

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

平成 19 年 2 月 15 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/>) 本社所在都道府県 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
 責任者役職名 投資本部 総務課長
 氏名 富樫 烈 TEL. 03-3281-8810
 決算役員会開催日 平成 19 年 2 月 15 日
 分配金支払開始日 平成 19 年 3 月 12 日 (予定)

1. 平成 18 年 12 月期の運用、資産の状況 (平成 18 年 7 月 1 日 ~ 平成 18 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	%
18 年 12 月期	25,894	6.5	11,651	0.3	9,766	0.9	9,765	0.9
18 年 6 月期	24,307	25.5	11,685	33.1	9,851	36.7	9,850	36.7

	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	%	%	%	%	%
18 年 12 月期	19,224	2.7	(5.5)	1.5	(3.1)	37.7
18 年 6 月期	20,836	3.1	(6.3)	1.6	(3.3)	40.5

(注 1) 期中平均投資口数 平成 18 年 12 月期 508,000 口 平成 18 年 6 月期 472,745 口

尚、平成 18 年 12 月期末発行済投資口数は 508,000 口です。

(注 2) 会計処理の方法の変更 無

(注 3) 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。

(注 4) 年換算の方法は次の通りです。平成 18 年 12 月期 及び 平成 18 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	%	%
18 年 12 月期	19,224	9,765	-	-	99.9	2.7
18 年 6 月期	19,391	9,850	-	-	100.0	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
18 年 12 月期	634,117	356,212	56.2	701,206
18 年 6 月期	633,693	356,297	56.2	701,373

(注) 期末発行済投資口数 平成 18 年 12 月期 508,000 口 平成 18 年 6 月期 508,000 口

2. 平成 19 年 6 月期の運用状況の予想 (平成 19 年 1 月 1 日 ~ 平成 19 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
19 年 6 月期	26,032	9,499	9,499	18,700	-

(参考) 1口当たり予想当期純利益(平成 19 年 6 月期) 18,700 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71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66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10期まで10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、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て。

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㎡(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。

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、当期末時点における本投資法人の格付の状況は以下のとおりです。

格付機関	格付内容
スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・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

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、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。

次期の見通し

A . 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れます。

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れます。

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。

B . 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	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。			
	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、原則として引渡日までに上記の範囲内で決定されます。			
	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	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

(d)平成19年3月8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
<p>第1条(商号)</p> <p>本規約で設立する投資法人は、日本ビルファンド投資法人(以下「本投資法人」という。)と称し、英文では、Nippon Building Fund Inc.と表示する。</p>	<p>第1条(商号)</p> <p>本投資法人は、日本ビルファンド投資法人と称し、英文では、Nippon Building Fund Inc.と表示する。</p>

現行規約	変更案
<p>第2条（目的） 本投資法人は、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とする。</p> <p>第3条（本店の所在する場所） 本投資法人は、本店を東京都中央区に置く。</p> <p>第4条（公告の方法） 本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行う。</p> <p>第5条（投資主の請求による投資口の払戻し） 本投資法人は、投資主（実質投資主を含む。以下同じ。）の請求による投資口の払戻しを行わないものとする。</p> <p>第6条（発行する投資口の総数等）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本投資法人の発行する投資口の総数は、200万口とする。 2. 投資法人の課税の特例として租税特別措置法第67条の15第1項第1号八に規定される要件を充足するため、本投資法人が発行する投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとする。 3. 本投資法人の執行役員は、第1項の範囲内において、役員会の承認を得た上で投資口の追加発行ができるものとする。当該投資口の追加発行における1口当たりの発行価額は、本投資法人に属する資産（以下「運用資産」という。）の内容に照らし公正な価額として役員会で決定した価額とする。 <p>第7条（投資証券の種類） 本投資法人の発行する投資証券は無額面とし、1口券、10口券、100口券及び役員会の定める投資口数の投資証券を発行する。</p> <p>第8条（名義書換事務受託者）</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 	<p>第2条（目的） 本投資法人は、<u>「投資信託及び投資法人に関する法律」</u>（昭和26年法律第198号。その後の改正を含む。以下「投信法」という。）に基づき、<u>投資法人の資産を主として特定資産（投信法第2条第1項に掲げる資産をいう。以下同じ。）に対する投資として運用することを目的とする。</u></p> <p>第3条（本店の所在地） 本投資法人は、本店を東京都千代田区に置く。</p> <p>第4条（公告方法） 本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する<u>方法により</u>行う。</p> <p>第5条（投資主の請求による投資口の払戻し） 本投資法人は、投資主（<u>証券保管振替制度における実質投資主</u>（以下「実質投資主」という。）を含む。以下同じ。）の請求による投資口の払戻しを行わないものとする。</p> <p>第6条（発行可能投資口総口数）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、200万口とする。 2. 投資法人の課税の特例として租税特別措置法第67条の15第1項第1号八に規定される要件を充足するため、本投資法人が発行する投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとする。 3. 本投資法人の執行役員は、第1項の範囲内において、役員会の承認を得た上で<u>その発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができるものとする。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいう。）</u>1口当たりの発行価額は、<u>執行役員が決定し</u>、本投資法人に属する資産（以下「運用資産」という。）の内容に照らし公正な金額として役員会で承認した金額とする。 <p style="text-align: right;">（削除）</p> <p>第7条（投資主名簿等管理人）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本投資法人は、投資口につき<u>投資主名簿等管理人</u>を置く。 2. <u>投資主名簿等管理人</u>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。

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、<u>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。</u></p> <p>第9条（投資口の取扱規則） 本投資法人の投資証券の種類、<u>投資口の名義書換、質権の登録及びその抹消、投資証券の再発行その他の手続き並びにその手数料については、法令又は本規約のほか、役員会の定める投資口取扱規則による。</u></p> <p>第10条（<u>投資法人が常時保持する最低限度の純資産額</u>） 本投資法人が常時保持する<u>最低限度の純資産額</u>は、5,000万円とする。</p> <p>第11条（資産運用の対象及び方針） （省略）</p> <p>第12条（収入金の再投資） （省略）</p> <p>第13条（資産評価の方法、基準及び基準日） 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。 2. （省略）</p> <p>第14条（決算期） （省略）</p> <p>第15条（金銭の分配の方針） 1. 分配方針 （省略）</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、<u>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。</u></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</p>	<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、<u>投資主名簿等管理人の事務取扱場所に備え置き、投資主名簿への記載又は記録、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投資主名簿等管理人に取扱わせ、本投資法人においてはこれを取扱わない。</u></p> <p>第8条（投資口の取扱規則） 本投資法人の投資証券の種類、<u>投資主名簿への記載又は記録、投資証券の再発行その他の手続き並びにその手数料については、法令又は本規約のほか、役員会の定める投資口取扱規則による。</u></p> <p>第9条（最低純資産額） 本投資法人の<u>最低純資産額</u>は、5,000万円とする。</p> <p>第10条（資産運用の対象及び方針） （現行どおり）</p> <p>第11条（収入金の再投資） （現行どおり）</p> <p>第12条（資産評価の方法、基準及び基準日） 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13条に定める決算日とする。 2. （現行どおり）</p> <p>第13条（決算期） （現行どおり）</p> <p>第14条（金銭の分配の方針） 1. 分配方針 （現行どおり）</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、<u>投信法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・換算差額等の合計額を控除した額をいう。）の金額をいう。</u></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</p>

現行規約	変更案
<p>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 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 (省略)</p> <p>3. 分配金の分配方法 第 1 項及び第 2 項に規定する分配金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する。</p> <p>4. 分配金の時効等 (省略)</p>	<p>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 10 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 第 1 項及び第 2 項に規定する分配金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又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、投資口の所有口数に応じて分配する。</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）</p> <p>1. 本投資法人は、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。なお、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する。</p> <p>2. (省略)</p> <p>3. (省略)</p>	<p>第 15 条（借入金及び投資法人債発行の限度額等）</p> <p>1. 本投資法人は、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（<u>短期投資法人債を含む。以下同じ。</u>）を発行することができる。なお、資金を借入れる場合は、証券取引法に規定する適格機関投資家からの借入れに限るものとする。</p> <p>2. (現行どおり)</p> <p>3. (現行どおり)</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） (省略)</p>	<p>第 16 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） (現行どおり)</p>
<p>第 18 条（損益の帰属） (省略)</p>	<p>第 17 条（損益の帰属） (現行どおり)</p>

現行規約	変更案
<p style="text-align: center;">第5章 投資主総会及び役員会等</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、東京都区内において、2年に1回以上開催する。</p> <p>2. (省略)</p> <p>3. <u>投資主総会の議長は、執行役員が1人の場合は当該執行役員が、執行役員が2人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1名がこれにあたる。すべての執行役員に欠員又は事故がある場合は、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い、監督役員の1名がこれにあたる。</u></p> <p>4. <u>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これを行う。</u></p> <p>5. <u>投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除く。）について賛成したものとみなす。</u></p> <p>6. <u>投資主総会において権利を行使すべき投資主は、本投資法人が役員会の決議を経て法令に従いあらかじめ公告し定める基準日現在の最終の投資主名簿に記載された投資主とする。</u></p> <p>7. <u>投資主が代理人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は本投資法人の議決権を行使することができる投資主に限る。</u></p> <p>8. <u>投資主総会に関する議事については、議事の経過の要領及びその結果を記載した議事録を作成し、出席した議長、執行役員及び監督役員が、これに記名押印する。</u></p> <p style="text-align: center;">（新設）</p> <p style="text-align: center;">（新設）</p>	<p style="text-align: center;">第5章 投資主総会</p> <p>第18条（招集）</p> <p>1. 本投資法人の投資主総会は、東京都区内において、<u>原則として</u>2年に1回以上開催する。</p> <p>2. (現行どおり)</p> <p style="text-align: right;">（第19条へ）</p> <p style="text-align: right;">（第20条へ）</p> <p style="text-align: right;">（第21条へ）</p> <p style="text-align: right;">（第25条へ）</p> <p style="text-align: right;">（第22条へ）</p> <p style="text-align: right;">（第26条へ）</p> <p>第19条（議長）</p> <p><u>投資主総会の議長は、執行役員が1人の場合は当該執行役員が、執行役員が2人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1名がこれにあたる。すべての執行役員に欠員又は事故がある場合は、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い、監督役員の1名がこれにあたる。</u></p> <p>第20条（決議）</p> <p><u>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これを行う。</u></p>

現行規約	変更案
(新設)	<p><u>第21条(みなし賛成)</u></p> <p>1. <u>投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案(複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除く。)について賛成するものとみなす。</u></p> <p>2. <u>前項の規定による定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。</u></p>
(新設)	<p><u>第22条(議決権の代理行使)</u></p> <p>1. <u>投資主が代理人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は本投資法人の議決権を行使することができる投資主に限る。</u></p> <p>2. <u>前項の場合には、投資主又は代理人は投資主総会毎にその代理権を証する書面を本投資法人に提出しなければならない。</u></p>
(新設)	<p><u>第23条(書面による議決権の行使)</u></p> <p>1. <u>投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができる。</u></p> <p>2. <u>書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。</u></p>
(新設)	<p><u>第24条(電磁的方法による議決権の行使)</u></p> <p><u>本投資法人は、役員会の決議をもって、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨を定めることができる。電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時までに議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提供して行う。</u></p>
(新設)	<p><u>第25条(基準日)</u></p> <p><u>投資主総会において権利を行使すべき投資主は、本投資法人が役員会の決議を経て法令に従いあらかじめ公告し定める基準日現在の最終の投資主名簿に記載された投資主とする。</u></p>
(新設)	<p><u>第26条(投資主総会議事録)</u></p> <p><u>投資主総会に関する議事については、議事の経過の要領及びその結果並びにその他法令に定める事項を記載した議事録を作成する。</u></p>
<p>(新設)</p> <p>第20条(執行役員及び監督役員に関する事項)</p> <p>1. (省略)</p> <p>2. <u>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。</u></p>	<p><u>第6章 役員及び役員会</u></p> <p>第27条(役員に関する事項)</p> <p>1. (現行どおり)</p> <p>2. <u>役員(執行役員及び監督役員をいう。以下同じ。)は、投資主総会の決議によって選任する。</u></p>

現行規約	変更案
<p>3. <u>執行役員及び監督役員</u>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<u>執行役員又は監督役員</u>の任期は、前任者又は前任者の残存期間と同一とする。</p>	<p>3. <u>役員</u>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<u>役員</u>の任期は、前任者又は前任者の残存期間と同一とする。</p>
<p>第21条（役員会に関する事項）</p>	<p>第28条（招集及び議長）</p>
<p>1. <u>執行役員及び監督役員</u>は、役員会を構成する。</p>	<p>1. <u>役員</u>は、役員会を構成する。</p>
<p>2. (省略)</p>	<p>2. (現行どおり)</p>
<p>3. 役員会の招集通知は、会日の3日前までに<u>執行役員及び監督役員</u>の全員に対して発するものとする。但し、<u>執行役員及び監督役員</u>の全員の同意を得て、招集期間を短縮し、又は省略することができる。</p>	<p>3. 役員会の招集通知は、<u>役員会の日</u>の3日前までに<u>役員</u>の全員に対して発するものとする。但し、<u>役員</u>の全員の同意を得て、招集期間を短縮し、又は省略することができる。</p>
<p>4. <u>役員会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがない限り、その構成員の過半数が出席の上、出席構成員の過半数の議決によって行う。</u></p>	<p>(第29条へ)</p>
<p>5. <u>役員会に関する議事については、議事の経過の要領及びその結果を記載した議事録を作成し、出席した執行役員及び監督役員が、これに記名押印する。</u></p>	<p>(第30条へ)</p>
<p>(新設)</p>	<p>第29条（決議）</p>
<p>(新設)</p>	<p><u>役員会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがない限り、その構成員の過半数が出席の上、出席構成員の過半数の議決によって行う。</u></p>
<p>(新設)</p>	<p>第30条（役員会議事録）</p>
<p>第22条（<u>執行役員及び監督役員</u>の投資法人に対する責任）</p>	<p>第31条（<u>役員</u>の投資法人に対する責任）</p>
<p>本投資法人は、<u>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</u>の責任について、当該<u>執行役員又は監督役員</u>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<u>執行役員又は監督役員</u>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、<u>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>本投資法人は、<u>役員</u>の投信法第115条の6第1項の責任について、当該<u>役員</u>が職務を行うことにつき善意でかつ重大な過失がない場合においては、責任の原因となった事実の内容、当該<u>役員</u>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、<u>役員会の決議によって、法令に定める限度において免除することができる。</u></p>
<p>(1) <u>役員会の決議の日</u>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<u>執行役員又は監督役員</u>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、又は受けるべき財産上の利益（第(2)号に定めるものを除</p>	<p>(削除)</p>

現行規約	変更案
<p>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</p> <p>(2) 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</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>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 円の以内で、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) 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>(新設)</p> <p>(新設)</p> <p>(新設)</p> <p>(新設)</p> <p>第 6 章 その他</p>	<p>(削除)</p> <p>第 32 条 (役員の報酬の支払基準及び支払の時期)</p> <p>本投資法人の役員の報酬は、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>(削除)</p> <p>(第 35 条へ)</p> <p>第 7 章 会計監査人</p> <p>第 33 条 (会計監査人の選任)</p> <p>会計監査人は、投資主総会の決議によって選任する。</p> <p>第 34 条 (会計監査人の任期)</p> <p>1. 会計監査人の任期は、就任後 1 年経過後に最初に迎える決算日後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとする。</p> <p>2. 会計監査人は、前項の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなす。</p> <p>第 35 条 (会計監査人の報酬の支払基準及び支払の時期)</p> <p>会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期毎に金 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 か月分を支払う。</p> <p>第 8 章 その他</p>

現行規約	変更案
<p>第24条（諸費用の負担）</p> <p>1．（省略）</p> <p>2．（省略）</p> <p>(1)、(2)（省略）</p> <p>(3) 目論見書及び要約（仮）目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用</p> <p>(4) 法令に定める財務諸表、運用報告書等の作成、印刷及び交付に係る費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用を含む。）</p> <p>(5)（省略）</p> <p>(6) 専門家等に対する報酬又は費用（法律顧問、鑑定評価、資産精査、及び司法書士等を含む。）</p> <p>(7) 執行役員、監督役員に係る実費、保険料、立替金等並びに投資主総会及び役員会等の開催に伴う諸費用</p> <p>(8)～(11)（省略）</p> <p>第25条（消費税及び地方消費税）</p> <p>（省略）</p> <p>（新設）</p> <p>（新設）</p> <p>（新設）</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>（省略）</p> <p>～（省略）</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、<u>余剰資金の効率的な運用に資するため</u>、以下に掲げる特定資産に投資することができる。</p> <p>～（省略）</p>	<p>第36条（諸費用の負担）</p> <p>1．（現行どおり）</p> <p>2．（現行どおり）</p> <p>(1)、(2)（現行どおり）</p> <p>(3) 目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用</p> <p>(4) 法令に定める財務諸表、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用を含む。）</p> <p>(5)（現行どおり）</p> <p>(6) 専門家等に対する報酬又は費用（法律顧問、鑑定評価、資産精査及び司法書士等を含む。）</p> <p>(7) 役員に係る実費、保険料、立替金等並びに投資主総会及び役員会等の開催に伴う諸費用</p> <p>(8)～(11)（現行どおり）</p> <p>第37条（消費税及び地方消費税）</p> <p>（現行どおり）</p> <p>附則</p> <p><u>第1条 第3条の変更については、平成20年1月4日に効力を生ずるものとする。</u></p> <p><u>第2条 本規約中、短期投資法人債に係る規定については、証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）第5条の施行日より有効となることとする。</u></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10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> <p>～（現行どおり）</p> <p>金銭の信託の受益権（信託財産を主として 号 又は 号 に対する投資として運用するものに限る。）（但し、有価証券に該当するものを除く。）</p> <p>b．その他の特定資産</p> <p>本投資法人は、<u>資金の効率的な運用その他必要がある場合は</u>、以下に掲げる特定資産に投資することができる。</p> <p>～（現行どおり）</p>

現行規約	変更案
<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>（新設）</p> <p>（新設）</p> <p>（新設）</p> <p>（省略）</p> <p>また、本投資法人は、<u>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></p> <p><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>（新設）</p> <p>c．特定資産以外の資産</p> <p>本投資法人は、<u>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。</u></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>（省略）</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 号又はa 号を裏付けとするものに限る。）</p> <p><u>金銭債権（投信法上の特定資産に該当するものに限る。但し、前各号に該当するものを除く。）</u></p> <p><u>有価証券（a .及び前各号に該当するものを除く。）</u></p> <p><u>金融先物取引に係る権利（投信法上の特定資産に該当するものに限る。）</u></p> <p><u>金融デリバティブ取引に係る権利（投信法上の特定資産に該当するものに限る。）</u></p> <p>— （現行どおり）</p> <p><u>有価証券又は金銭債権を信託する信託の受益権</u></p> <p>c．特定資産以外の資産</p> <p>本投資法人は、<u>資金の効率的な運用その他必要がある場合は、以下に掲げる資産に投資することがある。</u></p> <p><u>わが国の法人が発行する譲渡性預金証書</u></p> <p><u>民法第667条に規定される組合の出資持分（不動産、不動産の賃借権又は地上権を組合財産とし、その賃貸・運営・管理等を目的とするものに限る。以下「任意組合出資持分」という。）</u></p> <p><u>商標権</u></p> <p><u>著作権</u></p> <p><u>民法に規定する動産（以下「動産」という。）</u></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（<u>a .に該当するものを除く。</u>）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>（現行どおり）</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>・組入資産の貸付けの目的及び範囲</p> <p>(1) 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すべての不動産（本投資法人が取得する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。）を賃貸（駐車場、看板等の設置等を含む。）する。</p> <p>(2) 前号の不動産の賃貸に際しては、敷金又は保証金等これらに類する金銭（以下「敷金等」という。）を受け入れ又は差し入れることがあり、受け入れた敷金等は、本運用方針の定めに基づき運用する。</p> <p>(3) 運用資産に属する不動産（本投資法人が取得する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。）以外の資産の貸付けは行わない。</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 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 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)～(4) (省略)</p> <p>・基準日</p> <p>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>・その他</p> <p>(1) (省略)</p> <p>(2) 不動産、土地の賃借権又は地上権（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む。）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する。</p>	<p>・組入資産の貸付けの目的及び範囲</p> <p>(1) 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すべての不動産（本投資法人が取得する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。）若しくは当該不動産に付随する動産（以下「不動産等」という。）を賃貸（駐車場、看板等の設置等を含む。）する。</p> <p>(2) 前号の不動産等の賃貸に際しては、敷金又は保証金等これらに類する金銭（以下「敷金等」という。）を受け入れ又は差し入れることがあり、受け入れた敷金等は、本運用方針の定めに基づき運用する。</p> <p>(3) 運用資産に属する不動産等以外の資産の貸付けは行わない。</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 12 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 12 条第 2 項に定める純資産総額及び本規約第 14 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)～(4) (現行どおり)</p> <p>・基準日</p> <p>本投資法人は、本規約第 13 条に定める決算日を評価基準日とする。</p> <p>・その他</p> <p>(1) (現行どおり)</p> <p>(2) 不動産、土地の賃借権又は地上権（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む。）について、資産運用報告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する。</p>

C. 運用状況の見通し

なお、次期（平成 19 年 6 月期 平成 19 年 1 月 1 日～平成 19 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 19 年 6 月期及び平成 19 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	26,032 百万円
経常利益	9,499 百万円
当期純利益	9,499 百万円
1 口当たり分配金	18,700 円
1 口当たり利益超過分配金	- 円

また、「平成 19 年 6 月期及び平成 19 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 19 年 12 月期（平成 19 年 7 月 1 日～平成 19 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	26,457 百万円
経常利益	9,550 百万円
当期純利益	9,550 百万円
1 口当たり分配金	18,800 円
1 口当たり利益超過分配金	- 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 19 年 6 月期（平成 19 年 1 月 1 日～平成 19 年 6 月 30 日）

及び平成 19 年 12 月期（平成 19 年 7 月 1 日～平成 19 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 18 年 12 月 31 日時点で本投資法人が保有している 55 物件を前提としています。 （ただし、平成 19 年 6 月 11 日取得予定の「東京都千代田区神田須田町二丁目所在土地建物」は、既に保有の N B F 須田町ヴェルデビルの付帯施設として一体的に運用する予定のため、55 物件に含まれています。） ・平成 20 年 3 月取得予定の（仮称）豊洲 5 丁目ビルは、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が、当予想の前提条件には含まれていません。 ・平成 20 年 3 月取得予定の N B F 名古屋広小路ビルの増築部分は、当予想の前提条件には含まれていません。 ・物件合計の期末空室率は、平成 19 年 6 月末 1.3%、平成 19 年 12 月末 1.2%を見込んでいます。 ・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。
発行済投資口	<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"> ・平成 18 年 12 月 31 日現在の有利子負債比率 40.6%が、平成 19 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います。 ・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います。 有利子負債比率 = 有利子負債 ÷ (有利子負債 + 出資総額) × 100
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。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。 ・建物は一般にその取得後に修繕の必要性、緊急性等を調査するため一定の期間を要することに加え、その修繕費は、年度による金額の差異が大きいくこと及び定期的に発生する金額でないこと等から、修繕費は予想金額と大きく異なる可能性があります。
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します。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表等
(1) 経理の状況

貸借対照表

科 目	当 期 (平成18年12月31日現在)		前 期 (平成18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	34,777,090	5.5	31,719,648	5.0	3,057,441	9.6
現金及び預金	17,042,098		11,852,455		5,189,643	
信託現金及び信託預金	17,089,105		16,916,153		172,952	
営業未収入金	335,703		339,811		4,108	
未収消費税等	-		2,219,448		2,219,448	
その他の流動資産	310,183		391,779		81,596	
.固定資産	599,273,570	94.5	601,870,445	95.0	2,596,874	0.4
1.有形固定資産	568,414,903	89.6	571,086,385	90.1	2,671,482	0.5
建物*1	95,847,792		96,987,090		1,139,297	
構築物*1	1,235,120		1,297,781		62,660	
機械装置*1	610,495		648,966		38,470	
工具器具備品*1	237,394		253,321		15,926	
土地	114,255,206		114,031,642		223,563	
建設仮勘定	109,232		1,554		107,678	
信託建物*1	110,879,096		112,575,742		1,696,646	
信託構築物*1	1,053,580		1,080,002		26,422	
信託機械装置*1	864,415		888,117		23,702	
信託工具器具備品*1	404,166		403,765		401	
信託土地	242,918,402		242,918,402		-	
2.無形固定資産	28,707,176	4.5	28,709,979	4.6	2,803	0.0
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		2,803	
3.投資その他の資産	2,151,490	0.4	2,074,079	0.3	77,410	3.7
差入敷金保証金	318,532		309,735		8,796	
長期前払費用	60,172		64,375		4,202	
その他の投資その他の資産	1,772,785		1,699,968		72,817	
.繰延資産	66,772	0.0	103,177	0.0	36,404	35.3
投資法人債発行費	66,772		103,177		36,404	
資産合計	634,117,433	100.0	633,693,270	100.0	424,162	0.1

科 目	当 期 (平成18年12月31日現在)		前 期 (平成18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	49,319,504	7.8	32,521,987	5.1	16,797,516	51.6
営業未払金	1,724,462		1,603,505		120,956	
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		16,000,000	
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		348,999	
未払費用	814,158		807,829		6,329	
未払法人税等	569		914		345	
未払消費税等	861,439		-		861,439	
前受金	2,987,375		2,955,876		31,498	
その他の流動負債	715,485		588,847		126,638	
.固定負債	228,585,208	36.0	244,873,753	38.7	16,288,544	6.7
投資法人債	50,000,000		50,000,000		-	
長期借入金	145,000,000		162,000,000		17,000,000	
預り敷金保証金	8,557,023		8,585,194		28,170	
信託預り敷金保証金	24,977,516		24,237,464		740,052	
その他の固定負債	50,667		51,094		426	
負債合計	277,904,713	43.8	277,395,741	43.8	508,972	0.2
(純資産の部)						
.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		84,809	
投資主資本合計	356,212,719	56.2	356,297,529	56.2	84,809	0.0
純資産合計 ^{*3}	356,212,719	56.2	356,297,529	56.2	84,809	0.0
負債・純資産合計	634,117,433	100.0	633,693,270	100.0	424,162	0.1

損益計算書

科 目	当 期		前 期		増 減	
	自 平成18年 7月 1日 至 平成18年12月31日		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	金 額	前期比
	千円	%	千円	%	千円	%
1. 営業収益	25,894,199	100.0	24,307,806	100.0	1,586,392	6.5
貸 貸 事 業 収 入 *1	23,121,199		20,799,780		2,321,419	
その他貸貸事業収入 *1	2,773,000		2,072,909		700,090	
不 動 産 等 売 却 益 *2	-		684,790		684,790	
不 動 産 等 交 換 差 益 *2	-		750,326		750,326	
2. 営業費用	14,242,209	55.0	12,622,388	51.9	1,619,820	12.8
貸 貸 事 業 費 用 *1	13,094,765		11,472,449		1,622,315	
資 産 運 用 報 酬	949,421		876,503		72,918	
役 員 報 酬	19,200		11,400		7,800	
会 計 監 査 人 報 酬	12,400		11,500		900	
資 産 保 管 委 託 報 酬	30,239		26,386		3,852	
一 般 事 務 委 託 報 酬	55,717		66,734		11,017	
そ の 他 費 用	80,465		157,414		76,948	
営 業 利 益	11,651,990	45.0	11,685,418	48.1	33,427	0.3
3. 営業外収益	13,910	0.0	17,845	0.0	3,935	22.1
受 取 利 息	2,993		196		2,797	
未 払 分 配 金 戻 入	2,987		2,867		120	
そ の 他 営 業 外 収 益	7,929		14,782		6,853	
4. 営業外費用	1,899,067	7.3	1,851,740	7.6	47,327	2.6
支 払 利 息	1,417,617		1,241,869		175,747	
投 資 法 人 債 利 息	403,890		400,109		3,780	
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	
そ の 他 営 業 外 費 用	41,155		31,870		9,284	
経 常 利 益	9,766,832	37.7	9,851,523	40.5	84,691	0.9
税 引 前 当 期 純 利 益	9,766,832	37.7	9,851,523	40.5	84,691	0.9
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	1,017	0.0	953	0.0	63	6.7
法 人 税 等 調 整 額	3		3		6	
当 期 純 利 益	9,765,818	37.7	9,850,566	40.5	84,748	0.9
前 期 繰 越 利 益	183		244		61	
当 期 未 処 分 利 益	9,766,001		9,850,811		84,809	

投資主資本等変動計算書

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	投資主資本合計	
		当期末処分利益		
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）

（単位：千円）

	投資主資本			純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	
		当期末処分利益		
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

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

科 目	当 期	前 期
	自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31日	自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日
当期末処分利益	9,766,001,341	9,850,811,195
分配金の額	9,765,792,000	9,850,628,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(19,224)	(19,391)
次期繰越利益	209,341	183,195

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第15条第1項に定める「当期末処分利益(分配可能金額)を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である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。</p>	<p>本投資法人の規約第15条第1項に定める「当期末処分利益(分配可能金額)を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である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。</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18年7月1日 至 平成18年12月31日	自 平成18年1月1日 至 平成18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	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
営業未収入金の増加・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
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
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
現金及び現金同等物の増加・減少額	5,362,595	944,181	6,306,777
現金及び現金同等物の期首残高	28,768,608	29,712,789	944,181
現金及び現金同等物の期末残高 *1	34,131,203	28,768,608	5,362,595

注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

	当 期 自 平成18年 7月 1日 至 平成18年12月31日	前 期 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	<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> <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 2～19年</p> <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>	<p>有形固定資産（信託財産を含む） 同左</p> <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 2～19年</p> <p>無形固定資産（信託財産を含む） 同左</p>
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。</p>	<p>投資法人債発行費 同左 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。</p> <p>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。</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。</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104,851千円であります。</p>
4. 不動産等を信託財産とする	<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>同左</p>

信託受益権に関する会計処理方針	<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>	
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>	同左
6. 消費税等の処理方法	<p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>	同左

（会計方針の変更に関する注記）

	<p>当 期 自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31日</p>	<p>前 期 自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日</p>
1. 貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準		<p>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。</p> <p>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。</p>

(貸借対照表に関する注記)

当 期 (平成 18 年 12 月 31 日現在)	前 期 (平成 18 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 103,360,801	取得価額 102,448,129
減価償却累計額 7,513,008	減価償却累計額 5,461,039
貸借対照表計上額 95,847,792	貸借対照表計上額 96,987,090
構築物	構築物
取得価額 1,501,520	取得価額 1,493,773
減価償却累計額 266,399	減価償却累計額 195,992
貸借対照表計上額 1,235,120	貸借対照表計上額 1,297,781
機械装置	機械装置
取得価額 764,581	取得価額 764,581
減価償却累計額 154,085	減価償却累計額 115,615
貸借対照表計上額 610,495	貸借対照表計上額 648,966
工具器具備品	工具器具備品
取得価額 313,480	取得価額 298,884
減価償却累計額 76,085	減価償却累計額 45,563
貸借対照表計上額 237,394	貸借対照表計上額 253,321
信託建物	信託建物
取得価額 131,675,863	取得価額 130,715,303
減価償却累計額 20,796,767	減価償却累計額 18,139,561
貸借対照表計上額 110,879,096	貸借対照表計上額 112,575,742
信託構築物	信託構築物
取得価額 1,327,373	取得価額 1,312,983
減価償却累計額 273,793	減価償却累計額 232,980
貸借対照表計上額 1,053,580	貸借対照表計上額 1,080,002
信託機械装置	信託機械装置
取得価額 1,250,278	取得価額 1,225,555
減価償却累計額 385,862	減価償却累計額 337,437
貸借対照表計上額 864,415	貸借対照表計上額 888,117
信託工具器具備品	信託工具器具備品
取得価額 630,952	取得価額 590,179
減価償却累計額 226,785	減価償却累計額 186,414
貸借対照表計上額 404,166	貸借対照表計上額 403,765

<p>2 特定融資枠に係る借入未実行枠残高等</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> <table border="0"> <tr> <td colspan="2">（借入コミットメント）</td> </tr> <tr> <td>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;"><u>-</u></td> </tr> <tr> <td>当期末未実行枠残高</td> <td style="text-align: right;"><u>30,000,000</u></td> </tr> </table>	（借入コミットメント）		特定融資枠の総額	30,000,000	当期末借入残高	<u>-</u>	当期末未実行枠残高	<u>30,000,000</u>	<p>2 特定融資枠に係る借入未実行枠残高等</p> <p style="text-align: center;">同左</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table border="0"> <tr> <td colspan="2">（借入コミットメント）</td> </tr> <tr> <td>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;"><u>-</u></td> </tr> <tr> <td>当期末未実行枠残高</td> <td style="text-align: right;"><u>30,000,000</u></td> </tr> </table>	（借入コミットメント）		特定融資枠の総額	30,000,000	当期末借入残高	<u>-</u>	当期末未実行枠残高	<u>30,000,000</u>
（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	<u>-</u>																
当期末未実行枠残高	<u>30,000,000</u>																
（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	<u>-</u>																
当期末未実行枠残高	<u>30,000,000</u>																
<p>*3 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</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>	<p>*3 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</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>																

(損益計算書に関する注記)

当 期 自 平成18年 7月 1日 至 平成18年12月31日	前 期 自 平成18年 1月 1日 至 平成18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 style="padding-left: 20px;">(家 賃) 20,180,520</p> <p style="padding-left: 20px;">(共 益 費) 2,817,017</p> <p style="padding-left: 20px;">(そ の 他 賃 貸 収 入) 123,661</p> <p style="padding-left: 40px;">計 23,121,199</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p style="padding-left: 20px;">(駐 車 場 使 用 料) 584,453</p> <p style="padding-left: 20px;">(施 設 使 用 料) 148,140</p> <p style="padding-left: 20px;">(付 帯 収 益) 1,806,872</p> <p style="padding-left: 20px;">(解 約 金) 186,016</p> <p style="padding-left: 20px;">(雑 収 益) 47,517</p> <p style="padding-left: 40px;">計 2,773,000</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 25,894,199</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p style="padding-left: 20px;">(外 注 委 託 費) 3,402,464</p> <p style="padding-left: 20px;">(公 租 公 課) 1,765,319</p> <p style="padding-left: 20px;">(修 繕 費) 592,762</p> <p style="padding-left: 20px;">(保 険 料) 35,777</p> <p style="padding-left: 20px;">(諸 経 費) 2,310,450</p> <p style="padding-left: 20px;">(減 価 償 却 費) 4,987,991</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 13,094,765</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 12,799,434</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 style="padding-left: 20px;">(家 賃) 18,197,935</p> <p style="padding-left: 20px;">(共 益 費) 2,467,057</p> <p style="padding-left: 20px;">(そ の 他 賃 貸 収 入) 134,786</p> <p style="padding-left: 40px;">計 20,799,780</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p style="padding-left: 20px;">(駐 車 場 使 用 料) 530,589</p> <p style="padding-left: 20px;">(施 設 使 用 料) 75,959</p> <p style="padding-left: 20px;">(付 帯 収 益) 1,325,430</p> <p style="padding-left: 20px;">(解 約 金) 80,682</p> <p style="padding-left: 20px;">(雑 収 益) 60,246</p> <p style="padding-left: 40px;">計 2,072,909</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 22,872,689</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p style="padding-left: 20px;">(外 注 委 託 費) 2,832,437</p> <p style="padding-left: 20px;">(公 租 公 課) 1,923,236</p> <p style="padding-left: 20px;">(修 繕 費) 474,267</p> <p style="padding-left: 20px;">(保 険 料) 36,843</p> <p style="padding-left: 20px;">(諸 経 費) 1,670,152</p> <p style="padding-left: 20px;">(減 価 償 却 費) 4,535,511</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 11,472,449</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 11,400,239</p> <p>*2. 不動産等売買損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>大手前センタービルディング</p> <p>不動産等売却収入 2,370,000</p> <p>不動産等売却原価 1,677,286</p> <p>その他売却費用 7,923</p> <p>不動産等売却益 684,790</p> <p>JFEビルディング</p> <p>不動産等譲渡対価 91,000,000</p> <p>不動産等譲渡原価 71,706,851</p> <p>その他譲渡費用 24,013</p> <p>固定資産圧縮額 18,518,808</p> <p>不動産等交換差益 750,326</p>

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

当期 自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31日	前期 自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日
*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	*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

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

当期 自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31日	前期 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) 現金及び預金 17,042,098 千円 信託現金及び信託預金 <u>17,089,105 千円</u> 現金及び現金同等物 <u>34,131,203 千円</u>	*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6月30日現在) 現金及び預金 11,852,455 千円 信託現金及び信託預金 <u>16,916,153 千円</u> 現金及び現金同等物 <u>28,768,608 千円</u>
	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 <u>交換による引渡物件の金額 91,000,000 千円</u> 有形無形固定資産の取得に よる支出 19,100,000 千円

(リース取引に関する注記)

当 期 自 平成18年 7月 1日 至 平成18年12月31日	前 期 自 平成18年 1月 1日 至 平成18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 6,985,913 千円	1年内 7,009,245 千円
1年超 11,233,380 千円	1年超 13,255,653 千円
合計 18,219,293 千円	合計 20,264,898 千円

(有価証券に関する注記)

当 期 自 平成18年 7月 1日 至 平成18年12月31日	前 期 自 平成18年 1月 1日 至 平成18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 自 平成18年 1月 1日 至 平成18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 自 平成18年 1月 1日 至 平成18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

(税効果会計に関する注記)

当 期 (平成 18 年 12 月 31 日現在)	前 期 (平成 18 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な原因別内訳</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な原因別内訳</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;">17 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;">17</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">17</td> </tr> </table>	未払事業税損金不算入額	17 千円	繰延税金資産合計	17	(繰延税金資産の純額)	17								
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																				
未払事業税損金不算入額	17 千円																				
繰延税金資産合計	17																				
(繰延税金資産の純額)	17																				
<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;">39.39</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	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	<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;">39.39</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	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																				
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																				

(持分法損益等に関する注記)

当 期 自 平成18年 7 月 1 日 至 平成18年12月31日	前 期 自 平成18年 1 月 1 日 至 平成18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)

1 . 親会社及び法人主要株主等

該当事項はありません。

2 . 役員及び個人主要株主等

属性	氏名	住所	資本金 又は 出資金	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有(被 所有)割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員 及び その近親者	西山晃一	-	-	本投資法人 執行役員 兼 日本ビル ファンドマ ネジメント 株式会 社代表取締役	-	日本ビル ファンドマ ネジメント 株式会 社への 資産運用 報酬の支 払 (注1)	949,421 (注3)	未払金	320,430 (注3)
						日本ビル ファンドマ ネジメント 株式会 社への 機関運営 報酬の支 払 (注2)	1,500 (注3)	未払金	787 (注3)

(注1) 西山晃一が第三者(日本ビルファンドマネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。

(注2) 西山晃一が第三者(日本ビルファンドマネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人と日本ビルファンドマネジメント株式会社との間で締結した「機関運営に関する一般事務委託契約」に定められております。

(注3) 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。

3 . 子会社等

当社が出資する子会社等は一切存在せず、該当事項はありません。

4 . 兄弟会社等

該当事項はありません。

前期（自平成18年1月1日至平成18年6月30日）

1. 親会社及び法人主要株主等

該当事項はありません。

2. 役員及び個人主要株主等

属性	氏名	住所	資本金 又は 出資金	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有（被所有）割合	取引の内容	取引金額 （千円）	科目	期末残高 （千円）
役員 及び その近親者	西山晃一	-	-	本投資法人 執行役員 兼 日本ビル ファンドマ ネジメント 株式会 社代表取締役	-	日本ビル ファンドマ ネジメント 株式会 社への 資産運用 報酬の支 払 (注1)	1,369,103 (注2) (注4)	未払金	326,947 (注4)
						日本ビル ファンドマ ネジメント 株式会 社への 機関運営 報酬の支 払 (注3)	1,500 (注4)	未払金	787 (注4)

(注1) 西山晃一が第三者（日本ビルファンドマネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。

(注2) 資産運用報酬額には、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492,600千円が含まれております。

(注3) 西山晃一が第三者（日本ビルファンドマネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人と日本ビルファンドマネジメント株式会社との間で締結した「機関運営に関する一般事務委託契約」に定められております。

(注4) 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。

3. 子会社等

当社が出資する子会社等は一切存在せず、該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

該当事項はありません。

(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 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口当たり当期純利益 19,224 円	1口当たり純資産額 701,373 円 1口当たり当期純利益 20,836 円
<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p>

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	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
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

(2) 発行済投資口数の増減

(新投資口発行)

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
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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。

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18年12月31日現在)
阿部 正文 (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 平成17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18年12月31日現在)
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 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(現職) 平成18年6月 学校法人芝浦工業大学理事就任(現職) 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 壘武壽 (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(現大有ゼネラル監査法人)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
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 平成17年3月 本投資法人監督役員就任(現職) 平成18年7月 財団法人土地情報センター理事長就任(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19年3月16日をもって任期満了となりますので、平成19年3月8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19年3月17日の予定です。廣田富男監督役員、小塚埜武壽監督役員は、平成19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 正文 (昭和17年8月7日生)	上表をご参照ください。
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
西沢 昭 (昭和16年8月22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)	上表をご参照ください。
小松 初男 (昭和29年9月26日生)	昭和62年4月 第二東京弁護士会に弁護士登録 虎の門法律事務所勤務 平成2年4月 虎の門法律事務所パートナーに就任(現職) 平成15年1月 最高裁判所司法研修所教官 平成15年7月 最高裁判所司法修習生考試委員会審査委員 現在に至る
神山 貞雄 (昭和33年2月16日生)	昭和55年4月 監査法人朝日会計社(現あずさ監査法人)入社 昭和58年3月 公認会計士登録 昭和61年9月 株式会社ミロク情報サービス入社 昭和63年10月 公認会計士神山事務所開設 同事務所所長就任(現職) 大有監査法人(現大有ゼネラル監査法人)入社 平成2年1月 同監査法人社員就任 平成3年9月 税理士登録 平成9年8月 大有監査法人(現大有ゼネラル監査法人)代表社員就任(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18年12月31日現在)		前 期 (平成18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	142,982	22.5	143,512	22.6
		東京周辺都市部	49,105	7.7	49,472	7.8
		地方都市部	31,987	5.0	32,124	5.1
		小計	224,076	35.3	225,109	35.5
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	258,230	40.7	259,016	40.9
		東京周辺都市部	65,735	10.4	66,302	10.5
		地方都市部	49,022	7.7	49,423	7.8
		小計	372,989	58.8	374,741	59.1
	預金・その他の資産	37,052	5.8	33,842	5.3	
		(-)	(-)	(-)	(-)	
	その他の資産合計	410,041	64.7	408,583	64.5	
資産総額計			634,117	100.0	633,693	100.0
			(597,065)	(94.2)	(599,851)	(94.7)

(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28,707百万円、長期前払費用は52百万円です。（ ）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17,089百万円及び差入敷金保証金318百万円、建設仮勘定109百万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。
- 西新宿六丁目共有組合（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。）（前期2,648百万円 対総資産比率0.4% 当期2,652百万円 対総資産比率0.4%）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。
- 中目黒G T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。）（前期340百万円 対総資産比率0.1%、当期336百万円 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18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	取得価格 (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	大和生命ビル	63,500,000	64,566,453	65,000,000	8.8	68.3	
	西新宿三井ビルディング	44,903,393	37,368,088	50,000,000	6.8		
	芝NBFタワー	32,000,000	31,878,336	33,100,000	4.5		
	NBFプラチナタワー	31,000,000	31,530,246	46,000,000	6.3		
	ゲートシティ大崎	30,100,000	25,241,448	32,900,000	4.5		
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	21,678,853	30,300,000	4.1		
	NBF日本橋室町センタービル	23,945,000	24,062,374	30,200,000	4.1		
	中目黒GTタワー	23,856,000	22,980,282	26,300,000	3.6		
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	15,735,136	23,000,000	3.1		
	GSKビル	15,616,000	14,227,879	20,100,000	2.7		
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	13,832,943	18,600,000	2.5		
	興和西新橋ビルB棟	13,217,000	12,358,549	17,700,000	2.4		
	第2新日鐵ビル	12,614,118	12,026,027	14,860,000	2.0		
	NBF ALLIANCE	9,126,000	9,481,148	11,200,000	1.5		
	四谷メディカルビル	8,800,000	8,782,410	9,100,000	1.2		
	渋谷ガーデンフロント	8,700,000	8,501,331	15,400,000	2.1		
	NBF芝公園ビル	6,770,000	6,722,556	8,120,000	1.1		
	NBF高輪ビル	6,667,200	6,304,885	8,430,000	1.1		
	NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	6,301,032	7,440,000	1.0		
	住友電設ビル	5,365,000	4,974,849	5,790,000	0.8		
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	5,147,588	7,560,000	1.0		
	NBF小川町ビルディング	4,940,000	4,980,860	5,850,000	0.8		
	NBF池袋タワー	4,695,000	4,548,882	5,980,000	0.8		
	NBF池袋シティビル	4,428,000	4,498,165	5,440,000	0.7		
NBF須田町ヴェルデビル	2,380,000	2,449,171	2,680,000	0.4			
NBF恵比寿南ビル	1,000,000	1,034,161	1,400,000	0.2			
小計	419,238,112	401,213,667	502,450,000	-			
東京周辺都市部	ISTビル	35,200,000	34,590,467	36,900,000	5.0	18.4	
	中野坂上サンブライトツイン	8,979,142	8,437,839	11,500,000	1.6		
	新川崎三井ビルディング	20,300,000	20,208,722	20,500,000	2.8		
	横浜STビル	13,529,300	12,717,255	19,700,000	2.7		
	パレール三井ビルディング	3,800,000	3,380,378	4,360,000	0.6		
	NBF厚木ビル	2,300,000	2,221,929	2,520,000	0.3		
	つくば三井ビルディング	8,875,500	7,759,839	9,510,000	1.3		
	NBF宇都宮ビル	2,435,000	2,565,127	2,630,000	0.4		
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	16,379,554	20,500,000	2.8		
	大同生命大宮ビル	2,361,000	2,230,312	2,540,000	0.3		
	NBF浦和ビル	2,000,000	1,988,851	2,080,000	0.3		
	NBF松戸ビル	2,455,000	2,361,390	2,720,000	0.4		
	小計	119,051,287	114,841,669	135,460,000	-		

地域区分	物件名称	取得価格 (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(%)
地方都市部	札幌エルプラザ	4,404,405	4,307,803	5,890,000	0.8	13.3
	NBF札幌南二条ビル	1,870,300	1,751,467	1,810,000	0.2	
	NBF仙台本町ビル	3,566,000	3,565,220	4,220,000	0.6	
	NBFユニックスビル	4,028,900	3,446,605	4,370,000	0.6	
	NBF新潟テレコムビル	3,957,500	3,703,452	4,480,000	0.6	
	NBF名古屋広小路ビル	5,406,000	5,346,914	6,220,000	0.8	
	アクア堂島NBFタワー	17,810,000	17,489,887	23,000,000	3.1	
	信濃橋三井ビルディング	14,400,000	12,128,131	14,900,000	2.0	
	サンマリオンNBFタワー	10,500,000	9,373,239	10,200,000	1.4	
	堺筋本町センタービル	6,500,000	6,450,174	7,100,000	1.0	
	NBF堺東ビル	2,227,200	2,059,868	2,540,000	0.3	
	NBF谷町ビル	1,944,000	1,927,144	2,100,000	0.3	
	アクア堂島東館	1,914,000	1,898,280	2,250,000	0.3	
	NBF四条烏丸ビル	1,627,000	1,408,806	1,750,000	0.2	
	NBF広島立町ビル	2,930,000	2,970,452	3,210,000	0.4	
	広島袋町ビルディング	835,000	783,892	887,000	0.1	
	NBF博多祇園ビル	2,629,000	2,398,631	2,700,000	0.4	
	小計	86,549,305	81,009,974	97,627,000	-	
	ポートフォリオ合計(55棟)	624,838,705	597,065,311	735,537,000	100.0	

(注)

- 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取得価格、貸借対照表計上額及び価格(不動産鑑定評価額)です。
- 上記の「価格」は、平成18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式会社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。各物件における不動産鑑定評価書を作成した不動産鑑定機関は以下のとおりです。

不動産鑑定機関	物件名称
株式会社株谷澤総合鑑定所	芝NBFタワー、NBFプラチナタワー、NBF日本橋室町センタービル、中目黒GTタワー、新宿三井ビルディング二号館、GSKビル、興和西新橋ビルB棟、第2新日鐵ビル、渋谷ガーデンフロント、NBF高輪ビル、住友電設ビル、NBF須田町ヴェルデビル、中野坂上サンブライツイン、横浜STビル、つくば三井ビルディング、シーノ大宮ノースウィング、大同生命大宮ビル、NBF松戸ビル、札幌エルプラザ、NBF札幌南二条ビル、NBF仙台本町ビル、NBFユニックスビル、NBF新潟テレコムビル、サンマリオンNBFタワー、NBF堺東ビル、NBF四条烏丸ビル、NBF広島立町ビル、広島袋町ビルディング、NBF博多祇園ビル
大和不動産鑑定株式会社	大和生命ビル、西新宿三井ビルディング、ゲートシティ大崎、虎ノ門琴平タワー、NBF虎ノ門ビル、NBF ALLIANCE、四谷メディカルビル、NBF芝公園ビル、NBF赤坂山王スクエア、NBF東銀座スクエア、NBF小川町ビルディング、NBF池袋タワー、NBF池袋シティビル、NBF恵比寿南ビル、ISTビル、新川崎三井ビルディング、パレール三井ビルディング、NBF厚木ビル、NBF宇都宮ビル、NBF浦和ビル、NBF名古屋広小路ビル、アクア堂島NBFタワー、信濃橋三井ビルディング、堺筋本町センタービル、NBF谷町ビル、アクア堂島東館

- 上記の「取得価格」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。
- 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。
- 「西新宿三井ビルディング」の取得価格は平成14年9月30日及び平成18年4月24日の取得価格の合計額です。
- 「虎ノ門琴平タワー」の取得価格は平成16年11月30日及び平成18年4月24日の取得価格の合計額です。
- 「NBF日本橋室町センタービル」の取得価格は平成13年5月23日及び平成16年12月24日の取得価格の合計額です。
- 「中野坂上サンブライツイン」の取得価格は平成14年2月1日及び同年3月26日の取得価格の合計額です。
- 「つくば三井ビルディング」の取得価格は平成13年5月23日及び平成15年3月28日の取得価格の合計額です。
- 「中目黒GTタワー」の取得価格は平成15年2月3日、平成15年9月1日及び平成17年9月27日の取得価格の合

計額です。

11. 「シーノ大宮ノースウィング」の取得価格は平成 16 年 10 月 1 日及び平成 16 年 11 月 1 日の取得価格の合計額です。
12. 「札幌エルプラザ」の取得価格は平成 15 年 11 月 5 日、平成 16 年 3 月 5 日、平成 16 年 11 月 30 日及び平成 17 年 10 月 5 日の取得価格の合計額です。
13. 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おります。
14. 下記のとおり物件の名称を変更しています。

新名称	旧名称	変更時期
N B F 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
N B F 赤坂山王スクエア	赤坂山王スクエア	平成 19 年 2 月 1 日

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通りです。

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、住友電設ビル、第2新日鐵ビル、NBF芝公園ビル及び四谷メディカル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。

特段の記載がない限り、下記の地積、延床面積、建物構造、建物用途（種類）、建築時期はいずれも登記簿の記載に基づいています。また、取得価格は、本件不動産又は本件不動産を主な信託財産とする信託受益権の売主と本投資法人との間の売買契約に表示された数値であり、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除いています。

本件不動産につき、隣地土地との間で越境がある場合には、隣地所有者との間の越境に関する確認書が存在する場合と存在しない場合とがあり、以下では重要性が高いと思われるもののみを記載しています。

本件不動産又は本件不動産を主な信託財産とする信託受益権につき、売主が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る場合にはその旨を記載していますが、売主が本投資法人に対して瑕疵担保責任を負担する場合の責任の期間や内容については記載していません。

本件不動産に関する吹付けアスベストの調査により、平成18年12月31日までに大和生命ビル、NBF日本橋室町センタービル、新宿三井ビルディング二号館及び横浜STビルに、点検・記録等の管理を実施すべきアスベストを含有する吹付け材の使用を確認しております。今後も調査を継続する予定です。確認された4棟のビルにおいては、いずれも安定した状態で、健康被害を及ぼす状態ではありませんが、今後は状況に応じて撤去または封じ込め等を行っていく予定です。

なお、下記の不動産概要及び特記事項は、特段の記載がない限り、平成18年12月31日現在のものです。

物件の名称	大和生命ビル		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)東京都千代田区内幸町一丁目1番7号			
土地	地積	5,065.35㎡	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4階付26階建		
	延床面積	50,847.51㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	昭和59年6月30日
	用途	事務所、店舗、駐車場、倉庫		
取得年月日	平成17年10月20日		取得価格	63,500,000,000円
信託受託者	三菱UFJ信託銀行(株)		建物管理会社	大成(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	(ア)所有権(敷地権割合3.67%) (イ)所有権(敷地権割合72.97%)		
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付27階建		
	延床面積	84,634.02㎡(建物全体。事務所棟、住宅棟、共用部分を含む。)		
	所有形態	所有権(区分所有及び区分所有の共有)	建築時期	平成11年4月28日
	所有階・床面積・用途等	所有階:(ア)18階の区分所有権1,558.18㎡(18階の事務所部分) (イ)区分所有権(事務所棟の1階~17階、19階・20階の事務所・店舗部分28,725.55㎡)及び区分所有部分(区分所有権の共有持分、21階~25階)の床面積合計8,006.38㎡に対する共有持分28.73% 所有割合:(ア)事務所棟の専有面積割合で約4.06%に相当 (イ)事務所棟の専有面積割合で約81.05%に相当		
取得年月日	(ア)平成14年9月30日 (イ)平成18年4月24日		取得価格	(ア)1,603,393,173円 (イ)43,300,000,000円
信託受託者	-		建物管理会社	三井不動産㈱
特記事項	本物件の3階から25階の賃貸可能面積36,702.24㎡については、区分所有者間にて一元運用が約されている「一元運用区画」であり、一元運用区画から生じる賃貸収益及び賃貸費用は、一元運用権利割合に応じて収受・負担されます。			
	敷地については、北側に接する都道が道路拡幅事業中であるなどの理由により、官民の境界確認を行っていません。			
	本物件は、区分所有建物であり、当該区分所有にかかる規約等の適用を受けます。なお、当該規約においては、区分所有権を譲渡する場合の他の区分所有者の優先的な買取権等が定められております。また、共有持分を取得のため、当該共有にかかる規約等の適用を受けます。なお、当該規約等においては、共有持分を譲渡する場合の他の共有者の優先買取権、共有にかかる分割請求の禁止などが定められております。			
本物件を三井不動産㈱に賃貸し、三井不動産㈱はこれを転借人に転貸しています。				

物件の名称	芝NBF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	6,471.72㎡(敷地全体)	用途地域	商業地域
	所有形態	借地権6,071.66㎡ 所有権400.06㎡		
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UFJ信託銀行㈱		建物管理会社	ファースト・ファシリティーズ㈱
特記事項	信託受託者は芝NBFタワーの建物及びその敷地の一部(6,471.72㎡のうち400.06㎡)の所有権を有していますが、敷地の大部分(6,471.72㎡のうち6,071.66㎡)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。			
	隣地所有者との間で確認が未了であった敷地境界が確定したことに伴い、日本赤十字社から賃借している港区芝大門801番2の土地を分筆したため、登記簿上の地積が3.72㎡減少しています。			
	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	NBFプラチナタワー		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)東京都港区白金一丁目17番3号			
土地	地積	4,373.93㎡	用途地域	商業地域、準工業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付26階建		
	延床面積	48,762.65㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成17年11月21日
	用途	事務所・店舗		
取得年月日	平成18年3月31日		取得価格	31,000,000,000円
信託受託者	中央三井信託銀行㈱		建物管理会社	ファースト・ファシリティーズ㈱
特記事項	本物件は、2つの信託により構成されていますが、本投資法人は、双方の信託受益権を取得することによって、本物件を実質的に100%所有しています。			
	本敷地に関しては、「東京都環境確保条例」の規定に従い、東京都と協議の上で、東京都土壌汚染対策指針に従って策定された適正なものとして東京都が認めた計画に従い、土壌汚染対策を行い、これを完了しております。			

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

物件の名称	虎ノ門琴平タワー		特定資産の種類	不動産及び地上権
所在地	(住居表示)東京都港区虎ノ門一丁目2番8号			
土地	地積	2,291.42㎡(敷地全体)	用途地域	商業地域
	所有形態	(ア)地上権1,256.19㎡の準共有持分(492,557/621,044) (イ)1,035.23㎡の地上権及び地役権		
建物	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付26階建		
	延床面積	29,353.21㎡(建物全体)		
	所有形態	区分所有権	建築時期	平成16年11月13日
	所有階・床面積・用途等	(ア)事務所(事務所棟4階から25階) (イ)事務所(事務所棟4階から25階)	16,784.72㎡ 16,784.72㎡	(持分)492,557/1,684,779 (持分)1,192,222/1,684,779
取得年月日	(ア)平成16年11月30日 (イ)平成18年4月24日		取得価格	(ア)6,043,000,000円 (イ)18,500,000,000円
信託受託者	-		建物管理会社	三井不動産㈱
特記事項	平成16年11月30日から一定期間経過後に、(ア)についての売主及び売主と一定の関係を有する会社は、本物件の購入についての協議を本投資法人に対して申し入れすることができます。			
	本物件を三井不動産㈱に賃貸し、三井不動産㈱はこれを転借人に転貸しています。			
	本物件は、区分所有建物であり、当該区分所有にかかる規約の適用を受けます。なお、当該規約においては、区分所有権を譲渡する場合の他の区分所有者優先交渉権又は優先買取権、専有部分と敷地部分の分離処分の禁止、分有形態にある土地の利用権の相互利用などが定められています。			
本物件の一部は都市計画道路(計画幅員30m)が計画決定しており、現況の道路境界線より約1.9m後退した部分が当該都市計画道路予定部分(81.70㎡)となり建築制限があります。				

物件の名称	NBF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、銀行、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UFJ信託銀行(株)	建物管理会社	太平ビルサービス(株)	
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。 上記(イ)記載の売買に関して、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	中目黒G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72.09%)			
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)			
		(ウ)区分所有部分の床面積合計7,415.75㎡(区分所有部分は事務所棟の4~5階・8~13階の事務所)、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2.3879%(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59.19%に相当 (イ)専有面積割合で約1.3%に相当 (ウ)専有面積割合で約32.63%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 (ウ)平成17年9月27日	取得価格	(ア)13,763,000,000円 (イ)293,000,000円 (ウ)9,800,000,000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、当該区分所有にかかる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	ファースト・ファシリティーズ(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 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	ファースト・ファシリティーズ(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	N B F 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、宿直室		
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	三菱UFJ信託銀行(株)		建物管理会社	ファースト・ファシリティーズ(株)
特記事項	本物件の建物は平成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。			
	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	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)		
		駐車場部分及び物置部分	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	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」の隔地住宅としてその用途について制限されています。				
	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。				
	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。				
	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。				
	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クー・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。				

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	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。			
特記事項	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。			
	本敷地は土壌汚染対策法(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、土壌調査を行った結果、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号による土壌環境基準を、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壌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。			
	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	NBF 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	四谷メディカルビル		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)東京都新宿区左門町20番地			
土地	地積	2,062.40㎡	用途地域	商業地域、第一種住居地域
	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11階建		
	延床面積	9,722.22㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成16年5月20日
	用途	事務所、共同住宅、診療所、店舗、駐車場		
取得年月日	平成17年8月31日		取得価格	8,800,000,000円
信託受託者	住友信託銀行(株)		建物管理会社	三井不動産(株)
特記事項	本物件は、「新宿区中高層階住居専用地区内における建築物の制限に関する条例」に基づく第4種中高層階住居専用地区内に位置し、4階以上の部分の延床面積の5分の1以上を住宅等の用途にすることが義務づけられています。 信託受託者は本物件を三井不動産(株)に賃貸し、三井不動産(株)はこれを第三者に転貸しています。			

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㈱	
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います。			

物件の名称	NBF芝公園ビル		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	㈱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㈱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㈱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	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㈱		建物管理会社	いずみビルクリエイト㈱

物件の名称	NBF赤坂山王スクエア		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示) 東京都港区赤坂二丁目2番12号			
土地	地積	926.63㎡	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8階建		
	延床面積	7,427.94㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成1年9月7日
	用途	事務所		
取得時期	平成17年2月24日		取得価格	6,250,000,000円
信託受託者	三菱UFJ信託銀行㈱		建物管理会社	東洋ビルメンテナンス㈱
特記事項	当該物件北東側に隣接する東京都水道局所管の土地(2355番・2356番のうち275.14㎡)について東京都公営企業管理者下水道局長より駐車場用地として下水道用地使用許可を受けています。契約については1年更新で都度、東京都の審査の対象となります。			

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(株)		建物管理会社	東急ファシリティサービス(株)
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)との間の定期賃貸借契約に基づいて、住友電設(株)に一棟貸しされています。			

物件の名称	NBF東銀座スクエア		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示) 東京都中央区築地一丁目13番14号			
土地	地積	940.09㎡	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	7,152.99㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成17年2月28日
	用途	事務所、駐車場、店舗		
取得時期	平成17年3月28日		取得価格	5,200,000,000円
信託受託者	中央三井信託銀行(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	NBF小川町ビルディング		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示) 東京都千代田区神田小川町一丁目3番1号			
土地	地積	1,114.85㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権(敷地権割合83.75%)		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
	延床面積	8,350.32㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権(区分所有)	建築時期	昭和61年10月27日
	所有階・床面積・用途等	事務所(3階の一部、4~10階部分) 店舗、車庫及び物置 合計	4,492.69㎡ 590.57㎡ 5,083.26㎡	(持分100%) (持分100%)
取得時期	平成17年9月30日		取得価格	4,940,000,000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、区分所有建物であり、当該区分所有にかかる規約の適用を受けます。なお、当該規約においては、区分所有権を譲渡しようとするときは、他の区分所有者に対し、他に優先して譲渡を申し出るものとされています。			
	本物件は、三井不動産(株)に賃貸し、三井不動産(株)はこれを第三者に転貸しています。また、本物件の2階から10階は各区分共有者と三井不動産(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、各区分共有者が一元運用権利割合に応じて収受、負担しています。			

物件の名称	NBF池袋タワー		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	ファースト・ファシリティーズ㈱
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	NBF池袋シティビル		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	三菱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	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㈱

物件の名称	NBF恵比寿南ビル		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㈱
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	I S Tビル		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示) 東京都江東区豊洲五丁目6番52号			
土地	地積	14,335.60㎡	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11階建		
	延床面積	46,002.37㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成16年9月7日
	用途	事務所、店舗		
取得年月日	平成17年9月13日		取得価格	35,200,000,000円
信託受託者	住友信託銀行㈱		建物管理会社	清水建設㈱
特記事項	本敷地に関し、信託受託者は、「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」を提出しており、当該届出書に対し東京都から「調査の結果について審査したところ、本調査は東京都土壌汚染対策指針に従って実施されており、土壌汚染のおそれはないものと認められます。」旨記載された書面とともに届出書副本の交付を受けています。			

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 (イ)北ウイング16階事務所 北ウイング17階事務所	10,955.90㎡ 563.95㎡(うち持分74.5404%) 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	三菱UFJ信託銀行㈱		建物管理会社	サンブライトビル管理㈱他
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	新川崎三井ビルディング		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示) 神奈川県川崎市幸区鹿島田890番12号			
土地	地積	19,478.07㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権の共有持分35%		
建物	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付32階建		
	延床面積	138,485.98㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権の共有持分35%	建築時期	平成1年5月22日
	用途	事務所、店舗、駐車場		
取得年月日	平成18年3月31日		取得価格	20,300,000,000円
信託受託者	-		建物管理会社	三井不動産㈱
特記事項	共有物に関する協定書において、他の共有者に優先して譲渡の申出を行うこと、共有者の同意なく第三者に譲渡、質入、担保設定等が行えないこと、分割請求の禁止等が定められております。 本敷地の土壌汚染の可能性については、現状の管理運営、使用を行う限りにおいて、人の健康等に被害の恐れがないことを株式会社イー・アール・エスに確認しています。 本投資法人は、本物件を三井不動産㈱に賃貸し、三井不動産㈱はこれを転借人に転貸しています。			

物件の名称	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	パレール三井ビルディング		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示)神奈川県川崎市川崎区東田町8番地			
土地	地積	5,673.25㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権(敷地権割合51.8299%の準共有持分97.5%)		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付22階建		
	延床面積	50,934.97㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権(区分所有の共有)	建築時期	平成2年10月16日
	所有階・床面積・用途等	事務所、機械室 (1階、7~20階、22階の一部) 16,310.43㎡(持分97.5%)		
取得年月日	平成18年4月24日		取得価格	3,800,000,000円
信託受託者	-		建物管理会社	三井不動産(株)
特記事項	<p>本物件は区分所有建物かつ共有建物であり、当該区分所有にかかる規約等の適用を受け、当該規約においては、専有部分と敷地部分の分離処分禁止などが定められています。また、他の共有者との間で締結される共有に関する覚書においては、共有持分を譲渡する場合の他の共有者の優先交渉権又は優先買取権、共有にかかる分割請求の禁止などが定められています。</p> <p>本物件の土地のうち、官民の境界の一部につき境界確認が行われておらず、確認の途中です。</p> <p>本投資法人は、本物件を三井不動産(株)に賃貸し、三井不動産(株)はこれを転借人に転貸しています。</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	ファースト・ファシリティーズ横浜(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	NBF宇都宮ビル		特定資産の種類	不動産
所在地	(地番) 栃木県宇都宮市東宿郷三丁目1番9号			
土地	地積	2,074.16㎡	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8階建		
	延床面積	8,775.07㎡(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8年6月5日
	用途	事務所、駐車場		
取得年月日	平成17年3月29日		取得価格	2,435,000,000円
信託受託者	-		建物管理会社	(株)シミズ・ビルライフケア

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・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、会議室 管理棟：管理室385.79㎡(持分34.81816%)		
取得年月日	(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。			
特記事項	シーノ大宮アトリウム(管理棟)は、シーノ大宮ノースウィング(業務棟)を含む4棟で構成される団地に関するいわゆる団地共用部分であり、シーノ大宮アトリウム(管理棟)の共有持分をシーノ大宮ノースウィング(業務棟)から分離して処分することはできません。 シーノ大宮アトリウム(管理棟)に係る管理規約において、シーノ大宮ノースウィング(業務棟)の土地と建物を分離して処分することができないことが定められています。			

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	三菱UFJ信託銀行(株)		建物管理会社	毎日興業(株)

物件の名称	NBF浦和ビル		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示) 埼玉県さいたま市浦和区東高砂町2番5号			
土地	地積	1,005.16㎡	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8階建		
	延床面積	5,090.72㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成2年6月20日
	用途	事務所、駐車場、銀行、物置、倉庫、休憩室		
取得年月日	平成17年9月30日		取得価格	2,000,000,000円
信託受託者	-		建物管理会社	東京美装興業(株)
特記事項	都市計画道路に伴う道路の収用の結果、本物件に係る建物は容積率超過の既存不適格建物となっています。このため、将来、増改築等を行う際には、現在の建物と同一規模の建物が建築できない可能性があります。 本物件は、区分所有建物ですが、本投資法人は全ての区分所有権を取得しています。			

物件の名称	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㈱

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30.6603%)		
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)(オ)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階の一部、7階、8階、12階及び13階 合計8,127.54㎡(事務所・店舗) (イ)6階の一部 135.40㎡(事務所) (エ)9階の一部 437.25㎡(事務所) (オ)10階の全部、9階の一部 合計2,246.43㎡(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 (オ)平成17年10月5日	取得価格	(ア)3,195,000,000円 (イ)0円 (ウ)59,239,496円 (エ)180,166,018円 (オ)970,000,000円	
信託受託者	-		建物管理会社	大成サービス㈱他
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	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㈱		建物管理会社	北海道メディカルサービス㈱

物件の名称	N B F 仙台北町ビル		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	三菱UFJ信託銀行㈱		建物管理会社	陽光ビルサービス㈱

物件の名称	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	日東カストディアル・サービス(株)

物件の名称	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	NBF名古屋広小路ビル		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5年4月21日(建物東側) 平成7年11月1日(建物西側) 平成8年12月2日(駐車場)
	用途	事務所、店舗、駐車場		
取得年月日	平成16年9月30日		取得価格	17,810,000,000円
信託受託者	三菱UFJ信託銀行(株)		建物管理会社	ファースト・ファシリティーズ・ウェスト(株)
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原則と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	信濃橋三井ビルディング		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示) 大阪府大阪市西区靱本町一丁目11番7号			
土地	地積	4,298.26㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権の共有持分99%		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付12階建		
	延床面積	36,301.54㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権の共有持分99%	建築時期	昭和57年9月29日
	用途	事務所、車庫		
取得年月日	平成18年4月24日		取得価格	14,400,000,000円
信託受託者	-		建物管理会社	三井不動産㈱
特記事項	本物件は、共有建物であり、当該共有にかかる協定書の適用を受けます。なお、当該協定書においては、他の共有者に優先して譲渡の申出を行うこと、共有者の同意なく第三者に譲渡、質入、担保設定等が行えないこと、協定書締結後5年間の分割請求の禁止等が定められております。			
	本物件は、平成13年に耐震診断を実施し、「耐震性は確保されている」旨の報告を受けております。さらに、平成17年12月26日に財団法人日本建築総合試験所から、「当該耐震診断は妥当であると判断する」旨の評定を受けております。			
	本投資法人は、本物件を三井不動産㈱に賃貸し、三井不動産㈱はこれを転借人に転貸しています。			

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UFJ信託銀行㈱		建物管理会社	ファースト・ファシリティーズ・ウエスト㈱

物件の名称	堺筋本町センタービル		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示) 大阪府大阪市中央区本町二丁目1番6号			
土地	地積	3,645.74㎡(敷地全体)の内1,696.53㎡	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16階建		
	延床面積	32,989.71㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権(区分所有及び区分所有の共有)		
	所有階・床面積・用途等	事務所部分 事務所部分	2階から15階部分 16階部分	19,485.51㎡(持分55.39%) 531.65㎡(持分100.00%)
取得年月日	平成17年3月25日		取得価格	6,500,000,000円
信託受託者	-		建物管理会社	㈱エス・ジェイ・プロパティーマネジメント
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係る法令等の適用を受けます。また、売主及び区分所有の他の共有者かつ区分所有者(以下、本特記事項において「本共有者」といいます。)との間の承継確認書においては、持分を譲渡する場合には本共有者に優先的に譲渡を申し出ること、5年間の分割請求の禁止などが定められています。			
	本投資法人は、敷地の他の所有者(本共有者と同一法人です。)との間で、それぞれが有する建物の敷地について、相互に敷地利用権を付与しています。			

物件の名称	NBF堺東ビル		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示) 大阪府堺市堺区北瓦町一丁目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%		
	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㈱		建物管理会社	ファースト・ファシリティーズ・ウエスト㈱

物件の名称	NBF谷町ビル		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	㈱りそな銀行		建物管理会社	ファースト・ファシリティーズ・ウエスト㈱
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	㈱りそな銀行		建物管理会社	㈱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	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㈱		建物管理会社	ファースト・ファシリティーズ・ウエスト㈱

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	㈱アサヒ ファシリティーズ

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㈱
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	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㈱		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、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、今後とも定期的に支出される建築・設備関係の修繕・更新工事に加えて、テナント満足度調査や近隣競合ビルのス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
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	-	-

(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、期中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O/A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 ール工事等		881
合計			1,316

(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。

計算期間	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)
前期末積立金残高	877	1,409	1,984	2,113	2,148
当期積立額	1,129	934	1,635	1,104	2,771
当期積立金取崩額	597	359	1,505	1,069	3,273
次期繰越額	1,409	1,984	2,113	2,148	1,646

計算期間	第7期 (百万円)	第8期 (百万円)	第9期 (百万円)	第10期 (百万円)	第11期 (百万円)
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。
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。

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18年12月31日現在)

地域	物件名称	第11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	大和生命ビル	1,801	27,640	27,246	98.6	63
	西新宿三井ビルディング	1,360	32,967	32,967	100.0 (99.0)	1 (24)
	芝NBFタワー	1,066	24,728	24,728	100.0	27
	NBFプラチナタワー	1,429	33,503	33,503	100.0	5
	ゲートシティ大崎	1,077	20,714	20,714	100.0 (100.0)	1 (64)
	虎ノ門琴平タワー	915	16,848	16,848	100.0 (95.5)	1 (17)
	NBF日本橋室町センタービル	897	16,306	16,306	100.0	14
	中目黒GTタワー	1,047	21,423	21,423	100.0 (100.0)	1 (15)
	新宿三井ビルディング二号館	693	14,900	14,841	99.6	42
	GSKビル	-	22,702	22,702	100.0	1
	NBF虎ノ門ビル	603	10,193	7,751	76.0	11
	興和西新橋ビルB棟	-	10,088	10,088	100.0 (100.0)	2 (16)
	第2新日鐵ビル	620	17,338	17,338	100.0 (100.0)	2 (37)
	NBF ALLIANCE	290	4,043	4,043	100.0	9
	四谷メディカルビル	265	7,450	7,450	100.0 (93.7)	1 (36)
	渋谷ガーデンフロント	-	8,258	8,258	100.0	1
	NBF芝公園ビル	-	7,087	986	13.9 (13.9)	2 (13)
	NBF高輪ビル	321	10,473	10,458	99.9	5
	NBF赤坂山王スクエア	244	5,258	5,258	100.0	6
	住友電設ビル	-	5,978	5,978	100.0	1
	NBF東銀座スクエア	232	4,871	4,871	100.0	9
	NBF小川町ビルディング	186	4,805	4,805	100.0 (100.0)	1 (11)
	NBF池袋タワー	215	5,741	5,730	99.8	12
NBF池袋シティビル	190	5,127	5,127	100.0	13	
NBF須田町ヴェルデビル	116	2,971	2,971	100.0	4	
NBF恵比寿南ビル	59	1,595	1,595	100.0	3	
東京周辺都市部	ISTビル	1,134	36,764	36,144	98.3	8
	中野坂上サンブライトツイン	-	12,074	12,074	100.0	1
	新川崎三井ビルディング	953	27,924	27,924	100.0 (96.0)	1 (16)
	横浜STビル	743	20,070	19,686	98.1	83
	パレール三井ビルディング	324	12,545	12,545	100.0 (100.0)	1 (34)
	NBF厚木ビル	141	5,230	5,230	100.0	21
	つくば三井ビルディング	504	16,834	15,482	92.0	68
	NBF宇都宮ビル	145	6,164	6,071	98.5	34
	シーノ大宮ノースウィング	761	20,699	20,474	98.9	33
	大同生命大宮ビル	123	3,574	3,495	97.8	14
	NBF浦和ビル	112	3,455	3,455	100.0	15
	NBF松戸ビル	135	4,772	4,772	100.0	24

地域	物件名称	第11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
地方都市部	札幌エルプラザ	323	11,396	11,396	100.0	12
	NBF札幌南二条ビル	125	5,352	5,352	100.0	10
	NBF仙台北町ビル	219	7,567	7,542	99.7	10
	NBFユニックスビル	299	13,479	12,860	95.4	56
	NBF新潟テレコムビル	270	10,221	10,123	99.0	36
	NBF名古屋広小路ビル	237	6,873	6,844	99.6	9
	アクア堂島NBFタワー	872	21,935	21,917	99.9	39
	信濃橋三井ビルディング	727	25,237	25,237	100.0 (99.7)	1 (55)
	サンマリオンNBFタワー	439	14,121	13,657	96.7	27
	堺筋本町センタービル	320	11,438	10,758	94.1	40
	NBF堺東ビル	131	5,327	4,966	93.2	19
	NBF谷町ビル	-	4,948	4,948	100.0	3
	アクア堂島東館	121	3,243	3,125	96.4	20
	NBF四条烏丸ビル	93	3,931	3,747	95.3	18
	NBF広島立町ビル	160	5,612	5,459	97.3	27
	広島袋町ビルディング	40	1,310	1,268	96.8	16
	NBF博多祇園ビル	156	5,416	5,416	100.0	8
	合計		25,894	670,513	655,954	97.8 (97.4)

延べテナントの総数	892 (1,215)	
総賃貸可能面積の合計 (㎡)	670,513	
総賃貸面積の合計 (㎡)	655,954	
最近5年の稼働率(%)	平成18年12月31日	97.8 (97.4)
	平成18年6月30日	98.7 (98.4)
	平成17年12月31日	98.1 (97.9)
	平成17年6月30日	98.1 (98.0)
	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

- (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賃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11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11期総賃貸収入」が「-」となっている物件については、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。
8. 興和西新橋ビルB棟、第2新日鐵ビル、四谷メディカルビル及びNBF芝公園ビルは、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す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. 西新宿三井ビルディング、ゲートシティ大崎、虎ノ門琴平タワー、中目黒GTタワー、四谷メディカルビル、NBF小川町ビルディング、新川崎三井ビルディング、パレール三井ビルディング及び信濃橋三井ビルディングは、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す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、第 11 期総賃貸収入合計の 10%以上を占める物件はありません。

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 18 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三井不動産株式会社（25.9%）の 1 社です。

テナント名	三井不動産株式会社	業種	不動産業	
物件名	賃貸面積(m ²)	年間総賃貸収入(百万円)	契約満了日	全賃貸面積に占める賃貸面積の割合(%)
西新宿三井ビルディング	32,967	1,895	平成 28 年 4 月 30 日	5.0%
ゲートシティ大崎	20,714	1,451	平成 28 年 4 月 23 日	3.2%
虎ノ門琴平タワー	16,848	1,357	平成 28 年 4 月 23 日	2.6%
中目黒GTタワー	21,423	2,050	平成 24 年 3 月 31 日	3.3%
四谷メディカルビル	7,450	534	平成 26 年 5 月 31 日	1.1%
NBF小川町ビルディング	4,805	372	平成 22 年 9 月 30 日	0.7%
新川崎三井ビルディング	27,924	1,428	平成 27 年 4 月 28 日	4.3%
パレール三井ビルディング	12,545	426	平成 28 年 4 月 23 日	1.9%
信濃橋三井ビルディング	25,237	983	平成 28 年 4 月 23 日	3.8%
小計	169,913	10,500		25.9%

(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賃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「全賃貸面積に占める賃貸面積の割合」は平成 18 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。

4．上表の「年間総賃貸収入」は、第 10 期及び第 11 期の各物件の賃貸事業収入の合計であり、百万円未満を切り捨てて表示しています。なお、第 10 期に取得又は追加取得した物件は以下のとおりであり、当該物件につきましては年間通期稼働とはなっていません。

新川崎三井ビルディング	平成 18 年 3 月 31 日取得
西新宿三井ビルディング	平成 18 年 4 月 24 日追加取得
ゲートシティ大崎	平成 18 年 4 月 24 日取得
虎ノ門琴平タワー	平成 18 年 4 月 24 日追加取得
パレール三井ビルディング	平成 18 年 4 月 24 日取得
信濃橋三井ビルディング	平成 18 年 4 月 24 日取得

5．上記物件は、三井不動産㈱に賃貸し、三井不動産㈱は転借人にこれを転賃しています。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㈱が受領する転賃賃料から一定料率の金額を控除したものとなります(新川崎三井ビルディングにつきましては、転借人から三井不動産㈱が受領する転賃賃料を本投資法人の賃料収入として計上し、別途本投資法人は転賃・管理業務報酬を費用として計上します)。

(b) 上位 10 テナント

平成 18 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	全賃貸面積に占める賃貸面積の割合 (%)
1. 三井不動産㈱	西新宿三井ビルディング ゲートシティ大崎 虎ノ門琴平タワー 中目黒 G T タワー 四谷メディカルビル N B F 小川町ビルディング 新川崎三井ビルディング パレール三井ビルディング 信濃橋三井ビルディング	169,913	平成22年 9 月30日	25.9
2. 日本アイ・ピー・エム㈱	I S T ビル	28,184	平成21年12月31日	4.3
3. グラクソ・スミスクライン㈱	G S K ビル N B F ユニックスビル	22,791	平成20年10月31日	3.5
4. アクサ生命保険㈱	N B F プラチナタワー つくば三井ビルディング	17,705	平成20年 3 月31日	2.7
5. 富士ゼロックス㈱	新宿三井ビルディング二号館 中野坂上サンブライトツイン	15,753	平成19年 3 月31日	2.4
6. 新日本製鐵㈱	第 2 新日鐵ビル	15,333	平成21年11月30日	2.3
7. ㈱日経 B P	N B F プラチナタワー	13,135	平成21年11月30日	2.0
8. トランス・コスモス㈱	渋谷ガーデンフロント N B F 札幌南二条ビル N B F 名古屋広小路ビル	8,816	平成19年12月 9 日	1.3
9. エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ㈱	興和西新橋ビル B 棟	8,493	平成19年 3 月31日	1.3
10. N E C ファシリティーズ㈱	札幌エルプラザ N B F 新潟テレコムビル	7,483	平成20年 4 月30日	1.1

- (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 18 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. 上表のテナントとの賃貸借契約のうち定期賃貸借契約は、以下のとおりです。
 アクサ生命保険㈱(N B F プラチナタワー 契約満了日:平成 22 年 11 月 30 日)
 新日本製鐵㈱(第 2 新日鐵ビル 契約満了日:平成 21 年 11 月 30 日)
 ㈱日経 B P (N B F プラチナタワー 契約満了日:平成 21 年 11 月 30 日)
6. グラクソ・スミスクライン㈱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。同賃貸借契約にはグラクソ・スミスクライン㈱の G S K ビルに係る優先買取請求権及び優先交渉権があり、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)にグラクソ・スミスクライン㈱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㈱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. トランス・コスモス㈱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。

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. ポートフォリオ構築方針

不動産等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%
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。	以上
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）。

B. 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」（定義は以下のとおり）につき、75%以上を維持します。平成18年12月31日現在、本投資法人はこ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。

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))。

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㎡(約500坪)以上 ・基準階専有面積の目安は約330㎡(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。土壌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))

C. 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」)。

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15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 18 年 12 月 31 日現在において予定されている平成 19 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	2,982 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実施します(規約「資産運用の対象及び方針」(2))。

D. 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 16 条)。

ローン・トゥー・バリュース・レシオ

本投資法人の総資産額に対して借入額、投資法人債発行額の残高及び運用している敷金相当額(預金積立のない敷金相当額)が占める割合(以下、「ローン・トゥー・バリュース・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・バリュース・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.)。

E. 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。

F. 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 15 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) 利益を超える金銭の分配

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 15 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15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15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・ビー・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・ビー・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・ビー・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18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
阿部 正文	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
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
深澤 日出男	監督役員	財団法人土地情報センター理事長

(注) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。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。開催場所は東京都区内です。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96条、規約)。

執行役員及び監督役員は、いつでも、投資主総会の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(当該投資法人である投資主及び当該請求に係る執行役員又は監督役員である投資主の有する投資口を除く。)の総口数の100分の3(これを下回る割合を規約で定めた場合にあっては、その割合)以上に当たる投資口を6か月(これを下回る期間を規約で定めた場合にあっては、その期間)前から引き続き有する投資主(当該投資法人である投資主及び当該請求に係る執行役員又は監督役員である投資主を除く。)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104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、投資法人債支払代理人の選任、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、投資法人債管理者等をいい、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18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投信法第13条の規定に基づき、監督官庁より兼職の承認を得て、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	資本金の額を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	資本金の額を1億9,800万円から4億9,500万円に増額

(注) 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につきましては、平成18年2月15日の登録期限満了時において、登録更新の手続きを行っておりません。

株主の状況(平成18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16名です。
また役員の構成は以下のとおりです（平成18年12月31日現在）。

西 山 晃 一	代表取締役社長
澤 弘 之	取締役投資本部長
森 広 理 一	取締役運営本部長
儀 賀 裕 理	非常勤取締役
新 山 保	非常勤取締役
西 辻 芳 紀	非常勤監査役
諸 町 典 明	非常勤監査役

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18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、総資本金の概況

区分	第6期 平成18年3月31日現在 (単位：千円)
総資産	1,799,163
総負債	377,888
総資本金	1,421,275

最近の事業年度における損益の概況

区分	第6期 自平成17年4月1日 至平成18年3月31日 (単位：千円)
営業収益	1,867,640
経常利益	1,284,785
当期純利益	742,443

C. 中央三井信託銀行株式会社（投資主名簿等管理人及び資産保管会社）

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18年9月30日現在の同行の資本金の額は356,444百万円であり、平成18年12月31日現在、本投資法人の投資口4,000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

- ・ 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、投資主名簿等管理人として、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18年9月30日現在の同社の資本金の額は174,296百万円であり、平成18年12月31日現在、本投資法人の投資口19,735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・ピー・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・ピー・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に、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・ピー・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・ピー・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・ピー・エフ・オフィスマネジメントは、三井不動産株式会社の100%子会社であり、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18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. 税理士法人プライスウォーターハウスクーパース（納税事務等に関する一般事務受託者）

税理士法人プライスウォーターハウスクーパースは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

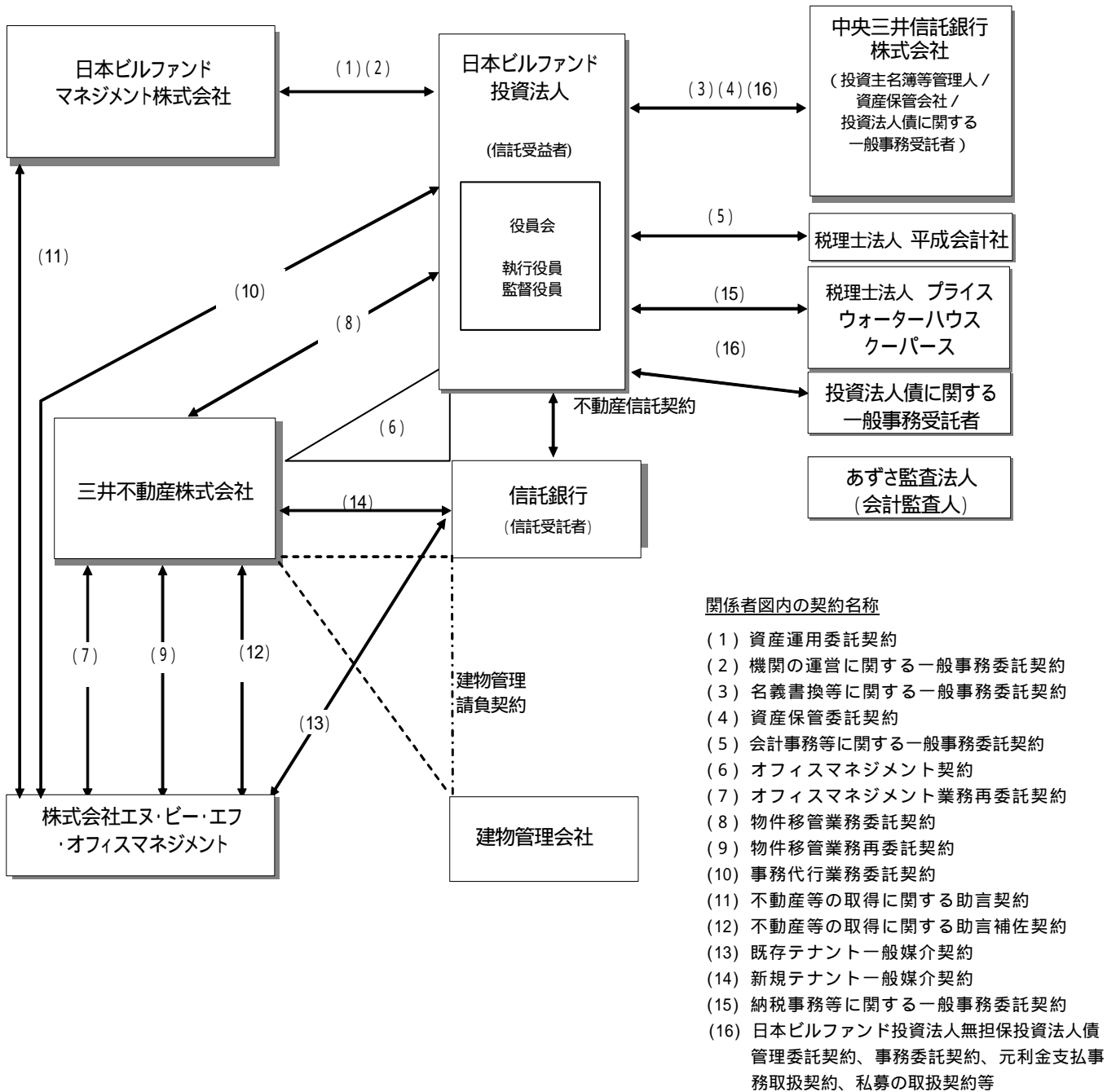
平成18年12月31現在の投資法人債に関する一般事務受託者は以下のとおりです。

	社名 資本の額（平成18年9月30日現在）	業務内容
第2回無担保投資法人債管理者、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 664,986百万円	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 255,700百万円	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者、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 356,444百万円	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 255,700百万円	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者、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 356,444百万円	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 255,700百万円	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。
第6回無担保投資法人債財務代理人	株式会社三井住友銀行 664,986百万円	日本ビルファンド投資法人第6回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）財務代理契約に基づき、投資法人債の払込金の受領業務等を行います。
第6回無担保投資法人債元利金支払事務取扱者	株式会社三井住友銀行 664,986百万円	日本ビルファンド投資法人第6回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）元利金支払事務取扱契約に基づき、投資法人債権者に対する利息及び償還金の支払
	大和証券エスエムビーシー株式会社 255,700百万円	

	メリルリンチ日本証券株式会社 87,768百万円 J P モルガン証券株式会社 49,750百万円 しんきん証券株式会社 20,000百万円 日興シティグループ証券株式会社 192,900百万円 野村證券株式会社 10,000百万円 みずほ証券株式会社 195,146百万円 三菱UFJ証券株式会社 65,518百万円	事務等を行います。
第7回無担保投資法人債財務代理人	株式会社三井住友銀行 664,986百万円	日本ビルファンド投資法人第7回無担保投資法人債(特定投資法人債間限定同順位特約付)財務代理契約に基づき、投資法人債の払込金の受領業務等を行います。
第7回無担保投資法人債元金支払事務取扱者	株式会社三井住友銀行 664,986百万円 みずほ証券株式会社 195,146百万円	日本ビルファンド投資法人第7回無担保投資法人債(特定投資法人債間限定同順位特約付)元金支払事務取扱契約に基づき、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18年12月31日現在、投資法人債に関する一般事務受託者による本投資法人の投資口保有状況は、株式会社三井住友銀行(1,332口)、中央三井信託銀行株式会社(4,000口)、大和証券エスエムビーシー株式会社(166口)、みずほ証券株式会社(545口)、日興シティグループ証券株式会社(292口)及び野村證券株式会社(7,334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場合があります。