

平成 16 年 6 月期 (平成 16 年 1 月 1 日 ~ 平成 16 年 6 月 30 日) 決算短信

平成 16 年 8 月 18 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 マネージャー
 氏名 弘中 聡 TEL. 03-3281-8810
 決算役員会開催日 平成 16 年 8 月 18 日
 分配金支払開始日 平成 16 年 9 月 10 日 (予定)

1. 平成 16 年 6 月期の運用、資産の状況 (平成 16 年 1 月 1 日 ~ 平成 16 年 6 月 30 日)

(1) 運用状況

(金額は百万円未満を切捨て)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
16 年 6 月期	12,554	0.8	5,162	3.5	4,263	4.1	4,262	4.1
15 年 12 月期	12,453	1.8	4,989	1.1	4,094	5.1	4,093	5.1

	1口当たり 当期純利益	純資産 当期純利益率	<参考> (年換算値)	総資本 経常利益率	<参考> (年換算値)	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%	%	%
16 年 6 月期	15,185	2.8	(5.6)	1.2	(2.3)	34.0
15 年 12 月期	14,582	2.7	(5.4)	1.3	(2.6)	32.9

(注) 期中平均投資口数 平成 16 年 6 月期 280,700 口 平成 15 年 12 月期 280,700 口

会計処理の方法の変更 無

年換算の方法は次の通りです。平成 16 年 6 月期 及び 平成 15 年 12 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	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
16 年 6 月期	15,185	4,262	0	-	99.9	2.8
15 年 12 月期	14,582	4,093	0	-	100.0	2.7

(注) 配当性向については小数点第 1 位未満を切捨てにより表示しております。

(3) 財政状態

(総資産額と純資産額の金額は百万円未満を切捨て)

	総資産額	純資産額	純資産比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
16 年 6 月期	366,200	153,161	41.8	545,641
15 年 12 月期	314,361	152,992	48.7	545,038

(注) 期末発行済投資口数 平成 16 年 6 月期 280,700 口 平成 15 年 12 月期 280,700 口

2. 平成 16 年 12 月期の運用状況の予想 (平成 16 年 7 月 1 日 ~ 平成 16 年 12 月 31 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
16 年 12 月期	15,409	5,981	5,981	16,400	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (平成 16 年 12 月期) 16,400 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51ページをご参照ください。

2. 運用方針および運用状況

(1) 運用方針

後記46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5期まで5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、厳しいながらも改善の兆しが見られる雇用情勢と底堅く推移する個人所得に支えられ、個人消費は緩やかに増加する一方で、企業収益の大幅な回復と資本ストックの調整により設備投資も堅実に増加し、世界経済の回復とともに景気回復基調が続きました。

オフィスビル賃貸市場については、東京都心部の空室率は、市場競争力の高い新築、築浅ビルを中心としてテナント需要を吸収し空室率の改善が続きましたが、賃料水準はなお下落傾向が続き軟調に推移いたしました。また、東京周辺都市部、地方都市部の主要都市では一部の都市で空室率の改善が見られたものの、オフィス需要縮小の動きの中、全体的には空室率は引続き上昇し、依然として厳しい環境にありました。

不動産流通市場では、景気回復ムードの中、減損会計導入への対応、企業の財務体質改善、金融機関の不良債権処理が進み資産売却が増加する中で、継続する低金利による資金運用難の年金、金融機関等の運用先として拡大しているJ-REIT、プライベートファンド等を主な買主とした投資目的の不動産売買の動きが活発化しました。

このような環境下、本投資法人は立地・規模・設備インフラ面から物件競争力が高く、かつ優良なテナントが入居していることにより、相対的に賃貸キャッシュ・フローが安定的で資産価格の下落リスクが少ないことが期待される優良なオフィスビルへの投資を基本方針として、資産運用を継続してまいりました。

当期は、かかる方針に従い、多数の物件情報の中から物件を厳選し、平成16年2月に「渋谷ガーデンフロント」(共有持分、売買価格(以下、同様)87.0億円)、平成16年3月に「広小路東栄ビル」(所有権、54.0億円)、平成16年5月に「池袋T Gホームストビル」(信託受益権、44.2億円)、「恵比寿CSビルディング」(所有権、10.0億円)、「NBF厚木ビル」(所有権、23.0億円)、平成16年6月に「芝Aビル」(所有権、67.7億円)、「ダイヤ虎ノ門ビル」(信託受益権、133.3億円)、「ダイヤ池袋ビル」(信託受益権、46.9億円)、「谷町恒和ビル」(信託受益権、19.4億円)、「アクア堂島東館」(信託受益権、19.1億円)の10物件を取得いたしました。また、平成15年8月に決定した東京都への「新宿余丁町ビル」の敷地の一部の譲渡(3.4億円)について、平成16年1月に引渡しを実施いたしました。

この結果、当期末の本投資法人の全不動産ポートフォリオは、43物件、投資額3,361億円(売買価格ベース)、総賃貸可能面積は42.0万²m(12.7万坪)に達しております。

また、平成16年7月に「ALLIANCE」(信託受益権、91.2億円、平成16年6月取得決定)の取得をいたしました。なお、平成15年9月に取得の決定をいたしました「白金一丁目東地区第一種市街地再開発事業業務棟」(信託受益権、276.0億円(最大310.0億円までの増額変更あり))は、当初の予定通り平成18年3月に取得予定です。

なお、中長期的なポートフォリオの一層の充実を図る観点から、平成 16 年 5 月に、「新宿余丁町ビル」(売却価格(以下、同様)27.0 億円)、「稲毛海岸ビル」(21.0 億円)、「浜松シティビル」(14.0 億円)、「京町堀センタービルディング」(9.0 億円)の譲渡を決定いたしました。(平成 16 年 7 月に引渡し済)

既存ポートフォリオについては、東京都心部では、前期末に全面リニューアル工事を完了した「芝 N B F タワー」が平成 16 年 4 月から満室稼働となりました。加えてその他のビルの小規模な空室の営業も新規テナント、既存テナントともに極めて順調に進み、東京都心部の 19 物件の期末稼働率は 99.7%と非常に高い水準を達成しています。一方、東京周辺都市部、地方都市部についても強力な営業力を背景にテナント誘致は順調に推移し、この結果、全不動産ポートフォリオの期末稼働率は 97.7% (前期比 5.4 ポイントの改善)となり、引き続き高い水準を維持しております。

建物管理コストについては、管理グレードの適正化を図りつつ、入札等による管理会社の選定及び管理委託契約内容の見直しにより、引き続きコスト削減を実施いたしました。

C . 資金調達の概要

借入金等の有利子負債の調達につきましては、機動性の高い無担保・無保証の金融機関からの借入金を中心とし、財務の安定性に配慮しつつ行っております。(期末総資産有利子負債比率 50.8%)なお、本投資法人は当期末後の平成 16 年 7 月に投資口の追加発行等を行い調達した資金を短期借入金の返済等に充当しています。(後記 次期の見通し B . 決算後に生じた重要な事実をご参照ください。)

また、将来の金利上昇リスク軽減の観点から、積極的に長期固定金利借入金の導入を進め、また資金調達手段の多様化を図るべく、投資法人債を発行しております。(発行済無担保投資法人債については、第 1 回無担保投資法人債を当期中に償還し、当期末残高は 200 億円となっています。なお、第 2 回及び第 3 回投資法人債についてはスタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・サービス : A、ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク : A3 の格付を取得しております。)

この結果、期末有利子負債に占める長期性資金の割合は 65.6%に達しております。

更に、借換えリスク軽減等、安定的な調達基盤を確保するために、極度額 300 億円のコミットメントラインを設定しております。

なお、当期末時点における本投資法人の格付等の状況は以下のとおりです。

格付機関	格付内容
スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・サービス	長期会社格付 : A 短期会社格付 : A-1 アウトルック : 安定的
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク	発行体格付 : A3 アウトルック : ポジティブ

D . 業績及び分配の概要

このような運用の結果、当期の運用実績として、売却益を含めた営業収益 12,554 百万円 (前期比 101 百万円増、0.8%増)、不動産賃貸事業利益 5,683 百万円 (前期比 121 百万円増、2.2%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、5,162 百万円 (前期比 173 百万円増、3.5%増)となり、経常利益は 4,263 百万円 (前期比 169 百万円増、4.1%増)でした。当期は、「渋谷ガーデンフロント」、「広小路東栄ビル」、「池袋 T G ホームストビル」、「恵比寿 C S ビルディング」、「N B F 厚木ビル」、「芝 A ビル」の新規稼働による収益増加 (525 百万円) 及び前期に取得した「中目黒 G T タワー」追加取得分、「N B F 広島立町ビル」、「札幌エルプラザ」、「広島袋町ビルディング」、「須田町ヴェルデビル」が通期稼働したことによる収益の増加及び東京都への「新宿余丁町ビル」の敷地の一部の譲渡等により、増収増益となりました。

また、規約に定める分配方針に従い、本投資法人は、当期末処分利益の概ね全額を分配 (1 口当たり 15,185 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 4,262 百万円 (前期比 169 百万円増、4.1%増) となりました。

次期の見通し

A. 今後の運用方針及び対処すべき課題

世界的な金利動向等の影響には留意する必要があるものの、米国、アジアの景気の拡大を主とした世界経済の回復により、国内民間需要が着実に増加していることから、日本経済の景気回復は、継続していくものと思われま

す。今後のオフィスビル賃貸市場は、東京都心部においては、新規オフィスビルの供給が落ち着き、空室率の全般的な改善傾向が見られているものの、大型のハイスペックな築浅ビルがほぼ満室状況であることと比べ、築年数、スペックの劣ったビルの空室率は依然高止まりしており、テナントがビルを選別する基準（営業拠点としての立地、オフィス環境（IT化対応・空調設備・セキュリティ等））は一層厳しくなっており、物件間での二極化が今後も進むものと思われま

す。また、賃料水準は依然として低下傾向が継続しており、景気拡大により本格的な需要が顕在化するまでは、賃料水準回復は遅行的で鈍い動きで推移するものと思われ、マーケットの本格的な回復にはなお時間を要するものと認識しております。一方、地方都市部においては、東京への一極集中化による地方経済の低迷は続き、全体としてはなお弱含みで推移するものと思われま

すが、景気回復の下で、一部の都市では、営業拠点の縮小、廃止といった動きが収束に向かい、テナントの拡張移転、館内増床等の前向きなオフィス需要も散見され始めました。地価動向については、平成16年の地価公示によると、全国ベースではなお13年連続の下落でしたが、東京では住宅地、商業地ともに下落幅が縮小し、特に東京の都心部では前年と比べて価格が上昇した地点が着実に増加しました。不動産流通市場では、都心部を中心とする地価動向に底入れ感がでてきていることもあり、優良な物件の受け皿となるファンド組成の動き等が活発化し、取引市場は更に拡大していくものと思われま

(a) 既存物件の運用戦略

す。オフィスビルの売買マーケットにおいては、間近に迫った減損会計導入、金融機関の不良債権処理、企業の財務体質の改善等、今後不動産の処分の動きは更に加速すると予想され、優良売却物件を取得するチャンスも更に増加していく環境であると考えております。このような状況下において、本投資法人は、以下の運用方針のもと中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定的な収益の確保を目指し適正な運用を実施します。

高い運営管理力の発揮を裏付けとして、既存テナントとの継続的な信頼関係の維持・強化を最重視し、テナントのニーズの先取り及び満足度向上に努め、「NBF」ブランドの構築による本投資法人保有物件の付加価値の向上と競合物件との差別化戦略を推進していきます。その結果、賃貸借契約の長期化をはじめとする契約条件の向上等につなげ、賃貸収益の安定化及び増大により長期の安定的な運用を図っていきます。

具体的には、中長期視点に立って、以下の差別化戦略を実施いたします。

- ・ 継続的なテナント満足度調査の実施及び日常のコミュニケーション等により、テナントの要望等を把握して、的確な対応策に繋げていきます。
- ・ 「ホスピタリティ」をキーワードとして、テナントサービスの質と好感度を高める施策を積極的に実施いたします。
- ・ 個々のテナントに対してそのオフィスニーズの変化を的確に捉え、館内増床や解約の防止に努めます。
- ・ 空室の営業につきましては、稼働率の向上のみならず、賃貸収益の長期的な最大化を目指し、市場動向を見極めた機動的な賃料設定を行いながら、館内の需要および物件特性等に応じた新規需要を掘り起こすべく内外に対する積極的な活動を展開していきます。
- ・ 管理会社に対しましては、継続的に研修活動等を実施することにより、知識・技術のみならず、管理能力全般の標準化・高度化を図るとともに、「ホスピタリティ」の向上により、テナントとの信頼関係の強化に努めます。
- ・ 建物管理費につきましては、今後も効率的な管理方法の導入、管理グレードの適正化を図り、コストの削減に努めます。また新たに取得したビルに関しましては入札等による管理会社の選定、管理グレードの適正化等によりコストの削減を図ります。
- ・ 中長期的な観点から長期修繕計画に基づく適切な資産保全工事及びテナント満足度向上のための工事を実施し、資産価値の維持に努めます。

- ・ 本投資法人保有ビルについては、順次、可能なビルから、「NBF」の冠名を付けたビル名称に変更し、「NBF」ブランドの露出を高めていきます。

(b) 新規物件の投資戦略

本投資法人の運用方針に基づき、運用成果の着実な成長と安定的な収益の確保を期待できる資産の取得を目指すことを基本といたします。

新規取得物件の検討方針は、以下のとおりです。

- ・ 入札による過度な価格競争を極力避ける為に、売却情報の早期入手や有力な物件情報ルートの開拓に引き続き努めます。
- ・ 物件情報力及び取得手法等について、三井不動産株式会社等のノウハウを最大限に活用し協働を強化することにより、優良物件の着実な取得に努めます。
- ・ 中期的な収益に寄与できる優良で希少性の高い新築ビルを取得するために、建物竣工前の物件に対して、収益が発生する稼働資産になった時点での引渡しを前提として、適切なリスクマネジメントを行いながら、積極的に取得の意思決定を行います。
- ・ 既保有の区分所有物件・共有物件については、他の区分所有者・共有者に売却の意向がある場合、所有者間で定められた優先交渉権を活用し積極的に取得を検討します。

また、取得エリアについては、「運用方針」(46ページをご参照ください)に基づき地域分散を考慮しながら、以下のとおり位置付けます。

東京都心部においては、大型・新築ビルの大量供給は一巡したものの、築年数や仕様等のいわゆるハード面、運営管理を含めたソフト面の差により競争力が左右される傾向が一層高まっており、投資対象エリアや個々の物件が「勝ち組」「負け組」に二極化する傾向にあります。多様化し高度化するテナントニーズに対応できる優良な物件(具体的には、1フロアが広く形状が整形で天井高に余裕があり、電気容量・空調設備等の仕様が良く、IT対応が可能で十分な駐車場台数が確保できる等仕様がよいこと、ターミナル駅・最寄駅から至近であること、築年数が浅いことなど)を厳選して取得します。また、テナントの移転による空室発生リスクを軽減する為、テナントと長期契約を締結できることが期待できる物件やマルチテナントビルを優先して取得します。あわせて、市場動向を精査しながら、テナント誘致競争が特に激化しているエリアを避け、比較的安定的なエリアへの投資に重点を置きます。

東京周辺都市部及び地方都市部では、マーケット規模やオフィス需要回復動向を踏まえ、立地の希少性や新規競合物件の供給によるマーケットへの影響に着目し、収益への寄与度を重視して、厳選して優良物件に投資を行います。

(c) 財務戦略等

財務面では、借入金による資金調達につきましては、金利の上昇に備え、引き続き長期・固定金利の資金調達を基本とします。また、安定的な調達基盤拡充の観点から、引き続き投資法人債発行等の検討を行います。

なお、本投資法人は、財務情報及び運用状況に関する情報開示の一層の充実を図るため、通常の決算期に加え半期決算を実施し、上半期の3ヶ月間の業績情報等の自主的な開示をしています。

また、運用状況につきましては、東京証券取引所における適時開示に加え、ホームページ(<http://www.nbf-m.com/nbf/>)において、各種ディスクロージャー資料の掲示、物件性能などの既存物件の詳細情報、稼働率等の月次の運用状況、新規取得物件の紹介、分配金に関する情報及びQ&A等、本投資法人について投資判断上有用と思われる情報がご覧いただけるように努めております。

B. 決算後に生じた重要な事実

(a) 新投資口の発行

平成16年6月18日及び平成16年7月5日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行を決議し、平成16年7月13日及び平成16年8月10日に、それぞれ払込が完了し、それぞれ下記条件にて発行いたしました。

この結果出資総額は、210,678,962,500円、発行済投資口数は364,700口となっております。

(1) 一般募集による投資口の発行

発行新投資口数	: 80,000 口		
発行価格	: 1 口につき 759,500 円	払込期日	: 平成 16 年 7 月 13 日
発行価格の総額	: 60,760,000,000 円	分配金起算日	: 平成 16 年 7 月 1 日
発行価額	: 1 口につき 735,475 円		
発行価額の総額	: 58,838,000,000 円		

(2) 第三者割当による投資口の発行

発行新投資口数	: 4,000 口		
発行価額	: 1 口につき 735,475 円	払込期日	: 平成 16 年 8 月 10 日
発行価額の総額	: 2,941,900,000 円	分配金起算日	: 平成 16 年 7 月 1 日
割当先	: 野村證券株式会社		

(参考情報)

(a) 平成 16 年 6 月 18 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 16 年 7 月 1 日に引渡しを行いました。取得日現在の概況は以下のとおりです。

物件の名称	ALLIANCE		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示) 東京都港区南青山五丁目 2 番 1 号			
土地	地積	1,673.27㎡	用途地域	第二種住居地域、第二種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権 100%		
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 5 階建		
	延床面積	6,214.73㎡ (建物全体)		
	所有形態	所有権 100%	建築時期	平成 1 年 1 月 25 日
	用途	事務所、店舗、駐車場		
取得年月日	平成 16 年 7 月 1 日		取得価格	9,126,000,000 円
信託受託者	みずほ信託銀行(株)		建物管理会社	三井不動産ビルマネジメント(株)
賃貸状況	テナント数	9		
	総賃貸可能面積	4,043.08㎡		
	総賃貸面積	4,043.08㎡		
	稼働率	100.0%		

(b) 平成 16 年 8 月 16 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 16 年 10 月 1 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	シーノ大宮ノースウイング		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 15 号、16 号			
土地	地積	(ア) 3,083.98㎡ (敷地全体) (イ) 2,366.04㎡ (敷地全体)	用途地域	商業地域
	所有形態	(ア) 所有権 (敷地権割合 64.34852%) (イ) 所有権の共有持分 22.40497%		
建物	構造	(ア) 鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 20 階建 (イ) 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階建		
	延床面積	(ア) 30,227.21㎡ (建物全体) (イ) 385.79㎡ (建物全体)		
	所有形態	(ア) 区分所有権 (イ) 所有権の共有持分 22.40497%	建築時期	平成 16 年 2 月 20 日
	所有階・床面積・用途等	(ア) 事務所 (業務棟 9 階から 20 階) (イ) 管理室	13,047.58㎡ (持分 100%) 385.79㎡ (持分 22.40497%)	
取得予定時期	平成 16 年 10 月 1 日		取得予定価格	11,236,345,000 円
信託受託者	-		建物管理会社	有楽土地(株)
賃貸状況	テナント数	13		
	総賃貸可能面積	13,245.22㎡		
	総賃貸面積	11,731.52㎡		
	稼働率	88.6%		

注 本物件の呼称は、(ア)「シーノ大宮ノースウイング(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イング」とします。

(c) 平成 16 年 8 月 13 日付で、以下の資産の取得についての売買契約を締結しており、平成 17 年 3 月 28 日の引渡しを予定しております。契約締結日現在の概況等は以下のとおりです。

物件の名称	東銀座スクエア(仮称)		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(地番) 東京都中央区築地一丁目1308番2他			
土地	地積	939.58㎡	用途地域	
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨造一部鉄筋コンクリート造地下1階9階塔屋1階建		
	延床面積	7,212.37㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成17年3月28日(予定)
	用途	-		
取得予定時期	平成17年3月28日		取得予定価格	4,800,000,000円
信託受託者	中央三井信託銀行(株)		建物管理会社	三井不動産ビルマネジメント(株)
賃貸状況	テナント数	未定		
	総賃貸可能面積	4,869.71㎡(予定)		
	総賃貸面積	-		
	稼働率	-		

注1. 物件の概要について

土地については登記簿上の表示ですが、建物については現在未竣工・未登記であるため、建築基準法に基づく確認済証(平成15年12月24日東京都中央区)の内容によります。

注2. 取得予定時期について

予定竣工日までに本物件が竣工していない場合は、取得予定時期が遅延することがあります。

注3. 取得予定価格について

本物件の取得予定価格は4,800百万円です。売主によるテナント誘致の結果によって収益性が向上した場合等において上方修正されることがあります。(上限金額5,200百万円)

注4. 竣工遅延の場合の取扱について

本物件の竣工が著しく遅延した場合、本投資法人は売買契約を解除できることとなっております。

(d) 平成 15 年 9 月 30 日付で、以下の資産の取得についての売買契約を締結しており、平成 18 年 3 月 31 日の引渡しを予定しております。契約締結日現在の概況等は以下のとおりです。

物件の名称	白金一丁目東地区第一種市街地再開発事業業務棟		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(地番) 東京都港区白金一丁目340番			
土地	地積	4,373.93㎡	用途地域	商業地域、準工業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨造一部鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付26階建		
	延床面積	50,630.91㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成17年11月(予定)
	用途	-		
取得予定時期	平成18年3月31日		取得予定価格	27,600,000,000円
信託受託者	未定		建物管理会社	未定
賃貸状況	テナント数	未定		
	総賃貸可能面積	33,395.79㎡(予定)		
	総賃貸面積	-		
	稼働率	-		

注1. 物件の概要について

土地については登記簿上の表示ですが、建物については現在未竣工・未登記であるため、建築基準法に基づく確認済証(平成15年8月27日財団法人日本建築センター)の内容によります。

注2. 取得予定時期について

予定竣工日までに本物件が竣工していない場合は、取得予定時期が遅延することがあります。

注3. 取得予定価格について

本物件の取得予定価格は27,600百万円です。売主によるテナント誘致の結果によって収益性が向上した場合等において上方修正されることがあります。(上限金額31,000百万円)

注4. 竣工遅延の場合の取扱について

本物件の竣工が遅延した場合において、売買価格が下方修正されることがあり(下限金額24,800百万円) また本投資法人又は売主により売買契約が解除されることがあります。

注5. 所有形態について

本物件は、2つの信託により構成される予定ではありますが、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%所有する予定です。

(e) 平成 16 年 5 月 14 日付で、以下の資産の譲渡についての受益権売買契約書を締結しており、平成 16 年 7 月 30 日に引渡しを行いました。

物件名称	所在地	特定資産の種類	売却日	売却価格
新宿余丁町ビル	東京都新宿区	信託受益権	平成 16 年 7 月 30 日	2,700 百万円
稲毛海岸ビル	千葉県千葉市	信託受益権	平成 16 年 7 月 30 日	2,100 百万円
浜松シティビル	静岡県浜松市	信託受益権	平成 16 年 7 月 30 日	1,400 百万円
京町堀センタービルディング	大阪府大阪市	信託受益権	平成 16 年 7 月 30 日	900 百万円

各物件の詳細につきましては、「5. 参考情報 (2) 投資不動産物件及びその他投資資産の主要なものの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」をご参照下さい。

C. 運用状況の見通し

なお、次期(平成 16 年 12 月期 平成 16 年 7 月 1 日～平成 16 年 12 月 31 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、9 ページ記載「平成 16 年 12 月期および平成 17 年 6 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	15,409 百万円
経常利益	5,981 百万円
当期純利益	5,981 百万円
1 口当たり分配金	16,400 円
1 口当たり利益超過分配金	0 円

また、9 ページ記載「平成 16 年 12 月期および平成 17 年 6 月期 運用状況の予想の前提条件」がそのまま推移したと想定した場合、平成 17 年 6 月期(平成 17 年 1 月 1 日～平成 17 年 6 月 30 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	14,527 百万円
経常利益	5,197 百万円
当期純利益	5,197 百万円
1 口当たり分配金	14,250 円
1 口当たり利益超過分配金	0 円

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

平成 16 年 12 月期（平成 16 年 7 月 1 日～平成 16 年 12 月 31 日）および平成 17 年 6 月期
（平成 17 年 1 月 1 日～平成 17 年 6 月 30 日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
保有資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成 16 年 6 月 30 日時点で本投資法人が保有している 43 物件から、平成 16 年 7 月 30 日に「新宿余丁町ビル」、「稲毛海岸ビル」、「浜松シティビル」および「京町堀センタービル」を譲渡し、平成 16 年 7 月 1 日に「ALLIANCE」、平成 16 年 10 月 1 日に「シーノ大宮ノースウイング」および平成 17 年 3 月 28 日に「東銀座スクエア（仮称）」を取得する以外は物件の異動（新規物件の取得、既存物件の売却）がないことを前提としております。また、物件合計の期中平均空室率は平成 16 年 12 月期 2.9%、平成 17 年 6 月期 3.2%を見込んでおります。 実際には物件の異動等により変動する可能性があります。
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> 投資口数は、平成 16 年 7 月及び 8 月に発行した 84,000 口を加えた 364,700 口とし、以後、新投資口の発行がないことを前提としております。
有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> 本表における総資産有利子負債比率の算出にあたっては、次の算式を使用しております。 有利子負債比率 = 有利子負債 ÷ (有利子負債 + 出資総額) × 100 平成 16 年 6 月 30 日時点の有利子負債比率 55.5%（総資産有利子負債比率は 50.8%）が、新投資口の発行による短期借入金の返済および「ALLIANCE」、「シーノ大宮ノースウイング」の取得に伴う借入により約 40.5%となり、平成 16 年 12 月期末まで同比率のまま推移し、「東銀座スクエア（仮称）」の取得に伴う借入により約 41.3%に上昇し、平成 17 年 6 月期末まで同比率のまま推移することを前提としております。
長期有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> 平成 16 年 6 月 30 日時点の有利子負債のうち長期借入金及び投資法人債（1 年以内に償還予定の投資法人債を除きます。）の占める比率（長期有利子負債比率）65.6%が、決算日以降、新投資口の発行による短期借入金の返済および「ALLIANCE」、「シーノ大宮ノースウイング」の取得に伴う借入により約 88.5%となり、平成 16 年 12 月期末まで同比率のまま推移し、「東銀座スクエア（仮称）」の取得に伴う借入により約 88.9%となり、平成 17 年 6 月期末まで同比率のまま推移することを前提としております。（1 年以内に返済予定の長期借入金を除きます。）
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 平成 16 年 12 月期の営業収益には、平成 16 年 7 月 30 日付 4 物件の譲渡に伴う売却益が含まれております。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 一般的に決算期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。 (注)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きこと及び定期的に発生する金額でないこと等から、平成 16 年 12 月期の修繕費は、建物を長期にわたり継続して保有する場合と大きく異なる可能性があります。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 新投資口発行費を平成 16 年 12 月期の営業外費用として見込んでおります。
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いたします。

3. 財務諸表等
(1) 経理の状況

貸借対照表

科 目	当 期 (平成 16 年 6 月 30 日現在)		前 期 (平成 15 年 12 月 31 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	33,102,360	9.0	30,753,399	9.8	2,348,960	7.6
現金及び預金	6,906,183		7,228,379		322,195	
信託現金及び信託預金	25,254,138		23,189,391		2,064,746	
営業未収入金	241,963		135,914		106,049	
未収消費税等	457,115		2,981		454,134	
その他の流動資産	242,958		196,733		46,225	
・固定資産	333,034,754	91.0	283,523,858	90.2	49,510,896	17.5
1.有形固定資産	314,974,952	86.0	265,518,048	84.5	49,456,903	18.6
建物 *1	30,070,240		20,996,581		9,073,659	
構築物 *1	393,970		315,633		78,337	
機械装置 *1	259,873		143,350		116,523	
工具器具備品 *1	39,126		14,370		24,755	
土地	34,149,570		19,223,717		14,925,852	
建設仮勘定	-		7,417		7,417	
信託建物 *1	77,657,633		72,265,464		5,392,168	
信託構築物 *1	318,117		310,244		7,872	
信託機械装置 *1	460,504		410,248		50,255	
信託工具器具備品 *1	170,929		150,422		20,506	
信託土地	171,450,346		151,680,597		19,769,748	
信託建設仮勘定	4,640		-		4,640	
2.無形固定資産	16,839,957	4.6	16,814,545	5.3	25,411	0.2
信託借地権	16,763,973		16,763,973		-	
その他の無形固定資産	75,983		50,571		25,411	
3.投資その他の資産	1,219,845	0.4	1,191,263	0.4	28,581	2.4
差入敷金保証金	303,129		310,519		7,390	
長期前払費用	58,440		61,959		3,518	
その他の投資その他の資産	858,275		818,784		39,491	
・繰延資産	63,285	0.0	84,380	0.0	21,095	25.0
投資法人債発行費	63,285		84,380		21,095	
資産合計	366,200,400	100.0	314,361,638	100.0	51,838,762	16.5

科 目	当 期 (平成 16 年 6 月 30 日現在)		前 期 (平成 15 年 12 月 31 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	69,124,168	18.9	47,607,692	15.1	21,516,475	45.2
営業未払金	1,029,116		1,290,940		261,824	
短期借入金	64,050,000		33,150,000		30,900,000	
一年以内償還予定投資法人債	-		8,000,000		8,000,000	
未払金	553,191		2,768,063		2,214,871	
未払費用	428,724		347,599		81,125	
未払法人税等	597		952		354	
前受金	2,610,619		1,830,050		780,569	
その他の流動負債	451,917		220,087		231,830	
・固定負債	143,914,653	39.3	113,761,703	36.2	30,152,950	26.5
投資法人債	20,000,000		20,000,000		-	
長期借入金	102,000,000		75,000,000		27,000,000	
預り敷金保証金	3,096,702		1,379,247		1,717,454	
信託預り敷金保証金	18,781,602		17,350,474		1,431,128	
その他固定負債	36,349		31,982		4,367	
負債合計	213,038,822	58.2	161,369,396	51.3	51,669,425	32.0
(出資の部)*4						
・出資総額	148,899,062	40.7	148,899,062	47.4	-	0.0
出資総額*3	148,899,062		148,899,062		-	
・剰余金	4,262,515	1.2	4,093,179	1.3	169,336	4.1
当期末処分利益	4,262,515		4,093,179		169,336	
出資合計	153,161,577	41.8	152,992,241	48.7	169,336	0.1
負債・出資合計	366,200,400	100.0	314,361,638	100.0	51,838,762	16.5

損益計算書

科 目	当 期		前 期		増 減	
	自平成16年1月1日 至平成16年6月30日		自平成15年7月1日 至平成15年12月31日			
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	百分比
経常損益の部	千円	%	千円	%	千円	%
・ 営業損益の部						
1. 営業収益	12,554,330	100.0	12,453,272	100.0	101,058	0.8
貸 貸 事 業 収 入 *1	11,264,816		10,476,044		788,771	
その他貸貸事業収入 *1	1,193,297		1,977,227		783,930	
不動産等売却益 *2	96,217		-		96,217	
2. 営業費用	7,391,603	58.9	7,464,133	59.9	72,529	1.0
貸 貸 事 業 費 用 *1	6,775,083		6,891,302		116,218	
資 産 運 用 報 酬	443,302		437,954		5,347	
役 員 報 酬	11,400		11,400		-	
会 計 監 査 人 報 酬	11,500		11,500		-	
資 産 保 管 委 託 報 酬	14,041		13,732		308	
一 般 事 務 委 託 報 酬	45,175		37,844		7,331	
そ の 他 費 用	91,100		60,399		30,701	
営 業 利 益	5,162,726	41.1	4,989,139	40.1	173,587	3.5
・ 営業外損益の部						
1. 営業外収益	13,622	0.1	1,299	0.0	12,323	948.6
受 取 利 息	154		154		0	
不 動 産 等 受 贈 益	4,660		-		4,660	
そ の 他 営 業 外 収 益	8,808		1,144		7,663	
2. 営業外費用	913,221	7.3	896,313	7.2	16,908	1.9
支 払 利 息	712,861		616,551		96,310	
投 資 法 人 債 利 息	158,032		165,282		7,249	
投 資 法 人 債 発 行 費 償 却	21,095		26,747		5,652	
そ の 他 営 業 外 費 用	21,232		87,732		66,500	
経 常 利 益	4,263,127	34.0	4,094,124	32.9	169,002	4.1
税 引 前 当 期 純 利 益	4,263,127	34.0	4,094,124	32.9	169,002	4.1
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	605	0.0	983	0.0	378	38.5
法 人 税 等 調 整 額	18		1		20	
当 期 純 利 益	4,262,503	34.0	4,093,143	32.9	169,360	4.1
前 期 繰 越 利 益	11		35		24	
当 期 未 処 分 利 益	4,262,515		4,093,179		169,336	

〔重要な会計方針〕

	当 期 〔 自 平成 16 年 1 月 1 日 至 平成 16 年 6 月 30 日 〕	前 期 〔 自 平成 15 年 7 月 1 日 至 平成 15 年 12 月 31 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 style="padding-left: 40px;">建 物 2～50年 構 築 物 2～52年 機 械 装 置 2～17年 工 具 器 具 備 品 2～16年</p> <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 style="padding-left: 40px;">建 物 2～50年 構 築 物 2～52年 機 械 装 置 2～17年 工 具 器 具 備 品 2～16年</p> <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</p>
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は208,415千円であります。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 同左</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は18,924千円であります。</p>
4. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p style="padding-left: 40px;">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>	<p>同左</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p style="padding-left: 40px;">信託現金及び信託預金 信託建物、信託土地、信託借地権 信託預り敷金保証金</p>
5. 消費税等の処理方法	<p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>	<p>同左</p>

〔表示方法の変更〕

当 期 〔 自 平成 16 年 1 月 1 日 至 平成 16 年 6 月 30 日 〕	前 期 〔 自 平成 15 年 7 月 1 日 至 平成 15 年 12 月 31 日 〕
有形固定資産の表示方法 前期まで有形固定資産の「その他の有形固定資産」に含めて表示しておりました「構築物」「機械装置」「工具器具備品」「信託構築物」「信託機械装置」「信託工具器具備品」「建設仮勘定」及び当該勘定科目の「減価償却累計額」は、有形固定資産の内容をより明瞭に表示するため、当期より区分掲記しております。 なお、前期の有形固定資産の「その他の有形固定資産」に含めていた、「構築物」「機械装置」「工具器具備品」「信託構築物」「信託機械装置」「信託工具器具備品」「建設仮勘定」及び当該勘定科目の「減価償却累計額」は前期欄にそれぞれ区分掲記しております。	

〔注記事項〕

〔貸借対照表関係〕

当 期 (平成 16 年 6 月 30 日現在)		前 期 (平成 15 年 12 月 31 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	31,378,365	取得価額	21,784,986
減価償却累計額	<u>1,308,124</u>	減価償却累計額	<u>788,405</u>
貸借対照表計上額	30,070,240	貸借対照表計上額	20,996,581
構築物		構築物	
取得価額	448,725	取得価額	349,806
減価償却累計額	<u>54,755</u>	減価償却累計額	<u>34,173</u>
貸借対照表計上額	393,970	貸借対照表計上額	315,633
機械装置		機械装置	
取得価額	276,847	取得価額	150,513
減価償却累計額	<u>16,973</u>	減価償却累計額	<u>7,163</u>
貸借対照表計上額	259,873	貸借対照表計上額	143,350
工具器具備品		工具器具備品	
取得価額	43,793	取得価額	15,989
減価償却累計額	<u>4,667</u>	減価償却累計額	<u>1,619</u>
貸借対照表計上額	39,126	貸借対照表計上額	14,370
信託建物		信託建物	
取得価額	89,358,614	取得価額	81,971,473
減価償却累計額	<u>11,700,981</u>	減価償却累計額	<u>9,706,009</u>
貸借対照表計上額	77,657,633	貸借対照表計上額	72,265,464
信託構築物		信託構築物	
取得価額	452,182	取得価額	421,849
減価償却累計額	<u>134,064</u>	減価償却累計額	<u>111,604</u>
貸借対照表計上額	318,117	貸借対照表計上額	310,244
信託機械装置		信託機械装置	
取得価額	648,550	取得価額	565,284
減価償却累計額	<u>188,046</u>	減価償却累計額	<u>155,035</u>
貸借対照表計上額	460,504	貸借対照表計上額	410,248
信託工具器具備品		信託工具器具備品	
取得価額	306,726	取得価額	266,434
減価償却累計額	<u>135,797</u>	減価償却累計額	<u>116,011</u>
貸借対照表計上額	170,929	貸借対照表計上額	150,422

当 期 (平成 16 年 6 月 30 日現在)	前 期 (平成 15 年 12 月 31 日現在)																
<p>*2 特定融資枠に係る借入未実行残高等</p> <p>本投資法人は、リファイナンスリスクの軽減を図ることを主たる目的として取引銀行等と特定融資枠(コミットメントライン)契約を締結しております。</p> <p style="text-align: right;">(単位:千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">(借入コミットメント)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>コミットメントの総額</td> <td style="text-align: right;">30,000,000</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">-</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">30,000,000</td> </tr> </table>	(借入コミットメント)		コミットメントの総額	30,000,000	借入実行残高	-	差引額	30,000,000	<p>*2 特定融資枠に係る借入未実行残高等</p> <p>同左</p> <p style="text-align: right;">(単位:千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">(借入コミットメント)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>コミットメントの総額</td> <td style="text-align: right;">30,000,000</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">-</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">30,000,000</td> </tr> </table>	(借入コミットメント)		コミットメントの総額	30,000,000	借入実行残高	-	差引額	30,000,000
(借入コミットメント)																	
コミットメントの総額	30,000,000																
借入実行残高	-																
差引額	30,000,000																
(借入コミットメント)																	
コミットメントの総額	30,000,000																
借入実行残高	-																
差引額	30,000,000																
<p>*3 発行する投資口の総数及び発行済投資口数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">発行する投資口の総数</td> <td style="text-align: right;">2,000,000 口</td> </tr> <tr> <td>発行済投資口数</td> <td style="text-align: right;">280,700 口</td> </tr> </table>	発行する投資口の総数	2,000,000 口	発行済投資口数	280,700 口	<p>*3 発行する投資口の総数及び発行済投資口数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">発行する投資口の総数</td> <td style="text-align: right;">2,000,000 口</td> </tr> <tr> <td>発行済投資口数</td> <td style="text-align: right;">280,700 口</td> </tr> </table>	発行する投資口の総数	2,000,000 口	発行済投資口数	280,700 口								
発行する投資口の総数	2,000,000 口																
発行済投資口数	280,700 口																
発行する投資口の総数	2,000,000 口																
発行済投資口数	280,700 口																
<p>*4 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 6 項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>	<p>*4 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 6 項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>																

(損益計算書関係)

当 期 [自平成16年1月1日 至平成16年6月30日]	前 期 [自平成15年7月1日 至平成15年12月30日]
*1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位 : 千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 (家 賃) 9,953,592 (共 益 費) 1,242,586 (その他賃貸収入) 68,638 計 11,264,816 その他賃貸事業収入 (駐 車 場 使 用 料) 298,487 (施 設 使 用 料) 62,656 (付 帯 収 益) 708,467 (解 約 金) 116,308 (雑 収 益) 7,377 計 1,193,297 不動産賃貸事業収益合計 12,458,113 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (外 注 委 託 費) 1,623,368 (公 租 公 課) 1,192,797 (修 繕 費) 318,534 (保 険 料) 47,954 (諸 経 費) 964,909 (減 価 償 却 費) 2,627,518 不動産賃貸事業費用合計 6,775,083 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 5,683,030	*1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位 : 千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 (家 賃) 9,154,410 (共 益 費) 1,253,664 (その他賃貸収入) 67,969 計 10,476,044 その他賃貸事業収入 (駐 車 場 使 用 料) 284,360 (施 設 使 用 料) 59,945 (付 帯 収 益) 683,530 (解 約 金) 938,294 (雑 収 益) 11,097 計 1,977,227 不動産賃貸事業収益合計 12,453,272 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (外 注 委 託 費) 1,632,295 (公 租 公 課) 1,096,811 (修 繕 費) 647,765 (保 険 料) 46,019 (諸 経 費) 1,065,891 (減 価 償 却 費) 2,402,518 不動産賃貸事業費用合計 6,891,302 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 5,561,970
*2 不動産等売却損益の内訳 (単位 : 千円) 新宿余丁町ビル 不 動 産 等 売 却 収 入 364,206 不 動 産 等 売 却 原 価 260,789 そ の 他 売 却 費 用 7,199 不 動 産 等 売 却 益 96,217	

(リース取引関係)

当 期 〔 自 平成 16 年 1 月 1 日 至 平成 16 年 6 月 30 日 〕	前 期 〔 自 平成 15 年 7 月 1 日 至 平成 15 年 12 月 31 日 〕
オペレーティング・リース取引(貸主側) 未経過リース料	オペレーティング・リース取引(貸主側) 未経過リース料
1年内 10,445,796 千円	1年内 7,940,325 千円
1年超 21,421,299 千円	1年超 17,609,007 千円
合計 31,867,095 千円	合計 25,549,333 千円

(有価証券関係)

当 期 〔 自 平成 16 年 1 月 1 日 至 平成 16 年 6 月 30 日 〕	前 期 〔 自 平成 15 年 7 月 1 日 至 平成 15 年 12 月 31 日 〕
本投資法人は、有価証券取引を全く行っており ませんので、該当事項はありません。	同左

(デリバティブ取引関係)

当 期 〔 自 平成 16 年 1 月 1 日 至 平成 16 年 6 月 30 日 〕	前 期 〔 自 平成 15 年 7 月 1 日 至 平成 15 年 12 月 31 日 〕
本投資法人は、デリバティブ取引を全く行って おりませんので、該当事項はありません。	同左

(退職給付関係)

当 期 〔 自 平成 16 年 1 月 1 日 至 平成 16 年 6 月 30 日 〕	前 期 〔 自 平成 15 年 7 月 1 日 至 平成 15 年 12 月 31 日 〕
本投資法人は、退職給付制度がありませんので、 該当事項はありません。	同左

(税効果会計関係)

当 期 (平成 16 年 6 月 30 日現在)	前 期 (平成 15 年 12 月 31 日現在)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	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 (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 18 千円 繰延税金資産合計 18 (繰延税金資産の純額) 18
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 法定実効税率 39.39 % (調整) 支払配当の損金算入額 38.93 収用等の特別控除 0.46 その他 0.01 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 法定実効税率 39.39 % (調整) 支払配当の損金算入額 39.38 その他 0.01 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02

(持分法損益等)

当 期 〔 自 平成 16 年 1 月 1 日 至 平成 16 年 6 月 30 日 〕	前 期 〔 自 平成 15 年 7 月 1 日 至 平成 15 年 12 月 31 日 〕
本投資法人には関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。	同左

(関連当事者との取引)

当 期 〔 自 平成 16 年 1 月 1 日 至 平成 16 年 6 月 30 日 〕	前 期 〔 自 平成 15 年 7 月 1 日 至 平成 15 年 12 月 31 日 〕
親会社及び法人主要株主等 該当事項はありません。 役員及び個人主要株主等 該当事項はありません。 子会社等 当社が出資する子会社等は一切存せず、該当事項はありません。 兄弟会社等 該当事項はありません。	同左

(投資口1口当たり情報)

当 期 〔 自 平成 16 年 1 月 1 日 至 平成 16 年 6 月 30 日 〕	前 期 〔 自 平成 15 年 7 月 1 日 至 平成 15 年 12 月 31 日 〕
1口当たり純資産額 545,641 円 1口当たり当期純利益 15,185 円	1口当たり純資産額 545,038 円 1口当たり当期純利益 14,582 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金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当 期 〔 自 平成 16 年 1 月 1 日 至 平成 16 年 6 月 30 日 〕	前 期 〔 自 平成 15 年 7 月 1 日 至 平成 15 年 12 月 31 日 〕
当期純利益(千円)	4,262,503	4,093,143
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)	4,262,503	4,093,143
期中平均投資口数(口)	280,700	280,700

(重要な後発事象)

当 期 〔 自 平成 16 年 1 月 1 日 至 平成 16 年 6 月 30 日 〕	前 期 〔 自 平成 15 年 7 月 1 日 至 平成 15 年 12 月 31 日 〕																																																
<p>新投資口の発行について</p> <p>平成 16 年 6 月 18 日及び平成 16 年 7 月 5 日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行を決議し、平成 16 年 7 月 13 日及び平成 16 年 8 月 10 日に払込が完了し、それぞれ下記条件にて発行いたしました。</p> <p>この結果出資総額は、210,678,962,500 円、発行済投資口数は 364,700 口となっております。</p> <p>1. 公募による新投資口発行</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">募集方法</td> <td style="width: 30%;">:</td> <td style="width: 40%;">一般募集</td> </tr> <tr> <td>発行新投資口数</td> <td>:</td> <td>80,000 口</td> </tr> <tr> <td>発行価格(募集価格)</td> <td>:</td> <td>1 口当り 759,500 円</td> </tr> <tr> <td>発行価格の総額</td> <td>:</td> <td>60,760,000,000 円</td> </tr> <tr> <td>発行価額(引受価額)</td> <td>:</td> <td>1 口当り 735,475 円</td> </tr> <tr> <td>発行価額の総額</td> <td>:</td> <td>58,838,000,000 円</td> </tr> <tr> <td>払込期日</td> <td>:</td> <td>平成 16 年 7 月 13 日</td> </tr> <tr> <td>配当起算日</td> <td>:</td> <td>平成 16 年 7 月 1 日</td> </tr> </table> <p>2. 第三者割当による新投資口発行</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">募集方法</td> <td style="width: 30%;">:</td> <td style="width: 40%;">第三者割当</td> </tr> <tr> <td>発行新投資口数</td> <td>:</td> <td>4,000 口</td> </tr> <tr> <td>発行価額</td> <td>:</td> <td>1 口当り 735,475 円</td> </tr> <tr> <td>発行価額の総額</td> <td>:</td> <td>2,941,900,000 円</td> </tr> <tr> <td>払込期日</td> <td>:</td> <td>平成 16 年 8 月 10 日</td> </tr> <tr> <td>配当起算日</td> <td>:</td> <td>平成 16 年 7 月 1 日</td> </tr> <tr> <td>割当先</td> <td>:</td> <td>野村證券株式会社</td> </tr> <tr> <td>割当口数</td> <td>:</td> <td>4,000 口</td> </tr> </table> <p>3. 調達資金の用途</p> <p>今回の一般募集及び第三者割当に係る調達資金については、不動産等を取得するために本投資法人が調達した借入金の返済等に充当します。</p>	募集方法	:	一般募集	発行新投資口数	:	80,000 口	発行価格(募集価格)	:	1 口当り 759,500 円	発行価格の総額	:	60,760,000,000 円	発行価額(引受価額)	:	1 口当り 735,475 円	発行価額の総額	:	58,838,000,000 円	払込期日	:	平成 16 年 7 月 13 日	配当起算日	:	平成 16 年 7 月 1 日	募集方法	:	第三者割当	発行新投資口数	:	4,000 口	発行価額	:	1 口当り 735,475 円	発行価額の総額	:	2,941,900,000 円	払込期日	:	平成 16 年 8 月 10 日	配当起算日	:	平成 16 年 7 月 1 日	割当先	:	野村證券株式会社	割当口数	:	4,000 口	<hr style="width: 20%; margin: 0 auto;"/>
募集方法	:	一般募集																																															
発行新投資口数	:	80,000 口																																															
発行価格(募集価格)	:	1 口当り 759,500 円																																															
発行価格の総額	:	60,760,000,000 円																																															
発行価額(引受価額)	:	1 口当り 735,475 円																																															
発行価額の総額	:	58,838,000,000 円																																															
払込期日	:	平成 16 年 7 月 13 日																																															
配当起算日	:	平成 16 年 7 月 1 日																																															
募集方法	:	第三者割当																																															
発行新投資口数	:	4,000 口																																															
発行価額	:	1 口当り 735,475 円																																															
発行価額の総額	:	2,941,900,000 円																																															
払込期日	:	平成 16 年 8 月 10 日																																															
配当起算日	:	平成 16 年 7 月 1 日																																															
割当先	:	野村證券株式会社																																															
割当口数	:	4,000 口																																															

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

科 目	当 期	前 期
	〔 自 平成 16 年 1 月 1 日 至 平成 16 年 6 月 30 日 〕	〔 自 平成 15 年 7 月 1 日 至 平成 15 年 12 月 31 日 〕
当期末処分利益	4,262,515,366	4,093,179,109
分配金の額	4,262,429,500	4,093,167,400
(投資口 1 口当たり分配金の額)	(15,185)	(14,582)
次期繰越利益	85,866	11,709

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第 16 条第 1 項に定める「当期末処分利益（分配可能金額）を上限とし、租税特別措置法第 67 条の 15 に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である 4,262,429,500 円を利益分配金として分配することと致しました。なお、規約第 16 条第 2 項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第 16 条第 1 項に定める「当期末処分利益（分配可能金額）を上限とし、租税特別措置法第 67 条の 15 に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である 4,093,167,400 円を利益分配金として分配することと致しました。なお、規約第 16 条第 2 項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	--	--

(2) 発行済投資口数の増減

(新投資口発行)

当期における増資等は該当ありません。なお本投資法人の設立から当期までの増資等の状況は以下のとおりです。

払込年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減数	残高	増減数	残高	
平成13年3月15日	私募設立	200	200	100	100	(注)1
平成13年5月22日	私募増資	197,600	197,800	98,800	98,900	(注)2
平成13年9月7日	公募増資	82,900	280,700	49,999	148,899	(注)3

(注)

- 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。
- 1口当たり発行価格500,000円にて投資口の追加発行(私募)を行い、22物件の取得資金の調達を目的とする運用を開始しました。
- 1口当たり発行価格625,000円(引受価額603,125円)にて、借入金の返済資金および新規物件の取得資金の調達等を目的とする投資口の追加発行(公募)を行いました。

(3) キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位:千円)

科 目	当 期		前 期		増減
	自平成16年1月1日 至平成16年6月30日		自平成15年7月1日 至平成15年12月31日		
	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	4,263,127	4,094,124	169,002		
減価償却費	2,627,518	2,402,518	225,000		
長期前払費用償却額	3,127	3,127	-		
投資法人債発行費償却額	21,095	26,747	5,652		
受取利息	154	154	0		
支払利息	870,894	781,833	89,060		
不動産等受贈益	4,660	-	4,660		
固定資産除却損	751	55,015	54,263		
営業未収入金の増加・減少額	106,049	23,786	129,836		
未収消費税等の増加・減少額	454,134	91,987	546,121		
営業未払金の増加・減少額	261,824	61,758	323,582		
未払金の増加・減少額	2,214,871	2,190,622	4,405,494		
前受金の増加・減少額	780,569	9,900	770,669		
信託有形固定資産の売却による減少額	260,789	-	260,789		
その他	185,931	46,579	139,351		
小 計	5,972,112	9,787,847	3,815,734		
利息の受取額	154	154	0		
利息の支払額	789,768	769,315	20,453		
法人税等の支払額	983	944	38		
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,181,515	9,017,742	3,836,227		
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	24,763,993	10,161,961	14,602,031		
信託有形固定資産の取得による支出	27,573,261	2,087,162	25,486,098		
無形固定資産の取得による支出	8,675	-	8,675		
信託無形固定資産の取得による支出	20,785	399	20,386		
預り敷金保証金の支出	1,619,044	5,259,495	3,640,450		
預り敷金保証金の収入	4,767,627	2,620,639	2,146,988		
差入敷金保証金の支出	11,449	5,976	5,472		
差入敷金保証金の収入	18,839	25,165	6,325		
その他投資等取得による支出	39,491	66,910	27,419		
投資活動によるキャッシュ・フロー	49,250,232	14,936,100	34,314,131		
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	214,450,000	48,700,000	165,750,000		
短期借入金の返済による支出	183,550,000	42,500,000	141,050,000		
長期借入金の借入による収入	27,000,000	1,000,000	26,000,000		
投資法人債の償還による支出	8,000,000	-	8,000,000		
分配金の支払額	4,088,730	4,312,277	223,546		
財務活動によるキャッシュ・フロー	45,811,269	2,887,722	42,923,546		
現金及び現金同等物の増加・減少額	1,742,551	3,030,636	4,773,187		
現金及び現金同等物の期首残高	30,417,770	33,448,406	3,030,636		
現金及び現金同等物の期末残高	32,160,322	30,417,770	1,742,551		

(注)

キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づき作成し、参考情報として添付しております。

〔重要な会計方針〕(参考情報)

	当 期 〔 自 平成 16 年 1 月 1 日 至 平成 16 年 6 月 30 日 〕	前 期 〔 自 平成 15 年 7 月 1 日 至 平成 15 年 12 月 31 日 〕
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から 3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項〕(参考情報)

(単位：千円)

当 期 〔 自 平成 16 年 1 月 1 日 至 平成 16 年 6 月 30 日 〕	前 期 〔 自 平成 15 年 7 月 1 日 至 平成 15 年 12 月 31 日 〕
1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成 16 年 6 月 30 日現在)	1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成 15 年 12 月 31 日現在)
現金及び預金 6,906,183	現金及び預金 7,228,379
信託現金及び信託預金 25,254,138	信託現金及び信託預金 23,189,391
現金及び現金同等物 <u>32,160,322</u>	現金及び現金同等物 <u>30,417,770</u>

4. 役員の変動

今期における該当事項はありません。なお、任期は平成15年3月17日から2年間となります。

執行役員は次のとおりです。

番号	氏名 (生年月日)	略歴 (平成16年6月30日現在)
1	深瀬 俊彦 (昭和9年4月22日生)	昭和34年3月 小樽商科大学商学部卒業 昭和34年4月 北海道炭礦汽船株式会社入社 昭和38年8月 三井不動産株式会社入社 昭和58年4月 三井不動産販売株式会社取締役人事部長 昭和61年4月 同社常務取締役 平成5年6月 同社専務取締役 平成10年6月 同社顧問 平成11年6月 同社退社 平成13年3月 本投資法人執行役員就任(現職) 現在に至る
2	西山 晃一 (昭和26年7月2日生)	昭和49年3月 東京大学法学部卒業 昭和49年4月 三井不動産株式会社入社 平成12年4月 三井不動産株式会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 平成12年12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)出向 平成13年8月 本投資法人執行役員就任(現職) 平成15年6月 社団法人投資信託協会理事就任(現職) 現在に至る

監督役員は次のとおりです。

番号	氏名 (生年月日)	略歴 (平成16年6月30日現在)
3	新沢 忠 (昭和7年2月17日生)	昭和34年3月 一橋大学商学部卒業 昭和34年4月 墨水産業株式会社入社 昭和40年11月 公認会計士尾澤修治共同事務所入所 昭和44年4月 公認会計士登録 昭和44年7月 監査法人朝日会計社(現あずさ監査法人)入社 昭和60年4月 同社代表社員 平成11年9月 同社退任後、東邦生命保険相互会社監査役(現職)、新むつ小川原株式会社非常勤監査役(現職)、社団法人ジェイエイバンク支援協会監事(現職) 平成12年2月 公認会計士・税理士新沢忠事務所開設 平成13年3月 本投資法人監督役員就任(現職) 現在に至る
4	廣田 富男 (昭和14年2月6日生)	昭和37年3月 東京大学法学部卒業 昭和40年4月 判事補任官。以後、東京地方裁判所、釧路家庭・地方裁判所、東京地方裁判所に補職。 昭和48年6月 判事補依願免官、弁護士登録(第二東京弁護士会) 虎の門法律事務所所属 昭和51年10月 建設省中央建設工事紛争審査会特別委員(現在は委員) 平成13年3月 本投資法人監督役員就任(現職) 平成15年1月 廣田富男法律事務所開設 現在に至る
5	西沢 昭 (昭和16年8月22日生)	昭和41年3月 新潟大学人文学部経済学科(現経済学部)卒業 昭和41年4月 東芝化学工業株式会社入社 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8月 財団法人日本不動産研究所退職 昭和63年9月 株式会社日本橋合同鑑定設立 同社代表取締役・専任不動産鑑定士に就任(現職) 平成3年4月 東京都地価調査鑑定評価員(現職) 平成11年4月 東京地方裁判所競売不動産評価人(現職) 平成13年8月 本投資法人監督役員就任(現職) 平成15年1月 東京地方裁判所鑑定委員(現職) 現在に至る

6	小塚 埜武壽 (昭和17年7月16日生)	昭和41年3月	一橋大学商学部卒業
		昭和41年4月	東海銀行入行
		昭和44年9月	監査法人朝日会計社(現あずさ監査法人)入社
		昭和48年4月	公認会計士・税理士・中小企業診断士登録 小塚会計事務所開設
		昭和61年3月	有限会社事業承継コンサルタント設立、代表取締役に就任(現職)
		昭和61年6月	有限会社ピーシーエステート企画設立、取締役就任(現職)
		昭和63年9月 平成4年1月	大有監査法人代表社員(現職) 小塚会計事務所を発展的に解消し、御苑会計事務所筆頭代表パートナーに就任(現職)
		平成13年8月	本投資法人監督役員就任(現職) 現在に至る

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	内容等による区分	地域等	当期 (平成16年6月30日現在)		前期 (平成15年12月31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	47,295	12.9	30,940	9.8
		東京周辺都市部	4,820	1.3	2,516	0.8
		地方都市部	12,806	3.5	7,238	2.3
		小計	64,922	17.7	40,694	12.9
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	195,646	53.4	173,648	55.2
		東京周辺都市部	34,537	9.4	34,867	11.1
		地方都市部	36,754	10.0	33,167	10.6
		小計	266,938	72.9	241,683	76.9
	預金・その他の資産		34,339 (-)	9.4 (-)	31,983 (-)	10.2 (-)
	その他の資産合計		301,278	82.3	273,666	87.1
資産総額計			366,200 (331,860)	100.0 (90.6)	314,361 (282,378)	100.0 (89.8)

(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、施設利用権など)16,839百万円と長期前払費用50百万円の合計の取得価額(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。()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25,254百万円及び差入敷金保証金303百万円、建設仮勘定4百万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。
- 平成15年9月に取得した「中目黒GTタワー」共有床組合(民法第667条に規定する組合)への出資部分(以下「任意組合出資持分」といいます。)293百万円につきましては、不動産(東京都心部)に含めて記載しております。

(2) 投資不動産物件及びその他投資資産の主要なもの

投資不動産物件及びその他投資資産の主要なもの価格及び投資比率

以下は平成16年6月30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」については敷地の賃借権を含みます。)は、いずれもテナントに対する賃貸用であり、主たる用途がオフィスである建物及びその敷地です。

地域区分	物件名称	売買価格 (千円)	貸借対照表 計上額 (千円)	価格(不動産鑑 定評価額) (千円)	投資 比率 (%)	地域区 分毎の 投資比 率(%)
東京都心部	JFEビルディング	74,131,000	72,236,537	74,700,000	22.3	72.4
	芝NBFタワー	32,000,000	33,372,817	24,600,000	7.3	
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	15,767,626	16,400,000	4.9	
	GSKビル	15,616,000	14,813,318	17,600,000	5.3	
	中目黒GTタワー	14,056,000	13,898,209	14,100,000	4.2	
	ダイヤ虎ノ門ビル	13,337,000	13,872,167	13,800,000	4.1	
	興和西新橋ビルB棟	13,217,000	12,720,401	13,500,000	4.0	
	第2新日鐵ビル	12,614,118	12,619,994	13,050,000	3.9	
	日本橋室町センタービル	9,945,000	9,901,566	9,710,000	2.9	
	渋谷ガーデンフロント	8,700,000	8,757,084	9,000,000	2.7	
	芝Aビル	6,770,000	6,861,688	6,810,000	2.0	
	高輪一丁目ビル	6,667,200	6,400,544	7,240,000	2.2	
	住友電設ビル	5,365,000	5,214,327	5,200,000	1.6	
	ダイヤ池袋ビル	4,695,000	4,864,646	4,840,000	1.4	
	池袋TGホームストビル	4,428,000	4,502,268	4,570,000	1.4	
	須田町ヴェルデビル	2,380,000	2,446,521	2,380,000	0.7	
	新宿余丁町ビル	2,347,500	1,980,746	2,410,000	0.7	
	西新宿三井ビルディング	1,603,393	1,661,889	1,630,000	0.5	
	恵比寿CSビルディング	1,000,000	1,050,092	1,050,000	0.3	
東京周辺都市部	中野坂上サンブライトツイン	8,979,142	8,945,444	9,500,000	2.8	12.4
	横浜STビル	13,529,300	13,118,634	13,800,000	4.1	
	NBF厚木ビル	2,300,000	2,326,814	2,330,000	0.7	
	つくば三井ビルディング	8,875,500	8,352,772	8,850,000	2.6	
	大同生命大宮ビル	2,361,000	2,284,576	2,240,000	0.7	
	松戸シティビル	2,455,000	2,493,931	2,600,000	0.8	
	稲毛海岸ビル	1,941,200	1,835,713	2,050,000	0.6	
地方都市部	札幌エルプラザ	3,195,000	3,302,132	3,280,000	1.0	15.2
	札幌南二条ビル	1,870,300	1,772,086	1,850,000	0.6	
	NBF仙台本町ビル	3,566,000	3,433,759	3,830,000	1.1	
	ユニックスビル	4,028,900	3,677,586	4,860,000	1.5	
	新潟テレコムビル	3,957,500	3,798,797	4,330,000	1.3	
	浜松シティビル	1,377,000	1,288,179	1,210,000	0.4	
	広小路東栄ビル	5,406,000	5,594,345	5,440,000	1.6	
	サンマリオンNBFタワー	10,500,000	10,119,635	9,510,000	2.8	
	堺東センタービルディング	2,227,200	2,129,258	2,360,000	0.7	
	谷町恒和ビル	1,944,000	1,946,275	2,030,000	0.6	
	アクア堂島東館	1,914,000	1,978,858	2,010,000	0.6	
	大手前センタービルディング	1,825,600	1,755,446	1,990,000	0.6	
	京町堀センタービルディング	749,000	847,209	654,000	0.2	
四条烏丸南ビル	1,627,000	1,499,730	1,560,000	0.5		

地域区分	物件名称	売買価格 (千円)	貸借対照表 計上額 (千円)	価格(不動産鑑 定評価額) (千円)	投資 比率 (%)	地域区 分毎の 投資比 率(%)
	N B F 広島立町ビル	2,930,000	3,073,881	2,780,000	0.8	
	広島袋町ビルディング	835,000	835,689	856,000	0.3	
	博多祇園 21 ビル	2,629,000	2,507,553	2,410,000	0.7	
合計		336,180,254	331,860,764	334,920,000	100.0	100.0

(注)

- 「中目黒G Tタワー」、「興和西新橋ビルB棟」、「日本橋室町センタービル」、「渋谷ガーデンフロント」、「西新宿三井ビルディング」、「中野坂上サンブライトツイン」、「横浜S Tビル」、「札幌エルプラザ」、「アクア堂島東館」及び「広島袋町ビルディング」については、それぞれ本投資法人の持分に関する売買価格、貸借対照表計上額及び価格(不動産鑑定評価額)です。上記の「価格」は、平成16年6月30日を価格時点とする(株)谷澤総合鑑定所または大和不動産鑑定(株)作成の不動産鑑定評価書に基づいています。不動産鑑定評価においては、テナント入居中という現況を踏まえ、積算価格を検証手段として、全て収益価格での不動産鑑定評価額を決定しております。
- 上記の「売買価格」は、本投資法人と売主の間の譲渡契約に表示された数値であり、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を除いております(ただし、「高輪一丁目ビル」、「新宿余丁町ビル」、「稲毛海岸ビル」、「新潟テレコムビル」、「四条烏丸南ビル」及び「博多祇園 21 ビル」は平成16年6月30日時点では、1つの信託契約により信託が設定されており、これらの合計価格のみが受益権譲渡契約に記載されております。)
- 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、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。
- 「中野坂上サンブライトツイン」の売買価格は平成14年2月1日及び3月26日の2回の売買価格の合計額です。
- 「つくば三井ビルディング」の売買価格は平成13年5月23日及び平成15年3月28日の2回の売買価格の合計額です。
- 「中目黒G Tタワー」の売買価格は平成15年2月3日及び平成15年9月1日の2回の売買価格の合計額です。
- 投資比率及び地域区分毎の投資比率は価格(不動産鑑定評価額)合計に対する比率の小数点第2位を四捨五入して求めています。
- 「仙台大同生命ビル」は、平成16年2月1日付で「N B F 仙台本町ビル」に名称変更しております。

投資不動産及び信託不動産の内容

A. 投資不動産物件及び信託不動産の概要

本件不動産の概要は下記記載のとおりです。本件不動産はいずれもテナントに対するオフィスを主たる用途とした賃貸を主要な目的とする建物及びその敷地ですが、「興和西新橋ビルB棟」、「芝Aビル」、「住友電設ビル」及び「第2新日鐵ビル」には住居を用途とした賃貸部分が部分的に含まれています。なお、下記の地積、延床面積、建物構造、建物用途はいずれも登記簿の記載に基づいており、本件不動産には、隣地所有者と越境に関する確認書等が締結されているものがありますが、下記に全ては記載していません。また記載の不動産概要はいずれも平成16年6月30日現在のものです。

物件の名称	JFEビルディング		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示) 東京都千代田区丸の内一丁目1番2号			
土地	地積	5,495.49㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付18階建		
	延床面積	62,949.13㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	昭和49年6月10日
	用途	事務所、駐車場		
取得年月日	平成13年5月23日		取得価格	74,131,000,000円
信託受託者	住友信託銀行㈱		建物管理会社	JFEアーバンプラス㈱
特記事項	敷地の一部は、都市計画道路に指定されています。			
	建物は、信託受託者とJFEスチール㈱の間の定期賃貸借契約に基づいて、JFEスチール㈱に一棟貸しされています。			
	JFEスチール㈱が隣地所有者との境界同意書付きの測量図を現在作成中です。			

物件の名称	芝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	6,475.44㎡(敷地全体)	用途地域	商業地域
	所有形態	借地権6,075.38㎡ 所有権400.06㎡		
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付18階建		
	延床面積	44,437.17㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	昭和61年10月1日
	用途	事務所・倉庫・電気室・機械室・作業所		
取得年月日	平成13年7月5日		取得価格	32,000,000,000円
信託受託者	三菱信託銀行㈱		建物管理会社	第一整備㈱
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(6,475.44㎡のうち400.06㎡)の所有権を有していますが、敷地の大部分(6,475.44㎡のうち6,075.38㎡)は日本赤十字社が所有しています。			
	自己所有地及び本借地部分に関して、隣接所有者との間で敷地境界に関する確認が行われていません。			

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㈱		建物管理会社	第一整備㈱

物件の名称	GSKビル		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示) 東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目6番15号			
土地	地積	5,335.28㎡	用途地域	商業地域、近隣商業地域、第2種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下4階付18階建		
	延床面積	29,137.86㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成2年11月28日新築 平成4年12月1日増築
	用途	事務所、駐車場、診療所、倉庫		
取得年月日	平成13年5月23日		取得価格	15,616,000,000円
信託受託者	中央三井信託銀行㈱		建物管理会社	第一整備㈱
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。			

物件の名称	中目黒GTタワー		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示) 東京都目黒区上目黒二丁目1番1号			
土地	地積	6,971.15㎡(敷地全体。事務所棟、住宅棟、店舗・住宅・公共施設棟を含む。)	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権(敷地権割合約47.85%)		
建物	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付25階建		
	延床面積	56,171.33㎡(建物全体。事務所棟、住宅棟、店舗・住宅・公共施設棟を含む。)		
	所有形態	所有権(区分所有及び区分所有の共有)	建築時期	平成14年3月25日
	所有階・床面積・用途等	(ア)区分所有部分の床面積合計13,536.35㎡(うち区分所有部分は事務所棟の地下1階・地下2階の店舗、14~25階の事務所) (イ)区分所有部分(共有持分)の床面積合計1,916.2㎡に対する共有持分15.5553%(事務所棟の6階、7階の事務所) 所有割合:(ア)専有面積割合で約59.16%に相当 (イ)専有面積割合で約1.3%に相当		
取得年月日	(ア)平成15年2月3日 (イ)平成15年9月1日	取得価格	(ア)13,763,000,000円 (イ)293,000,000円	
信託受託者	-	建物管理会社	三井不動産㈱	
特記事項	三井不動産㈱に賃貸し、三井不動産㈱は転借人にこれを転貸しています。また、本物件の4階から25階は各区分所有者間と三井不動産㈱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。			

物件の名称	ダイヤ虎ノ門ビル		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示) 東京都港区西新橋一丁目6番21号			
土地	地積	1,804.45㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下5階付9階建		
	延床面積	18,082.47㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	昭和38年4月17日 昭和46年4月25日増築
	用途	事務所、倉庫		
取得年月日	平成16年6月30日		取得価格	13,337,000,000円
信託受託者	U F J 信託銀行㈱		建物管理会社	日本ビルサービス㈱等
特記事項	本物件の土地のうち、官民の境界の一部につき境界確認が行われておらず、確認の手续中です。 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。			

物件の名称	興和西新橋ビルB棟		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示) 東京都港区西新橋二丁目14番1号			
土地	地積	2,449.40㎡(敷地全体)	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権(所有割合 約84.8%)		
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付16階建		
	延床面積	20,180.42㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権(区分所有及び区分所有の共有)	建築時期	平成6年8月29日
	所有階・床面積・用途等	事務所及び倉庫部分 12,435.64㎡(持分1,000,000分の799,475) 駐車場部分 1,101.77㎡(持分1,000,000分の830,050) 住宅部分 2,237.25㎡(持分100%) 合計 15,774.66㎡ 所有割合:ビル1棟全体区分所有面積15,774.66㎡の約83%相当分		
取得年月日	平成13年5月23日		取得価格	13,217,000,000円
信託受託者	中央三井信託銀行㈱		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㈱
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㈱に賃貸され、さらに興和不動産㈱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。 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。			

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)日鉄コミュニティー
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	<p>新日本製鐵株式会社との間で本物件東館(事務所)・西館(事務所)の合計15,333.29㎡(賃借人は全てを転借人に転貸)に関する定期賃貸借契約を、三井不動産住宅リース(株)(賃借人は全てを転借人に転貸)との間でメゾンニューリバー(住宅)の賃貸面積2,005.20㎡に関する賃貸借契約を締結しています。</p> <p>本敷地は土壌汚染対策法(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。</p>			

物件の名称	日本橋室町センタービル		特定資産の種類	信託受益権	
所在地	(住居表示) 東京都中央区日本橋室町三丁目2番15号				
土地	地積	3,097.74㎡(敷地全体)の内1,590.07㎡	用途地域	商業地域	
	所有形態	所有権(割合51.33%)			
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(区分所有及び区分所有の共有)		建築時期	昭和61年10月31日
	所有階・床面積・用途等	事務所部分 6階の一部及び7階から12階部分 7,755.94㎡(持分100%) 駐車場部分 地下1階 1,141.83㎡(持分45.11%) 倉庫、防災管理室、管理人室、物置の規約共用部分 244.74㎡(持分45.11%) 所有割合：ビル1棟全体区分所有面積合計17,137.26㎡の約48.6%相当分			
取得年月日	平成13年5月23日		取得価格	9,945,000,000円	
信託受託者	三菱信託銀行(株)		建物管理会社	昭和地所(株)	
特記事項	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。				

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貫平家建			
	延床面積	渋谷ガーデンフロント：22,393.57㎡(建物全体) 渋谷ガーデンフロントアネックス：256.97㎡(建物全体)			
	所有形態	所有権の共有持分50%		建築時期	平成15年9月30日
	用途	渋谷ガーデンフロント：事務所、駐車場、機械室 渋谷ガーデンフロントアネックス：店舗、駐車場			
取得年月日	平成16年2月2日		取得価格	8,700,000,000円	
信託受託者	-		建物管理会社	三井不動産ビルマネジメント(株)	
注記	呼称は、「渋谷ガーデンフロント」及び「渋谷ガーデンフロントアネックス」を併せて「渋谷ガーデンフロント」とします。				

物件の名称	芝Aビル		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示) 東京都港区芝三丁目2番18号			
土地	地積	1,895.59㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付12階建		
	延床面積	11,661.69㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成2年8月17日
	用途	事務所、共同住宅、駐車場		
取得年月日	平成16年6月11日		取得価格	6,770,000,000円
信託受託者	-		建物管理会社	(株)日立ビルシステム
特記事項	<p>「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。</p> <p>本投資法人は、三井不動産住宅リース(株)との間で住宅部分の賃貸面積612.08㎡及び駐車場部分(一部)に関する賃貸借契約を締結しており、賃借人である三井不動産住宅リース(株)は転借人に転貸しています。</p>			

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

物件の名称	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	<p>「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。</p> <p>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。</p> <p>信託受託者と住友電設株式会社との間の定期賃貸借契約に基づいて、住友電設株式会社に一棟貸しされています。</p>			

物件の名称	ダイヤ池袋ビル		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示) 東京都豊島区東池袋一丁目33番8号			
土地	地積	994.03㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨造陸屋根13階建		
	延床面積	7,981.88㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成5年4月8日
	用途	事務所、駐車場		
取得年月日	平成16年6月30日		取得価格	4,695,000,000円
信託受託者	(株)りそな銀行		建物管理会社	日本ビルサービス(株)等

物件の名称	池袋T Gホームストビル		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示) 東京都豊島区東池袋一丁目17番8号			
土地	地積	857.54㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		
	延床面積	6,747.21㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成5年2月26日
	用途	事務所		
取得年月日	平成16年5月13日		取得価格	4,428,000,000円
信託受託者	U F J 信託銀行(株)		建物管理会社	東京美装興業(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つの信託の受益権をいずれも取得しており、本物件を実質的に100%所有しています。			

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

物件の名称	新宿余丁町ビル		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示) 東京都新宿区余丁町10番10号			
土地	地積	1,984.82㎡(特記事項の敷地の売却前)	用途地域	近隣商業地域、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7階建		
	延床面積	7,185.38㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成1年1月30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	2,347,500,000円
信託受託者	住友信託銀行(株)		建物管理会社	いずみビルクリエイト(株)
特記事項	<p>敷地の一部に、都市計画道路放射25号線設置の計画があります。また、敷地の一部に都市計画道路環状4号線設置の計画があります。なお、上記都市計画道路環状4号線の計画に基づき、当該土地の一部(敷地全体1,984.82㎡(公簿面積)のうち435.83㎡(実測面積))に関して、平成15年8月20日付で、信託受託者住友信託銀行株式会社を売主、東京都を買主とする土地売買契約を締結し、平成16年1月22日に東京都への引渡しを行いました。</p> <p>上記の一部敷地売却の結果、新宿余丁町ビルの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。</p> <p>本物件は、平成16年5月14日付で受益権売買契約書を締結し、平成16年7月30日に引渡しを行ないました。譲渡の詳細につきましては、「2.運用方針および運用状況(2)運用状況 次期の見通し B.決算後に生じた重要な事実(参考情報)(c)」をご参照下さい。</p>			

物件の名称	西新宿三井ビルディング		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示) 東京都新宿区西新宿六丁目24番1号			
土地	地積	10,014.02㎡(敷地全体。事務所棟、住宅棟を含む。)	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権(敷地権割合約3.67%)		
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付27階建		
	延床面積	84,634.02㎡(建物全体。事務所棟、住宅棟、共用部分を含む。)		
	所有形態	所有権(区分所有)	建築時期	平成11年4月28日
	所有階・床面積・用途等	所有階:18階の区分所有権1,558.18㎡(事務所) 所有割合:事務所棟の専有面積割合で約4.06%に相当		
取得年月日	平成14年9月30日		取得価格	1,603,393,173円
信託受託者	-		建物管理会社	三井不動産(株)
特記事項	<p>西新宿三井ビルディングの3階から25階の賃貸可能面積36,702.24㎡については、区分所有者間にて一元運用が約されている「一元運用区画」であり、一元運用区画から生じる賃貸収益及び賃貸費用は、一元運用権利割合に応じて収受・負担されます。</p> <p>敷地については、北側に接する都道が道路拡幅事業中であるなどの理由により、現時点において官民の境界確認を行っていません。</p>			

物件の名称	恵比寿C Sビルディング		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示) 東京都渋谷区恵比寿南一丁目9番6号			
土地	地積	670.26㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建		
	延床面積	2,128.52㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成3年2月19日
	用途	事務所		
取得年月日	平成16年5月14日		取得価格	1,000,000,000円
信託受託者	-		建物管理会社	三井不動産ビルマネジメント㈱

物件の名称	中野坂上サンブライトツイン		特定資産の種類	信託受益権	
所在地	(住居表示) 東京都中野区本町二丁目46番1号				
土地	地積	10,331.90㎡(敷地全体)	用途地域	商業地域	
	所有形態	所有権(敷地権割合29.5574%。なお、北ウイング16階事務所の共有割合を考慮後のもの)			
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付30階建			
	延床面積	63,396.95㎡(建物全体)			
	所有形態	所有権(区分所有及び区分所有の共有)	建築時期	平成8年9月30日	
	所有階・床面積・用途等	(ア)南ウイング16階から30階部分事務所	10,955.90㎡		
		(イ)北ウイング16階事務所	563.95㎡(うち持分74.5404%)		
北ウイング17階事務所		563.95㎡			
	所有割合:ビル1棟全体区分所有面積37,790.41㎡の約31.6%相当分				
取得年月日	(ア)平成14年2月1日 (イ)平成14年3月26日		取得価格	(ア) 8,433,006,284円 (イ) 546,136,262円	
信託受託者	U F J 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。				

物件の名称	横浜S T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㈱		建物管理会社	㈱ヨコハマティービーエス
特記事項	横浜S T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S T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。			

物件の名称	N B F 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	三井不動産ビルマネジメント㈱

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	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1号			
土地	地積	1,290.21㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
	延床面積	6,155.16㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成3年10月31日
	用途	事務所		
取得年月日	平成13年5月23日		取得価格	2,361,000,000円
信託受託者	U F J 信託銀行(株)		建物管理会社	毎日興業(株)

物件の名称	松戸シティビル		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示) 千葉県松戸市本町18番4号			
土地	地積	1,064.25㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
	延床面積	6,386.17㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成4年8月6日
	用途	事務所		
取得年月日	平成13年5月31日		取得価格	2,455,000,000円
信託受託者	-		建物管理会社	三井不動産ビルマネジメント(株)

物件の名称	稲毛海岸ビル		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示) 千葉県千葉市美浜区高洲三丁目23番2号			
土地	地積	1,884.29㎡	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7階建		
	延床面積	7,175.12㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成4年11月24日
	用途	事務所、体育館、店舗、駐車場		
取得年月日	平成13年5月23日		取得価格	1,941,200,000円
信託受託者	住友信託銀行(株)		建物管理会社	東京ビジネスサービス(株)
特記事項	本物件は、平成16年5月14日付で受益権売買契約書を締結し、平成16年7月30日に引渡しを行いました。譲渡の詳細につきましては、「2.運用方針および運用状況(2)運用状況 次期の見通し B.決算後に生じた重要な事実(参考情報)(c)」をご参照下さい。			

物件の名称	札幌エルブラザ		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	(ア)4,759.69㎡ (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23.2161%)		
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)32,601.54㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権(区分所有)	建築時期	平成15年3月7日
	所有階・床面積・用途等	(ア)地下1階・1階・6階及び9階の各一部、7階、8階、12階及び13階 合計8,127.54㎡(事務所・店舗)		
取得年月日	(ア)平成15年11月5日 (イ)平成16年3月5日		取得価格	(ア)3,195,000,000円 (イ) 0円
信託受託者	-		建物管理会社	有楽土地(株)
特記事項	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ブラザ(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。			

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

物件の名称	NBF仙台本町ビル		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)宮城県仙台市青葉区本町二丁目16番10号			
土地	地積	1,658.99㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建		
	延床面積	10,585.42㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	昭和62年6月5日
	用途	事務所		
取得年月日	平成13年5月23日		取得価格	3,566,000,000円
信託受託者	UFJ信託銀行(株)		建物管理会社	陽光ビルサービス(株)
注記	平成16年2月1日付で「仙台大同生命ビル」から名称変更しております。			

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

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

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

物件の名称	浜松シティビル		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)静岡県浜松市伝馬町312番地の32			
土地	地積	1,144.81㎡	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	6,931.30㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成2年12月11日
	用途	事務所		
取得年月日	平成13年5月23日		取得価格	1,377,000,000円
信託受託者	住友信託銀行(株)		建物管理会社	東海美装興業(株)
特記事項	本物件は、平成16年5月14日付で受益権売買契約書を締結し、平成16年7月30日に引渡しを行ないました。譲渡の詳細につきましては、「2.運用方針および運用状況(2)運用状況 次期の見通し B.決算後に生じた重要な事実(参考情報)(c)」をご参照下さい。			

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

物件の名称	堺東センタービルディング		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)大阪府堺市北瓦町一丁目3番17号			
土地	地積	1,978.53㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
	延床面積	7,294.35㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成3年6月20日
	用途	事務所・車庫		
取得年月日	平成13年5月23日		取得価格	2,227,200,000円
信託受託者	住友信託銀行(株)		建物管理会社	株式会社みずほ

物件の名称	谷町恒和ビル		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)大阪府大阪市中央区大手通一丁目2番12号			
土地	地積	847.65㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		
	延床面積	6,999.81㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成5年4月12日
	用途	事務所、店舗、駐車場		
取得年月日	平成16年6月30日		取得価格	1,944,000,000円
信託受託者	(株)りそな銀行		建物管理会社	コスモ建物管理(株)等

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)		
取得年月日	平成16年6月30日		取得価格	1,914,000,000円
信託受託者	(株)りそな銀行		建物管理会社	(株)キャップ
注記	呼称は、「アクア堂島東館」及び「フォンターナ」を併せて「アクア堂島東館」とします。			
特記事項	区分所有規約に定める、区分所有に関するアクア堂島東館・フォンターナ全体共用部分(フォンターナ地下1階及び地下2階駐車場・倉庫等)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。			

物件の名称	大手前センタービルディング		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)大阪府大阪市中央区大手前一丁目2番15号			
土地	地積	1,038.25㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付13階建		
	延床面積	7,580.74㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成4年6月22日
	用途	事務所・駐車場		
取得年月日	平成13年5月23日		取得価格	1,825,600,000円
信託受託者	住友信託銀行(株)		建物管理会社	(株)いずみテック

物件の名称	京町堀センタービルディング		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)大阪府大阪市西区京町堀一丁目17番16号			
土地	地積	530.21㎡	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10階建		
	延床面積	3,919.95㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	昭和62年4月9日
	用途	事務所		
取得年月日	平成13年5月23日		取得価格	749,000,000円
信託受託者	住友信託銀行(株)		建物管理会社	(株)いずみテック
特記事項	本物件は、平成16年5月14日付で受益権売買契約書を締結し、平成16年7月30日に引渡しを行ないました。譲渡の詳細につきましては、「2.運用方針および運用状況(2)運用状況 次期の見通し B.決算後に生じた重要な事実(参考情報)(c)」をご参照下さい。			

物件の名称	四条烏丸南ビル		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)京都府京都市下京区綾小路通烏丸西入童侍者町167番			
土地	地積	761.21㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		
	延床面積	5,792.21㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成3年9月6日
	用途	事務所・駐車場		
取得年月日	平成13年5月23日		取得価格	1,627,000,000円
信託受託者	住友信託銀行(株)		建物管理会社	(株)いずみテック

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

物件の名称	広島袋町ビルディング		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示)広島県広島市中区袋町5番25号			
土地	地積	2,039.20㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権の共有持分10%		
建物	構造	鉄骨造陸屋根14階建		
	延床面積	16,411.08㎡(建物全体)		
	所有形態	区分所有権の共有持分12.5%	建築時期	平成14年1月30日
	用途	事務所		
取得年月日	平成15年11月7日		取得価格	835,000,000円
信託受託者	-		建物管理会社	合同産業(株)

物件の名称	博多祇園21ビル		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)福岡県福岡市博多区祇園町2番1号			
土地	地積	1,394.88㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
	延床面積	7,477.69㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成5年4月1日
	用途	事務所、駐車場		
取得年月日	平成13年5月23日		取得価格	2,629,000,000円
信託受託者	住友信託銀行株		建物管理会社	(株)東急コミュニティー

B. 運用資産の資本的支出

(a) 資本的支出の予定について

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

なお、今後とも定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
新宿三井ビルディング二号館 (東京都新宿区)	中央監視設備更新工事	自 平成17年1月 至 平成17年6月	80	-	-
芝NBFタワー (東京都港区)	エレベーター基盤更新工事 等	自 平成17年1月 至 平成17年6月	50	-	-
新潟テレコムビル (新潟県新潟市)	中央監視システム更新	自 平成17年6月 至 平成17年6月	41	-	-

(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458百万円であり、当期費用に区分された修繕費318百万円と併せ、777百万円の工事を実施しています。

当期の特徴は、「大同生命大宮ビル」における駐車装置の新設工事30百万円や、「NBF仙台本町ビル」における駐車機械の修繕工事、空調工事、湯沸室の全面改修工事等34百万円、テナント満足度調査の結果を踏まえた空調工事、防犯・危機管理工事、トイレ改修工事、給湯湯沸設備の改修工事、OAフロア工事、エレベーターホールの照明改修工事等、マーケットの中での競争力の維持向上とテナント満足度の維持向上を目的としたリニューアル工事他393百万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)
大同生命大宮ビル (埼玉県さいたま市)	駐車装置の新設工事等	自 平成16年1月 至 平成16年6月	30
NBF仙台本町ビル (宮城県仙台市)	駐車機械の修繕工事、空調工事、湯沸室の全面改修工事等		34
その他のビル	テナント満足度調査の結果を踏まえたリニューアル工事等		393
合計			458

(c) 長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金)

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

営業期間	第1期 (百万円)	第2期 (百万円)	第3期 (百万円)	第4期 (百万円)	第5期 (百万円)	第6期 (百万円)
前期末積立金残高	-	877	1,409	1,984	2,113	2,148
当期積立額	1,260	1,129	934	1,635	1,104	2,771
当期積立金取崩額	382	597	359	1,505	1,069	3,273
次期繰越額	877	1,409	1,984	2,113	2,148	1,646

(注) 1. 他の共有者と合同で積み立てている積立金については、当該他の共有者の持分相当額を除いた本投資法人の持分相当額のみを記載しております。

2. 上記に記載した積立金とは別に、区分所有ビル等の管理規約等に基づく修繕積立金として、平成16年6月30日現在857百万円を積み立てております。

C. テナント等の概要

本件不動産に関する賃貸状況の概要は次のとおりです。(平成16年6月30日現在)

地域	物件名称	第6期総賃料 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	JFEビルディング	2,175	65,280	65,280	100.0	1
	芝NBFタワー	717	24,728	24,728	100.0	28
	新宿三井ビルディング二号館	672	14,946	14,744	98.7	34
	GSKビル	-	22,702	22,702	100.0	1
	中目黒GTタワー	683	13,924	13,924	100.0 (99.3)	1 (12)
	ダイヤ虎ノ門ビル	*	10,354	10,232	98.8	11
	興和西新橋ビルB棟	-	10,088	10,088	100.0 (97.0)	2 (11)
	第2新日鐵ビル	608	17,338	17,338	100.0 (99.3)	2 (35)
	日本橋室町センタービル	427	8,041	8,041	100.0	9
	渋谷ガーデンフロント	-	8,258	8,258	100.0	1
	芝Aビル	-	7,087	7,087	100.0 (98.6)	3 (12)
	高輪一丁目ビル	316	10,473	10,272	98.1	4
	住友電設ビル	-	5,978	5,978	100.0	1
	ダイヤ池袋ビル	*	5,801	5,521	95.2	10
	池袋TGホームストビル	49	5,127	5,127	100.0	9
	須田町ヴェルデビル	117	2,971	2,962	99.7	7
	新宿余丁町ビル	122	5,155	5,155	100.0	5
	西新宿三井ビルディング	66	1,576	1,576	100.0 (98.9)	1 (12)
恵比寿CSビルディング	15	1,595	1,595	100.0	5	
東京周辺都市部	中野坂上サンブライツツイン	-	12,074	12,074	100.0	1
	横浜STビル	719	20,089	19,495	97.0	79
	NBF厚木ビル	30	5,254	4,815	91.6	17
	つくば三井ビルディング	529	16,863	15,093	89.5	58
	大同生命大宮ビル	124	3,604	3,368	93.4	9
	松戸シティビル	119	4,772	4,246	89.0	23
	稲毛海岸ビル	139	5,878	5,878	100.0	15
地方都市部	札幌エルプラザ	243	8,461	8,461	100.0	11
	札幌南二条ビル	118	5,376	4,476	83.3	7
	NBF仙台本町ビル	211	7,567	7,002	92.5	7
	ユニックスビル	314	13,479	13,037	96.7	56
	新潟テレコムビル	270	10,220	10,220	100.0	36
	浜松シティビル	100	5,077	5,052	99.5	25
	広小路東栄ビル	115	6,873	6,697	97.4	10
	サンマリオンNBFタワー	470	13,974	13,511	96.7	25
	堺東センタービルディング	145	5,332	5,273	98.9	17
	谷町恒和ビル	*	4,953	3,977	80.3	1
	アクア堂島東館	*	3,264	2,985	91.4	17
	大手前センタービルディング	132	5,532	5,398	97.6	7

地域	物件名称	第6期総賃料 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	京町堀センタービルディング	51	3,101	2,728	88.0	13
	四条烏丸南ビル	99	3,929	3,830	97.5	15
	NBF広島立町ビル	143	5,690	5,084	89.3	22
	広島袋町ビルディング	41	1,310	1,296	99.0	16
	博多祇園21ビル	148	5,416	5,416	100.0	7
	合計	12,458	419,511	410,021	97.7 (97.6)	629 (702)

延べテナントの総数	629 (702)	
総賃貸可能面積の合計 (㎡)	419,511	
総賃貸面積の合計 (㎡)	410,021	
最近5年の稼働率 (%)	平成16年 6月30日	97.7 (97.6)
	平成15年 12月31日	92.3 (92.2)
	平成15年 6月30日	94.8 (94.7)
	平成14年 12月31日	95.0
	平成14年 6月30日	97.4
	平成13年 12月31日	97.5
	平成13年 5月23日	96.9
	平成12年 6月30日	-
平成11年 6月30日	-	

(注)

- 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おります。
- 「総賃貸可能面積」とは、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（共用部分等を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面積をいいます。ただし、建物の建替えの場合には当該建物の従来の総賃貸可能面積はゼロとしますが、大規模リニューアル等で建物・施設における貸付が可能でない場合に、これが一時的と判断される場合には、リニューアル等実施以前の「総賃貸可能面積」を記載します。「総賃貸面積」とは、総賃貸可能面積のうち実際に賃貸借契約が締結され貸付が行わ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。各本件不動産の総賃貸可能面積、総賃貸面積はともに小数点未満を四捨五入しております。各本件不動産の稼働率は総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を、最近5年の稼働率欄は全賃貸可能面積に占める全賃貸面積の割合をそれぞれ示しております。なお、ともに小数点第2位を四捨五入しております。なお、最近5年の稼働率欄では、本投資法人による資産運用の実績がない平成12年以前の稼働率は記載しておりません。
- 「稼働率」及び「延べテナント数」欄での括弧内には賃借人が転借人に転賃借（サブリース）を行っている物件のうち、転借人への賃貸借状況により本投資法人の受領する賃料が変動するもののみにつき、賃借人への賃貸を反映した「稼働率」及び「延べテナント数」の代わりに、転借人の入居状況に基づく稼働率及び転借人数を記載しております。
- テナント数について、一テナントが複数の物件を賃借している場合、同一物件については一テナントとして、複数の物件にかつたる場合は、複数テナントとする方法で延べテナント数を算定しております。テナント数については本投資法人の持分にかかわらず、各本件不動産全体の数値を記載しております。
- 「中目黒GTタワー」の4階から25階は一元運用区画（各区分所有者は区分所有部分を三井不動産株式会社に賃貸、同社が転借人にこれを転貸し、同区画から生じる賃貸収益、賃貸費用を各区分所有者が一元運用権利割合に応じて収受、負担します。以下同じ。）です。本投資法人保有部分のうち、一元運用対象は6階、7階および14～25階部分で、その一元運用権利割合は55.6971% 1.4168%です。なお、一元運用区画以外で本投資法人が保有する地下1階、地下2階の店舗部分についても同様に賃貸し、同社がこれを転借人1社に転貸しております。
- 「興和西新橋ビルB棟」の建物は、建物の事務所及び倉庫部分のうち、1,000,000分の799,475が本信託受益権に係る信託の対象となっております。上記においては、かかる事務所及び倉庫部分全体の79.9475%相当の数値に住宅部分の100%の数値を加えて記載しております。
- 「日本橋室町センタービル」について信託受託者は6階の一部及び7階から12階の事務所部分を区分所有しております。上記の数値の算定に当たっては当該事務所部分のみの数値を用いております。
- 「西新宿三井ビルディング」について本投資法人は18階部分を区分所有しております。上記の数値の算定に当たっては当該部

- 分のみの数値を用いております。
9. 「中野坂上サンブライツイン」について信託受託者は、南ウイング 16 - 30 階の事務所部分と北ウイング 16 - 17 階の事務所部分(一部共有)をそれぞれ区分所有しており、上表では本投資法人の持分相当の数値合計を記載しております。
 10. 「横浜 S T ビル」の建物について信託受託者の持分割合は 75% です。上記においては、建物の事務所・店舗・倉庫部分合計の 75% 相当の数値を記載しております。
 11. 第 6 期総賃料収入欄が「-」となっている物件については、一の主要テナントとの賃貸借契約による契約賃料収入が当該物件の契約賃料合計の 80% 以上を占めており、かかる主要テナントから賃料収入を開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として記載しておりません。
 12. 第 6 期総賃料収入欄が「*」となっている「ダイヤ虎ノ門ビル」、「ダイヤ池袋ビル」、「谷町恒和ビル」及び「アクア堂島東館」につきましては、平成 16 年 6 月 30 日に取得しておりますが、当期においては賃貸事業収益及び費用とも発生しておりません。
 13. 「仙台大同生命ビル」は、平成 16 年 2 月 1 日付で「N B F 仙台本町ビル」に名称変更しております。

D . 主要な不動産の物件に関する情報

本件不動産の各物件につき、当期の総賃料収入合計の 10% 以上を占める物件は「J F E ビルディング」(約 17.5%) です。

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

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

E . 主要テナントに関する情報

(a) 主要テナント

一つのテナントに対する賃貸面積が、平成 16 年 6 月 30 日時点の全賃貸面積の 10% 以上を占めるテナントは J F E スチール株式会社 (約 15.9%) の 1 社です。

テナント名	J F E スチール株式会社	業種	鉄鋼業
入居ビル名	J F E ビルディング	賃貸面積	65,280 m ²
年間賃料	4,350 百万円		
契約満了日	平成 23 年 3 月 31 日を期間満了日とする定期賃貸借契約 (以下「(5) 主要テナントに関する情報」において「マスターリース契約」といいます。) です。ただし、賃借人は、平成 18 年から平成 20 年までの 3 月中に書面にて賃貸人に通知し、所定の違約金を払うことにより、それぞれの翌年 3 月末日を解約日として解約することができます。また、賃借人は、賃貸借期間残存期間の賃料相当額を違約金として賃貸人に支払うことによって解約することができます。		
契約更改の方法	定期賃貸借契約のため更新はありません。ただし、賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間の満了日の翌日を始期とする新たな定期賃貸借契約の締結を期間満了日の 6 か月前までに合意したときは、再契約を締結することができます。		
賃貸借契約に関して特記すべき事項	契約期間中の管理維持費・修繕費・維持更新費等は J F E スチール株が負担することとなっているため共益費は収受しません。また、契約期間の終了時又は上記の解約時における全館明渡しの際には、J F E スチール株による原状復旧義務は原則として免除されることとなっております。 賃借人である J F E スチール株は、賃貸人の事前の書面による承諾を得ることなくして、建物を有償無償にかかわらず転賃することができないものとされており、賃借人及び賃借人はマスターリース契約締結時に、賃借人が建物の一部を第三者 (以下、「既転借人」といいます。) に賃貸していることを確認し、また賃貸人は、賃借人が転賃先・転賃条件・転賃借契約の内容についてあらかじめ賃貸人の書面による承諾を得たうえで、建物の一部を今後転借人 (既転借人を含みます。) に転賃することを承諾しております。マスターリース契約上、既転借人との関係では賃借人のみが貸主として転賃し、貸主としての全ての義務を負担するとともに、敷金返還債務を賃借人が単独で負担することに同意する旨の確認書を既転借人より入手して賃貸人に交付することが賃借人に義務付けられております。		

(b) 主要テナント含め上位 10 テナント

平成 16 年 6 月 30 日現在の主要テナントを含む賃貸面積ベースの上位 10 社は、以下の表のとおりです。

テナント名	賃貸物件	賃貸面積 (㎡)	契約満了日及び契約に関する 特記事項	全賃貸面積に 占める賃貸面 積の割合(%)
1. J F E スチール(株)	J F E ビルディング	65,280	平成 23 年 3 月 31 日	15.9
2. グラクソ・スミスクライン(株)	G S K ビル	22,702	平成 22 年 9 月 30 日	5.5
3. 富士ゼロックス(株)	新宿三井ビルディング二号館 つくば三井ビルディング 中野坂上サンブライトツイン 浜松シティビル	17,886	平成 17 年 3 月 31 日	4.4
4 三井不動産(株)	中目黒 G T タワー 西新宿三井ビルディング	15,500	平成 24 年 3 月 31 日	3.8
5. 新日本製鐵(株)	第 2 新日鐵ビル	15,333	平成 21 年 11 月 30 日	3.7
6. イヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ(株)	興和西新橋ビル B 棟	8,493	平成 17 年 3 月 31 日	2.1
7. トランス・コスモス(株)	渋谷ガーデンフロント 広小路東栄ビル	8,438	平成 17 年 12 月 9 日	2.1
8. (株)エヌ・ティ・ティ・データ	芝 A ビル ダイヤ虎ノ門ビル	7,160	平成 16 年 9 月 30 日	1.7
9. 住友電設(株)	住友電設ビル	5,978	平成 20 年 6 月 30 日	1.5
10. (株)N E C ファシリティーズ	札幌エルプラザ 新宿余丁町ビル	5,767	平成 18 年 3 月 31 日	1.4

(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「契約満了日」は、テナントが複数の賃貸借契約を結んでいる場合には、最も早く契約満了日が到来する賃貸借契約の契約満了日を記載しています。
4. 上表の「全賃貸面積に占める賃貸面積の割合」は平成 16 年 6 月 30 日時点で本投資法人が保有する本件不動産の総賃貸面積に対して各テナントの賃貸面積の占める割合(小数点第 2 位を四捨五入)です。
5. J F E スチール(株)との契約は定期賃貸借契約です。但し、J F E スチール(株)は、平成 18 年から平成 20 年までの 3 月中に書面にて賃貸人に通知し、所定の違約金を支払うことにより、それぞれの翌年 3 月末日を解約日として解約することができます。また、J F E スチール(株)は、賃貸借期間残存期間の賃料相当額を違約金として賃貸人に支払うことにより解約することができます。また契約期間中の管理維持費・修繕費・維持更新費等は J F E スチール(株)が負担することとなっているため共益費は収受しません。また、契約期間の終了時又は上記の解約時における全館明渡しの際には、J F E スチール(株)による原状復旧義務は原則として免除されることとなっています。
6. グラクソ・スミスクライン(株)との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ですが、定期賃貸借契約ではありません。グラクソ・スミスクライン(株)の優先買取請求権及び優先交渉権は申入可能期間(平成 14 年 10 月 1 日から平成 19 年 9 月 30 日における各年 10 月 1 日から 11 月 30 日までの 2 ヶ月間)であり、グラクソ・スミスクライン(株)から G S K ビルの買取りの申込みを受けた場合、グラクソ・スミスクライン(株)を最優先人として交渉することになります。なお、価格決定方法等は別途定められていますが賃貸人である信託受託者は売却の義務を負うものではありません。
7. 新日本製鐵(株)との賃貸借契約は、上記契約満了日までを契約期間とする定期賃貸借契約です。
8. 住友電設(株)との賃貸借契約は、上記契約満了日までを契約期間とする定期賃貸借契約です。

2. 運用方針および運用状況

(1) 運用方針

基本方針

本投資法人は、主として東京都心部、東京周辺都市部及び地方都市部に立地する主たる用途がオフィスである建物及びその敷地から構成される不動産並びにかかる不動産を裏付けとする有価証券及び信託の受益権その他の資産に投資をすることによって、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保をめざして運用を行います（規約「資産運用の対象及び方針」）。

投資態度

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

A. 投資対象の特性

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

B. ポートフォリオ構築方針

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

地域分散

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

エリア		具体的なエリア	エリアの基本特性	組入れ率
東京都心部	都心 9区	千代田区・港区・中央区・ 新宿区・品川区・渋谷区・ 豊島区・文京区・目黒区	<ul style="list-style-type: none"> 地方都市部と比較し、相対的に賃料水準は高く、空室率は低い。また、相対的にマーケット（賃貸・売買）の規模が大きく、成長性が高い。 利回りは相対的に低い。 売却時における流動性は相対的に高い。 	70% 以上
東京周辺都市部	その他 23区 都下・郊外 (注)	上記以外の14区 武蔵野・立川・横浜・川崎・ 千葉・柏・さいたま等	<ul style="list-style-type: none"> 東京都心部と地方都市部の中間的な基本特性を有する。 	
地方都市部	主要な 地方 都市	札幌・仙台・新潟・静岡・ 浜松・名古屋・京都・大阪・ 神戸・岡山・広島・高松・ 福岡・熊本等	<ul style="list-style-type: none"> 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、空室率が高い。また、相対的にマーケットの規模が小さく、成長性が低い。 利回りは相対的に高い。 売却時における流動性は相対的に低い。 	30% 以下

(注)

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

C. 取得方針

不動産の投資割合

本投資法人は「特定不動産の割合」と「不動産等の割合」(定義は以下のとおり)につき、ともに 75%以上を維持します。平成 16 年 6 月 30 日現在、本投資法人はこれら 2 つの比率を満たしております。

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

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

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

デューディリジェンス

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

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

項目	内容
建物規模	専有面積(当該物件における専有面積)及び基準階専有面積(1フロアでの専有面積) ・総専有面積の目安は約 1,650 m ² (約 500 坪)以上 ・基準階専有面積の目安は約 330 m ² (約 100 坪)以上
建築及び設備スペック	賃貸に適した貸付床の形状・分割対応、十分な階高・意匠・電気容量・空調方式等
耐震性能	新耐震基準(昭和 56 年に改正された建築基準法に基づく基準を指します。)又はそれと同水準以上の性能の確保(構造評定・構造評価((財)日本建築センターが建築基準法に基づいて行う建物構造の評定・評価)を取得していること等)
権利関係への対応	共有、区分所有、借地物件等、本投資法人が完全な所有権を有しない物件についての、以下の点が適切であること ・敷金保全措置、長期修繕計画に対する積立金の方針・措置 ・共有持分分割請求及び共有者持分売却等に関する適切な措置
入居テナント属性	適正なテナントの信用力、テナントの使用目的及び形態並びに賃料収納状況等
環境・地質等	アスベスト等の有害物質の使用状況がないこと、もしくはその対応策のあること。土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))

不動産の直接取得

各年度において、本投資法人が直接に取得する不動産の価額の合計額が当該年度に本投資法人が取得する特定資産の価額の合計額に占める割合を「特定不動産の割合」の2分の1以上とすることを方針とします（規約「資産運用の対象及び方針」（2））。この方針は、平成14年4月1日から不動産取得税の軽減措置に係る当該要件の存する限り適用するものとします。なお、平成16年6月30日現在、税制改正により、当該要件は撤廃されております。

D．運営・売却方針

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

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

長期修繕

修繕・修理・貸付工事の一部に対応する積立金は、物件毎に定める工事計画に基づき決定します。なお、平成16年1月～12月間の積立額は以下のとおりです。

項目	積立額 (年間予定額)	根拠
長期修繕積立金	1,555百万円	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））。

E．財務方針

新投資口の発行

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

デットファイナンス

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

資金を借入れる場合は、証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家からの借入れに限るものとします。また、借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、その合計額が1兆円

を超えないものとし、借入れ又は投資法人債の発行につき、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます（規約第 17 条）。

ローン・トゥー・バリュウ・レシオ

本投資法人の資産総額に対して借入額及び投資法人債発行額の残高が占める割合（以下、「ローン・トゥー・バリュウ・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・バリュウ・レシオの上限につき 60%を目途としています（但し、資産の取得等に併い、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.）。

F. 開示方針

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

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

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

不動産鑑定評価等

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

(2)）。物件取得時からその後最初に到来する決算日に係る鑑定評価額等を開示するまでの期間においては、物件の売買契約書等に記載された売買価格（取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を除きます。）をもって開示評価額とします。

G. 分配方針

(a) 利益の分配

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

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

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

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

(b) 利益を超えた金銭の分配

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

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

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

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

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

(c) 分配金の分配方法

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

(d) 分配金の時効等

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

1. 投資法人の関係法人の概況

業務関係の概要

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

(1) 資産運用及び不動産の取得に関連する業務

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

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

(2) 不動産の管理等に関連する業務

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

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

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

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

A. 日本ビルファンド投資法人（本投資法人）

投資法人の機構

本投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は4名以内（ただし、執行役員の数に1を加えた数以上とします。）とされています（規約）。平成16年6月30日現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員2名、監督役員4名並びに執行役員及び監督役員を構成員とする役員会により構成されています。下表は役員会の構成員です。

氏名	区分	主な兼職等
深瀬 俊彦	執行役員	-
西山 晃一	執行役員	日本ビルファンドマネジメント株式会社 代表取締役社長 社団法人投資信託協会 理事
新沢 忠	監督役員	公認会計士・税理士新沢忠事務所 公認会計士・税理士
廣田 富男	監督役員	廣田富男法律事務所 弁護士
西沢 昭	監督役員	株式会社日本橋合同鑑定代表取締役 不動産鑑定士
小塚 楚武壽	監督役員	御苑会計事務所筆頭代表パートナー 公認会計士・税理士

(注) 西山晃一は日本ビルファンドマネジメント株式会社の代表取締役社長を兼職しております。執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有しておりません。また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

投資主総会

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

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

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

執行役員、監督役員及び役員会

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

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

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

役員の変更

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

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

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

第三者の選任

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

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

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

投信法における資産運用会社である日本ビルファンドマネジメント株式会社は、資産運用に加え、機関の運営に関する一般事務を行います。平成16年6月30日現在資本の額は4億9,500万円であり、本投資法人と資本関係はありません。資産運用会社の代表取締役である西山晃一が本投資法人の執行役員を兼職しています。

業務

- 資産運用委託契約(下記関係者図(1)、以下同じ)に従い、本投資法人からの委託に基づき、資産運用会社として、本投資法人規約並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、本投資法人の資産(以下「運用資産」といいます。)の運用を行います。
- 機関の運営に関する一般事務委託契約(下記関係者図(2))に従い、本投資法人からの委託に基づき、機関の運営に関する一般事務受託者として、投資主総会の運営に関する一定の業務及び役員会の運営に関する事務を行います。

会社の沿革

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

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

株主の状況(平成16年6月30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17名です。

また役員の構成は以下のとおりです(平成16年6月30日現在)。

西山 晃 一	代表取締役社長(常勤)
澤 弘 之	取締役投資本部長(常勤)
山中 智	取締役運営本部長(常勤)
喜多川 保 夫	取締役
新山 保	取締役
西辻 芳 紀	監査役
諸 町 典 明	監査役

事業の内容及び営業の概況

資産運用会社は、投信法に定める投資信託委託業者として、本投資法人の資産の運用に関する業務を受託している他、役員会及び投資主総会開催に係る本投資法人の機関の運営に関する業務を受託しています。平成 16 年 6 月 30 日現在、資産運用会社は本投資法人の資産運用のみを行っております。

経理の概況

資産運用会社の経理の概況は以下のとおりです。

最近の事業年度における総資産、総負債、総資本の概況

区分	第 4 期 〔自 平成 15 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 3 月 31 日〕 (単位：千円)
	総資産
総負債	168,274
総資本	862,873

最近の事業年度における損益の概況

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

C. 中央三井信託銀行株式会社（名義書換等に関する一般事務受託者及び資産保管会社、第 3 回無担保法人債に関する投資法人債管理会社、事務受託会社及び元利金支払事務取扱者）

中央三井信託銀行株式会社は銀行業及び信託業を営んでおります。平成 16 年 3 月 31 日現在の同行の資本金の額は 356,264 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

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

D. 税理士法人平成会計社（会計事務等に関する一般事務受託者）

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

業務

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

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

三井不動産株式会社は、不動産開発、賃貸、住宅・オフィスビル・土地の販売、仲介などの総合不動産業を営んでおります。平成 16 年 3 月 31 日現在の同社の資本金の額は 134,433 百万円であり、平成 16 年 6 月 30 日現在、本投資法人の投資口 16,200 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、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、本投資法人のオフィスマネジメントに係る事業にのみ従事しております。平成 16 年 3 月 31 日現在、資本金の額は 1,000 万円です。なお、本投資法人とは資本関係・役員の兼任ともありません。

業務

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

G. 税理士法人中央青山（納税事務等に関する一般事務受託者）

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

業務

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

H. 投資法人債に関する一般事務受託者

平成16年6月30日現在の投資法人債に関する一般事務受託者は以下のとおりです。

株式会社三井住友銀行（第2回無担保投資法人債管理会社、事務受託会社、元利金支払事務取扱者）

株式会社三井住友銀行は銀行業を営んでおります。平成16年3月31日現在、同行の資本金の額は559,985百万円であり、本投資法人との資本関係並びに役員の兼務はありません。

業務

- ・ 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。

大和証券エスエムピーシー株式会社（第2回及び第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）

大和証券エスエムピーシー株式会社は証券業を営んでおります。平成16年3月31日現在の同社の資本金の額は205,600百万円であり、平成16年6月30日現在、本投資法人の投資口300口を保有しております。本投資法人とは、役員の兼務はありません。

業務

- ・ 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）私募の取扱契約及び第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。

中央三井信託銀行株式会社（第3回無担保投資法人債管理会社、事務受託会社、元利金支払事務取扱者）

- ・ 前述（52ページに記載）のとおりです。

メリルリンチ日本証券株式会社（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）

メリルリンチ日本証券株式会社は証券業を営んでおります。平成16年3月31日現在の同社の資本金の額は87,768百万円であり、平成16年6月30日現在、本投資法人の投資口32口を保有しております。なお、本投資法人とは、役員の兼務はありません。

業務

- ・ 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。

しんきん証券株式会社（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）

しんきん証券株式会社は証券業を営んでおります。平成16年3月31日現在の同社の資本金の額は20,000百万円であり、本投資法人との資本関係並びに役員の兼務はありません。

業務

- ・ 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。

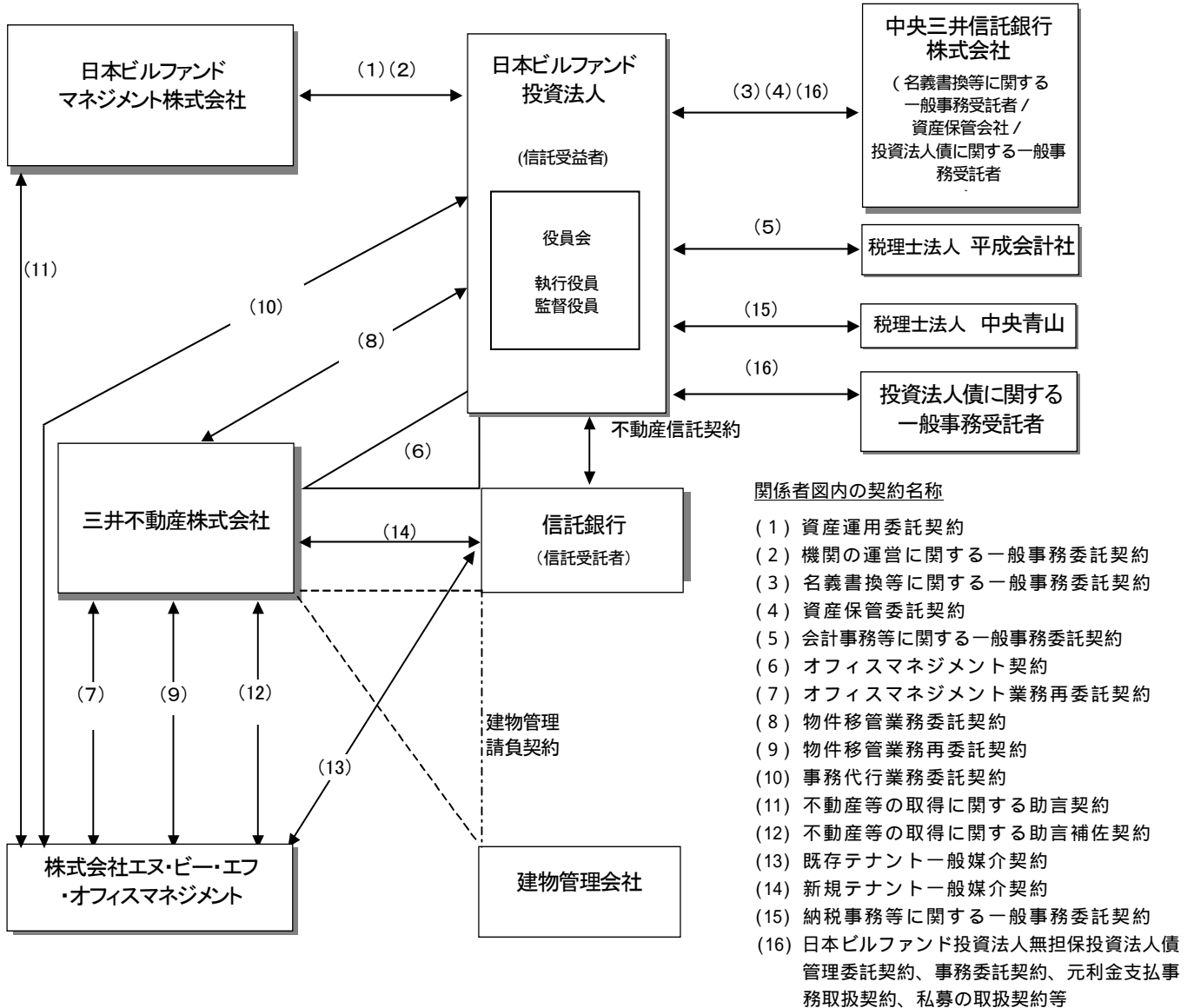
みずほ証券株式会社（第3回無担保投資法人債私募取扱者、元利金支払事務取扱者）

みずほ証券株式会社は証券業を営んでおります。平成16年3月31日現在、同社の資本金の額は150,200百万円であり、平成16年6月30日現在、本投資法人の投資口1,233口を保有しております。なお、本投資法人とは、役員の兼務はありません。

業務

- ・ 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。

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。