



NBF
Nippon Building Fund



第 9 期 (平成17年12月期)
平成17年7月1日～平成17年12月31日

決算・運用状況のご報告 (資産運用報告書)

日本ビルファンド投資法人

東京都中央区八重洲二丁目7番2号
<http://www.nbf-m.com/nbf/>

Yamato Seimei Bldg.

投資主の皆様へ

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

さて、本投資法人は、第9期（平成17年7月1日～平成17年12月31日）の決算を行い、計算書類（貸借対照表、損益計算書、金銭の分配に係る計算書、資産運用報告書）につきまして、平成18年2月24日開催の本投資法人役員会で承認されましたので、ここに決算並びに運用状況等の概要をご報告申し上げます。

当期は、営業収益19,363百万円、経常利益7,206百万円となり当期純利益7,205百万円を計上いたしました。分配金につきましては、投資口1口当たり17,046円とさせていただきます。

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

日本ビルファンド投資法人

執行役員 **阿部 定文**

執行役員 **西山 晃一**

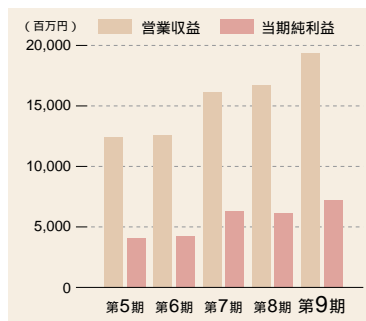
（日本ビルファンドマネジメント株式会社 代表取締役社長）



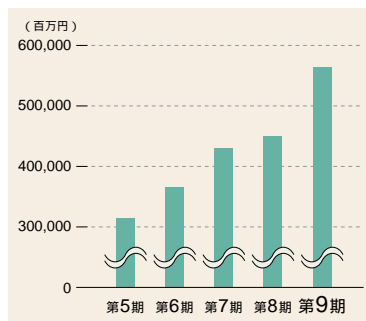
左：西山晃一 右：阿部定文

財務ハイライト

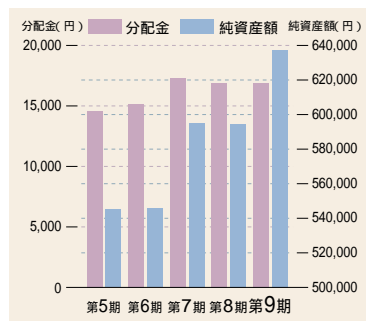
営業収益・当期純利益



総資産額



1口当たり分配金・1口当たり純資産額



C O N T E N T S

投資主の皆様へ	2	ポートフォリオ分布	14
財務ハイライト	2	ポートフォリオ組入物件の概要	16
決算サマリー	3	資産運用会社の概要	29
分配金について	3	II 資産運用報告書	30
第10期の運用状況の予想	3	III 貸借対照表	52
I 投資法人の概要	4	IV 損益計算書	54
投資法人の目的及び基本的性格	4	V 金銭の分配に係る計算書	59
投資法人の基本的なしくみ	4	VI 会計監査人の監査報告書	60
NBFの特長と運用の実績	5	VII キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	61
安定成長・安定配当の軌跡	6	VIII 投資主インフォメーション	63
強化されたポートフォリオ	8		
充実したポートフォリオ	9		
ポートフォリオの概要	12		

決算サマリー

期 決 算 年 月	第5期 平成15年12月	第6期 平成16年6月	第7期 平成16年12月	第8期 平成17年6月	第9期 平成17年12月
営業収益(百万円)	12,453	12,554	16,116	16,730	19,363
当期純利益(百万円)	4,093	4,262	6,306	6,161	7,205
総資産額(百万円)	314,361	366,200	430,378	449,556	564,902
純資産額(百万円)	152,992	153,161	216,985	216,840	269,375
1口当たり純資産額(円)	545,038	545,641	594,968	594,571	637,274
1口当たり分配金(円)	14,582	15,185	17,291	16,893	17,046

分配金について

確定分配金

第9期(平成17年12月期) 投資口1口当たり 17,046円

予想分配金

平成18年2月24日(金)に行いました第9期決算発表において、第10期(平成18年6月期)の予想分配金について以下のとおり発表しています。

第10期(平成18年6月期) 投資口1口当たり 18,600円

予想分配金は、一定の前提条件の下に算出した平成18年2月24日時点でのものです。テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行等により1口当たりの分配金の額が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。なお、上記予想数値は、平成18年2月24日付「平成17年12月期(平成17年7月1日～平成17年12月31日)決算短信」により公表した内容に基づき記載しております。(決算短信は本投資法人のホームページ等でもご覧いただけます。)

第10期の運用状況の予想(平成18年1月1日～平成18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
第10期	24,044百万円	9,448百万円	9,448百万円	18,600円	0円

(参考) 1口当たり予想当期純利益(平成18年6月期) 18,600円

(注) 本予想数値は平成18年2月24日付「平成17年12月期(平成17年7月1日～平成17年12月31日)決算短信」により公表した内容に基づき記載しております。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。

投資法人の概要

投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人（日本ビルファンド投資法人 略称：NBF）は、「投資信託及び投資法人に関する法律」に基づき、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して設立された法人であり、その資産の運用を委託する資産運用会社（日本ビルファンドマネジメント株式会社）がこれを運用するものです。

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、中長期的な視点から、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目指して運用を行います。

東京都心部

東京都千代田区、港区、中央区、新宿区、品川区、渋谷区、豊島区、文京区及び目黒区

東京周辺都市部

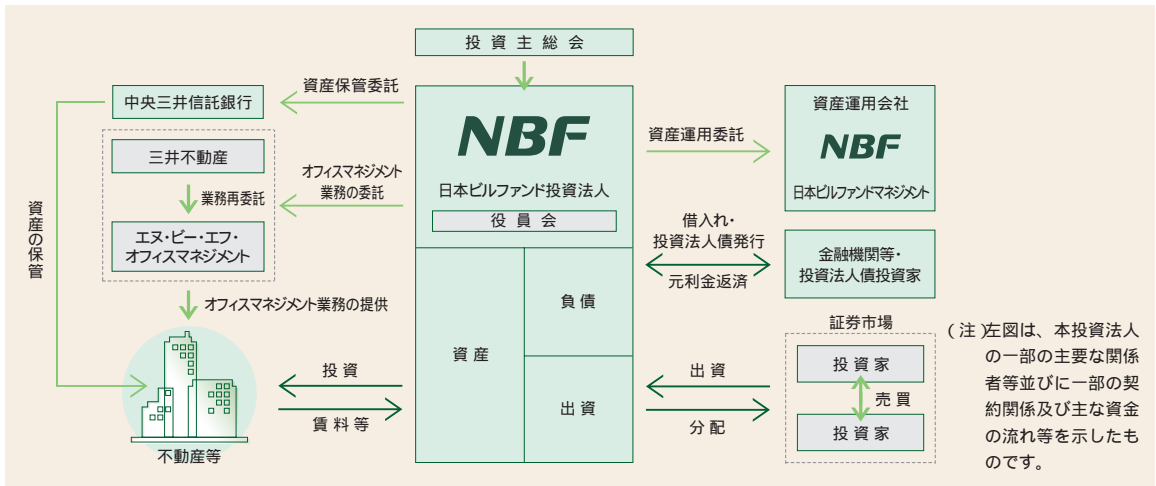
1都6県（東京（上記の東京都心部を除きます。）、神奈川、千葉、埼玉、茨城、群馬及び栃木）に所在する都市（武蔵野、立川、横浜、川崎、千葉、柏、さいたま等）

地方都市部

上記以外の道府県に所在する主要都市（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）

（注）本書中で、東京都心部、東京周辺都市部及び地方都市部とは、それぞれ上表の地域を指すものとします。

投資法人の基本的なしくみ



シンボルマークの意味

日本のNとオフィスビルのOをシンボライズしたパターンが業務内容を表しています。カラーは、信頼性と安定性を表すNBFエパーグリーンと成長性を表すNBFフレッシュグリーンを組み合わせ、将来へ向けての企業姿勢を示しています。

NBFの特長と運用の実績

NBFの特長

J-REITで最初に上場

- ・平成13年9月に我が国初の不動産投資法人として東京証券取引所J-REIT市場に上場
- ・当期で第9期となる運用実績（トラックレコードの充実）

J-REITで最大規模

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



ポートフォリオの充実

- ・オフィスビルへの投資に特化
- ・東京都心部大型オフィスビルを中心に52物件を保有(*)
- ・東京周辺都市部及び地方都市部へも分散投資
- ・総賃貸可能面積合計578,243㎡(*)
(1棟当たりの平均11,120㎡)(*)
- ・テナントの分散(延べテナント数868)(*)



開発型物件への取組み

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

(*)平成17年12月31日現在

財務の安定性と資金調達力

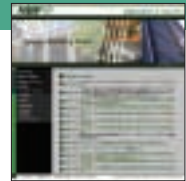
- ・格付機関の格付(*)

スタンダード&プアーズ
A(長期会社格付) A-1(短期会社格付)
ムーディーズ・インベスターズ・サービス
A2(発行体格付)
格付投資情報センター
AA(発行体格付)

- ・総資産負債比率48.5%(*)
- ・有利子負債に占める長期性資金の割合75.0%(*)
- ・長期有利子負債の平均残存年数5.36年
- ・平成17年11月に公募による第7回投資法人債を発行(発行額100億円・期間10年)

情報開示への取組み

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



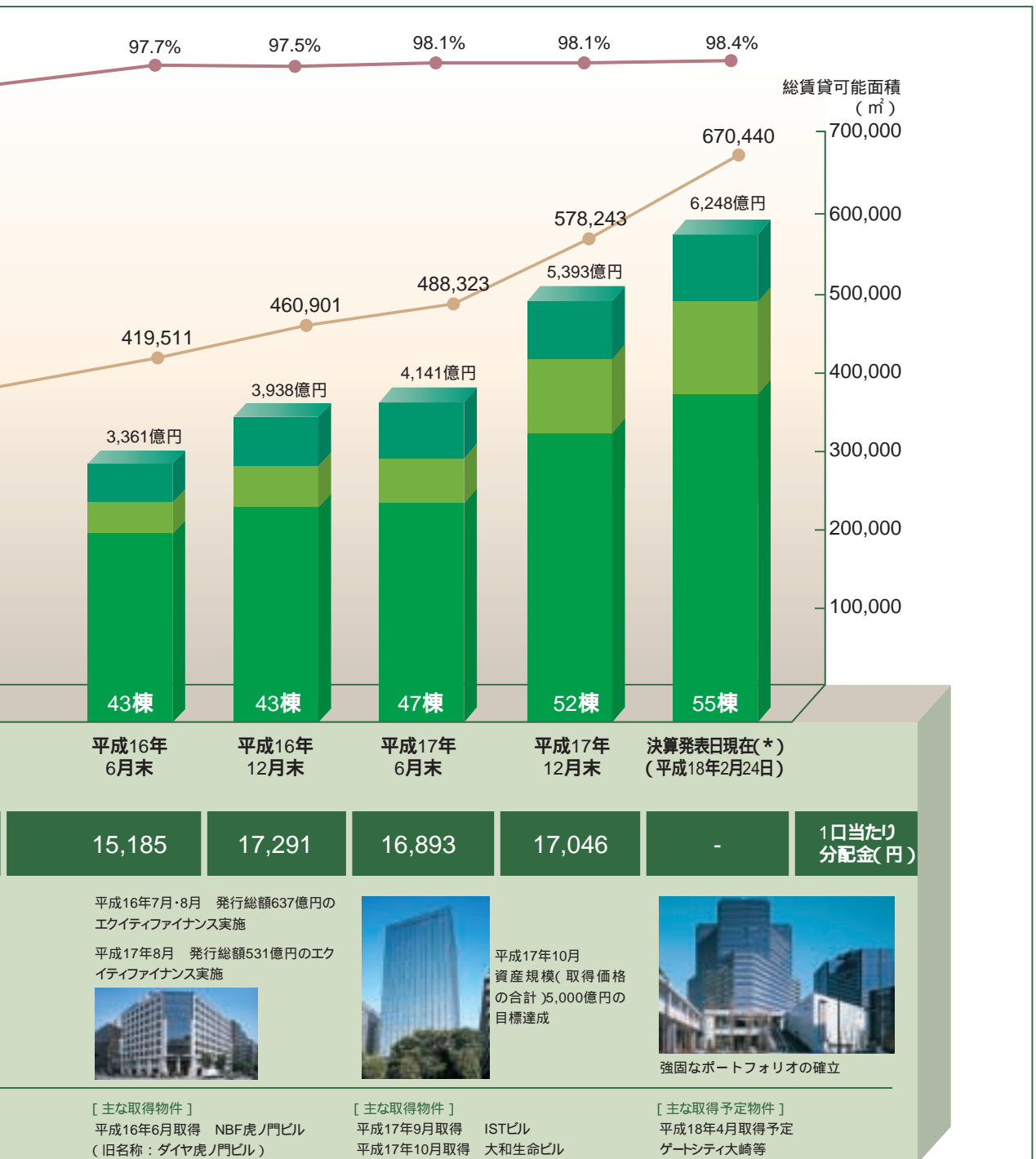
三井不動産株式会社とのコラボレーション

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

安定成長・安定配当の軌跡



(*) 決算発表日(平成18年2月24日)現在における第10期に取得予定の不動産等を含み、第10期に譲渡又は譲渡予定の不動産等は含みません。
 また、不動産等の稼働率及び総賃貸可能面積の数値については、平成17年12月31日現在保有物件については平成17年12月31日を記載時点とし、それ以外の物件については売主から受領した資料に基づき、平成17年12月31日を記載時点としています。



強化されたポートフォリオ

本投資法人は、所期目標である「平成18年3月末までを目処に、資産規模（取得価格の合計）を5,000億円とすること」を、目標である平成18年3月末を待つことなく6ヶ月前倒しで達成しました。

さらに本投資法人は第10期に予定しておりますJFEビルディングと西新宿三井ビルディング（追加取得分）をはじめとする5物件との交換取引により本投資法人の所期目標を完全に達成し本投資法人の第1フェーズを完了いたしました。

本投資法人の第2フェーズでは、第1フェーズで確立した強固なポートフォリオを最大限活用し、NBFブランドの確立を目指していきます。

強化されたポートフォリオ （決算発表日現在 55物件^(注2)）

交換物件



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

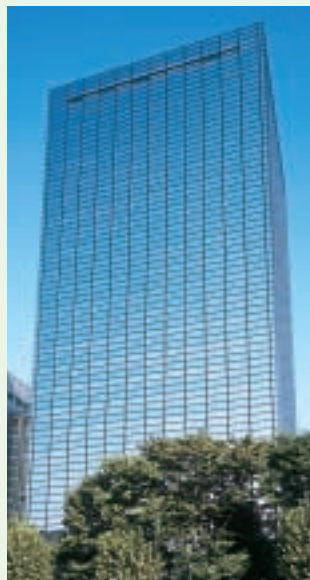


パレール三井ビルディング



信濃橋三井ビルディング

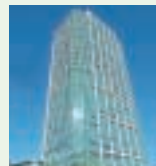
第9期取得・第10期取得予定



大和生命ビル



ISTビル

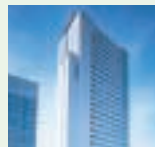


NBFプラチナタワー

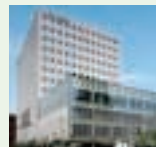


新川崎三井ビルディング

追加取得



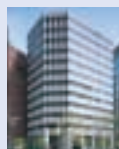
中目黒GTタワー



札幌エルプラザ



JFEビルディング



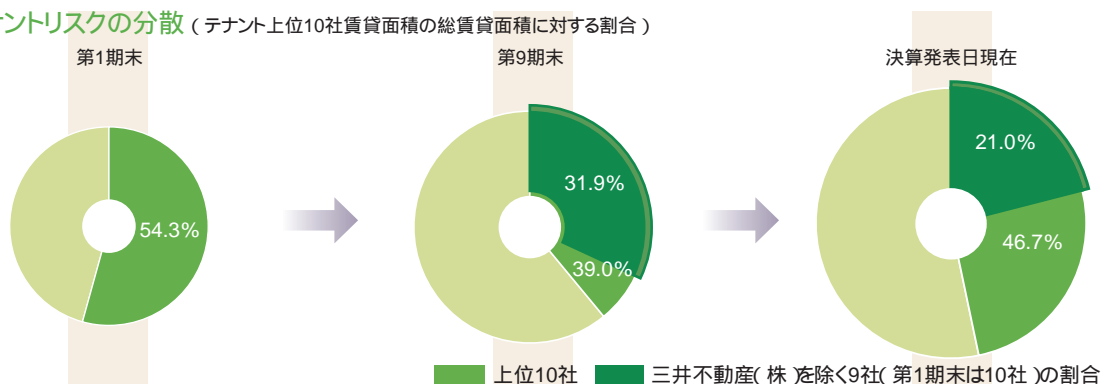
大手前センタービルディング

(注1) 交換取引の概要につきましては、「Ⅱ 資産運用報告書 資産運用の概況 6 決算後に生じた重要な事実 (2) 固定資産の交換」をご参照ください。
 (注2) 決算発表日（平成18年2月24日）現在における第10期に取得予定の不動産等を含み、第10期に譲渡又は譲渡予定の不動産等は含みません。
 (注3) 大手前センタービルディングは平成18年2月1日に譲渡を行いました。

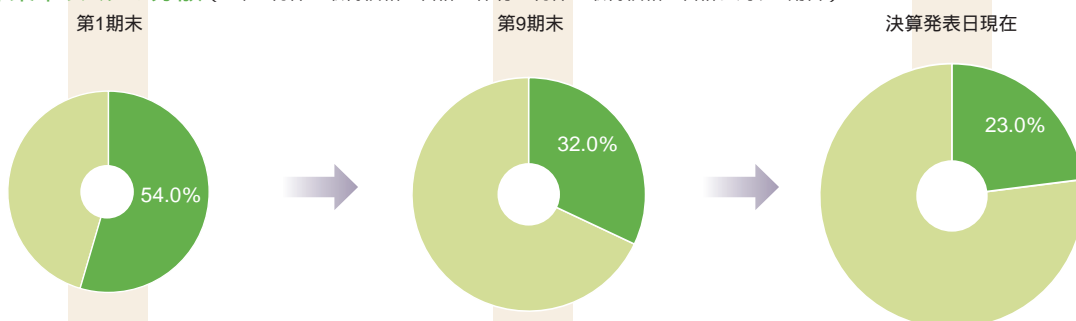
充実したポートフォリオ

資産規模が拡大するとともに、下記グラフのとおり、第1期末と第9期末及び決算発表日(平成18年2月24日)現在を比較すると、より質の高いポートフォリオとなりました。

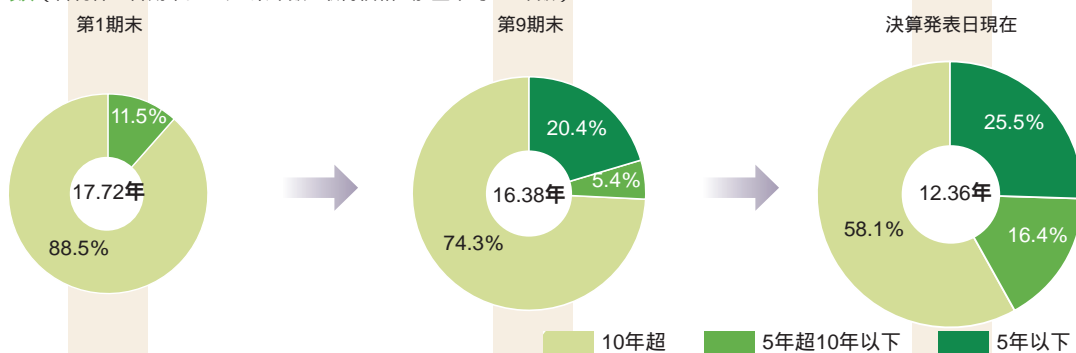
テナントリスクの分散 (テナント上位10社賃貸面積の総賃貸面積に対する割合)



物件集中リスクの分散 (上位3物件の取得価格の合計の保有全物件の取得価格の合計に対する割合)



築年数 (各物件の各期末における築年数を取得価格で加重平均した年数)



ポートフォリオPML



(注) 決算発表日(平成18年2月24日)現在における数値は第10期に取得予定の不動産等を含み、第10期に譲渡又は譲渡予定の不動産等は含みません。

投資法人債の発行

公募投資法人債

平成17年1月27日に証券取引法に従って発行登録書を提出し、公募投資法人債の発行枠の設定を行っています。当期におきまして、当該発行登録書に基づき、平成17年11月に公募による第7回無担保投資法人債を発行しました。

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

発行済投資法人債

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

財務の安定性

平成17年12月31日現在における財務の状況等は以下のとおりです。

総資産負債比率	.....	48.5%
有利子負債残高に対する 長期有利子負債の比率	.....	75.0%
長期有利子負債の平均残存年数	.....	5.36年
平均調達コスト	.....	1.23%
借入金融機関数	.....	28社
担保、保証の有無	.....	無担保・無保証
変動金利・固定金利の別	.....	短期借入金：変動金利 長期借入金：固定金利
コミットメントライン	.....	総額300億円の設定

NBFブランドの確立

本投資法人は、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、高い運営管理能力により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さらに推進いたします。

これにより、従来と同様に、賃貸収益を安定的に増大させ、より長期の安定的な運用を図ります。

ロゴタイプの展開

NBF (Nippon Building Fund) の認知度を高め、投資家、テナント等とのコミュニケーションを促進するために、「NBF」名そのものをロゴタイプ化しています。

NBF Nippon
Building
Fund



ビル名称の変更

満足度の高いテナントサービスの提供を裏づけるものとして、順次可能なビルから「NBF」の冠名を付けたビル名称に変更し、「NBF」ブランドの浸透を図ります。

NBF ALLIANCE



NBF東銀座スクエア



ポートフォリオの概要

地域区分	物件名称	所在地	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	取得年月	期末帳簿価額 (百万円)	投資比率
東京都心部	JFEビルディング	東京都千代田区丸の内一丁目	信託受益権	65,280	H13.5	71,802	13.5%
	大和生命ビル	東京都千代田区内幸町一丁目	信託受益権	27,640	H17.10	64,626	12.1%
	芝NBFタワー	東京都港区芝大門一丁目	信託受益権	24,728	H13.7	32,473	6.1%
	日本橋室町センタービル	東京都中央区日本橋室町三丁目	信託受益権	16,306	H13.5 H16.12	24,176	4.5%
	中目黒GTタワー（注2）	東京都目黒区上目黒二丁目	不動産	21,423	H15.2 H15.9 H17.9	23,514	4.4%
	新宿三井ビルディング二号館	東京都新宿区西新宿三丁目	信託受益権	14,946	H13.5	15,816	3.0%
	GSKビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目	信託受益権	22,702	H13.5	14,444	2.7%
	NBF虎ノ門ビル	東京都港区西新橋一丁目	信託受益権	10,354	H16.6	13,706	2.6%
	興和西新橋ビルB棟	東京都港区西新橋二丁目	信託受益権	10,088	H13.5	12,486	2.3%
	第2新日鐵ビル	東京都中央区新川二丁目	不動産	17,338	H14.12	12,279	2.3%
	NBF ALLIANCE	東京都港区南青山五丁目	信託受益権	4,043	H16.7	9,431	1.8%
	四谷メディカルビル	東京都新宿区左門町	信託受益権	7,450	H17.8	8,913	1.7%
	渋谷ガーデンフロント	東京都渋谷区渋谷三丁目	不動産	8,258	H16.2	8,613	1.6%
	NBF芝公園ビル	東京都港区芝三丁目	不動産	7,087	H16.6	6,778	1.3%
	NBF高輪ビル	東京都港区高輪一丁目	信託受益権	10,473	H13.5	6,299	1.2%
	赤坂山王スクエア	東京都港区赤坂二丁目	信託受益権	5,258	H17.2	6,326	1.2%
	虎ノ門琴平タワー	東京都港区虎ノ門一丁目	不動産 / 地上権	4,926	H16.11	6,168	1.2%
	住友電設ビル	東京都港区三田三丁目	信託受益権	5,978	H13.5	5,059	1.0%
	NBF東銀座スクエア	東京都中央区築地一丁目	信託受益権	4,871	H17.3	5,222	1.0%
	NBF小川町ビルディング	東京都千代田区神田小川町一丁目	不動産	4,805	H17.9	4,995	0.9%
	NBF池袋タワー	東京都豊島区東池袋一丁目	信託受益権	5,737	H16.6	4,659	0.9%
	NBF池袋シティビル	東京都豊島区東池袋一丁目	信託受益権	5,127	H16.5	4,477	0.8%
	NBF須田町ヴェルデビル	東京都千代田区神田須田町二丁目	不動産	2,971	H15.12	2,469	0.5%
	西新宿三井ビルディング	東京都新宿区西新宿六丁目	不動産	1,576	H14.9	1,618	0.3%
	NBF恵比寿南ビル	東京都渋谷区恵比寿南一丁目	不動産	1,595	H16.5	1,040	0.2%
	小計				310,959		367,399	69.0%
東京周辺都市部	ISTビル	東京都江東区豊洲五丁目	信託受益権	36,764	H17.9	35,157	6.6%
	中野坂上サンブライトツイン	東京都中野区本町二丁目	信託受益権	12,074	H14.2 H14.3	8,647	1.6%
	横浜STビル	神奈川県横浜市西区北幸一丁目	信託受益権	20,071	H13.5	12,837	2.4%
	NBF厚木ビル	神奈川県厚木市中町二丁目	不動産	5,230	H16.5	2,260	0.4%
	つくば三井ビルディング	茨城県つくば市竹園一丁目	信託受益権	16,842	H13.5 H15.3	7,984	1.5%
	NBF宇都宮ビル	栃木県宇都宮市東郷郷三丁目	不動産	6,095	H17.3	2,608	0.5%
	シーノ大宮ノースウィング	埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目	不動産	20,699	H16.10 H16.11	16,693	3.1%
	大同生命大宮ビル	埼玉県さいたま市大宮区吉敷町一丁目	信託受益権	3,574	H13.5	2,252	0.4%
	NBF浦和ビル	埼玉県さいたま市浦和区東高砂町	不動産	3,455	H17.9	2,014	0.4%
	NBF松戸ビル	千葉県松戸市本町	不動産	4,772	H13.5	2,422	0.5%
小計				129,577		92,879	17.5%
地方都市部	札幌エルプラザ	北海道札幌市北区北八条西三丁目	不動産	11,396	H15.11 H16.3 H16.11 H17.10	4,420	0.8%

地域区分	物件名称	所在地	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	取得年月	期末帳簿価額 (百万円)	投資比率
地方都市部	NBF札幌南二条ビル	北海道札幌市中央区南二条西二丁目	信託受益権	5,352	H13.5	1,787	0.3%
	NBF仙台本町ビル	宮城県仙台市青葉区本町二丁目	信託受益権	7,567	H13.5	3,403	0.6%
	NBFユニックスビル	福島県福島市栄町	信託受益権	13,479	H13.5	3,544	0.7%
	NBF新潟テレコムビル	新潟県新潟市万代四丁目	信託受益権	10,221	H13.5	3,720	0.7%
	NBF名古屋広小路ビル	愛知県名古屋市中区栄二丁目	不動産	6,873	H16.3	5,463	1.0%
	アクア堂島NBFタワー	大阪府大阪市北区堂島浜一丁目	信託受益権	21,935	H16.9	17,934	3.4%
	サンマリオンNBFタワー	大阪府大阪市中央区南本町二丁目	信託受益権	14,120	H14.3	9,643	1.8%
	堺筋本町センタービル	大阪府大阪市中央区本町二丁目	不動産	11,438	H17.3	6,537	1.2%
	NBF堺東ビル	大阪府堺市北瓦町一丁	信託受益権	5,327	H13.5	2,091	0.4%
	NBF谷町ビル	大阪府大阪市中央区大手通一丁目	信託受益権	4,953	H16.6	1,966	0.4%
	アクア堂島東館	大阪府大阪市北区堂島浜一丁目	信託受益権	3,243	H16.6	1,935	0.4%
	大手前センタービルディング	大阪府大阪市中央区大手前一丁目	信託受益権	5,532	H13.5	1,681	0.3%
	NBF四条烏丸ビル	京都府京都市下京区綾小路通烏丸西入童侍者町	信託受益権	3,929	H13.5	1,439	0.3%
	NBF広島立町ビル	広島県広島市中区立町	不動産	5,617	H15.9	3,001	0.6%
	広島袋町ビルディング	広島県広島市中区袋町	不動産	1,310	H15.11	805	0.2%
	NBF博多祇園ビル	福岡県福岡市博多区祇園町	信託受益権	5,416	H13.5	2,441	0.5%
	小計				137,708		71,819	13.5%
	ポートフォリオ合計(52棟)			578,243		532,097	100.0%

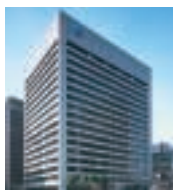
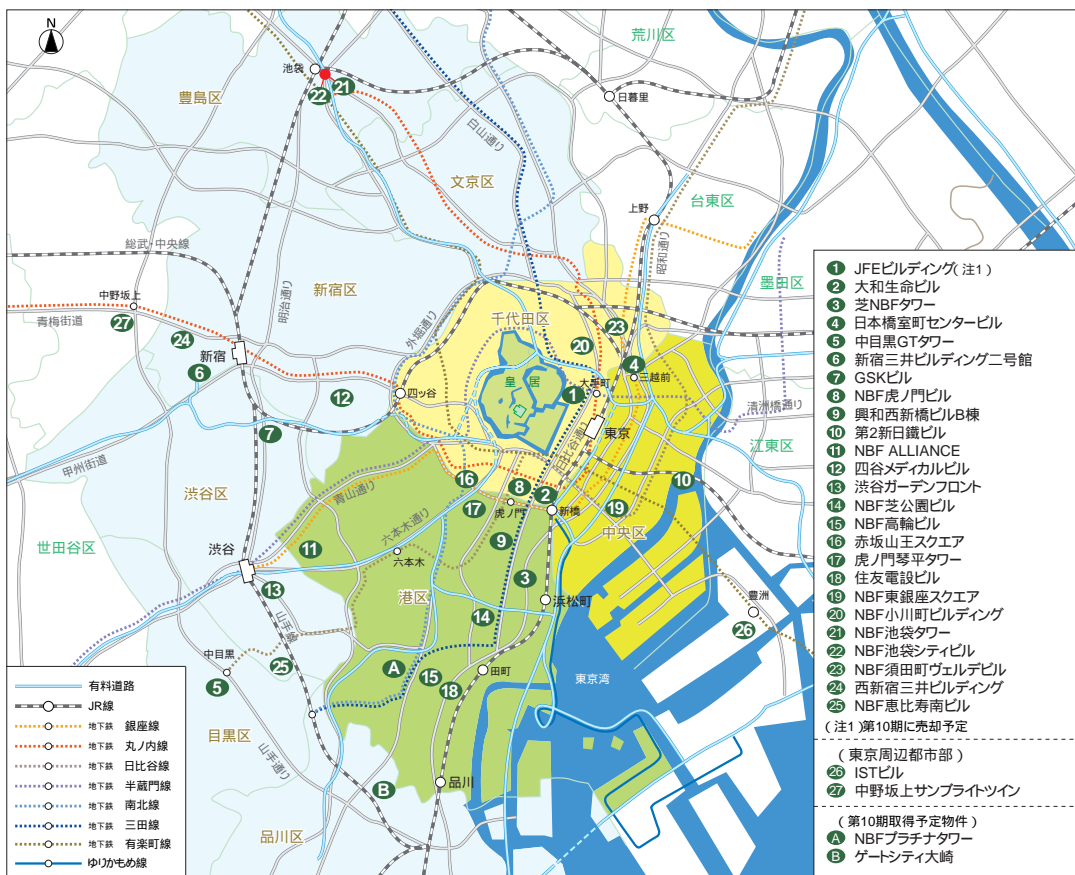
(注1) 所有形態及び賃貸可能面積については、本投資法人の保有部分の概要について記載しており、共有物件については、本投資法人の持分に相当する面積を記載しております。

(注2) 当物件の一部を中目黒GTタワー共有床組合(民法第667条に規定する組合)に出資しております。



ポートフォリオ分布

東京都心部



1 JFEビルディング



2 大和生命ビル



3 芝NBFタワー



4 日本橋室町センタービル



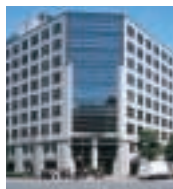
5 中目黒GTタワー



6 新宿三井ビルディング二号館



7 GSKビル



8 NBF虎ノ門ビル



9 興和西新橋ビルB棟



10 第2新日鐵ビル

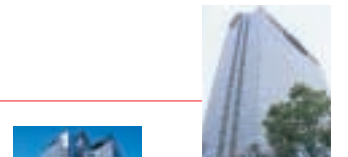


11 NBF ALLIANCE



17 虎ノ門琴平タワー

東京周辺都市部



つくば三井ビルディング



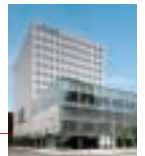
中野坂上サンブライトツイン



ISTビル



横浜STビル



札幌エルプラザ



NBF名古屋広小路ビル



シーノ大宮ノースウィング

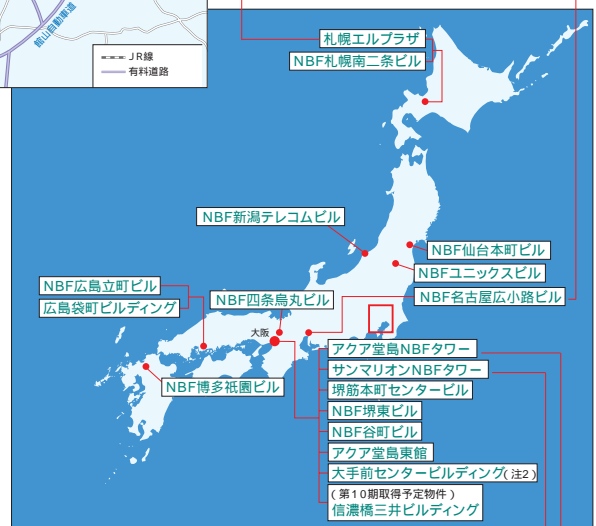
地方都市部



アクア堂島NBFタワー



サンマリオンNBFタワー



(第10期取得予定物件)
信濃橋三井ビルディング

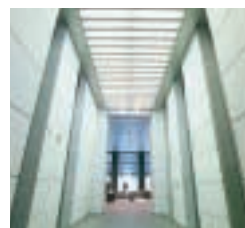
(注2) 第10期に売却済

ポートフォリオ組入物件の概要

第9期取得物件

大和生命ビル

東京都心部



Yamato Seimei Bldg.

所在地	東京都千代田区内幸町一丁目1番7号
地積	5,065.35㎡
延床面積	50,847.51㎡(建物全体)
階数	地下4階付26階建
建築時期	昭和59年6月30日
取得年月日	平成17年10月20日



第9期取得物件

ISTビル

東京周辺都市部



IST Bldg.

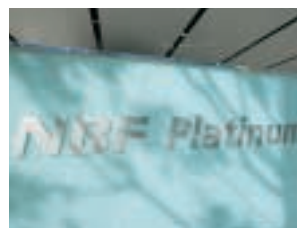
所在地	東京都江東区豊洲五丁目6番52号
地積	14,335.60㎡
延床面積	46,002.37㎡(建物全体)
階数	11階建
建築時期	平成16年9月7日
取得年月日	平成17年9月13日



第10期取得予定物件

NBFプラチナタワー

東京都心部



NBF Platinum Tower

所在地	東京都港区白金一丁目17番3号
地積	4,373.93m ²
延床面積	48,762.65m ² (建物全体)
階数	地下2階付26階建
建築時期	平成17年11月21日
取得予定年月日	平成18年3月31日



第10期取得予定物件

新川崎三井ビルディング

東京周辺都市部



Shin-Kawasaki Mitsui Bldg.

所在地 神奈川県川崎市幸区鹿島田890番12号
 地積 19,478.07m²
 延床面積 138,485.98m²(建物全体)
 階数 地下2階付32階建
 建築時期 平成元年5月22日
 取得予定年月 平成18年3月31日

(注)所有形態

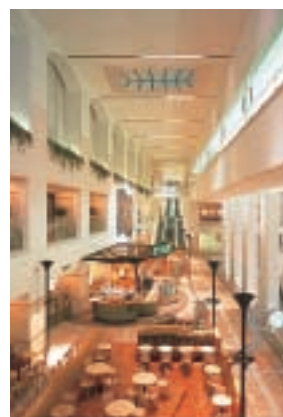
土地 共有持分 35.0%
 建物 共有持分 35.0%



第10期取得予定物件

ゲートシティ大崎

東京都心部



Gate City Ohsaki

所在地	東京都品川区大崎一丁目11番1号、2号、6号
地積	42,509.31㎡
延床面積	287,349.75㎡(建物全体)
階数	地下4階付24階建
建築時期	平成11年1月6日
取得予定年月日	平成18年4月24日

(注)所有形態

土地 42,476.01㎡の敷地権割合約12.3%及び33.30㎡
 建物 区分所有及び区分所有の共有



第10期取得予定物件

信濃橋三井ビルディング

地方都市部



Shinanobashi Mitsui Bldg.

所在地 大阪府大阪市西区
鞆本町一丁目11番7号
地積 4,298.26㎡
延床面積 36,301.54㎡(建物全体)
階数 地下2階付12階建
建築時期 昭和57年9月29日
取得予定年月日 平成18年4月24日

(注)所有形態
土地 共有持分 99.0%
建物 共有持分 99.0%



第10期取得予定物件

パレール三井ビルディング

東京周辺都市部



Parale Mitsui Bldg.

所在地 神奈川県川崎市
川崎区東田町8番地
地積 5,673.25㎡
延床面積 50,934.97㎡(建物全体)
階数 地下1階付22階建
建築時期 平成2年10月16日
取得予定年月日 平成18年4月24日

(注)所有形態
土地 敷地権割合約51.8%の準共有持分97.5%
建物 区分所有の共有



第9期取得物件

四谷メディカルビル

東京都心部



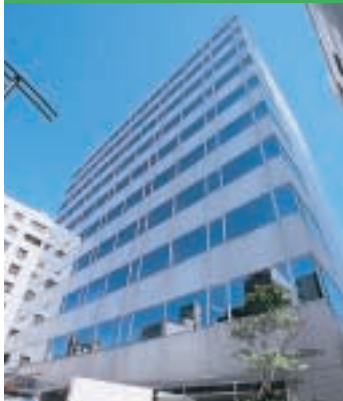
Yotsuya Medical Bldg.

所在地 東京都新宿区左門町20番地
地積 2,062.40㎡
延床面積 9,722.22㎡(建物全体)
階数 地下1階付11階建
建築時期 平成16年5月20日
取得年月日 平成17年8月31日



NBF小川町ビルディング

東京都心部



NBF Ogawamachi Bldg.

所在地 東京都千代田区
 神田小川町一丁目3番1号
地積 1,114.85㎡
延床面積 8,350.32㎡(建物全体)
階数 地下1階付10階建
建築時期 昭和61年10月27日
取得年月日 平成17年9月30日

(注) 所有形態 土地 敷地権割合約83.8%
 建物 区分所有権



NBF浦和ビル

東京周辺都市部



NBF Urawa Bldg.

所在地 埼玉県さいたま市
 浦和区東高砂町2番5号
地積 1,005.16㎡
延床面積 5,090.72㎡(建物全体)
階数 地下1階付8階建
建築時期 平成2年6月20日
取得年月日 平成17年9月30日



第8期以前取得物件

東京都心部

芝NBFタワー



Shiba NBF Tower

所在地 東京都港区芝大門
一丁目1番30号

地積 6,475.44㎡(敷地全体)

延床面積 44,437.17㎡(建物全体)

階数 地下3階付18階建

建築時期 昭和61年10月1日

(注)所有形態
土地 借地権6,075.38㎡
所有権400.06㎡
建物 所有権100.0%

日本橋室町センタービル



Nihonbashi Muromachi Center Bldg.

所在地 東京都中央区日本橋室町
三丁目2番15号

地積 3,097.74㎡

延床面積 23,019.01㎡(建物全体)

階数 地下1階付12階建

建築時期 昭和61年10月31日

中目黒GTタワー



Nakameguro GT Tower

所在地 東京都目黒区上目黒
二丁目1番1号

地積 6,971.15㎡(敷地全体)

延床面積 56,171.33㎡(建物全体)

階数 地下3階付25階建

建築時期 平成14年3月25日

(注)所有形態
土地 敷地権割合約72.1%相当
建物 区分所有権20,952.10㎡(全体の約91.6%相当)及び区分所有権1,916.20㎡の共有持分(全体の約1.3%相当)

新宿三井ビルディング二号館



Shinjuku Mitsui Bldg. No. 2

所在地 東京都新宿区西新宿
三丁目2番11号

地積 2,980.64㎡

延床面積 27,685.90㎡(建物全体)

階数 地下4階付18階建

建築時期 昭和58年10月19日

GSKビル



GSK Bldg.

所在地 東京都渋谷区千駄ヶ谷
四丁目6番15号

地積 5,335.28㎡

延床面積 29,137.86㎡(建物全体)

階数 地下4階付18階建

建築時期 平成2年11月28日
平成4年12月1日増築

NBF虎ノ門ビル



NBF Toranomon Bldg.

所在地 東京都港区西新橋
一丁目6番21号

地積 1,804.45㎡

延床面積 18,082.47㎡(建物全体)

階数 地下5階付9階建

建築時期 昭和38年4月17日
昭和46年4月25日増築

興和西新橋ビルB棟



Kowa Nishi-Shinbashi Bldg. B

所在地 東京都港区西新橋
二丁目14番1号

地積 2,449.40㎡(敷地全体)

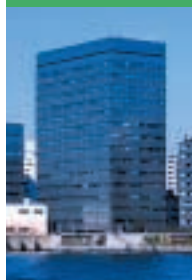
延床面積 20,180.42㎡(建物全体)

階数 地下2階付16階建

建築時期 平成6年8月29日

(注)所有形態
土地 所有権割合約84.8%相当
建物 区分所有権2,237.25㎡及び区分所有権12,435.64㎡、1,101.77㎡の共有持分(区分所有面積全体の約83.0%)

第2新日鐵ビル



Nippon Steel Bldg. No. 2

所在地 東京都中央区新川二丁目31番
1号、31番7号、20番15号
東館及びメゾンニューリバー

地積 2,775.23㎡

延床面積 西館 1,532.18㎡
東館及びメゾンニューリバー
17,586.10㎡(建物全体)

階数 西館 8,352.69㎡(建物全体)
東館及びメゾンニューリバー
地下2階付15階建
地下1階付10階建

建築時期 平成元年11月30日

第8期以前取得物件

東京都心部

NBF ALLIANCE



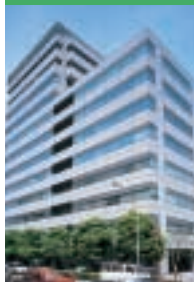
NBF ALLIANCE
所在地 東京都港区南青山
 五丁目2番1号
地積 1,673.27㎡
延床面積 6,214.73㎡(建物全体)
階数 地下1階付5階建
建築時期 平成元年1月25日

渋谷ガーデンフロント



Shibuya Garden Front
所在地 東京都渋谷区渋谷三丁目
 25番18号、26番3号
地積 3,750.71㎡(敷地全体)
延床面積 事務所棟 22,393.57㎡(建物全体)
 店舗棟 256.97㎡(建物全体)
階数 事務所棟 地下1階付14階建
 店舗棟 平家建
建築時期 平成15年9月30日
 (注)所有形態 土地 共有持分50.0%
 建物 共有持分50.0%

NBF芝公園ビル



NBF Shibakouen Bldg.
所在地 東京都港区芝
 三丁目2番18号
地積 1,895.59㎡
延床面積 11,661.69㎡(建物全体)
階数 地下2階付12階建
建築時期 平成2年8月17日

NBF高輪ビル



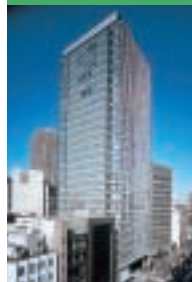
NBF Takanawa Bldg.
所在地 東京都港区高輪
 一丁目3番13号
地積 2,618.77㎡
延床面積 12,847.59㎡(建物全体)
階数 9階建
建築時期 昭和62年11月26日

赤坂山王スクエア



Akasaka Sanno Square
所在地 東京都港区赤坂
 二丁目2番12号
地積 926.63㎡
延床面積 7,427.94㎡(建物全体)
階数 地下1階付8階建
建築時期 平成元年9月7日

虎ノ門琴平タワー



Toranomom Kotohira Tower
所在地 東京都港区虎ノ門
 一丁目2番8号
地積 2,291.42㎡(敷地全体)
延床面積 29,353.21㎡(建物全体)
階数 地下3階付26階建
建築時期 平成16年11月13日
 (注)所有形態
 土地 敷地全体のうち1,256.19㎡の地上権の準
 共有持分約79.3%
 建物 区分所有権(4~25階部分16,784.72㎡)
 の共有持分約29.2%

住友電設ビル



Sumitomo Densetsu Bldg.
所在地 東京都港区三田
 三丁目12番15号
地積 1,458.95㎡
延床面積 9,185.13㎡(建物全体)
階数 地下1階付12階建
建築時期 平成3年6月27日

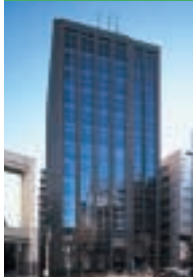
NBF東銀座スクエア



NBF Higashi-Ginza Square
所在地 東京都中央区築地
 一丁目13番14号
地積 940.09㎡
延床面積 7,152.99㎡(建物全体)
階数 地下1階付9階建
建築時期 平成17年2月28日

東京都心部 / 東京周辺都市部

NBF池袋タワー



NBF Ikebukuro Tower

所在地 東京都豊島区東池袋
一丁目33番8号

地積 994.03㎡

延床面積 7,981.88㎡(建物全体)

階数 13階建

建築時期 平成5年4月8日

NBF池袋シティビル



NBF Ikebukuro City Bldg.

所在地 東京都豊島区東池袋
一丁目17番8号

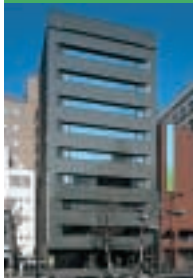
地積 857.54㎡

延床面積 6,747.21㎡(建物全体)

階数 地下1階付9階建

建築時期 平成5年2月26日

NBF須田町ヴェルデビル



NBF Sudacho Verde Bldg.

所在地 東京都千代田区
神田須田町二丁目3番地

地積 515.04㎡

延床面積 4,196.61㎡(建物全体)

階数 地下1階付9階建

建築時期 昭和63年3月19日

西新宿三井ビルディング



Nishi-Shinjuku Mitsui Bldg.

所在地 東京都新宿区西新宿
六丁目24番1号

地積 10,014.02㎡(敷地全体)

延床面積 84,634.02㎡(建物全体)

階数 地下2階付27階建

建築時期 平成11年4月28日

(注) 所有形態
土地 敷地権割合約3.7%
建物 区分所有権1,558.18㎡(事務所棟全体の約4.1%に相当)

NBF恵比寿南ビル



NBF Ebisu-Minami Bldg.

所在地 東京都渋谷区恵比寿南
一丁目9番6号

地積 670.26㎡

延床面積 2,128.52㎡(建物全体)

階数 地下1階付4階建

建築時期 平成3年2月19日

中野坂上サンブライトツイン



Nakanosakaue Sunbright Twin

所在地 東京都中野区本町
二丁目46番1号

地積 10,331.90㎡(敷地全体)

延床面積 63,396.95㎡(建物全体)

階数 地下2階付30階建

建築時期 平成8年9月30日

(注) 所有形態
土地 敷地権割合約29.6%相当
建物 区分所有権(11,519.85㎡)及び区分所有権(563.95㎡)の共有持分約74.5%(区分所有面積全体の約31.6%)

横浜STビル



Yokohama ST Bldg.

所在地 神奈川県横浜市西区北幸
一丁目11番15号

地積 6,348.45㎡(敷地全体)

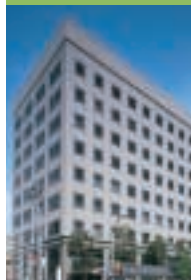
延床面積 42,568.77㎡(建物全体)

階数 地下2階付18階建

建築時期 昭和62年10月31日

(注) 所有形態 土地 共有持分75.0%
建物 共有持分75.0%

NBF厚木ビル



NBF Atsugi Bldg.

所在地 神奈川県厚木市中町
二丁目8番13号

地積 1,227.79㎡

延床面積 6,717.71㎡(建物全体)

階数 9階建

建築時期 平成3年6月10日

第8期以前取得物件

東京周辺都市部 / 地方都市部

つくば三井ビルディング



Tsukuba Mitsui Bldg.
所在地 茨城県つくば市竹園
 一丁目6番1号
地積 6,280.82㎡
延床面積 26,266.10㎡(建物全体。附属建物を含む。)
階数 地下2階付19階建
建築時期 平成2年3月14日

NBF宇都宮ビル



NBF Utsunomiya Bldg.
所在地 栃木県宇都宮市東宿郷
 三丁目1番9号
地積 2,074.16㎡
延床面積 8,775.07㎡(建物全体。附属建物を含む。)
階数 8階建
建築時期 平成8年6月5日

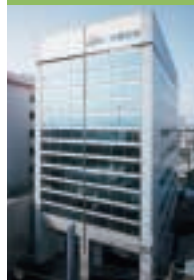
シーノ大宮ノースウィング



S-ino Omiya North Wing
所在地 埼玉県さいたま市大宮区
 桜木町一丁目10番地15、16
地積 業務棟 3,083.98㎡(敷地全体)
 管理棟 2,366.04㎡(敷地全体)
延床面積 業務棟 30,227.21㎡(建物全体)
 管理棟 385.79㎡(建物全体)
階数 業務棟 地下1階付20階建
 管理棟 地下2階建
建築時期 平成16年2月20日

(注) 所有形態
 土地 業務棟: 所有権100.0% 管理棟: 共有持分約34.8%
 建物 業務棟: 所有権100.0% 管理棟: 共有持分約34.8%

大同生命大宮ビル



Daido Life Omiya Bldg.
所在地 埼玉県さいたま市大宮区
 吉敷町一丁目23番地の1
地積 1,290.21㎡
延床面積 6,155.16㎡(建物全体)
階数 8階建
建築時期 平成3年10月31日

NBF松戸ビル



NBF Matsudo Bldg.
所在地 千葉県松戸市本町18番4号
地積 1,064.25㎡
延床面積 6,386.17㎡(建物全体)
階数 8階建
建築時期 平成4年8月6日

札幌エルプラザ



Sapporo L-Plaza
所在地 北海道札幌市北区
 北八条西三丁目28番地
地積 4,937.44㎡
延床面積 32,601.54㎡(建物全体)
階数 地下2階付13階建
建築時期 平成15年3月7日
 (注) 所有形態 土地 敷地権割合約30.7%
 建物 区分所有権(10,946.62㎡)

NBF札幌南二条ビル



NBF Sapporo Minami Nijo Bldg.
所在地 北海道札幌市中央区
 南二条西二丁目18番1号
地積 970.42㎡
延床面積 8,149.78㎡(建物全体)
階数 地下2階付9階建
建築時期 平成2年11月26日

NBF仙台北町ビル



NBF Sendai Honcho Bldg.
所在地 宮城県仙台市青葉区
 本町二丁目16番10号
地積 1,658.99㎡
延床面積 10,585.42㎡(建物全体)
階数 地下1階付14階建
建築時期 昭和62年6月5日

地方都市部

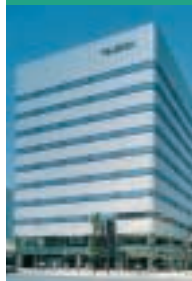
NBFユニックスビル



NBF Unix Bldg.

所在地 福島県福島市栄町6番6号
地積 3,112.75㎡
延床面積 23,420.12㎡(建物全体)
階数 地下2階付11階建
建築時期 平成6年9月30日

NBF新潟テレコムビル



NBF Niigata Telecom Bldg.

所在地 新潟県新潟市万代
 四丁目4番27号
地積 2,385.83㎡
延床面積 14,146.71㎡(建物全体)
階数 10階建
建築時期 平成元年5月11日

NBF名古屋広小路ビル



NBF Nagoya Hirokoji Bldg.

所在地 愛知県名古屋市中区栄
 二丁目3番6号
地積 1,252.46㎡
延床面積 11,201.68㎡(建物全体)
階数 地下2階付9階建
建築時期 平成12年10月25日

アクア堂島NBFタワー



Aqua Dojima NBF Tower

所在地 大阪府大阪市北区
 堂島浜一丁目4番16号
地積 3,531.37㎡
延床面積 35,912.97㎡(建物全体)
階数 地下2階付19階建
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)

一番右はアクア堂島東館です。

サンマリオンNBFタワー



Sun Mullion NBF Tower

所在地 大阪府大阪市中央区
 南本町二丁目6番12号
地積 2,150.36㎡
延床面積 23,755.80㎡(建物全体)
階数 地下2階付22階建
建築時期 平成8年1月30日

堺筋本町センタービル



Sakaisuji-Honmachi Center Bldg.

所在地 大阪府大阪市中央区
 本町二丁目1番6号
地積 3,645.74㎡(敷地全体)の内
 1,696.53㎡
延床面積 32,989.71㎡(建物全体)
階数 地下1階付16階建
建築時期 平成3年5月22日

(注)所有形態
 土地 所有権100.0%
 建物 区分所有及び区分所有の共有(2階から
 15階部分19,485.51㎡(約55.4%)、16
 階部分531.65㎡(100.0%))

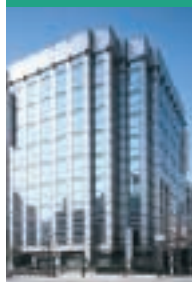
NBF堺東ビル



NBF Sakai-Higashi Bldg.

所在地 大阪府堺市北瓦町
 一丁目3番17号
地積 1,978.53㎡
延床面積 7,294.35㎡(建物全体)
階数 8階建
建築時期 平成3年6月20日

NBF谷町ビル



NBF Tanimachi Bldg.

所在地 大阪府大阪市中央区
 大手通一丁目2番12号
地積 847.65㎡
延床面積 6,999.81㎡(建物全体)
階数 地下1階付9階建
建築時期 平成5年4月12日

第8期以前取得物件

地方都市部

アクア堂島東館



Aqua Dojima East
所在地 大阪府大阪市北区
 堂島浜一丁目4番4号
地積 3,542.00㎡(敷地全体)
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。)
階数 地下2階付19階建
建築時期 平成5年4月21日

(注)所有形態 土地 敷地全体のうち753.71㎡
 建物 アクア堂島東館 区分所有権(9,302.39㎡)の共有持分約29.9%
 フォンターナ 区分所有権(5,866.64㎡)の共有持分約23.7%

NBF四条烏丸ビル



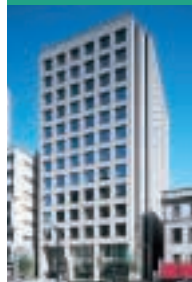
NBF Shijo Karasuma Bldg.
所在地 京都府京都市下京区
 綾小路通烏丸西入
 童侍者町167番
地積 761.21㎡
延床面積 5,792.21㎡(建物全体)
階数 地下1階付9階建
建築時期 平成3年9月6日

NBF広島立町ビル



NBF Hiroshima Tatemachi Bldg.
所在地 広島県広島市中区
 立町2番27号
地積 1,013.35㎡
延床面積 8,656.97㎡(建物全体)
階数 地下1階付12階建
建築時期 平成3年11月12日

広島袋町ビルディング



Hiroshima Fukuromachi Bldg.
所在地 広島県広島市中区
 袋町5番25号
地積 2,039.20㎡
延床面積 16,411.08㎡(建物全体)
階数 14階建
建築時期 平成14年1月30日

(注)所有形態
 土地 共有持分10.0%
 建物 3階から13階の区分所有権(10,055.53㎡)
 の共有持分12.5%

NBF博多祇園ビル



NBF Hakata Gion Bldg.
所在地 福岡県福岡市博多区
 祇園町2番1号
地積 1,394.88㎡
延床面積 7,477.69㎡(建物全体)
階数 9階建
建築時期 平成5年4月1日

資産運用会社の概要 (平成17年12月31日現在)

会社の概要

商号	日本ビルファンドマネジメント株式会社 Nippon Building Fund Management Ltd.
所在地	東京都中央区八重洲二丁目7番2号
設立	平成12年9月19日
資本金	4億9千5百万円
株主	三井不動産株式会社 住友生命保険相互会社 中央三井信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 大同生命保険株式会社 三井住友海上火災保険株式会社 三井生命保険株式会社 プリテル・ファンド・トラスティーズ リミテッド
代表取締役社長	西山 晃一
従業員数(常勤)	18名
沿革	平成12年9月19日： エム・エフ資産運用株式会社設立(資本金1億円) 平成12年11月17日： 宅地建物取引業免許取得 東京都知事(1)第79145号 平成13年1月29日： 取引一任代理等認可(宅地建物取引業法認可第50条の2第1項による) 平成13年3月7日： 投資信託委託業者認可 内閣総理大臣第3号 平成13年5月23日： 日本ビルファンドマネジメント株式会社に商号変更

経営理念

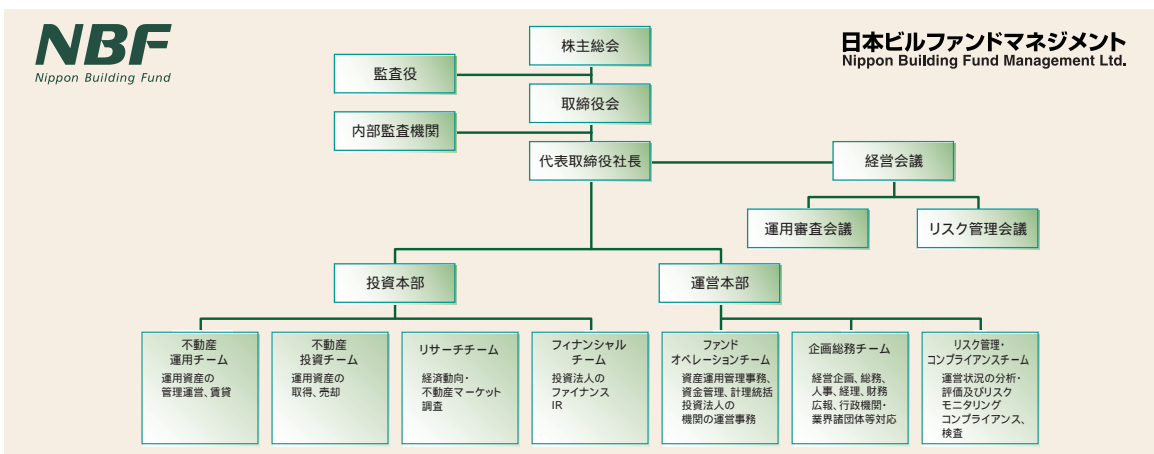
熱き心で信頼を得る

- ▶ 私たちは、新たに創設された不動産投信市場の発展に向け、プロフェッショナルとしての誇りと情熱をもって全力を尽くします。
- ▶ 私たちは、日本ビルファンド投資法人の資産運用にあたり、長期に安定した収益を実現し、投資家やビルテナントをはじめとする全ての関係者の皆様のゆるぎない信頼をいただくために全力を尽くします。

事業の内容

本投資法人からの委託に基づき、資産運用会社として、本投資法人規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、本投資法人の資産の運用を行っております。また、機関の運営に関する一般事務委託契約に従い、本投資法人からの委託に基づき、機関の運営に関する一般事務受託者として、投資主総会の運営に関する一定の業務及び役員会の運営に関する事務を行っております。

組織図(概略)



資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期 決 算 年 月	単 位	第5期 平成15年12月	第6期 平成16年6月	第7期 平成16年12月	第8期 平成17年6月	第9期 平成17年12月
営業収益	百万円	12,453	12,554	16,116	16,730	19,363
(うち賃貸事業収益)	百万円	(12,453)	(12,458)	(15,178)	(16,730)	(19,363)
営業費用	百万円	7,464	7,391	8,587	9,343	10,582
(うち賃貸事業費用)	百万円	(6,891)	(6,775)	(7,831)	(8,553)	(9,694)
営業利益	百万円	4,989	5,162	7,529	7,387	8,780
経常利益	百万円	4,094	4,263	6,307	6,162	7,206
当期純利益 (a)	百万円	4,093	4,262	6,306	6,161	7,205
総資産額 (b)	百万円	314,361	366,200	430,378	449,556	564,902
(対前期比)	%	(+2.2)	(+16.5)	(+17.5)	(+4.5)	(+25.7)
純資産額 (c)	百万円	152,992	153,161	216,985	216,840	269,375
(対前期比)	%	(0.1)	(+0.1)	(+41.7)	(0.1)	(+24.2)
出資総額	百万円	148,899	148,899	210,678	210,678	262,170
発行済投資口数 (d)	口	280,700	280,700	364,700	364,700	422,700
1口当たり純資産額 (c)×(d)	円	545,038	545,641	594,968	594,571	637,274
分配総額 (e)	百万円	4,093	4,262	6,306	6,160	7,205
1口当たり分配金額 (e)×(d)	円	14,582	15,185	17,291	16,893	17,046
(うち1口当たり利益分配金)	円	(14,582)	(15,185)	(17,291)	(16,893)	(17,046)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率 (注2)	%	1.32 (2.63)	1.25 (2.51)	1.58 (3.17)	1.40 (2.80)	1.42 (2.84)
自己資本利益率 (注2)	%	2.67 (5.35)	2.78 (5.57)	3.41 (6.81)	2.84 (5.68)	2.96 (5.93)
自己資本比率 (c)×(b)	%	48.7	41.8	50.4	48.2	47.7
(対前期比増減)	(%)	(1.1)	(6.8)	(+8.6)	(2.2)	(0.5)
配当性向 (注3)×(e)×(a)	%	100.0	99.9	100.0	99.9	99.9
【その他参考情報】						
投資物件数 (注4)	件	33	43	43	47	52
テナント数 (注4)	件	511	629	667	763	868
総賃貸可能面積	m ²	358,940	419,511	460,901	488,323	578,243
期末稼働率 (注4)	%	92.3	97.7	97.5	98.1	98.1
当期減価償却費	百万円	2,402	2,627	2,891	3,279	3,664
当期資本的支出額	百万円	2,313	458	430	702	618
賃貸NOI (Net Operating Income) (注2)	百万円	7,964	8,310	10,238	11,457	13,333

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれておりません。

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

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

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

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

2 当期の資産の運用の経過

1. 投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」(以下「投信法」といいます。)に基づき、平成13年3月16日に設立され、同年9月に東京証券取引所不動産投資信託証券市場(J-REIT市場)に上場(銘柄コード8951)いたしました。本投資法人は、主として東京都心部、東京周辺都市部及び地方都市部に立地する主たる用途がオフィスである建物及びその敷地から構成される不動産並びにかかる不動産を裏付けとする有価証券及び信託の受益権その他の資産に投資することによって、中長期的な観点から、本投資法人に属する資産の着実な成長と安定した収益の確保を基本方針として運用を行い、平成14年3月の第1期の利益分配実施以後、前期の第8期まで8回の利益分配を行ってまいりました。

2. 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、企業の新規設備投資再開の動きや雇用の不足感などが、これまで景気の牽引役であった大規模製造業から全規模全産業に広がり、また個人消費にも回復傾向が現れるなど、景気が「踊り場」を脱し、内需主導による緩やかな景気回復基調が続きました。

オフィスビル賃貸市場につきましては、業績が好調な企業においてオフィスの増床・統合の動きが続き、市場競争力の高い新築・築浅の大型ビルを中心に高稼働率を持続しております。賃料水準に関しましては、地方都市部において下落幅が縮小傾向にあり、また、東京圏や名古屋圏などでは新規募集賃料が上昇に転じていることから、全体として上昇傾向が現れました。

不動産流通市場では、景況感の改善や地価の下げ止まり感が広がり、地域によっては地価上昇がみられる中、堅調なオフィス需要を背景に、プライベートファンドやJ-REIT等による積極的な投資により、不動産取得環境は厳しい状況が続きました。

このような状況下、本投資法人は、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、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、引き続き、三井不動産株式会社等のパイプラインを始めとした多様な独自のチャネルにより収集した情報を元に慎重に検討を行ううえで物件取得を進めました。

その結果、平成17年8月に「四谷メディカルビル」(信託受益権、取得価格(以下、同様)88.0億円)平成17年9月に「ISTビル」(信託受益権、352.0億円)、「中目黒GTタワー」の追加取得(区分所有権及び区分所有権の共有持分、98.0億円(2件の売買取引の合計金額))、「NBF小川町ビルディング」(区分所有権、49.4億円)及び「NBF浦和ビル」(所有権、20.0億円)平成17年10月に「札幌エルプラザ」の追加取得(区分所有権、9.7億円)及び「大和生命ビル」(信託受益権、635.0億円)と、8件の売買取引で7物件を取得いたしました。

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、52物件、投資額5,393億円(取得価格ベース)、総賃貸可能面積は57.8万㎡(17.4万坪)に達し、資産運用会社が掲げた外部成長の所期目標である「平成18年3月末までを以て、資産規模5,000億円(物件取得価格ベース)とすることを、当期をもって前倒しで達成するに至っております。

また、平成15年9月に取得の意思決定をした「NBFプラチナタワー(白金一丁目東地区第一種市街地再開発事業 業務棟)」(信託受益権)につきましては、売主によるテナント誘致の結果、収益力が向上したため、締結済の信託受益権売買契約の定めに従い、当初の取得予定価格(276.0億円)を上回る取得価格310.0億円に確定して予定通り平成18年3月に取得予定です。

なお、ポートフォリオの資産構成並びに構築方針等を考慮し、総合的に検討した結果、平成17年11月に譲渡を決定した「大手前センタービルディング」(譲渡価格23.7億円)につきましては、予定通り平成18年2月に引渡しを行いました。

既存ポートフォリオの収益力維持・向上を図るため、従来から行っているテナントアンケートの継続実施等により、ビルご

とのテナントニーズの把握等の情報収集の強化に努めたほか、テナントと直に接する機会が多い管理会社のCS意識向上策としてのホスピタリティ研修も継続的に実施しました。また、NBFビジョンによる情報サービスの提供や、コンサート、イベント等のテナントサービス施策も継続的に実施しました。これらを中心に様々な方策を実施することにより、テナントとの良好で安定的な関係の維持向上に努めました。また、解約等により生じた空室の埋め戻しのために新規テナントに対しても積極的な誘致活動を展開し、この結果、全不動産ポートフォリオの期末稼働率は98.1%(前期比±0ポイント)となり、引き続き高い水準を維持しております。

一方、本投資法人は、平成17年11月30日付で、JFEビルディングのテナントであるJFEスチール株式会社より、平成19年3月31日を解約日とする解約通知を受領しました。

JFEスチール株式会社は、JFEビルディング全体を賃借しており、平成17年12月期において、ポートフォリオ全体の総賃料収入に占める割合は11.2%、全賃貸面積に占める割合は11.5%となっております。

本投資法人は、JFEビルディングの本投資法人のポートフォリオに占める重要性を踏まえつつ、本投資法人の資産運用方針である「中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行う」に則った対応方法の検討を行っております。(対応方法の概要につきましては、後記「Ⅱ資産運用報告書 資産運用の概況」[6](#) 決算後に生じた重要な事実(2) 固定資産の交換」をご参照ください。)

なお、本投資法人は当期に発覚したいわゆる「構造計算書偽装問題」に関し、平成8年に以降に竣工した保有物件及び取得予定物件の調査を完了しております。また、本投資法人の保有物件及び取得予定物件につきましては、第三者専門機関(株式会社イー・アール・エス)による地震リスク分析の過程で行われた建物の構造評価において必要な耐震性能を有すると報告を受けております。

3. 資金調達の概要

借入金等の有利子負債の調達につきましては、機動性の高い無担保・無保証の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。借入に当たっては、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金も導入しており、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、預り敷金の一部を運用資金として有効活用することに伴い、本投資法人のローン・トゥー・バリュース・レシオの算出方法を変更しております。具体的には、資産総額に対して借入金、投資法人債発行額の残高及び運用している敷金相当額の残高が占める割合をローン・トゥー・バリュース・レシオとして引き続き60%を上限の目処としています(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)。

当期は、平成17年8月に新たな物件取得のための資金調達及び借入金の返済を目的に投資口の追加発行を行い、この結果、当期末の発行済投資口数は422,700口(前期末比58,000口増)に、出資総額は2,621.7億円(前期比514.9億円増)となり、期末総資産負債比率(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)は48.5%となりました。

また、資金調達手段の多様化を図り、投資法人債の発行も行っております。平成17年1月に提出した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に基づき、当期におきましては、平成17年11月に100億円の公募投資法人債を発行しました。

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

発行済投資法人債（当期発行分）

名 称	第7回無担保投資法人債
発行年月日	平成17年11月9日
発行総額	100億円
発行形態	公募
発行年限	10年
利 率	1.85%
担保・保証	無担保・無保証

なお、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・レーティングス・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：安定的
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：A2 アウトルック：ポジティブ
格付投資情報センター(R&I)	発行体格付：AA-

3 増資等の状況

当期並びに前期以前の増資等の概要は以下のとおりです。

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

（注1）1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

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

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

（注4）1口当たり発行価格759,500円（引受価額735,475円）にて、不動産等を取得するために本投資法人が調達した借入金の返済資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

（注5）1口当たり発行価格735,475円にて、不動産等を取得するために本投資法人が調達した借入金の返済資金の調達等を目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。

（注6）1口当たり発行価格916,300円（引受価額887,782円）にて、不動産等を取得するために本投資法人が調達した借入金の返済資金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。

なお、平成17年12月31日現在における投資口発行等の状況は上記のとおりですが、平成18年2月24日開催の役員会において一般募集による新投資口80,000口の発行及び第三者割当による新投資口5,300口（上限）の発行を決議いたしました。

投資証券の取引所価格の推移

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

期 決算年月	第5期 平成15年12月	第6期 平成16年6月	第7期 平成16年12月	第8期 平成17年6月	第9期 平成17年12月
最 高	696,000円	823,000円	900,000円	1,000,000円	1,020,000円
最 低	631,000円	682,000円	762,000円	849,000円	891,000円

4.業績及び分配の概要

このような運用の結果、当期の運用実績として、営業収益19,363百万円（前期比2,632百万円増、15.7%増）、不動産賃貸事業利益は、9,668百万円（前期比1,491百万円増、18.2%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、8,780百万円（前期比1,393百万円増、18.9%増）、経常利益は7,206百万円（前期比1,044百万円増、16.9%増）と増収増益となりました。これは、前期に取得した4物件が通期稼働したことに加え、当期に取得した7物件が新規に稼働したことによる営業収益の増加があったためです。

また、規約に定める分配方針に従い、本投資法人は、当期未処分利益の概ね全額を分配（1口当たり17,046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7,205百万円（前期比1,044百万円増、17.0%増）となりました。

4 分配金等の実績

当期（第9期）の分配金は、1口当たり17,046円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用を企図しており、当期未処分利益の概ね全額を分配することとしております。

期 計算期間	第5期 自平成15年7月1日 至平成15年12月31日	第6期 自平成16年1月1日 至平成16年6月30日	第7期 自平成16年7月1日 至平成16年12月31日	第8期 自平成17年1月1日 至平成17年6月30日	第9期 自平成17年7月1日 至平成17年12月31日
当期末処分利益総額	4,093,179千円	4,262,515千円	6,306,101千円	6,161,091千円	7,205,589千円
利益留保額	11千円	85千円	73千円	214千円	244千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	4,093,167千円 (14,582円)	4,262,429千円 (15,185円)	6,306,027千円 (17,291円)	6,160,877千円 (16,893円)	7,205,344千円 (17,046円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	4,093,167千円 (14,582円)	4,262,429千円 (15,185円)	6,306,027千円 (17,291円)	6,160,877千円 (16,893円)	7,205,344千円 (17,046円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	- 千円 (- 円)	- 千円 (- 円)	- 千円 (- 円)	- 千円 (- 円)	- 千円 (- 円)

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、「中長期的な観点から運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行う。」を運用方針とし、「平成18年3月末までを目処に、資産規模（取得価格の合計）を5,000億円にすること」を目標に掲げファンド運営を行ってまいりました。

「資産規模（取得価格の合計）を5,000億円にすること」の目標は①規模拡大によるスケールメリットを享受し、また②運用開始時（平成13年5月23日）にポートフォリオの約38%（取得価格ベース）を占めていたJFEビルディングに対する依存度を軽減（資産集中リスクを低減）することを目的とするものでした。

本投資法人はこの所期目標達成に向けてファンド運営を行い、上場直後に発生した米国同時多発テロ、その後の日経平均株価に見られる日本経済の低迷、不動産市況の落ち込み、また本投資法人においては芝NBFタワー及び住友電設ビルのテナント退去等の本投資法人の2003年問題に直面しつつも、着実に優良な運用資産を積み上げてきました。平成17年9月にはISTビル（取得価格352.0億円）、10月には大和生命ビル（同635.0億円）等を取得することにより、所期目標である資産規模（取得価格の合計）5,000億円を、目標である平成18年3月末を待つことなく、6ヶ月前倒して達成しました。なかでも大和生命ビルは帝国ホテル、日比谷公園に隣接し東京都心有数のプライム立地のオフィスビルであり本投資法人の旗艦ビルと評価しています。

また、本投資法人は、平成17年11月30日にJFEビルディングのテナントから解約予告を受けたことを契機として、JFEビルディングの今後の運営について検討を重ねてきました。その検討の結果、本投資法人は、三井不動産株式会社から西新宿三井ビルディング（追加取得分）をはじめとする5物件を取得し、JFEビルディングを三井不動産株式会社に譲渡すること（以下、「本

件交換取引」といいます。）を決定しました（かかる取引の詳細は、後記「Ⅱ 資産運用報告書 資産運用の概況 6 決算後に生じた重要な事実（2）固定資産の交換」をご参照ください。）。本投資法人は、上記のJFEビルディングと西新宿三井ビルディング（追加取得分）を始めとする5物件との交換取引により、本投資法人の所期目標を完全に達成し、今後の更なる飛躍への確固たる基盤を作り上げ強固なポートフォリオを確立したことで、本投資法人の第1フェーズが完了したと考えております。

本投資法人の第2フェーズでは、第1フェーズで確立した強固なポートフォリオを最大限活用しNBFブランドの確立を目指してまいります。

具体的には、内部成長については三井不動産株式会社のテナントリーシング力、ビル運営管理能力等のプラットフォームを駆使し、テナントへのきめ細かな対応を実施して着実に内部成長を目指してまいります。外部成長におきましては質の高い物件への投資に厳選し引き続き三井不動産株式会社とのパイプラインを活用しつつ、多様なルートを構築し、資産規模の更なる成長を目指します。また財務面においてはローン・トゥー・バリュース・レシオ（総資産負債比率）のコントロールを図り安定した財務運営を目指してまいります。

かかる施策を通じて、本投資法人は、個別物件の稼働率や賃料水準の変動、金利上昇等による経済情勢の変化、不動産市況の変化等あらゆる環境にも柔軟に対応しつつ運用開始時からの目標である本投資法人の資産運用方針（「中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行う」）を堅持していきたくと考えております。

6 決算後に生じた重要な事実

(1)新投資口の発行について

平成18年2月24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ました。

【一般募集（公募）による新投資口の発行】

発行新投資口数(予定)：80,000口 分配金起算日：平成18年1月1日

1口当たりの発行価格等につきましては、平成18年3月上旬開催予定の役員会において決定される予定です。

【第三者割当による新投資口の発行】

発行新投資口数(予定)：5,300口 分配金起算日：平成18年1月1日

割当先：野村證券株式会社

第三者割当における発行数の全部または一部につきましては申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、または発行そのものが行われない場合があります。

(2)固定資産の交換

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、JFEビルディングを三井不動産株式会社に譲渡し、三井不動産株式会社から、①西新宿三井ビルディング（追加取得）②ゲートシティ大崎、③虎ノ門琴平タワー（追加取得）、パレール三井ビルディング及び⑤信濃橋三井ビルディングの5物件を取得する（交換する）ことといたしました。なお、該当物件の取得及び引渡しは平成18年4月24日を予定しております。（本件の背景、交換の概要等につきましては、後記「（参考情報）（1）固定資産の交換」をご参照ください。）

（参考情報）

(1)固定資産の交換

本投資法人は、平成17年11月30日付で、JFEビルディングのテナントであるJFEスチール株式会社より、平成19年3月31日を解約日とする解約通知を受領しました。

JFEスチール株式会社は、JFEビルディング全体を賃借しており、平成17年12月期において、ポートフォリオ全体の総賃料収入に占める割合は11.2%、全賃貸面積に占める割合は11.5%となっています。

本投資法人は、JFEビルディングの本投資法人のポートフォリオに占める重要性を踏まえたうえで、JFEビルディングのテナント退去への対応方法を検討してきました。

JFEビルディングのテナント退去への対応策として、本投資法人は、具体的には、①JFEビルディングと代替となる稼働物件との交換（法人税法第50条に規定される税務上の交換規定の適用を前提とする）、②大規模リニューアル工事によるJFEビルディングの競争力向上とリーシング活動、③JFEビルディングの建替の実施、等を検討いたしました。

かかる検討の結果、本投資法人は、JFEビルディングを三井不動産株式会社に譲渡し、三井不動産株式会社から、①西新宿三井ビルディング（追加取得）②ゲートシティ大崎、③虎ノ門琴平タワー（追加取得）、パレール三井ビルディング及び⑤信濃橋三井ビルディングの5物件（以下、「交換取得5物件」といいます。）を取得する（交換する）こととしました。

本投資法人は、かかる取引を行うことにより、①JFEビルディングのテナント退去に対する早期の対応、②交換取得5物件の安定したキャッシュ・フローを確保し、本投資法人の資産運用方針（「中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行う」）に合致した資産運用の実施、③競争力のある交換取得5物件の取得による本投資法人のポートフォリオの更なる質の強化が図れると考えております。

また、本投資法人は、本件交換取引は、物件の譲渡及び取得が同時に実施されるため、取引価格は第三者の専門家である大和不動産鑑定株式会社が算定する鑑定評価額としました。

なお、不動産鑑定評価額については、株式会社中央不動産鑑定所が、不動産鑑定評価書の試算過程と判断基準についての合理性を検討し、さらに鑑定評価額の価格水準の妥当性について確認した「意見書」において、「「不動産鑑定評価書」の価格は妥当と判断した。」旨報告しております。

物件名称	所在地	特定資産の種類	取得(予定)時期	取得予定価格 (不動産鑑定評価額)
西新宿三井ビルディング（追加取得）	東京都新宿区	不動産	平成18年4月	43,300百万円 (43,300百万円)
ゲートシティ大崎	東京都品川区	不動産	平成18年4月	30,100百万円 (30,100百万円)
虎ノ門琴平タワー（追加取得）	東京都港区	不動産及び地上権	平成18年4月	18,500百万円 (18,500百万円)
パレール三井ビルディング	神奈川県川崎市	不動産	平成18年4月	3,800百万円 (3,800百万円)
信濃橋三井ビルディング	大阪府大阪市	不動産	平成18年4月	14,400百万円 (14,400百万円)

物件名称	所在地	特定資産の種類	売却（予定）時期	譲渡予定価格 (不動産鑑定評価額)
JFEビルディング	東京都千代田区	信託受益権	平成18年4月	91,000百万円 (91,000百万円)

- (注1) 上表の「不動産鑑定評価額」は、いずれも、平成18年1月1日を価格時点とする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。
- (注2) 大和不動産鑑定株式が算定したJFEビルディングの鑑定評価額である91,000百万円は、現テナント退去後、既存の建物を建て替えることを前提としております。算出にあたっては、取引事例比較法と開発法を適用し、公示地価等から算出される標準価格との均衡にも留意し、更地価格を算定しております。
- (注3) 本件交換取引により、三井不動産株式会社に対して差金の支払が発生します。交換に伴う財務上の影響については、後記「〔注記事項〕(重要な後発事象) 2.固定資産の交換」をご参照ください。

【交換取得5物件及びJFEビルディングの概要】

本投資法人は、交換取得5物件について、現所有者である三井不動産株式会社とJFEビルディングとの交換契約を締結済みです。

物件名称	西新宿三井ビルディング	取得(予定)時期	(ア)平成14年9月30日 (イ)平成18年4月24日
所在地	(住居表示)東京都新宿区西新宿六丁目24番1号	信託受託者	-
土地	地積 10,014.02㎡ (敷地全体。事務所棟、住宅棟を含む。)	特定資産の種類	不動産
建物	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%)	用途地域	商業地域
	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	建築時期	平成11年4月28日
	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。)	取得(予定)価格	(ア)1,603,393,173円 (イ)43,300,000,000円
	所有形態 所有権(区分所有及び区分所有の共有)	建物管理会社	三井不動産株式会社
	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(区分所有部分の共有持分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		
特記事項	<p>①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。</p> <p>②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。</p> <p>③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います。また、共有持分を取得予定のため、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います。</p> <p>④本物件を三井不動産株式に賃貸し、三井不動産株式はこれを転借人に転貸しています。新規取得部分についても三井不動産株式に賃貸し、三井不動産株式はこれを転借人に転貸する予定です。</p> <p>(注)本投資法人が一部取得している物件の追加取得であり、新規取得部分は(イ)の部分です。</p>		

物件の名称	ゲートシティ大崎	取得予定時期	平成18年4月24日
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	信託受託者	-
土地	地積 42,509.31㎡ 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	特定資産の種類	不動産
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	用途地域	準工業地域
	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) 所有階・床面積・用途等	建築時期	平成11年1月6日
	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%)	取得予定価格	30,100,000,000円
		建物管理会社	三井不動産㈱

- 特記事項：①本物件は、区分所有建物かつ共有建物であり、当該区分所有及び共有にかかる規約・協定書等の適用を受けます。なお、当該区分所有にかかる規約において、専有部分と敷地部分の分離処分の禁止が、また当該共有にかかる協定書において、共有持分を譲渡する場合の他の共有者の優先買取権、共有にかかる分割請求の禁止などが定められております。
- ②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。
- ③本投資法人の取得予定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。
- ④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する予定です。
- ⑤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	取得(予定)時期	(ア)平成16年11月30日 (イ)平成18年4月24日
所在地	(住居表示)東京都港区虎ノ門一丁目2番8号	信託受託者	-
土地	地積 2,291.42㎡(敷地全体) 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	特定資産の種類	不動産及び地上権
建物	構造 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付26階建	用途地域	商業地域
	延床面積 29,353.21㎡(建物全体) 所有形態 区分所有権 所有階・床面積・用途等	建築時期	平成16年11月13日
	(ア)事務所(事務所棟4階から25階) 16,784.72㎡(持分492,557/1,684,779) (イ)事務所(事務所棟4階から25階) 16,784.72㎡(持分1,192,222/1,684,779)	取得(予定)価格	(ア)6,043,000,000円 (イ)18,500,000,000円
		建物管理会社	三井不動産㈱

特記事項：①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ることができます。
 ②本物件を三井不動産㈱に賃貸し、三井不動産㈱はこれを転借人に転貸しています。新規取得部分についても三井不動産㈱に賃貸し、三井不動産㈱はこれを転借人に転貸する予定です。
 ③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禁止、分有形態にある土地の利用権の相互利用などが定められております。
 本物件の一部は都市計画道路(計画幅員30m)が計画決定しており、現況の道路境界線より約1.9m後退した部分が当該都市計画道路予定部分(81.70㎡)となり建築制限があります。
 (注)本物件の追加取得にあたり、4階から25階を100%所有する予定です。新規取得部分は(イ)の部分です。

物件の名称	パレール三井ビルディング	取得予定時期	平成18年4月24日
所在地	(住居表示)神奈川県川崎市川崎区東田町8番地	信託受託者	-
土地	地積 5,673.25㎡ 所有形態 所有権(敷地権割合51.8299%の準共有持分97.5%)	特定資産の種類	不動産
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) 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%)	用途地域	商業地域
		建築時期	平成2年10月16日
		取得予定価格	3,800,000,000円
		建物管理会社	三井不動産㈱

特記事項：①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予定の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る予定です。
 ②本物件の土地のうち、官民の境界の一部につき境界確認が行われておらず、確認の手段中です。
 ③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する予定です。

物件の名称	信濃橋三井ビルディング	取得予定時期	平成18年4月24日
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	信託受託者	-
土地	地積 4,298.26㎡ 所有形態 所有権の共有持分99%	特定資産の種類	不動産
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% 用途 事務所、車庫	用途地域	商業地域
		建築時期	昭和57年9月29日
		取得予定価格	14,400,000,000円
		建物管理会社	三井不動産㈱

特記事項：①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。
 ②本物件の土地のうち、官民の境界の一部につき境界確認が行われておらず、確認の手段中です。
 ③本物件は、平成13年に耐震診断を実施し、「耐震性は確保されている」旨の報告を受けています。さらに、平成17年12月26日に財団法人日本建築総合試験所から、当該耐震診断は妥当である旨の評定を受けています。
 ④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する予定です。

物件の名称	JFEビルディング	取得年月日	平成13年5月23日
所在地	(住居表示)東京都千代田区丸の内一丁目1番2号	信託受託者	住友信託銀行(株)
土地	地積 5,495.49㎡ 所有形態 所有権100%	特定資産の種類	信託受益権
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% 用途 事務所、駐車場	用途地域	商業地域
		建築時期	昭和49年6月10日
		取得価格	74,131,000,000円
		譲渡予定価格	91,000,000,000円
		建物管理会社	JFEアーバンプラス(株)

特記事項：①敷地の一部は、都市計画道路に指定されています。
 ②建物は、信託受託者とJFEスチール(株)の定期賃貸借契約に基づいて、JFEスチール(株)に一棟貸しされています。なお、平成17年11月30日に、平成19年3月31日を契約期限とする解約予告書を受領しています。
 ③敷地の一部(78.96㎡)について関東地方建設局東京国道工事事務所(現関東地方整備局東京国道事務所)に対し無償貸与しています。

(2)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。

物件の名称	NBFプラチナタワー	取得(予定)時期	平成18年3月31日
所在地	(住居表示)東京都港区白金一丁目17番3号	信託受託者	中央三井信託銀行(株)
土地	地積 4,373.93㎡ 所有形態 所有権100%	特定資産の種類	信託受益権
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% 用途 事務所・店舗	用途地域	商業地域、準工業地域
		建築時期	平成17年11月21日
		取得予定価格	31,000,000,000円
		建物管理会社	ファースト・ファシリティーズ(株)

特記事項：①本物件の当初の取得予定価格は27,600百万円でしたが、売主によるテナント誘致の結果によって収益性が向上したことによって、契約上の上限金額である31,000百万円が最終的な売買価格となりました。
 ②本物件は、2つの信託により構成される予定であります。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。
 ③本敷地に関しては、「東京都環境確保条例」の規定に従い、東京都と協議の上で、東京都土壌汚染対策指針に従って策定された適正なものと東京都が認めた計画に従い、土壌汚染対策を行い、これを完了しております。

(3)平成18年2月10日付で、以下の資産の取得についての売買契約を締結しており、平成18年3月31日の引渡しを予定しております。

物件の名称	新川崎三井ビルディング	取得(予定)時期	平成18年3月31日
所在地	(住居表示)神奈川県川崎市幸区鹿島田890番12	信託受託者	-
土地	地積 19,478.07㎡	特定資産の種類	不動産
	所有形態 所有権の共有持分35%	用途地域	商業地域
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	建築時期	平成1年5月22日
	延床面積 138,485.98㎡(建物全体)	取得予定価格	20,300,000,000円
	所有形態 所有権の共有持分35%	建物管理会社	三井不動産(株)
	用途 事務所、店舗、駐車場		

特記事項：①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。
 ②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。
 ③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する予定です。

(4)平成18年2月1日付で以下の資産の譲渡を行っております。

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

投資法人の概況

1 出資の状況

期 決算年月	第5期 平成15年12月31日現在	第6期 平成16年6月30日現在	第7期 平成16年12月31日現在	第8期 平成17年6月30日現在	第9期 平成17年12月31日現在
発行する投資口の総数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数	280,700口	280,700口	364,700口	364,700口	422,700口
出資総額	148,899百万円	148,899百万円	210,678百万円	210,678百万円	262,170百万円
投資主数	12,777人	12,011人	19,107人	16,163人	19,873人

2 主要な投資主

平成17年12月31日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住 所	所有投資口数 (口)	発行済投資口に 対する所有投資 口数の割合 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	39,679	9.38
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	20,767	4.91
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	東京都品川区東品川二丁目3番14号	20,518	4.85
三井不動産株式会社	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号	18,235	4.31
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟	14,144	3.34
住友生命保険相互会社	東京都中央区築地七丁目18番24号	11,256	2.66
株式会社中国銀行	岡山県岡山市丸の内一丁目15番20号	10,315	2.44
株式会社オービックビジネスコンサルタント	東京都新宿区西新宿六丁目8番1号 住友不動産新宿オークタワー32F	9,812	2.32
株式会社池田銀行	大阪府池田市城南二丁目1番11号	6,133	1.45
ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定その他口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号 (常任代理人 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社)	5,701	1.34
合 計		156,560	37.03

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

3 執行役員及び監督役員

平成17年12月31日現在における執行役員及び監督役員は以下のとおりです。

区分	氏名	主な兼職等
執行役員	阿部 定 文	三井不動産株式会社 顧問
	西山 晃 一	日本ビルファンドマネジメント株式会社 代表取締役社長
監督役員	廣田 富 男	廣田富男法律事務所 弁護士
	西 沢 昭	株式会社日本橋合同鑑定 代表取締役 不動産鑑定士
	小 塚 埜武壽	御苑会計事務所 筆頭代表パートナー 公認会計士・税理士
	深 澤 日出男	財団法人住宅改良開発公社 副理事長

(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。

4 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託会社

平成17年12月31日現在における委託業者等は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
投資信託委託業者（資産運用会社）	日本ビルファンドマネジメント株式会社
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託会社（投資口の名義書換等）	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託会社（会計事務等）	税理士法人平成会計社
一般事務受託会社（機関の運営）	日本ビルファンドマネジメント株式会社
一般事務受託会社（納税事務等）	税理士法人中央青山
一般事務受託会社（投資法人債に関する事務）	株式会社三井住友銀行、大和証券エスエムピーシー株式会社、中央三井信託銀行株式会社、メリルリンチ日本証券株式会社、しんきん証券株式会社、みずほ証券株式会社、J.P.モルガン証券会社、日興シティグループ証券株式会社、野村證券株式会社、三菱UFJ証券株式会社

(注) 平成17年11月9日に発行した第7回投資法人債に関する一般事務について、平成17年10月26日付で、株式会社三井住友銀行、みずほ証券株式会社に委託することいたしました。

投資法人の運用資産の状況

1 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	第8期 平成17年6月30日現在		第9期 平成17年12月31日現在	
		保有総額(百万円)	対総資産比率(%)	保有総額(百万円)	対総資産比率(%)
不動産	東京都心部	52,823	11.8	67,475	11.9
	東京周辺都市部	24,075	5.4	25,999	4.6
	地方都市部	19,384	4.3	20,227	3.6
信託不動産	東京都心部	227,384	50.6	299,923	53.1
	東京周辺都市部	31,955	7.1	66,880	11.9
	地方都市部	52,186	11.6	51,591	9.1
小計		407,810	90.7	532,097	94.2
預金・その他の資産		41,745	9.3	32,804	5.8
		(-)	(-)	(-)	(-)
資産総額計		449,556 (407,810)	100.0 (90.7)	564,902 (532,097)	100.0 (94.2)

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

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

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

(注4) 中目黒GTタワー共有床組合(民法第667条に規定する組合)への出資部分(以下「任意組合出資持分」といいます。)(第8期 286百万円 対総資産比率0.1%、第9期 344百万円 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 主要な保有資産

平成17年12月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産(帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対総賃貸収入比率 (%)	主たる用途
JFEビルディング	71,802	65,280	65,280	100.0	11.2	オフィスビル
大和生命ビル	64,626	27,640	26,395	95.5	3.0	オフィスビル
ISTビル	35,157	36,764	36,144	98.3	3.4	オフィスビル
芝NBFタワー	32,473	24,728	24,728	100.0	5.5	オフィスビル
日本橋室町センタービル	24,176	16,306	16,306	100.0	4.6	オフィスビル
中目黒GTタワー(注3)	23,514	21,423	21,423	100.0	4.5	オフィスビル
アクア堂島NBFタワー	17,934	21,935	21,900	99.8	4.2	オフィスビル
シーノ大宮ノースウィング	16,693	20,699	20,651	99.8	3.7	オフィスビル
新宿三井ビルディング二号館	15,816	14,946	14,712	98.4	3.4	オフィスビル
GSKビル	14,444	22,702	22,702	100.0	(注2)	オフィスビル
合計	316,640	272,423	270,241	99.2	(注2)	

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

(注2) 当物件につきましては、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。また、これに伴い合計欄についても記載しておりません。

(注3) 任意組合出資持分を含めて記載しております。

3 不動産等組入資産明細

平成17年12月31日現在、本投資法人が保有するオフィスビル（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等）の明細は以下のとおりです。（注1）

	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額		
					(注2) (百万円)	帳簿価額 (百万円)	
東京 都心部	JFEビルディング	東京都千代田区丸の内一丁目1番2号	信託受益権	65,280	87,300	71,802	
	大和生命ビル	東京都千代田区内幸町一丁目1番7号	信託受益権	27,640	60,800	64,626	
	芝NBFタワー	東京都港区芝大門一丁目1番30号	信託受益権	24,728	26,500	32,473	
	日本橋室町センタービル	東京都中央区日本橋室町三丁目2番15号	信託受益権	16,306	26,300	24,176	
	中目黒GTタワー（注3）	東京都目黒区上目黒二丁目1番1号	不動産	21,423	23,900	23,514	
	新宿三井ビルディング二号館	東京都新宿区西新宿三丁目2番11号	信託受益権	14,946	18,700	15,816	
	GSKビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目6番15号	信託受益権	22,702	18,700	14,444	
	NBF虎ノ門ビル	東京都港区西新橋一丁目6番21号	信託受益権	10,354	17,000	13,706	
	興和西新橋ビルB棟	東京都港区西新橋二丁目14番1号	信託受益権	10,088	14,900	12,486	
	第2新日鐵ビル	東京都中央区新川二丁目31番1号、31番7号、20番15号	不動産	17,338	13,830	12,279	
	NBF ALLIANCE	東京都港区南青山五丁目2番1号	信託受益権	4,043	11,000	9,431	
	四谷メディカルビル	東京都新宿区左門町20番地	信託受益権	7,450	9,000	8,913	
	渋谷ガーデンフロント	東京都渋谷区渋谷三丁目25番18号、26番3号	不動産	8,258	11,900	8,613	
	NBF芝公園ビル	東京都港区芝三丁目2番18号	不動産	7,087	7,530	6,778	
	NBF高輪ビル	東京都港区高輪一丁目3番13号	信託受益権	10,473	7,800	6,299	
	赤坂山王スクエア	東京都港区赤坂二丁目2番12号	信託受益権	5,258	7,100	6,326	
	虎ノ門琴平タワー	東京都港区虎ノ門一丁目2番8号	不動産/地上権	4,926	7,880	6,168	
	住友電設ビル	東京都港区三田三丁目12番15号	信託受益権	5,978	5,310	5,059	
	NBF東銀座スクエア	東京都中央区築地一丁目13番14号	信託受益権	4,871	6,210	5,222	
	NBF小川町ビルディング	東京都千代田区神田小川町一丁目3番1号	不動産	4,805	5,310	4,995	
	NBF池袋タワー	東京都豊島区東池袋一丁目33番8号	信託受益権	5,737	5,180	4,659	
	NBF池袋シティビル	東京都豊島区東池袋一丁目17番8号	信託受益権	5,127	4,830	4,477	
	NBF須田町ヴェルデビル	東京都千代田区神田須田町二丁目3番地	不動産	2,971	2,490	2,469	
	西新宿三井ビルディング	東京都新宿区西新宿六丁目24番1号	不動産	1,576	1,970	1,618	
	NBF恵比寿南ビル	東京都渋谷区恵比寿南一丁目9番6号	不動産	1,595	1,360	1,040	
	小計				310,959	402,800	367,399
	東京 周辺都市部	ISTビル	東京都江東区豊洲五丁目6番52号	信託受益権	36,764	35,700	35,157
中野坂上サンプライツイン		東京都中野区本町二丁目46番1号	信託受益権	12,074	10,800	8,647	
横浜STビル		神奈川県横浜市西区北幸一丁目11番15号	信託受益権	20,071	16,700	12,837	
NBF厚木ビル		神奈川県厚木市中町二丁目8番13号	不動産	5,230	2,510	2,260	
つくば三井ビルディング		茨城県つくば市竹園一丁目6番1号	信託受益権	16,842	9,260	7,984	
NBF宇都宮ビル		栃木県宇都宮市東宿郷三丁目1番9号	不動産	6,095	2,540	2,608	
シーノ大宮ノースウィング		埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目10番地15、10番地16	不動産	20,699	18,400	16,693	
大同生命大宮ビル		埼玉県さいたま市大宮区吉敷町一丁目23番地の1	信託受益権	3,574	2,280	2,252	
NBF浦和ビル		埼玉県さいたま市浦和区東高砂町2番5号	不動産	3,455	2,010	2,014	
NBF松戸ビル		千葉県松戸市本町18番4号	不動産	4,772	2,670	2,422	
小計				129,577	102,870	92,879	
地方 都市部	札幌エルプラザ	北海道札幌市北区北八条西三丁目28番地	不動産	11,396	4,820	4,420	
	NBF札幌南二条ビル	北海道札幌市中央区南二条西二丁目18番1号	信託受益権	5,352	1,630	1,787	
	NBF仙台本町ビル	宮城県仙台市青葉区本町二丁目16番10号	信託受益権	7,567	3,870	3,403	
	NBFユニックスビル	福島県福島市栄町6番6号	信託受益権	13,479	4,710	3,544	
	NBF新潟テレコムビル	新潟県新潟市万代四丁目4番27号	信託受益権	10,221	4,440	3,720	
	NBF名古屋広小路ビル	愛知県名古屋市中区栄二丁目3番6号	不動産	6,873	5,840	5,463	
	アーク堂島NBFタワー	大阪府大阪市北区堂島浜一丁目4番16号	信託受益権	21,935	19,200	17,934	
	サンマリオンNBFタワー	大阪府大阪市中央区南本町二丁目6番12号	信託受益権	14,120	9,900	9,643	
	堺筋本町センタービル	大阪府大阪市中央区本町二丁目1番6号	不動産	11,438	6,710	6,537	
	NBF堺東ビル	大阪府堺市北瓦町一丁目3番17号	信託受益権	5,327	2,450	2,091	
	NBF谷町ビル	大阪府大阪市中央区大手通一丁目2番12号	信託受益権	4,953	1,970	1,966	
	アーク堂島東館	大阪府大阪市北区堂島浜一丁目4番4号	信託受益権	3,243	2,020	1,935	
	大手前センタービルディング	大阪府大阪市中央区大手前一丁目2番15号	信託受益権	5,532	2,060	1,681	
	NBF四条丸丸ビル	京都府京都市下京区綾小路通烏丸西入童侍町167番	信託受益権	3,929	1,660	1,439	
	NBF広島立町ビル	広島県広島市中区立町2番27号	不動産	5,617	2,880	3,001	
	広島袋町ビルディング	広島県広島市中区袋町5番25号	不動産	1,310	881	805	
	NBF博多祇園ビル	福岡県福岡市博多区祇園町2番1号	信託受益権	5,416	2,590	2,441	
小計				137,708	77,631	71,819	
合計				578,243	583,301	532,097	

Ⅱ 資産運用報告書

本投資法人が投資するオフィスビルごとの賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	前期 (H17.1.1~H17.6.30)				当期 (H17.7.1~H17.12.31)			
	テナント総数 期末時点 (注4) (件)	稼働率 期末時点 (注4)(注5) (%)	賃貸事業 収入期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (注5) (%)	テナント総数 期末時点 (注4) (件)	稼働率 期末時点 (注4)(注5) (%)	賃貸事業 収入期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (注5) (%)
JFEビルディング	1	100.0	2,175	13.0	1	100.0	2,175	11.2
大和生命ビル	-	-	-	-	62	95.5	584	3.0
芝NBFタワー	28	100.0	1,046	6.3	28	100.0	1,060	5.5
日本橋室町センタービル	15	100.0	877	5.2	15	100.0	884	4.6
中目黒GTタワー(注7)	1 (14)	100.0 (100.0)	662	4.0	1 (14)	100.0 (100.0)	866	4.5
新宿三井ビルディング二号館	35	98.9	680	4.1	36	98.4	661	3.4
GSKビル	1	100.0	(注6)	(注6)	1	100.0	(注6)	(注6)
NBF虎ノ門ビル	11	98.8	574	3.4	12	98.8	581	3.0
興和西新橋ビルB棟	2 (13)	100.0 (98.9)	(注6)	(注6)	2 (14)	100.0 (98.9)	(注6)	(注6)
第2新日鐵ビル	2	100.0	609	3.6	2	100.0	614	3.2
NBF ALLIANCE	(34)	(99.1)			(37)	(100.0)		
NBF ALLIANCE	9	100.0	281	1.7	9	100.0	285	1.5
四谷メディカルビル	-	-	-	-	1	100.0	170	0.9
渋谷ガーデンフロント	-	-	-	-	(34)	(86.3)		
渋谷ガーデンフロント	1	100.0	(注6)	(注6)	1	100.0	(注6)	(注6)
NBF芝公園ビル	3 (14)	100.0 (100.0)	(注6)	(注6)	3 (14)	100.0 (100.0)	(注6)	(注6)
NBF高輪ビル	5	100.0	322	1.9	5	100.0	325	1.7
赤坂山王スクエア	6	100.0	101	0.6	6	100.0	232	1.2
虎ノ門琴平タワー	1 (16)	100.0 (100.0)	97	0.6	1 (16)	100.0 (100.0)	194	1.0
住友電設ビル	1	100.0	(注6)	(注6)	1	100.0	(注6)	(注6)
NBF東銀座スクエア	9	100.0	34	0.2	9	100.0	232	1.2
NBF小川町ビルディング	-	-	-	-	1	100.0	91	0.5
NBF池袋タワー	-	-	-	-	(11)	(100.0)		
NBF池袋シティビル	11	100.0	204	1.2	12	100.0	209	1.1
NBF須田町ヴェルデビル	11	100.0	195	1.2	12	100.0	183	0.9
西新宿三井ビルディング(注8)	4	100.0	97	0.6	4	100.0	114	0.6
NBF恵比寿南ビル	1	100.0	66	0.4	1	100.0	57	0.3
ISTビル	(11)	(100.0)			(13)	(97.9)		
中野坂上サンブライトツイン	3	100.0	57	0.3	3	100.0	57	0.3
横浜STビル	-	-	-	-	8	98.3	667	3.4
NBF厚木ビル	1	100.0	(注6)	(注6)	1	100.0	(注6)	(注6)
つくば三井ビルディング	83	99.6	740	4.4	85	100.0	744	3.8
NBF宇都宮ビル	19	94.4	131	0.8	19	94.4	138	0.7
シーノ大宮ノースウィング	60	91.2	500	3.0	62	85.3	488	2.5
大同生命大宮ビル	29	87.6	64	0.4	33	98.8	136	0.7
NBF浦和ビル	32	95.8	653	3.9	34	99.8	718	3.7
NBF松戸ビル	14	94.5	117	0.7	15	100.0	119	0.6
札幌エルブラザ	-	-	-	-	13	91.0	51	0.3
NBF札幌南二条ビル	23	83.2	144	0.9	25	94.3	123	0.6
NBF仙台本町ビル	12	100.0	261	1.6	12	100.0	286	1.5
NBFユニックスビル	10	100.0	107	0.6	10	100.0	121	0.6
NBF新潟テレコムビル	10	99.7	219	1.3	10	99.7	225	1.2
NBF名古屋小路ビル	54	96.9	307	1.8	52	90.4	295	1.5
アキア堂島NBFタワー	36	100.0	276	1.7	37	99.0	274	1.4
サンマリオンNBFタワー	11	100.0	234	1.4	10	96.5	233	1.2
NBF博多祇園ビル	38	94.2	730	4.4	40	99.8	819	4.2
堺筋本町センタービル	26	95.6	455	2.7	27	96.7	424	2.2
NBF堺東ビル	37	93.2	176	1.1	39	88.2	319	1.6
NBF谷町ビル	16	88.9	141	0.8	16	88.9	130	0.7
アキア堂島東館	2	95.4	(注6)	(注6)	2	95.4	(注6)	(注6)
大手前センタービルディング	17	83.9	104	0.6	16	83.9	104	0.5
NBF四条烏丸ビル	6	97.0	127	0.8	6	100.0	129	0.7
NBF広島立町ビル	16	100.0	103	0.6	15	97.5	102	0.5
広島袋町ビルディング	27	100.0	161	1.0	28	95.0	201	1.0
NBF博多祇園ビル	16	99.0	42	0.3	16	99.0	42	0.2
合計	763 (855)	98.1 (98.0)	16,730	100.0	868 (1,009)	98.1 (97.9)	19,363	100.0

- (注1) 不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、当該信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該勘定科目に計上する会計方針を採用しております。
- (注2) 期末算定価額は、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、本投資法人は不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額（決算日を価格時点とする株式会社谷澤総合鑑定所又は大和不動産鑑定株式会社作成の不動産鑑定評価書による）を記載しております。
- (注3) 任意組合出資持分（賃貸可能面積345㎡、帳簿価額344百万円）を含めて記載しております。
- (注4) 賃借人が転借人に転賃借（サブリース）等を行っている物件のうち、転借人への賃貸借状況により本投資法人の受領する賃料が変動しうるものについては、転借人の入居状況に基づく稼働率（当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合）及びテナント総数を（ ）内に併記しております。
- (注5) 稼働率及び対総賃貸事業収入比率は、小数点第2位を四捨五入しております。
- (注6) 当物件につきましては、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物件の契約賃料合計の80%以上を占めており、かかる主要テナントから賃料収入を開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として記載しておりません。
- (注7) 当物件の数値には任意組合出資持分（当期 賃貸事業収入15百万円 対総賃貸事業収入比率0.1%、前期 賃貸事業収入14百万円 対総賃貸事業収入比率0.1%）を含めて記載しております。なお、当物件の4～25階は一元運用区画（各区分所有者は区分所有部分を三井不動産株式会社に賃貸、同社が転借人にこれを転賃し、同区画から生じる賃貸収益、賃貸費用を各区分所有者が一元運用権利割合に応じて收受、負担します。以下同じ。）です。本投資法人保有部分のうち一元運用対象は4・5・8～25階部分（一元運用権利割合約90.89%）及び任意組合出資持分である6・7階部分（一元運用割合約1.63%）です。なお、一元運用区画以外で本投資法人が保有する地下1階、地下2階の店舗部分についても同様に賃貸し、同社はこれを転借人1社に転賃しております。
- (注8) 当物件の3～25階は一元運用区画です。本投資法人保有部分である18階は同区画内にあり、その一元運用権利割合は約4.28%です。

4 その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記 不動産等組入資産明細に一括して記載しており、平成17年12月31日現在同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。なお、任意組合出資持分は、特定資産（不動産）への投資に付随するものであることから特定資産（不動産）に含めて記載しております。

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

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

また、今後とも定常的に支出される建築・設備関係の修繕・更新工事に加えて、テナント満足度調査や近隣競合ビルのスペック調査等の結果を踏まえて、マーケットの中での競争力の維持向上、テナント満足度の維持向上を目的としたリニューアル工事を実施します。

不動産等の名称 （所在）	目 的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総 額	当期支払額	既支払総額
NBF仙台本町ビル （宮城県仙台市）	空調改修工事（第1期）	自 平成18年1月 至 平成18年6月	92	-	-
NBF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18年4月 至 平成18年4月	39	-	-
NBF池袋シティビル （東京都豊島区）	空調機更新工事	自 平成18年4月 至 平成18年5月	44	-	-
NBF虎ノ門ビル （東京都港区）	8階リニューアル工事	自 平成18年7月 至 平成18年11月	300	-	-
NBF仙台本町ビル （宮城県仙台市）	空調改修工事（第2期）	自 平成18年7月 至 平成18年12月	112	-	-

2 期中の資本的支出

既保有物件において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は618百万円であり、当期費用に区分された修繕費462百万円と併せ、1,080百万円の工事を実施しています。

当期の特徴は、「NBF宇都宮ビル」における貸付整備工事、共用部照明増強工事等92百万円及び「NBF札幌南二条ビル」における熱源等改修工事、駐車場改修工事等40百万円のほか、テナント満足度調査の結果を踏まえた中央監視盤更新工事、空調設備の改修工事、OAフロア工事、喫煙ブース改修工事、キーボックス設置工事等、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485百万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宇都宮ビル (栃木県宇都宮市)	貸付整備工事、共用部照明増強工事等	自平成17年7月 至平成17年12月	92
NBF札幌南二条ビル (北海道札幌市)	熱源等改修工事、駐車場改修工事等		40
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		485
合計			618

3 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

営業期間	第5期(百万円)	第6期(百万円)	第7期(百万円)	第8期(百万円)	第9期(百万円)
前期末積立金残高	2,113	2,148	1,646	1,497	1,654
当期積立額	1,104	2,771	759	962	1,013
当期積立金取崩額	1,069	3,273	908	805	1,501
次期繰越額	2,148	1,646	1,497	1,654	1,166

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

(注2) 上記に記載した積立金とは別に、区分所有ビル等の管理規約等に基づく修繕積立金として、平成17年12月31日現在1,005百万円を積み立てております。

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

項目	第8期(千円)	第9期(千円)
(a) 資産運用報酬	608,846	706,956
(b) 資産保管報酬	19,319	20,558
(c) 一般事務委託報酬	55,631	56,864
(d) 役員報酬	11,400	11,400
(e) 会計監査人報酬	11,500	11,500
(f) その他の費用	83,332	80,751
合計	790,029	888,030

(注) 資産運用報酬には、上記記載金額のほか、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬分が第8期101,925千円、第9期325,150千円あります。

2 借入状況

平成17年12月31日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

	区分	借入日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
短期借入金	中央三井信託銀行(株)	H17.12.16	3,300	5,000	0.4%	H18.1.16	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3) 変動金利
	(株)東京三菱銀行(注4)	H17.12.16	3,300	5,000	0.4%	H18.1.16			
	(株)三井住友銀行	H17.12.16	3,300	5,000	0.4%	H18.1.16			
	(株)八十二銀行	H17.12.16	2,000	3,000	0.3%	H18.1.16			
	(株)福岡銀行	H17.12.16	3,000	4,000	0.3%	H18.1.16			
	信金中央中央庫	H17.12.16	3,000	3,000	0.3%	H18.1.16			
	(株)鹿児島銀行	H17.12.16	2,000	2,000	0.3%	H18.1.16			
	(株)中国銀行	H17.12.16	3,000	3,000	0.3%	H18.1.16			
	(株)群馬銀行	H17.12.16	1,000	2,000	0.3%	H18.1.16			
	(株)みずほコーポレート銀行	H17.12.16	1,000	4,000	0.3%	H18.1.16			
	(株)静岡銀行	H17.12.16	1,000	2,000	0.3%	H18.1.16			
	(株)山口銀行	H17.10.31	1,000	1,000	0.4%	H18.1.31			
	(株)第四銀行	H17.12.16	4,000	4,000	0.3%	H18.1.16			
	(株)新生銀行	H17.12.16	2,300	5,000	0.3%	H18.1.16			
(株)山梨中央銀行	H17.12.16	500	1,500	0.3%	H18.1.16				
小 計			33,700	49,500					
長期借入金	住友生命保険(株)	H13.5.23	12,000	12,000	1.7%	H20.5.23	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3) 固定金利
		H13.7.16	5,000	5,000	1.7%	H21.7.16			
		H13.7.16	5,000	5,000	2.1%	H23.7.19			
		H15.2.3	3,000	3,000	1.2%	H22.2.3			
	中央三井信託銀行(株)	H13.5.23	10,000	10,000	1.3%	H18.5.23			
		H13.7.16	9,000	9,000	1.3%	H19.7.16			
		H16.3.30	1,000	1,000	1.2%	H21.3.30			
		H16.3.30	5,000	5,000	1.6%	H23.3.30			
	明治安田生命保険(株)	H13.12.21	3,000	3,000	2.1%	H23.12.21			
		H14.4.30	4,000	4,000	2.2%	H24.4.27			
		H14.5.23	1,000	1,000	2.2%	H24.5.23			
	農林中央中央庫	H15.2.28	2,000	2,000	1.2%	H22.2.26			
		H16.5.20	8,000	8,000	1.1%	H20.11.20			
		H16.2.13	2,000	2,000	1.7%	H24.2.13			
	三井生命保険(株)	H16.3.30	4,000	4,000	1.8%	H24.3.30			
		H16.11.1	2,000	2,000	1.6%	H24.11.1			
		H17.12.15	-	3,000	1.6%	H25.12.13			
		H14.8.9	3,000	-	0.7%	H17.8.9			
		H14.9.30	2,000	-	0.7%	H17.9.30			
	日本生命保険(株)	H16.11.1	3,000	3,000	0.9%	H21.10.30			
		H17.4.1	2,000	2,000	0.8%	H22.4.1			
	住友信託銀行(株)	H17.10.19	-	2,000	1.1%	H22.10.19			
		H13.7.16	6,000	6,000	1.3%	H19.7.16			
	第一生命保険(株)	H15.3.31	2,000	2,000	0.7%	H18.3.31			
		H15.9.30	1,000	1,000	0.9%	H18.9.29			
		H16.2.13	2,000	2,000	0.8%	H20.2.13			
		H15.2.3	2,000	2,000	1.2%	H22.2.3			
	大同生命保険(株)	H16.3.30	1,000	1,000	1.8%	H24.3.30			
		H16.11.1	1,000	1,000	2.0%	H26.10.31			
		H17.10.5	-	1,000	1.4%	H25.10.4			
		H16.11.30	4,000	4,000	1.8%	H26.11.28			
	日本政策投資銀行	H17.9.12	-	10,000	1.5%	H27.9.11			
		H17.9.27	-	10,000	1.8%	H29.9.27			
		H14.3.12	1,000	1,000	1.2%	H19.3.12			
	(株)三井住友銀行	H14.3.12	1,000	1,000	1.2%	H19.3.12			
		H16.6.30	1,000	1,000	1.5%	H21.6.30			
	(株)常陽銀行	H14.5.23	1,000	1,000	0.9%	H18.5.23			
		H14.5.23	1,000	1,000	1.4%	H20.5.23			
	(株)伊予銀行	H15.3.31	1,000	1,000	0.7%	H18.3.31			
		H16.2.2	1,000	1,000	0.7%	H19.2.2			
(株)東京三菱銀行(注4)	H16.9.30	2,000	2,000	0.7%	H19.9.28				
太陽生命保険(株)	H16.2.13	1,000	1,000	1.2%	H22.2.12				
	H17.12.15	-	1,000	1.7%	H26.12.15				
全国共済農業協同組合連合会	H16.6.1	1,000	1,000	1.7%	H23.6.1				
	H17.9.12	-	10,000	1.5%	H27.9.11				
小 計			116,000	148,000					
合 計			149,700	197,500					

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

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

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

(注4) 株東京三菱銀行は、平成18年1月1日に合併により株三菱東京UFJ銀行に変更になっております。

3 投資法人債

平成17年12月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使 途	摘 要
第2回無担保投資法人債	H15.2.10	10,000	10,000	0.75	H19.2.9	期限一括	(注1)	(注2)
第3回無担保投資法人債	H15.6.12	10,000	10,000	2.00	H30.6.12	期限一括	(注1)	(注2)
第4回無担保投資法人債	H16.9.22	10,000	10,000	1.04	H21.9.22	期限一括	(注1)	(注2)
第5回無担保投資法人債	H16.9.22	10,000	10,000	1.60	H23.9.22	期限一括	(注1)	(注2)
第6回無担保投資法人債	H17.3.9	10,000	10,000	0.80	H22.3.9	期限一括	(注1)	
第7回無担保投資法人債	H17.11.9	-	10,000	1.85	H27.11.9	期限一括	(注1)	
合 計		50,000	60,000					

(注1) 資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金、借入金の借換資金及び運転資金等です。
 (注2) 適格機関投資家限定及び投資法人債間順位特約が付されております。

期中の売買状況

1 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取 得		譲 渡			
	取得日	取得価額(百万円)	譲渡日	譲渡価額(百万円)	帳簿価額(百万円)	売却損益(百万円)
四谷メディカルビル	H17.8.31	8,800	-	-	-	-
ISTビル	H17.9.13	35,200	-	-	-	-
中目黒GTタワー(注2)	H17.9.27	5,600	-	-	-	-
中目黒GTタワー(注2)	H17.9.27	4,200	-	-	-	-
NBF浦和ビル	H17.9.30	2,000	-	-	-	-
NBF小川町ビルディング	H17.9.30	4,940	-	-	-	-
札幌エルプラザ	H17.10.5	970	-	-	-	-
大和生命ビル	H17.10.20	63,500	-	-	-	-
合 計		125,210	-	-	-	-

(注1) 「取得価額」は、当該不動産等の取得等に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を考慮しない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しております(以下同じ)。

(注2) 当該取得の一部に関しては、不動産の共有持分を取得し、その持分の取得と同時に中目黒GTタワー共有床組合(民法第667条に規定する組合)に出資し、同組合の出資持分を取得いたしました。上記は、当該組合への出資持分も含めた金額を記載しております。

2 その他の資産の売買状況等

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

3 特定資産の価格等の調査

投信法第34条の4に基づき特定資産の価格等の調査が必要な取引につきましては、中央青山監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき以下の調査を実施しており、本投資法人は当該調査の結果の通知を受けております。

取得 又は 譲渡	物件名	取引年月日	内 容	所在、地番その他	取得価額又は 譲渡価額 (百万円)	特定資産の 調査価格 (百万円)
取得	四谷メディカルビル	H17.8.31	信託土地	東京都新宿区左門町17番4 他14筆 2,062.40㎡	8,800	8,990
			信託建物 (付属設備を含む)	東京都新宿区左門町17番地4 他 延9,722.22㎡		
取得	ISTビル	H17.9.13	信託土地	東京都江東区豊洲五丁目5番8 他10筆 14,335.60㎡	35,200	35,300
			信託建物 (付属設備を含む)	東京都江東区豊洲五丁目9番地3 他 延46,002.37㎡		
取得	中目黒GTタワー	H17.9.27	土地	東京都目黒区上目黒二丁目1番 6,971.15㎡(注1)(注2)	5,600	4,610
			建物 (付属設備を含む)	東京都目黒区上目黒二丁目1番地、3番地 延56,171.33㎡(注3)		
取得	中目黒GTタワー	H17.9.27	土地	東京都目黒区上目黒二丁目1番 6,971.15㎡(注1)(注4)	4,200	3,460
			建物 (付属設備を含む)	東京都目黒区上目黒二丁目1番地、3番地 延56,171.33㎡(注5)		
取得	NBF浦和ビル	H17.9.30	土地	埼玉県さいたま市浦和区東高砂町199番1 1,005.16㎡	2,000	2,010
			建物 (付属設備を含む)	埼玉県さいたま市浦和区東高砂町199番地1 延5,090.72㎡		
取得	NBF小川町ビルディング	H17.9.30	土地	東京都千代田区神田小川町一丁目3番1 1,114.85㎡(注1)(注6)	4,940	5,010
			建物 (付属設備を含む)	東京都千代田区神田小川町一丁目3番地1 専有面積5,083.26㎡		
取得	札幌エルプラザ	H17.10.5	土地	北海道札幌市北区北八条西三丁目28番、31番2 4,937.44㎡(注1)(注7)	970	932
			建物 (付属設備を含む)	北海道札幌市北区北八条西三丁目28番地 専有面積2,246.43㎡		
取得	大和生命ビル	H17.10.20	信託土地	東京都千代田区内幸町一丁目1番9 5,065.35㎡	63,500	60,200
			信託建物 (付属設備を含む)	東京都千代田区内幸町一丁目1番地9 延50,847.51㎡		

(注1) 土地は一棟の建物の敷地全体について記載しております。

(注2) 対象特定資産である土地の敷地権割合は100万分の138,415です。

(注3) 対象特定資産である建物は事務所棟の4・11・12・13階の持分100.0%、5階の共有持分100万分の680,181、6・7階の共有持分100万分の16,241です。

(注4) 対象特定資産である土地の敷地権割合は100万分の103,955です。

(注5) 対象特定資産である建物は事務所棟の8・9・10階の持分100.0%、5階の共有持分100万分の319,819、6・7階の共有持分100万分の7,638です。

(注6) 対象特定資産である土地の敷地権割合は1,889分の1,582です。

(注7) 対象特定資産である土地の敷地権割合は100万分の59,301です。

4 利害関係人との取引状況等

1. 取引状況

区分	売買金額等(注2)(注3)	
	買付額等(千円)	売付額等(千円)
総額	125,210,000	-
	うち利害関係人からの買付額 6,940,000 (5.5)	うち利害関係人への売付額 - (-)
利害関係人等との取引状況の内訳		
三井不動産株式会社	6,940,000(100.0)	- (-)
合計	6,940,000(100.0)	- (-)

2. 支払手数料

区分	支払手数料総額A (千円)	利害関係人等との取引の内訳		B/A (%)
		支払先	支払額B(千円)	
不動産売買媒介手数料	1,363,660	三井不動産投資顧問株式会社	952,500	69.8
		三井不動産株式会社	382,000	28.0
オフィスマネジメント報酬等 (注4)	900,824	三井不動産株式会社	878,613	97.5
		株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメント	16,098	1.8
物件移管手数料	18,900	三井不動産株式会社	18,900	100.0
		ファースト・ファシリティーズ株式会社	229,193	16.0
建物管理委託報酬	1,434,035	三井不動産株式会社	212,227	14.8
		ファースト・ファシリティーズ・ウエスト株式会社	144,621	10.1
		三井不動産ビルマネジメント株式会社	79,666	5.6
		ファースト・ファシリティーズ横浜株式会社	11,421	0.8
		三井不動産住宅リース株式会社	2,620	0.2
		株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメント	540	0.0
賃貸借媒介手数料等	69,588	株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメント	23,891	34.3
		三井不動産株式会社	11,094	15.9
		三井不動産販売株式会社	578	0.8

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

(注2) 上記数値は、売買契約書に記載された売買価格を記載しております。

(注3) () 内の数値は、それぞれの総額に対する比率(%)を記載しております。

(注4) 中目黒GTタワー、虎ノ門琴平タワー、NBF小川町ビルディング及び西新宿三井ビルディングについて、本投資法人は三井不動産株式会社に建物を買貸し、同社がこれを転借人に転貸しており、また、四谷メディカルビルについて、信託受託者である住友信託銀行株式会社は三井不動産株式会社に建物を買貸し、同社がこれを転借人に転貸しております。このため、これらの物件については本投資法人は同社にオフィスマネジメント業務の委託を行わず、物件の所有者及び建物賃貸人としての事務代行業務を株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメントに委託しております。

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

(注6) 平成17年8月10日払込の一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約(「スプレッド方式」)によっております。上記記載の手数料以外に、募集価額と発行価額との差額手取金1,654,044千円の一部が、野村證券株式会社に対する事実上の引受手数料となっております。

(注7) 上記記載の支払手数料以外に、当期中に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。

ファースト・ファシリティーズ株式会社	127,823千円
ファースト・ファシリティーズ・ウエスト株式会社	120,055千円
三井不動産ビルマネジメント株式会社	71,473千円
三井デザインテック株式会社	47,464千円
三井不動産住宅リース株式会社	4,349千円
ファースト・ファシリティーズ横浜株式会社	2,123千円
三井不動産株式会社	1,000千円

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

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

経理の状況

1 資産、負債、元本（出資）及び損益の状況等

資産、負債、元本（出資）及び損益の状況につきましては、Ⅲ貸借対照表及びⅣ損益計算書をご参照ください。

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1 お知らせ

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
平成17年7月21日	投資口の募集に関する一般事務委託契約の締結	新投資口の追加発行に伴い、野村證券株式会社、メリルリンチ日本証券株式会社、大和証券エスエムビーシー株式会社、新光証券株式会社、日興シティグループ証券株式会社、みずほ証券株式会社、三菱証券株式会社、UBS証券会社に投資口の募集に関する一般事務を委託いたしました。
平成17年9月22日	資産保管委託契約の変更	投資法人名義口座の集約等に伴う業務効率・資金効率を図るため資産保管契約に付随する「口座管理業務等取扱要領」等を変更いたしました。
平成17年10月26日	第7回投資法人債発行に伴う一般事務委託契約の締結（注1）	公募による投資法人債の発行に際し、株式会社三井住友銀行、みずほ証券株式会社に一般事務を委託いたしました。

（注1）平成17年7月21日に開催された役員会において、発行登録制度を利用した投資法人債発行に係る包括決議が承認されたことに基づき、平成17年11月9日に第7回投資法人債を発行いたしました。

（注2）三菱証券株式会社は、平成17年10月1日に合併により三菱UFJ証券株式会社に変更となっております。

2 その他

- 本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しております。
- 中目黒GTタワー共有床組合（民法第667条に規定する組合）への出資持分については、原則として特定資産（不動産）に含め、中目黒GTタワーとして一括して記載しております。



貸借対照表

貸借対照表

科 目	期 別		当 期 (平成17年12月31日現在)		前 期 (ご参考) (平成17年6月30日現在)	
			金 額 (千円)	構成比 (%)	金 額 (千円)	構成比 (%)
	資産の部					
I 流動資産						
現金及び預金			7,867,388		9,773,779	
信託現金及び信託預金			21,845,401		30,083,292	
営業未収入金			238,209		279,812	
未収消費税等			1,074,451		-	
その他の流動資産			310,029		202,299	
流動資産合計			31,335,481	5.6	40,339,183	9.0
II 固定資産						
1.有形固定資産						
建物	55,303,279				47,169,945	
減価償却累計額	3,895,309	51,407,970			2,874,624	44,295,320
構築物	890,385				706,300	
減価償却累計額	141,163	749,222			105,957	600,342
機械装置	539,745				493,471	
減価償却累計額	81,790	457,954			54,045	439,426
工具器具備品	115,663				105,595	
減価償却累計額	27,393	88,269			18,331	87,263
土地		57,978,882				47,840,501
信託建物	123,112,827				100,431,488	
減価償却累計額	17,999,576	105,113,250			15,534,798	84,896,689
信託構築物	1,158,100				548,827	
減価償却累計額	213,489	944,611			181,356	403,470
信託機械装置	924,837				796,416	
減価償却累計額	287,858	636,978			244,628	551,787
信託工具器具備品	492,501				360,959	
減価償却累計額	202,393	290,107			173,961	186,998
信託土地		294,527,165				208,598,518
信託建設仮勘定		4,834				16,909
有形固定資産合計		512,199,246	90.7		387,917,228	86.3
2.無形固定資産						
地上権		3,012,706				3,012,706
信託借地権		16,763,973				16,763,973
その他の無形固定資産		66,709				69,737
無形固定資産合計		19,843,389	3.5		19,846,418	4.4
3.投資その他の資産						
差入敷金保証金		310,335				306,417
長期前払費用		69,252				74,128
その他の投資その他の資産		1,005,119				938,718
投資その他の資産合計		1,384,706	0.2		1,319,263	0.3
固定資産合計		533,427,342	94.4		409,082,911	91.0
III 繰延資産						
投資法人債発行費		139,581				134,063
繰延資産合計		139,581	0.0		134,063	0.0
資産合計		564,902,405	100.0		449,556,157	100.0

期 別 科 目	当 期 (平成17年12月31日現在)		前 期(ご参考) (平成17年6月30日現在)	
	金 額(千円)	構成比(%)	金 額(千円)	構成比(%)
負債の部				
I 流動負債				
営業未払金	1,528,593		1,484,359	
短期借入金	49,500,000		33,700,000	
一年以内返済予定長期借入金	15,000,000		19,000,000	
未払金	705,097		725,917	
未払費用	719,006		543,281	
未払法人税等	986		1,054	
未払消費税等	-		188,692	
前受金	3,152,557		2,779,568	
その他の流動負債	384,485		199,477	
流動負債合計	70,990,727	12.6	58,622,351	13.1
II 固定負債				
投資法人債	60,000,000		50,000,000	
長期借入金	133,000,000		97,000,000	
預り敷金保証金	5,224,916		4,470,818	
信託預り敷金保証金	26,264,040		22,577,898	
その他の固定負債	46,813		45,034	
固定負債合計	224,535,770	39.7	174,093,752	38.7
負債合計	295,526,497	52.3	232,716,103	51.8
出資の部				
I 出資総額				
出資総額	262,170,318	46.4	210,678,962	46.8
II 剰余金				
当期末処分利益	7,205,589		6,161,091	
剰余金合計	7,205,589	1.3	6,161,091	1.4
出資合計	269,375,907	47.7	216,840,054	48.2
負債・出資合計	564,902,405	100.0	449,556,157	100.0

損益計算書

科 目	期 別			前 期 (ご参考)		
	当 期			(自平成17年1月1日 至平成17年6月30日)		
	(自平成17年7月1日 至平成17年12月31日)			(自平成17年1月1日 至平成17年6月30日)		
	金 額 (千円)	百分比 (%)		金 額 (千円)	百分比 (%)	
経常損益の部						
I 営業損益の部						
1.営業収益						
賃貸事業収入	17,428,918			15,114,049		
その他賃貸事業収入	1,934,221	19,363,139	100.0	1,616,576	16,730,626	100.0
2.営業費用						
賃貸事業費用	9,694,424			8,553,573		
資産運用報酬	706,956			608,846		
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	20,558			19,319		
一般事務委託報酬	56,864			55,631		
その他費用	80,751	10,582,455	54.7	83,332	9,343,602	55.8
営業利益		8,780,684	45.3		7,387,023	44.2
II 営業外損益の部						
1.営業外収益						
受取利息	203			199		
未払分配金戻入	3,488			6,963		
その他営業外収益	1,327	5,020	0.0	3,518	10,681	0.0
2.営業外費用						
支払利息	1,028,480			870,146		
投資法人債利息	337,746			293,102		
投資法人債発行費償却	57,499			46,996		
新投資口発行費	103,167			-		
その他営業外費用	52,406	1,579,300	8.1	25,351	1,235,598	7.4
経常利益		7,206,403	37.2		6,162,107	36.8
税引前当期純利益		7,206,403	37.2		6,162,107	36.8
法人税、住民税及び事業税		1,025	0.0		1,093	0.0
法人税等調整額		3			4	
当期純利益		7,205,374	37.2		6,161,018	36.8
前期繰越利益		214			73	
当期末処分利益		7,205,589			6,161,091	

〔重要な会計方針〕

期 別	当 期	前 期（ご参考）																
項 目	（自平成17年7月1日 至平成17年12月31日）	（自平成17年1月1日 至平成17年6月30日）																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr><td>建 物</td><td>2～50年</td></tr> <tr><td>構 築 物</td><td>2～52年</td></tr> <tr><td>機 械 装 置</td><td>2～17年</td></tr> <tr><td>工 具 器 具 備 品</td><td>2～18年</td></tr> </table> <p>② 無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。</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	2～18年	<p>① 有形固定資産（信託財産を含む） 同 左</p> <table border="0"> <tr><td>建 物</td><td>2～50年</td></tr> <tr><td>構 築 物</td><td>2～52年</td></tr> <tr><td>機 械 装 置</td><td>2～17年</td></tr> <tr><td>工 具 器 具 備 品</td><td>2～16年</td></tr> </table> <p>② 無形固定資産（信託財産を含む） 同 左</p>	建 物	2～50年	構 築 物	2～52年	機 械 装 置	2～17年	工 具 器 具 備 品	2～16年
建 物	2～50年																	
構 築 物	2～52年																	
機 械 装 置	2～17年																	
工 具 器 具 備 品	2～18年																	
建 物	2～50年																	
構 築 物	2～52年																	
機 械 装 置	2～17年																	
工 具 器 具 備 品	2～16年																	
2. 繰延資産の処理方法	<p>① 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>② 新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。 なお、平成17年8月10日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっております。 「スプレッド方式」では、募集価額と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成17年8月10日付一般募集による新投資口発行に際し、募集価額と発行価額との差額の総額は、1,654,044千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。 このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、1,654,044千円少なく計上され、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>	<p>① 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>② 新投資口発行費</p>																
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は196,864千円であります。</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70,733千円であります。</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> <ol style="list-style-type: none"> ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械装置、信託工具器具備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③ 信託預り敷金保証金 	<p>同 左</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>																

〔会計方針の変更〕

期 別	当 期	前 期 (ご参考)
項 目	(自平成17年7月1日 至平成17年12月31日)	(自平成17年1月1日 至平成17年6月30日)
1. 固定資産の減損に係る会計基準	<p>当期より、「固定資産の減損に係る会計基準」(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 平成15年10月31日 企業会計基準適用指針第6号)を適用しております。</p> <p>これによる損益に与える影響はありません。</p>	

〔注記事項〕

(貸借対照表関係)

期 別	当 期	前 期 (ご参考)												
項 目	(平成17年12月31日現在)	(平成17年6月30日現在)												
1. 特定融資枠に係る借入未実行枠残高等	<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>(単位:千円)</p> <p>(借入コミットメント)</p> <table border="0"> <tr> <td>特定融資枠の総額</td> <td>30,000,000</td> </tr> <tr> <td>当期末借入残高</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>当期末未実行枠残高</td> <td>30,000,000</td> </tr> </table>	特定融資枠の総額	30,000,000	当期末借入残高	-	当期末未実行枠残高	30,000,000	<p>同 左</p> <p>(単位:千円)</p> <p>(借入コミットメント)</p> <table border="0"> <tr> <td>特定融資枠の総額</td> <td>30,000,000</td> </tr> <tr> <td>当期末借入残高</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>当期末未実行枠残高</td> <td>30,000,000</td> </tr> </table>	特定融資枠の総額	30,000,000	当期末借入残高	-	当期末未実行枠残高	30,000,000
特定融資枠の総額	30,000,000													
当期末借入残高	-													
当期末未実行枠残高	30,000,000													
特定融資枠の総額	30,000,000													
当期末借入残高	-													
当期末未実行枠残高	30,000,000													
2. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数	<table border="0"> <tr> <td>発行する投資口の総数</td> <td>2,000,000口</td> </tr> <tr> <td>発行済投資口数</td> <td>422,700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	422,700口	<table border="0"> <tr> <td>発行する投資口の総数</td> <td>2,000,000口</td> </tr> <tr> <td>発行済投資口数</td> <td>364,700口</td> </tr> </table>	発行する投資口の総数	2,000,000口	発行済投資口数	364,700口				
発行する投資口の総数	2,000,000口													
発行済投資口数	422,700口													
発行する投資口の総数	2,000,000口													
発行済投資口数	364,700口													
3. 投資口1口当たりの純資産額	637,274円	594,571円												
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	50,000千円	50,000千円												

(損益計算書関係)

項 目	期 別	
	当 期 (自平成17年7月1日 至 平成17年12月31日)	前 期 (ご参考) (自平成17年1月1日 至 平成17年6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)	15,355,784
	(共益費)	1,965,947
	(その他賃貸収入)	107,186
	計	17,428,918
	その他賃貸事業収入	
	(駐車場使用料)	459,251
	(施設使用料)	69,829
	(付帯収益)	1,330,576
	(解約金)	49,357
	(雑収益)	25,206
	計	1,934,221
	不動産賃貸事業収益合計	19,363,139
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
(外注委託費)	2,372,822	
(公租公課)	1,592,940	
(修繕費)	462,253	
(保険料)	30,152	
(諸経費)	1,571,845	
(減価償却費)	3,664,410	
不動産賃貸事業費用合計	9,694,424	
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	9,668,715	
	(単位：千円)	
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
(家賃)	13,290,608	
(共益費)	1,741,612	
(その他賃貸収入)	81,828	
計	15,114,049	
その他賃貸事業収入		
(駐車場使用料)	412,154	
(施設使用料)	68,134	
(付帯収益)	1,024,764	
(解約金)	100,034	
(雑収益)	11,489	
計	1,616,576	
不動産賃貸事業収益合計	16,730,626	
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
(外注委託費)	2,050,438	
(公租公課)	1,579,091	
(修繕費)	382,631	
(保険料)	26,439	
(諸経費)	1,234,977	
(減価償却費)	3,279,994	
不動産賃貸事業費用合計	8,553,573	
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	8,177,053	

(税効果会計関係)

項 目	期 別	
	当 期 (平成17年12月31日現在)	前 期 (ご参考) (平成17年6月30日現在)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 の主な原因別内訳	(単位：千円)	
	(繰延税金資産)	
	未払事業税損金不算入額	20
	繰延税金資産合計	20
(繰延税金資産の純額)	20	
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	法定実効税率	39.39%
	(調整)	
	支払配当の損金算入額	39.39
	その他	0.01
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01
	法定実効税率	39.39%
	(調整)	
支払配当の損金算入額	39.38	
その他	0.01	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02	

(重要な後発事象)

期 別 項 目	当 期 (自平成17年7月1日 至平成17年12月31日)	前 期 (ご参考) (自平成17年1月1日 至平成17年6月30日)
1. 新投資口の発行	<p>平成18年2月24日開催の役員会において、下記のとおり新投資口発行を決議いたしました。なお、1口当たり発行価額（引受価額）及び発行価額の総額などについては、平成18年3月上旬開催予定の役員会にて決定される予定です。</p> <p>A. 公募による新投資口発行 募 集 方 法：一般募集 発 行 新 投 資 口 数：80,000口 配 当 起 算 日：平成18年1月1日</p> <p>B. 第三者割当による新投資口発行（注） 募 集 方 法：第三者割当 発 行 新 投 資 口 数：5,300口 配 当 起 算 日：平成18年1月1日 割 当 先：野村證券株式会社 （注）第三者割当における発行数の全部又は一部につき申し込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。</p> <p>C. 調達資金の用途 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、本投資法人による新たな特定資産を取得するための資金及び借入金の返済等に充当します。</p>	<p>平成17年7月21日及び平成17年8月3日開催の役員会において、下記のとおり新投資口発行を決議し、平成17年8月10日に払込が完了し、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262,170,318,500円、発行済投資口数は422,700口となっております。</p> <p>A. 公募による新投資口発行 ①募 集 方 法：一般募集 ②発 行 新 投 資 口 数：58,000口 ③発 行 価 格 (募 集 価 格)：1口当り916,300円 ④発 行 価 格 の 総 額：53,145,400,000円 ⑤発 行 価 額 (引 受 価 額)：1口当り887,782円 ⑥発 行 価 額 の 総 額：51,491,356,000円 ⑦払 込 期 日：平成17年8月10日 ⑧配 当 起 算 日：平成17年7月1日</p> <p>B. 調達資金の用途 今回の一般募集に係る調達資金については、本投資法人による新たな特定資産を取得するための資金及び借入金の返済等に充当します。</p>
2. 固定資産の交換	<p>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、固定資産の交換取引を実施することといたしました。なお、該当物件の取得及び引渡しは、平成18年4月24日を予定しております。</p> <p>交換取得資産のうち土地部分については、法人税法第50条に規定する圧縮記帳の規定を適用し、交換譲渡資産の売却益のうち圧縮限度額の見込相当額約185億円を当該交換取得資産の取得価額から控除する予定であります。</p> <p>これらの交換取引により約7億円相当額の利益を見込んでおります。</p> <p>A. 交換譲渡資産 [JFEビルディング] 譲 渡 予 定 価 格：91,000百万円 帳簿価額（平成17年12月31日現在） ：71,802百万円 特 定 資 産 の 種 類：信託受益権</p> <p>B. 交換取得資産 [西新宿三井ビルディング（追加取得）] 取 得 予 定 価 格：43,300百万円 特 定 資 産 の 種 類：不動産</p> <p>[ゲートシティ大崎] 取 得 予 定 価 格：30,100百万円 特 定 資 産 の 種 類：不動産</p> <p>[虎ノ門琴平タワー（追加取得）] 取 得 予 定 価 格：18,500百万円 特 定 資 産 の 種 類：不動産及び地上権</p> <p>[パレール三井ビルディング] 取 得 予 定 価 格：3,800百万円 特 定 資 産 の 種 類：不動産</p> <p>[信濃橋三井ビルディング] 取 得 予 定 価 格：14,400百万円 特 定 資 産 の 種 類：不動産</p>	

金銭の分配に係る計算書

項 目	期 別	
	当 期 (自平成17年7月1日 至平成17年12月31日)	前 期(ご参考) (自平成17年1月1日 至平成17年6月30日)
I 当期末処分利益	7,205,589,123円	6,161,091,560円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	7,205,344,200円 (17,046円)	6,160,877,100円 (16,893円)
III 次期繰越利益	244,923円	214,460円
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7,205,344,200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6,160,877,100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>

M 会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成 18 年 2 月 24 日

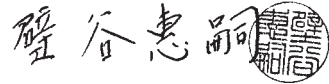
日本ビルファンド投資法人
役員会 御中

あずさ監査法人

指定社員 公認会計士
業務執行社員



指定社員 公認会計士
業務執行社員



当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第 129 条第 4 項の規定に基づき、日本ビルファンド投資法人の平成 17 年 7 月 1 日から平成 17 年 12 月 31 日までの第 9 期決算期の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）及び金銭の分配に係る計算書並びに附属明細書（会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告書及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告書及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類及び附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類及び附属明細書に対する意見を表明することにある。

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

監査の結果、当監査法人の意見は次のとおりである。

- (1) 貸借対照表及び損益計算書は、法令及び規約に従い投資法人の財産及び損益の状況を正しく示しているものと認める。
- (2) 資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）は、法令及び規約に従い投資法人の状況を正しく示しているものと認める。
- (3) 金銭の分配に係る計算書は、法令及び規約に適合しているものと認める。
- (4) 附属明細書（会計に関する部分に限る。）について、投資信託及び投資法人に関する法律の規定により指摘すべき事項はない。

新投資口の発行及び固定資産の交換に関する後発事象が資産運用報告書の「決算後に生じた重要な事実」及び貸借対照表及び損益計算書の注記事項の「重要な後発事象」に記載されている。

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

以 上

キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

科 目	期 別	
	当 期 (自平成17年7月1日 至平成17年12月31日)	前 期 (自平成17年1月1日 至平成17年6月30日)
	金 額(千円)	金 額(千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	7,206,403	6,162,107
減価償却費	3,664,410	3,279,994
長期前払費用償却額	4,876	4,628
投資法人債発行費償却額	57,499	46,996
新投資口発行費用	103,167	-
受取利息	203	199
未払分配金戻入	3,488	6,963
支払利息	1,366,227	1,163,249
固定資産除却損	129	2,454
営業未収入金の増加・減少額	41,602	96,409
未収消費税等の増加・減少額	1,074,451	516,877
未払消費税等の増加・減少額	188,692	188,692
営業未払金の増加・減少額	44,233	226,416
未払金の増加・減少額	127,557	199,773
前受金の増加・減少額	372,989	190,560
長期前払費用の支払額	-	15,000
その他	95,068	65,085
小 計	11,562,214	11,798,094
利息の受取額	203	199
利息の支払額	1,190,502	1,141,748
法人税等の支払額	1,093	1,014
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,370,822	10,655,531
II 投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	18,514,841	10,570,244
信託有形固定資産の取得による支出	109,334,995	12,257,391
無形固定資産の取得による支出	77	1,120,892
信託無形固定資産の取得による支出	-	2,580
預り敷金保証金の支出	927,819	1,407,306
預り敷金保証金の収入	5,368,057	2,270,765
差入敷金保証金の支出	5,357	7,132
差入敷金保証金の収入	1,439	4,406
その他投資等取得による支出	66,401	39,804
投資活動によるキャッシュ・フロー	123,479,994	23,130,181
III 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入	184,200,000	159,000,000
短期借入金の返済による支出	168,400,000	150,800,000
長期借入金の借入による収入	37,000,000	2,000,000
長期借入金の返済による支出	5,000,000	-
投資法人債の発行による収入	10,000,000	10,000,000
投資法人債発行費の支出	63,018	56,170
投資口の発行による収入	51,388,188	-
分配金の支払額	6,160,279	6,301,501
財務活動によるキャッシュ・フロー	102,964,890	13,842,328
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	10,144,282	1,367,678
V 現金及び現金同等物の期首残高	39,857,072	38,489,393
VI 現金及び現金同等物の期末残高	29,712,789	39,857,072

(注)キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則(昭和38年大蔵省令第59号)」に基づき作成しておりますが、参考情報として添付しております。このキャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第129条第4項の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けておりません。

〔重要な会計方針〕(参考情報)

項目	期別	
	当期 (自平成17年7月1日 至 平成17年12月31日)	前期 (自平成17年1月1日 至 平成17年6月30日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<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

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)(参考情報)

	当期 (自平成17年7月1日 至 平成17年12月31日)		前期 (自平成17年1月1日 至 平成17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17年12月31日現在)		(平成17年6月30日現在)	
現金及び預金	7,867,388千円		9,773,779千円	
信託現金及び信託預金	21,845,401千円		30,083,292千円	
現金及び現金同等物	29,712,789千円		39,857,072千円	
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				
現金及び預金			9,773,779千円	
信託現金及び信託預金			30,083,292千円	
現金及び現金同等物			39,857,072千円	

投資口価格の推移

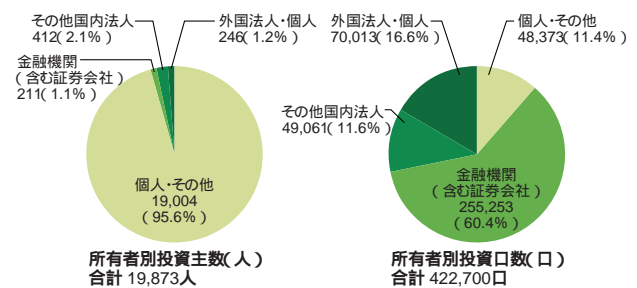


年間スケジュール (予定)

12月	決算月	6月
2月	決算発表	8月
3月中旬	資産運用報告書発送 分配金支払開始	9月中旬
5月	半期決算発表	11月

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

投資主分布



投資主インフォメーション

日本ビルファンド投資法人の投資証券(銘柄コード:8951)について

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

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

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

住所等の変更手続きについて

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

分配金について

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

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

その他

住所変更、分配金振込指定に必要な各用紙のご請求は名義書換事務受託者のフリーダイヤル及びインターネットのホームページで24時間受付しております。

- ・電話によるご請求：受付フリーダイヤル 0120-87-2031
- ・インターネットによるご請求：

http://www.chuomitsui.co.jp/person/p_06.html

投資主メモ

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

最新のIR情報はホームページをご覧ください。

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

日本ビルファンド投資法人のホームページでは、投資方針や基本的な仕組み等のほか、最新のプレスリリース資料、決算情報等の各種法定ディスクロージャー資料、分配金に関する情報、投資物件の写真、地図、間取り図、スペック等の物件資料、ポートフォリオの全国マップ、月次のビルの稼働率の情報、新規取得物件の情報、アナリスト説明会等の最新のスケジュール、アナリスト説明会の資料揭示、本日の株価等特色あるコンテンツをご提供させていただいており、今後も更に充実を図っていきます。

TOPページ



個別物件情報



決算情報



日本ビルファンド投資法人
Nippon Building Fund Inc.

東京都中央区八重洲二丁目7番2号
03 3281 0810