

NBF *Nippon Building Fund*

決算・運用状況のご報告（資産運用報告）

第10期（平成18年6月期）

平成18年1月1日～平成18年6月30日



ごあいさつ

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

さて、本投資法人は、第10期(平成18年1月1日～平成18年6月30日)の決算を行い、計算書類(貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表)、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書につきまして、平成18年8月18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24,307百万円、経常利益9,851百万円となり当期純利益9,850百万円を計上いたしました。分配金につきましては、投資口1口当たり19,391円とさせていただきます。

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

日本ビルファンド投資法人

執行役員 阿部 定文

執行役員 西山 晃一

(日本ビルファンドマネジメント株式会社 代表取締役社長)

監督役員 廣田 富男

監督役員 西沢 昭

監督役員 小塚 堃武壽

監督役員 深澤 日出男



深澤日出男 西沢昭 廣田富男 小塚堃武壽
阿部定文 西山晃一

CONTENTS

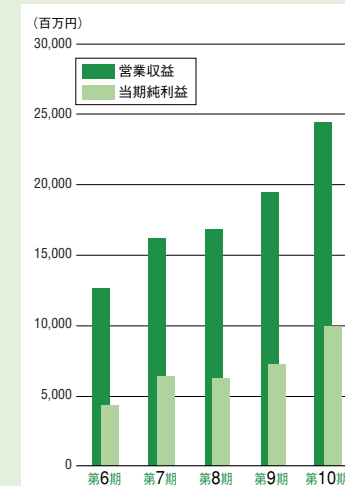
NBFの特長と実績	4	I 資産運用報告	30
トップインタビュー	6	II 貸借対照表	48
強化されたポートフォリオ	12	III 損益計算書	50
充実したポートフォリオ	14	IV 投資主資本等変動計算書	51
財務の安定性	16	V 注記表	52
ポートフォリオの概要	18	VI 金銭の分配に係る計算書	56
ポートフォリオ分布	20	VII 監査報告書	57
NBF PORTFOLIO	22	VIII キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	58
		IX 投資主インフォメーション	63

決算サマリー

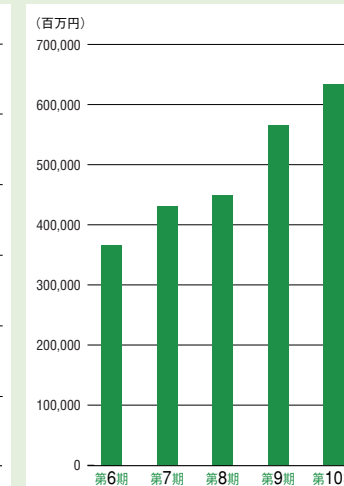
期 決 算 年 月	第6期 平成16年6月	第7期 平成16年12月	第8期 平成17年6月	第9期 平成17年12月	第10期 平成18年6月	第11期(予想) 平成18年12月
営業収益(百万円)	12,554	16,116	16,730	19,363	24,307	25,701
当期純利益(百万円)	4,262	6,306	6,161	7,205	9,850	9,398
総資産額(百万円)	366,200	430,378	449,556	564,902	633,693	—
純資産額(百万円)	153,161	216,985	216,840	269,375	356,297	—
1口当たり純資産額(円)	545,641	594,968	594,571	637,274	701,373	—
1口当たり分配金(円)	15,185	17,291	16,893	17,046	19,391	18,500

財務ハイライト

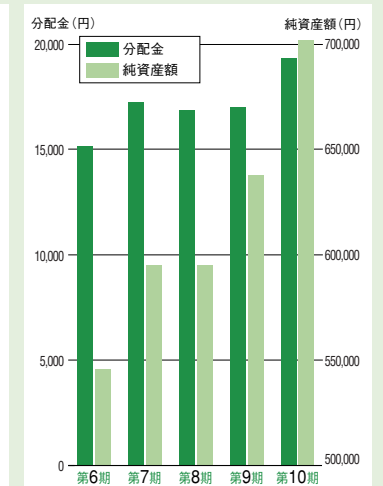
営業収益・当期純利益



総資産額



1口当たり分配金・1口当たり純資産額



予想数値は、一定の前提条件の下に算出した平成18年8月18日時点でのものです。テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行等により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額等を保証するものではありません。なお、上記予想数値は、平成18年8月18日付「平成18年6月期(平成18年1月1日～平成18年6月30日)決算短信」により公表した内容に基づき記載しております。(決算短信は本投資法人のホームページ等でもご覧いただけます。)

■ NBFの特長と実績

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

平成13年9月に我が国初の不動産投資法人としてJ-REIT市場に上場して以来、NBFは先駆者として着実に実績を積み上げ、安定した利益分配を行ってまいりました。5年10期という区切りを迎えた今、資産規模、財務安定性、物件取得方法の先進性、情報開示への取り組みなど、様々な側面で確固たる地位を確立しつつあります。

J-REITで最大規模

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

ポートフォリオの充実

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

開発型物件への取り組み

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

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41.0%(*)
- 有利子負債に占める長期性資金の割合89.3%(*)
- 長期有利子負債の平均残存年数5.94年

三井不動産株式会社とのコラボレーション

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

情報開示への取り組み

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

(*) 平成18年6月30日現在

Feature of NBF

確固たる基盤で更なる飛躍へ

TOP INTERVIEW

トップインタビュー

平成13年9月10日に東京証券取引所(不動産投資信託市場)に上場し、5周年を迎えました。

これまでは着実に資産規模を拡大して質の高いポートフォリオを築き上げ、それによって安定的な収益を確保し、分配金の支払実績も5年・10期のトラックレコードを積み上げることができました。

私たちは、確固たる基盤を構築したこの5年・10期を「第1フェーズ」と呼んでいます、「第1フェーズ」で築いた優良なポートフォリオのポテンシャルやノウハウなどを最大限に発揮し、これからの「第2フェーズ」でさらなる飛躍を目指してまいります。

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
日本ビルファンド投資法人
執行役員
西山 晃一



Q 5年・10期というひとつの節目を迎えられました。この期間を振り返ってどのように総括されますか？

A 様々な局面を乗り越え、所期目標であった5,000億円超の資産規模を実現。第2フェーズに向けて強固なポートフォリオが確立できたと思います。

わが国初の不動産投資法人として上場して以来、私たちはプロフェッショナルとしての誇りと情熱を持ち、不動産投信市場の発展に向けて努力してまいりました。

平成13年5月の運用開始時の資産規模は、22棟、1,921億円でした。私たちは、所期目標として「平成18年3月末を目処に、資産規模(取得価格の合計)を5,000億円にすること」を掲げ、優良な運用資産の積み上げに努力してまいりました。この目標は、資産規模拡大によるスケールメリットを享受する基盤を作り、また、特定の物件(JFEビルディング)に対する依存度を軽減することを目的としたものでした。

平成17年10月には、新たに旗艦ビルとなった大和生命ビルの取得により、6ヶ月前倒しでこの「5,000億円という規模の目標」を達成いたしました。

また、当期(第10期)において、JFEビルディングと西新宿三井ビルディング(追加取得)をはじめとする5物件との

交換を実施したことで、所期目標を完全に達成し、今後のさら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の確立ができました。

これをもって、NBFの第1フェーズが完了したと言えます。

一方、借入金に関しましては、長期固定有利子負債比率を高め、保守的なLTV(総資産負債比率)水準を保つことで、安定的な財務基盤の構築にも注力してまいりました。

投資口の時価総額もJ-REIT最大の5,740億円*まで成長しております。
*平成18年6月30日現在

ただ、常に順調だったわけではありません。芝NBFタワーや三田シテイビル(現住友電設ビル)における大口テナントの退去など、いわゆるNBFの2003年問題にも直面しました。テナントの退去は収入減に直結するため、早期に適切な手を打つ必要がありますが、芝NBFタワーにおいては、全棟大規模リニューアルを行うこととしました。リニューアル期間の約半年間は賃料収入がありませんので、稼働率、分配金ともに落ちてしまいました。しかし、結果的にはこの対応が功を奏し、リニューアル後は、ほぼ100%の稼働率で推移しております。

様々な局面を乗り越えて、現在の55棟、6,248億円(取得価格ベース)への規模拡大が実現されたわけです。

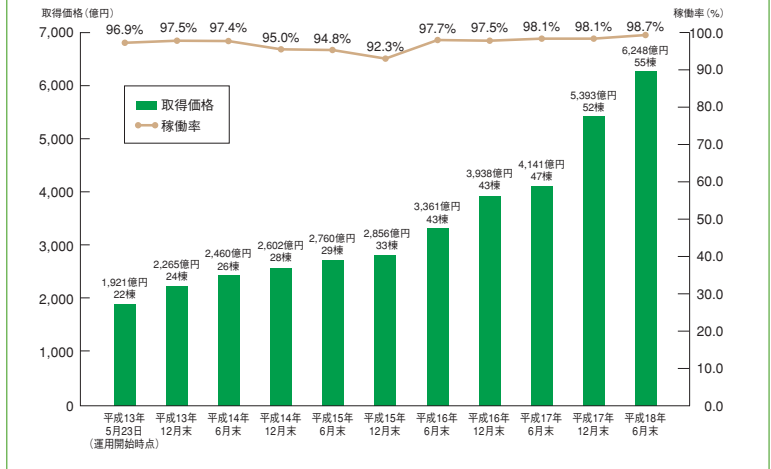
各期末の全ポートフォリオを見ましても、高い稼働率を維持しております。特に、第8期(平成17年6月期)以降は98%以上の高さを維持しております。



投資口価格と東証REIT指数



資産規模と稼働率



きめ細かい運営管理を行い、そして継続的に実施しているテナントアンケートの結果を踏まえたリニューアル工事を行うなど、テナントのニーズを的確に捉えた対応で満足度の向上を図っております。また、NBFコンサート、絵馬イベント、七夕イベントの開催やNBFビジョン(情報配信システム)の設置などにより、テナントとのコミュニケーションを図った成果がここに現れているのだと思います。

Q さらに成長するための第2フェーズの基本方針を教えてください。

A 収益性、資産規模の拡大、安定的な財務基盤、信頼関係の維持・強化それと中期的な分配金水準※の引き上げという5つの成長と強化を第2フェーズの基本方針とします。

第2フェーズの基本方針として、「5つの成長と強化」を掲げております。

まず、「収益性」です。充実したポートフォリオのポテンシャルを最大限に引き出し、「ポートフォリオの収益力の強化」を目指します。

次に、「資産規模」ですが、「規模・ノウハウ・情報」の優位性を活用して、「優良な資産取得による資産規模の拡大」を目指したいと考えております。

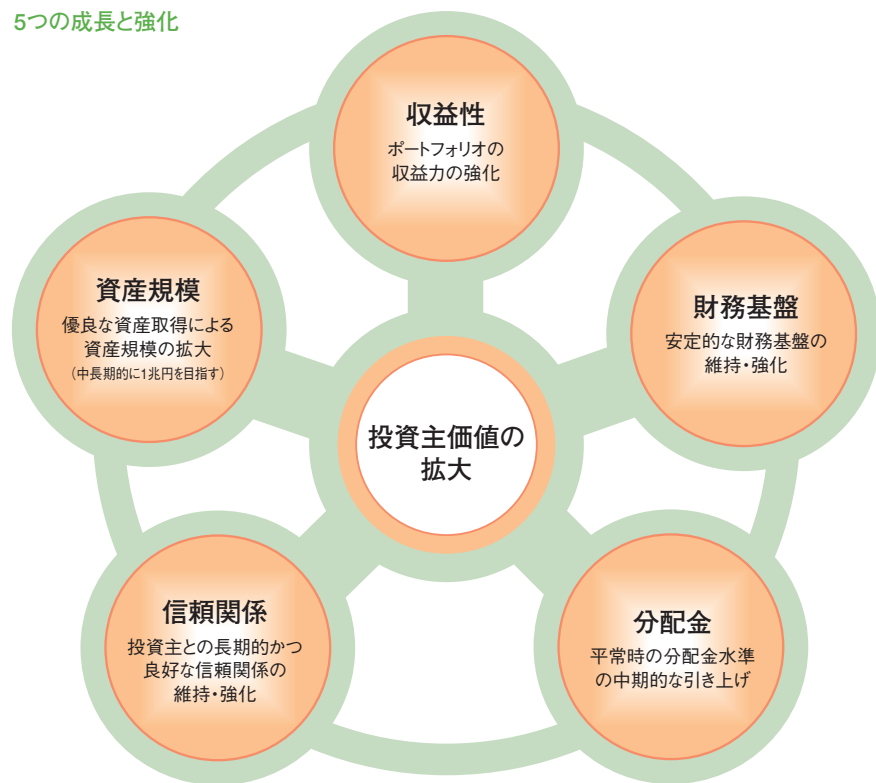
そして、「財務基盤」につきましては、堅固な財務基盤をもとに、金利上昇リスクに対応できる「安定的な財務基盤の維持・強化」を図ってまいります。

また、運用体制やコンプライアンス態勢などの強化により、「投資主の皆さまとの長期的かつ良好な信頼関係の維持・強化」に努めてまいります。

最後に、これらの取り組みを実行することにより、「中期的な分配金水準※の引き上げ」を目指してまいります。

※「分配金水準」とは、不動産売却損益や不動産購入時の初年度の固定資産税・都市計画税の簿価計上等の影響を除いた不動産賃貸収入に伴う利益にもとづいた1口当たりの分配金水準を言います。

5つの成長と強化



Q 好調な日本経済下で第2フェーズを迎えるわけですが、どのような運営をしていくのでしょうか？

A 構築してきた質の高いポートフォリオのポテンシャルとこれまで培ってきたノウハウ、そして安定的な財務基盤を最大限に有効活用してまいります。

オフィスマーケットにおきましては、景気回復によるオフィスの増床・統合の動きが続いており、特に東京都心部では、大型新築ビルを中心に始まった空室率の改善が中規模のビルにも波及し、全体として空室率が改善、大型ビルの不足感などもあって、賃料の上昇傾向が続いております。この傾向は東京都心部にとどまらず、地域差はあるものの全国に広がってきています。NBFは東京都心部の大型オフィスビルを中心に質の高いポートフォリオを構築してまいりました。このポテンシャルを活用することで、賃料の増額改定による収益の向上に注力します。ただし、マーケットの状況が良いとは言っても、賃貸借契約の更新のつど、テナントに説明のうえお願いし、ご了解いただいて初めて上げられるものです。収益に対する効果は、今後徐々に現れてくることとなります。



また、資産規模の拡大につきましては、ご承知のとおり、取得競争が激化し、物件の価格も上昇しております。このような状況においては、いたずらに規模を拡大するのではなく、取得手法の工夫や、これまで培ってきたノウハウを活かして「厳選」した案件を取得することで、着実に積み上げていくことが大事です。そのため、取得のペースはこれまでよりも緩やかになるでしょう。そう言いつても、今後もより良いポートフォリオの構築のために取得を続けてまいります。いずれは(資産規模)1兆円というところも見えてくると考えております。

一方、ゼロ金利の解除により、金利も上昇しつつあります。J-REITにとって、金利上昇は未体験ゾーンです。「REITは金利上昇に弱いのでは？」という意見も聞きます。確かに金利上昇は収益を圧迫する要因になりますが、第1フェーズにおいて、有利子負債の長期固定化を進めるなど、安定的な財務基盤を構築したことで、その備えはできていると考えます。

先に触れましたとおり、賃料の上昇も同時に起こっており、不動産の運営をきちんと行い、そのうえで金利上昇局面においては十分な対応を取りながら、収益の確保を図ってまいります。

また、法令遵守などコンプライアンスに関する社会の要請が以前よりも一層高まっております。これまでも、随時社内ルールの見直しなどを行い、態勢の強化に努めてまいりましたが、社会の要請は変化し続けるものと認識したうえで、投資主の皆さまとの信頼関係のさらなる強化に向け、不断に努力してまいります。



Q 最後に投資主の皆さまにメッセージをお願いします。

A 投資主価値の拡大を目指していくことを中長期的な最重要課題として認識し、業務に邁進してまいります。

私たちの誇りは、我が国初の不動産投資法人として5年・10期のトラックレコードを積んできたことと、その間に6,248億円というJ-REIT最大規模かつ質の高いポートフォリオを構築してきたことです。

それを支えてくださっている投資主の皆さまにお応えするためにも、第2フェーズの中期的な基本方針に基づく業務の遂行を通じて、私たちの経営方針であります「中長期的な視点から運用資産の着実な成長と安定的な収益の確保」を実現し、最終的には投資主価値の拡大を目指してまいります。

今後ともより一層のご支援、ご指導を賜りますようよろしくお願い申し上げます。



Profile
西山 晃一

昭和26年7月2日生

昭和49年4月 三井不動産株式会社入社

平成12年4月 同社ビルディング本部ビルファンド事業室長

平成12年9月 エム・エフ資産運用株式会社(現日本ビルファンドマネジメント株式会社)
代表取締役社長就任(現職)

平成12年12月 同社出向

平成13年8月 日本ビルファンド投資法人執行役員就任(現職)

NBF for Investors

着実に積み上げられた実績



新規物件取得の意義

運用資産の着実な成長

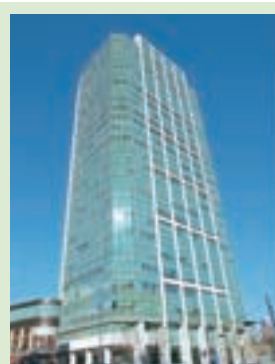
安定した収益の確保

ポートフォリオの更なる質の強化

本投資法人は、前期において所期目標であった「資産規模（取得価格合計）5,000億円」を達成し、更に当期においてJFEビルディングの交換取引の実施を始めとする新規物件の取得により、将来の成長が期待できるバランスの取れた優良なポートフォリオを構築することができました。

当期に強化されたポートフォリオ

当期取得物件



開発型物件
NBFプラチナタワー



三井不動産グループからの取得物件
新川崎三井ビルディング

三井不動産グループとの交換物件



西新宿三井ビルディング(追加取得)



ゲートシティ大崎



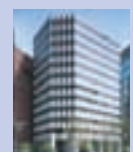
虎ノ門琴平タワー(追加取得)



ハレル三井ビルディング



信濃橋三井ビルディング



売却物件
大手前センタービルディング



交換物件
JFEビルディング

外部成長と既存物件のバリューアップへの取り組み

NBF名古屋広小路ビル増築プロジェクト

プロジェクトの概要

売主である開発会社が、NBF名古屋広小路ビル（既存ビル）の南側隣接地を取得し、既存ビルの増築建物を建築。
その後既存ビルと増築建物とを接続及び一体化させる工事を行い、本投資法人は、竣工後に隣接地及び増築建物を取得します。

プロジェクトの意義

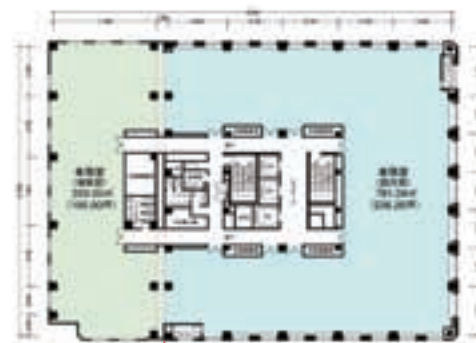
隣接地を既存ビルの増築敷地として活用することで、土地の持つ価値を最大限に活かしつつ、併せて既存ビルのバリューアップを図るものです。売主とのコラボレーション（協働）により、開発案件特有のリスクについて適切なマネジメントを行います。



■ 増築前



■ 増築後

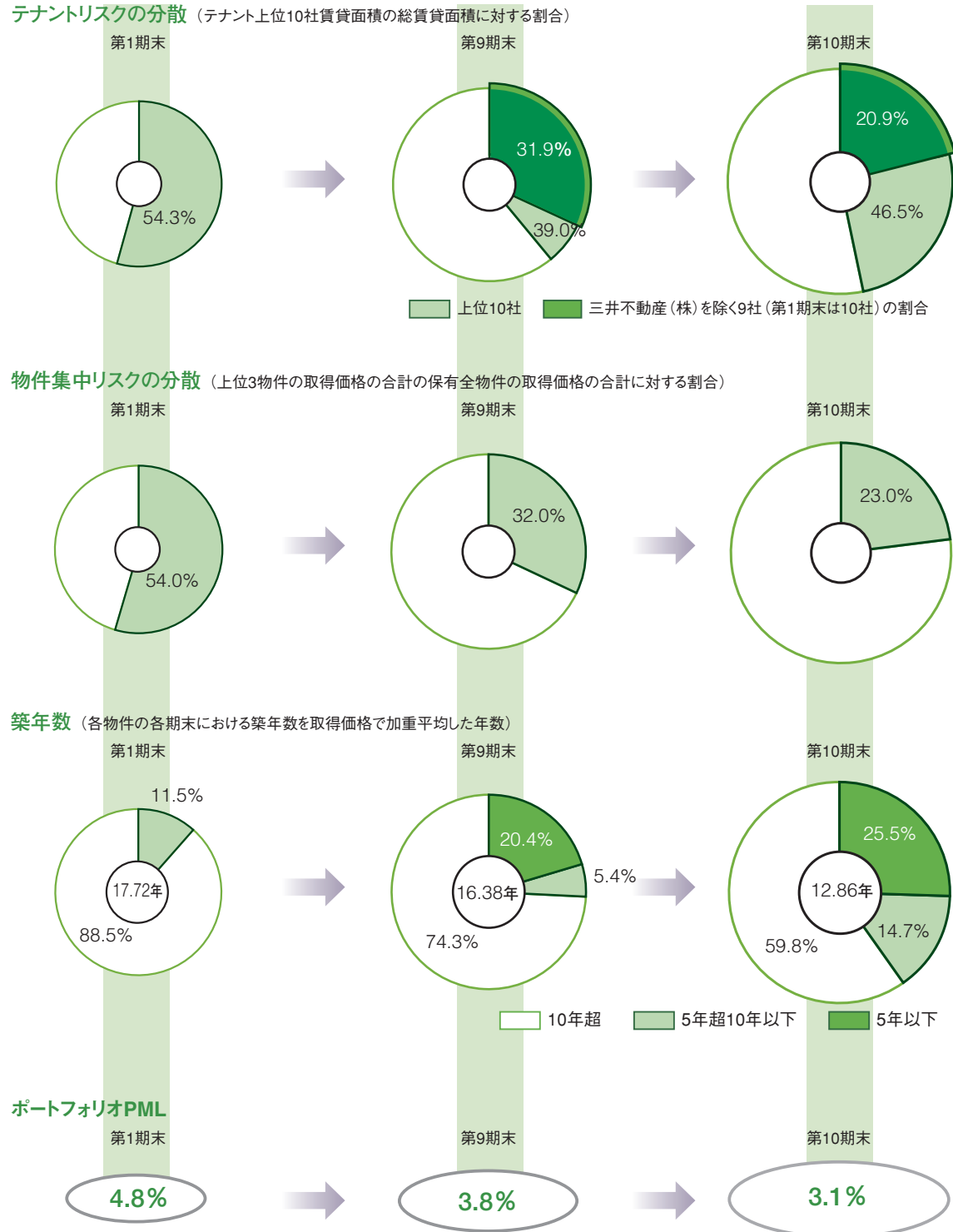


増築部 (本投資法人取得予定部分) ← 既存部 (既存所有部)

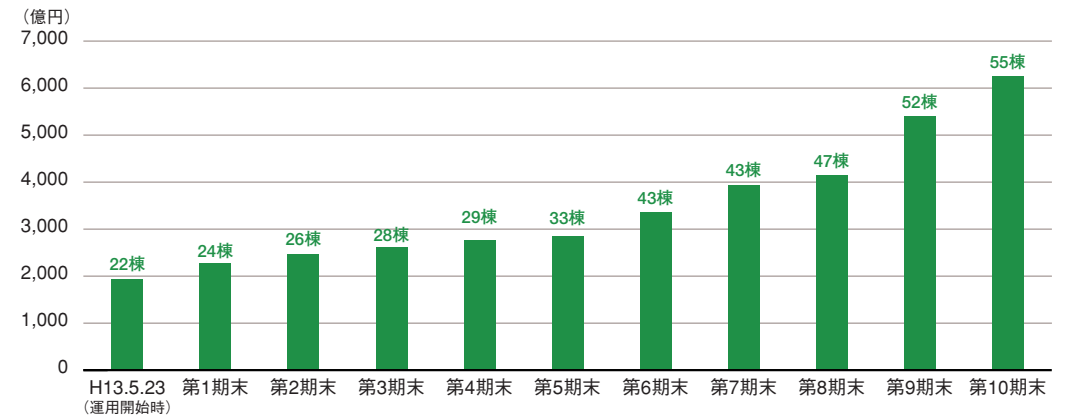
物件の概要 (増築部分のみ)

所在地	愛知県名古屋市中区栄二丁目311番
地積	431.30㎡
延床面積	3,608.00㎡ (予定)
構造	鉄骨造・一部鉄骨鉄筋コンクリート造 地下1階付地上9階建 (予定)
建物着工	平成18年10月 (予定)
建物竣工	平成20年1月 (予定)
取得時期	平成20年1月 (予定)

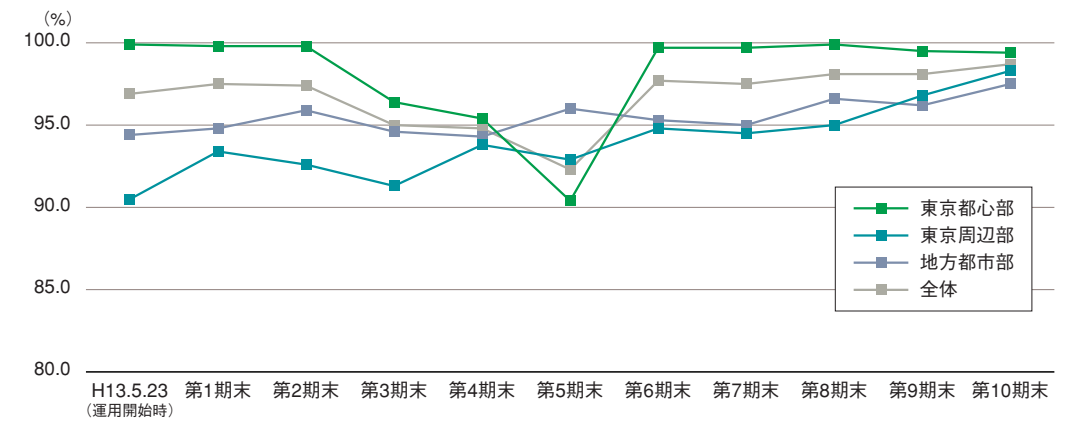
資産規模が拡大するとともに、下記グラフのとおり、第1期末と第9期末及び第10期末を比較すると、より質の高いポートフォリオとなりました。



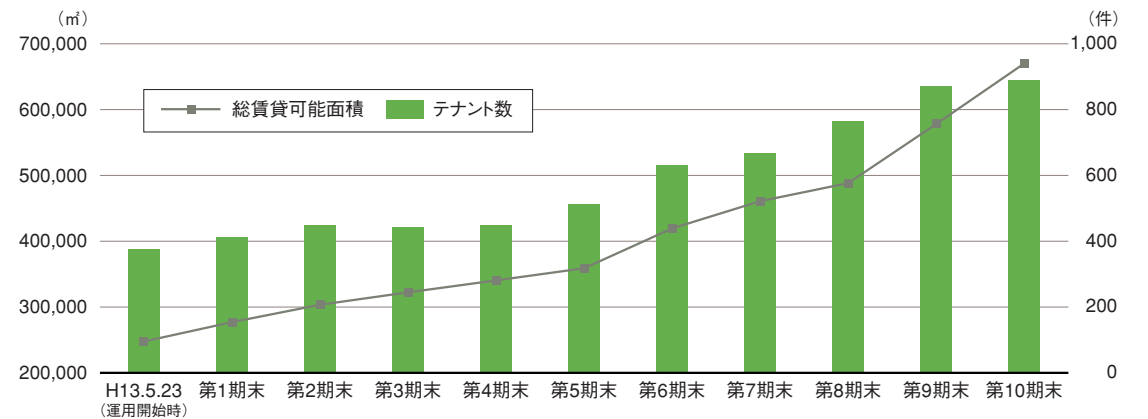
資産規模



稼働率



総賃貸可能面積・テナント数



財務の安定性

平成18年6月30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	41.0%
有利子負債残高に対する長期有利子負債の比率	89.3%
長期有利子負債の平均残存年数	5.94年
平均調達コスト	1.52%
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

投資法人債の発行

平成17年1月27日に証券取引法に従い、2,000億円の公募投資法人債の発行枠の設定に関する発行登録書を提出しており、平成18年6月30日現在の発行枠残高は、1,800億円となっております。

■ 発行登録書の概要

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

■ 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	

東京都心部

地域区分	番号	物件名称	所在地	賃貸可能面積 (㎡)	取得年月	期末帳簿価額 (百万円)	投資比率
東京都心部	1	大和生命ビル	東京都千代田区内幸町一丁目	27,640	H17.10	64,548	10.8%
	2	西新宿三井ビルディング(注2)	東京都新宿区西新宿六丁目	32,967	H14.9 H18.4	37,317	6.2%
	3	芝NBFタワー	東京都港区芝大門一丁目	24,728	H13.7	32,179	5.4%
	4	NBFプラチナタワー	東京都港区白金一丁目	33,503	H18.3	31,806	5.3%
	5	ゲートシティ大崎	東京都品川区大崎一丁目	20,315	H18.4	25,222	4.2%
	6	虎ノ門琴平タワー	東京都港区虎ノ門一丁目	16,848	H16.11 H18.4	21,762	3.6%
	7	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	16,306	H13.5 H16.12	24,110	4.0%
	8	中目黒GTタワー(注3)	東京都目黒区上目黒二丁目	21,423	H15.2 H15.9 H17.9	23,257	3.9%
	9	新宿三井ビルディング二号館	東京都新宿区西新宿三丁目	14,900	H13.5	15,798	2.6%
	10	GSKビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目	22,702	H13.5	14,318	2.4%
	11	NBF虎ノ門ビル	東京都港区西新橋一丁目	10,354	H16.6	13,652	2.3%
	12	興和西新橋ビル棟	東京都港区西新橋二丁目	10,088	H13.5	12,437	2.1%
	13	第2新日鐵ビル	東京都中央区新川二丁目	17,338	H14.12	12,159	2.0%
	14	NBF ALLIANCE	東京都港区南青山五丁目	4,043	H16.7	9,439	1.6%
	15	四谷メディカルビル	東京都新宿区左門町	7,450	H17.8	8,847	1.5%
	16	渋谷ガーデンフロント	東京都渋谷区渋谷三丁目	8,258	H16.2	8,557	1.4%
	17	NBF芝公園ビル	東京都港区芝三丁目	7,087	H16.6	6,741	1.1%
	18	NBF高輪ビル	東京都港区高輪一丁目	10,473	H13.5	6,303	1.1%
	19	赤坂山王スクエア	東京都港区赤坂二丁目	5,258	H17.2	6,313	1.1%
	20	住友電設ビル	東京都港区三田三丁目	5,978	H13.5	5,010	0.8%
	21	NBF東銀座スクエア	東京都中央区築地一丁目	4,871	H17.3	5,184	0.9%
	22	NBF小川町ビルディング	東京都千代田区神田小川町一丁目	4,805	H17.9	4,998	0.8%
	23	NBF池袋タワー	東京都豊島区東池袋一丁目	5,730	H16.6	4,573	0.8%
	24	NBF池袋シティビル	東京都豊島区東池袋一丁目	5,127	H16.5	4,489	0.7%
	25	NBF須田町ヴェルデビル	東京都千代田区神田須田町二丁目	2,971	H15.12	2,460	0.4%
	26	NBF恵比寿南ビル	東京都渋谷区恵比寿南一丁目	1,595	H16.5	1,036	0.2%
小 計				342,757		402,528	67.1%

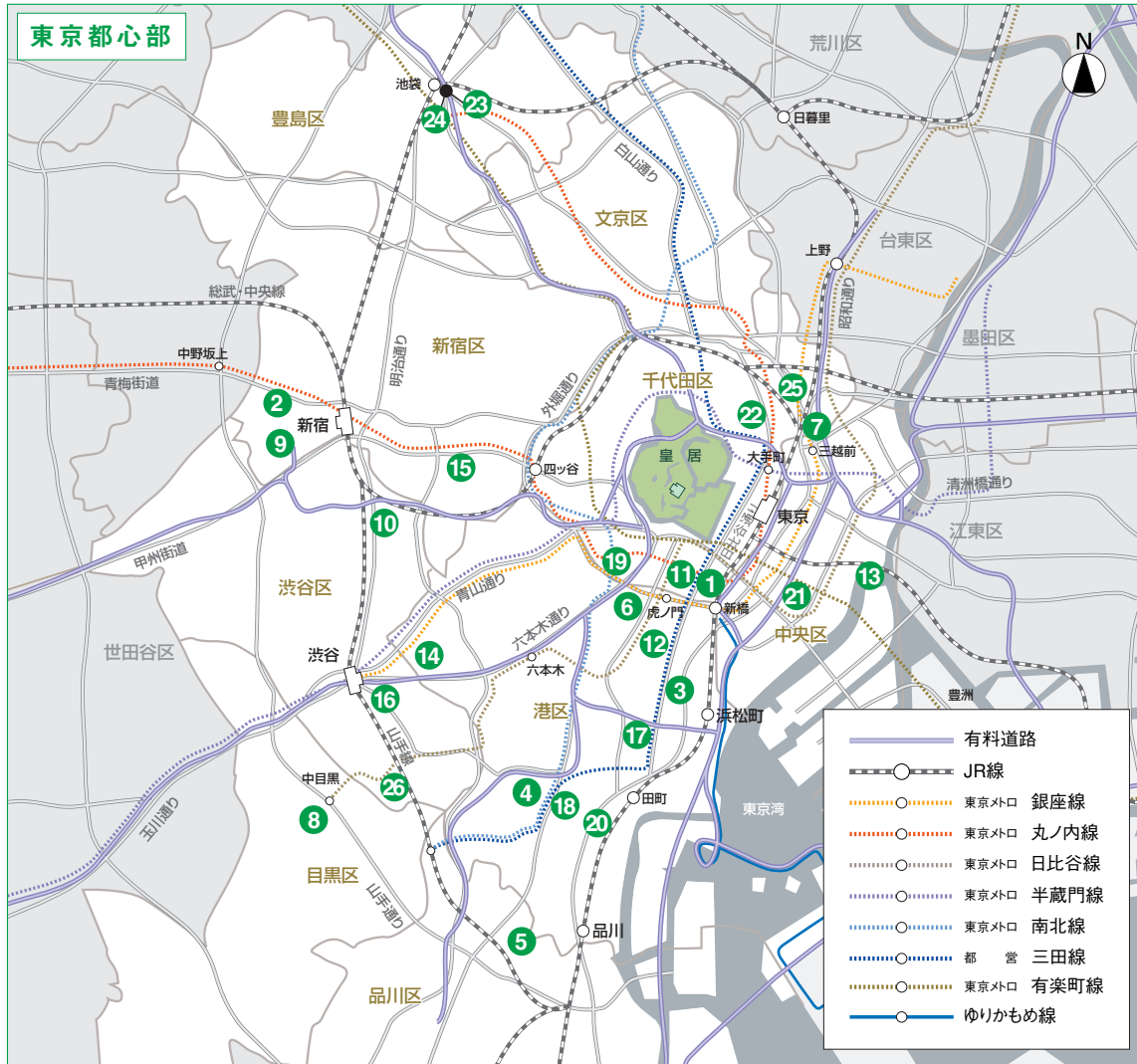
東京周辺都市部

地域区分	番号	物件名称	所在地	賃貸可能面積 (㎡)	取得年月	期末帳簿価額 (百万円)	投資比率	
東京周辺都市部	27	ISTビル	東京都江東区豊洲五丁目	36,764	H17.9	34,870	5.8%	
	28	中野坂上サンプライトツイン	東京都中野区本町二丁目	12,074	H14.2 H14.3	8,546	1.4%	
	29	新川崎三井ビルディング	神奈川県川崎市幸区鹿島田	27,924	H18.3	20,404	3.4%	
	30	横浜STビル	神奈川県横浜市西区北幸一丁目	20,070	H13.5	12,769	2.1%	
	31	パレール三井ビルディング	神奈川県川崎市川崎区東田町	12,545	H18.4	3,290	0.5%	
	32	NBF厚木ビル	神奈川県厚木市中町二丁目	5,230	H16.5	2,238	0.4%	
	33	つくば三井ビルディング	茨城県つくば市竹園一丁目	16,842	H13.5 H15.3	7,874	1.3%	
	34	NBF宇都宮ビル	栃木県宇都宮市東宿郷三丁目	6,163	H17.3	2,598	0.4%	
	35	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	20,699	H16.10 H16.11	16,542	2.8%	
	36	大同生命大宮ビル	埼玉県さいたま市大宮区吉敷町一丁目	3,574	H13.5	2,239	0.4%	
	37	NBF浦和ビル	埼玉県さいたま市浦和区東高砂町	3,455	H17.9	2,006	0.3%	
	38	NBF松戸ビル	千葉県松戸市本町	4,772	H13.5	2,391	0.4%	
	小 計				170,112		115,774	19.3%

地方都市部

地域区分	番号	物件名称	所在地	賃貸可能面積 (㎡)	取得年月	期末帳簿価額 (百万円)	投資比率	
地方都市部	39	札幌エルプラザ	北海道札幌市北区北八条西三丁目	11,396	H15.11 H16.3 H16.11 H17.10	4,368	0.7%	
	40	NBF札幌南二条ビル	北海道札幌市中央区南二条西二丁目	5,352	H13.5	1,771	0.3%	
	41	NBF仙台本町ビル	宮城県仙台市青葉区本町二丁目	7,567	H13.5	3,476	0.6%	
	42	NBFユニックスビル	福島県福島市栄町	13,479	H13.5	3,494	0.6%	
	43	NBF新潟テレコムビル	新潟県新潟市万代四丁目	10,221	H13.5	3,716	0.6%	
	44	NBF名古屋広小路ビル	愛知県名古屋市中区栄二丁目	6,873	H16.3	5,404	0.9%	
	45	アクア堂島NBFタワー	大阪府大阪市北区堂島浜一丁目	21,935	H16.9	17,710	3.0%	
	46	信濃橋三井ビルディング	大阪府大阪市西区靱本町一丁目	25,237	H18.4	12,101	2.0%	
	47	サンマリオンNBFタワー	大阪府大阪市中央区南本町二丁目	14,121	H14.3	9,493	1.6%	
	48	堺筋本町センタービル	大阪府大阪市中央区本町二丁目	11,438	H17.3	6,465	1.1%	
	49	NBF堺東ビル	大阪府堺市北瓦町一丁	5,327	H13.5	2,072	0.3%	
	50	NBF谷町ビル	大阪府大阪市中央区大手通一丁目	4,948	H16.6	1,943	0.3%	
	51	アクア堂島東館	大阪府大阪市北区堂島浜一丁目	3,243	H16.6	1,913	0.3%	
	52	NBF四条烏丸ビル	京都府京都市下京区綾小路通烏丸西入童侍者町	3,931	H13.5	1,413	0.2%	
	53	NBF広島立町ビル	広島県広島市中区立町	5,587	H15.9	2,989	0.5%	
	54	広島袋町ビルディング	広島県広島市中区袋町	1,310	H15.11	794	0.1%	
	55	NBF博多祇園ビル	福岡県福岡市博多区祇園町	5,416	H13.5	2,416	0.4%	
	小 計				157,379		81,547	13.6%
	ポートフォリオ合計				670,249		599,851	100.0%

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



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



- 27 ISTビル
- 28 中野坂上サンブライトツイン
- 29 新川崎三井ビルディング
- 30 横浜STビル
- 31 パレール三井ビルディング
- 32 NBF厚木ビル
- 33 つくば三井ビルディング
- 34 NBF宇都宮ビル
- 35 シーノ大宮ノースウイング
- 36 大同生命大宮ビル
- 37 NBF浦和ビル
- 38 NBF松戸ビル



- 39 札幌エルプラザ
- 40 NBF札幌南二条ビル
- 41 NBF仙台本町ビル
- 42 NBFユニックスビル
- 43 NBF新潟テレコムビル
- 44 NBF名古屋広小路ビル
- 45 アクア堂島NBFタワー
- 46 信濃橋三井ビルディング
- 47 サンマリオンNBFタワー
- 48 堺筋本町センタービル
- 49 NBF堺東ビル
- 50 NBF谷町ビル
- 51 アクア堂島東館
- 52 NBF四条烏丸ビル
- 53 NBF広島立町ビル
- 54 広島袋町ビルディング
- 55 NBF博多祇園ビル



NBF Platinum Tower NBFプラチナタワー(東京都心部)

Gate City Ohsaki ゲートシティ大崎(東京都心部)



Shinanobashi Mitsui Bldg. 信濃橋三井ビルディング (地方都市部)



Parale Mitsui Bldg.
パレル三井ビルディング (東京周辺都市部)

Shin-Kawasaki Mitsui Bldg. 新川崎三井ビルディング (東京周辺都市部)





1 大和生命ビル



2 西新宿三井ビルディング



3 芝NBFタワー



6 虎ノ門琴平タワー



7 日本橋室町センタービル



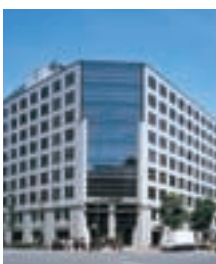
8 中目黒GTタワー



9 新宿三井ビルディング二号館



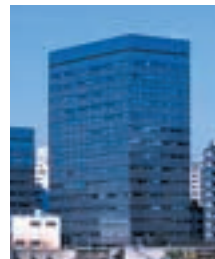
10 GSKビル



11 NBF虎ノ門ビル



12 興和西新橋ビルB棟



13 第2新日鐵ビル



15 四谷メディカルビル



16 渋谷ガーデンフロント



17 NBF芝公園ビル



14 NBF ALLIANCE



18 NBF高輪ビル



20 住友電設ビル



21 NBF東銀座スクエア



22 NBF小川町ビルディング



19 赤坂山王スクエア



23 NBF池袋タワー



24 NBF池袋シティビル



25 NBF須田町ヴェルデビル



26 NBF恵比寿南ビル



28 中野坂上サンブライトツイン



30 横浜STビル



32 NBF厚木ビル



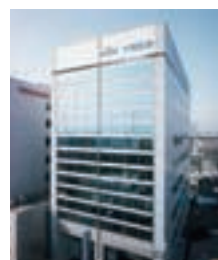
33 つくば三井ビルディング



34 NBF宇都宮ビル



35 シーノ大宮ノースウイング



36 大同生命大宮ビル



37 NBF浦和ビル



38 NBF松戸ビル



39 札幌エルプラザ



40 NBF札幌南二条ビル



41 NBF仙台本町ビル



42 NBFユニックスビル



43 NBF新潟テレコムビル



44 NBF名古屋広小路ビル



45 アクア堂島NBFタワー ※一番右はアクア堂島東館です。



47 サンマリオンNBFタワー



48 堺筋本町センタービル



49 NBF堺東ビル



50 NBF谷町ビル



52 NBF四条烏丸ビル



53 NBF広島立町ビル



54 広島袋町ビルディング



55 NBF博多祇園ビル

51 アクア堂島東館



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	第10期 平成18年6月
営業収益	百万円	12,554	16,116	16,730	19,363	24,307
(うち賃貸事業収益)	百万円	(12,458)	(15,178)	(16,730)	(19,363)	(22,872)
営業費用	百万円	7,391	8,587	9,343	10,582	12,622
(うち賃貸事業費用)	百万円	(6,775)	(7,831)	(8,553)	(9,694)	(11,472)
営業利益	百万円	5,162	7,529	7,387	8,780	11,685
経常利益	百万円	4,263	6,307	6,162	7,206	9,851
当期純利益	(a) 百万円	4,262	6,306	6,161	7,205	9,850
総資産額	(b) 百万円	366,200	430,378	449,556	564,902	633,693
(対前期比)	%	(+16.5)	(+17.5)	(+4.5)	(+25.7)	(+12.2)
純資産額	(c) 百万円	153,161	216,985	216,840	269,375	356,297
(対前期比)	%	(+0.1)	(+41.7)	(△0.1)	(+24.2)	(+32.3)
出資総額	百万円	148,899	210,678	210,678	262,170	346,446
発行済投資口数	(d) 口	280,700	364,700	364,700	422,700	508,000
1口当たり純資産額	(c)/(d) 円	545,641	594,968	594,571	637,274	701,373
分配総額	(e) 百万円	4,262	6,306	6,160	7,205	9,850
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	15,185	17,291	16,893	17,046	19,391
(うち1口当たり利益分配金)	円	(15,185)	(17,291)	(16,893)	(17,046)	(19,391)
(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) %	1.25 (2.51)	1.58 (3.17)	1.40 (2.80)	1.42 (2.84)	1.64 (3.29)
自己資本利益率	(注2) %	2.78 (5.57)	3.41 (6.81)	2.84 (5.68)	2.96 (5.93)	3.15 (6.30)
自己資本比率	(c)/(b) %	41.8	50.4	48.2	47.7	56.2
(対前期比増減)	(△6.8)	(+8.6)	(△2.2)	(△0.5)	(+8.5)	
配当性向	(注3) (e)/(a) %	99.9	100.0	99.9	99.9	100.0
【その他参考情報】						
投資物件数	(注4) 件	43	43	47	52	55
テナント数	(注4) 件	629	667	763	868	887
総賃貸可能面積	m	419,511	460,901	488,323	578,243	670,249
期末稼働率	(注4) %	97.7	97.5	98.1	98.1	98.7
当期減価償却費	百万円	2,627	2,891	3,279	3,664	4,535
当期資本的支出額	百万円	458	430	702	618	752
賃貸NOI(Net Operating Income)(注2)	百万円	8,310	10,238	11,457	13,333	15,935

(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により表示しております。

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

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

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」(以下「投信法」といいます。)に基づき、平成13年3月16日に設立され、同年9月に東京証券取引所不動産投資信託証券市場(J-REIT市場)に上場(銘柄コード8951)いたしました。本投資法人は、主として東京都心部、東京周辺都市部及び地方都市部に立地する主たる用途がオフィスである建物及びその敷地から構成される不動産並びにかかる不動産を裏付けとする有価証券及び信託の受益権その他の資産に投資することによって、中長期的な観点から、本投資法人に属する資産の着実な成長と安定した収益の確保を基本方針として運用を行い、平成14年3月の第1期の利益分配実施以後、前期の第9期まで9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、企業業績の改善による雇用情勢や家計所得の改善に伴い消費が増加し、それがさらに企業の積極的な設備投資につながるなど、景気の回復基調が鮮明に表れました。

オフィスビル賃貸市場につきましては、企業業績の回復を背景としたオフィスの増床・統合の動きが続き、東京都心部においては、大型新築ビルを中心に空室率が大幅に改善し、大型ビルの不足感から、新規成約賃料の上昇が続いております。

不動産流通市場では、地価の下げ止まり感が広がり、都心部をはじめとして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、不動産取得環境は一層厳しい状況が続きました。

このような状況下、本投資法人は、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ったうえで物件取得を進めました。

その結果、平成18年3月に「NBFプラチナタワー(白金一丁目東区第一種市街地再開発事業 業務棟)」(信託受益権、取得価格(以下、同様)310.0億円)、「新川崎三井ビルディング」(所有権の共有持分、203.0億円)の2物件を取得し、平成18年2月には、ポートフォリオの資産構成ならびに構築方針等を考慮し、総合的に検討した結果、「大手前センタービルディング」(譲渡価格23.7億円)を譲渡いたしました。

また、本投資法人は、JFEビルディング全体を賃借し、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の11.2%、全賃貸面積の11.5%を占めておりました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平成17年11月30日付で受領いたしました。

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、テナント退去への対応方法について、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、平成18年4月24日付でJFEビルディング(譲渡価格910.0億円)を三井不動産株式会社に譲渡し、同時に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、区分所有権及び区分所有権の共有持分、取得価格(以下、同様)433.0億円)、②ゲートシティ大崎(区分所有権及び区分所有権の共有持分、301.0億円)、③虎ノ門琴平タワー(追加取得、区分所有権の共有持分及び地上権の準共有持分、185.0億円)、④パレール三井ビルディング(区分所有権の共有持分、38.0億円)及び⑤信濃橋三井ビルディング(所有権の共有持分、144.0億円)の5物件(以下、「交換取得5物件」といいます。)を取得(交換)いたしました。

本投資法人は、かかる取引を行ったことにより、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たものと考えております。

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、55物件、投資額6,248億円(取得価格ベース)、総賃貸可能面積は67.0万m²(20.3万坪)に達しております。

既存ポートフォリオの収益力維持・向上を図るため、テナントアンケートの継続実施等による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の多い管理会社の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いたしました。また、NBFビジョン(情報配信システム)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の継続的な実施等により、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、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98.7%(前期比+0.6ポイント)となり、引き続き高い水準を維持しております。

(3) 資金調達概要

借入金等の有利子負債の調達につきましては、機動性の高い無担保・無保証のコーポレートファイナンスを活用し、財務の安定性に配慮しつつ行っております。借入に当たっては、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による調達を進める一方で、物件取得時の機動的な資金調達等の観点から短期借入金による調達も行っており、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。当期は、平成18年3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508,000口(前期比85,300口増)に、出資総額は3,464.4億円(前期比842.7億円増)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41.0%となりました。

また、資金調達手段の多様化を図るため、平成17年1月には2,000億円の公募投資法人債の発行枠の設定に関する発行登録書を提出しており、平成18年6月30日現在の発行枠残高は1,800億円となっております。

発行登録書の概要

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

なお、当期末時点における本投資法人の格付の状況は以下のとおりです。

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

(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24,307百万円（前期比4,944百万円増、25.5%増）、不動産賃貸事業利益は、11,400百万円（前期比1,731百万円増、17.9%増）、資産運用報酬・保管及び事務委託コスト等の費用控除後の営業利益は、11,685百万円（前期比2,904百万円増、33.1%増）、経常利益は9,851百万円（前期比2,645百万円増、36.7%増）と増収増益となりました。これは、当期に取得した7物件（追加取得分含む）の新規稼働による収益増加、前期に取得した7物件（追加取得分含む）が通期稼働したことによる収益の増加に加え、前述のJFEビルディングの譲渡（交換取得5物件との交換取引）及びポートフォリオの入替え戦略による物件の譲渡に伴う売却益の計上等が主な要因です。

また、規約に定める分配方針に従い、本投資法人は、当期末処分利益の概ね全額を分配（1口当たり19,391円）することにより、当該利益分配金が損金算入される税制の特例（租税特別措置法第67条の15）が適用されることを企図し、当期純利益は9,850百万円（前期比2,645百万円増、36.7%増）となりました。

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)
平成18年3月16日	公募増資	80,000	502,700	79,040	341,210	(注7)
平成18年3月29日	第三者割当増資	5,300	508,000	5,236	346,446	(注8)

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

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

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

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

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

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

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

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

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期 決算年月	第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	第10期 平成18年6月
最高	823,000円	900,000円	1,000,000円	1,020,000円	1,170,000円
最低	682,000円	762,000円	849,000円	891,000円	995,000円

4. 分配金等の実績

当期（第10期）の分配金は、1口当たり19,391円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用を企図しており、当期末処分利益の概ね全額を分配することとしております。

期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
計算期間	自平成16年1月1日 至平成16年6月30日	自平成16年7月1日 至平成16年12月31日	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18年1月1日 至平成18年6月30日
当期末処分利益総額	4,262,515千円	6,306,101千円	6,161,091千円	7,205,589千円	9,850,811千円
利益留保額	85千円	73千円	214千円	244千円	183千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	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)	9,850,628千円 (19,391円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	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)	9,850,628千円 (19,391円)
うち出資戻金総額 (1口当たり出資戻金額)	－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、当期までの第1フェーズにおきまして、東京都心部の大型オフィスビルを中心に、質の高いポートフォリオを構築してまいりました。

これからの第2フェーズにおきましては、上記方針に基づいた運用を行いつつ、さらなる投資主価値の拡大を目指します。

- 第1フェーズで築いた充実したポートフォリオのポテンシャルを最大限に引き出し、「ポートフォリオの収益力の強化」を目指します。
 - 市場賃料との乖離が大きい契約においては賃料の増額改定に注力します。
 - 三井不動産株式会社のプラットフォームを最大限活用するとともに、質の高いテナントサービスにより高稼働率を維持します。
 - 戦略的なリニューアル工事により市場競争力を高めるとともに、ポートフォリオの入替も戦略的に行ってまいります。
- 第1フェーズで築いた「規模・ノウハウ・情報」の優位性を最大限に活用して優良な資産取得を継続することにより、「運用資産規模の着実な拡大」を目指します。
 - 規模のメリットを開発案件や建替等において適切に活用し、優良な投資機会の拡大に努めます。
 - NBFプラチナタワー等に代表される創意工夫やリスクマネジメントをさらに洗練させながら、新たな取得手法等を検討し、一層の差別化を図ってまいります。
 - 引き続き三井不動産株式会社等の有力なパイプラインを活用した情報収集のほか、独自の情報ルートの強化と開拓にも取り組みます。
- 第1フェーズで確立した堅固な財務基盤を基に、金利上昇リスクに対応できる「安定的な財務基盤の維持・強化」を図ります。
 - LTV水準は40%～50%をターゲットとします。
 - 有利子負債の長期固定化策を継続し、金利上昇リスクに備えます。
 - 多様性、機動性、期限の分散を重視した資金調達を図ります。
- 規模拡大や社会的要請の変化に対応した運用体制、コンプライアンス態勢及びリスク管理態勢の強化により、「投資主との長期的かつ良好な信頼関係の維持・強化」を目指します。
 - 内部統制の強化、内部監査の充実等により、法令等遵守の強化を図ります。
 - リスク管理会議の高度化等により、リスク管理の強化を図ります。
 - 開示内容の充実、正確性の維持向上により、透明性の高い開示を図ります。
 - 運用会社の組織・人材・体制を強化し、安定的な運用ノウハウの提供を図ります。

本投資法人は、上記の取り組みにより、「分配金水準の中期的引き上げ」を目指します。なお、本項で言う「分配金水準」とは、不動産売却損益や不動産購入時の初年度の固定資産税・都市計画税の簿価計上等の影響を除いた不動産賃貸収入に伴う利益に基づいた1口当たりの分配金水準を言います。

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

平成18年6月9日付で、NBF名古屋広小路ビルの増築計画に関するプロジェクト契約を締結しております。

1. 計画の骨子

売主が、本投資法人が保有しているNBF名古屋広小路ビルの南側隣接地に増築建物を建築し、竣工後に本投資法人が、本隣接地及び本増築建物（以下、総称して「本不動産」といいます。）を取得します。なお、本不動産の売買契約につきましては、売主が増築建物の建築に関する許認可を取得した後、詳細条件を検討し、締結する予定です。

2. 想定スケジュール

本不動産売買契約締結時期	平成18年10月（予定）
建物着工時期	平成18年10月（予定）
建物竣工時期	平成20年1月（予定）
引渡し時期	平成20年1月（予定）

3. 取得予定資産の内容（増築部分のみ）

物件の名称	NBF名古屋広小路ビル		特定資産の種類	不動産
所在地	(地番) 愛知県名古屋市中区栄二丁目311番			
土地	地積	431.30㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨造・一部鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建（予定）		
	延床面積	3,608.00㎡（増築建物全体）		
	所有形態	所有権100%		
	用途	事務所		
取得予定価格	1,914,000,000円			

投資法人の概況

1. 出資の状況

期 決算年月	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	第10期 平成18年6月30日現在
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数	280,700口	364,700口	364,700口	422,700口	508,000口
出資総額	148,899百万円	210,678百万円	210,678百万円	262,170百万円	346,446百万円
投資主数	12,011人	19,107人	16,163人	19,873人	22,258人

2. 投資口に関する事項

平成18年6月30日現在における発行済投資口の総数のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総数に対する所有投資口数の割合 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	35,688	7.02
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	34,186	6.72
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	25,758	5.07
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	19,925	3.92
三井不動産株式会社	19,735	3.88
住友生命保険相互会社	11,256	2.21
野村証券株式会社	10,485	2.06
ザ バンク オブ ニューヨーク トリーティー ジャスデツク アカウント	10,472	2.06
株式会社中国銀行	10,415	2.05
野村信託銀行株式会社（投信口）	9,555	1.88
合 計	187,475	36.90

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

3. 役員等に関する事項

平成18年6月30日現在における執行役員及び監督役員は以下のとおりです。

区分	氏名	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	阿部 正文	—	4,200
	西山 晃一	日本ビルファンドマネジメント株式会社 代表取締役社長	
監督役員	廣田 富男	廣田富男法律事務所 弁護士	7,200
	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	
会計監査人	あずさ監査法人	—	18,362

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

(注2) あずさ監査法人への支払報酬総額には、公認会計士法第2条第1項以外の業務（平成18年3月16日及び平成18年3月29日発行の新投資口に係る合意された手続による調査業務等）に係る報酬（6,862千円）が含まれています。

(注3) 阿部正文は平成18年6月29日付で三井不動産株式会社の顧問を退任しております。

(注4) 深澤日出男は平成18年7月15日付で財団法人住宅改良開発公社副理事長を退任し、平成18年7月16日付で財団法人土地情報センター理事長に就任しております。

4. 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者

平成18年6月30日現在における委託業者等は以下のとおりです。

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

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9期（平成17年12月31日現在）		第10期（平成18年6月30日現在）	
		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	67,475	11.9	143,512	22.6
	東京周辺都市部	25,999	4.6	49,472	7.8
	地方都市部	20,227	3.6	32,124	5.1
信託不動産	東京都心部	299,923	53.1	259,016	40.9
	東京周辺都市部	66,880	11.9	66,302	10.5
	地方都市部	51,591	9.1	49,423	7.8
小計		532,097	94.2	599,851	94.7
預金・その他の資産		32,804	5.8	33,842	5.3
		(—)	(—)	(—)	(—)
資産総額計		564,902	100.0	633,693	100.0
		(532,097)	(94.2)	(599,851)	(94.7)

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

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

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

(注4) 西新宿六丁目共有組合（民法第667条に規定する組合）（第10期取得 第10期2,648百万円 対総資産比率0.4％）及び中目黒GTタワー共有床組合（民法第667条に規定する組合）（第9期 344百万円 対総資産比率0.1％、第10期 340百万円 対総資産比率0.1％）への出資部分（以下「任意組合出資持分」といいます。）につきましては、不動産（東京都心部）に含めて記載しております。

2. 主要な保有資産

平成18年6月30日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (％)	対総賃貸収入比率 (％)	主たる用途
大和生命ビル	64,548	27,640	26,756	96.8％	7.7％	オフィスビル
西新宿三井ビルディング（注2）	37,317	32,967	32,967	100.0％	2.3％	オフィスビル
ISTビル	34,870	36,764	36,144	98.3％	4.9％	オフィスビル
芝NBFタワー	32,179	24,728	24,728	100.0％	4.6％	オフィスビル
NBFプラチナタワー	31,806	33,503	33,503	100.0％	2.2％	オフィスビル
ゲートシティ大崎	25,222	20,315	20,315	100.0％	1.6％	オフィスビル
日本橋室町センタービル	24,110	16,306	15,911	97.6％	3.9％	オフィスビル
中目黒GTタワー（注2）	23,257	21,423	21,423	100.0％	4.4％	オフィスビル
虎ノ門琴平タワー	21,762	16,848	16,848	100.0％	1.9％	オフィスビル
新川崎三井ビルディング	20,404	27,924	27,924	100.0％	2.1％	オフィスビル
合計	315,481	258,418	256,519	99.3％	35.8％	

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

(注2) 任意組合出資持分を含めて記載しております。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

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

また、今後とも定常的に支出される建築・設備関係の修繕・更新工事に加えて、テナント満足度調査や近隣競合ビルのスベ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3月 至 平成18年9月	295	—	—
パレール三井ビルディング (神奈川県川崎市)	セキュリティ設備導入工事	自 平成18年4月 至 平成18年7月	52	—	—
NBF仙台本町ビル (宮城県仙台市)	空調設備改修工事(第2期)	自 平成18年7月 至 平成18年12月	116	—	—
NBF仙台本町ビル (宮城県仙台市)	空調設備改修工事(第3期)	自 平成19年1月 至 平成19年6月	107	—	—

2. 期中の資本的支出

既存保有物件において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は752百万円であり、当期費用に区分された修繕費474百万円と併せ、1,226百万円の工事を実施しています。

当期の主な工事は、「NBF仙台本町ビル」における空調設備改修工事、排煙設備改修工事等97百万円及び「NBF新潟テレコムビル」における中央監視システム更新、ファンコイルユニット分解整備等40百万円です。その他のビルで中央監視盤更新工事、空調設備の改修工事等の長期修繕計画に基づく資産保全工事及びOAフロア工事等のテナント満足度の維持向上を目的としたリニューアル工事他614百万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仙台本町ビル (宮城県仙台市)	空調設備改修工事(第1期)、排煙設備改修工事等	自 平成18年1月 至 平成18年6月	97
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、ファンコイルユニット分解整備等		40
その他のビル	資産保全工事及びテナント満足度の維持向上を目的としたリニューアル工事等		614
合計			752

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件ごとに策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てております。(単位:百万円)

計算期間	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
前期末積立金残高	2,148	1,646	1,497	1,654	1,166
当期積立額	2,771	759	962	1,013	1,453
当期積立金取崩額	3,273	908	805	1,501	1,206
次期繰越額	1,646	1,497	1,654	1,166	1,413

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

(注2) 上記に記載した積立金とは別に、区分所有ビル等の管理規約等に基づく修繕積立金として、平成18年6月30日現在1,699百万円を積み立てております。

- (注1) 不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、当該信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上する会計方針を採用しております。
- (注2) 期末算定価額は、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、本投資法人は不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額(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2,329㎡、帳簿価額2,648百万円)を含めて記載しております。
- (注4) 任意組合出資持分(賃貸可能面積345㎡、帳簿価額340百万円)を含めて記載しております。
- (注5) 賃借人が転借人に転賃借(サブリース)等を行っている物件のうち、転借人への賃貸借状況により本投資法人の受領する賃料が変動しうるものについては、転借人の入居状況に基づく稼働率(当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)及びテナント総数を()内に併記しております。
- (注6) 稼働率及び対総賃貸事業収入比率は、小数点第2位を四捨五入しております。なお、対総賃貸事業収入比率は、当期中に譲渡した2物件を含めた収入合計に対する割合を記載しております。
- (注7) 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いません。
- (注8) 当物件の数値には任意組合出資持分(当期 賃貸事業収入35百万円 対総賃貸事業収入比率0.2%、前期は持分なし)を含めて記載しております。なお、当物件の3～25階は一元運用区画(各区分所有者は区分所有部分を三井不動産株式会社に賃貸、同社が転借人にこれを転賃し、同区画から生じる賃貸収益、賃貸費用を各区分所有者が一元運用権利割合に応じて収受、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3～20階部分(一元運用権利割合約77.79%)及び任意組合出資持分である21～25階部分(一元運用割合約6.38%)です。なお、一元運用区画以外で本投資法人が保有する1階、2階部分についても同様に賃貸し、同社はこれを転借人10社に転賃しております。
- (注9) 当物件の数値には任意組合出資持分(当期 賃貸事業収入16百万円 対総賃貸事業収入比率0.1%、前期 賃貸事業収入15百万円 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4・5・8～25階部分(一元運用権利割合約90.89%)及び任意組合出資持分である6・7階部分(一元運用割合約1.63%)です。なお、一元運用区画以外で本投資法人が保有する地下1階、地下2階の店舗部分についても同様に賃貸し、同社はこれを転借人1社に転賃しております。
- (注10) 平成18年2月1日譲渡の大手前センタービルディング及び平成18年4月24日譲渡(交換)のJFEビルディングの合計値を記載しております。なお、譲渡済のオフィスビルごとの内訳は以下のとおりです。

不動産等の名称	前期(H17.7.1～H17.12.31)				当期(H18.1.1～H18.6.30)			
	テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (注6) (%)	賃貸事業 収入期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (注6) (%)	テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (注6) (%)	賃貸事業 収入期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (注6) (%)
大手前センタービルディング	6	100.0	129	0.7	—	—	22	0.1
JFEビルディング	1	100.0	2,175	11.2	—	—	1,365	6.0

(注11) 下記の通り物件の名称変更を予定しております。

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

4. その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記3. 不動産等組入資産明細に一括して記載しており、平成18年6月30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。

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第9期	第10期
(a) 資産運用報酬	706,956	876,503
(b) 資産保管報酬	20,558	26,386
(c) 一般事務委託報酬	56,864	66,734
(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	80,751	157,414
合計	888,030	1,149,939

(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9期325,150千円、第10期492,600千円あります。

2. 借入状況

平成18年6月30日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	前期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
短期借入金	(株)八十二銀行	H18.6.29	3,000	2,000	0.6%	H18.9.29	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
	(株)福岡銀行	H18.4.28	4,000	2,000	0.4%	H18.7.31			
	(株)みずほコーポレート銀行	H18.5.31	4,000	1,000	0.4%	H18.8.31			
	信金中央金庫	H18.5.31	3,000	1,000	0.5%	H18.8.31			
	(株)中国銀行	H18.5.31	3,000	1,000	0.5%	H18.8.31			
	(株)群馬銀行	H18.4.28	2,000	1,000	0.4%	H18.7.31			
	(株)鹿児島銀行	H18.4.28	2,000	1,000	0.4%	H18.7.31			
	(株)山口銀行	H18.4.28	1,000	1,000	0.4%	H18.7.31			
	(株)静岡銀行	H18.5.31	2,000	1,000	0.5%	H18.8.31			
	(株)山梨中央銀行	H18.6.29	1,500	500	0.6%	H18.9.29			
	中央三井信託銀行(株)	—	5,000	—	—	—			
	(株)三菱東京UFJ銀行	—	5,000	—	—	—			
	(株)三井住友銀行	—	5,000	—	—	—			
	(株)新生銀行	—	5,000	—	—	—			
	(株)第四銀行	—	4,000	—	—	—			
小 計		49,500	11,500						
長期借入金	日本政策投資銀行	H16.11.30	4,000	4,000	1.8%	H26.11.28	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
		H17.9.12	10,000	10,000	1.5%	H27.9.11			
		H17.9.27	10,000	10,000	1.8%	H29.9.27			
		H18.2.15	—	10,000	2.0%	H28.2.15			
		H18.5.30	—	10,000	2.4%	H30.5.30			
	住友生命保険(株)	H13.5.23	12,000	12,000	1.7%	H20.5.23			
		H13.7.16	5,000	5,000	1.7%	H21.7.16			
		H13.7.16	5,000	5,000	2.1%	H23.7.19			
		H15.2.3	3,000	3,000	1.2%	H22.2.3			
		H16.6.1	1,000	1,000	1.7%	H23.6.1			
	全国共済農業協同組合連合会	H17.9.12	10,000	10,000	1.5%	H27.9.11			
		H18.5.30	—	10,000	2.3%	H28.5.30			
		H13.5.23	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			
	中央三井信託銀行(株)	H16.3.30	5,000	5,000	1.6%	H23.3.30			
		H16.2.13	2,000	2,000	1.7%	H24.2.13			
		H16.3.30	4,000	4,000	1.8%	H24.3.30			
		H16.11.1	2,000	2,000	1.6%	H24.11.1			
		H17.12.15	3,000	3,000	1.6%	H25.12.13			
三井生命保険(株)	H18.5.30	—	2,000	2.0%	H25.5.30				
	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				
	H15.2.28	2,000	2,000	1.2%	H22.2.26				
明治安田生命保険(株)									

区分	借入先	借入日	前期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
長期借入金	農林中央金庫	H16.5.20	8,000	8,000	1.1%	H20.11.20	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
		H16.11.1	3,000	3,000	0.9%	H21.10.30			
	日本生命保険(株)	H17.4.1	2,000	2,000	0.8%	H22.4.1			
		H17.10.19	2,000	2,000	1.1%	H22.10.19			
	住友信託銀行(株)	H13.7.16	6,000	6,000	1.3%	H19.7.16			
		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	1,000	1.4%	H25.10.4			
	(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			
		H15.3.31	2,000	—	0.7%	H18.3.31			
	第一生命保険(株)	H15.9.30	1,000	1,000	0.9%	H18.9.29			
		H16.2.13	2,000	2,000	0.8%	H20.2.13			
	(株)三菱東京UFJ銀行	H16.9.30	2,000	2,000	0.7%	H19.9.28			
		H16.2.13	1,000	1,000	1.2%	H22.2.12			
	太陽生命保険(株)	H17.12.15	1,000	1,000	1.7%	H26.12.15			
		H14.5.23	1,000	—	0.9%	H18.5.23			
	(株)常陽銀行	H14.5.23	1,000	1,000	1.4%	H20.5.23			
		H15.3.31	1,000	—	0.7%	H18.3.31			
(株)伊予銀行	H16.2.2	1,000	1,000	0.7%	H19.2.2				
小 計		148,000	166,000						
合 計		197,500	177,500						

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

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

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

3. 投資法人債

平成18年6月30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	10,000	1.85	H27.11.9	期限一括	(注1)	
合 計		60,000	60,000					

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

(注2) 適格機関投資家限定及び投資法人債間同順位特約が付されております。

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)
大手前センタービルディング	—	—	H18.2.1	2,370	1,677	684
NBFプラチナタワー	H18.3.31	31,000	—	—	—	—
新川崎三井ビルディング	H18.3.31	20,300	—	—	—	—
JFEビルディング	—	—	H18.4.24	91,000	71,706	750
西新宿三井ビルディング（注2）	H18.4.24	43,300	—	—	—	—
ゲートシティ大崎	H18.4.24	30,100	—	—	—	—
虎ノ門琴平タワー	H18.4.24	18,500	—	—	—	—
パレール三井ビルディング	H18.4.24	3,800	—	—	—	—
信濃橋三井ビルディング	H18.4.24	14,400	—	—	—	—
合計		161,400	—	93,370	73,384	1,435

(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西新宿六丁目共有組合（民法第667条に規定する組合）に出資し、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。

(注3) 譲渡については、上記のほかにその他売却費用等があり、「売却損益」にはこれらを反映した金額を記載しております。不動産等売却損益の内訳は以下のとおりです。

大手前センタービルディング	
不動産等売却収入	2,370百万円
不動産等売却原価	1,677百万円
その他売却費用	7百万円
不動産等売却益	684百万円

JFEビルディング	
不動産等譲渡対価	91,000百万円
不動産等譲渡原価	71,706百万円
その他譲渡費用	24百万円
固定資産圧縮額	18,518百万円
不動産等交換差益	750百万円

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)
譲渡	大手前センタービルディング	H18.2.1	信託土地 信託建物(附属設備を含む)	大阪府大阪市中央区大手前一丁目2番12 1,038.25㎡ 大阪府大阪市中央区大手前一丁目2番地12 延7,580.74㎡	2,370	2,060
取得	NBFプラチナタワー	H18.3.31	信託土地 信託建物(附属設備を含む)	東京都港区白金一丁目340番 4,373.93㎡ 東京都港区白金一丁目340番地 延48,762.65㎡	31,000	34,400
取得	新川崎三井ビルディング	H18.3.31	土地 建物(附属設備を含む)	神奈川県川崎市幸区鹿島田宇向島890番12 他1筆 19,478.07㎡（注2） 神奈川県川崎市幸区鹿島田宇向島890番地12 他 専有面積 138,485.98㎡（注2）	20,300	20,300
譲渡	JFEビルディング	H18.4.24	信託土地 信託建物(附属設備を含む)	東京都千代田区丸の内一丁目10番1 他2筆 5,495.49㎡ 東京都千代田区丸の内一丁目10番地 他 延62,949.13㎡	91,000	91,000
取得	西新宿三井ビルディング	H18.4.24	土地 建物(附属設備を含む)	東京都新宿区西新宿六丁目24番1 計10,014.02㎡（注3） 東京都新宿区西新宿六丁目24番1の131 他 専有面積 36,731.93㎡（注4）	43,300	43,300
取得	ゲートシティ大崎	H18.4.24	土地 建物(附属設備を含む)	東京都品川区大崎一丁目500番1 他1筆 42,509.31㎡（注5） 東京都品川区大崎一丁目500番1の10301 他 専有面積 37,612.58㎡（注6）	30,100	30,100
取得	虎ノ門琴平タワー	H18.4.24	地上権 建物(附属設備を含む)	東京都港区虎ノ門一丁目1番1 1,035.23㎡ 東京都港区虎ノ門一丁目1番地43 他 専有面積 16,784.72㎡（注7）	18,500	18,500
取得	パレール三井ビルディング	H18.4.24	土地 建物(附属設備を含む)	神奈川県川崎市川崎区東田町8番 計5,673.25㎡（注8） 神奈川県川崎市川崎区東田町8番の126 他 専有面積 16,310.43㎡（注9）	3,800	3,800
取得	信濃橋三井ビルディング	H18.4.24	土地 建物(附属設備を含む)	大阪府大阪市西区靱本町一丁目64番1 他2筆 計4,298.26㎡（注10） 大阪府大阪市西区靱本町一丁目64番地2 他 延36,301.54㎡（注10）	14,400	14,400

- (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不動産の土地および建物（附属設備を含む）の共有持分は、100分の35です。
- (注3) 対象特定資産である不動産の土地の敷地権割合は、次のとおりです。
敷地権割合10,000,000,000分の6,747,811,200
敷地権割合10,000,000,000分の1,909,988,700のうち共有持分10,000,000,000分の2,873,463,000
- (注4) 対象特定資産である不動産の建物（附属設備を含む）のうち、24番1の185、186、187、188の共有持分は、10,000,000,000分の2,873,463,000です。
- (注5) 対象特定資産である不動産の土地の共有持分は、100,000,000分の12,274,646です。
- (注6) 対象特定資産である不動産の建物（附属設備を含む）の共有持分は次のとおりです。
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%）
- (注7) 対象特定資産である不動産の建物（附属設備を含む）の共有持分は、1,684,779分の1,192,222です。
- (注8) 対象特定資産である不動産の土地の敷地権割合は、1,000,000分の518,299のうち共有持分1,000分の975です。
- (注9) 対象特定資産である不動産の建物の共有持分は、1,000分の975です。
- (注10) 対象特定資産である不動産の土地及び建物（附属設備を含む）の共有持分は、100分の99です。

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

(1) 取引状況

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	161,400,000	93,370,000
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 130,400,000 (80.8)	うち利害関係人等及び主要株主への売付額 91,000,000 (97.5)
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
三井不動産株式会社	130,400,000 (100.0)	91,000,000 (100.0)
合 計	130,400,000 (100.0)	91,000,000 (100.0)

(2) 支払手数料等の金額

区 分	支払手数料 総額A (千円)	利害関係人等及び主要株主との取引の内訳		B/A (%)	
		支払先	支払額B (千円)		
不動産売買媒介手数料	710,000	三井不動産株式会社 三井不動産販売株式会社	700,000 10,000	98.6 1.4	
オフィスマネジメント報酬等 (注4)	997,514	オフィスマネジメント報酬 事務代行業務報酬	三井不動産株式会社 株式会社エヌ・ピー・エフ・オフィスマネジメント	969,745 21,735	97.2 2.2
物件移管手数料	23,700	三井不動産株式会社	23,700	100.0	
建物管理委託報酬	1,801,218	ファースト・ファシリティーズ株式会社	274,074	15.2	
		三井不動産株式会社	155,252	8.6	
		ファースト・ファシリティーズ・ウエスト株式会社	128,408	7.1	
		三井不動産ビルマネジメント株式会社	78,192	4.3	
		ファースト・ファシリティーズ横浜株式会社	10,661	0.6	
		三井不動産住宅リース株式会社	1,320	0.1	
賃貸借媒介手数料等	81,844	株式会社エヌ・ピー・エフ・オフィスマネジメント	27,009	33.0	
		三井不動産株式会社	11,499	14.1	
		三井不動産住宅リース株式会社	184	0.2	
		リパーク株式会社	50	0.1	

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

(注2) 上記数値は、売買契約書または交換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) 西新宿三井ビルディング、ゲートシティ大崎、中目黒GTタワー、虎ノ門琴平タワー、NBF小川町ビルディング、新川崎三井ビルディング、パレール三井ビルディング及び信濃橋三井ビルディングについて、本投資法人は三井不動産株式会社に建物を賃貸し、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賃貸し、同社がこれを転借人に転貸しております。このため、これらの物件については本投資法人は同社にオフィスマネジメント業務の委託を行わず、物件の所有者及び建物賃貸人としての事務代行業務を株式会社エヌ・ピー・エフ・オフィスマネジメントに委託しております。

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

(注6) 平成18年3月16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格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」）によっております。上記記載の手数料以外に、募集価格と発行価額との差額手取金2,496,000千円の一部が、野村証券株式会社及び大和証券エスエムビーシー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及び主要株主へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。

ファースト・ファシリティーズ株式会社	155,104千円
ファースト・ファシリティーズ・ウエスト株式会社	107,601千円
三井不動産ビルマネジメント株式会社	98,966千円
三井デザインテック株式会社	50,534千円
三井不動産株式会社	16,509千円
ファースト・ファシリティーズ横浜株式会社	7,091千円
三井不動産住宅リース株式会社	4,070千円

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、元本及び損益の状況等

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

なお、本投資法人の前期（平成17年7月1日から平成17年12月31日まで）に係る「貸借対照表」、「損益計算書」及び「金銭の分配に係る計算書」については、「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」（平成12年総理府令第134号）の規定により、当期（平成18年1月1日から平成18年6月30日まで）に係る「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」については、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年4月20日内閣府令第47号）に基づいて作成しております。

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18年2月24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、野村証券株式会社、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、日興シティグループ証券株式会社、新光証券株式会社、みずほ証券株式会社、三菱UFJ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18年3月23日	資産保管委託契約の変更	投資法人名義口座の集約に伴う業務効率・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18年4月27日	役員報酬の改定	第11期（平成18年7月度）より営業期間毎の役員報酬の総額を執行役員7,200千円、監督役員12,000千円に変更いたしました。

2. その他

(1) 本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しております。

(2) 西新宿六丁目共有組合（民法第667条に規定する組合）及び中目黒GTタワー共有床組合（民法第667条に規定する組合）への出資持分については、原則として特定資産（不動産）に含め、それぞれ西新宿三井ビルディング、中目黒GTタワーとして一括して記載しております。

貸借対照表

(単位：千円)

科目	期 別		当期 (平成18年6月30日現在)		前期(ご参考) (平成17年12月31日現在)	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比
資産の部						
I 流動資産						
現金及び預金	11,852,455		7,867,388			
信託現金及び信託預金	16,916,153		21,845,401			
営業未収入金	339,811		238,209			
未収消費税等	2,219,448		1,074,451			
その他の流動資産	391,779		310,029			
流動資産合計	31,719,648	5.0	31,335,481	5.6		
II 固定資産						
1.有形固定資産						
建物	102,448,129		55,303,279			
減価償却累計額	5,461,039	96,987,090	3,895,309	51,407,970		
構築物	1,493,773		890,385			
減価償却累計額	195,992	1,297,781	141,163	749,222		
機械装置	764,581		539,745			
減価償却累計額	115,615	648,966	81,790	457,954		
工具器具備品	298,884		115,663			
減価償却累計額	45,563	253,321	27,393	88,269		
土地		114,031,642		57,978,882		
建設仮勘定		1,554		—		
信託建物	130,715,303		123,112,827			
減価償却累計額	18,139,561	112,575,742	17,999,576	105,113,250		
信託構築物	1,312,983		1,158,100			
減価償却累計額	232,980	1,080,002	213,489	944,611		
信託機械装置	1,225,555		924,837			
減価償却累計額	337,437	888,117	287,858	636,978		
信託工具器具備品	590,179		492,501			
減価償却累計額	186,414	403,765	202,393	290,107		
信託土地		242,918,402		294,527,165		
信託建設仮勘定		—		4,834		
有形固定資産合計	571,086,385	90.1	512,199,246	90.7		
2.無形固定資産						
地上権	11,882,865		3,012,706			
信託借地権	16,763,973		16,763,973			
その他の無形固定資産	63,140		66,709			
無形固定資産合計	28,709,979	4.6	19,843,389	3.5		
3.投資その他の資産						
差入敷金保証金	309,735		310,335			
長期前払費用	64,375		69,252			
その他の投資その他の資産	1,699,968		1,005,119			
投資その他の資産合計	2,074,079	0.3	1,384,706	0.2		
固定資産合計	601,870,445	95.0	533,427,342	94.4		
III 繰延資産						
投資法人債発行費	103,177		139,581			
繰延資産合計	103,177	0.0	139,581	0.0		
資産合計	633,693,270	100.0	564,902,405	100.0		

(単位：千円)

科目	期 別		当期 (平成18年6月30日現在)		前期(ご参考) (平成17年12月31日現在)	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比
負債の部						
I 流動負債						
営業未払金	1,603,505		1,528,593			
短期借入金	11,500,000		49,500,000			
一年以内返済予定長期借入金	4,000,000		15,000,000			
一年以内償還予定投資法人債	10,000,000		—			
未払金	1,065,014		705,097			
未払費用	807,829		719,006			
未払法人税等	914		986			
前受金	2,955,876		3,152,557			
その他の流動負債	588,847		384,485			
流動負債合計	32,521,987	5.1	70,990,727	12.6		
II 固定負債						
投資法人債	50,000,000		60,000,000			
長期借入金	162,000,000		133,000,000			
預り敷金保証金	8,585,194		5,224,916			
信託預り敷金保証金	24,237,464		26,264,040			
その他の固定負債	51,094		46,813			
固定負債合計	244,873,753	38.7	224,535,770	39.7		
負債合計	277,395,741	43.8	295,526,497	52.3		
純資産の部						
I 投資主資本						
1.出資総額	346,446,718		—			
2.剰余金						
当期末処分利益	9,850,811		—			
投資主資本合計	356,297,529	56.2	—	—		
純資産合計 *4	356,297,529	56.2	—	—		
負債・純資産合計	633,693,270	100.0	—	—		
出資の部						
I 出資総額						
出資総額 *2	—	—	262,170,318	46.4		
II 剰余金						
当期末処分利益	—		7,205,589			
剰余金合計	—	—	7,205,589	1.3		
出資合計 *3*5	—	—	269,375,907	47.7		
負債・出資合計	—	—	564,902,405	100.0		

損益計算書

(単位：千円)

科目	期別	当期 (自平成18年1月1日 至平成18年6月30日)		前期(ご参考) (自平成17年7月1日 至平成17年12月31日)	
		金額	百分比	金額	百分比
			%		%
1. 営業収益			%		%
賃貸事業収入	*1	20,799,780		17,428,918	
その他賃貸事業収入	*1	2,072,909		1,934,221	
不動産等売却益	*2	684,790		—	
不動産等交換差益	*2	750,326	24,307,806	—	19,363,139
2. 営業費用					
賃貸事業費用	*1	11,472,449		9,694,424	
資産運用報酬		876,503		706,956	
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		26,386		20,558	
一般事務委託報酬		66,734		56,864	
その他費用		157,414	12,622,388	80,751	10,582,455
営業利益			11,685,418		8,780,684
3. 営業外収益					
受取利息		196		203	
未払分配金戻入		2,867		3,488	
その他営業外収益		14,782	17,845	1,327	5,020
4. 営業外費用					
支払利息		1,241,869		1,028,480	
投資法人債利息		400,109		337,746	
投資法人債発行費償却		36,404		57,499	
新投資口発行費		141,485		103,167	
その他営業外費用		31,870	1,851,740	52,406	1,579,300
経常利益			9,851,523		7,206,403
税引前当期純利益			9,851,523		7,206,403
法人税、住民税及び事業税			953		1,025
法人税等調整額			3		3
当期純利益			9,850,566		7,205,374
前期繰越利益			244		214
当期末処分利益			9,850,811		7,205,589

投資主資本等変動計算書

当期(自平成18年1月1日 至平成18年6月30日)

(単位：千円)

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

(注) 当期より「投資法人の計算に関する規則」(平成18年4月20日内閣府令第47号)に基づき、「投資主資本等変動計算書」を作成しております。

注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期 別	当 期	前 期 (ご参考)
項 目	(自平成18年1月1日 至平成18年6月30日)	(自平成17年7月1日 至平成17年12月31日)
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しております。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物 2～50年 構築物 2～52年 機械装置 2～17年 工具器具備品 2～19年 ②無形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しております。	①有形固定資産 (信託財産を含む) 同左 建物 2～50年 構築物 2～52年 機械装置 2～17年 工具器具備品 2～18年 ②無形固定資産 (信託財産を含む) 同左
2. 繰延資産の処理方法	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。 ②新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。 なお、平成18年3月16日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価格で一般投資家に販売する買取引受契約 (「スプレッド方式」という。) によっております。 「スプレッド方式」では、募集価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成18年3月16日付一般募集による新投資口発行に際し、募集価格と発行価額との差額の総額は、2,496,000千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価格で一般投資家に販売する買取引受契約 (「従来方式」という。) による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。 このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、2,496,000千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。	①投資法人債発行費 同左 ②新投資口発行費 同左 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、募集価格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、同一の募集価格で一般投資家に販売する買取引受契約 (「従来方式」という。) による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。 このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、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。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は104,851千円であります。	固定資産税等の処理方法 同左 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は196,864千円であります。
4. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針	保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械装置、信託工具器具備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③ 信託預り敷金保証金	同左
5. 消費税等の処理方法	消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。	同左

(会計方針の変更に関する注記)

期 別	当 期	前 期 (ご参考)
項 目	(自平成18年1月1日 至平成18年6月30日)	(自平成17年7月1日 至平成17年12月31日)
1. 貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準	当期より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準第5号) 及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準適用指針第8号) を適用しております。 なお、従来の「出資の部」の合計に相当する金額は356,297,529千円であります。	—
2. 固定資産の減損に係る会計基準	—	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。 これによる損益に与える影響はありません。

(貸借対照表に関する注記)

期 別	当 期	前 期 (ご参考)
項 目	(平成18年6月30日現在)	(平成17年12月31日現在)
1. 特定融資枠に係る借入未実行枠残高等	本投資法人は、リファイナンスリスクの軽減を図ることを主たる目的として取引銀行等と特定融資枠 (コミットメントライン) 契約を締結しております。 (単位：千円) (借入コミットメント) 特定融資枠の総額 30,000,000 当期末借入残高 — 当期末未実行枠残高 30,000,000	同左 (借入コミットメント) 特定融資枠の総額 30,000,000 当期末借入残高 — 当期末未実行枠残高 30,000,000
*2. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数	—	発行する投資口の総数 2,000,000口 発行済投資口数 422,700口
*3. 投資口1口当たりの純資産額	—	637,274円
*4. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	—
*5. 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

(損益計算書に関する注記)

期 別	当 期	前 期 (ご参考)
項 目	(自平成18年1月1日 至平成18年6月30日)	(自平成17年7月1日 至平成17年12月31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) 18,197,935 (共益費) 2,467,057 (その他賃貸収入) 134,786 計 20,799,780 その他賃貸事業収入 (駐車場使用料) 530,589 (施設使用料) 75,959 (付帯収益) 1,325,430 (解約金) 80,682 (雑収益) 60,246 計 2,072,909 不動産賃貸事業収益合計 22,872,689 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (外注委託費) 2,832,437 (公租公課) 1,923,236 (修繕費) 474,267 (保険料) 36,843 (諸経費) 1,670,152 (減価償却費) 4,535,511 不動産賃貸事業費用合計 11,472,449 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 11,400,239	(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
*2. 不動産等売却損益の内訳	(単位：千円) 大手前センタービルディング 不動産等売却収入 2,370,000 不動産等売却原価 1,677,286 その他売却費用 7,923 不動産等売却益 684,790 JFEビルディング 不動産等譲渡対価 91,000,000 不動産等譲渡原価 71,706,851 その他譲渡費用 24,013 固定資産圧縮額 18,518,808 不動産等交換差益 750,326	—

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

期 別	当 期 (平成18年6月30日現在)	前 期 (ご参考) (平成17年12月31日現在)
*1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数	発行可能投資口の総口数 2,000,000口 発行済投資口数 508,000口	—

(税効果会計に関する注記)

期 別	当 期 (平成18年6月30日現在)	前 期 (ご参考) (平成17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 17 繰延税金資産合計 17 繰延税金資産の純額 17	(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 △39.39 その他 0.01 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

当 期 (自平成18年1月1日 至平成18年6月30日)	前 期 (ご参考) (自平成17年7月1日 至平成17年12月31日)
該当事項はありません。	—

(1口当たり情報に関する注記)

当 期 (自平成18年1月1日 至平成18年6月30日)	前 期 (ご参考) (自平成17年7月1日 至平成17年12月31日)
1口当たり純資産額 701,373円 1口当たり当期純利益 20,836円	1口当たり純資産額 637,274円 1口当たり当期純利益 17,570円
なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。	なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当 期 (自平成18年1月1日 至平成18年6月30日)	前 期 (ご参考) (自平成17年7月1日 至平成17年12月31日)
当期純利益 (千円)	9,850,566	7,205,374
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	9,850,566	7,205,374
期中平均投資口数 (口)	472,745	410,091

(重要な後発事象に関する注記)

期 別	当 期 (自平成18年1月1日 至平成18年6月30日)	前 期 (ご参考) (自平成17年7月1日 至平成17年12月31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.調達資金の使途 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>
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

(単位：円)

科 目	期 別	前 期 (ご参考)
	当 期 (自平成18年1月1日 至平成18年6月30日)	(自平成17年7月1日 至平成17年12月31日)
I 当期末処分利益	9,850,811,195	7,205,589,123
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	9,850,628,000 (19,391)	7,205,344,200 (17,046)
III 次期繰越利益	183,195	244,923

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第15条第1項に定める「当期末処分利益（分配可能金額）を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である9,850,628,000円を利益分配金として分配することといたしました。なお、規約第15条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<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>
------------	---	---

監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成18年8月17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130条の規定に基づき、日本ビルファンド投資法人の平成18年1月1日から平成18年6月30日までの第10期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

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

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

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

以 上

キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

科目	期別	当期	前期	増減
		(自平成18年1月1日 至平成18年6月30日)	(自平成17年7月1日 至平成17年12月31日)	金額(千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		9,851,523	7,206,403	2,645,120
減価償却費		4,535,511	3,664,410	871,101
長期前払費用償却		4,876	4,876	—
投資法人債発行費償却		36,404	57,499	△21,095
新投資口発行費		141,485	103,167	38,317
受取利息		△196	△203	7
未処分分配金戻入		△2,867	△3,488	621
支払利息		1,641,979	1,366,227	275,751
固定資産除却損		8,131	129	8,002
不動産等交換差益		△774,340	—	△774,340
営業未収入金の増加・減少額		△101,601	41,602	△143,203
未収消費税等の増加・減少額		△1,144,997	△1,074,451	△70,545
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		74,912	44,233	30,678
未払金の増加・減少額		450,454	△127,557	578,012
前受金の増加・減少額		△196,681	372,989	△569,670
信託有形固定資産の売却による減少額		1,677,286	—	1,677,286
信託無形固定資産の売却による減少額		343	—	343
その他		122,344	95,068	27,276
小計		16,324,570	11,562,214	4,762,356
利息の受取額		196	203	△7
利息の支払額		△1,553,156	△1,190,502	△362,653
法人税等の支払額		△1,025	△1,093	67
営業活動によるキャッシュ・フロー		14,770,584	10,370,822	4,399,762
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		△31,713,370	△18,514,841	△13,198,528
信託有形固定資産の取得による支出		△32,705,997	△109,334,995	76,628,998
無形固定資産の取得による支出		△8,871,150	△77	△8,871,072
預り敷金保証金の支出		△8,878,790	△927,819	△7,950,971
預り敷金保証金の収入		10,212,492	5,368,057	4,844,434
差入敷金保証金の支出		△3,758	△5,357	1,598
差入敷金保証金の収入		4,358	1,439	2,918
その他投資等取得による支出		△694,848	△66,401	△628,447
投資活動によるキャッシュ・フロー		△72,651,065	△123,479,994	50,828,929
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		168,000,000	184,200,000	△16,200,000
短期借入金の返済による支出		△206,000,000	△168,400,000	△37,600,000
長期借入金の借入による収入		32,000,000	37,000,000	△5,000,000
長期借入金の返済による支出		△14,000,000	△5,000,000	△9,000,000
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	63,018
投資口の発行による収入		84,134,914	51,388,188	32,746,726
分配金の支払額		△7,198,614	△6,160,279	△1,038,335
財務活動によるキャッシュ・フロー		56,936,299	102,964,890	△46,028,591
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		△944,181	△10,144,282	9,200,100
V 現金及び現金同等物の期首残高		29,712,789	39,857,072	△10,144,282
VI 現金及び現金同等物の期末残高 *1		28,768,608	29,712,789	△944,181

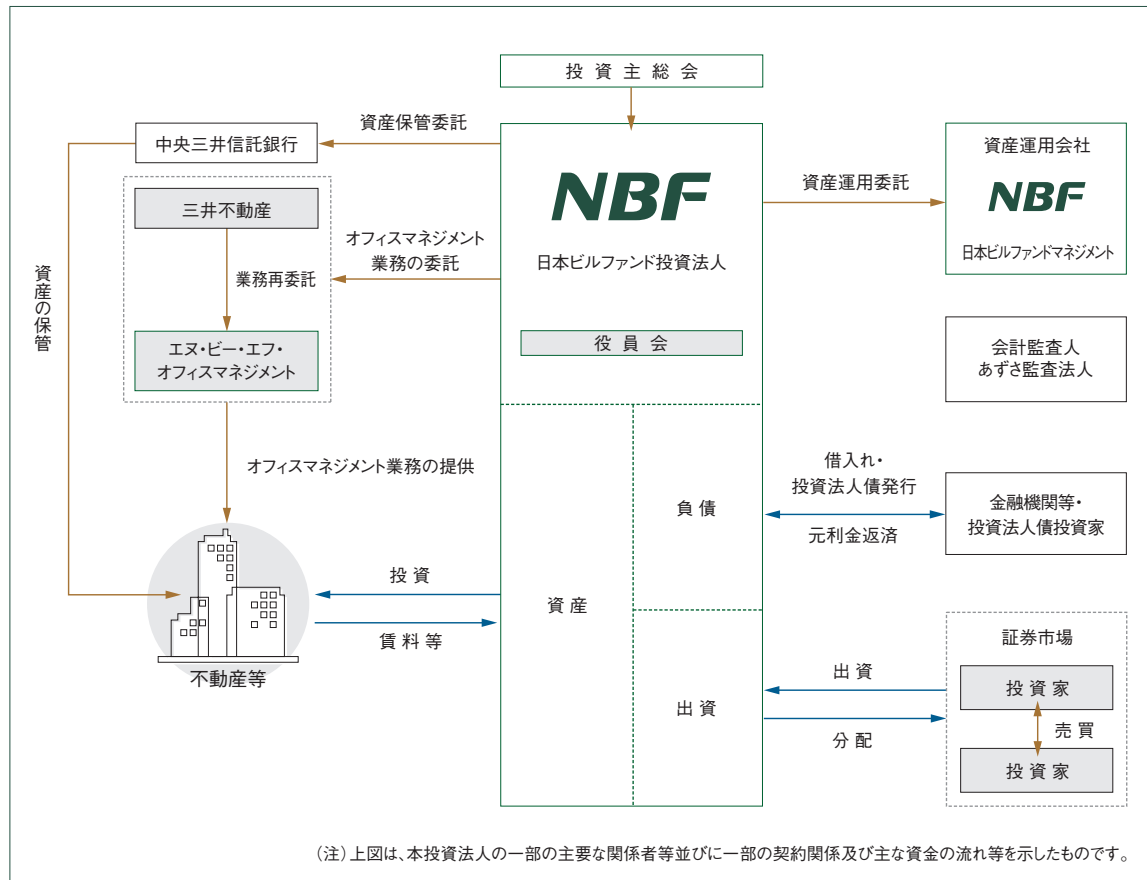
(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則(昭和38年大蔵省令第59号)」に基づき作成しておりますが、参考情報として添付しております。このキャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けておりません。

(重要な会計方針に係る事項に関する注記) (参考情報)

項目	期別	当期	前期
		(自平成18年1月1日 至平成18年6月30日)	(自平成17年7月1日 至平成17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) (参考情報)

項目	当期	前期
	(自平成18年1月1日 至平成18年6月30日)	(自平成17年7月1日 至平成17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18年6月30日現在)	(平成17年12月31日現在)
現金及び預金	11,852,455千円	現金及び預金 7,867,388千円
信託現金及び信託預金	16,916,153千円	信託現金及び信託預金 21,845,401千円
現金及び現金同等物	28,768,608千円	現金及び現金同等物 29,712,789千円
2. 重要な非資金取引の内容		
本投資法人は、三井不動産株式会社との間で平成18年2月24日付で固定資産の交換契約を締結し、平成18年4月24日付で固定資産の交換取引を実施致しました。当該取引により発生した非資金取引は以下のとおりです。		
交換による取得物件の総額	△110,100,000千円	
交換による引渡物件の金額	91,000,000千円	
有形無形固定資産の取得による支出	△19,100,000千円	



会社の概要 (平成18年6月30日現在)

商号	日本ビルファンドマネジメント株式会社 Nippon Building Fund Management Ltd.
所在地	東京都中央区八重洲二丁目7番2号
設立	平成12年9月19日
資本金	4億9千5百万円
株主	三井不動産株式会社 住友生命保険相互会社 中央三井信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 大同生命保険株式会社 三井住友海上火災保険株式会社 三井生命保険株式会社 ブリテル・ファンド・トラスティーズ リミテッド
代表取締役社長	西山 晃一
役員員数(常勤)	20名
沿革	平成12年9月19日: エム・エフ資産運用株式会社設立 平成12年11月17日: 宅地建物取引業免許取得 東京都知事(1)第79145号 平成13年1月29日: 取引一任代理等認可(宅地建物取引業法認可第50条の2第1項による) 平成13年3月7日: 投資信託委託業者認可 内閣総理大臣第3号 平成13年5月23日: 日本ビルファンドマネジメント株式会社に商号変更

経営理念

熱き心で信頼を得る

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

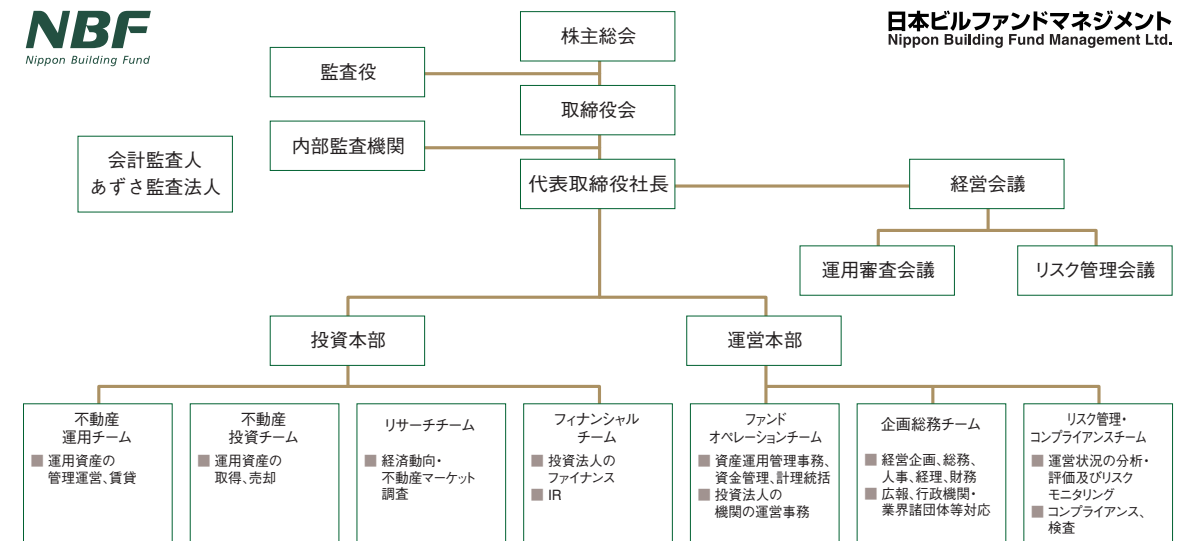
私たちは、日本ビルファンド投資法人の資産運用にあたり、長期に安定した収益を実現し、投資家やビルテナントをはじめとする全ての関係者の皆様のゆるぎない信頼をいただくために全力を尽くします。

事業の内容

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

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

組織図 (概略)



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

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

- 最新のプレスリリース資料、決算情報等の各種ディスクロージャー資料、分配金に関する情報
- 投資物件の写真、地図、間取り図、スペック等の物件資料、ポートフォリオの全国マップ
- 月次のビルの稼働率の情報、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提示、本日の株価 等

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

不動産ポートフォリオ

ポートフォリオの紹介をはじめ、稼働率・テナント状況も掲載しております。

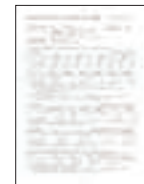


インベスターズガイド

プレスリリース・各種資料等、投資家の皆様に向けた情報を集約しております。



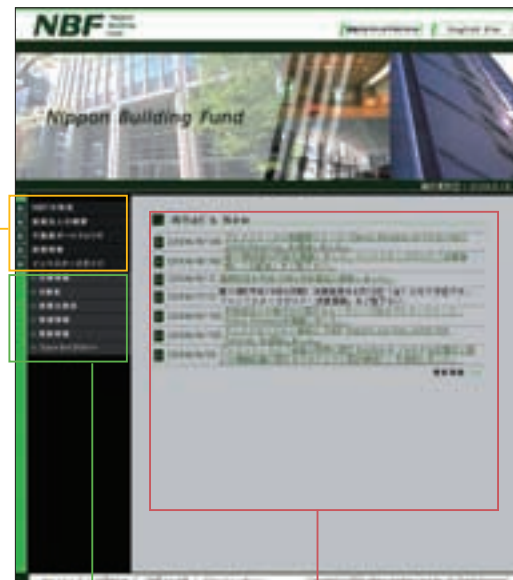
決算短信



アナリスト説明会資料



資産運用報告



What's New

最新の重要情報をご一覧いただけます。

分配金

今期・次期の分配金に関する情報をご提供しております。

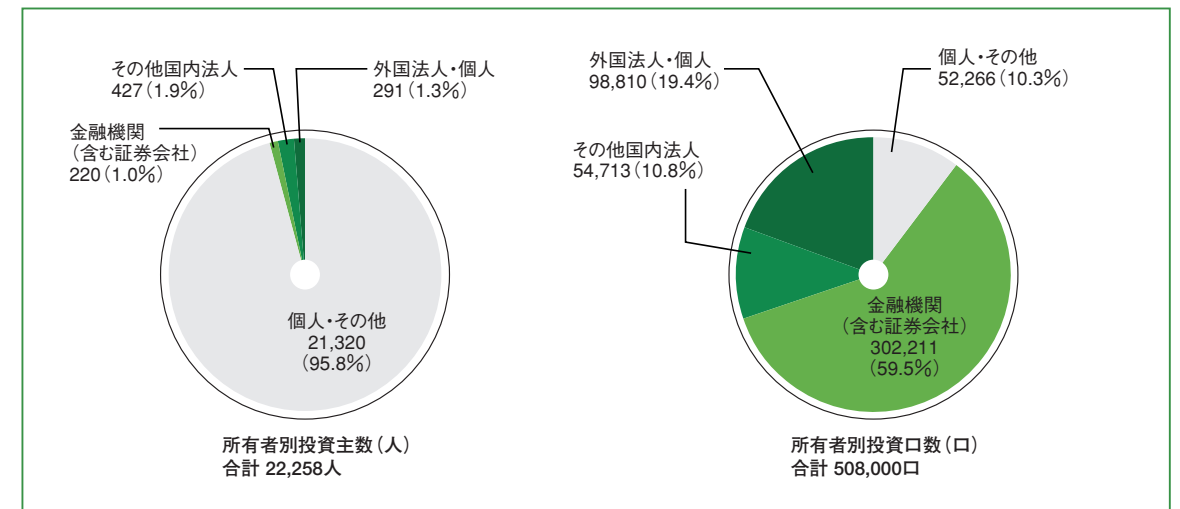


年間スケジュール(予定)

	第10期	第11期
決算月	平成18年6月	平成18年12月
決算発表	平成18年8月	平成19年2月
資産運用報告発送 分配金支払開始	平成18年9月中旬 平成18年9月中旬	平成19年3月中旬 平成19年3月中旬
半期決算発表	平成18年5月	平成18年11月

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

投資主分布



投資主インフォメーション

- 日本ビルファンド投資法人の投資証券(銘柄コード:8951)について
日本ビルファンド投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」に基づく、不動産に対する投資として運用することを目的として設立された法人であり、当該法人が出資を募るため発行されるのが投資証券です。
この仕組みは会社型不動産投資信託といわれており、法律上、「投資法人」は「株式会社」に、「投資証券」は「株券」に、「投資主」は「株主」に準じたものとされています。
日本ビルファンド投資法人の投資証券は、東京証券取引所に上場しており、その売買の仕組み、投資主としての分配金受領等の権利は概ね上場株式と同じ取扱いとなります。
- 住所等の変更手続きについて
住所、氏名、届出印等の変更は、保管振替制度等を利用され、お手元に投資証券がない方はお取引証券会社にお申し出ください。お手元に投資証券をお持ちの方は、中央三井信託銀行証券代行部へご連絡ください。

- 分配金について
「分配金」は「郵便振替支払通知書」をお近くの郵便局にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「郵便振替支払通知書」裏面に受取方法を指定し、中央三井信託銀行証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受け取りください。
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投資主名簿等管理人のフリーダイヤル及びインターネットのホームページで24時間受付しております。
・電話によるご請求:受付フリーダイヤル 0120-87-2031
・インターネットによるご請求:
http://www.chuomitsui.co.jp/person/p_06.html

投資主メモ

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