

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

第 6 期 (平成16年6月期)  
平成16年1月1日～平成16年6月30日

決算・運用状況のご報告 (資産運用報告書)

# 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6期（平成16年1月1日～平成16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、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16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12,554百万円、経常利益4,263百万円となり当期純利益4,262百万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15,185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 **深瀬 俊彦**

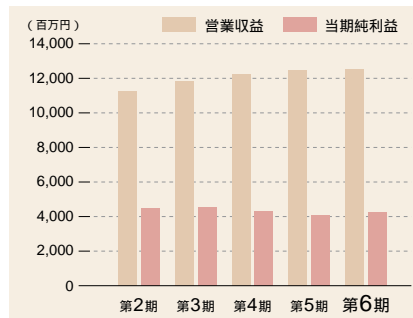
執行役員 **西山 晃一**（日本ビルファンドマネジメント株式会社 代表取締役社長）



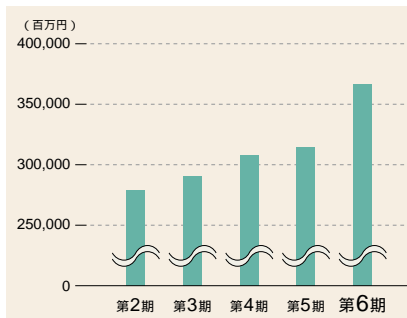
左：西山晃一 右：深瀬俊彦

## 財務ハイライト

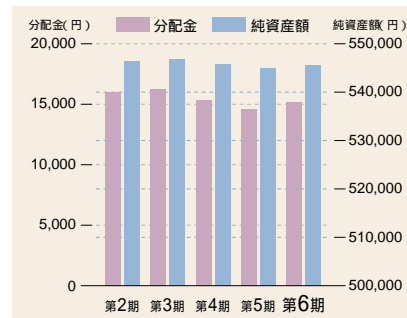
営業収益・当期純利益



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	NBFの特長と運用の実績	5	II 資産運用報告書	26
財務ハイライト	2	ポートフォリオの概要	8	III 貸借対照表	44
決算サマリー	3	ポートフォリオ分布	10	IV 損益計算書	46
分配金について	3	ポートフォリオ組入物件の概要	12	V 金銭の分配に係る計算書	50
I 投資法人の概要	4	ポートフォリオマネジメント	24	VI 会計監査人の監査報告書	51
投資法人の目的及び基本的性格	4	資産運用会社の概要	25	VII キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	52
投資法人の基本的なしくみ	4			VIII 投資主インフォメーション	54



## 決算サマリー

期 決 算 年 月	第2期 平成14年6月	第3期 平成14年12月	第4期 平成15年6月	第5期 平成15年12月	第6期 平成16年6月
営業収益(百万円)	11,259	11,845	12,238	12,453	12,554
当期純利益(百万円)	4,492	4,562	4,313	4,093	4,262
総資産額(百万円)	278,975	290,725	307,688	314,361	366,200
純資産額(百万円)	153,391	153,461	153,212	152,992	153,161
1口当たり純資産額(円)	546,459	546,709	545,823	545,038	545,641
1口当たり分配金(円)	16,003	16,253	15,367	14,582	15,185

## 分配金について

### 確定分配金

第6期(平成16年6月期) 投資口1口当たり 15,185円

### 予想分配金

平成16年8月18日(水)に行いました第6期決算発表において、第7期(平成16年12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7期(平成16年12月期) 投資口1口当たり 16,400円

予想分配金は、一定の前提条件の下に算出した平成16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16年8月18日付「平成16年6月期(平成16年1月1日～平成16年6月30日)決算短信」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。)

# 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めざして運用を行います。

（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。

### 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

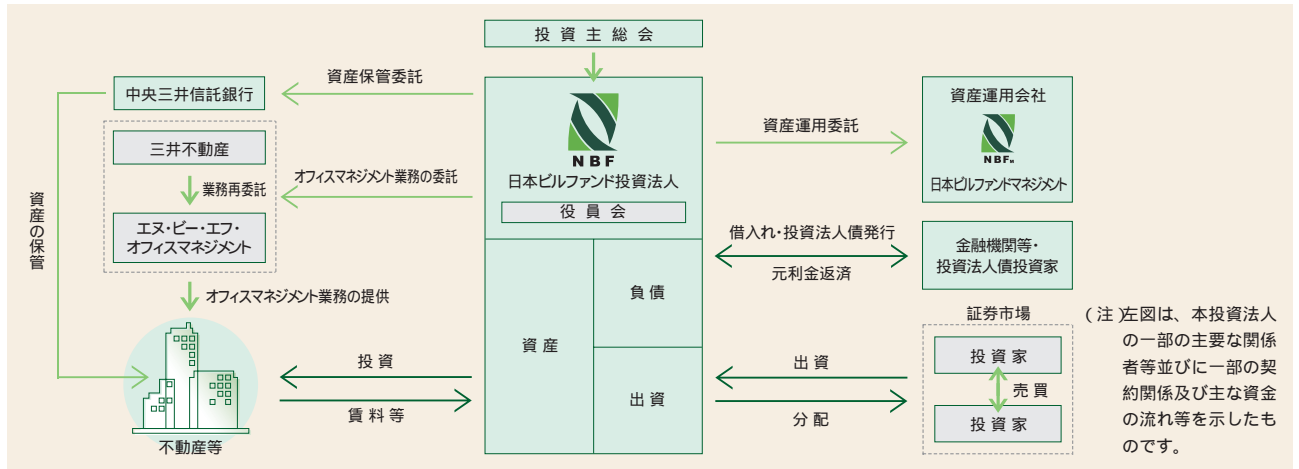
### 東京周辺都市部

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）

## 投資法人の基本的なしくみ



### シンボルの意味

日本のNとオフィスの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エバ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6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43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419,511㎡（1棟当たりの平均9,756㎡）（\*）
- ・テナントの分散（期末時点テナント数629）（\*）



（\*）平成16年6月30日現在

### コストの合理化

**建物管理費用の削減**.....上場時(平成13年9月)に保有していた24物件について、平成14年及び平成15年の2年間で合計22%の削減(契約ベース)注)

**オフィスマネジメントフィーの改訂**.....運用資産の拡大に応じ、平成15年7月に料率改訂

(注)平成13年の管理費用の年換算額に対する平成15年中に契約した年換算管理費用の削減比率

### NBFブランドの確立

引き続き、運営管理力の裏付けとして既存テナントとの継続的な信頼関係の維持・強化を重視し、テナント満足度の向上に努めつつ、不動産市場における知名度及び信頼度の向上並びに浸透を図ることにより、「NBF」ブランドの向上と安定的な収益の確保を目指します。

### 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
A3（発行体格付）

- ・総資産有利子負債比率50.8%（\*）
- ・有利子負債に占める長期性資金の割合65.6%（\*）
- ・長期有利子負債の平均残存年数5.08年
- ・平成16年7月及び8月に新投資口の発行による総額617億円の資金調達を実施

### 情報開示への取組み

- ・J-REITとしては初めて半期（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

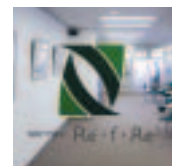


### 三井不動産株式会社との連携

- ・我が国为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



NBF仙台本町ビル  
独立看板



サンマリオンNBFタワー  
「Re・i・Re」リフレッシュベース

2003年問題の解決

平成15年に「芝NBFタワー」「住友電設ビル」について大口テナントの解約が発生

リニューアル工事の実施による競合物件との差別化及び強力なテナント営業により後継テナントとの契約は順調に推移

「芝NBFタワー」「住友電設ビル」については、平成16年4月末、平成15年7月末からそれぞれ100%稼働中



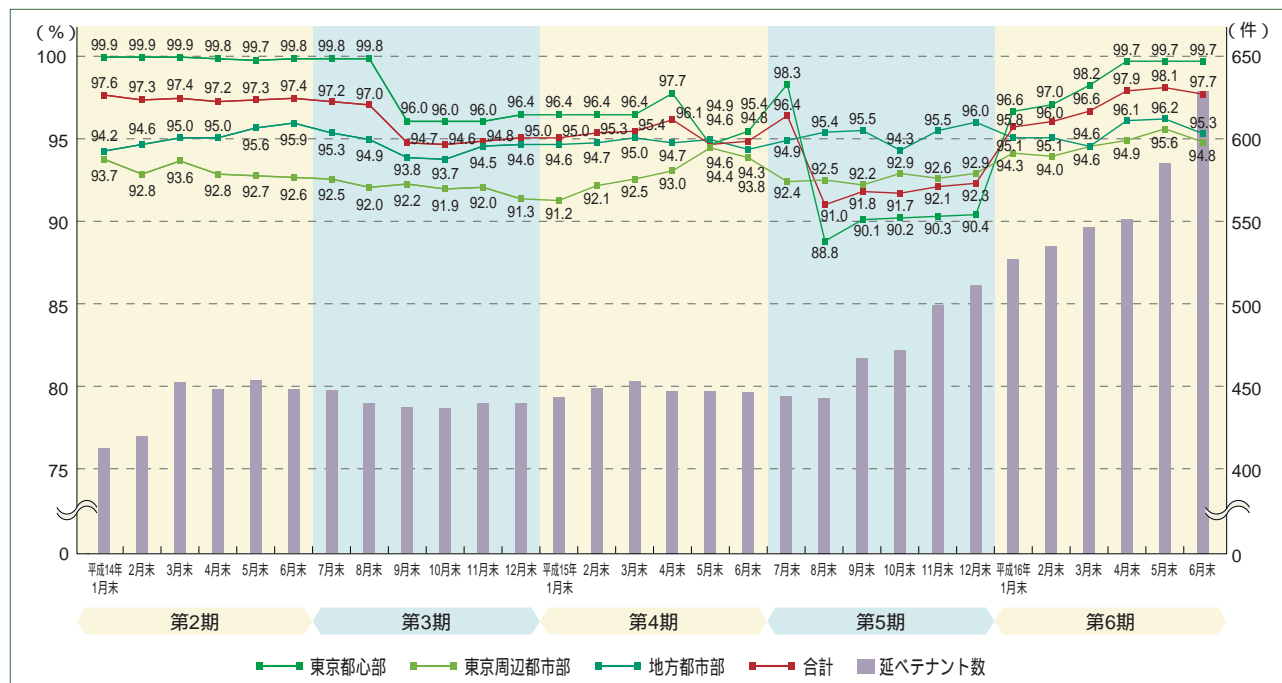
芝NBFタワー



住友電設ビル

稼働率及びテナント数の推移

平成16年6月末時点における全保有物件43棟の全賃貸可能面積419,511㎡について、97.7%の稼働率を達成しています。





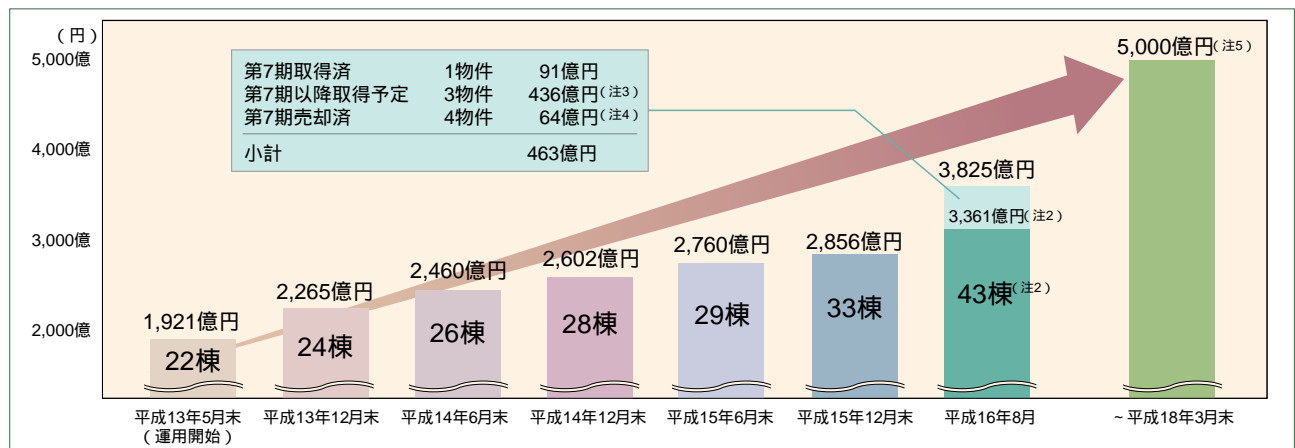
## NBFの物件取得戦略

取得予定

取得手法の充実、情報ルートの多様化等を図るとともに三井不動産株式会社との協働を強化し、新規物件の取得を着実に進めます。

	平成14年	平成15年	平成16年～
三井不動産グループ等の開発物件		中目黒GTタワー	渋谷ガーデンフロント 白金一丁目東地区再開発事業
三井不動産グループの保有・ マスターリース物件	西新宿三井ビルディング	広島袋町ビルディング 須田町ヴェルデビル	恵比寿CSビルディング NBF厚木ビル ALLIANCE
三井不動産グループが関係する ファンドからの取得物件			池袋TGホームストビル ダイヤ虎ノ門ビル ダイヤ池袋ビル 谷町恒和ビル アクア堂島東館
三井不動産グループ以外の開発物件		札幌エルプラザ	東銀座スクエア(仮称)
一般外部からの取得物件	中野坂上サンブライトツイン サンマリオンNBFタワー 第2新日鐵ビル	NBF広島立町ビル	広小路東栄ビル 芝Aビル シーノ大宮ノースウイング
既保有物件追加取得		つくば三井ビルディング 中目黒GTタワー	

## ポートフォリオ構築



- (注) 1. 上の図に記載の金額は売買価格(本投資法人と売主の間の譲渡契約に表示された数値であり、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除いており、貸借対照表計上額と異なることがあります。  
 2. 平成16年6月末現在の保有物件数、保有物件の売買金額の合計を記載しております。  
 3. 平成16年8月18日現在において売買契約締結済みの不動産等につき、売買予定金額で記載しております。  
 4. 取得時の売買価格で表示されています。  
 5. 取得目標金額であるため、市場等の動向により、実際の取得金額と異なる場合があります。

## ポートフォリオの概要 (平成16年6月30日現在)

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	72,236	21.8%
	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	33,372	10.1%
	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	15,767	4.8%
	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	14,813	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	13,924	H15.2 H15.9	13,898	4.2%
	ダイヤ虎ノ門ビル	東京都港区西新橋一丁目	信託受益権	10,354	H16.6	13,872	4.2%
	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	12,720	3.8%
	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	12,619	3.8%
	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	8,041	H13.5	9,901	3.0%
	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	8,757	2.6%
	芝Aビル	東京都港区芝三丁目	不動産	7,087	H16.6	6,861	2.1%
	高輪一丁目ビル	東京都港区高輪一丁目	信託受益権	10,473	H13.5	6,400	1.9%
	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	5,214	1.6%
	ダイヤ池袋ビル	東京都豊島区東池袋一丁目	信託受益権	5,801	H16.6	4,864	1.5%
	池袋TGホームストビル	東京都豊島区東池袋一丁目	信託受益権	5,127	H16.5	4,502	1.4%
	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	2,446	0.7%
	新宿余丁町ビル (注4)	東京都新宿区余丁町	信託受益権	5,155	H13.5	1,980	0.6%
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	1,661	0.5%	
恵比寿CSビルディング	東京都渋谷区恵比寿南一丁目	不動産	1,595	H16.5	1,050	0.3%	
小計				241,422		242,942	73.2%
東京周辺都市部	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	8,945	2.7%
	横浜STビル	神奈川県横浜市西区北幸一丁目	信託受益権	20,089	H13.5	13,118	4.0%
	NBF厚木ビル	神奈川県厚木市中町二丁目	不動産	5,254	H16.5	2,326	0.7%
	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	16,863	H13.5 H15.3	8,352	2.5%
	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	3,604	H13.5	2,284	0.7%
	松戸シティビル	千葉県松戸市本町	不動産	4,772	H13.5	2,493	0.8%
	稲毛海岸ビル (注4)	千葉県千葉市美浜区高洲三丁目	信託受益権	5,878	H13.5	1,835	0.6%
小計				68,534		39,357	11.9%
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	8,461	H15.11 H16.3	3,302	1.0%
	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	5,376	H13.5	1,772	0.5%
	NBF仙台本町ビル (注3)	宮城県仙台市青葉区本町二丁目	信託受益権	7,567	H13.5	3,433	1.0%
	ユニックスビル	福島県福島市栄町	信託受益権	13,479	H13.5	3,677	1.1%
	新潟テレコムビル	新潟県新潟市万代四丁目	信託受益権	10,220	H13.5	3,798	1.1%
	浜松シティビル (注4)	静岡県浜松市伝馬町	信託受益権	5,077	H13.5	1,288	0.4%
	広小路東栄ビル	愛知県名古屋市中区栄二丁目	不動産	6,873	H16.3	5,594	1.7%
	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	13,974	H14.3	10,119	3.0%
	堺東センタービルディング	大阪府堺市北瓦町一丁目	信託受益権	5,332	H13.5	2,129	0.6%
谷町恒和ビル	大阪府大阪市中央区大手通一丁目	信託受益権	4,953	H16.6	1,946	0.6%	





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	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	3,264	H16.6	1,978	0.6%
	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	1,755	0.5%
	京町堀センタービルディング(注4)	大阪府大阪市西区京町堀一丁目	信託受益権	3,101	H13.5	847	0.3%
	四条烏丸南ビル	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	1,499	0.5%
	NBF広島立町ビル	広島県広島市中区立町	不動産	5,690	H15.9	3,073	0.9%
	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	835	0.3%
	博多祇園21ビル	福岡県福岡市博多区祇園町	信託受益権	5,416	H13.5	2,507	0.8%
	小計			109,555		49,560	14.9%
ポートフォリオ合計(43棟)				419,511		331,860	100.0%

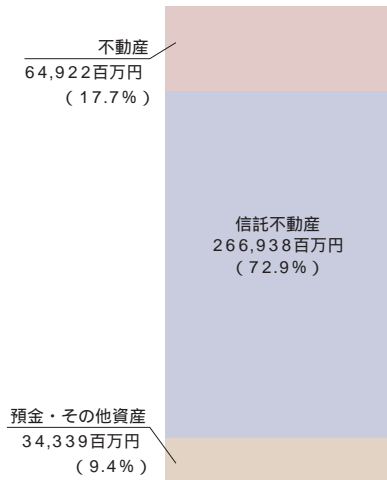
(注1) 所有形態及び賃貸可能面積については、本投資法人の保有部分の概要について記載しており、共有物件については、本投資法人の持分に相当する面積を記載しております。

(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。

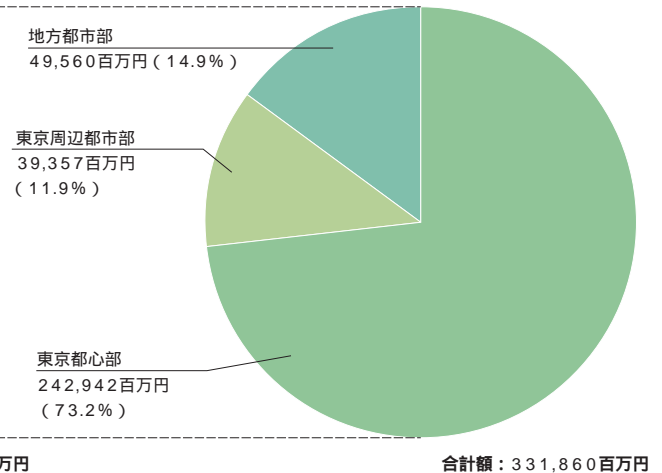
(注3) 平成16年2月1日付で当物件の名称を「仙台大同生命ビル」から「NBF仙台本町ビル」に変更いたしました。

(注4) 当物件は平成16年7月30日付で売却済です。

### 資産の種類別投資比率



### 不動産等の地域別投資比率

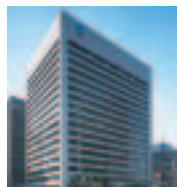


(注1) 上記数値は、決算日時点の貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっております。

(注2) 中目黒GTタワーの任意組合出資持分は不動産に含めて記載しております。

## ポートフォリオ分布

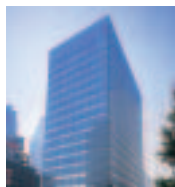
### 東京都心部



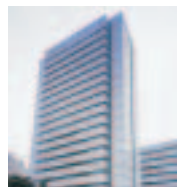
1 JFEビルディング



2 芝NBFタワー



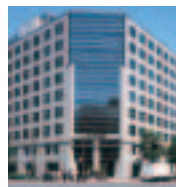
3 新宿三井ビルディング二号館



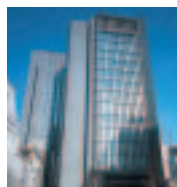
4 GSKビル



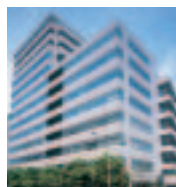
5 中目黒GTタワー



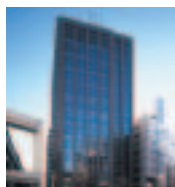
6 ダイヤ虎ノ門ビル



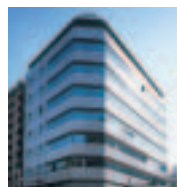
10 渋谷ガーデンフロント



11 芝Aビル



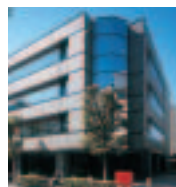
14 ダイヤ池袋ビル



15 池袋TGホームステル



19 恵比寿CSビルディング



A ALLIANCE



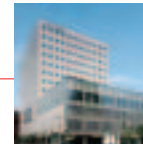
### 東京周辺都市部



中野坂上サンプライツイン



横浜STビル

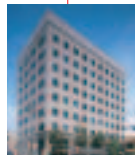


札幌エルプラザ



広小路東栄ビル

平成16年7月に売却済



NBF厚木ビル



サンマリオンNBFタワー

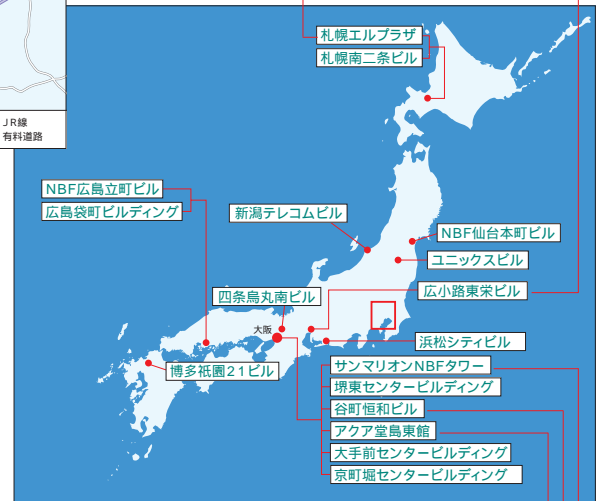


谷町恒和ビル



アクア堂島東館

### 地方都市部



NBF広島立町ビル  
広島袋町ビルディング

新潟テレコムビル

NBF仙台台町ビル

ユニックスビル

広小路東栄ビル

四奈島丸南ビル

浜松シティビル

博多祇園21ビル

サンマリオンNBFタワー

堺東センタービルディング

谷町恒和ビル

アクア堂島東館

大手前センタービルディング

京町堀センタービルディング

## ポートフォリオ組入物件の概要

当期(第6期)取得物件

### ダイヤ虎ノ門ビル

東京都心部



### *Daiya Toranomom 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㎡
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)
取得年月日	平成16年6月30日

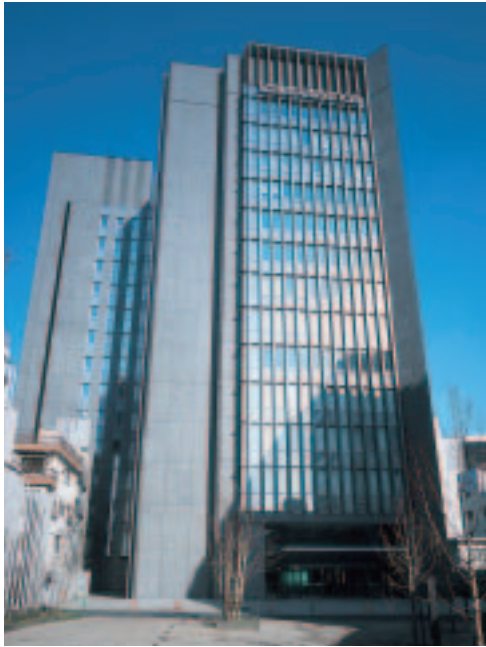




当期(第6期)取得物件

## 渋谷ガーデンフロント

東京都心部



### 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** 3,750.71m<sup>2</sup>(敷地全体)
- 延床面積** 事務所棟 22,393.57m<sup>2</sup> 店舗棟 256.97m<sup>2</sup>
- 階数** 事務所棟 地下1階付14階建 店舗棟 平屋建
- 建築時期** 平成15年9月30日
- 取得年月日** 平成16年2月2日

(注) 所有形態

土地 共有持分50%

建物 共有持分50%



当期(第6期)取得物件

芝Aビル

東京都心部



*Shiba A Bldg.*

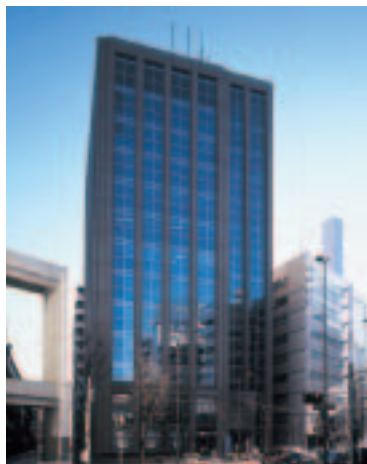
所在地 東京都港区芝三丁目2番18号  
 地積 1,895.59㎡  
 延床面積 11,661.69㎡  
 階数 地下2階付12階建  
 建築時期 平成2年8月17日  
 取得年月日 平成16年6月11日



当期(第6期)取得物件

ダイヤ池袋ビル

東京都心部



*Daiya Ikebukuro Bldg.*

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㎡  
 階数 13階建  
 建築時期 平成5年4月8日  
 取得年月日 平成16年6月30日





## 当期(第6期)取得物件

## 池袋TGホームストビル

東京都心部

*Ikebukuro TG Homest Bldg.*

所在地 東京都豊島区東池袋一丁目17番8号  
 地積 857.54m<sup>2</sup>  
 延床面積 6,747.21m<sup>2</sup>  
 階数 地下1階付9階建  
 建築時期 平成5年2月26日  
 取得年月日 平成16年5月13日



## 当期(第6期)取得物件

## 恵比寿CSビルディング

東京都心部

*Ebisu CS Bldg.*

所在地 東京都渋谷区恵比寿南一丁目9番6号  
 地積 670.26m<sup>2</sup>  
 延床面積 2,128.52m<sup>2</sup>  
 階数 地下1階付4階建  
 建築時期 平成3年2月19日  
 取得年月日 平成16年5月14日



当期(第6期)取得物件

NBF厚木ビル

東京周辺都市部



*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㎡  
 階数 9階建  
 建築時期 平成3年6月10日  
 取得年月日 平成16年5月20日



当期(第6期)取得物件

広小路東栄ビル

地方都市部



*Hirokoji Toei 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㎡  
 階数 地下2階付9階建  
 建築時期 平成12年10月25日  
 取得年月日 平成16年3月30日







## 当期(第6期)取得物件

## アクア堂島東館

地方都市部



## 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トナーを含む。)

階数 地下2階付19階建

建築時期 平成5年4月21日

取得年月日 平成16年6月30日

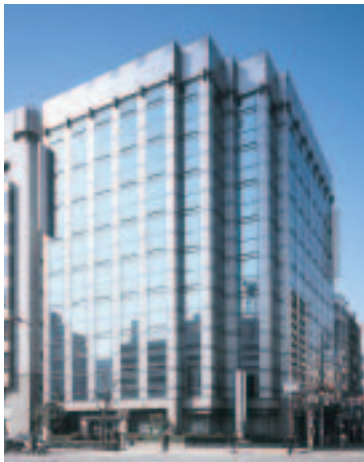


(注) 所有形態  
 土地 敷地全体のうち753.71㎡  
 建物 アクア堂島東館  
 区分所有権 9,302.39㎡ の共有持分約29.9%  
 フォントナー  
 区分所有権 5,866.64㎡ の共有持分約23.7%

## 当期(第6期)取得物件

## 谷町恒和ビル

地方都市部



## Tanimachi Kowa 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㎡

階数 地下1階付9階建

建築時期 平成5年4月12日

取得年月日 平成16年6月30日



本投資法人は、決算日以後に以下の物件を取得済みです。

第7期取得物件

ALLIANCE

東京都心部



Alliance

所在地 東京都港区南青山五丁目2番1号  
 地積 1,673.27m<sup>2</sup>  
 延床面積 6,214.73m<sup>2</sup>  
 階数 地下1階付5階建  
 建築時期 平成元年1月25日  
 取得年月日 平成16年7月1日



本投資法人は、以下の物件につき取得のための売買契約を締結済みです。

第7期取得予定物件

シーノ大宮ノースウイング

東京周辺都市部



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15号、16号  
 地積 業務棟 3,083.98m<sup>2</sup> (敷地全体)  
 管理棟 2,366.04m<sup>2</sup> (敷地全体)  
 延床面積 業務棟 30,227.21m<sup>2</sup> (建物全体)  
 管理棟 385.79m<sup>2</sup> (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  
 取得予定日 平成16年10月1日

(注) 所有形態

土地	業務棟	敷地権割合約64.3%
	管理棟	共有持分約22.4%
建物	業務棟	区分所有 (13,047.58m <sup>2</sup> )
	管理棟	共有持分約22.4%





## 第8期取得予定物件

## 東銀座スクエア（仮称）

東京都心部

*Higashi Ginza Square*

所在地	東京都中央区築地一丁目1308番2他(地番)
地積	939.58㎡
延床面積	7,212.37㎡(予定)
階数	地下1階付9階建(予定)
建築時期	平成17年3月(予定)
取得予定日	平成17年3月28日

(注) 本図は、設計図書をもとに竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。



## 第10期取得予定物件

## 白金一丁目東地区第一種市街地再開発事業 業務棟

東京都心部



所在地	東京都港区白金一丁目340番(地番)
地積	4,373.93㎡
延床面積	50,630.91㎡(予定)
階数	地下2階付26階建(予定)
建築時期	平成17年11月(予定)
取得予定日	平成18年3月31日

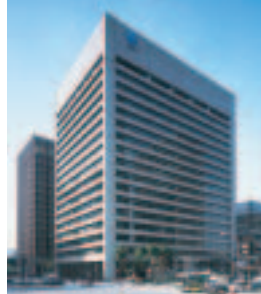
(注) 本図は、設計図書をもとに竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。



第5期以前取得物件

東京都心部 / 東京周辺都市部 / 地方都市部

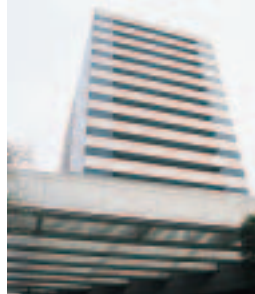
JFEビルディング



*JFE Bldg.*

**所在地** 東京都千代田区丸の内  
一丁目1番2号  
**地積** 5,495.49㎡  
**延床面積** 62,949.13㎡  
**階数** 地下4階付18階建  
**建築時期** 昭和49年6月10日

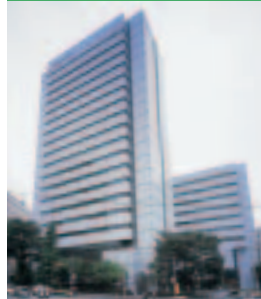
芝NBFタワー



*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㎡  
**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㎡

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㎡  
**階数** 地下4階付18階建  
**建築時期** 平成2年11月28日新築  
平成4年12月1日増築

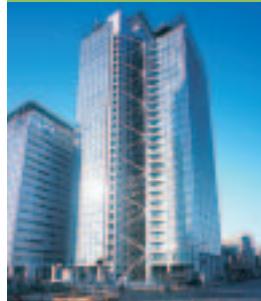
中目黒GTタワー



*Naka-Meguro 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47.9%相当  
建物 区分所有権(13,536.35㎡)及び区分所有権(1,916.20㎡)の共有持分約15.6%

中野坂上サンブライトツイン



*Nakano-Sakaue 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%

サンマリオンNBFタワー



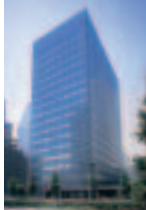
*Sun Mullion NBF Tower*

**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㎡  
**階数** 地下2階付22階建  
**建築時期** 平成8年1月30日



## 東京都心部

## 新宿三井ビルディング二号館

*Shinjuku Mitsui Bldg. No.2*

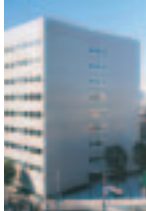
所在地 東京都新宿区西新宿三丁目2番11号  
 地積 2,980.64㎡  
 延床面積 27,685.90㎡  
 階数 地下4階付18階建  
 建築時期 昭和58年10月19日

## 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  
 地積 東館及びメゾンニューリバー 2,775.23㎡  
 西館 1,532.18㎡  
 延床面積 東館及びメゾンニューリバー 17,586.10㎡  
 西館 8,352.69㎡  
 階数 東館及びメゾンニューリバー 地下2階付15階建  
 西館 地下1階付10階建  
 建築時期 平成元年11月30日

## 高輪一丁目ビル

*Takanawa 1-chome 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㎡  
 階数 9階建  
 建築時期 昭和62年11月26日

## 須田町ヴェルデビル

*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㎡  
 階数 地下1階付9階建  
 建築時期 昭和63年3月19日

## 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㎡ の共有持分約79.9%、約83.0%

## 日本橋室町センタービル

*Nihonbashi Muro-machi 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㎡(敷地全体)  
 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

(注) 所有形態

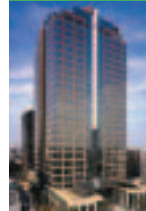
土地 敷地全体の内1,590.07㎡  
 建物 区分所有権 7,754.94㎡ 及び区分所有権 1,141.83㎡  
 の共有持分約45.1%

## 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㎡  
 階数 地下1階付12階建  
 建築時期 平成3年6月27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㎡)

東京周辺都市部 / 地方都市部

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%  
 建物 共有持分75%

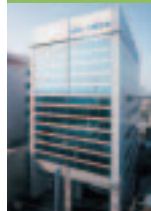
つくば三井ビルディング



*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㎡  
 階数 地下2階付19階建  
 建築時期 平成2年3月14日

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1号  
 地積 1,290.21㎡  
 延床面積 6,155.16㎡  
 階数 8階建  
 建築時期 平成3年10月31日

松戸シティビル



*Matsudo City 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㎡  
 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23.2%  
 建物 区分所有権(8,127.54㎡)

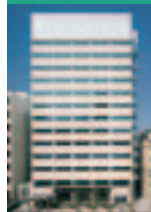
札幌南二条ビル



*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㎡  
 階数 地下2階付9階建  
 建築時期 平成2年11月26日

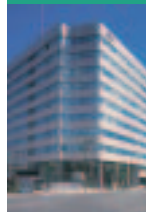
NBF仙台本町ビル



*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㎡  
 階数 地下1階付14階建  
 建築時期 昭和62年6月5日

ユニックスビル



*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㎡  
 階数 地下2階付11階建  
 建築時期 平成6年9月30日



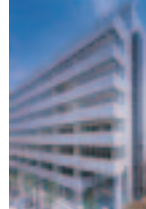
## 地方都市部

## 新潟テレコムビル

*Niigata Telecom Bldg.*

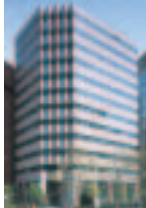
所在地 新潟県新潟市万代四丁目4番27号  
 地積 2,385.83㎡  
 延床面積 14,146.71㎡  
 階数 10階建  
 建築時期 平成元年5月11日

## 堺東センタービルディング

*Sakai Higashi Center 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㎡  
 階数 8階建  
 建築時期 平成3年6月20日

## 大手前センタービルディング

*Otemae Center Bldg.*

所在地 大阪府大阪市中央区大手前一丁目2番15号  
 地積 1,038.25㎡  
 延床面積 7,580.74㎡  
 階数 地下1階付13階建  
 建築時期 平成4年6月22日

## 四条烏丸南ビル

*Shijo Karasuma Minami 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㎡  
 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㎡  
 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

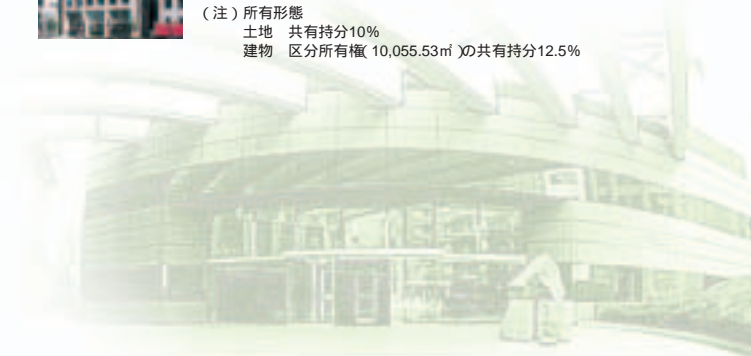
土地 共有持分10%

建物 区分所有権(10,055.53㎡)の共有持分12.5%

## 博多祇園21ビル

*Hakata Gion 21 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㎡  
 階数 9階建  
 建築時期 平成5年4月1日



## ポートフォリオマネジメント

平成16年5月14日付で「新宿余丁町ビル」、「稲毛海岸ビル」、「浜松シティビル」、「京町堀センタービルディング」の売却に関する契約を締結し、平成16年7月30日付で引渡しを実施しました。

### 1. 基本方針

保有不動産等の売却は、将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測、立地エリアの将来性・安定性、不動産の劣化又は陳腐化リスク及びそれに対するコスト予測、並びにポートフォリオの構成等を検討のうえ、総合的に判断します。なお、売却若しくは保有の検討は、保有する全ての不動産等について定期的に行います。

### 2. 保有物件の売却について

中長期的にポートフォリオの一層の充実を図る観点から、今後の新規物件取得の確実性等も考慮し、売却を決定しました。この決定に際し、個別物件毎の将来の収支予測等とともに特にポートフォリオ構築の観点から以下の点を考慮しました。

#### 東京都心部・東京周辺都市部

「西新宿三井ビルディング」、「渋谷ガーデンフロント」、「池袋TGホームストビル」、「恵比寿CSビルディング」、「NBF厚木ビル」、「芝Aビル」等の取得や、今後の物件取得予定によるポートフォリオの充実

▶ 「新宿余丁町ビル」、  
「稲毛海岸ビル」の売却

#### 地方都市部

##### 大阪エリア

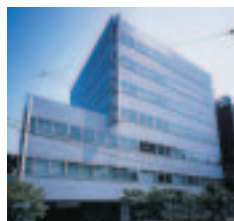
「サンマリオンNBFタワー」、「谷町恒和ビル」、「アクア堂島東館」の取得

▶ 「京町堀センタービルディング」の売却

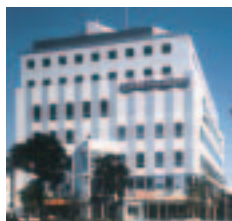
##### その他の地方都市

「札幌エルプラザ」、「NBF広島立町ビル」、「広島袋町ビルディング」、「広小路東栄ビル」の取得によるその他の地方都市部のポートフォリオの充実

▶ 「浜松シティビル」の売却



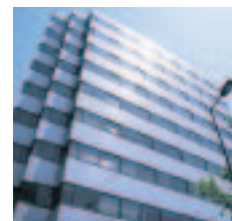
新宿余丁町ビル



稲毛海岸ビル



浜松シティビル



京町堀センタービルディング





## 資産運用会社の概要 (平成16年6月30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 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)	17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

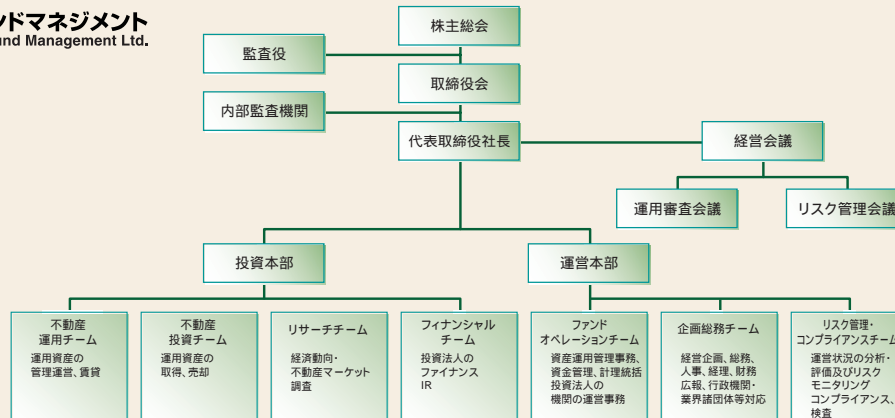
本投資法人からの委託に基づき、資産運用会社として、本投資法人規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、本投資法人の資産の運用を行っております。

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)



日本ビルファンドマネジメント  
Nippon Building Fund Management Ltd.





# 資産運用報告書

## 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2期 平成14年6月	第3期 平成14年12月	第4期 平成15年6月	第5期 平成15年12月	第6期 平成16年6月
営業収益	百万円	11,259	11,845	12,238	12,453	12,554
（うち賃貸事業収益）	百万円	(11,259)	(11,845)	(12,238)	(12,453)	(12,458)
営業費用	百万円	6,251	6,656	7,195	7,464	7,391
（うち賃貸事業費用）	百万円	(5,622)	(6,031)	(6,547)	(6,891)	(6,775)
営業利益	百万円	5,007	5,189	5,043	4,989	5,162
経常利益	百万円	4,493	4,563	4,314	4,094	4,263
当期純利益 (a)	百万円	4,492	4,562	4,313	4,093	4,262
総資産額 (b)	百万円	278,975	290,725	307,688	314,361	366,200
（対前期比）	%	( - )	( + 4.2 )	( + 5.8 )	( + 2.2 )	( + 16.5 )
純資産額 (c)	百万円	153,391	153,461	153,212	152,992	153,161
（対前期比）	%	( - )	( + 0.0 )	( 0.2 )	( 0.1 )	( + 0.1 )
出資総額	百万円	148,899	148,899	148,899	148,899	148,899
発行済投資口数 (d)	口	280,700	280,700	280,700	280,700	280,700
1口当たり純資産額 (c)X(d)	円	546,459	546,709	545,823	545,038	545,641
分配総額 (e)	百万円	4,492	4,562	4,313	4,093	4,262
1口当たり分配金額 (e)X(d)	円	16,003	16,253	15,367	14,582	15,185
（うち1口当たり利益分配金）	円	(16,003)	(16,253)	(15,367)	(14,582)	(15,185)
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )
総資産経常利益率 (注3)	%	1.68 (3.35)	1.60 (3.20)	1.44 (2.88)	1.32 (2.63)	1.25 (2.51)
自己資本利益率 (注3)	%	2.92 (5.84)	2.97 (5.95)	2.81 (5.63)	2.67 (5.35)	2.78 (5.57)
自己資本比率 (c)X(b)	%	55.0	52.8	49.8	48.7	41.8
（対前期比増減）		( - )	( 2.2 )	( 3.0 )	( 1.1 )	( 6.8 )
配当性向 (注4)X(e)X(a)	%	100.0	99.9	100.0	100.0	99.9
<b>【その他参考情報】</b>						
投資物件数 (注5)	件	26	28	29	33	43
テナント数 (注5)	件	448	441	446	511	629
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	303,485	322,344	340,497	358,940	419,511
期末稼働率 (注5)	%	97.4	95.0	94.8	92.3	97.7
当期減価償却費	百万円	1,946	2,072	2,365	2,402	2,627
当期資本的支出額	百万円	454	368	1,166	2,313	458
賃貸NOI ( Net Operating Income ) (注3)	百万円	7,583	7,886	8,056	7,964	8,310

(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) 第2期の前期比増減欄については、設立年度である第1期が本投資法人の事業年度6ヶ月を超える変則決算となっているため、記載を行っておりません。

(注3) 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	$\frac{\text{経常利益}}{\text{平均総資産額}}$	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	$\frac{\text{当期純利益}}{\text{平均純資産額}}$	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4) 配当性向については、記載未満の桁数を切捨てて表示しております。

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

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

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

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

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

この結果、当期末の本投資法人の全不動産ポートフォリオは、43物件、投資額3,361億円(売買価格ベース)、総賃貸可能面積は42.0万㎡(12.7万坪)に達しております。

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

なお、中長期的なポートフォリオの一層の充実を図る観点から、平成16年5月に、「新宿余丁町ビル」(売却価格(以下、同様)27.0億円)「稲毛海岸ビル」(21.0億円)「浜松シティビル」(14.0億円)「京町堀センタービルディング」(9.0億円)の譲渡を決定いたしました。(平成16年7月に引渡し済)既存ポートフォリオについては、東京都心部では、前期末に全面リニューアル工事を完了した「芝NBFタワー」が平成16年4月から満室稼働となりました。加えてその他のビルの小規模な空室の営業も新規テナント、既存テナントともに極めて順調に進み、東京都心部の19物件の期末稼働率は99.7%と非常に高い水準を達成しています。一方、東京周辺都市部、地方都市部についても強力なテナント営業力を背景にテナント誘致は順調に推移し、この結果、全不動産ポートフォリオの期末稼働率は97.7%(前期比5.4ポイントの改善)となり、引き続き高い水準を維持しております。

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

### 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(期末総資産有利子負債比率50.8%)。なお、本投資法人は当期末後の平成16年7月及び8月に投資口の追加発行等を行い調達した資金を短期借入金の返済等に充当しています。

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

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

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

なお、当期末時点における本投資法人の格付等の状況は以下のとおりです。

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

#### 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、売却益を含めた営業収益12,554百万円（前期比101百万円増、0.8%増）、不動産賃貸事業利益5,683百万円（前期比121百万円増、2.2%増）、資産運用報酬・保管及び事務委託コスト等の費用控除後の営業利益は、5,162百万円（前期比173百万円増、3.5%増）となり、経常利益は4,263百万円（前期比169百万円増、4.1%増）でした。当期は、「渋谷ガーデンフロント」、「広小路東栄ビル」、「池袋TGホームストビル」、「恵比寿CSビルディング」、「NBF厚木ビル」、「芝Aビル」の新規稼働による収益増加（525百万円）及び前期に取得した「中目黒GTタワー」追加取得分、「NBF広島立町ビル」、「札幌エルプラザ」、「広島袋町ビルディング」、「須田町ヴェルデビル」が通期稼働したことによる収益の増加及び

東京都への「新宿余丁町ビル」の敷地の一部の譲渡等により、増収増益となりました。

また、規約に定める分配方針に従い、本投資法人は、当期未処分利益の概ね全額を分配（1口当たり15,185円）することにより、当該利益分配金が損金算入される税制の特例（租税特別措置法第67条の15）が適用されることを企図し、当期純利益は4,262百万円（前期比169百万円増、4.1%増）となりました。

#### 3 増資等の状況

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

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

（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。

#### 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2期 平成14年6月	第3期 平成14年12月	第4期 平成15年6月	第5期 平成15年12月	第6期 平成16年6月
最高	581,000円	624,000円	694,000円	696,000円	823,000円
最低	474,000円	537,000円	570,000円	631,000円	682,000円

#### 4 分配金等の実績

当期（第6期）の分配金は、1口当たり15,185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2期 自平成14年1月1日 至平成14年6月30日	第3期 自平成14年7月1日 至平成14年12月31日	第4期 自平成15年1月1日 至平成15年6月30日	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
当期未処分利益総額	4,492,138千円	4,562,325千円	4,313,552千円	4,093,179千円	4,262,515千円
利益留保額	96千円	108千円	35千円	11千円	85千円
金銭の分配金総額	4,492,042千円	4,562,217千円	4,313,516千円	4,093,167千円	4,262,429千円
（1口当たり分配金）	（16,003円）	（16,253円）	（15,367円）	（14,582円）	（15,185円）
うち利益分配金総額	4,492,042千円	4,562,217千円	4,313,516千円	4,093,167千円	4,262,429千円
（1口当たり利益分配金）	（16,003円）	（16,253円）	（15,367円）	（14,582円）	（15,185円）
うち出資払戻総額	- 千円	- 千円	- 千円	- 千円	- 千円
（1口当たり出資払戻額）	（ - ）	（ - ）	（ - ）	（ - ）	（ - ）



## 5 今後の運用方針及び対処すべき課題

### 1. 投資環境

世界的な金利動向等の影響には留意する必要があるものの、米国、アジアの景気の拡大を主とした世界経済の回復により、国内民間需要が着実に増加していることから、日本経済の景気回復は、継続していくものと思われます。今後のオフィスビル賃貸市場は、東京都心部においては、新規オフィスビルの供給が落ち着き、空室率の全般的な改善傾向が見られているものの、大型のハイスペックな築浅ビルがほぼ満室状況であることと比べ、築年数、スペックの劣ったビルの空室率は依然高止まりしており、テナントがビルを選別する基準（営業拠点としての立地、オフィス環境（IT化対応・空調設備・セキュリティ等））は一層厳しくなっており、物件間での二極化が今後進むものと思われます。また、賃料水準は依然として低下傾向が継続しており、景気拡大により本格的な需要が顕在化するまでは、賃料水準回復は遅行的で鈍い動きで推移するものと思われ、マーケットの本格的な回復にはなお時間を要するものと認識しております。一方、地方都市部においては、東京への一極集中化による地方経済の低迷は続き、全体としてはなお弱含みで推移するものと思われ、景気回復の下で、一部の都市部では、営業拠点の縮小、廃止といった動きが収束に向かい、テナントの拡張移転、館内増床等の前向きなオフィス需要も散見され始めました。

地価動向については、平成16年の地価公示によると、全国ベースではなお13年連続の下落でしたが、東京では住宅地、商業地ともに下落幅が縮小し、特に東京の都心部では前年と比べて価格が上昇した地点が着実に増加しました。不動産流通市場では、都心部を中心とする地価動向に底入れ感がでてきていることもあり、優良な物件の受け皿となるファンド組成の動き等が活発化し、取引市場は更に拡大していくものと思われ、オフィスビルの売買マーケットにおいては、間近に迫った減損会計導入、金融機関の不良債権処理、企業の財務体質の改善等、今後不動産の処分動きは更に加速すると予想され、優良売却物件を取得するチャンスも更に増加していく環境であると考えております。

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

### 2. 運用方針及び対処すべき課題

#### ① 既存物件の運用戦略

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

- 具体的には、中長期視点において、以下の差別化戦略を実施いたします。
- ・継続的なテナント満足度調査の実施及び日常のコミュニケーション等により、テナントの要望等を把握して、的確な対応策に繋がっていきます。
  - ・「ホスピタリティ」をキーワードとして、テナントサービスの質と好感度を高める施策を積極的に実施いたします。
  - ・個々のテナントに対してそのオフィスニーズの変化を的確に捉え、館内増床や解約の防止に努めます。
  - ・空室の営業につきましては、稼働率の向上のみならず、賃貸収益の長期的な最大化を目指し、市場動向を見極めた機動的な賃料設定を行いながら、館内の需要及び物件特性等に応じた新規需要を掘り起こすべく内外に対する積極的な活動を展開していきます。
  - ・管理会社に対しましては、継続的に研修活動等を実施することにより、知識・技術のみならず、管理能力全般の標準化・高度化を図るとともに「ホスピタリティ」の向上により、テナントとの信頼関係の強化に努めます。

- ・建物管理費につきましては、今後も効率的な管理方法の導入、管理グレードの適正化を図り、コストの削減に努めます。また新たに取得したビルに関しましては入札等による管理会社の選定、管理グレードの適正化等によりコストの削減を図ります。
- ・中長期的な観点から長期修繕計画に基づき適切な資産保全工事及びテナント満足度向上のための工事を実施し、資産価値の維持に努めます。
- ・本投資法人保有ビルについては、順次、可能なビルから、「NBF」の冠名を付けたビル名称に変更し、「NBF」ブランドの露出を高めていきます。

#### ② 新規物件の投資戦略

本投資法人の運用方針に基づき、運用成果の着実な成長と安定した収益の確保を期待できる資産の取得を目指すことを基本といたします。新規取得物件の検討方針は、以下のとおりです。

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

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

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

### 3. 財務戦略等

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

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

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

## 6 決算後に生じた重要な事実

### 新投資口の発行

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

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

#### (1)一般募集による投資口の発行

発行新投資口数：80,000口  
発行新投資口数：80,000口  
発行価格(募集価格)：1口につき759,500円  
発行価格の総額：60,760,000,000円  
発行価額(引受価額)：1口につき735,475円

#### (2)第三者割当による投資口の発行

発行新投資口数：4,000口  
発行価額の総額：58,838,000,000円  
発行価額：1口につき735,475円  
発行価額の総額：2,941,900,000円  
払込期日：平成16年8月10日  
分配金起算日：平成16年7月1日  
分配金起算日：平成16年7月1日  
割当先：野村證券株式会社

### (参考情報)

(1)平成16年7月1日付で以下の資産の取得を行っており、取得日現在の概況等は以下のとおりです。

#### 【ALLIANCE(アライアンス)】(注2)

所在地：東京都港区南青山五丁目	総賃貸面積：4,043.08㎡
敷地面積：1,673.27㎡	テナント数：9
構造・建物面積：鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建 6,214.73㎡	稼働率：100%
竣工年月：平成元年1月	売買価格：9,126百万円
総賃貸可能面積：4,043.08㎡	特定資産の種類：信託受益権
	取得日：平成16年7月1日

(2)平成16年8月16日付で以下の資産の取得についての売買契約を締結しており、平成16年10月1日の引渡しを予定しております。契約締結日現在の概況等は以下のとおりです。(注2)注4)

#### 【シーノ大宮ノースウイング】

所在地：埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目	建物面積：(業務棟)建物全体の延床面積30,227.21㎡のうち
敷地面積：(業務棟)3,083.98㎡(敷地全体)のうち敷地権割合 1,000万分の6,434,852	区分所有部分の床面積合計13,047.58㎡
(管理棟)2,366.04㎡(敷地全体)のうち共有持分 1,000万分の2,240,497	(管理棟)385.79㎡(建物全体)のうち共有持分1,000 万分の2,240,497
構造：(業務棟)鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付20階建	竣工年月：平成16年2月
(管理棟)鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階建	稼働率：88.6%
	総賃貸可能面積：13,245.22㎡
	売買価格：11,236百万円
	総賃貸面積：11,731.52㎡
	特定資産の種類：不動産
	テナント数：13
	取得予定日：平成16年10月1日

(3)平成16年8月13日付で以下の資産の取得についての売買契約を締結しており、平成17年3月28日の引渡しを予定しております。契約締結日現在の概況等は以下のとおりです。(注3)注4)

#### 【東銀座スクエア(仮称)】

所在地：東京都中央区築地一丁目	テナント数：未定
敷地面積：939.58㎡	売買価格：4,800百万円(但し、売主によるテナント誘致の結果によって収益性が向上した場合等最大で5,200百万円までの増額変更を行うことがあります。)
構造・建物面積：鉄骨造一部鉄筋コンクリート造地下1階地上9階 塔屋1階建 7,212.37㎡	特定資産の種類：信託受益権
竣工年月：平成17年3月(予定)	取得予定日：平成17年3月28日
総賃貸可能面積：4,869.71㎡(予定)	

(4)平成16年7月30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	売買価格
新宿余丁町ビル	東京都新宿区	信託受益権	平成16年7月30日	2,700百万円
稲毛海岸ビル	千葉県千葉市	信託受益権	平成16年7月30日	2,100百万円
浜松シティビル	静岡県浜松市	信託受益権	平成16年7月30日	1,400百万円
京町堀センタービルディング	大阪府大阪市	信託受益権	平成16年7月30日	900百万円

(注1) 売買価格は、いずれも諸経費(手数料、公租公課等)を含まない売買価格を記載しております。

(注2) 当物件の概要に記載した敷地面積、建物面積及び竣工年月は不動産登記簿上の表示によるものです。

(注3) 当物件の概要に記載した敷地面積は不動産登記簿上の表示、建物面積等については未竣工・未登記であるため主に建築基準法に基づく確認済証の内容によるものです。

(注4) 売買契約には条件が付されており、引渡しまでに条件が成就しない場合、当該売買契約が解除となる場合があります。



## 投資法人の概況

### 1 出資の状況

期 決算年月	第2期 平成14年6月30日現在	第3期 平成14年12月31日現在	第4期 平成15年6月30日現在	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
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	280,700口	280,700口	280,700口
出資総額	148,899百万円	148,899百万円	148,899百万円	148,899百万円	148,899百万円
投資主数	13,262人	13,106人	12,915人	12,777人	12,011人

### 2 主要な投資主

平成16年6月30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 (%)
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	16,200	5.77
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	11,867	4.22
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二丁目1番1号	10,669	3.80
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	10,187	3.62
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	10,000	3.56
株式会社中国銀行	岡山県岡山市丸の内一丁目15番20号	8,385	2.98
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー (常任代理人(株)みずほコーポレート銀行兜町証券決済業務室)	P.O.BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A. (東京都中央区日本橋兜町6番7号)	6,945	2.47
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2棟	6,842	2.43
明治安田生命保険相互会社	東京都新宿区西新宿一丁目9番1号	6,712	2.39
株式会社あおぞら銀行	東京都千代田区九段南一丁目3番1号	6,177	2.20
合 計		93,984	33.48

(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16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
執行役員	深瀬 俊彦	-
	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 社団法人投資信託協会 理事
監督役員	新沢 忠	公認会計士・税理士新沢忠事務所 公認会計士・税理士
	廣田 富男	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

(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16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
一般事務受託会社（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

(注) 農中証券株式会社、農林中央金庫に委託しておりました投資法人債に関する事務は、それぞれ平成16年3月15日付、平成16年5月21日付で終了いたしました。





## 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	
		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	30,940	9.8
	東京周辺都市部	2,516	0.8	4,820	1.3
	地方都市部	7,238	2.3	12,806	3.5
信託不動産	東京都心部	173,648	55.2	195,646	53.4
	東京周辺都市部	34,867	11.1	34,537	9.4
	地方都市部	33,167	10.6	36,754	10.0
小計		282,378	89.8	331,860	90.6
預金・その他の資産		31,983 ( - )	10.2 ( - )	34,339 ( - )	9.4 ( - )
資産総額計		314,361 (282,378)	100.0 (89.8)	366,200 (331,860)	100.0 (90.6)

(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) 中目黒GTタワー共有床組合(民法第667条に規定する組合)への出資部分(以下「任意組合出資持分」といいます。)293百万円(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16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
JFEビルディング	72,236	65,280	65,280	100.0	17.5	オフィスビル
芝NBFタワー	33,372	24,728	24,728	100.0	5.8	オフィスビル
新宿三井ビルディング二号館	15,767	14,946	14,744	98.7	5.4	オフィスビル
GSKビル	14,813	22,702	22,702	100.0	(注2)	オフィスビル
中目黒GTタワー(注3)	13,898	13,924	13,924	100.0	5.5	オフィスビル
ダイヤ虎ノ門ビル	13,872	10,354	10,232	98.8	-	オフィスビル
横浜STビル	13,118	20,089	19,495	97.0	5.8	オフィスビル
興和西新橋ビル棟	12,720	10,088	10,088	100.0	(注2)	オフィスビル
第2新日鐵ビル	12,619	17,338	17,338	100.0	4.9	オフィスビル
サンマリオンNBFタワー	10,119	13,974	13,511	96.7	3.8	オフィスビル
合計	212,539	213,424	212,044	99.4	58.5	

(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、一信託内に複数の物件が信託されている場合につきましても、全て個々の物件ごとの単位で記載しております。

(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。

(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16年6月30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）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	期末算定価額		
				賃貸可能面積 （㎡）	（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	65,280	74,700	72,236
	芝NBFタワー	東京都港区芝大門一丁目1番30号	信託	24,728	24,600	33,372
	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	14,946	16,400	15,767
	GSKビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目6番15号	信託	22,702	17,600	14,813
	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	所有	13,924	14,100	13,898
	ダイヤ虎ノ門ビル	東京都港区西新橋一丁目6番21号	信託	10,354	13,800	13,872
	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	10,088	13,500	12,720
	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	所有	17,338	13,050	12,619
	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	8,041	9,710	9,901
	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	所有	8,258	9,000	8,757
	芝Aビル	東京都港区芝三丁目2番18号	所有	7,087	6,810	6,861
	高輪一丁目ビル	東京都港区高輪一丁目3番13号	信託	10,473	7,240	6,400
	住友電設ビル	東京都港区三田三丁目12番15号	信託	5,978	5,200	5,214
	ダイヤ池袋ビル	東京都豊島区東池袋一丁目33番8号	信託	5,801	4,840	4,864
	池袋TGホームストビル	東京都豊島区東池袋一丁目17番8号	信託	5,127	4,570	4,502
	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	所有	2,971	2,380	2,446
	新宿余丁ビル	東京都新宿区余丁町10番10号	信託	5,155	2,410	1,980
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	所有	1,576	1,630	1,661	
恵比寿CSビルディング	東京都渋谷区恵比寿南一丁目9番6号	所有	1,595	1,050	1,050	
小計			241,422	242,590	242,942	
東京都周辺都市部	中野坂上サンブライトツイン	東京都中野区本町二丁目46番1号	信託	12,074	9,500	8,945
	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	20,089	13,800	13,118
	NBF厚木ビル	神奈川県厚木市中町二丁目8番13号	所有	5,254	2,330	2,326
	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	16,863	8,850	8,352
	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1号	信託	3,604	2,240	2,284
	松戸シティビル	千葉県松戸市本町18番4号	所有	4,772	2,600	2,493
	稲毛海岸ビル	千葉県千葉市美浜区高洲三丁目23番2号	信託	5,878	2,050	1,835
小計			68,534	41,370	39,357	
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	所有	8,461	3,280	3,302
	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	5,376	1,850	1,772
	NBF仙台本町ビル（注4）	宮城県仙台市青葉区本町二丁目16番10号	信託	7,567	3,830	3,433
	ユニックスビル	福島県福島市栄町6番6号	信託	13,479	4,860	3,677
	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	10,220	4,330	3,798
	浜松シティビル	静岡県浜松市伝馬町312番地の32	信託	5,077	1,210	1,288
	広小路東栄ビル	愛知県名古屋市中区栄二丁目3番6号	所有	6,873	5,440	5,594
	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	13,974	9,510	10,119
	堺東センタービルディング	大阪府堺市北瓦町一丁目3番17号	信託	5,332	2,360	2,129
	谷町恒和ビル	大阪府大阪市中央区大手通一丁目2番12号	信託	4,953	2,030	1,946
	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	3,264	2,010	1,978
	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	5,532	1,990	1,755
	京町堀センタービルディング	大阪府大阪市西区京町堀一丁目17番16号	信託	3,101	654	847
	四条島丸南ビル	京都府京都市下京区綾小路通島丸西入童侍者町167番	信託	3,929	1,560	1,499
	NBF広島立町ビル	広島県広島市中区立町2番27号	所有	5,690	2,780	3,073
広島袋町ビルディング	広島県広島市中区袋町5番25号	所有	1,310	856	835	
博多祇園21ビル	福岡県福岡市博多区祇園町2番1号	信託	5,416	2,410	2,507	
小計			109,555	50,960	49,560	
合計			419,511	334,920	331,860	



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 (H15.7.1～H15.12.31)				当期 (H16.1.1～H16.6.30)			
	テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (注5) (%)	賃貸事業 収入期間中 (注5) (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (注5) (%)	賃貸事業 収入期間中 (注5) (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)
JFEビルディング	1	100.0	2,175	17.5	1	100.0	2,175	17.5
芝NBFタワー	6	27.2	1,374	11.0	28	100.0	717	5.8
新宿三井ビルディング二号館	30	99.3	764	6.1	34	98.7	672	5.4
GSKビル	1	100.0	(注6)	(注6)	1	100.0	(注6)	(注6)
中目黒GTタワー(注7)	1 (15)	100.0 (100.0)	666	5.4	1 (12)	100.0 (99.3)	683	5.5
ダイヤ虎ノ門ビル	-	-	-	-	11	98.8	-	-
興和西新橋ビルB棟	2 (11)	100.0 (96.9)	(注6)	(注6)	2 (11)	100.0 (97.0)	(注6)	(注6)
第2新日鐵ビル	2 (33)	100.0 (98.6)	613	4.9	2 (35)	100.0 (99.3)	608	4.9
日本橋室町センタービル	9	100.0	416	3.3	9	100.0	427	3.4
渋谷ガーデンフロント	-	-	-	-	1	100.0	(注6)	(注6)
芝Aビル	-	-	-	-	3 (12)	100.0 (98.6)	(注6)	(注6)
高輪一丁目ビル	3	90.4	341	2.7	4	98.1	316	2.5
住友電設ビル	1	100.0	(注6)	(注6)	1	100.0	(注6)	(注6)
ダイヤ池袋ビル	-	-	-	-	10	95.2	-	-
池袋TGホームストビル	-	-	-	-	9	100.0	49	0.4
須田町ヴェルデビル	7	99.7	4	0.0	7	99.7	117	0.9
新宿余丁町ビル	5	100.0	119	1.0	5	100.0	122	1.0
西新宿三井ビルディング(注8)	1 (11)	100.0 (97.9)	65	0.5	1 (12)	100.0 (98.9)	66	0.5
恵比寿CSビルディング	-	-	-	-	5	100.0	15	0.1
中野坂上サンプライトツイン	1	100.0	(注6)	(注6)	1	100.0	(注6)	(注6)
横浜STビル	76	94.1	752	6.0	79	97.0	719	5.8
NBF厚木ビル	-	-	-	-	17	91.6	30	0.2
つくば三井ビルディング	61	93.2	518	4.2	58	89.5	529	4.3
大同生命大宮ビル	9	95.6	131	1.1	9	93.4	124	1.0
松戸シティビル	22	80.5	121	1.0	23	89.0	119	1.0
稲毛海岸ビル	13	81.6	142	1.1	15	100.0	139	1.1
札幌エルプラザ	11	100.0	72	0.6	11	100.0	243	2.0
札幌南二条ビル	8	97.9	135	1.1	7	83.3	118	0.9
NBF仙台本町ビル(注4)	7	99.8	243	2.0	7	92.5	211	1.7
ユニックスビル	59	97.6	323	2.6	56	96.7	314	2.5
新潟テレコムビル	32	94.7	272	2.2	36	100.0	270	2.2
浜松シティビル	26	99.5	98	0.8	25	99.5	100	0.8
広小路東栄ビル	-	-	-	-	10	97.4	115	0.9
サンマリオンNBFタワー	27	97.8	466	3.7	25	96.7	470	3.8
堺東センタービルディング	16	95.6	145	1.2	17	98.9	145	1.2
谷町恒和ビル	-	-	-	-	1	80.3	-	-
アクア堂島東館	-	-	-	-	17	91.4	-	-
大手前センタービルディング	7	97.6	134	1.1	7	97.6	132	1.1
京町堀センタービルディング	13	87.9	51	0.4	13	88.0	51	0.4
四条烏丸南ビル	14	89.7	103	0.8	15	97.5	99	0.8
NBF広島立町ビル	19	84.6	70	0.6	22	89.3	143	1.2
広島袋町ビルディング	15	97.8	12	0.1	16	99.0	41	0.3
博多祇園21ビル	6	92.2	156	1.3	7	100.0	148	1.2
合計	511 (575)	92.3 (92.2)	12,453	100.0	629 (702)	97.7 (97.6)	12,458	100.0

## II 資産運用報告書

- (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、一信託内に複数の物件が信託されている場合につきましても、全て個々の物件ごとの単位で記載しております。
- (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298㎡、帳簿価額293百万円）を含めて記載しております。
- (注4) 平成16年2月1日付で当物件の名称を「仙台大同生命ビル」から「NBF仙台本町ビル」に変更いたしました。
- (注5) 「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「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。また、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及び転借人を含むテナント総数を（ ）内に併記しております。
- (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（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階から25階は一元運用区画（各区分所有者は区分所有部分を三井不動産株式会社に賃貸、同社が転借人にこれを転賃し、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14～25階部分（一元運用権利割合約55.70%）及び任意組合出資持分である6階、7階部分（一元運用割合約1.42%）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階から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16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、特定資産への投資に付随するものであることから特定資産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

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

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などの結果を踏まえて、マーケットの中での競争力維持向上、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いたします。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
新宿三井ビルディング二号館 (東京都新宿区)	中央監視設備更新工事	自平成17年1月 至平成17年6月	80	-	-
芝NBFタワー (東京都港区)	エレベーター基盤更新工事等	自平成17年1月 至平成17年6月	50	-	-
新潟テレコムビル (新潟県新潟市)	中央監視システム更新	自平成17年6月 至平成17年6月	41	-	-

### 2 期中の資本的支出

投資した不動産等において、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458百万円であり、当期費用に区分された修繕費318百万円と併せ、777百万円の工事を実施しています。

当期の特徴は、「大同生命大宮ビル」における駐車装置の新設工事30百万円や、「NBF仙台本町ビル」における駐車機械の修繕工事、空調工事、湯沸室の全面改修工事等34百万円、テナント満足度調査の結果を踏まえた空調工事、防犯・危機管理工事、トイレ改修工事、給湯湯沸設備の改修工事、OAフロア工事、エレベーターホールの照明改修工事等、マーケットの中での競争力の維持向上とテナント満足度の維持向上を目的としたリニューアル工事他393百万円の実施が挙げられます。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	支出金額 (百万円)
大同生命大宮ビル(埼玉県さいたま市)	駐車装置の新設工事等	自平成16年1月 至平成16年6月	30
NBF仙台本町ビル(宮城県仙台市)	駐車機械の修繕工事、空調工事、湯沸室の全面改修工事等		34
その他のビル	テナント満足度調査の結果を踏まえたリニューアル工事等		393
合計			458

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

(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16年6月30日現在857百万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5期（千円）	第6期（千円）
(a) 資産運用報酬	437,954	443,302
(b) 資産保管報酬	13,732	14,041
(c) 一般事務委託報酬	37,844	45,175
(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	60,399	91,100
合計	572,831	616,520

(注) 資産運用報酬には、上記記載金額の他、個々の投資不動産の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬分が第5期48,165千円、第6期242,459千円あります。



## 2 借入状況

平成16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)	H16.5.13	10,800	16,500	0.5%	H16.7.20	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	H16.5.20	5,400	15,400	0.5%	H16.7.20			
	農林中央金庫	H16.6.11	3,300	9,500	0.5%	H16.7.20			
	(株)三井住友銀行	H16.6.11	3,150	8,150	0.5%	H16.7.20			
	(株)八十二銀行	H16.6.30	2,000	2,000	0.4%	H16.9.30			
	信金中央金庫	H16.6.30	1,000	2,000	0.5%	H16.7.20			
	(株)福岡銀行	H16.4.30	2,000	2,000	0.5%	H16.7.30			
	(株)鹿児島銀行	H16.6.30	500	2,000	0.4%	H16.7.20			
	(株)中国銀行	H16.6.30	1,000	1,000	0.5%	H16.8.31			
	(株)群馬銀行	H16.4.30	500	1,000	0.5%	H17.2.2			
	(株)みずほコーポレート銀行	H15.11.5	1,000	1,000	0.5%	H16.11.4			
	(株)静岡銀行	H16.4.30	1,000	1,000	0.5%	H16.7.30			
	(株)山口銀行	H16.6.30	1,000	1,000	0.5%	H16.7.30			
	(株)第四銀行	H16.6.30	-	1,000	0.5%	H16.7.20			
(株)山梨中央銀行	H16.6.30	500	500	0.4%	H16.9.30				
小 計		33,150	64,050						
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%	H23.7.16			
		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	1.2%	H21.3.30			
		H16.3.30	-	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			
		H15.2.28	2,000	2,000	1.2%	H22.2.26			
	農林中央金庫	H16.5.20	-	8,000	1.1%	H20.11.20			
	住友信託銀行(株)	H13.7.16	6,000	6,000	1.3%	H19.7.16			
	三井生命保険(株)	H16.2.13	-	2,000	1.7%	H24.2.13			
		H16.3.30	-	4,000	1.8%	H24.3.30			
	日本生命保険(株)	H14.8.9	3,000	3,000	0.7%	H17.8.9			
		H14.9.30	2,000	2,000	0.7%	H17.9.30			
	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	0.8%	H20.2.13			
	(株)三井住友銀行	H14.3.12	2,000	2,000	1.2%	H19.3.12			
		H16.6.30	-	1,000	1.5%	H21.6.30			
	大同生命保険(株)	H15.2.3	2,000	2,000	1.2%	H22.2.3			
	H16.3.30	-	1,000	1.8%	H24.3.30				
(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				
太陽生命保険(株)	H16.2.13	-	1,000	1.2%	H22.2.12				
全国共済農業協同組合連合会	H16.6.1	-	1,000	1.7%	H23.6.1				
小 計		75,000	102,000						
合 計		108,150	166,050						

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

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

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

### 3 投資法人債

平成16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1回無担保投資法人債	H13.5.23	8,000	-	-	-	-	-	(注3)
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)
合 計		28,000	20,000					

(注1) 資金使途は、既存短期借入金の返済資金等です。

(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。

(注3) 第1回無担保投資法人債は平成16年5月21日付で償還されました。

## 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)
新宿余丁町ビル(敷地の一部)	-	-	H16.1.22	344	260	96
渋谷ガーデンフロント	H16.2.2	8,700	-	-	-	-
札幌エルプラザ隣接敷地	H16.3.5	0	-	-	-	-
広小路東栄ビル	H16.3.30	5,406	-	-	-	-
池袋TGホームストビル	H16.5.13	4,428	-	-	-	-
恵比寿CSビルディング	H16.5.14	1,000	-	-	-	-
NBF厚木ビル	H16.5.20	2,300	-	-	-	-
芝Aビル	H16.6.11	6,770	-	-	-	-
ダイヤ虎ノ門ビル	H16.6.30	13,337	-	-	-	-
ダイヤ池袋ビル	H16.6.30	4,695	-	-	-	-
谷町恒和ビル	H16.6.30	1,944	-	-	-	-
アクア堂島東館	H16.6.30	1,914	-	-	-	-
合 計		50,494		344	260	96

(注1) 「取得価額」「譲渡価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(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) 新宿余丁町ビル(敷地の一部)の譲渡については、上記のほか土地収用に伴う物件に対する補償やその他売却費用があり、「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。

不動産等売却収入	364百万円
不動産等売却原価	260百万円
その他売却費用	7百万円
不動産等売却益	96百万円

### 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

本投資法人において行った取引のうち、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とされた取引については次のとおり調査を委託しました。該当取引については、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」に基づき調査を実施しており、その調査報告書を受領しております。

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	新宿余丁町ビル(敷地の一部)	H16.1.22	信託土地	東京都新宿区余丁町105番20 他2筆 435.83㎡	344	252
取得	渋谷ガーデンフロント	H16.2.2	土地 建物 (付属設備を含む)	東京都渋谷区渋谷三丁目23番1 他2筆 3,750.71㎡(注1) 東京都渋谷区渋谷三丁目23番地4 他 延22,650.54㎡(注1)	8,700	8,700
取得	札幌エルプラザ隣接敷地	H16.3.5	土地	北海道札幌市北区北八条西三丁目31番2 177.75㎡(注2)	0	4
取得	広小路東栄ビル	H16.3.30	土地 建物 (付属設備を含む)	愛知県名古屋市中区栄二丁目305番 他3筆 1,252.46㎡ 愛知県名古屋市中区栄二丁目305番地 他 延 11,201.68㎡	5,406	5,440
取得	池袋TGホームストビル	H16.5.13	信託土地 信託建物 (付属設備を含む)	東京都豊島区東池袋一丁目17番2他 8筆 857.54㎡ 東京都豊島区東池袋一丁目17番地2 他 延 6,747.21㎡	4,428	4,570
取得	恵比寿CSビルディング	H16.5.14	土地 建物 (付属設備を含む)	東京都渋谷区恵比寿南一丁目9番8 他1筆 670.26㎡ 東京都渋谷区恵比寿南一丁目9番地11 他 延 2,128.52㎡	1,000	1,050
取得	NBF厚木ビル	H16.5.20	土地 建物 (付属設備を含む)	神奈川県厚木市中町二丁目604番1 1,227.79㎡ 神奈川県厚木市中町二丁目604番地1 延 6,717.71㎡	2,300	2,320
取得	芝Aビル	H16.6.11	信託土地(注3) 信託建物(注3) (付属設備を含む)	東京都港区芝三丁目48番1 他17筆 1,895.59㎡ 東京都港区芝三丁目48番地25 他 延 11,661.69㎡	6,770	6,820
取得	ダイヤ虎ノ門ビル	H16.6.30	信託土地 信託建物 (付属設備を含む)	東京都港区西新橋一丁目6番8 他19筆 1,804.45㎡ 東京都港区西新橋一丁目6番地17 他延18,082.47㎡	13,337	13,800
取得	ダイヤ池袋ビル	H16.6.30	信託土地 信託建物 (付属設備を含む)	東京都豊島区東池袋一丁目33番2 他4筆 994.03㎡ 東京都豊島区東池袋一丁目33番地2 他 延 7,981.88㎡	4,695	4,840
取得	谷町恒和ビル	H16.6.30	信託土地 信託建物 (付属設備を含む)	大阪府大阪市中央区谷町二丁目10番 他4筆 847.65㎡ 大阪府大阪市中央区谷町二丁目10番地 他 延 6,999.81㎡	1,944	2,040
取得	アクア堂島東館	H16.6.30	信託土地 信託建物 (付属設備を含む)	大阪府大阪市北区堂島浜一丁目54番3 753.71㎡(注4) 大阪府大阪市北区堂島浜一丁目57番地 他(注4) (ア)家屋番号堂島浜一丁目 57番の1 延9,302.39㎡ (イ)家屋番号堂島浜一丁目 57番の3 延4,257.08㎡ (ウ)家屋番号堂島浜一丁目 57番の4 延729.20㎡ (エ)家屋番号堂島浜一丁目 57番の5 延880.36㎡	1,914	2,010

(注1) 調査対象特定資産である不動産の共有持分割合は100分の50です。

(注2) 調査対象特定資産である土地の敷地権の割合は100万分の232,161です。

(注3) 信託受益権売買による取得と同時に信託契約を解約し、不動産を保有しております。

(注4) 土地については調査対象となる特定資産を含む一棟の建物の敷地のうち本投資法人の所有部分について、建物については対象となる区分所有部分について記載しております。調査対象特定資産である信託建物の共有持分の割合は上記区分所有建物のうち(ア)10万分の29,874、(イ)10万分の23,654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	50,494,000	344,218
	うち利害関係人からの買付額 5,780,000 (11.4)	うち利害関係人からの売付額 - (-)
利害関係人等との取引状況の内訳		
三井不動産株式会社	5,780,000 (100.0)	- (-)
合計	5,780,000 (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	875,480	三井不動産株式会社	730,980	83.5
		三井不動産投資顧問株式会社	14,000	1.6
オフィスマネジメント報酬等 (注4)	587,024	三井不動産株式会社	581,240	99.0
		株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメント	5,784	1.0
物件移管手数料	27,000	三井不動産株式会社	27,000	100.0
		第一整備株式会社	182,994	18.3
建物管理委託報酬	1,000,680	三井不動産株式会社	86,291	8.6
		株式会社いずみテック	83,757	8.4
		三井不動産ビルマネジメント株式会社	37,619	3.8
		三井不動産住宅リース株式会社	1,640	0.2
		株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメント	650	0.1
		株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメント	13,825	28.9
賃貸借媒介手数料等	47,900	三井不動産株式会社	12,002	25.1
		中国三井不動産販売株式会社	704	1.5

(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、三井不動産投資顧問株式会社、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、第一整備株式会社、株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメント、株式会社いずみテック、中国三井不動産販売株式会社について記載しております。

(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、上記以外に、三井不動産株式会社に対し固定資産税等の精算金28,153千円を支払っております。

(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タワー及び西新宿三井ビルディングについては、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回投資法人債及び第3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スエムビーシー株式会社に対して支払われております。

(注6) 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。

第一整備株式会社	106,662千円
株式会社いずみテック	65,948千円
三井不動産ビルマネジメント株式会社	32,022千円
三井不動産株式会社	10,763千円
三井不動産住宅リース株式会社	7,290千円
三井デザインテック株式会社	3,186千円

## 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16年5月27日	名義書換事務委託契約に基づく覚書締結	新サービスの提供開始に伴い、名義書換事務委託契約に基づく覚書を締結する旨の決議を行いました。
平成16年6月18日	投資口の募集に関する一般事務の委託	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証券会社東京支店に投資口の募集に関する一般事務を委託する旨の決議を行いました。

### 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)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16年6月30日現在)		前 期 (ご参考) (平成15年12月31日現在)	
	金額 (千円)	構成比 (%)	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			6,906,183		7,228,379	
信託現金及び信託預金			25,254,138		23,189,391	
営業未収入金			241,963		135,914	
未収消費税等			457,115		2,981	
その他の流動資産			242,958		196,733	
流動資産合計			33,102,360	9.0	30,753,399	9.8
II 固定資産						
1.有形固定資産						
建物	31,378,365				21,784,986	
減価償却累計額	1,308,124	30,070,240		788,405	20,996,581	
構築物	448,725			349,806		
減価償却累計額	54,755	393,970		34,173	315,633	
機械装置	276,847			150,513		
減価償却累計額	16,973	259,873		7,163	143,350	
工具器具備品	43,793			15,989		
減価償却累計額	4,667	39,126		1,619	14,370	
土地		34,149,570			19,223,717	
建設仮勘定		-			7,417	
信託建物	89,358,614			81,971,473		
減価償却累計額	11,700,981	77,657,633		9,706,009	72,265,464	
信託構築物	452,182			421,849		
減価償却累計額	134,064	318,117		111,604	310,244	
信託機械装置	648,550			565,284		
減価償却累計額	188,046	460,504		155,035	410,248	
信託工具器具備品	306,726			266,434		
減価償却累計額	135,797	170,929		116,011	150,422	
信託土地		171,450,346			151,680,597	
信託建設仮勘定		4,640			-	
有形固定資産合計		314,974,952	86.0		265,518,048	84.5
2.無形固定資産						
信託借地権		16,763,973			16,763,973	
その他の無形固定資産		75,983			50,571	
無形固定資産合計		16,839,957	4.6		16,814,545	5.3
3.投資その他の資産						
差入敷金保証金		303,129			310,519	
長期前払費用		58,440			61,959	
その他の投資その他の資産		858,275			818,784	
投資その他の資産合計		1,219,845	0.4		1,191,263	0.4
固定資産合計		333,034,754	91.0		283,523,858	90.2
III 繰延資産						
投資法人債発行費		63,285			84,380	
繰延資産合計		63,285	0.0		84,380	0.0
資産合計		366,200,400	100.0		314,361,638	100.0



科 目	期 別		当 期 (平成16年6月30日現在)		前 期(ご参考) (平成15年12月31日現在)	
	金 額 (千円)	構成比 (%)	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	1,029,116		1,290,940			
短期借入金	64,050,000		33,150,000			
一年以内償還予定投資法人債	-		8,000,000			
未払金	553,191		2,768,063			
未払費用	428,724		347,599			
未払法人税等	597		952			
前受金	2,610,619		1,830,050			
その他の流動負債	451,917		220,087			
流動負債合計	69,124,168	18.9	47,607,692	15.1		
II 固定負債						
投資法人債	20,000,000		20,000,000			
長期借入金	102,000,000		75,000,000			
預り敷金保証金	3,096,702		1,379,247			
信託預り敷金保証金	18,781,602		17,350,474			
その他の固定負債	36,349		31,982			
固定負債合計	143,914,653	39.3	113,761,703	36.2		
負債合計	213,038,822	58.2	161,369,396	51.3		
出資の部						
I 出資総額						
出資総額	148,899,062	40.7	148,899,062	47.4		
II 剰余金						
当期未処分利益	4,262,515		4,093,179			
剰余金合計	4,262,515	1.2	4,093,179	1.3		
出資合計	153,161,577	41.8	152,992,241	48.7		
負債・出資合計	366,200,400	100.0	314,361,638	100.0		

# IV 損益計算書

## 損益計算書

科目	当期 (自平成16年1月1日 至 平成16年6月30日)		前期(ご参考) (自平成15年7月1日 至 平成15年12月31日)	
	金額(千円)		金額(千円)	
	百分比(%)		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	11,264,816		10,476,044	
その他賃貸事業収入	1,193,297		1,977,227	
不動産等売却益	96,217	12,554,330	-	12,453,272
2.営業費用				
賃貸事業費用	6,775,083		6,891,302	
資産運用報酬	443,302		437,954	
役員報酬	11,400		11,400	
会計監査人報酬	11,500		11,500	
資産保管委託報酬	14,041		13,732	
一般事務委託報酬	45,175		37,844	
その他費用	91,100	7,391,603	60,399	7,464,133
営業利益		5,162,726		4,989,139
II 営業外損益の部				
1.営業外収益				
受取利息	154		154	
不動産等受贈益	4,660		-	
その他営業外収益	8,808	13,622	1,144	1,299
2.営業外費用				
支払利息	712,861		616,551	
投資法人債利息	158,032		165,282	
投資法人債発行費償却	21,095		26,747	
その他営業外費用	21,232	913,221	87,732	896,313
経常利益		4,263,127		4,094,124
税引前当期純利益		4,263,127		4,094,124
法人税、住民税及び事業税		605		983
法人税等調整額		18		1
当期純利益		4,262,503		4,093,143
前期繰越利益		11		35
当期末処分利益		4,262,515		4,093,179



## 〔重要な会計方針〕

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

## 〔表示方法の変更〕

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

## 〔注記事項〕

## (貸借対照表関係)

項目	期別 当期 (平成16年6月30日現在)	前期(ご参考) (平成15年12月31日現在)												
1. 特定融資枠に係る借入未実行残高等	<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>当期末未使用枠残高</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	-	当期末未使用枠残高	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>当期末未使用枠残高</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	-	当期末未使用枠残高	30,000,000
特定融資枠の総額	30,000,000													
当期末借入残高	-													
当期末未使用枠残高	30,000,000													
特定融資枠の総額	30,000,000													
当期末借入残高	-													
当期末未使用枠残高	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 280,700口	発行する投資口の総数 2,000,000口 発行済投資口数 280,700口												
3. 投資口1口当たりの純資産額	545,641円	545,038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16年1月1日 至 平成16年6月30日)	前期(ご参考) (自平成15年7月1日 至 平成15年12月31日)																																																																																												
1. 不動産賃貸事業損益の内訳	<p>(単位:千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <table border="0"> <tr><td>賃貸事業収入</td><td></td></tr> <tr><td>(家賃)</td><td>9,953,592</td></tr> <tr><td>(共益費)</td><td>1,242,586</td></tr> <tr><td>(その他賃貸収入)</td><td>68,638</td></tr> <tr><td>計</td><td>11,264,816</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業収入</td><td></td></tr> <tr><td>(駐車場使用料)</td><td>298,487</td></tr> <tr><td>(施設使用料)</td><td>62,656</td></tr> <tr><td>(付帯収益)</td><td>708,467</td></tr> <tr><td>(解約金)</td><td>116,308</td></tr> <tr><td>(雑収益)</td><td>7,377</td></tr> <tr><td>計</td><td>1,193,297</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td>12,458,113</td></tr> <tr><td>B. 不動産賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td>賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td>(外注委託費)</td><td>1,623,368</td></tr> <tr><td>(公租公課)</td><td>1,192,797</td></tr> <tr><td>(修繕費)</td><td>318,534</td></tr> <tr><td>(保険料)</td><td>47,954</td></tr> <tr><td>(諸経費)</td><td>964,909</td></tr> <tr><td>(減価償却費)</td><td>2,627,518</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td>6,775,083</td></tr> <tr><td>C. 不動産賃貸事業損益(A-B)</td><td>5,683,030</td></tr> </table>	賃貸事業収入		(家賃)	9,953,592	(共益費)	1,242,586	(その他賃貸収入)	68,638	計	11,264,816	その他賃貸事業収入		(駐車場使用料)	298,487	(施設使用料)	62,656	(付帯収益)	708,467	(解約金)	116,308	(雑収益)	7,377	計	1,193,297	不動産賃貸事業収益合計	12,458,113	B. 不動産賃貸事業費用		賃貸事業費用		(外注委託費)	1,623,368	(公租公課)	1,192,797	(修繕費)	318,534	(保険料)	47,954	(諸経費)	964,909	(減価償却費)	2,627,518	不動産賃貸事業費用合計	6,775,083	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	5,683,030	<p>(単位:千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <table border="0"> <tr><td>賃貸事業収入</td><td></td></tr> <tr><td>(家賃)</td><td>9,154,410</td></tr> <tr><td>(共益費)</td><td>1,253,664</td></tr> <tr><td>(その他賃貸収入)</td><td>67,969</td></tr> <tr><td>計</td><td>10,476,044</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業収入</td><td></td></tr> <tr><td>(駐車場使用料)</td><td>284,360</td></tr> <tr><td>(施設使用料)</td><td>59,945</td></tr> <tr><td>(付帯収益)</td><td>683,530</td></tr> <tr><td>(解約金)</td><td>938,294</td></tr> <tr><td>(雑収益)</td><td>11,097</td></tr> <tr><td>計</td><td>1,977,227</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td>12,453,272</td></tr> <tr><td>B. 不動産賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td>賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td>(外注委託費)</td><td>1,632,295</td></tr> <tr><td>(公租公課)</td><td>1,096,811</td></tr> <tr><td>(修繕費)</td><td>647,765</td></tr> <tr><td>(保険料)</td><td>46,019</td></tr> <tr><td>(諸経費)</td><td>1,065,891</td></tr> <tr><td>(減価償却費)</td><td>2,402,518</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td>6,891,302</td></tr> <tr><td>C. 不動産賃貸事業損益(A-B)</td><td>5,561,970</td></tr> </table>	賃貸事業収入		(家賃)	9,154,410	(共益費)	1,253,664	(その他賃貸収入)	67,969	計	10,476,044	その他賃貸事業収入		(駐車場使用料)	284,360	(施設使用料)	59,945	(付帯収益)	683,530	(解約金)	938,294	(雑収益)	11,097	計	1,977,227	不動産賃貸事業収益合計	12,453,272	B. 不動産賃貸事業費用		賃貸事業費用		(外注委託費)	1,632,295	(公租公課)	1,096,811	(修繕費)	647,765	(保険料)	46,019	(諸経費)	1,065,891	(減価償却費)	2,402,518	不動産賃貸事業費用合計	6,891,302	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	5,561,970
賃貸事業収入																																																																																														
(家賃)	9,953,592																																																																																													
(共益費)	1,242,586																																																																																													
(その他賃貸収入)	68,638																																																																																													
計	11,264,816																																																																																													
その他賃貸事業収入																																																																																														
(駐車場使用料)	298,487																																																																																													
(施設使用料)	62,656																																																																																													
(付帯収益)	708,467																																																																																													
(解約金)	116,308																																																																																													
(雑収益)	7,377																																																																																													
計	1,193,297																																																																																													
不動産賃貸事業収益合計	12,458,113																																																																																													
B. 不動産賃貸事業費用																																																																																														
賃貸事業費用																																																																																														
(外注委託費)	1,623,368																																																																																													
(公租公課)	1,192,797																																																																																													
(修繕費)	318,534																																																																																													
(保険料)	47,954																																																																																													
(諸経費)	964,909																																																																																													
(減価償却費)	2,627,518																																																																																													
不動産賃貸事業費用合計	6,775,083																																																																																													
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	5,683,030																																																																																													
賃貸事業収入																																																																																														
(家賃)	9,154,410																																																																																													
(共益費)	1,253,664																																																																																													
(その他賃貸収入)	67,969																																																																																													
計	10,476,044																																																																																													
その他賃貸事業収入																																																																																														
(駐車場使用料)	284,360																																																																																													
(施設使用料)	59,945																																																																																													
(付帯収益)	683,530																																																																																													
(解約金)	938,294																																																																																													
(雑収益)	11,097																																																																																													
計	1,977,227																																																																																													
不動産賃貸事業収益合計	12,453,272																																																																																													
B. 不動産賃貸事業費用																																																																																														
賃貸事業費用																																																																																														
(外注委託費)	1,632,295																																																																																													
(公租公課)	1,096,811																																																																																													
(修繕費)	647,765																																																																																													
(保険料)	46,019																																																																																													
(諸経費)	1,065,891																																																																																													
(減価償却費)	2,402,518																																																																																													
不動産賃貸事業費用合計	6,891,302																																																																																													
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	5,561,970																																																																																													
2. 不動産等売却損益の内訳	<p>新宿余丁町ビル (単位:千円)</p> <table border="0"> <tr><td>不動産等売却収入</td><td>364,206</td></tr> <tr><td>不動産等売却原価</td><td>260,789</td></tr> <tr><td>その他売却費用</td><td>7,199</td></tr> <tr><td>不動産等売却益</td><td>96,217</td></tr> </table>	不動産等売却収入	364,206	不動産等売却原価	260,789	その他売却費用	7,199	不動産等売却益	96,217																																																																																					
不動産等売却収入	364,206																																																																																													
不動産等売却原価	260,789																																																																																													
その他売却費用	7,199																																																																																													
不動産等売却益	96,217																																																																																													





## ( 税効果会計関係 )

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

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

# V 金銭の分配に係る計算書

## 金銭の分配に係る計算書

項目	期別	
	当期 (自平成16年1月1日 至 平成16年6月30日)	前期(ご参考) (自平成15年7月1日 至 平成15年12月31日)
I 当期末処分利益	4,262,515,366円	4,093,179,109円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	4,262,429,500円 (15,185円)	4,093,167,400円 (14,582円)
III 次期繰越利益	85,866円	11,709円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第16条第1項に定める「当期末処分利益(分配可能金額)を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である4,262,429,500円を利益分配金として分配することといたしました。なお、規約第16条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第16条第1項に定める「当期末処分利益(分配可能金額)を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である4,093,167,400円を利益分配金として分配することといたしました。なお、規約第16条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

## 独立監査人の監査報告書

平成 16 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

代表社員 公認会計士  
関与社員

村尾 裕 

代表社員 公認会計士  
関与社員

宮 祐 

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 16 年 1 月 1 日から平成 16 年 6 月 30 日までの第 6 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。

新投資口の発行に関する後発事象が資産運用報告書の「決算日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関与社員との間には、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

# VII キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

## キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

科 目	期 別		前 期	
	当 期 (自平成16年1月1日 至平成16年6月30日)		(自平成15年7月1日 至平成15年12月31日)	
	金 額 (千円)		金 額 (千円)	
<b>I 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益		4,263,127		4,094,124
減価償却費		2,627,518		2,402,518
長期前払費用償却額		3,127		3,127
投資法人債発行費償却額		21,095		26,747
受取利息		154		154
支払利息		870,894		781,833
不動産等受贈益		4,660		-
固定資産除却損		751		55,015
営業未収入金の増加・減少額		106,049		23,786
未収消費税等の増加・減少額		454,134		91,987
営業未払金の増加・減少額		261,824		61,758
未払金の増加・減少額		2,214,871		2,190,622
前受金の増加・減少額		780,569		9,900
信託有形固定資産の売却による減少額		260,789		-
その他		185,931		46,579
小 計		5,972,112		9,787,847
利息の受取額		154		154
利息の支払額		789,768		769,315
法人税等の支払額		983		944
営業活動によるキャッシュ・フロー		5,181,515		9,017,742
<b>II 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
有形固定資産の取得による支出		24,763,993		10,161,961
信託有形固定資産の取得による支出		27,573,261		2,087,162
無形固定資産の取得による支出		8,675		-
信託無形固定資産の取得による支出		20,785		399
預り敷金保証金の支出		1,619,044		5,259,495
預り敷金保証金の収入		4,767,627		2,620,639
差入敷金保証金の支出		11,449		5,976
差入敷金保証金の収入		18,839		25,165
その他投資等取得による支出		39,491		66,910
投資活動によるキャッシュ・フロー		49,250,232		14,936,100
<b>III 財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入金の借入による収入		214,450,000		48,700,000
短期借入金の返済による支出		183,550,000		42,500,000
長期借入金の借入による収入		27,000,000		1,000,000
投資法人債の償還による支出		8,000,000		-
分配金の支払額		4,088,730		4,312,277
財務活動によるキャッシュ・フロー		45,811,269		2,887,722
<b>IV 現金及び現金同等物の増加・減少額</b>		1,742,551		3,030,636
<b>V 現金及び現金同等物の期首残高</b>		30,417,770		33,448,406
<b>VI 現金及び現金同等物の期末残高</b>		32,160,322		30,417,770



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

## (キャッシュ・フロー計算書に関する注記)(参考情報)

(単位:千円)

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

### アンケート結果のご報告

第5期の資産運用報告書において、投資主の皆様にごアンケートをお願いしたところ、貴重なご意見、ご質問を多数お寄せいただきました。ありがとうございました。

このうち、特にご質問等の多かった項目について、ご回答させていただきます。

#### Q. 地震リスクにはどのように対応していますか？

**A.** 本投資法人が不動産等を取得する際には、原則として、新耐震基準（昭和56年に改正された建築基準法に基づく基準を指します。）又はそれと同水準以上の性能を有している不動産であること等を基準として、一定の耐震性を有する物件を選別して取得しております。また、物件取得に先立ち、PML（地震リスク分析における予想最大損失率）の調査を実施し、耐震性能の評価を実施しております。これらにより、地震発生時に損害を被る可能性が比較的低いと思われる物件を選別して取得しております。

#### Q. 翌期以降の業績予想・分配金額の予想等を知りたいのですが。

**A.** 翌期以降の業績予想等につきましては、決算発表と同時に、「決算短信」の形で公表しております。「決算短信」は、本投資法人のホームページのほか、東京証券取引所などで閲覧が可能です。また、投資主の皆様からお寄せいただきましたご意見を反映し、当期より、決算発表の際に公表した翌期の分配金の予想を「決算・運用状況のご報告」（本冊子）の冒頭のページに記載させていただきました。なお、予想金額は、一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化等により、実際の分配金は変動する可能性があります。また、これらの予想は分配金の額を保証するものではありませんので、あらかじめご了承ください。

ホームページ（<http://www.nbf-m.com/nbf/>）では、このほかにも、半期（3ヵ月）業績の概要、物件の新規取得や月次の物件稼働状況等についても情報を提供しておりますので、是非ともご利用ください。

本投資法人及び資産運用会社（日本ビルファンドマネジメント株式会社）では、今後とも投資主の皆様のご意見を運営に反映していきたいと考えております。



## 投資口価格の推移

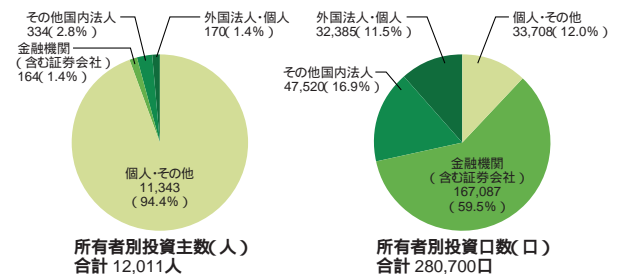


## 年間スケジュール (予定)

6月	決算月	12月
8月	決算発表	2月
9月上旬	資産運用報告書発送 分配金支払開始	3月上旬
11月	半期決算発表	5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](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 03(3323)7111(代表)
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。

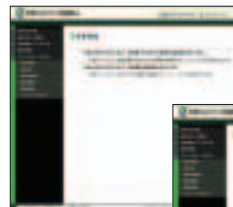
<http://www.nbf-m.com/nbf/>

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、月次のピルの稼働率の情報、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掲示、本日の株価等特色あるコンテンツをご提供させていただいており、今後も更に充実を図っていきます。

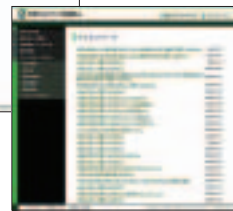
TOPページ



決算情報



プレスリリース



個別物件情報



東京都中央区八重洲二丁目7番2号  
03(3281)8810