

平成 17 年 12 月期 (平成 17 年 7 月 1 日 ~ 平成 17 年 12 月 31 日) 決算短信

平成 18 年 2 月 24 日

不動産投信発行者名 日本ビルファンド投資法人 上場取引所 東証  
 コード番号 8951 (URL <http://www.nbf-m.com/nbf/>) 本社所在都道府県 東京都  
 問合せ先 (資産運用会社) 日本ビルファンドマネジメント株式会社  
 責任者役職名 投資本部マネージャー  
 氏名 富 樫 烈 TEL. 03-3281-8810  
 決算役員会開催日 平成 18 年 2 月 24 日  
 分配金支払開始日 平成 18 年 3 月 27 日 (予定)

1. 平成 17 年 12 月期の運用、資産の状況 (平成 17 年 7 月 1 日 ~ 平成 17 年 12 月 31 日)

(1) 運用状況

(金額は百万円未満を切捨て)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
17 年 12 月期	19,363	15.7	8,780	18.9	7,206	16.9	7,205	17.0
17 年 6 月期	16,730	3.8	7,387	1.9	6,162	2.3	6,161	2.3

	1口当たり 当期純利益	純資産 当期純利益率	<参考> (年換算値)	総資本 経常利益率	<参考> (年換算値)	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%	%	%
17 年 12 月期	17,570	3.0	(5.9)	1.4	(2.8)	37.2
17 年 6 月期	16,893	2.8	(5.7)	1.4	(2.8)	36.8

(注 1) 期中平均投資口数 平成 17 年 12 月期 410,091 口 平成 17 年 6 月期 364,700 口

平成 17 年 12 月期は、平成 17 年 8 月に 58,000 口の新投資口を発行しているため、期中平均投資口数は 410,091 口となります。

尚、平成 17 年 12 月期末発行済投資口数は 422,700 口です。

(注 2) 会計処理の方法の変更 無

(注 3) 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセンテージは対前期増減率であり、小数点以下第二位を四捨五入しています。

(注 4) 年換算の方法は次の通りです。平成 17 年 12 月期 及び 平成 17 年 6 月期：当該計算期間の数値 × 2

(2) 分配状況

(分配金総額の金額は百万円未満を切捨て)

	1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり利益超過分配金	利益超過分配金総額	配当性向	期末純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
17 年 12 月期	17,046	7,205	0	-	99.9	2.7
17 年 6 月期	16,893	6,160	0	-	99.9	2.8

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

(3) 財政状態

(総資産額と純資産額の金額は百万円未満を切捨て)

	総資産額	純資産額	純資産比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
17 年 12 月期	564,902	269,375	47.7	637,274
17 年 6 月期	449,556	216,840	48.2	594,571

(注) 期末発行済投資口数 平成 17 年 12 月期 422,700 口 平成 17 年 6 月期 364,700 口

2. 平成 18 年 6 月期の運用状況の予想 (平成 18 年 1 月 1 日 ~ 平成 18 年 6 月 30 日)

	営業収益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	1口当たり利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	円	円
18 年 6 月期	24,044	9,448	9,448	18,600	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益(平成 18 年 6 月期) 18,600 円

(注) 本予想数値は別紙記載の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

## 1. 投資法人の関係法人の概況

後記56ページをご参照ください。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

後記52ページをご参照ください。

### (2) 運用状況

#### 当期の概況

#### A. 投資法人の主な推移

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

#### B. 投資環境と運用実績

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

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

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

このような状況下、本投資法人は、立地・規模・設備インフラ面から物件競争力が高く、かつ優良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等のパイプラインを始めとした多様な独自のチャネルにより収集した情報を元に慎重に検討を行ったうえで物件取得を進めました。

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

この結果、当期末の本投資法人の全不動産ポートフォリオは、52物件、投資額5,393億円(取得価格ベース)総賃貸可能面積は57.8万㎡(17.4万坪)に達し、資産運用会社が掲げた外部成長の所期目標である「平成18年3月末までを目途に、資産規模5,000億円(物件取得価格ベース)とすること」を、当期をもって前倒しで達成するに至っております。

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

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

既存ポートフォリオの収益力維持・向上を図るため、従来から行っているテナントアンケートの継続実施等により、ビルごとのテナントニーズの把握等の情報収集の強化に努めたほか、テナントと直に接する機会の多い管理会社の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しました。また、NBFビジョンによる情報サービスの提供や、コンサート、イベント等のテナントサービス施策も継続的に実施しました。これらを中心に様々な方策を実施することにより、テナントとの良好で安定的な関係の維持向上に努めました。また、解約等により生じた空室の埋め戻しのために新規テナントに対しても積極的な誘致活動を展開し、この結果、全不動産ポートフォリオの期末稼働率は98.1%（前期比±0ポイント）となり、引き続き高い水準を維持しております。

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

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

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

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

### C. 資金調達概要

借入金等の有利子負債の調達につきましては、機動性の高い無担保・無保証の金融機関からの借入金を中心とし、財務の安定性に配慮しつつ行っております。借入に当たっては、将来の金利上昇リスク軽減の観点から積極的に長期固定金利借入金の導入を進める一方で、物件取得時の機動的な資金調達等の観点から短期借入金も導入しており、さらに借換えリスク軽減等の安定的な調達基盤の確保といった観点から極度額300億円、期間3年の長期のコミットメントラインを設定しております。また、預り敷金の一部を運用資金として有効活用することに伴い、本投資法人のローン・トゥー・バリュー・レシオの算出方法を変更しております。具体的には、資産総額に対して借入金、投資法人債発行額の残高及び運用している敷金相当額の残高が占める割合をローン・トゥー・バリュー・レシオとして引き続き60%を上限の目処としています（但し、資産の取得等に伴い、一時的に60%を超えることがあります）。

当期は、平成17年8月に新たな物件取得のための資金調達および借入金の返済を目的に投資口の追加発行を行い、この結果、当期末の発行済投資口数は422,700口（前期末比58,000口増）に、出資総額は2,621.7億円（前期比514.9億円増）となり、期末総資産負債比率（総資産に対する有利子負債及び本投資法人が運用している敷金相当額の合計額の比率）は48.5%となりました。

また、資金調達手段の多様化を図り、投資法人債の発行も行っております。平成17年1月に提出した2,000億円の公募投資法人債の発行枠の設定に関する発行登録書に基づき、当期におきましては、平成17年11月に100億円の公募投資法人債を発行しました。

#### 発行登録書の概要

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

発行済投資法人債（当期発行分）

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

なお、当期末時点における本投資法人の格付の状況は以下のとおりです。

格付機関	格付内容
スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・サービス(S & P)	長期会社格付：A 短期会社格付：A-1 アウトルック：安定的
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク (Moody's)	発行体格付：A2 アウトルック：ポジティブ
格付投資情報センター (R & I)	発行体格付：AA-

#### D. 業績及び分配の概要

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

また、規約に定める分配方針に従い、本投資法人は、当期末処分利益の概ね全額を分配（1口当たり 17,046 円）することにより、当該利益分配金が損金算入される税制の特例（租税特別措置法第 67 条の 15）が適用されることを企図し、当期純利益は 7,205 百万円（前期比 1,044 百万円増、17.0%増）となりました。

#### 次期の見通し

##### A. 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

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

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

また、本投資法人は、平成 17 年 11 月 30 日に J F E ビルディングのテナントから解約予告を受けたことを契機として、J F E ビルディングの今後の運営について検討を重ねてきました。その検討の結果、本投資法人は、三井不動産株式会社から西新宿三井ビルディング（追加取得分）をはじめとする 5 物件を取得し、J F E ビルディングを三井不動産株式会社に譲渡すること（以下、「本件交換取引」といいます。）を決定しました（かかる取引の詳細は、後記「B. 決算後に生じた重要な事実（b）固定資産の交換」をご参照下さい。）。本投資法人は、上記の J F E ビルディングと西新宿三井ビルディング（追加取得分）を始めとする 5 物件との交換取引により、

本投資法人の所期目標を完全に達成し、今後の更なる飛躍への確固たる基盤を作り上げ強固なポートフォリオを確立したことで、本投資法人の第1フェーズが完了したと考えております。

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

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

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

## B. 決算後に生じた重要な事実

### (a) 新投資口の発行について

平成18年2月24日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行について決議しました。

#### ( ) 一般募集（公募）による新投資口の発行

発行新投資口数（予定） 80,000 口 分配金起算日 平成18年1月1日

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

#### ( ) 第三者割当による新投資口の発行

発行新投資口数（予定） 5,300 口 分配金起算日 平成18年1月1日

割当先 野村証券株式会社

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

### (b) 固定資産の交換

本投資法人は、三井不動産株式会社との間で平成18年2月24日付で固定資産の交換契約を締結し、JFEビルディングを三井不動産株式会社に譲渡し、三井不動産株式会社から、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）、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の5物件を取得する（交換することといたしました。なお、該当物件の取得及び引渡しは平成18年4月24日を予定しております。（本件の背景、交換の概要等につきましては、後記「（参考情報）（a）固定資産の交換」をご参照ください。）

## （参考情報）

### (a) 固定資産の交換

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

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

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

JFEビルディングのテナント退去への対応策として、本投資法人は、具体的には、JFE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）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、JFE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、J F E ビルディングを三井不動産株式会社に譲渡し、三井不動産株式会社から、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）、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の5物件（以下、「交換取得5物件」といいます。）を取得する（交換する）ことといたしました。

本投資法人は、かかる取引を行うことにより、J F E ビルディングのテナント退去に対する早期の対応、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、競争力のある交換取得5物件の取得による本投資法人のポートフォリオの更なる質の強化が図れると考えております。

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

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

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

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

（注1）上表の「不動産鑑定評価額」は、いずれも、平成18年1月1日を価格時点とする大和不動産鑑定㈱作成の不動産鑑定評価書に基づいています。

（注2）大和不動産鑑定㈱が算定したJ F E ビルディングの鑑定評価額である91,000百万円は、現テナント退去後、既存の建物を建て替えることを前提としております。算出にあたっては、取引事例比較法と開発法を適用し、公示地価等から算出される規準価格との均衡にも留意し、更地価格を算定しております。

（注3）本件交換取引により、三井不動産㈱に対して差金の支払が発生します。交換に伴う財務上の影響については、「3.財務諸表等（1）経理の状況〔注記事項〕（重要な後発事象）2.固定資産の交換」をご参照ください。

#### （ ）交換取得5物件及びJ F E ビルディングの概要

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

物件の名称	西新宿三井ビルディング		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示)東京都新宿区西新宿六丁目24番1号			
土地	地積	10,014.02㎡(敷地全体。事務所棟、住宅棟を含む。)	用途地域	商業地域
	所有形態	(ア)所有権(敷地権割合3.67%) (イ)所有権(敷地権割合72.97%)		
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付27階建		
	延床面積	84,634.02㎡(建物全体。事務所棟、住宅棟、共用部分を含む。)		
	所有形態	所有権(区分所有及び区分所有の共有)	建築時期	平成11年4月28日
	所有階・床面積・用途等	所有階:(ア)18階の区分所有権1,558.18㎡(18階の事務所部分) (イ)区分所有権(事務所棟の1階~17階、19階・20階の事務所・店舗部分28,725.55㎡、)及び区分所有部分(区分所有権の共有持分、21階~25階)の床面積合計8,006.38㎡に対する共有持分28.73% 所有割合:(ア)事務所棟の専有面積割合で約4.06%に相当 (イ)事務所棟の専有面積割合で約81.05%に相当		
取得(予定)時期	(ア)平成14年9月30日 (イ)平成18年4月24日	取得(予定)価格	(ア)1,603,393,173円 (イ)43,300,000,000円	
信託受託者	-	建物管理会社	三井不動産㈱	
特記事項	本物件の3階から25階の賃貸可能面積36,702.24㎡については、区分所有者間にて一元運用が約されている「一元運用区画」であり、一元運用区画から生じる賃貸収益及び賃貸費用は、一元運用権利割合に応じて収受・負担されます。			
	敷地については、北側に接する都道が道路拡幅事業中であるなどの理由により、官民の境界確認を行っていません。			
	本物件は、区分所有建物であり、当該区分所有にかかる規約等の適用を受けます。なお、当該規約においては、区分所有権を譲渡する場合の他の区分所有者の優先的な買取権等が定められております。また、共有持分を取得予定のため、当該共有にかかる規約等の適用を受けます。なお、当該規約等においては、共有持分を譲渡する場合の他の共有者の優先買取権、共有にかかる分割請求の禁止などが定められております。			
	本物件を三井不動産㈱に賃貸し、三井不動産㈱はこれを転借人に転貸しています。新規取得部分についても三井不動産㈱に賃貸し、三井不動産㈱はこれを転借人に転貸する予定です。			

(注)本投資法人が既に一部取得している物件の追加取得であり、新規取得部分は(イ)の部分です。

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

物件の名称	虎ノ門琴平タワー		特定資産の種類	不動産及び地上権
所在地	(住居表示)東京都港区虎ノ門一丁目2番8号			
土地	地積	2,291.42㎡(敷地全体)	用途地域	商業地域
	所有形態	(ア)地上権1,256.19㎡の準共有持分 (イ)1,035.23㎡の地上権及び地役権 (492,557/621,044)		
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付26階建		
	延床面積	29,353.21㎡(建物全体)		
	所有形態	区分所有権	建築時期	平成16年11月13日
	所有階・床面積・用途等	(ア)事務所(事務所棟4階から25階) (イ)事務所(事務所棟4階から25階)	16,784.72㎡ 16,784.72㎡	(持分 492,557/1,684,779) (持分1,192,222/1,684,779)
取得(予定)時期	(ア)平成16年11月30日 (イ)平成18年4月24日		取得(予定)価格	(ア)6,043,000,000円 (イ)18,500,000,000円
信託受託者	-		建物管理会社	三井不動産㈱
特記事項	平成16年11月30日から一定期間経過後に、(ア)についての売主及び売主と一定の関係を有する会社は、本物件の購入についての協議を本投資法人に対して申し入れることができます。			
	本物件を三井不動産㈱に賃貸し、三井不動産㈱はこれを転借人に転貸しています。新規取得部分についても三井不動産㈱に賃貸し、三井不動産㈱はこれを転借人に転貸する予定です。			
	本物件は、区分所有建物であり、当該区分所有にかかる規約の適用を受けます。なお、当該規約においては、区分所有権を譲渡する場合の他の区分所有者優先交渉権又は優先買取権、専有部分と敷地部分の分離処分の禁止、共有形態にある土地の利用権の相互利用などが定められております。			
	本物件の一部は都市計画道路(計画幅員30m)が計画決定しており、現況の道路境界線より約1.9m後退した部分が当該都市計画道路予定部分(81.70㎡)となり建築制限があります。			

(注) 本物件の追加取得にあたり、4階から25階を100%所有する予定です。新規取得部分は(イ)の部分です。

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

物件の名称	信濃橋三井ビルディング		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示)大阪府大阪市西区靱本町一丁目11番7号			
土地	地積	4,298.26㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権の共有持分99%		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付12階建		
	延床面積	36,301.54㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権の共有持分99%	建築時期	昭和57年9月29日
	用途	事務所、車庫		
取得(予定)時期	平成18年4月24日		取得予定価格	14,400,000,000円
信託受託者	-		建物管理会社	三井不動産㈱
特記事項	本物件は、共有建物であり、当該共有にかかる協定書の適用を受けます。なお、当該協定書においては、他の共有者に優先して譲渡の申出を行うこと、共有者の同意なく第三者に譲渡、質入、担保設定等が行えないこと、協定書締結後5年間の分割請求の禁止等が定められております。			
	本物件の土地のうち、官民の境界の一部につき境界確認が行われておらず、確認の手续中です。			

	本物件は、平成13年に耐震診断を実施し、「耐震性は確保されている」旨の報告を受けております。加えて、平成17年12月26日に財団法人日本建築総合試験所から、耐震診断は妥当性である旨の評定を受けております。
	本投資法人は、本物件を三井不動産㈱に賃貸し、三井不動産㈱はこれを転借人に転貸する予定です。

物件の名称	J F Eビルディング		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示) 東京都千代田区丸の内一丁目1番2号			
土地	地積	5,495.49㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付18階建		
	延床面積	62,949.13㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	昭和49年6月10日
	用途	事務所、駐車場		
取得年月日	平成13年5月23日		取得価格	74,131,000,000円
			譲渡予定価格	91,000,000,000円
信託受託者	住友信託銀行㈱	建物管理会社	J F Eアーバンプラス㈱	
特記事項	敷地の一部は、都市計画道路に指定されています。			
	建物は、信託受託者とJ F Eスチール㈱の間の定期賃貸借契約に基づいて、J F Eスチール㈱に一棟貸しされています。なお、平成17年11月30日に、平成19年3月31日を契約期限とする解約予告書を受領しています。			
	敷地の一部(78.96㎡)について関東地方建設局東京国道工事事務所(現関東地方整備局東京国道事務所)に対し無償貸与しています。			

(b) 平成15年9月30日付で、以下の資産の取得についての売買契約を締結しており、平成18年3月31日の引渡しを予定しております。

物件の名称	N B Fプラチナタワー		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示) 東京都港区白金一丁目17番3号			
土地	地積	4,373.93㎡	用途地域	商業地域、準工業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付26階建		
	延床面積	48,762.65㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成17年11月21日
	用途	事務所・店舗		
取得(予定)時期	平成18年3月31日		取得予定価格	31,000,000,000円
信託受託者	中央三井信託銀行㈱	建物管理会社	ファースト・ファシリティーズ㈱	
特記事項	本物件の当初の取得予定価格は27,600百万円でしたが、売主によるテナント誘致の結果によって収益性が向上したことによって、契約上の上限金額である31,000百万円が最終的な売買価格となりました。			
	本物件は、2つの信託により構成される予定ですが、本投資法人は、双方の信託受益権を取得することによって、本物件を実質的に100%所有する予定です。			
	本敷地に関しては、「東京都環境確保条例」の規定に従い、東京都と協議の上で、東京都土壌汚染対策指針に従って策定された適正なものと東京都が認めた計画に従い、土壌汚染対策を行い、これを完了しております。			

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

物件の名称	新川崎三井ビルディング		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示) 神奈川県川崎市幸区鹿島田890番12			
土地	地積	19,478.07㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権の共有持分35%		
建物	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付32階建		
	延床面積	138,485.98㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権の共有持分35%	建築時期	平成1年5月22日
	用途	事務所、店舗、駐車場		
取得(予定)時期	平成18年3月31日		取得予定価格	20,300,000,000円
信託受託者	-	建物管理会社	三井不動産㈱	

特記事項	共有物に関する協定書において、他の共有者に優先して譲渡の申出を行うこと、共有者の同意なく第三者に譲渡、質入、担保設定等が行えないこと、分割請求の禁止等が定められています。
	本敷地の土壌汚染の可能性については、現状の管理運営、使用を行う限りにおいて、人の健康等に被害の恐れがないことを株式会社イーアールエスに確認しています。
	本投資法人は、本物件を三井不動産㈱に賃貸し、三井不動産㈱はこれを転借人に転貸する予定です。

(d) 平成 17 年 11 月 25 日付で、以下の資産の譲渡についての受益権売買契約書を締結しており、平成 18 年 2 月 1 日に引渡しを行いました。

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

物件の詳細につきましては、「5. 参考情報 (2) 投資不動産物件及びその他投資資産の主要なもの 投資不動産及び信託不動産の内容 A. 投資不動産物件及び信託不動産の概要」をご参照ください。

### C. 運用状況の見通し

なお、次期(平成 18 年 6 月期 平成 18 年 1 月 1 日～平成 18 年 6 月 1 日)の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。運用状況の予想の前提条件につきましては、「平成 18 年 6 月期及び平成 18 年 12 月期 運用状況の予想の前提条件」を参照ください。

営業収益	24,044 百万円
経常利益	9,448 百万円
当期純利益	9,448 百万円
1 口当たり分配金	18,600 円
1 口当たり利益超過分配金	0 円

また、「平成 18 年 6 月期及び平成 18 年 12 月期 運用状況の予想の前提条件」がそのまま推移したと想定した場合、平成 18 年 12 月期(平成 18 年 7 月 1 日～平成 18 年 12 月 31 日)の運用状況の予想数値は以下のとおりとなります。

営業収益	25,076 百万円
経常利益	9,093 百万円
当期純利益	9,093 百万円
1 口当たり分配金	17,900 円
1 口当たり利益超過分配金	0 円

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

平成 18 年 6 月期（平成 18 年 1 月 1 日～平成 18 年 6 月 30 日）

及び平成 18 年 12 月期（平成 18 年 7 月 1 日～平成 18 年 12 月 31 日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
保有資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 17 年 12 月 31 日時点で本投資法人が保有している 52 物件に、平成 18 年 2 月 1 日に売却した「大手前センタービルディング」を差し引き、平成 18 年 3 月 31 日取得予定の「NBF プラチナタワー」、「新川崎三井ビルディング」を加え、平成 18 年 2 月 24 日に公表した「JFEビルディング」と「西新宿三井ビルディング（追加取得分）」、「ゲートシティ大崎」、「虎ノ門琴平タワー（追加取得分）」、「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」の計 5 物件との交換を反映した 55 物件（大手前センタービルディングにつき引渡しに至るまでを含む）を前提としています。</li> <li>物件合計の期末空室率は、平成 18 年 6 月末 1.7%、平成 18 年 12 月末 2.7%を見込んでいます。</li> <li>実際には、物件の異動等により変動する可能性があります。</li> </ul>
発行済投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 18 年 2 月 24 日現在の 422,700 口に平成 18 年 2 月 24 日に役員会で決議された公募による新投資口の追加発行（80,000 口）及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当（5,300 口）によって発行される 85,300 口を加えた 508,000 口を前提としております。なお、第三者割当による追加発行投資口数は、上限である 5,300 口すべてが発行されることを前提としております。</li> </ul>
有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> <li>新投資口の追加発行等により出資総額が増加することを想定し、平成 18 年 6 月 30 日現在の総資産負債比率は 41%程度となることを前提としております。</li> <li>本表における有利子負債比率の算出にあたっては、次の算式を使用しております。  <math display="block">\text{総資産負債比率} = (\text{有利子負債} + \text{運用している敷金相当額}) \div \text{総資産} \times 100</math>                     但し、今回発行する新投資口の発行価額により、上記有利子負債比率は変動する可能性があります。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>一般的に決算中に取得した資産の固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による精算を行います。当該精算金相当分は購入代価として取得原価に算入されるため費用計上されません。従いまして、平成 18 年 1 月 1 日以降取得予定の「NBF プラチナタワー」、「新川崎三井ビルディング」、「西新宿三井ビルディング（追加取得分）」、「ゲートシティ大崎」、「虎ノ門琴平タワー（追加取得分）」、「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」の 7 物件の固定資産税及び都市計画税につきましては、平成 18 年 6 月期及び平成 18 年 12 月期は精算金相当分を費用計上いたしません。平成 19 年 6 月期以降は費用計上されることとなります。なお、平成 18 年 12 月期は、上記 7 物件の当該精算金相当額は、499 百万円（6 ヶ月分）を想定しています。</li> <li>(注) 建物は一般にその取得後に修繕の必要性、緊急性等を調査するため一定の期間を要することに加え、その修繕費は、年度による金額の差異が大きいため及び定期的に発生する金額でないこと等から、平成 18 年 12 月期の修繕費は、建物を長期にわたり継続して保有する場合と大きく異なる可能性があります。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 18 年 2 月 24 日開催の役員会で決定した新投資口の追加発行等にかかる費用を見込んでおります。</li> </ul>
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
1 口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>利益を超える金銭の分配に関して、かかる分配を受けた投資主がその分配の都度譲渡損益の算定を行うことが必要となる現行の税務の取扱いがなされる限りにおいては、本投資法人は投資主に対して利益を超える金銭の分配は行わない予定です。ただし、本投資法人が利益配当等の損金算入要件を満たすことを目的とする場合等で、利益を超える金銭の分配を行うことが必要であると本投資法人の役員会において判断される場合には、分配方針に従い利益を超える金銭の分配を行うことができるものといたします。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。</li> </ul>

3. 財務諸表等  
 (1) 経理の状況

貸借対照表

科 目	当 期 (平成17年12月31日現在)		前 期 (平成17年 6月30日現在)		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
(資産の部)	千円	%	千円	%	千円	%
.流動資産	31,335,481	5.6	40,339,183	9.0	9,003,701	22.3
現金及び預金	7,867,388		9,773,779		1,906,390	
信託現金及び信託預金	21,845,401		30,083,292		8,237,891	
営業未収入金	238,209		279,812		41,602	
未収消費税等	1,074,451		-		1,074,451	
その他の流動資産	310,029		202,299		107,730	
.固定資産	533,427,342	94.4	409,082,911	91.0	124,344,431	30.4
1.有形固定資産	512,199,246	90.7	387,917,228	86.3	124,282,017	32.0
建物*1	51,407,970		44,295,320		7,112,649	
構築物*1	749,222		600,342		148,879	
機械装置*1	457,954		439,426		18,528	
工具器具備品*1	88,269		87,263		1,005	
土地	57,978,882		47,840,501		10,138,380	
信託建物*1	105,113,250		84,896,689		20,216,560	
信託構築物*1	944,611		403,470		541,140	
信託機械装置*1	636,978		551,787		85,190	
信託工具器具備品*1	290,107		186,998		103,109	
信託土地	294,527,165		208,598,518		85,928,646	
信託建設仮勘定	4,834		16,909		12,075	
2.無形固定資産	19,843,389	3.5	19,846,418	4.4	3,028	0.0
地上権	3,012,706		3,012,706		-	
信託借地権	16,763,973		16,763,973		-	
その他の無形固定資産	66,709		69,737		3,028	
3.投資その他の資産	1,384,706	0.2	1,319,263	0.3	65,442	5.0
差入敷金保証金	310,335		306,417		3,918	
長期前払費用	69,252		74,128		4,876	
その他の投資その他の資産	1,005,119		938,718		66,401	
.繰延資産	139,581	0.0	134,063	0.0	5,518	4.1
投資法人債発行費	139,581		134,063		5,518	
資産合計	564,902,405	100.0	449,556,157	100.0	115,346,247	25.7

科 目	当 期		前 期		増 減	
	(平成17年12月31日現在)		(平成17年 6月30日現在)		金 額	前期比
	金 額	構成比	金 額	構成比		
(負債の部)	千円	%	千円	%	千円	%
.流動負債	70,990,727	12.6	58,622,351	13.1	12,368,376	21.1
営業未払金	1,528,593		1,484,359		44,233	
短期借入金	49,500,000		33,700,000		15,800,000	
一年以内返済予定長期借入金	15,000,000		19,000,000		4,000,000	
未払金	705,097		725,917		20,819	
未払費用	719,006		543,281		175,724	
未払法人税等	986		1,054		67	
未払消費税等	-		188,692		188,692	
前受金	3,152,557		2,779,568		372,989	
その他の流動負債	384,485		199,477		185,007	
.固定負債	224,535,770	39.7	174,093,752	38.7	50,442,017	29.0
投資法人債	60,000,000		50,000,000		10,000,000	
長期借入金	133,000,000		97,000,000		36,000,000	
預り敷金保証金	5,224,916		4,470,818		754,097	
信託預り敷金保証金	26,264,040		22,577,898		3,686,141	
その他の固定負債	46,813		45,034		1,778	
負債合計	295,526,497	52.3	232,716,103	51.8	62,810,394	27.0
(出資の部) *4						
.出資総額	262,170,318	46.4	210,678,962	46.8	51,491,356	24.4
出資総額 *3	262,170,318		210,678,962		51,491,356	
.剰余金	7,205,589	1.3	6,161,091	1.4	1,044,497	17.0
当期未処分利益	7,205,589		6,161,091		1,044,497	
出資合計	269,375,907	47.7	216,840,054	48.2	52,535,853	24.2
負債・出資合計	564,902,405	100.0	449,556,157	100.0	115,346,247	25.7

## 損益計算書

科 目	当 期		前 期		増 減	
	自 平成17年 7月 1日 至 平成17年12月31日		自 平成17年 1月 1日 至 平成17年 6月30日		増 減	
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	前期比
経常損益の部	千円	%	千円	%	千円	%
. 営業損益の部						
1. 営業収益	19,363,139	100.0	16,730,626	100.0	2,632,513	15.7
貸 貸 事 業 収 入 *1	17,428,918		15,114,049		2,314,869	
そ の 他 貸 貸 事 業 収 入 *1	1,934,221		1,616,576		317,644	
2. 営業費用	10,582,455	54.7	9,343,602	55.8	1,238,852	13.3
貸 貸 事 業 費 用 *1	9,694,424		8,553,573		1,140,851	
資 産 運 用 報 酬	706,956		608,846		98,110	
役 員 報 酬	11,400		11,400		-	
会 計 監 査 人 報 酬	11,500		11,500		-	
資 産 保 管 委 託 報 酬	20,558		19,319		1,238	
一 般 事 務 委 託 報 酬	56,864		55,631		1,232	
そ の 他 費 用	80,751		83,332		2,580	
営 業 利 益	8,780,684	45.3	7,387,023	44.2	1,393,660	18.9
. 営業外損益の部						
1. 営業外収益	5,020	0.0	10,681	0.0	5,661	53.0
受 取 利 息	203		199		3	
未 払 分 配 金 戻 入	3,488		6,963		3,474	
そ の 他 営 業 外 収 益	1,327		3,518		2,190	
2. 営業外費用	1,579,300	8.1	1,235,598	7.4	343,702	27.8
支 払 利 息	1,028,480		870,146		158,333	
投 資 法 人 債 利 息	337,746		293,102		44,643	
投 資 法 人 債 発 行 費 償 却	57,499		46,996		10,503	
新 投 資 口 発 行 費	103,167		-		103,167	
そ の 他 営 業 外 費 用	52,406		25,351		27,054	
経 常 利 益	7,206,403	37.2	6,162,107	36.8	1,044,296	16.9
税 引 前 当 期 純 利 益	7,206,403	37.2	6,162,107	36.8	1,044,296	16.9
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	1,025	0.0	1,093	0.0	67	6.2
法 人 税 等 調 整 額	3		4		7	
当 期 純 利 益	7,205,374	37.2	6,161,018	36.8	1,044,356	17.0
前 期 繰 越 利 益	214		73		141	
当 期 未 処 分 利 益	7,205,589		6,161,091		1,044,497	

## 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

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

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第 15 条第 1 項に定める「当期末処分利益（分配可能金額）を上限とし、租税特別措置法第 67 条の 15 に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である 7,205,344,200 円を利益分配金として分配することと致しました。なお、規約第 15 条第 2 項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第 15 条第 1 項に定める「当期末処分利益（分配可能金額）を上限とし、租税特別措置法第 67 条の 15 に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である 6,160,877,100 円を利益分配金として分配することと致しました。なお、規約第 15 条第 2 項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	--	--

# キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

科 目	当 期		前 期		増 減
	自 平成17年 7月 1日 至 平成17年12月31日	自 平成17年1月 1日 至 平成17年6月30日	自 平成17年1月 1日 至 平成17年6月30日	自 平成17年1月 1日 至 平成17年6月30日	
区 分	金額	金額	金額	金額	金額
営業活動によるキャッシュ・フロー					
税引前当期純利益	7,206,403	6,162,107	1,044,296		
減価償却費	3,664,410	3,279,994	384,415		
長期前払費用償却額	4,876	4,628	247		
投資法人債発行費償却額	57,499	46,996	10,503		
新投資口発行費用	103,167	-	103,167		
受取利息	203	199	3		
未払分配金戻入	3,488	6,963	3,474		
支払利息	1,366,227	1,163,249	202,977		
固定資産除却損	129	2,454	2,324		
営業未収入金の増加・減少額	41,602	96,409	138,011		
未収消費税等の増加・減少額	1,074,451	516,877	1,591,329		
未払消費税等の増加・減少額	188,692	188,692	377,384		
営業未払金の増加・減少額	44,233	226,416	182,182		
未払金の増加・減少額	127,557	199,773	327,331		
前受金の増加・減少額	372,989	190,560	182,428		
長期前払費用の支払額	-	15,000	15,000		
その他	95,068	65,085	160,153		
小計	11,562,214	11,798,094	235,879		
利息の受取額	203	199	3		
利息の支払額	1,190,502	1,141,748	48,754		
法人税等の支払額	1,093	1,014	78		
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,370,822	10,655,531	284,709		
投資活動によるキャッシュ・フロー					
有形固定資産の取得による支出	18,514,841	10,570,244	7,944,596		
信託有形固定資産の取得による支出	109,334,995	12,257,391	97,077,603		
無形固定資産の取得による支出	77	1,120,892	1,120,815		
信託無形固定資産の取得による支出	-	2,580	2,580		
預り敷金保証金の支出	927,819	1,407,306	479,487		
預り敷金保証金の収入	5,368,057	2,270,765	3,097,292		
差入敷金保証金の支出	5,357	7,132	1,774		
差入敷金保証金の収入	1,439	4,406	2,966		
その他投資等取得による支出	66,401	39,804	26,596		
投資活動によるキャッシュ・フロー	123,479,994	23,130,181	100,349,813		
財務活動によるキャッシュ・フロー					
短期借入金の借入による収入	184,200,000	159,000,000	25,200,000		
短期借入金の返済による支出	168,400,000	150,800,000	17,600,000		
長期借入金の借入による収入	37,000,000	2,000,000	35,000,000		
長期借入金の返済による支出	5,000,000	-	5,000,000		
投資法人債の発行による収入	10,000,000	10,000,000	0		
投資法人債発行費の支出	63,018	56,170	6,848		
投資口の発行による収入	51,388,188	-	51,388,188		
分配金の支払額	6,160,279	6,301,501	141,221		
財務活動によるキャッシュ・フロー	102,964,890	13,842,328	89,122,561		
現金及び現金同等物の増加・減少額	10,144,282	1,367,678	11,511,961		
現金及び現金同等物の期首残高	39,857,072	38,489,393	1,367,678		
現金及び現金同等物の期末残高 *1	29,712,789	39,857,072	10,144,282		

〔重要な会計方針〕

	当 期 自 平成 17 年 7 月 1 日 至 平成 17 年 12 月 31 日	前 期 自 平成 17 年 1 月 1 日 至 平成 17 年 6 月 30 日																
1. 固定資産 の減価償 却の方法	<p>有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は 以下のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建 物</td> <td style="text-align: right;">2～50年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">構 築 物</td> <td style="text-align: right;">2～52年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">機 械 装 置</td> <td style="text-align: right;">2～17年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">工 具 器 具 備 品</td> <td style="text-align: right;">2～18年</td> </tr> </table> <p>無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。</p>	建 物	2～50年	構 築 物	2～52年	機 械 装 置	2～17年	工 具 器 具 備 品	2～18年	<p>有形固定資産（信託財産を含む） 同左</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建 物</td> <td style="text-align: right;">2～50年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">構 築 物</td> <td style="text-align: right;">2～52年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">機 械 装 置</td> <td style="text-align: right;">2～17年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">工 具 器 具 備 品</td> <td style="text-align: right;">2～16年</td> </tr> </table> <p>無形固定資産（信託財産を含む） 同左</p>	建 物	2～50年	構 築 物	2～52年	機 械 装 置	2～17年	工 具 器 具 備 品	2～16年
建 物	2～50年																	
構 築 物	2～52年																	
機 械 装 置	2～17年																	
工 具 器 具 備 品	2～18年																	
建 物	2～50年																	
構 築 物	2～52年																	
機 械 装 置	2～17年																	
工 具 器 具 備 品	2～16年																	
2. 繰延資産 の処理方 法	<p>投資法人債発行費 3年間で均等額を償却しております。 新投資口発行費 支出時に全額費用として処理してありま す。 なお、平成 17 年 8 月 10 日付一般募集による 新投資口の発行は、引受証券会社が発行価 額で引受を行い、これを発行価額と異なる募 集価額で一般投資家に販売する買取引受契約 （「スプレッド方式」という。）によってあり ます。 「スプレッド方式」では、募集価額と発行 価額との差額は、引受証券会社の手取金であ り、引受証券会社に対する事実上の引受手数 料となることから、本投資法人から引受証券 会社への引受手数料の支払いはありません。 平成 17 年 8 月 10 日付一般募集による新投資 口発行に際し、募集価額と発行価額との差額 の総額は、1,654,044 千円であり、引受証券会 社が発行価額で引受を行い、同一の募集価額 で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来 方式」という。）による新投資口発行であれば、 新投資口発行費として処理されていたもので す。 このため、「スプレッド方式」では、「従来方 式」に比べ、新投資口発行費は、1,654,044 千 円少なく計上され、また経常利益及び税引前 当期純利益は同額多く計上されております。</p>	<p>投資法人債発行費 同左 新投資口発行費</p>																
3. 収益及び 費用の計 上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市 計画税及び償却資産税等については、賦課決 定された税額のうち当該決算期間に対応する 額を賃貸事業費用として費用処理する方法を 採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする 信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡 人に支払った初年度の固定資産税相当額につ いては、費用に計上せず当該不動産の取得原 価に算入しております。当期において不動産 等の取得原価に算入した固定資産税相当額は 196,864 千円であります。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 同左  なお、不動産又は不動産を信託財産とする 信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡 人に支払った初年度の固定資産税相当額につ いては、費用に計上せず当該不動産の取得原 価に算入しております。当期において不動産 等の取得原価に算入した固定資産税相当額は 70,733 千円であります。</p>																

4. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</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>信託現金及び信託預金  信託建物、信託構築物、信託機械装置、  信託工具器具備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権  信託預り敷金保証金</p>	同左
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>	同左
6. 消費税等の処理方法	<p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>	同左

〔会計方針の変更〕

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

〔注記事項〕

（貸借対照表関係）

当 期 (平成 17 年 12 月 31 日現在)	前 期 (平成 17 年 6 月 30 日現在)
*1 減価償却累計額の内訳 (単位：千円)	*1 減価償却累計額の内訳 (単位：千円)
建物	建物
取得価額 55,303,279	取得価額 47,169,945
減価償却累計額 3,895,309	減価償却累計額 2,874,624
貸借対照表計上額 51,407,970	貸借対照表計上額 44,295,320
構築物	構築物
取得価額 890,385	取得価額 706,300
減価償却累計額 141,163	減価償却累計額 105,957
貸借対照表計上額 749,222	貸借対照表計上額 600,342
機械装置	機械装置
取得価額 539,745	取得価額 493,471
減価償却累計額 81,790	減価償却累計額 54,045
貸借対照表計上額 457,954	貸借対照表計上額 439,426
工具器具備品	工具器具備品
取得価額 115,663	取得価額 105,595
減価償却累計額 27,393	減価償却累計額 18,331
貸借対照表計上額 88,269	貸借対照表計上額 87,263
信託建物	信託建物
取得価額 123,112,827	取得価額 100,431,488
減価償却累計額 17,999,576	減価償却累計額 15,534,798
貸借対照表計上額 105,113,250	貸借対照表計上額 84,896,689
信託構築物	信託構築物
取得価額 1,158,100	取得価額 584,827
減価償却累計額 213,489	減価償却累計額 181,356
貸借対照表計上額 944,611	貸借対照表計上額 403,470
信託機械装置	信託機械装置
取得価額 924,837	取得価額 796,416
減価償却累計額 287,858	減価償却累計額 244,628
貸借対照表計上額 636,978	貸借対照表計上額 551,787
信託工具器具備品	信託工具器具備品
取得価額 492,501	取得価額 360,959
減価償却累計額 202,393	減価償却累計額 173,961
貸借対照表計上額 290,107	貸借対照表計上額 186,998

<p>*2 特定融資枠に係る借入未実行枠残高等</p> <p>本投資法人は、リファイナンスリスクの軽減を図ることを主たる目的として取引銀行等と特定融資枠（コミットメントライン）契約を締結しております。</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <p>（借入コミットメント）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">特定融資枠の総額</td> <td style="text-align: right;">30,000,000</td> </tr> <tr> <td>当期末借入残高</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td>当期末未実行枠残高</td> <td style="text-align: right;"><u>30,000,000</u></td> </tr> </table>	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	<u>30,000,000</u>	<p>*2 特定融資枠に係る借入未実行枠残高等</p> <p style="text-align: center;">同左</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <p>（借入コミットメント）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">特定融資枠の総額</td> <td style="text-align: right;">30,000,000</td> </tr> <tr> <td>当期末借入残高</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td>当期末未実行枠残高</td> <td style="text-align: right;"><u>30,000,000</u></td> </tr> </table>	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	<u>30,000,000</u>
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	<u>30,000,000</u>												
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	<u>30,000,000</u>												
<p>*3 発行する投資口の総数及び発行済投資口数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">発行する投資口の総数</td> <td style="text-align: right;">2,000,000 口</td> </tr> <tr> <td>発行済投資口数</td> <td style="text-align: right;">422,700 口</td> </tr> </table>	発行する投資口の総数	2,000,000 口	発行済投資口数	422,700 口	<p>*3 発行する投資口の総数及び発行済投資口数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">発行する投資口の総数</td> <td style="text-align: right;">2,000,000 口</td> </tr> <tr> <td>発行済投資口数</td> <td style="text-align: right;">364,700 口</td> </tr> </table>	発行する投資口の総数	2,000,000 口	発行済投資口数	364,700 口				
発行する投資口の総数	2,000,000 口												
発行済投資口数	422,700 口												
発行する投資口の総数	2,000,000 口												
発行済投資口数	364,700 口												
<p>*4 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 6 項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>	<p>*4 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 6 項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>												

(損益計算書関係)

当 期 自 平成 17 年 7 月 1 日 至 平成 17 年 12 月 31 日	前 期 自 平成 17 年 1 月 1 日 至 平成 17 年 6 月 30 日																																																																				
<p>*1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">( 家 賃 )</td> <td style="text-align: right;">15,355,784</td> </tr> <tr> <td>( 共 益 費 )</td> <td style="text-align: right;">1,965,947</td> </tr> <tr> <td>( その他賃貸収入 )</td> <td style="text-align: right;">107,186</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">17,428,918</td> </tr> </table> <p>その他賃貸事業収入</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">( 駐 車 場 使 用 料 )</td> <td style="text-align: right;">459,251</td> </tr> <tr> <td>( 施 設 使 用 料 )</td> <td style="text-align: right;">69,829</td> </tr> <tr> <td>( 付 帯 収 益 )</td> <td style="text-align: right;">1,330,576</td> </tr> <tr> <td>( 解 約 金 )</td> <td style="text-align: right;">49,357</td> </tr> <tr> <td>( 雑 収 益 )</td> <td style="text-align: right;">25,206</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">1,934,221</td> </tr> </table> <p>不動産賃貸事業収益合計</p> <p style="text-align: right;">19,363,139</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">( 外 注 委 託 費 )</td> <td style="text-align: right;">2,372,822</td> </tr> <tr> <td>( 公 租 公 課 )</td> <td style="text-align: right;">1,592,940</td> </tr> <tr> <td>( 修 繕 費 )</td> <td style="text-align: right;">462,253</td> </tr> <tr> <td>( 保 険 料 )</td> <td style="text-align: right;">30,152</td> </tr> <tr> <td>( 諸 経 費 )</td> <td style="text-align: right;">1,571,845</td> </tr> <tr> <td>( 減 価 償 却 費 )</td> <td style="text-align: right;">3,664,410</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">不動産賃貸事業費用合計</td> <td style="text-align: right;">9,694,424</td> </tr> </table> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B)</p> <p style="text-align: right;">9,668,715</p>	( 家 賃 )	15,355,784	( 共 益 費 )	1,965,947	( その他賃貸収入 )	107,186	計	17,428,918	( 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	( 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	<p>*1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">( 家 賃 )</td> <td style="text-align: right;">13,290,608</td> </tr> <tr> <td>( 共 益 費 )</td> <td style="text-align: right;">1,741,612</td> </tr> <tr> <td>( その他賃貸収入 )</td> <td style="text-align: right;">81,828</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">15,114,049</td> </tr> </table> <p>その他賃貸事業収入</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">( 駐 車 場 使 用 料 )</td> <td style="text-align: right;">412,154</td> </tr> <tr> <td>( 施 設 使 用 料 )</td> <td style="text-align: right;">68,134</td> </tr> <tr> <td>( 付 帯 収 益 )</td> <td style="text-align: right;">1,024,764</td> </tr> <tr> <td>( 解 約 金 )</td> <td style="text-align: right;">100,034</td> </tr> <tr> <td>( 雑 収 益 )</td> <td style="text-align: right;">11,489</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">1,616,576</td> </tr> </table> <p>不動産賃貸事業収益合計</p> <p style="text-align: right;">16,730,626</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">( 外 注 委 託 費 )</td> <td style="text-align: right;">2,050,438</td> </tr> <tr> <td>( 公 租 公 課 )</td> <td style="text-align: right;">1,579,091</td> </tr> <tr> <td>( 修 繕 費 )</td> <td style="text-align: right;">382,631</td> </tr> <tr> <td>( 保 険 料 )</td> <td style="text-align: right;">26,439</td> </tr> <tr> <td>( 諸 経 費 )</td> <td style="text-align: right;">1,234,977</td> </tr> <tr> <td>( 減 価 償 却 費 )</td> <td style="text-align: right;">3,279,994</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">不動産賃貸事業費用合計</td> <td style="text-align: right;">8,553,573</td> </tr> </table> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B)</p> <p style="text-align: right;">8,177,053</p>	( 家 賃 )	13,290,608	( 共 益 費 )	1,741,612	( その他賃貸収入 )	81,828	計	15,114,049	( 駐 車 場 使 用 料 )	412,154	( 施 設 使 用 料 )	68,134	( 付 帯 収 益 )	1,024,764	( 解 約 金 )	100,034	( 雑 収 益 )	11,489	計	1,616,576	( 外 注 委 託 費 )	2,050,438	( 公 租 公 課 )	1,579,091	( 修 繕 費 )	382,631	( 保 険 料 )	26,439	( 諸 経 費 )	1,234,977	( 減 価 償 却 費 )	3,279,994	不動産賃貸事業費用合計	8,553,573
( 家 賃 )	15,355,784																																																																				
( 共 益 費 )	1,965,947																																																																				
( その他賃貸収入 )	107,186																																																																				
計	17,428,918																																																																				
( 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																																																																				
( 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																																																																				
( 家 賃 )	13,290,608																																																																				
( 共 益 費 )	1,741,612																																																																				
( その他賃貸収入 )	81,828																																																																				
計	15,114,049																																																																				
( 駐 車 場 使 用 料 )	412,154																																																																				
( 施 設 使 用 料 )	68,134																																																																				
( 付 帯 収 益 )	1,024,764																																																																				
( 解 約 金 )	100,034																																																																				
( 雑 収 益 )	11,489																																																																				
計	1,616,576																																																																				
( 外 注 委 託 費 )	2,050,438																																																																				
( 公 租 公 課 )	1,579,091																																																																				
( 修 繕 費 )	382,631																																																																				
( 保 険 料 )	26,439																																																																				
( 諸 経 費 )	1,234,977																																																																				
( 減 価 償 却 費 )	3,279,994																																																																				
不動産賃貸事業費用合計	8,553,573																																																																				

(キャッシュ・フロー計算書関係)

当 期 自 平成 17 年 7 月 1 日 至 平成 17 年 12 月 31 日	前 期 自 平成 17 年 1 月 1 日 至 平成 17 年 6 月 30 日												
<p>*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</p> <p style="text-align: center;">(平成 17 年 12 月 31 日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">7,867,388 千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">21,845,401 千円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">29,712,789 千円</td> </tr> </table>	現金及び預金	7,867,388 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	29,712,789 千円	<p>*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</p> <p style="text-align: center;">(平成 17 年 6 月 30 日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">9,773,779 千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">30,083,292 千円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">39,857,072 千円</td> </tr> </table>	現金及び預金	9,773,779 千円	信託現金及び信託預金	30,083,292 千円	現金及び現金同等物	39,857,072 千円
現金及び預金	7,867,388 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	29,712,789 千円												
現金及び預金	9,773,779 千円												
信託現金及び信託預金	30,083,292 千円												
現金及び現金同等物	39,857,072 千円												

(リース取引関係)

当 期 自 平成 17 年 7 月 1 日 至 平成 17 年 12 月 31 日	前 期 自 平成 17 年 1 月 1 日 至 平成 17 年 6 月 30 日
オペレーティング・リース取引 (貸主側) 未経過リース料	オペレーティング・リース取引 (貸主側) 未経過リース料
1 年内            6,145,514 千円	1 年内            10,068,381 千円
<u>1 年超            6,290,668 千円</u>	<u>1 年超            11,672,595 千円</u>
合計              12,436,183 千円	合計              21,740,977 千円

(有価証券関係)

当 期 自 平成 17 年 7 月 1 日 至 平成 17 年 12 月 31 日	前 期 自 平成 17 年 1 月 1 日 至 平成 17 年 6 月 30 日
本投資法人は、有価証券取引を全く行っており ませんので、該当事項はありません。	同左

(デリバティブ取引関係)

当 期 自 平成 17 年 7 月 1 日 至 平成 17 年 12 月 31 日	前 期 自 平成 17 年 1 月 1 日 至 平成 17 年 6 月 30 日
本投資法人は、デリバティブ取引を全く行って おりませんので、該当事項はありません。	同左

(退職給付関係)

当 期 自 平成 17 年 7 月 1 日 至 平成 17 年 12 月 31 日	前 期 自 平成 17 年 1 月 1 日 至 平成 17 年 6 月 30 日
本投資法人は、退職給付制度がありませんので、 該当事項はありません。	同左

(税効果会計関係)

当 期 (平成 17 年 12 月 31 日現在)	前 期 (平成 17 年 6 月 30 日現在)																				
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">20 千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">20</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">20</td> </tr> </table>	未払事業税損金不算入額	20 千円	繰延税金資産合計	20	(繰延税金資産の純額)	20	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">24 千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">24</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">24</td> </tr> </table>	未払事業税損金不算入額	24 千円	繰延税金資産合計	24	(繰延税金資産の純額)	24								
未払事業税損金不算入額	20 千円																				
繰延税金資産合計	20																				
(繰延税金資産の純額)	20																				
未払事業税損金不算入額	24 千円																				
繰延税金資産合計	24																				
(繰延税金資産の純額)	24																				
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39%</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払配当の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">39.39</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">0.01</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">0.01</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.39%	(調整)		支払配当の損金算入額	39.39	その他	0.01	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39%</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払配当の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">39.38</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">0.01</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">0.02</td> </tr> </table>	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
法定実効税率	39.39%																				
(調整)																					
支払配当の損金算入額	39.39																				
その他	0.01																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01																				
法定実効税率	39.39%																				
(調整)																					
支払配当の損金算入額	39.38																				
その他	0.01																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02																				

(持分法損益等)

当 期 自 平成 17 年 7 月 1 日 至 平成 17 年 12 月 31 日	前 期 自 平成 17 年 1 月 1 日 至 平成 17 年 6 月 30 日
本投資法人には関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。	同左

(関連当事者との取引)

当 期 自 平成 17 年 7 月 1 日 至 平成 17 年 12 月 31 日	前 期 自 平成 17 年 1 月 1 日 至 平成 17 年 6 月 30 日
<p>親会社及び法人主要株主等 該当事項はありません。</p> <p>役員及び個人主要株主等 該当事項はありません。</p> <p>子会社等 当社が出資する子会社等は一切存在せず、該当事項はありません。</p> <p>兄弟会社等 該当事項はありません。</p>	同左

(投資口1口当たり情報)

当 期 自 平成 17 年 7 月 1 日 至 平成 17 年 12 月 31 日	前 期 自 平成 17 年 1 月 1 日 至 平成 17 年 6 月 30 日
1口当たり純資産額       637,274 円 1口当たり当期純利益     17,570 円	1口当たり純資産額       594,571 円 1口当たり当期純利益     16,893 円
<p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。</p>	<p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。</p>

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当 期 自 平成 17 年 7 月 1 日 至 平成 17 年 12 月 31 日	前 期 自 平成 17 年 1 月 1 日 至 平成 17 年 6 月 30 日
当期純利益(千円)	7,205,374	6,161,018
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)	7,205,374	6,161,018
期中平均投資口数(口)	410,091	364,700

(重要な後発事象)

<p style="text-align: center;">当 期 自 平成 17 年 7 月 1 日 至 平成 17 年 12 月 31 日</p>	<p style="text-align: center;">前 期 自 平成 17 年 1 月 1 日 至 平成 17 年 6 月 30 日</p>																																													
<p>1. 新投資口の発行</p> <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</p> <table border="0"> <tr> <td>募集方法</td> <td>:</td> <td>一般募集</td> </tr> <tr> <td>発行新投資口数</td> <td>:</td> <td>80,000 口</td> </tr> <tr> <td>配当起算日</td> <td>:</td> <td>平成 18 年 1 月 1 日</td> </tr> </table> <p>B. 第三者割当による新投資口発行（注）</p> <table border="0"> <tr> <td>募集方法</td> <td>:</td> <td>第三者割当</td> </tr> <tr> <td>発行新投資口数</td> <td>:</td> <td>5,300 口</td> </tr> <tr> <td>配当起算日</td> <td>:</td> <td>平成 18 年 1 月 1 日</td> </tr> <tr> <td>割当先</td> <td>:</td> <td>野村證券株式会社</td> </tr> </table> <p>（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とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。</p> <p>C. 調達資金の用途</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、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>	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	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	<p>新投資口の発行</p> <p>平成 17 年 7 月 21 日及び平成 17 年 8 月 3 日開催の役員会において、下記のとおり新投資口発行を決議し、平成 17 年 8 月 10 日に払込が完了し、下記条件にて発行いたしました。</p> <p>この結果出資総額は 262,170,318,500 円、発行済投資口数は 422,700 口となっております。</p> <p>1. 公募による新投資口発行</p> <table border="0"> <tr> <td>募集方法</td> <td>:</td> <td>一般募集</td> </tr> <tr> <td>発行新投資口数</td> <td>:</td> <td>58,000 口</td> </tr> <tr> <td>発行価格(募集価格)</td> <td>:</td> <td>1 口当り 916,300 円</td> </tr> <tr> <td>発行価格の総額</td> <td>:</td> <td>53,145,400,000 円</td> </tr> <tr> <td>発行価額(引受価額)</td> <td>:</td> <td>1 口当り 887,782 円</td> </tr> <tr> <td>発行価額の総額</td> <td>:</td> <td>51,491,356,000 円</td> </tr> <tr> <td>払込期日</td> <td>:</td> <td>平成 17 年 8 月 10 日</td> </tr> <tr> <td>配当起算日</td> <td>:</td> <td>平成 17 年 7 月 1 日</td> </tr> </table> <p>2. 調達資金の用途</p> <p>今回の一般募集に係る調達資金については、本投資法人による新たな特定資産を取得するための資金及び借入金の返済等に充当します。</p>	募集方法	:	一般募集	発行新投資口数	:	58,000 口	発行価格(募集価格)	:	1 口当り 916,300 円	発行価格の総額	:	53,145,400,000 円	発行価額(引受価額)	:	1 口当り 887,782 円	発行価額の総額	:	51,491,356,000 円	払込期日	:	平成 17 年 8 月 10 日	配当起算日	:	平成 17 年 7 月 1 日
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																																												
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																																												
募集方法	:	一般募集																																												
発行新投資口数	:	58,000 口																																												
発行価格(募集価格)	:	1 口当り 916,300 円																																												
発行価格の総額	:	53,145,400,000 円																																												
発行価額(引受価額)	:	1 口当り 887,782 円																																												
発行価額の総額	:	51,491,356,000 円																																												
払込期日	:	平成 17 年 8 月 10 日																																												
配当起算日	:	平成 17 年 7 月 1 日																																												
<p>2. 固定資産の交換</p> <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</p> <p>[ J F E ビルディング ]</p> <p>譲渡予定価格 : 91,000 百万円</p> <p>帳簿価額 (平成 17 年 12 月 31 日現在)</p> <p>: 71,802 百万円</p> <p>特定資産の種類 : 信託受益権</p> <p>B. 交換取得資産</p> <p>[ 西新宿三井ビルディング (追加取得) ]</p> <p>取得予定価格 : 43,300 百万円</p> <p>特定資産の種類 : 不動産</p> <p>[ ゲートシティ大崎 ]</p> <p>取得予定価格 : 30,100 百万円</p> <p>特定資産の種類 : 不動産</p> <p>[ 虎ノ門琴平タワー (追加取得) ]</p> <p>取得予定価格 : 18,500 百万円</p> <p>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 ]</p> <p>取得予定価格 : 3,800 百万円</p> <p>特定資産の種類 : 不動産</p> <p>[ 信濃橋三井ビルディング ]</p> <p>取得予定価格 : 14,400 百万円</p> <p>特定資産の種類 : 不動産</p>	
---	--

## (2) 発行済投資口数の増減

(新投資口発行)

なお本投資法人の設立から当期までの増資等の状況は以下のとおりです。

発行日	摘要	発行済投資口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減数	残高	増減数	残高	
平成13年3月16日	私募設立	200	200	100	100	(注)1
平成13年5月23日	私募増資	197,600	197,800	98,800	98,900	(注)2
平成13年9月8日	公募増資	82,900	280,700	49,999	148,899	(注)3
平成16年7月14日	公募増資	80,000	360,700	58,838	207,737	(注)4
平成16年8月11日	第三者割当増資	4,000	364,700	2,941	210,678	(注)5
平成17年8月10日	公募増資	58,000	422,700	51,491	262,170	(注)6

(注)

- 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。
- 1口当たり発行価格500,000円にて投資口の追加発行(私募)を行い、22物件の取得資金の調達を目的とする運用を開始しました。
- 1口当たり発行価格625,000円(引受価額603,125円)にて、借入金の返済資金及び新規物件の取得資金の調達等を目的とする投資口の追加発行(公募)を行いました。
- 1口当たり発行価格759,500円(引受価額735,475円)にて、不動産等を取得するために本投資法人が調達した借入金の返済資金等を目的とする投資口の追加発行(公募)を行いました。
- 1口当たり発行価格735,475円にて、4.の公募増資に伴い、第三者割当による投資口の追加発行(第三者割当)を行いました。
- 1口当たり発行価格916,300円(引受価額887,782円)にて、不動産等を取得するために本投資法人が調達した借入金の返済資金等を目的とする投資口の追加発行(公募)を行いました。

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

#### 4. 役員の変動

今期における該当事項はありません。

執行役員は次のとおりです。

氏名 (生年月日)	略歴 (平成 17 年 12 月 31 日現在)
阿部 正文 (昭和 17 年 8 月 7 日生)	昭和40年 4月 三井不動産株式会社入社 平成 4 年 4 月 同社グループ経営企画本部関連事業部長 平成 7 年 4 月 株式会社ユニリビング代表取締役社長 平成10年 5 月 同社代表取締役社長退任 平成10年 6 月 三井不動産株式会社常勤監査役 平成16年 6 月 同社顧問 (現職) 平成17年 3 月 本投資法人執行役員就任 (現職) 現在に至る
西山 晃一 (昭和 26 年 7 月 2 日生)	昭和49年 4 月 三井不動産株式会社入社 平成12年 4 月 同社ビルディング本部ビルファンド事業室長 平成12年 9 月 エム・エフ資産運用株式会社 (現日本ビルファンドマネジメント株式会社) 代表取締役社長就任 (現職) 平成12年12月 同社出向 平成13年 8 月 本投資法人執行役員就任 (現職) 平成15年 6 月 社団法人投資信託協会理事就任 平成17年 6 月 同協会理事退任

監督役員は次のとおりです。

氏名 (生年月日)	略歴 (平成 17 年 12 月 31 日現在)
廣田 富男 (昭和 14 年 2 月 6 日生)	昭和40年 4 月 判事補任官。以後、東京地方裁判所、釧路家庭・地方裁判所、東京地方裁判所に補職 昭和48年 6 月 判事補依願免官、弁護士登録、第二東京弁護士会入会 (弁護士としての事務所: 虎の門法律事務所) 昭和51年10月 建設省 (現国土交通省) 中央建設工事紛争審査会特別委員 (現在は委員) 平成13年 3 月 本投資法人監督役員就任 (現職) 平成15年 1 月 廣田富男法律事務所開設 現在に至る
西沢 昭 (昭和 16 年 8 月 22 日生)	昭和49年11月 財団法人日本不動産研究所入所 昭和52年 3 月 不動産鑑定士登録 昭和53年 4 月 国土庁 (現国土交通省) 地価公示鑑定評価員 (現職) 昭和63年 9 月 株式会社日本橋合同鑑定設立 同社代表取締役・専任不動産鑑定士に就任 (現職) 平成 3 年 4 月 東京都地価調査鑑定評価員 (現職) 平成11年 4 月 東京地方裁判所競売不動産評価人 (現職) 平成13年 8 月 本投資法人監督役員就任 (現職) 平成15年 1 月 東京地方裁判所鑑定委員 (現職) 現在に至る
小塚 埜武壽 (昭和 17 年 7 月 16 日生)	昭和44年 9 月 監査法人朝日会計社 (現あずさ監査法人) 入社 昭和48年 4 月 公認会計士・税理士・中小企業診断士登録。小塚会計事務所開設 昭和61年 3 月 有限会社事業承継コンサルタント設立、代表取締役に就任 (現職) 昭和61年 6 月 有限会社ピーシーエステート企画設立、取締役就任 (現職) 昭和63年 9 月 大有監査法人代表社員 (現職) 平成 4 年 1 月 小塚会計事務所を発展的に解消し、御苑会計事務所筆頭代表パートナーに就任 (現職) 平成13年 8 月 本投資法人監督役員就任 (現職) 現在に至る
深澤 日出男 (昭和 17 年 4 月 13 日生)	昭和41年 4 月 建設省 (現国土交通省) 入省 平成 6 年 7 月 国土庁 (現国土交通省) 土地局次長 平成 7 年 7 月 同土地局長 平成 8 年 7 月 住宅金融公庫理事 平成14年 7 月 財団法人住宅改良開発公社顧問 平成14年12月 同副理事長 (現職) 平成17年 3 月 本投資法人監督役員就任 (現職) 現在に至る

## 5. 参考情報

### (1) 投資状況

資産の種類	内容等による区分	地域等	当 期 (平成 17 年 12 月 31 日現在)		前 期 (平成 17 年 6 月 30 日現在)	
			価格 (百万円)	投資比率 (%)	価格 (百万円)	投資比率 (%)
不動産		東京都心部	67,475	11.9	52,823	11.8
		東京周辺都市部	25,999	4.6	24,075	5.4
		地方都市部	20,227	3.6	19,384	4.3
		小計	113,702	20.1	96,283	21.4
その他の資産	不動産等を主な信託 財産とする信託受益 権	東京都心部	299,923	53.1	227,384	50.6
		東京周辺都市部	66,880	11.9	31,955	7.1
		地方都市部	51,591	9.1	52,186	11.6
		小計	418,395	74.1	311,526	69.3
	預金・その他の資産	32,804	5.8	41,745	9.3	
		( - )	( - )	( - )	( - )	
	その他の資産合計	451,199	79.9	353,272	78.6	
資産総額計			564,902 ( 532,097 )	100.0 ( 94.2 )	449,556 ( 407,810 )	100.0 ( 90.7 )

(注)

1. 上記における不動産及び不動産等を主な信託財産とする信託受益権に係る信託不動産は、いずれもテナントに対する賃貸用であり、主たる用途がオフィスである建物及びその敷地です。
2. 投資比率は、投資法人の資産総額に対する当該資産の価格の比率です。「価格」として、不動産は規約に規定された評価方法である「貸借対照表計上額」を、その他の資産も同様に「貸借対照表計上額」を採用しております。
3. 上記における不動産及び不動産等を主な信託財産とする信託受益権に係る信託不動産の「貸借対照表計上額」は、土地、建物、構築物、機械装置、工具器具備品、建設仮勘定（期末保有物件にかかるもの）もしくは信託が保有するこれらの資産及び無形固定資産（借地権、地上権、施設利用権など）と長期前払費用の合計の取得価額（取得にかかわる諸費用含む）から減価償却累計額を控除した価額です。不動産及び不動産等を主な信託財産とする信託受益権に係る信託不動産の「貸借対照表計上額」のうち、無形固定資産は 19,843 百万円、長期前払費用は 60 百万円です。（ ）内の数値は、対象資産中に占める実質的な不動産の保有に相当する部分を記載しております。なお、建設仮勘定（期末保有物件の建設仮勘定は除く。）の金額は不動産及び信託不動産の金額に含まれておりません。
4. 上記における「預金・その他の資産」には、信託財産内の預金 21,845 百万円及び差入敷金保証金 310 百万円、建設仮勘定 4 百万円が含まれております。なお、上記における「不動産等を主な信託財産とする信託受益権」には、信託財産内の預金は含まれておりません。
5. 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。）（前期 286 百万円 対総資産比率 0.1%、当期 344 百万円 対総資産比率 0.1%）につきましては、不動産（東京都心部）に含めて記載しております。

(2) 投資不動産物件及びその他投資資産の主要なもの

投資不動産物件及びその他投資資産の主要なものものの価格及び投資比率

以下は平成17年12月31日現在の本件不動産の価格及び投資比率を示しています。本件不動産を構成する投資不動産物件及び信託不動産(ただし、下記「芝NBFタワー」及び「虎ノ門琴平タワー」についてはそれぞれ敷地の賃借権、地上権を含みます。)は、いずれもテナントに対する賃貸用であり、主たる用途がオフィスである建物及びその敷地です。

地域区分	物件名称	取得価格 (千円)	貸借対照表 計上額 (千円)	価格(不動産鑑 定評価額) (千円)	投資 比率 (%)	地域区分 毎の投資 比率(%)
東京都心部	JFEビルディング	74,131,000	71,802,308	87,300,000	15.0	69.1
	大和生命ビル	63,500,000	64,626,289	60,800,000	10.4	
	芝NBFタワー	32,000,000	32,473,809	26,500,000	4.5	
	日本橋室町センタービル	23,945,000	24,176,564	26,300,000	4.5	
	中目黒GTタワー	23,856,000	23,514,182	23,900,000	4.1	
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	15,816,087	18,700,000	3.2	
	GSKビル	15,616,000	14,444,712	18,700,000	3.2	
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	13,706,585	17,000,000	2.9	
	興和西新橋ビルB棟	13,217,000	12,486,877	14,900,000	2.6	
	第2新日鐵ビル	12,614,118	12,279,058	13,830,000	2.4	
	NBF ALLIANCE	9,126,000	9,431,278	11,000,000	1.9	
	四谷メディカルビル	8,800,000	8,913,092	9,000,000	1.5	
	渋谷ガーデンフロント	8,700,000	8,613,396	11,900,000	2.0	
	NBF芝公園ビル	6,770,000	6,778,061	7,530,000	1.3	
	NBF高輪ビル	6,667,200	6,299,946	7,800,000	1.3	
	赤坂山王スクエア	6,250,000	6,326,925	7,100,000	1.2	
	虎ノ門琴平タワー	6,043,000	6,168,140	7,880,000	1.4	
	住友電設ビル	5,365,000	5,059,859	5,310,000	0.9	
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	5,222,794	6,210,000	1.1	
	NBF小川町ビルディング	4,940,000	4,995,002	5,310,000	0.9	
	NBF池袋タワー	4,695,000	4,659,281	5,180,000	0.9	
	NBF池袋シティビル	4,428,000	4,477,078	4,830,000	0.8	
	NBF須田町ヴェルデビル	2,380,000	2,469,370	2,490,000	0.4	
西新宿三井ビルディング	1,603,393	1,618,025	1,970,000	0.3		
NBF恵比寿南ビル	1,000,000	1,040,335	1,360,000	0.2		
<東京都心部小計>		370,469,112	367,399,062	402,800,000	-	
東京周辺都市部	ISTビル	35,200,000	35,157,942	35,700,000	6.1	17.6
	中野坂上サンブライトツイン	8,979,142	8,647,392	10,800,000	1.9	
	横浜STビル	13,529,300	12,837,719	16,700,000	2.9	
	NBF厚木ビル	2,300,000	2,260,327	2,510,000	0.4	
	つくば三井ビルディング	8,875,500	7,984,756	9,260,000	1.6	
	NBF宇都宮ビル	2,435,000	2,608,372	2,540,000	0.4	
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	16,693,891	18,400,000	3.2	
	大同生命大宮ビル	2,361,000	2,252,484	2,280,000	0.4	
	NBF浦和ビル	2,000,000	2,014,591	2,010,000	0.3	
	NBF松戸ビル	2,455,000	2,422,239	2,670,000	0.5	
<東京周辺都市部小計>		94,951,287	92,879,718	102,870,000	-	

地域区分	物件名称	取得価格 (千円)	貸借対照表 計上額 (千円)	価格(不動産鑑 定評価額) (千円)	投資 比率 (%)	地域区分 毎の投資 比率(%)
地方都市部	札幌エルプラザ	4,404,405	4,420,272	4,820,000	0.8	13.3
	NBF札幌南二条ビル	1,870,300	1,787,392	1,630,000	0.3	
	NBF仙台本町ビル	3,566,000	3,403,903	3,870,000	0.7	
	NBFユニックスビル	4,028,900	3,544,563	4,710,000	0.8	
	NBF新潟テレコムビル	3,957,500	3,720,203	4,440,000	0.8	
	NBF名古屋広小路ビル	5,406,000	5,463,336	5,840,000	1.0	
	アクア堂島NBFタワー	17,810,000	17,934,975	19,200,000	3.3	
	サンマリオンNBFタワー	10,500,000	9,643,918	9,900,000	1.7	
	堺筋本町センタービル	6,500,000	6,537,502	6,710,000	1.2	
	NBF堺東ビル	2,227,200	2,091,642	2,450,000	0.4	
	NBF谷町ビル	1,944,000	1,966,211	1,970,000	0.3	
	アクア堂島東館	1,914,000	1,935,720	2,020,000	0.3	
	大手前センタービルディング	1,825,600	1,681,507	2,060,000	0.4	
	NBF四条烏丸ビル	1,627,000	1,439,905	1,660,000	0.3	
	NBF広島立町ビル	2,930,000	3,001,251	2,880,000	0.5	
	広島袋町ビルディング	835,000	805,448	881,000	0.2	
	NBF博多祇園ビル	2,629,000	2,441,381	2,590,000	0.4	
<地方都市部小計>	73,974,905	71,819,137	77,631,000	-		
合計	539,395,304	532,097,918	583,301,000	100.0	-	

(注)

1. 区分所有物件及び共有物件については、それぞれ本投資法人の持分に関する取得価格、貸借対照表計上額及び価格(不動産鑑定評価額)です。
2. 上記の「価格」は、平成17年12月31日を価格時点とする株谷澤総合鑑定所または大和不動産鑑定㈱作成の不動産鑑定評価書に基づいています。不動産鑑定評価においては、テナント入居中という現況を踏まえ、積算価格を検証手段として、全て収益価格での不動産鑑定評価額を決定しております。
3. 上記の「取得価格」は、本投資法人と売主の間の譲渡契約に表示された数値であり、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を除いております。
4. 上記の「貸借対照表計上額」は土地、建物、構築物、機械装置、工具器具備品、建設仮勘定(期末保有物件にかかるもの)もしくは信託が保有するこれらの資産及び無形固定資産(借地権、地上権、施設利用権など)と長期前払費用との合計の取得価額(取得にかかわる諸費用を含む)から減価償却累計額を控除した価額です。なお建設仮勘定(期末保有物件の建設仮勘定は除く。)及び本投資法人による差入敷金・保証金は上記の「貸借対照表計上額」に含めておりません。
5. 「中野坂上サンライトツイン」の取得価格は平成14年2月1日及び同年3月26日の取得価格の合計額です。
6. 「つくば三井ビルディング」の取得価格は平成13年5月23日及び平成15年3月28日の取得価格の合計額です。
7. 「中目黒G Tタワー」の取得価格は平成15年2月3日、平成15年9月1日及び平成17年9月27日の取得価格の合計額です。
8. 「シーノ大宮ノースウィング」の取得価格は平成16年10月1日及び平成16年11月1日の取得価格の合計額です。
9. 「札幌エルプラザ」の取得価格は平成15年11月5日、平成16年3月5日、平成16年11月30日及び平成17年10月5日の取得価格の合計額です。
10. 「日本橋室町センタービル」の取得価格は平成13年5月23日及び平成16年12月24日の取得価格の合計額です。
11. 投資比率及び地域区分毎の投資比率は価格(不動産鑑定評価額)合計に対する比率の小数点第2位を四捨五入して求めています。
12. 物件の名称を下記のとおり、変更しています。

新名称	旧名称	変更時期
NBF小川町ビルディング	小川町三井ビルディング	平成17年9月30日
NBF浦和ビル	浦和三井ビルディング	平成17年9月30日

## 投資不動産及び信託不動産の内容

### A. 投資不動産物件及び信託不動産の概要

本件不動産の概要は下記記載のとおりです。本件不動産はいずれもテナントに対するオフィスを主たる用途とした賃貸を主要な目的とする建物及びその敷地ですが、「興和西新橋ビルB棟」、「NBF芝公園ビル」、「住友電設ビル」、「第2新日鐵ビル」および「四谷メディカルビル」には住居を用途とした賃貸部分が部分的に含まれています。なお、下記の地積、延床面積、建物構造、建物用途はいずれも登記簿の記載に基づいており、本件不動産には、隣地所有者と越境に関する確認書等が締結されているものがありますが、下記に全ては記載していません。また記載の不動産概要はいずれも平成17年12月31日現在のものです。

物件の名称	JFEビルディング		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)東京都千代田区丸の内一丁目1番2号			
土地	地積	5,495.49㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付18階建		
	延床面積	62,949.13㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	昭和49年6月10日
	用途	事務所、駐車場		
取得年月日	平成13年5月23日		取得価格	74,131,000,000円
信託受託者	住友信託銀行(株)		建物管理会社	JFEアーバンプラス(株)
特記事項	敷地の一部は、都市計画道路に指定されています。			
	建物は、信託受託者とJFEスチール(株)の間の定期賃貸借契約に基づいて、JFEスチール(株)に一棟貸しされています。なお、平成17年11月30日に、平成19年3月31日を契約期限とする解約予告書を受領しています。			
	敷地の一部(78.96㎡)について関東地方建設局東京国道工事事務所(現関東地方整備局東京国道事務所)に対し無償貸与しています。			

物件の名称	大和生命ビル		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)東京都千代田区内幸町一丁目1番7			
土地	地積	5,065.35㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付26階建		
	延床面積	50,847.51㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	昭和59年6月30日
	用途	事務所、店舗、駐車場、倉庫		
取得時期	平成17年10月20日		取得価格	63,500,000,000円
信託受託者	三菱UFJ信託銀行(株)		建物管理会社	大成(株)

物件の名称	芝NBFタワー		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)東京都港区芝大門一丁目1番30号			
土地	地積	6,475.44㎡(敷地全体)	用途地域	商業地域
	所有形態	借地権6,075.38㎡ 所有権400.06㎡		
建物	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付18階建		
	延床面積	44,437.17㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	昭和61年10月1日
	用途	事務所・倉庫・電気室・機械室・作業所		
取得年月日	平成13年7月5日		取得価格	32,000,000,000円
信託受託者	三菱UFJ信託銀行(株)		建物管理会社	ファースト・ファシリティーズ(株)
特記事項	信託受託者は芝NBFタワーの建物及びその敷地の一部(6,475.44㎡のうち400.06㎡)の所有権を有していますが、敷地の大部分(6,475.44㎡のうち6,075.38㎡)は日本赤十字社が所有しています。そのため、本借地内に建物を新築又は改築等を行う場合及び本借地上の建物その他工作物を他人に譲渡し又はその上に担保権を設定しようとする場合には、本土地所有者の承諾が必要となります。また、本借地の転貸又は借地権の譲渡をする場合には、本土地所有者の承諾及び承諾料の支払いが必要です。			
	自己所有地及び本借地部分に関して、隣接所有者との間で敷地境界に関する確認が行われていません。			
	信託契約及び受益権譲渡契約において、当該信託の当初委託者兼受益者及び当該信託受益権の売主は、本建物、自己所有地及び本借地について表明・保証を行っておらず、かつ、瑕疵担保責任を負担しないこととされています。			

物件の名称	日本橋室町センタービル		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示) 東京都中央区日本橋室町三丁目2番15号			
土地	地積	3,097.74㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建		
	延床面積	23,019.01㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	昭和61年10月31日
	用途	事務所、銀行、駐車場		
取得年月日	(ア)平成13年5月23日 (イ)平成16年12月24日	取得価格	(ア)9,945,000,000円 (イ)14,000,000,000円	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行(株)	建物管理会社	太平ビルサービス(株)	
特記事項	本物件は、区分所有物件であり、その一部に信託が設定され、残部に別の信託が設定されていますが、本投資法人は、これら2つの信託の受益権をいずれも取得しており、本物件を実質的に100%所有しています。 上記(イ)記載の売買に関して、売主は本投資法人に対して瑕疵担保責任を負担しない旨の特約があります。			

物件の名称	中目黒GTタワー		特定資産の種類	不動産	
所在地	(住居表示) 東京都目黒区上目黒二丁目1番1号				
土地	地積	6,971.15㎡(敷地全体。事務所棟、住宅棟、店舗・住宅・公共施設棟を含む。)	用途地域	商業地域	
	所有形態	所有権(敷地権割合約72.09%)			
建物	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付25階建			
	延床面積	56,171.33㎡(建物全体。事務所棟、住宅棟、店舗・住宅・公共施設棟を含む。)			
	所有形態	所有権(区分所有及び区分所有の共有)	建築時期	平成14年3月25日	
	所有階・床面積・用途等	(ア)区分所有部分の床面積合計13,536.35㎡(うち区分所有部分は事務所棟の地下1階・地下2階の店舗、14~25階の事務所) (イ)区分所有部分(共有持分)の床面積合計1,916.2㎡に対する共有持分15.5553%(事務所棟の6階、7階の事務所) (ウ)区分所有部分の床面積合計7,415.75㎡(区分所有部分は事務所棟の4~5階・8~13階の事務所)、区分所有部分(共有持分)の床面積合計1,916.2㎡に対する共有持分2.3879%(事務所棟の6階、7階の事務所)			
		所有割合:(ア)専有面積割合で約59.19%に相当 (イ)専有面積割合で約1.3%に相当 (ウ)専有面積割合で約32.63%に相当			
取得年月日	(ア)平成15年2月3日 (イ)平成15年9月1日 (ウ)平成17年9月27日	取得価格	(ア)13,763,000,000円 (イ)293,000,000円 (ウ)9,800,000,000円		
信託受託者	-	建物管理会社	三井不動産(株)		
特記事項	本物件は、三井不動産(株)に賃貸し、三井不動産(株)は転借人にこれを転貸しています。また、本物件の4階から25階は各区分所有者と三井不動産(株)の間で締結された「一元運用に関する覚書」の対象である「一元運用区画」であり、一元運用区画から生じる賃貸収益、賃貸費用は、各区分所有者が一元運用権利割合に応じて收受、負担しています。 本物件は、区分所有建物であり、規約等の適用を受けます。なお、規約においては、区分所有権を譲渡する場合の他の区分所有者の優先的な買取権、分割請求の禁止などが定められています。				

物件の名称	新宿三井ビルディング二号館		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示) 東京都新宿区西新宿三丁目2番11号			
土地	地積	2,980.64㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付18階建		
	延床面積	27,685.90㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	昭和58年10月19日
	用途	事務所、店舗、診療所、駐車場、機械室		
取得年月日	平成13年5月23日		取得価格	16,285,400,000円
信託受託者	住友信託銀行(株)	建物管理会社	ファースト・ファシリティーズ(株)	

物件の名称	G S Kビル		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目6番15号			
土地	地積	5,335.28㎡	用途地域	商業地域、近隣商業地域、第2種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下4階付18階建		
	延床面積	29,137.86㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成2年11月28日 平成4年12月1日増築
	用途	事務所、駐車場、診療所、倉庫		
取得年月日	平成13年5月23日		取得価格	15,616,000,000円
信託受託者	中央三井信託銀行(株)		建物管理会社	ファースト・ファシリティーズ(株)
特記事項	敷地の一部に関し、幅員約22メートルが約30メートルに拡幅される「明治通り」の道路計画(環状線5ノ1計画幅員30メートル)が決定しています。			
	敷地南端部に位置する土地の一部に土地使用貸借権が設定されております。			
	本物件は、グラクソ・スミスクライン(株)(以下、本特記事項において「賃借人」といいます。)に一棟貸しされており、申入可能期間(平成14年10月1日から平成19年9月30日)における各年10月1日から11月30日までの2ヶ月間)に賃借人からG S Kビルの買い取りの申し込みを受けた場合、賃借人を最優先人として交渉することになります。また、賃借人である信託受託者が、賃貸借契約期間中、G S Kビルを売却する場合には、まず賃借人に対して、売却を申し入れ、賃借人を最優先人として交渉することになります。			

物件の名称	N B F 虎ノ門ビル		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)東京都港区西新橋一丁目6番21号			
土地	地積	1,804.45㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下5階付9階建		
	延床面積	18,082.47㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	昭和38年4月17日 昭和46年4月25日増築
	用途	事務所、倉庫、宿直室		
取得年月日	平成16年6月30日		取得価格	13,337,000,000円
信託受託者	三菱UFJ信託銀行(株)		建物管理会社	ファースト・ファシリティーズ(株)
特記事項	本物件の建物は平成10年に耐震改修計画評定を取得し、平成15年に耐震改修工事が行われています。また、平成10年から平成15年にかけて、昇降機、電気設備、空調設備、外壁等の改修が行われています。			
	本物件の売買に関して、売主は本投資法人に対して瑕疵担保責任を負担しない旨の特約があります。			

物件の名称	興和西新橋ビルB棟		特定資産の種類	信託受益権	
所在地	(住居表示)東京都港区西新橋二丁目14番1号				
土地	地積	2,449.40㎡(敷地全体)	用途地域	商業地域	
	所有形態	所有権(所有割合 約84.8%)			
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付16階建			
	延床面積	20,180.42㎡(建物全体)			
	所有形態	所有権(区分所有及び区分所有の共有)		建築時期	平成6年8月29日
	所有階・床面積・用途等	事務所及び倉庫部分	12,435.64㎡(持分1,000,000分の799,475)		
		駐車場部分及び物置部分	1,101.77㎡(持分1,000,000分の830,050)		
住宅部分		2,237.25㎡(持分100%)			
合計		15,774.66㎡			
所有割合	ビル1棟全体区分所有面積15,774.66㎡の約83%相当分				
取得年月日	平成13年5月23日		取得価格	13,217,000,000円	
信託受託者	中央三井信託銀行(株)		建物管理会社	興和プロパティマネジメントアンドコンサルティング(株)	
特記事項	住宅部分は、「東京都港区開発事業に係る定住促進指導要綱」に基づき、付置住宅、要請住宅、隣接する「興和西新橋ビルA棟」の隔地住宅としてその用途について制限されています。				
	建物の事務所部分、駐車場部分及び規約共用部分のうち、信託受託者以外の共有者の共有持分部分は、共有者から興和不動産(株)に賃貸され、さらに興和不動産(株)から信託受託者に転貸され、信託受託者は、テナント等に対し、信託受託者の共有持分部分とともに賃貸しています。また、信託受託者及び共有者は、興和西新橋ビルB棟の土地の共有持分につき、興和西新橋ビルB棟の建物の区分所有権の共有者に対してそれぞれ相互に使用貸借をしています。				
	本投資法人が信託受益権を第三者に売却しようとするときは、遅滞無くその旨を先買権保有者に通知すること、及び先買権保有者は購入の条件を提示して、信託受益権の購入を申し込むことができます。				
	信託受託者は、三井不動産住宅リース(株)との間で住宅部分の賃貸面積1,595.22㎡に関する賃貸借契約を締結しており、賃借人である三井不動産住宅リース(株)は転借人に転貸しています。				
	信託受託者及びその他の共有者は、共有持分の処分等に関する協定書及びケー・エヌ・ビル変更管理規約において、本物件を譲渡、貸与、抵当権の設定等をする場合には、土地と建物を分離して行うことはできないとされています。また、共有持分に関して5年間共有物の分割請求をすることができないとされています。				

物件の名称	第2新日鐵ビル		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示)東京都中央区新川二丁目31番1号、31番7号、20番15号			
土地	地積	東館及びメゾンニューリバー2,775.23㎡ 西館 1,532.18㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	東館及びメゾンニューリバー：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付15階建 西館：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
	延床面積	東館及びメゾンニューリバー：17,586.10㎡(建物全体) 西館：8,352.69㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成1年11月30日
	用途	事務所、共同住宅及び車庫		
取得年月日	平成14年12月25日		取得価格	12,614,118,907円
信託受託者	-		建物管理会社	(株)日鉄コミュニティ
注記	呼称は、「第2新日鐵ビル東館及びメゾンニューリバー」、「第2新日鐵ビル西館」を併せて「第2新日鐵ビル」とします。			
特記事項	新日本製鐵株式会社との間で本物件東館(事務所)・西館(事務所)の合計15,333.29㎡(賃借人は全てを転借人に転貸)に関する定期賃貸借契約を、三井不動産住宅リース(株)(賃借人は全てを転借人に転貸)との間でメゾンニューリバー(住宅)の賃貸面積2,005.20㎡に関する賃貸借契約を締結しています。			
	本敷地は土壌汚染対策法(平成15年2月施行)及び東京都環境確保条例(平成13年10月施行)の適用は受けないと考えられますが、土壌調査を行った結果、敷地の一部について自然由来と推定される原因により、砒素の溶出量が平成3年8月環境庁告示第46号による土壌環境基準を、鉛の含有量が平成14年9月20日中央環境審議会答申による土壌含有基準を上回っています。本投資法人は取得にあたり、本敷地は現在舗装措置が施されており人体に与える影響がないこと、将来本敷地において建物を再建築する際に、汚染土壌の除去等の措置により対策が可能であること及びその費用及び内容について(株)イー・アール・エスに確認済みです。			
	本物件の売買に関して、売主は本投資法人に対して瑕疵担保責任を負担しない旨の特約があります。			

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

物件の名称	四谷メディカルビル		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)東京都新宿区左門町20番地			
土地	地積	2,062.40㎡	用途地域	商業地域、第一種住居地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建		
	延床面積	9,722.22㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成16年5月20日
	用途	事務所、共同住宅、診療所、店舗、駐車場		
取得時期	平成17年8月31日		取得価格	8,800,000,000円
信託受託者	住友信託銀行(株)		建物管理会社	三井不動産(株)
特記事項	本物件は、「新宿区中高層階住居専用地区内における建築物の制限に関する条例」に基づく第4種中高層階住居専用地区内に位置し、4階以上の部分の延床面積の5分の1以上を住宅等の用途にすることが義務づけられています。			
	信託受託者は本物件を三井不動産(株)に賃貸し、三井不動産(株)はこれを第三者に転貸しています。			

物件の名称	渋谷ガーデンフロント		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示) 東京都渋谷区渋谷三丁目25番18号、26番3号			
土地	地積	3,750.71㎡(敷地全体)	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権の共有持分50%		
建物	構造	渋谷ガーデンフロント: 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建 渋谷ガーデンフロントアネックス: 鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建		
	延床面積	渋谷ガーデンフロント: 22,393.57㎡(建物全体) 渋谷ガーデンフロントアネックス: 256.97㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権の共有持分50%	建築時期	平成15年9月30日
	用途	渋谷ガーデンフロント: 事務所、駐車場、機械室 渋谷ガーデンフロントアネックス: 店舗、駐車場		
取得年月日	平成16年2月2日		取得価格	8,700,000,000円
信託受託者	-		建物管理会社	三井不動産ビルマネジメント㈱
注記	呼称は、「渋谷ガーデンフロント」及び「渋谷ガーデンフロントアネックス」を併せて「渋谷ガーデンフロント」とします。			
特記事項	共有物に関する協定書において、他の共有者に優先して譲渡の申出を行うこと、共有者の同意なく第三者に譲渡、質入、担保設定等が行えないこと、協定書締結後5年間の分割請求の禁止等が定められています。			

物件の名称	NBF芝公園ビル		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示) 東京都港区芝三丁目2番18号			
土地	地積	1,895.59㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付12階建		
	延床面積	11,661.69㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成2年8月17日
	用途	事務所、共同住宅、駐車場		
取得年月日	平成16年6月11日		取得価格	6,770,000,000円
信託受託者	-		建物管理会社	㈱日立ビルシステム
特記事項	<p>「東京都港区開発事業に係る定住促進指導要綱」に基づく附置義務住宅が設置されており、建物の用途について制限されています。</p> <p>本投資法人は、三井不動産住宅リース㈱との間で住宅部分の賃貸面積612.08㎡及び駐車場部分(一部)に関する賃貸借契約を締結しており、賃借人である三井不動産住宅リース㈱は転借人に転貸しています。</p> <p>本物件の売買に関して、売主は本投資法人に対して瑕疵担保責任を負担しない旨の特約があります。</p>			

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

物件の名称	赤坂山王スクエア		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示) 東京都港区赤坂二丁目2番12号			
土地	地積	926.63㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建		
	延床面積	7,427.94㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成1年9月7日
	用途	事務所		
取得時期	平成17年2月24日		取得価格	6,250,000,000円
信託受託者	三菱UFJ信託銀行㈱		建物管理会社	東洋ビルメンテナンス㈱
特記事項	<p>当該物件北東側に隣接する東京都水道局所管の土地(2355番・2356番のうち275.14㎡)について東京都公営企業管理者下水道局長より駐車場用地として下水道用地使用許可を受けています。契約については1年更新で都度、東京都の審査の対象となります。</p> <p>本建物に設置された袖看板については建築基準法に基づく確認通知書は取得されているものの検査済証が取得されていません。</p>			

物件の名称	虎ノ門琴平タワー		特定資産の種類	不動産及び地上権
所在地	(住居表示) 東京都港区虎ノ門一丁目2番8号			
土地	地積	2,291.42㎡(敷地全体)	用途地域	商業地域
	所有形態	地上権1,256.19㎡の準共有持分(492,557/621,044)		
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付26階建		
	延床面積	29,353.21㎡(建物全体)		
	所有形態	区分所有権の共有	建築時期	平成16年11月13日
	所有階・床面積・用途等	事務所(事務所棟4階から25階) 16,784.72㎡(持分492,557/1,684,779)		
取得年月日	平成16年11月30日		取得価格	6,043,000,000円
信託受託者	-		建物管理会社	三井不動産㈱
特記事項	本物件の売買の実行後一定期間経過後に、売主及び売主と一定の関係を有する会社は、本物件の購入についての協議を本投資法人に対して申し入れすることができます。			
	本物件を三井不動産㈱1社に賃貸し、三井不動産㈱はこれを転借人に転貸しています。			
	本物件は、区分所有建物かつ共有建物であり、当該区分所有及び共有にかかる規約・覚書の適用を受けます。なお、当該規約・覚書においては、区分所有権又は共有持分を譲渡する場合の他の区分所有者又は他の共有者の優先交渉権又は優先買取権、専有部分と敷地部分の分離処分の禁止、共有形態にある土地の相互利用、共有にかかる分割請求の禁止などが定められております。			
	本物件の一部は都市計画道路(計画幅員30m)が計画決定しており、現況の道路境界線より約1.9m後退した部分が当該都市計画道路予定部分(81.70㎡)となり建築制限があります。			

物件の名称	住友電設ビル		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示) 東京都港区三田三丁目12番15号			
土地	地積	1,458.95㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建		
	延床面積	9,185.13㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成3年6月27日
	用途	事務所、共同住宅、店舗、駐車場		
取得年月日	平成13年5月23日		取得価格	5,365,000,000円
信託受託者	中央三井信託銀行㈱		建物管理会社	東急ファシリティサービス㈱
特記事項	「東京都港区大規模建築物等の建設計画の事前協議に関する指導要綱」に基づく付置住宅が設置されており、その用途について制限されています。			
	敷地の一部に道路計画(一部事業完了済)が計画決定されており、都市計画法第53条及び第54条に基づき建築制限があります。			
	信託受託者と住友電設㈱との間の定期賃貸借契約に基づいて、住友電設㈱に一棟貸しされています。			

物件の名称	NBF東銀座スクエア		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示) 東京都中央区築地一丁目13番14号			
土地	地積	940.09㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		
	延床面積	7,152.99㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成17年2月28日
	用途	事務所、駐車場、店舗		
取得時期	平成17年3月28日		取得価格	5,200,000,000円
信託受託者	中央三井信託銀行㈱		建物管理会社	三井不動産ビルマネジメント㈱

物件の名称	NBF小川町ビルディング		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示)東京都千代田区神田小川町一丁目3番1号			
土地	地積	1,114.85㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権(敷地権割合83.75%)		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
	延床面積	8,350.32㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権(区分所有)	建築時期	昭和61年10月27日
	所有階・床面積・用途等	事務所(3階の一部、4~10階部分) 店舗、車庫及び物置 合計	4,492.69㎡ 590.57㎡ 5,083.26㎡	(持分100%) (持分100%)
取得時期	平成17年9月30日	取得価格	4,940,000,000円	
信託受託者	-	建物管理会社	三井不動産ビルマネジメント㈱	
特記事項	本物件は、区分所有建物であり、当該区分所有にかかる規約の適用を受けます。なお、当該規約においては、区分所有権を譲渡しようとするときは、他の区分所有者に対し、他に優先して譲渡を申し出るものとされています。			
	本物件は、三井不動産㈱に賃貸し、三井不動産㈱はこれを第三者に転貸しています。また、本物件の2階から10階は各区分共有者と三井不動産㈱の間で締結された「一元運用に関する覚書」の対象である「一元運用区画」であり、一元運用区画から生じる賃貸収益、賃貸費用は、各区分共有者が一元運用権利割合に応じて収受、負担しています。			

物件の名称	NBF池袋タワー		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)東京都豊島区東池袋一丁目33番8号			
土地	地積	994.03㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨造陸屋根13階建		
	延床面積	7,981.88㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成5年4月8日
	用途	事務所、駐車場		
取得年月日	平成16年6月30日	取得価格	4,695,000,000円	
信託受託者	㈱りそな銀行	建物管理会社	ファースト・ファシリティーズ㈱	
特記事項	本物件の売買に関して、売主は本投資法人に対して瑕疵担保責任を負担しない旨の特約があります。			

物件の名称	NBF池袋シティビル		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)東京都豊島区東池袋一丁目17番8号			
土地	地積	857.54㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		
	延床面積	6,747.21㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成5年2月26日
	用途	事務所		
取得年月日	平成16年5月13日	取得価格	4,428,000,000円	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行㈱	建物管理会社	東京美装興業㈱	
特記事項	本物件は、区分所有物件であり、その一部に信託が設定され、残部に別の信託が設定されていますが、本投資法人は、これら2つの信託の受益権をいずれも取得しており、本物件を実質的に100%所有しています。			

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

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

物件の名称	NBF恵比寿南ビル		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示) 東京都渋谷区恵比寿南一丁目9番6号			
土地	地積	670.26㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建		
	延床面積	2,128.52㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成3年2月19日
	用途	事務所		
取得年月日	平成16年5月14日	取得価格	1,000,000,000円	
信託受託者	-	建物管理会社	三井不動産ビルマネジメント㈱	
特記事項	本投資法人は、本物件を売却しようとするときには、その旨を売主に対して書面で通知し、売主が購入を希望する場合には、売買条件について誠意をもって協議を行うこととされています。			

物件の名称	I S Tビル		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示) 東京都江東区豊洲五丁目6番52号			
土地	地積	14,335.60㎡	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨造陸屋根11階建		
	延床面積	46,002.37㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成16年9月7日
	用途	事務所、店舗		
取得時期	平成17年9月13日	取得価格	35,200,000,000円	
信託受託者	住友信託銀行㈱	建物管理会社	清水建設㈱	
特記事項	本敷地に関し、受託者は、「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例(環境確保条例)」の規定に従い、「土地利用の履歴等調査届出書」を提出しており、当該届出書に対し東京都から「調査の結果について審査したところ、本調査は東京都土壌汚染対策指針に従って実施されており、土壌汚染のおそれはないものと認められます。」旨記載された書面とともに届出書副本の交付を受けています。			

物件の名称	中野坂上サンブライトツイン		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示) 東京都中野区本町二丁目46番1号			
土地	地積	10,331.90㎡(敷地全体)	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権(敷地権割合29.5574%。なお、北ウイング16階事務所の共有割合を考慮後のもの)		
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付30階建		
	延床面積	63,396.95㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権(区分所有及び区分所有の共有)	建築時期	平成8年9月30日
	所有階・床面積・用途等	(ア)南ウイング16階から30階部分事務所 (イ)北ウイング16階事務所 北ウイング17階事務所 所有割合:ビル1棟全体区分所有面積37,790.41㎡の約31.6%相当分	10,955.90㎡ 563.95㎡(うち持分74.5404%) 563.95㎡	
取得年月日	(ア)平成14年2月1日 (イ)平成14年3月26日	取得価格	(ア) 8,433,006,284円 (イ) 546,136,262円	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行(株)	建物管理会社	サンブライトビル管理(株)他	
特記事項	敷地の東、南、北側の各道路の官民境界は、中野坂上本町二丁目地区第一種市街地再開発事業施行区域として確定していますが、敷地の西側の道路の官民境界を除いて各道路の道路境界査定書は取得していません。 共有物である北ウイング16階事務所について、他の共有者の共有持分部分は他の共有者から信託受託者に賃貸され、信託受託者は、テナントに対し、信託受託者の共有持分部分とともに一括して一棟の建物を賃貸しています。 本物件の16階事務所部分は、共有物であり、当該共有にかかる協定書の適用を受けます。なお、当該協定書においては、他共有者に優先して譲渡の申出を行うこと、共有者の同意なく第三者に譲渡、質入、担保設定等が行えないこと、協定書締結後5年間は分割請求の禁止等が定められております。			

物件の名称	横浜S Tビル		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示) 神奈川県横浜市西区北幸一丁目11番15号			
土地	地積	6,348.45㎡(敷地全体)	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権の共有持分75%		
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付18階建		
	延床面積	42,568.77㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権の共有持分75%	建築時期	昭和62年10月31日
	用途	事務所、店舗、駐車場		
取得年月日	平成13年5月23日		取得価格	13,529,300,000円
信託受託者	住友信託銀行(株)		建物管理会社	(株)ヨコハマティービーエス
特記事項	横浜S Tビルの敷地及び建物に対する信託受託者の共有持分割合はいずれも75%です。横浜S Tビルの建物のうち、他の共有者の共有持分部分は、他の共有者から信託受託者に賃貸され、信託受託者は、テナントに対し、信託受託者の共有持分部分とともに、一括して一棟の建物を賃貸しています。 本物件は、共有物であり、当該共有にかかる協定書の適用を受けます。なお、当該協定書においては、他共有者に優先して譲渡の申出を行うこと、共有者の同意なく第三者に譲渡、質入、担保設定等が行えないこと、協定書締結後5年間は分割請求の禁止等が定められております。			

物件の名称	NBF厚木ビル		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示) 神奈川県厚木市中町二丁目8番13号			
土地	地積	1,227.79㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺9階建		
	延床面積	6,717.71㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成3年6月10日
	用途	事務所、店舗、車庫		
取得年月日	平成16年5月20日		取得価格	2,300,000,000円
信託受託者	-		建物管理会社	ファースト・ファシリティーズ横浜(株)

物件の名称	つくば三井ビルディング		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示) 茨城県つくば市竹園一丁目6番1号			
土地	地積	6,280.82㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨造陸屋根地下2階付19階建		
	延床面積	26,266.10㎡(附属建物を含む建物全体。)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成2年3月14日
	用途	事務所、店舗、駐車場		
取得年月日	(ア)平成13年5月23日(持分75%相当) (イ)平成15年3月28日(持分25%相当)	取得価格	(ア) 6,865,500,000円 (イ) 2,010,000,000円	
信託受託者	住友信託銀行(株)		建物管理会社	東京美装興業(株)

物件の名称	NBF宇都宮ビル		特定資産の種類	不動産
所在地	(地番)栃木県宇都宮市東宿郷三丁目1番9号			
土地	地積	2,074.16㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨造陸屋根8階建		
	延床面積	8,775.07㎡(建物全体。附属建物を含む。)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成8年6月5日
	用途	事務所、駐車場		
取得時期	平成17年3月29日		取得価格	2,435,000,000円
信託受託者	-		建物管理会社	(株)シミズ・ビルライフケア

物件の名称	シーノ大宮ノースウィング		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示)埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目10番地15、16			
土地	地積	業務棟：3,083.98㎡(敷地全体) 管理棟：2,366.04㎡(敷地全体)	用途地域	商業地域
	所有形態	業務棟：所有権100% 管理棟：所有権の共有持分34.81816%		
建物	構造	業務棟：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付20階建 管理棟：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階建		
	延床面積	業務棟：30,227.21㎡(建物全体) 管理棟：385.79㎡(建物全体)		
	所有形態	業務棟：所有権100% 管理棟：所有権の共有持分34.81816%	建築時期	平成16年2月20日
	所有階・床面積・用途等	業務棟：事務所、会議室 管理棟：管理室 385.79㎡(持分34.81816%)		
取得時期	(ア)平成16年10月1日 (イ)平成16年11月1日		取得価格	(ア)11,236,345,000円 (イ)5,580,000,000円
信託受託者	-		建物管理会社	大成サービス(株)
注記	本物件の呼称は、(ア)「シーノ大宮ノースウィング(業務棟)」及び(イ)「シーノ大宮アトリウム(管理棟)」を併せて「シーノ大宮ノースウィング」とします。			
特記事項	シーノ大宮アトリウム(管理棟)は、シーノ大宮ノースウィング(業務棟)を含む4棟で構成される団地に関するいわゆる団地共用部分であり、シーノ大宮アトリウム(管理棟)の共有持分をシーノ大宮ノースウィング(業務棟)から分離して処分することはできません。 シーノ大宮アトリウム(管理棟)に係る管理規約において、シーノ大宮ノースウィング(業務棟)の土地と建物を分離して処分することができないことが定められています。			

物件の名称	大同生命大宮ビル		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)埼玉県さいたま市大宮区吉敷町一丁目23番地の1			
土地	地積	1,290.21㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
	延床面積	6,155.16㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成3年10月31日
	用途	事務所		
取得年月日	平成13年5月23日		取得価格	2,361,000,000円
信託受託者	三菱UFJ信託銀行(株)		建物管理会社	毎日興業(株)

物件の名称	NBF浦和ビル		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示)埼玉県さいたま市浦和区東高砂町2番5号			
土地	地積	1,005.16㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建		
	延床面積	5,090.72㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成2年6月20日
	用途	事務所、駐車場、銀行、物置、倉庫、休憩室		
取得時期	平成17年9月30日		取得価格	2,000,000,000円
信託受託者	-		建物管理会社	三井不動産ビルマネジメント(株)
特記事項	都市計画道路に伴う道路の収用の結果、本物件に係る建物は容積率超過の既存不適格建物となっています。このため、将来、増改築等を行う際には、現在の建物と同一規模の建物が建築できない可能性があります。			
	本物件は、区分所有建物ですが、本投資法人は全ての区分所有権を取得しています。			
	平成18年2月1日より建物管理会社を東京美装興業(株)に変更しております。			

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

物件の名称	札幌エルプラザ		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示)北海道札幌市北区北八条西三丁目28番地			
土地	地積	4,937.44㎡ (うち、(イ)177.75㎡(特記事項記載の敷地))	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権(敷地権割合30.6603%)		
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付13階建		
	延床面積	(ア)(ウ)(エ)(オ)32,601.54㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権(区分所有)	建築時期	平成15年3月7日
	所有階・床面積・用途等	(ア)地下1階・1階・6階及び9階の一部、7階、8階、12階及び13階 合計8,127.54㎡(事務所・店舗)		
		(ウ)6階の一部 135.40㎡(事務所) (エ)9階の一部 437.25㎡(事務所) (オ)10階の全部、9階の一部 合計2,246.43㎡(事務所)		
取得年月日	(ア)平成15年11月5日 (イ)平成16年3月5日 (ウ)平成16年11月30日 (エ)平成16年11月30日 (オ)平成17年10月5日	取得価格	(ア)3,195,000,000円 (イ)0円 (ウ)59,239,496円 (エ)180,166,018円 (オ)970,000,000円	
信託受託者	-	建物管理会社	大成サービス㈱	
特記事項	<p>本物件は、区分所有建物であり、当該区分所有にかかる規約の適用を受けます。なお、当該規約においては、区分所有権を譲渡する場合の他の区分所有者の優先的な買取権等が定められております。</p> <p>隣接する北8西3東地区第一種市街地再開発事業の施行により本物件敷地と隣接する当該事業地の間にある中通りが廃道され、これにより、本物件の(ア)車両出入口の確保及び(イ)建築基準法による隣地斜線の抵触解消を目的として、本投資法人を含む札幌エルプラザ(共有)所有者は北8西3東地区市街地再開発組合から当該土地を無償で譲受けました。</p>			

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

物件の名称	NBF仙台北町ビル		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)宮城県仙台市青葉区本町二丁目16番10号			
土地	地積	1,658.99㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建		
	延床面積	10,585.42㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	昭和62年6月5日
	用途	事務所		
取得年月日	平成13年5月23日		取得価格	3,566,000,000円
信託受託者	三菱UFJ信託銀行㈱		建物管理会社	陽光ビルサービス㈱

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

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

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

物件の名称	アクア堂島NBFタワー		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示) 大阪府大阪市北区堂島浜一丁目4番16号			
土地	地積	3,531.37㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付19階建		
	延床面積	35,912.97㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成5年4月21日(建物東側) 平成7年11月1日(建物西側) 平成8年12月2日(駐車場)
	用途	事務所、店舗、駐車場		
取得時期	平成16年9月30日		取得価格	17,810,000,000円
信託受託者	三菱UFJ信託銀行(株)		建物管理会社	ファースト・ファシリティーズ・ウエスト(株)
特記事項	本物件の売買に関して、売主は本投資法人に対して原則として瑕疵担保責任を負担しない旨の特約があります。			

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

物件の名称	堺筋本町センタービル		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示)大阪府大阪市中央区本町二丁目1番6号			
土地	地積	3,645.74㎡(敷地全体)の内1,696.53㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付16階建		
	延床面積	32,989.71㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権(区分所有及び区分所有の共有)	建築時期	平成3年5月22日
	所有階・床面積・用途等	事務所部分 2階から15階部分 事務所部分 16階部分	19,485.51㎡(持分55.39%) 531.65㎡(持分100.00%)	
取得時期	平成17年3月25日		取得価格	6,500,000,000円
信託受託者	-		建物管理会社	(株)エス・ジェイ・プロパティーマネジメント
特記事項	本物件は区分所有建物かつ共有建物であり、当該区分所有及び共有に係る法令等の適用を受けます。また、売主及び区分所有の他の共有者かつ区分所有者(以下、本特記事項において「本共有者」といいます。)との間の承継確認書においては、持分を譲渡する場合には本共有者に優先的に譲渡を申し出ること、5年間の分割請求の禁止などが定められています。			
	本投資法人は、敷地の他の所有者(本共有者と同一法人です。)との間で、それぞれが有する建物の敷地について、相互に敷地利用権を付与しています。			

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

物件の名称	NBF谷町ビル		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)大阪府大阪市中央区大手通一丁目2番12号			
土地	地積	847.65㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		
	延床面積	6,999.81㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成5年4月12日
	用途	事務所、店舗、駐車場		
取得年月日	平成16年6月30日		取得価格	1,944,000,000円
信託受託者	(株)りそな銀行		建物管理会社	ファースト・ファシリティーズ・ウエスト(株)
特記事項	本物件の売買に関して、売主は本投資法人に対して瑕疵担保責任を負担しない旨の特約があります。			

物件の名称	アクア堂島東館		特定資産の種類	信託受益権	
所在地	(住居表示)大阪府大阪市北区堂島浜一丁目4番4号				
土地	地積	3,542.00㎡(敷地全体)の内753.71㎡	用途地域	商業地域	
	所有形態	所有権100%			
建物	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付19階建			
	延床面積	24,726.19㎡(建物全体。アクア堂島東館及びフォンターナを含む。)			
	所有形態	区分所有権の共有	建築時期	平成5年4月21日	
	所有階・床面積・用途等	(ア)アクア堂島東館(事務所棟)1階から15階部分事務所	9,302.39㎡(内共有持分29,874/100,000)		
		(イ)フォンターナ(商業棟)1階から2階部分店舗	729.20㎡(内共有持分23,654/100,000)		
(ウ)フォンターナ(商業棟)3階から4階部分店舗		880.36㎡(内共有持分23,654/100,000)			
(エ)駐車場・倉庫 地下1階から地下2階部分		4,257.08㎡(内共有持分23,654/100,000)			
取得年月日	平成16年6月30日		取得価格	1,914,000,000円	
信託受託者	(株)りそな銀行		建物管理会社	(株)キャップ	
注記	呼称は、「アクア堂島東館」及び「フォンターナ」を併せて「アクア堂島東館」とします。				
特記事項	区分所有規約に定める、区分所有に関するアクア堂島東館・フォンターナ全体共用部分に対する本投資法人の共有持分は、23.654%です。また、信託受託者は、他の区分所有者との間で、それぞれが有する建物の敷地について、相互に賃借権(敷地利用権)を付与しています。				
	本物件の売買に関して、売主は本投資法人に対して瑕疵担保責任を負担しない旨の特約があります。 本物件の建築に関する共同事業者間で締結された平成2年12月12日付(仮称)渡辺橋共同ビル契約実施契約において、敷地と建物とを分割しての譲渡の禁止、共有物分割請求の禁止、敷地及び建物の譲渡にあたっての他の共同事業者の優先買取権等が規定されています。				

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

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

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

物件の名称	広島袋町ビルディング		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示)広島県広島市中区袋町5番25号			
土地	地積	2,039.20㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権の共有持分10%		
建物	構造	鉄骨造陸屋根14階建		
	延床面積	16,411.08㎡(建物全体)		
	所有形態	区分所有権の共有	建築時期	平成14年1月30日
	用途	事務所(3階から13階)	10,055.53㎡(持分238万/1,904万)	
取得年月日	平成15年11月7日		取得価格	835,000,000円
信託受託者	-		建物管理会社	合同産業(株)
特記事項	本物件は、区分所有建物かつ共有建物であり、当該区分所有及び共有にかかる規約の適用を受けます。なお、当該規約においては、区分所有権又は共有持分を譲渡する場合の他の区分所有者又は他の共有者の優先的な買取権、共有にかかる分割請求の禁止などが定められております。			

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

## B. 運用資産の資本的支出

### (a) 資本的支出の予定について

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

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

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
NBF仙台北町ビル (宮城県仙台市)	空調改修工事(第1期)	自 平成18年1月 至 平成18年6月	92	-	-
NBF新潟テレコムビル (新潟県新潟市)	中央監視システム更新	自 平成18年4月 至 平成18年4月	39	-	-
NBF池袋シティビル (東京都豊島区)	空調機更新工事	自 平成18年4月 至 平成18年5月	44	-	-
NBF虎ノ門ビル (東京都港区)	8階リニューアル工事	自 平成18年7月 至 平成18年11月	300	-	-
NBF仙台北町ビル (宮城県仙台市)	空調改修工事(第2期)	自 平成18年7月 至 平成18年12月	112	-	-

### (b) 期中に行った資本的支出について

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

当期の特徴は、「NBF宇都宮ビル」における貸付整備工事、共用部照明増強工事等92百万円及び「NBF札幌南二条ビル」における熱源等改修工事、駐車場改修工事等40百万円のほか、テナント満足度調査の結果を踏まえた中央監視盤更新工事、空調設備の改修工事、OAフロア工事、喫煙ブース改修工事、キーボックス設置工事、マーケットの中での競争力の維持向上とテナント満足度の維持向上を目的としたリニューアル工事他485百万円の実施が挙げられます。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	支出金額 (百万円)
NBF宇都宮ビル (栃木県宇都宮市)	貸付整備工事、共用部照明増強工事等	自 平成17年7月 至 平成17年12月	92
NBF札幌南二条ビル (北海道札幌市)	熱源等改修工事、駐車場改修工事等		40
その他のビル	テナント満足度調査の結果を踏まえたリニューアル工事等		485
合計			618

### (c) 長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金)

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

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

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

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

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

C. テナント等の概要

本件不動産に関する賃貸状況の概要は次のとおりです。(平成17年12月31日現在)

地域	物件名称	第9期総賃貸 収入(百万円)	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率(%)	延べ テナント数
東京都心部	J F Eビルディング	2,175	65,280	65,280	100.0	1
	大和生命ビル	584	27,640	26,395	95.5	62
	芝N B Fタワー	1,060	24,728	24,728	100.0	28
	日本橋室町センタービル	884	16,306	16,306	100.0	15
	中目黒G Tタワー	866	21,423	21,423	100.0 (100.0)	1 (14)
	新宿三井ビルディング二号館	661	14,946	14,712	98.4	36
	G S Kビル	-	22,702	22,702	100.0	1
	N B F 虎ノ門ビル	581	10,354	10,232	98.8	12
	興和西新橋ビルB棟	-	10,088	10,088	100.0 (98.9)	2 (14)
	第2新日鐵ビル	614	17,338	17,338	100.0 (100.0)	2 (37)
	N B F A L L I A N C E	285	4,043	4,043	100.0	9
	四谷メディカルビル	170	7,450	7,450	100.0 (86.3)	1 (34)
	渋谷ガーデンフロント	-	8,258	8,258	100.0	1
	N B F 芝公園ビル	-	7,087	7,087	100.0 (100.0)	3 (14)
	N B F 高輪ビル	325	10,473	10,473	100.0	5
	赤坂山王スクエア	232	5,258	5,258	100.0	6
	虎ノ門琴平タワー	194	4,926	4,926	100.0 (100.0)	1 (16)
	住友電設ビル	-	5,978	5,978	100.0	1
	N B F 東銀座スクエア	232	4,871	4,871	100.0	9
	N B F 小川町ビルディング	91	4,805	4,805	100.0 (100.0)	1 (11)
N B F 池袋タワー	209	5,737	5,737	100.0	12	
N B F 池袋シティビル	183	5,127	5,127	100.0	12	
N B F 須田町ヴェルデビル	114	2,971	2,971	100.0	4	
西新宿三井ビルディング	57	1,576	1,576	100.0 (97.9)	1 (13)	
N B F 恵比寿南ビル	57	1,595	1,595	100.0	3	
東京周辺都市部	I S Tビル	667	36,764	36,144	98.3	8
	中野坂上サンブライトツイン	-	12,074	12,074	100.0	1
	横浜S Tビル	744	20,071	20,071	100.0	85
	N B F 厚木ビル	138	5,230	4,936	94.4	19
	つくば三井ビルディング	488	16,842	14,365	85.3	62
	N B F 宇都宮ビル	136	6,095	6,019	98.8	33
	シーノ大宮ノースウィング	718	20,699	20,651	99.8	34
	大同生命大宮ビル	119	3,574	3,574	100.0	15
	N B F 浦和ビル	51	3,455	3,144	91.0	13
	N B F 松戸ビル	123	4,772	4,498	94.3	25

地域	物件名称	第9期総賃貸 収入(百万円)	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率(%)	延べ テナント数
地方都市部	札幌エルプラザ	286	11,396	11,396	100.0	12
	NBF札幌南二条ビル	121	5,352	5,352	100.0	10
	NBF仙台本町ビル	225	7,567	7,542	99.7	10
	NBFユニックスビル	295	13,479	12,185	90.4	52
	NBF新潟テレコムビル	274	10,221	10,124	99.0	37
	NBF名古屋広小路ビル	233	6,873	6,631	96.5	10
	アクア堂島NBFタワー	819	21,935	21,900	99.8	40
	サンマリオンNBFタワー	424	14,120	13,657	96.7	27
	堺筋本町センタービル	319	11,438	10,084	88.2	39
	NBF堺東ビル	130	5,327	4,737	88.9	16
	NBF谷町ビル	-	4,953	4,725	95.4	2
	アクア堂島東館	104	3,243	2,720	83.9	16
	大手前センタービルディング	129	5,532	5,532	100.0	6
	NBF四条烏丸ビル	102	3,929	3,831	97.5	15
	NBF広島立町ビル	201	5,617	5,336	95.0	28
	広島袋町ビルディング	42	1,310	1,296	99.0	16
	NBF博多祇園ビル	158	5,416	5,416	100.0	8
	合計		19,363	578,243	567,298	98.1 (97.9)

延べテナントの総数	868 (1,009)	
総賃貸可能面積の合計 (㎡)	578,243	
総賃貸面積の合計 (㎡)	567,298	
最近5年の稼働率(%)	平成17年12月31日	98.1 (97.9)
	平成17年6月30日	98.1 (98.0)
	平成16年12月31日	97.5 (97.4)
	平成16年6月30日	97.7 (97.6)
	平成15年12月31日	92.3 (92.2)
	平成15年6月30日	94.8 (94.7)
	平成14年12月31日	95.0
	平成14年6月30日	97.4
	平成13年12月31日	97.5
	平成13年5月23日	96.9
	平成12年6月30日	-

- (注) 1. 上表の数値は、特段の記載がない限り、本投資法人又は信託受託者を賃貸人とする賃貸借契約に関するものです(当該賃貸借契約に基づく転貸借契約を反映していません。)。以下の注書きにおいて「テナント」とは当該賃貸借契約の賃借人を意味します。
2. 上表の「第9期総賃貸収入」は各物件の営業収益の合計であり、百万円未満を切り捨てて表示しています。
  3. 上表の「第9期総賃貸収入」が「-」となっている物件については、一のテナントとの賃貸借契約に記載された月額契約賃料が当該物件のすべてのテナントとの間の賃貸借契約に記載された月額契約賃料合計の80%以上を占めており、かかるテナントから月額契約賃料を開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。
  4. 上表の「総賃貸可能面積」とは、特段の記載がない限り、一定の時点における一体として使用されていると認められる土地に係る建物・施設における貸付が可能な事務所、店舗、倉庫及び住宅の合計面積(原則として共用部分等を除きますが、一棟貸等により共用部分等を含めて貸し付けている場合には当該面積を含みます。)のうち本投資法人の持分に相当するものとして算出された面積をいいます。
  5. 上表の「総賃貸面積」とは、特段の記載がない限り、賃貸借契約において賃貸面積として記載されている面積のうち本投資法人の持分に相当する面積をいいます。
  6. 上表の「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」はともに小数点未満を四捨五入しています。
  7. 上表の「稼働率」とは、各物件の「総賃貸可能面積」に占める「総賃貸面積」の割合(小数点以下第2位を四捨五入)を、「最近5年の稼働率」とは、各時点における「総賃貸可能面積の合計」に占める「総賃貸面積の合計」(以下、「全賃貸面積」といいます。)の割合(小数点以下第2位を四捨五入)をそれぞれ示しています。なお、「最近5年の稼働率」では、本投資法人による資産運用の実績がない平成12年以前の稼働率は記載していません。
  8. 興和西新橋ビルB棟、第2新日鐵ビル、四谷メディカルビル及びNBF芝公園ビルは、テナントが転借人に転貸借(サブリース)を行っている物件であり、その住宅部分については、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動する賃貸借契約が締結されています。これらの物件の「稼働率」の括弧内には、「総賃貸可能面積」に対する、住宅部分の転借人に係る「総賃貸面積」及び住宅部分以外の「総賃貸面積」の合計が占める割合を記載しています。また、これらの物件の「延べテナント数」の括弧内には、住宅部分にかかる転借人及び住宅部分以外にかかるテナントの合計数を記載しています。
  9. 中目黒GTタワー、虎ノ門琴平タワー、NBF小川町ビルディング及び西新宿三井ビルディングは、テナントが転借人に転貸借(サブリース)を行っている物件であり、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動する賃貸借契約が締結されています。これらの物件の「稼働率」の括弧内には、「総賃貸可能面積」に対する、転借人に係る「総賃貸面積」が占める割合を記載しています。また、これらの物件の「延べテナント数」の括弧内には、転借人の合計数を記載しています。
  10. 上表の「延べテナント数」について、一のテナントが複数の賃貸借契約を締結している場合、同一物件については一のテナントとして、複数の物件にわたる場合は、複数のテナントとする方法で「延べテナント数」を算定しています。「延べテナント数」については、本投資法人が所有権(区分所有の場合には区分所有)ではなく、持分(区分所有の場合には区分所有に対する持分)を有する場合であっても、その持分にかかわらず、所有又は区分所有の対象全体についての数値を記載しています。

D. 主要な不動産の物件に関する情報

本件不動産の各物件につき、当期の総賃料収入合計の10%以上を占める物件は「JFEビルディング」(11.2%)です。

JFEビルディング		最近5年間の稼働率の推移(%)			
テナント数	1	平成17年12月31日	100.0	平成14年12月31日	100.0
総賃貸面積	65,280㎡	平成17年6月30日	100.0	平成14年6月30日	100.0
総賃貸可能面積	65,280㎡	平成16年12月31日	100.0	平成13年12月31日	100.0
総賃料収入	第9期 2,175百万円	平成16年6月30日	100.0	平成13年5月23日	100.0
		平成15年12月31日	100.0	平成12年6月30日	-
		平成15年6月30日	100.0		

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

E. 主要テナントに関する情報

(a) 主要テナント

一つのテナントに対する賃貸面積が、平成17年12月31日時点の全賃貸面積の10%以上を占めるテナントはJFEスチール株式会社(11.5%)の1社です。

テナント名	JFEスチール株式会社	業種	鉄鋼業
入居ビル名	JFEビルディング	賃貸面積	65,280㎡
年間賃料	4,350百万円		
契約満了日	平成23年3月31日を期間満了日とする定期賃貸借契約です。但し、平成17年11月30日付で、賃借人より、所定の違約金を支払うことにより、平成19年3月31日を契約期限とする旨の解約予告書を受領しております。		
賃貸借契約に関して特記すべき事項	<p>契約期間中の管理維持費・修繕費・維持更新費等はJFEスチール株が負担することとなっているため共益費は収受しません。また、契約期間の終了時又は上記の解約時における全館明渡しの際には、JFEスチール株による原状復旧義務は原則として免除されることとなっています。</p> <p>賃借人であるJFEスチール株は、賃貸人の事前の書面による承諾を得ることなくして、建物を有償無償にかかわらず転貸することができないものとされています。但し、賃貸人及び賃借人はマスターリース契約締結時に、賃借人が建物の一部を第三者(以下、「既転借人」といいます。)に賃貸していることを確認し、また賃貸人は、賃借人が転貸先・転貸条件・転貸借契約の内容についてあらかじめ賃貸人の書面による承諾を得たうえで、建物の一部を今後転借人(既転借人を含みます。)に転貸することを承諾しています。マスターリース契約上、既転借人との関係では賃借人のみが貸主として転貸し、貸主としての全ての義務を負担するとともに、敷金返還債務を賃借人が単独で負担することに同意する旨の確認書を既転借人より入手して賃貸人に交付することが賃借人に義務付けられています。</p>		

(b) 主要テナント含め上位 10 テナント

平成 17 年 12 月 31 日現在の主要テナントを含む賃貸面積ベースの上位 10 社は、以下の表のとおりです。

テナント名	賃貸物件	賃貸面積 (㎡)	契約満了日及び契約に関する特記事項	全賃貸面積に占める賃貸面積の割合 (%)
1. J F E スチール(株)	J F E ビルディング	65,280	平成19年 3 月31日	11.5
2. 三井不動産(株)	中目黒 G T タワー 四谷メディカルビル 虎ノ門琴平タワー N B F 小川町ビルディング 西新宿三井ビルディング	40,180	平成24年 3 月31日	7.1
3. 日本アイ・ピー・エム(株)	I S T ビル	28,184	平成22年 1 月 1 日	5.0
4. グラクソ・スミスクライン(株)	G S K ビル N B F ユニックスビル	22,791	平成18年10月31日	4.0
5. 富士ゼロックス(株)	新宿三井ビルディング二号館 つくば三井ビルディング 中野坂上サンブライトツイン	17,174	平成18年 3 月31日	3.0
6. 新日本製鐵(株)	第 2 新日鐵ビル	15,333	平成21年11月30日	2.7
7. トランス・コスモス(株)	渋谷ガーデンフロント N B F 札幌南二条ビル N B F 名古屋広小路ビル	8,574	平成19年12月 9 日	1.5
8. エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ(株)	興和西新橋ビル B 棟	8,493	平成19年 3 月31日	1.5
9. (株)りそな銀行	日本橋室町センタービル N B F 虎ノ門ビル アクア堂島 N B F タワー N B F 広島立町ビル	7,507	平成18年 3 月25日	1.3
10. (株)N E C ファシリティーズ	札幌エルプラザ N B F 新潟テレコムビル	7,483	平成18年 4 月30日	1.3

- (注) 1. 上表の数値は、本投資法人又は信託受託者を賃貸人とする賃貸借契約に関するものです(当該賃貸借契約に基づく転貸借契約を反映していません。)。以下の注書きにおいて「テナント」とは当該賃貸借契約の賃借人を意味します。
2. 上表の「賃貸面積」は、特段の記載がない限り、賃貸借契約において賃貸面積として記載されている面積のうち本投資法人の持分に相当する面積をいいます。また、各テナントが本件不動産につき複数の賃貸借契約を締結している場合には、各賃貸借契約の賃貸面積の合計です。
3. 上表の「契約満了日」は、テナントが複数の賃貸借契約を結んでいる場合には、最も早く契約満了日が到来する賃貸借契約の契約満了日を記載しています。
4. 上表の「全賃貸面積に占める賃貸面積の割合」は平成 17 年 12 月 31 日時点で本投資法人が保有する本件不動産の全賃貸面積に対して各テナントの賃貸面積の占める割合(小数点第 2 位を四捨五入)です。
5. J F E スチール(株)との契約は平成 23 年 3 月 31 日を期間満了日とする定期賃貸借契約です。但し、平成 17 年 11 月 30 日付で、賃借人より平成 19 年 3 月 31 日を契約期限とする解約予告書を受領しております。また契約期間中の管理維持費・修繕費・維持更新費等は J F E スチール(株)が負担することとなっているため共益費は収受しません。また上記の解約時における全館明渡しの際には、J F E スチール(株)による原状復旧義務は原則として免除されることとなっています。
6. 日本アイ・ピー・エム(株)との I S T ビルに係る賃貸借契約の契約期間は、日本の一般の賃貸借契約に比して長期(契約満了日:平成 22 年 1 月 1 日)ですが、定期賃貸借契約ではありません。
7. グラクソ・スミスクライン(株)との G S K ビルに係る賃貸借契約の契約期間は、日本の一般の賃貸借契約に比して長期(契約満了日:平成 22 年 9 月 30 日)ですが、定期賃貸借契約ではありません。グラクソ・スミスクライン(株)の優先買取請求権及び優先交渉権は申入可能期間(平成 14 年 10 月 1 日から平成 19 年 9 月 30 日における各年 10 月 1 日から 11 月 30 日までの 2 ヶ月間)であり、グラクソ・スミスクライン(株)から G S K ビルの買取りの申込みを受けた場合、グラクソ・スミスクライン(株)を最優先人として交渉することになります。なお、価格決定方法等は別途定められていますが賃貸人である信託受託者は売却の義務を負うものではありません。
8. 新日本製鐵(株)との賃貸借契約は、上記契約満了日までを契約期間とする定期賃貸借契約です。
9. トランス・コスモス(株)との渋谷ガーデンフロントに係る賃貸借契約の契約期間は、日本の一般の賃貸借契約に比して長期(契約満了日:平成 21 年 9 月 30 日)ですが、定期賃貸借契約ではありません。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

#### 基本方針

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

#### 投資態度

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

#### A. ポートフォリオ構築方針

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

#### 地域分散

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

エリア		具体的なエリア	エリアの基本特性	組入れ率
東京都心部	都心 9区	千代田区・港区・中央区・ 新宿区・品川区・渋谷区・ 豊島区・文京区・目黒区	・地方都市部と比較し、相対的に賃料水準は高く、空室率は低い。また、相対的にマーケット（賃貸・売買）の規模が大きく、成長性が高い。 ・利回りは相対的に低い。 ・売却時における流動性は相対的に高い。	70%
東京周辺都市部	その他 23区 都下・郊外 (注)	上記以外の14区  武蔵野・立川・横浜・川崎・ 千葉・柏・さいたま等	・東京都心部と地方都市部の中間的な基本特性を有する。	以上
地方都市部	主要な 地方 都市	札幌・仙台・新潟・静岡・ 浜松・名古屋・京都・大阪・ 神戸・岡山・広島・高松・ 福岡・熊本等	・地域特性によるが、東京都心部と比較し、相対的に賃料水準は低く、空室率は高い。また、相対的にマーケットの規模が小さく、成長性が低い。 ・利回りは相対的に高い。 ・売却時における流動性は相対的に低い。	30% 以下

(注)

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

#### B. 取得方針

##### 不動産の投資割合

本投資法人は「特定不動産の割合」（定義は以下のとおり）につき、75%以上を維持します。平成17年12月31日現在、本投資法人はこの比率を満たしております。

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

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

## デューディリジェンス

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

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

項目	内容
建物規模	専有面積(当該物件における専有面積)及び基準階専有面積(1フロアでの専有面積) ・総専有面積の目安は約1,650㎡(約500坪)以上 ・基準階専有面積の目安は約330㎡(約100坪)以上
建築及び設備スペック	賃貸に適した貸付床の形状・分割対応、十分な階高・意匠・電気容量・空調方式等
耐震性能	新耐震基準(昭和56年に改正された建築基準法に基づく基準を指します。)又はそれと同水準以上の性能の確保(構造評定・構造評価((財)日本建築センターが建築基準法に基づいて行う建物構造の評定・評価)を取得していること等)
権利関係への対応	共有、区分所有、借地物件等、本投資法人が完全な所有権を有しない物件についての、以下の点が適切であること ・敷金保全措置、長期修繕計画に対する積立金の方針・措置 ・共有持分分割請求及び共有者持分売却等に関する適切な措置
入居テナント属性	適正なテナントの信用力、テナントの使用目的及び形態並びに賃料収納状況等
環境・地質等	アスベスト等の有害物質の使用状況がないこと、もしくはその対応策のあること。土壤汚染状況が環境基準等に適合していること等

## 未完成・未稼働資産

本投資法人は、原則として、引渡時点において稼働資産である不動産等を取得します。引渡時点において未稼働資産である不動産等については、投資額、稼働予定時期、収益予想等を総合的に判断し、本投資法人の運用資産の運用に与える影響を考慮の上、本投資法人はこれを取得することができます。但し、当該未稼働資産の引渡直後において引渡済の未稼働資産(稼働資産となった未稼働資産を除く。)の契約上の取得価格の合計が、直近の決算日における本投資法人の貸借対照表上の資産総額の10%を超えない範囲に限り、ます。なお、稼働資産とは、建物が竣工しており賃貸中又は賃貸可能である不動産等をいい、本投資法人が保有する不動産等のうちある時点において稼働資産となった不動産等は引き続き稼働資産とみなします(建物の建替え又は大規模修繕等が行われる場合を含みます。)(規約「資産運用の対象及び方針」(2))

## C. 運営・売却方針

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

本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができます(規約第15条第1項(2))。

## 長期修繕

修繕・修理・貸付工事の一部に対応する積立金は、物件毎に定める工事計画に基づき決定します。なお、平成 17 年 12 月 31 日現在において予定されている平成 18 年 1 月～12 月間の積立額（大規模リニューアル等に伴う一時的積立額を含みます。）は以下のとおりです。

項目	積立額 (年間予定額)	根拠
長期修繕積立金	2,434 百万円	エンジニアリングレポートを参考にした約 10 年間の長期修繕コストの年平均額
貸付工事準備金 (テナントに賃貸するにあたり将来必要となる工事費用の積立金)		・フリーアクセスフロア対策費 ・その他入居工事(間仕切り等)対策費

(注) 上記に記載した積立金とは別に、区分所有ビル等の管理規約等に基づく修繕積立金として、積み立てられる金額があります。

## 収益の減少・変動を回避する為の方策

災害やテナントの退去等による収益の大幅な減少や変動を回避するため、地域分散をはじめとする適切な投資配分比率の維持や火災保険の付保等の諸手段を講じるよう努めます。

## 売却

個々の不動産等の売却は、将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測、立地エリアの将来性・安定性、不動産の劣化又は陳腐化リスク及びそれに対するコスト予測、並びにポートフォリオの構成等を検討のうえ総合的に判断します。なお、売却もしくは保有の検討は、保有する全ての不動産等について定期的に実施します(規約「資産運用の対象及び方針」(2))。

## D. 財務方針

### 新投資口の発行

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

### デットファイナンス

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

資金を借入れる場合は、証券取引法第 2 条第 3 項第 1 号に規定する適格機関投資家からの借入れに限るものとします。また、借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ 1 兆円とし、その合計額が 1 兆円を超えないものとします。借入れ又は投資法人債の発行につき、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます(規約第 16 条)。

### ローン・トゥー・バリュー・レシオ

本投資法人の総資産額に対して借入額、投資法人債発行額の残高及び運用している敷金相当額(預金積立のない敷金相当額)が占める割合(以下、「ローン・トゥー・バリュー・レシオ」といいます。)の上限について資産運用会社が定めた運用資産の中長期運用方針及び年度運用計画の中で定められています。これらにおいては、ローン・トゥー・バリュー・レシオの上限につき 60%を目途としています(但し、資産の取得等に伴い、一時的に 60%を超えることがあります。)

### デリバティブ

運用資産の価格変動リスク及び金利変動リスクを回避するために、わが国における金利に係る先物取引、金利に係るオプション取引、金利に係るスワップ取引及び金利先渡取引を行うことができます(規約「資産運用の対象及び方針」(1)b.)。

## E. 開示方針

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

ます。

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

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

### 不動産鑑定評価等

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

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

## F．分配方針

### (a) 利益の分配

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします（規約第 15 条第 1 項）。

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

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

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

### (b) 利益を超える金銭の分配

本投資法人は、以下の場合、出資の戻しとして分配可能金額を超えて金銭で分配することができます。但し、社団法人投資信託協会の規則等において定める額を限度とします（規約第 15 条第 2 項）。

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

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

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

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

### (c) 分配金の分配方法

分配金（上記本項(a)及び(b)を問いません。）は金銭により分配するものとし、原則として決算日から 3 ヶ月以内に、決算日現在の最終の投資主名簿に記載のある投資主又は登録質権者を対象に、投資口の所有口数に応じて分配します（規約第 15 条第 3 項）。

### (d) 分配金の時効等

本項（a）に規定する分配金はその支払開始の日から満 3 年を経過したときは、本投資法人はその支払の義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息を付さないものとします。（規約第 15 条第 4 項）

## 1. 投資法人の関係法人の概況

### 業務関係の概要

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

#### (1) 資産運用及び不動産の取得に関連する業務

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

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

#### (2) 不動産の管理等に関連する業務

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

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

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

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

## A. 日本ビルファンド投資法人（本投資法人）

### 投資法人の機構

本投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は4名以内（ただし、執行役員の数に1を加えた数以上とします。）とされています（規約）。平成17年12月31日現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員2名、監督役員4名並びに執行役員及び監督役員を構成員とする役員会により構成されています。下表は役員会の構成員です。

氏名	区分	主な兼職等
阿部 正文	執行役員	三井不動産株式会社 顧問
西山 晃一	執行役員	日本ビルファンドマネジメント株式会社 代表取締役社長
廣田 富男	監督役員	廣田富男法律事務所 弁護士
西沢 昭	監督役員	株式会社日本橋合同鑑定代表取締役 不動産鑑定士
小塚 埜武壽	監督役員	御苑会計事務所筆頭代表パートナー 公認会計士・税理士
深澤 日出男	監督役員	財団法人住宅改良開発公社副理事長

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

## 投資主総会

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

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

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

## 執行役員、監督役員及び役員会

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

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

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

## 役員の変更

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

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

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

## 第三者の選任

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

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

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

投信法における資産運用会社である日本ビルファンドマネジメント株式会社は、資産運用に加え、機関の運営に関する一般事務を行います。平成17年12月31日現在資本の額は4億9,500万円であり、本投資法人と資本関係はありません。資産運用会社の代表取締役である西山晃一が投信法第13条の規定

に基づき、監督官庁より兼職の承認を得て、本投資法人の執行役員を兼職しています。

## 業務

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

## 会社の沿革

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

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

（注）不動産投資顧問業登録規程上の総合不動産投資顧問業登録につきましては、平成 18 年 2 月 15 日の登録期限満了時において、登録更新の手続きを行っておりません。

## 株主の状況（平成17年12月31日現在）

名 称	所有株式数（株）	発行済株式総数に対する議決権の比率（％）
三井不動産株式会社	4,257	43.0
住友生命保険相互会社	3,465	35.0
中央三井信託銀行株式会社	495	5.0
株式会社三井住友銀行	495	5.0
大同生命保険株式会社	297	3.0
三井住友海上火災保険株式会社	297	3.0
三井生命保険株式会社	297	3.0
ブリテル・ファンド・トラスティーズ リミテッド	297	3.0
合 計	9,900	100.0

## 役員及び従業員の状況

資産運用会社の従業員数は 15 名です。

また役員の構成は以下のとおりです（平成 17 年 12 月 31 日現在）。

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

## 事業の内容及び営業の概況

資産運用会社は、投信法に定める投資信託委託業者として、本投資法人の資産の運用に関する業務を

受託している他、役員会及び投資主総会開催に係る本投資法人の機関の運営に関する業務を受託しています。平成 17 年 12 月 31 日現在、資産運用会社は本投資法人の資産運用のみを行っております。

## 経理の概況

資産運用会社の経理の概況は以下のとおりです。

### 最近の事業年度における総資産、総負債、総資本の概況

区分	第 5 期
	平成 17 年 3 月 31 日現在 (単位：千円)
総資産	1,655,813
総負債	451,128
総資本	1,204,685

### 最近の事業年度における損益の概況

区分	第 5 期
	自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 17 年 3 月 31 日 (単位：千円)
営業収益	1,633,753
経常利益	1,069,218
当期純利益	600,781

## C. 中央三井信託銀行株式会社（名義書換等に関する一般事務受託者及び資産保管会社）

中央三井信託銀行株式会社は銀行業及び信託業を営んでおります。平成 17 年 9 月 30 日現在の同行の資本金の額は 356,381 百万円であり、平成 17 年 12 月 31 日現在、本投資法人とは資本関係・役員の兼任ともありません。

### 業務

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

## D. 税理士法人平成会計社（会計事務等に関する一般事務受託者）

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

### 業務

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

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

三井不動産株式会社は、不動産開発、賃貸、住宅・オフィスビル・土地の販売、仲介などの総合不動産業を営んでおります。平成 17 年 9 月 30 日現在の同社の資本金の額は 134,433 百万円であり、平成 17 年 12 月 31 日現在、本投資法人の投資口 18,235 口を保有しています。なお、本投資法人とは役員の兼

任はありません。

## 業務

- ・ オフィスマネジメント契約（下記関係者図（6））に基づき、本投資法人が取得した不動産等につき、「オフィスマネジメント業務」を行います。オフィスマネジメント業務のうち、一部の業務を除く全ての業務（以下「オフィスマネジメント再委託業務」といいます。）を、株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメントに再委託します（下記関係者図（7））。  
（注）オフィスマネジメント業務とは三井不動産グループでの呼称であり、オフィス資産の総合的な管理運営を指します。本投資法人が取得した不動産等に係る収益管理業務、テナントとのインターフェイス、修繕の企画、危機管理などの「不動産運営管理業務」並びに信託不動産に係る指図業務を含む「運営管理業務」及び会計業務の補助を含む「信託代行業務」をオフィスマネジメント業務と総称します。
- ・ 不動産等の取得に関する助言補佐契約（下記関係者図（12））に基づき、株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメントが資産運用会社に対して物件取得助言業務を行うために必要な資料の作成及び収集、調査等を行います（「物件取得助言補佐業務」といいます。）。
- ・ 物件移管業務委託契約（下記関係者図（8））に従い、本投資法人が不動産等を取得するに際して、取得後の不動産の管理の委託に支障が生じないよう、本投資法人から委託を受け、不動産の引渡し前に行うべき不動産に存在する瑕疵等の治癒の手配及び不動産の管理の委託に先立ち必要となる各種届出の手配等（「物件移管業務」といいます。）を行います。物件移管業務のうち、一部の業務を除く全ての業務（「物件移管再委託業務」といいます。）を株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメントに再委託します（下記関係者図（9））。
- ・ 新規テナント一般媒介契約（下記関係者図（14））に従い、本投資法人（信託受託者を含む）に対して賃貸市場状況全般の情報や新規テナントの潜在入居情報を提供するなどにより、賃貸借契約の締結を媒介します（「新規テナント斡旋業務」といいます。）。

## F．株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメント（物件取得助言業者、既存テナント一般媒介業者、オフィスマネジメント業務再受託者及び物件移管業務再受託者）

株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメントは、三井不動産株式会社の子会社、本投資法人のオフィスマネジメントに係る事業にのみ従事しております。平成17年9月30日現在、資本金の額は10百万円です。なお、本投資法人とは資本関係・役員の兼任ともありません。

## 業務

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

## G．税理士法人中央青山（納税事務等に関する一般事務受託者）

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

## 業務

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

## H．投資法人債に関する一般事務受託者

平成17年12月31現在の投資法人債に関する一般事務受託者は以下のとおりです。

	社名 資本の額（平成17年9月30日現在）	業務内容
第2回無担保投資法人債管理会社、事務受託会社、元利金支払事務取扱者	株式会社三井住友銀行 664,986百万円	日本ビルファンド投資法人第2回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）管理委託契約及び事務委託契約等に基づき、投資法人債管理業務並びに投資法人債権者に対する利息及び償還金の支払事務等を行います。
第2回無担保投資法人債私募取扱者、元利金支払事務取扱者	大和証券エスエムビーシー株式会社 205,600百万円	日本ビルファンド投資法人第2回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）私募の取扱契約に基づく私募の取扱の他、投資法人債権者に対する利息及び償還金の支払事務等を行います。
第3回無担保投資法人債管理会社、事務受託会社、元利金支払事務取扱者	中央三井信託銀行株式会社 356,381百万円	日本ビルファンド投資法人第3回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）管理委託契約及び事務委託契約等に基づき、投資法人債管理業務ならびに投資法人債権者に対する利息及び償還金の支払事務等を行います。
第3回無担保投資法人債私募取扱者、元利金支払事務取扱者	大和証券エスエムビーシー株式会社 205,600百万円	日本ビルファンド投資法人第3回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）私募の取扱契約に基づく私募の取扱の他、投資法人債権者に対する利息及び償還金の支払事務等を行います。
	メリルリンチ日本証券株式会社 87,768百万円	
	しんきん証券株式会社 20,000百万円	
	みずほ証券株式会社 195,146百万円	
第4回及び第5回無担保投資法人債管理会社、事務受託会社、元利金支払事務取扱者	中央三井信託銀行株式会社 356,381百万円	日本ビルファンド投資法人第4回及び第5回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）管理委託契約及び事務委託契約等に基づき、投資法人債管理業務ならびに投資法人債権者に対する利息及び償還金の支払事務等を行います。
第4回及び第5回無担保投資法人債私募取扱者、元利金支払事務取扱者	大和証券エスエムビーシー株式会社 205,600百万円	日本ビルファンド投資法人第4回及び第5回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）私募の取扱契約に基づく私募の取扱の他、投資法人債権者に対する利息及び償還金の支払事務等を行います。
第6回無担保投資法人債財務代理人	株式会社三井住友銀行 664,986百万円	日本ビルファンド投資法人第6回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）財務代理契約に基づき、投資法人債の払込金の受領業務等を行います。
第6回無担保投資法人債元利金支払事務取扱者	株式会社三井住友銀行 664,986百万円	日本ビルファンド投資法人第6回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）元利金支払事務取扱契約に基づき、投資法人債権者に対する利息及び償還金の支払事務等を行います。
	大和証券エスエムビーシー株式会社 205,600百万円	
	メリルリンチ日本証券株式会社 87,768百万円	
	J.P.モルガン証券会社東京支店 39,179百万円	
	しんきん証券株式会社 20,000百万円	
	日興シティグループ証券株式会社 76,308百万円	
	野村證券株式会社 10,000百万円	
	みずほ証券株式会社 195,146百万円	
	三菱UFJ証券株式会社 65,518百万円（当時三菱証券株式会社）	

第7回無担保投資法人債財務代理人	株式会社三井住友銀行 664,986百万円	日本ビルファンド投資法人第7回無担保投資法人債(特定投資法人債間限定同順位特約付)財務代理契約に基づき、投資法人債の払込金の受領業務等を行います。
第7回無担保投資法人債元利金支払事務取扱者	株式会社三井住友銀行 664,986百万円	日本ビルファンド投資法人第7回無担保投資法人債(特定投資法人債間限定同順位特約付)元利金支払事務取扱契約に基づき、投資法人債権者に対する利息及び償還金の支払事務等を行います。
	みずほ証券株式会社 195,146百万円	

なお、平成17年11月9日に払込が完了した第7回無担保投資法人債の発行に際し、みずほ証券株式会社との買取引受契約を締結しましたが、平成17年12月31日現在、契約は終了しています。

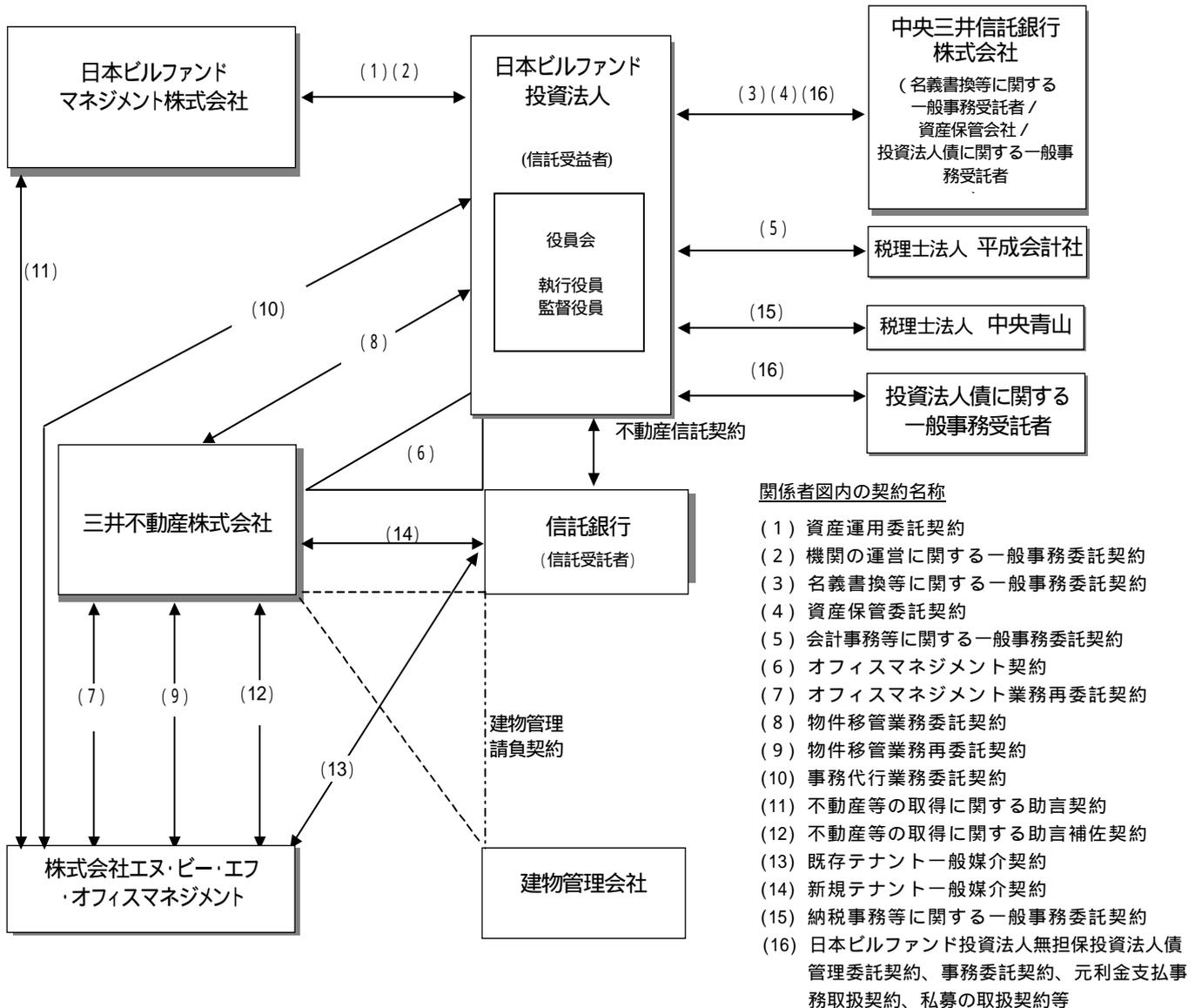
平成17年12月31日現在、投資法人債に関する一般事務受託者による本投資法人の投資口保有状況は、株式会社三井住友銀行(809口)、大和証券エスエムピーシー株式会社(587口)、メリルリンチ日本証券株式会社(5口)、みずほ証券株式会社(1,047口)、日興シティグループ証券株式会社(1,528口)及び野村証券株式会社(2,490口)となっています。その他の法人について、該当事項はありません。また、役員の兼職関係はありません。

また、平成17年8月10日に払込が完了した投資口の追加発行(公募)に際し、野村証券株式会社、メリルリンチ日本証券株式会社、大和証券エスエムピーシー株式会社、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UFJ証券株式会社及びUBS証券会社を投資口の募集に関する一般事務受託者に選任しましたが、平成17年12月31日現在、当該業務は終了しています。

さらに、平成18年2月24日付で決議した投資口の追加発行に関し、野村証券株式会社、メリルリンチ日本証券株式会社、大和証券エスエムピーシー株式会社、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UFJ証券株式会社及びUBS証券会社を投資口の募集に関する一般事務受託者に選任しました。

平成17年12月31日現在、上記投資口の募集に関する一般事務受託者による本投資法人の投資口保有状況は、野村証券株式会社(2,490口)、メリルリンチ日本証券株式会社(5口)、大和証券エスエムピーシー株式会社(587口)、日興シティグループ証券株式会社(1,528口)及びみずほ証券株式会社(1,047口)となっています。その他の法人について、該当事項はありません。また、役員の兼職関係はありません。

関係者図



(注)

本図は、本投資法人が信託の受益権を保有している場合の本投資法人を中心とした主要な契約関係及び当事者を示したものです。本投資法人が直接に不動産を所有する場合には、(6)及び(14)の契約の当事者が本投資法人と三井不動産株式会社、(13)の契約の当事者が本投資法人と株式会社 エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメントとなります。その他保有形態により契約関係及び当事者が異なる場合があります。

本図で建物の警備、保守等については、建物管理会社が建物管理請負契約(点線で表示)に基づいてこれらを行います。同契約は、本図では本投資法人が信託の受益権を保有する場合を示しておりますが、本投資法人が不動産を取得する場合は、建物管理会社と本投資法人及びオフィスマネジメント業務受託者との間で締結されます。

また、今後、本投資法人が取得する物件によっては、契約関係及び当事者が本図とは異なることがあります。