



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

**第 5 期** (平成 15 年 12 月 期)  
平成 15 年 7 月 1 日 ~ 平成 15 年 12 月 31 日

決算・運用状況のご報告 (資産運用報告書)

日本ビルファンド投資法人

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

# 投資主の皆様へ

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

さて、本投資法人は、第5期（平成15年7月1日～平成15年12月31日）の決算を行い、計算書類（貸借対照表、損益計算書、金銭の分配に係る計算書、資産運用報告書）につきまして、平成16年2月10日開催の本投資法人役員会で承認されましたので、ここに決算並びに運用状況等の概要をご報告申し上げます。

当期は、営業収益12,453百万円、経常利益4,094百万円となり当期純利益4,093百万円を計上いたしました。分配金につきましては、投資口1口当たり14,582円とさせていただきます。

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

## 日本ビルファンド投資法人

執行役員 **深瀬 俊彦**

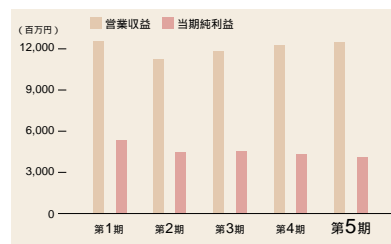
執行役員 **西山 晃一**（日本ビルファンドマネジメント株式会社 代表取締役社長）



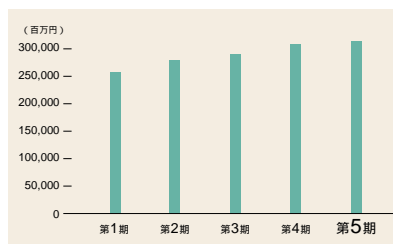
左：西山晃一 右：深瀬俊彦

## 財務ハイライト

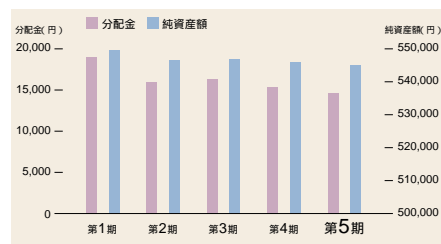
営業収益・当期純利益



総資産額



1口当たり分配金・1口当たり純資産額



## C O N T E N T S

投資主の皆様へ	2	NBFの物件取得戦略	5	II 資産運用報告書	20
財務ハイライト	2	外部成長イメージ	5	III 貸借対照表	36
I 投資法人の概要	3	ポートフォリオの状況	6	IV 損益計算書	38
投資法人の目的及び基本的性格	3	ポートフォリオの概要	7	V 金銭の分配に係る計算書	43
投資法人の基本的なしくみ	3	ポートフォリオ分布	8	VI 会計監査人の監査報告書	44
NBFの特長	4	ポートフォリオ組入物件の概要	10	VII キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	45
NBFの差別化戦略	4	資産運用会社の概要	19	VIII 投資主インフォメーション	47

## 投資法人の目的及び基本的性格

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

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

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

### 東京都心部

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

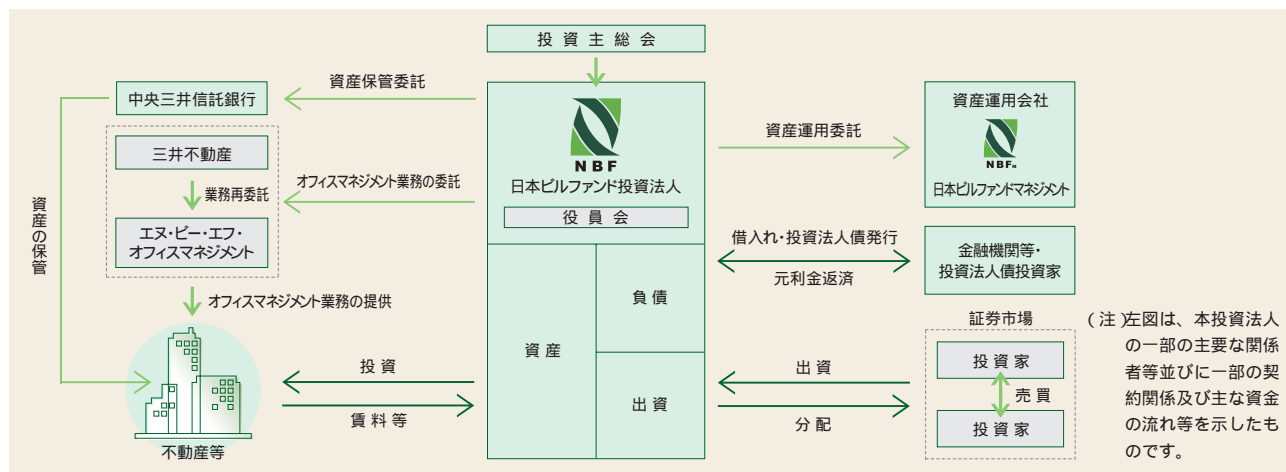
### 東京周辺都市部

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

### 地方都市部

上記以外の道府県に所在する主要都市（札幌、仙台、新潟、静岡、浜松、名古屋、京都、大阪、神戸、岡山、広島、高松、福岡、熊本等）

## 投資法人の基本的なしくみ



### シンボルマークの意味

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

## NBFの特長

### J-REITで最初に上場



NBF

- ・平成13年9月に我が国初の不動産投資法人として東京証券取引所J-REIT市場に上場
- ・当期で第5期となる運用実績（トラックレコードの充実）

### J-REITで最大規模

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



### ポートフォリオの充実

- ・オフィスビルへの投資に特化
- ・東京都心部大型オフィスビルを中心に34物件を保有（\*\*\*）
- ・東京周辺都市部及び地方都市部へも分散投資



- ・総賃貸可能面積合計358,940㎡（1棟当たりの平均10,876㎡）（\*\*）
- ・テナントの分散（期末時点テナント数511）

（\*）平成15年12月30日現在

（\*\*）平成15年12月31日現在

（\*\*\*）平成16年2月に取得済の渋谷ガーデンフロントを含む

### 財務の安定性と資金調達力（\*\*）

- ・格付機関の格付

スタンダード&プアーズ
A（長期会社格付）A-1（短期会社格付）
ムーディーズ・インベスターズ・サービス
A3（発行体格付）

- ・総資産有利子負債比率43.3%
- ・有利子負債に占める長期性資金の割合69.8%
- ・長期有利子負債の平均残存年数4.98年

### 情報開示への取組み

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



### 三井不動産株式会社との連携

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

## NBFの差別化戦略

### 不動産運用の差別化戦略

- ・長期安定運用のためテナントとの継続的信頼関係を重視
- ・中長期的視点でのテナント満足度向上とブランド構築
  - ・テナントアンケート調査とフィードバックの継続
  - ・ワーカーコミュニケーションによる好感度のアップ
  - ・研修等による管理会社業務の標準化・レベルアップ など

### 物件取得の差別化戦略

- ・新たな物件取得手法への取り組み など



詳しくは次頁をご参照ください。



## NBFの物件取得戦略

### 基本方針

立地・スペック・建築年数・テナント・マーケットの将来性等を十分に検証し、かつ適正な価格での投資に限定する。

### 各地域における物件取得戦略

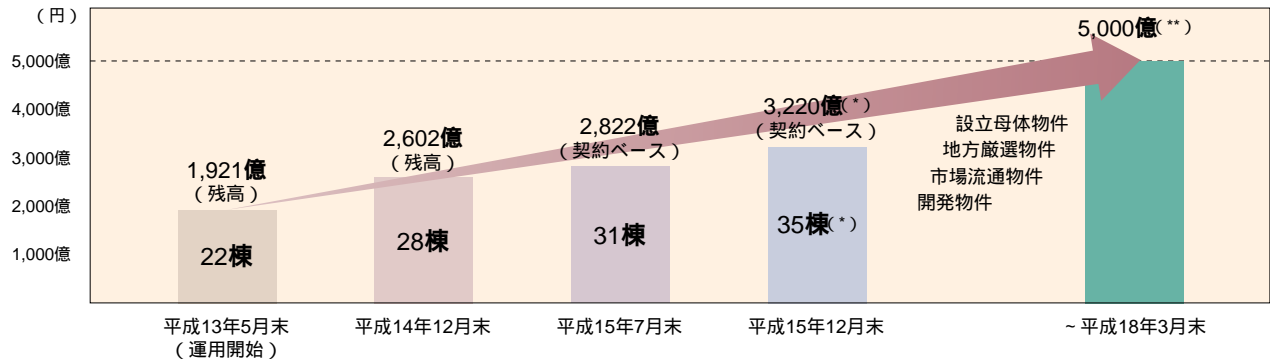
競争力のある優良物件への厳選投資。

東京都心部	過度な物件取得競争を避けつつ、優良物件を取得する。(駅からの距離、建築年数、フロアの面積・形状、設備、IT対応、駐車場等) 同一サブエリアへの過度な集中は避けるとともに、エリアの将来動向、入居テナント属性を十分に考慮する。 テナントとの長期契約が締結されている物件や多数のテナントが入居している物件等を中心に投資を行なう。
東京周辺都市部	立地の希少性やそのサブエリア内での新規供給見込みを勘案した上で、競争力のある比較的利回りの高い物件を中心に投資を行なう。
地方都市部	関西圏及び現在物件を保有していない都市を中心に、特に競争力の高い優良物件に厳選投資を行なう。

### 物件取得手法の充実

稼働物件	三井不動産との連携による物件取得 (同社保有物件、同社サブリース物件など) 一般流通市場からの物件購入 (売却情報の早期入手、有力情報ルートの開拓)
開発物件	テナント入居条件を付した開発物件の取得 (三井不動産の開発案件及びそれ以外の開発案件) リスクマネジメントを実施したうえでの優良大型物件の早期確保 企画段階からの参画による物件取得
既保有物件	優先交渉権を活用した追加取得 (区分所有・共有物件等)

## 外部成長イメージ

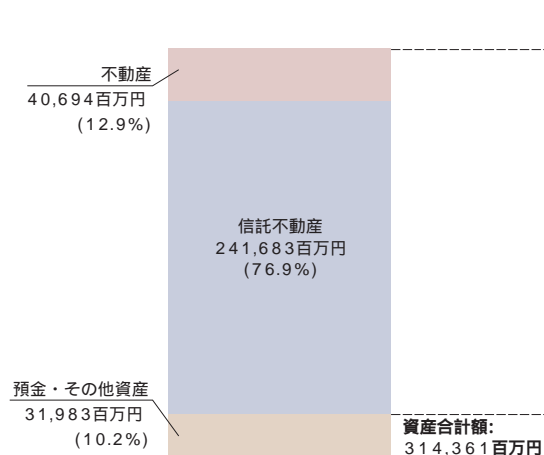


(\*) 渋谷ガーデンフロント及び白金一丁目東地区第一種市街地再開発事業業務棟を含む。

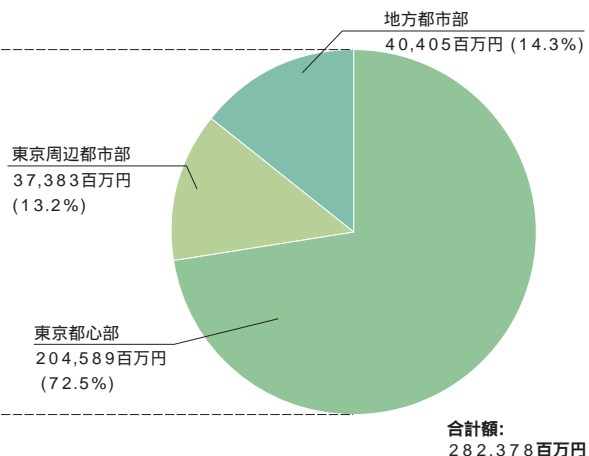
(\*\*) 取得目標金額であるため、市場の動向等により、実際の取得金額と異なる可能性があります。

## ポートフォリオの状況

資産の種類別投資比率

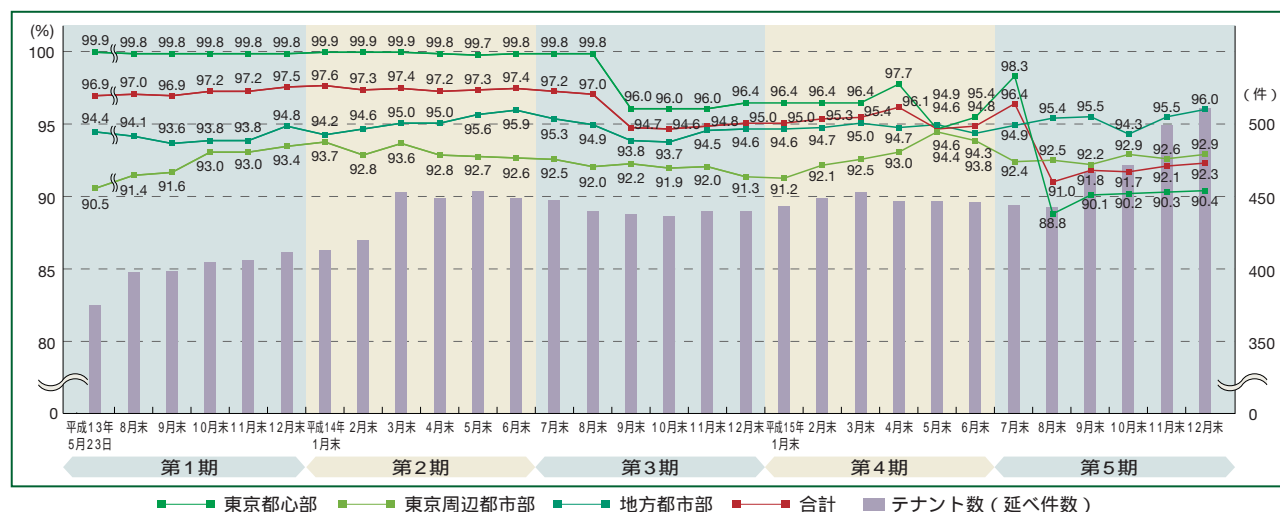


不動産等の地域別投資比率



(注1) 上記数値は、決算日時点の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっております。  
 (注2) 中目黒GTタワーの任意組合出資持分は不動産に含めて記載しております。

稼働率及びテナントの推移



■ 東京都市部 ■ 東京周辺都市部 ■ 地方都市部 ■ 合計 ■ テナント数 (延べ件数)



## ポートフォリオの概要

地域区分	物件名称	所在地	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	取得年月	期末帳簿価額 (百万円)	投資比率 (%)
東京都心部	JFEビルディング	東京都千代田区丸の内一丁目	信託受益権	65,280	H13.5	72,527	25.7
	芝NBFタワー	東京都港区芝大門一丁目	信託受益権	24,912	H13.7	33,688	11.9
	新宿三井ビルディング二号館	東京都新宿区西新宿三丁目	信託受益権	14,946	H13.5	15,864	5.6
	GSKビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目	信託受益権	20,407	H13.5	14,937	5.3
	中目黒GTタワー(注2)	東京都目黒区上目黒二丁目	不動産	13,924	H15.2 H15.9	14,062	5.0
	興和西新橋ビルB棟	東京都港区西新橋二丁目	信託受益権	10,088	H13.5	12,800	4.5
	第2新日鐵ビル	東京都中央区新川二丁目	不動産	17,338	H14.12	12,743	4.5
	日本橋室町センタービル	東京都中央区日本橋室町三丁目	信託受益権	8,041	H13.5	9,864	3.5
	高輪一丁目ビル	東京都港区高輪一丁目	信託受益権	10,473	H13.5	6,436	2.3
	住友電設ビル	東京都港区三田三丁目	信託受益権	5,978	H13.5	5,267	1.9
	須田町ヴェルデビル	東京都千代田区神田須田町二丁目	不動産	2,971	H15.12	2,457	0.9
	新宿余丁町ビル	東京都新宿区余丁町	信託受益権	5,155	H13.5	2,261	0.8
	西新宿三井ビルディング	東京都新宿区西新宿六丁目	不動産	1,576	H14.9	1,676	0.6
小計				201,089		204,589	72.5
東京周辺都市部	中野坂上サンブライトツイン	東京都中野区本町二丁目	信託受益権	12,220	H14.2 H14.3	9,068	3.2
	横浜STビル	神奈川県横浜市西区北幸一丁目	信託受益権	20,089	H13.5	13,186	4.7
	つくば三井ビルディング	茨城県つくば市竹園一丁目	信託受益権	16,863	H13.5 H15.3	8,479	3.0
	大同生命大宮ビル	埼玉県さいたま市大宮区吉敷町一丁目	信託受益権	3,604	H13.5	2,275	0.8
	松戸シティビル	千葉県松戸市本町	不動産	4,772	H13.5	2,516	0.9
	稲毛海岸ビル	千葉県千葉市美浜区高洲三丁目	信託受益権	5,878	H13.5	1,856	0.7
	小計				63,427		37,383
地方都市部	札幌エルプラザ	北海道札幌市北区北八条西三丁目	不動産	8,461	H15.11	3,313	1.2
	札幌南二条ビル	北海道札幌市中央区南二条西二丁目	信託受益権	5,376	H13.5	1,787	0.6
	仙台大同生命ビル(注3)	宮城県仙台市青葉区本町二丁目	信託受益権	7,510	H13.5	3,428	1.2
	ユニックスビル	福島県福島市栄町	信託受益権	13,479	H13.5	3,719	1.3
	新潟テレコムビル	新潟県新潟市万代四丁目	信託受益権	10,221	H13.5	3,815	1.4
	浜松シティビル	静岡県浜松市伝馬町	信託受益権	5,085	H13.5	1,307	0.5
	サンマリオンNBFタワー	大阪府大阪市中央区南本町二丁目	信託受益権	13,974	H14.3	10,298	3.6
	堺東センタービルディング	大阪府堺市北瓦町一丁目	信託受益権	5,332	H13.5	2,147	0.8
	大手前センタービルディング	大阪府大阪市中央区大手前一丁目	信託受益権	5,532	H13.5	1,765	0.6
	京町堀センタービルディング	大阪府大阪市西区京町堀一丁目	信託受益権	3,110	H13.5	851	0.3
	四条烏丸南ビル	京都府京都市下京区綾小路通烏丸西入童侍者町	信託受益権	3,925	H13.5	1,515	0.5
	NBF広島立町ビル	広島県広島市中区立町	不動産	5,693	H15.9	3,078	1.1
	広島袋町ビルディング	広島県広島市中区袋町	不動産	1,310	H15.11	846	0.3
博多祇園21ビル	福岡県福岡市博多区祇園町	信託受益権	5,416	H13.5	2,530	0.9	
小計				94,424		40,405	14.3
合計(33棟)				358,940		282,378	100.0

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

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

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



## ポートフォリオ分布

### 東京都心部



⑬ 西新宿三井ビルディング



③ 新宿三井ビルディング二号館



④ GSKビル



⑤ 中目黒GTタワー  
(第6期取得物件)



⑧ 渋谷ガーデンフロント



(当期取得物件)



⑪ 須田町ヴェルデビル



① JFEビルディング



⑦ 第2新日鐵ビル

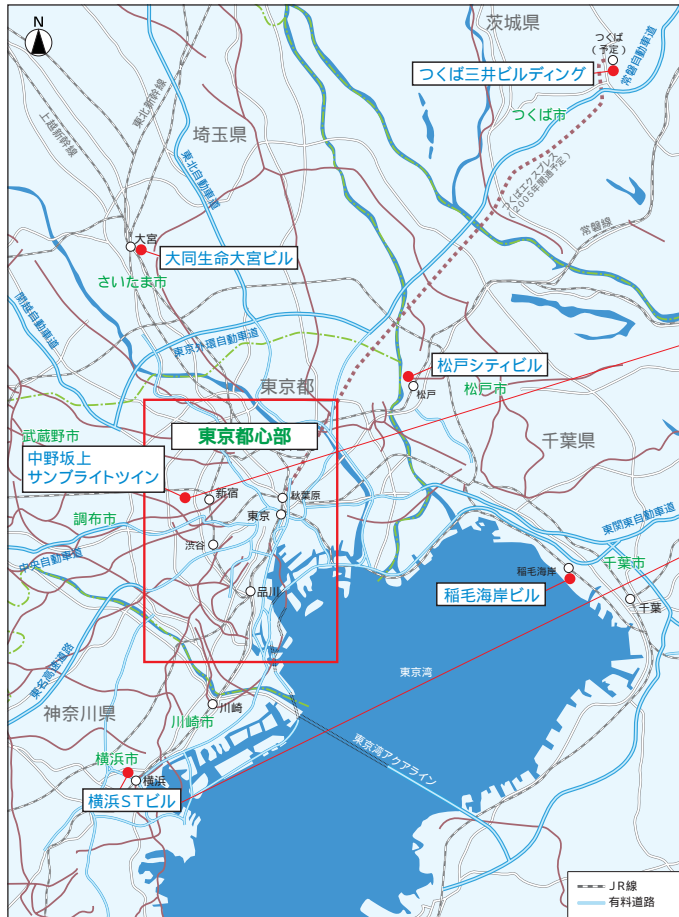


⑥ 興和西新橋ビルB棟



② 芝NBFタワー





東京周辺都市部



中野坂上サンブライトツイン



横浜STビル

地方都市部

(当期取得物件)



札幌エルプラザ

(当期取得物件)



NBF広島立町ビル

(当期取得物件)



広島袋町ビルディング

NBF広島立町ビル  
広島袋町ビルディング



東京周辺都市部



サマリオンNBFタワー

## ポートフォリオ組入物件の概要

### 第6期取得物件

#### 渋谷ガーデンフロント

東京都心部

Shibuya Garden Front

**所在地** 東京都渋谷区渋谷三丁目25番18号、26番3号

**地積** 3,750.71㎡(注)

**延床面積** 22,650.54㎡(注)

**階数** 地上14階 地下1階、地上1階

**築年月日** 平成15年9月30日

**取得日** 平成16年2月2日

(注) 当該物件は、渋谷ガーデンフロント(延床面積22,393.57㎡)及び渋谷ガーデンフロントアネックス(延床面積256.97㎡)から構成されており、地積及び延床面積はこれらの合計を記載しております。本投資法人はいずれも50%の共有持分を保有しております。





当期(第5期)取得物件

## 須田町ヴェルデビル 東京都心部

Sudacho Verde Bldg.

所在地 東京都千代田区神田須田町二丁目3番地  
 地積 515.04㎡  
 延床面積 4,196.61㎡  
 階数 地上9階 地下1階  
 築年月日 昭和63年3月19日  
 取得日 平成15年12月25日



## 札幌エルプラザ 地方都市部

Sapporo L-Plaza

所在地 北海道札幌市北区北八条西三丁目28番地  
 地積 4,759.69㎡(注)  
 延床面積 32,601.54㎡(注)  
 階数 地上13階 地下2階  
 築年月日 平成15年3月7日  
 取得日 平成15年11月5日



(注) 地積及び延床面積はそれぞれ敷地及び建物全体の数値を記載しており、敷地についてはその約23.2%相当を、建物については、地下1階、1階、6階及び9階の各一部並びに7階、8階、12階及び13階部分(専有部分の床面積合計は8,127.54㎡)を保有しております。

当期(第5期)取得物件

NBF広島立町ビル 地方都市部

NBF Hiroshima Tatemachi Bldg.

所在地 広島県広島市中区立町2番27号  
 地積 1,013.35㎡  
 延床面積 8,656.97㎡  
 階数 地上12階 地下1階  
 築年月日 平成3年11月12日  
 取得日 平成15年9月30日



(注) 本投資法人の取得日である平成15年9月30日付で物件名称を「大和広島ビル」から「NBF広島立町ビル」へ変更いたしました。

広島袋町ビルディング 地方都市部

Hiroshima Fukuromachi Bldg.

所在地 広島県広島市中区袋町5番25号  
 地積 2,039.20㎡(注)  
 延床面積 16,411.08㎡(注)  
 階数 地上14階  
 築年月日 平成14年1月30日  
 取得日 平成15年11月7日



(注) 地積及び延床面積はそれぞれ敷地及び建物全体の数値を記載しており、敷地については共有持分10%を、建物については3階から13階の事務所部分(専有部分の床面積合計は、10,055.53㎡)の共有持分12.5%を保有しております。





第4期以前取得物件

東京都心部

JFEビルディング



*JFE Bldg.*

所在地 東京都千代田区丸の内  
一丁目1番2号

地積 5,495.49㎡

延床面積 62,949.13㎡

階数 地上18階 地下4階

築年月日 昭和49年6月10日

芝NBFタワー



*Shiba NBF Tower*

所在地 東京都港区芝大門  
一丁目1番30号

地積 6,475.44㎡(注1)

延床面積 44,437.17㎡

階数 地上18階 地下3階

築年月日 昭和61年10月1日

新宿三井ビルディング二号館



*Shinjuku Mitsui Bldg. No.2*

所在地 東京都新宿区西新宿  
三丁目2番11号

地積 2,980.64㎡

延床面積 27,685.90㎡

階数 地上18階 地下4階

築年月日 昭和58年10月19日

GSKビル



*GSK Bldg.*

所在地 東京都渋谷区千駄ヶ谷  
四丁目6番15号

地積 5,335.28㎡

延床面積 29,137.86㎡

階数 地上18階 地下4階

築年月日 平成2年11月28日

中目黒GTタワー(当期一部追加取得)



*Naka-Meguro GT Tower*

所在地 東京都目黒区上目黒  
二丁目1番1号

地積 6,971.15㎡(注2)

延床面積 56,171.33㎡(注2)

階数 地上25階 地下3階

築年月日 平成14年3月25日



## 東京都心部

### 興和西新橋ビルB棟



#### *Kowa Nishi Shinbashi Bldg. B*

**所在地** 東京都港区西新橋二丁目14番1号  
**地積** 2,449.40㎡<sup>(注3)</sup>  
**延床面積** 20,180.42㎡<sup>(注3)</sup>  
**階数** 地上16階 地下2階  
**築年月日** 平成6年8月29日

### 日本橋室町センタービル



#### *Nihonbashi Muro-machi Center Bldg.*

**所在地** 東京都中央区日本橋室町三丁目2番15号  
**地積** 3,097.74㎡<sup>(注5)</sup>  
**延床面積** 23,019.01㎡<sup>(注5)</sup>  
**階数** 地上12階 地下1階  
**築年月日** 昭和61年10月31日

### 住友電設ビル(旧三田シティビル)<sup>(注6)</sup>



#### *Sumitomo Densetsu Bldg.*

**所在地** 東京都港区三田三丁目12番15号  
**地積** 1,458.95㎡  
**延床面積** 9,185.13㎡  
**階数** 地上12階 地下1階  
**築年月日** 平成3年6月27日

### 第2新日鐵ビル



#### *Nippon Steel Bldg. No.2*

**所在地** 東京都中央区新川二丁目31番1号、31番7号、20番15号  
**地積** 4,307.41㎡<sup>(注4)</sup>  
**延床面積** 25,938.79㎡<sup>(注4)</sup>  
**階数** 地上15階 地下2階、地上10階 地下1階  
**築年月日** 平成元年11月30日

### 高輪一丁目ビル



#### *Takanawa 1-chome Bldg.*

**所在地** 東京都港区高輪一丁目3番13号  
**地積** 2,618.77㎡  
**延床面積** 12,847.59㎡  
**階数** 地上9階  
**築年月日** 昭和62年11月26日

### 新宿余丁町ビル



#### *Shinjuku Yocho-machi Bldg.*

**所在地** 東京都新宿区余丁町10番10号  
**地積** 1,984.82㎡  
**延床面積** 7,185.38㎡  
**階数** 地上7階 地下1階  
**築年月日** 平成元年1月30日

### 西新宿三井ビルディング



#### *Nishi-Shinjuku Mitsui Bldg.*

**所在地** 東京都新宿区西新宿六丁目24番1号  
**地積** 10,014.02㎡<sup>(注7)</sup>  
**延床面積** 84,634.02㎡<sup>(注7)</sup>  
**階数** 地上27階 地下2階  
**築年月日** 平成11年4月28日





## 東京周辺都市部

### 中野坂上サンブライトツイン



*Nakano-Sakae Sunbright Twin*

所在地 東京都中野区本町  
二丁目46番1号

地積 10,331.90㎡(注8)

延床面積 63,396.95㎡(注8)

階数 地上30階 地下2階

築年月日 平成8年9月30日

### 横浜STビル



*Yokohama ST Bldg.*

所在地 神奈川県横浜市西区北幸  
一丁目11番15号

地積 6,348.45㎡(注9)

延床面積 42,568.77㎡(注9)

階数 地上18階 地下2階

築年月日 昭和62年10月31日

### つくば三井ビルディング



*Tsukuba Mitsui Bldg.*

所在地 茨城県つくば市竹園一丁目6番1号

地積 6,280.82㎡

延床面積 26,266.10㎡

階数 地上19階 地下2階

築年月日 平成2年3月14日

### 大同生命大宮ビル



*Daido Life Omiya Bldg.*

所在地 埼玉県さいたま市大宮区吉敷町一丁目23番1号

地積 1,290.21㎡

延床面積 6,155.16㎡

階数 地上8階

築年月日 平成3年10月31日

### 松戸シティビル



*Matsudo City Bldg.*

所在地 千葉県松戸市本町18番4号

地積 1,064.25㎡

延床面積 6,386.17㎡

階数 地上8階

築年月日 平成4年8月6日

### 稲毛海岸ビル



*Inage Kaigan Bldg.*

所在地 千葉県千葉市美浜区高洲三丁目23番2号

地積 1,884.29㎡

延床面積 7,175.12㎡

階数 地上7階

築年月日 平成4年11月24日

## 地方都市部

### 札幌南二条ビル



#### *Sapporo Minami Nijo Bldg.*

所在地 北海道札幌市中央区南二条西二丁目18番1号  
 地積 970.42㎡  
 延床面積 8,149.78㎡  
 階数 地上9階 地下2階  
 築年月日 平成2年11月26日

### ユニックスビル



#### *Unix Bldg.*

所在地 福島県福島市栄町6番6号  
 地積 3,112.75㎡  
 延床面積 23,420.12㎡  
 階数 地上11階 地下2階  
 築年月日 平成6年9月30日

### 浜松シティビル



#### *Hamamatsu City Bldg.*

所在地 静岡県浜松市伝馬町312番地の32  
 地積 1,144.81㎡  
 延床面積 6,931.30㎡  
 階数 地上9階  
 築年月日 平成2年12月11日

### 堺東センタービルディング



#### *Sakai Higashi Center Bldg.*

所在地 大阪府堺市北瓦町一丁目3番17号  
 地積 1,978.53㎡  
 延床面積 7,294.35㎡  
 階数 地上8階  
 築年月日 平成3年6月20日

### 仙台大同生命ビル



#### *Daido Life Sendai Bldg.*

所在地 宮城県仙台市青葉区本町二丁目16番10号  
 地積 1,658.99㎡  
 延床面積 10,585.42㎡  
 階数 地上14階 地下1階  
 築年月日 昭和62年6月5日

平成16年2月1日付で「NBF仙台本町ビル」に名称変更

### 新潟テレコムビル



#### *Niigata Telecom Bldg.*

所在地 新潟県新潟市万代四丁目4番27号  
 地積 2,385.83㎡  
 延床面積 14,146.71㎡  
 階数 地上10階  
 築年月日 平成元年5月11日

### サンマリオンNBFタワー



#### *Sun Mullion NBF Tower*

所在地 大阪府大阪市中央区南本町二丁目6番12号  
 地積 2,150.36㎡  
 延床面積 23,755.80㎡  
 階数 地上22階 地下2階  
 築年月日 平成8年1月30日



## 地方都市部

### 大手前センタービルディング



#### *Otemae Center Bldg.*

所在地 大阪府大阪市中央区大手前一丁目2番15号  
 地積 1,038.25㎡  
 延床面積 7,580.74㎡  
 階数 地上13階 地下1階  
 築年月日 平成4年6月22日

### 四条烏丸南ビル



#### *Shijo Karasuma Minami Bldg.*

所在地 京都府京都市下京区綾小路通烏丸西入童侍町167番  
 地積 761.21㎡  
 延床面積 5,792.21㎡  
 階数 地上9階 地下1階  
 築年月日 平成3年9月6日

### 京町堀センタービルディング



#### *Kyoumachibori Center Bldg.*

所在地 大阪府大阪市西区京町堀一丁目17番16号  
 地積 530.21㎡  
 延床面積 3,919.95㎡  
 階数 地上10階 地下1階  
 築年月日 昭和62年4月9日

### 博多祇園21ビル



#### *Hakata Gion 21 Bldg.*

所在地 福岡県福岡市博多区祇園町2番1号  
 地積 1,394.88㎡  
 延床面積 7,477.69㎡  
 階数 地上9階  
 築年月日 平成5年4月1日

(注1) 当該物件の敷地は、借地権6,075.38㎡、所有権400.06㎡により構成されております。

(注2) 地積及び延床面積はそれぞれ敷地及び建物全体の数値を記載しており、本投資法人は、①敷地の約46.9%相当、及び事務所棟の地下1階、地下2階、14階から25階部分（専有部分の床面積合計は13,536.35㎡）並びに②敷地の約1.0%相当、及び事務所棟の6階・7階部分（専有部分の床面積合計は1,924.74㎡）の約15.6%の共有持分を保有しております。なお、②は平成15年9月1日付で追加取得した部分であり、本投資法人は当該部分を取得と同時に「中目黒GTタワー共有床組合」（民法第667条に規定する組合）に出資しております。

(注3) 地積及び延床面積はそれぞれ敷地及び建物全体の数値を記載しており、敷地については、その約84.8%相当を、建物については、建物全体の区分所有面積合計15,774.66㎡のうち約83%相当を保有しております。なお、当該物件は写真の右側の建物及びその敷地です。

(注4) 当該物件は、東館及びメゾンニューリバー（地積2,775.23㎡、延床面積17,586.10㎡）並びに西館（地積1,532.18㎡、延床面積8,352.69㎡）から構成されており、地積及び延床面積合計はこれらの合計を記載しております。

(注5) 地積及び延床面積はそれぞれ敷地及び建物全体の数値を記載しており、敷地については、その約51.3%相当（1,590.07㎡）を、建物については、

6階から12階の事務所部分（専有部分の床面積は7,755.94㎡）等を保有しております。

(注6) 平成15年7月1日付で、当該物件の名称を「三田シティビル」から「住友電設ビル」に変更いたしました。

(注7) 地積及び延床面積はそれぞれ敷地及び建物全体の数値を記載しており、敷地については、その約3.7%相当を、建物については、18階の事務所部分（専有部分の床面積は1,558.18㎡）を保有しております。なお、当該物件の敷地には、事務所棟・住宅棟がありますが、本投資法人が保有しているのは、建物については事務所棟である西新宿三井ビルディングの18階で、事務所棟の専有面積割合が約4.1%に相当します。

(注8) 地積及び延床面積はそれぞれ敷地及び建物全体の数値を記載しており、敷地については、その約29.6%相当を、建物については、南ウイングの16階から30階並びに北ウイングの16階・17階の事務所部分（建物全体の区分所有面積合計37,768.51㎡のうち約31.6%相当）等を保有しております。

(注9) 地積及び延床面積はそれぞれ敷地及び建物全体の数値を記載しており、いずれも75%の持分を保有しております。

取得予定物件（平成18年3月31日取得予定）

## 白金一丁目東地区第一種市街地再開発事業 業務棟

東京都心部

所在地 東京都港区白金一丁目340番

地積 4,373.93㎡

延床面積 50,630.91㎡(予定)

階数 地上26階 地下2階(予定)

竣工予定年月日 平成17年11月30日



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

### 新たな物件取得方法への取り組み

物件取得における過度な競争を避けつつ、新築で希少性の高い大規模優良物件を確保するため、適切なリスクマネジメントを行なった上で、建築中物件の取得契約を締結いたしました。

開発リスクの回避

マーケット・経済状況・金利リスクの定量化

収支変動リスクの予測

リアルオプションを活用した価格理論インセンティブ方式による価格設定



## 資産運用会社の概要（平成15年12月31日現在）

### 会社の概要

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

### 経営理念

#### 熱き心で信頼を得る

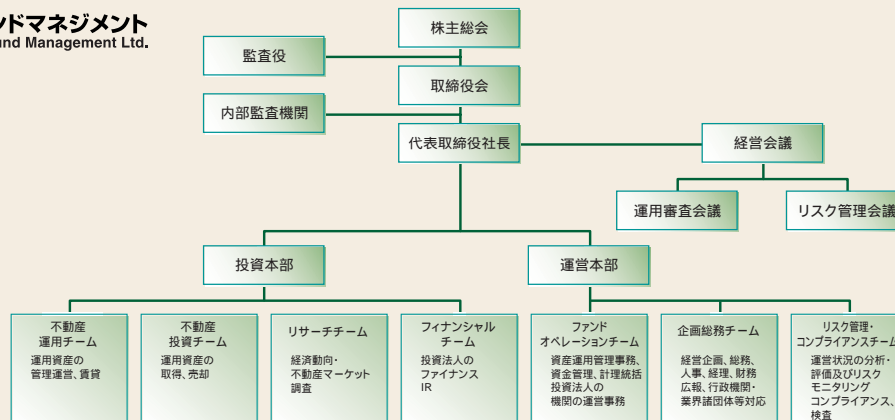
- ▶ 私たちは、新たに創設された不動産投信市場の発展に向け、プロフェッショナルとしての誇りと情熱をもって全力を尽くします。
- ▶ 私たちは、日本ビルファンド投資法人の資産運用にあたり、長期に安定した収益を実現し、投資家やビルテナントをはじめとする全ての関係者の皆様のゆるぎない信頼をいただくために全力を尽くします。

### 事業の内容

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

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

### 組織図（概略）



# II 資産運用報告書

## 資産運用の概況

### 1 営業成績及び財産の状況等の推移

期 決 算 年 月	単 位	第1期 平成13年12月	第2期 平成14年6月	第3期 平成14年12月	第4期 平成15年6月	第5期 平成15年12月
営業収益	百万円	12,561	11,259	11,845	12,238	12,453
（うち賃貸事業収益）	百万円	(12,561)	(11,259)	(11,845)	(12,238)	(12,453)
営業費用	百万円	6,395	6,251	6,656	7,195	7,464
（うち賃貸事業費用）	百万円	(5,737)	(5,622)	(6,031)	(6,547)	(6,891)
営業利益	百万円	6,166	5,007	5,189	5,043	4,989
経常利益	百万円	5,342	4,493	4,563	4,314	4,094
当期純利益 (a)	百万円	5,340	4,492	4,562	4,313	4,093
総資産額 (b)	百万円	256,847	278,975	290,725	307,688	314,361
（対前期比）	%	( - )	( - )	( + 4.2 )	( + 5.8 )	( + 2.2 )
純資産額 (c)	百万円	154,239	153,391	153,461	153,212	152,992
（対前期比）	%	( - )	( - )	( + 0.0 )	( 0.2 )	( 0.1 )
出資総額	百万円	148,899	148,899	148,899	148,899	148,899
発行済投資口数 (d)	口	280,700	280,700	280,700	280,700	280,700
1口当たり純資産額 (c)X(d)	円	549,482	546,459	546,709	545,823	545,038
分配総額 (e)	百万円	5,340	4,492	4,562	4,313	4,093
1口当たり分配金額 (e)X(d)	円	19,026	16,003	16,253	15,367	14,582
（うち1口当たり利益分配金）	円	(19,026)	(16,003)	(16,253)	(15,367)	(14,582)
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )
総資産経常利益率 (注3)	%	2.25( 3.68 )	1.68( 3.35 )	1.60( 3.20 )	1.44( 2.88 )	1.32( 2.63 )
自己資本利益率 (注3)	%	4.22( 6.91 )	2.92( 5.84 )	2.97( 5.95 )	2.81( 5.63 )	2.67( 5.35 )
自己資本比率 (c)X(b)	%	60.1	55.0	52.8	49.8	48.7
（対前期比増減）		( - )	( - )	( 2.2 )	( 3.0 )	( 1.1 )
配当性向 (注4)X(e)X(a)	%	99.9	100.0	99.9	100.0	100.0
【その他参考情報】						
投資物件数 (注5)	件	24	26	28	29	33
テナント数 (注5)	件	411	448	441	446	511
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	277,054	303,485	322,344	340,497	358,940
期末稼働率 (注5)	%	97.5	97.4	95.0	94.8	92.3
当期減価償却費	百万円	2,169	1,946	2,072	2,365	2,402
当期資本的支出額	百万円	494	454	368	1,166	2,313
賃貸NOI ( Net Operating Income ) (注3)	百万円	8,993	7,583	7,886	8,056	7,964

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれておりません。

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

(注3) 記載した指標は以下の方法により算定しております。なお、第1期は実質的な運用日数223日で、6ヶ月決算である第2期以降は月数により年換算した数値を( )内に併記しております。

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

(注4) 配当性向については、記載未満の桁数を切捨てて表示しております。

(注5) 投資物件数は、社会通念上オフィスビルとして一体と認められる単位で記載しております。また、テナント数はビル毎延べ賃貸先数を記載しており、稼働率は決算日時点における総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しております。





## 2 当期の資産の運用の経過

### 1. 投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」(以下「投信法」といいます。)に基づき、平成13年3月16日に設立され、同年9月に東京証券取引所不動産投資信託証券市場(J-REIT市場)に上場(銘柄コード8951)いたしました。本投資法人は、主として東京都心部、東京周辺都市部及び地方都市部に立地する主たる用途がオフィスである建物及びその敷地から構成される不動産並びにかかる不動産を裏付けとする有価証券及び信託の受益権その他の資産に投資することによって、中長期的な観点から、本投資法人に属する資産の着実な成長と安定した収益の確保を基本方針として運用を行い、平成14年3月の第1期の利益分配実施以後、前期の第4期まで4回の利益分配を行ってまいりました。

### 2. 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、緩やかなデフレ傾向が続き雇用情勢は依然として厳しいものの、個人消費に底固さと持ち直しの動きが見られ、企業収益の継続的な改善と輸出並びに設備投資に支えられた緩やかな景気回復の兆候が見られてきました。

オフィスビル賃貸市場については、継続していた新規需要低迷に加え、東京都心部では2003年のオフィスの大量新規供給により空室率の上昇と賃料水準の低下傾向が続きましたが、オフィスの新規供給も一巡し、賃料水準はなお軟調に推移しているものの、比較的高い東京23区の新築、築浅ビルを中心として空室率に改善の兆候が見られました。一方、東京周辺都市部、地方主要都市部の主要都市では金融機関を初めとした営業拠点の統合といったオフィス需要縮小の動きの中、空室率は引き続き上昇しており、市場全体としては依然として厳しい環境にありました。

不動産流通市場では、企業の財務体質改善、金融機関の不良債権処理及び今後の減損会計導入を睨んでの資産売却の他にも、低金利の継続による運用難からプライベートファンド等による活発な不動産投資の動きが散見されました。

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

当期は、かかる方針に従い、多数の物件情報の中から物件を厳選し、平成15年9月に「中目黒GTタワー」(追加取得 区分所有権の共有持分、売買価格(以下、同様)2.9億円)、「NBF広島立町ビル」(29.3億円) 平成15年11月に「札幌エルブラザ」(区分所有権、32.0億円)「広島袋町ビルディング」(区分所有権の共有持分、8.3億円) 平成15年12月に「須田町ヴェルデビル」(23.8億円)の5物件を取得しました。

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、33物件、投資額2,856億円(売買価格ベース)、総賃貸可能面積は35.9万㎡(10.9万坪)に達しております。

また、平成15年12月に「渋谷ガーデンフロント」(共有持分、87.0億円、平成16年2月2日取得済) 平成15年9月に「白金一丁目東地区第一種市街地

再開発事業業務棟」(信託受益権、276.0億円(最大310.0億円までの増額変更あり) 平成18年3月31日取得予定)の取得決定をいたしました。

一方、平成15年8月に東京都に対し「新宿余丁町ビル」の敷地の一部の譲渡(3.4億円)を決定しており、平成16年1月22日に引渡し済みです。

既存ポートフォリオについては、平成15年は「芝NBFタワー」、「住友電設ビル」(旧「三田シティビル」)の大口テナントの解約により生じた空室への後継テナントの誘致が最重要課題でしたが、この機を捉えた競合物件との差別化を図った全面リニューアル工事の実施と強力なテナント営業力を背景に、後継テナントとの契約は順調に推移いたしました。(「芝NBFタワー」の当期末稼働率は27.2%ですが、空室については、後継テナントとほぼ100%契約締結済みです。また、「住友電設ビル」は、平成15年7月より一棟全体をテナントに一括賃貸し100%の稼働率になっております。)

この結果、全不動産ポートフォリオの期末稼働率は、「芝NBFタワー」の期末の低稼働率を主因として92.3%(前期比2.5ポイントの低下)となりましたが、引き続き高い水準を維持しております。

建物管理については、管理グレードの適正化を図りつつ、入札等による管理会社の選定及び管理委託契約内容の見直しにより、前期に引き続きコスト削減を実施し、平成14年及び平成15年の2年間で上場時保有していた24棟合計の10%のコスト削減目標に対し、契約ベースで目標を上回る約22%の削減を達成しております。

### 3. 資金調達 の概要

借入金等の有利子負債の調達につきましては、機動性の高い無担保・無保証の銀行借入金を中心とし、財務の安定性に配慮しつつ行っております(期末総資産有利子負債比率43.3%)。また、将来の金利上昇リスク軽減の観点から積極的に長期固定金利借入金の導入を進め、また資金調達手段の多様化を図るべく投資法人債を発行しております。(発行済無担保投資法人債の当期末残高は280億円です。第2回及び第3回投資法人債についてはスタンダード&プアーズ:A、ムーディーズ・インベスターズ・サービス:A3の格付を取得しております。)

この結果、期末有利子負債に占める長期性資金の割合は69.8%に達しております。

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

なお、当期末時点における本投資法人の格付等の状況は以下のとおりです。

格付機関	格付内容
スタンダード&プアーズ	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	発行体格付:A3 アウトルック:安定的

(注)ムーディーズ・インベスターズ・サービスは、平成16年1月26日付で本投資法人の発行体格付及び無担保長期格付A3のアウトルックを安定的からポジティブに変更いたしました。

#### 4.業績及び分配の概要

このような運用の結果、当期の運用実績として、営業収益12,453百万円（前期比214百万円増、1.8%増）、不動産賃貸事業利益5,561百万円（前期比128百万円減、2.3%減）、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、4,989百万円（前期比54百万円減、1.1%減）となり、経常利益は4,094百万円（前期比220百万円減、5.1%減）でした。当期は、「芝NBFタワー」において、平成15年8月に大口テナントが退出した後、当期末まで当該部分を中心とした高層階のリニューアル工事を実施した結果、当該部分の収益が発生しなかったことによる収益減少の一方で、当該テナントからの解約金収入（863百万円）、当期に取得した「中目黒GTタワー」追加取得分、「NBF広島立町ビル」、「札幌エルプラザ」、「広島袋町ビルディ

ング」、「須田町ヴェルデビル」が新規稼働したことによる収益増加（169百万円）及び前期に取得した「中目黒GTタワー」と「つくば三井ビルディング」の追加取得分が当期稼働したことによる収益増加等により、営業収益は微増となりましたが、「芝NBFタワー」のリニューアル工事に伴う修理費の増加（239百万円）並びに支払利息の増加（102百万円）等により、結果として前期比で減益となりました。

また、規約に定める分配方針に従い、本投資法人は、当期末処分利益の概ね全額を分配（1口当たり14,582円）することにより、当該利益分配金が損金算入される税制の特例（租税特別措置法第67条の15）が適用されることを企図し、当期純利益は4,093百万円（前期比5.1%減）となりました。

#### 3 増資等の状況

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

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

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

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

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

#### 投資証券の取引所価格の推移

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

期 決算年月	第1期 平成13年12月	第2期 平成14年6月	第3期 平成14年12月	第4期 平成15年6月	第5期 平成15年12月
最高	616,000円	581,000円	624,000円	694,000円	696,000円
最低	480,000円	474,000円	537,000円	570,000円	631,000円

#### 4 分配金等の状況

当期（第5期）の分配金は、1口当たり14,582円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用を企図しており、当期末処分利益の概ね全額を分配することとしております。

期 計算期間	第1期 自平成13年3月16日 至平成13年12月31日	第2期 自平成14年1月1日 至平成14年6月30日	第3期 自平成14年7月1日 至平成14年12月31日	第4期 自平成15年1月1日 至平成15年6月30日	第5期 自平成15年7月1日 至平成15年12月31日
当期末処分利益総額	5,340,714千円	4,492,138千円	4,562,325千円	4,313,552千円	4,093,179千円
利益留保額	116千円	96千円	108千円	35千円	11千円
金銭の分配金総額	5,340,598千円	4,492,042千円	4,562,217千円	4,313,516千円	4,093,167千円
（1口当たり分配金）	（19,026円）	（16,003円）	（16,253円）	（15,367円）	（14,582円）
うち利益分配金総額	5,340,598千円	4,492,042千円	4,562,217千円	4,313,516千円	4,093,167千円
（1口当たり利益分配金）	（19,026円）	（16,003円）	（16,253円）	（15,367円）	（14,582円）
うち出資払戻総額	- 千円	- 千円	- 千円	- 千円	- 千円
（1口当たり出資払戻額）	（ - ）	（ - ）	（ - ）	（ - ）	（ - ）



## 5 今後の運用方針及び対処すべき課題

### 1. 投資環境

米国の初めとした世界経済の回復にともない、日本経済は設備投資の緩やかな増加、雇用・所得環境の持ち直しに向かい、デフレ傾向は継続するおそれがあるものの、引き続き民需中心の緩やかな回復過程を辿るものと思われれます。

今後のオフィスビル賃貸市場は、首都圏においては「2003年問題」と呼ばれた新規オフィスビルの新規床の大量供給は峠を越え供給が安定したことにより、比較的底固いニーズの大型のハイスpekな築浅ビルに対してテナント誘致が進み空室率の上昇に歯止めがかかる兆しが見られましたが、賃料水準は依然として低下傾向が継続しており、景気拡大により本格的な需要が顕在化するまでは、マーケットは依然として厳しい状況が継続していくものと認識しております。一方、地方都市部においては、大阪、名古屋、福岡などの一部の主要都市では空室率の上昇に一服感が出てきてはいるものの、東京への一極集中化と地方経済の低迷により、全体としては弱含みで推移するものと思われれます。

また、テナントの営業拠点の統廃合、集約化の動きは今後も継続するものと考えられますが、営業拠点としての立地、オフィス環境（IT化対応・空調設備・セキュリティ等）に対するテナントニーズは更に高水準化しており、これらのニーズを先取りし、迅速に対応していく高度な運用能力が必要とされており、今後マネジメント力の更なる強化により、本投資法人保有物件の付加価値の向上に努め、「NBF」ブランドの構築を進めて、競合物件との差別化戦略を推進していきます。

オフィスビルの売買マーケットにおいては、金融機関の不良債権処理の加速、企業の財務体質の改善、減損会計導入を睨んで、今後不動産の処分の動きは更に加速すると予想され、優良売却物件を取得するチャンスも増加していく環境であると考えております。

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

### 2. 運用方針及び対処すべき課題

#### ① 既存物件の運用戦略

高い運営管理能力の発揮を裏づけとして、既存テナントとの継続的な信頼関係の維持・強化を最重視し、テナントの満足度向上に努め、「NBF」ブランドの浸透を進めていきます。その結果、賃貸借契約の長期化を初めとする契約条件の向上等につなげ、賃貸収益の安定化及び長期の安定的な運用を図っていきます。

具体的には、中長期視点に立って、以下の差別化戦略を実施いたします。

- ・テナント満足度調査等を今後も継続的に実施し、テナントの要望を的確に把握して対応策にフィードバックしていきます。
- ・「ホスピタリティ」を新たなキーワードとして、テナントサービスの質と好感度を高める施策を実施いたします。
- ・既存テナントについては、コミュニケーションを強化してテナント動向の把握に努め、館内増床や解約の防止を図ります。
- ・空室については、市場動向を見極めた機動的な賃料設定を行いながら稼働率の改善を図り、物件特性等に応じた潜在的なテナント需要を掘り起こすべく積極的に営業活動を展開していきます。
- ・管理会社に対しては継続的に研修活動等を実施することにより、知識・技術のみならず、管理能力全般の標準化・高度化を図り、かつ、「テナント満足度の向上」の方針を浸透させてテナントとの信頼関係の強化に努めます。
- ・建物管理委託費については、今後とも継続的に入札等の効果的な手法による建物管理会社の選定並びに管理グレードの適正化を図りコストの削減に努めます。

#### ② 新規物件の投資戦略

本投資法人の運用方針に基づき、中長期の1口当たりの分配金額等も重視しつつ、運用資産の着実な成長と安定収益の確保を目指して運用を行うことを基本とします。

新規取得物件の情報ルート及び検討方針については、以下のとおりです。

- ・入札による過度な価格競争を極力避けるために、売却情報の早期入手や有力な物件情報ルートの開拓に引き続き努めるとともに、三井不動産株式会社等の物件収集力も最大限に活用していきます。
- ・中期的な収益に寄与できる優良で希少性の高い新築ビルを取得するために、ゼネコンやデベロッパーが開発する物件について、収益が発生する稼働資産になった時点での取得を企図して、竣工前段階の物件についてもリスクマネジメントを十分に行った上で、積極的に取得の意思決定を行っていきます。
- ・既保有の区分所有物件、共有物件について、他の区分所有者、共有者に売却の意向がある場合、優先交渉権を活用し積極的に取得を検討していきます。
- ・物件取得競争が激しい状況下での入札案件については、本投資法人のテナント営業等のマネジメント力が発揮できるビルを重点的に検討していきます。

また、取得エリア戦略につきましては、投資方針に基づき地域分散を考慮しながら以下のとおり進めます。

東京都心部においては、大型の新規ビルが大量供給に一服感はあるものの、空室率はなお高水準にあり、賃料下落傾向も継続している中で、ビル設備や管理、サービスの向上といったテナントニーズに対応できる競争力のある優良な物件（最寄駅からの距離が近く、築年数が浅く、ワンフロアが広く、整形であり、電気容量・空調設備等の仕様が高く、IT対応可能であり、十分な駐車場台数が確保できる等を具備している物件）を厳選して取得してまいります。また、テナント移転による空室発生リスクを軽減するため、テナントが長期契約を締結することが見込まれる物件やマルチテナントビルを優先して取得いたします。あわせて、市場動向を精査し取得競争が特に激化している地区を避け、比較的安定的な地区への投資に重点をおきます。

東京周辺都市部及び地方都市部においては、マーケット規模が小さく需要が停滞ないし減退している中で、新規供給によるマーケットへの影響が大きいことから、優良な物件というだけでなく立地の希少性やそのエリアの新規供給見込みを勘案した上で、収益に対する寄与を重視しながら、厳選して投資を検討いたします。

### 3. 財務戦略等

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

なお、本投資法人は、財務情報及び運用状況に関する情報開示の一層の充実を図るため、当期から通常の決算期に加え半期決算を実施し、上半期の3ヶ月間の業績情報等の自主的な開示を開始いたしました。

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

## 6 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

### (参考情報)

(1)平成16年2月2日付で以下の資産の取得を行っており、取得日現在の概況等は以下のとおりです。(注2)

【渋谷ガーデンフロント】(以下のうち、本投資法人の取得部分は共有持分50%)

所在地：東京都渋谷区渋谷三丁目	総賃貸可能面積：16,516.06㎡
敷地面積：3,750.71㎡	総賃貸面積：16,516.06㎡
構造・建物面積：渋谷ガーデンフロント 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造	テナント数：1
陸屋根地下1階付14階建22,393.57㎡	稼働率：100%
渋谷ガーデンフロントアネックス 鉄骨造合金メッキ鋼	売買価格：8,700百万円
板葺平屋建 256.97㎡	資産の種類：不動産
竣工年月：平成15年9月	取得日：平成16年2月2日

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

【白金一丁目東地区第一種市街地再開発事業業務棟】

所在地：東京都港区白金一丁目	売買価格：27,600百万円(但し、売主によるテナント誘致の結果によって収益性が向上した場合、最大31,000百万円までの増額変更の場合があります。)
敷地面積：4,373.93㎡	資産の種類：不動産を主な信託財産とする信託受益権
建物面積：50,630.91㎡	取得予定日：平成18年3月31日
構造：鉄骨造 一部 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付26階建	
竣工年月：平成17年11月(予定)	
総賃貸可能面積：33,395.79㎡(予定)	
テナント数：未定	

(3)平成16年1月22日付で、以下の資産の譲渡を行っております。譲渡の概要は以下のとおりです。

【新宿余丁町ビルの敷地の一部】

所在地：東京都新宿区余丁町
敷地面積：435.83㎡(実測)
売買価格：344百万円
資産の種類：信託受益権にかかる信託財産である不動産の一部(土地)
譲渡日：平成16年1月22日

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

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

(注3) 当物件の概要に記載した敷地面積は不動産登記簿の表示、建物面積は未竣工・未登記であるため建築基準法第6条の2第1項の規定による確認済証の内容によるものです。なお、売買契約には条件が付されており、引渡しまでに条件が成就しない場合、当該売買契約が解除となる場合があります。



## 投資法人の概況

### 1 出資の状況

期 決算年月	第1期 平成13年12月31日現在	第2期 平成14年6月30日現在	第3期 平成14年12月31日現在	第4期 平成15年6月30日現在	第5期 平成15年12月31日現在
発行する投資口の総数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数	280,700口	280,700口	280,700口	280,700口	280,700口
出資総額	148,899百万円	148,899百万円	148,899百万円	148,899百万円	148,899百万円
投資主数	10,954人	13,262人	13,106人	12,915人	12,777人

### 2 主要な投資主

平成15年12月31日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住 所	所有投資口数 (口)	発行済投資口に対する 所有投資口数の割合 (%)
三井不動産株式会社	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号	16,200	5.77
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	14,454	5.14
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	11,502	4.09
株式会社オービックビジネスコンサルタント	東京都新宿区西新宿二丁目1番1号	11,000	3.91
住友生命保険相互会社	東京都中央区築地七丁目18番24号	10,000	3.56
株式会社常陽銀行	茨城県水戸市南町二丁目5番5号	7,002	2.49
株式会社池田銀行	大阪府池田市城南二丁目1番11号	6,946	2.47
安田生命保険相互会社	東京都新宿区西新宿一丁目9番1号	6,712	2.39
株式会社中国銀行	岡山県岡山市丸の内一丁目15番20号	6,712	2.39
株式会社あおぞら銀行	東京都千代田区九段南一丁目3番1号	6,630	2.36
合 計		97,158	34.61

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

### 3 当期末における執行役員、監督役員の氏名等

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

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

### 4 当期末における資産の運用を行う投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者の名称

委託区分	氏名又は名称
投資信託委託業者（資産運用会社）	日本ビルファンドマネジメント株式会社
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託会社（名義書換等）	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託会社（会計事務等）	税理士法人平成会計社
一般事務受託会社（機関の運営）	日本ビルファンドマネジメント株式会社
一般事務受託会社（納税事務等）	税理士法人中央青山
一般事務受託会社（投資法人債に関する事務）	農林中央金庫、株式会社三井住友銀行、大和証券エスエムピーシー株式会社、中央三井信託銀行株式会社、メリルリンチ日本証券株式会社、しんきん証券株式会社、農中証券株式会社、みずほ証券株式会社





## 投資法人の運用資産の状況

### 1 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	第4期 平成15年6月30日現在		第5期 平成15年12月31日現在	
		保有総額(百万円)	対総資産比率(%)	保有総額(百万円)	対総資産比率(%)
不動産	東京都心部	28,393	9.2	30,940	9.8
	東京周辺都市部	2,523	0.8	2,516	0.8
	地方都市部	-	-	7,238	2.3
信託不動産	東京都心部	172,881	56.2	173,648	55.2
	東京周辺都市部	35,101	11.4	34,867	11.1
	地方都市部	33,518	10.9	33,167	10.6
小計		272,419	88.5	282,378	89.8
預金・その他の資産		35,268 ( - )	11.5 ( - )	31,983 ( - )	10.2 ( - )
資産総額計		307,688 (272,419)	100.0 (88.5)	314,361 (282,378)	100.0 (89.8)

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

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

(注3) 当期中に取得した中目黒GTタワー共有床組合(民法第667条に規定する組合)への出資部分(以下「任意組合出資持分」といいます。)295百万円(対総資産比率0.1%)につきましては、不動産(東京都心部)に含めて記載しております。

### 2 主要な保有資産

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

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対総賃貸収入比率 (%)	主たる用途
JFEビルディング	72,527	65,280	65,280	100.0	17.5	オフィスビル
芝NBFタワー	33,688	24,912	6,787	27.2	11.0	オフィスビル
新宿三井ビルディング二号館	15,864	14,946	14,847	99.3	6.1	オフィスビル
GSKビル	14,937	20,407	20,407	100.0	(注2)	オフィスビル
中目黒GTタワー(注3)	14,062	13,924	13,924	100.0	5.4	オフィスビル
横浜STビル	13,186	20,089	18,895	94.1	6.0	オフィスビル
興和西新橋ビル棟	12,800	10,088	10,088	100.0	(注2)	オフィスビル
第2新日鐵ビル	12,743	17,338	17,338	100.0	4.9	オフィスビル
サンマリオンNBFタワー	10,298	13,974	13,662	97.8	3.7	オフィスビル
日本橋室町センタービル	9,864	8,041	8,041	100.0	3.3	オフィスビル
合計	209,974	209,000	189,270	90.6	68.5	

(注1) 不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、当該信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上する会計方針を採用しており、一信託内に複数の物件が信託されている場合につきましても、全て個々の物件ごとの単位で記載しております。

(注2) 当物件につきましては、一の主要テナントとの賃貸借契約による契約賃料収入が当物件の契約賃料合計の80%以上を占めており、かかる主要テナントから賃料収入を開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として記載しておりません。

(注3) 任意組合出資持分を含めて記載しております。

### 3 不動産等組入資産明細

平成15年12月31日現在、本投資法人が保有するオフィスビル（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権）の明細は以下のとおりです。

	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額	帳簿価額
					(注2) (百万円)	(百万円)
東京都心部	JFEビルディング	東京都千代田区丸の内一丁目1番2号	信託	65,280	74,700	72,527
	芝NBFタワー	東京都港区芝大門一丁目1番30号	信託	24,912	22,400	33,688
	新宿三井ビルディング二号館	東京都新宿区西新宿三丁目2番11号	信託	14,946	16,400	15,864
	GSKビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目6番15号	信託	20,407	17,600	14,937
	中目黒GTタワー（注3）	東京都目黒区上目黒二丁目1番1号	所有	13,924	14,100	14,062
	興和西新橋ビルB棟	東京都港区西新橋二丁目14番1号	信託	10,088	13,500	12,800
	第2新日鐵ビル	東京都中央区新川二丁目31番1号、31番7号、20番15号	所有	17,338	12,800	12,743
	日本橋室町センタービル	東京都中央区日本橋室町三丁目2番15号	信託	8,041	10,000	9,864
	高輪一丁目ビル	東京都港区高輪一丁目3番13号	信託	10,473	7,160	6,436
	住友電設ビル（注4）	東京都港区三田三丁目12番15号	信託	5,978	5,190	5,267
	須田町ヴェルビル	東京都千代田区神田須田町二丁目3番地	所有	2,971	2,380	2,457
	新宿余丁ビル	東京都新宿区余丁町10番10号	信託	5,155	2,410	2,261
	西新宿三井ビルディング	東京都新宿区西新宿六丁目24番1号	所有	1,576	1,630	1,676
小計				201,089	200,270	204,589
東京周辺都市部	中野坂上サンブライトツイン	東京都中野区本町二丁目46番1号	信託	12,220	9,410	9,068
	横浜STビル	神奈川県横浜市西区北幸一丁目11番15号	信託	20,089	13,900	13,186
	つくば三井ビルディング	茨城県つくば市竹園一丁目6番1号	信託	16,863	8,650	8,479
	大同生命大宮ビル	埼玉県さいたま市大宮区吉敷町一丁目23番1号	信託	3,604	2,270	2,275
	松戸シティビル	千葉県松戸市本町18番4号	所有	4,772	2,600	2,516
	稲毛海岸ビル	千葉県千葉市美浜区高洲三丁目23番2号	信託	5,878	1,940	1,856
小計				63,427	38,770	37,383
地方都市部	札幌エルプラザ	北海道札幌市北区北八条西三丁目28番地	所有	8,461	3,270	3,313
	札幌南二条ビル	北海道札幌市中央区南二条西二丁目18番1号	信託	5,376	1,960	1,787
	仙台大同生命ビル	宮城県仙台市青葉区本町二丁目16番10号	信託	7,510	3,610	3,428
	ユニックスビル	福島県福島市栄町6番6号	信託	13,479	4,350	3,719
	新潟テレコムビル	新潟県新潟市万代四丁目4番27号	信託	10,221	4,260	3,815
	浜松シティビル	静岡県浜松市伝馬町312番地の32	信託	5,085	1,210	1,307
	サンマリオンNBFタワー	大阪府大阪市中央区南本町二丁目6番12号	信託	13,974	9,260	10,298
	堺東センタービルディング	大阪府堺市北瓦町一丁目3番17号	信託	5,332	2,360	2,147
	大手前センタービルディング	大阪府大阪市中央区大手前一丁目2番15号	信託	5,532	1,950	1,765
	京町堀センタービルディング	大阪府大阪市西区京町堀一丁目17番16号	信託	3,110	630	851
	四条烏丸南ビル	京都府京都市下京区綾小路通烏丸西入童侍者町167番	信託	3,925	1,520	1,515
	NBF広島立町ビル	広島県広島市中区立町2番27号	所有	5,693	2,900	3,078
	広島袋町ビルディング	広島県広島市中区袋町5番25号	所有	1,310	855	846
	博多祇園21ビル	福岡県福岡市博多区祇園町2番1号	信託	5,416	2,370	2,530
小計				94,424	40,505	40,405
合計				358,940	279,545	282,378

(注1) 不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、当該信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上する会計方針を採用しており、一信託内に複数の物件が信託されている場合につきましても、全て個々の物件ごとの単位で記載しております。

(注2) 期末算定価額は、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、本投資法人は不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額（決算日を価格時点とする株式会社谷澤総合鑑定所作成の評価書による）を記載しております。

(注3) 任意組合出資持分（賃貸可能面積298㎡、帳簿価額295百万円）を含めて記載しております。

(注4) 平成15年7月1日付で当物件の名称を「三田シティビル」から「住友電設ビル」に変更いたしました。



本投資法人が投資するオフィスビルごとの賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	前期 (H15.1.1～H15.6.30)				当期 (H15.7.1～H15.12.31)			
	テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)
JFEビルディング	1	100.0	2,175	17.8	1	100.0	2,175	17.5
芝NBFタワー	3	87.3	1,221	10.0	6	27.2	1,374	11.0
新宿三井ビルディング二号館	29	100.0	726	5.9	30	99.3	764	6.1
GSKビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
中目黒GTタワー(注3)	1 (15)	100.0 (100.0)	533	4.4	1 (15)	100.0 (100.0)	666	5.4
興和西新橋ビルB棟	2 (12)	100.0 (98.1)	(注2)	(注2)	2 (10)	100.0 (96.9)	(注2)	(注2)
第2新日鐵ビル	2 (31)	100.0 (97.9)	555	4.5	2 (32)	100.0 (98.6)	613	4.9
日本橋室町センタービル	7	100.0	470	3.8	9	100.0	416	3.3
高輪一丁目ビル	4	100.0	345	2.8	3	90.4	341	2.7
住友電設ビル	0	0.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
須田町ヴェルデビル	-	-	-	-	7	99.7	4	0.0
新宿余丁町ビル	4	100.0	124	1.0	5	100.0	119	1.0
西新宿三井ビルディング(注4)	1 (12)	100.0 (100.0)	67	0.5	1 (11)	100.0 (97.9)	65	0.5
中野坂上サンブライトツイン	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
横浜STビル	76	99.6	758	6.2	76	94.1	752	6.0
つくば三井ビルディング	59	90.2	432	3.5	61	93.2	518	4.2
大同生命大宮ビル	8	93.3	135	1.1	9	95.6	131	1.1
松戸シティビル	23	83.5	130	1.1	22	80.5	121	1.0
稲毛海岸ビル	13	80.2	135	1.1	13	81.6	142	1.1
札幌エルプラザ	-	-	-	-	11	100.0	72	0.6
札幌南二条ビル	7	91.6	138	1.1	8	97.9	135	1.1
仙台大同生命ビル	7	100.0	244	2.0	7	99.8	243	2.0
ユニックスビル	57	98.2	328	2.7	59	97.6	323	2.6
新潟テレコムビル	32	92.8	274	2.2	32	94.7	272	2.2
浜松シティビル	25	92.7	98	0.8	26	99.5	98	0.8
サンマリオンNBFタワー	25	89.7	482	3.9	27	97.8	466	3.7
堺東センタービルディング	16	95.6	151	1.2	16	95.6	145	1.2
大手前センタービルディング	7	97.6	151	1.2	7	97.6	134	1.1
京町堀センタービルディング	13	81.4	56	0.5	13	87.9	51	0.4
四条烏丸南ビル	15	92.2	108	0.9	14	89.7	103	0.8
NBF広島立町ビル	-	-	-	-	19	84.6	70	0.6
広島袋町ビルディング	-	-	-	-	15	97.8	12	0.1
博多祇園21ビル	7	100.0	158	1.3	6	92.2	156	1.3
合計	446 (510)	94.8 (94.7)	12,238	100.0	511 (575)	92.3 (92.2)	12,453	100.0

(注1) 「稼働率」(当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)及び「対総賃貸事業収入比率」は、小数点第2位を四捨五入しております。また、賃借人が転借人に転賃借(サブリース)等を行っている物件のうち、転借人への賃貸借状況により本投資法人の受領する賃料が変動しうるものについては、転借人の入居状況に基づく稼働率及び転借人数を( )内に併記しております。

(注2) 当物件につきましては、一の主要テナントとの賃貸借契約による契約賃料収入が当物件の契約賃料合計の80%以上を占めており、かかる主要テナントから賃料収入を開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として記載しておりません。

(注3) 当物件の当期の数値には平成15年9月1日付の追加取得部分(任意出資持分)の取得日以降の収入(賃貸事業収入9百万円、対総賃貸事業収入比率0.1%)を含めて記載しております。なお、当物件の4階から25階は一元運用区画(各区分所有者は区分所有部分を三井不動産株式会社へ賃貸、同社が転借人にこれを転賃し、同区画から生じる賃貸収益、賃貸費用を各区分所有者が一元運用権利割合に応じて受取、負担します。以下同じ。)です。本投資法人保有部分のうち一元運用対象は14～25階部分(一元運用権利割合約55.70%)及び任意組合出資持分である6階、7階部分(一元運用割合約1.42%)です。なお、一元運用区画以外で本投資法人が保有する地下1階、地下2階の店舗部分についても同様に賃貸し、同社はこれを転借人1社に転賃しております。

(注4) 当物件の3階から25階は一元運用区画です。本投資法人保有部分である18階は同区画内にあり、その一元運用権利割合は約4.28%です。

## 4 その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権は、前記3.不動産等組入資産明細に一括して記載しており、平成15年12月31日現在同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。なお、任意組出資持分は、特定資産への投資に付随するものであることから特定資産に含めて記載しております。

## 保有不動産の資本的支出

### 1 資本的支出の予定について

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

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

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
大同生命大宮ビル (埼玉県さいたま市)	駐車場・駐輪場改修工事	自平成16年3月 至平成16年5月	34	-	-

### 2 期中に行った資本的支出について

投資した不動産等において、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2,313百万円であり、当期費用に区分された修繕費647百万円と併せ、2,961百万円の工事を実施しております。

当期の特徴としましては、芝NBFタワーにおける競争力維持向上を目的とした空室部分のリニューアル工事等1,807百万円や、つくば三井ビルディングにおける防犯・危機管理工事等(中央監視設備工事等)163百万円、浜松シティビルにおける館内移転に伴う貸付整備工事、屋上補修工事等17百万円の実施、テナント満足度調査の結果を踏まえた空調工事、防犯・危機管理工事等(機械警備システム工事、防犯カメラの設置、中央監視盤工事等)、トイレ改修工事、OAフロア工事等、マーケットの中での競争力の維持向上とテナント満足度の維持向上を目的としたリニューアル工事他325百万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)
芝NBFタワー(東京都港区)	競争力維持向上のためのリニューアル工事等		1,807
つくば三井ビルディング(茨城県つくば市)	中央監視設備工事等	自平成15年7月	163
浜松シティビル(静岡県浜松市)	館内移転に伴う貸付整備工事、屋上補修工事等	至平成15年12月	17
その他のビル	テナント満足度維持向上のためのリニューアル工事等		325
合計			2,313



### 3 計算期間末毎に積み立てた金銭（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おります。

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

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

（注2）上記に記載した積立金とは別に、区分所有ビル等の管理規約等に基づく修繕積立金として、平成15年12月31日現在811百万円を積み立てております。

## 費用・負債の状況

### 1 運用等に係る費用の明細

項目	第4期（千円）	第5期（千円）
(a) 資産運用報酬	500,598	437,954
(b) 資産保管報酬	12,767	13,732
(c) 一般事務委託報酬	46,999	37,844
(d) 役員報酬	11,400	11,400
(e) 会計監査人報酬	11,500	11,500
(f) その他の費用	64,339	60,399
合計	647,606	572,831

（注）資産運用報酬には、上記記載金額の他、個々の投資不動産の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬分が第4期67,576千円、第5期48,165千円あります。

## 2 借入状況

平成15年12月31日現在における金融機関ごとの借入金状況は以下のとおりです。

	区分 借入先	借入日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)(注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
短期借入金	中央三井信託銀行(株)	H15.5.23	10,800	10,800	0.5	H16.5.21	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
	(株)東京三菱銀行	H15.12.10	5,400	5,400	0.5	H16.1.9			
	農林中央金庫	H15.5.23	3,300	3,300	0.5	H16.5.21			
	(株)三井住友銀行	H15.5.23	3,150	3,150	0.5	H16.5.21			
	(株)八十二銀行	H15.11.7	1,300	2,000	0.5	H16.2.6			
	信金中央金庫	H15.12.22	1,000	1,000	0.5	H16.3.22			
	(株)中国銀行	H15.12.22	1,000	1,000	0.5	H16.3.22			
	(株)山梨中央銀行	H15.12.16	500	500	0.5	H16.3.16			
	(株)群馬銀行	H15.2.3	500	500	0.5	H16.2.3			
	(株)福岡銀行	H15.11.28	-	2,000	0.5	H16.2.5			
	(株)静岡銀行	H15.11.5	-	1,000	0.5	H16.2.5			
	(株)みずほコーポレート銀行	H15.11.5	-	1,000	0.5	H16.11.4			
	(株)山口銀行	H15.11.28	-	1,000	0.5	H16.2.27			
(株)鹿児島銀行	H15.11.28	-	500	0.5	H16.2.27				
小 計			26,950	33,150					
長期借入金	住友生命保険(株)	H13.5.23	12,000	12,000	1.7	H20.5.23	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
		H13.7.16	5,000	5,000	1.7	H21.7.16			
		H13.7.16	5,000	5,000	2.1	H23.7.16			
		H15.2.3	3,000	3,000	1.2	H22.2.3			
	中央三井信託銀行(株)	H13.5.23	10,000	10,000	1.3	H18.5.23			
		H13.7.16	9,000	9,000	1.3	H19.7.16			
		H13.12.21	3,000	3,000	2.1	H23.12.21			
	安田生命保険(株)	H14.4.30	4,000	4,000	2.2	H24.4.27			
		H14.5.23	1,000	1,000	2.2	H24.5.23			
		H15.2.28	2,000	2,000	1.2	H22.2.26			
	住友信託銀行(株)	H13.7.16	6,000	6,000	1.3	H19.7.16			
	日本生命保険(株)	H14.8.9	3,000	3,000	0.7	H17.8.9			
		H14.9.30	2,000	2,000	0.7	H17.9.30			
	第一生命保険(株)	H15.3.31	2,000	2,000	0.7	H18.3.31			
		H15.9.30	-	1,000	0.9	H18.9.29			
	(株)三井住友銀行	H14.3.12	2,000	2,000	1.2	H19.3.12			
	(株)常陽銀行	H14.5.23	1,000	1,000	0.9	H18.5.23			
	H14.5.23	1,000	1,000	1.4	H20.5.23				
大同生命保険(株)	H15.2.3	2,000	2,000	1.2	H22.2.3				
(株)伊予銀行	H15.3.31	1,000	1,000	0.7	H18.3.31				
小 計			74,000	75,000					
合 計			100,950	108,150					

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

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

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

## 3 投資法人債の状況

決算日における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利 率 (%)	償還期限	償還方法	使 途	摘 要
第1回無担保投資法人債	H13.5.23	8,000	8,000	0.68	H16.5.21	期限一括	(注1)	(注2)
第2回無担保投資法人債	H15.2.10	10,000	10,000	0.75	H19.2.9	期限一括	(注1)	(注2)
第3回無担保投資法人債	H15.6.12	10,000	10,000	2.00	H30.6.12	期限一括	(注1)	(注2)
合 計		28,000	28,000					

(注1) 第1回投資法人債の資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金、借入金の借換資金及び運転資金等、第2回及び第3回投資法人債の資金使途は、既存短期借入金の返済資金等です。

(注2) 適格機関投資家限定及び投資法人債間同順位特約が付されております。





## 期中の売買状況

### 1 不動産等及び資産対応証券等の売買及び売買総額並びに取引の状況

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得日	取得価額 (百万円)	譲渡日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
中目黒GTタワー（注2）	H15.9.1	293	-	-	-	-
NBF広島立町ビル	H15.9.30	2,930	-	-	-	-
札幌エルプラザ	H15.11.5	3,195	-	-	-	-
広島袋町ビルディング	H15.11.7	835	-	-	-	-
須田町ヴェルデビル	H15.12.25	2,380	-	-	-	-
合計		9,633		-	-	-

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

（注2）当該取得部分を取得と同日付で中目黒GTタワー共有床組（民法第667条に規定する組合）へ出資しております。

### 2 その他の資産の売買及び売買総額並びに取引の状況

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

### 3 特定資産の価格等の調査

本投資法人において行った取引のうち、投信法第34条の4に基づき特定資産の価格等の調査が必要とされた取引については次のとおり調査を委託しました。該当取引については、中央青山監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき調査を実施しており、その調査報告書を受領しております。

取得 又は 譲渡	物件名	取引年月日	内容	所在、地番その他	取得価額 (百万円)	特定資産の 調査価格 (百万円)
取得	中目黒GTタワー	H15.9.1	土地 建物 (付属設備を含む)	東京都目黒区上目黒二丁目1番 6,971.15㎡（注1）（注2） 東京都目黒区上目黒二丁目1番地、3番地 家屋番号上目黒二丁目1番70 建物の番号A-7 延1,916.20㎡（注1）（注2）	293	296
取得	NBF広島立町ビル	H15.9.30	土地 建物 (付属設備を含む)	広島県広島市中区立町2番6 他5筆 1,013.35㎡ 広島県広島市中区立町2番地6 他 延8,656.97㎡	2,930	2,950
取得	札幌エルプラザ	H15.11.5	土地 建物 (付属設備を含む)	北海道札幌市北区北八条西三丁目28番 4,759.69㎡（注1）（注3） 北海道札幌市北区北八条西三丁目28番地 家屋番号北八条西三丁目28番の2 建物の番号0101 他 延8,127.54㎡（注1）（注3）	3,195	3,270
取得	広島袋町ビルディング	H15.11.7	土地 建物 (付属設備を含む)	広島県広島市中区袋町5番18 他2筆 2,039.20㎡（注1）（注4） 広島県広島市中区袋町5番地26 他 家屋番号袋町5番26の2 延10,055.33㎡（注1）（注4）	835	852
取得	須田町ヴェルデビル	H15.12.25	土地 建物 (付属設備を含む)	東京都千代田区神田須田町二丁目3番1 他7筆 515.04㎡ 東京都千代田区神田須田町二丁目3番地2 他 延4,196.61㎡	2,380	2,380

（注1）土地については調査対象となる特定資産を含む一棟の建物の敷地全体、建物については対象となる区分所有部分について記載しております。

（注2）調査対象特定資産である土地の敷地権の割合は、100万分の9,697、建物共有持分の割合は上記区分所有建物のうち100万分の155,553です。

（注3）調査対象特定資産である土地の敷地権の割合は、100万分の232,161です。

（注4）調査対象特定資産である土地の敷地権の割合は、2,380万分の238万、建物共有持分の割合は上記区分所有建物のうち1,904万分の238万です。

## 4 利害関係人等との取引状況等

### 1. 取引状況

区分	売 買 金 額 等 (注2)(注3)	
	買付額等 (千円)	売付額等 (千円)
総 額	9,633,000	-
	うち利害関係人からの買付額 1,247,476 (13.0)	うち利害関係人からの売付額 - (-)
利害関係人等との取引状況の内訳		
三井不動産株式会社	1,247,476 (100.0)	- (-)
合 計	1,247,476 (100.0)	- (-)

### 2. 支払手数料

区分	支払手数料総額A (千円)	利害関係人等との取引の内訳		B/A (%)
		支払先	支払額B(千円)	
不動産売買媒介手数料	251,685	三井不動産株式会社	163,725	65.1
オフィスマネジメント報酬等 (注4)	623,310	三井不動産株式会社	617,526	99.1
事務代行業務報酬		株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメント	5,784	0.9
物件移管手数料	10,800	三井不動産株式会社	10,800	100.0
建物管理委託報酬	1,011,649	三井不動産株式会社	220,036	21.8
		第一整備株式会社	137,275	13.6
		株式会社いずみテック	80,917	8.0
		三井不動産ビルマネジメント株式会社	11,749	1.2
		三井不動産住宅リース株式会社	1,640	0.2
賃貸媒介手数料等	125,175	株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメント	707	0.1
		三井不動産株式会社	17,552	14.0
		株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメント	16,363	13.1

(注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等をいい、当期に取引実績または支払手数料の支払実績のある三井不動産株式会社、三井不動産ビルマネジメント株式会社（平成15年8月1日付で株式会社エム・エフ・ビルマネジメントより社名変更）、三井不動産住宅リース株式会社、第一整備株式会社、株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメント、株式会社いずみテックについて記載しております。

(注2) 上記数値は、売買契約書に記載された売買価格を記載しており、上記以外に、三井不動産株式会社に対し固定資産税等の精算金1,601千円を支払っております。

(注3) ( )内の数値は、買付額・売付額の各々総額に対する比率(%)を記載しております。

(注4) 中目黒GTタワー及び西新宿三井ビルディングについては、本投資法人は三井不動産株式会社に建物賃貸し、同社がこれを転借人に転賃しております。このため、これらの物件については本投資法人は同社にオフィスマネジメント業務の委託を行わず、物件の所有者及び建物賃貸人としての事務代行業務を株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメントに委託しております。

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

(注6) 上記記載の支払手数料以外に、当期中に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。

株式会社いずみテック	136,437千円
第一整備株式会社	76,801千円
三井不動産株式会社	73,862千円
三井不動産ビルマネジメント株式会社	27,252千円
三井不動産住宅リース株式会社	5,672千円
三井デザインテック株式会社	3,559千円

## 5 資産運用会社が証券業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業を兼業している場合の当該資産運用会社と投資法人の財産との取引の状況

資産運用会社（日本ビルファンドマネジメント株式会社）は、いずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。



## 経理の状況

### 1 資産、負債、元本（出資）及び損益の状況等

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

### 2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

### 3 評価方法の変更

該当事項はありません。

## その他

### 1 お知らせ

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

承認日	項目	概要
平成15年10月30日	資産保管委託契約の変更	投資法人名義口座の集約等に伴う業務効率・資金効率を図るため資産保管契約に付随する「口座管理業務取扱要領」等を変更しました。
平成15年12月19日	会計監査人報酬の決定	第5期以降の会計監査人報酬を、第4期と同額の11,500千円と決定しました。
平成15年12月19日	資産保管委託契約の変更	投資法人名義口座の集約等に伴う業務効率・資金効率を図るため資産保管契約に付随する「口座管理業務取扱要領」等を変更しました。

### 2 その他

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

(2)中目黒GTタワー共有床組合（民法第667条に規定する組合）への出資持分については、原則として特定資産（不動産）に含め、中目黒GTタワーとして一括して記載しております。



# 貸借対照表

## 貸借対照表

科目	期 別		当 期 (平成15年12月31日現在)		前 期 (ご参考) (平成15年6月30日現在)	
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
資産の部						
I 流動資産						
現金及び預金			7,228,379		6,534,925	
信託現金及び信託預金			23,189,391		26,913,481	
営業未収入金			135,914		159,701	
未収消費税等			2,981		94,969	
その他の流動資産			196,733		186,520	
流動資産合計			30,753,399	9.8	33,889,597	11.0
II 固定資産						
1.有形固定資産						
建 物	21,784,986				16,401,811	
減価償却累計額	788,405	20,996,581			426,630	15,975,180
信託建物	81,971,473				79,838,733	
減価償却累計額	9,706,009	72,265,464			7,775,654	72,063,079
土 地			19,223,717			14,616,410
信託土地			151,680,597			151,680,597
その他の有形固定資産	1,777,295				1,724,010	
減価償却累計額	425,608	1,351,687			336,261	1,387,748
有形固定資産合計			265,518,048	84.5	255,723,017	83.1
2.無形固定資産						
信託借地権			16,763,973		16,763,973	
その他の無形固定資産			50,571		53,614	
無形固定資産合計			16,814,545	5.3	16,817,588	5.5
3.投資その他の資産						
差入敷金保証金			310,519		329,708	
長期前払費用			61,959		65,494	
その他の投資その他の資産			818,784		751,873	
投資その他の資産合計			1,191,263	0.4	1,147,076	0.4
固定資産合計			283,523,858	90.2	273,687,682	89.0
III 繰延資産						
投資法人債発行費			84,380		111,127	
繰延資産合計			84,380	0	111,127	0.0
資産合計			314,361,638	100.0	307,688,406	100.0



科 目	期 別		当 期 (平成15年12月31日現在)		前 期(ご参考) (平成15年6月30日現在)	
	金 額(千円)	構成比(%)	金 額(千円)	構成比(%)	金 額(千円)	構成比(%)
負債の部						
I 流動負債						
営業未払金	1,290,940		1,229,182			
短期借入金	33,150,000		26,950,000			
一年以内償還予定投資法人債	8,000,000		8,000,000			
未払金	2,768,063		577,440			
未払費用	347,599		335,080			
未払法人税等	952		913			
前受金	1,830,050		1,820,149			
その他の流動負債	220,087		164,145			
流動負債合計	47,607,692	15.1	39,076,912	12.7		
II 固定負債						
投資法人債	20,000,000		20,000,000			
長期借入金	75,000,000		74,000,000			
預り敷金保証金	1,379,247		668,889			
信託預り敷金保証金	17,350,474		20,699,687			
その他の固定負債	31,982		30,302			
固定負債合計	113,761,703	36.2	115,398,879	37.5		
負債合計	161,369,396	51.3	154,475,791	50.2		
出資の部						
I 出資総額						
出資総額	148,899,062	47.4	148,899,062	48.4		
II 剰余金						
当期未処分利益	4,093,179		4,313,552			
剰余金合計	4,093,179	1.3	4,313,552	1.4		
出資合計	152,992,241	48.7	153,212,615	49.8		
負債・出資合計	314,361,638	100.0	307,688,406	100.0		



# IV 損益計算書

## 損益計算書

科 目	期 別		当 期 (自平成15年7月1日 至平成15年12月31日)		前 期 (ご参考) (自平成15年1月1日 至平成15年6月30日)	
			金 額 (千円)	百分比 (%)	金 額 (千円)	百分比 (%)
経常損益の部						
I 営業損益の部						
1.営業収益						
賃貸事業収入	10,476,044				11,111,223	
その他賃貸事業収入	1,977,227	12,453,272	100.0	1,127,576	12,238,800	100.0
2.営業費用						
賃貸事業費用	6,891,302				6,547,893	
資産運用報酬	437,954				500,598	
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	13,732				12,767	
一般事務委託報酬	37,844				46,999	
その他費用	60,399	7,464,133	59.9	64,339	7,195,499	58.8
営業利益		4,989,139	40.1		5,043,301	41.2
II 営業外損益の部						
1.営業外収益						
受取利息	154				167	
その他営業外収益	1,144	1,299	0.0	158	326	0.0
2.営業外費用						
支払利息	616,551				612,856	
投資法人債利息	165,282				66,109	
投資法人債発行費償却	26,747				26,747	
その他営業外費用	87,732	896,313	7.2	23,519	729,233	6.0
経常利益		4,094,124	32.9		4,314,394	35.3
税引前当期純利益		4,094,124	32.9		4,314,394	35.3
法人税、住民税及び事業税		983	0.0		947	0.0
法人税等調整額		1			2	
当期純利益		4,093,143	32.9		4,313,444	35.2
前期繰越利益		35			108	
当期未処分利益		4,093,179			4,313,552	



## 〔重要な会計方針〕

項 目	期 別 当 期 (自平成15年7月1日 至 平成15年12月31日)	前 期 (ご参考) (自平成15年1月1日 至 平成15年6月30日)
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物 16～50年</p> <p>② 無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。</p>	<p>① 有形固定資産（信託財産を含む） 同 左</p> <p>② 無形固定資産（信託財産を含む） 同 左</p>
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資法人債発行費 3年間で均等額を償却しております。</p>	<p>投資法人債発行費 同 左</p>
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は18,924千円であります。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 同 左</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は95,539千円であります。</p>
4. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託土地、信託借地権 ③ 信託預り敷金保証金</p>	<p>同 左</p>
5. 消費税等の処理方法	<p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>	<p>同 左</p>

〔注記事項〕  
 (貸借対照表関係)

項目	期別 当期 (平成15年12月31日現在)	前期(ご参考) (平成15年6月30日現在)
1. その他の有形固定資産の内訳	(単位: 千円)	
	構築物	構築物
	取得価額	取得価額
	減価償却累計額	減価償却累計額
	貸借対照表計上額	貸借対照表計上額
	機械装置	機械装置
	取得価額	取得価額
	減価償却累計額	減価償却累計額
	貸借対照表計上額	貸借対照表計上額
	工具器具備品	工具器具備品
	取得価額	取得価額
	減価償却累計額	減価償却累計額
	貸借対照表計上額	貸借対照表計上額
	信託構築物	信託構築物
	取得価額	取得価額
	減価償却累計額	減価償却累計額
	貸借対照表計上額	貸借対照表計上額
	信託機械装置	信託機械装置
	取得価額	取得価額
	減価償却累計額	減価償却累計額
貸借対照表計上額	貸借対照表計上額	
信託工具器具備品	信託工具器具備品	
取得価額	取得価額	
減価償却累計額	減価償却累計額	
貸借対照表計上額	貸借対照表計上額	
建設仮勘定	建設仮勘定	
(合計)	(合計)	
取得価額	取得価額	
減価償却累計額	減価償却累計額	
貸借対照表計上額	貸借対照表計上額	
2. 特定融資枠に係る借入未実行残高等	本投資法人は、リファイナンスリスクの軽減を図ることを主たる目的として取引銀行等と特定融資枠(コミットメントライン)契約を締結しております。	
	(単位: 千円)	
	(借入コミットメント)	(借入コミットメント)
	特定融資枠の総額	特定融資枠の総額
	当期末借入残高	当期末借入残高
	当期末未使用枠残高	当期末未使用枠残高
3. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数	発行する投資口の総数	発行する投資口の総数
	発行済投資口数	発行済投資口数
4. 投資口1口当たりの純資産額		
5. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額		



## ( 損益計算書関係 )

項 目	期 別		前 期 (ご参考)	
	当 期 (自平成15年7月1日 至平成15年12月31日)		(自平成15年1月1日 至平成15年6月30日)	
不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)		(単位：千円)	
	A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
	賃貸事業収入		賃貸事業収入	
	(家賃)	9,154,410	(家賃)	9,598,013
	(共益費)	1,253,664	(共益費)	1,447,838
	(その他賃貸収入)	67,969	(その他賃貸収入)	65,370
	計	10,476,044	計	11,111,223
	その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
	(駐車場使用料)	284,360	(駐車場使用料)	280,917
	(施設使用料)	59,945	(施設使用料)	60,996
	(付帯収益)	683,530	(付帯収益)	555,035
	(解約金)	938,294	(解約金)	212,482
	(雑収益)	11,097	(雑収益)	18,144
	計	1,977,227	計	1,127,576
	不動産賃貸事業収益合計	12,453,272	不動産賃貸事業収益合計	12,238,800
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		賃貸事業費用		
(外注委託費)	1,632,295	(外注委託費)	1,683,855	
(公租公課)	1,096,811	(公租公課)	1,093,283	
(修繕費)	647,765	(修繕費)	408,490	
(保険料)	46,019	(保険料)	47,026	
(諸経費)	1,065,891	(諸経費)	949,595	
(減価償却費)	2,402,518	(減価償却費)	2,365,641	
不動産賃貸事業費用合計	6,891,302	不動産賃貸事業費用合計	6,547,893	
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	5,561,970	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	5,690,907	

( 税効果会計関係 )

期 別	当 期 (平成15年12月31日現在)	前 期(ご参考) (平成15年6月30日現在)		
項 目				
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	(単位:千円)	(単位:千円)		
	(繰延税金資産)	(繰延税金資産)		
	未払事業税損金不算入額	18	未払事業税損金不算入額	17
	繰延税金資産合計	18	繰延税金資産合計	17
	(繰延税金資産の純額)	18	(繰延税金資産の純額)	17
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	(単位:%)	(単位:%)		
	法定実効税率	39.39	法定実効税率	39.39
	(調整)		(調整)	
	支払配当の損金算入額	39.38	支払配当の損金算入額	39.38
	その他	0.01	その他	0.01
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02

( 重要な後発事象 )

該当事項はありません。



## 金銭の分配に係る計算書

項目	期別	
	当期 (自平成15年7月1日 至平成15年12月31日)	前期(ご参考) (自平成15年1月1日 至平成15年6月30日)
I 当期末処分利益	4,093,179,109円	4,313,552,809円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	4,093,167,400円 (14,582円)	4,313,516,900円 (15,367円)
III 次期繰越利益	11,709円	35,909円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第16条第1項に定める「当期末処分利益(分配可能金額)を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である4,093,167,400円を利益分配金として分配することといたしました。なお、規約第16条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第16条第1項に定める「当期末処分利益(分配可能金額)を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である4,313,516,900円を利益分配金として分配することといたしました。なお、規約第16条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

## 独立監査人の監査報告書

平成 15 年 2 月 9 日

日本ビルファンド投資法人  
役員会 御中

あすき監査法人

代表社員 公認会計士  
関与社員

村尾 裕 

代表社員 公認会計士  
関与社員

島 祐 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第129条第4項の規定に基づき、日本ビルファンド投資法人の平成15年7月1日から平成15年12月31日までの第5期の決算期の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）及び金銭の分配に係る計算書並びに附属明細書（会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告書及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告書及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類及び附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類及び附属明細書に対する意見を表明することにある。

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

監査の結果、当監査法人の意見は次のとおりである。

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

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

以 上



## キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

科 目	期 別	
	当 期 (自平成15年7月1日 至平成15年12月31日)	前 期 (自平成15年1月1日 至平成15年6月30日)
	金 額 (千円)	金 額 (千円)
<b>I 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	4,094,124	4,314,394
減価償却費	2,402,518	2,365,641
長期前払費用償却額	3,127	3,838
投資法人債発行費償却額	26,747	26,747
受取利息	154	167
支払利息	781,833	678,966
固定資産除却損	55,015	-
営業未収入金の増加・減少額	23,786	54,641
未収消費税等の増加・減少額	91,987	94,969
未払消費税等の増加・減少額	-	20,223
営業未払金の増加・減少額	61,758	13,209
未払金の増加・減少額	2,190,622	98,008
前受金の増加・減少額	9,900	73,066
長期前払費用の支払額	-	11,415
その他	46,579	18,557
小 計	9,787,847	7,384,594
利息の受取額	154	167
利息の支払額	769,315	617,556
法人税等の支払額	944	867
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,017,742	6,766,337
<b>II 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	10,161,961	14,159,676
信託有形固定資産の取得による支出	2,087,162	3,312,815
信託無形固定資産の取得による支出	399	6,192
預り敷金保証金の支出	5,259,495	4,397,177
預り敷金保証金の収入	2,620,639	2,914,046
差入敷金保証金の支出	5,976	10,361
差入敷金保証金の収入	25,165	21,395
その他投資等取得による支出	66,910	35,202
投資活動によるキャッシュ・フロー	14,936,100	18,985,983
<b>III 財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の借入による収入	48,700,000	125,150,000
短期借入金の返済による支出	42,500,000	136,650,000
長期借入金の借入による収入	1,000,000	10,000,000
投資法人債の発行による収入	-	20,000,000
投資法人債発行費の支出	-	126,570
分配金の支払額	4,312,277	4,559,693
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,887,722	13,813,736
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	3,030,636	1,594,091
V 現金及び現金同等物の期首残高	33,448,406	31,854,315
VI 現金及び現金同等物の期末残高	30,417,770	33,448,406

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

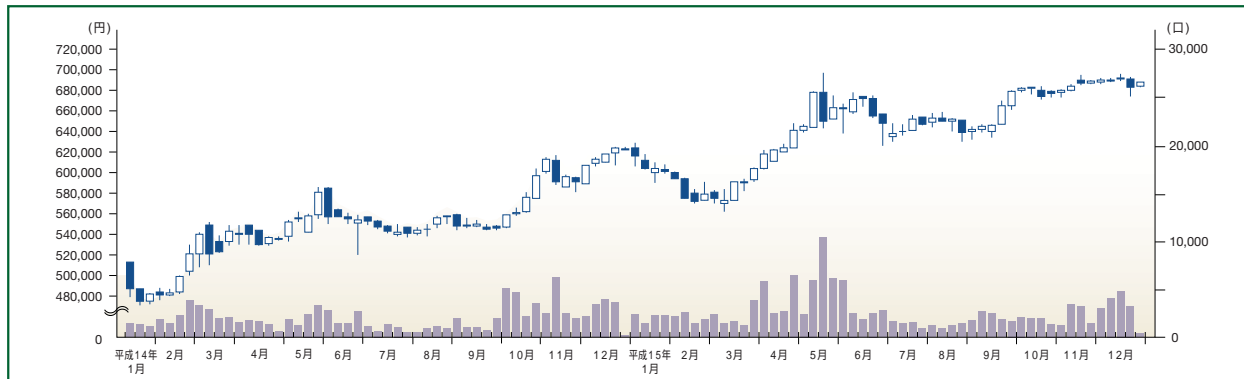
## 〔重要な会計方針〕(参考情報)

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

## (キャッシュ・フロー計算書に関する注記)(参考情報)

項 目	期 別	前 期
	当 期 (自平成15年7月1日 至平成15年12月31日)	(自平成15年1月1日 至平成15年6月30日)
1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(平成15年12月31日現在)	(平成15年6月30日現在)
	(単位:千円)	(単位:千円)
	現金及び預金	現金及び預金
	信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
	現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
	7,228,379	6,534,925
	23,189,391	26,913,481
	30,417,770	33,448,406

## 投資口価格及び売買高の推移



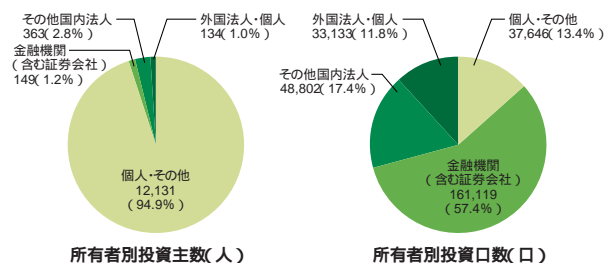
(注) 投資口価格のグラフ中の1本の野線は、週単位の始値、高値、安値、終値の4種類の投資口の価格を表示しております。始値と終値の間は箱型、高値と安値の間は線で表示しております。終値が始値より高い時は中を白ぬき、安い時は中を黒で表示しております。

## 年間スケジュール(予定)

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

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

## 投資主分布



## 投資主インフォメーション

日本ビルファンド投資法人の投資証券(銘柄コード:8951)について  
日本ビルファンド投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」に基づき、不動産に対する投資として運用することを目的として設立された法人であり、当該法人が出資を募るため発行されるのが投資証券です。

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

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

### 住所等の変更手続きについて

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

### 分配金について

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

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

### その他

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

・電話によるご請求：受付フリーダイヤル 0120-87-2031

・インターネットによるご請求：

[http://www.chuomitsui.co.jp/person/p\\_06.html](http://www.chuomitsui.co.jp/person/p_06.html)

## 投資主メモ

決算期日	毎年6月30日・12月31日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定めた日
分配金支払確定基準日	毎年6月30日・12月31日(分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払します。)
上場証券取引所	東京証券取引所(銘柄コード: 8951)
公告掲載新聞	日本経済新聞
名義書換事務受託者	〒105-8574 東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
同事務取扱所	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 中央三井信託銀行株式会社 証券代行部 電話 03 3323 7111(代表)
同取次所	中央三井信託銀行株式会社 全国各支店、日本証券代行株式会社 本店及び全国各支店

最新のIR情報はホームページをご覧ください。



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

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

最新のプレスリリース資料、決算情報等の各種法定ディスクロージャー資料、分配金に関する情報

投資物件の写真、地図、間取り図、スペック等の物件資料、ポートフォリオの全国マップ

月次のビルの稼働率の情報、新規取得物件の情報

アナリスト説明会等の最新のスケジュール、アナリスト説明会の資料揭示、本日の株価

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

## アンケートに関するお願い

本投資法人では、投資主の皆様とコミュニケーションを図るため、アンケートを実施させていただきたく存じます。お手数ではございますが、同封のアンケートはがきの質問にお答えいただき、ご投函くださいますようご協力をお願いいたします。

本アンケートは、統計としての利用を目的としており、個人情報については厳重に管理いたします。個人情報を本投資法人及び資産運用会社(日本ビルファンドマネジメント株式会社)以外の第三者に開示することは一切ございません。



東京都中央区八重洲二丁目7番2号  
03 3281 8810