



NBF

NBF
Nippon Building Fund



第7期 (平成16年12月期) 決算説明会 2005年2月14日

日本ビルファンド投資法人
<http://www.nbf-m.com/nbf>

日本ビルファンドマネジメント
<http://www.nbf-m.com>

2005年の運用方針

- 1. 運用方針 2

外部成長

- 1. 総括 3
- 2. 2004年の実績 4
- 3. 第7期トピックス 5
- 4. 外部成長がもたらしたポートフォリオ効果 8

内部成長

- 1. 基本方針 9
- 2. エリア別稼働率 10
- 3. マーケット別稼働率 11
- 4. ビル別成解約面積一覧 13
- 5. 主要テナント上位10社 14
- 6. 賃貸借契約の安定性 15
- 7. テナント業種分布 16
- 8. CSの更なる向上とNBFブランドの構築 17

ファイナンス

- 1. 財務の基本方針 19
- 2. 返済期限の分散 20
- 3. 借入金の状況 21

本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。日本ビルファンド投資法人の投資口又は投資法人債のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。

本資料で提供している情報に関しては万全を期しておりますが、その情報の正確性および完全性を保障するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、あらかじめご了承ください。

本資料に提供している情報は、特に記載のない限り証券取引法または投資信託及び投資法人に関する法律に基づく開示書類または、資産運用報告書ではありません。

本資料で提供しております投資法人等の実績は過去の実績であり、将来の成果を予想するものではありません。

事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用などを行うことを禁止します。

なお、本資料は日本の居住者が利用するために作成されたもので、その他の国の居住者を対象とするものではありません。

1. 運用方針

中長期運用方針

中長期的な視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ます

2005年の運用方針

拡大するJREITマーケットにおいて
一層の差別化戦略を推進し、
NBFの地位を確立する

引き続き各施策を着実に実行し、
競争優位・ブランドの確立をはかり、
収益基盤の更なる安定化に努めます

外部成長

2004年の物件取得実績

18ディール、1,106億円の物件を取得
(新規契約ベース)

資産総額5,000億円の
目標に目処をつける

「2006年3月末の資産総額5,000億円(売
買価格)」という目標に向けて、取得手法
の充実をはかりながら、外部成長を継続
します

内部成長

高稼働率の維持

2004年12月末時点のポートフォリオ
全体の稼働率97.5%

CSの更なる向上と
NBFブランドの構築

テナント満足度向上を重視し、管理技術、
品質、信頼性等に裏づけされたNBFブラ
ンドの一層の浸透を通じて、投資主価値
の向上を目指します

ファイナンス

機動性と安定性の確保

ファイナンスの機動性を旨すと共に、
返済期限の分散、調達先の拡大、
投資法人債の発行等、資金調達の安
定性も確保しています

1. 総括

2004年の実績

	ディール件数	売買価格	賃貸可能面積
東京都心部	9	642億円	15,761坪
東京周辺都市部	3	191億円	7,850坪
地方都市部	6	273億円	11,381坪
計	18	1,106億円	34,992坪

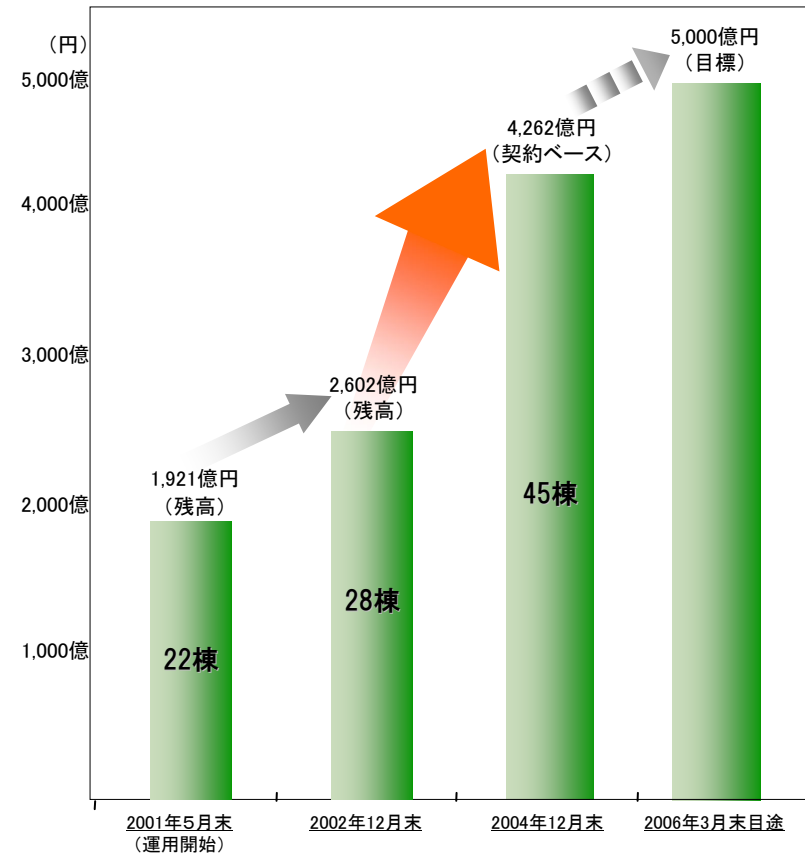
2005年の取得方針

ノウハウと規模の優位

強力なパイプライン

をフル活用し、他社に無い情報を集め、「2006年3月末の資産残高5,000億円（売買価格）」という目標に目処をつける

■ 外部成長イメージ(売買価格)



2. 2004年の実績 ～ 多彩なアクイジション能力の開花 ～

※
1,100億円超
(18ディール)

		パイプライン				
		外部ルート		三井不動産とのコラボレーション		
		相対取引	入札	開発	アセットマネジメント	所有・マスターリース
物件形態	開発コミット	<ul style="list-style-type: none"> ・NBF東銀座スクエア 		<ul style="list-style-type: none"> ・虎ノ門琴平タワー 		
	稼働物件	<ul style="list-style-type: none"> ・広小路東栄ビル 	<ul style="list-style-type: none"> ・芝Aビル ・シーノ大宮ノースウイング (鉄建・運輸機構) 		<ul style="list-style-type: none"> ・ダイヤ虎ノ門ビル ・ALLIANCE ・ダイヤ池袋ビル ・池袋TGホームビル ・谷町恒和ビル ・アクア堂島東館 	<ul style="list-style-type: none"> ・NBF厚木ビル ・恵比寿CSビルディング
	共同所有 買い増し	<ul style="list-style-type: none"> ・シーノ大宮ノースウイング (大成建設) ・札幌エルプラザ ・日本橋室町センタービル  			<ul style="list-style-type: none"> ・アクア堂島 大和堂島ビル 	

※…新規契約ベース

3. 第7期 トピックス ～「買い増し」と「開発」～

買い増し

シーノ大宮ノースウイング



■1棟全体NOI利回り
(対取得価格)

6.0%

※空室率4.5%想定

- 短期間に完全所有権化を成就
- 上位5番目の基幹アセット
- 東京周辺都市部・新築プライムビル
- リーシング・運営管理の効率性UP

	当初取得	追加取得
取得時期	2004年10月	2004年11月
取得方法	入札	相対取引
取得先	鉄建・運輸機構	大成建設
取得価格	11,236百万円	5,580百万円
所有割合	64.3%	35.7%

アクア堂島大和堂島ビル



■稼働率
(賃貸借契約締結ベース)

2004年9月 **78.2%**
5ヶ月

2005年2月 **93.1%**

- 上位4番目の基幹アセット
- 地方都市部
・築浅プライムビル

	アクア堂島東館	アクア堂島大和堂島ビル
取得時期	2004年6月	2004年9月
取得方法	相対取引	相対取引
取得先	レゾンプロパティ	レゾンプロパティ
取得価格	1,914百万円	17,810百万円
所有割合	約23.65%	100%

買い増し

札幌エルプラザ



■ 合算NOI利回り
(対取得価格)

8.5%

※満室想定

- 優先交渉権を活用した買い増し2件の成就
- 好調な稼働状況のもと、更なる業務床買い増しの可能性を期待

	当初取得	追加取得①	追加取得②
取得時期	2003年11月	2004年11月	2004年11月
取得方法	相対取引	相対取引	相対取引
取得先	大成建設	シミセキ・コンテック	TCプロパティーズ
取得価格	3,195百万円	59百万円	180百万円
所有割合	34.33%	0.58%	1.85%

日本橋室町センタービル



■ 1棟全体NOI利回り
(対取得価格)

5.8%

※満室想定

- 優先交渉権を活用し完全所有権化を成就
- 上位3番目の基幹アセット
- 上場時からの東京都心部のプライムビル
- リーシング・運営管理の効率性UP

	当初取得	追加取得
取得時期	2001年5月	2004年12月
取得方法	相対取引	相対取引
取得先	モアオフィスビルファンド	昭和地所
取得価格	9,945百万円	14,000百万円
所有割合	45.11%	54.89%

開発

虎ノ門琴平タワー



- 三井不動産が開発・マスターリースするプロジェクトの共同事業者持分
- 現時点100%稼働中
- 東京都心部の新築プライムビル

取得時期	2004年11月
取得価格	6,043百万円
所有割合	約29%

NBF 東銀座スクエア



- 2004年8月の売買契約後も好調なテナントリーシング
- マルチテナントで約80%決定・内定済
- NBFが当初から商品企画に関与
- 東京都心部の新築優良ビル

取得時期	2005年3月予定
取得価格	4,800百万円※
所有割合	100%

※5,200百万円まで増額変更あり

NBF プラチナタワー



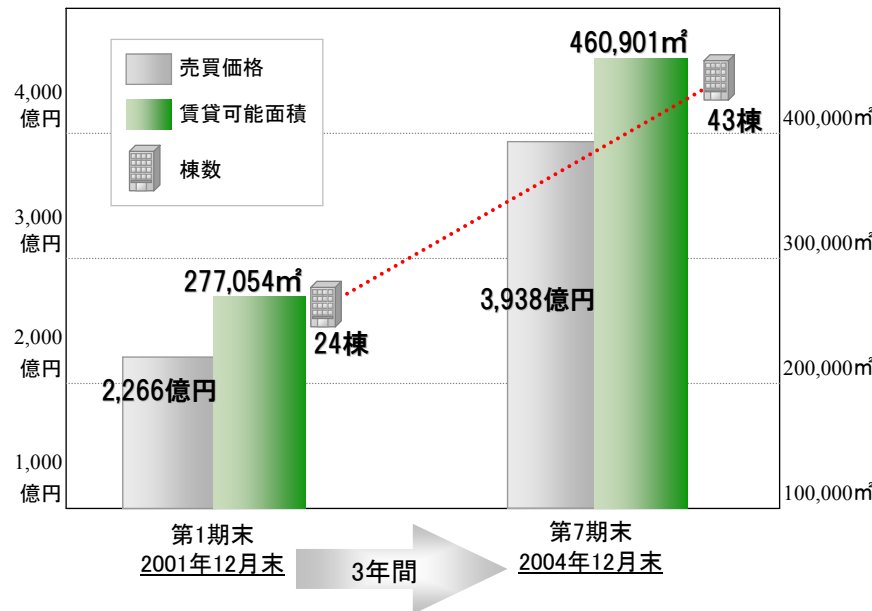
- 竣工(2005年11月)まで11ヶ月を残し、国際優良企業アクサ生命をアンカーテナントとして確保
- 東京都心部の新築プライムビル

取得時期	2006年3月予定
取得価格	27,600百万円※
所有割合	100%

※31,000百万円まで増額変更あり

4. 外部成長がもたらしたポートフォリオ効果

(1) 3年間で規模を飛躍的に拡大



■ 2倍近い規模への成長

- ・4棟の売却を差し引いても43棟、棟数は19棟増加
- ・売買価格は1.7倍
- ・賃貸可能面積は1.6倍

期末保有
物件ベース

(2) ポートフォリオの質の強化

1 指標の比較

	第1期末 2001年12月末	第7期末 2004年12月末
テナントリスク分散 テナント上位10社 賃貸面積割合	54.3%	39.8%
物件集中リスクの分散 上位3ビルの構成割合 (売買価格)	54.0%	33.0%
築年数の若返り 新築・築浅物件の 重点的組入れ	17.72年	16.83年 (15.76年)*
ポートフォリオPMLの低下 耐震性能の 高い物件の取得	4.8%	3.7%

*大規模リニューアル工事済みの芝NBFタワー、ダイヤ虎ノ門ビルを除いた数

2 具体的効果

■ 取得手法充実

- ・リスク許容量の増加を活かした開発案件への取組
- ・要リースアップ案件の早期組入れ など

■ コストダウン

- ・規模のメリットを活用した管理委託費等の削減
- ・ポートフォリオPML値低下を踏まえ、保険料を40棟ベースで年間約7,000万円削減（費用対効果を勘案した地震家賃保険特約付保の取りやめ等） など

1. 基本方針

テナントとの安定的な関係維持・向上

- テナント満足度向上
- NBF企業イメージ・商品イメージの向上
→入居期間の長期化
- テナントのオフィス関係ニーズの把握
→退出の防止・増床

管理コストの合理化

- 継続的な管理コスト・仕様の適正化
- 適切な工事計画、発注方法の合理化
→費用の削減

新規テナント営業

- 適切なマーケット把握に基づく賃料設定
- オフィスマネジメント契約に基づく
三井不動産のリーシングマネジメント
→未稼働期間の減少

安定的な建物管理

- 防災・防犯体制、危機管理体制構築
- 管理技術、姿勢の向上
→質の高い管理、ホスピタリティーの向上
- 適切なメンテナンス・再投資
→資産価値の維持・向上

NBFの
収益基盤

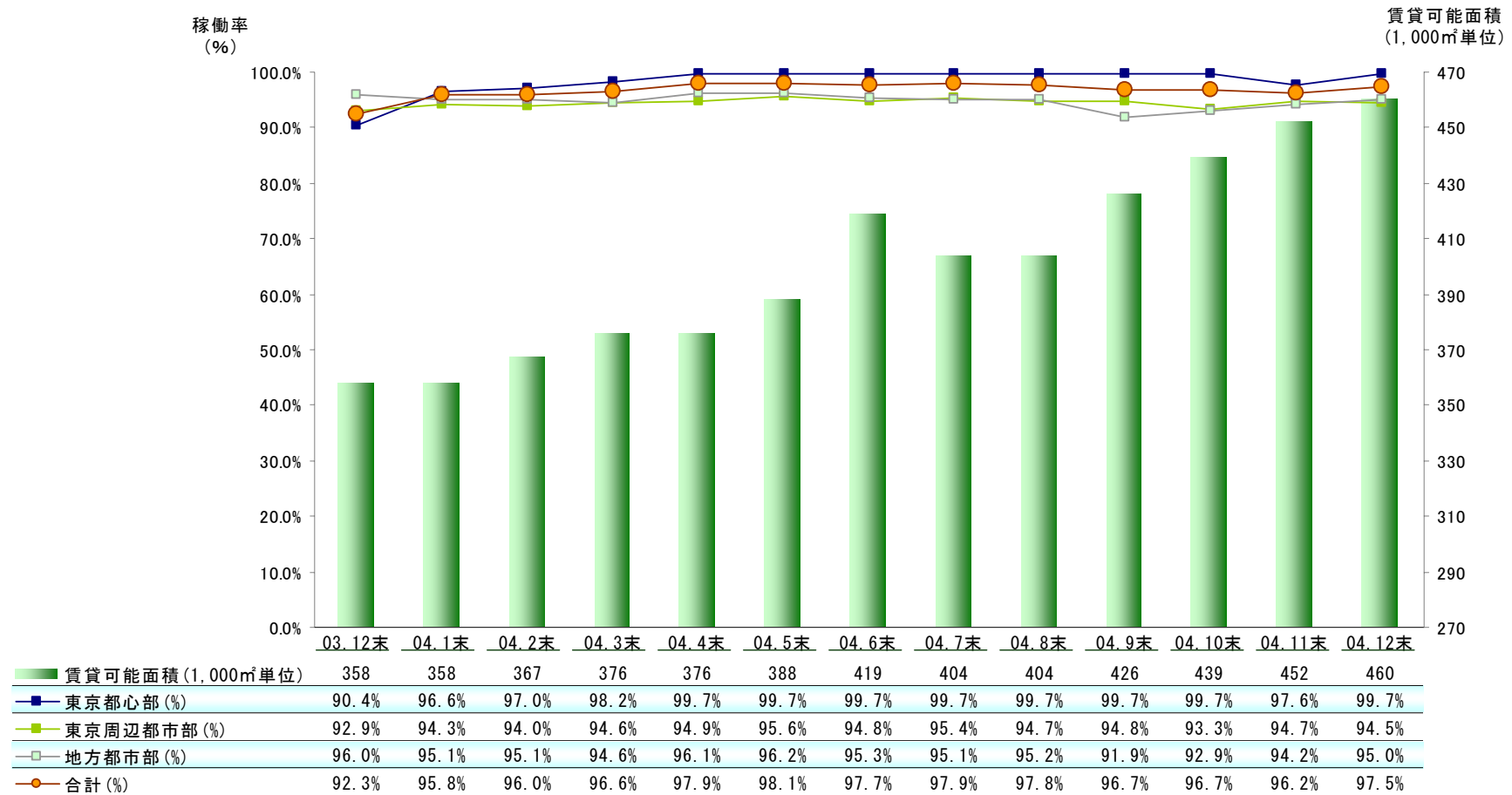
■ビル棟数:43棟

■賃貸可能面積:460,901㎡

■テナント数:667社

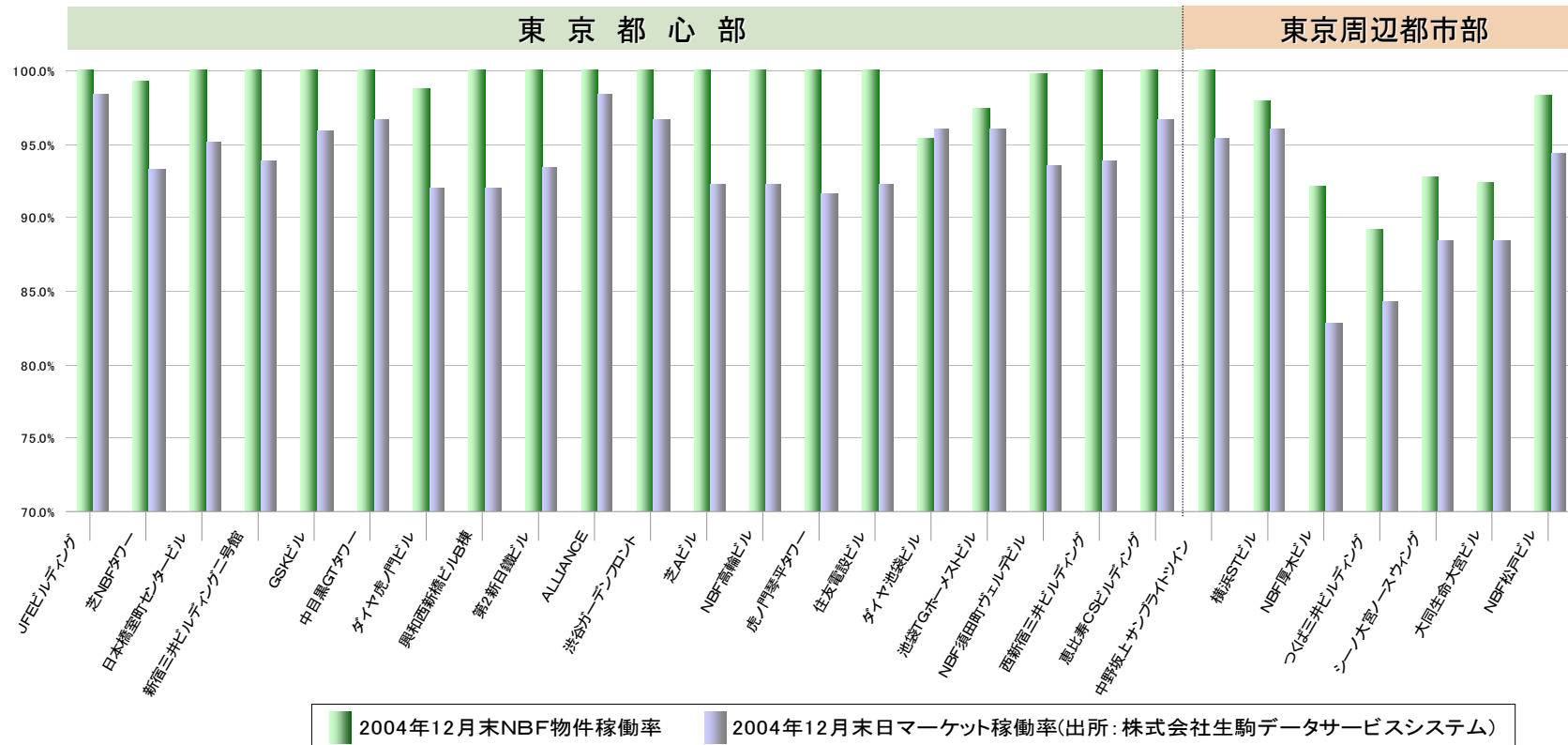
※2004年12月時点

2. エリア別稼働率



3. マーケット別稼働率比較

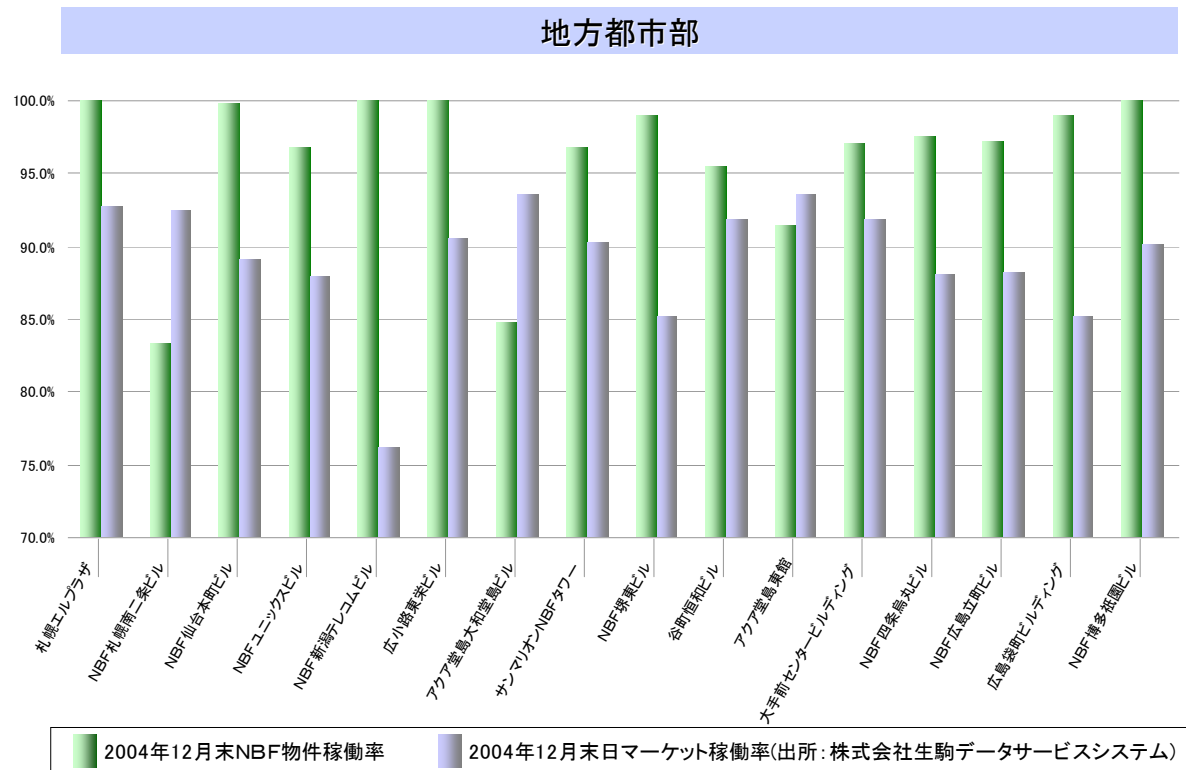
1 東京都心部・東京周辺都市部



※中目黒GTタワー、NBF高輪ビル、つくば三井ビルディング、NBF松戸ビルについてはマーケットデータが無いため、近傍地域のマーケットデータを参考に掲載しています

3. マーケット別稼働率比較

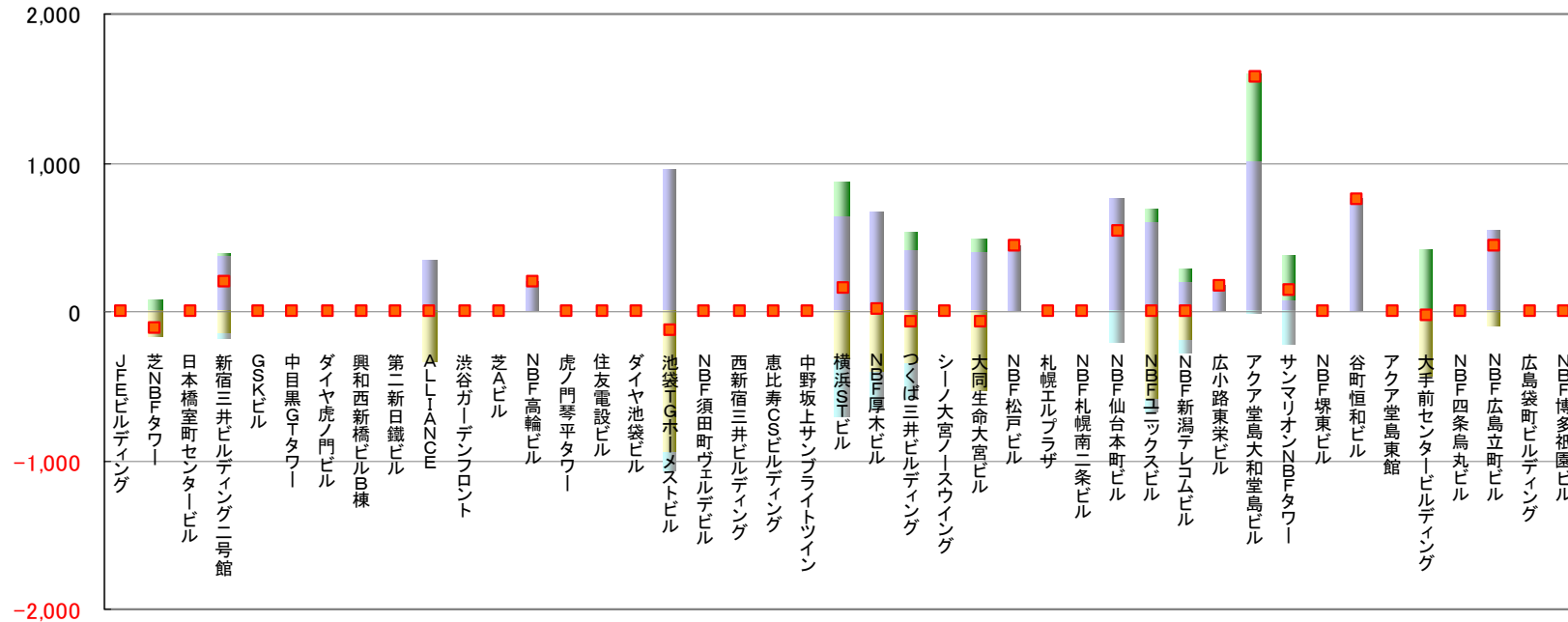
2 地方都市部



※NBFユニックスビルについてはマーケットデータが無いため、近傍地域のマーケットデータを参考に掲載しています

4. ビル別成解約面積一覧

面積(m²)



■ 新規成約面積 ■ 増室面積 ■ 解約(館外退出)面積 ■ 減室面積 ■ NET面積(成約・増室ー解約・減室)

※全物件合計(第7期取得物件除く)では、2004年6月末の面積ベースで、新規成約面積1.7%、解約(館外退出)面積1.0%となっています

参考:成約解約事由の傾向

- プラス要因(「拡大」「新設」)による成約が大半
- リストラ移転(コスト削減目的)による成約はなし
- NBF広島立町ビル、大同生命大宮ビルでは「エリア新設」ニーズによる成約が各5件あった

<成約事由>

- ① 拡大 27件
- ② 事務所新設 24件
- ③ その他 8件

<解約事由>

- ① 事務所廃止 17件
- ② リストラ 16件
- ③ その他 4件
- ④ 拡大 2件

5. 主要テナント上位10社

(04年12月末)

テナント名	賃貸物件	賃貸面積 (㎡)	面積割合※
1 JFEスチール(株)	JFEビルディング	65,280	14.5%
2 グラクソ・スミスクライン(株)	GSKビル	22,791	5.1%
	NBFユニックスビル		
3 三井不動産(株)	中目黒GTタワー	20,426	4.5%
	虎ノ門琴平タワー		
	西新宿三井ビルディング		
4 富士ゼロックス(株)	中野坂上サンブライトツイン	17,526	3.9%
	新宿三井ビルディング二号館		
	つくば三井ビルディング		
5 新日本製鐵(株)	第2新日鐵ビル	15,333	3.4%
6 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	1.9%
7 トランス・コスモス(株)	渋谷ガーデンフロント	8,438	1.9%
	広小路東栄ビル		
8 (株)りそな銀行	ダイヤ虎ノ門ビル	7,507	1.7%
	アクア堂島大和堂島ビル		
	日本橋室町センタービル		
	NBF広島立町ビル		
9 (株)エヌ・ティ・ティ・データ	芝Aビル	7,160	1.6%
	ダイヤ虎ノ門ビル		
10 住友電設(株)	住友電設ビル	5,978	1.3%

※・・・全賃貸面積に占める賃貸面積の割合

3. 三井不動産(株)

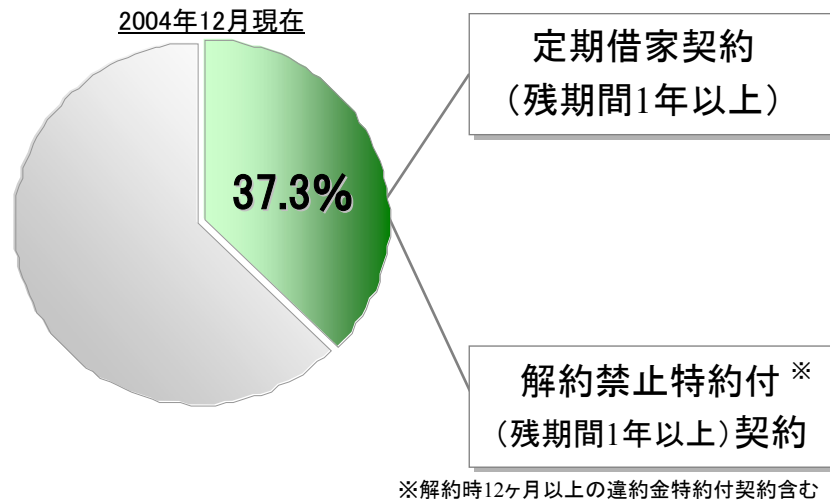
三井不動産は、本投資法人より賃借している中目黒GTタワー、虎ノ門琴平タワー、西新宿三井ビルディングの面積を転借人に転貸しています

本投資法人が三井不動産から受領する賃料は転借人から三井不動産が受領する転貸賃料から一定料率の金額を控除したものとなります

6. 賃貸借契約の安定性

2005年1月以降、1年間収益が確定している割合 ※

※…契約賃料ベース



■定期借家契約の内訳

2004年12月末現在

全契約に占める割合	22.2%
定期借家契約の平均賃貸契約年数	4.8年
定期借家契約の平均残存年数	3.5年

※年数には解約禁止特約付の場合、同特約の残期間は考慮していない

■解約禁止特約付契約の内訳

2004年12月末現在

全契約に占める割合	20.1%
→ 内 残期間1年以上	15.1%
→ 内 残期間2年以上	10.3%

※解約時12ヶ月以上の違約金特約付契約を含む

7. テナント業種分布

業種	賃貸面積(m ²)	面積割合	主要テナント
鉄鋼業、鋳業等	81,603	18.2%	JFEスチール、新日本製鐵
サービス業 (情報サービス業等以外)	52,745	11.7%	建設技術研究所
金融・保険業	50,956	11.3%	りそな銀行
情報サービス業等	40,941	9.1%	トランス・コスモス、エヌ・ティ・ティ・データ
不動産業	39,518	8.8%	三井不動産
卸売・小売業, 飲食店	35,109	7.8%	住商フレッシュミート
医薬品製造業等	31,360	7.0%	グラクソ・スミスクライン
製造業 (鉄鋼業等、医薬品製造業等、事務用機械製造業等以外)	31,000	6.9%	図書印刷
建設業	24,905	5.5%	住友電設
運輸・通信業	22,154	4.9%	エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ
事務用機械製造業等	21,995	4.9%	富士ゼロックス
その他	17,185	3.8%	—

8. CSの更なる向上とNBFブランドの構築

(1) ブランド構築の裏付けとなる品質の高い建物・サービスの提供

投資法人の信頼性

- JREIT 最初の上場、最大の資産規模
- 財務の安定性

建物の維持・更新

- 設備: 空調機、中央監視盤更新等
- 本体: 外壁補修、鉄部塗装等
- 表示: サイン新設・更新等



管理技術の品質向上

■ 優秀管理会社表彰



■ ホスピタリティー研修



■ 消防訓練



NBF ブランドの裏付け

引き続きテナント満足度向上を第一優先とし
各施策を実施します

■ NBFビジョン (情報配信システム)

<コンテンツ>

- ・ビルの休館日のお知らせ
- ・館内飲食店舗情報
- ・天気予報 他



(2)NBFブランドの浸透

新ロゴタイプの作成



「NBF」の認知度を高めるとともに投資家、テナント等とのコミュニケーションをより一層促進するために、この度、「NBF」そのものをロゴタイプ化いたしました

ビル名の変更

新名称	旧名称
NBF高輪ビル	高輪1丁目ビル
NBF須田町ヴェルデビル	須田町ヴェルデビル
NBF松戸ビル	松戸シティビル
NBF札幌南二条ビル	札幌南二条ビル
NBFユニックスビル	ユニックスビル
NBF新潟テレコムビル	新潟テレコムビル
NBF堺東ビル	堺東センタービルディング
NBF四条烏丸ビル	四条烏丸南ビル
NBF博多祇園ビル	博多祇園21ビル



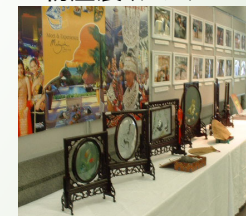
上記の9物件について2005年2月1日より実施。今後も他の完全所有物件について、順次名称変更等を検討していく予定です

テナントコミュニケーション施策

■NBFコンサート



■物産展(アジアンフェア)



■絵馬イベント



NBFではテナントとの継続的コミュニケーションによる信頼関係の維持を重視します

高い運用能力に裏付けされたNBFブランドの一層の浸透、確立を目指すことにより、収益基盤の安定化、投資主価値の向上を目指します

1. 財務の基本方針

(1) ファイナンスの機動性

機動性を重視した無担保・無保証のコーポレートファイナンスを活用し、物件取得における優位性の確保を目指します

(2) 財務の安定性

1 LTV(Loan to Value)のターゲット

LTV40%～50%をターゲットとし、最大60%を上限の目安とします

有利子負債残高 (2004年12月期末)	179,500百万円
総資産有利子負債比率 (2004年12月期末)	41.7%

2 長期固定有利子負債比率のターゲット

長期固定有利子負債比率について、80～90%を当面の目標とします

2004年12月期末	83.0%
------------	-------

3 資金調達の安定性

- 返済期限の分散 (20ページ参照)
- リファイナンスリスクの軽減
18行による総額300億円のコミットメントラインを設定済
- 調達先の拡大 (21ページ参照)
2004年12月期末:28社 (2004年6月期末:26社)
- 調達手段の拡充
資金調達手段の多様化の観点から投資法人債の発行に積極的に取組
・2004年9月に第4回債(5年、100億円)、第5回債(7年、100億円)を発行
・2005年1月に発行登録書を提出、公募による投資法人債の発行を見据える

4 良好な格付の維持

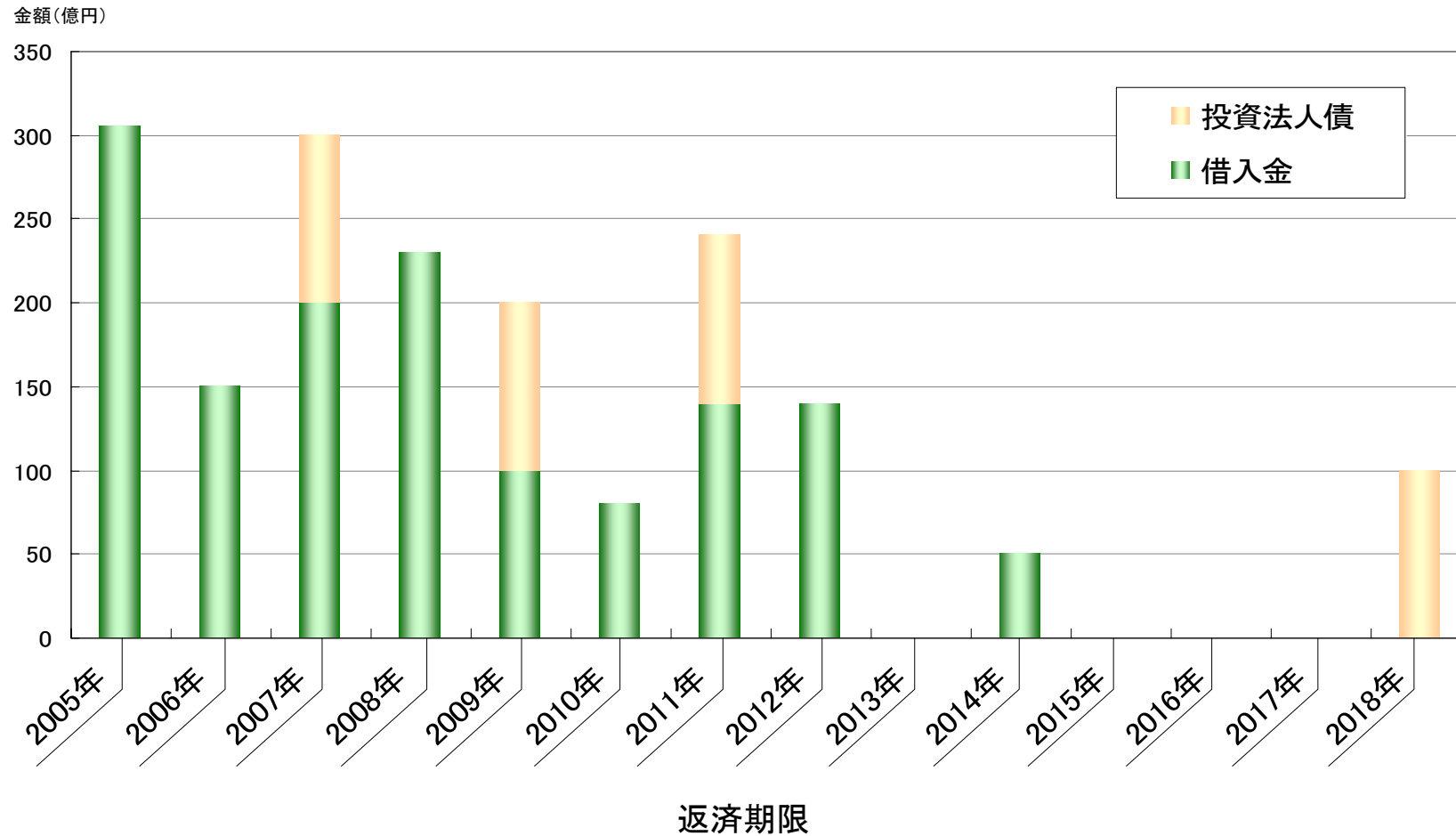
S&P	長期会社格付：A、短期会社格付：A-1 アウトルック：安定的
Moody's	発行体格付：A2、アウトルック：安定的
R&I	長期優先債務格付：AA-

<参考：平均調達コスト…2004年12月末現在>

短期借入金	0.45%
長期借入金	1.42%
投資法人債	1.35%
全体平均	1.27%
長期有利子負債の平均残存年数	4.91年

2. 返済期限の分散

有利子負債返済期限の分散状況(2004年12月末)



3. 借入金の状況

(百万円)

借入金	借入先	前期末残高 (2004年6月末)	当期末残高 (2004年12月末)	返済方法	その他
短期借入金	中央三井信託銀行	16,500	3,000	期限一括	無担保・無保証 ・同順位・変動金利
	東京三菱銀行	15,400	3,000		
	農林中央金庫	9,500	3,000		
	三井住友銀行	8,150	3,000		
	八十二銀行	2,000	2,000		
	福岡銀行	2,000	2,000		
	信金中央金庫	2,000	1,000		
	鹿児島銀行	2,000	1,000		
	中国銀行	1,000	1,000		
	群馬銀行	1,000	1,000		
	みずほコーポレート銀行	1,000	1,000		
	静岡銀行	1,000	1,000		
	山口銀行	1,000	1,000		
	第四銀行	1,000	1,000		
	山梨中央銀行	500	500		
新生銀行	-	1,000			
	小計	64,050	25,500		
長期借入金	住友生命保険	25,000	25,000	期限一括	無担保・無保証 ・同順位・固定金利
	中央三井信託銀行	25,000	25,000		
	明治安田生命保険	10,000	10,000		
	農林中央金庫	8,000	8,000		
	三井生命保険	6,000	8,000		
	住友信託銀行	6,000	6,000		
	日本生命保険	5,000	8,000		
	第一生命保険	5,000	5,000		
	大同生命保険	3,000	4,000		
	三井住友銀行	3,000	3,000		
	常陽銀行	2,000	2,000		
	伊予銀行	2,000	2,000		
	太陽生命保険	1,000	1,000		
	全国共済農業共同組合連合会	1,000	1,000		
	日本政策投資銀行	-	4,000		
東京三菱銀行	-	2,000			
	小計	102,000	114,000		
	合計	166,050	139,500		

第7期(平成16年12月期)決算補足説明資料

NBF

Nippon Building Fund

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

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

1. 損益計算書

(単位:百万円)

科目	当期(第7期) 2004年7月1日～2004年12月31日		前期(第6期) 2004年1月1日～2004年6月30日		増減	
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額	前期比(%)
	賃貸事業収入	13,610	84.5%	11,264	89.7%	2,345
家賃	11,954	74.2%	9,953	79.3%	2,001	20.1%
共益費	1,573	9.8%	1,242	9.9%	331	26.7%
その他の賃貸収入	81	0.5%	68	0.5%	13	19.1%
その他賃貸事業収入	1,568	9.7%	1,193	9.5%	375	31.4%
駐車場使用料	358	2.2%	298	2.4%	60	20.1%
施設使用料	66	0.4%	62	0.5%	4	6.8%
付帯収益	1,067	6.6%	708	5.6%	358	50.6%
解約金	58	0.4%	116	0.9%	-57	-49.3%
雑収益	16	0.1%	7	0.1%	9	127.8%
不動産等売却益	937	5.8%	96	0.8%	841	874.6%
不動産等売却益	937	5.8%	96	0.8%	841	874.6%
賃貸事業収入等及び不動産等売却益 合計	16,116	100.0%	12,554	100.0%	3,562	28.4%
公租公課	1,166	7.2%	1,192	9.5%	-26	-2.2%
諸経費	3,773	23.4%	2,954	23.5%	818	27.7%
水道光熱費	1,111	6.9%	821	6.5%	290	35.3%
建物管理委託費	1,192	7.4%	1,000	8.0%	191	19.2%
オフィスマネジメントフィー	705	4.4%	568	4.5%	136	24.1%
修繕費	493	3.1%	318	2.5%	174	54.9%
借地借家料	83	0.5%	83	0.7%	0	-0.5%
保険料・信託報酬	93	0.6%	102	0.8%	-9	-8.9%
その他諸経費	94	0.6%	59	0.5%	34	57.0%
減価償却費	2,891	17.9%	2,627	20.9%	263	10.0%
賃貸事業費用 合計	7,831	48.6%	6,775	54.0%	1,056	15.6%
賃貸事業利益及び不動産等売却益	8,285	51.4%	5,779	46.0%	2,505	43.4%
資産運用報酬	574	3.6%	443	3.5%	131	29.6%
販売費及び一般管理費	181	1.1%	173	1.4%	8	4.6%
営業利益	7,529	46.7%	5,162	41.1%	2,366	45.8%
営業外収益	16	0.1%	13	0.1%	3	24.5%
営業外費用	1,239	7.7%	913	7.3%	326	35.7%
支払利息	801	5.0%	712	5.7%	88	12.4%
投資法人債利息	210	1.3%	158	1.3%	52	33.4%
投資法人債発行費償却	37	0.2%	21	0.2%	16	78.4%
新投資口発行費	153	1.0%	-	0.0%	153	0.0%
その他の営業外費用	35	0.2%	21	0.2%	14	66.8%
営業外利益	-1,222	-7.6%	-899	-7.2%	-322	35.9%
経常利益	6,307	39.1%	4,263	34.0%	2,043	47.9%
税引前当期純利益	6,307	39.1%	4,263	34.0%	2,043	47.9%
法人税、住民税及び事業税	1	0.0%	0	0.0%	0	66.8%
法人税等調整額	-0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
当期純利益	6,306	39.1%	4,262	34.0%	2,043	47.9%

(注)金額については、百万円未満切り捨て

1 賃貸事業収入等及び不動産等売却益

a 当期の賃貸事業収入につきましては、第6期末保有43物件のうち、4物件を売却し、新規で4物件(シーノ大宮ノースウイングの追加取得を含む)、2物件で持分を追加取得したことにより、13,610百万円となり、期末保有物件は43物件となりました。

b 新規取得物件一覧

ALLIANCE(売買価格9,126百万円) アクア堂島大和堂島ビル(売買価格17,810百万円)
シーノ大宮ノースウイング(売買価格16,816百万円) 虎ノ門琴平タワー(売買価格6,043百万円)

c 追加取得物件一覧

札幌エルプラザ(売買価格239百万円) 日本橋室町センタービル(売買価格14,000百万円)

d 売却物件一覧

新宿余丁町ビル(売却価格2,700百万円) 稲毛海岸ビル(売却価格2,100百万円)
浜松シティビル(売却価格1,400百万円) 京町堀センタービルディング(売却価格900百万円)

e 家賃および共益費につきましては、前期取得物件の通期稼働及び今期取得物件による増加があり、全体では、2,345百万円の増収となりました。

f 新宿余丁町ビル、稲毛海岸ビル、浜松シティビル及び京町堀センタービルディングの売却に伴う売却益を937百万円計上しております。

g 期末稼働率は97.5%で前期比(前期末97.7%)0.2ポイントダウンとなりました。期中平均稼働率は97.8%で前期比(前期97.0%)0.8ポイントアップとなりました。

2 賃貸事業利益及び不動産等売却益

a 前期取得物件の通期稼働及び当期取得物件の新規稼働のほか、4物件の売却があった結果、前期比2,505百万円増の8,285百万円となりました。

3 当期純利益

a 上記、収入の増加等に伴い、当期純利益は、支払利息の増加、新投資口発行費の計上があったものの、前期比2,043百万円増の6,306百万円となりました。

当期の借入金平均残高(投資法人債含む)及び加重平均金利は下記の通りです。

	当期		前期(参考)	
	平均残高	加重平均金利	平均残高	加重平均金利
短期借入金	20,040 百万円	0.45%	34,771 百万円	0.50%
長期借入金	105,685 百万円	1.42%	87,264 百万円	1.43%
投資法人債	30,870 百万円	1.36%	26,198 百万円	1.21%
合計	156,595 百万円	1.28%	148,233 百万円	1.17%

(参考)損益前年同期比較(対第5期、24棟ベース)

(単位:百万円)

	当期(第7期) 2004年7月1日～2004年12月31日		前々期(第5期) 2003年7月1日～2003年12月31日		増減		
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額	前期比(%)	
賃貸事業収入	賃貸事業収入	9,376	90.8%	9,524	90.7%	-147	-1.5%
	家賃	8,333	80.7%	8,370	79.7%	-36	-0.4%
	共益費	973	9.4%	1,086	10.3%	-113	-10.4%
	その他の賃貸収入	70	0.7%	67	0.6%	2	4.1%
	その他賃貸事業収入	952	9.2%	981	9.3%	-29	-3.0%
	駐車場使用料	238	2.3%	241	2.3%	-3	-1.3%
	施設使用料	54	0.5%	52	0.5%	2	4.8%
	付帯収益	618	6.0%	604	5.8%	13	2.2%
	解約金	34	0.3%	72	0.7%	-38	-52.3%
	雑収益	6	0.1%	11	0.1%	-4	-37.8%
賃貸事業収入 合計		10,329	100.0%	10,506	100.0%	-176	-1.7%
賃貸事業費用	公租公課	1,029	10.0%	979	9.3%	49	5.1%
	諸経費	2,547	24.7%	2,537	24.2%	9	0.4%
	水道光熱費	754	7.3%	732	7.0%	22	3.1%
	建物管理委託費	781	7.6%	859	8.2%	-77	-9.1%
	オフィスマネジメントフィー	469	4.5%	477	4.5%	-7	-1.6%
	修繕費	414	4.0%	321	3.1%	92	28.9%
	借地借家料	-	-	-	-	-	-
	保険料・信託報酬	71	0.7%	89	0.8%	-17	-19.2%
	その他諸経費	55	0.5%	58	0.6%	-3	-5.3%
	減価償却費	1,799	17.4%	1,966	18.7%	-166	-8.5%
賃貸事業費用 合計		5,376	52.1%	5,483	52.2%	-106	-1.9%
賃貸事業利益		4,952	47.9%	5,022	47.8%	-70	-1.4%

(注)金額については、百万円未満切り捨て

前提条件

第4期末保有の29棟ベースから芝NBFタワーおよび売却4物件を除いた24棟ベースで、第7期(H16/12月期)と第5期(H15/12月期)の比較を行っております。

(参考)損益前期比較(対第6期、28棟ベース)

(単位:百万円)

	当期(第7期)		前期(第6期)		増減		
	2004年7月1日～2004年12月31日		2004年1月1日～2004年6月30日		金額	前期比(%)	
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)			
賃貸事業収入	賃貸事業収入	9,864	90.5%	9,785	90.6%	78	0.8%
	家賃	8,724	80.0%	8,597	79.6%	126	1.5%
	共益費	1,070	9.8%	1,121	10.4%	-50	-4.5%
	その他の賃貸収入	70	0.6%	66	0.6%	3	5.1%
	その他賃貸事業収入	1,041	9.5%	1,015	9.4%	25	2.5%
	駐車場使用料	248	2.3%	248	2.3%	0	0.1%
	施設使用料	55	0.5%	53	0.5%	2	3.8%
	付帯収益	694	6.4%	591	5.5%	102	17.4%
	解約金	34	0.3%	114	1.1%	-80	-69.7%
	雑収益	7	0.1%	7	0.1%	0	6.3%
賃貸事業収入 合計		10,905	100.0%	10,801	100.0%	104	1.0%
賃貸事業費用	公租公課	1,075	9.9%	1,078	10.0%	-2	-0.3%
	諸経費	2,730	25.0%	2,428	22.5%	302	12.5%
	水道光熱費	818	7.5%	692	6.4%	125	18.2%
	建物管理委託費	853	7.8%	828	7.7%	25	3.1%
	オフィスマネジメントフィー	495	4.5%	492	4.6%	3	0.6%
	修繕費	431	4.0%	271	2.5%	159	58.7%
	借地借家料	-	-	0	0.0%	0	-100.0%
	保険料・信託報酬	73	0.7%	88	0.8%	-14	-16.8%
	その他諸経費	58	0.5%	54	0.5%	4	8.0%
	減価償却費	1,904	17.5%	2,075	19.2%	-171	-8.3%
賃貸事業費用 合計		5,710	52.4%	5,581	51.7%	128	2.3%
賃貸事業利益		5,195	47.6%	5,219	48.3%	-24	-0.5%

(注)金額については、百万円未満切り捨て

前提条件

第5期末保有の33棟ベースから芝NBFタワーおよび売却4物件を除いた28棟ベースで、第7期(H16/12月期)と第6期(H16/6月期)の比較を行っております。

2. 金銭の分配に係る計算書

金銭の分配に係る計算書	当期(第7期) 2004年7月1日～2004年12月31日		前期(第6期) 2004年1月1日～2004年6月30日	
	金額	単位	金額	単位
当期末処分利益	6,306,101	千円	4,262,515	千円
分配金の額	6,306,027	千円	4,262,429	千円
(投資口1口当たり分配金の額)	17,291	円	15,185	円
次期繰越利益	73	千円	85	千円

分配金の額

当期の分配金の額は、前期同様、租税特別措置法の特例の適用を企図し、未処分利益に対し、ほぼ全額を配当することを決定いたしております。1口当たり分配金額は、17,291円となりました(前期比 2,106円増)。

3. 業績予想との比較

項目	営業収益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	円	円
決算値	16,116	6,307	6,306	17,291	—
予想値	15,409	5,981	5,981	16,400	—
差異	707	326	325	891	—
差異(%)	4.6%	5.5%	5.4%	5.4%	—

実績と業績予想の差異

営業収益

営業収益につきましては、既保有物件の稼働率の上昇、付帯収益の増加の他、予想値には含まれていなかったアクア堂島大和堂島ビル、シーノ大宮ノースウイング(追加取得分)、虎ノ門琴平タワー、札幌エルプラザ(追加取得分)、日本橋室町センタービル(追加取得分)の取得等があり707百万円上回りました。

当期純利益

当期純利益につきましては、上記収益の増加、営業外損益の改善等により、当期純利益は6,306百万円と予想値を325百万円上回りました。

4. 比較貸借対照表

(1) 資産の部

(単位:百万円)

科目	当期		前期		増減	
	金額	比率	金額	比率	金額	前期比
流動資産	39,440	9.2%	33,102	9.0%	6,337	19.1%
現金及び預金	38,489	8.9%	32,160	8.8%	6,329	19.7%
その他の流動資産	950	0.2%	942	0.3%	8	0.9%
固定資産	390,813	90.8%	333,034	90.9%	57,778	17.3%
有形固定資産	369,697	85.9%	314,974	86.0%	54,722	17.4%
不動産	84,897	19.7%	64,912	17.7%	19,984	30.8%
建物等	41,832	9.7%	30,763	8.4%	11,069	36.0%
土地	43,064	10.0%	34,149	9.3%	8,914	26.1%
信託不動産	284,800	66.2%	250,062	68.3%	34,738	13.9%
建物等	84,504	19.6%	78,611	21.5%	5,893	7.5%
土地	200,295	46.5%	171,450	46.8%	28,844	16.8%
無形固定資産	19,847	4.6%	16,839	4.6%	3,007	17.9%
地上権	3,012	0.7%	-	0.0%	3,012	0.0%
信託借地権	16,763	3.9%	16,763	4.6%	0	0.0%
その他の無形固定資産	71	0.0%	75	0.0%	-4	-6.5%
投資その他の資産	1,268	0.3%	1,219	0.3%	48	4.0%
差入敷金保証金	303	0.1%	303	0.1%	0	0.2%
その他の投資その他の資産	964	0.2%	916	0.3%	47	5.2%
繰延資産	124	0.0%	63	0.0%	61	97.3%
投資法人債発行費	124	0.0%	63	0.0%	61	97.3%
資産の部合計	430,378	100.0%	366,200	100.0%	64,177	17.5%

(2) 負債及び出資の部

(単位:百万円)

科目	当期		前期		増減	
	金額	比率	金額	比率	金額	前期比
流動負債	38,166	8.9%	69,124	18.9%	-30,957	-44.8%
未払金等	4,755	1.1%	2,011	0.5%	2,744	136.5%
前受金	2,589	0.6%	2,610	0.7%	-21	-0.8%
短期借入金	25,500	5.9%	64,050	17.5%	-38,550	-60.2%
一年以内返済予定長期借入金	5,000	1.2%	-	0.0%	5,000	0.0%
その他の流動負債	322	0.1%	452	0.1%	-130	-28.8%
固定負債	175,226	40.7%	143,914	39.3%	31,311	21.8%
預り敷金保証金	26,185	6.1%	21,878	6.0%	4,306	19.7%
投資法人債	40,000	9.3%	20,000	5.5%	20,000	100.0%
長期借入金	109,000	25.3%	102,000	27.9%	7,000	6.9%
その他の固定負債	41	0.0%	36	0.0%	4	13.5%
負債の部合計	213,393	49.6%	213,038	58.2%	354	0.2%
出資	210,678	49.0%	148,899	40.7%	61,779	41.5%
出資総額	210,678	49.0%	148,899	40.7%	61,779	41.5%
剰余金	6,306	1.4%	4,262	1.1%	2,043	47.9%
出資の部合計	216,985	50.4%	153,161	41.8%	63,823	41.7%
負債及び出資の部合計	430,378	100.0%	366,200	100.0%	64,177	17.5%

(注)金額については、百万円未満切り捨て

現金及び預金	当期	前期	差異
投資法人名義預金	8,951	6,906	2,045
うち預り敷金相当額	3,927	2,888	1,039
うち修繕積立金相当額	1,287	1,467	-180
その他	3,736	2,550	1,186
信託銀行名義預金	29,537	25,254	4,283
うち預り敷金相当額(差入敷金相当額を除く)	21,804	18,696	3,108
うち修繕積立金相当額	210	179	31
その他	7,523	6,377	1,146

固定資産	前期末帳簿価額	当期増減額	当期償却額	期末簿価
有形固定資産	314,974	57,610	2,887	369,697
不動産	64,912	20,717	732	84,897
建物等	30,763	11,801	732	41,832
土地	34,149	8,915	-	43,064
信託不動産	250,062	36,892	2,154	284,800
建物等	78,611	8,047	2,154	84,504
土地	171,450	28,845	-	200,295
無形固定資産	16,839	3,012	4	19,847
地上権	-	3,012	-	3,012
信託借地権	16,763	-	-	16,763
その他無形固定資産	75	0	4	71
(有形・無形固定資産合計)	331,813	60,622	2,891	389,544
投資その他の資産	50	4	-	54
長期前払費用(但し、投資法人債関係除く)	50	4	-	54
物件帳簿価額合計(但し、建設仮勘定含)	331,863	60,626	2,891	389,598

その他の投資その他の資産	当期	前期	差異
管理組合に対する修繕積立金	897	858	39

借入金(投資法人債含む)	当期末	前期末	差異	
有利子負債残高	179,500	186,050	-6,550	
総資産有利子負債比率	期末有利子負債 期末総資産	41.7%	50.8%	-9.1
長期有利子負債比率	長期有利子負債 有利子負債	83.0%	65.6%	17.4
当期末の瞬間加重平均金利	期末残高	当期末	前期(参考)	
短期借入金	25,500	0.45%	0.47%	
長期借入金	114,000	1.42%	1.42%	
投資法人債	40,000	1.35%	1.37%	
合計	179,500	1.27%	1.09%	

5. キャッシュフロー計算書(参考情報)

(単位:百万円)

項目	当期		前期	
	金額		金額	
I 営業活動によるキャッシュフロー	15,336		5,181	
税引前当期純利益		6,307		4,263
減価償却費		2,891		2,627
その他		6,138		▲ 1,709
II 投資活動によるキャッシュフロー	▲ 59,875		▲ 49,250	
固定資産の取得による支出		▲ 64,140		▲ 52,366
預り敷金保証金の収入・支出		4,306		3,148
差入敷金保証金の収入・支出		0		7
その他		▲ 40		▲ 39
III 財務活動によるキャッシュフロー	50,868		45,811	
短期借入金の借入・返済		▲ 38,550		30,900
長期借入金の借入・返済		12,000		27,000
投資法人債発行による収入		20,000		—
投資法人債償還による支出		—		▲ 8,000
投資法人債発行費の支出		▲ 99		—
投資口の発行による収入		61,779		—
分配金の支払額		▲ 4,262		▲ 4,088
IV 現金及び現金同等物の増減	6,329		1,742	
V 現金及び現金同等物の期首残高	32,160		30,417	
VI 現金及び現金同等物の期末残高	38,489		32,160	

(注)金額については、百万円未満切り捨て

6. 投資主について

所有者区分	口数・比率					
	2004年12月期		2004年6月期		増減	
	口数	比率	口数	比率	口数	前期比
個人・その他	50,504	13.8%	33,701	12.0%	16,803	49.9%
政府・地方公共団体	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
金融機関	209,871	57.5%	154,170	54.9%	55,701	36.1%
銀行・信託銀行	141,215	38.7%	98,245	35.0%	42,970	43.7%
都市銀行	6,866	1.9%	2,379	0.8%	4,487	188.6%
地方銀行	75,532	20.7%	68,155	24.3%	7,377	10.8%
信託銀行	58,817	16.1%	27,711	9.9%	31,106	112.3%
生命保険会社	37,626	10.3%	31,507	11.2%	6,119	19.4%
損害保険会社	13,341	3.7%	13,435	4.8%	-94	-0.7%
その他金融	17,689	4.9%	10,983	3.9%	6,706	61.1%
信用金庫	12,364	3.4%	8,615	3.1%	3,749	43.5%
その他	5,325	1.5%	2,368	0.8%	2,957	124.9%
その他国内法人	52,360	14.4%	47,520	16.9%	4,840	10.2%
一般法人	47,469	13.0%	43,451	15.5%	4,018	9.2%
その他法人	4,891	1.3%	4,069	1.4%	822	20.2%
外国人	39,169	10.7%	32,385	11.5%	6,784	20.9%
外国個人	16	0.0%	8	0.0%	8	100.0%
外国法人	39,153	10.7%	32,377	11.5%	6,776	20.9%
証券会社	12,796	3.5%	12,917	4.6%	-121	-0.9%
保管振替機構名義投資口	0	0.0%	7	0.0%	-7	-100.0%
合計	364,700	100.0%	280,700	100.0%	84,000	29.9%

所有者区分	投資主数・比率					
	2004年12月期		2004年6月期		増減	
	投資主数	比率	投資主数	比率	投資主数	前期比
個人・その他	18,260	95.6%	11,342	94.4%	6,918	61.0%
政府・地方公共団体	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
金融機関	191	1.0%	154	1.3%	37	24.0%
銀行・信託銀行	81	0.4%	72	0.6%	9	12.5%
都市銀行	3	0.0%	2	0.0%	1	50.0%
地方銀行	65	0.3%	57	0.5%	8	14.0%
信託銀行	13	0.1%	13	0.1%	0	0.0%
生命保険会社	12	0.1%	8	0.1%	4	50.0%
損害保険会社	9	0.0%	9	0.1%	0	0.0%
その他金融	89	0.5%	65	0.5%	24	36.9%
信用金庫	61	0.3%	53	0.4%	8	15.1%
その他	28	0.1%	12	0.1%	16	133.3%
その他国内法人	446	2.3%	334	2.8%	112	33.5%
一般法人	386	2.0%	289	2.4%	97	33.6%
その他法人	60	0.3%	45	0.4%	15	33.3%
外国人	197	1.0%	170	1.4%	27	15.9%
外国個人	3	0.0%	2	0.0%	1	50.0%
外国法人	194	1.0%	168	1.4%	26	15.5%
証券会社	13	0.1%	10	0.1%	3	30.0%
保管振替機構名義投資口	0	0.0%	1	0.0%	-1	-100.0%
合計	19,107	100.0%	12,011	100.0%	7,096	59.1%

(参考情報)

主要な投資主一覧表

投資主名	当期末所有口数	前期末所有口数
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)(信託口)	25,391	11,867
三井不動産(株)	18,235	16,200
日本マスタートラスト信託銀行(株)(信託口)	14,980	4,218
野村證券(株)	11,378	10,187
住友生命保険(相)	11,256	10,000
(株)オービックビジネスコンサルタント	10,619	10,669
資産管理サービス信託銀行(株)(証券投資信託口)	10,423	6,842
(株)中国銀行	10,315	8,385
明治安田生命保険(相)	6,712	6,712
(株)北洋銀行	6,205	4,680

新投資口の発行

(1)一般募集による投資口の発行		(2)第三者割当による投資口の発行	
発行新投資口数	80,000口	発行新投資口数	4,000口
発行価格	1口につき759,500円	発行価額	1口につき735,475円
発行価格の総額	60,760,000,000円	発行価額の総額	2,941,900,000円
発行価額	1口につき735,475円	割当先	野村證券株式会社
発行価額の総額	58,838,000,000円	払込期日	平成16年8月10日
払込期日	平成16年7月13日		

7. テナント状況

テナント上位10社 (2004年12月31日現在)

テナント名	賃貸面積 (㎡)	比率※
1 JFEスチール株式会社	65,280	14.5%
2 グラクソ・スミスクライン株式会社	22,791	5.1%
(注1)3 三井不動産株式会社	20,426	4.5%
4 富士ゼロックス株式会社	17,526	3.9%
5 新日本製鐵株式会社	15,333	3.4%
6 エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ株式会社	8,493	1.9%
7 トランス・コスモス株式会社	8,438	1.9%
8 株式会社りそな銀行	7,507	1.7%
9 株式会社エヌ・ティ・ティ・データ	7,160	1.6%
10 住友電設株式会社	5,978	1.3%

※全賃貸面積に占める賃貸面積の割合

(注1) 三井不動産は、本投資法人より賃借している中目黒GTタワー、虎ノ門琴平タワー、西新宿三井ビルの面積を転借人に転賃しています。本投資法人が三井不動産から受領する賃料は転借人から三井不動産が受領する転賃賃料から一定料率の金額を控除したものとなります。

8. 営業成績及び財産の状況の推移

期 決算年月		第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
		2002年12月期	2003年6月期	2003年12月期	2004年6月期	2004年12月期
営業収益	百万円	11,845	12,238	12,453	12,554	16,116
賃貸NOI	百万円	7,886	8,056	7,964	8,310	10,238
営業利益 (a)	百万円	5,189	5,043	4,989	5,162	7,529
経常利益 (b)	百万円	4,563	4,314	4,094	4,263	6,307
当期純利益 (c)	百万円	4,562	4,313	4,093	4,262	6,306
分配総額 (d)	百万円	4,562	4,313	4,093	4,262	6,306
当期減価償却費	百万円	2,072	2,365	2,402	2,627	2,891
当期資本的支出額	百万円	368	1,166	2,313	458	430
総資産額 (期初) (e)	百万円	278,975	290,725	307,688	314,361	366,200
純資産額 (期初) (f)	百万円	153,391	153,461	153,212	152,992	153,161
総資産額 (期末) (g)	百万円	290,725	307,688	314,361	366,200	430,378
純資産額 (期末) (h)	百万円	153,461	153,212	152,992	153,161	216,985
出資総額 (期末)	百万円	148,899	148,899	148,899	148,899	210,678
発行済投資口数 (期末) (i)	口	280,700	280,700	280,700	280,700	364,700
1口当たり純資産額 (h)/(i)	円	546,709	545,823	545,038	545,641	594,968
1口当たり分配金 (d)/(i)	円	16,253	15,367	14,582	15,185	17,291
(うち1口当たり利益分配金) (d)/(i)	円	16,253	15,367	14,582	15,185	17,291
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	—	—	—	—	—
1口当たりFFO	円	23,635	23,794	23,140	24,203	23,060
総資産経常利益率 (b)/((e)+(g))÷2	%	1.60(3.20)	1.44(2.88)	1.31(2.63)	1.25(2.51)	1.58(3.17)
自己資本当期純利益率 (c)/((f)+(h))÷2	%	2.97(5.95)	2.81(5.63)	2.67(5.35)	2.78(5.57)	3.41(6.81)
総資産有利子負債比率 (期末)	%	38.0	41.9	43.3	50.8	41.7
投資物件数 (期末)	件	28	29	33	43	43
テナント数 (期末)	件	441	446	511	629	667
総賃貸可能面積 (期末)	㎡	322,344	340,496	358,940	419,511	460,901
稼働率 (期末)	%	95.0	94.8	92.3	97.7	97.5
開示評価額 (鑑定価格)	百万円	258,059	266,915	279,545	334,920	398,817

(注)

()内の数値は、月数により年換算した数値であります。

賃貸NOI及び1口当たりFFOについては、不動産等売却損益を含んでおりません。

1口当たりFFOについては、以下の式から算定しております。

・(当期純利益+当期減価償却費-不動産等売却損益)÷発行済投資口数(加重平均:358,157口)

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います。また、テナント数はビル毎の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います。

9. 第8期業績予想

(単位:百万円)

		第8期	第9期(参考数値)	
		(2005年1-6月)	(2005年7-12月)	
		44棟 合計	44棟 合計	
経常 利益	営業 利益	賃貸事業収入	14,664	14,966
		その他賃貸事業収入	1,503	1,579
		賃貸事業収入 合計	16,168	16,545
		公租公課	1,583	1,576
		諸経費	3,749	3,956
		水道光熱費	1,057	1,212
		建物管理委託費	1,248	1,256
		オフィスマネジメントフィー	732	745
		修繕費	435	496
		保険料・信託報酬	93	95
	借地借家料・その他諸経費	184	152	
	減価償却費	3,224	3,183	
	賃貸事業費用 合計	8,556	8,715	
	賃貸事業利益	7,612	7,830	
	資産運用報酬	574	587	
	販売費及び一般管理費	289	260	
営業利益	6,748	6,983		
営業外収益	0	0		
営業外費用	1,242	1,404		
営業外損益	-1,242	-1,404		
経常利益	5,507	5,580		
税引前当期純利益	5,507	5,580		
法人税、住民税及び事業税				
当期純利益	5,506	5,579		
一口当たり分配金(円)	15,100	15,300		
一口当たり利益超過分配金(円)	—	—		

前提条件

共通

・物件の追加取得は見込んでおりません。
(2004年12月31日時点で保有している43棟に、2005年3月28日付取得予定のNB
F東銀座スクエアの収益を見込んでおります。)

・発行済投資口数は、2004年7月及び8月に発行した84,000口を加えた、364,700口とし、
それ以外の新投資口の発行は見込んでおりません。

第8期

・第8期の平均空室率は2.8%で見込んでいます。

第9期

・第9期の平均空室率は2.5%で見込んでいます。

予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により、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。

10. エリア別物件価格一覧表

売買価格・帳簿価格の推移

(単位:百万円)

エリア	取得期	物件名	売買価格	投資比率	第3期末簿価	投資比率	第4期末簿価	投資比率	第5期末簿価	投資比率	第6期末簿価	投資比率	当期末簿価	投資比率
東京都市部	第1期	JFEビルディング	74,131	18.5%	73,122	28.4%	72,820	26.7%	72,528	25.7%	72,237	21.8%	72,091	18.5%
		芝NBFタワー	32,000	8.0%	31,815	12.4%	32,244	11.8%	33,688	11.9%	33,373	10.1%	33,058	8.5%
		GSKビル	15,616	3.9%	15,196	5.9%	15,064	5.5%	14,938	5.3%	14,813	4.5%	14,691	3.8%
		新宿三井ビルディング(注1)	16,285	4.1%	16,036	6.2%	15,943	5.9%	15,865	5.6%	15,768	4.8%	15,700	4.0%
		興和西新橋ビルB棟	13,217	3.3%	12,951	5.0%	12,876	4.7%	12,800	4.5%	12,720	3.8%	12,641	3.2%
		高輪一丁目ビル	6,667	1.7%	6,531	2.5%	6,484	2.4%	6,437	2.3%	6,401	1.9%	6,357	1.6%
		日本橋室町センタービル(注4)	23,945	6.0%	9,888	3.8%	9,854	3.6%	9,865	3.5%	9,902	3.0%	24,308	6.2%
		住友電設ビル	5,365	1.3%	5,167	2.0%	5,317	2.0%	5,267	1.9%	5,214	1.6%	5,164	1.3%
		新宿余丁町ビル(注5)	2,348	0.6%	2,299	0.9%	2,279	0.8%	2,262	0.8%	1,981	0.6%	-	0.0%
	東京都市部9棟計	189,574	47.4%	173,005	67.2%	172,882	63.5%	173,849	61.5%	172,408	52.0%	184,010	47.2%	
	第3期	第2新日鐵ビル	12,614	3.2%	12,862	5.0%	12,863	4.7%	12,743	4.5%	12,620	3.8%	12,509	3.2%
		西新宿三井ビルディング	1,603	0.4%	1,673	0.6%	1,692	0.6%	1,677	0.6%	1,662	0.5%	1,647	0.4%
		東京都市部11棟計	203,792	50.9%	187,540	72.6%	187,437	68.8%	188,069	66.6%	186,890	56.3%	198,166	50.9%
	第4期	中目黒GTタワー(注2)	14,056	3.5%	-	-	13,839	5.1%	14,063	5.0%	13,898	4.2%	13,747	3.5%
	東京都市部12棟計	217,848	54.4%	-	-	201,275	73.9%	202,132	71.6%	200,588	60.4%	211,913	54.4%	
	第5期	須田町ヴェルデビル	2,380	0.6%	-	-	-	-	2,457	0.9%	2,447	0.7%	2,455	0.6%
	東京都市部13棟計	220,228	55.0%	-	-	-	-	204,589	72.5%	203,035	61.2%	214,368	55.0%	
	第6期	ダイヤ虎ノ門ビル	13,337	3.3%	-	-	-	-	13,872	4.2%	13,819	3.5%	-	-
		渋谷ガーデンフロント	8,700	2.2%	-	-	-	-	-	-	8,757	2.6%	8,726	2.2%
		芝Aビル	6,770	1.7%	-	-	-	-	-	-	6,862	2.1%	6,852	1.8%
ダイヤ池袋ビル		4,695	1.2%	-	-	-	-	-	-	4,865	1.5%	4,806	1.2%	
池袋TGホームズビル		4,428	1.1%	-	-	-	-	-	-	4,502	1.4%	4,489	1.2%	
恵比寿CSビルディング		1,000	0.2%	-	-	-	-	-	-	1,050	0.3%	1,050	0.3%	
東京都市部19棟計	259,158	64.8%	-	-	-	-	-	-	242,942	73.2%	254,110	65.2%		
第7期	ALLIANCE	9,126	2.3%	-	-	-	-	-	-	-	-	9,454	2.4%	
	虎ノ門琴平タワー	6,043	1.5%	-	-	-	-	-	-	-	-	6,260	1.6%	
東京都市部21棟計	274,327	68.5%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	269,825	69.3%	
東京周辺都市部	第1期	横浜STビル	13,529	3.4%	13,396	5.2%	13,291	4.9%	13,187	4.7%	13,119	4.0%	12,991	3.3%
		つば三井ビルディング(注1)	8,876	2.2%	6,519	2.5%	8,462	3.1%	8,480	3.0%	8,353	2.5%	8,219	2.1%
		大同生命大宮ビル	2,961	0.6%	2,313	0.9%	2,292	0.8%	2,275	0.8%	2,285	0.7%	2,273	0.6%
		稲毛海岸ビル(注5)	1,941	0.5%	1,886	0.7%	1,865	0.7%	1,857	0.7%	1,836	0.6%	-	0.0%
	松戸シティビル	2,455	0.6%	2,538	1.0%	2,524	0.9%	2,516	0.9%	2,494	0.8%	2,472	0.6%	
	東京周辺都市部5棟計	29,162	7.3%	26,853	10.4%	28,433	10.4%	28,315	10.0%	28,086	8.5%	25,955	6.7%	
	第2期	中野坂上サンブライトツイン	8,979	2.2%	9,319	3.6%	9,192	3.4%	9,069	3.2%	8,945	2.7%	8,854	2.3%
	東京周辺都市部6棟計	38,141	9.5%	35,972	14.0%	37,828	13.8%	37,384	13.2%	37,031	11.2%	34,810	8.9%	
第6期	NBF厚木ビル	2,300	0.6%	-	-	-	-	-	-	2,327	0.7%	2,316	0.6%	
東京周辺都市部7棟計	40,441	10.1%	-	-	-	-	-	-	39,358	11.9%	37,126	9.5%		
第7期	シーノ大宮ノースウイング	16,816	4.2%	-	-	-	-	-	-	-	-	16,939	4.3%	
東京周辺都市部8棟計	57,257	14.3%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	54,065	13.9%	

エリア	取得期	物件名	売買価格	投資比率	第3期末簿価	投資比率	第4期末簿価	投資比率	第5期末簿価	投資比率	第6期末簿価	投資比率	当期末簿価	投資比率
地方都市部	第1期	札幌南二条ビル	1,870	0.5%	1,816	0.7%	1,799	0.7%	1,787	0.6%	1,772	0.5%	1,757	0.5%
		NBF仙台本町ビル	3,566	0.9%	3,479	1.4%	3,451	1.3%	3,428	1.2%	3,434	1.0%	3,450	0.9%
		ユニックスビル	4,029	1.0%	3,830	1.5%	3,767	1.4%	3,719	1.3%	3,678	1.1%	3,628	0.9%
		新潟テレコムビル	3,958	1.0%	3,879	1.5%	3,847	1.4%	3,816	1.4%	3,799	1.1%	3,777	1.0%
		浜松シティビル(注5)	1,377	0.3%	1,333	0.5%	1,316	0.5%	1,308	0.5%	1,288	0.4%	-	0.0%
		堺東センタービルディング	2,227	0.6%	2,187	0.8%	2,163	0.8%	2,147	0.8%	2,129	0.6%	2,116	0.5%
		大手前センタービルディング	1,826	0.5%	1,807	0.7%	1,783	0.7%	1,766	0.6%	1,755	0.5%	1,731	0.4%
		四条烏丸南ビル	1,627	0.4%	1,567	0.6%	1,542	0.6%	1,516	0.5%	1,500	0.5%	1,478	0.4%
		京町堀センタービルディング(注5)	749	0.2%	868	0.3%	861	0.3%	852	0.3%	847	0.3%	-	0.0%
	博多祇園21ビル	2,629	0.7%	2,571	1.0%	2,548	0.9%	2,530	0.9%	2,508	0.8%	2,487	0.6%	
	地方都市部10棟小計	23,858	6.0%	23,337	9.1%	23,078	8.5%	22,889	8.1%	22,710	6.8%	20,423	5.2%	
	第2期	サンマリオンNBFタワー	10,500	2.6%	10,620	4.1%	10,440	3.8%	10,298	3.6%	10,120	3.0%	9,954	2.6%
	地方都市部11棟合計	34,358	8.6%	33,957	13.2%	33,519	12.3%	33,167	11.7%	32,829	9.9%	30,377	7.8%	
	第5期	NBF広島立町ビル	2,930	0.7%	-	-	-	-	3,078	1.1%	3,074	0.9%	3,049	0.8%
		札幌エルプラザ(注3)	3,434	0.9%	-	-	-	-	3,313	1.2%	3,302	1.0%	3,505	0.9%
	地方都市部14棟合計	41,557	10.4%	-	-	-	-	40,408	14.3%	40,041	12.1%	37,759	9.7%	
	第6期	広小路東栄ビル	5,406	1.4%	-	-	-	-	-	-	5,594	1.7%	5,563	1.4%
谷町恒和ビル		1,944	0.5%	-	-	-	-	-	-	1,946	0.6%	2,005	0.5%	
地方都市部17棟合計	50,821	12.7%	-	-	-	-	-	-	49,560	14.9%	47,304	12.1%		
第7期	アーク堂島大和堂島ビル	17,810	4.5%	-	-	-	-	-	-	-	-	18,392	4.7%	
地方都市部18棟合計	68,631	17.1%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	65,896	16.9%	
合計	当期末保有	43棟合計(注6)	400,215	100.0%	257,468	-	272,419	-	282,379	-	331,861	-	389,586	100.0%

(注1) つば三井ビルディングは、2003年3月28日に追加取得(2,010百万円)をしており、売買価格および当期末簿価は合計金額の記載となっております。
(注2) 中目黒GTタワーは、2003年9月1日に追加取得(293百万円)をしており、売買価格および当期末簿価は合計金額の記載となっております。
(注3) 札幌エルプラザは、2004年11月30日に追加取得(239百万円)をしており、売買価格および当期末簿価は合計金額の記載となっております。
(注4) 日本橋室町センタービルは、2004年12月24日に追加取得(14,000百万円)をしており、売買価格および当期末簿価は合計金額の記載となっております。
(注5) 新宿余丁町ビル、稲毛海岸ビル、浜松シティビルおよび京町堀センタービルディングについては、2004年7月30日売却を行っているため、当期末簿価を「-」と表示しております。
(注6) 上記(注5)記載の4物件を除く「売買価格」の合計は、393,800百万円となります。

11. エリア別鑑定評価額一覧表

鑑定評価額の推移

(単位: 百万円)

エリア	取得期	物件名	取得時 評価額	投資 比率	第3期末 評価額	投資 比率	第4期末 評価額	投資 比率	第5期末 評価額	投資 比率	第6期末 評価額	投資 比率	当期末 評価額	投資 比率	
東京都心部	第1期	JFEビルディング	74,149	18.5%	72,983	28.3%	72,900	27.3%	74,700	26.7%	74,700	22.3%	75,700	19.0%	
		芝NBFタワー	32,210	8.0%	26,900	10.4%	22,400	8.4%	22,400	8.0%	24,600	7.3%	24,800	6.2%	
		GSKビル	16,050	4.0%	18,000	7.0%	18,000	6.7%	17,600	6.3%	17,600	5.3%	17,800	4.5%	
		新宿三井ビルディング二号館	16,390	4.1%	16,300	6.3%	15,700	5.9%	16,400	5.9%	16,400	4.9%	16,500	4.1%	
		興和西新橋ビルB棟	13,300	3.3%	13,000	5.0%	12,900	4.8%	13,500	4.8%	13,500	4.0%	13,600	3.4%	
		高輪一丁目ビル	6,711	1.7%	6,900	2.7%	7,060	2.6%	7,160	2.6%	7,240	2.2%	7,140	1.8%	
		日本橋室町センタービル	23,520	5.9%	10,500	4.1%	10,100	3.8%	10,000	3.6%	9,710	2.9%	24,320	6.1%	
		住友電設ビル	5,370	1.3%	5,290	2.0%	4,920	1.8%	5,190	1.9%	5,200	1.6%	5,160	1.3%	
		新宿余丁町ビル	2,351	0.6%	2,430	0.9%	2,440	0.9%	2,410	0.9%	2,410	0.7%	-	0.0%	
	東京都心部 9棟計			190,051	47.4%	172,303	66.8%	166,420	62.3%	169,360	60.6%	171,360	51.2%	185,020	46.5%
	第3期	第2新日鐵ビル	12,830	3.2%	12,750	4.9%	12,710	4.8%	12,800	4.6%	13,050	3.9%	13,100	3.3%	
		西新宿三井ビルディング	1,610	0.4%	1,670	0.6%	1,560	0.6%	1,630	0.6%	1,630	0.5%	1,690	0.4%	
	東京都心部 11棟計			204,491	51.0%	186,723	72.4%	180,690	67.7%	183,790	65.7%	186,040	55.5%	199,810	50.2%
	第4期	中目黒GTタワー	14,136	3.5%	-	-	13,900	5.2%	14,100	5.0%	14,100	4.2%	14,300	3.6%	
	東京都心部 12棟計			218,627	54.5%	-	-	194,590	72.9%	197,890	70.8%	200,140	59.8%	214,110	53.7%
	第5期	須田町ヴェルデビル	2,380	0.6%	-	-	-	-	2,380	0.9%	2,380	0.7%	2,410	0.6%	
	東京都心部 13棟計			221,007	55.1%	-	-	-	200,270	71.6%	202,520	60.5%	216,520	54.4%	
	第6期	ダイヤ虎ノ門ビル	13,800	3.4%	-	-	-	-	13,800	4.1%	13,800	3.5%	-	-	
		渋谷ガーデンフロント	8,700	2.2%	-	-	-	-	9,000	2.7%	9,550	2.4%	-	-	
		芝Aビル	6,820	1.7%	-	-	-	-	6,810	2.0%	6,810	1.7%	-	-	
		ダイヤ池袋ビル	4,840	1.2%	-	-	-	-	4,840	1.4%	4,850	1.2%	-	-	
		池袋TGホームメストビル	4,570	1.1%	-	-	-	-	4,570	1.4%	4,570	1.1%	-	-	
		恵比寿CSビルディング	1,050	0.3%	-	-	-	-	1,050	0.3%	1,050	0.3%	-	-	
	東京都心部 19棟計			260,787	65.0%	-	-	-	242,590	72.4%	257,150	64.6%	-	-	
第7期	ALLIANCE	9,410	2.3%	-	-	-	-	-	-	-	-	9,490	2.4%		
	虎ノ門琴平タワー	6,070	1.5%	-	-	-	-	-	-	-	-	6,090	1.5%		
東京都心部 21棟計			276,267	68.9%	-	-	-	-	-	-	-	272,730	68.5%		
東京周辺都市部	第1期	横浜STビル	13,532	3.4%	13,942	5.4%	13,600	5.1%	13,900	5.0%	13,800	4.1%	14,500	3.6%	
		つば三井ビルディング	9,022	2.2%	6,832	2.6%	8,450	3.2%	8,650	3.1%	8,850	2.6%	8,890	2.2%	
		大同生命大宮ビル	2,560	0.6%	2,660	1.0%	2,580	1.0%	2,270	0.8%	2,240	0.7%	2,240	0.6%	
		稲毛海岸ビル	1,980	0.5%	1,850	0.7%	1,880	0.7%	1,940	0.7%	2,050	0.6%	-	0.0%	
		松戸シティビル	2,470	0.6%	2,530	1.0%	2,540	1.0%	2,600	0.9%	2,600	0.8%	2,590	0.6%	
	東京周辺都市部 5棟計			27,457	7.3%	27,814	10.8%	29,050	10.9%	29,360	10.5%	29,540	8.8%	28,220	7.1%
	第2期	中野坂上サンフライトツイン	9,300	2.3%	9,310	3.6%	9,400	3.5%	9,410	3.4%	9,500	2.8%	9,590	2.4%	
	東京周辺都市部 6棟計			36,757	9.6%	37,124	14.4%	38,450	14.4%	38,770	13.9%	39,040	11.7%	37,810	9.5%
第6期	NBF厚木ビル	2,320	0.6%	-	-	-	-	-	-	2,330	0.7%	2,350	0.6%		
東京周辺都市部 7棟計			39,077	10.2%	-	-	-	-	-	41,370	12.4%	40,160	10.1%		
第7期	シーノ大宮ノースウイング	15,860	4.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	17,800	4.5%		
東京周辺都市部 8棟計			54,937	14.1%	-	-	-	-	-	-	-	57,960	14.5%		

エリア	取得期	物件名	取得時 評価額	投資 比率	第3期末 評価額	投資 比率	第4期末 評価額	投資 比率	第5期末 評価額	投資 比率	第6期末 評価額	投資 比率	当期末 評価額	投資 比率	
地方都市部	第1期	札幌南二条ビル	1,890	0.5%	2,020	0.8%	1,980	0.7%	1,960	0.7%	1,850	0.6%	1,730	0.4%	
		NBF仙台本町ビル	3,580	0.9%	3,640	1.4%	3,520	1.3%	3,610	1.3%	3,830	1.1%	3,810	1.0%	
		ユニックスビル	4,140	1.0%	4,200	1.6%	4,250	1.6%	4,350	1.6%	4,860	1.5%	4,840	1.2%	
		新潟テレコムビル	4,010	1.0%	4,270	1.7%	4,260	1.6%	4,260	1.5%	4,330	1.3%	4,340	1.1%	
		浜松シティビル	1,386	0.3%	1,173	0.5%	1,190	0.4%	1,210	0.4%	1,210	0.4%	-	0.0%	
		堺東センタービルディング	2,305	0.6%	2,423	0.9%	2,360	0.9%	2,360	0.8%	2,360	0.7%	2,350	0.6%	
		大手前センタービルディング	1,908	0.5%	2,176	0.8%	2,020	0.8%	1,950	0.7%	1,990	0.6%	1,960	0.5%	
		四条烏丸南ビル	1,747	0.4%	1,614	0.6%	1,550	0.6%	1,520	0.5%	1,560	0.5%	1,560	0.4%	
		京町堀センタービルディング	758	0.2%	663	0.3%	635	0.2%	630	0.2%	654	0.2%	-	0.0%	
		博多祇園21ビル	2,633	0.7%	2,473	1.0%	2,470	0.9%	2,370	0.8%	2,410	0.7%	2,450	0.6%	
	地方都市部 10棟小計			24,357	6.1%	24,652	9.6%	24,235	9.1%	24,220	8.7%	25,054	7.5%	23,040	5.8%
	第2期	サンマリオンNBFタワー	10,531	2.6%	9,560	3.7%	9,640	3.6%	9,260	3.3%	9,510	2.8%	9,820	2.5%	
		地方都市部 11棟合計			34,888	8.7%	34,212	13.3%	33,875	12.7%	33,480	12.0%	34,564	10.3%	32,860
	第5期	NBF広島立町ビル	2,950	0.7%	-	-	-	-	2,900	1.0%	2,780	0.8%	3,000	0.8%	
		札幌エルプラザ	3,467	0.9%	-	-	-	-	3,270	1.2%	3,280	1.0%	3,520	0.9%	
	地方都市部 14棟合計			42,157	10.5%	-	-	-	40,505	14.5%	41,480	12.4%	40,247	10.1%	
	第6期	広小路東栄ビル	5,440	1.4%	-	-	-	-	-	-	5,440	1.6%	5,440	1.4%	
		谷町恒和ビル	2,040	0.5%	-	-	-	-	-	-	2,030	0.6%	2,030	0.5%	
		アーク堂島東館	2,010	0.5%	-	-	-	-	-	-	2,010	0.6%	2,010	0.5%	
	地方都市部 17棟合計			51,847	12.9%	-	-	-	-	-	50,960	15.2%	49,727	12.5%	
	第7期	アーク堂島大和堂島ビル	18,400	4.6%	-	-	-	-	-	-	-	-	18,400	4.6%	
	地方都市部 18棟合計			70,047	17.5%	-	-	-	-	-	-	-	68,127	17.1%	
	合計 当期末保有 43棟合計(注6)			403,358	100.0%	258,059	-	266,915	-	279,545	-	334,920	-	398,817	100.0%

(注1) つば三井ビルディングは、2003年3月28日に追加取得(2,010百万円)をしており、当期末評価額は合計金額の記載となっております。
(注2) 中目黒GTタワーは、2003年9月1日追加取得(293百万円)をしており、当期末評価額は合計金額の記載となっております。
(注3) 札幌エルプラザは、2004年11月30日に追加取得(239百万円)をしており、当期末評価額は合計金額の記載となっております。
(注4) 日本橋室町センタービルは、2004年12月24日に追加取得(14,000百万円)をしており、当期末評価額は合計金額の記載となっております。
(注5) 新宿余丁町ビル、稲毛海岸ビル、浜松シティビルおよび京町堀センタービルディングについては、2004年7月30日売却を行っているため、当期末評価額は「-」と表示しております。
(注6) 上記(注5)記載の4物件を除く「取得時評価額」の合計は394,776百万円となります。

第6期(2004年6月期)損益計算書・43物件別一覧表データ①(東京都心部)

	合計	JFE	芝 NBF	新宿 2号館	GSK	中目黒 GT タワー	ダイヤ 虎ノ門	異和 西新橋	第2 新日輪	日本橋 室町 センター	渋谷 ガーデン フロント	芝A	高輪 一丁目	住友 電設	ダイヤ 池袋	池袋TG ホームスト	須田町 ヴェルデ	新宿 余丁町	西新宿 三井	恵比寿 CS
賃貸事業収入	11,264	2,175	664	612		580	-		546	347			295			43	107	110	63	14
その他賃貸事業収入	1,193	0	52	59		102	-		61	79			21			6	10	11	2	0
賃貸事業収入	12,458	2,175	717	672		683	-		608	427			316			49	117	122	66	15
公租公課	1,192	280	73	72		59	-		50	42			25			1	8	11	6	0
諸経費	2,954	124	283	156		142	-		218	81			72			8	22	34	12	2
水道光熱費	821	0	46	41		51	-		60	18			21			0	7	11	0	0
建物管理委託費	1,000	0	84	47		77	-		61	36			19			4	7	13	8	1
オフィスマネジメントフィー	568	110	31	31		3	-		29	20			15			2	5	5	2	0
修繕費	318	0	31	17		0	-		63	1			8			0	1	2	1	0
借地借家料	83	0	82	0		0	-		0	0			0			0	0	0	0	0
保険料・信託報酬	102	13	6	10		2	-		2	4			5			0	0	1	0	0
その他諸経費	59	0	0	8		7	-		0	0			3			0	0	0	0	0
減価償却費	2,627	291	356	110		165	-		138	30			49			8	11	24	15	2
賃貸事業費用	6,775	695	714	339		368	-		406	154			147			18	42	70	34	4
賃貸事業利益	5,683	1,479	3	332	332	315	-	284	202	273	187	16	168	67	-	31	75	51	32	10
減価償却費控除前賃貸事業利益(NOI)	8,310	1,770	359	442	469	481	-	367	340	303	233	22	218	121	-	39	86	76	47	12
					※			※		※	※		※							
						(注1)		(注3)		(注3)	(注3)		(注3)			(注3)		(注2)	(注3)	
							(注4)									(注4)				

第6期(2004年6月期)損益計算書・43物件別一覧表データ②(東京周辺都市部及び地方都市部)

	中野 坂上	横浜 ST	NBF 厚木	つくば 三井	大同 生命 大宮	松戸 シティ	稲毛 海岸	札幌 エルプラザ	札幌 南二条	NBF 仙台 本町	ユニクス	新潟 テレコム	浜松 シティ	広小路 東栄	サンパオン NBF	練馬 センター	谷町 恒和	アクア 堂島 東館	大手前 センター	京町堀 センター	四条 島丸南	NBF 広島 立町	広島 袋町	博多 祇園21
賃貸事業収入		651	28	475	105	104	113	195	101	174	263	245	82	106	381	126	-	-	117	39	88	125	37	135
その他賃貸事業収入		67	2	54	19	14	25	48	16	36	51	25	17	9	89	19	-	-	15	11	11	17	3	13
賃貸事業収入		719	30	529	124	119	139	243	118	211	314	270	100	115	470	145	-	-	132	51	99	143	41	148
公租公課		59	0	30	7	8	13	17	12	19	39	22	8	0	45	8	-	-	12	5	7	15	3	14
諸経費		161	5	172	28	57	55	81	37	68	115	72	33	26	118	39	-	-	42	18	29	40	7	41
水道光熱費		57	1	62	6	9	22	32	10	17	39	22	10	7	38	10	-	-	14	6	6	8	2	12
建物管理委託費		42	2	47	11	11	16	36	12	17	45	29	13	12	38	11	-	-	17	5	11	18	2	16
オフィスマネジメントフィー		40	1	25	6	5	5	10	5	9	13	12	4	5	22	7	-	-	5	2	4	6	2	6
修繕費		8	0	27	2	27	6	0	6	14	13	2	2	0	12	7	-	-	3	2	4	3	0	2
借地借家料		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	0	0	0	0	0	0
保険料・信託報酬		5	0	6	1	0	1	0	1	1	2	2	1	0	4	1	-	-	1	0	1	0	0	1
その他諸経費		6	0	2	0	1	2	0	0	7	1	2	0	0	2	0	-	-	0	0	1	3	0	1
減価償却費		145	10	148	21	31	23	41	21	28	58	42	26	38	179	23	-	-	25	8	26	34	11	25
賃貸事業費用		367	15	351	57	97	92	140	71	116	213	137	69	65	344	71	-	-	80	32	63	91	22	81
賃貸事業利益		127	352	15	177	67	22	47	103	46	94	101	133	31	50	126	73	-	52	18	36	52	19	67
減価償却費控除前賃貸事業利益(NOI)		250	497	25	326	88	53	70	145	68	123	159	176	58	88	305	97	-	77	27	62	86	30	93
	※																							
						(注3)								(注3)			(注3)	(注3)						
														(注4)			(注4)	(注4)						

※賃貸事業損益及びNOIの記載のみであること理由

当物件については、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%以上を占めています。

本投資法人は、かかる主要テナントから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開示していません。

- (注1) 中目黒GTタワーは、当物件を三井不動産株式会社1社に賃貸し、三井不動産株式会社は他の区分所有部分を合わせて(一部は除く)、転借人に転貸しています。転借人の総数は 12 稼働率は 99.3%です。
- (注2) 西新宿三井ビルディングは、当物件を三井不動産株式会社1社に賃貸し、三井不動産株式会社は自己の区分所有部分を合わせて、転借人に転貸しています。転借人の総数は 12 稼働率は 98.9%です。
- (注3) 今期取得物件の今期稼働日数は以下の通りです。
渋谷ガーデンフロント 150日 広小路東栄ビル 93日 池袋TGホームスト 49日 恵比寿CSビルディング48日 NBF厚木ビル42日 芝Aビル20日
- (注4) ダイヤ虎ノ門ビル、ダイヤ池袋ビル、谷町恒和ビル及びアクア堂島東館につきましては、当期においては賃貸事業収益及び費用とも発生しておりません。

第5期(2003年12月期)損益計算書・33物件別一覧表データ

物件データ一覧

	合計	JFE	芝 NBF	新宿 2号館	GSK	中目黒 GTタワー	豊和 西新宿	第2 新日ビル	東町 ビル	高輪 一丁目	住友建 設ビル	須田町 ヴェルデ ビル	新宿 余丁町	西新宿 三井ビル	中野 坂上	横浜 ST	つくば 三井	大宮 大宮	松戸 ゾイ	習志 海岸	札幌 エルプラ ザ	札幌 南二条	NBF 仙合本 館	ユニック ス	新浦 子ビル	浜松 シティ	ゆめかわ NBF	東東 ビル	大手前 センター	京町 センター	四角 丸丸南	広島立町	広島後町	増多 ビル21
賃貸事業収入	10,476	2,175	474	641	582	549	388	317	4	109	65	676	464	112	101	109	60	115	208	270	243	78	365	125	117	40	92	63	11	141				
その他賃貸事業収入	1,977	0	899	122	83	64	27	24	0	10	0	76	54	19	19	32	11	19	34	53	28	20	101	20	17	10	11	7	0	14				
賃貸事業収入	12,453	2,175	1,374	764	666	613	416	341	4	119	65	752	518	131	121	142	72	135	243	323	272	98	466	145	134	51	103	70	12	156				
公租公課	1,096	280	77	70	0	50	43	25	0	11	6	60	29	7	9	13	0	12	20	40	23	9	47	9	13	5	7	0	0	15				
雑費	3,391	125	611	197	214	213	111	76	0	41	11	175	211	28	36	59	23	46	53	111	77	40	145	63	46	53	54	21	2	46				
水道光熱費	842	0	44	46	61	65	22	26	0	11	0	61	80	7	10	23	9	11	20	40	24	11	43	11	16	6	7	2	0	16				
建物管理委託費	1,011	0	79	72	144	75	37	19	0	12	8	46	53	11	11	18	10	13	18	45	28	13	42	13	17	5	12	11	0	17				
オフィスマネジメントフィー	566	110	63	36	3	28	18	16	0	5	2	41	24	6	5	6	3	6	11	13	12	4	21	7	5	2	5	3	0	7				
修繕費	647	0	259	28	0	40	3	9	0	8	0	18	43	0	6	9	0	12	0	8	8	20	29	5	36	27	2	0	3					
借地借家料	85	0	85	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
保険料・信託報酬	100	14	5	10	2	2	4	5	0	1	0	5	6	1	0	1	0	1	1	2	2	1	4	1	1	0	1	0	0	1				
その他雑費	137	0	73	1	3	0	24	0	0	2	0	2	3	0	2	0	0	1	0	0	1	13	0	0	0	1	0	0	0	0				
減価償却費	2,402	292	317	109	184	137	28	48	1	24	15	144	145	21	30	23	13	21	28	58	42	26	179	23	24	8	26	17	3	25				
賃貸事業費用	6,891	698	1,006	377	379	401	193	151	2	77	32	380	386	57	76	96	37	80	101	210	142	76	372	96	84	67	88	38	6	87				
賃貸事業利益	5,561	1,476	368	386	378	286	279	211	233	190	51	2	42	32	154	371	132	73	44	45	35	55	141	113	129	22	94	49	50	-16	15	32	6	
減価償却費控除的賃貸事業利益(NOI)	7,964	1,769	686	496	515	451	362	349	261	239	105	3	67	47	278	516	277	94	75	68	49	77	169	171	171	49	273	72	75	-7	42	49	10	94

※賃貸事業損益及TNOIの記載のみであることによる理由

当物件については、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%以上を占めています。本投資法人は、かかる主要テナントから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開示していません。

(注1) 中目黒GTタワーは、当物件を三井不動産株式会社1社に賃貸し、三井不動産株式会社は他の区分所有部分を合わせて(一部は除く)、転借人に転賃しています。転借人の総数は 15 稼働率は 100.0%です。

(注2) 西新宿三井ビルディングは、当物件を三井不動産株式会社1社に賃貸し、三井不動産株式会社は自己の区分所有部分を合わせて、転借人に転賃しています。転借人の総数は 11 稼働率は 97.85%です。

(注3) 中目黒GTタワーについては2003年9月1日付の追加取得部分の取得日以降の収入・費用を含めております。

(注4) 今期取得物件の今期稼働日数は以下の通りです。
須田町ヴェルデビル 7日 札幌エルプラザ 57日 広島立町 92日 広島袋町 55日

第4期(2003年6月期)損益計算書・29物件別一覧表データ

物件データ一覧

	合計	JFE	芝 NBF	新宿 2号館	GSK	中目黒 GTタワー	豊和 西新宿	第2 新日ビル	東町 ビル	高輪 一丁目	住友建 設ビル	須田町 ヴェルデ ビル	新宿 余丁町	西新宿 三井ビル	中野 坂上	横浜 ST	つくば 三井	大宮 大宮	松戸 ゾイ	習志 海岸	札幌 エルプラ ザ	札幌 南二条	NBF 仙合本 館	ユニック ス	新浦 子ビル	浜松 シティ	ゆめかわ NBF	東東 ビル	大手前 センター	京町 センター	四角 丸丸南	広島立町	広島後町	増多 ビル21
賃貸事業収入	11,111	2,175	1,167	667	480	508	440	323	-	112	65	690	394	116	115	106	-	119	211	274	249	80	389	131	136	40	97	-	-	144				
その他賃貸事業収入	1,127	0	53	58	53	46	30	22	-	11	1	67	37	19	15	29	-	18	33	53	24	17	92	19	14	15	11	-	-	14				
賃貸事業収入	12,238	2,175	1,221	726	533	555	470	345	-	124	67	758	432	135	130	135	-	138	244	328	274	98	482	151	151	56	108	-	-	158				
公租公課	1,093	280	72	72	0	50	44	25	-	11	6	60	25	7	9	13	-	12	20	40	23	9	47	9	13	5	7	-	-	15				
雑費	3,088	136	456	178	147	156	91	85	-	42	12	223	147	32	38	51	-	40	77	125	81	46	144	33	45	20	27	-	-	58				
水道光熱費	697	0	52	44	39	36	20	22	-	10	0	61	53	7	10	21	-	11	19	38	22	9	38	10	14	6	7	-	-	12				
建物管理委託費	1,005	0	111	68	103	48	41	19	-	13	9	56	44	11	11	16	-	12	17	46	29	13	56	11	17	5	11	-	-	17				
オフィスマネジメントフィー	624	121	60	37	2	29	24	18	-	6	2	47	21	7	6	6	-	7	13	16	14	4	24	8	7	2	5	-	-	8				
修繕費	408	0	35	12	0	38	0	18	-	10	0	48	14	4	8	5	-	6	25	22	12	14	15	1	4	4	1	-	-	18				
借地借家料	94	0	94	0	0	0	0	0	-	0	0	0	0	0	0	0	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
保険料・信託報酬	100	14	7	10	1	2	4	5	-	1	0	5	5	1	0	1	-	1	1	2	2	1	4	1	1	0	1	0	0	1				
その他雑費	157	0	94	4	0	0	0	0	-	0	0	3	7	0	1	0	-	1	0	0	0	2	5	0	0	0	0	0	0	0				
減価償却費	2,365	301	308	113	134	136	33	49	-	23	15	146	136	21	30	23	-	22	32	66	43	26	178	24	25	8	26	-	-	26				
賃貸事業費用	6,547	718	837	363	281	344	169	160	-	78	34	430	309	61	77	89	-	75	130	232	147	81	370	67	84	34	62	-	-	101				
賃貸事業利益	5,690	1,456	384	363	413	251	283	210	301	184	208	-	46	33	124	327	123	73	52	46	-	63	114	95	126	16	111	83	66	22	46	-	57	
減価償却費控除的賃貸事業利益(NOI)	8,056	1,758	692	476	555	385	366	347	335	234	270	-	70	48	248	473	259	95	83	70	-	85	147	161	169	42	289	108	92	30	73	-	84	

※賃貸事業損益及TNOIの記載のみであることによる理由

当物件については、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%以上を占めています。本投資法人は、かかる主要テナントから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開示していません。

(注1) 中目黒GTタワーは、当物件を三井不動産株式会社1社に賃貸し、三井不動産株式会社は他の区分所有部分を合わせて(一部は除く)、転借人に転賃しています。転借人の総数は、15 稼働率は 100.0%です。

(注2) 西新宿三井ビルディングは、当物件を三井不動産株式会社1社に賃貸し、三井不動産株式会社は自己の区分所有部分を合わせて、転借人に転賃しています。転借人の総数は、12 稼働率は 100.0%です。

(注3) 第4期の稼働日数は148日です。

(注4) 2003年3月28日付の追加取得部分の取得日以降の収入・費用を含めております。

第3期(2002年12月期)損益計算書・28物件別一覧表データ

物件データ一覧

	合計	日本鋼管	芝 NBF	GSK	中目黒	新宿 2号館	興和西新 橋	第2 新日鐵	高輪 一丁目	室町 センター	三田 シティ	新宿 余丁町	西新宿 三井ビル	中野 坂上	横浜 ST	つくば 三井	大同 大宮	稲毛 海岸	松戸 シティ	札幌 南二条	NBF 仙台 本町	ユニックス	新潟 テレコム	浜松 シティ	堺東 センター	大手前 センター	京町堀 センター	四条 烏丸南	博多 祇園2!	サンマリオン NBF
賃貸事業収入	10,366	2,175	1,337	-	-	673	-	16	335	448	-	113	35	-	685	340	119	109	117	123	214	269	255	79	137	148	40	101	145	394
その他賃貸事業収入	1,480	0	621	-	-	67	-	1	21	36	-	13	0	-	93	36	20	36	20	20	35	54	29	17	21	18	10	13	16	106
賃貸事業収入	11,846	2,175	1,958	-	-	739	-	17	356	484	-	126	35	-	778	376	138	145	137	143	249	323	284	96	158	166	50	114	162	500
公租公課	974	281	83	-	-	73	-	0	27	46	-	12	0	-	66	25	8	15	10	14	22	45	25	10	10	14	6	8	17	0
諸経費	2,985	136	540	-	-	204	-	1	136	95	-	38	6	-	246	139	33	61	32	43	79	119	85	39	46	122	22	33	86	155
水道光熱費	715	0	62	-	-	50	-	0	28	25	-	12	0	-	66	63	8	24	11	13	21	42	27	11	13	19	7	8	17	46
建物管理委託費	856	0	120	-	-	72	-	0	19	40	-	12	5	-	68	44	12	19	11	13	19	47	29	16	14	19	6	12	17	52
オフィスマネジメントフィー	633	122	105	-	-	38	-	1	19	26	-	6	1	-	46	18	7	7	7	7	13	15	15	5	8	9	2	6	8	27
修繕費	521	0	135	-	-	25	-	0	63	0	-	4	0	-	53	7	3	8	2	6	22	9	9	5	8	74	3	3	40	20
借地借家料	105	0	104	-	-	0	-	0	0	0	-	0	0	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
保険料・信託報酬	99	14	8	-	-	11	-	0	5	5	-	1	0	-	7	5	1	2	1	1	1	2	3	1	1	1	1	1	2	5
その他諸経費	56	0	6	-	-	8	-	0	1	0	-	1	0	-	6	2	1	2	0	2	3	2	2	1	1	1	3	2	2	6
減価償却費	2,072	303	292	-	-	113	-	23	49	34	-	24	10	-	146	115	22	23	30	23	33	67	43	26	25	25	6	27	27	178
賃貸事業費用	6,031	720	914	-	-	389	-	24	211	176	-	74	16	-	457	279	63	100	72	80	134	231	152	76	81	162	34	68	130	333
賃貸事業利益	5,814	1,455	1,044	424	-	350	320	-7	145	309	118	52	19	218	320	97	76	45	65	64	115	92	132	20	77	4	17	46	32	167
減価償却費控除前賃貸事業利益(NOI)	7,886	1,758	1,335	566	-	463	402	16	193	343	180	76	29	342	466	212	97	68	95	86	148	159	175	46	102	30	23	73	59	344

※賃貸事業損益及びNOIの記載のみであること理由

当物件については、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%以上を占めています。本投資法人は、かかる主要テナントから契約賃料を明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開示していません。

(注1) 西新宿三井ビルは、当物件を三井不動産株式会社1社に賃貸し、三井不動産株式会社は自己の区分所有部分を合わせて、転借人に転賃しています。転借人の総数は、8 稼働率は 95.7%です。

(注2) 第3期の稼働日数は、第2新日鐵ビルが7日、西新宿三井ビルが93日です。

第2期(2002年6月期)損益計算書・26物件別一覧表データ

物件データ一覧

	合計	日本鋼管	芝 NBF	GSK	中目黒	新宿 2号館	興和西新 橋	第2 新日鐵	高輪 一丁目	室町 センター	三田 シティ	新宿 余丁町	西新宿 三井ビル	中野 坂上	横浜 ST	つくば 三井	大同 大宮	稲毛 海岸	松戸 シティ	札幌 南二条	NBF 仙台 本町	ユニックス	新潟 テレコム	浜松 シティ	堺東 センター	大手前 センター	京町堀 センター	四条 烏丸南	博多 祇園2!	サンマリオン NBF
賃貸事業収入	10,427	2,175	1,557	-	-	681	-	-	335	439	-	113	-	-	708	353	120	113	124	123	214	275	254	81	138	147	40	107	148	269
その他賃貸事業収入	832	0	77	-	-	70	-	-	20	34	-	11	-	-	80	33	18	31	17	20	32	53	29	15	19	15	7	12	15	65
賃貸事業収入	11,259	2,175	1,635	-	-	751	-	-	355	473	-	124	-	-	788	385	138	144	141	143	246	327	282	96	157	162	48	119	163	335
公租公課	977	281	79	-	-	75	-	-	27	47	-	13	-	-	66	25	8	15	10	14	22	44	25	10	10	14	6	8	17	0
諸経費	2,699	137	462	-	-	196	-	-	75	125	-	39	-	-	218	156	56	49	54	36	56	117	85	37	45	51	21	35	43	88
水道光熱費	645	0	76	-	-	47	-	-	24	22	-	11	-	-	64	49	7	23	11	12	22	41	24	10	11	16	5	8	13	19
建物管理委託費	890	0	139	-	-	69	-	-	19	44	-	13	-	-	64	57	12	16	12	12	18	47	30	15	13	18	6	11	18	32
オフィスマネジメントフィー	604	122	86	-	-	39	-	-	19	25	-	6	-	-	49	19	8	7	8	7	13	16	14	5	8	8	2	6	8	19
修繕費	315	0	39	-	-	25	-	-	7	29	-	6	-	-	29	22	27	1	23	3	1	10	9	5	11	6	6	8	2	11
借地借家料	109	0	109	-	-	0	-	-	0	0	-	0	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
保険料・信託報酬	103	15	10	-	-	12	-	-	5	5	-	1	-	-	6	5	1	2	1	1	2	3	1	1	1	1	1	1	2	4
その他諸経費	33	0	3	-	-	4	-	-	0	0	-	0	-	-	5	4	0	0	0	1	1	1	4	1	0	1	1	1	0	4
減価償却費	1,947	303	291	-	-	112	-	-	49	33	-	23	-	-	141	115	21	23	30	22	33	67	42	26	25	25	5	27	27	118
賃貸事業費用	5,623	721	832	-	-	382	-	-	151	205	-	75	-	-	424	295	85	87	94	72	111	228	152	73	80	90	32	70	87	206
賃貸事業利益	5,637	1,454	802	401	-	369	337	-	204	268	126	49	-	141	364	90	53	57	48	70	135	99	130	23	77	72	16	49	76	129
減価償却費控除前賃貸事業利益(NOI)	7,853	1,757	1,093	542	-	481	419	-	252	301	189	73	-	243	505	205	74	80	77	93	168	166	172	49	101	97	21	75	103	247

※賃貸事業損益及びNOIの記載のみであること理由

当物件については、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%以上を占めています。本投資法人は、かかる主要テナントから契約賃料を明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開示していません。

(注3) 第2期の稼働日数は、中野サンブライトツインが、150日(追加取得分は97日)、サンマリオンNBFタワーが111日です。

(参考情報) 第1期6ヶ月換算損益計算書・24物件別一覧表データ(注4)

物件データ一覧
(単位:百万円)

	合計	日本橋管	芝 NBF	GSK	中目黒	新宿 2号館	興和西新 橋	第2 新日産	高輪 一丁目	室町 センター	三田 シティ	新宿 余丁町	西新宿 三井ビル	中野 坂上	横浜 ST	つくば 三井	大同 大宮	稲毛 海岸	松戸 シティ	札幌 南二条	NBF 仙台 本町	ユニックス	新潟 テレコム	浜松 シティ	堺東 センター	大手前 センター	京町堀 センター	四葉 烏丸南	播多 祇園21	サンマリオン NBF
賃貸事業収入	9,846	2,175	1,568	-	-	692	-	-	335	417	-	113	-	-	669	390	127	115	125	123	215	295	260	85	138	143	47	101	149	-
その他賃貸事業収入	881	0	87	-	-	82	-	-	22	36	-	13	-	-	111	47	19	35	17	20	37	54	31	18	21	18	8	16	15	-
賃貸事業収入	10,728	2,175	1,655	-	-	774	-	-	357	453	-	125	-	-	780	437	146	150	142	143	253	348	292	103	159	161	56	117	163	-
公租公課	1,014	296	80	-	-	73	-	-	28	52	-	13	-	-	68	25	8	16	11	14	24	46	27	11	11	15	6	9	19	-
雑経費	2,776	143	456	-	-	224	-	-	102	113	-	44	-	-	262	193	48	64	42	47	79	130	93	46	48	65	24	42	67	-
水道光熱費	704	0	61	-	-	61	-	-	30	28	-	13	-	-	73	73	9	27	13	13	25	46	29	12	13	18	6	9	20	-
建物管理委託費	906	0	166	-	-	81	-	-	24	52	-	13	-	-	80	75	13	20	14	15	22	49	33	15	17	20	7	13	20	-
オフィスマネジメントフィー	580	130	88	-	-	39	-	-	18	23	-	6	-	-	54	20	8	7	7	7	13	18	14	5	8	3	6	7	-	
修繕費	357	0	24	-	-	31	-	-	25	1	-	10	-	-	43	17	9	6	6	10	15	13	12	12	8	17	6	13	17	-
借地借家料	109	0	109	-	-	0	-	-	0	0	-	0	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-
保険料・信託報酬	91	13	8	-	-	11	-	-	5	4	-	2	-	-	6	6	2	2	1	1	2	3	3	1	1	1	1	2	2	-
その他雑経費	30	0	1	-	-	1	-	-	1	4	-	0	-	-	6	2	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	0	-
減価償却費	1,701	303	288	-	-	110	-	-	48	32	-	23	-	-	136	113	21	23	30	22	32	65	41	25	24	25	5	26	26	-
賃貸事業費用	5,491	742	825	-	-	406	-	-	179	197	-	80	-	-	466	331	77	103	82	84	135	241	161	82	83	105	35	77	112	-
賃貸事業利益	5,237	1,433	830	403	-	368	345	-	177	256	100	46	-	-	314	107	69	48	59	59	117	107	131	22	76	57	21	39	51	-
減価償却費控除前賃貸事業利益(NOI)	6,938	1,736	1,118	541	-	478	427	-	226	289	163	69	-	-	450	220	90	70	89	81	150	172	172	47	101	81	26	66	78	-
				※			※				※																			

※賃貸事業損益及びNOIの記載のみであること理由

当物件については、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%以上を占めています。本投資法人は、かかる主要テナントから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開示していません。

(注4) 上記の「第1期6ヶ月換算PL」は、下記のとおり第1期決算数値を特殊要因を除いて換算をしたものであり、参考数値です。

第1期決算損益を、24棟の各ビルごとに仮決算し、下記の通り、特殊要因を除き、2001年7月1日から2001年12月31日までの6ヶ月(184日間)の計算期間に換算いたしました。

特殊要因の換算方法

- ①固定資産税等については、取得価額に算入されている等の特殊要因は、全ての物件で、年額の1/2を費用計上いたしました。
- ②芝NBFタワーについては、2001年7月5日に取得しており、稼働日数が、180日のため、184/180(減価償却費は月数で換算)を乗じました。