



第10期(2006年6月期)決算概要



第10期決算概要

決算ハイライト(当期の実績および業績予想)

	実績			業績予想	
	第10期 (06/1/1 ~ 06/6/30)	前期比		第11期 (06/7/1 ~ 06/12/31)	第12期(参考) (07/1/1 ~ 07/6/30)
営業収益	24,307 百万円	+4,944 百万円	+25.5 %	25,701 百万円	25,739 百万円
営業利益	11,685 百万円	+2,904 百万円	+33.1 %	11,335 百万円	11,473 百万円
当期純利益	9,850 百万円	+2,645 百万円	+36.7 %	9,398 百万円	9,449 百万円
1口当り分配金	19,391 円	+2,345 円	+13.8 %	18,500 円	18,600 円
業績予想(06/2/24) 18,600円に対し +791 円					
発行済投資口数(期末)	508,000 口			508,000 口	508,000 口
物件数(期末)	55 棟			55 棟	55 棟
稼働率(期末)	98.7 %			98.8 %	98.9 %

当期の物件取得他

交換	譲渡取得	譲渡額
	JFEビルディング	910億円
	西新宿三井ビルディング	433億円
	ゲートシティ大崎	301億円
	虎ノ門琴平タワー	185億円
	信濃橋三井ビルディング	144億円
	パレール三井ビルディング	38億円
物件取得	NBFプラチナタワー	310億円
	新川崎三井ビルディング	203億円
物件売却	大手前センタービルディング	売却額 23.7億円

期末資産規模(取得価格ベース) 55棟:6,248億円

当期の投資口発行(増資)

■概要

発行口数	85,300 口
発行価格	1,019,200 円
オフリング総額	86,937 百万円
払込日	2006/3/16,29

財務の状況

■長期固定借入の継続

期限10年(200億円)、12年(100億円)、7年(20億円)
期末長期固定有利子負債比率 89.3%

■期末LTVの状況

41.0%
(有利子負債 + 運用している敷金相当額) / 総資産

1. 損益計算書

(単位:百万円)

科目	当期(第10期) 2006年1月1日～2006年6月31日		前期(第9期) 2005年7月1日～2005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	20,799	85.6%	17,428	90.0%	3,370
家賃	18,197	74.9%	15,355	79.3%	2,842	18.5%
共益費	2,467	10.1%	1,965	10.2%	501	25.5%
その他の賃貸収入	134	0.6%	107	0.6%	27	25.7%
その他賃貸事業収入	2,072	8.5%	1,934	10.0%	138	7.2%
駐車場使用料	530	2.2%	459	2.4%	71	15.5%
施設使用料	75	0.3%	69	0.4%	6	8.8%
付帯収益	1,325	5.5%	1,330	6.9%	-5	-0.4%
解約金	80	0.3%	49	0.3%	31	63.5%
雑収益	60	0.2%	25	0.1%	35	139.0%
不動産等売却益	1,435	0	-	-	1,435	-
不動産等売却益	1,435	0	-	-	1,435	-
賃貸事業収入等計	24,307	100.0%	19,363	100.0%	4,944	25.5%
公租公課	1,923	7.9%	1,592	8.2%	330	20.7%
諸経費	5,013	20.6%	4,437	22.9%	576	13.0%
水道光熱費	1,402	5.8%	1,347	7.0%	54	4.1%
建物管理委託費	1,801	7.4%	1,434	7.4%	367	25.6%
オフィスマネジメントフィー	969	4.0%	876	4.5%	92	10.5%
修繕費	474	2.0%	462	2.4%	12	2.6%
借地借家料	138	0.6%	103	0.5%	35	34.0%
信託報酬	62	0.3%	62	0.3%	0	0.1%
保険料	36	0.2%	30	0.2%	6	22.2%
その他諸経費	129	0.5%	120	0.6%	8	6.9%
減価償却費	4,535	18.7%	3,664	18.9%	871	23.8%
賃貸事業費用計	11,472	47.2%	9,694	50.1%	1,778	18.3%
賃貸事業利益	12,835	52.8%	9,668	49.9%	3,166	32.8%
資産運用報酬	876	3.6%	706	3.7%	169	24.0%
販売費及び一般管理費	273	1.1%	181	0.9%	92	51.0%
営業利益	11,685	48.1%	8,780	45.3%	2,904	33.1%
営業外収益	17	0.1%	5	0.0%	12	255.5%
営業外費用	1,851	7.6%	1,579	8.2%	272	17.3%
支払利息	1,241	5.1%	1,028	5.3%	213	20.7%
投資法人債利息	400	1.6%	337	1.7%	62	18.5%
投資法人債発行費償却	36	0.1%	57	0.3%	-21	-36.7%
新投資口発行費	141	0.6%	103	0.5%	38	37.1%
その他の営業外費用	31	0.1%	52	0.3%	-20	-39.2%
営業外利益	-1,833	-7.5%	-1,574	-8.1%	-259	16.5%
経常利益	9,851	40.5%	7,206	37.2%	2,645	36.7%
税引前当期純利益	9,851	40.5%	7,206	37.2%	2,645	36.7%
法人税、住民税及び事業税	0	0.0%	1	0.0%	0	-0.7%
法人税等調整額	0	0.0%	0	0.0%	0	0
当期純利益	9,850	40.5%	7,205	37.2%	2,645	36.7%

(注)金額については、百万円未満切り捨て

■全体

順調な物件取得等により、前期に比べて増収増益となりました
 物件数 前期末 52棟 当期末 55棟
 資産規模(取得価格合計)
 前期末 5,393億円 当期末 6,248億円

■不動産等売却益

当期の収入等には2物件の不動産等売却益 1,435百万円が含まれています
 大手前センタービルディング 譲渡価格 2,370百万円 売却益 684百万円
 JFEビルディング 譲渡価格 91,000百万円 売却益 750百万円
 JFEビルディングの売却益750百万円は、固定資産圧縮額(18,518百万円)控除後の数字です。

■稼働率

当期の期末稼働率は98.7%(前期98.1%)、期中平均稼働率は98.5%(前期98.1%)でした

■資本的支出

当期の資本的支出は752百万円であり、修繕費474百万円とあわせ、1,226百万円の工事を実施しました

■支払利息・投資法人債利息

当期の有利子負債平均残高は215,508百万円(前期比 7,238百万円)、当期の加重平均金利は1.48%(前期比+0.26%)でした

第10期決算概要

(参考) 損益前年同期比較 (対第8期、37棟ベース)

(単位:百万円)

科 目	当期(第10期) 2006年1月1日～2006年6月30日		前々期(第8期) 2005年1月1日～2005年6月30日		増減		
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額	前々期比(%)	
賃貸事業収入	賃貸事業収入	11,684	89.3%	11,555	89.1%	129	1.1%
	家賃	10,199	78.0%	10,003	77.2%	196	2.0%
	共益費	1,400	10.7%	1,469	11.3%	-69	-4.7%
	その他の賃貸収入	83	0.6%	81	0.6%	2	2.6%
	その他賃貸事業収入	1,398	10.7%	1,407	10.9%	-8	-0.6%
	駐車場使用料	368	2.8%	353	2.7%	15	4.3%
	施設使用料	63	0.5%	67	0.5%	-4	-6.2%
	付帯収益	906	6.9%	895	6.9%	11	1.2%
	解約金	50	0.4%	79	0.6%	-28	-36.3%
	雑収益	8	0.1%	11	0.1%	-2	-20.4%
賃貸事業収入計		13,082	100.0%	12,962	100.0%	120	0.9%
賃貸事業費用	公租公課	1,090	8.3%	1,165	9.0%	-75	-6.5%
	諸経費	3,237	24.7%	3,186	24.6%	50	1.6%
	水道光熱費	939	7.2%	918	7.1%	21	2.3%
	建物管理委託費	1,001	7.7%	1,058	8.2%	-56	-5.3%
	オフィスマネジメントフィー	633	4.8%	622	4.8%	11	1.9%
	修繕費	424	3.2%	362	2.8%	61	17.0%
	借地借家料	71	0.6%	76	0.6%	-4	-5.6%
	信託報酬	52	0.4%	52	0.4%	0	0.0%
	保険料	20	0.2%	21	0.2%	-1	-6.0%
	その他諸経費	92	0.7%	75	0.6%	16	22.4%
減価償却費	2,652	20.3%	2,716	21.0%	-64	-2.4%	
賃貸事業費用計		6,979	53.4%	7,069	54.5%	-89	-1.3%
賃貸事業利益		6,103	46.6%	5,893	45.5%	209	3.6%

(注) 金額については、百万円未満切り捨て

【前提条件】

第8期期初保有43物件から、
第9期、第10期に追加取得した4物件
(中目黒GTタワー、札幌エルプラザ、西新宿三井
ビルディング、虎ノ門琴平タワー)および第10期に
売却した2物件(大手前センタービルディング、JFE
ビルディング)を除いた37物件での比較を行って
おります

2. 金銭の分配に係る計算書

項目	当期(第10期)	前期(第9期)
	2006年1月1日～2006年6月30日	2005年7月1日～2005年12月31日
当期末処分利益	9,850,811 千円	7,205,589 千円
分配金の額	9,850,628 千円	7,205,344 千円
(投資口1口当たり分配金の額)	19,391 円	17,046 円
次期繰越利益	183 千円	244 千円

3. 第10期業績予想との比較

項目	実績値	予想値	差異
		(2006年2月24日)	
営業収益(百万円)	24,307	24,044	+ 263
経常利益(百万円)	9,851	9,448	+ 403
当期純利益(百万円)	9,850	9,448	+ 402
1口当たりの分配金(円)	19,391	18,600	+ 791

■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、19,391円となりました(前期比2,345円増)。

■実績と業績予想の差異

営業収益

空室の早期契約、地方・都市周辺の空室率の改善等に伴い、賃貸事業収入が増加し、営業収益は予想値を263百万円上回りました。

当期純利益

営業収益の増加に加え、公租公課の減少、借入れコストの減少等による営業外費用の削減に伴い、当期純利益は予想値を402百万円上回りました。

第10期決算概要

4. 貸借対照表

(1) 資産の部 (単位:百万円)

科目	当期 (2006年6月30日現在)		前期 (2005年12月31日現在)		増減	
	金額	比率	金額	比率	金額	前期比
流動資産	31,719	5.0%	31,335	5.6%	384	1.2%
現金及び預金	28,768		29,712		-944	
その他の流動資産	2,951		1,622		1,328	
固定資産	601,870	95.0%	533,427	94.4%	68,443	12.8%
有形固定資産	571,086	90.1%	512,199	90.7%	58,887	11.5%
不動産	213,220		110,682		102,538	
建物等	99,188		52,703		46,485	
土地	114,031		57,978		56,052	
信託不動産	357,866		401,516		-43,650	
建物等	114,947		106,989		7,957	
土地	242,918		294,527		-51,608	
無形固定資産	28,709	4.6%	19,843	3.5%	8,866	44.7%
地上権	11,882		3,012		8,870	
信託借地権	16,763		16,763		-	
その他の無形固定資産	63		66		-3	
投資その他の資産	2,074	0.3%	1,384	0.2%	689	49.8%
差入敷金保証金	309		310		0	
その他の投資その他の資産	1,764		1,074		689	
繰延資産	103		139		-36	
資産の部合計	633,693	100.0%	564,902	100.0%	68,790	12.2%

(2) 負債及び純資産の部 (単位:百万円)

科目	当期 (2006年6月30日現在)		前期 (2005年12月31日現在)		増減	
	金額	比率	金額	比率	金額	前期比
流動負債	32,521	5.1%	70,990	12.6%	-38,468	-54.2%
未払金等	3,476		2,952		523	
前受金	2,955		3,152		-196	
短期借入金	11,500		49,500		-38,000	
一年以内返済予定長期借入金	4,000		15,000		-11,000	
一年以内償還予定投資法人債	10,000		-		10,000	
その他の流動負債	589		385		204	
固定負債	244,873	38.7%	224,535	39.7%	20,337	9.1%
預り敷金保証金	32,822		31,488		1,333	
投資法人債	50,000		60,000		-10,000	
長期借入金	162,000		133,000		29,000	
その他の固定負債	51		46		4	
負債の部合計	277,395	43.8%	295,526	52.3%	-18,130	-6.1%
純資産の部	356,297	56.2%	269,375	47.7%	86,921	32.3%
投資主資本	346,446	54.7%	262,170	46.4%	84,276	32.1%
出資総額	9,850	1.5%	7,205	1.3%	2,645	36.7%
剰余金	9,850	1.5%	7,205	1.3%	2,645	36.7%
当期未処分利益	9,850	1.5%	7,205	1.3%	2,645	36.7%
純資産の部合計	356,297	56.2%	269,375	47.7%	86,921	32.3%
負債及び純資産の部合計	633,693	100.0%	564,902	100.0%	68,790	12.2%

現金及び預金	当期	前期	差異
投資法人名義預金	11,852	7,867	3,985
うち預り敷金相当額	2,143	1,828	315
うち修繕積立金相当額	1,166	933	233
その他	8,541	5,106	3,435
信託銀行名義預金	16,916	21,845	-4,929
うち預り敷金相当額(運用している敷金相当額を除く)	7,564	12,444	-4,880
うち修繕積立金相当額	297	280	17
その他	9,053	9,120	-66

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	512,199	63,419	4,532	571,086
不動産	110,682	104,211	1,673	213,220
建物等	52,703	48,158	1,673	99,188
土地	57,978	56,052	-	114,031
信託不動産	401,516	-40,791	2,859	357,866
建物等	106,989	10,816	2,859	114,947
土地	294,527	-51,608	-	242,918
無形固定資産	19,843	8,869	3	28,709
投資その他の資産	60	-3	-	56
物件簿価額合計+建設仮勘定	532,102	72,285	4,535	599,852

有利子負債	当期末	前期末	差異
有利子負債残高	237,500	257,500	-20,000
運用敷金相当額	22,598	16,658	5,940
総資産負債比率(注) <small>期末有利子負債+運用敷金相当額 / 期末総資産</small>	41.0%	48.5%	-7.5
長期有利子負債比率 <small>長期有利子負債 / 有利子負債</small>	89.3%	75.0%	14.3
期末の加重平均金利			
短期借入金	11,500	0.48%	0.32%
長期借入金	166,000	1.65%	1.48%
投資法人債	60,000	1.34%	1.34%
合計	237,500	1.52%	1.23%

5. キャッシュフロー計算書

(単位:百万円)

項目	当期	前期
	2006年1月1日～2006年6月30日	2005年7月1日～2005年12月31日
() 営業活動によるキャッシュフロー	14,770	10,370
税引前当期純利益	9,851	7,206
減価償却費	4,535	3,664
その他	383	-499
() 投資活動によるキャッシュフロー	72,651	123,479
固定資産の取得による支出	-73,290	-127,849
預り敷金保証金の収入・支出	1,333	4,440
差入敷金保証金の収入・支出	0	-3
その他	-694	-66
() 財務活動によるキャッシュフロー	56,936	102,964
短期借入金の借入・返済	-38,000	15,800
長期借入金の借入・返済	18,000	32,000
投資法人債発行による収入	-	10,000
投資法人債発行費の支出	-	-63
投資口の発行による収入	84,134	51,388
分配金の支払額	-7,198	-6,160
() 現金及び現金同等物の増減	944	10,144
() 現金及び現金同等物の期首残高	29,712	39,857
() 現金及び現金同等物の期末残高	28,768	29,712

(注)金額については、百万円未満切り捨て

6. 投資主の状況

【所有者別投資口数】

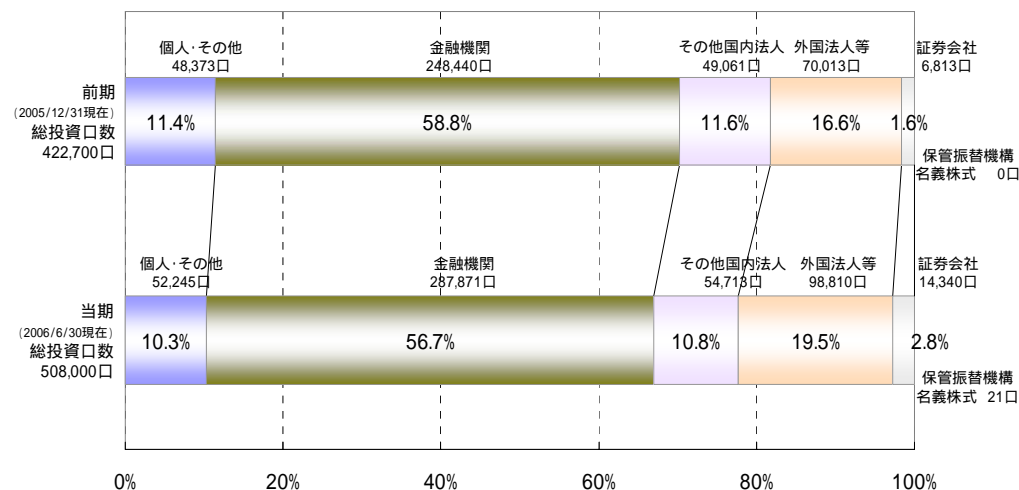
所有者区分	当期 (2006年6月30日現在)		前期 (2005年12月31日現在)		増減	
	口数	比率	口数	比率	投資口数	前期比
個人・その他	52,245	10.3%	48,373	11.4%	3,872	8.0%
金融機関	287,871	56.7%	248,440	58.8%	39,431	15.9%
都市銀行	14,441	2.8%	7,694	1.8%	6,747	87.7%
地方銀行	74,075	14.6%	69,507	16.4%	4,568	6.6%
信託銀行	131,602	25.9%	105,440	24.9%	26,162	24.8%
生命保険会社	35,876	7.1%	34,704	8.2%	1,172	3.4%
損害保険会社	15,084	3.0%	13,903	3.3%	1,181	8.5%
信用金庫	10,016	2.0%	10,692	2.5%	-676	-6.3%
その他	6,777	1.3%	6,500	1.5%	277	4.3%
その他国内法人	54,713	10.8%	49,061	11.6%	5,652	11.5%
外国法人等	98,810	19.5%	70,013	16.6%	28,797	41.1%
証券会社	14,340	2.8%	6,813	1.6%	7,527	110.5%
保管振替機構名義株式	21	0.0%	0	0.0%	21	-
合計	508,000	100.0%	422,700	100.0%	85,300	20.2%

【所有者別投資主数】

所有者区分	当期 (2006年6月30日現在)		前期 (2005年12月31日現在)		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	21,319	95.8%	19,004	95.6%	2,315	12.2%
金融機関	194	0.9%	194	1.0%	0	0.0%
都市銀行	4	0.0%	4	0.0%	0	0.0%
地方銀行	66	0.3%	68	0.3%	-2	-2.9%
信託銀行	16	0.1%	14	0.1%	2	14.3%
生命保険会社	16	0.1%	15	0.1%	1	6.7%
損害保険会社	9	0.0%	9	0.0%	0	0.0%
信用金庫	59	0.3%	61	0.3%	-2	-3.3%
その他	24	0.1%	23	0.1%	1	4.3%
その他国内法人	427	1.9%	412	2.1%	15	3.6%
外国法人等	291	1.3%	246	1.2%	45	18.3%
証券会社	26	0.1%	17	0.1%	9	52.9%
保管振替機構名義株式	1	0.0%	0	0.0%	1	-
合計	22,258	100.0%	19,873	100.0%	2,385	12.0%

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)	35,688	39,679
日興シティ信託銀行(株)(投信口)	34,186	20,518
日本マスタートラスト信託銀行(株)(信託口)	25,758	20,767
資産管理サービス信託銀行(株)(証券投資信託口)	19,925	14,144
三井不動産(株)	19,735	18,235
住友生命保険(相)	11,256	11,256
野村證券(株)	10,485	2,490
ザ・バンクオブ・ニューヨーク・トリシティ ジャスデック アカント	10,472	4,907
(株)中国銀行	10,415	10,315
野村信託銀行(株)(投信口)	9,555	5,365



7. 営業成績および財産の状況の推移

科目		第6期 2004年6月期	第7期 2004年12月期	第8期 2005年6月期	第9期 2005年12月期	第10期 2006年6月期
営業収益	百万円	12,554	16,116	16,730	19,363	24,307
賃貸事業収入等	百万円	12,458	15,178	16,730	19,363	22,872
不動産等売却益	百万円	96	937	-	-	1,435
賃貸NOI	百万円	8,310	10,238	11,457	13,333	15,935
税引前当期利益	百万円	4,263	6,307	6,162	7,206	9,851
当期純利益	百万円	4,262	6,306	6,161	7,205	9,850
FFO	百万円	6,793	8,259	9,441	10,869	12,950
減価償却費	百万円	2,627	2,891	3,279	3,664	4,535
資本的支出額	百万円	458	430	702	618	752
総資産額	百万円	366,200	430,378	449,556	564,902	633,693
有利子負債	百万円	186,050	179,500	199,700	257,500	237,500
運用している敷金相当額	百万円	-	-	-	16,658	22,598
純資産額	百万円	153,161	216,985	216,840	269,375	356,297
分配総額	百万円	4,262	6,306	6,160	7,205	9,850
発行済投資口数	口	280,700	364,700	364,700	422,700	508,000
1口当たり純資産額	円	545,641	594,968	594,571	637,274	701,373
1口当たり分配金	円	15,185	17,291	16,893	17,046	19,391
1口当たりFFO	円	24,203	23,060	25,887	26,505	27,395
総資産経常利益率	%	1.25(2.51)	1.58(3.17)	1.40(2.80)	1.42(2.84)	1.64(3.29)
自己資本当期純利益率	%	2.78(5.57)	3.41(6.81)	2.84(5.68)	2.96(5.92)	3.15(6.30)
LTV(総資産負債比率)	%	50.8	41.7	44.4	48.5	41.0
配当性向	%	99.9	100.0	99.9	99.9	100.0
当期運用日数	日	182	184	181	184	181
投資物件数(期末)	件	43	43	47	52	55
テナント数(期末)	件	629	667	763	868	887
総賃貸可能面積(期末)	m ²	419,511	460,901	488,323	578,243	670,249
稼働率(期末)	%	97.7	97.5	98.1	98.1	98.7

注1) ()内の数値は、月数により年換算した数値です。

注2) 賃貸NOI及び1口当たりのFFOについては不動産等売却益は含んでおりません。

1口当たりの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)/期中平均投資口数

注3) 総資産負債比率は、総資産に対する有利子負債及び運用している敷金相当額の合計額の比率を記載しています。なお、第8期以前につきましては総資産に対する有利子負債残高の比率を記載しています。

8. 第11期業績予想

(単位:百万円)

科目		第11期 (2006年7月1日～2006年12月31日)	第12期(参考数値) (2007年1月1日～2007年6月30日)
経常利益	賃貸事業収入	23,137	23,477
	その他賃貸事業収入	2,563	2,261
	賃貸事業収入計	25,701	25,739
	公租公課	1,795	2,167
	諸経費	6,387	5,895
	水道光熱費	2,002	1,798
	建物管理委託費	2,307	2,298
	オフィスマネジメントフィー	988	987
	修繕費	704	416
	信託報酬	58	58
	保険料	34	33
	借地借家料・その他諸経費	292	302
	減価償却費	4,994	4,994
	賃貸事業費用計	13,178	13,056
	賃貸事業利益	12,523	12,682
	資産運用報酬	941	944
	販売費及び一般管理費	245	264
	営業利益	11,335	11,473
	営業外収益	0	0
営業外費用	1,937	2,024	
営業外損益	-1,937	-2,024	
経常利益	9,398	9,449	
税引前当期純利益	9,398	9,449	
法人税、住民税及び事業税	0	0	
当期純利益	9,398	9,449	
期末発行済投資口数	508,000	508,000	
一口当たり分配金(円)	18,500	18,600	
資本的支出	1,422	1,122	

前提条件

2006年6月30日時点で本投資法人が保有している55物件を前提としております。

新投資口の発行がないことを前提としております。
(2006年6月30日現在の発行済投資口数は508,000口です。)

期末空室率は、第11期末1.2%、第12期末1.1%を見込んでおります。

第11期の公租公課において2006年1月1日以降取得物件のうち6物件に係る固定資産税等の精算金約385百万円については、取得原価に算入され費用計上されません。
なお、第12期は当該6物件の固定資産税等が費用計上されることを想定しております。

新川崎三井ビルディング・西新宿三井ビルディング(追加取得分)・ゲートシティ大崎・虎ノ門琴平タワー(追加取得分)・パレール三井ビルディング・信濃橋三井ビルディング

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。

第10期決算概要

9. 物件価格一覧表

(単位: 百万円)

物件名	取得価格	第10期末簿価	第10期末 鑑定評価額	第9期末 鑑定評価額	-
【東京都心部】					
大和生命ビル	63,500	64,548	63,800	60,800	3,000
西新宿三井ビルディング	44,903	37,317	46,200	45,270	930
芝NBFタワー	32,000	32,179	31,300	26,500	4,800
NBFプラチナタワー	31,000	31,806	37,400	34,400	3,000
ゲートシティ大崎	30,100	25,222	30,800	30,100	700
虎ノ門琴平タワー	24,543	21,762	27,100	26,380	720
日本橋室町センタービル	23,945	24,110	29,400	26,300	3,100
中目黒GTタワー	23,856	23,257	25,000	23,900	1,100
新宿三井ビルディング二号館	16,285	15,798	20,900	18,700	2,200
GSKビル	15,616	14,318	19,500	18,700	800
NBF虎ノ門ビル	13,337	13,652	17,600	17,000	600
興和西新橋ビルB棟	13,217	12,437	16,400	14,900	1,500
第2新日鐵ビル	12,614	12,159	14,810	13,830	980
NBF ALLIANCE	9,126	9,439	11,100	11,000	100
四谷メディカルビル	8,800	8,847	9,000	9,000	0
渋谷ガ - デンフロント	8,700	8,557	14,200	11,900	2,300
NBF芝公園ビル	6,770	6,741	8,030	7,530	500
NBF高輪ビル	6,667	6,303	8,020	7,800	220
赤坂山王スクエア	6,250	6,313	7,250	7,100	150
住友電設ビル	5,365	5,010	5,580	5,310	270
NBF東銀座スクエア	5,200	5,184	7,500	6,210	1,290
NBF小川町ビルディング	4,940	4,998	5,710	5,310	400
NBF池袋タワー	4,695	4,573	5,660	5,180	480
NBF池袋シティビル	4,428	4,489	5,310	4,830	480
NBF須田町ヴェルデビル	2,380	2,460	2,610	2,490	120
NBF恵比寿南ビル	1,000	1,036	1,390	1,360	30
東京都心部26物件計	419,238	402,528	471,570	441,800	29,770
【東京周辺都市部】					
ISTビル	35,200	34,870	35,800	35,700	100
中野坂上サンブライトツイン	8,979	8,546	11,500	10,800	700
新川崎三井ビルディング	20,300	20,404	20,500	20,300	200
横浜STビル	13,529	12,769	18,400	16,700	1,700
パレール三井ビルディング	3,800	3,290	3,960	3,800	160
NBF厚木ビル	2,300	2,238	2,520	2,510	10
つくば三井ビルディング	8,875	7,874	9,380	9,260	120
NBF宇都宮ビル	2,435	2,598	2,610	2,540	70
シーノ大宮ノースウィング	16,816	16,542	19,400	18,400	1,000
大同生命大宮ビル	2,361	2,239	2,540	2,280	260
NBF浦和ビル	2,000	2,006	2,030	2,010	20
NBF松戸ビル	2,455	2,391	2,670	2,670	0
東京周辺都市部12物件計	119,051	115,774	131,310	126,970	4,340

(単位: 百万円)

物件名	取得価格	第10期末簿価	第10期末 鑑定評価額	第9期末 鑑定評価額	-
【地方都市部】					
札幌エルプラザ	4,404	4,368	5,360	4,820	540
NBF札幌南二条ビル	1,870	1,771	1,800	1,630	170
NBF仙台本町ビル	3,566	3,476	4,160	3,870	290
NBFユニックスビル	4,028	3,494	4,370	4,710	-340
NBF新潟テレコムビル	3,957	3,716	4,550	4,440	110
NBF名古屋広小路ビル	5,406	5,404	5,940	5,840	100
アクア堂島NBFタワー	17,810	17,710	21,200	19,200	2,000
信濃橋三井ビルディング	14,400	12,101	14,500	14,400	100
サンマリオンNBFタワー	10,500	9,493	10,100	9,900	200
堺筋本町センタービル	6,500	6,465	6,810	6,710	100
NBF堺東ビル	2,227	2,072	2,520	2,450	70
NBF谷町ビル	1,944	1,943	2,030	1,970	60
アクア堂島東館	1,914	1,913	2,080	2,020	60
NBF四条島丸ビル	1,627	1,413	1,690	1,660	30
NBF広島立町ビル	2,930	2,989	3,140	2,880	260
広島袋町ビルディング	835	794	877	881	-4
NBF博多祇園ビル	2,629	2,416	2,620	2,590	30
地方都市部17物件計	86,549	81,547	93,747	89,971	3,776

総合計	624,838	599,851	696,627	658,741	37,886
------------	----------------	----------------	----------------	----------------	---------------

(A) (B)

鑑定評価額と簿価との差額	96,776百万円	(190,503円/1口当たり)
--------------	------------------	------------------

(B)-(A)

JFEビルディングとの交換取引により取得した有形固定資産の圧縮額

物件名	圧縮額(百万円)
西新宿三井ビルディング	7,717
ゲートシティ大崎	4,967
虎ノ門琴平タワー	2,915
信濃橋三井ビルディング	2,369
パレール三井ビルディング	548
合計	18,518

第9期末鑑定評価額は2005年12月31日保有物件については2005年12月31日を価格時点としていますがNBFプラチナタワーは2006年3月31日、新川崎三井ビルディング、西新宿三井ビルディング(追加取得分)、ゲートシティ大崎、虎ノ門琴平タワー(追加取得分)、パレール三井ビルディング及び信濃橋三井ビルディングの6物件については2006年1月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいています。また西新宿三井ビルディング、虎ノ門琴平タワーの第9期末鑑定評価額は既存分と追加取得分を合計した評価額で記載しています。

第10期決算概要

10. 第10期(2006年6月期)損益計算書物件別データ: 東京都心部

東京都心部

科目	大和生命ビル	西新宿三井ビルディング	芝NBFタワー	NBFプラチナタワー	ゲートシティ大崎	虎ノ門琴平タワー	日本橋室町センタービル	中目黒GTタワー	新宿三井ビルディング二層館	GSKビル(注1)	NBF虎ノ門ビル	興和西新橋ビルB棟(注1)	第2新日鐵ビル
賃貸事業収入	1,769	534	1,056	510	374	441	896	1,003	655		570		611
賃貸事業収入	1,598	531	984	464	358	430	845	887	587		518		550
その他賃貸事業収入	171	3	72	46	15	11	50	115	68		52		60
賃貸事業費用	701	225	667	337	176	224	341	586	360		230		350
公租公課	260	6	65	47	-	13	78	82	69		65		44
諸経費	342	71	285	103	79	101	171	204	207		101		167
水光熱費	102	-	51	29	2	1	39	77	39		23		52
建物管理委託費	117	66	78	48	74	34	39	122	47		33		52
OMフィー	82	2	50	24	0	1	44	3	31		27		29
修繕費	12	-	25	0	-	-	37	-	63		11		32
借地借家料	-	-	71	-	-	62	-	-	-		-		-
信託報酬	1	-	2	0	-	-	3	-	7		0		-
保険料	2	2	1	0	0	0	0	0	0		0		0
その他諸経費	24	0	4	0	0	0	6	0	17		3		0
減価償却費	98	147	316	186	97	109	90	298	83		63		138
賃貸事業利益	1,068	309	388	172	197	217	554	417	295	331	339		260
減価償却費控除前事業利益(NOI)	1,167	456	705	359	295	326	645	715	378	469	402		398
期末稼働率	96.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	97.6	100.0	99.0	100.0	98.4	100.0	100.0
期中平均稼働率	97.5	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	99.6	100.0	95.9	100.0	98.7	100.0	100.0
テナント数(注2・3)	65	1(23)	27	5	1(55)	1(16)	14	1(14)	42	1	11	2(15)	2(37)

注1) 賃貸事業利益及びNOIの記載のみであることの説明

当物件については一の主要テナントの賃貸借契約による 契約賃貸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 同意を得られないためやむを得ない事情として開示していません。

注2) 西新宿三井ビルディング、ゲートシティ大崎、虎ノ門琴平タワー、中目黒GTタワー、四谷メディカルビル、NBF小川町ビルディング、新川崎三井ビルディング、パレール三井ビルディング及び信濃橋三井ビルディングは三井不動産株式会社が転賃借(サブリース)を行っている物件であり、転賃借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動する賃貸借契約が締結されています。これらの物件の「テナント数」の括弧内には転賃借人の合計数を記載しています。

注3) 興和西新橋ビルB棟、第2新日鐵ビル、四谷メディカルビル及びNBF芝公園ビルはテナントが転賃借(サブリース)を行っている物件であり、その住宅部分については転賃借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動する賃貸借契約が締結されています。またこれらの物件の「テナント数」の括弧内には住宅部分から転賃借人及び住宅部分以外にかかるテナントの合計数を記載しています。

(単位:百万円)

科目	NBF ALLIANCE	四谷メディカルビル	渋谷ガ-デンフロント(注1)	NBF芝公園ビル(注1)	NBF高輪ビル	赤坂山王スクエア	住友電設ビル(注1)	NBF東銀座スクエア	NBF小川町ビルディング	NBF池袋タワー	NBF池袋シティビル	NBF須田町ヴェルデビル	NBF恵比寿南ビル	JFEビルディング	都心部計
賃貸事業収入	284	269			324	242		230	186	212	178	110	58	1,365	13,985
賃貸事業収入	226	251			299	218		210	184	180	158	102	54	1,365	12,887
その他賃貸事業収入	18	17			25	23		20	2	31	20	8	3	-	1,097
賃貸事業費用	78	141			118	93		97	65	162	104	43	28	353	6,538
公租公課	17	23			24	30		17	20	14	13	7	4	184	1,276
諸経費	42	52			64	44		42	27	59	63	23	17	73	2,837
水光熱費	10	17			23	12		13	-	17	12	6	4	-	695
建物管理委託費	10	28			16	13		12	25	16	14	7	4	-	1,022
OMフィー	14	1			15	11		11	1	10	8	5	2	69	553
修繕費	4	-			5	2		0	-	12	19	2	5	-	295
借地借家料	-	-			-	4		-	-	-	-	-	-	-	138
信託報酬	0	1			3	0		3	-	1	0	-	-	2	36
保険料	0	0			0	0		0	0	0	0	0	0	2	19
その他諸経費	0	4			0	0		0	0	1	7	1	0	0	76
減価償却費	18	65			29	17		37	17	88	27	12	6	95	2,424
賃貸事業利益	205	127			206	148		133	121	49	74	67	30	1,011	7,446
減価償却費控除前事業利益(NOI)	224	192			235	166		170	139	138	101	79	36	1,107	9,871
期末稼働率	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	88.5	100.0	-	99.4
期中平均稼働率	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	98.2	98.1	100.0	100.0	99.5
テナント数(注2・3)	9	1(35)		1	3(13)	5	6	1	9	1(11)	12	13	3	3	240(446)

第10期決算概要

10. 第10期(2006年6月期)損益計算書物件別データ: 東京周辺都市部・地方都市部

東京周辺都市部

科目	ISTビル	中野坂上 サンアライ ツイン (注1)	新川崎三井 ビルディング	横浜STビル	パレール三井 ビルディング	NBF厚木ビル	つくば三井 ビルディング	NBF 宇都宮ビル	シーノ大宮 ノースウイング	大同生命 大宮ビル	NBF浦和ビル	NBF松戸ビル	周辺都市部計
賃貸事業収入	1,126		475	749	101	137	479	143	741	120	108	128	4,767
賃貸事業収入	1,046		448	675	100	123	435	122	646	100	95	110	4,319
その他賃貸事業収入	83		26	74	0	14	44	20	95	19	12	17	448
賃貸事業費用	592		245	323	48	76	332	102	359	58	58	72	2,568
公租公課	74		-	56	-	8	27	10	51	7	7	8	303
諸経費	230		104	167	30	37	155	56	144	29	28	32	1,149
水光熱費	88		25	60	1	8	61	13	55	6	9	10	374
建物管理委託費	78		48	39	23	10	44	15	47	11	9	11	416
OMフィー	54		27	42	0	6	22	6	36	5	5	6	235
修繕費	4		2	15	3	10	13	18	2	3	2	1	79
借地借家料	-		0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
信託報酬	0		-	2	-	-	5	-	0	0	-	-	12
保険料	1		0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	8
その他諸経費	1		0	4	-	0	7	1	2	0	2	2	23
減価償却費	287		140	100	18	30	149	34	163	22	22	32	1,115
賃貸事業利益	533	158	230	426	52	60	147	41	382	61	49	55	2,199
減価償却費控除前事業利益(NOI)	821	269	371	526	70	91	296	76	546	83	72	88	3,314
期末稼働率	98.3	100.0	100.0	100.0	100.0	96.7	90.6	97.0	99.8	100.0	100.0	92.3	98.3
期中平均稼働率	98.3	100.0	100.0	99.9	100.0	96.3	87.8	98.3	99.8	99.1	98.2	91.7	97.7
テナント数(注2・3)	8	1	1(19)	83	1(31)	20	66	33	34	15	15	24	301(349)

1) 賃貸事業利益及びNOIの記載のみであることの説明

当物件については一的主要テナントの賃貸借契約による 契約賃貸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 同意を得られないためやむを得ない事情として開示していません。

注2) 西新宿三井ビルディング、ゲートシティ大崎、虎ノ門琴平タワー、中目黒GTタワー、四谷メディカルビル、NBF小川町ビルディング、新川崎三井ビルディング、パレール三井ビルディング及び信濃橋三井ビルディングは三井不動産株式会社が転賃借(サブリース)を行っている物件であり、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動する賃貸借契約が締結されています。これらの物件の「テナント数」の括弧内には転借人の合計数を記載しています。

注3) 興和西新橋ビルB棟、第2新日鐵ビル、四谷メディカルビル及びNBF芝公園ビルはテナントが転賃借(サブリース)を行っている物件であり、その住宅部分については転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動し賃貸借契約が締結されています。またこれらの物件の「テナント数」の括弧内には住宅部分にかかる転借人及び住宅部分以外にかかるテナントの合計数を記載しています。

地方都市部

科目	札幌 エルプラザ	NBF札幌 南二条ビル	NBF 仙台本町ビル	NBF ユニックスビル	NBF 新潟テレコム ビル	NBF 名古屋 広小路ビル	アクア堂島 NBFタワー	信濃橋三井 ビルディング	サンマリオン NBFタワー	堺筋本町 センタービル	NBF堺東ビル	NBF谷町ビル (注1)	アクア堂島 東館	NBF 四条島丸ビル	NBF 広島立町ビル	広島袋町 ビルディング	NBF 博多祇園ビル	大手前 センタービル	地方都市部計	合計
賃貸事業収入	319	126	220	283	270	229	853	255	413	310	129		115	89	156	41	157	22	4,119	22,872
賃貸事業収入	261	106	186	234	241	208	750	246	345	277	111		94	79	136	37	142	18	3,592	20,799
その他賃貸事業収入	57	20	34	49	28	20	102	8	68	32	17		20	10	19	4	14	3	527	2,072
賃貸事業費用	160	70	94	199	135	121	523	79	313	186	66		69	60	86	22	82	15	2,365	11,472
公租公課	19	11	16	35	19	20	77	-	41	31	8		11	6	13	2	12	1	343	1,923
諸経費	80	34	52	103	71	42	199	15	112	78	33		35	27	40	8	43	9	1,026	5,013
水光熱費	37	11	19	39	24	15	58	1	33	22	8		9	6	11	2	12	4	332	1,402
建物管理委託費	26	13	17	33	26	13	53	11	37	38	11		17	10	15	2	18	2	362	1,801
OMフィー	14	5	10	12	12	11	41	0	19	12	6		5	4	7	2	7	0	180	969
修繕費	-	2	2	11	4	0	36	0	12	2	5		2	3	4	0	3	0	99	474
借地借家料	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	0	138
信託報酬	-	0	0	1	2	-	0	-	-	-	0		0	1	-	-	1	0	13	62
保険料	0	0	0	0	0	0	1	1	0	1	0		0	0	0	0	0	0	9	36
その他諸経費	0	0	1	5	0	1	7	-	5	1	0		1	0	2	0	0	0	29	129
減価償却費	60	24	24	60	44	58	246	63	160	77	25		22	26	32	11	26	4	995	4,535
賃貸事業利益	158	56	126	84	134	108	329	176	99	123	62		45	29	69	19	74	6	1,754	11,400
減価償却費控除前事業利益(NOI)	219	80	150	144	179	166	576	240	259	200	87		67	56	101	30	101	11	2,749	15,935
期末稼働率	100.0	100.0	99.7	93.6	99.0	100.0	99.9	100.0	94.5	92.2	91.1	100.0	100.0	87.7	95.7	100.0	100.0	-	97.5	98.7
期中平均稼働率	100.0	100.0	99.7	93.5	99.0	98.2	99.9	100.0	95.8	90.8	90.1	99.0	97.7	89.7	95.4	99.8	100.0	100.0	97.2	98.5
テナント数(注2・3)	12	10	10	53	36	10	39	1(53)	26	41	17	3	20	16	28	16	8	-	346(398)	887(1,193)

(単位:百万円)