

# 第9期(平成17年12月期)決算補足説明資料



**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.

ご注意：この文書は、本投資法人の第9期（平成17年12月期）決算発表に関してその内容を補足するための資料であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧頂いた上で投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

# 1. 損益計算書

(単位:百万円)

科目	当期(第9期) 2005年7月1日～2005年12月31日		前期(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	前期比(%)
	貸貨事業収入	17,428	90.0%	15,114	90.3%	2,314
家賃	15,355	79.3%	13,290	79.4%	2,065	15.5%
共益費	1,965	10.2%	1,741	10.4%	224	12.9%
その他の貸貨収入	107	0.6%	81	0.5%	25	31.0%
その他貸貨事業収入	1,934	10.0%	1,616	9.7%	317	19.6%
駐車場使用料	459	2.4%	412	2.5%	47	11.4%
施設使用料	69	0.4%	68	0.4%	1	2.5%
付帯収益	1,330	6.9%	1,024	6.1%	305	29.8%
解約金	49	0.2%	100	0.6%	-50	-50.7%
雑収益	25	0.1%	11	0.1%	13	119.4%
貸貨事業収入	19,363	100.0%	16,730	100.0%	2,632	15.7%
公租公課	1,592	8.2%	1,579	9.4%	13	0.9%
諸経費	4,437	22.9%	3,694	22.1%	742	20.1%
水道光熱費	1,347	7.0%	1,030	6.2%	316	30.7%
建物管理委託費	1,434	7.4%	1,218	7.3%	215	17.7%
オフィスマネジメントフィー	876	4.5%	773	4.6%	103	13.3%
修繕費	462	2.4%	382	2.3%	79	20.8%
借地借家料	103	0.5%	106	0.6%	-2	-2.7%
信託報酬	62	0.3%	58	0.3%	3	5.8%
保険料	30	0.2%	26	0.2%	3	14.0%
その他諸経費	120	0.6%	97	0.6%	23	24.0%
減価償却費	3,664	19.0%	3,279	19.6%	384	11.7%
貸貨事業費用 合計	9,694	50.1%	8,553	51.1%	1,140	13.3%
貸貨事業利益	9,668	49.9%	8,177	48.9%	1,491	18.2%
資産運用報酬	706	3.7%	608	3.6%	98	16.1%
販売費及び一般管理費	181	0.9%	181	1.1%	-0	-0.1%
営業利益	8,780	45.3%	7,387	44.2%	1,393	18.9%
営業外収益	5	0.0%	10	0.0%	-5	-53.0%
営業外費用	1,579	8.1%	1,235	7.4%	343	27.8%
支払利息	1,028	5.3%	870	5.2%	158	18.2%
投資法人債利息	337	1.7%	293	1.8%	44	15.2%
投資法人債発行費償却	57	0.3%	46	0.3%	10	22.3%
新投資口発行費	103	0.5%	-	-	103	-
その他の営業外費用	52	0.3%	25	0.1%	27	106.7%
営業外利益	-1,574	-8.1%	-1,224	-7.4%	-349	28.5%
経常利益	7,206	37.2%	6,162	36.8%	1,044	16.9%
税引前当期純利益	7,206	37.2%	6,162	36.8%	1,044	16.9%
法人税、住民税及び事業税	1	0.0%	1	0.0%	-0	-6.2%
法人税等調整額	0	0.0%	-0	0.0%	0	-181.1%
当期純利益	7,205	37.2%	6,161	36.8%	1,044	17.0%

(注)金額については、百万円未満切り捨て

## 1 貸貨事業収入

a 第8期末保有47物件に加え、5物件の新規取得及び2物件の持分の追加取得を行ったことにより、当期の貸貨事業収入につきましては、19,363百万円となりました。

### b 新規取得物件一覧

四谷メディカルビル(取得価格8,800百万円) ISTビル(取得価格35,200百万円)  
NBF浦和ビル(取得価格2,000百万円) NBF小川町ビルディング(取得価格4,940百万円)  
大和生命ビル(取得価格63,500百万円)

### c 追加取得物件一覧

中目黒GTタワー(取得価格9,800百万円) 札幌エルプラザ(取得価格970百万円)

d 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の新規稼働による増加があり、全体では、2,289百万円の増収となりました。

e 期末稼働率は98.1%で前期比(前期末98.1%)同ポイントとなりました。期中平均稼働率は97.9%で前期比(前期96.8%)1.1ポイントの上昇となりました。

## 2 貸貨事業利益

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などより、前期比1,491百万円増の9,668百万円となりました。

## 3 当期純利益

a 上記収入の増加等に伴い、当期純利益は、支払利息及び投資法人債利息の増加、新投資口発行費の計上があったものの、前期比1,044百万円増の7,205百万円となりました。

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	38,305 百万円	0.33%	31,290 百万円	0.41%
長期借入金	131,560 百万円	1.45%	115,006 百万円	1.42%
投資法人債	52,880 百万円	1.27%	46,298 百万円	1.27%
合計	222,746 百万円	1.22%	192,593 百万円	1.22%

(参考) 損益前年同期比較(対第7期、37棟ベース)

(単位:百万円)

		当期(第9期)		前々期(第7期)		増減	
		2005年7月1日～2005年12月31日		2004年7月1日～2004年12月31日			
		金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額	前々期比(%)
貸貸事業収入	貸貸事業収入	11,807	90.1%	11,914	90.1%	-106	-0.9%
	家賃	10,510	80.2%	10,553	79.8%	-42	-0.4%
	共益費	1,216	9.3%	1,279	9.7%	-62	-4.9%
	その他の貸貸収入	81	0.6%	81	0.6%	0	-0.8%
	その他貸貸事業収入	1,298	9.9%	1,309	9.9%	-11	-0.8%
	駐車場使用料	320	2.4%	314	2.4%	6	2.1%
	施設使用料	56	0.4%	61	0.5%	-4	-7.9%
	付帯収益	860	6.6%	862	6.5%	-2	-0.2%
	解約金	49	0.4%	58	0.4%	-9	-16.3%
	雑収益	11	0.1%	12	0.1%	0	-8.2%
貸貸事業収入 合計		13,106	100.0%	13,223	100.0%	-117	-0.9%
貸貸事業費用	公租公課	1,247	9.5%	1,040	7.9%	207	19.9%
	諸経費	3,013	23.0%	3,222	24.4%	-209	-6.5%
	水道光熱費	887	6.8%	919	7.0%	-31	-3.5%
	建物管理委託費	880	6.7%	938	7.1%	-58	-6.2%
	オフィスマネジメントフィー	631	4.8%	641	4.8%	-9	-1.5%
	修繕費	397	3.0%	482	3.7%	-85	-17.7%
	借地借家料	71	0.5%	78	0.6%	-6	-8.5%
	信託報酬	52	0.4%	52	0.4%	0	0.0%
	保険料	20	0.2%	33	0.3%	-13	-39.4%
	その他諸経費	71	0.5%	75	0.6%	-4	-5.6%
減価償却費	2,332	17.8%	2,421	18.3%	-88	-3.7%	
貸貸事業費用 合計		6,593	50.3%	6,684	50.5%	-90	-1.4%
貸貸事業利益		6,512	49.7%	6,539	49.5%	-26	-0.4%

(注) 金額については、百万円未満切り捨て

前提条件

第7期首保有の44棟ベースから中目黒GTタワー、日本橋室町センタービル、札幌エルプラザおよび売却4物件(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)を除いた37棟ベースで、第9期(2005年12月期)と第7期(2004年12月期)の比較を行っております。

なお、第6期取得物件に係る2004年度の固定資産税相当額については取得原価に算入されるため、第7期には費用化されていません。第6期取得物件に係る2004年度の固定資産税相当額のうち第7期に費用化されなかった金額は205百万円です。

(参考) 損益前期比較(対第8期、41棟ベース)

(単位:百万円)

		当期(第9期)		前期(第8期)		増減	
		2005年7月1日～2005年12月31日		2005年1月1日～2005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	14,172	90.1%	13,998	90.7%	174	1.2%
	家賃	12,638	80.4%	12,423	80.5%	215	1.7%
	共益費	1,452	9.2%	1,493	9.7%	-40	-2.7%
	その他の賃貸収入	81	0.5%	81	0.5%	0	-0.9%
	その他賃貸事業収入	1,551	9.9%	1,430	9.3%	120	8.4%
	駐車場使用料	371	2.4%	363	2.4%	7	2.2%
	施設使用料	65	0.4%	67	0.4%	-2	-3.6%
	付帯収益	1,053	6.7%	908	5.9%	144	15.9%
	解約金	49	0.3%	79	0.5%	-30	-37.9%
	雑収益	11	0.1%	11	0.1%	0	0.0%
賃貸事業収入 合計		15,723	100.0%	15,428	100.0%	294	1.9%
賃貸事業費用	公租公課	1,484	9.4%	1,480	9.6%	4	0.3%
	諸経費	3,546	22.6%	3,383	21.9%	162	4.8%
	水道光熱費	1,055	6.7%	932	6.0%	122	13.1%
	建物管理委託費	1,014	6.5%	1,080	7.0%	-65	-6.1%
	オフィスマネジメントフィー	750	4.8%	742	4.8%	7	1.1%
	修繕費	448	2.9%	366	2.4%	81	22.4%
	借地借家料	99	0.6%	103	0.7%	-4	-4.0%
	信託報酬	56	0.4%	56	0.4%	0	0.0%
	保険料	23	0.2%	24	0.2%	0	-0.4%
	その他諸経費	97	0.6%	76	0.5%	20	27.3%
減価償却費	2,885	18.3%	2,955	19.2%	-70	-2.4%	
賃貸事業費用 合計		7,915	50.3%	7,819	50.7%	96	1.2%
賃貸事業利益		7,807	49.7%	7,609	49.3%	197	2.6%

(注)金額については、百万円未満切り捨て

前提条件

第8期首保有の43棟ベースから中目黒GTタワー、札幌エルプラザを除いた41棟ベースで、第9期(2005年12月期)と第8期(2005年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9期) 2005年7月1日～2005年12月31日		前期(第8期) 2005年1月1日～2005年6月30日	
	金額	単位	金額	単位
当期末処分利益	7,205,589	千円	6,161,091	千円
分配金の額	7,205,344	千円	6,160,877	千円
(投資口1口当たり分配金の額)	17,046	円	16,893	円
次期繰越利益	244	千円	214	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、17,046円となりました(前期比 153円増)。

## 3. 業績予想(2005年8月発表)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	19,363	7,206	7,205	17,046	-
予想値	17,911	6,341	6,340	15,000	-
差異	1,452	865	865	2,046	-
差異(%)	8.1%	13.6%	13.6%	13.6%	-

### 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、予想値には含まれていなかったISTビル、中目黒GTタワー(追加取得)、札幌エルプラザ(追加取得)及び大和生命ビルの取得等があり1,452百万円上回りました。

#### 当期純利益

当期純利益につきましては、上記収益の増加の他、費用の削減などにより、当期純利益は7,205百万円と予想値を865百万円上回りました。

#### 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	31,335	5.6%	40,339	9.0%	-9,003	-22.3%
現金及び預金	29,712	5.3%	39,857	8.9%	-10,144	-25.5%
その他の流動資産	1,622	0.3%	482	0.1%	1,140	236.6%
固定資産	533,427	94.4%	409,082	91.0%	124,344	30.4%
有形固定資産	512,199	90.7%	387,917	86.3%	124,282	32.0%
不動産	110,682	19.6%	93,262	20.8%	17,419	18.7%
建物等	52,703	9.3%	45,422	10.1%	7,281	16.0%
土地	57,978	10.3%	47,840	10.7%	10,138	21.2%
信託不動産	401,516	71.1%	294,654	65.5%	106,862	36.3%
建物等	106,989	19.0%	86,055	19.1%	20,933	24.3%
土地	294,527	52.1%	208,598	46.4%	85,928	41.2%
無形固定資産	19,843	3.5%	19,846	4.4%	-3	0.0%
地上権	3,012	0.5%	3,012	0.7%	-	0.0%
信託借地権	16,763	3.0%	16,763	3.7%	-	0.0%
その他の無形固定資産	66	0.0%	69	0.0%	-3	-4.3%
投資その他の資産	1,384	0.2%	1,319	0.3%	65	5.0%
差入敷金保証金	310	0.0%	306	0.1%	3	1.3%
その他の投資その他の資産	1,074	0.2%	1,012	0.2%	61	6.1%
繰延資産	139	0.0%	134	0.0%	5	4.1%
投資法人債発行費	139	0.0%	134	0.0%	5	4.1%
資産の部合計	564,902	100.0%	449,556	100.0%	115,346	25.7%

##### (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	70,990	12.6%	58,622	13.1%	12,368	21.1%
未払金等	2,952	0.5%	2,753	0.6%	199	7.2%
前受金	3,152	0.6%	2,779	0.6%	372	13.4%
短期借入金	49,500	8.8%	33,700	7.5%	15,800	46.9%
一年以内返済予定長期借入金	15,000	2.6%	19,000	4.3%	-4,000	-21.1%
その他の流動負債	385	0.1%	389	0.1%	-3	-1.0%
固定負債	224,535	39.7%	174,093	38.7%	50,442	29.0%
預り敷金保証金	31,488	5.6%	27,048	6.0%	4,440	16.4%
投資法人債	60,000	10.6%	50,000	11.1%	10,000	20.0%
長期借入金	133,000	23.5%	97,000	21.6%	36,000	37.1%
その他の固定負債	46	0.0%	45	0.0%	1	4.0%
負債の部合計	295,526	52.3%	232,716	51.8%	62,810	27.0%
出資総額	262,170	46.4%	210,678	46.8%	51,491	24.4%
剰余金	7,205	1.3%	6,161	1.4%	1,044	17.0%
出資の部合計	269,375	47.7%	216,840	48.2%	52,535	24.2%
負債及び出資の部合計	564,902	100.0%	449,556	100.0%	115,346	25.7%

(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	7,867	9,773	-1,906
うち預り敷金相当額	1,828	4,455	-2,627
うち修繕積立金相当額	933	1,429	-496
その他	5,106	3,888	1,218
信託銀行名義預金	21,845	30,083	-8,238
うち預り敷金相当額(差入敷金相当額を除く)	12,444	22,112	-9,668
うち修繕積立金相当額	280	269	11
その他	9,120	7,701	1,419

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	387,917	127,943	3,661	512,199
不動産	93,262	18,513	1,093	110,682
建物等	45,422	8,374	1,093	52,703
土地	47,840	10,138	-	57,978
信託不動産	294,654	109,430	2,568	401,516
建物等	86,055	23,502	2,568	106,989
土地	208,598	85,929	-	294,527
無形固定資産	19,846	-	3	19,843
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	69	0	3	66
(有形・無形固定資産合計)	407,763	127,943	3,664	532,042
投資その他の資産	63	-3	-	60
長期前払費用(但し、投資法人債関係除く)	63	-3	-	60
物件帳簿価額合計(但し、建設仮勘定含)	407,826	127,940	3,664	532,102

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	1,005	938	66

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	257,500	199,700	57,800	
運用敷金相当額	16,658	0	16,658	
期末有利子負債+運用敷金相当額				
総資産負債比率(注)	期末総資産	48.5%	44.4%	4.1
長期有利子負債比率	長期有利子負債	75.0%	73.6%	1.4
有利子負債				
当期末の瞬間加重平均金利	期末残高	当期未	前期(参考)	
短期借入金	49,500	0.32%	0.33%	
長期借入金	148,000	1.48%	1.41%	
投資法人債	60,000	1.34%	1.24%	
合計	257,500	1.23%	1.18%	

(注)前期末については総資産有利子負債比率を記載

総資産有利子負債比率  $\frac{\text{期末有利子負債}}{\text{期末総資産}}$

## 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	
<b>営業活動によるキャッシュフロー</b>	10,370		10,655	
税引前当期純利益		7,206		6,162
減価償却費		3,664		3,279
その他		499		1,213
<b>投資活動によるキャッシュフロー</b>	123,479		23,130	
固定資産の取得による支出		127,849		23,951
預り敷金保証金の収入・支出		4,440		863
差入敷金保証金の収入・支出		3		2
その他		66		39
<b>財務活動によるキャッシュフロー</b>	102,964		13,842	
短期借入金の借入・返済		15,800		8,200
長期借入金の借入・返済		32,000		2,000
投資法人債発行による収入		10,000		10,000
投資法人債発行費の支出		63		56
投資口の発行による収入		51,388		-
分配金の支払額		6,160		6,301
<b>現金及び現金同等物の増減</b>	10,144		1,367	
<b>現金及び現金同等物の期首残高</b>	39,857		38,489	
<b>現金及び現金同等物の期末残高</b>	29,712		39,857	

(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					
	2005年12月期		2005年6月期		増減	
	口数	比率	口数	比率	口数	前期比
個人・その他	48,373	11.4%	41,592	11.4%	6,781	16.3%
政府・地方公共団体	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
金融機関	248,440	58.8%	212,380	58.2%	36,060	17.0%
銀行・信託銀行	182,641	43.2%	152,387	41.8%	30,254	19.9%
都市銀行	7,694	1.8%	6,527	1.8%	1,167	17.9%
地方銀行	69,507	16.4%	69,716	19.1%	-209	-0.3%
信託銀行	105,440	24.9%	76,144	20.9%	29,296	38.5%
生命保険会社	34,704	8.2%	32,308	8.9%	2,396	7.4%
損害保険会社	13,903	3.3%	12,169	3.3%	1,734	14.2%
その他金融	17,192	4.1%	15,516	4.3%	1,676	10.8%
信用金庫	10,692	2.5%	9,761	2.7%	931	9.5%
その他	6,500	1.5%	5,755	1.6%	745	12.9%
その他国内法人	49,061	11.6%	49,025	13.4%	36	0.1%
一般法人	44,216	10.5%	44,310	12.1%	-94	-0.2%
その他法人	4,845	1.1%	4,715	1.3%	130	2.8%
外国人	70,013	16.6%	44,108	12.1%	25,905	58.7%
外国個人	16	0.0%	16	0.0%	0	0.0%
外国法人	69,997	16.6%	44,092	12.1%	25,905	58.8%
証券会社	6,813	1.6%	17,594	4.8%	-10,781	-61.3%
保管振替機構名義投資口	0	0.0%	1	0.0%	-1	-0.0%
合計	422,700	100.0%	364,700	100.0%	58,000	15.9%

### (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)	39,679	28,320
日本マスタートラスト信託銀行(株)(信託口)	20,767	21,461
日興シティ信託銀行(株)(投信口)	20,518	6,893
三井不動産(株)	18,235	18,235
資産管理サービス信託銀行(株)(証券投資信託口)	14,144	12,894
住友生命保険(相)	11,256	11,256
(株)中国銀行	10,315	10,315
(株)オービックビジネスコンサルタント	9,812	10,115
(株)池田銀行	6,133	8,133
ジブラルタ生命保険(株)(一般勘定その他口)	5,701	5,061

所有者区分	投資主数・比率					
	2005年12月期		2005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	19,004	95.6%	15,358	95.0%	3,646	23.7%
政府・地方公共団体	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
金融機関	194	1.0%	176	1.1%	18	10.2%
銀行・信託銀行	86	0.4%	77	0.5%	9	11.7%
都市銀行	4	0.0%	3	0.0%	1	33.3%
地方銀行	68	0.3%	62	0.4%	6	9.7%
信託銀行	14	0.1%	12	0.1%	2	16.7%
生命保険会社	15	0.1%	14	0.1%	1	7.1%
損害保険会社	9	0.0%	8	0.0%	1	12.5%
その他金融	84	0.4%	77	0.5%	7	9.1%
信用金庫	61	0.3%	54	0.3%	7	13.0%
その他	23	0.1%	23	0.1%	0	0.0%
その他国内法人	412	2.1%	383	2.4%	29	7.6%
一般法人	351	1.8%	331	2.0%	20	6.0%
その他法人	61	0.3%	52	0.3%	9	17.3%
外国人	246	1.2%	227	1.4%	19	8.4%
外国個人	5	0.0%	3	0.0%	2	66.7%
外国法人	241	1.2%	224	1.4%	17	7.6%
証券会社	17	0.1%	18	0.1%	-1	-5.6%
保管振替機構名義投資口	0	0.0%	1	0.0%	-1	-0.0%
合計	19,873	100.0%	16,163	100.0%	3,710	23.0%

#### 新投資口の発行

一般募集による投資口の発行	
発行新投資口数	58,000口
発行価格	1口につき916,300円
発行価格の総額	53,145,400,000円
発行価額	1口につき887,782円
発行価額の総額	51,491,356,000円
払込期日	平成17年8月10日



## 7.テナント状況

テナント上位10社 (2005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	11.5%
(注1)2 三井不動産株式会社	40,180	7.1%
3 日本アイ・ピー・エム株式会社	28,184	5.0%
4 グラクソ・スミスクライン株式会社	22,791	4.0%
5 富士ゼロックス株式会社	17,174	3.0%
6 新日本製鐵株式会社	15,333	2.7%
7 トランスコスモス株式会社	8,574	1.5%
8 エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ株式会社	8,493	1.5%
9 株式会社りそな銀行	7,507	1.3%
10 株式会社NECファシリティーズ	7,483	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、四谷メディカルビル、虎ノ門琴平タワー、NBF小川町ビルディング、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5期	第6期	第7期	第8期	第9期
		2003年12月期	2004年6月期	2004年12月期	2005年6月期	2005年12月期
営業収益	百万円	12,453	12,554	16,116	16,730	19,363
賃貸NOI	百万円	7,964	8,310	10,238	11,457	13,333
営業利益	(a) 百万円	4,989	5,162	7,529	7,387	8,780
経常利益	(b) 百万円	4,094	4,263	6,307	6,162	7,206
当期純利益	(c) 百万円	4,093	4,262	6,306	6,161	7,205
分配総額	(d) 百万円	4,093	4,262	6,306	6,160	7,205
当期減価償却費	百万円	2,402	2,627	2,891	3,279	3,664
当期資本的支出額	百万円	2,313	458	430	702	618
総資産額(期初)	(e) 百万円	307,688	314,361	366,200	430,378	449,556
純資産額(期初)	(f) 百万円	153,212	152,992	153,161	216,985	216,840
総資産額(期末)	(g) 百万円	314,361	366,200	430,378	449,556	564,902
純資産額(期末)	(h) 百万円	152,992	153,161	216,985	216,840	269,375
出資総額(期末)	百万円	148,899	148,899	210,678	210,678	262,170
発行済投資口数(期末)	(i) 口	280,700	280,700	364,700	364,700	422,700
1口当たり純資産額	(h)/(i) 円	545,038	545,641	594,968	594,571	637,274
1口当たり分配金	(d)/(i) 円	14,582	15,185	17,291	16,893	17,046
(うち1口当たり利益分配金)	(d)/(i) 円	14,582	15,185	17,291	16,893	17,046
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	-	-	-	-	-
1口当たりFFO	円	23,140	24,203	23,060	25,887	26,505
総資産経常利益率	(b)/((e)+(g))÷2 %	1.31(2.63)	1.25(2.51)	1.58(3.17)	1.40(2.80)	1.42(2.84)
自己資本当期純利益率	(c)/((f)+(h))÷2 %	2.67(5.35)	2.78(5.57)	3.41(6.81)	2.84(5.68)	2.96(5.92)
総資産負債比率(期末)	%	43.3	50.8	41.7	44.4	48.5
投資物件数(期末)	件	33	43	43	47	52
テナント数(期末)	件	511	629	667	763	868
総賃貸可能面積(期末)	㎡	358,940	419,511	460,901	488,323	578,243
稼働率(期末)	%	92.3	97.7	97.5	98.1	98.1
開示評価額(鑑定価格)	百万円	279,545	334,920	398,817	430,444	583,301

(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) / 期中平均投資口数

総資産負債比率は、総資産に対する有利子負債及び運用敷金相当額の合計額の比率を記載しております。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おります。

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おります。

## 9. 第10期業績予想

(単位:百万円)

		第10期 (2006年1 - 6月)	第11期(参考数値) (2006年7 - 12月)
		55棟 合計	55棟 合計
経常利益	賃貸事業収入	20,628	22,687
	その他賃貸事業収入	1,976	2,389
	不動産等売却益	1,440	-
	賃貸事業収入 合計	24,044	25,076
	公租公課	1,982	1,798
	諸経費	4,975	5,899
	水道光熱費	1,449	1,810
	建物管理委託費	1,818	2,263
	オフィスマネジメントフィー	926	921
	修繕費	429	491
	信託報酬	65	66
	保険料	35	41
	借地借家料・その他諸経費	253	307
	減価償却費	4,497	5,079
	賃貸事業費用 合計	11,454	12,776
	賃貸事業利益	12,590	12,300
	資産運用報酬	859	901
販売費及び一般管理費	319	281	
営業利益	11,412	11,118	
営業外収益	0	0	
営業外費用	1,964	2,024	
営業外損益	-1,964	-2,024	
経常利益	9,448	9,094	
税引前当期純利益	9,448	9,094	
法人税、住民税及び事業税	0	1	
当期純利益	9,448	9,093	
一口当たり分配金(円)	18,600	17,900	
一口当たり利益超過分配金(円)	-	-	

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。

## 前提条件

### 共通

・2005年12月31日時点で本投資法人が保有している52物件から、2006年2月1日売却の「大手前センタービルディング」を差し引き、2006年3月31日取得予定の「NBFプラチナタワー」「新川崎三井ビルディング」を加え、2006年2月24日に公表した「JFEビルディング」と「西新宿三井ビルディング(追加取得分)」「ゲートシティ大崎」「虎ノ門琴平タワー(追加取得)」「パレール三井ビルディング」及び「信濃橋三井ビルディング」の計5物件との交換を反映した55物件を前提としております。

・2006年2月24日現在の発行済投資口数422,700口に、2006年2月24日に役員会で決議された公募による新投資口の追加発行(80,000口)及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当(5,300口)によって発行される85,300口を加えた508,000口を前提としております。なお、第三者割当による追加発行投資口数は、上限である5,300口すべてが発行されることを前提としております。

・2006年1月1日以降取得予定物件に係る固定資産税等の精算金については、取得原価に算入され費用計上されません。当該精算金相当額は499百万円(6ヶ月分)を想定しています。

### 第10期

・第10期の期末空室率は1.7%で見込んでいます。

・新投資口発行費用を見込んでいます。

・不動産等売却益として大手前センタービルディングの売却による売却益及びJFEビルディングと上記5物件の交換取引による利益を合わせて1,440百万円見込んでおります。

### 第11期

・第11期の期末空室率は2.7%で見込んでいます。

## 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	取得価格	投資比率	第5期末簿価	投資比率	第6期末簿価	投資比率	第7期末簿価	投資比率	第8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	13.6%	72,528	25.7%	72,237	21.8%	72,091	18.5%	71,946	17.6%	71,802	13.5%
		芝NBFタワー	32,000	5.9%	33,688	11.9%	33,373	10.1%	33,058	8.5%	32,770	8.0%	32,474	6.1%
		GSKビル	15,616	2.9%	14,938	5.3%	14,813	4.5%	14,691	3.8%	14,563	3.6%	14,445	2.7%
		新宿三井ビルディング二号館	16,285	3.0%	15,865	5.6%	15,768	4.8%	15,700	4.0%	15,883	3.9%	15,816	3.0%
		興和西新橋ビルB棟	13,217	2.4%	12,800	4.5%	12,720	3.8%	12,641	3.2%	12,567	3.1%	12,487	2.3%
		NBF高輪ビル	6,667	1.2%	6,437	2.3%	6,401	1.9%	6,357	1.6%	6,313	1.5%	6,300	1.2%
		日本橋室町センタービル(注3)	23,945	4.4%	9,865	3.5%	9,902	3.0%	24,308	6.2%	24,225	5.9%	24,177	4.5%
		住友電設ビル	5,365	1.0%	5,267	1.9%	5,214	1.6%	5,164	1.3%	5,111	1.3%	5,060	1.0%
		新宿余丁町ビル(注4)	2,348	0.4%	2,262	0.8%	1,981	0.6%	-	-	-	-	-	-
		東京都市部9棟計	189,574	34.7%	173,649	61.5%	172,408	52.0%	184,010	47.2%	183,379	45.0%	182,560	34.3%
	第3期	第2新日鐵ビル	12,614	2.3%	12,743	4.5%	12,620	3.8%	12,509	3.2%	12,394	3.0%	12,279	2.3%
		西新橋三井ビルディング	1,603	0.3%	1,677	0.6%	1,662	0.5%	1,647	0.4%	1,633	0.4%	1,618	0.3%
	東京都市部11棟計	203,792	37.3%	188,069	66.8%	186,690	56.3%	198,166	50.9%	197,406	48.4%	196,457	36.9%	
	第4期	中目黒GTタワー(注1)	23,856	4.4%	14,063	5.0%	13,898	4.2%	13,747	3.5%	13,580	3.3%	23,514	4.4%
		東京都市部12棟計	227,648	41.7%	202,132	71.6%	200,588	60.4%	211,913	54.4%	210,986	51.7%	219,971	41.3%
	第5期	NBF須田町ヴェルデビル	2,380	0.4%	2,457	0.9%	2,447	0.7%	2,455	0.6%	2,479	0.6%	2,469	0.5%
		東京都市部13棟計	230,028	42.1%	204,589	72.5%	203,035	61.2%	214,368	55.0%	213,464	52.3%	222,441	41.8%
	第6期	NBF虎ノ門ビル	13,337	2.4%	-	-	13,872	4.2%	13,819	3.5%	13,764	3.4%	13,707	2.6%
		渋谷ガ - デンフロント	8,700	1.6%	-	-	8,757	2.6%	8,726	2.2%	8,670	2.1%	8,613	1.6%
		NBF芝公園ビル	6,770	1.2%	-	-	6,862	2.1%	6,852	1.8%	6,816	1.7%	6,778	1.3%
		NBF池袋タワー	4,695	0.9%	-	-	4,865	1.5%	4,806	1.2%	4,733	1.2%	4,659	0.9%
		NBF池袋シティビル	4,428	0.8%	-	-	4,502	1.4%	4,489	1.2%	4,475	1.1%	4,477	0.8%
	東京都市部19棟計	268,958	49.3%	-	-	242,942	73.2%	254,110	65.2%	252,968	62.0%	261,716	49.2%	
	第7期	NBF ALLIANCE	9,126	1.7%	-	-	-	-	9,454	2.4%	9,445	2.3%	9,431	1.8%
		虎ノ門琴平タワー	6,043	1.1%	-	-	-	-	6,260	1.5%	6,207	1.5%	6,168	1.2%
	東京都市部21棟計	284,127	52.1%	-	-	-	-	269,825	69.3%	268,620	65.9%	277,315	52.1%	
第8期	赤坂山王スクエア	6,250	1.1%	-	-	-	-	-	-	6,338	1.6%	6,327	1.2%	
	NBF東銀座スクエア	5,200	1.0%	-	-	-	-	-	-	5,251	1.3%	5,223	1.0%	
東京都市部23棟計	295,577	54.2%	-	-	-	-	-	-	280,208	68.7%	288,865	54.3%		
第9期	大和生命ビル	63,500	11.6%	-	-	-	-	-	-	-	-	64,626	12.1%	
	四谷メディカルビル	8,800	1.6%	-	-	-	-	-	-	-	-	8,913	1.7%	
	NBF小川町ビルディング	4,940	0.9%	-	-	-	-	-	-	-	-	4,995	0.9%	
東京都市部26棟計	372,817	68.3%	-	-	-	-	-	-	-	-	367,399	69.0%		
東京周辺都市部	第1期	横浜STビル	13,529	2.5%	13,187	4.7%	13,119	4.0%	12,991	3.3%	12,859	3.2%	12,838	2.4%
		つくば三井ビルディング	8,876	1.6%	8,480	3.0%	8,353	2.5%	8,219	2.1%	8,097	2.0%	7,985	1.5%
		大同生命大宮ビル	2,361	0.4%	2,275	0.8%	2,285	0.7%	2,273	0.6%	2,263	0.6%	2,252	0.4%
		稲毛海岸ビル(注4)	1,941	0.4%	1,857	0.7%	1,836	0.6%	-	-	-	-	-	0.0%
		NBF松戸ビル	2,455	0.4%	2,516	0.9%	2,494	0.8%	2,472	0.6%	2,447	0.6%	2,422	0.5%
	東京周辺都市部5棟計	29,162	5.3%	28,315	10.0%	28,086	8.5%	25,955	6.7%	25,685	6.3%	25,497	4.8%	
	第2期	中野城上サンフライトツイン	8,979	1.6%	9,069	3.2%	8,945	2.7%	8,854	2.3%	8,737	2.1%	8,647	1.6%
	東京周辺都市部6棟計	38,141	7.0%	37,384	13.2%	37,031	11.2%	34,810	8.9%	34,403	8.4%	34,145	6.4%	
	第6期	NBF厚木ビル	2,300	0.4%	-	-	2,327	0.7%	2,316	0.6%	2,291	0.6%	2,260	0.4%
	東京周辺都市部7棟計	40,441	7.4%	-	-	39,358	11.9%	37,126	9.5%	36,694	9.0%	36,405	6.8%	
	第7期	シーノ大宮ノースウイング	16,816	3.1%	-	-	-	-	16,939	4.3%	16,800	4.1%	16,694	3.1%
東京周辺都市部8棟計	57,257	10.5%	-	-	-	-	54,065	13.9%	53,494	13.1%	53,099	10.0%		
第8期	NBF宇都宮ビル	2,435	0.4%	-	-	-	-	-	-	2,537	0.6%	2,608	0.5%	
東京周辺都市部9棟計	59,692	10.9%	-	-	-	-	-	-	56,031	13.7%	55,707	10.5%		
第9期	ISTビル	35,200	6.4%	-	-	-	-	-	-	-	-	35,158	6.6%	
	NBF浦和ビル	2,000	0.4%	-	-	-	-	-	-	-	-	2,015	0.4%	
東京周辺都市部11棟計	96,892	17.8%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	92,880	17.5%	

エリア	取得期	物件名	取得価格	投資比率	第5期末簿価	投資比率	第6期末簿価	投資比率	第7期末簿価	投資比率	第8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	NBF札幌南二条ビル	1,870	0.3%	1,787	0.6%	1,772	0.5%	1,757	0.5%	1,770	0.4%	1,787	0.3%
		NBF仙台本町ビル	3,566	0.7%	3,428	1.2%	3,434	1.0%	3,450	0.9%	3,427	0.8%	3,404	0.6%
		NBFユニックスビル	4,029	0.7%	3,719	1.3%	3,678	1.1%	3,628	0.9%	3,588	0.9%	3,545	0.7%
		NBF新潟テレコムビル	3,958	0.7%	3,816	1.4%	3,799	1.1%	3,777	1.0%	3,752	0.9%	3,720	0.7%
		浜松シティビル(注4)	1,377	0.3%	1,308	0.5%	1,288	0.4%	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%
		NBF堺東ビル	2,227	0.4%	2,147	0.8%	2,129	0.6%	2,116	0.5%	2,112	0.5%	2,092	0.4%
		大手前センタービルディング	1,826	0.3%	1,766	0.6%	1,755	0.5%	1,731	0.4%	1,706	0.4%	1,682	0.3%
		NBF四条烏丸ビル	1,627	0.3%	1,516	0.5%	1,500	0.5%	1,478	0.4%	1,458	0.4%	1,440	0.3%
		京町場センタービルディング(注4)	749	0.1%	852	0.3%	847	0.3%	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%
		NBF博多祇園ビル	2,629	0.5%	2,530	0.9%	2,508	0.8%	2,487	0.6%	2,467	0.6%	2,441	0.5%
	地方都市部10棟計	23,858	4.4%	22,869	8.1%	22,710	6.8%	20,423	5.2%	20,280	5.0%	20,111	3.8%	
	第2期	サンマリオンNBFタワー	10,500	1.9%	10,298	3.6%	10,120	3.0%	9,954	2.6%	9,799	2.4%	9,644	1.8%
		地方都市部11棟計	34,358	6.3%	33,167	11.7%	32,829	9.9%	30,377	7.8%	30,079	7.4%	29,754	5.6%
	第5期	NBF広島立町ビル	2,930	0.5%	3,078	1.1%	3,074	0.9%	3,049	0.8%	3,017	0.7%	3,001	0.6%
		札幌エルプラザ(注2)	4,404	0.8%	3,313	1.2%	3,202	1.0%	3,505	0.9%	3,460	0.8%	4,420	0.8%
		広島袋町ビルディング	835	0.2%	847	0.3%	836	0.3%	828	0.2%	817	0.2%	805	0.2%
	地方都市部14棟計	42,527	7.8%	40,406	14.3%	40,041	12.1%	37,759	9.7%	37,372	9.2%	37,981	7.1%	
	第6期	NBF名古屋屋小路ビル	5,406	1.0%	-	-	5,594	1.7%	5,563	1.4%	5,515	1.4%	5,463	1.0%
		NBF谷町ビル	1,944	0.4%	-	-	1,946	0.6%	2,005	0.5%	1,983	0.5%	1,966	0.4%
地方都市部17棟計	1,914	0.4%	-	-	1,979	0.6%	1,976	0.5%	1,954	0.5%	1,936	0.4%		
第7期	アーク堂島NBFタワー	17,810	3.3%	-	-	-	-	18,392	4.7%	18,171	4.5%	17,935	3.4%	
地方都市部18棟計	69,601	12.8%	-	-	-	-	65,696	16.9%	64,996	15.9%	65,282	12.3%		
第8期	堺筋本町センタービル	6,500	1.2%	-	-	-	-	-	-	6,576	1.6%	6,538	1.2%	
地方都市部19棟計	76,101	13.9%	-	-	-	-	-	-	-	71,572	17.6%	71,819	13.5%	
合計(注5)	545,810	100.0%	282,379	-	331,861	-	389,586	-	407,811	-	532,098	100.0%		

(注1) 中目黒GTタワーは、2003年9月1日に追加取得(293百万円)、2005年9月27日に追加取得(9,800百万円)をしており、取得価格及び第5期以降の期末簿価は合計金額の記載となっております。  
(注2) 札幌エルプラザは、2004年3月5日に土地を無償で譲受け、また、2004年11月30日に追加取得(239百万円)、2005年10月5日に追加取得(970百万円)をしており、取得価格及び第7期以降の期末簿価は合計金額の記載となっております。  
(注3) 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、取得価格及び第7期以降の期末簿価は合計金額の記載となっております。  
(注4) 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場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、第7期以降の期末簿価は「-」と表示しております。  
(注5) 上記(注4)記載の4物件を除く取得価格の合計は539,395百万円となります。

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5期末 評価額	投資 比率	第6期末 評価額	投資 比率	第7期末 評価額	投資 比率	第8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	13.7%	74,700	26.7%	74,700	22.3%	75,700	19.0%	77,800	18.1%	87,300	15.0%
		芝NBFタワー	32,210	5.9%	22,400	8.0%	24,600	7.3%	24,800	6.2%	24,900	5.8%	26,500	4.5%
		GSKビル	16,050	3.0%	17,600	6.3%	17,600	5.3%	17,800	4.5%	18,300	4.3%	18,700	3.2%
		新宿三井ビルディング二号楼	16,390	3.0%	16,400	5.9%	16,400	4.9%	16,500	4.1%	16,900	3.9%	18,700	3.2%
		興和西新橋ビルB棟	13,300	2.5%	13,500	4.8%	13,500	4.0%	13,600	3.4%	14,200	3.3%	14,900	2.6%
		NBF高輪ビル	6,711	1.2%	7,160	2.6%	7,240	2.2%	7,140	1.8%	7,350	1.7%	7,800	1.3%
		日本橋室町センタービル(注3)	23,520	4.3%	10,000	3.6%	9,710	2.9%	24,320	6.1%	25,300	5.9%	26,300	4.5%
		住友電設ビル	5,370	1.0%	5,190	1.9%	5,200	1.6%	5,160	1.3%	5,270	1.2%	5,310	0.9%
		新宿余丁町ビル(注4)	2,351	0.4%	2,410	0.9%	2,410	0.7%	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%
	<b>東京都心部 9棟計</b>	<b>190,051</b>	<b>35.0%</b>	<b>169,360</b>	<b>60.6%</b>	<b>171,360</b>	<b>51.2%</b>	<b>185,020</b>	<b>46.5%</b>	<b>190,020</b>	<b>44.1%</b>	<b>205,510</b>	<b>35.2%</b>	
	第3期	第2新日鐵ビル	12,830	2.4%	12,800	4.6%	13,050	3.9%	13,100	3.3%	13,310	3.1%	13,830	2.4%
		西新宿三井ビルディング	1,610	0.3%	1,630	0.6%	1,630	0.5%	1,690	0.4%	1,740	0.4%	1,970	0.3%
	<b>東京都心部11棟計</b>	<b>204,491</b>	<b>37.7%</b>	<b>183,790</b>	<b>65.7%</b>	<b>186,040</b>	<b>55.5%</b>	<b>199,810</b>	<b>50.2%</b>	<b>205,070</b>	<b>47.6%</b>	<b>221,310</b>	<b>37.9%</b>	
	第4期	中目黒GTタワー(注1)	23,126	4.3%	14,100	5.0%	14,100	4.2%	14,300	3.6%	14,800	3.4%	23,900	4.1%
	<b>東京都心部12棟計</b>	<b>227,617</b>	<b>42.0%</b>	<b>197,890</b>	<b>70.8%</b>	<b>200,140</b>	<b>59.8%</b>	<b>214,110</b>	<b>53.7%</b>	<b>219,870</b>	<b>51.1%</b>	<b>245,210</b>	<b>42.0%</b>	
	第5期	NBF須田町ヴェルデビル	2,380	0.4%	2,380	0.9%	2,380	0.7%	2,410	0.6%	2,460	0.6%	2,490	0.4%
	<b>東京都心部13棟計</b>	<b>229,997</b>	<b>42.4%</b>	<b>200,270</b>	<b>71.6%</b>	<b>202,520</b>	<b>60.5%</b>	<b>216,520</b>	<b>54.4%</b>	<b>222,330</b>	<b>51.7%</b>	<b>247,700</b>	<b>42.5%</b>	
	第6期	NBF虎ノ門ビル	13,800	2.5%	-	-	13,800	4.1%	13,800	3.5%	14,800	3.4%	17,000	2.9%
		渋谷カ - デンフロント	8,700	1.6%	-	-	9,000	2.7%	9,550	2.4%	10,500	2.4%	11,900	2.0%
		NBF芝公園ビル	6,820	1.3%	-	-	6,810	2.0%	6,810	1.7%	7,030	1.6%	7,530	1.3%
		NBF池袋タワー	4,840	0.9%	-	-	4,840	1.4%	4,850	1.2%	4,900	1.1%	5,180	0.9%
		NBF池袋シティビル	4,570	0.8%	-	-	4,570	1.4%	4,570	1.1%	4,620	1.1%	4,830	0.8%
		NBF恵比寿南ビル	1,050	0.2%	-	-	1,050	0.3%	1,050	0.3%	1,150	0.3%	1,360	0.2%
		<b>東京都心部19棟計</b>	<b>269,777</b>	<b>49.7%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>242,590</b>	<b>72.4%</b>	<b>257,150</b>	<b>64.6%</b>	<b>265,330</b>	<b>61.6%</b>	<b>295,500</b>	<b>50.7%</b>
	第7期	NBF ALLIANCE	9,410	1.7%	-	-	-	9,490	2.4%	9,770	2.3%	11,000	1.9%	
		虎ノ門琴平タワー	6,070	1.1%	-	-	-	6,090	1.5%	6,160	1.4%	7,880	1.4%	
<b>東京都心部21棟計</b>	<b>285,257</b>	<b>52.6%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>272,730</b>	<b>68.5%</b>	<b>281,260</b>	<b>65.3%</b>	<b>314,380</b>	<b>53.9%</b>			
第8期	赤坂山王スクエア	6,320	1.2%	-	-	-	-	6,430	1.5%	7,100	1.2%			
	NBF東銀座スクエア	5,260	1.0%	-	-	-	-	5,690	1.3%	6,210	1.1%			
<b>東京都心部23棟計</b>	<b>296,637</b>	<b>54.7%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>293,380</b>	<b>68.2%</b>	<b>327,690</b>	<b>56.2%</b>				
第9期	大和生命ビル	60,200	11.1%	-	-	-	-	-	-	60,800	10.4%			
	四谷メディカルビル	8,990	1.7%	-	-	-	-	-	-	9,000	1.5%			
	NBF小川町ビルディング	5,010	0.9%	-	-	-	-	-	-	5,310	0.9%			
<b>東京都心部26棟計</b>	<b>371,037</b>	<b>68.4%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>402,800</b>	<b>69.1%</b>			
東京 周辺都市部	第1期	横浜STビル	13,532	2.5%	13,900	5.0%	13,800	4.1%	14,500	3.6%	15,300	3.6%	16,700	2.9%
		つくば三井ビルディング	9,022	1.7%	8,650	3.1%	8,850	2.6%	8,890	2.2%	9,110	2.1%	9,260	1.6%
		大同生命大宮ビル	2,560	0.5%	2,270	0.8%	2,240	0.7%	2,240	0.6%	2,250	0.5%	2,280	0.4%
		稲毛海岸ビル(注4)	1,980	0.4%	1,940	0.7%	2,050	0.6%	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%
	NBF松戸ビル	2,470	0.5%	2,600	0.9%	2,600	0.8%	2,590	0.6%	2,590	0.6%	2,670	0.5%	
	<b>東京周辺都市部5棟計</b>	<b>29,564</b>	<b>5.5%</b>	<b>29,360</b>	<b>10.5%</b>	<b>29,540</b>	<b>8.8%</b>	<b>28,220</b>	<b>7.1%</b>	<b>29,250</b>	<b>6.8%</b>	<b>30,910</b>	<b>5.3%</b>	
	第2期	中野坂上サンプレイタイム	9,300	1.7%	9,410	3.4%	9,500	2.8%	9,590	2.4%	9,900	2.3%	10,800	1.9%
	<b>東京周辺都市部6棟計</b>	<b>38,864</b>	<b>7.2%</b>	<b>38,770</b>	<b>13.9%</b>	<b>39,040</b>	<b>11.7%</b>	<b>37,810</b>	<b>9.5%</b>	<b>39,150</b>	<b>9.1%</b>	<b>41,710</b>	<b>7.2%</b>	
	第6期	NBF厚木ビル	2,320	0.4%	-	-	2,330	0.7%	2,350	0.6%	2,410	0.6%	2,510	0.4%
	<b>東京周辺都市部7棟計</b>	<b>41,184</b>	<b>7.6%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>41,370</b>	<b>12.4%</b>	<b>40,160</b>	<b>10.1%</b>	<b>41,560</b>	<b>9.7%</b>	<b>44,220</b>	<b>7.6%</b>	
	第7期	シーナ大宮ノースウイング	15,860	2.9%	-	-	-	-	17,800	4.5%	17,800	4.1%	18,400	3.2%
	<b>東京周辺都市部8棟計</b>	<b>57,044</b>	<b>10.5%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>57,960</b>	<b>14.5%</b>	<b>59,360</b>	<b>13.6%</b>	<b>62,620</b>	<b>10.7%</b>	
	第8期	NBF宇都宮ビル	2,470	0.5%	-	-	-	-	-	-	2,520	0.6%	2,540	0.4%
	<b>東京周辺都市部9棟計</b>	<b>59,514</b>	<b>11.0%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>61,880</b>	<b>14.4%</b>	<b>65,160</b>	<b>11.2%</b>
	第9期	ISTビル	35,300	6.5%	-	-	-	-	-	-	-	-	35,700	6.1%
		NBF浦和ビル	2,010	0.4%	-	-	-	-	-	-	-	-	2,010	0.3%
	<b>東京周辺都市部9棟計</b>	<b>94,814</b>	<b>17.5%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>102,870</b>	<b>17.6%</b>

エリア	取得期	物件名	取得時 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	第7期末 評価額	投資 比率	第8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	NBF札幌南二条ビル	1,890	0.3%	1,960	0.7%	1,850	0.6%	1,730	0.4%	1,630	0.4%	1,630	0.3%
		NBF仙台本町ビル	3,580	0.7%	3,610	1.3%	3,830	1.1%	3,810	1.0%	3,840	0.9%	3,870	0.7%
		NBFコニックスビル	4,140	0.8%	4,350	1.6%	4,860	1.5%	4,840	1.2%	4,730	1.1%	4,710	0.8%
		NBF新潟テレコムビル	4,010	0.7%	4,260	1.5%	4,330	1.3%	4,340	1.1%	4,440	1.0%	4,440	0.8%
		浜松シティビル(注4)	1,386	0.3%	1,210	0.4%	1,210	0.4%	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%
		NBF堺東ビル	2,305	0.4%	2,360	0.8%	2,360	0.7%	2,350	0.6%	2,420	0.6%	2,450	0.4%
		大手前センタービルディング	1,908	0.4%	1,950	0.7%	1,990	0.6%	1,960	0.5%	2,010	0.5%	2,060	0.4%
		NBF四条島丸ビル	1,747	0.3%	1,520	0.5%	1,560	0.5%	1,560	0.4%	1,650	0.4%	1,660	0.3%
		京町堀センタービルディング(注4)	758	0.1%	630	0.2%	654	0.2%	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%
	NBF博多祇園ビル	2,633	0.5%	2,370	0.8%	2,410	0.7%	2,450	0.6%	2,530	0.6%	2,590	0.4%	
	<b>地方都市部10棟計</b>	<b>24,357</b>	<b>4.5%</b>	<b>24,220</b>	<b>8.7%</b>	<b>25,054</b>	<b>7.5%</b>	<b>23,040</b>	<b>5.8%</b>	<b>23,250</b>	<b>5.4%</b>	<b>23,410</b>	<b>4.0%</b>	
	第2期	サンマリオンNBFタワー	10,531	1.9%	9,260	3.3%	9,510	2.8%	9,820	2.5%	9,880	2.3%	9,900	1.7%
	<b>地方都市部11棟計</b>	<b>34,888</b>	<b>6.4%</b>	<b>33,480</b>	<b>12.0%</b>	<b>34,564</b>	<b>10.3%</b>	<b>32,860</b>	<b>8.2%</b>	<b>33,130</b>	<b>7.7%</b>	<b>33,310</b>	<b>5.7%</b>	
	第5期	NBF広島立町ビル	2,950	0.5%	2,900	1.0%	2,780	0.8%	3,000	0.8%	2,930	0.7%	2,880	0.5%
		札幌エルプラザ(注2)	4,399	0.8%	3,270	1.2%	3,280	1.0%	3,520	0.9%	3,560	0.8%	4,820	0.8%
		広島島町ビルディング	852	0.2%	855	0.3%	856	0.3%	867	0.2%	874	0.2%	881	0.2%
		<b>地方都市部14棟計</b>	<b>43,089</b>	<b>7.9%</b>	<b>40,505</b>	<b>14.5%</b>	<b>41,480</b>	<b>12.4%</b>	<b>40,247</b>	<b>10.1%</b>	<b>40,494</b>	<b>9.4%</b>	<b>41,891</b>	<b>7.2%</b>
	第6期	NBF名古屋屋小路ビル	5,440	1.0%	-	-	5,440	1.6%	5,440	1.4%	5,570	1.3%	5,840	1.0%
		NBF谷町ビル	2,040	0.4%	-	-	2,030	0.6%	2,030	0.5%	2,040	0.5%	1,970	0.3%
<b>地方都市部17棟計</b>	<b>52,579</b>	<b>9.7%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>50,960</b>	<b>15.2%</b>	<b>49,727</b>	<b>12.5%</b>	<b>50,114</b>	<b>11.6%</b>	<b>51,721</b>	<b>8.9%</b>		
第7期	アーク堂島NBFタワー	18,400	3.4%	-	-	-	18,400	4.6%	18,500	4.3%	19,200	3.3%		
<b>地方都市部18棟計</b>	<b>70,979</b>	<b>13.1%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>68,127</b>	<b>17.1%</b>	<b>68,614</b>	<b>15.9%</b>	<b>70,921</b>	<b>12.2%</b>		
第8期	堺筋本町センタービル	6,530	1.2%	-	-	-	-	-	-	6,570	1.5%	6,710	1.2%	
<b>地方都市部19棟計</b>	<b>77,509</b>	<b>14.3%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>75,184</b>	<b>17.5%</b>	<b>77,631</b>	<b>13.3%</b>	
合計	<b>総合計(注5)</b>	<b>543,360</b>	<b>100.0%</b>	<b>279,545</b>	<b>-</b>	<b>334,920</b>	<b>-</b>	<b>398,817</b>	<b>-</b>	<b>430,444</b>	<b>-</b>	<b>583,301</b>	<b>100.0%</b>	

(注1) 中目黒GTタワー - は、2003年9月1日追加取得(293百万円)、2005年9月27日追加取得(9,800百万円)をしており、取得時評価額及び第5期以降の期末評価額は合計金額の記載となっております。  
(注2) 札幌エルプラザは、2004年3月5日に土地を無償で譲受け、また、2004年11月30日に追加取得(239百万円)、2005年10月5日追加取得(970百万円)をしており、取得時評価額及び第7期以降の期末評価額は合計金額の記載となっております。  
(注3) 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、取得時評価額及び第7期以降の期末評価額は合計金額の記載となっております。  
(注4) 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については、2004年7月30日売却を行っているため、第7期以降の期末評価額は「-」と表示しております。  
(注5) 上記(注4)記載の4物件を除く取得時評価額の合計は536,885百万円となります。





第8期(2005年6月期)損益計算書・47物件別一覧表データ (東京都心部)

	合計	JFE	丸NBF	日本郵船 丸NBF	新橋 三井	GSK	中目黒 GT タワー	NBF 虎ノ門	丸NBF 西新橋	第2 新日鐵	NBF ALLIAN CE	アパ ガーデン ソフロン	NBF 公明	NBF 丸物	赤坂 山王	虎ノ門 平タワー	住友 東横	NBF 東横	NBF 丸物 タワー	池袋 シティ	NBF 丸物 三井	新橋 余丁町	西新橋 三井	NBF 丸物 比叡
賃貸事業収入	15,114	2,175	977	841	583		565	536		549	261		298	90	91		29	175	169	92	-	63	51	
その他賃貸事業収入	1,616	-	69	35	97		97	38		60	19		24	11	5		5	29	25	5	-	3	6	
賃貸事業収入	16,730	2,175	1,046	877	680		662	574		609	281		322	101	97		34	204	195	97	-	66	57	
公明公課	1,579	280	73	81	73		59	65		48	17		25	22	14		0	15	14	7	-	6	5	
諸経費	3,694	116	287	146	140		146	91		163	39		76	31	29		16	53	53	28	-	7	15	
水道光熱費	1,030	-	48	34	35		53	25		54	10		21	5	-		2	17	14	5	-	-	3	
建物管理委託費	1,218	-	81	55	47		83	32		52	10		16	9	-		3	17	17	7	-	-	4	
オフィスマネジメントフィー	773	111	49	42	32		3	27		29	14		15	4	1		1	9	9	4	-	-	2	
修繕費	362	-	25	7	14		-	3		26	2		19	0	-		1	3	6	1	-	-	1	
借地借家料	106	-	-	-	-		-	-		-	-		-	-	27		-	-	-	-	-	-	-	
借付報酬	58	3	2	3	7		-	0		-	0		3	0	-		1	1	0	-	-	-	-	
保険料	26	2	1	0	0		0	0		0	0		0	0	0		0	0	0	0	-	-	0	
その他諸経費	97	0	2	2	1		5	0		0	0		0	9	0		5	3	4	9	-	-	0	
減価償却費	3,279	145	315	89	78		166	62		137	18		49	14	53		25	88	26	12	-	-	15	
賃貸事業費用	8,553	542	677	317	292		372	218		349	75		151	68	97		42	156	93	48	-	-	29	
賃貸事業利益	8,177	1,632	369	559	388	336	289	355	261	260	205	205	161	170	33	67	7	47	101	49	-	-	37	
減価償却費控除前賃貸事業利益(NOI)	11,457	1,777	685	648	466	474	456	418	345	397	224	262	203	220	47	53	121	18	136	127	61	-	-	52

(注1)

(注4)

(注3)

(注4)

(注5)

(注2)

第8期(2005年6月期)損益計算書・47物件別一覧表データ (東京周辺都市部及び地方都市部)

	中野 城上	練馬 S1	NBF 本木	ついで 三井	NBF 中野區	シーメ ンス タワー	大目 生命 大	NBF 丸物	丸NBF 丸物	丸NBF 丸物	丸NBF 丸物	NBF 丸物	NBF 丸物	NBF 丸物	NBF 丸物	NBF 丸物	NBF 丸物	NBF 丸物	NBF 丸物	NBF 丸物	NBF 丸物	NBF 丸物	NBF 丸物	NBF 丸物				
賃貸事業収入	664	118	456	54	564	97	117	-	209	91	184	257	248	-	215	646	350	166	121	87	112	-	31	142	38	140		
その他賃貸事業収入	75	12	44	9	89	19	26	-	52	16	34	50	28	-	19	84	105	9	20	16	14	-	11	19	3	15		
賃貸事業収入	740	131	500	64	653	117	144	-	261	107	219	307	276	-	234	730	455	176	141	104	127	-	103	161	42	155		
公明公課	59	9	30	-	54	7	8	-	17	11	18	38	21	-	21	85	44	-	8	13	12	-	7	15	3	14		
諸経費	163	27	161	28	135	28	38	-	52	43	95	93	68	-	44	179	126	34	31	35	42	-	27	63	7	47		
水道光熱費	57	8	59	2	51	6	10	-	27	10	18	37	23	-	15	56	39	7	9	9	14	-	7	10	3	13		
建物管理委託費	43	11	48	8	46	11	11	-	11	12	17	33	26	-	17	54	38	20	12	19	17	-	11	14	2	17		
オフィスマネジメントフィー	42	6	23	3	31	5	7	-	12	4	10	13	12	-	11	34	21	5	6	4	5	-	4	7	2	7		
修繕費	11	0	17	14	-	3	7	-	-	9	46	4	2	-	0	26	14	0	2	3	3	-	2	29	-	7		
借地借家料	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
借付報酬	2	-	5	-	0	-	0	-	0	0	0	1	2	-	-	-	-	3	-	0	0	-	1	-	-	1		
保険料	1	0	1	0	1	0	0	-	0	0	0	0	0	-	0	1	0	0	0	0	0	-	0	0	0	0		
その他諸経費	4	0	6	0	4	0	0	-	0	4	1	1	0	-	0	4	8	0	0	0	0	-	0	0	0	1		
減価償却費	147	30	148	21	162	22	32	-	45	22	24	59	43	-	58	245	172	51	24	21	25	-	26	35	11	26		
賃貸事業費用	369	67	340	49	352	58	79	-	115	77	137	191	133	-	124	510	344	85	64	70	80	-	61	114	22	87		
賃貸事業利益	136	370	63	159	14	301	58	65	-	145	30	82	116	143	-	109	219	111	90	76	63	33	46	-	41	47	68	
減価償却費控除前賃貸事業利益(NOI)	253	518	94	308	35	464	80	97	-	191	52	106	175	186	-	168	465	284	141	101	90	55	71	-	68	82	31	94

(注4)

(注5)

(注5)

(注4)

(注5)

賃貸事業利益及び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料収入が当物件の契約料合計の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) 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。  
 (注2) 転借人の総数は14、稼働率は100%です。  
 (注3) 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。  
 (注4) 転借人の総数は11、稼働率は100%です。  
 (注5) 虎ノ門平タワーは、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16、稼働率は100%です。  
 今朝取得物件の今朝稼働日数は以下の通りです。  
 赤坂山王スクエア 127日、増旗本町センタービル 98日、NBF東銀座スクエア 95日、NBF宇都宮ビル 94日  
 新宿余丁町ビル、稲毛海岸ビル、浜松シティビル及び京町センタービルディングは、第7期(平成16年7月)に売却しております。  
 なお、「47物件取得価格」、2004年12月期末以降の「期末物件簿価」および「鑑定価格」は「-」と表示しております。

第7期(2004年12月期)損益計算書・4.3物件別一覧表データ (東京都心部)

	合計	JFE	芝 NBF	日本橋 室町 ビル	新宿 2号館	GSK	中目黒 GT タワー	ダイヤ 虎ノ門	興和 西新宿	第2 新日館	ALLIANCE CE	渋谷 ガ・デン フロント	芝A	高輪 一丁目	虎ノ門 琴平 タワー	住友 電設	ダイヤ 海峽	池袋TG ホ・メスト	須田町 グエルデ	新宿 余丁町	西新宿 三井	恵比寿 CS		
賃貸事業収入	13,610	2,175	981	405	626		577	537		549	248			301	2		176	159	107	17		65	54	
その他賃貸事業収入	1,568	-	83	22	69		90	40		68	31			24	0		29	29	12	4		-	5	
賃貸事業収入	15,178	2,175	1,064	427	696		667	577		618	279			326	2		206	188	119	21		65	60	
公租公課	1,166	280	78	43	70		59	0		51	0			25	-		0	5	8	2		7	0	
諸経費	3,773	120	302	87	208		202	97		184	37			73	4		53	58	36	7		10	14	
水道光熱費	1,111	-	50	22	47		67	24		65	10			25	-		16	16	8	4		4	4	
建物管理委託費	1,192	-	88	36	50		131	36		56	9			20	-		19	17	8	1		8	4	
オフィスマネジメントフィー	705	110	49	20	32		3	29		28	14			15	0		10	9	6	0		2	2	
修繕費	493	-	27	4	53		-	4		30	0			6	-		2	7	13	-		-	1	
借地借家料	83	-	78	-	-		-	-		-	-			-	4		-	-	-	-		-	0	
保険料・信託報酬	93	9	5	3	9		-1	1		1	1			4	0		1	0	0	0		0	0	
その他諸経費	94	0	1	0	15		0	0		0	0			2	-		2	5	0	-		0	0	
減価償却費	2,891	145	328	35	77		166	62		138	18			49	17		87	25	11	4		15	6	
賃貸事業費用	7,831	545	709	167	357		428	159		375	55			148	22		141	89	56	14		32	20	
賃貸事業利益	7,347	1,629	354	260	339		239	418		243	223		232	191	177	-20	64	99	63	7		32	39	
減価償却費控除前賃貸事業利益(NOI)	10,238	1,774	683	296	416		462	480		382	242		289	232	227	-2	68	152	125	74		11	47	45

(注4) (注1) (注3) (注3) (注5) (注2)

第7期(2004年12月期)損益計算書・4.3物件別一覧表データ (東京周辺都市部及び地方都市部)

	中野 坂上	横浜 ST	NBF 厚木	つば 三井	シーノ大 宮ノース スウィング	大宮 生命 大宮	稲戸 津	稲毛 海岸	札幌 エルプラザ	札幌 南二条	NBF 船台 本町	ユニックス	新橋 丸の内	浜松 シティ	広小路 東葉	アクア堂 島大和 堂島	サンマリヤ NBF	堺東 センター	谷町 恒和	アクア 堂島 東葉	大手前 センター	京町堀 センター	四條 丸の内	NBF 広島 立町	広島 磯町	博多 祇園2	
賃貸事業収入		662	119	462	161	95	116	18	197	100	175	254	248	12	212	297	373	127		89	113	6	90	131	38	138	
その他賃貸事業収入		77	15	51	36	18	17	11	49	17	33	52	29	3	21	37	120	20		20	27	2	12	20	4	15	
賃貸事業収入		739	134	514	198	114	134	29	247	118	209	307	277	16	233	334	494	148		109	141	8	103	152	42	154	
公租公課		59	0	30	0	7	8	2	17	12	19	39	22	1	0	0	45	8		0	12	0	7	15	3	14	
諸経費		181	38	207	47	30	35	16	88	86	100	100	78	9	53	81	124	41		34	57	4	33	45	8	48	
水道光熱費		67	10	89	19	6	13	11	39	11	19	41	26	4	16	19	44	11		10	16	2	7	11	3	17	
建物管理委託費		46	11	50	14	12	11	2	37	13	18	36	29	2	23	24	38	13		18	18	1	12	20	2	18	
オフィスマネジメントフィー		40	6	23	9	5	6	1	10	5	10	13	12	0	11	16	23	7		5	6	0	4	6	2	6	
修繕費		17	6	32	-	2	1	1	-	54	48	4	5	1	-	3	9	7		-	12	-	4	3	-	2	
借地借家料		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	
保険料・信託報酬		5	0	6	1	1	0	0	0	1	1	2	2	0	0	1	4	1		0	1	0	1	0	0	1	
その他諸経費		5	2	4	1	2	3	0	0	1	3	2	1	0	1	16	4	0		0	1	0	1	2	0	1	
減価償却費		147	30	149	69	21	31	3	43	22	23	58	42	4	57	122	178	23		21	25	1	26	35	11	25	
賃貸事業費用		388	68	387	117	59	76	22	148	121	143	199	143	15	111	204	349	74		56	95	6	67	96	23	88	
賃貸事業利益		160	351	66	126	80	54	57	7	98	-2	65	107	134	1	122	130	144		76	53	45	2	36	56	19	65
減価償却費控除前賃貸事業利益(NOI)		282	498	96	276	150	76	89	11	141	19	88	166	176	5	180	252	323		97	102	3	62	91	30	91	

(注3) (注4) (注5) (注4) (注5) (注3) (注5)

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(一部を除く)、転借人に転貸しています。  
 転借人の総数は12、稼働率は100%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100%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。  
 ALLIANCE 184日 アクア堂島大和堂島 93日 シーノ大宮ノーススウィング 92日 虎ノ門琴平タワー 32日  
 (注4) 今期追加取得物件の今期稼働日数は以下のとおりです。  
 シーノ大宮ノーススウィング 61日 札幌エルプラザ 32日 日本橋室町センタービル 8日  
 (注5) 今期売却物件の今期稼働日数は以下の通りです。  
 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 29日





第5期(2003年12月期)損益計算書・33物件別一覽表データ

物件データ一覽

	合計	JFE	芝 NBF	新倉 2号館	GSK	中目黒 GTタワー	豊和 西新橋	第2 新日橋	高輪 1丁目	住友建 設ビル	須田町 ヴェルデ ビル	新倉 倉丁町	西新宿 三井ビル	中野 新上	横浜 ST	つば 三井	大岡 大倉	柳戸 テラス	香毛 海岸	乳橋 エルブ ラザ	乳橋 西二条	NBF 山崎 本町	ユニッ クス	新倉 元2A	浜松 テラス	汐見町 NBF	南東 ビル	大手前 ビル	京町 ビル	四島 ビル	広島立 町	広島環 町	雑多 ビル21		
賃貸事業収入	10,476	2,175	474	641		582		548	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	1	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	
諸経費	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	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	0
保険料・借託報酬	100	14	5	10		2		2	4	5		0	1	0		5	6	1	0	1	0	1	2	2	2	1	4	1	1	0	1	0	0	1	
その他諸経費	137	0	73	1		3		0	24	0		0	2	0		2	3	0	2	0	0	1	0	0	0	1	13	0	0	1	0	0	0	1	
減価償却費	2,402	292	317	109		164		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	183	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	1	42	32	154	371	132	73	44	45	35	55	141	113	129	22	94	49	50	-16	15	32	6	68	
減価償却費控除前賃貸事業利益(NO)	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)、転借人に転貸しています。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、転借人に転貸しています。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・費用を含めてあります。

(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物件別一覽表データ

物件データ一覽

	合計	JFE	芝 NBF	新倉 2号館	GSK	中目黒 GTタワー	豊和 西新橋	第2 新日橋	高輪 1丁目	住友建 設ビル	須田町 ヴェルデ ビル	新倉 倉丁町	西新宿 三井ビル	中野 新上	横浜 ST	つば 三井	大岡 大倉	柳戸 テラス	香毛 海岸	乳橋 エルブ ラザ	乳橋 西二条	NBF 山崎 本町	ユニッ クス	新倉 元2A	浜松 テラス	汐見町 NBF	南東 ビル	大手前 ビル	京町 ビル	四島 ビル	広島立 町	広島環 町	雑多 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
諸経費	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・借託報酬	100	14	7	10		1		2	4	5		-	1	0		5	5	1	0	1	-	1	2	2	2	1	4	1	1	0	1	-	-	1
その他諸経費	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
減価償却費控除前賃貸事業利益(NO)	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)、転借人に転貸しています。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、転借人に転貸しています。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・費用を含めてあります。

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	(単位:百万円)																												
		日本鋼管 NBF	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 セント ウタ	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	大同仙台	ユニックス	新潟 フレコム	浜松 シティ	堺東 セント ウタ	大手前 セント ウタ	京町堀 セント ウタ	四條 丸丸南	博多 祇園21	サンリオ 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	1	3	2	2	1	1	1	3	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

(注2)

(注2)

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	(単位:百万円)																												
		日本鋼管 NBF	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 セント ウタ	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	大同仙台	ユニックス	新潟 フレコム	浜松 シティ	堺東 セント ウタ	大手前 セント ウタ	京町堀 セント ウタ	四條 丸丸南	博多 祇園21	サンリオ 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	2	3	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	1	1	1	1	1	1	1	0	
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	16	49	76	129	
減価償却費控除前賃貸事業利益(NOI)	7,583	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

(注3)

(注3)

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、中野サンライツツインが、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	大同仙台	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	四條烏丸南	博多祇園21	サンリオ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	-
諸経費	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	8	3	6	7	-
修繕費	357	0	24		-	31		-	25	1		10	-	-	43	17	17	9	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	-
その他諸経費	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の理由

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  
 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。  
 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。