



**NBF**  
Nippon Building Fund



第8期(平成17年6月期)決算説明会 2005年8月22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>

## 投資ハイライト

- 1. 2005年の運用方針 ..... 2
- 2. 2004年7月以降の実績 ..... 2
- 3. 安定した運用実績 ..... 3

## 外部成長

- 1. 第8期および第9期7月末までの活動実績 ..... 4
- 2. 第8期および第9期7月末までの取得物件ラインナップ ..... 5

## 内部成長

- 1. 基本方針 ..... 6
- 2. オフィスマーケットの改善とNBF物件の営業実績 ..... 7
- 3. エリア別稼働率 ..... 8
- 4. マーケット別稼働率 ..... 9 ~ 10
- 5. ビル別成解約面積一覧 ..... 11
- 6. 賃貸面積ベースの主要テナント上位10社 ..... 12
- 7. 賃貸借契約の安定性 ..... 13
- 8. NBFの提供するオフィススペースとサービス ..... 14
- 9. NBFブランド・CS ..... 15

## ファイナンス

- 1. 財務の基本方針 ..... 16
- 2. 2005年エクイティファイナンスの概要 ..... 17
- 3. 返済期限の分散 ..... 18
- 4. 借入金の状況 ..... 19

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日本ビルファンド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。本資料に提供している情報は、特に記載のない限り、証券取引法又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又は資産運用報告書ではありません。日本ビルファンド投資法人及び日本ビルファンドマネジメント株式会社は、本資料で提供している情報に関して万全を期しておりますが、日本ビルファンド投資法人又は日本ビルファンドマネジメント株式会社が作成した情報であるか又は第三者から受領した情報であるかを問わず、その情報の正確性、妥当性及び完全性を保証するものではありません。本資料に記載された情報のうち、過去又は現在の事実に関するもの以外は、本資料の作成日において入手可能な情報に基づいてなされた日本ビルファンド投資法人又は日本ビルファンドマネジメント株式会社がその仮定又は判断に基づいて行った将来の予想に関する記述です。将来の予測に関する記述は、本資料作成日における日本ビルファンド投資法人の投資方針、適用法令、市場環境、金利情勢、実務慣行その他の事実関係を前提としており、本資料作成日以降における事情の変更を反映又は考慮しておりません。将来の予測に関する記述は、明示的であると否とを問わず、既知のリスクの不確実性又は未知のリスクその他の要因を内在しており、日本ビルファンド投資法人の実際の業績、経営結果、財務状況等はこれらと大幅に異なる可能性があります。本資料の内容は、予告なしに変更又は廃止される場合があります。日本ビルファンド投資法人及び日本ビルファンドマネジメント株式会社は、本書の内容(将来の予想に関する記述を含みます。)更新又は公表する義務を負いません。日本ビルファンド投資法人及び日本ビルファンドマネジメント株式会社の事前の承諾なしに本資料に記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. 2005年の運用方針

「拡大するJ-REIT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」

## 2. 2004年7月以降の実績

【2004年エクイティファイナンスの実施】

- 2004年7・8月に84,000口、約637億円のエクイティファイナンスの実施

【2004年7月～2005年9月】

- 13物件、約1,000億円の物件を取得 LTV50%目前

【2005年エクイティファイナンスの実施】

- 2005年8月に58,000口、約531億円のエクイティファイナンスの実施
- 運用資産の着実な成長のための物件取得余力の創出
- 安定した収益の確保のための財務健全性の維持

- 2006年3月末の資産総額5,000億円(取得価格の合計)の足場固め

- 厳選投資の方針を維持しつつ、充実した物件取得チャネルを活用し、物件取得を継続
- 中長期的な安定した収益の確保を目指す

## 3. 安定した運用実績

2001年9月にJ-REITで最初に上場し、2005年6月期で第8期となるトラックレコードを積み重ねる

### J-REITで最大規模

運用資産規模 : 4,575億円 / 51棟 (現時点契約ベース)  
投資口時価総額: 約3,893億円 (2005年8月16日時点)

### ポートフォリオの充実

ポートフォリオ全体の稼働率: 98.1% (2005年6月末時点)  
総賃貸可能面積 488,323㎡ (2005年6月末時点)

### 財務安定性の確保

S&P...長期会社格付:A Moody's...発行体格付:A2 R&I...発行体格付:AA-  
総資産有利子負債比率: 30%台  
長期固定有利子負債比率: 84.2% (2005年8月末時点見込み)  
公募投資法人債の発行 (2005年3月発行)  
敷金リリースの実現 (2005年8月に短期借入金返済予定)

### 情報開示への取組み

J-REITとしては初めて半期(3ヶ月)開示を公表 (2003年11月)

### 開発型物件への 取組み

建物着工後・竣工前の早い段階で契約を締結し、優良な新築物件を計画的に取得  
■札幌エルプラザ (2003年11月・2004年11月取得) ■虎ノ門琴平タワー (2004年11月取得)  
■NBF東銀座スクエア (2005年3月取得) ■NBFプラチナタワー (2006年3月取得予定、テナント100%契約済)

### 三井不動産株式会社 とのコラボレーション

我が国有数の不動産会社である同社とのコラボレーションの強化

## 1. 第8期および第9期7月末までの活動実績

### ■ 順調な物件取得

所期目標「2006年3月末を目途に5,000億円」  
 に向け、着実な足場固め



NBF プラチナタワー  
 満室にて来年3月末取得予定

### ■ 増資対応

更なる外部成長に備え、エクイティ調達ストーリーの実践

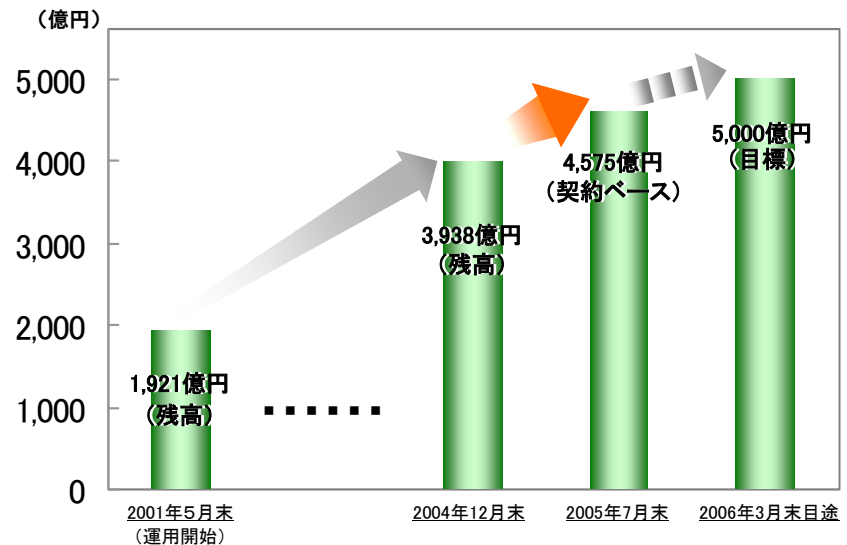


三井不動産の  
 パイプライン活用

### ■ 第8期(取得ベース)および第9期7月末まで(契約締結ベース)

	ディール件数 (シェア)	売買価格 (シェア)	賃貸可能面積 (シェア)
東京都心部	4件 (57%)	25,190百万円 (70%)	22,289㎡ (52%)
東京周辺都市部	2件 (29%)	4,435百万円 (12%)	8,793㎡ (21%)
地方都市部	1件 (14%)	6,500百万円 (18%)	11,429㎡ (27%)
計	7件	36,125百万円	42,511㎡

### ■ 外部成長イメージ(売買価格)



## 2. 第8期および第9期7月末までの取得物件ラインナップ(第9期は契約締結ベース)

	東京都心部				東京周辺都市部		地方都市部
物件名	四谷メディカルビル ※第9期契約	赤坂山王スクエア	NBF東銀座スクエア	小川町三井ビルディング (区分所有権) ※第9期契約	NBF宇都宮ビル	浦和三井ビルディング ※第9期契約	堺筋本町センタービル (区分・区分共有)
外観							
取得価格	88億円	62.5億円	52億円	49.4億円	24.35億円	20億円	65億円
取得手法・ルート	三井不動産SPC所有	三井不動産SPC所有	デベロッパーと開発コラボレーション	三井不動産所有	売主法人の資産効率化に対応	三井不動産所有	住友生命所有
評価点	<ul style="list-style-type: none"> <li>■三井不動産がメディカルビルとしてポテンシャルアップ</li> <li>■新築</li> <li>■核テナント長期契約</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■三井不動産が低稼働状態からリースアップ</li> <li>■現在100%稼働</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■NBFにて商品企画</li> <li>■新築</li> <li>■現在100%稼働</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■長期にわたる高稼働のトラックレコード</li> <li>■現在100%稼働</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■長期にわたる高稼働のトラックレコード</li> <li>■駐車場施設充実などエリア競争力の高い商品企画</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■長期にわたる高稼働のトラックレコード</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■小割り対応などエリア競争力の高い商品企画</li> <li>■重点エリア大阪の充実</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■大病院に近接</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■駅前立地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■銀座エリア・晴海通り沿い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■駅前立地</li> <li>■買増し優先交渉権</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■伸び筋立地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■駅前立地</li> <li>■東口再開発でポテンシャルアップの期待</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■駅前立地</li> <li>■買増し優先交渉権</li> </ul>

## 1. 基本方針

### 稼働率の維持・向上

#### テナントからの信頼と安定的関係

- テナント満足度向上(CS)
- 企業・商品イメージの向上(ブランド)
- テナントのオフィス関係ニーズの把握

#### 新規テナント営業

- タイムリーなマーケット把握・賃料設定
- 三井不動産のプラットフォーム  
:リーシングマネジメント

### 商品競争力の維持・向上

#### 魅力あるオフィス

- きめ細かい維持管理
- 計画的な工事によるグレード維持・向上

#### 質の高いサービス

- 防災・防犯体制／危機管理体制の向上
- 管理技術・ホスピタリティーの向上
- 三井不動産のプラットフォーム  
:オフィスマネジメント

## NBFの収益基盤

■ビル棟数:47棟

■賃貸可能面積:488,323m<sup>2</sup>

■テナント数:763社

※第8期末(2005年6月30日)時点

## 2. オフィスマーケットの改善とNBF物件の営業実績

マーケット情報収集力、新規テナント営業力、オフィスマネジメント力を発揮

### 東京都心部マーケット

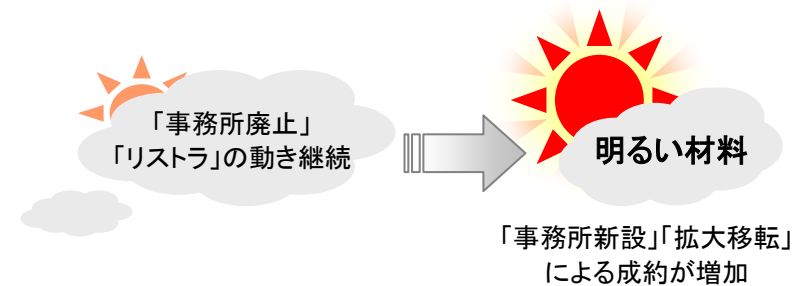
20/22棟満室稼働（第8期末時点）

※倉庫部分を除くと全物件満室



### 東京周辺都市部および地方都市部マーケット

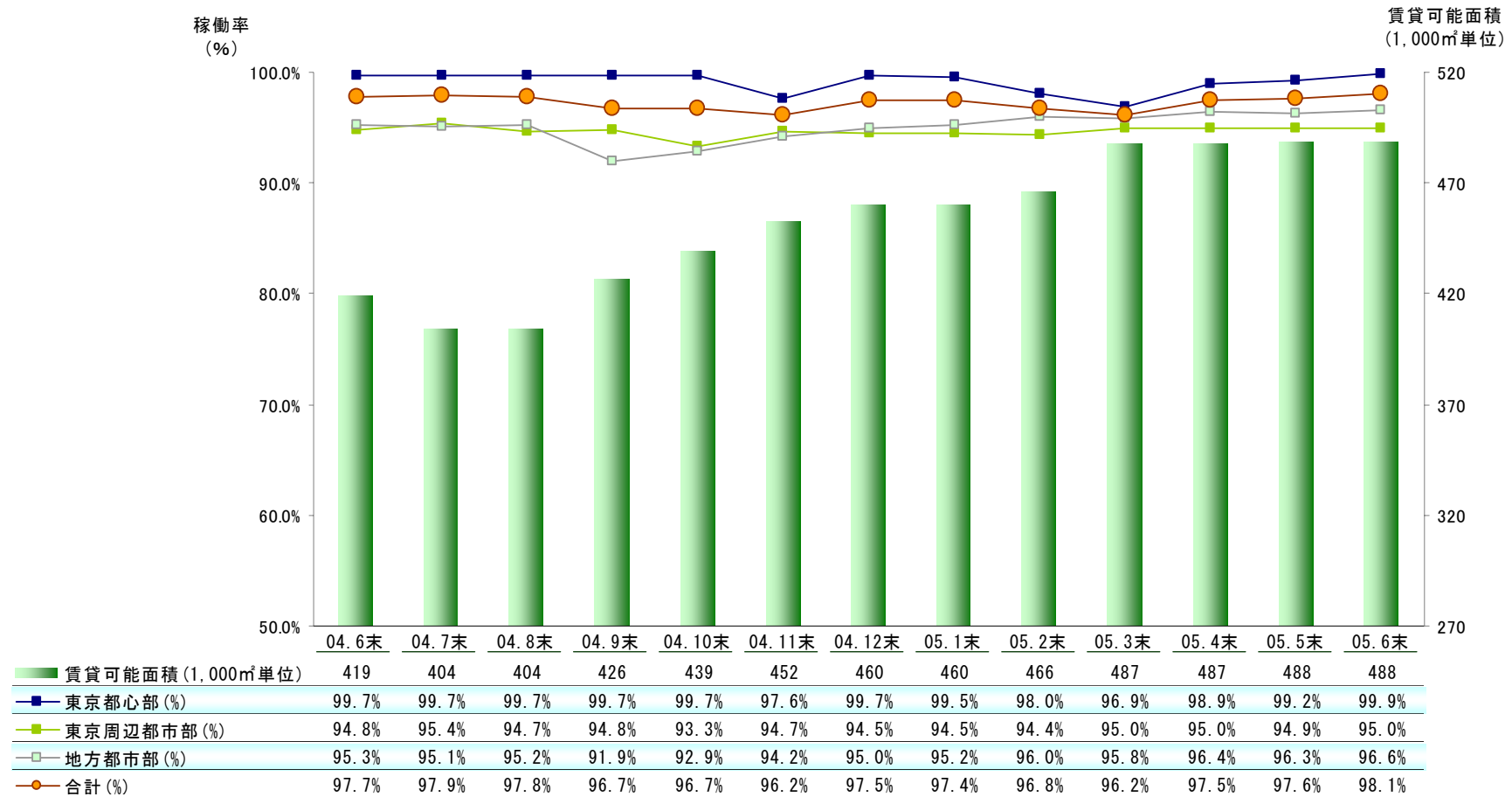
稼働率の改善



	第7期末		第8期末
東京周辺都市部	94.5%	→	95.0%
地方都市部	95.0%	→	96.6%

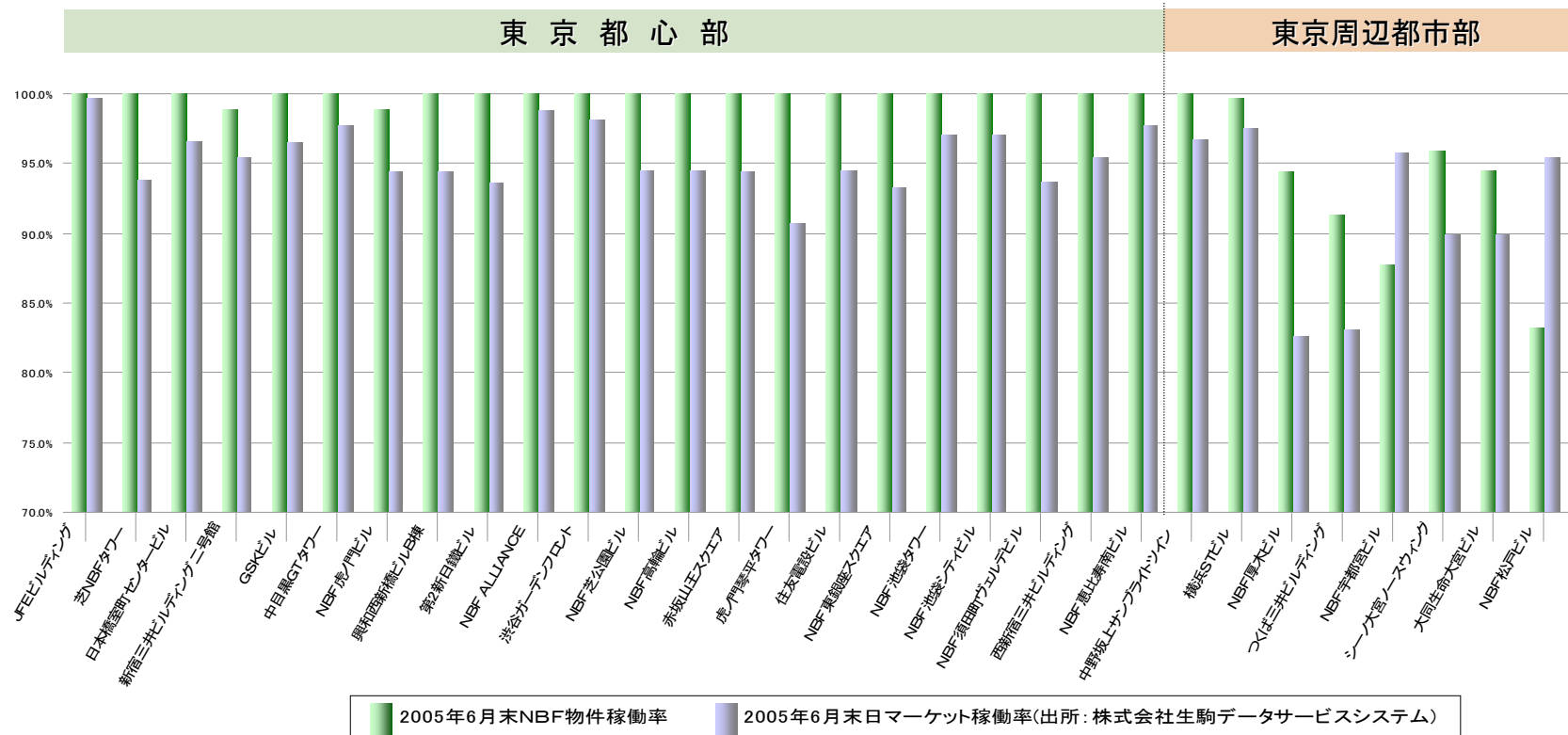


## 3. エリア別稼働率



## 4. マーケット別稼働率比較

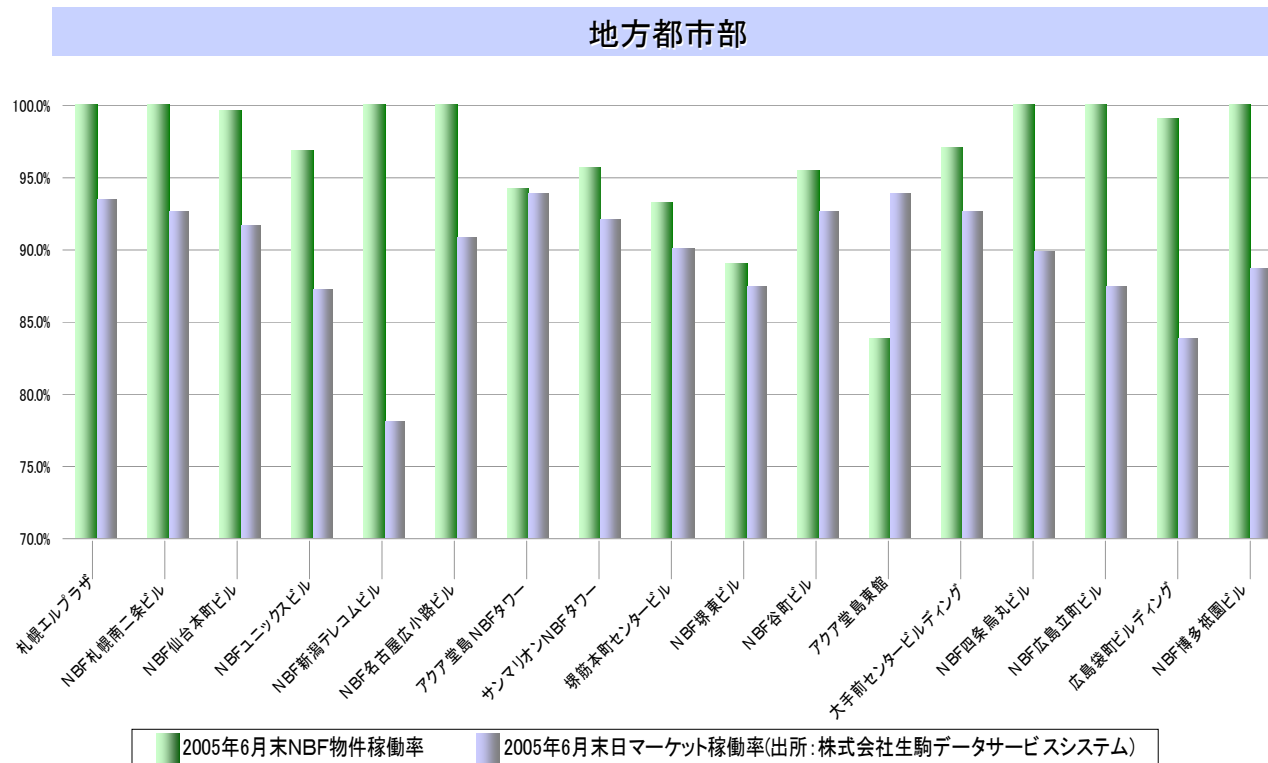
### 1 東京都心部・東京周辺都市部



※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

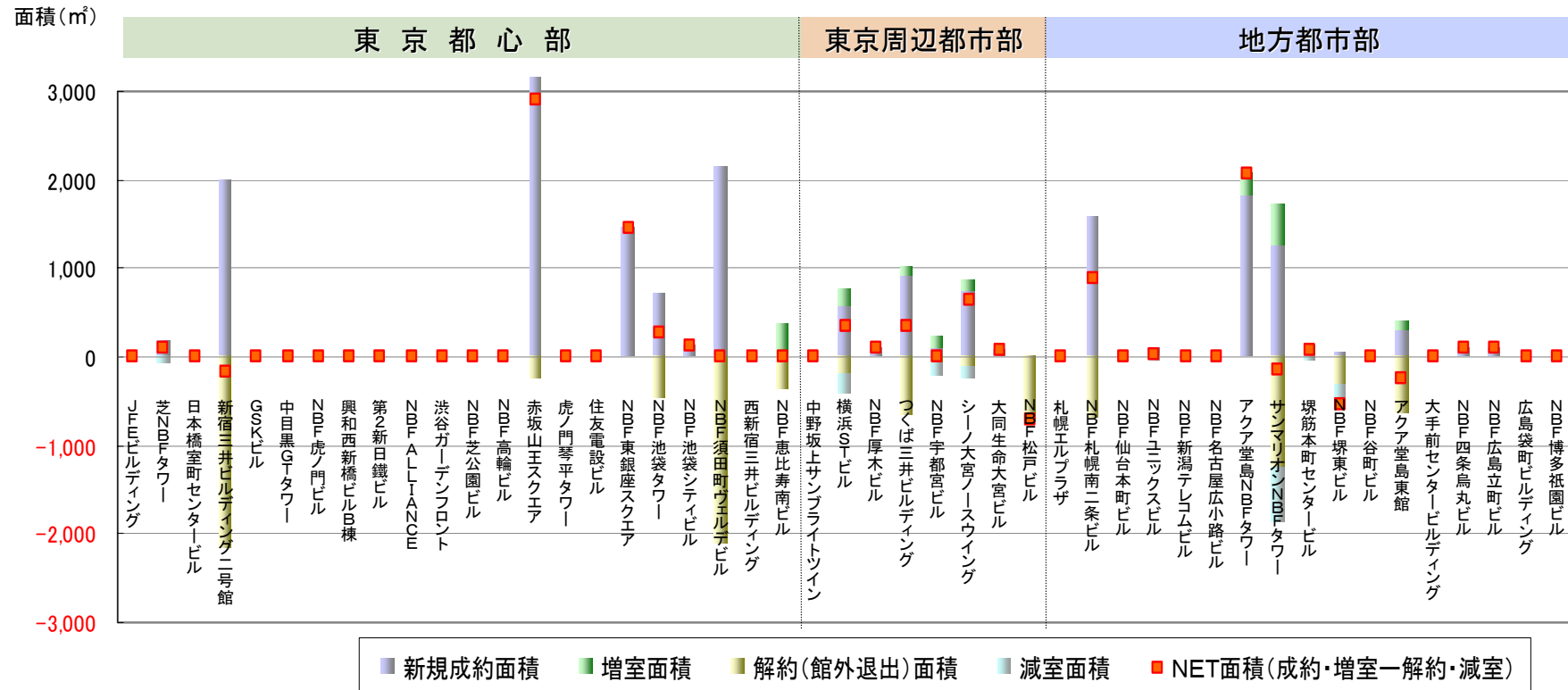
## 4. マーケット別稼働率比較

### 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

## 5. ビル別成解約面積一覧



※全物件合計(第7期取得物件除く)では、2004年12月末の面積ベースで、新規成約面積2.9%、解約(館外退出)面積2.2%となっています

### 参考:成約解約事由の傾向

- プラス要因(「新設」「拡大」)による成約がほとんど
- 解約事由でも「拡大」事由による解約が急増

### <成約事由>

①事務所新設	28件
②拡大	14件
③その他	8件
④リストラ	1件

### <解約事由>

①リストラ	14件
②事務所廃止	8件
③拡大	7件
④その他	7件

## 6. 賃貸面積ベースの主要テナント上位10社

(05年6月末)

テナント名	賃貸物件	賃貸面積 (㎡)	面積割合 <sup>※</sup>
1 JFEスチール(株)	JFEビルディング	65,280	13.6%
2 グラクソ・スミスクライン(株)	GSKビル	22,791	4.8%
	NBFユニックスビル		
3 三井不動産(株)	中目黒GTタワー	20,426	4.3%
	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	3.7%
	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	3.2%
6 トランス・コスモス(株)	渋谷ガーデンフロント	8,932	1.9%
	NBF札幌南二条ビル		
	NBF名古屋広小路ビル		
7 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	1.8%
8 (株)りそな銀行	NBF虎ノ門ビル	7,507	1.6%
	アクア堂島NBFタワー		
	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	NBF芝公園ビル	7,160	1.5%
	NBF虎ノ門ビル		
10 住友電設(株)	住友電設ビル	5,978	1.2%
全賃貸面積		478,912	100.0%

※・・・全賃貸面積に占める賃貸面積の割合

### 3. 三井不動産(株)

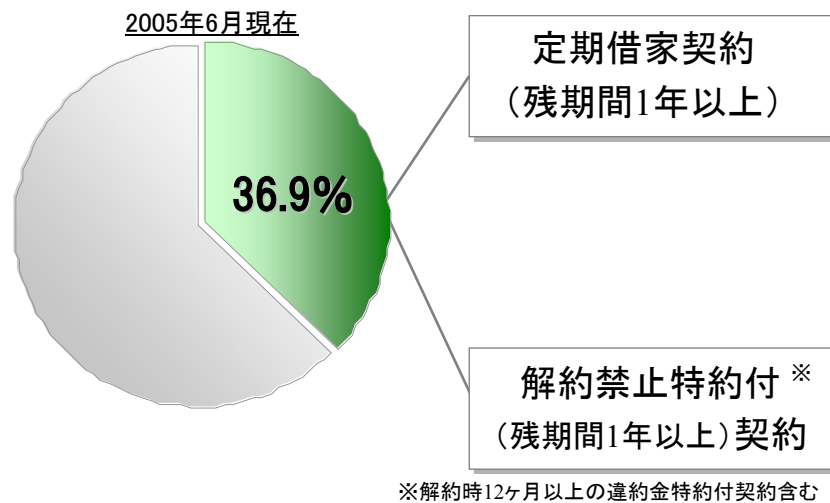
三井不動産は、本投資法人より賃借している中目黒GTタワー、虎ノ門琴平タワー、西新宿三井ビルディングの面積を転借人に転貸しています

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

## 7. 賃貸借契約の安定性

2005年7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

2005年6月末現在

全契約に占める割合	21.8%
定期借家契約の平均賃貸契約年数	4.5年
定期借家契約の平均残存年数	3.0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

2005年6月末現在

全契約に占める割合	20.5%
→ 内 残期間1年以上	15.1%
→ 内 残期間2年以上	8.0%

※解約時12ヶ月以上の違約金特約付契約を含む

## 8. NBFの提供するオフィススペースとサービス

### 洗練された意匠



2005年2月に取得した赤坂山王スクエアはスタイリッシュな外観と共用部が特徴です



2005年3月に取得したNBF東銀座スクエアは開放感のある大きな窓が好評です

### 商品力の維持・向上



NBF仙台本町ビルでは防水性能と外観の維持のため外壁の補修を実施しました



NBFユニックスビルでは共用部の一部を改造し、喫煙室を新設しました

### Security

- 避難経路図の更新
- 防災訓練の充実
- 非常時連絡体制の確認

等



火災対応マニュアルなど、スタッフの緊急時の対応マニュアルを日々改訂しています

### Safety



自動ドアの巻き込み事故を防止するための方策を26棟で実施しました  
※写真は日本橋室町センタービルです

### 管理技術向上

- 電気主任技術者研修
- 安全推進会議
- ホスピタリティ研修
- 指定工事会社制度の充実

等

## 9. NBFブランド・CS

### ワーカーとのコミュニケーション

#### 傘の貸し出し



2005年6月、NBFオリジナル傘を作成し、12棟で無料貸し出しをスタート

#### うちわの配布



2005年6月、NBFオリジナルうちわを作成し、19棟で無料配布

#### その他

テナントへの定期訪問、継続的満足度調査、アンケートの実施

#### NBFコンサート



オフィスビルのエントランスホールやロビーで実施する室内楽コンサート、好評だった昨年の12月に引き続き2005年4月～5月で8棟で実施  
今回は芝NBFタワーに関してはテナントの協賛得て開催

### NBFプロモーション

#### ビル名表示



51棟のうち26棟にNBF冠名を付けました

#### ステーションナリー表示



ご契約者向けに賃貸借契約関連書類をまとめるロゴ入りバイダーを作成しました

#### ロゴタイプ



NBF (Nippon Building Fund) の認知度を高め、投資家、テナント等とのコミュニケーションを促進するために「NBF」名そのものをロゴタイプ化しました

#### その他

NBFビジョンのコンテンツ改良、ロゴのステーションナリー、サインへの活用



## 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

	2005年6月末	2005年8月末見込
有利子負債残高	199,700百万円	174,500百万円
総資産有利子負債比率	44.4%	30%台に

#### 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

	2005年6月末	2005年8月末見込
長期固定有利子負債比率	73.6%	84.2%

#### 3 資金調達の実績

- 返済期限の分散（18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（19ページ参照）  
2005年6月末：28社
- 調達手段の拡充
  - ①公募投資法人債
    - ・2005年1月に公募投資法人債の発行登録枠（2,000億円）を設定
    - ・同年3月、公募による第6回投資法人債（100億円・5年）を発行
  - ②敷金リリース
    - ・2005年8月より敷金の運用を開始
    - 物件取得資金、借入金の返済資金として有効に活用していく方針

#### 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 発行体格付：AA-

<参考：平均調達コスト…2005年6月末現在>

短期借入金	0.33%
長期借入金	1.41%
投資法人債	1.24%
全体平均	1.18%
長期有利子負債の平均残存年数	4.44年

## 2. 2005年エクイティファイナンスの概要

- 昨年に引き続き、500億円超のオフアリングを実施
- 保守的なレバレッジの実現と1,000億円超の物件取得余力を創出
- 個人投資家、機関投資家ともに投資家層の拡大を実現

### 参考資料

出典: THOMSON DealWatch より抜粋

### 日本ビルファンド投資法人、調整局面でも強く

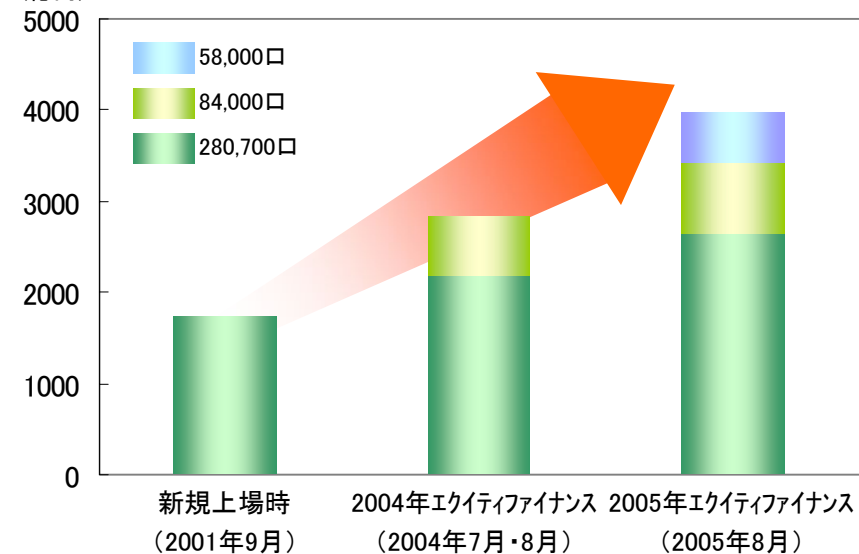
- DealWatch 2005.8.8 -

- 同案件は個人投資家と機関投資家の配分比率が、75%対25%。ブックビルディングでは、前者が2倍強、後者は都長銀、信託銀、地銀などから5倍超のオーダーを集め、全体の需要倍率は約3倍となった。
- 時価総額ナンバーワンのファンドとあって、「既に一定割合を保有しているため、今回のPO参加は見送る」(非日系投信投資顧問)という声もあったが、マーケット全体がダウンサイドにあってもNBFに対しては、「信用度の高さから“この銘柄なら買う”といった支持層も厚い」(引受関係者)という。

	新規上場	2004年 エクイティファイナンス	2005年 エクイティファイナンス
発行日	2001年9月8日	2004年7月14日 2004年8月11日	2005年8月10日
発行口数	82,900口	84,000口	58,000口
発行済 投資口数	280,700口	364,700口	422,700口
発行価格	625,000円	759,000円	916,300円
発行総額	51,812百万円	63,756百万円	53,145百万円

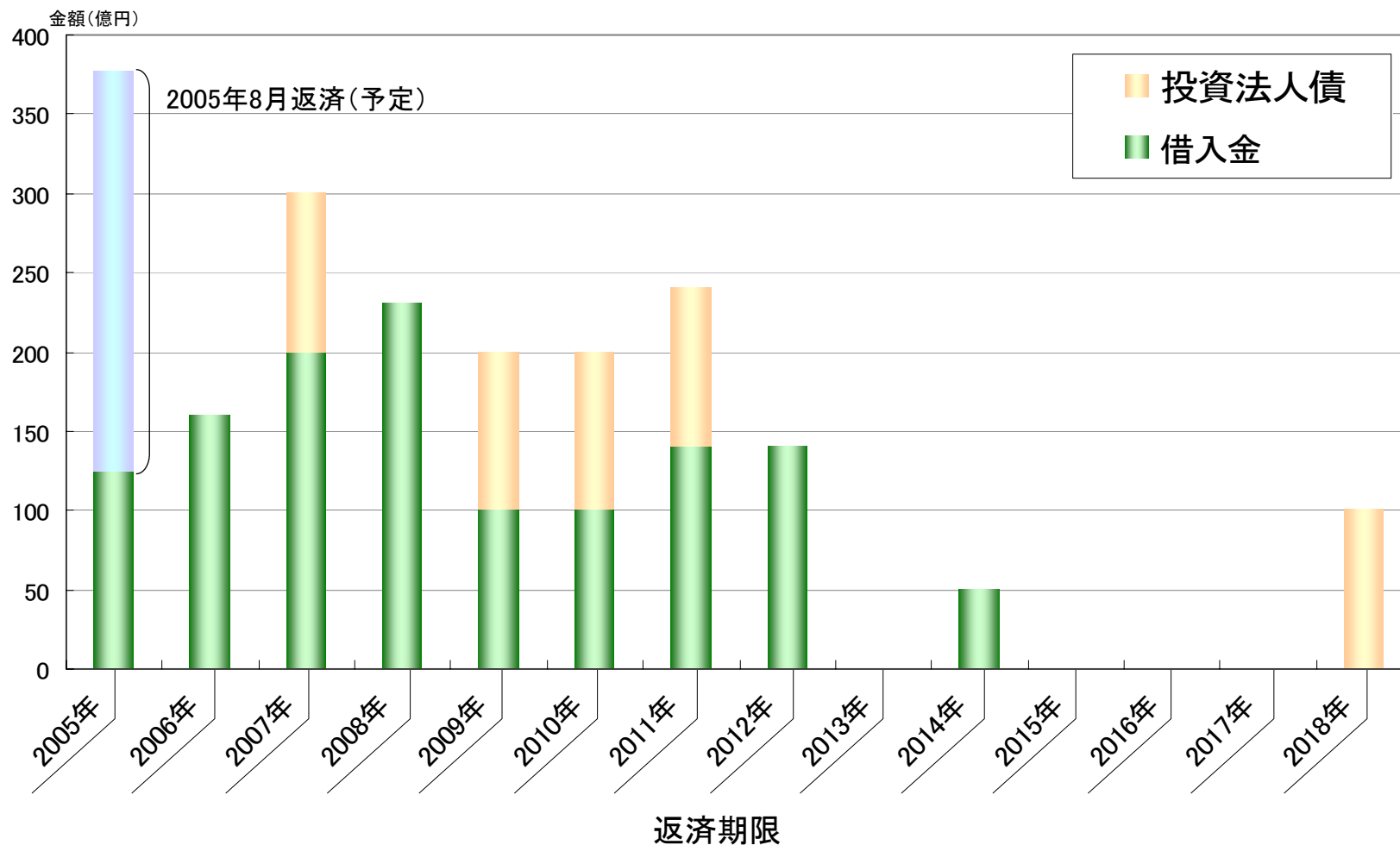
### ■ 時価総額の推移

(億円)



## 3. 返済期限の分散

### 有利子負債返済期限の分散状況(2005年6月末)



## 4. 借入金の状況

(百万円)

借入金	借入先	前期末残高 (2004年12月末)	当期末残高 (2005年6月末)	返済後見込み (2005年8月末)	返済方法	その他
短期借入金	三井住友銀行	3,000	3,300	0	期限一括	無担保・無保証 同順位・変動金利
	中央三井信託銀行	3,000	3,300	0		
	東京三菱銀行	3,000	3,300	0		
	農林中央金庫	3,000	0	0		
	福岡銀行	2,000	3,000	2,000		
	八十二銀行	2,000	2,000	2,000		
	第四銀行	1,000	4,000	0		
	信金中央金庫	1,000	3,000	1,000		
	中国銀行	1,000	3,000	1,000		
	新生銀行	1,000	2,300	0		
	鹿児島銀行	1,000	2,000	1,000		
	群馬銀行	1,000	1,000	1,000		
	みずほコーポレート銀行	1,000	1,000	1,000		
	静岡銀行	1,000	1,000	1,000		
	山口銀行	1,000	1,000	1,000		
山梨中央銀行	500	500	500			
小計	25,500	33,700	11,500			
長期借入金	住友生命保険	25,000	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	25,000		
	明治安田生命保険	10,000	10,000	10,000		
	農林中央金庫	8,000	8,000	8,000		
	三井生命保険	8,000	8,000	8,000		
	日本生命保険	8,000	10,000	7,000		
	住友信託銀行	6,000	6,000	6,000		
	第一生命保険	5,000	5,000	5,000		
	大同生命保険	4,000	4,000	4,000		
	日本政策投資銀行	4,000	4,000	4,000		
	三井住友銀行	3,000	3,000	3,000		
	常陽銀行	2,000	2,000	2,000		
	伊予銀行	2,000	2,000	2,000		
	東京三菱銀行	2,000	2,000	2,000		
	太陽生命保険	1,000	1,000	1,000		
	全国共済農業協同組合連合会	1,000	1,000	1,000		
	小計	114,000	116,000	113,000		
<b>合計</b>		<b>139,500</b>	<b>149,700</b>	<b>124,500</b>		

# 第8期(平成17年6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8期) 2005年1月1日～2005年6月30日		前期(第7期) 2004年7月1日～2004年12月31日		増減	
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額	前期比(%)
	貸貨事業収入等	15,114	90.3%	13,610	84.5%	1,503
家賃	13,290	79.4%	11,954	74.2%	1,335	11.2%
共益費	1,741	10.4%	1,573	9.8%	167	10.7%
その他の賃貸収入	81	0.5%	81	0.5%	0	0.1%
その他賃貸事業収入	1,616	9.7%	1,568	9.7%	48	3.1%
駐車場使用料	412	2.5%	358	2.2%	53	15.0%
施設使用料	68	0.4%	66	0.4%	1	1.9%
付帯収益	1,024	6.1%	1,067	6.6%	-42	-4.0%
解約金	100	0.6%	58	0.4%	41	69.6%
雑収益	11	0.1%	16	0.1%	-5	-31.6%
不動産等売却益	-	-	937	5.8%	-937	-
不動産等売却益	-	-	937	5.8%	-937	-
貸貨事業収入及び不動産等売却益	16,730	100.0%	16,116	100.0%	614	3.8%
営業利益	7,387	44.2%	7,529	46.7%	-142	-1.9%
公租公課	1,579	9.4%	1,166	7.2%	412	35.3%
諸経費	3,694	22.1%	3,773	23.4%	-79	-2.1%
水道光熱費	1,030	6.2%	1,111	6.9%	-80	-7.2%
建物管理委託費	1,218	7.3%	1,192	7.4%	25	2.1%
オフィスマネジメントフィー	773	4.6%	705	4.4%	68	9.7%
修繕費	382	2.3%	493	3.1%	-110	-22.5%
借地借家料	106	0.6%	83	0.5%	23	28.0%
信託報酬	58	0.4%	55	0.3%	2	5.3%
保険料	26	0.2%	37	0.2%	-10	-29.4%
その他諸経費	97	0.6%	94	0.6%	3	3.5%
減価償却費	3,279	19.6%	2,891	17.9%	388	13.5%
貸貨事業費用合計	8,553	51.1%	7,831	48.6%	722	9.2%
貸貨事業利益及び不動産等売却益	8,177	48.9%	8,285	51.4%	-107	-1.3%
資産運用報酬	608	3.6%	574	3.6%	34	6.0%
販売費及び一般管理費	181	1.1%	181	1.1%	0	0.0%
営業外収益	10	0.1%	16	0.1%	-6	-37.0%
営業外費用	1,235	7.4%	1,239	7.7%	-3	-0.3%
支払利息	870	5.2%	801	5.0%	68	8.6%
投資法人債利息	293	1.8%	210	1.3%	82	39.1%
投資法人債発行費償却	46	0.3%	37	0.2%	9	24.9%
新投資口発行費	-	-	153	1.0%	-153	-
その他の営業外費用	25	0.2%	35	0.2%	-10	-28.4%
営業外利益	-1,224	-7.3%	-1,222	-7.6%	-2	0.2%
経常利益	6,162	36.8%	6,307	39.1%	-144	-2.3%
税引前当期純利益	6,162	36.8%	6,307	39.1%	-144	-2.3%
法人税、住民税及び事業税	1	0.0%	1	0.0%	0	8.3%
法人税等調整額	-0	0.0%	-0	0.0%	0	0.0%
当期純利益	6,161	36.8%	6,306	39.1%	-144	-2.3%

(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等につきましては、第7期末保有43物件に加え、新規で4物件追加取得したことにより、16,730百万円となりました。

### b 新規取得物件一覧

赤坂山王スクエア(取得価格6,250百万円) 堺筋本町センタービルディング(取得価格6,500百万円)  
NBF東銀座スクエア(取得価格5,200百万円) NBF宇都宮ビル(取得価格2,435百万円)

c 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、1,503百万円の増収となりました。

d 期末稼働率は98.1%で前期比(前期末97.5%)0.6ポイントの上昇となりました。期中平均稼働率は96.8%で前期比(前期97.8%)1.0ポイントの下落となりました。

## 2 賃貸事業利益及び不動産等売却益、当期純利益

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があったものの、前期の賃貸事業利益及び不動産等売却益には4物件の譲渡による売却益937百万円が計上されていたことにより、前期比107百万円減の8,177百万円となりました。

b 上記により、当期純利益は前期比144百万円減の6,161百万円となりました。

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	31,290 百万円	0.41%	20,040 百万円	0.45%
長期借入金	115,006 百万円	1.42%	105,685 百万円	1.42%
投資法人債	46,298 百万円	1.27%	30,870 百万円	1.36%
合計	192,593 百万円	1.22%	156,595 百万円	1.28%

(参考) 損益前年同期比較(対第6期、26棟ベース)

(単位:百万円)

	当期(第8期)		前々期(第6期)		増減		
	2005年1月1日～2005年6月30日		2004年1月1日～2004年6月30日				
	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	9,168	90.8%	9,242	91.2%	-73	-0.8%
	家賃	8,093	80.1%	8,097	79.9%	-4	-0.1%
	共益費	1,006	10.0%	1,077	10.6%	-71	-6.7%
	その他の賃貸収入	69	0.7%	66	0.7%	2	3.6%
	その他賃貸事業収入	934	9.2%	887	8.8%	46	5.2%
	駐車場使用料	244	2.4%	238	2.4%	6	2.6%
	施設使用料	48	0.5%	50	0.5%	-2	-4.7%
	付帯収益	540	5.4%	542	5.4%	-1	-0.3%
	解約金	97	1.0%	52	0.5%	44	83.7%
	雑収益	2	0.0%	3	0.0%	0	-3.3%
賃貸事業収入 合計		10,102	100.0%	10,130	100.0%	-27	-0.3%
賃貸事業費用	公租公課	1,007	10.0%	1,018	10.1%	-11	-1.1%
	諸経費	2,207	21.9%	2,265	22.4%	-58	-2.6%
	水道光熱費	625	6.2%	640	6.3%	-15	-2.4%
	建物管理委託費	732	7.2%	755	7.5%	-22	-3.0%
	オフィスマネジメントフィー	462	4.6%	461	4.6%	1	0.4%
	修繕費	274	2.7%	270	2.7%	4	1.6%
	借地借家料	-	0.0%	0	0.0%	0	-100.0%
	信託報酬	45	0.5%	45	0.5%	0	0.0%
	保険料	15	0.2%	37	0.4%	-22	-59.4%
	その他諸経費	51	0.5%	54	0.5%	-2	-5.2%
減価償却費	1,818	18.0%	2,003	19.8%	-184	-9.2%	
賃貸事業費用 合計		5,033	49.8%	5,287	52.2%	-253	-4.8%
賃貸事業利益		5,069	50.2%	4,842	47.8%	226	4.7%

(注)金額については、百万円未満切り捨て

前提条件

第6期首保有の33棟ベースから芝NBF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物件を除いた26棟ベースで、第8期(H17/6月期)と第6期(H16/6月期)の比較を行っております。

(参考)損益前期比較(対第7期、37棟ベース)

(単位:百万円)

	当期(第8期) 2005年1月1日～2005年6月30日		前期(第7期) 2004年7月1日～2004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	12,157	90.4%	12,243	89.9%	-86	-0.7%
	家賃	10,728	79.8%	10,788	79.3%	-59	-0.6%
	共益費	1,346	10.0%	1,372	10.1%	-26	-1.9%
	その他の賃貸収入	81	0.6%	81	0.6%	0	0.1%
	その他賃貸事業収入	1,294	9.6%	1,368	10.1%	-73	-5.4%
	駐車場使用料	335	2.5%	328	2.4%	7	2.2%
	施設使用料	57	0.4%	61	0.4%	-3	-6.2%
	付帯収益	792	5.9%	918	6.8%	-126	-13.7%
	解約金	100	0.7%	47	0.4%	52	108.7%
	雑収益	8	0.1%	12	0.1%	-3	-26.5%
	賃貸事業収入 合計	13,451	100.0%	13,611	100.0%	-160	-1.2%
賃貸事業費用	公租公課	1,285	9.6%	1,099	8.1%	186	16.9%
	諸経費	2,999	22.3%	3,387	24.9%	-388	-11.5%
	水道光熱費	833	6.2%	976	7.2%	-143	-14.7%
	建物管理委託費	997	7.4%	1,061	7.8%	-63	-6.0%
	オフィスマネジメントフィー	621	4.6%	629	4.6%	-8	-1.3%
	修繕費	329	2.5%	482	3.5%	-152	-31.6%
	借地借家料	76	0.6%	78	0.6%	-2	-3.2%
	信託報酬	51	0.4%	51	0.4%	0	0.0%
	保険料	20	0.2%	32	0.2%	-11	-36.4%
	その他諸経費	68	0.5%	75	0.6%	-6	-8.8%
減価償却費	2,553	19.0%	2,569	18.9%	-16	-0.6%	
	賃貸事業費用 合計	6,838	50.8%	7,056	51.8%	-218	-3.1%
	賃貸事業利益	6,613	49.2%	6,555	48.2%	58	0.9%

(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43棟ベースから日本橋室町センタービル、札幌エルプラザおよび売却4物件を除いた37棟ベースで、第8期(H17/6月期)と第7期(H16/12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。



## 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8期) 2005年1月1日～2005年6月30日		前期(第7期) 2004年7月1日～2004年12月31日	
	金額	単位	金額	単位
当期末処分利益	6,161,091	千円	6,306,101	千円
分配金の額	6,160,877	千円	6,306,027	千円
(投資口1口当たり分配金の額)	16,893	円	17,291	円
次期繰越利益	214	千円	73	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、16,893円となりました(前期比 398円減)。

## 3. 業績予想(2005年2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	16,730	6,162	6,161	16,893	—
予想値	16,168	5,507	5,506	15,100	—
差異	562	655	655	1,793	—
差異(%)	3.5%	11.9%	11.9%	11.9%	—

### 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、空室の早期契約、減賃幅の縮小などの他、予想値には含まれていなかった赤坂山王スクエア、塚筋本町センタービル、NBF宇都宮ビルの取得等があり562百万円上回りました。

#### 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6,161百万円と予想値を655百万円上回りました。

#### 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	40,339	9.0%	39,440	9.2%	898	2.3%
現金及び預金	39,857	8.9%	38,489	8.9%	1,367	3.6%
その他の流動資産	482	0.1%	950	0.2%	-468	-49.3%
固定資産	409,082	91.0%	390,813	90.8%	18,269	4.7%
有形固定資産	387,917	86.3%	369,697	85.9%	18,219	4.9%
不動産	93,262	20.7%	84,897	19.7%	8,365	9.9%
建物等	45,422	10.1%	41,832	9.7%	3,589	8.6%
土地	47,840	10.6%	43,064	10.0%	4,776	11.1%
信託不動産	294,654	65.5%	284,800	66.2%	9,854	3.5%
建物等	86,055	19.1%	84,504	19.6%	1,550	1.8%
土地	208,598	46.4%	200,295	46.5%	8,303	4.1%
無形固定資産	19,846	4.4%	19,847	4.6%	-1	-0.0%
地上権	3,012	0.7%	3,012	0.7%	-	0.0%
信託借地権	16,763	3.7%	16,763	3.9%	-	0.0%
その他の無形固定資産	69	0.0%	71	0.0%	-1	-1.9%
投資その他の資産	1,319	0.3%	1,268	0.3%	51	4.0%
差入敷金保証金	306	0.1%	303	0.1%	2	0.9%
その他の投資その他の資産	1,012	0.2%	964	0.2%	48	5.0%
繰延資産	134	0.0%	124	0.0%	9	7.3%
投資法人債発行費	134	0.0%	124	0.0%	9	7.3%
資産の部合計	449,556	100.0%	430,378	100.0%	19,177	4.5%

##### (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	58,622	13.1%	38,166	8.9%	20,455	53.6%
未払金等	2,753	0.6%	4,755	1.1%	-2,002	-42.1%
前受金	2,779	0.6%	2,589	0.6%	190	7.4%
短期借入金	33,700	7.5%	25,500	5.9%	8,200	32.2%
一年以内返済予定長期借入金	19,000	4.2%	5,000	1.2%	14,000	280.0%
その他の流動負債	389	0.1%	322	0.1%	67	20.9%
固定負債	174,093	38.7%	175,226	40.7%	-1,132	-0.6%
預り敷金保証金	27,048	6.0%	26,185	6.1%	863	3.3%
投資法人債	50,000	11.1%	40,000	9.3%	10,000	25.0%
長期借入金	97,000	21.6%	109,000	25.3%	-12,000	-11.0%
その他の固定負債	45	0.0%	41	0.0%	3	9.2%
負債の部合計	232,716	51.8%	213,393	49.6%	19,323	9.1%
出資	210,678	46.8%	210,678	49.0%	-	0.0%
剰余金	6,161	1.4%	6,306	1.4%	-145	-2.3%
出資の部合計	216,840	48.2%	216,985	50.4%	-145	-0.1%
負債及び出資の部合計	449,556	100.0%	430,378	100.0%	19,177	4.5%

(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	9,773	8,951	822
うち預り敷金相当額	4,455	3,927	528
うち修繕積立金相当額	1,429	1,287	142
その他	3,888	3,736	152
信託銀行名義預金	30,083	29,537	546
うち預り敷金相当額(差入敷金相当額を除く)	22,112	21,804	308
うち修繕積立金相当額	269	210	59
その他	7,701	7,523	178

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	369,697	21,495	3,275	387,917
不動産	84,897	9,301	936	93,262
建物等	41,832	4,526	936	45,422
土地	43,064	4,776	-	47,840
信託不動産	284,800	12,193	2,339	294,654
建物等	84,504	3,890	2,339	86,055
土地	200,295	8,303	-	208,598
無形固定資産	19,847	3	4	19,846
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	71	3	4	69
(有形・無形固定資産合計)	389,544	21,498	3,279	407,763
投資その他の資産	54	9	-	63
長期前払費用(但し、投資法人債関係除く)	54	9	-	63
物件帳簿価額合計(但し、建設仮勘定含)	389,598	21,507	3,279	407,826

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	938	897	41

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	199,700	179,500	20,200	
総資産有利子負債比率	期末有利子負債 期末総資産	44.4%	41.7%	2.7
長期有利子負債比率	長期有利子負債 有利子負債	73.6%	83.0%	-9.4
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	33,700	0.33%	0.45%	
長期借入金	116,000	1.41%	1.42%	
投資法人債	50,000	1.24%	1.35%	
合計	199,700	1.18%	1.27%	

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	10,655		15,336	
税引前当期純利益		6,162		6,307
減価償却費		3,279		2,891
その他		1,213		6,138
II 投資活動によるキャッシュフロー	▲ 23,130		▲ 59,875	
固定資産の取得による支出		▲ 23,951		▲ 64,140
預り敷金保証金の収入・支出		863		4,306
差入敷金保証金の収入・支出		▲ 2		0
その他		▲ 39		▲ 40
III 財務活動によるキャッシュフロー	13,842		50,868	
短期借入金の借入・返済		8,200		▲ 38,550
長期借入金の借入・返済		2,000		12,000
投資法人債発行による収入		10,000		20,000
投資法人債償還による支出		—		—
投資法人債発行費の支出		▲ 56		▲ 99
投資口の発行による収入		—		61,779
分配金の支払額		▲ 6,301		▲ 4,262
IV 現金及び現金同等物の増減	1,367		6,329	
V 現金及び現金同等物の期首残高	38,489		32,160	
VI 現金及び現金同等物の期末残高	39,857		38,489	

(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6月期		2004年12月期		増減	
	口数	比率	口数	比率	口数	前期比
個人・その他	41,592	11.4%	50,504	13.8%	-8,912	-17.6%
政府・地方公共団体	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
金融機関	212,380	58.2%	209,871	57.5%	2,509	1.2%
銀行・信託銀行	152,387	41.8%	141,215	38.7%	11,172	7.9%
都市銀行	6,527	1.8%	6,866	1.9%	-339	-4.9%
地方銀行	69,716	19.1%	75,532	20.7%	-5,816	-7.7%
信託銀行	76,144	20.9%	58,817	16.1%	17,327	29.5%
生命保険会社	32,308	8.9%	37,626	10.3%	-5,318	-14.1%
損害保険会社	12,169	3.3%	13,341	3.7%	-1,172	-8.8%
その他金融	15,516	4.3%	17,689	4.9%	-2,173	-12.3%
信用金庫	9,761	2.7%	12,364	3.4%	-2,603	-21.1%
その他	5,755	1.6%	5,325	1.5%	430	8.1%
その他国内法人	49,025	13.4%	52,360	14.4%	-3,335	-6.4%
一般法人	44,310	12.1%	47,469	13.0%	-3,159	-6.7%
その他法人	4,715	1.3%	4,891	1.3%	-176	-3.6%
外国人	44,108	12.1%	39,169	10.7%	4,939	12.6%
外国個人	16	0.0%	16	0.0%	0	0.0%
外国法人	44,092	12.1%	39,153	10.7%	4,939	12.6%
証券会社	17,594	4.8%	12,796	3.5%	4,798	37.5%
保管振替機構名義投資口	1	0.0%	0	0.0%	1	0.0%
合計	364,700	100.0%	364,700	100.0%	0	0.0%

所有者区分	投資主数・比率					
	2005年6月期		2004年12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	15,358	95.0%	18,260	95.6%	-2,902	-15.9%
政府・地方公共団体	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
金融機関	176	1.1%	191	1.0%	-15	-7.9%
銀行・信託銀行	77	0.5%	81	0.4%	-4	-4.9%
都市銀行	3	0.0%	3	0.0%	0	0.0%
地方銀行	62	0.4%	65	0.3%	-3	-4.6%
信託銀行	12	0.1%	13	0.1%	-1	-7.7%
生命保険会社	14	0.1%	12	0.1%	2	16.7%
損害保険会社	8	0.0%	9	0.0%	-1	-11.1%
その他金融	77	0.5%	89	0.5%	-12	-13.5%
信用金庫	54	0.3%	61	0.3%	-7	-11.5%
その他	23	0.1%	28	0.1%	-5	-17.9%
その他国内法人	383	2.4%	446	2.3%	-63	-14.1%
一般法人	331	2.0%	386	2.0%	-55	-14.2%
その他法人	52	0.3%	60	0.3%	-8	-13.3%
外国人	227	1.4%	197	1.0%	30	15.2%
外国個人	3	0.0%	3	0.0%	0	0.0%
外国法人	224	1.4%	194	1.0%	30	15.5%
証券会社	18	0.1%	13	0.1%	5	38.5%
保管振替機構名義投資口	1	0.0%	0	0.0%	1	0.0%
合計	16,163	100.0%	19,107	100.0%	-2,944	-15.4%

### (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)	28,320	25,391
日本マスター・トラスト信託銀行(株)(信託口)	21,461	14,980
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)	12,894	10,423
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	10,115	10,619
野村ホールディングス(株)	10,000	0
(株)池田銀行	8,133	5,674
日興シティ信託銀行(株)(投信口)	6,893	2,684

#### 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6月30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	13.6%
2	グラクソ・スミスクライン株式会社	22,791	4.8%
(注1)3	三井不動産株式会社	20,426	4.3%
4	富士ゼロックス株式会社	17,526	3.7%
5	新日本製鐵株式会社	15,333	3.2%
6	トランス・コスモス株式会社	8,932	1.9%
7	エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ株式会社	8,493	1.8%
8	株式会社りそな銀行	7,507	1.6%
9	株式会社エヌ・ティ・ティ・データ	7,160	1.5%
10	住友電設株式会社	5,978	1.2%

※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利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4期	第5期	第6期	第7期	第8期
		2003年6月期	2003年12月期	2004年6月期	2004年12月期	2005年6月期
営業収益	百万円	12,238	12,453	12,554	16,116	16,730
賃貸NOI	百万円	8,056	7,964	8,310	10,238	11,457
営業利益 (a)	百万円	5,043	4,989	5,162	7,529	7,387
経常利益 (b)	百万円	4,314	4,094	4,263	6,307	6,162
当期純利益 (c)	百万円	4,313	4,093	4,262	6,306	6,161
分配総額 (d)	百万円	4,313	4,093	4,262	6,306	6,160
当期減価償却費	百万円	2,365	2,402	2,627	2,891	3,279
当期資本的支出額	百万円	1,166	2,313	458	430	702
総資産額 (期初) (e)	百万円	290,725	307,688	314,361	366,200	430,378
純資産額 (期初) (f)	百万円	153,461	153,212	152,992	153,161	216,985
総資産額 (期末) (g)	百万円	307,688	314,361	366,200	430,378	449,556
純資産額 (期末) (h)	百万円	153,212	152,992	153,161	216,985	216,840
出資総額 (期末)	百万円	148,899	148,899	148,899	210,678	210,678
発行済投資口数 (期末) (i)	口	280,700	280,700	280,700	364,700	364,700
1口当たり純資産額 (h)/(i)	円	545,823	545,038	545,641	594,968	594,571
1口当たり分配金 (d)/(i)	円	15,367	14,582	15,185	17,291	16,893
(うち1口当たり利益分配金) (d)/(i)	円	15,367	14,582	15,185	17,291	16,893
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	—	—	—	—	—
1口当たりFFO	円	23,794	23,140	24,203	23,060	25,887
総資産経常利益率 (b)/((e)+(g)) ÷ 2	%	1.44(2.88)	1.31(2.63)	1.25(2.51)	1.58(3.17)	1.40(2.80)
自己資本当期純利益率 (c)/((f)+(h)) ÷ 2	%	2.81(5.63)	2.67(5.35)	2.78(5.57)	3.41(6.81)	2.84(5.68)
総資産有利子負債比率 (期末)	%	41.9	43.3	50.8	41.7	44.4
投資物件数 (期末)	件	29	33	43	43	47
テナント数 (期末)	件	446	511	629	667	763
総賃貸可能面積 (期末)	m <sup>2</sup>	340,496	358,940	419,511	460,901	488,323
稼働率 (期末)	%	94.8	92.3	97.7	97.5	98.1
開示評価額 (鑑定価格)	百万円	266,915	279,545	334,920	398,817	430,444

(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

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9期業績予想

(単位:百万円)

		第9期 (2005年7-12月)	第10期(参考数値) (2006年1-6月)
		50棟 合計	50棟 合計
経 常 利 益	賃貸事業収入	16,160	16,264
	その他賃貸事業収入	1,751	1,577
	賃貸事業収入 合計	17,912	17,841
	公租公課	1,597	1,721
	諸経費	4,211	3,981
	水道光熱費	1,288	1,133
	建物管理委託費	1,297	1,297
	オフィスマネジメントフィー	803	812
	修繕費	569	492
	信託報酬	60	61
	保険料	29	29
	借地借家料・その他諸経費	165	157
	減価償却費	3,357	3,448
	賃貸事業費用 合計	9,165	9,150
	賃貸事業利益	8,747	8,691
	資産運用報酬	633	636
	販売費及び一般管理費	253	237
	営業利益	7,861	7,818
	営業外収益	0	0
	営業外費用	1,520	1,351
営業外損益	-1,520	-1,351	
経常利益	6,341	6,467	
税引前当期純利益	6,341	6,467	
法人税、住民税及び事業税	1	0	
当期純利益	6,340	6,467	
一口当たり分配金(円)	15,000	15,300	
一口当たり利益超過分配金(円)	—	—	

## 前提条件

### 共通

- ・2005年6月30日時点で本投資法人が保有している47物件に、2005年8月31日取得予定の「四谷メディカルビル」、2005年9月30日取得予定の「小川町三井ビルディング」及び「浦和三井ビルディング」を加えた50物件を前提としております。
- ・発行済投資口数は、2005年8月に発行した58,000口を加えた、422,700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9期

- ・第9期の期末空室率は2.7%で見込んでいます。
- ・新投資口発行費173百万円を見込んでいます。

### 第10期

- ・第10期の期末空室率は2.5%で見込んでいます。
- ・2006年3月取得予定である「NBFプラチナタワー」は含まれておりません。

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	取得価格	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	第7期末 簿価	投資 比率	第8期末 簿価	投資 比率
東京 都心部	第1期	JFEビルディング	74,131	17.6%	72,820	26.7%	72,528	25.7%	72,237	21.8%	72,091	18.5%	71,946	17.6%
		芝NBFタワー	32,000	7.6%	32,244	11.8%	33,688	11.9%	33,373	10.1%	33,058	8.5%	32,770	8.0%
		GSKビル	15,616	3.7%	15,064	5.5%	14,938	5.3%	14,813	4.5%	14,691	3.8%	14,563	3.6%
		新宿三井ビルディングニ号館	16,285	3.9%	15,943	5.9%	15,865	5.6%	15,768	4.8%	15,700	4.0%	15,883	3.9%
		興和西新橋ビルB棟	13,217	3.1%	12,876	4.7%	12,800	4.5%	12,720	3.8%	12,641	3.2%	12,567	3.1%
		NBF高輪ビル	6,667	1.6%	6,484	2.4%	6,437	2.3%	6,401	1.9%	6,357	1.6%	6,313	1.5%
		日本橋室町センタービル(注4)	23,945	5.7%	9,854	3.6%	9,865	3.5%	9,902	3.0%	24,308	6.2%	24,225	5.9%
		住友電設ビル	5,365	1.3%	5,317	2.0%	5,267	1.9%	5,214	1.6%	5,164	1.3%	5,111	1.3%
		新宿余丁町ビル(注5)	2,348	0.6%	2,279	0.8%	2,262	0.8%	1,981	0.6%	-	0.0%	-	0.0%
	東京都市部9棟計	189,574	45.1%	172,882	63.5%	173,649	61.5%	172,408	52.0%	184,010	47.2%	183,379	45.0%	
	第3期	第2新日鐵ビル	12,614	3.0%	12,863	4.7%	12,743	4.5%	12,620	3.8%	12,509	3.2%	12,394	3.0%
		西新宿三井ビルディング	1,603	0.4%	1,692	0.6%	1,677	0.6%	1,662	0.5%	1,647	0.4%	1,633	0.4%
	東京都市部11棟計	203,792	48.5%	187,437	68.8%	188,069	66.8%	186,690	56.3%	198,166	50.9%	197,406	48.4%	
	第4期	中目黒GTタワー(注2)	14,056	3.3%	13,839	5.1%	14,063	5.0%	13,898	4.2%	13,747	3.5%	13,580	3.3%
	東京都市部12棟計	217,848	51.8%	201,275	73.9%	202,132	71.6%	200,588	60.4%	211,913	54.4%	210,986	51.7%	
	第5期	NBF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%	2,479	0.6%
	東京都市部13棟計	220,228	52.4%	-	-	204,589	72.5%	203,035	61.2%	214,388	55.0%	213,464	52.3%	
	第6期	NBF虎ノ門ビル	13,377	3.2%	-	-	-	-	13,872	4.2%	13,819	3.5%	13,764	3.4%
		渋谷ガーデンフロント	8,700	2.1%	-	-	-	-	8,757	2.6%	8,726	2.2%	8,670	2.1%
		NBF芝公園ビル	6,770	1.6%	-	-	-	-	6,862	2.1%	6,852	1.8%	6,816	1.7%
		NBF池袋タワー	4,695	1.1%	-	-	-	-	4,865	1.5%	4,806	1.2%	4,733	1.2%
		NBF池袋シティビル	4,428	1.1%	-	-	-	-	4,502	1.4%	4,489	1.2%	4,475	1.1%
		NBF恵比寿南ビル	1,000	0.2%	-	-	-	-	1,050	0.3%	1,050	0.3%	1,045	0.3%
東京都市部19棟計		259,158	61.6%	-	-	-	-	242,942	73.2%	254,110	65.2%	252,968	62.0%	
第7期	NBF ALLIANCE	9,126	2.2%	-	-	-	-	9,454	2.4%	9,445	2.3%	-	-	
虎ノ門琴平タワー	6,043	1.4%	-	-	-	-	6,260	1.6%	6,207	1.5%	-	-		
東京都市部21棟計	274,327	65.2%	-	-	-	-	-	-	269,825	69.3%	268,620	65.9%		
第8期	赤坂山王スクエア	6,250	1.5%	-	-	-	-	-	-	-	-	6,338	1.6%	
NBF東銀座スクエア	5,200	1.2%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,251	1.3%	
東京都市部23棟計	285,777	67.9%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	280,208	68.7%	
東京周辺都市部	第1期	横浜STビル	13,529	3.2%	13,291	4.9%	13,187	4.7%	13,119	4.0%	12,991	3.3%	12,859	3.2%
		つくば三井ビルディング(注1)	8,876	2.1%	8,462	3.1%	8,480	3.0%	8,353	2.5%	8,219	2.1%	8,097	2.0%
	大同生命大宮ビル	2,361	0.6%	2,292	0.8%	2,275	0.8%	2,285	0.7%	2,273	0.6%	2,263	0.6%	
	稲毛海岸ビル(注5)	1,941	0.5%	1,865	0.7%	1,857	0.7%	1,836	0.6%	-	0.0%	-	0.0%	
	NBF松戸ビル	2,455	0.6%	2,524	0.9%	2,516	0.9%	2,494	0.8%	2,472	0.6%	2,447	0.6%	
	東京周辺都市部5棟計	29,162	6.9%	28,433	10.4%	28,315	10.0%	28,086	8.5%	25,955	6.7%	25,665	6.3%	
	第2期	中野坂上サンブリッド	8,979	2.1%	9,192	3.4%	9,069	3.2%	8,945	2.7%	8,854	2.3%	8,737	2.1%
	東京周辺都市部6棟計	38,141	9.1%	37,626	13.8%	37,384	13.2%	37,031	11.2%	34,810	8.9%	34,403	8.4%	
	第6期	NBF厚木ビル	2,300	0.5%	-	-	-	-	2,327	0.7%	2,316	0.6%	2,291	0.6%
	東京周辺都市部7棟計	40,441	9.8%	-	-	-	-	39,358	11.9%	37,128	9.5%	36,694	9.0%	
	第7期	シーノ大宮ノースウイング	16,816	4.0%	-	-	-	-	-	-	16,939	4.3%	16,800	4.1%
	東京周辺都市部8棟計	57,257	13.6%	-	-	-	-	-	-	54,065	13.9%	53,494	13.1%	
	第8期	NBF宇都宮ビル	2,435	0.6%	-	-	-	-	-	-	-	-	2,537	0.6%
	東京周辺都市部9棟計	59,692	14.2%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	56,031	13.7%

エリア	取得期	物件名	取得価格	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	第7期末 簿価	投資 比率	第8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	0.4%	1,799	0.7%	1,787	0.6%	1,772	0.5%	1,757	0.5%	1,770	0.4%
		NBF仙台本町ビル	3,566	0.8%	3,451	1.3%	3,428	1.2%	3,434	1.0%	3,450	0.9%	3,427	0.8%
		NBFユニックスビル	4,029	1.0%	3,767	1.4%	3,719	1.3%	3,678	1.1%	3,628	0.9%	3,588	0.9%
		NBF新潟テコムビル	3,958	0.9%	3,847	1.4%	3,816	1.4%	3,799	1.1%	3,777	1.0%	3,752	0.9%
		浜松シティビル(注5)	1,377	0.3%	1,316	0.5%	1,308	0.5%	1,288	0.4%	-	0.0%	-	0.0%
		NBF堺東ビル	2,227	0.5%	2,163	0.8%	2,147	0.8%	2,129	0.6%	2,116	0.5%	2,112	0.5%
		大手前センタービルディング	1,826	0.4%	1,783	0.7%	1,766	0.6%	1,755	0.5%	1,731	0.4%	1,706	0.4%
		NBF四条烏丸ビル	1,627	0.4%	1,542	0.6%	1,516	0.5%	1,500	0.5%	1,478	0.4%	1,458	0.4%
		京町堀センタービルディング(注5)	749	0.2%	861	0.3%	852	0.3%	847	0.3%	-	0.0%	-	0.0%
	NBF博多祇園ビル	2,629	0.6%	2,548	0.9%	2,530	0.9%	2,508	0.8%	2,487	0.6%	2,467	0.6%	
	地方都市部10棟小計	23,858	5.7%	23,078	8.5%	22,869	8.1%	22,710	6.8%	20,423	5.2%	20,280	5.0%	
	第2期	サンマリオンNBFタワー	10,500	2.5%	10,440	3.8%	10,298	3.6%	10,120	3.0%	9,954	2.6%	9,799	2.4%
	地方都市部11棟合計	34,358	8.2%	33,519	12.3%	33,167	11.7%	32,829	9.9%	30,377	7.8%	30,079	7.4%	
	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%	3,017	0.7%
		札幌エルプラザ(注3)	3,434	0.8%	-	-	3,313	1.2%	3,302	1.0%	3,505	0.9%	3,460	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%
	地方都市部14棟合計	41,557	9.9%	-	-	40,408	14.3%	40,041	12.1%	37,759	9.7%	37,372	9.2%	
	第6期	NBF名古屋路小橋ビル	5,406	1.3%	-	-	-	-	5,594	1.7%	5,563	1.4%	5,515	1.4%
		NBF谷町ビル	1,944	0.5%	-	-	-	-	1,946	0.6%	2,005	0.5%	1,983	0.5%
		アーク堂島東館	1,914	0.5%	-	-	-	-	1,979	0.6%	1,976	0.5%	1,954	0.5%
	地方都市部17棟合計	50,821	12.1%	-	-	-	-	49,580	14.9%	47,304	12.1%	46,825	11.5%	
	第7期	アーク堂島大和堂島ビル	17,810	4.2%	-	-	-	-	-	-	18,392	4.7%	18,171	4.5%
	地方都市部18棟合計	68,631	16.3%	-	-	-	-	-	-	65,696	16.9%	64,996	15.9%	
	第8期	堺筋本町センタービル	6,500	1.5%	-	-	-	-	-	-	-	-	6,576	1.6%
地方都市部19棟合計	75,131	17.9%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	71,572	17.6%	
合計(注6)	420,600	100.0%	272,419	-	282,379	-	331,861	-	389,586	-	407,811	100.0%		

- (注1) つく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、取得価格及び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、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3) 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)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) 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、第7期以降の期末簿価を「-」と表示しております。
- (注6) 上記(注5)記載の4物件を除く取得価格の合計は414,185百万円となります。

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	第7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	17.5%	72,900	27.3%	74,700	26.7%	74,700	22.3%	75,700	19.0%	77,800	18.1%
		芝NBFタワー	32,210	7.6%	22,400	8.4%	22,400	8.0%	24,600	7.3%	24,800	6.2%	24,900	5.8%
		GSKビル	16,050	3.8%	18,000	6.7%	17,600	6.3%	17,600	5.3%	17,800	4.5%	18,300	4.3%
		新宿三井ビルディングニ号館	16,390	3.9%	15,700	5.9%	16,400	5.9%	16,400	4.9%	16,500	4.1%	16,900	3.9%
		興和西新橋ビルB棟	13,300	3.1%	12,900	4.8%	13,500	4.8%	13,500	4.0%	13,600	3.4%	14,200	3.3%
		NBF高輪ビル	6,711	1.6%	7,060	2.6%	7,160	2.6%	7,240	2.2%	7,140	1.8%	7,350	1.7%
		日本橋室町センタービル(注4)	23,520	5.5%	10,100	3.8%	10,000	3.6%	9,710	2.9%	24,320	6.1%	25,300	5.9%
		住友電設ビル	5,370	1.3%	4,920	1.8%	5,190	1.9%	5,200	1.6%	5,160	1.3%	5,270	1.2%
		新宿余丁町ビル(注5)	2,351	0.6%	2,440	0.9%	2,410	0.9%	2,410	0.7%	—	0.0%	—	0.0%
		東京都心部9棟計	190,051	44.8%	166,420	62.3%	169,360	60.6%	171,360	51.2%	185,020	46.5%	190,020	44.1%
	第3期	第2新日鐵ビル	12,830	3.0%	12,710	4.8%	12,800	4.6%	13,050	3.9%	13,100	3.3%	13,310	3.1%
		西新宿三井ビルディング	1,610	0.4%	1,560	0.6%	1,630	0.6%	1,630	0.5%	1,690	0.4%	1,740	0.4%
	東京都心部11棟計	204,491	48.2%	180,690	67.7%	183,790	65.7%	188,040	55.5%	199,810	50.2%	205,070	47.6%	
	第4期	中目黒GTタワー(注2)	14,136	3.3%	13,900	5.2%	14,100	5.0%	14,100	4.2%	14,300	3.6%	14,800	3.4%
	東京都心部12棟計	218,627	51.6%	194,590	72.9%	197,890	70.8%	200,140	59.8%	214,110	53.7%	219,870	51.1%	
	第5期	NBF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%	2,460	0.6%
	東京都心部13棟計	221,007	52.1%	—	—	200,270	71.6%	202,520	60.5%	216,520	54.4%	222,330	51.7%	
	第6期	NBF虎ノ門ビル	13,800	3.3%	—	—	—	13,800	4.1%	13,800	3.5%	14,800	3.4%	
		渋谷ガーデンフロント	8,700	2.1%	—	—	—	9,000	2.7%	9,550	2.4%	10,500	2.4%	
		NBF芝公園ビル	6,820	1.6%	—	—	—	6,810	2.0%	6,810	1.7%	7,030	1.6%	
		NBF池袋タワー	4,840	1.1%	—	—	—	4,840	1.4%	4,850	1.2%	4,900	1.1%	
		NBF池袋シティビル	4,570	1.1%	—	—	—	4,570	1.4%	4,570	1.1%	4,620	1.1%	
		NBF恵比寿南ビル	1,050	0.2%	—	—	—	1,050	0.3%	1,050	0.3%	1,150	0.3%	
東京都心部19棟計	280,787	61.5%	—	—	—	242,590	72.4%	257,150	64.6%	265,330	61.6%			
第7期	NBF ALLIANCE	9,410	2.2%	—	—	—	—	9,490	2.4%	9,770	2.3%	—	—	
	虎ノ門琴平タワー	6,070	1.4%	—	—	—	—	6,090	1.5%	6,160	1.4%	—	—	
東京都心部21棟計	276,267	65.2%	—	—	—	—	—	272,730	68.5%	281,260	65.3%			
第8期	赤坂山王スクエア	6,320	1.5%	—	—	—	—	—	—	—	—	6,430	1.5%	
	NBF東銀座スクエア	5,260	1.2%	—	—	—	—	—	—	—	—	5,690	1.3%	
東京都心部23棟計	287,847	67.9%	—	—	—	—	—	—	—	—	293,380	68.2%		
東京 周辺都市部	第1期	横浜STビル	13,532	3.2%	13,600	5.1%	13,900	5.0%	13,800	4.1%	14,500	3.6%	15,300	3.6%
		つくば三井ビルディング(注1)	9,022	2.1%	8,450	3.2%	8,650	3.1%	8,850	2.6%	8,890	2.2%	9,110	2.1%
		大同生命大宮ビル	2,560	0.6%	2,580	1.0%	2,270	0.8%	2,240	0.6%	2,240	0.6%	2,250	0.5%
		稲毛海岸ビル(注5)	1,980	0.5%	1,880	0.7%	1,940	0.7%	2,050	0.7%	—	0.0%	—	0.0%
		NBF松戸ビル	2,470	0.6%	2,540	1.0%	2,600	0.9%	2,600	0.8%	2,590	0.6%	2,590	0.6%
	東京周辺都市部5棟計	29,564	7.0%	29,050	10.9%	29,380	10.5%	29,540	8.8%	28,220	7.1%	29,250	6.8%	
	第2期	中野坂上サンブライトツイン	9,300	2.2%	9,400	3.5%	9,410	3.4%	9,500	2.8%	9,590	2.4%	9,900	2.3%
	東京周辺都市部6棟計	38,864	9.2%	38,450	14.4%	38,770	13.9%	39,040	11.7%	37,810	9.5%	39,150	9.1%	
	第6期	NBF厚木ビル	2,320	0.5%	—	—	—	—	2,330	0.7%	2,350	0.6%	2,410	0.6%
	東京周辺都市部7棟計	41,184	9.7%	—	—	—	—	41,370	12.4%	40,180	10.1%	41,560	9.7%	
	第7期	シーノ大宮ノースウイング	15,860	3.7%	—	—	—	—	17,800	4.5%	17,800	4.1%	—	—
東京周辺都市部8棟計	57,044	13.5%	—	—	—	—	—	57,960	14.5%	59,360	13.8%			
第8期	NBF宇都宮ビル	2,470	0.6%	—	—	—	—	—	—	—	—	2,520	0.6%	
東京周辺都市部9棟計	59,514	14.0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	61,880	14.4%	

エリア	取得期	物件名	取得時 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	第7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	0.4%	1,980	0.7%	1,960	0.7%	1,850	0.6%	1,730	0.4%	1,630	0.4%
		NBF仙台本町ビル	3,580	0.8%	3,520	1.3%	3,610	1.3%	3,830	1.1%	3,810	1.0%	3,840	0.9%
		NBFユニックスビル	4,140	1.0%	4,250	1.6%	4,350	1.6%	4,860	1.5%	4,840	1.2%	4,730	1.1%
		NBF新潟テレコムビル	4,010	0.9%	4,260	1.6%	4,260	1.5%	4,330	1.3%	4,340	1.1%	4,440	1.0%
		浜松シティビル(注5)	1,386	0.3%	1,190	0.4%	1,210	0.4%	1,210	0.4%	—	0.0%	—	0.0%
		NBF堺東ビル	2,305	0.5%	2,360	0.9%	2,360	0.8%	2,360	0.7%	2,350	0.6%	2,420	0.6%
		大手前センタービルディング	1,908	0.5%	2,020	0.8%	1,950	0.7%	1,990	0.6%	1,960	0.5%	2,010	0.5%
		NBF四条烏丸ビル	1,747	0.4%	1,550	0.6%	1,520	0.5%	1,560	0.5%	1,560	0.4%	1,650	0.4%
		京町堀センタービルディング(注5)	758	0.2%	635	0.2%	630	0.2%	654	0.2%	—	0.0%	—	0.0%
		NBF博多祇園ビル	2,633	0.6%	2,470	0.9%	2,370	0.8%	2,410	0.7%	2,450	0.6%	2,530	0.6%
	地方都市部10棟小計	24,357	5.7%	24,235	9.1%	24,220	8.7%	25,054	7.5%	23,040	5.8%	23,250	5.4%	
	第2期	サンマリオンNBFタワー	10,531	2.5%	9,640	3.6%	9,260	3.3%	9,510	2.8%	9,820	2.5%	9,880	2.3%
	地方都市部11棟合計	34,888	8.2%	33,875	12.7%	33,480	12.0%	34,564	10.3%	32,860	8.2%	33,130	7.7%	
	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%	2,930	0.7%
		札幌エルプラザ(注3)	3,467	0.8%	—	—	3,270	1.2%	3,280	1.0%	3,520	0.9%	3,560	0.8%
		広島袋町ビルディング	852	0.2%	—	—	855	0.3%	856	0.3%	867	0.2%	874	0.2%
地方都市部14棟合計		42,157	9.9%	—	—	40,505	14.5%	41,480	12.4%	40,247	10.1%	40,494	9.4%	
第6期	NBF名古屋屋小路ビル	5,440	1.3%	—	—	—	—	5,440	1.6%	5,440	1.4%	5,570	1.3%	
	NBF谷町ビル	2,040	0.5%	—	—	—	—	2,030	0.6%	2,030	0.5%	2,040	0.5%	
地方都市部17棟合計	51,647	12.2%	—	—	—	—	50,960	15.2%	49,727	12.5%	50,114	11.6%		
第7期	アーク堂島NBFタワー	18,400	4.3%	—	—	—	—	—	—	18,400	4.6%	18,500	4.3%	
地方都市部18棟合計	70,477	16.5%	—	—	—	—	—	—	68,127	17.1%	68,614	15.9%		
第8期	堺筋本町センタービル	6,530	1.5%	—	—	—	—	—	—	—	—	6,570	1.5%	
地方都市部19棟合計	76,577	18.1%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	75,184	17.5%	
合計	総合計(注6)	423,938	100.0%	266,915	—	278,545	—	334,920	—	398,817	—	430,444	100.0%	

(注1) つく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、取得時評価額及び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、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3) 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)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) 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5) 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6) 上記(注5)記載の4物件を除く取得時評価額の合計は417,463百万円となります。







第7期(2004年12月期)損益計算書・4.3物件別一覧表データ①(東京都心部)

	合計	JFE	芝 NBF	日本橋 室町 センター	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 新日輪	ALLIANCE OE	渋谷 ガーデン 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 池袋	池袋TG ホームズ	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	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						
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						
諸経費	3,773	120	302	87	208	202	97	184	37			73	4	53	58	36	7						
水道光熱費	1,111	-	50	22	47	67	24	65	10			25	-	16	16	8	4						
建物管理委託費	1,192	-	88	36	50	131	36	56	9			20	-	19	17	8	1						
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						
修繕費	493	-	27	4	53	-	4	30	0			6	-	2	7	13	-						
借地借家料	83	-	78	-	-	-	-	-	-			-	-	-	-	-	-						
保険料・信託報酬	93	9	5	3	9	-1	1	1	1			-	4	0	0	0	0						
その他諸経費	94	0	1	0	15	0	0	0	0			2	-	2	5	0	0						
減価償却費	2,891	145	328	35	77	166	62	138	18			49	17	87	25	11	4						
賃貸事業費用	7,831	545	709	167	357	428	159	375	55			148	22	141	89	56	14						
賃貸事業利益	7,347	1,629	354	260	339	325	239	418	273	243	223	232	191	177	-20	14	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	406	480	356	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②(東京周辺都市部及び地方都市部)

	合計	中野 坂上	横浜 ST	NBF 厚木	つくば 三井	シーノ大 宮ノース ウイング	大宮 生命 大宮	松戸 シティ	稲毛 海岸	札幌 エルプ ザ	札幌 南二条	NBF 仙台 本町	ユニックス	新潟 テレム	浜松 シティ	広小路 東栄	アクア 堂島大 和堂島	サンパ リオン NBF	堺東 センター	谷町 値和	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	13,610		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	1,568		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	15,178		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	1,166		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	3,773		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	1,111		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	1,192		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	705		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	493		17	6	32	-	2	1	1	-	54	48	4	5	1	-	3	9	7		-	12	-	4	3	-	2	
借地借家料	83		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	
保険料・信託報酬	93		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	94		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	2,891		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	7,831		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	7,347		160	351	66	126	80	54	57	7	98	-2	65	107	134	1	122	130	144	73	76	53	45	2	36	56	19	65
減価償却費控除前賃貸事業利益(NOI)	10,238		282	498	96	276	150	76	89	11	141	19	88	166	176	5	180	252	323	97	102	75	71	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(一部は除く)、転借人に転賃しています。  
 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、転借人に転賃しています。  
 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 シーノ大宮ノースウイング 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。  
 シーノ大宮ノースウイング 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	興和 西新橋	第2 新日橋	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2)	(注3)

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	ユニックス	新潟 アピコム	浜松 シティ	広小路 東栄	サンマリオン NBF	堺東 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4)		(注3)	(注3)	(注3)	(注3)					

※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 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、転借人に転賃しています。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に発生していません。

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	新館 2号館	GSK	中目黒 GTタワー	豊和 西新宿	第2 新日産	東町 センター	高輪 一丁目	住友建 設ビル	須田町 ヴェルデ ビル	新館 余丁町	西新宿 三井ビル	中野 坂上	横浜 ST	つば 三井	大岡 大倉	松戸 シティ	福毛 海岸	乳橋 エルブ ラザ	札幌 南二条	NBF 仙台 六本木	ユニーク ス	新館 テレコム	浜松 シティ	サンプラ ザNBF	東横 センター	大手前 センター	京町 センター	四谷 丸の内	広島立 町	広島緑 町	雑司 が丘	
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・償託報酬	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				
その他諸経費	137	0	73	1	3	2	0	24		0	2	0	2	3	0	2	0	0	1	0	0	1	0	13	0	0	1	0	0	1	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	28	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	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(NDI)	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

※賃貸事業損益及びNOIの記載のみであることによる理由  
 ※(注1) ※ (注2) ※ (注4) (注4) (注4)

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	新館 2号館	GSK	中目黒 GTタワー	豊和 西新宿	第2 新日産	東町 センター	高輪 一丁目	住友建 設ビル	須田町 ヴェルデ ビル	新館 余丁町	西新宿 三井ビル	中野 坂上	横浜 ST	つば 三井	大岡 大倉	松戸 シティ	福毛 海岸	乳橋 エルブ ラザ	札幌 南二条	NBF 仙台 六本木	ユニーク ス	新館 テレコム	浜松 シティ	サンプラ ザNBF	東横 センター	大手前 センター	京町 センター	四谷 丸の内	広島立 町	広島緑 町	雑司 が丘	
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		123	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	0	0	0	
保険料・償託報酬	100	14	7	10	1	2	4	5		0	1	0	5	5	1	0	1	—	1	1	2	2	1	4	1	1	0	1	0	1	0	0	1		
その他諸経費	157	0	94	0	4	3	0	0		—	0	0	3	7	0	1	0	—	1	0	0	2	5	0	0	0	0	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	86	43	26	178	24	25	8	26	—	—	—	—	—	—	—	28
賃貸事業費用	6,547	718	877	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(NDI)	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

※賃貸事業損益及びNOIの記載のみであることによる理由  
 ※(注1) ※ (注2) ※ (注4) (注4) (注5) (注5)

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 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	ユニクス	新潟 テレコム	浜松 シティ	塚東 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	1	3	2	2	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、転借人に転貸しています。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 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	ユニクス	新潟 テレコム	浜松 シティ	塚東 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 )	7,583	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

※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	日本鋼管	芝NBF	GSK	中目黒	新宿2号館	興和西新橋	第2新白鷺	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	四条烏丸南	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	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

- 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。