



NBF
Nippon Building Fund



第11期
(平成18年12月期)

決算説明会
2007年2月16日



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株式会社
Nippon Building Fund Management Ltd.



1. 第11期決算概要

決算ハイライト(当期の実績および業績予想)……………3

2. 運用方針

2007年の運用方針……………4

3. 内部成長

既存テナントの賃料上昇……………5

4. 外部成長

第11期取得活動サマリー……………6

第11期の実績……………7

5. 財務戦略

安定した財務運営……………8

Appendix

安定成長・安定配当の軌跡……………10

質の高いポートフォリオ……………11

戦略的リニューアルの実例……………12

CS施策……………13

エリア別稼働率……………14

マーケット別稼働率比較(東京都心部 / 東京周辺都市部・地方都市部)……………15 ~ 16

ビル別成解約面積一覧……………17

賃貸面積ベースの主要テナント上位10社……………18

テナント業種分布……………19

安定した財務運営の軌跡……………20

有利子負債返済期限の分散状況(2006年12月末)……………21

借入金の調達先一覧……………22

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ことを問わず、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。

第11期決算概要

決算ハイライト(当期の実績および業績予想)

	実績			業績予想	
	第11期 (06/7/1 ~ 06/12/31)			第12期 (07/1/1 ~ 07/06/30)	第13期(参考) (07/7/1 ~ 07/12/31)
	前期比				
営業収益	25,894 百万円	+1,586 百万円	+6.5 %	26,032 百万円	26,457 百万円
営業利益	11,651 百万円	33 百万円	0.3 %	11,499 百万円	11,723 百万円
当期純利益	9,765 百万円	84 百万円	0.9 %	9,499 百万円	9,550 百万円
1口当り分配金	19,224 円	167 円	0.9 %	18,700 円	18,800 円
業績予想(06/11/13)18,700円に対し +524 円					
稼働率(期末)	97.8 %			98.7%	98.8%
物件数(期末)	55 棟			55 棟	55 棟
物件取得価格の合計(期末)	6,248 億円			6,257 億円	6,257 億円

外部成長

当期の契約物件

- 第12期取得予定物件
 - ・NBF須田町ヴェルデビル隣地(9億円)
- 第14期取得予定物件
 - ・(仮称)豊洲5丁目ビル(162~241億円)
 - ・NBF名古屋広小路ビル(増築)(18.26億円)

内部成長

既存テナントの増額賃料改定実績

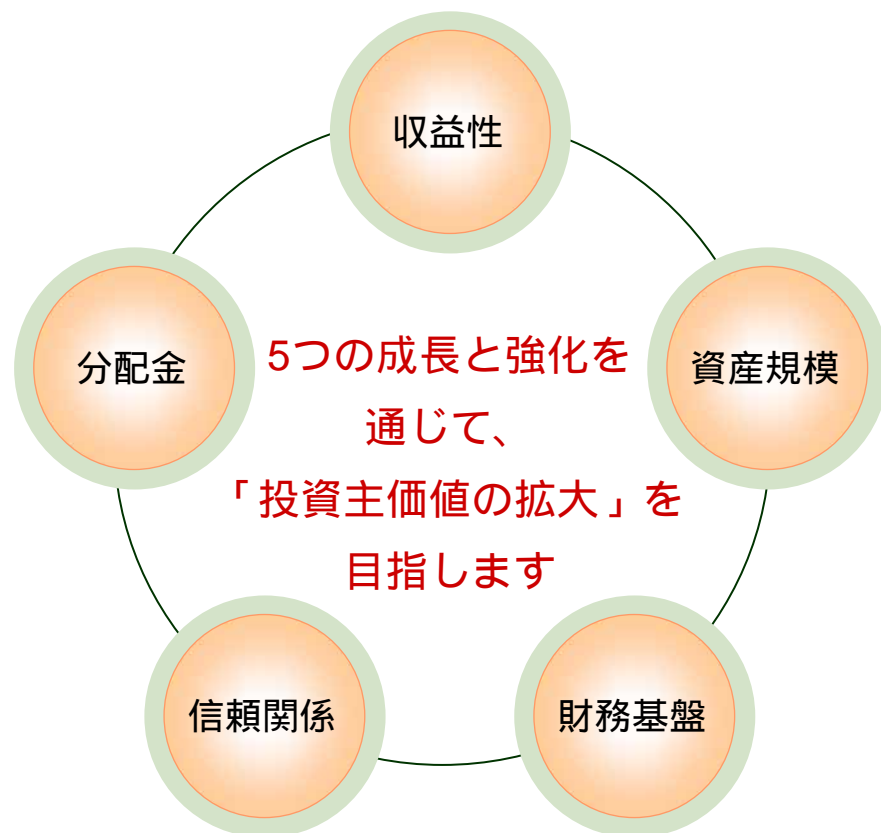
- 第10期 600万円 / 月額アップ
- 第11期 1,100万円 / 月額アップ

財務

安定した財務運営

- 期末LTVの状況 40.9%
(有利子負債 + 運用している敷金相当額) / 総資産
- 期末長期固定有利子負債比率 82.5%
- 期末平均調達コスト 1.53%
- 期末時価総額 8,026億円

第2フェーズの基本方針



不動産売却損益、不動産購入時の初年度の固定資産税・都市計画税の簿価計上等の影響を除いた、不動産賃貸収入に伴う利益に基づいた一口当たりの分配金の成長を目指します。

2007年の重点方針

内部成長を主軸として
一層の収益力の強化を目指します

内部成長

- マーケット賃料と乖離した契約の増額賃料改定の実現
- テナント満足度向上を通じた高稼働率の維持
- 戦略的なりリニューアル投資による物件競争力の維持・向上

外部成長

- 優良物件への厳選投資による成長基盤の確保
- 規模の優位性を活かした適切なリスクマネジメント
- 強力な情報パイプラインの更なる拡充
- 開発案件への取り組みをはじめとする取得手法の充実

ファイナンス

- 長期固定金利を基本とした有利子負債の調達
- 保守的なLTV水準の維持

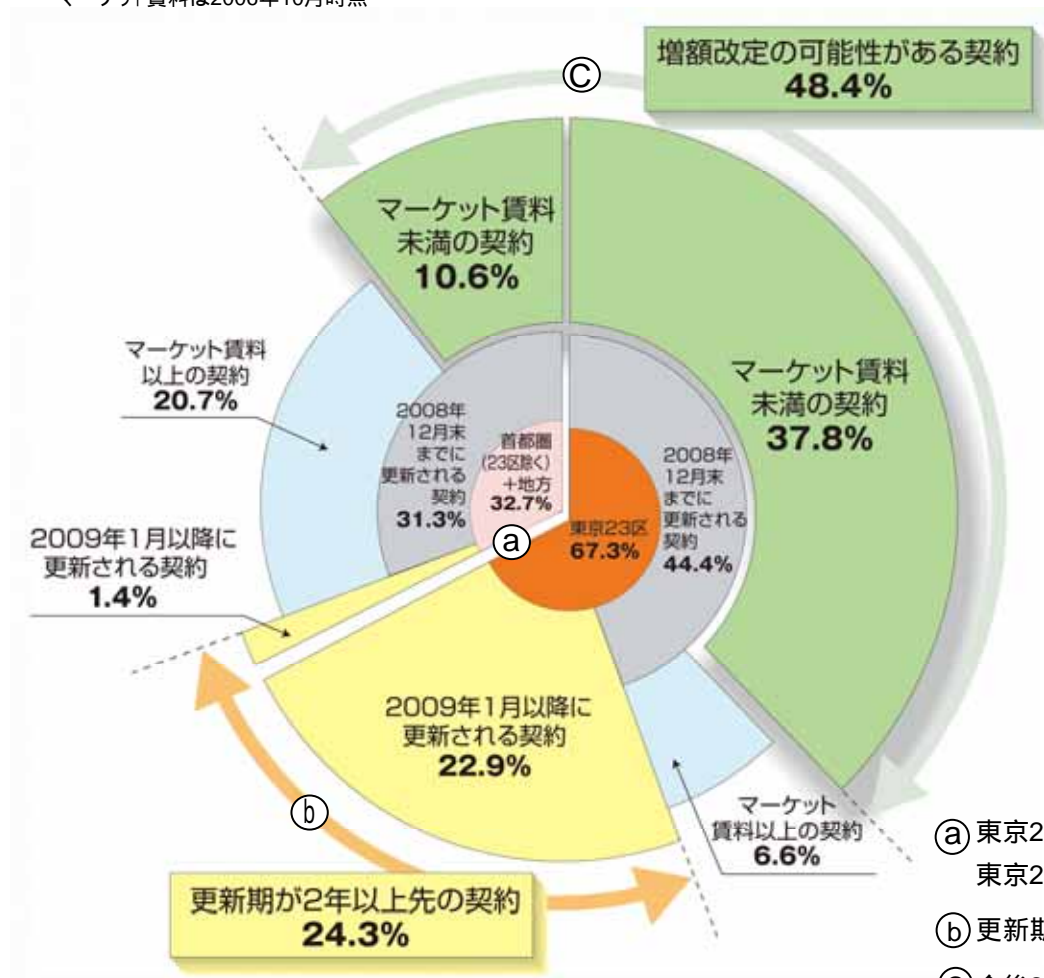
コンプライアンス

- 規模拡大や社会的要請の変化に対応し、コンプライアンス・リスク管理態勢を更に強化

既存テナントの賃料上昇

第11期末賃貸借契約の状況 (賃料ベース: 賃料月額総額37億6,600万円)

マーケット賃料は2006年10月時点



- (a) 東京23区とそれ以外(首都圏+地方)の賃料ベースの比率は、東京23区67.3%:それ以外32.7%
- (b) 更新期が2年以上先の契約は24.3%
- (c) 今後2年以内に増額改定の可能性がある契約は全体の48.4%

第11期増額賃料改定の実績

増額賃料改定実績	増額賃料改定交渉を行った契約の賃料総額
1,100万円(月額)	2億1,700万円(月額)

今期以降の増額賃料改定計画

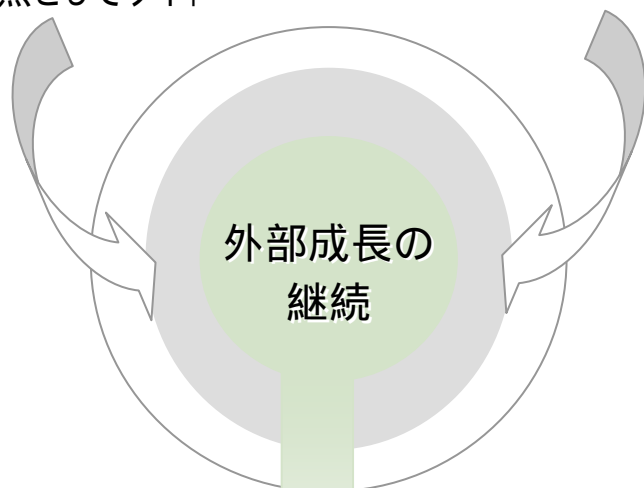
期	増額賃料改定計画	マーケット賃料未満の契約賃料総額 (該当期中に更新されるもの)
12期	5,200万円(月額)	6億1,400万円(月額)
13期	2,000万円(月額)	2億8,700万円(月額)

物件取得のテーマ

足許の取得環境と課題

物件取得マーケットは依然としてタイト

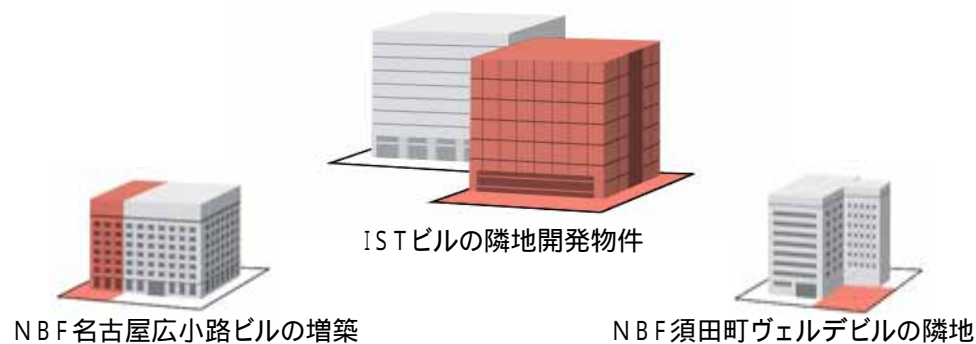
“厳選投資”



NBF独自の差別化

優良な投資機会獲得

第11期 “EXPANSION” 隣地の取得



2つの効果に着目

既存資産のバリューアップを伴う外部成長

既存資産を活用した外部成長

4. 外部成長

第11期の実績 (隣地の取得)

取得物件	取得決定	規模 (総賃貸可能面積)	売買金額	バリューアップ効果	更なる付加価値UP
■豊洲 	Ⓐ (仮称)豊洲5丁目ビル 2006年9月	約8,568坪	最大241億円	■存在感UP ・総賃貸可能面積 約11,211坪 約19,689坪 ・売買金額計 352億円 最大593億円 ■テナント営業の柔軟性 ■運営・管理効率化	一体化施策を追加し 競争力UP
	Ⓑ ISTビル 2005年8月	約11,121坪	352億円		
■名古屋 	Ⓐ NBF名古屋広小路ビル (増築) 2006年12月	約878坪	18.26億円	■既存ビル <大型化> ・基準階専有面積 約236坪 約338坪 ・延床面積 約3,389坪 約4,432坪 ■隣地 <増築扱いの意義> ・規模・グレードUP ・単体開発案に対し高付加価値	1棟運用で 競争力・賃料水準UP
	Ⓑ NBF名古屋広小路ビル 2004年3月	約2,079坪	54.06億円		
■神田須田町 	Ⓐ NBF須田町ヴェルデビル (隣地) 2006年12月	〔既存建物〕 解体予定	9億円	■視認性 ■居室環境 ■利便施設 等	一体開発で 規模・グレード・収益力UP (将来構想)
	Ⓑ NBF須田町ヴェルデビル 2003年12月	約898坪	23.8億円		

安定した財務運営

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

財務の安定性

1 LTV(総資産負債比率)のターゲット

LTV 40% ~ 50% をターゲットとし、最大 60% を上限の目途とします

2006年12月末現在

有利子負債残高	236,500 百万円
運用している敷金相当額	23,000 百万円
合計	259,500 百万円
総資産負債比率	40.9%

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

2006年12月末現在 (1年以内に返済、及び償還予定の借入金、投資法人債は除く)

長期固定有利子負債比率	82.5%
固定金利比率(固定化率)	95.1%

3 資金調達の安定性


- 返済期限の分散 (21ページ参照)
- リファイナンスリスクの軽減
15行による総額300億円・期間3年のコミットメントラインを設定
- 調達先の拡大 (22ページ参照)
2006年12月末: 26社
- 調達手段の拡充
公募投資法人債
・公募投資法人債の発行登録枠(2,000億円)を設定
・発行残高200億円
敷金リリース
・預り敷金の有効活用(23,000百万円)

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 (2007.2.15長期会社格付引上)
Moody's	発行体格付 : A1 アウトルック : 安定的
R & I	発行体格付 : AA 格付けの方向性 : 安定的

< 参考: 平均調達コスト...2006年12月末現在 >

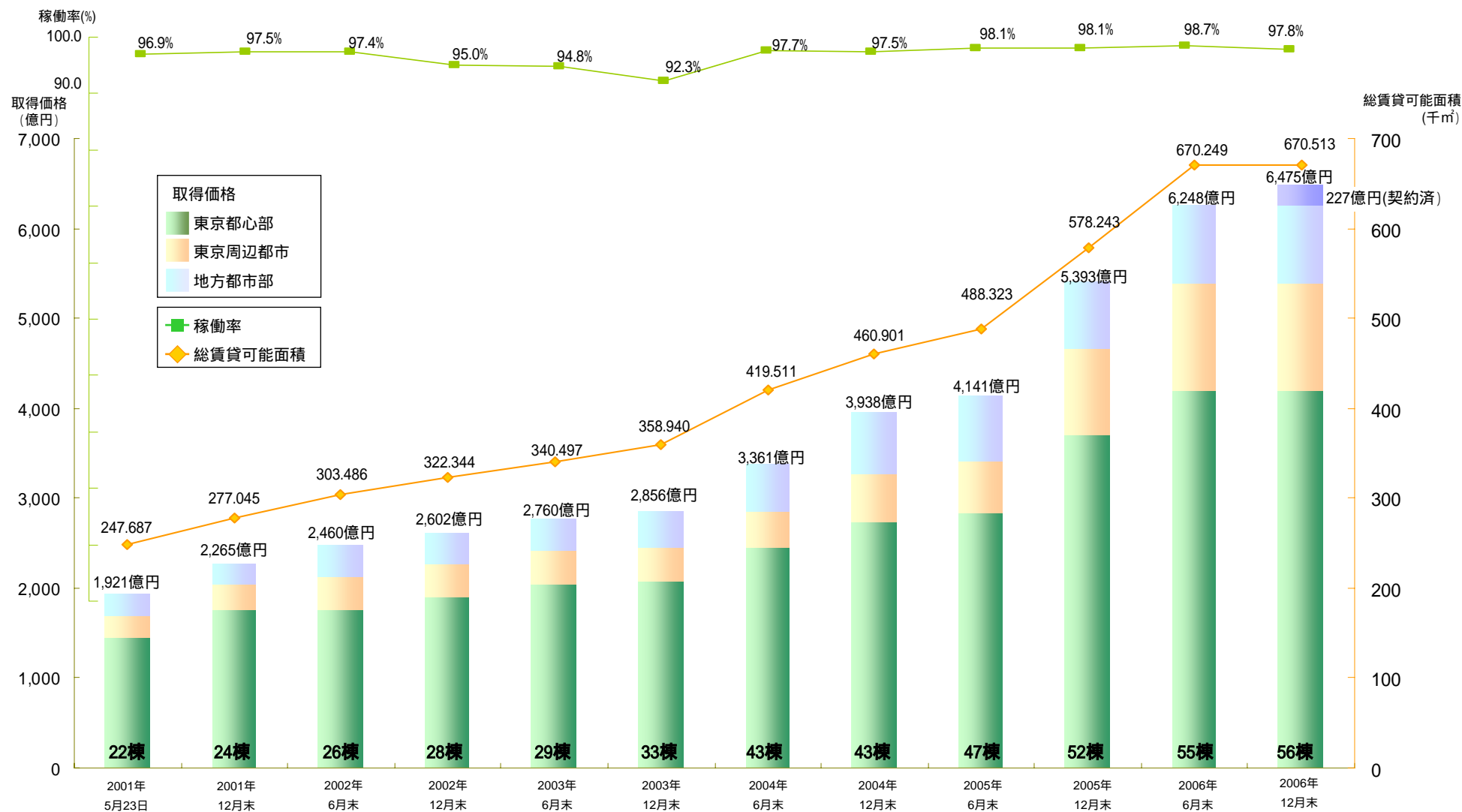
短期借入金	0.75%
長期借入金・投資法人債	1.57%
全体平均	1.53%
長期有利子負債の平均残存年数	5.46年



A p p e n d i x



安定成長・安定配当の軌跡



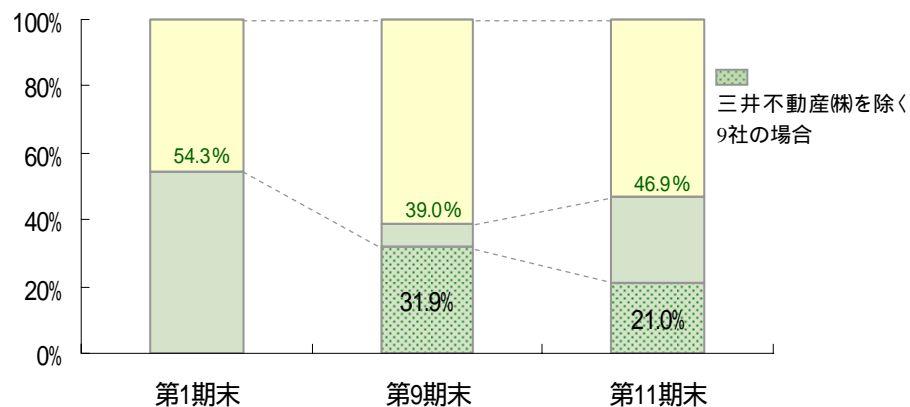
1口当たり 分配金 (円)	2001年 5月23日 (運用開始時点)	2001年 12月末	2002年 6月末	2002年 12月末	2003年 6月末	2003年 12月末	2004年 6月末	2004年 12月末	2005年 6月末	2005年 12月末	2006年 6月末	2006年 12月末
		19,026	16,003	16,253	15,367	14,582	15,185	17,291	16,893	17,046	19,391	19,224

契約ベース。ただし(仮称)豊洲5丁目ビルについては便宜的に200億円で計算しています。

質の高いポートフォリオ

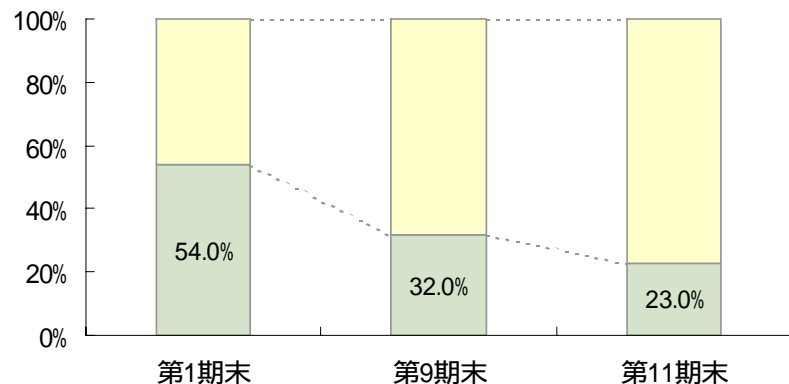
テナントリスクの分散

テナント上位10社賃貸面積の総賃貸面積に対する割合



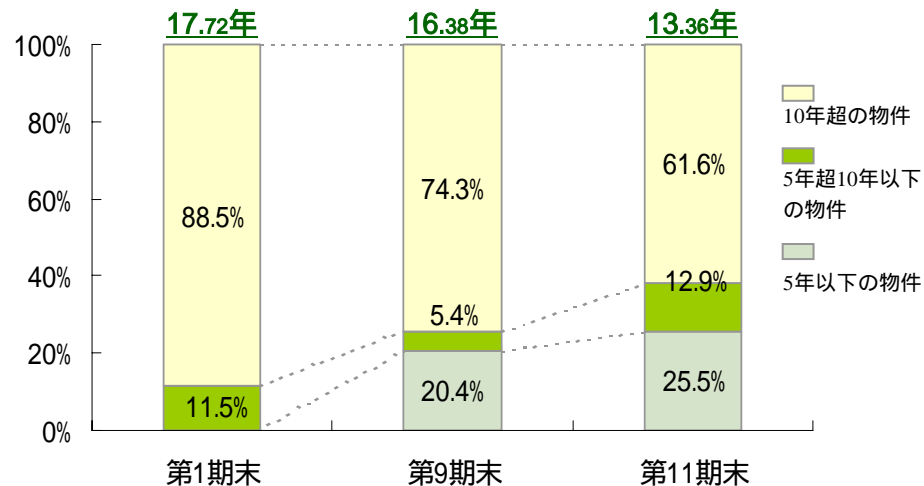
物件集中リスクの分散

上位3物件の取得価格の合計に対する割合

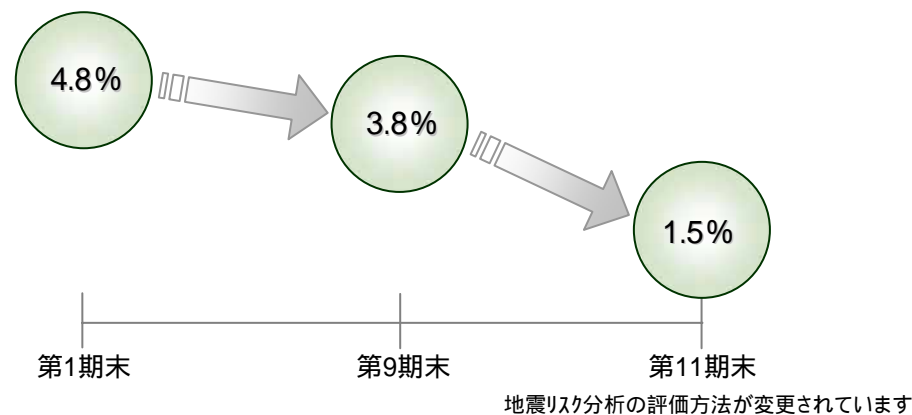


築年数

各物件の各期末における築年数を取得価格で加重平均した年数



ポートフォリオPML



戦略的リニューアルの実例

NBF芝公園ビルの共用部リニューアル



大テナント解約(94%)を契機
に共用部リニューアルを実施



賃料単価は上昇し
100%稼働へ

テナント満足度向上工事の推進

(1) トイレ改修

トイレエアータオル設置

シーノ大宮ノースウィング
NBF宇都宮ビル

トイレ水栓改修

アクア堂島NBFタワー

シャワートイレ追加

NBF虎ノ門ビル

(2) 分煙対応

喫煙コーナー設置

NBF堺東ビル

吸煙機増設

横浜STビル

CS施策

クリスマス



2006年12月、クリスマスツリーの設置とクリスマスカードの配布を実施

NBFコンサート2006 Autumn



2006年11月～12月にかけて、計11物件でコンサートを実施
弦楽四重奏やハープトリオなど

展示物キャラバンの展開



日本の四季をテーマとした、写真パネルをビルのロビーへ掲出
春、夏、秋、クリスマスと実施

帰宅支援マップ配布



NBFオリジナルの首都圏版帰宅支援マップを作成

その他

うちわの配布

2006年7月、NBFオリジナルうちわを作成し、配布

七夕イベント

2006年7月、笹飾りを設置、願い事を短冊に記入していただき奉納

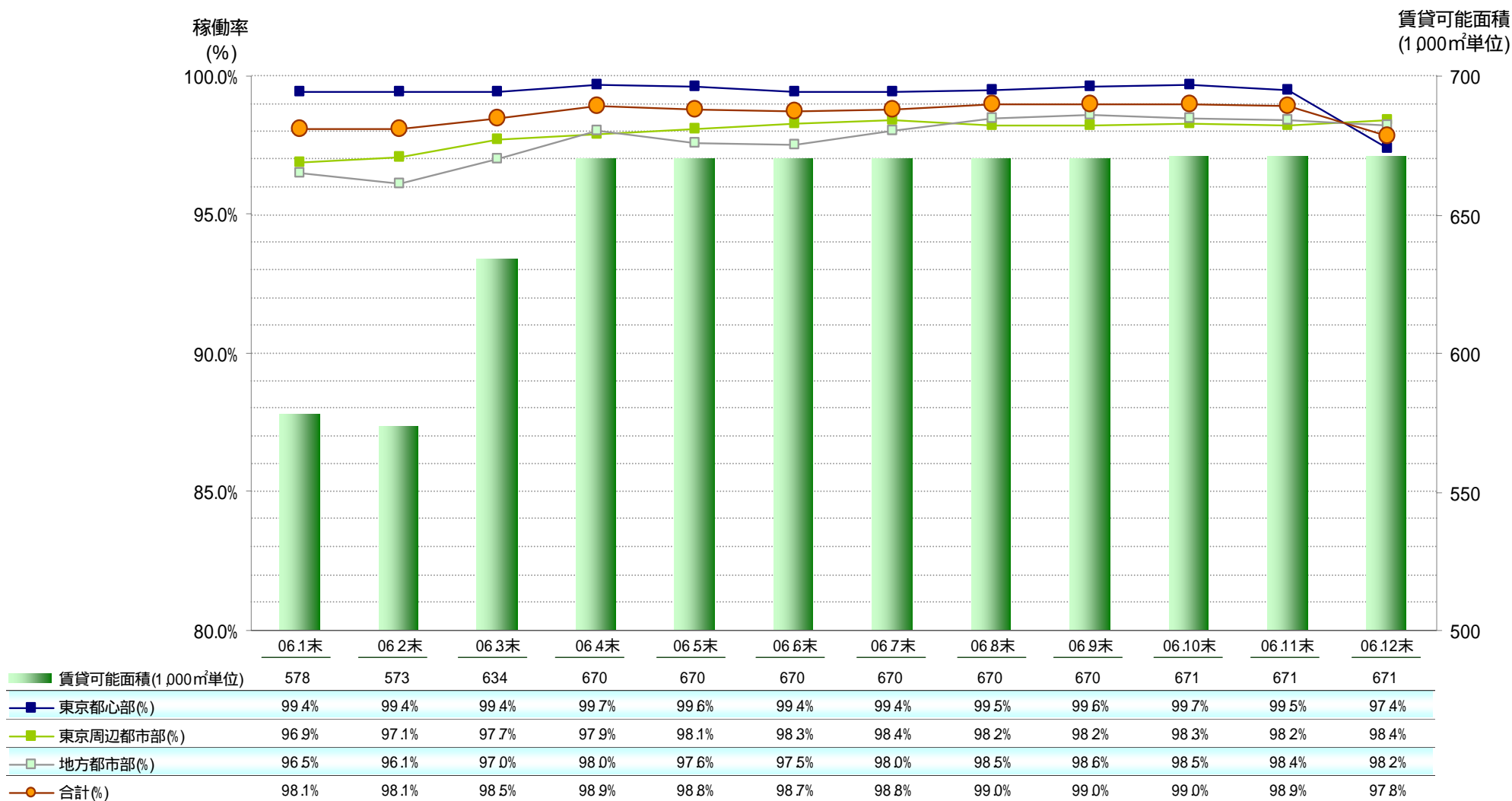
「貸し出し傘」の実施

梅雨時期のワーカー利便性向上を目的として実施

CSアンケートの実施

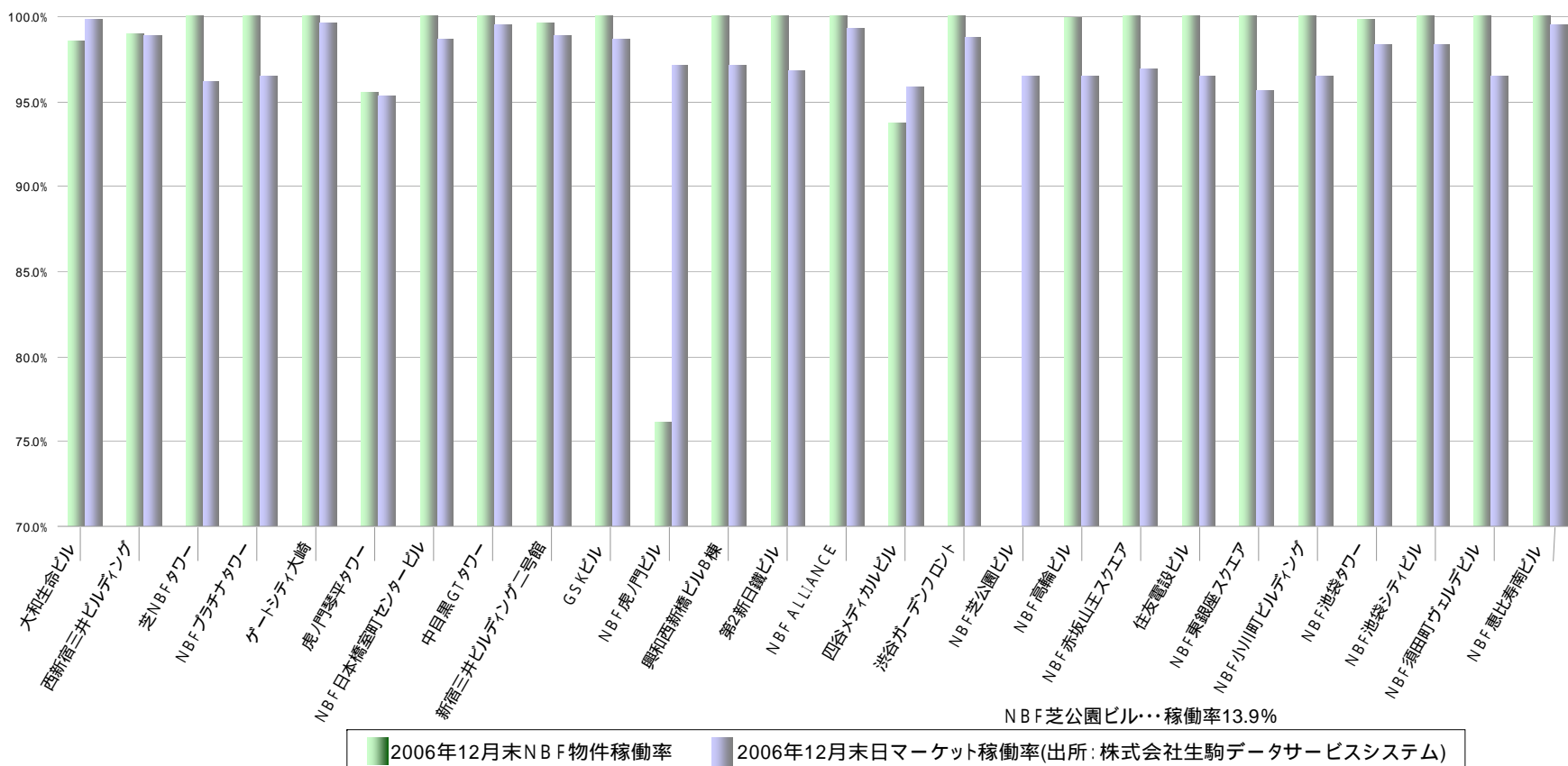
各テナント担当者の方へアンケートを実施

エリア別稼働率



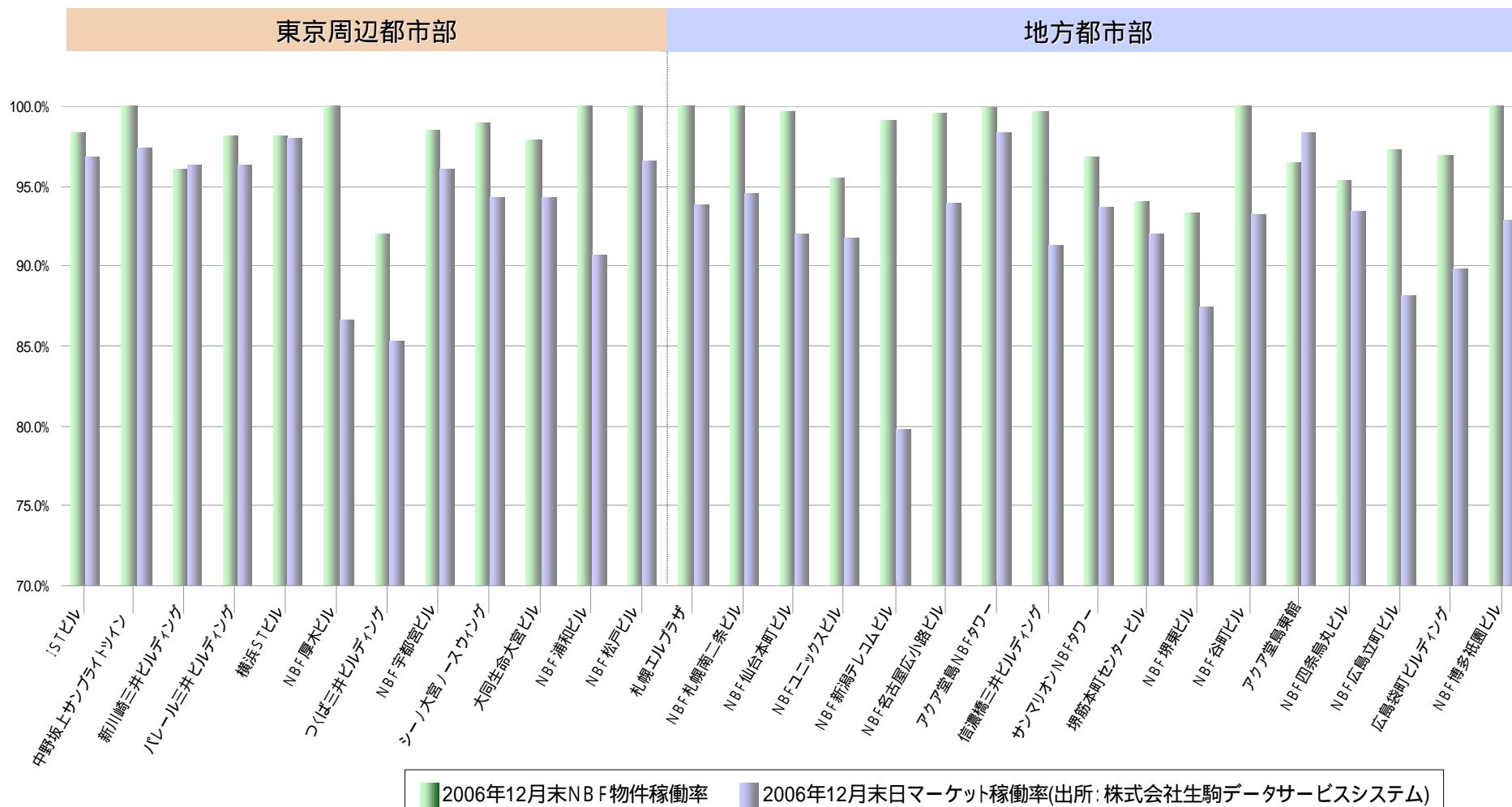
マーケット別稼働率比較(東京都心部)

東京都心部



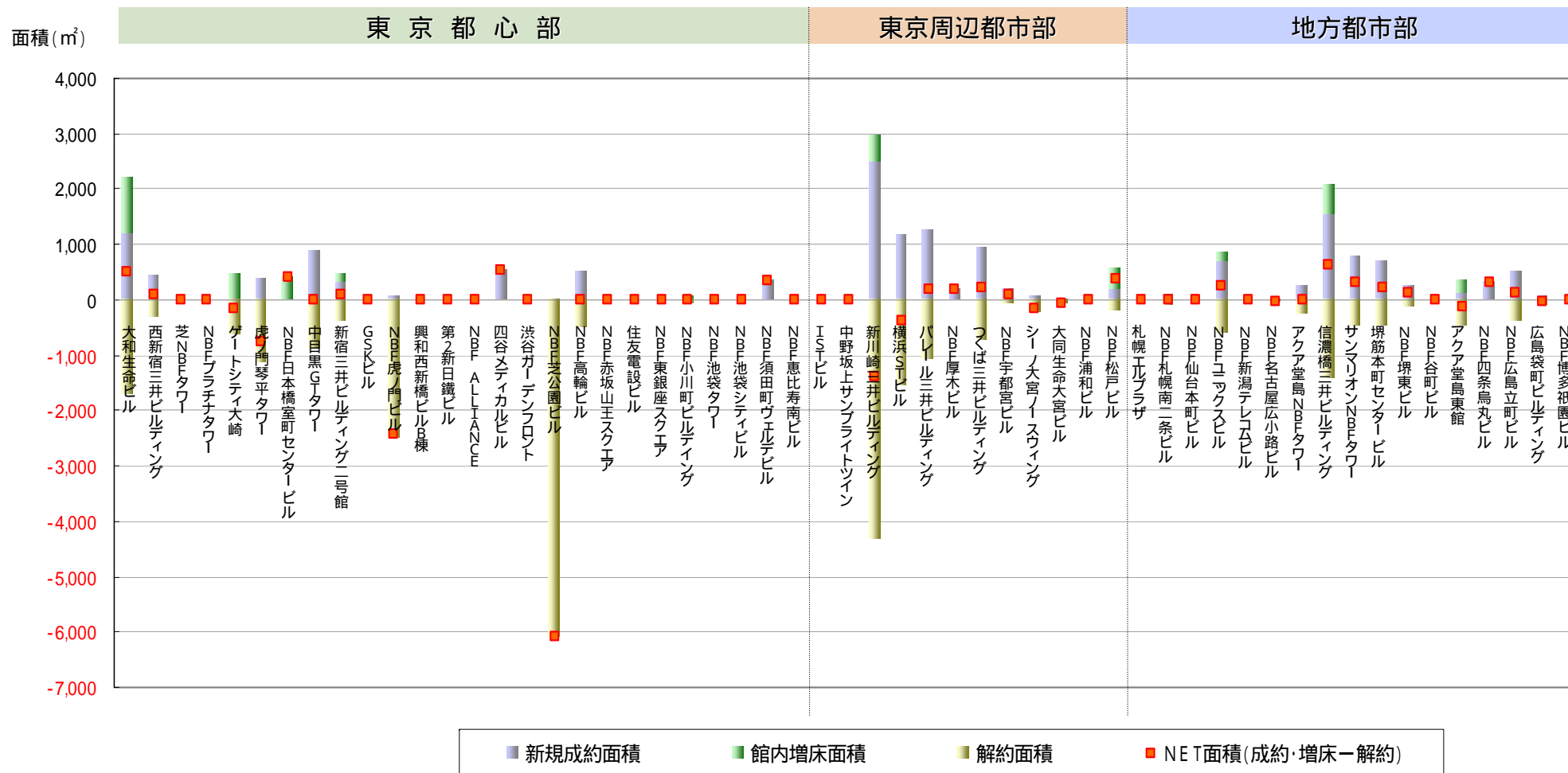
NBFプラチナタワー、中目黒GTタワー、NBF高輪ビルについてはマーケットデータが無いため、近傍地域のマーケットデータを参考に掲載しています

マーケット別稼働率比較(東京周辺都市部・地方都市部)



ISTビル、新川崎三井ビルディング、つくば三井ビルディング、NBF松戸ビル、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

ビル別成解約面積一覧



全物件合計では、2006年12月末の面積ベースで、新規成約面積2.4%、館内増床面積0.6%、解約面積4.0%となっています。

賃貸面積ベースの主要テナント上位10社

(06年12月末)

テナント名	賃貸物件	賃貸面積 (㎡)	面積割合
1 三井不動産(株)	西新宿三井ビルディング	169,913	25.9%
	新川崎三井ビルディング		
	信濃橋三井ビルディング		
	中目黒GTタワー		
	ゲートシティ大崎		
	虎ノ門琴平タワー		
	パレール三井ビルディング		
	四谷メディカルビル		
	NBF小川町ビルディング		
2 日本アイ・ビー・エム(株)	ISTビル	28,184	4.3%
3 グラクソ・スミスクライン(株)	GSKビル	22,791	3.5%
	NBFユニックスビル		
4 アクサ生命保険(株)	NBFプラチナタワー	17,705	2.7%
	つくば三井ビルディング		
5 富士ゼロックス(株)	新宿三井ビルディング二号館	15,753	2.4%
	中野坂上サンブライトツイン		
6 新日本製鐵(株)	第2新日鐵ビル	15,333	2.3%
7 (株)日経BP	NBFプラチナタワー	13,135	2.0%
8 トランス・コスモス(株)	渋谷ガーデンフロント	8,816	1.3%
	NBF名古屋広小路ビル		
	NBF札幌南二条ビル		
9 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	1.3%
10 (株)NECファシリティーズ	札幌エルプラザ	7,483	1.1%
	NBF新潟テレコムビル		
全賃貸面積		655,954	100.0%

…全賃貸面積に占める賃貸面積の割合

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西新宿三井ビルディング、新川崎三井ビルディング、信濃橋三井ビルディング、中目黒GTタワー、ゲートシティ大崎、虎ノ門琴平タワー、パレール三井ビルディング、四谷メディカルビル、NBF小川町ビルディングの面積を転借人に転貸しています。

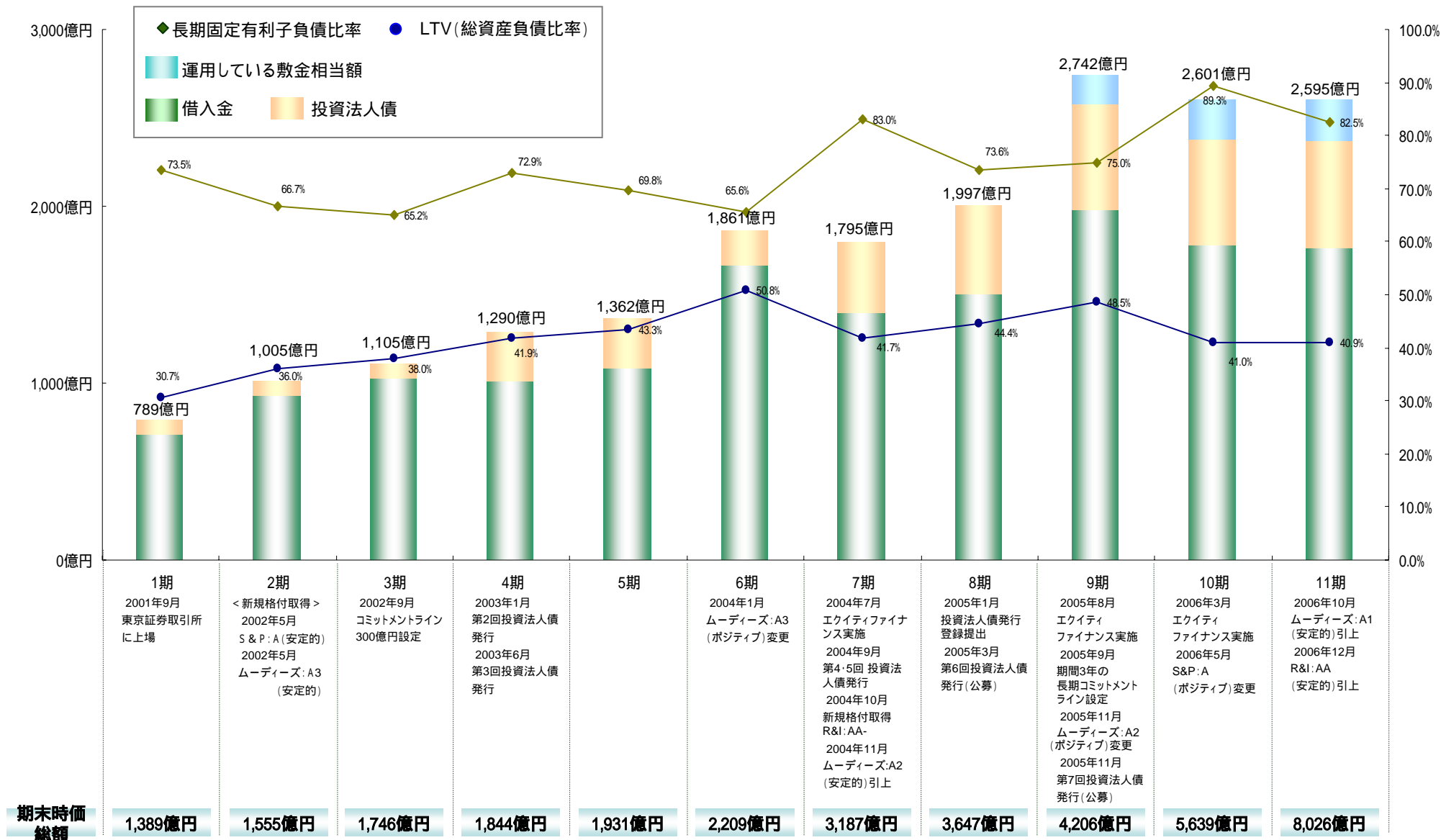
本投資法人が三井不動産から受領する賃料は転借人から三井不動産が受領する転貸賃料から一定料率の金額を控除したものとなります。

テナント業種分布

(2006.12末)

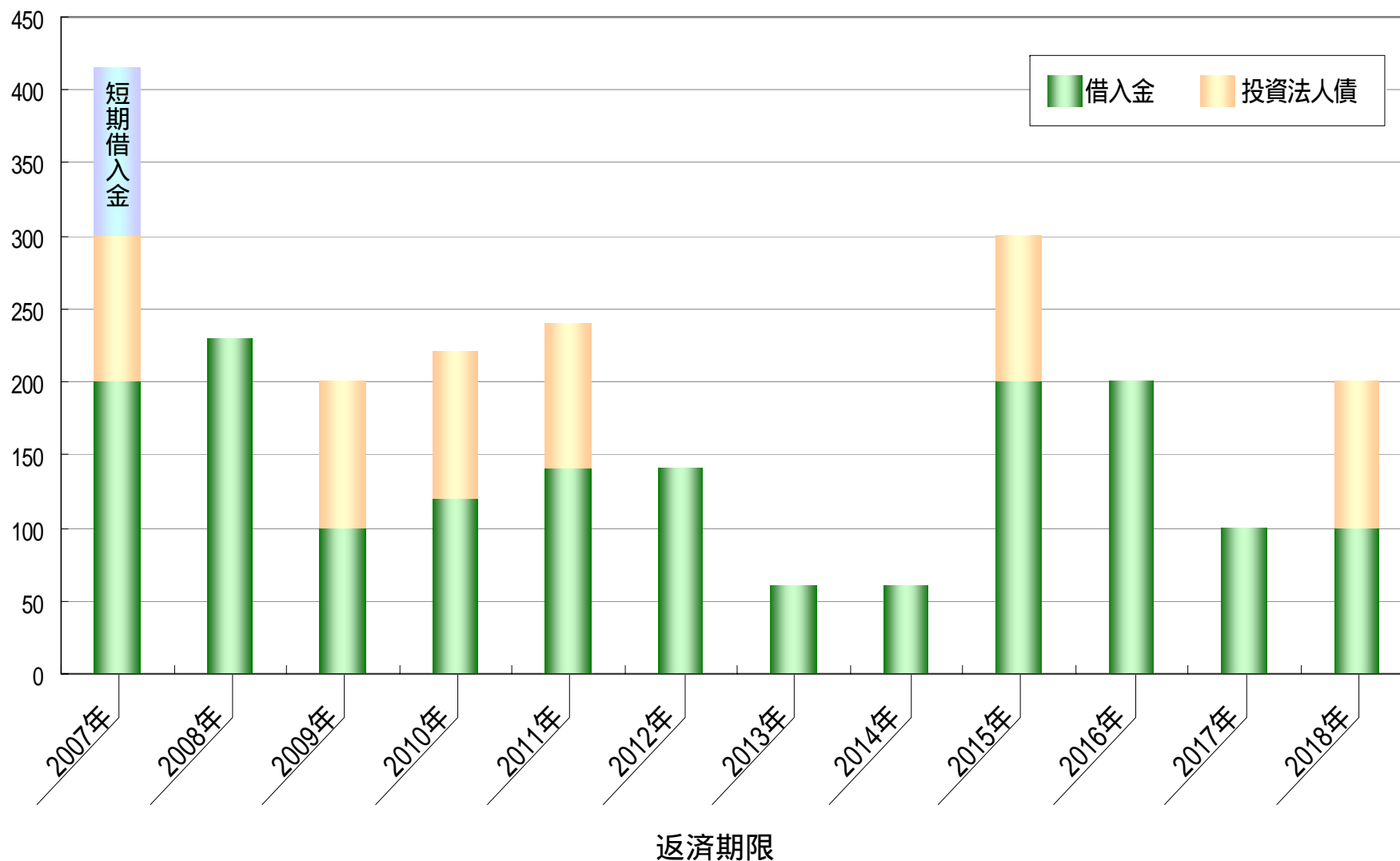
業種	面積割合	主要企業
不動産業	30.4%	三井不動産(株)、三井不動産住宅リース(株)
サービス業	9.9%	社団法人日本自動車連盟、ビービーネット(株)
電気機械器具製造業	6.5%	(株)日立製作所、日本アイ・ピー・エム(株)
金融業	6.4%	(株)りそな銀行、農林中央金庫
広告・調査・情報サービス業	5.7%	トランス・コスモス(株)、(株)野村総合研究所
保険業	5.6%	アクサ生命保険(株)、住友生命保険相互会社
卸売業	5.4%	(株)オートバックスセブン
化学工業	5.1%	グラクソ・スミスクライン(株)
建設業	4.2%	住友電設(株)
製造業(電気機械器具製造業、化学工業、 一般機械器具製造業、出版・印刷・同関連業除く)	3.6%	マツダ(株)
運輸・通信業	3.5%	エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ(株)
一般機械器具製造業	3.3%	富士ゼロックス(株)
出版・印刷・同関連業	3.1%	(株)日経BP
その他	7.3%	-

安定した財務運営の軌跡



有利子負債返済期限の分散状況(2006年12月末)

金額(億円)



借入金の調達先一覧

(百万円)

借入金	借入先	前期末残高 (2006年6月末)	当期末残高 (2006年12月末)	返済方法	その他
短期借入金	福岡銀行	2,000	2,000	期限一括	無担保・無保証 同順位・変動金利
	八十二銀行	2,000	2,000		
	みずほコーポレート銀行	1,000	1,000		
	中国銀行	1,000	1,000		
	信金中央金庫	1,000	1,000		
	鹿児島銀行	1,000	1,000		
	群馬銀行	1,000	1,000		
	静岡銀行	1,000	1,000		
	山口銀行	1,000	1,000		
	山梨中央銀行	500	500		
	小計	11,500	11,500		
長期借入金	日本政策投資銀行	44,000	44,000	期限一括	無担保・無保証 同順位・固定金利
	住友生命保険	25,000	25,000		
	全国共済農業共同組合連合会	21,000	21,000		
	中央三井信託銀行	15,000	15,000		
	三井生命保険	13,000	13,000		
	明治安田生命保険	10,000	10,000		
	農林中央金庫	8,000	8,000		
	日本生命保険	7,000	7,000		
	住友信託銀行	6,000	6,000		
	大同生命保険	5,000	5,000		
	三井住友銀行	3,000	3,000		
	第一生命保険	3,000	2,000		
	太陽生命保険	2,000	2,000		
	三菱東京UFJ銀行	2,000	2,000		
	常陽銀行	1,000	1,000		
伊予銀行	1,000	1,000			
小計	166,000	165,000			
合計		177,500	176,500		

第11期(2006年12月期)決算概要

1. 損益計算書

(単位:百万円)

科目	当期(第11期) 2006年7月1日～2006年12月31日		前期(第10期) 2006年1月1日～2006年6月30日		増減	
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額	前期比(%)
	貸貨事業収入等	23,121	89.3%	20,799	85.6%	2,321
家賃	20,180	77.9%	18,197	74.9%	1,982	10.9%
共益費	2,817	10.9%	2,467	10.1%	349	14.2%
その他の貸貨収入	123	0.5%	134	0.6%	-11	-8.3%
その他貸貨事業収入	2,773	10.7%	2,072	8.5%	700	33.8%
駐車場使用料	584	2.3%	530	2.2%	53	10.2%
施設使用料	148	0.6%	75	0.3%	72	95.0%
付帯収益	1,806	7.0%	1,325	5.5%	481	36.3%
解約金	186	0.7%	80	0.3%	105	130.6%
雑収益	47	0.2%	60	0.2%	-12	-21.1%
不動産等売却益	-	0.0%	1,435	5.9%	-1,435	-100.0%
不動産等売却益	-	0.0%	1,435	5.9%	-1,435	-100.0%
貸貨事業収入等計	25,894	100.0%	24,307	100.0%	1,586	6.5%
営業利益	11,651	45.0%	11,685	48.1%	-33	-0.3%
公租公課	1,765	6.8%	1,923	7.9%	-157	-8.2%
諸経費	6,341	24.5%	5,013	20.6%	1,327	26.5%
水道光熱費	1,911	7.4%	1,402	5.8%	509	36.4%
建物管理委託費	2,360	9.1%	1,801	7.4%	559	31.1%
オフィスマネジメントフィー	981	3.8%	969	4.0%	12	1.3%
修繕費	592	2.3%	474	2.0%	118	25.0%
借地借家料	201	0.8%	138	0.6%	62	45.3%
信託報酬	60	0.2%	62	0.3%	-1	-3.1%
保険料	35	0.1%	36	0.2%	-1	-2.9%
その他諸経費	196	0.8%	129	0.5%	67	52.5%
減価償却費	4,987	19.3%	4,535	18.7%	452	10.0%
貸貨事業費用計	13,094	50.6%	11,472	47.2%	1,622	14.1%
貸貨事業利益	12,799	49.4%	12,835	52.8%	-35	-0.3%
資産運用報酬	949	3.7%	876	3.6%	72	8.3%
販売費及び一般管理費	198	0.8%	273	1.1%	-75	-27.6%
営業外利益	-1,885	-7.3%	-1,833	-7.6%	-51	2.8%
営業外収益	13	0.0%	17	0.0%	-3	-22.1%
営業外費用	1,899	7.3%	1,851	7.6%	47	2.6%
支払利息	1,417	5.5%	1,241	5.1%	175	14.2%
投資法人債利息	403	1.6%	400	1.6%	3	0.9%
投資法人債発行費償却	36	0.1%	36	0.1%	0	0.0%
新投資口発行費	-	0.0%	141	0.6%	-141	-100.0%
その他の営業外費用	41	0.2%	31	0.1%	9	29.1%
税引前当期純利益	9,766	37.7%	9,851	40.5%	-84	-0.9%
法人税、住民税及び事業税	1	0.0%	0	0.0%	0	6.7%
法人税等調整額	0	0.0%	0	0.0%	0	-188.9%
当期純利益	9,765	37.7%	9,850	40.5%	-84	-0.9%

(注)金額については、百万円未満切り捨て

■全体

前期に取得した物件が通期稼働したこと等により、貸貨事業収入が増加したものの、前期は不動産等売却益1,435百万円を計上したことから、前期に比べて増収減益となりました

当期に新規取得し損益を計上した物件はありませんでした

■稼働率

当期の期末稼働率は97.8% (前期98.7%)、期中平均稼働率は98.8% (前期98.5%) でした

■資本的支出

当期の資本的支出は1,316百万円であり、修繕費592百万円とあわせ、1,909百万円の工事を実施しました

■支払利息・投資法人債利息

当期の有利子負債平均残高は237,321百万円 (前期比+21,813百万円)、当期の加重平均金利は1.52% (前期比 + 0.04ポイント) でした

第11期決算概要

(参考) 損益前年同期比較 (対第9期、41棟ベース)

(単位:百万円)

科目	当期(第11期) 2006年7月1日～2006年12月31日		前々期(第9期) 2005年7月1日～2005年12月31日		増減		
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額	前々期比(%)	
賃貸事業収入	賃貸事業収入	12,590	88.5%	12,458	88.4%	131	1.1%
	家賃	11,034	77.5%	10,807	76.7%	226	2.1%
	共益費	1,472	10.3%	1,569	11.1%	-97	-6.2%
	その他の賃貸収入	83	0.6%	81	0.6%	2	3.0%
	その他賃貸事業収入	1,643	11.5%	1,628	11.6%	15	1.0%
	駐車場使用料	404	2.8%	399	2.8%	5	1.3%
	施設使用料	66	0.5%	67	0.5%	-1	-1.7%
	付帯収益	1,081	7.6%	1,100	7.8%	-19	-1.8%
	解約金	82	0.6%	49	0.4%	33	67.4%
	雑収益	8	0.1%	11	0.1%	-2	-21.6%
賃貸事業収入計	14,234	100.0%	14,087	100.0%	146	1.0%	
賃貸事業費用	公租公課	1,165	8.2%	1,202	8.5%	-36	-3.0%
	諸経費	3,718	26.1%	3,551	25.2%	166	4.7%
	水道光熱費	1,113	7.8%	1,109	7.9%	3	0.3%
	建物管理委託費	1,087	7.6%	1,063	7.6%	23	2.2%
	オフィスマネジメントフィー	680	4.8%	671	4.8%	9	1.3%
	修繕費	540	3.8%	448	3.2%	91	20.4%
	借地借家料	79	0.6%	76	0.5%	3	4.1%
	信託報酬	56	0.4%	56	0.4%	0	0.0%
	保険料	22	0.2%	23	0.2%	-1	-4.4%
	その他諸経費	139	1.0%	102	0.7%	36	35.9%
減価償却費	2,758	19.4%	2,814	20.0%	-55	-2.0%	
賃貸事業費用計	7,642	53.7%	7,568	53.7%	74	1.0%	
賃貸事業利益	6,591	46.3%	6,519	46.3%	72	1.1%	

(注) 金額については、百万円未満切り捨て

【前提条件】

第9期期初保有47物件から、
第9期、第10期に追加取得した4物件
(中目黒GTタワー、札幌エルプラザ、西新宿三井
ビルディング、虎ノ門琴平タワー)および第10期に
売却した2物件(大手前センタービルディング、JFE
ビルディング)を除いた41物件での比較を行って
おります

2. 金銭の分配に係る計算書

項目	当期(第11期)	前期(第10期)
	2006年7月1日～2006年12月31日	2006年1月1日～2006年6月30日
当期末処分利益	9,766,001 千円	9,850,811 千円
分配金の額	9,765,792 千円	9,850,628 千円
(投資口1口当たり分配金の額)	19,224 円	19,391 円
次期繰越利益	209 千円	183 千円

3. 第11期業績予想(2006年11月13日)との比較

項目	実績値	予想値 (2006年11月13日)	差異
営業収益(百万円)	25,894	25,794	+ 100
経常利益(百万円)	9,766	9,500	+ 266
当期純利益(百万円)	9,765	9,500	+ 265
1口当たりの分配金(円)	19,224	18,700	+ 524

■分配金の額

当期の分配金の額は、前期同様、租税特別措置法の特例の適用を企図し、未処分利益に対しほぼ全額を配当することを決定いたしております。

1口当たり分配金額は、19,224円となりました(前期比167円減)。

■実績と業績予想の差異

営業収益

解約金の増加等に伴い、賃貸事業収入が増加し、営業収益は予想値を100百万円上回りました

当期純利益

営業収益の増加に加え、修繕費・水道光熱費の減少等に伴い、当期純利益は予想値を265百万円上回りました

第11期決算概要

4. 貸借対照表

(1) 資産の部

(単位:百万円)

科目	当期 (2006年12月31日現在)		前期 (2006年6月30日現在)		増減	
	金額	比率	金額	比率	金額	前期比
流動資産	34,777	5.5%	31,719	5.0%	3,057	9.6%
現金及び預金	34,131		28,768		5,362	
その他の流動資産	645		2,951		-2,305	
固定資産	599,273	94.5%	601,870	95.0%	-2,596	-0.4%
有形固定資産	568,414	89.6%	571,086	90.1%	-2,671	-0.5%
不動産	212,295		213,220		-925	
建物等	98,040		99,188		-1,148	
土地	114,255		114,031		223	
信託不動産	356,119		357,866		-1,746	
建物等	113,201		114,947		-1,746	
土地	242,918		242,918		-	
無形固定資産	28,707	4.5%	28,709	4.6%	-2	0.0%
地上権	11,882		11,882		-	
信託借地権	16,763		16,763		-	
その他の無形固定資産	60		63		-2	
投資その他の資産	2,151	0.4%	2,074	0.3%	77	3.7%
差入敷金保証金	318		309		8	
その他の投資その他の資産	1,832		1,764		68	
繰延資産	66	0.0%	103	0.0%	-36	-35.3%
資産の部合計	634,117	100.0%	633,693	100.0%	424	0.1%

(2) 負債及び純資産の部

(単位:百万円)

科目	当期 (2006年12月31日現在)		前期 (2006年6月30日現在)		増減	
	金額	比率	金額	比率	金額	前期比
流動負債	49,319	7.8%	32,521	5.1%	16,797	51.6%
未払金等	3,254		3,476		-221	
前受金	2,987		2,955		31	
短期借入金	11,500		11,500		-	
一年以内返済予定長期借入金	20,000		4,000		16,000	
一年以内償還予定投資法人債	10,000		10,000		-	
その他の流動負債	1,577		589		987	
固定負債	228,585	36.0%	244,873	38.7%	-16,288	-6.7%
預り敷金保証金	33,534		32,822		711	
投資法人債	50,000		50,000		-	
長期借入金	145,000		162,000		-17,000	
その他の固定負債	50		51		0	
負債の部合計	277,904	43.8%	277,395	43.8%	508	0.2%
純資産の部	356,212	56.2%	356,297	56.2%	-84	0.0%
投資主資本	346,446	54.6%	346,446	54.7%	-	0.0%
出資総額	346,446		346,446		-	
剰余金	9,766	1.6%	9,850	1.5%	-84	-0.9%
当期末処分利益	9,766		9,850		-84	
純資産の部合計	356,212	56.2%	356,297	56.2%	-84	0.0%
負債及び純資産の部合計	634,117	100.0%	633,693	100.0%	424	0.1%

(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
現金及び預金	34,131	28,768	5,362
うち預り敷金相当額(運用している敷金相当額を除く)	10,226	9,924	301
うち修繕積立金相当額	948	1,413	-464
その他	22,956	17,430	5,526

固定資産	前期末簿価	当期増減額	当期償却額	期末簿価
有形固定資産	571,086	2,313	4,985	568,414
不動産	213,220	1,267	2,192	212,295
建物等	99,188	1,043	2,192	98,040
土地	114,031	223	-	114,255
信託不動産	357,866	1,046	2,792	356,119
建物等	114,947	1,046	2,792	113,201
土地	242,918	-	-	242,918
無形固定資産	28,709	-	2	28,707
投資その他の資産	56	-3	-	52
物件帳簿価額合計+建設仮勘定	599,852	2,309	4,987	597,174

有利子負債	当期末	前期末	差異
有利子負債残高	236,500	237,500	-1,000
運用敷金相当額	23,000	22,598	402
総資産負債比率 期末有利子負債+運用敷金相当額 / 期末総資産	40.9%	41.0%	-0.1
長期有利子負債比率 長期有利子負債 / 有利子負債	82.5%	89.3%	-6.8
期末の加重平均金利	期末残高	当期末	前期末(参考)
短期借入金	11,500	0.75%	0.48%
長期借入金	165,000	1.65%	1.65%
投資法人債	60,000	1.34%	1.34%
合計	236,500	1.53%	1.52%

5. キャッシュフロー計算書

(単位:百万円)

項目		当期	前期
		2006年7月1日～2006年12月31日	2006年1月1日～2006年6月30日
() 営業活動によるキャッシュフロー		17,925	14,770
	税引前当期純利益	9,766	9,851
	減価償却費	4,987	4,535
	その他	3,170	383
() 投資活動によるキャッシュフロー		1,718	72,651
	固定資産の取得による支出	-2,341	-73,290
	預り敷金保証金の収入・支出	711	1,333
	差入敷金保証金の収入・支出	-8	-
	その他	-80	-694
() 財務活動によるキャッシュフロー		10,844	56,936
	短期借入金の借入・返済	-	-38,000
	長期借入金の借入・返済	-1,000	18,000
	投資法人債発行による収入	-	-
	投資法人債発行費の支出	-	-
	投資口の発行による収入	-	84,134
	分配金の支払額	-9,844	-7,198
() 現金及び現金同等物の増減		5,362	944
() 現金及び現金同等物の期首残高		28,768	29,712
() 現金及び現金同等物の期末残高		34,131	28,768

(注)金額については、百万円未満切り捨て

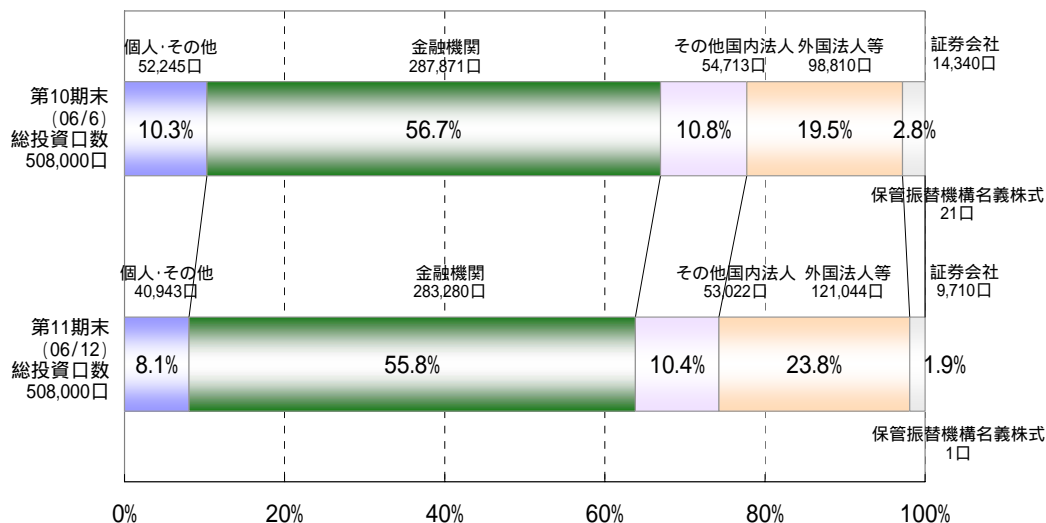
6. 投資主の状況

【所有者別投資口数】

所有者区分	当期 (2006年12月31日現在)		前期 (2006年6月30日現在)		増減	
	口数	比率	口数	比率	投資口数	前期比
個人・その他	40,943	8.1%	52,245	10.3%	-11,302	-21.6%
金融機関	283,280	55.8%	287,871	56.7%	-4,591	-1.6%
都市銀行	17,620	3.5%	14,441	2.8%	3,179	22.0%
地方銀行	55,530	10.9%	74,075	14.6%	-18,545	-25.0%
信託銀行	151,213	29.8%	131,602	25.9%	19,611	14.9%
生命保険会社	33,433	6.6%	35,876	7.1%	-2,443	-6.8%
損害保険会社	14,208	2.8%	15,084	3.0%	-876	-5.8%
信用金庫	8,136	1.6%	10,016	2.0%	-1,880	-18.8%
その他	3,140	0.6%	6,777	1.3%	-3,637	-53.7%
その他国内法人	53,022	10.4%	54,713	10.8%	-1,691	-3.1%
外国法人等	121,044	23.8%	98,810	19.5%	22,234	22.5%
証券会社	9,710	1.9%	14,340	2.8%	-4,630	-32.3%
保管振替機構名義株式	1	0.0%	21	0.0%	-20	-95.2%
合計	508,000	100.0%	508,000	100.0%	0	0.0%

【所有者別投資主数】

所有者区分	当期 (2006年12月31日現在)		前期 (2006年6月30日現在)		増減	
	投資主数	比率	投資主数	比率	投資主数	前期比
個人・その他	16,631	95.0%	21,319	95.8%	-4,688	-22.0%
金融機関	172	1.0%	194	0.9%	-22	-11.3%
都市銀行	4	0.0%	4	0.0%	0	0.0%
地方銀行	59	0.3%	66	0.3%	-7	-10.6%
信託銀行	16	0.1%	16	0.1%	0	0.0%
生命保険会社	14	0.1%	16	0.1%	-2	-12.5%
損害保険会社	8	0.1%	9	0.0%	-1	-11.1%
信用金庫	52	0.3%	59	0.3%	-7	-11.9%
その他	19	0.1%	24	0.1%	-5	-20.8%
その他国内法人	369	2.1%	427	1.9%	-58	-13.6%
外国法人等	319	1.8%	291	1.3%	28	9.6%
証券会社	20	0.1%	26	0.1%	-6	-23.1%
保管振替機構名義株式	1	0.0%	1	0.0%	0	0.0%
合計	17,512	100.0%	22,258	100.0%	-4,746	-21.3%



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)	42,793	35,688
日興シティ信託銀行(株)(投信口)	37,586	34,186
日本マスタートラスト信託銀行(株)(信託口)	28,840	25,758
資産管理サービス信託銀行(株)(証券投資信託口)	21,787	19,925
三井不動産(株)	19,735	19,735
ザ・バンク・オブ・ニューヨーク・トリシティ ジャスデック アカウント	12,382	10,472
野村信託銀行(株)(投信口)	11,905	9,555
(株)りそな銀行	11,484	7,678
住友生命保険(相)	11,256	11,256
(株)中国銀行	10,001	10,415

7. 営業成績および財産の状況の推移

科目		第7期 2004年12月期	第8期 2005年6月期	第9期 2005年12月期	第10期 2006年6月期	第11期 2006年12月期
営業収益	百万円	16,116	16,730	19,363	24,307	25,894
賃貸事業収入等	百万円	15,178	16,730	19,363	22,872	25,894
不動産等売却益	百万円	937	-	-	1,435	-
賃貸NOI	百万円	10,238	11,457	13,333	15,935	17,787
税引前当期利益	百万円	6,307	6,162	7,206	9,851	9,766
当期純利益	百万円	6,306	6,161	7,205	9,850	9,765
FFO	百万円	8,259	9,441	10,869	12,950	14,753
減価償却費	百万円	2,891	3,279	3,664	4,535	4,987
資本的支出額	百万円	430	702	618	752	1,316
総資産額	百万円	430,378	449,556	564,902	633,693	634,117
有利子負債	百万円	179,500	199,700	257,500	237,500	236,500
運用している敷金相当額	百万円	-	-	16,658	22,598	23,000
純資産額	百万円	216,985	216,840	269,375	356,297	356,212
分配総額	百万円	6,306	6,160	7,205	9,850	9,765
発行済投資口数(期末)	口	364,700	364,700	422,700	508,000	508,000
1口当たり純資産額	円	594,968	594,571	637,274	701,373	701,206
1口当たり分配金	円	17,291	16,893	17,046	19,391	19,224
1口当たりFFO	円	23,060	25,887	26,505	27,395	29,042
総資産経常利益率	%	1.58(3.17)	1.40(2.80)	1.42(2.84)	1.64(3.29)	1.54(3.08)
自己資本当期純利益率	%	3.41(6.81)	2.84(5.68)	2.96(5.93)	3.15(6.30)	2.74(5.48)
LTV(総資産負債比率)	%	41.7	44.4	48.5	41.0	40.9
配当性向	%	100.0	99.9	99.9	100.0	99.9
当期運用日数	日	184	181	184	181	184
投資物件数(期末)	件	43	47	52	55	55
テナント数(期末)	件	667	763	868	887	892
総賃貸可能面積(期末)	m ²	460,901	488,323	578,243	670,249	670,513
稼働率(期末)	%	97.5	98.1	98.1	98.7	97.8

注1) ()内の数値は、月数により年換算した数値です。

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

1口当たりのFFOについては以下の式から算定しております。

(当期純利益+当期減価償却費 - 不動産等売却損益)/期中平均投資口数

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

8. 第12期業績予想

(単位:百万円)

科目		第12期 (2007年1月1日～2007年6月30日)	第13期(参考数値) (2007年7月1日～2007年12月31日)
経常利益	賃貸事業収入	23,425	23,908
	その他賃貸事業収入	2,607	2,548
	賃貸事業収入計	26,032	26,457
	公租公課	2,162	2,159
	諸経費	6,191	6,351
	水道光熱費	1,699	1,937
	建物管理委託費	2,309	2,434
	オフィスマネジメントフィー	981	993
	修繕費	662	633
	信託報酬	61	59
	保険料	33	33
	借地借家料・その他諸経費	445	261
	減価償却費	4,972	4,988
	賃貸事業費用計	13,325	13,498
	賃貸事業利益	12,708	12,959
	資産運用報酬	946	969
	販売費及び一般管理費	263	266
	営業利益	11,499	11,723
	営業外収益	0	0
営業外費用	2,000	2,173	
営業外損益	-2,000	-2,173	
経常利益	9,499	9,550	
税引前当期純利益	9,499	9,550	
法人税、住民税及び事業税	0	0	
当期純利益	9,499	9,550	
期末発行済投資口数	508,000	508,000	
一口当たり分配金(円)	18,700	18,800	
資本的支出	1,055	1,174	

前提条件

2006年12月31日時点で本投資法人が保有している55物件を前提としています。

(ただし、2007年6月11日取得予定の「NBF須田町ヴェルデビル隣地」は、既に保有のNBF須田町ヴェルデビルの付帯施設として一体的に運用する予定のため、55物件に含まれています。)

2008年3月取得予定の(仮称)豊洲5丁目ビルは、売主によるテナント誘致の進捗状況等により、引渡期限が最短で2007年10月末まで短縮されることがありますが、当予想の前提条件には含まれていません。

2008年3月取得予定のNBF名古屋広小路ビルの増築部分は、当予想の前提条件には含まれていません。

新投資口の発行がないことを前提としております。

(2006年12月31日現在の発行済投資口数は508,000口です。)

期末空室率は、第12期末1.3%、第13期末1.2%を見込んでおります。

予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により、実際の当期純利益、分配金は変動する可能性があります。また、本予想は、分配金の額を保証するものではありません。

第11期決算概要

9. 物件価格一覧表

(単位: 百万円)

物件名	取得価格	第11期末簿価	第11期末 鑑定評価額	第10期末 鑑定評価額	-
【東京都心部】					
大和生命ビル	63,500	64,566	65,000	63,800	1,200
西新宿三井ビルディング	44,903	37,368	50,000	46,200	3,800
芝NBFタワー	32,000	31,878	33,100	31,300	1,800
NBFプラチナタワー	31,000	31,530	46,000	37,400	8,600
ゲートシティ大崎	30,100	25,241	32,900	30,800	2,100
虎ノ門琴平タワー	24,543	21,678	30,300	27,100	3,200
NBF日本橋室町センタービル	23,945	24,062	30,200	29,400	800
中目黒GTタワー	23,856	22,980	26,300	25,000	1,300
新宿三井ビルディング二号館	16,285	15,735	23,000	20,900	2,100
GSKビル	15,616	14,227	20,100	19,500	600
NBF虎ノ門ビル	13,337	13,832	18,600	17,600	1,000
興和西新橋ビルB棟	13,217	12,358	17,700	16,400	1,300
第2新日鐵ビル	12,614	12,026	14,860	14,810	50
NBF ALLIANCE	9,126	9,481	11,200	11,100	100
四谷メディカルビル	8,800	8,782	9,100	9,000	100
渋谷ガ - デンフロント	8,700	8,501	15,400	14,200	1,200
NBF芝公園ビル	6,770	6,722	8,120	8,030	90
NBF高輪ビル	6,667	6,304	8,430	8,020	410
NBF赤坂山王スクエア	6,250	6,301	7,440	7,250	190
住友電設ビル	5,365	4,974	5,790	5,580	210
NBF東銀座スクエア	5,200	5,147	7,560	7,500	60
NBF小川町ビルディング	4,940	4,980	5,850	5,710	140
NBF池袋タワー	4,695	4,548	5,980	5,660	320
NBF池袋シティビル	4,428	4,498	5,440	5,310	130
NBF須田町ヴェルデビル	2,380	2,449	2,680	2,610	70
NBF恵比寿南ビル	1,000	1,034	1,400	1,390	10
東京都心部26物件計	419,238	401,213	502,450	471,570	30,880
【東京周辺都市部】					
ISTビル	35,200	34,590	36,900	35,800	1,100
中野坂上サンブライトツイン	8,979	8,437	11,500	11,500	0
新川崎三井ビルディング	20,300	20,208	20,500	20,500	0
横浜STビル	13,529	12,717	19,700	18,400	1,300
パレール三井ビルディング	3,800	3,380	4,360	3,960	400
NBF厚木ビル	2,300	2,221	2,520	2,520	0
つくば三井ビルディング	8,875	7,759	9,510	9,380	130
NBF宇都宮ビル	2,435	2,565	2,630	2,610	20
シーノ大宮ノースウィング	16,816	16,379	20,500	19,400	1,100
大同生命大宮ビル	2,361	2,230	2,540	2,540	0
NBF浦和ビル	2,000	1,988	2,080	2,030	50
NBF松戸ビル	2,455	2,361	2,720	2,670	50
東京周辺都市部12物件計	119,051	114,841	135,460	131,310	4,150

(単位: 百万円)

物件名	取得価格	第11期末簿価	第11期末 鑑定評価額	第10期末 鑑定評価額	-
【地方都市部】					
札幌エルプラザ	4,404	4,307	5,890	5,360	530
NBF札幌南二条ビル	1,870	1,751	1,810	1,800	10
NBF仙台本町ビル	3,566	3,565	4,220	4,160	60
NBFユニックスビル	4,028	3,446	4,370	4,370	0
NBF新潟テレコムビル	3,957	3,703	4,480	4,550	-70
NBF名古屋広小路ビル	5,406	5,346	6,220	5,940	280
アクア堂島NBFタワー	17,810	17,489	23,000	21,200	1,800
信濃橋三井ビルディング	14,400	12,128	14,900	14,500	400
サンマリオンNBFタワー	10,500	9,373	10,200	10,100	100
堺筋本町センタービル	6,500	6,450	7,100	6,810	290
NBF堺東ビル	2,227	2,059	2,540	2,520	20
NBF谷町ビル	1,944	1,927	2,100	2,030	70
アクア堂島東館	1,914	1,898	2,250	2,080	170
NBF四条烏丸ビル	1,627	1,408	1,750	1,690	60
NBF広島立町ビル	2,930	2,970	3,210	3,140	70
広島袋町ビルディング	835	783	887	877	10
NBF博多祇園ビル	2,629	2,398	2,700	2,620	80
地方都市部17物件計	86,549	81,009	97,627	93,747	3,880
総合計	624,838	597,065	735,537	696,627	38,910

鑑定評価額と簿価との差額 **138,471百万円** (272,582円 / 1口当たり)
(B) - (A)

第11期決算概要

10. 第11期(2006年12月期)損益計算書物件別データ: 東京都心部

東京都心部

科目	大和生命ビル	西新宿三井ビルディング	芝NBFタワー	NBFプラチナタワー	ゲートシティ大崎	虎ノ門琴平タワー	NBF日本橋室町センタービル	中目黒GTタワー	新宿三井ビルディング二号楼	GSKビル(注1)	NBF虎ノ門ビル	興和西新橋ビルB棟(注1)	第2新日鐵ビル
賃貸事業収入	1,801	1,360	1,066	1,429	1,077	915	897	1,047	693		603		620
賃貸事業収入	1,638	1,331	988	1,315	921	814	857	890	621		511		550
その他賃貸事業収入	163	29	78	114	156	101	39	156	71		91		69
賃貸事業費用	735	464	662	655	491	450	407	674	295		325		363
公租公課	255	6	60	95	0	13	77	82	67		64		42
諸経費	377	177	287	279	294	270	239	292	145		196		181
水光熱費	106	-	50	109	88	45	46	99	42		25		57
建物管理委託費	111	169	82	97	200	93	39	181	50		29		53
OMフィー	83	3	50	69	2	1	44	3	32		29		30
修繕費	33	2	21	-	0	0	102	-	5		91		36
借地借家料	-	-	74	-	-	122	-	-	-		-		-
信託報酬	1	-	2	0	-	-	3	-	7		0		-
保険料	2	0	1	1	0	1	0	0	0		0		0
その他諸経費	38	0	2	0	1	5	1	7	4		18		2
減価償却費	101	281	315	280	196	165	90	299	82		64		140
賃貸事業利益	1,065	896	403	773	586	465	490	373	397	343	277	278	256
減価償却費控除前事業利益(NOI)	1,167	1,177	718	1,053	782	631	580	672	479	482	342	363	396
期末稼働率(%)	98.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	99.6	100.0	76.0	100.0	100.0
期中平均稼働率(%)	97.1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	99.3	100.0	92.9	100.0	100.0
テナント数(注2・3)	63	1(24)	27	5	1(64)	1(17)	14	1(15)	42	1	11	2(16)	2(37)

注1) 賃貸事業利益及びNOIの記載のみであることの説明
当物件については一の主要テナントの賃貸借契約による 契約賃貸収入が当物件の契約賃料合計の80%以上を占めています。本投資法人はかかる主要テナントから契約賃料を開示することにつき 同意を得られないためやむを得ない事情として開示していません。

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

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

科目	NBF ALLIANCE	四谷メディカルビル	渋谷カ・デンフロント(注1)	NBF 芝公園ビル(注1)	NBF高輪ビル	NBF赤坂山王スクエア	住友電設ビル(注1)	NBF 東銀座スクエア	NBF小川町ビルディング	NBF池袋タワー	NBF池袋シティビル	NBF須田町ヴェルデビル	NBF恵比寿南ビル	都心部計
賃貸事業収入	290	265			321	244		232	186	215	190	116	59	15,696
賃貸事業収入	268	245			295	218		210	184	184	167	99	55	14,178
その他賃貸事業収入	22	20			26	25		22	2	31	22	16	4	1,518
賃貸事業費用	113	140			132	99		97	71	117	107	42	27	7,543
公租公課	17	23			24	30		17	20	14	13	7	4	1,121
諸経費	81	51			77	50		42	33	58	64	22	16	3,749
水光熱費	12	17			26	13		15	-	17	15	7	4	973
建物管理委託費	10	28			15	13		11	27	16	14	8	4	1,410
OMフィー	15	1			15	11		11	1	9	9	5	2	534
修繕費	41	-			12	6		0	3	0	24	0	4	433
借地借家料	-	-			-	4		-	-	-	-	-	-	201
信託報酬	0	1			3	0		3	-	1	0	-	-	35
保険料	0	0			0	0		0	0	0	0	0	0	18
その他諸経費	0	2			3	0		0	0	12	0	0	0	142
減価償却費	14	65			30	18		37	17	45	29	12	6	2,672
賃貸事業利益	177	124	207	75	189	145	89	135	115	97	82	74	31	8,152
減価償却費控除前事業利益(NOI)	192	189	264	117	219	163	144	173	133	142	111	86	37	10,825
期末稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	13.9	99.9	100.0	100.0	100.0	100.0	99.8	100.0	100.0	100.0	97.4
期中平均稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	85.7	98.3	100.0	100.0	100.0	100.0	99.8	100.0	100.0	100.0	99.2
テナント数(注2・3)	9	1(36)	1	2(13)	5	6	1	9	1(11)	12	13	4	3	238(459)

第11期決算概要

10. 第11期(2006年12月期) 損益計算書物件別データ: 東京周辺都市部・地方都市部

東京周辺都市部

科目	ISTビル	中野坂上 サンライツ ツイン (注1)	新川崎三井 ビルディング	横浜STビル	パレール三井 ビルディング	NBF厚木ビル	つくば三井 ビルディング	NBF 宇都宮ビル	シーノ大宮 ノースウイング	大同生命 大宮ビル	NBF浦和ビル	NBF松戸ビル	周辺都市部計
賃貸事業収入	1,134		953	743	324	141	504	145	761	123	112	135	5,543
賃貸事業収入	1,042		847	670	277	125	450	124	657	100	98	114	4,926
その他賃貸事業収入	91		105	73	47	16	54	21	103	23	14	20	617
賃貸事業費用	594		522	342	162	72	365	96	358	64	59	82	3,026
公租公課	74		-	56	-	8	27	10	51	7	7	8	302
諸経費	232		239	185	124	35	187	49	142	36	28	41	1,445
水光熱費	91		77	66	57	10	87	14	55	7	9	12	526
建物管理委託費	81		101	42	63	11	45	15	44	11	9	11	520
OMフィー	54		53	40	2	6	23	6	37	6	5	6	264
修繕費	1		5	22	-	5	21	11	0	10	3	9	92
借地借家料	-		0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
信託報酬	0		-	2	-	-	5	-	-	0	-	-	12
保険料	1		1	1	0	0	1	0	1	0	0	0	8
その他諸経費	0		0	9	0	0	4	1	3	0	0	1	22
減価償却費	287		283	101	38	28	151	35	164	20	23	32	1,277
賃貸事業利益	539	156	430	401	162	69	138	49	403	59	53	52	2,517
減価償却費控除前事業利益(NOI)	827	267	714	502	200	98	289	85	567	79	76	85	3,795
期末稼働率(%)	98.3	100.0	100.0	98.1	100.0	100.0	92.0	98.5	98.9	97.8	100.0	100.0	98.4
期中平均稼働率(%)	98.3	100.0	100.0	98.9	100.0	100.0	90.7	98.3	99.3	99.6	100.0	94.2	98.3
テナント数(注2・3)	8	1	1(16)	83	1(34)	21	68	34	33	14	15	24	303(351)

1) 賃貸事業利益及びNOIの記載のみであることの説明

当物件については一の主要テナントの賃貸借契約による 契約賃貸収入が当物件の契約賃料合計の80%以上を占めています。本投資法人はかかる主要テナントから契約賃料を開示することにつき 同意を得られないためやむを得ない事情として開示していません。

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

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

地方都市部

科目	札幌 エルプラザ	NBF札幌 南二条ビル	NBF 仙台本町ビル	NBF ユニックスビル	NBF 新潟テレコム ビル	NBF 名古屋 広小路ビル	アクア堂島 NBFタワー	信濃橋三井 ビルディング	サンマリオン NBFタワー	堺筋本町 センタービル	NBF堺東ビル	NBF谷町ビル (注1)	アクア堂島 東館	NBF 四条島丸ビル	NBF 広島立町ビル	広島袋町 ビルディング	NBF 博多祇園ビル	地方都市部計	合計
賃貸事業収入	323	125	219	299	270	237	872	727	439	320	131		121	93	160	40	156	4,653	25,894
賃貸事業収入	261	105	183	246	241	214	756	661	353	283	111		98	82	139	36	142	4,016	23,121
その他賃貸事業収入	62	20	35	53	29	23	116	66	86	36	19		23	11	20	4	14	637	2,773
賃貸事業費用	188	79	102	193	123	121	500	241	319	191	66		66	57	89	23	87	2,524	13,094
公租公課	19	11	16	35	19	20	77	-	40	31	7		11	6	13	2	12	340	1,765
諸経費	108	43	58	97	71	42	182	113	118	82	33		34	28	43	9	48	1,145	6,341
水光熱費	49	12	20	40	25	14	67	46	35	28	9		11	7	11	3	16	412	1,911
建物管理委託費	43	15	18	34	25	14	50	63	37	35	13		16	10	16	2	18	429	2,360
OMフィー	14	5	10	12	12	11	41	2	20	12	6		5	4	7	1	7	182	981
修繕費	-	8	7	3	4	1	13	1	11	2	1		-	3	5	0	4	67	592
借地借家料	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	0	201
信託報酬	-	0	0	1	2	0	-	-	3	-	0		0	1	-	-	1	13	60
保険料	1	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0		0	0	0	0	0	8	35
その他諸経費	0	0	0	3	0	0	7	0	8	2	1		0	1	1	1	0	31	196
減価償却費	60	24	26	60	32	58	241	128	160	78	25		20	22	32	11	26	1,037	4,987
賃貸事業利益	135	46	117	105	146	115	371	485	120	128	64	43	54	35	70	16	69	2,129	12,799
減価償却費控除前事業利益(NOI)	195	70	144	166	179	174	612	614	281	206	90	69	75	58	103	27	95	3,166	17,787
期末稼働率(%)	100.0	100.0	99.7	95.4	99.0	99.6	99.9	100.0	96.7	94.1	93.2	100.0	96.4	95.3	97.3	96.8	100.0	98.2	97.8
期中平均稼働率(%)	100.0	100.0	99.7	96.5	99.0	99.9	99.9	100.0	96.7	93.7	92.9	100.0	98.6	93.6	99.5	97.3	100.0	98.4	98.8
テナント数(注2・3)	12	10	10	56	36	9	39	1(55)	27	40	19	3	20	18	27	16	8	351(405)	892(1,215)

(単位:百万円)