



NBF
Nippon Building Fund



第9期 (平成17年12月期) **決算説明会** 2006年3月28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>

第1フェーズの完了

安定成長・安定配当の軌跡	2
第1フェーズから第2フェーズへ	3
充実したポートフォリオ	4

不動産マーケット

取得マーケット状況	5
賃貸マーケット状況	6

今後の運用方針

NBFの第2フェーズ	7
------------	---

< Appendix >

外部成長	9
交換取引の概要	11
内部成長	14
テナント業種分布	20
財務戦略	21

本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。日本ビルファンド投資法人の投資口又は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。

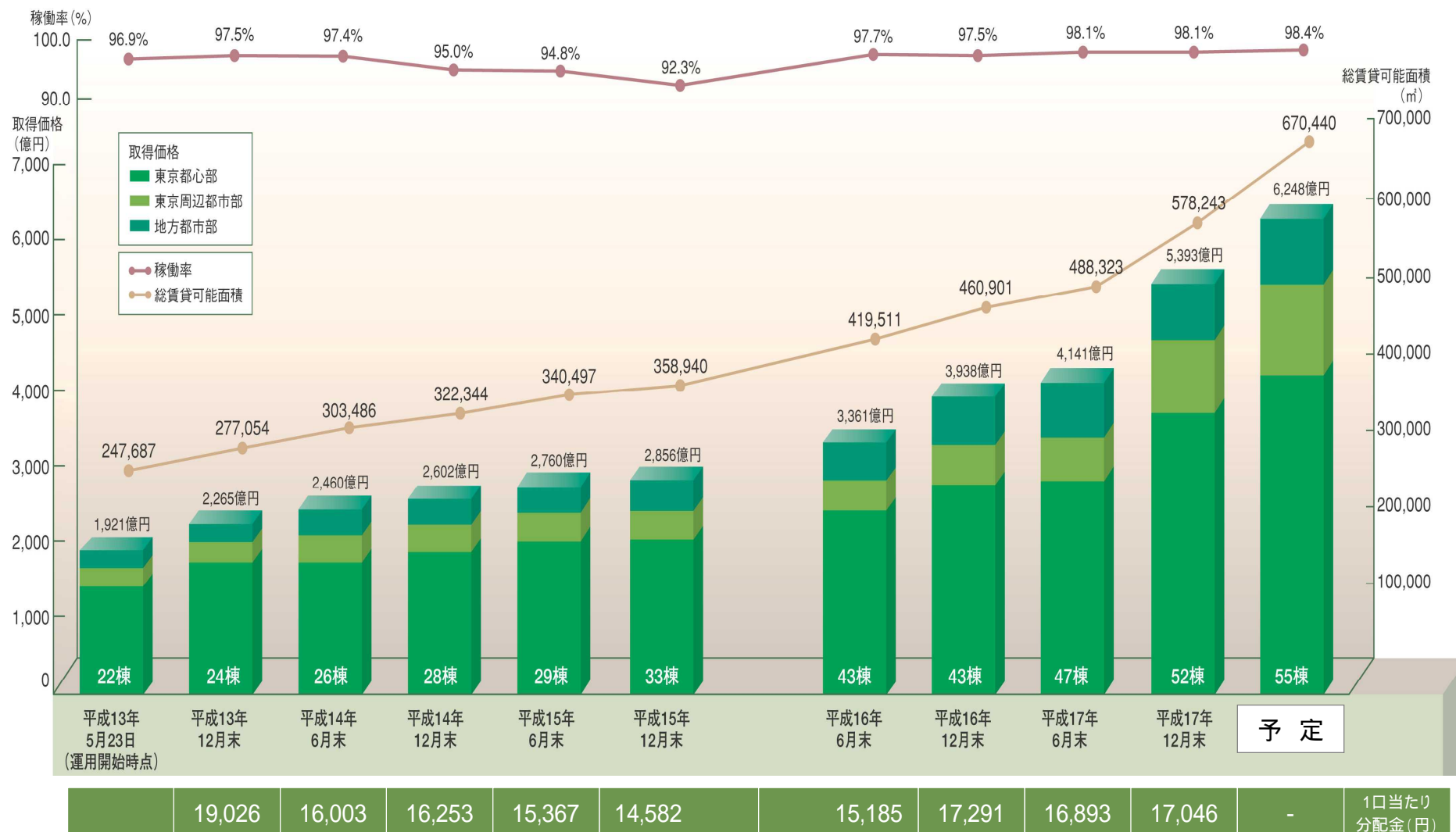
本資料に記載された情報のうち、過去又は現在の事実に関するもの以外は、本資料の作成日において入手可能な情報に基づいてなされた日本ビルファンド投資法人又は日本ビルファンドマネジメント株式会社がその仮定又は判断に基づいて行った将来の予想に関する記述です。将来の予測に関する記述は、本資料作成日における日本ビルファンド投資法人の投資方針、適用法令、市場環境、金利情勢、実務慣行その他の事実関係を前提としており、本資料作成日以降における事情の変更を反映又は考慮しておりません。将来の予測に関する記述は、明示的であると否とを問わず、既知のリスクの不確実性又は未知のリスクその他の要因を内在しており、日本ビルファン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1フェーズの完了～安定成長・安定配当の軌跡～



第1フェーズの完了 ~ 第1フェーズから第2フェーズへ ~

第1フェーズの完了
新たなる第2フェーズへ

第9期
前回エクイティファイナンス後の
取得物件

大和生命ビル	635億円
ISTビル	352億円
中目黒GTタワー (追加取得)	98億円
札幌エルプラザ (追加取得)	9.7億円
合計4物件	1,094.7億円

平成17年8月
前回
エクイティファイナンス
LTV30% 台へ

第10期取得予定物件

【取得】	
NBFプラチナタワー	310億円
新川崎三井 ビルディング	203億円
【交換5物件】	
西新宿三井 ビルディング (追加取得)	433億円
ゲートシティ大崎 (追加取得)	301億円
虎ノ門琴平タワー (追加取得)	185億円
信濃橋三井 ビルディング	144億円
パレール三井ビルディング	38億円
合計7物件	1,614億円

第10期譲渡(予定)物件

JFEビルディング	910億円
大手前センター ビルディング	23.7億円
合計2物件	933.7億円

想定LTV55%
全額借入にて
取得した場合

今回の
エクイティファイナンス
LTV約40% へ

6,248億円(予定)

【所期目標】
資産規模(取得価格の合計)
5,000億円達成

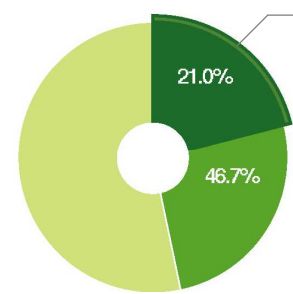
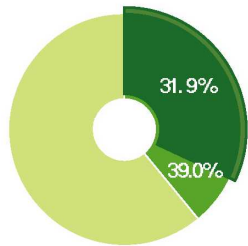
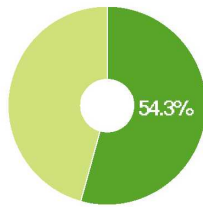
第1フェーズの完了 ~ 充実したポートフォリオ ~

第1期末

第9期末

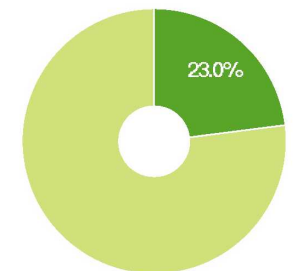
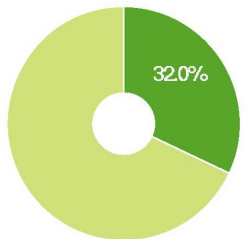
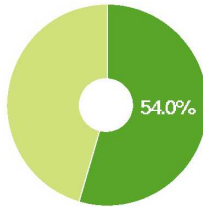
予定

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

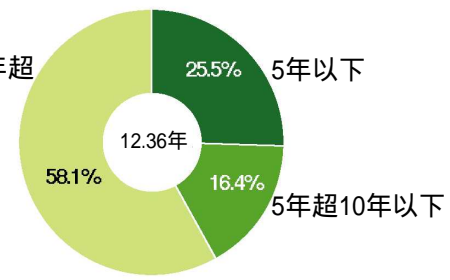
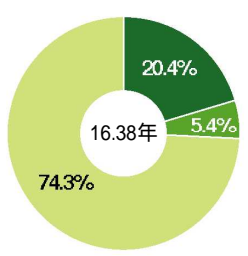
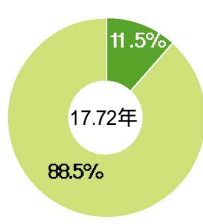


三井不動産㈱を除く
9社(第1期は10社)の割合

物件集中リスクの分散
上位3物件の取得価格の合計の
保有全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

48 %

38 %

31 %

資産規模
(取得価格の合計)

2,265億円

5,393億円

6,248億円

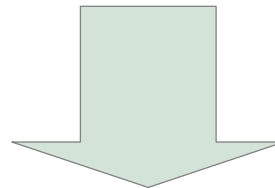
売買市場のキャップレート低下トレンド

構造的なリスクプレミアム低下

不動産投資の透明性・流通性
金融商品としての認知獲得

不動産バリュー上昇サイクル

賃料の先高期待



ポートフォリオ全体のバランスを重視し長期的な視点で投資判断

金利動向

金利上昇を想定

物件力

賃料ボラティリティに着目

改善傾向が続き、貸し手市場に

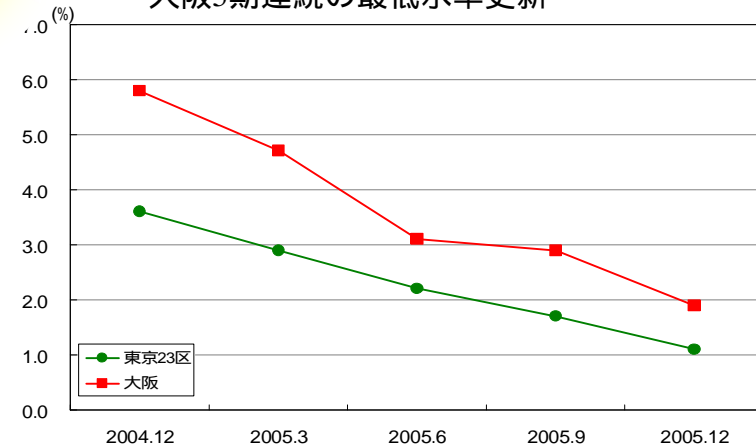
新規募集賃料設定の上方改定

フリーレントの減少

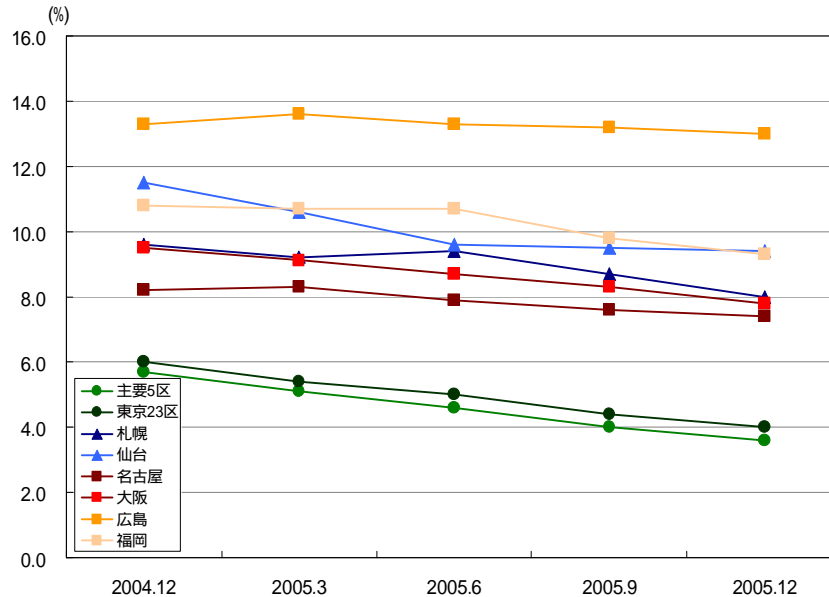
継続賃料の増額改定

Aクラスビル空室率

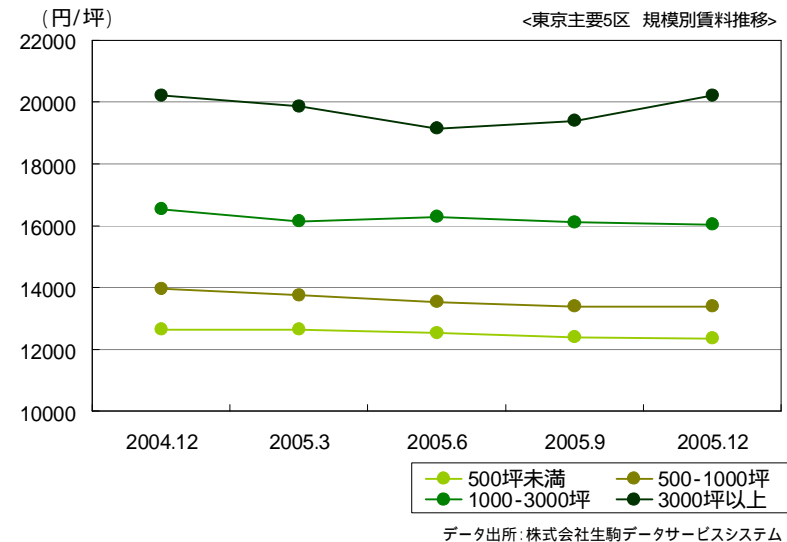
- ・東京23区: ITバブル期に迫る低水準
- ・大阪5期連続の最低水準更新



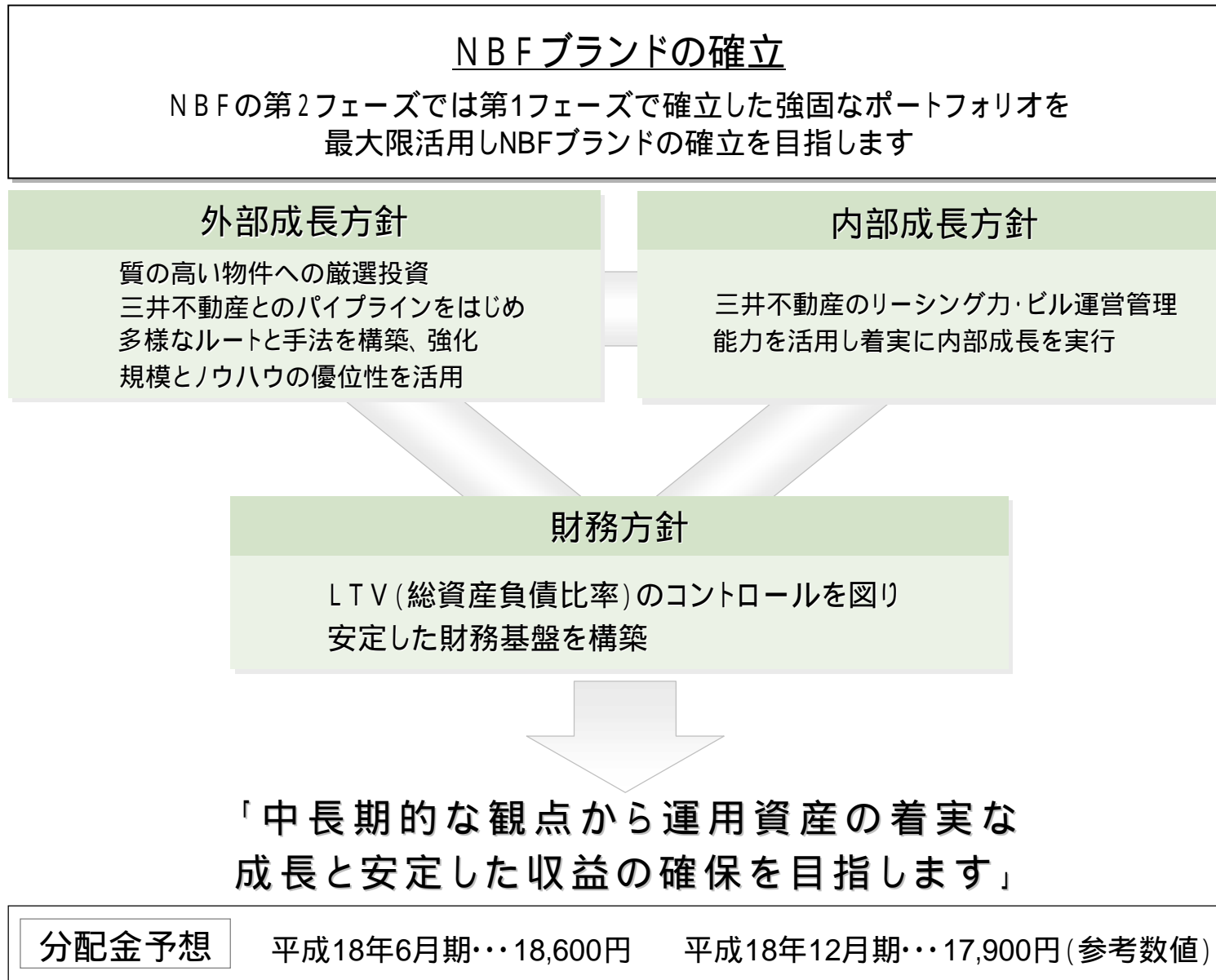
空室率は全国的に改善傾向続く



賃料は下げ止まり感 都心の大型ビルでは上昇



データ出所: 株式会社生駒データサービスシステム



Appendix

大和生命ビル



取得金額	63,500百万円
所在地	東京都千代田区内幸町一丁目
地積	5,065.35㎡
延床面積	50,847.51㎡
階数	地下4階付26階建
建築時期	昭和59年6月30日
取得時期	平成17年10月20日

ISTビル



取得金額	35,200百万円
所在地	東京都江東区豊洲五丁目
地積	14,335.60㎡
延床面積	46,002.37㎡
階数	11階建
建築時期	平成16年9月7日
取得時期	平成17年9月13日

NBF プラチナタワー



取得予定金額	31,000百万円
所在地	東京都港区白金一丁目
地積	4,373.93㎡
延床面積	48,762.65㎡
階数	地下2階付26階建
建築時期	平成17年11月21日
取得時期	平成18年3月31日(予定)

新川崎三井ビルディング



取得予定金額	20,300百万円
所在地	神奈川県川崎市幸区鹿島田
地積	19,478.07㎡
延床面積	138,485.98㎡
階数	地下2階付32階建
建築時期	平成1年5月22日
取得時期	平成18年3月31日(予定)

土地・建物共有持分35%

平成17年11月30日

JFEビルディングのテナントであるJFEスチールより解約通知(平成19年3月31日付)の受領

対応策の検討

代替となる稼働物件との交換
大規模リニューアル工事
JFEビルディングの建替 等

JFEビルディングと5物件の交換

(5物件は次頁参照)

選択事由

早期対応
安定したキャッシュフローの確保
ポートフォリオの更なる質の強化

資産運用方針

「中長期的な観点から運用資産の
着実な成長と安定した収益の
確保を目指して運用を行う」
に合致

交換取引の概要～交換5物件～

物件名	西新宿三井ビルディング (追加取得)	ゲートシティ大崎	虎ノ門琴平タワー (追加取得)
外観			
取得予定金額	43,300百万円	30,100百万円	18,500百万円
所在地	東京都新宿区西新宿六丁目	東京都品川区大崎一丁目	東京都港区虎ノ門一丁目
建築時期	平成11年4月28日	平成11年1月6日	平成16年11月13日

物件名	信濃橋三井ビルディング	パレール三井ビルディング
外観		
取得予定金額	14,400百万円	3,800百万円
所在地	大阪府大阪市西区靱本町一丁目	神奈川県川崎市川崎区東田町
建築時期	昭和57年9月29日	平成2年10月16日

JFE (1物件) 交換5物件	
取得予定日 平成18年4月24日	
築年数	31.7年 → 8.4年
テナント分散	1社 ^(注1) → 1社 ^(注2) (171社)
PML	10.0% → 3.8%

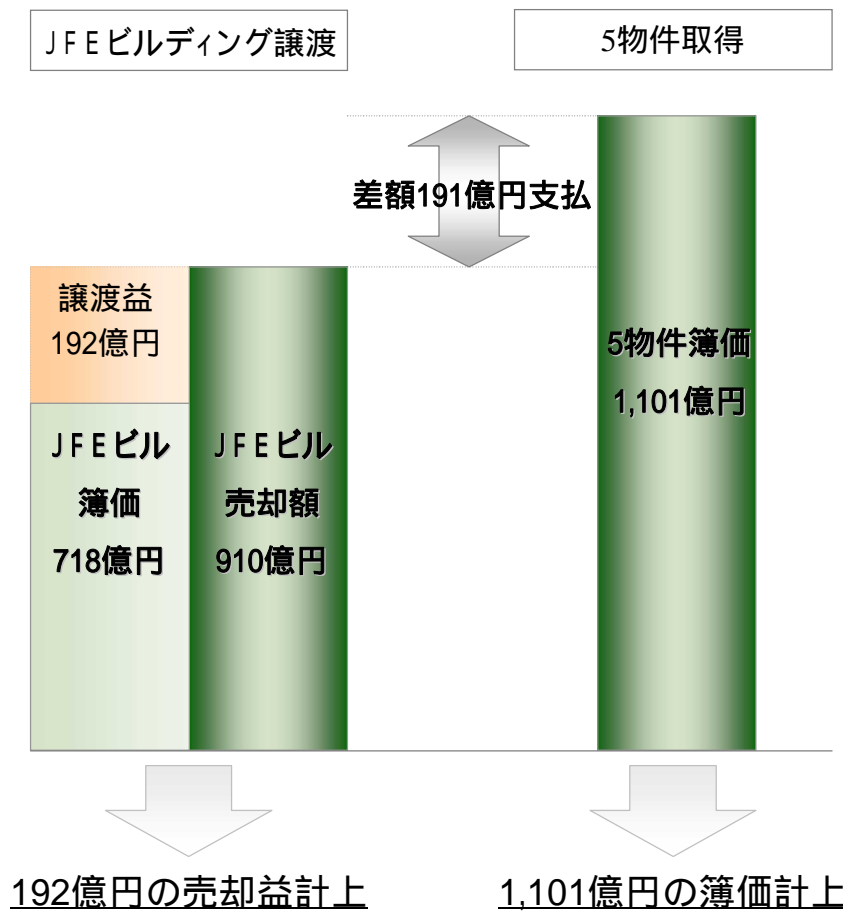
注1: JFEスチールへ1棟貸です。

注2: 交換5物件が三井不動産のマスターリースであるため、1社となります。なお()内は転借人のテナント数です。

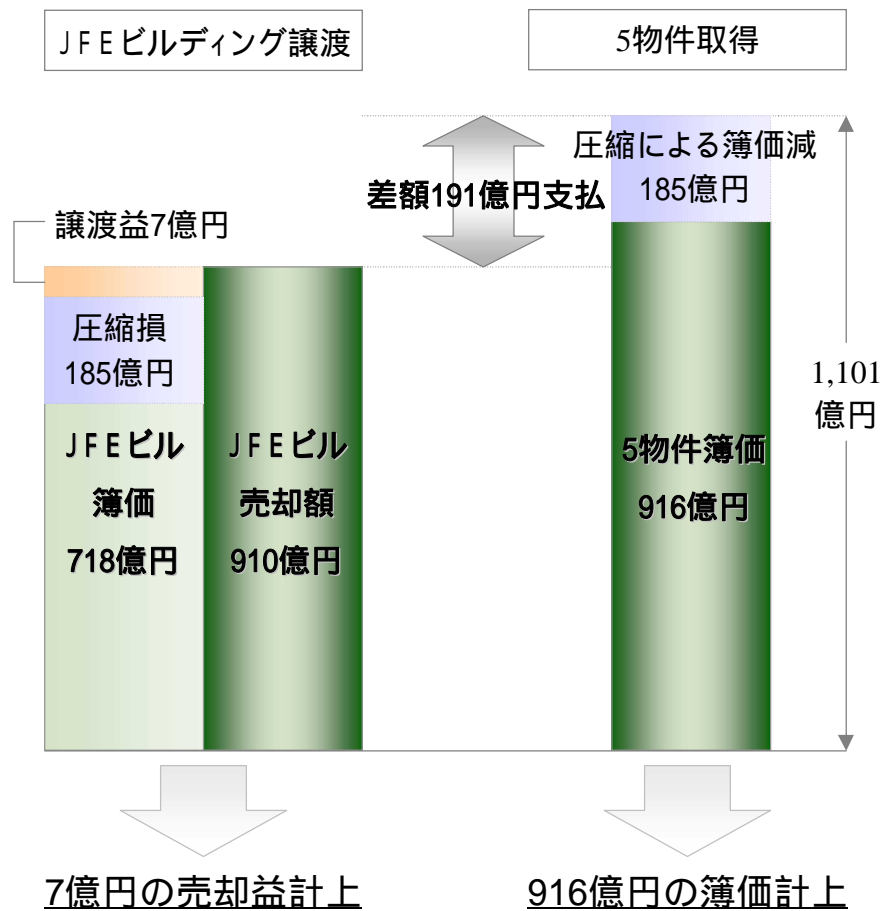
交換取引の概要 ~ 圧縮記帳について ~

交換規定の概念図

1 単純交換の場合

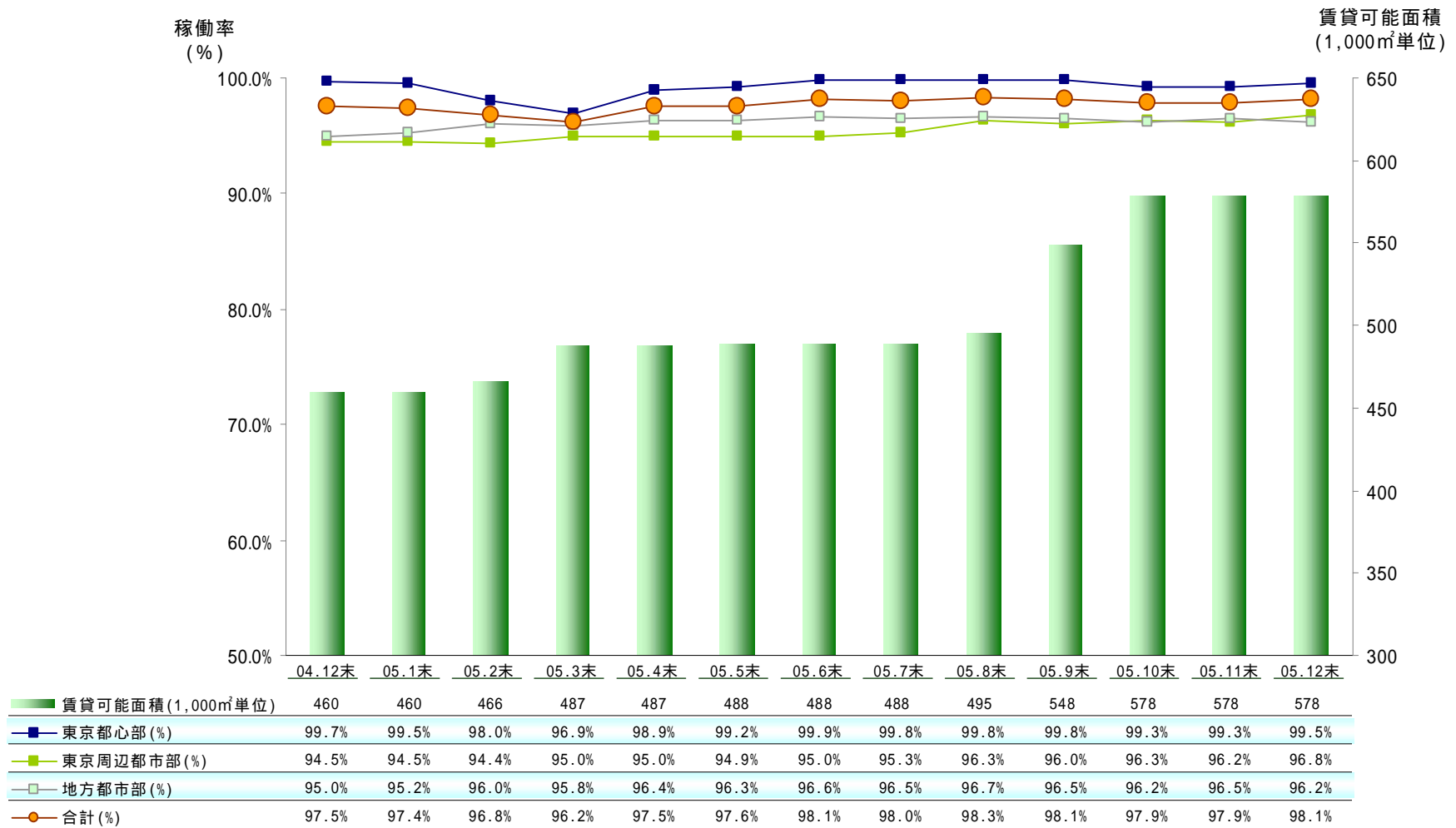


2 圧縮記帳を利用した場合



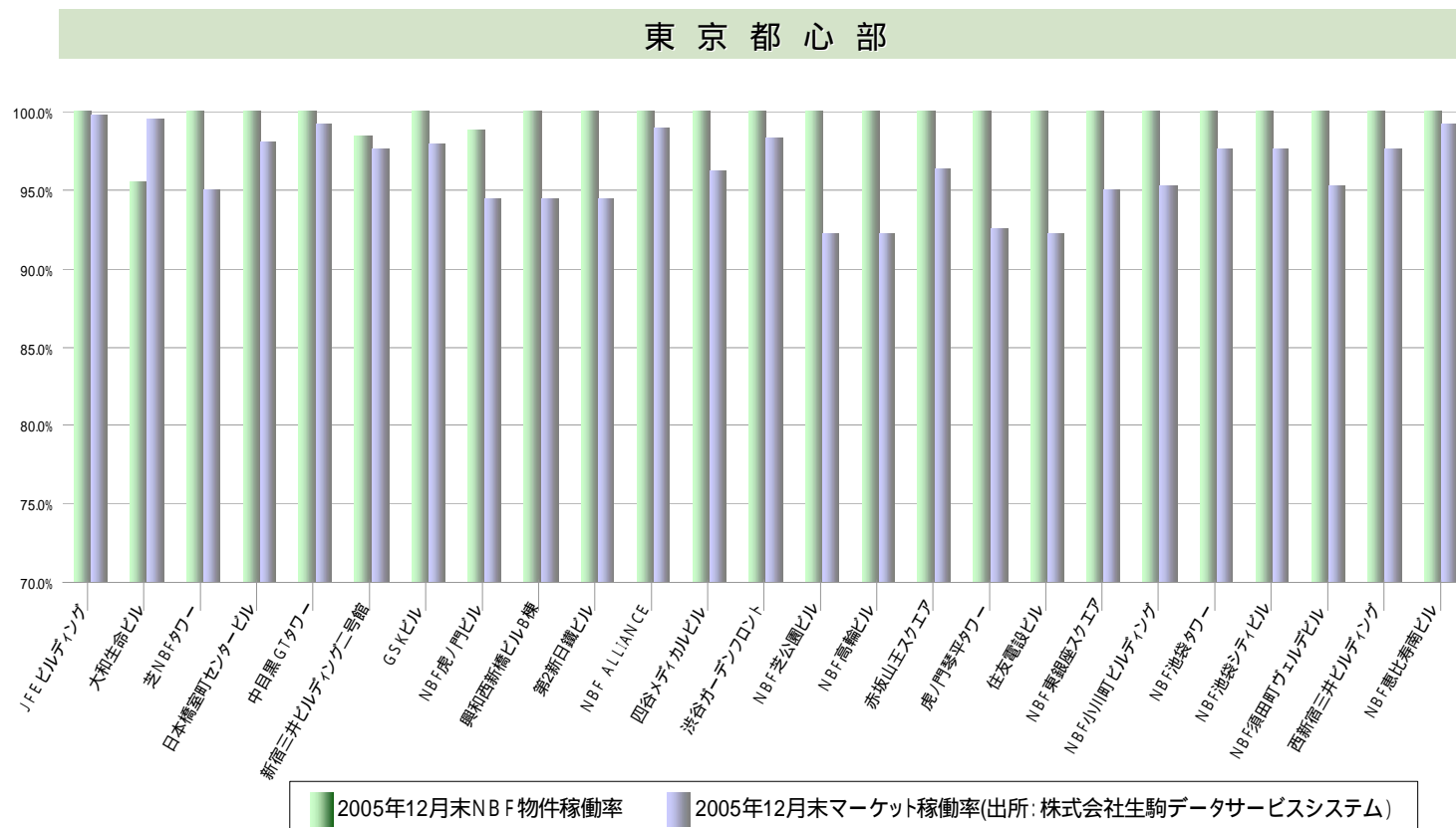
譲渡益、圧縮損については概算額であり変更する可能性があります。

エリア別稼働率



マーケット別稼働率比較

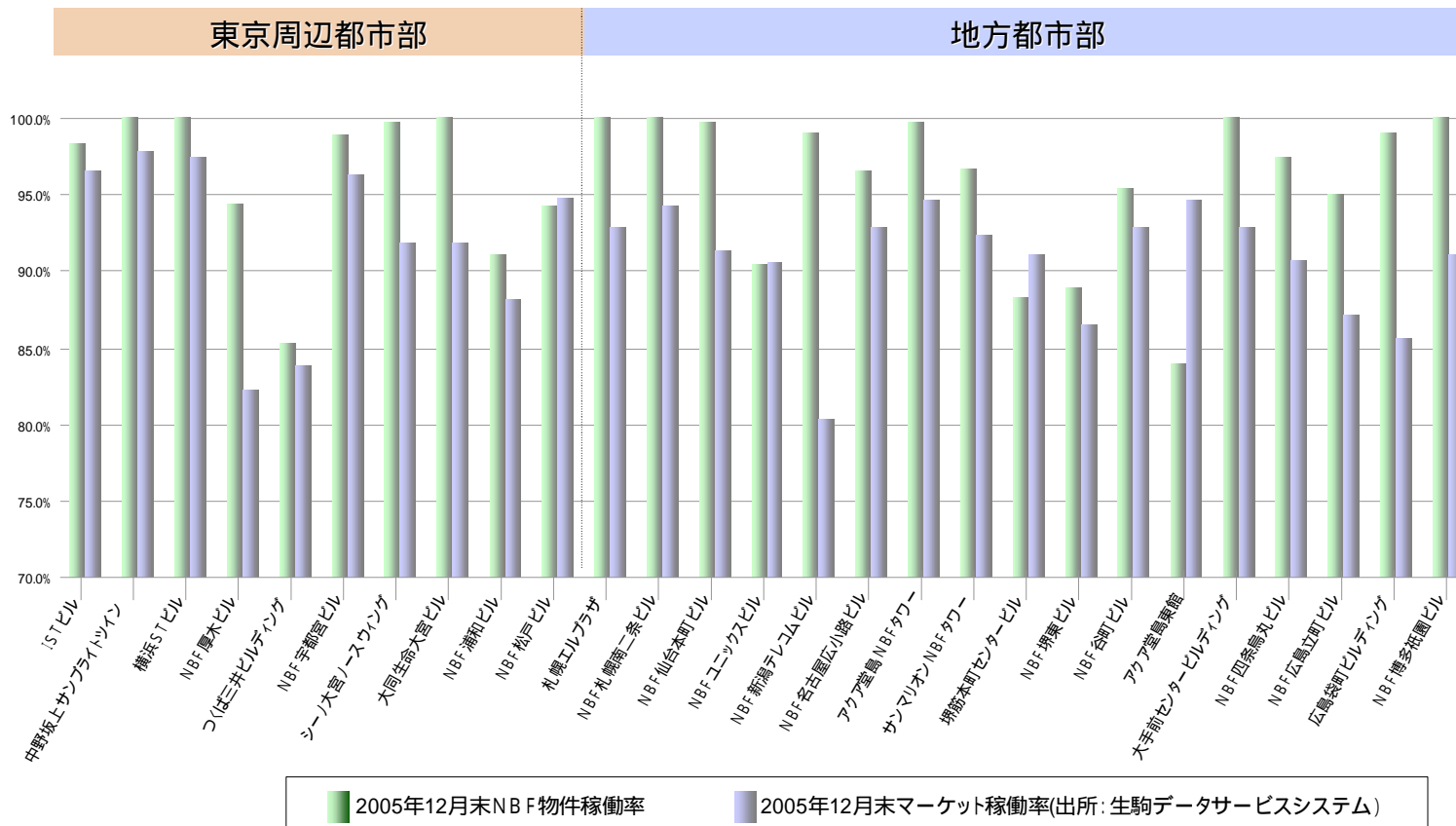
1 東京都心部・東京周辺都市部



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

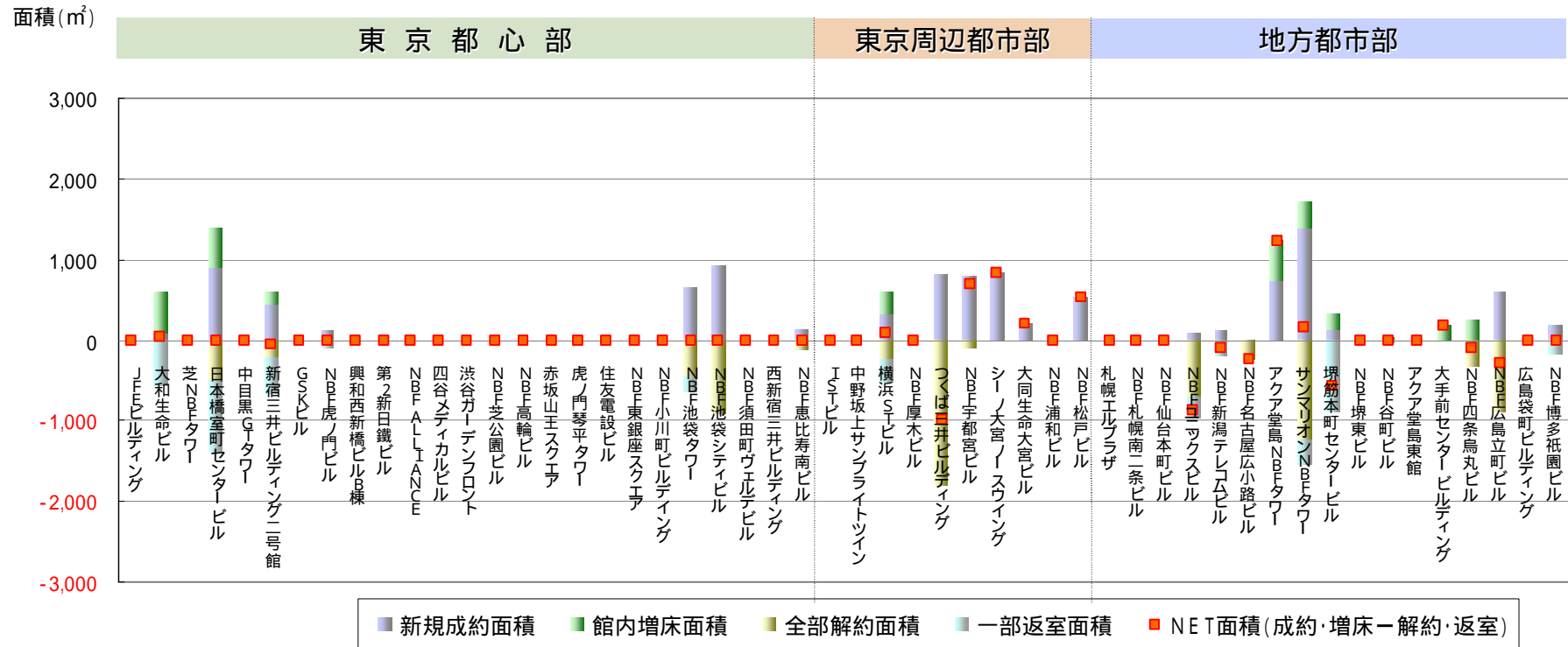
マーケット別稼働率比較

2 地方都市部



ISTビル、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 (第9期新規取得物件除く) では、2005年6月末の面積ベースで、新規成約面積2.0%、全部解約面積1.6%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') による成約が多い。
- 特に '拡大' による成約が前期比増加 (+12件)
- 解約事由では 'リストラ' による解約が前期比増加 (+4件)

< 成約事由 >

事務所新設	27件
拡大	26件
その他	4件
リストラ	1件

< 解約事由 >

リストラ	18件
事務所廃止	12件
その他	8件
拡大	4件

賃貸面積ベースの主要テナント上位10社

(05年12月末)

テナント名	賃貸物件	賃貸面積 (㎡)	面積割合
1 JFEスチール(株)	JFEビルディング	65,280	11.5%
2 三井不動産(株)	中目黒GTタワー	40,180	7.1%
	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		
3 日本アイ・ピー・エム	ISTビル	28,184	5.0%
4 グラクソ・スミスクライン(株)	GSKビル	22,791	4.0%
	NBFユニックスビル		
5 富士ゼロックス(株)	中野坂上サンブライトツイン	17,174	3.0%
	新宿三井ビルディング二号館		
	つくば三井ビルディング		
6 新日本製鐵(株)	第2新日鐵ビル	15,333	2.7%
7 トランス・コスモス(株)	渋谷ガーデンフロント	8,574	1.5%
	NBF名古屋広小路ビル		
	NBF札幌南二条ビル		
8 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	1.5%
9 (株)りそな銀行	NBF虎ノ門ビル	7,507	1.3%
	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		
10 (株)NECファシリティーズ	札幌エルプラザ	7,483	1.3%
	NBF新潟テレコムビル		
全賃貸面積		567,298	100.0%

…全賃貸面積に占める賃貸面積の割合

2. 三井不動産(株)

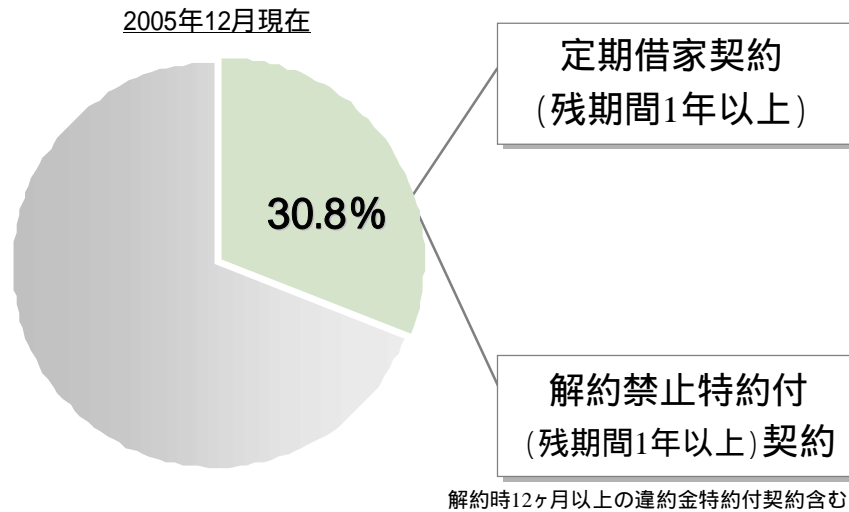
三井不動産は、本投資法人より賃借している中目黒GTタワー、四谷メディカルビル、虎ノ門琴平タワー、NBF小川町ビルディング、西新宿三井ビルディングの面積を転借人に転貸しています。

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なります。

賃貸借契約の安定性

2006年1月以降、1年間収益が確定している割合

…契約賃料ベース



■内訳

2005年12月末現在

全契約に占める割合	17.8%
平均賃貸契約年数	4.4年
平均残存年数	2.5年

年数には解約禁止特約付の場合、同特約の残期間は考慮していない

■内訳

2005年12月末現在

全契約に占める割合	13.0%
内 残期間2年以上	7.3%

解約時12ヶ月以上の違約金特約付契約を含む

テナント業種分布

2005年12月末

業種	賃貸面積 (㎡)	面積割合	主要企業
鉄鋼業、鋁業等	83,348.88	14.7%	JFEスチール、新日本製鐵
製造業 (鉄鋼業等、医薬品製造業等、事務用機械製造業等以外)	68,974.89	12.2%	日本アイ・ビー・エム
サービス業(情報サービス業等以外)	66,586.13	11.7%	建設技術研究所
不動産業	65,332.49	11.5%	三井不動産、NECファンリティーズ
金融・保険業	60,320.05	10.6%	りそな銀行
卸売・小売業、飲食店	49,918.22	8.8%	オートバックス・セブン
情報サービス業等	44,627.93	7.9%	トランスコスモス、エヌ・ティ・ティ・データ
医薬品製造業等	33,661.19	5.9%	グラクソ・スミス・クライン
建設業	27,038.41	4.8%	住友電設
運輸・通信業	24,782.32	4.4%	エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ
事務用機械製造業等	22,702.05	4.0%	富士ゼロックス
その他	20,005.79	3.5%	-

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

	2005年12月末現在	2006年3月(予定)
有利子負債残高	257,500百万円	246,500百万円
運用している敷金相当額	16,658百万円	16,598百万円
合計	274,158百万円	263,098百万円
総資産負債比率	48.5%	約40%

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12月末現在	2006年3月(予定)
長期固定有利子負債比率	75.0%	81.1%

3 資金調達の安定性

- 返済期限の分散 (22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(23ページ参照)
2005年12月末:28社
- 調達手段の拡充
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・11月に各100億円の投資法人債起債
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：ポジティブ

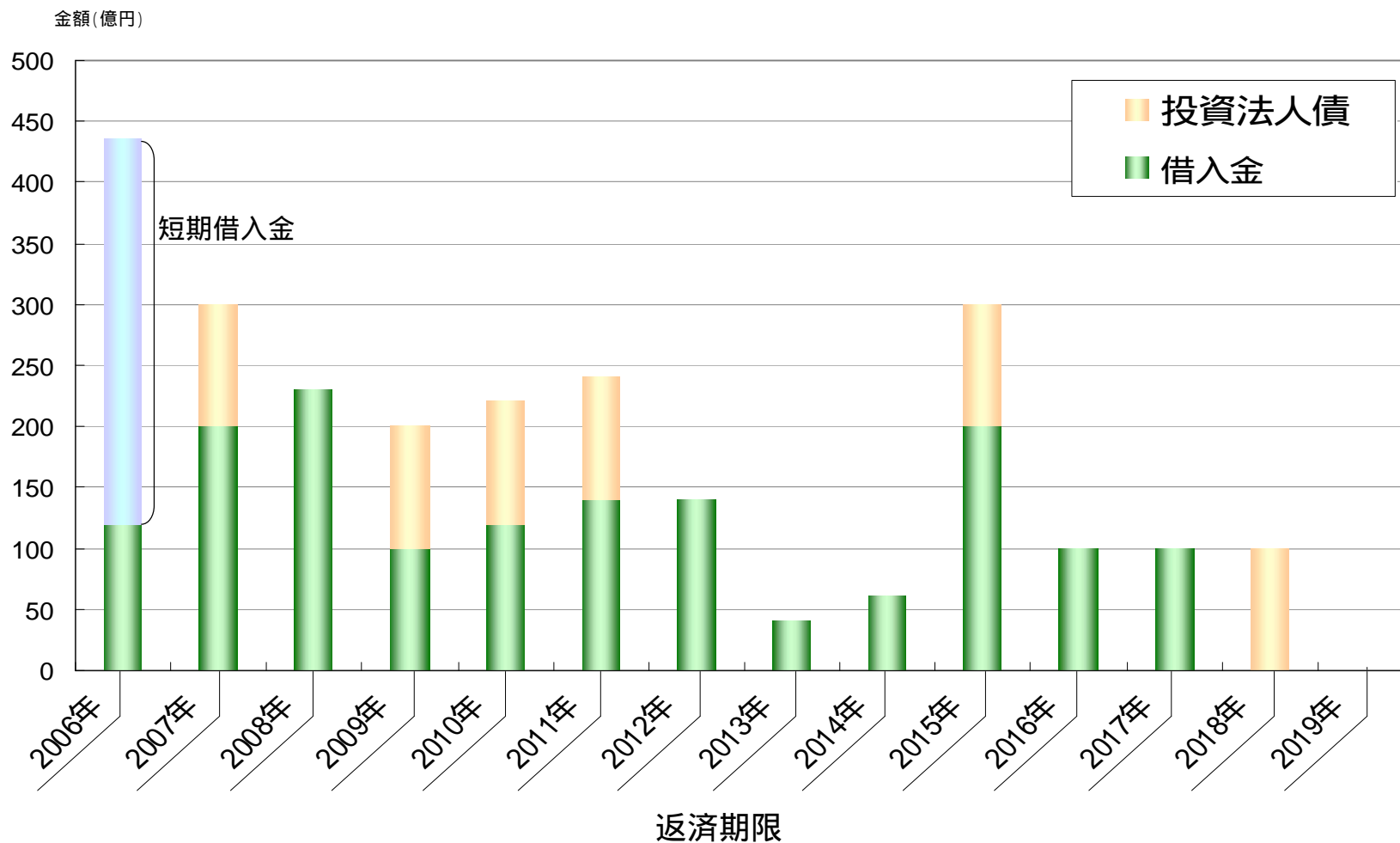
R & I 発行体格付：AA-

<参考：平均調達コスト…2005年12月末現在>

短期借入金	0.32%
長期借入金	1.48%
投資法人債	1.34%
全体平均	1.23%
長期有利子負債の平均残存年数	5.36年

返済期限の分散

有利子負債返済期限の分散状況(2006年3月末予定)



借入金の状況

(百万円)

借入金	借入先	前期末残高 (2005年12月末)	当期末残高 (2006年3月末予定)	返済方法	その他
短期借入金	三井住友銀行	5,000	-	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	5,000	-		
	東京三菱銀行	5,000	-		
	新生銀行	5,000	3,000		
	みずほコーポレート銀行	4,000	4,000		
	福岡銀行	4,000	4,000		
	第四銀行	4,000	3,000		
	信金中央金庫	3,000	3,000		
	中国銀行	3,000	3,000		
	八十二銀行	3,000	3,000		
	鹿児島銀行	2,000	2,000		
	群馬銀行	2,000	2,000		
	静岡銀行	2,000	2,000		
	山梨中央銀行	1,500	1,500		
	山口銀行	1,000	1,000		
小計	49,500	31,500			
長期借入金	住友生命保険	25,000	25,000	期限一括	無担保・無保証 ・同順位・固定金利
	中央三井信託銀行	25,000	25,000		
	日本政策投資銀行	24,000	34,000		
	三井生命保険	11,000	11,000		
	全国共済農業共同組合連合会	11,000	11,000		
	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		
	第一生命保険	5,000	3,000		
	大同生命保険	5,000	5,000		
	三井住友銀行	3,000	3,000		
	常陽銀行	2,000	2,000		
	太陽生命保険	2,000	2,000		
	東京三菱銀行	2,000	2,000		
	伊予銀行	2,000	1,000		
小計	148,000	155,000			
合計		197,500	186,500		

第9期(平成17年12月期)決算補足説明資料

NBF

Nippon Building Fund

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

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

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(%)	
営業利益	賃貸事業収入	17,428	90.0%	15,114	90.3%	2,314	15.3%
	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%
	その他の賃貸収入	107	0.6%	81	0.5%	25	31.0%
	その他賃貸事業収入	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%
	賃貸事業収入	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%	
賃貸事業費用 合計	9,694	50.1%	8,553	51.1%	1,140	13.3%	
賃貸事業利益	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 賃貸事業収入

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、当期の賃貸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 賃貸事業利益

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) 2005年7月1日～2005年12月31日		前々期(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	前々期比(%)	
賃貸事業収入	賃貸事業収入	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%
	その他の賃貸収入	81	0.6%	81	0.6%	0	-0.8%
	その他賃貸事業収入	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%
賃貸事業収入 合計	13,106	100.0%	13,223	100.0%	-117	-0.9%	
賃貸事業費用	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%	
賃貸事業費用 合計	6,593	50.3%	6,684	50.5%	-90	-1.4%	
賃貸事業利益	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	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	有利子負債	75.0%	73.6%	1.4
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 期末有利子負債
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	
営業活動によるキャッシュフロー	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
投資活動によるキャッシュフロー	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
財務活動によるキャッシュフロー	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
現金及び現金同等物の増減	10,144		1,367	
現金及び現金同等物の期首残高	39,857		38,489	
現金及び現金同等物の期末残高	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 エス・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賃賃料から一定料率の金額を控除したものとなります。

8. 営業成績及び財産の状況の推移

期 決算年月		第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。

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	丸紅	日本	新	GSK	中目黒	NBF	NBF	農和	第2	NBF	渋谷	NBF	NBF	赤坂	虎ノ門	住友	NBF	NBF	池袋	NBF	新	西	NBF	
				東	宿		GT	虎	西	西	日	ALLIUM	ガ	東	高	山	門	電	東	池	池	宿	宿	宿	宿	
				三	三		三	門	新	新	日	CE	ー	輪	輪	王	平	設	東	袋	袋	余	余	余	余	
				井	井		井	野	宿	宿	宿	公	ン	公	公	公	公	公	公	公	公	公	公	公	公	
				田	田		田	田	田	田	田	田	田	田	田	田	田	田	田	田	田	田	田	田	田	
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		
営業コスト	1,579	280	73	81	73		59	65	48	17				25	22	14		0	15	14	7	-	6	5		
雑費	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	4		
オフィスメンテナンスフィー	773	111	49	42	32		3	27	29	14				15	4	1		1	9	9	4	-	2	2		
修繕費	382	-	25	7	14		-	3	26	2				19	0	-		1	3	6	1	-	-	1		
備後費	106	-	76	-	-		-	-	-	-				2	27	-		-	-	-	-	-	-	-		
信託報酬	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	0		
その他諸経費	97	0	2	2	1		5	0	0	0				0	9	0		5	3	4	9	-	0	2		
減価償却費	3,279	145	315	89	78		156	62	137	18				49	14	53		25	86	26	12	-	15	6		
賃貸事業費用	8,553	542	677	317	292		372	218	349	75				151	68	97		42	156	93	48	-	29	26		
賃貸事業利益	8,177	1,632	369	559	388		289	355	261	260				205	205	161		170	33	-0	67	-7	47	101	49	
減価償却費控除後の賃貸事業利益(NOI)	11,457	1,777	685	648	466		474	456	418	345				262	203	220		47	53	121	18	136	127	61	-52	37

(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)

	伊	東	NBF	つく	NBF	シー	大	NBF	稲	エ	NBF	NBF	NBF	NBF	浜	NBF	ア	ア	大	京	NBF	NBF	NBF	NBF	広	NBF		
	東	横	岸	ば	宇	ノ	宮	戸	毛	ル	南	北	東	東	松	古	マ	マ	手	町	南	南	南	南	島	南		
	上	河	木	三	野	北	生	新	海	本	港	武	武	武	江	武	武	武	武	武	武	武	武	武	武	武		
	野	野	野	野	野	野	野	野	野	野	野	野	野	野	野	野	野	野	野	野	野	野	野	野	野	野	野	
	上	野	野	野	野	野	野	野	野	野	野	野	野	野	野	野	野	野	野	野	野	野	野	野	野	野	野	
賃貸事業収入	664	118	456	54	664	97	117	-	209	91	184	257	248	-	215	646	350	166	121		87	112	-	91	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	753	117	144	-	261	107	219	307	276	-	234	730	455	176	141		104	127	-	103	161	42	155	
営業コスト	59	9	30	-	54	7	8	-	17	11	18	38	21	-	21	85	44	8	8		13	12	-	7	15	3	14	
雑費	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	
オフィスメンテナンスフィー	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	-	2	29	-	7	
備後費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	
信託報酬	2	-	5	-	-	0	-	-	0	0	0	1	2	-	-	-	3	-	0		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	78	-	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	19
減価償却費控除後の賃貸事業利益(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

(注4)

(注5)

(注5)

(注4)

(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)、転借人に転賃しています。
 転借人の総数は14、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11、稼働率は100%です。
 (注3) 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、転借人に転賃しています。
 転借人の総数は16、稼働率は100%です。
 (注4) 今期取得物件の今期稼働日数は以下の通りです。
 赤坂山王スクエア 127日 横船本町センタービル 98日 NBF東銀座スクエア 95日 NBF宇都宮ビル 94日
 新宿余丁ビル、稲毛海岸ビル、浜松シティビル及びび京町センタービルディングは、第7期(平成16年7月)に売却をしております。
 (注5) なお、47物件取得価格、2004年12月期末以降の1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・43物件別一覧表データ (東京都心部)

	合計	JFE	芝 NBF	日本橋 區町 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	ALLIAN 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 池袋	池袋TG ホ・メスト	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	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
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	-	-	-	-	-		-
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	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・43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	つくば 三井	シーノ大 宮ノース ウイング	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 テレコム	浜松 シティ	広島 東区	アクア堂 島大和 堂島	サマリヤ NBF	堺東 ビル	谷町 恒和	アクア 堂島 東館	大手前 ビル	京町堀 ビル	四條 烏丸南	NBF 広島 立町	広島 袋町	博多 祇園21
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	0	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	73	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	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 (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-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-メスト	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	8	8		7	-		0	0			3		-	0	0	0	0	0
減価償却費	2,627	291	356	110		165	-		138	30			49		-	8	11	24	15	2
賃貸事業費用	6,775	695	714	339		368	-		406	154			147		-	18	42	70	34	4
賃貸事業利益	5,683	1,479	3	332	332	315	-	284	202	273	187	16	168	67	-	31	75	51	32	10
減価償却費控除前賃貸事業利益(NOI)	8,310	1,770	359	442	469	481	-	367	340	303	233	22	218	121	-	39	86	76	47	12

(注1) (注3) (注3) (注3) (注3) (注3) (注2) (注3)

第6期(2004年6月期)損益計算書・43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 テレコム	浜松 シティ	広小路 東栄	サンマリ NBF	堺東 センター	谷町 恒和	アクア 堂島 京館	大手前 センター	京町堀 センター	四條 烏丸南	NBF 広島 立町	広島 袋町	博多 花園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)

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

第5期(2003年12月期)損益計算書・33物件別一覧表データ

物件データ一覧

	合計	JFE	北 NBF	新東 2号館	GSK	中目黒 GTタワー	豊和 西新橋	第2 新日橋	豊町 センター	高輪 一丁目	住友東 段ビル	須田町 ヴェルデビル	新南 余丁町	西新宿 三井ビル	中野 坂上	横浜 ST	つくば 三井	大宮 大宮	松戸 子ブイ	福毛 海岸	札幌 エルプラザ	札幌 南二条	NBF 仙台 五丁目	ユニックス	新潟 テレコム	浜松 タタ	オマリヤ NBF	千葉 センター	大手前 センター	京町 橋本ビル	四條 島丸南	広島立町	広島袋町	鎌多 笹塚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	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	
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・信託報酬	100	14	5	10		2		2	4	5		0	1	0		5	6	1	0	1	0	1	1	2	2	1	4	1	1	0	1	0	0	1	
その他経費	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		286		278	233	190		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(NOI)	7,964	1,769	686	496		515		451	362	349		3	67	47		278	516	277	94	75	68	49	77	169	171	171	49	273	72	75	-7	42	49	10	94

(注1) (注3) (注4) (注4) (注4) (注4) (注4) (注4) (注4)

賃貸事業増益及び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) 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物件別一覧表データ

物件データ一覧

	合計	JFE	北 NBF	新東 2号館	GSK	中目黒 GTタワー	豊和 西新橋	第2 新日橋	豊町 センター	高輪 一丁目	住友東 段ビル	須田町 ヴェルデビル	新南 余丁町	西新宿 三井ビル	中野 坂上	横浜 ST	つくば 三井	大宮 大宮	松戸 子ブイ	福毛 海岸	札幌 エルプラザ	札幌 南二条	NBF 仙台 五丁目	ユニックス	新潟 テレコム	浜松 タタ	オマリヤ NBF	千葉 センター	京町 橋本ビル	四條 島丸南	広島立町	広島袋町	鎌多 笹塚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	
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・信託報酬	100	14	7	10		1		2	4	5		-	1	0		5	5	1	0	1	-	1	1	2	2	1	4	1	1	0	1	-	-	1	
その他経費	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		-	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(NOI)	8,056	1,758	692	476		555		385	366	347		-	70	48		248	473	259	95	83	70	-	85	147	161	169	42	289	108	92	30	73	-	-	84

(注1) (注3) (注5) (注2) (注4) (注5) (注5) (注5) (注5)

賃貸事業増益及び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) 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	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 ロイヤル	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 レノバ	浜松 シティ	堺東 セント	大手前 セント	京町堀 セント	四条 扇丸南	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	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	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	
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

(注2)

(注1)

(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) 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	興和西新 橋	第2 新日鐵	高輪 一丁目	室町 ロイヤル	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 レノバ	浜松 シティ	堺東 セント	大手前 セント	京町堀 セント	四条 扇丸南	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	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

(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	日本橋	芝NBF	GSK	中目黒	新宿2号館	興和西新橋	第2新日興	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	四条鳥丸南	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。