



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

第6期 (平成16年6月期) 決算説明会 2004年8月19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>

# CONTENTS

<b>■ 運用ハイライト</b>	
.....	2
<b>■ 外部成長</b>	
1. 物件取得目標 .....	4
2. 差別化戦略の推進 .....	5
3. 更なる飛躍への一歩 .....	7
<b>■ ポートフォリオマネジメント</b>	
<b>■ 物件売却</b> .....	11
<b>■ 内部成長</b>	
<b>■ オフィスマーケットとNBF</b> .....	12
<b>■ 高稼働率の維持</b>	
1. エリア別稼働率 .....	13
2. マーケット2004年6月末 稼働率比較 .....	14
3. ビル別成解約面積一覧 .....	16
<b>■ テナントの状況</b>	
1. 賃貸面積ベースの主要テナント 上位10社 .....	17
<b>■ 賃貸借契約の安定化</b>	
1. 安定的な契約 .....	18
<b>■ CS向上施策</b> .....	19
<b>■ 新工事管理計画</b> .....	20
<b>■ ファイナンス</b>	
<b>■ 財務の基本方針</b>	
1. ファイナンスの機動性 .....	21
2. 財務の安定性 .....	21
<b>■ 増資概要</b> .....	22
※参考資料 .....	23
<b>■ 返済期限の分散</b> .....	24
<b>■ 借入金の状況</b> .....	25

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。

本資料で提供している情報に関しては万全を期しておりますが、その情報の正確性および完全性を保障するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、あらかじめご了承ください。

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また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または、資産運用報告書ではありません。

本資料で提供しております投資法人等の実績は過去の実績であり、将来の成果を予想するものではありません。

事前の承諾なしに本資料に掲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。

# 運用ハイライト

## ■ 2004年の運用方針

「2003年問題を乗り越え、外部成長の飛躍とする。」

## ■ 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、物件取得を加速

<2004年2月～7月>

■ 11物件、59,620百万円を取得

■ 4物件、7,100百万円で売却

■ LTV50%を上回る

## ■ 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創出

➢ 安定した収益確保のための財務健全性維持

## ■ 継続的物件取得の実現

➢ 東銀座スクエア (仮称)

➢ シーノ大宮ノースウイング

## ■ 中長期運用方針の徹底、実現

「中長期的な視点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指します。」



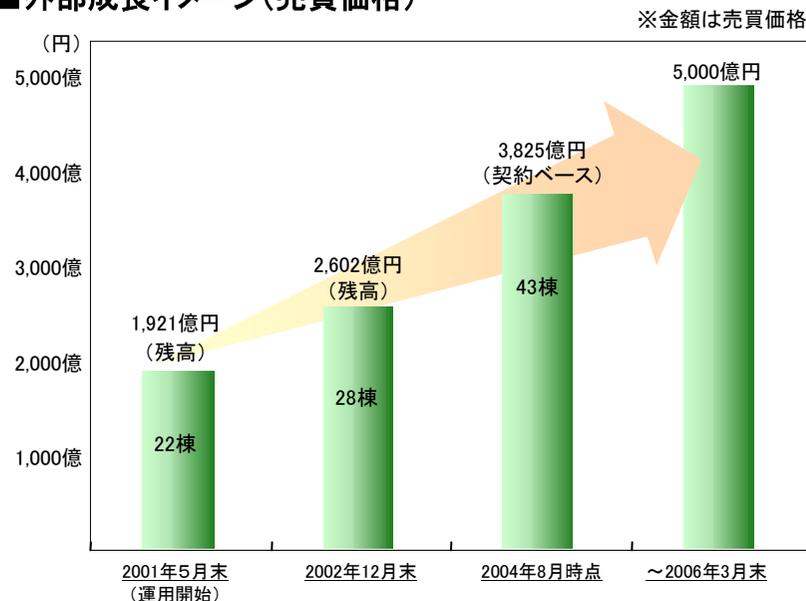
# 外部成長

## 1 物件取得目標

### 基本方針

- 2006年3月末を目途に資産残高5,000億円（売買価格）を目指し、積極的な投資を継続
- 過度な競争による取得は避け、「パイプライン」と「取得手法」の充実を図ることで、競争力のある優良物件を厳選して投資

### ■ 外部成長イメージ(売買価格)



## エリア戦略

### 東京都心部

- 競争力のある優良物件  
⇒ 開発物件の早期コミットメント等の手法の充実  
⇒ 三井不動産をはじめとした各種パイプラインの育成
- 今後新規供給が多いエリア、空室率の高いエリアは避ける
- マルチテナント・長期契約物件を重視

### 東京周辺都市部

- 築浅物件を中心としたエリアの上位物件

### 地方都市部

- 大阪エリア  
東京に次ぐオフィスマーケットエリアと位置付け、ポートフォリオの充実をはかる
- その他都市  
地方中核都市を中心に、エリアやスペックを厳選

# 外部成長

## 2 差別化戦略の推進

### 1. パイプラインの拡充

<パイプライン>		2001年	2002年	2003年	2004年	■赤字…引渡前の物件
		■三井不動産	■開 発 新築・大規模・都心		■中目黒GTタワー	
	■保 有 マスターリース アセットマネジメント スペック・立地・ トラックレコード		■西新宿三井 ビルディング	■広島袋町 ビルディング ■須田町 ヴェルデビル	■池袋TGホームビル ■恵比寿CSビルディング ■NBF厚木ビル ■ダイヤ虎ノ門ビル ■ダイヤ池袋ビル ■アクア堂島東館 ■谷町恒和ビル ■ALLIANCE	
■保有物件	■追加取得 優先交渉権活用			■つくば三井 ビルディング ■中目黒GTタワー		
■外 部	■開 発 新築・開発会社 コラボレーション		■札幌エルプラザ			■東銀座スクエア (仮称)
	■一 般	■中野坂上 サンブライツイン ■サンマリオンNBFタワー	■第2新日鐵ビル	■NBF広島立町 ビル	■広小路東栄ビル ■芝Aビル	■シーノ大宮 ノースウイング

# 外部成長

## 2. 取得手法の更なる充実

未稼働資産

マーケットリスクテイク  
・竣工条件付

リースアップ条件付  
・竣工条件付

5,000億円

三井不動産との連携  
・セットディール等  
・リースアップ  
・権利調整  
・開発

買い増し  
地方厳選  
外部 相対取引

外部 入札参加



開発物件



稼働物件

# 外部成長

## 3 更なる飛躍への一步

### 1. 増資物件(三井不動産パイプラインの活用により、エクイティストーリーを実践)

#### ①東京都心部

物 件 名	ダイヤ 虎ノ門ビル	ALLIANCE	渋谷ガーデン フロント	芝Aビル	ダイヤ 池袋ビル	池袋TG ホームストビル	恵比寿CS ビルディング
外 観							
金 額	13,337百万円	9,126百万円	8,700百万円	6,770百万円	4,695百万円	4,428百万円	1,000百万円
取 得 手 法 の ポ イ ン ト	三井不動産SPC セットデール仕入物件	三井不動産 マスターリース物件	住友生命・三井不 開発物件	三井不動産投資顧問 デールアレンジ物件	三井不動産SPC セットデール仕入物件	三井不動産SPC 完全所有権化物件	三井不動産 マスターリース物件
物 件 の 選 定 ポ イ ン ト	立 地	◎	◎	◎	◎	◎	◎
	ス ペ ッ ク	◎ (RN)	◎	◎	◎	◎	○
	築 年 数	○ (RN)	○	◎ (新築)	○	○	○
	賃 貸 事 業 の 安 定 度	マルチテナント	マルチテナント	長期契約	安定した賃貸実績 (メインテナント)	マルチテナント	マルチテナント
所 有 割 合 (優先交渉権)	100%	100%	50% (有り)	100%	100%	100%	100%

# 外部成長

## ②東京周辺都市部／地方都市部

物件名	NBF厚木ビル	広小路東栄ビル	谷町恒和ビル	アクア堂島東館	
外観					
金額	2,300百万円	5,406百万円	1,944百万円	1,914百万円	
取得方法のポイント	三井不動産所有物件	地方重点都市厳選投資物件	三井不動産SPCセットディール仕入物件	三井不動産SPCセットディール仕入物件	
物件の選定ポイント	立地	○	◎	○	◎
	スペック	◎	◎	◎	◎
	築年数	○	◎	○	○
	賃貸事業の安定度	マルチテナント	マルチテナント	公的セクター	マルチテナント
	所有割合(優先交渉権)	100%	100%	100%	約23.4%(有り)

増資物件

- 東京都心部 . . . . . 7物件
- 東京周辺都市部 . . . . . 1物件
- 地方都市部 . . . . . 3物件

合計11物件



取得価格の合計額

**59,620百万円**

# 外部成長

## 2. 第7期以降の新規物件(新たな取得手法とパイプライン)

### ① 東銀座スクエア (仮称)

#### 物件選定のポイント

- 東京都心部の空白エリア
- 最新の商品企画
- 新築
- 好調なテナントリーシング

#### 手法

- 開発案件取得の手法開拓
  - ・一定のリースアップ条件と変動価格
  - ・当初から商品企画で連携し、NBF独自の商品企画ノウハウ(リーシング、運営・管理体制を含む)を発揮
- 新たなパイプライン
  - ・デベロッパーとの連携(モリト・三信振興)



外観イメージ

所在地	東京都中央区築地1-13
交通	東京メトロ日比谷線・都営地下鉄浅草線「東銀座」駅 徒歩2分
敷地面積	939.58 m <sup>2</sup>
延床面積	7,212.37 m <sup>2</sup>
構造	鉄骨造・一部鉄筋コンクリート造、地下1階付地上9階建
建物用途	事務所
竣工	2005年3月28日予定
持分	100%
取得価格	4,800,000,000円 (5,200百万円まで増額変更あり)
取得日	2005年3月28日予定
価格調査	5,250,000,000円 (2004/8/9)

# 外部成長

## ②シーノ大宮ノースウイング

### 物件選定のポイント

- 東京周辺都市部の中核都市
- エリア最高水準
  - ・新築
  - ・立地将来性
  - ・賃料水準
  - ・マルチテナント

### 手法

- 優良物件を厳選し入札に参加



所在地	さいたま市大宮区桜木町 1-10-15, 16
交通	JR他「大宮」駅 徒歩約5分
敷地面積	3,083.98 m <sup>2</sup>
延床面積	30,227.21 m <sup>2</sup>
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付20階建
建物用途	事務所
竣工	2004年2月20日
持分	9～20階部分の区分所有権、 一棟全体専有面積の約64%
取得価格	11,236,345,000円
取得日	2004年10月1日予定
鑑定評価	10,300,000,000円 (2004/8/5)

※ 表示はノースウイング一棟全体。他にシーノ大宮アトリウム  
(管理室)の共有持分も同時に取得。

# ポートフォリオマネジメント・物件売却

2004年7月30日付で「新宿余丁町ビル」「稲毛海岸ビル」「浜松シティビル」「京町堀センタービルディング」の売却を実行しました。

## 1. 売却の基本方針

保有不動産等の売却は、将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測、立地エリアの将来性・安定性、不動産の劣化又は陳腐化リスク及びそれに対するコスト予測、並びにポートフォリオの構成等を検討のうえ、総合的に判断します。なお、売却もしくは保有の検討は、保有するすべての不動産等について定期的を実施します。

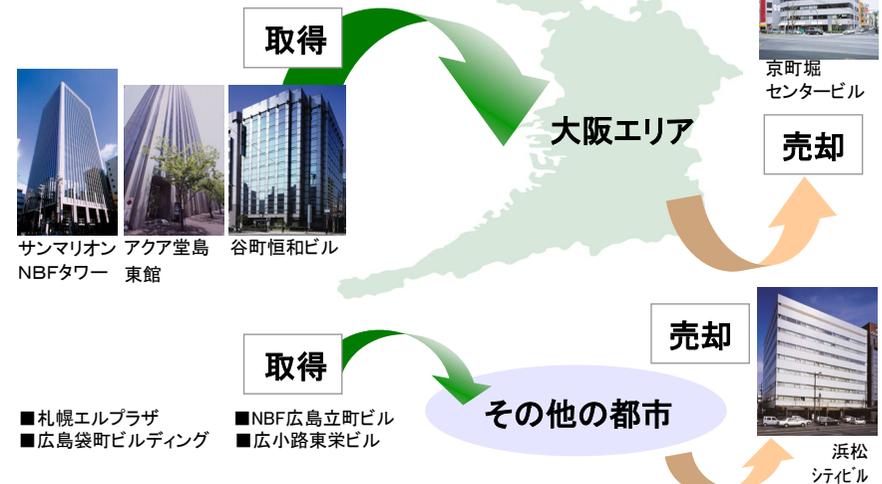
## 2. 今回の物件の売却について

個別物件ごとの将来の収支予測等と共に、中長期的に一層充実したポートフォリオの構築を図る観点から、新規物件取得等を考慮し、売却を決定しました。

### 東京都心部・東京周辺都市部



### 地方都市部



# 内部成長・オフィスマーケットとNBF

## 東京マーケット(23区)

13/14棟  
満室稼働  
(第6期末時点)

※期初稼働物件対象  
※契約済み含む



### ■トピック

一部で前期を上回る賃貸条件での成約事例。

## 地方マーケット

稼働率の横ばい

### 現状

「事務所廃止」  
「リストラ」の動き継続

### 明るい材料

「事務所新設」  
「拡大移転」  
「館内増床」が発生

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の発揮

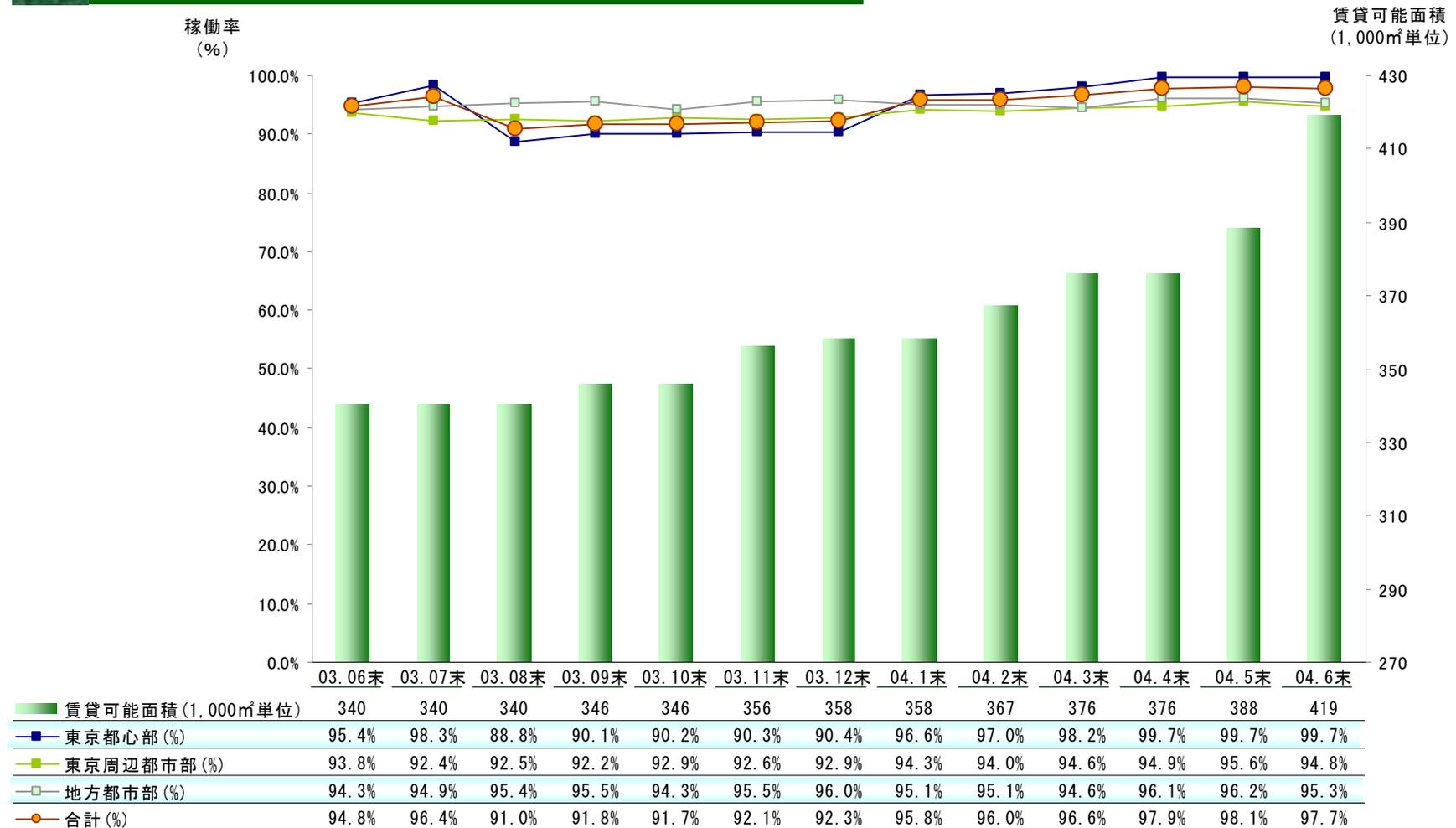
第5期末 96.0% → 第6期末 96.1%  
※第6期取得物件除く

### ■トピック

低迷する広島マーケットにおけるNBF広島立町ビル成約実績95%以上稼働内定。

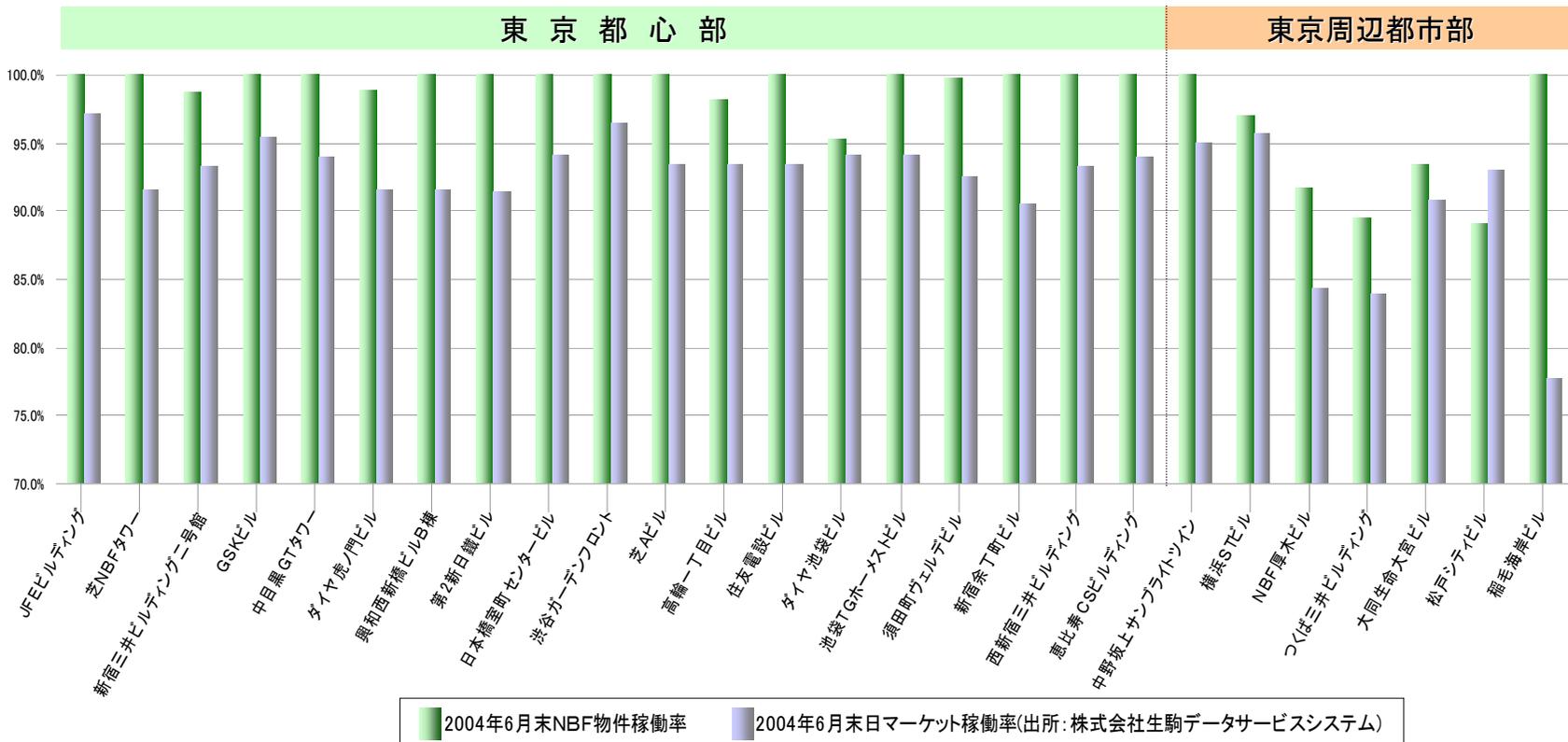
# 内部成長・高稼働率の維持

## 1 エリア別稼働率



# 内部成長・高稼働率の維持

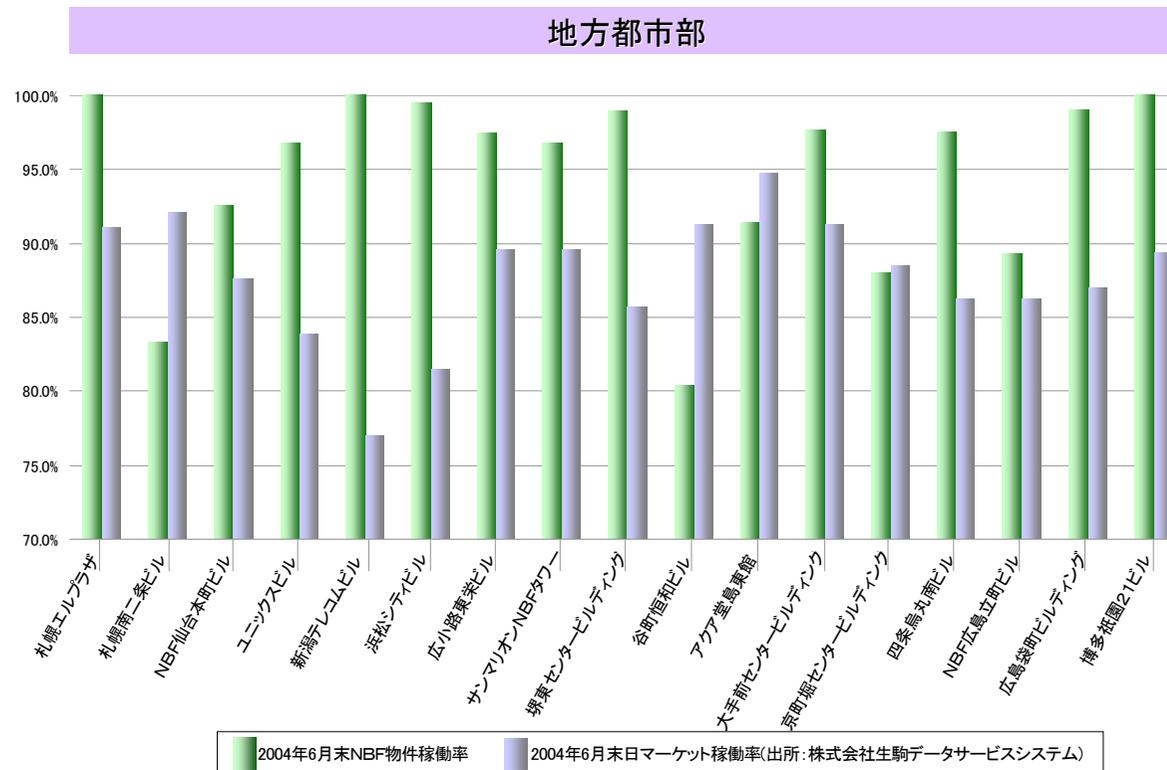
## 2 マーケット2004年6月末稼働率比較



※中目黒GTタワー、高輪一丁目ビル、新宿余丁町ビル、つくば三井ビルディング、松戸シティビル、稲毛海岸ビルについてはマーケットデータが無い場合、近傍地域のマーケットデータを参考に掲載しています。

# 内部成長・高稼働率の維持

## 2 マーケット2004年6月末稼働率比較

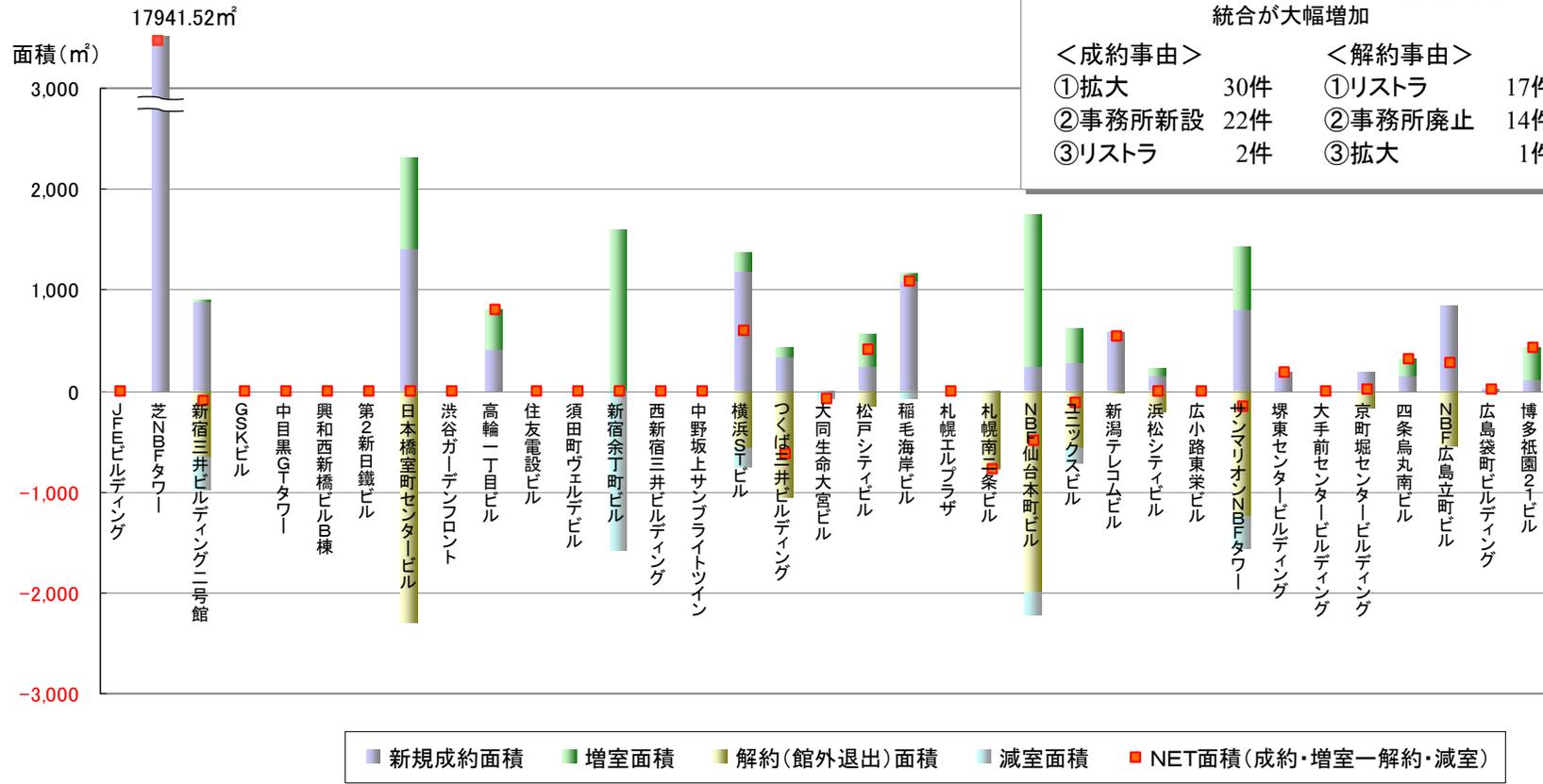


※ユニックスビルについてはマーケットデータが無いため、近傍地域のマーケットデータを参考に掲載しています。

※仙台大同生命ビルは2004年2月1日付けで「NBF仙台本町ビル」に名称変更しています。

# 内部成長・高稼働率の維持

## 3 ビル別成解約面積一覧



**参考** 成約解約事由の傾向

- 拡大・新設要因の大幅増加
- リストラ要因の減少
- その他事由では、立地、交通利便性の改善を目的とした前向きな移転・統合が大幅増加

<成約事由>		<解約事由>	
①拡大	30件	①リストラ	17件
②事務所新設	22件	②事務所廃止	14件
③リストラ	2件	③拡大	1件

※全物件合計では、2003年12月末期の面積ベースで、新規成約面積8.1%、解約(館外退出)面積3.1%となっています。

# 内部成長・テナントの状況

## 1 賃貸面積ベースの主要テナント上位10社

(04年6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	15.9%
2 グラクソ・スミスクライン(株)	GSKビル	22,702	5.5%
3 富士ゼロックス(株)	新宿三井ビルディング二号館	17,886	4.4%
	中野坂上サンブライトツイン		
	つくば三井ビルディング		
	浜松シティビル		
4 三井不動産(株)	中目黒GTタワー	15,500	3.8%
	西新宿三井ビルディング		
5 新日本製鐵(株)	第2新日鐵ビル	15,333	3.7%
6 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	2.1%
7 トランス・コスモス(株)	渋谷ガーデンフロント	8,438	2.1%
	広小路東栄ビル		
8 (株)エヌ・ティ・ティ・データ	芝Aビル	7,160	1.7%
	ダイヤ虎ノ門ビル		
9 住友電設(株)	住友電設ビル	5,978	1.5%
10 (株)NECファシリティーズ	札幌エルプラザ	5,767	1.4%
	新宿余丁町ビル		

※・・・全賃貸面積に占める賃貸面積の割合

## 4.三井不動産(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、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。

# 内部成長・賃貸借契約の安定化

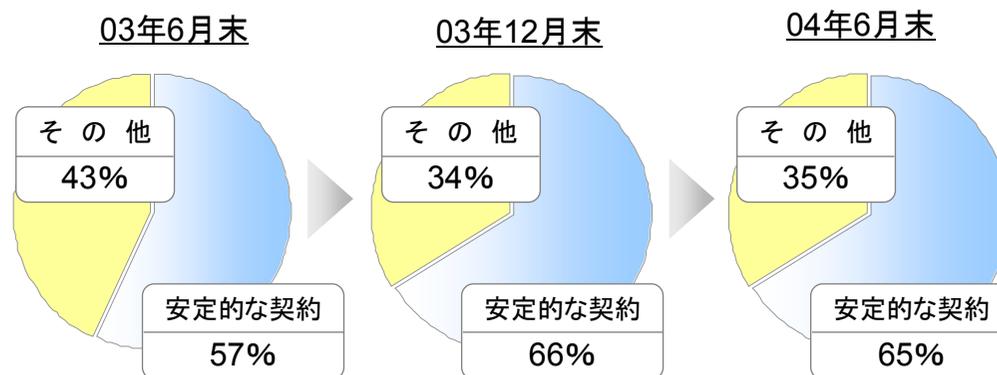
## 1 安定的な契約

### 「安定的な契約」の定義

- 定期借家契約
- 5年以上の長期契約
- 解約禁止特約付契約
- 解約時3ヶ月以上の違約金特約付契約

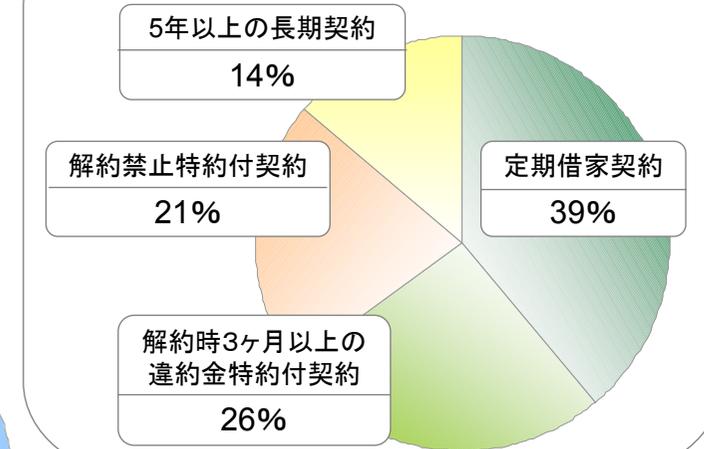
### 「安定的な契約」の比率と種別

#### ■「安定的な契約」の比率(月額賃料ベース)

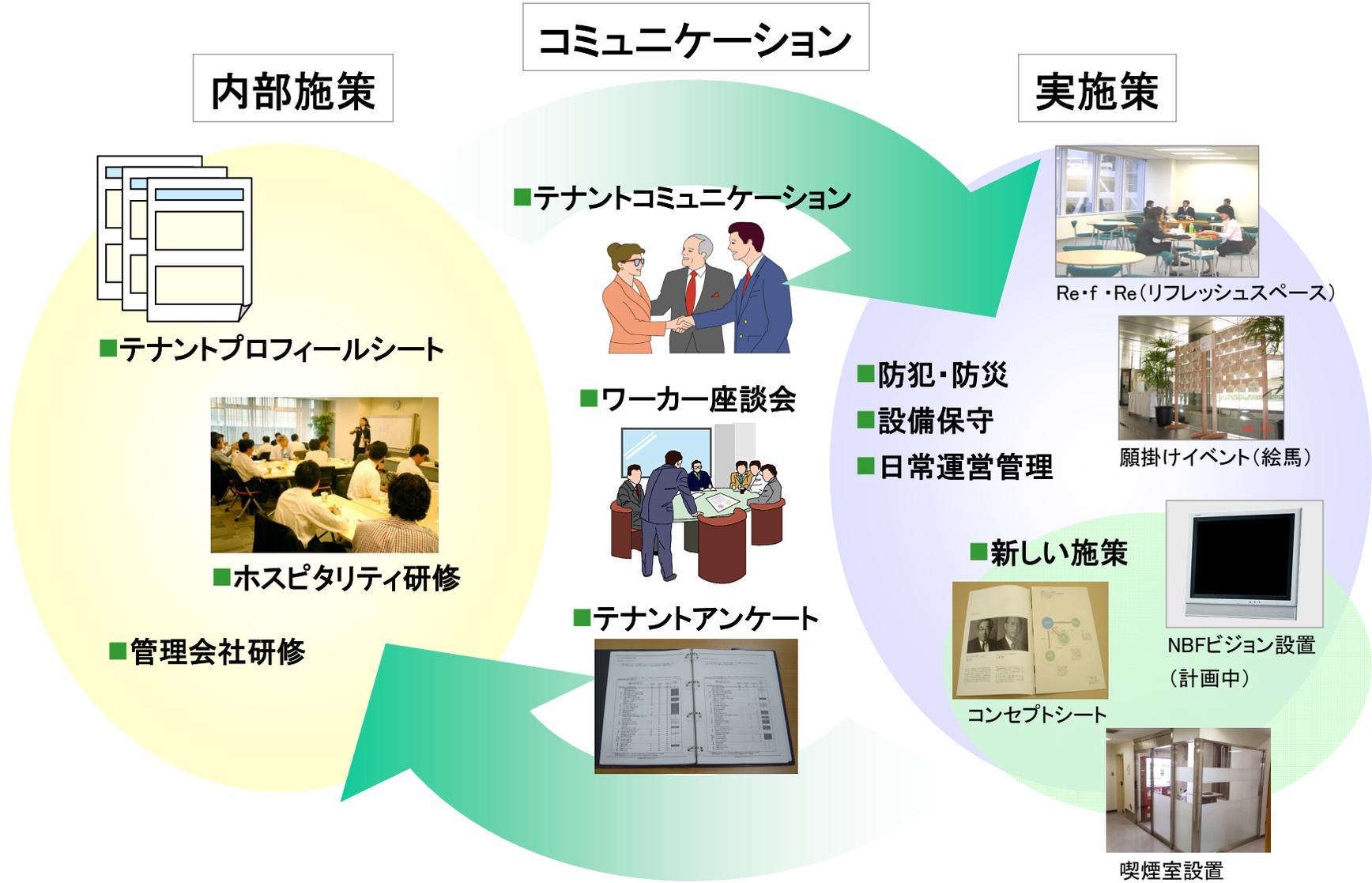


①5年以上の長期契約、②解約禁止特約付契約、③解約時3ヶ月以上の違約金特約付契約は、重複する場合がありますが、本資料においては、①→②→③の順で優先度を付け、重複を解消し掲載しています。

#### ■「安定的な契約」の種別 (04年6月末・月額賃料ベース)



# 内部成長・CS向上施策



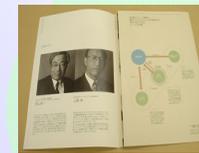
Re+f+Re(リフレッシュスペース)



願掛けイベント(絵馬)



NBFビジョン設置  
(計画中)



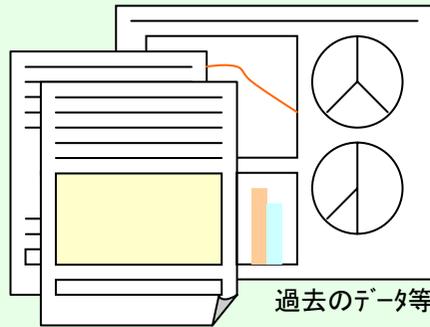
コンセプトシート



喫煙室設置

# 内部成長・新工事管理計画

## 1 三井不動産のオフィスマネジメントプラットフォームの活用



運用トラックレコード

長期修繕計画・  
修繕積立計画更新

計画に対する  
予実績対比

三井不動産のオフィスマネジメントプラットフォーム

# ファイナンス・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%を上限の目途とします。

有利子負債残高(2004年6月期末)	186,050百万円
※2004年7月末	(133,500百万円)
総資産有利子負債比率(2004年6月期末)	50.8%
※2004年7月末	(30%台に)

### 2. 長期有利子負債比率のターゲット

長期有利子負債比率について、70～80%を当面の目標とします。

2004年6月期末	65.6%
※2004年7月末	(91.4%)

### 3. 資金調達の安定性

- 返済期限の分散(24ページ参照)
- リファイナンスリスクの軽減  
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(25ページ参照)  
2004年6月期末:26社(2003年12月期末:22社)
- 調達手段の拡充  
資金調達手段の多様化の観点から投資法人債の発行に積極的に取組。  
過去、第1回債(3年、80億円)、第2回債(4年、100億円)、第3回債(15年、100億円)を発行済。  
※第1回債については、2004年5月に償還済。

### 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：A3、アウトルック：ポジティブ

<参考：平均調達コスト…2004年6月末現在>

短期借入金	0.47%
長期借入金	1.42%
投資法人債	1.37%
全体平均	1.09%
長期有利子負債の平均残存年数	5.08年

# ファイナンス・増資概要

## ポイント

- 2001年9月の上場以来、初の増資を実施
- J-REITの増資としては、過去最大規模
- 一般投資家、機関投資家ともに投資家層の拡大を実現

## オファリング概要

募集形態	投資口追加発行及びオーバーアロットメントによる売出し(国内募集)
新規発行口数	80,000口
オーバーアロットメント	4,000口(第三者割当型)
売り先指定口数	3,291口 (三井不動産2,035口、住友生命1,256口)
募集価格	759,500円(ディスカウント2.00%)
発行総額	63,798百万円 (オーバーアロットメント分を含む)
増資後の発行済投資口総数	364,700口(第三者割当を含む) (増資前280,700口)

## スケジュール

発行決議日	2004年6月18日
条件決定日	2004年7月5日
一般分募集期間	2004年7月6日～7月8日
一般分払込期日	2004年7月13日
一般分受渡期日	2004年7月14日
第三者割当分申込期間	2004年8月9日
第三者割当分払込期日	2004年8月10日

## 参考資料：マーケットコメント

出典：THOMSON DealWatch

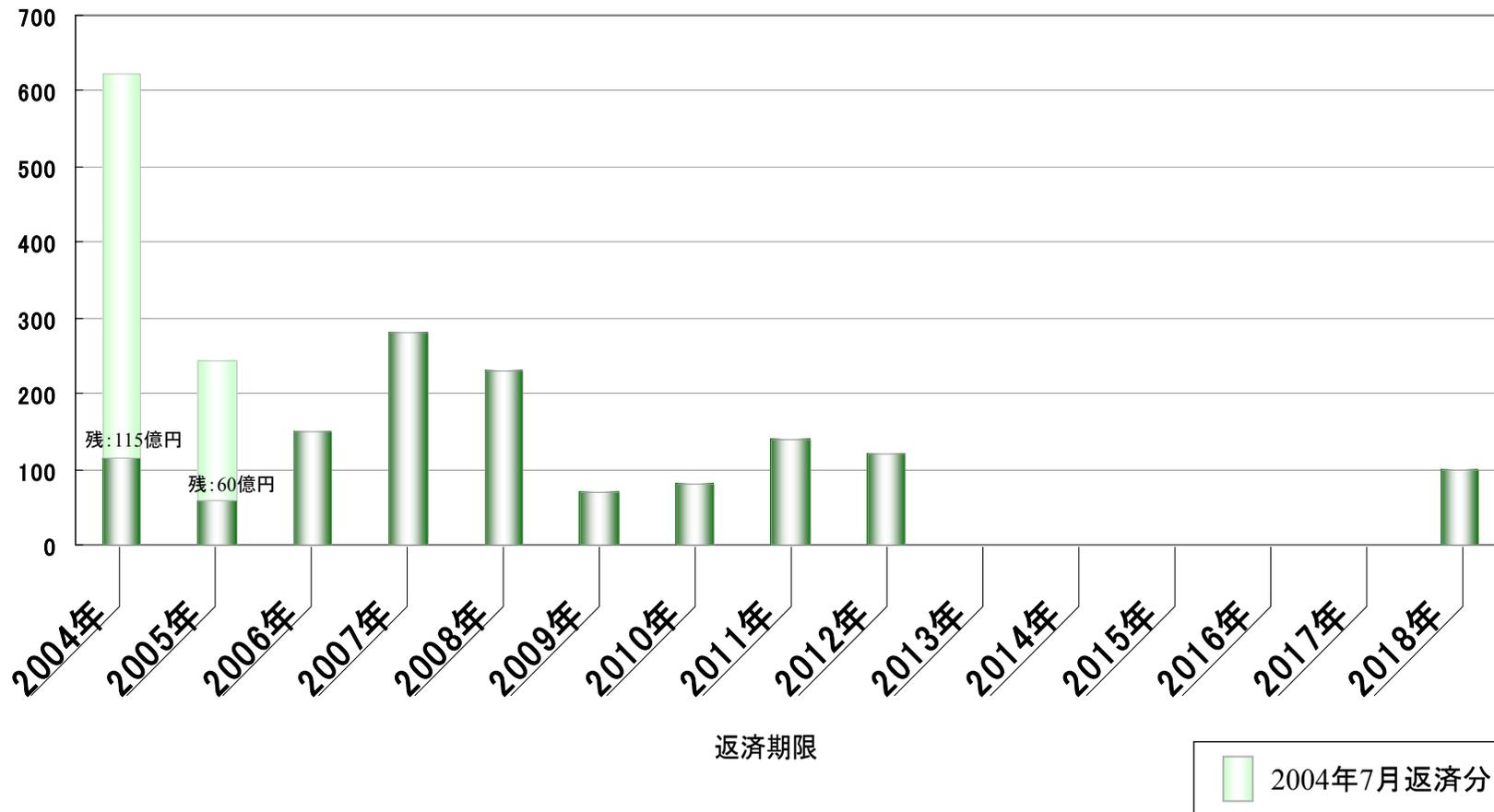
### 日本ビルファンド投資法人、旬の材料で3年振りに - DealWatch 2004.7.9 -

- 8日のJ-REIT市場では、日本ビルファンド投資法人(NBF)が実施した新投資口発行(8万口、607億6,000万円)の申し込み期間が終了した。主幹事は野村証券。募集後の発行済み投資口総数は36万700口(OA除く、時価総額：約2,739億円)。
- 2001年9月にJ-REIT第1号として上場した古参が3年ぶりに株式資本市場に回帰した。ブックビルディングでは全体で3倍の需要を集めることに。ランシュ別では75%の個人投資家ポジションに対して2倍、25%の機関投資家ポジションに対しては7倍、150件以上に達した。募集価格はディスカウント率2%の75万9,500円でプライシングされている。
- 今回の案件は既公開のJ-REITが実施するオフリング(PO)としては過去最大。NBFは上場以降、物件の購入と売却を経て約3,664億円までその資産規模を拡大してきたが、その間の物件取得資金はもっぱら借入金に依存してきた。このため有利子負債比率が50%超と高い水準が続き、決算期に近づくたびにセカンダリー・オフリングが繰り返し観測されていた。
- しかしNBFは、他の上場ファンドが順調に複数回のPOをこなしている近傍にあるなかで、目立ったファイナンスを行なわなかった。沈黙を続ける発行体に対し、「IPOにおけるミスプライシングの後遺症」(市場関係者)などという指摘も一時は少なからず聞かれた。だが、そもそもファイナンス・ニーズは物件取得の進捗度合いに因るところが大きい。実際、NBFの資産積み上げは当初の予定より遅れていた。ともかく今回の募集に際しては、「既にそういったネガティブな見方は一切ない」(投資銀行部)。何と云ってもスポンサーは三井不動産。「信用力が高く、時価総額・アセットが最大規模であることなど、J-REITとしてNBFが一番説明しやすい」(同)とも。機関投資家にとって取り組みやすいネームであることに間違いはないようだ。
- J-REIT市場全体に割高感が漂っているなかで、買い増しを検討している向きにとってPOは絶好のチャンス。募集価格が市場価格からディスカウントされて決まるため、割高感は若干薄れる。払込日の前に物件を取得することで収益率が向上。さらに当期は4物件の売却益も加わるため、1口当たり分配金も増額される。発行体、投資家の双方にとって「今がベストのオフリング・タイミングだったと言えるだろう」(不動産アナリスト)。
- NBFは開発型にも着手している。売却する物件も簿価より高く売れている。2003年問題の影響で上昇した空室率も抑えられ、稼働率は改善。「運用上にスキはなく、問題点もない」(不動産アナリスト)。2004年12月期の1口当たり分配金は1万6,400円となることが予想されており、前期(2004年6月期1万3,600円)から大きく増配に。
- 8万口の募集のうちスポンサーである三井不動産に2,035口、また住友生命へ1,256口が売先指定された。また4,000口のオーバーアロットメントが付されたが、これも全て行使されている。今回の調達資金は借入金の返済に充当される見込み。

# ファイナンス・返済期限の分散

## ■有利子負債返済期限の分散状況(2004年6月末)

金額(億円)



# ファイナンス・借入金の状況

(百万円)

借入先	前期末残高 (2003年12月末)	当期末残高 (2004年6月末)	現時点残高 (2004年7月末)	返済方法	その他		
<b>短期借入金</b>							
中央三井信託銀行	10,800	16,500	0	期限一括	無担保・無保証 ・同順位・変動金利		
東京三菱銀行	5,400	15,400	0				
農林中央金庫	3,300	9,500	0				
三井住友銀行	3,150	8,150	0				
八十二銀行	2,000	2,000	2,000				
信金中央金庫	1,000	2,000	1,000				
福岡銀行	2,000	2,000	2,000				
鹿児島銀行	500	2,000	1,000				
中国銀行	1,000	1,000	1,000				
群馬銀行	500	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				
第四銀行	-	1,000	0				
山梨中央銀行	500	500	500				
<b>小計</b>	<b>33,150</b>	<b>64,050</b>	<b>11,500</b>				
<b>長期借入金</b>							
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	19,000	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				
住友信託銀行	6,000	6,000	6,000				
三井生命保険	-	6,000	6,000				
日本生命保険	5,000	5,000	5,000				
第一生命保険	3,000	5,000	5,000				
三井住友銀行	2,000	3,000	3,000				
大同生命保険	2,000	3,000	3,000				
常陽銀行	2,000	2,000	2,000				
伊予銀行	1,000	2,000	2,000				
太陽生命保険	-	1,000	1,000				
全国共済農業協同組合連合会	-	1,000	1,000				
<b>小計</b>	<b>75,000</b>	<b>102,000</b>	<b>102,000</b>				
<b>合計</b>	<b>108,150</b>	<b>166,050</b>	<b>113,500</b>				

# 第6期(平成16年6月期)決算補足説明資料



# 1. 損益計算書

(単位:百万円)

科目	当期(第6期) 2004年1月1日～2004年6月30日		前期(第5期) 2003年7月1日～2003年12月31日		増減	
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額	前期比(%)
賃貸事業収入等	11,264	89.7%	10,476	84.1%	788	7.5%
家賃	9,953	79.3%	9,154	73.5%	799	8.7%
共益費	1,242	9.9%	1,253	10.1%	-11	-0.9%
その他の賃貸収入	68	0.5%	67	0.5%	0	1.0%
その他賃貸事業収入	1,193	9.5%	1,977	15.9%	-783	-39.6%
駐車場使用料	298	2.4%	284	2.3%	14	5.0%
施設使用料	62	0.5%	59	0.5%	2	4.5%
付帯収益	708	5.6%	683	5.5%	24	3.6%
解約金	116	0.9%	938	7.5%	-821	-87.6%
雑収益	7	0.1%	11	0.1%	-3	-33.5%
不動産等売却益	96	0.8%	0	0.0%	96	0.8%
不動産等売却益	96	0.8%	0	0.0%	96	0.8%
賃貸事業収入及び不動産等売却益 合計	12,554	100.0%	12,453	100.0%	101	0.8%
営業利益	5,162	41.1%	4,989	40.1%	173	3.5%
公租公課	1,192	9.5%	1,096	8.8%	95	8.8%
諸経費	2,954	23.5%	3,391	27.2%	-437	-12.9%
賃貸事業費用	6,775	54.0%	6,891	55.3%	-116	-1.7%
水道光熱費	821	6.5%	842	6.8%	-21	-2.5%
建物管理委託費	1,000	8.0%	1,011	8.1%	-10	-1.1%
オフィスマネジメントフィー	568	4.5%	566	4.5%	1	0.3%
修繕費	318	2.5%	647	5.2%	-329	-50.8%
借地借家料	83	0.7%	85	0.7%	-1	-2.2%
保険料・信託報酬	102	0.8%	100	0.8%	2	2.1%
その他諸経費	59	0.5%	137	1.1%	-77	-56.4%
減価償却費	2,627	20.9%	2,402	19.3%	225	9.4%
賃貸事業費用 合計	6,775	54.0%	6,891	55.3%	-116	-1.7%
賃貸事業利益及び不動産等売却益 合計	5,779	46.0%	5,561	44.7%	217	3.9%
資産運用報酬	443	3.5%	437	3.5%	5	1.2%
販売費及び一般管理費	173	1.4%	134	1.1%	38	28.4%
営業外損益	-899	-7.2%	-895	-7.2%	-4	0.5%
営業外収益	13	0.1%	1	0.0%	12	948.6%
営業外費用	913	7.3%	896	7.2%	16	1.9%
支払利息	712	5.7%	616	5.0%	96	15.6%
投資法人債利息	158	1.3%	165	1.3%	-7	-4.4%
投資法人債発行費償却	21	0.2%	26	0.2%	-5	-21.1%
その他の営業外費用	21	0.2%	87	0.7%	-66	-75.8%
経常利益	4,263	34.0%	4,094	32.9%	169	4.1%
税引前当期純利益	4,263	34.0%	4,094	32.9%	169	4.1%
法人税、住民税及び事業税	0	0.0%	0	0.0%	0	-38.5%
法人税等調整額	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
当期純利益	4,262	34.0%	4,093	32.9%	169	4.1%

(注)金額については、百万円未満切り捨て

## 1 賃貸事業収入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5期までの取得33物件に加え、新規に10物件を取得したことにより、12,554百万円となり、期末保有物件は43物件となりました。

### b 新規取得物件一覧

渋谷ガーデンフロント(売買価格8,700百万円) \*ダイヤ虎ノ門ビル(売買価格13,337百万円)  
 広小路東栄ビル(売買価格5,406百万円) \*ダイヤ池袋ビル(売買価格4,695百万円)  
 池袋TGホームストビル(売買価格4,428百万円) \*谷町恒和ビル(売買価格1,944百万円)  
 恵比寿CSビルディング(売買価格1,000百万円) \*アクア堂島東館(売買価格1,914百万円)  
 NBF厚木ビル(売買価格2,300百万円)  
 芝Aビル(売買価格6,770百万円) \*物件については7月1日よりの収益計上となります。

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による増加があり、全体では、788百万円の増収となりました。

d 解約金は、前期は芝NBFタワーにおいて863百万円の計上等がありましたが、116百万円の計上があり、全体では821百万円の減収となりました。

e 新宿余丁町ビル敷地の一部収用に伴う土地売却益を、96百万円計上しています。

f 期末稼働率は97.7%で前期比(前期末92.3%)5.4ポイントアップとなりました。期中平均稼働率は97.0%で前期比(前期92.6%)4.4ポイントアップとなりました。

## 2 賃貸事業利益及び不動産等売却益

a 前期取得物件の通期稼働及び新規取得物件の稼働に加え、収用に伴う売却益が計上された結果、前期比217百万円増の5,779百万円となりました。

b 前期には芝NBFタワーのリニューアル工事に伴い、修繕費及び除却費用(営業外費用)が計上されておりました。

## 3 当期純利益

a 上記、収入の増加及び費用の減少に伴い、当期純利益は、前期比169百万円増の4,262百万円となりました。

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	34,771 百万円	0.50%	29,318 百万円	0.51%
長期借入金	87,264 百万円	1.43%	74,511 百万円	1.44%
投資法人債	26,198 百万円	1.21%	28,000 百万円	1.17%
合計	148,233 百万円	1.17%	131,829 百万円	1.18%

(参考)損益前年同期比較(対第4期、27棟ベース)

(単位:百万円)

	当期(第6期)		前々期(第4期)		増減		
	2004年1月1日～2004年6月30日		2003年1月1日～2003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	9,085	91.0%	9,463	90.3%	-377	-4.0%
	家賃	8,050	80.6%	8,284	79.0%	-233	-2.8%
	共益費	968	9.7%	1,114	10.6%	-145	-13.1%
	その他の賃貸収入	66	0.7%	64	0.6%	1	3.0%
	その他賃貸事業収入	898	9.0%	1,020	9.7%	-122	-12.0%
	駐車場使用料	225	2.3%	237	2.3%	-11	-5.0%
	施設使用料	57	0.6%	59	0.6%	-1	-2.4%
	付帯収益	521	5.2%	494	4.7%	27	5.5%
	解約金	86	0.9%	212	2.0%	-126	-59.4%
	雑収益	6	0.1%	16	0.2%	-9	-59.5%
	賃貸事業収入 合計	9,984	100.0%	10,484	100.0%	-499	-4.8%
賃貸事業費用	公租公課	1,013	10.2%	1,021	9.7%	-7	-0.7%
	諸経費	2,275	22.8%	2,485	23.7%	-210	-8.5%
	水道光熱費	639	6.4%	605	5.8%	33	5.6%
	建物管理委託費	735	7.4%	790	7.5%	-54	-6.9%
	オフィスマネジメントフィー	482	4.8%	561	5.4%	-79	-14.1%
	修繕費	280	2.8%	373	3.6%	-92	-24.8%
	借地借家料	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
	保険料・信託報酬	89	0.9%	91	0.9%	-1	-2.0%
	その他諸経費	47	0.5%	62	0.6%	-15	-24.7%
	減価償却費	1,893	19.0%	1,922	18.3%	-29	-1.5%
	賃貸事業費用 合計	5,182	51.9%	5,429	51.8%	-247	-4.5%
	賃貸事業利益	4,801	48.1%	5,054	48.2%	-252	-5.0%

(注)金額については、百万円未満切り捨て

前提条件

第3期末保有の28棟から、芝NBFタワーを除いた27棟ベースで、第6期(H16/6月期)と第4期(H15/6月期)の比較を行っております。

(参考)損益前期比較(対第5期、28棟ベース)

(単位:百万円)

	当期(第6期)		前期(第5期)		増減		
	2004年1月1日～2004年6月30日		2003年7月1日～2003年12月31日		金額	前期比(%)	
	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	9,666	90.6%	9,862	90.3%	-195	-2.0%
	家賃	8,502	79.7%	8,630	79.0%	-127	-1.5%
	共益費	1,097	10.3%	1,164	10.7%	-67	-5.8%
	その他の賃貸収入	66	0.6%	67	0.6%	0	-1.0%
	その他賃貸事業収入	1,001	9.4%	1,056	9.7%	-55	-5.2%
	駐車場使用料	248	2.3%	261	2.4%	-13	-5.0%
	施設使用料	57	0.5%	57	0.5%	0	0.3%
	付帯収益	573	5.4%	651	6.0%	-77	-11.9%
	解約金	114	1.1%	75	0.7%	39	52.7%
	雑収益	7	0.1%	11	0.1%	-4	-36.7%
賃貸事業収入 合計	10,667	100.0%	10,918	100.0%	-250	-2.3%	
賃貸事業費用	公租公課	1,072	10.1%	1,019	9.3%	53	5.2%
	諸経費	2,417	22.7%	2,733	25.0%	-315	-11.5%
	水道光熱費	690	6.5%	785	7.2%	-94	-12.0%
	建物管理委託費	812	7.6%	909	8.3%	-96	-10.6%
	オフィスマネジメントフィー	485	4.6%	495	4.5%	-10	-2.1%
	修繕費	280	2.6%	385	3.5%	-104	-27.1%
	借地借家料	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
	保険料・信託報酬	92	0.9%	94	0.9%	-2	-2.2%
	その他諸経費	54	0.5%	63	0.6%	-8	-13.6%
	減価償却費	2,059	19.3%	2,048	18.8%	11	0.6%
賃貸事業費用 合計	5,550	52.0%	5,801	53.1%	-250	-4.3%	
賃貸事業利益	5,117	48.0%	5,117	46.9%	0	0.0%	

(注)金額については、百万円未満切り捨て

前提条件

第4期末保有の29棟から、芝NBFタワーを除いた28棟ベースで、第6期(H16/6月期)と第5期(H15/12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6期) 2004年1月1日～2004年6月30日		前期(第5期) 2003年7月1日～2003年12月31日	
	金額	単位	金額	単位
当期末処分利益	4,262,515	千円	4,093,179	千円
分配金の額	4,262,429	千円	4,093,167	千円
(投資口1口当たり分配金の額)	15,185	円	14,582	円
次期繰越利益	85	千円	11	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、15,185円となりました(前期比 603円増)。

## 3. 業績予想との比較

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	12,554	4,263	4,262	15,185	—
予想値	12,011	3,817	3,817	13,600	—
差異	543	446	445	1,585	—
差異(%)	4.5%	11.7%	11.7%	11.7%	—

### 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、既保有物件の稼働率が上昇したことの他、予測値には含まれていなかった広小路東栄ビル、池袋TGホームストビル、恵比寿CSビルディング、NBF厚木ビル及び芝Aビルの取得等があり543百万円上回りました。

#### 当期純利益

当期純利益につきましては、上記収益の増加等により、当期純利益は4,262百万円と予想値を445百万円上回りました。

#### 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	33,102	9.0%	30,753	9.8%	2,348	7.6%
現金及び預金	32,160	8.8%	30,417	9.7%	1,742	5.7%
その他の流動資産	942	0.3%	335	0.1%	606	180.7%
固定資産	333,034	90.9%	283,523	90.2%	49,510	17.5%
有形固定資産	314,974	86.0%	265,518	84.5%	49,456	18.6%
不動産	64,912	17.7%	40,693	12.9%	24,219	59.5%
建物等	30,763	8.4%	21,469	6.8%	9,293	43.3%
土地	34,149	9.3%	19,223	6.1%	14,925	77.6%
信託不動産	250,062	68.3%	224,824	71.5%	25,237	11.2%
建物等	78,611	21.5%	73,143	23.3%	5,468	7.5%
土地	171,450	46.8%	151,680	48.3%	19,769	13.0%
無形固定資産	16,839	4.6%	16,814	5.3%	25	0.2%
信託借地権	16,763	4.6%	16,763	5.3%	0	0.0%
その他の無形固定資産	75	0.0%	50	0.0%	25	50.2%
投資その他の資産	1,219	0.3%	1,191	0.4%	28	2.4%
差入敷金保証金	303	0.1%	310	0.1%	-7	-2.4%
その他の投資その他の資産	916	0.3%	880	0.3%	35	4.1%
繰延資産	63	0.0%	84	0.0%	-21	-25.0%
投資法人債発行費	63	0.0%	84	0.0%	-21	-25.0%
資産の部合計	366,200	100.0%	314,361	100.0%	51,838	16.5%

##### (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	69,124	18.9%	47,607	15.1%	21,516	45.2%
未払金等	2,011	0.5%	4,406	1.4%	-2,395	-54.4%
前受金	2,610	0.7%	1,830	0.6%	780	42.7%
短期借入金	64,050	17.5%	33,150	10.5%	30,900	93.2%
一年以内償還予定投資法人債	0	0.0%	8,000	2.5%	-8,000	-100.0%
その他の流動負債	452	0.1%	221	0.1%	231	104.7%
固定負債	143,914	39.3%	113,761	36.2%	30,152	26.5%
預り敷金保証金	21,878	6.0%	18,729	6.0%	3,148	16.8%
投資法人債	20,000	5.5%	20,000	6.4%	0	0.0%
長期借入金	102,000	27.9%	75,000	23.9%	27,000	36.0%
その他の固定負債	36	0.0%	31	0.0%	4	13.7%
負債の部合計	213,038	58.2%	161,369	51.3%	51,669	32.0%

出資総額	148,899	40.7%	148,899	47.4%	0	0.0%
剰余金	4,262	1.2%	4,093	1.3%	169	4.1%
出資の部合計	153,161	41.8%	152,992	48.7%	169	0.1%
負債及び出資の部合計	366,200	100.0%	314,361	100.0%	51,838	16.5%

(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	6,906	7,228	-322
うち預り敷金相当額	2,888	1,379	1,509
うち修繕積立金相当額	1,467	1,992	-525
その他	2,550	3,856	-1,306
信託銀行名義預金	25,254	23,189	2,065
うち預り敷金相当額(差入敷金相当額を除く)	18,696	17,049	1,647
うち修繕積立金相当額	179	156	23
その他	6,377	5,982	395

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	265,518	52,080	2,623	314,974
不動産	40,693	24,772	553	64,912
建物等	21,469	9,847	553	30,763
土地	19,223	14,926	-	34,149
信託不動産	224,824	27,308	2,070	250,062
建物等	73,143	7,538	2,070	78,611
土地	151,680	19,770	-	171,450
無形固定資産	16,814	29	4	16,839
信託借地権	16,763	0	-	16,763
その他無形固定資産	50	29	4	75
(有形・無形固定資産合計)	282,332	52,110	2,628	331,813
投資その他の資産	53	-3	-	50
長期前払費用(但し、投資法人債関係除く)	53	-3	-	50
物件帳簿価額合計(但し、建設仮勘定含)	282,385	52,107	2,628	331,863

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	858	811	47

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	186,050	136,150	49,900	
総資産有利子負債比率	期末有利子負債 期末総資産	50.8%	43.3%	7.5
長期有利子負債比率	長期有利子負債 有利子負債	65.6%	69.8%	-4.2
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	64,050	0.47%	0.51%	
長期借入金	102,000	1.42%	1.44%	
投資法人債	20,000	1.37%	1.18%	
合計	186,050	1.09%	1.16%	

## 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	5,181		9,017	
税引前当期純利益		4,263		4,094
減価償却費		2,627		2,402
その他		▲ 1,709		2,521
II 投資活動によるキャッシュフロー	▲ 49,250		▲ 14,936	
固定資産の取得による支出		▲ 52,366		▲ 12,249
預り敷金保証金の収入・支出		3,148		▲ 2,638
差入敷金保証金の収入・支出		7		19
その他		▲ 39		▲ 66
III 財務活動によるキャッシュフロー	45,811		2,887	
短期借入金の借入・返済		30,900		6,200
長期借入金の借入・返済		27,000		1,000
投資法人償還による支出		▲ 8,000		—
分配金の支払額		▲ 4,088		▲ 4,312
IV 現金及び現金同等物の増減	1,742		▲ 3,030	
V 現金及び現金同等物の期首残高	30,417		33,448	
VI 現金及び現金同等物の期末残高	32,160		30,417	

(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					
	2004年6月期		2003年12月期		増減	
	口数	比率	口数	比率	口数	前期比
個人・その他	33,701	12.0%	37,630	13.4%	-3,929	-10.4%
政府・地方公共団体	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
金融機関	154,170	54.9%	148,611	52.9%	5,559	3.7%
銀行・信託銀行	98,245	35.0%	97,869	34.9%	376	0.4%
都市銀行	2,379	0.8%	3,688	1.3%	-1,309	-35.5%
地方銀行	68,155	24.3%	68,530	24.4%	-375	-0.5%
信託銀行	27,711	9.9%	25,651	9.1%	2,060	8.0%
生命保険会社	31,507	11.2%	27,279	9.7%	4,228	15.5%
損害保険会社	13,435	4.8%	12,787	4.6%	648	5.1%
その他金融	10,983	3.9%	10,676	3.8%	307	2.9%
信用金庫	8,615	3.1%	8,610	3.1%	5	0.1%
その他	2,368	0.8%	2,066	0.7%	302	14.6%
その他国内法人	47,520	16.9%	48,802	17.4%	-1,282	-2.6%
一般法人	43,451	15.5%	44,028	15.7%	-577	-1.3%
その他法人	4,069	1.4%	4,774	1.7%	-705	-14.8%
外国人	32,385	11.5%	33,133	11.8%	-748	-2.3%
外国個人	8	0.0%	15	0.0%	-7	-46.7%
外国法人	32,377	11.5%	33,118	11.8%	-741	-2.2%
証券会社	12,917	4.6%	12,508	4.5%	409	3.3%
保管振替機構名義投資口	7	0.0%	16	0.0%	-9	-56.3%
合計	280,700	100.0%	280,700	100.0%	0	0.0%

所有者区分	投資主数・比率					
	2004年6月期		2003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	11,342	94.4%	12,130	94.9%	-788	-6.5%
政府・地方公共団体	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
金融機関	154	1.3%	140	1.1%	14	10.0%
銀行・信託銀行	72	0.6%	62	0.5%	10	16.1%
都市銀行	2	0.0%	2	0.0%	0	0.0%
地方銀行	57	0.5%	48	0.4%	9	18.8%
信託銀行	13	0.1%	12	0.1%	1	8.3%
生命保険会社	8	0.1%	10	0.1%	-2	-20.0%
損害保険会社	9	0.1%	8	0.1%	1	12.5%
その他金融	65	0.5%	60	0.5%	5	8.3%
信用金庫	53	0.4%	49	0.4%	4	8.2%
その他	12	0.1%	11	0.1%	1	9.1%
その他国内法人	334	2.8%	363	2.8%	-29	-8.0%
一般法人	289	2.4%	309	2.4%	-20	-6.5%
その他法人	45	0.4%	54	0.4%	-9	-16.7%
外国人	170	1.4%	134	1.0%	36	26.9%
外国個人	2	0.0%	4	0.0%	-2	-50.0%
外国法人	168	1.4%	130	1.0%	38	29.2%
証券会社	10	0.1%	9	0.1%	1	11.1%
保管振替機構名義投資口	1	0.0%	1	0.0%	0	0.0%
合計	12,011	100.0%	12,777	100.0%	-766	-6.0%

### (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
三井不動産(株)	16,200	16,200
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)(信託口)	11,867	14,454
(株)オービックビジネスコンサルタント	10,669	11,000
野村證券(株)	10,187	11,502
住友生命保険(相)	10,000	10,000
(株)中国銀行	8,385	6,712
ステート・ストリート・バンク・アンド・トラスト・カンパニー	6,945	334
資産管理サービス信託銀行(株)	6,842	1,892
明治安田生命保険(相)	6,712	6,712
(株)あおぞら銀行	6,177	6,630

\* 明治安田生命保険(相)の前期末所有口数は、旧安田生命保険(相)所有口数です。

#### 新投資口の発行

(1)一般募集による投資口の発行		(2)第三者割当による投資口の発行	
発行新投資口数	80,000口	発行新投資口数	4,000口
発行価格	1口につき759,500円	発行価額	1口につき735,475円
発行価格の総額	60,760,000,000円	発行価額の総額	2,941,900,000円
発行価額	1口につき735,475円	割当先	野村證券株式会社
発行価額の総額	58,838,000,000円	払込期日	平成16年8月10日
払込期日	平成16年7月13日		

## 7. テナント状況

テナント上位10社 (2004年6月30日現在)

テナント名	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	比率※
1 JFEスチール株式会社	65,280	15.9%
2 グラクソ・スミスクライン株式会社	22,702	5.5%
3 富士ゼロックス株式会社	17,886	4.4%
(注1) 4 三井不動産株式会社	15,500	3.8%
5 新日本製鐵株式会社	15,333	3.7%
6 エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ株式会社	8,493	2.1%
7 トランス・コスモス株式会社	8,438	2.1%
8 株式会社エヌ・ティ・ティ・データ	7,160	1.7%
9 住友電設株式会社	5,978	1.5%
10 株式会社NECファシリティーズ	5,767	1.4%

※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、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料率の金額を控除したものととなります。

## 8. 営業成績及び財産の状況の推移

期 決算年月		第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
		2002年6月期	2002年12月期	2003年6月期	2003年12月期	2004年6月期
営業収益	百万円	11,259	11,845	12,238	12,453	12,554
賃貸NOI	百万円	7,583	7,886	8,056	7,964	8,310
営業利益 (a)	百万円	5,007	5,189	5,043	4,989	5,162
経常利益 (b)	百万円	4,493	4,563	4,314	4,094	4,263
当期純利益 (c)	百万円	4,492	4,562	4,313	4,093	4,262
分配総額 (d)	百万円	4,492	4,562	4,313	4,093	4,262
当期減価償却費	百万円	1,946	2,072	2,365	2,402	2,627
当期資本的支出額	百万円	454	368	1,166	2,313	458
総資産額(期初) (e)	百万円	256,847	278,975	290,725	307,688	314,361
純資産額(期初) (f)	百万円	154,239	153,391	153,461	153,212	152,992
総資産額(期末) (g)	百万円	278,975	290,725	307,688	314,361	366,200
純資産額(期末) (h)	百万円	153,391	153,461	153,212	152,992	153,161
出資総額(期末)	百万円	148,899	148,899	148,899	148,899	148,899
発行済投資口数(期末) (i)	口	280,700	280,700	280,700	280,700	280,700
1口当たり純資産額 (h)/(i)	円	546,459	546,709	545,823	545,038	545,641
1口当たり分配金 (d)/(i)	円	16,003	16,253	15,367	14,582	15,185
(うち1口当たり利益分配金) (d)/(i)	円	16,003	16,253	15,367	14,582	15,185
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	—	—	—	—	—
1口当たりFFO	円	22,938	23,635	23,794	23,140	24,203
総資産経常利益率 (b)/((e)+(g))÷2	%	1.68(3.35)	1.60(3.20)	1.44(2.88)	1.31(2.63)	1.25(2.51)
自己資本当期純利益率 (c)/((f)+(h))÷2	%	2.92(5.84)	2.97(5.95)	2.81(5.63)	2.67(5.35)	2.78(5.57)
総資産有利子負債比率(期末)	%	36.0	38.0	41.9	43.3	50.8
投資物件数(期末)	件	26	28	29	33	43
テナント数(期末)	件	448	441	446	511	629
総賃貸可能面積(期末)	m <sup>2</sup>	303,486	322,344	340,496	358,940	419,511
稼働率(期末)	%	97.4	95.0	94.8	92.3	97.7
開示評価額(鑑定価格)	百万円	249,632	258,059	266,915	279,545	334,920

(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。

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7期業績予想

(単位:百万円)

		第7期 (2004年7-12月)				第8期(参考数値) (2005年1-6月)		
		第6期末保有 39棟	売却 4棟	第7期以降取得契 約物件(注)	45棟 合計	第6期末保有 39棟	第7期以降取得契 約物件(注)	42棟 合計
経常 利益	賃貸事業収入	12,727	58	335	13,120	12,621	661	13,283
	その他賃貸事業収入	1,323	950	14	2,288	1,227	17	1,244
	賃貸事業収入 合計	14,051	1,008	349	15,409	13,848	678	14,527
	公租公課	1,167	6	0	1,174	1,371	52	1,423
	諸経費	3,506	24	78	3,610	3,143	145	3,288
	水道光熱費	1,011	10	11	1,033	930	14	945
	建物管理委託費	1,146	8	39	1,193	1,080	78	1,159
	オフィスマネジメントフィー	627	2	17	646	630	32	663
	修繕費	491	1	4	496	276	8	284
	保険料・信託報酬	122	0	4	127	123	7	131
	借地借家料・その他諸経費	108	0	2	111	101	4	106
	減価償却費	2,630	13	95	2,740	2,618	172	2,791
	賃貸事業費用 合計	7,305	44	174	7,524	7,133	370	7,504
	賃貸事業利益	6,745	963	175	7,884	6,715	308	7,023
	資産運用報酬				543			524
	販売費及び一般管理費				201			240
	営業利益				7,139			6,258
営業外収益				0			0	
営業外費用				1,158			1,060	
営業外損益				-1,158			-1,060	
経常利益				5,981			5,197	
税引前当期純利益				5,981			5,197	
法人税、住民税及び事業税								
当期純利益				5,981			5,197	
一口当たり分配金(円)				16,400			14,250	
一口当たり利益超過分配金(円)				-			-	

(注) 1. 第7期以降取得契約物件とは、2004年7月1日取得のALLIANCE及び2004年10月1日取得予定のシーノ大宮(区分所有)及び2005年3月28日取得予定の東銀座スクエア(仮称)の3物件となります。

## 前提条件

### 共通

・物件の追加取得は見込んでおりません。  
(2004年6月30日時点で保有している43棟に、  
2004年7月1日付のALLIANCE取得に伴う収益、  
2004年10月1日付のシーノ大宮(区分所有)取得に伴う収益、  
2005年3月28日付の東銀座スクエア(仮称)取得に伴う収益、  
2004年7月30日付の4棟売却に伴う売却益及び収益の減少  
を見込んでおります。)

・投資口数は、2004年7月及び8月に発行した84,000口を加えた、364,700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7期

・第7期の平均空室率は2.9%で見込んでいます。

・4棟売却に伴う売却益及び収益減を見込んでおります。  
(新宿余丁町ビル、稲毛海岸ビル、浜松シティビル、京町堀センタービル)

・新投資口発行費を見込んでおります。

### 第8期

・第8期の平均空室率は3.2%で見込んでいます。

・4物件売却に伴い、42棟ベースの業績予想となっております。

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。

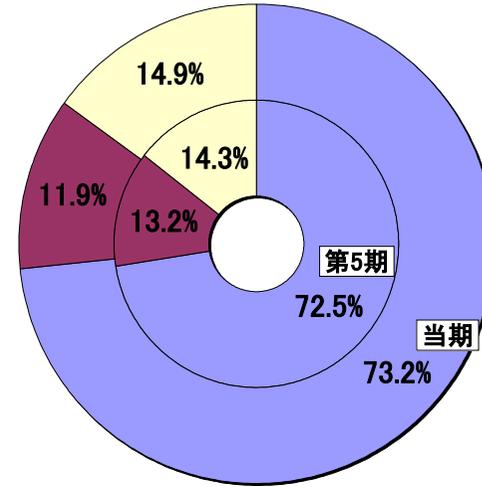
10. エリア別物件価格一覧表

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	売買価格	投資比率	第2期末簿価	投資比率	第3期末簿価	投資比率	第4期末簿価	投資比率	第5期末簿価	投資比率	当期末簿価	投資比率
東京都市部	第1期	JFEビルディング	74,131	22.1%	73,425	30.0%	73,122	28.4%	72,820	26.7%	72,528	25.7%	72,237	21.8%
		芝NBFタワー	32,000	9.5%	32,094	13.1%	31,815	12.4%	32,244	11.8%	33,688	11.9%	33,373	10.1%
		GSKビル	15,616	4.6%	15,332	6.3%	15,196	5.9%	15,064	5.5%	14,938	5.3%	14,813	4.5%
		新橋三井ビルディングニ号館	16,285	4.8%	16,117	6.6%	16,036	6.2%	15,943	5.9%	15,865	5.6%	15,768	4.8%
		興和西新橋ビルB棟	13,217	3.9%	13,034	5.3%	12,951	5.0%	12,876	4.7%	12,800	4.5%	12,720	3.8%
		高輪一丁目ビル	6,667	2.0%	6,567	2.7%	6,531	2.5%	6,484	2.4%	6,437	2.3%	6,401	1.9%
		日本橋壹町センタービル	9,945	3.0%	9,897	4.0%	9,888	3.8%	9,854	3.6%	9,865	3.5%	9,902	3.0%
		住友電設ビル	5,365	1.6%	5,230	2.1%	5,167	2.0%	5,317	2.0%	5,267	1.9%	5,214	1.6%
		新宿余丁町ビル	2,348	0.7%	2,310	0.9%	2,299	0.9%	2,279	0.8%	2,262	0.8%	1,981	0.6%
	東京都市部9棟計	175,574	52.2%	174,006	71.1%	173,005	67.2%	172,882	63.5%	173,649	61.5%	172,408	52.0%	
	第3期	第2新日鐵ビル	12,614	3.8%	—	—	12,862	5.0%	12,863	4.7%	12,743	4.5%	12,620	3.8%
		西新宿三井ビルディング	1,603	0.5%	—	—	1,673	0.6%	1,692	0.6%	1,677	0.6%	1,662	0.5%
		東京都市部11棟計	189,792	56.5%	—	—	187,540	72.8%	187,437	68.8%	188,069	66.6%	186,690	56.3%
	第4期	中目黒GTタワー(注2)	14,056	4.2%	—	—	—	—	13,839	5.1%	14,063	5.0%	13,898	4.2%
		東京都市部12棟計	203,849	60.6%	—	—	—	—	201,275	73.9%	202,132	71.6%	200,588	60.4%
	第5期	須田町ヴェルデビル	2,380	0.7%	—	—	—	—	—	—	2,457	0.9%	2,447	0.7%
		東京都市部13棟計	206,229	61.3%	—	—	—	—	—	—	204,589	72.5%	203,035	61.2%
	第6期	ダイヤ虎ノ門ビル	13,337	4.0%	—	—	—	—	—	—	—	—	13,872	4.2%
		渋谷ガーデンフロント	8,700	2.6%	—	—	—	—	—	—	—	—	8,757	2.6%
芝Aビル		6,770	2.0%	—	—	—	—	—	—	—	—	6,862	2.1%	
ダイヤ池袋ビル		4,695	1.4%	—	—	—	—	—	—	—	—	4,865	1.5%	
池袋TGホームズビル		4,428	1.3%	—	—	—	—	—	—	—	—	4,502	1.4%	
恵比寿CSビルディング		1,000	0.3%	—	—	—	—	—	—	—	—	1,050	0.3%	
東京都市部16棟計	245,158	72.0%	—	—	—	—	—	—	—	—	242,942	73.2%		
東京周辺都市部	第1期	横浜STビル	13,529	4.0%	13,519	5.5%	13,396	5.2%	13,291	4.9%	13,187	4.7%	13,119	4.0%
		つくば三井ビルディング(注1)	8,876	2.6%	6,626	2.7%	6,519	2.5%	8,462	3.1%	8,480	3.0%	8,353	2.5%
		大同生命大宮ビル	2,361	0.7%	2,325	1.0%	2,313	0.9%	2,292	0.8%	2,275	0.8%	2,285	0.7%
		稲毛海岸ビル	1,941	0.6%	1,907	0.8%	1,886	0.7%	1,865	0.7%	1,857	0.7%	1,836	0.6%
	松戸シティビル	2,455	0.7%	2,567	1.0%	2,538	1.0%	2,524	0.9%	2,516	0.9%	2,494	0.8%	
	東京周辺都市部5棟計	28,162	8.7%	26,945	11.0%	26,653	10.4%	28,433	10.4%	28,315	10.0%	28,086	8.5%	
	第2期	中野坂上サブプライトツイン	8,979	2.7%	9,403	3.8%	9,319	3.6%	9,192	3.4%	9,069	3.2%	8,945	2.7%
東京周辺都市部6棟計	38,141	11.3%	36,349	14.9%	35,972	14.0%	37,626	13.8%	37,384	13.2%	37,031	11.2%		
第6期	NBF厚木ビル	2,300	0.7%	—	—	—	—	—	—	—	—	2,327	0.7%	
東京周辺都市部7棟計	40,441	12.0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	39,359	11.8%	
地方都市部	第1期	札幌南二条ビル	1,870	0.6%	1,832	0.7%	1,816	0.7%	1,799	0.7%	1,787	0.6%	1,772	0.5%
		NBF仙台本町ビル	3,566	1.1%	3,508	1.4%	3,479	1.4%	3,451	1.3%	3,428	1.2%	3,434	1.0%
		ユニックスビル	4,029	1.2%	3,892	1.6%	3,830	1.5%	3,767	1.4%	3,719	1.3%	3,678	1.1%
		新潟テレコムビル	3,958	1.2%	3,903	1.6%	3,879	1.5%	3,847	1.4%	3,816	1.4%	3,799	1.1%
		浜松シティビル	1,377	0.4%	1,349	0.6%	1,333	0.5%	1,316	0.5%	1,308	0.5%	1,288	0.4%
		堺東センタービルディング	2,227	0.7%	2,206	0.9%	2,187	0.8%	2,163	0.8%	2,147	0.8%	2,129	0.6%
		大手前センタービルディング	1,826	0.5%	1,801	0.7%	1,807	0.7%	1,783	0.7%	1,766	0.6%	1,755	0.5%
	四奈鳥丸南ビル	1,627	0.5%	1,590	0.6%	1,567	0.6%	1,542	0.6%	1,516	0.5%	1,500	0.5%	
	堺東センタービルディング	749	0.2%	765	0.3%	868	0.3%	861	0.3%	852	0.3%	847	0.3%	
	博多祇園21ビル	2,629	0.8%	2,595	1.1%	2,571	1.0%	2,548	0.9%	2,530	0.9%	2,508	0.8%	
	地方都市部10棟小計	23,859	7.1%	23,441	9.6%	23,337	9.1%	23,078	8.5%	22,869	8.1%	22,710	6.8%	
	第2期	サンマリオンNBFタワー	10,500	3.1%	10,781	4.4%	10,620	4.1%	10,440	3.8%	10,298	3.6%	10,120	3.0%
	地方都市部11棟合計	34,359	10.2%	34,223	14.0%	33,957	13.2%	33,519	12.3%	33,167	11.7%	32,829	9.9%	
	第5期	NBF広島立町ビル	2,930	0.9%	—	—	—	—	—	—	3,078	1.1%	3,074	0.9%
		札幌エルプラザ	3,195	1.0%	—	—	—	—	—	—	3,313	1.2%	3,302	1.0%
	地方都市部14棟合計	41,318	12.3%	—	—	—	—	—	—	40,406	14.3%	40,041	12.1%	
	第6期	広小路東栄ビル	5,406	1.6%	—	—	—	—	—	—	—	—	5,594	1.7%
谷町恒和ビル		1,944	0.6%	—	—	—	—	—	—	—	—	1,946	0.6%	
アーク堂島東館		1,914	0.6%	—	—	—	—	—	—	—	—	1,979	0.6%	
地方都市部17棟合計	50,582	15.0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	49,560	14.9%	
合計	第1期末保有 24棟合計(注2)	226,584	67.4%	224,392	91.7%	222,995	86.6%	224,393	82.4%	224,833	79.6%	223,203	67.3%	
	第2期末保有 26棟合計(注2)	244,053	72.8%	244,577	100.0%	242,933	94.4%	244,026	89.6%	244,200	86.5%	242,268	79.0%	
	第3期末保有 28棟合計(注2)	280,280	77.4%	—	—	257,468	100.0%	258,581	94.8%	258,620	91.6%	256,550	77.3%	
	第4期末保有 29棟合計(注3)	276,053	82.1%	—	—	—	—	272,419	100.0%	272,683	96.6%	270,448	81.5%	
	第5期末保有 33棟合計	285,688	85.0%	—	—	—	—	—	—	282,379	100.0%	280,107	84.4%	
当期末保有 43棟合計	336,180	100.0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	331,861	100.0%	

エリア別投資比率(帳簿価額)



■ 東京都市部  
■ 東京周辺都市部  
■ 地方都市部

(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、売買価格および当期末簿価は合計金額の記載となっております。

(注2) 第1期末・第2期末・第3期末保有合計数字には、上記つくば三井ビルディング追加取得分は含まれません。

(注3) 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、売買価格および当期末簿価は合計金額の記載となっております。

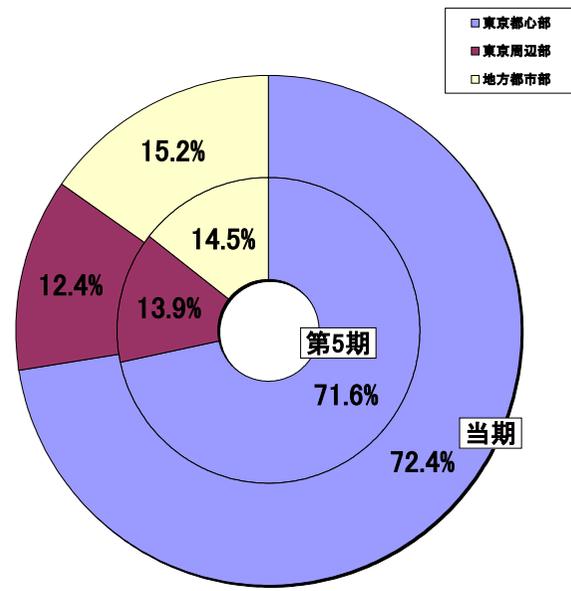
(注4) 第4期末保有合計数時には、中目黒GTタワー追加取得分は含まれません。

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2期末 評価額	投資 比率	第3期末 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	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	22.0%	73,018	29.3%	72,983	28.3%	72,900	27.3%	74,700	26.7%	74,700	22.3%
		GSNBFタワー	32,210	9.5%	30,400	12.2%	26,900	10.4%	22,400	8.4%	22,400	8.0%	24,600	7.3%
		GSKビル	16,050	4.8%	18,000	7.2%	18,000	7.0%	18,000	6.7%	17,600	6.3%	17,600	5.3%
		新橋三井ビルディング三号楼	16,390	4.9%	16,800	6.7%	16,300	6.3%	15,700	5.9%	16,400	5.9%	16,400	4.9%
		奥和西新橋ビルB棟	13,300	3.9%	13,670	5.5%	13,000	5.0%	12,900	4.8%	13,500	4.8%	13,500	4.0%
		高輪一丁目ビル	6,711	2.0%	6,930	2.8%	6,900	2.7%	7,060	2.6%	7,160	2.6%	7,240	2.2%
		日本橋室町センタービル	10,000	3.0%	10,600	4.2%	10,500	4.1%	10,100	3.8%	10,000	3.6%	9,710	2.9%
		住友電設ビル	5,370	1.6%	5,320	2.1%	5,290	2.0%	4,920	1.8%	5,190	1.9%	5,200	1.6%
		新宿余丁町ビル	2,351	0.7%	2,450	1.0%	2,430	0.9%	2,440	0.9%	2,410	0.9%	2,410	0.7%
	<b>東京都心部 9棟計</b>	<b>176,531</b>	<b>52.3%</b>	<b>177,188</b>	<b>71.0%</b>	<b>172,303</b>	<b>66.8%</b>	<b>186,420</b>	<b>62.3%</b>	<b>189,360</b>	<b>60.6%</b>	<b>171,360</b>	<b>51.2%</b>	
	第3期	第2新日鐵ビル	12,830	3.8%	—	—	12,750	4.9%	12,710	4.8%	12,800	4.6%	13,050	3.9%
		西新宿三井ビルディング	1,610	0.5%	—	—	1,670	0.6%	1,560	0.6%	1,630	0.6%	1,630	0.5%
	<b>東京都心部 11棟計</b>	<b>190,971</b>	<b>56.5%</b>	—	—	<b>189,723</b>	<b>72.4%</b>	<b>180,890</b>	<b>67.7%</b>	<b>183,790</b>	<b>65.7%</b>	<b>186,040</b>	<b>55.5%</b>	
	第4期	中目黒GTタワー	14,136	4.2%	—	—	—	—	13,900	5.2%	14,100	5.0%	14,100	4.2%
	<b>東京都心部 12棟計</b>	<b>205,107</b>	<b>60.7%</b>	—	—	—	—	<b>184,590</b>	<b>72.9%</b>	<b>197,890</b>	<b>70.8%</b>	<b>200,140</b>	<b>59.8%</b>	
	第5期	須田町ヴェルデビル	2,380	0.7%	—	—	—	—	—	—	2,380	0.9%	2,380	0.7%
	<b>東京都心部 13棟計</b>	<b>207,487</b>	<b>61.4%</b>	—	—	—	—	—	—	—	<b>200,270</b>	<b>71.6%</b>	<b>202,520</b>	<b>60.5%</b>
	第6期	ダイヤ虎ノ門ビル	13,800	4.1%	—	—	—	—	—	—	—	—	13,800	4.1%
		渋谷ガーデンプロント	8,700	2.6%	—	—	—	—	—	—	—	—	9,000	2.7%
芝Aビル		6,820	2.0%	—	—	—	—	—	—	—	—	6,810	2.0%	
ダイヤ池袋ビル		4,840	1.4%	—	—	—	—	—	—	—	—	4,840	1.4%	
池袋TGホームズビル		4,570	1.4%	—	—	—	—	—	—	—	—	4,570	1.4%	
恵比寿CSビルディング		1,050	0.3%	—	—	—	—	—	—	—	—	1,050	0.3%	
<b>東京都心部 19棟計</b>	<b>247,267</b>	<b>73.2%</b>	—	—	—	—	—	—	—	—	<b>242,590</b>	<b>72.4%</b>		
東京都周辺都市部	第1期	横浜STビル	13,532	4.0%	14,261	5.7%	13,942	5.4%	13,600	5.1%	13,900	5.0%	13,800	4.1%
		つくば三井ビルディング	6,915	2.0%	6,720	2.7%	6,832	2.6%	8,450	3.2%	8,650	3.1%	8,850	2.6%
		大同生命大宮ビル	2,560	0.8%	2,660	1.1%	2,660	1.0%	2,580	1.0%	2,270	0.8%	2,240	0.7%
	福毛海岸ビル	1,980	0.6%	1,830	0.7%	1,850	0.7%	1,880	0.7%	1,940	0.7%	2,050	0.6%	
	松戸シティビル	2,470	0.7%	2,580	1.0%	2,530	1.0%	2,540	1.0%	2,600	0.9%	2,600	0.8%	
	<b>東京都周辺都市部 5棟計</b>	<b>27,457</b>	<b>8.1%</b>	<b>28,051</b>	<b>11.2%</b>	<b>27,814</b>	<b>10.8%</b>	<b>29,050</b>	<b>10.9%</b>	<b>29,360</b>	<b>10.5%</b>	<b>29,540</b>	<b>8.8%</b>	
	第2期	中野坂上サンフライトツイン	9,300	2.8%	9,330	3.7%	9,310	3.6%	9,400	3.5%	9,410	3.4%	9,500	2.8%
<b>東京都周辺都市部 6棟計</b>	<b>36,757</b>	<b>10.9%</b>	<b>37,381</b>	<b>15.0%</b>	<b>37,124</b>	<b>14.4%</b>	<b>38,450</b>	<b>14.4%</b>	<b>38,770</b>	<b>13.9%</b>	<b>39,040</b>	<b>11.7%</b>		
第6期	NBF厚木ビル	2,320	0.7%	—	—	—	—	—	—	—	—	2,330	0.7%	
<b>東京都周辺都市部 7棟計</b>	<b>39,077</b>	<b>11.6%</b>	—	—	—	—	—	—	—	—	<b>41,370</b>	<b>12.4%</b>		
地方都市部	第1期	札幌南二条ビル	1,890	0.6%	2,030	0.8%	2,020	0.8%	1,980	0.7%	1,960	0.7%	1,850	0.6%
		NBF仙台本町ビル	3,580	1.1%	3,640	1.5%	3,640	1.4%	3,520	1.3%	3,610	1.3%	3,830	1.1%
		ユニックスビル	4,140	1.2%	4,230	1.7%	4,200	1.6%	4,250	1.6%	4,350	1.6%	4,860	1.5%
		新潟テレコムビル	4,010	1.2%	4,330	1.7%	4,270	1.7%	4,260	1.6%	4,260	1.5%	4,330	1.3%
		浜松シティビル	1,386	0.4%	1,258	0.5%	1,173	0.5%	1,190	0.4%	1,210	0.4%	1,210	0.4%
		堺東センタービルディング	2,305	0.7%	2,461	1.0%	2,423	0.9%	2,360	0.9%	2,360	0.8%	2,360	0.7%
		大手前センタービルディング	1,908	0.6%	2,180	0.9%	2,176	0.8%	2,020	0.8%	1,950	0.7%	1,990	0.6%
		四条島丸南ビル	1,747	0.5%	1,708	0.7%	1,614	0.6%	1,550	0.6%	1,520	0.5%	1,560	0.5%
		京都駅前センタービルディング	758	0.2%	660	0.3%	663	0.3%	635	0.2%	630	0.2%	654	0.2%
		博多祇園21ビル	2,633	0.8%	2,506	1.0%	2,473	1.0%	2,470	0.9%	2,370	0.8%	2,410	0.7%
	<b>地方都市部 10棟小計</b>	<b>24,357</b>	<b>7.2%</b>	<b>25,003</b>	<b>10.0%</b>	<b>24,652</b>	<b>9.6%</b>	<b>24,235</b>	<b>9.1%</b>	<b>24,220</b>	<b>8.7%</b>	<b>25,054</b>	<b>7.5%</b>	
	第2期	サンマリオンNBFタワー	10,531	3.1%	10,060	4.0%	9,560	3.7%	9,640	3.6%	9,260	3.3%	9,510	2.8%
	<b>地方都市部 11棟合計</b>	<b>34,888</b>	<b>10.3%</b>	<b>35,063</b>	<b>14.0%</b>	<b>34,212</b>	<b>13.3%</b>	<b>33,875</b>	<b>12.7%</b>	<b>33,480</b>	<b>12.0%</b>	<b>34,564</b>	<b>10.3%</b>	
	第5期	NBF広島立町ビル	2,950	0.9%	—	—	—	—	—	—	2,900	1.0%	2,780	0.8%
札幌エルプラザ	3,230	1.0%	—	—	—	—	—	—	3,270	1.2%	3,280	1.0%		
広島袋町ビルディング	852	0.3%	—	—	—	—	—	—	855	0.3%	856	0.3%		
<b>地方都市部 14棟合計</b>	<b>41,920</b>	<b>12.4%</b>	—	—	—	—	—	—	—	<b>40,505</b>	<b>14.5%</b>	<b>41,480</b>	<b>12.4%</b>	
第6期	広小路東栄ビル	5,440	1.6%	—	—	—	—	—	—	—	—	5,440	1.6%	
谷町恒和ビル	2,040	0.6%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,030	0.6%	
アーク堂島東館	2,010	0.6%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,010	0.6%	
<b>地方都市部 17棟合計</b>	<b>51,410</b>	<b>15.2%</b>	—	—	—	—	—	—	—	—	—	<b>50,960</b>	<b>15.2%</b>	
合計	第1期末保有 24棟合計	228,345	67.6%	230,242	92.2%	224,769	87.1%	219,705	82.3%	222,940	79.8%	225,954	67.5%	
	第2期末保有 26棟合計	248,178	73.5%	249,632	100.0%	243,639	94.4%	238,745	89.4%	241,610	86.4%	244,964	73.1%	
	第3期末保有 28棟合計	282,618	77.8%	—	—	258,059	100.0%	253,015	94.6%	256,040	91.6%	259,644	77.5%	
	第4期末保有 29棟合計	276,752	81.9%	—	—	—	—	286,915	100.0%	270,140	96.6%	273,744	81.7%	
	第5期末保有 33棟合計	286,164	84.7%	—	—	—	—	—	—	279,545	100.0%	283,040	84.5%	
<b>当期末保有 43棟合計</b>	<b>337,754</b>	<b>100.0%</b>	—	—	—	—	—	—	—	—	—	<b>334,920</b>	<b>100.0%</b>	

エリア別投資比率(鑑定評価額)



(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、当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、当期末評価額は合計金額の記載となっております。

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 新日鐵	日本橋 室町 センタ	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	712	338		366	-		406	153			146		-	17	41	69	33	4
賃貸事業利益	5,683	1,479	3	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	-	367	340	303	233	22	218	121	-	39	86	76	47	12
参考情報					※			※			※	※		※						
賃貸情報																				
01/12期	期末稼働率(2001年12月31日)(24物件)	97.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%	-	95.1%	-	-	100.0%	100.0%	-	-	-	-	99.8%	-
	稼働率(期中平均)	97.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%	-	94.4%	-	-	100.0%	100.0%	-	-	-	-	99.8%	-
	賃貸先数	411	1	2	27	1	0	2	-	7	-	-	4	1	-	-	-	-	4	-
02/6期	期末稼働率(2002年6月30日)(26物件)	97.4%	100.0%	99.4%	98.9%	100.0%	0.0%	100.0%	-	100.0%	-	-	100.0%	100.0%	-	-	-	-	100.0%	-
	稼働率(期中平均)	97.4%	100.0%	99.8%	99.2%	100.0%	0.0%	100.0%	-	100.0%	-	-	100.0%	100.0%	-	-	-	-	99.9%	-
	賃貸先数	448	1	2	28	1	0	2	-	8	-	-	4	1	-	-	-	-	4	-
02/12期	期末稼働率(2002年12月31日)(28物件)	95.0%	100.0%	72.7%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	100.0%	100.0%	-	-	-	-	100.0%	100.0%
	稼働率(期中平均)	95.5%	100.0%	81.6%	99.6%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	100.0%	100.0%	-	-	-	-	100.0%	100.0%
	賃貸先数	441	1	1	29	1	0	2	1	7	-	-	4	1	-	-	-	-	4	1
03/6期	期末稼働率(2003年6月30日)(29物件)	94.8%	100.0%	87.3%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	100.0%	0.0%	-	-	-	-	100.0%	100.0%
	稼働率(期中平均)	95.2%	100.0%	77.7%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	100.0%	66.7%	-	-	-	-	100.0%	100.0%
	賃貸先数	446	1	3	29	1	0	2	2	7	-	-	4	0	-	-	-	-	4	1
03/12期	期末稼働率(2003年12月31日)(33物件)	92.2%	100.0%	27.2%	99.3%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	90.4%	100.0%	-	-	-	99.7%	100.0%	100.0%
	稼働率(期中平均)	92.6%	100.0%	35.4%	99.1%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	92.7%	-	-	96.8%	100.0%	-	-	-	99.7%	99.8%	100.0%
	賃貸先数	511	1	6	30	1	0	2	2	9	-	-	3	1	-	-	-	7	5	1
04/6期	期末稼働率(2004年6月30日)(43物件)	97.7%	100.0%	100.0%	98.7%	100.0%	98.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.1%	100.0%	95.2%	100.0%	99.7%	100.0%	100.0%	100.0%
	稼働率(期中平均)	97.0%	100.0%	93.0%	97.1%	100.0%	98.8%	100.0%	100.0%	94.2%	0.0%	100.0%	96.2%	100.0%	95.2%	100.0%	99.7%	100.0%	100.0%	100.0%
	賃貸先数	629	1	28	34	1	11	2	2	9	1	3	4	1	10	9	7	5	1	5
物件価格情報						(注1) (注3)	(注4) (注5)				(注4)	(注4)			(注4) (注5)	(注4)			(注2)	(注4)
a	43物件売買価格	336,180	74,131	32,000	16,285	15,616	14,056	13,337	13,217	12,614	9,945	8,700	6,667	5,365	4,695	4,428	2,380	2,348	1,603	1,000
b	01/12期末物件簿価(24物件)	225,667	73,728	32,367	16,187	15,455	-	-	13,113	-	9,920	-	6,614	5,292	-	-	-	-	2,332	-
c	02/6期末物件簿価(26物件)	244,577	73,425	32,094	16,117	15,332	-	-	13,034	-	9,897	-	6,567	5,230	-	-	-	-	2,310	-
d	02/12期末物件簿価(28物件)	257,468	73,122	31,815	16,036	15,196	-	-	12,951	12,862	9,888	-	6,531	5,167	-	-	-	-	2,299	1,673
e	03/6期末物件簿価(29物件)	272,419	72,820	32,244	15,943	15,064	13,839	-	12,876	12,863	9,854	-	6,484	5,317	-	-	-	-	2,279	1,692
f	03/12期末物件簿価(33物件)	282,379	72,528	33,688	15,865	14,938	14,063	-	12,800	12,743	9,865	-	6,437	5,267	-	-	-	2,457	2,262	1,677
g	04/6期末物件簿価(43物件)	331,861	72,237	33,373	15,768	14,813	13,898	13,872	12,720	12,620	9,902	8,757	6,862	6,401	5,214	4,865	4,502	2,447	1,981	1,662
h	鑑定価格(取得時)(43物件)	337,658	74,149	32,210	16,390	16,050	14,136	13,800	13,300	12,830	10,000	8,700	6,820	6,711	5,370	4,840	4,570	2,380	2,351	1,610
i	鑑定価格(2001年12月31日)(24物件)	231,144	73,826	31,500	16,700	17,100	-	-	13,880	-	10,300	-	6,980	5,280	-	-	-	-	2,480	-
j	鑑定価格(2002年6月30日)(26物件)	249,632	73,018	30,400	16,800	18,000	-	-	13,670	-	10,600	-	6,930	5,320	-	-	-	-	2,450	-
k	鑑定価格(2002年12月31日)(28物件)	258,059	72,983	26,900	16,300	18,000	-	-	13,000	12,750	10,500	-	6,900	5,290	-	-	-	-	2,430	1,670
l	鑑定価格(2003年6月30日)(29物件)	266,915	72,900	22,400	15,700	18,000	13,900	-	12,900	12,710	10,100	-	7,060	4,920	-	-	-	-	2,440	1,560
m	鑑定価格(2003年12月31日)(33物件)	279,545	74,700	22,400	16,400	17,600	14,100	-	13,500	12,800	10,000	-	7,160	5,190	-	-	-	2,380	2,410	1,630
n	鑑定価格(2004年6月30日)(43物件)	334,920	74,700	24,600	16,400	17,600	14,100			9,710	9,000	6,810	7,240	5,200	4,840	4,570	2,380	2,410	1,630	1,050

※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) 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キ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おりません。

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 東東	サンリオン NBF	横浜 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	四葉 島丸南	NBF 広島 立町	広島 後町	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	365	15	350	56	96	91	139	70	115	212	136	67	64	342	70	-	-	79	31	62	89	21	80		
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	
参考情報	※																								
賃貸情報																									
01/12期	期末稼働率(2001年12月31日)(24物件)	-	97.5%	-	91.5%	95.6%	96.1%	79.9%	-	97.9%	99.8%	97.4%	94.7%	77.7%	-	-	97.7%	-	-	100.0%	76.8%	93.4%	-	-	97.6%
	稼働率(期中平均)	-	95.9%	-	89.0%	97.4%	92.0%	79.9%	-	97.9%	99.8%	95.9%	94.1%	78.5%	-	-	97.7%	-	-	96.7%	77.9%	93.1%	-	-	97.6%
	賃貸先数	-	72	-	57	7	25	12	-	7	7	63	34	21	-	-	15	-	-	7	12	16	-	-	7
02/6期	期末稼働率(2002年6月30日)(26物件)	100.0%	99.0%	-	80.5%	97.8%	90.7%	80.1%	-	97.9%	99.8%	95.8%	96.4%	81.0%	-	95.1%	100.0%	-	-	100.0%	82.6%	100.0%	-	-	100.0%
	稼働率(期中平均)	100.0%	98.6%	-	84.2%	96.0%	91.0%	81.0%	-	97.9%	99.8%	96.6%	96.1%	77.7%	-	94.6%	98.5%	-	-	100.0%	74.0%	98.9%	-	-	99.2%
	賃貸先数	1	75	-	57	8	24	13	-	7	7	58	34	24	-	29	16	-	-	7	13	17	-	-	7
02/12期	期末稼働率(2002年12月31日)(28物件)	100.0%	97.3%	-	81.7%	95.5%	85.3%	75.6%	-	97.9%	100.0%	96.0%	95.8%	77.4%	-	89.7%	98.9%	-	-	100.0%	92.4%	93.2%	-	-	100.0%
	稼働率(期中平均)	100.0%	98.4%	-	81.4%	96.3%	86.2%	77.8%	-	97.9%	99.9%	95.4%	95.8%	76.4%	-	89.5%	99.1%	-	-	100.0%	93.5%	93.6%	-	-	100.0%
	賃貸先数	1	75	-	59	8	23	12	-	7	7	57	33	22	-	27	15	-	-	7	14	15	-	-	7
03/6期	期末稼働率(2003年6月30日)(29物件)	100.0%	99.6%	-	90.2%	93.3%	83.5%	80.2%	-	91.6%	100.0%	98.2%	92.8%	92.7%	-	89.7%	95.6%	-	-	97.6%	81.4%	92.2%	-	-	100.0%
	稼働率(期中平均)	100.0%	98.8%	-	85.9%	94.4%	86.3%	79.4%	-	95.8%	100.0%	97.1%	94.4%	86.6%	-	90.6%	96.2%	-	-	99.2%	82.9%	94.4%	-	-	100.0%
	賃貸先数	1	76	-	59	8	23	13	-	7	7	57	32	25	-	25	16	-	-	7	13	15	-	-	7
03/12期	期末稼働率(2003年12月31日)(33物件)	100.0%	94.1%	-	93.2%	95.6%	80.5%	81.6%	100.0%	97.9%	99.8%	97.6%	94.7%	99.5%	-	97.8%	95.6%	-	-	97.6%	87.9%	89.7%	84.6%	97.8%	92.2%
	稼働率(期中平均)	100.0%	95.5%	-	91.7%	93.7%	78.6%	80.4%	100.0%	95.8%	99.9%	97.3%	94.1%	95.5%	-	94.0%	96.2%	-	-	97.6%	86.8%	90.9%	84.6%	97.8%	98.1%
	賃貸先数	1	76	-	61	9	22	13	11	8	7	59	32	26	-	27	16	-	-	7	13	14	19	15	6
04/6期	期末稼働率(2004年6月30日)(43物件)	100.0%	97.0%	91.6%	89.5%	93.4%	89.0%	100.0%	83.3%	92.5%	96.7%	100.0%	99.5%	97.4%	96.7%	98.9%	80.3%	91.4%	97.6%	88.0%	97.5%	89.3%	99.0%	100.0%	
	稼働率(期中平均)	100.0%	96.3%	94.0%	91.7%	93.8%	83.5%	97.0%	83.3%	92.9%	97.0%	97.9%	98.9%	97.4%	98.0%	98.4%	80.3%	91.4%	97.6%	87.0%	94.4%	84.7%	87.7%	97.0%	
	賃貸先数	1	79	17	58	9	23	15	11	7	7	56	36	25	10	25	17	1	17	7	13	15	22	16	7
物件価格情報	(注4)																								
a	43物件売買価格	8,979	13,529	2,300	8,876	2,361	2,455	1,941	3,195	1,870	3,566	4,029	3,958	1,377	5,406	10,500	2,227	1,944	1,914	1,826	749	1,627	2,930	835	2,629
b	01/12期末物件簿価(24物件)	-	13,398	-	6,728	2,346	2,597	1,918	-	1,853	3,534	3,955	3,940	1,366	-	2,211	-	-	1,818	762	1,612	-	-	2,619	
c	02/6期末物件簿価(26物件)	9,403	13,519	-	6,626	2,325	2,567	1,907	-	1,832	3,508	3,892	3,903	1,349	-	10,781	2,206	-	-	1,801	765	1,590	-	-	2,595
d	02/12期末物件簿価(28物件)	9,319	13,396	-	6,519	2,313	2,538	1,886	-	1,816	3,479	3,830	3,879	1,333	-	10,620	2,187	-	-	1,807	868	1,567	-	-	2,571
e	03/6期末物件簿価(29物件)	9,192	13,291	-	8,462	2,292	2,524	1,865	-	1,799	3,451	3,767	3,847	1,316	-	10,440	2,163	-	-	1,783	861	1,542	-	-	2,548
f	03/12期末物件簿価(33物件)	9,069	13,187	-	8,480	2,275	2,516	1,857	3,313	1,787	3,428	3,719	3,816	1,308	-	10,298	2,147	-	-	1,766	852	1,516	3,078	847	2,530
g	04/6期末物件簿価(43物件)	8,945	13,119	2,327	8,353	2,285	2,494	1,836	3,302	1,772	3,434	3,678	3,799	1,288	5,594	10,120	2,129	1,946	1,979	1,755	847	1,500	3,074	836	2,508
h	鑑定価格(取得時)(43物件)	9,300	13,532	2,320	6,915	2,560	2,470	1,980	3,270	1,890	3,580	4,140	4,010	1,386	5,440	10,531	2,305	1,944	2,010	1,908	758	1,747	2,950	852	2,633
i	鑑定価格(2001年12月31日)(24物件)	-	14,195	-	6,742	2,630	2,700	1,810	-	2,030	3,640	4,260	4,310	1,299	-	2,450	-	-	2,090	710	1,760	-	-	2,472	
j	鑑定価格(2002年6月30日)(26物件)	9,330	14,261	-	6,720	2,660	2,580	1,830	-	2,030	3,640	4,230	4,330	1,258	-	10,060	2,461	-	-	2,180	660	1,708	-	-	2,506
k	鑑定価格(2002年12月31日)(28物件)	9,310	13,942	-	6,832	2,660	2,530	1,850	-	2,020	3,640	4,200	4,270	1,173	-	9,560	2,423	-	-	2,176	663	1,614	-	-	2,473
l	鑑定価格(2003年6月30日)(29物件)	9,400	13,600	-	8,450	2,580	2,540	1,880	-	1,980	3,520	4,250	4,260	1,190	-	9,640	2,360	-	-	2,020	635	1,550	-	-	2,470
m	鑑定価格(2003年12月31日)(33物件)	9,410	13,900	-	8,650	2,270	2,600	1,940	3,270	1,960	3,610	4,350	4,260	1,210	-	9,260	2,360	-	-	1,950	630	1,520	2,900	855	2,370
n	鑑定価格(2004年6月30日)(43物件)	9,500	13,800	2,330	8,850	2,240	2,600	2,050	3,280	1,850	3,830	4,860	4,330	1,210	5,440	9,510	2,360	2,030	2,010	1,990	654	1,560	2,780	856	2,410

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	新宮 2号館	GSK	中目黒 GTタワー	興和 西新宿	第2 新日館	東町 ビル	高輪 一丁目	住友建 設ビル	須田町 ヴェルデ ビル	新宮 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 ビル	習志 海岸	札幌 エルプラ ザ	札幌 南二条	NBF 仙合 本町	ユニッ クス	新宮 アム	浜松 ビル	ヤマハ ビル	東横 ビル	大手前 ビル	京町 ビル	四角 ビル	広島立 町	広島後 町	雑多 地区21
賃貸事業収入	10,476	2,175	474	641		582	549	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	
雑費	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	
その他雑費	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		184	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	193	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	42	32	154	371	132	73	44	45	35	55	141	113	129	22	94	49	50	-16	15	32	6	68	
減価償却費控除的賃貸事業利益(NOI)	7,964	1,769	686	496	515	451	362	349	261	239	105	3	67	47	278	516	277	94	75	68	49	77	169	171	171	49	273	72	75	-7	42	49	10	94

※賃貸事業損益及TNOIの記載のみであること理由

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(一部を除く)、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	新宮 2号館	GSK	中目黒 GTタワー	興和 西新宿	第2 新日館	東町 ビル	高輪 一丁目	住友建 設ビル	須田町 ヴェルデ ビル	新宮 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 ビル	習志 海岸	札幌 エルプラ ザ	札幌 南二条	NBF 仙合 本町	ユニッ クス	新宮 アム	浜松 ビル	ヤマハ ビル	東横 ビル	大手前 ビル	京町 ビル	四角 ビル	広島立 町	広島後 町	雑多 地区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	
雑費	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
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	0	0	1	
その他雑費	157	0	94	4		0	0	0	0		-	0	0		3	7	0	1	0	-	1	0	0	0	2	5	0	0	0	0	0	0	0	
減価償却費	2,365	301	308	113		134	136	33	49		-	23	15		146	136	21	30	23	-	22	32	66	43	26	178	24	25	8	26	-	-	26	
賃貸事業費用	6,547	718	837	363		281	344	169	160		-	78	34		430	309	61	77	89	-	75	130	232	147	81	370	67	84	34	62	-	-	101	
賃貸事業利益	5,690	1,456	384	363	413	251	283	210	301	184	208	-	46	33	124	327	123	73	52	46	-	63	114	95	126	16	111	83	66	22	46	-	-	57
減価償却費控除的賃貸事業利益(NOI)	8,056	1,758	692	476	555	385	366	347	335	234	270	-	70	48	248	473	259	95	83	70	-	85	147	161	169	42	289	108	92	30	73	-	-	84

※賃貸事業損益及TNOIの記載のみであること理由

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(一部を除く)、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	興和西新 橋	第2 新日鐵	高輪 一丁目	室町 センター	三田 シティ	新宿 余丁町	西新宿 三井ビル	中野 坂上	横浜 ST	つくば 三井	大同 大宮	稲毛 海岸	松戸 シティ	札幌 南二条	NBF 仙台 本町	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 丸丸南	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、転借人に転賃しています。転借人の総数は、8 稼働率は 95.7%です。

(注2) 第3期の稼働日数は、第2新日鐵ビルが7日、西新宿三井ビルが93日です。

第2期(2002年6月期)損益計算書・26物件別一覧表データ

物件データ一覧

	合計	日本鋼管	芝 NBF	GSK	中目黒	新宿 2号館	興和西新 橋	第2 新日鐵	高輪 一丁目	室町 センター	三田 シティ	新宿 余丁町	西新宿 三井ビル	中野 坂上	横浜 ST	つくば 三井	大同 大宮	稲毛 海岸	松戸 シティ	札幌 南二条	NBF 仙台 本町	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 丸丸南	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	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	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 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	NBF 仙台 本町	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	四葉 丸丸南	博多 祇園21	サンマリオン 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

- 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。