



**NBF**  
Nippon Building Fund



**第10期**(平成18年6月期) **決算説明会** 2006年8月21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>

<b>1. 第10期決算概要</b>	
決算ハイライト(当期の実績および業績予想)……………	3
<b>2. NBFの第2フェーズ</b>	
第2フェーズへ向けて……………	4
NBFの基本方針(5つの成長と強化)……………	5
NBFの運用方針……………	6
<b>3. 内部成長</b>	
既存テナントの賃料上昇……………	7
大和生命ビル……………	8
<b>4. 外部成長</b>	
取得マーケット……………	9
第10期コミット物件 名古屋広小路プロジェクト……………	10 ~ 11
<b>5. 財務戦略</b>	
安定した財務運営……………	12
<b>Appendix</b>	
NBFの運用目的……………	14
安定成長・安定配当の軌跡……………	15
質の高いポートフォリオ……………	16
CS施策……………	17
エリア別稼働率……………	18
マーケット別稼働率比較( 東京都心部 / 東京周辺都市部・地方都市部)……………	19 ~ 20
ビル別成解約面積一覧……………	21
賃貸面積ベースの主要テナント上位10社……………	22
有利子負債返済期限の分散状況(2006年6月末)……………	23
調達先一覧……………	24

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10期決算概要

## 決算ハイライト(当期の実績および業績予想)

	実績			業績予想	
	第10期 (06/1/1 ~ 06/6/30)	前期比		第11期 (06/7/1 ~ 06/12/31)	第12期(参考) (07/1/1 ~ 07/6/30)
営業収益	24,307 百万円	+4,944 百万円	+25.5 %	25,701 百万円	25,739 百万円
営業利益	11,685 百万円	+2,904 百万円	+33.1 %	11,335 百万円	11,473 百万円
当期純利益	9,850 百万円	+2,645 百万円	+36.7 %	9,398 百万円	9,449 百万円
1口当り分配金	19,391 円	+2,345 円	+13.8 %	18,500 円	18,600 円
<b>業績予想(06/2/24) 18,600円に対し +791 円</b>					
発行済投資口数(期末)	508,000 口			508,000 口	508,000 口
物件数(期末)	55 棟			55 棟	55 棟
稼働率(期末)	98.7 %			98.8 %	98.9 %

### 当期の物件取得他

交換	譲渡取得	譲渡額
	JFEビルディング	910億円
	西新宿三井ビルディング	433億円
	ゲートシティ大崎	301億円
	虎ノ門琴平タワー	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
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
物件売却	大手前センタービルディング	売却額 23.7億円

期末資産規模(取得価格ベース) 55棟:6,248億円

### 当期の投資口発行(増資)

#### ■概要

発行口数	85,300 口
発行価格	1,019,200 円
オフリング総額	86,937 百万円
払込日	2006/3/16,29

#### 財務の状況

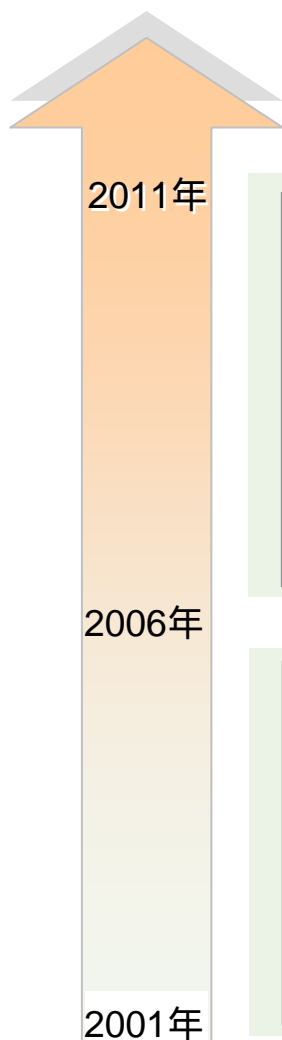
#### ■長期固定借入の継続

期限10年(200億円)、12年(100億円)、7年(20億円)  
期末長期固定有利子負債比率 89.3%

#### ■期末LTVの状況

41.0%  
(有利子負債 + 運用している敷金相当額) / 総資産

### 第2フェーズへ向けて



#### 第2フェーズの基本認識

- 足元の景気回復を確実に捉えて運用力を発揮する「5年」
- スタートは増額賃改が成長の主軸
- 第1フェーズで築いた「規模・質」で勝るポートフォリオが更なる外部成長の機会を生む
- 金利上昇局面には盤石な財務基盤で堅守
- 規模拡大や社会的要請の変化に対応した、運用体制・コンプライアンス態勢の強化で信頼に応える

#### 第1フェーズの振り返り

- J-REIT最大の資産規模
  - \* 取得価格ベース: 所期目標5,000億円に対して6,248億円
- JFEビルディングの交換の実施等により優良なポートフォリオを構築
- 高い長期固定有利子負債比率と保守的なLTV水準の実現
- 10期にわたるトラックレコードの積み重ね

### NBFの基本方針 (5つの成長と強化)

第2フェーズは

収益性

資産規模

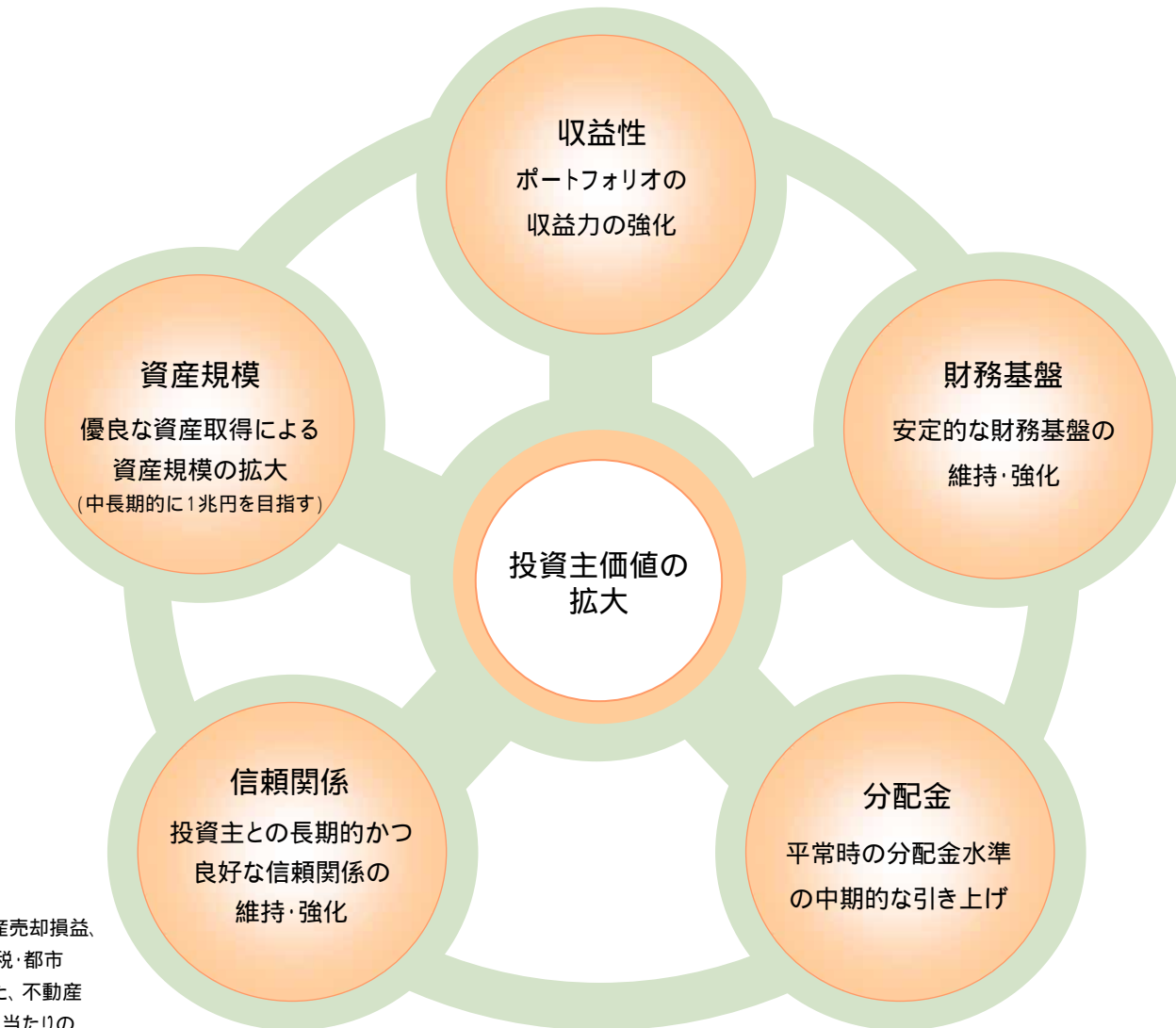
財務基盤

信頼関係

分配金

の5つの成長と強化により

投資主価値の拡大を目指します



「平常時の分配金水準」とは、不動産売却損益、不動産購入時の初年度の固定資産税・都市計画税の簿価計上等の影響を除いた、不動産賃貸収入に伴う利益に基づいた一口当たりの分配金水準のことを表わします。

内部成長

『充実したポートフォリオ』のポテンシャルを  
最大限に発揮

外部成長

『3つの優位』を新たな次元でフル活用  
「規模」・「情報」・「ノウハウ」の優位

ファイナンス

引き続き保守的なファイナンス政策を目指す

運用体制・コンプライアンス態勢

規模拡大や社会的要請の変化に  
対応しうる態勢の強化

中期的な分配金水準の引き上げ

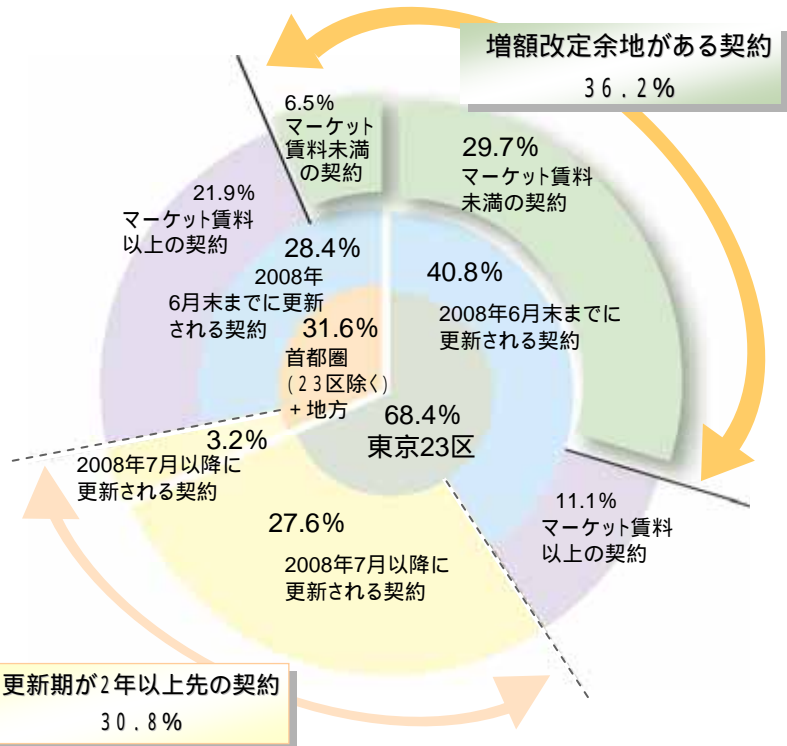
既存テナントの賃料上昇

第10期(06/1/1~06/6/30)増額賃料改定の実績

27件

月額賃料 5,968 千円  
賃貸面積 約 14,200 m<sup>2</sup>

第10期末賃貸借契約の状況(賃料ベース)



増額賃料改定の余地

【第11期:06/7/1~06/12/31】

	合計	東京23区	首都圏 (23区除く) +地方
契約更新件数	151件	34件	117件
市場賃料未満の契約更新件数	49件	24件	25件
増額賃料改定の余地	13百万円/月	8百万円/月	5百万円/月

【第12期:07/1/1~07/6/30】

	合計	東京23区	首都圏 (23区除く) +地方
契約更新件数	304件	99件	205件
市場賃料未満の契約更新件数	102件	56件	46件
増額賃料改定の余地	51百万円/月	45百万円/月	6百万円/月

2006年4月時点

大和生命ビル

大和生命ビル～NBF旗艦物件～



共用部リニューアル



NBFビジョンの設置



大和生命ビル全景

NOI利回り(基準年度利回り)

2006年6月末時点(契約ベース)

4.08%

新規入居増額効果  
賃料増額改定の実施

取得時2005年10月20日

3.52%



#### 投資環境と投資スタンス

##### 相場(キャップレート)

- リスクプレミアム低下
  - 不動産投資の透明性・流動性向上 など
- 取得競争
  - 競合増加・資金枠増
  - 減損・含み損処理一服、景気回復  
担保価値UP、売買過熱化  
資産処分様子見ムード

##### 投資スタンス

- 金利動向
  - 金利上昇を想定
- 目利き
  - 長期的視点で物件力(賃料)を見極め



- ・現在の投資環境の下でも厳選投資を継続
- ・将来の成長基盤確保と存在感の拡大を図る

### 第10期コミット物件 名古屋広小路プロジェクト

本物件(NBF名古屋広小路ビル増築プロジェクト。以下「本増築部」といいます)は、現時点では建築確認申請前であり、今後、建築確認通知受領ののち、売主と売買契約等を締結する予定です。

#### 「第2フェーズスタートの象徴」となる物件



(南東方向からのCGイメージ)

#### 規模の優位性

開発におけるテナントリーシングリスクをとり、  
優良な投資機会を獲得

#### ノウハウの優位性

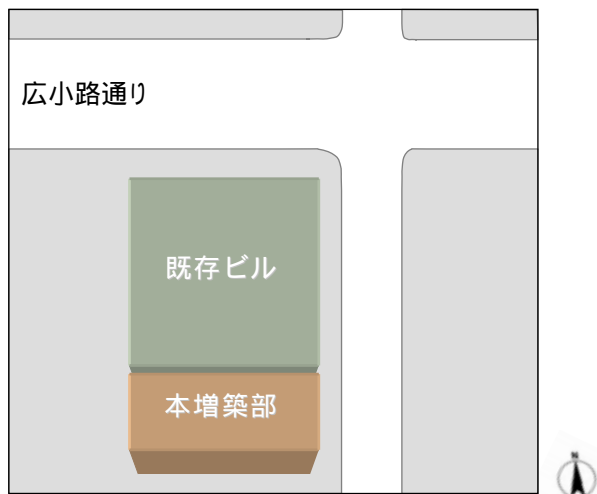
- アイデア 隣地と既存物件のバリューUPを同時に実現
- 実行力 開発上の実質的意思決定・既存テナント対応
- リスクマネジメント いわゆる開発リスクを適切に回避

#### 情報の優位性

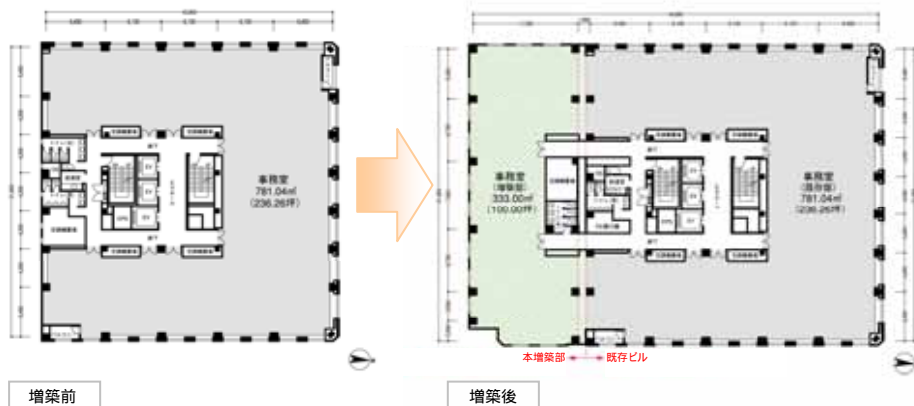
既存ビルの隣地の売却情報を的確に把握・加工

バリューアップの実現

敷地図



基準階平面図



**単独開発**

- ・接道 (メインエントランス)
- ・規模 (基準階専有面積約75坪)

の劣位



**増築アイデア**

- ・既存ビルとの一体化で上記問題を解決
- ・既存ビルも大型化

	増築前	増築後
基準階専有面積	約 240坪	約 340坪
延床面積	約3,400坪	約4,500坪

全体として大幅な  
物件競争力・収益力 (= 賃貸条件) 向上

## 安定した財務運営

## ファイナンスの機動性

機動性を重視した無担保・無保証のコーポレートファイナンスを活用し、物件取得における優位性の確保を目指します

## 財務の安定性

## 1 LTV(総資産負債比率)のターゲット

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

2006年6月末現在

有利子負債残高	237,500 百万円
運用している敷金相当額	22,598 百万円
合計	260,098 百万円
総資産負債比率	<b>41.0%</b>

## 2 長期固定有利子負債比率のターゲット

長期固定有利子負債比率について、80 ~ 90% を当面の目標とします

2006年6月末現在

長期固定有利子負債比率	<b>89.3%</b>
-------------	--------------

1年以内に返済、及び償還予定の借入金、投資法人債は除きます。

## 3 資金調達の安定性

- 返済期限の分散 (23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 (24ページ参照)  
2006年6月末: 28社
- 調達手段の拡充  
公募投資法人債  
・公募投資法人債の発行登録枠(2,000億円)を設定  
・発行残高200億円  
敷金リリース  
・預り敷金の有効活用(22,598百万円)

## 4 良好な格付の維持

S &amp; P

長期会社格付: A、短期会社格付: A-1  
アウトルック: ポジティブ

Moody's


発行体格付: A2  
アウトルック: ポジティブ

R &amp; I



発行体格付: AA-

< 参考: 平均調達コスト... 2006年6月末現在 >

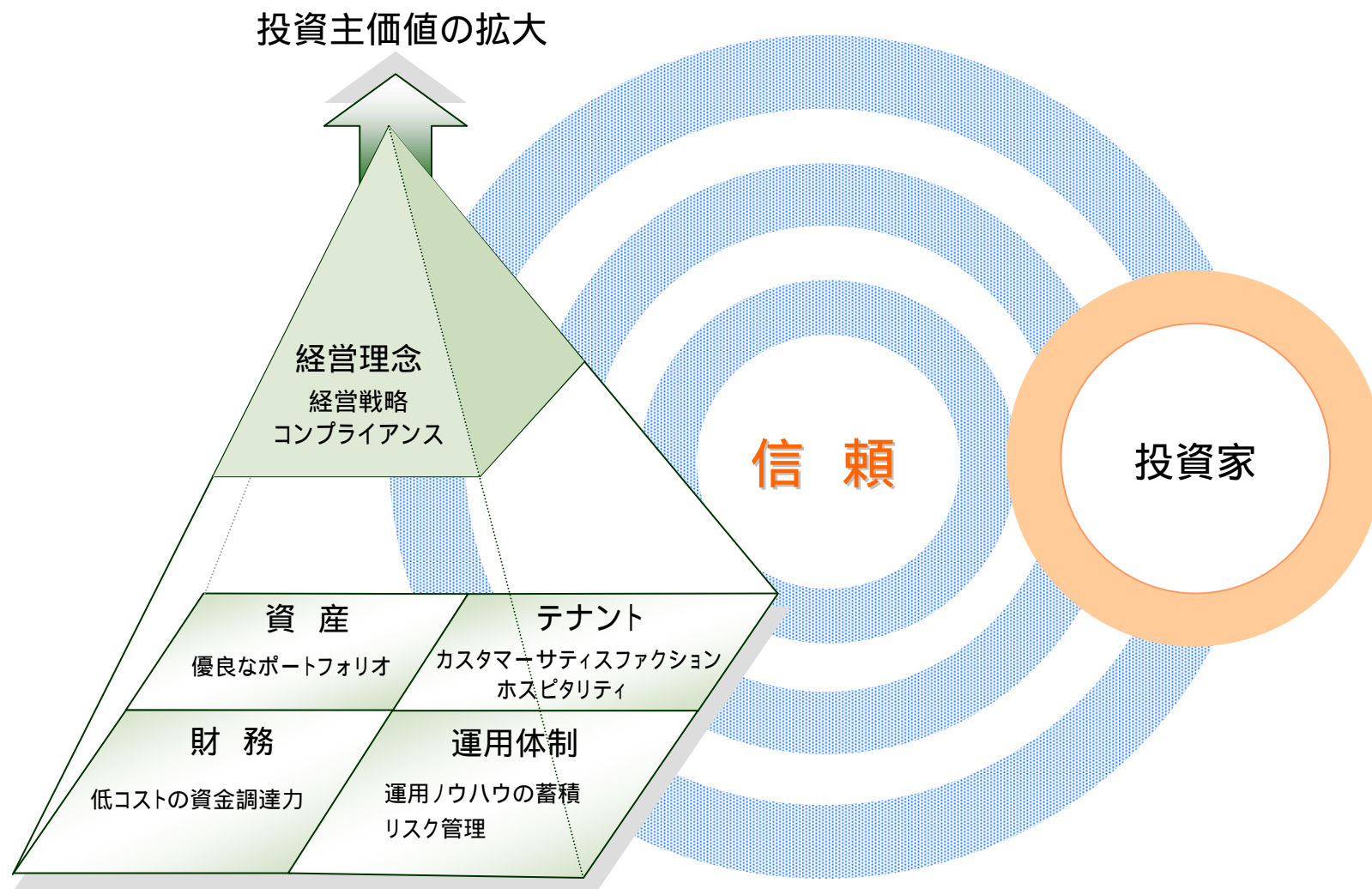
短期借入金	0.48%
長期借入金・投資法人債	1.57%
全体平均	<b>1.52%</b>
長期有利子負債の平均残存年数	<b>5.94年</b>



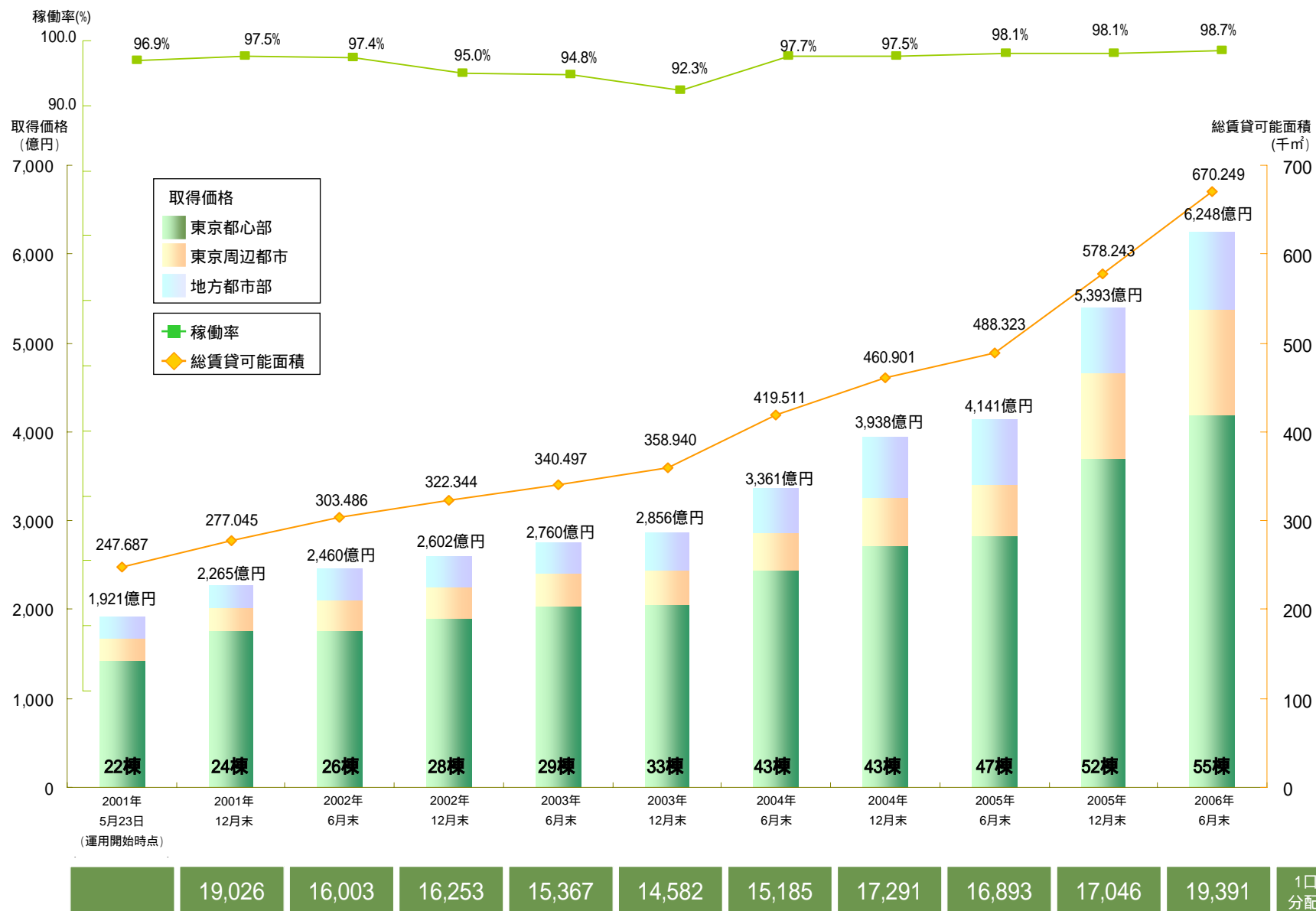
# A p p e n d i x



NBFの運用目的



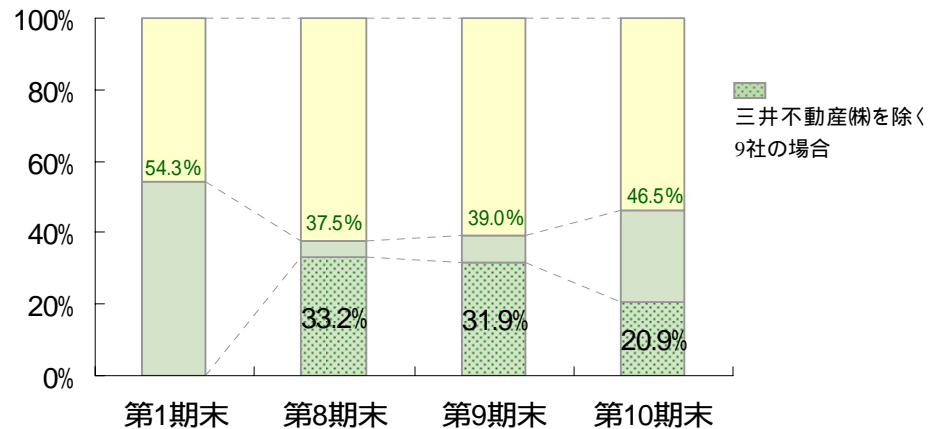
安定成長・安定配当の軌跡



質の高いポートフォリオ

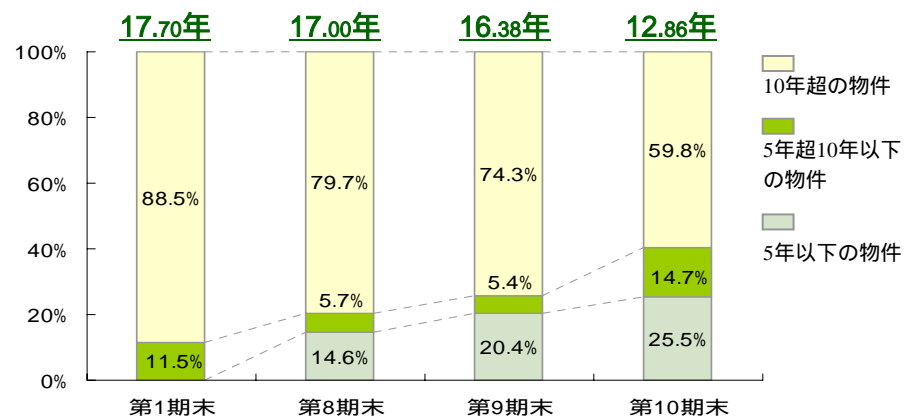
テナントリスクの分散

テナント上位10社賃貸面積の総賃貸面積に対する割合



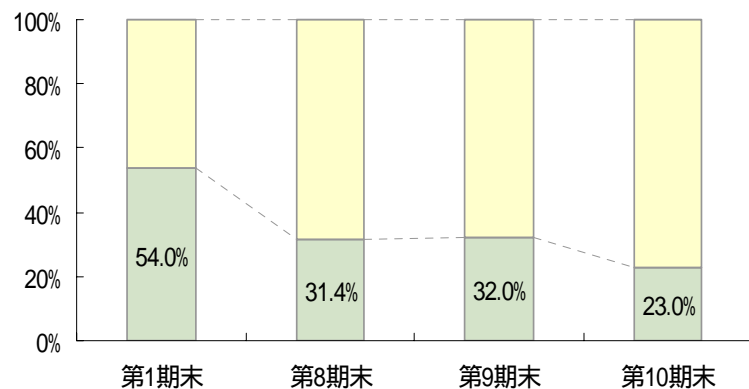
築年数

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

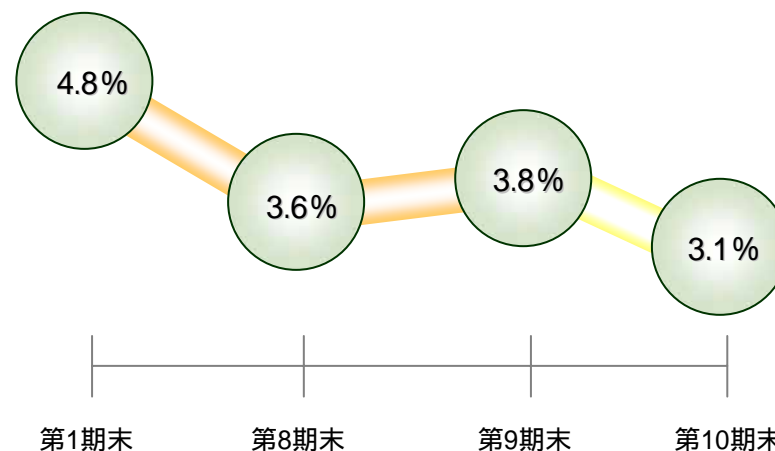


物件集中リスクの分散

上位3物件の取得価格の合計に対する割合



ポートフォリオPML





## CS施策

## 「ELVかご内掲示板」の設置



ワーカーへの館内お知らせツール、  
季節感演出ツールとしても役立てて  
いる

## 絵馬イベントの実施



正月恒例の絵馬イベントを計12物件  
で開催し、お年玉つきアンケートも  
併せて実施

## 展示物キャラバンの展開



日本の四季をテーマとした、  
写真パネルをビルのロビーへ掲出

## 七夕イベント



計10物件を対象に笹飾りを用意し、  
短冊に「願いごと」を記載いただいた。  
短冊は神社に奉納

## その他

## うちわの配布

2006年7月、NBFオリジナルうちわを  
作成し、配布

## 「NBFコンサート」の実施

恒例のNBFコンサート、フルート  
カルテットによる演奏を実施

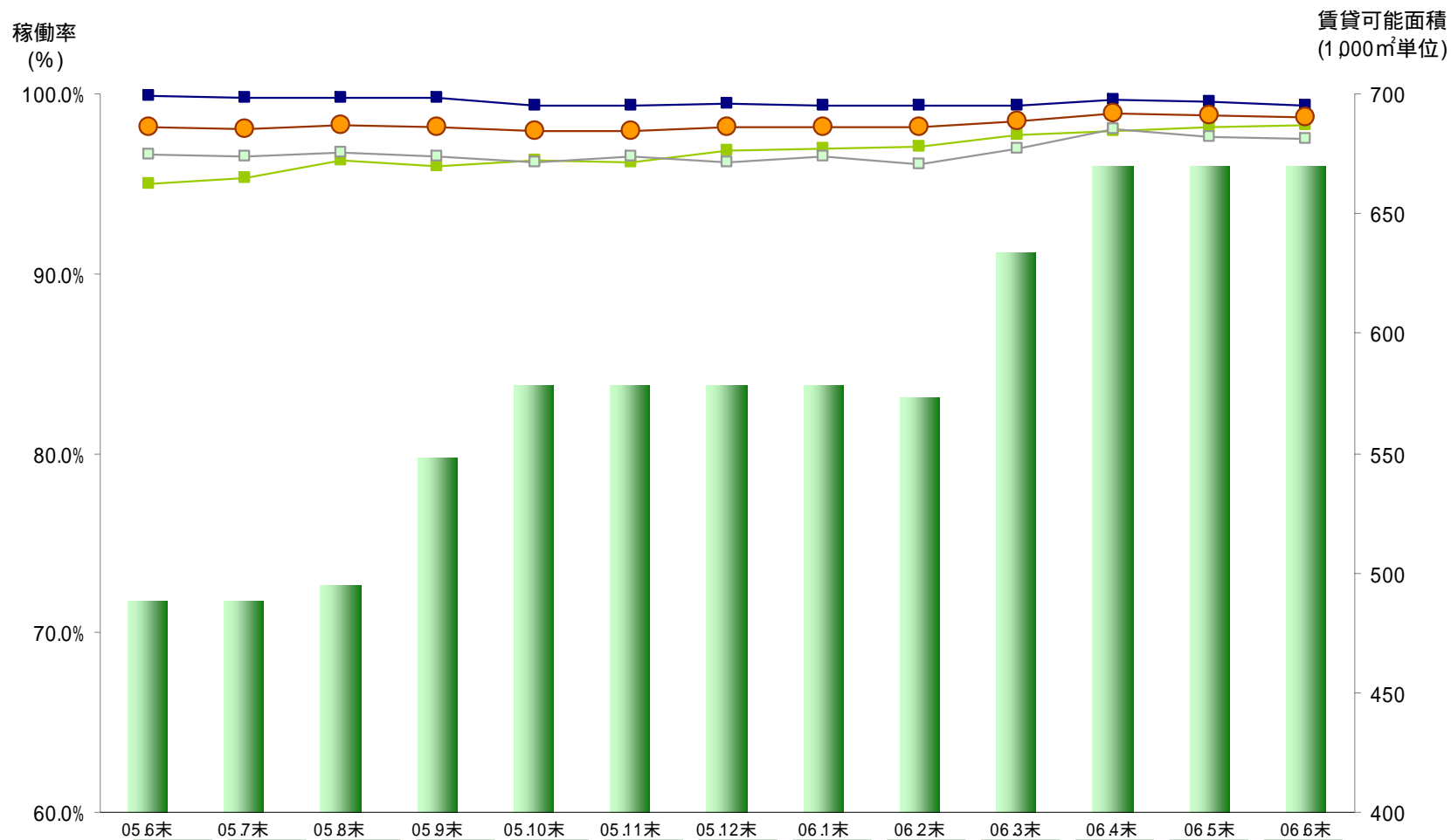
## 「貸し出し傘」の実施

梅雨時期のワーカー利便性向上を  
目的として実施

## CSアンケートの実施

2006年6月、各テナント担当者の方へ  
アンケートを実施

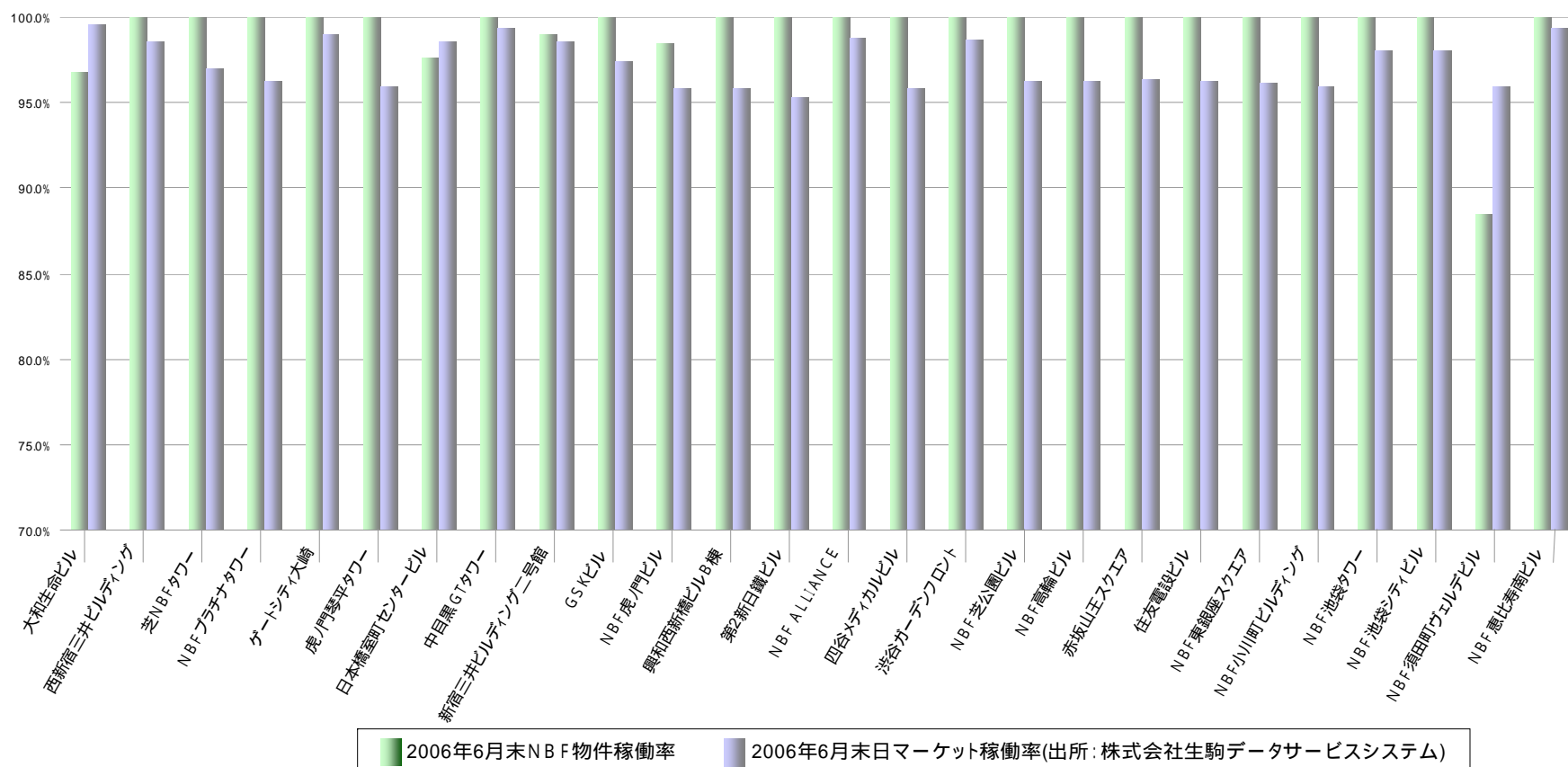
エリア別稼働率



	05.6末	05.7末	05.8末	05.9末	05.10末	05.11末	05.12末	06.1末	06.2末	06.3末	06.4末	06.5末	06.6末
賃貸可能面積(1,000㎡単位)	488	488	495	548	578	578	578	578	573	634	670	670	670
東京都心部(%)	99.9%	99.8%	99.8%	99.8%	99.3%	99.3%	99.5%	99.4%	99.4%	99.4%	99.7%	99.6%	99.4%
東京周辺都市部(%)	95.0%	95.3%	96.3%	96.0%	96.3%	96.2%	96.8%	96.9%	97.1%	97.7%	97.9%	98.1%	98.3%
地方都市部(%)	96.6%	96.5%	96.7%	96.5%	96.2%	96.5%	96.2%	96.5%	96.1%	97.0%	98.0%	97.6%	97.5%
合計(%)	98.1%	98.0%	98.3%	98.1%	97.9%	97.9%	98.1%	98.1%	98.1%	98.5%	98.9%	98.8%	98.7%

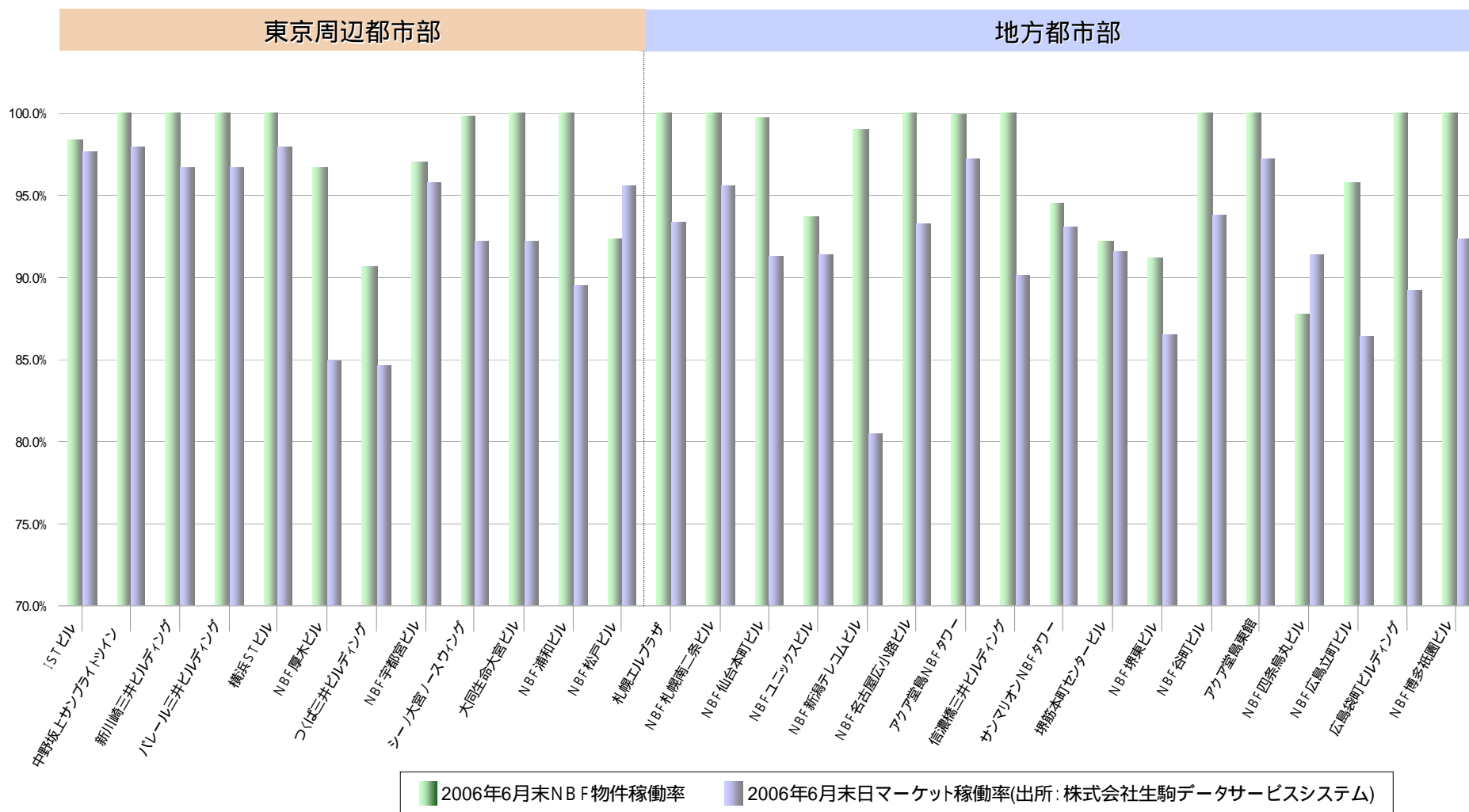
マーケット別稼働率比較( 東京都心部)

東京都心部



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

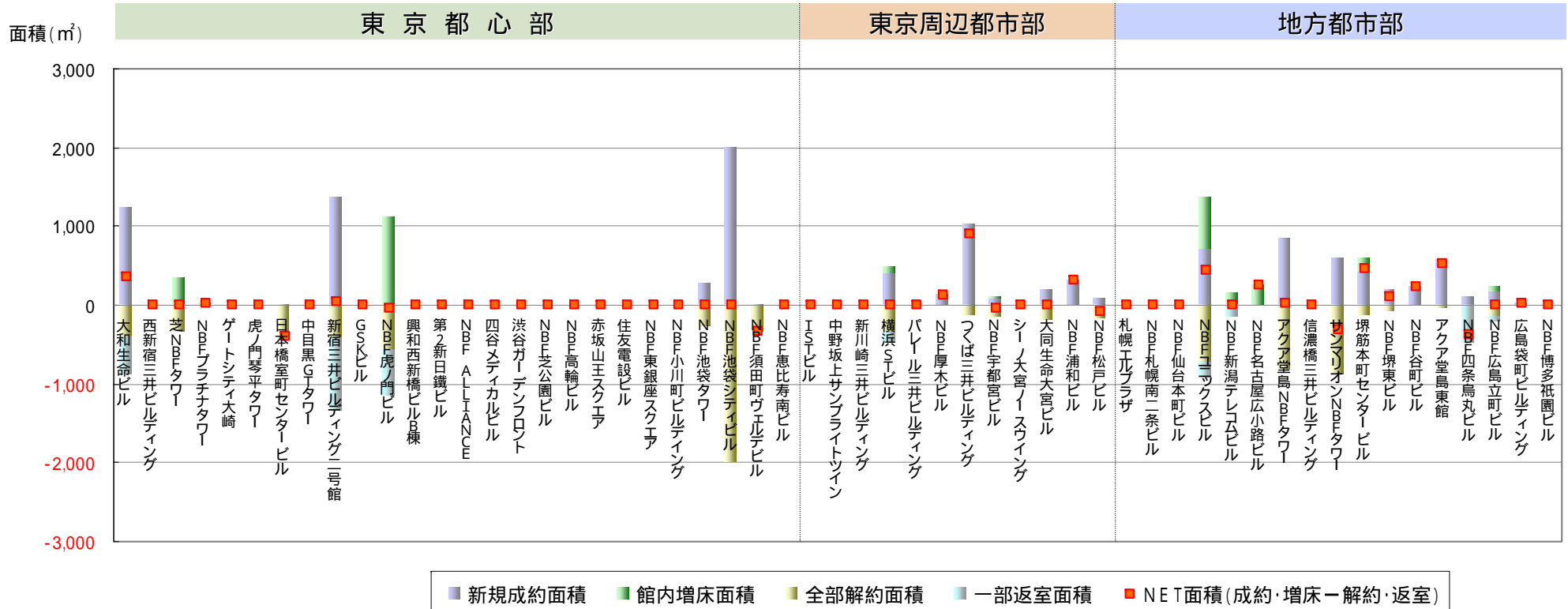
マーケット別稼働率比較( 東京周辺都市部・地方都市部)



■ 2006年6月末NBF物件稼働率 ■ 2006年6月末日マーケット稼働率(出所:株式会社生駒データサービスシステム)

ISTビル、新川崎三井ビルディング、つくば三井ビルディング、NBF松戸ビル、NBFユニックスビルについてはマーケットデータが無いため、近傍地域のマーケットデータを参考に掲載しています

ビル別成解約面積一覽



全物件合計では、2006年6月末の面積ベースで、新規成約面積1.6%、館内増床面積0.4%、全部解約面積1.3%となっています。

参考：成約解約事由の傾向		<成約事由>		<解約事由>	
■	プラス要因(「新設」「拡大」)による成約が多い。	事務所新設	38件	リストラ	20件
■	特に「事務所新設」による成約が前期比増加(+11件)	拡大	30件	事務所廃止	17件
■	解約事由では「事務所廃止」による解約が前期比増加(+5件)	その他	7件	その他	3件
		リストラ	1件	拡大	3件

## 賃貸面積ベースの主要テナント上位10社

(06年6月末)

テナント名	賃貸物件	賃貸面積 (㎡)	面積割合
1 三井不動産(株)	西新宿三井ビルディング	169,514	25.6%
	ゲートシティ大崎		
	虎ノ門琴平タワー		
	中目黒GTタワー		
	四谷メディカルビル		
	NBF小川町ビルディング		
	新川崎三井ビルディング		
	パレール三井ビルディング		
信濃橋三井ビルディング			
2 日本アイ・ピー・エム(株)	ISTビル	28,184	4.3%
3 グラクソ・スミスクライン(株)	GSKビル	22,791	3.4%
	NBFユニックスビル		
4 アクサ生命保険(株)	NBFプラチナタワー	17,441	2.6%
5 富士ゼロックス(株)	新宿三井ビルディング二号館	16,263	2.5%
	中野坂上サンブライトツイン		
	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	2.3%
7 (株)日経BP	NBFプラチナタワー	13,135	2.0%
8 トランス・コスモス(株)	渋谷ガーデンフロント	8,816	1.3%
	NBF札幌南二条ビル		
	NBF名古屋広小路ビル		
9 エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ(株)	興和西新橋ビルB棟	8,493	1.3%
10 (株)NECファシリティーズ	札幌エルプラザ	7,483	1.1%
	NBF新潟テレコムビル		
全賃貸面積		661,481	100.0%

…全賃貸面積に占める賃貸面積の割合

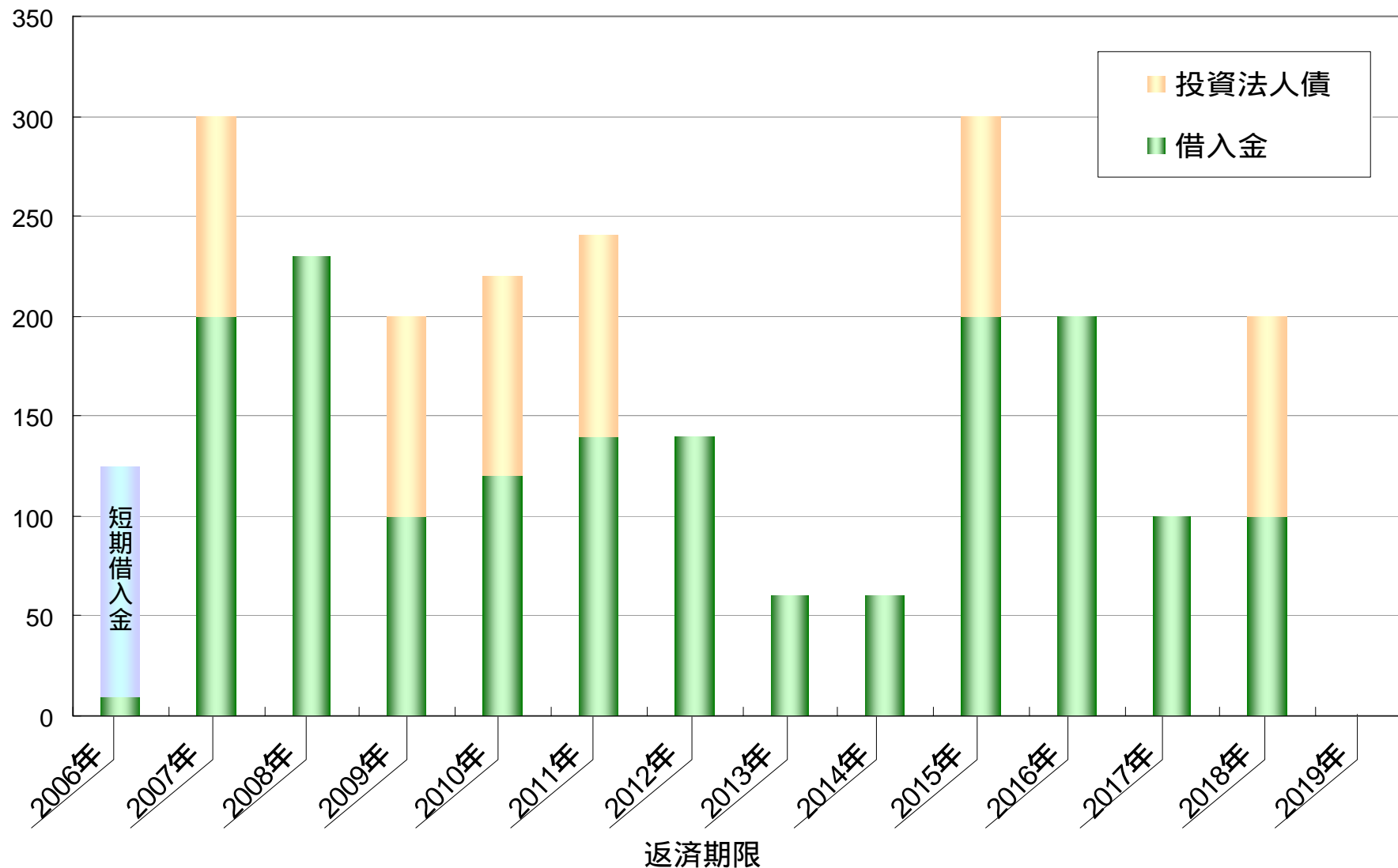
## 三井不動産(株)

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

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

有利子負債返済期限の分散状況 (2006年6月末)

金額(億円)



## 調達先一覧

(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6月末)	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	-		
	三菱東京UFJ銀行	5,000	-		
	新生銀行	5,000	-		
	福岡銀行	4,000	2,000		
	みずほコーポレート銀行	4,000	1,000		
	第四銀行	4,000	-		
	八十二銀行	3,000	2,000		
	中国銀行	3,000	1,000		
	信金中央金庫	3,000	1,000		
	鹿児島銀行	2,000	1,000		
	群馬銀行	2,000	1,000		
	静岡銀行	2,000	1,000		
	山梨中央銀行	1,500	500		
	山口銀行	1,000	1,000		
<b>小計</b>	<b>49,500</b>	<b>11,500</b>			
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	15,000		
	日本政策投資銀行	24,000	44,000		
	三井生命保険	11,000	13,000		
	全国共済農業共同組合連合会	11,000	21,000		
	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		
	太陽生命保険	2,000	2,000		
	三菱東京UFJ銀行	2,000	2,000		
	常陽銀行	2,000	1,000		
	伊予銀行	2,000	1,000		
<b>小計</b>	<b>148,000</b>	<b>166,000</b>			
<b>合計</b>		<b>197,500</b>	<b>177,500</b>		



# 第10期(2006年6月期)決算概要

1. 損益計算書

(単位:百万円)

科目	当期(第10期) 2006年1月1日～2006年6月31日		前期(第9期) 2005年7月1日～2005年12月31日		増減	
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額	前期比(%)
	賃貸事業収入	20,799	85.6%	17,428	90.0%	3,370
家賃	18,197	74.9%	15,355	79.3%	2,842	18.5%
共益費	2,467	10.1%	1,965	10.2%	501	25.5%
その他の賃貸収入	134	0.6%	107	0.6%	27	25.7%
その他賃貸事業収入	2,072	8.5%	1,934	10.0%	138	7.2%
駐車場使用料	530	2.2%	459	2.4%	71	15.5%
施設使用料	75	0.3%	69	0.4%	6	8.8%
付帯収益	1,325	5.5%	1,330	6.9%	-5	-0.4%
解約金	80	0.3%	49	0.3%	31	63.5%
雑収益	60	0.2%	25	0.1%	35	139.0%
不動産等売却益	1,435	0	-	-	1,435	-
不動産等売却益	1,435	0	-	-	1,435	-
<b>賃貸事業収入等計</b>	<b>24,307</b>	<b>100.0%</b>	<b>19,363</b>	<b>100.0%</b>	<b>4,944</b>	<b>25.5%</b>
公租公課	1,923	7.9%	1,592	8.2%	330	20.7%
諸経費	5,013	20.6%	4,437	22.9%	576	13.0%
水道光熱費	1,402	5.8%	1,347	7.0%	54	4.1%
建物管理委託費	1,801	7.4%	1,434	7.4%	367	25.6%
オフィスマネジメントフィー	969	4.0%	876	4.5%	92	10.5%
修繕費	474	2.0%	462	2.4%	12	2.6%
借地借家料	138	0.6%	103	0.5%	35	34.0%
信託報酬	62	0.3%	62	0.3%	0	0.1%
保険料	36	0.2%	30	0.2%	6	22.2%
その他諸経費	129	0.5%	120	0.6%	8	6.9%
減価償却費	4,535	18.7%	3,664	18.9%	871	23.8%
<b>賃貸事業費用計</b>	<b>11,472</b>	<b>47.2%</b>	<b>9,694</b>	<b>50.1%</b>	<b>1,778</b>	<b>18.3%</b>
<b>賃貸事業利益</b>	<b>12,835</b>	<b>52.8%</b>	<b>9,668</b>	<b>49.9%</b>	<b>3,166</b>	<b>32.8%</b>
資産運用報酬	876	3.6%	706	3.7%	169	24.0%
販売費及び一般管理費	273	1.1%	181	0.9%	92	51.0%
<b>営業利益</b>	<b>11,685</b>	<b>48.1%</b>	<b>8,780</b>	<b>45.3%</b>	<b>2,904</b>	<b>33.1%</b>
営業外収益	17	0.1%	5	0.0%	12	255.5%
営業外費用	1,851	7.6%	1,579	8.2%	272	17.3%
支払利息	1,241	5.1%	1,028	5.3%	213	20.7%
投資法人債利息	400	1.6%	337	1.7%	62	18.5%
投資法人債発行費償却	36	0.1%	57	0.3%	-21	-36.7%
新投資口発行費	141	0.6%	103	0.5%	38	37.1%
その他の営業外費用	31	0.1%	52	0.3%	-20	-39.2%
<b>営業外利益</b>	<b>-1,833</b>	<b>-7.5%</b>	<b>-1,574</b>	<b>-8.1%</b>	<b>-259</b>	<b>16.5%</b>
<b>経常利益</b>	<b>9,851</b>	<b>40.5%</b>	<b>7,206</b>	<b>37.2%</b>	<b>2,645</b>	<b>36.7%</b>
<b>税引前当期純利益</b>	<b>9,851</b>	<b>40.5%</b>	<b>7,206</b>	<b>37.2%</b>	<b>2,645</b>	<b>36.7%</b>
法人税、住民税及び事業税	0	0.0%	1	0.0%	0	-0.7%
法人税等調整額	0	0.0%	0	0.0%	0	0
<b>当期純利益</b>	<b>9,850</b>	<b>40.5%</b>	<b>7,205</b>	<b>37.2%</b>	<b>2,645</b>	<b>36.7%</b>

(注)金額については、百万円未満切り捨て

■全体

順調な物件取得等により、前期に比べて増収増益となりました  
 物件数 前期末 52棟 当期末 55棟  
 資産規模(取得価格合計)  
 前期末 5,393億円 当期末 6,248億円

■不動産等売却益

当期の収入等には2物件の不動産等売却益 1,435百万円が含まれています  
 大手前センタービルディング 譲渡価格 2,370百万円 売却益 684百万円  
 JFEビルディング 譲渡価格 91,000百万円 売却益 750百万円  
 JFEビルディングの売却益750百万円は、固定資産圧縮額(18,518百万円)控除後の数字です。

■稼働率

当期の期末稼働率は98.7%(前期98.1%)、期中平均稼働率は98.5%(前期98.1%)でした

■資本的支出

当期の資本的支出は752百万円であり、修繕費474百万円とあわせ、1,226百万円の工事を実施しました

■支払利息・投資法人債利息

当期の有利子負債平均残高は215,508百万円(前期比 7,238百万円)、当期の加重平均金利は1.48%(前期比+0.26%)でした

# 第10期決算概要

(参考) 損益前年同期比較 (対第8期、37棟ベース)

(単位:百万円)

科 目	当期(第10期) 2006年1月1日～2006年6月30日		前々期(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	前々期比(%)	
賃貸事業収入	賃貸事業収入	11,684	89.3%	11,555	89.1%	129	1.1%
	家賃	10,199	78.0%	10,003	77.2%	196	2.0%
	共益費	1,400	10.7%	1,469	11.3%	-69	-4.7%
	その他の賃貸収入	83	0.6%	81	0.6%	2	2.6%
	その他賃貸事業収入	1,398	10.7%	1,407	10.9%	-8	-0.6%
	駐車場使用料	368	2.8%	353	2.7%	15	4.3%
	施設使用料	63	0.5%	67	0.5%	-4	-6.2%
	付帯収益	906	6.9%	895	6.9%	11	1.2%
	解約金	50	0.4%	79	0.6%	-28	-36.3%
	雑収益	8	0.1%	11	0.1%	-2	-20.4%
<b>賃貸事業収入計</b>		<b>13,082</b>	<b>100.0%</b>	<b>12,962</b>	<b>100.0%</b>	<b>120</b>	<b>0.9%</b>
賃貸事業費用	公租公課	1,090	8.3%	1,165	9.0%	-75	-6.5%
	諸経費	3,237	24.7%	3,186	24.6%	50	1.6%
	水道光熱費	939	7.2%	918	7.1%	21	2.3%
	建物管理委託費	1,001	7.7%	1,058	8.2%	-56	-5.3%
	オフィスマネジメントフィー	633	4.8%	622	4.8%	11	1.9%
	修繕費	424	3.2%	362	2.8%	61	17.0%
	借地借家料	71	0.6%	76	0.6%	-4	-5.6%
	信託報酬	52	0.4%	52	0.4%	0	0.0%
	保険料	20	0.2%	21	0.2%	-1	-6.0%
	その他諸経費	92	0.7%	75	0.6%	16	22.4%
減価償却費	2,652	20.3%	2,716	21.0%	-64	-2.4%	
<b>賃貸事業費用計</b>		<b>6,979</b>	<b>53.4%</b>	<b>7,069</b>	<b>54.5%</b>	<b>-89</b>	<b>-1.3%</b>
<b>賃貸事業利益</b>		<b>6,103</b>	<b>46.6%</b>	<b>5,893</b>	<b>45.5%</b>	<b>209</b>	<b>3.6%</b>

(注) 金額については、百万円未満切り捨て

## 【前提条件】

第8期期初保有43物件から、  
第9期、第10期に追加取得した4物件  
(中目黒GTタワー、札幌エルプラザ、西新宿三井  
ビルディング、虎ノ門琴平タワー)および第10期に  
売却した2物件(大手前センタービルディング、JFE  
ビルディング)を除いた37物件での比較を行って  
おります

### 2. 金銭の分配に係る計算書

項目	当期(第10期)	前期(第9期)
	2006年1月1日～2006年6月30日	2005年7月1日～2005年12月31日
当期末処分利益	9,850,811 千円	7,205,589 千円
分配金の額	9,850,628 千円	7,205,344 千円
(投資口1口当たり分配金の額)	19,391 円	17,046 円
次期繰越利益	183 千円	244 千円

### 3. 第10期業績予想との比較

項目	実績値	予想値 (2006年2月24日)	差異
営業収益(百万円)	24,307	24,044	+ 263
経常利益(百万円)	9,851	9,448	+ 403
当期純利益(百万円)	9,850	9,448	+ 402
1口当たりの分配金(円)	19,391	18,600	+ 791

### ■分配金の額

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

1口当たり分配金額は、19,391円となりました(前期比2,345円増)。

### ■実績と業績予想の差異

#### 営業収益

空室の早期契約、地方・都市周辺の空室率の改善等に伴い、賃貸事業収入が増加し、営業収益は予想値を263百万円上回りました。

#### 当期純利益

営業収益の増加に加え、公租公課の減少、借入れコストの減少等による営業外費用の削減に伴い、当期純利益は予想値を402百万円上回りました。

# 第10期決算概要

## 4. 貸借対照表

(1) 資産の部 (単位:百万円)

科目	当期 (2006年6月30日現在)		前期 (2005年12月31日現在)		増減	
	金額	比率	金額	比率	金額	前期比
<b>流動資産</b>	<b>31,719</b>	<b>5.0%</b>	<b>31,335</b>	<b>5.6%</b>	<b>384</b>	<b>1.2%</b>
現金及び預金	28,768		29,712		-944	
その他の流動資産	2,951		1,622		1,328	
<b>固定資産</b>	<b>601,870</b>	<b>95.0%</b>	<b>533,427</b>	<b>94.4%</b>	<b>68,443</b>	<b>12.8%</b>
有形固定資産	571,086	90.1%	512,199	90.7%	58,887	11.5%
<b>不動産</b>	<b>213,220</b>		<b>110,682</b>		<b>102,538</b>	
建物等	99,188		52,703		46,485	
土地	114,031		57,978		56,052	
<b>信託不動産</b>	<b>357,866</b>		<b>401,516</b>		<b>-43,650</b>	
建物等	114,947		106,989		7,957	
土地	242,918		294,527		-51,608	
無形固定資産	28,709	4.6%	19,843	3.5%	8,866	44.7%
地上権	11,882		3,012		8,870	
信託借地権	16,763		16,763		-	
その他の無形固定資産	63		66		-3	
投資その他の資産	2,074	0.3%	1,384	0.2%	689	49.8%
差入敷金保証金	309		310		0	
その他の投資その他の資産	1,764		1,074		689	
<b>繰延資産</b>	<b>103</b>		<b>139</b>		<b>-36</b>	
<b>資産の部合計</b>	<b>633,693</b>	<b>100.0%</b>	<b>564,902</b>	<b>100.0%</b>	<b>68,790</b>	<b>12.2%</b>

(2) 負債及び純資産の部 (単位:百万円)

科目	当期 (2006年6月30日現在)		前期 (2005年12月31日現在)		増減	
	金額	比率	金額	比率	金額	前期比
<b>流動負債</b>	<b>32,521</b>	<b>5.1%</b>	<b>70,990</b>	<b>12.6%</b>	<b>-38,468</b>	<b>-54.2%</b>
未払金等	3,476		2,952		523	
前受金	2,955		3,152		-196	
短期借入金	11,500		49,500		-38,000	
一年以内返済予定長期借入金	4,000		15,000		-11,000	
一年以内償還予定投資法人債	10,000		-		10,000	
その他の流動負債	589		385		204	
<b>固定負債</b>	<b>244,873</b>	<b>38.7%</b>	<b>224,535</b>	<b>39.7%</b>	<b>20,337</b>	<b>9.1%</b>
預り敷金保証金	32,822		31,488		1,333	
投資法人債	50,000		60,000		-10,000	
長期借入金	162,000		133,000		29,000	
その他の固定負債	51		46		4	
<b>負債の部合計</b>	<b>277,395</b>	<b>43.8%</b>	<b>295,526</b>	<b>52.3%</b>	<b>-18,130</b>	<b>-6.1%</b>
<b>純資産の部</b>	<b>356,297</b>	<b>56.2%</b>	<b>269,375</b>	<b>47.7%</b>	<b>86,921</b>	<b>32.3%</b>
投資主資本	346,446	54.7%	262,170	46.4%	84,276	32.1%
出資総額	9,850	1.5%	7,205	1.3%	2,645	36.7%
剰余金	9,850	1.5%	7,205	1.3%	2,645	36.7%
当期未処分利益	9,850	1.5%	7,205	1.3%	2,645	36.7%
<b>純資産の部合計</b>	<b>356,297</b>	<b>56.2%</b>	<b>269,375</b>	<b>47.7%</b>	<b>86,921</b>	<b>32.3%</b>
<b>負債及び純資産の部合計</b>	<b>633,693</b>	<b>100.0%</b>	<b>564,902</b>	<b>100.0%</b>	<b>68,790</b>	<b>12.2%</b>

現金及び預金	当期	前期	差異
<b>投資法人名義預金</b>	<b>11,852</b>	<b>7,867</b>	<b>3,985</b>
うち預り敷金相当額	2,143	1,828	315
うち修繕積立金相当額	1,166	933	233
その他	8,541	5,106	3,435
<b>信託銀行名義預金</b>	<b>16,916</b>	<b>21,845</b>	<b>-4,929</b>
うち預り敷金相当額(運用している敷金相当額を除く)	7,564	12,444	-4,880
うち修繕積立金相当額	297	280	17
その他	9,053	9,120	-66

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
<b>有形固定資産</b>	<b>512,199</b>	<b>63,419</b>	<b>4,532</b>	<b>571,086</b>
<b>不動産</b>	<b>110,682</b>	<b>104,211</b>	<b>1,673</b>	<b>213,220</b>
建物等	52,703	48,158	1,673	99,188
土地	57,978	56,052	-	114,031
<b>信託不動産</b>	<b>401,516</b>	<b>-40,791</b>	<b>2,859</b>	<b>357,866</b>
建物等	106,989	10,816	2,859	114,947
土地	294,527	-51,608	-	242,918
<b>無形固定資産</b>	<b>19,843</b>	<b>8,869</b>	<b>3</b>	<b>28,709</b>
<b>投資その他の資産</b>	<b>60</b>	<b>-3</b>	<b>-</b>	<b>56</b>
物件簿価額合計+建設仮勘定	532,102	72,285	4,535	599,852

有利子負債	当期末	前期末	差異
<b>有利子負債残高</b>	<b>237,500</b>	<b>257,500</b>	<b>-20,000</b>
<b>運用敷金相当額</b>	<b>22,598</b>	<b>16,658</b>	<b>5,940</b>
<b>総資産負債比率(注)</b> <small>期末有利子負債+運用敷金相当額 / 期末総資産</small>	<b>41.0%</b>	<b>48.5%</b>	<b>-7.5</b>
<b>長期有利子負債比率</b> <small>長期有利子負債 / 有利子負債</small>	<b>89.3%</b>	<b>75.0%</b>	<b>14.3</b>
<b>期末の加重平均金利</b>			
短期借入金	11,500	0.48%	0.32%
長期借入金	166,000	1.65%	1.48%
投資法人債	60,000	1.34%	1.34%
<b>合計</b>	<b>237,500</b>	<b>1.52%</b>	<b>1.23%</b>

5. キャッシュフロー計算書

(単位:百万円)

項目	当期	前期
	2006年1月1日～2006年6月30日	2005年7月1日～2005年12月31日
( ) 営業活動によるキャッシュフロー	14,770	10,370
税引前当期純利益	9,851	7,206
減価償却費	4,535	3,664
その他	383	-499
( ) 投資活動によるキャッシュフロー	72,651	123,479
固定資産の取得による支出	-73,290	-127,849
預り敷金保証金の収入・支出	1,333	4,440
差入敷金保証金の収入・支出	0	-3
その他	-694	-66
( ) 財務活動によるキャッシュフロー	56,936	102,964
短期借入金の借入・返済	-38,000	15,800
長期借入金の借入・返済	18,000	32,000
投資法人債発行による収入	-	10,000
投資法人債発行費の支出	-	-63
投資口の発行による収入	84,134	51,388
分配金の支払額	-7,198	-6,160
( ) 現金及び現金同等物の増減	944	10,144
( ) 現金及び現金同等物の期首残高	29,712	39,857
( ) 現金及び現金同等物の期末残高	28,768	29,712

(注)金額については、百万円未満切り捨て

6. 投資主の状況

【所有者別投資口数】

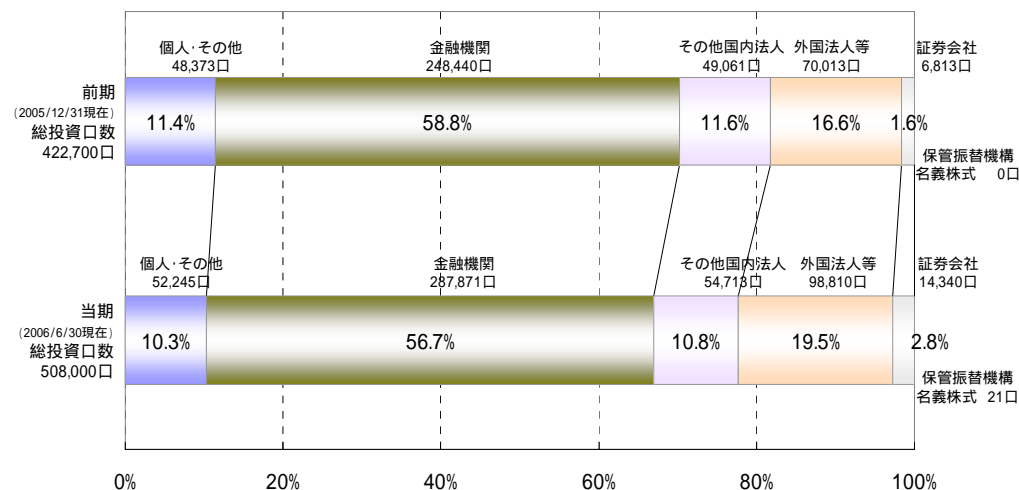
所有者区分	当期 (2006年6月30日現在)		前期 (2005年12月31日現在)		増減	
	口数	比率	口数	比率	投資口数	前期比
個人・その他	52,245	10.3%	48,373	11.4%	3,872	8.0%
金融機関	287,871	56.7%	248,440	58.8%	39,431	15.9%
都市銀行	14,441	2.8%	7,694	1.8%	6,747	87.7%
地方銀行	74,075	14.6%	69,507	16.4%	4,568	6.6%
信託銀行	131,602	25.9%	105,440	24.9%	26,162	24.8%
生命保険会社	35,876	7.1%	34,704	8.2%	1,172	3.4%
損害保険会社	15,084	3.0%	13,903	3.3%	1,181	8.5%
信用金庫	10,016	2.0%	10,692	2.5%	-676	-6.3%
その他	6,777	1.3%	6,500	1.5%	277	4.3%
その他国内法人	54,713	10.8%	49,061	11.6%	5,652	11.5%
外国法人等	98,810	19.5%	70,013	16.6%	28,797	41.1%
証券会社	14,340	2.8%	6,813	1.6%	7,527	110.5%
保管振替機構名義株式	21	0.0%	0	0.0%	21	-
合計	508,000	100.0%	422,700	100.0%	85,300	20.2%

【所有者別投資主数】

所有者区分	当期 (2006年6月30日現在)		前期 (2005年12月31日現在)		増減	
	投資主数	比率	投資主数	比率	投資主数	前期比
個人・その他	21,319	95.8%	19,004	95.6%	2,315	12.2%
金融機関	194	0.9%	194	1.0%	0	0.0%
都市銀行	4	0.0%	4	0.0%	0	0.0%
地方銀行	66	0.3%	68	0.3%	-2	-2.9%
信託銀行	16	0.1%	14	0.1%	2	14.3%
生命保険会社	16	0.1%	15	0.1%	1	6.7%
損害保険会社	9	0.0%	9	0.0%	0	0.0%
信用金庫	59	0.3%	61	0.3%	-2	-3.3%
その他	24	0.1%	23	0.1%	1	4.3%
その他国内法人	427	1.9%	412	2.1%	15	3.6%
外国法人等	291	1.3%	246	1.2%	45	18.3%
証券会社	26	0.1%	17	0.1%	9	52.9%
保管振替機構名義株式	1	0.0%	0	0.0%	1	-
合計	22,258	100.0%	19,873	100.0%	2,385	12.0%

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)	35,688	39,679
日興シティ信託銀行(株)(投信口)	34,186	20,518
日本マスタートラスト信託銀行(株)(信託口)	25,758	20,767
資産管理サービス信託銀行(株)(証券投資信託口)	19,925	14,144
三井不動産(株)	19,735	18,235
住友生命保険(相)	11,256	11,256
野村證券(株)	10,485	2,490
ザ・バンクオブ・ニューヨーク・トリシティ・ジャズデック・アカウント	10,472	4,907
(株)中国銀行	10,415	10,315
野村信託銀行(株)(投信口)	9,555	5,365



## 7. 営業成績および財産の状況の推移

科目		第6期 2004年6月期	第7期 2004年12月期	第8期 2005年6月期	第9期 2005年12月期	第10期 2006年6月期
営業収益	百万円	12,554	16,116	16,730	19,363	24,307
賃貸事業収入等	百万円	12,458	15,178	16,730	19,363	22,872
不動産等売却益	百万円	96	937	-	-	1,435
賃貸NOI	百万円	8,310	10,238	11,457	13,333	15,935
税引前当期利益	百万円	4,263	6,307	6,162	7,206	9,851
当期純利益	百万円	4,262	6,306	6,161	7,205	9,850
FFO	百万円	6,793	8,259	9,441	10,869	12,950
減価償却費	百万円	2,627	2,891	3,279	3,664	4,535
資本的支出額	百万円	458	430	702	618	752
総資産額	百万円	366,200	430,378	449,556	564,902	633,693
有利子負債	百万円	186,050	179,500	199,700	257,500	237,500
運用している敷金相当額	百万円	-	-	-	16,658	22,598
純資産額	百万円	153,161	216,985	216,840	269,375	356,297
分配総額	百万円	4,262	6,306	6,160	7,205	9,850
発行済投資口数	口	280,700	364,700	364,700	422,700	508,000
1口当たり純資産額	円	545,641	594,968	594,571	637,274	701,373
1口当たり分配金	円	15,185	17,291	16,893	17,046	19,391
1口当たりFFO	円	24,203	23,060	25,887	26,505	27,395
総資産経常利益率	%	1.25(2.51)	1.58(3.17)	1.40(2.80)	1.42(2.84)	1.64(3.29)
自己資本当期純利益率	%	2.78(5.57)	3.41(6.81)	2.84(5.68)	2.96(5.92)	3.15(6.30)
LTV(総資産負債比率)	%	50.8	41.7	44.4	48.5	41.0
配当性向	%	99.9	100.0	99.9	99.9	100.0
当期運用日数	日	182	184	181	184	181
投資物件数(期末)	件	43	43	47	52	55
テナント数(期末)	件	629	667	763	868	887
総賃貸可能面積(期末)	m <sup>2</sup>	419,511	460,901	488,323	578,243	670,249
稼働率(期末)	%	97.7	97.5	98.1	98.1	98.7

注1) ( )内の数値は、月数により年換算した数値です。

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

1口当たりのFFOについては以下の式から算定しております。

(当期純利益+当期減価償却費 - 不動産等売却損益)/期中平均投資口数

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



8. 第11期業績予想

(単位:百万円)

科目		第11期 (2006年7月1日～2006年12月31日)	第12期(参考数値) (2007年1月1日～2007年6月30日)
経常利益	賃貸事業収入	23,137	23,477
	その他賃貸事業収入	2,563	2,261
	賃貸事業収入計	<b>25,701</b>	<b>25,739</b>
	公租公課	1,795	2,167
	諸経費	6,387	5,895
	水道光熱費	2,002	1,798
	建物管理委託費	2,307	2,298
	オフィスマネジメントフィー	988	987
	修繕費	704	416
	信託報酬	58	58
	保険料	34	33
	借地借家料・その他諸経費	292	302
	減価償却費	4,994	4,994
	賃貸事業費用計	<b>13,178</b>	<b>13,056</b>
	賃貸事業利益	<b>12,523</b>	<b>12,682</b>
	資産運用報酬	941	944
	販売費及び一般管理費	245	264
	営業利益	<b>11,335</b>	<b>11,473</b>
	営業外収益	0	0
営業外費用	1,937	2,024	
営業外損益	-1,937	-2,024	
経常利益	<b>9,398</b>	<b>9,449</b>	
税引前当期純利益	<b>9,398</b>	<b>9,449</b>	
法人税、住民税及び事業税	0	0	
当期純利益	<b>9,398</b>	<b>9,449</b>	
期末発行済投資口数	508,000	508,000	
一口当たり分配金(円)	<b>18,500</b>	<b>18,600</b>	
資本的支出	1,422	1,122	

前提条件

2006年6月30日時点で本投資法人が保有している55物件を前提としております。

新投資口の発行がないことを前提としております。  
(2006年6月30日現在の発行済投資口数は508,000口です。)

期末空室率は、第11期末1.2%、第12期末1.1%を見込んでおります。

第11期の公租公課において2006年1月1日以降取得物件のうち6物件に係る固定資産税等の精算金約385百万円については、取得原価に算入され費用計上されません。  
なお、第12期は当該6物件の固定資産税等が費用計上されることを想定しております。

新川崎三井ビルディング・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(追加取得分)・パレール三井ビルディング・信濃橋三井ビルディング

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

# 第10期決算概要

## 9. 物件価格一覧表

(単位: 百万円)

物件名	取得価格	第10期末簿価	第10期末 鑑定評価額	第9期末 鑑定評価額	-
<b>【東京都心部】</b>					
大和生命ビル	63,500	64,548	63,800	60,800	3,000
西新宿三井ビルディング	44,903	37,317	46,200	45,270	930
芝NBFタワー	32,000	32,179	31,300	26,500	4,800
NBFプラチナタワー	31,000	31,806	37,400	34,400	3,000
ゲートシティ大崎	30,100	25,222	30,800	30,100	700
虎ノ門琴平タワー	24,543	21,762	27,100	26,380	720
日本橋室町センタービル	23,945	24,110	29,400	26,300	3,100
中目黒GTタワー	23,856	23,257	25,000	23,900	1,100
新宿三井ビルディング二号館	16,285	15,798	20,900	18,700	2,200
GSKビル	15,616	14,318	19,500	18,700	800
NBF虎ノ門ビル	13,337	13,652	17,600	17,000	600
興和西新橋ビルB棟	13,217	12,437	16,400	14,900	1,500
第2新日鐵ビル	12,614	12,159	14,810	13,830	980
NBF ALLIANCE	9,126	9,439	11,100	11,000	100
四谷メディカルビル	8,800	8,847	9,000	9,000	0
渋谷ガ - デンフロント	8,700	8,557	14,200	11,900	2,300
NBF芝公園ビル	6,770	6,741	8,030	7,530	500
NBF高輪ビル	6,667	6,303	8,020	7,800	220
赤坂山王スクエア	6,250	6,313	7,250	7,100	150
住友電設ビル	5,365	5,010	5,580	5,310	270
NBF東銀座スクエア	5,200	5,184	7,500	6,210	1,290
NBF小川町ビルディング	4,940	4,998	5,710	5,310	400
NBF池袋タワー	4,695	4,573	5,660	5,180	480
NBF池袋シティビル	4,428	4,489	5,310	4,830	480
NBF須田町ヴェルデビル	2,380	2,460	2,610	2,490	120
NBF恵比寿南ビル	1,000	1,036	1,390	1,360	30
<b>東京都心部26物件計</b>	<b>419,238</b>	<b>402,528</b>	<b>471,570</b>	<b>441,800</b>	<b>29,770</b>
<b>【東京周辺都市部】</b>					
ISTビル	35,200	34,870	35,800	35,700	100
中野坂上サンブライトツイン	8,979	8,546	11,500	10,800	700
新川崎三井ビルディング	20,300	20,404	20,500	20,300	200
横浜STビル	13,529	12,769	18,400	16,700	1,700
パレール三井ビルディング	3,800	3,290	3,960	3,800	160
NBF厚木ビル	2,300	2,238	2,520	2,510	10
つくば三井ビルディング	8,875	7,874	9,380	9,260	120
NBF宇都宮ビル	2,435	2,598	2,610	2,540	70
シーノ大宮ノースウィング	16,816	16,542	19,400	18,400	1,000
大同生命大宮ビル	2,361	2,239	2,540	2,280	260
NBF浦和ビル	2,000	2,006	2,030	2,010	20
NBF松戸ビル	2,455	2,391	2,670	2,670	0
<b>東京周辺都市部12物件計</b>	<b>119,051</b>	<b>115,774</b>	<b>131,310</b>	<b>126,970</b>	<b>4,340</b>

(単位: 百万円)

物件名	取得価格	第10期末簿価	第10期末 鑑定評価額	第9期末 鑑定評価額	-
<b>【地方都市部】</b>					
札幌エルプラザ	4,404	4,368	5,360	4,820	540
NBF札幌南二条ビル	1,870	1,771	1,800	1,630	170
NBF仙台本町ビル	3,566	3,476	4,160	3,870	290
NBFユニックスビル	4,028	3,494	4,370	4,710	-340
NBF新潟テレコムビル	3,957	3,716	4,550	4,440	110
NBF名古屋広小路ビル	5,406	5,404	5,940	5,840	100
アクア堂島NBFタワー	17,810	17,710	21,200	19,200	2,000
信濃橋三井ビルディング	14,400	12,101	14,500	14,400	100
サンマリオンNBFタワー	10,500	9,493	10,100	9,900	200
堺筋本町センタービル	6,500	6,465	6,810	6,710	100
NBF堺東ビル	2,227	2,072	2,520	2,450	70
NBF谷町ビル	1,944	1,943	2,030	1,970	60
アクア堂島東館	1,914	1,913	2,080	2,020	60
NBF四条島丸ビル	1,627	1,413	1,690	1,660	30
NBF広島立町ビル	2,930	2,989	3,140	2,880	260
広島袋町ビルディング	835	794	877	881	-4
NBF博多祇園ビル	2,629	2,416	2,620	2,590	30
<b>地方都市部17物件計</b>	<b>86,549</b>	<b>81,547</b>	<b>93,747</b>	<b>89,971</b>	<b>3,776</b>

<b>総合計</b>	<b>624,838</b>	<b>599,851</b>	<b>696,627</b>	<b>658,741</b>	<b>37,886</b>
------------	----------------	----------------	----------------	----------------	---------------

(A) (B)

鑑定評価額と簿価との差額	<b>96,776百万円</b>	(190,503円/1口当たり)
--------------	------------------	------------------

(B)-(A)

JFEビルディングとの交換取引により取得した有形固定資産の圧縮額

物件名	圧縮額(百万円)
西新宿三井ビルディング	7,717
ゲートシティ大崎	4,967
虎ノ門琴平タワー	2,915
信濃橋三井ビルディング	2,369
パレール三井ビルディング	548
合計	18,518

第9期末鑑定評価額は2005年12月31日保有物件については2005年12月31日を価格時点としていますがNBFプラチナタワーは2006年3月31日、新川崎三井ビルディング、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(追加取得分)、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6物件については2006年1月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいています。また西新宿三井ビルディング、虎ノ門琴平タワーの第9期末鑑定評価額は既存分と追加取得分を合計した評価額で記載しています。

# 第10期決算概要

## 10. 第10期(2006年6月期)損益計算書物件別データ: 東京都心部

東京都心部

科目	大和生命ビル	西新宿三井ビルディング	芝NBFタワー	NBFプラチナタワー	ゲートシティ大崎	虎ノ門琴平タワー	日本橋室町センタービル	中目黒GTタワー	新宿三井ビルディング二層館	GSKビル(注1)	NBF虎ノ門ビル	興和西新橋ビルB棟(注1)	第2新日鐵ビル
<b>賃貸事業収入</b>	<b>1,769</b>	<b>534</b>	<b>1,056</b>	<b>510</b>	<b>374</b>	<b>441</b>	<b>896</b>	<b>1,003</b>	<b>655</b>		<b>570</b>		<b>611</b>
賃貸事業収入	1,598	531	984	464	358	430	845	887	587		518		550
その他賃貸事業収入	171	3	72	46	15	11	50	115	68		52		60
<b>賃貸事業費用</b>	<b>701</b>	<b>225</b>	<b>667</b>	<b>337</b>	<b>176</b>	<b>224</b>	<b>341</b>	<b>586</b>	<b>360</b>		<b>230</b>		<b>350</b>
公租公課	260	6	65	47	-	13	78	82	69		65		44
諸経費	342	71	285	103	79	101	171	204	207		101		167
水光熱費	102	-	51	29	2	1	39	77	39		23		52
建物管理委託費	117	66	78	48	74	34	39	122	47		33		52
OMフィー	82	2	50	24	0	1	44	3	31		27		29
修繕費	12	-	25	0	-	-	37	-	63		11		32
借地借家料	-	-	71	-	-	62	-	-	-		-		-
信託報酬	1	-	2	0	-	-	3	-	7		0		-
保険料	2	2	1	0	0	0	0	0	0		0		0
その他諸経費	24	0	4	0	0	0	6	0	17		3		0
減価償却費	98	147	316	186	97	109	90	298	83		63		138
<b>賃貸事業利益</b>	<b>1,068</b>	<b>309</b>	<b>388</b>	<b>172</b>	<b>197</b>	<b>217</b>	<b>554</b>	<b>417</b>	<b>295</b>	<b>331</b>	<b>339</b>		<b>260</b>
<b>減価償却費控除前事業利益(NOI)</b>	<b>1,167</b>	<b>456</b>	<b>705</b>	<b>359</b>	<b>295</b>	<b>326</b>	<b>645</b>	<b>715</b>	<b>378</b>	<b>469</b>	<b>402</b>		<b>398</b>
期末稼働率	96.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	97.6	100.0	99.0	100.0	98.4	100.0	100.0
期中平均稼働率	97.5	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	99.6	100.0	95.9	100.0	98.7	100.0	100.0
テナント数(注2・3)	65	1(23)	27	5	1(55)	1(16)	14	1(14)	42	1	11	2(15)	2(37)

注1) 賃貸事業利益及びNOIの記載のみであることの説明

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

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

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

(単位:百万円)

科目	NBF ALLIANCE	四谷メディカルビル	渋谷ガ-デンフロント(注1)	NBF芝公園ビル(注1)	NBF高輪ビル	赤坂山王スクエア	住友電設ビル(注1)	NBF東銀座スクエア	NBF小川町ビルディング	NBF池袋タワー	NBF池袋シティビル	NBF須田町ヴェルデビル	NBF恵比寿南ビル	JFEビルディング	都心部計
<b>賃貸事業収入</b>	<b>284</b>	<b>269</b>			<b>324</b>	<b>242</b>		<b>230</b>	<b>186</b>	<b>212</b>	<b>178</b>	<b>110</b>	<b>58</b>	<b>1,365</b>	<b>13,985</b>
賃貸事業収入	226	251			299	218		210	184	180	158	102	54	1,365	12,887
その他賃貸事業収入	18	17			25	23		20	2	31	20	8	3	-	1,097
<b>賃貸事業費用</b>	<b>78</b>	<b>141</b>			<b>118</b>	<b>93</b>		<b>97</b>	<b>65</b>	<b>162</b>	<b>104</b>	<b>43</b>	<b>28</b>	<b>353</b>	<b>6,538</b>
公租公課	17	23			24	30		17	20	14	13	7	4	184	1,276
諸経費	42	52			64	44		42	27	59	63	23	17	73	2,837
水光熱費	10	17			23	12		13	-	17	12	6	4	-	695
建物管理委託費	10	28			16	13		12	25	16	14	7	4	-	1,022
OMフィー	14	1			15	11		11	1	10	8	5	2	69	553
修繕費	4	-			5	2		0	-	12	19	2	5	-	295
借地借家料	-	-			-	4		-	-	-	-	-	-	-	138
信託報酬	0	1			3	0		3	-	1	0	-	-	2	36
保険料	0	0			0	0		0	0	0	0	0	0	2	19
その他諸経費	0	4			0	0		0	0	1	7	1	0	0	76
減価償却費	18	65			29	17		37	17	88	27	12	6	95	2,424
<b>賃貸事業利益</b>	<b>205</b>	<b>127</b>			<b>206</b>	<b>148</b>		<b>133</b>	<b>121</b>	<b>49</b>	<b>74</b>	<b>67</b>	<b>30</b>	<b>1,011</b>	<b>7,446</b>
<b>減価償却費控除前事業利益(NOI)</b>	<b>224</b>	<b>192</b>			<b>235</b>	<b>166</b>		<b>170</b>	<b>139</b>	<b>138</b>	<b>101</b>	<b>79</b>	<b>36</b>	<b>1,107</b>	<b>9,871</b>
期末稼働率	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	88.5	100.0	-	99.4
期中平均稼働率	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	98.2	98.1	100.0	100.0	99.5
テナント数(注2・3)	9	1(35)	1	3(13)	5	6	1	9	1(11)	12	13	3	3	-	240(446)

# 第10期決算概要

## 10. 第10期(2006年6月期)損益計算書物件別データ: 東京周辺都市部・地方都市部

### 東京周辺都市部

科目	ISTビル	中野坂上 サンアライ ツイン (注1)	新川崎三井 ビルディング	横浜STビル	パレール三井 ビルディング	NBF厚木ビル	つくば三井 ビルディング	NBF 宇都宮ビル	シーノ大宮 ノースウイング	大同生命 大宮ビル	NBF浦和ビル	NBF松戸ビル	周辺都市部計
<b>賃貸事業収入</b>	<b>1,126</b>		<b>475</b>	<b>749</b>	<b>101</b>	<b>137</b>	<b>479</b>	<b>143</b>	<b>741</b>	<b>120</b>	<b>108</b>	<b>128</b>	<b>4,767</b>
賃貸事業収入	1,046		448	675	100	123	435	122	646	100	95	110	4,319
その他賃貸事業収入	83		26	74	0	14	44	20	95	19	12	17	448
<b>賃貸事業費用</b>	<b>592</b>		<b>245</b>	<b>323</b>	<b>48</b>	<b>76</b>	<b>332</b>	<b>102</b>	<b>359</b>	<b>58</b>	<b>58</b>	<b>72</b>	<b>2,568</b>
公租公課	74		-	56	-	8	27	10	51	7	7	8	303
諸経費	230		104	167	30	37	155	56	144	29	28	32	1,149
水光熱費	88		25	60	1	8	61	13	55	6	9	10	374
建物管理委託費	78		48	39	23	10	44	15	47	11	9	11	416
OMフィー	54		27	42	0	6	22	6	36	5	5	6	235
修繕費	4		2	15	3	10	13	18	2	3	2	1	79
借地借家料	-		0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
信託報酬	0		-	2	-	-	5	-	0	0	-	-	12
保険料	1		0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	8
その他諸経費	1		0	4	-	0	7	1	2	0	2	2	23
減価償却費	287		140	100	18	30	149	34	163	22	22	32	1,115
<b>賃貸事業利益</b>	<b>533</b>	<b>158</b>	<b>230</b>	<b>426</b>	<b>52</b>	<b>60</b>	<b>147</b>	<b>41</b>	<b>382</b>	<b>61</b>	<b>49</b>	<b>55</b>	<b>2,199</b>
<b>減価償却費控除前事業利益(NOI)</b>	<b>821</b>	<b>269</b>	<b>371</b>	<b>526</b>	<b>70</b>	<b>91</b>	<b>296</b>	<b>76</b>	<b>546</b>	<b>83</b>	<b>72</b>	<b>88</b>	<b>3,314</b>
期末稼働率	98.3	100.0	100.0	100.0	100.0	96.7	90.6	97.0	99.8	100.0	100.0	92.3	98.3
期中平均稼働率	98.3	100.0	100.0	99.9	100.0	96.3	87.8	98.3	99.8	99.1	98.2	91.7	97.7
テナント数(注2・3)	8	1	1(19)	83	1(31)	20	66	33	34	15	15	24	301(349)

1) 賃貸事業利益及びNOIの記載のみであることの説明

当物件については一的主要テナントの賃貸借契約による 契約賃貸収入が当物件の契約賃料合計の80%以上を占めています。本投資法人はかかる主要テナントから契約賃料を開示することにつき 同意を得られないためやむを得ない事情として開示していません。

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

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

### 地方都市部

科目	札幌 エルプラザ	NBF札幌 南二条ビル	NBF 仙台本町ビル	NBF ユニックスビル	NBF 新潟テレコム ビル	NBF 名古屋 広小路ビル	アクア堂島 NBFタワー	信濃橋三井 ビルディング	サンマリオン NBFタワー	堺筋本町 センタービル	NBF堺東ビル	NBF谷町ビル (注1)	アクア堂島 東館	NBF 四条島丸ビル	NBF 広島立町ビル	広島袋町 ビルディング	NBF 博多祇園ビル	大手前 センタービル	地方都市部計	合計	
<b>賃貸事業収入</b>	<b>319</b>	<b>126</b>	<b>220</b>	<b>283</b>	<b>270</b>	<b>229</b>	<b>853</b>	<b>255</b>	<b>413</b>	<b>310</b>	<b>129</b>		<b>115</b>	<b>89</b>	<b>156</b>	<b>41</b>	<b>157</b>	<b>22</b>	<b>4,119</b>	<b>22,872</b>	
賃貸事業収入	261	106	186	234	241	208	750	246	345	277	111		94	79	136	37	142	18	3,592	20,799	
その他賃貸事業収入	57	20	34	49	28	20	102	8	68	32	17		20	10	19	4	14	3	527	2,072	
<b>賃貸事業費用</b>	<b>160</b>	<b>70</b>	<b>94</b>	<b>199</b>	<b>135</b>	<b>121</b>	<b>523</b>	<b>79</b>	<b>313</b>	<b>186</b>	<b>66</b>		<b>69</b>	<b>60</b>	<b>86</b>	<b>22</b>	<b>82</b>	<b>15</b>	<b>2,365</b>	<b>11,472</b>	
公租公課	19	11	16	35	19	20	77	-	41	31	8		11	6	13	2	12	1	343	1,923	
諸経費	80	34	52	103	71	42	199	15	112	78	33		35	27	40	8	43	9	1,026	5,013	
水光熱費	37	11	19	39	24	15	58	1	33	22	8		9	6	11	2	12	4	332	1,402	
建物管理委託費	26	13	17	33	26	13	53	11	37	38	11		17	10	15	2	18	2	362	1,801	
OMフィー	14	5	10	12	12	11	41	0	19	12	6		5	4	7	2	7	0	180	969	
修繕費	-	2	2	11	4	0	36	0	12	2	5		2	3	4	0	3	0	99	474	
借地借家料	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	0	138	
信託報酬	-	0	0	1	2	-	0	-	-	-	0		0	1	-	-	1	0	13	62	
保険料	0	0	0	0	0	0	1	1	0	1	0		0	0	0	0	0	0	9	36	
その他諸経費	0	0	1	5	0	1	7	-	5	1	0		1	0	2	0	0	0	29	129	
減価償却費	60	24	24	60	44	58	246	63	160	77	25		22	26	32	11	26	4	995	4,535	
<b>賃貸事業利益</b>	<b>158</b>	<b>56</b>	<b>126</b>	<b>84</b>	<b>134</b>	<b>108</b>	<b>329</b>	<b>176</b>	<b>99</b>	<b>123</b>	<b>62</b>		<b>45</b>	<b>29</b>	<b>69</b>	<b>19</b>	<b>74</b>	<b>6</b>	<b>1,754</b>	<b>11,400</b>	
<b>減価償却費控除前事業利益(NOI)</b>	<b>219</b>	<b>80</b>	<b>150</b>	<b>144</b>	<b>179</b>	<b>166</b>	<b>576</b>	<b>240</b>	<b>259</b>	<b>200</b>	<b>87</b>		<b>67</b>	<b>56</b>	<b>101</b>	<b>30</b>	<b>101</b>	<b>11</b>	<b>2,749</b>	<b>15,935</b>	
期末稼働率	100.0	100.0	99.7	93.6	99.0	100.0	99.9	100.0	94.5	92.2	91.1		100.0	100.0	87.7	95.7	100.0	100.0	-	97.5	98.7
期中平均稼働率	100.0	100.0	99.7	93.5	99.0	98.2	99.9	100.0	95.8	90.8	90.1		97.7	89.7	95.4	99.8	100.0	100.0	-	97.2	98.5
テナント数(注2・3)	12	10	10	53	36	10	39	1(53)	26	41	17		3	20	16	28	16	8	-	346(398)	887(1,193)

(単位:百万円)