



# 第14期（平成20年6月期） 決算説明会

2008年8月15日

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

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





<b>1. 第14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
■ 決算ハイライト(2008年1月～2008年8月14日までの実績) .....	4
<b>2. 運用方針</b>	
■ バランスのよい外部成長と内部成長及び堅実な財務運営 .....	5
<b>3. 外部成長</b>	
■ ポートフォリオの強化.....	6
■ 2008年1月～2008年8月14日までの取得物件.....	7
<b>4. 内部成長</b>	
■ 既存テナントの賃料上昇.....	8
<b>5. 財務戦略</b>	
■ 安定した財務運営.....	9
<b>Appendix</b>	
■ 安定成長・安定配当の軌跡.....	11
■ 質の高いポートフォリオ .....	12
■ CSアンケートの実施.....	13
■ CS施策 .....	14
■ バリューアップ工事の取り組み.....	15
■ エリア別稼働率.....	16
■ ビル別成解約面積一覧.....	17
■ マーケット別稼働率比較(①東京都心部／②東京周辺都市部・地方都市部).....	18～19
■ 賃貸面積ベースの主要テナント上位10社 .....	20
■ 安定した財務運営の軌跡.....	21
■ 有利子負債返済期限の分散状況(2008年6月末).....	22
■ 借入金の調達先一覧.....	23
■ 投資口価格の推移.....	24
<b>第14期(2008年6月期)決算概要</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、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律に基づく開示書類又は資産運用報告書ではありません。日本ビルファンド投資法人及び日本ビルファンドマネジメント株式会社は、本資料で提供している情報に関して万全を期しておりますが、日本ビルファンド投資法人又は日本ビルファンドマネジメント株式会社が作成した情報であるか又は第三者から受領した情報であるかを問わず、その情報の正確性、妥当性及び完全性を保証するものではありません。

本資料に記載された情報のうち、過去又は現在の事実に関するもの以外は、本資料の作成日(但し、本資料中に特段の記載がある場合は当該日)において入手可能な情報に基づいてなされた日本ビルファンド投資法人又は日本ビルファンドマネジメント株式会社がその仮定又は判断に基づいて行った将来の予想に関する記述です。将来の予測に関する記述は、本資料作成日における日本ビルファンド投資法人の投資方針、適用法令、市場環境、金利情勢、実務慣行その他の事実関係を前提としており、本資料作成日以降における事情の変更を反映又は考慮しておりません。将来の予測に関する記述は、明示的であると否とを問わず、既知のリスクの不確実性又は未知のリスクその他の要因を内在しており、日本ビルファンド投資法人の実際の業績、経営結果、財務状況等はこれらと大幅に異なる可能性があります。

本資料の内容は、予告なしに変更又は廃止される場合があります。日本ビルファンド投資法人及び日本ビルファンドマネジメント株式会社は、本書の内容(将来の予想に関する記述を含みます。)更新又は公表する義務を負いません。

日本ビルファンド投資法人及び日本ビルファンドマネジメント株式会社の事前の承諾なしに本資料に記載されている内容の複製・転用などを行うことを禁止します。

なお、本資料は日本の居住者が利用するために作成されたもので、その他の国の居住者を対象とするものではありません。



# 1. 第14期決算概要

決算ハイライト(当期の実績および業績予想)

**NBF** Nippon Building Fund

	実績				業績予想	
	第14期 (08/1/1~08/6/30)				第15期 (08/7/1~08/12/31)	第16期 *参考 (09/1/1~09/6/30)
			前期比			
営業収益	30,087百万円	+2,274百万円	8.2%	30,950百万円	30,887百万円	
(うち不動産等売却益)	(868百万円)	—	—	—	—	
営業利益	14,529百万円	+2,072百万円	16.6%	14,199百万円	14,266百万円	
当期純利益	12,221百万円	+1,996百万円	19.5%	11,436百万円	11,436百万円	
1口当り分配金	22,549円	+2,420円	12.0%	21,100円	21,100円	
	業績予想(08/6)21,600円に対し+949円					
稼働率	97.4%			97.2%	96.7%	
物件数	58棟			60棟	61棟	
物件取得価格の合計(期末)	7,252億円			7,623億円	7,831億円	





# 1. 第14期決算概要

決算ハイライト(2008年1月～2008年8月14日までの実績)

## 第14期1口あたりの分配金実績・・・22,549円（過去最高）

### 外部成長

#### 物件取得の概要

##### 第14期取得済物件（合計552.0億円）

- NBF渋谷イースト……………80.0億円
- 中野坂上サンブライトツイン(追加)……………1.5億円
- NBF名古屋広小路ビル(増築)……………18.2億円
- NBF熊本ビル……………45.0億円
- 新浦安センタービルディング……………157.0億円
- NBF豊洲ガーデンフロント……………250.1億円

##### 第15期取得済物件（合計371.0億円）

- 芝公園高橋ビル……………61.0億円
- NBF南青山ビル……………310.0億円

##### 第16期取得予定物件（合計208.4億円）

- (仮称)駿河台プロジェクト……………208.4億円

\* 価格は取得価格

### 物件売却

#### 物件売却の概要

##### 第14期売却済物件

- 大同生命大宮ビル(27.0億円)
- NBF谷町ビル(24.0億円)

\* 価格は売却価格

### 内部成長

#### 既存テナントの増額賃料改定実績

第10期	600万円／月額アップ
第11期	1,100万円／月額アップ
第12期	6,200万円／月額アップ
第13期	5,200万円／月額アップ
第14期	8,900万円／月額アップ

### 財務

#### 安定した財務運営

##### エクイティファイナンスの実施

	一般募集	第三者割当	合計
募集口数	31,800口	2,200口	34,000口
発行価額の総額	37,158百万円	2,570百万円	39,728百万円
払込期日	H20.2.4	H20.3.4	—

##### デットファイナンスの状況

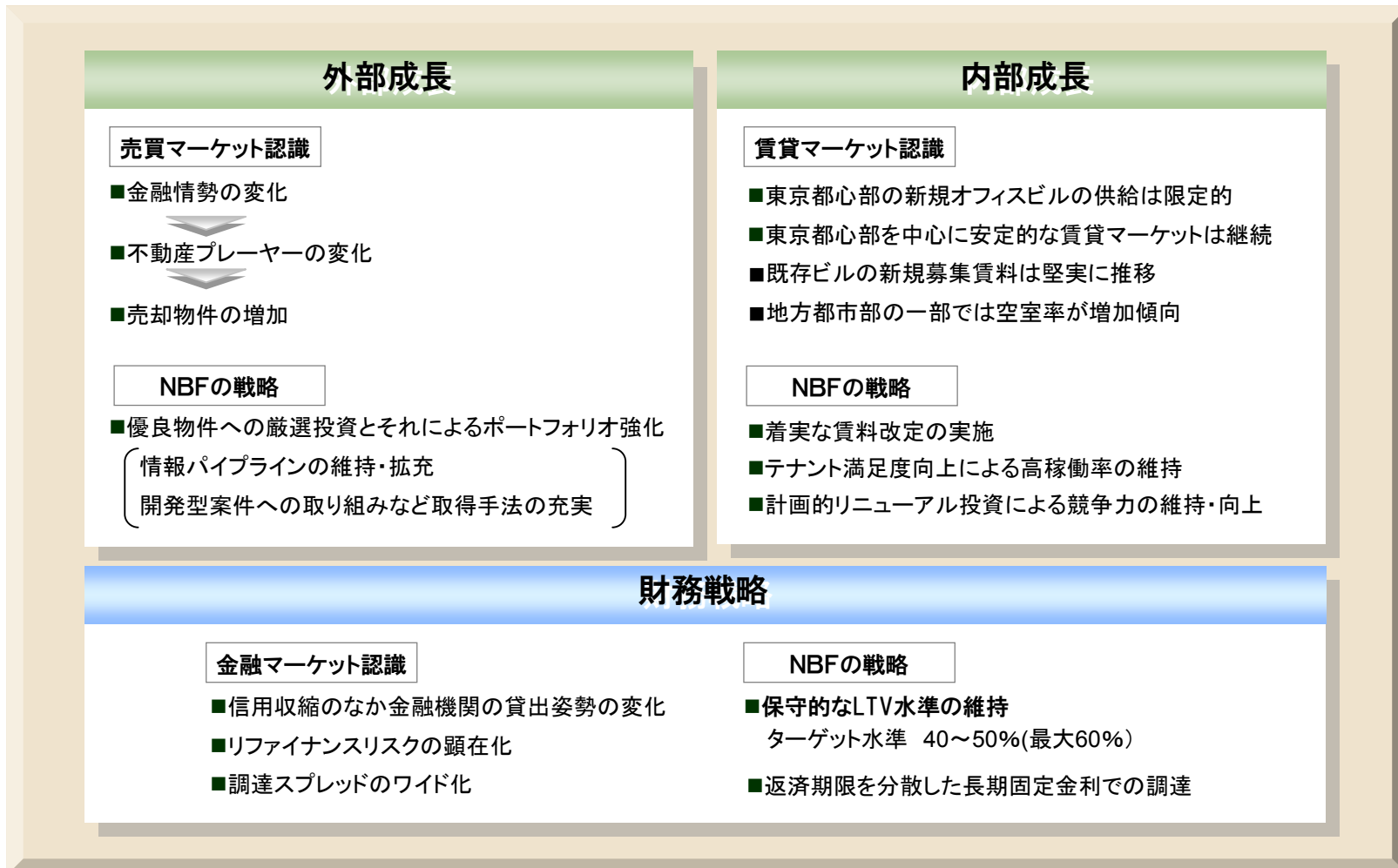
- 期末LTVの状況……………42.8%  
(有利子負債+運用している敷金相当額)/総資産
- 期末長期固定有利子負債比率……………83.4%
- 期末平均調達コスト……………1.6%
- 期末長期有利子負債の平均残存年数…5.4年



## 2. 運用方針

バランスのよい外部成長と内部成長及び堅実な財務運営

堅実な財務戦略をベースに、バランスの良い外部成長と内部成長を実現し  
中長期的に分配金の安定した成長を目指す※



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



# 3. 外部成長

ポートフォリオの強化

## ポートフォリオの強化

### 優良物件への厳選投資

- 立地
  - オフィス集積度
  - 交通利便性
  - 視認性
- 建物
  - 規模
  - 仕様
  - 築年数

### 分散(リスクの低減)

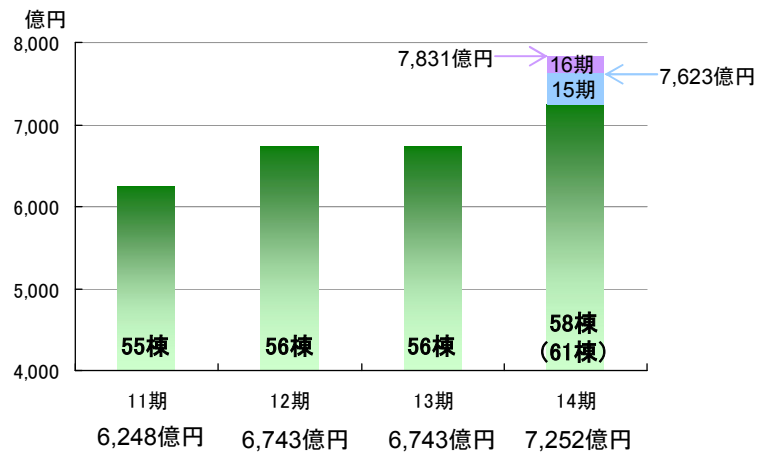
- 資産規模の大きさによる分散
- エリア分散
- 賃料単価分散

### エリア重複等を理由とした保有物件の売却も検討

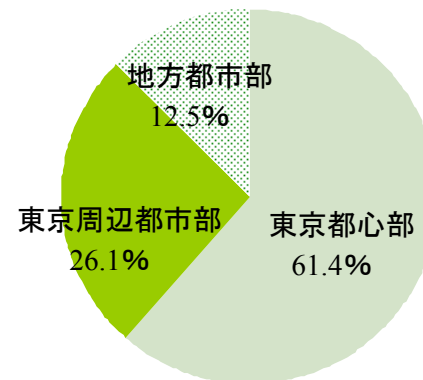
#### 第14期の実績

- 大同生命大宮ビル(さいたま市大宮区)
- NBF谷町ビル(大阪府中央区)

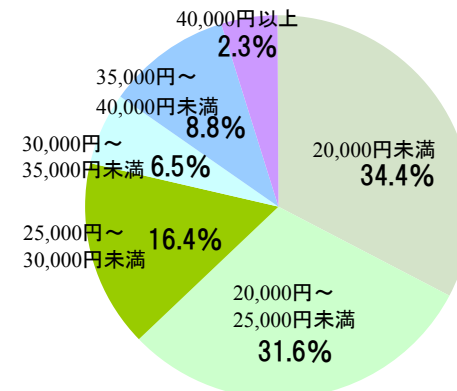
### ■安定的・継続的な外部成長 (資産規模の大きさによる分散)



### ■エリア分散 (取得価格ベース)



### ■賃料単価(坪/月)分散 (継続賃料 取得価格ベース)



\* 2008年6月末現在



### 3. 外部成長

2008年1月～2008年8月14日までの取得物件(引渡ベース \* (仮称)駿河台プロジェクトのみ契約ベース)



第14期組み入れ物件  
(552億円)

#### 東京都心部

■ NBF渋谷イースト



80.0億円

第15期組み入れ物件  
(371億円)

■ 芝公園高橋ビル



61.0億円

■ NBF南青山ビル



310.0億円

第16期組み入れ予定物件  
(208.4億円)

■ (仮称)駿河台プロジェクト



208.4億円

#### 東京周辺都市部

■ 中野坂上サンプライツイン



1.5億円(追加)

■ 新浦安センタービルディング



157.0億円

■ NBF豊洲ガーデンフロント



250.1億円

#### 地方都市部

■ NBF名古屋広小路ビル



18.2億円(増築)

■ NBF熊本ビル



45.0億円

合計

1,131億円(100%)

東京都心部 695.4億円(58.3%)

東京周辺都市部 408.7億円(36.1%)

地方都市部 63.3億円(5.6%)



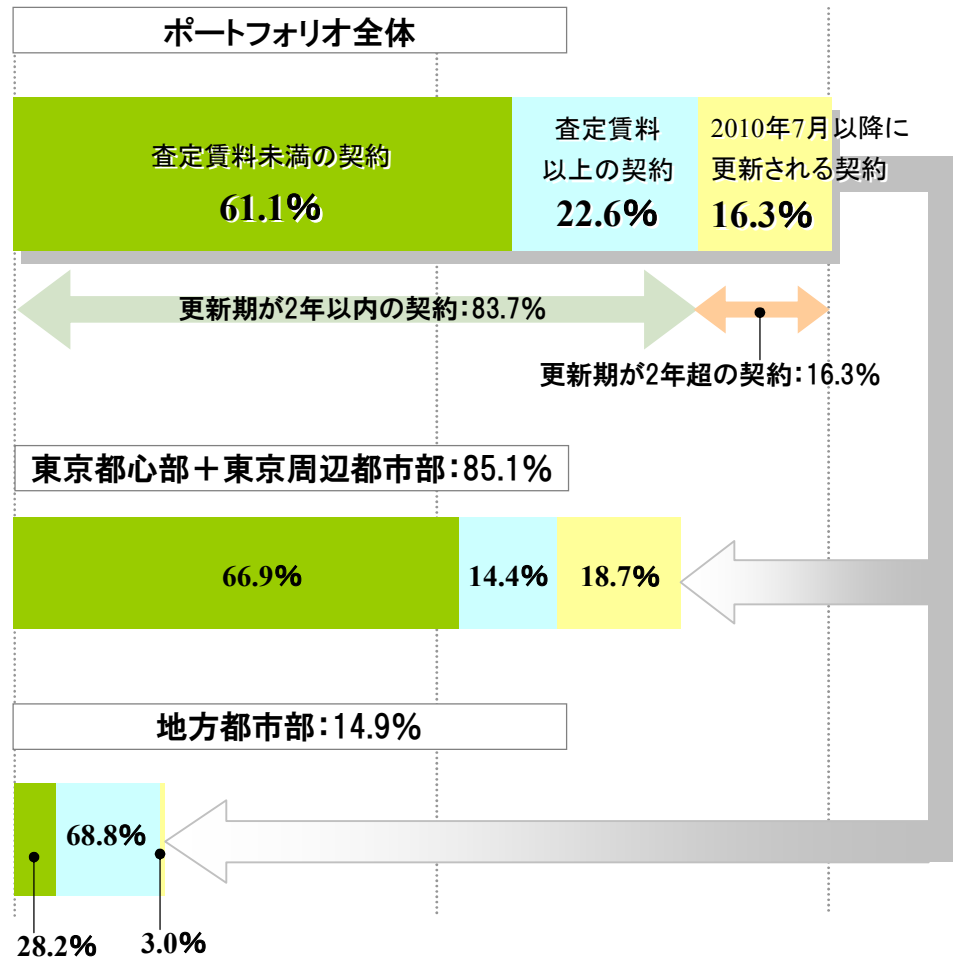


# 4. 内部成長

既存テナントの賃料上昇

## 1 第14期末賃貸借契約の状況 (賃料ベース:月額賃料総額:46億300万円)

※査定賃料は2008年6月時点



## 2 第14期増額賃料改定の実績

増額賃料改定実績	増額賃料改定交渉を行った契約の賃料総額
8,900万円(月額)	7億3,500万円(月額)

## 3 今期以降の増額賃料改定計画

期	増額賃料改定計画	増額賃料改定交渉を行う予定の賃料総額
15期	3,500万円(月額)	3億9,100万円(月額)
16期	6,100万円(月額)	7億8,500万円(月額)

(注) 査定賃料とは、三幸エステート㈱等から取得した各種データを基に運用会社が設定している賃料です。結果としての新規テナントとの契約賃料は査定賃料を上回っている場合もあれば下回っている場合もあります。  
査定賃料未満の契約と表示された契約においても将来増額賃料改定がなされない可能性があり、また増額賃料改定計画と実際の業績は大きく異なる可能性があります。





# 5. 財務戦略

安定した財務運営

NBF Nippon Building Fund

## 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(総資産負債比率)のターゲット

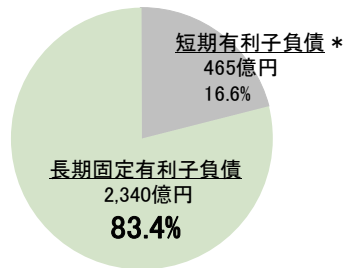
LTV40%~50%をターゲットとし、最大60%を上限の目途とします  
2008年6月末現在

有利子負債残高	280,500 百万円
運用している敷金相当額	30,000 百万円
合計	310,500 百万円
総資産負債比率	42.8%

### 2. 長期固定有利子負債比率のターゲット

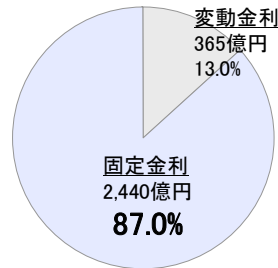
長期固定有利子負債比率について、80~90%を当面の目標とします  
2008年6月末現在

【長期固定有利子負債比率】



\*...1年以内に返済予定の長期固定借入金を含む

【固定金利比率】



## 3 第4回エクイティファイナンスの概要

	一般募集	第三者割当	合計
募集口数	31,800口	2,200口	34,000口
発行価額の総額	37,158百万円	2,570百万円	39,728百万円
払込期日	H20.2.4	H20.3.4	—

## 4 資金調達安定性の維持

- 返済期限の分散 (22ページ参照)
- リファイナンスリスクの軽減  
15行による総額300億円・期間3年のコミットメントラインを設定
- 調達先の拡大 (23ページ参照) 2008年6月末: 25社

## 5 良好な格付けの維持

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: A1 アウトルック: 安定的
R&I	発行体格付: AA 格付けの方向性: 安定的

## 6 平均調達コスト

<2008年6月末現在>

短期借入金	長期借入金・投資法人債	全体平均	長期有利子負債の平均残存年数
0.94%	1.70%	1.60%	5.43年



# Appendix

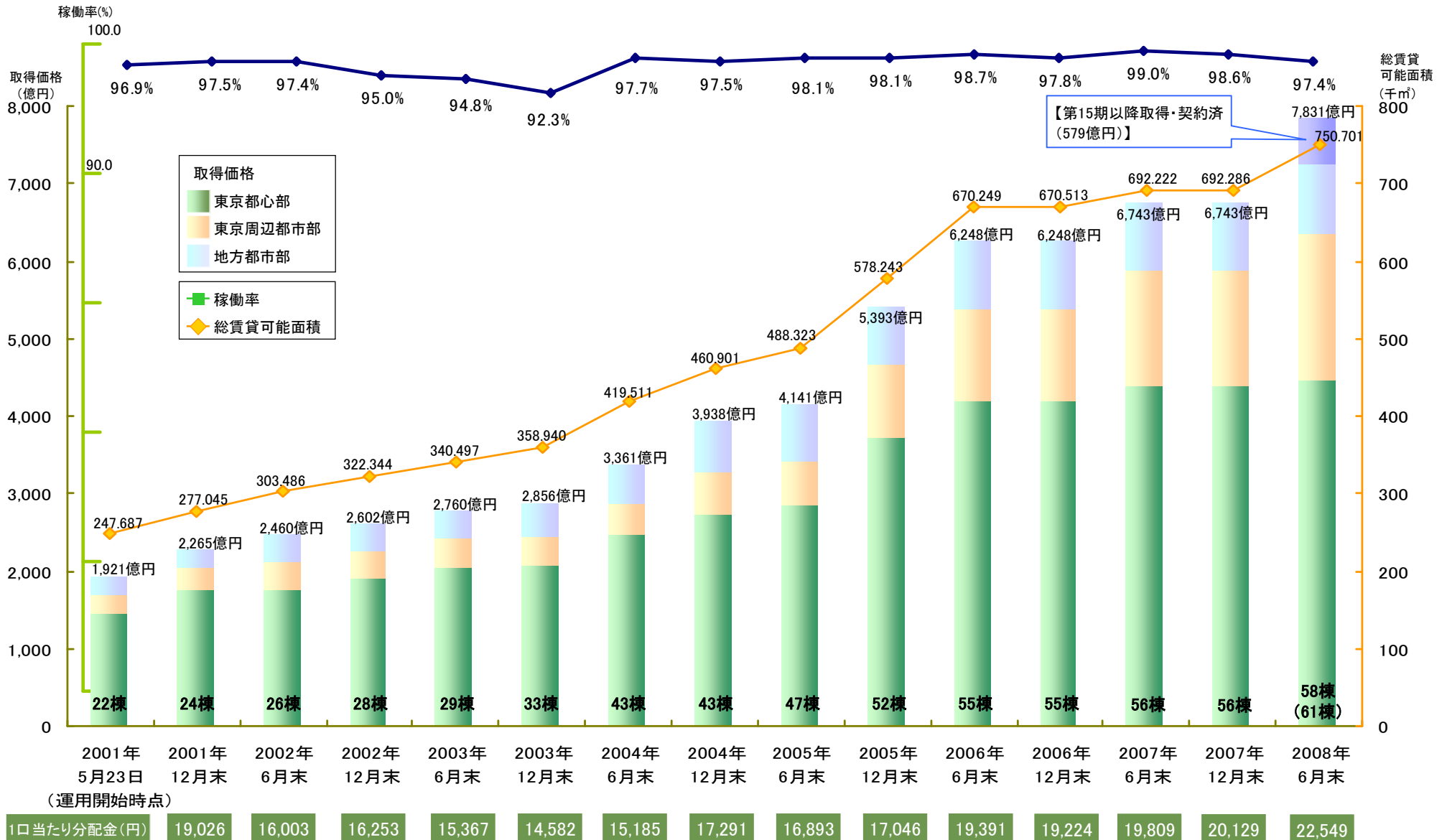
**NBF** Nippon  
Building  
Fund



# Appendix

## 安定成長・安定配当の軌跡

**NBF** Nippon Building Fund



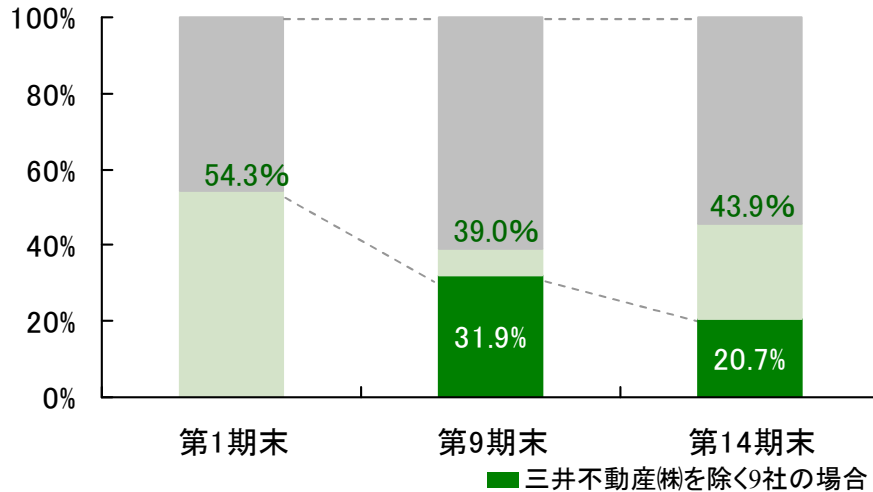


# Appendix

## 質の高いポートフォリオ

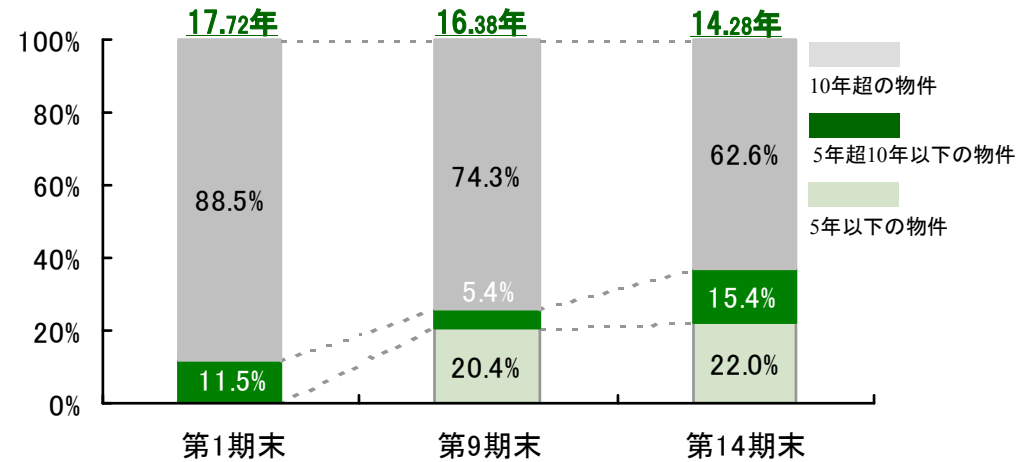
### テナントリスクの分散

テナント上位10社賃貸面積の総賃貸面積に対する割合



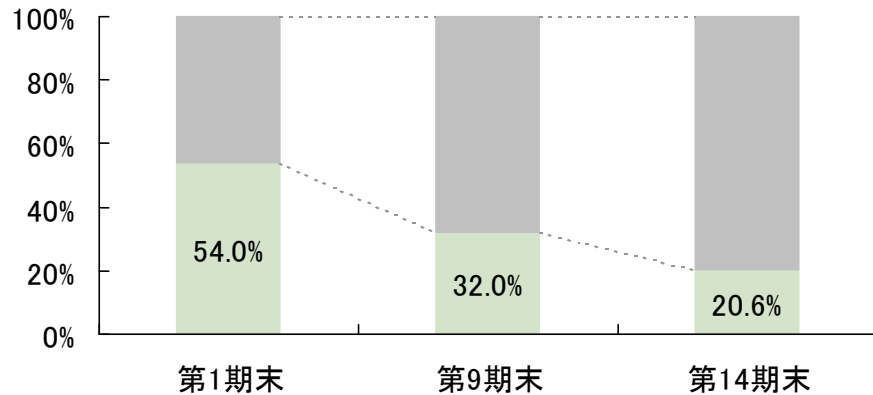
### 築年数

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

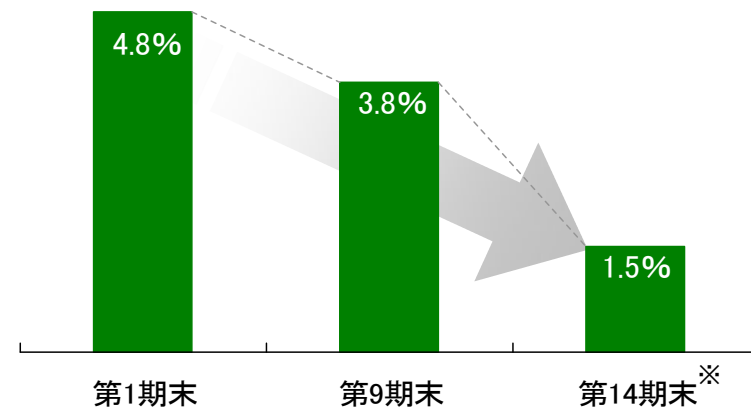


### 物件集中リスクの分散

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



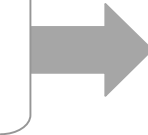
※2007年2月より地震リスク分析の評価方法が変更されています。





### NBF 運用ポリシー

- テナントとの継続的な信頼関係重視
- テナント満足度向上
- NBFブランドの構築



テナント満足度調査により、満足度と入居継続意向を高めるとともに  
資産価値向上を図り、長期安定運用を目指す

### 満足度調査

#### テナントアンケート（顧客のニーズ・ウォンツの把握）

- 満足度のポジショニングの把握
- NBF認知度の確認
- サービスの利用評価と利用実態



#### 対策

- 各ビルの問題の原因追及・解明
- アクションプランの策定・実施  
（運用ルール変更、改修工事、イベント実施等）

継続的な取り組みによる改善

#### 評価・分析

- 満足度と信頼の向上
- 資産価値の向上
- NBFブランドの浸透

更なる満足度の向上を目指す



### 展示物キャラバン 2008年春

2008年3月～4月にかけて実施し、好評を得た写真については絵葉書にして配布



### NBFコンサート 2008年春

2008年5月中、関東、大阪、福島 of 11物件にて開催



### 傘の貸し出し

2008年6月から、梅雨時期限定で貸し出しサービスの実施







### NBF 豊洲チャンネルフロントとNBF 豊洲ガーデンフロントとの一体運用による相乗効果を創出

#### 1 敷地の一体化

- NBF豊洲ガーデンフロント「接道条件」を大幅に改善（晴海通りからのアプローチ）
- 他のオフィスビルにない空間特性を活かした外構の美化



#### 2 ビル名称の統一

- 一体的プロモーションで存在感を高める
- NBFブランド戦略に資する旗艦アセット



NBF豊洲  
チャンネルフロント

NBF豊洲  
ガーデンフロント



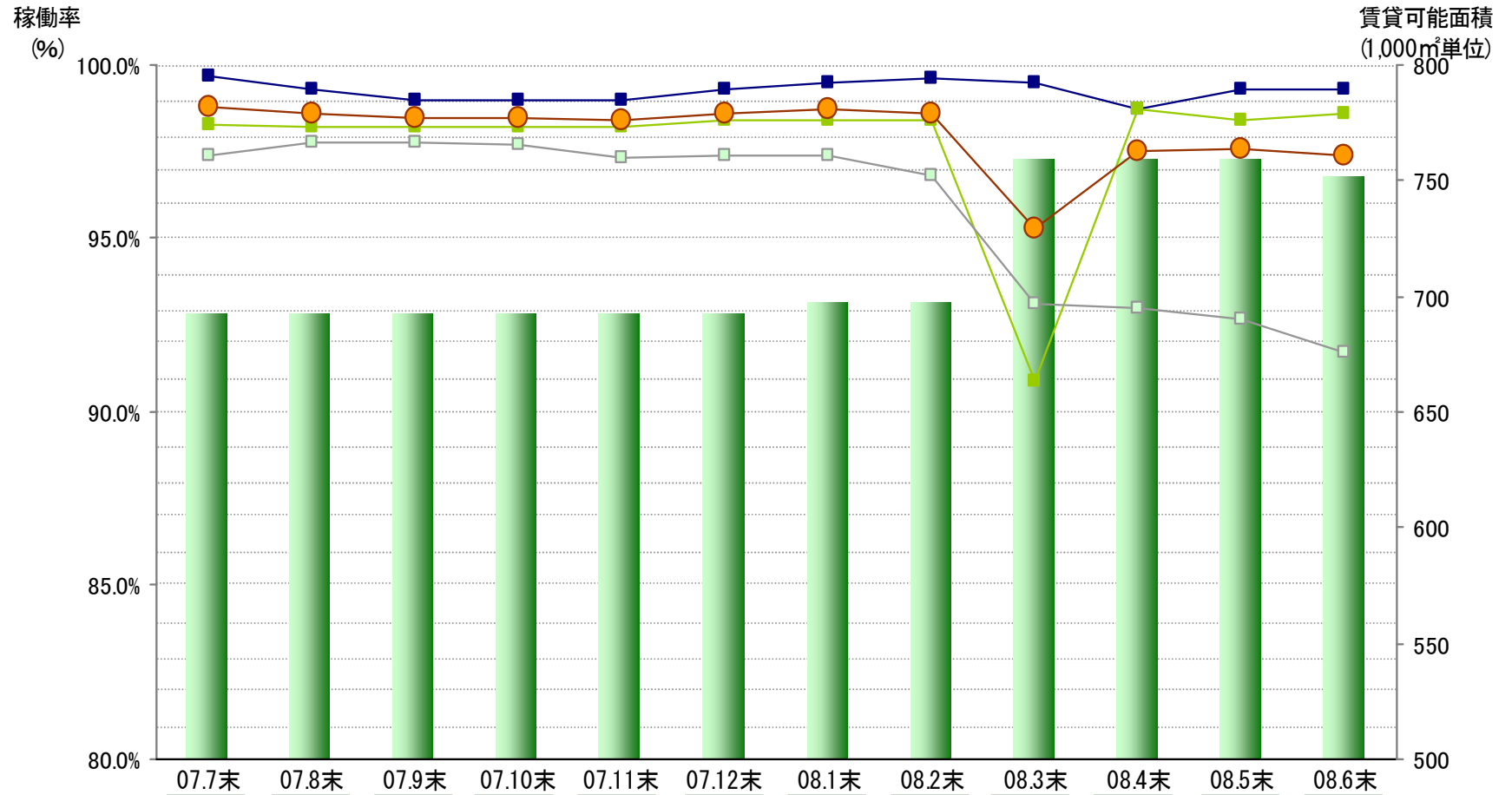
#### 3 管理の一体化

- コスト削減効果（要員合理化）



# Appendix

## エリア別稼働率



	07.7末	07.8末	07.9末	07.10末	07.11末	07.12末	08.1末	08.2末	08.3末	08.4末	08.5末	08.6末
■ 賃貸可能面積 (1,000㎡単位)	692	692	692	692	692	692	697	697	759	759	759	751
■ 東京都心部	99.7%	99.3%	99.0%	99.0%	99.0%	99.3%	99.5%	99.6%	99.5%	98.7%	99.3%	99.3%
■ 東京周辺都市部	98.3%	98.2%	98.2%	98.2%	98.2%	98.4%	98.4%	98.4%	90.9%	98.7%	98.4%	98.6%
■ 地方都市部	97.4%	97.8%	97.8%	97.7%	97.3%	97.4%	97.4%	96.8%	93.1%	93.0%	92.7%	91.7%
● 合計	98.8%	98.6%	98.5%	98.5%	98.4%	98.6%	98.7%	98.6%	95.3%	97.5%	97.6%	97.4%





# Appendix

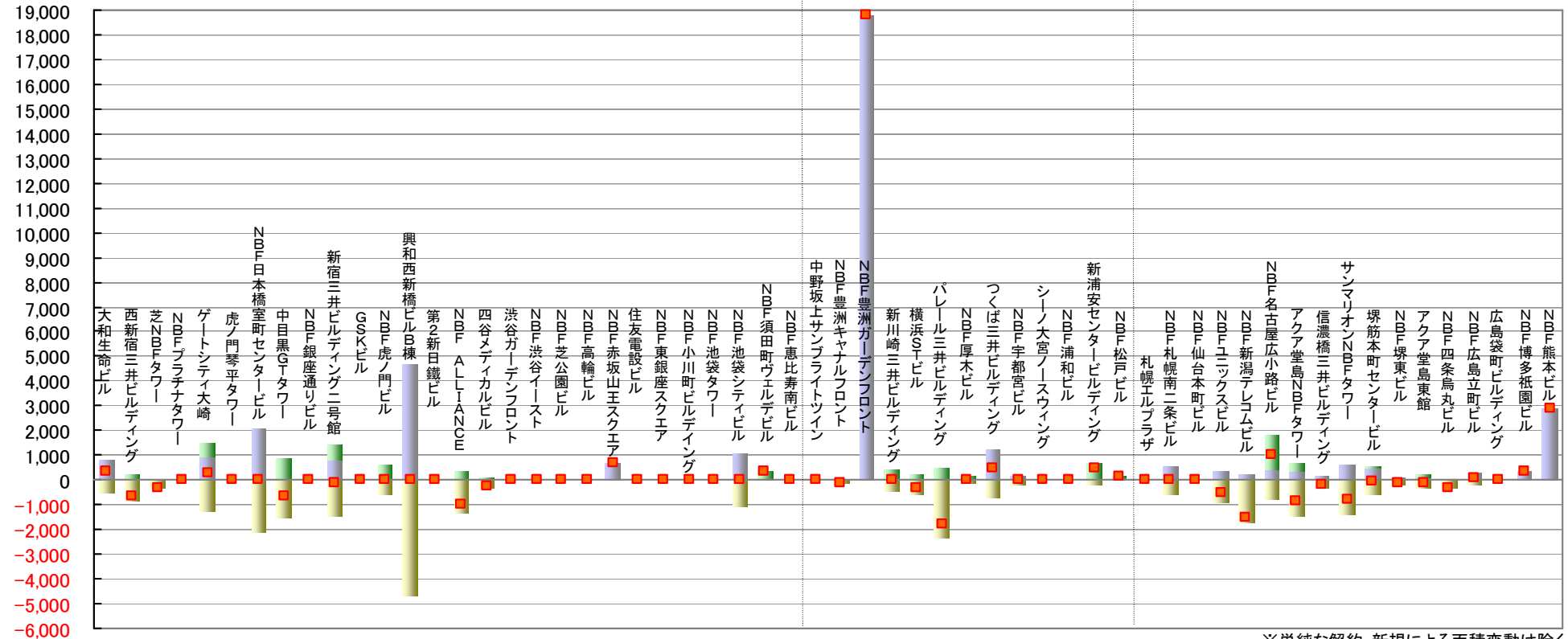
## ビル別成解約面積一覧

### 東京都心部

### 東京周辺都市部

### 地方都市部

面積 (㎡)



※単純な解約・新規による面積変動は除く



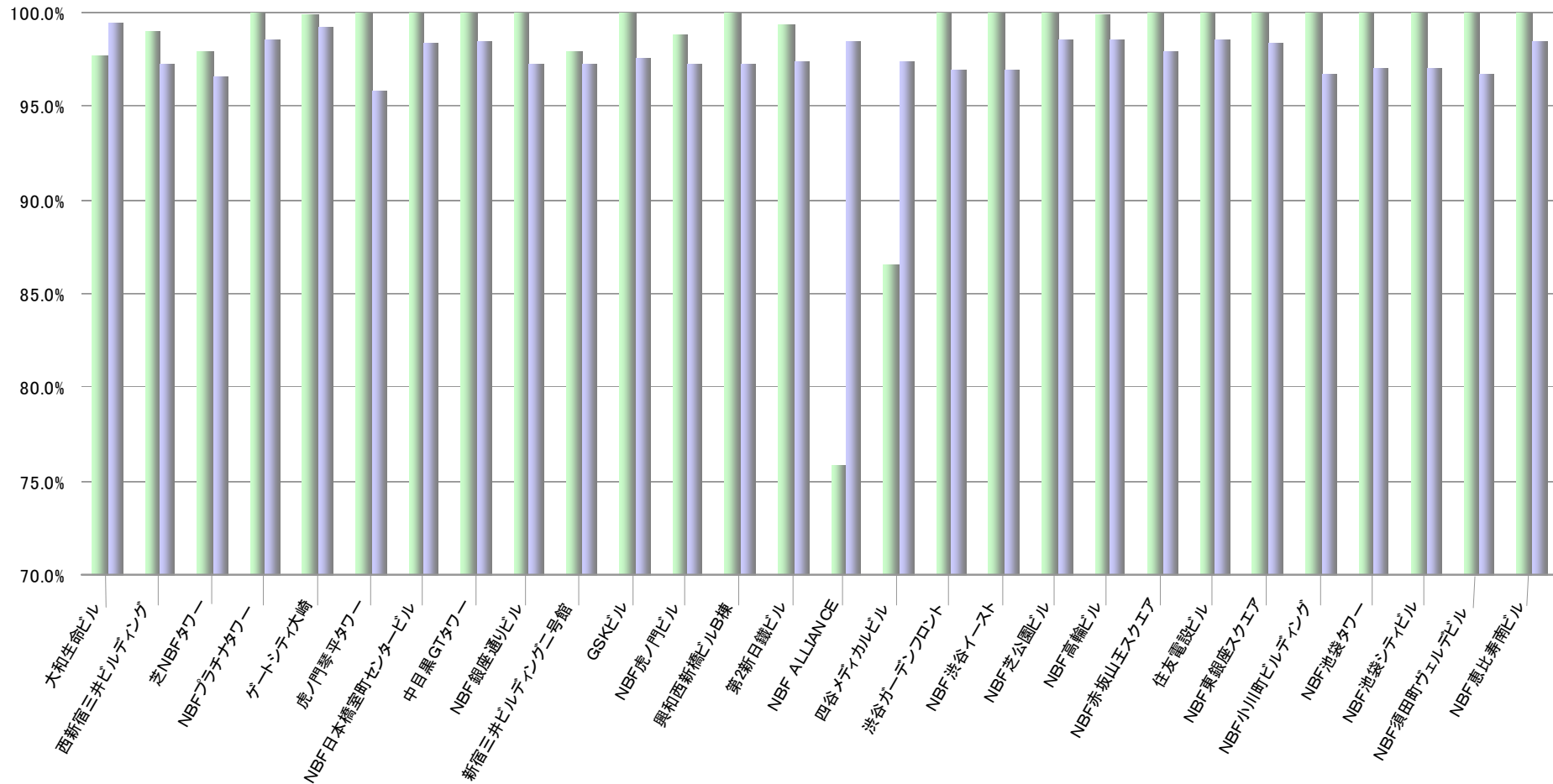
全物件合計では、2008年6月末の面積ベースで、■新規成約面積:5.1% ■館内増床面積:1.0% ■解約面積:3.9% となっています



# Appendix

## マーケット別稼働率比較(①東京都心部)

### 東京都心部



■ 2008年6月末NBF物件稼働率 ■ 2008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)

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

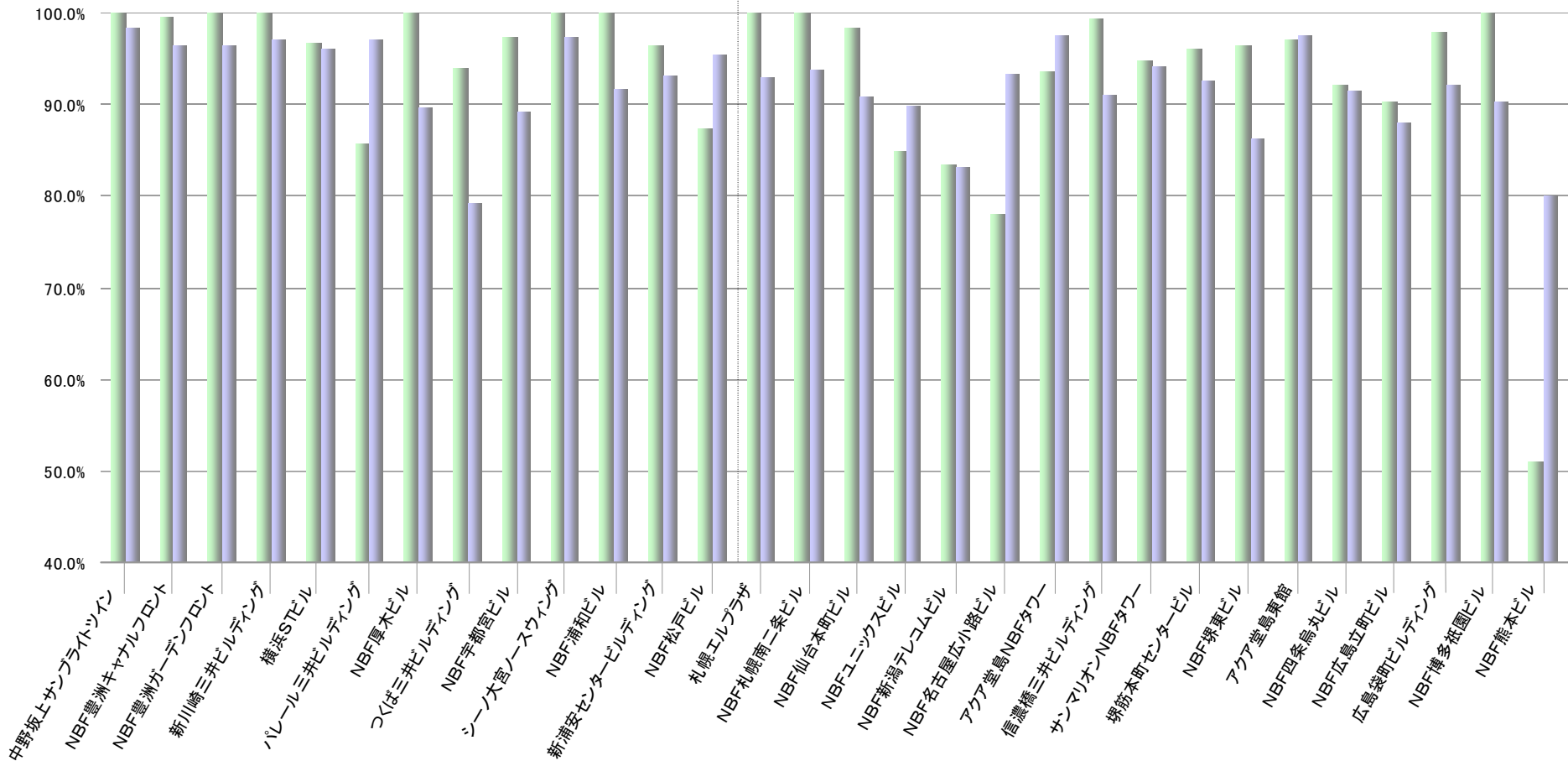


# Appendix

## マーケット別稼働率比較(②東京周辺都市部・地方都市部)

### 東京周辺都市部

### 地方都市部



■ 2008年6月末NBF物件稼働率      ■ 2008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)

NBF豊洲キャナルフロント、NBF豊洲ガーデンフロント、新川崎三井ビルディング、つくば三井ビルディング、新浦安センタービルディング、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



# Appendix

## 賃貸面積ベースの主要テナント上位10社

(2008.6末)

テナント名	賃貸物件	賃貸面積 (㎡)	※ 面積割合
1 三井不動産(株)	西新宿三井ビルディング	169,913	23.2%
	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・ビー・エム(株)	NBF豊洲キャナルフロント	28,184	3.9%
3 グラクソ・スミスクライン(株)	GSKビル	20,515	2.8%
	NBFユニックスビル		
4 (株)博報堂DYホールディングス	NBF豊洲ガーデンフロント	18,781	2.6%
5 アクサ生命保険(株)	NBFプラチナタワー	17,895	2.4%
	つくば三井ビルディング		
6 富士ゼロックス(株)	新宿三井ビルディング二号館	16,252	2.2%
	中野坂上サンブライトツイン		
7 新日本製鐵(株)	第2新日鐵ビル	15,333	2.1%
8 (株)日経BP	NBFプラチナタワー	13,135	1.8%
9 トランス・コスモス(株)	渋谷ガーデンフロント	12,493	1.7%
	NBF札幌南二条ビル		
	NBF名古屋広小路ビル		
10 (株)整理回収機構	中野坂上サンブライトツイン	8,569	1.2%
	NBF名古屋広小路ビル		
全賃貸面積		730,995	100.0%

### 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なります。

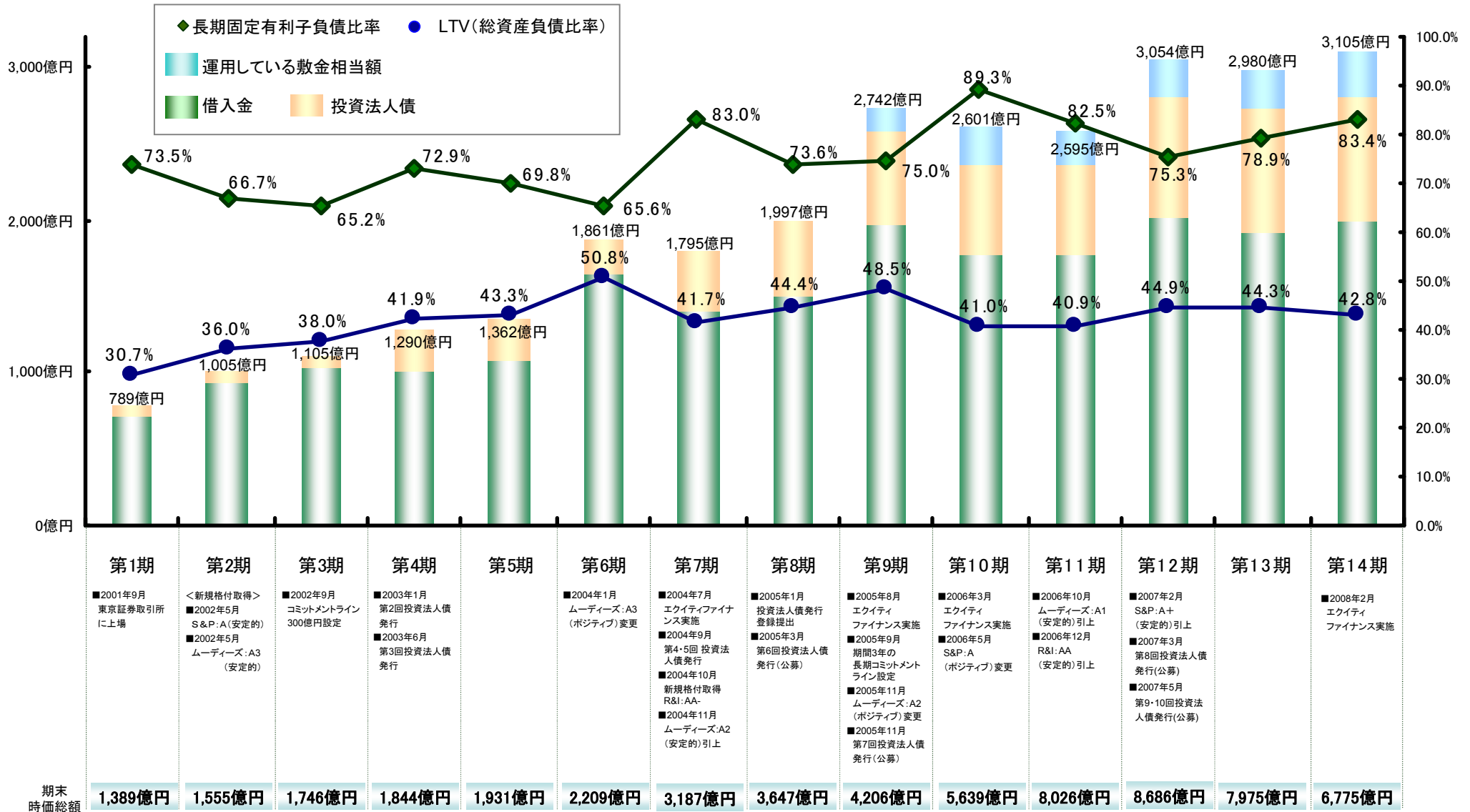
※・・・全賃貸面積に占める賃貸面積の割合





# Appendix

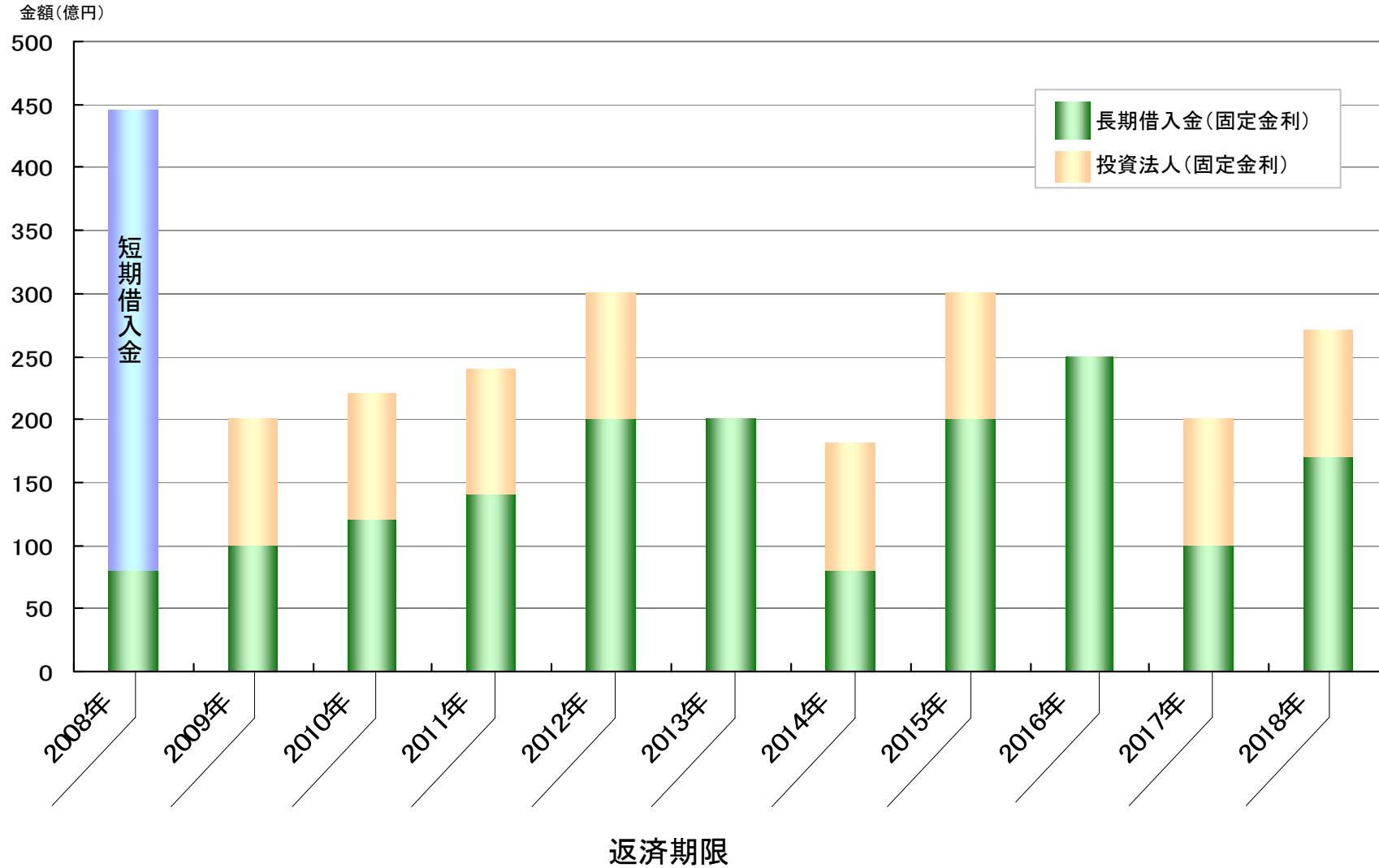
## 安定した財務運営の軌跡





# Appendix

## 有利子負債返済期限の分散状況(2008年6月末)





# Appendix

## 借入金の調達先一覧

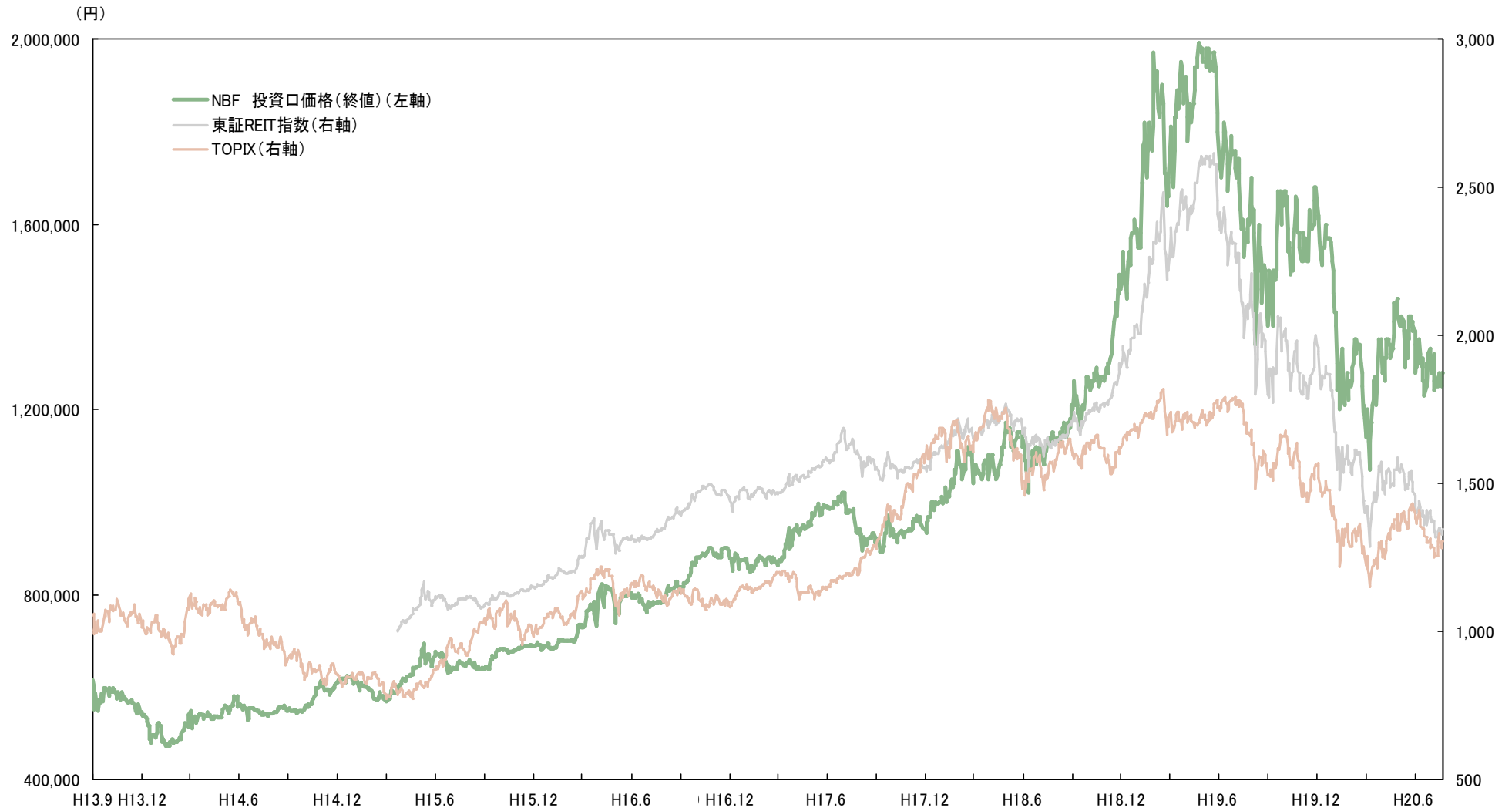
(百万円)

借入金	借入先	前期末残高 (2007年12月末)	当期末残高 (2008年6月末)	返済方法	その他
短期借入金	住友信託銀行	10,000	10,000	期限一括	無担保・無保証 同順位
	みずほコーポレート銀行	-	8,000		
	信金中央金庫	7,000	5,000		
	中央三井信託銀行	6,000	-		
	三菱UFJ信託銀行	3,000	3,000		
	八十二銀行	2,000	2,000		
	鹿児島銀行	1,000	2,000		
	中国銀行	1,000	1,000		
	群馬銀行	1,000	1,000		
	静岡銀行	1,000	1,000		
	山口銀行	1,000	1,000		
	伊予銀行	1,000	1,000		
	常陽銀行	-	1,000		
	山梨中央銀行	500	500		
<b>小計</b>	<b>34,500</b>	<b>36,500</b>			
長期借入金	日本政策投資銀行	44,000	44,000	期限一括	無担保・無保証 ・同順位・固定金利
	住友生命保険	25,000	25,000		
	全国共済農業共同組合連合会	21,000	21,000		
	三井生命保険	13,000	13,000		
	三井住友銀行	6,000	11,000		
	明治安田生命保険	10,000	10,000		
	農林中央金庫	8,000	8,000		
	日本生命保険	7,000	7,000		
	中央三井信託銀行	6,000	6,000		
	大同生命保険	5,000	5,000		
	太陽生命保険	4,000	4,000		
	福岡銀行	4,000	4,000		
	信金中央金庫	-	4,000		
	みずほコーポレート銀行	2,000	2,000		
	第一生命保険	2,000	-		
	常陽銀行	1,000	-		
<b>小計</b>	<b>158,000</b>	<b>164,000</b>			
<b>合計</b>		<b>192,500</b>	<b>200,500</b>		



# Appendix

## 投資口価格の推移







## 第14期(2008年6月期)決算概要

**NBF** Nippon  
Building  
Fund

# 第14期(2008年6月期)決算概要

## 1. 損益計算書

(単位:百万円)

科目	当期(第14期) 2008年1月1日～2008年6月30日		前期(第13期) 2007年7月1日～2007年12月31日		増減		
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額	前期比(%)	
	貸貸事業収入	26,708	88.8%	25,056	90.1%	1,651	6.6%
貸貸事業収入等	家賃	23,626	78.5%	22,156	79.7%	1,469	6.6%
	共益費	2,957	9.9%	2,776	10.0%	180	6.5%
	その他の貸貸収入	124	0.4%	122	0.4%	1	1.6%
	その他貸貸事業収入	2,511	8.3%	2,757	9.9%	-245	-8.9%
	駐車場使用料	589	1.9%	573	2.1%	15	2.7%
	施設使用料	149	0.5%	133	0.5%	15	11.6%
	付帯収益	1,657	5.5%	1,849	6.7%	-192	-10.4%
	解約金	54	0.2%	141	0.5%	-87	-61.7%
	雑収益	62	0.2%	59	0.2%	2	0.1%
	不動産等売却益	868	2.9%	-	-	868	-
不動産等売却益	868	2.9%	-	-	868	-	
<b>貸貸事業収入等 計</b>	<b>30,087</b>	<b>100.0%</b>	<b>27,813</b>	<b>100.0%</b>	<b>2,274</b>	<b>8.2%</b>	
営業利益	公租公課	2,288	7.6%	2,156	7.8%	131	6.1%
	諸経費	6,613	22.0%	6,752	24.3%	-138	-2.1%
	水道光熱費	1,816	6.1%	1,946	7.0%	-130	-6.7%
	建物管理委託費	2,412	8.0%	2,482	8.9%	-70	-2.8%
	オフィスマネジメントフィー	1,137	3.8%	1,068	3.8%	68	6.5%
	修繕費	781	2.6%	720	2.6%	60	8.4%
	借地借家料	224	0.7%	224	0.8%	0	0.2%
	信託報酬	61	0.2%	61	0.2%	0	-0.1%
	保険料	34	0.1%	34	0.1%	0	0.2%
	その他諸経費	144	0.5%	212	0.8%	-68	-32.1%
	減価償却費	5,276	17.5%	5,168	18.6%	107	2.1%
	<b>貸貸事業費用 計</b>	<b>14,177</b>	<b>47.1%</b>	<b>14,077</b>	<b>50.6%</b>	<b>100</b>	<b>0.7%</b>
	<b>貸貸事業利益</b>	<b>15,909</b>	<b>52.9%</b>	<b>13,736</b>	<b>49.4%</b>	<b>2,173</b>	<b>15.8%</b>
	資産運用報酬	1,108	3.7%	1,011	3.6%	96	9.6%
	販売費及び一般管理費	272	0.9%	267	1.0%	4	1.7%
<b>営業利益</b>	<b>14,529</b>	<b>48.3%</b>	<b>12,457</b>	<b>44.8%</b>	<b>2,072</b>	<b>16.6%</b>	
営業外損益	営業外収益	39	0.1%	36	0.1%	3	10.1%
	営業外費用	2,346	7.8%	2,266	8.1%	79	3.5%
	支払利息	1,567	5.2%	1,549	5.6%	17	1.1%
	投資法人債利息	625	2.1%	628	2.3%	-2	-0.4%
	投資法人債発行費償却	37	0.1%	47	0.2%	-9	-19.8%
	投資口交付費	79	0.3%	-	-	79	-
	その他の営業外費用	35	0.1%	41	0.1%	-5	-14.1%
<b>営業外利益</b>	<b>-2,306</b>	<b>-7.7%</b>	<b>-2,230</b>	<b>-8.0%</b>	<b>-75</b>	<b>-</b>	
<b>経常利益</b>	<b>12,222</b>	<b>40.6%</b>	<b>10,226</b>	<b>36.8%</b>	<b>1,996</b>	<b>19.5%</b>	
<b>税引前当期純利益</b>	<b>12,222</b>	<b>40.6%</b>	<b>10,226</b>	<b>36.8%</b>	<b>1,996</b>	<b>19.5%</b>	
法人税、住民税及び事業税	1	0.0%	1	0.0%	0	1.3%	
法人税等調整額	-0	-0.0%	-0	-0.0%	0	-	
<b>当期純利益</b>	<b>12,221</b>	<b>40.6%</b>	<b>10,225</b>	<b>36.8%</b>	<b>1,996</b>	<b>19.5%</b>	

(注)金額については、百万円未満切り捨て

### ■全体

○当期取得物件の新規稼働や既存テナントの賃料増額改定、不動産等売却益の計上により貸貸事業収入等が増加し、前期比増収増益となりました。

### ■稼働率

○当期の期末稼働率は97.4%(前期98.6%)、期中平均稼働率は97.5%(前期98.6%)でした。

### ■資本的支出

○当期の資本的支出は1,300百万円となり、修繕費781百万円とあわせ、2,081百万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281,423百万円(前期比+1,113百万円)、当期平残ベースの加重平均金利は1.56%(前期比+0.02ポイント)でした。



# 第14期(2008年6月期)決算概要

参考: 損益前年同期比較(対第12期、50棟ベース)

**NBF** Nippon Building Fund

(単位:百万円)

科目	当期(第14期) 2008年1月1日～2008年6月30日		前々期(第12期) 2007年1月1日～2007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	23,650	91.2%	22,551	89.9%	1,098	4.9%
	家賃	21,197	81.7%	19,974	79.6%	1,222	6.1%
	共益費	2,332	9.0%	2,453	9.8%	-120	-4.9%
	その他の賃貸収入	120	0.5%	122	0.5%	-2	-2.2%
	その他賃貸事業収入	2,275	8.8%	2,538	10.1%	-263	-10.4%
	駐車場使用料	534	2.1%	570	2.3%	-35	-6.2%
	施設使用料	146	0.6%	137	0.5%	9	6.9%
	付帯収益	1,479	5.7%	1,442	5.7%	37	2.6%
	解約金	52	0.2%	287	1.1%	-235	-81.9%
	雑収益	62	0.2%	100	0.5%	-38	-38.3%
<b>賃貸事業収入計</b>		<b>25,925</b>	<b>100.0%</b>	<b>25,089</b>	<b>100.0%</b>	<b>835</b>	<b>3.3%</b>
賃貸事業費用	公租公課	2,086	8.0%	2,075	8.3%	11	0.5%
	諸経費	5,781	22.3%	5,625	22.4%	155	2.8%
	水道光熱費	1,650	6.4%	1,603	6.4%	46	2.9%
	建物管理委託費	2,090	8.0%	2,074	8.3%	16	0.8%
	オフィスマネジメントフィー	979	3.8%	943	3.7%	35	3.8%
	修繕費	643	2.5%	569	2.3%	73	13.0%
	借地借家料	201	0.8%	202	0.8%	-1	-0.5%
	信託報酬	56	0.2%	56	0.2%	-	-
	保険料	30	0.1%	32	0.1%	-1	-5.9%
	その他諸経費	130	0.5%	144	0.6%	-13	-9.3%
減価償却費	4,591	17.8%	4,735	18.9%	-143	-3.0%	
<b>賃貸事業費用計</b>		<b>12,459</b>	<b>48.1%</b>	<b>12,436</b>	<b>49.6%</b>	<b>23</b>	<b>0.2%</b>
<b>賃貸事業利益</b>		<b>13,465</b>	<b>51.9%</b>	<b>12,653</b>	<b>50.4%</b>	<b>812</b>	<b>6.4%</b>

(注)金額については、百万円未満切り捨て

## 【前提条件】

第12期期初の55物件から、以下の第12期～第14期追加取得物件及び売却物件を除いた50物件での比較を行っております。

・「NBF須田町ヴェルデビル」

(第12期に追加取得)

・「中野坂上サンブライトツイン」

(第12期及び第14期に追加取得)

・「NBF名古屋広小路ビル」

(第14期に追加取得)

・「大同生命大宮ビル」

(第14期に売却)

・「NBF谷町ビル」

(第14期に売却)



# 第14期(2008年6月期)決算概要

2. 金銭の分配に係る計算書 / 3. 第14期業績予想(2008年6月19日)との比較

**NBF** Nippon Building Fund

## 2. 金銭の分配に係る計算書

項目	当期(第14期)	前期(第13期)
	2008年1月1日～2008年6月30日	2007年7月1日～2007年12月31日
当期未処分利益	12,221,797 千円	10,225,654 千円
分配金の額	12,221,558 千円	10,225,532 千円
(投資口1口当たり分配金の額)	22,549 円	20,129 円
次期繰越利益	239 千円	122 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致しております。

1口当たり分配金額は、22,549円となりました。  
(前期比2,420円増)

## 3. 第14期業績予想(2008年6月19日)との比較

項目	実績	予想	差異
		(2008年6月19日)	
営業収益(百万円)	30,087	29,958	+ 129
経常利益(百万円)	12,222	11,707	+ 515
当期純利益(百万円)	12,221	11,707	+ 514
1口当たりの分配金(円)	22,549	21,600	+ 949

### ■実績と業績予想の差異

#### 当期純利益

営業収益の増加に加え、当初見込んでいた建物管理費、借入コスト等の減少により、予想値を514百万円上回りました。

# 第14期(2008年6月期)決算概要

## 4. 比較貸借対照表

(1) 資産の部

(単位:百万円)

科目	当期 (2008年6月30日現在)		前期 (2007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>32,897</b>	<b>4.5%</b>	<b>28,131</b>	<b>4.2%</b>	<b>4,766</b>	<b>16.9%</b>
現金及び預金	31,324		27,380		3,943	
その他の流動資産	1,573		750		822	
<b>固定資産</b>	<b>692,646</b>	<b>95.5%</b>	<b>643,943</b>	<b>95.8%</b>	<b>48,703</b>	<b>7.6%</b>
有形固定資産	652,693	90.0%	604,148	89.9%	48,544	8.0%
不動産	295,353		241,172		54,181	
建物等	121,095		103,498		17,597	
土地	174,258		137,674		36,584	
信託不動産	357,339		362,976		-5,637	
建物等	106,231		109,826		-3,595	
土地	251,108		253,150		-2,041	
無形固定資産	35,662	4.9%	35,665	5.3%	-2	0.0%
地上権	11,882		11,882		-	
信託借地権	23,726		23,726		-	
その他の無形固定資産	52		55		-2	
投資その他の資産	4,290	0.6%	4,129	0.6%	160	3.9%
差入敷金保証金	328		325		3	
その他の投資その他の資産	3,961		3,804		157	
<b>繰延資産</b>	<b>82</b>	<b>0.0%</b>	<b>120</b>	<b>0.0%</b>	<b>-37</b>	<b>-31.6%</b>
<b>資産の部合計</b>	<b>725,626</b>	<b>100.0%</b>	<b>672,194</b>	<b>100.0%</b>	<b>53,431</b>	<b>7.9%</b>

(2) 負債及び純資産の部

(単位:百万円)

科目	当期 (2008年6月30日現在)		前期 (2007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>54,288</b>	<b>7.5%</b>	<b>65,617</b>	<b>9.8%</b>	<b>-11,329</b>	<b>-17.3%</b>
未払金等	3,958		3,868		90	
前受金	3,603		3,209		393	
短期借入金	36,500		34,500		2,000	
一年以内返済予定長期借入金	10,000		23,000		-13,000	
一年以内償還予定投資法人債	-		-		-	
その他の流動負債	226		1,039		-812	
<b>固定負債</b>	<b>272,941</b>	<b>37.6%</b>	<b>249,905</b>	<b>37.2%</b>	<b>23,035</b>	<b>9.2%</b>
預り敷金保証金	38,881		34,848		4,033	
投資法人債	80,000		80,000		-	
長期借入金	154,000		135,000		19,000	
その他の固定負債	59		57		1	
<b>負債の部合計</b>	<b>327,229</b>	<b>45.1%</b>	<b>315,522</b>	<b>46.9%</b>	<b>11,706</b>	<b>3.7%</b>
<b>純投資主資本</b>	<b>398,397</b>	<b>54.9%</b>	<b>356,672</b>	<b>53.1%</b>	<b>41,725</b>	<b>11.7%</b>
出資総額	386,175	53.2%	346,446	51.5%	39,729	11.5%
剰余金	12,221	1.7%	10,225	1.5%	1,996	19.5%
当期未処分利益	12,221	1.7%	10,225	1.5%	1,996	19.5%
<b>純資産の部合計</b>	<b>398,397</b>	<b>54.9%</b>	<b>356,672</b>	<b>53.1%</b>	<b>41,725</b>	<b>11.7%</b>
<b>負債及び純資産の部合計</b>	<b>725,626</b>	<b>100.0%</b>	<b>672,194</b>	<b>100.0%</b>	<b>53,431</b>	<b>7.9%</b>

(注)金額については、百万円未満切り捨て

(単位:百万円)

現金及び預金	当期	前期	差異
<b>現金及び預金</b>	<b>31,324</b>	<b>27,380</b>	<b>3,943</b>
うち預り敷金相当額(運用している敷金相当額を除く)	8,563	9,033	-470
うち修繕積立金相当額	948	537	411
その他	21,813	17,810	4,003

固定資産	前期末簿価	当期増減額	当期償却額	期末簿価
<b>有形固定資産</b>	<b>604,148</b>	<b>53,818</b>	<b>5,273</b>	<b>652,693</b>
不動産	241,172	56,778	2,596	295,353
建物等	103,498	20,193	2,596	121,095
土地	137,674	36,584	-	174,258
信託不動産	362,976	-2,959	2,677	357,339
建物等	109,826	-917	2,677	106,231
土地	253,150	-2,041	-	251,108
無形固定資産	35,665	-	2	35,662
長期前払費用	53	-3	-	49
物件簿価総額合計+建設仮勘定	639,867	53,815	5,276	688,406

有利子負債	当期末	前期末	差異
<b>有利子負債残高</b>	<b>280,500</b>	<b>272,500</b>	<b>8,000</b>
<b>運用敷金相当額</b>	<b>30,000</b>	<b>25,500</b>	<b>4,500</b>
<b>総資産負債比率</b> <small>期末有利子負債+運用敷金相当額 / 期末総資産</small>	<b>42.8%</b>	<b>44.3%</b>	<b>-1.5</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>83.4%</b>	<b>78.9%</b>	<b>4.5</b>

期末の加重平均金利	期末残高	当期末	前期末(参考)
短期借入金	36,500	0.94%	1.01%
長期借入金	164,000	1.76%	1.72%
投資法人債	80,000	1.57%	1.57%
<b>合計</b>	<b>280,500</b>	<b>1.60%</b>	<b>1.59%</b>





# 第14期(2008年6月期)決算概要

## 5. キャッシュフロー計算書

**NBF** Nippon Building Fund

(単位:百万円)

項目		当期	前期
		2008年1月1日～2008年6月30日	2007年7月1日～2007年12月31日
<b>(Ⅰ) 営業活動によるキャッシュフロー</b>		<b>20,563</b>	<b>16,380</b>
	税引前当期純利益	12,222	10,226
	減価償却費	5,276	5,168
	その他	3,065	985
<b>(Ⅱ) 投資活動によるキャッシュフロー</b>		<b>▲ 54,046</b>	<b>▲ 1,323</b>
	固定資産の取得による支出	-57,892	-1,523
	預り敷金保証金の収入・支出	4,033	332
	差入敷金保証金の収入・支出	-3	-1
	その他	-183	-131
<b>(Ⅲ) 財務活動によるキャッシュフロー</b>		<b>37,426</b>	<b>▲ 19,059</b>
	短期借入金の借入・返済	2,000	-3,000
	長期借入金の借入・返済	6,000	-6,000
	投資口の発行による収入	39,649	-
	投資法人債発行費の支出	-	-0
	分配金の支払額	-10,223	-10,059
<b>(Ⅳ) 現金及び現金同等物の増減</b>		<b>3,943</b>	<b>▲ 4,002</b>
<b>(Ⅴ) 現金及び現金同等物の期首残高</b>		<b>27,380</b>	<b>31,382</b>
<b>(Ⅵ) 現金及び現金同等物の期末残高</b>		<b>31,324</b>	<b>27,380</b>

(注)金額については、百万円未満切り捨て



# 第14期(2008年6月期)決算概要

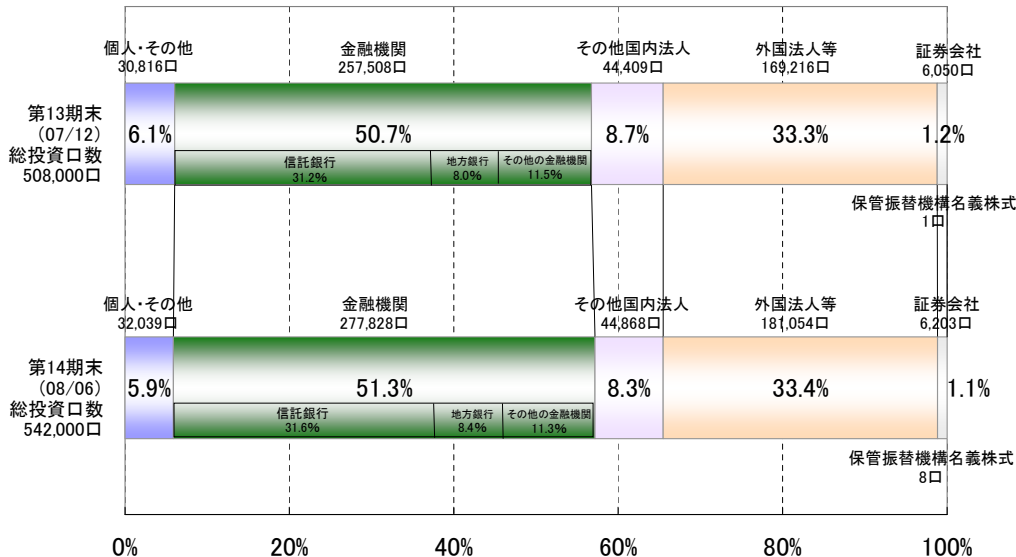
## 6. 投資主の状況

【所有者別投資口数】

所有者区分	当期 (2008年6月30日現在)		前期 (2007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	32,039	5.9%	30,816	6.1%	1,223	4.0%
金融機関	277,828	51.3%	257,508	50.7%	20,320	7.9%
都市銀行	8,387	1.5%	8,372	1.6%	15	0.2%
地方銀行	45,506	8.4%	40,390	8.0%	5,116	12.7%
信託銀行	171,372	31.6%	158,540	31.2%	12,832	8.1%
生命保険会社	30,864	5.7%	27,975	5.5%	2,889	10.3%
損害保険会社	12,408	2.3%	12,607	2.5%	-199	-1.6%
信用金庫	6,104	1.1%	6,351	1.3%	-247	-3.9%
その他	3,187	0.6%	3,273	0.6%	-86	-2.6%
その他国内法人	44,868	8.3%	44,409	8.7%	459	1.0%
外国法人等	181,054	33.4%	169,216	33.3%	11,838	7.0%
証券会社	6,203	1.1%	6,050	1.2%	153	2.5%
保管振替機構名義株式	8	0.0%	1	0.0%	7	700.0%
合計	542,000	100.0%	508,000	100.0%	34,000	6.7%

【所有者別投資主数】

所有者区分	当期 (2008年6月30日現在)		前期 (2007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	13,484	93.6%	12,874	93.6%	610	4.7%
金融機関	165	1.1%	162	1.2%	3	1.9%
都市銀行	3	0.0%	4	0.0%	-1	-25.0%
地方銀行	55	0.4%	53	0.4%	2	3.8%
信託銀行	14	0.1%	15	0.1%	-1	-6.7%
生命保険会社	12	0.1%	14	0.1%	-2	-14.3%
損害保険会社	7	0.0%	7	0.1%	0	0.0%
信用金庫	48	0.3%	48	0.3%	0	0.0%
その他	26	0.2%	21	0.2%	5	23.8%
その他国内法人	322	2.2%	303	2.2%	19	6.3%
外国法人等	395	2.7%	382	2.8%	13	3.4%
証券会社	34	0.2%	34	0.2%	0	0.0%
保管振替機構名義株式	1	0.0%	1	0.0%	0	0.0%
合計	14,401	100.0%	13,756	100.0%	645	4.7%



【投資主上位10社】

投資主名	当期 (2008年6月30日現在)		前期 (2007年12月31日現在)	
	所有口数	比率	所有口数	比率
日興シテイ信託銀行(株)(投信口)	40,700	7.5%	36,336	7.2%
日本トラステイ・サービス信託銀行(株)(信託口)	38,536	7.1%	35,826	7.1%
日本マスタートラスト信託銀行(株)(信託口)	32,579	6.0%	31,802	6.3%
資産管理サービス信託銀行(株)(証券投資信託口)	32,362	6.0%	29,302	5.8%
三井不動産(株)	19,735	3.6%	19,735	3.9%
野村信託銀行(株)(投信口)	17,469	3.2%	16,375	3.2%
ザ・バンク・オブ・ニューヨーク・トリートリー・ジャヤステック・アカウント	15,942	2.9%	16,441	3.2%
住友生命保険(相)	12,256	2.3%	11,256	2.2%
(株)中国銀行	10,589	2.0%	10,576	2.1%
ステート・ストリート・バンク・アンド・トラスト・カンパニー	8,954	1.7%	6,054	1.2%



# 第14期(2008年6月期)決算概要

## 7. 営業成績及び財産状況の推移

科目		第10期 2006年6月期	第11期 2006年12月期	第12期 2007年6月期	第13期 2007年12月期	第14期 2008年6月期
営業収益	百万円	24,307	25,894	26,640	27,813	30,087
賃貸事業収入等	百万円	22,872	25,894	26,640	27,813	29,219
不動産等売却益	百万円	1,435	-	-	-	868
賃貸NOI	百万円	15,935	17,787	18,442	18,904	20,317
税引前当期利益	百万円	9,851	9,766	10,063	10,226	12,222
当期純利益	百万円	9,850	9,765	10,062	10,225	12,221
FFO	百万円	12,950	14,753	15,187	15,394	16,629
減価償却費	百万円	4,535	4,987	5,124	5,168	5,276
資本的支出額	百万円	752	1,316	1,210	1,193	1,300
総資産額	百万円	633,693	634,117	680,266	672,194	725,626
有利子負債	百万円	237,500	236,500	281,500	272,500	280,500
運用している敷金相当額	百万円	22,598	23,000	23,930	25,500	30,000
純資産額	百万円	356,297	356,212	356,509	356,672	398,397
分配総額	百万円	9,850	9,765	10,062	10,225	12,221
発行済投資口数(期末)	口	508,000	508,000	508,000	508,000	542,000
1口当たり純資産額	円	701,373	701,206	701,790	702,110	735,050
1口当たり分配金	円	19,391	19,224	19,809	20,129	22,549
1口当たりFFO	円	27,395	29,042	29,896	30,303	31,066
総資産経常利益率	%	1.64(3.29)	1.54(3.08)	1.53(3.06)	1.51(3.02)	1.75(3.50)
自己資本当期純利益率	%	3.15(6.30)	2.74(5.48)	2.82(5.65)	2.87(5.74)	3.24(6.47)
LTV(総資産負債比率)	%	41.0	40.9	44.9	44.3	42.8
配当性向	%	100.0	99.9	100.0	99.9	99.9
当期運用日数	日	181	184	181	184	182
投資物件数(期末)	件	55	55	56	56	58
テナント数(期末)	件	887	892	910	897	931
総賃貸可能面積(期末)	m <sup>2</sup>	670,249	670,513	692,222	692,286	750,701
稼働率(期末)	%	98.7	97.8	99.0	98.6	97.4

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。



# 第14期(2008年6月期)決算概要

## 8. 第14期業績予想

(単位:百万円)

科目		第15期 (2008年7月1日～2008年12月31日)	第16期(参考数値) (2009年1月1日～2009年6月30日)
経常利益	賃貸事業収入	28,199	28,376
	その他賃貸事業収入	2,750	2,510
	賃貸事業収入計	<b>30,950</b>	<b>30,887</b>
	公租公課	2,259	2,514
	諸経費	7,623	7,274
	水道光熱費	2,178	1,968
	建物管理委託費	2,649	2,626
	オフィスマネジメントフィー	1,236	1,270
	修繕費	887	732
	信託報酬	61	61
	保険料	38	36
	借地借家料・その他諸経費	571	578
	減価償却費	5,452	5,435
	賃貸事業費用計	<b>15,335</b>	<b>15,224</b>
	賃貸事業利益	<b>15,614</b>	<b>15,662</b>
	資産運用報酬	1,132	1,127
	販売費及び一般管理費	283	268
	営業利益	<b>14,199</b>	<b>14,266</b>
	営業外収益	30	30
	営業外費用	2,793	2,860
営業外損益	-2,763	-2,830	
経常利益	<b>11,436</b>	<b>11,436</b>	
税引前当期純利益	<b>11,436</b>	<b>11,436</b>	
法人税、住民税及び事業税	0	0	
当期純利益	<b>11,436</b>	<b>11,436</b>	
期末発行済投資口数	542,000	542,000	
一口当たり分配金(円)	<b>21,100</b>	<b>21,100</b>	
資本的支出	2,156	960	

### 前提条件

- ・第15期の物件数は、2008年6月30日時点で本投資法人が保有している58物件に2008年7月7日に取得済の「芝公園高橋ビル」及び2008年8月1日に取得済の「NBF南青山ビル」を加えた60物件を前提としています。
- ・第16期の物件数は、上記の第15期想定物件数に2009年4月取得予定の「(仮称)駿河台プロジェクト」を加えた61物件を前提としています。
- ・新投資口の発行がないことを前提としております。  
(2008年6月30日現在の発行済投資口数は542,000口です。)
- ・物件合計の期末空室率は、第15期末2.8%、第16期末3.3%を見込んでおります。

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



# 第14期(2008年6月期)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14期末簿価	①第14期末 鑑定評価額	②第13期末 鑑定評価額	①-②
<b>【東京都心部】</b>					
大和生命ビル	63,500	64,507	71,000	70,900	100
西新宿三井ビルディング	44,903	36,554	58,800	56,300	2,500
芝NBFタワー	32,000	31,010	38,400	37,000	1,400
NBFプラチナタワー	31,000	30,704	60,500	59,900	600
ゲートシティ大崎	30,100	24,733	36,700	35,800	900
虎ノ門琴平タワー	24,543	21,184	36,700	36,500	200
NBF日本橋室町センタービル	23,945	24,129	34,300	34,100	200
中目黒GTタワー	23,856	22,070	32,900	32,000	900
NBF銀座通りビル	17,000	17,621	16,500	16,500	0
新宿三井ビルディング二館	16,285	15,828	24,500	24,400	100
GSKビル	15,616	13,902	24,400	20,300	4,100
NBF虎ノ門ビル	13,337	13,673	19,700	19,700	0
興和西新橋ビルB棟	13,217	12,128	21,700	21,600	100
第2新日鐵ビル	12,614	11,693	15,680	15,660	20
NBF ALLIANCE	9,126	9,496	11,600	11,600	0
四谷メディカルビル	8,800	8,600	9,190	9,170	20
渋谷ガーデンフロント	8,700	8,334	17,700	17,400	300
NBF渋谷イースト	8,000	8,196	8,080	8,010	70
NBF芝公園ビル	6,770	6,771	9,180	8,900	280
NBF高輪ビル	6,667	6,300	9,080	8,920	160
NBF赤坂山王スクエア	6,250	6,267	8,690	8,630	60
住友電設ビル	5,365	4,823	6,740	6,650	90
NBF東銀座スクエア	5,200	5,034	7,850	7,790	60
NBF小川町ビルディング	4,940	4,953	6,460	6,390	70
NBF池袋タワー	4,695	4,518	6,230	6,220	10
NBF池袋シティビル	4,428	4,469	5,840	5,620	220
NBF須田町ヴェルデビル	3,280	3,388	4,490	4,470	20
NBF恵比寿南ビル	1,000	1,022	1,540	1,520	20
<b>東京都心部28物件計</b>	<b>445,138</b>	<b>421,922</b>	<b>604,450</b>	<b>591,950</b>	<b>12,500</b>
<b>【東京周辺都市部】</b>					
中野坂上サンブライトツイン	40,750	39,795	40,500	40,095	405
NBF豊洲キャナルフロント	35,200	33,742	40,200	39,500	700
NBF豊洲ガーデンフロント	25,018	25,376	32,500	31,700	800
新川崎三井ビルディング	20,300	19,483	21,900	21,900	0
横浜STビル	13,529	12,592	21,700	22,300	-600
パレール三井ビルディング	3,800	3,309	4,490	4,490	0
NBF厚木ビル	2,300	2,146	2,540	2,540	0
つくば三井ビルディング	8,875	7,533	9,650	9,710	-60
NBF宇都宮ビル	2,435	2,523	2,830	2,830	0
シーノ大宮ノースウイング	16,816	15,900	22,800	22,700	100
NBF浦和ビル	2,000	1,938	2,200	2,150	50
新浦安センタービルディング	15,700	15,854	16,000	16,000	0
NBF松戸ビル	2,455	2,275	2,760	2,760	0
<b>東京周辺都市部13物件計</b>	<b>189,179</b>	<b>182,472</b>	<b>220,070</b>	<b>218,675</b>	<b>1,395</b>

(単位:百万円)

物件名	取得価格	第14期末簿価	①第14期末 鑑定評価額	②第13期末 鑑定評価額	①-②
<b>【地方都市部】</b>					
札幌エルプラザ	4,404	4,127	6,860	6,770	90
NBF札幌南二条ビル	1,870	1,740	1,820	1,820	0
NBF仙台本町ビル	3,566	3,699	4,150	4,190	-40
NBFユニックスビル	4,028	3,307	4,050	4,370	-320
NBF新潟テレコムビル	3,957	3,685	4,350	4,570	-220
NBF名古屋広小路ビル	7,232	7,365	9,280	8,850	430
アクア堂島NBFタワー	17,810	16,957	24,800	24,800	0
信濃橋三井ビルディング	14,400	11,773	15,700	15,700	0
サンマリオンNBFタワー	10,500	8,965	11,100	10,900	200
塚筋本町センタービル	6,500	6,303	7,880	7,880	0
NBF堺東ビル	2,227	2,011	2,330	2,330	0
アクア堂島東館	1,914	1,844	2,490	2,490	0
NBF四条烏丸ビル	1,627	1,386	1,850	1,860	-10
NBF広島島町ビル	2,930	2,960	3,140	3,230	-90
広島袋町ビルディング	835	751	951	955	-4
NBF博多祇園ビル	2,629	2,339	2,800	2,800	0
NBF熊本ビル	4,500	4,648	4,520	4,570	-50
<b>地方都市部17物件計</b>	<b>90,931</b>	<b>83,867</b>	<b>108,071</b>	<b>108,085</b>	<b>-14</b>

<b>総合計</b>	<b>725,249</b>	<b>688,261</b>	<b>932,591</b>	<b>918,710</b>	<b>13,881</b>
		(A)	(B)		

鑑定評価額と簿価との差額 **244,329百万円** (450,791円/1口当たり)  
(B)-(A)

第13期末鑑定評価額は、期末保有物件については2007年12月31日を価格時点としていますが、第14期取得物件については下表の日付を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいています。また中野坂上サンブライトツイン、NBF名古屋広小路ビルの第13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。

物件名	価格時点
NBF渋谷イースト	2007年12月1日
中野坂上サンブライトツイン(追加取得)	2008年2月15日
NBF名古屋広小路ビル(追加取得)	2008年3月1日
NBF熊本ビル	2008年3月1日
新浦安センタービルディング	2008年3月1日
NBF豊洲ガーデンフロント	2008年3月1日





# 第14期(2008年6月期)決算概要

## 10. 鑑定レート一覧表

物件名称	第14期末 鑑定評価額 (百万円)	DCF法		
		直接還元法 CR	DR	TCR
<b>【東京都心部】</b>				
大和生命ビル	71,000	4.0%	3.7%	4.1%
西新宿三井ビルディング	58,800	4.3%	4.0%	4.5%
芝NBFタワー	38,400	4.4%	4.6%	4.6%
NBFプラチナタワー	60,500	4.4%	4.6%	4.6%
ゲートシティ大崎	36,700	4.2%	3.9%	4.4%
虎ノ門琴平タワー	36,700	4.1%	3.9%	4.6%
NBF日本橋室町センタービル	34,300	4.2%	4.2%	4.5%
中目黒GTタワー	32,900	4.6%	4.7%	4.9%
NBF銀座通りビル	16,500	3.65%	3.2%	3.7%
新宿三井ビルディング二号館	24,500	4.4%	4.5%	4.6%
GSKビル	24,400	4.6%	4.9%	4.9%
NBF虎ノ門ビル	19,700	4.3%	4.0%	4.5%
興和西新橋ビルB棟	21,700	4.4%	4.6%	4.7%
第2新日鐵ビル(注1)	15,680	4.9%/5.0%/5.3%	4.8%/4.8%/5.0%	5.2%/5.3%/5.6%
NBF ALLIANCE	11,600	4.2%	4.0%	4.3%
四谷メディカルビル	9,190	4.7%	4.5%	4.9%
渋谷ガーデンフロント	17,700	4.3%	4.4%	4.6%
NBF渋谷イースト	8,080	4.5%	4.2%	4.7%
NBF芝公園ビル	9,180	4.9%	4.7%	5.1%
NBF高輪ビル	9,080	4.9%	5.1%	5.2%
NBF赤坂山王スクエア	8,690	4.3%	4.0%	4.5%
住友電設ビル	6,740	4.8%	5.0%	5.1%
NBF東銀座スクエア	7,850	4.6%	4.3%	4.8%
NBF小川町ビルディング	6,460	4.7%	4.5%	4.9%
NBF池袋タワー	6,230	5.0%	4.8%	5.2%
NBF池袋シティビル	5,840	4.9%	4.7%	5.1%
NBF須田町ヴェルデビル(注2)	4,490	-	5.0%	4.8%
NBF恵比寿南ビル	1,540	4.9%	4.6%	5.1%
<b>東京都心部28物件計</b>	<b>604,450</b>	-	-	-
<b>【東京周辺都市部】</b>				
中野坂上サンプライトツイン	40,500	4.4%	4.1%	4.6%
NBF豊洲チャンネルフロント	40,200	4.8%	4.6%	5.0%
NBF豊洲ガーデンフロント	32,500	4.8%	4.6%	5.0%
新川崎三井ビルディング	21,900	5.2%	5.0%	5.4%
横浜STビル	21,700	4.8%	4.8%	5.0%
パレール三井ビルディング	4,490	5.3%	5.1%	5.5%
NBF厚木ビル	2,540	5.9%	5.7%	6.1%
つくば三井ビルディング	9,650	6.0%	5.8%	6.3%
NBF宇都宮ビル	2,830	6.1%	5.9%	6.3%
シーノ大宮ノースウィング	22,800	5.2%	5.3%	5.5%
NBF浦和ビル	2,200	5.6%	5.4%	5.8%
新浦安センタービルディング	16,000	5.0%	4.8%	5.2%
NBF松戸ビル	2,760	5.6%	5.6%	5.9%
<b>東京周辺都市部13物件計</b>	<b>220,070</b>	-	-	-

物件名称	第14期末 鑑定評価額 (百万円)	DCF法		
		直接還元法 CR	DR	TCR
<b>【地方都市部】</b>				
札幌エルプラザ	6,860	5.3%	5.4%	5.6%
NBF札幌南二条ビル	1,820	5.8%	5.6%	6.0%
NBF仙台本町ビル	4,150	5.6%	5.5%	5.9%
NBFユニックスビル	4,050	6.3%	6.1%	6.6%
NBF新潟テレコムビル	4,350	6.1%	5.9%	6.4%
NBF名古屋広小路ビル	9,280	4.8%	4.6%	5.0%
アクア堂島NBFタワー	24,800	4.5%	4.2%	4.7%
信濃橋三井ビルディング	15,700	5.3%	5.1%	5.5%
サンマリオンNBFタワー	11,100	5.1%	5.3%	5.4%
堺筋本町センタービル	7,880	5.0%	4.8%	5.2%
NBF堺東ビル	2,330	6.1%	6.3%	6.4%
アクア堂島東館	2,490	4.9%	4.6%	5.1%
NBF四条島丸ビル	1,850	5.8%	6.0%	6.1%
NBF広島立町ビル	3,140	6.0%	6.2%	6.3%
広島袋町ビルディング	951	5.7%	5.9%	6.0%
NBF博多祇園ビル	2,800	5.5%	5.6%	5.8%
NBF熊本ビル	4,520	5.9%	5.7%	6.0%
<b>地方都市部17物件計</b>	<b>108,071</b>	-	-	-
<b>総合計</b>	<b>932,591</b>	-	-	-

(注1) 第2新日鐵ビルは西館・東館・住宅棟からなっており各数値を記載をしています。

(注2) NBF須田町ヴェルデビルは通常の稼働物件とは異なり最有効使用を将来更地化して建て替えることとして鑑定評価が行われているため、直接還元法は用いられておりません。また、TCR欄記載数値は、DCF法における復帰価格の査定で使用している土地の収益還元法のCRです。



# 第14期(2008年6月期)決算概要

## 11. 第14期(2008年6月期)損益計算書物件別データ(①東京都心部)

(単位:百万円)

科目	大和生命ビル	西新宿三井ビルディング	芝NBFタワー	NBFプラチナタワー	ゲートシティ大崎	虎ノ門琴平タワー	NBF日本橋室町センタービル	中目黒GTタワー	NBF銀座通りビル(注1)	新宿三井ビルディング二号楼	GSKビル(注1)	NBF虎ノ門ビル	興和西新橋ビルB棟(注1)	第2新日鐵ビル(注1)	NBF ALLIANCE
<b>賃貸事業収入</b>	<b>1,984</b>	<b>1,487</b>	<b>1,113</b>	<b>1,490</b>	<b>1,112</b>	<b>1,027</b>	<b>927</b>	<b>1,123</b>		<b>727</b>		<b>565</b>			<b>287</b>
賃貸事業収入	1,833	1,449	1,043	1,378	981	972	882	1,001		661		527			271
その他賃貸事業収入	151	38	69	111	131	55	45	122		65		37			16
<b>賃貸事業費用</b>	<b>787</b>	<b>568</b>	<b>662</b>	<b>665</b>	<b>493</b>	<b>479</b>	<b>345</b>	<b>587</b>		<b>347</b>		<b>227</b>			<b>86</b>
公租公課	260	135	65	96	81	44	78	88		69		67			19
諸経費	419	159	292	287	219	268	200	199		187		97			50
水光熱費	107	-	54	104	61	50	39	79		39		23			10
建物管理委託費	131	141	78	100	150	93	40	106		49		33			12
OMフィー	94	3	53	72	2	1	46	3		35		27			14
修繕費	74	13	26	6	2	0	50	8		42		6			7
借地借家料	-	-	73	-	-	122	-	-		-		-			-
信託報酬	1	-	2	0	-	-	3	-		7		0			0
保険料	2	0	1	1	0	0	0	0		0		0			0
その他諸経費	8	0	2	1	2	0	19	0		12		5			3
減価償却費	108	273	304	280	192	166	66	299		89		62			16
<b>賃貸事業利益</b>	<b>1,196</b>	<b>919</b>	<b>450</b>	<b>824</b>	<b>619</b>	<b>547</b>	<b>582</b>	<b>536</b>	<b>266</b>	<b>380</b>	<b>454</b>	<b>338</b>	<b>304</b>	<b>407</b>	<b>201</b>
<b>減価償却費控除前事業利益(NOI)</b>	<b>1,304</b>	<b>1,192</b>	<b>755</b>	<b>1,105</b>	<b>812</b>	<b>714</b>	<b>648</b>	<b>835</b>	<b>271</b>	<b>469</b>	<b>574</b>	<b>400</b>	<b>390</b>	<b>527</b>	<b>217</b>
期末稼働率(%)	97.7	100.0	97.9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	97.9	100.0	98.8	100.0	100.0	75.8
期中平均稼働率(%)	98.2	100.0	99.4	100.0	100.0	100.0	97.3	100.0	100.0	97.0	100.0	98.5	100.0	100.0	87.9
テナント数(注2・3)	60	1(24)	25	5	1(64)	1(21)	14	1(18)	1	42	1	11	3(16)	2(34)	7

(単位:百万円)

科目	四谷メディカルビル	渋谷ガーデンフロント(注1)	NBF渋谷イースト	NBF芝公園ビル	NBF高輪ビル	NBF赤坂山王スクエア	住友電設ビル(注1)	NBF東銀座スクエア	NBF小川町ビルディング	NBF池袋タワー	NBF池袋シティビル	NBF須田町ヴェルデビル	NBF恵比寿南ビル	都心部計
<b>賃貸事業収入</b>	<b>273</b>		<b>203</b>	<b>344</b>	<b>341</b>	<b>263</b>		<b>251</b>	<b>205</b>	<b>238</b>	<b>195</b>	<b>109</b>	<b>62</b>	<b>17,359</b>
賃貸事業収入	255		183	289	315	242		229	203	209	176	101	58	16,040
その他賃貸事業収入	17		20	55	26	20		21	2	28	19	7	3	1,319
<b>賃貸事業費用</b>	<b>142</b>		<b>118</b>	<b>137</b>	<b>130</b>	<b>111</b>		<b>106</b>	<b>69</b>	<b>102</b>	<b>103</b>	<b>44</b>	<b>25</b>	<b>7,641</b>
公租公課	24		-	23	24	31		17	20	14	13	8	5	1,411
諸経費	52		86	66	74	64		51	32	52	58	23	14	3,592
水光熱費	17		14	20	23	11		13	-	16	12	7	3	896
建物管理委託費	28		15	18	14	14		20	24	17	14	7	5	1,307
OMフィー	1		10	17	16	12		12	1	11	9	5	2	606
修繕費	2		44	8	14	13		0	5	4	14	2	0	422
借地借家料	-		-	-	0	4		-	-	-	-	-	-	223
信託報酬	1		-	-	3	0		3	-	1	0	-	-	36
保険料	0		0	0	0	0		0	0	0	0	0	0	16
その他諸経費	0		1	0	1	8		1	0	1	7	1	0	82
減価償却費	65		32	47	31	15		37	17	35	31	11	6	2,637
<b>賃貸事業利益</b>	<b>131</b>	<b>204</b>	<b>85</b>	<b>206</b>	<b>211</b>	<b>151</b>	<b>89</b>	<b>145</b>	<b>135</b>	<b>136</b>	<b>91</b>	<b>64</b>	<b>36</b>	<b>9,718</b>
<b>減価償却費控除前事業利益(NOI)</b>	<b>196</b>	<b>260</b>	<b>117</b>	<b>254</b>	<b>242</b>	<b>166</b>	<b>145</b>	<b>183</b>	<b>153</b>	<b>171</b>	<b>123</b>	<b>76</b>	<b>42</b>	<b>12,355</b>
期末稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	99.9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	99.3
期中平均稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	99.9	97.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	96.3	100.0	99.3
テナント数(注2・3)	1(36)	1	5	7(18)	5	7	1	8	1(10)	13	12	3	3	242(465)

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、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動しうる賃貸借契約が締結されています。これらの物件の「テナント数」の括弧内には転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うる賃貸借契約が締結されています。またこれらの物件の「テナント数」の括弧内には住宅部分にかかる転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。



# 第14期(2008年6月期)決算概要

## 11. 第14期(2008年6月期)損益計算書物件別データ(②東京周辺都市部・地方都市部)



(単位:百万円)

科目	中野板上サンブライトツイン	NBF豊洲キャナルフロント	NBF豊洲ガーデンフロント	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	NBF浦和ビル	新浦安センタービルディング	NBF松戸ビル	大同生命大宮ビル(注4)	周辺都市部計
<b>賃貸事業収入</b>	<b>1,195</b>	<b>1,143</b>	<b>580</b>	<b>986</b>	<b>773</b>	<b>300</b>	<b>139</b>	<b>509</b>	<b>146</b>	<b>789</b>	<b>114</b>	<b>358</b>	<b>120</b>	<b>108</b>	<b>7,267</b>
賃貸事業収入	1,137	1,060	531	912	699	282	125	461	127	695	99	317	103	88	6,642
その他賃貸事業収入	57	82	48	74	74	18	14	48	19	94	15	41	16	19	625
<b>賃貸事業費用</b>	<b>822</b>	<b>603</b>	<b>170</b>	<b>610</b>	<b>352</b>	<b>163</b>	<b>66</b>	<b>343</b>	<b>91</b>	<b>373</b>	<b>60</b>	<b>145</b>	<b>76</b>	<b>59</b>	<b>3,941</b>
公租公課	134	73	-	69	56	28	8	29	10	50	7	-	8	6	483
諸経費	335	242	89	260	196	96	29	192	45	158	29	93	35	32	1,836
水光熱費	49	93	29	81	58	45	9	62	13	56	8	28	11	7	555
建物管理委託費	168	78	28	98	45	46	11	45	16	49	8	44	12	10	664
OMフィー	53	55	30	53	44	2	6	24	6	38	5	17	5	5	350
修繕費	57	10	-	24	41	-	0	47	6	9	3	0	4	6	213
借地借家料	-	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
信託報酬	2	0	-	-	2	-	-	5	-	-	-	-	-	0	12
保険料	0	1	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	9
その他諸経費	2	2	1	0	3	0	1	6	1	3	2	1	1	1	30
減価償却費	351	288	81	280	100	39	29	121	36	164	23	52	32	20	1,621
<b>賃貸事業利益</b>	<b>373</b>	<b>539</b>	<b>409</b>	<b>375</b>	<b>421</b>	<b>136</b>	<b>72</b>	<b>166</b>	<b>54</b>	<b>416</b>	<b>54</b>	<b>212</b>	<b>43</b>	<b>48</b>	<b>3,325</b>
減価償却費控除前事業利益(NOD)	724	828	490	656	521	176	102	287	90	580	78	264	76	68	4,947
期末稼働率(%)	100.0	99.6	100.0	100.0	96.7	100.0	100.0	93.9	97.2	100.0	100.0	96.5	87.3	-	98.6
期中平均稼働率(%)	100.0	99.4	83.4	100.0	97.1	100.0	100.0	93.2	97.4	100.0	100.0	97.1	87.1	95.6	97.1
テナント数(注2・3)	8	8	3	1(17)	86	1(30)	19	69	35	35	14	40	22	-	341(386)

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、虎ノ門プラザタワー、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(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) 興和西新宿ビル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。

注4) 大同生命大宮ビル、NBF谷町ビルは平成20年6月19日までの実績を記載しています。

(単位:百万円)

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	アーク堂島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	アーク堂島東館	NBF四条鳥丸ビル	NBF広島立町ビル	広島袋町ビルディング	NBF博多祇園ビル	NBF熊本ビル	NBF谷町ビル(注1・注4)	地方都市部計	合計
<b>賃貸事業収入</b>	<b>326</b>	<b>105</b>	<b>208</b>	<b>272</b>	<b>237</b>	<b>244</b>	<b>831</b>	<b>730</b>	<b>453</b>	<b>342</b>	<b>129</b>	<b>121</b>	<b>99</b>	<b>142</b>	<b>40</b>	<b>155</b>	<b>46</b>	<b>4,592</b>	<b>29,219</b>	
賃貸事業収入	262	93	175	223	211	223	733	670	393	306	109	99	84	126	36	141	42	4,025	26,708	
その他賃貸事業収入	64	11	32	49	25	21	98	59	59	36	20	21	14	16	3	13	3	567	2,511	
<b>賃貸事業費用</b>	<b>161</b>	<b>69</b>	<b>109</b>	<b>201</b>	<b>116</b>	<b>146</b>	<b>467</b>	<b>296</b>	<b>324</b>	<b>173</b>	<b>68</b>	<b>66</b>	<b>59</b>	<b>89</b>	<b>23</b>	<b>83</b>	<b>56</b>	<b>2,594</b>	<b>14,177</b>	
公租公課	19	11	16	35	20	20	77	54	39	31	8	11	6	13	2	12	-	393	2,288	
諸経費	81	42	57	104	65	57	196	114	120	78	34	34	29	49	9	44	23	1,184	6,613	
水光熱費	39	9	17	38	21	14	55	43	36	22	8	10	6	9	2	11	2	364	1,816	
建物管理委託費	25	14	18	34	26	16	57	64	38	36	12	16	10	15	2	18	16	439	2,412	
OMフィー	15	4	9	11	10	11	40	2	21	13	6	5	4	6	1	7	1	181	1,137	
修繕費	-	8	9	14	2	10	36	3	15	4	5	1	5	16	0	4	0	145	781	
借地借家料	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	224	
信託報酬	-	0	0	1	2	-	0	-	3	-	0	0	1	-	-	1	-	13	61	
保険料	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	34	
その他諸経費	0	3	1	4	1	3	4	0	4	0	0	0	1	1	1	1	1	31	144	
減価償却費	60	15	35	62	30	68	193	127	164	63	26	20	22	26	11	26	33	1,017	5,276	
<b>賃貸事業利益</b>	<b>165</b>	<b>35</b>	<b>98</b>	<b>70</b>	<b>120</b>	<b>98</b>	<b>364</b>	<b>433</b>	<b>128</b>	<b>169</b>	<b>60</b>	<b>54</b>	<b>40</b>	<b>52</b>	<b>16</b>	<b>71</b>	<b>-10</b>	<b>28</b>	<b>1,997</b>	<b>15,041</b>
減価償却費控除前事業利益(NOD)	226	51	133	132	151	167	558	561	292	232	86	74	62	79	28	98	23	55	3,014	20,317
期末稼働率(%)	100.0	100.0	98.4	84.9	83.3	77.9	93.6	100.0	94.9	96.1	96.5	97.1	92.2	90.2	98.0	100.0	51.1	-	91.7	97.4
期中平均稼働率(%)	100.0	100.0	98.4	85.8	88.8	83.8	95.9	100.0	97.5	99.0	98.7	96.9	95.3	87.1	97.7	100.0	49.3	100.0	94.1	97.5
テナント数(注2・3)	12	5	9	51	34	11	39	1(57)	29	44	20	21	17	25	16	8	6	-	348(404)	931(1,255)