



# 第15期(2008年12月期)決算概要

**NBF** Nippon  
Building  
Fund



# 第15期(2008年12月期)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15期 (08/7/1~08/12/31)			第16期 (09/1/1~09/6/30)	第17期 *参考 (09/7/1~09/12/31)
	前期比				
営業収益	31,218百万円	+1,130百万円	+3.8%	30,658百万円	30,526百万円
(内不動産等売却益)	0百万円 (第14期に868百万円計上)	(▲868百万円)	—	—	—
営業利益	14,590百万円	+61百万円	+0.4%	13,853百万円	13,583百万円
当期純利益	12,060百万円	▲161百万円	▲1.3%	11,111百万円	10,623百万円
1口当たり分配金	22,252円	▲297円	▲1.3%	20,500円	19,600円
	業績予想(08/11)21,700円に対し+552円				
稼働率	96.8%			96.2%	95.8%
物件数	60棟			61棟	61棟
物件取得価格の合計(期末)	7,623億円			7,831億円	7,831億円



# 第15期(2008年12月期)決算概要

決算ハイライト(2008年7月1日～2008年12月31日までの実績)



## 第15期1口当たりの分配金実績・・・22,252円

### 外部成長

#### 物件取得の概要

##### 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

##### 第18期取得予定物件(合計111.7億円)

- (仮称)東上野四丁目ビル……………111.7億円

### 内部成長

#### 既存テナントの増額賃料改定実績

第10期	600万円/月額アップ
第11期	1,100万円/月額アップ
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
第15期	3,000万円/月額アップ

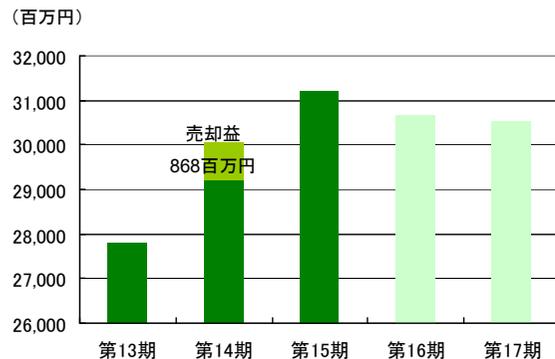
### 財務戦略

#### 安定した財務運営

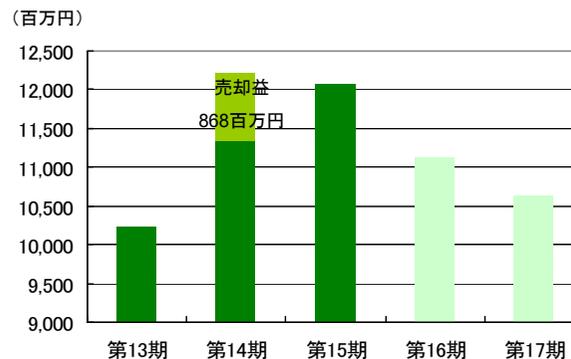
##### デットファイナンスの状況

- 期末LTVの状況……………45.5%  
(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……………76.0%
- 期末平均調達コスト……………1.58%
- 期末長期有利子負債の平均残存年数…4.9年

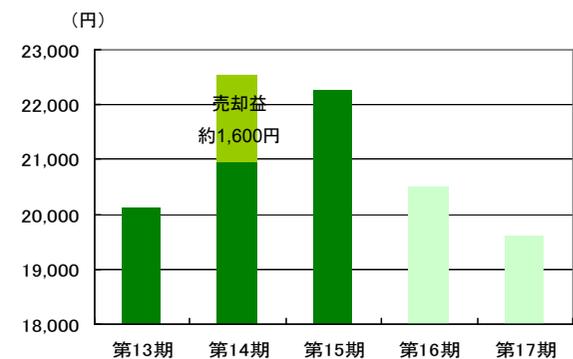
### 営業収益の推移



### 当期純利益の推移



### 1口当たり分配金の推移





# 第15期(2008年12月期)決算概要

## 1. 損益計算書

(単位:百万円)

科目	当期(第15期) 2008年7月1日～2008年12月31日		前期(第14期) 2008年1月1日～2008年6月30日		増減	
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額	前期比(%)
	不動産賃貸収入	28,068	89.9%	26,708	88.8%	1,360
家賃	24,882	79.7%	23,626	78.5%	1,256	5.3%
共益費	3,060	9.8%	2,957	9.9%	103	3.5%
その他賃貸収入	125	0.4%	124	0.4%	0	0.8%
その他賃貸事業収入	3,149	10.1%	2,511	8.3%	637	25.4%
駐車場使用料	599	1.9%	589	1.9%	10	1.8%
施設使用料	146	0.5%	149	0.5%	-2	-1.5%
付帯収益	2,032	6.5%	1,657	5.5%	375	22.6%
解約金	323	1.0%	54	0.2%	269	499.5%
雑収益	47	0.2%	62	0.2%	-15	-24.2%
不動産賃貸事業収益 計 ①	31,218	100.0%	29,219	97.1%	1,998	6.8%
不動産等売却益 ②	-	-	868	2.9%	-868	-
不動産等売却益	-	-	868	2.9%	-868	-
営業収益 計	31,218	100.0%	30,087	100.0%	1,130	3.8%
公租公課	2,247	7.2%	2,288	7.6%	-41	-1.8%
諸経費	7,625	24.4%	6,613	22.0%	1,011	15.3%
水道光熱費	2,270	7.3%	1,816	6.1%	453	25.0%
建物管理委託費	2,746	8.8%	2,412	8.0%	333	13.8%
オフィスマネジメントフィー	1,221	3.9%	1,137	3.8%	84	7.4%
修繕費	828	2.6%	781	2.6%	47	6.1%
借地借家料	246	0.8%	224	0.7%	22	9.9%
信託報酬	62	0.2%	61	0.2%	0	1.3%
保険料	36	0.1%	34	0.1%	2	6.9%
その他諸経費	212	0.7%	144	0.5%	67	46.6%
減価償却費	5,356	17.2%	5,276	17.5%	79	1.5%
不動産賃貸事業費用 計 ③	15,228	48.8%	14,177	47.1%	1,050	7.4%
不動産賃貸事業利益(①-③) ④	15,989	51.2%	15,041	50.0%	948	6.3%
資産運用報酬	1,153	3.7%	1,108	3.7%	44	4.1%
販売費及び一般管理費	245	0.8%	272	0.9%	-26	-9.9%
営業費用 計	16,627	53.3%	15,558	51.7%	1,068	3.4%
営業利益 ⑤	14,590	46.7%	14,529	48.3%	61	0.4%
営業外収益	55	0.2%	39	0.1%	15	39.8%
営業外費用 ⑥	2,584	8.3%	2,346	7.8%	238	10.2%
支払利息	1,818	5.8%	1,567	5.2%	250	16.0%
投資法人債利息	629	2.0%	625	2.1%	3	0.6%
投資法人債発行費償却	27	0.1%	37	0.1%	-10	-27.7%
投資口交付費	-	-	79	0.3%	-79	-
その他営業外費用	110	0.4%	35	0.1%	74	207.9%
営業外利益	-2,529	-8.1%	-2,306	-7.7%	-222	9.7%
経常利益	12,061	38.6%	12,222	40.6%	-161	-1.3%
税引前当期純利益 ⑦	12,061	38.6%	12,222	40.6%	-161	-1.3%
法人税、住民税及び事業税	1	0.0%	1	0.0%	-0	-2.3%
法人税等調整額	0	0.0%	-0	-0.0%	0	282.7%
当期純利益	12,060	38.6%	12,221	40.6%	-161	-1.3%

(注)金額については、百万円未満切り捨て

### ■全体

#### ○不動産賃貸事業利益

当期の不動産賃貸事業収益(①)は、前期に取得した6物件の通期稼働及び当期に2物件を取得したこと等により、31,218百万円(前期比+1,998百万円)となりました。一方、不動産賃貸事業費用(③)は、物件取得に伴い15,228百万円(前期比+1,050百万円)となったため、不動産賃貸事業利益(④)は15,989百万円(前期比+948百万円)となりました。

#### ○営業利益

当期は不動産等売却益(②)の計上が無かったため、営業利益(⑤)は、14,590百万円(前期比+61百万円)となりました。

#### ○税引前当期純利益

当期の税引前当期純利益(⑦)は、物件取得に伴う借入金の増加等により、営業外費用(⑥)が2,584百万円(前期比+238百万円)となったため、12,061百万円(前期比▲161百万円)となりました。

### ■稼働率

○当期の期末稼働率は96.8%(前期97.4%)、期中平均稼働率は97.2%(前期97.5%)でした。

### ■資本的支出

○当期の資本的支出は2,145百万円となり、修繕費828百万円とあわせ、2,974百万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312,951百万円(前期比+31,528百万円)、平残ベースの加重平均金利は1.55%(前期比▲0.01ポイント)でした。



# 第15期(2008年12月期)決算概要

参考: 損益前年同期比較(対第13期、52棟ベース)

**NBF** Nippon Building Fund

(単位:百万円)

科目	当期(第15期) 2008年7月1日～2008年12月31日		前々期(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	前々期比(%)
	<b>不動産賃貸事業収益</b>					
不動産賃貸収入	24,000	89.7%	23,530	90.0%	470	2.0%
家賃	21,645	80.9%	21,005	80.3%	639	3.0%
共益費	2,230	8.3%	2,401	9.2%	-170	-7.1%
その他賃貸収入	124	0.5%	122	0.5%	1	1.5%
その他賃貸事業収入	2,744	10.3%	2,624	10.0%	120	4.6%
駐車場使用料	523	2.0%	548	2.1%	-25	-4.6%
施設使用料	141	0.5%	132	0.5%	9	7.0%
付帯収益	1,710	6.4%	1,746	6.7%	-35	-2.0%
解約金	321	1.2%	137	0.5%	184	133.8%
雑収益	47	0.2%	59	0.2%	-12	-20.9%
<b>不動産賃貸事業収益計</b>	<b>26,745</b>	<b>100.0%</b>	<b>26,154</b>	<b>100.0%</b>	<b>590</b>	<b>2.3%</b>
<b>不動産賃貸事業費用</b>						
公租公課	2,092	7.8%	2,064	7.9%	28	1.4%
諸経費	6,432	24.1%	6,306	24.1%	125	2.0%
水道光熱費	1,926	7.2%	1,849	7.1%	77	4.2%
建物管理委託費	2,276	8.5%	2,278	8.7%	-2	-0.1%
オフィスマネジメントフィー	1,005	3.8%	989	3.8%	16	1.6%
修繕費	715	2.7%	664	2.5%	51	7.7%
借地借家料	246	0.9%	224	0.9%	22	10.1%
信託報酬	57	0.2%	57	0.2%	-	-
保険料	31	0.1%	32	0.1%	-0	-2.9%
その他諸経費	171	0.7%	210	0.8%	-38	-18.4%
減価償却費	4,519	16.9%	4,714	18.0%	-194	-4.1%
<b>不動産賃貸事業費用計</b>	<b>13,044</b>	<b>48.8%</b>	<b>13,085</b>	<b>50.0%</b>	<b>-41</b>	<b>-0.3%</b>
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>13,701</b>	<b>51.2%</b>	<b>13,069</b>	<b>50.0%</b>	<b>632</b>	<b>4.8%</b>

(注)金額については、百万円未満切り捨て

## 【前提条件】

第13期期初に保有していた56物件から、第14期の追加取得物件(「中野坂上サンブライトツイン」・「NBF名古屋広小路ビル」)及び第14期の売却物件(「大同生命大宮ビル」・「NBF谷町ビル」)を除いた52物件での比較を行っております。

第13期の期初保有物件	56物件
第14期の追加取得物件	▲2物件
第14期の売却物件	▲2物件
合計 52物件	



# 第15期(2008年12月期)決算概要

2. 金銭の分配に係る計算書 / 3. 第15期業績予想(2008年11月14日)との比較

## 2. 金銭の分配に係る計算書

項目	当期(第15期)	前期(第14期)
	2008年7月1日～2008年12月31日	2008年1月1日～2008年6月30日
当期未処分利益	12,060,899 千円	12,221,797 千円
分配金の額	12,060,584 千円	12,221,558 千円
(投資口1口当たり分配金の額)	22,252 円	22,549 円
次期繰越利益	315 千円	239 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口当たり分配金は、22,252円となりました。  
(前期比297円減)

## 3. 第15期業績予想(2008年11月14日)との比較

項目	実績	予想 (2008年11月14日)	差異
営業収益(百万円)	31,218	31,164	+ 54
経常利益(百万円)	12,061	11,761	+ 300
当期純利益(百万円)	12,060	11,761	+ 299
1口当たりの分配金(円)	22,252	21,700	+ 552

### ■実績と業績予想の差異

当期純利益の実績は、当初見込んでいた諸経費、借入金コスト等の減少により、予想値を+299百万円上回りました。これに伴い、1口当たり分配金は+552円となりました。



# 第15期(2008年12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12月31日)		前期 (2008年6月30日)		増減	
	金額	比率	金額	比率	金額	前期比
<b>流動資産</b>	<b>38,546</b>	<b>5.0%</b>	<b>32,897</b>	<b>4.5%</b>	<b>5,649</b>	<b>17.2%</b>
現金及び預金	37,575		31,324		6,251	
その他	971		1,573		-602	
<b>固定資産</b>	<b>727,647</b>	<b>95.0%</b>	<b>692,646</b>	<b>95.5%</b>	<b>35,000</b>	<b>5.1%</b>
有形固定資産	687,674	89.7%	652,693	90.0%	34,980	5.4%
不動産	325,281		295,353		29,927	
建物等	122,226		121,095		1,130	
土地	203,055		174,258		28,796	
信託不動産	362,392		357,339		5,053	
建物等	105,961		106,231		-270	
土地	256,431		251,108		5,323	
無形固定資産	35,660	4.7%	35,662	4.9%	-1	-0.0%
地上権	11,882		11,882		-	
信託借地権	23,726		23,726		-	
その他	51		52		-1	
投資その他の資産	4,311	0.6%	4,290	0.6%	21	0.5%
差入敷金及び保証金	339		328		10	
その他	3,972		3,961		10	
<b>繰延資産</b>	<b>54</b>	<b>0.0%</b>	<b>82</b>	<b>0.0%</b>	<b>-27</b>	<b>-33.3%</b>
<b>資産合計</b>	<b>766,248</b>	<b>100.0%</b>	<b>725,626</b>	<b>100.0%</b>	<b>40,622</b>	<b>5.6%</b>

### (2) 負債及び純資産の部

(単位:百万円)

科目	当期 (2008年12月31日)		前期 (2008年6月30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>86,229</b>	<b>11.3%</b>	<b>54,288</b>	<b>7.5%</b>	<b>31,941</b>	<b>58.8%</b>
未払金等	4,921		3,958		963	
前受金	3,774		3,603		171	
短期借入金	56,500		36,500		20,000	
一年内返済予定の長期借入金	10,000		10,000		-	
一年以内償還予定の投資法人債	10,000		-		10,000	
その他	1,033		226		807	
<b>固定負債</b>	<b>281,782</b>	<b>36.7%</b>	<b>272,941</b>	<b>37.6%</b>	<b>8,841</b>	<b>3.2%</b>
預り敷金及び保証金	39,718		38,881		836	
投資法人債	70,000		80,000		-10,000	
長期借入金	172,000		154,000		18,000	
その他	64		59		4	
<b>負債合計</b>	<b>368,012</b>	<b>48.0%</b>	<b>327,229</b>	<b>45.1%</b>	<b>40,782</b>	<b>12.5%</b>

<b>純資産の部</b>	<b>投資主資本</b>	<b>398,236</b>	<b>52.0%</b>	<b>398,397</b>	<b>54.9%</b>	<b>-160</b>	<b>0.0%</b>
	出資総額	386,175	50.4%	386,175	53.2%	-	-
	剰余金	12,060	1.6%	12,221	1.7%	-160	-1.3%
	当期末処分利益	12,060	1.6%	12,221	1.7%	-160	-1.3%
	<b>純資産の部合計</b>	<b>398,236</b>	<b>52.0%</b>	<b>398,397</b>	<b>54.9%</b>	<b>-160</b>	<b>0.0%</b>
	<b>負債純資産合計</b>	<b>766,248</b>	<b>100.0%</b>	<b>725,626</b>	<b>100.0%</b>	<b>40,622</b>	<b>5.6%</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	増減
<b>現金及び預金</b>	<b>37,575</b>	<b>31,324</b>	<b>6,251</b>
うち預り敷金相当額(運用している敷金相当額を除く)	9,389	8,563	826
うち修繕積立金相当額	856	948	-92
その他	27,330	21,813	5,517

(単位:百万円)

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>652,693</b>	<b>40,335</b>	<b>5,354</b>	<b>687,674</b>
不動産	295,353	32,633	2,706	325,281
建物等	121,095	3,836	2,706	122,226
土地	174,258	28,796	-	203,055
信託不動産	357,339	7,701	2,648	362,392
建物等	106,231	2,377	2,648	105,961
土地	251,108	5,323	-	256,431
無形固定資産	35,662	-	1	35,660
長期前払費用	49	0	-	49
物件標準簿価額合計+建設仮勘定	688,406	40,335	5,356	723,385

(単位:百万円)

有利子負債	当期末	前期末	増減
<b>有利子負債残高</b>	<b>318,500</b>	<b>280,500</b>	<b>38,000</b>
<b>運用敷金相当額</b>	<b>30,000</b>	<b>30,000</b>	<b>0</b>
<b>総資産負債比率</b>	<b>45.5%</b>	<b>42.8%</b>	<b>2.7%</b>
期末有利子負債+運用敷金相当額 期末総資産			
<b>長期有利子負債比率</b>	<b>76.0%</b>	<b>83.4%</b>	<b>-7.4%</b>
長期有利子負債 有利子負債			

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	56,500	1.04%	0.94%
長期借入金	182,000	1.75%	1.76%
投資法人債	80,000	1.57%	1.57%
<b>合計</b>	<b>318,500</b>	<b>1.58%</b>	<b>1.60%</b>



# 第15期(2008年12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7月1日～2008年12月31日	2008年1月1日～2008年6月30日
<b>(Ⅰ) 営業活動によるキャッシュフロー</b>		<b>20,045</b>	<b>20,563</b>
	税引前当期純利益	12,061	12,222
	減価償却費	5,356	5,276
	その他	2,628	3,065
<b>(Ⅱ) 投資活動によるキャッシュフロー</b>		<b>-39,575</b>	<b>-54,046</b>
	固定資産の取得による支出	-40,373	-57,892
	預り敷金保証金の受入・返還	836	4,033
	差入敷金保証金の差入	-10	-3
	その他	-27	-183
<b>(Ⅲ) 財務活動によるキャッシュフロー</b>		<b>25,781</b>	<b>37,426</b>
	短期借入金の借入・返済	20,000	2,000
	長期借入金の借入・返済	18,000	6,000
	投資口の発行による収入	-	39,649
	分配金の支払額	-12,218	-10,223
<b>(Ⅳ) 現金及び現金同等物の増減</b>		<b>6,251</b>	<b>3,943</b>
<b>(Ⅴ) 現金及び現金同等物の期首残高</b>		<b>31,324</b>	<b>27,380</b>
<b>(Ⅵ) 現金及び現金同等物の期末残高</b>		<b>37,575</b>	<b>31,324</b>

(注)金額については、百万円未満切り捨て



# 第15期(2008年12月期)決算概要

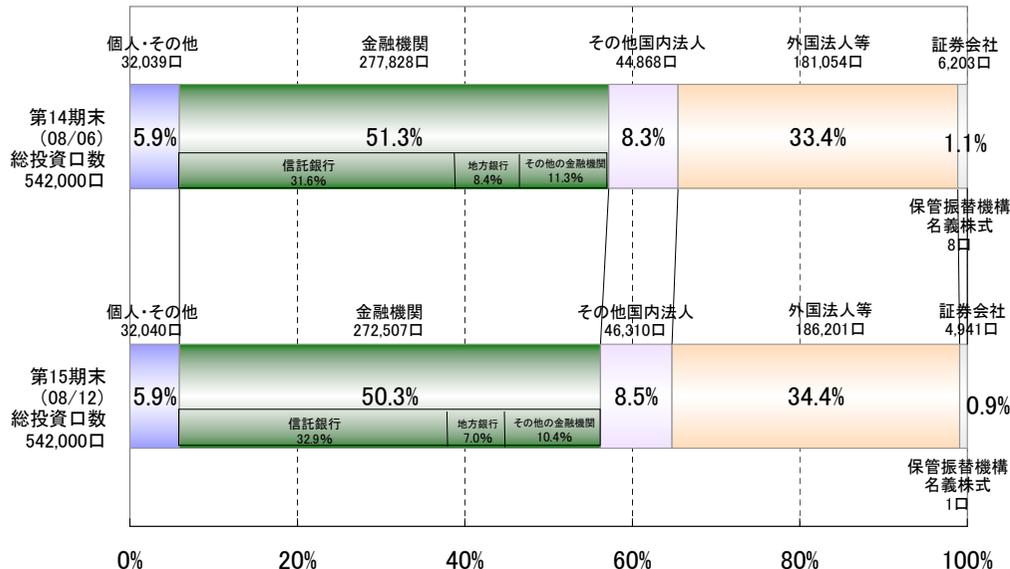
## 6. 投資主の状況

【所有者別投資口数】

所有者区分	当期 (2008年12月31日現在)		前期 (2008年6月30日現在)		増減	
	投資口数	比率	投資口数	比率	投資口数	前期比
個人・その他	32,040	5.9%	32,039	5.9%	1	0.0%
金融機関	272,507	50.3%	277,828	51.3%	-5,321	-1.9%
都市銀行	2,423	0.4%	8,387	1.5%	-5,964	-71.1%
地方銀行	37,928	7.0%	45,506	8.4%	-7,578	-16.7%
信託銀行	178,066	32.9%	171,372	31.6%	6,694	3.9%
生命保険会社	35,504	6.5%	30,864	5.7%	4,640	15.0%
損害保険会社	11,741	2.2%	12,408	2.3%	-667	-5.4%
信用金庫	4,698	0.9%	6,104	1.1%	-1,406	-23.0%
その他	2,147	0.4%	3,187	0.6%	-1,040	-32.6%
その他国内法人	46,310	8.5%	44,868	8.3%	1,442	3.2%
外国法人等	186,201	34.4%	181,054	33.4%	5,147	2.8%
証券会社	4,941	0.9%	6,203	1.1%	-1,262	-20.3%
保管振替機構名義株式	1	0.0%	8	0.0%	-7	-87.5%
合計	542,000	100.0%	542,000	100.0%	-	-

【所有者別投資主数】

所有者区分	当期 (2008年12月31日現在)		前期 (2008年6月30日現在)		増減	
	投資主数	比率	投資主数	比率	投資主数	前期比
個人・その他	13,074	93.6%	13,484	93.6%	-410	-3.0%
金融機関	139	1.0%	165	1.1%	-26	-15.8%
都市銀行	2	0.1%	3	0.0%	-1	-33.3%
地方銀行	46	0.3%	55	0.4%	-9	-16.4%
信託銀行	14	0.1%	14	0.1%	-	-
生命保険会社	11	0.1%	12	0.1%	-1	-8.3%
損害保険会社	5	0.0%	7	0.0%	-2	-28.6%
信用金庫	43	0.3%	48	0.3%	-5	-10.4%
その他	18	0.1%	26	0.2%	-8	-30.8%
その他国内法人	323	2.3%	322	2.2%	1	0.3%
外国法人等	413	2.9%	395	2.7%	18	4.6%
証券会社	22	0.2%	34	0.2%	-12	-35.3%
保管振替機構名義株式	1	0.0%	1	0.0%	-	-
合計	13,972	100.0%	14,401	100.0%	-429	-3.0%



【投資主上位10社】

投資主名	当期 (2008年12月31日現在)		前期 (2008年6月30日現在)	
	所有口数	比率	所有口数	比率
日興シティ信託銀行(株)(投信口)	46,179	8.5%	40,700	7.5%
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)(信託口)	37,483	6.9%	38,536	7.1%
資産管理サービス信託銀行(株)(証券投資信託口)	35,263	6.5%	32,362	6.0%
日本マスタートラスト信託銀行(株)(信託口)	30,066	5.5%	32,579	6.0%
三井不動産(株)	19,735	3.6%	19,735	3.6%
野村信託銀行(株)(投信口)	19,006	3.5%	17,469	3.2%
ザ・バンク・オブ・ニューヨーク・トリートリー・ジャスデツク・アカウント	16,176	3.0%	15,942	2.9%
ステート・ストリート・バンク・アンド・トラスト・カンパニー	12,791	2.4%	8,954	1.7%
住友生命保険(相)	12,256	2.3%	12,256	2.3%
(株)中国銀行	8,681	1.6%	10,589	2.0%



# 第15期(2008年12月期)決算概要

## 7. 営業成績及び財産状況の推移

項目		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	第15期 2008年12月期
営業収益	百万円	25,894	26,640	27,813	30,087	31,218
不動産賃貸収入等	百万円	25,894	26,640	27,813	29,219	31,218
不動産等売却益	百万円	-	-	-	868	-
賃貸NOI	百万円	17,787	18,442	18,904	20,317	21,345
税引前当期利益	百万円	9,766	10,063	10,226	12,222	12,061
当期純利益	百万円	9,765	10,062	10,225	12,221	12,060
FFO	百万円	14,753	15,187	15,394	16,629	17,416
減価償却費	百万円	4,987	5,124	5,168	5,276	5,356
資本的支出額	百万円	1,316	1,210	1,193	1,620	2,145
総資産額	百万円	634,117	680,266	672,194	725,626	766,248
有利子負債	百万円	236,500	281,500	272,500	280,500	318,500
運用している敷金相当額	百万円	23,000	23,930	25,500	30,000	30,000
純資産額	百万円	356,212	356,509	356,672	398,397	398,236
分配総額	百万円	9,765	10,062	10,225	12,221	12,060
発行済投資口数(期末)	口	508,000	508,000	508,000	542,000	542,000
1口当たり純資産額	円	701,206	701,790	702,110	735,050	734,753
1口当たり分配金	円	19,224	19,809	20,129	22,549	22,252
1口当たりFFO	円	29,042	29,896	30,303	31,066	32,134
総資産経常利益率	%	1.54(3.08)	1.53(3.06)	1.51(3.02)	1.75(3.50)	1.62(3.23)
自己資本当期純利益率	%	2.74(5.48)	2.82(5.65)	2.87(5.74)	3.24(6.47)	3.03(6.06)
LTV(総資産負債比率)	%	40.9	44.9	44.3	42.8	45.5
配当性向	%	99.9	100.0	99.9	99.9	99.9
当期運用日数	日	184	181	184	182	184
投資物件数(期末)	件	55	56	56	58	60
テナント数(期末)	件	892	910	897	931	946
総賃貸可能面積(期末)	m <sup>2</sup>	670,513	692,222	692,286	750,701	763,658
稼働率(期末)	%	97.8	99.0	98.6	97.4	96.8

注1) ( )内の数値は、月数により年換算した数値です。

注2) 賃貸NOI及び1口当たりのFFOについては不動産等売却益は含んでおりません。1口当たりのFFOについては以下の式から算定しております。

(当期純利益+当期減価償却費-不動産等売却損益)/期中平均投資口数

注3) 総資産負債比率は、総資産に対する有利子負債及び運用している敷金相当額の合計額の比率を記載しています。



# 第15期(2008年12月期)決算概要

## 8. 第16期業績予想

(単位:百万円)

科目		第16期 (2009年1月1日～2009年6月30日)	第17期(参考数値) (2009年7月1日～2009年12月31日)
経常利益	不動産賃貸収入	27,948	27,607
	その他賃貸事業収入	2,710	2,919
	不動産賃貸事業収益計	<b>30,658</b>	<b>30,526</b>
	公租公課	2,483	2,474
	諸経費	7,569	7,846
	水道光熱費	2,190	2,455
	建物管理委託費	2,746	2,843
	オフィスマネジメントフィー	1,212	1,222
	修繕費	715	685
	信託報酬	61	61
	保険料	38	37
	借地借家料・その他諸経費	604	540
	減価償却費	5,375	5,289
	不動産賃貸事業費用計	<b>15,428</b>	<b>15,610</b>
	不動産賃貸事業利益	<b>15,229</b>	<b>14,916</b>
	資産運用報酬	1,112	1,091
	販売費及び一般管理費	264	242
	営業利益	<b>13,853</b>	<b>13,583</b>
	営業外収益	20	20
	営業外費用	2,761	2,979
営業外損益	-2,741	-2,959	
経常利益	<b>11,111</b>	<b>10,623</b>	
税引前当期純利益	<b>11,111</b>	<b>10,623</b>	
法人税、住民税及び事業税	0	0	
当期純利益	<b>11,111</b>	<b>10,623</b>	
期末発行済投資口数	542,000	542,000	
一口当たり分配金(円)	<b>20,500</b>	<b>19,600</b>	
資本的支出	965	1,330	

### 前提条件

- ・第16期の物件数は、2008年12月31日現在保有している60物件に、2009年4月30日取得予定の「(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。
- ・物件合計の期末稼働率は、第16期末96.2%、第17期末95.8%を見込んでいます。
- ・新投資口の発行がないことを前提としております。  
(2008年12月31日現在の発行済投資口数は542,000口です。)

※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15期(2008年12月期)決算概要

## 9. 物件価格一覧表

**NBF** Nippon Building Fund

(単位:百万円)

物件名	取得価格	第15期末簿価	①第15期末 鑑定評価額	②第14期末 鑑定評価額	①-②
<b>【東京都心部】</b>					
大和生命ビル	63,500	64,481	68,800	71,000	-2,200
西新宿三井ビルディング	44,903	36,333	57,900	58,800	-900
芝NBFタワー	32,000	30,712	35,800	38,400	-2,600
NBFプラチナタワー	31,000	30,426	57,000	60,500	-3,500
NBF南青山ビル	31,000	31,794	25,100	29,300	-4,200
ゲートシティ大崎	30,100	24,576	34,600	36,700	-2,100
虎ノ門琴平タワー	24,543	21,015	36,600	36,700	-100
NBF日本橋室町センタービル	23,945	24,181	32,400	34,300	-1,900
中目黒GTタワー	23,856	21,773	31,400	32,900	-1,500
NBF銀座通りビル	17,000	17,616	16,100	16,500	-400
新宿三井ビルディング二号館	16,285	15,938	22,500	24,500	-2,000
GSKビル	15,616	13,921	23,600	24,400	-800
NBF虎ノ門ビル	13,337	13,624	18,900	19,700	-800
興和西新橋ビルB棟	13,217	12,044	21,000	21,700	-700
第2新日鐵ビル	12,614	11,583	14,880	15,680	-800
NBF ALLIANCE	9,126	9,488	11,500	11,600	-100
四谷メディカルビル	8,800	8,534	8,690	9,190	-500
渋谷ガーデンフロント	8,700	8,278	16,700	17,700	-1,000
NBF渋谷イースト	8,000	8,226	7,770	8,080	-310
NBF芝公園ビル	6,770	6,732	9,050	9,180	-130
NBF高輪ビル	6,667	6,277	8,400	9,080	-680
NBF赤坂山王スクエア	6,250	6,251	8,440	8,690	-250
芝公園高橋ビル	6,100	6,322	5,870	6,200	-330
住友電設ビル	5,365	4,782	6,450	6,740	-290
NBF東銀座スクエア	5,200	4,994	7,850	7,850	0
NBF小川町ビルディング	4,940	4,950	6,380	6,460	-80
NBF池袋タワー	4,695	4,487	5,870	6,230	-360
NBF池袋シティビル	4,428	4,444	5,600	5,840	-240
NBF須田町ヴェルデビル	3,280	3,378	4,070	4,490	-420
NBF恵比寿南ビル	1,000	1,017	1,530	1,540	-10
<b>東京都心部30物件計</b>	<b>482,238</b>	<b>458,190</b>	<b>610,750</b>	<b>639,950</b>	<b>-29,200</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	39,520	38,100	40,500	-2,400
NBF豊洲キャナルフロント	35,200	33,698	40,200	40,200	0
NBF豊洲ガーデンフロント	25,018	25,287	32,500	32,500	0
新川崎三井ビルディング	20,300	19,399	20,900	21,900	-1,000
横浜STビル	13,529	12,764	19,500	21,700	-2,200
パレール三井ビルディング	3,800	3,283	4,390	4,490	-100
NBF厚木ビル	2,300	2,133	2,360	2,540	-180
つくば三井ビルディング	8,875	7,445	9,310	9,650	-340
NBF宇都宮ビル	2,435	2,526	2,770	2,830	-60
シーノ大宮ノースウィング	16,816	15,738	21,800	22,800	-1,000
NBF浦和ビル	2,000	1,925	2,170	2,200	-30
新浦安センタービルディング	15,700	15,891	15,000	16,000	-1,000
NBF松戸ビル	2,455	2,261	2,730	2,760	-30
<b>東京周辺都市部13物件計</b>	<b>189,179</b>	<b>181,874</b>	<b>211,730</b>	<b>220,070</b>	<b>-8,340</b>

(単位:百万円)

物件名	取得価格	第15期末簿価	①第15期末 鑑定評価額	②第14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	4,065	6,610	6,860	-250
NBF札幌南二条ビル	1,870	1,728	1,740	1,820	-80
NBF仙台本町ビル	3,566	3,666	3,940	4,150	-210
NBFユニックスビル	4,028	3,252	3,810	4,050	-240
NBF新潟テレコムビル	3,957	3,669	3,700	4,350	-650
NBF名古屋広小路ビル	7,232	7,305	8,610	9,280	-670
アクア堂島NBFタワー	17,810	16,906	23,600	24,800	-1,200
信濃橋三井ビルディング	14,400	11,770	15,100	15,700	-600
サンマリオンNBFタワー	10,500	8,807	10,600	11,100	-500
堺筋本町センタービル	6,500	6,273	7,640	7,880	-240
NBF堺東ビル	2,227	1,992	2,170	2,330	-160
アクア堂島東館	1,914	1,825	2,370	2,490	-120
NBF四条島丸ビル	1,627	1,398	1,670	1,850	-180
NBF広島立町ビル	2,930	2,960	3,170	3,140	30
広島袋町ビルディング	835	740	902	951	-49
NBF博多祇園ビル	2,629	2,314	2,740	2,800	-60
NBF熊本ビル	4,500	4,624	3,960	4,520	-560
<b>地方都市部17物件計</b>	<b>90,931</b>	<b>83,303</b>	<b>102,332</b>	<b>108,071</b>	<b>-5,739</b>

<b>総合計</b>	<b>762,349</b>	<b>723,368</b>	<b>924,812</b>	<b>968,091</b>	<b>-43,279</b>
	(A)	(B)			

鑑定評価額と簿価との差額	<b>201,443百万円</b>	(371,666円/1口当たり)
(B)-(A)		

第14期末鑑定評価額は、第14期末保有物件については2008年6月30日を価格時点としていますが、芝公園高橋ビルについては2008年5月1日を、NBF南青山ビルについては2008年7月31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。



# 第15期(2008年12月期)決算概要

## 10. 鑑定レート一覧表

物件名称	第15期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法			DCF法			第14期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法			DCF法		
		CR	DR	TCR	CR	DR	TCR		CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
<b>【東京都心部】</b>														
大和生命ビル	68,800	4.0%	3.7%	4.2%	71,000	4.0%	3.7%	4.1%						
西新宿三井ビルディング	57,900	4.4%	4.1%	4.6%	58,800	4.3%	4.0%	4.5%						
芝NBFタワー	35,800	4.6%	4.8%	4.9%	38,400	4.4%	4.6%	4.6%						
NBFプラチナタワー	57,000	4.6%	4.8%	4.8%	60,500	4.4%	4.6%	4.6%						
NBF南青山ビル	25,100	4.0%	3.7%	4.1%	29,300	3.7%	3.4%	3.8%						
ゲートシティ大崎	34,600	4.3%	4.1%	4.5%	36,700	4.2%	3.9%	4.4%						
虎ノ門琴平タワー	36,600	4.1%	3.9%	4.6%	36,700	4.1%	3.9%	4.6%						
NBF日本橋室町センタービル	32,400	4.4%	4.4%	4.7%	34,300	4.2%	4.2%	4.5%						
中目黒GTタワー	31,400	4.8%	4.9%	5.1%	32,900	4.6%	4.7%	4.9%						
NBF銀座通りビル	16,100	3.7%	3.4%	3.8%	16,500	3.65%	3.2%	3.7%						
新宿三井ビルディング二号館	22,500	4.6%	4.7%	4.8%	24,500	4.4%	4.5%	4.6%						
GSKビル	23,600	4.8%	5.1%	5.1%	24,400	4.6%	4.9%	4.9%						
NBF虎ノ門ビル	18,900	4.3%	4.0%	4.5%	19,700	4.3%	4.0%	4.5%						
興和西新橋ビルB棟	21,000	4.6%	4.8%	4.9%	21,700	4.4%	4.6%	4.7%						
第2新日鐵ビル(注1)	14,880	5.1%/5.2%/5.6%	5.0%/5.0%/5.4%	5.4%/5.5%/5.9%	15,680	4.9%/5.0%/5.3%	4.8%/4.8%/5.0%	5.2%/5.3%/5.6%						
NBF ALLIANCE	11,500	4.2%	4.0%	4.4%	11,600	4.2%	4.0%	4.3%						
四谷メディカルビル	8,690	4.8%	4.6%	5.0%	9,190	4.7%	4.5%	4.9%						
渋谷ガーデンフロント	16,700	4.5%	4.6%	4.8%	17,700	4.3%	4.4%	4.6%						
NBF渋谷イースト	7,770	4.6%	4.3%	4.8%	8,080	4.5%	4.2%	4.7%						
NBF芝公園ビル	9,050	5.0%	4.8%	5.2%	9,180	4.9%	4.7%	5.1%						
NBF高輪ビル	8,400	5.3%	5.5%	5.6%	9,080	4.9%	5.1%	5.2%						
NBF赤坂山王スクエア	8,440	4.3%	4.0%	4.5%	8,690	4.3%	4.0%	4.5%						
芝公園高橋ビル	5,870	4.8%	4.5%	5.0%	6,200	4.5%	4.2%	4.7%						
住友電設ビル	6,450	5.0%	5.2%	5.3%	6,740	4.8%	5.0%	5.1%						
NBF東銀座スクエア	7,950	4.6%	4.3%	4.8%	7,950	4.6%	4.3%	4.8%						
NBF小川町ビルディング	6,380	4.7%	4.5%	4.9%	6,460	4.7%	4.5%	4.9%						
NBF池袋タワー	5,870	5.1%	4.9%	5.3%	6,230	5.0%	4.8%	5.2%						
NBF池袋シティビル	5,600	5.0%	4.8%	5.2%	5,840	4.9%	4.7%	5.1%						
NBF須田町ヴェルデビル(注2)	4,070	-	5.2%	5.0%	4,490	-	5.0%	4.8%						
NBF恵比寿南ビル	1,530	5.0%	4.7%	5.2%	1,540	4.9%	4.6%	5.1%						
<b>東京都心部30物件計</b>	<b>610,750</b>				<b>639,950</b>									
<b>【東京周辺都市部】</b>														
中野坂上サンブライトツイン	38,100	4.6%	4.3%	4.8%	40,500	4.4%	4.1%	4.6%						
NBF豊洲キャナルフロント	40,200	4.8%	4.6%	5.0%	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%	32,500	4.8%	4.6%	5.0%						
新川崎三井ビルディング	20,900	5.4%	5.2%	5.6%	21,900	5.2%	5.0%	5.4%						
横浜STビル	19,500	5.0%	5.1%	5.3%	21,700	4.8%	4.8%	5.0%						
パレール三井ビルディング	4,390	5.5%	5.3%	5.7%	4,490	5.3%	5.1%	5.5%						
NBF厚木ビル	2,360	6.0%	5.8%	6.2%	2,540	5.9%	5.7%	6.1%						
つくば三井ビルディング	9,310	6.2%	6.0%	6.5%	9,650	6.0%	5.8%	6.3%						
NBF宇都宮ビル	2,770	6.2%	6.0%	6.4%	2,830	6.1%	5.9%	6.3%						
シーノ大宮ノースウイング	21,800	5.4%	5.5%	5.7%	22,800	5.2%	5.3%	5.5%						
NBF浦和ビル	2,170	5.7%	5.5%	5.9%	2,200	5.6%	5.4%	5.8%						
新浦安センタービルディング	15,000	5.1%	4.9%	5.3%	16,000	5.0%	4.8%	5.2%						
NBF松戸ビル	2,730	5.8%	5.8%	6.1%	2,760	5.6%	5.6%	5.9%						
<b>東京周辺都市部13物件計</b>	<b>211,730</b>				<b>220,070</b>									

物件名称	第15期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法			DCF法			第14期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法			DCF法		
		CR	DR	TCR	CR	DR	TCR		CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
<b>【地方都市部】</b>														
札幌エルプラザ	6,610	5.5%	5.6%	5.8%	6,860	5.3%	5.4%	5.6%						
NBF札幌南二条ビル	1,740	6.0%	5.8%	6.2%	1,820	5.8%	5.6%	6.0%						
NBF仙台本町ビル	3,940	5.9%	5.8%	6.2%	4,150	5.6%	5.5%	5.9%						
NBFユニックスビル	3,810	6.5%	6.3%	6.8%	4,050	6.3%	6.1%	6.6%						
NBF新潟テレコムビル	3,700	6.4%	6.2%	6.7%	4,350	6.1%	5.9%	6.4%						
NBF名古屋広小路ビル	8,610	5.0%	4.8%	5.2%	9,280	4.8%	4.6%	5.0%						
アーク堂島NBFタワー	23,600	4.6%	4.3%	4.8%	24,800	4.5%	4.2%	4.7%						
信濃橋三井ビルディング	15,100	5.5%	5.3%	5.7%	15,700	5.3%	5.1%	5.5%						
サンマリオンNBFタワー	10,600	5.3%	5.5%	5.6%	11,100	5.1%	5.3%	5.4%						
堺筋本町センタービル	7,640	5.1%	4.9%	5.3%	7,880	5.0%	4.8%	5.2%						
NBF堺東ビル	2,170	6.2%	6.4%	6.5%	2,330	6.1%	6.3%	6.4%						
アーク堂島東館	2,370	5.0%	4.8%	5.2%	2,490	4.9%	4.6%	5.1%						
NBF四条烏丸ビル	1,670	6.0%	6.2%	6.3%	1,850	5.8%	6.0%	6.1%						
NBF広島立町ビル	3,170	6.1%	6.3%	6.4%	3,140	6.0%	6.2%	6.3%						
広島袋町ビルディング	902	5.9%	6.1%	6.2%	951	5.7%	5.9%	6.0%						
NBF博多祇園ビル	2,740	5.7%	5.7%	6.0%	2,800	5.5%	5.6%	5.8%						
NBF熊本ビル	3,960	6.4%	6.2%	6.6%	4,520	5.9%	5.7%	6.0%						
<b>地方都市部17物件計</b>	<b>102,332</b>	-	-	-	<b>108,071</b>	-	-	-						
<b>総合計</b>	<b>924,812</b>	-	-	-	<b>968,091</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15期(2008年12月期)決算概要

## 11. 第15期(2008年12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フラチナタワー	NBF南青山ビル	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(注1)	NBF ALLIANCE
<b>不動産賃貸事業収益</b>	<b>1,937</b>	<b>1,497</b>	<b>1,186</b>	<b>1,514</b>	<b>555</b>	<b>1,172</b>	<b>1,070</b>	<b>957</b>	<b>1,137</b>		<b>789</b>		<b>578</b>			<b>249</b>
不動産賃貸収入	1,662	1,437	1,111	1,378	504	1,019	977	920	1,003		685		533			232
その他賃貸事業収入	275	60	75	136	50	153	92	36	134		83		44			16
<b>不動産賃貸事業費用</b>	<b>789</b>	<b>534</b>	<b>668</b>	<b>684</b>	<b>157</b>	<b>552</b>	<b>512</b>	<b>329</b>	<b>674</b>		<b>365</b>		<b>229</b>			<b>74</b>
公租公課	255	135	60	94	-	81	44	77	88		67		65			19
諸経費	423	144	302	309	99	293	298	184	287		204		102			38
水光熱費	110	-	56	119	31	86	56	49	99		47		27			10
建物管理委託費	119	125	82	111	34	197	93	42	177		54		31			12
OMフィー	94	3	56	73	28	2	2	47	3		38		27			12
修繕費	82	14	19	0	1	5	0	36	5		44		7			0
借地借家料	-	-	73	-	-	-	145	-	-		-		-			-
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			0
その他諸経費	13	0	9	2	1	0	0	2	0		10		7			1
減価償却費	109	254	305	280	58	177	169	67	298		93		62			16
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>1,148</b>	<b>963</b>	<b>518</b>	<b>829</b>	<b>397</b>	<b>620</b>	<b>557</b>	<b>627</b>	<b>463</b>	<b>273</b>	<b>403</b>	<b>471</b>	<b>348</b>	<b>332</b>	<b>383</b>	<b>174</b>
<b>減価償却費控除前事業利益( NOI )</b>	<b>1,258</b>	<b>1,217</b>	<b>823</b>	<b>1,110</b>	<b>456</b>	<b>797</b>	<b>726</b>	<b>695</b>	<b>762</b>	<b>278</b>	<b>497</b>	<b>591</b>	<b>410</b>	<b>418</b>	<b>503</b>	<b>191</b>
期末稼働率(%)	89.5	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	95.3	100.0	92.1	100.0	100.0	63.2
期中平均稼働率(%)	92.8	100.0	99.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	98.1	100.0	95.5	100.0	100.0	69.5
テナント数(注2・3)	61	1(25)	27	5	9	1(64)	1(21)	14	1(18)	1	43	1	11	3(14)	2(34)	6

注1) 不動産賃貸事業利益及びNOIの記載のみであることの説明  
 当物件については、主要テナントと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(サプリース)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(サプリース)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。

(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	芝公園高橋ビル	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(注1)	NBF恵比寿南ビル	都心部計	
<b>不動産賃貸事業収益</b>	<b>263</b>		<b>225</b>	<b>344</b>	<b>345</b>	<b>279</b>	<b>182</b>		<b>259</b>	<b>199</b>	<b>234</b>	<b>204</b>		<b>62</b>	<b>18,411</b>	
不動産賃貸収入	244		202	289	317	257	162		234	197	205	181		58	16,714	
その他賃貸事業収入	19		23	55	28	22	19		24	2	28	23		4	1,696	
<b>不動産賃貸事業費用</b>	<b>142</b>		<b>130</b>	<b>138</b>	<b>122</b>	<b>94</b>	<b>55</b>		<b>106</b>	<b>75</b>	<b>99</b>	<b>88</b>		<b>24</b>	<b>7,988</b>	
公租公課	24		0	23	24	30	0		16	20	14	13		5	1,390	
諸経費	52		94	67	66	48	37		50	37	52	47		13	3,922	
水光熱費	18		20	22	27	13	14		16	-	17	14		3	1,101	
建物管理委託費	29		18	22	14	15	7		15	22	17	17		5	1,466	
OMフィー	2		11	16	16	13	9		12	2	11	9		3	654	
修繕費	0		35	4	2	0	2		1	12	0	1		0	309	
借地借家料	-		-	-	-	4	-		-	-	-	-		-	246	
信託報酬	1		-	-	3	0	2		3	-	1	0		-	38	
保険料	0		0	0	0	0	0		0	0	0	0		0	18	
その他諸経費	0		9	1	1	1	1		0	0	4	4		0	86	
減価償却費	65		35	47	31	15	17		39	17	32	27		6	2,675	
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>121</b>		<b>195</b>	<b>95</b>	<b>205</b>	<b>184</b>	<b>126</b>		<b>123</b>	<b>124</b>	<b>134</b>	<b>116</b>		<b>68</b>	<b>37</b>	<b>10,423</b>
<b>減価償却費控除前事業利益( NOI )</b>	<b>186</b>		<b>253</b>	<b>130</b>	<b>253</b>	<b>200</b>	<b>144</b>		<b>165</b>	<b>192</b>	<b>167</b>	<b>143</b>		<b>80</b>	<b>44</b>	<b>13,098</b>
期末稼働率(%)	100.0		100.0	100.0	97.9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	95.3	96.3		96.1	100.0	98.2
期中平均稼働率(%)	100.0		100.0	100.0	98.9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	96.9	98.1		97.4	100.0	98.7
テナント数(注2・3)	1(36)		1	5	7(16)	4	7		1	8	1(11)	12		11	3	258(479)

# 第15期(2008年12月期)決算概要

## 11. 第15期(2008年12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	中野坂上 サンプライト 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 ノースウィング	NBF 浦和ビル	新浦安 センター ビルディング	NBF 松戸ビル	周辺都市部計
<b>不動産賃貸事業収益</b>	<b>1,267</b>	<b>1,156</b>	<b>1,171</b>	<b>1,002</b>	<b>783</b>	<b>286</b>	<b>143</b>	<b>510</b>	<b>145</b>	<b>808</b>	<b>113</b>	<b>649</b>	<b>125</b>	<b>8,164</b>
不動産賃貸収入	1,192	1,061	1,062	913	708	260	125	458	125	711	96	559	104	7,379
その他賃貸事業収入	74	94	109	88	75	26	18	52	20	96	17	89	21	784
<b>不動産賃貸事業費用</b>	<b>870</b>	<b>680</b>	<b>373</b>	<b>614</b>	<b>401</b>	<b>192</b>	<b>61</b>	<b>334</b>	<b>90</b>	<b>385</b>	<b>55</b>	<b>340</b>	<b>112</b>	<b>4,513</b>
公租公課	134	72	-	69	56	28	8	29	10	50	7	0	8	476
諸経費	380	313	210	277	239	125	35	182	42	169	26	261	77	2,342
水光熱費	64	104	85	90	68	49	11	85	14	59	9	97	13	754
建物管理委託費	221	85	62	106	50	60	12	49	16	48	9	89	11	825
OMフィー	55	55	59	54	41	2	6	22	6	39	5	30	6	388
修繕費	33	62	-	23	58	7	1	13	2	17	0	32	44	297
借地借家料	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
信託報酬	2	0	-	-	2	-	-	5	-	-	-	-	-	11
保険料	0	1	1	1	0	0	0	0	0	1	0	1	0	10
その他諸経費	1	3	1	0	17	4	3	4	2	3	1	10	2	55
減価償却費	354	294	163	267	106	38	17	122	37	164	21	79	26	1,694
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>396</b>	<b>475</b>	<b>798</b>	<b>388</b>	<b>381</b>	<b>94</b>	<b>82</b>	<b>176</b>	<b>55</b>	<b>423</b>	<b>57</b>	<b>308</b>	<b>13</b>	<b>3,650</b>
<b>減価償却費控除前事業利益(NOI)</b>	<b>751</b>	<b>770</b>	<b>961</b>	<b>655</b>	<b>487</b>	<b>133</b>	<b>99</b>	<b>298</b>	<b>93</b>	<b>588</b>	<b>79</b>	<b>387</b>	<b>40</b>	<b>5,345</b>
期末稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	91.7	100.0	97.7	91.5	93.5	98.3	100.0	92.4	87.3	97.3
期中平均稼働率(%)	100.0	99.8	100.0	100.0	94.8	100.0	99.6	92.0	96.1	98.9	99.7	92.3	86.3	97.7
テナント数(注2・3)	8	9	3	1(17)	85	1(34)	18	67	33	34	14	39	22	334(383)

注1) 不動産賃貸事業利益及びNOIの記載のみであることの説明

当物件については、主要テナントと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(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。

(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	アクア堂島 東館	NBF 四条丸ビル	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	地方都市部計	合計
<b>不動産賃貸事業収益</b>	<b>324</b>	<b>109</b>	<b>210</b>	<b>272</b>	<b>217</b>	<b>294</b>	<b>842</b>	<b>741</b>	<b>469</b>	<b>340</b>	<b>131</b>	<b>119</b>	<b>91</b>	<b>151</b>	<b>40</b>	<b>157</b>	<b>126</b>	<b>4,641</b>	<b>31,218</b>
不動産賃貸収入	264	96	177	226	192	270	692	662	388	300	106	91	80	131	36	143	112	3,974	28,068
その他賃貸事業収入	60	13	33	46	24	23	150	79	81	39	24	27	10	19	4	14	14	667	3,149
<b>不動産賃貸事業費用</b>	<b>190</b>	<b>65</b>	<b>105</b>	<b>214</b>	<b>118</b>	<b>155</b>	<b>500</b>	<b>390</b>	<b>329</b>	<b>150</b>	<b>68</b>	<b>73</b>	<b>55</b>	<b>94</b>	<b>26</b>	<b>85</b>	<b>100</b>	<b>2,726</b>	<b>15,228</b>
公租公課	19	11	16	34	20	20	76	54	39	31	7	11	6	13	2	12	-	380	2,247
諸経費	109	38	52	116	68	60	227	210	125	79	39	41	29	52	12	45	48	1,359	7,625
水光熱費	46	11	18	42	23	17	63	47	42	29	10	11	7	11	3	15	11	414	2,270
建物管理委託費	44	14	18	36	26	17	57	65	40	34	13	16	10	17	3	18	18	454	2,746
OMフィー	14	4	9	11	9	14	40	2	22	10	6	5	4	6	1	7	5	178	1,221
修繕費	-	3	1	19	3	3	46	93	13	4	6	3	3	12	0	1	3	220	828
借地借家料	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	246
信託報酬	-	0	0	1	2	-	0	-	3	-	0	0	1	-	-	1	-	12	62
保険料	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	36
その他諸経費	3	2	2	4	2	6	18	0	2	0	2	4	2	5	3	1	8	69	212
減価償却費	61	16	35	62	30	75	195	124	164	39	21	20	19	27	11	27	51	986	5,356
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>133</b>	<b>44</b>	<b>105</b>	<b>58</b>	<b>98</b>	<b>139</b>	<b>342</b>	<b>351</b>	<b>139</b>	<b>189</b>	<b>62</b>	<b>45</b>	<b>36</b>	<b>56</b>	<b>14</b>	<b>71</b>	<b>26</b>	<b>1,915</b>	<b>15,989</b>
<b>減価償却費控除前事業利益(NOI)</b>	<b>195</b>	<b>60</b>	<b>141</b>	<b>120</b>	<b>129</b>	<b>214</b>	<b>538</b>	<b>476</b>	<b>304</b>	<b>229</b>	<b>84</b>	<b>65</b>	<b>55</b>	<b>84</b>	<b>25</b>	<b>99</b>	<b>78</b>	<b>2,901</b>	<b>21,345</b>
期末稼働率(%)	100.0	100.0	98.4	88.5	73.8	88.5	93.6	100.0	94.9	94.8	96.5	86.7	94.9	90.5	100.0	100.0	74.7	92.9	96.8
期中平均稼働率(%)	100.0	100.0	98.4	88.3	82.2	87.9	91.0	100.0	97.5	96.1	94.4	89.3	93.4	90.7	99.0	100.0	70.4	93.1	97.2
テナント数(注2・3)	12	4	9	51	33	13	42	1(56)	30	43	20	19	18	25	17	8	9	354(409)	946(1,271)