

平成20年12月期 半期 (平成20年7月1日～平成20年9月30日) 業績の概況

平成20年11月14日

不動産投信発行者名 日本ビルファンド投資法人 上場取引所 東 証
 コード番号 8951 URL <http://www.nbf-m.com/nbf/>
 代表者 執行役員 阿部 定文

資産運用会社名 日本ビルファンドマネジメント株式会社
 代表者 代表取締役社長 西山 晃一
 問合せ先責任者 投資本部 初瀬 秋元 康志 TEL 03-6259-8681

1. 半期業績の概況の作成等に係る事項

- ① 会計処理の方法の最近会計年度における認識の方法との相違の有無：有
 ② 公認会計士及び監査法人の関与の状況：関与あり

2. 平成20年12月期 半期の運用、資産の状況 (平成20年7月1日～平成20年9月30日)

(1) 運用状況

(金額は百万円未満を切捨て)

	営業収益		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20年12月期 半期	15,741	12.6	7,488	14.8	6,282	15.5
19年12月期 半期	13,973	8.0	6,523	12.3	5,437	11.4
20年6月期 (参考)	30,087		14,529		12,222	

	半期 (当期) 純利益		1口当たり半期 (当期) 純利益
	百万円	%	円
20年12月期 半期	6,281	15.5	11,589
19年12月期 半期	5,436	11.4	10,702
20年6月期 (参考)	12,221		22,831

(注) ① 1口当たり半期 (当期) 純利益は期中平均投資口数により算出しています。

期中平均投資口数 平成19年12月期 半期 508,000口 平成20年6月期 535,298口 平成20年12月期 半期 542,000口

② 営業収益、営業利益、経常利益、半期 (当期) 純利益におけるパーセント表示は、対前年同半期増減率。

(2) 財政状態

(総資産額と純資産額の金額は百万円未満を切捨て)

	総資産額	純資産額	純資産比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
20年12月期 半期	758,711	392,457	51.7	724,091
20年6月期	725,626	398,397	54.9	735,050

(注) 期末発行済投資口数 平成20年6月期 542,000口、平成20年12月期 半期 542,000口

[運用状況及び財政状態に関する定性的情報等]

当半期には、「芝公園高橋ビル」(取得価格6,100百万円)、「NBF南青山ビル」(同31,000百万円)を取得しました。これらの結果、当半期の業績は、営業収益15,741百万円、営業利益7,488百万円、半期(当期)純利益6,281百万円となり、計画を上回って推移しています。また、総資産額758,711百万円、純資産額392,457百万円となり、純資産比率51.7%となりました。

当半期より、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成19年3月30日改正 企業会計基準第13号)及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 平成19年3月30日改正 企業会計基準適用指針第16号)を適用しております。

3. 平成20年12月期の運用状況の予想 (平成20年7月1日～平成20年12月31日)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円
20年12月期	31,164	14,450	11,761	11,761	21,700	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (平成20年12月期) 21,700円

(注) 当半期の業績を考慮して、平成20年8月14日公表の業績予想を変更いたしました。なお、本予想数値は現時点でのものであり、状況の変化により実際の当期純利益、1口当たり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。

1. 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (平成20年 6 月 30 日)	当半期 (平成20年 9 月 30 日)	増減金額	増減率 (%)
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	14,305,083	11,621,804	△ 2,683,279	
信託現金及び信託預金	17,019,408	16,970,418	△ 48,990	
営業未収入金	460,829	537,823	76,994	
未収消費税等	509,417	-	△ 509,417	
その他	603,059	561,013	△ 42,045	
流動資産合計	32,897,798	29,691,060	△ 3,206,738	△ 9.7
固定資産				
有形固定資産				
建物	132,739,012	136,065,630	3,326,617	
減価償却累計額	14,427,978	15,709,918	1,281,939	
建物(純額)	118,311,033	120,355,711	2,044,677	
構築物	2,150,517	2,175,992	25,475	
減価償却累計額	487,086	527,635	40,548	
構築物(純額)	1,663,431	1,648,357	△ 15,073	
機械及び装置	937,710	938,101	391	
減価償却累計額	271,378	289,227	17,848	
機械及び装置(純額)	666,331	648,874	△ 17,457	
工具、器具及び備品	537,144	542,178	5,033	
減価償却累計額	176,654	194,185	17,530	
工具、器具及び備品(純額)	360,489	347,993	△ 12,496	
土地	174,258,831	203,038,335	28,779,504	
建設仮勘定	93,844	104,838	10,994	
信託建物	132,095,369	133,199,131	1,103,761	
減価償却累計額	28,095,190	29,357,402	1,262,212	
信託建物(純額)	104,000,179	103,841,728	△ 158,450	
信託構築物	1,360,178	1,839,521	479,342	
減価償却累計額	388,062	412,975	24,912	
信託構築物(純額)	972,115	1,426,545	454,430	
信託機械及び装置	1,304,278	1,314,655	10,377	
減価償却累計額	519,405	542,289	22,884	
信託機械及び装置(純額)	784,873	772,366	△ 12,506	
信託工具、器具及び備品	771,090	772,333	1,242	
減価償却累計額	347,722	370,018	22,295	
信託工具、器具及び備品(純額)	423,368	402,315	△ 21,053	
信託土地	251,108,549	256,431,873	5,323,324	
信託建設仮勘定	50,700	4,686	△ 46,014	
有形固定資産合計	652,693,747	689,023,626	36,329,878	5.6
無形固定資産				
地上権	11,882,865	11,882,865	-	
信託借地権	23,726,920	23,726,920	-	
その他	52,978	52,005	△ 972	
無形固定資産合計	35,662,763	35,661,791	△ 972	△ 0.0
投資その他の資産				
敷金及び保証金	328,578	341,748	13,170	
長期前払費用	55,540	57,576	2,036	
その他	3,906,115	3,867,243	△ 38,871	
投資その他の資産合計	4,290,233	4,266,568	△ 23,665	△ 0.6
固定資産合計	692,646,745	728,951,986	36,305,241	5.2
繰延資産				
投資法人債発行費	82,265	68,554	△ 13,710	
繰延資産合計	82,265	68,554	△ 13,710	△ 16.7
資産合計	725,626,809	758,711,601	33,084,792	4.6

(単位：千円)

	前 期 (平成20年 6 月30 日)	当半期 (平成20年 9 月30 日)	増減金額	増減率 (%)
負債の部				
流動負債				
営業未払金	2,055,242	1,760,726	△ 294,515	
短期借入金	36,500,000	66,500,000	30,000,000	
1年内返済予定の長期借入金	10,000,000	15,000,000	5,000,000	
1年内償還予定の投資法人債	-	10,000,000	10,000,000	
未払金	1,056,983	376,588	△ 680,394	
未払費用	846,007	1,011,474	165,467	
未払法人税等	61	18	△ 43	
未払消費税等	-	286,844	286,844	
前受金	3,603,080	3,767,503	164,423	
その他	226,678	900,525	673,847	
流動負債合計	54,288,053	99,603,681	45,315,627	83.5
固定負債				
投資法人債	80,000,000	70,000,000	△ 10,000,000	
長期借入金	154,000,000	157,000,000	3,000,000	
預り敷金及び保証金	12,234,169	13,305,736	1,071,566	
信託預り敷金及び保証金	26,647,691	26,282,470	△ 365,220	
その他	59,379	62,031	2,652	
固定負債合計	272,941,240	266,650,237	△ 6,291,002	△ 2.3
負債合計	327,229,293	366,253,918	39,024,625	11.9
純資産の部				
投資主資本				
出資総額	386,175,718	386,175,718	-	
剰余金				
当半期(当期)未処分利益	12,221,797	6,281,964	△ 5,939,832	
剰余金合計	12,221,797	6,281,964	△ 5,939,832	
投資主資本合計	398,397,515	392,457,683	△ 5,939,832	△ 1.5
純資産合計	398,397,515	392,457,683	△ 5,939,832	△ 1.5
負債純資産合計	725,626,809	758,711,601	33,084,792	4.6

2. 損益計算書

(単位：千円)

	前年同期		当半期		増減金額	増減率 (%)
	(自 平成19年7月1日 至 平成19年9月30日)	(自 平成19年7月1日 至 平成19年9月30日)	(自 平成20年7月1日 至 平成20年9月30日)	(自 平成20年7月1日 至 平成20年9月30日)		
営業収益						
不動産賃貸収入	12,499,166		14,011,695		1,512,529	
その他賃貸事業収入	1,474,755		1,729,648		254,892	
営業収益合計	13,973,921		15,741,343		1,767,421	12.6
営業費用						
賃貸事業費用	6,799,979		7,532,216		732,237	
資産運用報酬	517,518		587,828		70,309	
役員報酬	9,600		9,600		-	
会計監査人報酬	6,500		6,500		-	
資産保管手数料	16,223		17,300		1,076	
一般事務委託手数料	27,705		27,978		273	
その他営業費用	73,157		71,211		△ 1,946	
営業費用合計	7,450,685		8,252,635		801,950	10.8
営業利益	6,523,236		7,488,708		965,471	14.8
営業外収益						
受取利息	30,025		36,742		6,716	
未払分配金戻入	1,491		-		△ 1,491	
その他	2,987		9,012		6,024	
営業外収益合計	34,505		45,754		11,249	32.6
営業外費用						
支払利息	770,839		883,231		112,391	
投資法人債利息	314,339		314,306		△ 32	
投資法人債発行費償却	23,643		13,710		△ 9,932	
その他	11,417		41,026		29,608	
営業外費用合計	1,120,239		1,252,274		132,035	11.8
経常利益	5,437,502		6,282,188		844,685	15.5
税引前当半期純利益	5,437,502		6,282,188		844,685	15.5
法人税、住民税及び事業税	655		445		△ 209	△ 32.0
法人税等調整額	△ 4		17		21	
法人税等合計	651		462		△ 188	△ 29.0
当半期純利益	5,436,851		6,281,725		844,874	15.5
前期繰越利益	30		239		208	
当半期末処分利益	5,436,881		6,281,964		845,082	

3. 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前年同半期	当半期
	(自 平成19年 7月 1日 至 平成19年 9月 30日)	(自 平成20年 7月 1日 至 平成20年 9月 30日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	346,446,718	386,175,718
当半期変動額	-	-
当半期変動額合計	-	-
当半期末残高	346,446,718	386,175,718
剰余金		
当半期末処分利益		
前期末残高	10,063,002	12,221,797
当半期変動額		
剰余金の配当	△ 10,062,972	△ 12,221,558
当半期純利益	5,436,851	6,281,725
当半期変動額合計	△ 4,626,120	△ 5,939,832
当半期末残高	5,436,881	6,281,964
投資主資本合計		
前期末残高	356,509,720	398,397,515
当半期変動額		
剰余金の配当	△ 10,062,972	△ 12,221,558
当半期純利益	5,436,851	6,281,725
当半期変動額合計	△ 4,626,120	△ 5,939,832
当半期末残高	351,883,600	392,457,683
純資産合計		
前期末残高	356,509,720	398,397,515
当半期変動額		
剰余金の配当	△ 10,062,972	△ 12,221,558
当半期純利益	5,436,851	6,281,725
当半期変動額合計	△ 4,626,120	△ 5,939,832
当半期末残高	351,883,600	392,457,683

4. キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前年同期	当半期	増減金額
	(自 平成19年7月1日 至 平成19年9月30日)	(自 平成20年7月1日 至 平成20年9月30日)	
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前半期純利益	5,437,502	6,282,188	844,685
減価償却費	2,600,073	2,691,245	91,172
長期前払費用償却額	2,025	2,043	17
投資法人債発行費償却	23,643	13,710	△ 9,932
受取利息	△ 30,025	△ 36,742	△ 6,716
未払分配金戻入	△ 1,491	—	1,491
支払利息	1,085,179	1,197,537	112,358
固定資産除却損	476	148	△ 327
営業未収入金の増減額 (△は増加)	105,212	△ 76,994	△ 182,207
未収入金の増減額 (△は増加)	56,998	221,941	164,943
未収消費税等の増減額 (△は増加)	189,891	509,417	319,525
未払消費税等の増減額 (△は減少)	509,800	286,844	△ 222,956
営業未払金の増減額 (△は減少)	△ 98,145	△ 294,515	△ 196,370
未払金の増減額 (△は減少)	△ 618,139	△ 688,114	△ 69,975
前受金の増減額 (△は減少)	△ 34,907	164,423	199,330
長期前払費用の支払額	—	△ 6,000	△ 6,000
その他	△ 38,165	445,280	483,445
小計	9,189,928	10,712,413	1,522,484
利息の受取額	30,025	36,742	6,716
利息の支払額	△ 1,054,194	△ 1,032,070	22,124
法人税等の支払額	△ 644	△ 489	155
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,165,114	9,716,596	1,551,481
投資活動によるキャッシュ・フロー			
有形固定資産の取得による支出	△ 158,702	△ 32,134,822	△ 31,976,119
信託有形固定資産の取得による支出	△ 393,279	△ 6,867,514	△ 6,474,234
敷金及び保証金の差入による支出	△ 4,124	△ 13,170	△ 9,045
預り敷金及び保証金の受入による収入	760,307	1,930,537	1,170,229
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 757,595	△ 1,224,192	△ 466,596
その他	△ 68,086	36,738	104,825
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 621,482	△ 38,272,423	△ 37,650,941
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入れによる収入	124,500,000	153,500,000	29,000,000
短期借入金の返済による支出	△ 113,500,000	△ 123,500,000	△ 10,000,000
長期借入れによる収入	6,000,000	8,000,000	2,000,000
長期借入金の返済による支出	△ 17,000,000	—	17,000,000
投資法人債発行費の支出	△ 75	—	75
分配金の支払額	△ 9,975,336	△ 12,176,443	△ 2,201,106
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 9,975,411	25,823,556	35,798,968
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△ 2,431,779	△ 2,732,269	△ 300,490
現金及び現金同等物の期首残高	31,382,658	31,324,492	△ 58,166
現金及び現金同等物の期末残高	28,950,879	28,592,222	△ 358,656

5. 稼働率および総賃貸可能面積

		前年同半期 (平成19年9月末)	前期 (平成20年6月末)	当半期 (平成20年9月末)
(半)期末稼働率 (%)	東京都心部	99.0	99.3	99.0
	東京周辺都市部	98.2	98.6	98.0
	地方都市部	97.8	91.7	92.9
	合計	98.5	97.4	97.4
総賃貸可能面積 (㎡)		692,289	750,701	763,663

6. 物件別業績概況

当半期(平成20年7月1日～平成20年9月30日)

(単位：百万円、金額は百万円未満を切捨て)

物件名	大和生命ビル	西新宿三井ビルディング	芝NBFタワー	NBF プラザタワー	NBF 南青山ビル (注3)	グランドシティ大崎	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2)	新宿三井ビルディング二号館
賃貸事業収入	838	715	552	689	199	510	487	460	501		344
その他賃貸事業収入	221	39	38	74	22	76	31	19	67		40
賃貸事業収入計A	1,060	754	591	764	221	587	519	480	569		384
公租公課	127	67	30	47	-	41	22	38	44		33
諸経費	171	89	146	150	32	146	146	76	145		81
水道光熱費	59	-	30	66	7	42	25	27	49		25
建物管理委託費	56	86	38	45	13	97	46	21	92		25
オフィスマネジメントフィー	46	1	28	36	11	1	0	23	1		18
修繕費	1	0	2	-	-	4	0	0	0		5
借地借家料	-	-	36	-	-	-	72	-	-		-
信託報酬	0	-	1	0	-	-	-	1	-		3
保険料	1	0	0	0	0	0	0	0	0		0
その他諸経費	6	0	6	1	0	0	0	1	0		2
減価償却費	54	127	152	140	35	88	83	32	149		46
賃貸事業費用計B	353	284	328	338	68	275	252	148	339		161
賃貸事業利益A-B	706	470	262	425	153	311	267	332	229	136	223
賃貸 NOI (ネットオペレーティング・インカム) (注1)	761	597	415	566	188	400	350	365	379	139	269
半期末稼働率 (%)	92.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	99.5
賃貸先数 (件)	61	1	27	5	9	1	1	14	1	1	45

物件名	GSKビル (注2)	NBF 虎ノ門 ビル	興和西新橋 ビル棟 (注2)	第2新日鐵 ビル (注2)	NBF ALLIANCE	四谷メディカル ビル	渋谷カデテン フロント (注2)	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
賃貸事業収入		274			122	121		99	144	160	128
その他賃貸事業収入		24			8	9		12	28	14	12
賃貸事業収入計A		299			131	130		112	172	174	141
公租公課		32			9	12		0	12	12	15
諸経費		51			22	24		25	31	33	23
水道光熱費		14			6	8		10	11	13	7
建物管理委託費		14			6	14		9	9	7	6
オフィスマネジメントフィー		13			8	0		5	8	8	6
修繕費		1			-	-		0	0	1	-
借地借家料		-			-	-		-	-	-	2
信託報酬		0			0	0		-	-	1	0
保険料		0			0	0		0	0	0	0
その他諸経費		6			0	0		0	0	0	0
減価償却費		31			8	32		17	23	16	7
賃貸事業費用計B		114			40	69		43	67	61	46
賃貸事業利益A-B	243	184	173	196	91	61	98	69	105	112	94
賃貸 NOI (ネットオペレーティング インカム) (注1)	303	215	216	256	99	94	126	86	129	128	102
半期末稼働率 (%)	100.0	99.1	100.0	100.0	75.8	100.0	100.0	100.0	100.0	99.9	100.0
賃貸先数 (件)	1	11	3	2	7	1	1	5	7	5	7

物件名	芝公園高橋 ビル (注3)	住友電設ビル (注2)	NBF 東銀座 スクエア	NBF 小川町 ビルディング	NBF 池袋ワ ーク	NBF 池袋テイ ムビル	NBF 須田町 カナルビル 南ビル	NBF 恵比寿 南ビル	中野坂上 サブライツ イン	NBF 豊洲 キャナルフロント	NBF 豊洲 ガーデンフロント
賃貸事業収入	78		117	97	104	92	52	29	595	530	531
その他賃貸事業収入	10		13	1	16	12	5	2	42	49	60
賃貸事業収入計A	88		130	98	121	104	58	31	638	580	591
公租公課	0		8	10	7	6	4	2	67	36	-
諸経費	19		24	15	26	25	12	6	203	191	110
水道光熱費	8		8	-	9	7	4	2	37	55	49
建物管理委託費	5		7	8	8	9	5	2	103	43	31
オフィスマネジメントフィー	4		6	0	5	5	2	1	27	27	28
修繕費	0		-	5	0	0	0	-	33	62	-
借地借家料	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-
信託報酬	1		1	-	0	0	-	-	1	0	-
保険料	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他諸経費	0		0	0	2	2	0	0	0	1	0
減価償却費	8		18	8	17	13	5	3	177	147	81
賃貸事業費用計B	28		52	34	50	46	22	12	448	375	192
賃貸事業利益A-B	60	56	78	64	70	58	35	19	190	204	399
賃貸 NOI (ネットオペレーティング インカム) (注1)	69	84	97	73	87	72	41	22	367	352	481
半期末稼働率 (%)	100.0	100.0	100.0	100.0	95.3	100.0	96.1	100.0	100.0	100.0	100.0
賃貸先数 (件)	7	1	8	1	12	12	3	3	8	9	3

物件名	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	シーノ大宮ノースビルディング	NBF 浦和ビル	新浦安センタービルディング	NBF 松戸ビル	札幌エルブ・ラザ
賃貸事業収入	456	357	126	63	230	65	357	48	283	52	132
その他賃貸事業収入	40	36	9	8	28	11	51	9	50	11	33
賃貸事業収入計A	497	393	135	71	259	76	408	58	334	63	165
公租公課	34	28	14	4	14	5	25	3	0	4	9
諸経費	142	129	63	16	86	19	76	12	112	17	56
水道光熱費	44	33	24	6	46	7	30	5	50	7	26
建物管理委託費	52	22	32	5	24	7	23	4	44	5	22
オフィスマネジメントフィー	27	20	1	3	10	3	19	2	14	2	7
修繕費	6	45	2	-	0	0	0	-	2	0	-
借地借家料	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
信託報酬	-	1	-	-	2	-	-	-	-	-	-
保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他諸経費	10	4	2	0	1	1	1	0	0	0	0
減価償却費	132	52	19	9	60	18	82	11	39	16	30
賃貸事業費用計B	309	209	96	29	162	43	184	28	152	37	96
賃貸事業利益A-B	187	183	39	41	96	33	223	29	181	25	68
賃貸 NOI (ネットオペレーティング・インカム) (注1)	320	236	58	50	157	51	305	41	221	42	99
半期末稼働率 (%)	100.0	96.5	100.0	100.0	92.2	97.5	98.3	100.0	93.7	85.3	100.0
賃貸先数 (件)	1	86	1	19	68	35	34	14	39	21	12

物件名	NBF 札幌南二条ビル	NBF 仙台本町ビル	NBF エックスビル	NBF 新宿場ビル	NBF 名古屋広小路ビル	アリア堂島ビル	NBF 信濃橋三井ビルディング	サマリヤビル	NBF 塚本町ビル	NBF 堺東ビル	アリア堂島東館
賃貸事業収入	47	88	113	98	131	350	334	193	150	53	48
その他賃貸事業収入	6	17	23	13	12	106	31	38	18	15	11
賃貸事業収入計A	54	105	137	111	144	457	366	231	169	69	59
公租公課	5	8	17	10	10	38	27	19	15	3	5
諸経費	19	25	47	34	29	117	137	57	40	18	18
水道光熱費	5	9	22	12	9	34	20	22	16	5	6
建物管理委託費	7	9	16	13	6	27	28	20	16	6	8
オフィスマネジメントフィー	2	4	5	4	6	21	1	10	6	2	2
修繕費	3	0	1	1	0	27	86	0	0	1	0
借地借家料	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
信託報酬	0	0	0	1	-	0	-	1	-	0	0
保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他諸経費	0	0	1	0	5	6	0	0	0	0	0
減価償却費	7	17	31	15	37	97	62	82	19	13	10
賃貸事業費用計B	32	51	96	60	76	253	227	159	75	35	34
賃貸事業利益A-B	21	54	41	51	67	203	138	72	93	33	25
賃貸 NOI (ネットオペレーティング・インカム) (注1)	29	72	72	66	104	301	201	154	112	46	35
半期末稼働率 (%)	100.0	98.4	88.5	83.9	88.5	87.2	100.0	98.0	97.3	92.0	90.4
賃貸先数 (件)	4	9	50	34	13	39	1	31	44	19	20

物件名	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	合計
賃貸事業収入	40	65	18	71	50	14,011
その他賃貸事業収入	5	11	2	7	7	1,729
賃貸事業収入計A	45	76	20	78	57	15,741
公租公課	3	6	1	6	-	1,125
諸経費	12	16	4	23	28	3,715
水道光熱費	3	5	1	9	5	1,186
建物管理委託費	5	6	1	8	9	1,348
オイスマネジメントフィー	2	3	0	3	2	600
修繕費	-	-	0	0	3	310
借地借家料	-	-	-	-	-	123
信託報酬	0	-	-	0	-	31
保険料	0	0	0	0	0	18
その他諸経費	1	0	0	0	7	96
減価償却費	11	13	5	13	25	2,691
賃貸事業費用計B	27	37	11	43	53	7,532
賃貸事業利益A-B	17	39	8	35	4	8,209
賃貸 NOI (ネットオペレーティングインカム) (注1)	29	53	14	49	29	10,900
半期末稼働率 (%)	91.2	90.5	98.0	100.0	73.6	97.4
賃貸先数 (件)	17	25	16	8	8	951

(注1) ネットオペレーティングインカム (NOI) は個別物件ごとの賃貸事業利益 (A-B) + 減価償却費により算出しています。

(注2) 賃貸事業利益、賃貸NOI (ネットオペレーティングインカム) の金額の記載のみであるのは、当物件については、一の主要テナントとの賃貸借契約による契約賃料収入が当物件の契約賃料合計の80%以上を占めていますが、本投資法人はかかる主要テナントから契約賃料を開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として開示していません。

(注3) 「芝公園高橋ビル」は平成20年7月7日取得、「NBF南青山ビル」は平成20年8月1日取得です。