

日本ビルファンド投資法人

第17期 (2009年12月期)

決算説明会

2010年2月15日



NBF Nippon
Building
Fund

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.

CONTENTS

| | |
|--|-------|
| 1. 第17期決算概要 | |
| ■ 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(2009年7月1日～2009年12月31日までの実績)..... | 4 |
| 2. J-REITを取り巻く環境について | |
| ■ J-REITを取り巻く環境について..... | 5 |
| 3. 運用方針 | |
| ■ バランスのよい外部成長と内部成長および堅実な財務戦略..... | 6 |
| 4. 内部成長 | |
| ■ 稼働率の実績および予想..... | 7 |
| ■ 既存テナントの賃料状況..... | 8 |
| ■ 戦略的リニューアル投資への転換..... | 9 |
| 5. 外部成長 | |
| ■ 第18期取得予定物件..... | 10 |
| ■ ポートフォリオの強化..... | 11 |
| 6. 財務戦略 | |
| ■ 安定した財務運営..... | 12 |
| Appendix | |
| ■ 安定成長・安定配当の軌跡..... | 14 |
| ■ 質の高いポートフォリオ..... | 15 |
| ■ CSアンケートの実施..... | 16 |
| ■ CS施策..... | 17 |
| ■ エリア別稼働率..... | 18 |
| ■ ビル別成解約面積一覧..... | 19 |
| ■ 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)..... | 20・21 |
| ■ 賃貸面積ベースの主要テナント上位10社..... | 22 |
| ■ テナント業種分布..... | 23 |
| ■ 安定した財務運営の軌跡..... | 24 |
| ■ 有利子負債返済期限の分散状況(2009年12月末)..... | 25 |
| ■ 借入金の調達先一覧..... | 26 |
| 第17期(2009年12月期)決算概要 | |
| | 27～39 |

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、過去又は現在の実事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17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17期 (09/7/1~09/12/31) | 前期比 | | 第18期 (10/1/1~10/6/30) | 第19期(参考) (10/7/1~10/12/31) |
| 営業収益 | 29,927百万円 | ▲833百万円 | ▲2.7% | 28,054百万円 | 27,467百万円 |
| 営業利益 | 13,523百万円 | ▲772百万円 | ▲5.4% | 11,787百万円 | 11,195百万円 |
| 当期純利益 | 10,662百万円 | ▲1,139百万円 | ▲9.7% | 8,834百万円 | 8,184百万円 |
| 1口当たり分配金 | 19,672円 | ▲2,103円 | ▲9.7% | 16,300円 | 15,100円 |
| | 業績予想(09/8) 18,500円に対し+1,172円 | | | | |
| 稼働率(期末) | 94.8% | | | 94.0% | 95.0% |
| 物件数(期末) | 61棟 | | | 62棟 | 62棟 |
| 物件取得価格の合計(期末) | 7,831億円 | | | 7,943億円 | 7,943億円 |

1. 第17期決算概要

決算ハイライト(2009年7月1日～2009年12月31日までの実績)

第17期1口当たりの分配金実績・・・19,672円

外部成長

物件取得予定の概要

第18期取得予定物件(合計111.7億円)



■NBF上野ビル
111.7億円

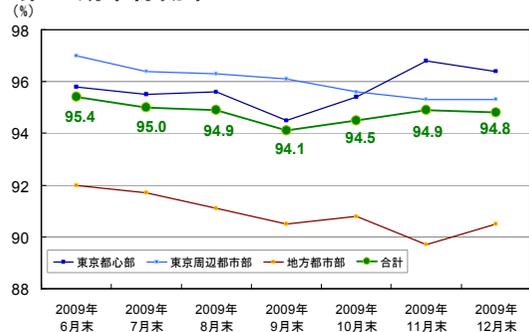


内部成長

安定的な収益確保

第17期における稼働率推移

■第17期末稼働率.....94.8%



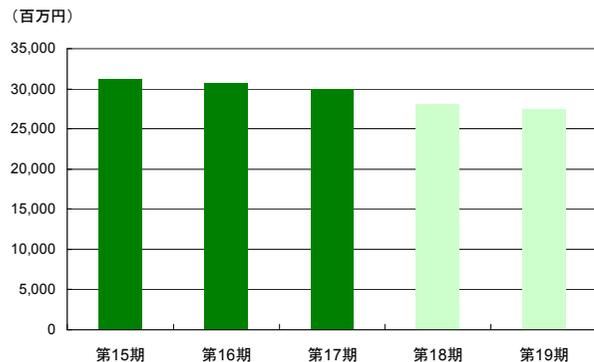
財務戦略

保守的な財務運営

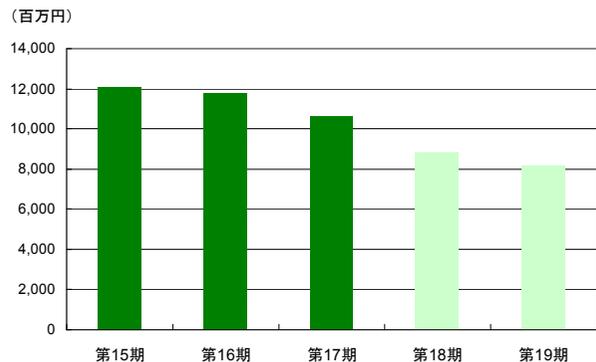
デットファイナンスの状況

- 期末LTVの状況.....46.9%
 (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.....86.2%
- 期末平均調達コスト.....1.68%
- 期末長期有利子負債の平均残存年数...4.51年

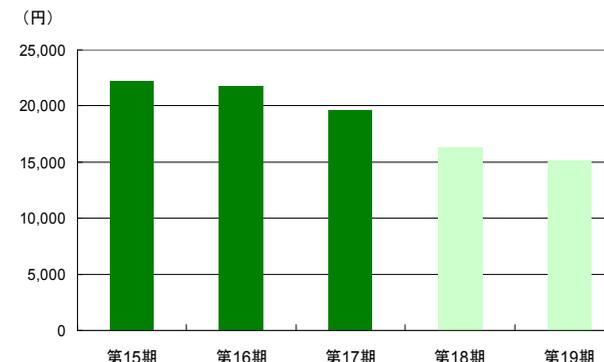
営業収益の推移



当期純利益の推移



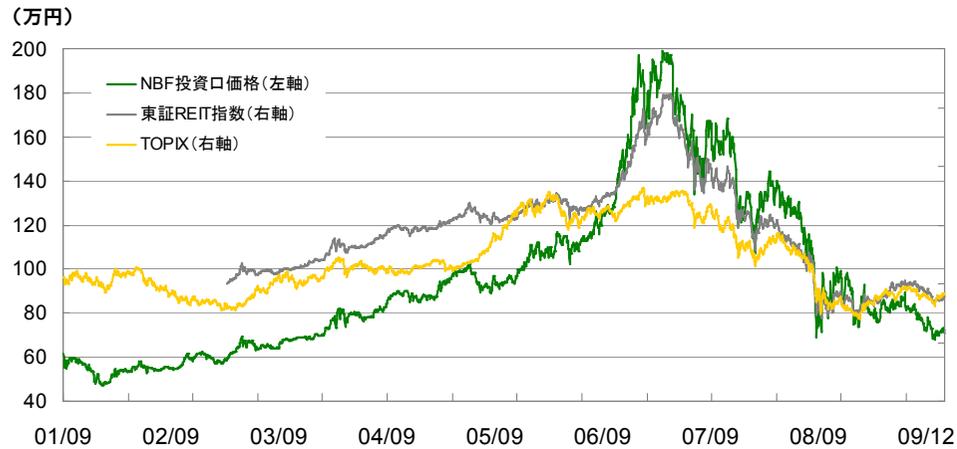
1口当たり分配金の推移



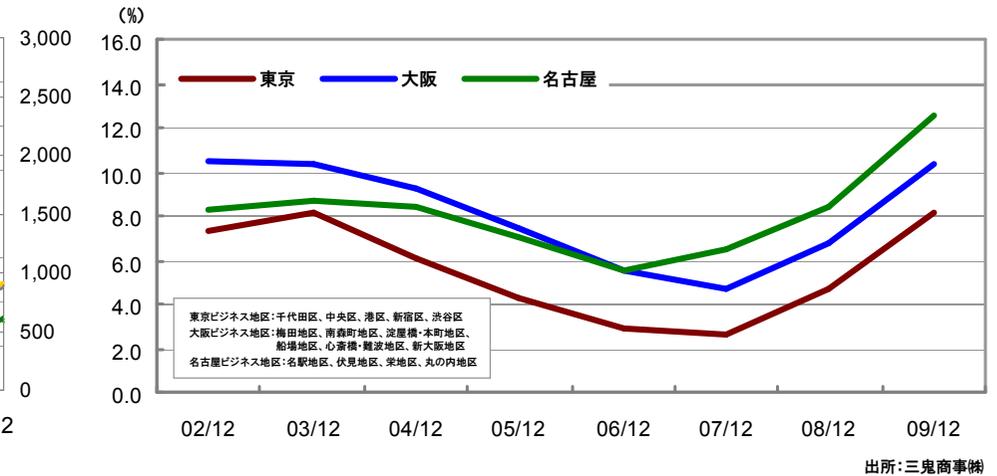
2. J-REITを取り巻く環境について

J-REITを取り巻く環境について

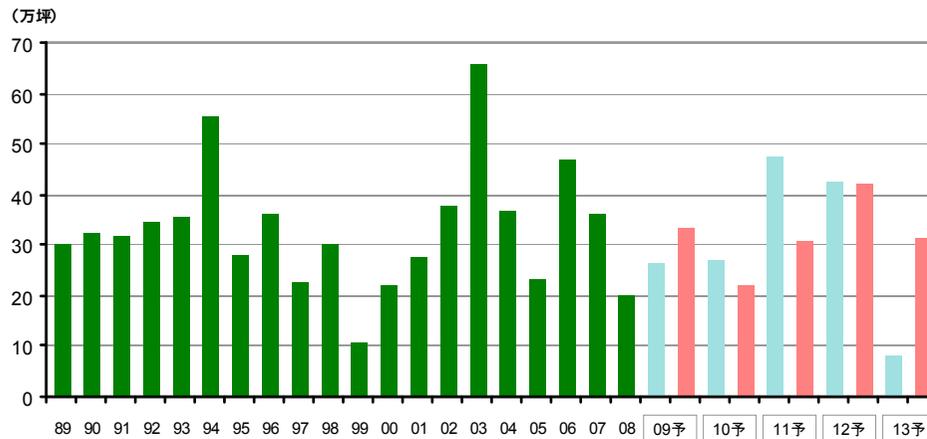
投資口価格の推移



東京・大阪・名古屋ビジネス地区の平均空室率の推移

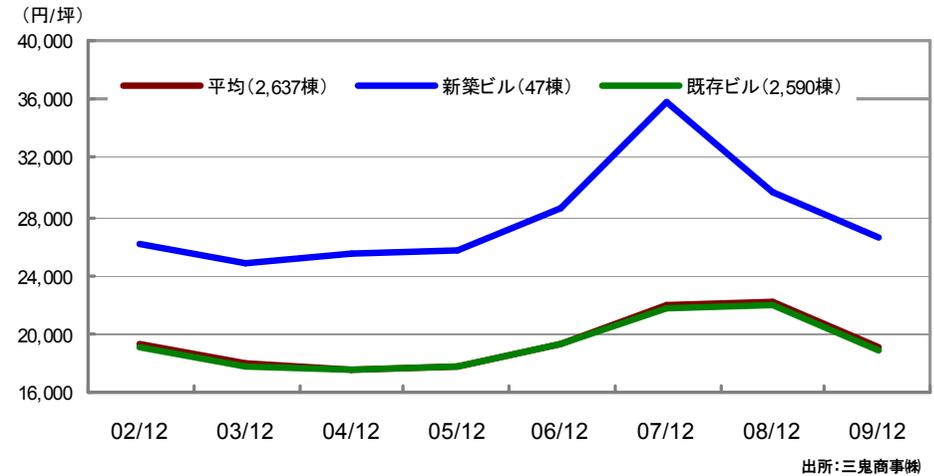


首都圏(東京23区)オフィスビル供給計画



(注) 過去データは森ビル、今後の計画は左棒(青)は森ビル調査、右棒(赤)はCBRE調査
(出所) 森ビル、CBREのデータから野村證券金融経済研究所作成

東京ビジネス地区の平均募集賃料の推移



3. 運用方針

バランスのよい外部成長と内部成長および堅実な財務戦略

堅実な財務戦略をベースに、バランスのよい外部成長と内部成長を実現し、
中長期的に安定した分配を目指す※

外部成長

売買マーケット認識

- 金融情勢の改善過程
- 実体経済最悪期脱出
- 売買マーケット緩やかに始動

NBFの戦略

- 優良物件への厳選投資
- 物件の入れ替え

内部成長

賃貸マーケット認識

- リストラによる解約の減少
- オフィス集約、立地改善等を目的とした新規成約の増加
- 空室率の底打ち
- マーケット賃料は底値圏到達

NBFの戦略

- テナントリレーション強化による解約防止
- 新規テナント誘致のための営業強化
- 競争力強化を企図した戦略的リニューアル投資
- 管理費等のコスト見直し

財務戦略

金融マーケット認識

- 資金調達環境の改善過程
- 優良な不動産会社への貸出姿勢の明確化
- J-REITのエクイティファイナンス、投資法人債マーケットの再開

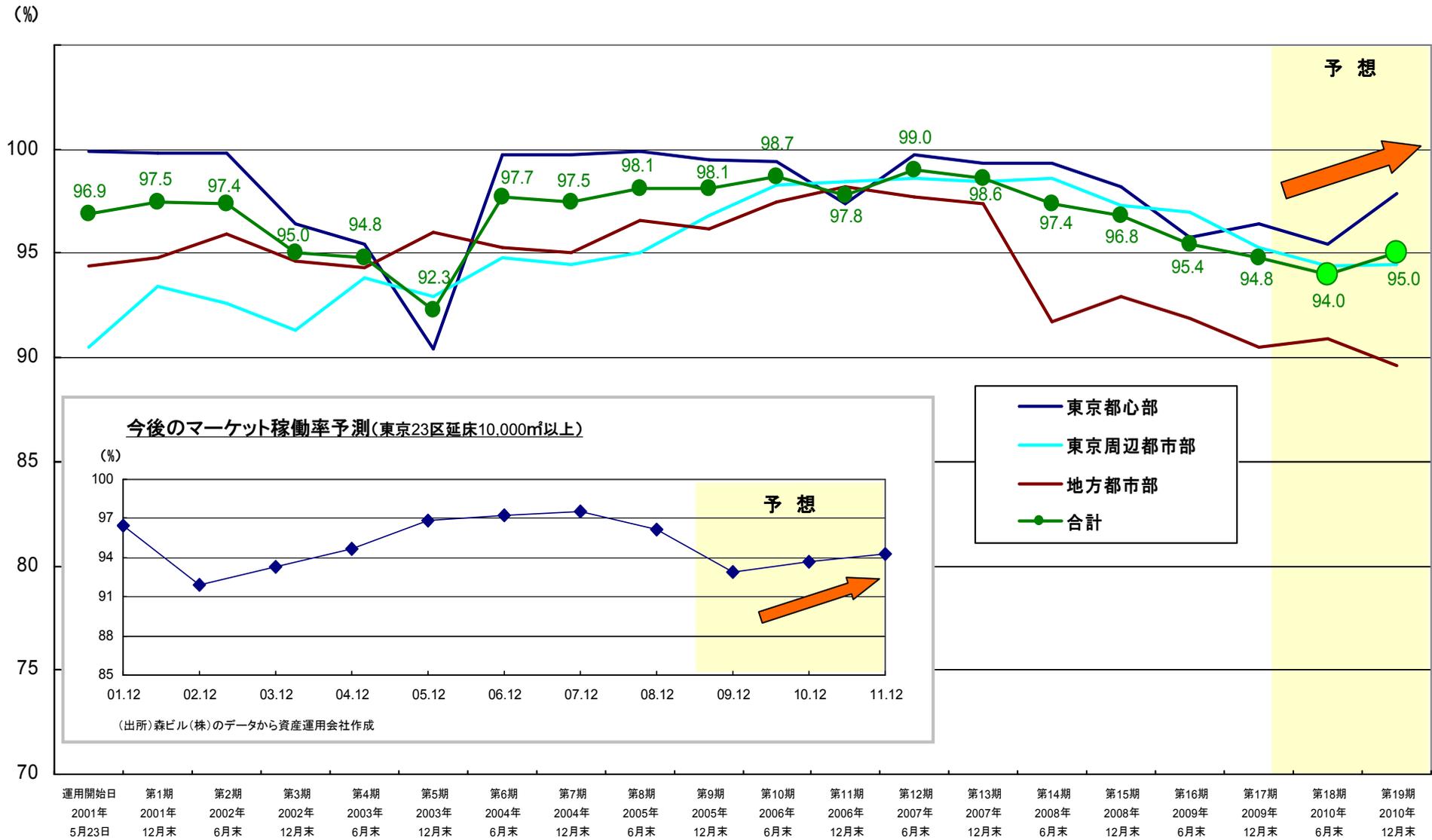
NBFの戦略

- 保守的なLTV水準の維持
ターゲット水準 40～50% (最大60%)
- 返済期限を分散した長期固定金利での調達
ターゲット水準 80～90%
- 幅広い資金調達手段の確保
投資法人債・エクイティファイナンス・コミットメントライン等

※…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1口当たりの分配金の成長を目指します。

4. 内部成長

稼働率の実績および予想



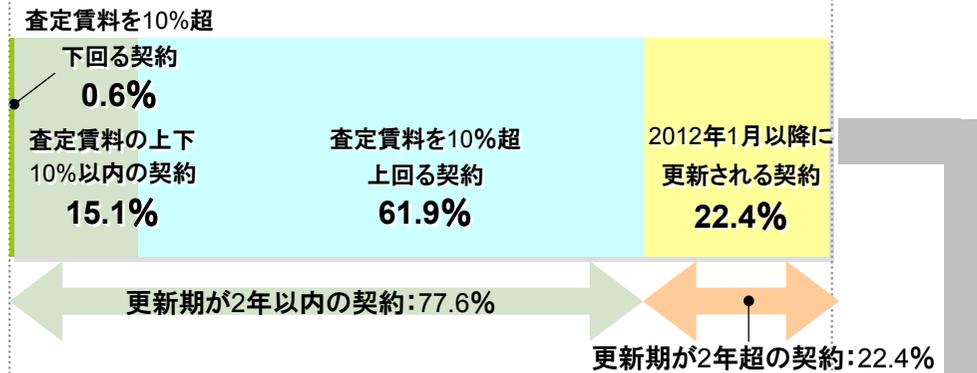
4. 内部成長

既存テナントの賃料状況

1 第17期末賃貸借契約の状況 (賃料ベース:月額賃料総額:45億2,000万円)

※査定賃料は2009年12月末時点

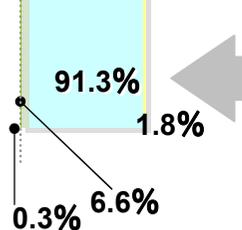
ポートフォリオ全体



東京都心部+東京周辺都市部:86.2%

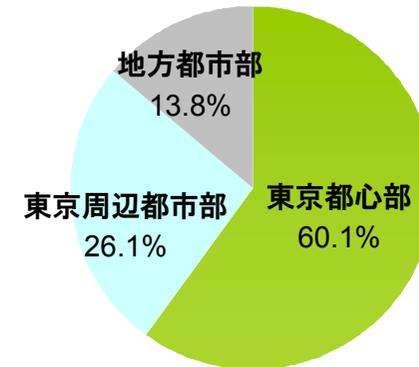


地方都市部:13.8%



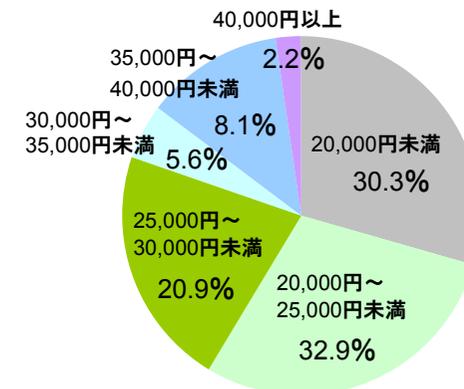
2 エリア分散 (賃料ベース)

2009年12月末時点



3 賃料単価(坪/月)分散 (継続賃料 取得価格ベース)

2009年12月末時点



(注)査定賃料とは、仲介会社等から取得した各種データを基に資産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。

4. 内部成長

戦略的リニューアル投資への転換

既存物件の稼働率向上および賃料アップを目指したリニューアル投資
および省エネルギー施策を戦略的に取り組んでいきます

1 エントランスリニューアル(NBF日比谷ビル)

- 新規テナント誘致における営業力強化
- 既存テナント、来館者に対する満足度向上
- LED照明導入による省エネルギー化

Before

メインエントランス



After



2 設備更新(NBF芝公園大門通りビル)

- 既存テナントに対するサービス水準の向上
- 高効率空調機の導入による省エネ対策実施

Before



After



3 環境対応工事等

- 第18期以降、法令に基づいた省エネルギー対策※1および営業強化※2を目的として、重点投資工事(主に資産工事)を予定しています。また、管理・テナント一体となった取り組み※3で省エネの推進を進めます。

※1…国「省エネ法」「温対法」、東京都「環境確保条例」対応を含め、省エネ化のための設備投資等実施する。

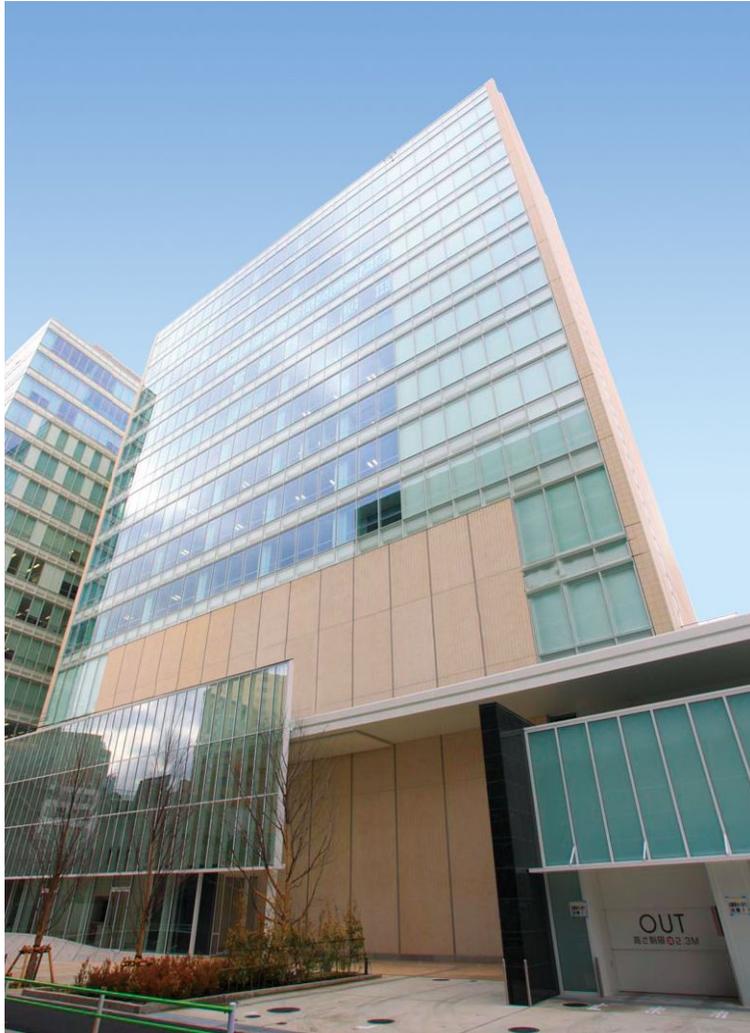
※2…物件競争力維持・向上を目的とし、エントランスやトイレのリニューアルなどバリューアップ工事を実施する。

※3…照明や空調使用を通じたエコ活動で、啓蒙活動・推進会議開催や実績管理実施。

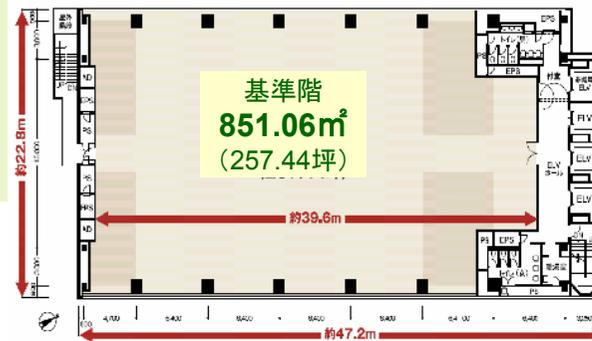
5. 外部成長

第18期取得予定物件

NBF上野ビル



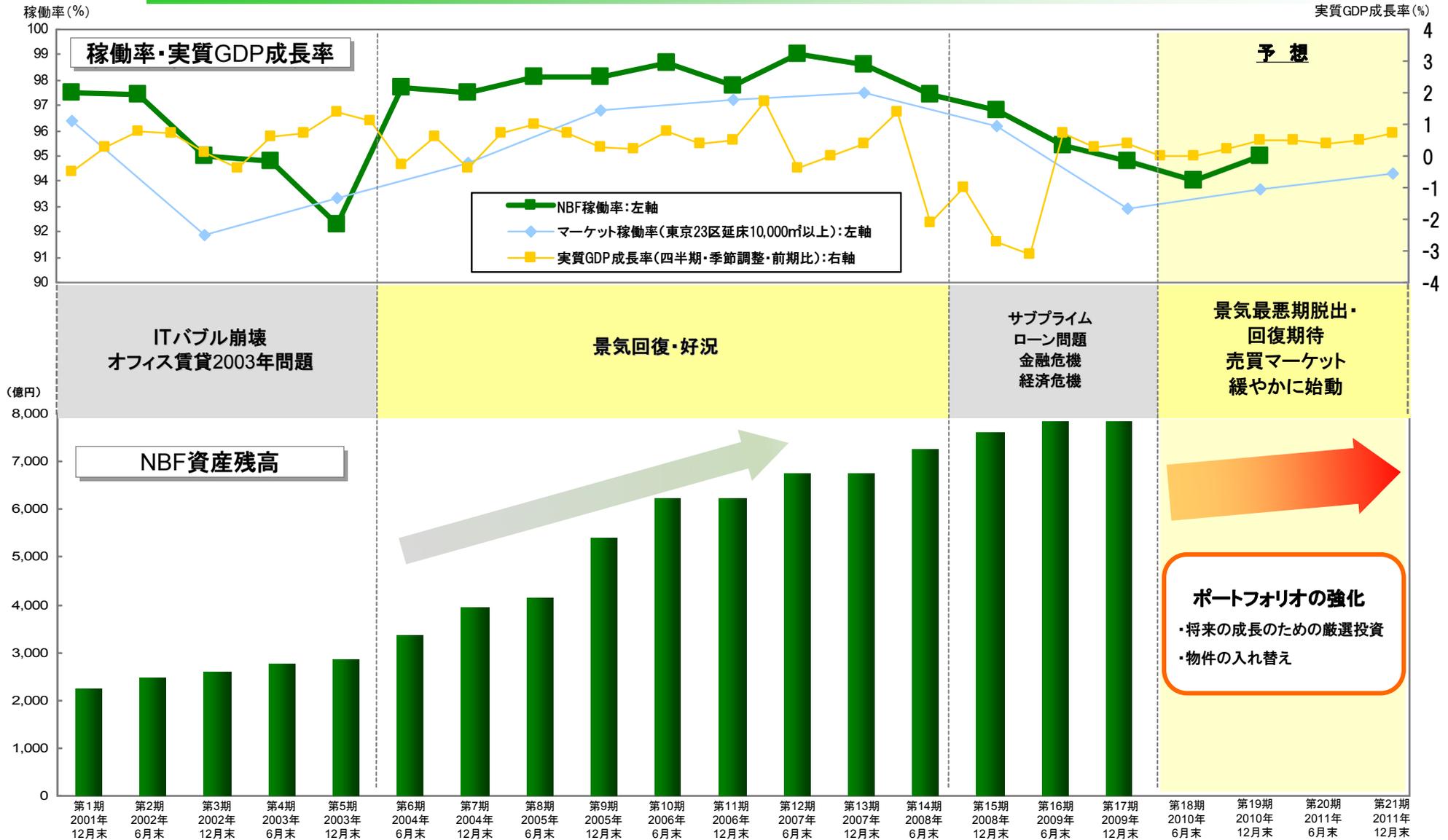
基準階平面図



| | |
|--------|----------------------------------|
| 取得予定金額 | 11,175百万円 |
| 所在地 | 東京都台東区東上野 |
| 地積 | 2,405.22㎡(全体) (うち取得対象持分 約78%) |
| 延床面積 | 15,467.77㎡(建物全体) |
| 階数 | 地下2階地上13階建 |
| 取得予定日 | 平成22年4月30日 |

5. 外部成長

ポートフォリオの強化



【出所】 マーケット稼働率:森ビル株のデータから資産運用会社作成
 実質GDP成長率:内閣府のデータから資産運用会社作成
 ※ 2009年10月～2011年3月期予想は日本経済研究センターの《改訂》第140回四半期経済予測の概要から資産運用会社作成

6. 財務戦略

安定した財務運営

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

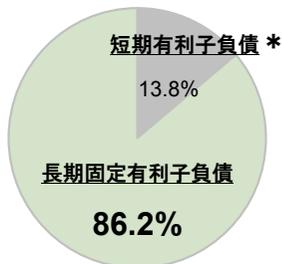
LTV 40～50%をターゲットとし、最大60%を上限の目安とします
2009年12月末現在

| | |
|-------------|--------------|
| 有利子負債残高 | 337,875 百万円 |
| 運用している敷金相当額 | 29,000 百万円 |
| 合計 | 366,875 百万円 |
| 総資産負債比率 | 46.9% |

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
2009年12月末現在

【長期固定有利子負債比率】



【固定金利比率】



*・・・1年以内に返済予定の長期借入金・投資法人債を含む

3 資金調達の実績

- 返済期限の分散(25ページ参照)
- リファイナンスリスクの軽減
総額500億円のコミットメントラインを設定
- 調達先の拡大(26ページ参照) 2009年12月末:26社
- 調達手段の拡充
・第11回投資法人債発行の概要

| | |
|-------|----------------------|
| 名称 | 第11回投資法人債(5年債) |
| 発行総額 | 100億円 |
| 利率 | 1.23% |
| 発行決議日 | 平成22年1月22日 |
| 払込日 | 平成22年1月28日 |
| 償還日 | 平成27年1月28日 |
| 資金使途 | 借入金の返済資金及び投資法人債の償還資金 |

4 良好な格付けの維持(2009年12月末現在)

| | |
|---------|------------------------------------|
| 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 格付け見直し:ネガティブ |
| R&I | 発行体格付:AA 格付けの方向性:安定的 |

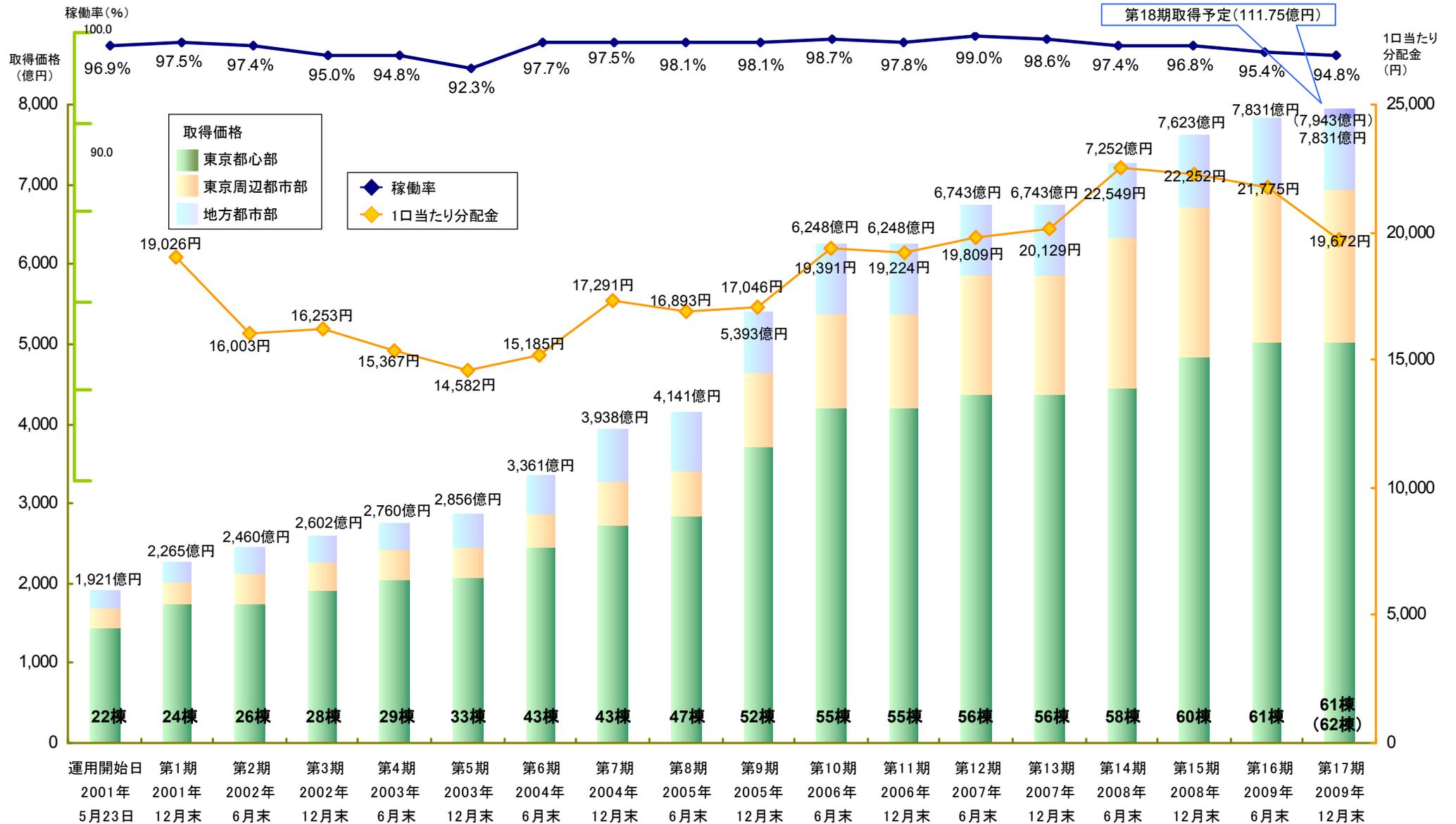
5 平均調達コスト(2009年12月末現在)

| | | | |
|-------|-------------|-------|----------------|
| 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 |
| 0.78% | 1.75% | 1.68% | 4.51年 |

Appendix

Appendix

安定成長・安定配当の軌跡

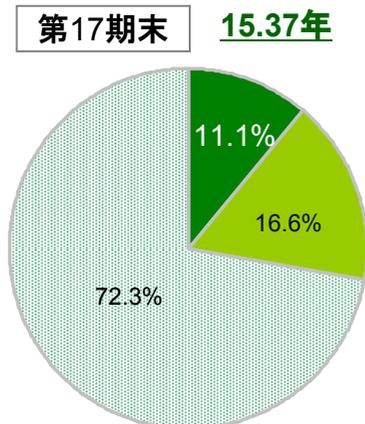


資産規模 第1期末2,265億円(24棟)

▶ 第17期末7,831億円(61棟)

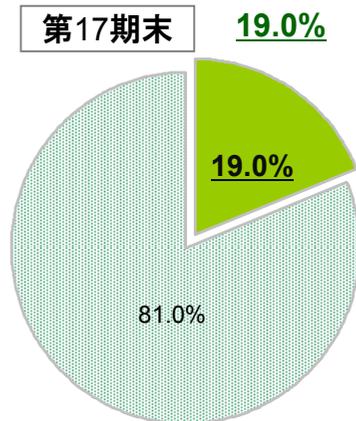
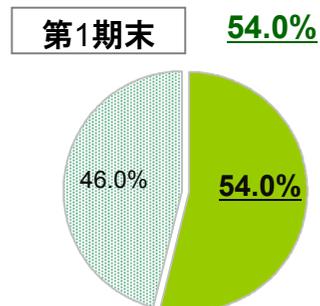
1 築年数

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



2 物件集中リスクの分散

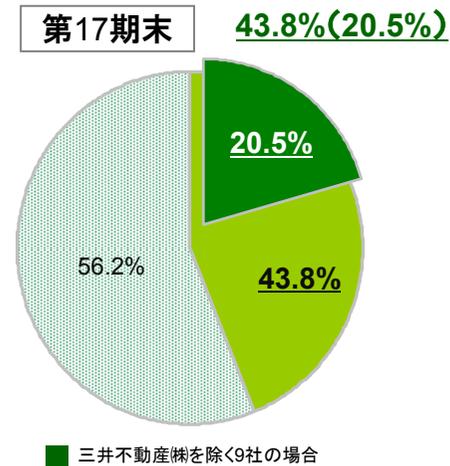
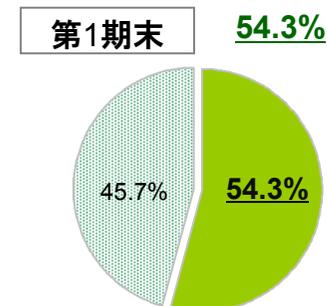
上位3物件の取得価格の合計に対する割合



Nippon Building Fund

3 テナントリスクの分散

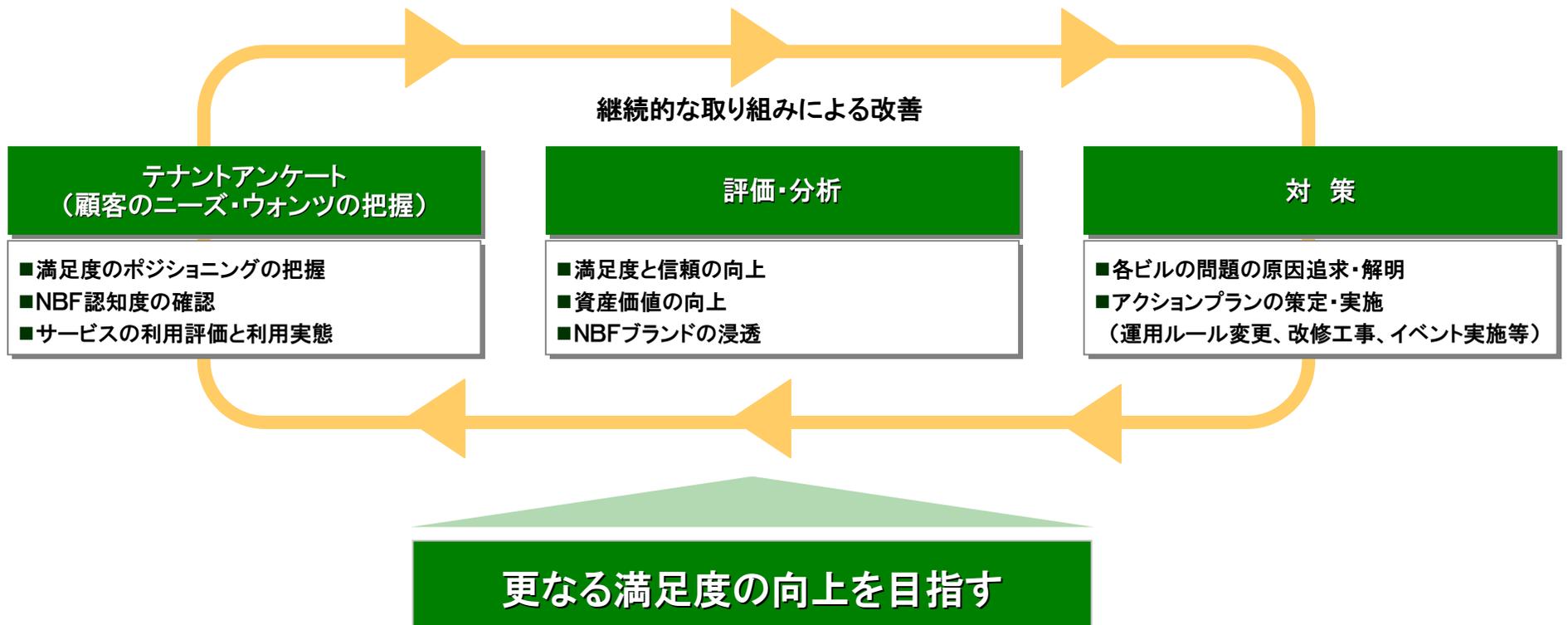
テナント上位10社賃貸面積の総賃貸面積に対する割合



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



七夕装飾 2009年夏

願い事を書いた短冊は栃木県の織姫神社に奉納し、所願成就のお焚き上げを行う。



七夕装飾設置



ワーカーの皆様が
笹に結んだ短冊は
織姫神社に奉納し
奉納報告を掲出

展示物キャラバン 2009年秋

10月～11月にかけて全国の紅葉の名所を選出し、写真パネルを展示。



NBFコンサート 2009年冬

11月～12月にかけて全国のNBF所有10物件で実施。クリスマスにはスペシャルプログラムのコンサートも開催。



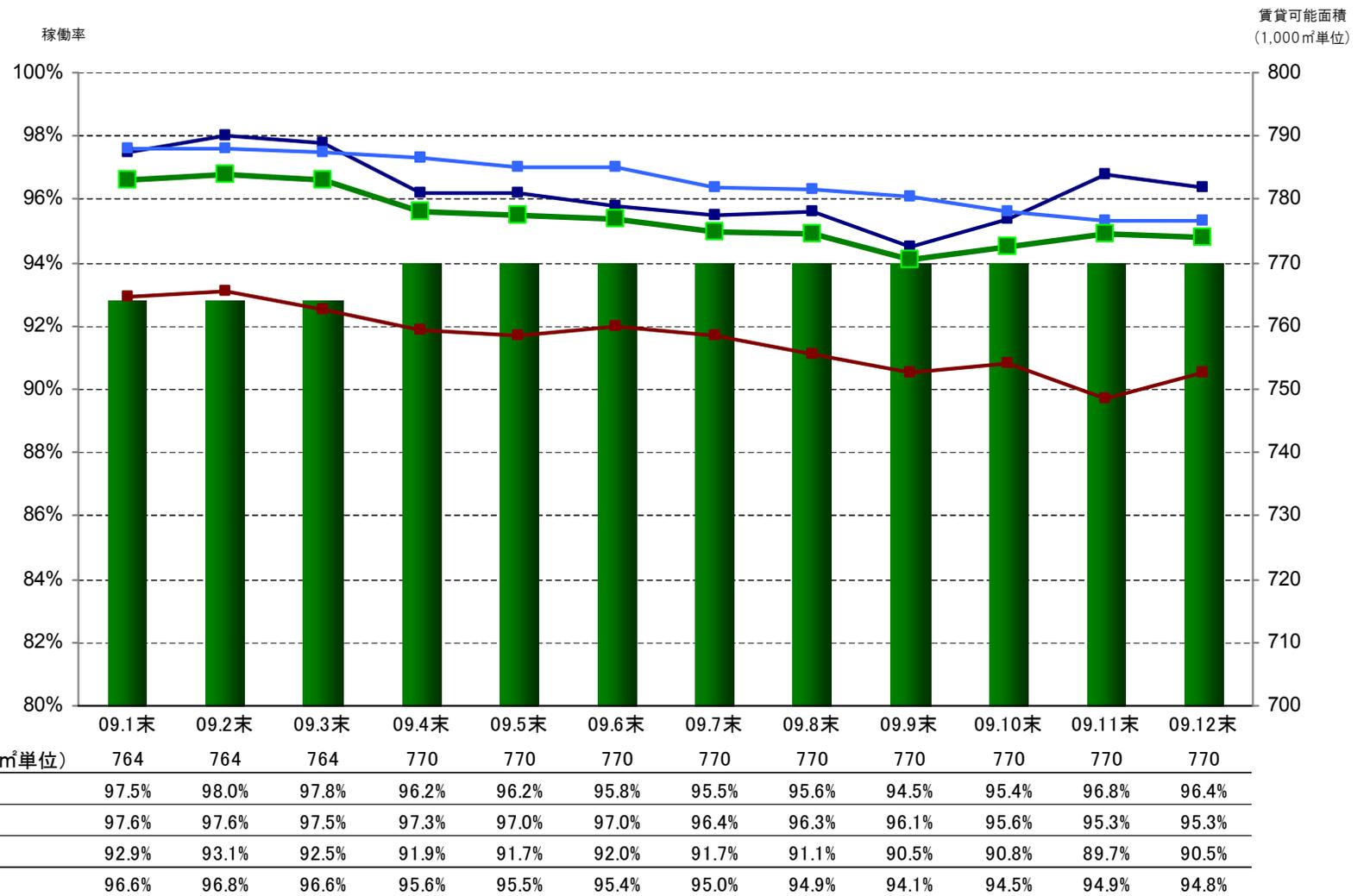
NBF日比谷ビル



横浜STビル

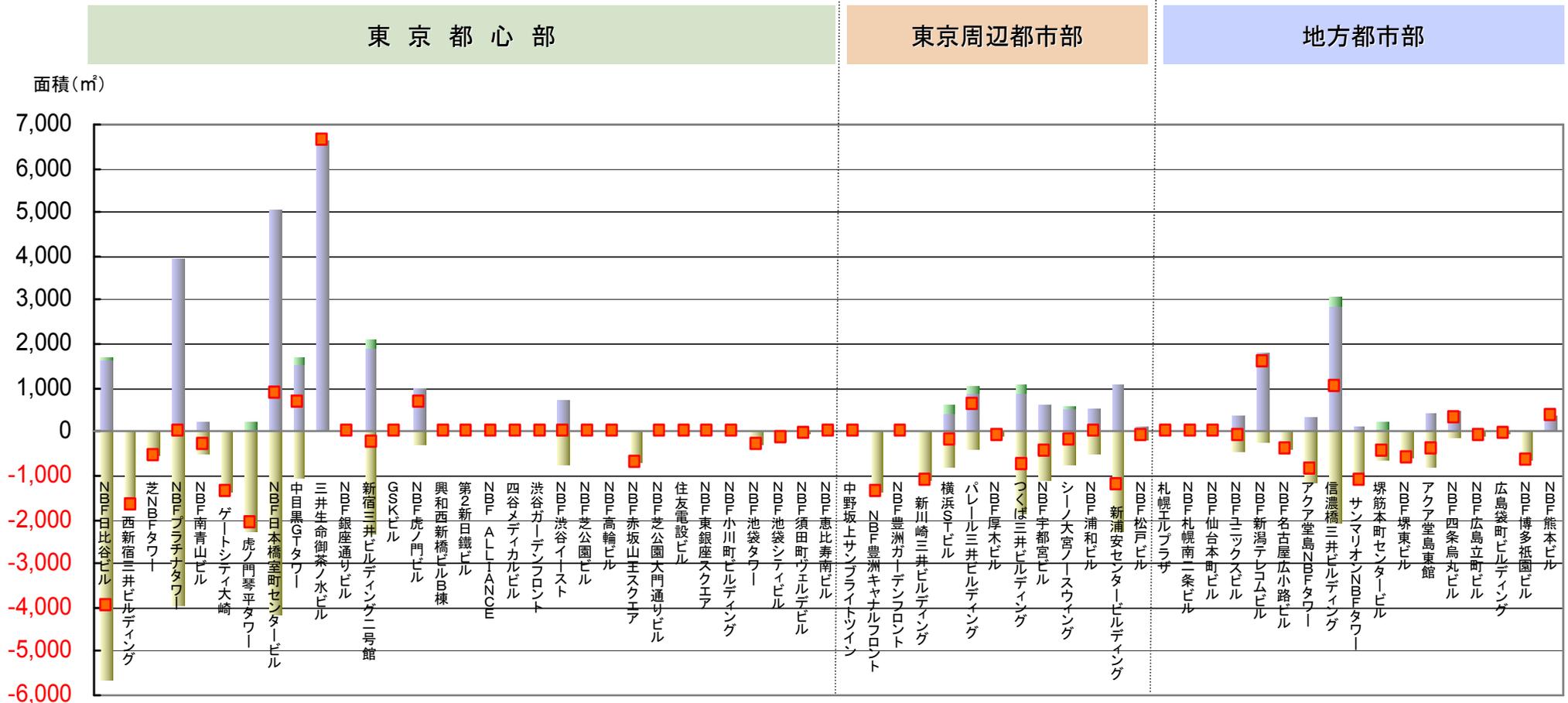
Appendix

エリア別稼働率



Appendix

ビル別成解約面積一覧



※単純な解約・新規による面積変動は除く

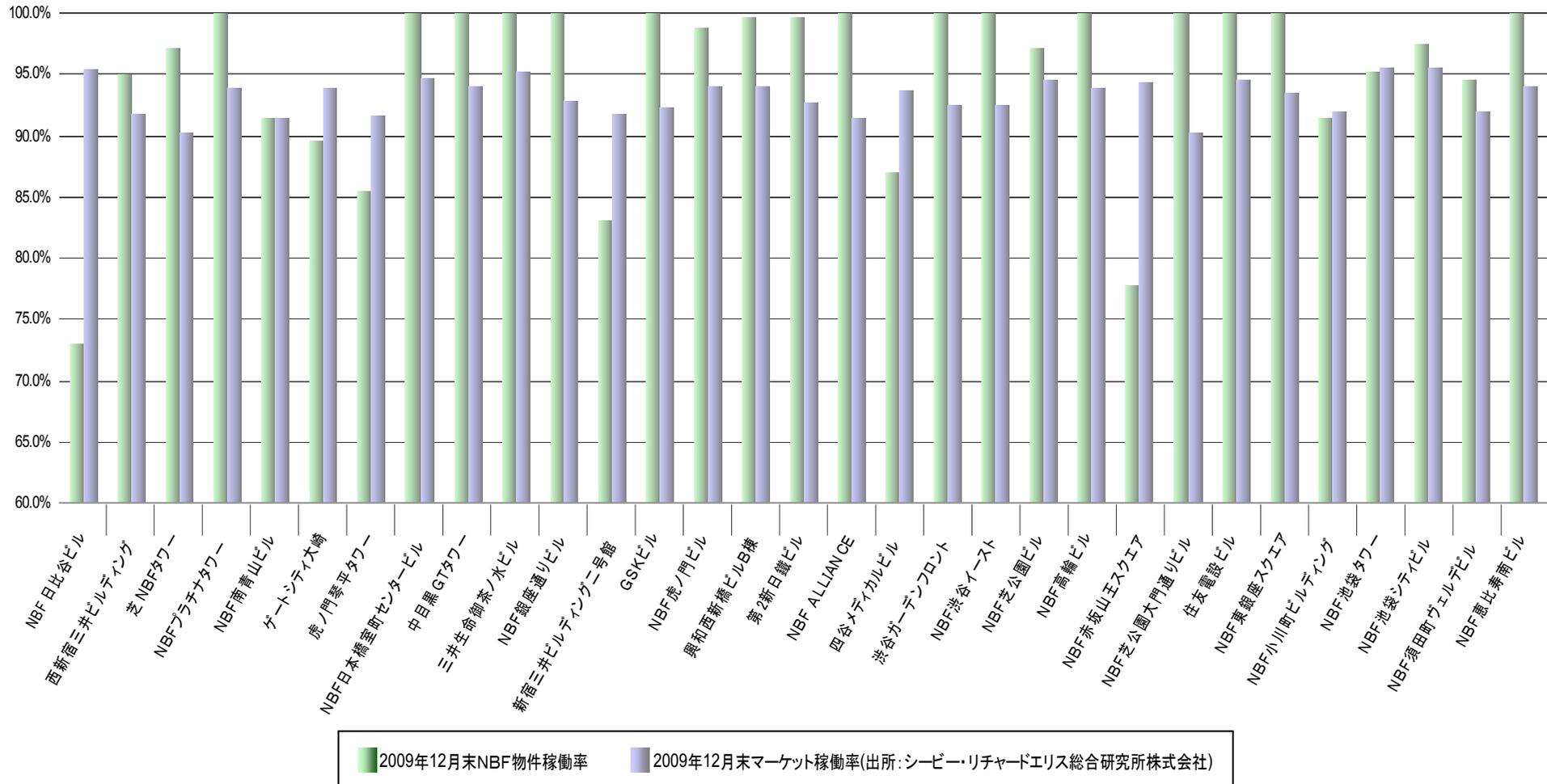
■ 新規成約面積 ■ 館内増床面積 ■ 解約面積 ■ NET面積(成約・増床-解約)

全物件合計では、2009年12月末の面積ベースで、■新規成約面積:4.5% ■館内増床面積:0.2% ■解約面積:5.8% 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)

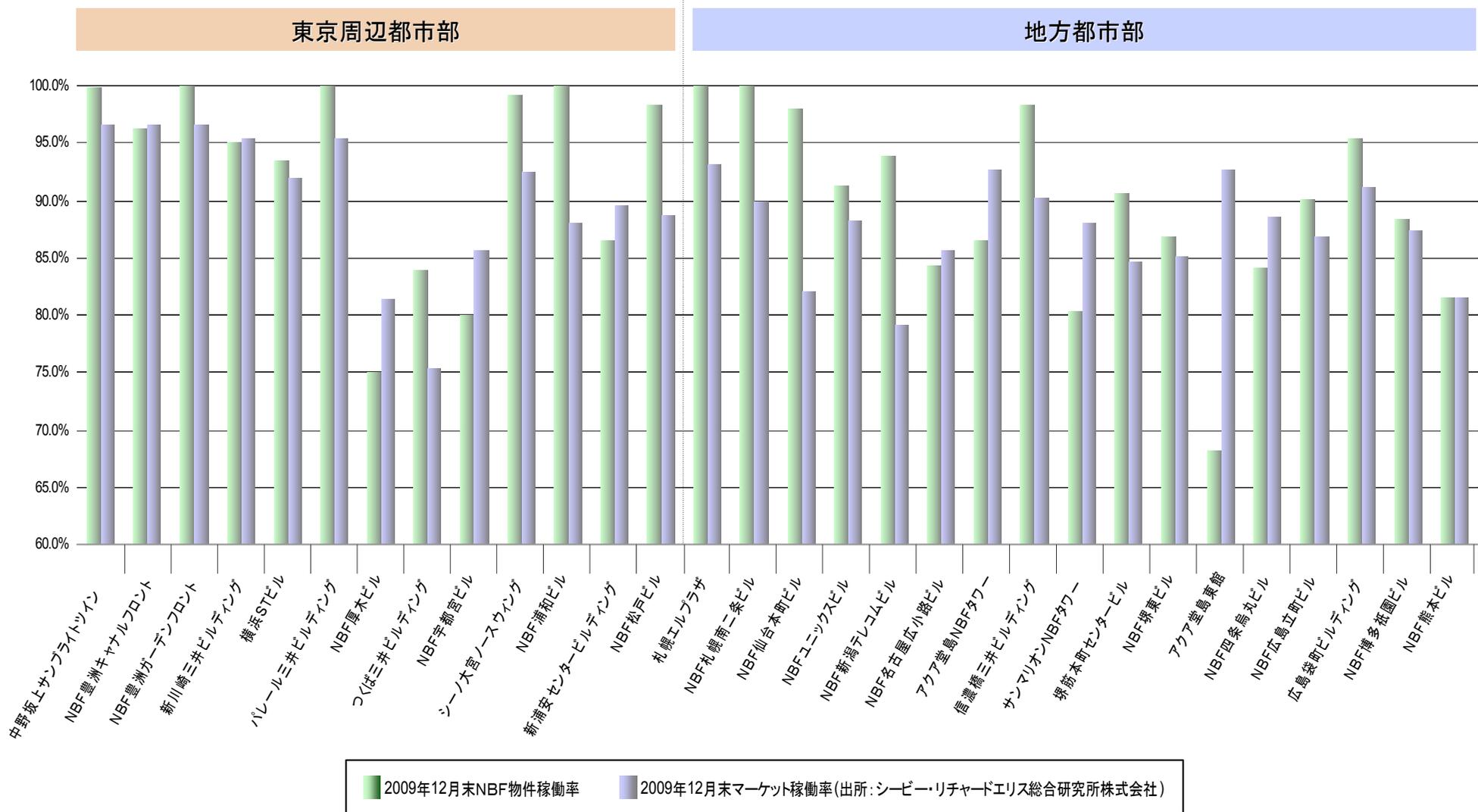
東京都心部



中目黒GTタワー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

マーケット別稼働率比較 (②東京周辺都市部・地方都市部)



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

(2009年12月末現在)

| テナント名 | 賃貸物件 | 賃貸面積 (㎡) | 面積割合※ |
|---------------------|--|----------|--------|
| 1. 三井不動産(株)(注) | 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 | 169,912 | 23.3% |
| 2. 日本アイ・ビー・エム(株) | NBF豊洲キャナルフロント つくば三井ビルディング | 28,393 | 3.9% |
| 3. グラクソ・スミスクライン(株) | GSKビル NBFユニックスビル | 20,515 | 2.8% |
| 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 NBF南青山ビル つくば三井ビルディング | 18,419 | 2.5% |
| 6. 富士ゼロックス(株) | 新宿三井ビルディング二号館 中野坂上サンブライトツイン | 16,252 | 2.2% |
| 7. 新日鉄ソリューションズ(株) | 第2新日鐵ビル | 15,333 | 2.1% |
| 8. トランス・コスモス(株) | 渋谷ガーデンフロント NBF札幌南二条ビル NBF名古屋広小路ビル NBF熊本ビル | 14,370 | 2.0% |
| 9. (株)日経BP | NBFプラチナタワー | 9,189 | 1.3% |
| 10. (株)整理回収機構 | 中野坂上サンブライトツイン NBF名古屋広小路ビル | 8,569 | 1.2% |
| | 全賃貸面積 | 729,971 | 100.0% |

(注): 三井不動産(株)

左表の三井不動産(株)に係る「賃貸物件」については本投資法人が三井不動産(株)に賃貸し、三井不動産(株)は転借人にこれを転貸しています。

本投資法人が三井不動産(株)から受領する賃料は、転借人から三井不動産(株)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

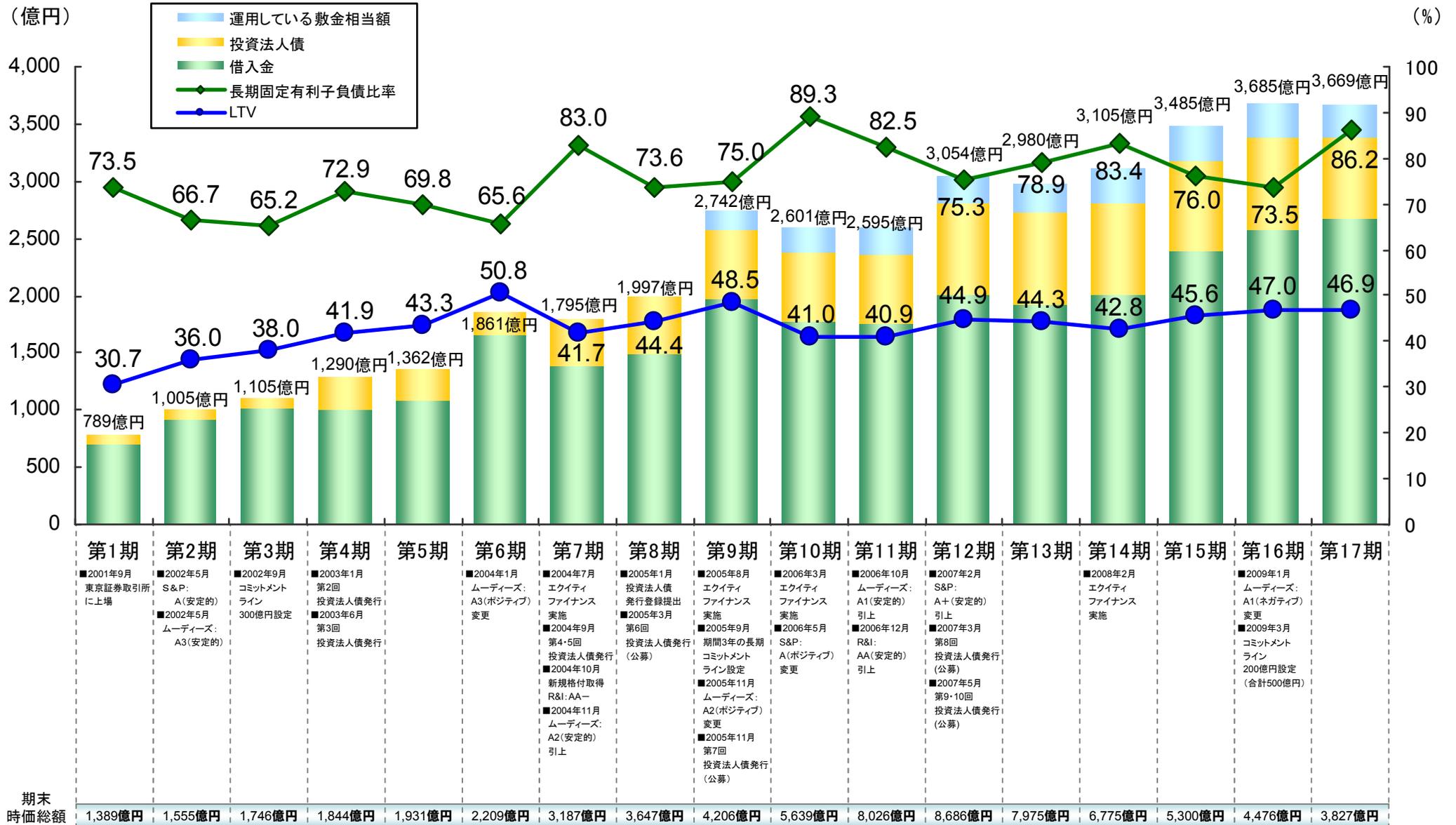
テナント業種分布

(2009年12月末現在)

| | 業種 | 面積割合(%) | 主要企業 |
|----|-------------------|---------|--|
| 1 | 不動産業, 物品賃貸業 | 28.1 | 三井不動産(株) (転借人に転貸しています) |
| 2 | 製造業 | 17.8 | 日本アイ・ビー・エム(株)、グラクソ・スミスクライン(株)、富士ゼロックス(株) |
| 3 | 学術研究, 専門・技術サービス業 | 15.2 | (株)博報堂DYホールディングス、新日鉄ソリューションズ(株)、トランス・コスモス(株) |
| 4 | 金融業, 保険業 | 13.4 | アクサ生命保険(株)、三井生命保険(株)、日本コープ共済生活協同組合連合会 |
| 5 | 卸売業, 小売業 | 7.1 | (株)オートバックスセブン、田崎真珠(株) |
| 6 | 建設業 | 3.8 | 住友電設(株) |
| 7 | サービス業(他に分類されないもの) | 3.3 | (社)日本自動車工業会、(社)日本自動車連盟 |
| 8 | 情報通信業 | 2.7 | (株)エヌ・ティ・ティピー・シーコミュニケーションズ |
| 9 | 運輸業, 郵便業 | 1.8 | 三菱化学物流(株) |
| 10 | その他 | 6.8 | |

Appendix

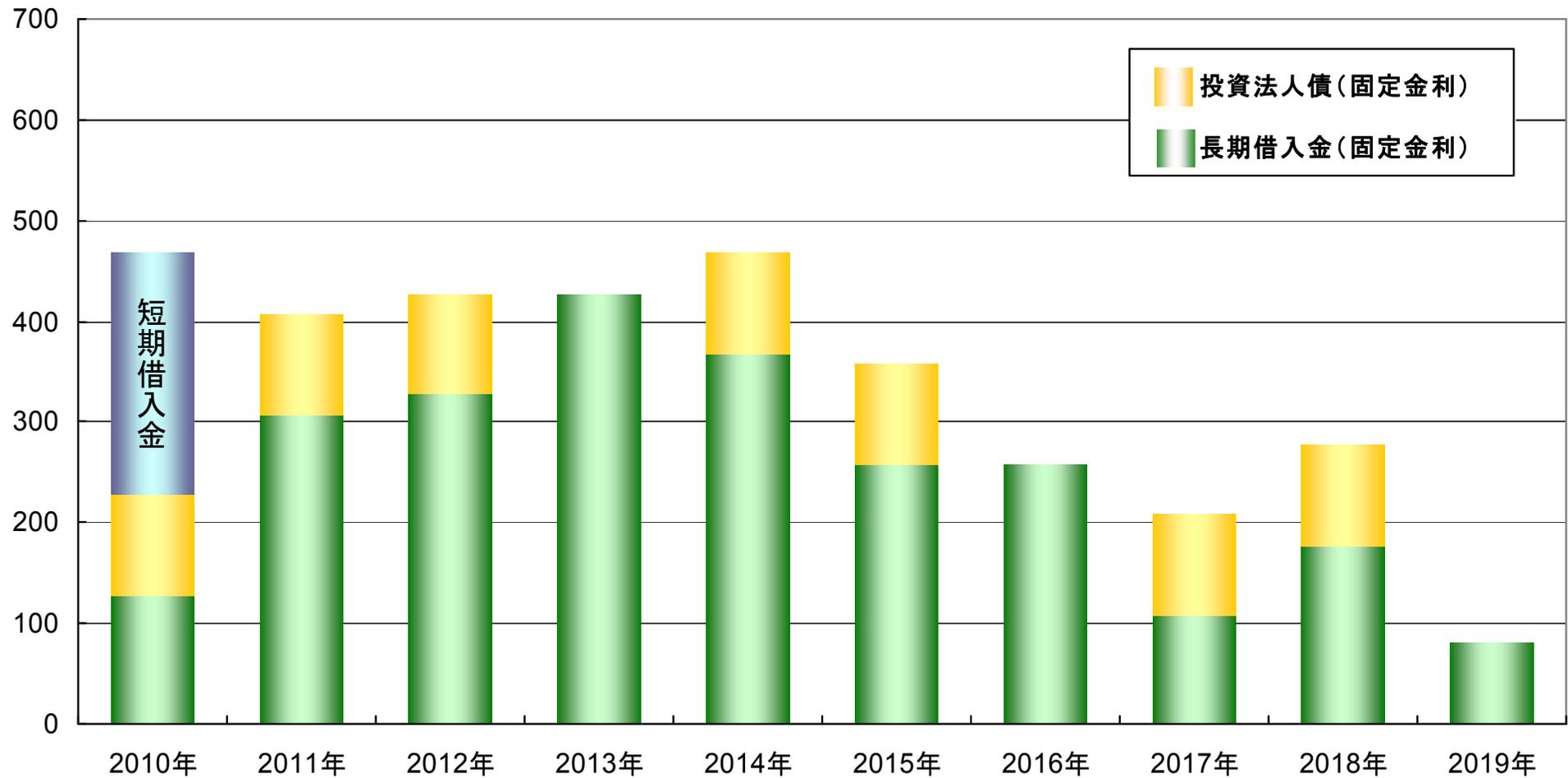
安定した財務運営の軌跡



Appendix

有利子負債返済期限の分散状況(2009年12月末)

金額(億円)



Appendix

借入金の調達先一覧

(百万円)

| 借入金 | 借入先 | 前期末残高 (2009年6月末) | 当期末残高 (2009年12月末) | 返済方法 | その他 |
|--------|---------------|---------------------|----------------------|-------|----------------------|
| 短期借入金 | 中央三井信託銀行 | 18,000 | 8,000 | 期限一括 | 無担保・無保証 ・同順位 |
| | 住友信託銀行 | 5,000 | 5,000 | | |
| | 信金中央金庫 | 4,000 | 4,000 | | |
| | みずほコーポレート銀行 | 8,000 | - | | |
| | 群馬銀行 | 2,000 | 2,000 | | |
| | 鹿児島銀行 | 2,000 | 1,000 | | |
| | 中国銀行 | 1,000 | 1,000 | | |
| | 静岡銀行 | 1,000 | 1,000 | | |
| | 山口銀行 | 1,000 | 1,000 | | |
| | 常陽銀行 | 1,000 | 1,000 | | |
| | 三菱東京UFJ銀行 | 4,000 | - | | |
| | 三菱UFJ信託銀行 | 3,000 | - | | |
| | 山梨中央銀行 | 1,500 | - | | |
| | 小計 | 51,500 | 24,000 | | |
| 長期借入金 | 日本政策投資銀行 | 49,000 | 58,875 | 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 | | |
| | 三井住友銀行 | 21,000 | 21,000 | | |
| | 三井生命保険 | 16,000 | 16,000 | | |
| | 中央三井信託銀行 | 15,000 | 15,000 | | |
| | 住友信託銀行 | 12,000 | 12,000 | | |
| | 三菱東京UFJ銀行 | - | 12,000 | | |
| | 明治安田生命保険 | 10,000 | 10,000 | | |
| | みずほコーポレート銀行 | 2,000 | 10,000 | | |
| | 信金中央金庫 | 7,000 | 7,000 | | |
| | りそな銀行 | 3,000 | 6,000 | | |
| | 大同生命保険 | 5,000 | 5,000 | | |
| | 太陽生命保険 | 4,000 | 5,000 | | |
| | 日本生命保険 | 7,000 | 4,000 | | |
| | 福岡銀行 | 4,000 | 4,000 | | |
| | 八十二銀行 | 3,000 | 4,000 | | |
| | 三菱UFJ信託銀行 | - | 4,000 | | |
| | 中国銀行 | 2,000 | 2,000 | | |
| | 伊予銀行 | 1,000 | 1,000 | | |
| 山梨中央銀行 | - | 1,000 | | | |
| 小計 | 207,000 | 243,875 | | | |
| 合計 | | 258,500 | 267,875 | | |

※ 日本政策投資銀行から借入した5,000百万円(2009年4月28日)、10,000百万円(同年8月31日)については分割返済

第17期(2009年12月期)決算概要

第17期(2009年12月期)決算概要

1. 損益計算書

(単位:百万円)

| 科 目 | 当期(第17期) 2009年7月1日～2009年12月31日 | | 前期(第16期) 2009年1月1日～2009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 | 26,986 | 90.2% | 27,902 | 90.7% | -916 |
| 家賃 | 24,022 | 80.3% | 24,804 | 80.6% | -781 | -3.2% |
| 共益費 | 2,844 | 9.5% | 2,973 | 9.7% | -129 | -4.3% |
| その他賃貸収入 | 119 | 0.4% | 125 | 0.4% | -5 | -4.4% |
| その他賃貸事業収入 | 2,941 | 9.8% | 2,858 | 9.3% | 83 | 2.9% |
| 駐車場使用料 | 556 | 1.8% | 588 | 1.9% | -31 | -5.3% |
| 施設使用料 | 139 | 0.5% | 151 | 0.5% | -11 | -7.8% |
| 付帯収益 | 1,766 | 5.9% | 1,694 | 5.5% | 71 | 4.2% |
| 解約金 | 438 | 1.5% | 345 | 1.1% | 93 | 27.1% |
| 雑収益 | 40 | 0.1% | 79 | 0.3% | -38 | -48.8% |
| 不動産賃貸事業収益 計 ① | 29,927 | 100.0% | 30,761 | 100.0% | -833 | -2.7% |
| 営業収益 計 | 29,927 | 100.0% | 30,761 | 100.0% | -833 | -2.7% |
| 公租公課 | 2,535 | 8.5% | 2,557 | 8.3% | -21 | -0.9% |
| 諸経費 | 7,269 | 24.3% | 7,199 | 23.4% | 70 | 1.0% |
| 水道光熱費 | 1,929 | 6.4% | 2,080 | 6.8% | -150 | -7.3% |
| 建物管理委託費 | 2,787 | 9.3% | 2,708 | 8.8% | 78 | 2.9% |
| オフィスマネジメントフィー | 1,183 | 4.0% | 1,202 | 3.9% | -18 | -1.6% |
| 修繕費 | 739 | 2.5% | 668 | 2.2% | 70 | 10.5% |
| 借地借家料 | 257 | 0.9% | 253 | 0.8% | 4 | 1.7% |
| 信託報酬 | 62 | 0.2% | 62 | 0.2% | - | - |
| 保険料 | 36 | 0.1% | 36 | 0.1% | 0 | 1.1% |
| その他諸経費 | 273 | 0.9% | 187 | 0.6% | 85 | 45.7% |
| 減価償却費 | 5,282 | 17.6% | 5,354 | 17.4% | -72 | -1.4% |
| 不動産賃貸事業費用 計 ② | 15,086 | 50.4% | 15,111 | 49.1% | -24 | -0.2% |
| 不動産賃貸事業利益(①-②) ③ | 14,841 | 49.6% | 15,649 | 50.9% | -808 | -5.2% |
| 資産運用報酬 | 1,077 | 3.6% | 1,134 | 3.7% | -56 | -4.9% |
| 販売費及び一般管理費 | 239 | 0.8% | 219 | 0.7% | 20 | 9.4% |
| 営業費用 計 | 16,404 | 54.8% | 16,464 | 53.5% | -60 | -0.4% |
| 営業利益 ④ | 13,523 | 45.2% | 14,296 | 46.5% | -772 | -5.4% |
| 営業外収益 | 13 | 0.0% | 26 | 0.1% | -12 | -49.2% |
| 営業外費用 | 2,873 | 9.6% | 2,589 | 8.4% | 284 | 11.0% |
| 支払利息 | 2,198 | 7.3% | 1,900 | 6.2% | 297 | 15.7% |
| 投資法人債利息 | 599 | 2.0% | 625 | 2.0% | -26 | -4.2% |
| 投資法人債発行費償却 | 27 | 0.1% | 27 | 0.1% | 0 | 0.0% |
| その他営業外費用 | 47 | 0.2% | 35 | 0.1% | 12 | 36.8% |
| 営業外利益 | -2,860 | -9.6% | -2,563 | -8.3% | -297 | 11.6% |
| 経常利益 ⑤ | 10,663 | 35.6% | 11,733 | 38.2% | -1,070 | -9.1% |
| 特別利益 | - | - | 69 | 0.2% | -69 | - |
| 税引前当期純利益 | 10,663 | 35.6% | 11,802 | 38.4% | -1,139 | -9.7% |
| 法人税、住民税及び事業税 | 1 | 0.0% | 0 | 0.0% | 0 | 2.2% |
| 法人税等調整額 | -0 | -0.0% | 0 | 0.0% | -0 | -122.5% |
| 当期純利益 ⑥ | 10,662 | 35.6% | 11,801 | 38.4% | -1,139 | -9.7% |

(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
不動産賃貸事業収益(①)はテナントの入替や空室率の上昇等により、29,927百万円(前期比▲833百万円)となりました。
一方、不動産賃貸事業費用(②)は水道光熱費の減少等により、15,086百万円(前期比▲24百万円)となり、不動産賃貸事業利益(③)は14,841百万円(前期比▲808百万円)となりました。
- 営業利益・経常利益
資産運用報酬や販売費及び一般管理費を控除した営業利益(④)は13,523百万円(前期比▲772百万円)となりました。また経常利益(⑤)は長期借入金の借入等により支払利息等が増加したため、10,663百万円(前期比▲1,070百万円)となりました。
- 当期純利益
当期純利益(⑥)は10,662百万円(前期比▲1,139百万円)となりました。

■ 稼働率

- 当期の期末稼働率は94.8%(前期95.4%)、期中平均稼働率は94.7%(前期96.1%)でした。

■ 資本的支出

- 当期の資本的支出は1,406百万円となり、修繕費739百万円とあわせ、2,145百万円の工事を実施しました。

■ 有利子負債

- 当期の有利子負債平均残高は前期の物件取得以降、借入金が増加したこと等により338,747百万円(前期比+13,628百万円)となり、平残ベースの加重平均金利は1.64%(前期比+0.08ポイント)となりました。

第17期(2009年12月期)決算概要

参考:損益前年同期比較(対第15期、58棟ベース)

(単位:百万円)

| 科 目 | 当期(第17期) 2009年7月1日～2009年12月31日 | | 前々期(第15期) 2008年7月1日～2008年12月31日 | | 増減 | | |
|-------------------|-----------------------------------|---------------|------------------------------------|---------------|---------------|--------------|--------|
| | 金額 | 百分比(%) | 金額 | 百分比(%) | 金額 | 前々期比(%) | |
| 不動産賃貸事業収益 | 不動産賃貸収入 | 26,081 | 90.1% | 27,401 | 89.9% | -1,320 | -4.8% |
| | 家賃 | 23,233 | 80.3% | 24,321 | 79.8% | -1,088 | -4.5% |
| | 共益費 | 2,728 | 9.4% | 2,954 | 9.7% | -226 | -7.7% |
| | その他賃貸収入 | 119 | 0.4% | 125 | 0.4% | -6 | -4.8% |
| | その他賃貸事業収入 | 2,858 | 9.9% | 3,079 | 10.1% | -220 | -7.2% |
| | 駐車場使用料 | 536 | 1.9% | 579 | 1.9% | -43 | -7.5% |
| | 施設使用料 | 137 | 0.5% | 145 | 0.5% | -7 | -5.3% |
| | 付帯収益 | 1,706 | 5.9% | 1,983 | 6.5% | -277 | -14.0% |
| | 解約金 | 438 | 1.5% | 323 | 1.1% | 114 | 35.4% |
| | 雑収益 | 40 | 0.1% | 47 | 0.1% | -6 | -14.0% |
| 不動産賃貸事業収益計 | 28,939 | 100.0% | 30,480 | 100.0% | -1,540 | -5.1% | |
| 不動産賃貸事業費用 | 公租公課 | 2,452 | 8.5% | 2,247 | 7.4% | 204 | 9.1% |
| | 諸経費 | 7,070 | 24.4% | 7,488 | 24.6% | -418 | -5.6% |
| | 水道光熱費 | 1,867 | 6.5% | 2,224 | 7.3% | -356 | -16.0% |
| | 建物管理委託費 | 2,728 | 9.4% | 2,704 | 8.9% | 24 | 0.9% |
| | オフィスマネジメントフィー | 1,135 | 3.9% | 1,183 | 3.9% | -48 | -4.1% |
| | 修繕費 | 720 | 2.5% | 824 | 2.7% | -103 | -12.6% |
| | 借地借家料 | 257 | 0.9% | 246 | 0.8% | 10 | 4.4% |
| | 信託報酬 | 60 | 0.2% | 60 | 0.2% | - | - |
| | 保険料 | 35 | 0.1% | 36 | 0.1% | -0 | -1.2% |
| | その他諸経費 | 263 | 0.9% | 208 | 0.7% | 55 | 26.4% |
| 減価償却費 | 5,085 | 17.6% | 5,279 | 17.3% | -194 | -3.7% | |
| 不動産賃貸事業費用計 | 14,607 | 50.5% | 15,015 | 49.3% | -407 | -2.7% | |
| 不動産賃貸事業利益 | 14,331 | 49.5% | 15,465 | 50.7% | -1,133 | -7.3% | |

(注)金額については、百万円未満切り捨て

■ 前提条件

・第15期期初に保有していた58棟ベースで、第15期(2008年12月期)と第17期(2009年12月期)の損益比較を行っております。

第17期(2009年12月期)決算概要

2. 金銭の分配に係る計算書 / 3. 第17期業績予想(2009年8月14日)との比較

2. 金銭の分配に係る計算書

| 項目 | 当期(第17期) | 前期(第16期) |
|-----------------|-----------------------|----------------------|
| | 2009年7月1日～2009年12月31日 | 2009年1月1日～2009年6月30日 |
| 当期末処分利益 | 10,662,478 千円 | 11,802,314 千円 |
| 分配金の額 | 10,662,224 千円 | 11,802,050 千円 |
| (投資口1口当たり分配金の額) | 19,672 円 | 21,775 円 |
| 次期繰越利益 | 254 千円 | 264 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19,672円となりました。(前期比 ▲2,103円)

3. 第17期業績予想(2009年8月14日)との比較

| 項目 | 実績 | 予想 (2009年8月14日) | 差異 |
|--------------|--------|--------------------|--------|
| 営業収益(百万円) | 29,927 | 29,722 | +205 |
| 経常利益(百万円) | 10,663 | 10,027 | +636 |
| 当期純利益(百万円) | 10,662 | 10,027 | +635 |
| 1口当たりの分配金(円) | 19,672 | 18,500 | +1,172 |

■ 実績と業績予想の差異

- ・当期純利益の実績は、解約金が前回想定を上回る水準であったこと及び水道光熱費等のコストが前回想定を下回る水準であったこと等により、予想値を+635百万円上回りました。
- ・これに伴い、1口当たり分配金は+1,172円となりました。

第17期(2009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 (2009年12月31日現在) | | 前期 (2009年6月30日現在) | | 増減 | |
|--------------|-----------------------|---------------|----------------------|---------------|---------------|--------------|
| | 金額 | 比率(%) | 金額 | 比率(%) | 金額 | 前期比(%) |
| 流動資産 | 41,585 | 5.3% | 39,266 | 5.0% | 2,318 | 5.9% |
| 現金及び預金 | 40,731 | | 38,120 | | 2,610 | |
| その他 | 854 | | 1,145 | | -291 | |
| 固定資産 | 740,726 | 94.7% | 744,499 | 95.0% | -3,772 | -0.5% |
| 有形固定資産 | 700,585 | 89.5% | 704,432 | 89.9% | -3,847 | -0.5% |
| 不動産 | 342,060 | | 344,151 | | -2,090 | |
| 建物等 | 122,822 | | 124,923 | | -2,100 | |
| 土地 | 219,238 | | 219,228 | | 10 | |
| 信託不動産 | 358,524 | | 360,281 | | -1,757 | |
| 建物等 | 102,092 | | 103,849 | | -1,757 | |
| 土地 | 256,431 | | 256,431 | | - | |
| 無形固定資産 | 35,657 | 4.6% | 35,658 | 4.5% | -1 | -0.0% |
| 地上権 | 11,882 | | 11,882 | | - | |
| 信託借地権 | 23,726 | | 23,726 | | - | |
| その他 | 47 | | 49 | | -1 | |
| 投資その他の資産 | 4,483 | 0.6% | 4,407 | 0.6% | 76 | 1.7% |
| 敷金及び保証金 | 323 | | 338 | | -14 | |
| その他 | 4,159 | | 4,069 | | 90 | |
| 繰延資産 | - | - | 27 | 0.0% | -27 | - |
| 資産合計 | 782,311 | 100.0% | 783,793 | 100.0% | -1,481 | -0.2% |

(2) 負債及び純資産の部 (単位:百万円)

| 科目 | 当期 (2009年12月31日現在) | | 前期 (2009年6月30日現在) | | 増減 | |
|----------------|-----------------------|---------------|----------------------|---------------|----------------|---------------|
| | 金額 | 比率(%) | 金額 | 比率(%) | 金額 | 前期比(%) |
| 流動負債 | 55,433 | 7.1% | 97,746 | 12.4% | -42,313 | -43.3% |
| 未払金等 | 4,357 | | 3,887 | | 469 | |
| 前受金 | 3,535 | | 3,613 | | -78 | |
| 短期借入金 | 24,000 | | 51,500 | | -27,500 | |
| 一年内返済予定の長期借入金 | 12,750 | | 18,250 | | -5,500 | |
| 一年内償還予定の投資法人債 | 10,000 | | 20,000 | | -10,000 | |
| その他 | 790 | | 495 | | 294 | |
| 固定負債 | 330,040 | 42.2% | 288,068 | 36.8% | 41,971 | 14.6% |
| 預り敷金及び保証金 | 38,845 | | 39,249 | | -403 | |
| 投資法人債 | 60,000 | | 60,000 | | - | |
| 長期借入金 | 231,125 | | 188,750 | | 42,375 | |
| その他 | 69 | | 69 | | -0 | |
| 負債合計 | 385,473 | 49.3% | 385,815 | 49.2% | -341 | -0.1% |
| 純資産の部 | 396,838 | 50.7% | 397,978 | 50.8% | -1,139 | -0.3% |
| 投資主資本 | 386,175 | 49.4% | 386,175 | 49.3% | - | - |
| 出資総額 | 386,175 | | 386,175 | | - | |
| 剰余金 | 10,662 | 1.4% | 11,802 | 1.5% | -1,139 | -9.7% |
| 当期末処分利益 | 10,662 | 1.4% | 11,802 | 1.5% | -1,139 | -9.7% |
| 純資産合計 | 396,838 | 50.7% | 397,978 | 50.8% | -1,139 | -0.3% |
| 負債純資産合計 | 782,311 | 100.0% | 783,793 | 100.0% | -1,481 | -0.2% |

(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 |
|---------------------------|---------------|---------------|--------------|
| 現金及び預金 | 40,731 | 38,120 | 2,610 |
| うち預り敷金相当額(運用している敷金相当額を除く) | 9,531 | 8,921 | 610 |
| うち修繕積立金相当額 | 1,272 | 1,558 | -285 |
| その他 | 29,926 | 27,641 | 2,285 |

(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 |
|----------------|----------------|--------------|--------------|----------------|
| 有形固定資産 | 704,432 | 1,432 | 5,280 | 700,585 |
| 不動産 | 344,151 | 574 | 2,664 | 342,060 |
| 建物等 | 124,923 | 563 | 2,664 | 122,822 |
| 土地 | 219,228 | 10 | - | 219,238 |
| 信託不動産 | 360,281 | 858 | 2,615 | 358,524 |
| 建物等 | 103,849 | 858 | 2,615 | 102,092 |
| 土地 | 256,431 | - | - | 256,431 |
| 無形固定資産 | 35,658 | - | 1 | 35,657 |
| 長期前払費用 | 45 | -4 | - | 40 |
| 物件簿価総額合計+建設仮勘定 | 740,136 | 1,427 | 5,282 | 736,282 |

(単位:百万円)

| 有利子負債 | 当期末 | 前期末 | 差異 |
|--|----------------|----------------|----------------|
| 有利子負債残高 | 337,875 | 338,500 | -625 |
| 運用敷金相当額 | 29,000 | 30,000 | -1,000 |
| 総資産負債比率 期末有利子負債+運用敷金相当額 期末総資産 | 46.9% | 47.0% | -0.1 |
| 長期有利子負債比率 長期有利子負債 有利子負債 | 86.2% | 73.5% | 12.7 |
| 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 | 24,000 | 0.78% | 0.85% |
| 長期借入金 | 243,875 | 1.78% | 1.76% |
| 投資法人債 | 70,000 | 1.64% | 1.57% |
| 合計 | 337,875 | 1.68% | 1.58% |

第17期(2009年12月期)決算概要

5. キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

| 項目 | | 当期 | 前期 |
|-----------------------------|---------------|-----------------------|----------------------|
| | | 2009年7月1日～2009年12月31日 | 2009年1月1日～2009年6月30日 |
| (Ⅰ) 営業活動によるキャッシュ・フロー | | 16,958 | 15,751 |
| | 税引前当期純利益 | 10,663 | 11,802 |
| | 減価償却費 | 5,282 | 5,354 |
| | その他 | 1,013 | -1,406 |
| (Ⅱ) 投資活動によるキャッシュ・フロー | | -1,921 | -23,149 |
| | 固定資産の取得による支出 | -1,434 | -22,565 |
| | 預り敷金保証金の受入・返還 | -403 | -469 |
| | 差入敷金保証金の差入・回収 | 14 | 1 |
| | その他 | -96 | -116 |
| (Ⅲ) 財務活動によるキャッシュ・フロー | | -12,426 | 7,943 |
| | 短期借入金の借入・返済 | -27,500 | -5,000 |
| | 長期借入金の借入・返済 | 36,875 | 25,000 |
| | 投資法人債の償還による支出 | -10,000 | - |
| | 分配金の支払額 | -11,801 | -12,056 |
| (Ⅳ) 現金及び現金同等物の増減 | | 2,610 | 544 |
| (Ⅴ) 現金及び現金同等物の期首残高 | | 38,120 | 37,575 |
| (Ⅵ) 現金及び現金同等物の期末残高 | | 40,731 | 38,120 |

(注)金額については、百万円未満切り捨て

第17期(2009年12月期)決算概要

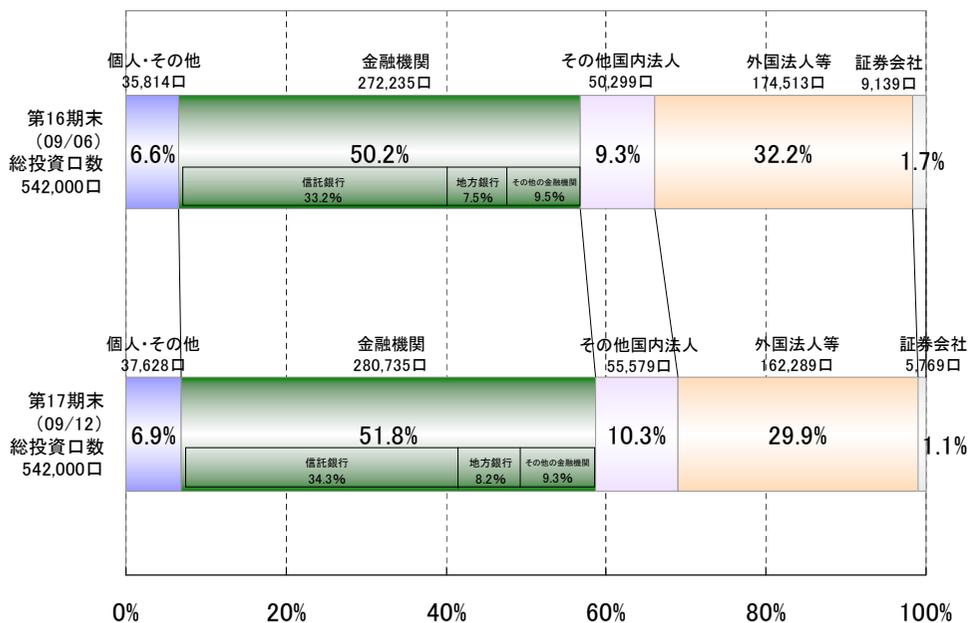
6. 投資主の状況

【所有者別投資口数】

| 所有者区分 | 当期 (2009年12月31日現在) | | 前期 (2009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 | 37,628 | 6.9% | 35,814 | 6.6% | 1,814 | 5.1% |
| 金融機関 | 280,735 | 51.8% | 272,235 | 50.2% | 8,500 | 3.1% |
| 都市銀行 | 2,360 | 0.4% | 2,342 | 0.4% | 18 | 0.8% |
| 地方銀行 | 44,499 | 8.2% | 40,604 | 7.5% | 3,895 | 9.6% |
| 信託銀行 | 186,106 | 34.3% | 179,684 | 33.2% | 6,422 | 3.6% |
| 生命保険会社 | 29,208 | 5.4% | 31,472 | 5.8% | -2,264 | -7.2% |
| 損害保険会社 | 10,761 | 2.0% | 10,761 | 2.0% | - | - |
| 信用金庫 | 5,153 | 1.0% | 4,923 | 0.9% | 230 | 4.7% |
| その他 | 2,648 | 0.5% | 2,449 | 0.5% | 199 | 8.1% |
| その他国内法人 | 55,579 | 10.3% | 50,299 | 9.3% | 5,280 | 10.5% |
| 外国法人等 | 162,289 | 29.9% | 174,513 | 32.2% | -12,224 | -7.0% |
| 証券会社 | 5,769 | 1.1% | 9,139 | 1.7% | -3,370 | -36.9% |
| 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 (2009年12月31日現在) | | 前期 (2009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 | 14,703 | 94.2% | 14,166 | 93.8% | 537 | 3.8% |
| 金融機関 | 142 | 0.9% | 145 | 1.0% | -3 | -2.1% |
| 都市銀行 | 2 | 0.0% | 2 | 0.0% | - | - |
| 地方銀行 | 50 | 0.3% | 44 | 0.3% | 6 | 13.6% |
| 信託銀行 | 17 | 0.1% | 18 | 0.1% | -1 | -5.6% |
| 生命保険会社 | 11 | 0.1% | 11 | 0.1% | - | - |
| 損害保険会社 | 4 | 0.0% | 4 | 0.0% | - | - |
| 信用金庫 | 39 | 0.2% | 45 | 0.3% | -6 | -13.3% |
| その他 | 19 | 0.1% | 21 | 0.1% | -2 | -9.5% |
| その他国内法人 | 349 | 2.2% | 351 | 2.3% | -2 | -0.6% |
| 外国法人等 | 386 | 2.5% | 408 | 2.7% | -22 | -5.4% |
| 証券会社 | 32 | 0.2% | 34 | 0.2% | -2 | -5.9% |
| 合計 | 15,612 | 100.0% | 15,104 | 100.0% | 508 | 3.4% |



【投資主上位10社】

| 投資主名 | 当期 (2009年12月31日現在) | | 前期 (2009年6月30日現在) | |
|-----------------------------------|-----------------------|------|----------------------|------|
| | 所有口数 | 比率 | 所有口数 | 比率 |
| 日本トラスティ・サービス信託銀行(株)(信託口) | 48,728 | 9.0% | 40,710 | 7.5% |
| 日興シティ信託銀行(株)(投信口) | 43,755 | 8.1% | 46,304 | 8.5% |
| 資産管理サービス信託銀行(株)(証券投資信託口) | 35,361 | 6.5% | 37,631 | 6.9% |
| 日本スタートラスト信託銀行(株)(信託口) | 25,331 | 4.7% | 26,257 | 4.8% |
| 野村信託銀行(株)(投信口) | 22,171 | 4.1% | 18,149 | 3.3% |
| 三井不動産(株) | 19,735 | 3.6% | 19,735 | 3.6% |
| 住友生命保険(相) | 12,256 | 2.3% | 12,256 | 2.3% |
| (株)中国銀行 | 8,607 | 1.6% | 8,584 | 1.6% |
| 全国共済農業協同組合連合会 | 7,071 | 1.3% | 6,521 | 1.2% |
| アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニー ジー・イー・エル | 6,134 | 1.1% | 2,584 | 0.5% |

第17期(2009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13期 2007年12月期 | 第14期 2008年6月期 | 第15期 2008年12月期 | 第16期 2009年6月期 | 第17期 2009年12月期 |
|--------------|----------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| 営業収益 | 百万円 | 27,813 | 30,087 | 31,218 | 30,761 | 29,927 |
| 不動産賃貸収入等 | 百万円 | 27,813 | 29,219 | 31,218 | 30,761 | 29,927 |
| 不動産等売却益 | 百万円 | - | 868 | - | - | - |
| 賃貸NOI | 百万円 | 18,904 | 20,317 | 21,345 | 21,004 | 20,123 |
| 税引前当期利益 | 百万円 | 10,226 | 12,222 | 12,061 | 11,802 | 10,663 |
| 当期純利益 | 百万円 | 10,225 | 12,221 | 12,060 | 11,801 | 10,662 |
| FFO | 百万円 | 15,394 | 16,629 | 17,416 | 17,156 | 15,944 |
| 減価償却費 | 百万円 | 5,168 | 5,276 | 5,356 | 5,354 | 5,282 |
| 資本的支出額 | 百万円 | 1,193 | 1,620 | 2,145 | 835 | 1,406 |
| 総資産額 | 百万円 | 672,194 | 725,626 | 766,248 | 783,793 | 782,311 |
| 有利子負債 | 百万円 | 272,500 | 280,500 | 318,500 | 338,500 | 337,875 |
| 運用している敷金相当額 | 百万円 | 25,500 | 30,000 | 30,000 | 30,000 | 29,000 |
| 純資産額 | 百万円 | 356,672 | 398,397 | 398,236 | 397,978 | 396,838 |
| 分配総額 | 百万円 | 10,225 | 12,221 | 12,060 | 11,802 | 10,662 |
| 発行済投資口数(期末) | 口 | 508,000 | 542,000 | 542,000 | 542,000 | 542,000 |
| 1口当たり純資産額 | 円 | 702,110 | 735,050 | 734,753 | 734,276 | 732,173 |
| 1口当たり分配金 | 円 | 20,129 | 22,549 | 22,252 | 21,775 | 19,672 |
| 1口当たりFFO | 円 | 30,303 | 31,066 | 32,134 | 31,654 | 29,417 |
| 総資産経常利益率 | % | 1.51(3.02) | 1.75(3.50) | 1.62(3.23) | 1.51(3.03) | 1.36(2.72) |
| 自己資本当期純利益率 | % | 2.87(5.74) | 3.24(6.47) | 3.03(6.06) | 2.96(5.93) | 2.68(5.37) |
| LTV(総資産負債比率) | % | 44.3 | 42.8 | 45.5 | 47.0 | 46.9 |
| 配当性向 | % | 99.9 | 99.9 | 99.9 | 100.0 | 100.0 |
| 当期運用日数 | 日 | 184 | 182 | 184 | 181 | 184 |
| 投資物件数(期末) | 件 | 56 | 58 | 60 | 61 | 61 |
| テナント数(期末) | 件 | 897 | 931 | 946 | 926 | 898 |
| 総賃貸可能面積(期末) | m ² | 692,286 | 750,701 | 763,658 | 770,270 | 770,150 |
| 稼働率(期末) | % | 98.6 | 97.4 | 96.8 | 95.4 | 94.8 |

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を含んでおりません。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17期(2009年12月期)決算概要

8. 第18期業績予想

(単位:百万円)

| 科目 | | 第18期 (2010年1月1日～2010年6月30日) | 第19期(参考数値) (2010年7月1日～2010年12月31日) |
|--------------|---------------|--------------------------------|---------------------------------------|
| 経常利益 | 不動産賃貸収入 | 25,702 | 24,772 |
| | その他賃貸事業収入 | 2,352 | 2,694 |
| | 不動産賃貸事業収益計 | 28,054 | 27,467 |
| | 公租公課 | 2,599 | 2,590 |
| | 諸経費 | 7,138 | 7,233 |
| | 水道光熱費 | 1,840 | 1,955 |
| | 建物管理委託費 | 2,706 | 2,779 |
| | オフィスマネジメントフィー | 1,087 | 1,074 |
| | 修繕費 | 822 | 724 |
| | 信託報酬 | 56 | 49 |
| | 保険料 | 36 | 37 |
| | 借地借家料・その他諸経費 | 588 | 612 |
| | 減価償却費 | 5,293 | 5,283 |
| | 不動産賃貸事業費用計 | 15,031 | 15,108 |
| | 不動産賃貸事業利益 | 13,023 | 12,359 |
| | 資産運用報酬 | 976 | 939 |
| | 販売費及び一般管理費 | 259 | 224 |
| | 営業利益 | 11,787 | 11,195 |
| | 営業外収益 | 10 | 10 |
| | 営業外費用 | 2,963 | 3,021 |
| 営業外利益 | -2,953 | -3,011 | |
| 経常利益 | 8,834 | 8,184 | |
| 税引前当期純利益 | 8,834 | 8,184 | |
| 法人税、住民税及び事業税 | 0 | 0 | |
| 当期純利益 | 8,834 | 8,184 | |
| 期末発行済投資口数 | 542,000 | 542,000 | |
| 一口当たり分配金(円) | 16,300 | 15,100 | |
| 資本的支出 | 1,557 | 2,005 | |

■ 前提条件

- ・第18期、第19期の物件数は、2009年12月31日現在保有している61物件に、2010年4月30日取得予定の「NBF上野ビル」を加えた62物件を前提としています。
- ・物件合計の期末稼働率は、第18期末94.0%、第19期末95.0%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。
(2009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17期(2009年12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17期末簿価 | ①第17期末 鑑定評価額 | ②第16期末 鑑定評価額 | ①-② |
|---------------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|----------------|
| 【東京都心部】 | | | | | |
| NBF日比谷ビル | 63,500 | 64,409 | 60,000 | 64,200 | -4,200 |
| 西新宿三井ビルディング | 44,903 | 35,831 | 49,400 | 52,000 | -2,600 |
| 芝NBFタワー | 32,000 | 30,138 | 29,100 | 32,200 | -3,100 |
| NBFプラチナタワー | 31,000 | 29,899 | 52,500 | 54,400 | -1,900 |
| NBF南青山ビル | 31,000 | 31,771 | 20,500 | 22,600 | -2,100 |
| ゲートシティ大崎 | 30,100 | 24,236 | 30,900 | 32,600 | -1,700 |
| 虎ノ門琴平タワー | 24,543 | 20,677 | 31,300 | 33,300 | -2,000 |
| NBF日本橋室町センタービル | 23,945 | 24,293 | 28,100 | 29,400 | -1,300 |
| 中目黒GTタワー | 23,856 | 21,181 | 25,600 | 29,300 | -3,700 |
| 三井生命御茶ノ水ビル | 20,840 | 21,548 | 15,100 | 15,300 | -200 |
| NBF銀座通りビル | 17,000 | 17,604 | 14,500 | 14,600 | -100 |
| 新宿三井ビルディング二号館 | 16,285 | 15,842 | 16,700 | 19,100 | -2,400 |
| GSKビル | 15,616 | 13,736 | 22,900 | 22,900 | - |
| NBF虎ノ門ビル | 13,337 | 13,514 | 16,600 | 17,600 | -1,000 |
| 興和西新橋ビルB棟 | 13,217 | 11,891 | 18,100 | 20,500 | -2,400 |
| 第2新日鐵ビル | 12,614 | 11,430 | 14,010 | 14,040 | -30 |
| NBF ALLIANCE | 9,126 | 9,488 | 10,400 | 10,700 | -300 |
| 四谷メディカルビル | 8,800 | 8,404 | 7,600 | 8,020 | -420 |
| 渋谷ガーデンフロント | 8,700 | 8,171 | 13,900 | 14,500 | -600 |
| NBF渋谷イースト | 8,000 | 8,213 | 6,900 | 7,300 | -400 |
| NBF芝公園ビル | 6,770 | 6,641 | 8,350 | 8,320 | 30 |
| NBF高輪ビル | 6,667 | 6,229 | 7,260 | 7,910 | -650 |
| NBF赤坂山王スクエア | 6,250 | 6,242 | 7,420 | 7,850 | -430 |
| NBF芝公園大門通りビル | 6,100 | 6,297 | 5,280 | 5,460 | -180 |
| 住友電設ビル | 5,365 | 4,732 | 6,200 | 6,210 | -10 |
| NBF東銀座スクエア | 5,200 | 4,912 | 7,330 | 7,580 | -250 |
| NBF小川町ビルディング | 4,940 | 5,043 | 5,690 | 6,020 | -330 |
| NBF池袋タワー | 4,695 | 4,590 | 5,120 | 5,430 | -310 |
| NBF池袋シティビル | 4,428 | 4,397 | 4,970 | 5,190 | -220 |
| NBF須田町ヴェルデビル | 3,280 | 3,355 | 3,390 | 3,760 | -370 |
| NBF恵比寿南ビル | 1,000 | 1,004 | 1,400 | 1,400 | - |
| 東京都心部31物件計 | 503,078 | 475,734 | 546,520 | 579,690 | -33,170 |
| 【東京周辺都市部】 | | | | | |
| 中野坂上サンプライツイン | 40,750 | 38,885 | 33,000 | 34,600 | -1,600 |
| NBF豊洲キャナルフロント | 35,200 | 33,133 | 36,900 | 38,600 | -1,700 |
| NBF豊洲ガーデンフロント | 25,018 | 24,961 | 30,400 | 31,700 | -1,300 |
| 新川崎三井ビルディング | 20,300 | 18,630 | 16,700 | 18,100 | -1,400 |
| 横浜STビル | 13,529 | 12,585 | 16,300 | 17,500 | -1,200 |
| パレール三井ビルディング | 3,800 | 3,273 | 3,780 | 3,840 | -60 |
| NBF厚木ビル | 2,300 | 2,117 | 2,110 | 2,250 | -140 |
| つくば三井ビルディング | 8,875 | 7,256 | 7,940 | 8,830 | -890 |
| NBF宇都宮ビル | 2,435 | 2,502 | 2,260 | 2,540 | -280 |
| シーノ大宮ノースウイング | 16,816 | 15,416 | 20,100 | 20,200 | -100 |
| NBF浦和ビル | 2,000 | 1,904 | 2,130 | 2,140 | -10 |
| 新浦安センタービルディング | 15,700 | 15,802 | 11,600 | 12,900 | -1,300 |
| NBF松戸ビル | 2,455 | 2,254 | 2,270 | 2,430 | -160 |
| 東京周辺都市部13物件計 | 189,179 | 178,724 | 185,490 | 195,630 | -10,140 |

(単位:百万円)

| 物件名 | 取得価格 | 第17期末簿価 | ①第17期末 鑑定評価額 | ②第16期末 鑑定評価額 | ①-② |
|-------------------|---------------|---------------|-----------------|-----------------|---------------|
| 【地方都市部】 | | | | | |
| 札幌エルプラザ | 4,404 | 3,942 | 6,390 | 6,420 | -30 |
| NBF札幌南二条ビル | 1,870 | 1,703 | 1,590 | 1,590 | - |
| NBF仙台本町ビル | 3,566 | 3,610 | 3,290 | 3,520 | -230 |
| NBFユニックスビル | 4,028 | 3,181 | 3,420 | 3,480 | -60 |
| NBF新潟テレコムビル | 3,957 | 3,689 | 3,120 | 3,070 | 50 |
| NBF名古屋広小路ビル | 7,232 | 7,170 | 7,970 | 8,250 | -280 |
| アクア堂島NBFタワー | 17,810 | 16,581 | 20,200 | 21,300 | -1,100 |
| 信濃橋三井ビルディング | 14,400 | 11,592 | 13,700 | 14,400 | -700 |
| サンマリオンNBFタワー | 10,500 | 8,516 | 8,830 | 9,490 | -660 |
| 堺筋本町センタービル | 6,500 | 6,225 | 7,150 | 7,440 | -290 |
| NBF堺東ビル | 2,227 | 1,968 | 1,740 | 1,910 | -170 |
| アクア堂島東館 | 1,914 | 1,789 | 2,020 | 2,140 | -120 |
| NBF四条島丸ビル | 1,627 | 1,401 | 1,390 | 1,520 | -130 |
| NBF広島立町ビル | 2,930 | 2,921 | 2,800 | 3,040 | -240 |
| 広島袋町ビルディング | 835 | 717 | 816 | 845 | -29 |
| NBF博多祇園ビル | 2,629 | 2,277 | 2,280 | 2,560 | -280 |
| NBF熊本ビル | 4,500 | 4,523 | 3,690 | 3,760 | -70 |
| 地方都市部17物件計 | 90,931 | 81,812 | 90,396 | 94,735 | -4,339 |

| | | | | | |
|------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 総合計 | 783,189 | 736,270 | 822,406 | 870,055 | -47,649 |
| | (A) | (B) | | | |

鑑定評価額と簿価との差額 **86,135百万円** (158,921円/1口当たり)
(B)-(A)

(ご参考) 第18期取得予定物件の状況

(単位:百万円)

| 物件名 | 取得予定価格 | ①第17期末 調査価格 | ②第16期末 調査価格 | ①-② |
|---------|--------|----------------|----------------|------|
| NBF上野ビル | 11,175 | 8,590 | 9,190 | -600 |

第17期(2009年12月期)決算概要

10. 鑑定レート一覧表

| 物件名 | 第17期末 鑑定評価額 (百万円) | 直接還元法 | | | DCF法 | | | 第16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 | | |
| 【東京都心部】 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| NBF日比谷ビル | 60,000 | 4.1% | 3.8% | 4.2% | 64,200 | 4.1% | 3.8% | 4.2% | 64,200 | 4.1% | 3.8% | 4.2% | 64,200 | 4.1% | 3.8% | 4.2% |
| 西新宿三井ビルディング | 49,400 | 4.5% | 4.2% | 4.7% | 52,000 | 4.5% | 4.2% | 4.7% | 52,000 | 4.5% | 4.2% | 4.7% | 52,000 | 4.5% | 4.2% | 4.7% |
| 芝NBFタワー | 29,100 | 4.6% | 4.8% | 4.9% | 32,200 | 4.6% | 4.8% | 4.9% | 32,200 | 4.6% | 4.8% | 4.9% | 32,200 | 4.6% | 4.8% | 4.9% |
| NBFプラチナタワー | 52,500 | 4.6% | 4.8% | 4.8% | 54,400 | 4.6% | 4.8% | 4.8% | 54,400 | 4.6% | 4.8% | 4.8% | 54,400 | 4.6% | 4.8% | 4.8% |
| NBF南青山ビル | 20,500 | 4.0% | 3.8% | 4.2% | 22,600 | 4.0% | 3.8% | 4.2% | 22,600 | 4.0% | 3.8% | 4.2% | 22,600 | 4.0% | 3.8% | 4.2% |
| ゲートシティ大崎 | 30,900 | 4.4% | 4.2% | 4.6% | 32,600 | 4.4% | 4.2% | 4.6% | 32,600 | 4.4% | 4.2% | 4.6% | 32,600 | 4.4% | 4.2% | 4.6% |
| 虎ノ門琴平タワー | 31,300 | 4.2% | 4.1% | 4.7% | 33,300 | 4.2% | 4.1% | 4.7% | 33,300 | 4.2% | 4.1% | 4.7% | 33,300 | 4.2% | 4.1% | 4.7% |
| NBF日本橋室町センタービル | 28,100 | 4.4% | 4.4% | 4.7% | 29,400 | 4.4% | 4.4% | 4.7% | 29,400 | 4.4% | 4.4% | 4.7% | 29,400 | 4.4% | 4.4% | 4.7% |
| 中目黒GTタワー | 25,600 | 4.8% | 4.9% | 5.1% | 29,300 | 4.8% | 4.9% | 5.1% | 29,300 | 4.8% | 4.9% | 5.1% | 29,300 | 4.8% | 4.9% | 5.1% |
| 三井生命御茶ノ水ビル | 15,100 | 4.2% | 4.0% | 4.4% | 15,300 | 4.2% | 4.0% | 4.4% | 15,300 | 4.2% | 4.0% | 4.4% | 15,300 | 4.2% | 4.0% | 4.4% |
| NBF銀座通りビル | 14,500 | 3.8% | 3.5% | 3.9% | 14,600 | 3.8% | 3.5% | 3.9% | 14,600 | 3.8% | 3.5% | 3.9% | 14,600 | 3.8% | 3.5% | 3.9% |
| 新宿三井ビルディング二号館 | 16,700 | 4.7% | 4.8% | 4.9% | 19,100 | 4.7% | 4.8% | 4.9% | 19,100 | 4.7% | 4.8% | 4.9% | 19,100 | 4.7% | 4.8% | 4.9% |
| GSKビル | 22,900 | 4.8% | 5.1% | 5.1% | 22,900 | 4.8% | 5.1% | 5.1% | 22,900 | 4.8% | 5.1% | 5.1% | 22,900 | 4.8% | 5.1% | 5.1% |
| NBF虎ノ門ビル | 16,600 | 4.4% | 4.2% | 4.6% | 17,600 | 4.4% | 4.2% | 4.6% | 17,600 | 4.4% | 4.2% | 4.6% | 17,600 | 4.4% | 4.2% | 4.6% |
| 興和西新橋ビルB棟 | 18,100 | 4.7% | 4.8% | 4.9% | 20,500 | 4.7% | 4.8% | 4.9% | 20,500 | 4.7% | 4.8% | 4.9% | 20,500 | 4.7% | 4.8% | 4.9% |
| 第2新日鐵ビル (注1) | 14,010 | 5.2%/5.3%/5.7% | 5.1%/5.1%/5.5% | 5.5%/5.6%/6.0% | 14,040 | 5.2%/5.3%/5.7% | 5.1%/5.1%/5.5% | 5.5%/5.6%/6.0% | 14,040 | 5.2%/5.3%/5.7% | 5.1%/5.1%/5.5% | 5.5%/5.6%/6.0% | 14,040 | 5.2%/5.3%/5.7% | 5.1%/5.1%/5.5% | 5.5%/5.6%/6.0% |
| NBF ALLIANCE | 10,400 | 4.3% | 4.1% | 4.5% | 10,700 | 4.3% | 4.1% | 4.5% | 10,700 | 4.3% | 4.1% | 4.5% | 10,700 | 4.3% | 4.1% | 4.5% |
| 四谷メディカルビル | 7,600 | 5.0% | 4.8% | 5.2% | 8,020 | 5.0% | 4.8% | 5.2% | 8,020 | 5.0% | 4.8% | 5.2% | 8,020 | 5.0% | 4.8% | 5.2% |
| 渋谷ガーデンフロント | 13,900 | 4.5% | 4.7% | 4.8% | 14,500 | 4.5% | 4.7% | 4.8% | 14,500 | 4.5% | 4.7% | 4.8% | 14,500 | 4.5% | 4.7% | 4.8% |
| NBF渋谷イースト | 6,900 | 4.7% | 4.5% | 4.9% | 7,300 | 4.7% | 4.5% | 4.9% | 7,300 | 4.7% | 4.5% | 4.9% | 7,300 | 4.7% | 4.5% | 4.9% |
| NBF芝公園ビル | 8,350 | 5.0% | 4.8% | 5.2% | 8,320 | 5.0% | 4.8% | 5.2% | 8,320 | 5.0% | 4.8% | 5.2% | 8,320 | 5.0% | 4.8% | 5.2% |
| NBF高輪ビル | 7,260 | 5.4% | 5.6% | 5.7% | 7,910 | 5.4% | 5.6% | 5.7% | 7,910 | 5.4% | 5.6% | 5.7% | 7,910 | 5.4% | 5.6% | 5.7% |
| NBF赤坂山王スクエア | 7,420 | 4.4% | 4.2% | 4.6% | 7,850 | 4.4% | 4.2% | 4.6% | 7,850 | 4.4% | 4.2% | 4.6% | 7,850 | 4.4% | 4.2% | 4.6% |
| NBF芝公園大門通りビル | 5,280 | 4.9% | 4.6% | 5.1% | 5,460 | 4.9% | 4.6% | 5.1% | 5,460 | 4.9% | 4.6% | 5.1% | 5,460 | 4.9% | 4.6% | 5.1% |
| 住友電設ビル | 6,200 | 5.1% | 5.3% | 5.4% | 6,210 | 5.1% | 5.3% | 5.4% | 6,210 | 5.1% | 5.3% | 5.4% | 6,210 | 5.1% | 5.3% | 5.4% |
| NBF東銀座スクエア | 7,330 | 4.7% | 4.5% | 4.9% | 7,580 | 4.7% | 4.5% | 4.9% | 7,580 | 4.7% | 4.5% | 4.9% | 7,580 | 4.7% | 4.5% | 4.9% |
| NBF小川町ビルディング | 5,690 | 4.8% | 4.6% | 5.0% | 6,020 | 4.8% | 4.6% | 5.0% | 6,020 | 4.8% | 4.6% | 5.0% | 6,020 | 4.8% | 4.6% | 5.0% |
| NBF池袋タワー | 5,120 | 5.2% | 5.0% | 5.4% | 5,430 | 5.2% | 5.0% | 5.4% | 5,430 | 5.2% | 5.0% | 5.4% | 5,430 | 5.2% | 5.0% | 5.4% |
| NBF池袋シティビル | 4,970 | 5.1% | 4.9% | 5.3% | 5,190 | 5.1% | 4.9% | 5.3% | 5,190 | 5.1% | 4.9% | 5.3% | 5,190 | 5.1% | 4.9% | 5.3% |
| NBF須田町ヴェルデビル (注2) | 3,390 | - | 5.3% | 5.1% | 3,760 | - | 5.3% | 5.1% | 3,760 | - | 5.3% | 5.1% | 3,760 | - | 5.3% | 5.1% |
| NBF恵比寿南ビル | 1,400 | 5.1% | 4.9% | 5.3% | 1,400 | 5.1% | 4.9% | 5.3% | 1,400 | 5.1% | 4.9% | 5.3% | 1,400 | 5.1% | 4.9% | 5.3% |
| 東京都心部31物件計 | 546,520 | - | - | - | 579,690 | - | - | - | 579,690 | - | - | - | 579,690 | - | - | - |
| 【東京周辺都市部】 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 中野坂上サンブライトツイン | 33,000 | 4.7% | 4.4% | 4.9% | 34,600 | 4.7% | 4.4% | 4.9% | 34,600 | 4.7% | 4.4% | 4.9% | 34,600 | 4.7% | 4.4% | 4.9% |
| NBF豊洲キャナルフロント | 36,900 | 4.9% | 4.7% | 5.1% | 38,600 | 4.9% | 4.7% | 5.1% | 38,600 | 4.9% | 4.7% | 5.1% | 38,600 | 4.9% | 4.7% | 5.1% |
| NBF豊洲ガーデンフロント | 30,400 | 5.0% | 4.8% | 5.2% | 31,700 | 5.0% | 4.8% | 5.2% | 31,700 | 5.0% | 4.8% | 5.2% | 31,700 | 5.0% | 4.8% | 5.2% |
| 新川崎三井ビルディング | 16,700 | 5.8% | 5.6% | 6.0% | 18,100 | 5.8% | 5.6% | 6.0% | 18,100 | 5.8% | 5.6% | 6.0% | 18,100 | 5.8% | 5.6% | 6.0% |
| 横浜STビル | 16,300 | 5.1% | 5.2% | 5.4% | 17,500 | 5.1% | 5.2% | 5.4% | 17,500 | 5.1% | 5.2% | 5.4% | 17,500 | 5.1% | 5.2% | 5.4% |
| パレール三井ビルディング | 3,780 | 5.6% | 5.4% | 5.8% | 3,840 | 5.6% | 5.4% | 5.8% | 3,840 | 5.6% | 5.4% | 5.8% | 3,840 | 5.6% | 5.4% | 5.8% |
| NBF厚木ビル | 2,110 | 6.2% | 6.0% | 6.4% | 2,250 | 6.2% | 6.0% | 6.4% | 2,250 | 6.2% | 6.0% | 6.4% | 2,250 | 6.2% | 6.0% | 6.4% |
| つくば三井ビルディング | 7,940 | 6.3% | 6.1% | 6.6% | 8,830 | 6.3% | 6.1% | 6.6% | 8,830 | 6.3% | 6.1% | 6.6% | 8,830 | 6.3% | 6.1% | 6.6% |
| NBF宇都宮ビル | 2,260 | 6.4% | 6.2% | 6.6% | 2,540 | 6.4% | 6.2% | 6.6% | 2,540 | 6.4% | 6.2% | 6.6% | 2,540 | 6.4% | 6.2% | 6.6% |
| シーノ大宮ノースウイング | 20,100 | 5.5% | 5.5% | 5.8% | 20,200 | 5.5% | 5.5% | 5.8% | 20,200 | 5.5% | 5.5% | 5.8% | 20,200 | 5.5% | 5.5% | 5.8% |
| NBF浦和ビル | 2,130 | 5.8% | 5.6% | 6.0% | 2,140 | 5.8% | 5.6% | 6.0% | 2,140 | 5.8% | 5.6% | 6.0% | 2,140 | 5.8% | 5.6% | 6.0% |
| 新浦安センタービルディング | 11,600 | 5.2% | 5.0% | 5.4% | 12,900 | 5.2% | 5.0% | 5.4% | 12,900 | 5.2% | 5.0% | 5.4% | 12,900 | 5.2% | 5.0% | 5.4% |
| NBF松戸ビル | 2,270 | 5.9% | 5.9% | 6.2% | 2,430 | 5.9% | 5.9% | 6.2% | 2,430 | 5.9% | 5.9% | 6.2% | 2,430 | 5.9% | 5.9% | 6.2% |
| 東京周辺都市部13物件計 | 185,490 | - | - | - | 195,630 | - | - | - | 195,630 | - | - | - | 195,630 | - | - | - |

| 物件名 | 第17期末 鑑定評価額 (百万円) | 直接還元法 | | | DCF法 | | | 第16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 | | |
| 【地方都市部】 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 札幌エルプラザ | 6,390 | 5.7% | 5.8% | 6.0% | 6,420 | 5.7% | 5.8% | 6.0% | 6,420 | 5.7% | 5.8% | 6.0% | 6,420 | 5.7% | 5.8% | 6.0% |
| NBF札幌南二条ビル | 1,590 | 6.2% | 6.0% | 6.4% | 1,590 | 6.2% | 6.0% | 6.4% | 1,590 | 6.2% | 6.0% | 6.4% | 1,590 | 6.2% | 6.0% | 6.4% |
| NBF仙台本町ビル | 3,290 | 6.1% | 5.9% | 6.4% | 3,520 | 6.1% | 5.9% | 6.4% | 3,520 | 6.1% | 5.9% | 6.4% | 3,520 | 6.1% | 5.9% | 6.4% |
| NBFユニックスビル | 3,420 | 6.7% | 6.5% | 7.0% | 3,480 | 6.7% | 6.5% | 7.0% | 3,480 | 6.7% | 6.5% | 7.0% | 3,480 | 6.7% | 6.5% | 7.0% |
| NBF新潟テレコムビル | 3,120 | 6.6% | 6.4% | 6.9% | 3,070 | 6.6% | 6.4% | 6.9% | 3,070 | 6.6% | 6.4% | 6.9% | 3,070 | 6.6% | 6.4% | 6.9% |
| NBF名古屋小島ビル | 7,970 | 5.2% | 5.0% | 5.4% | 8,250 | 5.2% | 5.0% | 5.4% | 8,250 | 5.2% | 5.0% | 5.4% | 8,250 | 5.2% | 5.0% | 5.4% |
| アクア堂島NBFタワー | 20,200 | 4.8% | 4.6% | 5.0% | 21,300 | 4.8% | 4.6% | 5.0% | 21,300 | 4.8% | 4.6% | 5.0% | 21,300 | 4.8% | 4.6% | 5.0% |
| 信濃橋三井ビルディング | 13,700 | 5.7% | 5.5% | 5.9% | 14,400 | 5.7% | 5.5% | 5.9% | 14,400 | 5.7% | 5.5% | 5.9% | 14,400 | 5.7% | 5.5% | 5.9% |
| サンマリオンNBFタワー | 8,830 | 5.6% | 5.7% | 5.9% | 9,490 | 5.6% | 5.7% | 5.9% | 9,490 | 5.6% | 5.7% | 5.9% | 9,490 | 5.6% | 5.7% | 5.9% |
| 塚筋本町センタービル | 7,150 | 5.3% | 5.1% | 5.5% | 7,440 | 5.3% | 5.1% | 5.5% | 7,440 | 5.3% | 5.1% | 5.5% | 7,440 | 5.3% | 5.1% | 5.5% |
| NBF堺東ビル | 1,740 | 6.4% | 6.5% | 6.7% | 1,910 | 6.4% | 6.5% | 6.7% | 1,910 | 6.4% | 6.5% | 6.7% | 1,910 | 6.4% | 6.5% | 6.7% |
| アクア堂島東館 | 2,020 | 5.2% | 5.0% | 5.4% | 2,140 | 5.2% | 5.0% | 5.4% | 2,140 | 5.2% | 5.0% | 5.4% | 2,140 | 5.2% | 5.0% | 5.4% |
| NBF四条島丸ビル | 1,390 | 6.3% | 6.4% | 6.6% | 1,520 | 6.3% | 6.4% | 6.6% | 1,520 | 6.3% | 6.4% | 6.6% | 1,520 | 6.3% | 6.4% | 6.6% |
| NBF広島立町ビル | 2,800 | 6.3% | 6.4% | 6.6% | 3,040 | 6.3% | 6.4% | 6.6% | 3,040 | 6.3% | 6.4% | 6.6% | 3,040 | 6.3% | 6.4% | 6.6% |
| 広島袋町ビルディング | 816 | 6.2% | 6.3% | 6.5% | 845 | 6.1% | 6.3% | 6.4% | 845 | 6.1% | 6.3% | 6.4% | 845 | 6.1% | 6.3% | 6.4% |
| NBF博多祇園ビル | 2,280 | 5.9% | 5.9% | 6.2% | 2,560 | 5.9% | 5.9% | 6.2% | 2,560 | 5.9% | 5.9% | 6.2% | 2,560 | 5.9% | 5.9% | 6.2% |
| NBF熊本ビル | 3,690 | 6.6% | 6.4% | 6.8% | 3,760 | 6.6% | 6.4% | 6.8% | 3,760 | 6.6% | 6.4% | 6.8% | 3,760 | 6.6% | 6.4% | 6.8% |
| 地方都市部17物件計 | 90,396 | - | - | - | 94,735 | - | - | - | 94,735 | - | - | - | 94,735 | - | - | - |
| 総合計 | 822,406 | - | - | - | 870,055 | - | - | - | 870,055 | - | - | - | 870,055 | - | - | - |

(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。

(ご参考) 第18期取得予定物件の状況

| 物件名 | 第17期末 調査価格 (百万円) | 直接還元法 | | | DCF法 | | | 第16期末 調査価格 (百万円) | 直接還元法 | | | DCF法 | | |
|-----|------------------------|-------|----|-----|------|----|-----|------------------------|-------|----|-------|------|--|--|
| | | CR | DR | TCR | CR | DR | TCR | | CR | DR | TCR</ | | | |

第17期(2009年12月期)決算概要

11. 第17期(2009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 | NBF日比谷ビル | 西新宿三井ビルディング | 芝NBFタワー | NBFプラチナタワー | NBF南青山ビル | ゲートシティ大崎 | 虎ノ門 寿平タワー | NBF日本橋 室町センタービル | 中目黒 GTタワー | 三井生命 御茶ノ水ビル (注1) | 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8棟 (注1) | 第2新日鐵ビル (注1) |
|--------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------|--------------|------------|-----------------|--------------|------------------|-----------------|----------------|------------|------------|-----------------|--------------|
| 不動産賃貸事業収益 | 1,541 | 1,422 | 1,166 | 1,532 | 623 | 1,117 | 966 | 928 | 1,071 | | | 610 | | 565 | | |
| 不動産賃貸収入 | 1,317 | 1,385 | 1,093 | 1,353 | 564 | 964 | 913 | 754 | 948 | | | 549 | | 521 | | |
| その他賃貸事業収入 | 224 | 37 | 72 | 179 | 59 | 152 | 53 | 173 | 122 | | | 61 | | 43 | | |
| 不動産賃貸事業費用 | 754 | 613 | 655 | 721 | 264 | 539 | 500 | 426 | 692 | | | 342 | | 239 | | |
| 公租公課 | 270 | 138 | 58 | 94 | 71 | 81 | 43 | 83 | 89 | | | 70 | | 70 | | |
| 諸経費 | 369 | 219 | 292 | 346 | 121 | 278 | 287 | 268 | 304 | | | 171 | | 106 | | |
| 水光熱費 | 89 | - | 46 | 98 | 42 | 76 | 44 | 31 | 88 | | | 37 | | 23 | | |
| 建物管理委託費 | 121 | 199 | 82 | 104 | 36 | 188 | 93 | 41 | 175 | | | 54 | | 32 | | |
| OMフィー | 70 | 3 | 55 | 73 | 29 | 3 | 3 | 45 | 3 | | | 28 | | 27 | | |
| 修繕費 | 66 | 16 | 15 | 35 | 9 | 8 | 0 | 101 | 28 | | | 23 | | 14 | | |
| 借地借家料 | - | - | 83 | - | - | - | 145 | - | - | | | - | | - | | |
| 信託報酬 | 1 | - | 2 | 0 | - | - | - | 3 | - | | | 7 | | 0 | | |
| 保険料 | 1 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | 0 | | 0 | | |
| その他諸経費 | 18 | 0 | 4 | 32 | 3 | 0 | 0 | 44 | 7 | | | 19 | | 6 | | |
| 減価償却費 | 114 | 255 | 304 | 280 | 71 | 178 | 169 | 74 | 298 | | | 100 | | 62 | | |
| 不動産賃貸事業利益 | 786 | 808 | 510 | 810 | 358 | 578 | 466 | 502 | 378 | 41 | 271 | 267 | 472 | 325 | 359 | 388 |
| 減価償却費控除前事業利益(NOI) | 901 | 1,064 | 815 | 1,091 | 430 | 756 | 635 | 576 | 677 | 147 | 276 | 368 | 590 | 388 | 445 | 509 |
| 期末稼働率(%) | 73.1 | 100.0 | 97.0 | 100.0 | 91.4 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 83.1 | 100.0 | 98.9 | 99.7 | 100.0 |
| 期中平均稼働率(%) | 78.1 | 100.0 | 98.2 | 100.0 | 94.4 | 100.0 | 100.0 | 88.4 | 100.0 | 50.0 | 100.0 | 85.9 | 100.0 | 97.7 | 99.7 | 100.0 |
| テナント数(注2・3) | 59 | 1(25) | 25 | 6 | 7 | 1(63) | 1(18) | 12 | 1(19) | 1 | 1 | 38 | 1 | 13 | 2(14) | 2(36) |

(単位:百万円)

| 科目 | NBF ALLIANCE | 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 | NBF芝公園大門通りビル | 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 |
|--------------------------|--------------|------------|----------------|------------|------------|------------|-------------|--------------|------------|-------------|--------------|------------|-------------|------------------|------------|---------------|
| 不動産賃貸事業収益 | 295 | 257 | | 222 | 336 | 353 | 232 | 188 | | 250 | 195 | 229 | 198 | | 63 | 17,771 |
| 不動産賃貸収入 | 276 | 238 | | 204 | 284 | 327 | 216 | 166 | | 229 | 193 | 204 | 177 | | 59 | 16,106 |
| その他賃貸事業収入 | 18 | 18 | | 18 | 52 | 25 | 16 | 21 | | 21 | 2 | 24 | 21 | | 3 | 1,665 |
| 不動産賃貸事業費用 | 81 | 142 | | 101 | 136 | 134 | 111 | 78 | | 104 | 71 | 111 | 88 | | 31 | 8,407 |
| 公租公課 | 20 | 24 | | 17 | 24 | 25 | 32 | 11 | | 17 | 21 | 14 | 14 | | 5 | 1,535 |
| 諸経費 | 44 | 53 | | 46 | 63 | 78 | 63 | 48 | | 47 | 36 | 63 | 48 | | 19 | 4,076 |
| 水光熱費 | 11 | 16 | | 14 | 18 | 23 | 9 | 15 | | 14 | - | 13 | 11 | | 3 | 932 |
| 建物管理委託費 | 13 | 28 | | 15 | 21 | 14 | 16 | 9 | | 16 | 25 | 16 | 17 | | 5 | 1,536 |
| OMフィー | 14 | 3 | | 10 | 16 | 16 | 10 | 9 | | 12 | 3 | 11 | 9 | | 3 | 634 |
| 修繕費 | 2 | 3 | | 2 | 4 | 0 | 10 | 8 | | 0 | 6 | 19 | 5 | | 6 | 457 |
| 借地借家料 | - | - | | - | - | - | 4 | - | | - | - | - | - | | - | 257 |
| 信託報酬 | 0 | 1 | | - | - | 3 | 0 | 2 | | 3 | - | 1 | 0 | | - | 38 |
| 保険料 | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 18 |
| その他諸経費 | 1 | 0 | | 3 | 1 | 18 | 9 | 3 | | 0 | 0 | 0 | 3 | | 0 | 202 |
| 減価償却費 | 17 | 64 | | 37 | 48 | 30 | 15 | 18 | | 39 | 14 | 33 | 26 | | 6 | 2,795 |
| 不動産賃貸事業利益 | 213 | 114 | | 121 | 200 | 218 | 121 | 109 | 145 | 146 | 124 | 117 | 110 | | 31 | 9,364 |
| 減価償却費控除前事業利益(NOI) | 230 | 179 | | 158 | 248 | 249 | 136 | 127 | 172 | 186 | 138 | 150 | 136 | | 38 | 12,160 |
| 期末稼働率(%) | 100.0 | 100.0 | | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 77.8 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 95.2 | 97.4 | | 100.0 | 96.4 |
| 期中平均稼働率(%) | 100.0 | 100.0 | | 96.3 | 100.0 | 100.0 | 84.5 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 99.2 | 99.1 | | 100.0 | 95.7 |
| テナント数(注2・3) | 9 | 1(36) | | 4 | 7(14) | 4 | 6 | 7 | 1 | 8 | 1(11) | 12 | 11 | | 2 | 3 248(467) |

第17期(2009年12月期)決算概要

11. 第17期(2009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 サンプラザ 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 | 周辺都市部計 |
|----------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------|------------|------------------|------------|-----------------|--------------|------------------|-------------|-----------------------|-------------|--------------|
| 不動産賃貸事業収益 | 1,279 | 1,130 | 1,158 | 951 | 734 | 308 | 112 | 475 | 120 | 799 | 108 | 583 | 136 | 7,901 |
| 不動産賃貸収入 | 1,212 | 1,048 | 1,062 | 866 | 661 | 284 | 98 | 413 | 103 | 708 | 92 | 509 | 113 | 7,174 |
| その他賃貸事業収入 | 67 | 82 | 95 | 85 | 73 | 23 | 13 | 61 | 17 | 91 | 15 | 74 | 22 | 726 |
| 不動産賃貸事業費用 | 823 | 607 | 421 | 499 | 349 | 186 | 51 | 314 | 105 | 369 | 50 | 351 | 63 | 4,194 |
| 公租公課 | 138 | 74 | 63 | 68 | 60 | 28 | 8 | 29 | 10 | 51 | 7 | 44 | 8 | 593 |
| 諸経費 | 331 | 237 | 193 | 272 | 181 | 131 | 27 | 172 | 55 | 153 | 29 | 224 | 36 | 2,047 |
| 水光熱費 | 48 | 85 | 67 | 71 | 59 | 52 | 8 | 72 | 10 | 49 | 7 | 75 | 12 | 621 |
| 建物管理委託費 | 194 | 82 | 64 | 95 | 61 | 64 | 10 | 47 | 17 | 49 | 9 | 87 | 12 | 797 |
| OMフィー | 58 | 63 | 57 | 53 | 39 | 3 | 5 | 21 | 5 | 39 | 5 | 26 | 6 | 385 |
| 修繕費 | 23 | 0 | 0 | 48 | 13 | 11 | 2 | 16 | 18 | 7 | 4 | 28 | 3 | 180 |
| 借地借家料 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 0 |
| 信託報酬 | 2 | 0 | - | - | 2 | - | - | 5 | - | - | - | - | - | 11 |
| 保険料 | 1 | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 10 |
| その他諸経費 | 2 | 2 | 2 | 1 | 4 | 1 | 0 | 8 | 2 | 6 | 1 | 5 | 1 | 40 |
| 減価償却費 | 354 | 295 | 163 | 158 | 107 | 26 | 16 | 112 | 39 | 164 | 13 | 81 | 19 | 1,553 |
| 不動産賃貸事業利益 | 456 | 523 | 737 | 452 | 384 | 122 | 60 | 161 | 15 | 430 | 58 | 232 | 72 | 3,707 |
| 減価償却費控除前事業利益(NOI) | 810 | 818 | 900 | 611 | 492 | 148 | 76 | 273 | 54 | 595 | 71 | 314 | 92 | 5,260 |
| 期末稼働率(%) | 99.9 | 96.3 | 100.0 | 100.0 | 93.6 | 100.0 | 75.0 | 83.9 | 80.1 | 99.1 | 100.0 | 86.6 | 98.2 | 95.3 |
| 期中平均稼働率(%) | 99.9 | 98.1 | 100.0 | 100.0 | 92.9 | 100.0 | 75.0 | 86.9 | 84.0 | 99.9 | 100.0 | 86.5 | 97.2 | 95.8 |
| テナント数(注2・3) | 8 | 9 | 3 | 1(17) | 84 | 1(36) | 14 | 59 | 32 | 34 | 14 | 35 | 23 | 317(368) |

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、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 | 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 四条烏丸ビル | 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 |
|----------------------------|-------------|----------------|---------------|----------------|---------------------|---------------------|-----------------|-----------------|------------------|----------------|------------|-------------|---------------|---------------|----------------|---------------|-------------|--------------|---------------|
| 不動産賃貸事業収益 | 320 | 110 | 203 | 282 | 188 | 294 | 750 | 635 | 386 | 316 | 112 | 80 | 76 | 148 | 40 | 144 | 162 | 4,254 | 29,927 |
| 不動産賃貸収入 | 262 | 94 | 171 | 226 | 165 | 272 | 652 | 575 | 328 | 283 | 96 | 64 | 67 | 128 | 35 | 131 | 147 | 3,705 | 26,986 |
| その他賃貸事業収入 | 57 | 15 | 32 | 56 | 23 | 22 | 98 | 59 | 58 | 33 | 15 | 15 | 8 | 20 | 4 | 12 | 14 | 549 | 2,941 |
| 不動産賃貸事業費用 | 182 | 64 | 104 | 194 | 122 | 154 | 432 | 299 | 310 | 146 | 66 | 64 | 50 | 81 | 23 | 82 | 105 | 2,484 | 15,086 |
| 公租公課 | 20 | 11 | 17 | 34 | 19 | 26 | 78 | 57 | 39 | 31 | 7 | 11 | 6 | 14 | 2 | 13 | 12 | 406 | 2,535 |
| 諸経費 | 100 | 37 | 50 | 96 | 71 | 57 | 166 | 142 | 106 | 73 | 42 | 32 | 29 | 39 | 9 | 49 | 40 | 1,145 | 7,269 |
| 水光熱費 | 42 | 12 | 15 | 40 | 19 | 16 | 56 | 43 | 35 | 26 | 8 | 9 | 5 | 9 | 3 | 14 | 11 | 374 | 1,929 |
| 建物管理委託費 | 38 | 15 | 17 | 36 | 25 | 19 | 59 | 69 | 38 | 34 | 15 | 15 | 10 | 16 | 2 | 16 | 18 | 453 | 2,787 |
| OMフィー | 14 | 4 | 9 | 12 | 8 | 14 | 35 | 3 | 17 | 8 | 5 | 3 | 3 | 6 | 1 | 6 | 7 | 163 | 1,183 |
| 修繕費 | 3 | 1 | 4 | 1 | 8 | 5 | 7 | 24 | 7 | 2 | 10 | 1 | 6 | 4 | 0 | 9 | 0 | 101 | 739 |
| 借地借家料 | - | 0 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 0 | 257 |
| 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 | 0 | 1 | 0 | 2 | 6 | 1 | 4 | 0 | 2 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 1 | 0 | 1 | 31 | 273 |
| 減価償却費 | 61 | 15 | 36 | 63 | 30 | 71 | 187 | 98 | 164 | 40 | 15 | 20 | 14 | 27 | 11 | 20 | 52 | 932 | 5,282 |
| 不動産賃貸事業利益 | 138 | 45 | 99 | 88 | 66 | 139 | 318 | 336 | 76 | 170 | 45 | 16 | 25 | 66 | 16 | 62 | 56 | 1,769 | 14,841 |
| 減価償却費控除前事業利益(NOI) | 200 | 61 | 135 | 151 | 97 | 210 | 506 | 434 | 241 | 210 | 61 | 37 | 40 | 94 | 28 | 82 | 108 | 2,702 | 20,123 |
| 期末稼働率(%) | 100.0 | 100.0 | 97.9 | 91.4 | 93.8 | 84.3 | 86.4 | 100.0 | 80.4 | 90.6 | 86.9 | 68.2 | 84.2 | 90.0 | 95.4 | 88.3 | 81.6 | 90.5 | 94.8 |
| 期中平均稼働率(%) | 100.0 | 100.0 | 97.9 | 91.6 | 81.6 | 87.1 | 88.1 | 100.0 | 82.2 | 92.4 | 88.2 | 65.1 | 85.3 | 91.1 | 97.4 | 98.1 | 78.8 | 90.7 | 94.7 |
| テナント数(注2・3) | 12 | 4 | 9 | 49 | 32 | 12 | 41 | 1(55) | 25 | 39 | 19 | 16 | 14 | 25 | 15 | 7 | 13 | 333(387) | 898(1,222) |