



**NBF**  
Nippon Building Fund



# 第13期 (平成19年12月期) 決算説明会

2008年2月15日

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

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



<b>1. 第13期決算概要</b>	
■ 決算ハイライト(当期の実績および業績予想).....	3
<b>2. 運用方針</b>	
■ バランスのよい外部成長と内部成長.....	4
<b>3. 外部成長</b>	
■ 更なる外部成長に向けて.....	5
■ 取得・運用の更なる高度化.....	6
<b>4. 内部成長</b>	
■ 既存テナントの賃料上昇.....	7
<b>5. 財務戦略</b>	
■ 安定した財務運営.....	8
■ 2008年エクイティファイナンスの概要.....	9
<b>Appendix</b>	
■ 安定成長・安定配当の軌跡.....	11
■ 質の高いポートフォリオ.....	12
■ CSアンケートの実施.....	13
■ CS施策.....	14
■ リニューアル工事の取り組み.....	15
■ エリア別稼働率.....	16
■ ビル別成解約面積一覧.....	17
■ マーケット別稼働率比較(①東京都心部／②東京周辺都市部・地方都市部).....	18～19
■ 賃貸面積ベースの主要テナント上位10社.....	20
■ テナント業種分布.....	21
■ 安定した財務運営の軌跡.....	22
■ 有利子負債返済期限の分散状況(2007年12月末).....	23
■ 借入金の調達先一覧.....	24
<b>第13期(2007年12月期)決算概要</b>	
.....	25

本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。日本ビルファンド投資法人の投資口又は日本ビルファンド投資法人債のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。本資料に提供している情報は、特に記載のない限り、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律に基づく開示書類又は資産運用報告書ではありません。日本ビルファンド投資法人及び日本ビルファンドマネジメント株式会社は、本資料で提供している情報に関して万全を期しておりますが、日本ビルファンド投資法人又は日本ビルファンドマネジメント株式会社が作成した情報であるか又は第三者から受領した情報であることを問わず、その情報の正確性、妥当性及び完全性を保証するものではありません。

本資料に記載された情報のうち、過去又は現在の事実に関するもの以外は、本資料の作成日(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13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13期 (07/7/1~07/12/31)	前期比		第14期 (08/1/1~08/6/30)	第15期(参考) (08/7/1~08/12/31)
営業収益	27,813 百万円	+1,173 百万円	4.4 %	28,580 百万円	29,777 百万円
営業利益	12,457 百万円	+345 百万円	2.8 %	13,023 百万円	13,590 百万円
当期純利益	10,225 百万円	+162 百万円	1.6 %	10,569 百万円	11,219 百万円
1口当り分配金	20,129 円	+320 円	1.6 %	19,500 円	20,700 円
	業績予想(07/11/12)19,800円に対し +329 円				
稼働率(期末)	98.6 %			98.1%	98.3%
物件数(期末)	56 棟			58 棟	58 棟
物件取得価格の合計(期末)	6,743 億円			7,091 億円	7,091 億円

## 外部成長

### 物件取得の概要

- 当期の契約(第14期取得済)物件
  - ・NBF渋谷イースト(80.0億円)
- 第14期取得予定物件
  - ・NBF豊洲ガーデンフロント(250.18億円)
  - ・NBF名古屋広小路ビル(増築)(18.26億円)

## 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

## 財務

### 安定した財務運営

- 期末LTVの状況 44.3%  
(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 78.9%
- 期末平均調達コスト 1.59%
- 期末長期有利子負債の平均残存年数 5.41年



## 2. 運用方針

バランスのよい外部成長と内部成長

### 外部成長

#### 物件取得の継続

第12期(2007年1~6月)  
3物件 495億円を取得

第14期(2008年1~6月)  
3物件 348億円を取得(予定)

資産規模合計 7,091億円(予定)  
総資産負債比率 47%台に

※第14期の3物件を全額借入にて取得した場合の想定

- 総資産負債比率 42%程度とターゲット(40%~50%)の下限レベルに
- 総資産負債比率50%までの物件取得余力約1,200億円を確保

2008年2月  
第4回  
エクイティファイナンス  
の実施

### 内部成長

#### 着実な増額賃料改定

第12期(2007年1~6月)  
月額6,200万円の増額改定

第13期(2007年7~12月)  
月額5,200万円の増額改定

継続的な増額賃料改定により  
既存ポートフォリオの  
収益性が確実に向上

2006年2月3月  
第3回  
エクイティファイナンス

今後もバランスのよい外部成長と  
内部成長を継続し、  
分配金の長期的な引き上げを目指す

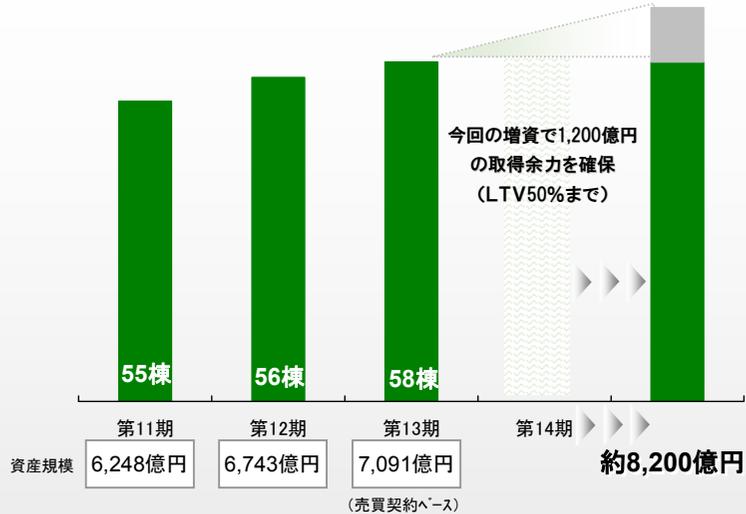
[分配金予想] 2008年6月期.....19,500円  
2008年12月期.....20,700円



### 3. 外部成長

更なる外部成長に向けて

#### 取得余力



#### 2008年の取得環境

##### 需要

足許堅調な賃貸環境を背景に、優良物件への国内外からの資金流入・厳しい競争は続く

##### 競合

プレイヤーの顔ぶれには変化

##### キャップレート

下げ止まり感、相対的にチャンスは増える

#### 第14期組入物件にみる外部成長継続の裏づけキーワード

規模 × ノウハウ × 情報力 の優位

#### 開発リスクの許容力 × 隣地買増し・増築等の発想

NBF豊洲ガーデンフロント



単独ルート

・250.18億円 ・6.55%  
・2008.3.31取得予定

NBF名古屋広小路ビル(増築)



・18.26億円 ・6.24%  
・2008.3.17取得予定

三井不ルート



NBF渋谷イースト

・80億円  
・3.65%  
・2008.1.9取得済

※金額は、取得(予定)価格  
※%表示は、取得決定時リリースにおける基準年想定NOI値を売買価格で除した値



### 3. 外部成長

取得・運用の更なる高度化

#### NBF豊洲ガーデンフロント取得の、もうひとつのねらい

NBF豊洲キャナルフロント(現 ISTビル)との  
運用一体化で、相乗効果を創出  
(中期的バリューUP)

##### ①敷地の一体化

- NBF豊洲ガーデンフロントの「接道条件」を大幅に改善  
(晴海通りからのアプローチ)
- 他のオフィスビルにない空間特性に着目し、外構の美化  
(ワーカフレンドリーな商品企画)

##### ②ビル名称の統一

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

##### ③管理の一体化

- コスト削減効果(要員合理化)



■ 整備完了後の姿(イメージ)



■ 従前の状況(イメージ)

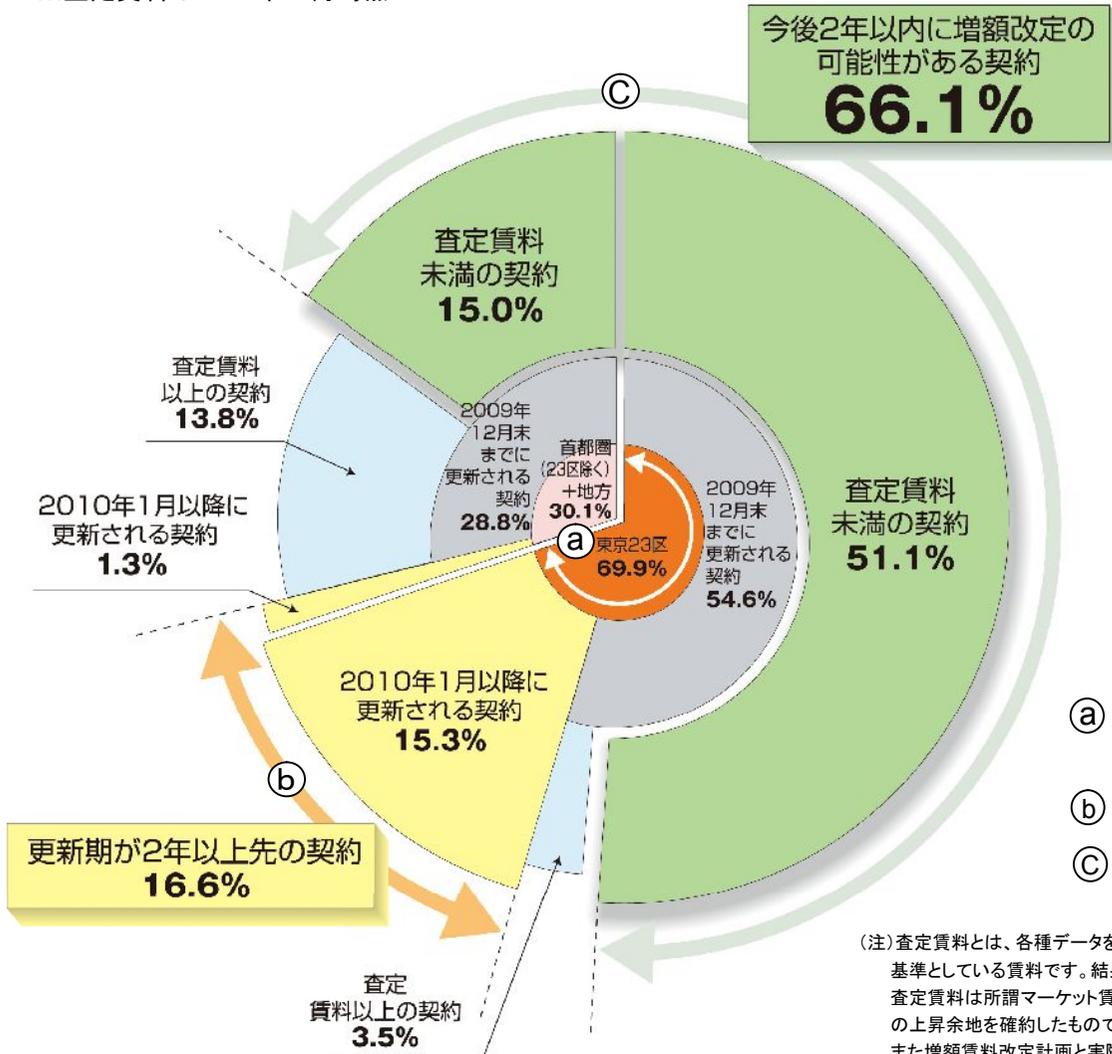


# 4. 内部成長

既存テナントの賃料上昇

## 1 第13期末賃貸借契約の状況 (賃料ベース:月額賃料総額:41億9,500万円)

※査定賃料は2007年10月時点



## 2 第13期増額賃料改定の実績

増額賃料改定実績	増額賃料改定交渉を行った契約の賃料総額
5,200万円(月額)	3億4,300万円(月額)

## 3 今期以降の増額賃料改定計画

期	増額賃料改定計画	増額賃料改定交渉を行う予定の賃料総額
14期	6,400万円(月額)	8億4,300万円(月額)
15期	3,200万円(月額)	3億8,200万円(月額)

- ① 東京23区とそれ以外(首都圏+地方)の賃料ベースの比率は、東京23区69.9%:それ以外30.1%
- ② 更新期が2年以上先の契約は16.6%
- ③ 今後2年以内に増額改定の可能性がある契約は全体の66.1%

(注) 査定賃料とは、各種データを参考に運用会社にて年2回ビル毎(一部貸室毎)に設定している賃料であり、新規テナント営業時の基準としている賃料です。結果としての新規テナントとの契約賃料は査定賃料を上回っている場合もあれば下回っている場合もあります。査定賃料は所謂マーケット賃料とは異なるものであり、本グラフはマーケット賃料とNBFの賃貸借契約との関係を示したのではなく、また賃料の上昇余地を確約したものではありません。査定賃料未満の契約と表示された契約においても将来増額賃料改定がなされない可能性があり、また増額賃料改定計画と実際の業績は大きく異なる可能性があります。



# 5. 財務戦略

安定した財務運営

## 1 ファイナンスの機動性

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

## 2 財務の安定性

### 1. LTV(総資産負債比率)のターゲット

LTV40%~50%をターゲットとし、最大60%を上限の目途とします  
2007年12月末現在

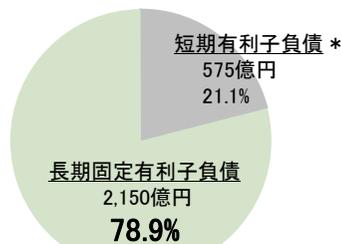
有利子負債残高	272,500 百万円
運用している敷金相当額	25,500 百万円
合計	298,000 百万円
総資産負債比率	44.3%

### 2. 長期固定有利子負債比率のターゲット

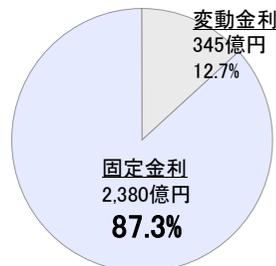
長期固定有利子負債比率について、80~90%を当面の目標とします

2007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固定借入金を含む

## 3 資金調達の実績

- 返済期限の分散 (23ページ参照)
- リファイナンスリスクの軽減  
15行による総額300億円・期間3年のコミットメントラインを設定
- 調達先の拡大(24ページ参照)  
2007年12月末:26社
- 調達手段の拡充
  - ①公募投資法人債  
・公募投資法人債の発行登録枠(2,000億円)を設定  
・公募発行残高500億円(私募を含む投資法人債発行残高800億円)
  - ②敷金リリース  
・預り敷金の有効活用(255億円)

## 4 良好な格付けの維持

S&P	長期会社格付: A+    短期会社格付: A-1 アウトルック: 安定的
Moody's	発行体格付: A1 アウトルック: 安定的
R&I	発行体格付: AA 格付けの方向性: 安定的

## 5 平均調達コスト

<2007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
1.01%	1.67%	1.59%	5.41年



# 5. 財務戦略

2008年のエクイティファイナンスの概要

■ 2年振りに383億円（一般募集分）のオフリングを実施。

■ 保守的なレバレッジの実現と物件取得余力の創出



### 参考資料

出典: THOMSON DealWatch より抜粋

#### 日本ビルファンド投資法人、盟主ゆえの重圧に耐え

- DealWatch 2008.2.1

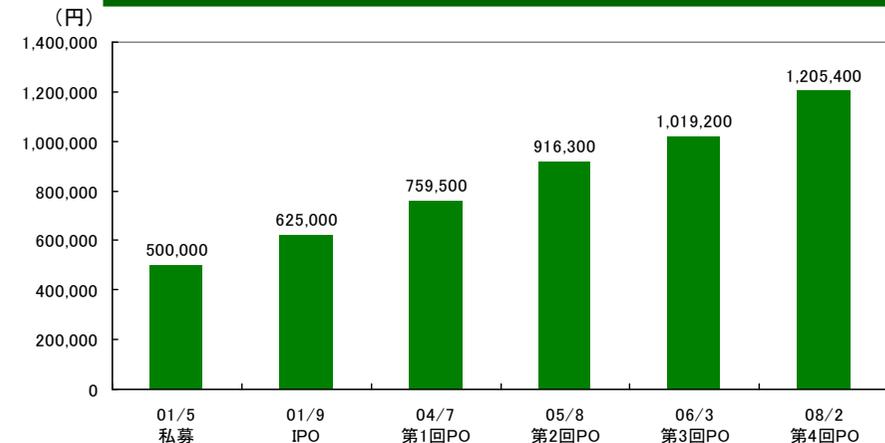
➢ 他ファンドでさえ「J-REITの盟主」と呼んではばからないNBFだが、それでもこの地合いでの登場となったことで「タイミングに驚きの声」との報道も出た。だが、関係者は「増資を成功させ、市場を盛り上げて欲しいという暖かい支援の声がいつになく多かった」と指摘。シ団からも「逆風下でもNBFはきちんと資金調達ができるというメッセージだと、投資家に受け止められた」とのコメントがあった。

➢ 需要動向だが、玉の配分は機関投資家:個人投資家が35:65。各ポジションの倍率は機関投資家分が約7倍、個人投資家が約2倍で、全体では3倍強に達したという。

発行会社	日本ビルファンド投資法人(8951)
オフリング形態	国内新投資発行および オーバーアロットメントによる売り出し
発行済投資口数	508,000口
募集口数	34,000口
うち一般募集	31,800口
うちオーバーアロットメント 売り出し	2,200口
発行価格の総額	38,331,720,000円(一般募集分)
発行決議日	1月16日(水)
払込期日	2月4日(月)(一般募集分)

※第三社割当の実施については未定

### 発行価格の推移





# Appendix

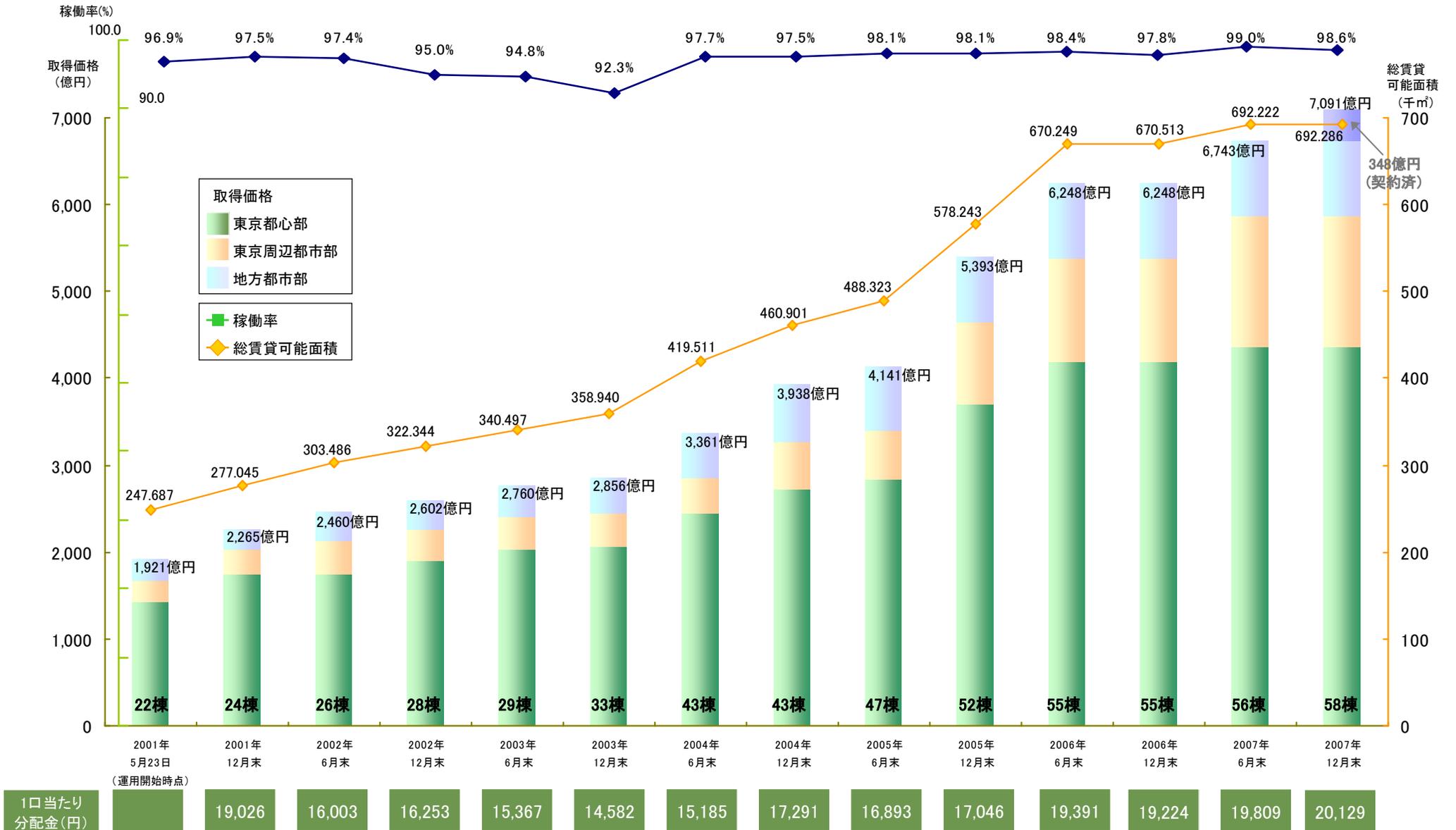
**NBF** Nippon  
Building  
Fund



# Appendix

## 安定成長・安定配当の軌跡

**NBF** Nippon Building Fund



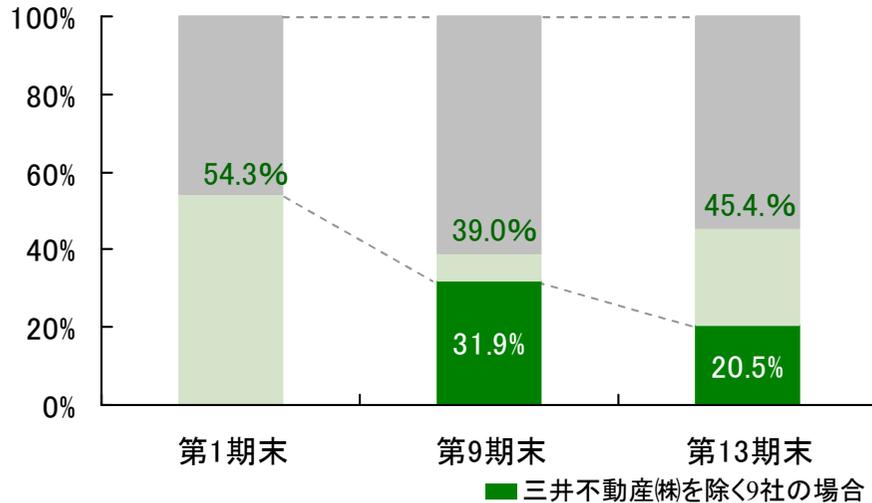


# Appendix

質の高いポートフォリオ

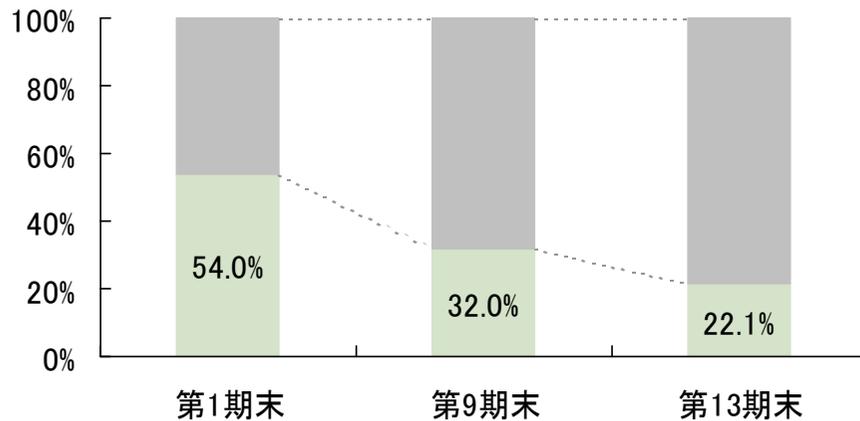
## テナントリスクの分散

テナント上位10社賃貸面積の総賃貸面積に対する割合



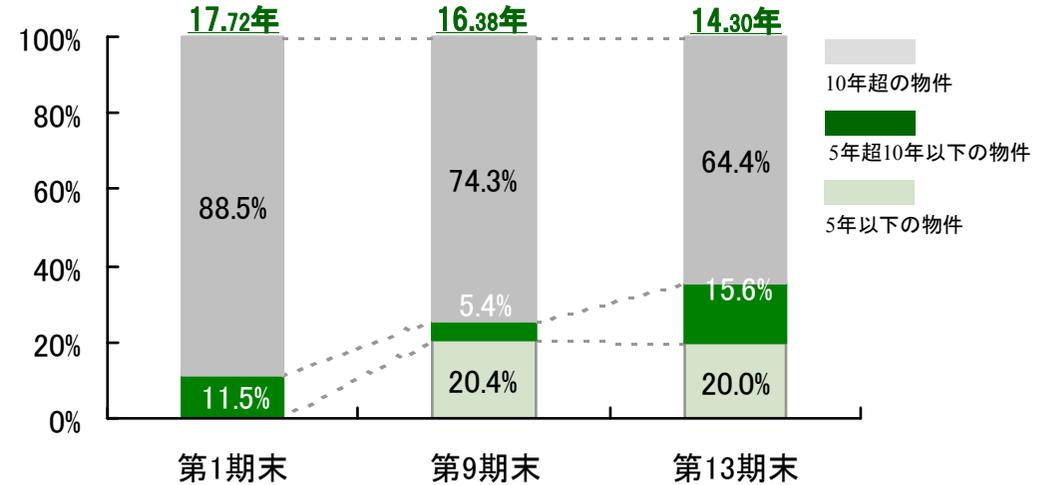
## 物件集中リスクの分散

上位3物件の取得価格の合計に対する割合

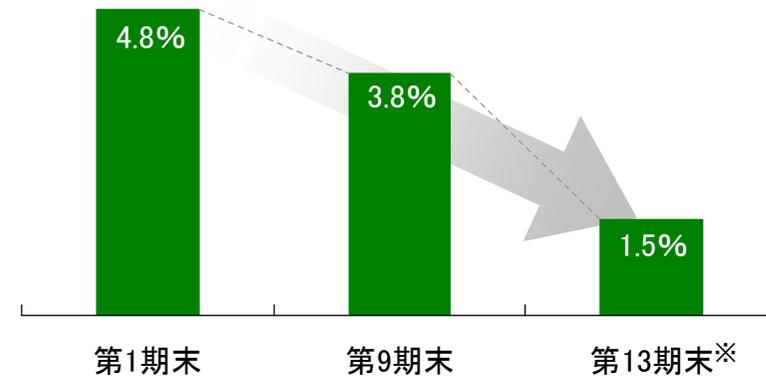


## 築年数

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



## ポートフォリオPML



※2007年2月より地震リスク分析の評価方法が変更されています。



### 目的

- 長期的にテナントの満足度向上を目指し、高稼働率を維持するため
- 現状の把握－問題の有無およびそのレベル感を把握するため
- 長期的なテナントとのリレーション作りのため

### A. 定量評価

ビル管理・サービスの満足度に関連する質問項目を、網羅的に多数設定し、その各項目について満足度を各テナントに返答してもらう  
その数値をもとに重回帰分析を行い、各項目ごとの満足度を指数化し全体での満足度を算出する

- ①テナントが重視している項目が把握可能
- ②ビルとしての強み・弱みが把握可能
- ③定期的に実施しているため、満足度の変化が把握可能

### B. 定性評価

定量評価では把握できない項目について、テナントからフリーアンサーを記入してもらい問題点の把握に努める

### ①結果の分析、②対策の策定、③対策の実施

分析の上、必要な項目について、対策を実施  
工事の実施、運営ルールの変更等

- 防犯体制強化工事  
→防犯システムの更新、ITVカメラの増設等
- 水周りの改修  
→空調新設、自動水洗化、給湯設備追加、シャワートイレ付加等

**更なる満足度の向上を目指す**



# Appendix

## CS施策

### 展示物キャラバン「紅葉旅情」

2007年10月～11月にかけて実施、好評を得た写真については絵葉書にして配布も実施



### NBFコンサート 2007年冬

2007年11月下旬～12月にかけて、関東、大阪、福島の新11物件にて開催



ISTビル 実施写真



告知ポスター

### AEDの設置

第13期に、AED(自動体外式除細動器)を横浜STビル・NBF仙台本町ビルへ新たに2棟設置し、2007年12月末時点の合計で8棟の設置



大和生命ビルAED





# Appendix

## リニューアル工事の取り組み



### 1 横浜STビル 外構リニューアル工事

経年劣化した外構まわりのリニューアル

#### ①攻めの意味合い

賃料増額改定交渉の下支え、当該エリアにおける認知度アップ

#### ②守りの意味合い

近隣のみなとみらい地区でのオフィスビル大量供給に備える

【工事内容】床材の貼り替え、樹木の増加、照明プランの変更、サインプランの見直し



リニューアル前



リニューアル後 イメージ図

広場スペースに高木を設置

ラージキューブの設置

床材を石貼りへ

### 2 NBF日本橋室町センタービル トイレ改修工事

賃料増額改定局面において、バリューアップを図る

【工事内容】ブースの拡大、便器の更新、洗面台の更新



リニューアル前



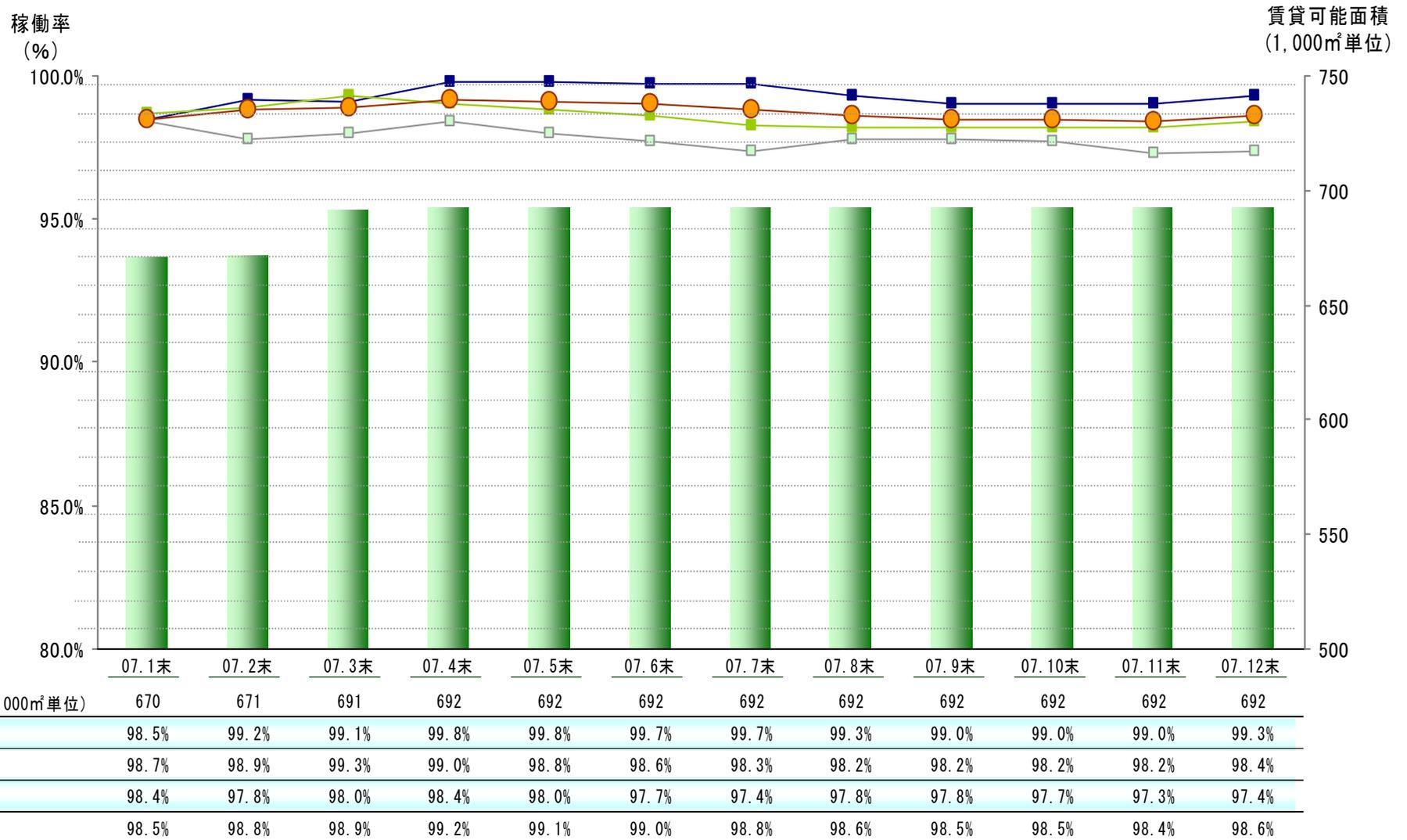
リニューアル後



# Appendix

## エリア別稼働率

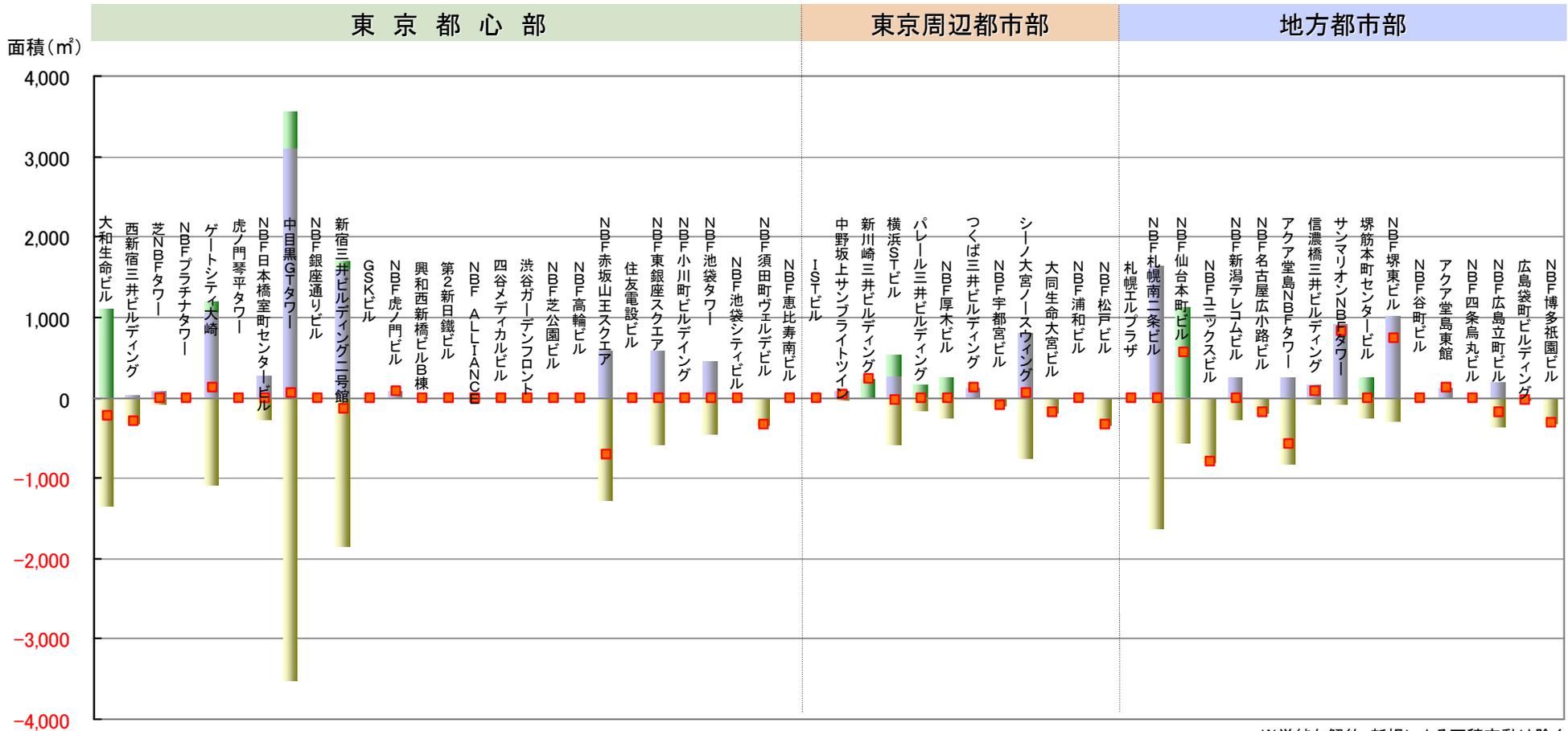
**NBF** Nippon Building Fund





# 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・増床ー解約)

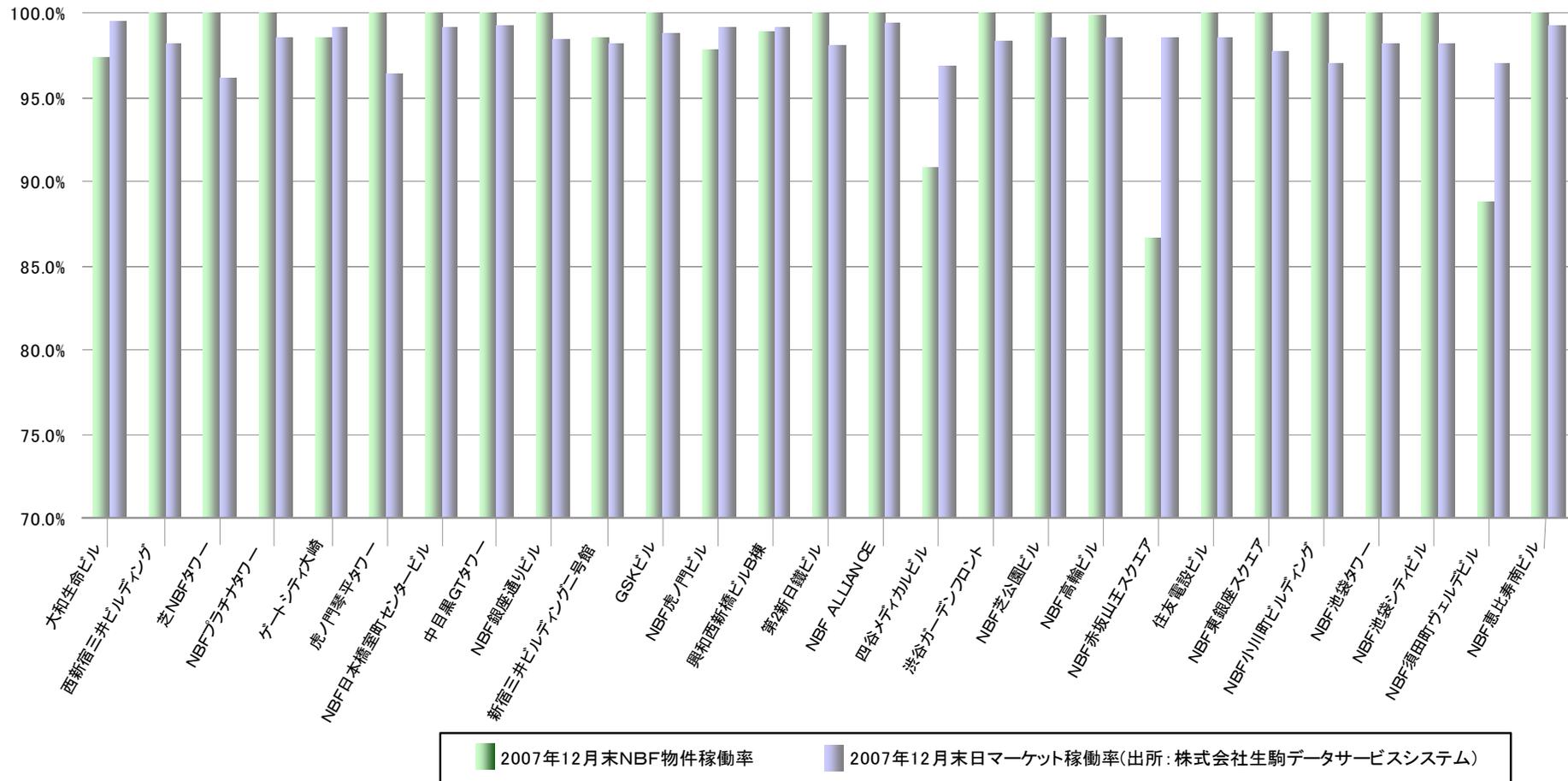
全物件合計では、2007年12月末の面積ベースで、■新規成約面積:2.0% ■館内増床面積:0.6% ■解約面積:2.8% となっています。



# Appendix

## マーケット別稼働率比較(①東京都心部)

### 東京都心部

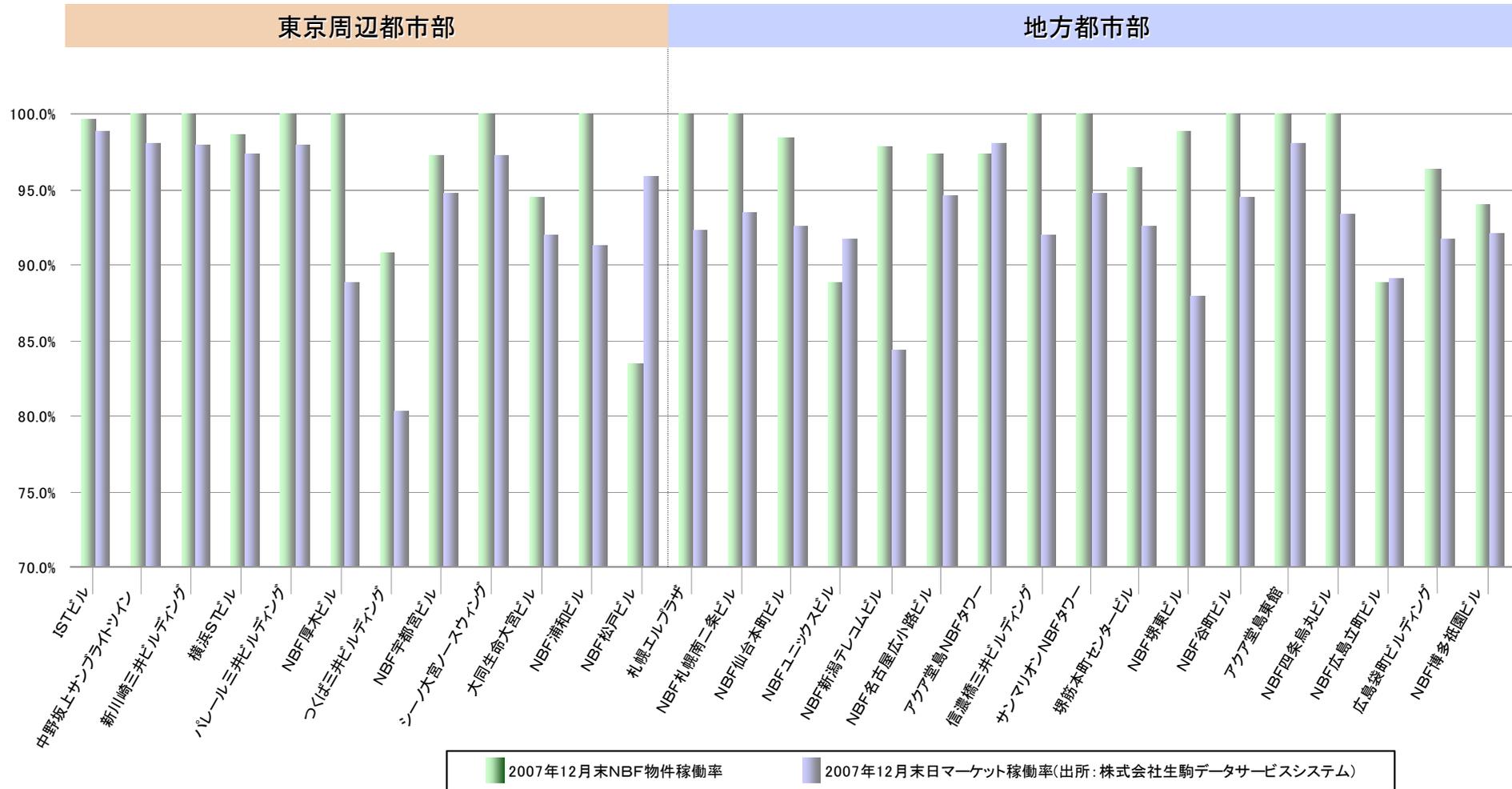


NBFプラチナタワー、中目黒GTタワー、NBF高輪ビルについてはマーケットデータが無いため、近傍地域のマーケットデータを参考に掲載しています



# Appendix

## マーケット別稼働率比較(②東京周辺都市部ー地方都市部)



■ 2007年12月末NBF物件稼働率    ■ 2007年12末日マーケット稼働率(出所:株式会社生駒データサービスシステム)

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



# Appendix

## 賃貸面積ベースの主要テナント上位10社

(2007.12末)

テナント名	賃貸物件	賃貸面積 (㎡)	※ 面積割合
1 三井不動産(株)	西新宿三井ビルディング	169,913	24.9%
	新川崎三井ビルディング		
	信濃橋三井ビルディング		
	中目黒GTタワー		
	ゲートシティ大崎		
	虎ノ門琴平タワー		
	パレール三井ビルディング		
	四谷メディカルビル		
	NBF小川町ビルディング		
2 日本アイ・ビー・エム(株)	ISTビル	28,184	4.1%
3 グラクソ・スミスクライン(株)	GSKビル	20,515	3.0%
	NBFユニックスビル		
4 アクサ生命保険(株)	NBFプラチナタワー	17,895	2.6%
	つくば三井ビルディング		
5 富士ゼロックス(株)	中野坂上サンブライトツイン	16,106	2.4%
	新宿三井ビルディング二号館		
6 新日本製鐵(株)	第2新日鐵ビル	15,333	2.2%
7 (株)日経BP	NBFプラチナタワー	13,135	1.9%
8 トランス・コスモス(株)	渋谷ガーデンフロント	11,826	1.7%
	NBF名古屋広小路ビル		
	NBF札幌南二条ビル		
9 (株)整理回収機構	中野坂上サンブライトツイン	8,569	1.3%
	NBF名古屋広小路ビル		
10 エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ(株)	興和西新橋ビルB棟	8,493	1.2%
全賃貸面積		682,822	100.0%

### 三井不動産(株)

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

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

※・・・全賃貸面積に占める賃貸面積の割合



# Appendix

## テナント業種分布

**NBF** Nippon Building Fund

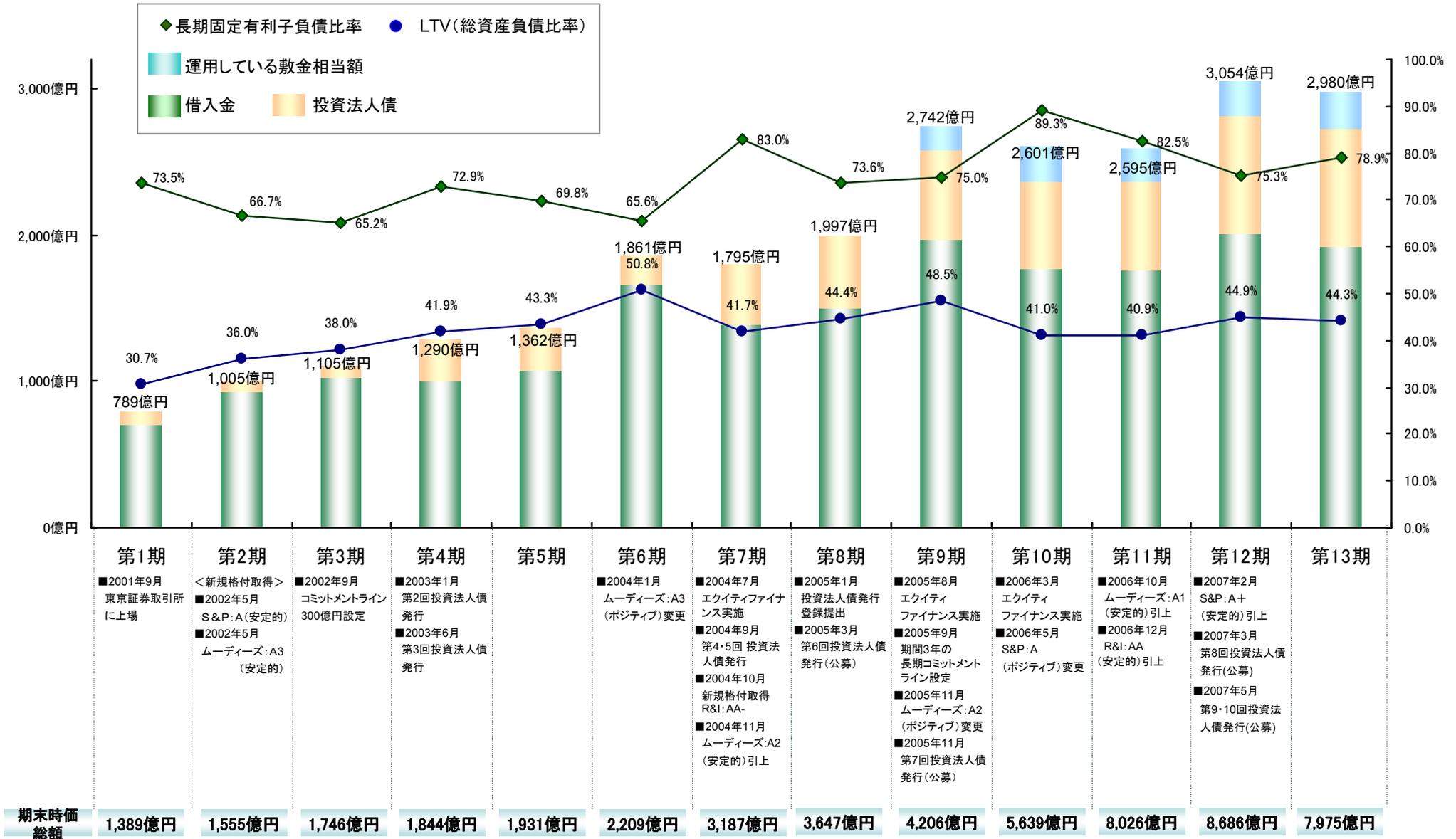
(2007.12末)

業種	面積割合	主要企業
不動産業	28.7%	三井不動産株式会社 (転借人に転貸しています)
サービス業	9.7%	ビービーネット株式会社
卸売業	7.5%	株式会社オートバックスセブン
金融業	6.8%	株式会社りそな銀行
広告・調査・情報サービス業	6.6%	トランスコスモス株式会社
製造業 (電気機械器具製造業、化学工業、出版・印刷・同関連業除く)	6.2%	富士ゼロックス株式会社
電気機械器具製造業	6.1%	日本アイビーエム株式会社
保険業	6.1%	アクサ生命保険株式会社
化学工業	4.5%	グラクソ・スミスクライン株式会社
建設業	4.1%	住友電設株式会社
運輸・通信業	3.6%	株式会社ジュピターテレコム
出版・印刷・同関連業	3.0%	株式会社日経BP
鉱業	2.3%	新日本製鐵株式会社
その他	4.6%	—



# Appendix

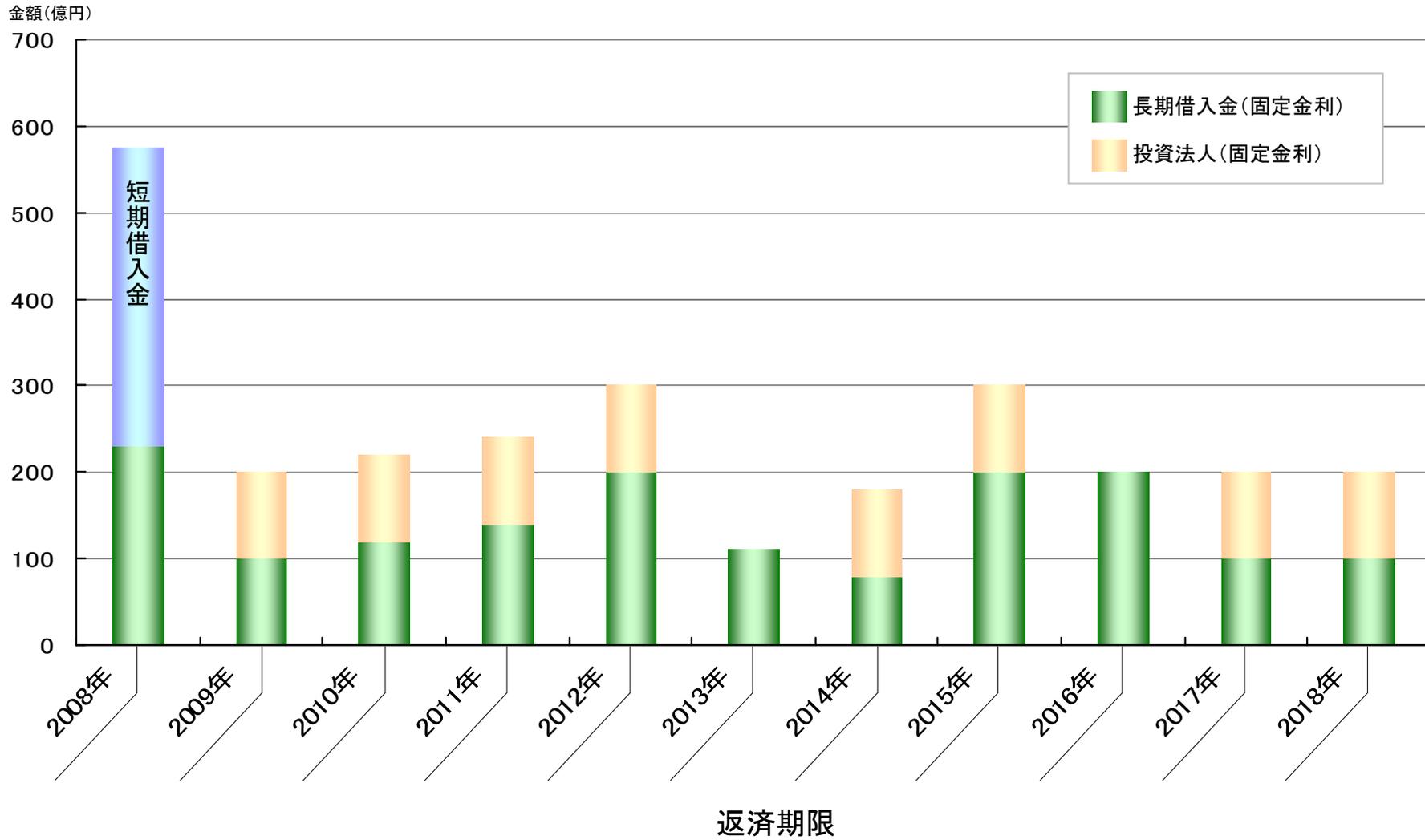
## 安定した財務運営の軌跡





# Appendix

## 有利子負債返済期限の分散状況(2007年12月末)





# Appendix

## 借入金の調達先一覧

**NBF** Nippon Building Fund

(百万円)

借入金	借入先	前期末残高 (2007年6月末)	当期末残高 (2007年12月末)	返済方法	その他
短期借入金	住友信託銀行	10,000	10,000	期限一括	無担保・無保証 同順位
	信金中央金庫	7,000	7,000		
	中央三井信託銀行	-	6,000		
	三菱UFJ信託銀行	3,000	3,000		
	八十二銀行	2,000	2,000		
	中国銀行	1,000	1,000		
	鹿児島銀行	1,000	1,000		
	群馬銀行	1,000	1,000		
	静岡銀行	1,000	1,000		
	山口銀行	1,000	1,000		
	伊予銀行	1,000	1,000		
	山梨中央銀行	500	500		
	新生銀行	7,000	-		
	福岡銀行	2,000	-		
<b>小計</b>	<b>37,500</b>	<b>34,500</b>			
長期借入金	日本政策投資銀行	44,000	44,000	期限一括	無担保・無保証 ・同順位・固定金利
	住友生命保険	25,000	25,000		
	全国共済農業共同組合連合会	21,000	21,000		
	三井生命保険	13,000	13,000		
	明治安田生命保険	10,000	10,000		
	農林中央金庫	8,000	8,000		
	日本生命保険	7,000	7,000		
	中央三井信託銀行	15,000	6,000		
	三井住友銀行	1,000	6,000		
	大同生命保険	5,000	5,000		
	太陽生命保険	2,000	4,000		
	福岡銀行	-	4,000		
	みずほコーポレート銀行	2,000	2,000		
	第一生命保険	2,000	2,000		
	常陽銀行	1,000	1,000		
	住友信託銀行	6,000	-		
	三菱東京UFJ銀行	2,000	-		
	<b>小計</b>	<b>164,000</b>	<b>158,000</b>		
<b>合計</b>	<b>201,500</b>	<b>192,500</b>			



## 第13期(2007年12月期)決算概要

**NBF** Nippon  
Building  
Fund



# 第13期(2007年12月期)決算概要

## 1. 損益計算書

(単位:百万円)

科目	当期(第13期) 2007年7月1日～2007年12月31日		前期(第12期) 2007年1月1日～2007年6月30日		増減	
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額	前期比(%)
	貸貸事業収入	25,056	90.1%	23,991	90.1%	1,064
家賃	22,156	79.7%	21,098	79.2%	1,057	5.0%
共益費	2,776	10.0%	2,769	10.4%	6	0.3%
その他の貸貸収入	122	0.4%	122	0.5%	0	-0.1%
その他貸貸事業収入	2,757	9.9%	2,649	9.9%	108	4.1%
駐車場使用料	573	2.1%	596	2.2%	-23	-3.9%
施設使用料	133	0.5%	137	0.5%	-4	-3.2%
付帯収益	1,849	6.7%	1,524	5.7%	325	21.3%
解約金	141	0.5%	288	1.1%	-147	-51.1%
雑収益	59	0.2%	101	0.4%	-41	-41.2%
<b>貸貸事業収入等計</b>	<b>27,813</b>	<b>100.0%</b>	<b>26,640</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,173</b>	<b>4.4%</b>
公租公課	2,156	7.8%	2,177	8.2%	-20	-0.9%
諸経費	6,752	24.3%	6,021	22.6%	730	12.1%
水道光熱費	1,946	7.0%	1,683	6.3%	263	15.6%
建物管理委託費	2,482	8.9%	2,248	8.4%	234	10.4%
オフィスマネジメントフィー	1,068	3.8%	1,017	3.8%	50	5.0%
修繕費	720	2.6%	618	2.3%	102	16.6%
借地借家料	224	0.8%	210	0.8%	13	6.5%
信託報酬	61	0.2%	60	0.2%	0	1.2%
保険料	34	0.1%	34	0.1%	0	-0.2%
その他諸経費	212	0.8%	147	0.6%	65	44.6%
減価償却費	5,168	18.6%	5,124	19.2%	43	0.9%
<b>貸貸事業費用計</b>	<b>14,077</b>	<b>50.6%</b>	<b>13,323</b>	<b>50.0%</b>	<b>753</b>	<b>5.7%</b>
<b>貸貸事業利益</b>	<b>13,736</b>	<b>49.4%</b>	<b>13,317</b>	<b>50.0%</b>	<b>419</b>	<b>3.1%</b>
資産運用報酬	1,011	3.6%	977	3.7%	34	3.5%
販売費及び一般管理費	267	1.0%	228	0.9%	39	17.3%
<b>営業利益</b>	<b>12,457</b>	<b>44.8%</b>	<b>12,111</b>	<b>45.5%</b>	<b>345</b>	<b>2.8%</b>
営業外収益	36	0.1%	18	0.1%	17	95.8%
営業外費用	2,266	8.1%	2,066	7.8%	199	9.7%
支払利息	1,549	5.6%	1,486	5.6%	63	4.3%
投資法人債利息	628	2.3%	457	1.7%	170	37.3%
投資法人債発行費償却	47	0.2%	63	0.2%	-16	-25.9%
その他の営業外費用	41	0.1%	59	0.2%	-17	-29.7%
<b>営業外利益</b>	<b>-2,230</b>	<b>-8.0%</b>	<b>-2,048</b>	<b>-7.7%</b>	<b>-182</b>	<b>8.9%</b>
<b>経常利益</b>	<b>10,226</b>	<b>36.8%</b>	<b>10,063</b>	<b>37.8%</b>	<b>163</b>	<b>1.6%</b>
<b>税引前当期純利益</b>	<b>10,226</b>	<b>36.8%</b>	<b>10,063</b>	<b>37.8%</b>	<b>163</b>	<b>1.6%</b>
法人税、住民税及び事業税	1	0.0%	0	0.0%	0	23.1%
法人税等調整額	0	0.0%	0	0.0%	0	-241.4%
<b>当期純利益</b>	<b>10,225</b>	<b>36.8%</b>	<b>10,062</b>	<b>37.8%</b>	<b>162</b>	<b>1.6%</b>

(注)金額については、百万円未満切り捨て

### ■全体

前期取得物件の通期稼働や既存テナントの賃料増額改定等により、貸貸事業収入が増加し、前期に比べて増収増益となりました。

### ■稼働率

当期の期末稼働率は98.6%(前期99.0%)、期中平均稼働率は98.6%(前期98.9%)でした。

### ■資本的支出

当期の資本的支出は1,193百万円となり、修繕費720百万円とあわせ、1,914百万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280,310百万円(前期比+21,467百万円)、当期平残ベースの加重平均金利は1.54%(前期比+0.03ポイント)でした。



# 第13期(2007年12月期)決算概要

参考: 損益前年同期比較(対第11期、53棟ベース)

**NBF** Nippon Building Fund

(単位:百万円)

科 目	当期(第13期)		前々期(第11期)		増減		
	2007年7月1日～2007年12月31日		2006年7月1日～2006年12月31日				
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額	前々期比(%)	
賃貸事業収入	賃貸事業収入	23,491	89.8%	22,604	89.3%	886	3.9%
	家賃	20,901	79.9%	19,794	78.2%	1,106	5.6%
	共益費	2,469	9.4%	2,687	10.6%	-218	-8.1%
	その他の賃貸収入	121	0.5%	123	0.5%	-2	-1.9%
	その他賃貸事業収入	2,673	10.2%	2,710	10.7%	-36	-1.4%
	駐車場使用料	571	2.2%	584	2.3%	-12	-2.1%
	施設使用料	133	0.5%	148	0.6%	-14	-9.9%
	付帯収益	1,767	6.8%	1,752	6.9%	15	0.9%
	解約金	141	0.5%	178	0.7%	-37	-20.9%
	雑収益	59	0.2%	47	0.2%	11	25.1%
<b>賃貸事業収入計</b>		<b>26,165</b>	<b>100.0%</b>	<b>25,315</b>	<b>100.0%</b>	<b>849</b>	<b>3.4%</b>
賃貸事業費用	公租公課	2,096	8.0%	1,706	6.7%	390	22.9%
	諸経費	6,364	24.3%	6,175	24.4%	189	3.1%
	水道光熱費	1,875	7.2%	1,866	7.4%	8	0.5%
	建物管理委託費	2,310	8.8%	2,270	9.0%	39	1.7%
	オフィスマネジメントフィー	988	3.8%	955	3.8%	33	3.5%
	修繕費	688	2.6%	591	2.3%	96	16.3%
	借地借家料	200	0.8%	201	0.8%	-1	-0.5%
	信託報酬	57	0.2%	57	0.2%	0	0.0%
	保険料	33	0.1%	35	0.1%	-2	-6.0%
	その他諸経費	211	0.8%	196	0.8%	14	7.5%
減価償却費	4,800	18.3%	4,864	19.2%	-64	-1.3%	
<b>賃貸事業費用計</b>		<b>13,261</b>	<b>50.7%</b>	<b>12,746</b>	<b>50.4%</b>	<b>515</b>	<b>4.0%</b>
<b>賃貸事業利益</b>		<b>12,903</b>	<b>49.3%</b>	<b>12,568</b>	<b>49.6%</b>	<b>334</b>	<b>2.7%</b>

**【前提条件】**

第11期期初保有55物件から、第12期に追加取得した2物件(中野坂上サンブライトツイン、NBF須田町ヴェルデビル)を除いた53物件での比較を行っております。

(注)金額については、百万円未満切り捨て



# 第13期(2007年12月期)決算概要

2. 金銭の分配に係る計算書 / 3. 第13期業績予想(2007年11月12日)との比較

## 2. 金銭の分配に係る計算書

項目	当期(第13期)	前期(第12期)
	2007年7月1日～2007年12月31日	2007年1月1日～2007年6月30日
当期未処分利益	10,225,654 千円	10,063,002 千円
分配金の額	10,225,532 千円	10,062,972 千円
(投資口1口当たり分配金の額)	20,129 円	19,809 円
次期繰越利益	122 千円	30 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、20,129円となりました。  
(前期比320円増)

## 3. 第13期業績予想(2007年11月12日)との比較

項目	実績値	予想値 (2007年11月12日)	差異
営業収益(百万円)	27,813	27,780	+ 33
経常利益(百万円)	10,226	10,058	+ 168
当期純利益(百万円)	10,225	10,058	+ 167
1口当たりの分配金(円)	20,129	19,800	+ 329

### ■実績と業績予想の差異

#### 当期純利益

営業収益の増加に加え、当初見込んでいた修繕費・除却費用・借入コスト等の減少により、予想値を167百万円上回りました。

# 第13期(2007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 (2007年12月31日現在)		前期 (2007年6月30日現在)		増減	
	金額	比率	金額	比率	金額	前期比
<b>流動資産</b>	<b>28,131</b>	<b>4.2%</b>	<b>32,441</b>	<b>4.8%</b>	<b>-4,309</b>	<b>-13.3%</b>
現金及び預金	27,380		31,382		-4,002	
その他の流動資産	750		1,058		-307	
<b>固定資産</b>	<b>643,943</b>	<b>95.8%</b>	<b>647,657</b>	<b>95.2%</b>	<b>-3,714</b>	<b>-0.6%</b>
有形固定資産	604,148	89.9%	607,975	89.4%	-3,826	-0.6%
<b>不動産</b>	<b>241,172</b>		<b>243,230</b>		<b>-2,058</b>	
建物等	103,498		105,606		-2,108	
土地	137,674		137,624		50	
<b>信託不動産</b>	<b>362,976</b>		<b>364,744</b>		<b>-1,767</b>	
建物等	109,826		111,612		-1,785	
土地	253,150		253,132		17	
無形固定資産	35,665	5.3%	35,667	5.2%	-2	0.0%
地上権	11,882		11,882		-	
信託借地権	23,726		23,726		-	
その他の無形固定資産	55		57		-2	
投資その他の資産	4,129	0.6%	4,014	0.6%	114	2.9%
差入敷金保証金	325		323		1	
その他の投資その他の資産	3,804		3,691		113	
<b>繰延資産</b>	<b>120</b>	<b>0.0%</b>	<b>167</b>	<b>0.0%</b>	<b>-47</b>	<b>-28.2%</b>
<b>資産の部合計</b>	<b>672,194</b>	<b>100.0%</b>	<b>680,266</b>	<b>100.0%</b>	<b>-8,071</b>	<b>-1.2%</b>

(2) 負債及び純資産の部 (単位:百万円)

科目	当期 (2007年12月31日現在)		前期 (2007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>65,617</b>	<b>9.8%</b>	<b>77,187</b>	<b>11.4%</b>	<b>-11,570</b>	<b>-15.0%</b>
未払金等	3,868		4,308		-440	
前受金	3,209		3,180		28	
短期借入金	34,500		37,500		-3,000	
一年以内返済予定長期借入金	23,000		32,000		-9,000	
一年以内償還予定投資法人債	-		-		-	
その他の流動負債	1,039		198		840	
<b>固定負債</b>	<b>249,905</b>	<b>37.2%</b>	<b>246,568</b>	<b>36.2%</b>	<b>3,336</b>	<b>1.4%</b>
預り敷金保証金	34,848		34,515		332	
投資法人債	80,000		80,000		0	
長期借入金	135,000		132,000		3,000	
その他の固定負債	57		53		3	
<b>負債の部合計</b>	<b>315,522</b>	<b>46.9%</b>	<b>323,756</b>	<b>47.6%</b>	<b>-8,233</b>	<b>-2.5%</b>
<b>純資産の部</b>	<b>356,672</b>	<b>53.1%</b>	<b>356,509</b>	<b>52.4%</b>	<b>162</b>	<b>0.0%</b>
投資主資本	356,672	53.1%	356,509	52.4%	162	0.0%
出資総額	346,446	51.5%	346,446	50.9%	-	0.0%
剰余金	10,225	1.5%	10,063	1.5%	162	1.6%
当期末処分利益	10,225	1.5%	10,063	1.5%	162	1.6%
<b>純資産の部合計</b>	<b>356,672</b>	<b>53.1%</b>	<b>356,509</b>	<b>52.4%</b>	<b>162</b>	<b>0.0%</b>
<b>負債及び純資産の部合計</b>	<b>672,194</b>	<b>100.0%</b>	<b>680,266</b>	<b>100.0%</b>	<b>-8,071</b>	<b>-1.2%</b>

(注)金額については、百万円未満切り捨て

現金及び預金	当期	前期	差異
<b>現金及び預金</b>	<b>27,380</b>	<b>31,382</b>	<b>-4,002</b>
うち預り敷金相当額 (運用している敷金相当額を除く)	9,033	10,271	-1,238
うち修繕積立金相当額	537	586	-49
その他	17,810	20,524	-2,714

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>607,975</b>	<b>1,339</b>	<b>5,165</b>	<b>604,148</b>
<b>不動産</b>	<b>243,230</b>	<b>363</b>	<b>2,421</b>	<b>241,172</b>
建物等	105,606	313	2,421	103,498
土地	137,624	50	-	137,674
<b>信託不動産</b>	<b>364,744</b>	<b>976</b>	<b>2,743</b>	<b>362,976</b>
建物等	111,612	958	2,743	109,826
土地	253,132	17	-	253,150
無形固定資産	35,667	-	2	35,665
投資その他の資産	57	-4	-	53
物件簿価償額合計+建設仮勘定	643,699	1,335	5,168	639,867

有利子負債	当期末	前期末	差異
<b>有利子負債残高</b>	<b>272,500</b>	<b>281,500</b>	<b>-9,000</b>
<b>運用敷金相当額</b>	<b>25,500</b>	<b>23,930</b>	<b>1,570</b>
<b>総資産負債比率</b> <small>期末有利子負債+運用敷金相当額 / 期末総資産</small>	<b>44.3%</b>	<b>44.9%</b>	<b>-0.6</b>
<b>長期有利子負債比率</b> <small>長期有利子負債 / 有利子負債</small>	<b>78.9%</b>	<b>75.3%</b>	<b>3.6</b>

期末の加重平均金利	期末残高	当期末	前期末(参考)
短期借入金	34,500	1.01%	0.83%
長期借入金	158,000	1.72%	1.66%
投資法人債	80,000	1.57%	1.56%
<b>合計</b>	<b>272,500</b>	<b>1.59%</b>	<b>1.53%</b>



# 第13期(2007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
		2007年7月1日～2007年12月31日	2007年1月1日～2007年6月30日
<b>(I) 営業活動によるキャッシュフロー</b>		<b>16,380</b>	<b>14,556</b>
	税引前当期純利益	10,226	10,063
	減価償却費	5,168	5,124
	その他	985	-632
<b>(II) 投資活動によるキャッシュフロー</b>		<b>▲ 1,323</b>	<b>▲ 52,379</b>
	固定資産の取得による支出	-1,523	-51,477
	預り敷金保証金の収入・支出	332	980
	差入敷金保証金の収入・支出	-1	-4
	その他	-131	-1,877
<b>(III) 財務活動によるキャッシュフロー</b>		<b>▲ 19,059</b>	<b>35,075</b>
	短期借入金の借入・返済	-3,000	26,000
	長期借入金の借入・返済	-6,000	-1,000
	投資法人債発行による収入	-	30,000
	投資法人債償還による支出	-	-10,000
	投資法人債発行費の支出	0	-164
	分配金の支払額	-10,059	-9,760
<b>(IV) 現金及び現金同等物の増減</b>		<b>▲ 4,002</b>	<b>▲ 2,748</b>
<b>(V) 現金及び現金同等物の期首残高</b>		<b>31,382</b>	<b>34,131</b>
<b>(VI) 現金及び現金同等物の期末残高</b>		<b>27,380</b>	<b>31,382</b>

(注)金額については、百万円未満切り捨て

# 第13期(2007年12月期)決算概要

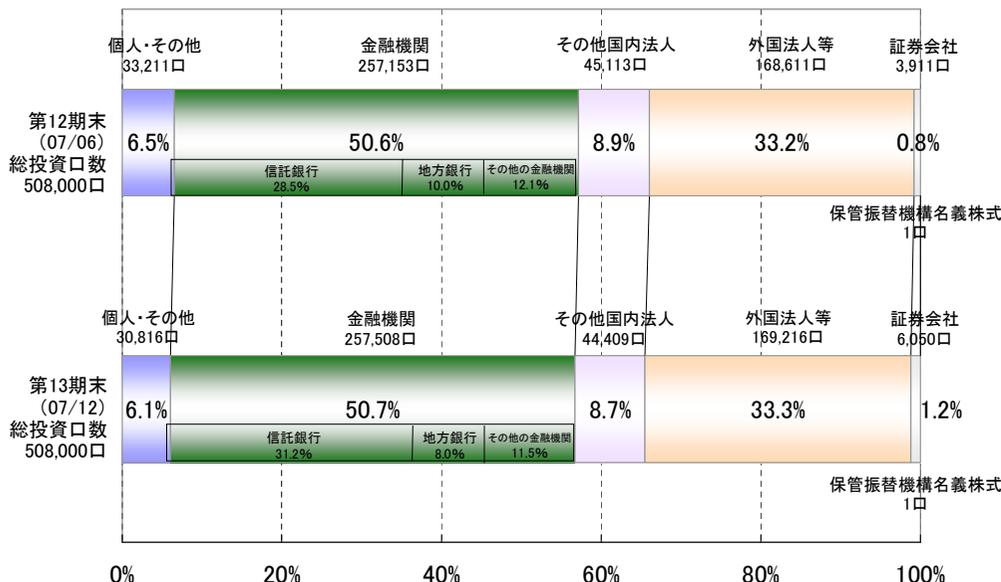
## 6. 投資主の状況

【所有者別投資口数】

所有者区分	当期 (2007年12月31日現在)		前期 (2007年6月30日現在)		増減	
	口数	比率	口数	比率	投資口数	前期比
個人・その他	30,816	6.1%	33,211	6.5%	-2,395	-7.2%
金融機関	257,508	50.7%	257,153	50.6%	355	0.1%
都市銀行	8,372	1.6%	12,498	2.5%	-4,126	-33.0%
地方銀行	40,390	8.0%	50,935	10.0%	-10,545	-20.7%
信託銀行	158,540	31.2%	144,700	28.5%	13,840	9.6%
生命保険会社	27,975	5.5%	25,911	5.1%	2,064	8.0%
損害保険会社	12,607	2.5%	13,949	2.7%	-1,342	-9.6%
信用金庫	6,351	1.3%	6,094	1.2%	257	4.2%
その他	3,273	0.6%	3,066	0.6%	207	6.8%
その他国内法人	44,409	8.7%	45,113	8.9%	-704	-1.6%
外国法人等	169,216	33.3%	168,611	33.2%	605	0.4%
証券会社	6,050	1.2%	3,911	0.8%	2,139	54.7%
保管振替機構名義株式	1	0.0%	1	0.0%	0	0.0%
合計	508,000	100.0%	508,000	100.0%	0	0.0%

【所有者別投資主数】

所有者区分	当期 (2007年12月31日現在)		前期 (2007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	12,874	93.6%	14,033	94.1%	-1,159	-8.3%
金融機関	162	1.2%	164	1.1%	-2	-1.2%
都市銀行	4	0.0%	4	0.0%	0	0.0%
地方銀行	53	0.4%	56	0.4%	-3	-5.4%
信託銀行	15	0.1%	17	0.1%	-2	-11.8%
生命保険会社	14	0.1%	14	0.1%	0	0.0%
損害保険会社	7	0.1%	8	0.1%	-1	-12.5%
信用金庫	48	0.3%	47	0.3%	1	2.1%
その他	21	0.2%	18	0.1%	3	16.7%
その他国内法人	303	2.2%	324	2.2%	-21	-6.5%
外国法人等	382	2.8%	360	2.4%	22	6.1%
証券会社	34	0.2%	24	0.2%	10	41.7%
保管振替機構名義株式	1	0.0%	1	0.0%	0	0.0%
合計	13,756	100.0%	14,906	100.0%	-1,150	-7.7%



【投資主上位10社】

投資主名	当期 (2007年12月31日現在)		前期 (2007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)	36,336	7.2%	31,790	6.3%
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)(信託口)	35,826	7.1%	33,526	6.6%
日本マスタートラスト信託銀行(株)(信託口)	31,802	6.3%	30,884	6.1%
資産管理サービス信託銀行(株)(証券投資信託口)	29,302	5.8%	24,995	4.9%
三井不動産(株)	19,735	3.9%	19,735	3.9%
ザ バンク オブ ニューヨーク トリーター ジヤステック アカウト	16,441	3.2%	27,847	5.5%
野村信託銀行(株)(投信口)	16,375	3.2%	14,759	2.9%
ユービーエス エイジー ロンドン アジア エクイティーズ	12,376	2.4%	13,314	2.6%
住友生命保険(相)	11,256	2.2%	11,256	2.2%
(株)中国銀行	10,576	2.1%	10,413	2.0%



# 第13期(2007年12月期)決算概要

## 7. 営業成績及び財産状況の推移

科目		第9期 2005年12月期	第10期 2006年6月期	第11期 2006年12月期	第12期 2007年6月期	第13期 2007年12月期
営業収益	百万円	19,363	24,307	25,894	26,640	27,813
賃貸事業収入等	百万円	19,363	22,872	25,894	26,640	27,813
不動産等売却益	百万円	-	1,435	-	-	-
賃貸NOI	百万円	13,333	15,935	17,787	18,442	18,904
税引前当期利益	百万円	7,206	9,851	9,766	10,063	10,226
当期純利益	百万円	7,205	9,850	9,765	10,062	10,225
FFO	百万円	10,869	12,950	14,753	15,187	15,394
減価償却費	百万円	3,664	4,535	4,987	5,124	5,168
資本的支出額	百万円	618	752	1,316	1,210	1,193
総資産額	百万円	564,902	633,693	634,117	680,266	672,194
有利子負債	百万円	257,500	237,500	236,500	281,500	272,500
運用している敷金相当額	百万円	16,658	22,598	23,000	23,930	25,500
純資産額	百万円	269,375	356,297	356,212	356,509	356,672
分配総額	百万円	7,205	9,850	9,765	10,062	10,225
発行済投資口数(期末)	口	422,700	508,000	508,000	508,000	508,000
1口当たり純資産額	円	637,274	701,373	701,206	701,790	702,110
1口当たり分配金	円	17,046	19,391	19,224	19,809	20,129
1口当たりFFO	円	26,505	27,395	29,042	29,896	30,303
総資産経常利益率	%	1.42(2.84)	1.64(3.29)	1.54(3.08)	1.53(3.06)	1.51(3.02)
自己資本当期純利益率	%	2.96(5.93)	3.15(6.30)	2.74(5.48)	2.82(5.65)	2.87(5.74)
LTV(総資産負債比率)	%	48.5	41.0	40.9	44.9	44.3
配当性向	%	99.9	100.0	99.9	100.0	99.9
当期運用日数	日	184	181	184	181	184
投資物件数(期末)	件	52	55	55	56	56
テナント数(期末)	件	868	887	892	910	897
総賃貸可能面積(期末)	m <sup>2</sup>	578,243	670,249	670,513	692,222	692,286
稼働率(期末)	%	98.1	98.7	97.8	99.0	98.6

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13期(2007年12月期)決算概要

## 8. 第14期業績予想

(単位:百万円)

科目		第14期 (2008年1月1日～2008年6月30日)	第15期(参考数値) (2008年7月1日～2008年12月31日)
経常利益	賃貸事業収入	26,214	27,172
	その他賃貸事業収入	2,365	2,604
	賃貸事業収入計	<b>28,580</b>	<b>29,777</b>
	公租公課	2,265	2,252
	諸経費	6,714	7,335
	水道光熱費	1,715	1,962
	建物管理委託費	2,489	2,530
	オフィスマネジメントフィー	1,086	1,137
	修繕費	806	1,192
	信託報酬	61	59
	保険料	35	37
	借地借家料・その他諸経費	519	415
	減価償却費	5,244	5,228
	賃貸事業費用計	<b>14,224</b>	<b>14,817</b>
	賃貸事業利益	<b>14,356</b>	<b>14,960</b>
	資産運用報酬	1,044	1,091
	販売費及び一般管理費	288	277
	営業利益	<b>13,023</b>	<b>13,590</b>
	営業外費用(営業外収益と相殺)	2,454	2,371
	営業外損益	-2,454	-2,371
経常利益	<b>10,569</b>	<b>11,219</b>	
税引前当期純利益	<b>10,569</b>	<b>11,219</b>	
法人税、住民税及び事業税	0	0	
当期純利益	<b>10,569</b>	<b>11,219</b>	
期末発行済投資口数	542,000	542,000	
一口当たり分配金(円)	<b>19,500</b>	<b>20,700</b>	
資本的支出	2,354	2,195	

### ■前提条件

- ▶ 物件数については、第14期、第15期とも、2007年12月31日時点で本投資法人が保有している56物件に、2008年1月9日に取得済の「NBF 渋谷イースト」及び2008年3月取得予定の「NBF豊洲ガーデンフロント」、並びに「NBF名古屋広小路ビル(増築)」を加えた58物件を前提としています。
- ▶ 投資口については、2007年12月31日現在の発行済投資口数508,000口に、2008年1月16日付役員会で決議された新投資口の公募追加発行(31,800口)及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当(2,200口)の計34,000口を加えた542,000口を前提としております。(第三者割当による追加発行投資口数は、上限である2,200口全てが発行されることを前提としております。)
- ▶ 第14期の収支には新投資口の発行費用を見込んでいます。
- ▶ 物件合計の期末空室率は、第14期末1.9%、第15期末1.7%を見込んでおります。

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



# 第13期(2007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13期末簿価	①第13期末 鑑定評価額	②第12期末 鑑定評価額	①-②
<b>【東京都心部】</b>					
大和生命ビル	63,500	64,567	70,900	68,300	2,600
西新宿三井ビルディング	44,903	36,811	56,300	53,500	2,800
芝NBFタワー	32,000	31,289	37,000	36,500	500
NBFプラチナタワー	31,000	30,983	59,900	54,600	5,300
ゲートシティ大崎	30,100	24,883	35,800	34,400	1,400
虎ノ門琴平タワー	24,543	21,350	36,500	34,700	1,800
NBF日本橋室町センタービル	23,945	23,966	34,100	32,000	2,100
中目黒GTタワー	23,856	22,367	32,000	29,800	2,200
NBF銀座通りビル	17,000	17,627	16,500	16,500	0
新宿三井ビルディング二号館	16,285	15,861	24,400	23,000	1,400
GSKビル	15,616	14,015	20,300	20,200	100
NBF虎ノ門ビル	13,337	13,726	19,700	19,700	0
興和西新橋ビルB棟	13,217	12,209	21,600	18,500	3,100
第2新日鐵ビル	12,614	11,804	15,660	15,210	450
NBF ALLIANCE	9,126	9,511	11,600	11,600	0
四谷メディカルビル	8,800	8,665	9,170	9,170	0
渋谷ガーデンフロント	8,700	8,390	17,400	16,150	1,250
NBF芝公園ビル	6,770	6,812	8,900	8,350	550
NBF高輪ビル	6,667	6,293	8,920	8,420	500
NBF赤坂山王スクエア	6,250	6,277	8,630	8,160	470
住友電設ビル	5,365	4,869	6,650	6,460	190
NBF東銀座スクエア	5,200	5,073	7,790	7,560	230
NBF小川町ビルディング	4,940	4,952	6,390	6,060	330
NBF池袋タワー	4,695	4,546	6,220	6,220	0
NBF池袋シティビル	4,428	4,493	5,620	5,610	10
NBF須田町ヴェルデビル	3,280	3,397	4,470	4,140	330
NBF恵比寿南ビル	1,000	1,023	1,520	1,450	70
<b>東京都心部27物件計</b>	<b>437,138</b>	<b>415,770</b>	<b>583,940</b>	<b>556,260</b>	<b>27,680</b>
<b>【東京周辺都市部】</b>					
中野坂上サンブライトツイン	40,594	39,972	39,900	39,300	600
ISTビル	35,200	34,017	39,500	37,800	1,700
新川崎三井ビルディング	20,300	19,755	21,900	20,500	1,400
横浜STビル	13,529	12,560	22,300	22,200	100
パレール三井ビルディング	3,800	3,340	4,490	4,470	20
NBF厚木ビル	2,300	2,172	2,540	2,520	20
つくば三井ビルディング	8,875	7,569	9,710	9,690	20
NBF宇都宮ビル	2,435	2,518	2,830	2,790	40
シーノ大宮ノースウイング	16,816	16,063	22,700	22,000	700
大同生命大宮ビル	2,361	2,199	2,580	2,560	20
NBF浦和ビル	2,000	1,956	2,150	2,100	50
NBF松戸ビル	2,455	2,308	2,760	2,750	10
<b>東京周辺都市部12物件計</b>	<b>150,666</b>	<b>144,434</b>	<b>173,360</b>	<b>168,680</b>	<b>4,680</b>

(単位:百万円)

物件名	取得価格	第13期末簿価	①第13期末 鑑定評価額	②第12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	4,187	6,770	6,170	600
NBF札幌南二条ビル	1,870	1,746	1,820	1,770	50
NBF仙台本町ビル	3,566	3,697	4,190	4,380	-190
NBFユニックスビル	4,028	3,356	4,370	4,630	-260
NBF新潟テレコムビル	3,957	3,683	4,570	4,490	80
NBF名古屋広小路ビル	5,406	5,232	6,510	6,350	160
アクア堂島NBFタワー	17,810	17,110	24,800	24,200	600
信濃橋三井ビルディング	14,400	11,894	15,700	15,300	400
サンマリオンNBFタワー	10,500	9,115	10,900	10,700	200
堺筋本町センタービル	6,500	6,356	7,880	7,430	450
NBF堺東ビル	2,227	2,035	2,330	2,430	-100
NBF谷町ビル	1,944	1,905	2,210	2,190	20
アクア堂島東館	1,914	1,862	2,490	2,370	120
NBF四条烏丸ビル	1,627	1,377	1,860	1,810	50
NBF広島島町ビル	2,930	2,948	3,230	3,290	-60
広島袋町ビルディング	835	762	955	917	38
NBF博多祇園ビル	2,629	2,351	2,800	2,790	10
<b>地方都市部17物件計</b>	<b>86,549</b>	<b>79,626</b>	<b>103,385</b>	<b>101,217</b>	<b>2,168</b>

<b>総合計</b>	<b>674,353</b>	<b>639,831</b>	<b>860,685</b>	<b>826,157</b>	<b>34,528</b>
		(A)	(B)		

鑑定評価額と簿価との差額 **220,853百万円** (434,750円/1口当たり)  
(B)-(A)



# 第13期(2007年12月期)決算概要

## 10. 第13期(2007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プラチナタワー	ゲートシティ大崎	虎ノ門 琴平タワー	NBF日本橋 室町センター ビル	中目黒 GTタワー	NBF銀座 通りビル (注1)	新宿三井 ビルディング 二号館	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)
<b>賃貸事業収入</b>	<b>1,960</b>	<b>1,478</b>	<b>1,072</b>	<b>1,504</b>	<b>1,076</b>	<b>998</b>	<b>920</b>	<b>1,095</b>		<b>749</b>		<b>573</b>		
賃貸事業収入	1,780	1,439	994	1,378	920	933	882	958		609		530		
その他賃貸事業収入	179	38	78	125	155	65	37	136		139		43		
<b>賃貸事業費用</b>	<b>737</b>	<b>585</b>	<b>666</b>	<b>678</b>	<b>570</b>	<b>488</b>	<b>338</b>	<b>709</b>		<b>403</b>		<b>238</b>		
公租公課	255	131	60	95	79	45	77	83		67		65		
諸経費	375	172	295	301	293	276	168	326		249		109		
水光熱費	109	-	51	114	83	47	47	99		41		26		
建物管理委託費	119	164	82	109	201	93	39	198		51		31		
OMフィー	92	3	51	73	2	1	45	3		36		28		
修繕費	29	3	29	0	5	2	26	11		101		21		
借地借家料	-	-	73	-	-	122	-	-		-		-		
信託報酬	1	-	2	0	-	-	3	-		7		0		
保険料	2	0	1	1	0	0	0	0		0		0		
その他諸経費	19	0	3	1	0	8	5	11		9		1		
減価償却費	105	282	310	280	198	166	91	299		86		63		
<b>賃貸事業利益</b>	<b>1,222</b>	<b>892</b>	<b>406</b>	<b>826</b>	<b>505</b>	<b>510</b>	<b>582</b>	<b>385</b>	<b>293</b>	<b>345</b>	<b>359</b>	<b>335</b>	<b>226</b>	<b>308</b>
<b>減価償却費控除前事業利益( NOI )</b>	<b>1,328</b>	<b>1,174</b>	<b>717</b>	<b>1,106</b>	<b>703</b>	<b>676</b>	<b>674</b>	<b>685</b>	<b>298</b>	<b>432</b>	<b>486</b>	<b>398</b>	<b>312</b>	<b>427</b>
期末稼働率(%)	97.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	98.5	100.0	97.8	100.0	100.0
期中平均稼働率(%)	97.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	99.7	100.0	100.0	92.3	100.0	97.6	100.0	100.0
テナント数(注2・3)	58	1(25)	26	5	1(61)	1(21)	14	1(19)	1	44	1	11	2(15)	2(36)

注1) 賃貸事業利益及びNOIの記載のみであることの説明:  
当物件については一の主要テナントの賃貸借契約による契約賃貸収入が当物件の契約賃料合計の80%以上を占めています。本投資法人はかかる主要テナントから契約賃料を開示することにつき同意を得られないためやむを得ない事情として開示していません。

注2) 西新宿三井ビルディング、ゲートシティ大崎、虎ノ門琴平タワー、中目黒GTタワー、四谷メディカルビル、NBF小川町ビルディング、新川崎三井ビルディング、ハレ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「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。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	NBF ALLIANCE	四谷 メディカルビル	渋谷 ガーデンフロント (注1)	NBF 芝公園ビル	NBF高輪ビル	NBF赤坂 山王スクエア	住友電設ビル (注1)	NBF 東銀座スクエア	NBF小川町 ビルディング	NBF池袋タワー	NBF 池袋シティビル	NBF須田町 ヴェルデビル	NBF 恵比寿南ビル	都心部計
<b>賃貸事業収入</b>	<b>313</b>	<b>285</b>		<b>343</b>	<b>342</b>	<b>229</b>		<b>241</b>	<b>195</b>	<b>231</b>	<b>188</b>	<b>117</b>	<b>63</b>	<b>16,807</b>
賃貸事業収入	292	265		287	314	208		216	193	202	168	106	59	15,294
その他賃貸事業収入	21	19		56	28	20		25	2	28	20	10	4	1,512
<b>賃貸事業費用</b>	<b>76</b>	<b>144</b>		<b>150</b>	<b>144</b>	<b>99</b>		<b>102</b>	<b>70</b>	<b>102</b>	<b>86</b>	<b>45</b>	<b>28</b>	<b>7,816</b>
公租公課	18	23		23	24	30		16	20	14	13	7	5	1,360
諸経費	42	55		80	89	52		48	33	53	41	25	16	3,806
水光熱費	12	18		21	26	12		15	-	16	13	8	4	973
建物管理委託費	11	31		19	14	14		15	28	15	14	8	4	1,455
OMフィー	15	1		17	17	10		11	1	11	9	5	3	579
修繕費	1	2		20	26	4		2	2	4	4	2	3	359
借地借家料	-	-		-	-	4		-	-	-	-	-	-	223
信託報酬	0	1		-	3	0		3	-	1	0	-	-	36
保険料	0	0		0	0	0		0	0	0	0	0	0	17
その他諸経費	0	0		1	0	6		0	0	4	0	0	1	160
減価償却費	16	65		46	31	15		37	17	34	30	12	6	2,649
<b>賃貸事業利益</b>	<b>236</b>	<b>141</b>		<b>193</b>	<b>197</b>	<b>130</b>		<b>138</b>	<b>124</b>	<b>128</b>	<b>102</b>	<b>71</b>	<b>35</b>	<b>8,991</b>
<b>減価償却費控除前事業利益( NOI )</b>	<b>252</b>	<b>207</b>		<b>239</b>	<b>228</b>	<b>146</b>		<b>176</b>	<b>142</b>	<b>163</b>	<b>133</b>	<b>84</b>	<b>41</b>	<b>11,641</b>
期末稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	99.9	86.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	88.8	100.0	99.3
期中平均稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	99.9	93.3	100.0	98.0	100.0	98.4	100.0	98.1	100.0	99.2
テナント数(注2・3)	9	1(38)		1	7(18)	5	6	1	8	1(10)	13	12	3	238(464)



# 第13期(2007年12月期)決算概要

## 10. 第13期(2007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)

**NBF** Nippon Building Fund

(単位:百万円)

科目	中野坂上 サンプライト ツイン	ISTビル	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	大同生命 大宮ビル	NBF浦和ビル	NBF松戸ビル	周辺都市部計
<b>賃貸事業収入</b>	<b>1,189</b>	<b>1,163</b>	<b>1,004</b>	<b>762</b>	<b>315</b>	<b>142</b>	<b>532</b>	<b>146</b>	<b>784</b>	<b>120</b>	<b>115</b>	<b>120</b>	<b>6,398</b>
賃貸事業収入	1,117	1,062	911	688	288	125	450	126	686	97	99	102	5,755
その他賃貸事業収入	71	101	93	74	27	16	82	20	98	22	16	18	642
<b>賃貸事業費用</b>	<b>721</b>	<b>605</b>	<b>609</b>	<b>334</b>	<b>195</b>	<b>85</b>	<b>373</b>	<b>117</b>	<b>368</b>	<b>69</b>	<b>59</b>	<b>82</b>	<b>3,621</b>
公租公課	52	73	69	56	28	8	30	10	51	7	7	8	403
諸経費	318	243	253	178	127	47	211	71	152	41	28	41	1,716
水光熱費	63	94	88	68	56	10	85	14	55	7	9	13	566
建物管理委託費	163	81	98	44	64	11	46	15	45	12	9	11	604
OMフィー	56	56	55	41	2	7	24	7	38	6	5	5	308
修繕費	30	5	9	15	3	16	45	33	4	15	3	10	192
借地借家料	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
信託報酬	2	0	-	2	-	-	5	-	-	0	-	-	12
保険料	0	1	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	8
その他諸経費	1	2	0	5	0	2	3	0	7	0	0	0	24
減価償却費	350	288	286	99	39	29	132	35	164	19	23	32	1,502
<b>賃貸事業利益</b>	<b>467</b>	<b>558</b>	<b>394</b>	<b>428</b>	<b>119</b>	<b>56</b>	<b>158</b>	<b>29</b>	<b>416</b>	<b>51</b>	<b>56</b>	<b>38</b>	<b>2,776</b>
<b>減価償却費控除前事業利益(NOI)</b>	<b>818</b>	<b>846</b>	<b>680</b>	<b>528</b>	<b>159</b>	<b>86</b>	<b>291</b>	<b>64</b>	<b>580</b>	<b>71</b>	<b>79</b>	<b>71</b>	<b>4,278</b>
期末稼働率(%)	100.0	99.6	100.0	98.6	100.0	100.0	90.8	97.2	100.0	94.5	100.0	83.5	98.4
期中平均稼働率(%)	100.0	99.6	100.0	98.0	100.0	100.0	90.2	97.5	99.8	96.3	100.0	83.8	98.3
テナント数(注2・3)	8	9	1(18)	88	1(32)	19	68	35	35	13	14	21	312(360)

注1) 賃貸事業利益及びNOIの記載のみであることの説明:  
当物件については一の主要テナントの賃貸借契約による契約賃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。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、虎ノ門等平タワー、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から賃貸借(サブリース)を行っている物件であり、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動する賃貸借契約が締結されています。これらの物件の「テナント数」の括弧内には転借人の合計数を記載しています。

注3) 興和西新宿ビルB棟、第2新日鐵ビル、四谷メディカルビル及びNBF芝公園ビルはテナントが賃貸借(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	NBF谷町ビル (注1)	アクア堂島 東館	NBF 四葉丸ビル	NBF 広島立町ビル	広島袋町 ビルディング	NBF 博多祇園ビル	地方都市部計	合計
<b>賃貸事業収入</b>	<b>321</b>	<b>100</b>	<b>198</b>	<b>283</b>	<b>261</b>	<b>235</b>	<b>871</b>	<b>737</b>	<b>463</b>	<b>335</b>	<b>119</b>		<b>123</b>	<b>100</b>	<b>144</b>	<b>40</b>	<b>155</b>	<b>4,608</b>	<b>27,813</b>
賃貸事業収入	261	88	164	236	233	212	760	669	388	298	100		100	88	126	35	141	4,005	25,056
その他賃貸事業収入	60	11	34	47	27	22	111	67	75	37	19		23	11	18	4	14	602	2,757
<b>賃貸事業費用</b>	<b>184</b>	<b>66</b>	<b>126</b>	<b>206</b>	<b>123</b>	<b>120</b>	<b>505</b>	<b>294</b>	<b>334</b>	<b>191</b>	<b>74</b>		<b>67</b>	<b>57</b>	<b>88</b>	<b>22</b>	<b>93</b>	<b>2,639</b>	<b>14,077</b>
公租公課	19	11	16	34	19	20	76	54	39	31	7		11	6	13	2	12	393	2,156
諸経費	104	35	76	109	73	43	208	110	132	84	40		35	28	42	8	54	1,229	6,752
水光熱費	47	9	19	41	24	14	65	47	39	29	9		11	7	10	3	15	406	1,946
建物管理委託費	41	13	18	34	26	15	50	59	36	34	13		16	10	17	2	18	423	2,482
OMフィー	14	4	9	12	12	11	42	2	22	13	5		5	4	6	1	7	181	1,068
修繕費	0	6	26	17	7	1	42	0	22	6	6		1	4	6	0	9	168	720
借地借家料	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	0	224
信託報酬	-	0	0	1	2	-	0	-	3	-	0		0	1	-	-	1	13	61
保険料	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0		0	0	0	0	0	8	34
その他諸経費	0	0	2	1	1	0	5	0	7	0	3		0	0	0	0	1	28	212
減価償却費	60	18	32	61	29	56	220	129	162	76	25		20	22	32	11	27	1,016	5,168
<b>賃貸事業利益</b>	<b>137</b>	<b>34</b>	<b>72</b>	<b>77</b>	<b>137</b>	<b>114</b>	<b>365</b>	<b>442</b>	<b>129</b>	<b>143</b>	<b>45</b>	<b>33</b>	<b>56</b>	<b>43</b>	<b>55</b>	<b>17</b>	<b>61</b>	<b>1,968</b>	<b>13,736</b>
<b>減価償却費控除前事業利益(NOD)</b>	<b>197</b>	<b>52</b>	<b>105</b>	<b>139</b>	<b>167</b>	<b>171</b>	<b>586</b>	<b>571</b>	<b>292</b>	<b>219</b>	<b>71</b>	<b>60</b>	<b>76</b>	<b>65</b>	<b>88</b>	<b>28</b>	<b>88</b>	<b>2,984</b>	<b>18,904</b>
期末稼働率(%)	100.0	100.0	98.4	88.9	97.8	97.3	97.4	100.0	100.0	96.4	98.9	100.0	100.0	100.0	88.8	96.3	94.0	97.4	98.6
期中平均稼働率(%)	100.0	100.0	97.1	91.7	97.5	98.6	99.1	100.0	99.3	96.4	89.9	100.0	99.4	100.0	86.9	96.9	98.0	97.6	98.6
テナント数(注2・3)	12	6	9	52	36	9	38	1(57)	31	44	21	3	21	19	23	15	7	347(403)	897(1,227)