



NBF
Nippon Building Fund



第16期 (平成21年6月期)

決算説明会

2009年8月17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.



CONTENTS

1. 第16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1月1日～2009年6月30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
5. 外部成長	
■ 質の高いポートフォリオ.....	9
■ 第16期以降の取得物件および取得予定物件.....	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
■ CSアンケートの実施.....	15
■ CS施策.....	16
■ バリューアップ工事の取り組み.....	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6月末).....	25
■ 借入金の調達先一覧.....	26
第16期(2009年6月期)決算概要	
.....	27

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16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16期 (09/1/1~09/6/30)	前期比		第17期 (09/7/1~09/12/31)	第18期 *参考 (10/1/1~10/6/30)
営業収益	30,761百万円	▲457百万円	▲1.5%	29,722百万円	28,125百万円
営業利益	14,296百万円	▲294百万円	▲2.0%	12,941百万円	11,686百万円
当期純利益	11,801百万円	▲258百万円	▲2.1%	10,027百万円	8,726百万円
1口当たり分配金	21,775円	▲477円	▲2.1%	18,500円	16,100円
	業績予想(09/2) * 20,500円に対し+1,275円				
稼働率	95.4%			94.0%	93.4%
物件数	61棟			61棟	62棟
物件取得価格の合計(期末)	7,831億円			7,831億円	7,943億円



1. 第16期決算概要

決算ハイライト(2009年1月1日～2009年6月30日までの実績)



第16期1口当たりの分配金実績・・・21,775円

外部成長

物件取得の概要

第16期取得物件(合計208.4億円)

■NBF御茶ノ水ビル……………208.4億円

第18期取得予定物件(合計111.7億円)

■(仮称)東上野四丁目ビル……………111.7億円

内部成長

既存テナントの賃料改定実績

第10期	600万円/月額
第11期	1,100万円/月額
第12期	6,200万円/月額
第13期	5,200万円/月額
第14期	8,900万円/月額
第15期	3,000万円/月額
第16期	▲600万円/月額

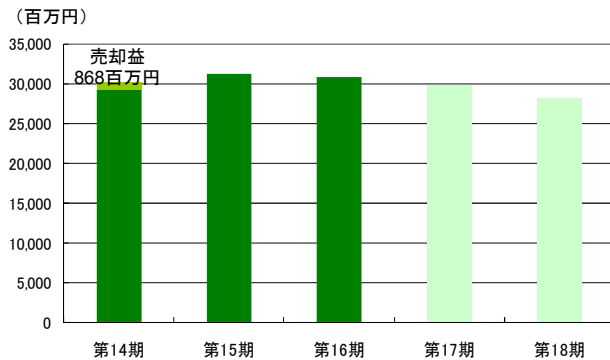
財務戦略

安定した財務運営

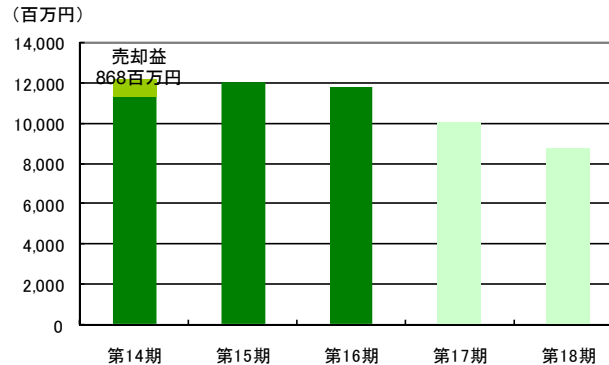
デットファイナンスの状況

- 期末LTVの状況……………47.0%
(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……………73.5%
- 期末平均調達コスト……………1.58%
- 期末長期有利子負債の平均残存年数・4.56年

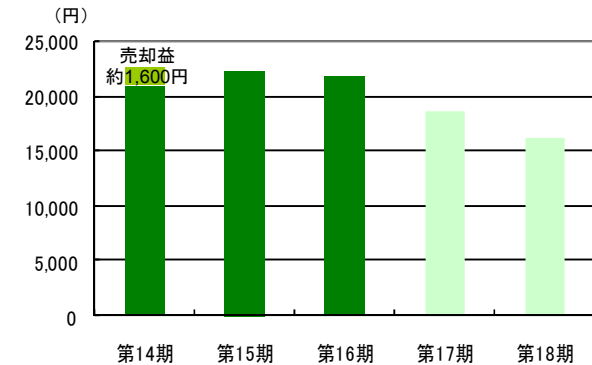
営業収益の推移



当期純利益の推移



1口当たり分配金の推移

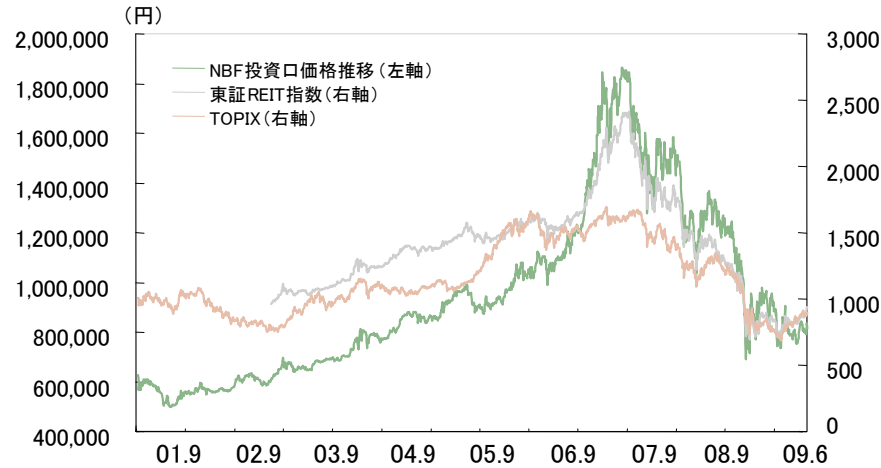




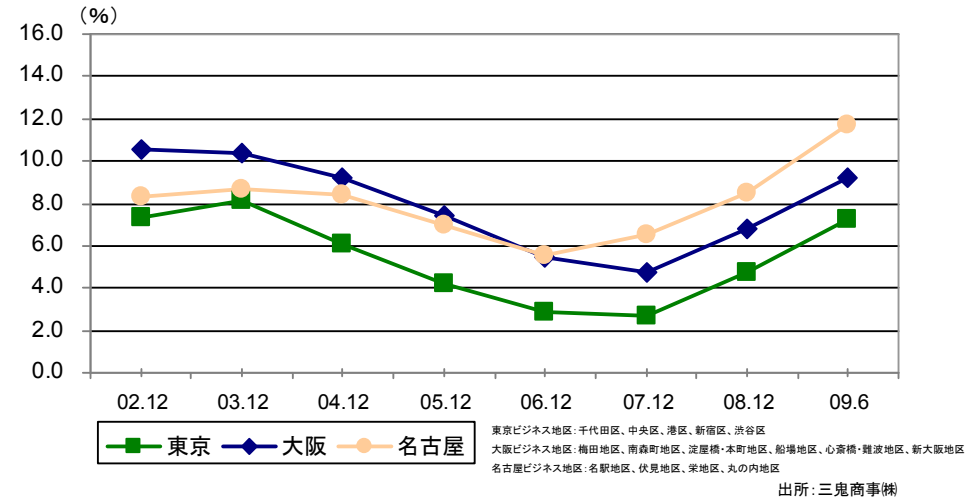
2. J-REITを取り巻く環境について

J-REITを取り巻く環境について

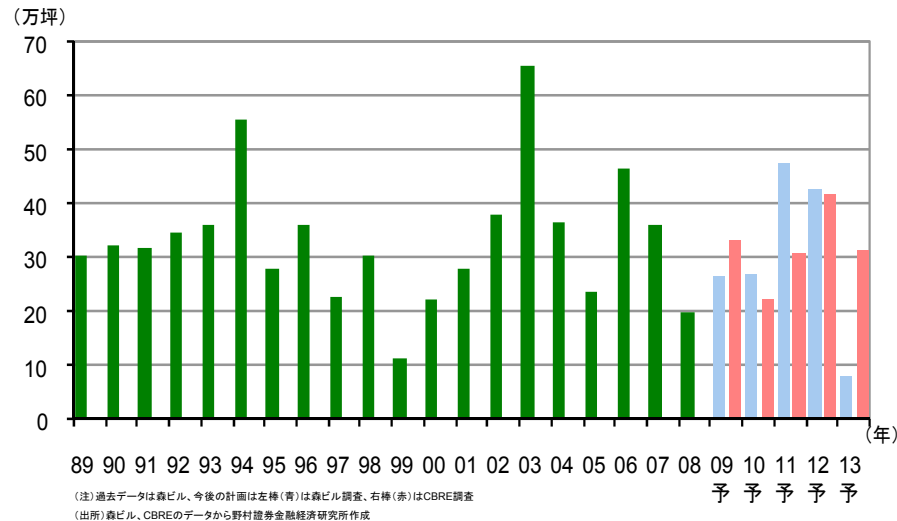
投資口価格の推移



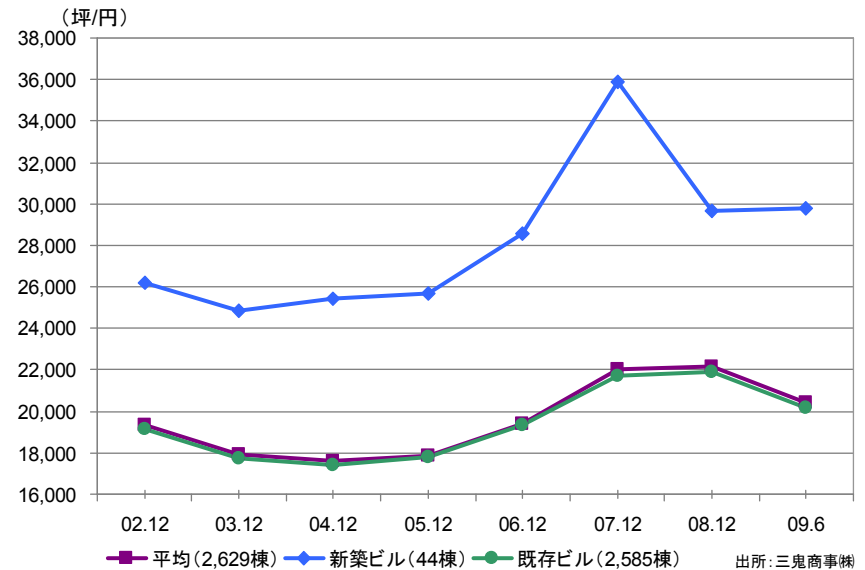
東京・大阪・名古屋ビジネス地区の平均空室率の推移



首都圏(東京23区)オフィスビル供給計画



東京ビジネス地区 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

- 金融情勢の変化
- 実体経済への影響
- 売買マーケット停滞

NBFの戦略

- 優良物件への厳選投資
- 物件の入れ替え検討

内部成長

賃貸マーケット認識

- 企業業績の悪化に伴うコスト削減圧力
 - ・解約(営業所閉鎖等)
 - ・一部返室
 - ・リストラ移転
 - ・減額賃料改定等

- マーケット空室率の上昇
- テナント誘致競争の激化

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

- 信用収縮による調達環境の悪化
- 政府の積極的な支援による資金調達の安定化
- 投資法人債の償還への対応
(官民ファンドの設立)

NBFの戦略

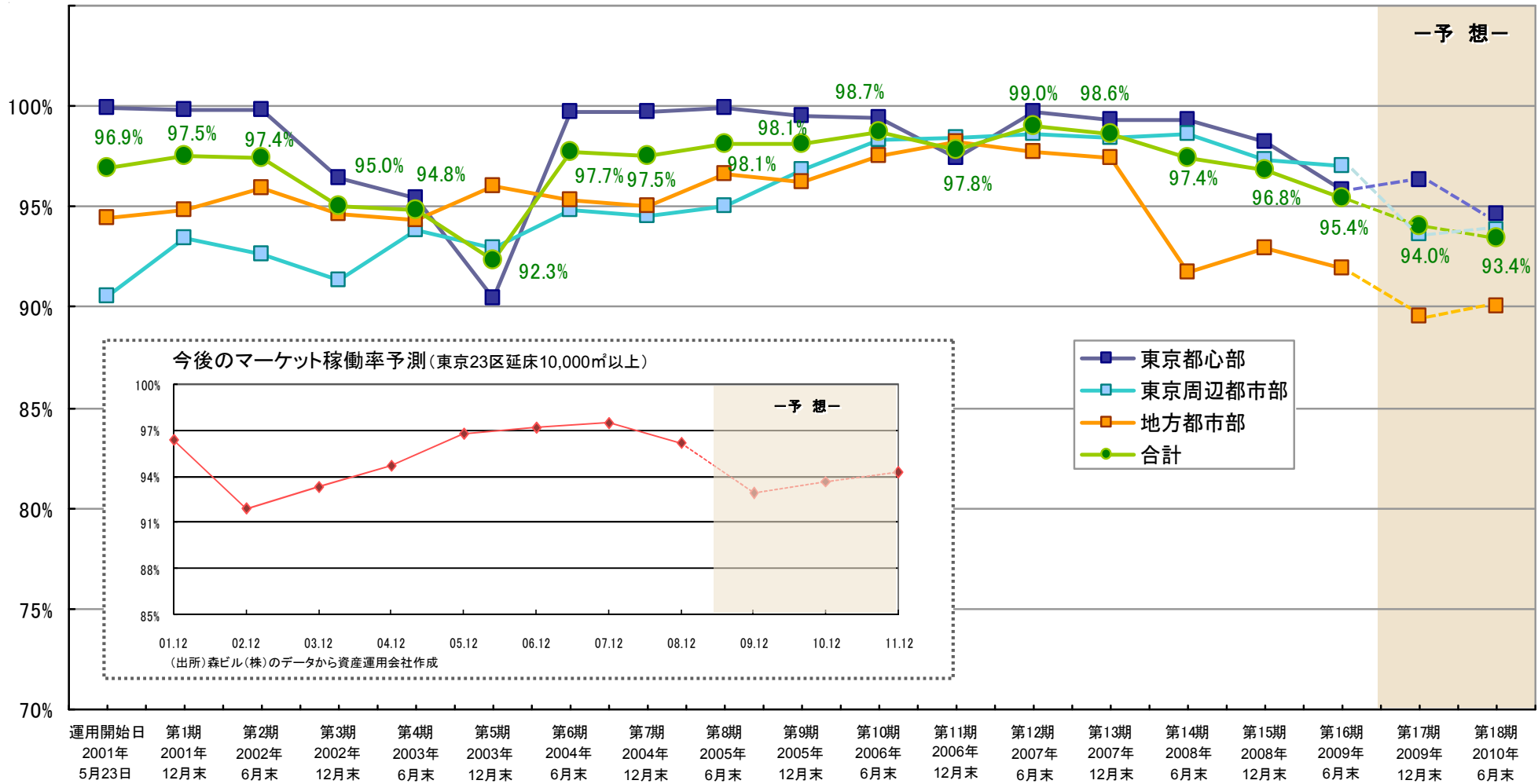
- 保守的なLTV水準の維持
ターゲット水準 40~50%(最大60%)
- 返済期限を分散した
長期固定金利での調達
- 資金調達手段の確保
(エクイティファイナンス・投資法人債・
コミットメントラインの設定等)

※・・・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一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



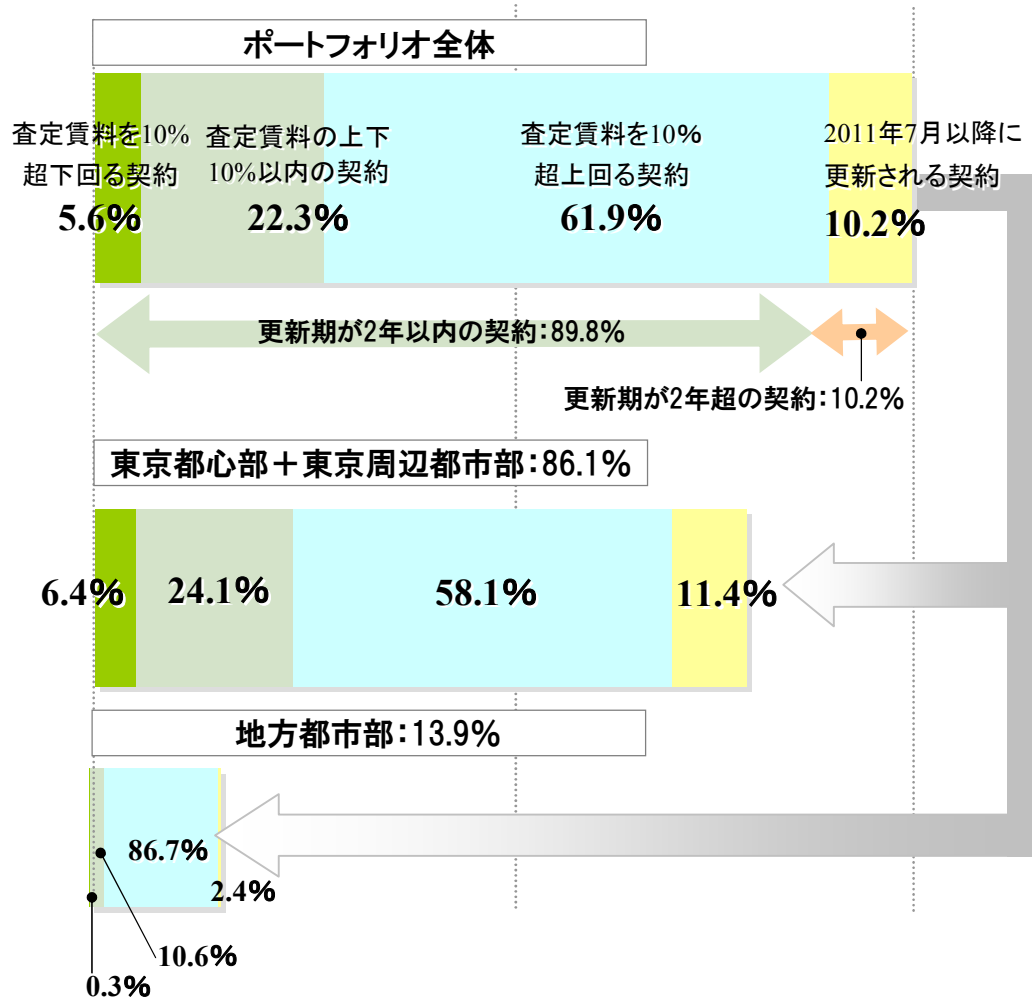


4. 内部成長

既存テナントの賃料状況

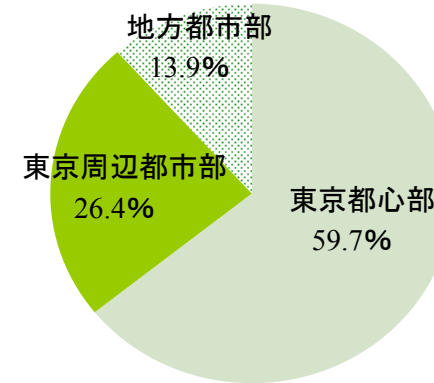
1 第16期末賃貸借契約の状況 (賃料ベース:月額賃料総額:46億5200万円)

※査定賃料は2009年6月末時点



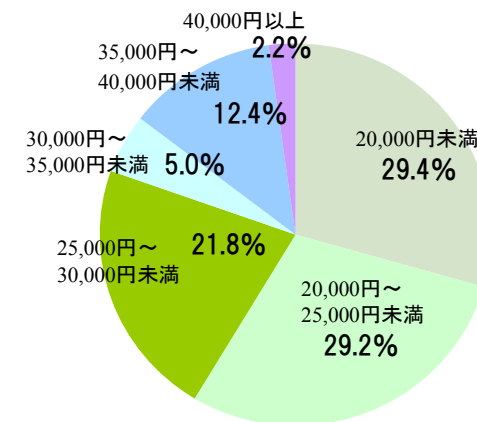
2 エリア分散 (賃料ベース)

2009年6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6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。

5. 外部成長

質の高いポートフォリオ

NBF Nippon Building Fund

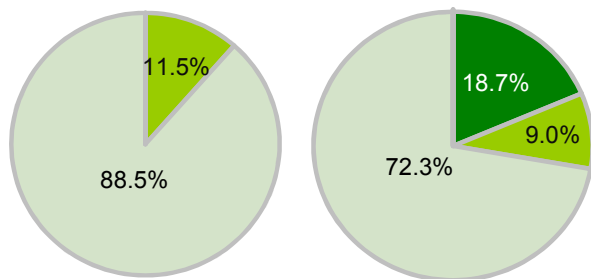
資産規模 第1期末2,265億円(24棟) → 第16期末7,831億円(61棟)

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

第1期末 **17.72年**

第16期末 **14.86年**



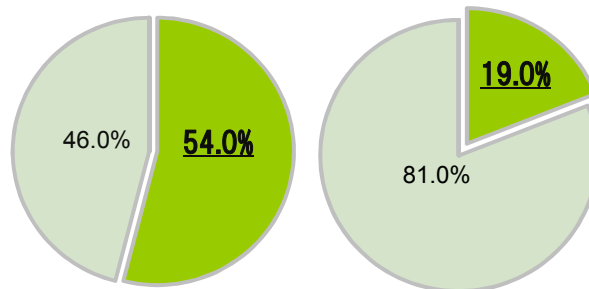
■ 10年超の物件 ■ 5年超10年以下の物件 ■ 5年以下の物件

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

第1期末 **54.0%**

第16期末 **19.0%**

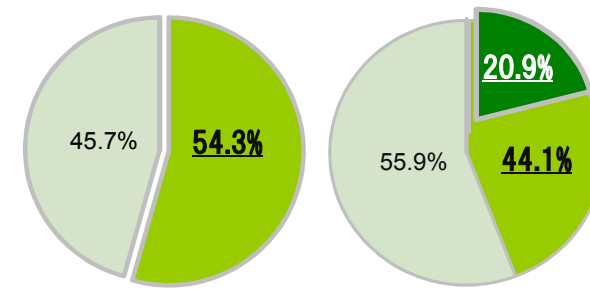


3 テナントリスクの分散

テナント上位10社賃貸面積の総賃貸面積に対する割合

第1期末 **54.3%**

第16期末 **44.1%(20.9%)**



■ 三井不動産を除く9社の場合

【NBFの主要ビル】



NBF日比谷ビル



NBFプラチナタワー



虎ノ門琴平タワー



中野坂上サンブライトツイン



NBF豊洲キャナルフロント



アクア堂島NBFタワー・東館

5. 外部成長

第16期以降の取得物件および取得予定物件

NBF Nippon Building Fund

第16期組み入れ物件

NBF御茶ノ水ビル



取得金額	20,840百万円
所在地	東京都千代田区神田駿河台
地積	1,767.94㎡
延床面積	9,258.36㎡
階数	地下1階地上11階建
竣工日	平成21年3月26日
取得日	平成21年4月30日
主なテナント	金融機関1社

第18期組み入れ予定物件

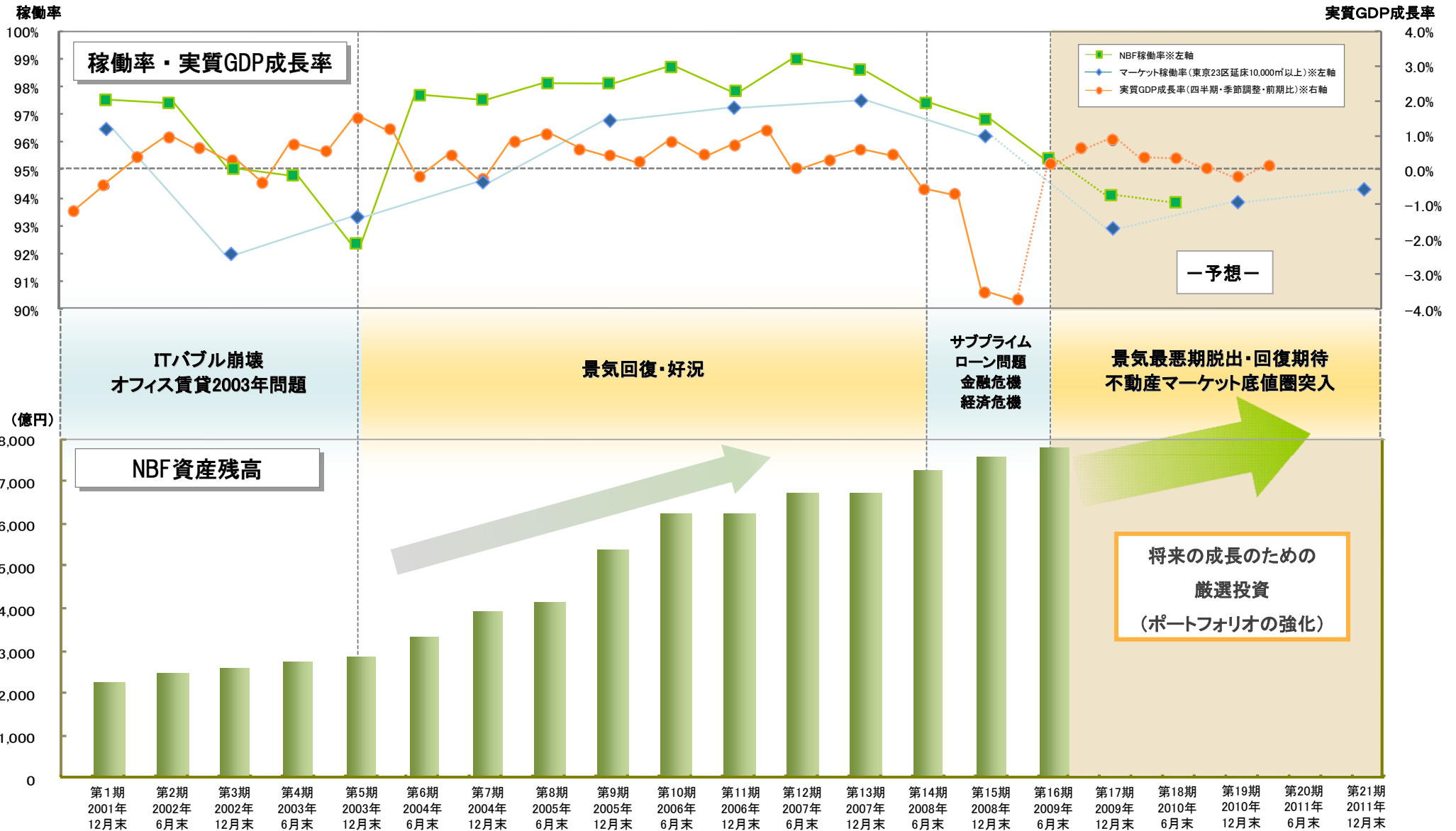
(仮称) 東上野四丁目ビル



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77%)
延床面積	15,949.26㎡(全体)(うち取得対象持分 約77%)
階数	地下2階地上13階建
竣工予定日	平成22年1月31日
取得予定日	平成22年4月30日
主なテナント	未定

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4月～2011年3月期予想は日本経済研究センターの推計表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

LTV40%~50%をターゲットとし、最大60%を上限の目途とします
2009年6月末現在

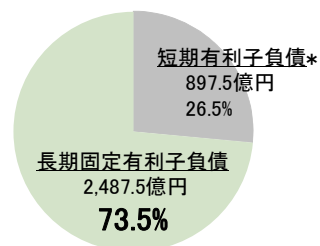
有利子負債残高	338,500 百万円
運用している敷金相当額	30,000 百万円
合計	368,500 百万円
総資産負債比率	47.0%

2. 長期固定有利子負債比率のターゲット

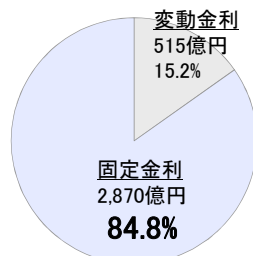
長期固定有利子負債比率について、80~90%を当面の目標とします

2009年6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 資金調達の実安定性

- 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6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の更新

発行予定額	2,000億円
発行予定期間	平成21年2月6日より平成23年2月5日
資金使途	特定資産の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金、運転資金等

②敷金リリース...預り敷金の有効活用(300億円)

4 良好な格付けの維持(2009年6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 格付け見通し: 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6月末現在)

短期借入金	長期借入金・投資法人債	全体平均	長期有利子負債の平均残存年数
0.85%	1.71%	1.58%	4.56年

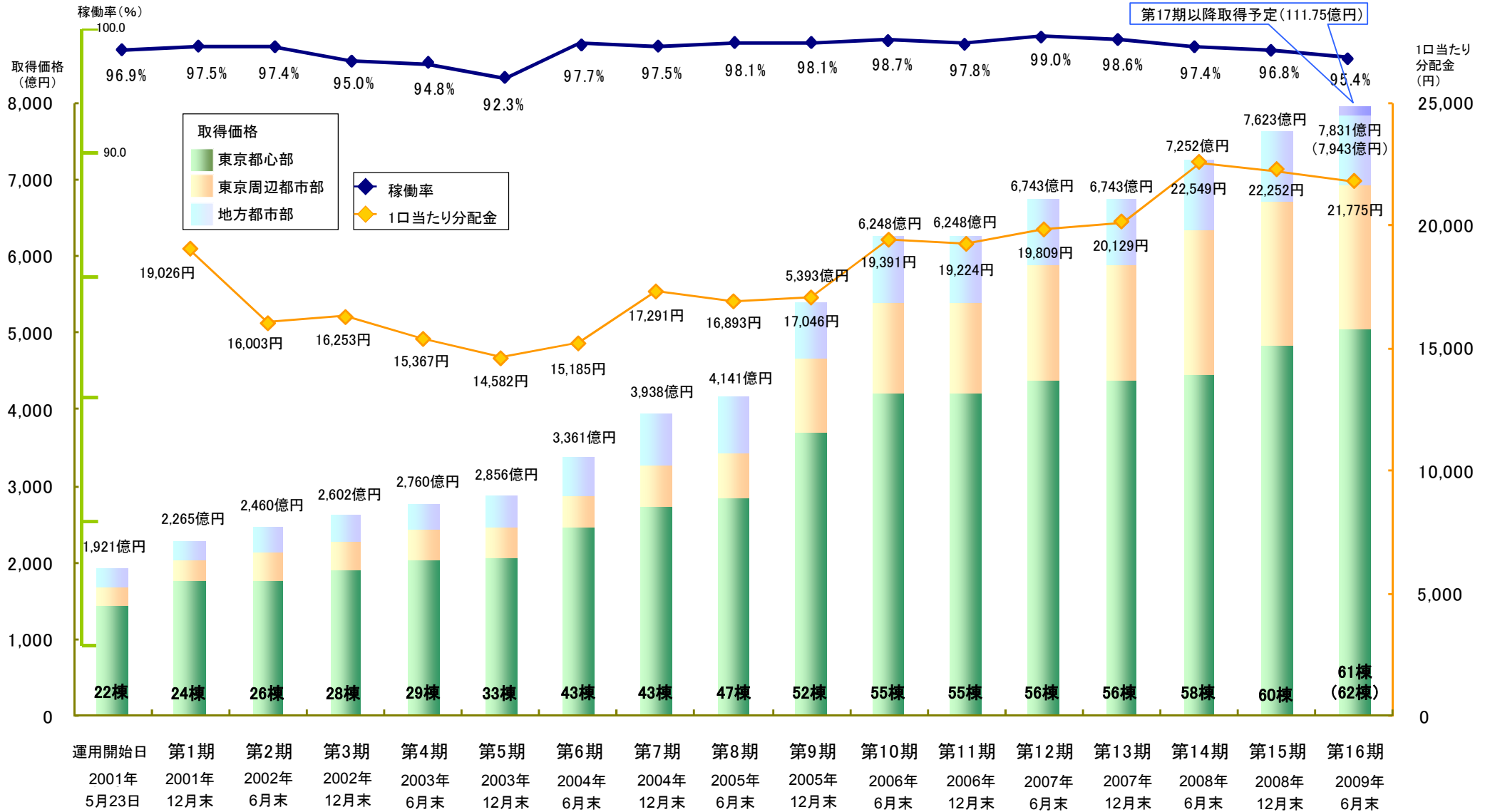


Appendix

NBF Nippon
Building
Fund

Appendix

安定成長・安定配当の軌跡





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上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

継続的な取り組みによる改善

テナントアンケート (顧客のニーズ・ウォンツの把握)

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

評価・分析

- 満足度と信頼の向上
- 資産価値の向上
- NBFブランドの浸透

対策

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

更なる満足度の向上を目指す



Appendix

CS施策

絵馬イベント

2009年1月、年始の1週間で実施。
願いのつづられた絵馬は近隣の有名神社へ
奉納、お焚き上げにて祈願成就を行う。



絵馬神社設置(芝NBFタワー)



季節折のイベントは
ワーカーにとっても、オフィスに
居ながら四季を感じられる
貴重なイベントです。

NBFコンサート2009年春

2009年5月に全国のNBF所有10物件にて
ツアーを敢行。クラシックから先進的な
シンセサイザーによる演奏など幅広い
ジャンルで実施。



エントランスロビーを利用した質の高い室内楽を提供
(NBFユニックスビル)



横浜STビルでは
野外広場を利用した
野外コンサートを
開催しました。

傘レンタル

梅雨の時期に約2ヵ月間に渡りレンタル傘を
設置。急な雨の外出時に利用可能。



申し込み不要で急な雨にも手軽に利用が可能



打ち合わせなどの外出時に
気軽に利用できるレンタル傘は重宝
されています。



Appendix

バリューアップ工事の取り組み

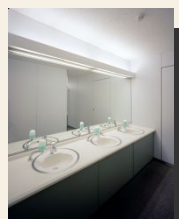
NBF Nippon Building Fund

1 新川崎三井ビルディング トイレリニューアル

■テナントワーカーの満足度向上



after



before

バリューアップ工事



2 NBF新潟テレコムビル 設備改修

- 空調の機能向上でテナント満足度維持
- 高効率空調機の導入により省エネ対策実施

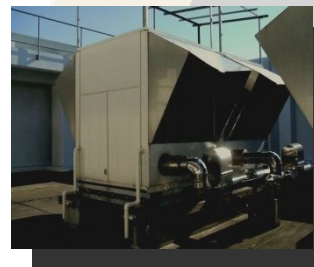


空冷ヒートポンプチラーの更新



after

before

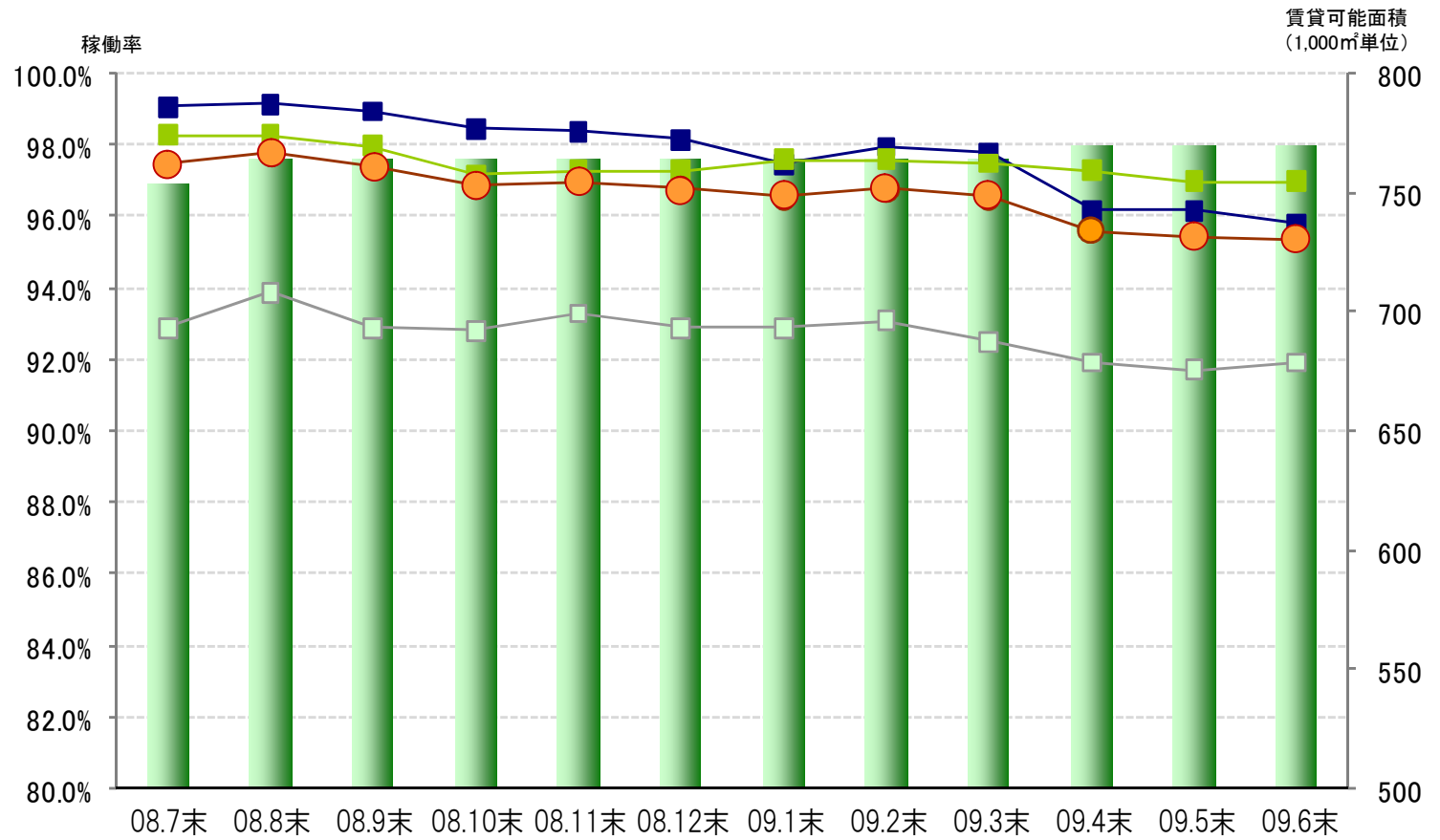


バリューアップ工事



Appendix

エリア別稼働率

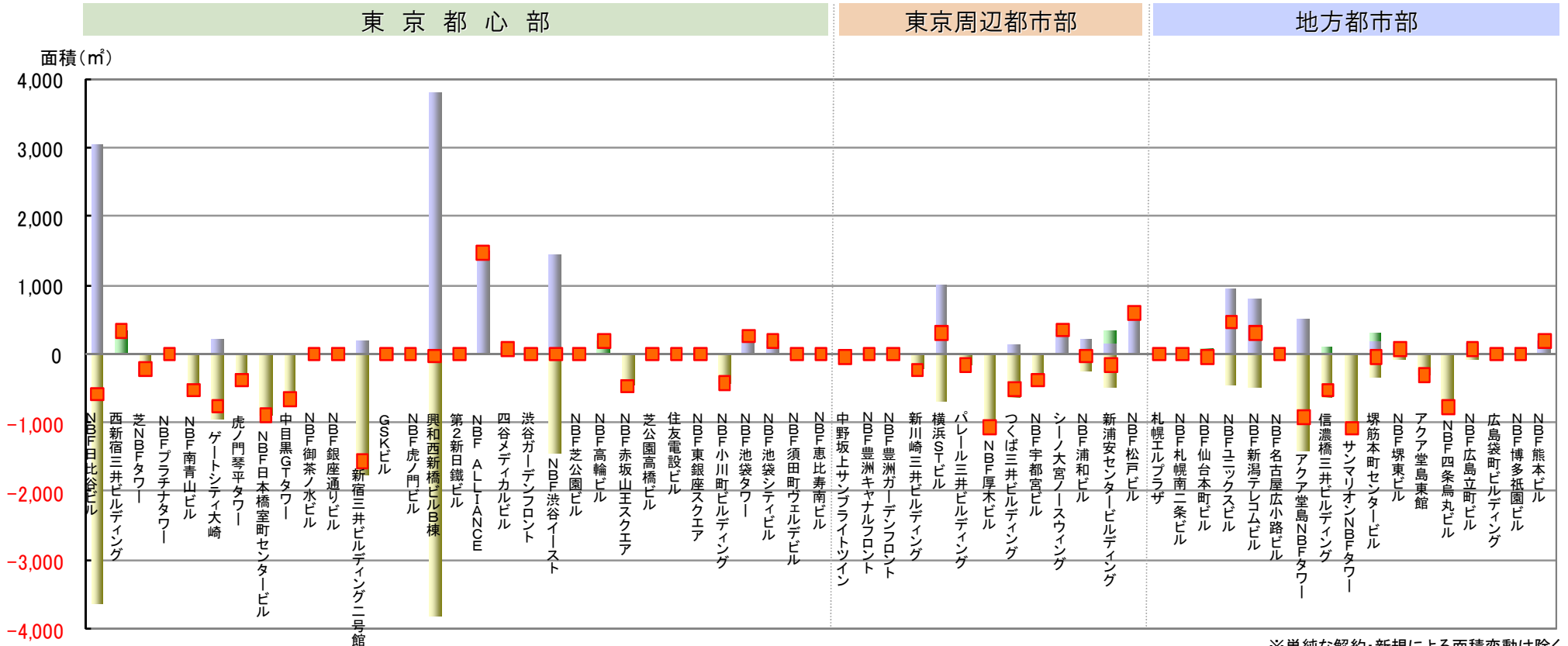


	08.7末	08.8末	08.9末	08.10末	08.11末	08.12末	09.1末	09.2末	09.3末	09.4末	09.5末	09.6末
賃貸可能面積(1,000㎡単位)	754	764	764	764	764	764	764	764	764	770	770	770
東京都心部	99.1%	99.2%	99.0%	98.5%	98.4%	98.2%	97.5%	98.0%	97.8%	96.2%	96.2%	95.8%
東京周辺都市部	98.3%	98.3%	98.0%	97.2%	97.3%	97.3%	97.6%	97.6%	97.5%	97.3%	97.0%	97.0%
地方都市部	92.9%	93.9%	92.9%	92.8%	93.3%	92.9%	92.9%	93.1%	92.5%	91.9%	91.7%	91.9%
合計	97.5%	97.8%	97.4%	96.9%	97.0%	96.8%	96.6%	96.8%	96.6%	95.6%	95.5%	95.4%



Appendix

ビル別成解約面積一覽



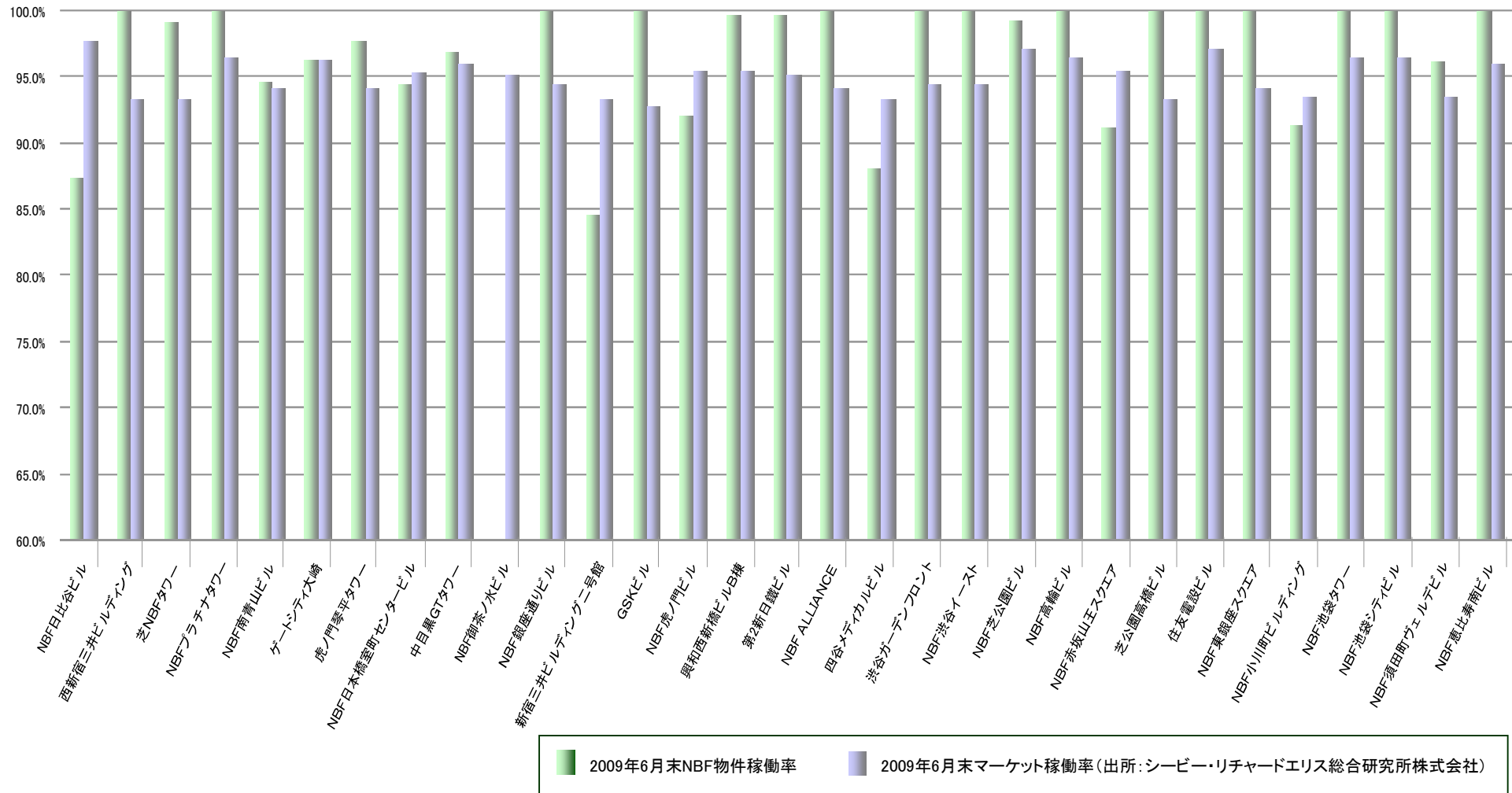
全物件合計では、2009年6月末の面積ベースで、■新規成約面積:2.1% ■館内増床面積:0.1% ■解約面積:3.2% となっています



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



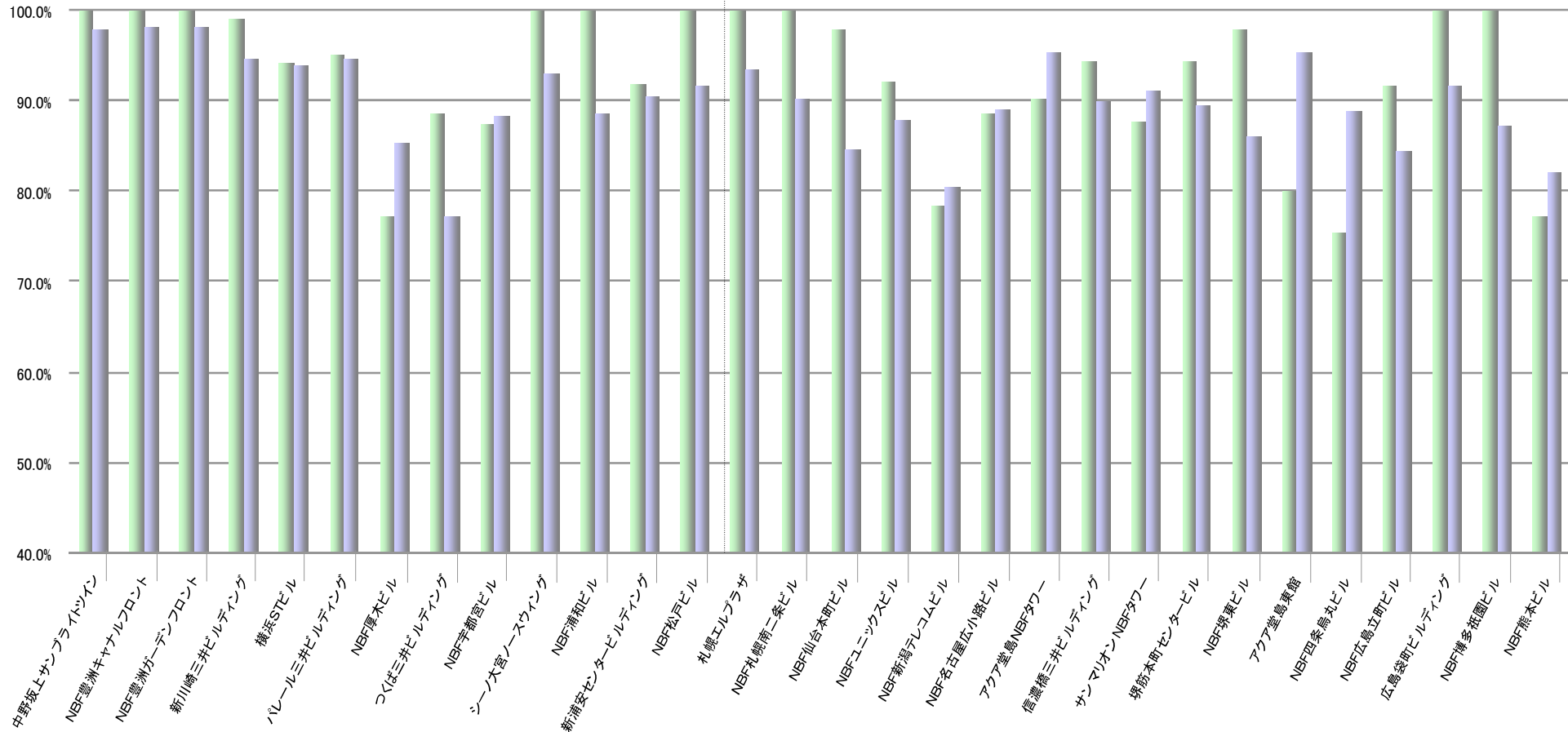
Appendix

マーケット別稼働率比較(②東京周辺都市部・地方都市部)



東京周辺都市部

地方都市部



■ 2009年6月末NBF物件稼働率 ■ 2009年6月末マーケット稼働率(出所:シービー・リチャードエリス総合研究所株式会社)

NBF豊洲キナルフロント、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6月末現在)

テナント名	賃貸物件	賃貸面積(m ²)	面積割合※
1.三井不動産(株)	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	23.1%
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.新日本製鐵(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	13,135	1.8%
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	734,560	100.0%

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

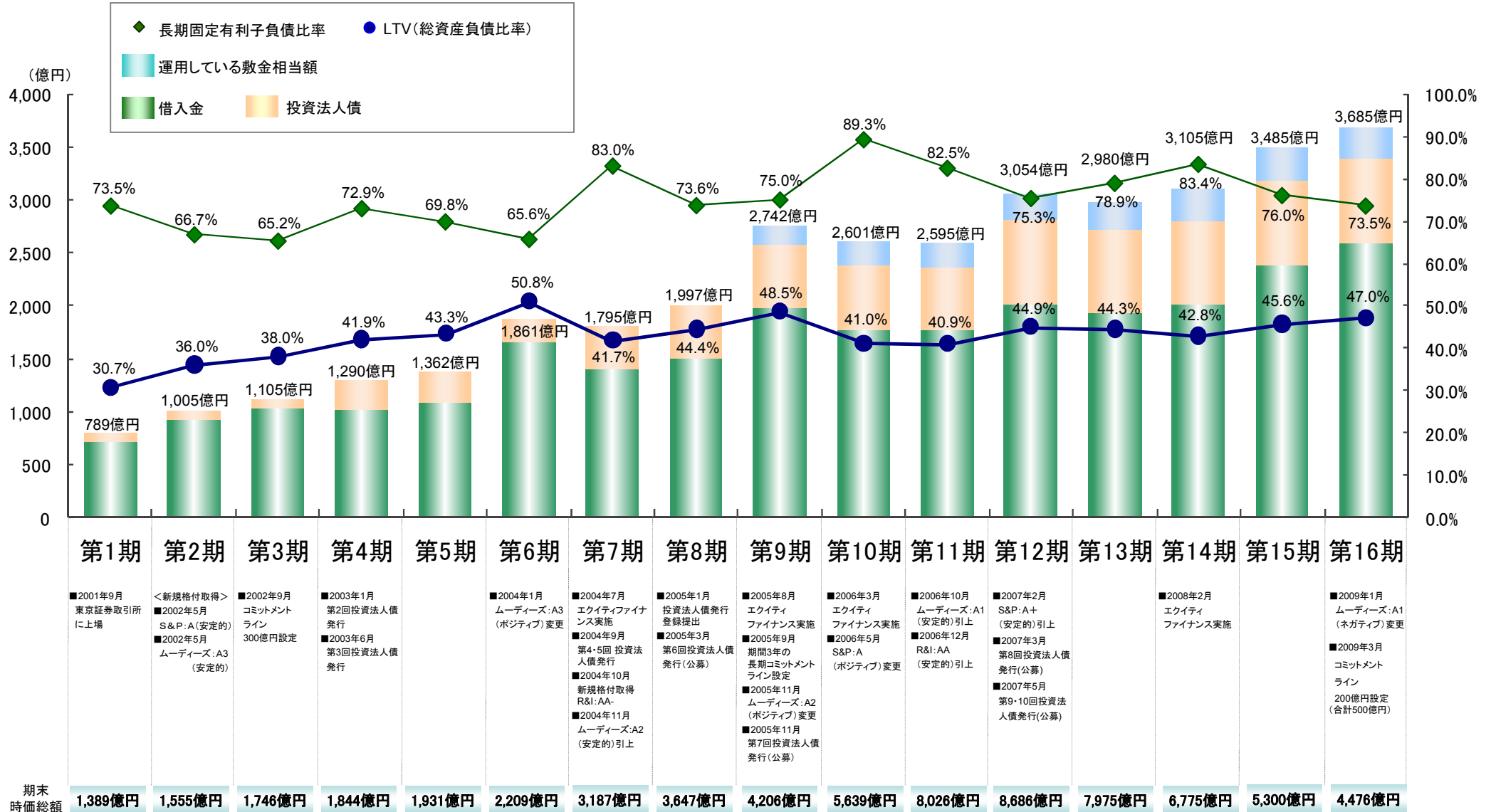
テナント業種分布

(2009年6月末現在)

	業種	面積割合 (%)	主要企業
1	不動産業，物品賃貸業	27.6	三井不動産株式会社 (転借人に転貸しています)
2	製造業	18.5	日本アイ・ビー・エム株式会社、グラクソ・スミスクライン株式会社、富士ゼロックス株式会社
3	学術研究，専門・技術サービス業	13.1	株式会社博報堂DYホールディングス、トランス・コスモス株式会社
4	金融業，保険業	13.1	アクサ生命保険株式会社、日本コープ共済生活協同組合連合会
5	卸売業，小売業	6.9	株式会社オートバックスセブン、田崎真珠株式会社
6	建設業	3.9	住友電設株式会社
7	サービス業 (他に分類されないもの)	3.4	社団法人日本自動車工業会、社団法人日本自動車連盟
8	情報通信業	2.9	株式会社エヌ・ティ・ティピー・シーコミュニケーションズ
9	鉱業，採石業，砂利採取業	2.1	新日本製鐵株式会社
10	その他	8.5	

Appendix

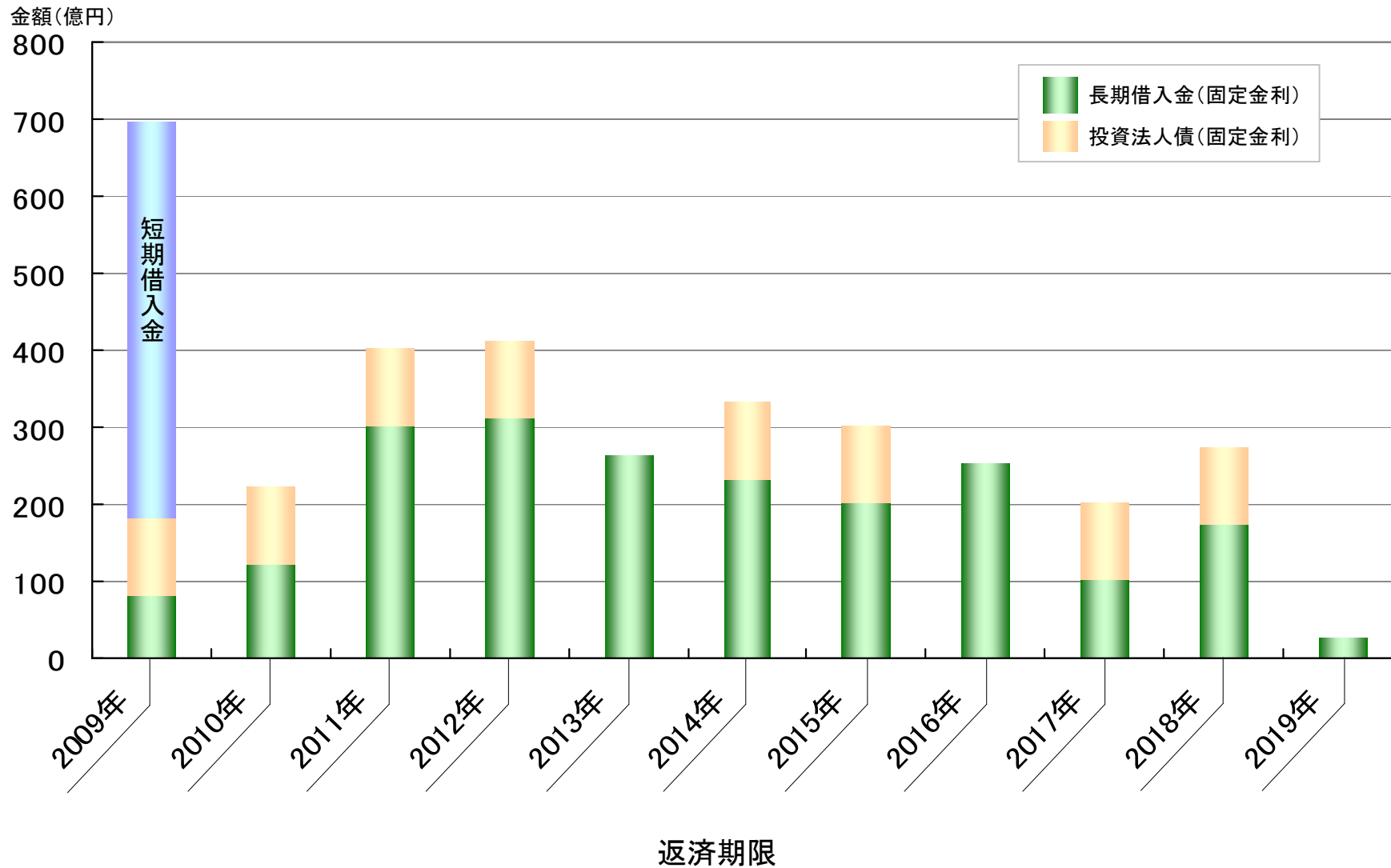
安定した財務運営の軌跡





Appendix

有利子負債返済期限の分散状況(2009年6月末)



Appendix

借入金の調達先一覧

(百万円)

借入金	借入先	前期末残高 (2008年12月末)	当期末残高 (2009年6月末)	返済方法	その他
短期借入金	中央三井信託銀行	22,000	18,000	期限一括	無担保・無保証 ・同順位
	みずほコーポレート銀行	8,000	8,000		
	住友信託銀行	5,000	5,000		
	信金中央金庫	4,000	4,000		
	三菱東京UFJ銀行	-	4,000		
	三菱UFJ信託銀行	3,000	3,000		
	鹿児島銀行	2,000	2,000		
	群馬銀行	2,000	2,000		
	山梨中央銀行	1,500	1,500		
	中国銀行	3,000	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		
	八十二銀行	2,000	-		
伊予銀行	1,000	-			
	小計	56,500	51,500		
長期借入金	日本政策投資銀行	44,000	49,000	期限一括 ※注	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	15,000	21,000		
	三井生命保険	13,000	16,000		
	中央三井信託銀行	16,000	15,000		
	住友信託銀行	5,000	12,000		
	明治安田生命保険	10,000	10,000		
	日本生命保険	7,000	7,000		
	信金中央金庫	7,000	7,000		
	大同生命保険	5,000	5,000		
	太陽生命保険	4,000	4,000		
	福岡銀行	4,000	4,000		
	りそな銀行	3,000	3,000		
	八十二銀行	1,000	3,000		
	みずほコーポレート銀行	2,000	2,000		
	中国銀行	-	2,000		
	伊予銀行	-	1,000		
	小計	182,000	207,000		
	合計	238,500	258,500		

※注 平成21年4月28日に日本政策投資銀行から借入した5,000百万円については分割返済



第16期(2009年6月期)決算概要

NBF Nippon
Building
Fund

第16期(2009年6月期)決算概要

1. 損益計算書

(単位:百万円)

科目	当期(第16期) 2009年1月1日～2009年6月30日		前期(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	前期比(%)
	営業収益					
不動産賃貸収入	27,902	90.7%	28,068	89.9%	-166	-0.6%
家賃	24,804	80.6%	24,882	79.7%	-78	-0.3%
共益費	2,973	9.7%	3,060	9.8%	-86	-2.8%
その他賃貸収入	125	0.4%	125	0.4%	-0	-0.4%
その他賃貸事業収入	2,858	9.3%	3,149	10.1%	-290	-9.2%
駐車場使用料	588	1.9%	599	1.9%	-11	-1.9%
施設使用料	151	0.5%	146	0.5%	4	2.9%
付帯収益	1,694	5.5%	2,032	6.5%	-337	-16.6%
解約金	345	1.1%	323	1.0%	21	6.6%
雑収益	79	0.3%	47	0.2%	32	67.7%
不動産賃貸事業収益計 ①	30,761	100.0%	31,218	100.0%	-457	-1.5%
営業収益計	30,761	100.0%	31,218	100.0%	-457	-1.5%
営業経費						
公租公課	2,557	8.3%	2,247	7.2%	309	13.8%
諸経費	7,199	23.4%	7,625	24.4%	-425	-5.6%
水道光熱費	2,080	6.8%	2,270	7.3%	-190	-8.4%
建物管理委託費	2,708	8.8%	2,746	8.8%	-38	-1.4%
オフィスマネジメントフィー	1,202	3.9%	1,221	3.9%	-19	-1.6%
修繕費	668	2.2%	828	2.6%	-159	-19.3%
借地借家料	253	0.8%	246	0.8%	6	2.7%
信託報酬	62	0.2%	62	0.2%	0	0.1%
保険料	36	0.1%	36	0.1%	-0	-1.1%
その他諸経費	187	0.6%	212	0.7%	-24	-11.4%
減価償却費	5,354	17.4%	5,356	17.2%	-1	-0.0%
不動産賃貸事業費用計 ②	15,111	49.1%	15,228	48.8%	-117	-0.8%
不動産賃貸事業利益(①-②) ③	15,649	50.9%	15,989	51.2%	-339	-2.1%
資産運用報酬	1,134	3.7%	1,153	3.7%	-19	-1.7%
販売費及び一般管理費	219	0.7%	245	0.8%	-26	-10.6%
営業費用計	16,464	53.5%	16,627	53.3%	-162	-1.0%
営業利益 ④	14,296	46.5%	14,590	46.7%	-294	-2.0%
営業外収益	26	0.1%	55	0.2%	-29	-53.1%
営業外費用	2,589	8.4%	2,584	8.3%	4	0.2%
支払利息	1,900	6.2%	1,818	5.8%	82	4.5%
投資法人債利息	625	2.0%	629	2.0%	-3	-0.5%
投資法人債発行費償却	27	0.1%	27	0.1%	-	-
その他営業外費用	35	0.1%	110	0.4%	-75	-68.2%
営業外利益	-2,563	-8.3%	-2,529	-8.1%	-33	-1.3%
経常利益 ⑤	11,733	38.2%	12,061	38.6%	-328	-2.7%
特別利益 ⑥	69	0.2%	-	-	69	-
税引前当期純利益	11,802	38.4%	12,061	38.6%	-258	-2.1%
法人税、住民税及び事業税	0	0.0%	1	0.0%	-0	-8.1%
法人税等調整額	0	0.0%	0	0.0%	0	264.5%
当期純利益 ⑦	11,801	38.4%	12,060	38.6%	-258	-2.1%

(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)は空室率の上昇等により家賃、共益費が減少したこと等に伴い、30,761百万円(前期比▲457百万円)となりました。一方、不動産賃貸事業費用(②)は前年の新規物件取得等により固定資産税等の公租公課が増加したものの、水道光熱費、修繕費等が減少したため15,111百万円(前期比▲117百万円)となり、不動産賃貸事業利益(③)は15,649百万円(前期比▲339百万円)となりました。

○営業利益・経常利益

資産運用報酬、販売費及び一般管理費を控除した営業利益(④)は14,296百万円(前期比▲294百万円)となりました。また経常利益(⑤)は11,733百万円(前期比▲328百万円)となりました。

○当期純利益

当期純利益(⑦)は特別利益(⑥)69百万円の計上等により、11,801百万円(前期比▲258百万円)となりました。

■稼働率

○当期の期末稼働率は95.4%(前期96.8%)、期中平均稼働率は96.1%(前期97.2%)でした。

■資本的支出

○当期の資本的支出は835百万円となり、修繕費668百万円とあわせ、1,504百万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325,119百万円(前期比+12,168百万円)、平残ベースの加重平均金利は1.57%(前期比+0.02ポイント)でした。

第16期(2009年6月期)決算概要

参考: 損益前年同期比較(対第14期、52棟ベース)

NBF Nippon Building Fund

(単位:百万円)

科目	当期(第16期) 2009年1月1日～2009年6月30日		前々期(第14期) 2008年1月1日～2008年6月30日		増減		
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額	前々期比(%)	
不動産賃貸事業収益	不動産賃貸収入	23,703	90.5%	24,091	91.3%	-387	-1.6%
	家賃	21,412	81.7%	21,614	81.9%	-201	-0.9%
	共益費	2,166	8.3%	2,352	8.9%	-185	-7.9%
	その他賃貸収入	123	0.5%	124	0.5%	-0	-0.6%
	その他賃貸事業収入	2,499	9.5%	2,285	8.7%	214	9.4%
	駐車場使用料	512	1.9%	536	2.0%	-23	-4.5%
	施設使用料	146	0.6%	146	0.6%	-0	-0.3%
	付帯収益	1,423	5.4%	1,486	5.7%	-63	-4.3%
	解約金	342	1.3%	52	0.2%	289	555.7%
	雑収益	75	0.3%	62	0.2%	12	20.8%
不動産賃貸事業収益計	26,203	100.0%	26,376	100.0%	-173	-0.7%	
不動産賃貸事業費用	公租公課	2,171	8.3%	2,114	8.0%	56	2.7%
	諸経費	6,077	23.2%	5,855	22.2%	221	3.8%
	水道光熱費	1,761	6.7%	1,657	6.3%	103	6.3%
	建物管理委託費	2,249	8.6%	2,098	8.0%	150	7.2%
	オフィスマネジメントフィー	986	3.8%	1,001	3.8%	-15	-1.6%
	修繕費	590	2.2%	653	2.5%	-62	-9.6%
	借地借家料	253	1.0%	224	0.8%	28	12.9%
	信託報酬	57	0.2%	57	0.2%	-	-
	保険料	31	0.1%	31	0.1%	0	0.1%
	その他諸経費	148	0.6%	131	0.5%	16	12.5%
減価償却費	4,449	17.0%	4,609	17.5%	-159	-3.5%	
不動産賃貸事業費用計	12,697	48.5%	12,579	47.7%	118	0.9%	
不動産賃貸事業利益	13,505	51.5%	13,796	52.3%	-291	-2.1%	

(注)金額については、百万円未満切り捨て

【前提条件】

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

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

第16期(2009年6月期)決算概要

2. 金銭の分配に係る計算書 / 3. 第16期業績予想(2009年2月13日)との比較

NBF Nippon Building Fund

2. 金銭の分配に係る計算書

項目	当期(第16期)	前期(第15期)
	2009年1月1日～2009年6月30日	2008年7月1日～2008年12月31日
当期末処分利益	11,802,314 千円	12,060,899 千円
分配金の額	11,802,050 千円	12,060,584 千円
(投資口1口当たり分配金の額)	21,775 円	22,252 円
次期繰越利益	264 千円	315 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21,775円となりました。(前期比▲477円)

3. 第16期業績予想(2009年2月13日)との比較

項目	実績	予想 (2009年2月13日)	差異
営業収益(百万円)	30,761	30,658	+103
経常利益(百万円)	11,733	11,111	+622
当期純利益(百万円)	11,801	11,111	+690
1口当たりの分配金(円)	21,775	20,500	+1,275

■実績と業績予想の差異

当期純利益の実績は、「解約金」が期初の想定を上回る水準であったこと及び「支払利息」、「販売費及び一般管理費」等のコストが期初の想定を下回る水準であったこと等により、予想値を+690百万円上回りました。
これに伴い、1口当たり分配金は+1,275円となりました。

第16期(2009年6月期)決算概要

4. 比較貸借対照表

NBF Nippon Building Fund

(1) 資産の部

(単位:百万円)

科目	当期 (2009年6月30日現在)		前期 (2008年12月31日現在)		増減	
	金額	比率(%)	金額	比率(%)	金額	前期比(%)
流動資産	39,266	5.0%	38,546	5.0%	719	1.9%
現金及び預金	38,120		37,575		544	
その他	1,145		971		174	
固定資産	744,499	95.0%	727,647	95.0%	16,851	2.3%
有形固定資産	704,432	89.9%	687,674	89.7%	16,758	2.4%
不動産	344,151		325,281		18,869	
建物等	124,923		122,226		2,696	
土地	219,228		203,055		16,172	
信託不動産	360,281		362,392		-2,111	
建物等	103,849		105,961		-2,111	
土地	256,431		256,431		-	
無形固定資産	35,658	4.5%	35,660	4.7%	-1	-0.0%
地上権	11,882		11,882		-	
信託借地権	23,726		23,726		-	
その他	49		51		-1	
投資その他の資産	4,407	0.6%	4,311	0.6%	95	2.2%
敷金及び保証金	338		339		-1	
その他	4,069		3,972		96	
繰延資産	27	0.0%	54	0.0%	-27	-50.0%
資産合計	783,793	100.0%	766,248	100.0%	17,544	2.3%

(2) 負債及び純資産の部

(単位:百万円)

科目	当期 (2009年6月30日現在)		前期 (2008年12月31日現在)		増減	
	金額	比率(%)	金額	比率(%)	金額	前期比(%)
流動負債	97,746	12.4%	86,229	11.3%	11,516	13.4%
未払金等	3,887		4,921		-1,034	
前受金	3,613		3,774		-160	
短期借入金	51,500		56,500		-5,000	
一年内返済予定の長期借入金	18,250		10,000		8,250	
一年内償還予定の投資法人債	20,000		10,000		10,000	
その他	495		1,033		-538	
固定負債	288,068	36.8%	281,782	36.7%	6,286	2.2%
預り敷金及び保証金	39,249		39,718		-469	
投資法人債	60,000		70,000		-10,000	
長期借入金	188,750		172,000		16,750	
その他	69		64		5	
負債合計	385,815	49.2%	368,012	48.0%	17,802	4.8%

純資産の部	投資主資本	397,978	50.8%	398,236	52.0%	-258	-0.1%
	出資総額	386,175	49.3%	386,175	50.4%	-	-
	剰余金	11,802	1.5%	12,060	1.6%	-258	-2.1%
	当期未処分利益	11,802	1.5%	12,060	1.6%	-258	-2.1%
	純資産合計	397,978	50.8%	398,236	52.0%	-258	-0.1%
	負債純資産合計	783,793	100.0%	766,248	100.0%	17,544	2.3%

(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	38,120	37,575	544
うち預り敷金相当額(運用している敷金相当額を除く)	8,921	9,389	-468
うち修繕積立金相当額	1,558	856	701
その他	27,641	27,330	311

(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	687,674	22,111	5,352	704,432
不動産	325,281	21,593	2,724	344,151
建物等	122,226	5,421	2,724	124,923
土地	203,055	16,172	-	219,228
信託不動産	362,392	517	2,628	360,281
建物等	105,961	517	2,628	103,849
土地	256,431	-	-	256,431
無形固定資産	35,660	-	1	35,658
長期前払費用	49	-4	-	45
物件帳簿価額合計+建設仮勘定	723,385	22,105	5,354	740,136

(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	338,500	318,500	20,000	
運用敷金相当額	30,000	30,000	-	
総資産負債比率 <small>期末有利子負債+運用敷金相当額 / 期末総資産</small>	47.0%	45.5%	1.5	
長期有利子負債比率 <small>長期有利子負債 / 有利子負債</small>	73.5%	76.0%	-2.5	
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	51,500	0.85%	1.04%
	長期借入金	207,000	1.76%	1.75%
	投資法人債	80,000	1.57%	1.57%
	合計	338,500	1.58%	1.58%

第16期(2009年6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1月1日～2009年6月30日	2008年7月1日～2008年12月31日
(Ⅰ) 営業活動によるキャッシュフロー		15,751	20,045
	税引前当期純利益	11,802	12,061
	減価償却費	5,354	5,356
	その他	-1,406	2,628
(Ⅱ) 投資活動によるキャッシュフロー		-23,149	-39,575
	固定資産の取得による支出	-22,565	-40,373
	預り敷金保証金の受入・返還	-469	836
	差入敷金保証金の差入	1	-10
	その他	-116	-27
(Ⅲ) 財務活動によるキャッシュフロー		7,943	25,781
	短期借入金の借入・返済	-5,000	20,000
	長期借入金の借入・返済	25,000	18,000
	分配金の支払額	-12,056	-12,218
(Ⅳ) 現金及び現金同等物の増減		544	6,251
(Ⅴ) 現金及び現金同等物の期首残高		37,575	31,324
(Ⅵ) 現金及び現金同等物の期末残高		38,120	37,575

(注)金額については、百万円未満切り捨て

第16期(2009年6月期)決算概要

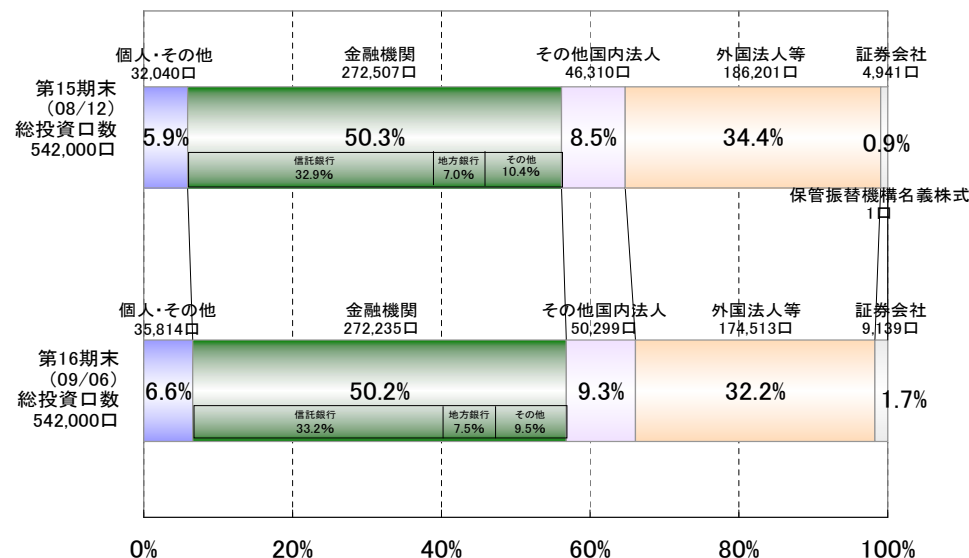
6. 投資主の状況

【所有者別投資口数】

所有者区分	当期 (2009年6月30日現在)		前期 (2008年12月31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	35,814	6.6%	32,040	5.9%	3,774	11.8%
金融機関	272,235	50.2%	272,507	50.3%	-272	-0.1%
都市銀行	2,342	0.4%	2,423	0.4%	-81	-3.3%
地方銀行	40,604	7.5%	37,928	7.0%	2,676	7.1%
信託銀行	179,684	33.2%	178,066	32.9%	1,618	0.9%
生命保険会社	31,472	5.8%	35,504	6.5%	-4,032	-11.4%
損害保険会社	10,761	2.0%	11,741	2.2%	-980	-8.3%
信用金庫	4,923	0.9%	4,698	0.9%	225	4.8%
その他	2,449	0.5%	2,147	0.4%	302	14.1%
その他国内法人	50,299	9.3%	46,310	8.5%	3,989	8.6%
外国法人等	174,513	32.2%	186,201	34.4%	-11,688	-6.3%
証券会社	9,139	1.7%	4,941	0.9%	4,198	85.0%
保管振替機構名義株式	-	-	1	0.0%	-1	-
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6月30日現在)		前期 (2008年12月31日現在)		増減	
	投資主数	比率	投資主数	比率	投資主数	前期比
個人・その他	14,166	93.8%	13,074	93.6%	1,092	8.4%
金融機関	145	1.0%	139	1.0%	6	4.3%
都市銀行	2	0.0%	2	0.1%	0	0.0%
地方銀行	44	0.3%	46	0.3%	-2	-4.3%
信託銀行	18	0.1%	14	0.1%	4	28.6%
生命保険会社	11	0.1%	11	0.1%	0	0.0%
損害保険会社	4	0.0%	5	0.0%	-1	-20.0%
信用金庫	45	0.3%	43	0.3%	2	4.7%
その他	21	0.1%	18	0.1%	3	16.7%
その他国内法人	351	2.3%	323	2.3%	28	8.7%
外国法人等	408	2.7%	413	2.9%	-5	-1.2%
証券会社	34	0.2%	22	0.2%	12	54.5%
保管振替機構名義株式	-	-	1	0.0%	-1	-
合計	15,104	100.0%	13,972	100.0%	1,132	8.1%



【投資主上位10社】

投資主名	当期 (2009年6月30日現在)		前期 (2008年12月31日現在)	
	所有口数	比率	所有口数	比率
日興シテイ信託銀行(株)(投信口)	46,304	8.5%	46,179	8.5%
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)(信託口)	40,710	7.5%	37,483	6.9%
資産管理サービス信託銀行(株)(証券投資信託口)	37,631	6.9%	35,263	6.5%
日本マスタートラスト信託銀行(株)(信託口)	26,257	4.8%	30,066	5.5%
三井不動産(株)	19,735	3.6%	19,735	3.6%
野村信託銀行(株)(投信口)	18,149	3.3%	19,006	3.5%
住友生命保険(相)	12,256	2.3%	12,256	2.3%
ザ・バンク・オブ・ニューヨーク・トリティー・ジャステック・アカウント	11,362	2.1%	16,176	3.0%
(株)中国銀行	8,584	1.6%	8,681	1.6%
(株)北洋銀行	7,024	1.3%	7,024	1.3%



第16期(2009年6月期)決算概要

7. 営業成績及び財産状況の推移

項 目		第12期 2007年6月期	第13期 2007年12月期	第14期 2008年6月期	第15期 2008年12月期	第16期 2009年6月期
営業収益	百万円	26,640	27,813	30,087	31,218	30,761
不動産賃貸収入等	百万円	26,640	27,813	29,219	31,218	30,761
不動産等売却益	百万円	-	-	868	-	-
賃貸NOI	百万円	18,442	18,904	20,317	21,345	21,004
税引前当期利益	百万円	10,063	10,226	12,222	12,061	11,802
当期純利益	百万円	10,062	10,225	12,221	12,060	11,801
FFO	百万円	15,187	15,394	16,629	17,416	17,156
減価償却費	百万円	5,124	5,168	5,276	5,356	5,354
資本的支出額	百万円	1,210	1,193	1,620	2,145	835
総資産額	百万円	680,266	672,194	725,626	766,248	783,793
有利子負債	百万円	281,500	272,500	280,500	318,500	338,500
運用している敷金相当額	百万円	23,930	25,500	30,000	30,000	30,000
純資産額	百万円	356,509	356,672	398,397	398,236	397,978
分配総額	百万円	10,062	10,225	12,221	12,060	11,802
発行済投資口数(期末)	口	508,000	508,000	542,000	542,000	542,000
1口当たり純資産額	円	701,790	702,110	735,050	734,753	734,276
1口当たり分配金	円	19,809	20,129	22,549	22,252	21,775
1口当たりFFO	円	29,896	30,303	31,066	32,134	31,654
総資産経常利益率	%	1.53(3.06)	1.51(3.02)	1.75(3.50)	1.62(3.23)	1.51(3.03)
自己資本当期純利益率	%	2.82(5.65)	2.87(5.74)	3.24(6.47)	3.03(6.06)	2.96(5.93)
LTV(総資産負債比率)	%	44.9	44.3	42.8	45.5	47.0
配当性向	%	100.0	99.9	99.9	99.9	100.0
当期運用日数	日	181	184	182	184	181
投資物件数(期末)	件	56	56	58	60	61
テナント数(期末)	件	910	897	931	946	926
総賃貸可能面積(期末)	m ²	692,222	692,286	750,701	763,658	770,270
稼働率(期末)	%	99.0	98.6	97.4	96.8	95.4

注1) ()内の数値は、月数により年換算した数値です。
 注2) 賃貸NOI及び1口当たりのFFOについては不動産等売却益は含んでおりません。1口当たりのFFOについては以下の式から算定しております。
 (当期純利益+当期減価償却費-不動産等売却損益)/期中平均投資口数
 注3) 総資産負債比率は、総資産に対する有利子負債及び運用している敷金相当額の合計額の比率を記載しています。

第16期(2009年6月期)決算概要

8. 第17期業績予想

(単位:百万円)

科目		第17期 (2009年7月1日～2009年12月31日)	第18期(参考数値) (2010年1月1日～2010年6月30日)
経常利益	不動産賃貸収入	26,894	25,587
	その他賃貸事業収入	2,827	2,537
	不動産賃貸事業収益計	29,722	28,125
	公租公課	2,557	2,657
	諸経費	7,630	7,270
	水道光熱費	2,245	1,961
	建物管理委託費	2,815	2,773
	オフィスマネジメントフィー	1,138	1,092
	修繕費	693	746
	信託報酬	62	62
	保険料	37	37
	借地借家料・その他諸経費	638	597
	減価償却費	5,291	5,291
	不動産賃貸事業費用計	15,479	15,218
	不動産賃貸事業利益	14,242	12,906
	資産運用報酬	1,054	974
	販売費及び一般管理費	246	246
	営業利益	12,941	11,686
	営業外収益	20	20
	営業外費用	2,934	2,980
営業外利益	-2,914	-2,960	
経常利益	10,027	8,726	
税引前当期純利益	10,027	8,726	
法人税、住民税及び事業税	0	0	
当期純利益	10,027	8,726	
期末発行済投資口数	542,000	542,000	
一口当たり分配金(円)	18,500	16,100	
資本的支出	1,405	1,370	

前提条件

- ・第17期の物件数は、2009年6月30日現在保有している61物件を前提としています。
- ・第18期の物件数は2009年6月30日現在保有している61物件に、2010年4月30日取得予定の「(仮称)東上野四丁目ビル」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17期末94.0%、第18期末93.4%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6月30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16期(2009年6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16期末簿価	①第16期末 鑑定評価額	②第15期末 鑑定評価額	①-②
【東京都心部】					
NBF日比谷ビル	63,500	64,420	64,200	68,800	-4,600
西新宿三井ビルディング	44,903	36,083	52,000	57,900	-5,900
芝NBFタワー	32,000	30,410	32,200	35,800	-3,600
NBFプラチナタワー	31,000	30,145	54,400	57,000	-2,600
NBF南青山ビル	31,000	31,816	22,600	25,100	-2,500
ゲートシティ大崎	30,100	24,413	32,600	34,600	-2,000
虎ノ門琴平タワー	24,543	20,846	33,300	36,600	-3,300
NBF日本橋室町センタービル	23,945	24,154	29,400	32,400	-3,000
中目黒GTタワー	23,856	21,476	29,300	31,400	-2,100
NBF御茶ノ水ビル	20,840	21,624	15,300	15,600	-300
NBF銀座通りビル	17,000	17,610	14,600	16,100	-1,500
新宿三井ビルディング二号館	16,285	15,888	19,100	22,500	-3,400
GSKビル	15,616	13,826	22,900	23,600	-700
NBF虎ノ門ビル	13,337	13,566	17,600	18,900	-1,300
興和西新橋ビルB棟	13,217	11,969	20,500	21,000	-500
第2新日鐵ビル	12,614	11,478	14,040	14,880	-840
NBF ALLIANCE	9,126	9,492	10,700	11,500	-800
四谷メディカルビル	8,800	8,468	8,020	8,690	-670
渋谷ガーデンフロント	8,700	8,222	14,500	16,700	-2,200
NBF渋谷イースト	8,000	8,235	7,300	7,770	-470
NBF芝公園ビル	6,770	6,689	8,320	9,050	-730
NBF高輪ビル	6,667	6,251	7,910	8,400	-490
NBF赤坂山王スクエア	6,250	6,250	7,850	8,440	-590
芝公園高橋ビル	6,100	6,305	5,460	5,870	-410
住友電設ビル	5,365	4,758	6,210	6,450	-240
NBF東銀座スクエア	5,200	4,953	7,580	7,850	-270
NBF小川町ビルディング	4,940	4,944	6,020	6,380	-360
NBF池袋タワー	4,695	4,560	5,430	5,870	-440
NBF池袋シティビル	4,428	4,420	5,190	5,600	-410
NBF須田町ヴェルデビル	3,280	3,367	3,760	4,070	-310
NBF恵比寿南ビル	1,000	1,010	1,400	1,530	-130
東京都心部31物件計	503,078	477,662	579,690	626,350	-46,660
【東京周辺都市部】					
中野坂上サンブライトツイン	40,750	39,218	34,600	38,100	-3,500
NBF豊洲キャナルフロント	35,200	33,411	38,600	40,200	-1,600
NBF豊洲ガーデンフロント	25,018	25,125	31,700	32,500	-800
新川崎三井ビルディング	20,300	18,729	18,100	20,900	-2,800
横浜STビル	13,529	12,667	17,500	19,500	-2,000
パレール三井ビルディング	3,800	3,254	3,840	4,390	-550
NBF厚木ビル	2,300	2,126	2,250	2,360	-110
つくば三井ビルディング	8,875	7,325	8,830	9,310	-480
NBF宇都宮ビル	2,435	2,505	2,540	2,770	-230
シーノ大宮ノースウイング	16,816	15,574	20,200	21,800	-1,600
NBF浦和ビル	2,000	1,916	2,140	2,170	-30
新浦安センタービルディング	15,700	15,844	12,900	15,000	-2,100
NBF松戸ビル	2,455	2,255	2,430	2,730	-300
東京周辺都市部13物件計	189,179	179,955	195,630	211,730	-16,100

(単位:百万円)

物件名	取得価格	第16期末簿価	①第16期末 鑑定評価額	②第15期末 鑑定評価額	①-②
【地方都市部】					
札幌エルプラザ	4,404	4,003	6,420	6,610	-190
NBF札幌南二条ビル	1,870	1,713	1,590	1,740	-150
NBF仙台北町ビル	3,566	3,643	3,520	3,940	-420
NBFユニックスビル	4,028	3,198	3,480	3,810	-330
NBF新潟テレコムビル	3,957	3,675	3,070	3,700	-630
NBF名古屋広小路ビル	7,232	7,232	8,250	8,610	-360
アクア堂島NBFタワー	17,810	16,736	21,300	23,600	-2,300
信濃橋三井ビルディング	14,400	11,662	14,400	15,100	-700
サンマリオンNBFタワー	10,500	8,670	9,490	10,600	-1,110
堺筋本町センタービル	6,500	6,240	7,440	7,640	-200
NBF堺東ビル	2,227	1,982	1,910	2,170	-260
アクア堂島東館	1,914	1,806	2,140	2,370	-230
NBF四条丸ビル	1,627	1,409	1,520	1,670	-150
NBF広島立町ビル	2,930	2,940	3,040	3,170	-130
広島袋町ビルディング	835	729	845	902	-57
NBF博多祇園ビル	2,629	2,289	2,560	2,740	-180
NBF熊本ビル	4,500	4,573	3,760	3,960	-200
地方都市部17物件計	90,931	82,507	94,735	102,332	-7,597

総合計	783,189	740,125	870,055	940,412	-70,357
		(A)	(B)		

鑑定評価額と簿価との差額 **129,929百万円** (239,722円/1口当たり)

※第15期末鑑定評価額は、第15期末保有物件については2008年12月31日を価格時点としていますが、NBF御茶ノ水ビルについては2009年4月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいています。

(ご参考)第17期以降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16期末 調査価格	②2008年7月31日 を価格時点とする 調査価格	①-②
(仮称)東上野四丁目ビル	11,175	9,190	11,200	-2,010

第16期(2009年6月期)決算概要

10. 鑑定レート一覧表

物件名	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	
【東京都心部】								
NBF日比谷ビル	64,200	4.1%	3.8%	4.2%	68,800	4.0%	3.7%	4.2%
西新宿三井ビルディング	52,000	4.5%	4.2%	4.7%	57,900	4.4%	4.1%	4.6%
芝NBFタワー	32,200	4.6%	4.8%	4.9%	35,800	4.6%	4.8%	4.9%
NBFプラチナタワー	54,400	4.6%	4.8%	4.9%	57,000	4.6%	4.8%	4.8%
NBF南青山ビル	22,600	4.0%	3.8%	4.2%	25,100	4.0%	3.7%	4.1%
ゲートシティ大崎	32,600	4.4%	4.2%	4.6%	34,600	4.3%	4.1%	4.5%
虎ノ門琴平タワー	33,300	4.2%	4.1%	4.7%	36,600	4.1%	3.9%	4.6%
NBF日本橋室町センタービル	29,400	4.4%	4.4%	4.7%	32,400	4.4%	4.4%	4.7%
中目黒GTタワー	29,300	4.8%	4.9%	5.1%	31,400	4.8%	4.9%	5.1%
NBF御茶ノ水ビル (注1)	15,300	4.2%	4.0%	4.4%	15,600	4.1%	3.9%	4.3%
NBF銀座通りビル	14,600	3.8%	3.5%	3.9%	16,100	3.7%	3.4%	3.8%
新宿三井ビルディング二号館	19,100	4.7%	4.8%	4.9%	22,500	4.6%	4.7%	4.8%
GSKビル	22,900	4.8%	5.1%	5.1%	23,600	4.8%	5.1%	5.1%
NBF虎ノ門ビル	17,600	4.4%	4.2%	4.6%	18,900	4.3%	4.0%	4.5%
興和西新橋ビルB棟	20,500	4.6%	4.8%	4.9%	21,000	4.6%	4.8%	4.8%
第2新日鐵ビル (注2)	14,040	5.2%/5.3%/5.7%	5.1%/5.1%/5.5%	5.5%/5.6%/6.0%	14,880	5.1%/5.2%/5.6%	5.0%/5.0%/5.4%	5.4%/5.5%/5.9%
NBF ALLIANCE	10,700	4.3%	4.1%	4.5%	11,500	4.2%	4.0%	4.4%
四谷メディカルビル	8,020	5.0%	4.8%	5.2%	8,690	4.8%	4.6%	5.0%
渋谷ガーデンプロント	14,500	4.5%	4.7%	4.8%	16,700	4.5%	4.6%	4.8%
NBF渋谷イースト	7,300	4.7%	4.5%	4.9%	7,770	4.6%	4.3%	4.8%
NBF芝公園ビル	8,320	5.0%	4.8%	5.2%	9,050	5.0%	4.8%	5.2%
NBF高輪ビル	7,910	5.4%	5.6%	5.7%	8,400	5.3%	5.5%	5.6%
NBF赤坂山王スクエア	7,850	4.4%	4.2%	4.6%	8,440	4.3%	4.0%	4.5%
芝公園高橋ビル	5,460	4.9%	4.6%	5.1%	5,870	4.8%	4.5%	5.0%
住友電設ビル	6,210	5.1%	5.3%	5.4%	6,450	5.0%	5.2%	5.3%
NBF東銀座スクエア	7,580	4.7%	4.5%	4.9%	7,850	4.6%	4.3%	4.8%
NBF小川町ビルディング	6,020	4.8%	4.6%	5.0%	6,380	4.7%	4.5%	4.9%
NBF池袋タワー	5,430	5.2%	5.0%	5.4%	5,870	5.1%	4.9%	5.3%
NBF池袋シティビル	5,190	5.1%	4.9%	5.3%	5,600	5.0%	4.8%	5.2%
NBF須田町ヴェルデビル (注3)	3,760	-	5.3%	5.1%	4,070	-	5.2%	5.0%
NBF恵比寿南ビル	1,400	5.1%	4.9%	5.3%	1,530	5.0%	4.7%	5.2%
東京都心部31物件計	579,690	-	-	-	626,350	-	-	-
【東京周辺都市部】								
中野坂上サンブライトツイン	34,600	4.7%	4.4%	4.9%	38,100	4.6%	4.3%	4.8%
NBF豊洲キャナルフロント	38,600	4.9%	4.7%	5.1%	40,200	4.8%	4.6%	5.0%
NBF豊洲ガーデンプロント	31,700	5.0%	4.8%	5.2%	32,500	4.8%	4.6%	5.0%
新川崎三井ビルディング	18,100	5.8%	5.6%	6.0%	20,900	5.4%	5.2%	5.6%
横浜STビル	17,500	5.1%	5.2%	5.4%	19,500	5.0%	5.1%	5.3%
パレール三井ビルディング	3,840	5.6%	5.4%	5.8%	4,390	5.5%	5.3%	5.7%
NBF厚木ビル	2,250	6.2%	6.0%	6.4%	2,360	6.0%	5.8%	6.2%
つくば三井ビルディング	8,830	6.3%	6.1%	6.6%	9,310	6.2%	6.0%	6.5%
NBF宇都宮ビル	2,540	6.4%	6.2%	6.6%	2,770	6.2%	6.0%	6.4%
シーノ大宮ノースウイング	20,200	5.5%	5.6%	5.8%	21,800	5.4%	5.5%	5.7%
NBF浦和ビル	2,140	5.8%	5.6%	6.0%	2,170	5.7%	5.5%	5.9%
新浦安センタービルディング	12,900	5.2%	5.0%	5.4%	15,000	5.1%	4.9%	5.3%
NBF松戸ビル	2,430	5.9%	5.9%	6.2%	2,730	5.8%	5.8%	6.1%
東京周辺都市部13物件計	195,630	-	-	-	211,730	-	-	-

物件名	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	
【地方都市部】								
札幌エルプラザ	6,420	5.7%	5.8%	6.0%	6,610	5.5%	5.6%	5.8%
NBF札幌南二条ビル	1,590	6.2%	6.0%	6.4%	1,740	6.0%	5.8%	6.2%
NBF仙台本町ビル	3,520	6.1%	5.9%	6.4%	3,940	5.9%	5.8%	6.2%
NBFユニックスビル	3,480	6.7%	6.5%	7.0%	3,810	6.5%	6.3%	6.8%
NBF新潟テレコムビル	3,070	6.6%	6.4%	6.9%	3,700	6.4%	6.2%	6.7%
NBF名古屋広小路ビル	8,250	5.2%	5.0%	5.4%	8,610	5.0%	4.8%	5.2%
アクア堂島NBFタワー	21,300	4.8%	4.6%	5.0%	23,600	4.6%	4.3%	4.8%
信濃橋三井ビルディング	14,400	5.7%	5.5%	5.9%	15,100	5.5%	5.3%	5.7%
サンマリオンNBFタワー	9,490	5.5%	5.7%	5.8%	10,600	5.3%	5.5%	5.6%
堺筋本町センタービル	7,440	5.3%	5.1%	5.5%	7,640	5.1%	4.9%	5.3%
NBF堺東ビル	1,910	6.3%	6.5%	6.6%	2,170	6.2%	6.4%	6.5%
アクア堂島東館	2,140	5.2%	5.0%	5.4%	2,370	5.0%	4.8%	5.2%
NBF四条烏丸ビル	1,520	6.2%	6.4%	6.5%	1,670	6.0%	6.2%	6.3%
NBF広島立町ビル	3,040	6.2%	6.4%	6.5%	3,170	6.1%	6.3%	6.4%
広島袋町ビルディング	845	6.1%	6.3%	6.4%	902	5.9%	6.1%	6.2%
NBF博多祇園ビル	2,560	5.9%	5.9%	6.2%	2,740	5.7%	5.7%	6.0%
NBF熊本ビル	3,760	6.6%	6.4%	6.8%	3,960	6.4%	6.2%	6.6%
地方都市部17物件計	94,735	-	-	-	102,332	-	-	-
総合計	870,055	-	-	-	940,412	-	-	-

- (注1) NBF御茶ノ水ビルの第15期末鑑定評価額・CR・DR・TCR等は2009年4月1日を価格時点とする鑑定評価書における数値です。
 (注2) 第2新日鐵ビルは西館・東館・住宅棟からなっており各数値を記載をしています。
 (注3) 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17期以降取得予定物件の状況

物件名	第16期末 調査価格 (百万円)	直接還元法			DCF法			2008年7月31日 を価格時点と する調査価格 (百万円)	直接還元法			DCF法		
		CR	DR	TCR	CR	DR	TCR		CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
(仮称) 東上野四丁目ビル	9,190	4.9%	4.7%	5.1%	11,200	4.7%	4.5%	4.9%						

第16期(2009年6月期)決算概要

11. 第16期(2009年6月期)損益計算書物件別データ(①東京都心部)

(単位:百万円)																
科目	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 御茶ノ水ビル	NBF銀座通りビル(注1)	新宿三井ビルディング二号楼	GSKビル(注1)	NBF虎ノ門ビル	興和西新橋ビルB棟(注1)	第2新日鐵ビル(注1)
不動産賃貸事業収益	1,673	1,489	1,191	1,491	643	1,193	1,029	971	1,170	0	696	696	557			
不動産賃貸収入	1,498	1,452	1,118	1,378	594	1,011	962	904	1,007	-	619	619	518			
その他賃貸事業収入	175	37	72	113	48	182	66	67	163	0	76	76	38			
不動産賃貸事業費用	773	619	668	674	271	497	522	326	621	81	359	359	233			
公租公課	275	138	63	96	71	81	43	84	89	-	72	72	72			
諸経費	386	225	300	296	129	237	310	172	233	27	187	187	98			
水道光熱費	103	-	61	114	44	68	56	40	82	1	43	43	25			
建物管理委託費	131	207	78	102	43	147	93	41	130	1	52	52	34			
OMフィー	77	3	57	74	30	3	3	50	3	-	33	33	26			
修繕費	43	13	15	1	6	7	7	34	16	-	38	38	10			
借地借家料	-	-	79	-	-	-	145	-	-	-	-	-	-			
信託報酬	1	-	2	0	-	-	-	3	-	-	7	7	0			
保険料	2	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
その他諸経費	26	0	4	2	2	10	4	1	0	24	10	10	0			
減価償却費	111	255	304	280	71	178	169	69	298	53	99	99	62			
不動産賃貸事業利益	900	870	522	817	372	696	506	645	548	-80	271	336	442	324	338	394
減価償却費控除前事業利益(NOI)	1,012	1,126	827	1,098	443	874	675	715	847	-27	277	436	568	387	424	514
期末稼働率(%)	87.3	100.0	99.1	100.0	94.6	100.0	100.0	94.5	100.0	0.0	100.0	84.6	100.0	92.1	99.7	100.0
期中平均稼働率(%)	87.8	100.0	99.6	100.0	97.3	100.0	100.0	96.6	100.0	0.0	100.0	89.1	100.0	92.1	99.7	100.0
テナント数(注2・3)	61	1(25)	26	5	8	1(64)	1(20)	14	1(18)	0	1	37	1	11	2(14)	2(35)

(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	芝公園高橋ビル	住友電設ビル(注1)	NBF 東銀座スクエア	NBF 小川町ビルディング	NBF 池袋タワー	NBF 池袋シティビル	NBF 須田町ヴェルデビル(注1)	NBF 恵比寿南ビル	都心部計
不動産賃貸事業収益	278	263		210	339	358	259	189		255	212	230	204		63	18,171
不動産賃貸収入	224	243		190	287	325	240	167		232	206	202	182		59	16,588
その他賃貸事業収入	53	20		19	52	33	18	22		22	6	28	21		3	1,582
不動産賃貸事業費用	94	144		105	157	144	107	61		108	98	122	84		29	8,265
公租公課	21	25		17	24	25	33	11		17	21	14	14		5	1,556
諸経費	57	53		50	84	88	58	32		50	63	77	44		17	3,970
水道光熱費	10	17		15	21	25	12	13		15	-	17	14		3	1,024
建物管理委託費	13	28		16	19	16	14	0		17	27	17	13		5	1,457
OMフィー	13	3		10	16	17	12	9		12	3	11	9		3	641
修繕費	5	0		4	24	19	13	4		2	31	27	4		2	409
借地借家料	-	-		-	-	-	4	-		-	-	-	-		-	253
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	17
その他諸経費	12	1		3	2	5	0	1		0	1	1	1		2	127
減価償却費	16	65		36	48	30	15	18		39	13	30	26		6	2,739
不動産賃貸事業利益	183	119		104	182	214	151	127		146	114	107	119		34	9,905
減価償却費控除前事業利益(NOI)	200	185		141	230	244	166	145		186	127	138	145		40	12,644
期末稼働率(%)	100.0	100.0		100.0	100.0	100.0	91.2	100.0		100.0	100.0	100.0	100.0		96.1	100.0
期中平均稼働率(%)	85.8	100.0		100.0	100.0	100.0	94.1	100.0		100.0	100.0	96.9	99.4		96.1	100.0
テナント数(注2・3)	9	1(37)		4	7(17)	4	6	7		8	1(11)	13	12		3	252(476)

第16期(2009年6月期)決算概要

11. 第16期(2009年6月期)損益計算書物件別データ(②東京周辺都市部・地方都市部)

(単位:百万円)

科目	中野坂上 サンフライト ツイン	NBF豊洲 キャナル フロント	NBF豊洲 ガーデン フロント	新川崎三井 ビルディング	横浜STビル	パレール三井 ビルディング	NBF厚木ビル	つくば三井 ビルディング	NBF 宇都宮ビル	シーノ大宮 ノースウイング	NBF 浦和ビル	新浦安 センター ビルディング	NBF 松戸ビル	周辺都市部計
不動産賃貸事業収益	1,260	1,148	1,155	997	753	302	134	500	142	798	110	638	129	8,072
不動産賃貸収入	1,203	1,062	1,062	917	686	281	116	452	120	709	95	558	109	7,376
その他賃貸事業収入	57	85	93	80	66	21	17	48	21	89	15	79	19	695
不動産賃貸事業費用	846	620	428	583	365	171	54	328	91	371	45	345	67	4,320
公租公課	138	75	63	68	60	28	8	29	10	51	7	44	8	593
諸経費	353	250	201	275	198	106	30	176	42	154	24	219	39	2,075
水道光熱費	48	101	81	88	60	43	9	67	13	61	8	83	12	679
建物管理委託費	210	87	60	107	63	46	10	47	17	49	9	90	13	815
OMフィー	57	55	57	55	42	3	6	23	6	39	5	28	6	386
修繕費	31	2	-	19	23	11	2	28	3	1	0	14	5	144
借地借家料	-	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
信託報酬	2	0	-	-	2	-	-	5	-	-	-	-	-	11
保険料	0	1	1	1	0	0	0	0	0	1	0	1	0	10
その他諸経費	1	1	1	3	5	2	0	2	0	2	0	1	2	27
減価償却費	354	294	163	239	106	36	16	122	38	164	13	80	19	1,651
不動産賃貸事業利益	414	527	727	414	387	131	79	171	50	427	64	293	61	3,751
減価償却費控除前事業利益(NOI)	768	822	891	654	494	168	95	294	89	592	77	374	81	5,403
期末稼働率(%)	99.9	100.0	100.0	100.0	94.0	100.0	77.1	88.5	87.4	100.0	100.0	91.8	100.0	97.0
期中平均稼働率(%)	99.9	100.0	100.0	100.0	92.6	100.0	89.4	90.3	91.5	98.6	100.0	92.8	96.9	97.3
テナント数(注2・3)	8	9	3	1(18)	85	1(33)	15	63	32	35	14	36	25	327(376)

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

注2) 西新宿三井ビルディング、ゲートシティ大崎、虎ノ門等平タワー、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	アクア堂島 NBFタワー	信濃橋三井 ビルディング	サンマリオン NBFタワー	堺筋本町 センタービル	NBF堺東ビル	アクア堂島 東館	NBF 四条島丸ビル	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	328	110	210	275	191	300	784	728	437	327	131	98	87	148	41	157	157	4,517	30,761
不動産賃貸収入	264	96	176	228	166	277	687	648	375	292	110	81	76	131	37	143	143	3,937	27,902
その他賃貸事業収入	64	14	33	46	24	22	97	80	62	34	20	17	11	16	4	13	14	580	2,858
不動産賃貸事業費用	171	70	108	195	115	166	449	298	323	147	54	67	48	80	22	96	106	2,525	15,111
公租公課	20	11	17	34	19	26	79	57	39	31	8	11	6	14	2	13	12	407	2,557
諸経費	89	43	55	98	65	65	184	120	119	75	30	35	27	38	8	55	41	1,153	7,199
水道光熱費	38	13	18	41	21	17	56	43	37	22	9	9	6	11	3	12	13	375	2,080
建物管理委託費	30	14	17	36	26	16	55	68	37	36	12	16	10	15	2	18	18	434	2,708
OMフィー	15	4	10	11	8	14	37	3	20	9	6	4	4	6	1	7	7	174	1,202
修繕費	2	7	6	2	4	14	26	2	17	3	0	2	4	3	0	15	1	115	668
借地借家料	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	253
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	1	1	0	4	2	1	6	1	1	2	1	1	0	1	0	0	1	32	187
減価償却費	61	16	35	62	30	75	186	121	164	40	15	20	14	27	11	27	52	963	5,354
不動産賃貸事業利益	157	39	101	79	75	133	335	429	114	180	76	31	39	68	18	60	51	1,992	15,649
減価償却費控除前事業利益(NOI)	218	56	137	142	105	208	521	550	279	220	92	52	53	95	29	88	103	2,956	21,004
期末稼働率(%)	100.0	100.0	97.9	92.0	78.4	88.5	90.2	100.0	87.7	94.5	97.8	80.0	75.4	91.7	100.0	100.0	77.2	91.9	95.4
期中平均稼働率(%)	100.0	100.0	98.4	92.1	74.3	88.5	90.4	100.0	91.6	94.2	97.8	83.3	86.4	91.5	100.0	100.0	75.9	92.4	96.1
テナント数(注2・3)	12	4	9	51	34	13	41	1(53)	28	42	21	17	13	26	17	8	10	347(399)	926(1,251)