

第19期(2010年12月期)決算概要

第19期(2010年12月期)決算概要

決算ハイライト(当期の実績および業績予想)

	実績			業績予想	
	第19期 (10/7/1~10/12/31)	前期比		第20期 (11/1/1~11/6/30)	第21期(参考) (11/7/1~11/12/31)
営業収益	27,314百万円	▲1,026百万円 ▲ 3.6%		28,067百万円	29,112百万円
営業利益	11,318百万円	▲853百万円 ▲ 7.0%		11,751百万円	11,775百万円
当期純利益	8,398百万円	▲883百万円 ▲ 9.5%		8,735百万円	8,735百万円
1口当たり分配金	15,495円	▲1,630円 ▲9.5%		15,100円	15,100円
	業績予想(2010/8) 15,100円に対し+395円				
発行済投資口数(期末)	542,000口			578,500口	578,500口
稼働率(期末)	96.6%			96.7%	96.8%
物件数(期末)	59棟			64棟	64棟
物件取得価格合計(期末)	7,795億円			8,371億円	8,371億円

第19期(2010年12月期)決算概要

決算ハイライト(2010年7月1日～2010年12月31日までの実績)

第19期1口当たりの分配金実績・・・15,495円

外部成長

第20期取得(予定)の概要

取得予定価格合計:57,570百万円

スポンサーからの取得

三井不動産(株)及び三井不動産(株)が運用するファンドからの取得

リバーシティ M-SQUARE 13,350百万円

日本橋兜町 M-SQUARE 4,850百万円

博多祇園 M-SQUARE 8,000百万円

住友生命保険(相)からの取得

ゲートシティ大崎 (追加取得分) 11,650百万円

スポンサー以外からの取得

NBF上野ビル 10,400百万円

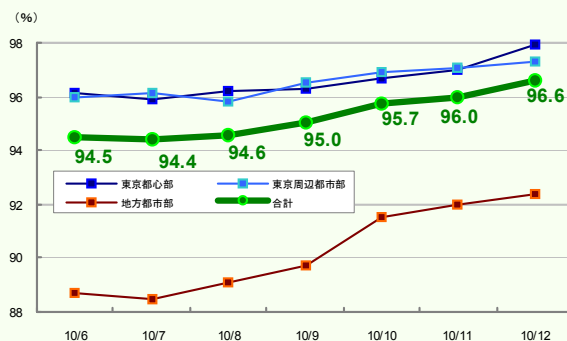
調布サウスゲートビル 9,320百万円

内部成長

稼働率の改善

前期末と比べ2.1ポイント改善

第19期末稼働率・・・96.6%



財務戦略

保守的な財務運営

エクイティファイナンス(第20期)の状況

総額約270億円(一般募集分)のエクイティファイナンスを実施

デットファイナンスの状況

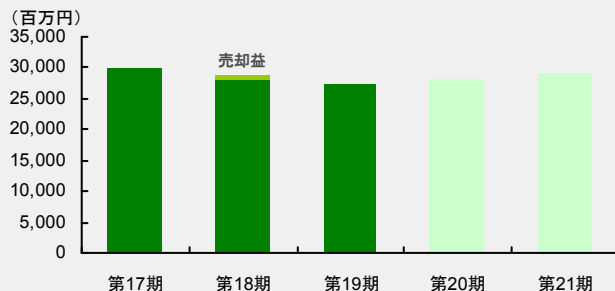
期末LTVの状況・・・46.3%
(有利子負債+運用している敷金相当額)/総資産

期末長期固定有利子負債比率・・・85.0%

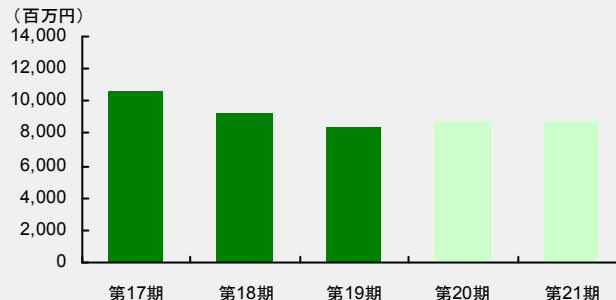
期末平均調達コスト・・・1.75%

期末長期有利子負債の平均残存年数・・・3.90年

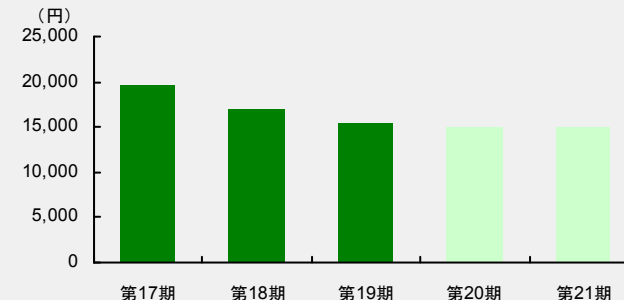
営業収益の推移



当期純利益の推移



1口当たり分配金の推移



第19期(2010年12月期)決算概要

1. 損益計算書

(単位:百万円)

科目	当期(第19期) 2010年7月1日～2010年12月31日		前期(第18期) 2010年1月1日～2010年6月30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	24,747	90.6%	25,582	90.3%	-835	-3.3%
	家賃	22,024	80.6%	22,756	80.3%	-732	-3.2%
	共益費	2,608	9.6%	2,706	9.6%	-97	-3.6%
	その他賃貸収入	113	0.4%	119	0.4%	-5	-5.0%
	その他賃貸事業収入	2,567	9.4%	2,451	8.6%	115	4.7%
	駐車場使用料	531	1.9%	533	1.9%	-2	-0.5%
	施設使用料	138	0.5%	140	0.5%	-2	-1.5%
	付帯収益	1,808	6.6%	1,486	5.2%	321	21.7%
	解約金	45	0.2%	227	0.8%	-181	-79.9%
	雑収益	44	0.2%	64	0.2%	-20	-31.4%
	不動産賃貸事業収益計 ①	27,314	100.0%	28,034	98.9%	-720	-2.6%
不動産等売却益 ②	-	-	306	1.1%	-306	-	
不動産等売却益	-	-	306	1.1%	-306	-	
営業収益計	27,314	100.0%	28,340	100.0%	-1,026	-3.6%	
営業費用	公租公課	2,620	9.6%	2,648	9.3%	-27	-1.0%
	諸経費	7,032	25.8%	6,941	24.5%	91	1.3%
	水道光熱費	2,049	7.5%	1,726	6.1%	323	18.7%
	建物管理委託費	2,670	9.8%	2,640	9.3%	30	1.1%
	オフィスマネジメントフィー	1,060	3.9%	1,102	3.9%	-41	-3.8%
	修繕費	717	2.6%	883	3.1%	-165	-18.7%
	借地借家料	262	1.0%	258	0.9%	4	1.6%
	信託報酬	44	0.2%	54	0.2%	-10	-18.4%
	保険料	32	0.1%	35	0.1%	-3	-10.0%
	その他諸経費	194	0.7%	239	0.9%	-45	-19.1%
	減価償却費	5,171	18.9%	5,238	18.5%	-67	-1.3%
	不動産賃貸事業費用計 ③	14,824	54.3%	14,827	52.3%	-3	0.0%
	不動産等売却損 ④	-	-	140	0.5%	-140	-
	不動産等売却損	-	-	140	0.5%	-140	-
	資産運用報酬	942	3.5%	987	3.5%	-45	-4.6%
販売費及び一般管理費	228	0.8%	212	0.8%	15	7.2%	
営業費用計	15,995	58.6%	16,168	57.1%	-173	-1.1%	
不動産賃貸事業利益(①-③) ⑤	12,489	45.7%	13,206	46.6%	-717	-5.4%	
営業利益 ⑥	11,318	41.4%	12,171	42.9%	-853	-7.0%	
営業外損益	営業外収益	12	0.0%	15	0.1%	-3	-21.3%
	営業外費用	2,931	10.7%	2,904	10.2%	26	0.9%
	支払利息	2,289	8.4%	2,260	8.0%	29	1.3%
	投資法人債利息	598	2.2%	602	2.1%	-3	-0.6%
	投資法人債発行費償却	5	0.0%	5	0.0%	-	-
その他営業外費用	37	0.1%	36	0.1%	0	2.2%	
営業外利益	-2,918	-10.7%	-2,889	-10.1%	-29	1.0%	
経常利益 ⑦	8,399	30.8%	9,282	32.8%	-882	-9.5%	
税引前当期純利益	8,399	30.8%	9,282	32.8%	-882	-9.5%	
法人税、住民税及び事業税	1	0.0%	0	0.0%	0	41.8%	
法人税等調整額	-0	0.0%	0	0.0%	-0	-828.0%	
当期純利益 ⑧	8,398	30.7%	9,281	32.8%	-883	-9.5%	

(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)は既存テナントの賃料改定等による不動産賃貸収入の減少に伴い、27,314百万円(前期比▲720百万円)となりました。一方、不動産賃貸事業費用(③)は前期比ほぼ横ばいの14,824百万円(前期比▲3百万円)となり、不動産賃貸事業利益(⑤)は12,489百万円(前期比▲717百万円)となりました。
- 営業利益・経常利益
当期は不動産等売却益(②)及び不動産等売却損(④)の計上がなかった為、営業利益(⑥)は11,318百万円(前期比▲853百万円)となりました。また、経常利益(⑦)は8,399百万円(前期比▲882百万円)となりました。
- 当期純利益
当期純利益(⑧)は8,398百万円(前期比▲883百万円)となりました。

■ 稼働率

- 当期の期末稼働率は96.6%(前期94.5%)、期中平均稼働率は95.4%(前期94.7%)でした。

■ 資本的支出

- 当期の資本的支出は1,769百万円となり、修繕費717百万円とあわせ、2,487百万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329,544百万円(前期比▲5,976百万円)、平残ベースの加重平均金利は1.74%(前期比+0.02ポイント)となりました。

第19期(2010年12月期)決算概要

参考:損益前年同期比較(対第17期、59棟ベース)

(単位:百万円)

科 目	当期(第19期) 2010年7月1日～2010年12月31日		前々期(第17期) 2009年7月1日～2009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	24,747	90.6%	26,795	90.2%	-2,048	-7.6%
	家賃	22,024	80.6%	23,879	80.4%	-1,854	-7.8%
	共益費	2,608	9.6%	2,796	9.4%	-187	-6.7%
	その他賃貸収入	113	0.4%	119	0.4%	-6	-5.1%
	その他賃貸事業収入	2,567	9.4%	2,924	9.8%	-357	-12.2%
	駐車場使用料	531	1.9%	549	1.8%	-18	-3.4%
	施設使用料	138	0.5%	137	0.5%	0	0.6%
	付帯収益	1,808	6.6%	1,758	5.9%	49	2.8%
	解約金	45	0.2%	438	1.5%	-392	-89.6%
	雑収益	44	0.2%	40	0.1%	3	8.5%
不動産賃貸事業収益計	27,314	100.0%	29,720	100.0%	-2,405	-8.1%	
不動産賃貸事業費用	公租公課	2,620	9.6%	2,516	8.5%	104	4.1%
	諸経費	7,032	25.8%	7,200	24.2%	-167	-2.3%
	水道光熱費	2,049	7.5%	1,911	6.4%	138	7.2%
	建物管理委託費	2,670	9.8%	2,765	9.3%	-94	-3.4%
	オフィスマネジメントフィー	1,060	3.9%	1,173	4.0%	-112	-9.6%
	修繕費	717	2.6%	723	2.4%	-5	-0.8%
	借地借家料	262	1.0%	257	0.9%	4	1.9%
	信託報酬	44	0.2%	61	0.2%	-16	-26.7%
	保険料	32	0.1%	36	0.1%	-4	-11.1%
	その他諸経費	194	0.7%	271	0.9%	-77	-28.6%
減価償却費	5,171	18.9%	5,255	17.7%	-84	-1.6%	
不動産賃貸事業費用計	14,824	54.3%	14,972	50.4%	-147	-1.0%	
不動産賃貸事業利益	12,489	45.7%	14,747	49.6%	-2,258	-15.3%	

(注)金額については、百万円未満切り捨て

■ 前提条件

第17期期初に保有していた61物件から、第18期の売却物件(「NBF恵比寿南ビル」、「NBF博多祇園ビル」)を除いた59物件で、第17期(2009年12月期)と第19期(2010年12月期)の損益比較を行っています。

第17期の期初保有物件	61物件
第18期の売却物件	▲2物件
合計	59物件

第19期(2010年12月期)決算概要

2. 金銭の分配に係る計算書 / 3. 第19期業績予想(2010年8月13日)との比較

2. 金銭の分配に係る計算書

項目	当期(第19期)	前期(第18期)
	2010年7月1日～2010年12月31日	2010年1月1日～2010年6月30日
当期未処分利益	8,398,597 千円	9,281,801 千円
分配金の額	8,398,290 千円	9,281,750 千円
(投資口1口当たり分配金の額)	15,495 円	17,125 円
次期繰越利益	307 千円	51 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しています。
- ・1口当たり分配金は15,495円となりました。(前期比▲1,630円)

3. 第19期業績予想(2010年8月13日)との比較

項目	実績	予想	差異
		(2010年8月13日)	
営業収益(百万円)	27,314	27,177	+ 137
経常利益(百万円)	8,399	8,184	+ 215
当期純利益(百万円)	8,398	8,184	+ 214
1口当たり分配金(円)	15,495	15,100	+ 395

■ 実績と業績予想の差異

- ・当期純利益の実績は、「稼働率」が期初の想定を上回る水準(予想期末稼働率95.3%、当期の期末稼働率96.6%)であったこと等による不動産賃貸収入を含む営業収益の増加等により、予想値を214百万円上回りました。
- ・これに伴い、1口当たり分配金は+395円となりました。

第19期(2010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 (2010年12月31日現在)		前期 (2010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	34,630	4.5%	40,492	5.2%	-5,862	-14.5%
現金及び預金	33,668		39,599		-5,931	
その他	961		893		68	
固定資産	730,529	95.5%	733,837	94.8%	-3,307	-0.5%
有形固定資産	690,182	90.2%	693,576	89.6%	-3,393	-0.5%
不動産	336,831		338,891		-2,060	
建物等	118,352		120,413		-2,060	
土地	218,478		218,478		-	
信託不動産	353,351		354,684		-1,333	
建物等	98,367		99,700		-1,333	
土地	254,984		254,984		-	
無形固定資産	35,653	4.7%	35,655	4.6%	-1	-0.0%
地上権	11,882		11,882		-	
信託借地権	23,726		23,726		-	
その他	44		45		-1	
投資その他の資産	4,693	0.6%	4,605	0.6%	87	1.9%
敷金及び保証金	309		317		-8	
その他	4,383		4,288		95	
繰延資産	43	0.0%	48	0.0%	-5	-11.1%
資産合計	765,202	100.0%	774,378	100.0%	-9,175	-1.2%

(2) 負債及び純資産の部

(単位:百万円)

科目	当期 (2010年12月31日現在)		前期 (2010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	57,539	7.5%	32,950	4.2%	24,589	74.6%
未払金等	4,965		4,207		757	
前受金	3,347		3,376		-28	
短期借入金	8,000		16,000		-8,000	
一年以内返済予定の長期借入金	30,750		8,750		22,000	
一年以内償還予定の投資法人債	10,000		-		10,000	
その他	476		616		-140	
固定負債	313,088	40.9%	345,970	44.7%	-32,881	-9.5%
預り敷金及び保証金	36,636		37,150		-513	
投資法人債	60,000		70,000		-10,000	
長期借入金	216,375		238,750		-22,375	
その他	77		70		6	
負債合計	370,628	48.4%	378,921	48.9%	-8,292	-2.2%
純資産の部	394,574	51.6%	395,457	51.1%	-883	-0.2%
投資主資本	386,175	50.5%	386,175	49.9%	-	-
出資総額	386,175		386,175		-	
剰余金	8,398	1.1%	9,281	1.2%	-883	-9.5%
当期末処分利益	8,398	1.1%	9,281	1.2%	-883	-9.5%
純資産合計	394,574	51.6%	395,457	51.1%	-883	-0.2%
負債純資産合計	765,202	100.0%	774,378	100.0%	-9,175	-1.2%

(注)金額については、百万円未満切り捨て

現金及び預金

(単位:百万円)

	当期	前期	差異
現金及び預金	33,668	39,599	-5,931
うち預り敷金相当額(運用している敷金相当額を除く)	7,337	7,843	-505
うち修繕積立金相当額	1,182	1,398	-215
その他	25,148	30,358	-5,210

固定資産

(単位:百万円)

	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	693,576	1,775	5,169	690,182
不動産	338,891	574	2,635	336,831
建物等	120,413	574	2,635	118,352
土地	218,478	-	-	218,478
信託不動産	354,684	1,201	2,534	353,351
建物等	99,700	1,201	2,534	98,367
土地	254,984	-	-	254,984
無形固定資産	35,655	-	1	35,653
長期前払費用	38	-3	-	34
物件簿価総額合計+建設仮勘定	729,270	1,772	5,171	725,870

有利子負債

(単位:百万円)

	当期末	前期末	差異
有利子負債残高	325,125	333,500	-8,375
運用敷金相当額	29,000	29,000	0
総資産負債比率	46.3%	46.8%	-0.5
長期有利子負債比率	85.0%	92.6%	-7.6

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	8,000	0.67%	0.75%
長期借入金	247,125	1.80%	1.80%
投資法人債	70,000	1.71%	1.71%
合計	325,125	1.75%	1.73%

第19期(2010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
		2010年7月1日～2010年12月31日	2010年1月1日～2010年6月30日
(Ⅰ) 営業活動によるキャッシュ・フロー		14,101	17,278
	税引前当期純利益	8,399	9,282
	減価償却費	5,171	5,238
	その他	530	2,758
(Ⅱ) 投資活動によるキャッシュ・フロー		-2,376	-3,322
	固定資産の取得による支出	-1,756	-1,500
	預り敷金保証金の受入・返還	-513	-1,695
	差入敷金保証金の差入・回収	8	6
	その他	-114	-133
(Ⅲ) 財務活動によるキャッシュ・フロー		-17,655	-15,087
	短期借入金の借入・返済	-8,000	-8,000
	長期借入金の借入・返済	-375	3,625
	投資法人債の発行による収入・支出	-	9,946
	投資法人債の償還による支出	-	-10,000
	分配金の支払額	-9,280	-10,658
(Ⅳ) 現金及び現金同等物の増減		-5,931	-1,131
(Ⅴ) 現金及び現金同等物の期首残高		39,599	40,731
(Ⅵ) 現金及び現金同等物の期末残高		33,668	39,599

(注)金額については、百万円未満切り捨て

第19期(2010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 (2010年12月31日現在)		前期 (2010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	35,538	6.6%	37,377	6.9%	-1,839	-4.9%
金融機関	298,580	55.1%	290,081	53.5%	8,499	2.9%
都市銀行	2,028	0.4%	2,219	0.4%	-191	-8.6%
地方銀行	49,591	9.1%	45,585	8.4%	4,006	8.8%
信託銀行	189,988	35.1%	192,699	35.6%	-2,711	-1.4%
生命保険会社	33,744	6.2%	33,129	6.1%	615	1.9%
損害保険会社	6,420	1.2%	8,261	1.5%	-1,841	-22.3%
信用金庫	5,733	1.1%	5,331	1.0%	402	7.5%
その他	11,076	2.0%	2,857	0.5%	8,219	287.7%
その他国内法人	43,104	7.9%	53,247	9.8%	-10,143	-19.0%
外国法人等	154,473	28.5%	155,252	28.6%	-779	-0.5%
証券会社	10,305	1.9%	6,043	1.1%	4,262	70.5%
合計	542,000	100.0%	542,000	100.0%	-	-

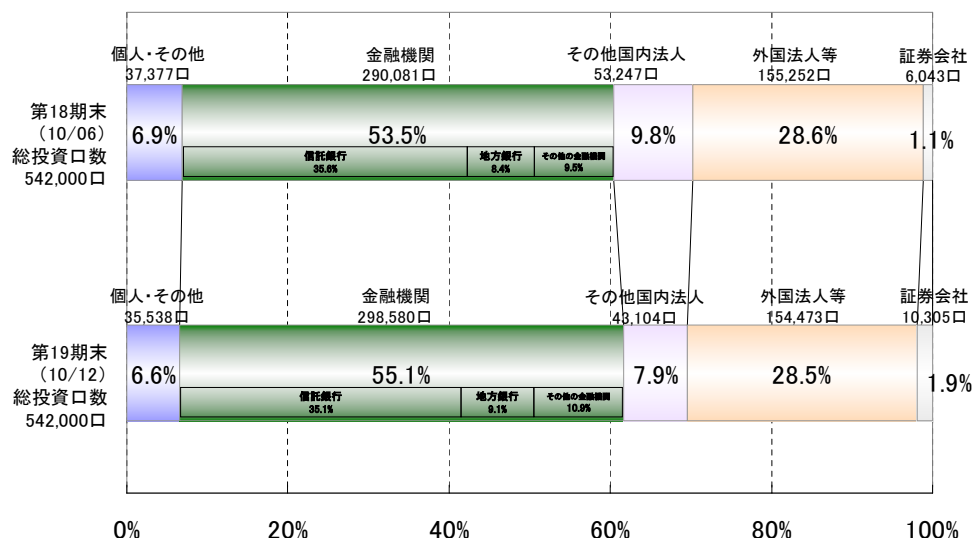
【所有者別投資主数】

所有者区分	当期 (2010年12月31日現在)		前期 (2010年6月30日現在)		増減	
	投資主数	比率	投資主数	比率	投資主数	前期比
個人・その他	13,933	94.1%	14,428	94.3%	-495	-3.4%
金融機関	153	1.0%	139	0.9%	14	10.1%
都市銀行	2	0.0%	2	0.0%	-	-
地方銀行	54	0.4%	49	0.3%	5	10.2%
信託銀行	20	0.1%	17	0.1%	3	17.6%
生命保険会社	11	0.1%	11	0.1%	-	-
損害保険会社	3	0.0%	4	0.0%	-1	-25.0%
信用金庫	39	0.3%	38	0.2%	1	2.6%
その他	24	0.1%	18	0.1%	6	33.3%
その他国内法人	334	2.2%	350	2.3%	-16	-4.6%
外国法人等	366	2.5%	351	2.3%	15	4.3%
証券会社	26	0.2%	25	0.2%	1	4.0%
合計	14,812	100.0%	15,293	100.0%	-481	-3.1%

【投資主上位10社】

投資主名	当期 (2010年12月31日現在)		前期 (2010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)	65,656	12.1%	51,860	9.6%
野村信託銀行(株)(投信口)(注1)	53,581	9.9%	25,423	4.7%
資産管理サービス信託銀行(株)(証券投資信託口)	40,635	7.5%	43,343	8.0%
三井不動産(株)	19,735	3.6%	19,735	3.6%
日本マスタートラスト信託銀行(株)(信託口)	17,833	3.3%	21,629	4.0%
住友生命保険(相)	12,256	2.3%	12,256	2.3%
(株)中国銀行	9,559	1.8%	8,857	1.6%
AIGエフソン生命保険(株)ジーエフアイエム	7,944	1.5%	7,944	1.5%
ノムラバンク(株)クセンプルグエスエー	7,823	1.4%	-	-
全国共済農業協同組合連合会	7,071	1.3%	7,071	1.3%

(注1) 野村信託銀行(株)とNCT信託銀行(株)は2010年7月20日付で合併し、野村信託銀行(株)となっています。
前期(2010年6月30日現在)の野村信託銀行(株)とNCT信託銀行(株)の合計所有口数は65,476口、比率は12.1%です。



第19期(2010年12月期)決算概要

7. 営業成績および財産状況の推移

項目		第15期 2008年12月期	第16期 2009年6月期	第17期 2009年12月期	第18期 2010年6月期	第19期 2010年12月期
営業収益	百万円	31,218	30,761	29,927	28,340	27,314
	不動産賃貸収入等	31,218	30,761	29,927	28,034	27,314
	不動産等売却益	-	-	-	306	-
賃貸NOI	百万円	21,345	21,004	20,123	18,445	17,660
税引前当期利益	百万円	12,061	11,802	10,663	9,282	8,399
当期純利益	百万円	12,060	11,801	10,662	9,281	8,398
FFO	百万円	17,416	17,156	15,944	14,354	13,569
減価償却費	百万円	5,356	5,354	5,282	5,238	5,171
不動産等売却損	百万円	-	-	-	140	-
資本的支出額	百万円	2,145	835	1,406	1,478	1,769
総資産額	百万円	766,248	783,793	782,311	774,378	765,202
有利子負債	百万円	318,500	338,500	337,875	333,500	325,125
運用している敷金相当額	百万円	30,000	30,000	29,000	29,000	29,000
純資産額	百万円	398,236	397,978	396,838	395,457	394,574
分配総額	百万円	12,060	11,802	10,662	9,281	8,398
発行済投資口数(期末)	口	542,000	542,000	542,000	542,000	542,000
1口当たり純資産額	円	734,753	734,276	732,173	729,626	727,996
1口当たり分配金	円	22,252	21,775	19,672	17,125	15,495
1口当たりFFO	円	32,134	31,654	29,417	26,483	25,036
総資産経常利益率	%	1.62(3.23)	1.51(3.03)	1.36(2.72)	1.19(2.39)	1.09(2.18)
自己資本当期純利益率	%	3.03(6.06)	2.96(5.93)	2.68(5.37)	2.34(4.69)	2.13(4.25)
LTV(総資産負債比率)	%	45.5	47.0	46.9	46.8	46.3
配当性向	%	99.9	100.0	100.0	100.0	99.9
当期運用日数	日	184	181	184	181	184
投資物件数(期末)	件	60	61	61	59	59
テナント数(期末)	件	946	926	898	910	952
総賃貸可能面積(期末)	m ²	763,658	770,270	770,150	763,000	762,983
稼働率(期末)	%	96.8	95.4	94.8	94.5	96.6

(注1) 括弧内の数値は、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損益は含んでいません。
1口当たりのFFOについては以下の式から算定しています。
(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。

(注4) 第18期の不動産等売却益は「NBF恵比寿南ビル」の売却益306百万円であり、不動産等売却損は「NBF博多祇園ビル」の売却損140百万円です。

第19期(2010年12月期)決算概要

8. 第20期業績予想

(単位:百万円)

科目		第20期 (2011年1月1日～2011年6月30日)	第21期(参考数値) (2011年7月1日～2011年12月31日)
経常利益	不動産賃貸収入	25,648	26,217
	その他賃貸事業収入	2,418	2,894
	不動産賃貸事業収益計	28,067	29,112
	公租公課	2,698	2,693
	諸経費	6,913	7,699
	水道光熱費	1,870	2,190
	建物管理委託費	2,813	3,025
	オフィスマネジメントフィー	1,124	1,119
	修繕費	532	808
	信託報酬	43	40
	保険料	35	37
	借地借家料・その他諸経費	494	477
	減価償却費	5,506	5,732
	不動産賃貸事業費用計	15,119	16,125
	不動産賃貸事業利益	12,948	12,986
	資産運用報酬	971	997
	販売費及び一般管理費	225	213
営業利益	11,751	11,775	
営業外収益	10	10	
営業外費用	3,026	3,050	
営業外利益	-3,015	-3,040	
経常利益	8,735	8,735	
税引前当期純利益	8,735	8,735	
法人税、住民税及び事業税	-	-	
当期純利益	8,735	8,735	

期末発行済投資口数	578,500	578,500
1口当たり分配金(円)	15,100	15,100
資本的支出	2,144	2,061

■ 前提条件

- ・保有資産については、第20期(2011年6月期)、第21期(2011年12月期)とも、第19期(2010年12月期)末時点で本投資法人が保有している59物件に、2011年1月31日取得済の「NBF上野ビル」、2011年2月28日取得予定の「リバーシティM-SQUARE」、「日本橋兜町M-SQUARE」及び「博多祇園M-SQUARE」、2011年3月31日取得予定の「ゲートシティ大崎(追加取得分)」並びに2011年4月15日取得予定の「調布サウスゲートビル」を加えた64物件を前提としています。
- ・物件合計の期末稼働率は、2011年6月末96.7%、2011年12月末96.8%を想定しています。
- ・実際には、物件の異動等により変動する可能性があります。
- ・発行済投資口数については、2010年12月31日現在発行済の542,000口に2011年1月11日開催の役員会で決議された公募による新投資口の追加発行(34,000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(2,500口)によって発行される36,500口を加えた578,500口を前提としています。
- ・第三者割当による追加発行投資口数は、上限である2,500口すべてが発行されることを前提としています。
- ・第20期の収支には新投資口の発行費用を見込んでいます。

※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19期(2010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19期末簿価	①第19期末 鑑定評価額	②第18期末 鑑定評価額	①-②
【東京都心部】					
NBF日比谷ビル	63,500	64,535	55,900	56,500	-600
西新宿三井ビルディング	44,903	35,374	47,700	48,300	-600
芝NBFタワー	32,000	29,668	27,200	27,500	-300
NBFプラチナタワー	31,000	29,347	50,400	50,400	-
NBF南青山ビル	31,000	31,656	16,900	16,800	100
ゲートシティ大崎	30,100	23,901	28,800	30,700	-1,900
虎ノ門琴平タワー	24,543	20,350	30,600	30,400	200
NBF日本橋室町センタービル	23,945	24,302	26,900	27,200	-300
中目黒GTタワー	23,856	20,614	22,100	22,600	-500
三井生命御茶ノ水ビル	20,840	21,336	14,700	14,600	100
NBF銀座通りビル	17,000	17,593	14,500	14,500	-
新宿三井ビルディング二号館	16,285	15,991	14,900	16,000	-1,100
GSKビル	15,616	13,629	21,100	21,100	-
NBF虎ノ門ビル	13,337	13,433	16,500	16,600	-100
興和西新橋ビルB棟	13,217	11,757	16,200	16,400	-200
第2新日鐵ビル	12,614	11,247	13,790	13,930	-140
NBF ALLIANCE	9,126	9,465	10,400	10,400	-
四谷メディカルビル	8,800	8,292	7,340	7,380	-40
渋谷ガーデンフロント	8,700	8,059	13,600	13,600	-
NBF渋谷イースト	8,000	8,147	6,540	6,640	-100
NBF芝公園ビル	6,770	6,554	8,200	8,360	-160
NBF高輪ビル	6,667	6,401	7,170	7,320	-150
NBF赤坂山王スクエア	6,250	6,289	7,260	7,400	-140
NBF芝公園大門通りビル	6,100	6,318	4,390	4,390	-
住友電設ビル	5,365	4,686	5,550	6,020	-470
NBF東銀座スクエア	5,200	4,835	7,210	7,250	-40
NBF小川町ビルディング	4,940	5,121	5,470	5,500	-30
NBF池袋タワー	4,695	4,636	5,020	5,050	-30
NBF池袋シティビル	4,428	4,347	4,900	4,900	-
NBF須田町ヴェルデビル	3,280	3,333	3,040	3,210	-170
東京都心部30物件計	502,078	471,229	514,280	520,950	-6,670
【東京周辺都市部】					
中野坂上サンプライトツイン	40,750	38,221	30,500	31,200	-700
NBF豊洲キャナルフロント	35,200	32,566	35,700	35,700	-
NBF豊洲ガーデンフロント	25,018	24,652	28,700	28,700	-
新川崎三井ビルディング	20,300	18,467	16,100	16,700	-600
横浜STビル	13,529	12,482	14,500	15,200	-700
パレール三井ビルディング	3,800	3,272	3,500	3,470	30
NBF厚木ビル	2,300	2,098	2,100	2,110	-10
つくば三井ビルディング	8,875	7,105	7,320	7,560	-240
NBF宇都宮ビル	2,435	2,437	2,090	2,090	-
シーノ大宮ノースウィング	16,816	15,133	18,700	19,500	-800
NBF浦和ビル	2,000	1,911	1,770	1,760	10
NBF新浦安タワー	15,700	15,779	11,500	11,500	-
NBF松戸ビル	2,455	2,227	2,280	2,290	-10
東京周辺都市部13物件計	189,179	176,358	174,760	177,780	-3,020

(単位:百万円)

物件名	取得価格	第19期末簿価	①第19期末 鑑定評価額	②第18期末 鑑定評価額	①-②
【地方都市部】					
札幌エルプラザ	4,404	3,824	6,390	6,390	-
NBF札幌南二条ビル	1,870	1,704	1,580	1,560	20
NBF仙台本町ビル	3,566	3,546	3,110	3,170	-60
NBFユニックスビル	4,028	3,121	3,290	3,350	-60
NBF新潟テレコムビル	3,957	3,647	3,010	3,020	-10
NBF名古屋広小路ビル	7,232	7,060	7,450	7,870	-420
アクア堂島NBFタワー	17,810	16,320	18,400	19,200	-800
信濃橋三井ビルディング	14,400	11,435	13,400	13,400	-
サンマリオンNBFタワー	10,500	8,239	8,180	8,300	-120
堺筋本町センタービル	6,500	6,161	6,560	6,570	-10
NBF堺東ビル	2,227	1,956	1,640	1,660	-20
アクア堂島東館	1,914	1,748	1,800	1,900	-100
NBF四条烏丸ビル	1,627	1,380	1,260	1,330	-70
NBF広島立町ビル	2,930	2,882	2,560	2,610	-50
広島袋町ビルディング	835	698	808	810	-2
NBF熊本ビル	4,500	4,508	3,700	3,690	10
地方都市部16物件計	88,302	78,235	83,138	84,830	-1,692
総合計	779,560	725,823	772,178	783,560	-11,382

(A)

(B)

鑑定評価額と簿価との差額 **46,354百万円** (85,525円/1口当たり)
(B)-(A)

(ご参考)第20期取得(予定)物件の状況

(単位:百万円)

物件名	取得(予定)価格(注1)	①第19期末 鑑定評価額	②第18期末 鑑定評価額	①-②
NBF上野ビル (注2)	10,400	8,240	8,380	-140
リバーシティM-SQUARE (注3)	13,350	13,400	-	-
日本橋兜町M-SQUARE (注3)	4,850	4,850	-	-
博多祇園M-SQUARE (注3)	8,000	8,000	-	-
ゲートシティ大崎(追加取得分) (注4)	11,650	12,000	-	-
調布サウスゲートビル (注5)	9,320	9,320	-	-

(注1) 取得(予定)価格は、各物件の取得決定時点におけるそれぞれの売買契約書等に記載された売買価格(取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除きます。)によります。

(注2) 2011年1月31日に取得済。

(注3) 2011年2月28日に取得予定。

(注4) 2011年3月31日に取得予定。本物件の売買価格(取得価格と修繕積立金の合計)は12,000百万円ですが、取得予定日の修繕積立金の金額が確定していないため、現時点で取得価格は確定していません。よって、本物件の取得予定価格は概算の金額を記載しています。

(注5) 2011年4月15日に取得予定。

第19期(2010年12月期)決算概要

10. 鑑定レート一覧表

物件名	第19期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法			DCF法			第18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	55,900	4.1%	3.8%	4.2%	56,500	4.1%	3.8%	4.2%	56,500	4.1%	3.8%	4.2%	56,500	4.1%	3.8%	4.2%
西新宿三井ビルディング	47,700	4.5%	4.2%	4.7%	48,300	4.5%	4.2%	4.7%	48,300	4.5%	4.2%	4.7%	48,300	4.5%	4.2%	4.7%
芝NBFタワー	27,200	4.6%	4.8%	4.9%	27,500	4.6%	4.8%	4.9%	27,500	4.6%	4.8%	4.9%	27,500	4.6%	4.8%	4.9%
NBFプラチナタワー	50,400	4.6%	4.8%	4.8%	50,400	4.6%	4.8%	4.8%	50,400	4.6%	4.8%	4.8%	50,400	4.6%	4.8%	4.8%
NBF南青山ビル	16,900	4.1%	3.9%	4.3%	16,800	4.0%	3.8%	4.2%	16,800	4.0%	3.8%	4.2%	16,800	4.0%	3.8%	4.2%
ゲートシティ大崎	28,800	4.4%	4.2%	4.6%	30,700	4.4%	4.2%	4.6%	30,700	4.4%	4.2%	4.6%	30,700	4.4%	4.2%	4.6%
虎ノ門琴平タワー	30,600	4.2%	4.1%	4.7%	30,400	4.2%	4.1%	4.7%	30,400	4.2%	4.1%	4.7%	30,400	4.2%	4.1%	4.7%
NBF日本橋室町センタービル	26,900	4.3%	4.3%	4.6%	27,200	4.4%	4.4%	4.7%	27,200	4.4%	4.4%	4.7%	27,200	4.4%	4.4%	4.7%
中目黒GTタワー	22,100	4.8%	4.9%	5.1%	22,600	4.8%	4.9%	5.1%	22,600	4.8%	4.9%	5.1%	22,600	4.8%	4.9%	5.1%
三井生命御茶ノ水ビル	14,700	4.4%	4.2%	4.6%	14,600	4.2%	4.0%	4.4%	14,600	4.2%	4.0%	4.4%	14,600	4.2%	4.0%	4.4%
NBF銀座通りビル	14,500	3.8%	3.5%	3.9%	14,500	3.8%	3.5%	3.9%	14,500	3.8%	3.5%	3.9%	14,500	3.8%	3.5%	3.9%
新宿三井ビルディング二号館	14,900	4.7%	4.8%	4.9%	16,000	4.7%	4.8%	4.9%	16,000	4.7%	4.8%	4.9%	16,000	4.7%	4.8%	4.9%
GSKビル	21,100	4.8%	5.1%	5.1%	21,100	4.8%	5.1%	5.1%	21,100	4.8%	5.1%	5.1%	21,100	4.8%	5.1%	5.1%
NBF虎ノ門ビル	16,500	4.4%	4.2%	4.6%	16,600	4.4%	4.2%	4.6%	16,600	4.4%	4.2%	4.6%	16,600	4.4%	4.2%	4.6%
興和西新橋ビルB棟	16,200	4.7%	4.8%	4.9%	16,400	4.7%	4.8%	4.9%	16,400	4.7%	4.8%	4.9%	16,400	4.7%	4.8%	4.9%
第2新日鐵ビル (注1)	13,790	5.2%/5.3%/5.7%	5.1%/5.1%/5.5%	5.5%/5.6%/6.0%	13,930	5.2%/5.3%/5.7%	5.1%/5.1%/5.5%	5.5%/5.6%/6.0%	13,930	5.2%/5.3%/5.7%	5.1%/5.1%/5.5%	5.5%/5.6%/6.0%	13,930	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%	10,400	4.3%	4.1%	4.5%	10,400	4.3%	4.1%	4.5%	10,400	4.3%	4.1%	4.5%
四谷メディカルビル	7,340	5.0%	4.8%	5.2%	7,380	5.0%	4.8%	5.2%	7,380	5.0%	4.8%	5.2%	7,380	5.0%	4.8%	5.2%
渋谷ガーデンフロント	13,600	4.5%	4.7%	4.8%	13,600	4.5%	4.7%	4.8%	13,600	4.5%	4.7%	4.8%	13,600	4.5%	4.7%	4.8%
NBF渋谷イースト	6,540	4.7%	4.5%	4.9%	6,640	4.7%	4.5%	4.9%	6,640	4.7%	4.5%	4.9%	6,640	4.7%	4.5%	4.9%
NBF芝公園ビル	8,200	5.0%	4.8%	5.2%	8,360	5.0%	4.8%	5.2%	8,360	5.0%	4.8%	5.2%	8,360	5.0%	4.8%	5.2%
NBF高輪ビル	7,170	5.4%	5.6%	5.7%	7,320	5.4%	5.6%	5.7%	7,320	5.4%	5.6%	5.7%	7,320	5.4%	5.6%	5.7%
NBF赤坂山王スクエア	7,260	4.4%	4.2%	4.6%	7,400	4.4%	4.2%	4.6%	7,400	4.4%	4.2%	4.6%	7,400	4.4%	4.2%	4.6%
NBF芝公園大門通りビル	4,390	4.8%	4.6%	5.0%	4,390	4.9%	4.6%	5.1%	4,390	4.9%	4.6%	5.1%	4,390	4.9%	4.6%	5.1%
住友電設ビル	5,550	5.1%	5.3%	5.4%	6,020	5.1%	5.3%	5.4%	6,020	5.1%	5.3%	5.4%	6,020	5.1%	5.3%	5.4%
NBF東銀座スクエア	7,210	4.7%	4.5%	4.9%	7,250	4.7%	4.5%	4.9%	7,250	4.7%	4.5%	4.9%	7,250	4.7%	4.5%	4.9%
NBF小川町ビルディング	5,470	4.8%	4.6%	5.0%	5,500	4.8%	4.6%	5.0%	5,500	4.8%	4.6%	5.0%	5,500	4.8%	4.6%	5.0%
NBF池袋タワー	5,020	5.2%	5.0%	5.4%	5,050	5.2%	5.0%	5.4%	5,050	5.2%	5.0%	5.4%	5,050	5.2%	5.0%	5.4%
NBF池袋シティビル	4,900	5.1%	4.9%	5.3%	4,900	5.1%	4.9%	5.3%	4,900	5.1%	4.9%	5.3%	4,900	5.1%	4.9%	5.3%
NBF須田町ヴェルデビル (注2)	3,040	-	5.3%	5.1%	3,210	-	5.3%	5.1%	3,210	-	5.3%	5.1%	3,210	-	5.3%	5.1%
東京都心部30物件計	514,280	-	-	-	520,950	-	-	-	520,950	-	-	-	520,950	-	-	-
【東京周辺都市部】																
中野坂上サンプライトツイン	30,500	4.7%	4.4%	4.9%	31,200	4.7%	4.4%	4.9%	31,200	4.7%	4.4%	4.9%	31,200	4.7%	4.4%	4.9%
NBF豊洲キャナルフロント	35,700	4.9%	4.7%	5.1%	35,700	4.9%	4.7%	5.1%	35,700	4.9%	4.7%	5.1%	35,700	4.9%	4.7%	5.1%
NBF豊洲ガーデンフロント	28,700	5.0%	4.8%	5.2%	28,700	5.0%	4.8%	5.2%	28,700	5.0%	4.8%	5.2%	28,700	5.0%	4.8%	5.2%
新川崎三井ビルディング	16,100	5.8%	5.6%	6.0%	16,700	5.8%	5.6%	6.0%	16,700	5.8%	5.6%	6.0%	16,700	5.8%	5.6%	6.0%
横浜STビル	14,500	5.1%	5.2%	5.4%	15,200	5.1%	5.2%	5.4%	15,200	5.1%	5.2%	5.4%	15,200	5.1%	5.2%	5.4%
パレール三井ビルディング	3,500	5.6%	5.4%	5.8%	3,470	5.6%	5.4%	5.8%	3,470	5.6%	5.4%	5.8%	3,470	5.6%	5.4%	5.8%
NBF厚木ビル	2,100	6.2%	6.0%	6.4%	2,110	6.2%	6.0%	6.4%	2,110	6.2%	6.0%	6.4%	2,110	6.2%	6.0%	6.4%
つくば三井ビルディング	7,320	6.3%	6.1%	6.6%	7,560	6.3%	6.1%	6.6%	7,560	6.3%	6.1%	6.6%	7,560	6.3%	6.1%	6.6%
NBF宇都宮ビル	2,090	6.4%	6.2%	6.6%	2,090	6.4%	6.2%	6.6%	2,090	6.4%	6.2%	6.6%	2,090	6.4%	6.2%	6.6%
シーノ大宮ノースウィング	18,700	5.5%	5.6%	5.8%	19,500	5.5%	5.6%	5.8%	19,500	5.5%	5.6%	5.8%	19,500	5.5%	5.6%	5.8%
NBF浦和ビル	1,770	5.8%	5.6%	6.0%	1,760	5.8%	5.6%	6.0%	1,760	5.8%	5.6%	6.0%	1,760	5.8%	5.6%	6.0%
NBF新浦安タワー	11,500	5.2%	5.0%	5.4%	11,500	5.2%	5.0%	5.4%	11,500	5.2%	5.0%	5.4%	11,500	5.2%	5.0%	5.4%
NBF松戸ビル	2,280	5.9%	5.9%	6.2%	2,290	5.9%	5.9%	6.2%	2,290	5.9%	5.9%	6.2%	2,290	5.9%	5.9%	6.2%
東京周辺都市部13物件計	174,760	-	-	-	177,780	-	-	-	177,780	-	-	-	177,780	-	-	-

物件名	第19期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法			DCF法			第18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%	6,390	5.7%	5.8%	6.0%	6,390	5.7%	5.8%	6.0%	6,390	5.7%	5.8%	6.0%
NBF札幌南二条ビル	1,580	6.2%	6.0%	6.4%	1,560	6.2%	6.0%	6.4%	1,560	6.2%	6.0%	6.4%	1,560	6.2%	6.0%	6.4%
NBF仙台本町ビル	3,110	6.1%	5.9%	6.4%	3,170	6.1%	5.9%	6.4%	3,170	6.1%	5.9%	6.4%	3,170	6.1%	5.9%	6.4%
NBFユニックスビル	3,290	6.7%	6.5%	7.0%	3,350	6.7%	6.5%	7.0%	3,350	6.7%	6.5%	7.0%	3,350	6.7%	6.5%	7.0%
NBF新潟テレコムビル	3,010	6.6%	6.4%	6.9%	3,020	6.6%	6.4%	6.9%	3,020	6.6%	6.4%	6.9%	3,020	6.6%	6.4%	6.9%
NBF名古屋広小路ビル	7,450	5.2%	5.0%	5.4%	7,870	5.2%	5.0%	5.4%	7,870	5.2%	5.0%	5.4%	7,870	5.2%	5.0%	5.4%
アーク堂島NBFタワー	18,400	4.8%	4.6%	5.0%	19,200	4.8%	4.6%	5.0%	19,200	4.8%	4.6%	5.0%	19,200	4.8%	4.6%	5.0%
信濃橋三井ビルディング	13,400	5.7%	5.5%	5.9%	13,400	5.7%	5.5%	5.9%	13,400	5.7%	5.5%	5.9%	13,400	5.7%	5.5%	5.9%
サンマリオンNBFタワー	8,180	5.6%	5.7%	5.9%	8,300	5.6%	5.7%	5.9%	8,300	5.6%	5.7%	5.9%	8,300	5.6%	5.7%	5.9%
堺筋本町センタービル	6,560	5.3%	5.1%	5.5%	6,570	5.3%	5.1%	5.5%	6,570	5.3%	5.1%	5.5%	6,570	5.3%	5.1%	5.5%
NBF堺東ビル	1,640	6.4%	6.5%	6.7%	1,660	6.4%	6.5%	6.7%	1,660	6.4%	6.5%	6.7%	1,660	6.4%	6.5%	6.7%
アーク堂島東館	1,800	5.2%	5.0%	5.4%	1,900	5.2%	5.0%	5.4%	1,900	5.2%	5.0%	5.4%	1,900	5.2%	5.0%	5.4%
NBF四条島丸ビル	1,260	6.3%	6.4%	6.6%	1,330	6.3%	6.4%	6.6%	1,330	6.3%	6.4%	6.6%	1,330	6.3%	6.4%	6.6%
NBF広島立町ビル	2,560	6.3%	6.4%	6.6%	2,610	6.3%	6.4%	6.6%	2,610	6.3%	6.4%	6.6%	2,610	6.3%	6.4%	6.6%
広島袋町ビルディング	808	6.2%	6.3%	6.5%	810	6.2%	6.3%	6.5%	810	6.2%	6.3%	6.5%	810	6.2%	6.3%	6.5%
NBF熊本ビル	3,700	6.5%	6.4%	6.7%	3,690	6.5%	6.4%	6.7%	3,690	6.5%	6.4%	6.7%	3,690	6.5%	6.4%	6.7%
地方都市部16物件計	83,138	-	-	-	84,830	-	-	-	84,830	-	-	-	84,830	-	-	-
総合計	772,178	-	-	-	783,560	-	-	-	783,560	-	-	-	783,560	-	-	-

(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いません。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20期取得(予定)物件の状況

物件名	第19期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法			DCF法			第18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	
NBF上野ビル	8,240	4.9%	4.7%	5.1%	8,380	4.9%	4.7%	5.1%	8,380	4.9%	4.7%	5.1%	8,380	4.9%	4

第19期(2010年12月期)決算概要

11. 第19期(2010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 琴平タワー	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B棟 (注1)	第2新日鐵 ビル (注1)
不動産賃貸事業収益	1,325	1,223	1,007	1,558	397	1,029	864	845	952			643		541		
不動産賃貸収入	1,209	1,191	952	1,430	352	891	816	818	815			586		498		
その他賃貸事業収入	116	32	55	128	45	137	47	27	137			57		43		
不動産賃貸事業費用	746	583	676	689	272	525	502	317	661			357		245		
公租公課	289	143	58	94	76	84	42	89	91			72		73		
諸経費	335	185	311	313	123	265	291	148	283			181		108		
水道光熱費	97	-	49	114	39	73	42	38	101			43		25		
建物管理委託費	122	153	82	106	32	182	93	39	170			58		31		
OMフィー	57	3	47	78	17	3	3	41	3			30		25		
修繕費	41	27	31	8	26	4	3	20	3			33		21		
借地借家料	-	-	87	-	-	-	145	-	-			-		-		
信託報酬	1	-	2	0	-	-	-	2	-			1		0		
保険料	1	0	1	1	0	0	0	0	0			0		0		
その他諸経費	13	0	10	2	6	1	2	5	4			13		2		
減価償却費	121	254	306	282	72	175	169	79	285			104		64		
不動産賃貸事業利益	578	640	331	868	125	503	361	528	291	180	269	286	413	296	233	304
減価償却費控除前事業利益(NOI)	700	894	637	1,151	198	679	530	608	577	287	274	390	524	360	320	425
稼働率																
期末稼働率(%)	91.6	100.0	98.5	100.0	92.5	100.0	100.0	99.5	100.0	100.0	100.0	99.5	100.0	99.4	99.7	100.0
期中平均稼働率(%)	86.9	100.0	93.1	100.0	86.5	100.0	100.0	97.5	100.0	100.0	100.0	99.5	100.0	96.4	99.7	100.0
テナント数(注2・3)	77	1(26)	29	6	8	1(67)	1(20)	13	1(19)	1	1	47	1	14	2(12)	2(34)

(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 ウェルテビル (注1)	都心部計
不動産賃貸事業収益	310	253		187	335	314	215	130		251	192	220	187		16,263
不動産賃貸収入	290	235		174	284	288	197	105		227	189	197	165		14,926
その他賃貸事業収入	19	18		12	51	26	18	25		24	3	23	22		1,336
不動産賃貸事業費用	84	139		98	138	150	113	76		107	82	109	87		8,295
公租公課	21	25		18	25	25	35	11		17	22	15	14		1,619
諸経費	45	55		42	65	89	60	44		50	41	58	46		3,878
水道光熱費	12	16		14	20	25	12	10		15	-	14	13		1,013
建物管理委託費	12	31		15	21	18	12	10		14	27	16	16		1,480
OMフィー	15	3		8	16	15	9	6		12	3	10	9		579
修繕費	1	2		2	4	26	12	7		2	10	13	6		392
借地借家料	-	-		-	-	-	4	-		-	-	-	-		262
信託報酬	0	1		-	-	1	0	2		3	-	1	0		26
保険料	0	0		0	0	0	0	0		0	0	0	0		15
その他諸経費	1	0		0	2	2	8	7		1	0	1	1		106
減価償却費	17	58		37	48	35	17	19		39	18	36	26		2,798
不動産賃貸事業利益	225	113		89	196	164	102	54		144	109	110	100		7,967
減価償却費控除前事業利益(NOI)	243	172		126	244	199	119	74		184	128	146	126		10,765
稼働率															
期末稼働率(%)	100.0	100.0		92.8	100.0	100.0	100.0	85.6		100.0	100.0	97.1	100.0		97.9
期中平均稼働率(%)	100.0	100.0		94.0	100.0	99.5	84.4	74.5		100.0	100.0	98.5	100.0		96.7
テナント数(注2・3)	9	1(33)		1	3	7(16)	6	6		1	8	1(12)	12		277(499)

第19期(2010年12月期)決算概要

11. 第19期(2010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	中野板上 サンブライト ツイン	NBF豊洲 キャナル フロント	NBF豊洲 ガーデン フロント	新川崎三井 ビルディング	横浜STビル	パレール三井 ビルディング	NBF厚木ビル	つくば三井 ビルディング	NBF 宇都宮ビル	シーノ大宮 ノースウィング	NBF 浦和ビル	NBF 新浦安タワー	NBF 松戸ビル	周辺都市部計
不動産賃貸事業収益	1,046	1,125	992	864	651	316	101	441	127	757	103	561	133	7,224
不動産賃貸収入	986	1,055	884	786	583	289	89	394	106	668	87	487	109	6,529
その他賃貸事業収入	59	70	108	78	67	27	12	46	20	89	16	74	24	695
不動産賃貸事業費用	784	589	423	496	360	173	57	323	88	369	69	366	64	4,167
公租公課	137	75	63	68	62	28	8	29	10	52	7	46	8	599
諸経費	291	218	195	270	187	118	32	182	37	158	48	243	36	2,021
水道光熱費	46	76	78	76	62	53	8	82	12	54	8	84	14	660
建物管理委託費	172	78	62	104	61	55	11	45	15	45	9	87	12	761
OMフィー	46	54	48	47	31	3	4	19	5	37	5	24	6	335
修繕費	19	3	0	39	22	4	5	25	1	13	24	40	2	205
借地借家料	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
信託報酬	2	0	-	-	2	-	-	1	-	-	-	-	-	7
保険料	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	9
その他諸経費	2	3	3	0	6	1	2	7	1	6	0	4	0	41
減価償却費	355	295	163	158	110	26	16	110	40	158	13	77	19	1,547
不動産賃貸事業利益	261	535	569	368	290	143	44	118	38	387	34	194	69	3,056
減価償却費控除前事業利益(NOI)	617	831	733	526	401	169	60	229	79	546	47	271	89	4,603
稼働率	100.0	98.7	100.0	100.0	93.1	100.0	79.2	94.3	100.0	98.3	94.6	92.9	93.0	97.3
期中平均稼働率(%)	100.0	98.7	100.0	100.0	90.4	100.0	74.7	93.0	98.4	97.4	94.6	90.9	95.2	96.6
テナント数(注2・3)	9	9	4	1(16)	87	1(35)	13	61	39	35	13	40	23	335(384)

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

(注2) 西新宿三井ビルディング、ゲートシティ大崎、虎ノ門琴平タワー
中目黒GTタワー、四谷メディカルビル、NBF小川町ビルディング、新川崎三井ビルディング、パレール三井ビルディング及び信濃橋三井ビルディングは三井不動産株式会社が転賃借(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 四条烏丸ビル	NBF 広島立町ビル	広島袋町 ビルディング	NBF 熊本ビル	地方都市部計	総合計
不動産賃貸事業収益	324	108	172	263	206	204	677	608	404	253	113	82	67	130	37	172	3,826	27,314
不動産賃貸収入	260	93	141	219	173	182	591	548	335	225	95	63	58	111	34	156	3,291	24,747
その他賃貸事業収入	63	15	30	43	32	22	85	60	68	27	17	19	8	18	3	16	535	2,567
不動産賃貸事業費用	184	68	115	188	138	153	406	293	289	140	59	61	47	77	21	113	2,361	14,824
公租公課	20	11	18	34	19	27	80	59	40	33	7	11	6	14	2	12	402	2,620
諸経費	102	40	61	101	87	54	175	134	119	69	35	29	26	36	9	47	1,133	7,032
水道光熱費	46	13	15	42	22	14	60	41	39	25	9	9	5	10	3	12	375	2,049
建物管理委託費	38	13	16	35	24	19	59	73	40	32	14	13	10	15	2	17	428	2,670
OMフィー	14	4	8	10	9	9	30	3	18	7	5	3	3	5	1	8	145	1,060
修繕費	1	5	17	7	25	5	12	14	8	3	3	0	5	3	0	4	119	717
借地借家料	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	262
信託報酬	-	0	0	1	1	-	0	-	3	-	0	0	1	-	-	-	10	44
保険料	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7	32
その他諸経費	0	1	1	3	2	5	11	0	8	0	1	0	0	1	1	5	46	194
減価償却費	61	16	36	51	31	71	149	98	130	37	15	20	14	26	9	53	825	5,171
不動産賃貸事業利益	139	39	56	74	67	50	271	315	114	113	53	20	19	53	16	58	1,465	12,489
減価償却費控除前事業利益(NOI)	200	56	92	126	99	122	420	413	244	150	69	41	33	79	25	112	2,291	17,660
稼働率	100.0	100.0	87.6	91.5	96.4	87.3	91.0	100.0	96.9	78.2	91.1	63.4	78.6	87.3	95.4	98.3	92.4	96.6
期中平均稼働率(%)	100.0	100.0	86.6	92.1	93.0	75.3	88.4	100.0	96.4	77.9	90.9	65.6	76.2	87.7	95.1	88.9	90.5	95.4
テナント数(注2・3)	12	4	9	47	33	20	43	1(56)	30	37	20	15	13	26	15	15	340(395)	952(1,278)