

## 第21期(2011年12月期)決算概要

# 第21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21期 (11/7/1 ~ 11/12/31)			第22期 (12/1/1 ~ 12/6/30)	第23期(参考) (12/7/1 ~ 12/12/31)
	前期比				
営業収益	29,773 百万円	1,692 百万円	6.0 %	30,008 百万円	30,102 百万円
営業利益	12,186 百万円	267 百万円	2.2 %	12,255 百万円	12,168 百万円
(うち不動産等売却損益)	▲197 百万円※1	—	—	—	—
当期純利益	9,127 百万円	369 百万円	4.2 %	9,256 百万円	9,256 百万円
(圧縮積立金繰入額)	334 百万円※2	—	—	—	—
1口当たり分配金	15,200 円	62 円	0.4 %	15,100 円	15,100 円
	業績予想(2011/8) 15,100円に対し+100円				
発行済投資口数	578,500 口	—	—	613,000 口※3	613,000 口※3
稼働率(期末)	98.1 %			97.9 %	98.1 %
物件数(期末)	64 棟			67 棟	67 棟
物件取得価格合計(期末)	8,702 億円			8,928 億円	8,928 億円

※1 NBF須田町ヴェルデビルの売却損失

※2 NBF須田町ヴェルデビルの土地売却益572百万円のうち、334百万円を圧縮積立金として繰入

※3 エクイティファイナンスにより新投資口34,500口発行を前提

# 第21期決算概要

決算ハイライト(2011年7月1日～2011年12月31日までの実績)

## 第21期1口当たり分配金実績・・・15,200円

### 外部成長

#### 第21・22期外部成長の概要

■第21期取得・譲渡物件の概要: 取得価格合計36,398百万円

##### 取得物件

三菱重工ビル	36,300百万円
西新宿三井ビルディング (追加取得分)	98百万円

■第22期取得(予定)物件の概要: 取得(予定)価格合計22,610百万円

##### 三井不動産(株)からの取得

東五反田スクエア	8,350百万円
龍角散ビル	4,050百万円
新川崎三井ビルディング (追加取得分)	5,520百万円

##### 譲渡物件

NBF須田町 ヴェルデビル	3,250百万円 (譲渡価額)
------------------	--------------------

##### 三井不動産(株)以外からの取得

広島袋町ビルディング (追加取得分)	1,380百万円
シュロス日銀前	3,310百万円

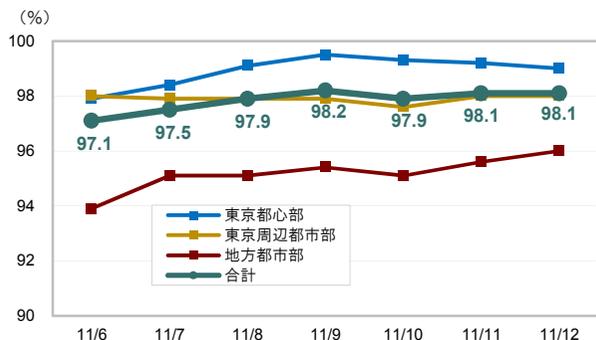
取得(予定)価格合計: 59,008百万円

### 内部成長

#### 稼働率の改善

##### 高い稼働率を維持

■第21期末稼働率……………98.1%



### 財務戦略

#### 保守的な財務運営

##### エクイティファイナンス(第22期)の状況

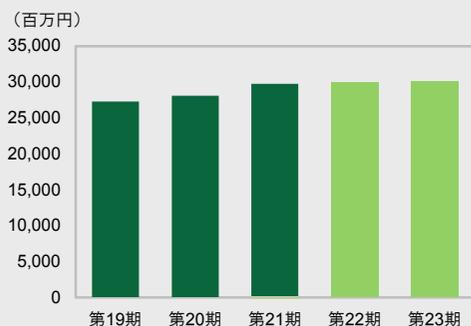
■総額約187億円(一般募集分)のエクイティファイナンスを実施

##### デットファイナンスの状況

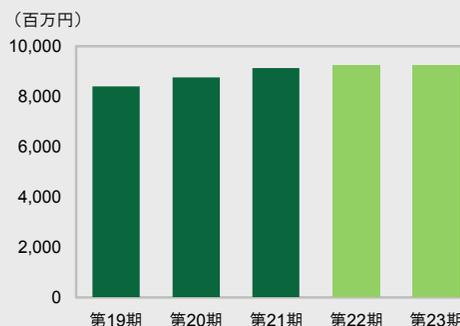
- 期末LTVの状況……………48.2%  
(有利子負債+運用している敷金相当額)/総資産
- 期末長期固定有利子負債比率……………82.8%
- 期末平均調達コスト……………1.56%
- 期末長期有利子負債の平均残存年数……………4.01年

### 業績の推移

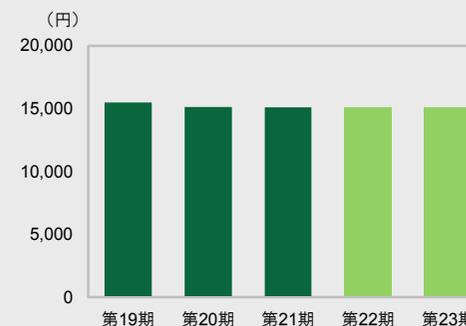
#### 営業収益の推移



#### 当期純利益の推移



#### 1口当たり分配金の推移



# 第21期（2011年12月期）決算概要

## 1. 損益計算書

(単位:百万円)

科目	当期(第21期) 2011年7月1日～2011年12月31日		前期(第20期) 2011年1月1日～2011年6月30日		増減		
	金額	比率(%)	金額	比率(%)	金額	前期比(%)	
営業収益	不動産賃貸収入	27,040	90.8	25,772	91.8	1,268	4.9
	家賃	24,359	81.8	23,061	82.1	1,297	5.6
	共益費	2,567	8.6	2,597	9.3	-30	-1.2
	その他賃貸収入	114	0.4	113	0.4	0	0.7
	その他賃貸事業収入	2,732	9.2	2,308	8.2	424	18.4
	駐車場使用料	566	1.9	554	2.0	12	2.2
	施設使用料	174	0.6	155	0.5	18	12.2
	付帯収益	1,718	5.8	1,482	5.3	236	15.9
	解約金	219	0.7	64	0.2	154	241.0
	雑収益	52	0.2	51	0.2	1	3.6
不動産賃貸事業収益 計 ①	29,773	100.0	28,080	100.0	1,692	6.0	
営業収益 計	29,773	100.0	28,080	100.0	1,692	6.0	
営業利益	公租公課	2,645	8.9	2,677	9.5	-32	-1.2
	諸経費	7,598	25.5	6,739	24.0	859	12.8
	水道光熱費	2,072	7.0	1,758	6.3	314	17.9
	建物管理委託費	2,988	10.0	2,796	10.0	192	6.9
	オフィスマネジメントフィー	1,189	4.0	1,109	3.9	79	7.2
	修繕費	836	2.8	579	2.1	256	44.3
	借地借家料	268	0.9	263	0.9	5	1.9
	信託報酬	39	0.1	41	0.1	-1	-4.4
	保険料	33	0.1	32	0.1	1	5.3
	その他諸経費	170	0.6	159	0.6	11	6.9
	減価償却費	5,901	19.8	5,533	19.7	367	6.6
	不動産賃貸事業費用 計 ②	16,145	54.2	14,950	53.2	1,194	8.0
	不動産等売却損 ③	197	0.7	-	-	197	-
	不動産等売却損	197	0.7	-	-	197	-
	資産運用報酬	1,026	3.5	972	3.5	53	5.5
販売費及び一般管理費	218	0.7	238	0.9	-20	-8.4	
営業費用 計	17,587	59.1	16,161	57.6	1,425	8.8	
不動産賃貸事業利益(①-②) ④	13,628	45.8	13,129	46.8	498	3.8	
営業利益 ⑤	12,186	40.9	11,918	42.4	267	2.2	
営業外損益	営業外収益	16	0.1	11	0.0	5	48.2
	営業外費用	3,074	10.3	2,965	10.5	109	3.7
	支払利息	2,432	8.2	2,265	8.1	167	7.4
	投資法人債利息	573	1.9	595	2.1	-21	-3.7
	投資法人債発行費償却	8	0.0	5	0.0	3	64.5
	投資口交付費	-	-	57	0.2	-57	-
	その他営業外費用	59	0.2	42	0.1	17	41.5
営業外損益	-3,058	-10.2	-2,954	-10.5	-103	3.5	
経常利益 ⑥	9,128	30.7	8,964	31.9	163	1.8	
特別損益	-	-	-206	-0.7	206	-	
税引前当期純利益	9,128	30.7	8,758	31.2	369	4.2	
法人税等合計	0	0.0	0	0.0	0	0.6	
当期純利益 ⑦	9,127	30.7	8,757	31.2	369	4.2	

(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  
第20期末保有64物件に加え、1物件の新規取得及び1物件の追加取得並びに1物件の売却を行ったことにより、当期の不動産賃貸事業収益(①)は29,773百万円(前期比+1,692百万円)、不動産賃貸事業費用(②)は16,145百万円(前期比+1,194百万円)、不動産等売却損(③)は197百万円となりました。結果、不動産賃貸事業利益(④)は13,628百万円(前期比+498百万円)となりました。

・新規取得物件  
三菱重工ビル(取得価格36,300百万円)

・追加取得物件  
西新宿三井ビルディング(取得価格98百万円)

・売却物件  
NBF須田町ヴェルデビル(譲渡価額3,250百万円)

- 営業利益・経常利益  
当期の営業利益(⑤)は12,186百万円(前期比+267百万円)となりました。また、経常利益(⑥)は9,128百万円(前期比+163百万円)となりました。

- 当期純利益  
当期純利益(⑦)は9,127百万円(前期比+369百万円)となりました。

## ■ 稼働率

- 当期の期末稼働率は98.1%(前期97.1%)、期中平均稼働率は98.0%(前期96.8%)でした。

## ■ 資本的支出

- 当期の資本的支出は1,975百万円となり、修繕費836百万円とあわせ、2,811百万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371,468百万円(前期比+31,010百万円)、平残ベースの加重平均金利は1.61%(前期比▲0.09ポイント)となりました。

# 第21期（2011年12月期）決算概要

参考：損益前年同期比較(対第19期、56棟ベース)

(単位:百万円)

科目	当期(第21期) 2011年7月1日～2011年12月31日		前々期(第19期) 2010年7月1日～2010年12月31日		増減		
	金額	比率(%)	金額	比率(%)	金額	前々期比(%)	
不動産賃貸事業収益	不動産賃貸収入	22,402	90.7	22,645	90.4	-242	-1.1
	家賃	19,973	80.8	20,113	80.3	-140	-0.7
	共益費	2,315	9.4	2,422	9.7	-106	-4.4
	その他賃貸収入	113	0.5	109	0.4	4	4.3
	その他賃貸事業収入	2,304	9.3	2,395	9.6	-90	-3.8
	駐車場使用料	505	2.0	499	2.0	5	1.1
	施設使用料	83	0.3	80	0.3	2	3.1
	付帯収益	1,474	6.0	1,732	6.9	-257	-14.9
	解約金	193	0.8	39	0.2	154	395.5
	雑収益	47	0.2	43	0.2	4	10.5
<b>不動産賃貸事業収益 計</b>	<b>24,707</b>	<b>100.0</b>	<b>25,040</b>	<b>100.0</b>	<b>-333</b>	<b>-1.3</b>	
不動産賃貸事業費用	公租公課	2,405	9.7	2,384	9.5	20	0.9
	諸経費	6,447	26.1	6,571	26.3	-124	-1.9
	水道光熱費	1,798	7.3	1,972	7.9	-174	-8.8
	建物管理委託費	2,300	9.3	2,329	9.3	-28	-1.2
	オフィスマネジメントフィー	1,053	4.3	1,054	4.2	-0	-0.1
	修繕費	812	3.3	685	2.7	127	18.6
	借地借家料	268	1.1	262	1.1	5	2.2
	信託報酬	38	0.1	44	0.2	-6	-14.2
	保険料	29	0.1	31	0.1	-1	-6.4
	その他諸経費	145	0.6	191	0.8	-45	-23.7
減価償却費	4,758	19.3	4,729	18.9	29	0.6	
<b>不動産賃貸事業費用 計</b>	<b>13,611</b>	<b>55.1</b>	<b>13,685</b>	<b>54.7</b>	<b>-73</b>	<b>-0.5</b>	
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>11,095</b>	<b>44.9</b>	<b>11,355</b>	<b>45.3</b>	<b>-259</b>	<b>-2.3</b>	

(注)金額については、百万円未満切り捨て

## ■ 前提条件

第19期期初に保有していた59物件から、第19期～第21期の追加取得物件及び売却物件を除いた56物件で、第19期(2010年12月期)と第21期(2011年12月期)の損益比較を行っています。

・第20期追加取得物件(1物件)  
ゲートシティ大崎

・第21期追加取得物件(1物件)  
西新宿三井ビルディング

・第21期売却物件(1物件)  
NBF須田町ヴェルデビル

第19期の期初保有物件	59物件
第20期の追加取得物件	▲1物件
第21期の追加取得物件	▲1物件
第21期の売却物件	▲1物件
合計	56物件

## 第21期（2011年12月期）決算概要

### 2. 金銭の分配に係る計算書 / 3. 第21期業績予想(2011年8月12日)との比較

#### 2. 金銭の分配に係る計算書

項目	当期(第21期)	前期(第20期)
	2011年7月1日～2011年12月31日	2011年1月1日～2011年6月30日
当期未処分利益	9,127,288 千円	8,757,476 千円
分配金の額	8,793,200 千円	8,757,333 千円
(投資口1口当たり分配金の額)	15,200 円	15,138 円
任意積立金(圧縮積立金繰入額)	334,088 千円	-
次期繰越利益	-	143 千円

#### ■ 分配金の額

- ・ 租税特別措置法第66条の2の「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」を活用し、NBF須田町ヴェルデビルの土地売却益572百万円のうち、334百万円の圧縮積立を行いました。
- ・ 1口当たり分配金は15,200円となりました(前期比+62円)。

#### 3. 第21期業績予想(2011年8月12日)との比較

項目	実績	予想 (2011年8月12日)	差異
営業収益(百万円)	29,773	29,759	+ 14
経常利益(百万円)	9,128	8,735	+ 393
当期純利益(百万円)	9,127	8,735	+ 392
1口当たり分配金(円)	15,200	15,100	+ 100

#### ■ 実績と業績予想の差異

- ・ 当期純利益の実績は、「修繕費」及び「建物管理費」等のコストが当初の想定を下回る水準であったこと等により、予想値を392百万円上回りました。
- ・ 上記のとおり、334百万円の圧縮積立を行いました。
- ・ 1口当たり分配金は15,200円(予想比+100円)となりました。

# 第21期（2011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 (2011年12月31日現在)		前期 (2011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>36,417</b>	<b>4.3</b>	<b>38,100</b>	<b>4.6</b>	<b>-1,682</b>	<b>-4.4</b>
現金及び預金	35,485		35,994		-508	
その他	931		2,105		-1,173	
<b>固定資産</b>	<b>816,355</b>	<b>95.7</b>	<b>785,567</b>	<b>95.4</b>	<b>30,788</b>	<b>3.9</b>
有形固定資産	775,347	90.9	744,702	90.4	30,644	4.1
不動産	387,000		392,744		-5,743	
建物等	141,188		144,488		-3,299	
土地	245,812		248,256		-2,443	
信託不動産	388,346		351,958		36,388	
建物等	103,957		96,973		6,983	
土地	284,389		254,984		29,404	
無形固定資産	35,650	4.2	35,652	4.4	-1	-0.0
地上権	11,882		11,882		-	
信託借地権	23,726		23,726		-	
その他	41		42		-1	
投資その他の資産	5,357	0.6	5,212	0.6	145	2.8
敷金及び保証金	318		319		-0	
その他	5,038		4,892		146	
繰延資産	81	0.0	37	0.0	44	117.1
<b>資産合計</b>	<b>852,854</b>	<b>100.0</b>	<b>823,705</b>	<b>100.0</b>	<b>29,149</b>	<b>3.5</b>

### 現金及び預金

(単位:百万円)

	当期	前期	差異
<b>現金及び預金</b>	<b>35,485</b>	<b>35,994</b>	<b>-508</b>
うち預り敷金相当額(運用している敷金相当額を除く)	7,701	8,018	-317
うち修繕積立金相当額	1,630	2,755	-1,125
その他	26,154	25,220	933

### 固定資産

(単位:百万円)

	当期首簿価	当期増減額	当期償却額	当期末簿価
<b>有形固定資産</b>	<b>744,702</b>	<b>36,544</b>	<b>5,900</b>	<b>775,347</b>
不動産	392,744	-2,545	3,198	387,000
建物等	144,488	-101	3,198	141,188
土地	248,256	-2,443	-	245,812
信託不動産	351,958	39,089	2,701	388,346
建物等	96,973	9,684	2,701	103,957
土地	254,984	29,404	-	284,389
無形固定資産	35,652	-	1	35,650
長期前払費用	32	10	-	43
物件簿価額合計+建設仮勘定	780,387	36,555	5,901	811,041

### (2) 負債及び純資産の部

(単位:百万円)

科目	当期 (2011年12月31日現在)		前期 (2011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>74,392</b>	<b>8.7</b>	<b>82,425</b>	<b>10.0</b>	<b>-8,033</b>	<b>-9.7</b>
未払金等	5,074		4,813		261	
前受金	3,794		3,647		146	
短期借入金	22,000		8,000		14,000	
一年以内返済予定の長期借入金	32,750		45,750		-13,000	
一年以内償還予定の投資法人債	10,000		20,000		-10,000	
その他	772		214		557	
<b>固定負債</b>	<b>354,220</b>	<b>41.6</b>	<b>317,406</b>	<b>38.5</b>	<b>36,813</b>	<b>11.6</b>
預り敷金及び保証金	41,510		40,327		1,182	
投資法人債	60,000		50,000		10,000	
長期借入金	252,625		227,000		25,625	
その他	85		78		6	
<b>負債合計</b>	<b>428,612</b>	<b>50.3</b>	<b>399,832</b>	<b>48.5</b>	<b>28,779</b>	<b>7.2</b>

### 有利子負債

(単位:百万円)

	当期末	前期末	差異
<b>有利子負債残高</b>	<b>377,375</b>	<b>350,750</b>	<b>26,625</b>
運用敷金相当額	33,500	32,000	1,500
期末有利子負債+運用敷金相当額			
期末総資産			
<b>総資産負債比率</b>	<b>48.2%</b>	<b>46.5%</b>	<b>1.7</b>
長期固定有利子負債			
有利子負債			
<b>長期固定有利子負債比率</b>	<b>82.8%</b>	<b>79.0%</b>	<b>3.9</b>

### 期末の加重平均金利

	当期末残高	当期末	前期末(参考)
短期借入金	22,000	0.38%	0.57%
長期借入金	285,375	1.64%	1.72%
投資法人債	70,000	1.57%	1.71%
<b>合計</b>	<b>377,375</b>	<b>1.56%</b>	<b>1.69%</b>

<b>純資産の部</b>	<b>投資主資本</b>	<b>424,242</b>	<b>49.7</b>	<b>423,872</b>	<b>51.5</b>	<b>369</b>	<b>0.1</b>
	出資総額	415,114	48.7	415,114	50.4	-	-
	剰余金	9,127	1.0	8,757	1.1	369	4.2
	当期末処分利益	9,127	1.0	8,757	1.1	369	4.2
	<b>純資産合計</b>	<b>424,242</b>	<b>49.7</b>	<b>423,872</b>	<b>51.5</b>	<b>369</b>	<b>0.1</b>
	<b>負債純資産合計</b>	<b>852,854</b>	<b>100.0</b>	<b>823,705</b>	<b>100.0</b>	<b>29,149</b>	<b>3.5</b>

(注)金額については、百万円未満切り捨て

# 第21期（2011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
		2011年7月1日～2011年12月31日	2011年1月1日～2011年6月30日
<b>(Ⅰ) 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		<b>20,519</b>	<b>13,094</b>
	税引前当期純利益	9,128	8,758
	減価償却費	5,901	5,533
	その他	5,490	-1,197
<b>(Ⅱ) 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		<b>-38,843</b>	<b>-56,878</b>
	固定資産の取得による支出	-39,809	-60,042
	預り敷金保証金の受入・返還	1,182	3,691
	差入敷金保証金の差入・回収	0	-10
	その他	-217	-516
<b>(Ⅲ) 財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		<b>17,814</b>	<b>46,110</b>
	短期借入金の借入・返済	14,000	-
	長期借入金の借入・返済	12,625	25,625
	投資法人債の発行による収入・支出	9,947	-
	投資法人債の償還による支出	-10,000	-
	投資口の発行による収入	-	28,881
	分配金の支払額	-8,757	-8,396
<b>(Ⅳ) 現金及び現金同等物の増減</b>		<b>-508</b>	<b>2,326</b>
<b>(Ⅴ) 現金及び現金同等物の期首残高</b>		<b>35,994</b>	<b>33,668</b>
<b>(Ⅵ) 現金及び現金同等物の期末残高</b>		<b>35,485</b>	<b>35,994</b>

(注)金額については、百万円未満切り捨て

# 第21期（2011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 (2011年12月31日現在)		前期 (2011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	36,705	6.3	36,460	6.3	245	0.7
金融機関	319,915	55.3	316,918	54.8	2,997	0.9
都市銀行	2,216	0.4	1,953	0.3	263	13.5
地方銀行	51,811	9.0	49,600	8.6	2,211	4.5
信託銀行	211,849	36.6	208,045	36.0	3,804	1.8
生命保険会社	31,497	5.5	34,680	6.0	-3,183	-9.2
損害保険会社	5,440	0.9	5,359	0.9	81	1.5
信用金庫	6,461	1.1	6,824	1.2	-363	-5.3
その他	10,641	1.8	10,457	1.8	184	1.8
その他国内法人	46,176	8.0	43,579	7.5	2,597	6.0
外国法人等	170,538	29.5	162,909	28.2	7,629	4.7
証券会社	5,166	0.9	18,634	3.2	-13,468	-72.3
合計	578,500	100.0	578,500	100.0	-	-

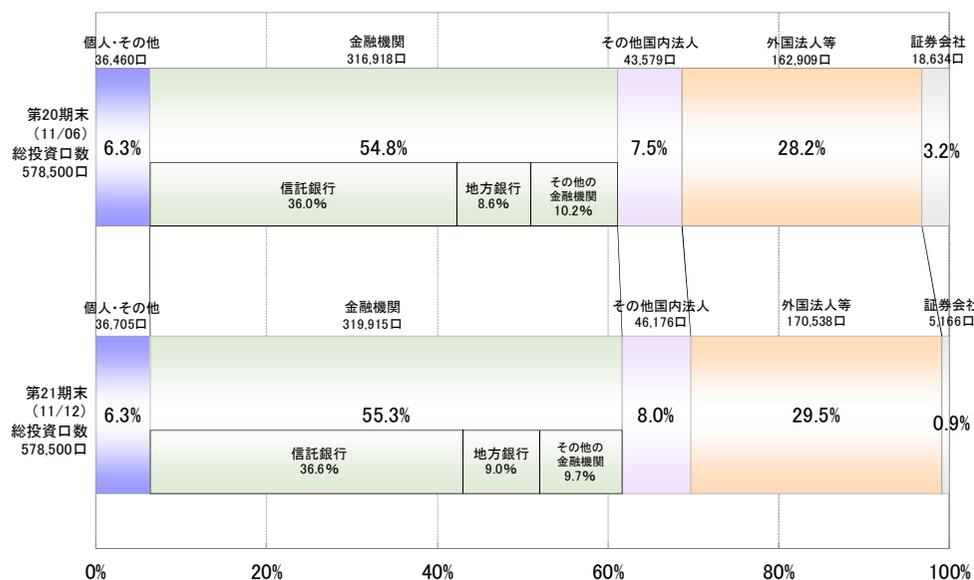
【所有者別投資主数】

所有者区分	当期 (2011年12月31日現在)		前期 (2011年6月30日現在)		増減	
	投資主数	比率(%)	投資主数	比率(%)	投資主数	前期比(%)
個人・その他	14,312	94.0	14,434	94.0	-122	-0.8
金融機関	166	1.1	162	1.1	4	2.5
都市銀行	2	0.0	1	0.0	1	100.0
地方銀行	58	0.4	57	0.4	1	1.8
信託銀行	17	0.1	19	0.1	-2	-10.5
生命保険会社	10	0.1	10	0.1	-	-
損害保険会社	5	0.0	4	0.0	1	25.0
信用金庫	45	0.3	43	0.3	2	4.7
その他	29	0.2	28	0.2	1	3.6
その他国内法人	353	2.3	357	2.3	-4	-1.1
外国法人等	363	2.4	367	2.4	-4	-1.1
証券会社	26	0.2	28	0.2	-2	-7.1
合計	15,220	100.0	15,348	100.0	-128	-0.8

【投資主上位10社】

投資主名	当期 (2011年12月31日現在)		前期 (2011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)	89,581	15.5	78,994	13.7
野村信託銀行(株)(投信口)	46,658	8.1	50,296	8.7
資産管理サービス信託銀行(株)(証券投資信託口)	44,831	7.7	49,449	8.5
三井不動産(株)	20,815	3.6	20,815	3.6
日本スタートラスト信託銀行(株)(信託口)	18,312	3.2	17,678	3.1
住友生命保険(相)	12,256	2.1	12,256	2.1
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	11,573	2.0	16,763	2.9
(株)中国銀行	7,636	1.3	8,863	1.5
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505223(注1)	7,530	1.3		
全国共済農業協同組合連合会(注1)	7,071	1.2		

(注1) 前期(2011年6月30日現在)におきましては上位10社に該当していないため、前期の所有口数を記載していません。



# 第21期（2011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17期 2009年12月期	第18期 2010年6月期	第19期 2010年12月期	第20期 2011年6月期	第21期 2011年12月期
営業収益	百万円	29,927	28,340	27,314	28,080	29,773
	不動産賃貸収入等	29,927	28,034	27,314	28,080	29,773
	不動産等売却益	-	306	-	-	-
賃貸NOI	百万円	20,123	18,445	17,660	18,663	19,529
税引前当期純利益	百万円	10,663	9,282	8,399	8,758	9,128
当期純利益	百万円	10,662	9,281	8,398	8,757	9,127
FFO	百万円	15,944	14,354	13,569	14,291	15,225
減価償却費	百万円	5,282	5,238	5,171	5,533	5,901
不動産等売却損	百万円	-	140	-	-	197
資本的支出額	百万円	1,406	1,478	1,769	1,694	1,975
総資産額	百万円	782,311	774,378	765,202	823,705	852,854
有利子負債	百万円	337,875	333,500	325,125	350,750	377,375
運用している敷金相当額	百万円	29,000	29,000	29,000	32,000	33,500
純資産額	百万円	396,838	395,457	394,574	423,872	424,242
分配総額	百万円	10,662	9,281	8,398	8,757	8,793
発行済投資口数(期末)	口	542,000	542,000	542,000	578,500	578,500
1口当たり純資産額	円	732,173	729,626	727,996	732,709	733,348
1口当たり分配金	円	19,672	17,125	15,495	15,138	15,200
1口当たりFFO	円	29,417	26,483	25,036	24,937	26,319
総資産経常利益率	%	1.36(2.72)	1.19(2.39)	1.09(2.18)	1.13(2.26)	1.09(2.18)
自己資本当期純利益率	%	2.68(5.37)	2.34(4.69)	2.13(4.25)	2.14(4.28)	2.15(4.30)
LTV(総資産負債比率)	%	46.9	46.8	46.3	46.5	48.2
配当性向	%	100.0	100.0	99.9	100.0	96.3
当期運用日数	日	184	181	184	181	184
投資物件数(期末)	件	61	59	59	64	64
テナント数(期末)	件	898	910	952	1,011	1,042
総賃貸可能面積(期末)	m <sup>2</sup>	770,150	763,000	762,983	828,491	861,153
稼働率(期末)	%	94.8	94.5	96.6	97.1	98.1

(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。また、第21期の不動産等売却損は「NBF須田町ヴェルデビル」の売却損197百万円です。

# 第21期（2011年12月期）決算概要

## 8. 第22期業績予想

(単位:百万円)

科目		第21期(実績) (2011年7月1日～2011年12月31日)	第22期 (2012年1月1日～2012年6月30日)	第23期(参考数値) (2012年7月1日～2012年12月31日)
営業 経常 利益	不動産賃貸収入	27,040	27,596	27,494
	その他賃貸事業収入	2,732	2,411	2,607
	不動産賃貸事業収益 計	<b>29,773</b>	<b>30,008</b>	<b>30,102</b>
	公租公課	2,645	2,954	2,934
	諸経費	7,598	7,346	7,610
	水道光熱費	2,072	1,882	2,107
	建物管理委託費	2,988	3,077	3,078
	オフィスマネジメントフィー	1,189	1,181	1,172
	修繕費	836	581	629
	信託報酬	39	37	34
	保険料	33	36	37
	借地借家料・その他諸経費	438	549	550
	減価償却費	5,901	6,177	6,117
	不動産賃貸事業費用 計	<b>16,145</b>	<b>16,479</b>	<b>16,662</b>
	不動産賃貸事業利益	<b>13,628</b>	<b>13,529</b>	<b>13,439</b>
	不動産等売却損益	-197	-	-
	資産運用報酬	1,026	1,036	1,038
	販売費及び一般管理費	218	237	232
	営業利益	<b>12,186</b>	<b>12,255</b>	<b>12,168</b>
	営業外収益	16	10	10
営業外費用	3,074	3,009	2,922	
営業外損益	-3,058	-2,999	-2,912	
経常利益	9,128	9,256	9,256	
特別損益	-	-	-	
税引前当期純利益	<b>9,128</b>	<b>9,256</b>	<b>9,256</b>	
法人税等合計	0	0	0	
当期純利益	<b>9,127</b>	<b>9,256</b>	<b>9,256</b>	

分配金総額	8,793	9,256	9,256
圧縮積立金繰入額	334	-	-
圧縮積立金取崩額	-	-	-
期末発行済投資口数	578,500	613,000	613,000
1口当たり分配金(円)	<b>15,200</b>	<b>15,100</b>	<b>15,100</b>
資本的支出	1,975	2,344	2,669

内部留保期末残高	334	334	334
----------	-----	-----	-----

## ■ 前提条件

- 保有資産については、第22期、第23期とも、第21期末時点で本投資法人が保有している64物件に、2012年2月1日取得済の「東五反田スクエア」、「龍角散ビル」及び2012年3月30日取得予定の「シュロス日銀前」、「新川崎三井ビルディング(追加取得分)」並びに2012年4月13日取得予定の「広島袋町ビルディング(追加取得分)」を加えた67物件を前提としています。
- 物件合計の期末稼働率は、第22期末97.9%、第23期末98.1%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、2011年12月31日現在発行済の578,500口に2012年1月10日開催の役員会で決議された公募による新投資口の発行(30,000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(4,500口)によって発行される34,500口を加えた613,000口を前提としています。
- 第三者割当による新投資口の発行口数は、上限である4,500口すべてが発行されることを前提としています。
- 第22期の営業外費用のうち、新投資口の発行等にかかる費用として55百万円を見込んでいます。
- 第21期末の総資産負債比率は48.2%ですが、第22期末及び第23期末の総資産負債比率はともに47%程度を想定しています。
- 第21期における不動産等売却損益▲197百万円は、「NBF須田町ヴェルデビル」の売却に伴う損失額です。
- 第21期において租税特別措置法第66条の2の「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」を活用し、334百万円の圧縮積立を行っています。  
なお、第22期、第23期ともに圧縮積立金の取崩しは行わないことを前提としています。

※ 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21期（2011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21期末簿価	①第21期末 鑑定評価額	②第20期末 鑑定評価額	① - ②
<b>【東京都心部】</b>					
NBF日比谷ビル	63,500	64,487	55,400	55,400	-
西新宿三井ビルディング	45,002	34,985	44,100	46,029	-1,929
ゲートシティ大崎	41,731	35,256	40,700	40,800	-100
三菱重工ビル	36,300	37,520	38,900	37,900	1,000
芝NBFタワー	32,000	29,118	26,400	26,700	-300
NBFプラチナタワー	31,000	28,813	51,200	51,200	-
NBF南青山ビル	31,000	31,541	16,900	16,900	-
虎ノ門琴平タワー	24,543	20,037	30,700	30,300	400
NBF日本橋室町センタービル	23,945	24,196	27,100	26,600	500
中目黒GTタワー	23,856	20,084	21,700	21,900	-200
三井生命御茶ノ水ビル	20,840	21,123	14,700	14,700	-
NBF銀座通りビル	17,000	17,582	14,500	14,500	-
新宿三井ビルディング二号館	16,285	16,411	14,600	14,600	-
GSKビル	15,616	13,607	21,700	21,300	400
リバーシティM-SQUARE	13,350	13,422	13,800	13,500	300
NBF虎ノ門ビル	13,337	13,349	17,100	16,700	400
興和西新橋ビルB棟	13,217	11,634	15,700	15,600	100
第2新日鐵ビル	12,614	11,042	13,970	13,740	230
NBF ALLIANCE	9,126	9,437	10,300	10,300	-
四谷メディカルビル	8,800	8,286	7,400	7,350	50
渋谷ガーデンプラザ	8,700	7,952	13,900	13,700	200
NBF渋谷イースト	8,000	8,118	6,570	6,530	40
NBF芝公園ビル	6,770	6,467	8,200	8,200	-
NBF高輪ビル	6,667	6,501	7,640	7,530	110
NBF赤坂山王スクエア	6,250	6,291	7,000	7,260	-260
NBF芝公園大門通りビル	6,100	6,315	4,400	4,400	-
住友友誼ビル	5,365	4,761	4,990	4,920	70
NBF東銀座スクエア	5,200	4,760	7,210	7,180	30
NBF小川町ビルディング	4,940	5,126	5,530	5,460	70
日本橋兜町M-SQUARE	4,850	4,874	4,860	4,850	10
NBF池袋タワー	4,695	4,580	5,000	5,000	-
NBF池袋シティビル	4,428	4,303	4,930	4,880	50
<b>東京都心部32物件計</b>	<b>565,027</b>	<b>531,992</b>	<b>577,100</b>	<b>575,929</b>	<b>1,171</b>
<b>【東京周辺都市部】</b>					
中野坂上サンブライトツイン	40,750	37,591	30,300	30,300	-
NBF豊洲キャナルフロント	35,200	32,022	35,700	35,700	-
NBF豊洲ガーデンプラザ	25,018	24,330	28,700	28,700	-
NBF上野ビル	10,400	10,403	8,630	8,450	180
調布サウスゲートビル	9,320	9,320	9,320	9,320	-
新川崎三井ビルディング	20,300	18,217	14,500	16,000	-1,500
横浜STビル	13,529	12,315	13,900	14,100	-200
パレール三井ビルディング	3,800	3,229	3,530	3,430	100
NBF厚木ビル	2,300	2,195	2,100	2,100	-
つくば三井ビルディング	8,875	6,998	7,290	7,270	20
NBF宇都宮ビル	2,435	2,380	2,090	2,080	10
シーノ大宮ノースウイング	16,816	14,828	18,000	18,400	-400
NBF浦和ビル	2,000	1,920	1,770	1,770	-
NBF新浦安タワー	15,700	15,823	11,500	11,500	-
NBF松戸ビル	2,455	2,201	2,280	2,260	20
<b>東京周辺都市部15物件計</b>	<b>208,899</b>	<b>193,777</b>	<b>189,610</b>	<b>191,380</b>	<b>-1,770</b>

(単位: 百万円)

物件名	取得価格	第21期末簿価	①第21期末 鑑定評価額	②第20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	3,703	6,560	6,560	-
NBF札幌南二条ビル	1,870	1,699	1,540	1,560	-20
NBF仙台本町ビル	3,566	3,559	2,860	2,870	-10
NBFユニックスビル	4,028	3,079	3,310	3,250	60
NBF新潟テレコムビル	3,957	3,609	2,980	2,980	-
NBF名古屋広小路ビル	7,232	6,942	7,230	7,240	-10
アーク堂島NBFタワー	17,810	16,229	18,200	18,200	-
信濃橋三井ビルディング	14,400	11,327	13,400	13,400	-
サンマリオンNBFタワー	10,500	8,036	7,930	8,080	-150
堺筋本町センタービル	6,500	6,118	6,390	6,390	-
NBF堺東ビル	2,227	1,956	1,620	1,620	-
アーク堂島東館	1,914	1,710	1,780	1,780	-
NBF四条烏丸ビル	1,627	1,376	1,230	1,240	-10
NBF広島立町ビル	2,930	2,856	2,400	2,470	-70
広島袋町ビルディング	835	680	770	803	-33
博多祇園M-SQUARE	8,000	7,950	8,070	8,050	20
NBF熊本ビル	4,500	4,424	3,710	3,700	10
<b>地方都市部17物件計</b>	<b>96,302</b>	<b>85,261</b>	<b>89,980</b>	<b>90,193</b>	<b>-213</b>
<b>総合計</b>	<b>870,229</b>	<b>811,031</b>	<b>856,690</b>	<b>857,502</b>	<b>-812</b>

鑑定評価額と簿価との差額 **45,658百万円** (78.925円/1口当たり)  
(B)-(A)

第20期末鑑定評価額は、2011年6月30日保有物件及び三菱重工ビルについては2011年6月30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が、西新宿三井ビルディング(追加取得分)については2011年11月30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。  
また、西新宿三井ビルディングの第20期末鑑定評価額は既存分と追加取得分を合計した評価額で記載しています。

### ご参考: 第22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21期末 鑑定評価額
東五反田スクエア	(注2) 8,350	8,350
龍角散ビル	(注2) 4,050	4,050
シュロス日銀前	(注3) 3,310	3,490
新川崎三井ビルディング(追加取得分)	(注4) 5,520	6,180
広島袋町ビルディング(追加取得分)	(注5) 1,380	1,540

- (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) 2012年2月1日に取得済。第21期末鑑定評価額は、2011年12月31日を価格時点としています。  
(注3) 2012年3月30日に取得予定。第21期末鑑定評価額は、2011年11月30日を価格時点としています。  
(注4) 2012年3月30日に取得予定。第21期末鑑定評価額は、2011年12月31日を価格時点としています。  
(注5) 2012年4月13日に取得予定。第21期末鑑定評価額は、2011年12月31日を価格時点としています。

# 第21期（2011年12月期）決算概要

## 10. 鑑定レート一覧表

物件名	第21期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法			DCF法		
		CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
<b>【東京都心部】</b>							
NBF日比谷ビル	55,400	4.0%	3.6%	4.1%	55,400	4.0%	3.7%
西新宿三井ビルディング (注1)	44,100	4.5%	4.1%	4.7%	46,029	4.5%	4.2%
ゲートシティ大崎	40,700	4.3%	4.1%	4.5%	40,800	4.4%	4.2%
三菱重工ビル (注2)	38,900	4.1%	4.0%	4.3%	37,900	4.2%	4.1%
芝NBFタワー	26,400	4.5%	4.7%	4.8%	26,700	4.6%	4.8%
NBFプラチナタワー	51,200	4.5%	4.7%	4.7%	51,200	4.5%	4.7%
NBF南青山ビル	16,900	4.1%	3.8%	4.3%	16,900	4.1%	3.9%
虎ノ門琴平タワー	30,700	4.1%	4.0%	4.6%	30,300	4.1%	4.7%
NBF日本橋室町センタービル	27,100	4.2%	4.2%	4.5%	26,600	4.3%	4.3%
中目黒GTタワー	21,700	4.7%	4.8%	5.0%	21,900	4.8%	4.9%
三井生命御茶ノ水ビル	14,700	4.4%	4.2%	4.6%	14,700	4.4%	4.6%
NBF銀座通りビル	14,500	3.8%	3.5%	3.9%	14,500	3.8%	3.5%
新宿三井ビルディング二号館	14,600	4.6%	4.7%	4.8%	14,600	4.7%	4.8%
GSKビル	21,700	4.7%	5.0%	5.2%	21,300	4.8%	5.1%
リバーシティM-SQUARE	13,800	4.9%	4.7%	5.1%	13,500	5.0%	4.8%
NBF虎ノ門ビル	17,100	4.2%	4.0%	4.4%	16,700	4.4%	4.2%
興和西新橋ビルB棟	15,700	4.6%	4.7%	4.8%	15,600	4.7%	4.8%
第2新日鐵ビル (注3)	13,970	5.1%/5.2%/5.6%	5.0%/5.0%/5.4%	5.4%/5.5%/5.9%	13,740	5.2%/5.3%/5.7%	5.1%/5.1%/5.5%
NBF ALLIANCE	10,300	4.2%	4.0%	4.4%	10,300	4.3%	4.1%
四谷メディカルビル	7,400	4.9%	4.7%	5.1%	7,350	5.0%	4.8%
渋谷ガーデンフロント	13,900	4.4%	4.6%	4.7%	13,700	4.5%	4.7%
NBF渋谷イースト	6,570	4.5%	4.3%	4.7%	6,530	4.7%	4.5%
NBF芝公園ビル	8,200	4.9%	4.7%	5.1%	8,200	5.0%	4.8%
NBF高輪ビル	7,640	5.3%	5.5%	5.6%	7,530	5.4%	5.6%
NBF赤坂山王スクエア	7,000	4.3%	4.0%	4.5%	7,260	4.4%	4.2%
NBF芝公園大門通りビル	4,400	4.7%	4.5%	4.9%	4,400	4.8%	4.6%
住友電設ビル	4,990	5.0%	5.2%	5.3%	4,920	5.1%	5.3%
NBF東銀座スクエア	7,210	4.6%	4.4%	4.8%	7,180	4.7%	4.5%
NBF小川町ビルディング	5,530	4.6%	4.4%	4.8%	5,460	4.8%	4.6%
日本橋兜町M-SQUARE	4,860	4.5%	4.3%	4.7%	4,850	4.6%	4.4%
NBF池袋タワー	5,000	5.1%	4.9%	5.3%	5,000	5.2%	5.0%
NBF池袋シティビル	4,930	5.0%	4.8%	5.2%	4,880	5.1%	4.9%
<b>東京都心部32物件計</b>	<b>577,100</b>	-	-	-	<b>575,929</b>	-	-
<b>【東京周辺都市部】</b>							
中野坂上サンブライトツイン	30,300	4.7%	4.3%	4.9%	30,300	4.7%	4.4%
NBF豊洲キャナルフロント	35,700	4.8%	4.6%	5.0%	35,700	4.9%	4.7%
NBF豊洲ガーデンフロント	28,700	4.9%	4.7%	5.1%	28,700	5.0%	4.8%
NBF上野ビル	8,630	4.8%	4.6%	5.0%	8,450	4.9%	4.7%
調布サウスゲートビル	9,320	5.7%	5.5%	5.9%	9,320	5.7%	5.5%
新川崎三井ビルディング	14,500	5.7%	5.5%	5.9%	16,000	5.8%	5.6%
横浜STビル	13,900	5.1%	5.2%	5.4%	14,100	5.1%	5.2%
パレール三井ビルディング	3,530	5.5%	5.3%	5.7%	3,430	5.6%	5.4%
NBF厚木ビル	2,100	6.2%	6.0%	6.4%	2,100	6.2%	6.0%
つくば三井ビルディング	7,290	6.3%	6.1%	6.6%	7,270	6.3%	6.1%
NBF宇都宮ビル	2,090	6.4%	6.2%	6.6%	2,080	6.4%	6.2%
シーノ大宮ノースウィング	18,000	5.5%	5.6%	5.8%	18,400	5.5%	5.6%
NBF浦和ビル	1,770	5.8%	5.6%	6.0%	1,770	5.8%	5.6%
NBF新浦安タワー	11,500	5.2%	5.0%	5.4%	11,500	5.2%	5.0%
NBF松戸ビル	2,280	5.9%	5.9%	6.2%	2,260	5.9%	5.9%
<b>東京周辺都市部15物件計</b>	<b>189,610</b>	-	-	-	<b>191,380</b>	-	-

物件名	第21期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法			DCF法		
		CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
<b>【地方都市部】</b>							
札幌エルプラザ	6,560	5.7%	5.8%	6.0%	6,560	5.7%	5.8%
NBF札幌南二条ビル	1,540	6.2%	6.0%	6.4%	1,560	6.2%	6.0%
NBF仙台本町ビル	2,860	6.1%	5.9%	6.4%	2,870	6.1%	5.9%
NBFユニックスビル	3,310	6.8%	6.6%	7.1%	3,250	6.8%	6.6%
NBF新潟テレコムビル	2,980	6.6%	6.4%	6.9%	2,980	6.6%	6.4%
NBF名古屋広小路ビル	7,230	5.2%	5.0%	5.4%	7,240	5.2%	5.0%
アーク堂島NBFタワー	18,200	4.8%	4.6%	5.0%	18,200	4.8%	4.6%
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%
サンマリオンNBFタワー	7,930	5.6%	5.7%	5.9%	8,080	5.6%	5.7%
堺筋本町センタービル	6,390	5.3%	5.1%	5.5%	6,390	5.3%	5.1%
NBF堺東ビル	1,620	6.4%	6.5%	6.7%	1,620	6.4%	6.5%
アーク堂島東館	1,780	5.2%	5.0%	5.4%	1,780	5.2%	5.0%
NBF四条烏丸ビル	1,230	6.3%	6.4%	6.6%	1,240	6.3%	6.4%
NBF広島立町ビル	2,400	6.3%	6.4%	6.6%	2,470	6.3%	6.4%
広島袋町ビルディング	770	6.2%	6.3%	6.5%	803	6.2%	6.3%
博多祇園M-SQUARE	8,070	5.8%	5.7%	6.0%	8,050	5.8%	5.7%
NBF熊本ビル	3,710	6.5%	6.4%	6.7%	3,700	6.5%	6.4%
<b>地方都市部17物件計</b>	<b>89,980</b>	-	-	-	<b>90,193</b>	-	-
<b>総合計</b>	<b>856,690</b>	-	-	-	<b>857,502</b>	-	-

(注1) 西新宿三井ビルディングの第20期末鑑定評価額は既存分と追加取得分を合計した評価額を記載していますが、第20期末のCR・DR・TCRは既存分の不動産鑑定評価書における数値を記載しています。  
なお、既存分は2011年6月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいており、追加取得分は2011年11月30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。

(注2) 三菱重工ビルの第20期末鑑定評価額は、2011年6月30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。

(注3) 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。

### ご参考：第22期取得(予定)物件の状況

物件名	第21期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法			DCF法		
		CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
東五反田スクエア (注4)	8,350	4.6%	4.5%	4.8%			
龍角散ビル (注4)	4,050	5.0%	4.8%	5.2%			
シュロス日銀前 (注5)	3,490	6.5%	6.4%	6.7%			
新川崎三井ビルディング(追加取得分) (注6)	6,180	5.7%	5.5%	5.9%			
広島袋町ビルディング(追加取得分) (注7)	1,540	6.2%	6.3%	6.5%			

(注4) 2012年2月1日に取得済。第21期末鑑定評価額は、2011年12月31日を価格時点としています。

(注5) 2012年3月30日に取得予定。第21期末鑑定評価額は、2011年11月30日を価格時点としています。

(注6) 2012年3月30日に取得予定。第21期末鑑定評価額は、2011年12月31日を価格時点としています。

(注7) 2012年4月13日に取得予定。第21期末鑑定評価額は、2011年12月31日を価格時点としています。

# 第21期（2011年12月期）決算概要

## 11. 第21期(2011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(注1)	ゲートシティ大崎	三菱重工ビル(注2)	芝NBFタワー	NBFプラチナタワー	NBF南青山ビル	虎ノ門等平タワー	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2)	NBF銀座通りビル(注2)	新宿三井ビルディング二号館	GSKビル(注2)	リバーシティM-SQUARE	NBF虎ノ門ビル	興和西新橋ビルB棟(注2)
<b>不動産賃貸事業収益</b>	<b>1,465</b>	<b>1,086</b>	<b>1,385</b>		<b>996</b>	<b>1,532</b>	<b>456</b>	<b>879</b>	<b>833</b>	<b>894</b>			<b>531</b>		<b>617</b>	<b>674</b>	
不動産賃貸収入	1,347	1,046	1,202		939	1,426	417	837	805	787			477		576	482	
その他賃貸事業収入	117	40	183		57	105	39	42	27	106			53		40	191	
<b>不動産賃貸事業費用</b>	<b>768</b>	<b>596</b>	<b>727</b>		<b>664</b>	<b>675</b>	<b>273</b>	<b>512</b>	<b>316</b>	<b>618</b>			<b>351</b>		<b>269</b>	<b>256</b>	
公租公課	311	143	86		58	93	81	42	96	94			72		0	68	
諸経費	327	196	373		296	302	117	300	138	248			153		144	123	
水道光熱費	96	-	84		44	100	35	42	34	71			36		37	23	
建物管理委託費	126	167	273		80	105	32	93	41	170			57		73	32	
オフィスマネジメントフィー	64	3	3		46	75	20	3	40	3			24		30	33	
修繕費	29	17	1		28	16	19	8	16	1			27		0	30	
借地借家料	-	-	-		87	-	-	150	-	-			-		-	-	
信託報酬	1	-	-		1	0	-	-	1	-			1		-	0	
保険料	1	0	0		1	1	0	0	0	0			0		0	0	
その他諸経費	6	7	10		5	2	8	1	3	0			5		1	2	
減価償却費	129	256	267		309	279	73	168	81	275			125		124	65	
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>696</b>	<b>490</b>	<b>658</b>		<b>332</b>	<b>856</b>	<b>183</b>	<b>367</b>	<b>516</b>	<b>275</b>	<b>196</b>	<b>266</b>	<b>180</b>	<b>338</b>	<b>347</b>	<b>417</b>	<b>221</b>
<b>減価償却費控除前事業利益( NOI )</b>	<b>825</b>	<b>746</b>	<b>925</b>		<b>641</b>	<b>1,136</b>	<b>257</b>	<b>536</b>	<b>598</b>	<b>551</b>	<b>303</b>	<b>272</b>	<b>306</b>	<b>452</b>	<b>472</b>	<b>482</b>	<b>309</b>
期末稼働率(%)	98.1	100.0	100.0	100.0	98.6	100.0	98.9	100.0	97.8	100.0	100.0	100.0	98.9	100.0	100.0	84.4	99.7
期中平均稼働率(%)	98.3	100.0	100.0	100.0	98.6	100.0	96.8	100.0	98.4	100.0	100.0	100.0	98.4	100.0	100.0	94.3	99.7
テナント数(注3・4)	85	1(30)	1(69)	12	32	6	8	1(22)	14	1(18)	1	1	47	1	8	12	2(13)

(単位:百万円)

科目	第2新日産ビル(注2)	NBF ALLIANCE	四谷メディカルビル	渋谷ガーデンフロント(注2)	NBF渋谷イースト	NBF芝公園ビル	NBF高輪ビル	NBF赤坂山王スクエア	NBF芝公園大門通りビル	住友電設ビル(注2)	NBF東銀座スクエア	NBF小川町ビルディング	日本橋兜町M-SQUARE(注2)	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2・5)	東京都心部計
<b>不動産賃貸事業収益</b>		<b>264</b>	<b>244</b>		<b>191</b>	<b>306</b>	<b>308</b>	<b>220</b>	<b>142</b>		<b>233</b>	<b>162</b>		<b>182</b>	<b>173</b>		<b>17,754</b>
不動産賃貸収入		248	229		175	260	284	203	126		212	160		166	156		16,255
その他賃貸事業収入		15	15		15	45	23	17	15		20	2		15	17		1,498
<b>不動産賃貸事業費用</b>		<b>88</b>	<b>187</b>		<b>82</b>	<b>132</b>	<b>135</b>	<b>98</b>	<b>66</b>		<b>103</b>	<b>75</b>		<b>98</b>	<b>108</b>		<b>9,022</b>
公租公課		23	25		18	25	25	33	11		16	20		15	14		1,654
諸経費		47	103		40	58	70	46	37		46	33		45	68		4,169
水道光熱費		10	14		13	18	23	11	11		13	-		8	10		1,004
建物管理委託費		12	30		14	20	18	13	9		16	26		16	15		1,708
オフィスマネジメントフィー		12	3		9	14	14	10	6		11	3		8	8		647
修繕費		4	53		1	2	9	3	5		0	3		6	31		409
借地借家料		-	-		-	-	-	4	-		-	-		-	-		267
信託報酬		0	1		-	-	1	0	2		3	-		1	0		23
保険料		0	0		0	0	0	0	0		0	0		0	0		16
その他諸経費		5	0		1	1	2	3	0		0	0		2	0		91
減価償却費		17	59		23	48	39	18	17		39	21		37	25		3,198
<b>不動産賃貸事業利益</b>		<b>305</b>	<b>175</b>	<b>56</b>	<b>208</b>	<b>109</b>	<b>173</b>	<b>122</b>	<b>75</b>	<b>74</b>	<b>129</b>	<b>87</b>	<b>110</b>	<b>84</b>	<b>64</b>	<b>-11</b>	<b>8,731</b>
<b>減価償却費控除前事業利益( NOI )</b>		<b>428</b>	<b>193</b>	<b>116</b>	<b>266</b>	<b>132</b>	<b>222</b>	<b>212</b>	<b>140</b>	<b>93</b>	<b>169</b>	<b>108</b>	<b>142</b>	<b>122</b>	<b>90</b>	<b>-9</b>	<b>11,930</b>
期末稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	82.6	92.8	0.0	99.0
期中平均稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	98.8	100.0	100.0	96.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	92.1	92.8	0.0	99.1
テナント数(注3・4)	2(36)	8	1(37)	1	5	6(16)	6	6	7	1	8	1(13)	2	12	10	0	309(547)

# 第21期（2011年12月期）決算概要

## 11.第21期(2011年12月期)損益計算書物件別データ(②東京周辺都市部)

(単位:百万円)

科目	中野坂上 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	NBF上野ビル	調布サウス ゲートビル (注2)	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
<b>不動産賃貸事業収益</b>	<b>1,091</b>	<b>1,048</b>	<b>984</b>	<b>282</b>		<b>859</b>	<b>636</b>	<b>286</b>	<b>109</b>	<b>441</b>	<b>126</b>	<b>702</b>
不動産賃貸収入	1,039	992	889	257		788	577	270	96	397	106	621
その他賃貸事業収入	51	56	95	25		71	58	16	13	43	20	81
<b>不動産賃貸事業費用</b>	<b>773</b>	<b>587</b>	<b>458</b>	<b>181</b>		<b>470</b>	<b>354</b>	<b>168</b>	<b>56</b>	<b>311</b>	<b>90</b>	<b>350</b>
公租公課	137	77	62	0		68	64	28	8	29	10	52
諸経費	278	217	231	72		241	177	113	29	169	39	138
水道光熱費	39	66	75	20		75	60	45	7	71	12	48
建物管理委託費	151	78	61	37		104	62	57	11	45	14	45
オフィスマネジメントフィー	49	51	49	13		49	33	3	5	20	5	34
修繕費	32	16	40	-		10	12	6	2	21	4	3
借地借家料	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-
信託報酬	2	0	-	-		-	1	-	-	1	-	-
保険料	0	1	0	0		1	0	0	0	0	0	0
その他諸経費	2	2	4	1		0	6	0	2	7	1	5
減価償却費	356	293	164	108		161	113	26	18	111	41	159
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>317</b>	<b>461</b>	<b>525</b>	<b>101</b>	<b>202</b>	<b>388</b>	<b>281</b>	<b>117</b>	<b>53</b>	<b>130</b>	<b>35</b>	<b>352</b>
<b>減価償却費控除前事業利益 (NOI)</b>	<b>674</b>	<b>754</b>	<b>690</b>	<b>210</b>	<b>314</b>	<b>549</b>	<b>394</b>	<b>144</b>	<b>72</b>	<b>241</b>	<b>76</b>	<b>511</b>
期末稼働率 (%)	97.7	98.7	100.0	100.0	100.0	100.0	95.6	100.0	90.8	97.2	95.1	96.6
期中平均稼働率 (%)	98.9	98.7	100.0	100.0	100.0	100.0	93.5	100.0	86.2	97.1	93.8	96.3
テナント数(注3・4)	9	9	4	6	1	1(14)	94	1(33)	17	60	39	38

(単位:百万円)

科目	NBF浦和ビル	NBF 新浦安タワー	NBF松戸ビル	東京周辺 都市部計
<b>不動産賃貸事業収益</b>	<b>101</b>	<b>581</b>	<b>126</b>	<b>7,804</b>
不動産賃貸収入	86	514	105	7,149
その他賃貸事業収入	15	66	21	654
<b>不動産賃貸事業費用</b>	<b>53</b>	<b>387</b>	<b>80</b>	<b>4,548</b>
公租公課	7	33	8	588
諸経費	31	269	53	2,174
水道光熱費	7	80	12	657
建物管理委託費	8	87	12	828
オフィスマネジメントフィー	4	26	6	373
修繕費	8	70	20	253
借地借家料	-	-	0	0
信託報酬	-	-	-	6
保険料	0	1	0	9
その他諸経費	1	4	1	45
減価償却費	14	83	19	1,785
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>48</b>	<b>193</b>	<b>45</b>	<b>3,256</b>
<b>減価償却費控除前事業利益 (NOI)</b>	<b>62</b>	<b>277</b>	<b>64</b>	<b>5,041</b>
期末稼働率 (%)	100.0	96.8	92.7	98.0
期中平均稼働率 (%)	95.9	97.6	93.9	97.9
テナント数(注3・4)	13	41	23	356(401)

# 第21期（2011年12月期）決算概要

## 11.第21期(2011年12月期)損益計算書物件別データ(③地方都市部)

(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
<b>不動産賃貸事業収益</b>	<b>322</b>	<b>106</b>	<b>165</b>	<b>259</b>	<b>204</b>	<b>251</b>	<b>709</b>	<b>573</b>	<b>377</b>	<b>241</b>	<b>105</b>	<b>75</b>	<b>71</b>	<b>131</b>
不動産賃貸収入	260	91	138	217	180	223	607	516	319	215	87	60	62	111
その他賃貸事業収入	61	15	27	41	23	27	101	56	58	26	17	15	9	19
<b>不動産賃貸事業費用</b>	<b>184</b>	<b>66</b>	<b>130</b>	<b>173</b>	<b>147</b>	<b>155</b>	<b>424</b>	<b>276</b>	<b>296</b>	<b>142</b>	<b>56</b>	<b>64</b>	<b>52</b>	<b>78</b>
公租公課	20	11	18	34	19	27	80	59	39	33	7	11	6	14
諸経費	102	37	75	100	94	55	193	116	128	71	31	32	31	37
水道光熱費	46	13	13	39	21	20	62	41	37	24	8	9	6	10
建物管理委託費	37	13	16	35	24	20	56	68	38	32	13	14	10	15
オフィスマネジメントフィー	14	4	8	10	9	11	33	3	17	7	4	3	3	6
修繕費	2	2	34	8	36	0	34	1	27	4	2	2	9	3
借地借家料	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
信託報酬	-	0	0	0	1	-	0	-	3	-	0	0	1	-
保険料	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
その他諸経費	0	1	1	4	1	3	5	0	4	2	1	0	0	1
減価償却費	61	16	36	37	32	72	149	100	127	36	16	20	14	27
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>137</b>	<b>40</b>	<b>35</b>	<b>86</b>	<b>56</b>	<b>95</b>	<b>285</b>	<b>297</b>	<b>81</b>	<b>99</b>	<b>48</b>	<b>11</b>	<b>19</b>	<b>52</b>
<b>減価償却費控除前事業利益 (NOI)</b>	<b>198</b>	<b>57</b>	<b>72</b>	<b>124</b>	<b>89</b>	<b>168</b>	<b>434</b>	<b>397</b>	<b>208</b>	<b>136</b>	<b>65</b>	<b>31</b>	<b>33</b>	<b>79</b>
期末稼働率 (%)	100.0	100.0	92.4	98.9	96.4	98.2	94.7	100.0	93.8	90.3	79.8	87.3	87.7	94.2
期中平均稼働率 (%)	100.0	99.1	92.1	94.9	96.4	97.6	96.5	100.0	94.3	86.3	83.7	81.3	85.3	92.1
テナント数(注3・4)	12	3	9	48	33	23	46	1(52)	29	42	19	19	15	30

(単位:百万円)

科目	広島袋町 ビルディング	博多範囲 M-SQUARE	NBF熊本ビル	地方都市部計	総合計
<b>不動産賃貸事業収益</b>	<b>39</b>	<b>387</b>	<b>192</b>	<b>4,214</b>	<b>29,773</b>
不動産賃貸収入	35	331	176	3,635	27,040
その他賃貸事業収入	4	55	16	579	2,732
<b>不動産賃貸事業費用</b>	<b>22</b>	<b>198</b>	<b>106</b>	<b>2,574</b>	<b>16,145</b>
公租公課	2	-	12	402	2,645
諸経費	9	96	39	1,254	7,598
水道光熱費	3	39	11	410	2,072
建物管理委託費	2	35	16	452	2,988
オフィスマネジメントフィー	1	18	9	168	1,189
修繕費	0	-	0	173	836
借地借家料	-	-	-	0	268
信託報酬	-	-	-	9	39
保険料	0	0	0	7	33
その他諸経費	1	1	1	32	170
減価償却費	9	102	54	917	5,901
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>17</b>	<b>188</b>	<b>86</b>	<b>1,640</b>	<b>13,628</b>
<b>減価償却費控除前事業利益 (NOI)</b>	<b>26</b>	<b>291</b>	<b>141</b>	<b>2,558</b>	<b>19,529</b>
期末稼働率 (%)	100.0	100.0	98.3	96.0	98.1
期中平均稼働率 (%)	100.0	98.2	98.3	95.4	98.0
テナント数(注3・4)	17	16	15	377(428)	1,042(1,376)

(注1) 西新宿三井ビルディングにつきましては、既保有分と追加取得分の合算で算出しています。

(注2) 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3) 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テナントが転賃借(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」の括弧内には転借人の合計数を記載しています。

(注4) 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。

(注5) NBF須田町ヴェルデビルにつきましては、平成23年7月31日までの実績を記載しています。