



日本ビルファンド投資法人

第18期 (2010年6月期)

決算説明会

2010年8月16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.

NBF Nippon
Building
Fund

CONTENTS

1. 第18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(2010年1月1日～2010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. 外部成長	
■ ポートフォリオの強化	7
■ 第20期取得予定物件	8
5. 内部成長	
■ 不動産賃貸マーケット	9
■ 戦略的リニューアル投資	10
6. 財務戦略	
■ 安定した財務運営	11
Appendix	12
■ 安定成長・安定配当の軌跡	13
■ 質の高いポートフォリオ	14
■ CSアンケートの実施	15
■ CS施策	16
■ エリア別稼働率	17
■ ビル別成解約面積一覧	18
■ 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)	19・20
■ 賃貸面積ベースの主要テナント上位10社	21
■ テナント業種分布	22
■ 安定した財務運営の軌跡	23
■ 有利子負債返済期限の分散状況(2010年6月末)	24
■ 借入金の調達先一覧	25
第18期(2010年6月期)決算概要	26

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。将来の予想に関する記述は、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。将来の予想に関する記述は、明示的であるか否かを問わず、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。)を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18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18期 (10/1/1~10/6/30)	前期比		第19期 (10/7/1~10/12/31)	第20期(参考) (11/1/1~11/6/30)
営業収益	28,340百万円	▲1,587百万円	▲5.3%	27,177百万円	26,860百万円
営業利益	12,171百万円	▲1,351百万円	▲10.0%	11,142百万円	11,095百万円
(内不動産等売却益)	(165百万円)	—	—		
当期純利益	9,281百万円	▲1,380百万円	▲12.9%	8,184百万円	8,184百万円
1口当たり分配金	17,125円	▲2,547円	▲12.9%	15,100円	15,100円
	業績予想(2010/2) 16,300円に対し+825円				
稼働率(期末)	94.5%			95.3%	95.8%
物件数(期末)	59棟			59棟	60棟
物件取得価格合計(期末)	7,795億円			7,795億円	7,899億円

1. 第18期決算概要

決算ハイライト(2010年1月1日～2010年6月30日までの実績)

第18期1口当たりの分配金実績・・・17,125円

外部成長

■ 物件取得予定の概要

第20期取得予定物件
(合計104.0億円)

■ NBF上野ビル
.....104.0億円



■ 物件譲渡の概要

第18期譲渡物件(合計35.5億円)

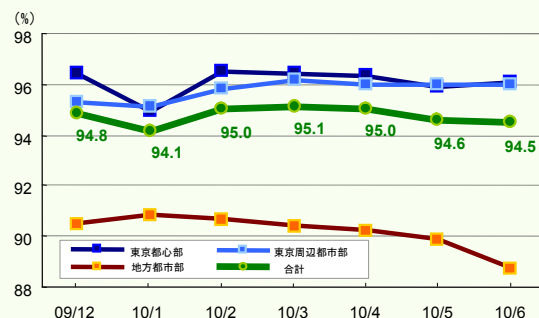
■ NBF博多祇園ビル22.0億円
■ NBF恵比寿南ビル13.5億円

内部成長

■ 安定的な収益確保

第18期における稼働率推移

■ 第18期末稼働率.....94.5%



財務戦略

■ 保守的な財務運営

デットファイナンスの状況

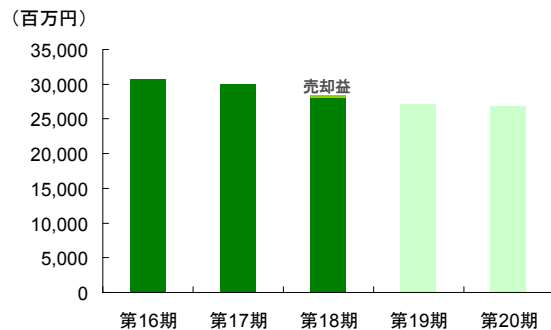
■ 期末LTVの状況.....46.8%
(有利子負債+運用している敷金相当額)/総資産

■ 期末長期固定有利子負債比率.....92.6%

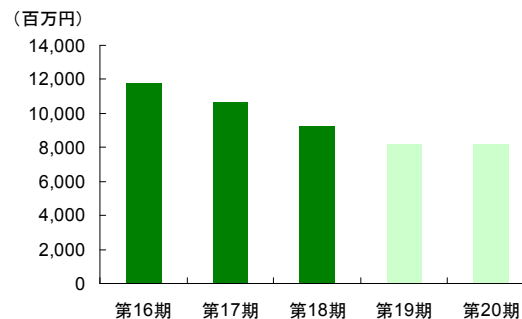
■ 期末平均調達コスト.....1.73%

■ 期末長期有利子負債の平均残存年数・・・4.36年

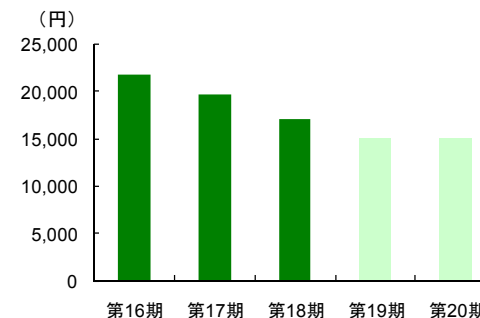
営業収益の推移



当期純利益の推移



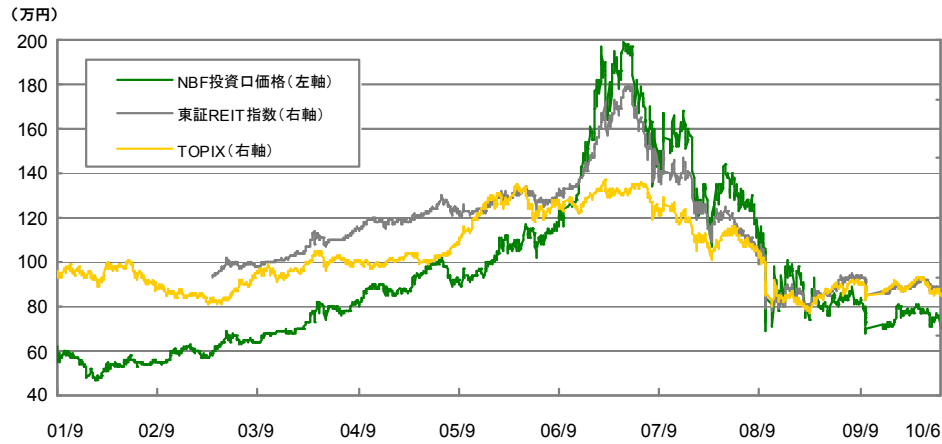
1口当たり分配金の推移



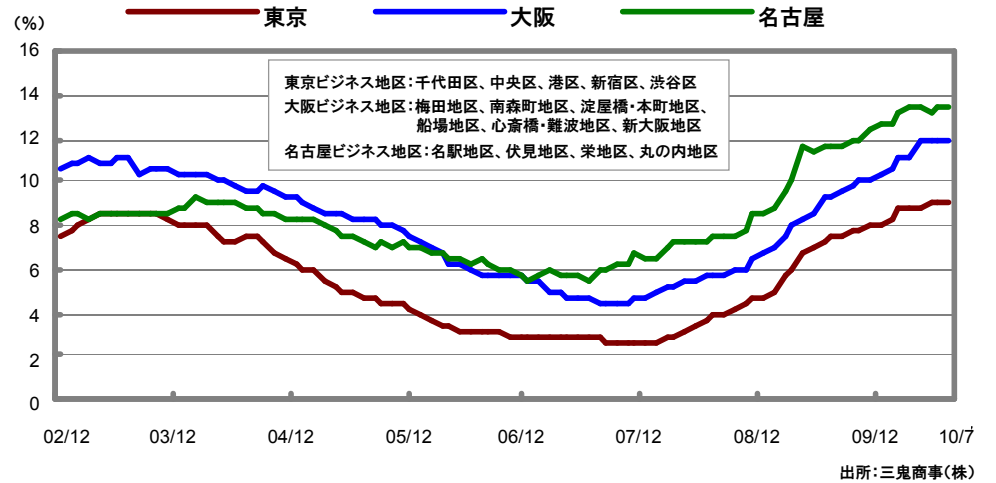
2. J-REITを取り巻く環境について

J-REITを取り巻く環境について

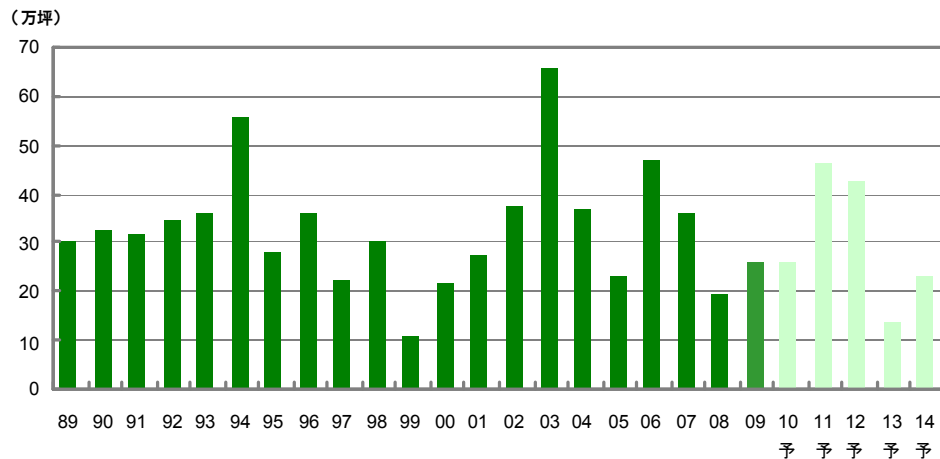
■ 投資口価格の推移



■ 東京・大阪・名古屋ビジネス地区の平均空室率の推移

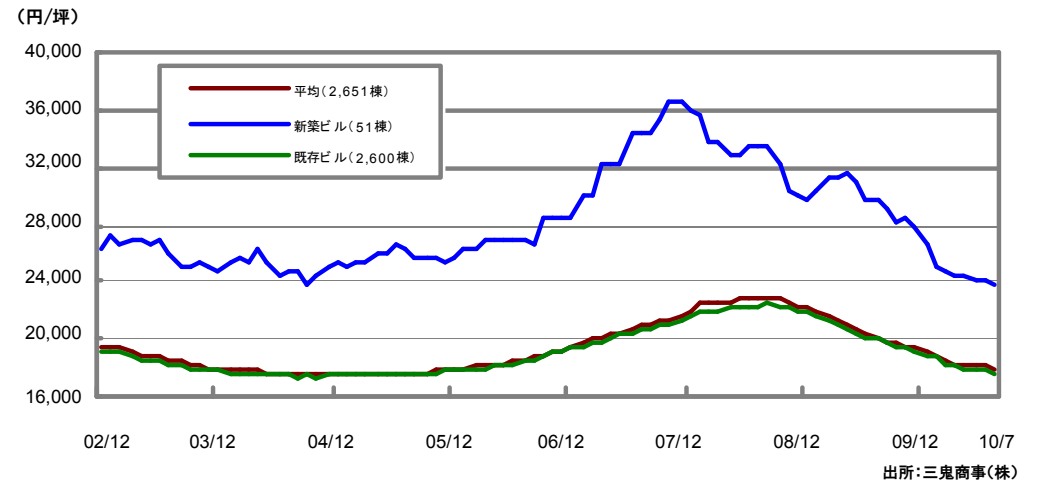


■ 首都圏(東京23区)オフィスビル供給計画



出所:森ビル(株)のデータから野村證券(株)金融経済研究所作成

■ 東京ビジネス地区の平均募集賃料の推移



3. 運用方針

バランスのよい外部成長と内部成長および堅実な財務戦略

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

外部成長

■ 売買マーケット認識

- 投資マネーの流入
- J-REITの物件取得増加傾向
- 大型Aクラスビルの取引は限定的

■ NBFの戦略

- 優良物件への厳選投資
 - ・スポンサーを含めた情報パイプラインの強化・拡充
 - ・ポートフォリオの規模の優位性活用
- 物件の入れ替え
 - ・エリアの分散、物件規模、築年数を考慮したポートフォリオ構築

内部成長

■ 賃貸マーケット認識

- リストラによる解約の減少
- オフィス集約、立地改善等を目的とした新規成約の増加
- 稼働率に底打ちの兆候
- マーケット賃料は底値圏を推移

■ NBFの戦略

- 稼働率維持・向上
 - ・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
- 物件競争力強化
 - ・戦略的リニューアル投資の実施
- コストの見直し
 - ・管理費、エネルギーコストの削減

財務戦略

■ 金融マーケット認識

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

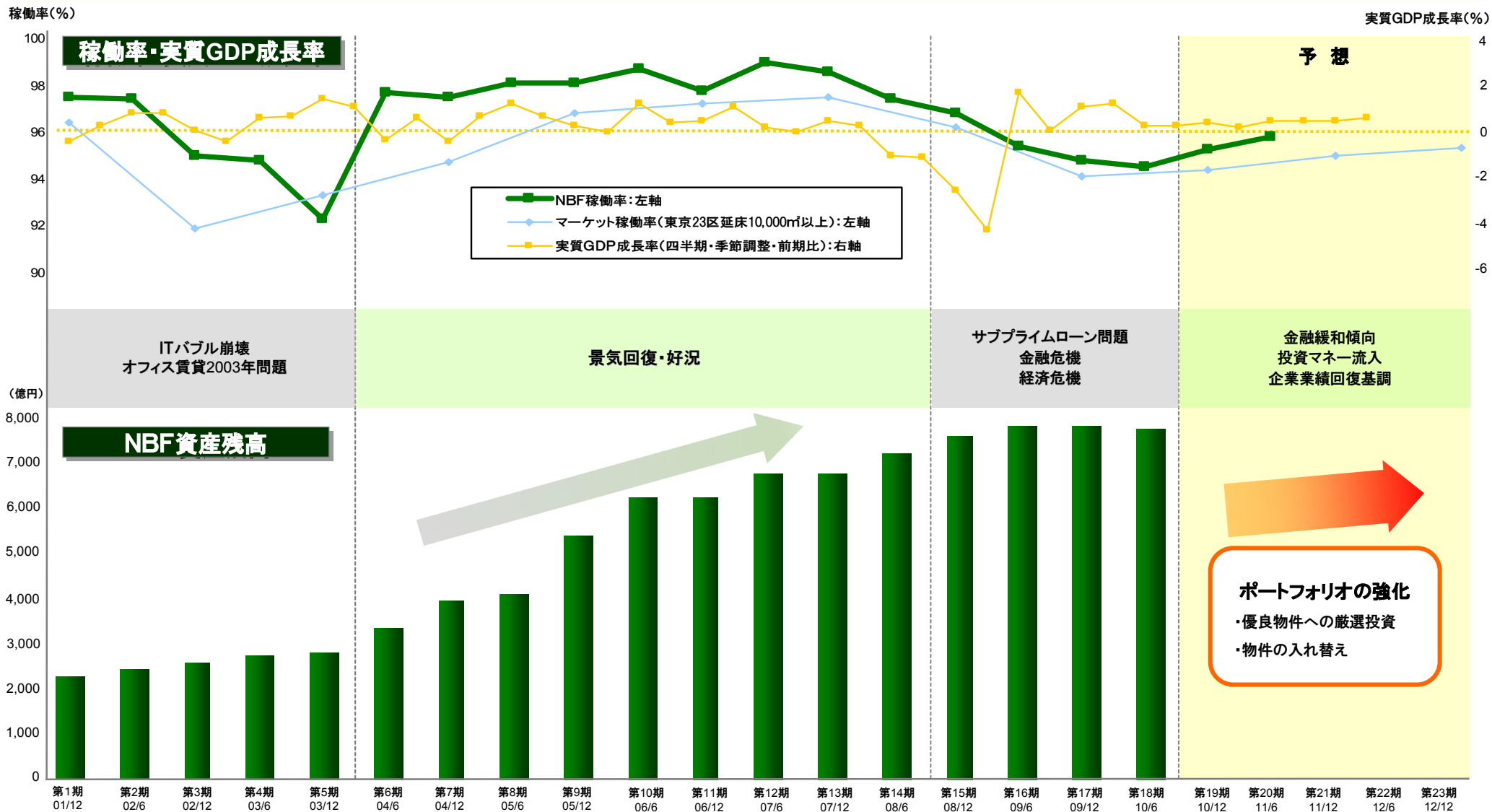
■ NBFの戦略

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

※…不動産等売却損益、不動産等購入時の初年度の固定資産税・都市計画税の簿価計上等の影響を除いた、不動産賃貸収入に伴う利益に基づいた1口当たりの分配金の成長を目指します

4. 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

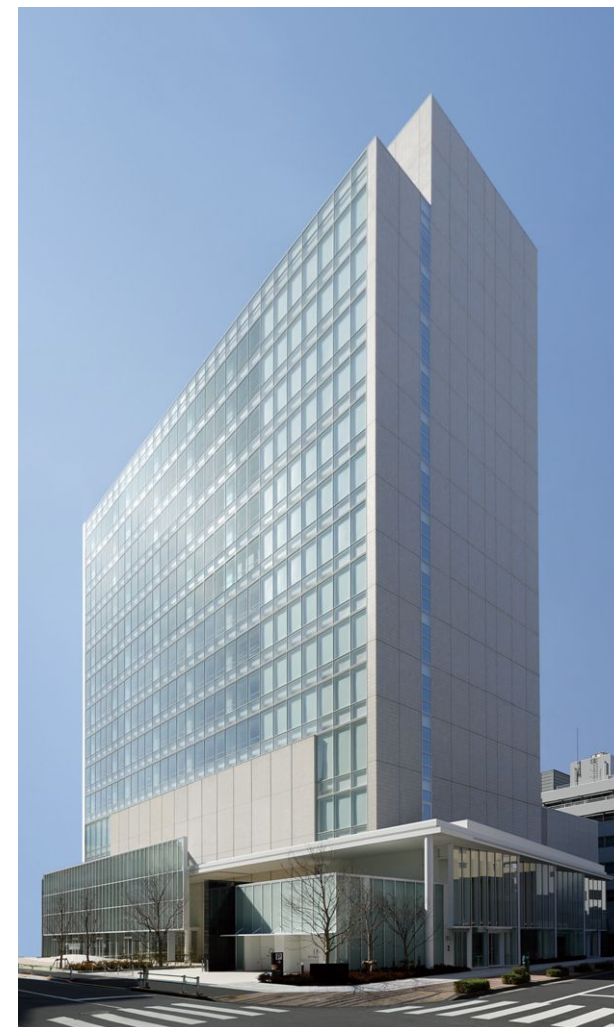
実質GDP成長率：内閣府のデータから資産運用会社作成

※ 2010年4月～2012年3月期予想は日本経済研究センターの《改訂》第142回四半期経済予測の概要から資産運用会社作成

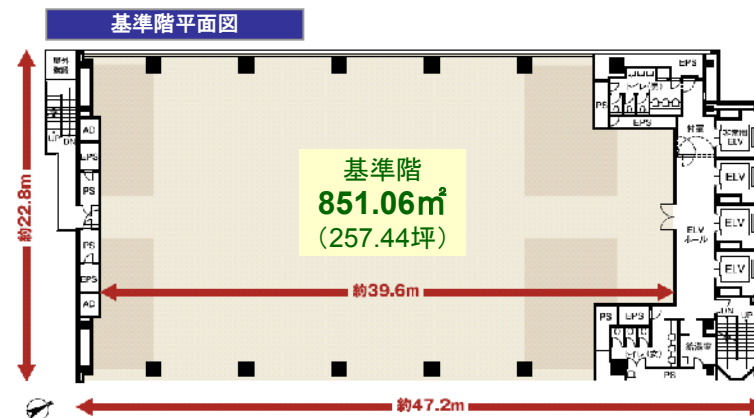
4. 外部成長

第20期取得予定物件

NBF上野ビル



取得予定金額	10,400百万円
所在地	東京都台東区東上野
地積	2,405.22㎡(全体) (うち取得対象持分 約78%)
延床面積	15,467.77㎡(建物全体)
階数	地下2階地上13階建
取得予定日	2011年1月31日

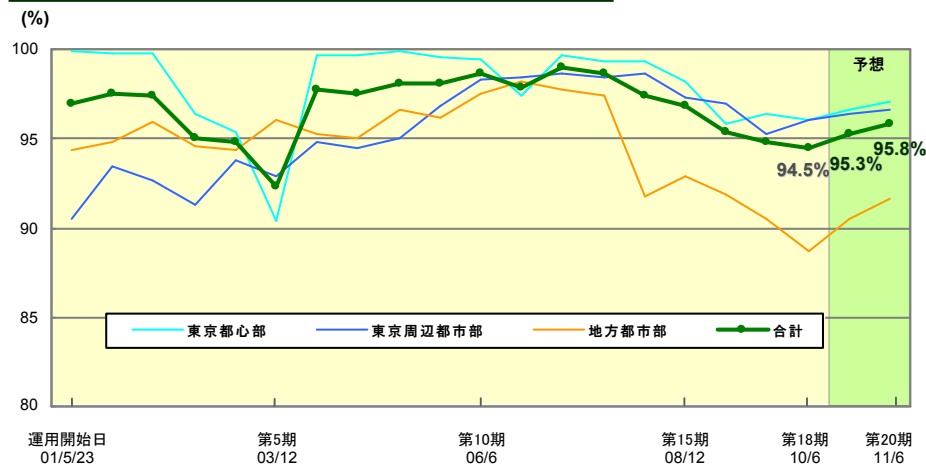


Nippon Building Fund

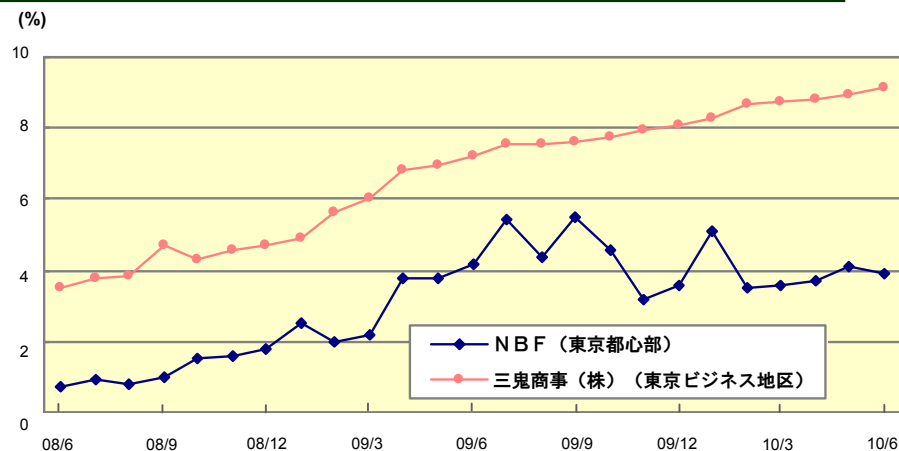
5. 内部成長

不動産賃貸マーケット

1 NBFの稼働率の実績及び予想



2 東京都心部の直近空室率の推移 (NBF及びマーケット)



3 第18期末賃貸借契約の状況 (賃料ベース:月額賃料総額:42億9,000万円)

※査定賃料は2010年6月末時点

ポートフォリオ全体

査定賃料を10%超



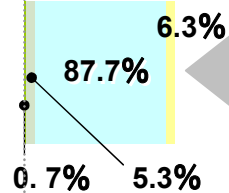
更新期が2年以内の契約:64.3%

更新期が2年超の契約:35.7%

東京都心部+東京周辺都市部:87.0%



地方都市部:13.0%



(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. 内部成長

戦略的リニューアル投資

稼働率およびテナント満足度向上を目指したリニューアル投資、
環境に配慮した省エネルギー施策に複合的・戦略的に取り組んでいきます

1 テナント満足度向上・新規テナント誘致

- メインエントランス・ラウンジのリニューアルによる競争力向上
- テナントによるラウンジ利用率向上
- 植栽による季節感の演出
- JTとのコラボレーションによる喫煙室整備

2 省エネ化・コスト削減

- LED照明の採用により使用電力、CO₂削減
(エントランス・ラウンジ全体でCO₂▲25%)

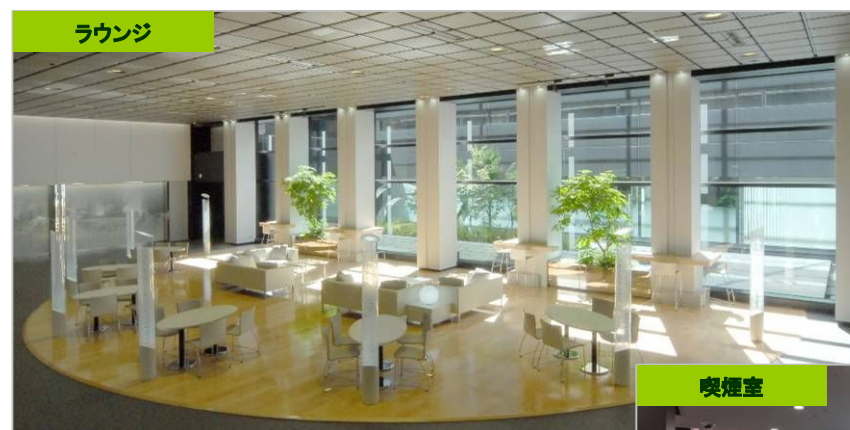
3 既存設備の更新

- 照度改善
- タイムスケジュール調光
- 光壁を利用した案内表示により視認性向上

4 今後の戦略

- 利便性向上(テナント満足度向上)
 - 社会的ニーズへの対応(環境に配慮した設備投資)
 - 収益性向上(稼働率向上、コスト削減)
- *すべてをバランス良く実現するために、照明LED化等によるCO₂削減やテナントニーズ(ラウンジの有効活用や喫煙室整備)に応え、ビルの価値を高めていきます

【NBF日比谷ビル リニューアル】



6. 財務戦略

安定した財務運営

1 ファイナンスの機動性

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

2 財務の安定性

1. LTV(総資産負債比率)のターゲット

LTV 40～50%をターゲットとし、最大60%を上限の目途とします
2010年6月末現在

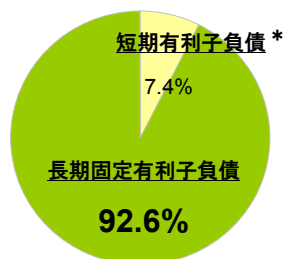
有利子負債残高	333,500 百万円
運用している敷金相当額	29,000 百万円
合計	362,500 百万円
総資産負債比率	46.8 %

2. 長期固定有利子負債比率のターゲット

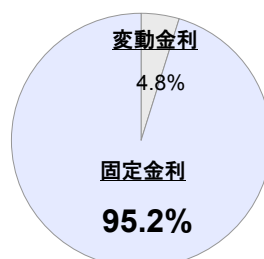
長期固定有利子負債比率について、80～90%を当面の目標とします

2010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 資金調達の安定性

- 返済期限の分散(24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(25ページ参照) 2010年6月末:26社
- 調達手段の拡充
・第11回投資法人債発行の概要

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

4 良好な格付けの維持(2010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(2010年6月末現在)

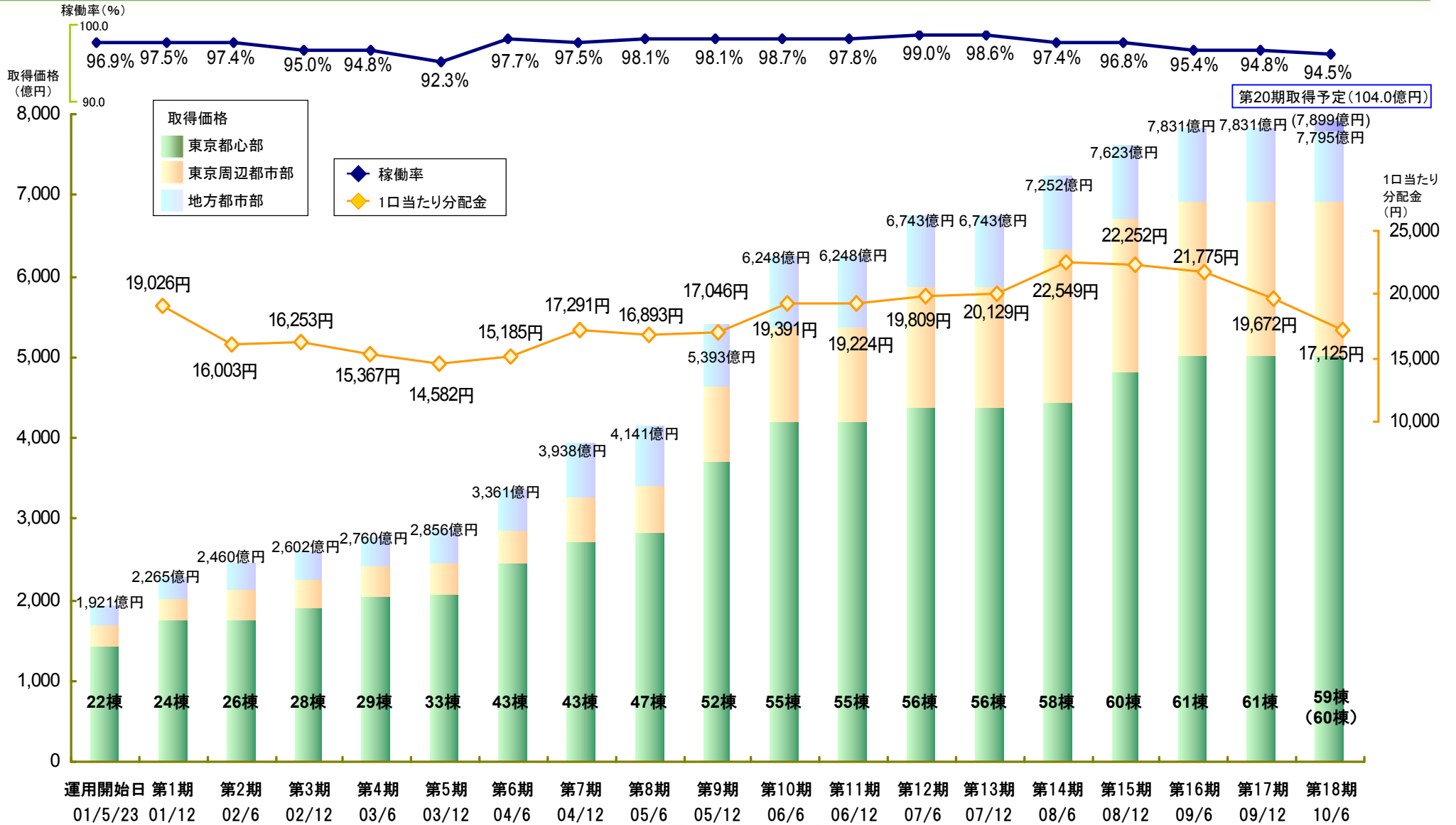
短期借入金	長期借入金・投資法人債	全体平均	長期有利子負債の平均残存年数
0.75%	1.78%	1.73%	4.36年

Appendix



Appendix

安定成長・安定配当の軌跡



Appendix

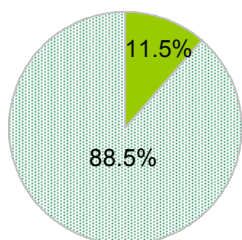
質の高いポートフォリオ

資産規模 第1期末 2,265億円(24棟) ▶ 第18期末 7,795億円(59棟)

1 築年数

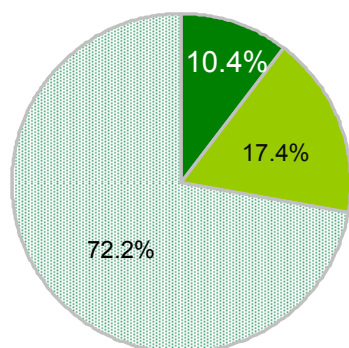
各物件の各期末における築年数を取得価格で加重平均した年数

第1期末 **17.72年**



■ 5年以下 ■ 5年超10年以下 ■ 10年超

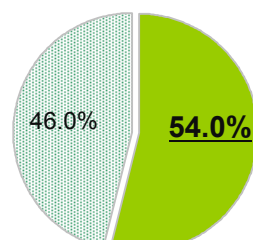
第18期末 **15.86年**



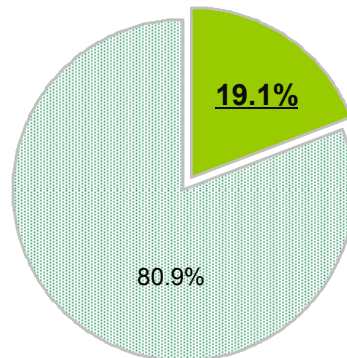
2 物件集中リスクの分散

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18期末 **19.1%**

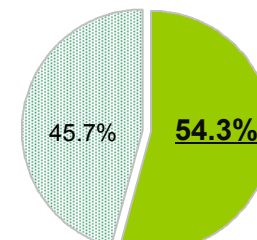


Nippon Building Fund

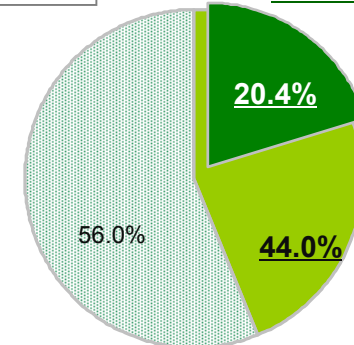
3 テナントリスクの分散

テナント上位10社賃貸面積の総賃貸面積に対する割合

第1期末 **54.3%**



第18期末 **44.0%(20.4%)**



■ 三井不動産(株)を除く9社の場合

Appendix

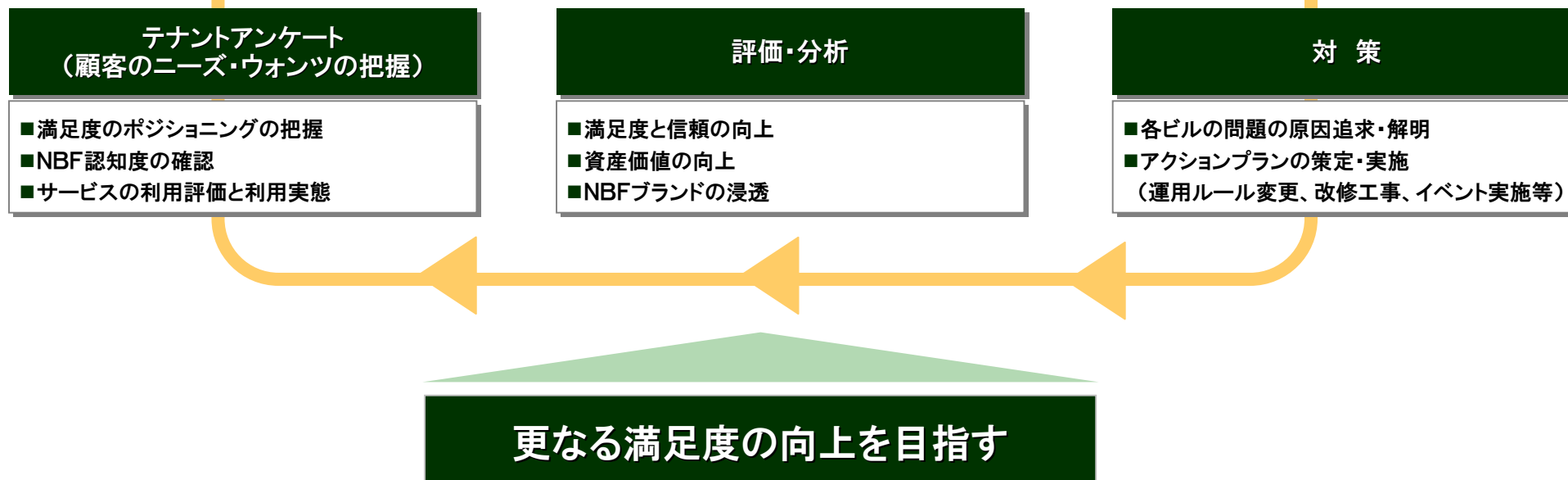
CSアンケートの実施

NBF運用ポリシー

- テナントとの継続的な信頼関係重視
- テナント満足度向上
- NBFブランドの構築

テナント満足度調査により、満足度と入居継続意向を高めるとともに資産価値向上を図り、長期安定運用を目指す

継続的な取り組みによる改善



Appendix

CS施策

展示物キャラバン

2010年3月から4月にかけて、全国の桜の名所の風景写真を掲示



展示物キャラバン実施例(NBF日本橋室町センタービル)



NBFコンサート2010年春

2010年5月から7月にかけて、全国のNBF所有8物件にてツアーを敢行
ベテランジャズミュージシャンによるセッションを各地でお届けしました



エントランスのリニューアルにあわせてコンサートを実施
(NBF日比谷ビル)



野外広場を利用した
野外コンサートを開催
(横浜STビル)

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



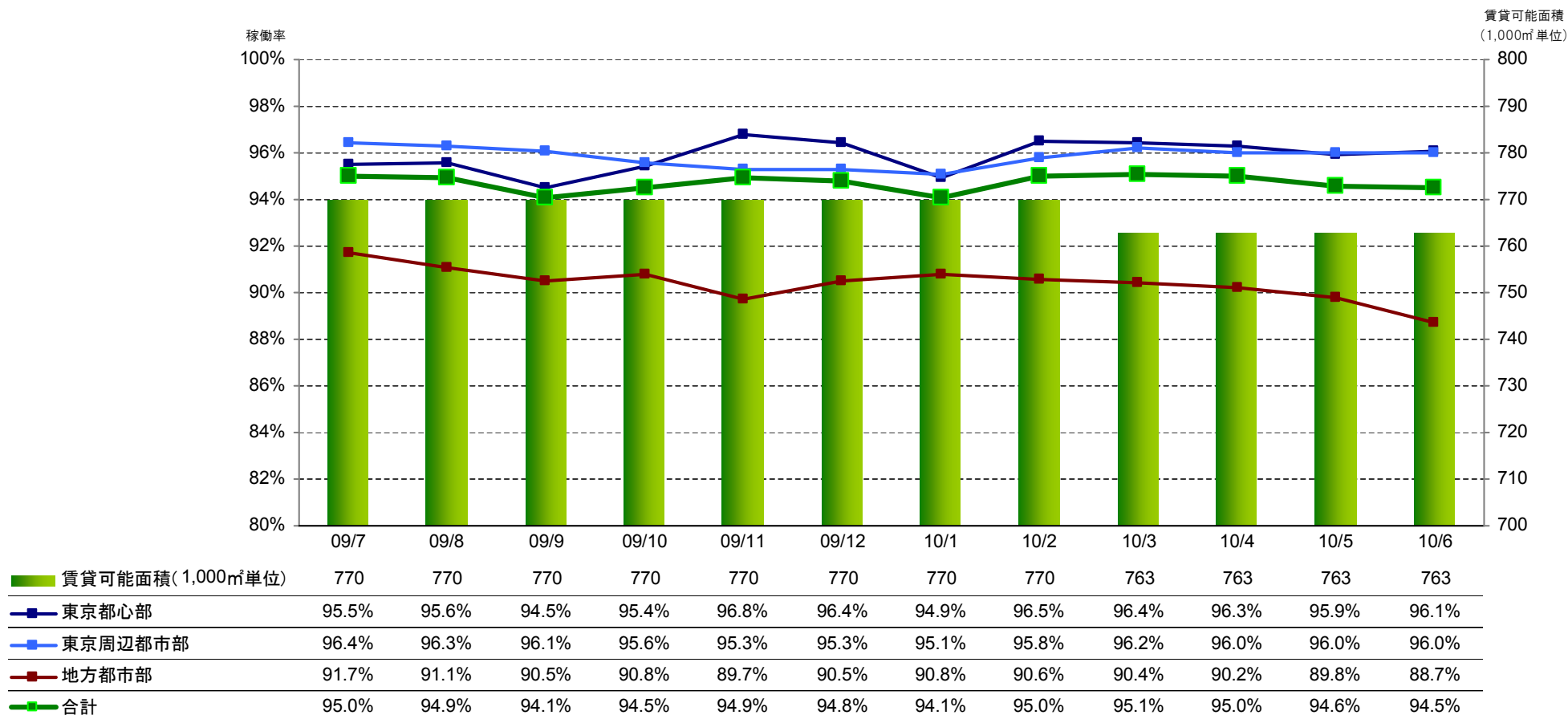
申し込み不要で
急な雨にも手軽
に利用が可能



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

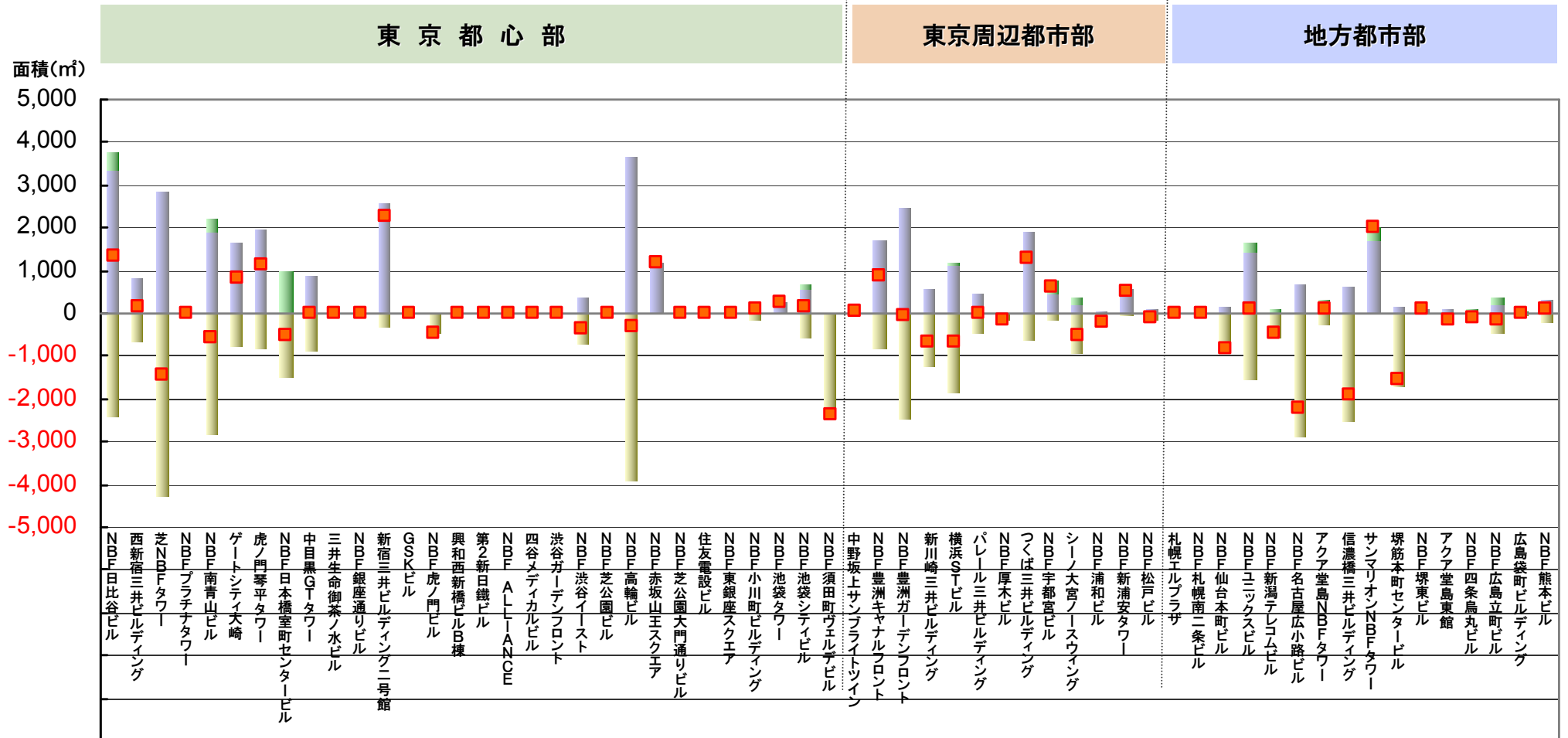
Appendix

エリア別稼働率

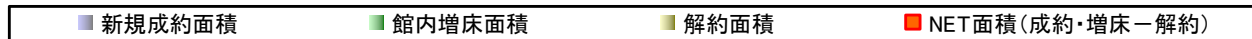


Appendix

ビル別成解約面積一覧



※単純な解約・新規による面積変動は除く

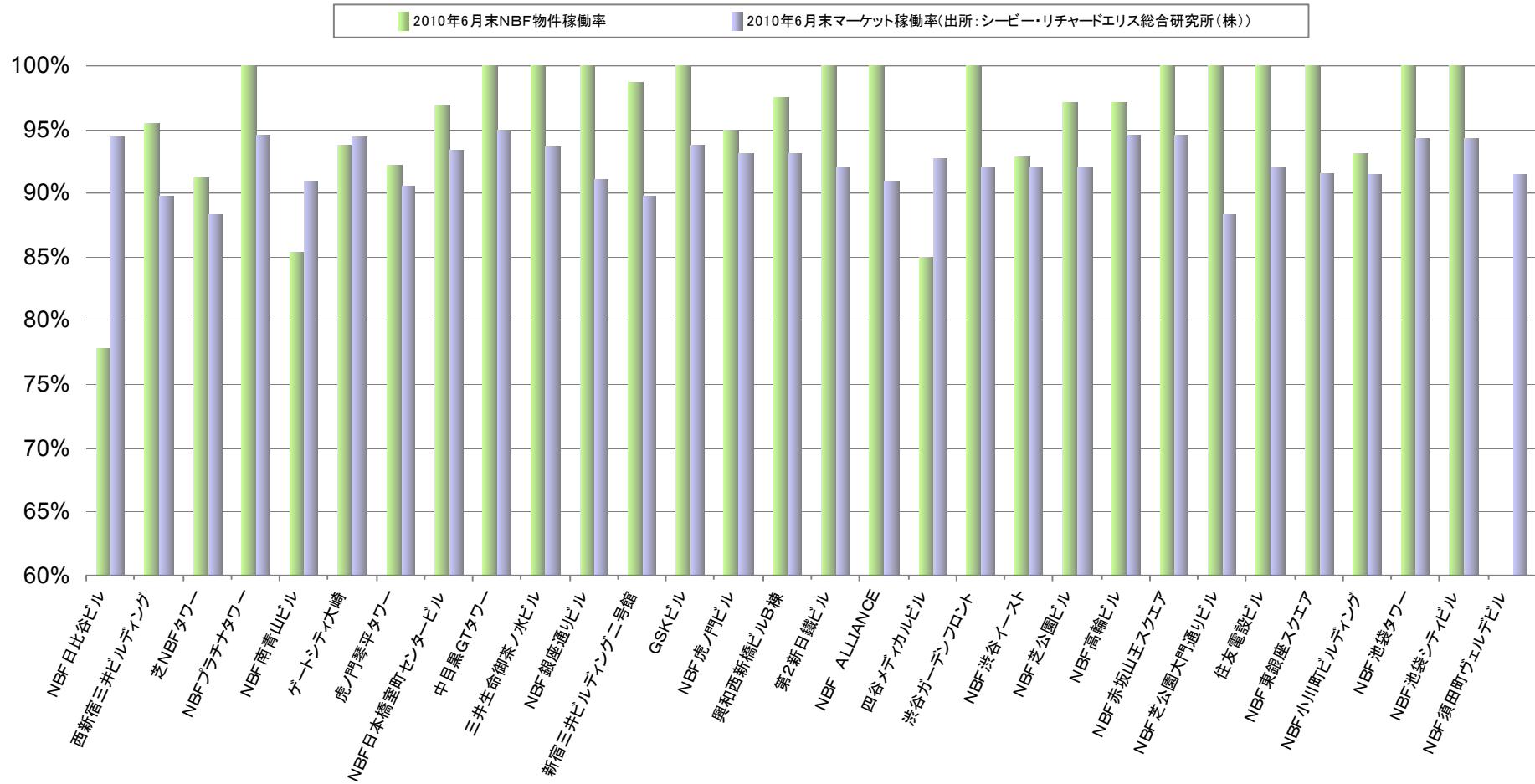


全物件合計では、2010年6月末の面積ベースで、■新規成約面積:4.9% ■館内増床面積:0.5% ■解約面積:5.7% となっています

Appendix

マーケット別稼働率比較 (①東京都心部)

東京都心部



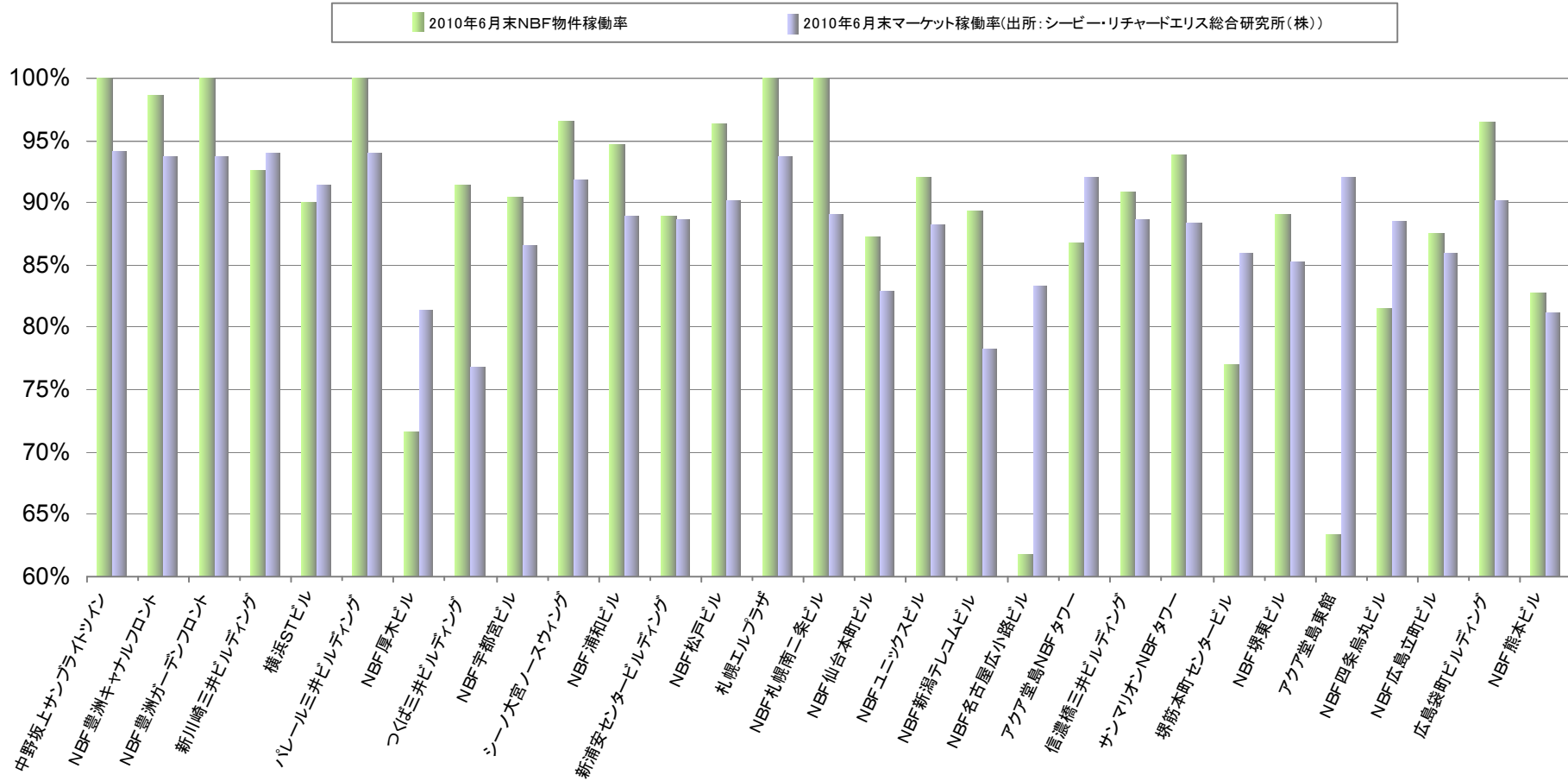
中目黒GTタワーについてはマーケットデータが無いため、近傍地域のマーケットデータを参考に掲載しています

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



NBF豊洲チャンネルフロント、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、NBF新浦安タワー、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

(2010年6月30日現在)

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)(注)	西新宿三井ビルディング ゲートシティ大崎 虎ノ門琴平タワー 中目黒GTタワー 四谷メディカルビル NBF小川町ビルディング 新川崎三井ビルディング パレール三井ビルディング 信濃橋三井ビルディング	169,908	23.6%
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. 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	2.6%
5. (株)博報堂DYホールディングス	NBF豊洲ガーデンフロント	16,292	2.3%
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	2.3%
7. 新日鉄ソリューションズ(株)	第2新日鐵ビル	15,333	2.1%
8. トランス・コスモス(株)	渋谷ガーデンフロント NBF札幌南二条ビル NBF名古屋広小路ビル NBF熊本ビル	14,370	2.0%
9. (株)日経BP	NBFプラチナタワー	9,189	1.3%
10. (株)エヌ・ティ・ティピー・シー コミュニケーションズ	興和西新橋ビルB棟	8,466	1.2%
全賃貸面積		721,390	100.0%

(注):三井不動産(株)

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

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

※・・・全賃貸面積に占める賃貸面積の割合

Appendix

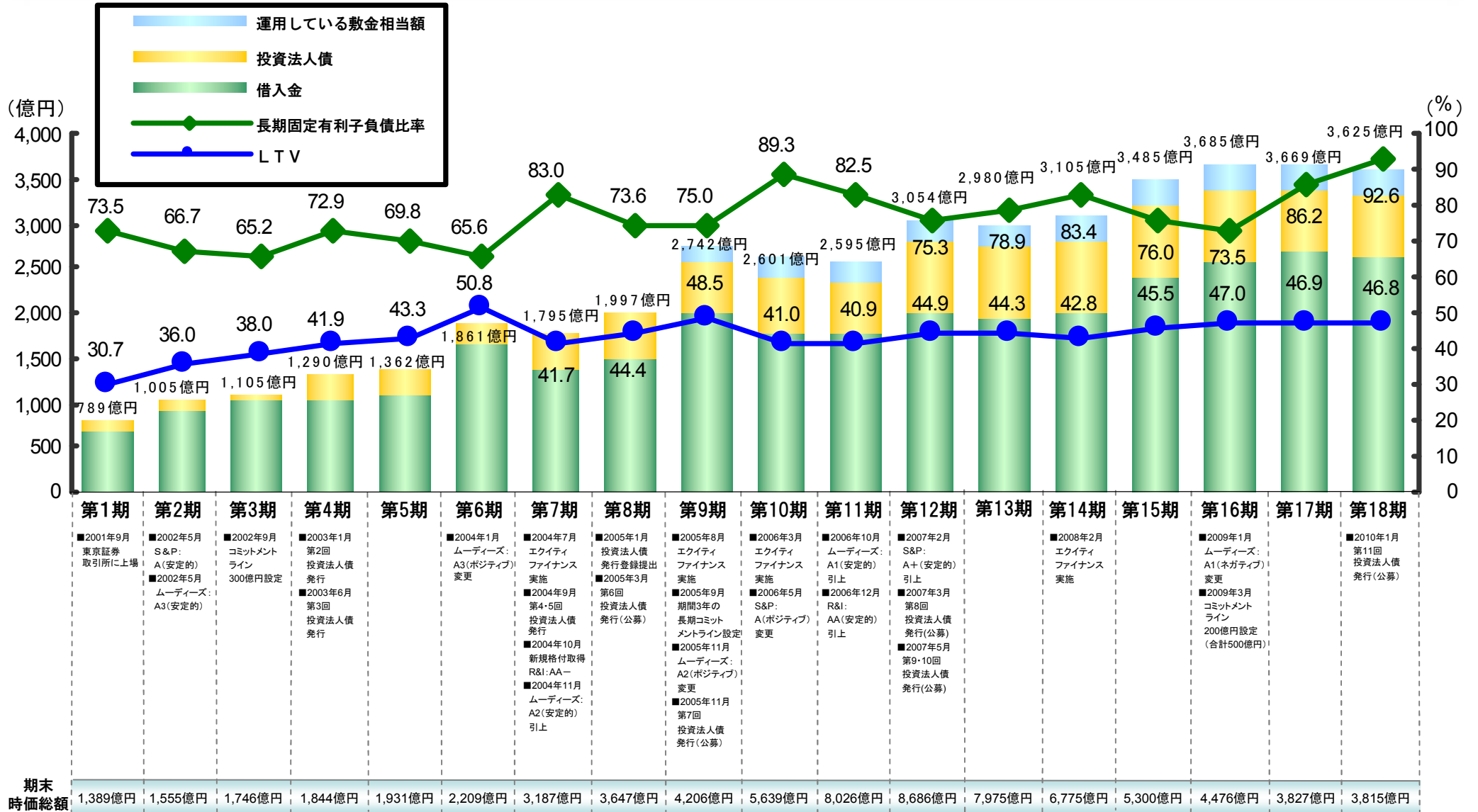
テナント業種分布

(2010年6月30日現在)

	業種	面積割合	主要企業
1	不動産業,物品賃貸業	28.5%	三井不動産(株) (転借人に転貸しています)
2	製造業	17.7%	日本アイ・ビー・エム(株)、グラクソ・スミスクライン(株) 富士ゼロックス(株)
3	学術研究,専門・技術サービス業	15.5%	(株)博報堂DYホールディングス、新日鉄ソリューションズ(株) トランス・コスモス(株)
4	金融業,保険業	12.9%	アクサ生命保険(株)、三井生命保険(株)、 日本コープ共済生活協同組合連合会
5	卸売業,小売業	7.2%	(株)オートバックスセブン、田崎真珠(株)
6	建設業	3.9%	住友電設(株)
7	サービス業(他に分類されないもの)	3.3%	(社)日本自動車工業会、(社)日本自動車連盟
8	情報通信業	2.8%	(株)エヌ・ティ・ティ・ピー・シーコミュニケーションズ
9	生活関連サービス業,娯楽業	1.8%	パシフィックゴルフマネージメント(株)
10	その他	6.4%	

Appendix

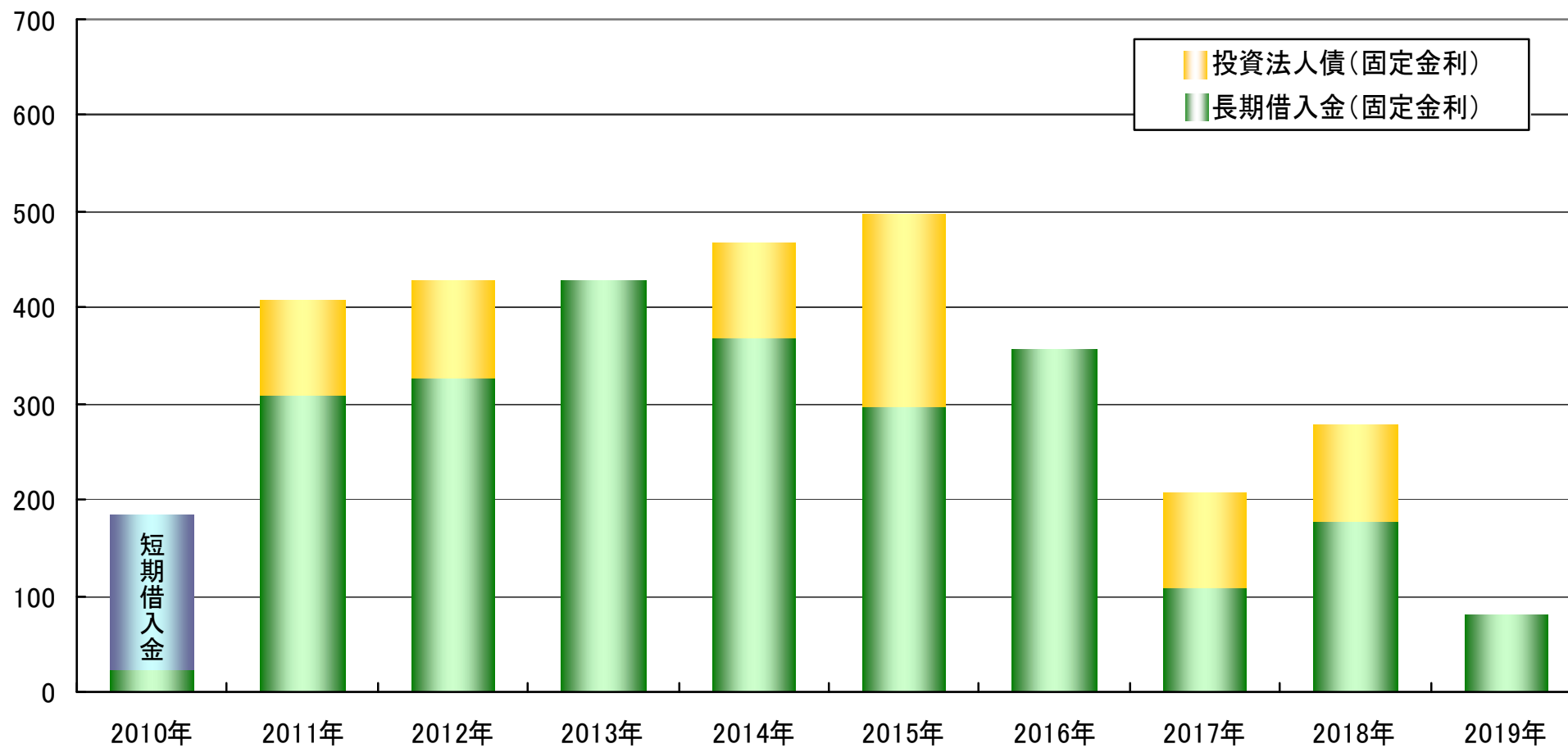
安定した財務運営の軌跡



Appendix

有利子負債返済期限の分散状況(2010年6月末)

金額(億円)



Appendix

借入金の調達先一覧

(百万円)

借入金	借入先	前期末残高 (2009年12月末)	当期末残高 (2010年6月末)	返済方法	その他
短期借入金	住友信託銀行	5,000	5,000	期限一括	無担保・無保証 ・同順位
	信金中央金庫	4,000	4,000		
	群馬銀行	2,000	2,000		
	鹿児島銀行	1,000	1,000		
	中国銀行	1,000	1,000		
	静岡銀行	1,000	1,000		
	山口銀行	1,000	1,000		
	常陽銀行	1,000	1,000		
	中央三井信託銀行	8,000	-		
	小計	24,000	16,000		
長期借入金	日本政策投資銀行	58,875	58,500	期限一括※	無担保・無保証 ・同順位・固定金利
	住友生命保険	25,000	25,000		
	全国共済農業共同組合連合会	21,000	21,000		
	三井住友銀行	21,000	21,000		
	三井生命保険	16,000	16,000		
	中央三井信託銀行	15,000	15,000		
	住友信託銀行	12,000	12,000		
	三菱東京UFJ銀行	12,000	12,000		
	三菱UFJ信託銀行	4,000	11,000		
	みずほコーポレート銀行	10,000	10,000		
	明治安田生命保険	10,000	8,000		
	信金中央金庫	7,000	7,000		
	りそな銀行	6,000	6,000		
	大同生命保険	5,000	5,000		
	太陽生命保険	5,000	4,000		
	日本生命保険	4,000	4,000		
	福岡銀行	4,000	4,000		
	八十二銀行	4,000	4,000		
	中国銀行	2,000	2,000		
	伊予銀行	1,000	1,000		
山梨中央銀行	1,000	1,000			
	小計	243,875	247,500		
合計		267,875	263,500		

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

第18期(2010年6月期)決算概要

第18期(2010年6月期)決算概要

1. 損益計算書

(単位:百万円)

科目	当期(第18期) 2010年1月1日～2010年6月30日		前期(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	前期比(%)
不動産賃貸収入	25,582	90.3%	26,986	90.2%	-1,403	-5.2%
家賃	22,756	80.3%	24,022	80.3%	-1,265	-5.3%
共益費	2,706	9.6%	2,844	9.5%	-137	-4.9%
その他賃貸収入	119	0.4%	119	0.4%	0	-0.1%
その他賃貸事業収入	2,451	8.6%	2,941	9.8%	-489	-16.7%
駐車場使用料	533	1.9%	556	1.8%	-23	-4.2%
施設使用料	140	0.5%	139	0.5%	1	0.8%
付帯収益	1,486	5.2%	1,766	5.9%	-280	-15.9%
解約金	227	0.8%	438	1.5%	-211	-48.2%
雑収益	64	0.2%	40	0.1%	23	58.0%
不動産賃貸事業収益計 ①	28,034	98.9%	29,927	100.0%	-1,893	-6.3%
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	28,340	100.0%	29,927	100.0%	-1,587	-5.3%
公租公課	2,648	9.3%	2,535	8.5%	113	4.5%
諸経費	6,941	24.5%	7,269	24.3%	-328	-4.5%
水道光熱費	1,726	6.1%	1,929	6.4%	-202	-10.5%
建物管理委託費	2,640	9.3%	2,787	9.3%	-146	-5.3%
オフィスマネジメントフィー	1,102	3.9%	1,183	4.0%	-81	-6.8%
修繕費	883	3.1%	739	2.5%	143	19.4%
借地借家料	258	0.9%	257	0.9%	0	0.2%
信託報酬	54	0.2%	62	0.2%	-7	-12.1%
保険料	35	0.1%	36	0.1%	-0	-2.2%
その他諸経費	239	0.9%	273	0.9%	-33	-12.3%
減価償却費	5,238	18.5%	5,282	17.6%	-43	-0.8%
不動産賃貸事業費用計 ③	14,827	52.3%	15,086	50.4%	-258	-1.7%
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	987	3.5%	1,077	3.6%	-90	-8.4%
販売費及び一般管理費	212	0.8%	239	0.8%	-26	-11.2%
営業費用計	16,168	57.1%	16,404	54.8%	-235	-1.4%
不動産賃貸事業利益(①-③) ⑤	13,206	46.6%	14,841	49.6%	-1,634	-11.0%
営業利益 ⑥	12,171	42.9%	13,523	45.2%	-1,351	-10.0%
営業外収益	15	0.1%	13	0.0%	2	15.5%
営業外費用	2,904	10.2%	2,873	9.6%	31	1.1%
支払利息	2,260	8.0%	2,198	7.3%	61	2.8%
投資法人債利息	602	2.1%	599	2.0%	2	0.4%
投資法人債発行費償却	5	0.0%	27	0.1%	-22	-80.4%
その他営業外費用	36	0.1%	47	0.2%	-11	-23.3%
営業外利益	-2,889	-10.1%	-2,860	-9.6%	-29	1.0%
経常利益 ⑦	9,282	32.8%	10,663	35.6%	-1,380	-12.9%
税引前当期純利益	9,282	32.8%	10,663	35.6%	-1,380	-12.9%
法人税、住民税及び事業税	0	0.0%	1	0.0%	-0	-12.8%
法人税等調整額	0	0.0%	-0	-0.0%	0	692.6%
当期純利益 ⑧	9,281	32.8%	10,662	35.6%	-1,380	-12.9%

(注)金額については、百万円未満切り捨て

■ 全体

○不動産賃貸事業利益

不動産賃貸事業収益(①)はテナントの入替等による賃料収入等の減少に伴い、28,034百万円(前期比▲1,893百万円)となりました。
一方、不動産賃貸事業費用(③)は水道光熱費等の減少等により、14,827百万円(前期比▲258百万円)となり、不動産賃貸事業利益(⑤)は13,206百万円(前期比▲1,634百万円)となりました。

○不動産等売却損益

NBF恵比寿南ビルの売却により、不動産等売却益(②)は306百万円となり、また、NBF博多祇園ビルの売却により、不動産等売却損(④)は140百万円となったことから、不動産等売却損益は165百万円となりました。

○営業利益・経常利益

営業利益(⑥)は12,171百万円(前期比▲1,351百万円)となりました。
また、経常利益(⑦)は借入コストの増加等に伴い9,282百万円(前期比▲1,380百万円)となりました。

○当期純利益

当期純利益(⑧)は9,281百万円(前期比▲1,380百万円)となりました。

■ 稼働率

○当期の期末稼働率は94.5%(前期94.8%)、期中平均稼働率は94.7%(前期94.7%)でした。

■ 資本的支出

○当期の資本的支出は1,478百万円となり、修繕費883百万円とあわせ、2,361百万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物件の売却等に伴い、借入金が減少したことにより335,520百万円(前期比▲3,227百万円)となり、平残ベースの加重平均金利は1.72%(前期比+0.08ポイント)となりました。

第18期(2010年6月期)決算概要

参考: 損益前年同期比較(対第16期、58棟ベース)

(単位: 百万円)

科目	当期(第18期) 2010年1月1日～2010年6月30日		前々期(第16期) 2009年1月1日～2009年6月30日		増減		
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額	前々期比(%)	
不動産賃貸事業収益	不動産賃貸収入	25,170	91.2%	27,699	90.7%	-2,529	-9.1%
	家賃	22,360	81.0%	24,649	80.7%	-2,288	-9.3%
	共益費	2,690	9.8%	2,924	9.6%	-234	-8.0%
	その他賃貸収入	119	0.4%	125	0.4%	-5	-4.5%
	その他賃貸事業収入	2,426	8.8%	2,840	9.3%	-414	-14.6%
	駐車場使用料	528	2.0%	580	1.9%	-52	-9.0%
	施設使用料	139	0.5%	149	0.5%	-9	-6.7%
	付帯収益	1,467	5.3%	1,686	5.5%	-219	-13.0%
	解約金	227	0.8%	345	1.1%	-117	-34.1%
	雑収益	64	0.2%	78	0.3%	-14	-18.5%
不動産賃貸事業収益計	27,597	100.0%	30,540	100.0%	-2,943	-9.6%	
不動産賃貸事業費用	公租公課	2,616	9.5%	2,538	8.3%	77	3.1%
	諸経費	6,857	24.8%	7,098	23.2%	-240	-3.4%
	水道光熱費	1,702	6.1%	2,062	6.8%	-360	-17.5%
	建物管理委託費	2,610	9.5%	2,681	8.8%	-71	-2.7%
	オフィスマネジメントフィー	1,080	3.9%	1,191	3.9%	-110	-9.3%
	修繕費	878	3.2%	651	2.1%	227	34.9%
	借地借家料	258	0.9%	253	0.8%	4	1.9%
	信託報酬	54	0.2%	61	0.2%	-6	-11.0%
	保険料	35	0.1%	35	0.1%	-0	-1.2%
	その他諸経費	237	0.9%	160	0.5%	77	48.3%
減価償却費	5,120	18.6%	5,267	17.3%	-146	-2.8%	
不動産賃貸事業費用計	14,595	52.9%	14,904	48.8%	-309	-2.1%	
不動産賃貸事業利益	13,001	47.1%	15,635	51.2%	-2,633	-16.8%	

(注) 金額については、百万円未満切り捨て

■ 前提条件

第16期期初に保有していた60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58物件での損益比較を行っています。

第16期の期初保有物件	60物件
第18期の売却物件	▲2物件
	計 58物件

第18期(2010年6月期)決算概要

2. 金銭の分配に係る計算書 / 3. 第18期業績予想(2010年2月12日)との比較

2. 金銭の分配に係る計算書

項目	当期(第18期)	前期(第17期)
	2010年1月1日～2010年6月30日	2009年7月1日～2009年12月31日
当期未処分利益	9,281,801 千円	10,662,478 千円
分配金の額	9,281,750 千円	10,662,224 千円
(投資口1口当たり分配金の額)	17,125 円	19,672 円
次期繰越利益	51 千円	254 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17,125円となりました。(前期比▲2,547円)

3. 第18期業績予想(2010年2月12日)との比較

項目	実績	予想 (2010年2月12日)	差異
営業収益(百万円)	28,340	28,054	+ 286
経常利益(百万円)	9,282	8,834	+ 448
当期純利益(百万円)	9,281	8,834	+ 447
1口当たり分配金(円)	17,125	16,300	+ 825

■ 実績と業績予想の差異

- ・当期純利益の実績は、不動産等売却益に加え、解約金が想定を上回る水準であったこと及び水道光熱費等のコストが想定を下回る水準であったこと等により、予想値を447百万円上回りました。
- ・これに伴い、一口当たり分配金は+825円となりました。

第18期(2010年6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6月30日現在)		前期 (2009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	40,492	5.2%	41,585	5.3%	-1,092	-2.6%
現金及び預金	39,599		40,731		-1,131	
その他	893		854		39	
固定資産	733,837	94.8%	740,726	94.7%	-6,888	-0.9%
有形固定資産	693,576	89.6%	700,585	89.5%	-7,008	-1.0%
不動産	338,891		342,060		-3,168	
建物等	120,413		122,822		-2,408	
土地	218,478		219,238		-760	
信託不動産	354,684		358,524		-3,839	
建物等	99,700		102,092		-2,392	
土地	254,984		256,431		-1,447	
無形固定資産	35,655	4.6%	35,657	4.6%	-1	-0.0%
地上権	11,882		11,882		-	
信託借地権	23,726		23,726		-	
その他	45		47		-1	
投資その他の資産	4,605	0.6%	4,483	0.6%	121	2.7%
敷金及び保証金	317		323		-6	
その他	4,288		4,159		128	
繰延資産	48	0.0%	-		48	-
資産合計	774,378	100.0%	782,311	100.0%	-7,932	-1.0%

(2) 負債及び純資産の部

(単位:百万円)

科目	当期 (2010年6月30日現在)		前期 (2009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	32,950	4.2%	55,433	7.1%	-22,482	-40.6%
未払金等	4,207		4,357		-149	
前受金	3,376		3,535		-159	
短期借入金	16,000		24,000		-8,000	
一年以内返済予定の長期借入金	8,750		12,750		-4,000	
一年以内償還予定の投資法人債	-		10,000		-10,000	
その他	616		790		-173	
固定負債	345,970	44.7%	330,040	42.2%	15,930	4.8%
預り敷金及び保証金	37,150		38,845		-1,695	
投資法人債	70,000		60,000		10,000	
長期借入金	238,750		231,125		7,625	
その他	70		69		0	
負債合計	378,921	48.9%	385,473	49.3%	-6,552	-1.7%
純資産の部						
投資主資本	395,457	51.1%	396,838	50.7%	-1,380	-0.3%
出資総額	386,175	49.9%	386,175	49.4%	-	-
剰余金	9,281	1.2%	10,662	1.4%	-1,380	-12.9%
当期未処分利益	9,281	1.2%	10,662	1.4%	-1,380	-12.9%
純資産合計	395,457	51.1%	396,838	50.7%	-1,380	-0.3%
負債純資産合計	774,378	100.0%	782,311	100.0%	-7,932	-1.0%

(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	39,599	40,731	-1,131
うち預り敷金相当額(運用している敷金相当額を除く)	7,843	9,531	-1,688
うち修繕積立金相当額	1,398	1,272	125
その他	30,358	29,926	431

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	700,585	-1,771	5,236	693,576
不動産	342,060	-505	2,663	338,891
建物等	122,822	254	2,663	120,413
土地	219,238	-760	-	218,478
信託不動産	358,524	-1,266	2,573	354,684
建物等	102,092	181	2,573	99,700
土地	256,431	-1,447	-	254,984
無形固定資産	35,657	-	1	35,655
長期前払費用	40	-2	-	38
物件帳簿価額合計+建設仮勘定	736,282	-1,774	5,238	729,270

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	333,500	337,875	-4,375
運用敷金相当額	29,000	29,000	0
総資産負債比率	46.8%	46.9%	-0.1
長期有利子負債比率	92.6%	86.2%	6.4
期末の加重平均金利	1.73%	1.71%	0.02%
短期借入金	16,000	0.75%	0.78%
長期借入金	247,500	1.80%	1.78%
投資法人債	70,000	1.71%	1.64%
合計	333,500	1.73%	1.68%

第18期(2010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
		2010年1月1日～2010年6月30日	2009年7月1日～2009年12月31日
(Ⅰ) 営業活動によるキャッシュ・フロー		17,278	16,958
	税引前当期純利益	9,282	10,663
	減価償却費	5,238	5,282
	その他	2,758	1,013
(Ⅱ) 投資活動によるキャッシュ・フロー		-3,322	-1,921
	固定資産の取得による支出	-1,500	-1,434
	預り敷金保証金の受入・返還	-1,695	-403
	差入敷金保証金の差入・回収	6	14
	その他	-133	-96
(Ⅲ) 財務活動によるキャッシュ・フロー		-15,087	-12,426
	短期借入金の借入・返済	-8,000	-27,500
	長期借入金の借入・返済	3,625	36,875
	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	-10,000
	分配金の支払額	-10,658	-11,801
(Ⅳ) 現金及び現金同等物の増減		-1,131	2,610
(Ⅴ) 現金及び現金同等物の期首残高		40,731	38,120
(Ⅵ) 現金及び現金同等物の期末残高		39,599	40,731

(注)金額については、百万円未満切り捨て

第18期(2010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 (2010年6月30日現在)		前期 (2009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	37,377	6.9%	37,628	6.9%	-251	-0.7%
金融機関	290,081	53.5%	280,735	51.8%	9,346	3.3%
都市銀行	2,219	0.4%	2,360	0.4%	-141	-6.0%
地方銀行	45,585	8.4%	44,499	8.2%	1,086	2.4%
信託銀行	192,699	35.6%	186,106	34.3%	6,593	3.5%
生命保険会社	33,129	6.1%	29,208	5.4%	3,921	13.4%
損害保険会社	8,261	1.5%	10,761	2.0%	-2,500	-23.2%
信用金庫	5,331	1.0%	5,153	1.0%	178	3.5%
その他	2,857	0.5%	2,648	0.5%	209	7.9%
その他国内法人	53,247	9.8%	55,579	10.3%	-2,332	-4.2%
外国法人等	155,252	28.6%	162,289	29.9%	-7,037	-4.3%
証券会社	6,043	1.1%	5,769	1.1%	274	4.7%
合計	542,000	100.0%	542,000	100.0%	-	-

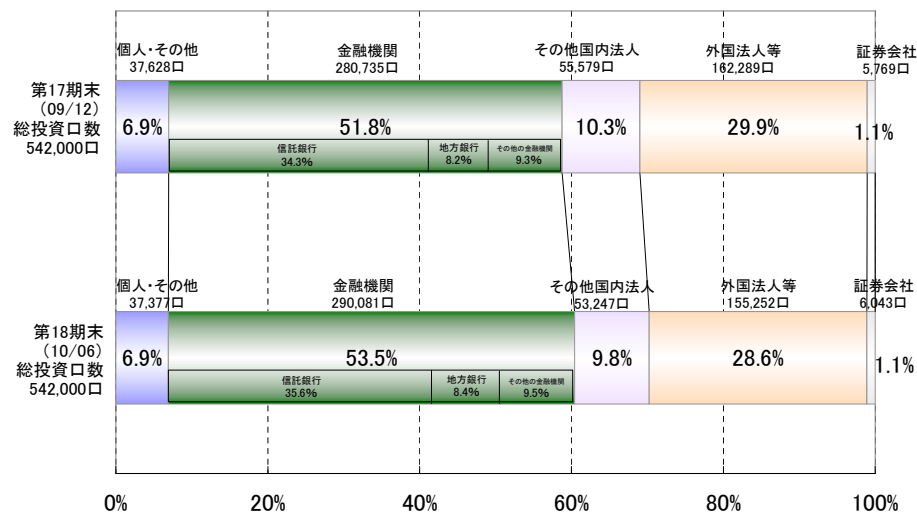
【所有者別投資主数】

所有者区分	当期 (2010年6月30日現在)		前期 (2009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	14,428	94.3%	14,703	94.2%	-275	-1.9%
金融機関	139	0.9%	142	0.9%	-3	-2.1%
都市銀行	2	0.0%	2	0.0%	-	-
地方銀行	49	0.3%	50	0.3%	-1	-2.0%
信託銀行	17	0.1%	17	0.1%	-	-
生命保険会社	11	0.1%	11	0.1%	-	-
損害保険会社	4	0.0%	4	0.0%	-	-
信用金庫	38	0.2%	39	0.2%	-1	-2.6%
その他	18	0.1%	19	0.1%	-1	-5.3%
その他国内法人	350	2.3%	349	2.2%	1	0.3%
外国法人等	351	2.3%	386	2.5%	-35	-9.1%
証券会社	25	0.2%	32	0.2%	-7	-21.9%
合計	15,293	100.0%	15,612	100.0%	-319	-2.0%

【投資主上位10社】

投資主名	当期 (2010年6月30日現在)		前期 (2009年12月31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)	51,860	9.6%	48,728	9.0%
資産管理サービス信託銀行(株)(証券投資信託口)	43,343	8.0%	35,361	6.5%
NCT信託銀行(株)(投信口)(注1)	40,053	7.4%	43,755	8.1%
野村信託銀行(株)(投信口)(注1)	25,423	4.7%	22,171	4.1%
日本マスタートラスト信託銀行(株)(信託口)	21,629	4.0%	25,331	4.7%
三井不動産(株)	19,735	3.6%	19,735	3.6%
住友生命保険(相)	12,256	2.3%	12,256	2.3%
(株)中国銀行	8,857	1.6%	8,607	1.6%
AIGエジソン生命保険(株)ジー・エー・ノンディー・アイ・エム・イー	7,944	1.5%	3,809	0.7%
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。



第18期(2010年6月期)決算概要

7. 営業成績および財産状況の推移

項目		第14期 2008年6月期	第15期 2008年12月期	第16期 2009年6月期	第17期 2009年12月期	第18期 2010年6月期
営業収益	百万円	30,087	31,218	30,761	29,927	28,340
	不動産賃貸収入等	29,219	31,218	30,761	29,927	28,034
	不動産等売却益	868	-	-	-	306
賃貸NOI	百万円	20,317	21,345	21,004	20,123	18,445
税引前当期利益	百万円	12,222	12,061	11,802	10,663	9,282
当期純利益	百万円	12,221	12,060	11,801	10,662	9,281
FFO	百万円	16,629	17,416	17,156	15,944	14,354
減価償却費	百万円	5,276	5,356	5,354	5,282	5,238
不動産等売却損	百万円	-	-	-	-	140
資本的支出額	百万円	1,620	2,145	835	1,406	1,478
総資産額	百万円	725,626	766,248	783,793	782,311	774,378
有利子負債	百万円	280,500	318,500	338,500	337,875	333,500
運用している敷金相当額	百万円	30,000	30,000	30,000	29,000	29,000
純資産額	百万円	398,397	398,236	397,978	396,838	395,457
分配総額	百万円	12,221	12,060	11,802	10,662	9,281
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	735,050	734,753	734,276	732,173	729,626
1口当たり分配金	円	22,549	22,252	21,775	19,672	17,125
1口当たりFFO	円	31,066	32,134	31,654	29,417	26,483
総資産経常利益率	%	1.75(3.50)	1.62(3.23)	1.51(3.03)	1.36(2.72)	1.19(2.39)
自己資本当期純利益率	%	3.24(6.47)	3.03(6.06)	2.96(5.93)	2.68(5.37)	2.34(4.69)
LTV(総資産負債比率)	%	42.8	45.5	47.0	46.9	46.8
配当性向	%	99.9	99.9	100.0	100.0	100.0
当期運用日数	日	182	184	181	184	181
投資物件数(期末)	件	58	60	61	61	59
テナント数(期末)	件	931	946	926	898	910
総賃貸可能面積(期末)	m ²	750,701	763,658	770,270	770,150	763,000
稼働率(期末)	%	97.4	96.8	95.4	94.8	94.5

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18期(2010年6月期)決算概要

8. 第19期業績予想

(単位:百万円)

科目		第19期 (2010年7月1日～2010年12月31日)	第20期(参考数値) (2011年1月1日～2011年6月30日)
経常利益	不動産賃貸収入	24,686	24,537
	その他賃貸事業収入	2,490	2,322
	不動産賃貸事業収益計	27,177	26,860
	公租公課	2,641	2,723
	諸経費	7,015	6,619
	水道光熱費	1,912	1,770
	建物管理委託費	2,786	2,630
	オフィスマネジメントフィー	1,095	1,083
	修繕費	626	555
	信託報酬	43	43
	保険料	35	36
	借地借家料・その他諸経費	515	499
	減価償却費	5,195	5,268
	不動産賃貸事業費用計	14,853	14,612
	不動産賃貸事業利益	12,323	12,247
	資産運用報酬	933	924
	販売費及び一般管理費	248	227
	営業利益	11,142	11,095
	営業外収益	10	10
営業外費用	2,967	2,921	
営業外利益	-2,957	-2,911	
経常利益	8,184	8,184	
税引前当期純利益	8,184	8,184	
法人税、住民税及び事業税	0	0	
当期純利益	8,184	8,184	

期末発行済投資口数	542,000	542,000
一口当たり分配金(円)	15,100	15,100
資本的支出	2,075	2,136

■ 前提条件

- ・第19期については、2010年6月30日時点で本投資法人が保有している59物件を前提としています。
- ・第20期については、2011年1月31日取得予定の「NBF上野ビル」を加えた60物件を前提としています。
- ・物件合計の期末稼働率は、第19期末95.3%、第20期末95.8%を想定しています。
- ・新投資口の発行がないことを前提としています。
(2010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18期(2010年6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18期末簿価	①第18期末 鑑定評価額	②第17期末 鑑定評価額	①-②
【東京都心部】					
NBF日比谷ビル	63,500	64,469	56,500	60,000	-3,500
西新宿三井ビルディング	44,903	35,583	48,300	49,400	-1,100
芝NBFタワー	32,000	29,841	27,500	29,100	-1,600
NBFプラチナタワー	31,000	29,623	50,400	52,500	-2,100
NBF南青山ビル	31,000	31,704	16,800	20,500	-3,700
ゲートシティ大崎	30,100	24,062	30,700	30,900	-200
虎ノ門琴平タワー	24,543	20,510	30,400	31,300	-900
NBF日本橋室町センタービル	23,945	24,336	27,200	28,100	-900
中目黒GTタワー	23,856	20,895	22,600	25,600	-3,000
三井生命御茶ノ水ビル	20,840	21,441	14,600	15,100	-500
NBF銀座通りビル	17,000	17,599	14,500	14,500	-
新宿三井ビルディング二号館	16,285	15,829	16,000	16,700	-700
GSKビル	15,616	13,657	21,100	22,900	-1,800
NBF虎ノ門ビル	13,337	13,481	16,600	16,600	-
興和西新橋ビルB棟	13,217	11,827	16,400	18,100	-1,700
第2新日鐵ビル	12,614	11,333	13,930	14,010	-80
NBF ALLIANCE	9,126	9,474	10,400	10,400	-
四谷メディカルビル	8,800	8,348	7,380	7,600	-220
渋谷ガーデンフロント	8,700	8,113	13,600	13,900	-300
NBF渋谷イースト	8,000	8,179	6,640	6,900	-260
NBF芝公園ビル	6,770	6,599	8,360	8,350	10
NBF高輪ビル	6,667	6,364	7,320	7,260	60
NBF赤坂山王スクエア	6,250	6,263	7,400	7,420	-20
NBF芝公園大門通りビル	6,100	6,304	4,390	5,280	-890
住友電設ビル	5,365	4,708	6,020	6,200	-180
NBF東銀座スクエア	5,200	4,872	7,250	7,330	-80
NBF小川町ビルディング	4,940	5,077	5,500	5,690	-190
NBF池袋タワー	4,695	4,612	5,050	5,120	-70
NBF池袋シティビル	4,428	4,371	4,900	4,970	-70
NBF須田町ヴェルデビル	3,280	3,344	3,210	3,390	-180
東京都心部30物件計	502,078	472,833	520,950	545,120	-24,170
【東京周辺都市部】					
中野坂上サンブライトツイン	40,750	38,552	31,200	33,000	-1,800
NBF豊洲キャナルフロント	35,200	32,854	35,700	36,900	-1,200
NBF豊洲ガーデンフロント	25,018	24,810	28,700	30,400	-1,700
新川崎三井ビルディング	20,300	18,557	16,700	16,700	-
横浜STビル	13,529	12,537	15,200	16,300	-1,100
パレール三井ビルディング	3,800	3,292	3,470	3,780	-310
NBF厚木ビル	2,300	2,105	2,110	2,110	-
つくば三井ビルディング	8,875	7,188	7,560	7,940	-380
NBF宇都宮ビル	2,435	2,471	2,090	2,260	-170
シーノ大宮ノースウィング	16,816	15,271	19,500	20,100	-600
NBF浦和ビル	2,000	1,908	1,760	2,130	-370
NBF新浦安タワー	15,700	15,776	11,500	11,600	-100
NBF松戸ビル	2,455	2,238	2,290	2,270	20
東京周辺都市部13物件計	189,179	177,564	177,780	185,490	-7,710

(単位:百万円)

物件名	取得価格	第18期末簿価	①第18期末 鑑定評価額	②第17期末 鑑定評価額	①-②
【地方都市部】					
札幌エルプラザ	4,404	3,882	6,390	6,390	-
NBF札幌南二条ビル	1,870	1,711	1,560	1,590	-30
NBF仙台本町ビル	3,566	3,581	3,170	3,290	-120
NBFユニックスビル	4,028	3,134	3,350	3,420	-70
NBF新潟テレコムビル	3,957	3,667	3,020	3,120	-100
NBF名古屋広小路ビル	7,232	7,121	7,870	7,970	-100
アクア堂島NBFタワー	17,810	16,442	19,200	20,200	-1,000
信濃橋三井ビルディング	14,400	11,517	13,400	13,700	-300
サンマリオンNBFタワー	10,500	8,365	8,300	8,830	-530
堺筋本町センタービル	6,500	6,196	6,570	7,150	-580
NBF堺東ビル	2,227	1,957	1,660	1,740	-80
アクア堂島東館	1,914	1,769	1,900	2,020	-120
NBF四条島丸ビル	1,627	1,388	1,330	1,390	-60
NBF広島立町ビル	2,930	2,899	2,610	2,800	-190
広島袋町ビルディング	835	707	810	816	-6
NBF熊本ビル	4,500	4,491	3,690	3,690	-
地方都市部16物件計	88,302	78,834	84,830	88,116	-3,286

総合計	779,560	729,233	783,560	818,726	-35,166
------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

(A)

(B)

鑑定評価額と簿価との差額 **54,326百万円** (100,234円/一口当たり)
(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	①第18期末 鑑定評価額	②第17期末 調査価格	①-②
NBF上野ビル	10,400	8,380	8,590	-210

第18期(2010年6月期)決算概要

10. 鑑定レート一覧表

物件名	第18期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法			DCF法			第17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	56,500	4.1%	3.8%	4.2%	60,000	4.1%	3.8%	4.2%						
西新宿三井ビルディング	48,300	4.5%	4.2%	4.7%	49,400	4.5%	4.2%	4.7%						
芝NBFタワー	27,500	4.6%	4.8%	4.9%	29,100	4.6%	4.8%	4.9%						
NBFプラチナタワー	50,400	4.6%	4.8%	4.8%	52,500	4.6%	4.8%	4.8%						
NBF南青山ビル	16,800	4.0%	3.8%	4.2%	20,500	4.0%	3.8%	4.2%						
ゲートシティ大崎	30,700	4.4%	4.2%	4.6%	30,900	4.4%	4.2%	4.6%						
虎ノ門琴平タワー	30,400	4.2%	4.1%	4.7%	31,300	4.2%	4.1%	4.7%						
NBF日本橋室町センタービル	27,200	4.4%	4.4%	4.7%	28,100	4.4%	4.4%	4.7%						
中目黒GTタワー	22,600	4.8%	4.9%	5.1%	25,600	4.8%	4.9%	5.1%						
三井生命御茶ノ水ビル	14,600	4.2%	4.0%	4.4%	15,100	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%						
新宿三井ビルディング二号館	16,000	4.7%	4.8%	4.9%	16,700	4.7%	4.8%	4.9%						
GSKビル	21,100	4.8%	5.1%	5.1%	22,900	4.8%	5.1%	5.1%						
NBF虎ノ門ビル	16,600	4.4%	4.2%	4.6%	16,600	4.4%	4.2%	4.6%						
興和西新橋ビルB棟	16,400	4.7%	4.8%	4.9%	18,100	4.7%	4.8%	4.9%						
第2新日鐵ビル (注1)	13,930	5.2%/5.3%/5.7%	5.1%/5.1%/5.5%	5.5%/5.6%/6.0%	14,010	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%						
四谷メディカルビル	7,380	5.0%	4.8%	5.2%	7,600	5.0%	4.8%	5.2%						
渋谷ガーデンフロント	13,600	4.5%	4.7%	4.8%	13,900	4.5%	4.7%	4.8%						
NBF渋谷イースト	6,640	4.7%	4.5%	4.9%	6,900	4.7%	4.5%	4.9%						
NBF芝公園ビル	8,360	5.0%	4.8%	5.2%	8,350	5.0%	4.8%	5.2%						
NBF高輪ビル	7,320	5.4%	5.6%	5.7%	7,260	5.4%	5.6%	5.7%						
NBF赤坂山王スクエア	7,400	4.4%	4.2%	4.6%	7,420	4.4%	4.2%	4.6%						
NBF芝公園大門通りビル	4,390	4.9%	4.6%	5.1%	5,280	4.9%	4.6%	5.1%						
住友電設ビル	6,020	5.1%	5.3%	5.4%	6,200	5.1%	5.3%	5.4%						
NBF東銀座スクエア	7,250	4.7%	4.5%	4.9%	7,330	4.7%	4.5%	4.9%						
NBF小川町ビルディング	5,500	4.8%	4.6%	5.0%	5,690	4.8%	4.6%	5.0%						
NBF池袋タワー	5,050	5.2%	5.0%	5.4%	5,120	5.2%	5.0%	5.4%						
NBF池袋シティビル	4,900	5.1%	4.9%	5.3%	4,970	5.1%	4.9%	5.3%						
NBF須田町ヴェルデビル (注2)	3,210	-	5.3%	5.1%	3,390	-	5.3%	5.1%						
東京都心部30物件計	520,950	-	-	-	545,120	-	-	-						
【東京周辺都市部】														
中野坂上サンライツツイン	31,200	4.7%	4.4%	4.9%	33,000	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%	36,900	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%	30,400	5.0%	4.8%	5.2%						
新川崎三井ビルディング	16,700	5.8%	5.6%	6.0%	16,700	5.8%	5.6%	6.0%						
横浜STビル	15,200	5.1%	5.2%	5.4%	16,300	5.1%	5.2%	5.4%						
パレール三井ビルディング	3,470	5.6%	5.4%	5.8%	3,780	5.6%	5.4%	5.8%						
NBF厚木ビル	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	7,560	6.3%	6.1%	6.6%	7,940	6.3%	6.1%	6.6%						
NBF宇都宮ビル	2,090	6.4%	6.2%	6.6%	2,260	6.4%	6.2%	6.6%						
シーノ大宮ノースウィング	19,500	5.5%	5.6%	5.8%	20,100	5.5%	5.6%	5.8%						
NBF浦和ビル	1,760	5.8%	5.6%	6.0%	2,130	5.8%	5.6%	6.0%						
NBF新浦安タワー	11,500	5.2%	5.0%	5.4%	11,600	5.2%	5.0%	5.4%						
NBF松戸ビル	2,290	5.9%	5.9%	6.2%	2,270	5.9%	5.9%	6.2%						
東京周辺都市部13物件計	177,780	-	-	-	185,490	-	-	-						

物件名	第18期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法			DCF法			第17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%						
NBF札幌南二条ビル	1,560	6.2%	6.0%	6.4%	1,590	6.2%	6.0%	6.4%						
NBF仙台本町ビル	3,170	6.1%	5.9%	6.4%	3,290	6.1%	5.9%	6.4%						
NBFユニックスビル	3,350	6.7%	6.5%	7.0%	3,420	6.7%	6.5%	7.0%						
NBF新潟テレコムビル	3,020	6.6%	6.4%	6.9%	3,120	6.6%	6.4%	6.9%						
NBF名古屋広小路ビル	7,870	5.2%	5.0%	5.4%	7,970	5.2%	5.0%	5.4%						
アクア堂島NBFタワー	19,200	4.8%	4.6%	5.0%	20,200	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%	13,700	5.7%	5.5%	5.9%						
サンマリオンNBFタワー	8,300	5.6%	5.7%	5.9%	8,830	5.6%	5.7%	5.9%						
塚筋本町センタービル	6,570	5.3%	5.1%	5.5%	7,150	5.3%	5.1%	5.5%						
NBF堺東ビル	1,660	6.4%	6.5%	6.7%	1,740	6.4%	6.5%	6.7%						
アクア堂島東館	1,900	5.2%	5.0%	5.4%	2,020	5.2%	5.0%	5.4%						
NBF四条島丸ビル	1,330	6.3%	6.4%	6.6%	1,390	6.3%	6.4%	6.6%						
NBF広島島町ビル	2,610	6.3%	6.4%	6.6%	2,800	6.3%	6.4%	6.6%						
広島袋町ビルディング	810	6.2%	6.3%	6.5%	816	6.2%	6.3%	6.5%						
NBF熊本ビル	3,690	6.6%	6.4%	6.8%	3,690	6.6%	6.4%	6.8%						
地方都市部16物件計	84,830	-	-	-	88,116	-	-	-						
総合計	783,560	-	-	-	818,726	-	-	-						

(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も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18期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法			DCF法			第17期末 調査価格 (百万円)	直接還元法			DCF法		
		CR	DR	TCR	CR	DR	TCR		CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
NBF上野ビル	8,380	4.9%	4.7%	5.1%	8,590	4.9%	4.7%	5.1%						

第18期(2010年6月期)決算概要

11. 第18期(2010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	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	1,294	1,363	1,027	1,498	428	1,018	839	799	981			573		557		
不動産賃貸収入	1,196	1,327	944	1,391	391	891	801	766	878			526		520		
その他賃貸事業収入	98	35	83	107	36	127	38	32	103			46		37		
不動産賃貸事業費用	771	576	654	651	268	486	504	375	623			332		240		
公租公課	294	143	63	96	76	84	42	90	91			74		75		
諸経費	360	176	285	273	119	224	292	207	233			156		101		
水道光熱費	89	-	47	96	30	55	40	31	63			35		21		
建物管理委託費	128	148	77	96	35	151	93	41	161			56		33		
OMフィー	55	3	48	73	19	3	3	39	3			26		26		
修繕費	55	6	21	3	17	8	2	83	0			24		17		
借地借家料	-	-	83	-	-	-	145	-	-			-		-		
信託報酬	1	-	2	0	-	-	-	3	-			4		0		
保険料	1	0	1	1	0	0	0	0	0			0		0		
その他諸経費	27	18	2	1	15	5	7	8	3			7		0		
減価償却費	116	255	305	282	72	178	169	77	298			101		63		
不動産賃貸事業利益	522	786	373	846	160	531	335	424	358	179	213	240	475	317	256	309
減価償却費控除前事業利益(NOI)	639	1,042	679	1,128	232	710	504	501	656	286	218	342	585	381	343	431
期末稼働率(%)	77.9	100.0	91.2	100.0	85.3	100.0	100.0	96.9	100.0	100.0	100.0	98.7	100.0	94.9	99.7	100.0
期中平均稼働率(%)	75.2	100.0	91.1	100.0	85.0	100.0	100.0	98.4	100.0	100.0	100.0	93.1	100.0	98.7	99.7	100.0
テナント数(注2・3)	65	1(27)	25	6	8	1(66)	1(20)	11	1(19)	1	1	46	1	13	2(12)	2(37)

(単位:百万円)

科目	NBF ALLIANCE	四谷メディカルビル	渋谷ガーデンフロント(注1)	NBF 渋谷イースト	NBF 芝公園ビル	NBF高輪ビル	NBF赤坂山王スクエア	NBF芝公園大門通りビル	住友電設ビル(注1)	NBF 東銀座スクエア	NBF小川町ビルディング	NBF池袋タワー	NBF池袋シティビル	NBF須田町ヴェルデビル(注1)	NBF 恵比寿南ビル(注4)	都心部計
不動産賃貸事業収益	307	257		218	333	336	232	179		250	197	218	187		22	16,467
不動産賃貸収入	290	240		204	284	236	214	162		229	194	196	167		20	15,187
その他賃貸事業収入	16	16		14	49	99	18	17		21	3	22	19		1	1,279
不動産賃貸事業費用	83	140		100	134	206	106	66		108	86	111	88		11	8,284
公租公課	22	26		18	25	26	35	11		17	22	15	14		1	1,640
諸経費	43	56		44	61	145	54	36		50	46	61	47		5	3,841
水道光熱費	10	15		12	18	18	9	12		13	-	13	11		1	845
建物管理委託費	12	30		14	20	19	12	0		18	30	17	13		2	1,427
OMフィー	15	3		10	16	17	10	9		12	3	10	9		1	585
修繕費	4	3		3	4	86	11	10		-	8	16	10		-	539
借地借家料	-	-		-	-	-	4	-		-	-	-	-		-	257
信託報酬	0	1		-	-	2	0	2		3	-	1	0		-	33
保険料	0	0		0	0	0	0	0		0	0	0	0		0	17
その他諸経費	0	2		3	0	2	3	1		3	5	2	1		0	134
減価償却費	17	58		37	48	34	16	18		39	17	34	26		3	2,801
不動産賃貸事業利益	224	116		117	199	130	126	112	128	142	111	107	99		27	8,183
減価償却費控除前事業利益(NOI)	241	174		252	247	164	143	131	155	182	129	142	125		39	10,984
期末稼働率(%)	100.0	100.0		100.0	92.8	100.0	97.1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0		14.4	96.1
期中平均稼働率(%)	100.0	100.0		100.0	96.4	100.0	92.4	96.3	100.0	100.0	100.0	97.6	99.6		54.5	96.0
テナント数(注2・3)	9	1(34)		1	3	7(14)	5	7	1	8	1(11)	13	11		1	260(483)

第18期(2010年6月期)決算概要

11. 第18期(2010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 サンプライト ツイン	NBF豊洲 キャナル フロント (注1)	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	ハレール三井 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	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	1,171		1,166	860	708	317	103	421	117	776	106	555	130	7,598
不動産賃貸収入	1,121		1,029	796	637	291	92	374	99	692	90	489	110	6,904
その他賃貸事業収入	49		136	63	71	25	10	47	17	84	16	65	19	694
不動産賃貸事業費用	853		427	516	355	148	50	312	95	364	66	341	61	4,185
公租公課	137		63	68	62	28	8	29	10	52	7	46	8	599
諸経費	360		200	286	183	92	26	171	44	152	45	215	32	2,034
水道光熱費	43		66	65	52	43	7	58	10	49	7	64	11	550
建物管理委託費	224		57	105	59	33	10	47	16	45	9	89	12	787
OMフィー	51		58	47	42	3	4	19	5	38	5	24	6	363
修繕費	36		3	66	19	8	2	35	5	10	20	30	2	247
借地借家料	-		-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
信託報酬	2		-	-	2	-	-	3	-	-	-	-	-	9
保険料	0		1	1	0	0	0	0	0	1	0	1	0	10
その他諸経費	1		13	0	7	3	0	6	5	7	3	4	0	65
減価償却費	354		163	161	108	27	16	110	40	159	12	79	20	1,551
不動産賃貸事業利益	318		569	344	353	168	52	109	22	412	40	214	69	3,413
減価償却費控除前事業利益(NOI)	672		865	902	505	462	196	69	219	62	572	53	293	4,964
期末稼働率(%)	100.0	98.7	100.0	100.0	90.1	100.0	71.6	91.4	90.5	96.5	94.6	89.0	96.4	96.0
期中平均稼働率(%)	99.9	97.5	100.0	100.0	92.4	100.0	73.8	88.8	86.8	97.5	95.9	88.9	97.0	95.8
テナント数(注2・3)	9	9	4	1(16)	86	1(35)	13	61	34	34	13	37	24	326(375)

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、ハ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。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。

注4) NBF恵比寿南ビルは平成22年3月4日までの実績を、NBF博多
祇園ビルは、平成22年3月7日までの実績を記載しています。

(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 (注4)	NBF 熊本ビル	地方都市部計	総合計
不動産賃貸事業収益	321	106	194	262	206	246	716	605	385	278	109	72	78	135	37	46	163	3,968	28,034
不動産賃貸収入	260	93	154	220	183	227	641	559	334	251	94	58	66	118	34	42	149	3,490	25,582
その他賃貸事業収入	61	13	39	42	22	19	74	46	51	27	15	14	11	17	3	4	13	477	2,451
不動産賃貸事業費用	166	71	114	202	121	146	398	284	308	142	61	61	44	78	21	31	103	2,358	14,827
公租公課	20	11	18	34	19	27	81	59	40	33	8	11	6	14	2	4	12	407	2,648
諸経費	84	43	60	103	70	47	166	125	102	68	37	29	22	37	8	19	38	1,065	6,941
水道光熱費	36	12	15	37	19	14	49	37	35	20	8	8	5	8	2	5	11	330	1,726
建物管理委託費	31	12	17	36	24	16	57	77	39	33	12	15	9	14	2	6	17	425	2,640
OMフィー	15	4	9	11	9	11	33	3	17	8	5	2	3	6	1	2	7	154	1,102
修繕費	0	10	15	12	7	2	17	2	4	1	9	0	1	6	0	4	0	96	883
借地借家料	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	258
信託報酬	-	0	0	1	1	-	0	-	3	-	0	0	1	-	-	0	-	11	54
保険料	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7	35
その他諸経費	0	1	1	4	7	1	6	4	2	3	0	0	0	0	0	1	0	39	239
減価償却費	61	16	36	64	31	71	151	98	164	40	15	20	15	26	10	7	52	885	5,238
不動産賃貸事業利益	155	35	79	60	84	100	317	320	77	135	48	10	33	57	16	14	60	1,610	13,206
減価償却費控除前事業利益(NOI)	216	51	115	124	116	172	468	419	242	176	64	31	48	84	26	21	113	2,495	18,445
期末稼働率(%)	100.0	100.0	87.3	92.1	89.3	61.8	86.8	100.0	93.8	77.1	89.0	63.5	81.6	87.6	96.5	-	82.8	88.7	94.5
期中平均稼働率(%)	100.0	100.0	91.9	90.4	92.0	75.4	86.5	100.0	92.1	83.3	88.3	66.8	84.8	87.4	95.6	88.3	81.7	90.1	94.7
テナント数(注2・3)	12	4	8	49	30	13	41	1(54)	28	36	20	15	13	25	15	-	14	324(377)	910(1,235)