



**NBF**  
Nippon Building Fund

日本ビルファンド投資法人

第20期 (2011年6月期)

決算説明会

2011年8月15日



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

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

1. 第20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(2011年1月1日～2011年6月30日までの実績)	4
2. J-R EITを取り巻く環境について	
平均空室率・平均募集賃料の推移	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期取得物件	8
第21期取得予定物件	9
5. 内部成長	
不動産賃貸マーケット	10
東日本大震災の影響	11
戦略的リニューアル投資	12
6. 財務戦略	
安定した財務運営	13
Appendix	14
安定成長・安定配当の軌跡	15
質の高いポートフォリオ	16
CS施策	17
エリア別稼働率	18
ビル別成約面積一覧	19
マーケット別稼働率比較(東京都心部 / 東京周辺都市部・地方都市部)	20・21
賃貸面積ベースの主要テナント上位10社	22
テナント業種分布	23
安定した財務運営の軌跡	24
有利子負債返済期限の分散状況(2011年6月末)	25
借入金の調達先一覧	26
投資口価格の推移	27
第20期(2011年6月期)決算概要	28

本資料は情報提供を目的としたものであり、有価証券、商品又は取引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、過去又は現在の実事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20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20期 (11/1/1 ~ 11/6/30)			第21期 (11/7/1 ~ 11/12/31)	第22期(参考) (12/1/1 ~ 12/6/30)
	前期比				
営業収益	28,080 百万円	766 百万円	2.8 %	29,759 百万円	29,206 百万円
営業利益	11,918 百万円	600 百万円	5.3 %	11,878 百万円	11,840 百万円
(うち不動産等売却損益)	-	-	-	200 百万円	-
当期純利益	8,757 百万円	358 百万円	4.3 %	8,735 百万円	8,735 百万円
(うち災害特別損失)	206 百万円	-	-	-	-
1口当たり分配金	15,138 円	357 円	2.3 %	15,100 円	15,100 円
	業績予想(2011/2) 15,100円に対し+38円				
稼働率(期末)	97.1 %			97.7 %	97.7 %
物件数(期末)	64 棟			64 棟	64 棟
物件取得価格合計(期末)	8,371 億円			8,701 億円	8,701 億円

# 1. 第20期決算概要

決算ハイライト(2011年1月1日～2011年6月30日までの実績)

## 第20期1口当たり分配金実績・・・15,138円

### 外部成長

#### 2011年(第20・21期)外部成長の概要

■第20期取得物件の概要:取得価格合計57,551百万円

##### 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)	11,631百万円
------------------	-----------

##### 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

#### ■第21期取得・譲渡予定物件の概要

##### 取得予定物件

三菱重工ビル	36,300百万円
--------	-----------

##### 譲渡予定物件

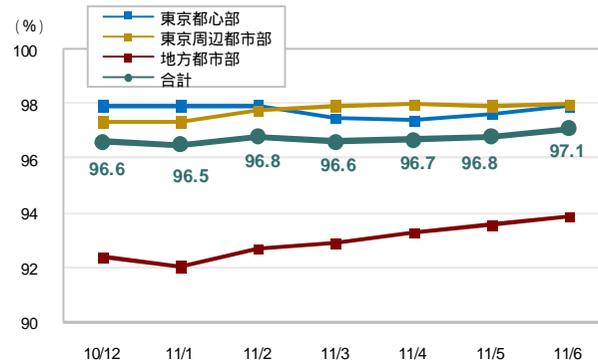
NBF須田町ヴェルデビル (譲渡価格)	3,250百万円
---------------------	----------

### 内部成長

#### 稼働率の改善

##### 高い稼働率を維持

■第20期末稼働率・・・・・・・・・・・・・97.1%



### 財務戦略

#### 保守的な財務運営

##### エクイティファイナンス(第20期)の状況

■総額約290億円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

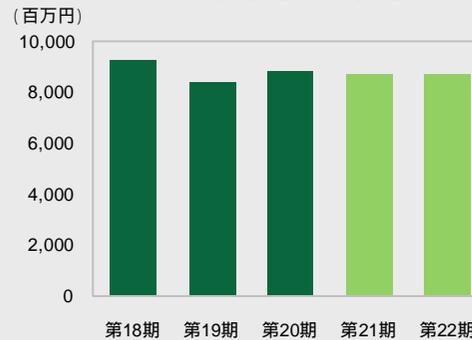
- 期末LTVの状況・・・・・・・・・・・・・46.5%  
(有利子負債+運用している敷金相当額)/総資産
- 期末長期固定有利子負債比率・・・・・・・・79.0%
- 期末平均調達コスト・・・・・・・・・・・・・1.69%
- 期末長期有利子負債の平均残存年数・・・3.76年

### 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



## 2. J-REITを取り巻く環境について

### 平均空室率・平均募集賃料の推移

#### 東京・大阪・名古屋ビジネス地区の平均空室率の推移

マーケット空室率は頭打ちの兆候



出所: 三鬼商事(株)のデータから資産運用会社作成

#### 東京(主要5区)の平均空室率の推移

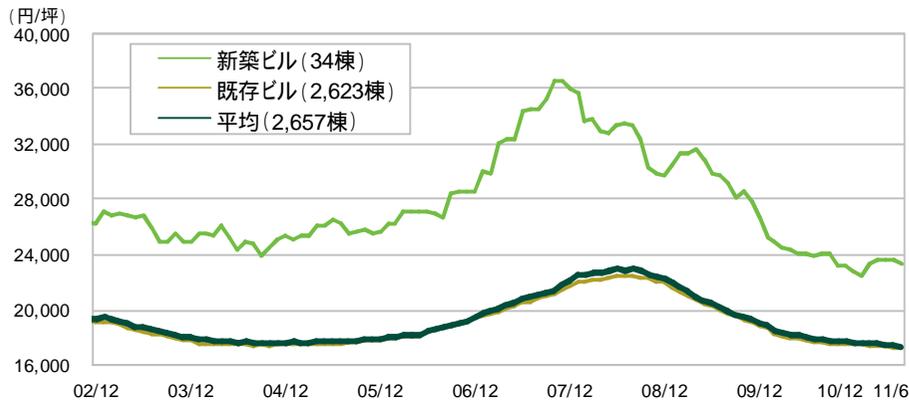
都心のS・Aクラスビルの空室率は改善傾向



出所: シービー・リチャードエリス(株)のデータから資産運用会社作成

#### 東京ビジネス地区の平均募集賃料の推移

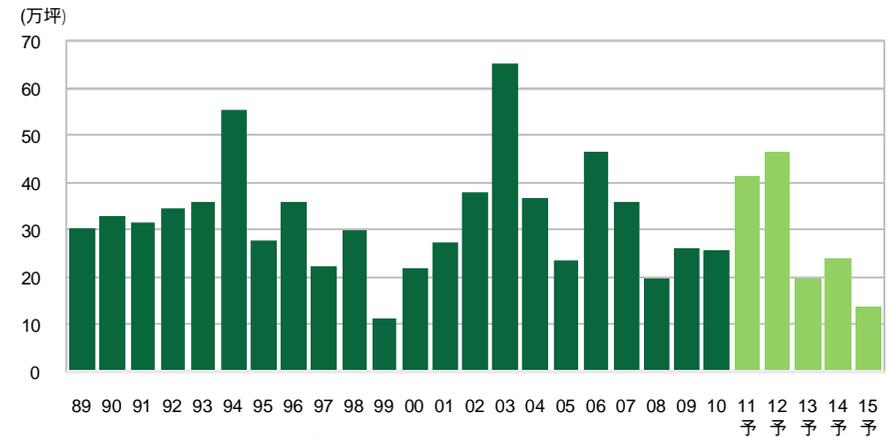
マーケット賃料は底値圏を推移



出所: 三鬼商事(株)のデータから資産運用会社作成

#### 首都圏(東京23区)オフィスビル供給計画

新規供給による影響は注視



出所: 森ビル(株)のデータから資産運用会社作成

### 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

- 震災前はマーケットでの取引が活性化
- 震災後の調整期間を経て、J-REITのPO再開、投資マネーの流入再開の動き
- 企業活動の活性化に伴う今後の取引増加に期待

##### ■ NBFの戦略

- 優良物件への積極投資
  - ・ スポンサーとの連携強化
  - ・ 情報収集力や物件取得ノウハウの強化
  - ・ ポートフォリオの規模の優位性を活かした取得
- バランスのとれた、質の高いポートフォリオの構築
  - ・ 市場競争力に優れ、収益性の高い物件の新規取得
  - ・ エリア、築年数、物件特性を考慮した物件の入替

#### 内部成長

##### ■ 賃貸マーケット認識

- 震災により需要の動きが一時停滞したが、その後回復傾向
- 全体的な稼働率は底打ちの兆候
- 東京都心部のS・Aクラスビルの稼働率は改善傾向
- マーケット賃料は底値圏を推移

##### ■ NBFの戦略

- 震災後のマーケット等を注視した対応
  - ・ テナントリレーションの更なる強化および変動するマーケット状況を適切に捉えた対応
- ポートフォリオ全体で高稼働率を維持
  - ・ 稼働率が底打ち改善している中、引き続き積極的なリーシング、テナントフォローを実施
- 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

- 日銀による投資口・投資法人債の買入決定によりJ-REITマーケットは堅調に推移
- 金融機関の貸出姿勢の明確化
- 長期金利の動向注視

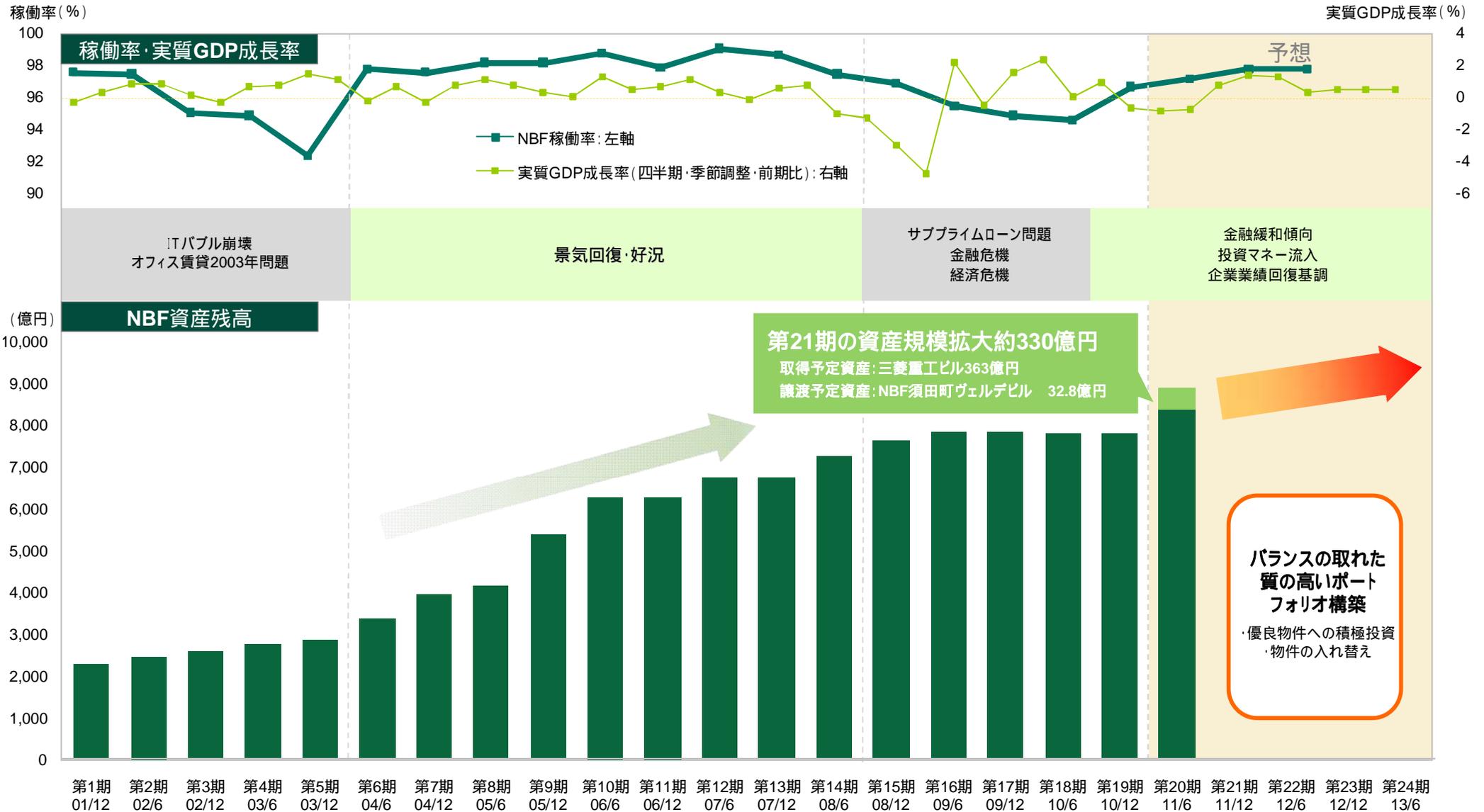
##### ■ NBFの戦略

- 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
  - ・ エクイティファイナンス、投資法人債、コミットメントライン等

…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: 実質GDP成長率: 内閣府のデータから資産運用会社作成

2011年4月 - 2013年3月期予想は日本経済研究センターの(改訂)第146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期取得物件

**2011年1月エクイティファイナンス実施時取得6物件**  
**取得価格合計57,551百万円 平均NOI利回り5.2%**

リバーシティM-SQUARE



取得価格  
13,350  
百万円

NOI利回り  
5.5%

日本橋兜町M-SQUARE



取得価格  
4,850  
百万円

NOI利回り  
5.1%

博多祇園M-SQUARE



取得価格  
8,000  
百万円

NOI利回り  
6.1%

ゲートシティ大崎 (追加取得分)



取得価格  
11,631  
百万円

NOI利回り  
4.5%

NBF上野ビル



取得価格  
10,400  
百万円

NOI利回り  
3.9%

調布サウスゲートビル



取得価格  
9,320  
百万円

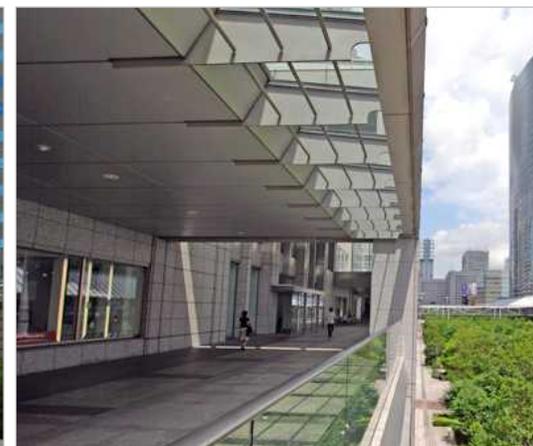
NOI利回り  
6.0%

\* NOI利回り：資産運用会社が見込む想定値を掲載

## 4. 外部成長

### 第21期取得予定物件

#### 三菱重工ビル



#### 【物件の概要】

所在地	東京都港区港南
建築時期	2003年4月1日
築年数	8年2ヶ月
取得予定日	2011年9月1日
取得予定価格	36,300百万円
売主	三菱重工業(株)
持分	60%
NOI利回り	4.3%

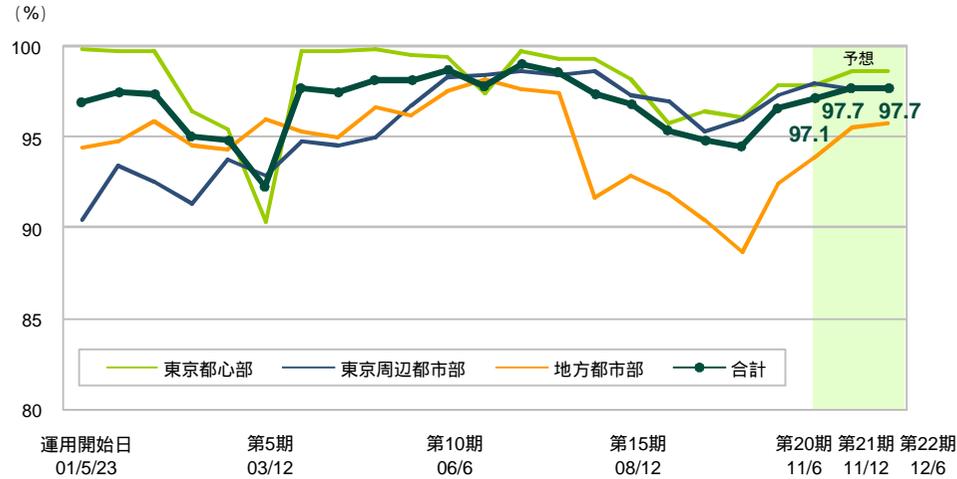
築年数は2011年6月を基準としています



# 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 NBFの解約率(面積ベース)の推移



## 5. 内部成長

### 東日本大震災の影響

「厳選されたポートフォリオ」「徹底した安全管理」「迅速な事後対応」により、  
事業継続に関する重大な影響はありません。

#### 構造への被害なし

##### ■ 厳選投資

新耐震基準同等以上: 全64物件

昭和56年改正建築基準法(新耐震基準)又は同等水準以上の性能を確保している物件に投資

・震災後、第三者専門家(ERS)による全物件の構造安全性確認

#### 被害極小化

##### ■ 安全管理の徹底

日常の点検・管理工事で予防保全

・設備事故の拡大を未然に防止

日常の点検、主要設備の予防保全を徹底、メンテナンス不足等による設備事故の拡大を未然に防止

#### ビル機能復旧の最適化

##### ■ 情報管理

地震対策本部設置による迅速な情報収集と意思決定

・速やかにビル機能復旧

資産運用会社・オフィスマネジメント会社で、即時対策本部設置、所有ビル状況のみならず、停電情報などインフラ復旧情報の収集に努め、迅速な対応を実現

EV停止や壁・天井のクラック、液状化による外構工事など、全件の被害を速やかに把握、震災直後から優先順位に応じた復旧工事を実施

#### 厳選されたポートフォリオ

#### 徹底した安全管理

#### 迅速な事後対応

#### 被害集中の回避

##### ■ ポートフォリオ分散

ポートフォリオPML: 1.6%

【エリア分散】

東京都心部 32物件 (63.5%)

東京周辺都市部 15物件 (25.0%)

地方都市部 17物件 (11.5%)

( )は取得価格合計8,371億円に対する割合

・震災対応工事 約238百万円

(うち費用工事206百万円・資産工事32百万円)

#### CSとの両立

##### ■ 節電対応

オフィス環境の維持と情報提供

省エネの取組を強化

電力15%削減目標クリア

改正省エネ法・都条例CO<sub>2</sub>削減に関する従来の取組みに加え、デマンドモニター導入など、体制を強化

事業継続

## 5. 内部成長

### 戦略的リニューアル投資

「環境に配慮した省エネルギー・節電施策」、「テナント満足度・機能向上を目指したリニューアル投資」に複合的・戦略的に取り組んでいます

#### 1 省エネ化・コスト削減

- 高効率空調熱源機器更新によるCO<sub>2</sub>削減
- 最新設備へのトイレリニューアル  
・ 人感センサー・LED照明、自動水栓の採用

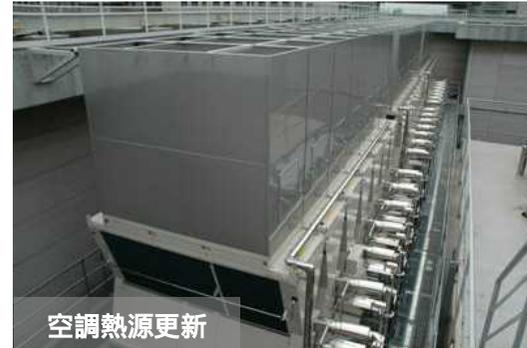
#### 2 テナント満足度・機能向上による営業強化

- オフィス内の空調設備の更新による機能向上
- ブース増などトイレリニューアルによるCS向上

#### 3 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(コスト削減)

新宿三井ビルディング二号館 5.40%\*



GSKビル 2.67%\*



\* 各ビル全体の使用エネルギーに対する予想削減率(2010年度実績比)

新宿三井ビルディング二号館



NBF新浦安タワー



## 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

2011年6月末現在

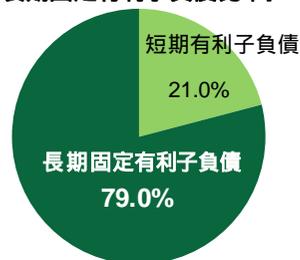
有利子負債残高	350,750 百万円
運用している敷金相当額	32,000 百万円
合計	382,750 百万円
総資産負債比率	46.5%

##### 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

2011年6月末現在

【長期固定有利子負債比率】



…1年以内に返済予定の長期借入金・投資法人債を含む

【固定金利比率】



#### 3 資金調達の安定性

- 総額500億円のコミットメントラインを設定
- 調達先の拡大 (26ページ参照) 2011年6月末現在:25社
- 返済期限の分散 (25ページ参照)

#### 4 エクイティファイナンスの概要

募集口数	36,500 口
発行価格の総額	29,857 百万円
ローンチ日	2011.1.11
条件決定日	2011.1.19
払込日	2011.1.26, 2011.2.22

#### 5 2011年の長期借入金の状況

借入日	金融機関名	金額(百万円)	期間	金利		
2011.2.25	中国銀行	2,000	5年	0.97625%		
2011.6.1	山口銀行	1,000	5年7ヵ月	0.92093%		
	りそな銀行	1,000				
	福岡銀行	2,000				
	信金中央金庫	3,000				
	三菱東京UFJ銀行	4,000				
	中央三井信託銀行	10,000			7年	1.16125%
	みずほコーポレート銀行	7,000			7年6ヵ月	1.24750%
2011.7.19	日本生命保険	2,000	8年	1.34375%		
	住友生命保険	5,000	6年	0.96500%		

#### 6 良好な格付けの維持 (2011年6月末現在)

S&P	長期会社格付: <b>A+</b> 短期会社格付: <b>A-1</b> アウトルック: 安定的
Moody's	発行体格付: <b>A1</b> 格付け見通し: ネガティブ
R&I	発行体格付: <b>AA</b> 格付けの方向性: 安定的

#### 7 平均調達コスト (2011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
0.57%	1.72%	1.69%	3.76年

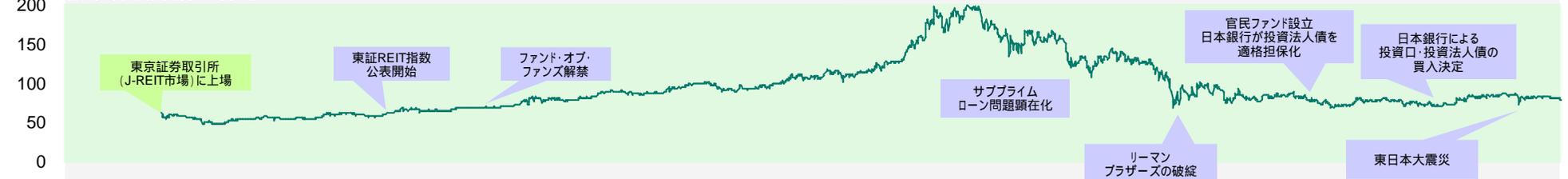
# Appendix

## 安定成長・安定配当の軌跡

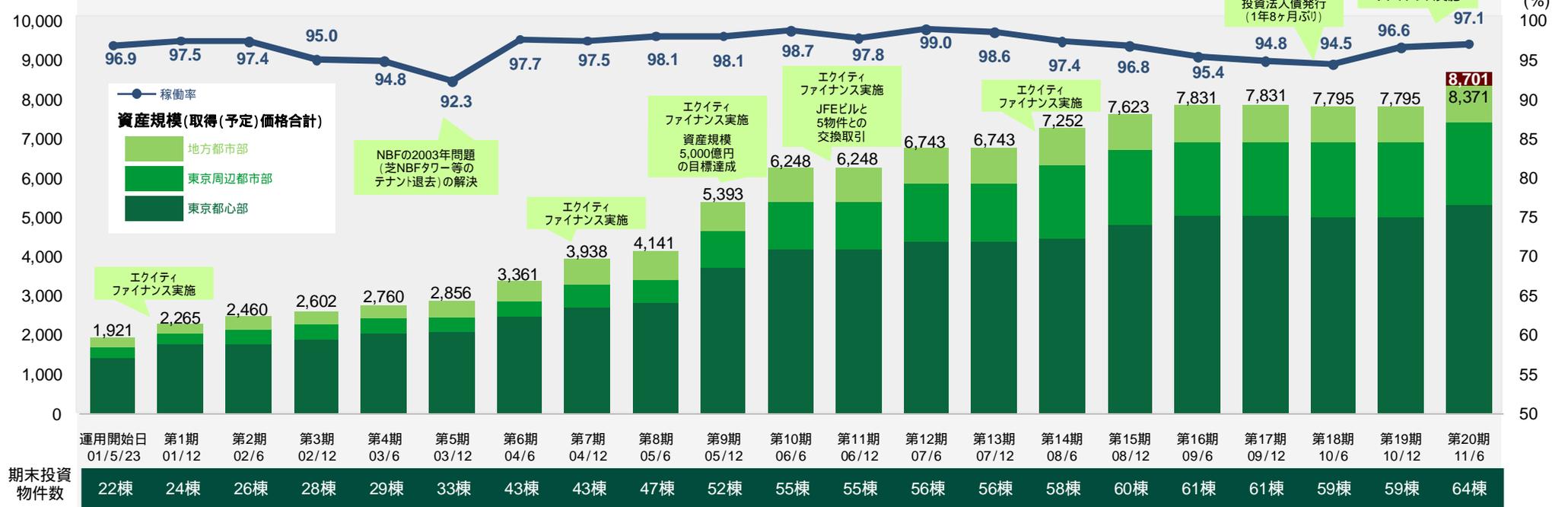
(円) 1口当たり分配金の推移



(万円) 投資口価格の推移



(億円) 資産規模・稼働率・エリア分散の推移

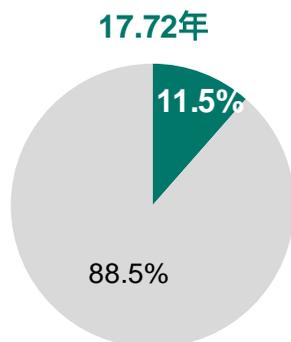


## 質の高いポートフォリオ

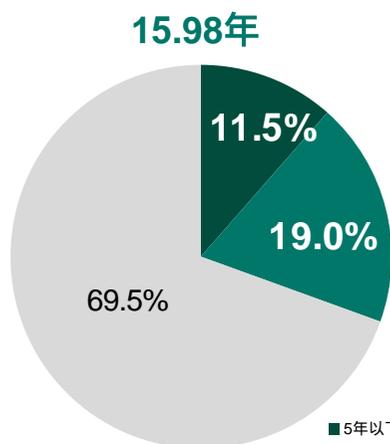
### 1 築年数

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



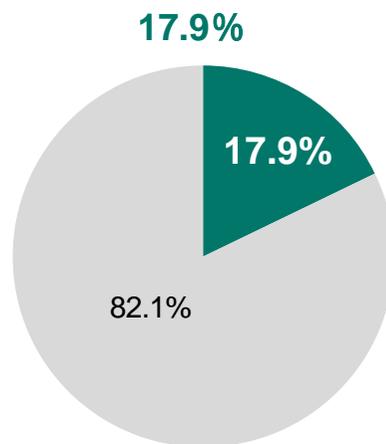
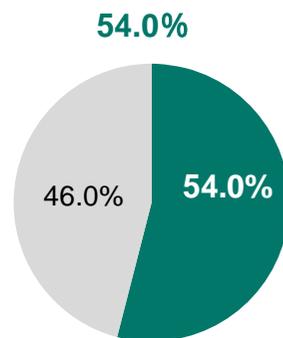
第20期末



■ 5年以下  
■ 5年超10年以下  
■ 10年超

### 2 物件集中リスクの分散

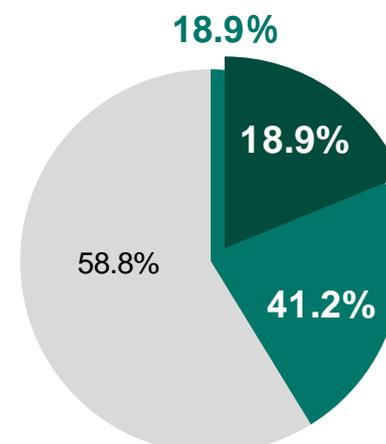
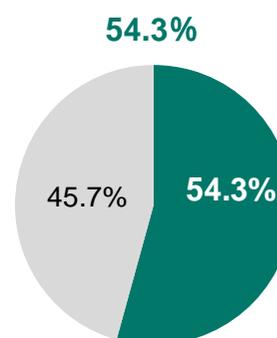
上位3物件の取得価格の合計に対する割合



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



■ 三井不動産(株)を除く9社の場合

### 4 ポートフォリオPML

4.8%  
(22棟)

1.6%  
(64棟)

2007年2月より地震リスク分析の評価手法が変更されています。

### 展示物キャラバン

全国の桜の名所の風景写真を掲示  
(2011年3月)



東日本大震災発生後、展示は取り止めとしました

### 節電への取り組み

節電への協力をテナントへ依頼するために  
オフィスの節電ハンドブック等を作成し配布



電力需給の現状や  
共用部で実施してい  
る節電の取り組み、  
専用部でできる節電  
対策を紹介



節電への御礼に、  
オフィスワーカー  
の皆様へうちわを  
配布しています

### 傘レンタル

梅雨の時期の急な雨の外出時にご利用いた  
だくため約2ヵ月間に渡りレンタル傘を設置



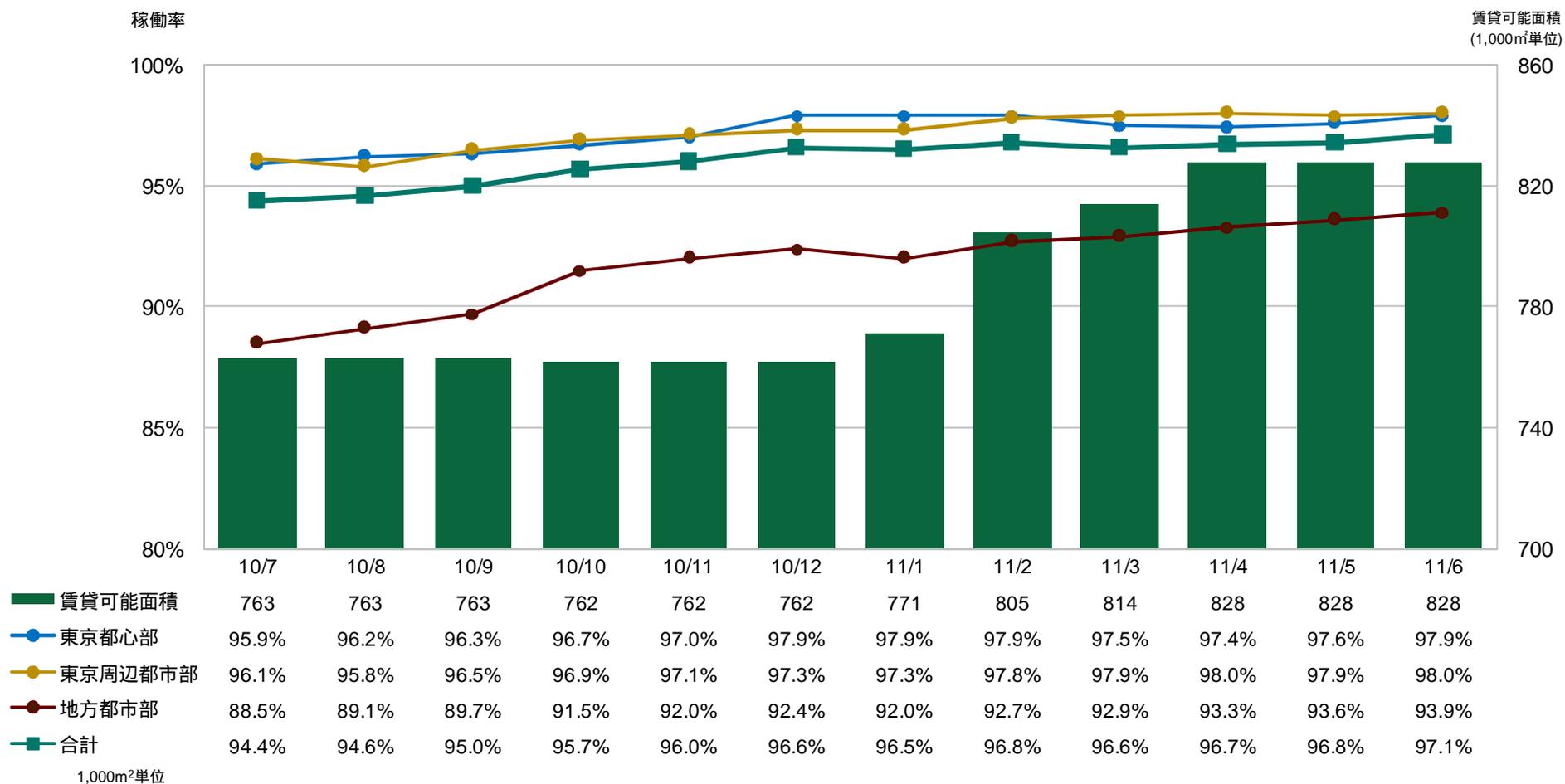
申し込み不要で急な  
雨にも手軽に利用が  
可能



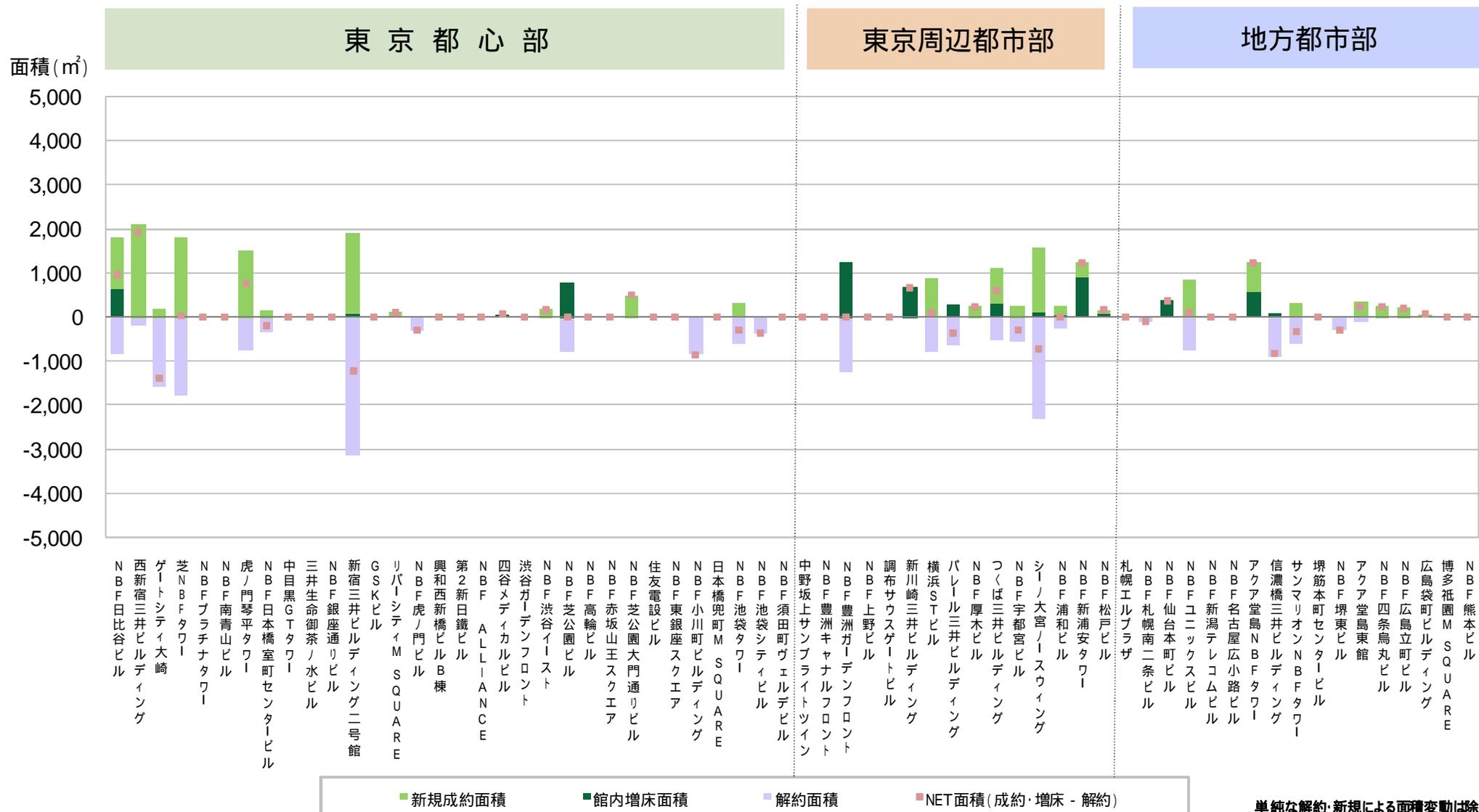
打ち合わせなどの  
外出時に気軽に利  
用できるレンタル傘  
は重宝されています

# Appendix

## エリア別稼働率



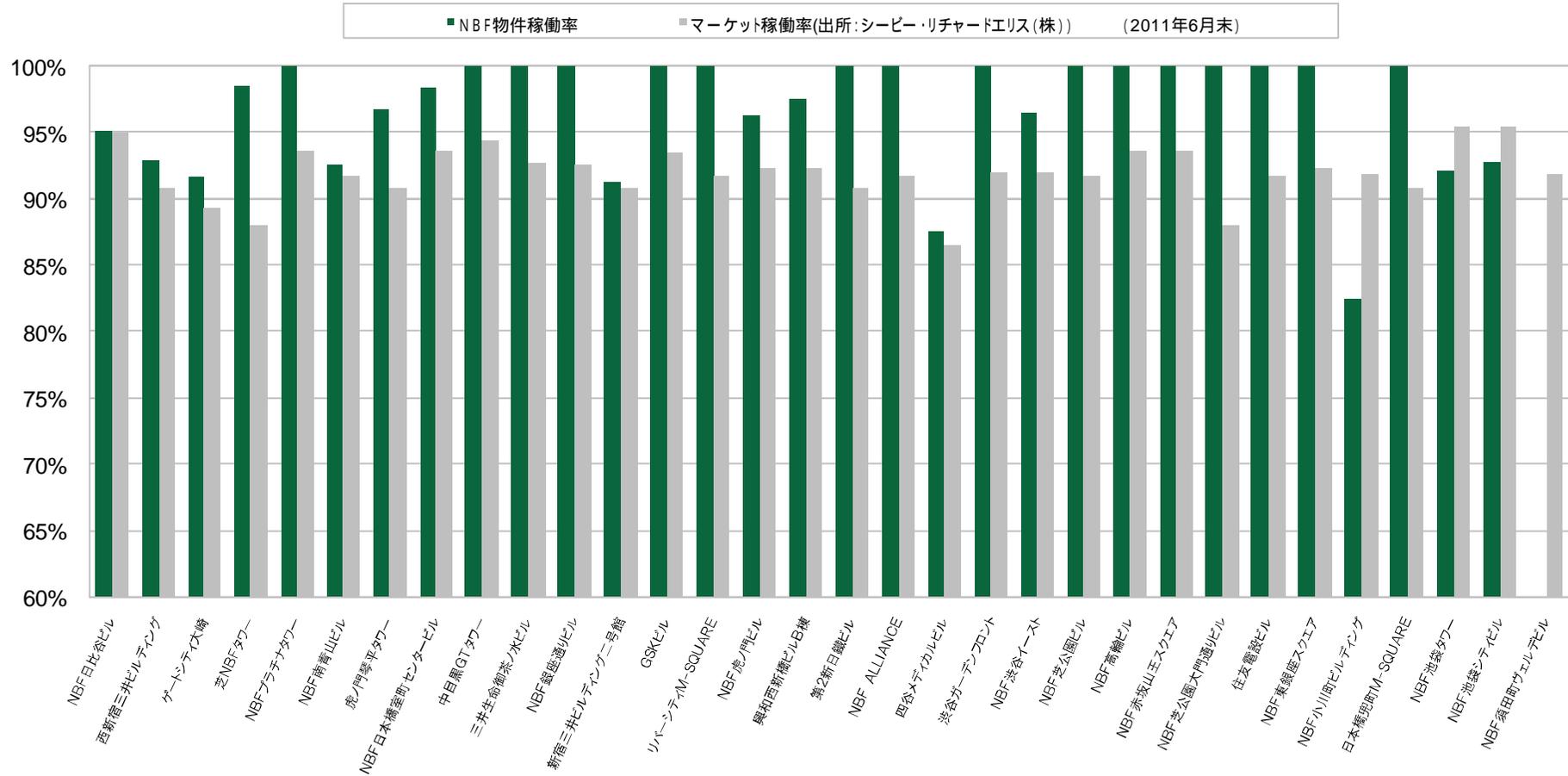
## ビル別成解約面積一覧



全物件合計では、2011年6月末の面積ベースで、 新規成約面積:2.1% 館内増床面積:0.8% 解約面積:2.6% となっています

## マーケット稼働率比較 ( 東京都心部)

### 東京都心部



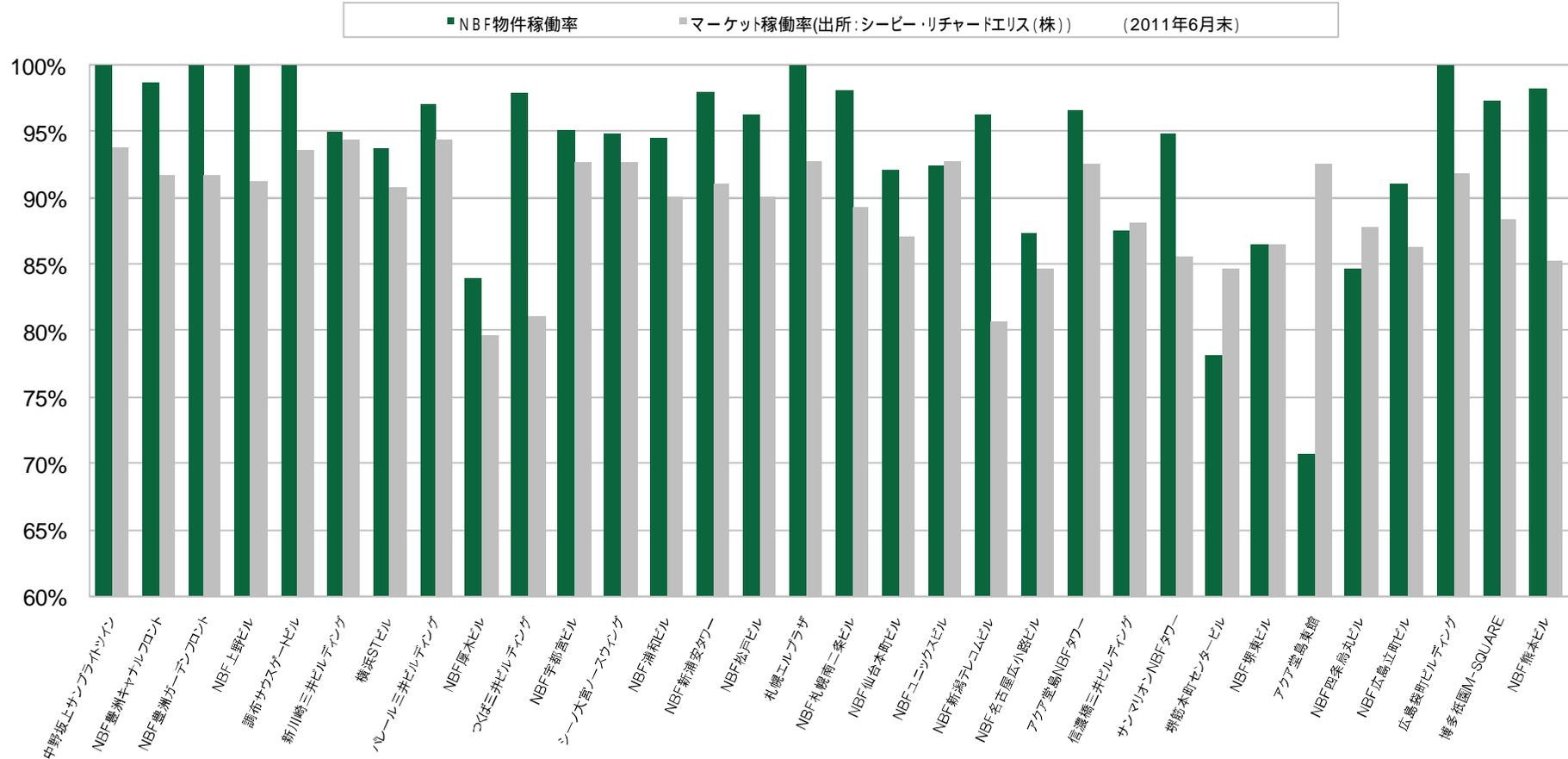
中目黒GTタワーについてはマーケットデータが無いため、近傍地域のマーケットデータを参考に掲載しています

# Appendix

## マーケット稼働率比較 ( 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豊洲キャナルフロント、NBF豊洲ガーデンフロント、調布サウスゲートビル、新川崎三井ビルディング、つくば三井ビルディング、NBF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

(2011年6月末現在)

テナント名	賃貸物件	賃貸面積 (㎡)	面積割合
1. 三井不動産(株) <sup>(注)</sup>	西新宿三井ビルディング 他9物件	179,536	22.3%
2. 日本アイ・ピー・エム(株)	NBF豊洲キャナルフロント 他1物件	28,393	3.5%
3. グラクソ・スミスクライン(株)	GSKビル 他2物件	21,055	2.6%
4. アクサ生命保険(株)	NBFプラチナタワー 他2物件	18,419	2.3%
5. 新日鉄ソリューションズ(株)	第2新日鐵ビル	15,333	1.9%
6. トランス・コスモス(株)	渋谷ガーデンフロント 他3物件	15,088	1.9%
7. (株)博報堂DYホールディングス	NBF豊洲ガーデンフロント	15,047	1.9%
8. アメリカンファミリーライフアシュアランスカンパニーオブコロンバス	調布サウスゲートビル 他1物件	14,164	1.8%
9. 富士ゼロックス(株)	中野坂上サンブライトツイン	13,518	1.7%
10. 三井住友建設(株)	リバーシティM-SQUARE	10,915	1.4%
全賃貸面積		804,393	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(但し、一部の賃貸物件における賃貸を除きます)

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します

…全賃貸面積に占める賃貸面積の割合

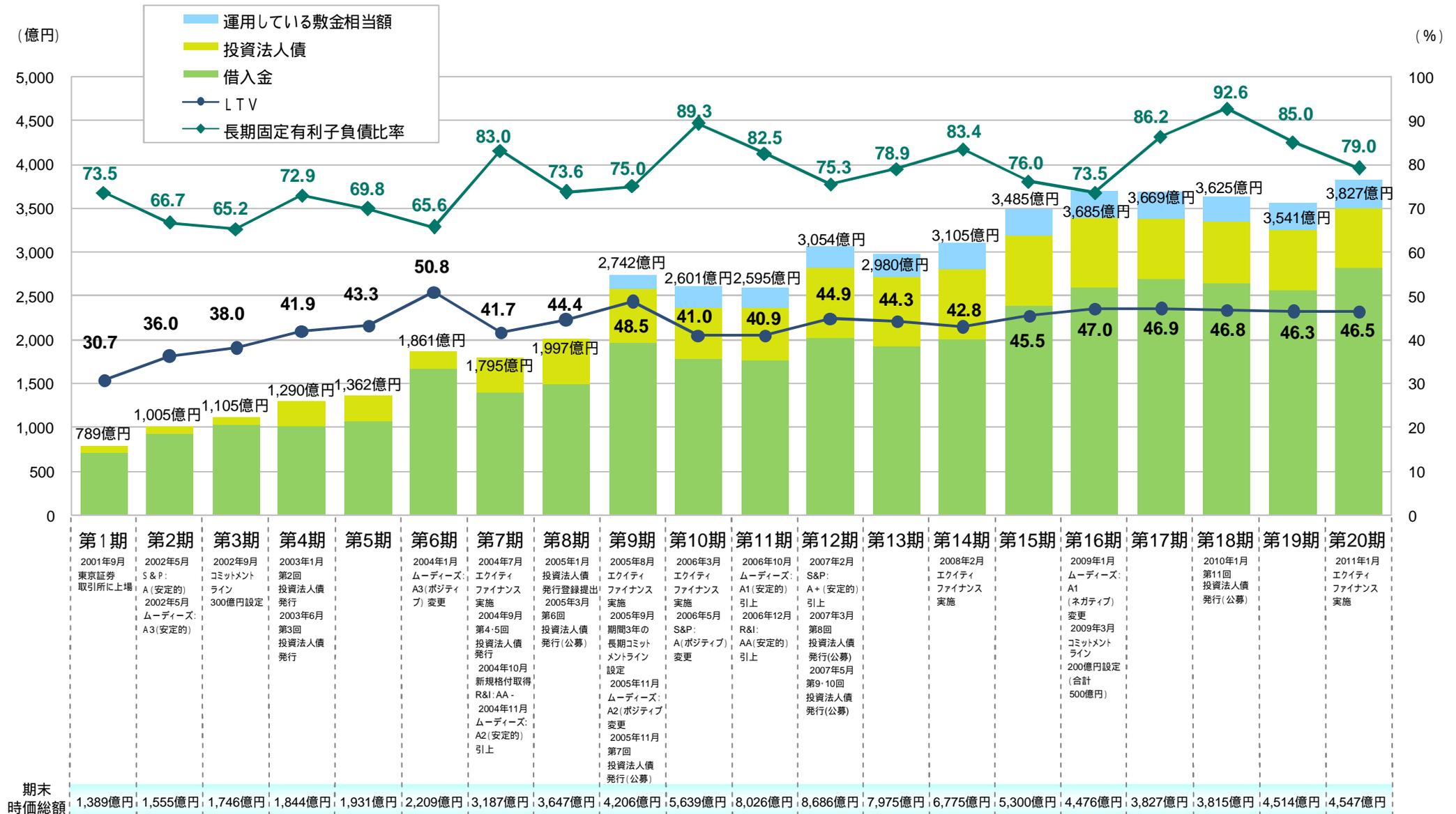
## テナント業種分布

(2011年6月末現在)

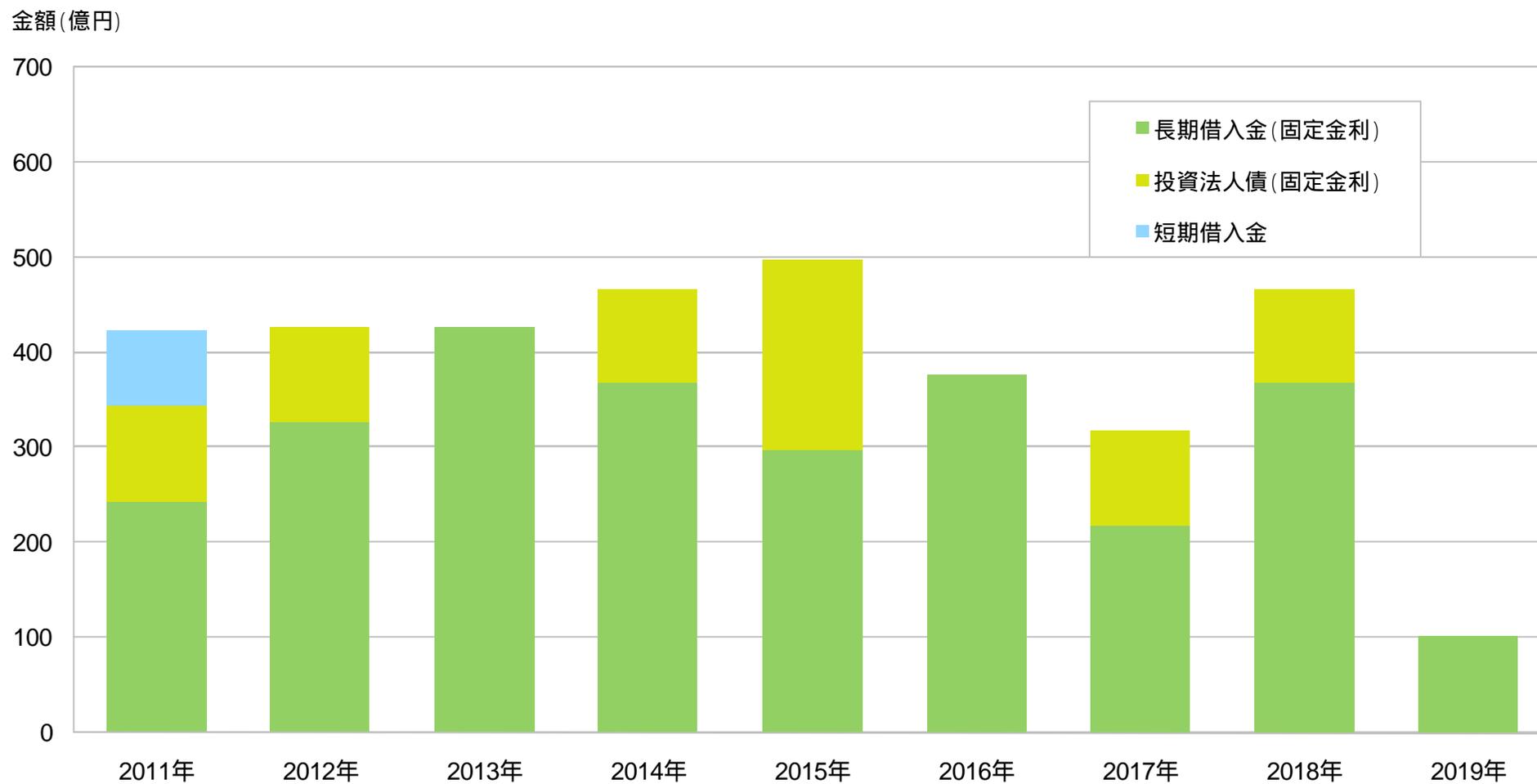
業種	面積割合	主要企業
1. 不動産業、物品賃貸業	26.8%	三井不動産(株)(面積のほとんどを転借人に転貸しています)
2. 製造業	17.4%	日本アイ・ピー・エム(株)、グラクソ・スミスクライン(株)、富士ゼロックス(株)
3. 学術研究、専門・技術サービス業	15.1%	新日鉄ソリューションズ(株)、(株)博報堂DYホールディングス、トランス・コスモス(株)
4. 金融業、保険業	13.7%	アクサ生命保険(株)、アメリカンファミリー ライフ アシュアランス カンパニー オブ コロンビア、三井生命保険(株)
5. 卸売業、小売業	7.0%	(株)オートバックスセブン、田崎真珠(株)
6. 建設業	5.2%	三井住友建設(株)、住友電設(株)
7. サービス業(他に分類されないもの)	3.6%	一般社団法人日本自動車工業会、一般社団法人日本自動車連盟
8. 情報通信業	3.0%	(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	1.6%	パシフィックゴルフマネージメント(株)
10. その他	6.6%	

# Appendix

## 安定した財務運営の軌跡



## 有利子負債返済期限の分散状況(2011年6月末)



# Appendix

## 借入金の調達先一覧

(百万円)

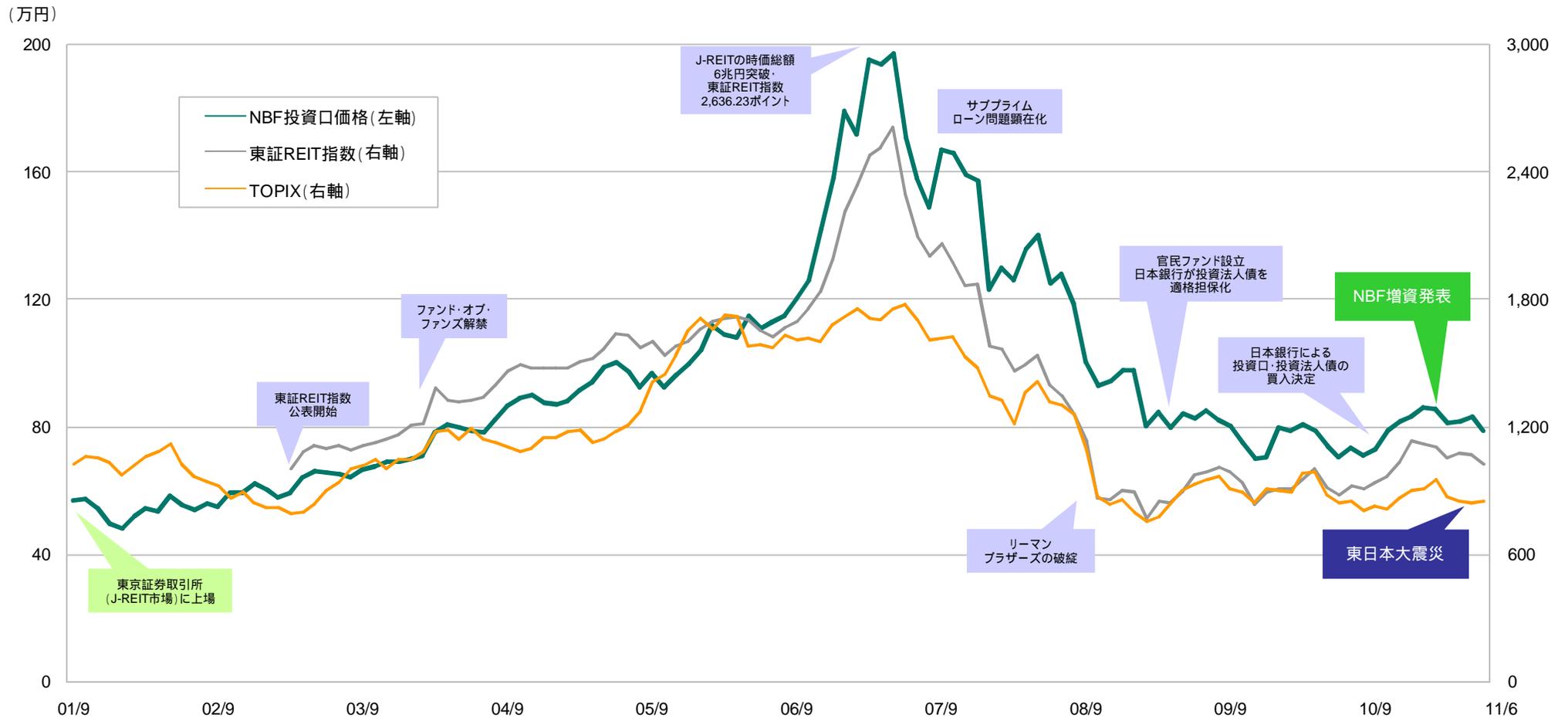
借入金	借入先	前期末残高 (2010年12月末)	当期末残高 (2011年6月末)	返済方法	その他
短期借入金	群馬銀行	2,000	2,000	期限一括	無担保・無保証 ・同順位
	七十七銀行	—	2,000		
	信金中央金庫	1,000	1,000		
	中国銀行	1,000	1,000		
	山口銀行	1,000	1,000		
	常陽銀行	1,000	1,000		
	鹿児島銀行	1,000	—		
	静岡銀行	1,000	—		
	<b>小計</b>	<b>8,000</b>	<b>8,000</b>		
長期借入金	日本政策投資銀行	58,125	57,750	期限一括	無担保・無保証 ・同順位・固定金利
	住友生命保険	25,000	25,000		
	三井住友銀行	21,000	21,000		
	全国共済農業共同組合連合会	21,000	20,000		
	中央三井信託銀行	15,000	20,000		
	みずほコーポレート銀行	10,000	17,000		
	三井生命保険	16,000	16,000		
	三菱東京UFJ銀行	12,000	16,000		
	住友信託銀行	12,000	12,000		
	三菱UFJ信託銀行	11,000	11,000		
	信金中央金庫	7,000	10,000		
	明治安田生命保険	8,000	8,000		
	りそな銀行	6,000	7,000		
	日本生命保険	4,000	6,000		
	福岡銀行	4,000	6,000		
	大同生命保険	5,000	5,000		
	太陽生命保険	4,000	4,000		
	中国銀行	2,000	4,000		
	八十二銀行	4,000	4,000		
	伊予銀行	1,000	1,000		
山梨中央銀行	1,000	1,000			
山口銀行	—	1,000			
	<b>小計</b>	<b>247,125</b>	<b>272,750</b>		

<b>合計</b>	<b>255,125</b>	<b>280,750</b>
	(26社)	(25社)

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

## 投資口価格の推移

### ■ 投資口価格の推移



## 第20期(2011年6月期)決算概要

# 第20期(2011年6月期)決算概要

## 1. 損益計算書

(単位:百万円)

科 目	当期(第20期)		前期(第19期)		増減		
	2011年1月1日～2011年6月30日		2010年7月1日～2010年12月31日				
	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	25,772	91.8%	24,747	90.6%	1,025	4.1%
	家賃	23,061	82.1%	22,024	80.6%	1,036	4.7%
	共益費	2,597	9.3%	2,608	9.6%	-10	-0.4%
	その他賃貸収入	113	0.4%	113	0.4%	-0	-0.1%
	その他賃貸事業収入	2,308	8.2%	2,567	9.4%	-259	-10.1%
	駐車場使用料	554	2.0%	531	1.9%	23	4.4%
	施設使用料	155	0.5%	138	0.5%	17	12.7%
	付帯収益	1,482	5.3%	1,808	6.6%	-325	-18.0%
	解約金	64	0.2%	45	0.2%	18	40.6%
	雑収益	51	0.2%	44	0.2%	7	15.9%
不動産賃貸事業収益計	28,080	100.0%	27,314	100.0%	766	2.8%	
営業収益計	28,080	100.0%	27,314	100.0%	766	2.8%	
営業費用	公租公課	2,677	9.5%	2,620	9.6%	56	2.2%
	諸経費	6,739	24.0%	7,032	25.8%	-293	-4.2%
	水道光熱費	1,758	6.3%	2,049	7.5%	-291	-14.2%
	建物管理委託費	2,796	10.0%	2,670	9.8%	125	4.7%
	オフィスマネジメントフィー	1,109	3.9%	1,060	3.9%	48	4.6%
	修繕費	579	2.1%	717	2.6%	-138	-19.2%
	借地借家料	263	0.9%	262	1.0%	0	0.2%
	信託報酬	41	0.1%	44	0.2%	-3	-7.7%
	保険料	32	0.1%	32	0.1%	-0	-0.4%
	その他諸経費	159	0.6%	194	0.7%	-34	-17.9%
	減価償却費	5,533	19.7%	5,171	18.9%	362	7.0%
	不動産賃貸事業費用計	14,950	53.2%	14,824	54.3%	125	0.8%
	資産運用報酬	972	3.5%	942	3.5%	30	3.2%
	販売費及び一般管理費	238	0.9%	228	0.8%	9	4.4%
営業費用計	16,161	57.6%	15,995	58.6%	166	1.0%	
不動産賃貸事業利益( - )	13,129	46.8%	12,489	45.7%	640	5.1%	
営業利益	11,918	42.4%	11,318	41.4%	600	5.3%	
営業外損益	営業外収益	11	0.0%	12	0.0%	-0	-7.3%
	営業外費用	2,965	10.5%	2,931	10.7%	34	1.2%
	支払利息	2,265	8.1%	2,289	8.4%	-24	-1.1%
	投資法人債利息	595	2.1%	598	2.2%	-2	-0.5%
	投資法人債発行費償却	5	0.0%	5	0.0%	-	-
	投資口交付費	57	0.2%	-	-	57	-
	その他営業外費用	42	0.1%	37	0.1%	4	12.2%
営業外損益	-2,954	-10.5%	-2,918	-10.7%	-35	1.2%	
経常利益	8,964	31.9%	8,399	30.8%	564	6.7%	
特別損益	-206	-0.7%	-	-	-206	-	
税引前当期純利益	8,758	31.2%	8,399	30.8%	358	4.3%	
法人税等合計	0	0.0%	1	0.0%	-0	-24.3%	
当期純利益	8,757	31.2%	8,398	30.7%	358	4.3%	

(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19期末保有59物件に加え、5物件の新規取得及び1物件の追加取得を行ったことにより、当期の不動産賃貸事業収益( )は28,080百万円(前期比+766百万円)となりました。  
一方、不動産賃貸事業費用( )は14,950百万円(前期比+125百万円)となり、不動産賃貸事業利益( )は13,129百万円(前期比+640百万円)となりました。

### ・新規取得物件

リバーシティM - SQUARE(取得価格13,350百万円)  
日本橋兜町M - SQUARE(取得価格4,850百万円)  
NBF上野ビル(取得価格10,400百万円)  
調布サウスゲートビル(取得価格9,320百万円)  
博多祇園M - SQUARE(取得価格8,000百万円)

### ・追加取得物件

ゲートシティ大崎(取得価格11,631百万円)

### 営業利益・経常利益

当期の営業利益( )は11,918百万円(前期比+600百万円)となりました。  
また、経常利益( )は8,964百万円(前期比+564百万円)となりました。

### 特別損益

東日本大震災に伴う修繕費用として、特別損失を206百万円計上しました( )。

### 当期純利益

当期純利益( )は8,757百万円(前期比+358百万円)となりました。

## 稼働率

当期の期末稼働率は97.1%(前期96.6%)、期中平均稼働率は96.8%(前期95.4%)でした。

## 震災対応工事

東日本大震災による震災対応工事は238百万円(費用工事206百万円、資産工事32百万円)となりました。

## 有利子負債

当期の有利子負債平均残高は340,458百万円(前期比+10,914百万円)、平残ベースの加重平均金利は1.69%(前期比 0.05ポイント)となりました。

# 第20期(2011年6月期)決算概要

参考: 損益前年同期比較(対第18期、58棟ベース)

(単位:百万円)

科目	当期(第20期) 2011年1月1日～2011年6月30日		前々期(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	前々期比(%)	
不動産賃貸事業収益	不動産賃貸収入	23,683	91.9%	24,628	91.4%	-945	-3.8%
	家賃	21,186	82.2%	21,991	81.6%	-804	-3.7%
	共益費	2,382	9.3%	2,517	9.3%	-134	-5.3%
	その他賃貸収入	113	0.4%	119	0.5%	-6	-5.1%
	その他賃貸事業収入	2,097	8.1%	2,318	8.6%	-220	-9.5%
	駐車場使用料	534	2.1%	531	2.0%	2	0.4%
	施設使用料	84	0.3%	81	0.3%	2	3.5%
	付帯収益	1,365	5.3%	1,427	5.3%	-61	-4.3%
	解約金	64	0.2%	213	0.8%	-149	-69.9%
	雑収益	49	0.2%	64	0.2%	-14	-23.0%
<b>不動産賃貸事業収益計</b>	<b>25,781</b>	<b>100.0%</b>	<b>26,947</b>	<b>100.0%</b>	<b>-1,166</b>	<b>-4.3%</b>	
不動産賃貸事業費用	公租公課	2,590	10.0%	2,557	9.5%	32	1.3%
	諸経費	6,219	24.1%	6,690	24.8%	-471	-7.0%
	水道光熱費	1,647	6.4%	1,663	6.2%	-16	-1.0%
	建物管理委託費	2,460	9.5%	2,480	9.2%	-20	-0.8%
	オフィスマネジメントフィー	1,049	4.1%	1,096	4.1%	-46	-4.2%
	修繕費	573	2.2%	870	3.2%	-296	-34.0%
	借地借家料	263	1.0%	258	0.9%	4	1.9%
	信託報酬	41	0.2%	54	0.2%	-13	-24.0%
	保険料	29	0.1%	35	0.1%	-5	-14.9%
	その他諸経費	153	0.6%	232	0.9%	-78	-33.8%
減価償却費	4,993	19.4%	5,049	18.8%	-55	-1.1%	
<b>不動産賃貸事業費用計</b>	<b>13,802</b>	<b>53.5%</b>	<b>14,297</b>	<b>53.1%</b>	<b>-494</b>	<b>-3.5%</b>	
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>11,978</b>	<b>46.5%</b>	<b>12,649</b>	<b>46.9%</b>	<b>-671</b>	<b>-5.3%</b>	

(注)金額については、百万円未満切り捨て

## 前提条件

第18期期初に保有していた61物件から、第18期～第20期の売却物件及び追加取得物件を除いた58物件で、第18期(2010年6月期)と第20期(2011年6月期)の損益比較を行っています。

・第18期売却物件(2物件)

NBF恵比寿南ビル  
NBF博多祇園ビル

・第20期追加取得物件(1物件)

ゲートシティ大崎

第18期の期初保有物件	61物件
第18期の売却物件	2物件
第20期の追加取得物件	1物件
合計	58物件

## 第20期(2011年6月期)決算概要

### 2. 金銭の分配に係る計算書 / 3. 第20期業績予想(2011年2月14日)との比較

#### 2. 金銭の分配に係る計算書

項目	当期(第20期) 2011年1月1日～2011年6月30日	前期(第19期) 2010年7月1日～2010年12月31日
当期末処分利益	8,757,476 千円	8,398,597 千円
分配金の額	8,757,333 千円	8,398,290 千円
(投資口1口当たり分配金の額)	15,138 円	15,495 円
次期繰越利益	143 千円	307 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、当期末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15,138円となりました。(前期比 357円)

#### 3. 第20期業績予想(2011年2月14日)との比較

項目	実績	予想 (2011年2月14日)	差異
営業収益(百万円)	28,080	28,067	+ 13
経常利益(百万円)	8,964	8,735	+ 229
当期純利益(百万円)	8,757	8,735	+ 22
1口当たり分配金(円)	15,138	15,100	+ 38

#### 実績と業績予想の差異

- ・ 「経常利益」が期初の想定を229百万円上回る水準となりましたが、東日本大震災に伴う修繕費用として「特別損失」を206百万円計上し、当期純利益は8,757百万円(予想比+22百万円)となりました。
- ・ これに伴い、1口当たり分配金は15,138円(予想比+38円)となりました。

# 第20期(2011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 (2011年6月30日現在)		前期 (2010年12月31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>38,100</b>	<b>4.6%</b>	<b>34,630</b>	<b>4.5%</b>	<b>3,469</b>	<b>10.0%</b>
現金及び預金	35,994		33,668		2,326	
その他	2,105		961		1,143	
<b>固定資産</b>	<b>785,567</b>	<b>95.4%</b>	<b>730,529</b>	<b>95.5%</b>	<b>55,037</b>	<b>7.5%</b>
有形固定資産	744,702	90.4%	690,182	90.2%	54,520	7.9%
不動産	392,744		336,831		55,913	
建物等	144,488		118,352		26,135	
土地	248,256		218,478		29,777	
信託不動産	351,958		353,351		-1,393	
建物等	96,973		98,367		-1,393	
土地	254,984		254,984		-	
無形固定資産	35,652	4.4%	35,653	4.7%	-1	-0.0%
地上権	11,882		11,882		-	
信託借地権	23,726		23,726		-	
その他	42		44		-1	
投資その他の資産	5,212	0.6%	4,693	0.6%	518	11.1%
敷金及び保証金	319		309		10	
その他	4,892		4,383		508	
繰延資産	37	0.0%	43	0.0%	-5	-12.5%
<b>資産合計</b>	<b>823,705</b>	<b>100.0%</b>	<b>765,202</b>	<b>100.0%</b>	<b>58,502</b>	<b>7.6%</b>

### (2) 負債及び純資産の部

(単位:百万円)

科目	当期 (2011年6月30日現在)		前期 (2010年12月31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>82,425</b>	<b>10.0%</b>	<b>57,539</b>	<b>7.5%</b>	<b>24,886</b>	<b>43.3%</b>
未払金等	4,813		4,965		-152	
前受金	3,647		3,347		300	
短期借入金	8,000		8,000		-	
一年以内返済予定の長期借入金	45,750		30,750		15,000	
一年以内償還予定の投資法人債	20,000		10,000		10,000	
その他	214		476		-261	
<b>固定負債</b>	<b>317,406</b>	<b>38.5%</b>	<b>313,088</b>	<b>40.9%</b>	<b>4,317</b>	<b>1.4%</b>
預り敷金及び保証金	40,327		36,636		3,691	
投資法人債	50,000		60,000		-10,000	
長期借入金	227,000		216,375		10,625	
その他	78		77		1	
<b>負債合計</b>	<b>399,832</b>	<b>48.5%</b>	<b>370,628</b>	<b>48.4%</b>	<b>29,204</b>	<b>7.9%</b>

<b>純資産の部</b>	<b>423,872</b>	<b>51.5%</b>	<b>394,574</b>	<b>51.6%</b>	<b>29,298</b>	<b>7.4%</b>
投資主資本	423,872		394,574		29,298	
出資総額	415,114	50.4%	386,175	50.5%	28,939	7.5%
剰余金	8,757	1.1%	8,398	1.1%	358	4.3%
当期末処分利益	8,757	1.1%	8,398	1.1%	358	4.3%
<b>純資産合計</b>	<b>423,872</b>	<b>51.5%</b>	<b>394,574</b>	<b>51.6%</b>	<b>29,298</b>	<b>7.4%</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>823,705</b>	<b>100.0%</b>	<b>765,202</b>	<b>100.0%</b>	<b>58,502</b>	<b>7.6%</b>

(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
<b>現金及び預金</b>	<b>35,994</b>	<b>33,668</b>	<b>2,326</b>
うち預り敷金相当額(運用している敷金相当額を除く)	8,018	7,337	680
うち修繕積立金相当額	2,755	1,182	1,573
その他	25,220	25,148	72

### 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
<b>有形固定資産</b>	<b>690,182</b>	<b>60,052</b>	<b>5,532</b>	<b>744,702</b>
不動産	336,831	58,907	2,993	392,744
建物等	118,352	29,129	2,993	144,488
土地	218,478	29,777	-	248,256
信託不動産	353,351	1,145	2,538	351,958
建物等	98,367	1,145	2,538	96,973
土地	254,984	-	-	254,984
無形固定資産	35,653	-	1	35,652
長期前払費用	34	-1	-	32
物件帳簿価額合計+建設仮勘定	725,870	60,050	5,533	780,387

### 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>350,750</b>	<b>325,125</b>	<b>25,625</b>
<b>運用敷金相当額</b>	<b>32,000</b>	<b>29,000</b>	<b>3,000</b>
期末有利子負債+運用敷金相当額			
<b>総資産負債比率</b>	<b>46.5%</b>	<b>46.3%</b>	<b>0.2</b>
期末総資産			
長期有利子負債			
<b>長期有利子負債比率</b>	<b>79.0%</b>	<b>85.0%</b>	<b>-6.0</b>
有利子負債			

### 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	0.57%	0.67%
長期借入金	272,750	1.72%	1.80%
投資法人債	70,000	1.71%	1.71%
<b>合計</b>	<b>350,750</b>	<b>1.69%</b>	<b>1.75%</b>

## 第20期(2011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
		2011年1月1日～2011年6月30日	2010年7月1日～2010年12月31日
( ) 営業活動によるキャッシュ・フロー		13,094	14,101
	税引前当期純利益	8,758	8,399
	減価償却費	5,533	5,171
	その他	-1,197	530
( ) 投資活動によるキャッシュ・フロー		-56,878	-2,376
	固定資産の取得による支出	-60,042	-1,756
	預り敷金保証金の受入・返還	3,691	-513
	差入敷金保証金の差入・回収	-10	8
	その他	-516	-114
( ) 財務活動によるキャッシュ・フロー		46,110	-17,655
	短期借入金の借入・返済	-	-8,000
	長期借入金の借入・返済	25,625	-375
	投資口の発行による収入	28,881	-
	分配金の支払額	-8,396	-9,280
( ) 現金及び現金同等物の増減		2,326	-5,931
( ) 現金及び現金同等物の期首残高		33,668	39,599
( ) 現金及び現金同等物の期末残高		35,994	33,668

(注)金額については、百万円未満切り捨て

# 第20期(2011年6月期)決算概要

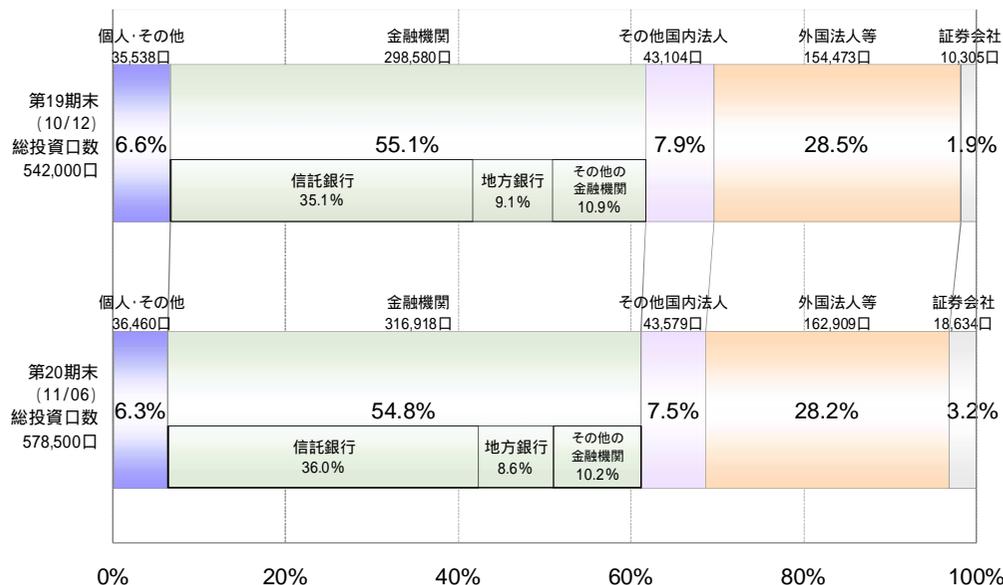
## 6. 投資主の状況

【所有者別投資口数】

所有者区分	当期 (2011年6月30日現在)		前期 (2010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	36,460	6.3%	35,538	6.6%	922	2.6%
金融機関	316,918	54.8%	298,580	55.1%	18,338	6.1%
都市銀行	1,953	0.3%	2,028	0.4%	-75	-3.7%
地方銀行	49,600	8.6%	49,591	9.1%	9	0.0%
信託銀行	208,045	36.0%	189,988	35.1%	18,057	9.5%
生命保険会社	34,680	6.0%	33,744	6.2%	936	2.8%
損害保険会社	5,359	0.9%	6,420	1.2%	-1,061	-16.5%
信用金庫	6,824	1.2%	5,733	1.1%	1,091	19.0%
その他	10,457	1.8%	11,076	2.0%	-619	-5.6%
その他国内法人	43,579	7.5%	43,104	7.9%	475	1.1%
外国法人等	162,909	28.2%	154,473	28.5%	8,436	5.5%
証券会社	18,634	3.2%	10,305	1.9%	8,329	80.8%
合計	578,500	100.0%	542,000	100.0%	36,500	6.7%

【所有者別投資主数】

所有者区分	当期 (2011年6月30日現在)		前期 (2010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	14,434	94.0%	13,933	94.1%	501	3.6%
金融機関	162	1.1%	153	1.0%	9	5.9%
都市銀行	1	0.0%	2	0.0%	-1	-50.0%
地方銀行	57	0.4%	54	0.4%	3	5.6%
信託銀行	19	0.1%	20	0.1%	-1	-5.0%
生命保険会社	10	0.1%	11	0.1%	-1	-9.1%
損害保険会社	4	0.0%	3	0.0%	1	33.3%
信用金庫	43	0.3%	39	0.3%	4	10.3%
その他	28	0.2%	24	0.1%	4	16.7%
その他国内法人	357	2.3%	334	2.2%	23	6.9%
外国法人等	367	2.4%	366	2.5%	1	0.3%
証券会社	28	0.2%	26	0.2%	2	7.7%
合計	15,348	100.0%	14,812	100.0%	536	3.6%



【投資主上位10社】

投資主名	当期 (2011年6月30日現在)		前期 (2010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)	78,994	13.7%	65,656	12.1%
野村信託銀行(株)(投信口)	50,296	8.7%	53,581	9.9%
資産管理サービス信託銀行(株)(証券投資信託口)	49,449	8.5%	40,635	7.5%
三井不動産(株)	20,815	3.6%	19,735	3.6%
日本マスタートラスト信託銀行(株)(信託口)	17,678	3.1%	17,833	3.3%
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	16,763	2.9%	7,823	1.4%
住友生命保険(相)	12,256	2.1%	12,256	2.3%
ドイツ証券(株)(注1)	12,124	2.1%		
(株)中国銀行	8,863	1.5%	9,559	1.8%
ステート ストリート バンク ウェスト ペンション ファンド クライアantz エグゼンプト(注1)	7,233	1.3%		

(注1) 前期(2010年12月31日現在)におきましては上位10社に該当していないため、前期の投資口数を記載していません。

## 第20期(2011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	第20期 2011年6月期
営業収益	百万円	30,761	29,927	28,340	27,314	28,080
	不動産賃貸収入等	30,761	29,927	28,034	27,314	28,080
	不動産等売却益	-	-	306	-	-
賃貸NOI	百万円	21,004	20,123	18,445	17,660	18,663
税引前当期純利益	百万円	11,802	10,663	9,282	8,399	8,758
当期純利益	百万円	11,801	10,662	9,281	8,398	8,757
FFO	百万円	17,156	15,944	14,354	13,569	14,291
減価償却費	百万円	5,354	5,282	5,238	5,171	5,533
不動産等売却損	百万円	-	-	140	-	-
資本的支出額	百万円	835	1,406	1,478	1,769	1,694
総資産額	百万円	783,793	782,311	774,378	765,202	823,705
有利子負債	百万円	338,500	337,875	333,500	325,125	350,750
運用している敷金相当額	百万円	30,000	29,000	29,000	29,000	32,000
純資産額	百万円	397,978	396,838	395,457	394,574	423,872
分配総額	百万円	11,802	10,662	9,281	8,398	8,757
発行済投資口数(期末)	口	542,000	542,000	542,000	542,000	578,500
1口当たり純資産額	円	734,276	732,173	729,626	727,996	732,709
1口当たり分配金	円	21,775	19,672	17,125	15,495	15,138
1口当たりFFO	円	31,654	29,417	26,483	25,036	24,937
総資産経常利益率	%	1.51(3.03)	1.36(2.72)	1.19(2.39)	1.09(2.18)	1.13(2.26)
自己資本当期純利益率	%	2.96(5.93)	2.68(5.37)	2.34(4.69)	2.13(4.25)	2.14(4.28)
LTV(総資産負債比率)	%	47.0	46.9	46.8	46.3	46.5
配当性向	%	100.0	100.0	100.0	99.9	100.0
当期運用日数	日	181	184	181	184	181
投資物件数(期末)	件	61	61	59	59	64
テナント数(期末)	件	926	898	910	952	1,011
総賃貸可能面積(期末)	m <sup>2</sup>	770,270	770,150	763,000	762,983	828,491
稼働率(期末)	%	95.4	94.8	94.5	96.6	97.1

(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。

# 第20期(2011年6月期)決算概要

## 8. 第21期業績予想

(単位:百万円)

科目	第20期(実績)	第21期	第22期(参考数値)
	(2011年1月1日～2011年6月30日)	(2011年7月1日～2011年12月31日)	(2012年1月1日～2012年6月30日)
不動産賃貸収入	25,772	26,988	26,839
その他賃貸事業収入	2,308	2,770	2,367
不動産賃貸事業収益 計	<b>28,080</b>	<b>29,759</b>	<b>29,206</b>
公租公課	2,677	2,688	3,043
諸経費	6,739	7,848	7,147
水道光熱費	1,758	2,076	1,805
建物管理委託費	2,796	3,041	2,995
オフィスマネジメントフィー	1,109	1,199	1,162
修繕費	579	968	629
信託報酬	41	39	37
保険料	32	34	34
借地借家料・その他諸経費	422	489	481
減価償却費	5,533	5,872	5,933
不動産賃貸事業費用 計	<b>14,950</b>	<b>16,409</b>	<b>16,124</b>
不動産賃貸事業利益	<b>13,129</b>	<b>13,349</b>	<b>13,082</b>
不動産等売却損益	-	-200	-
資産運用報酬	972	1,018	1,004
販売費及び一般管理費	238	252	237
営業利益	<b>11,918</b>	<b>11,878</b>	<b>11,840</b>
営業外収益	11	10	10
営業外費用	2,965	3,153	3,115
営業外損益	-2,954	-3,143	-3,105
経常利益	8,964	8,735	8,735
特別損益	-206	-	-
税引前当期純利益	<b>8,758</b>	<b>8,735</b>	<b>8,735</b>
法人税、住民税及び事業税	0	0	0
当期純利益	<b>8,757</b>	<b>8,735</b>	<b>8,735</b>

期末発行済投資口数	578,500	578,500	578,500
1口当たり分配金(円)	<b>15,138</b>	<b>15,100</b>	<b>15,100</b>
資本的支出	1,694	2,098	2,298

### 前提条件

- ・保有資産については、第21期、第22期とも、第20期末時点で本投資法人が保有している64物件から、2011年8月1日及び2011年12月26日譲渡(予定)の「NBF須田町ヴェルデビル」を除き、2011年9月1日取得予定の「三菱重工ビル」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、第21期末97.7%、第22期末97.7%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。
- ・新投資口の発行がないことを前提としています。  
(2011年6月30日現在の発行済投資口数は578,500口です。)
- ・第20期末の総資産負債比率は46.5%ですが、第21期末及び第22期末の総資産負債比率はともに48%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 200百万円は、「NBF須田町ヴェルデビル」の売却に伴う損失の見込額です。

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20期(2011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20期末簿価	第20期末鑑定評価額	第19期末鑑定評価額	-
<b>【東京都心部】</b>					
NBF日比谷ビル	63,500	64,515	55,400	55,900	-500
西新宿三井ビルディング	44,903	35,124	45,900	47,700	-1,800
ゲートシティ大崎	41,731	35,490	40,800	40,800	-
芝NBFタワー	32,000	29,423	26,700	27,200	-500
NBFプラチナタワー	31,000	29,077	51,200	50,400	800
NBF南青山ビル	31,000	31,591	16,900	16,900	-
虎ノ門琴平タワー	24,543	20,182	30,300	30,600	-300
NBF日本橋室町センタービル	23,945	24,250	26,600	26,900	-300
中目黒GTタワー	23,856	20,352	21,900	22,100	-200
三井生命御茶ノ水ビル	20,840	21,229	14,700	14,700	-
NBF銀座通りビル	17,000	17,587	14,500	14,500	-
新宿三井ビルディング二館	16,285	16,345	14,600	14,900	-300
GSKビル	15,616	13,614	21,300	21,100	200
リバーシティM-SQUARE	13,350	13,475	13,500	13,400	100
NBF虎ノ門ビル	13,337	13,392	16,700	16,500	200
興和西新橋ビルB棟	13,217	11,687	15,600	16,200	-600
第2新日鐵ビル	12,614	11,146	13,740	13,790	-50
NBF ALLIANCE	9,126	9,451	10,300	10,400	-100
四谷メディカルビル	8,800	8,240	7,350	7,340	10
渋谷ガーデンフロント	8,700	8,004	13,700	13,600	100
NBF渋谷イースト	8,000	8,125	6,530	6,540	-10
NBF芝公園ビル	6,770	6,513	8,200	8,200	-
NBF高輪ビル	6,667	6,407	7,530	7,170	360
NBF赤坂山王スクエア	6,250	6,278	7,260	7,260	-
NBF芝公園大門通りビル	6,100	6,322	4,400	4,390	10
住友電設ビル	5,365	4,671	4,920	5,550	-630
NBF東銀座スクエア	5,200	4,797	7,180	7,210	-30
NBF小川町ビルディング	4,940	5,140	5,460	5,470	-10
日本橋兜町M-SQUARE	4,850	4,892	4,850	4,850	-
NBF池袋タワー	4,695	4,612	5,000	5,020	-20
NBF池袋シティビル	4,428	4,324	4,880	4,900	-20
NBF須田町ヴェルデビル	3,280	3,321	3,010	3,040	-30
<b>東京都心部32物件計</b>	<b>531,909</b>	<b>499,591</b>	<b>540,910</b>	<b>544,530</b>	<b>-3,620</b>
<b>【東京周辺都市部】</b>					
中野坂上サンライトツイン	40,750	37,879	30,300	30,500	-200
NBF豊洲キャナルフロント	35,200	32,286	35,700	35,700	-
NBF豊洲ガーデンフロント	25,018	24,490	28,700	28,700	-
NBF上野ビル	10,400	10,476	8,450	8,240	210
調布サウスゲートビル	9,320	9,395	9,320	9,320	-
新川崎三井ビルディング	20,300	18,369	16,000	16,100	-100
横浜STビル	13,529	12,397	14,100	14,500	-400
パレール三井ビルディング	3,800	3,255	3,430	3,500	-70
NBF厚木ビル	2,300	2,174	2,100	2,100	-
つくば三井ビルディング	8,875	7,047	7,270	7,320	-50
NBF宇都宮ビル	2,435	2,417	2,080	2,090	-10
シーノ大宮ノースウイング	16,816	14,982	18,400	18,700	-300
NBF浦和ビル	2,000	1,922	1,770	1,770	-
NBF新浦安タワー	15,700	15,833	11,500	11,500	-
NBF松戸ビル	2,455	2,218	2,260	2,280	-20
<b>東京周辺都市部15物件計</b>	<b>208,899</b>	<b>195,146</b>	<b>191,380</b>	<b>192,320</b>	<b>-940</b>

(単位:百万円)

物件名	取得価格	第20期末簿価	第20期末鑑定評価額	第19期末鑑定評価額	-
<b>【地方都市部】</b>					
札幌エルプラザ	4,404	3,763	6,560	6,390	170
NBF札幌南二条ビル	1,870	1,710	1,560	1,580	-20
NBF仙台本町ビル	3,566	3,518	2,870	3,110	-240
NBFユニックスビル	4,028	3,097	3,250	3,290	-40
NBF新潟テレコムビル	3,957	3,630	2,980	3,010	-30
NBF名古屋広小路ビル	7,232	7,003	7,240	7,450	-210
アクア堂島NBFタワー	17,810	16,187	18,200	18,400	-200
信濃橋三井ビルディング	14,400	11,360	13,400	13,400	-
サンマリオンNBFタワー	10,500	8,120	8,080	8,180	-100
堺筋本町センタービル	6,500	6,130	6,390	6,560	-170
NBF堺東ビル	2,227	1,957	1,620	1,640	-20
アクア堂島東館	1,914	1,730	1,780	1,800	-20
NBF四条島丸ビル	1,627	1,374	1,240	1,260	-20
NBF広島立町ビル	2,930	2,863	2,470	2,560	-90
広島袋町ビルディング	835	688	803	808	-5
博多祇園M-SQUARE	8,000	8,050	8,050	8,000	50
NBF熊本ビル	4,500	4,454	3,700	3,700	-
<b>地方都市部17物件計</b>	<b>96,302</b>	<b>85,642</b>	<b>90,193</b>	<b>91,138</b>	<b>-945</b>
<b>総合計</b>	<b>837,111</b>	<b>780,381</b>	<b>822,483</b>	<b>827,988</b>	<b>-5,505</b>

(A)

(B)

鑑定評価額と簿価との差額	<b>42,101百万円</b>	(72,777円/1口当たり)
(B)-(A)		

第19期末鑑定評価額は、第19期末保有物件及び第20期取得物件のいずれも、2010年12月31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、ゲートシティ大崎の鑑定評価額については、第20期末鑑定評価額及び第19期末鑑定評価額のいずれも、既保有分と追加取得分の合計額を記載しています。

### ご参考:第21期取得予定物件の状況

(単位:百万円)

物件名	取得予定価格	第20期末鑑定評価額	2011年2月1日時点鑑定評価額
三菱重工ビル (注1)	36,300	37,900	37,900

(注1) 2011年9月1日に取得予定。  
本物件の取得予定価格は、本投資法人の準共有持分(60%)相当を記載しています。  
(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。)

# 第20期(2011年6月期)決算概要

## 10. 鑑定レート一覧表

物件名	第20期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法			DCF法			第19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
<b>【東京都心部】</b>														
NBF日比谷ビル	55,400	4.0%	3.7%	4.1%	55,900	4.1%	3.8%	4.2%						
西新宿三井ビルディング	45,900	4.5%	4.2%	4.7%	47,700	4.5%	4.2%	4.7%						
ゲートシティ大崎 (注1)	40,800	4.4%	4.2%	4.6%	40,800	4.4%	4.2%	4.6%						
芝NBFタワー	26,700	4.6%	4.8%	4.9%	27,200	4.6%	4.8%	4.9%						
NBFプラチナタワー	51,200	4.5%	4.7%	4.7%	50,400	4.6%	4.8%	4.8%						
NBF南青山ビル	16,900	4.1%	3.9%	4.3%	16,900	4.1%	3.9%	4.3%						
虎ノ門琴平タワー	30,300	4.2%	4.1%	4.7%	30,600	4.2%	4.1%	4.7%						
NBF日本橋室町センタービル	26,600	4.3%	4.3%	4.6%	26,900	4.3%	4.3%	4.6%						
中目黒GTタワー	21,900	4.8%	4.9%	5.1%	22,100	4.8%	4.9%	5.1%						
三井生命御茶ノ水ビル	14,700	4.4%	4.2%	4.6%	14,700	4.4%	4.2%	4.6%						
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	14,600	4.7%	4.8%	4.9%	14,900	4.7%	4.8%	4.9%						
GSKビル	21,300	4.8%	5.1%	5.1%	21,100	4.8%	5.1%	5.1%						
リバーシティM-SQUARE (注1)	13,500	5.0%	4.8%	5.2%	13,400	5.0%	4.8%	5.2%						
NBF虎ノ門ビル	16,700	4.4%	4.2%	4.6%	16,500	4.4%	4.2%	4.6%						
興和西新橋ビルB棟	15,600	4.7%	4.8%	4.9%	16,200	4.7%	4.8%	4.9%						
第2新日鐵ビル (注2)	13,740	5.2%/5.3%/5.7%	5.1%/5.1%/5.5%	5.5%/5.6%/6.0%	13,790	5.2%/5.3%/5.7%	5.1%/5.1%/5.5%	5.5%/5.6%/6.0%						
NBF ALLIANCE	10,300	4.3%	4.1%	4.5%	10,400	4.3%	4.1%	4.5%						
四谷メディカルビル	7,350	5.0%	4.8%	5.2%	7,340	5.0%	4.8%	5.2%						
渋谷ガーデンフロント	13,700	4.5%	4.7%	4.8%	13,600	4.5%	4.7%	4.8%						
NBF渋谷イースト	6,530	4.7%	4.5%	4.9%	6,540	4.7%	4.5%	4.9%						
NBF芝公園ビル	8,200	5.0%	4.8%	5.2%	8,200	5.0%	4.8%	5.2%						
NBF高輪ビル	7,530	5.4%	5.6%	5.7%	7,170	5.4%	5.6%	5.7%						
NBF赤坂山王スクエア	7,260	4.4%	4.2%	4.6%	7,260	4.4%	4.2%	4.6%						
NBF芝公園大門通りビル	4,400	4.8%	4.6%	5.0%	4,390	4.8%	4.6%	5.0%						
住友電設ビル	4,920	5.1%	5.3%	5.4%	5,550	5.1%	5.3%	5.4%						
NBF東銀座スクエア	7,180	4.7%	4.5%	4.9%	7,210	4.7%	4.5%	4.9%						
NBF小川町ビルディング	5,460	4.8%	4.6%	5.0%	5,470	4.8%	4.6%	5.0%						
日本橋兜町M-SQUARE (注1)	4,850	4.6%	4.4%	4.8%	4,850	4.6%	4.4%	4.8%						
NBF池袋タワー	5,000	5.2%	5.0%	5.4%	5,020	5.2%	5.0%	5.4%						
NBF池袋シティビル	4,880	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3)	3,010	-	5.3%	5.1%	3,040	-	5.3%	5.1%						
<b>東京都心部32物件計</b>	<b>540,910</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>544,530</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>						
<b>【東京周辺都市部】</b>														
中野坂上サンライツイン	30,300	4.7%	4.4%	4.9%	30,500	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%						
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%						
NBF上野ビル (注1)	8,450	4.9%	4.7%	5.1%	8,240	4.9%	4.7%	5.1%						
調布サウスゲートビル (注1)	9,320	5.7%	5.5%	5.9%	9,320	5.7%	5.5%	5.9%						
新川崎三井ビルディング	16,000	5.8%	5.6%	6.0%	16,100	5.8%	5.6%	6.0%						
横浜STビル	14,100	5.1%	5.2%	5.4%	14,500	5.1%	5.2%	5.4%						
ハレール三井ビルディング	3,430	5.6%	5.4%	5.8%	3,500	5.6%	5.4%	5.8%						
NBF厚木ビル	2,100	6.2%	6.0%	6.4%	2,100	6.2%	6.0%	6.4%						
つくば三井ビルディング	7,270	6.3%	6.1%	6.6%	7,320	6.3%	6.1%	6.6%						
NBF宇都宮ビル	2,080	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	18,400	5.5%	5.6%	5.8%	18,700	5.5%	5.6%	5.8%						
NBF浦和ビル	1,770	5.8%	5.6%	6.0%	1,770	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%						
NBF松戸ビル	2,260	5.9%	5.9%	6.2%	2,280	5.9%	5.9%	6.2%						
<b>東京周辺都市部15物件計</b>	<b>191,380</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>192,320</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>						

物件名	第20期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法			DCF法			第19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
<b>【地方都市部】</b>														
札幌エールプラザ	6,560	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%	1,580	6.2%	6.0%	6.4%						
NBF仙台本町ビル	2,870	6.1%	5.9%	6.4%	3,110	6.1%	5.9%	6.4%						
NBFユニックスビル	3,250	6.8%	6.6%	7.1%	3,290	6.7%	6.5%	7.0%						
NBF新潟テレコムビル	2,980	6.6%	6.4%	6.9%	3,010	6.6%	6.4%	6.9%						
NBF名古屋広小路ビル	7,240	5.2%	5.0%	5.4%	7,450	5.2%	5.0%	5.4%						
アコア堂島NBFタワー	18,200	4.8%	4.6%	5.0%	18,400	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%						
サンマリオンNBFタワー	8,080	5.6%	5.7%	5.9%	8,180	5.6%	5.7%	5.9%						
堺筋本町センタービル	6,390	5.3%	5.1%	5.5%	6,560	5.3%	5.1%	5.5%						
NBF堺東ビル	1,620	6.4%	6.5%	6.7%	1,640	6.4%	6.5%	6.7%						
アコア堂島東館	1,780	5.2%	5.0%	5.4%	1,800	5.2%	5.0%	5.4%						
NBF四条島丸ビル	1,240	6.3%	6.4%	6.6%	1,260	6.3%	6.4%	6.6%						
NBF広島島町ビル	2,470	6.3%	6.4%	6.6%	2,560	6.3%	6.4%	6.6%						
広島袋町ビルディング	803	6.2%	6.3%	6.5%	808	6.2%	6.3%	6.5%						
博多祇園M-SQUARE (注1)	8,050	5.8%	5.7%	6.0%	8,000	5.8%	5.7%	6.0%						
NBF熊本ビル	3,700	6.5%	6.4%	6.7%	3,700	6.5%	6.4%	6.7%						
<b>地方都市部17物件計</b>	<b>90,193</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>91,138</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>						
<b>総合計</b>	<b>822,483</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>827,988</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>						

(注1) 第19期末鑑定評価額は、第19期末保有物件及び第20期取得物件のいずれも、2010年12月31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、ゲートシティ大崎の鑑定評価額については、第20期末鑑定評価額及び第19期末鑑定評価額のいずれも、既保有分と追加取得分の合計額を記載しています。

(注2) 第2新日鐵ビルは西館・東館・住宅棟からなり、各数値を記載しています。

(注3) NBF須田町ヴェルデビルは通常の稼働物件とは異なり最有効使用を将来更地化して建て替えることとして鑑定評価が行われているため、直接還元法は用いられていません。

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21期取得予定物件の状況

物件名	第20期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法			DCF法			2011年2月1日 時点 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
三菱重工ビル	37,900	4.2%	4.1%	4.4%	37,900	4.2%	4.1%	4.4%						

# 第20期(2011年6月期)決算概要

## 11. 第20期(2011年6月期)損益計算書物件別データ (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	ゲートシティ大崎(注1)	芝NBFタワー	NBFプラチナタワー	NBF南青山ビル	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2)	NBF銀座通りビル(注2)	新宿三井ビルディング二号楼	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)	第2新日鐵ビル(注2)
<b>不動産賃貸事業収益</b>	<b>1,405</b>	<b>1,136</b>	<b>1,168</b>	<b>1,013</b>	<b>1,521</b>	<b>434</b>	<b>891</b>	<b>844</b>	<b>942</b>			<b>540</b>		<b>394</b>	<b>570</b>		
不動産賃貸収入	1,295	1,106	1,043	962	1,423	397	856	820	834			491		373	505		
その他賃貸事業収入	110	30	124	50	97	37	35	23	108			49		21	65		
<b>不動産賃貸事業費用</b>	<b>781</b>	<b>576</b>	<b>574</b>	<b>687</b>	<b>656</b>	<b>259</b>	<b>502</b>	<b>311</b>	<b>576</b>			<b>351</b>		<b>173</b>	<b>237</b>		
公租公課	315	143	87	63	95	81	41	97	94			74		0	70		
諸経費	340	176	264	315	278	103	292	133	206			164		90	102		
水道光熱費	92	-	54	48	97	31	41	32	72			32		17	20		
建物管理委託費	135	169	198	78	100	35	93	40	124			54		51	34		
オフィスマネジメントフィー	61	3	3	47	74	19	3	41	3			24		19	27		
修繕費	36	1	5	39	0	15	2	13	3			38		-	18		
借地借家料	-	-	-	88	-	-	145	-	-			-		-	-		
信託報酬	1	0	-	2	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	11	1	2	9	3	1	6	3	3			11		1	0		
減価償却費	125	255	221	308	282	73	168	80	275			113		82	64		
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>623</b>	<b>560</b>	<b>594</b>	<b>325</b>	<b>865</b>	<b>175</b>	<b>388</b>	<b>532</b>	<b>366</b>	<b>176</b>	<b>267</b>	<b>188</b>	<b>337</b>	<b>221</b>	<b>333</b>	<b>231</b>	<b>318</b>
<b>減価償却費控除前事業利益(NOI)</b>	<b>749</b>	<b>816</b>	<b>816</b>	<b>634</b>	<b>1,147</b>	<b>249</b>	<b>557</b>	<b>613</b>	<b>641</b>	<b>283</b>	<b>272</b>	<b>302</b>	<b>449</b>	<b>303</b>	<b>397</b>	<b>319</b>	<b>440</b>
期末稼働率(%)	95.1	100.0	100.0	98.6	100.0	92.5	100.0	98.3	100.0	100.0	100.0	91.3	100.0	100.0	96.4	99.7	100.0
期中平均稼働率(%)	94.3	100.0	100.0	96.3	100.0	92.5	100.0	99.3	100.0	100.0	100.0	90.0	100.0	99.7	98.9	99.7	100.0
テナント数(注3・4)	82	1(27)	1(65)	32	6	8	1(21)	13	1(19)	1	1	45	1	8	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)	東京都心部計
<b>不動産賃貸事業収益</b>	<b>293</b>	<b>250</b>		<b>190</b>	<b>311</b>	<b>311</b>	<b>208</b>	<b>104</b>		<b>239</b>	<b>186</b>		<b>196</b>	<b>186</b>		<b>16,605</b>
不動産賃貸収入	278	235		174	264	284	190	91		221	182		179	167		15,418
その他賃貸事業収入	15	15		15	47	26	18	13		18	3		16	18		1,186
<b>不動産賃貸事業費用</b>	<b>82</b>	<b>147</b>		<b>89</b>	<b>133</b>	<b>135</b>	<b>102</b>	<b>58</b>		<b>105</b>	<b>82</b>		<b>98</b>	<b>78</b>		<b>8,312</b>
公租公課	23	25		18	25	25	33	12		17	20		15	14		1,673
諸経費	40	62		43	59	72	50	25		48	41		46	37		3,682
水道光熱費	9	14		11	18	21	10	9		12	-		11	11		867
建物管理委託費	12	30		14	21	18	14	2		17	26		17	13		1,528
オフィスマネジメントフィー	14	3		9	15	15	9	4		11	3		9	9		594
修繕費	1	12		6	3	13	9	5		3	8		4	2		302
借地借家料	-	-		-	-	-	4	-		-	-		-	-		262
信託報酬	0	1		-	-	1	0	2		3	-		1	0		24
保険料	0	0		0	0	0	0	0		0	0		0	0		15
その他諸経費	0	0		1	1	2	0	0		0	3		1	0		87
減価償却費	17	58		27	48	37	17	20		40	20		37	26		2,956
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>211</b>	<b>103</b>	<b>207</b>	<b>100</b>	<b>178</b>	<b>176</b>	<b>106</b>	<b>46</b>	<b>159</b>	<b>133</b>	<b>103</b>	<b>74</b>	<b>97</b>	<b>107</b>	<b>-21</b>	<b>8,293</b>
<b>減価償却費控除前事業利益(NOI)</b>	<b>229</b>	<b>162</b>	<b>265</b>	<b>127</b>	<b>226</b>	<b>213</b>	<b>124</b>	<b>67</b>	<b>184</b>	<b>173</b>	<b>124</b>	<b>96</b>	<b>134</b>	<b>133</b>	<b>-10</b>	<b>11,249</b>
期末稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	96.4	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	92.1	92.8	0.0	97.9
期中平均稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	93.4	100.0	100.0	100.0	92.8	100.0	100.0	100.0	100.0	94.7	97.6	0.0	97.7
テナント数(注3・4)	9	1(35)	1	4	6(17)	6	6	7	1	8	1(10)	2	13	10	0	293(520)

# 第20期(2011年6月期)決算概要

## 11. 第20期(2011年6月期)損益計算書物件別データ (東京周辺都市部)

(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	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	バレール三井 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
<b>不動産賃貸事業収益</b>	<b>1,049</b>	<b>1,062</b>	<b>978</b>	<b>216</b>		<b>850</b>	<b>647</b>	<b>296</b>	<b>104</b>	<b>437</b>	<b>131</b>	<b>716</b>
不動産賃貸収入	1,009	1,004	878	197		790	587	280	91	400	112	634
その他賃貸事業収入	40	58	99	18		60	59	16	12	37	19	81
<b>不動産賃貸事業費用</b>	<b>829</b>	<b>571</b>	<b>410</b>	<b>141</b>		<b>466</b>	<b>358</b>	<b>162</b>	<b>56</b>	<b>297</b>	<b>89</b>	<b>354</b>
公租公課	137	77	62	-		68	64	28	8	29	10	52
諸経費	336	201	183	51		237	181	107	31	156	38	142
水道光熱費	36	62	66	11		65	50	41	7	56	11	49
建物管理委託費	199	76	57	28		98	59	51	10	44	15	49
オフィスマネジメントフィー	44	52	48	10		47	35	3	4	20	6	34
修繕費	50	6	2	-		20	28	10	7	24	4	1
借地借家料	-	-	-	-		0	-	-	-	-	-	-
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	1	1	7	0		2	5	0	1	8	1	6
減価償却費	355	292	164	90		161	112	26	16	110	40	159
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>220</b>	<b>491</b>	<b>568</b>	<b>75</b>	<b>83</b>	<b>384</b>	<b>288</b>	<b>133</b>	<b>47</b>	<b>139</b>	<b>41</b>	<b>362</b>
<b>減価償却費控除前事業利益(NOI)</b>	<b>575</b>	<b>783</b>	<b>732</b>	<b>165</b>	<b>139</b>	<b>545</b>	<b>401</b>	<b>160</b>	<b>63</b>	<b>250</b>	<b>82</b>	<b>521</b>
期末稼働率(%)	100.0	98.7	100.0	100.0	100.0	100.0	98.7	100.0	83.9	97.9	95.1	94.9
期中平均稼働率(%)	100.0	98.7	100.0	100.0	100.0	100.0	93.5	100.0	82.7	95.8	99.2	97.4
テナント数(注3・4)	9	9	4	6	1	1(16)	90	1(35)	15	62	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>99</b>	<b>576</b>	<b>125</b>	<b>7,472</b>
不動産賃貸収入	86	505	107	6,858
その他賃貸事業収入	13	71	18	614
<b>不動産賃貸事業費用</b>	<b>44</b>	<b>342</b>	<b>58</b>	<b>4,279</b>
公租公課	7	47	8	601
諸経費	23	214	31	1,978
水道光熱費	7	61	10	544
建物管理委託費	8	90	13	827
オフィスマネジメントフィー	4	26	5	356
修繕費	1	27	0	187
借地借家料	-	-	-	0
信託報酬	-	-	-	6
保険料	0	1	0	9
その他諸経費	0	6	0	46
減価償却費	13	80	19	1,699
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>55</b>	<b>234</b>	<b>66</b>	<b>3,193</b>
<b>減価償却費控除前事業利益(NOI)</b>	<b>68</b>	<b>315</b>	<b>86</b>	<b>4,892</b>
期末稼働率(%)	94.5	98.0	96.4	98.0
期中平均稼働率(%)	96.4	95.0	94.7	97.8
テナント数(注3・4)	13	41	24	353(402)

# 第20期(2011年6月期)決算概要

## 11. 第20期(2011年6月期)損益計算書物件別データ ( 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>321</b>	<b>106</b>	<b>169</b>	<b>255</b>	<b>203</b>	<b>231</b>	<b>666</b>	<b>596</b>	<b>379</b>	<b>251</b>	<b>105</b>	<b>69</b>	<b>69</b>	<b>129</b>
不動産賃貸収入	260	91	140	213	180	205	588	541	329	225	90	55	60	112
その他賃貸事業収入	60	14	28	42	23	25	78	54	49	25	15	14	8	17
<b>不動産賃貸事業費用</b>	<b>167</b>	<b>68</b>	<b>108</b>	<b>161</b>	<b>117</b>	<b>151</b>	<b>392</b>	<b>277</b>	<b>284</b>	<b>145</b>	<b>56</b>	<b>58</b>	<b>44</b>	<b>75</b>
公租公課	20	11	18	34	19	27	80	59	39	33	8	11	6	14
諸経費	86	40	54	89	65	51	163	118	117	74	32	26	23	34
水道光熱費	36	13	14	35	20	17	52	38	34	20	8	8	5	10
建物管理委託費	33	15	18	35	23	16	59	68	40	33	14	13	9	14
オフィスマネジメントフィー	14	4	8	11	9	10	30	3	17	8	4	2	3	5
修繕費	0	4	11	3	9	4	14	6	17	7	3	0	3	2
借地借家料	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
信託報酬	-	0	0	1	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	0	1	0	2	4	0	2	4	0	1	0	0
減価償却費	61	16	35	37	31	72	148	99	127	37	15	20	14	26
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>153</b>	<b>37</b>	<b>61</b>	<b>93</b>	<b>86</b>	<b>79</b>	<b>273</b>	<b>318</b>	<b>95</b>	<b>105</b>	<b>49</b>	<b>10</b>	<b>24</b>	<b>54</b>
<b>減価償却費控除前事業利益( NOI )</b>	<b>214</b>	<b>54</b>	<b>96</b>	<b>131</b>	<b>117</b>	<b>151</b>	<b>422</b>	<b>417</b>	<b>222</b>	<b>143</b>	<b>65</b>	<b>31</b>	<b>38</b>	<b>80</b>
期末稼働率 (%)	100.0	98.1	92.2	92.4	96.4	87.4	96.6	100.0	94.8	78.2	86.5	70.7	84.7	91.1
期中平均稼働率 (%)	100.0	98.1	89.9	89.9	96.4	87.3	93.8	100.0	95.5	78.2	86.5	70.8	82.1	89.0
テナント数(注3・4)	12	3	9	48	33	20	45	1(54)	30	37	20	17	15	28

(単位:百万円)

科目	広島袋町 ビルディング	博多福岡 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>38</b>	<b>223</b>	<b>186</b>	<b>4,002</b>	<b>28,080</b>
不動産賃貸収入	34	193	170	3,495	25,772
その他賃貸事業収入	3	29	15	507	2,308
<b>不動産賃貸事業費用</b>	<b>20</b>	<b>120</b>	<b>106</b>	<b>2,358</b>	<b>14,950</b>
公租公課	2	-	12	402	2,677
諸経費	8	52	39	1,078	6,739
水道光熱費	2	16	11	346	1,758
建物管理委託費	2	23	17	440	2,796
オフィスマネジメントフィー	1	11	8	158	1,109
修繕費	0	0	0	89	579
借地借家料	-	-	-	0	263
信託報酬	-	-	-	10	41
保険料	0	0	0	7	32
その他諸経費	0	0	1	25	159
減価償却費	9	68	54	877	5,533
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>17</b>	<b>102</b>	<b>79</b>	<b>1,643</b>	<b>13,129</b>
<b>減価償却費控除前事業利益( NOI )</b>	<b>26</b>	<b>171</b>	<b>134</b>	<b>2,521</b>	<b>18,663</b>
期末稼働率 (%)	100.0	97.3	98.3	93.9	97.1
期中平均稼働率 (%)	96.8	97.3	98.3	93.1	96.8
テナント数(注3・4)	17	15	15	365(418)	1,011(1,340)

(注1) ゲートシティ大崎につきましては、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する賃貸借契約が締結されています。  
また、これらの物件の「テナント数」の括弧内には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する賃貸借契約が締結されています。  
また、これらの物件の「テナント数」の括弧内には住宅部分にかかる転借人及び住宅部分以外にかかるテナントの合計数を記載しています。