

# 第18期(2010年6月期)決算概要

# 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)

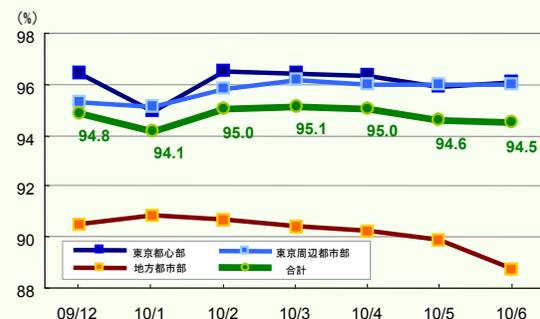
■ NBF博多祇園ビル .....22.0億円  
■ NBF恵比寿南ビル .....13.5億円

### 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%



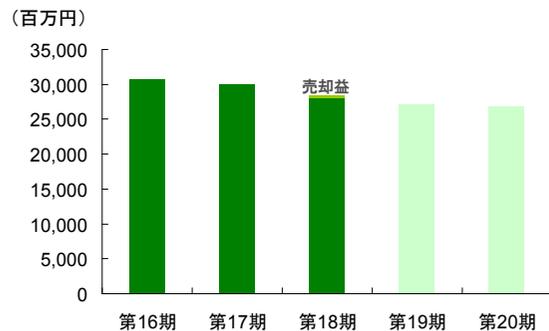
### 財務戦略

#### ■ 保守的な財務運営

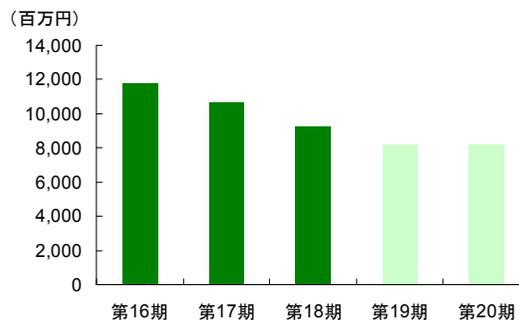
#### デットファイナンスの状況

- 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

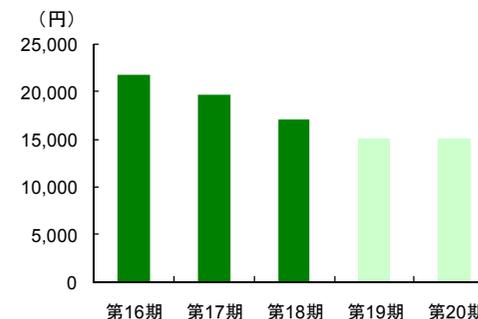
### 営業収益の推移



### 当期純利益の推移



### 1口当たり分配金の推移



# 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	-
<b>営業収益計</b>	<b>28,340</b>	<b>100.0%</b>	<b>29,927</b>	<b>100.0%</b>	<b>-1,587</b>	<b>-5.3%</b>
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%
<b>営業費用計</b>	<b>16,168</b>	<b>57.1%</b>	<b>16,404</b>	<b>54.8%</b>	<b>-235</b>	<b>-1.4%</b>
不動産賃貸事業利益(①-③) ⑤	13,206	46.6%	14,841	49.6%	-1,634	-11.0%
<b>営業利益 ⑥</b>	<b>12,171</b>	<b>42.9%</b>	<b>13,523</b>	<b>45.2%</b>	<b>-1,351</b>	<b>-10.0%</b>
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%
<b>営業外利益</b>	<b>-2,889</b>	<b>-10.1%</b>	<b>-2,860</b>	<b>-9.6%</b>	<b>-29</b>	<b>1.0%</b>
<b>経常利益 ⑦</b>	<b>9,282</b>	<b>32.8%</b>	<b>10,663</b>	<b>35.6%</b>	<b>-1,380</b>	<b>-12.9%</b>
<b>税引前当期純利益</b>	<b>9,282</b>	<b>32.8%</b>	<b>10,663</b>	<b>35.6%</b>	<b>-1,380</b>	<b>-12.9%</b>
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%
<b>当期純利益 ⑧</b>	<b>9,281</b>	<b>32.8%</b>	<b>10,662</b>	<b>35.6%</b>	<b>-1,380</b>	<b>-12.9%</b>

(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%
<b>不動産賃貸事業収益計</b>	<b>27,597</b>	<b>100.0%</b>	<b>30,540</b>	<b>100.0%</b>	<b>-2,943</b>	<b>-9.6%</b>	
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%	
<b>不動産賃貸事業費用計</b>	<b>14,595</b>	<b>52.9%</b>	<b>14,904</b>	<b>48.8%</b>	<b>-309</b>	<b>-2.1%</b>	
<b>不動産賃貸事業収益</b>	<b>13,001</b>	<b>47.1%</b>	<b>15,635</b>	<b>51.2%</b>	<b>-2,633</b>	<b>-16.8%</b>	

### ■ 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

(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

### 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(%)
<b>流動資産</b>	<b>40,492</b>	<b>5.2%</b>	<b>41,585</b>	<b>5.3%</b>	<b>-1,092</b>	<b>-2.6%</b>
現金及び預金	39,599		40,731		-1,131	
その他	893		854		39	
<b>固定資産</b>	<b>733,837</b>	<b>94.8%</b>	<b>740,726</b>	<b>94.7%</b>	<b>-6,888</b>	<b>-0.9%</b>
有形固定資産	693,576	89.6%	700,585	89.5%	-7,008	-1.0%
<b>不動産</b>	<b>338,891</b>		<b>342,060</b>		<b>-3,168</b>	
建物等	120,413		122,822		-2,408	
土地	218,478		219,238		-760	
<b>信託不動産</b>	<b>354,684</b>		<b>358,524</b>		<b>-3,839</b>	
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	-
<b>資産合計</b>	<b>774,378</b>	<b>100.0%</b>	<b>782,311</b>	<b>100.0%</b>	<b>-7,932</b>	<b>-1.0%</b>

### (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(%)
<b>流動負債</b>	<b>32,950</b>	<b>4.2%</b>	<b>55,433</b>	<b>7.1%</b>	<b>-22,482</b>	<b>-40.6%</b>
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	
<b>固定負債</b>	<b>345,970</b>	<b>44.7%</b>	<b>330,040</b>	<b>42.2%</b>	<b>15,930</b>	<b>4.8%</b>
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	
<b>負債合計</b>	<b>378,921</b>	<b>48.9%</b>	<b>385,473</b>	<b>49.3%</b>	<b>-6,552</b>	<b>-1.7%</b>
<b>純資産の部</b>						
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%
<b>純資産合計</b>	<b>395,457</b>	<b>51.1%</b>	<b>396,838</b>	<b>50.7%</b>	<b>-1,380</b>	<b>-0.3%</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>774,378</b>	<b>100.0%</b>	<b>782,311</b>	<b>100.0%</b>	<b>-7,932</b>	<b>-1.0%</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>39,599</b>	<b>40,731</b>	<b>-1,131</b>
うち預り敷金相当額(運用している敷金相当額を除く)	7,843	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
<b>有形固定資産</b>	<b>700,585</b>	<b>-1,771</b>	<b>5,236</b>	<b>693,576</b>
<b>不動産</b>	<b>342,060</b>	<b>-505</b>	<b>2,663</b>	<b>338,891</b>
建物等	122,822	254	2,663	120,413
土地	219,238	-760	-	218,478
<b>信託不動産</b>	<b>358,524</b>	<b>-1,266</b>	<b>2,573</b>	<b>354,684</b>
建物等	102,092	181	2,573	99,700
土地	256,431	-1,447	-	254,984
<b>無形固定資産</b>	<b>35,657</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>35,655</b>
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
<b>有利子負債残高</b>	<b>333,500</b>	<b>337,875</b>	<b>-4,375</b>
<b>運用敷金相当額</b>	<b>29,000</b>	<b>29,000</b>	<b>0</b>
<b>総資産負債比率</b>	<b>46.8%</b>	<b>46.9%</b>	<b>-0.1</b>
<b>長期有利子負債比率</b>	<b>92.6%</b>	<b>86.2%</b>	<b>6.4</b>
<b>期末の加重平均金利</b>	<b>1.73%</b>	<b>1.71%</b>	<b>0.02%</b>
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%
<b>合計</b>	<b>333,500</b>	<b>1.73%</b>	<b>1.68%</b>

## 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
<b>(Ⅰ) 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		<b>17,278</b>	<b>16,958</b>
	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
<b>(Ⅱ) 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		<b>-3,322</b>	<b>-1,921</b>
	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
<b>(Ⅲ) 財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		<b>-15,087</b>	<b>-12,426</b>
	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
<b>(Ⅳ) 現金及び現金同等物の増減</b>		<b>-1,131</b>	<b>2,610</b>
<b>(Ⅴ) 現金及び現金同等物の期首残高</b>		<b>40,731</b>	<b>38,120</b>
<b>(Ⅵ) 現金及び現金同等物の期末残高</b>		<b>39,599</b>	<b>40,731</b>

(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%
<b>合計</b>	<b>542,000</b>	<b>100.0%</b>	<b>542,000</b>	<b>100.0%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

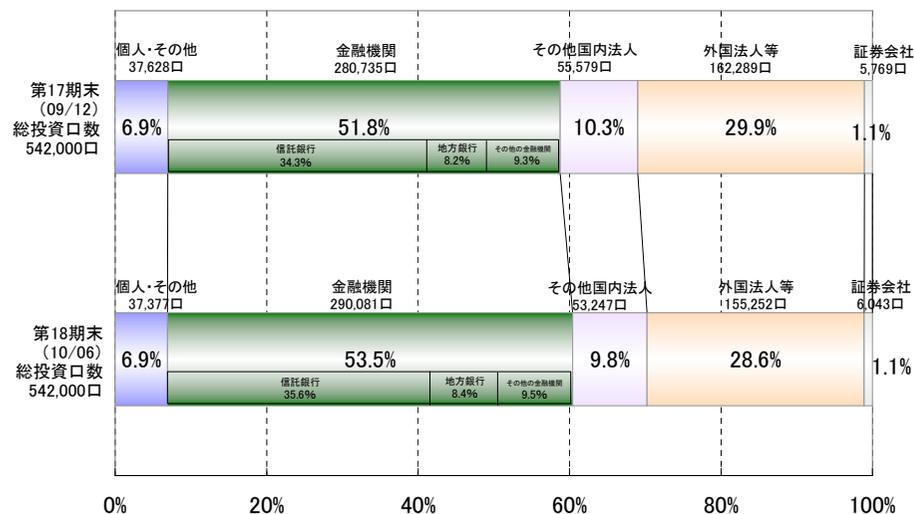
### 【所有者別投資主数】

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%
<b>合計</b>	<b>15,293</b>	<b>100.0%</b>	<b>15,612</b>	<b>100.0%</b>	<b>-319</b>	<b>-2.0%</b>

### 【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 <sup>2</sup>	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	<b>27,177</b>	<b>26,860</b>
	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	<b>14,853</b>	<b>14,612</b>
	不動産賃貸事業利益	<b>12,323</b>	<b>12,247</b>
	資産運用報酬	933	924
	販売費及び一般管理費	248	227
	営業利益	<b>11,142</b>	<b>11,095</b>
	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	<b>8,184</b>	<b>8,184</b>	
税引前当期純利益	<b>8,184</b>	<b>8,184</b>	
法人税、住民税及び事業税	0	0	
当期純利益	<b>8,184</b>	<b>8,184</b>	

期末発行済投資口数	542,000	542,000
一口当たり分配金(円)	<b>15,100</b>	<b>15,100</b>
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
<b>【東京都心部】</b>					
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
<b>東京都心部30物件計</b>	<b>502,078</b>	<b>472,833</b>	<b>520,950</b>	<b>545,120</b>	<b>-24,170</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	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
<b>東京周辺都市部13物件計</b>	<b>189,179</b>	<b>177,564</b>	<b>177,780</b>	<b>185,490</b>	<b>-7,710</b>

(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
<b>【地方都市部】</b>					
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広島島町ビル	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	-
<b>地方都市部16物件計</b>	<b>88,302</b>	<b>78,834</b>	<b>84,830</b>	<b>88,116</b>	<b>-3,286</b>

<b>総合計</b>	<b>779,560</b>	<b>729,233</b>	<b>783,560</b>	<b>818,726</b>	<b>-35,166</b>
------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

(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
<b>【東京都心部】</b>														
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%						
<b>東京都心部30物件計</b>	<b>520,950</b>	-	-	-	<b>545,120</b>	-	-	-						
<b>【東京周辺都市部】</b>														
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%						
<b>東京周辺都市部13物件計</b>	<b>177,780</b>	-	-	-	<b>185,490</b>	-	-	-						

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
<b>【地方都市部】</b>														
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%						
<b>地方都市部16物件計</b>	<b>84,830</b>	-	-	-	<b>88,116</b>	-	-	-						
<b>総合計</b>	<b>783,560</b>	-	-	-	<b>818,726</b>	-	-	-						

(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)
<b>不動産賃貸事業収益</b>	<b>1,294</b>	<b>1,363</b>	<b>1,027</b>	<b>1,498</b>	<b>428</b>	<b>1,018</b>	<b>839</b>	<b>799</b>	<b>981</b>			<b>573</b>		<b>557</b>		
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		
<b>不動産賃貸事業費用</b>	<b>771</b>	<b>576</b>	<b>654</b>	<b>651</b>	<b>268</b>	<b>486</b>	<b>504</b>	<b>375</b>	<b>623</b>			<b>332</b>		<b>240</b>		
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		
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>522</b>	<b>786</b>	<b>373</b>	<b>846</b>	<b>160</b>	<b>531</b>	<b>335</b>	<b>424</b>	<b>358</b>	<b>179</b>	<b>213</b>	<b>240</b>	<b>475</b>	<b>317</b>	<b>256</b>	<b>309</b>
<b>減価償却費控除前事業利益(NOI)</b>	<b>639</b>	<b>1,042</b>	<b>679</b>	<b>1,128</b>	<b>232</b>	<b>710</b>	<b>504</b>	<b>501</b>	<b>656</b>	<b>286</b>	<b>218</b>	<b>342</b>	<b>585</b>	<b>381</b>	<b>343</b>	<b>431</b>
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
<b>不動産賃貸事業収益</b>	<b>307</b>	<b>257</b>		<b>218</b>	<b>333</b>	<b>336</b>	<b>232</b>	<b>179</b>		<b>250</b>	<b>197</b>	<b>218</b>	<b>187</b>		<b>22</b>	<b>16,467</b>
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
<b>不動産賃貸事業費用</b>	<b>83</b>	<b>140</b>		<b>100</b>	<b>134</b>	<b>206</b>	<b>106</b>	<b>66</b>		<b>108</b>	<b>86</b>	<b>111</b>	<b>88</b>		<b>11</b>	<b>8,284</b>
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
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>224</b>	<b>116</b>		<b>117</b>	<b>199</b>	<b>130</b>	<b>126</b>	<b>112</b>	<b>128</b>	<b>142</b>	<b>111</b>	<b>107</b>	<b>99</b>		<b>27</b>	<b>8,183</b>
<b>減価償却費控除前事業利益(NOI)</b>	<b>241</b>	<b>174</b>		<b>252</b>	<b>247</b>	<b>164</b>	<b>143</b>	<b>131</b>	<b>155</b>	<b>182</b>	<b>129</b>	<b>142</b>	<b>125</b>		<b>39</b>	<b>10,984</b>
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
<b>不動産賃貸事業収益</b>	<b>1,171</b>		<b>1,166</b>	<b>860</b>	<b>708</b>	<b>317</b>	<b>103</b>	<b>421</b>	<b>117</b>	<b>776</b>	<b>106</b>	<b>555</b>	<b>130</b>	<b>7,598</b>
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
<b>不動産賃貸事業費用</b>	<b>853</b>		<b>427</b>	<b>516</b>	<b>355</b>	<b>148</b>	<b>50</b>	<b>312</b>	<b>95</b>	<b>364</b>	<b>66</b>	<b>341</b>	<b>61</b>	<b>4,185</b>
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
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>318</b>		<b>569</b>	<b>344</b>	<b>353</b>	<b>168</b>	<b>52</b>	<b>109</b>	<b>22</b>	<b>412</b>	<b>40</b>	<b>214</b>	<b>69</b>	<b>3,413</b>
<b>減価償却費控除前事業利益(NOI)</b>	<b>672</b>		<b>865</b>	<b>902</b>	<b>505</b>	<b>462</b>	<b>196</b>	<b>69</b>	<b>219</b>	<b>62</b>	<b>572</b>	<b>53</b>	<b>293</b>	<b>4,964</b>
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 四葉丸ビル	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
<b>不動産賃貸事業収益</b>	<b>321</b>	<b>106</b>	<b>194</b>	<b>262</b>	<b>206</b>	<b>246</b>	<b>716</b>	<b>605</b>	<b>385</b>	<b>278</b>	<b>109</b>	<b>72</b>	<b>78</b>	<b>135</b>	<b>37</b>	<b>46</b>	<b>163</b>	<b>3,968</b>	<b>28,034</b>
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
<b>不動産賃貸事業費用</b>	<b>166</b>	<b>71</b>	<b>114</b>	<b>202</b>	<b>121</b>	<b>146</b>	<b>398</b>	<b>284</b>	<b>308</b>	<b>142</b>	<b>61</b>	<b>61</b>	<b>44</b>	<b>78</b>	<b>21</b>	<b>31</b>	<b>103</b>	<b>2,358</b>	<b>14,827</b>
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
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>155</b>	<b>35</b>	<b>79</b>	<b>60</b>	<b>84</b>	<b>100</b>	<b>317</b>	<b>320</b>	<b>77</b>	<b>135</b>	<b>48</b>	<b>10</b>	<b>33</b>	<b>57</b>	<b>16</b>	<b>14</b>	<b>60</b>	<b>1,610</b>	<b>13,206</b>
<b>減価償却費控除前事業利益(NOI)</b>	<b>216</b>	<b>51</b>	<b>115</b>	<b>124</b>	<b>116</b>	<b>172</b>	<b>468</b>	<b>419</b>	<b>242</b>	<b>176</b>	<b>64</b>	<b>31</b>	<b>48</b>	<b>84</b>	<b>26</b>	<b>21</b>	<b>113</b>	<b>2,495</b>	<b>18,445</b>
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)