

# 日本ビルファンド投資法人

第19期(2010年12月期)

## 決算説明会

2011年2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.

**NBF** Nippon  
Building  
Fund



# CONTENTS

<b>1. 第19期決算概要</b>	
■ 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7月1日～2010年12月31日までの実績)	4
<b>2. J-REITを取り巻く環境について</b>	
■ J-REITを取り巻く環境について	5
<b>3. 運用方針</b>	
■ 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
<b>4. 外部成長</b>	
■ ポートフォリオの強化	7
■ 第20期取得(予定)物件	8・9
<b>5. 内部成長</b>	
■ 不動産賃貸マーケット	10
■ 戦略的リニューアル投資	11
<b>6. 財務戦略</b>	
■ 安定した財務運営	12
<b>7. その他</b>	
■ Deal Watch/Thomson Reuters(2011.1.24)	13
<b>Appendix</b>	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
■ ビル別成解約面積一覧	19
■ 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)	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(2010年12月末)	25
■ 借入金の調達先一覧	26
<b>第19期(2010年12月期)決算概要</b>	27

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かを問わず、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19期決算概要

決算ハイライト(当期の実績および業績予想)

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

# 1. 第19期決算概要

決算ハイライト(2010年7月1日～2010年12月31日までの実績)

## 第19期1口当たりの分配金実績・・・15,495円

### 外部成長

#### ■ 第20期取得(予定)の概要

取得予定価格合計:57,570百万円

##### スポンサーからの取得

三井不動産(株)及び三井不動産(株)が運用するファンドからの取得

リバーシティ M-SQUARE 13,350百万円

日本橋兜町 M-SQUARE 4,850百万円

博多祇園 M-SQUARE 8,000百万円

##### 住友生命保険(相)からの取得

ゲートシティ大崎 (追加取得分) 11,650百万円

##### スポンサー以外からの取得

NBF上野ビル 10,400百万円

調布サウスゲートビル 9,320百万円

### 内部成長

#### ■ 稼働率の改善

前期末と比べ2.1ポイント改善

■ 第19期末稼働率.....96.6%



### 財務戦略

#### ■ 保守的な財務運営

エクイティファイナンス(第20期)の状況

■ 総額約270億円(一般募集分)のエクイティファイナンスを実施

デットファイナンスの状況

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

■ 期末長期固定有利子負債比率.....85.0%

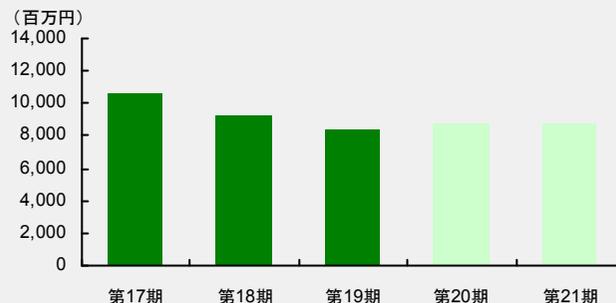
■ 期末平均調達コスト.....1.75%

■ 期末長期有利子負債の平均残存年数・・・3.90年

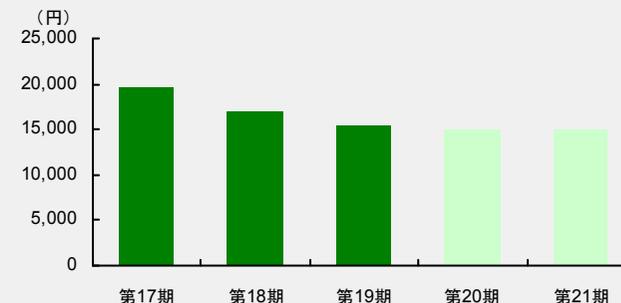
### 営業収益の推移



### 当期純利益の推移



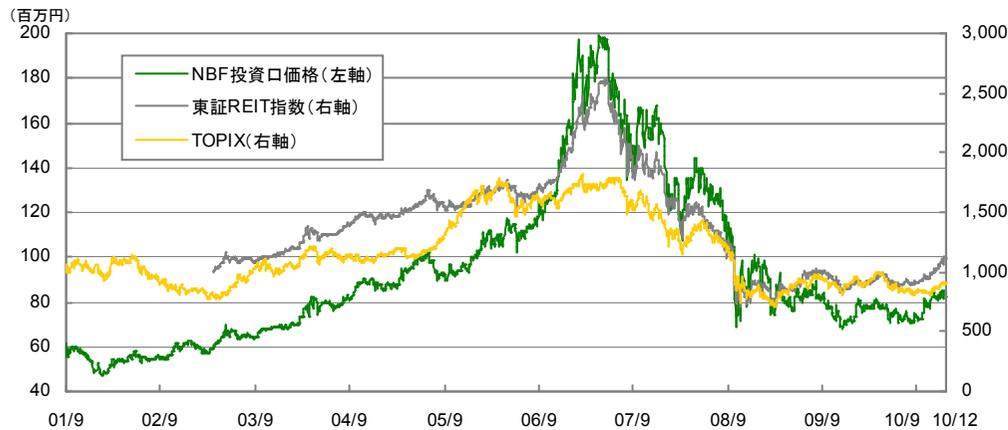
### 1口当たり分配金の推移



## 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

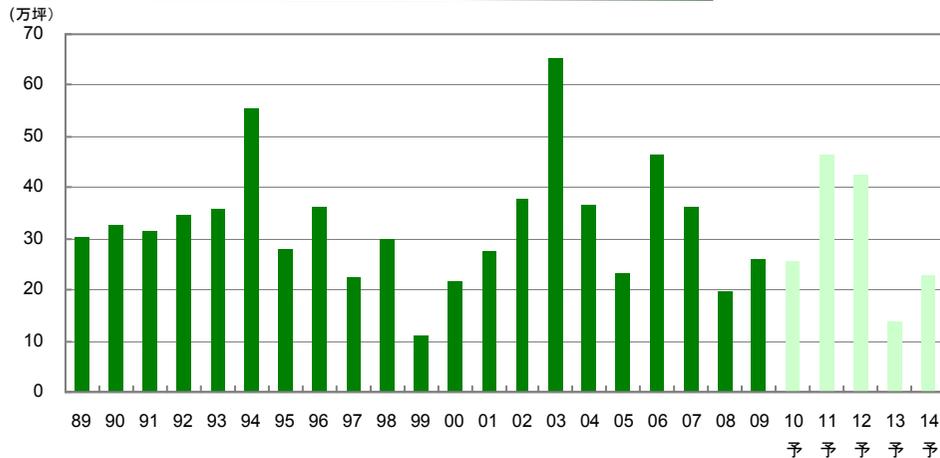


#### 東京・大阪・名古屋ビジネス地区の平均空室率の推移



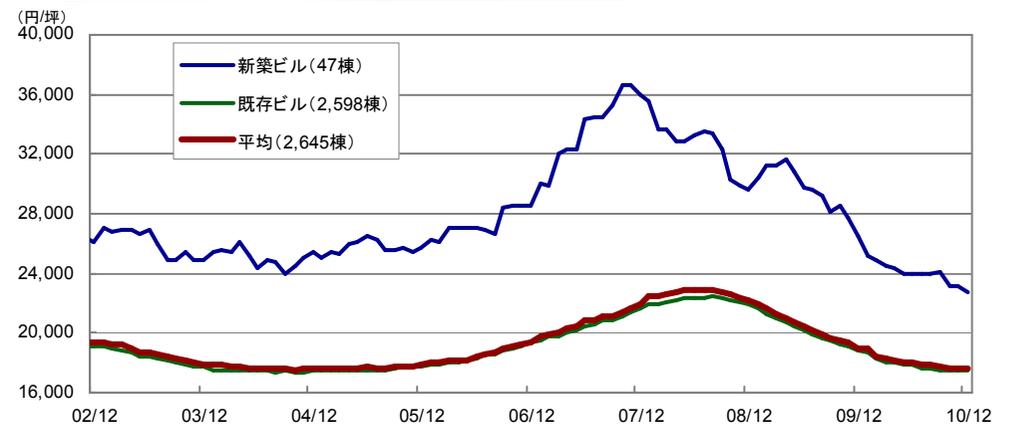
出所:三鬼商事(株)

#### 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



出所:三鬼商事(株)

### 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

- マーケット活性化の兆候
- 投資マネーの流入
- J-REITの物件取得、M&A増加
- 金融緩和傾向

##### ■ 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チャネルの活用
  - ・物件取得ノウハウの駆使
  - ・ポートフォリオの規模の優位性の発揮
- 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

- 稼働率は底打ちの兆候
- マーケット賃料は底値圏を推移
- 大型Aクラスビルの稼働率は引き続き改善傾向

##### ■ NBFの戦略

- 稼働率底打ち～改善傾向の維持
  - ・稼働率が底打ちし改善しているなか、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マーケットは活性化
- 金融機関の貸出姿勢の明確化

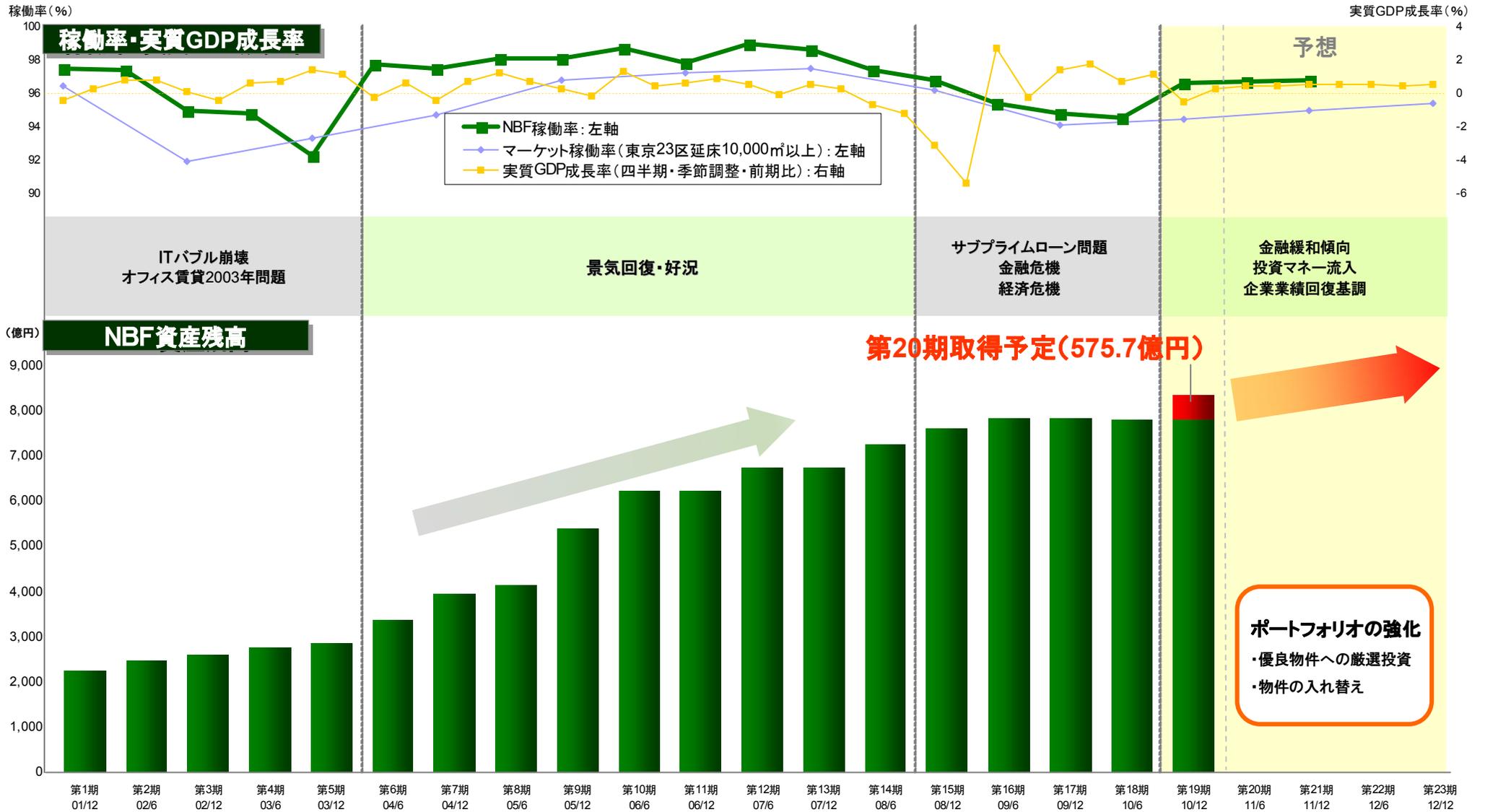
##### ■ NBFの戦略

- 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：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10月-2012年12月期予想は日本経済研究センターの《改訂》第144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 スポンサー(三井不動産(株)等)からの取得

### リバーシティM-SQUARE



所在地 東京都中央区佃  
 建築時期 平成22年1月15日  
 (築年数※) (1年)  
 取得予定日 平成23年2月28日  
 取得予定価格 13,350百万円  
 売主 三井不動産(株)  
 持分 100%



(※)築年数は平成22年12月を基準としています

### 日本橋兜町M-SQUARE



所在地 東京都中央区日本橋兜町  
 建築時期 平成21年6月15日  
 (築年数※) (1年6ヶ月)  
 取得予定日 平成23年2月28日  
 取得予定価格 4,850百万円  
 売主 三井不動産(株)  
 持分 100%



### 博多祇園M-SQUARE



所在地 福岡県福岡市博多区冷泉町  
 建築時期 平成21年6月25日  
 (築年数※) (1年6ヶ月)  
 取得予定日 平成23年2月28日  
 取得予定価格 8,000百万円  
 売主 クールスプリング  
 インベストメント  
 特定目的会社  
 持分 100%



## 4. 外部成長

第20期取得(予定)物件 スポンサー(住友生命保険(相))からの取得及びスポンサー以外からの取得

### ゲートシティ大崎 (追加取得分)

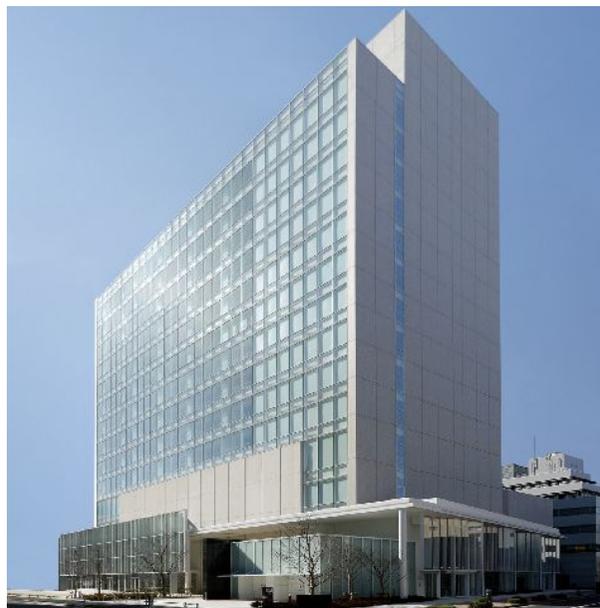


所在地 東京都品川区大崎  
 建築時期 平成11年1月6日  
 (築年数※) (12年)  
 取得予定日 平成23年3月31日  
 取得予定価格 11,650百万円  
 売主 住友生命保険(相)  
 持分 約5.74%  
 (全体約18.64%)



(※)築年数は平成22年12月を基準としています

### NBF上野ビル



所在地 東京都台東区東上野  
 建築時期 平成22年1月5日  
 (築年数※) (1年)  
 取得日 平成23年1月31日  
 取得価格 10,400百万円  
 売主 清水建設(株)  
 持分 約78.06%



### 調布サウスゲートビル



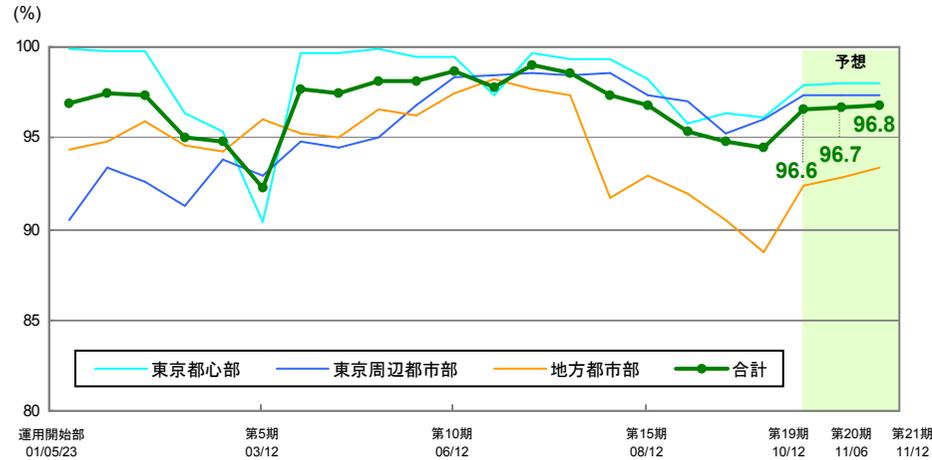
所在地 東京都調布市小島町  
 建築時期 平成19年10月26日  
 (築年数※) (3年2ヶ月)  
 取得予定日 平成23年4月15日  
 取得予定価格 9,320百万円  
 売主 清水建設(株)  
 持分 約80.73%



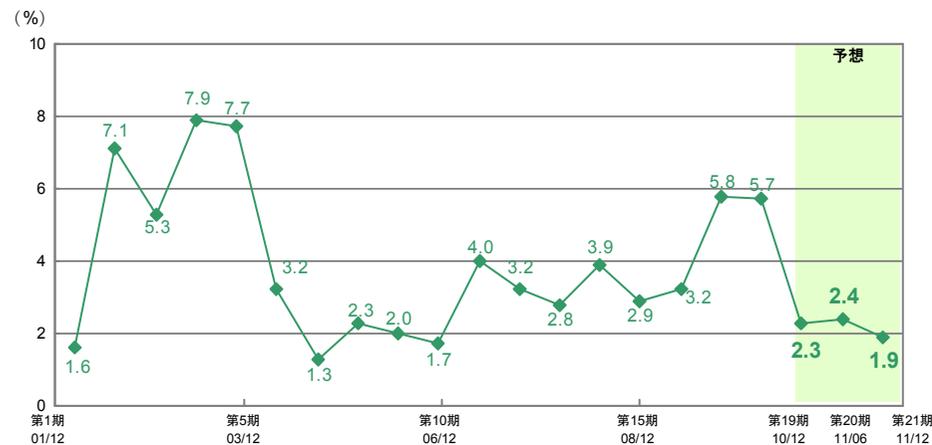
# 5. 内部成長

## 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の解約率の推移



### 3 第19期末賃貸借契約の状況 (賃料ベース:月額賃料総額:42億1000万円)

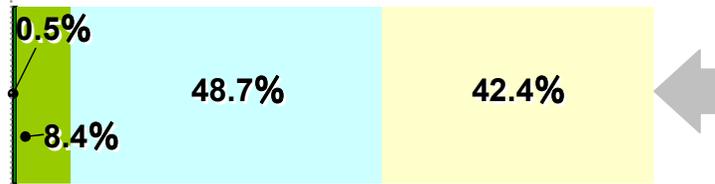
※査定賃料は2010年12月末時点

#### ポートフォリオ全体

査定賃料を10%超



#### 東京都心部+東京周辺都市部:86.6%



#### 地方都市部:13.4%



(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

「テナント満足度および稼働率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

- エントランス等共用部照明更新による照度改善と付加価値創出
- JTとのコラボレーションによる喫煙室新設
- 最新設備へのトイレリニューアル

### 2 省エネ化・コスト削減

- LED照明の採用と人感センサーで使用電力、CO<sub>2</sub>削減  
(エントランス・ラウンジ全体でCO<sub>2</sub>▲30%)

### 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(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CO<sub>2</sub>削減やトイレリニューアルなどテナントニーズに応える価値向上にひきつづき努めていきます

【芝NBFタワービル 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

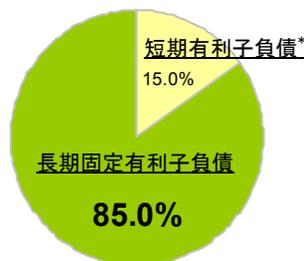
LTV 40~50%をターゲットとし、最大60%を上限の目安とします  
2010年12月末現在

有利子負債残高	325,125百万円
運用している敷金相当額	29,000百万円
合計	354,125百万円
総資産負債比率	46.3%

#### 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12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 エクイティファイナンスの概要

発行会社	日本ビルファンド投資法人
オファリング形態	国内新投資口発行及び オーバーアロットメントによる売出し
募集口数	36,500口 (一般募集: 34,000口 オーバーアロットメント: 2,500口)
発行価格の総額	26,957百万円(一般募集分)
ローンチ日	平成23年1月11日
条件決定日	平成23年1月19日
払込期日	平成23年1月26日(一般募集分)

### 4 良好な格付けの維持(2010年12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12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
0.67%	1.78%	1.75%	3.90年

## 7. その他

Deal Watch/Thomson Reuters(2011.1.24)

### 日本ビルファンド、国内リート市場“復活の号砲”に

26日、日本ビルファンド投資法人(NBF)の公募増資が払込日を迎える。NBFの公募増資は上場から6回目。前回の2008年1月以来(409億8360万円、ブック:野村)、約3年ぶりの登場となる。J-REITのオフリングは、2010年8月の日本ロジスティクスファンド投資法人(104億8075万3000円、日興コーデ&野村)に続くものだが、同10月に日本銀行がJ-REITの投資口や投資法人債の買い取りを発表したことを機に東証REIT指数が本格上昇に転じてからは初めて。J-REITのリーディングカンパニーであるNBFの公募増資は「市場復活の号砲を鳴らすもの」(市場関係者)と評価する声が出ている。これまでのNBFの公募増資の概要は下記の通り。

払込日 発行(・売出)価格 オフリング総額(OA含む)

第1回 2001年9月7日	62万5000円	518億1250万円
第2回 2004年7月13日	75万9500円	637億9800万円
第3回 2005年8月10日	91万6300円	580億9342万円
第4回 2006年3月16日	101万9200円	869億3776万円
第5回 2008年2月4日	120万5400円	409億8360万円
本案件 2011年1月26日	81万8025円	298億5791万円

ロードショーは、13日から18日に3チームで50件前後を訪問。個人投資家に60%、機関投資家に40%を配分することを前提にブックビルディングを開始。全体の倍率は「10倍強」(関係者)だったようだ。個人投資家は8倍前後、機関投資家は20倍程度の需要が集まった。人気は「過熱気味といえるほどに良好だった」(同)といい、投資家も“全員参加型”で中央投資家、地方金融機関、個人投資家、外国人がまんべんなく札を入れたようだ。特に、地方金融機関からは強い人気が集まった様子だ。これを受けて、ディスカウント率は仮条件の下限に設定された。

東証REIT指数は2010年8月の安値から11年1月の高値まで3割程度の上昇を記録。NBFのオフリングは、REIT指数が急伸し地銀などの金融機関がREITへの投資再開への意欲を高めるなかでの「絶好のタイミングでの登場」(REIT関係者)となった。

さらに「スキーム面の評判も良かった」(資本市場関係者)という。「高採算案件を取得することでダイリューションの影響を避ける姿勢がみられる」(大手証券)ことを評価する声は多い。今回の増資に伴う希薄化率は6.7%前後だが、2011年6月期の予想配当は1万5100円

と前回予想と同水準に据え置かれた。発行体は、公募増資の調達資金に借入を合わせ、NBF上野ビル(取得予定価格:104億円)のほか今回取得を発表した5件を含め合計6件、575億7000万円の物件購入を予定している。

特に、NBFは新たに「リバーシティM-SQUARE(中央区佃、取得予定価格:133億5000万円、NOI利回り約5.5%)」「日本橋兜町M-SQUARE(中央区日本橋、48億5000万円、5.1%)」「博多祇園M-SQUARE(福岡市博多区、80億円、6.1%)」「ゲートシティ大崎(追加取得分、品川区大崎、116億5000万円、4.5%)」「調布サウスゲートビル(調布市小島町、93億2000万円、6.0%)」の合計471億7000万円の取得を発表。これら物件の平均NOIは5.4%と高く、調達コストを投資収益が上回ること希薄化の影響は吸収される格好だ。増資後のLTVは46.9%程度で変わらない見通しだ。

オフリング金額をオーバーアロットメントを含め300億円前後と抑えられた水準としたことも「今回の増資をスムーズにこなすことで今後のREIT市場の本格回復につなげる配慮を感じる」(J-REIT運用会社)と業界のリーダーであるNBFの姿勢を評価する声が出ている。

投資口価格は決議からプライシングまで約1.7%上昇した。配当利回りで3.6%前後にある現在の投資口価格に対しては「国債利回り(約1.2%)に対して240bpほどプレミアムが乗った水準には投資妙味がある。投資口価格も今後1割程度の上昇を予想している」(不動産アナリスト)という強気見通しも出ている。

J-REITを取り巻く環境にはオフィス市況回復の遅れなど不透明要因は残るものの、投資口価格の上昇でPBRが1倍台を回復する銘柄で増えるなかで、今回のNBFの増資を皮切りに「REITの増資は増えていく可能性が高い」(同)ことが指摘されている。

2011年は2001年9月にNBFとジャパンリアルエステイト投資法人(JRE)が東証に初上場して10年目を迎える。市場からは「日本にREIT市場が誕生してから10年のアニバーサリーイヤーの新年早々にNBFが公募増資を実施し、高い人気を呼んだことには象徴的な意味がある。これが今後のJ-REIT市場の本格回復につながることを期待する」(REIT関係者)との声が出ている。

(岡里 英幸 Deal Watch / Thomson Reuters)



# Appendix



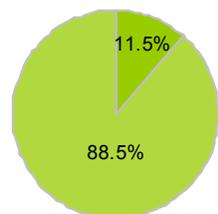
# Appendix

## 質の高いポートフォリオ

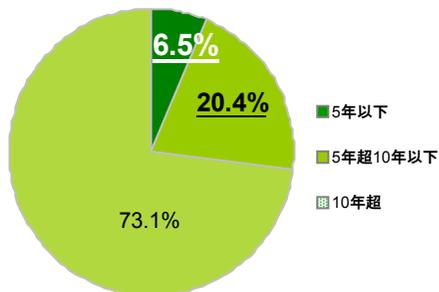
### 1 築年数

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

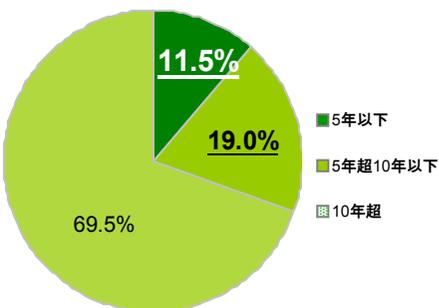
17.72年



16.36年

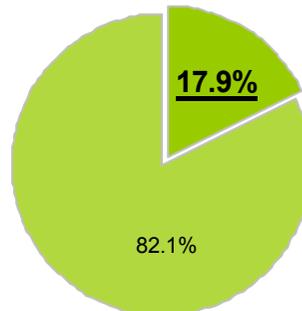
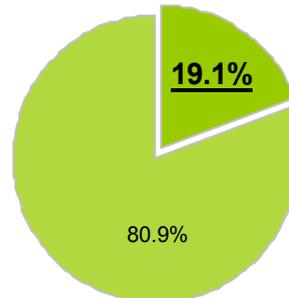
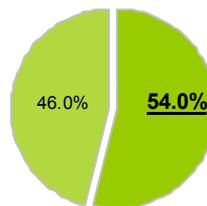


15.48年



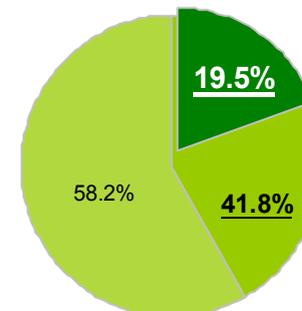
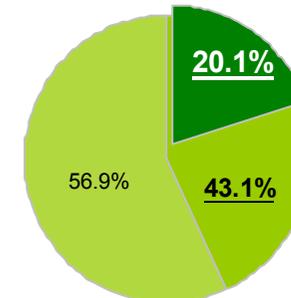
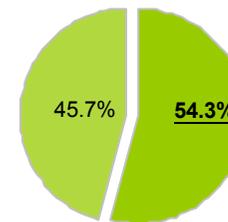
### 2 物件集中リスクの分散

上位3物件の取得価格の合計に対する割合



### 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

第19期末

第20期取得(平成22年12月31日現在)物件を含む

# Appendix

## CS施策

### 七夕・クリスマス装飾

七夕・クリスマスには、装飾に加え、短冊の奉納・ポストカードの配布を行いました。



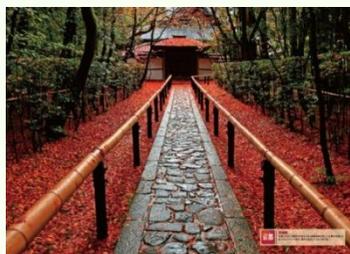
(NBF新浦安タワーの七夕装飾と、短冊の奉納報告)



(三井生命御茶ノ水ビルのクリスマス装飾と、配布したカード)

### 展示物キャラバン

10月から11月にかけて、全国の紅葉の名所を選び、写真パネルを展示しました。



### NBFコンサート

全国のNBF所有8物件にて、クリスマスライブを行いました。



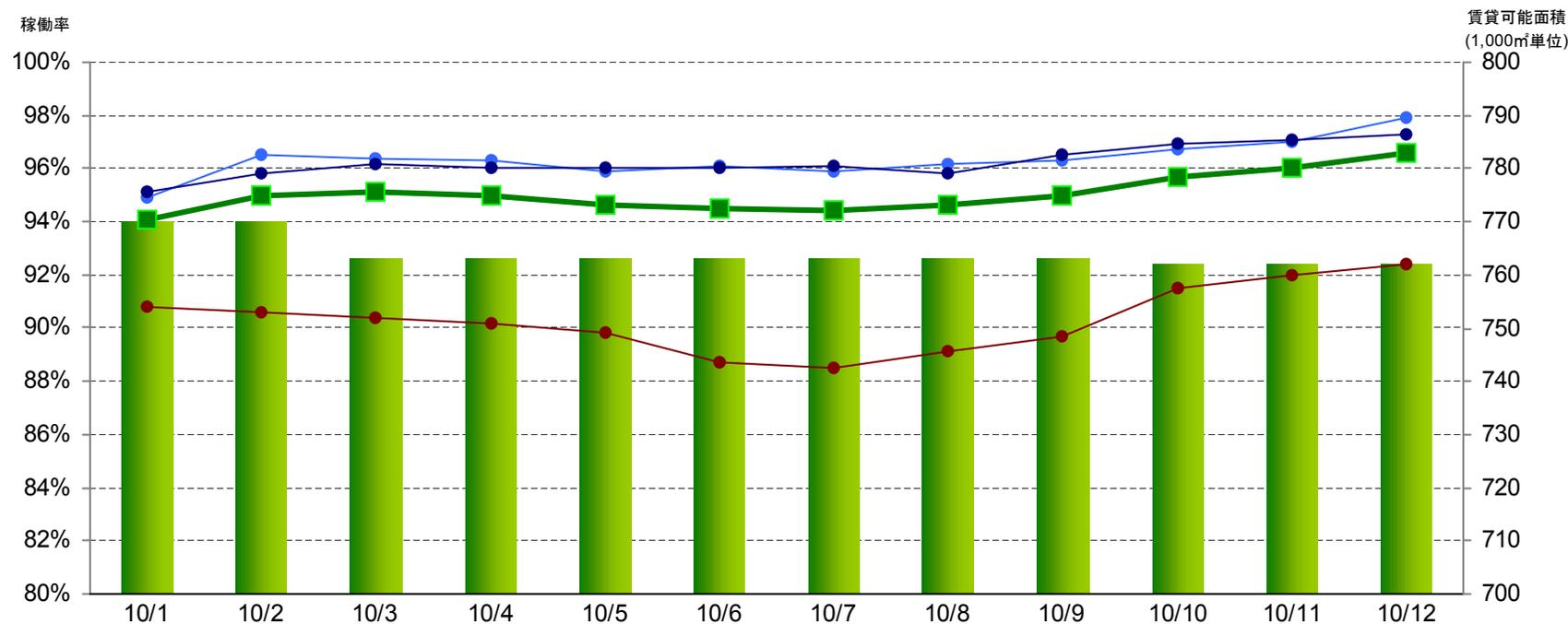
(NBF日比谷ビル)



(サンマリオンNBFタワー)

# Appendix

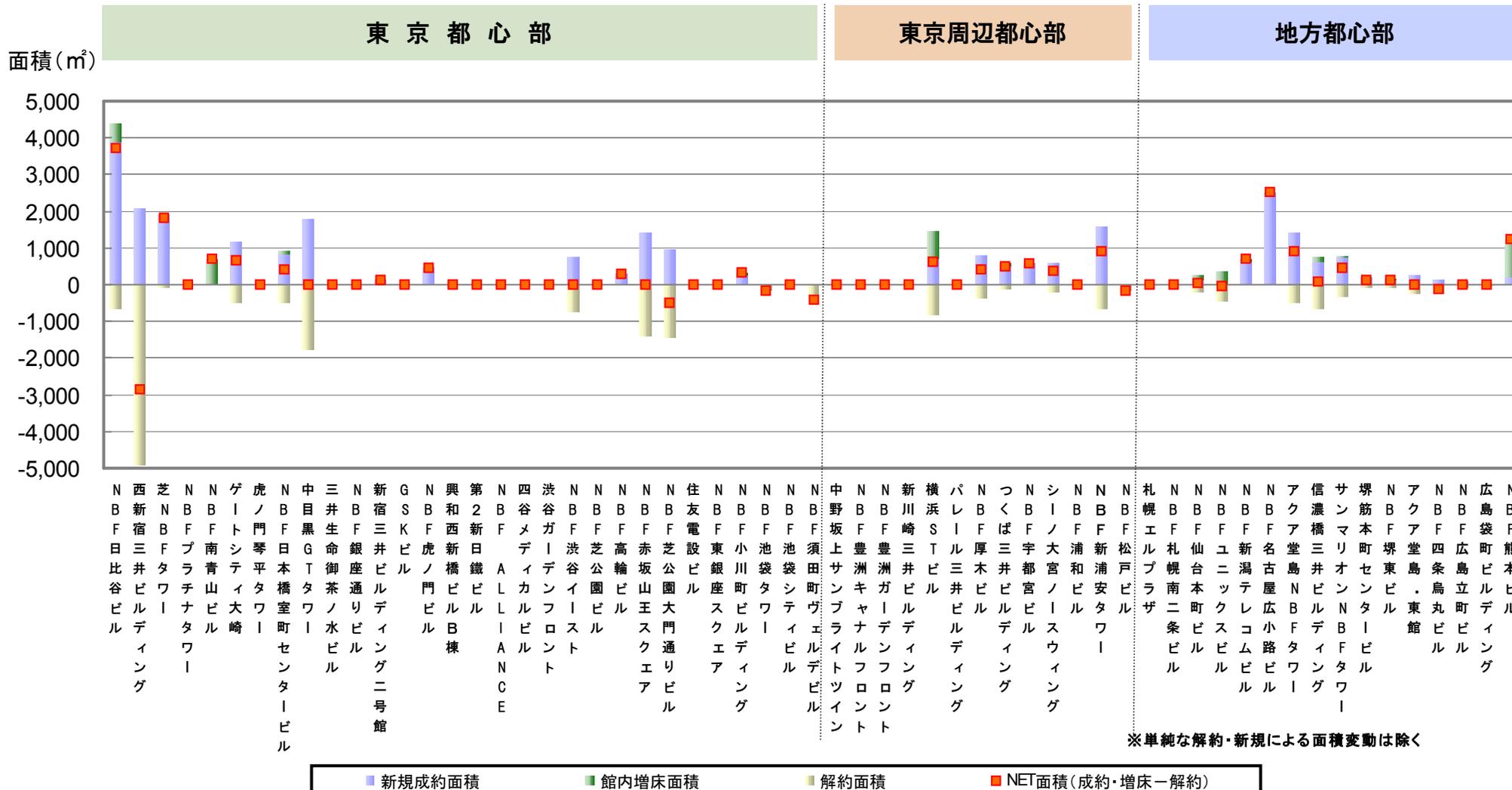
## エリア別稼働率



賃貸可能面積 (1,000㎡単位)	10/1	10/2	10/3	10/4	10/5	10/6	10/7	10/8	10/9	10/10	10/11	10/12
東京都心部	94.9%	96.5%	96.4%	96.3%	95.9%	96.1%	95.9%	96.2%	96.3%	96.7%	97.0%	97.9%
東京周辺都市部	95.1%	95.8%	96.2%	96.0%	96.0%	96.0%	96.1%	95.8%	96.5%	96.9%	97.1%	97.3%
地方都市部	90.8%	90.6%	90.4%	90.2%	89.8%	88.7%	88.5%	89.1%	89.7%	91.5%	92.0%	92.4%
合計	94.1%	95.0%	95.1%	95.0%	94.6%	94.5%	94.4%	94.6%	95.0%	95.7%	96.0%	96.6%

# Appendix

## ビル別成解約面積一覧

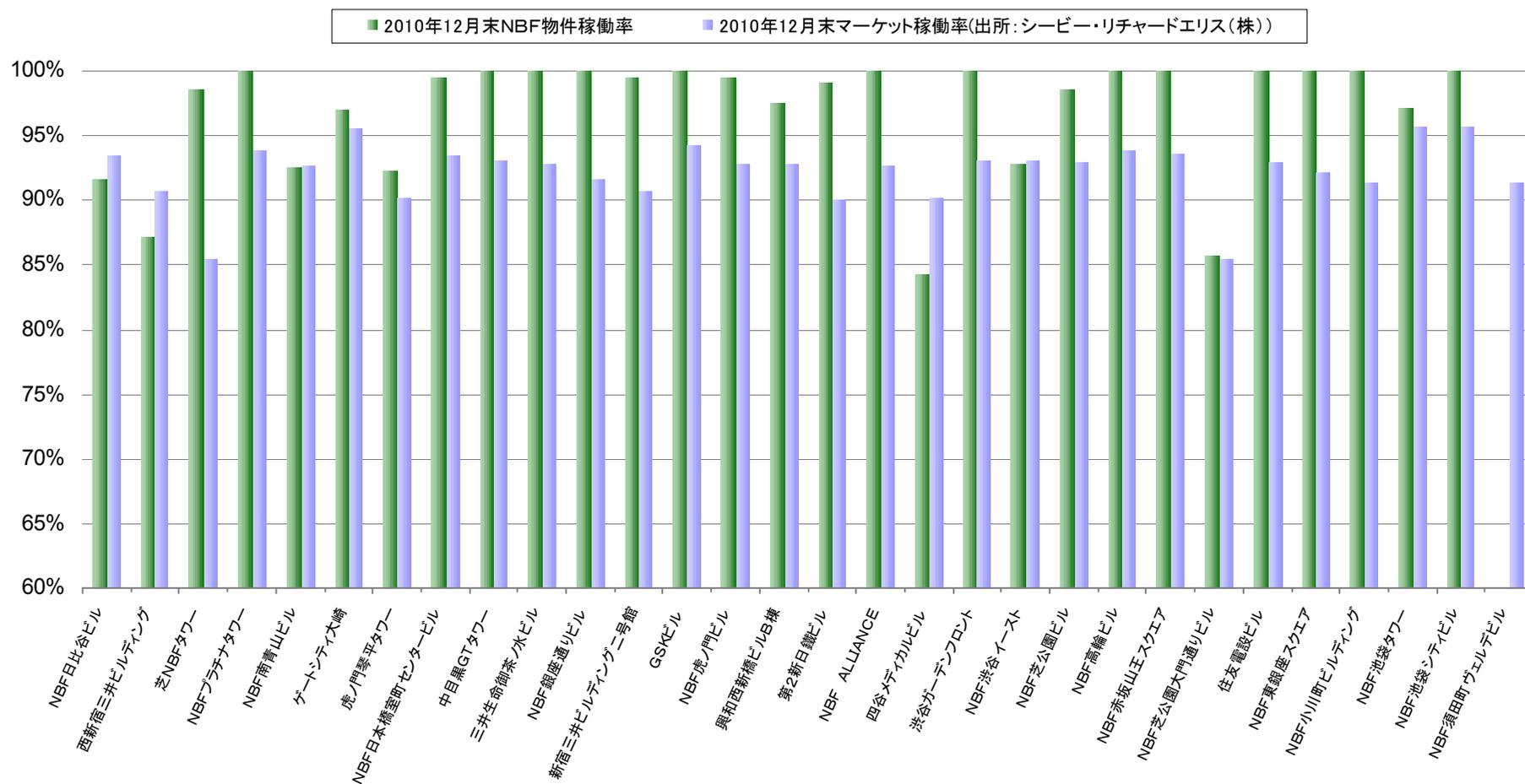


全物件合計では、2010年12月末の面積ベースで、■新規成約面積:3.6% ■館内増床面積:0.5% ■解約面積:2.3% となっています

# Appendix

## マーケット別稼働率比較 (①東京都心部)

### 東京都心部



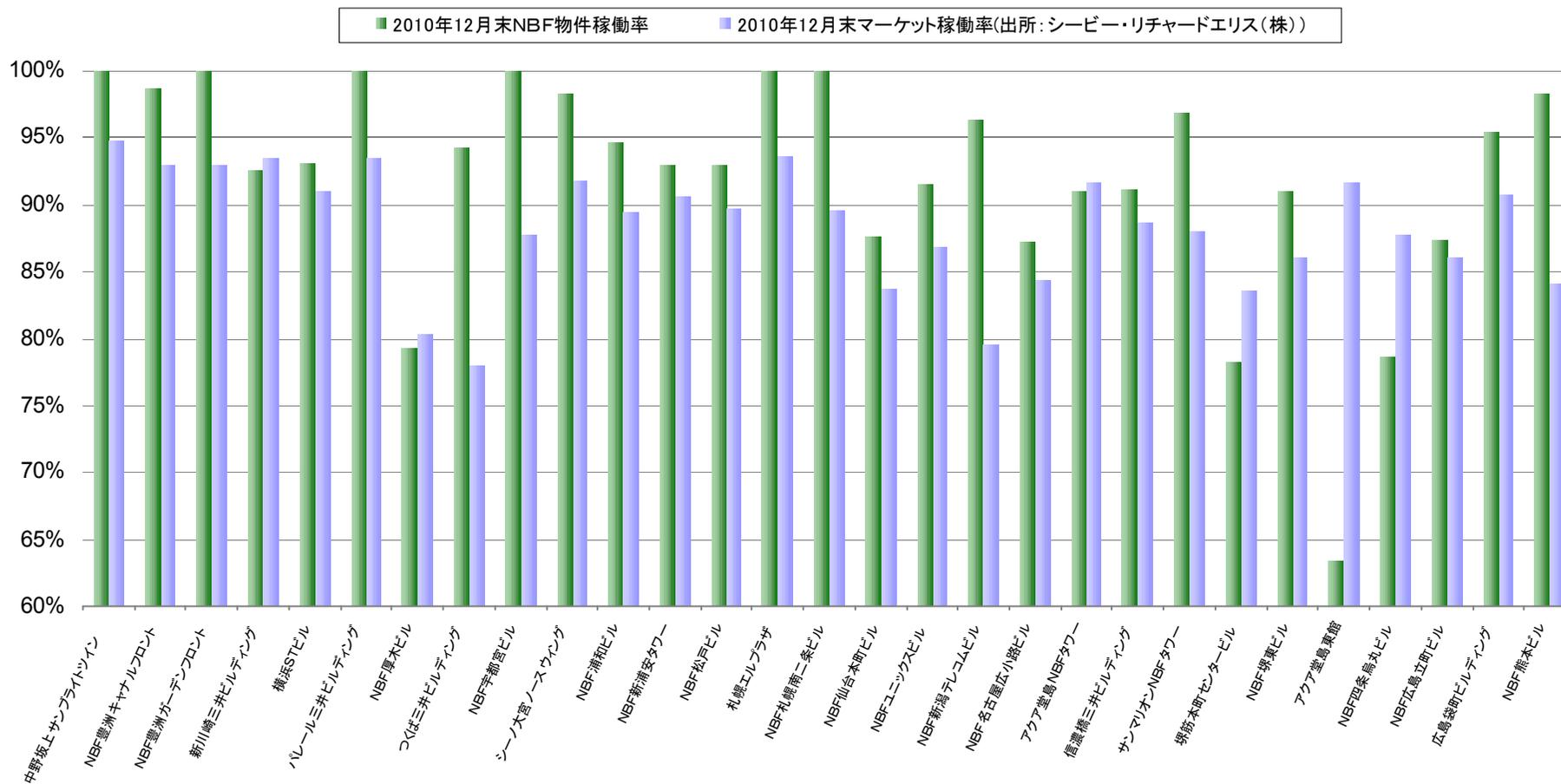
中目黒GTタワーについてはマーケットデータが無いため、近傍地域のマーケットデータを参考に掲載しています

# 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)

### 東京周辺都心部

### 地方都心部



NBF豊洲キナルフロント、NBF豊洲ガーデンフロント、新川崎三井ビルディング、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12月31日現在)

テナント名	賃貸物件	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	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	23.1%
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	2.5%
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	2.2%
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	2.2%
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	15,088	2.0%
9. (株)日経BP	NBFプラチナタワー	9,189	1.2%
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	1.1%
全賃貸面積		736,908	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

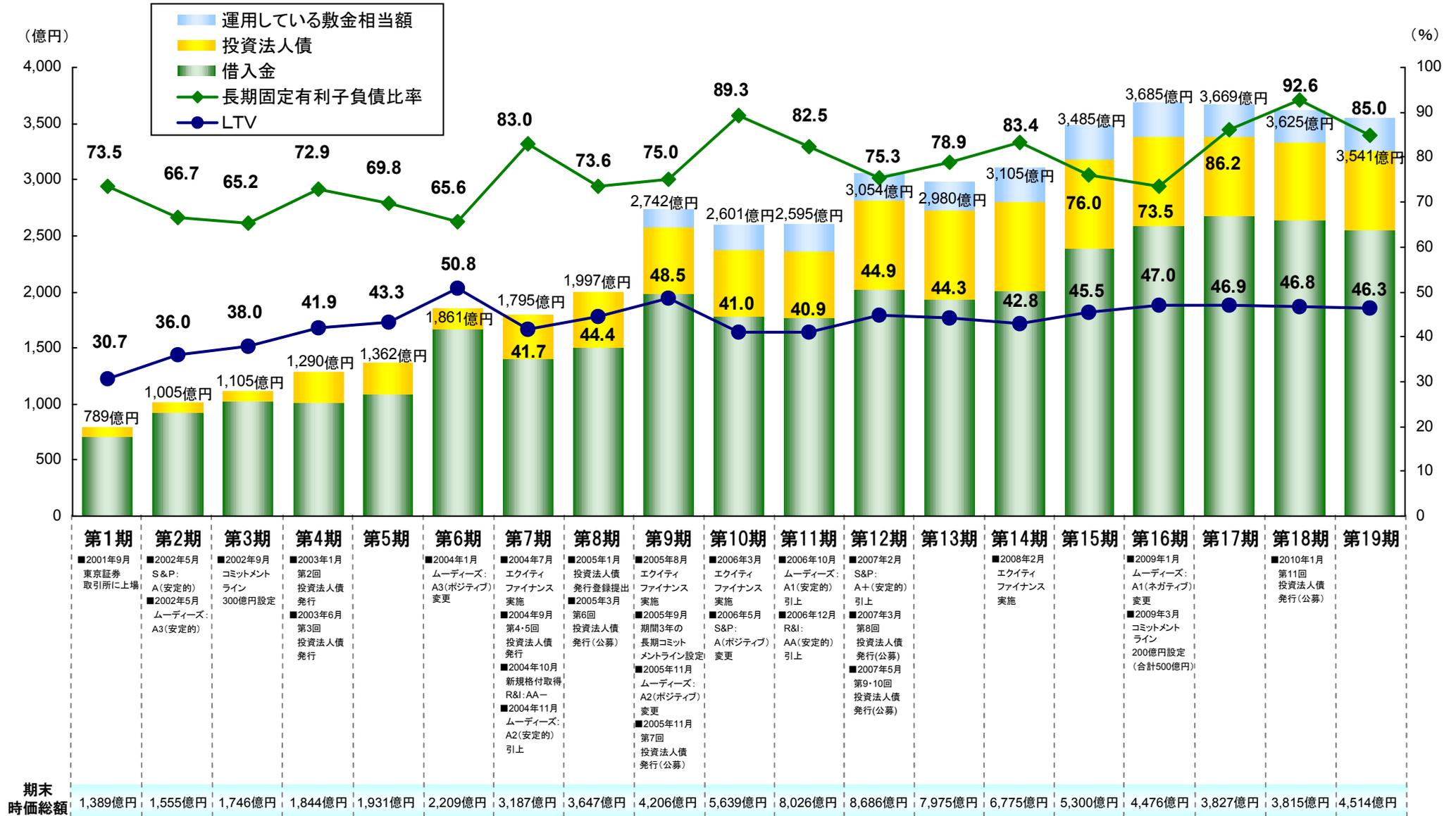
### テナント業種分布

(2010年12月31日現在)

業種		面積割合	主要企業
1	不動産業、物品賃貸業	28.0%	三井不動産(株)(転借人に転貸しています)
2	製造業	18.1%	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	15.3%	(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	12.8%	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	6.8%	(株)オートバックスセブン、田崎真珠(株)
6	建設業	3.8%	住友電設(株)
7	サービス業(他に分類されないもの)	3.8%	(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	1.7%	パシフィックゴルフマネージメント(株)
10	その他	6.9%	

# Appendix

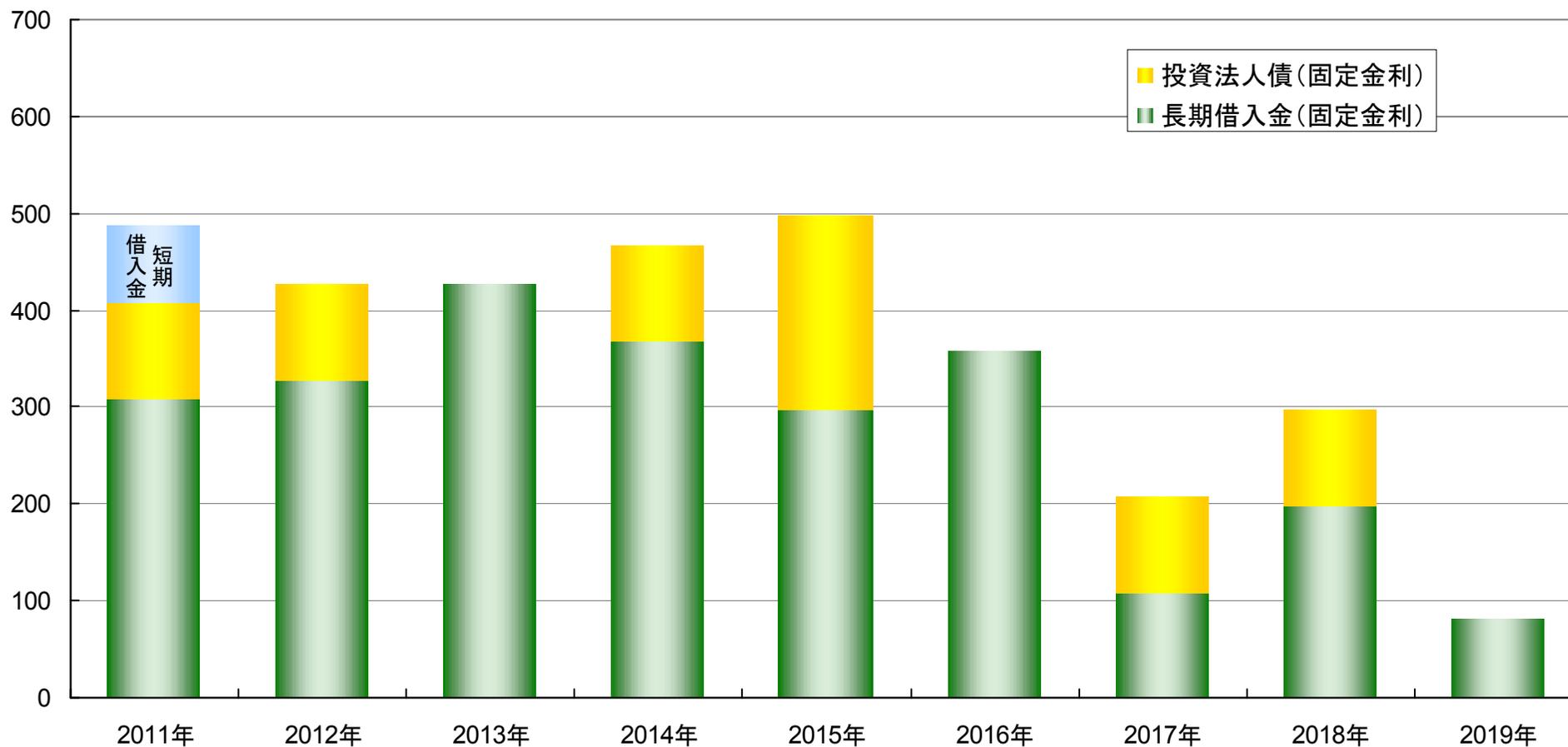
## 安定した財務運営の軌跡



## Appendix

有利子負債返済期限の分散状況(2010年12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 (2010年6月末)	当期末残高 (2010年12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
	信金中央金庫	4,000	1,000		
	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		
	住友信託銀行	5,000	—		
<b>小計</b>	<b>16,000</b>	<b>8,000</b>			
長期借入金	日本政策投資銀行	58,500	58,125	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	11,000	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	8,000	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	4,000	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		
<b>小計</b>	<b>247,500</b>	<b>247,125</b>			
<b>合計</b>	<b>263,500</b>	<b>255,125</b>			

※ 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19期(2010年12月期)決算概要

# 第19期(2010年12月期)決算概要

## 1. 損益計算書

(単位:百万円)

科目	当期(第19期) 2010年7月1日~2010年12月31日		前期(第18期) 2010年1月1日~2010年6月30日		増減		
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額	前期比(%)	
営業収益	不動産賃貸収入	24,747	90.6%	25,582	90.3%	-835	-3.3%
	家賃	22,024	80.6%	22,756	80.3%	-732	-3.2%
	共益費	2,608	9.6%	2,706	9.6%	-97	-3.6%
	その他賃貸収入	113	0.4%	119	0.4%	-5	-5.0%
	その他賃貸事業収入	2,567	9.4%	2,451	8.6%	115	4.7%
	駐車場使用料	531	1.9%	533	1.9%	-2	-0.5%
	施設使用料	138	0.5%	140	0.5%	-2	-1.5%
	付帯収益	1,808	6.6%	1,486	5.2%	321	21.7%
	解約金	45	0.2%	227	0.8%	-181	-79.9%
	雑収益	44	0.2%	64	0.2%	-20	-31.4%
	不動産賃貸事業収益計①	27,314	100.0%	28,034	98.9%	-720	-2.6%
不動産等売却益②	-	-	306	1.1%	-306	-	
不動産等売却益	-	-	306	1.1%	-306	-	
<b>営業収益計</b>	<b>27,314</b>	<b>100.0%</b>	<b>28,340</b>	<b>100.0%</b>	<b>-1,026</b>	<b>-3.6%</b>	
営業費用	公租公課	2,620	9.6%	2,648	9.3%	-27	-1.0%
	諸経費	7,032	25.8%	6,941	24.5%	91	1.3%
	水道光熱費	2,049	7.5%	1,726	6.1%	323	18.7%
	建物管理委託費	2,670	9.8%	2,640	9.3%	30	1.1%
	オフィスマネジメントフィー	1,060	3.9%	1,102	3.9%	-41	-3.8%
	修繕費	717	2.6%	883	3.1%	-165	-18.7%
	借地借家料	262	1.0%	258	0.9%	4	1.6%
	信託報酬	44	0.2%	54	0.2%	-10	-18.4%
	保険料	32	0.1%	35	0.1%	-3	-10.0%
	その他諸経費	194	0.7%	239	0.9%	-45	-19.1%
	減価償却費	5,171	18.9%	5,238	18.5%	-67	-1.3%
	不動産賃貸事業費用計③	14,824	54.3%	14,827	52.3%	-3	0.0%
	不動産等売却損④	-	-	140	0.5%	-140	-
	不動産等売却損	-	-	140	0.5%	-140	-
	資産運用報酬	942	3.5%	987	3.5%	-45	-4.6%
販売費及び一般管理費	228	0.8%	212	0.8%	15	7.2%	
<b>営業費用計</b>	<b>15,995</b>	<b>58.6%</b>	<b>16,168</b>	<b>57.1%</b>	<b>-173</b>	<b>-1.1%</b>	
不動産賃貸事業利益(①-③)⑤	12,489	45.7%	13,206	46.6%	-717	-5.4%	
<b>営業利益⑥</b>	<b>11,318</b>	<b>41.4%</b>	<b>12,171</b>	<b>42.9%</b>	<b>-853</b>	<b>-7.0%</b>	
営業外収益	12	0.0%	15	0.1%	-3	-21.3%	
営業外費用	2,931	10.7%	2,904	10.2%	26	0.9%	
支払利息	2,289	8.4%	2,260	8.0%	29	1.3%	
投資法人債利息	598	2.2%	602	2.1%	-3	-0.6%	
投資法人債発行費償却	5	0.0%	5	0.0%	-	-	
その他営業外費用	37	0.1%	36	0.1%	0	2.2%	
<b>営業外利益</b>	<b>-2,918</b>	<b>-10.7%</b>	<b>-2,889</b>	<b>-10.1%</b>	<b>-29</b>	<b>1.0%</b>	
<b>経常利益⑦</b>	<b>8,399</b>	<b>30.8%</b>	<b>9,282</b>	<b>32.8%</b>	<b>-882</b>	<b>-9.5%</b>	
<b>税引前当期純利益</b>	<b>8,399</b>	<b>30.8%</b>	<b>9,282</b>	<b>32.8%</b>	<b>-882</b>	<b>-9.5%</b>	
法人税、住民税及び事業税	1	0.0%	0	0.0%	0	41.8%	
法人税等調整額	-0	0.0%	0	0.0%	-0	-828.0%	
<b>当期純利益⑧</b>	<b>8,398</b>	<b>30.7%</b>	<b>9,281</b>	<b>32.8%</b>	<b>-883</b>	<b>-9.5%</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)は既存テナントの賃料改定等による不動産賃貸収入の減少に伴い、27,314百万円(前期比▲720百万円)となりました。一方、不動産賃貸事業費用(③)は前期比ほぼ横ばいの14,824百万円(前期比▲3百万円)となり、不動産賃貸事業利益(⑤)は12,489百万円(前期比▲717百万円)となりました。
- 営業利益・経常利益  
当期は不動産等売却益(②)及び不動産等売却損(④)の計上がなかった為、営業利益(⑥)は11,318百万円(前期比▲853百万円)となりました。また、経常利益(⑦)は8,399百万円(前期比▲882百万円)となりました。
- 当期純利益  
当期純利益(⑧)は8,398百万円(前期比▲883百万円)となりました。

### ■ 稼働率

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

### ■ 資本的支出

- 当期の資本的支出は1,769百万円となり、修繕費717百万円とあわせ、2,487百万円の工事を実施しました。

### ■ 有利子負債

- 当期の有利子負債平均残高は329,544百万円(前期比▲5,976百万円)、平残ベースの加重平均金利は1.74%(前期比+0.02ポイント)となりました。

## 第19期(2010年12月期)決算概要

参考:損益前年同期比較(対第17期、59棟ベース)

(単位:百万円)

科目	当期(第19期) 2010年7月1日～2010年12月31日		前々期(第17期) 2009年7月1日～2009年12月31日		増減		
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額	前々期比(%)	
不動産賃貸事業収益	不動産賃貸収入	24,747	90.6%	26,795	90.2%	-2,048	-7.6%
	家賃	22,024	80.6%	23,879	80.4%	-1,854	-7.8%
	共益費	2,608	9.6%	2,796	9.4%	-187	-6.7%
	その他賃貸収入	113	0.4%	119	0.4%	-6	-5.1%
	その他賃貸事業収入	2,567	9.4%	2,924	9.8%	-357	-12.2%
	駐車場使用料	531	1.9%	549	1.8%	-18	-3.4%
	施設使用料	138	0.5%	137	0.5%	0	0.6%
	付帯収益	1,808	6.6%	1,758	5.9%	49	2.8%
	解約金	45	0.2%	438	1.5%	-392	-89.6%
	雑収益	44	0.2%	40	0.1%	3	8.5%
<b>不動産賃貸事業収益計</b>	<b>27,314</b>	<b>100.0%</b>	<b>29,720</b>	<b>100.0%</b>	<b>-2,405</b>	<b>-8.1%</b>	
不動産賃貸事業費用	公租公課	2,620	9.6%	2,516	8.5%	104	4.1%
	諸経費	7,032	25.8%	7,200	24.2%	-167	-2.3%
	水道光熱費	2,049	7.5%	1,911	6.4%	138	7.2%
	建物管理委託費	2,670	9.8%	2,765	9.3%	-94	-3.4%
	オフィスマネジメントフィー	1,060	3.9%	1,173	4.0%	-112	-9.6%
	修繕費	717	2.6%	723	2.4%	-5	-0.8%
	借地借家料	262	1.0%	257	0.9%	4	1.9%
	信託報酬	44	0.2%	61	0.2%	-16	-26.7%
	保険料	32	0.1%	36	0.1%	-4	-11.1%
	その他諸経費	194	0.7%	271	0.9%	-77	-28.6%
減価償却費	5,171	18.9%	5,255	17.7%	-84	-1.6%	
<b>不動産賃貸事業費用計</b>	<b>14,824</b>	<b>54.3%</b>	<b>14,972</b>	<b>50.4%</b>	<b>-147</b>	<b>-1.0%</b>	
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>12,489</b>	<b>45.7%</b>	<b>14,747</b>	<b>49.6%</b>	<b>-2,258</b>	<b>-15.3%</b>	

(注)金額については、百万円未満切り捨て

### ■ 前提条件

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

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

## 第19期(2010年12月期)決算概要

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

#### 2. 金銭の分配に係る計算書

項目	当期(第19期)	前期(第18期)
	2010年7月1日～2010年12月31日	2010年1月1日～2010年6月30日
当期未処分利益	8,398,597 千円	9,281,801 千円
分配金の額	8,398,290 千円	9,281,750 千円
(投資口1口当たり分配金の額)	15,495 円	17,125 円
次期繰越利益	307 千円	51 千円

#### ■ 分配金の額

- ・当期の分配金の額は、前期同様、租税特別措置法の特例の適用を企図し、未処分利益に対しほぼ全額を配当することを決定しています。
- ・1口当たり分配金は15,495円となりました。(前期比▲1,630円)

#### 3. 第19期業績予想(2010年8月13日)との比較

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

#### ■ 実績と業績予想の差異

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

# 第19期(2010年12月期)決算概要

## 4. 比較貸借対照表

### (1) 資産の部

(単位:百万円)

科目	当期 (2010年12月31日現在)		前期 (2010年6月30日現在)		増減	
	金額	比率(%)	金額	比率(%)	金額	前期比(%)
<b>流動資産</b>	<b>34,630</b>	<b>4.5%</b>	<b>40,492</b>	<b>5.2%</b>	<b>-5,862</b>	<b>-14.5%</b>
現金及び預金	33,668		39,599		-5,931	
その他	961		893		68	
<b>固定資産</b>	<b>730,529</b>	<b>95.5%</b>	<b>733,837</b>	<b>94.8%</b>	<b>-3,307</b>	<b>-0.5%</b>
有形固定資産	690,182	90.2%	693,576	89.6%	-3,393	-0.5%
<b>不動産</b>	<b>336,831</b>		<b>338,891</b>		<b>-2,060</b>	
建物等	118,352		120,413		-2,060	
土地	218,478		218,478		-	
<b>信託不動産</b>	<b>353,351</b>		<b>354,684</b>		<b>-1,333</b>	
建物等	98,367		99,700		-1,333	
土地	254,984		254,984		-	
無形固定資産	35,653	4.7%	35,655	4.6%	-1	-0.0%
地上権	11,882		11,882		-	
信託借地権	23,726		23,726		-	
その他	44		45		-1	
投資その他の資産	4,693	0.6%	4,605	0.6%	87	1.9%
敷金及び保証金	309		317		-8	
その他	4,383		4,288		95	
<b>繰延資産</b>	<b>43</b>	<b>0.0%</b>	<b>48</b>	<b>0.0%</b>	<b>-5</b>	<b>-11.1%</b>
<b>資産合計</b>	<b>765,202</b>	<b>100.0%</b>	<b>774,378</b>	<b>100.0%</b>	<b>-9,175</b>	<b>-1.2%</b>

### (2) 負債及び純資産の部

(単位:百万円)

科目	当期 (2010年12月31日現在)		前期 (2010年6月30日現在)		増減	
	金額	比率(%)	金額	比率(%)	金額	前期比(%)
<b>流動負債</b>	<b>57,539</b>	<b>7.5%</b>	<b>32,950</b>	<b>4.2%</b>	<b>24,589</b>	<b>74.6%</b>
未払金等	4,965		4,207		757	
前受金	3,347		3,376		-28	
短期借入金	8,000		16,000		-8,000	
一年以内返済予定の長期借入金	30,750		8,750		22,000	
一年以内償還予定の投資法人債	10,000		-		10,000	
その他	476		616		-140	
<b>固定負債</b>	<b>313,088</b>	<b>40.9%</b>	<b>345,970</b>	<b>44.7%</b>	<b>-32,881</b>	<b>-9.5%</b>
預り敷金及び保証金	36,636		37,150		-513	
投資法人債	60,000		70,000		-10,000	
長期借入金	216,375		238,750		-22,375	
その他	77		70		6	
<b>負債合計</b>	<b>370,628</b>	<b>48.4%</b>	<b>378,921</b>	<b>48.9%</b>	<b>-8,292</b>	<b>-2.2%</b>
<b>純資産の部</b>	<b>394,574</b>	<b>51.6%</b>	<b>395,457</b>	<b>51.1%</b>	<b>-883</b>	<b>-0.2%</b>
投資主資本	386,175	50.5%	386,175	49.9%	-	-
出資総額	386,175		386,175		-	
剰余金	8,398	1.1%	9,281	1.2%	-883	-9.5%
当期末処分利益	8,398	1.1%	9,281	1.2%	-883	-9.5%
<b>純資産合計</b>	<b>394,574</b>	<b>51.6%</b>	<b>395,457</b>	<b>51.1%</b>	<b>-883</b>	<b>-0.2%</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>765,202</b>	<b>100.0%</b>	<b>774,378</b>	<b>100.0%</b>	<b>-9,175</b>	<b>-1.2%</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>33,668</b>	<b>39,599</b>	<b>-5,931</b>
うち預り敷金相当額(運用している敷金相当額を除く)	7,337	7,843	-505
うち修繕積立金相当額	1,182	1,398	-215
その他	25,148	30,358	-5,210

### 固定資産

(単位:百万円)

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

### 有利子負債

(単位:百万円)

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

### 期末の加重平均金利

	期末残高	当期末	前期末(参考)
短期借入金	8,000	0.67%	0.75%
長期借入金	247,125	1.80%	1.80%
投資法人債	70,000	1.71%	1.71%
<b>合計</b>	<b>325,125</b>	<b>1.75%</b>	<b>1.73%</b>

## 第19期(2010年12月期)決算概要

### 5. キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

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

(注)金額については、百万円未満切り捨て

# 第19期(2010年12月期)決算概要

## 6. 投資主の状況

### 【所有者別投資口数】

所有者区分	当期 (2010年12月31日現在)		前期 (2010年6月30日現在)		増減	
	投資口数	比率	投資口数	比率	投資口数	前期比
個人・その他	35,538	6.6%	37,377	6.9%	-1,839	-4.9%
金融機関	298,580	55.1%	290,081	53.5%	8,499	2.9%
都市銀行	2,028	0.4%	2,219	0.4%	-191	-8.6%
地方銀行	49,591	9.1%	45,585	8.4%	4,006	8.8%
信託銀行	189,988	35.1%	192,699	35.6%	-2,711	-1.4%
生命保険会社	33,744	6.2%	33,129	6.1%	615	1.9%
損害保険会社	6,420	1.2%	8,261	1.5%	-1,841	-22.3%
信用金庫	5,733	1.1%	5,331	1.0%	402	7.5%
その他	11,076	2.0%	2,857	0.5%	8,219	287.7%
その他国内法人	43,104	7.9%	53,247	9.8%	-10,143	-19.0%
外国法人等	154,473	28.5%	155,252	28.6%	-779	-0.5%
証券会社	10,305	1.9%	6,043	1.1%	4,262	70.5%
<b>合計</b>	<b>542,000</b>	<b>100.0%</b>	<b>542,000</b>	<b>100.0%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

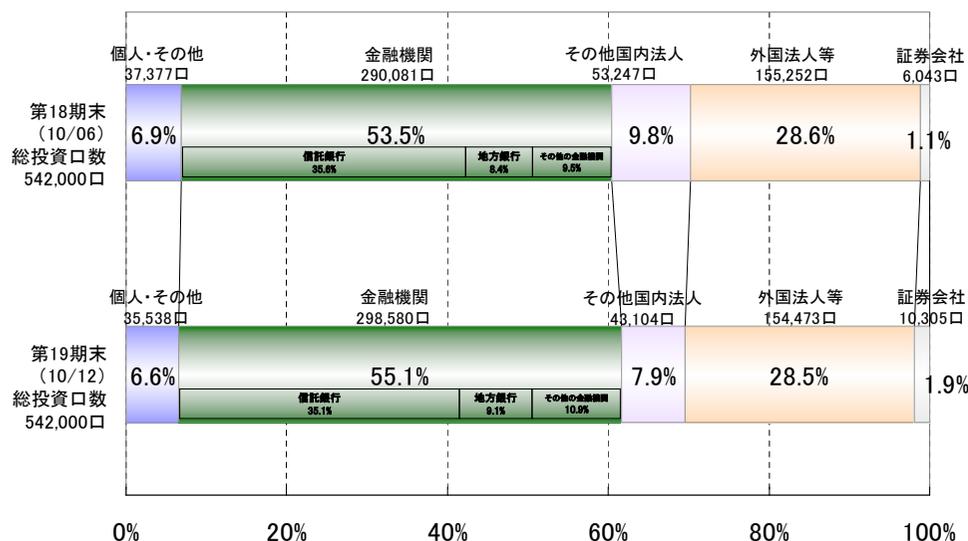
### 【所有者別投資主数】

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

### 【投資主上位10社】

投資主名	当期 (2010年12月31日現在)		前期 (2010年6月30日現在)	
	所有口数	比率	所有口数	比率
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)(信託口)	65,656	12.1%	51,860	9.6%
野村信託銀行(株)(投信口)(注1)	53,581	9.9%	25,423	4.7%
資産管理サービス信託銀行(株)(証券投資信託口)	40,635	7.5%	43,343	8.0%
三井不動産(株)	19,735	3.6%	19,735	3.6%
日本マスタートラスト信託銀行(株)(信託口)	17,833	3.3%	21,629	4.0%
住友生命保険(相)	12,256	2.3%	12,256	2.3%
(株)中国銀行	9,559	1.8%	8,857	1.6%
AIGエッセイ生命保険(株)ジー・イー・ノンディー・アイ・エム・イー	7,944	1.5%	7,944	1.5%
ノムラバンクグループ(株)	7,823	1.4%	-	-
全国共済農業協同組合連合会	7,071	1.3%	7,071	1.3%

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



## 第19期(2010年12月期)決算概要

### 7. 営業成績および財産状況の推移

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

(注1) 括弧内の数値は、月数により年換算した数値です。

(注2) 賃貸NOI及び1口当たりのFFOについては不動産等売却損益は含んでいません。  
1口当たりのFFOについては以下の式から算定しています。  
(当期純利益+当期減価償却費-不動産等売却損益)/期中平均投資口数

(注3) 総資産負債比率は、総資産に対する有利子負債及び運用している敷金相当額の合計額の比率を記載しています。

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

# 第19期(2010年12月期)決算概要

## 8. 第20期業績予想

(単位:百万円)

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

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

### ■ 前提条件

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

※予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により、実際の当期純利益、分配金は変動する可能性があります。また、本予想は、分配金の額を保証するものではありません。

# 第19期(2010年12月期)決算概要

## 9. 物件価格一覧表

(単位:百万円)

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

(単位:百万円)

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

(A)

(B)

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

(ご参考) 第20期取得(予定)物件の状況

(単位:百万円)

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

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

(注2) 2011年1月31日に取得済。

(注3) 2011年2月28日に取得予定。

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

(注5) 2011年4月15日に取得予定。

# 第19期(2010年12月期)決算概要

## 10. 鑑定レート一覧表

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

物件名	第19期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法			DCF法			第18期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法			DCF法		
		CR	DR	TCR	CR	DR	TCR		CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
<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	1,580	6.2%	6.0%	6.4%	1,560	6.2%	6.0%	6.4%						
NBF仙台本町ビル	3,110	6.1%	5.9%	6.4%	3,170	6.1%	5.9%	6.4%						
NBFユニックスビル	3,290	6.7%	6.5%	7.0%	3,350	6.7%	6.5%	7.0%						
NBF新潟テレコムビル	3,010	6.6%	6.4%	6.9%	3,020	6.6%	6.4%	6.9%						
NBF名古屋広小路ビル	7,450	5.2%	5.0%	5.4%	7,870	5.2%	5.0%	5.4%						
アーク堂島NBFタワー	18,400	4.8%	4.6%	5.0%	19,200	4.8%	4.6%	5.0%						
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	8,180	5.6%	5.7%	5.9%	8,300	5.6%	5.7%	5.9%						
堺筋本町センタービル	6,560	5.3%	5.1%	5.5%	6,570	5.3%	5.1%	5.5%						
NBF堺東ビル	1,640	6.4%	6.5%	6.7%	1,660	6.4%	6.5%	6.7%						
アーク堂島東館	1,800	5.2%	5.0%	5.4%	1,900	5.2%	5.0%	5.4%						
NBF四条島丸ビル	1,260	6.3%	6.4%	6.6%	1,330	6.3%	6.4%	6.6%						
NBF広島立町ビル	2,560	6.3%	6.4%	6.6%	2,610	6.3%	6.4%	6.6%						
広島袋町ビルディング	808	6.2%	6.3%	6.5%	810	6.2%	6.3%	6.5%						
NBF熊本ビル	3,700	6.5%	6.4%	6.7%	3,690	6.6%	6.4%	6.8%						
<b>地方都市部16物件計</b>	<b>83,138</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>84,830</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>						
<b>総合計</b>	<b>772,178</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>783,560</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</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有効使用を将来更地化して建て替えることとして鑑定評価が行われているため、直接還元法は用いられていません。また、TCR欄記載数値は、DCF法における復帰価格の査定で使用している土地の収益還元法のCRです。

(ご参考) 第20期取得(予定)物件の状況

物件名	第19期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法			DCF法			第18期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法			DCF法		
		CR	DR	TCR	CR	DR	TCR		CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
NBF上野ビル	8,240	4.9%	4.7%	5.1%	8,380	4.9%	4.7%	5.1%						
リバーシティM-SQUARE	13,400	5.0%	4.8%	5.2%	-	-	-	-						
日本橋兜町M-SQUARE	4,850	4.6%	4.4%	4.8%	-	-	-	-						
博多祇園M-SQUARE	8,000	5.8%	5.7%	6.0%	-	-	-	-						
ゲートシティ大崎(追加取得分)	12,000	4.4%	4.2%	4.6%	-	-	-	-						
調布サウスゲートビル	9,320	5.7%	5.5%	5.9%	-	-	-	-						

# 第19期(2010年12月期)決算概要

## 11. 第19期(2010年12月期)損益計算書物件別データ(①東京都心部)

(単位:百万円)

科目	NBF日比谷ビル	西新宿三井ビルディング	芝NBFタワー	NBFプラチナタワー	NBF南青山ビル	ゲートシティ大崎	虎ノ門 琴平タワー	NBF日本橋 室町センター ビル	中目黒 GTタワー	三井生命 御茶ノ水ビル (注1)	NBF銀座 通りビル (注1)	新宿三井 ビルディング 二号館	GSKビル (注1)	NBF虎ノ門ビル	興和 西新橋ビルB棟 (注1)	第2新日鐵 ビル (注1)
<b>不動産賃貸事業収益</b>	<b>1,325</b>	<b>1,223</b>	<b>1,007</b>	<b>1,558</b>	<b>397</b>	<b>1,029</b>	<b>864</b>	<b>845</b>	<b>952</b>			<b>643</b>		<b>541</b>		
不動産賃貸収入	1,209	1,191	952	1,430	352	891	816	818	815			586		498		
その他賃貸事業収入	116	32	55	128	45	137	47	27	137			57		43		
<b>不動産賃貸事業費用</b>	<b>746</b>	<b>583</b>	<b>676</b>	<b>689</b>	<b>272</b>	<b>525</b>	<b>502</b>	<b>317</b>	<b>661</b>			<b>357</b>		<b>245</b>		
公租公課	289	143	58	94	76	84	42	89	91			72		73		
諸経費	335	185	311	313	123	265	291	148	283			181		108		
水道光熱費	97	-	49	114	39	73	42	38	101			43		25		
建物管理委託費	122	153	82	106	32	182	93	39	170			58		31		
OMフィー	57	3	47	78	17	3	3	41	3			30		25		
修繕費	41	27	31	8	26	4	3	20	3			33		21		
借地借家料	-	-	87	-	-	-	145	-	-			-		-		
信託報酬	1	-	2	0	-	-	-	2	-			1		0		
保険料	1	0	1	1	0	0	0	0	0			0		0		
その他諸経費	13	0	10	2	6	1	2	5	4			13		2		
減価償却費	121	254	306	282	72	175	169	79	285			104		64		
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>578</b>	<b>640</b>	<b>331</b>	<b>868</b>	<b>125</b>	<b>503</b>	<b>361</b>	<b>528</b>	<b>291</b>	<b>180</b>	<b>269</b>	<b>286</b>	<b>413</b>	<b>296</b>	<b>233</b>	<b>304</b>
<b>減価償却費控除前事業利益(NOI)</b>	<b>700</b>	<b>894</b>	<b>637</b>	<b>1,151</b>	<b>198</b>	<b>679</b>	<b>530</b>	<b>608</b>	<b>577</b>	<b>287</b>	<b>274</b>	<b>390</b>	<b>524</b>	<b>360</b>	<b>320</b>	<b>425</b>
稼働率																
期末稼働率(%)	91.6	100.0	98.5	100.0	92.5	100.0	100.0	99.5	100.0	100.0	100.0	99.5	100.0	99.4	99.7	100.0
期中平均稼働率(%)	86.9	100.0	93.1	100.0	86.5	100.0	100.0	97.5	100.0	100.0	100.0	99.5	100.0	96.4	99.7	100.0
テナント数(注2・3)	77	1(26)	29	6	8	1(67)	1(20)	13	1(19)	1	1	47	1	14	2(12)	2(34)

(単位:百万円)

科目	NBF ALLIANCE	四谷 メディカル ビル	渋谷 ガーデンフロント (注1)	NBF 渋谷イースト	NBF 芝公園ビル	NBF高輪ビル	NBF赤坂 山王スクエア	NBF芝公園 大門通りビル	住友電設ビル (注1)	NBF 東銀座スクエア	NBF小川町 ビルディング	NBF池袋タワー	NBF 池袋シティビル	NBF須田町 ウェルテビル (注1)	都心部計
<b>不動産賃貸事業収益</b>	<b>310</b>	<b>253</b>		<b>187</b>	<b>335</b>	<b>314</b>	<b>215</b>	<b>130</b>		<b>251</b>	<b>192</b>	<b>220</b>	<b>187</b>		<b>16,263</b>
不動産賃貸収入	290	235		174	284	288	197	105		227	189	197	165		14,926
その他賃貸事業収入	19	18		12	51	26	18	25		24	3	23	22		1,336
<b>不動産賃貸事業費用</b>	<b>84</b>	<b>139</b>		<b>98</b>	<b>138</b>	<b>150</b>	<b>113</b>	<b>76</b>		<b>107</b>	<b>82</b>	<b>109</b>	<b>87</b>		<b>8,295</b>
公租公課	21	25		18	25	25	35	11		17	22	15	14		1,619
諸経費	45	55		42	65	89	60	44		50	41	58	46		3,878
水道光熱費	12	16		14	20	25	12	10		15	-	14	13		1,013
建物管理委託費	12	31		15	21	18	12	10		14	27	16	16		1,480
OMフィー	15	3		8	16	15	9	6		12	3	10	9		579
修繕費	1	2		2	4	26	12	7		2	10	13	6		392
借地借家料	-	-		-	-	-	4	-		-	-	-	-		262
信託報酬	0	1		-	-	1	0	2		3	-	1	0		26
保険料	0	0		0	0	0	0	0		0	0	0	0		15
その他諸経費	1	0		0	2	2	8	7		1	0	1	1		106
減価償却費	17	58		37	48	35	17	19		39	18	36	26		2,798
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>225</b>	<b>113</b>		<b>89</b>	<b>196</b>	<b>164</b>	<b>102</b>	<b>54</b>		<b>152</b>	<b>109</b>	<b>110</b>	<b>100</b>		<b>7,967</b>
<b>減価償却費控除前事業利益(NOI)</b>	<b>243</b>	<b>172</b>		<b>126</b>	<b>244</b>	<b>199</b>	<b>119</b>	<b>74</b>		<b>184</b>	<b>128</b>	<b>146</b>	<b>126</b>		<b>10,765</b>
稼働率															
期末稼働率(%)	100.0	100.0		92.8	100.0	100.0	100.0	85.6		100.0	100.0	97.1	100.0	0.0	97.9
期中平均稼働率(%)	100.0	100.0		94.0	100.0	99.5	84.4	74.5		100.0	100.0	98.5	100.0	12.0	96.7
テナント数(注2・3)	9	1(33)		1	3	7(16)	6	6		8	1(12)	12	11	0	277(499)

# 第19期(2010年12月期)決算概要

## 11. 第19期(2010年12月期)損益計算書物件別データ (②東京周辺都市部・地方都市部)

(単位:百万円)

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

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

(注2) 西新宿三井ビルディング、ゲートシティ大崎、虎ノ門琴平タワー  
中目黒GTタワー、四谷メディカルビル、NBF小川町ビルディング、新川崎三井ビルディング、パレール三井ビルディング及び信濃橋三井ビルディングは三井不動産株式会社が転賃借(サブリース)を行っている物件であり、転賃借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動しうる賃貸借契約が締結されています。またこれらの物件の「テナント数」の括弧内には転賃借人の合計数を記載しています。

(注3) 興和西新宿ビルB棟、第2新日鐵ビル、四谷メディカルビル及びNBF芝公園ビルはテナントが転賃借(サブリース)を行っている物件であり、その住宅部分については転賃借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動しうる賃貸借契約が締結されています。またこれらの物件の「テナント数」の括弧内には住宅部分にかかる転賃借人及び住宅部分以外にかかるテナントの合計数を記載しています。

(単位:百万円)

科目	札幌 エルプラザ	NBF札幌 南二条ビル	NBF 仙台本町ビル	NBF ユニックスビル	NBF 新潟テレコム ビル	NBF 名古屋 広小路ビル	アクア堂島 NBFタワー	信濃橋三井 ビルディング	サンマリオン NBFタワー	堺筋本町 センタービル	NBF堺東ビル	アクア堂島 東館	NBF 四条烏丸ビル	NBF 広島立町ビル	広島袋町 ビルディング	NBF 熊本ビル	地方都市部計	総合計
<b>不動産賃貸事業収益</b>	<b>324</b>	<b>108</b>	<b>172</b>	<b>263</b>	<b>206</b>	<b>204</b>	<b>677</b>	<b>608</b>	<b>404</b>	<b>253</b>	<b>113</b>	<b>82</b>	<b>67</b>	<b>130</b>	<b>37</b>	<b>172</b>	<b>3,826</b>	<b>27,314</b>
不動産賃貸収入	260	93	141	219	173	182	591	548	335	225	95	63	58	111	34	156	3,291	24,747
その他賃貸事業収入	63	15	30	43	32	22	85	60	68	27	17	19	8	18	3	16	535	2,567
<b>不動産賃貸事業費用</b>	<b>184</b>	<b>68</b>	<b>115</b>	<b>188</b>	<b>138</b>	<b>153</b>	<b>406</b>	<b>293</b>	<b>289</b>	<b>140</b>	<b>59</b>	<b>61</b>	<b>47</b>	<b>77</b>	<b>21</b>	<b>113</b>	<b>2,361</b>	<b>14,824</b>
公租公課	20	11	18	34	19	27	80	59	40	33	7	11	6	14	2	12	402	2,620
諸経費	102	40	61	101	87	54	175	134	119	69	35	29	26	36	9	47	1,133	7,032
水道光熱費	46	13	15	42	22	14	60	41	39	25	9	9	5	10	3	12	375	2,049
建物管理委託費	38	13	16	35	24	19	59	73	40	32	14	13	10	15	2	17	428	2,670
OMフィー	14	4	8	10	9	9	30	3	18	7	5	3	3	5	1	8	145	1,060
修繕費	1	5	17	7	25	5	12	14	8	3	3	0	5	3	0	4	119	717
借地借家料	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	262
信託報酬	-	0	0	1	1	-	0	-	3	-	0	0	1	-	-	-	10	44
保険料	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7	32
その他諸経費	0	1	1	3	2	5	11	0	8	0	1	0	0	1	1	5	46	194
減価償却費	61	16	36	51	31	71	149	98	130	37	15	20	14	26	9	53	825	5,171
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>139</b>	<b>39</b>	<b>56</b>	<b>74</b>	<b>67</b>	<b>50</b>	<b>271</b>	<b>315</b>	<b>114</b>	<b>113</b>	<b>53</b>	<b>20</b>	<b>19</b>	<b>53</b>	<b>16</b>	<b>58</b>	<b>1,465</b>	<b>12,489</b>
<b>減価償却費控除前事業利益(NOI)</b>	<b>200</b>	<b>56</b>	<b>92</b>	<b>126</b>	<b>99</b>	<b>122</b>	<b>420</b>	<b>413</b>	<b>244</b>	<b>150</b>	<b>69</b>	<b>41</b>	<b>33</b>	<b>79</b>	<b>25</b>	<b>112</b>	<b>2,291</b>	<b>17,660</b>
稼働率	100.0	100.0	87.6	91.5	96.4	87.3	91.0	100.0	96.9	78.2	91.1	63.4	78.6	87.3	95.4	98.3	92.4	96.6
期中平均稼働率(%)	100.0	100.0	86.6	92.1	93.0	75.3	88.4	100.0	96.4	77.9	90.9	65.6	76.2	87.7	95.1	88.9	90.5	95.4
テナント数(注2・3)	12	4	9	47	33	20	43	1(56)	30	37	20	15	13	26	15	15	340(395)	952(1,278)