



日本ビルファンド投資法人

第 22 期

(2012年6月期)

決算説明会

2012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 Co., Ltd.

NBF Nippon
Building
Fund

CONTENTS

1. 決算ハイライト	2
2. 損益計算書	3
3. 貸借対照表	4
4. 運用方針	5
5. オフィスビル賃貸マーケット動向	6
6. NBFの賃貸の状況	7
7. オフィスビル売買マーケット動向及びNBFの状況	8
8. 新規取得物件（第23期取得物件）	9
9. 新規取得物件（第22期取得物件）	10
10. 財務の状況	11
11. デットファイナンスの状況	12
12. 第23期業績予想	13
13. 鑑定評価	14

Appendix

NBFのトラックレコード	16
ポートフォリオの分散状況	17
ビル別成解約面積一覧（2012年1月1日～2012年6月30日）	18
マーケット稼働率比較（①東京都心部）	19
マーケット稼働率比較（②東京周辺都市部・地方都市部）	20
物件価格一覧	21
鑑定レート一覧	22
賃貸面積ベースの主要テナント上位10社	23
テナント業種分布	24
戦略的リニューアル	25
CS施策	26
安定した財務運営の軌跡	27
借入金の調達先一覧	28
投資主の状況	29
物件概要一覧	30
個別物件の収益状況（東京都心部）	31
個別物件の収益状況（東京周辺都市部）	32
個別物件の収益状況（地方都市部）	33
営業成績及び財産状況の推移（5期）	34
損益前年同期比較（対第20期、54棟ベース）	35
ポートフォリオマップ	36
物件一覧（東京都心部）	37・38
物件一覧（東京周辺都市部）	39
物件一覧（地方都市部）	40

Disclaimer	41
------------	----

1. 決算ハイライト

	前期 (第21期)	当期 (第22期)	前期比
営業収益 (百万円)	29,773	30,243	+ 470
営業利益 (百万円)	12,186	12,445	+ 259
当期純利益 (百万円)	9,127	9,489	+ 362
1口当たり分配金 (円)	15,200	15,480	+ 280
発行済投資口数 (口)	578,500	613,000	+34,500
稼働率 (期末)	98.1%	97.7%	△ 0.4pt
物件数 (期末)	64棟	67棟	+ 3棟
物件取得価格合計 (期末) (億円)	8,702	8,928	+226
NOI利回り*1	4.90%	4.77%	△0.13pt
LTV (総資産負債比率) *2	48.2%	46.8%	△ 1.4pt
LTV (参考) *3	44.2%	42.9%	△ 1.3pt

NOI利回り*1 (期初保有物件のNOI / 期末簿価)

LTV (総資産負債比率) *2 (有利子負債 + 運用している敷金相当額) / 総資産

LTV (参考) *3 (有利子負債 / 総資産)

■ 外部成長

第22期取得物件 : 22,610百万円

物件名	取得価格 (百万円)	取得日
東五反田スクエア	8,350	2012.2.1
龍角散ビル	4,050	2012.2.1
新川崎三井ビルディング (追加取得分)	5,520	2012.3.30
NBF松山日銀前ビル	3,310	2012.3.30
広島袋町ビルディング (追加取得分)	1,380	2012.4.13

■ 内部成長

第22期稼働率 (期末) 97.7%

	第20期	第21期	第22期
稼働率 (期末)	97.1% (95.6%)	98.1% (96.9%)	97.7% (97.0%)

() マスターリース勘案後

■ 財務

エクイティファイナンス (調達額) : 208億円

デットファイナンス (長期借入金実行) : 210億円

金利コストの削減及び平均残存年数の維持

	第21期	第22期	前期比
平均調達金利	1.56%	1.49%	△0.07pt
平均残存年数	4.01年	4.09年	+0.08年
長期固定金利比率	82.8%	84.8%	+2.0pt

2. 損益計算書

(単位:百万円)

科目		前期 (第21期) (2011年7月1日～ 2011年12月31日)	当期 (第22期) (2012年1月1日～ 2012年6月30日)	前期比
営業収益	不動産賃貸収入	27,040	27,710	669
	その他賃貸事業収入	2,732	2,533	-199
	不動産賃貸事業収益 計	29,773	30,243	470
営業収益		29,773	30,243	470
営業費用	公租公課	2,645	2,785	140
	水道光熱費	2,072	2,081	8
	建物管理委託費	2,988	3,109	120
	オフィスマネジメントフィー	1,189	1,199	10
	修繕費	836	731	-104
	信託報酬	39	37	-2
	保険料	33	34	0
	借地借家料・その他諸経費	438	408	-30
	減価償却費	5,901	6,138	236
	不動産賃貸事業費用 計	16,145	16,524	379
	不動産賃貸事業利益	13,628	13,718	90
	不動産等売却損	197	-	-197
	資産運用報酬	1,026	1,049	22
	販売費及び一般管理費	218	223	5
営業費用		17,587	17,798	211
営業利益		12,186	12,445	259
営業外損益	営業外収益	16	6	-9
	営業外費用	3,074	2,961	-113
営業外損益		-3,058	-2,955	103
経常利益		9,128	9,490	362
特別損益		-	-	-
税引前当期純利益		9,128	9,490	362
法人税等合計		0	1	0
当期純利益		9,127	9,489	362
(注) 金額については、百万円未満切り捨て				
1口当たり分配金(円)		15,200	15,480	280
期末発行済投資口数(口)		578,500	613,000	34,500

■ 営業収益：前期比+470百万円

- ①不動産賃貸収入 **+669百万円**
 - ・新規7物件*1 +1,002百万円
 - ・既存63物件*2 △333百万円
- ②その他賃貸事業収入 **△199百万円**
 - ・解約金の減少 △173百万円

■ 営業費用：前期比+211百万円

- ①不動産賃貸事業費用 **+379百万円**
 - ・公租公課 +140百万円
(新規取得物件+286、評価替△169等)
 - ・建物管理委託費 +120百万円(新規取得物件等)
 - ・減価償却費 +236百万円(同上)
 - ・修繕費 △104百万円
- ②その他
 - ・第21期不動産等売却損 △197百万円

■ 営業外費用：前期比△113百万円

- ・増資コスト +46百万円
- ・支払利息等 △159百万円

新規7物件*1： 第21期に取得した三菱重工ビル・西新宿三井ビルディング（追加取得分）及び第22期に取得した5物件（東五反田スクエア・龍角散ビル・新川崎三井ビルディング（追加取得分）・NBF松山日銀前ビル及び広島袋町ビルディング（追加取得分））

既存63物件*2： 西新宿三井ビルディング（追加取得分）、新川崎三井ビルディング（追加取得分）及び広島袋町ビルディング（追加取得分）を除く

3. 貸借対照表

(1) 資産の部

(単位:百万円)

科目	前期(第21期) (2011年12月31日現在)	当期(第22期) (2012年6月30日現在)	前期比
流動資産	36,417	35,300	-1,117
現金及び預金	35,485	34,483	-1,002
その他	931	816	-115
固定資産	816,355	835,768	19,413
有形固定資産	775,347	794,552	19,205
不動産	387,000	407,539	20,538
建物等	141,188	149,927	8,738
土地	245,812	257,612	11,800
信託不動産	388,346	387,012	-1,333
建物等	103,957	102,623	-1,333
土地	284,389	284,389	-
無形固定資産	35,650	35,649	-1
地上権	11,882	11,882	-
信託借地権	23,726	23,726	-
その他	41	39	-1
投資その他の資産	5,357	5,566	209
敷金及び保証金	318	321	2
その他	5,038	5,245	206
繰延資産	81	71	-10
資産合計	852,854	871,140	18,285

(2) 負債及び純資産の部

(単位:百万円)

科目	前期(第21期) (2011年12月31日現在)	当期(第22期) (2012年6月30日現在)	前期比
流動負債	74,392	66,109	-8,282
未払金等	5,074	5,306	231
前受金	3,794	3,830	35
短期借入金	22,000	29,000	7,000
一年以内返済予定の長期借入金	32,750	27,750	-5,000
一年以内償還予定の投資法人債	10,000	-	-10,000
その他	772	222	-549
固定負債	354,220	359,193	4,973
預り敷金及び保証金	41,510	41,864	354
投資法人債	60,000	60,000	-
長期借入金	252,625	257,250	4,625
その他	85	79	-5
負債合計	428,612	425,303	-3,308
純資産の部			
投資主資本	424,242	445,836	21,594
出資総額	415,114	436,013	20,898
剰余金	9,127	9,823	696
圧縮積立金	-	334	334
当期末処分利益	9,127	9,489	362
純資産合計	424,242	445,836	21,594
負債純資産合計	852,854	871,140	18,285

(注) 金額については、百万円未満切り捨て

■ 固定資産：前期比+19,413百万円

第22期物件取得等	+23,205百万円
資本的支出	+2,137百万円
減価償却費	△6,138百万円
投資・その他の資産	+209百万円
小計	+19,413百万円

■ 有利子負債：前期比△3,375百万円

(単位:百万円)

科目	前期(第21期)	当期(第22期)	前期比
短期借入金	22,000	29,000	+7,000
長期借入金	285,375	285,000	△375
投資法人債	70,000	60,000	△10,000
有利子負債合計	377,375	374,000	△3,375
運用している敷金相当額	33,500	33,500	-
LTV(総資産負債比率)	48.2%	46.8%	△1.4pt
LTV(参考)	44.2%	42.9%	△1.3pt
長期固定金利比率	82.8%	84.8%	+2.0pt

■ 純資産：前期比+21,594百万円

- ・ 出資総額： +20,898百万円
エクイティファイナンスによる調達
- ・ 圧縮積立金： +334百万円
第21期NBF須田町ヴェルデビル(土地)売却益による積立

4. 運用方針

外部成長

- 積極的なポートフォリオ規模の拡大
- 物件入替えによるポートフォリオの質の向上
- スポンサーとのパイプライン活用と多様な情報チャネルの強化

内部成長

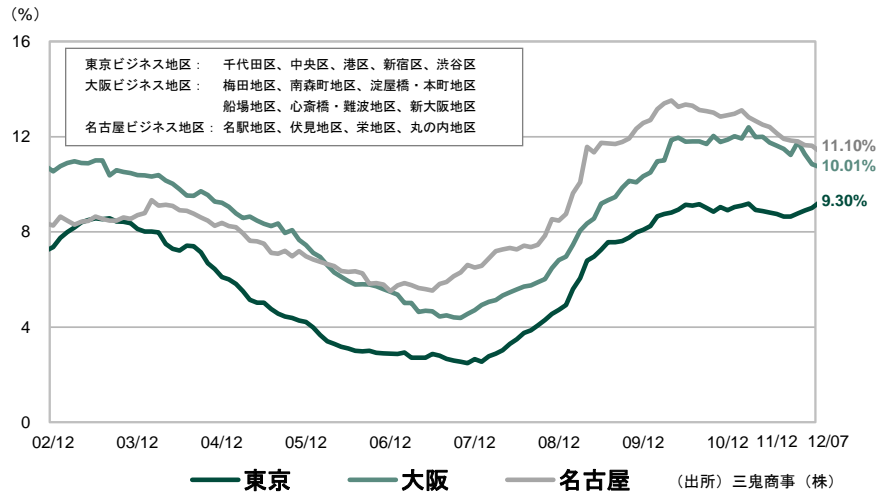
- ポートフォリオの稼働率維持
- 空室率ピークアウト後の賃貸市場動向の変化を逃さない営業対応
- 競争力強化・テナント満足度向上のための積極的な改修工事

財務

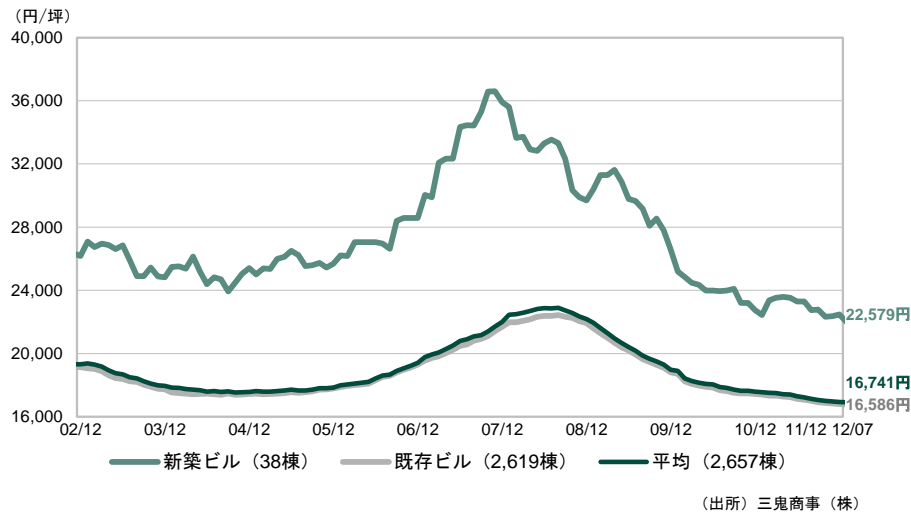
- LTV（総資産負債比率）のターゲットを40～50%（最大60%目処）とした運用
- 長期固定金利比率のターゲットを80～90%とした運用
- 堅固な財務基盤を維持しつつ、欧州情勢・国内景気動向に対応した柔軟な財務運営

5. オフィスビル賃貸マーケット動向

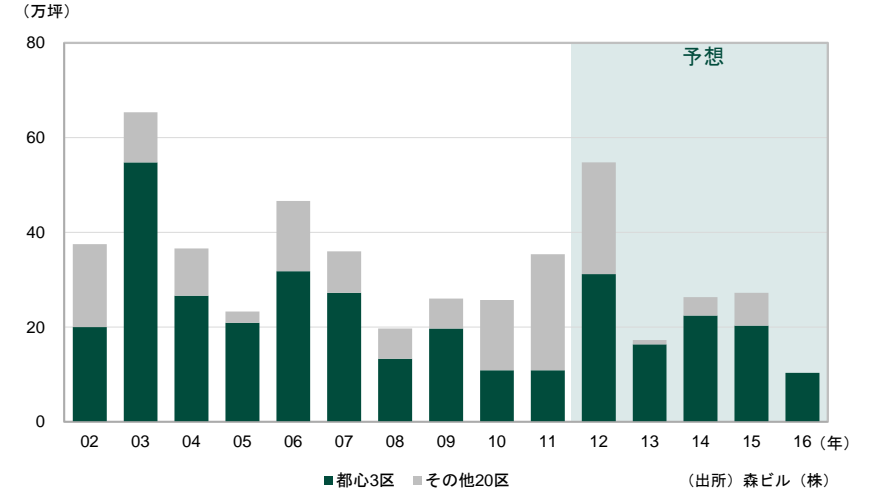
■ 東京・大阪・名古屋ビジネス地区の平均空室率の推移



■ 東京ビジネス地区の平均募集賃料の推移



■ 東京23区内におけるオフィスビル供給計画



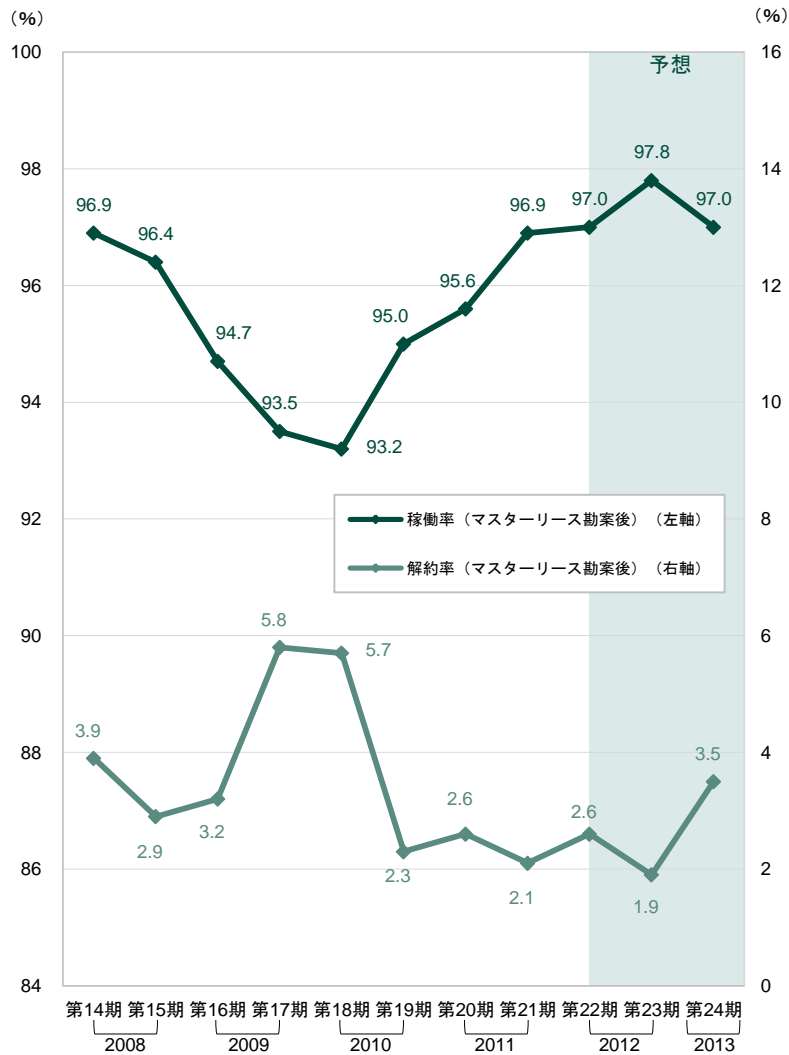
■ 2012年の主なオフィスビル供給計画

ビル名/プロジェクト名	所在地 (区)	延床面積 (坪)	竣工月
丸の内永楽ビル	千代田区	42,229	2012年1月
パレスビル	千代田区	20,338	2012年3月
渋谷ヒカリエ	渋谷区	43,614	2012年3月
中野セントラルパークイースト	中野区	11,805	2012年3月
ダイバーシティ東京	江東区	19,626	2012年4月
新宿イーストサイドスクエア	新宿区	51,516	2012年4月
JPタワー	千代田区	64,130	2012年5月
三田ベルジュビル	港区	17,091	2012年5月
住友不動産渋谷ガーデンタワー	渋谷区	18,150	2012年6月
中野セントラルパークサウス	中野区	45,852	2012年6月
JR南新宿ビル	渋谷区	17,552	2012年6月
相互館 110タワー	中央区	7,203	2012年6月
小計		359,106	
アーバンネット神田ビル	千代田区	4,464	2012年7月
アークヒルズ 仙石山森タワー	港区	43,424	2012年8月
大手町フィナンシャルシティ ノースタワー	千代田区	33,275	2012年9月
大手町フィナンシャルシティ サウスタワー	千代田区	40,081	2012年9月
(仮) 新赤坂センタービル	港区	12,036	2012年11月
目黒1丁目計画	品川区	6,760	2012年12月
小計		140,040	
合計		499,146	

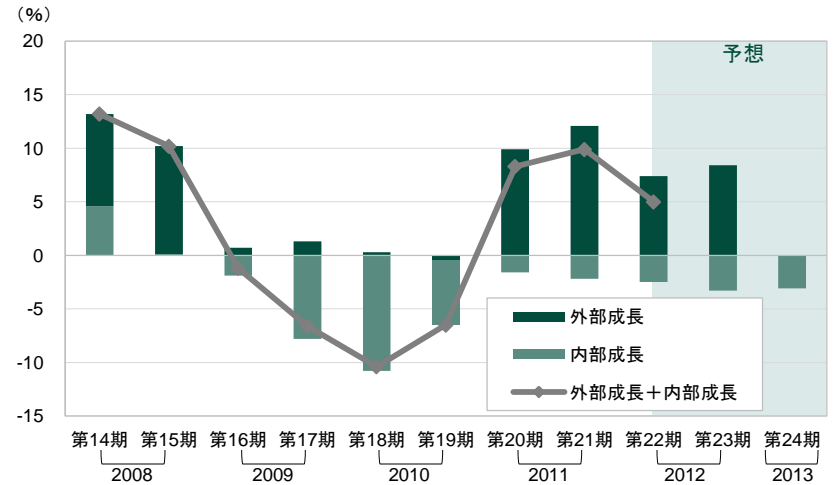
(出所) 森ビル (株) のデータから資産運用会社作成

6. NBFの賃貸の状況

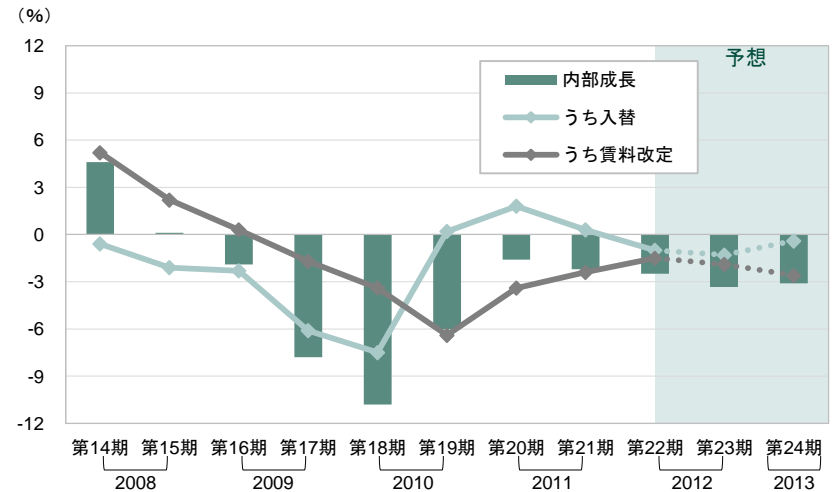
■ NBFの稼働率と解約率の推移



■ 不動産賃貸収入における構成推移 (前期比・年換算)

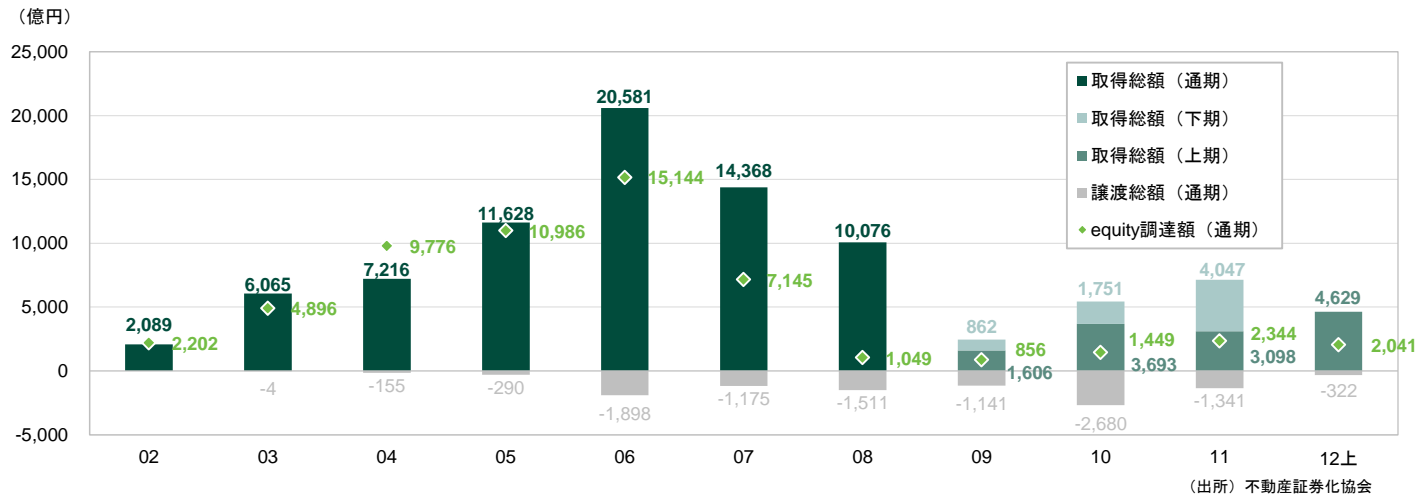


■ 内部成長における構成推移 (前期比・年換算)

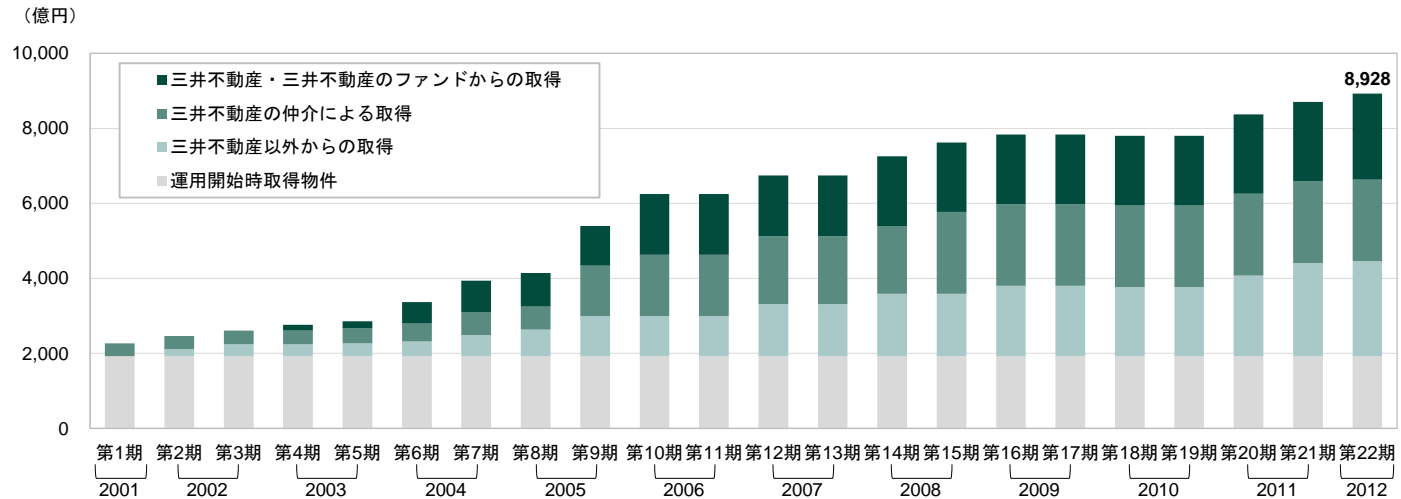


7. オフィスビル売買マーケット動向及びNBFの状況

■ J-REITによる不動産取得・売却額の推移



■ 資産規模 (取得価格の合計) の推移 (取得ルート別)



8. 新規取得物件(第23期取得物件)

■ NBFコモディオ汐留

- ・ 新幹線の停車駅である東京駅と品川駅の間に位置し、羽田空港へのアクセスがよく、「汐留シオサイト」エリアの一角をしめる東京都心物件
- ・ 基準階約748坪と大型のオフィスビルであり、最新のスペックを兼ね備えた競争力の高い物件



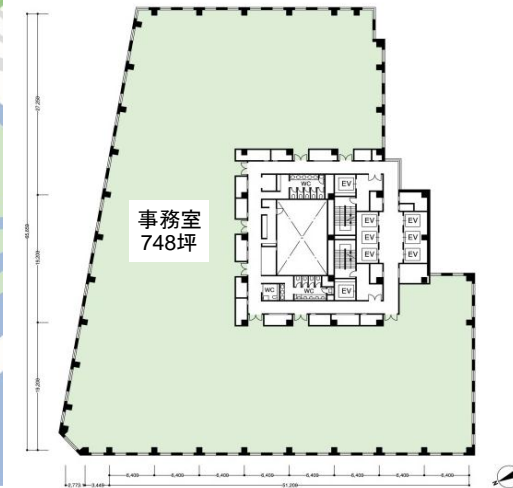
■ 物件の概要

所在地	東京都港区東新橋	総賃貸可能面積	20,538.19㎡
取得価格	288億円	階数	B1/9F
鑑定評価額	306億円	所有権	100%
NOI利回り	4.86%	稼働率	100%
敷地面積	3,861㎡	竣工日	2006年7月10日
延床面積	28,796.14㎡	取得日	2012年7月2日

■ 汐留シオサイト



■ 基準階 (748坪)



9. 新規取得物件(第22期取得物件)

三井不動産(株)からの取得

三井不動産(株)以外からの取得

東五反田スクエア



龍角散ビル



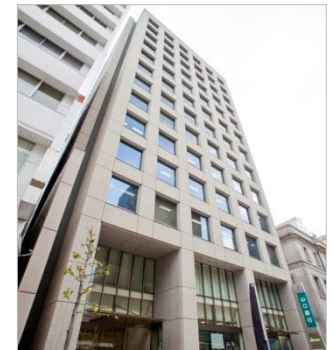
新川崎三井ビルディング
(追加取得分)



NBF松山日銀前ビル



広島袋町ビルディング
(追加取得分)



所在地	東京都品川区東五反田	東京都千代田区東神田	神奈川県川崎市幸区鹿島田	愛媛県松山市三番町	広島県広島市中区袋町
取得価格	8,350百万円	4,050百万円	5,520百万円	3,310百万円	1,380百万円
鑑定評価額	8,350百万円	4,050百万円	6,180百万円	3,490百万円	1,540百万円
NOI利回り	5.09%	5.56%	7.00%	7.16%	6.97%
敷地面積 (㎡)	3,788.02	1,545.95	19,478.07	1,136.19	2,039.20
延床面積 (㎡)	27,564.04	10,073.78	138,485.98	9,266.82	16,411.08
総賃貸可能面積 (㎡)	6,165.77	5,331.89	11,967.42	6,011.92	2,617.87
持分	約38.42%	89.0%	15.0% (取得後50.0%)	100%	20.8% (取得後31.2%)
竣工日	2009年4月30日	1991年11月30日	1989年5月22日	2009年3月11日	2002年1月30日
取得日	2012年2月1日	2012年2月1日	2012年3月30日	2012年3月30日	2012年4月13日
売主	三井不動産(株)	三井不動産(株)	三井不動産(株)	(株)住宅情報館	清水建設(株)

10. 財務の状況

ファイナンスデータ（実績）

	前期（第21期）末 (2011年12月末)	当期（第22期）末 (2012年6月末)	2012年7月末
LTV：総資産負債比率	48.2%	46.8%	48%台中盤
LTV（参考）：（有利子負債 / 総資産）	44.2%	42.9%	44%台中盤
長期固定金利比率	82.8%	84.8%	86.8%
調達コスト	1.56%	1.49%	1.45%
平均残存年数（長期有利子負債）	4.01年	4.09年	4.46年

エクイティファイナンス（実績）

募集口数	34,500口	（一般募集： 30,000口 オーバーアロットメント： 4,500口）
発行価格	624,975円	
発行価格の総額	21,561百万円	
発行価額	605,745円	
発行価額の総額	20,898百万円	
ローンチ日	2012年1月10日	
条件決定日	2012年1月18日	
払込日	2012年1月25日、同2月21日	

デットファイナンス

■ 平均残存年数の維持

- ・ 短期借入金の長期化
- ・ 新規借入金及びリファイナンス資金を長期資金で調達

2012年の長期借入金（実績）

借入日	金融機関名	金額（百万円）	期間	金利	スプレッド*
2012.2.7	みずほコーポレート銀行	2,000	5年	0.70%	0.200%
2012.2.13	三井生命保険	2,000	8年	1.13%	0.300%
2012.3.5	中央三井信託銀行	5,000	9年	1.18%	0.250%
	山口銀行	1,000	8年6ヶ月	1.11%	0.240%
	第四銀行	2,000	5年	0.66%	0.150%
常陽銀行	1,000				
2012.3.30	三井生命保険	2,000	7年	0.94%	0.200%
	三井生命保険	2,000	9年	1.23%	0.250%
	大同生命保険	1,000	7年	0.94%	0.200%
2012.4.27	明治安田生命保険	3,000	10年	1.28%	0.275%
第22期合計		21,000	—	—	—
2012.7.2	福岡銀行	2,000	5年	0.57%	0.125%
	第四銀行	2,000			
	三菱東京UFJ銀行	5,000	7年	0.76%	0.175%
	太陽生命保険	1,000	9年	1.00%	0.225%
2012.7.12	日本政策投資銀行	10,000	11年	1.26%	0.340%
2012.7.31	福岡銀行	4,000	5年	0.54%	0.125%
2012.7.31	三菱UFJ信託銀行	15,000	8年	0.78%	0.175%
第23期合計 (2012年7月迄)		39,000	—	—	—

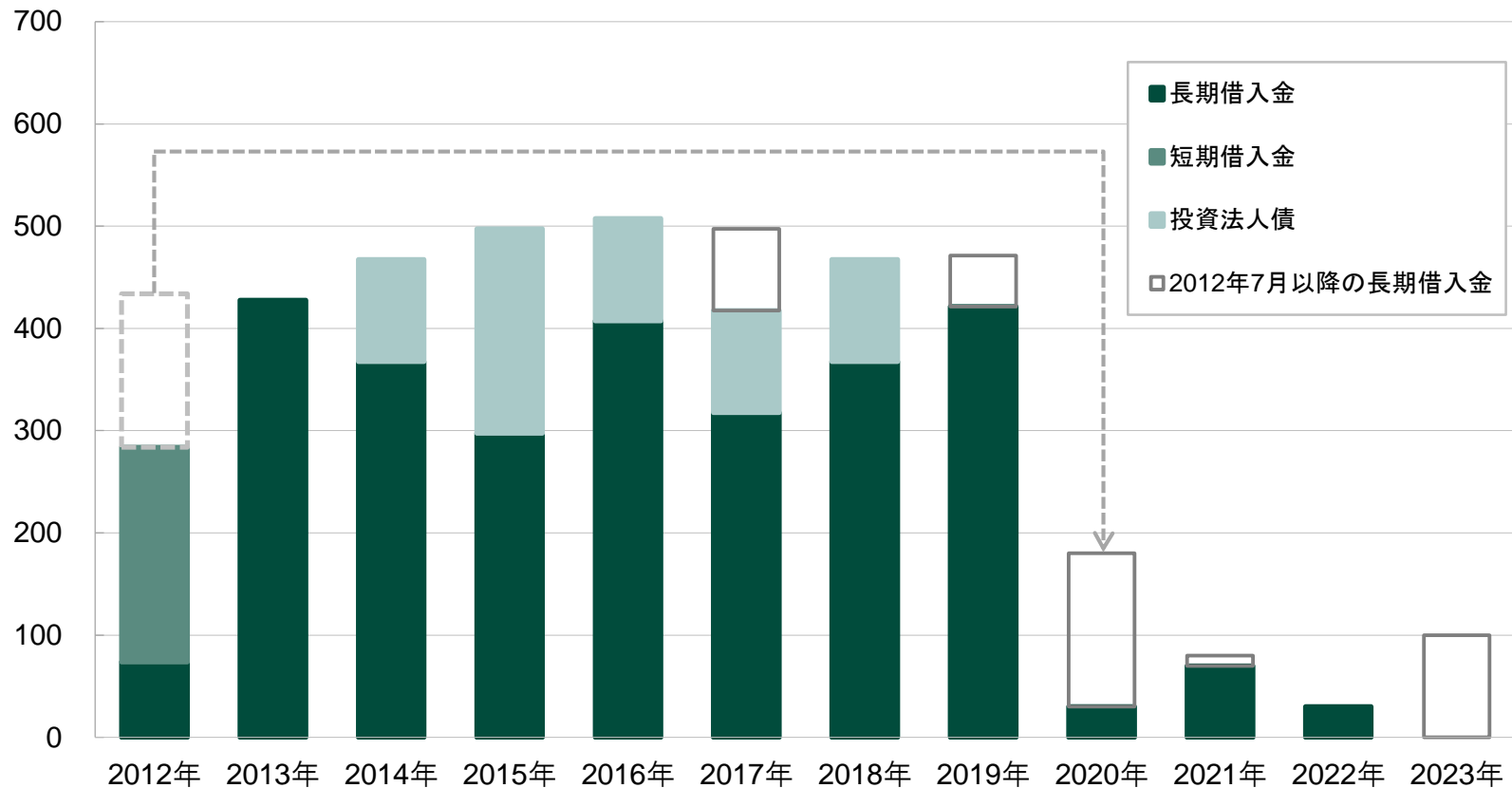
格付けの状況

R&I	発行体格付： AA	格付けの方向性：安定的
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： A2	格付け見通し：安定的

11. デットファイナンスの状況

有利子負債返済期限の分散状況（2012年7月末）

（億円）



12. 第23期業績予想

(単位：百万円)

科目		第22期（実績） （2012年1月1日～ 2012年6月30日）	第23期（予想） （2012年7月1日～ 2012年12月31日）	前期比	第24期（参考） （2013年1月1日～ 2013年6月30日）	前期比
営業 収益	不動産賃貸収入	27,710	28,408	698	27,969	-439
	その他賃貸事業収入	2,533	2,869	335	2,648	-220
	不動産賃貸事業収益 計	30,243	31,277	1,033	30,618	-659
	営業収益	30,243	31,277	1,033	30,618	-659
営業 費用	不動産賃貸事業費用（除く減価償却費）	10,386	11,224	837	10,890	-333
	減価償却費	6,138	6,228	89	6,195	-32
	不動産賃貸事業費用 計	16,524	17,452	927	17,086	-366
	不動産賃貸事業利益	13,718	13,824	106	13,532	-292
	資産運用報酬	1,049	1,074	24	1,053	-20
	販売費及び一般管理費	223	234	10	253	19
	営業費用	17,798	18,761	962	18,393	-367
	営業利益	12,445	12,516	71	12,224	-291
	営業外損益	-2,955	-3,015	-59	-2,968	46
	経常利益	9,490	9,501	11	9,256	-244
	税引前当期純利益	9,490	9,501	11	9,256	-244
	法人税等合計	1	0	-1	0	0
	当期純利益	9,489	9,501	12	9,256	-244

(注) 金額については、百万円未満切り捨て

1口当たり分配金(円)	15,480	15,500	20	15,100	-400
期末発行済投資口数(口)	613,000	613,000	-	613,000	-

【第23期業績予想の前提条件】

- ①物件数 2012年7月に取得したNBFコモディオ汐留を含む68棟
- ②第23期稼働率（期末） 98.1%

■ 営業収益：前期比+1,033百万円

- ①不動産賃貸収入 +698百万円
 - ・新規6物件*1 +1,160百万円
 - ・既存64物件*2 △462百万円
- ②その他賃貸事業収入 +335百万円
 - ・付帯収益 +344百万円（季節要因、電力値上等）

■ 営業費用：前期比+962百万円

- ①主な費用項目
 - ・水道光熱費 +372百万円（季節要因、電力値上等）
 - ・建物管理委託費 +90百万円（新規物件取得等）
 - ・修繕費 +195百万円（外壁改修等）
 - ・その他諸経費 +149百万円（災害備蓄品購入等）
 - ・減価償却費 +89百万円（新規物件取得等）

新規6物件*1： 第22期に取得した5物件（東五反田スクエア・龍角散ビル・新川崎三井ビルディング（追加取得分）・NBF松山日銀前ビル及び広島袋町ビルディング（追加取得分））及び第23期に取得したNBFコモディオ汐留

既存64物件*2： 新川崎三井ビルディング（追加取得分）及び広島袋町ビルディング（追加取得分）を除く

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、1口当たり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。

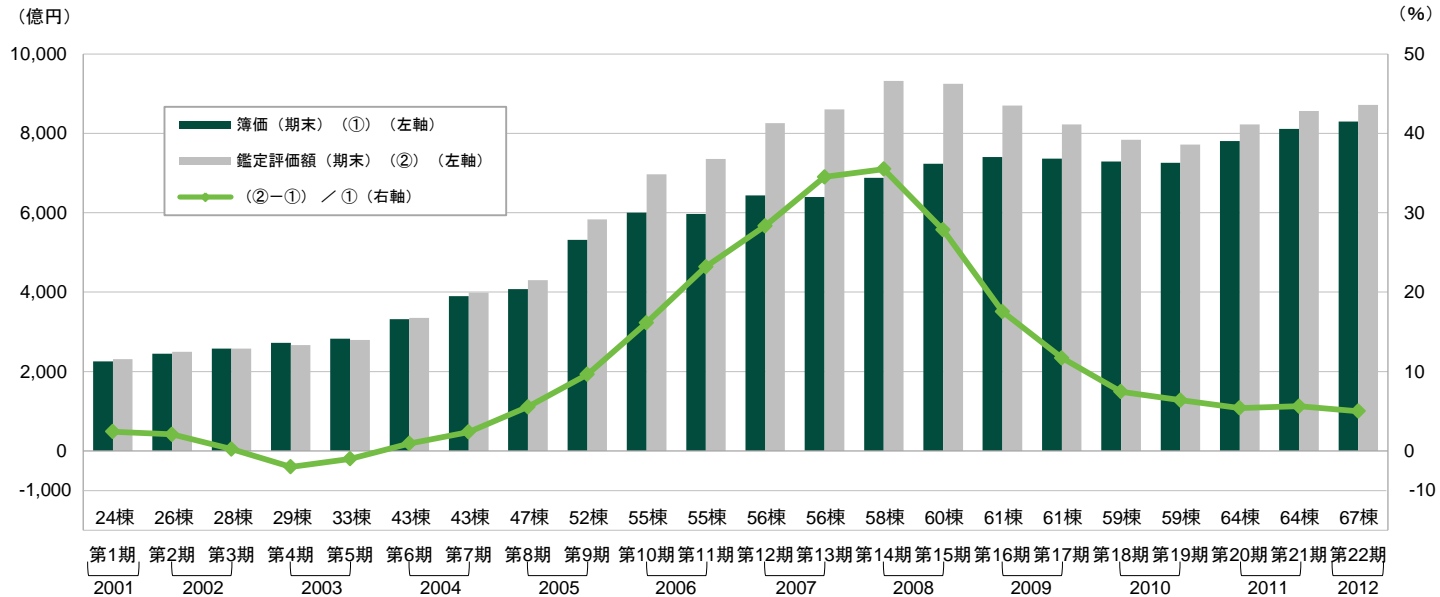
13. 鑑定評価

■ 第22期末の鑑定評価額

■ 概要

	前期（第21期）	当期（第22期）	前期比
物件数	64棟	67棟	+3棟
鑑定評価額（期末）	8,566億円	8,717億円	+151億円（+1.8%）
簿価（期末）	8,110億円	8,302億円	+192億円（+2.4%）
含み損益	456億円	415億円	△41億円（△9.0%）
（含み損益率）	5.6%	5.0%	△0.6pt

■ 鑑定評価額（期末）・簿価（期末）の推移



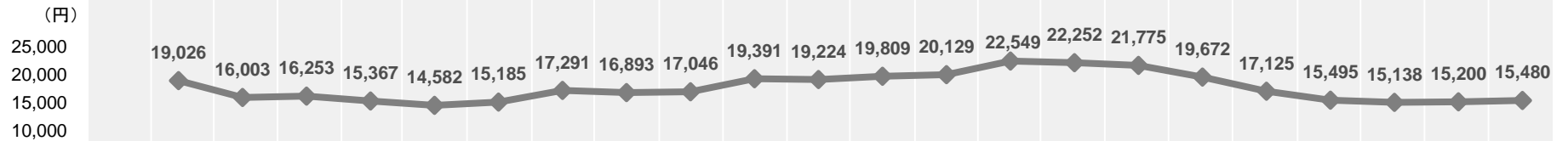


Appendix

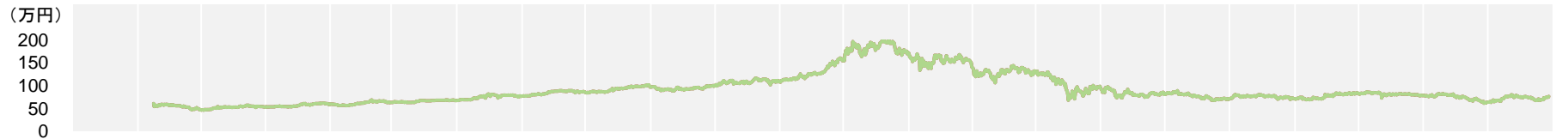
Appendix

NBFのトラックレコード

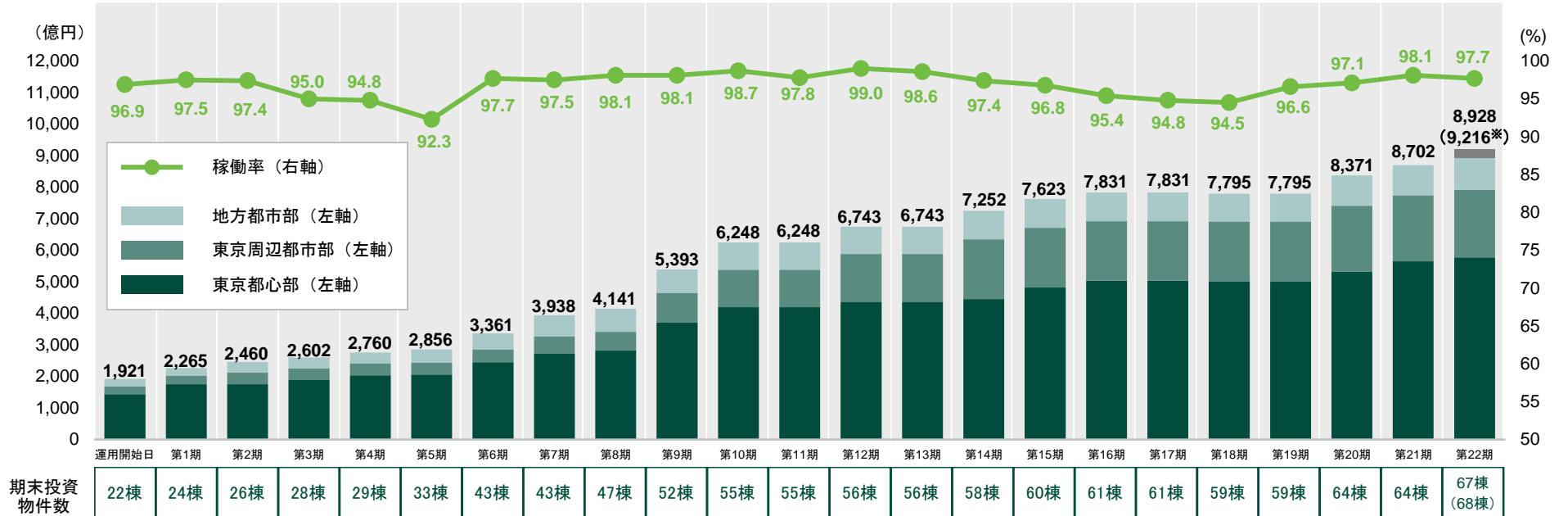
■ 1口当たり分配金の推移



■ 投資口価格の推移



■ 資産規模・稼働率・エリア分散の推移



期末投資物件数

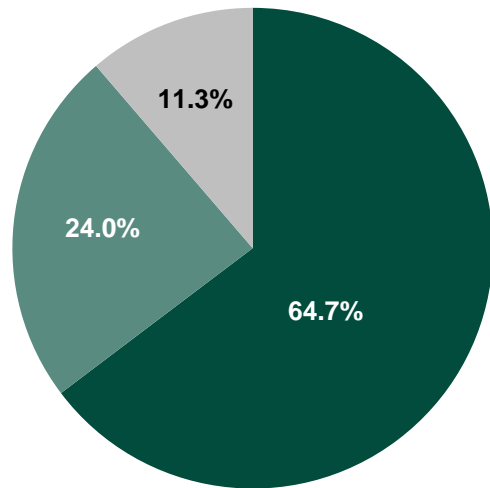
※第23期に取得したNBFコモディオ汐留(288億円)加算後の資産規模

Appendix

ポートフォリオの分散状況

エリア分布

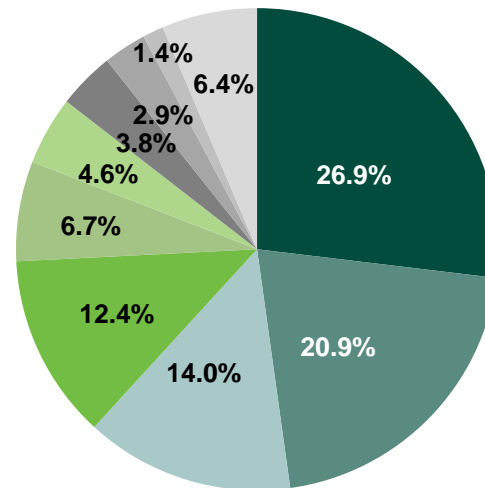
第22期末



- 東京都心部
- 東京周辺都市部
- 地方都市部

テナントの業種分布

第22期末

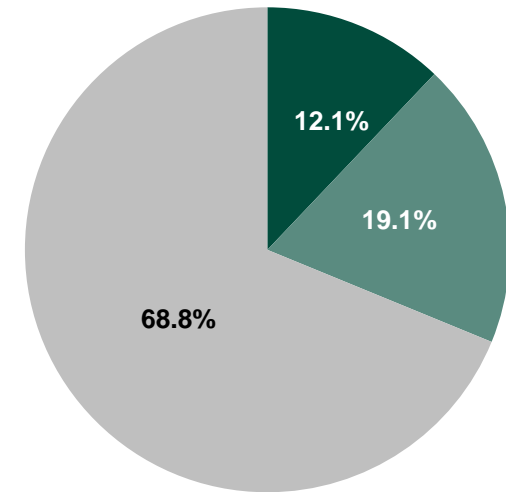


- 不動産業
- 製造業
- 専門・技術サービス業
- 金融業、保険業
- 卸売業、小売業
- 建設業
- サービス業
- 生活関連サービス業
- 情報通信業
- その他

築年数

第22期末

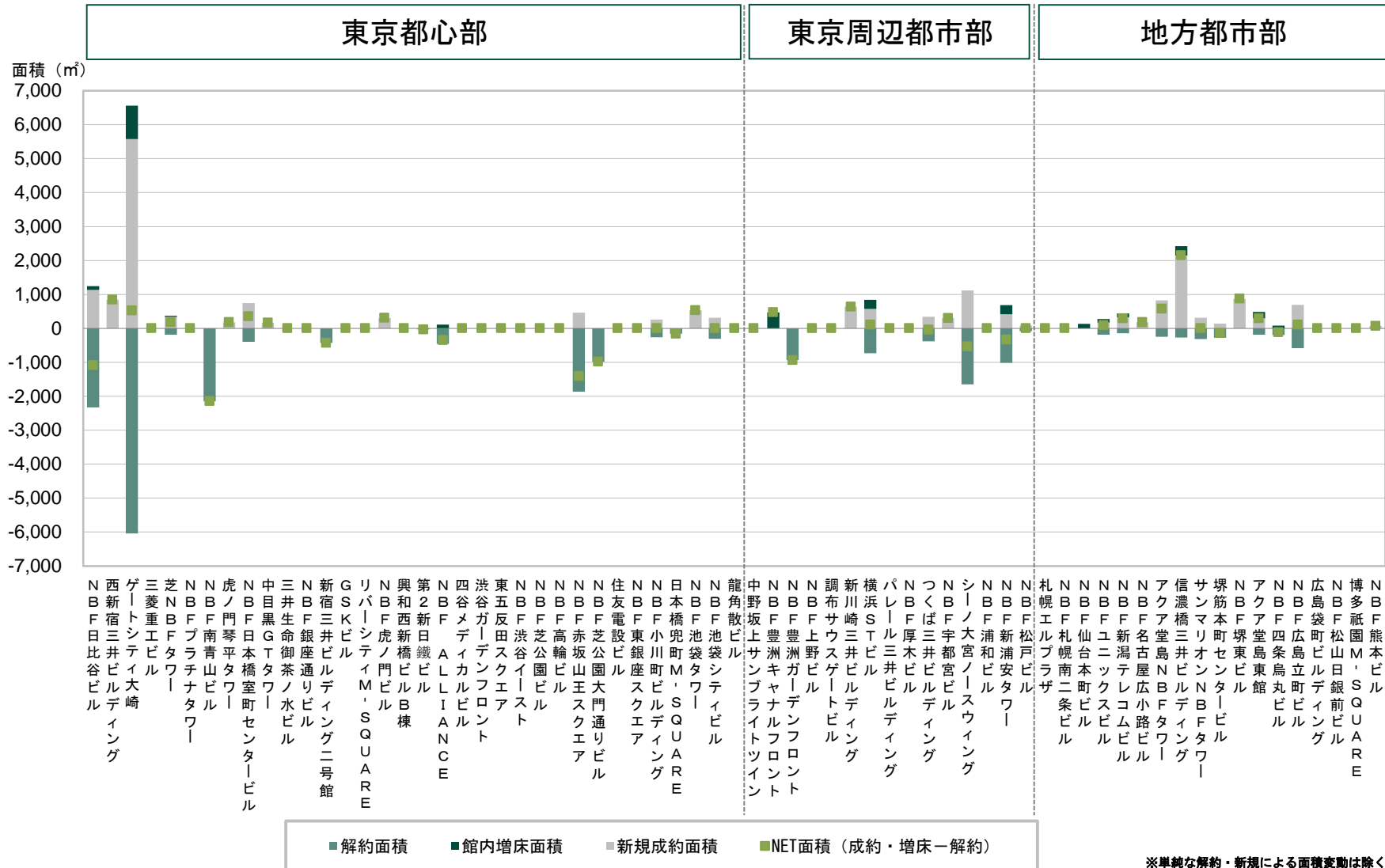
平均築年数16.5年



- 5年以下
- 5年超10年以下
- 10年超

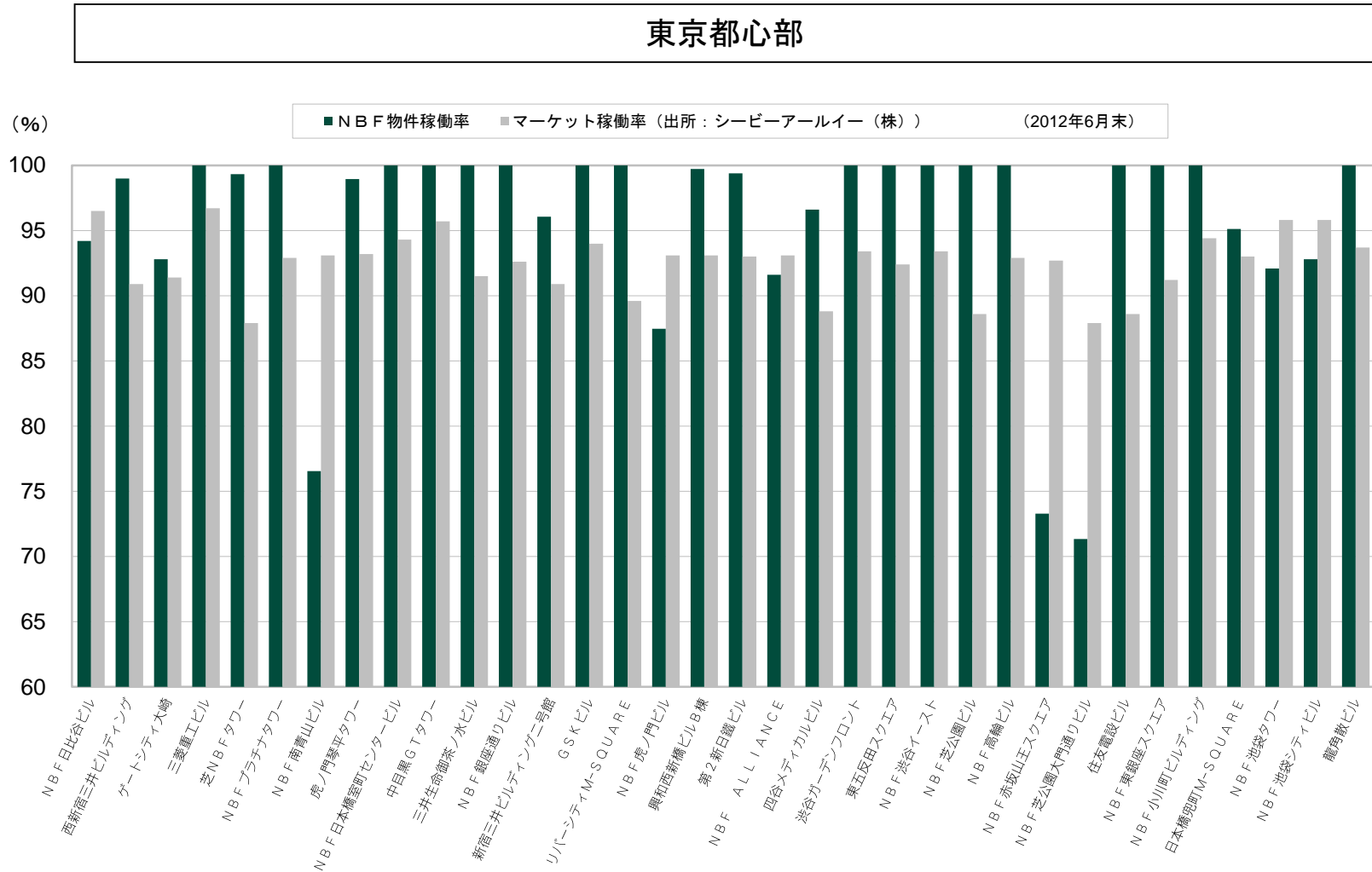
Appendix

ビル別成解約面積一覧(2012年1月1日～2012年6月30日)



全物件合計では、2012年6月末の面積ベースで、■新規成約面積：2.3% ■館内増床面積：0.4% ■解約面積：2.6% となっています

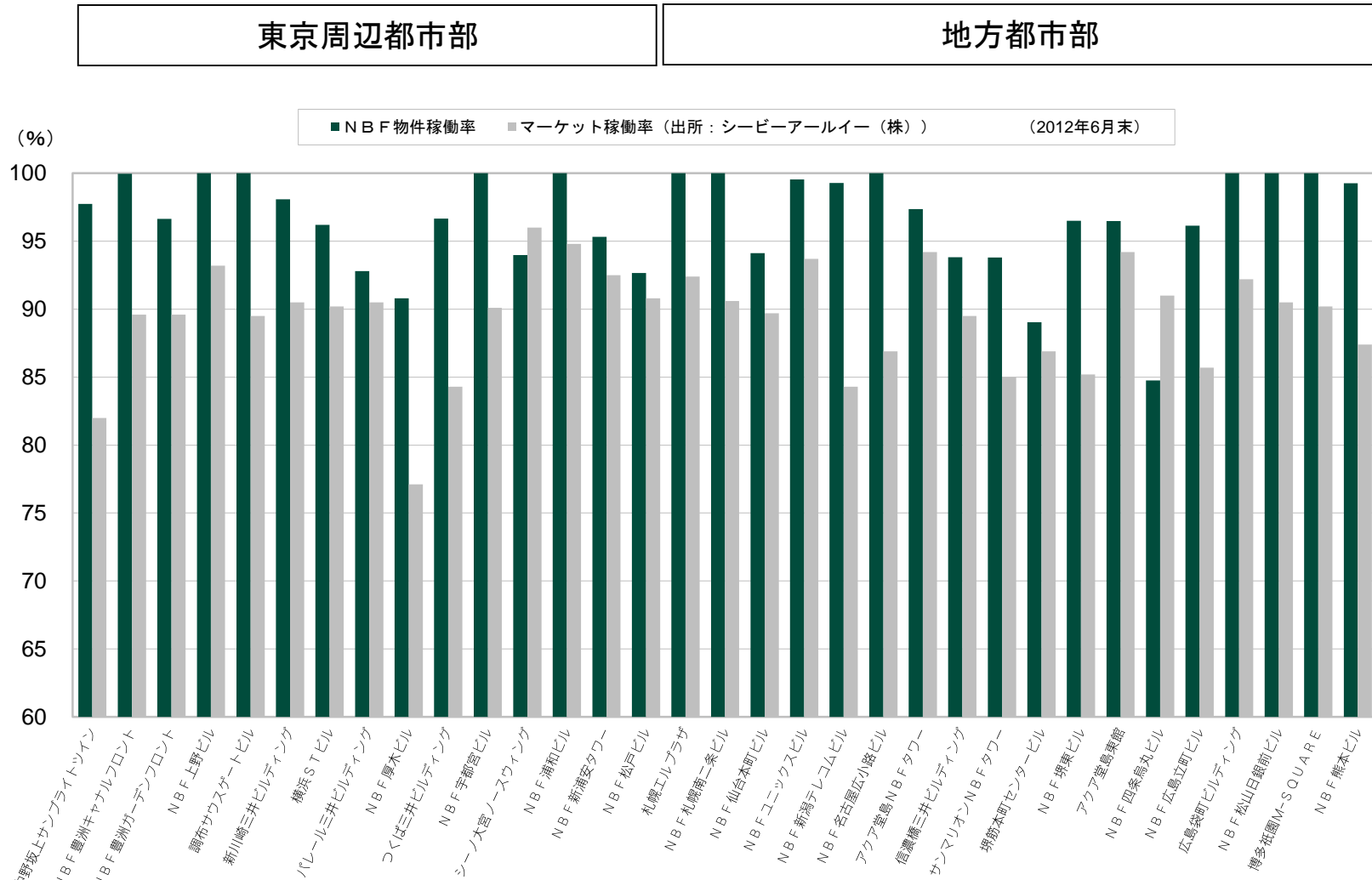
マーケット稼働率比較(① 東京都心部)



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(② 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

物件価格一覧

(単位：百万円)

物件名	取得価格	第22期末簿価	①第22期末 鑑定評価額	②第21期末 鑑定評価額	①-②
【東京都心部】					
NBF日比谷ビル	63,500	64,492	54,600	55,400	-800
西新宿三井ビルディング	45,002	34,757	44,100	44,100	-
ゲートシティ大崎	41,731	35,067	40,900	40,700	200
三菱重工ビル	36,300	37,322	39,300	38,900	400
芝NBFタワー	32,000	28,860	25,800	26,400	-600
NBFプラチナタワー	31,000	28,573	51,400	51,200	200
NBF南青山ビル	31,000	31,480	16,900	16,900	-
虎ノ門琴平タワー	24,543	19,875	30,700	30,700	-
NBF日本橋室町センタービル	23,945	24,144	26,700	27,100	-400
中目黒GTタワー	23,856	19,817	20,400	21,700	-1,300
三井生命御茶ノ水ビル	20,840	21,017	12,300	14,700	-2,400
NBF銀座通りビル	17,000	17,576	14,500	14,500	-
新宿三井ビルディング二号館	16,285	16,458	14,700	14,600	100
GSKビル	15,616	13,598	20,900	21,700	-800
リバーシティM-SQUARE	13,350	13,299	13,800	13,800	-
NBF虎ノ門ビル	13,337	13,301	16,600	17,100	-500
興和西新橋ビルB棟	13,217	11,587	15,700	15,700	-
第2新日鐵ビル	12,614	10,936	13,340	13,970	-630
NBF ALLIANCE	9,126	9,442	10,200	10,300	-100
四谷メディカルビル	8,800	8,253	7,430	7,400	30
渋谷ガーデンフロント	8,700	7,896	13,800	13,900	-100
東五反田スクエア	8,350	8,405	8,350	8,350	-
NBF渋谷イースト	8,000	8,106	6,490	6,570	-80
NBF芝公園ビル	6,770	6,443	8,170	8,200	-30
NBF高輪ビル	6,667	6,492	7,670	7,640	30
NBF赤坂山王スクエア	6,250	6,355	6,490	7,000	-510
NBF芝公園大門通りビル	6,100	6,317	4,320	4,400	-80
住友電設ビル	5,365	4,833	4,930	4,990	-60
NBF東銀座スクエア	5,200	4,720	7,220	7,210	10
NBF小川町ビルディング	4,940	5,153	5,540	5,530	10
日本橋兜町M-SQUARE	4,850	4,841	4,870	4,860	10
NBF池袋タワー	4,695	4,561	5,000	5,000	-
NBF池袋シティビル	4,428	4,280	4,910	4,930	-20
龍角散ビル	4,050	4,163	4,130	4,050	80
東京都心部34物件計	577,427	542,434	582,160	589,500	-7,340
【東京周辺都市部】					
中野坂上サンプライトツイン	40,750	37,296	30,300	30,300	-
NBF豊洲キャナルフロント	35,200	31,742	35,700	35,700	-
NBF豊洲ガーデンフロント	25,018	24,171	28,700	28,700	-
NBF上野ビル	10,400	10,294	8,660	8,630	30
調布サウスゲートビル	9,320	9,208	9,300	9,320	-20
新川崎三井ビルディング	25,820	23,777	20,700	20,680	20
横浜STビル	13,529	12,280	13,300	13,900	-600
パレール三井ビルディング	3,800	3,209	3,540	3,530	10
NBF厚木ビル	2,300	2,232	2,110	2,100	10
つくば三井ビルディング	8,875	6,897	6,960	7,290	-330
NBF宇都宮ビル	2,435	2,378	2,110	2,090	20
シーノ大宮ノースウィング	16,816	14,686	17,900	18,000	-100
NBF浦和ビル	2,000	1,913	1,780	1,770	10
NBF新浦安タワー	15,700	15,812	11,500	11,500	-
NBF松戸ビル	2,455	2,194	2,050	2,280	-230
東京周辺都市部15物件計	214,419	198,097	194,610	195,790	-1,180

(単位：百万円)

物件名	取得価格	第22期末簿価	①第22期末 鑑定評価額	②第21期末 鑑定評価額	①-②
【地方都市部】					
札幌エルプラザ	4,404	3,648	6,620	6,560	60
NBF札幌南二条ビル	1,870	1,718	1,310	1,540	-230
NBF仙台本町ビル	3,566	3,537	2,990	2,860	130
NBFユニックスビル	4,028	3,065	3,270	3,310	-40
NBF新潟テレコムビル	3,957	3,595	3,070	2,980	90
NBF名古屋広小路ビル	7,232	6,875	7,230	7,230	-
アクア堂島NBFタワー	17,810	16,296	18,200	18,200	-
信濃橋三井ビルディング	14,400	11,236	13,400	13,400	-
サンマリオンNBFタワー	10,500	7,927	7,870	7,930	-60
堺筋本町センタービル	6,500	6,094	6,390	6,390	-
NBF堺東ビル	2,227	1,963	1,610	1,620	-10
アクア堂島東館	1,914	1,728	1,770	1,780	-10
NBF四条烏丸ビル	1,627	1,386	1,230	1,230	-
NBF広島立町ビル	2,930	2,848	2,430	2,400	30
広島袋町ビルディング	2,215	2,074	2,320	2,310	10
NBF松山日銀前ビル	3,310	3,435	3,490	3,490	-
博多祇園M-SQUARE	8,000	7,881	8,090	8,070	20
NBF熊本ビル	4,500	4,381	3,710	3,710	-
地方都市部18物件計	100,992	89,695	95,000	95,010	-10
総合計	892,839	830,226	871,770	880,300	-8,530
		(A)	(B)		
			41,543百万円		(67,770円/1口当たり)
					(B)-(A)

第21期末鑑定評価額は、2011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が、NBF松山日銀前ビルについては2011年11月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいています。
また、新川崎三井ビルディング及び広島袋町ビルディングの第21期末鑑定評価額は既存分と追加取得分を合計した評価額を記載しており、既存分及び追加取得分ともに2011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。

ご参考：第23期取得物件の状況

(単位：百万円)

物件名	取得価格 (注1)	①第22期末 鑑定評価額
NBFコモディオ汐留ビル	(注2) 28,800	30,600

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

(注2) 2012年7月2日に取得済。第22期末鑑定評価額は、2012年6月1日を価格時点としています。

Appendix

鑑定レポート一覧

物件名	第22期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法			DCF法			
		CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	
【東京都心部】								
NBF日比谷ビル	54,600	4.0%	3.6%	4.1%	55,400	4.0%	3.6%	4.1%
西新宿三井ビルディング	44,100	4.5%	4.1%	4.7%	44,100	4.5%	4.1%	4.7%
ゲートシティ大崎	40,900	4.3%	4.1%	4.5%	40,700	4.3%	4.1%	4.5%
三菱重工業ビル	39,300	4.1%	4.0%	4.3%	38,900	4.1%	4.0%	4.3%
芝NBFタワー	25,800	4.5%	4.7%	4.8%	26,400	4.5%	4.7%	4.8%
NBFプラチナタワー	51,400	4.5%	4.7%	4.7%	51,200	4.5%	4.7%	4.7%
NBF南青山ビル	16,900	4.1%	3.8%	4.1%	16,900	4.1%	3.8%	4.1%
虎ノ門琴平タワー	30,700	4.1%	4.0%	4.6%	30,700	4.1%	4.0%	4.6%
NBF日本橋室町センタービル	26,700	4.2%	4.2%	4.5%	27,100	4.2%	4.2%	4.5%
中目黒GTタワー	20,400	4.7%	4.8%	5.0%	21,700	4.7%	4.8%	5.0%
三井生命御茶ノ水ビル	12,300	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	14,700	4.6%	4.7%	4.8%	14,600	4.6%	4.7%	4.8%
GSKビル	20,900	4.7%	5.0%	5.0%	21,700	4.7%	5.0%	5.0%
リバーシティM-SQUARE	13,800	4.9%	4.7%	5.1%	13,800	4.9%	4.7%	5.1%
NBF虎ノ門ビル	16,600	4.2%	4.0%	4.4%	17,100	4.2%	4.0%	4.4%
興和西新橋ビルB棟	15,700	4.6%	4.7%	4.8%	15,700	4.6%	4.7%	4.8%
第2新日鐵ビル (注1)	13,340	5.1%/5.2%/5.6%	5.0%/5.0%/5.4%	5.4%/5.5%/5.9%	13,970	5.1%/5.2%/5.6%	5.0%/5.0%/5.4%	5.4%/5.5%/5.9%
NBF ALLIANCE	10,200	4.2%	4.0%	4.4%	10,300	4.2%	4.0%	4.4%
四谷メディカルビル	7,430	4.9%	5.1%	5.1%	7,400	4.9%	5.1%	5.1%
渋谷ガーデンフロント	13,800	4.4%	4.6%	4.7%	13,900	4.4%	4.6%	4.7%
東五反田スクエア	8,350	4.6%	4.5%	4.8%	8,350	4.6%	4.5%	4.8%
NBF渋谷イースト	6,490	4.5%	4.3%	4.7%	6,570	4.5%	4.3%	4.7%
NBF芝公園ビル	8,170	4.9%	4.7%	5.1%	8,200	4.9%	4.7%	5.1%
NBF高輪ビル	7,670	5.3%	5.5%	5.6%	7,640	5.3%	5.5%	5.6%
NBF赤坂山王スクエア	6,490	4.3%	4.0%	4.3%	7,000	4.3%	4.0%	4.5%
NBF芝公園大門通りビル	4,320	4.7%	4.5%	4.9%	4,400	4.7%	4.5%	4.9%
住友電設ビル	4,930	5.0%	5.2%	5.3%	4,990	5.0%	5.2%	5.3%
NBF東銀座スクエア	7,220	4.6%	4.4%	4.8%	7,210	4.6%	4.4%	4.8%
NBF小川町ビルディング	5,540	4.6%	4.4%	4.8%	5,530	4.6%	4.4%	4.8%
日本橋兜町M-SQUARE	4,870	4.5%	4.3%	4.7%	4,860	4.5%	4.3%	4.7%
NBF池袋タワー	5,000	5.1%	4.9%	5.3%	5,000	5.1%	4.9%	5.3%
NBF池袋シティビル	4,910	5.0%	4.8%	5.2%	4,930	5.0%	4.8%	5.2%
龍角散ビル	4,130	5.0%	4.8%	5.2%	4,050	5.0%	4.8%	5.2%
東京都心部34物件計	582,160	-	-	-	589,500	-	-	-
【東京周辺都市部】								
中野坂上サンプライツツイン	30,300	4.7%	4.3%	4.9%	30,300	4.7%	4.3%	4.9%
NBF豊洲キャナルフロント	35,700	4.8%	4.6%	5.0%	35,700	4.8%	4.6%	5.0%
NBF豊洲ガーデンフロント	28,700	4.9%	4.7%	5.1%	28,700	4.9%	4.7%	5.1%
NBF上野ビル	8,660	4.8%	4.6%	5.0%	8,630	4.8%	4.6%	5.0%
調布サウスゲートビル	9,300	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 (注2)	20,700	5.7%	5.5%	5.9%	20,680	5.7%	5.5%	5.9%
横浜STビル	13,300	5.1%	5.2%	5.4%	13,900	5.1%	5.2%	5.4%
パレール三井ビルディング	3,540	5.5%	5.3%	5.7%	3,530	5.5%	5.3%	5.7%
NBF厚木ビル	2,110	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	6,960	6.3%	6.1%	6.6%	7,290	6.3%	6.1%	6.6%
NBF宇都宮ビル	2,110	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	17,900	5.4%	5.5%	5.7%	18,000	5.5%	5.6%	5.8%
NBF浦和ビル	1,780	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	2,050	5.9%	5.9%	6.2%	2,280	5.9%	5.9%	6.2%
東京周辺都市部15物件計	194,610	-	-	-	195,790	-	-	-

物件名	第22期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法			DCF法			
		CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	
【地方都市部】								
札幌エルプラザ	6,620	5.7%	5.8%	6.0%	6,560	5.7%	5.8%	6.0%
NBF札幌南二条ビル	1,310	6.2%	6.0%	6.4%	1,540	6.2%	6.0%	6.4%
NBF仙台本町ビル	2,990	6.0%	5.8%	6.3%	2,860	6.1%	5.9%	6.4%
NBFユニックスビル	3,270	6.8%	6.8%	7.1%	3,310	6.8%	6.6%	7.1%
NBF新潟テレコムビル	3,070	6.6%	6.4%	6.9%	2,980	6.6%	6.4%	6.9%
NBF名古屋広小路ビル	7,230	5.2%	5.0%	5.4%	7,230	5.2%	5.0%	5.4%
アクア堂島NBFタワー	18,200	4.8%	4.6%	5.0%	18,200	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	7,870	5.6%	5.7%	5.9%	7,930	5.6%	5.7%	5.9%
堺筋本町センタービル	6,390	5.3%	5.1%	5.5%	6,390	5.3%	5.1%	5.5%
NBF堺東ビル	1,610	6.4%	6.5%	6.7%	1,620	6.4%	6.5%	6.7%
アクア堂島東館	1,770	5.2%	5.0%	5.4%	1,780	5.2%	5.0%	5.4%
NBF四条烏丸ビル	1,230	6.3%	6.4%	6.6%	1,230	6.3%	6.4%	6.6%
NBF広島立町ビル	2,430	6.3%	6.4%	6.6%	2,400	6.3%	6.4%	6.6%
広島袋町ビルディング (注2)	2,320	6.2%	6.3%	6.5%	2,310	6.2%	6.3%	6.5%
NBF松山日銀前ビル (注3)	3,490	6.5%	6.4%	6.7%	3,490	6.5%	6.4%	6.7%
博多紙園M-SQUARE	8,090	5.8%	5.7%	6.0%	8,070	5.8%	5.7%	6.0%
NBF熊本ビル	3,710	6.5%	6.4%	6.7%	3,710	6.5%	6.4%	6.7%
地方都市部18物件計	95,000	-	-	-	95,010	-	-	-
総合計	871,770	-	-	-	880,300	-	-	-

- (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) 新川崎三井ビルディング及び広島袋町ビルディングの第21期末鑑定評価額は既存分と追加取得分を合計した評価額を記載しており、既存分及び追加取得分ともに2011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。
 (注3) NBF松山日銀前ビルの第21期末鑑定評価額は、2011年11月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいています。

ご参考：第23期取得物件の状況

物件名	第22期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法			DCF法		
		CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
NBFコモディオ汐留 (注4)	30,600	4.5%	4.3%	4.7%			

(注4) 2012年7月2日に取得済。第22期末鑑定評価額は、2012年6月1日を価格時点としています。

Appendix

賃貸面積ベースの主要テナント上位10社

(2012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) (注)	新川崎三井ビルディング 他11物件	198,500	22.7%
2. 三菱重工業 (株)	三菱重工ビル	34,187	3.9%
3. 日本アイ・ビー・エム (株)	NBF豊洲キャナルフロント 他1物件	28,864	3.3%
4. グラクソ・スミスクライン (株)	GSKビル 他3物件	21,299	2.4%
5. アクサ生命保険 (株)	NBFプラチナタワー 他2物件	18,419	2.1%
6. 新日鉄ソリューションズ (株)	第2新日鉄ビル	15,302	1.8%
7. トランス・コスモス (株)	渋谷ガーデンフロント 他3物件	15,189	1.7%
8. (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	1.7%
9. アメリカンファミリーライフアシ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2物件	14,483	1.7%
10. 富士ゼロックス (株)	中野坂上サンブライトツイン	13,518	1.5%
全賃貸面積		872,923	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、一部自用として賃借しています。)
 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利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

テナント業種分布

(2012年6月末現在)

業種	面積割合	主要企業
1. 不動産業	26.9%	三井不動産（株）（大部分を転借人に転貸しています）
2. 製造業	20.9%	三菱重工業（株）、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. 専門・技術サービス業	14.0%	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	12.4%	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ロンバス、三井生命保険（株）
5. 卸売業、小売業	6.7%	（株）オートバックスセブン、（株）TASAKI
6. 建設業	4.6%	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）	3.8%	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	2.9%	（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	1.4%	パシフィックゴルフマネージメント（株）
10. その他	6.4%	

「省エネ化」「バリューアップ」によるテナント満足度向上（CS）の実現

省エネ化・コスト削減

- ・トイレ改修(人感センサー・LED照明、自動水栓など)
- ・高効率空調機器への更新

機能性・利便性向上

- ・最新仕様トイレ
- ・JTとのコラボレーションによる喫煙室新設(分煙)
- ・個別空調化

地震対策等

- ・エレベーター地震対策強化
- ・災害備蓄品整備
- ・地震被害判定マニュアル整備

■ リニューアル事例

トイレ改修

GSKビル（多目的トイレ新設）



NBF仙台本町ビル



アクア堂島NBFタワー



- ・省エネ化：人感センサー・LED照明、自動水栓の設置
- ・CS施策：最新機器導入、洗面ブース増強

喫煙室整備

第2新日鐵ビル



NBF熊本ビル



- ・省エネ化：LED照明の設置
- ・CS施策：喫煙室新設(分煙)

災害備蓄品



水・食糧



非常用トイレ



エマージェンシー
ブランケット



備蓄用ロッカー

画像提供：コクヨファニチャー株式会社

第23期 資本的支出（予定額）：約27億円（前期比約27%増）

快適なオフィス環境づくりのための取り組みを継続実施

展示物キャラバン（3月）

全国の桜の名所の風景写真を掲示
(2012年3月)



NBFコンサート（5月）

全国9カ所のエントランスにて
「NBFコンサート」を実施



(つくば三井ビルディング)



(NBFユニックスビル)



(サンマリオンNBFタワー)

傘レンタル（6～7月）

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ヶ月に渡りレンタル傘を設置



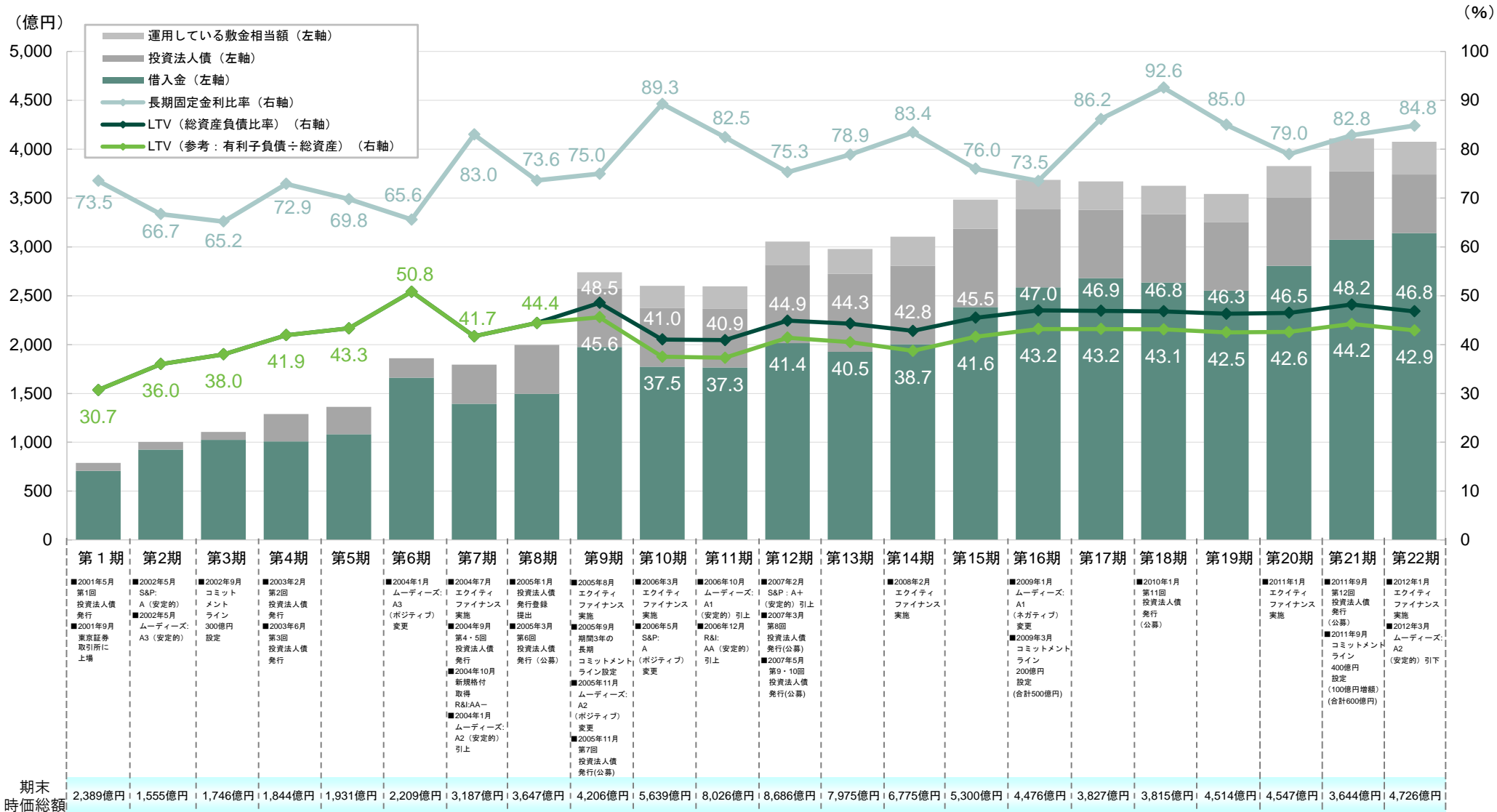
申し込み不要
で急な雨にも
手軽に利用が
可能



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

安定した財務運営の軌跡



Appendix

借入金の調達先一覧

(単位：百万円)

	借入先	第21期末残高 (2011年12月末)	第22期末残高 (2012年6月末)	2012年7月末	返済方法	その他
短期借入金	三井住友信託銀行(注1)	—	7,000	7,000	期限一括	無担保・無保証 ・同順位
	三菱UFJ信託銀行	15,000	15,000	5,000		
	信金中央金庫	1,000	1,000	3,000		
	群馬銀行	2,000	2,000	2,000		
	七十七銀行	2,000	2,000	2,000		
	中国銀行	1,000	1,000	1,000		
	常陽銀行	1,000	1,000	1,000		
	小計	22,000	29,000	21,000		
長期借入金	日本政策投資銀行	57,375	57,000	67,000	期限一括 (注2)	無担保・無保証 ・同順位・固定金利
	三菱UFJ信託銀行	26,000	26,000	41,000		
	三井住友信託銀行(注1)	32,000	30,000	30,000		
	住友生命保険	25,000	25,000	25,000		
	三井住友銀行	21,000	21,000	21,000		
	三菱東京UFJ銀行	16,000	16,000	21,000		
	全国共済農業協同組合連合会	20,000	20,000	20,000		
	みずほコーポレート銀行	17,000	17,000	17,000		
	三井生命保険	16,000	16,000	16,000		
	信金中央金庫	10,000	10,000	10,000		
	福岡銀行	6,000	6,000	8,000		
	りそな銀行	7,000	7,000	7,000		
	日本生命保険	6,000	6,000	6,000		
	大同生命保険	5,000	5,000	5,000		
	太陽生命保険	4,000	4,000	5,000		
	中国銀行	4,000	4,000	4,000		
	八十二銀行	4,000	4,000	4,000		
	第四銀行	—	2,000	4,000		
	明治安田生命保険	5,000	3,000	3,000		
	山口銀行	2,000	3,000	3,000		
	伊予銀行	1,000	1,000	1,000		
	山梨中央銀行	1,000	1,000	1,000		
	常陽銀行	—	1,000	1,000		
小計	285,375	285,000	320,000			
合計	307,375	314,000	341,000			
		(25社)	(25社)	(25社)		

(注1) 三井住友信託銀行の残高は旧中央三井信託銀行と旧住友信託銀行の合計値です。

(注2) 日本政策投資銀行から借入している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です。

Appendix

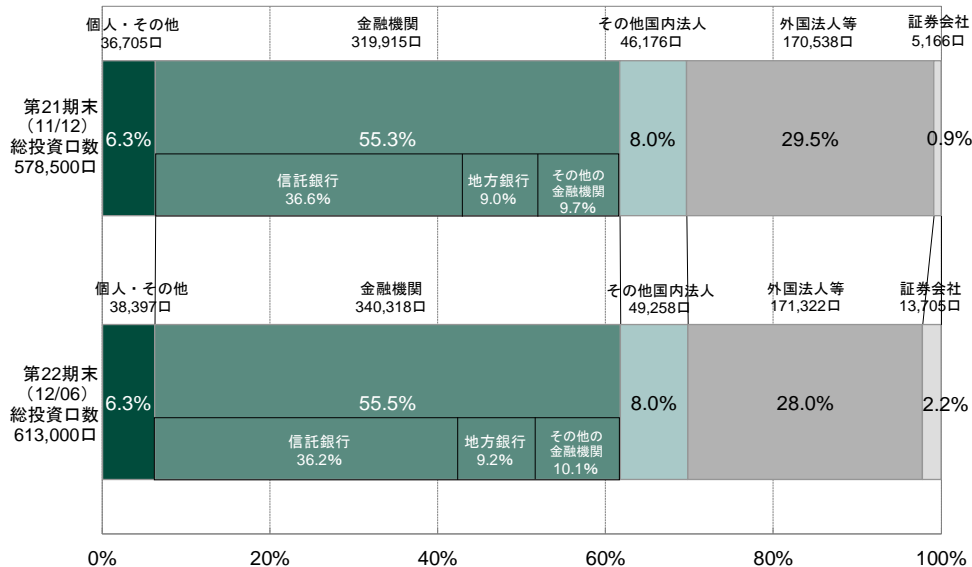
投資主の状況

【所有者別投資口数】

所有者区分	前期（第21期） （2011年12月31日現在）		当期（第22期） （2012年6月30日現在）		増減	
	投資口数	比率（%）	投資口数	比率（%）	投資口数	前期比（%）
個人・その他	36,705	6.3	38,397	6.3	1,692	4.6
金融機関	319,915	55.3	340,318	55.5	20,403	6.4
都市銀行	2,216	0.4	1,953	0.3	-263	-11.9
地方銀行	51,811	9.0	56,453	9.2	4,642	9.0
信託銀行	211,849	36.6	222,138	36.2	10,289	4.9
生命保険会社	31,497	5.5	35,181	5.8	3,684	11.7
損害保険会社	5,440	0.9	5,757	0.9	317	5.8
信用金庫	6,461	1.1	8,011	1.3	1,550	24.0
その他	10,641	1.8	10,825	1.8	184	1.7
その他国内法人	46,176	8.0	49,258	8.0	3,082	6.7
外国法人等	170,538	29.5	171,322	28.0	784	0.5
証券会社	5,166	0.9	13,705	2.2	8,539	165.3
合計	578,500	100.0	613,000	100.0	34,500	6.0

【所有者別投資主数】

所有者区分	前期（第21期） （2011年12月31日現在）		当期（第22期） （2012年6月30日現在）		増減	
	投資主数	比率（%）	投資主数	比率（%）	投資主数	前期比（%）
個人・その他	14,312	94.0	14,645	94.1	333	2.3
金融機関	166	1.1	172	1.1	6	3.6
都市銀行	2	0.0	1	0.0	-1	-50.0
地方銀行	58	0.4	61	0.4	3	5.2
信託銀行	17	0.1	18	0.1	1	5.9
生命保険会社	10	0.1	11	0.1	1	10.0
損害保険会社	5	0.0	5	0.0	-	-
信用金庫	45	0.3	47	0.3	2	4.4
その他	29	0.2	29	0.2	-	-
その他国内法人	353	2.3	363	2.4	10	2.8
外国法人等	363	2.4	360	2.3	-3	-0.8
証券会社	26	0.2	18	0.1	-8	-30.8
合計	15,220	100.0	15,558	100.0	338	2.2



【投資主上位10社】

投資主名	前期（第21期） （2011年12月31日現在）		当期（第22期） （2012年6月30日現在）	
	所有口数	比率（%）	所有口数	比率（%）
日本トラスティ・サービス信託銀行（株）（信託口）	89,581	15.5	98,937	16.1
資産管理サービス信託銀行（株）（証券投資信託口）	44,831	7.7	47,589	7.8
野村信託銀行（株）（投信口）	46,658	8.1	41,996	6.9
三井不動産（株）	20,815	3.6	21,815	3.6
日本マスタートラスト信託銀行（株）（信託口）	18,312	3.2	20,224	3.3
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	11,573	2.0	19,399	3.2
住友生命保険（相）	12,256	2.1	12,256	2.0
ドイツ証券（株）（注1）	—	—	10,210	1.7
（株）中国銀行	7,636	1.3	7,636	1.2
メロンバンク エヌエー アズ エージェント フォー イッツ クライアント メロン オムニバス ユーエス ベンション（注1）	—	—	7,283	1.2

（注1） 前期（2011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、前期の所有口数を記載していません。

Appendix

物件概要一覧

物件名	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
【東京都心部】					
NBF日比谷ビル	27,576	25,974	94.2	88	1.6
西新宿三井ビルディング	33,092	33,092	100.0 (99.0)	1 (31)	1.8
ゲートシティ大崎	29,924	29,924	100.0 (92.8)	1 (72)	1.5
三菱重工業ビル	35,641	35,641	100.0	12	1.7
芝NBFタワー	24,728	24,562	99.3	31	2.3
NBFプラチナタワー	33,503	33,503	100.0	6	1.5
NBF南青山ビル	9,631	7,372	76.5	7	4.7
虎ノ門琴平タワー	16,848	16,848	100.0 (98.9)	1 (23)	1.6
NBF日本橋室町センタービル	16,308	16,308	100.0	14	4.8
中目黒GTタワー	21,423	21,423	100.0 (100.0)	1 (18)	1.2
三井生命御茶ノ水ビル	6,627	6,627	100.0	1	5.8
NBF銀座通りビル	3,440	3,440	100.0	1	8.2
新宿三井ビルディング二号館	14,874	14,289	96.1	46	1.6
GSKビル	20,426	20,426	100.0	1	0.8
リバーシティM-SQUARE	16,232	16,232	100.0	8	4.0
NBF虎ノ門ビル	10,067	8,805	87.5	13	8.4
興和西新橋ビルB棟	10,088	10,061	99.7 (99.7)	2 (13)	2.0
第2新日鐵ビル	17,307	17,307	100.0 (99.4)	2 (35)	3.5
NBF ALLIANCE	4,033	3,695	91.6	6	7.3
四谷メディカルビル	7,481	7,481	100.0 (96.6)	1 (37)	5.6
渋谷ガーデンフロント	8,258	8,258	100.0	1	3.4
東五反田スクエア	6,166	6,166	100.0 (100.0)	1 (6)	2.0
NBF渋谷イースト	4,993	4,993	100.0	5	4.4
NBF芝公園ビル	7,087	7,087	100.0 (100.0)	6 (17)	5.9
NBF高輪ビル	10,458	10,458	100.0	6	5.3
NBF赤坂山王スクエア	5,258	3,853	73.3	5	9.9
NBF芝公園大門通りビル	3,428	2,446	71.3	6	2.8
住友電設ビル	5,991	5,991	100.0	1	5.2
NBF東銀座スクエア	4,871	4,871	100.0	8	3.1
NBF小川町ビルディング	4,805	4,805	100.0 (100.0)	1 (14)	4.2
日本橋兜町M-SQUARE	3,298	3,137	95.1	1	6.4
NBF池袋タワー	5,652	5,205	92.1	14	3.9
NBF池袋シティビル	5,127	4,758	92.8	10	9.9
龍角散ビル	5,332	5,332	100.0	9	4.4
東京都心部34物件計	439,974	430,370	97.8 (97.1)	317 (566)	

物件名	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
【東京周辺都市部】					
中野坂上サンプライツイン	32,082	31,358	97.7	9	1.4
NBF豊洲キャナルフロント	36,638	36,625	100.0	9	4.2
NBF豊洲ガーデンフロント	28,319	27,363	96.6	4	3.5
NBF上野ビル	8,504	8,504	100.0	6	1.9
調布サウスゲートビル	13,762	13,762	100.0	1	4.3
新川崎三井ビルディング	39,837	39,837	100.0 (98.1)	1 (16)	2.1
横浜STビル	20,030	19,268	96.2	94	1.7
パレール三井ビルディング	12,545	12,545	100.0 (92.8)	1 (33)	2.8
NBF厚木ビル	5,242	4,759	90.8	17	16.9
つくば三井ビルディング	16,842	16,279	96.7	61	0.5
NBF宇都宮ビル	6,160	6,160	100.0	40	0.5
シーノ大宮ノースウィング	20,698	19,453	94.0	39	1.8
NBF浦和ビル	3,455	3,455	100.0	13	10.2
NBF新浦安タワー	22,832	21,764	95.3	41	2.6
NBF松戸ビル	4,770	4,420	92.7	23	7.8
東京周辺都市部15物件計	271,715	265,551	97.7 (97.1)	359 (406)	
【地方都市部】					
札幌エルプラザ	11,396	11,396	100.0	12	0.3
NBF札幌南二条ビル	5,351	5,351	100.0	3	1.0
NBF仙台本町ビル	7,539	7,095	94.1	9	2.1
NBFユニックスビル	13,329	13,267	99.5	49	2.9
NBF新潟テレコムビル	10,208	10,134	99.3	33	4.9
NBF名古屋広小路ビル	9,876	9,876	100.0	24	6.7
アクア堂島NBFタワー	21,917	21,339	97.4	47	3.3
信濃橋三井ビルディング	25,314	25,314	100.0 (93.8)	1 (53)	4.9
サンマリオンNBFタワー	14,954	14,027	93.8	29	1.6
堺筋本町センタービル	11,435	10,182	89.0	44	3.6
NBF堺東ビル	5,255	5,071	96.5	22	6.6
アクア堂島東館	3,243	3,129	96.5	19	3.4
NBF四条島丸ビル	3,932	3,332	84.7	15	1.6
NBF広島立町ビル	5,567	5,351	96.1	31	3.9
広島袋町ビルディング	3,927	3,927	100.0	17	3.1
NBF松山日銀前ビル	6,012	6,012	100.0	17	3.6
博多祇園M-SQUARE	14,328	14,328	100.0	16	0.1未満
NBF熊本ビル	7,931	7,872	99.3	16	3.0
地方都市部18物件計	181,513	177,002	97.5 (96.7)	404 (456)	
総合計	893,203	872,923	97.7 (97.0)	1,080 (1,428)	1.6

(注1) 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、テナントが転借人に転賃借（サブリース）を行っている物件であり、その住宅部分については、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動しうる賃貸借契約が締結されています。これらの物件の「稼働率」の括弧内には、「総賃貸可能面積」に対する、住宅部分の転借人にかかる「総賃貸面積」及び住宅部分以外の「総賃貸面積」の合計が占める割合を記載しています。

また、これらの物件の「テナント数」の括弧内には、住宅部分にかかる転借人及び住宅部分以外にかかるテナントの合計数を記載しています。

(注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、東五反田スクエア、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、テナントが転借人に転賃借（サブリース）を行っている物件であり、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動しうる賃貸借契約が締結されています。これらの物件の「稼働率」の括弧内には、「総賃貸可能面積」に対する、転借人にかかる「総賃貸面積」が占める割合を記載しています。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。

Appendix

個別物件の収益状況(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	三菱重工ビル (注1)	芝NBFタワー	NBF プラチナタワー	NBF 南青山ビル	虎ノ門 翠平タワー	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 二号楼	GSKビル (注1)	リバーシティ M-SQUARE	NBF虎ノ門ビル	興和西新橋 ビルB棟 (注1)	第2新日 ビル (注1)
不動産賃貸事業収益	1,363	1,125	1,230		1,012	1,536	392	903	834	849			551		614	456		
不動産賃貸収入	1,234	1,096	1,075		957	1,439	361	862	809	749			509		579	425		
その他賃貸事業収入	128	29	155		55	96	30	40	24	100			42		34	31		
不動産賃貸事業費用	806	615	697		661	660	264	506	305	601			350		332	231		
公租公課	308	134	119		56	88	85	37	96	90			69		54	66		
諸経費	369	223	308		299	290	104	299	126	235			149		152	98		
水道光熱費	104	-	54		57	99	30	48	32	63			36		36	21		
建物管理委託費	130	210	247		80	97	35	93	39	164			54		85	35		
オフィスマネジメントフィー	59	3	3		47	76	17	3	40	3			25		28	21		
修繕費	63	6	1		17	13	19	0	10	3			27		0	14		
借地借家料	-	-	-		87	-	-	150	-	-			-		-	-		
信託報酬	1	-	-		0	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	9	1	0		6	2	1	3	1	0			2		1	5		
減価償却費	128	257	269		305	280	74	169	82	275			131		124	65		
不動産賃貸事業利益	556	510	533	610	351	875	127	396	528	248	214	264	200	316	282	225	214	314
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	685	767	803	816	656	1,156	202	566	611	523	321	269	332	432	406	290	304	437

(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)	東五反田 スクエア	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	日本橋兜町 M-SQUARE (注1)	NBF池袋タワー	NBF 池袋シティビル	龍角散ビル	東京都心部計
不動産賃貸事業収益	261	243		250	195	300	306	144	118		231	168		174	165	199	18,000
不動産賃貸収入	247	224		245	179	255	284	129	108		212	166		157	149	155	16,643
その他賃貸事業収入	13	18		5	15	44	21	14	10		19	2		16	16	43	1,357
不動産賃貸事業費用	87	142		98	88	136	137	99	48		105	84		92	79	62	9,346
公租公課	24	24		-	17	24	24	32	11		16	19		14	14	-	1,788
諸経費	44	55		37	47	63	71	46	20		49	42		39	41	46	4,193
水道光熱費	10	14		-	12	19	24	9	8		13	-		10	11	10	1,037
建物管理委託費	12	29		34	14	22	18	14	1		19	27		17	13	13	1,753
オフィスマネジメントフィー	12	3		2	9	14	14	6	5		11	3		8	7	10	651
修繕費	6	6		-	8	5	10	8	1		1	10		1	6	12	371
借地借家料	-	-		-	-	-	-	4	-		-	-		-	-	-	268
信託報酬	0	1		-	-	-	1	0	2		3	-		1	0	-	22
保険料	0	0		0	0	0	0	0	0		0	0		0	0	0	17
その他諸経費	0	0		0	1	1	0	2	0		0	0		1	2	0	69
減価償却費	18	62		61	23	48	41	20	16		39	22		38	24	16	3,364
不動産賃貸事業利益	173	101	205	152	106	164	169	44	70	76	126	84	103	81	85	136	8,654
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	192	163	262	213	130	213	211	65	87	104	166	106	135	120	109	152	12,019

Appendix

個別物件の収益状況(東京周辺都市部)

(単位:百万円)

科目	中野坂上 サンブライトツイン	NBF豊洲 キャナルフロント	NBF豊洲 ガーデンフロント	NBF上野ビル	読布サウス ゲートビル (注1)	新川崎三井 ビルディング (注2)	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
不動産賃貸事業収益	1,054	1,045	960	293		1,041	640	283	111	439	128	697
不動産賃貸収入	1,014	985	876	268		964	578	268	99	399	108	622
その他賃貸事業収入	40	60	84	24		76	62	15	12	40	19	75
不動産賃貸事業費用	798	588	419	202		602	366	158	66	282	99	349
公租公課	126	72	59	23		62	60	26	7	27	9	48
諸経費	325	222	196	71		330	188	105	38	142	48	153
水道光熱費	36	74	75	19		84	55	41	8	63	13	52
建物管理委託費	210	82	63	36		108	59	42	10	45	15	47
オフィスマネジメントフィー	45	50	46	13		56	34	3	5	19	6	33
修繕費	27	8	7	-		77	32	16	13	6	12	10
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	4	1	0		1	3	1	0	3	0	8
減価償却費	345	293	164	108		210	116	26	20	112	41	146
不動産賃貸事業利益	256	456	541	90	177	438	274	124	44	157	29	348
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	601	750	705	199	290	648	390	151	65	270	70	494

(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
不動産賃貸事業収益	103	576	124	7,925
不動産賃貸収入	88	510	102	7,293
その他賃貸事業収入	15	65	22	632
不動産賃貸事業費用	45	348	64	4,639
公租公課	6	42	7	609
諸経費	24	219	38	2,213
水道光熱費	7	69	11	649
建物管理委託費	8	89	13	885
オフィスマネジメントフィー	4	25	5	373
修繕費	1	28	6	251
借地借家料	-	-	0	0
信託報酬	-	-	-	6
保険料	0	1	0	9
その他諸経費	0	5	1	37
減価償却費	14	85	17	1,817
不動産賃貸事業利益	58	227	60	3,285
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	72	313	78	5,102

Appendix

個別物件の収益状況(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
不動産賃貸事業収益	321	106	169	274	204	258	669	564	364	246	103	83	69	125
不動産賃貸収入	260	91	140	232	180	230	595	515	318	218	87	67	61	108
その他賃貸事業収入	60	15	29	42	24	27	73	49	46	28	16	15	8	16
不動産賃貸事業費用	161	69	118	160	115	153	406	284	275	136	57	66	41	79
公租公課	18	11	16	23	18	26	75	55	36	30	7	10	6	13
諸経費	85	41	64	98	64	55	182	125	111	69	33	34	21	37
水道光熱費	37	13	15	39	22	20	57	40	34	21	7	9	5	9
建物管理委託費	31	15	17	34	24	17	57	77	40	34	12	16	9	14
オフィスマネジメントフィー	14	4	8	12	9	12	31	3	16	8	4	3	3	5
修繕費	0	3	20	7	5	3	28	2	13	3	7	4	0	4
借地借家料	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
信託報酬	-	0	0	0	1	-	0	-	1	-	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	2	2	3	1	1	5	1	2	1	0	0	0	3
減価償却費	57	17	38	38	32	72	148	102	128	37	16	21	14	27
不動産賃貸事業利益	159	37	50	114	88	104	262	279	89	109	46	17	28	46
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	216	54	88	153	121	176	411	382	217	146	62	38	42	73

(単位:百万円)

科目	広島袋町 ビルディング (注2)	NBF 松山日鏡前ビル	博多區 M-SQUARE	NBF熊本ビル	地方都市部計	総合計
不動産賃貸事業収益	72	92	399	191	4,317	30,243
不動産賃貸収入	65	76	349	175	3,773	27,710
その他賃貸事業収入	7	15	50	16	543	2,533
不動産賃貸事業費用	35	45	222	108	2,538	16,524
公租公課	2	-	24	11	387	2,785
諸経費	14	18	94	41	1,194	7,601
水道光熱費	4	3	39	11	393	2,081
建物管理委託費	5	9	34	17	470	3,109
オフィスマネジメントフィー	3	4	18	9	174	1,199
修繕費	1	0	0	2	108	731
借地借家料	-	-	-	-	0	269
信託報酬	-	-	-	-	8	37
保険料	0	0	0	0	7	34
その他諸経費	0	0	1	1	32	139
減価償却費	17	27	103	55	956	6,138
不動産賃貸事業利益	37	47	177	83	1,778	13,718
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	55	74	280	138	2,735	19,857

(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) 新川崎三井ビルディング及び広島袋町ビルディングにつきましては、既保有分と追加取得分の合算で算出しています。

Appendix

営業成績及び財産状況の推移(5期)

項 目		第18期	第19期	第20期	第21期	第22期
		2010年6月期	2010年12月期	2011年6月期	2011年12月期	2012年6月期
営業収益	百万円	28,340	27,314	28,080	29,773	30,243
不動産賃貸収入等	百万円	28,034	27,314	28,080	29,773	30,243
不動産等売却益	百万円	306	-	-	-	-
賃貸NOI	百万円	18,445	17,660	18,663	19,529	19,857
税引前当期純利益	百万円	9,282	8,399	8,758	9,128	9,490
当期純利益	百万円	9,281	8,398	8,757	9,127	9,489
FFO	百万円	14,354	13,569	14,291	15,225	15,627
AFFO	百万円	12,875	11,800	12,596	13,250	13,490
減価償却費	百万円	5,238	5,171	5,533	5,901	6,138
不動産等売却損	百万円	140	-	-	197	-
資本的支出額	百万円	1,478	1,769	1,694	1,975	2,137
総資産額	百万円	774,378	765,202	823,705	852,854	871,140
有利子負債	百万円	333,500	325,125	350,750	377,375	374,000
運用している敷金相当額	百万円	29,000	29,000	32,000	33,500	33,500
純資産額	百万円	395,457	394,574	423,872	424,242	445,836
分配総額	百万円	9,281	8,398	8,757	8,793	9,489
発行済投資口数(期末)	口	542,000	542,000	578,500	578,500	613,000
1口当たり純資産額	円	729,626	727,996	732,709	733,348	727,302
1口当たり分配金	円	17,125	15,495	15,138	15,200	15,480
1口当たりFFO	円	26,483	25,036	24,937	26,319	25,713
1口当たりNAV	円	812,735	798,026	790,348	797,073	779,593
総資産経常利益率	%	1.19 (2.39)	1.09 (2.18)	1.13 (2.26)	1.09 (2.18)	1.10 (2.20)
自己資本当期純利益率	%	2.34 (4.69)	2.13 (4.25)	2.14 (4.28)	2.15 (4.30)	2.18 (4.36)
LTV(総資産負債比率)	%	46.8	46.3	46.5	48.2	46.8
LTV(参考)(有利子負債/総資産)	%	43.1	42.5	42.6	44.2	42.9
DSCR	倍	6.0	5.7	6.1	6.1	6.5
配当性向	%	100.0	99.9	100.0	96.3	99.9
当期運用日数	日	181	184	181	184	182
投資物件数(期末)	件	59	59	64	64	67
テナント数(期末)	件	910	952	1,011	1,042	1,080
総賃貸可能面積(期末)	m ²	763,000	762,983	828,491	861,153	893,203
稼働率(期末)	%	94.5	96.6	97.1	98.1	97.7

(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については不動産等売却損益は含んでいません。

(注3) $FFO = \text{当期純利益} + \text{減価償却費} - \text{不動産等売却損益}$

(注4) $AFFO = FFO - \text{資本的支出額}$

(注5) $1\text{口当たり}FFO = FFO / \text{期中平均投資口数}$

(注6) $1\text{口当たり}NAV = (\text{出資総額} + \text{圧縮積立金} + \text{期末鑑定評価含み益}) / \text{期末発行済投資口数}$

(注7) $DSCR = (\text{営業利益} - \text{不動産等売却損益} + \text{減価償却費}) / \text{支払利息}$

Appendix

損益前年同期比較(対第20期、54棟ベース)

(単位:百万円)

科 目		前年同期 (第20期) (2011年1月1日～ 2011年6月30日)	当期 (第22期) (2012年1月1日～ 2012年6月30日)	前年同期比	
		金額	金額	金額	比率 (%)
不動産賃貸 事業収益	不動産賃貸収入	21,747	21,287	-459	-2.1
	その他賃貸事業収入	2,003	1,933	-69	-3.5
	不動産賃貸事業収益 計	23,750	23,221	-529	-2.2
不動産賃貸 事業費用	公租公課	2,366	2,229	-136	-5.8
	水道光熱費	1,576	1,678	101	6.4
	建物管理委託費	2,185	2,237	51	2.4
	オフィスマネジメントフィー	996	972	-24	-2.5
	修繕費	551	629	78	14.2
	信託報酬	41	35	-5	-13.3
	保険料	27	26	-0	-2.9
	借地借家料・その他諸経費	411	397	-14	-3.4
	減価償却費	4,555	4,592	36	0.8
不動産賃貸事業費用 計	12,712	12,798	86	0.7	
不動産賃貸事業利益	11,037	10,422	-615	-5.6	

■前提条件

第20期期初に保有していた59物件から、下記5物件を除いた54物件で、第20期と第22期の損益比較を行っています。

追加取得物件 (4物件)

- ・ゲートシティ大崎 (第20期)
- ・西新宿三井ビルディング (第21期)
- ・新川崎三井ビルディング (第22期)
- ・広島袋町ビルディング (第22期)

売却物件 (1物件)

- ・NBF須田町ヴェルデビル (第21期)

(注) 金額については、百万円未満切り捨て