

第20期(2011年6月期)決算概要

第20期(2011年6月期)決算概要

決算ハイライト(当期の実績および業績予想)

	実績			業績予想	
	第20期 (11/1/1 ~ 11/6/30)			第21期 (11/7/1 ~ 11/12/31)	第22期(参考) (12/1/1 ~ 12/6/30)
	前期比				
営業収益	28,080 百万円	766 百万円	2.8 %	29,759 百万円	29,206 百万円
営業利益	11,918 百万円	600 百万円	5.3 %	11,878 百万円	11,840 百万円
(うち不動産等売却損益)	—	—	—	▲200 百万円	—
当期純利益	8,757 百万円	358 百万円	4.3 %	8,735 百万円	8,735 百万円
(うち災害特別損失)	▲206 百万円	—	—	—	—
1口当たり分配金	15,138 円	▲357 円	▲2.3 %	15,100 円	15,100 円
	業績予想(2011/2) 15,100円に対し+38円				
稼働率(期末)	97.1 %			97.7 %	97.7 %
物件数(期末)	64 棟			64 棟	64 棟
物件取得価格合計(期末)	8,371 億円			8,701 億円	8,701 億円

第20期(2011年6月期)決算概要

決算ハイライト(2011年1月1日～2011年6月30日までの実績)

第20期1口当たり分配金実績・・・15,138円

外部成長

2011年(第20・21期)外部成長の概要

■第20期取得物件の概要:取得価格合計57,551百万円

スポンサーからの取得

三井不動産(株)及び三井不動産(株)が運用するファンドからの取得

リバーシティ M-SQUARE	13,350百万円
日本橋兜町 M-SQUARE	4,850百万円
博多祇園 M-SQUARE	8,000百万円

住友生命保険(相)からの取得

ゲートシティ大崎 (追加取得分)	11,631百万円
------------------	-----------

スポンサー以外からの取得

NBF上野ビル	10,400百万円
調布サウスゲートビル	9,320百万円

■第21期取得・譲渡予定物件の概要

取得予定物件

三菱重工ビル	36,300百万円
--------	-----------

譲渡予定物件

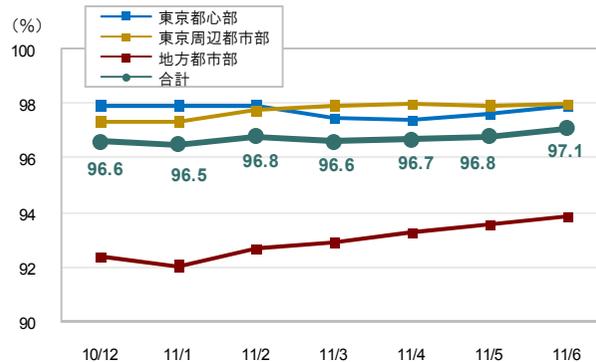
NBF須田町ヴェルデビル (譲渡価格)	3,250百万円
---------------------	----------

内部成長

稼働率の改善

高い稼働率を維持

■第20期末稼働率・・・・・・・・・・・・・97.1%



財務戦略

保守的な財務運営

エクイティファイナンス(第20期)の状況

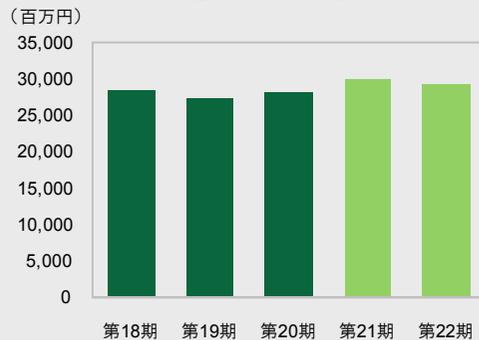
■総額約290億円のエクイティファイナンスを実施

デットファイナンスの状況

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

業績の推移

営業収益の推移



当期純利益の推移



1口当たり分配金の推移



第20期(2011年6月期)決算概要

1. 損益計算書

(単位:百万円)

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

(注)金額については、百万円未満切り捨て

■ 全体

○不動産賃貸事業利益

第19期末保有59物件に加え、5物件の新規取得及び1物件の追加取得を行ったことにより、当期の不動産賃貸事業収益(①)は28,080百万円(前期比+766百万円)となりました。
一方、不動産賃貸事業費用(②)は14,950百万円(前期比+125百万円)となり、不動産賃貸事業利益(③)は13,129百万円(前期比+640百万円)となりました。

・新規取得物件

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

・追加取得物件

ゲートシティ大崎(取得価格11,631百万円)

○営業利益・経常利益

当期の営業利益(④)は11,918百万円(前期比+600百万円)となりました。
また、経常利益(⑤)は8,964百万円(前期比+564百万円)となりました。

○特別損益

東日本大震災に伴う修繕費用として、特別損失を206百万円計上しました(⑥)。

○当期純利益

当期純利益(⑦)は8,757百万円(前期比+358百万円)となりました。

■ 稼働率

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

■ 震災対応工事

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

■ 有利子負債

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

第20期(2011年6月期)決算概要

参考:損益前年同期比較(対第18期、58棟ベース)

(単位:百万円)

科目	当期(第20期) 2011年1月1日～2011年6月30日		前々期(第18期) 2010年1月1日～2010年6月30日		増減		
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額	前々期比(%)	
不動産賃貸事業収益	不動産賃貸収入	23,683	91.9%	24,628	91.4%	-945	-3.8%
	家賃	21,186	82.2%	21,991	81.6%	-804	-3.7%
	共益費	2,382	9.3%	2,517	9.3%	-134	-5.3%
	その他賃貸収入	113	0.4%	119	0.5%	-6	-5.1%
	その他賃貸事業収入	2,097	8.1%	2,318	8.6%	-220	-9.5%
	駐車場使用料	534	2.1%	531	2.0%	2	0.4%
	施設使用料	84	0.3%	81	0.3%	2	3.5%
	付帯収益	1,365	5.3%	1,427	5.3%	-61	-4.3%
	解約金	64	0.2%	213	0.8%	-149	-69.9%
	雑収益	49	0.2%	64	0.2%	-14	-23.0%
不動産賃貸事業収益計	25,781	100.0%	26,947	100.0%	-1,166	-4.3%	
不動産賃貸事業費用	公租公課	2,590	10.0%	2,557	9.5%	32	1.3%
	諸経費	6,219	24.1%	6,690	24.8%	-471	-7.0%
	水道光熱費	1,647	6.4%	1,663	6.2%	-16	-1.0%
	建物管理委託費	2,460	9.5%	2,480	9.2%	-20	-0.8%
	オフィスマネジメントフィー	1,049	4.1%	1,096	4.1%	-46	-4.2%
	修繕費	573	2.2%	870	3.2%	-296	-34.0%
	借地借家料	263	1.0%	258	0.9%	4	1.9%
	信託報酬	41	0.2%	54	0.2%	-13	-24.0%
	保険料	29	0.1%	35	0.1%	-5	-14.9%
	その他諸経費	153	0.6%	232	0.9%	-78	-33.8%
減価償却費	4,993	19.4%	5,049	18.8%	-55	-1.1%	
不動産賃貸事業費用計	13,802	53.5%	14,297	53.1%	-494	-3.5%	
不動産賃貸事業利益	11,978	46.5%	12,649	46.9%	-671	-5.3%	

(注)金額については、百万円未満切り捨て

■ 前提条件

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

・第18期売却物件(2物件)

NBF恵比寿南ビル
NBF博多祇園ビル

・第20期追加取得物件(1物件)

ゲートシティ大崎

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

第20期(2011年6月期)決算概要

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

2. 金銭の分配に係る計算書

項目	当期(第20期)	前期(第19期)
	2011年1月1日～2011年6月30日	2010年7月1日～2010年12月31日
当期未処分利益	8,757,476 千円	8,398,597 千円
分配金の額	8,757,333 千円	8,398,290 千円
(投資口1口当たり分配金の額)	15,138 円	15,495 円
次期繰越利益	143 千円	307 千円

■ 分配金の額

- ・ 当期の分配金の額は、前期同様、租税特別措置法の特例の適用を企図し、当期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15,138円となりました。(前期比▲357円)

3. 第20期業績予想(2011年2月14日)との比較

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

■ 実績と業績予想の差異

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

第20期(2011年6月期)決算概要

4. 比較貸借対照表

(1) 資産の部

(単位:百万円)

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

現金及び預金

(単位:百万円)

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

固定資産

(単位:百万円)

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

(2) 負債及び純資産の部

(単位:百万円)

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

有利子負債

(単位:百万円)

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

期末の加重平均金利

	期末残高	当期末	前期末(参考)
短期借入金	8,000	0.57%	0.67%
長期借入金	272,750	1.72%	1.80%
投資法人債	70,000	1.71%	1.71%
合計	350,750	1.69%	1.75%

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

(注)金額については、百万円未満切り捨て

第20期(2011年6月期)決算概要

5. キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

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

(注)金額については、百万円未満切り捨て

第20期(2011年6月期)決算概要

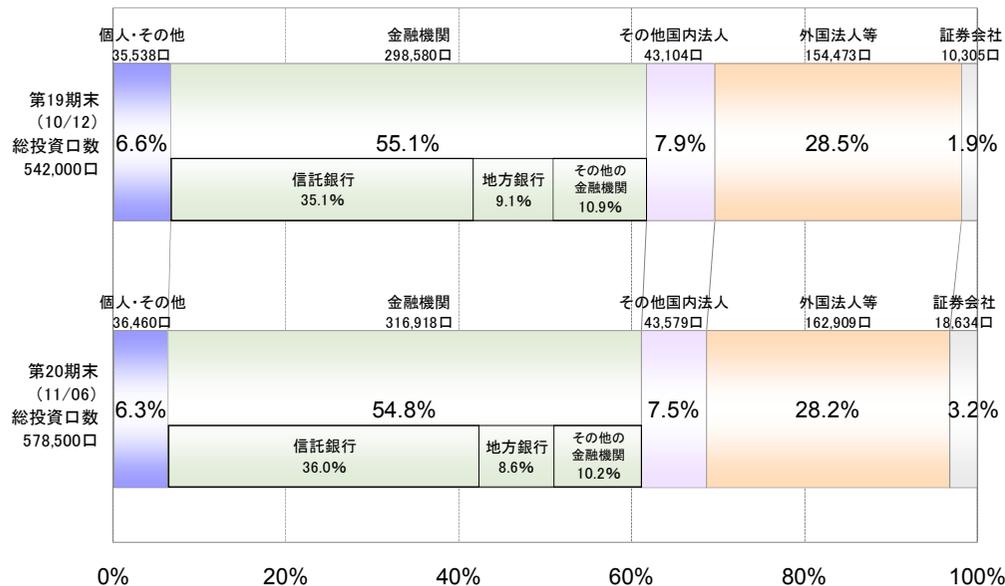
6. 投資主の状況

【所有者別投資口数】

所有者区分	当期 (2011年6月30日現在)		前期 (2010年12月31日現在)		増減	
	投資口数	比率	投資口数	比率	投資口数	前期比
個人・その他	36,460	6.3%	35,538	6.6%	922	2.6%
金融機関	316,918	54.8%	298,580	55.1%	18,338	6.1%
都市銀行	1,953	0.3%	2,028	0.4%	-75	-3.7%
地方銀行	49,600	8.6%	49,591	9.1%	9	0.0%
信託銀行	208,045	36.0%	189,988	35.1%	18,057	9.5%
生命保険会社	34,680	6.0%	33,744	6.2%	936	2.8%
損害保険会社	5,359	0.9%	6,420	1.2%	-1,061	-16.5%
信用金庫	6,824	1.2%	5,733	1.1%	1,091	19.0%
その他	10,457	1.8%	11,076	2.0%	-619	-5.6%
その他国内法人	43,579	7.5%	43,104	7.9%	475	1.1%
外国法人等	162,909	28.2%	154,473	28.5%	8,436	5.5%
証券会社	18,634	3.2%	10,305	1.9%	8,329	80.8%
合計	578,500	100.0%	542,000	100.0%	36,500	6.7%

【所有者別投資主数】

所有者区分	当期 (2011年6月30日現在)		前期 (2010年12月31日現在)		増減	
	投資主数	比率	投資主数	比率	投資主数	前期比
個人・その他	14,434	94.0%	13,933	94.1%	501	3.6%
金融機関	162	1.1%	153	1.0%	9	5.9%
都市銀行	1	0.0%	2	0.0%	-1	-50.0%
地方銀行	57	0.4%	54	0.4%	3	5.6%
信託銀行	19	0.1%	20	0.1%	-1	-5.0%
生命保険会社	10	0.1%	11	0.1%	-1	-9.1%
損害保険会社	4	0.0%	3	0.0%	1	33.3%
信用金庫	43	0.3%	39	0.3%	4	10.3%
その他	28	0.2%	24	0.1%	4	16.7%
その他国内法人	357	2.3%	334	2.2%	23	6.9%
外国法人等	367	2.4%	366	2.5%	1	0.3%
証券会社	28	0.2%	26	0.2%	2	7.7%
合計	15,348	100.0%	14,812	100.0%	536	3.6%



【投資主上位10社】

投資主名	当期 (2011年6月30日現在)		前期 (2010年12月31日現在)	
	所有口数	比率	所有口数	比率
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)(信託口)	78,994	13.7%	65,656	12.1%
野村信託銀行(株)(投信口)	50,296	8.7%	53,581	9.9%
資産管理サービス信託銀行(株)(証券投資信託口)	49,449	8.5%	40,635	7.5%
三井不動産(株)	20,815	3.6%	19,735	3.6%
日本マスタートラスト信託銀行(株)(信託口)	17,678	3.1%	17,833	3.3%
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	16,763	2.9%	7,823	1.4%
住友生命保険(相)	12,256	2.1%	12,256	2.3%
ドイツ証券(株)(注1)	12,124	2.1%		
(株)中国銀行	8,863	1.5%	9,559	1.8%
ステート ストリート バンク ウェスト ペンション ファンド クライアント エグゼンプト(注1)	7,233	1.3%		

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

第20期(2011年6月期)決算概要

7. 営業成績および財産状況の推移

項目		第16期 2009年6月期	第17期 2009年12月期	第18期 2010年6月期	第19期 2010年12月期	第20期 2011年6月期
営業収益	百万円	30,761	29,927	28,340	27,314	28,080
	不動産賃貸収入等	30,761	29,927	28,034	27,314	28,080
	不動産等売却益	-	-	306	-	-
賃貸NOI	百万円	21,004	20,123	18,445	17,660	18,663
税引前当期純利益	百万円	11,802	10,663	9,282	8,399	8,758
当期純利益	百万円	11,801	10,662	9,281	8,398	8,757
FFO	百万円	17,156	15,944	14,354	13,569	14,291
減価償却費	百万円	5,354	5,282	5,238	5,171	5,533
不動産等売却損	百万円	-	-	140	-	-
資本的支出額	百万円	835	1,406	1,478	1,769	1,694
総資産額	百万円	783,793	782,311	774,378	765,202	823,705
有利子負債	百万円	338,500	337,875	333,500	325,125	350,750
運用している敷金相当額	百万円	30,000	29,000	29,000	29,000	32,000
純資産額	百万円	397,978	396,838	395,457	394,574	423,872
分配総額	百万円	11,802	10,662	9,281	8,398	8,757
発行済投資口数(期末)	口	542,000	542,000	542,000	542,000	578,500
1口当たり純資産額	円	734,276	732,173	729,626	727,996	732,709
1口当たり分配金	円	21,775	19,672	17,125	15,495	15,138
1口当たりFFO	円	31,654	29,417	26,483	25,036	24,937
総資産経常利益率	%	1.51(3.03)	1.36(2.72)	1.19(2.39)	1.09(2.18)	1.13(2.26)
自己資本当期純利益率	%	2.96(5.93)	2.68(5.37)	2.34(4.69)	2.13(4.25)	2.14(4.28)
LTV(総資産負債比率)	%	47.0	46.9	46.8	46.3	46.5
配当性向	%	100.0	100.0	100.0	99.9	100.0
当期運用日数	日	181	184	181	184	181
投資物件数(期末)	件	61	61	59	59	64
テナント数(期末)	件	926	898	910	952	1,011
総賃貸可能面積(期末)	m ²	770,270	770,150	763,000	762,983	828,491
稼働率(期末)	%	95.4	94.8	94.5	96.6	97.1

(注1) 括弧内の数値は、月数により年換算した数値です。

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

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

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

第20期(2011年6月期)決算概要

8. 第21期業績予想

(単位:百万円)

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

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

■ 前提条件

- ・保有資産については、第21期、第22期とも、第20期末時点で本投資法人が保有している64物件から、2011年8月1日及び2011年12月26日譲渡(予定)の「NBF須田町ヴェルデビル」を除き、2011年9月1日取得予定の「三菱重工ビル」を加えた64物件を前提としています。
- ・物件合計の期末稼働率は、第21期末97.7%、第22期末97.7%を想定しています。
- ・実際には、物件の異動等により変動する可能性があります。
- ・新投資口の発行がないことを前提としています。
(2011年6月30日現在の発行済投資口数は578,500口です。)
- ・第20期末の総資産負債比率は46.5%ですが、第21期末及び第22期末の総資産負債比率はともに48%程度を想定しています。
- ・第21期における不動産等売却損益▲200百万円は、「NBF須田町ヴェルデビル」の売却に伴う損失の見込額です。

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

第20期(2011年6月期)決算概要

9. 物件価格一覧表

(単位:百万円)

物件名	取得価格	第20期末簿価	①第20期末 鑑定評価額	②第19期末 鑑定評価額	①-②
【東京都心部】					
NBF日比谷ビル	63,500	64,515	55,400	55,900	-500
西新宿三井ビルディング	44,903	35,124	45,900	47,700	-1,800
ゲートシティ大崎	41,731	35,490	40,800	40,800	-
芝NBFタワー	32,000	29,423	26,700	27,200	-500
NBFプラチナタワー	31,000	29,077	51,200	50,400	800
NBF南青山ビル	31,000	31,591	16,900	16,900	-
虎ノ門琴平タワー	24,543	20,182	30,300	30,600	-300
NBF日本橋室町センタービル	23,945	24,250	26,600	26,900	-300
中目黒GTタワー	23,856	20,352	21,900	22,100	-200
三井生命御茶ノ水ビル	20,840	21,229	14,700	14,700	-
NBF銀座通りビル	17,000	17,587	14,500	14,500	-
新宿三井ビルディング二号館	16,285	16,345	14,600	14,900	-300
GSKビル	15,616	13,614	21,300	21,100	200
リバーシティM-SQUARE	13,350	13,475	13,500	13,400	100
NBF虎ノ門ビル	13,337	13,392	16,700	16,500	200
興和西新橋ビルB棟	13,217	11,687	15,600	16,200	-600
第2新日鐵ビル	12,614	11,146	13,740	13,790	-50
NBF ALLIANCE	9,126	9,451	10,300	10,400	-100
四谷メディカルビル	8,800	8,240	7,350	7,340	10
渋谷ガーデンフロント	8,700	8,004	13,700	13,600	100
NBF渋谷イースト	8,000	8,125	6,530	6,540	-10
NBF芝公園ビル	6,770	6,513	8,200	8,200	-
NBF高輪ビル	6,667	6,407	7,530	7,170	360
NBF赤坂山王スクエア	6,250	6,278	7,260	7,260	-
NBF芝公園大門通りビル	6,100	6,322	4,400	4,390	10
住友電設ビル	5,365	4,671	4,920	5,550	-630
NBF東銀座スクエア	5,200	4,797	7,180	7,210	-30
NBF小川町ビルディング	4,940	5,140	5,460	5,470	-10
日本橋兜町M-SQUARE	4,850	4,892	4,850	4,850	-
NBF池袋タワー	4,695	4,612	5,000	5,020	-20
NBF池袋シティビル	4,428	4,324	4,880	4,900	-20
NBF須田町ヴェルデビル	3,280	3,321	3,010	3,040	-30
東京都心部32物件計	531,909	499,591	540,910	544,530	-3,620
【東京周辺都市部】					
中野坂上サンライトソイン	40,750	37,879	30,300	30,500	-200
NBF豊洲キャナルフロント	35,200	32,286	35,700	35,700	-
NBF豊洲ガーデンフロント	25,018	24,490	28,700	28,700	-
NBF上野ビル	10,400	10,476	8,450	8,240	210
調布サウスゲートビル	9,320	9,395	9,320	9,320	-
新川崎三井ビルディング	20,300	18,369	16,000	16,100	-100
横浜STビル	13,529	12,397	14,100	14,500	-400
パレール三井ビルディング	3,800	3,255	3,430	3,500	-70
NBF厚木ビル	2,300	2,174	2,100	2,100	-
つくば三井ビルディング	8,875	7,047	7,270	7,320	-50
NBF宇都宮ビル	2,435	2,417	2,080	2,090	-10
シーノ大宮ノースウィング	16,816	14,982	18,400	18,700	-300
NBF浦和ビル	2,000	1,922	1,770	1,770	-
NBF新浦安タワー	15,700	15,833	11,500	11,500	-
NBF松戸ビル	2,455	2,218	2,260	2,280	-20
東京周辺都市部15物件計	208,899	195,146	191,380	192,320	-940

(単位:百万円)

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

(A) (B)

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

第19期末鑑定評価額は、第19期末保有物件及び第20期取得物件のいずれも、2010年12月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいています。
また、ゲートシティ大崎の鑑定評価額については、第20期末鑑定評価額及び第19期末鑑定評価額のいずれも、既保有分と追加取得分の合計額を記載しています。

ご参考:第21期取得予定物件の状況

(単位:百万円)

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

(注1) 2011年9月1日に取得予定。
本物件の取得予定価格は、本投資法人の準共有持分(60%)相当を記載しています。
(取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除きます。)

第20期(2011年6月期)決算概要

10. 鑑定レート一覧表

物件名	第20期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法			DCF法			第19期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法			DCF法		
		CR	DR	TCR	CR	DR	TCR		CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
【東京都心部】														
NBF日比谷ビル	55,400	4.0%	3.7%	4.1%	55,900	4.1%	3.8%	4.2%						
西新宿三井ビルディング	45,900	4.5%	4.2%	4.7%	47,700	4.5%	4.2%	4.7%						
ゲートシティ大崎 (注1)	40,800	4.4%	4.2%	4.6%	40,800	4.4%	4.2%	4.6%						
芝NBFタワー	26,700	4.6%	4.8%	4.9%	27,200	4.6%	4.8%	4.9%						
NBFプラチナタワー	51,200	4.5%	4.7%	4.7%	50,400	4.6%	4.8%	4.8%						
NBF南青山ビル	16,900	4.1%	3.9%	4.3%	16,900	4.1%	3.9%	4.3%						
虎ノ門琴平タワー	30,300	4.2%	4.1%	4.7%	30,600	4.2%	4.1%	4.7%						
NBF日本橋室町センタービル	26,600	4.3%	4.3%	4.6%	26,900	4.3%	4.3%	4.6%						
中目黒GTタワー	21,900	4.8%	4.9%	5.1%	22,100	4.8%	4.9%	5.1%						
三井生命御茶ノ水ビル	14,700	4.4%	4.2%	4.6%	14,700	4.4%	4.2%	4.6%						
NBF銀座通りビル	14,500	3.8%	3.5%	3.9%	14,500	3.8%	3.5%	3.9%						
新宿三井ビルディング二号館	14,600	4.7%	4.8%	4.9%	14,900	4.7%	4.8%	4.9%						
GSKビル	21,300	4.8%	5.1%	5.1%	21,100	4.8%	5.1%	5.1%						
リバーシティM-SQUARE (注1)	13,500	5.0%	4.8%	5.2%	13,400	5.0%	4.8%	5.2%						
NBF虎ノ門ビル	16,700	4.4%	4.2%	4.6%	16,500	4.4%	4.2%	4.6%						
興和西新橋ビルB棟	15,600	4.7%	4.8%	4.9%	16,200	4.7%	4.8%	4.9%						
第2新日鐵ビル (注2)	13,740	5.2%/5.3%/5.7%	5.1%/5.1%/5.5%	5.5%/5.6%/6.0%	13,790	5.2%/5.3%/5.7%	5.1%/5.1%/5.5%	5.5%/5.6%/6.0%						
NBF ALLIANCE	10,300	4.3%	4.1%	4.5%	10,400	4.3%	4.1%	4.5%						
四谷メディカルビル	7,350	5.0%	4.8%	5.2%	7,340	5.0%	4.8%	5.2%						
渋谷ガーデンフロント	13,700	4.5%	4.7%	4.8%	13,600	4.5%	4.7%	4.8%						
NBF渋谷イースト	6,530	4.7%	4.5%	4.9%	6,540	4.7%	4.5%	4.9%						
NBF芝公園ビル	8,200	5.0%	4.8%	5.2%	8,200	5.0%	4.8%	5.2%						
NBF高輪ビル	7,530	5.4%	5.6%	5.7%	7,170	5.4%	5.6%	5.7%						
NBF赤坂山王スクエア	7,260	4.4%	4.2%	4.6%	7,260	4.4%	4.2%	4.6%						
NBF芝公園大門通りビル	4,400	4.8%	4.6%	5.0%	4,390	4.8%	4.6%	5.0%						
住友電設ビル	4,920	5.1%	5.3%	5.4%	5,550	5.1%	5.3%	5.4%						
NBF東銀座スクエア	7,180	4.7%	4.5%	4.9%	7,210	4.7%	4.5%	4.9%						
NBF小川町ビルディング	5,460	4.8%	4.6%	5.0%	5,470	4.8%	4.6%	5.0%						
日本橋兜町M-SQUARE (注1)	4,850	4.6%	4.4%	4.8%	4,850	4.6%	4.4%	4.8%						
NBF池袋タワー	5,000	5.2%	5.0%	5.4%	5,020	5.2%	5.0%	5.4%						
NBF池袋シティビル	4,880	5.1%	4.9%	5.3%	4,900	5.1%	4.9%	5.3%						
NBF須田町ヴェルデビル (注3)	3,010	-	5.3%	5.1%	3,040	-	5.3%	5.1%						
東京都心部32物件計	540,910	-	-	-	544,530	-	-	-						
【東京周辺都市部】														
中野坂上サンライツイン	30,300	4.7%	4.4%	4.9%	30,500	4.7%	4.4%	4.9%						
NBF豊洲チャンネルフロント	35,700	4.9%	4.7%	5.1%	35,700	4.9%	4.7%	5.1%						
NBF豊洲ガーデンフロント	28,700	5.0%	4.8%	5.2%	28,700	5.0%	4.8%	5.2%						
NBF上野ビル (注1)	8,450	4.9%	4.7%	5.1%	8,240	4.9%	4.7%	5.1%						
調布サウスゲートビル (注1)	9,320	5.7%	5.5%	5.9%	9,320	5.7%	5.5%	5.9%						
新川崎三井ビルディング	16,000	5.8%	5.6%	6.0%	16,100	5.8%	5.6%	6.0%						
横浜STビル	14,100	5.1%	5.2%	5.4%	14,500	5.1%	5.2%	5.4%						
パレール三井ビルディング	3,430	5.6%	5.4%	5.8%	3,500	5.6%	5.4%	5.8%						
NBF厚木ビル	2,100	6.2%	6.0%	6.4%	2,100	6.2%	6.0%	6.4%						
つくば三井ビルディング	7,270	6.3%	6.1%	6.6%	7,320	6.3%	6.1%	6.6%						
NBF宇都宮ビル	2,080	6.4%	6.2%	6.6%	2,090	6.4%	6.2%	6.6%						
シーノ大宮ノースウィング	18,400	5.5%	5.6%	5.8%	18,700	5.5%	5.6%	5.8%						
NBF浦和ビル	1,770	5.8%	5.6%	6.0%	1,770	5.8%	5.6%	6.0%						
NBF新浦安タワー	11,500	5.2%	5.0%	5.4%	11,500	5.2%	5.0%	5.4%						
NBF松戸ビル	2,260	5.9%	5.9%	6.2%	2,280	5.9%	5.9%	6.2%						
東京周辺都市部15物件計	191,380	-	-	-	192,320	-	-	-						

物件名	第20期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法			DCF法			第19期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法			DCF法		
		CR	DR	TCR	CR	DR	TCR		CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
【地方都市部】														
札幌エルプラザ	6,560	5.7%	5.8%	6.0%	6,390	5.7%	5.8%	6.0%						
NBF札幌南二条ビル	1,560	6.2%	6.0%	6.4%	1,580	6.2%	6.0%	6.4%						
NBF仙台本町ビル	2,870	6.1%	5.9%	6.4%	3,110	6.1%	5.9%	6.4%						
NBFユニックスビル	3,250	6.8%	6.6%	7.1%	3,290	6.7%	6.5%	7.0%						
NBF新潟テレコムビル	2,980	6.6%	6.4%	6.9%	3,010	6.6%	6.4%	6.9%						
NBF名古屋広小路ビル	7,240	5.2%	5.0%	5.4%	7,450	5.2%	5.0%	5.4%						
アクア堂島NBFタワー	18,200	4.8%	4.6%	5.0%	18,400	4.8%	4.6%	5.0%						
信濃橋三井ビルディング	13,400	5.7%	5.5%	5.9%	13,400	5.7%	5.5%	5.9%						
サンマリオンNBFタワー	8,080	5.6%	5.7%	5.9%	8,180	5.6%	5.7%	5.9%						
堺筋本町センタービル	6,390	5.3%	5.1%	5.5%	6,560	5.3%	5.1%	5.5%						
NBF堺東ビル	1,620	6.4%	6.5%	6.7%	1,640	6.4%	6.5%	6.7%						
アクア堂島東館	1,780	5.2%	5.0%	5.4%	1,800	5.2%	5.0%	5.4%						
NBF四条丸ビル	1,240	6.3%	6.4%	6.6%	1,260	6.3%	6.4%	6.6%						
NBF広島立町ビル	2,470	6.3%	6.4%	6.6%	2,560	6.3%	6.4%	6.6%						
広島袋町ビルディング	803	6.2%	6.3%	6.5%	808	6.2%	6.3%	6.5%						
博多祇園M-SQUARE (注1)	8,050	5.8%	5.7%	6.0%	8,000	5.8%	5.7%	6.0%						
NBF熊本ビル	3,700	6.5%	6.4%	6.7%	3,700	6.5%	6.4%	6.7%						
地方都市部17物件計	90,193	-	-	-	91,138	-	-	-						
総合計	822,483	-	-	-	827,988	-	-	-						

(注1) 第19期末鑑定評価額は、第19期末保有物件及び第20期取得物件のいずれも、2010年12月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいています。

また、ゲートシティ大崎の鑑定評価額については、第20期末鑑定評価額及び第19期末鑑定評価額のいずれも、既保有分と追加取得分の合計額を記載しています。

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

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

また、TCR欄記載数値は、DCF法における復帰価格の査定で使用している土地の収益還元法のCRです。

ご参考: 第21期取得予定物件の状況

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

第20期(2011年6月期)決算概要

11. 第20期(2011年6月期)損益計算書物件別データ(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	ゲートシティ大崎(注1)	芝NBFタワー	NBFプラチナタワー	NBF南青山ビル	虎ノ門等平タワー	NBF日本橋室町センタービル	中目黒GTタワー	三井生命御茶ノ水ビル(注2)	NBF銀座通りビル(注2)	新宿三井ビルディング二号館	GSKビル(注2)	リバーシティM-SQUARE	NBF虎ノ門ビル	興和西新橋ビルB棟(注2)	第2新日鐵ビル(注2)
不動産賃貸事業収益	1,405	1,136	1,168	1,013	1,521	434	891	844	942			540		394	570		
不動産賃貸収入	1,295	1,106	1,043	962	1,423	397	856	820	834			491		373	505		
その他賃貸事業収入	110	30	124	50	97	37	35	23	108			49		21	65		
不動産賃貸事業費用	781	576	574	687	656	259	502	311	576			351		173	237		
公租公課	315	143	87	63	95	81	41	97	94			74		0	70		
諸経費	340	176	264	315	278	103	292	133	206			164		90	102		
水道光熱費	92	-	54	48	97	31	41	32	72			32		17	20		
建物管理委託費	135	169	198	78	100	35	93	40	124			54		51	34		
オフィスマネジメントフィー	61	3	3	47	74	19	3	41	3			24		19	27		
修繕費	36	1	5	39	0	15	2	13	3			38		-	18		
借地借家料	-	-	-	88	-	-	145	-	-			-		-	-		
信託報酬	1	-	-	2	0	-	-	1	-			1		0	0		
保険料	1	0	0	1	1	0	0	0	0			0		0	0		
その他諸経費	11	1	2	9	3	1	6	3	3			11		1	0		
減価償却費	125	255	221	308	282	73	168	80	275			113		82	64		
不動産賃貸事業利益	623	560	594	325	865	175	388	532	366	176	267	188	337	221	333	231	318
減価償却費控除前事業利益(NOI)	749	816	816	634	1,147	249	557	613	641	283	272	302	449	303	397	319	440
期末稼働率(%)	95.1	100.0	100.0	98.6	100.0	92.5	100.0	98.3	100.0	100.0	100.0	91.3	100.0	100.0	96.4	99.7	100.0
期中平均稼働率(%)	94.3	100.0	100.0	96.3	100.0	92.5	100.0	99.3	100.0	100.0	100.0	90.0	100.0	99.7	98.9	99.7	100.0
テナント数(注3・4)	82	1(27)	1(65)	32	6	8	1(21)	13	1(19)	1	1	45	1	8	13	2(12)	2(37)

(単位:百万円)

科目	NBF ALLIANCE	四谷メディカルビル	渋谷ガーデンフロント(注2)	NBF渋谷イースト	NBF芝公園ビル	NBF高輪ビル	NBF赤坂山王スクエア	NBF芝公園大門通りビル	住友電設ビル(注2)	NBF東銀座スクエア	NBF小川町ビルディング	日本橋兜町M-SQUARE(注2)	NBF池袋タワー	NBF池袋シティビル	NBF須田町ヴェルデビル(注2)	東京都心部計
不動産賃貸事業収益	293	250		190	311	311	208	104		239	186		196	186		16,605
不動産賃貸収入	278	235		174	264	284	190	91		221	182		179	167		15,418
その他賃貸事業収入	15	15		15	47	26	18	13		18	3		16	18		1,186
不動産賃貸事業費用	82	147		89	133	135	102	58		105	82		98	78		8,312
公租公課	23	25		18	25	25	33	12		17	20		15	14		1,673
諸経費	40	62		43	59	72	50	25		48	41		46	37		3,682
水道光熱費	9	14		11	18	21	10	9		12	-		11	11		867
建物管理委託費	12	30		14	21	18	14	2		17	26		17	13		1,528
オフィスマネジメントフィー	14	3		9	15	15	9	4		11	3		9	9		594
修繕費	1	12		6	3	13	9	5		3	8		4	2		302
借地借家料	-	-		-	-	-	4	-		-	-		-	-		262
信託報酬	0	1		-	-	1	0	2		3	-		1	0		24
保険料	0	0		0	0	0	0	0		0	0		0	0		15
その他諸経費	0	0		1	1	2	0	0		0	3		1	0		87
減価償却費	17	58		27	48	37	17	20		40	20		37	26		2,956
不動産賃貸事業利益	211	103		100	178	176	106	46	159	133	103		97	107	-21	8,293
減価償却費控除前事業利益(NOI)	229	162		127	226	213	124	67	184	173	124		134	133	-10	11,249
期末稼働率(%)	100.0	100.0		96.4	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0		92.1	92.8		97.9
期中平均稼働率(%)	100.0	100.0		93.4	100.0	100.0	100.0	92.8	100.0	100.0	100.0		94.7	97.6		97.7
テナント数(注3・4)	9	1(35)		4	6(17)	6	6	7	1	8	1(10)		2	10		293(520)

第20期(2011年6月期)決算概要

11. 第20期(2011年6月期)損益計算書物件別データ(②東京周辺都市部)

(単位:百万円)

科目	中野板上 サンプライツイン	NBF豊洲 キャナルフロント	NBF豊洲 ガーデンフロント	NBF上野ビル	調布サウス ゲートビル (注2)	新川崎三井 ビルディング	横浜STビル	ハレル三井 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
不動産賃貸事業収益	1,049	1,062	978	216		850	647	296	104	437	131	716
不動産賃貸収入	1,009	1,004	878	197		790	587	280	91	400	112	634
その他賃貸事業収入	40	58	99	18		60	59	16	12	37	19	81
不動産賃貸事業費用	829	571	410	141		466	358	162	56	297	89	354
公租公課	137	77	62	-		68	64	28	8	29	10	52
諸経費	336	201	183	51		237	181	107	31	156	38	142
水道光熱費	36	62	66	11		65	50	41	7	56	11	49
建物管理委託費	199	76	57	28		98	59	51	10	44	15	49
オフィスマネジメントフィー	44	52	48	10		47	35	3	4	20	6	34
修繕費	50	6	2	-		20	28	10	7	24	4	1
借地借家料	-	-	-	-		0	-	-	-	-	-	-
信託報酬	2	0	-	-		-	1	-	-	1	-	-
保険料	0	1	0	0		1	0	0	0	0	0	0
その他諸経費	1	1	7	0		2	5	0	1	8	1	6
減価償却費	355	292	164	90		161	112	26	16	110	40	159
不動産賃貸事業利益	220	491	568	75	83	384	288	133	47	139	41	362
減価償却費控除前事業利益(NOI)	575	783	732	165	139	545	401	160	63	250	82	521
期末稼働率(%)	100.0	98.7	100.0	100.0	100.0	100.0	93.7	100.0	83.9	97.9	95.1	94.9
期中平均稼働率(%)	100.0	98.7	100.0	100.0	100.0	100.0	93.5	100.0	82.7	95.8	99.2	97.4
テナント数(注3・4)	9	9	4	6	1	1(16)	90	1(35)	15	62	39	38

(単位:百万円)

科目	NBF浦和ビル	NBF 新浦安タワー	NBF松戸ビル	東京周辺 都市部計
不動産賃貸事業収益	99	576	125	7,472
不動産賃貸収入	86	505	107	6,858
その他賃貸事業収入	13	71	18	614
不動産賃貸事業費用	44	342	58	4,279
公租公課	7	47	8	601
諸経費	23	214	31	1,978
水道光熱費	7	61	10	544
建物管理委託費	8	90	13	827
オフィスマネジメントフィー	4	26	5	356
修繕費	1	27	0	187
借地借家料	-	-	-	0
信託報酬	-	-	-	6
保険料	0	1	0	9
その他諸経費	0	6	0	46
減価償却費	13	80	19	1,699
不動産賃貸事業利益	55	234	66	3,193
減価償却費控除前事業利益(NOI)	68	315	86	4,892
期末稼働率(%)	94.5	98.0	96.4	98.0
期中平均稼働率(%)	96.4	95.0	94.7	97.8
テナント数(注3・4)	13	41	24	353(402)

第20期(2011年6月期)決算概要

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

(単位:百万円)

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

(注1) ゲートシティ大崎につきましては、既保有分と追加取得分の合算で算出しています。

(注2) 不動産賃貸事業利益及びNOIの記載のみであることの説明
当物件については主要テナントとの賃貸借契約による契約賃貸収入が当物件の契約賃料合計の80%以上を占めています。
本投資法人はかかる主要テナントから契約賃料を開示することにつき同意を得られないため、やむを得ない事情として開示していません。

(注3) 西新宿三井ビルディング、ゲートシティ大崎、虎ノ門琴平タワー、中目黒GTタワー、四谷メディカルビル、NBF小川町ビルディング、新川崎三井ビルディング、パレール三井ビルディング及び信濃橋三井ビルディングはテナントが転賃借(サブリース)を行っている物件であり、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動する賃貸借契約が締結されています。
また、これらの物件の「テナント数」の括弧内には転借人の合計数を記載しています。

(注4) 興和西新橋ビルB棟、第2新日鏡ビル、四谷メディカルビル及びNBF芝公園ビルはテナントが転賃借(サブリース)を行っている物件であり、その住宅部分については転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動する賃貸借契約が締結されています。
また、これらの物件の「テナント数」の括弧内には住宅部分にかかる転借人及び住宅部分以外にかかるテナントの合計数を記載しています。