



NBF
Nippon Building Fund



第15期（平成20年12月期）
決算説明会

2009年2月16日

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

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



1. 第15期決算概要	
決算ハイライト(当期の実績および業績予想).....	3
決算ハイライト(2008年7月1日～2008年12月31日までの実績).....	4
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.....	5
3. 運用方針	
バランスのよい外部成長と内部成長および堅実な財務戦略.....	6
4. 内部成長	
稼働率の実績および予想.....	7
既存テナントの賃料改定.....	8
5. 外部成長	
ポートフォリオの強化.....	9
第15期以降の取得物件および取得予定物件.....	10
6. 財務戦略	
安定した財務運営.....	11
Appendix	
安定成長・安定配当の軌跡.....	13
質の高いポートフォリオ.....	14
CSアンケートの実施.....	15
CS施策.....	16
バリューアップ工事の取り組み.....	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(東京都心部 / 東京周辺都市部・地方都市部).....	20～21
賃貸面積ベースの主要テナント上位10社.....	22
テナント業種分布.....	23
安定した財務運営の軌跡.....	24
有利子負債返済期限の分散状況(2008年12月末).....	25
借入金の調達先一覧.....	26
投資口価格の推移.....	27
第15期(2008年12月期)決算概要	
.....	28

本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品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書ではありません。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、過去又は現在の事実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。将来の予測に関する記述は、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。将来の予測に関する記述は、明示的であると否とを問わず、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。)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15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15期 (08/7/1 ~ 08/12/31)	前期比		第16期 (09/1/1 ~ 09/6/30)	第17期 *参考 (09/7/1 ~ 09/12/31)
営業収益	31,218百万円	+ 1,130百万円	+ 3.8%	30,658百万円	30,526百万円
(内不動産等売却益)	0百万円 <small>(第14期に868百万円計上)</small>	(868百万円)			
営業利益	14,590百万円	+ 61百万円	+ 0.4%	13,853百万円	13,583百万円
当期純利益	12,060百万円	161百万円	1.3%	11,111百万円	10,623百万円
1口当たり分配金	22,252円	297円	1.3%	20,500円	19,600円
	業績予想(08/11)21,700円に対し + 552円				
稼働率	96.8%			96.2%	95.8%
物件数	60棟			61棟	61棟
物件取得価格の合計(期末)	7,623億円			7,831億円	7,831億円



1. 第15期決算概要

決算ハイライト(2008年7月1日～2008年12月31日までの実績)



第15期1口当たりの分配金実績・・・22,252円

外部成長

物件取得の概要

第15期取得済物件(合計371.0億円)

- 芝公園高橋ビル・・・61.0億円
- NBF南青山ビル・・・310.0億円

第16期取得予定物件(合計208.4億円)

(仮称)駿河台プロジェクト・・・208.4億円

第18期取得予定物件(合計111.7億円)

- (仮称)東上野四丁目ビル・・・111.7億円

内部成長

既存テナントの増額賃料改定実績

第10期	600万円 / 月額アップ
第11期	1,100万円 / 月額アップ
第12期	6,200万円 / 月額アップ
第13期	5,200万円 / 月額アップ
第14期	8,900万円 / 月額アップ
第15期	3,000万円 / 月額アップ

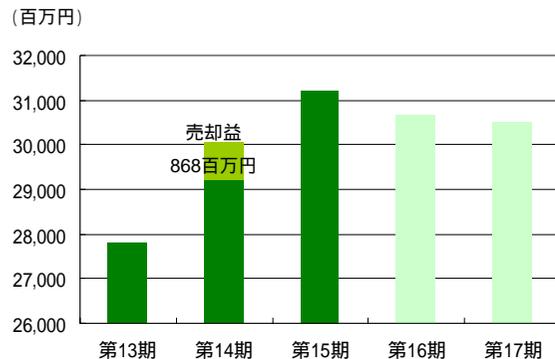
財務戦略

安定した財務運営

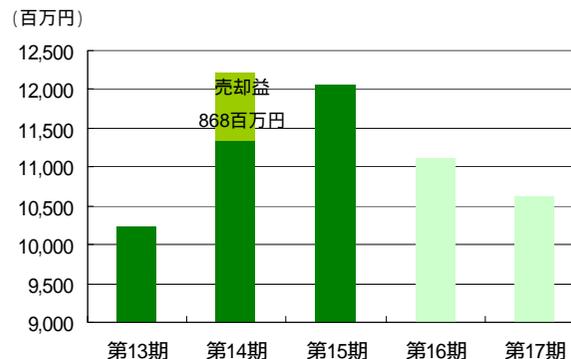
デットファイナンスの状況

- 期末LTVの状況・・・45.5%
(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・・・76.0%
- 期末平均調達コスト・・・1.58%
- 期末長期有利子負債の平均残存年数・・・4.9年

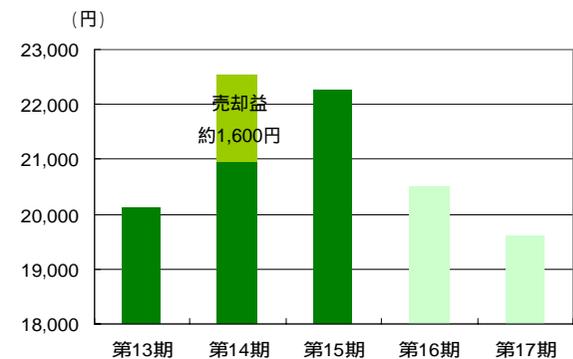
営業収益の推移



当期純利益の推移



1口当たり分配金の推移

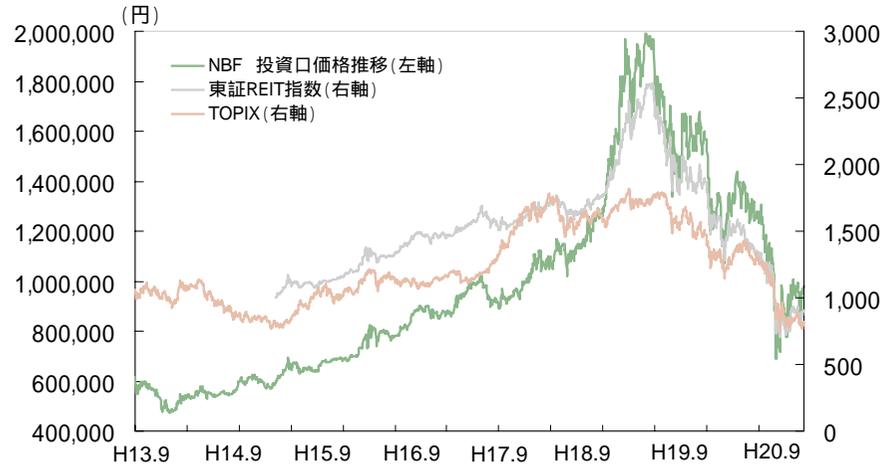




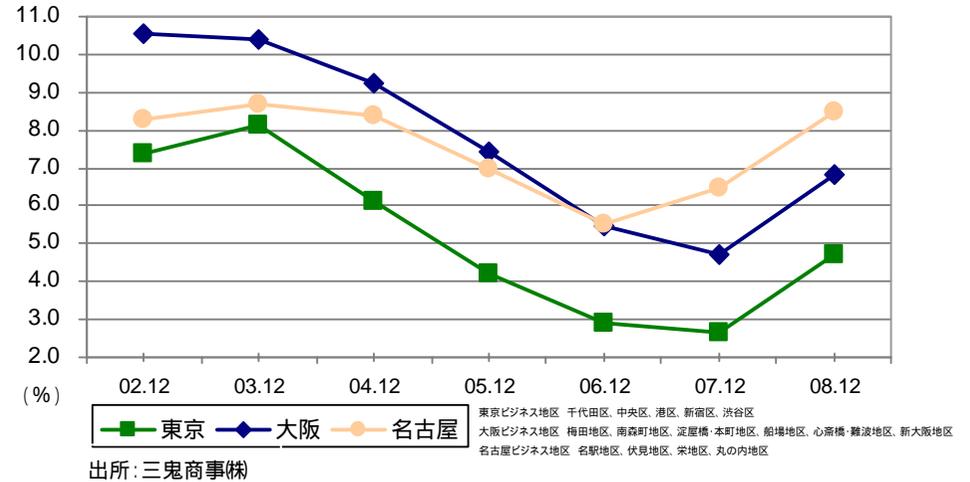
2. J-REITを取り巻く環境について

J-REITを取り巻く環境について

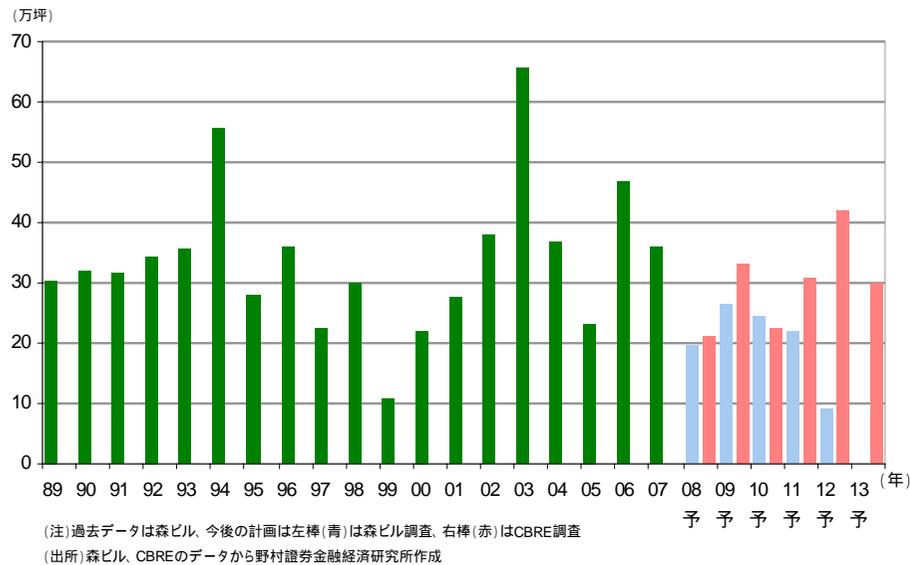
投資口価格の推移



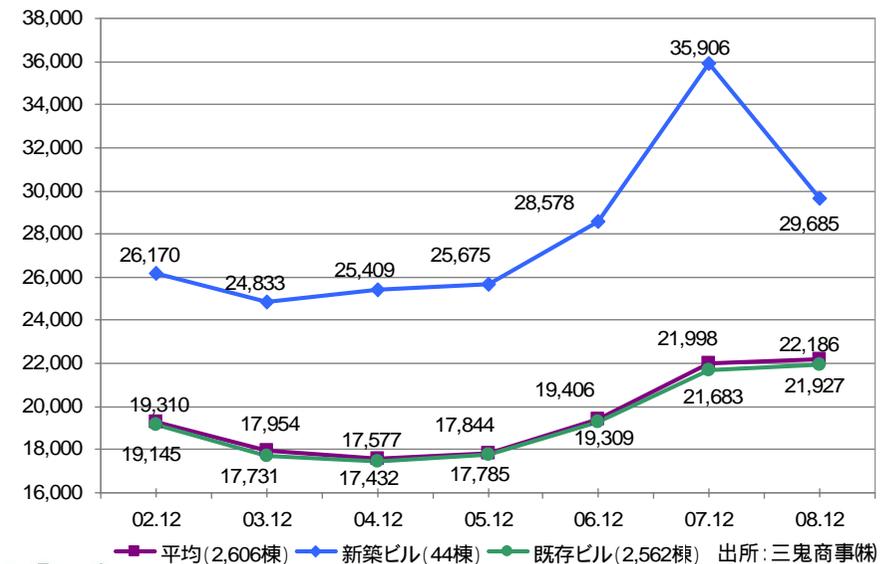
東京・大阪・名古屋ビジネス地区の平均空室率の推移



首都圏オフィスビル供給計画



東京ビジネス地区 平均募集賃料の推移





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す

外部成長

売買マーケット認識

- 金融情勢の変化
- 実体経済への影響
- 売却物件の増加

NBFの戦略

- 優良物件への厳選投資
- 物件の入れ替え検討

内部成長

賃貸マーケット認識

- 全国的に空室率は増加傾向
- 高額物件を中心に新規募集賃料は弱含み
- 東京都心部の新規オフィスビルの供給は限定的

NBFの戦略

- 稼働率低下の防止
- マーケット環境に対応した賃料設定の実施
- 管理費等のコスト見直し

財務戦略

金融マーケット認識

- 信用収縮のなか金融機関の貸出姿勢の変化
- リファイナンスリスクの顕在化
- 調達スプレッドのワイド化

NBFの戦略

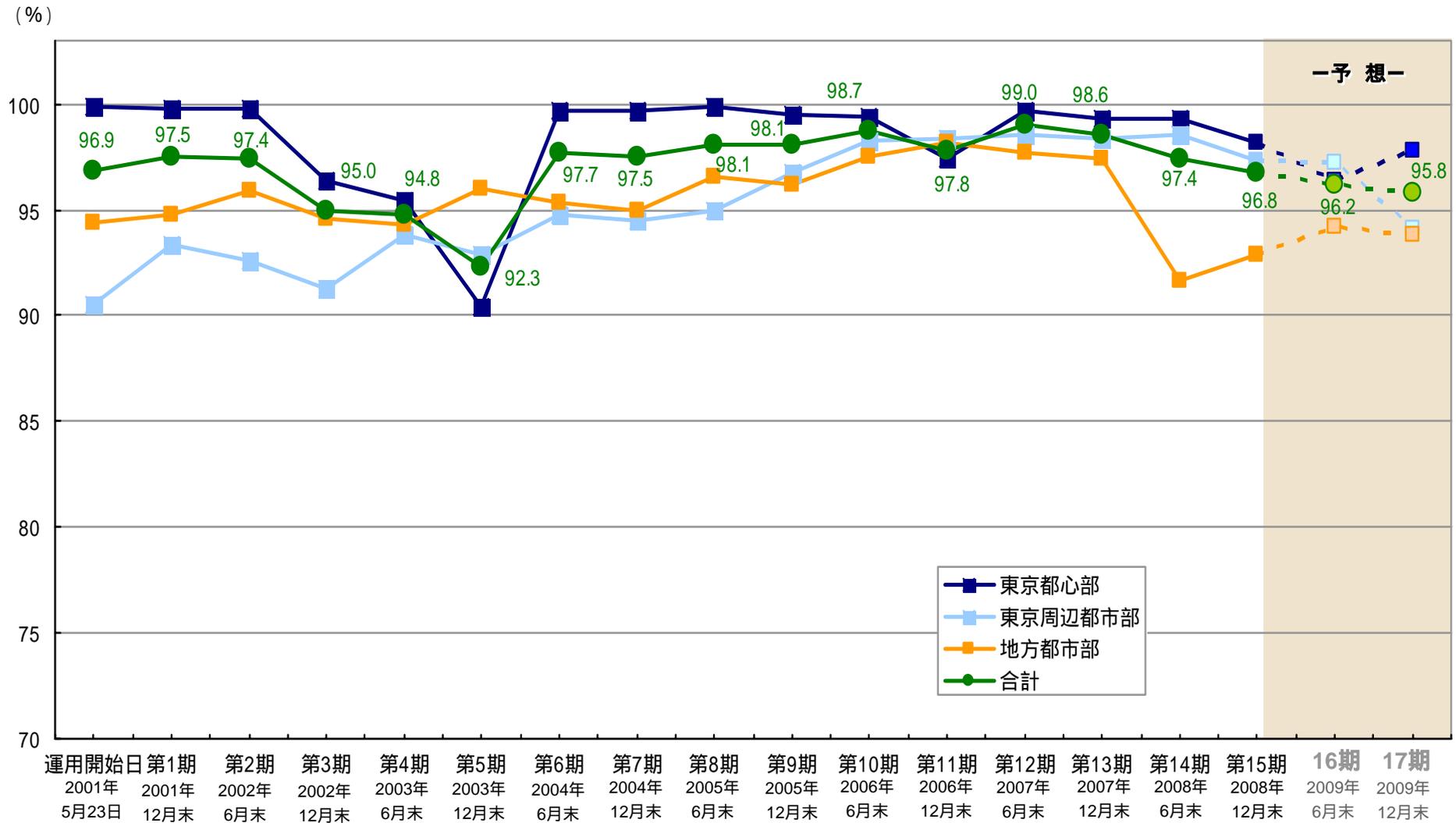
- 保守的なLTV水準の維持
ターゲット水準 40~50%(最大60%)
- 返済期限を分散した長期固定金利での調達

…不動産売却損益、不動産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一口当たりの分配金の成長を目指します。



4. 内部成長

稼働率の実績および予想



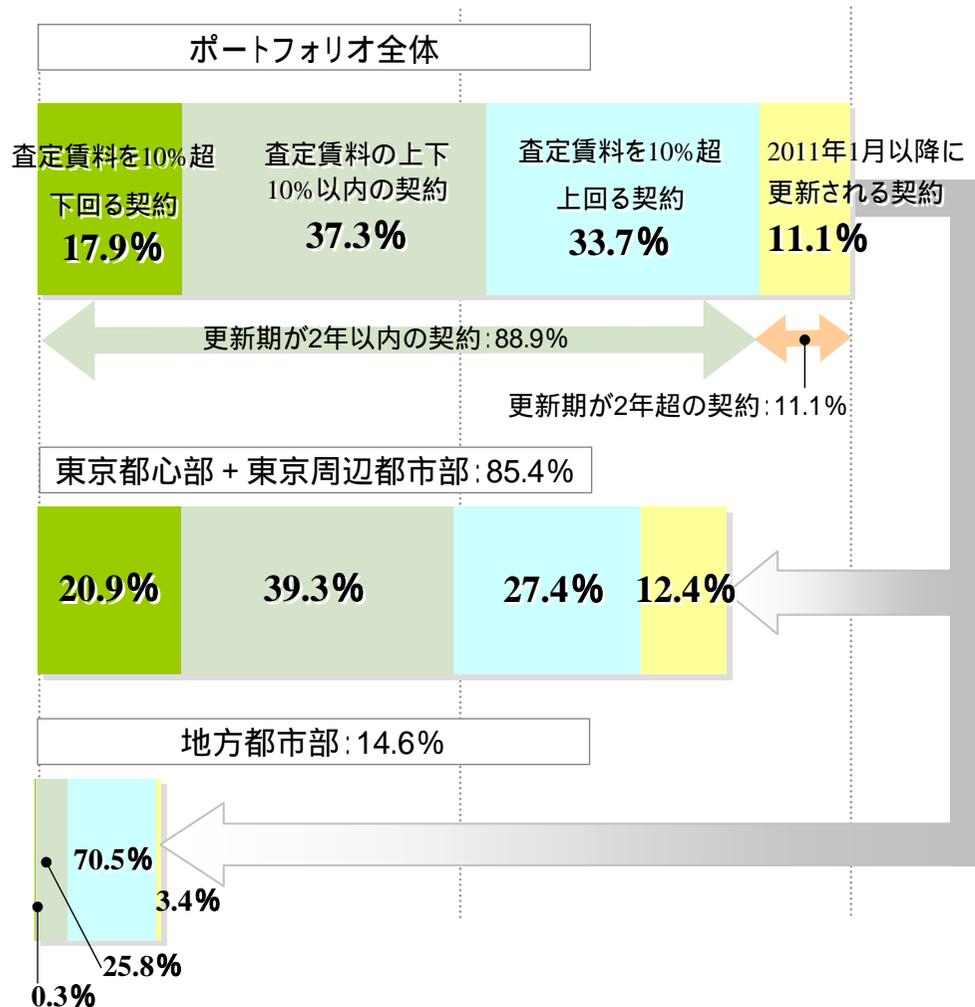


4. 内部成長

既存テナントの賃料改定

1 第15期末賃貸借契約の状況 (賃料ベース:月額賃料総額:47億700万円)

査定賃料は2008年12月時点



2 第15期賃料改定の実績

第15期	月額賃料改定 3,000万円	査定賃料を下回る契約	3億9,100万円
		査定賃料を上回る契約	1億3,300万円

3 今期以降の賃料改定計画

第16期	月額賃料改定 500万円	査定賃料を10%超下回る契約	1億7,300万円
		査定賃料を10%超上回る契約	3億5,000万円

第17期	月額賃料改定 500万円	査定賃料を10%超下回る契約	3億9,000万円
		査定賃料を10%超上回る契約	3億8,000万円

(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。
査定賃料を下回る契約と表示された契約においても将来増額賃料改定がなされない可能性があり、また賃料改定計画と実際の業績は大きく異なる可能性があります。



5. 外部成長

ポートフォリオの強化

ポートフォリオの強化

優良物件への厳選投資

- 立地
 - オフィス集積度
 - 交通利便性
 - 視認性
- 建物
 - 規模
 - 仕様
 - 築年数

分散(リスクの低減)

- 資産規模の大きさによる分散
- エリア分散
- 賃料単価分散

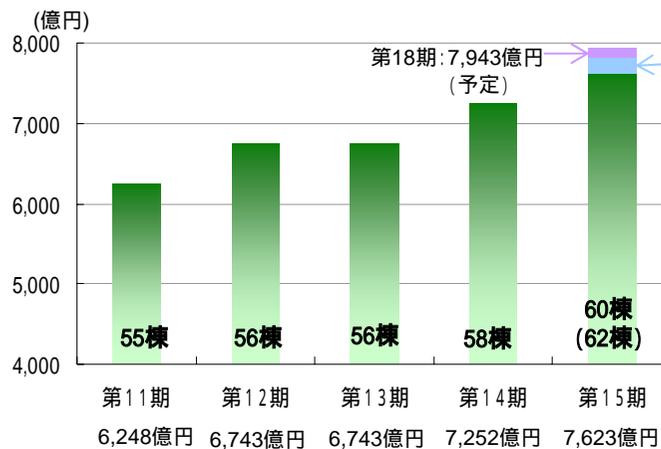
物件の入替え検討

- エリア重複
- 収益、費用の将来リスク



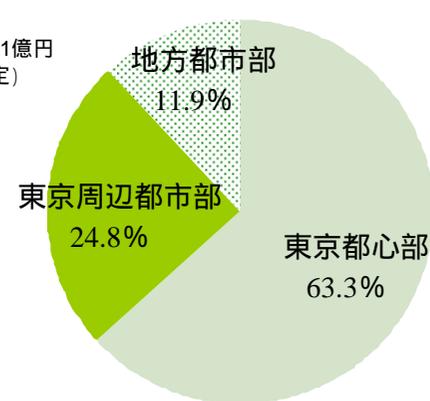
■ 安定的・継続的な外部成長

(資産規模の大きさによる分散)



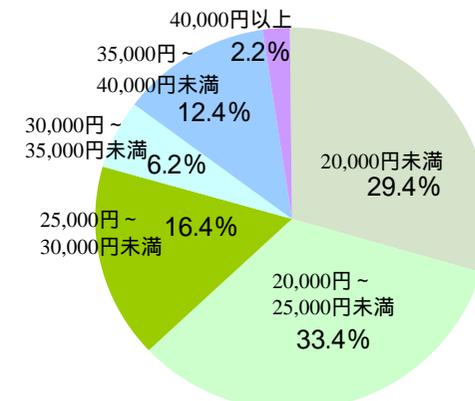
■ エリア分散

(取得価格ベース)



■ 賃料単価(坪/月)分散

(継続賃料 取得価格ベース)



* 2008年12月末現在



5. 外部成長

第15期以降の取得物件および取得予定物件

第15期組み入れ物件 (371.0億円)

■ 芝公園高橋ビル



61.0億円

■ NBF南青山ビル



310.0億円

第16期組み入れ予定物件 (208.4億円)

■ (仮称) 駿河台プロジェクト



208.4億円

第18期組み入れ予定物件 (111.7億円)

■ (仮称) 東上野四丁目ビル



111.7億円

合計 691.1億円 (100%)

東京都心部 579.4億円 (83.8%)

東京周辺都市部 111.7億円 (16.2%)



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

LTV40%~50%をターゲットとし、最大60%を上限の目途とします
2008年12月末現在

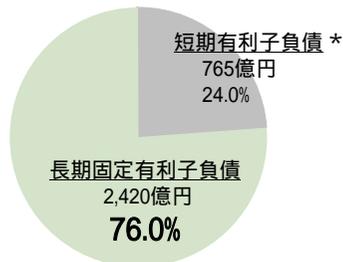
有利子負債残高	318,500 百万円
運用している敷金相当額	30,000 百万円
合計	348,500 百万円
総資産負債比率	45.5%

2. 長期固定有利子負債比率のターゲット

長期固定有利子負債比率について、80~90%を当面の目標とします

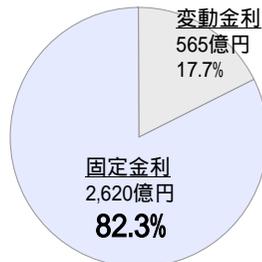
2008年12月末現在

【長期固定有利子負債比率】



*...1年以内に返済予定の長期固定借入金を含む

【固定金利比率】



3 資金調達の安定性

- 返済期限の分散 (25ページ参照)
- リファイナンスリスクの軽減
13行による総額300億円・期間3年のコミットメントラインを設定
- 調達先の拡大 (26ページ参照) 2008年12月末:25社
- 調達手段の拡充

公募投資法人債...公募投資法人債の発行登録枠の更新

発行予定額	2,000億円
発行予定期間	平成21年2月6日より平成23年2月5日
資金使途	特定資産の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金、運転資金等

敷金リリース...預り敷金の有効活用(300億円)

4 良好な格付けの維持 (2008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 格付け見直し: ネガティブ(2009年1月15日に見直し)
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 (2008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
1.04%	1.69%	1.58%	4.94年



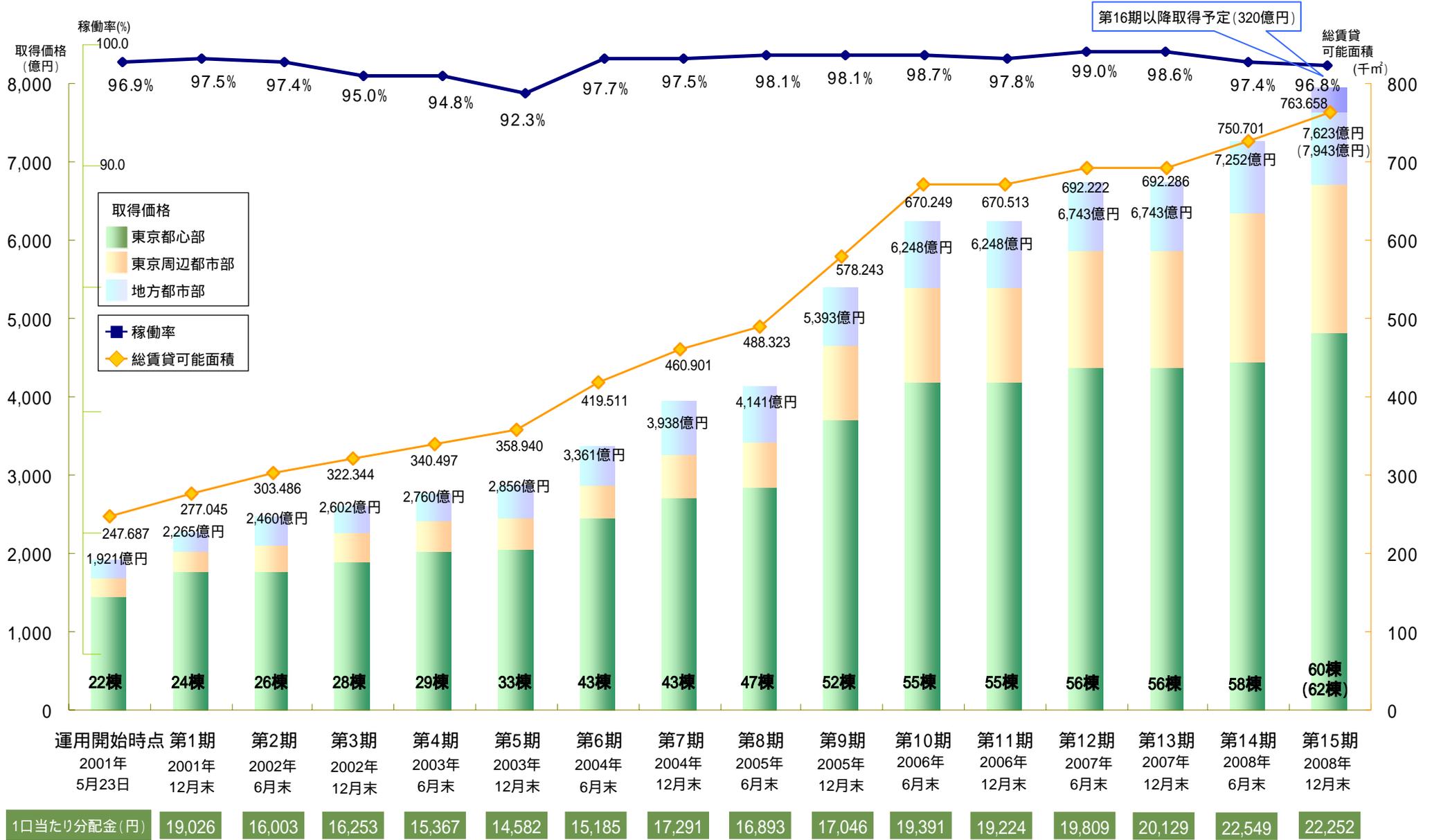
Appendix

NBF Nippon
Building
Fund



Appendix

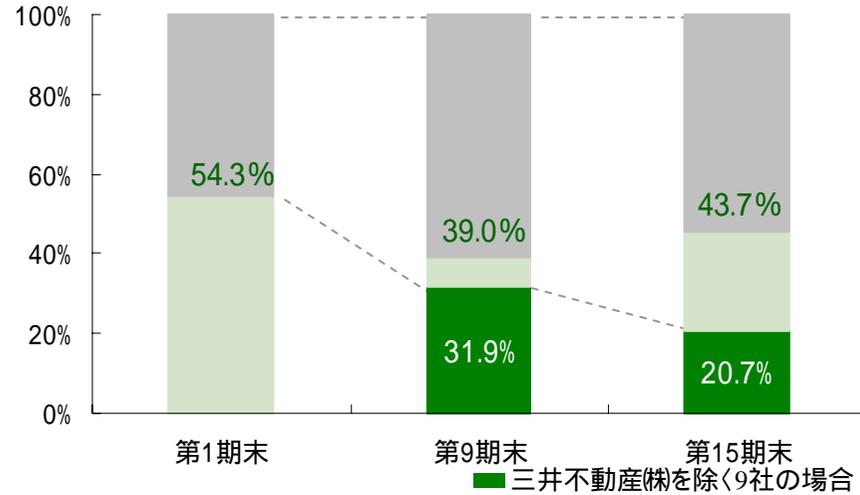
安定成長・安定配当の軌跡





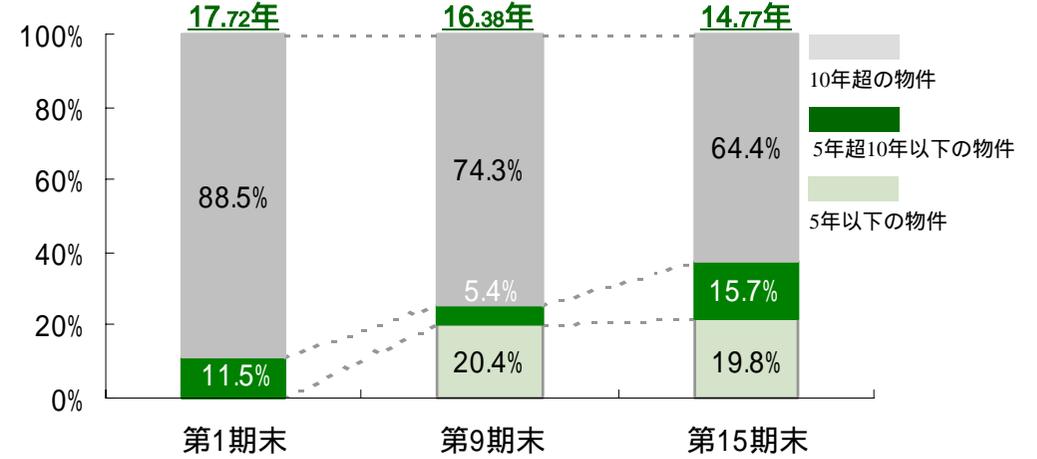
テナントリスクの分散

テナント上位10社賃貸面積の総賃貸面積に対する割合



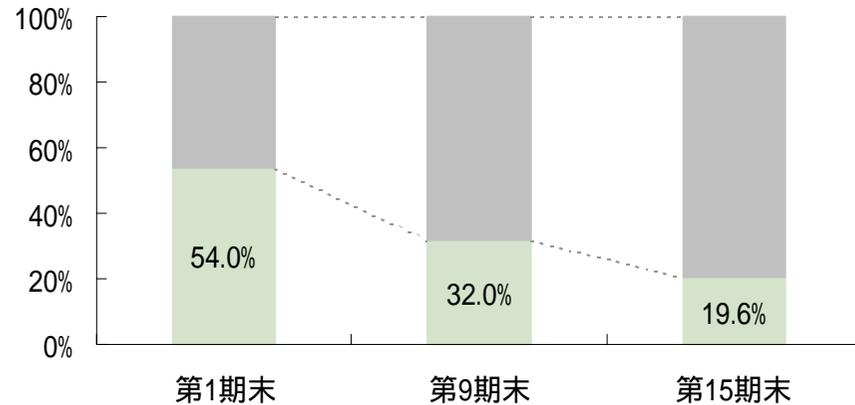
築年数

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

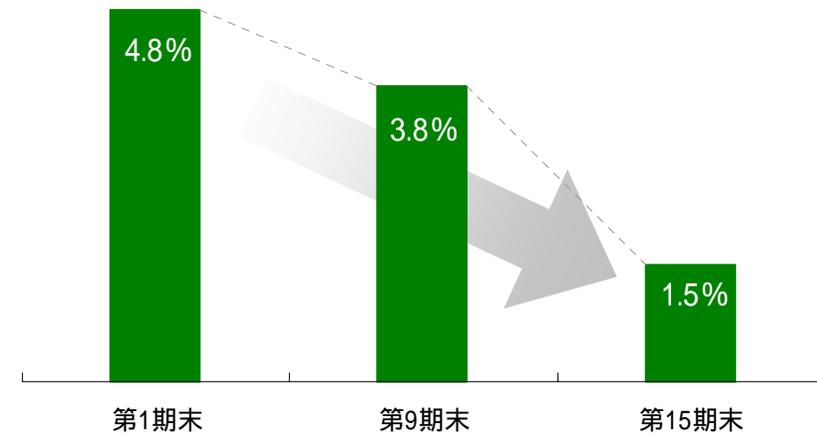


物件集中リスクの分散

上位3物件の取得価格の合計に対する割合



ポートフォリオPML



2007年2月より地震リスク分析の評価方法が変更されています。



NBF運用ポリシー

- テナントとの継続的な信頼関係重視
- テナント満足度向上
- NBFブランドの構築

テナント満足度調査により、満足度と入居継続意向上を高めるとともに資産価値向上を図り、長期安定運用を目指す

テナントアンケート
(顧客のニーズ・ウォンツの把握)

- 満足度のポジショニングの把握
- NBF認知度の確認
- サービスの利用評価と利用実態

継続的な
取り組みによる改善

評価・分析

- 満足度と信頼の向上
- 資産価値の向上
- NBFブランドの浸透

対策

- 各ビルの問題の原因追求・解明
- アクションプランの策定・実施
(運用ルール変更、改修工事、
イベント実施等)

更なる満足度の向上を目指す



七夕装飾 2008年夏

願い事を書いた短冊は栃木県の織姫神社に奉納



七夕装飾設置例
(NBF芝公園ビル)



ワーカーの皆様が
笹に結んだ短冊は
織姫神社に奉納し
奉納報告を掲出

展示物キャラバン 2008年秋

一部ポストカードにして配布も実施



紅葉風景写真による展示物キャラバン実施例(芝NBFタワー)



紅葉風景写真を
ポストカードに加工し
同時配布を実施

NBFコンサート 2008年冬

NBF豊洲キャナルフロントでは夜も開催



ランチタイムに実施したコンサート(シーノ大宮ノースウイング)

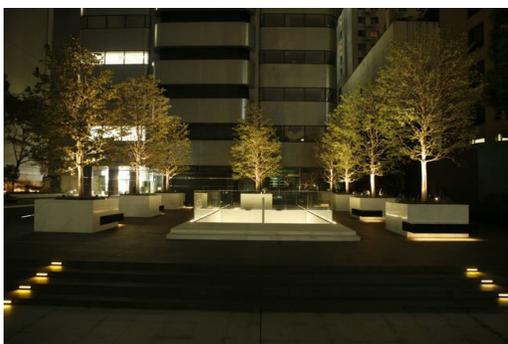


夜の特別コンサート(NBF豊洲キャナルフロント)



1 横浜STビル 外構リニューアル

- テナントワーカーの満足度向上
- 地域活性化も視野に入れた環境改善



2 NBF渋谷イースト 取得直後の設備改修

- 空調の機能向上でテナント満足度・高稼働率維持



空調熱源機器の更新



最新のユニット

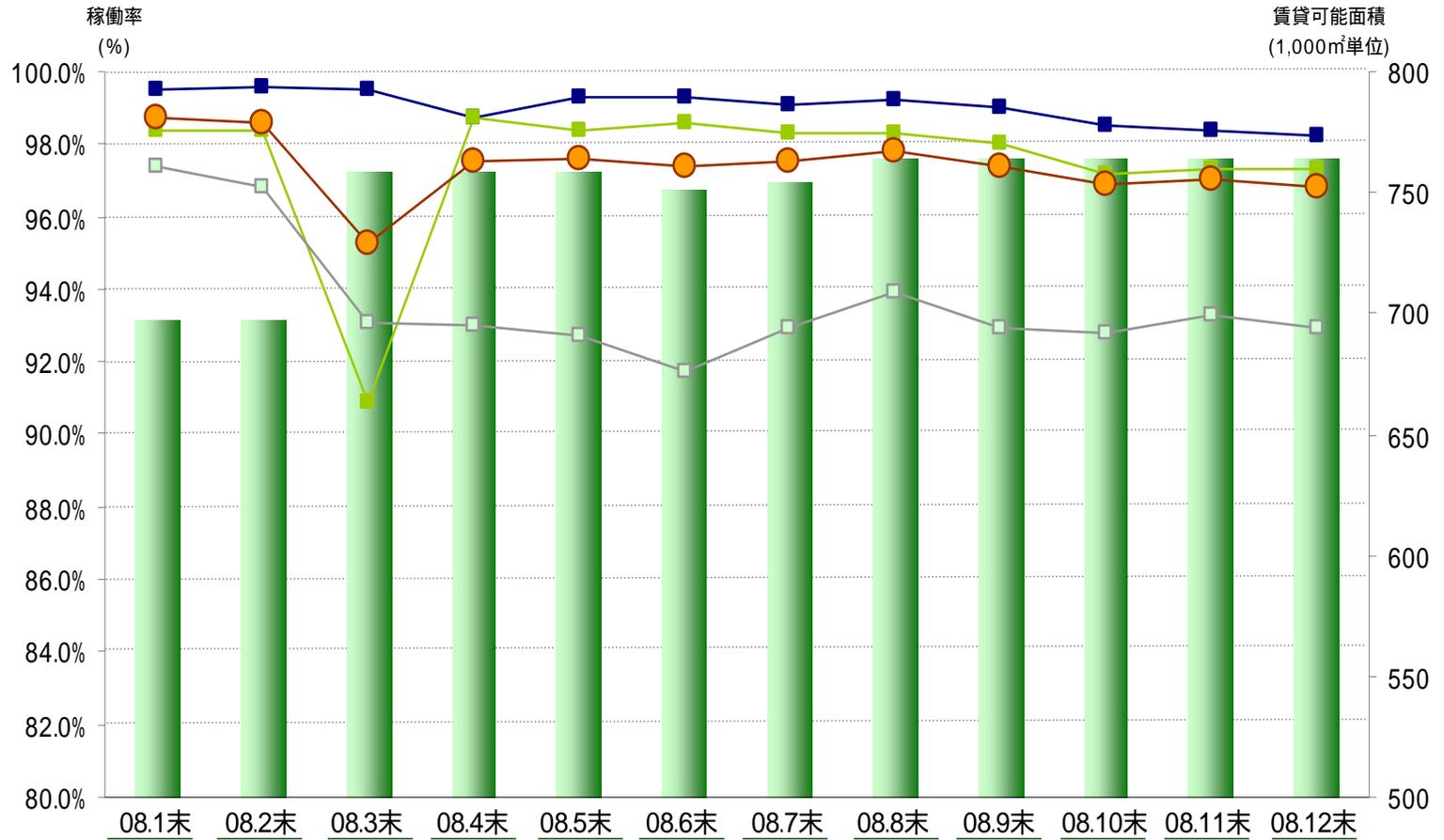


14期取得物件改修工事 15期新設備本格稼動



Appendix

エリア別稼働率



賃貸可能面積(1,000㎡単位)	697	697	759	759	759	751	754	764	764	764	764	764
東京都心部	99.5%	99.6%	99.5%	98.7%	99.3%	99.3%	99.1%	99.2%	99.0%	98.5%	98.4%	98.2%
東京周辺都市部	98.4%	98.4%	90.9%	98.7%	98.4%	98.6%	98.3%	98.3%	98.0%	97.2%	97.3%	97.3%
地方都市部	97.4%	96.8%	93.1%	93.0%	92.7%	91.7%	92.9%	93.9%	92.9%	92.8%	93.3%	92.9%
合計	98.7%	98.6%	95.3%	97.5%	97.6%	97.4%	97.5%	97.8%	97.4%	96.9%	97.0%	96.8%



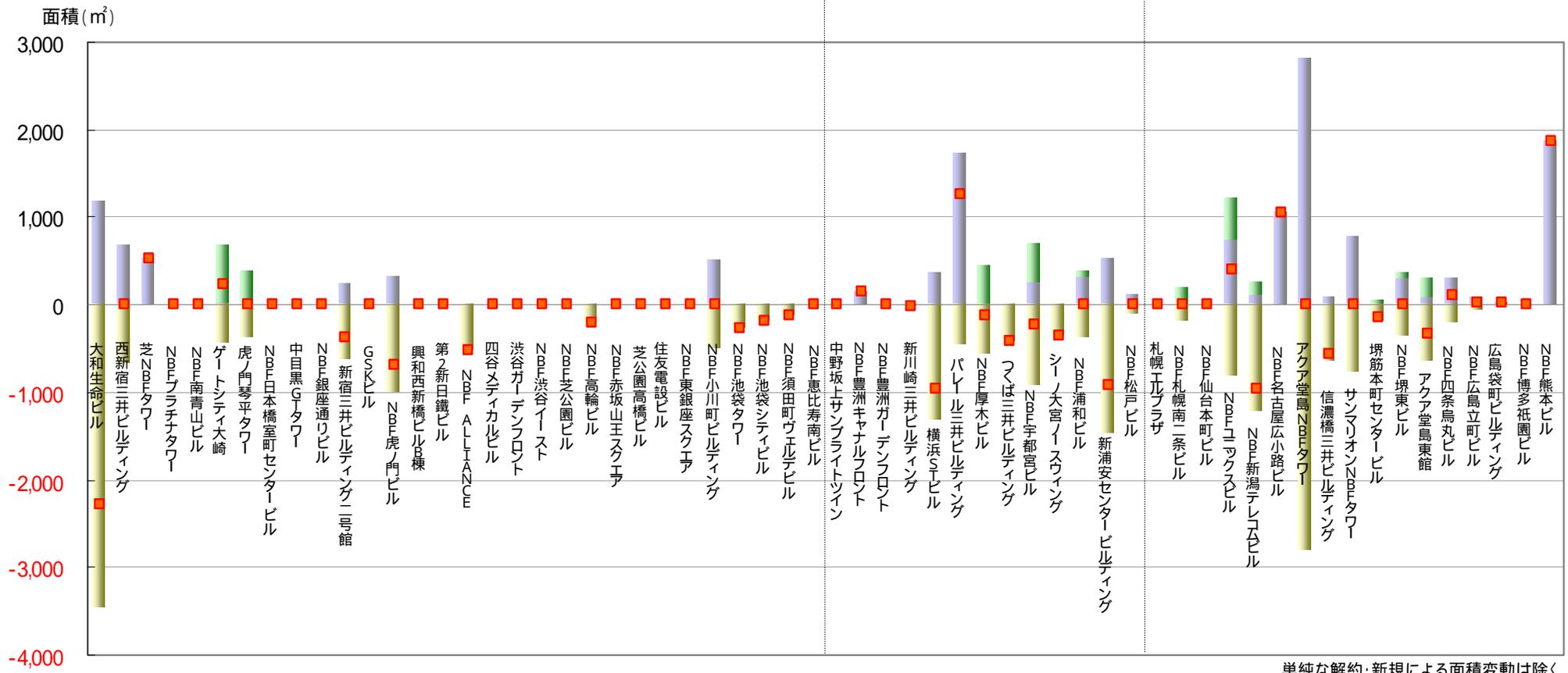
Appendix

ビル別成解約面積一覧

東京都心部

東京周辺都市部

地方都市部



■ 新規成約面積 ■ 館内増床面積 ■ 解約面積 ■ NET面積(成約・増床－解約)

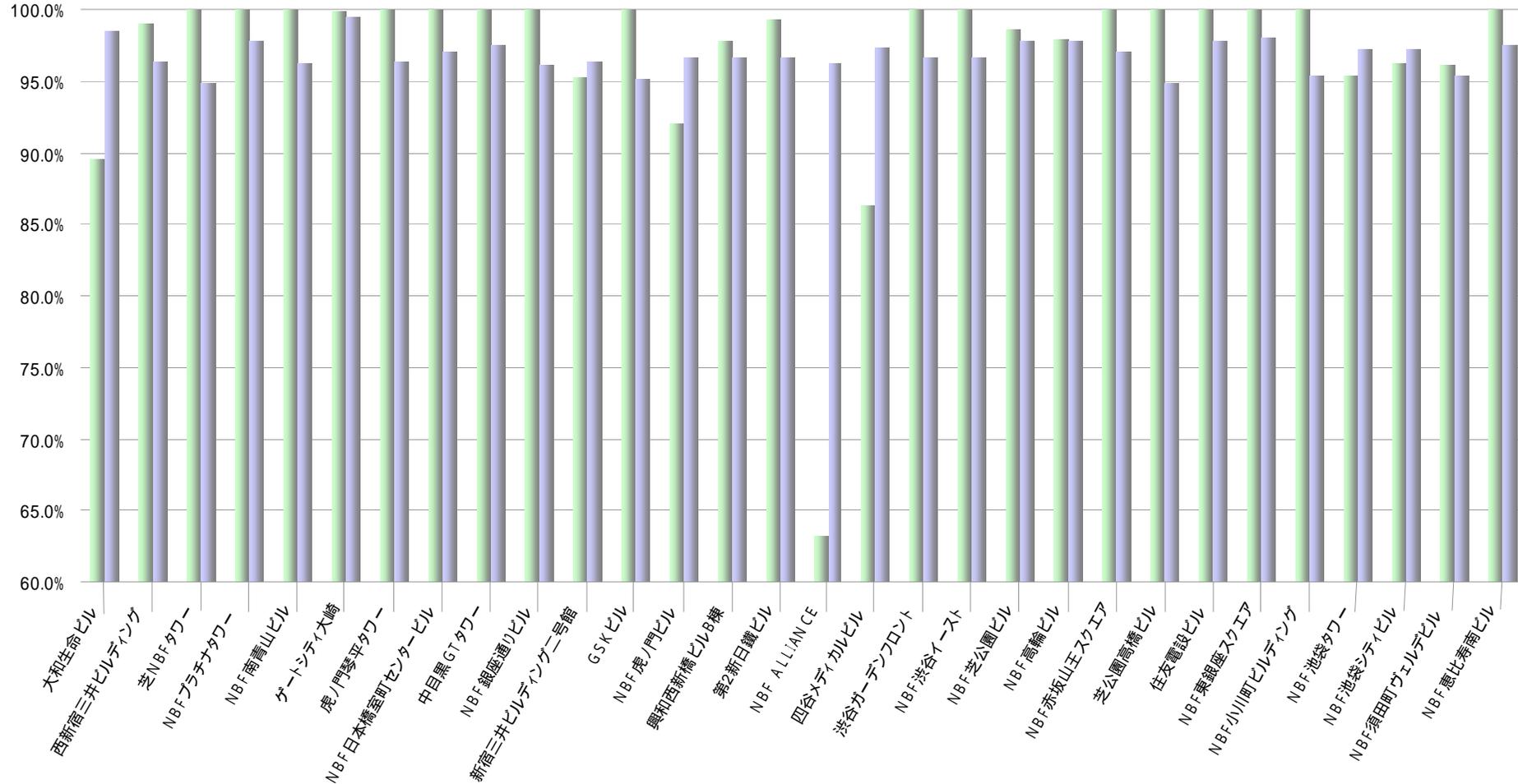
全物件合計では、2008年12月末の面積ベースで、 新規成約面積:2.0% 館内増床面積:0.4% 解約面積:2.9% となっています



Appendix

マーケット別稼働率比較(東京都心部)

東京都心部



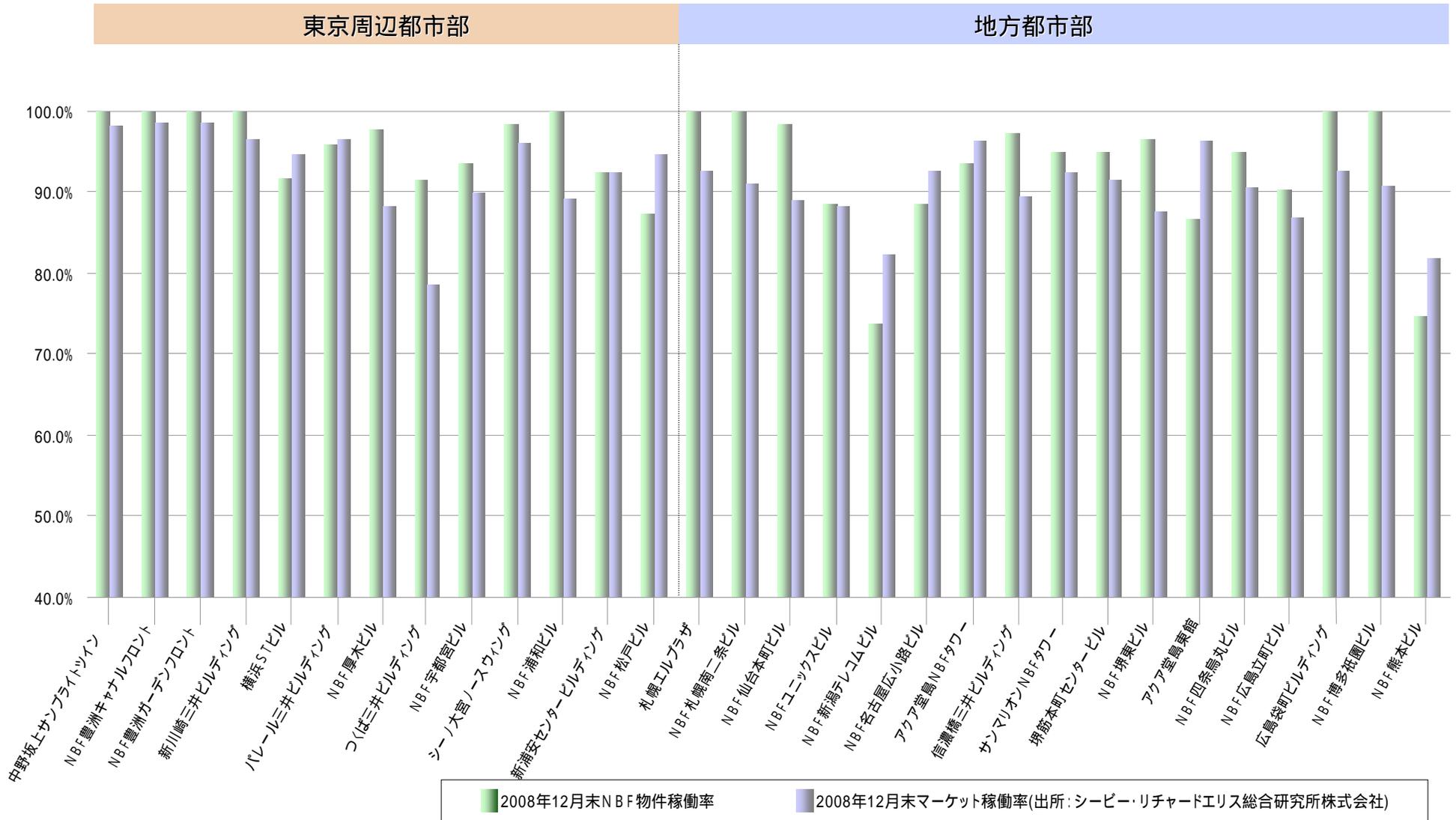
■ 2008年12月末NBF物件稼働率 ■ 2008年12月末マーケット稼働率(出所:シービー・リチャードエリス総合研究所株式会社)

NBFプラチナタワー、中目黒GTタワー、NBF高輪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

マーケット別稼働率比較 (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、新川崎三井ビルディング、つくば三井ビルディング、新浦安センタービルディング、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

(2008.12末)

テナント名	賃貸物件	賃貸面積 (m ²)	面積割合
1. 三井不動産(株)	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	169,913	23.0%
2. 日本アイ・ピー・エム(株)	NBF豊洲キャナルフロント	28,184	3.8%
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. (株)博報堂DYホールディングス	NBF豊洲ガーデンフロント	18,781	2.5%
5. アクサ生命保険(株)	NBFプラチナタワー つくば三井ビルディング	17,895	2.4%
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. 新日本製鐵(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	14,370	1.9%
9. (株)日経BP	NBFプラチナタワー	13,135	1.8%
10. (株)整理回収機構	中野坂上サンブライトツイン NBF名古屋広小路ビル	8,569	1.2%
全賃貸面積		739,061	100.0%

三井不動産㈱

三井不動産は、本投資法人より賃借している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の9物件を転借人に転貸しています。

本投資法人が三井不動産から受領する賃料は転借人から三井不動産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

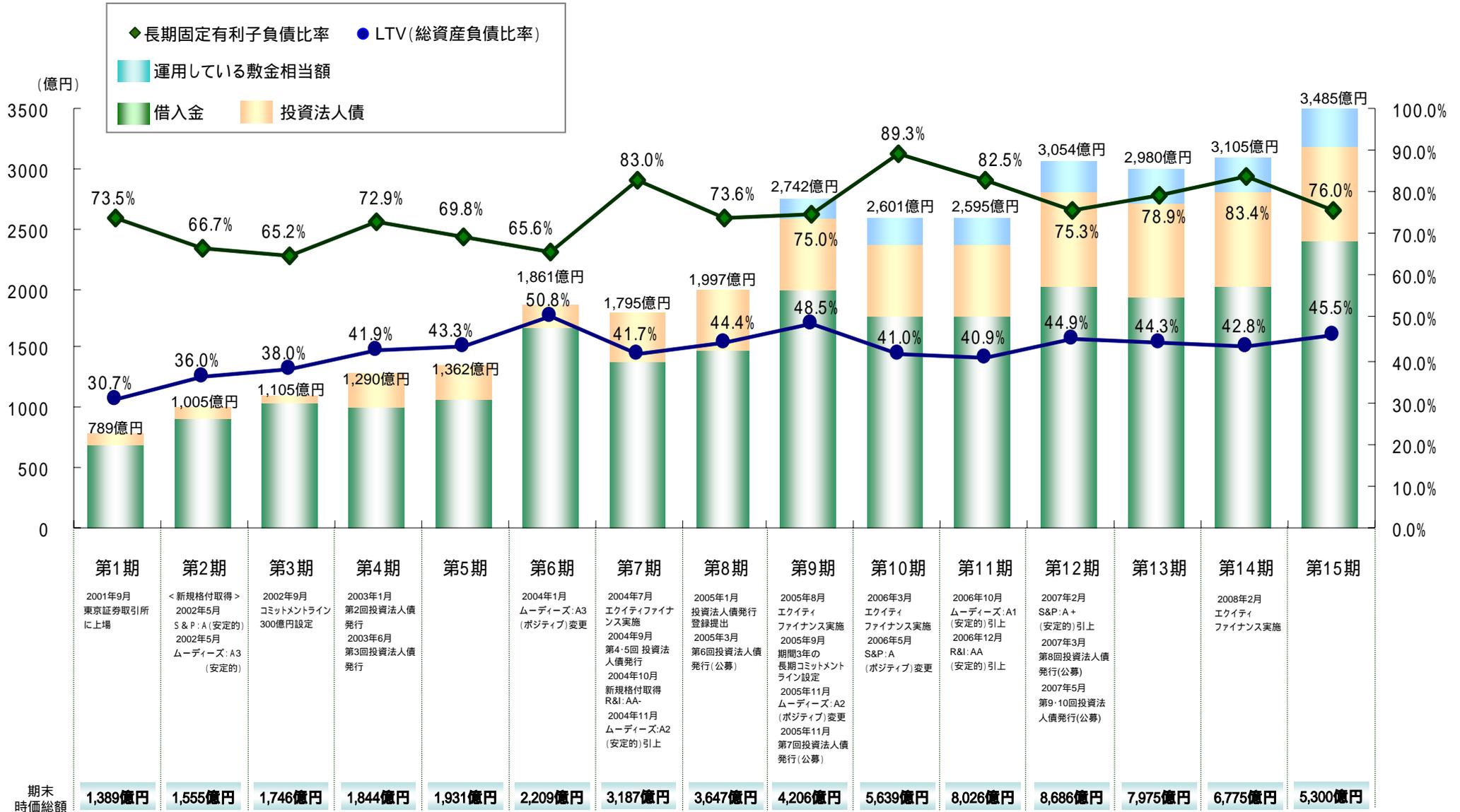
(2008年12月末現在)

	業種	面積割合 (%)	主要企業
1	不動産業, 物品賃貸業	27.4	三井不動産株式会社 (転借人に転貸しています)
2	製造業	18.4	日本アイ・ビー・エム株式会社、グラクソ・スミスクライン株式会社、富士ゼロックス株式会社
3	学術研究, 専門・技術サービス業	13.5	株式会社博報堂DYホールディングス、トランス・コスモス株式会社
4	金融業, 保険業	12.0	株式会社りそな銀行、アクサ生命保険株式会社
5	卸売業, 小売業	6.5	株式会社オートバックスセブン、田崎真珠株式会社
6	サービス業(他に分類されないもの)	3.8	日本生活協同組合連合会
7	建設業	3.7	住友電設株式会社
8	情報通信業	3.0	株式会社エヌ・ティ・ティピー・シーコミュニケーションズ
9	鉱業, 採石業, 砂利採取業	2.1	新日本製鐵株式会社
10	その他	9.6	



Appendix

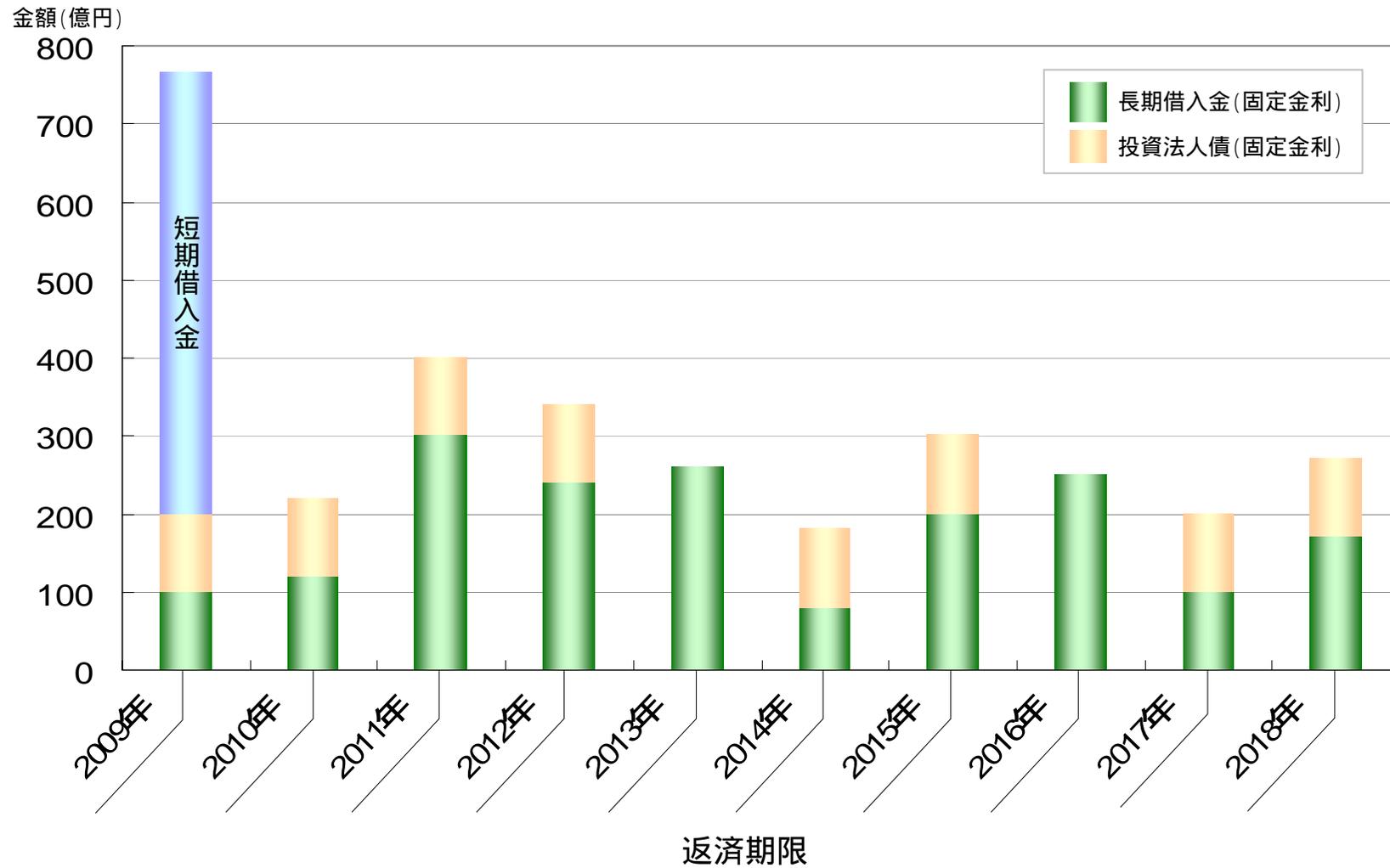
安定した財務運営の軌跡





Appendix

有利子負債返済期限の分散状況(2008年12月末)





Appendix

借入金の調達先一覧

(百万円)

借入金	借入先	前期末残高 (2008年6月末)	当期末残高 (2008年12月末)	返済方法	その他
短期借入金	中央三井信託銀行	-	22,000	期限一括	無担保・無保証 同順位
	みずほコーポレート銀行	8,000	8,000		
	住友信託銀行	10,000	5,000		
	信金中央金庫	5,000	4,000		
	三菱UFJ信託銀行	3,000	3,000		
	中国銀行	1,000	3,000		
	八十二銀行	2,000	2,000		
	鹿児島銀行	2,000	2,000		
	群馬銀行	1,000	2,000		
	山梨中央銀行	500	1,500		
	静岡銀行	1,000	1,000		
	山口銀行	1,000	1,000		
	伊予銀行	1,000	1,000		
	常陽銀行	1,000	1,000		
小計	36,500	56,500			
長期借入金	日本政策投資銀行	44,000	44,000	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		
	中央三井信託銀行	6,000	16,000		
	三井住友銀行	11,000	15,000		
	三井生命保険	13,000	13,000		
	明治安田生命保険	10,000	10,000		
	日本生命保険	7,000	7,000		
	信金中央金庫	4,000	7,000		
	大同生命保険	5,000	5,000		
	住友信託銀行	-	5,000		
	太陽生命保険	4,000	4,000		
	福岡銀行	4,000	4,000		
	りそな銀行	-	3,000		
	みずほコーポレート銀行	2,000	2,000		
	八十二銀行	-	1,000		
	農林中央金庫	8,000	-		
	小計	164,000	182,000		
合計	200,500	238,500			



Appendix

投資口価格の推移





第15期(2008年12月期)決算概要

NBF Nippon
Building
Fund



第15期(2008年12月期)決算概要

1. 損益計算書

(単位:百万円)

科目	当期(第15期) 2008年7月1日～2008年12月31日		前期(第14期) 2008年1月1日～2008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	28,068	89.9%	26,708	88.8%	1,360	5.1%
家賃	24,882	79.7%	23,626	78.5%	1,256	5.3%
共益費	3,060	9.8%	2,957	9.9%	103	3.5%
その他賃貸収入	125	0.4%	124	0.4%	0	0.8%
その他賃貸事業収入	3,149	10.1%	2,511	8.3%	637	25.4%
駐車場使用料	599	1.9%	589	1.9%	10	1.8%
施設使用料	146	0.5%	149	0.5%	-2	-1.5%
付帯収益	2,032	6.5%	1,657	5.5%	375	22.6%
解約金	323	1.0%	54	0.2%	269	499.5%
雑収益	47	0.2%	62	0.2%	-15	-24.2%
不動産賃貸事業収益計	31,218	100.0%	29,219	97.1%	1,998	6.8%
不動産等売却益	-	-	868	2.9%	-868	-
不動産等売却益	-	-	868	2.9%	-868	-
営業収益計	31,218	100.0%	30,087	100.0%	1,130	3.8%
営業利益						
公租公課	2,247	7.2%	2,288	7.6%	-41	-1.8%
諸経費	7,625	24.4%	6,613	22.0%	1,011	15.3%
水道光熱費	2,270	7.3%	1,816	6.1%	453	25.0%
建物管理委託費	2,746	8.8%	2,412	8.0%	333	13.8%
オフィスマネジメントフィー	1,221	3.9%	1,137	3.8%	84	7.4%
修繕費	828	2.6%	781	2.6%	47	6.1%
借地借家料	246	0.8%	224	0.7%	22	9.9%
信託報酬	62	0.2%	61	0.2%	0	1.3%
保険料	36	0.1%	34	0.1%	2	6.9%
その他諸経費	212	0.7%	144	0.5%	67	46.6%
減価償却費	5,356	17.2%	5,276	17.5%	79	1.5%
不動産賃貸事業費用計	15,228	48.8%	14,177	47.1%	1,050	7.4%
不動産賃貸事業利益(-)	15,989	51.2%	15,041	50.0%	948	6.3%
資産運用報酬	1,153	3.7%	1,108	3.7%	44	4.1%
販売費及び一般管理費	245	0.8%	272	0.9%	-26	-9.9%
営業費用計	16,627	53.3%	15,558	51.7%	1,068	3.4%
営業利益	14,590	46.7%	14,529	48.3%	61	0.4%
営業外利益						
営業外収益	55	0.2%	39	0.1%	15	39.8%
営業外費用	2,584	8.3%	2,346	7.8%	238	10.2%
支払利息	1,818	5.8%	1,567	5.2%	250	16.0%
投資法人債利息	629	2.0%	625	2.1%	3	0.6%
投資法人債発行費償却	27	0.1%	37	0.1%	-10	-27.7%
投資口交付費	-	-	79	0.3%	-79	-
その他営業外費用	110	0.4%	35	0.1%	74	207.9%
営業外利益	-2,529	-8.1%	-2,306	-7.7%	-222	9.7%
經常利益	12,061	38.6%	12,222	40.6%	-161	-1.3%
税引前当期純利益	12,061	38.6%	12,222	40.6%	-161	-1.3%
法人税、住民税及び事業税	1	0.0%	1	0.0%	-0	-2.3%
法人税等調整額	0	0.0%	-0	-0.0%	0	282.7%
当期純利益	12,060	38.6%	12,221	40.6%	-161	-1.3%

(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

当期の不動産賃貸事業収益()は、前期に取得した6物件の通期稼働及び当期に2物件を取得したこと等により、31,218百万円(前期比+1,998百万円)となりました。
一方、不動産賃貸事業費用()は、物件取得に伴い15,228百万円(前期比+1,050百万円)となったため、不動産賃貸事業利益()は15,989百万円(前期比+948百万円)となりました。

営業利益

当期は不動産等売却益()の計上が無かったため、営業利益()は、14,590百万円(前期比+61百万円)となりました。

税引前当期純利益

当期の税引前当期純利益()は、物件取得に伴う借入金の増加等により、営業外費用()が2,584百万円(前期比+238百万円)となったため、12,061百万円(前期比-161百万円)となりました。

稼働率

当期の期末稼働率は96.8%(前期97.4%)、期中平均稼働率は97.2%(前期97.5%)でした。

資本的支出

当期の資本的支出は2,145百万円となり、修繕費828百万円とあわせ、2,974百万円の工事を実施しました。

支払利息・投資法人債利息

当期の有利子負債平均残高は312,951百万円(前期比+31,528百万円)、平残ベースの加重平均金利は1.55%(前期比-0.01ポイント)でした。



第15期(2008年12月期)決算概要

参考: 損益前年同期比較(対第13期、52棟ベース)

(単位:百万円)

科目	当期(第15期) 2008年7月1日～2008年12月31日		前々期(第13期) 2007年7月1日～2007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	24,000	89.7%	23,530	90.0%	470	2.0%
家賃	21,645	80.9%	21,005	80.3%	639	3.0%
共益費	2,230	8.3%	2,401	9.2%	-170	-7.1%
その他賃貸収入	124	0.5%	122	0.5%	1	1.5%
その他賃貸事業収入	2,744	10.3%	2,624	10.0%	120	4.6%
駐車場使用料	523	2.0%	548	2.1%	-25	-4.6%
施設使用料	141	0.5%	132	0.5%	9	7.0%
付帯収益	1,710	6.4%	1,746	6.7%	-35	-2.0%
解約金	321	1.2%	137	0.5%	184	133.8%
雑収益	47	0.2%	59	0.2%	-12	-20.9%
不動産賃貸事業収益計	26,745	100.0%	26,154	100.0%	590	2.3%
不動産賃貸事業費用						
公租公課	2,092	7.8%	2,064	7.9%	28	1.4%
諸経費	6,432	24.1%	6,306	24.1%	125	2.0%
水道光熱費	1,926	7.2%	1,849	7.1%	77	4.2%
建物管理委託費	2,276	8.5%	2,278	8.7%	-2	-0.1%
オフィスマネジメントフィー	1,005	3.8%	989	3.8%	16	1.6%
修繕費	715	2.7%	664	2.5%	51	7.7%
借地借家料	246	0.9%	224	0.9%	22	10.1%
信託報酬	57	0.2%	57	0.2%	-	-
保険料	31	0.1%	32	0.1%	-0	-2.9%
その他諸経費	171	0.7%	210	0.8%	-38	-18.4%
減価償却費	4,519	16.9%	4,714	18.0%	-194	-4.1%
不動産賃貸事業費用計	13,044	48.8%	13,085	50.0%	-41	-0.3%
不動産賃貸事業利益	13,701	51.2%	13,069	50.0%	632	4.8%

(注) 金額については、百万円未満切り捨て

【前提条件】

第13期期初に保有していた56物件から、第14期の追加取得物件(「中野坂上サンブライトツイン」・「NBF名古屋広小路ビル」)及び第14期の売却物件(「大同生命大宮ビル」・「NBF谷町ビル」)を除いた52物件での比較を行っております。

第13期の期初保有物件	56物件
第14期の追加取得物件	2物件
第14期の売却物件	2物件
合計	52物件



第15期(2008年12月期)決算概要

2. 金銭の分配に係る計算書 / 3. 第15期業績予想(2008年11月14日)との比較

2. 金銭の分配に係る計算書

項目	当期(第15期)	前期(第14期)
	2008年7月1日～2008年12月31日	2008年1月1日～2008年6月30日
当期末処分利益	12,060,899 千円	12,221,797 千円
分配金の額	12,060,584 千円	12,221,558 千円
(投資口1口当たり分配金の額)	22,252 円	22,549 円
次期繰越利益	315 千円	239 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致しております。

1口当たり分配金は、22,252円となりました。
(前期比297円減)

3. 第15期業績予想(2008年11月14日)との比較

項目	実績	予想 (2008年11月14日)	差異
営業収益(百万円)	31,218	31,164	+ 54
経常利益(百万円)	12,061	11,761	+ 300
当期純利益(百万円)	12,060	11,761	+ 299
1口当たりの分配金(円)	22,252	21,700	+ 552

実績と業績予想の差異

当期純利益の実績は、当初見込んでいた諸経費、借入金コスト等の減少により、予想値を+299百万円上回りました。これに伴い、1口当たり分配金は+552円となりました。



第15期(2008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 (2008年12月31日)		前期 (2008年6月30日)		増減	
	金額	比率	金額	比率	金額	前期比
流動資産	38,546	5.0%	32,897	4.5%	5,649	17.2%
現金及び預金	37,575		31,324		6,251	
その他	971		1,573		-602	
固定資産	727,647	95.0%	692,646	95.5%	35,000	5.1%
有形固定資産	687,674	89.7%	652,693	90.0%	34,980	5.4%
不動産	325,281		295,353		29,927	
建物等	122,226		121,095		1,130	
土地	203,055		174,258		28,796	
信託不動産	362,392		357,339		5,053	
建物等	105,961		106,231		-270	
土地	256,431		251,108		5,323	
無形固定資産	35,660	4.7%	35,662	4.9%	-1	-0.0%
地上権	11,882		11,882		-	
信託借地権	23,726		23,726		-	
その他	51		52		-1	
投資その他の資産	4,311	0.6%	4,290	0.6%	21	0.5%
差入敷金及び保証金	339		328		10	
その他	3,972		3,961		10	
繰延資産	54	0.0%	82	0.0%	-27	-33.3%
資産合計	766,248	100.0%	725,626	100.0%	40,622	5.6%

(2) 負債及び純資産の部

(単位:百万円)

科目	当期 (2008年12月31日)		前期 (2008年6月30日現在)		増減	
	金額	比率	金額	比率	金額	前期比
流動負債	86,229	11.3%	54,288	7.5%	31,941	58.8%
未払金等	4,921		3,958		963	
前受金	3,774		3,603		171	
短期借入金	56,500		36,500		20,000	
一年内返済予定の長期借入金	10,000		10,000		-	
一年以内償還予定の投資法人債	10,000		-		10,000	
その他	1,033		226		807	
固定負債	281,782	36.7%	272,941	37.6%	8,841	3.2%
預り敷金及び保証金	39,718		38,881		836	
投資法人債	70,000		80,000		-10,000	
長期借入金	172,000		154,000		18,000	
その他	64		59		4	
負債合計	368,012	48.0%	327,229	45.1%	40,782	12.5%
純資産の部						
投資主資本	398,236	52.0%	398,397	54.9%	-160	0.0%
出資総額	386,175	50.4%	386,175	53.2%	-	-
剰余金	12,060	1.6%	12,221	1.7%	-160	-1.3%
当期末処分利益	12,060	1.6%	12,221	1.7%	-160	-1.3%
純資産の部合計	398,236	52.0%	398,397	54.9%	-160	0.0%
負債純資産合計	766,248	100.0%	725,626	100.0%	40,622	5.6%

(注)金額については、百万円未満切り捨て

(単位:百万円)

現金及び預金	当期	前期	増減
現金及び預金	37,575	31,324	6,251
うち預り敷金相当額	9,389	8,563	826
うち修繕積立金相当額	856	948	-92
その他	27,330	21,813	5,517

(単位:百万円)

固定資産	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	652,693	40,335	5,354	687,674
不動産	295,353	32,633	2,706	325,281
建物等	121,095	3,836	2,706	122,226
土地	174,258	28,796	-	203,055
信託不動産	357,339	7,701	2,648	362,392
建物等	106,231	2,377	2,648	105,961
土地	251,108	5,323	-	256,431
無形固定資産	35,662	-	1	35,660
長期前払費用	49	0	-	49
物件簿価額合計+建設仮勘定	688,406	40,335	5,356	723,385

(単位:百万円)

有利子負債	当期末	前期末	増減
有利子負債残高	318,500	280,500	38,000
運用敷金相当額	30,000	30,000	0
総資産負債比率	45.5%	42.8%	2.7%
<small>期末有利子負債+運用敷金相当額</small>			
<small>期末総資産</small>			
長期有利子負債比率	76.0%	83.4%	-7.4%
<small>長期有利子負債</small>			
<small>有利子負債</small>			
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	56,500	1.04%	0.94%
長期借入金	182,000	1.75%	1.76%
投資法人債	80,000	1.57%	1.57%
合計	318,500	1.58%	1.60%



第15期(2008年12月期)決算概要

5. キャッシュフロー計算書

NBF Nippon Building Fund

(単位:百万円)

項目		当期	前期
		2008年7月1日～2008年12月31日	2008年1月1日～2008年6月30日
() 営業活動によるキャッシュフロー		20,045	20,563
	税引前当期純利益	12,061	12,222
	減価償却費	5,356	5,276
	その他	2,628	3,065
() 投資活動によるキャッシュフロー		-39,575	-54,046
	固定資産の取得による支出	-40,373	-57,892
	預り敷金保証金の受入・返還	836	4,033
	差入敷金保証金の差入	-10	-3
	その他	-27	-183
() 財務活動によるキャッシュフロー		25,781	37,426
	短期借入金の借入・返済	20,000	2,000
	長期借入金の借入・返済	18,000	6,000
	投資口の発行による収入	-	39,649
	分配金の支払額	-12,218	-10,223
() 現金及び現金同等物の増減		6,251	3,943
() 現金及び現金同等物の期首残高		31,324	27,380
() 現金及び現金同等物の期末残高		37,575	31,324

(注)金額については、百万円未満切り捨て



第15期(2008年12月期)決算概要

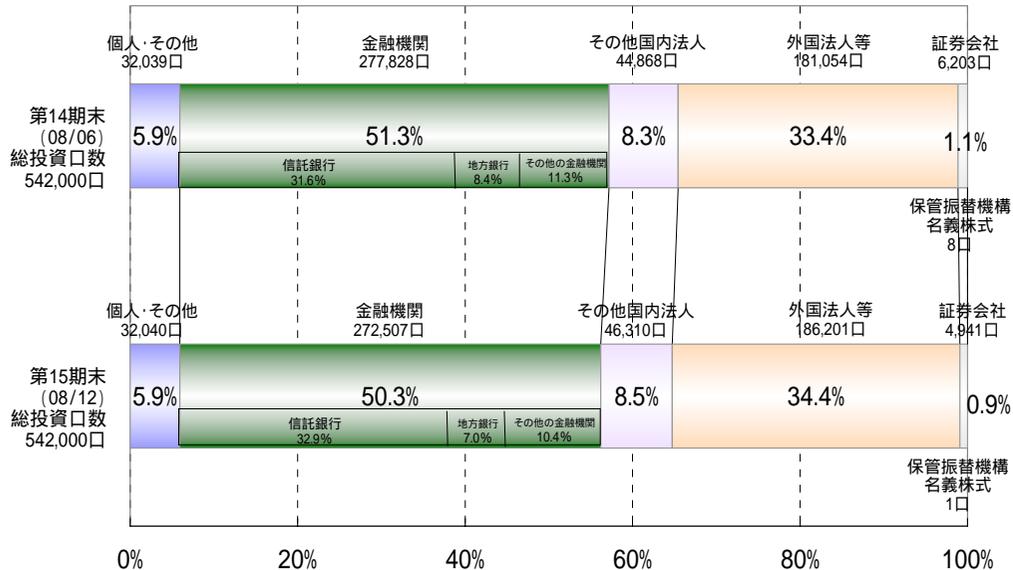
6. 投資主の状況

【所有者別投資口数】

所有者区分	当期 (2008年12月31日現在)		前期 (2008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	32,040	5.9%	32,039	5.9%	1	0.0%
金融機関	272,507	50.3%	277,828	51.3%	-5,321	-1.9%
都市銀行	2,423	0.4%	8,387	1.5%	-5,964	-71.1%
地方銀行	37,928	7.0%	45,506	8.4%	-7,578	-16.7%
信託銀行	178,066	32.9%	171,372	31.6%	6,694	3.9%
生命保険会社	35,504	6.5%	30,864	5.7%	4,640	15.0%
損害保険会社	11,741	2.2%	12,408	2.3%	-667	-5.4%
信用金庫	4,698	0.9%	6,104	1.1%	-1,406	-23.0%
その他	2,147	0.4%	3,187	0.6%	-1,040	-32.6%
その他国内法人	46,310	8.5%	44,868	8.3%	1,442	3.2%
外国法人等	186,201	34.4%	181,054	33.4%	5,147	2.8%
証券会社	4,941	0.9%	6,203	1.1%	-1,262	-20.3%
保管振替機構名義株式	1	0.0%	8	0.0%	-7	-87.5%
合計	542,000	100.0%	542,000	100.0%	-	-

【所有者別投資主数】

所有者区分	当期 (2008年12月31日現在)		前期 (2008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	13,074	93.6%	13,484	93.6%	-410	-3.0%
金融機関	139	1.0%	165	1.1%	-26	-15.8%
都市銀行	2	0.1%	3	0.0%	-1	-33.3%
地方銀行	46	0.3%	55	0.4%	-9	-16.4%
信託銀行	14	0.1%	14	0.1%	-	-
生命保険会社	11	0.1%	12	0.1%	-1	-8.3%
損害保険会社	5	0.0%	7	0.0%	-2	-28.6%
信用金庫	43	0.3%	48	0.3%	-5	-10.4%
その他	18	0.1%	26	0.2%	-8	-30.8%
その他国内法人	323	2.3%	322	2.2%	1	0.3%
外国法人等	413	2.9%	395	2.7%	18	4.6%
証券会社	22	0.2%	34	0.2%	-12	-35.3%
保管振替機構名義株式	1	0.0%	1	0.0%	-	-
合計	13,972	100.0%	14,401	100.0%	-429	-3.0%



【投資主上位10社】

投資主名	当期 (2008年12月31日現在)		前期 (2008年6月30日現在)	
	所有口数	比率	所有口数	比率
日興シティ信託銀行(株)(投信口)	46,179	8.5%	40,700	7.5%
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)(信託口)	37,483	6.9%	38,536	7.1%
資産管理サービス信託銀行(株)(証券投資信託口)	35,263	6.5%	32,362	6.0%
日本マスタートラスト信託銀行(株)(信託口)	30,066	5.5%	32,579	6.0%
三井不動産(株)	19,735	3.6%	19,735	3.6%
野村信託銀行(株)(投信口)	19,006	3.5%	17,469	3.2%
ザ・バンク・オブ・ニューヨーク・トリティー・ジャズデック・アカウント	16,176	3.0%	15,942	2.9%
ステート・ストリート・バンク・アンド・トラスト・カンパニー	12,791	2.4%	8,954	1.7%
住友生命保険(相)	12,256	2.3%	12,256	2.3%
(株)中国銀行	8,681	1.6%	10,589	2.0%



第15期(2008年12月期)決算概要

7. 営業成績及び財産状況の推移

項目		第11期 2006年12月期	第12期 2007年6月期	第13期 2007年12月期	第14期 2008年6月期	第15期 2008年12月期
営業収益	百万円	25,894	26,640	27,813	30,087	31,218
不動産賃貸収入等	百万円	25,894	26,640	27,813	29,219	31,218
不動産等売却益	百万円	-	-	-	868	-
賃貸NOI	百万円	17,787	18,442	18,904	20,317	21,345
税引前当期利益	百万円	9,766	10,063	10,226	12,222	12,061
当期純利益	百万円	9,765	10,062	10,225	12,221	12,060
FFO	百万円	14,753	15,187	15,394	16,629	17,416
減価償却費	百万円	4,987	5,124	5,168	5,276	5,356
資本的支出額	百万円	1,316	1,210	1,193	1,620	2,145
総資産額	百万円	634,117	680,266	672,194	725,626	766,248
有利子負債	百万円	236,500	281,500	272,500	280,500	318,500
運用している敷金相当額	百万円	23,000	23,930	25,500	30,000	30,000
純資産額	百万円	356,212	356,509	356,672	398,397	398,236
分配総額	百万円	9,765	10,062	10,225	12,221	12,060
発行済投資口数(期末)	口	508,000	508,000	508,000	542,000	542,000
1口当たり純資産額	円	701,206	701,790	702,110	735,050	734,753
1口当たり分配金	円	19,224	19,809	20,129	22,549	22,252
1口当たりFFO	円	29,042	29,896	30,303	31,066	32,134
総資産経常利益率	%	1.54(3.08)	1.53(3.06)	1.51(3.02)	1.75(3.50)	1.62(3.23)
自己資本当期純利益率	%	2.74(5.48)	2.82(5.65)	2.87(5.74)	3.24(6.47)	3.03(6.06)
LTV(総資産負債比率)	%	40.9	44.9	44.3	42.8	45.5
配当性向	%	99.9	100.0	99.9	99.9	99.9
当期運用日数	日	184	181	184	182	184
投資物件数(期末)	件	55	56	56	58	60
テナント数(期末)	件	892	910	897	931	946
総賃貸可能面積(期末)	m ²	670,513	692,222	692,286	750,701	763,658
稼働率(期末)	%	97.8	99.0	98.6	97.4	96.8

注1) ()内の数値は、月数により年換算した数値です。

注2) 賃貸NOI及び1口当たりのFFOについては不動産等売却益は含んでおりません。1口当たりのFFOについては以下の式から算定しております。

(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。



第15期(2008年12月期)決算概要

8. 第16期業績予想

(単位:百万円)

科目		第16期 (2009年1月1日～2009年6月30日)	第17期(参考数値) (2009年7月1日～2009年12月31日)
経常利益	不動産賃貸収入	27,948	27,607
	その他賃貸事業収入	2,710	2,919
	不動産賃貸事業収益計	30,658	30,526
	公租公課	2,483	2,474
	諸経費	7,569	7,846
	水道光熱費	2,190	2,455
	建物管理委託費	2,746	2,843
	オフィスマネジメントフィー	1,212	1,222
	修繕費	715	685
	信託報酬	61	61
	保険料	38	37
	借地借家料・その他諸経費	604	540
	減価償却費	5,375	5,289
	不動産賃貸事業費用計	15,428	15,610
	不動産賃貸事業利益	15,229	14,916
	資産運用報酬	1,112	1,091
	販売費及び一般管理費	264	242
	営業利益	13,853	13,583
	営業外収益	20	20
	営業外費用	2,761	2,979
営業外損益	-2,741	-2,959	
経常利益	11,111	10,623	
税引前当期純利益	11,111	10,623	
法人税、住民税及び事業税	0	0	
当期純利益	11,111	10,623	
期末発行済投資口数	542,000	542,000	
一口当たり分配金(円)	20,500	19,600	
資本的支出	965	1,330	

前提条件

- ・第16期の物件数は、2008年12月31日現在保有している60物件に、2009年4月30日取得予定の「(仮称)駿河台プロジェクト」を加えた61物件を前提としています。
- ・物件合計の期末稼働率は、第16期末96.2%、第17期末95.8%を見込んでいます。
- ・新投資口の発行がないことを前提としております。
(2008年12月31日現在の発行済投資口数は542,000口です。)

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



第15期(2008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15期末簿価	第15期末鑑定評価額	第14期末鑑定評価額	-
【東京都心部】					
大和生命ビル	63,500	64,481	68,800	71,000	-2,200
西新宿三井ビルディング	44,903	36,333	57,900	58,800	-900
芝NBFタワー	32,000	30,712	35,800	38,400	-2,600
NBFプラチナタワー	31,000	30,426	57,000	60,500	-3,500
NBF南青山ビル	31,000	31,794	25,100	29,300	-4,200
ゲートシティ大崎	30,100	24,576	34,600	36,700	-2,100
虎ノ門琴平タワー	24,543	21,015	36,600	36,700	-100
NBF日本橋室町センタービル	23,945	24,181	32,400	34,300	-1,900
中目黒GTタワー	23,856	21,773	31,400	32,900	-1,500
NBF銀座通りビル	17,000	17,616	16,100	16,500	-400
新宿三井ビルディング二号館	16,285	15,938	22,500	24,500	-2,000
GSKビル	15,616	13,921	23,600	24,400	-800
NBF虎ノ門ビル	13,337	13,624	18,900	19,700	-800
興和西新橋ビルB棟	13,217	12,044	21,000	21,700	-700
第2新日鐵ビル	12,614	11,583	14,880	15,680	-800
NBF ALLIANCE	9,126	9,488	11,500	11,600	-100
四谷メディカルビル	8,800	8,534	8,690	9,190	-500
渋谷ガ - デンフロント	8,700	8,278	16,700	17,700	-1,000
NBF渋谷イースト	8,000	8,226	7,770	8,080	-310
NBF芝公園ビル	6,770	6,732	9,050	9,180	-130
NBF高輪ビル	6,667	6,277	8,400	9,080	-680
NBF赤坂山王スクエア	6,250	6,251	8,440	8,690	-250
芝公園高橋ビル	6,100	6,322	5,870	6,200	-330
住友電設ビル	5,365	4,782	6,450	6,740	-290
NBF東銀座スクエア	5,200	4,994	7,850	7,850	0
NBF小川町ビルディング	4,940	4,950	6,380	6,460	-80
NBF池袋タワー	4,695	4,487	5,870	6,230	-360
NBF池袋シティビル	4,428	4,444	5,600	5,840	-240
NBF須田町ヴェルデビル	3,280	3,378	4,070	4,490	-420
NBF恵比寿南ビル	1,000	1,017	1,530	1,540	-10
東京都心部30物件計	482,238	458,190	610,750	639,950	-29,200
【東京周辺都市部】					
中野坂上サンライツツイン	40,750	39,520	38,100	40,500	-2,400
NBF豊洲キャナルフロント	35,200	33,698	40,200	40,200	0
NBF豊洲ガーデンフロント	25,018	25,287	32,500	32,500	0
新川崎三井ビルディング	20,300	19,399	20,900	21,900	-1,000
横浜STビル	13,529	12,764	19,500	21,700	-2,200
パレール三井ビルディング	3,800	3,283	4,390	4,490	-100
NBF厚木ビル	2,300	2,133	2,360	2,540	-180
つくば三井ビルディング	8,875	7,445	9,310	9,650	-340
NBF宇都宮ビル	2,435	2,526	2,770	2,830	-60
シーノ大宮ノースウイング	16,816	15,738	21,800	22,800	-1,000
NBF浦和ビル	2,000	1,925	2,170	2,200	-30
新浦安センタービルディング	15,700	15,891	15,000	16,000	-1,000
NBF松戸ビル	2,455	2,261	2,730	2,760	-30
東京周辺都市部13物件計	189,179	181,874	211,730	220,070	-8,340

(単位:百万円)

物件名	取得価格	第15期末簿価	第15期末鑑定評価額	第14期末鑑定評価額	-
【地方都市部】					
札幌エルプラザ	4,404	4,065	6,610	6,860	-250
NBF札幌南二条ビル	1,870	1,728	1,740	1,820	-80
NBF仙台本町ビル	3,566	3,666	3,940	4,150	-210
NBFユニックスビル	4,028	3,252	3,810	4,050	-240
NBF新潟テレコムビル	3,957	3,669	3,700	4,350	-650
NBF名古屋広小路ビル	7,232	7,305	8,610	9,280	-670
アクア堂島NBFタワー	17,810	16,906	23,600	24,800	-1,200
信濃橋三井ビルディング	14,400	11,770	15,100	15,700	-600
サンマリオンNBFタワー	10,500	8,807	10,600	11,100	-500
堺筋本町センタービル	6,500	6,273	7,640	7,880	-240
NBF堺東ビル	2,227	1,992	2,170	2,330	-160
アクア堂島東館	1,914	1,825	2,370	2,490	-120
NBF四条島丸ビル	1,627	1,398	1,670	1,850	-180
NBF広島立町ビル	2,930	2,960	3,170	3,140	30
広島袋町ビルディング	835	740	902	951	-49
NBF博多祇園ビル	2,629	2,314	2,740	2,800	-60
NBF熊本ビル	4,500	4,624	3,960	4,520	-560
地方都市部17物件計	90,931	83,303	102,332	108,071	-5,739

総合計	762,349	723,368	924,812	968,091	-43,279
	(A)	(B)			

鑑定評価額と簿価との差額	201,443百万円	(371,666円/1口当たり)
(B)-(A)		

第14期末鑑定評価額は、第14期末保有物件については2008年6月30日を価格時点としていますが、芝公園高橋ビルについては2008年5月1日を、NBF南青山ビルについては2008年7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。



第15期(2008年12月期)決算概要

10. 鑑定レート一覧表

物件名称	第15期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法			DCF法			第14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】														
大和生命ビル	68,800	4.0%	3.7%	4.2%	71,000	4.0%	3.7%	4.1%						
西新宿三井ビルディング	57,900	4.4%	4.1%	4.6%	58,800	4.3%	4.0%	4.5%						
芝NBFタワー	35,800	4.6%	4.8%	4.9%	38,400	4.4%	4.6%	4.6%						
NBFプラチナタワー	57,000	4.6%	4.8%	4.8%	60,500	4.4%	4.6%	4.6%						
NBF南青山ビル	25,100	4.0%	3.7%	4.1%	29,300	3.7%	3.4%	3.8%						
ゲートシティ大崎	34,600	4.3%	4.1%	4.5%	36,700	4.2%	3.9%	4.4%						
虎ノ門琴平タワー	36,600	4.1%	3.9%	4.6%	36,700	4.1%	3.9%	4.6%						
NBF日本橋室町センタービル	32,400	4.4%	4.4%	4.7%	34,300	4.2%	4.2%	4.5%						
中目黒GTタワー	31,400	4.8%	4.9%	5.1%	32,900	4.6%	4.7%	4.9%						
NBF銀座通りビル	16,100	3.7%	3.4%	3.8%	16,500	3.65%	3.2%	3.7%						
新宿三井ビルディング二号館	22,500	4.6%	4.7%	4.8%	24,500	4.4%	4.5%	4.6%						
GSKビル	23,600	4.8%	5.1%	5.1%	24,400	4.6%	4.9%	4.9%						
NBF虎ノ門ビル	18,900	4.3%	4.0%	4.5%	19,700	4.3%	4.0%	4.5%						
興和西新橋ビルB棟	21,000	4.6%	4.8%	4.9%	21,700	4.4%	4.6%	4.7%						
第2新日鐵ビル(注1)	14,880	5.1%/5.2%/5.6%	5.0%/5.0%/5.4%	5.4%/5.5%/5.9%	15,680	4.9%/5.0%/5.3%	4.8%/4.8%/5.0%	5.2%/5.3%/5.6%						
NBF ALLIANCE	11,500	4.2%	4.0%	4.4%	11,600	4.2%	4.0%	4.3%						
四谷メディカルビル	8,690	4.8%	4.6%	5.0%	9,190	4.7%	4.5%	4.9%						
渋谷ガーデンフロント	16,700	4.5%	4.6%	4.8%	17,700	4.3%	4.4%	4.6%						
NBF渋谷イースト	7,770	4.6%	4.3%	4.8%	8,080	4.5%	4.2%	4.7%						
NBF芝公園ビル	9,050	5.0%	4.8%	5.2%	9,180	4.9%	4.7%	5.1%						
NBF高輪ビル	8,400	5.3%	5.5%	5.6%	9,080	4.9%	5.1%	5.2%						
NBF赤坂山王スクエア	8,440	4.3%	4.0%	4.5%	8,690	4.3%	4.0%	4.5%						
芝公園高橋ビル	5,870	4.8%	4.5%	5.0%	6,200	4.5%	4.2%	4.7%						
住友電設ビル	6,450	5.0%	5.2%	5.3%	6,740	4.8%	5.0%	5.1%						
NBF東銀座スクエア	7,850	4.6%	4.3%	4.8%	7,850	4.6%	4.3%	4.8%						
NBF小川町ビルディング	6,380	4.7%	4.5%	4.9%	6,460	4.7%	4.5%	4.9%						
NBF池袋タワー	5,870	5.1%	4.9%	5.3%	6,230	5.0%	4.8%	5.2%						
NBF池袋シティビル	5,600	5.0%	4.8%	5.2%	5,840	4.9%	4.7%	5.1%						
NBF須田町ヴェルデビル(注2)	4,070	-	5.2%	5.0%	4,490	-	5.0%	4.8%						
NBF恵比寿南ビル	1,530	5.0%	4.7%	5.2%	1,540	4.9%	4.6%	5.1%						
東京都心部30物件計	610,750				639,950									
【東京周辺都市部】														
中野坂上サンブライトツイン	38,100	4.6%	4.3%	4.8%	40,500	4.4%	4.1%	4.6%						
NBF豊洲キャナルフロント	40,200	4.8%	4.6%	5.0%	40,200	4.8%	4.6%	5.0%						
NBF豊洲ガーデンフロント	32,500	4.8%	4.6%	5.0%	32,500	4.8%	4.6%	5.0%						
新川崎三井ビルディング	20,900	5.4%	5.2%	5.6%	21,900	5.2%	5.0%	5.4%						
横浜STビル	19,500	5.0%	5.1%	5.3%	21,700	4.8%	4.8%	5.0%						
パレール三井ビルディング	4,390	5.5%	5.3%	5.7%	4,490	5.3%	5.1%	5.5%						
NBF厚木ビル	2,360	6.0%	5.8%	6.2%	2,540	5.9%	5.7%	6.1%						
つくば三井ビルディング	9,310	6.2%	6.0%	6.5%	9,650	6.0%	5.8%	6.3%						
NBF宇都宮ビル	2,770	6.2%	6.0%	6.4%	2,830	6.1%	5.9%	6.3%						
シーノ大宮ノースウイング	21,800	5.4%	5.5%	5.7%	22,800	5.2%	5.3%	5.5%						
NBF浦和ビル	2,170	5.7%	5.5%	5.9%	2,200	5.6%	5.4%	5.8%						
新浦安センタービルディング	15,000	5.1%	4.9%	5.3%	16,000	5.0%	4.8%	5.2%						
NBF松戸ビル	2,730	5.8%	5.8%	6.1%	2,760	5.6%	5.6%	5.9%						
東京周辺都市部13物件計	211,730				220,070									

物件名称	第15期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法			DCF法			第14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	6,610	5.5%	5.6%	5.8%	6,860	5.3%	5.4%	5.6%						
NBF札幌南二条ビル	1,740	6.0%	5.8%	6.2%	1,820	5.8%	5.6%	6.0%						
NBF仙台本町ビル	3,940	5.9%	5.8%	6.2%	4,150	5.6%	5.5%	5.9%						
NBFユニックスビル	3,810	6.5%	6.3%	6.8%	4,050	6.3%	6.1%	6.6%						
NBF新潟テレコムビル	3,700	6.4%	6.2%	6.7%	4,350	6.1%	5.9%	6.4%						
NBF名古屋広小路ビル	8,610	5.0%	4.8%	5.2%	9,280	4.8%	4.6%	5.0%						
アクア堂島NBFタワー	23,600	4.6%	4.3%	4.8%	24,800	4.5%	4.2%	4.7%						
信濃橋三井ビルディング	15,100	5.5%	5.3%	5.7%	15,700	5.3%	5.1%	5.5%						
サンマリオンNBFタワー	10,600	5.3%	5.5%	5.6%	11,100	5.1%	5.3%	5.4%						
堺筋本町センタービル	7,640	5.1%	4.9%	5.3%	7,880	5.0%	4.8%	5.2%						
NBF堺東ビル	2,170	6.2%	6.4%	6.5%	2,330	6.1%	6.3%	6.4%						
アクア堂島東館	2,370	5.0%	4.8%	5.2%	2,490	4.9%	4.6%	5.1%						
NBF四条島丸ビル	1,670	6.0%	6.2%	6.3%	1,850	5.8%	6.0%	6.1%						
NBF広島立町ビル	3,170	6.1%	6.3%	6.4%	3,140	6.0%	6.2%	6.3%						
広島袋町ビルディング	902	5.9%	6.1%	6.2%	951	5.7%	5.9%	6.0%						
NBF博多祇園ビル	2,740	5.7%	5.7%	6.0%	2,800	5.5%	5.6%	5.8%						
NBF熊本ビル	3,960	6.4%	6.2%	6.6%	4,520	5.9%	5.7%	6.0%						
地方都市部17物件計	102,332				108,071									
総合計	924,812				968,091									

(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をしています。

(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おりません。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。



第15期(2008年12月期)決算概要

11. 第15期(2008年12月期)損益計算書物件別データ(東京都心部)

(単位:百万円)

科目	大和生命ビル	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	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)	NBF ALLIANCE
不動産賃貸事業収益	1,937	1,497	1,186	1,514	555	1,172	1,070	957	1,137		769		578			249
不動産賃貸収入	1,662	1,437	1,111	1,378	504	1,019	977	920	1,003		685		533			232
その他賃貸事業収入	275	60	75	136	50	153	92	36	134		83		44			16
不動産賃貸事業費用	789	534	668	684	157	552	512	329	674		365		229			74
公租公課	255	135	60	94	-	81	44	77	88		67		65			19
諸経費	423	144	302	309	99	293	298	184	287		204		102			38
水光熱費	110	-	56	119	31	86	56	49	99		47		27			10
建物管理委託費	119	125	82	111	34	197	93	42	177		54		31			12
OMフィー	94	3	56	73	28	2	2	47	3		38		27			12
修繕費	82	14	19	0	1	5	0	36	5		44		7			0
借地借家料	-	-	73	-	-	-	145	-	-		-		-			-
信託報酬	1	-	2	0	-	-	-	3	-		7		0			0
保険料	2	0	1	1	0	0	0	0	0		0		0			0
その他諸経費	13	0	9	2	1	0	0	2	0		10		7			1
減価償却費	109	254	305	280	58	177	169	67	298		93		62			16
不動産賃貸事業利益	1,148	963	518	829	397	620	557	627	463	273	403	471	348	332	383	174
減価償却費控除前事業利益(NOI)	1,258	1,217	823	1,110	456	797	726	695	762	278	497	591	410	418	503	191
期末稼働率(%)	89.5	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	95.3	100.0	92.1	100.0	100.0	63.2
期中平均稼働率(%)	92.8	100.0	99.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	98.1	100.0	95.5	100.0	100.0	69.5
テナント数(注2・3)	61	1(25)	27	5	9	1(64)	1(21)	14	1(18)	1	43	1	11	3(14)	2(34)	6

科目	四谷メディカルビル	渋谷ガ・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	芝公園高橋ビル	住友電設ビル(注1)	NBF東銀座スクエア	NBF小川町ビルディング	NBF池袋タワー	NBF池袋シティビル	NBF須田町ヴェルデビル(注1)	NBF恵比寿南ビル	都心部計	
不動産賃貸事業収益	263		225	344	345	279	182		259	199	234	204		62	18,411	
不動産賃貸収入	244		202	289	317	257	162		234	197	205	181		58	16,714	
その他賃貸事業収入	19		23	55	28	22	19		24	2	28	23		4	1,696	
不動産賃貸事業費用	142		130	138	122	94	55		106	75	99	88		24	7,988	
公租公課	24		0	23	24	30	0		16	20	14	13		5	1,390	
諸経費	52		94	67	66	48	37		50	37	52	47		13	3,922	
水光熱費	18		20	22	27	13	14		16	-	17	14		3	1,101	
建物管理委託費	29		18	22	14	15	7		15	22	17	17		5	1,466	
OMフィー	2		11	16	16	13	9		12	2	11	9		3	654	
修繕費	0		35	4	2	0	2		1	12	0	1		0	309	
借地借家料	-		-	-	-	4	-		-	-	-	-		-	246	
信託報酬	1		-	-	3	0	2		3	-	1	0		-	38	
保険料	0		0	0	0	0	0		0	0	0	0		0	18	
その他諸経費	0		9	1	1	1	1		0	0	4	4		0	86	
減価償却費	65		35	47	31	15	17		39	17	32	27		6	2,675	
不動産賃貸事業利益	121		195	95	205	222	184		152	124	134	116		68	37	10,423
減価償却費控除前事業利益(NOI)	186		253	130	253	254	200		192	141	167	143		80	44	13,098
期末稼働率(%)	100.0		100.0	100.0	97.9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	95.3	96.3		96.1	100.0	98.2
期中平均稼働率(%)	100.0		100.0	100.0	98.9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	96.9	98.1		97.4	100.0	98.7
テナント数(注2・3)	1(36)		1	5	7(16)	4	7		1	8	1(11)	12		3	3	258(479)

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料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から賃貸借(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「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3) 興和西新橋ビルB棟、第2新日鐵ビル、四谷メディカルビル及びNBF芝公園ビルはテナントが賃貸借(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。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。



第15期(2008年12月期)決算概要

11. 第15期(2008年12月期)損益計算書物件別データ(東京周辺都市部・地方都市部)



(単位:百万円)

科目	中野坂上 サンプライト ツイン	NBF豊洲 キャナル フロント	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	新浦安 センター ビルディング	NBF 松戸ビル	周辺都市部計
不動産賃貸事業収益	1,267	1,156	1,171	1,002	783	286	143	510	145	808	113	649	125	8,164
不動産賃貸収入	1,192	1,061	1,062	913	708	260	125	458	125	711	96	559	104	7,379
その他賃貸事業収入	74	94	109	88	75	26	18	52	20	96	17	89	21	784
不動産賃貸事業費用	870	680	373	614	401	192	61	334	90	385	55	340	112	4,513
公租公課	134	72	-	69	56	28	8	29	10	50	7	0	8	476
諸経費	380	313	210	277	239	125	35	182	42	169	26	261	77	2,342
水光熱費	64	104	85	90	68	49	11	85	14	59	9	97	13	754
建物管理委託費	221	85	62	106	50	60	12	49	16	48	9	89	11	825
OMフィー	55	55	59	54	41	2	6	22	6	39	5	30	6	388
修繕費	33	62	-	23	58	7	1	13	2	17	0	32	44	297
借地借家料	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
信託報酬	2	0	-	-	2	-	-	5	-	-	-	-	-	11
保険料	0	1	1	1	0	0	0	0	0	1	0	1	0	10
その他諸経費	1	3	1	0	17	4	3	4	2	3	1	10	2	55
減価償却費	354	294	163	267	106	38	17	122	37	164	21	79	26	1,694
不動産賃貸事業利益	396	475	798	388	381	94	82	176	55	423	57	308	13	3,650
減価償却費控除前事業利益(NOI)	751	770	961	655	487	133	99	298	93	588	79	387	40	5,345
期末稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	91.7	100.0	97.7	91.5	93.5	98.3	100.0	92.4	87.3	97.3
期中平均稼働率(%)	100.0	99.8	100.0	100.0	94.8	100.0	99.6	92.0	96.1	98.9	99.7	92.3	86.3	97.7
テナント数(注2・3)	8	9	3	1(17)	85	1(34)	18	67	33	34	14	39	22	334(383)

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(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「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3)興和西新橋ビルB棟、第2新日鐵ビル、四谷メディカルビル及びNBF芝公園ビルはテナントが転借借(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。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。

(単位:百万円)

科目	札幌 エルプラザ	NBF札幌 南二条ビル	NBF 仙台北町ビル	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	広島袋町 ビルディング	NBF 博多祇園ビル	NBF 熊本ビル	地方都市部計	合計
不動産賃貸事業収益	324	109	210	272	217	294	842	741	469	340	131	119	91	151	40	157	126	4,641	31,218
不動産賃貸収入	264	96	177	226	192	270	692	662	388	300	106	91	80	131	36	143	112	3,974	28,068
その他賃貸事業収入	60	13	33	46	24	23	150	79	81	39	24	27	10	19	4	14	14	667	3,149
不動産賃貸事業費用	190	65	105	214	118	155	500	390	329	150	68	73	55	94	26	85	100	2,726	15,228
公租公課	19	11	16	34	20	20	76	54	39	31	7	11	6	13	2	12	-	380	2,247
諸経費	109	38	52	116	68	60	227	210	125	79	39	41	29	52	12	45	48	1,359	7,625
水光熱費	46	11	18	42	23	17	63	47	42	29	10	11	7	11	3	15	11	414	2,270
建物管理委託費	44	14	18	36	26	17	57	65	40	34	13	16	10	17	3	18	18	454	2,746
OMフィー	14	4	9	11	9	14	40	2	22	10	6	5	4	6	1	7	5	178	1,221
修繕費	-	3	1	19	3	3	46	93	13	4	6	3	3	12	0	1	3	220	828
借地借家料	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	246
信託報酬	-	0	0	1	2	-	0	-	3	-	0	0	1	-	-	1	-	12	62
保険料	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	36
その他諸経費	3	2	2	4	2	6	18	0	2	0	2	4	2	5	3	1	8	69	212
減価償却費	61	16	35	62	30	75	195	124	164	39	21	20	19	27	11	27	51	986	5,356
不動産賃貸事業利益	133	44	105	58	98	139	342	351	139	189	62	45	36	56	14	71	26	1,915	15,989
減価償却費控除前事業利益(NOI)	195	60	141	120	129	214	538	476	304	229	84	65	55	84	25	99	78	2,901	21,345
期末稼働率(%)	100.0	100.0	98.4	88.5	73.8	88.5	93.6	100.0	94.9	94.8	96.5	86.7	94.9	90.5	100.0	100.0	74.7	92.9	96.8
期中平均稼働率(%)	100.0	100.0	98.4	88.3	82.2	87.9	91.0	100.0	97.5	96.1	94.4	89.3	93.4	90.7	99.0	100.0	70.4	93.1	97.2
テナント数(注2・3)	12	4	9	51	33	13	42	1(56)	30	43	20	19	18	25	17	8	9	354(409)	946(1,271)