



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) | | | 第16期 (09/1/1 ~ 09/6/30) | 第17期 *参考 (09/7/1 ~ 09/12/31) |
| | 前期比 | | | | |
| 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 |

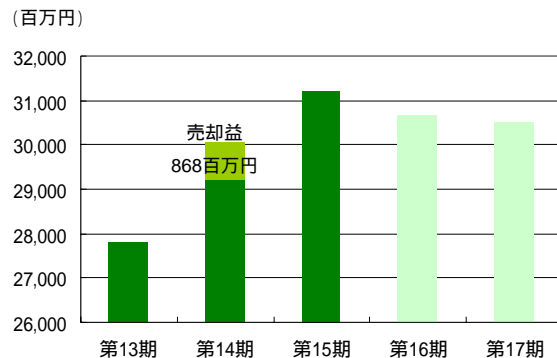
財務戦略

安定した財務運営

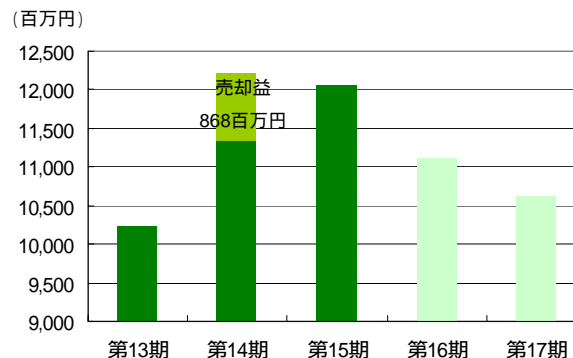
デットファイナンスの状況

- 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

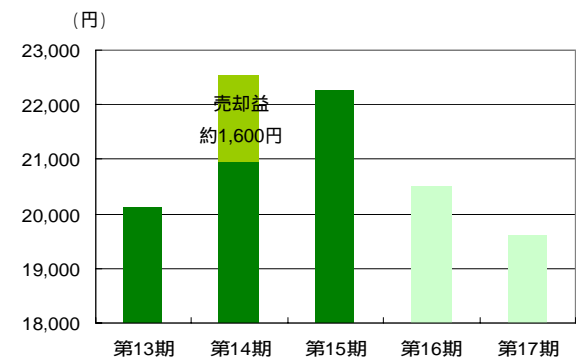
営業収益の推移



当期純利益の推移



1口当たり分配金の推移

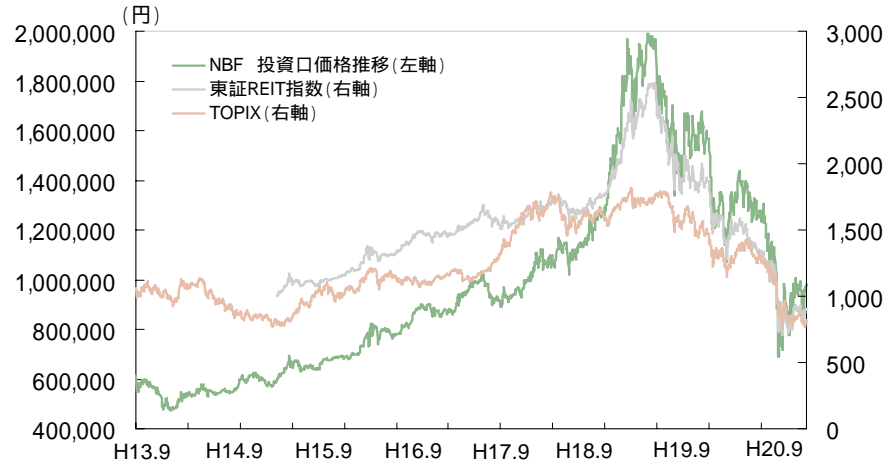




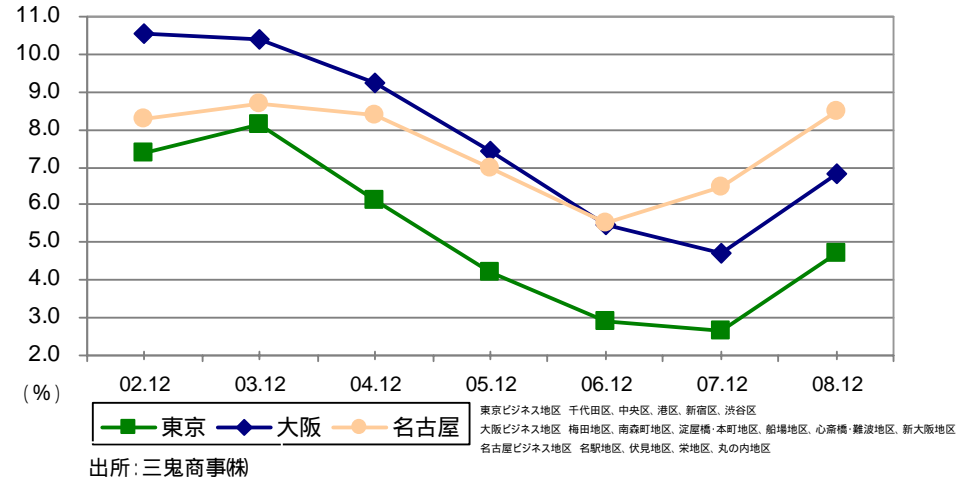
2. J-REITを取り巻く環境について

J-REITを取り巻く環境について

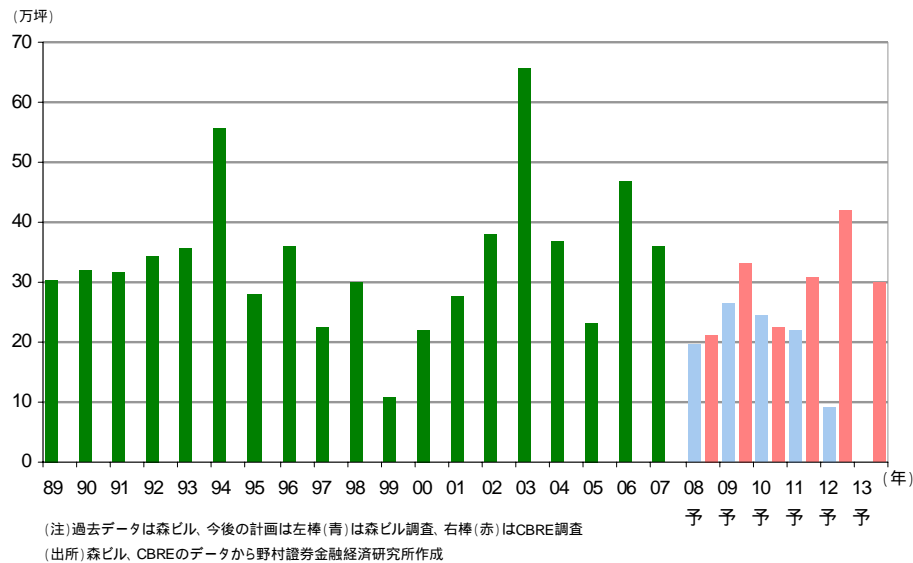
投資口価格の推移



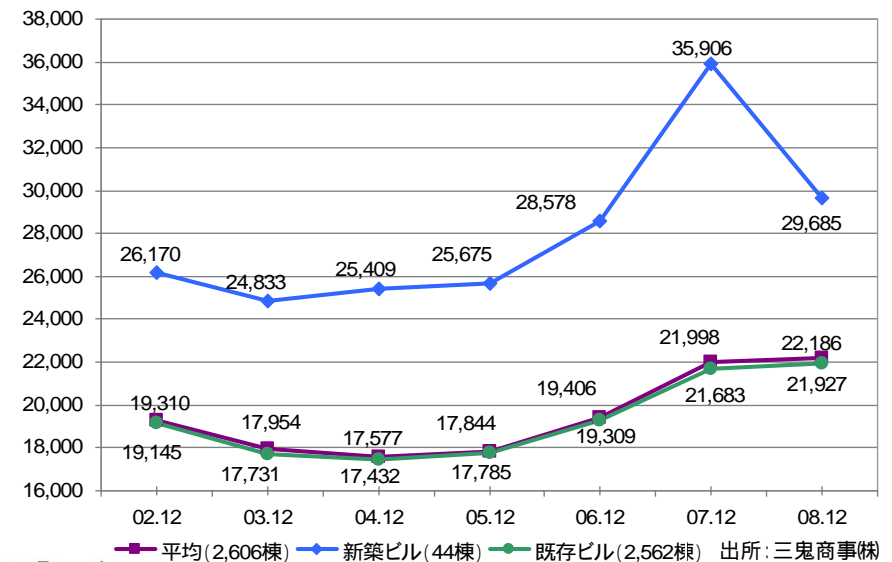
東京・大阪・名古屋ビジネス地区の平均空室率の推移



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

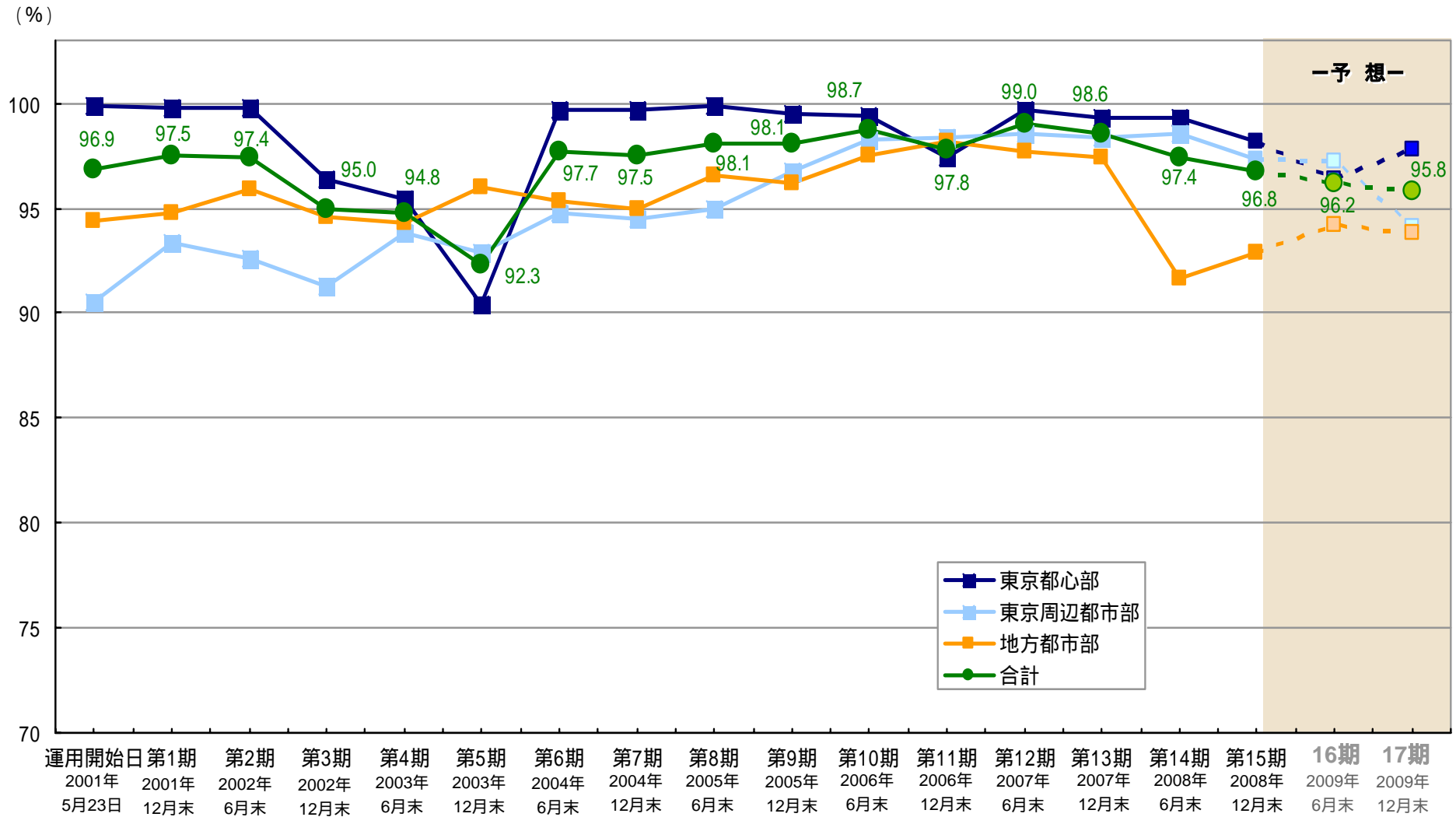
- 保守的なLTV水準の維持
ターゲット水準 40~50%(最大60%)
- 返済期限を分散した
長期固定金利での調達

…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



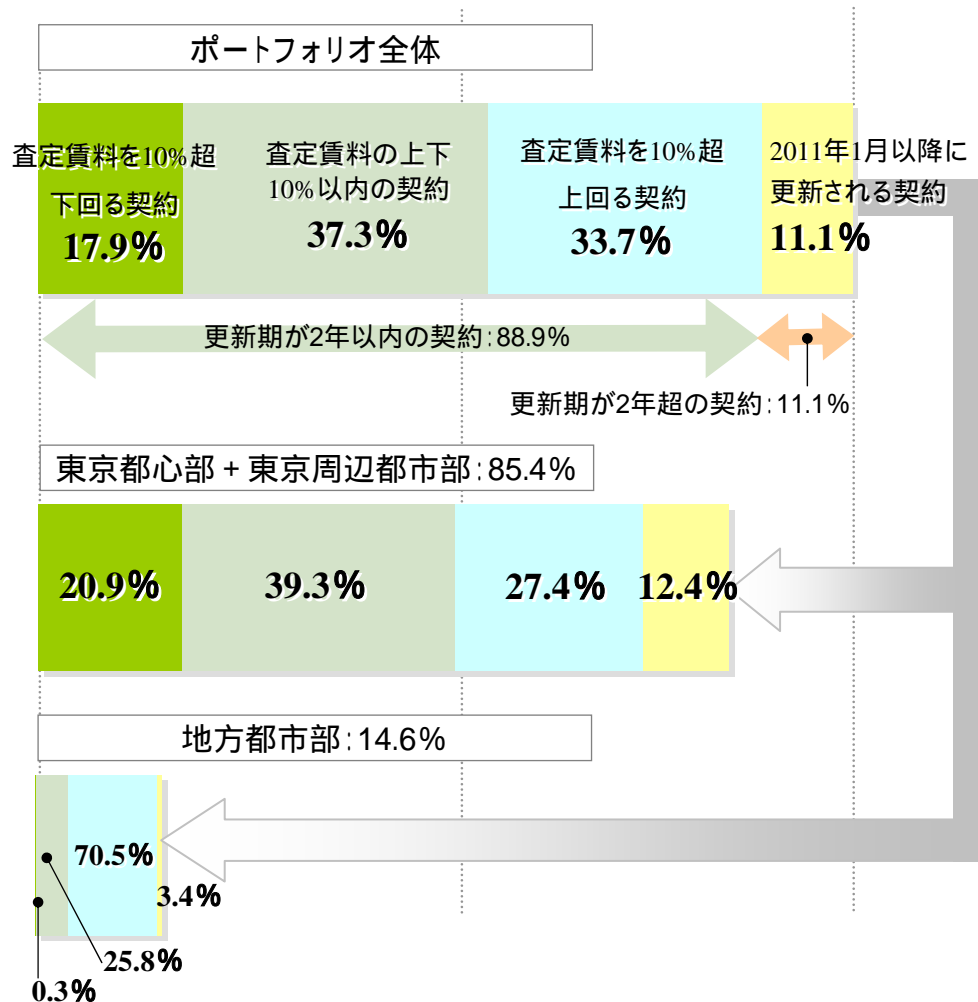


4. 内部成長

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

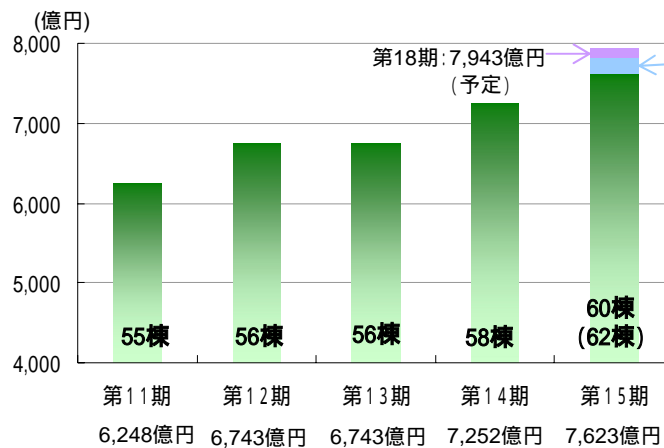
物件の入替え検討

- エリア重複
- 収益、費用の将来リスク



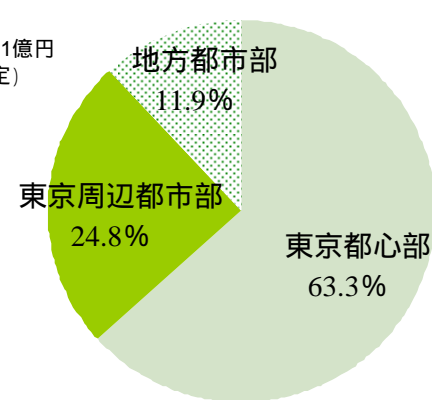
■ 安定的・継続的な外部成長

(資産規模の大きさによる分散)



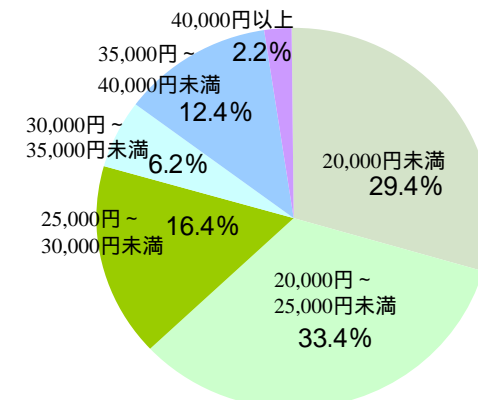
■ エリア分散

(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

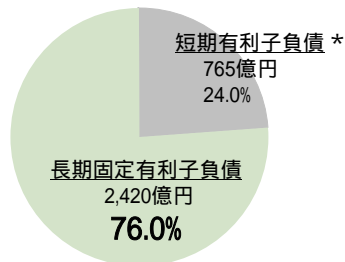
| | |
|-------------|--------------|
| 有利子負債残高 | 318,500 百万円 |
| 運用している敷金相当額 | 30,000 百万円 |
| 合計 | 348,500 百万円 |
| 総資産負債比率 | 45.5% |

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

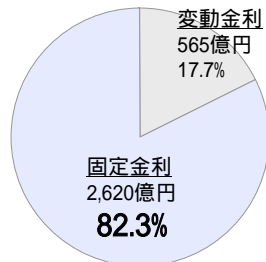
2008年12月末現在

【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

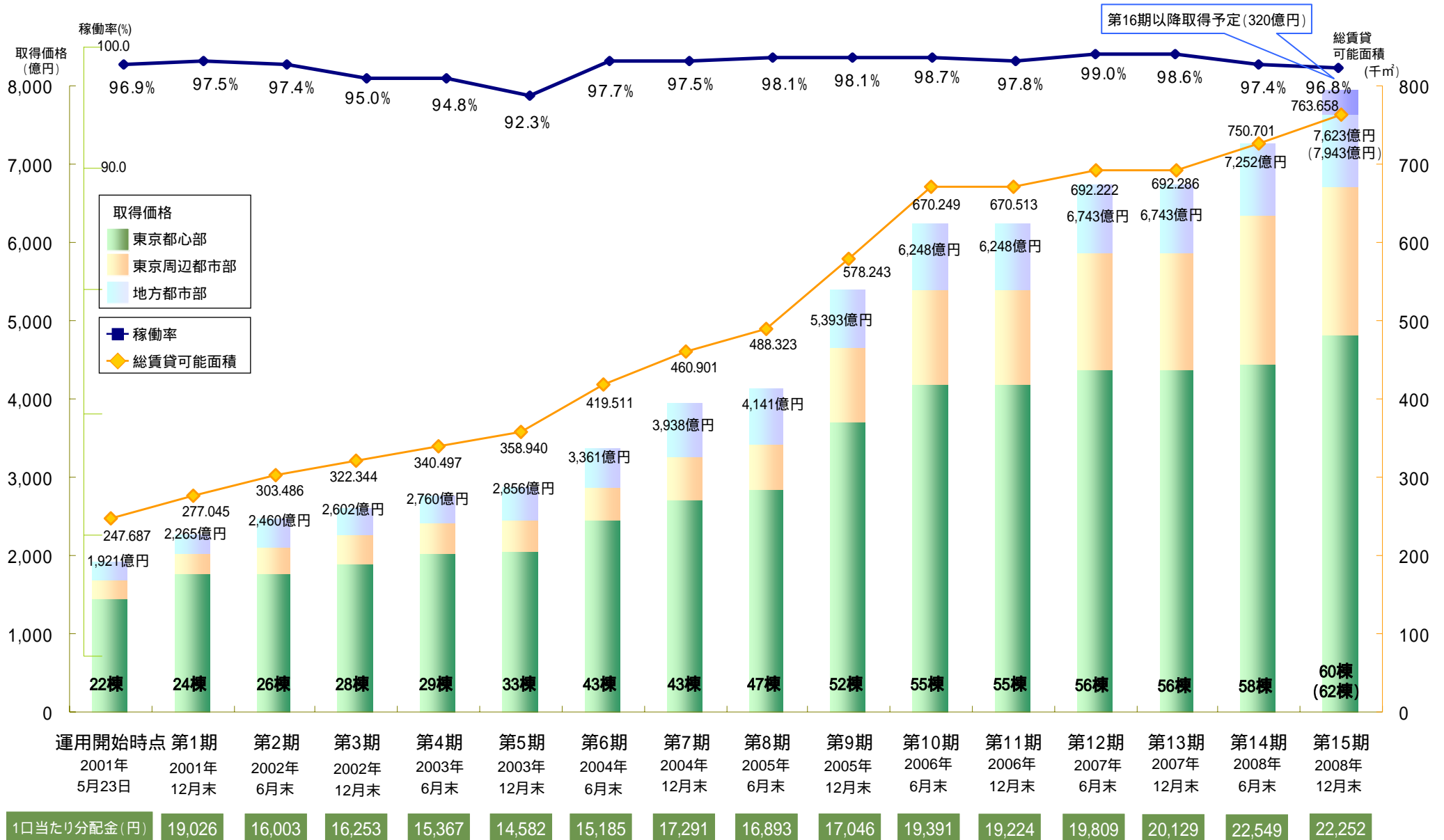
NBF Nippon
Building
Fund



Appendix

安定成長・安定配当の軌跡

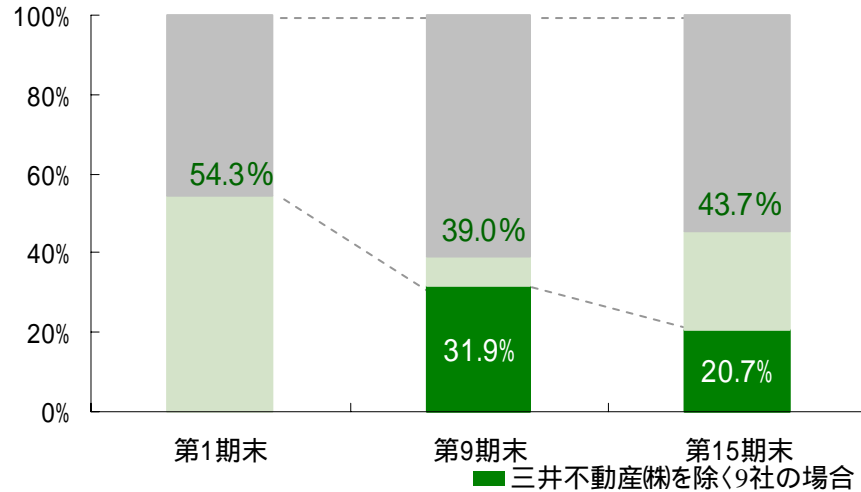
NBF Nippon Building Fund





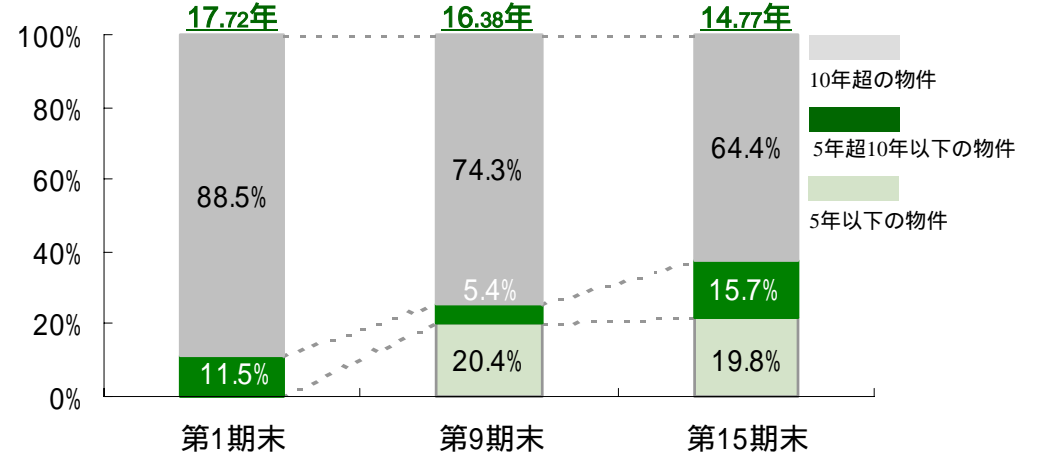
テナントリスクの分散

テナント上位10社賃貸面積の総賃貸面積に対する割合



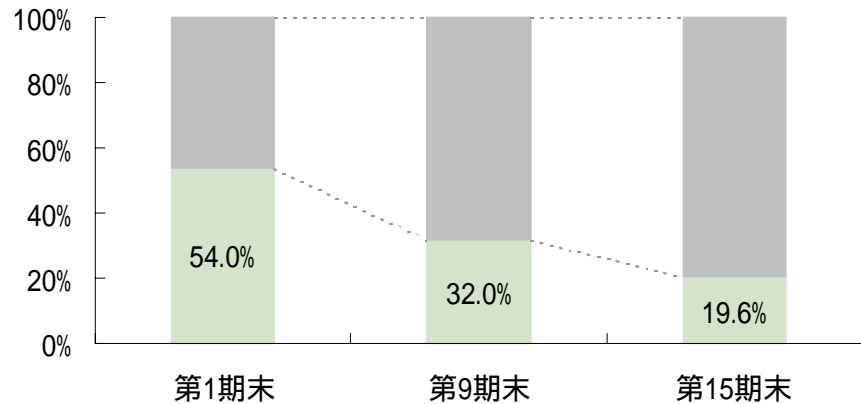
築年数

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

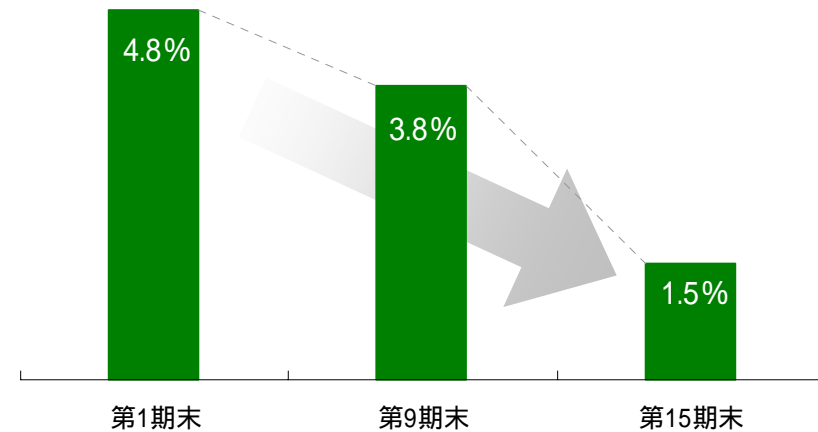


物件集中リスクの分散

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

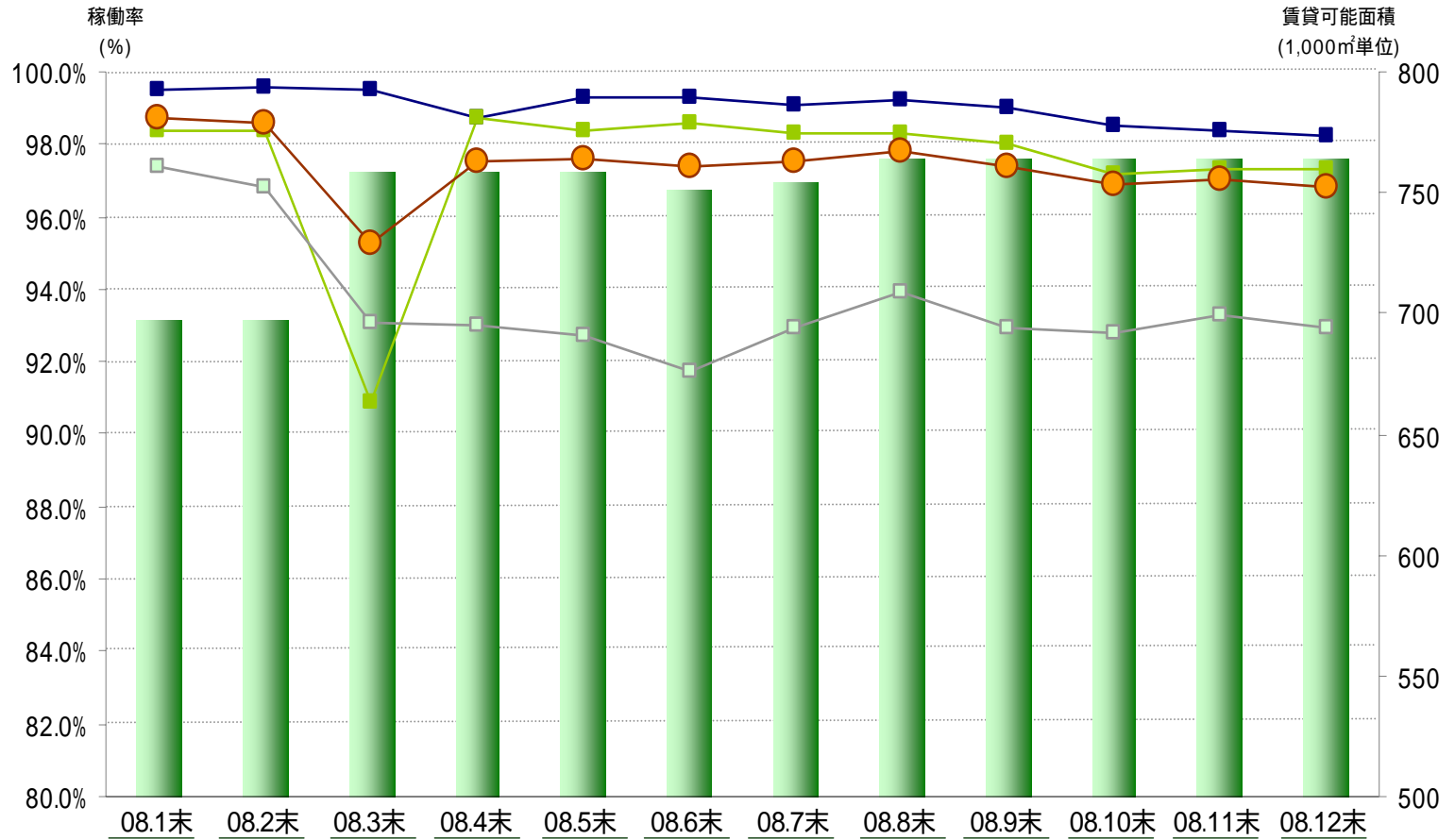


14期取得物件改修工事 15期新設備本格稼動



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% |



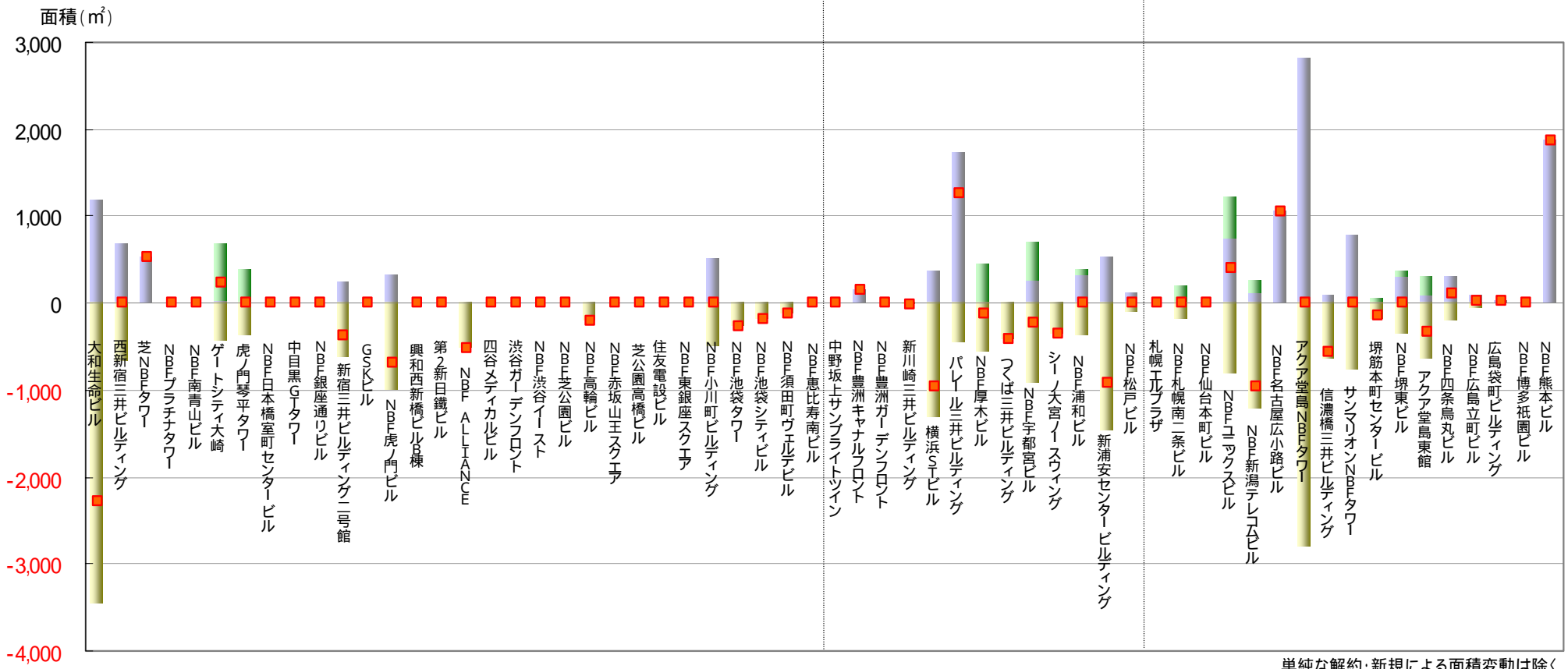
Appendix

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)

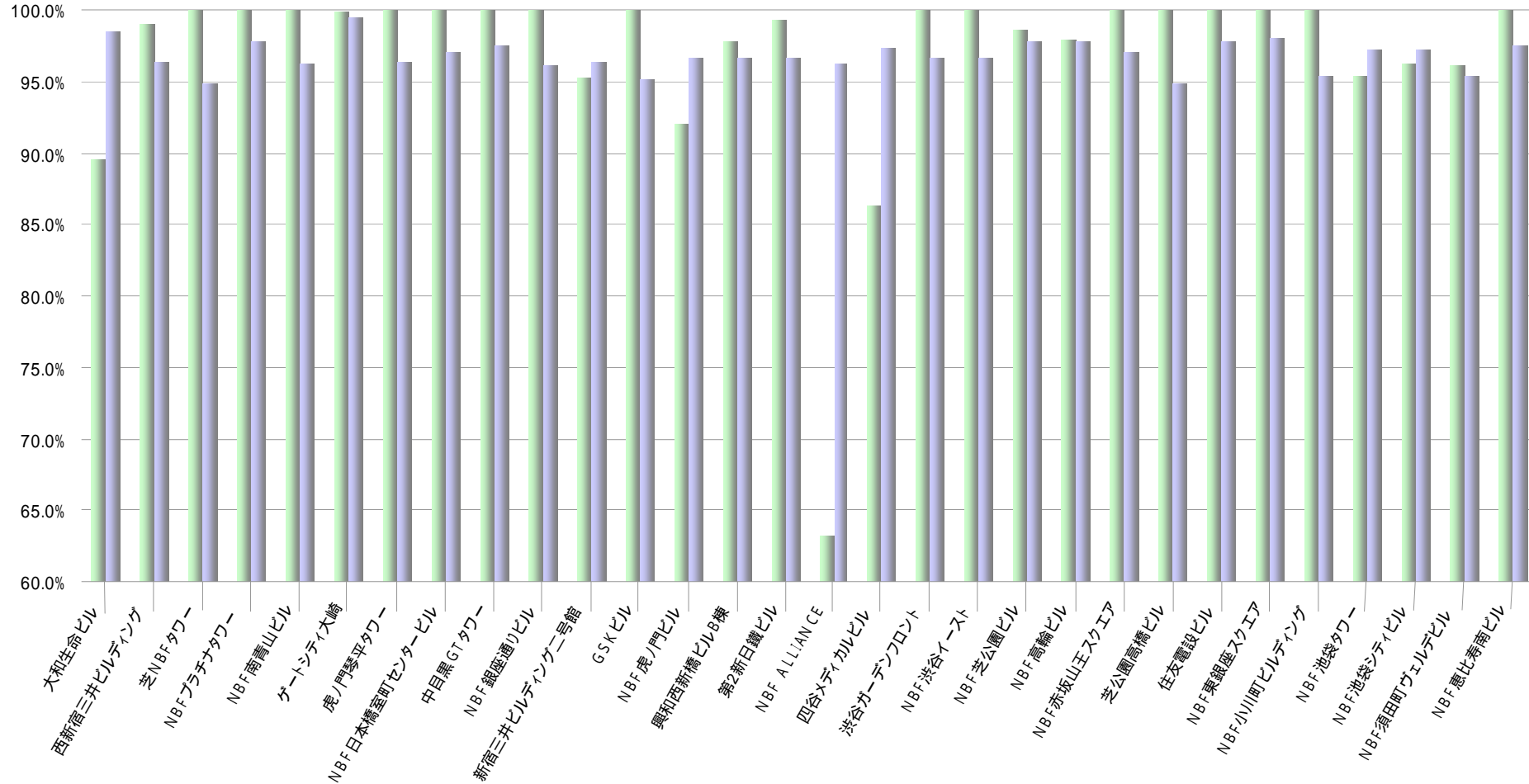
全物件合計では、2008年12月末の面積ベースで、 新規成約面積:2.0% 館内増床面積:0.4% 解約面積:2.9% となっています



Appendix

マーケット別稼働率比較(東京都心部)

東京都心部



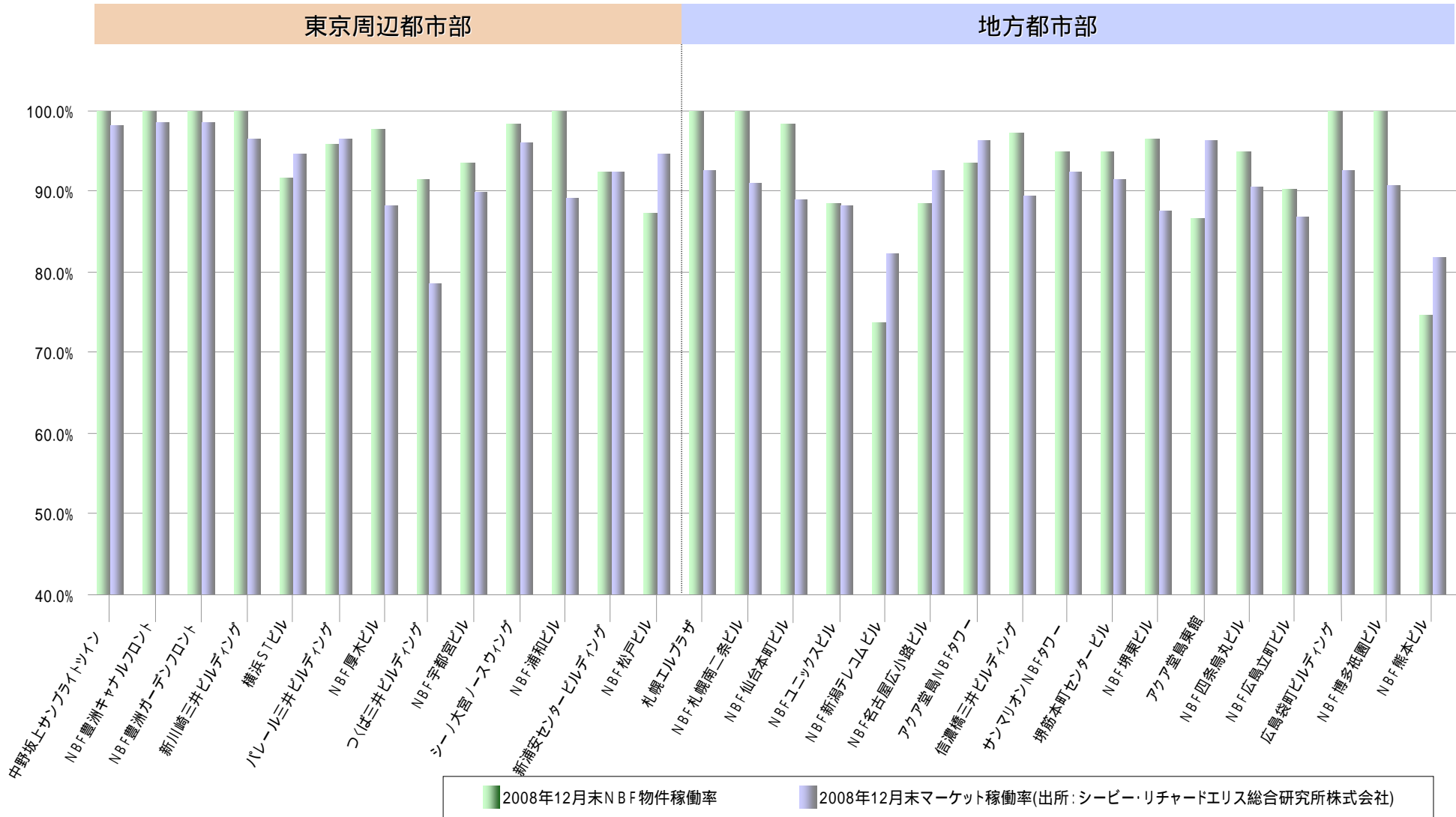
■ 2008年12月末NBF物件稼働率 ■ 2008年12月末マーケット稼働率(出所:シービー・リチャードエリス総合研究所株式会社)

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

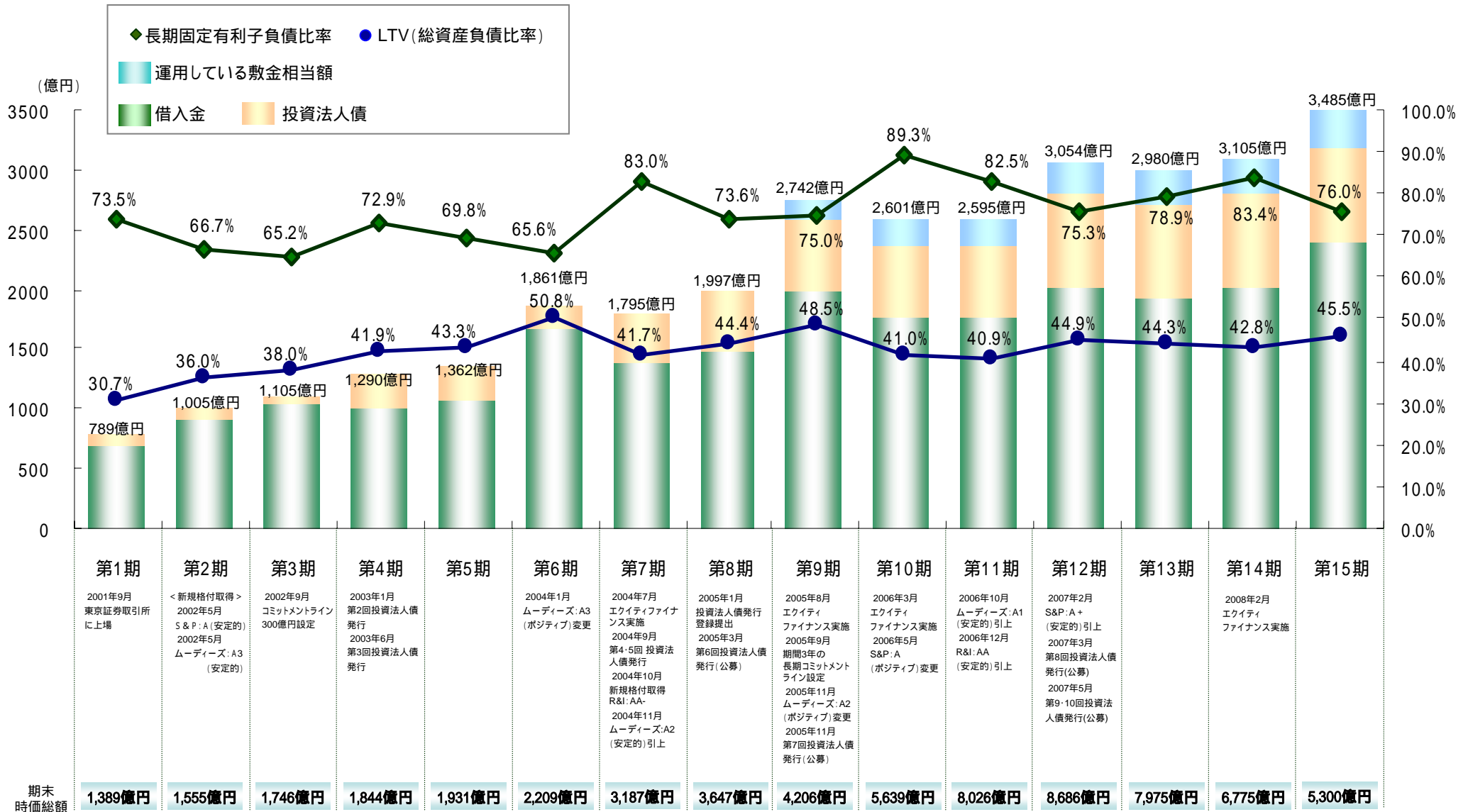
(2008年12月末現在)

| | 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

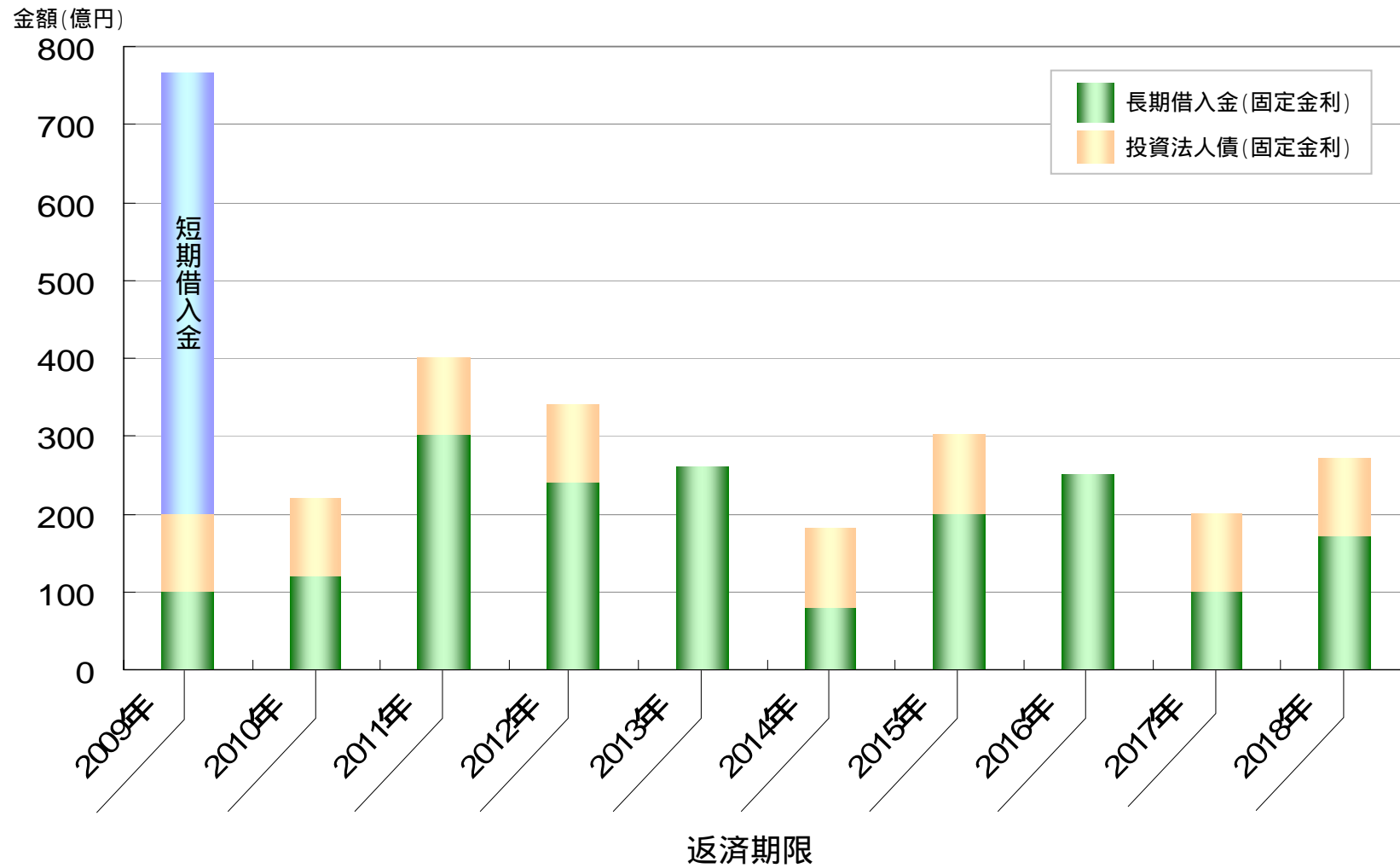
安定した財務運営の軌跡





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% |
| 営業外損益 | | | | | | |
| 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

(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

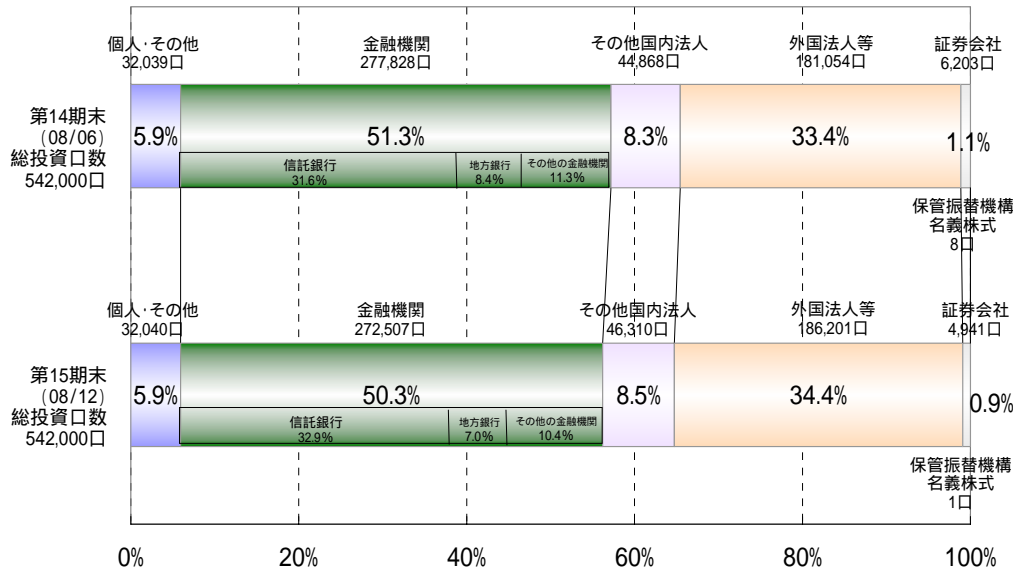
6. 投資主の状況

【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 | | 11 | 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転賃借(サブリース)を行っている物件であり、転賃借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動しうる賃貸借契約が締結されています。これらの物件の「テナント数」の括弧内には転賃借人の合計数を記載しています。

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



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) |