



## 第12期(2007年6月期)決算概要



# 第12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12期 (07/1/1 ~ 07/6/30)	前期比		第13期 (07/7/1 ~ 07/12/31)	第14期(参考) (08/1/1 ~ 08/6/30)
営業収益	26,640 百万円	+ 746 百万円	2.9 %	27,570 百万円	28,318 百万円
営業利益	12,111 百万円	+ 460 百万円	3.9 %	12,236 百万円	13,003 百万円
当期純利益	10,062 百万円	+ 296 百万円	3.0 %	9,804 百万円	10,312 百万円
1口当り分配金	19,809 円	+ 585 円	3.0 %	19,300 円	20,300 円
<b>業績予想(07/5/10)19,200円に対し +609 円</b>					
稼働率(期末)	99.0 %			98.5%	99.0%
物件数(期末)	56 棟			56 棟	57 棟
物件取得価格の合計(期末)	6,743 億円			6,743 億円	6,961 億円*

\* (仮称)豊洲5丁目ビルは200億円で計算しています。

### 外部成長

当期の取得物件(取得価格合計495億円)

・中野坂上サンブライトツイン(追加取得)

中野坂上サンブライトアネックス

(合計316億円)

・NBF銀座通りビル(170億円)

・NBF須田町ヴェルデビル隣地(9億円)

### 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

### 財務

安定した財務運営

■ 期末LTVの状況 44.9%  
(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 75.3%

■ 期末平均調達コスト 1.53%

■ 期末長期有利子負債の平均残存年数 5.52年

# 第12期決算概要

## 1. 損益計算書

(単位:百万円)

科目	当期(第12期) 2007年1月1日～2007年6月30日		前期(第11期) 2006年7月1日～2006年12月31日		増減	
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額	前期比(%)
	貸貨事業収入等	23,991	90.1%	23,121	89.3%	870
家賃	21,098	79.2%	20,180	77.9%	918	4.6%
共益費	2,769	10.4%	2,817	10.9%	-47	-1.7%
その他の貸貨収入	122	0.5%	123	0.5%	0	-0.6%
その他貸貨事業収入	2,649	9.9%	2,773	10.7%	-123	-4.5%
駐車場使用料	596	2.2%	584	2.3%	12	2.1%
施設使用料	137	0.5%	148	0.6%	-10	-6.9%
付帯収益	1,524	5.7%	1,806	7.0%	-282	-15.6%
解約金	288	1.1%	186	0.7%	102	55.2%
雑収益	101	0.4%	47	0.2%	53	112.9%
<b>貸貨事業収入等計</b>	<b>26,640</b>	<b>100.0%</b>	<b>25,894</b>	<b>100.0%</b>	<b>746</b>	<b>2.9%</b>
公租公課	2,177	8.2%	1,765	6.8%	412	23.3%
諸経費	6,021	22.6%	6,341	24.5%	-320	-5.1%
水道光熱費	1,683	6.3%	1,911	7.4%	-228	-11.9%
建物管理委託費	2,248	8.4%	2,360	9.1%	-111	-4.7%
オフィスマネジメントフィー	1,017	3.8%	981	3.8%	36	3.7%
修繕費	618	2.3%	592	2.3%	25	4.3%
借地借家料	210	0.8%	201	0.8%	8	4.2%
信託報酬	60	0.2%	60	0.2%	0	0.8%
保険料	34	0.1%	35	0.1%	-1	-3.7%
その他諸経費	147	0.6%	196	0.8%	-49	-25.3%
減価償却費	5,124	19.2%	4,987	19.3%	136	2.7%
<b>貸貨事業費用計</b>	<b>13,323</b>	<b>50.0%</b>	<b>13,094</b>	<b>50.6%</b>	<b>228</b>	<b>1.7%</b>
<b>貸貨事業利益</b>	<b>13,317</b>	<b>50.0%</b>	<b>12,799</b>	<b>49.4%</b>	<b>517</b>	<b>4.0%</b>
資産運用報酬	977	3.7%	949	3.7%	27	2.9%
販売費及び一般管理費	228	0.9%	198	0.8%	30	15.2%
<b>営業利益</b>	<b>12,111</b>	<b>45.5%</b>	<b>11,651</b>	<b>45.0%</b>	<b>460</b>	<b>3.9%</b>
営業外収益	18	0.1%	13	0.0%	4	32.8%
営業外費用	2,066	7.8%	1,899	7.3%	167	8.8%
支払利息	1,486	5.6%	1,417	5.5%	68	4.8%
投資法人債利息	457	1.7%	403	1.6%	53	13.3%
投資法人債発行費償却	63	0.2%	36	0.1%	27	75.3%
その他の営業外費用	59	0.2%	41	0.2%	18	43.7%
<b>営業外利益</b>	<b>-2,048</b>	<b>-7.7%</b>	<b>-1,885</b>	<b>-7.3%</b>	<b>-163</b>	<b>8.7%</b>
<b>経常利益</b>	<b>10,063</b>	<b>37.8%</b>	<b>9,766</b>	<b>37.7%</b>	<b>296</b>	<b>3.0%</b>
<b>税引前当期純利益</b>	<b>10,063</b>	<b>37.8%</b>	<b>9,766</b>	<b>37.7%</b>	<b>296</b>	<b>3.0%</b>
法人税、住民税及び事業税	0	0.0%	1	0.0%	0	-14.1%
法人税等調整額	0	0.0%	0	0.0%	0	-326.3%
<b>当期純利益</b>	<b>10,062</b>	<b>37.8%</b>	<b>9,765</b>	<b>37.7%</b>	<b>296</b>	<b>3.0%</b>

(注)金額については、百万円未満切り捨て

### ■全体

当期取得物件の稼働や既存物件の賃料上昇等により、貸貨事業収入が増加し、前期に比べて増収増益となりました。  
 物件数 前期末55物件 当期末56物件  
 資産規模(取得価格合計)  
 前期末6,248億円 当期末6,743億円

### ■稼働率

当期の期末稼働率は99.0%(前期97.8%)、期中平均稼働率は98.9%(前期98.8%)でした。

### ■資本的支出

当期の資本的支出は1,210百万円であり、修繕費618百万円とあわせ、1,828百万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258,843百万円(前期比+21,522百万円)、当期平残ベースの加重平均金利は1.51%(前期比-0.01ポイント)でした。

# 第12期決算概要

(参考) 損益前年同期比較 (対第10期、47棟ベース)

(単位:百万円)

科目	当期(第12期) 2007年1月1日～2007年6月30日		前々期(第10期) 2006年1月1日～2006年6月30日		増減		
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額	前々期比(%)	
賃貸事業収入	賃貸事業収入	16,800	89.5%	16,418	89.5%	382	2.3%
	家賃	14,862	79.2%	14,255	77.7%	607	4.3%
	共益費	1,815	9.7%	2,039	11.1%	-223	-11.0%
	その他の賃貸収入	122	0.7%	123	0.7%	0	-0.3%
	その他賃貸事業収入	1,973	10.5%	1,918	10.5%	55	2.9%
	駐車場使用料	516	2.8%	502	2.7%	14	2.8%
	施設使用料	59	0.3%	70	0.4%	-10	-14.9%
	付帯収益	1,169	6.2%	1,217	6.6%	-47	-3.9%
	解約金	129	0.7%	80	0.4%	48	60.6%
雑収益	97	0.5%	47	0.3%	50	106.1%	
<b>賃貸事業収入計</b>	<b>18,774</b>	<b>100.0%</b>	<b>18,336</b>	<b>100.0%</b>	<b>437</b>	<b>2.4%</b>	
賃貸事業費用	公租公課	1,614	8.6%	1,618	8.8%	-3	-0.2%
	諸経費	4,383	23.3%	4,290	23.4%	92	2.2%
	水道光熱費	1,260	6.7%	1,303	7.1%	-42	-3.3%
	建物管理委託費	1,447	7.7%	1,413	7.7%	33	2.4%
	オフィスマネジメントフィー	838	4.5%	819	4.5%	19	2.3%
	修繕費	554	3.0%	465	2.5%	88	19.0%
	借地借家料	79	0.4%	76	0.4%	3	4.6%
	信託報酬	56	0.3%	56	0.3%	0	0.0%
	保険料	27	0.2%	28	0.2%	0	-3.5%
	その他諸経費	119	0.6%	128	0.7%	-8	-6.5%
減価償却費	3,472	18.5%	3,560	19.4%	-88	-2.5%	
<b>賃貸事業費用計</b>	<b>9,471</b>	<b>50.4%</b>	<b>9,469</b>	<b>51.6%</b>	<b>1</b>	<b>0.0%</b>	
<b>賃貸事業利益</b>	<b>9,302</b>	<b>49.6%</b>	<b>8,866</b>	<b>48.4%</b>	<b>436</b>	<b>4.9%</b>	

## 【前提条件】

第10期期初保有52物件から、第10期、第12期に追加取得した3物件(西新宿三井ビルディング、虎ノ門琴平タワー、中野坂上サブライツイン)及び第10期に売却した2物件(大手前センタービルディング、JFEビルディング)を除いた47物件での比較を行っております。

(注)金額については、百万円未満切り捨て

### 2. 金銭の分配に係る計算書

項目	当期(第12期)	前期(第11期)
	2007年1月1日～2007年6月30日	2006年7月1日～2006年12月31日
当期末処分利益	10,063,002 千円	9,766,001 千円
分配金の額	10,062,972 千円	9,765,792 千円
(投資口1口当たり分配金の額)	19,809 円	19,224 円
次期繰越利益	30 千円	209 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いたしております。

1口当たり分配金額は、19,809円となりました(前期比585円増)。

### 3. 第12期業績予想(2007年5月10日)との比較

項目	実績値	予想値 (2007年5月10日)	差異
営業収益(百万円)	26,640	26,618	+ 22
経常利益(百万円)	10,063	9,754	+ 309
当期純利益(百万円)	10,062	9,754	+ 308
1口当たりの分配金(円)	19,809	19,200	+ 609

### ■ 実績と業績予想の差異

#### 当期純利益

当期純利益は、建物管理費の減少や販管費の削減、当初見込んでいた借入コストの減少等により、予想値を308百万円上回りました。

# 第12期決算概要

## 4. 貸借対照表

### (1) 資産の部

(単位:百万円)

科目	当期 (2007年6月30日現在)		前期 (2006年12月31日現在)		増減	
	金額	比率	金額	比率	金額	前期比
<b>流動資産</b>	<b>32,441</b>	<b>4.8%</b>	<b>34,777</b>	<b>5.5%</b>	<b>-2,336</b>	<b>-6.7%</b>
現金及び預金	31,382		34,131		-2,748	
その他の流動資産	1,058		645		412	
<b>固定資産</b>	<b>647,657</b>	<b>95.2%</b>	<b>599,273</b>	<b>94.5%</b>	<b>48,384</b>	<b>8.1%</b>
有形固定資産	607,975	89.4%	568,414	89.6%	39,560	7.0%
<b>不動産</b>	<b>243,230</b>		<b>212,295</b>		<b>30,935</b>	
建物等	105,606		98,040		7,566	
土地	137,624		114,255		23,368	
<b>信託不動産</b>	<b>364,744</b>		<b>356,119</b>		<b>8,624</b>	
建物等	111,612		113,201		-1,589	
土地	253,132		242,918		10,214	
無形固定資産	35,667	5.2%	28,707	4.5%	6,960	24.2%
地上権	11,882		11,882		-	
信託借地権	23,726		16,763		6,962	
その他の無形固定資産	57		60		-2	
投資その他の資産	4,014	0.6%	2,151	0.4%	1,863	86.6%
差入敷金保証金	323		318		4	
その他の投資その他の資産	3,691		1,832		1,858	
<b>繰延資産</b>	<b>167</b>	<b>0.0%</b>	<b>66</b>	<b>0.0%</b>	<b>100</b>	<b>150.8%</b>
<b>資産の部合計</b>	<b>680,266</b>	<b>100.0%</b>	<b>634,117</b>	<b>100.0%</b>	<b>46,148</b>	<b>7.3%</b>

### (2) 負債及び純資産の部

(単位:百万円)

科目	当期 (2007年6月30日現在)		前期 (2006年12月31日現在)		増減	
	金額	比率	金額	比率	金額	前期比
<b>流動負債</b>	<b>77,187</b>	<b>11.4%</b>	<b>49,319</b>	<b>7.8%</b>	<b>27,868</b>	<b>56.5%</b>
未払金等	4,308		3,254		1,053	
前受金	3,180		2,987		193	
短期借入金	37,500		11,500		26,000	
一年以内返済予定長期借入金	32,000		20,000		12,000	
一年以内償還予定投資法人債	0		10,000		-10,000	
その他の流動負債	198		1,577		-1,378	
<b>固定負債</b>	<b>246,568</b>	<b>36.2%</b>	<b>228,585</b>	<b>36.0%</b>	<b>17,983</b>	<b>7.9%</b>
預り敷金保証金	34,515		33,534		980	
投資法人債	80,000		50,000		30,000	
長期借入金	132,000		145,000		-13,000	
その他の固定負債	53		50		2	
<b>負債の部合計</b>	<b>323,756</b>	<b>47.6%</b>	<b>277,904</b>	<b>43.8%</b>	<b>45,851</b>	<b>16.5%</b>
<b>純資産の部</b>	<b>356,509</b>	<b>52.4%</b>	<b>356,212</b>	<b>56.2%</b>	<b>297</b>	<b>0.1%</b>
投資主資本	356,446	50.9%	346,446	54.6%	-	0.0%
出資総額	346,446		346,446		-	
剰余金	10,063	1.5%	9,766	1.6%	297	3.0%
当期末処分利益	10,063	1.5%	9,766	1.6%	297	3.0%
<b>純資産の部合計</b>	<b>356,509</b>	<b>52.4%</b>	<b>356,212</b>	<b>56.2%</b>	<b>297</b>	<b>0.1%</b>
<b>負債及び純資産の部合計</b>	<b>680,266</b>	<b>100.0%</b>	<b>634,117</b>	<b>100.0%</b>	<b>46,148</b>	<b>7.3%</b>

(注)金額については、百万円未満切り捨て

### 現金及び預金

	当期	前期	差異
<b>現金及び預金</b>	<b>31,382</b>	<b>34,131</b>	<b>-2,748</b>
うち預り敷金相当額(運用している敷金相当額を除く)	10,271	10,226	45
うち修繕積立金相当額	586	948	-362
その他	20,524	22,956	-2,431

### 固定資産

	前期末簿価	当期増減額	当期償却額	期末簿価
<b>有形固定資産</b>	<b>568,414</b>	<b>44,682</b>	<b>5,121</b>	<b>607,975</b>
<b>不動産</b>	<b>212,295</b>	<b>33,280</b>	<b>2,345</b>	<b>243,230</b>
建物等	98,040	9,911	2,345	105,606
土地	114,255	23,368	-	137,624
<b>信託不動産</b>	<b>356,119</b>	<b>11,401</b>	<b>2,776</b>	<b>364,744</b>
建物等	113,201	1,187	2,776	111,612
土地	242,918	10,214	-	253,132
<b>無形固定資産</b>	<b>28,707</b>	<b>6,963</b>	<b>2</b>	<b>35,667</b>
<b>投資その他の資産</b>	<b>52</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>57</b>
物件帳簿価額合計+建設仮勘定	597,174	51,650	5,124	643,699

### 有利子負債

	当期末	前期末	差異
<b>有利子負債残高</b>	<b>281,500</b>	<b>236,500</b>	<b>45,000</b>
<b>運用敷金相当額</b>	<b>23,930</b>	<b>23,000</b>	<b>930</b>
<b>総資産負債比率</b> <small>期末有利子負債+運用敷金相当額 / 期末総資産</small>	<b>44.9%</b>	<b>40.9%</b>	<b>4.0</b>
<b>長期有利子負債比率</b> <small>長期有利子負債 / 有利子負債</small>	<b>75.3%</b>	<b>82.5%</b>	<b>-7.2</b>

### 期末の加重平均金利

	期末残高	当期末	前期末(参考)
短期借入金	37,500	0.83%	0.75%
長期借入金	164,000	1.66%	1.65%
投資法人債	80,000	1.56%	1.34%
<b>合計</b>	<b>281,500</b>	<b>1.53%</b>	<b>1.53%</b>

## 5. キャッシュフロー計算書

(単位:百万円)

項目	当期	前期
	2007年1月1日～2007年6月30日	2006年7月1日～2006年12月31日
<b>( ) 営業活動によるキャッシュフロー</b>	<b>14,556</b>	<b>17,925</b>
税引前当期純利益	10,063	9,766
減価償却費	5,124	4,987
その他	-632	3,170
<b>( ) 投資活動によるキャッシュフロー</b>	<b>52,379</b>	<b>1,718</b>
固定資産の取得による支出	-51,477	-2,341
預り敷金保証金の収入・支出	980	711
差入敷金保証金の収入・支出	-4	-8
その他	-1,877	-80
<b>( ) 財務活動によるキャッシュフロー</b>	<b>35,075</b>	<b>10,844</b>
短期借入金の借入・返済	26,000	-
長期借入金の借入・返済	-1,000	-1,000
投資法人債発行による収入	30,000	-
投資法人債償還による支出	-10,000	-
投資法人債発行費の支出	-164	-
分配金の支払額	-9,760	-9,844
<b>( ) 現金及び現金同等物の増減</b>	<b>2,748</b>	<b>5,362</b>
<b>( ) 現金及び現金同等物の期首残高</b>	<b>34,131</b>	<b>28,768</b>
<b>( ) 現金及び現金同等物の期末残高</b>	<b>31,382</b>	<b>34,131</b>

(注)金額については、百万円未満切り捨て

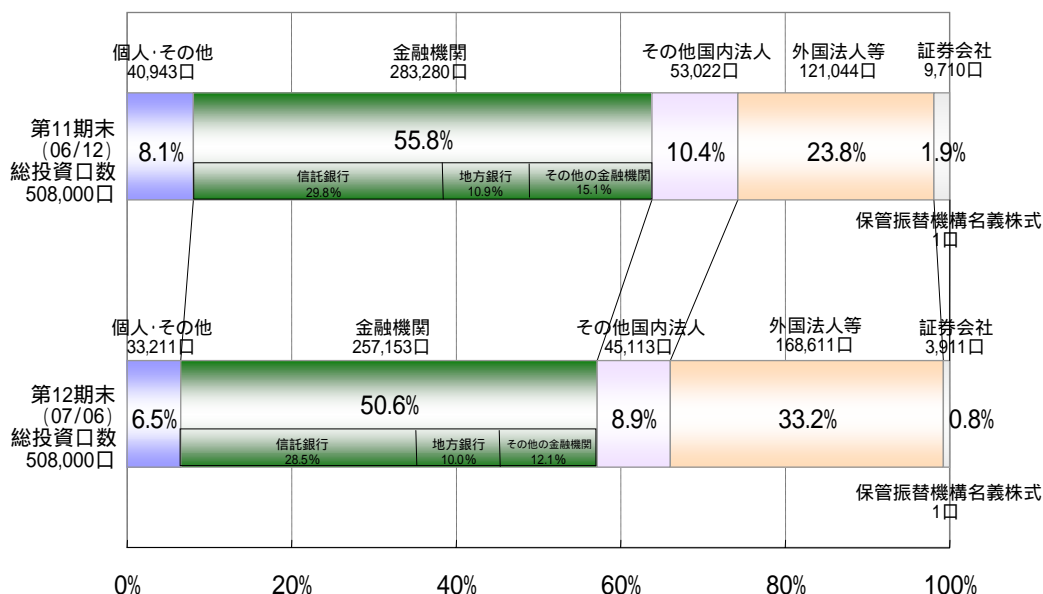
6. 投資主の状況

【所有者別投資口数】

所有者区分	当期 (2007年6月30日現在)		前期 (2006年12月31日現在)		増減	
	口数	比率	口数	比率	投資口数	前期比
個人・その他	33,211	6.5%	40,943	8.1%	-7,732	-18.9%
金融機関	257,153	50.6%	283,280	55.8%	-26,127	-9.2%
都市銀行	12,498	2.5%	17,620	3.5%	-5,122	-29.1%
地方銀行	50,935	10.0%	55,530	10.9%	-4,595	-8.3%
信託銀行	144,700	28.5%	151,213	29.8%	-6,513	-4.3%
生命保険会社	25,911	5.1%	33,433	6.6%	-7,522	-22.5%
損害保険会社	13,949	2.7%	14,208	2.8%	-259	-1.8%
信用金庫	6,094	1.2%	8,136	1.6%	-2,042	-25.1%
その他	3,066	0.6%	3,140	0.6%	-74	-2.4%
その他国内法人	45,113	8.9%	53,022	10.4%	-7,909	-14.9%
外国法人等	168,611	33.2%	121,044	23.8%	47,567	39.3%
証券会社	3,911	0.8%	9,710	1.9%	-5,799	-59.7%
保管振替機構名義株式	1	0.0%	1	0.0%	0	0.0%
<b>合計</b>	<b>508,000</b>	<b>100.0%</b>	<b>508,000</b>	<b>100.0%</b>	<b>0</b>	<b>0.0%</b>

【所有者別投資主数】

所有者区分	当期 (2007年6月30日現在)		前期 (2006年12月31日現在)		増減	
	投資主数	比率	投資主数	比率	投資主数	前期比
個人・その他	14,033	94.1%	16,631	95.0%	-2,598	-15.6%
金融機関	164	1.1%	172	1.0%	-8	-4.7%
都市銀行	4	0.0%	4	0.0%	0	0.0%
地方銀行	56	0.4%	59	0.3%	-3	-5.1%
信託銀行	17	0.1%	16	0.1%	1	6.3%
生命保険会社	14	0.1%	14	0.1%	0	0.0%
損害保険会社	8	0.1%	8	0.0%	0	0.0%
信用金庫	47	0.3%	52	0.3%	-5	-9.6%
その他	18	0.1%	19	0.1%	-1	-5.3%
その他国内法人	324	2.2%	369	2.1%	-45	-12.2%
外国法人等	360	2.4%	319	1.8%	41	12.9%
証券会社	24	0.2%	20	0.1%	4	20.0%
保管振替機構名義株式	1	0.0%	1	0.0%	0	0.0%
<b>合計</b>	<b>14,906</b>	<b>100.0%</b>	<b>17,512</b>	<b>100.0%</b>	<b>-2,606</b>	<b>-14.9%</b>



【投資主上位10位】

投資主名	当期 (2007年6月30日現在)		前期 (2006年12月31日現在)	
	所有口数	比率	所有口数	比率
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)(信託口)	33,526	6.6%	42,793	8.4%
日興シティ信託銀行(株)(投信口)	31,790	6.3%	37,586	7.4%
日本マスタートラスト信託銀行(株)(信託口)	30,884	6.1%	28,840	5.7%
ザ・バンク・オブ・ニューヨーク・トリシティ・ジャズテック・アカウト	27,847	5.5%	12,382	2.4%
資産管理サービス信託銀行(株)(証券投資信託口)	24,995	4.9%	21,787	4.3%
三井不動産(株)	19,735	3.9%	19,735	3.9%
野村信託銀行(株)(投信口)	14,759	2.9%	11,905	2.3%
ユービーエス・エイジー・ロンドン・アジア・エクイティーズ	13,314	2.6%	4,820	0.9%
住友生命保険(相)	11,256	2.2%	11,256	2.2%
(株)中国銀行	10,413	2.0%	10,001	2.0%

## 7. 営業成績および財産の状況の推移

科目		第8期 2005年6月期	第9期 2005年12月期	第10期 2006年6月期	第11期 2006年12月期	第12期 2007年6月期
営業収益	百万円	16,730	19,363	24,307	25,894	26,640
賃貸事業収入等	百万円	16,730	19,363	22,872	25,894	26,640
不動産等売却益	百万円	-	-	1,435	-	-
賃貸NOI	百万円	11,457	13,333	15,935	17,787	18,442
税引前当期利益	百万円	6,162	7,206	9,851	9,766	10,063
当期純利益	百万円	6,161	7,205	9,850	9,765	10,062
FFO	百万円	9,441	10,869	12,950	14,753	15,187
減価償却費	百万円	3,279	3,664	4,535	4,987	5,124
資本的支出額	百万円	702	618	752	1,316	1,210
総資産額	百万円	449,556	564,902	633,693	634,117	680,266
有利子負債	百万円	199,700	257,500	237,500	236,500	281,500
運用している敷金相当額	百万円	-	16,658	22,598	23,000	23,930
純資産額	百万円	216,840	269,375	356,297	356,212	356,509
分配総額	百万円	6,160	7,205	9,850	9,765	10,062
発行済投資口数(期末)	口	364,700	422,700	508,000	508,000	508,000
1口当たり純資産額	円	594,571	637,274	701,373	701,206	701,790
1口当たり分配金	円	16,893	17,046	19,391	19,224	19,809
1口当たりFFO	円	25,887	26,505	27,395	29,042	29,896
総資産経常利益率	%	1.40(2.80)	1.42(2.84)	1.64(3.29)	1.54(3.08)	1.53(3.06)
自己資本当期純利益率	%	2.84(5.68)	2.96(5.93)	3.15(6.30)	2.74(5.48)	2.82(5.65)
LTV(総資産負債比率)	%	44.4	48.5	41.0	40.9	44.9
配当性向	%	99.9	99.9	100.0	99.9	100.0
当期運用日数	日	181	184	181	184	181
投資物件数(期末)	件	47	52	55	55	56
テナント数(期末)	件	763	868	887	892	910
総賃貸可能面積(期末)	m <sup>2</sup>	488,323	578,243	670,249	670,513	692,222
稼働率(期末)	%	98.1	98.1	98.7	97.8	99.0

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。なお、第8期につきましては総資産に対する有利子負債残高の比率を記載しています。

8. 第13期業績予想

(単位:百万円)

科目		第13期 (2007年7月1日～2007年12月31日)	第14期(参考数値) (2008年1月1日～2008年6月30日)
経常利益	賃貸事業収入	25,003	26,000
	その他賃貸事業収入	2,566	2,317
	賃貸事業収入計	<b>27,570</b>	<b>28,318</b>
	公租公課	2,145	2,253
	諸経費	6,692	6,512
	水道光熱費	1,948	1,713
	建物管理委託費	2,489	2,540
	オフィスマネジメントフィー	1,041	1,082
	修繕費	631	650
	信託報酬	61	61
	保険料	37	38
	借地借家料・その他諸経費	482	426
	減価償却費	5,196	5,219
	賃貸事業費用計	<b>14,033</b>	<b>13,986</b>
	賃貸事業利益	<b>13,537</b>	<b>14,331</b>
	資産運用報酬	997	1,037
	販売費及び一般管理費	303	291
	営業利益	<b>12,236</b>	<b>13,003</b>
	営業外費用(営業外収益と相殺)	2,431	2,690
営業外損益	-2,431	-2,690	
経常利益	9,804	10,312	
税引前当期純利益	<b>9,804</b>	<b>10,312</b>	
法人税、住民税及び事業税	0	0	
当期純利益	<b>9,804</b>	<b>10,312</b>	
期末発行済投資口数	508,000	508,000	
一口当たり分配金(円)	<b>19,300</b>	<b>20,300</b>	
資本的支出	1,652	1,873	

前提条件

- ・第13期については、2007年6月30日時点で本投資法人が保有している56物件を前提としています。
- ・第14期については、2007年6月30日時点で本投資法人が保有している56物件に、2007年3月取得予定の「(仮称)豊洲5丁目ビル」、「NBF名古屋広小路ビル(増築)」を反映した57物件を前提としています。
- ・新投資口の発行がないことを前提としております。  
(2007年6月30日現在の発行済投資口数は508,000口です。)
- ・物件合計の期末空室率は、第13期末1.5%、第14期末1.0%を見込んでおります。

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

# 第12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12期末簿価	第12期末鑑定評価額	第11期末鑑定評価額	-
<b>【東京都心部】</b>					
大和生命ビル	63,500	64,550	68,300	65,000	3,300
西新宿三井ビルディング	44,903	37,087	53,500	50,000	3,500
芝NBFタワー	32,000	31,567	36,500	33,100	3,400
NBFプラチナタワー	31,000	31,255	54,600	46,000	8,600
ゲートシティ大崎	30,100	25,068	34,400	32,900	1,500
虎ノ門琴平タワー	24,543	21,512	34,700	30,300	4,400
NBF日本橋室町センタービル	23,945	24,014	32,000	30,200	1,800
中目黒GTタワー	23,856	22,680	29,800	26,300	3,500
NBF銀座通りビル	17,000	17,605	16,500	16,500	0
新宿三井ビルディング二号館	16,285	15,736	23,000	23,000	0
GSKビル	15,616	14,108	20,200	20,100	100
NBF虎ノ門ビル	13,337	13,779	19,700	18,600	1,100
興和西新橋ビルB棟	13,217	12,284	18,500	17,700	800
第2新日鐵ビル	12,614	11,909	15,210	14,860	350
NBF ALLIANCE	9,126	9,512	11,600	11,200	400
四谷メディカルビル	8,800	8,731	9,170	9,100	70
渋谷ガ - デンフロント	8,700	8,445	16,150	15,400	750
NBF芝公園ビル	6,770	6,806	8,350	8,120	230
NBF高輪ビル	6,667	6,294	8,420	8,430	-10
NBF赤坂山王スクエア	6,250	6,287	8,160	7,440	720
住友電設ビル	5,365	4,921	6,460	5,790	670
NBF東銀座スクエア	5,200	5,111	7,560	7,560	0
NBF小川町ビルディング	4,940	4,965	6,060	5,850	210
NBF池袋タワー	4,695	4,550	6,220	5,980	240
NBF池袋シティビル	4,428	4,494	5,610	5,440	170
NBF須田町ヴェルデビル	3,280	3,380	4,140	3,037	1,103
NBF恵比寿南ビル	1,000	1,029	1,450	1,400	50
<b>東京都心部27物件計</b>	<b>437,138</b>	<b>417,691</b>	<b>556,260</b>	<b>519,307</b>	<b>36,953</b>
<b>【東京周辺都市部】</b>					
中野坂上サンブライトツイン	40,594	40,189	39,300	33,622	5,678
ISTビル	35,200	34,305	37,800	36,900	900
新川崎三井ビルディング	20,300	20,028	20,500	20,500	0
横浜STビル	13,529	12,634	22,200	19,700	2,500
パレール三井ビルディング	3,800	3,345	4,470	4,360	110
NBF厚木ビル	2,300	2,199	2,520	2,520	0
つくば三井ビルディング	8,875	7,672	9,690	9,510	180
NBF宇都宮ビル	2,435	2,540	2,790	2,630	160
シーノ大宮ノースウイング	16,816	16,215	22,000	20,500	1,500
大同生命大宮ビル	2,361	2,213	2,560	2,540	20
NBF浦和ビル	2,000	1,972	2,100	2,080	20
NBF松戸ビル	2,455	2,335	2,750	2,720	30
<b>東京周辺都市部12物件計</b>	<b>150,666</b>	<b>145,651</b>	<b>168,680</b>	<b>157,582</b>	<b>11,098</b>

(単位: 百万円)

物件名	取得価格	第12期末簿価	第12期末鑑定評価額	第11期末鑑定評価額	-
<b>【地方都市部】</b>					
札幌エルプラザ	4,404	4,247	6,170	5,890	280
NBF札幌南二条ビル	1,870	1,734	1,770	1,810	-40
NBF仙台本町ビル	3,566	3,620	4,380	4,220	160
NBFユニックスビル	4,028	3,408	4,630	4,370	260
NBF新潟テレコムビル	3,957	3,695	4,490	4,480	10
NBF名古屋広小路ビル	5,406	5,289	6,350	6,220	130
アクア堂島NBFタワー	17,810	17,294	24,200	23,000	1,200
信濃橋三井ビルディング	14,400	12,012	15,300	14,900	400
サンマリオンNBFタワー	10,500	9,248	10,700	10,200	500
堺筋本町センタービル	6,500	6,432	7,430	7,100	330
NBF堺東ビル	2,227	2,047	2,430	2,540	-110
NBF谷町ビル	1,944	1,911	2,190	2,100	90
アクア堂島東館	1,914	1,880	2,370	2,250	120
NBF四奈島丸ビル	1,627	1,392	1,810	1,750	60
NBF広島立町ビル	2,930	2,962	3,290	3,210	80
広島袋町ビルディング	835	772	917	887	30
NBF博多祇園ビル	2,629	2,376	2,790	2,700	90
<b>地方都市部17物件計</b>	<b>86,549</b>	<b>80,326</b>	<b>101,217</b>	<b>97,627</b>	<b>3,590</b>

<b>総合計</b>	<b>674,353</b>	<b>643,668</b>	<b>826,157</b>	<b>774,516</b>	<b>51,641</b>
------------	----------------	----------------	----------------	----------------	---------------

(A) (B)

鑑定評価額と簿価との差額	<b>182,488百万円</b>	(359,228円/1口当たり)
--------------	-------------------	------------------

(B)-(A)

第11期末鑑定評価額は、2006年12月31日保有物件については2006年12月31日を価格時点としていますが、NBF銀座通りビル及び中野坂上サンブライトツイン(追加取得分)については2007年3月1日、NBF須田町ヴェルデビル(追加取得分)については2006年12月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいています。また中野坂上サンブライトツイン、NBF須田町ヴェルデビルの第11期末鑑定評価額は既存分と追加取得分を合計した評価額で記載しています。

# 第12期決算概要

## 10. 第12期(2007年6月期)損益計算書物件別データ: 東京都心部

東京都心部

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	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
<b>賃貸事業収入</b>	<b>1,938</b>	<b>1,406</b>	<b>1,058</b>	<b>1,430</b>	<b>1,050</b>	<b>1,042</b>	<b>902</b>	<b>1,049</b>		<b>685</b>		<b>536</b>		<b>613</b>
賃貸事業収入	1,737	1,373	988	1,325	919	832	865	909		626		500		548
その他賃貸事業収入	201	33	70	104	131	209	36	139		58		36		65
<b>賃貸事業費用</b>	<b>741</b>	<b>555</b>	<b>647</b>	<b>658</b>	<b>506</b>	<b>501</b>	<b>318</b>	<b>623</b>		<b>363</b>		<b>223</b>		<b>320</b>
公租公課	260	131	65	97	79	45	78	83		69		67		42
諸経費	378	141	268	279	228	290	149	240		210		91		152
水光熱費	100	-	51	103	66	47	38	81		35		21		52
建物管理委託費	124	136	77	100	153	93	40	147		47		34		53
OMフィー	92	3	50	69	2	1	44	3		32		25		29
修繕費	46	1	8	3	5	-	18	-		68		6		15
借地借家料	-	-	74	-	-	122	-	-		-		-		-
信託報酬	1	-	2	0	-	-	3	-		7		0		-
保険料	2	0	1	1	0	0	0	0		0		0		0
その他諸経費	11	0	1	1	0	24	1	7		17		0		0
減価償却費	103	282	312	280	197	166	90	299		83		65		125
<b>賃貸事業利益</b>	<b>1,196</b>	<b>851</b>	<b>410</b>	<b>771</b>	<b>544</b>	<b>540</b>	<b>584</b>	<b>425</b>	<b>106</b>	<b>322</b>	<b>351</b>	<b>313</b>	<b>290</b>	<b>293</b>
<b>減価償却費控除前事業利益( NOI )</b>	<b>1,300</b>	<b>1,133</b>	<b>723</b>	<b>1,052</b>	<b>742</b>	<b>706</b>	<b>674</b>	<b>725</b>	<b>109</b>	<b>405</b>	<b>491</b>	<b>378</b>	<b>376</b>	<b>418</b>
期末稼働率(%)	98.1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	99.6	100.0	97.0	100.0	100.0
期中平均稼働率(%)	98.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	99.4	100.0	97.7	100.0	100.0
テナント数(注2・3)	61	1(26)	27	5	1(61)	1(21)	14	1(16)	1	44	1	11	2(16)	2(36)

注1) 賃貸事業利益及びNOIの記載のみであることの説明  
当物件については一の主要テナント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す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賃借(サブリース)を行っている物件であり、その住宅部分については転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動する賃貸借契約が締結されています。またこれらの物件の「テナント数」の括弧内には住宅部分にかかる転借人及び住宅部分以外にかかるテナントの合計数を記載しています。

(単位:百万円)

科目	NBF ALLIANCE	四谷 メディカルビル	渋谷 ガ-デンフロント (注1)	NBF 芝公園ビル	NBF高輪ビル	NBF赤坂 山王スクエア	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	NBF 恵比寿南ビル	都心部計
<b>賃貸事業収入</b>	<b>303</b>	<b>326</b>		<b>237</b>	<b>338</b>	<b>247</b>		<b>235</b>	<b>198</b>	<b>216</b>	<b>187</b>	<b>114</b>	<b>58</b>	<b>16,121</b>
賃貸事業収入	284	250		196	313	224		215	187	188	168	105	55	14,582
その他賃貸事業収入	19	76		40	25	23		20	11	28	19	8	3	1,539
<b>賃貸事業費用</b>	<b>81</b>	<b>138</b>		<b>163</b>	<b>131</b>	<b>96</b>		<b>105</b>	<b>61</b>	<b>96</b>	<b>88</b>	<b>45</b>	<b>29</b>	<b>7,406</b>
公租公課	18	23		23	24	31		17	20	14	13	7	5	1,377
諸経費	47	50		94	76	49		50	23	48	45	25	17	3,370
水光熱費	11	16		16	22	12		14	-	15	12	7	3	860
建物管理委託費	9	29		19	14	13		16	21	16	14	7	5	1,312
OMフィー	15	1		11	16	11		11	1	10	9	5	2	548
修繕費	9	-		41	18	5		-	0	3	7	4	5	301
借地借家料	-	-		-	0	4		-	-	-	-	-	-	209
信託報酬	0	1		-	3	0		3	-	1	0	-	-	35
保険料	0	0		0	0	0		0	0	0	0	0	0	17
その他諸経費	0	1		6	0	0		4	0	0	1	0	0	84
減価償却費	14	65		45	31	16		37	17	33	30	12	6	2,658
<b>賃貸事業利益</b>	<b>222</b>	<b>188</b>		<b>74</b>	<b>206</b>	<b>150</b>	<b>84</b>	<b>129</b>	<b>136</b>	<b>120</b>	<b>99</b>	<b>68</b>	<b>29</b>	<b>8,715</b>
<b>減価償却費控除前事業利益( NOI )</b>	<b>237</b>	<b>253</b>		<b>119</b>	<b>237</b>	<b>167</b>	<b>139</b>	<b>167</b>	<b>154</b>	<b>154</b>	<b>129</b>	<b>80</b>	<b>35</b>	<b>11,373</b>
期末稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	99.9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	99.7
期中平均稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	80.7	99.9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	99.4
テナント数(注2・3)	9	1(36)	1	7(18)	5	6	1	9	1(10)	13	12	4	3	244(467)

# 第12期決算概要

## 10. 第12期(2007年6月期)損益計算書物件別データ: 東京周辺都市部・地方都市

### 東京周辺都市部

科目	中野坂上サンブライトツイン	ISTビル	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イング	大同生命大宮ビル	NBF浦和ビル	NBF松戸ビル	周辺都市部計
<b>賃貸事業収入</b>	<b>845</b>	<b>1,143</b>	<b>943</b>	<b>756</b>	<b>303</b>	<b>139</b>	<b>506</b>	<b>144</b>	<b>766</b>	<b>119</b>	<b>113</b>	<b>139</b>	<b>5,924</b>
賃貸事業収入	797	1,050	869	680	284	125	463	125	673	99	98	116	5,385
その他賃貸事業収入	48	93	74	76	19	14	42	19	93	19	15	23	539
<b>賃貸事業費用</b>	<b>561</b>	<b>591</b>	<b>607</b>	<b>342</b>	<b>146</b>	<b>73</b>	<b>367</b>	<b>90</b>	<b>362</b>	<b>63</b>	<b>63</b>	<b>74</b>	<b>3,344</b>
公租公課	54	73	69	56	28	8	29	10	51	7	7	8	405
諸経費	236	229	252	183	79	35	185	44	146	36	32	34	1,497
水光熱費	41	86	77	57	46	8	58	12	52	6	8	11	467
建物管理委託費	128	78	103	41	25	11	44	16	49	11	9	11	532
OMフィー	39	55	50	43	2	6	24	6	37	5	5	6	285
修繕費	23	3	17	30	4	6	45	6	1	10	8	3	163
借地借家料	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
信託報酬	2	0	-	2	-	-	5	-	-	0	-	-	12
保険料	0	1	1	1	0	0	0	0	1	0	0	0	8
その他諸経費	0	3	0	7	0	1	5	1	4	0	0	0	27
減価償却費	269	288	285	102	39	29	152	35	164	19	23	32	1,442
<b>賃貸事業利益</b>	<b>284</b>	<b>552</b>	<b>336</b>	<b>414</b>	<b>157</b>	<b>66</b>	<b>139</b>	<b>54</b>	<b>404</b>	<b>55</b>	<b>49</b>	<b>64</b>	<b>2,579</b>
<b>減価償却費控除前事業利益(NOI)</b>	<b>554</b>	<b>840</b>	<b>622</b>	<b>516</b>	<b>196</b>	<b>95</b>	<b>291</b>	<b>89</b>	<b>568</b>	<b>75</b>	<b>73</b>	<b>97</b>	<b>4,021</b>
期末稼働率(%)	99.9	99.6	100.0	98.8	100.0	100.0	90.1	98.8	99.8	100.0	100.0	90.5	98.6
期中平均稼働率(%)	99.9	99.2	100.0	98.8	100.0	100.0	93.6	97.8	100.0	98.9	100.0	95.3	98.9
テナント数(注2・3)	8	9	1(18)	88	1(32)	20	67	35	34	14	14	23	314(362)

注1) 賃貸事業利益及びNOIの記載のみであることの説明  
 当物件については一の主要テナントの賃貸借契約による契約賃貸収入が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。

### 地方都市部

科目	札幌エルプラザ	NBF札幌南二条ビル	NBF仙台本町ビル	NBFユニックスビル	NBF新潟テレコムビル	NBF名古屋広小路ビル	アクア堂島NBFタワー	信濃橋三井ビルディング	サンマリオンNBFタワー	堺筋本町センタービル	NBF堺東ビル	NBF谷町ビル(注1)	アクア堂島東館	NBF四条烏丸ビル	NBF広島立町ビル	広島袋町ビルディング	NBF博多祇園ビル	地方都市部計	合計
<b>賃貸事業収入</b>	<b>328</b>	<b>125</b>	<b>211</b>	<b>295</b>	<b>266</b>	<b>234</b>	<b>840</b>	<b>718</b>	<b>436</b>	<b>328</b>	<b>124</b>		<b>116</b>	<b>96</b>	<b>161</b>	<b>39</b>	<b>157</b>	<b>4,594</b>	<b>26,640</b>
賃貸事業収入	261	97	177	247	239	213	754	663	376	293	108		95	86	131	36	142	4,023	23,991
その他賃貸事業収入	67	27	33	48	26	20	85	55	59	35	16		21	10	29	3	14	570	2,649
<b>賃貸事業費用</b>	<b>159</b>	<b>89</b>	<b>123</b>	<b>201</b>	<b>115</b>	<b>120</b>	<b>481</b>	<b>296</b>	<b>326</b>	<b>189</b>	<b>67</b>		<b>68</b>	<b>60</b>	<b>93</b>	<b>22</b>	<b>78</b>	<b>2,571</b>	<b>13,323</b>
公租公課	19	11	16	35	19	20	77	54	40	31	8		11	6	13	2	12	394	2,177
諸経費	79	53	76	105	66	42	178	113	123	80	33		36	31	46	8	38	1,153	6,021
水光熱費	39	10	18	36	21	14	54	41	35	22	8		9	6	10	2	11	354	1,683
建物管理委託費	23	13	17	32	26	14	54	59	36	36	12		16	10	15	2	17	404	2,248
OMフィー	15	5	9	13	12	11	40	2	20	13	5		5	4	7	1	7	183	1,017
修繕費	-	12	25	17	2	0	16	8	24	7	3		3	7	11	0	0	153	618
借地借家料	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	0	210
信託報酬	-	0	0	1	2	-	0	-	3	-	0		0	1	-	-	1	13	60
保険料	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0		0	0	0	0	0	8	34
その他諸経費	0	8	2	1	0	0	10	0	2	0	2		1	0	1	0	0	36	147
減価償却費	60	24	30	61	29	57	225	128	162	77	25		20	22	32	11	26	1,023	5,124
<b>賃貸事業利益</b>	<b>169</b>	<b>36</b>	<b>87</b>	<b>94</b>	<b>150</b>	<b>114</b>	<b>358</b>	<b>421</b>	<b>110</b>	<b>139</b>	<b>57</b>		<b>47</b>	<b>36</b>	<b>68</b>	<b>17</b>	<b>78</b>	<b>2,022</b>	<b>13,317</b>
<b>減価償却費控除前事業利益(NOI)</b>	<b>229</b>	<b>61</b>	<b>118</b>	<b>155</b>	<b>180</b>	<b>172</b>	<b>583</b>	<b>550</b>	<b>272</b>	<b>216</b>	<b>83</b>		<b>67</b>	<b>58</b>	<b>100</b>	<b>28</b>	<b>105</b>	<b>3,046</b>	<b>18,442</b>
期末稼働率(%)	100.0	100.0	98.4	94.9	98.0	100.0	99.9	100.0	94.8	96.4	85.3		96.4	100.0	92.3	98.0	100.0	97.7	99.0
期中平均稼働率(%)	100.0	100.0	98.1	95.4	98.5	99.9	99.4	100.0	97.2	95.3	92.0		94.5	98.4	93.2	97.2	100.0	98.1	98.9
テナント数(注2・3)	12	8	9	56	35	9	38	1(56)	29	44	20		3	20	19	16	8	352(407)	910(1,236)