

# 第17期(2009年12月期)決算概要

# 第17期(2009年12月期)決算概要

決算ハイライト(当期の実績および業績予想)

	実績			業績予想	
	第17期 (09/7/1~09/12/31)	前期比		第18期 (10/1/1~10/6/30)	第19期(参考) (10/7/1~10/12/31)
営業収益	29,927百万円	▲833百万円	▲2.7%	28,054百万円	27,467百万円
営業利益	13,523百万円	▲772百万円	▲5.4%	11,787百万円	11,195百万円
当期純利益	10,662百万円	▲1,139百万円	▲9.7%	8,834百万円	8,184百万円
1口当たり分配金	19,672円	▲2,103円	▲9.7%	16,300円	15,100円
	業績予想(09/8) 18,500円に対し+1,172円				
稼働率(期末)	94.8%			94.0%	95.0%
物件数(期末)	61棟			62棟	62棟
物件取得価格の合計(期末)	7,831億円			7,943億円	7,943億円

# 第17期(2009年12月期)決算概要

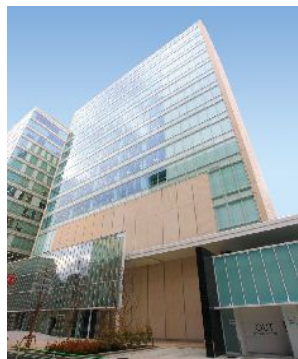
決算ハイライト(2009年7月1日～2009年12月31日までの実績)

## 第17期1口当たりの分配金実績・・・19,672円

### 外部成長

#### 物件取得予定の概要

#### 第18期取得予定物件(合計111.7億円)



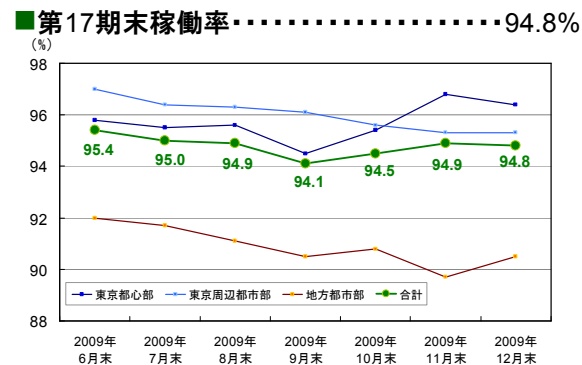
■NBF上野ビル  
 .....111.7億円



### 内部成長

#### 安定的な収益確保

#### 第17期における稼働率推移



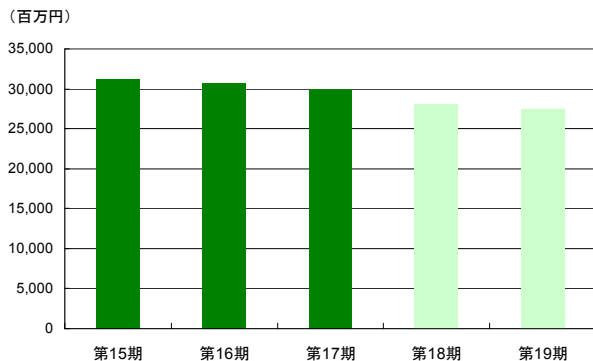
### 財務戦略

#### 保守的な財務運営

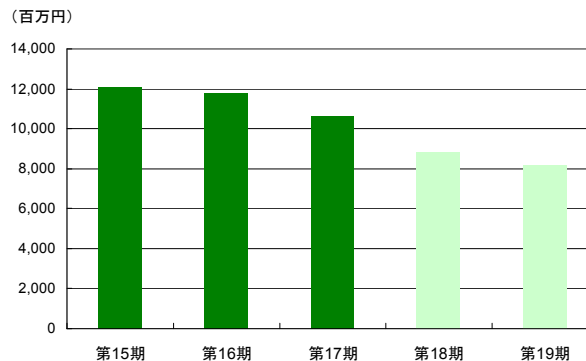
#### デットファイナンスの状況

- 期末LTVの状況.....46.9%  
 (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.....86.2%
- 期末平均調達コスト.....1.68%
- 期末長期有利子負債の平均残存年数...4.51年

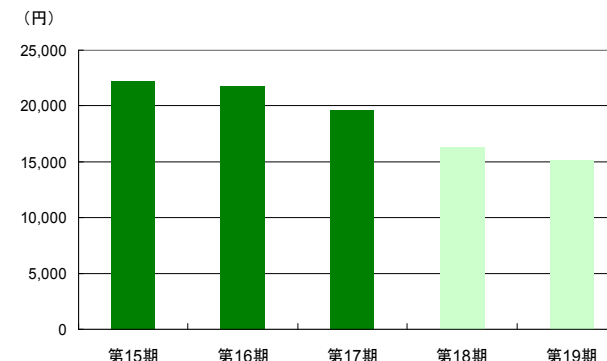
#### 営業収益の推移



#### 当期純利益の推移



#### 1口当たり分配金の推移



# 第17期(2009年12月期)決算概要

## 1. 損益計算書

(単位:百万円)

科 目	当期(第17期) 2009年7月1日～2009年12月31日		前期(第16期) 2009年1月1日～2009年6月30日		増減	
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額	前期比(%)
	不動産賃貸収入	26,986	90.2%	27,902	90.7%	-916
家賃	24,022	80.3%	24,804	80.6%	-781	-3.2%
共益費	2,844	9.5%	2,973	9.7%	-129	-4.3%
その他賃貸収入	119	0.4%	125	0.4%	-5	-4.4%
その他賃貸事業収入	2,941	9.8%	2,858	9.3%	83	2.9%
駐車場使用料	556	1.8%	588	1.9%	-31	-5.3%
施設使用料	139	0.5%	151	0.5%	-11	-7.8%
付帯収益	1,766	5.9%	1,694	5.5%	71	4.2%
解約金	438	1.5%	345	1.1%	93	27.1%
雑収益	40	0.1%	79	0.3%	-38	-48.8%
<b>不動産賃貸事業収益 計 ①</b>	<b>29,927</b>	<b>100.0%</b>	<b>30,761</b>	<b>100.0%</b>	<b>-833</b>	<b>-2.7%</b>
<b>営業収益 計</b>	<b>29,927</b>	<b>100.0%</b>	<b>30,761</b>	<b>100.0%</b>	<b>-833</b>	<b>-2.7%</b>
公租公課	2,535	8.5%	2,557	8.3%	-21	-0.9%
諸経費	7,269	24.3%	7,199	23.4%	70	1.0%
水道光熱費	1,929	6.4%	2,080	6.8%	-150	-7.3%
建物管理委託費	2,787	9.3%	2,708	8.8%	78	2.9%
オフィスマネジメントフィー	1,183	4.0%	1,202	3.9%	-18	-1.6%
修繕費	739	2.5%	668	2.2%	70	10.5%
借地借家料	257	0.9%	253	0.8%	4	1.7%
信託報酬	62	0.2%	62	0.2%	-	-
保険料	36	0.1%	36	0.1%	0	1.1%
その他諸経費	273	0.9%	187	0.6%	85	45.7%
減価償却費	5,282	17.6%	5,354	17.4%	-72	-1.4%
<b>不動産賃貸事業費用 計 ②</b>	<b>15,086</b>	<b>50.4%</b>	<b>15,111</b>	<b>49.1%</b>	<b>-24</b>	<b>-0.2%</b>
<b>不動産賃貸事業利益(①-②) ③</b>	<b>14,841</b>	<b>49.6%</b>	<b>15,649</b>	<b>50.9%</b>	<b>-808</b>	<b>-5.2%</b>
資産運用報酬	1,077	3.6%	1,134	3.7%	-56	-4.9%
販売費及び一般管理費	239	0.8%	219	0.7%	20	9.4%
<b>営業費用 計</b>	<b>16,404</b>	<b>54.8%</b>	<b>16,464</b>	<b>53.5%</b>	<b>-60</b>	<b>-0.4%</b>
<b>営業利益 ④</b>	<b>13,523</b>	<b>45.2%</b>	<b>14,296</b>	<b>46.5%</b>	<b>-772</b>	<b>-5.4%</b>
営業外収益	13	0.0%	26	0.1%	-12	-49.2%
営業外費用	2,873	9.6%	2,589	8.4%	284	11.0%
支払利息	2,198	7.3%	1,900	6.2%	297	15.7%
投資法人債利息	599	2.0%	625	2.0%	-26	-4.2%
投資法人債発行費償却	27	0.1%	27	0.1%	0	0.0%
その他営業外費用	47	0.2%	35	0.1%	12	36.8%
<b>営業外利益</b>	<b>-2,860</b>	<b>-9.6%</b>	<b>-2,563</b>	<b>-8.3%</b>	<b>-297</b>	<b>11.6%</b>
<b>経常利益 ⑤</b>	<b>10,663</b>	<b>35.6%</b>	<b>11,733</b>	<b>38.2%</b>	<b>-1,070</b>	<b>-9.1%</b>
特別利益	-	-	69	0.2%	-69	-
<b>税引前当期純利益</b>	<b>10,663</b>	<b>35.6%</b>	<b>11,802</b>	<b>38.4%</b>	<b>-1,139</b>	<b>-9.7%</b>
法人税、住民税及び事業税	1	0.0%	0	0.0%	0	2.2%
法人税等調整額	-0	-0.0%	0	0.0%	-0	-122.5%
<b>当期純利益 ⑥</b>	<b>10,662</b>	<b>35.6%</b>	<b>11,801</b>	<b>38.4%</b>	<b>-1,139</b>	<b>-9.7%</b>

(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  
不動産賃貸事業収益(①)はテナントの入替や空室率の上昇等により、29,927百万円(前期比▲833百万円)となりました。  
一方、不動産賃貸事業費用(②)は水道光熱費の減少等により、15,086百万円(前期比▲24百万円)となり、不動産賃貸事業利益(③)は14,841百万円(前期比▲808百万円)となりました。
- 営業利益・経常利益  
資産運用報酬や販売費及び一般管理費を控除した営業利益(④)は13,523百万円(前期比▲772百万円)となりました。また経常利益(⑤)は長期借入金の借入等により支払利息等が増加したため、10,663百万円(前期比▲1,070百万円)となりました。
- 当期純利益  
当期純利益(⑥)は10,662百万円(前期比▲1,139百万円)となりました。

### ■ 稼働率

- 当期の期末稼働率は94.8%(前期95.4%)、期中平均稼働率は94.7%(前期96.1%)でした。

### ■ 資本的支出

- 当期の資本的支出は1,406百万円となり、修繕費739百万円とあわせ、2,145百万円の工事を実施しました。

### ■ 有利子負債

- 当期の有利子負債平均残高は前期の物件取得以降、借入金が増加したこと等により338,747百万円(前期比+13,628百万円)となり、平残ベースの加重平均金利は1.64%(前期比+0.08ポイント)となりました。

# 第17期(2009年12月期)決算概要

参考:損益前年同期比較(対第15期、58棟ベース)

(単位:百万円)

科 目	当期(第17期) 2009年7月1日～2009年12月31日		前々期(第15期) 2008年7月1日～2008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	26,081	90.1%	27,401	89.9%	-1,320	-4.8%
	家賃	23,233	80.3%	24,321	79.8%	-1,088	-4.5%
	共益費	2,728	9.4%	2,954	9.7%	-226	-7.7%
	その他賃貸収入	119	0.4%	125	0.4%	-6	-4.8%
	その他賃貸事業収入	2,858	9.9%	3,079	10.1%	-220	-7.2%
	駐車場使用料	536	1.9%	579	1.9%	-43	-7.5%
	施設使用料	137	0.5%	145	0.5%	-7	-5.3%
	付帯収益	1,706	5.9%	1,983	6.5%	-277	-14.0%
	解約金	438	1.5%	323	1.1%	114	35.4%
	雑収益	40	0.1%	47	0.1%	-6	-14.0%
<b>不動産賃貸事業収益計</b>	<b>28,939</b>	<b>100.0%</b>	<b>30,480</b>	<b>100.0%</b>	<b>-1,540</b>	<b>-5.1%</b>	
不動産賃貸事業費用	公租公課	2,452	8.5%	2,247	7.4%	204	9.1%
	諸経費	7,070	24.4%	7,488	24.6%	-418	-5.6%
	水道光熱費	1,867	6.5%	2,224	7.3%	-356	-16.0%
	建物管理委託費	2,728	9.4%	2,704	8.9%	24	0.9%
	オフィスマネジメントフィー	1,135	3.9%	1,183	3.9%	-48	-4.1%
	修繕費	720	2.5%	824	2.7%	-103	-12.6%
	借地借家料	257	0.9%	246	0.8%	10	4.4%
	信託報酬	60	0.2%	60	0.2%	-	-
	保険料	35	0.1%	36	0.1%	-0	-1.2%
	その他諸経費	263	0.9%	208	0.7%	55	26.4%
減価償却費	5,085	17.6%	5,279	17.3%	-194	-3.7%	
<b>不動産賃貸事業費用計</b>	<b>14,607</b>	<b>50.5%</b>	<b>15,015</b>	<b>49.3%</b>	<b>-407</b>	<b>-2.7%</b>	
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>14,331</b>	<b>49.5%</b>	<b>15,465</b>	<b>50.7%</b>	<b>-1,133</b>	<b>-7.3%</b>	

(注)金額については、百万円未満切り捨て

## ■ 前提条件

・第15期期初に保有していた58棟ベースで、第15期(2008年12月期)と第17期(2009年12月期)の損益比較を行っております。

## 第17期(2009年12月期)決算概要

### 2. 金銭の分配に係る計算書 / 3. 第17期業績予想(2009年8月14日)との比較

#### 2. 金銭の分配に係る計算書

項目	当期(第17期)	前期(第16期)
	2009年7月1日～2009年12月31日	2009年1月1日～2009年6月30日
当期末処分利益	10,662,478 千円	11,802,314 千円
分配金の額	10,662,224 千円	11,802,050 千円
(投資口1口当たり分配金の額)	19,672 円	21,775 円
次期繰越利益	254 千円	264 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口当たり分配金額は19,672円となりました。(前期比 ▲2,103円)

#### 3. 第17期業績予想(2009年8月14日)との比較

項目	実績	予想 (2009年8月14日)	差異
営業収益(百万円)	29,927	29,722	+205
経常利益(百万円)	10,663	10,027	+636
当期純利益(百万円)	10,662	10,027	+635
1口当たりの分配金(円)	19,672	18,500	+1,172

#### ■ 実績と業績予想の差異

- ・当期純利益の実績は、解約金が前回想定を上回る水準であったこと及び水道光熱費等のコストが前回想定を下回る水準であったこと等により、予想値を+635百万円上回りました。
- ・これに伴い、1口当たり分配金は+1,172円となりました。

# 第17期(2009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 (2009年12月31日現在)		前期 (2009年6月30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>41,585</b>	<b>5.3%</b>	<b>39,266</b>	<b>5.0%</b>	<b>2,318</b>	<b>5.9%</b>
現金及び預金	40,731		38,120		2,610	
その他	854		1,145		-291	
<b>固定資産</b>	<b>740,726</b>	<b>94.7%</b>	<b>744,499</b>	<b>95.0%</b>	<b>-3,772</b>	<b>-0.5%</b>
有形固定資産	700,585	89.5%	704,432	89.9%	-3,847	-0.5%
<b>不動産</b>	<b>342,060</b>		<b>344,151</b>		<b>-2,090</b>	
建物等	122,822		124,923		-2,100	
土地	219,238		219,228		10	
<b>信託不動産</b>	<b>358,524</b>		<b>360,281</b>		<b>-1,757</b>	
建物等	102,092		103,849		-1,757	
土地	256,431		256,431		-	
無形固定資産	35,657	4.6%	35,658	4.5%	-1	-0.0%
地上権	11,882		11,882		-	
信託借地権	23,726		23,726		-	
その他	47		49		-1	
投資その他の資産	4,483	0.6%	4,407	0.6%	76	1.7%
敷金及び保証金	323		338		-14	
その他	4,159		4,069		90	
<b>繰延資産</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>27</b>	<b>0.0%</b>	<b>-27</b>	<b>-</b>
<b>資産合計</b>	<b>782,311</b>	<b>100.0%</b>	<b>783,793</b>	<b>100.0%</b>	<b>-1,481</b>	<b>-0.2%</b>

(2) 負債及び純資産の部 (単位:百万円)

科目	当期 (2009年12月31日現在)		前期 (2009年6月30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>55,433</b>	<b>7.1%</b>	<b>97,746</b>	<b>12.4%</b>	<b>-42,313</b>	<b>-43.3%</b>
未払金等	4,357		3,887		469	
前受金	3,535		3,613		-78	
短期借入金	24,000		51,500		-27,500	
一年内返済予定の長期借入金	12,750		18,250		-5,500	
一年内償還予定の投資法人債	10,000		20,000		-10,000	
その他	790		495		294	
<b>固定負債</b>	<b>330,040</b>	<b>42.2%</b>	<b>288,068</b>	<b>36.8%</b>	<b>41,971</b>	<b>14.6%</b>
預り敷金及び保証金	38,845		39,249		-403	
投資法人債	60,000		60,000		-	
長期借入金	231,125		188,750		42,375	
その他	69		69		-0	
<b>負債合計</b>	<b>385,473</b>	<b>49.3%</b>	<b>385,815</b>	<b>49.2%</b>	<b>-341</b>	<b>-0.1%</b>
<b>純資産の部</b>	<b>396,838</b>	<b>50.7%</b>	<b>397,978</b>	<b>50.8%</b>	<b>-1,139</b>	<b>-0.3%</b>
投資主資本	386,175	49.4%	386,175	49.3%	-	-
出資総額	386,175		386,175		-	
剰余金	10,662	1.4%	11,802	1.5%	-1,139	-9.7%
当期末処分利益	10,662	1.4%	11,802	1.5%	-1,139	-9.7%
<b>純資産合計</b>	<b>396,838</b>	<b>50.7%</b>	<b>397,978</b>	<b>50.8%</b>	<b>-1,139</b>	<b>-0.3%</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>782,311</b>	<b>100.0%</b>	<b>783,793</b>	<b>100.0%</b>	<b>-1,481</b>	<b>-0.2%</b>

(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	差異
<b>現金及び預金</b>	<b>40,731</b>	<b>38,120</b>	<b>2,610</b>
うち預り敷金相当額(運用している敷金相当額を除く)	9,531	8,921	610
うち修繕積立金相当額	1,272	1,558	-285
その他	29,926	27,641	2,285

(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
<b>有形固定資産</b>	<b>704,432</b>	<b>1,432</b>	<b>5,280</b>	<b>700,585</b>
<b>不動産</b>	<b>344,151</b>	<b>574</b>	<b>2,664</b>	<b>342,060</b>
建物等	124,923	563	2,664	122,822
土地	219,228	10	-	219,238
<b>信託不動産</b>	<b>360,281</b>	<b>858</b>	<b>2,615</b>	<b>358,524</b>
建物等	103,849	858	2,615	102,092
土地	256,431	-	-	256,431
<b>無形固定資産</b>	<b>35,658</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>35,657</b>
<b>長期前払費用</b>	<b>45</b>	<b>-4</b>	<b>-</b>	<b>40</b>
物件簿価総額合計+繰上償却額	<b>740,136</b>	<b>1,427</b>	<b>5,282</b>	<b>736,282</b>

(単位:百万円)

有利子負債	当期末	前期末	差異
<b>有利子負債残高</b>	<b>337,875</b>	<b>338,500</b>	<b>-625</b>
<b>運用敷金相当額</b>	<b>29,000</b>	<b>30,000</b>	<b>-1,000</b>
<b>総資産負債比率</b> 期末有利子負債+運用敷金相当額 期末総資産	<b>46.9%</b>	<b>47.0%</b>	<b>-0.1</b>
<b>長期有利子負債比率</b> 長期有利子負債 有利子負債	<b>86.2%</b>	<b>73.5%</b>	<b>12.7</b>
<b>期末の加重平均金利</b>	<b>期末残高</b>	<b>当期末</b>	<b>前期末(参考)</b>
短期借入金	24,000	0.78%	0.85%
長期借入金	243,875	1.78%	1.76%
投資法人債	70,000	1.64%	1.57%
<b>合計</b>	<b>337,875</b>	<b>1.68%</b>	<b>1.58%</b>

# 第17期(2009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
		2009年7月1日～2009年12月31日	2009年1月1日～2009年6月30日
<b>(Ⅰ) 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		<b>16,958</b>	<b>15,751</b>
	税引前当期純利益	10,663	11,802
	減価償却費	5,282	5,354
	その他	1,013	-1,406
<b>(Ⅱ) 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		<b>-1,921</b>	<b>-23,149</b>
	固定資産の取得による支出	-1,434	-22,565
	預り敷金保証金の受入・返還	-403	-469
	差入敷金保証金の差入・回収	14	1
	その他	-96	-116
<b>(Ⅲ) 財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		<b>-12,426</b>	<b>7,943</b>
	短期借入金の借入・返済	-27,500	-5,000
	長期借入金の借入・返済	36,875	25,000
	投資法人債の償還による支出	-10,000	-
	分配金の支払額	-11,801	-12,056
<b>(Ⅳ) 現金及び現金同等物の増減</b>		<b>2,610</b>	<b>544</b>
<b>(Ⅴ) 現金及び現金同等物の期首残高</b>		<b>38,120</b>	<b>37,575</b>
<b>(Ⅵ) 現金及び現金同等物の期末残高</b>		<b>40,731</b>	<b>38,120</b>

(注)金額については、百万円未満切り捨て

# 第17期(2009年12月期)決算概要

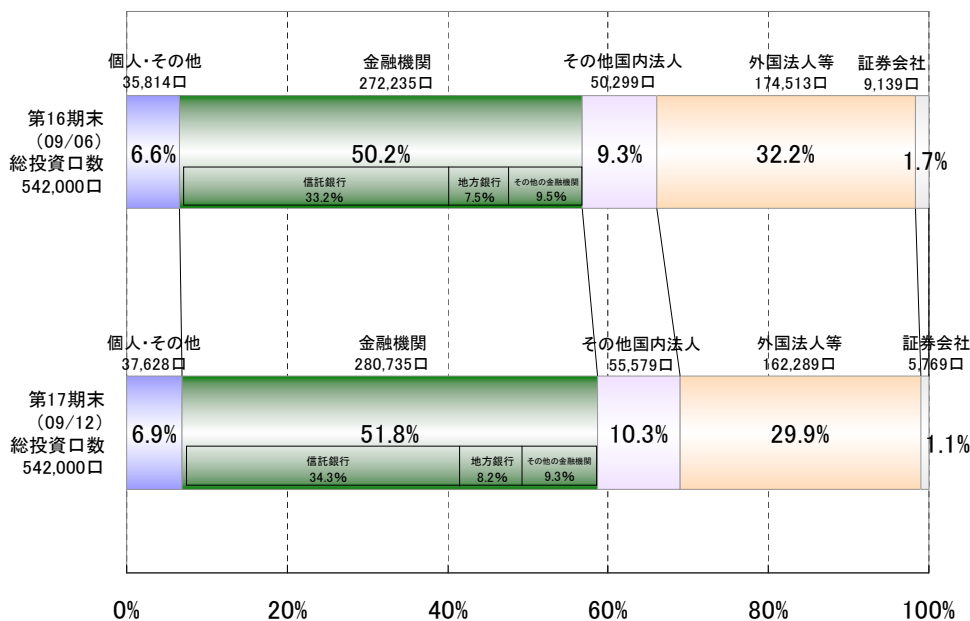
## 6. 投資主の状況

【所有者別投資口数】

所有者区分	当期 (2009年12月31日現在)		前期 (2009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	37,628	6.9%	35,814	6.6%	1,814	5.1%
金融機関	280,735	51.8%	272,235	50.2%	8,500	3.1%
都市銀行	2,360	0.4%	2,342	0.4%	18	0.8%
地方銀行	44,499	8.2%	40,604	7.5%	3,895	9.6%
信託銀行	186,106	34.3%	179,684	33.2%	6,422	3.6%
生命保険会社	29,208	5.4%	31,472	5.8%	-2,264	-7.2%
損害保険会社	10,761	2.0%	10,761	2.0%	-	-
信用金庫	5,153	1.0%	4,923	0.9%	230	4.7%
その他	2,648	0.5%	2,449	0.5%	199	8.1%
その他国内法人	55,579	10.3%	50,299	9.3%	5,280	10.5%
外国法人等	162,289	29.9%	174,513	32.2%	-12,224	-7.0%
証券会社	5,769	1.1%	9,139	1.7%	-3,370	-36.9%
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 (2009年12月31日現在)		前期 (2009年6月30日現在)		増減	
	投資主数	比率	投資主数	比率	投資主数	前期比
個人・その他	14,703	94.2%	14,166	93.8%	537	3.8%
金融機関	142	0.9%	145	1.0%	-3	-2.1%
都市銀行	2	0.0%	2	0.0%	-	-
地方銀行	50	0.3%	44	0.3%	6	13.6%
信託銀行	17	0.1%	18	0.1%	-1	-5.6%
生命保険会社	11	0.1%	11	0.1%	-	-
損害保険会社	4	0.0%	4	0.0%	-	-
信用金庫	39	0.2%	45	0.3%	-6	-13.3%
その他	19	0.1%	21	0.1%	-2	-9.5%
その他国内法人	349	2.2%	351	2.3%	-2	-0.6%
外国法人等	386	2.5%	408	2.7%	-22	-5.4%
証券会社	32	0.2%	34	0.2%	-2	-5.9%
合計	15,612	100.0%	15,104	100.0%	508	3.4%



【投資主上位10社】

投資主名	当期 (2009年12月31日現在)		前期 (2009年6月30日現在)	
	所有口数	比率	所有口数	比率
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)(信託口)	48,728	9.0%	40,710	7.5%
日興シティ信託銀行(株)(投信口)	43,755	8.1%	46,304	8.5%
資産管理サービス信託銀行(株)(証券投資信託口)	35,361	6.5%	37,631	6.9%
日本スタートラスト信託銀行(株)(信託口)	25,331	4.7%	26,257	4.8%
野村信託銀行(株)(投信口)	22,171	4.1%	18,149	3.3%
三井不動産(株)	19,735	3.6%	19,735	3.6%
住友生命保険(相)	12,256	2.3%	12,256	2.3%
(株)中国銀行	8,607	1.6%	8,584	1.6%
全国共済農業協同組合連合会	7,071	1.3%	6,521	1.2%
アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニー ジー・イー・エル	6,134	1.1%	2,584	0.5%

# 第17期(2009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13期 2007年12月期	第14期 2008年6月期	第15期 2008年12月期	第16期 2009年6月期	第17期 2009年12月期
営業収益	百万円	27,813	30,087	31,218	30,761	29,927
不動産賃貸収入等	百万円	27,813	29,219	31,218	30,761	29,927
不動産等売却益	百万円	-	868	-	-	-
賃貸NOI	百万円	18,904	20,317	21,345	21,004	20,123
税引前当期利益	百万円	10,226	12,222	12,061	11,802	10,663
当期純利益	百万円	10,225	12,221	12,060	11,801	10,662
FFO	百万円	15,394	16,629	17,416	17,156	15,944
減価償却費	百万円	5,168	5,276	5,356	5,354	5,282
資本的支出額	百万円	1,193	1,620	2,145	835	1,406
総資産額	百万円	672,194	725,626	766,248	783,793	782,311
有利子負債	百万円	272,500	280,500	318,500	338,500	337,875
運用している敷金相当額	百万円	25,500	30,000	30,000	30,000	29,000
純資産額	百万円	356,672	398,397	398,236	397,978	396,838
分配総額	百万円	10,225	12,221	12,060	11,802	10,662
発行済投資口数(期末)	口	508,000	542,000	542,000	542,000	542,000
1口当たり純資産額	円	702,110	735,050	734,753	734,276	732,173
1口当たり分配金	円	20,129	22,549	22,252	21,775	19,672
1口当たりFFO	円	30,303	31,066	32,134	31,654	29,417
総資産経常利益率	%	1.51(3.02)	1.75(3.50)	1.62(3.23)	1.51(3.03)	1.36(2.72)
自己資本当期純利益率	%	2.87(5.74)	3.24(6.47)	3.03(6.06)	2.96(5.93)	2.68(5.37)
LTV(総資産負債比率)	%	44.3	42.8	45.5	47.0	46.9
配当性向	%	99.9	99.9	99.9	100.0	100.0
当期運用日数	日	184	182	184	181	184
投資物件数(期末)	件	56	58	60	61	61
テナント数(期末)	件	897	931	946	926	898
総賃貸可能面積(期末)	m <sup>2</sup>	692,286	750,701	763,658	770,270	770,150
稼働率(期末)	%	98.6	97.4	96.8	95.4	94.8

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を含んでおりません。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17期(2009年12月期)決算概要

## 8. 第18期業績予想

(単位:百万円)

科目		第18期 (2010年1月1日～2010年6月30日)	第19期(参考数値) (2010年7月1日～2010年12月31日)
経常利益	不動産賃貸収入	25,702	24,772
	その他賃貸事業収入	2,352	2,694
	不動産賃貸事業収益計	<b>28,054</b>	<b>27,467</b>
	公租公課	2,599	2,590
	諸経費	7,138	7,233
	水道光熱費	1,840	1,955
	建物管理委託費	2,706	2,779
	オフィスマネジメントフィー	1,087	1,074
	修繕費	822	724
	信託報酬	56	49
	保険料	36	37
	借地借家料・その他諸経費	588	612
	減価償却費	5,293	5,283
	不動産賃貸事業費用計	<b>15,031</b>	<b>15,108</b>
	不動産賃貸事業利益	<b>13,023</b>	<b>12,359</b>
	資産運用報酬	976	939
	販売費及び一般管理費	259	224
	営業利益	<b>11,787</b>	<b>11,195</b>
	営業外収益	10	10
	営業外費用	2,963	3,021
営業外利益	-2,953	-3,011	
経常利益	<b>8,834</b>	<b>8,184</b>	
税引前当期純利益	<b>8,834</b>	<b>8,184</b>	
法人税、住民税及び事業税	0	0	
当期純利益	<b>8,834</b>	<b>8,184</b>	
期末発行済投資口数	542,000	542,000	
一口当たり分配金(円)	<b>16,300</b>	<b>15,100</b>	
資本的支出	1,557	2,005	

### ■ 前提条件

- ・第18期、第19期の物件数は、2009年12月31日現在保有している61物件に、2010年4月30日取得予定の「NBF上野ビル」を加えた62物件を前提としています。
- ・物件合計の期末稼働率は、第18期末94.0%、第19期末95.0%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。  
(2009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17期(2009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17期末簿価	①第17期末 鑑定評価額	②第16期末 鑑定評価額	①-②
<b>【東京都心部】</b>					
NBF日比谷ビル	63,500	64,409	60,000	64,200	-4,200
西新宿三井ビルディング	44,903	35,831	49,400	52,000	-2,600
芝NBFタワー	32,000	30,138	29,100	32,200	-3,100
NBFプラチナタワー	31,000	29,899	52,500	54,400	-1,900
NBF南青山ビル	31,000	31,771	20,500	22,600	-2,100
ゲートシティ大崎	30,100	24,236	30,900	32,600	-1,700
虎ノ門琴平タワー	24,543	20,677	31,300	33,300	-2,000
NBF日本橋室町センタービル	23,945	24,293	28,100	29,400	-1,300
中目黒GTタワー	23,856	21,181	25,600	29,300	-3,700
三井生命御茶ノ水ビル	20,840	21,548	15,100	15,300	-200
NBF銀座通りビル	17,000	17,604	14,500	14,600	-100
新宿三井ビルディング二号館	16,285	15,842	16,700	19,100	-2,400
GSKビル	15,616	13,736	22,900	22,900	-
NBF虎ノ門ビル	13,337	13,514	16,600	17,600	-1,000
興和西新橋ビルB棟	13,217	11,891	18,100	20,500	-2,400
第2新日鐵ビル	12,614	11,430	14,010	14,040	-30
NBF ALLIANCE	9,126	9,488	10,400	10,700	-300
四谷メディカルビル	8,800	8,404	7,600	8,020	-420
渋谷ガーデンフロント	8,700	8,171	13,900	14,500	-600
NBF渋谷イースト	8,000	8,213	6,900	7,300	-400
NBF芝公園ビル	6,770	6,641	8,350	8,320	30
NBF高輪ビル	6,667	6,229	7,260	7,910	-650
NBF赤坂山王スクエア	6,250	6,242	7,420	7,850	-430
NBF芝公園大門通りビル	6,100	6,297	5,280	5,460	-180
住友電設ビル	5,365	4,732	6,200	6,210	-10
NBF東銀座スクエア	5,200	4,912	7,330	7,580	-250
NBF小川町ビルディング	4,940	5,043	5,690	6,020	-330
NBF池袋タワー	4,695	4,590	5,120	5,430	-310
NBF池袋シティビル	4,428	4,397	4,970	5,190	-220
NBF須田町ヴェルデビル	3,280	3,355	3,390	3,760	-370
NBF恵比寿南ビル	1,000	1,004	1,400	1,400	-
<b>東京都心部31物件計</b>	<b>503,078</b>	<b>475,734</b>	<b>546,520</b>	<b>579,690</b>	<b>-33,170</b>
<b>【東京周辺都市部】</b>					
中野坂上サンプライツイン	40,750	38,885	33,000	34,600	-1,600
NBF豊洲キャナルフロント	35,200	33,133	36,900	38,600	-1,700
NBF豊洲ガーデンフロント	25,018	24,961	30,400	31,700	-1,300
新川崎三井ビルディング	20,300	18,630	16,700	18,100	-1,400
横浜STビル	13,529	12,585	16,300	17,500	-1,200
パレール三井ビルディング	3,800	3,273	3,780	3,840	-60
NBF厚木ビル	2,300	2,117	2,110	2,250	-140
つくば三井ビルディング	8,875	7,256	7,940	8,830	-890
NBF宇都宮ビル	2,435	2,502	2,260	2,540	-280
シーノ大宮ノースウイング	16,816	15,416	20,100	20,200	-100
NBF浦和ビル	2,000	1,904	2,130	2,140	-10
新浦安センタービルディング	15,700	15,802	11,600	12,900	-1,300
NBF松戸ビル	2,455	2,254	2,270	2,430	-160
<b>東京周辺都市部13物件計</b>	<b>189,179</b>	<b>178,724</b>	<b>185,490</b>	<b>195,630</b>	<b>-10,140</b>

(単位:百万円)

物件名	取得価格	第17期末簿価	①第17期末 鑑定評価額	②第16期末 鑑定評価額	①-②
<b>【地方都市部】</b>					
札幌エルプラザ	4,404	3,942	6,390	6,420	-30
NBF札幌南二条ビル	1,870	1,703	1,590	1,590	-
NBF仙台本町ビル	3,566	3,610	3,290	3,520	-230
NBFユニックスビル	4,028	3,181	3,420	3,480	-60
NBF新潟テレコムビル	3,957	3,689	3,120	3,070	50
NBF名古屋広小路ビル	7,232	7,170	7,970	8,250	-280
アクア堂島NBFタワー	17,810	16,581	20,200	21,300	-1,100
信濃橋三井ビルディング	14,400	11,592	13,700	14,400	-700
サンマリオンNBFタワー	10,500	8,516	8,830	9,490	-660
堺筋本町センタービル	6,500	6,225	7,150	7,440	-290
NBF堺東ビル	2,227	1,968	1,740	1,910	-170
アクア堂島東館	1,914	1,789	2,020	2,140	-120
NBF四条島丸ビル	1,627	1,401	1,390	1,520	-130
NBF広島立町ビル	2,930	2,921	2,800	3,040	-240
広島袋町ビルディング	835	717	816	845	-29
NBF博多祇園ビル	2,629	2,277	2,280	2,560	-280
NBF熊本ビル	4,500	4,523	3,690	3,760	-70
<b>地方都市部17物件計</b>	<b>90,931</b>	<b>81,812</b>	<b>90,396</b>	<b>94,735</b>	<b>-4,339</b>

<b>総合計</b>	<b>783,189</b>	<b>736,270</b>	<b>822,406</b>	<b>870,055</b>	<b>-47,649</b>
	(A)	(B)			

鑑定評価額と簿価との差額 **86,135百万円** (158,921円/1口当たり)  
(B)-(A)

(ご参考) 第18期取得予定物件の状況

(単位:百万円)

物件名	取得予定価格	①第17期末 調査価格	②第16期末 調査価格	①-②
NBF上野ビル	11,175	8,590	9,190	-600

# 第17期(2009年12月期)決算概要

## 10. 鑑定レート一覧表

物件名	第17期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法			DCF法			第16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		
<b>【東京都心部】</b>																
NBF日比谷ビル	60,000	4.1%	3.8%	4.2%	64,200	4.1%	3.8%	4.2%	64,200	4.1%	3.8%	4.2%	64,200	4.1%	3.8%	4.2%
西新宿三井ビルディング	49,400	4.5%	4.2%	4.7%	52,000	4.5%	4.2%	4.7%	52,000	4.5%	4.2%	4.7%	52,000	4.5%	4.2%	4.7%
芝NBFタワー	29,100	4.6%	4.8%	4.9%	32,200	4.6%	4.8%	4.9%	32,200	4.6%	4.8%	4.9%	32,200	4.6%	4.8%	4.9%
NBFプラチナタワー	52,500	4.6%	4.8%	4.8%	54,400	4.6%	4.8%	4.8%	54,400	4.6%	4.8%	4.8%	54,400	4.6%	4.8%	4.8%
NBF南青山ビル	20,500	4.0%	3.8%	4.2%	22,600	4.0%	3.8%	4.2%	22,600	4.0%	3.8%	4.2%	22,600	4.0%	3.8%	4.2%
ゲートシティ大崎	30,900	4.4%	4.2%	4.6%	32,600	4.4%	4.2%	4.6%	32,600	4.4%	4.2%	4.6%	32,600	4.4%	4.2%	4.6%
虎ノ門琴平タワー	31,300	4.2%	4.1%	4.7%	33,300	4.2%	4.1%	4.7%	33,300	4.2%	4.1%	4.7%	33,300	4.2%	4.1%	4.7%
NBF日本橋室町センタービル	28,100	4.4%	4.4%	4.7%	29,400	4.4%	4.4%	4.7%	29,400	4.4%	4.4%	4.7%	29,400	4.4%	4.4%	4.7%
中目黒GTタワー	25,600	4.8%	4.9%	5.1%	29,300	4.8%	4.9%	5.1%	29,300	4.8%	4.9%	5.1%	29,300	4.8%	4.9%	5.1%
三井生命御茶ノ水ビル	15,100	4.2%	4.0%	4.4%	15,300	4.2%	4.0%	4.4%	15,300	4.2%	4.0%	4.4%	15,300	4.2%	4.0%	4.4%
NBF銀座通りビル	14,500	3.8%	3.5%	3.9%	14,600	3.8%	3.5%	3.9%	14,600	3.8%	3.5%	3.9%	14,600	3.8%	3.5%	3.9%
新宿三井ビルディング二号館	16,700	4.7%	4.8%	4.9%	19,100	4.7%	4.8%	4.9%	19,100	4.7%	4.8%	4.9%	19,100	4.7%	4.8%	4.9%
GSKビル	22,900	4.8%	5.1%	5.1%	22,900	4.8%	5.1%	5.1%	22,900	4.8%	5.1%	5.1%	22,900	4.8%	5.1%	5.1%
NBF虎ノ門ビル	16,600	4.4%	4.2%	4.6%	17,600	4.4%	4.2%	4.6%	17,600	4.4%	4.2%	4.6%	17,600	4.4%	4.2%	4.6%
興和西新橋ビルB棟	18,100	4.7%	4.8%	4.9%	20,500	4.7%	4.8%	4.9%	20,500	4.7%	4.8%	4.9%	20,500	4.7%	4.8%	4.9%
第2新日鐵ビル (注1)	14,010	5.2%/5.3%/5.7%	5.1%/5.1%/5.5%	5.5%/5.6%/6.0%	14,040	5.2%/5.3%/5.7%	5.1%/5.1%/5.5%	5.5%/5.6%/6.0%	14,040	5.2%/5.3%/5.7%	5.1%/5.1%/5.5%	5.5%/5.6%/6.0%	14,040	5.2%/5.3%/5.7%	5.1%/5.1%/5.5%	5.5%/5.6%/6.0%
NBF ALLIANCE	10,400	4.3%	4.1%	4.5%	10,700	4.3%	4.1%	4.5%	10,700	4.3%	4.1%	4.5%	10,700	4.3%	4.1%	4.5%
四谷メディカルビル	7,600	5.0%	4.8%	5.2%	8,020	5.0%	4.8%	5.2%	8,020	5.0%	4.8%	5.2%	8,020	5.0%	4.8%	5.2%
渋谷ガーデンフロント	13,900	4.5%	4.7%	4.8%	14,500	4.5%	4.7%	4.8%	14,500	4.5%	4.7%	4.8%	14,500	4.5%	4.7%	4.8%
NBF渋谷イースト	6,900	4.7%	4.5%	4.9%	7,300	4.7%	4.5%	4.9%	7,300	4.7%	4.5%	4.9%	7,300	4.7%	4.5%	4.9%
NBF芝公園ビル	8,350	5.0%	4.8%	5.2%	8,320	5.0%	4.8%	5.2%	8,320	5.0%	4.8%	5.2%	8,320	5.0%	4.8%	5.2%
NBF高輪ビル	7,260	5.4%	5.6%	5.7%	7,910	5.4%	5.6%	5.7%	7,910	5.4%	5.6%	5.7%	7,910	5.4%	5.6%	5.7%
NBF赤坂山王スクエア	7,420	4.4%	4.2%	4.6%	7,850	4.4%	4.2%	4.6%	7,850	4.4%	4.2%	4.6%	7,850	4.4%	4.2%	4.6%
NBF芝公園大門通りビル	5,280	4.9%	4.6%	5.1%	5,460	4.9%	4.6%	5.1%	5,460	4.9%	4.6%	5.1%	5,460	4.9%	4.6%	5.1%
住友電設ビル	6,200	5.1%	5.3%	5.4%	6,210	5.1%	5.3%	5.4%	6,210	5.1%	5.3%	5.4%	6,210	5.1%	5.3%	5.4%
NBF東銀座スクエア	7,330	4.7%	4.5%	4.9%	7,580	4.7%	4.5%	4.9%	7,580	4.7%	4.5%	4.9%	7,580	4.7%	4.5%	4.9%
NBF小川町ビルディング	5,690	4.8%	4.6%	5.0%	6,020	4.8%	4.6%	5.0%	6,020	4.8%	4.6%	5.0%	6,020	4.8%	4.6%	5.0%
NBF池袋タワー	5,120	5.2%	5.0%	5.4%	5,430	5.2%	5.0%	5.4%	5,430	5.2%	5.0%	5.4%	5,430	5.2%	5.0%	5.4%
NBF池袋シティビル	4,970	5.1%	4.9%	5.3%	5,190	5.1%	4.9%	5.3%	5,190	5.1%	4.9%	5.3%	5,190	5.1%	4.9%	5.3%
NBF須田町ヴェルデビル (注2)	3,390	-	5.3%	5.1%	3,760	-	5.3%	5.1%	3,760	-	5.3%	5.1%	3,760	-	5.3%	5.1%
NBF恵比寿南ビル	1,400	5.1%	4.9%	5.3%	1,400	5.1%	4.9%	5.3%	1,400	5.1%	4.9%	5.3%	1,400	5.1%	4.9%	5.3%
<b>東京都心部31物件計</b>	<b>546,520</b>	-	-	-	<b>579,690</b>	-	-	-	<b>579,690</b>	-	-	-	<b>579,690</b>	-	-	-
<b>【東京周辺都市部】</b>																
中野坂上サンブライトツイン	33,000	4.7%	4.4%	4.9%	34,600	4.7%	4.4%	4.9%	34,600	4.7%	4.4%	4.9%	34,600	4.7%	4.4%	4.9%
NBF豊洲キャナルフロント	36,900	4.9%	4.7%	5.1%	38,600	4.9%	4.7%	5.1%	38,600	4.9%	4.7%	5.1%	38,600	4.9%	4.7%	5.1%
NBF豊洲ガーデンフロント	30,400	5.0%	4.8%	5.2%	31,700	5.0%	4.8%	5.2%	31,700	5.0%	4.8%	5.2%	31,700	5.0%	4.8%	5.2%
新川崎三井ビルディング	16,700	5.8%	5.6%	6.0%	18,100	5.8%	5.6%	6.0%	18,100	5.8%	5.6%	6.0%	18,100	5.8%	5.6%	6.0%
横浜STビル	16,300	5.1%	5.2%	5.4%	17,500	5.1%	5.2%	5.4%	17,500	5.1%	5.2%	5.4%	17,500	5.1%	5.2%	5.4%
パレール三井ビルディング	3,780	5.6%	5.4%	5.8%	3,840	5.6%	5.4%	5.8%	3,840	5.6%	5.4%	5.8%	3,840	5.6%	5.4%	5.8%
NBF厚木ビル	2,110	6.2%	6.0%	6.4%	2,250	6.2%	6.0%	6.4%	2,250	6.2%	6.0%	6.4%	2,250	6.2%	6.0%	6.4%
つくば三井ビルディング	7,940	6.3%	6.1%	6.6%	8,830	6.3%	6.1%	6.6%	8,830	6.3%	6.1%	6.6%	8,830	6.3%	6.1%	6.6%
NBF宇都宮ビル	2,260	6.4%	6.2%	6.6%	2,540	6.4%	6.2%	6.6%	2,540	6.4%	6.2%	6.6%	2,540	6.4%	6.2%	6.6%
シーノ大宮ノースウイング	20,100	5.5%	5.5%	5.8%	20,200	5.5%	5.5%	5.8%	20,200	5.5%	5.5%	5.8%	20,200	5.5%	5.5%	5.8%
NBF浦和ビル	2,130	5.8%	5.6%	6.0%	2,140	5.8%	5.6%	6.0%	2,140	5.8%	5.6%	6.0%	2,140	5.8%	5.6%	6.0%
新浦安センタービルディング	11,600	5.2%	5.0%	5.4%	12,900	5.2%	5.0%	5.4%	12,900	5.2%	5.0%	5.4%	12,900	5.2%	5.0%	5.4%
NBF松戸ビル	2,270	5.9%	5.9%	6.2%	2,430	5.9%	5.9%	6.2%	2,430	5.9%	5.9%	6.2%	2,430	5.9%	5.9%	6.2%
<b>東京周辺都市部13物件計</b>	<b>185,490</b>	-	-	-	<b>195,630</b>	-	-	-	<b>195,630</b>	-	-	-	<b>195,630</b>	-	-	-

物件名	第17期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法			DCF法			第16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		
<b>【地方都市部】</b>																
札幌エルプラザ	6,390	5.7%	5.8%	6.0%	6,420	5.7%	5.8%	6.0%	6,420	5.7%	5.8%	6.0%	6,420	5.7%	5.8%	6.0%
NBF札幌南二条ビル	1,590	6.2%	6.0%	6.4%	1,590	6.2%	6.0%	6.4%	1,590	6.2%	6.0%	6.4%	1,590	6.2%	6.0%	6.4%
NBF仙台本町ビル	3,290	6.1%	5.9%	6.4%	3,520	6.1%	5.9%	6.4%	3,520	6.1%	5.9%	6.4%	3,520	6.1%	5.9%	6.4%
NBFユニックスビル	3,420	6.7%	6.5%	7.0%	3,480	6.7%	6.5%	7.0%	3,480	6.7%	6.5%	7.0%	3,480	6.7%	6.5%	7.0%
NBF新潟テレコムビル	3,120	6.6%	6.4%	6.9%	3,070	6.6%	6.4%	6.9%	3,070	6.6%	6.4%	6.9%	3,070	6.6%	6.4%	6.9%
NBF名古屋小島ビル	7,970	5.2%	5.0%	5.4%	8,250	5.2%	5.0%	5.4%	8,250	5.2%	5.0%	5.4%	8,250	5.2%	5.0%	5.4%
アークア島NBFタワー	20,200	4.8%	4.6%	5.0%	21,300	4.8%	4.6%	5.0%	21,300	4.8%	4.6%	5.0%	21,300	4.8%	4.6%	5.0%
信濃橋三井ビルディング	13,700	5.7%	5.5%	5.9%	14,400	5.7%	5.5%	5.9%	14,400	5.7%	5.5%	5.9%	14,400	5.7%	5.5%	5.9%
サンマリオンNBFタワー	8,830	5.6%	5.7%	5.9%	9,490	5.6%	5.7%	5.9%	9,490	5.6%	5.7%	5.9%	9,490	5.6%	5.7%	5.9%
塚筋本町センタービル	7,150	5.3%	5.1%	5.5%	7,440	5.3%	5.1%	5.5%	7,440	5.3%	5.1%	5.5%	7,440	5.3%	5.1%	5.5%
NBF堺東ビル	1,740	6.4%	6.5%	6.7%	1,910	6.4%	6.5%	6.7%	1,910	6.4%	6.5%	6.7%	1,910	6.4%	6.5%	6.7%
アークア島東館	2,020	5.2%	5.0%	5.4%	2,140	5.2%	5.0%	5.4%	2,140	5.2%	5.0%	5.4%	2,140	5.2%	5.0%	5.4%
NBF四条島丸ビル	1,390	6.3%	6.4%	6.6%	1,520	6.3%	6.4%	6.6%	1,520	6.3%	6.4%	6.6%	1,520	6.3%	6.4%	6.6%
NBF広島立町ビル	2,800	6.3%	6.4%	6.6%	3,040	6.3%	6.4%	6.6%	3,040	6.3%	6.4%	6.6%	3,040	6.3%	6.4%	6.6%
広島袋町ビルディング	816	6.2%	6.3%	6.5%	845	6.1%	6.3%	6.4%	845	6.1%	6.3%	6.4%	845	6.1%	6.3%	6.4%
NBF博多祇園ビル	2,280	5.9%	5.9%	6.2%	2,560	5.9%	5.9%	6.2%	2,560	5.9%	5.9%	6.2%	2,560	5.9%	5.9%	6.2%
NBF熊本ビル	3,690	6.6%	6.4%	6.8%	3,760	6.6%	6.4%	6.8%	3,760	6.6%	6.4%	6.8%	3,760	6.6%	6.4%	6.8%
<b>地方都市部17物件計</b>	<b>90,396</b>	-	-	-	<b>94,735</b>	-	-	-	<b>94,735</b>	-	-	-	<b>94,735</b>	-	-	-
<b>総合計</b>	<b>822,406</b>	-	-	-	<b>870,055</b>	-	-	-	<b>870,055</b>	-	-	-	<b>870,055</b>	-	-	-

(注1) 第2新日鐵ビルは西館・東館・住宅棟からなっており、各数値を記載しています。

(注2) 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。

### (ご参考) 第18期取得予定物件の状況

物件名	第17期末 調査価格 (百万円)	直接還元法			DCF法			第16期末 調査価格 (百万円)	直接還元法			DCF法		
		CR	DR	TCR	CR	DR	TCR		CR	DR	TCR</			

# 第17期(2009年12月期)決算概要

## 11. 第17期(2009年12月期)損益計算書物件別データ(①東京都心部)

(単位:百万円)

科目	NBF日比谷ビル	西新宿三井ビルディング	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 寿平タワー	NBF日本橋 室町センタービル	中目黒 GTタワー	三井生命 御茶ノ水ビル (注1)	NBF銀座 通りビル (注1)	新宿三井ビルディング 二号館	GSKビル (注1)	NBF虎ノ門ビル	興和 西新橋ビル8棟 (注1)	第2新日鐵ビル (注1)
<b>不動産賃貸事業収益</b>	<b>1,541</b>	<b>1,422</b>	<b>1,166</b>	<b>1,532</b>	<b>623</b>	<b>1,117</b>	<b>966</b>	<b>928</b>	<b>1,071</b>			<b>610</b>		<b>565</b>		
不動産賃貸収入	1,317	1,385	1,093	1,353	564	964	913	754	948			549		521		
その他賃貸事業収入	224	37	72	179	59	152	53	173	122			61		43		
<b>不動産賃貸事業費用</b>	<b>754</b>	<b>613</b>	<b>655</b>	<b>721</b>	<b>264</b>	<b>539</b>	<b>500</b>	<b>426</b>	<b>692</b>			<b>342</b>		<b>239</b>		
公租公課	270	138	58	94	71	81	43	83	89			70		70		
諸経費	369	219	292	346	121	278	287	268	304			171		106		
水光熱費	89	-	46	98	42	76	44	31	88			37		23		
建物管理委託費	121	199	82	104	36	188	93	41	175			54		32		
OMフィー	70	3	55	73	29	3	3	45	3			28		27		
修繕費	66	16	15	35	9	8	0	101	28			23		14		
借地借家料	-	-	83	-	-	-	145	-	-			-		-		
信託報酬	1	-	2	0	-	-	-	3	-			7		0		
保険料	1	0	1	1	0	0	0	0	0			0		0		
その他諸経費	18	0	4	32	3	0	0	44	7			19		6		
減価償却費	114	255	304	280	71	178	169	74	298			100		62		
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>786</b>	<b>808</b>	<b>510</b>	<b>810</b>	<b>358</b>	<b>578</b>	<b>466</b>	<b>502</b>	<b>378</b>	<b>41</b>	<b>271</b>	<b>267</b>	<b>472</b>	<b>325</b>	<b>359</b>	<b>388</b>
<b>減価償却費控除前事業利益(NOI)</b>	<b>901</b>	<b>1,064</b>	<b>815</b>	<b>1,091</b>	<b>430</b>	<b>756</b>	<b>635</b>	<b>576</b>	<b>677</b>	<b>147</b>	<b>276</b>	<b>368</b>	<b>590</b>	<b>388</b>	<b>445</b>	<b>509</b>
期末稼働率(%)	73.1	100.0	97.0	100.0	91.4	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	83.1	100.0	98.9	99.7	100.0
期中平均稼働率(%)	78.1	100.0	98.2	100.0	94.4	100.0	100.0	88.4	100.0	50.0	100.0	85.9	100.0	97.7	99.7	100.0
テナント数(注2・3)	59	1(25)	25	6	7	1(63)	1(18)	12	1(19)	1	1	38	1	13	2(14)	2(36)

(単位:百万円)

科目	NBF ALLIANCE	四谷メディカルビル	渋谷ガーデンフロント(注1)	NBF 渋谷イースト	NBF 芝公園ビル	NBF高輪ビル	NBF赤坂山王スクエア	NBF芝公園大門通りビル	住友電設ビル(注1)	NBF 東銀座スクエア	NBF小川町ビルディング	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
<b>不動産賃貸事業収益</b>	<b>295</b>	<b>257</b>		<b>222</b>	<b>336</b>	<b>353</b>	<b>232</b>	<b>188</b>		<b>250</b>	<b>195</b>	<b>229</b>	<b>198</b>		<b>63</b>	<b>17,771</b>
不動産賃貸収入	276	238		204	284	327	216	166		229	193	204	177		59	16,106
その他賃貸事業収入	18	18		18	52	25	16	21		21	2	24	21		3	1,665
<b>不動産賃貸事業費用</b>	<b>81</b>	<b>142</b>		<b>101</b>	<b>136</b>	<b>134</b>	<b>111</b>	<b>78</b>		<b>104</b>	<b>71</b>	<b>111</b>	<b>88</b>		<b>31</b>	<b>8,407</b>
公租公課	20	24		17	24	25	32	11		17	21	14	14		5	1,535
諸経費	44	53		46	63	78	63	48		47	36	63	48		19	4,076
水光熱費	11	16		14	18	23	9	15		14	-	13	11		3	932
建物管理委託費	13	28		15	21	14	16	9		16	25	16	17		5	1,536
OMフィー	14	3		10	16	16	10	9		12	3	11	9		3	634
修繕費	2	3		2	4	0	10	8		0	6	19	5		6	457
借地借家料	-	-		-	-	-	4	-		-	-	-	-		-	257
信託報酬	0	1		-	-	3	0	2		3	-	1	0		-	38
保険料	0	0		0	0	0	0	0		0	0	0	0		0	18
その他諸経費	1	0		3	1	18	9	3		0	0	0	3		0	202
減価償却費	17	64		37	48	30	15	18		39	14	33	26		6	2,795
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>213</b>	<b>114</b>		<b>121</b>	<b>200</b>	<b>218</b>	<b>121</b>	<b>109</b>	<b>145</b>	<b>146</b>	<b>124</b>	<b>117</b>	<b>110</b>		<b>63</b>	<b>9,364</b>
<b>減価償却費控除前事業利益(NOI)</b>	<b>230</b>	<b>179</b>		<b>158</b>	<b>248</b>	<b>249</b>	<b>136</b>	<b>127</b>	<b>172</b>	<b>186</b>	<b>138</b>	<b>150</b>	<b>136</b>		<b>75</b>	<b>12,160</b>
期末稼働率(%)	100.0	100.0		100.0	100.0	100.0	77.8	100.0	100.0	100.0	100.0	95.2	97.4		100.0	96.4
期中平均稼働率(%)	100.0	100.0		96.3	100.0	100.0	84.5	100.0	100.0	100.0	100.0	99.2	99.1		100.0	95.7
テナント数(注2・3)	9	1(36)		4	7(14)	4	6	7	1	8	1(11)	12	11		2	3 248(467)

# 第17期(2009年12月期)決算概要

## 11. 第17期(2009年12月期)損益計算書物件別データ(②東京周辺都市部・地方都市部)

(単位:百万円)

科目	中野坂上 サンプラザ 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 ノースウイング	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
<b>不動産賃貸事業収益</b>	<b>1,279</b>	<b>1,130</b>	<b>1,158</b>	<b>951</b>	<b>734</b>	<b>308</b>	<b>112</b>	<b>475</b>	<b>120</b>	<b>799</b>	<b>108</b>	<b>583</b>	<b>136</b>	<b>7,901</b>
不動産賃貸収入	1,212	1,048	1,062	866	661	284	98	413	103	708	92	509	113	7,174
その他賃貸事業収入	67	82	95	85	73	23	13	61	17	91	15	74	22	726
<b>不動産賃貸事業費用</b>	<b>823</b>	<b>607</b>	<b>421</b>	<b>499</b>	<b>349</b>	<b>186</b>	<b>51</b>	<b>314</b>	<b>105</b>	<b>369</b>	<b>50</b>	<b>351</b>	<b>63</b>	<b>4,194</b>
公租公課	138	74	63	68	60	28	8	29	10	51	7	44	8	593
諸経費	331	237	193	272	181	131	27	172	55	153	29	224	36	2,047
水光熱費	48	85	67	71	59	52	8	72	10	49	7	75	12	621
建物管理委託費	194	82	64	95	61	64	10	47	17	49	9	87	12	797
OMフィー	58	63	57	53	39	3	5	21	5	39	5	26	6	385
修繕費	23	0	0	48	13	11	2	16	18	7	4	28	3	180
借地借家料	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
信託報酬	2	0	-	-	2	-	-	5	-	-	-	-	-	11
保険料	1	1	1	1	0	0	0	0	0	1	0	1	0	10
その他諸経費	2	2	2	1	4	1	0	8	2	6	1	5	1	40
減価償却費	354	295	163	158	107	26	16	112	39	164	13	81	19	1,553
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>456</b>	<b>523</b>	<b>737</b>	<b>452</b>	<b>384</b>	<b>122</b>	<b>60</b>	<b>161</b>	<b>15</b>	<b>430</b>	<b>58</b>	<b>232</b>	<b>72</b>	<b>3,707</b>
<b>減価償却費控除前事業利益( NOI )</b>	<b>810</b>	<b>818</b>	<b>900</b>	<b>611</b>	<b>492</b>	<b>148</b>	<b>76</b>	<b>273</b>	<b>54</b>	<b>595</b>	<b>71</b>	<b>314</b>	<b>92</b>	<b>5,260</b>
期末稼働率(%)	99.9	96.3	100.0	100.0	93.6	100.0	75.0	83.9	80.1	99.1	100.0	86.6	98.2	95.3
期中平均稼働率(%)	99.9	98.1	100.0	100.0	92.9	100.0	75.0	86.9	84.0	99.9	100.0	86.5	97.2	95.8
テナント数(注2・3)	8	9	3	1(17)	84	1(36)	14	59	32	34	14	35	23	317(368)

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、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が転賃借(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。またこれらの物件の「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。

(単位:百万円)

科目	札幌 エルプラザ	NBF札幌 南二条ビル	NBF 仙台本町ビル	NBF ユニックスビル	NBF 新潟テレコム ビル	NBF 名古屋 広小路ビル	アーク堂島 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	アーク堂島 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	NBF 熊本ビル	地方都市部計	合計
<b>不動産賃貸事業収益</b>	<b>320</b>	<b>110</b>	<b>203</b>	<b>282</b>	<b>188</b>	<b>294</b>	<b>750</b>	<b>635</b>	<b>386</b>	<b>316</b>	<b>112</b>	<b>80</b>	<b>76</b>	<b>148</b>	<b>40</b>	<b>144</b>	<b>162</b>	<b>4,254</b>	<b>29,927</b>
不動産賃貸収入	262	94	171	226	165	272	652	575	328	283	96	64	67	128	35	131	147	3,705	26,986
その他賃貸事業収入	57	15	32	56	23	22	98	59	58	33	15	15	8	20	4	12	14	549	2,941
<b>不動産賃貸事業費用</b>	<b>182</b>	<b>64</b>	<b>104</b>	<b>194</b>	<b>122</b>	<b>154</b>	<b>432</b>	<b>299</b>	<b>310</b>	<b>146</b>	<b>66</b>	<b>64</b>	<b>50</b>	<b>81</b>	<b>23</b>	<b>82</b>	<b>105</b>	<b>2,484</b>	<b>15,086</b>
公租公課	20	11	17	34	19	26	78	57	39	31	7	11	6	14	2	13	12	406	2,535
諸経費	100	37	50	96	71	57	166	142	106	73	42	32	29	39	9	49	40	1,145	7,269
水光熱費	42	12	15	40	19	16	56	43	35	26	8	9	5	9	3	14	11	374	1,929
建物管理委託費	38	15	17	36	25	19	59	69	38	34	15	15	10	16	2	16	18	453	2,787
OMフィー	14	4	9	12	8	14	35	3	17	8	5	3	3	6	1	6	7	163	1,183
修繕費	3	1	4	1	8	5	7	24	7	2	10	1	6	4	0	9	0	101	739
借地借家料	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	257
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	0	1	0	2	6	1	4	0	2	0	0	1	1	0	1	0	1	31	273
減価償却費	61	15	36	63	30	71	187	98	164	40	15	20	14	27	11	20	52	932	5,282
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>138</b>	<b>45</b>	<b>99</b>	<b>88</b>	<b>66</b>	<b>139</b>	<b>318</b>	<b>336</b>	<b>76</b>	<b>170</b>	<b>45</b>	<b>16</b>	<b>25</b>	<b>66</b>	<b>16</b>	<b>62</b>	<b>56</b>	<b>1,769</b>	<b>14,841</b>
<b>減価償却費控除前事業利益( NOI )</b>	<b>200</b>	<b>61</b>	<b>135</b>	<b>151</b>	<b>97</b>	<b>210</b>	<b>506</b>	<b>434</b>	<b>241</b>	<b>210</b>	<b>61</b>	<b>37</b>	<b>40</b>	<b>94</b>	<b>28</b>	<b>82</b>	<b>108</b>	<b>2,702</b>	<b>20,123</b>
期末稼働率(%)	100.0	100.0	97.9	91.4	93.8	84.3	86.4	100.0	80.4	90.6	86.9	68.2	84.2	90.0	95.4	88.3	81.6	90.5	94.8
期中平均稼働率(%)	100.0	100.0	97.9	91.6	81.6	87.1	88.1	100.0	82.2	92.4	88.2	65.1	85.3	91.1	97.4	98.1	78.8	90.7	94.7
テナント数(注2・3)	12	4	9	49	32	12	41	1(55)	25	39	19	16	14	25	15	7	13	333(387)	898(1,222)