

# 第18期(2010年6月期)決算概要

# 1. 第18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18期<br>(10/1/1~10/6/30)     | 前期比       |        | 第19期<br>(10/7/1~10/12/31) | 第20期(参考)<br>(11/1/1~11/6/30) |
|              |                              |           |        |                           |                              |
| 営業収益         | 28,340百万円                    | ▲1,587百万円 | ▲5.3%  | 27,177百万円                 | 26,860百万円                    |
| 営業利益         | 12,171百万円                    | ▲1,351百万円 | ▲10.0% | 11,142百万円                 | 11,095百万円                    |
| (内不動産等売却益)   | (165百万円)                     | —         | —      |                           |                              |
| 当期純利益        | 9,281百万円                     | ▲1,380百万円 | ▲12.9% | 8,184百万円                  | 8,184百万円                     |
| 1口当たり分配金     | 17,125円                      | ▲2,547円   | ▲12.9% | 15,100円                   | 15,100円                      |
|              | 業績予想(2010/2) 16,300円に対し+825円 |           |        |                           |                              |
| 稼働率(期末)      | 94.5%                        |           |        | 95.3%                     | 95.8%                        |
| 物件数(期末)      | 59棟                          |           |        | 59棟                       | 60棟                          |
| 物件取得価格合計(期末) | 7,795億円                      |           |        | 7,795億円                   | 7,899億円                      |

# 1. 第18期決算概要

決算ハイライト(2010年1月1日～2010年6月30日までの実績)

## 第18期1口当たりの分配金実績・・・17,125円

### 外部成長

#### ■ 物件取得予定の概要

第20期取得予定物件  
(合計104.0億円)

■ NBF上野ビル  
.....104.0億円



#### ■ 物件譲渡の概要

第18期譲渡物件(合計35.5億円)

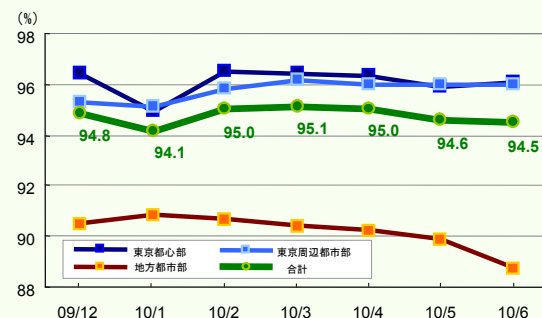
■ NBF博多祇園ビル .....22.0億円  
■ NBF恵比寿南ビル .....13.5億円

### 内部成長

#### ■ 安定的な収益確保

#### 第18期における稼働率推移

■ 第18期末稼働率.....94.5%



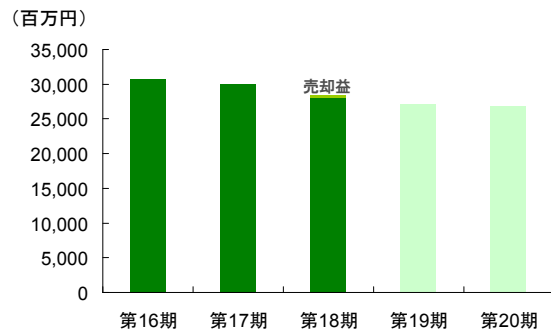
### 財務戦略

#### ■ 保守的な財務運営

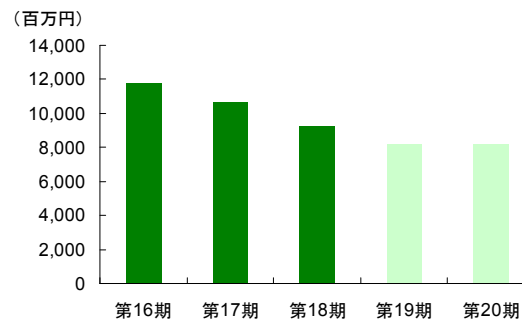
#### デットファイナンスの状況

- 期末LTVの状況.....46.8%  
(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.....92.6%
- 期末平均調達コスト.....1.73%
- 期末長期有利子負債の平均残存年数...4.36年

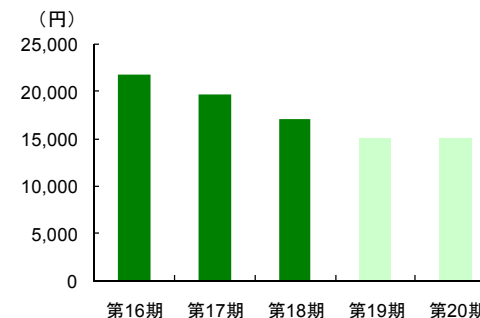
### 営業収益の推移



### 当期純利益の推移



### 1口当たり分配金の推移



# 第18期(2010年6月期)決算概要

## 1. 損益計算書

(単位:百万円)

| 科目               | 当期(第18期)<br>2010年1月1日～2010年6月30日 |               | 前期(第17期)<br>2009年7月1日～2009年12月31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          | 25,582                           | 90.3%         | 26,986                            | 90.2%         | -1,403        | -5.2%         |
| 家賃               | 22,756                           | 80.3%         | 24,022                            | 80.3%         | -1,265        | -5.3%         |
| 共益費              | 2,706                            | 9.6%          | 2,844                             | 9.5%          | -137          | -4.9%         |
| その他賃貸収入          | 119                              | 0.4%          | 119                               | 0.4%          | 0             | -0.1%         |
| その他賃貸事業収入        | 2,451                            | 8.6%          | 2,941                             | 9.8%          | -489          | -16.7%        |
| 駐車場使用料           | 533                              | 1.9%          | 556                               | 1.8%          | -23           | -4.2%         |
| 施設使用料            | 140                              | 0.5%          | 139                               | 0.5%          | 1             | 0.8%          |
| 付帯収益             | 1,486                            | 5.2%          | 1,766                             | 5.9%          | -280          | -15.9%        |
| 解約金              | 227                              | 0.8%          | 438                               | 1.5%          | -211          | -48.2%        |
| 雑収益              | 64                               | 0.2%          | 40                                | 0.1%          | 23            | 58.0%         |
| 不動産賃貸事業収益計 ①     | 28,034                           | 98.9%         | 29,927                            | 100.0%        | -1,893        | -6.3%         |
| 不動産等売却益 ②        | 306                              | 1.1%          | -                                 | -             | 306           | -             |
| 不動産等売却益          | 306                              | 1.1%          | -                                 | -             | 306           | -             |
| <b>営業収益計</b>     | <b>28,340</b>                    | <b>100.0%</b> | <b>29,927</b>                     | <b>100.0%</b> | <b>-1,587</b> | <b>-5.3%</b>  |
| 公租公課             | 2,648                            | 9.3%          | 2,535                             | 8.5%          | 113           | 4.5%          |
| 諸経費              | 6,941                            | 24.5%         | 7,269                             | 24.3%         | -328          | -4.5%         |
| 水道光熱費            | 1,726                            | 6.1%          | 1,929                             | 6.4%          | -202          | -10.5%        |
| 建物管理委託費          | 2,640                            | 9.3%          | 2,787                             | 9.3%          | -146          | -5.3%         |
| オフィスマネジメントフィー    | 1,102                            | 3.9%          | 1,183                             | 4.0%          | -81           | -6.8%         |
| 修繕費              | 883                              | 3.1%          | 739                               | 2.5%          | 143           | 19.4%         |
| 借地借家料            | 258                              | 0.9%          | 257                               | 0.9%          | 0             | 0.2%          |
| 信託報酬             | 54                               | 0.2%          | 62                                | 0.2%          | -7            | -12.1%        |
| 保険料              | 35                               | 0.1%          | 36                                | 0.1%          | -0            | -2.2%         |
| その他諸経費           | 239                              | 0.9%          | 273                               | 0.9%          | -33           | -12.3%        |
| 減価償却費            | 5,238                            | 18.5%         | 5,282                             | 17.6%         | -43           | -0.8%         |
| 不動産賃貸事業費用計 ③     | 14,827                           | 52.3%         | 15,086                            | 50.4%         | -258          | -1.7%         |
| 不動産等売却損 ④        | 140                              | 0.5%          | -                                 | -             | 140           | -             |
| 不動産等売却損          | 140                              | 0.5%          | -                                 | -             | 140           | -             |
| 資産運用報酬           | 987                              | 3.5%          | 1,077                             | 3.6%          | -90           | -8.4%         |
| 販売費及び一般管理費       | 212                              | 0.8%          | 239                               | 0.8%          | -26           | -11.2%        |
| <b>営業費用計</b>     | <b>16,168</b>                    | <b>57.1%</b>  | <b>16,404</b>                     | <b>54.8%</b>  | <b>-235</b>   | <b>-1.4%</b>  |
| 不動産賃貸事業利益(①-③) ⑤ | 13,206                           | 46.6%         | 14,841                            | 49.6%         | -1,634        | -11.0%        |
| <b>営業利益 ⑥</b>    | <b>12,171</b>                    | <b>42.9%</b>  | <b>13,523</b>                     | <b>45.2%</b>  | <b>-1,351</b> | <b>-10.0%</b> |
| 営業外収益            | 15                               | 0.1%          | 13                                | 0.0%          | 2             | 15.5%         |
| 営業外費用            | 2,904                            | 10.2%         | 2,873                             | 9.6%          | 31            | 1.1%          |
| 支払利息             | 2,260                            | 8.0%          | 2,198                             | 7.3%          | 61            | 2.8%          |
| 投資法人債利息          | 602                              | 2.1%          | 599                               | 2.0%          | 2             | 0.4%          |
| 投資法人債発行費償却       | 5                                | 0.0%          | 27                                | 0.1%          | -22           | -80.4%        |
| その他営業外費用         | 36                               | 0.1%          | 47                                | 0.2%          | -11           | -23.3%        |
| <b>営業外利益</b>     | <b>-2,889</b>                    | <b>-10.1%</b> | <b>-2,860</b>                     | <b>-9.6%</b>  | <b>-29</b>    | <b>1.0%</b>   |
| <b>経常利益 ⑦</b>    | <b>9,282</b>                     | <b>32.8%</b>  | <b>10,663</b>                     | <b>35.6%</b>  | <b>-1,380</b> | <b>-12.9%</b> |
| <b>税引前当期純利益</b>  | <b>9,282</b>                     | <b>32.8%</b>  | <b>10,663</b>                     | <b>35.6%</b>  | <b>-1,380</b> | <b>-12.9%</b> |
| 法人税、住民税及び事業税     | 0                                | 0.0%          | 1                                 | 0.0%          | -0            | -12.8%        |
| 法人税等調整額          | 0                                | 0.0%          | -0                                | -0.0%         | 0             | 692.6%        |
| <b>当期純利益 ⑧</b>   | <b>9,281</b>                     | <b>32.8%</b>  | <b>10,662</b>                     | <b>35.6%</b>  | <b>-1,380</b> | <b>-12.9%</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)はテナントの入替等による賃料収入等の減少に伴い、28,034百万円(前期比▲1,893百万円)となりました。  
一方、不動産賃貸事業費用(③)は水道光熱費等の減少等により、14,827百万円(前期比▲258百万円)となり、不動産賃貸事業利益(⑤)は13,206百万円(前期比▲1,634百万円)となりました。

### ○不動産等売却損益

NBF恵比寿南ビルの売却により、不動産等売却益(②)は306百万円となり、また、NBF博多祇園ビルの売却により、不動産等売却損(④)は140百万円となったことから、不動産等売却損益は165百万円となりました。

### ○営業利益・経常利益

営業利益(⑥)は12,171百万円(前期比▲1,351百万円)となりました。  
また、経常利益(⑦)は借入コストの増加等に伴い9,282百万円(前期比▲1,380百万円)となりました。

### ○当期純利益

当期純利益(⑧)は9,281百万円(前期比▲1,380百万円)となりました。

## ■ 稼働率

○当期の期末稼働率は94.5%(前期94.8%)、期中平均稼働率は94.7%(前期94.7%)でした。

## ■ 資本的支出

○当期の資本的支出は1,478百万円となり、修繕費883百万円とあわせ、2,361百万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物件の売却等に伴い、借入金が減少したことにより335,520百万円(前期比▲3,227百万円)となり、平残ベースの加重平均金利は1.72%(前期比+0.08ポイント)となりました。

## 第18期(2010年6月期)決算概要

参考:損益前年同期比較(対第16期、58棟ベース)

(単位:百万円)

| 科目                | 当期(第18期)<br>2010年1月1日～2010年6月30日 |               | 前々期(第16期)<br>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            | 前々期比(%)       |        |
| 不動産賃貸事業収益         | 不動産賃貸収入                          | 25,170        | 91.2%                             | 27,699        | 90.7%         | -2,529        | -9.1%  |
|                   | 家賃                               | 22,360        | 81.0%                             | 24,649        | 80.7%         | -2,288        | -9.3%  |
|                   | 共益費                              | 2,690         | 9.8%                              | 2,924         | 9.6%          | -234          | -8.0%  |
|                   | その他賃貸収入                          | 119           | 0.4%                              | 125           | 0.4%          | -5            | -4.5%  |
|                   | その他賃貸事業収入                        | 2,426         | 8.8%                              | 2,840         | 9.3%          | -414          | -14.6% |
|                   | 駐車場使用料                           | 528           | 2.0%                              | 580           | 1.9%          | -52           | -9.0%  |
|                   | 施設使用料                            | 139           | 0.5%                              | 149           | 0.5%          | -9            | -6.7%  |
|                   | 付帯収益                             | 1,467         | 5.3%                              | 1,686         | 5.5%          | -219          | -13.0% |
|                   | 解約金                              | 227           | 0.8%                              | 345           | 1.1%          | -117          | -34.1% |
|                   | 雑収益                              | 64            | 0.2%                              | 78            | 0.3%          | -14           | -18.5% |
| <b>不動産賃貸事業収益計</b> | <b>27,597</b>                    | <b>100.0%</b> | <b>30,540</b>                     | <b>100.0%</b> | <b>-2,943</b> | <b>-9.6%</b>  |        |
| 不動産賃貸事業費用         | 公租公課                             | 2,616         | 9.5%                              | 2,538         | 8.3%          | 77            | 3.1%   |
|                   | 諸経費                              | 6,857         | 24.8%                             | 7,098         | 23.2%         | -240          | -3.4%  |
|                   | 水道光熱費                            | 1,702         | 6.1%                              | 2,062         | 6.8%          | -360          | -17.5% |
|                   | 建物管理委託費                          | 2,610         | 9.5%                              | 2,681         | 8.8%          | -71           | -2.7%  |
|                   | オフィスマネジメントフィー                    | 1,080         | 3.9%                              | 1,191         | 3.9%          | -110          | -9.3%  |
|                   | 修繕費                              | 878           | 3.2%                              | 651           | 2.1%          | 227           | 34.9%  |
|                   | 借地借家料                            | 258           | 0.9%                              | 253           | 0.8%          | 4             | 1.9%   |
|                   | 信託報酬                             | 54            | 0.2%                              | 61            | 0.2%          | -6            | -11.0% |
|                   | 保険料                              | 35            | 0.1%                              | 35            | 0.1%          | -0            | -1.2%  |
|                   | その他諸経費                           | 237           | 0.9%                              | 160           | 0.5%          | 77            | 48.3%  |
| 減価償却費             | 5,120                            | 18.6%         | 5,267                             | 17.3%         | -146          | -2.8%         |        |
| <b>不動産賃貸事業費用計</b> | <b>14,595</b>                    | <b>52.9%</b>  | <b>14,904</b>                     | <b>48.8%</b>  | <b>-309</b>   | <b>-2.1%</b>  |        |
| <b>不動産賃貸事業利益</b>  | <b>13,001</b>                    | <b>47.1%</b>  | <b>15,635</b>                     | <b>51.2%</b>  | <b>-2,633</b> | <b>-16.8%</b> |        |

(注)金額については、百万円未満切り捨て

### ■ 前提条件

第16期期初に保有していた60物件から、第18期の売却物件(「NBF恵比寿南ビル」、「NBF博多祇園ビル」)を除いた58物件での損益比較を行っています。

|             |        |
|-------------|--------|
| 第16期の期初保有物件 | 60物件   |
| 第18期の売却物件   | ▲2物件   |
|             | 計 58物件 |

## 第18期(2010年6月期)決算概要

### 2. 金銭の分配に係る計算書 / 3. 第18期業績予想(2010年2月12日)との比較

#### 2. 金銭の分配に係る計算書

| 項目              | 当期(第18期)             | 前期(第17期)              |
|-----------------|----------------------|-----------------------|
|                 | 2010年1月1日～2010年6月30日 | 2009年7月1日～2009年12月31日 |
| 当期未処分利益         | 9,281,801 千円         | 10,662,478 千円         |
| 分配金の額           | 9,281,750 千円         | 10,662,224 千円         |
| (投資口1口当たり分配金の額) | 17,125 円             | 19,672 円              |
| 次期繰越利益          | 51 千円                | 254 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しています。
- ・1口当たり分配金は17,125円となりました。(前期比▲2,547円)

#### 3. 第18期業績予想(2010年2月12日)との比較

| 項目          | 実績     | 予想<br>(2010年2月12日) | 差異    |
|-------------|--------|--------------------|-------|
| 営業収益(百万円)   | 28,340 | 28,054             | + 286 |
| 経常利益(百万円)   | 9,282  | 8,834              | + 448 |
| 当期純利益(百万円)  | 9,281  | 8,834              | + 447 |
| 1口当たり分配金(円) | 17,125 | 16,300             | + 825 |

#### ■ 実績と業績予想の差異

- ・当期純利益の実績は、不動産等売却益に加え、解約金が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想定を下回る水準であったこと等により、予想値を447百万円上回りました。
- ・これに伴い、一口当たり分配金は+825円となりました。

# 第18期(2010年6月期)決算概要

## 4. 比較貸借対照表

### (1) 資産の部

(単位:百万円)

| 科目           | 当期<br>(2010年6月30日現在) |               | 前期<br>(2009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>40,492</b>        | <b>5.2%</b>   | <b>41,585</b>         | <b>5.3%</b>   | <b>-1,092</b> | <b>-2.6%</b> |
| 現金及び預金       | 39,599               |               | 40,731                |               | -1,131        |              |
| その他          | 893                  |               | 854                   |               | 39            |              |
| <b>固定資産</b>  | <b>733,837</b>       | <b>94.8%</b>  | <b>740,726</b>        | <b>94.7%</b>  | <b>-6,888</b> | <b>-0.9%</b> |
| 有形固定資産       | 693,576              | 89.6%         | 700,585               | 89.5%         | -7,008        | -1.0%        |
| <b>不動産</b>   | <b>338,891</b>       |               | <b>342,060</b>        |               | <b>-3,168</b> |              |
| 建物等          | 120,413              |               | 122,822               |               | -2,408        |              |
| 土地           | 218,478              |               | 219,238               |               | -760          |              |
| <b>信託不動産</b> | <b>354,684</b>       |               | <b>358,524</b>        |               | <b>-3,839</b> |              |
| 建物等          | 99,700               |               | 102,092               |               | -2,392        |              |
| 土地           | 254,984              |               | 256,431               |               | -1,447        |              |
| 無形固定資産       | 35,655               | 4.6%          | 35,657                | 4.6%          | -1            | -0.0%        |
| 地上権          | 11,882               |               | 11,882                |               | -             |              |
| 信託借地権        | 23,726               |               | 23,726                |               | -             |              |
| その他          | 45                   |               | 47                    |               | -1            |              |
| 投資その他の資産     | 4,605                | 0.6%          | 4,483                 | 0.6%          | 121           | 2.7%         |
| 敷金及び保証金      | 317                  |               | 323                   |               | -6            |              |
| その他          | 4,288                |               | 4,159                 |               | 128           |              |
| 繰延資産         | 48                   | 0.0%          | -                     | -             | 48            | -            |
| <b>資産合計</b>  | <b>774,378</b>       | <b>100.0%</b> | <b>782,311</b>        | <b>100.0%</b> | <b>-7,932</b> | <b>-1.0%</b> |

### (2) 負債及び純資産の部

(単位:百万円)

| 科目             | 当期<br>(2010年6月30日現在) |               | 前期<br>(2009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>32,950</b>        | <b>4.2%</b>   | <b>55,433</b>         | <b>7.1%</b>   | <b>-22,482</b> | <b>-40.6%</b> |
| 未払金等           | 4,207                |               | 4,357                 |               | -149           |               |
| 前受金            | 3,376                |               | 3,535                 |               | -159           |               |
| 短期借入金          | 16,000               |               | 24,000                |               | -8,000         |               |
| 一年以内返済予定の長期借入金 | 8,750                |               | 12,750                |               | -4,000         |               |
| 一年以内償還予定の投資法人債 | -                    |               | 10,000                |               | -10,000        |               |
| その他            | 616                  |               | 790                   |               | -173           |               |
| <b>固定負債</b>    | <b>345,970</b>       | <b>44.7%</b>  | <b>330,040</b>        | <b>42.2%</b>  | <b>15,930</b>  | <b>4.8%</b>   |
| 預り敷金及び保証金      | 37,150               |               | 38,845                |               | -1,695         |               |
| 投資法人債          | 70,000               |               | 60,000                |               | 10,000         |               |
| 長期借入金          | 238,750              |               | 231,125               |               | 7,625          |               |
| その他            | 70                   |               | 69                    |               | 0              |               |
| <b>負債合計</b>    | <b>378,921</b>       | <b>48.9%</b>  | <b>385,473</b>        | <b>49.3%</b>  | <b>-6,552</b>  | <b>-1.7%</b>  |
| <b>純資産の部</b>   |                      |               |                       |               |                |               |
| 投資主資本          | 395,457              | 51.1%         | 396,838               | 50.7%         | -1,380         | -0.3%         |
| 出資総額           | 386,175              | 49.9%         | 386,175               | 49.4%         | -              | -             |
| 剰余金            | 9,281                | 1.2%          | 10,662                | 1.4%          | -1,380         | -12.9%        |
| 当期末処分利益        | 9,281                | 1.2%          | 10,662                | 1.4%          | -1,380         | -12.9%        |
| <b>純資産合計</b>   | <b>395,457</b>       | <b>51.1%</b>  | <b>396,838</b>        | <b>50.7%</b>  | <b>-1,380</b>  | <b>-0.3%</b>  |
| <b>負債純資産合計</b> | <b>774,378</b>       | <b>100.0%</b> | <b>782,311</b>        | <b>100.0%</b> | <b>-7,932</b>  | <b>-1.0%</b>  |

(注)金額については、百万円未満切り捨て

### 現金及び預金

(単位:百万円)

|                           | 当期            | 前期            | 差異            |
|---------------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>現金及び預金</b>             | <b>39,599</b> | <b>40,731</b> | <b>-1,131</b> |
| うち預り敷金相当額(運用している敷金相当額を除く) | 7,843         | 9,531         | -1,688        |
| うち修繕積立金相当額                | 1,398         | 1,272         | 125           |
| その他                       | 30,358        | 29,926        | 431           |

### 固定資産

(単位:百万円)

|                | 前期末簿価          | 当期増減額         | 当期償却額        | 期末簿価           |
|----------------|----------------|---------------|--------------|----------------|
| <b>有形固定資産</b>  | <b>700,585</b> | <b>-1,771</b> | <b>5,236</b> | <b>693,576</b> |
| <b>不動産</b>     | <b>342,060</b> | <b>-505</b>   | <b>2,663</b> | <b>338,891</b> |
| 建物等            | 122,822        | 254           | 2,663        | 120,413        |
| 土地             | 219,238        | -760          | -            | 218,478        |
| <b>信託不動産</b>   | <b>358,524</b> | <b>-1,266</b> | <b>2,573</b> | <b>354,684</b> |
| 建物等            | 102,092        | 181           | 2,573        | 99,700         |
| 土地             | 256,431        | -1,447        | -            | 254,984        |
| <b>無形固定資産</b>  | <b>35,657</b>  | <b>-</b>      | <b>1</b>     | <b>35,655</b>  |
| 長期前払費用         | 40             | -2            | -            | 38             |
| 物件帳簿価額合計+建設仮勘定 | 736,282        | -1,774        | 5,238        | 729,270        |

### 有利子負債

(単位:百万円)

|                  | 当期末            | 前期末            | 差異            |
|------------------|----------------|----------------|---------------|
| <b>有利子負債残高</b>   | <b>333,500</b> | <b>337,875</b> | <b>-4,375</b> |
| <b>運用敷金相当額</b>   | <b>29,000</b>  | <b>29,000</b>  | <b>0</b>      |
| <b>総資産負債比率</b>   | <b>46.8%</b>   | <b>46.9%</b>   | <b>-0.1</b>   |
| <b>長期有利子負債比率</b> | <b>92.6%</b>   | <b>86.2%</b>   | <b>6.4</b>    |
| <b>期末の加重平均金利</b> | <b>1.73%</b>   | <b>1.71%</b>   | <b>0.02%</b>  |
| 短期借入金            | 16,000         | 0.75%          | 0.78%         |
| 長期借入金            | 247,500        | 1.80%          | 1.78%         |
| 投資法人債            | 70,000         | 1.71%          | 1.64%         |
| <b>合計</b>        | <b>333,500</b> | <b>1.73%</b>   | <b>1.68%</b>  |

## 第18期(2010年6月期)決算概要

### 5. キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

| 項目                          |                  | 当期                   | 前期                    |
|-----------------------------|------------------|----------------------|-----------------------|
|                             |                  | 2010年1月1日～2010年6月30日 | 2009年7月1日～2009年12月31日 |
| <b>(Ⅰ) 営業活動によるキャッシュ・フロー</b> |                  | <b>17,278</b>        | <b>16,958</b>         |
|                             | 税引前当期純利益         | 9,282                | 10,663                |
|                             | 減価償却費            | 5,238                | 5,282                 |
|                             | その他              | 2,758                | 1,013                 |
| <b>(Ⅱ) 投資活動によるキャッシュ・フロー</b> |                  | <b>-3,322</b>        | <b>-1,921</b>         |
|                             | 固定資産の取得による支出     | -1,500               | -1,434                |
|                             | 預り敷金保証金の受入・返還    | -1,695               | -403                  |
|                             | 差入敷金保証金の差入・回収    | 6                    | 14                    |
|                             | その他              | -133                 | -96                   |
| <b>(Ⅲ) 財務活動によるキャッシュ・フロー</b> |                  | <b>-15,087</b>       | <b>-12,426</b>        |
|                             | 短期借入金の借入・返済      | -8,000               | -27,500               |
|                             | 長期借入金の借入・返済      | 3,625                | 36,875                |
|                             | 投資法人債の発行による収入・支出 | 9,946                | -                     |
|                             | 投資法人債の償還による支出    | -10,000              | -10,000               |
|                             | 分配金の支払額          | -10,658              | -11,801               |
| <b>(Ⅳ) 現金及び現金同等物の増減</b>     |                  | <b>-1,131</b>        | <b>2,610</b>          |
| <b>(Ⅴ) 現金及び現金同等物の期首残高</b>   |                  | <b>40,731</b>        | <b>38,120</b>         |
| <b>(Ⅵ) 現金及び現金同等物の期末残高</b>   |                  | <b>39,599</b>        | <b>40,731</b>         |

(注)金額については、百万円未満切り捨て

# 第18期(2010年6月期)決算概要

## 6. 投資主の状況

### 【所有者別投資口数】

| 所有者区分     | 当期<br>(2010年6月30日現在) |               | 前期<br>(2009年12月31日現在) |               | 増減       |          |
|-----------|----------------------|---------------|-----------------------|---------------|----------|----------|
|           | 投資口数                 | 比率            | 投資口数                  | 比率            | 投資口数     | 前期比      |
| 個人・その他    | 37,377               | 6.9%          | 37,628                | 6.9%          | -251     | -0.7%    |
| 金融機関      | 290,081              | 53.5%         | 280,735               | 51.8%         | 9,346    | 3.3%     |
| 都市銀行      | 2,219                | 0.4%          | 2,360                 | 0.4%          | -141     | -6.0%    |
| 地方銀行      | 45,585               | 8.4%          | 44,499                | 8.2%          | 1,086    | 2.4%     |
| 信託銀行      | 192,699              | 35.6%         | 186,106               | 34.3%         | 6,593    | 3.5%     |
| 生命保険会社    | 33,129               | 6.1%          | 29,208                | 5.4%          | 3,921    | 13.4%    |
| 損害保険会社    | 8,261                | 1.5%          | 10,761                | 2.0%          | -2,500   | -23.2%   |
| 信用金庫      | 5,331                | 1.0%          | 5,153                 | 1.0%          | 178      | 3.5%     |
| その他       | 2,857                | 0.5%          | 2,648                 | 0.5%          | 209      | 7.9%     |
| その他国内法人   | 53,247               | 9.8%          | 55,579                | 10.3%         | -2,332   | -4.2%    |
| 外国法人等     | 155,252              | 28.6%         | 162,289               | 29.9%         | -7,037   | -4.3%    |
| 証券会社      | 6,043                | 1.1%          | 5,769                 | 1.1%          | 274      | 4.7%     |
| <b>合計</b> | <b>542,000</b>       | <b>100.0%</b> | <b>542,000</b>        | <b>100.0%</b> | <b>-</b> | <b>-</b> |

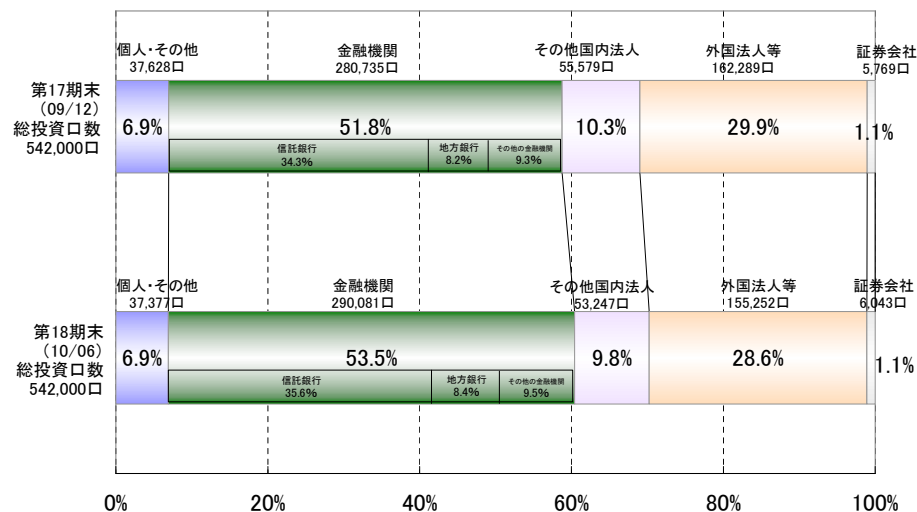
### 【所有者別投資主数】

| 所有者区分     | 当期<br>(2010年6月30日現在) |               | 前期<br>(2009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    | 14,428               | 94.3%         | 14,703                | 94.2%         | -275        | -1.9%        |
| 金融機関      | 139                  | 0.9%          | 142                   | 0.9%          | -3          | -2.1%        |
| 都市銀行      | 2                    | 0.0%          | 2                     | 0.0%          | -           | -            |
| 地方銀行      | 49                   | 0.3%          | 50                    | 0.3%          | -1          | -2.0%        |
| 信託銀行      | 17                   | 0.1%          | 17                    | 0.1%          | -           | -            |
| 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      | 38                   | 0.2%          | 39                    | 0.2%          | -1          | -2.6%        |
| その他       | 18                   | 0.1%          | 19                    | 0.1%          | -1          | -5.3%        |
| その他国内法人   | 350                  | 2.3%          | 349                   | 2.2%          | 1           | 0.3%         |
| 外国法人等     | 351                  | 2.3%          | 386                   | 2.5%          | -35         | -9.1%        |
| 証券会社      | 25                   | 0.2%          | 32                    | 0.2%          | -7          | -21.9%       |
| <b>合計</b> | <b>15,293</b>        | <b>100.0%</b> | <b>15,612</b>         | <b>100.0%</b> | <b>-319</b> | <b>-2.0%</b> |

### 【投資主上位10社】

| 投資主名                               | 当期<br>(2010年6月30日現在) |      | 前期<br>(2009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)           | 51,860               | 9.6% | 48,728                | 9.0% |
| 資産管理サービス信託銀行(株)(証券投資信託口)           | 43,343               | 8.0% | 35,361                | 6.5% |
| NCT信託銀行(株)(投信口)(注1)                | 40,053               | 7.4% | 43,755                | 8.1% |
| 野村信託銀行(株)(投信口)(注1)                 | 25,423               | 4.7% | 22,171                | 4.1% |
| 日本スタートラスト信託銀行(株)(信託口)              | 21,629               | 4.0% | 25,331                | 4.7% |
| 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                            | 8,857                | 1.6% | 8,607                 | 1.6% |
| AIGエジソン生命保険(株)ジー・エー・ノンディー・アイ・エム・イー | 7,944                | 1.5% | 3,809                 | 0.7% |
| 全国共済農業協同組合連合会                      | 7,071                | 1.3% | 7,071                 | 1.3% |

注1) 野村信託銀行(株)とNCT信託銀行(株)は2010年7月20日付で合併し、野村信託銀行(株)となっています。



## 第18期(2010年6月期)決算概要

### 7. 営業成績および財産状況の推移

| 項目           |                | 第14期<br>2008年6月期 | 第15期<br>2008年12月期 | 第16期<br>2009年6月期 | 第17期<br>2009年12月期 | 第18期<br>2010年6月期 |
|--------------|----------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|
| 営業収益         | 百万円            | 30,087           | 31,218            | 30,761           | 29,927            | 28,340           |
|              | 不動産賃貸収入等       | 29,219           | 31,218            | 30,761           | 29,927            | 28,034           |
|              | 不動産等売却益        | 868              | -                 | -                | -                 | 306              |
| 賃貸NOI        | 百万円            | 20,317           | 21,345            | 21,004           | 20,123            | 18,445           |
| 税引前当期利益      | 百万円            | 12,222           | 12,061            | 11,802           | 10,663            | 9,282            |
| 当期純利益        | 百万円            | 12,221           | 12,060            | 11,801           | 10,662            | 9,281            |
| FFO          | 百万円            | 16,629           | 17,416            | 17,156           | 15,944            | 14,354           |
| 減価償却費        | 百万円            | 5,276            | 5,356             | 5,354            | 5,282             | 5,238            |
| 不動産等売却損      | 百万円            | -                | -                 | -                | -                 | 140              |
| 資本的支出額       | 百万円            | 1,620            | 2,145             | 835              | 1,406             | 1,478            |
| 総資産額         | 百万円            | 725,626          | 766,248           | 783,793          | 782,311           | 774,378          |
| 有利子負債        | 百万円            | 280,500          | 318,500           | 338,500          | 337,875           | 333,500          |
| 運用している敷金相当額  | 百万円            | 30,000           | 30,000            | 30,000           | 29,000            | 29,000           |
| 純資産額         | 百万円            | 398,397          | 398,236           | 397,978          | 396,838           | 395,457          |
| 分配総額         | 百万円            | 12,221           | 12,060            | 11,802           | 10,662            | 9,281            |
| 発行済投資口数(期末)  | 口              | 542,000          | 542,000           | 542,000          | 542,000           | 542,000          |
| 1口当たり純資産額    | 円              | 735,050          | 734,753           | 734,276          | 732,173           | 729,626          |
| 1口当たり分配金     | 円              | 22,549           | 22,252            | 21,775           | 19,672            | 17,125           |
| 1口当たりFFO     | 円              | 31,066           | 32,134            | 31,654           | 29,417            | 26,483           |
| 総資産経常利益率     | %              | 1.75(3.50)       | 1.62(3.23)        | 1.51(3.03)       | 1.36(2.72)        | 1.19(2.39)       |
| 自己資本当期純利益率   | %              | 3.24(6.47)       | 3.03(6.06)        | 2.96(5.93)       | 2.68(5.37)        | 2.34(4.69)       |
| LTV(総資産負債比率) | %              | 42.8             | 45.5              | 47.0             | 46.9              | 46.8             |
| 配当性向         | %              | 99.9             | 99.9              | 100.0            | 100.0             | 100.0            |
| 当期運用日数       | 日              | 182              | 184               | 181              | 184               | 181              |
| 投資物件数(期末)    | 件              | 58               | 60                | 61               | 61                | 59               |
| テナント数(期末)    | 件              | 931              | 946               | 926              | 898               | 910              |
| 総賃貸可能面積(期末)  | m <sup>2</sup> | 750,701          | 763,658           | 770,270          | 770,150           | 763,000          |
| 稼働率(期末)      | %              | 97.4             | 96.8              | 95.4             | 94.8              | 94.5             |

注1) 括弧内の数値は、月数により年換算した数値です。

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

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

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

# 第18期(2010年6月期)決算概要

## 8. 第19期業績予想

(単位:百万円)

| 科目           |               | 第19期<br>(2010年7月1日～2010年12月31日) | 第20期(参考数値)<br>(2011年1月1日～2011年6月30日) |
|--------------|---------------|---------------------------------|--------------------------------------|
| 経常利益         | 不動産賃貸収入       | 24,686                          | 24,537                               |
|              | その他賃貸事業収入     | 2,490                           | 2,322                                |
|              | 不動産賃貸事業収益 計   | <b>27,177</b>                   | <b>26,860</b>                        |
|              | 公租公課          | 2,641                           | 2,723                                |
|              | 諸経費           | 7,015                           | 6,619                                |
|              | 水道光熱費         | 1,912                           | 1,770                                |
|              | 建物管理委託費       | 2,786                           | 2,630                                |
|              | オフィスマネジメントフィー | 1,095                           | 1,083                                |
|              | 修繕費           | 626                             | 555                                  |
|              | 信託報酬          | 43                              | 43                                   |
|              | 保険料           | 35                              | 36                                   |
|              | 借地借家料・その他諸経費  | 515                             | 499                                  |
|              | 減価償却費         | 5,195                           | 5,268                                |
|              | 不動産賃貸事業費用 計   | <b>14,853</b>                   | <b>14,612</b>                        |
|              | 不動産賃貸事業利益     | <b>12,323</b>                   | <b>12,247</b>                        |
|              | 資産運用報酬        | 933                             | 924                                  |
|              | 販売費及び一般管理費    | 248                             | 227                                  |
|              | 営業利益          | <b>11,142</b>                   | <b>11,095</b>                        |
|              | 営業外収益         | 10                              | 10                                   |
| 営業外費用        | 2,967         | 2,921                           |                                      |
| 営業外利益        | -2,957        | -2,911                          |                                      |
| 経常利益         | <b>8,184</b>  | <b>8,184</b>                    |                                      |
| 税引前当期純利益     | <b>8,184</b>  | <b>8,184</b>                    |                                      |
| 法人税、住民税及び事業税 | 0             | 0                               |                                      |
| 当期純利益        | <b>8,184</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>15,100</b> | <b>15,100</b> |
| 資本的支出       | 2,075         | 2,136         |

### ■ 前提条件

- ・第19期については、2010年6月30日時点で本投資法人が保有している59物件を前提としています。
- ・第20期については、2011年1月31日取得予定の「NBF上野ビル」を加えた60物件を前提としています。
- ・物件合計の期末稼働率は、第19期末95.3%、第20期末95.8%を想定しています。
- ・新投資口の発行がないことを前提としています。  
(2010年6月30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18期(2010年6月期)決算概要

## 9. 物件価格一覧表

(単位:百万円)

| 物件名                 | 取得価格           | 第18期末簿価        | ①第18期末<br>鑑定評価額 | ②第17期末<br>鑑定評価額 | ①-②            |
|---------------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|----------------|
| <b>【東京都心部】</b>      |                |                |                 |                 |                |
| NBF日比谷ビル            | 63,500         | 64,469         | 56,500          | 60,000          | -3,500         |
| 西新宿三井ビルディング         | 44,903         | 35,583         | 48,300          | 49,400          | -1,100         |
| 芝NBFタワー             | 32,000         | 29,841         | 27,500          | 29,100          | -1,600         |
| NBFプラチナタワー          | 31,000         | 29,623         | 50,400          | 52,500          | -2,100         |
| NBF南青山ビル            | 31,000         | 31,704         | 16,800          | 20,500          | -3,700         |
| ゲートシティ大崎            | 30,100         | 24,062         | 30,700          | 30,900          | -200           |
| 虎ノ門琴平タワー            | 24,543         | 20,510         | 30,400          | 31,300          | -900           |
| NBF日本橋室町センタービル      | 23,945         | 24,336         | 27,200          | 28,100          | -900           |
| 中目黒GTタワー            | 23,856         | 20,895         | 22,600          | 25,600          | -3,000         |
| 三井生命御茶ノ水ビル          | 20,840         | 21,441         | 14,600          | 15,100          | -500           |
| NBF銀座通りビル           | 17,000         | 17,599         | 14,500          | 14,500          | -              |
| 新宿三井ビルディング二号館       | 16,285         | 15,829         | 16,000          | 16,700          | -700           |
| GSKビル               | 15,616         | 13,657         | 21,100          | 22,900          | -1,800         |
| NBF虎ノ門ビル            | 13,337         | 13,481         | 16,600          | 16,600          | -              |
| 興和西新橋ビルB棟           | 13,217         | 11,827         | 16,400          | 18,100          | -1,700         |
| 第2新日鐵ビル             | 12,614         | 11,333         | 13,930          | 14,010          | -80            |
| NBF ALLIANCE        | 9,126          | 9,474          | 10,400          | 10,400          | -              |
| 四谷メディカルビル           | 8,800          | 8,348          | 7,380           | 7,600           | -220           |
| 渋谷ガーデンフロント          | 8,700          | 8,113          | 13,600          | 13,900          | -300           |
| NBF渋谷イースト           | 8,000          | 8,179          | 6,640           | 6,900           | -260           |
| NBF芝公園ビル            | 6,770          | 6,599          | 8,360           | 8,350           | 10             |
| NBF高輪ビル             | 6,667          | 6,364          | 7,320           | 7,260           | 60             |
| NBF赤坂山王スクエア         | 6,250          | 6,263          | 7,400           | 7,420           | -20            |
| NBF芝公園大門通りビル        | 6,100          | 6,304          | 4,390           | 5,280           | -890           |
| 住友電設ビル              | 5,365          | 4,708          | 6,020           | 6,200           | -180           |
| NBF東銀座スクエア          | 5,200          | 4,872          | 7,250           | 7,330           | -80            |
| NBF小川町ビルディング        | 4,940          | 5,077          | 5,500           | 5,690           | -190           |
| NBF池袋タワー            | 4,695          | 4,612          | 5,050           | 5,120           | -70            |
| NBF池袋シティビル          | 4,428          | 4,371          | 4,900           | 4,970           | -70            |
| NBF須田町ヴェルデビル        | 3,280          | 3,344          | 3,210           | 3,390           | -180           |
| <b>東京都心部30物件計</b>   | <b>502,078</b> | <b>472,833</b> | <b>520,950</b>  | <b>545,120</b>  | <b>-24,170</b> |
| <b>【東京周辺都市部】</b>    |                |                |                 |                 |                |
| 中野坂上サンブライトツイン       | 40,750         | 38,552         | 31,200          | 33,000          | -1,800         |
| NBF豊洲キャナルフロント       | 35,200         | 32,854         | 35,700          | 36,900          | -1,200         |
| NBF豊洲ガーデンフロント       | 25,018         | 24,810         | 28,700          | 30,400          | -1,700         |
| 新川崎三井ビルディング         | 20,300         | 18,557         | 16,700          | 16,700          | -              |
| 横浜STビル              | 13,529         | 12,537         | 15,200          | 16,300          | -1,100         |
| パレール三井ビルディング        | 3,800          | 3,292          | 3,470           | 3,780           | -310           |
| NBF厚木ビル             | 2,300          | 2,105          | 2,110           | 2,110           | -              |
| つくば三井ビルディング         | 8,875          | 7,188          | 7,560           | 7,940           | -380           |
| NBF宇都宮ビル            | 2,435          | 2,471          | 2,090           | 2,260           | -170           |
| シーノ大宮ノースウィング        | 16,816         | 15,271         | 19,500          | 20,100          | -600           |
| NBF浦和ビル             | 2,000          | 1,908          | 1,760           | 2,130           | -370           |
| NBF新浦安タワー           | 15,700         | 15,776         | 11,500          | 11,600          | -100           |
| NBF松戸ビル             | 2,455          | 2,238          | 2,290           | 2,270           | 20             |
| <b>東京周辺都市部13物件計</b> | <b>189,179</b> | <b>177,564</b> | <b>177,780</b>  | <b>185,490</b>  | <b>-7,710</b>  |

(単位:百万円)

| 物件名               | 取得価格          | 第18期末簿価       | ①第18期末<br>鑑定評価額 | ②第17期末<br>鑑定評価額 | ①-②           |
|-------------------|---------------|---------------|-----------------|-----------------|---------------|
| <b>【地方都市部】</b>    |               |               |                 |                 |               |
| 札幌エルプラザ           | 4,404         | 3,882         | 6,390           | 6,390           | -             |
| NBF札幌南二条ビル        | 1,870         | 1,711         | 1,560           | 1,590           | -30           |
| NBF仙台本町ビル         | 3,566         | 3,581         | 3,170           | 3,290           | -120          |
| NBFユニックスビル        | 4,028         | 3,134         | 3,350           | 3,420           | -70           |
| NBF新潟テレコムビル       | 3,957         | 3,667         | 3,020           | 3,120           | -100          |
| NBF名古屋広小路ビル       | 7,232         | 7,121         | 7,870           | 7,970           | -100          |
| アクア堂島NBFタワー       | 17,810        | 16,442        | 19,200          | 20,200          | -1,000        |
| 信濃橋三井ビルディング       | 14,400        | 11,517        | 13,400          | 13,700          | -300          |
| サンマリオンNBFタワー      | 10,500        | 8,365         | 8,300           | 8,830           | -530          |
| 堺筋本町センタービル        | 6,500         | 6,196         | 6,570           | 7,150           | -580          |
| NBF堺東ビル           | 2,227         | 1,957         | 1,660           | 1,740           | -80           |
| アクア堂島東館           | 1,914         | 1,769         | 1,900           | 2,020           | -120          |
| NBF四条島丸ビル         | 1,627         | 1,388         | 1,330           | 1,390           | -60           |
| NBF広島島町ビル         | 2,930         | 2,899         | 2,610           | 2,800           | -190          |
| 広島袋町ビルディング        | 835           | 707           | 810             | 816             | -6            |
| NBF熊本ビル           | 4,500         | 4,491         | 3,690           | 3,690           | -             |
| <b>地方都市部16物件計</b> | <b>88,302</b> | <b>78,834</b> | <b>84,830</b>   | <b>88,116</b>   | <b>-3,286</b> |

|            |                |                |                |                |                |
|------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>総合計</b> | <b>779,560</b> | <b>729,233</b> | <b>783,560</b> | <b>818,726</b> | <b>-35,166</b> |
|            | (A)            | (B)            |                |                |                |

鑑定評価額と簿価との差額 **54,326百万円** (100,234円/一口当たり)  
(B)-(A)

(ご参考)第20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18期末<br>鑑定評価額 | ②第17期末<br>調査価格 | ①-②  |
|---------|--------|-----------------|----------------|------|
| NBF上野ビル | 10,400 | 8,380           | 8,590          | -210 |

# 第18期(2010年6月期)決算概要

## 10. 鑑定レート一覧表

| 物件名                 | 第18期末<br>鑑定評価額<br>(百万円) | 直接還元法          |                |                | DCF法           |                |                | 第17期末<br>鑑定評価額<br>(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            | 56,500                  | 4.1%           | 3.8%           | 4.2%           | 60,000         | 4.1%           | 3.8%           | 4.2%                    |       |    |     |      |    |     |
| 西新宿三井ビルディング         | 48,300                  | 4.5%           | 4.2%           | 4.7%           | 49,400         | 4.5%           | 4.2%           | 4.7%                    |       |    |     |      |    |     |
| 芝NBFタワー             | 27,500                  | 4.6%           | 4.8%           | 4.9%           | 29,100         | 4.6%           | 4.8%           | 4.9%                    |       |    |     |      |    |     |
| NBFプラチナタワー          | 50,400                  | 4.6%           | 4.8%           | 4.8%           | 52,500         | 4.6%           | 4.8%           | 4.8%                    |       |    |     |      |    |     |
| NBF南青山ビル            | 16,800                  | 4.0%           | 3.8%           | 4.2%           | 20,500         | 4.0%           | 3.8%           | 4.2%                    |       |    |     |      |    |     |
| ゲートシティ大崎            | 30,700                  | 4.4%           | 4.2%           | 4.6%           | 30,900         | 4.4%           | 4.2%           | 4.6%                    |       |    |     |      |    |     |
| 虎ノ門琴平タワー            | 30,400                  | 4.2%           | 4.1%           | 4.7%           | 31,300         | 4.2%           | 4.1%           | 4.7%                    |       |    |     |      |    |     |
| NBF日本橋室町センタービル      | 27,200                  | 4.4%           | 4.4%           | 4.7%           | 28,100         | 4.4%           | 4.4%           | 4.7%                    |       |    |     |      |    |     |
| 中目黒GTタワー            | 22,600                  | 4.8%           | 4.9%           | 5.1%           | 25,600         | 4.8%           | 4.9%           | 5.1%                    |       |    |     |      |    |     |
| 三井生命御茶ノ水ビル          | 14,600                  | 4.2%           | 4.0%           | 4.4%           | 15,100         | 4.2%           | 4.0%           | 4.4%                    |       |    |     |      |    |     |
| NBF銀座通りビル           | 14,500                  | 3.8%           | 3.5%           | 3.9%           | 14,500         | 3.8%           | 3.5%           | 3.9%                    |       |    |     |      |    |     |
| 新宿三井ビルディング二号館       | 16,000                  | 4.7%           | 4.8%           | 4.9%           | 16,700         | 4.7%           | 4.8%           | 4.9%                    |       |    |     |      |    |     |
| GSKビル               | 21,100                  | 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%           | 16,600         | 4.4%           | 4.2%           | 4.6%                    |       |    |     |      |    |     |
| 興和西新橋ビルB棟           | 16,400                  | 4.7%           | 4.8%           | 4.9%           | 18,100         | 4.7%           | 4.8%           | 4.9%                    |       |    |     |      |    |     |
| 第2新日鐵ビル (注1)        | 13,930                  | 5.2%/5.3%/5.7% | 5.1%/5.1%/5.5% | 5.5%/5.6%/6.0% | 14,010         | 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%           | 10,400         | 4.3%           | 4.1%           | 4.5%                    |       |    |     |      |    |     |
| 四谷メディカルビル           | 7,380                   | 5.0%           | 4.8%           | 5.2%           | 7,600          | 5.0%           | 4.8%           | 5.2%                    |       |    |     |      |    |     |
| 渋谷ガーデンフロント          | 13,600                  | 4.5%           | 4.7%           | 4.8%           | 13,900         | 4.5%           | 4.7%           | 4.8%                    |       |    |     |      |    |     |
| NBF渋谷イースト           | 6,640                   | 4.7%           | 4.5%           | 4.9%           | 6,900          | 4.7%           | 4.5%           | 4.9%                    |       |    |     |      |    |     |
| NBF芝公園ビル            | 8,360                   | 5.0%           | 4.8%           | 5.2%           | 8,350          | 5.0%           | 4.8%           | 5.2%                    |       |    |     |      |    |     |
| NBF高輪ビル             | 7,320                   | 5.4%           | 5.6%           | 5.7%           | 7,260          | 5.4%           | 5.6%           | 5.7%                    |       |    |     |      |    |     |
| NBF赤坂山王スクエア         | 7,400                   | 4.4%           | 4.2%           | 4.6%           | 7,420          | 4.4%           | 4.2%           | 4.6%                    |       |    |     |      |    |     |
| NBF芝公園大門通りビル        | 4,390                   | 4.9%           | 4.6%           | 5.1%           | 5,280          | 4.9%           | 4.6%           | 5.1%                    |       |    |     |      |    |     |
| 住友電設ビル              | 6,020                   | 5.1%           | 5.3%           | 5.4%           | 6,200          | 5.1%           | 5.3%           | 5.4%                    |       |    |     |      |    |     |
| NBF東銀座スクエア          | 7,250                   | 4.7%           | 4.5%           | 4.9%           | 7,330          | 4.7%           | 4.5%           | 4.9%                    |       |    |     |      |    |     |
| NBF小川町ビルディング        | 5,500                   | 4.8%           | 4.6%           | 5.0%           | 5,690          | 4.8%           | 4.6%           | 5.0%                    |       |    |     |      |    |     |
| NBF池袋タワー            | 5,050                   | 5.2%           | 5.0%           | 5.4%           | 5,120          | 5.2%           | 5.0%           | 5.4%                    |       |    |     |      |    |     |
| NBF池袋シティビル          | 4,900                   | 5.1%           | 4.9%           | 5.3%           | 4,970          | 5.1%           | 4.9%           | 5.3%                    |       |    |     |      |    |     |
| NBF須田町ヴェルデビル (注2)   | 3,210                   | -              | 5.3%           | 5.1%           | 3,390          | -              | 5.3%           | 5.1%                    |       |    |     |      |    |     |
| <b>東京都心部30物件計</b>   | <b>520,950</b>          | -              | -              | -              | <b>545,120</b> | -              | -              | -                       |       |    |     |      |    |     |
| <b>【東京周辺都市部】</b>    |                         |                |                |                |                |                |                |                         |       |    |     |      |    |     |
| 中野坂上サンライツツイン        | 31,200                  | 4.7%           | 4.4%           | 4.9%           | 33,000         | 4.7%           | 4.4%           | 4.9%                    |       |    |     |      |    |     |
| NBF豊洲キャナルフロント       | 35,700                  | 4.9%           | 4.7%           | 5.1%           | 36,900         | 4.9%           | 4.7%           | 5.1%                    |       |    |     |      |    |     |
| NBF豊洲ガーデンフロント       | 28,700                  | 5.0%           | 4.8%           | 5.2%           | 30,400         | 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%           | 16,700         | 5.8%           | 5.6%           | 6.0%                    |       |    |     |      |    |     |
| 横浜STビル              | 15,200                  | 5.1%           | 5.2%           | 5.4%           | 16,300         | 5.1%           | 5.2%           | 5.4%                    |       |    |     |      |    |     |
| パレール三井ビルディング        | 3,470                   | 5.6%           | 5.4%           | 5.8%           | 3,780          | 5.6%           | 5.4%           | 5.8%                    |       |    |     |      |    |     |
| NBF厚木ビル             | 2,110                   | 6.2%           | 6.0%           | 6.4%           | 2,110          | 6.2%           | 6.0%           | 6.4%                    |       |    |     |      |    |     |
| つくば三井ビルディング         | 7,560                   | 6.3%           | 6.1%           | 6.6%           | 7,940          | 6.3%           | 6.1%           | 6.6%                    |       |    |     |      |    |     |
| NBF宇都宮ビル            | 2,090                   | 6.4%           | 6.2%           | 6.6%           | 2,260          | 6.4%           | 6.2%           | 6.6%                    |       |    |     |      |    |     |
| シーノ大宮ノースウィング        | 19,500                  | 5.5%           | 5.6%           | 5.8%           | 20,100         | 5.5%           | 5.6%           | 5.8%                    |       |    |     |      |    |     |
| NBF浦和ビル             | 1,760                   | 5.8%           | 5.6%           | 6.0%           | 2,130          | 5.8%           | 5.6%           | 6.0%                    |       |    |     |      |    |     |
| NBF新浦安タワー           | 11,500                  | 5.2%           | 5.0%           | 5.4%           | 11,600         | 5.2%           | 5.0%           | 5.4%                    |       |    |     |      |    |     |
| NBF松戸ビル             | 2,290                   | 5.9%           | 5.9%           | 6.2%           | 2,270          | 5.9%           | 5.9%           | 6.2%                    |       |    |     |      |    |     |
| <b>東京周辺都市部13物件計</b> | <b>177,780</b>          | -              | -              | -              | <b>185,490</b> | -              | -              | -                       |       |    |     |      |    |     |

| 物件名               | 第18期末<br>鑑定評価額<br>(百万円) | 直接還元法 |      |      | DCF法           |      |      | 第17期末<br>鑑定評価額<br>(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% | 6,390          | 5.7% | 5.8% | 6.0%                    |       |    |     |      |    |     |
| NBF札幌南二条ビル        | 1,560                   | 6.2%  | 6.0% | 6.4% | 1,590          | 6.2% | 6.0% | 6.4%                    |       |    |     |      |    |     |
| NBF仙台本町ビル         | 3,170                   | 6.1%  | 5.9% | 6.4% | 3,290          | 6.1% | 5.9% | 6.4%                    |       |    |     |      |    |     |
| NBFユニックスビル        | 3,350                   | 6.7%  | 6.5% | 7.0% | 3,420          | 6.7% | 6.5% | 7.0%                    |       |    |     |      |    |     |
| NBF新潟テレコムビル       | 3,020                   | 6.6%  | 6.4% | 6.9% | 3,120          | 6.6% | 6.4% | 6.9%                    |       |    |     |      |    |     |
| NBF名古屋広小路ビル       | 7,870                   | 5.2%  | 5.0% | 5.4% | 7,970          | 5.2% | 5.0% | 5.4%                    |       |    |     |      |    |     |
| アクア堂島NBFタワー       | 19,200                  | 4.8%  | 4.6% | 5.0% | 20,200         | 4.8% | 4.6% | 5.0%                    |       |    |     |      |    |     |
| 信濃橋三井ビルディング       | 13,400                  | 5.7%  | 5.5% | 5.9% | 13,700         | 5.7% | 5.5% | 5.9%                    |       |    |     |      |    |     |
| サンマリオンNBFタワー      | 8,300                   | 5.6%  | 5.7% | 5.9% | 8,830          | 5.6% | 5.7% | 5.9%                    |       |    |     |      |    |     |
| 塚筋本町センタービル        | 6,570                   | 5.3%  | 5.1% | 5.5% | 7,150          | 5.3% | 5.1% | 5.5%                    |       |    |     |      |    |     |
| NBF堺東ビル           | 1,660                   | 6.4%  | 6.5% | 6.7% | 1,740          | 6.4% | 6.5% | 6.7%                    |       |    |     |      |    |     |
| アクア堂島東館           | 1,900                   | 5.2%  | 5.0% | 5.4% | 2,020          | 5.2% | 5.0% | 5.4%                    |       |    |     |      |    |     |
| NBF四条島丸ビル         | 1,330                   | 6.3%  | 6.4% | 6.6% | 1,390          | 6.3% | 6.4% | 6.6%                    |       |    |     |      |    |     |
| NBF広島立町ビル         | 2,610                   | 6.3%  | 6.4% | 6.6% | 2,800          | 6.3% | 6.4% | 6.6%                    |       |    |     |      |    |     |
| 広島袋町ビルディング        | 810                     | 6.2%  | 6.3% | 6.5% | 816            | 6.2% | 6.3% | 6.5%                    |       |    |     |      |    |     |
| NBF熊本ビル           | 3,690                   | 6.6%  | 6.4% | 6.8% | 3,690          | 6.6% | 6.4% | 6.8%                    |       |    |     |      |    |     |
| <b>地方都市部16物件計</b> | <b>84,830</b>           | -     | -    | -    | <b>88,116</b>  | -    | -    | -                       |       |    |     |      |    |     |
| <b>総合計</b>        | <b>783,560</b>          | -     | -    | -    | <b>818,726</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も有効使用を将来更地化して建て替えることとして鑑定評価が行われているため、直接還元法は用いられていません。また、TCR欄記載数値は、DCF法における復帰価格の査定で使用している土地の収益還元法のCRです。

(ご参考) 第20期取得予定物件の状況

| 物件名     | 第18期末<br>鑑定評価額<br>(百万円) | 直接還元法 |      |      | DCF法  |      |      | 第17期末<br>調査価格<br>(百万円) | 直接還元法 |    |     | DCF法 |    |     |
|---------|-------------------------|-------|------|------|-------|------|------|------------------------|-------|----|-----|------|----|-----|
|         |                         | CR    | DR   | TCR  | CR    | DR   | TCR  |                        | CR    | DR | TCR | CR   | DR | TCR |
| NBF上野ビル | 8,380                   | 4.9%  | 4.7% | 5.1% | 8,590 | 4.9% | 4.7% | 5.1%                   |       |    |     |      |    |     |

# 第18期(2010年6月期)決算概要

## 11. 第18期(2010年6月期)損益計算書物件別データ(①東京都心部)

(単位:百万円)

| 科目                       | NBF日比谷ビル     | 西新宿三井ビルディング  | 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   | 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B棟(注1) | 第2新日鐵ビル(注1) |
|--------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------|--------------|------------|----------------|------------|----------------|---------------|---------------|------------|------------|---------------|-------------|
| <b>不動産賃貸事業収益</b>         | <b>1,294</b> | <b>1,363</b> | <b>1,027</b> | <b>1,498</b> | <b>428</b> | <b>1,018</b> | <b>839</b> | <b>799</b>     | <b>981</b> |                |               | <b>573</b>    |            | <b>557</b> |               |             |
| 不動産賃貸収入                  | 1,196        | 1,327        | 944          | 1,391        | 391        | 891          | 801        | 766            | 878        |                |               | 526           |            | 520        |               |             |
| その他賃貸事業収入                | 98           | 35           | 83           | 107          | 36         | 127          | 38         | 32             | 103        |                |               | 46            |            | 37         |               |             |
| <b>不動産賃貸事業費用</b>         | <b>771</b>   | <b>576</b>   | <b>654</b>   | <b>651</b>   | <b>268</b> | <b>486</b>   | <b>504</b> | <b>375</b>     | <b>623</b> |                |               | <b>332</b>    |            | <b>240</b> |               |             |
| 公租公課                     | 294          | 143          | 63           | 96           | 76         | 84           | 42         | 90             | 91         |                |               | 74            |            | 75         |               |             |
| 諸経費                      | 360          | 176          | 285          | 273          | 119        | 224          | 292        | 207            | 233        |                |               | 156           |            | 101        |               |             |
| 水道光熱費                    | 89           | -            | 47           | 96           | 30         | 55           | 40         | 31             | 63         |                |               | 35            |            | 21         |               |             |
| 建物管理委託費                  | 128          | 148          | 77           | 96           | 35         | 151          | 93         | 41             | 161        |                |               | 56            |            | 33         |               |             |
| OMフィー                    | 55           | 3            | 48           | 73           | 19         | 3            | 3          | 39             | 3          |                |               | 26            |            | 26         |               |             |
| 修繕費                      | 55           | 6            | 21           | 3            | 17         | 8            | 2          | 83             | 0          |                |               | 24            |            | 17         |               |             |
| 借地借家料                    | -            | -            | 83           | -            | -          | -            | 145        | -              | -          |                |               | -             |            | -          |               |             |
| 信託報酬                     | 1            | -            | 2            | 0            | -          | -            | -          | 3              | -          |                |               | 4             |            | 0          |               |             |
| 保険料                      | 1            | 0            | 1            | 1            | 0          | 0            | 0          | 0              | 0          |                |               | 0             |            | 0          |               |             |
| その他諸経費                   | 27           | 18           | 2            | 1            | 15         | 5            | 7          | 8              | 3          |                |               | 7             |            | 0          |               |             |
| 減価償却費                    | 116          | 255          | 305          | 282          | 72         | 178          | 169        | 77             | 298        |                |               | 101           |            | 63         |               |             |
| <b>不動産賃貸事業利益</b>         | <b>522</b>   | <b>786</b>   | <b>373</b>   | <b>846</b>   | <b>160</b> | <b>531</b>   | <b>335</b> | <b>424</b>     | <b>358</b> | <b>179</b>     | <b>213</b>    | <b>240</b>    | <b>475</b> | <b>317</b> | <b>256</b>    | <b>309</b>  |
| <b>減価償却費控除前事業利益(NOI)</b> | <b>639</b>   | <b>1,042</b> | <b>679</b>   | <b>1,128</b> | <b>232</b> | <b>710</b>   | <b>504</b> | <b>501</b>     | <b>656</b> | <b>286</b>     | <b>218</b>    | <b>342</b>    | <b>585</b> | <b>381</b> | <b>343</b>    | <b>431</b>  |
| 期末稼働率(%)                 | 77.9         | 100.0        | 91.2         | 100.0        | 85.3       | 100.0        | 100.0      | 96.9           | 100.0      | 100.0          | 100.0         | 98.7          | 100.0      | 94.9       | 99.7          | 100.0       |
| 期中平均稼働率(%)               | 75.2         | 100.0        | 91.1         | 100.0        | 85.0       | 100.0        | 100.0      | 98.4           | 100.0      | 100.0          | 100.0         | 93.1          | 100.0      | 98.7       | 99.7          | 100.0       |
| テナント数(注2・3)              | 65           | 1(27)        | 25           | 6            | 8          | 1(66)        | 1(20)      | 11             | 1(19)      | 1              | 1             | 46            | 1          | 13         | 2(12)         | 2(37)       |

(単位:百万円)

| 科目                       | NBF ALLIANCE | 四谷メディカルビル  | 渋谷ガーデンフロント(注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(注4) | 都心部計          |
|--------------------------|--------------|------------|----------------|------------|------------|------------|-------------|--------------|------------|-------------|--------------|------------|------------|------------------|---------------|---------------|
| <b>不動産賃貸事業収益</b>         | <b>307</b>   | <b>257</b> |                | <b>218</b> | <b>333</b> | <b>336</b> | <b>232</b>  | <b>179</b>   |            | <b>250</b>  | <b>197</b>   | <b>218</b> | <b>187</b> |                  | <b>22</b>     | <b>16,467</b> |
| 不動産賃貸収入                  | 290          | 240        |                | 204        | 284        | 236        | 214         | 162          |            | 229         | 194          | 196        | 167        |                  | 20            | 15,187        |
| その他賃貸事業収入                | 16           | 16         |                | 14         | 49         | 99         | 18          | 17           |            | 21          | 3            | 22         | 19         |                  | 1             | 1,279         |
| <b>不動産賃貸事業費用</b>         | <b>83</b>    | <b>140</b> |                | <b>100</b> | <b>134</b> | <b>206</b> | <b>106</b>  | <b>66</b>    |            | <b>108</b>  | <b>86</b>    | <b>111</b> | <b>88</b>  |                  | <b>11</b>     | <b>8,284</b>  |
| 公租公課                     | 22           | 26         |                | 18         | 25         | 26         | 35          | 11           |            | 17          | 22           | 15         | 14         |                  | 1             | 1,640         |
| 諸経費                      | 43           | 56         |                | 44         | 61         | 145        | 54          | 36           |            | 50          | 46           | 61         | 47         |                  | 5             | 3,841         |
| 水道光熱費                    | 10           | 15         |                | 12         | 18         | 18         | 9           | 12           |            | 13          | -            | 13         | 11         |                  | 1             | 845           |
| 建物管理委託費                  | 12           | 30         |                | 14         | 20         | 19         | 12          | 0            |            | 18          | 30           | 17         | 13         |                  | 2             | 1,427         |
| OMフィー                    | 15           | 3          |                | 10         | 16         | 17         | 10          | 9            |            | 12          | 3            | 10         | 9          |                  | 1             | 585           |
| 修繕費                      | 4            | 3          |                | 3          | 4          | 86         | 11          | 10           |            | -           | 8            | 16         | 10         |                  | -             | 539           |
| 借地借家料                    | -            | -          |                | -          | -          | -          | 4           | -            |            | -           | -            | -          | -          |                  | -             | 257           |
| 信託報酬                     | 0            | 1          |                | -          | -          | 2          | 0           | 2            |            | 3           | -            | 1          | 0          |                  | -             | 33            |
| 保険料                      | 0            | 0          |                | 0          | 0          | 0          | 0           | 0            |            | 0           | 0            | 0          | 0          |                  | 0             | 17            |
| その他諸経費                   | 0            | 2          |                | 3          | 0          | 2          | 3           | 1            |            | 3           | 5            | 2          | 1          |                  | 0             | 134           |
| 減価償却費                    | 17           | 58         |                | 37         | 48         | 34         | 16          | 18           |            | 39          | 17           | 34         | 26         |                  | 3             | 2,801         |
| <b>不動産賃貸事業利益</b>         | <b>224</b>   | <b>116</b> |                | <b>117</b> | <b>199</b> | <b>130</b> | <b>126</b>  | <b>112</b>   | <b>128</b> | <b>142</b>  | <b>111</b>   | <b>107</b> | <b>99</b>  |                  | <b>27</b>     | <b>8,183</b>  |
| <b>減価償却費控除前事業利益(NOI)</b> | <b>241</b>   | <b>174</b> |                | <b>252</b> | <b>247</b> | <b>164</b> | <b>143</b>  | <b>131</b>   | <b>155</b> | <b>182</b>  | <b>129</b>   | <b>142</b> | <b>125</b> |                  | <b>39</b>     | <b>10,984</b> |
| 期末稼働率(%)                 | 100.0        | 100.0      |                | 100.0      | 92.8       | 100.0      | 97.1        | 100.0        | 100.0      | 100.0       | 100.0        | 100.0      | 100.0      |                  | 14.4          | 96.1          |
| 期中平均稼働率(%)               | 100.0        | 100.0      |                | 100.0      | 96.4       | 100.0      | 92.4        | 96.3         | 100.0      | 100.0       | 100.0        | 97.6       | 99.6       |                  | 54.5          | 96.0          |
| テナント数(注2・3)              | 9            | 1(34)      |                | 1          | 3          | 7(14)      | 5           | 7            | 1          | 8           | 1(11)        | 13         | 11         |                  | 1             | 260(483)      |

# 第18期(2010年6月期)決算概要

## 11. 第18期(2010年6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<br>サンプライト<br>ツイン | NBF豊洲<br>キャナル<br>フロント<br>(注1) | NBF豊洲<br>ガーデン<br>フロント | 新川崎三井<br>ビルディング | 横浜STビル     | ハレール三井<br>ビルディング | NBF厚木ビル    | つくば三井<br>ビルディング | NBF<br>宇都宮ビル | シーノ大宮<br>ノースウイング | NBF<br>浦和ビル | NBF<br>新浦安タワー | NBF<br>松戸ビル | 周辺都市部<br>計   |
|--------------------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------|-----------------|------------|------------------|------------|-----------------|--------------|------------------|-------------|---------------|-------------|--------------|
| <b>不動産賃貸事業収益</b>         | <b>1,171</b>          |                               | <b>1,166</b>          | <b>860</b>      | <b>708</b> | <b>317</b>       | <b>103</b> | <b>421</b>      | <b>117</b>   | <b>776</b>       | <b>106</b>  | <b>555</b>    | <b>130</b>  | <b>7,598</b> |
| 不動産賃貸収入                  | 1,121                 |                               | 1,029                 | 796             | 637        | 291              | 92         | 374             | 99           | 692              | 90          | 489           | 110         | 6,904        |
| その他賃貸事業収入                | 49                    |                               | 136                   | 63              | 71         | 25               | 10         | 47              | 17           | 84               | 16          | 65            | 19          | 694          |
| <b>不動産賃貸事業費用</b>         | <b>853</b>            |                               | <b>427</b>            | <b>516</b>      | <b>355</b> | <b>148</b>       | <b>50</b>  | <b>312</b>      | <b>95</b>    | <b>364</b>       | <b>66</b>   | <b>341</b>    | <b>61</b>   | <b>4,185</b> |
| 公租公課                     | 137                   |                               | 63                    | 68              | 62         | 28               | 8          | 29              | 10           | 52               | 7           | 46            | 8           | 599          |
| 諸経費                      | 360                   |                               | 200                   | 286             | 183        | 92               | 26         | 171             | 44           | 152              | 45          | 215           | 32          | 2,034        |
| 水道光熱費                    | 43                    |                               | 66                    | 65              | 52         | 43               | 7          | 58              | 10           | 49               | 7           | 64            | 11          | 550          |
| 建物管理委託費                  | 224                   |                               | 57                    | 105             | 59         | 33               | 10         | 47              | 16           | 45               | 9           | 89            | 12          | 787          |
| OMフィー                    | 51                    |                               | 58                    | 47              | 42         | 3                | 4          | 19              | 5            | 38               | 5           | 24            | 6           | 363          |
| 修繕費                      | 36                    |                               | 3                     | 66              | 19         | 8                | 2          | 35              | 5            | 10               | 20          | 30            | 2           | 247          |
| 借地借家料                    | -                     |                               | -                     | 0               | -          | -                | -          | -               | -            | -                | -           | -             | -           | 0            |
| 信託報酬                     | 2                     |                               | -                     | -               | 2          | -                | -          | 3               | -            | -                | -           | -             | -           | 9            |
| 保険料                      | 0                     |                               | 1                     | 1               | 0          | 0                | 0          | 0               | 0            | 1                | 0           | 1             | 0           | 10           |
| その他諸経費                   | 1                     |                               | 13                    | 0               | 7          | 3                | 0          | 6               | 5            | 7                | 3           | 4             | 0           | 65           |
| 減価償却費                    | 354                   |                               | 163                   | 161             | 108        | 27               | 16         | 110             | 40           | 159              | 12          | 79            | 20          | 1,551        |
| <b>不動産賃貸事業利益</b>         | <b>318</b>            |                               | <b>569</b>            | <b>344</b>      | <b>353</b> | <b>168</b>       | <b>52</b>  | <b>109</b>      | <b>22</b>    | <b>412</b>       | <b>40</b>   | <b>214</b>    | <b>69</b>   | <b>3,413</b> |
| <b>減価償却費控除前事業利益(NOI)</b> | <b>672</b>            |                               | <b>865</b>            | <b>902</b>      | <b>505</b> | <b>462</b>       | <b>196</b> | <b>69</b>       | <b>219</b>   | <b>62</b>        | <b>572</b>  | <b>53</b>     | <b>293</b>  | <b>4,964</b> |
| 期末稼働率(%)                 | 100.0                 | 98.7                          | 100.0                 | 100.0           | 90.1       | 100.0            | 71.6       | 91.4            | 90.5         | 96.5             | 94.6        | 89.0          | 96.4        | 96.0         |
| 期中平均稼働率(%)               | 99.9                  | 97.5                          | 100.0                 | 100.0           | 92.4       | 100.0            | 73.8       | 88.8            | 86.8         | 97.5             | 95.9        | 88.9          | 97.0        | 95.8         |
| テナント数(注2・3)              | 9                     | 9                             | 4                     | 1(16)           | 86         | 1(35)            | 13         | 61              | 34           | 34               | 13          | 37            | 24          | 326(375)     |

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、ハ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  
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。

注4) NBF恵比寿南ビルは平成22年3月4日までの実績を、NBF博多  
祇園ビルは、平成22年3月7日までの実績を記載しています。

(単位:百万円)

| 科目                       | 札幌<br>エルプラザ | NBF札幌<br>南二条ビル | NBF<br>仙台本町ビル | NBF<br>ユニックスビル | NBF<br>新潟テレコム<br>ビル | NBF<br>名古屋<br>広小路ビル | アクア堂島<br>NBFタワー | 信濃橋三井<br>ビルディング | サンマリオン<br>NBFタワー | 堺筋本町<br>センタービル | NBF堺東ビル    | アクア堂島<br>東館 | NBF<br>四条島丸ビル | NBF<br>広島立町ビル | 広島袋町<br>ビルディング | NBF<br>博多祇園ビル<br>(注4) | NBF<br>熊本ビル | 地方都市部計       | 総合計           |
|--------------------------|-------------|----------------|---------------|----------------|---------------------|---------------------|-----------------|-----------------|------------------|----------------|------------|-------------|---------------|---------------|----------------|-----------------------|-------------|--------------|---------------|
| <b>不動産賃貸事業収益</b>         | <b>321</b>  | <b>106</b>     | <b>194</b>    | <b>262</b>     | <b>206</b>          | <b>246</b>          | <b>716</b>      | <b>605</b>      | <b>385</b>       | <b>278</b>     | <b>109</b> | <b>72</b>   | <b>78</b>     | <b>135</b>    | <b>37</b>      | <b>46</b>             | <b>163</b>  | <b>3,968</b> | <b>28,034</b> |
| 不動産賃貸収入                  | 260         | 93             | 154           | 220            | 183                 | 227                 | 641             | 559             | 334              | 251            | 94         | 58          | 66            | 118           | 34             | 42                    | 149         | 3,490        | 25,582        |
| その他賃貸事業収入                | 61          | 13             | 39            | 42             | 22                  | 19                  | 74              | 46              | 51               | 27             | 15         | 14          | 11            | 17            | 3              | 4                     | 13          | 477          | 2,451         |
| <b>不動産賃貸事業費用</b>         | <b>166</b>  | <b>71</b>      | <b>114</b>    | <b>202</b>     | <b>121</b>          | <b>146</b>          | <b>398</b>      | <b>284</b>      | <b>308</b>       | <b>142</b>     | <b>61</b>  | <b>61</b>   | <b>44</b>     | <b>78</b>     | <b>21</b>      | <b>31</b>             | <b>103</b>  | <b>2,358</b> | <b>14,827</b> |
| 公租公課                     | 20          | 11             | 18            | 34             | 19                  | 27                  | 81              | 59              | 40               | 33             | 8          | 11          | 6             | 14            | 2              | 4                     | 12          | 407          | 2,648         |
| 諸経費                      | 84          | 43             | 60            | 103            | 70                  | 47                  | 166             | 125             | 102              | 68             | 37         | 29          | 22            | 37            | 8              | 19                    | 38          | 1,065        | 6,941         |
| 水道光熱費                    | 36          | 12             | 15            | 37             | 19                  | 14                  | 49              | 37              | 35               | 20             | 8          | 8           | 5             | 8             | 2              | 5                     | 11          | 330          | 1,726         |
| 建物管理委託費                  | 31          | 12             | 17            | 36             | 24                  | 16                  | 57              | 77              | 39               | 33             | 12         | 15          | 9             | 14            | 2              | 6                     | 17          | 425          | 2,640         |
| OMフィー                    | 15          | 4              | 9             | 11             | 9                   | 11                  | 33              | 3               | 17               | 8              | 5          | 2           | 3             | 6             | 1              | 2                     | 7           | 154          | 1,102         |
| 修繕費                      | 0           | 10             | 15            | 12             | 7                   | 2                   | 17              | 2               | 4                | 1              | 9          | 0           | 1             | 6             | 0              | 4                     | 0           | 96           | 883           |
| 借地借家料                    | -           | 0              | -             | -              | -                   | -                   | -               | -               | -                | -              | -          | -           | -             | -             | -              | -                     | -           | 0            | 258           |
| 信託報酬                     | -           | 0              | 0             | 1              | 1                   | -                   | 0               | -               | 3                | -              | 0          | 0           | 1             | -             | -              | 0                     | -           | 11           | 54            |
| 保険料                      | 0           | 0              | 0             | 0              | 0                   | 0                   | 1               | 0               | 0                | 0              | 0          | 0           | 0             | 0             | 0              | 0                     | 0           | 7            | 35            |
| その他諸経費                   | 0           | 1              | 1             | 4              | 7                   | 1                   | 6               | 4               | 2                | 3              | 0          | 0           | 0             | 0             | 0              | 1                     | 0           | 39           | 239           |
| 減価償却費                    | 61          | 16             | 36            | 64             | 31                  | 71                  | 151             | 98              | 164              | 40             | 15         | 20          | 15            | 26            | 10             | 7                     | 52          | 885          | 5,238         |
| <b>不動産賃貸事業利益</b>         | <b>155</b>  | <b>35</b>      | <b>79</b>     | <b>60</b>      | <b>84</b>           | <b>100</b>          | <b>317</b>      | <b>320</b>      | <b>77</b>        | <b>135</b>     | <b>48</b>  | <b>10</b>   | <b>33</b>     | <b>57</b>     | <b>16</b>      | <b>14</b>             | <b>60</b>   | <b>1,610</b> | <b>13,206</b> |
| <b>減価償却費控除前事業利益(NOI)</b> | <b>216</b>  | <b>51</b>      | <b>115</b>    | <b>124</b>     | <b>116</b>          | <b>172</b>          | <b>468</b>      | <b>419</b>      | <b>242</b>       | <b>176</b>     | <b>64</b>  | <b>31</b>   | <b>48</b>     | <b>84</b>     | <b>26</b>      | <b>21</b>             | <b>113</b>  | <b>2,495</b> | <b>18,445</b> |
| 期末稼働率(%)                 | 100.0       | 100.0          | 87.3          | 92.1           | 89.3                | 61.8                | 86.8            | 100.0           | 93.8             | 77.1           | 89.0       | 63.5        | 81.6          | 87.6          | 96.5           | -                     | 82.8        | 88.7         | 94.5          |
| 期中平均稼働率(%)               | 100.0       | 100.0          | 91.9          | 90.4           | 92.0                | 75.4                | 86.5            | 100.0           | 92.1             | 83.3           | 88.3       | 66.8        | 84.8          | 87.4          | 95.6           | 88.3                  | 81.7        | 90.1         | 94.7          |
| テナント数(注2・3)              | 12          | 4              | 8             | 49             | 30                  | 13                  | 41              | 1(54)           | 28               | 36             | 20         | 15          | 13            | 25            | 15             | -                     | 14          | 324(377)     | 910(1,235)    |