

日本ビルファンド投資法人

第17期 (2009年12月期)

決算説明会

2010年2月15日



NBF Nippon
Building
Fund

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

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

CONTENTS

1. 第17期決算概要	
■ 決算ハイライト(当期の実績および業績予想)	3
■ 決算ハイライト(2009年7月1日～2009年12月31日までの実績)	4
2. J-REITを取り巻く環境について	
■ J-REITを取り巻く環境について	5
3. 運用方針	
■ バランスのよい外部成長と内部成長および堅実な財務戦略	6
4. 内部成長	
■ 稼働率の実績および予想	7
■ 既存テナントの賃料状況	8
■ 戦略的リニューアル投資への転換	9
5. 外部成長	
■ 第18期取得予定物件	10
■ ポートフォリオの強化	11
6. 財務戦略	
■ 安定した財務運営	12
Appendix	
■ 安定成長・安定配当の軌跡	14
■ 質の高いポートフォリオ	15
■ CSアンケートの実施	16
■ CS施策	17
■ エリア別稼働率	18
■ ビル別成解約面積一覧	19
■ マーケット別稼働率比較(①東京都心部／②東京周辺都市部・地方都市部)	20・21
■ 賃貸面積ベースの主要テナント上位10社	22
■ テナント業種分布	23
■ 安定した財務運営の軌跡	24
■ 有利子負債返済期限の分散状況(2009年12月末)	25
■ 借入金の調達先一覧	26
第17期(2009年12月期)決算概要	
.....	27～39

本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。日本ビルファンド投資法人の投資口又は日本ビルファンド投資法人債のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。本資料に提供している情報は、特に記載のない限り、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律に基づく開示書類又は資産運用報告書ではありません。

日本ビルファンド投資法人及び日本ビルファンドマネジメント株式会社は、本資料で提供している情報に関して万全を期しておりますが、日本ビルファンド投資法人又は日本ビルファンドマネジメント株式会社が作成した情報であるか又は第三者から受領した情報であるかを問わず、その情報の正確性、妥当性及び完全性を保証するものではありません。

本資料に記載された情報のうち、過去又は現在の実事に関するもの以外は、本資料の作成日(但し、本資料中に特段の記載がある場合は当該日)において入手可能な情報に基づいてなされた日本ビルファンド投資法人又は日本ビルファンドマネジメント株式会社がその仮定又は判断に基づいて行った将来の予想に関する記述です。将来の予測に関する記述は、本資料作成日における日本ビルファンド投資法人の投資方針、適用法令、市場環境、金利情勢、実務慣行その他の事実関係を前提としており、本資料作成日以降における事情の変更を反映又は考慮しておりません。将来の予測に関する記述は、明示的であると否とを問わず、既知のリスクの不確実性又は未知のリスクその他の要因を内在しており、日本ビルファンド投資法人の実際の業績、経営結果、財務状況等はこれらと大幅に異なる可能性があります。

本資料の内容は、予告なしに変更又は廃止される場合があります。日本ビルファンド投資法人及び日本ビルファンドマネジメント株式会社は、本書の内容(将来の予想に関する記述を含みます。)更新又は公表する義務を負いません。

日本ビルファンド投資法人及び日本ビルファンドマネジメント株式会社の事前の承諾なしに本資料に記載されている内容の複製・転用などを行うことを禁止します。

なお、本資料は日本の居住者が利用するために作成されたもので、その他の国の居住者を対象とするものではありません。

1. 第17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)				第18期 (10/1/1～10/6/30)	第19期(参考) (10/7/1～10/12/31)
		前期比				
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

1. 第17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

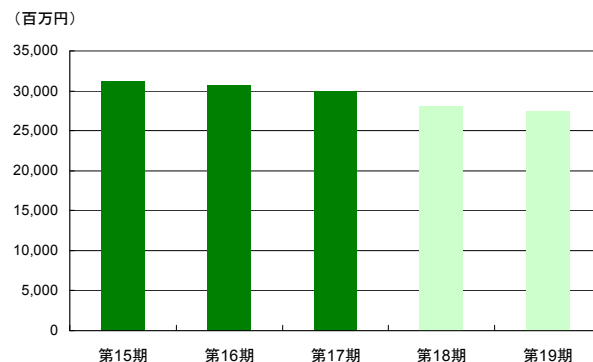
第18期取得予定物件(合計111.7億円)



■NBF上野ビル
.....111.7億円



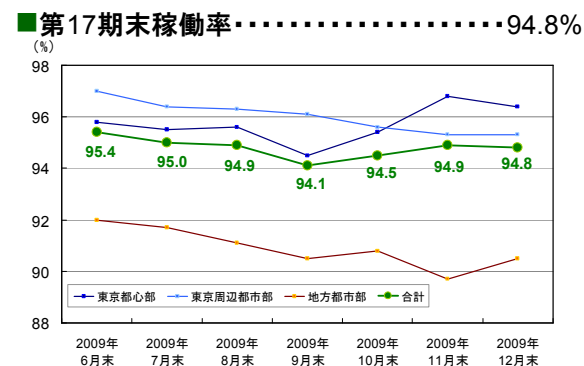
営業収益の推移



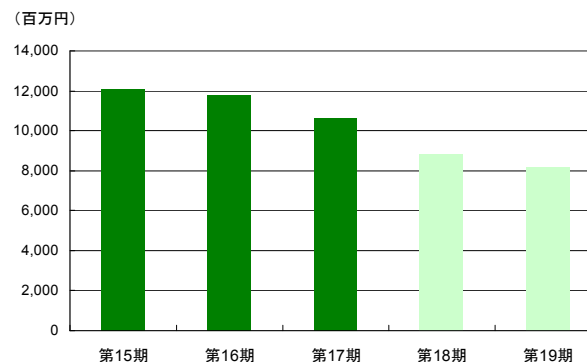
内部成長

安定的な収益確保

第17期における稼働率推移



当期純利益の推移



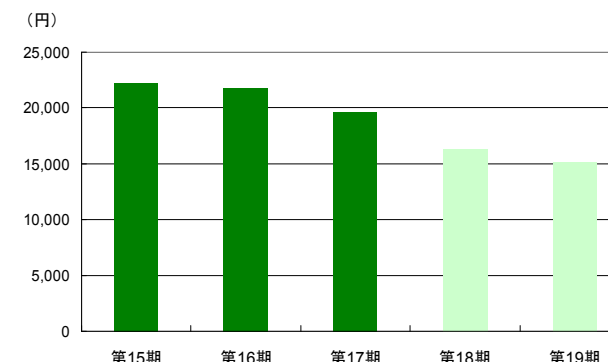
財務戦略

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

1口当たり分配金の推移



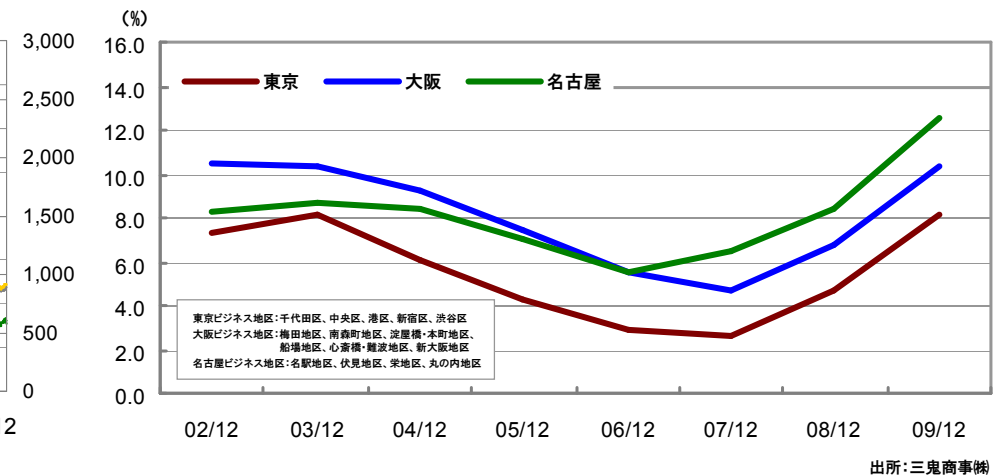
2. J-REITを取り巻く環境について

J-REITを取り巻く環境について

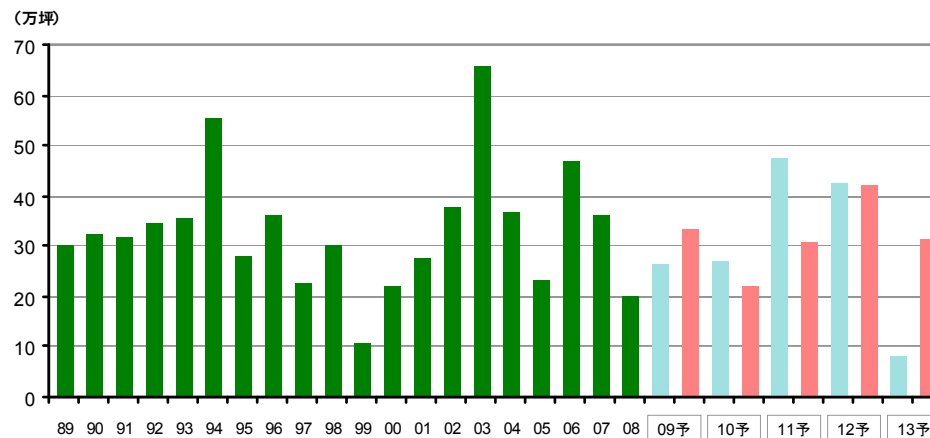
投資口価格の推移



東京・大阪・名古屋ビジネス地区の平均空室率の推移

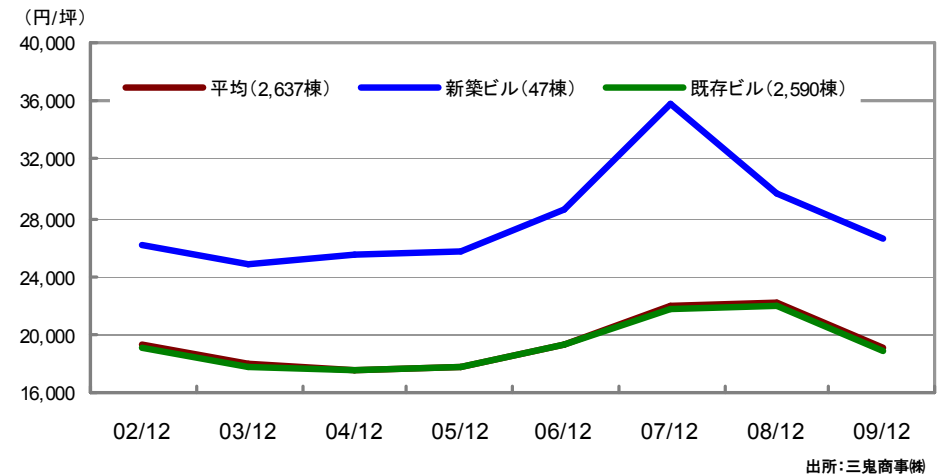


首都圏(東京23区)オフィスビル供給計画



(注) 過去データは森ビル、今後の計画は左棒(青)は森ビル調査、右棒(赤)はCBRE調査
(出所) 森ビル、CBREのデータから野村證券金融経済研究所作成

東京ビジネス地区の平均募集賃料の推移



3. 運用方針

バランスのよい外部成長と内部成長および堅実な財務戦略

堅実な財務戦略をベースに、バランスのよい外部成長と内部成長を実現し、
中長期的に安定した分配を目指す※

外部成長

売買マーケット認識

- 金融情勢の改善過程
- 実体経済最悪期脱出
- 売買マーケット緩やかに始動

NBFの戦略

- 優良物件への厳選投資
- 物件の入れ替え

内部成長

賃貸マーケット認識

- リストラによる解約の減少
- オフィス集約、立地改善等を目的とした新規成約の増加
- 空室率の底打ち
- マーケット賃料は底値圏到達

NBFの戦略

- テナントリレーション強化による解約防止
- 新規テナント誘致のための営業強化
- 競争力強化を企図した戦略的リニューアル投資
- 管理費等のコスト見直し

財務戦略

金融マーケット認識

- 資金調達環境の改善過程
- 優良な不動産会社への貸出姿勢の明確化
- J-REITのエクイティファイナンス、投資法人債マーケットの再開

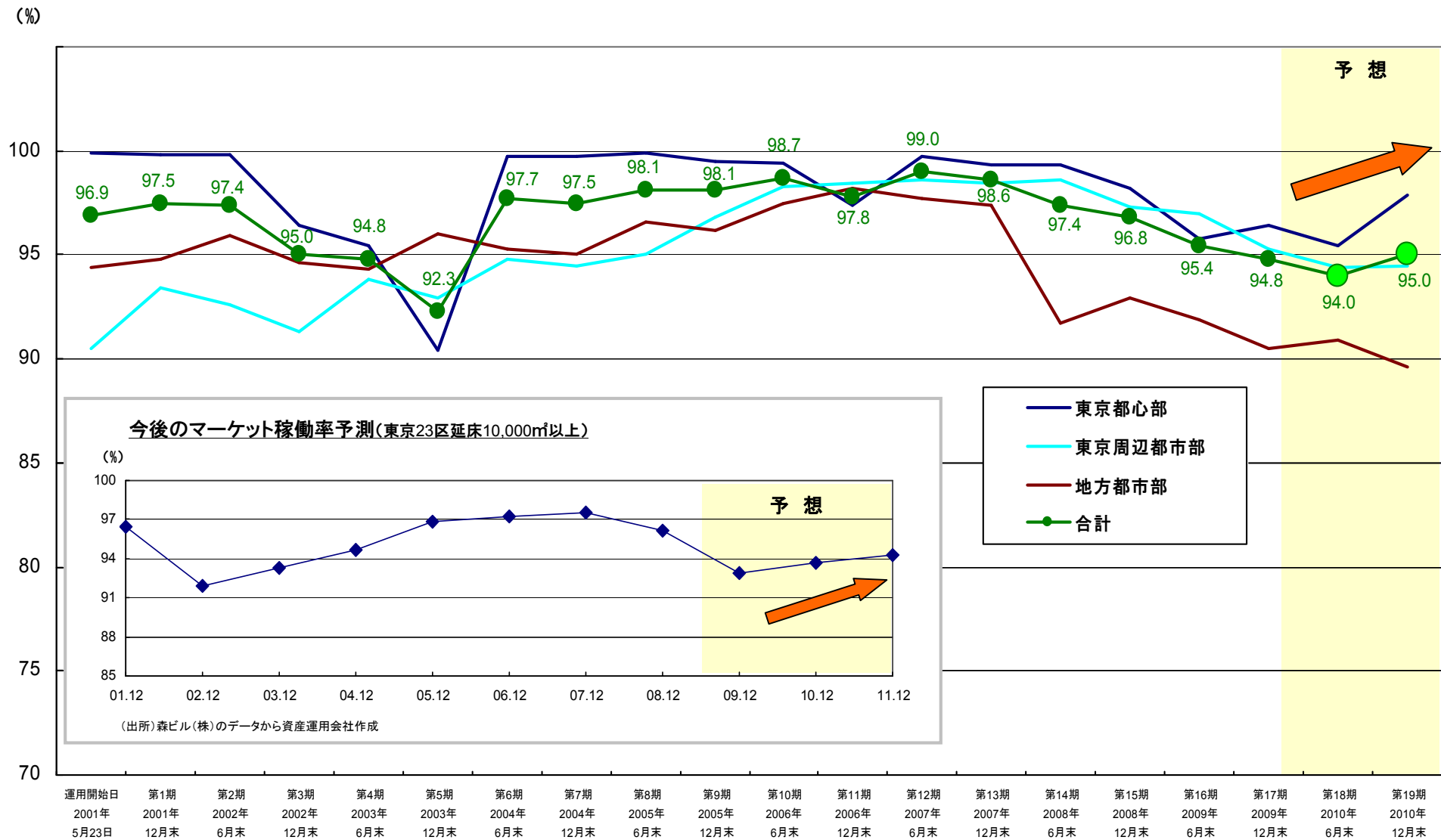
NBFの戦略

- 保守的なLTV水準の維持
ターゲット水準 40～50% (最大60%)
- 返済期限を分散した長期固定金利での調達
ターゲット水準 80～90%
- 幅広い資金調達手段の確保
投資法人債・エクイティファイナンス・コミットメントライン等

※…不動産売却損益、不動産購入時の初年度の固定資産税・都市計画税の簿価計上等の影響を除いた、不動産賃貸収入に伴う利益に基づいた1口当たりの分配金の成長を目指します。

4. 内部成長

稼働率の実績および予想



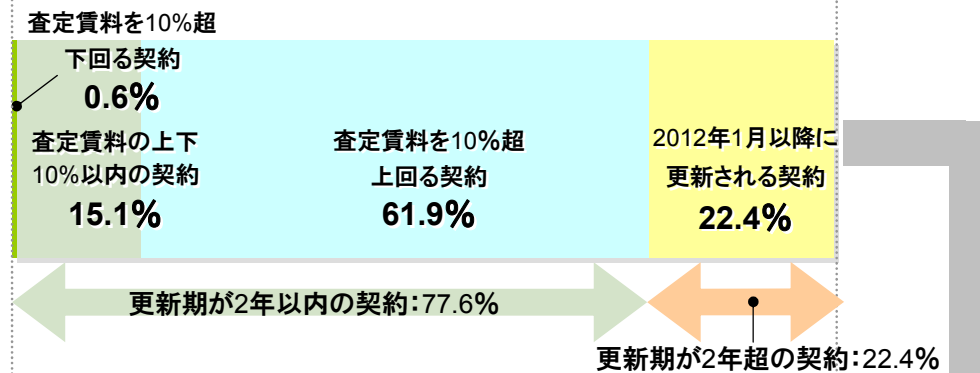
4. 内部成長

既存テナントの賃料状況

1 第17期末賃貸借契約の状況 (賃料ベース:月額賃料総額:45億2,000万円)

※査定賃料は2009年12月末時点

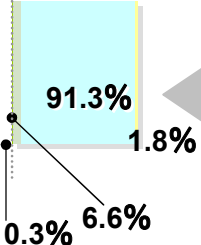
ポートフォリオ全体



東京都心部+東京周辺都市部:86.2%

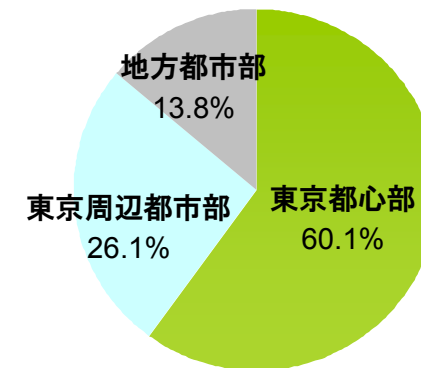


地方都市部:13.8%



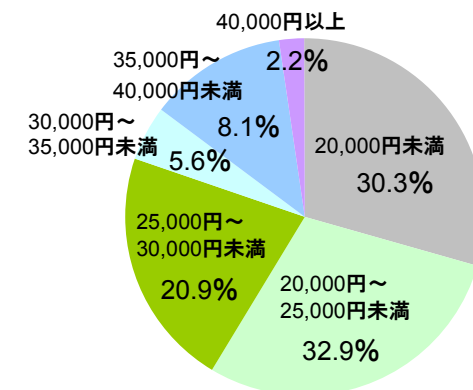
2 エリア分散 (賃料ベース)

2009年12月末時点



3 賃料単価(坪/月)分散 (継続賃料 取得価格ベース)

2009年12月末時点



(注)査定賃料とは、仲介会社等から取得した各種データを基に資産運用会社が設定している賃料です。
結果として新規テナントとの契約賃料は査定賃料を上回っている場合もあれば下回っている場合もあります。

4. 内部成長

戦略的リニューアル投資への転換

既存物件の稼働率向上および賃料アップを目指したリニューアル投資
および省エネルギー施策を戦略的に取り組んでいきます

1 エントランスリニューアル(NBF 日比谷ビル)

- 新規テナント誘致における営業力強化
- 既存テナント、来館者に対する満足度向上
- LED照明導入による省エネルギー化

Before

メインエントランス



ロビー



After



2 設備更新(NBF 芝公園大門通りビル)

- 既存テナントに対するサービス水準の向上
- 高効率空調機の導入による省エネ対策実施

Before



After



3 環境対応工事等

- 第18期以降、法令に基づいた省エネルギー対策※1および営業強化※2を目的として、重点投資工事(主に資産工事)を予定しています。また、管理・テナント一体となった取り組み※3で省エネの推進を進めます。

※1…国「省エネ法」「温対法」、東京都「環境確保条例」対応を含め、省エネ化のための設備投資等実施する。

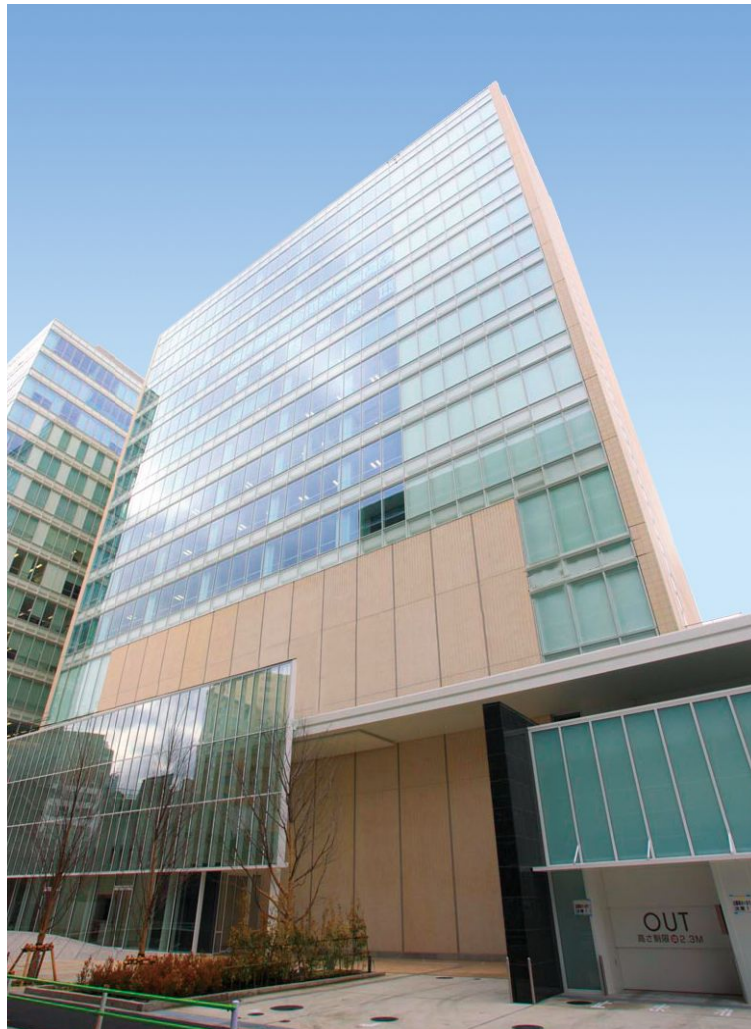
※2…物件競争力維持・向上を目的とし、エントランスやトイレのリニューアルなどバリューアップ工事を実施する。

※3…照明や空調使用を通じたエコ活動で、啓蒙活動・推進会議開催や実績管理実施。

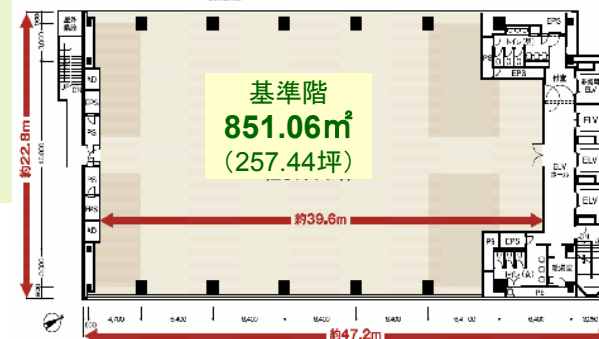
5. 外部成長

第18期取得予定物件

NBF上野ビル



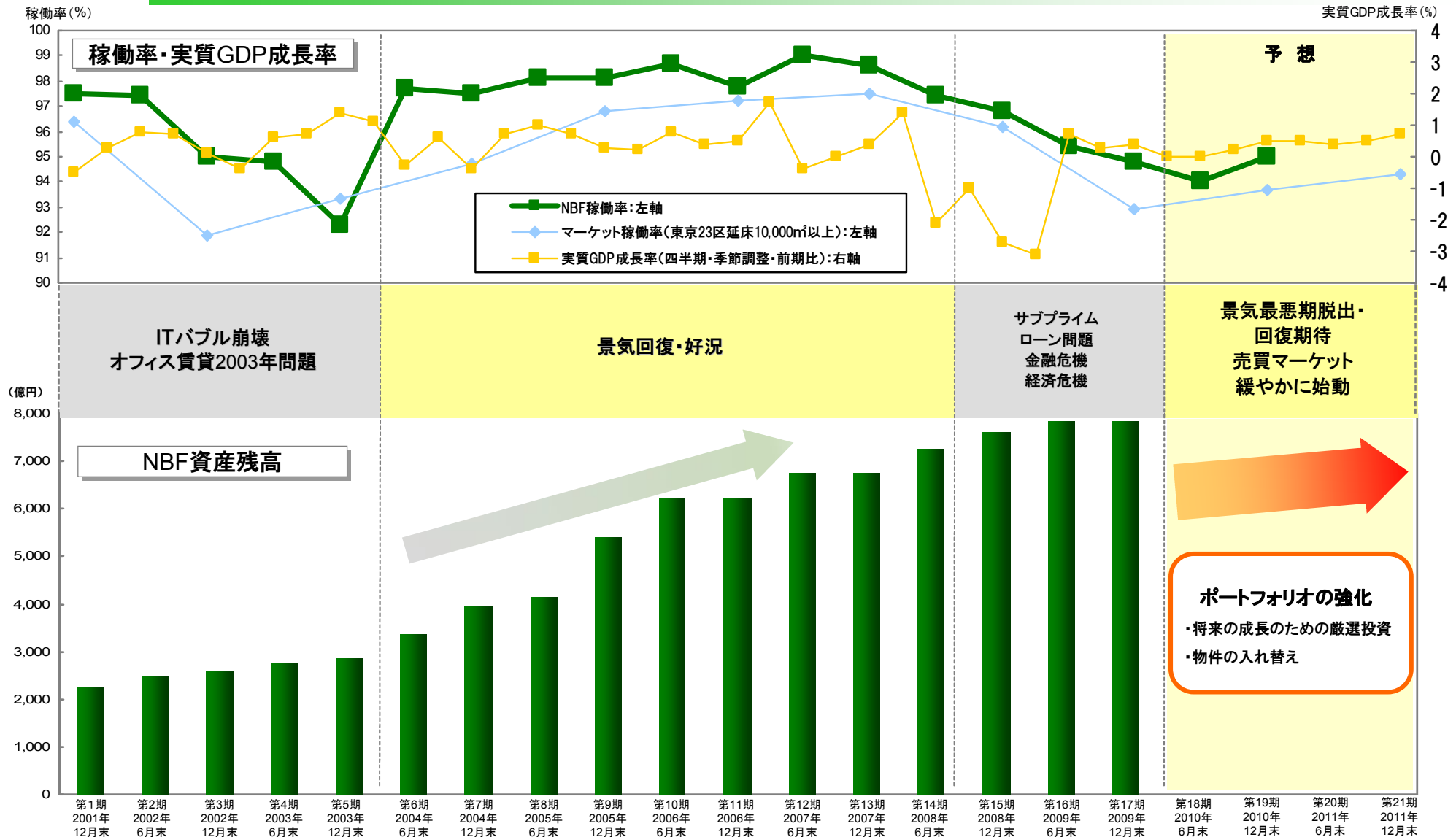
基準階平面図



取得予定金額	11,175百万円
所在地	東京都台東区東上野
地積	2,405.22m ² (全体) (うち取得対象持分 約78%)
延床面積	15,467.77m ² (建物全体)
階数	地下2階地上13階建
取得予定日	平成22年4月30日

5. 外部成長

ポートフォリオの強化



【出所】 マーケット稼働率:森ビル株のデータから資産運用会社作成
 実質GDP成長率:内閣府のデータから資産運用会社作成
 ※ 2009年10月～2011年3月期予想は日本経済研究センターの《改訂》第140回四半期経済予測の概要から
 資産運用会社作成

6. 財務戦略

安定した財務運営

1 ファイナンスの機動性

機動性を重視した無担保・無保証のコーポレートファイナンスを活用し、物件取得における優位性の確保を目指します

2 財務の安定性

1. LTV(総資産負債比率)のターゲット

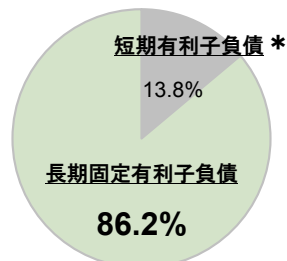
LTV 40～50%をターゲットとし、最大60%を上限の目安とします
2009年12月末現在

有利子負債残高	337,875 百万円
運用している敷金相当額	29,000 百万円
合計	366,875 百万円
総資産負債比率	46.9%

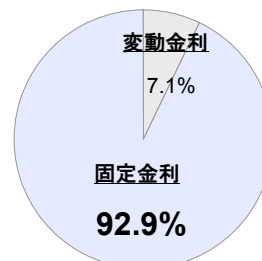
2. 長期固定有利子負債比率のターゲット

長期固定有利子負債比率について、80～90%を当面の目標とします
2009年12月末現在

【長期固定有利子負債比率】



【固定金利比率】



*・・・1年以内に返済予定の長期借入金・投資法人債を含む

3 資金調達の安定性

- 返済期限の分散(25ページ参照)
- リファイナンスリスクの軽減
総額500億円のコミットメントラインを設定
- 調達先の拡大(26ページ参照) 2009年12月末:26社
- 調達手段の拡充
・第11回投資法人債発行の概要

名称	第11回投資法人債(5年債)
発行総額	100億円
利率	1.23%
発行決議日	平成22年1月22日
払込日	平成22年1月28日
償還日	平成27年1月28日
資金使途	借入金の返済資金及び投資法人債の償還資金

4 良好な格付けの維持(2009年12月末現在)

S&P	長期会社格付:A+ 短期会社格付:A-1 アウトルック:安定的
Moody's	発行体格付:A1 格付け見通し:ネガティブ
R&I	発行体格付:AA 格付けの方向性:安定的

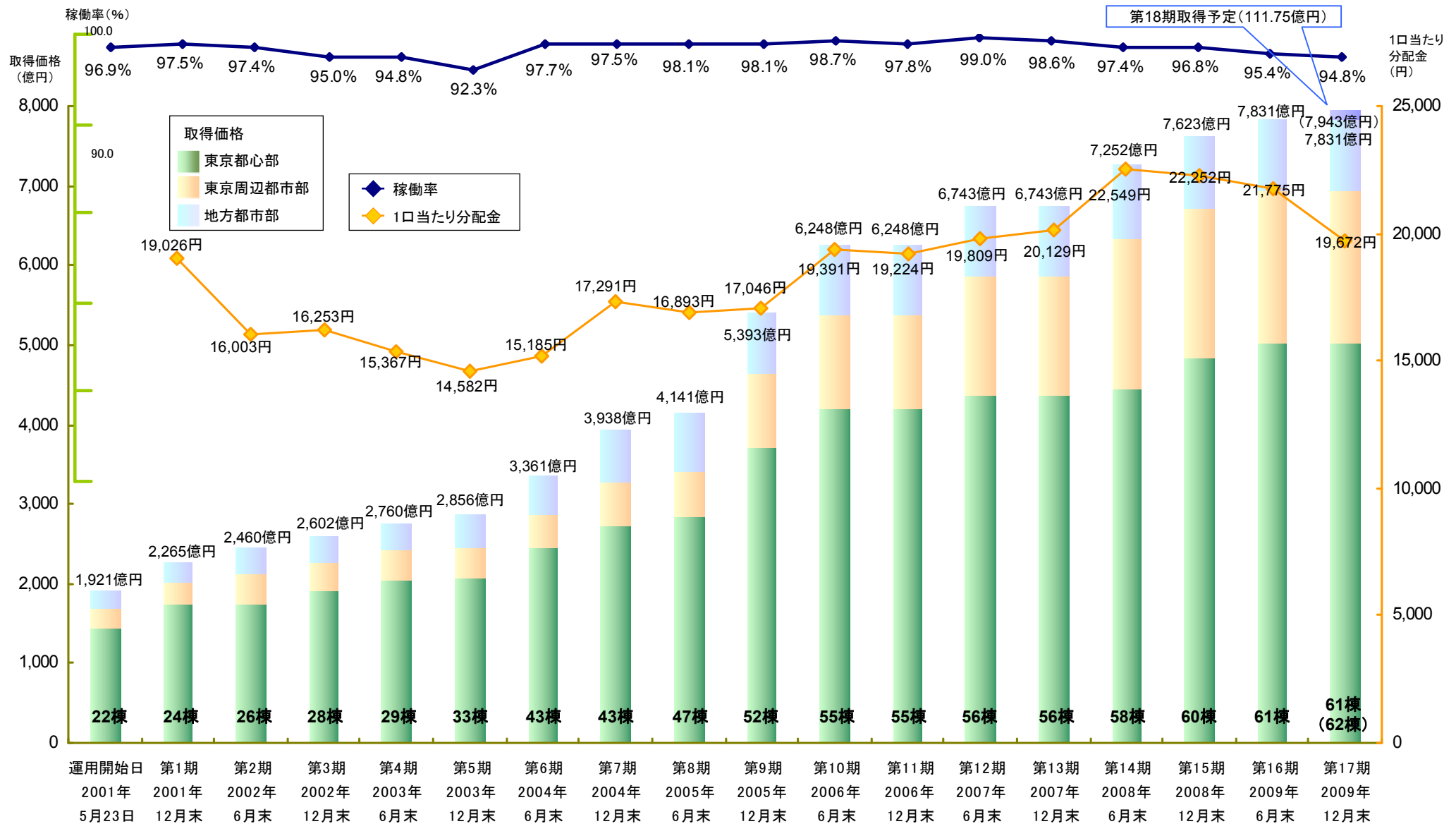
5 平均調達コスト(2009年12月末現在)

短期借入金	長期借入金・ 投資法人債	全体平均	長期有利子負債の 平均残存年数
0.78%	1.75%	1.68%	4.51年

Appendix

Appendix

安定成長・安定配当の軌跡



Appendix

質の高いポートフォリオ

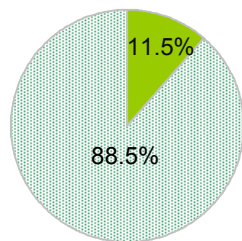
資産規模 第1期末2,265億円(24棟)

第17期末7,831億円(61棟)

1 築年数

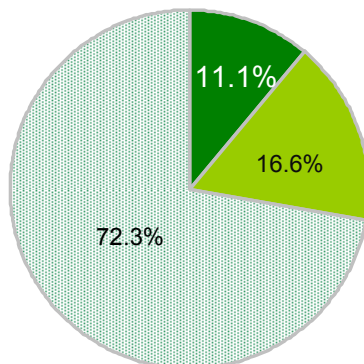
各物件の各期末における築年数を取得価格で加重平均した年数

第1期末 **17.72年**



■ 5年以下 ■ 5年超10年以下 ■ 10年超

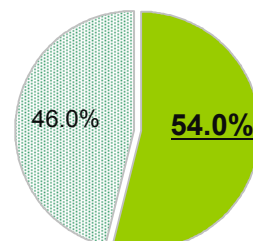
第17期末 **15.37年**



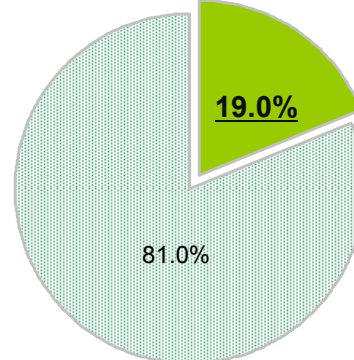
2 物件集中リスクの分散

上位3物件の取得価格の合計に対する割合

第1期末 **54.0%**



第17期末 **19.0%**

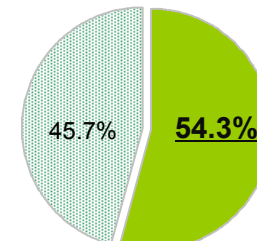


Nippon Building Fund

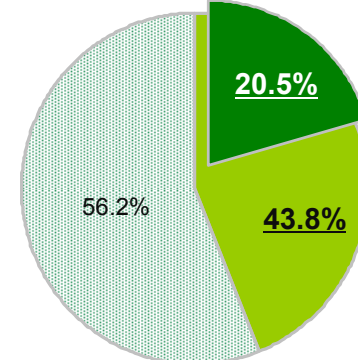
3 テナントリスクの分散

テナント上位10社賃貸面積の総賃貸面積に対する割合

第1期末 **54.3%**



第17期末 **43.8%(20.5%)**

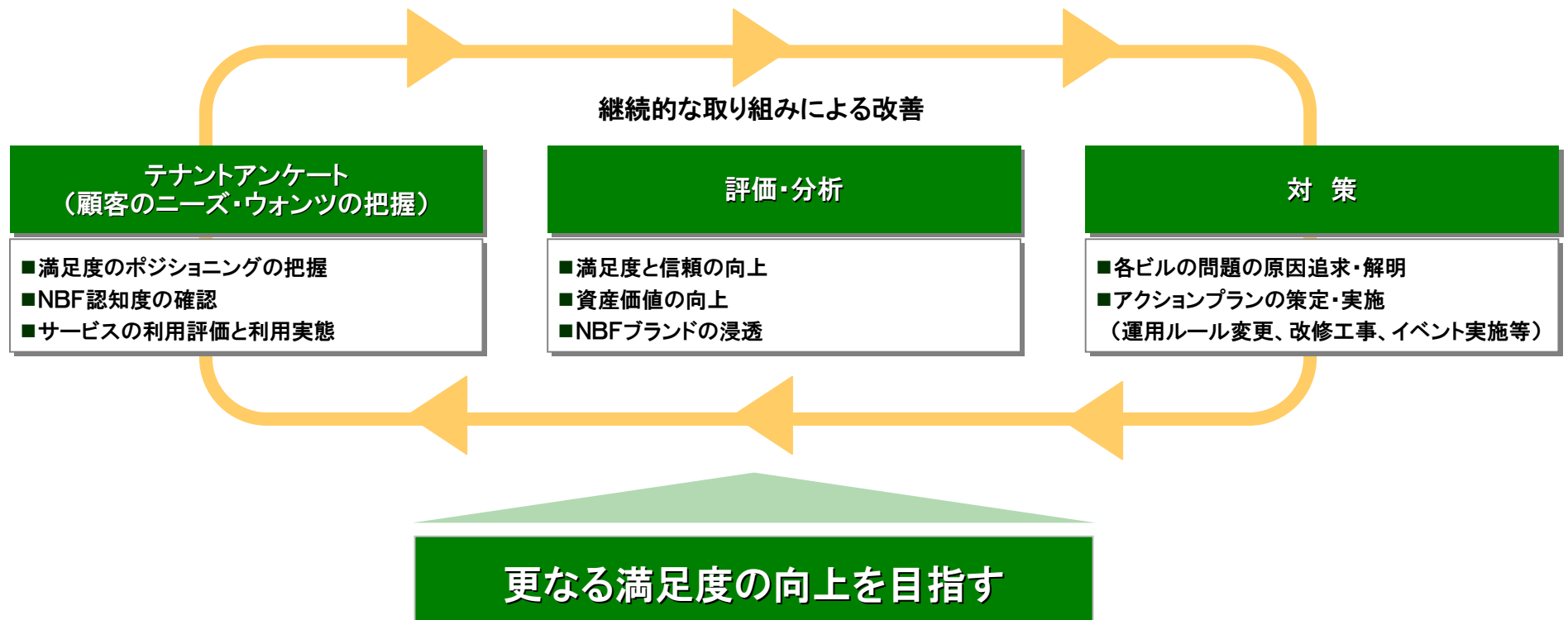


■ 三井不動産株を除く9社の場合

NBF運用ポリシー

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

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



Appendix

CS施策

七夕装飾 2009年 夏

願い事を書いた短冊は栃木県の織姫神社に奉納し、所願成就のお焚き上げを行う。



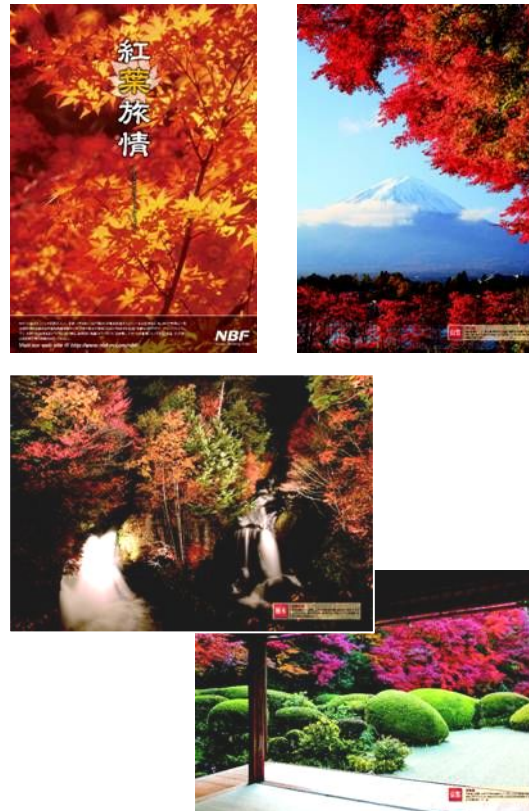
七夕装飾設置



ワーカーの皆様が
笹に結んだ短冊は
織姫神社に奉納し
奉納報告を掲出

展示物キャラバン 2009年 秋

10月～11月にかけて全国の紅葉の名所を選出し、写真パネルを展示。



NBFコンサート 2009年 冬

11月～12月にかけて全国のNBF所有10物件で実施。クリスマスにはスペシャルプログラムのコンサートも開催。



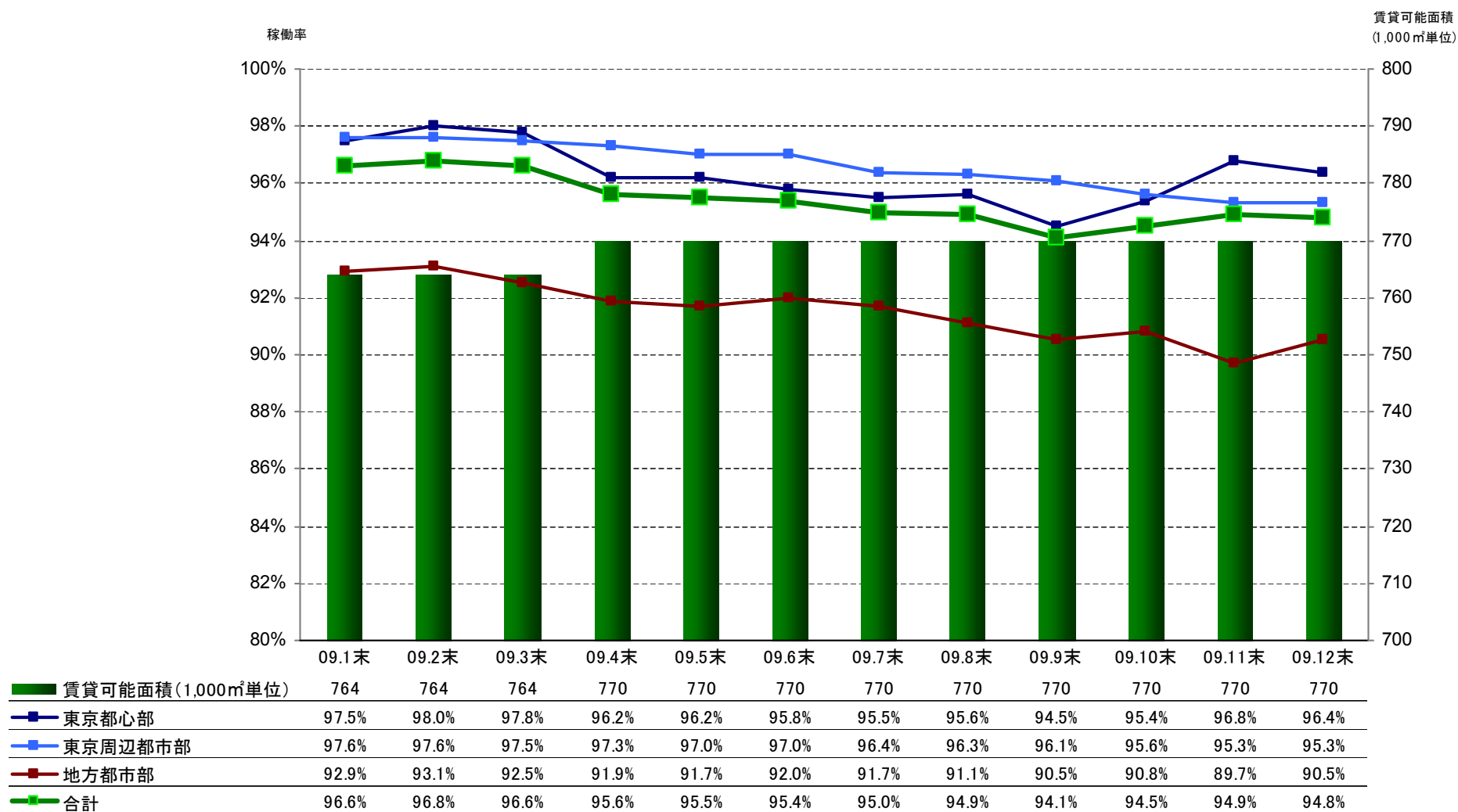
NBF日比谷ビル



横浜STビル

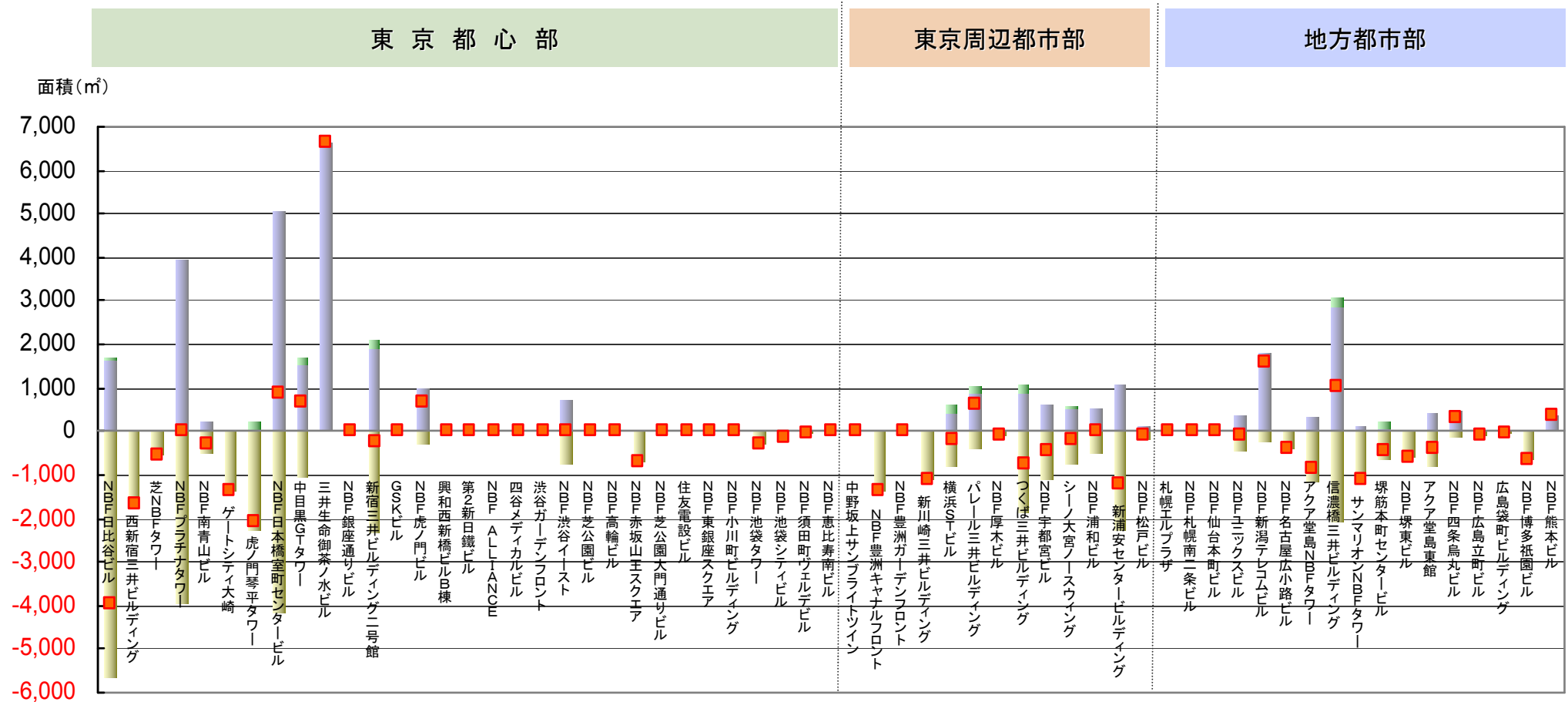
Appendix

エリア別稼働率



Appendix

ビル別成解約面積一覧



※単純な解約・新規による面積変動は除く

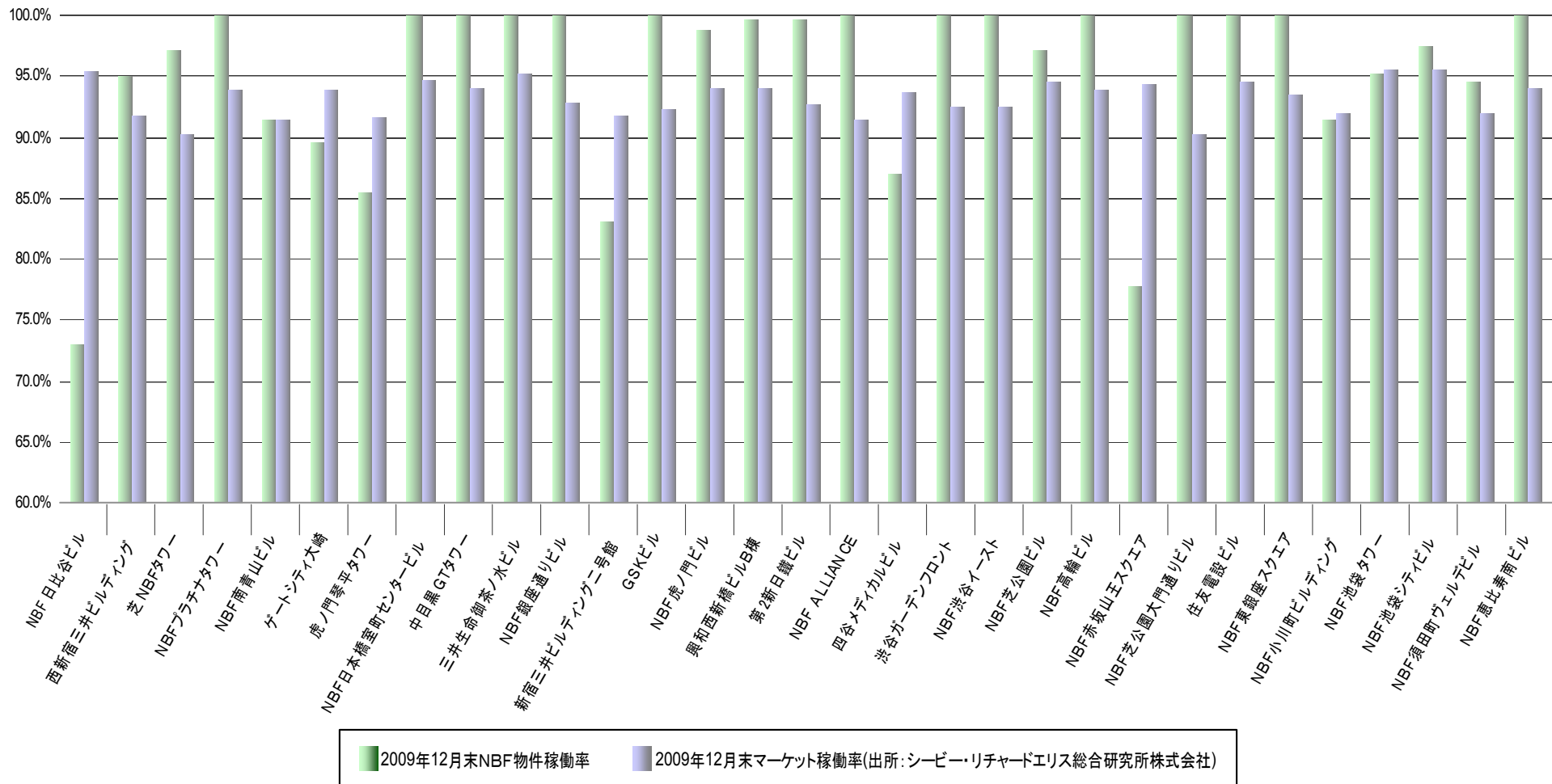
■ 新規成約面積 ■ 館内増床面積 ■ 解約面積 ■ NET面積(成約・増床－解約)

全物件合計では、2009年12月末の面積ベースで、■新規成約面積:4.5% ■館内増床面積:0.2% ■解約面積:5.8% となっています

Appendix

マーケット別稼働率比較 (①東京都心部)

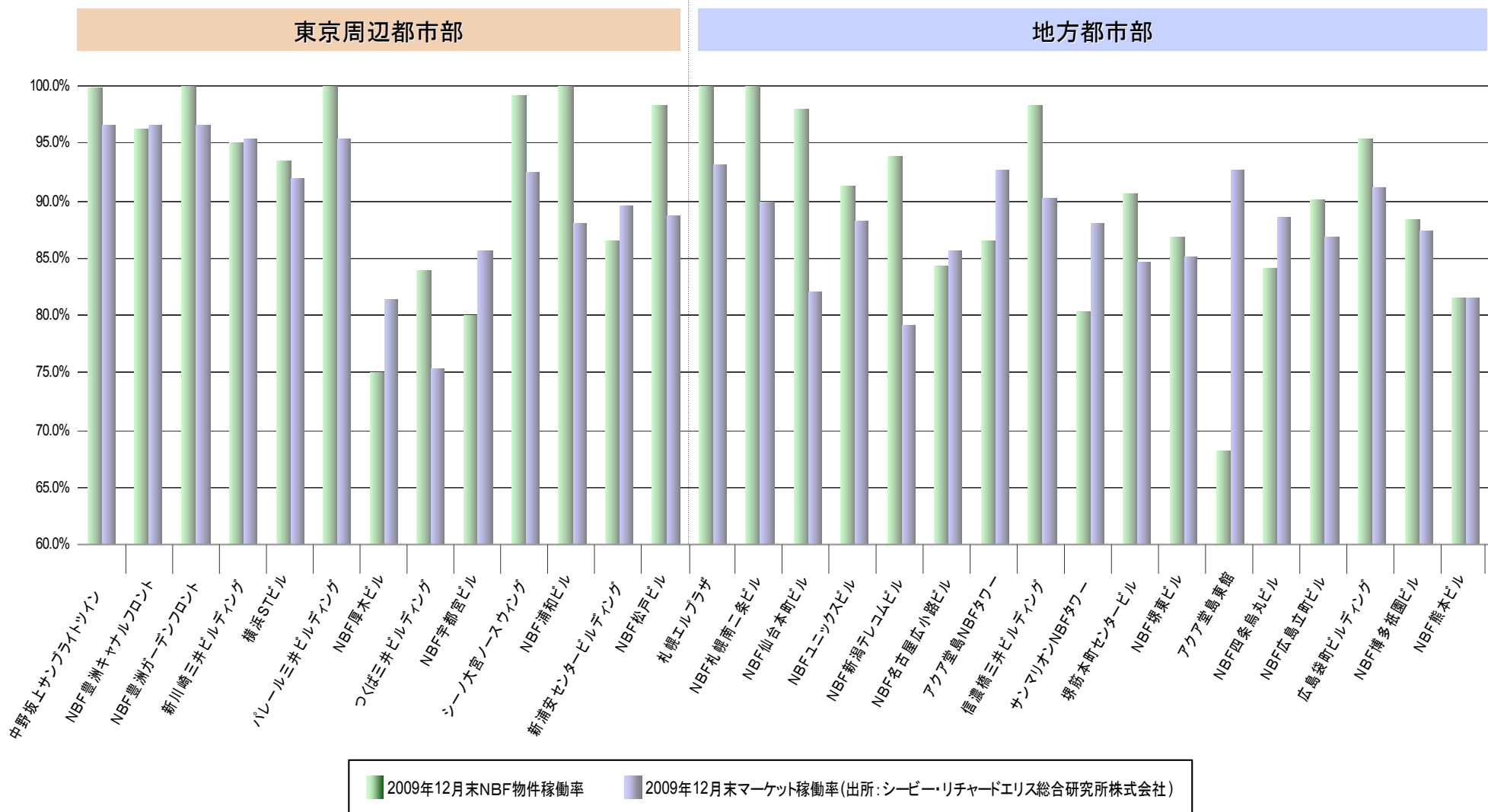
東京都心部



中目黒GTタワーについてはマーケットデータが無いため、近傍地域のマーケットデータを参考に掲載しています

Appendix

マーケット別稼働率比較（②東京周辺都市部・地方都市部）



NBF豊洲キャナルフロント、NBF豊洲ガーデンフロント、新川崎三井ビルディング、つくば三井ビルディング、新浦安センタービルディング、NBF松戸ビル、NBFユニックスビルについてはマーケットデータが無いため、近傍地域のマーケットデータを参考に掲載しています

Appendix

賃貸面積ベースの主要テナント上位10社

(2009年12月末現在)

テナント名	賃貸物件	賃貸面積(㎡)	面積割合※
1. 三井不動産(株)(注)	西新宿三井ビルディング ゲートシティ大崎 虎ノ門琴平タワー 中目黒GTタワー 四谷メディカルビル NBF小川町ビルディング 新川崎三井ビルディング パレール三井ビルディング 信濃橋三井ビルディング	169,912	23.3%
2. 日本アイ・ビー・エム(株)	NBF豊洲キャナルフロント つくば三井ビルディング	28,393	3.9%
3. グラクソ・スミスクライン(株)	GSKビル NBFユニックスビル	20,515	2.8%
4. (株)博報堂DYホールディングス	NBF豊洲ガーデンフロント	18,781	2.6%
5. アクサ生命保険(株)	NBFプラチナタワー NBF南青山ビル つくば三井ビルディング	18,419	2.5%
6. 富士ゼロックス(株)	新宿三井ビルディング二号館 中野坂上サンブライトツイン	16,252	2.2%
7. 新日鉄ソリューションズ(株)	第2新日鐵ビル	15,333	2.1%
8. トランス・コスモス(株)	渋谷ガーデンフロント NBF札幌南二条ビル NBF名古屋広小路ビル NBF熊本ビル	14,370	2.0%
9. (株)日経BP	NBFプラチナタワー	9,189	1.3%
10. (株)整理回収機構	中野坂上サンブライトツイン NBF名古屋広小路ビル	8,569	1.2%
	全賃貸面積	729,971	100.0%

(注): 三井不動産(株)

左表の三井不動産(株)に係る「賃貸物件」については本投資法人が三井不動産(株)に賃貸し、三井不動産(株)は転借人にこれを転貸しています。

本投資法人が三井不動産(株)から受領する賃料は、転借人から三井不動産(株)が受領する転貸賃料から一定料率の金額を控除したものとなります。

※・・・全賃貸面積に占める賃貸面積の割合

Appendix

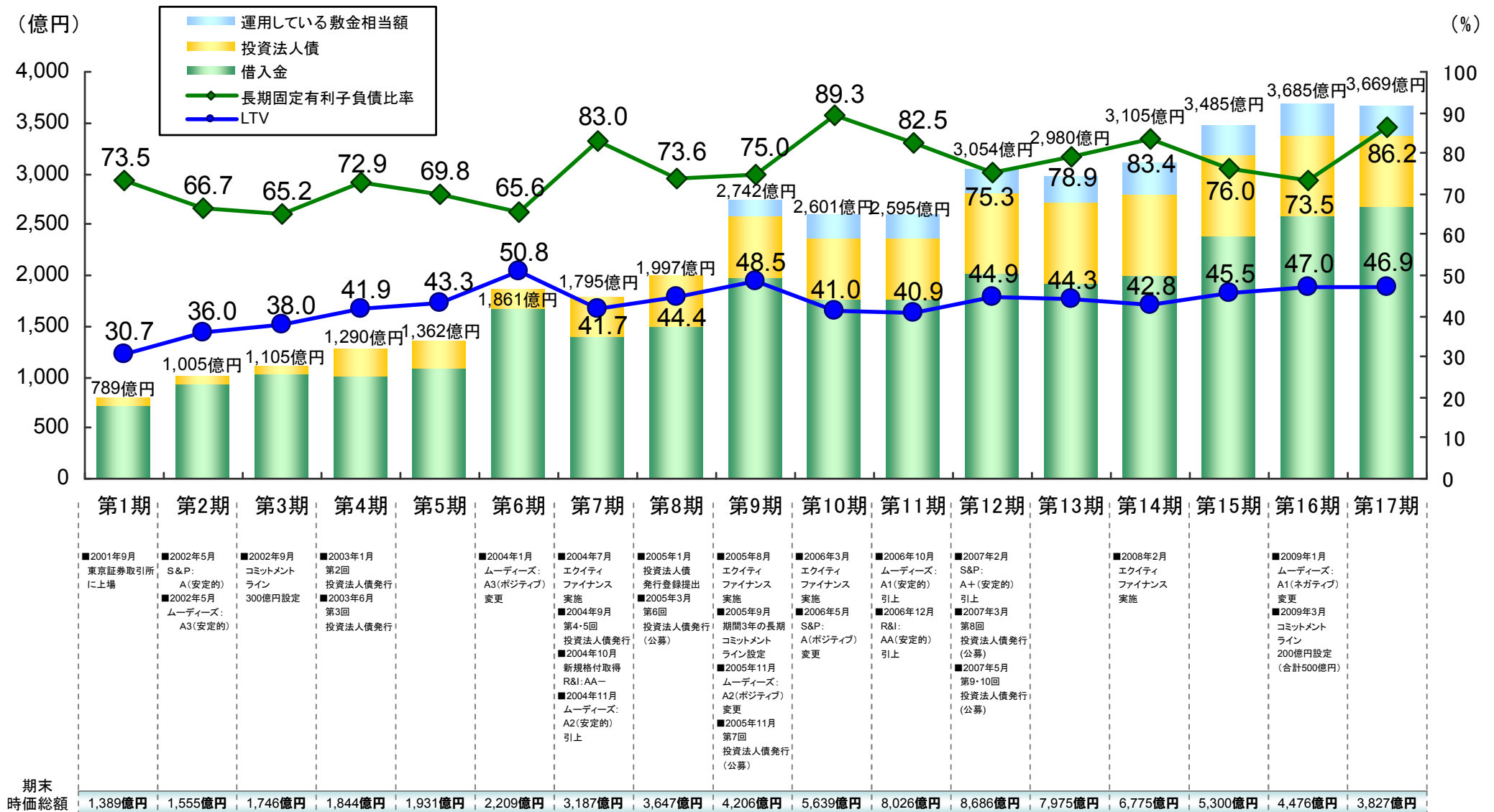
テナント業種分布

(2009年12月末現在)

	業種	面積割合(%)	主要企業
1	不動産業, 物品賃貸業	28.1	三井不動産(株) (転借人に転貸しています)
2	製造業	17.8	日本アイ・ビー・エム(株)、グラクソ・スミスクライン(株)、 富士ゼロックス(株)
3	学術研究, 専門・技術サービス業	15.2	(株)博報堂DYホールディングス、新日鉄ソリューションズ(株)、 トランス・コスモス(株)
4	金融業, 保険業	13.4	アクサ生命保険(株)、三井生命保険(株)、 日本コープ共済生活協同組合連合会
5	卸売業, 小売業	7.1	(株)オートバックスセブン、田崎真珠(株)
6	建設業	3.8	住友電設(株)
7	サービス業(他に分類されないもの)	3.3	(社)日本自動車工業会、(社)日本自動車連盟
8	情報通信業	2.7	(株)エヌ・ティ・ティピー・シーコミュニケーションズ
9	運輸業, 郵便業	1.8	三菱化学物流(株)
10	その他	6.8	

Appendix

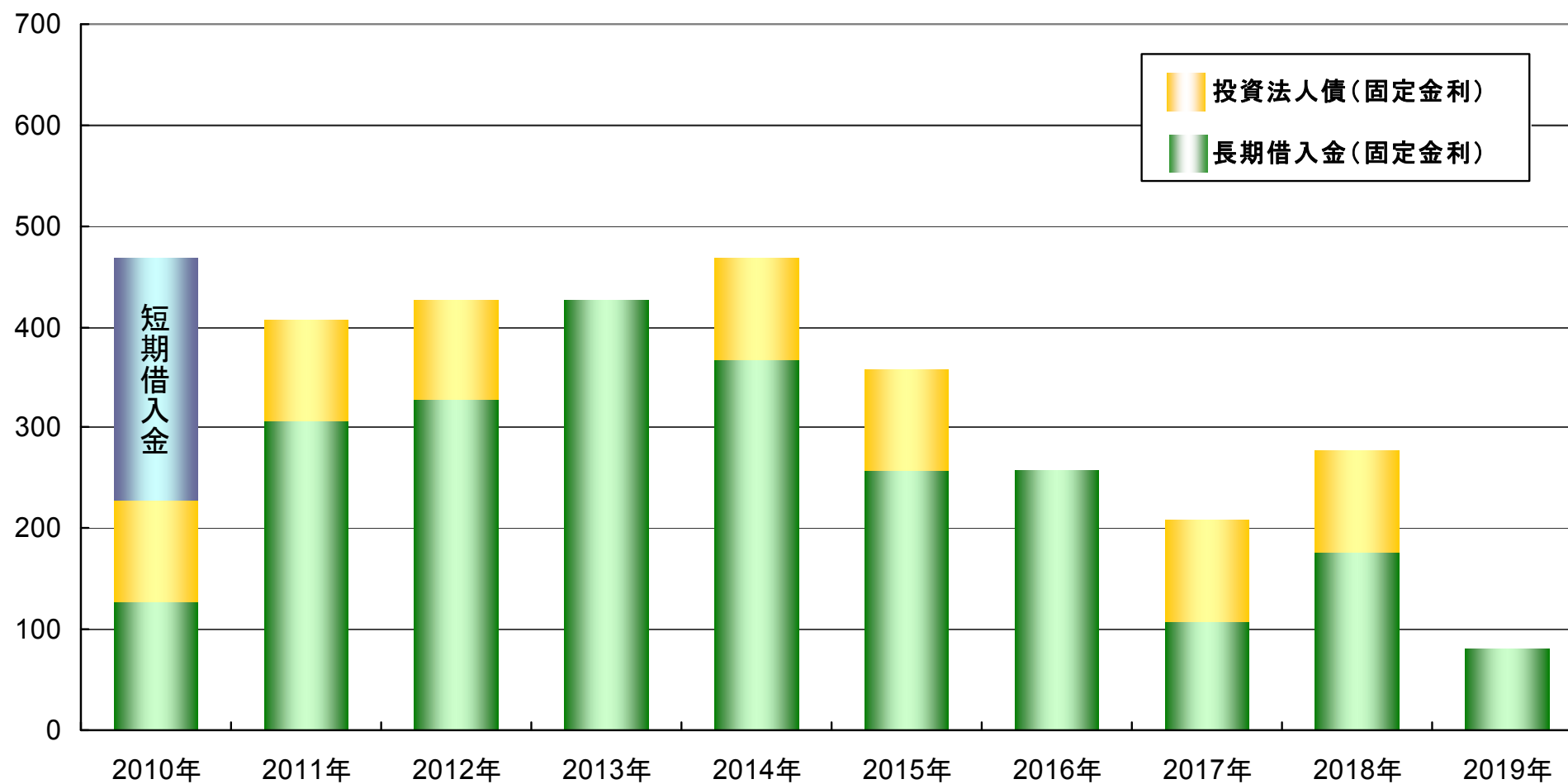
安定した財務運営の軌跡



Appendix

有利子負債返済期限の分散状況(2009年12月末)

金額(億円)



Appendix

借入金の調達先一覧

(百万円)

借入金	借入先	前期末残高 (2009年6月末)	当期末残高 (2009年12月末)	返済方法	その他
短期借入金	中央三井信託銀行	18,000	8,000	期限一括	無担保・無保証 ・同順位
	住友信託銀行	5,000	5,000		
	信金中央金庫	4,000	4,000		
	みずほコーポレート銀行	8,000	-		
	群馬銀行	2,000	2,000		
	鹿児島銀行	2,000	1,000		
	中国銀行	1,000	1,000		
	静岡銀行	1,000	1,000		
	山口銀行	1,000	1,000		
	常陽銀行	1,000	1,000		
	三菱東京UFJ銀行	4,000	-		
	三菱UFJ信託銀行	3,000	-		
	山梨中央銀行	1,500	-		
小 計	51,500	24,000			
長期借入金	日本政策投資銀行	49,000	58,875	期限一括※	無担保・無保証 ・同順位・固定金利
	住友生命保険	25,000	25,000		
	全国共済農業共同組合連合会	21,000	21,000		
	三井住友銀行	21,000	21,000		
	三井生命保険	16,000	16,000		
	中央三井信託銀行	15,000	15,000		
	住友信託銀行	12,000	12,000		
	三菱東京UFJ銀行	-	12,000		
	明治安田生命保険	10,000	10,000		
	みずほコーポレート銀行	2,000	10,000		
	信金中央金庫	7,000	7,000		
	りそな銀行	3,000	6,000		
	大同生命保険	5,000	5,000		
	太陽生命保険	4,000	5,000		
	日本生命保険	7,000	4,000		
	福岡銀行	4,000	4,000		
	八十二銀行	3,000	4,000		
	三菱UFJ信託銀行	-	4,000		
	中国銀行	2,000	2,000		
	伊予銀行	1,000	1,000		
	山梨中央銀行	-	1,000		
小 計	207,000	243,875			
合 計		258,500	267,875		

※ 日本政策投資銀行から借入した5,000百万円(2009年4月28日)、10,000百万円(同年8月31日)については分割返済

第17期(2009年12月期)決算概要

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)		前期(第16期)		増減	
		金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額	前期比(%)
経常利益	不動産賃貸収入	26,986	90.2%	27,902	90.7%	-916	-3.3%
	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%
	営業収益	2,941	9.8%	2,858	9.3%	83	2.9%
	その他賃貸事業収入	556	1.8%	588	1.9%	-31	-5.3%
	駐車場使用料	139	0.5%	151	0.5%	-11	-7.8%
	施設使用料	1,766	5.9%	1,694	5.5%	71	4.2%
	付帯収益	438	1.5%	345	1.1%	93	27.1%
	解約金	40	0.1%	79	0.3%	-38	-48.8%
	雑収益	29,927	100.0%	30,761	100.0%	-833	-2.7%
	不動産賃貸事業収益 計 ①	29,927	100.0%	30,761	100.0%	-833	-2.7%
	営業収益 計	29,927	100.0%	30,761	100.0%	-833	-2.7%
	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%
営業費用	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%
	不動産賃貸事業費用 計 ②	15,086	50.4%	15,111	49.1%	-24	-0.2%
	不動産賃貸事業利益(①-②) ③	14,841	49.6%	15,649	50.9%	-808	-5.2%
	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%
	営業費用 計	16,404	54.8%	16,464	53.5%	-60	-0.4%
	営業利益 ④	13,523	45.2%	14,296	46.5%	-772	-5.4%
営業外損益	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%
	営業外利益	-2,860	-9.6%	-2,563	-8.3%	-297	11.6%
経常利益 ⑤		10,663	35.6%	11,733	38.2%	-1,070	-9.1%
特別利益		-	-	69	0.2%	-69	-
税引前当期純利益		10,663	35.6%	11,802	38.4%	-1,139	-9.7%
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%
当期純利益 ⑥		10,662	35.6%	11,801	38.4%	-1,139	-9.7%

(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%
不動産賃貸事業収益 計		28,939	100.0%	30,480	100.0%	-1,540	-5.1%
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%
不動産賃貸事業費用 計		14,607	50.5%	15,015	49.3%	-407	-2.7%
不動産賃貸事業利益		14,331	49.5%	15,465	50.7%	-1,133	-7.3%

(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) 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
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(%)
流動資産	41,585	5.3%	39,266	5.0%	2,318	5.9%
現金及び預金	40,731		38,120		2,610	
その他	854		1,145		-291	
固定資産	740,726	94.7%	744,499	95.0%	-3,772	-0.5%
有形固定資産	700,585	89.5%	704,432	89.9%	-3,847	-0.5%
不動産	342,060		344,151		-2,090	
建物等	122,822		124,923		-2,100	
土地	219,238		219,228		10	
信託不動産	358,524		360,281		-1,757	
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	
繰延資産	-	-	27	0.0%	-27	-
資産合計	782,311	100.0%	783,793	100.0%	-1,481	-0.2%

(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(%)
流動負債	55,433	7.1%	97,746	12.4%	-42,313	-43.3%
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	
固定負債	330,040	42.2%	288,068	36.8%	41,971	14.6%
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	
負債合計	385,473	49.3%	385,815	49.2%	-341	-0.1%

純資産の部	投資主資本	396,838	50.7%	397,978	50.8%	-1,139	-0.3%
	出資総額	386,175	49.4%	386,175	49.3%	-	-
	剰余金	10,662	1.4%	11,802	1.5%	-1,139	-9.7%
	当期未処分利益	10,662	1.4%	11,802	1.5%	-1,139	-9.7%
	純資産合計	396,838	50.7%	397,978	50.8%	-1,139	-0.3%
	負債純資産合計	782,311	100.0%	783,793	100.0%	-1,481	-0.2%

(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
現金及び預金	40,731	38,120	2,610
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
有形固定資産	704,432	1,432	5,280	700,585
不動産	344,151	574	2,664	342,060
建物等	124,923	563	2,664	122,822
土地	219,228	10	-	219,238
信託不動産	360,281	858	2,615	358,524
建物等	103,849	858	2,615	102,092
土地	256,431	-	-	256,431
無形固定資産	35,658	-	1	35,657
長期前払費用	45	-4	-	40
物件等簿価合計+建設仮勘定	740,136	1,427	5,282	736,282

(単位:百万円)

有利子負債			
	当期末	前期末	差異
有利子負債残高	337,875	338,500	-625
運用敷金相当額	29,000	30,000	-1,000
総資産負債比率	46.9%	47.0%	-0.1
	期末有利子負債+運用敷金相当額 期末総資産		
長期有利子負債比率	86.2%	73.5%	12.7
	長期有利子負債 有利子負債		

期末の加重平均金利		期末残高	当期末	前期末(参考)
短期借入金		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%
合 計		337,875	1.68%	1.58%

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 2009年7月1日～2009年12月31日	前 期 2009年1月1日～2009年6月30日
(Ⅰ) 営業活動によるキャッシュ・フロー		16,958	15,751
	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
(Ⅱ) 投資活動によるキャッシュ・フロー		-1,921	-23,149
	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
(Ⅲ) 財務活動によるキャッシュ・フロー		-12,426	7,943
	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
(Ⅳ) 現金及び現金同等物の増減		2,610	544
(Ⅴ) 現金及び現金同等物の期首残高		38,120	37,575
(Ⅵ) 現金及び現金同等物の期末残高		40,731	38,120

(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

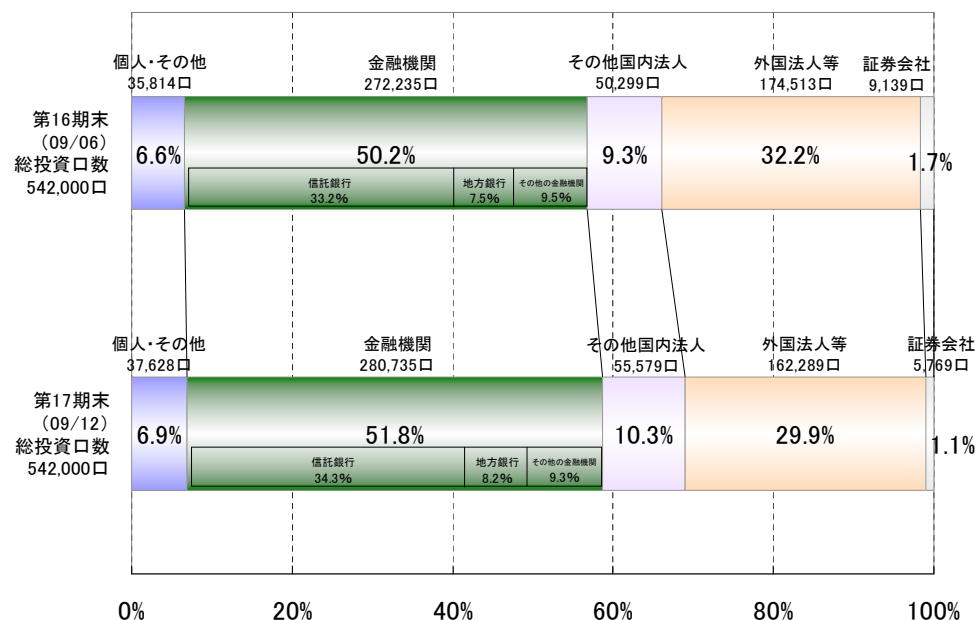
6. 投資主の状況

【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%
日本マ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 ²	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	28,054	27,467
	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	15,031	15,108
	不動産賃貸事業利益	13,023	12,359
	資産運用報酬	976	939
	販売費及び一般管理費	259	224
	営業利益	11,787	11,195
	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		8,834	8,184
税引前当期純利益		8,834	8,184
法人税、住民税及び事業税		0	0
当期純利益		8,834	8,184
期末発行済投資口数		542,000	542,000
一口当たり分配金(円)		16,300	15,100
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
【東京都心部】					
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	-
東京都心部31物件計	503,078	475,734	546,520	579,690	-33,170
【東京周辺都市部】					
中野坂上サンブライトツイン	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
東京周辺都市部13物件計	189,179	178,724	185,490	195,630	-10,140

(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
【地方都市部】					
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仙台北町ビル	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広島丸町ビル	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
地方都市部17物件計	90,931	81,812	90,396	94,735	-4,339

総合計	783,189	736,270	822,406	870,055	-47,649
		(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			第16期末 鑑定評価額 (百万円)	DCF法		
		CR	DR	TCR		CR	DR	TCR
【東京都心部】								
NBF日比谷ビル	60,000	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%
芝NBFタワー	29,100	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%
NBF南青山ビル	20,500	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%
虎ノ門琴平タワー	31,300	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%
中目黒GTタワー	25,600	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%
NBF銀座通りビル	14,500	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%
GSKビル	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%
興和西新橋ビルB棟	18,100	4.7%	4.8%	4.9%	20,500	4.6%	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%
NBF ALLIANCE	10,400	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%
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%
NBF渋谷イースト	6,900	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%
NBF高輪ビル	7,260	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%
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%
住友電設ビル	6,200	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%
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%
NBF池袋タワー	5,120	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%
NBF須田町ヴェルデビル (注2)	3,390	-	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%
東京都心部31物件計	546,520	-	-	-	579,690	-	-	-
【東京周辺都市部】								
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%
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%
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%
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%
横浜STビル	16,300	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%
NBF厚木ビル	2,110	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%
NBF宇都宮ビル	2,260	6.4%	6.2%	6.6%	2,540	6.4%	6.2%	6.6%
シーノ大宮ノースウィング	20,100	5.5%	5.6%	5.8%	20,200	5.5%	5.6%	5.8%
NBF浦和ビル	2,130	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%
NBF松戸ビル	2,270	5.9%	5.9%	6.2%	2,430	5.9%	5.9%	6.2%
東京周辺都市部13物件計	185,490	-	-	-	195,630	-	-	-

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
【地方都市部】								
札幌エルプラザ	6,390	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%
NBF仙台本町ビル	3,290	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%
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%
NBF名古屋広小路ビル	7,970	5.2%	5.0%	5.4%	8,250	5.2%	5.0%	5.4%
アクア堂島NBFタワー	20,200	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%
サンマリオンNBFタワー	8,830	5.6%	5.7%	5.9%	9,490	5.5%	5.7%	5.8%
堺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%
NBF堺東ビル	1,740	6.4%	6.5%	6.7%	1,910	6.3%	6.5%	6.6%
アクア堂島東館	2,020	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	6.2%	6.4%	6.5%
NBF広島立町ビル	2,800	6.3%	6.4%	6.6%	3,040	6.2%	6.4%	6.5%
広島袋町ビルディング	816	6.2%	6.3%	6.5%	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%
NBF熊本ビル	3,690	6.6%	6.4%	6.8%	3,760	6.6%	6.4%	6.8%
地方都市部17物件計	90,396	-	-	-	94,735	-	-	-
総合計	822,406	-	-	-	870,055	-	-	-

(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			第16期末 調査価格 (百万円)	直接還元法		
		CR	DR	TCR		CR	DR	TCR
NBF上野ビル	8,590	4.9%	4.7%	5.1%	9,190	4.9%	4.7%	5.1%

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	虎ノ門等平タワー	NBF日本橋室町センタービル	中目黒GTタワー	三井生命御茶ノホビル(注1)	NBF銀座通りビル(注1)	新宿三井ビルディング二子館	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)
不動産賃貸事業利益	不動産賃貸事業収益	1,541	1,422	1,166	1,532	623	1,117	966	928	1,071			610		565		
	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		
	不動産賃貸事業費用	754	613	655	721	264	539	500	426	692			342		239		
	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		
不動産賃貸事業利益	786	808	510	810	358	578	466	502	378	41	271	267	472	325	359	388	
減価償却費控除前事業利益(NOI)	901	1,064	815	1,091	430	756	635	576	677	147	276	368	590	388	445	509	
稼働率	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	
不動産賃貸事業利益	不動産賃貸事業収益	295	257		222	336	353	232	188		250	195	229	198		63	17,771	
	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	
	不動産賃貸事業費用	81	142		101	136	134	111	78		104	71	111	88		31	8,407	
	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	0	3		0	202
	減価償却費	17	64		37	48	30	15	18		39	14	33	26		6	2,795	
	不動産賃貸事業利益	213	114	198	121	200	218	121	109	145	146	124	117	110	63	31	9,364	
	減価償却費控除前事業利益(NOI)	230	179	255	158	248	249	136	127	172	186	138	150	136	75	38	12,160	
稼働率	期末稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	77.8	100.0	100.0	100.0	100.0	95.2	97.4	94.6	100.0	96.4	
	期中平均稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	96.3	100.0	100.0	84.5	100.0	100.0	100.0	100.0	99.2	99.1	94.6	100.0	95.7	
	テナント数(注2・3)	9	1(36)	1	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 半蔵宮ビル	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
不動産賃貸事業収益	1,279	1,130	1,158	951	734	308	112	475	120	799	108	583	136	7,901
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
不動産賃貸事業費用	823	607	421	499	349	186	51	314	105	369	50	351	63	4,194
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	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
不動産賃貸事業利益	456	523	737	452	384	122	60	161	15	430	58	232	72	3,707
減価償却費控除前事業利益(NOI)	810	818	900	611	492	148	76	273	54	595	71	314	92	5,260
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、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する賃貸借契約が締結されています。またこれらの物件の「テナント数」の括弧内には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。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 新潟テレビコム ビル	NBF 名古屋 広小路ビル	アクア堂島 NBFタワー	信濃橋三井 ビルディング	サンマリオン NBFタワー	堺筋本町 センタービル	NBF堺東ビル	アクア堂島 東館	NBF 四条烏丸ビル	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	
不動産賃貸事業利益	不動産賃貸事業収益	320	110	203	282	188	294	750	635	386	316	112	80	76	148	40	144	162	4,254	29,927	
	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	
	不動産賃貸事業費用	182	64	104	194	122	154	432	299	310	146	66	64	50	81	23	82	105	2,484	15,086	
	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	0	1	-	-	1	-	12	62
	保険料	0	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	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	
	不動産賃貸事業利益	138	45	99	88	66	139	318	336	76	170	45	16	25	66	16	62	56	1,769	14,841	
減価償却費控除前事業利益(NOI)	200	61	135	151	97	210	506	434	241	210	61	37	40	94	28	82	108	2,702	20,123		
稼働率	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)	