



日本ビルファンド投資法人

NBF
Nippon Building Fund

第21期
(2011年12月期)

決算説明会

2012年2月15日

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

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

CONTENTS

1. 第21期決算概要	3
■ 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(2011年7月1日～2011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	5
■ 平均空室率・平均募集賃料の推移	5
3. 運用方針	6
■ 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. エクイティファイナンスについて	7
■ 2012年1月エクイティファイナンスの概要	7
5. 外部成長	8・9
■ 第21・22期取得(予定)物件	8・9
6. 内部成長	10
■ 不動産賃貸マーケット	10
■ 戦略的リニューアル投資	11
7. 財務戦略	12
■ 安定した財務運営	12
8. 内部留保の実施について	13
■ 内部留保の考え方と第21期における取り組みについて	13
Appendix	14
■ 安定成長・安定配当の軌跡	15
■ 質の高いポートフォリオ	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(2011年12月末)	25
■ 借入金の調達先一覧	26
■ 投資口価格の推移	27
第21期(2011年12月期)決算概要	28

本資料は情報提供を目的としたものであり、有価証券、商品又は取引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。将来の予想に関する記述は、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。将来の予想に関する記述は、明示的であるか否かを問わず、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。)を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21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21期 (11/7/1 ~ 11/12/31)			第22期 (12/1/1 ~ 12/6/30)	第23期 (参考) (12/7/1 ~ 12/12/31)
	前期比				
営業収益	29,773 百万円	1,692 百万円	6.0 %	30,008 百万円	30,102 百万円
営業利益	12,186 百万円	267 百万円	2.2 %	12,255 百万円	12,168 百万円
(うち不動産等売却損益)	▲197 百万円※1	—	—	—	—
当期純利益	9,127 百万円	369 百万円	4.2 %	9,256 百万円	9,256 百万円
(圧縮積立金繰入額)	334 百万円※2	—	—	—	—
1口当たり分配金	15,200 円	62 円	0.4 %	15,100 円	15,100 円
	業績予想(2011/8) 15,100円に対し+100円				
発行済投資口数	578,500 口	—	—	613,000 口※3	613,000 口※3
稼働率 (期末)	98.1 %			97.9 %	98.1 %
物件数 (期末)	64 棟			67 棟	67 棟
物件取得価格合計 (期末)	8,702 億円			8,928 億円	8,928 億円

※1 NBF須田町ヴェルデビルの売却損失

※2 NBF須田町ヴェルデビルの土地売却益572百万円のうち、334百万円を圧縮積立金として繰入 (詳細13ページ)

※3 エクイティファイナンスにより新投資口34,500口発行を前提

1. 第21期決算概要

決算ハイライト(2011年7月1日～2011年12月31日までの実績)

第21期1口当たり分配金実績・・・15,200円

外部成長

■ 第21・22期外部成長の概要

■ 第21期取得・譲渡物件の概要: 取得価格合計36,398百万円

取得物件

三菱重工ビル	36,300百万円
西新宿三井ビルディング (追加取得分)	98百万円

■ 第22期取得(予定)物件の概要: 取得(予定)価格合計22,610百万円

三井不動産(株)からの取得

東五反田スクエア	8,350百万円
龍角散ビル	4,050百万円
新川崎三井ビルディング (追加取得分)	5,520百万円

譲渡物件

NBF須田町 ヴェルデビル	3,250百万円 (譲渡価額)
------------------	--------------------

三井不動産(株)以外からの取得

広島袋町ビルディング (追加取得分)	1,380百万円
シュロス日銀前	3,310百万円

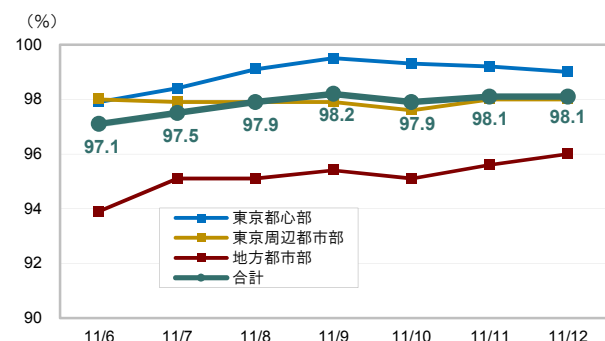
取得(予定)価格合計: 59,008百万円

内部成長

■ 稼働率の改善

高い稼働率を維持

■ 第21期末稼働率・・・・・・・・・・・・・**98.1%**



財務戦略

■ 保守的な財務運営

エクイティファイナンス(第22期)の状況

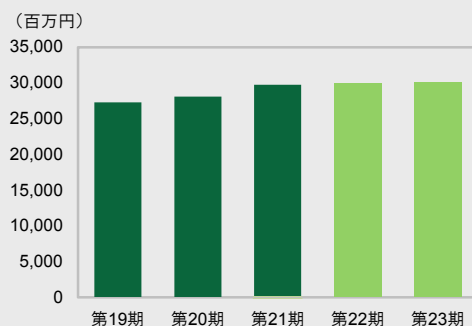
■ 総額約187億円(一般募集分)のエクイティファイナンスを実施

デットファイナンスの状況

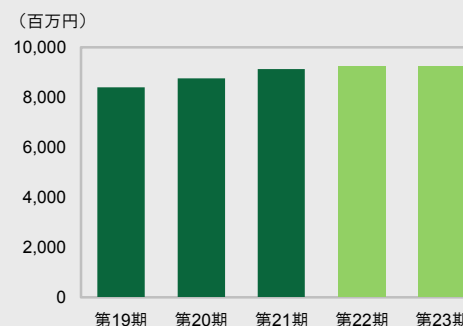
- 期末LTVの状況・・・・・・・・・・・・・・・・・48.2%
(有利子負債÷運用している敷金相当額)/総資産
- 期末長期固定有利子負債比率・・・・・・・・・・・・・82.8%
- 期末平均調達コスト・・・・・・・・・・・・・・・・・1.56%
- 期末長期有利子負債の平均残存年数・・・・・・4.01年

業績の推移

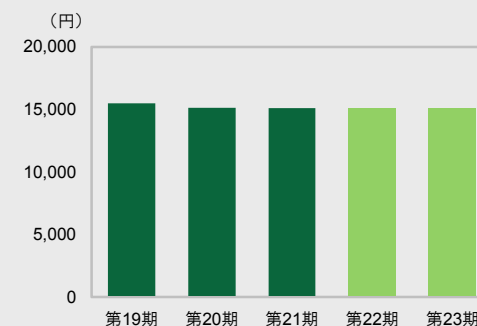
営業収益の推移



当期純利益の推移



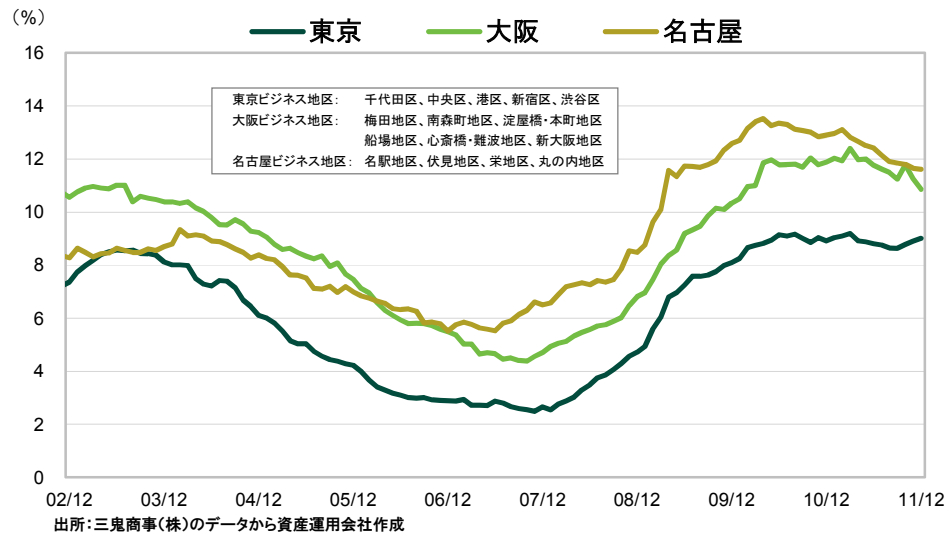
1口当たり分配金の推移



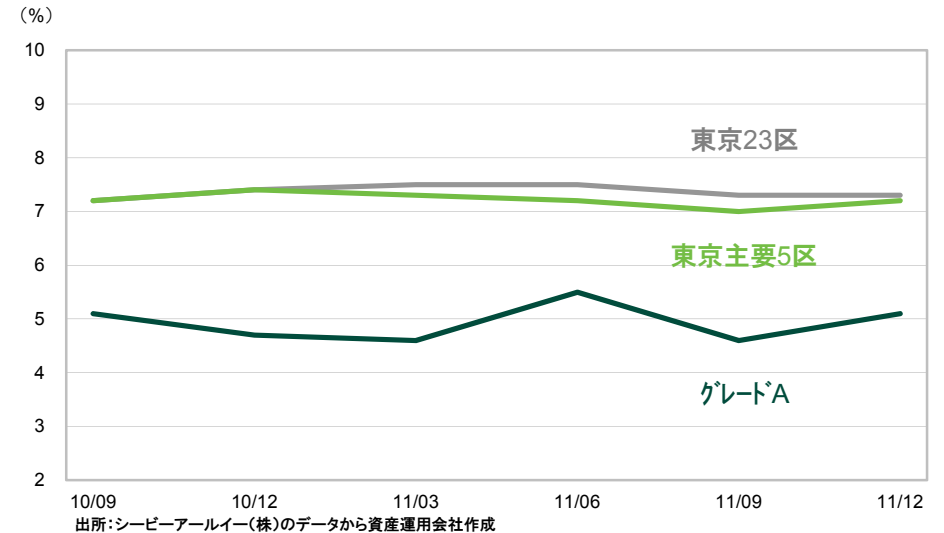
2. J-REITを取り巻く環境について

平均空室率・平均募集賃料の推移

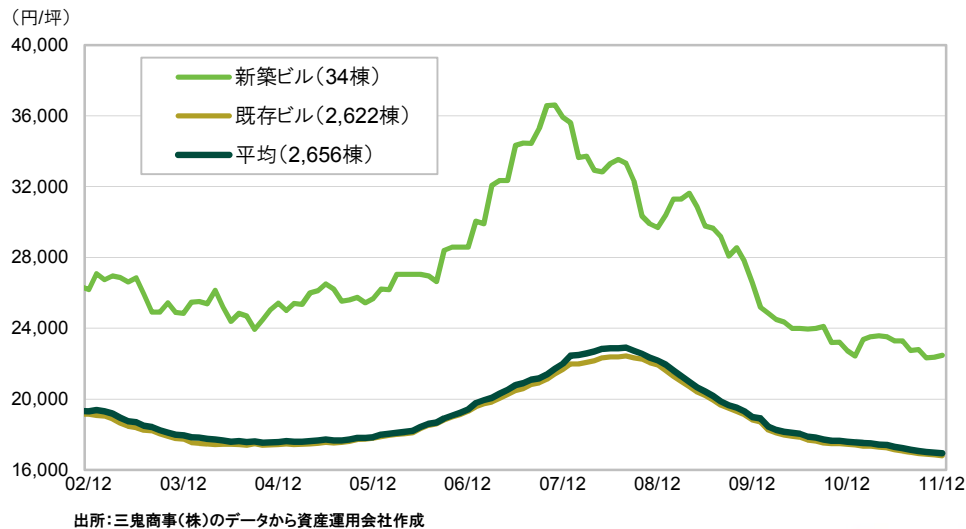
東京・大阪・名古屋ビジネス地区の平均空室率の推移



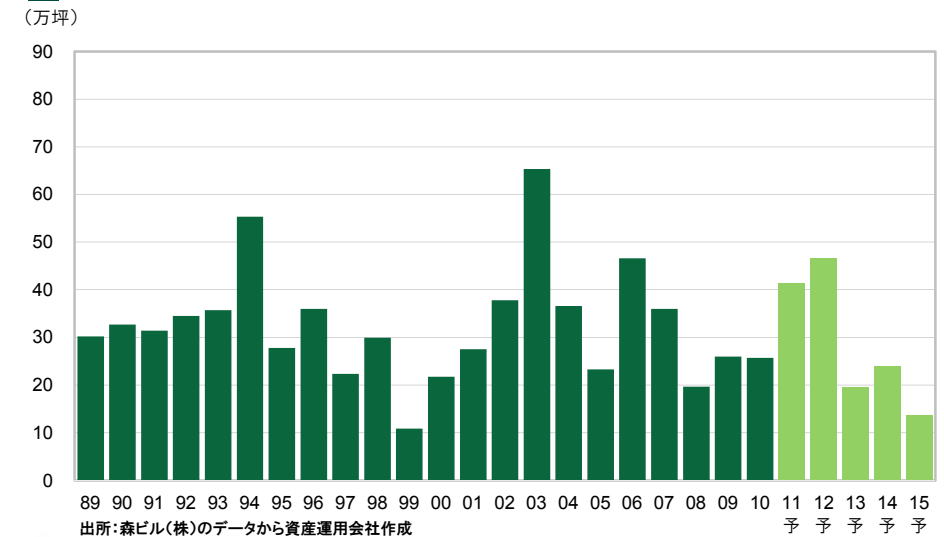
東京(グレードA・主要5区・23区)の平均空室率の推移



東京ビジネス地区の平均募集賃料の推移



首都圏(東京23区)オフィスビル供給計画



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します。※**

外部成長

■ 売買マーケット認識

- 欧州危機などの厳しい経済環境にもかかわらず、J-REITの公募増資、外資による投資マネー等の流入は継続
- 一般事業会社等の取得に向けた動きも加わり、需要は活発化
- 依然として売却物件は少なく、価格面の乖離も大きい、立地等に優れた優良物件では供給不足から競合が激化する傾向

■ NBFの戦略

- 優良物件への積極投資
 - ・ スポンサーとの連携強化
 - ・ 情報収集力や物件取得ノウハウの強化
 - ・ ポートフォリオの規模の優位性を活かした取得
- バランスのとれた、質の高いポートフォリオの構築
 - ・ 市場競争力に優れ、収益性の高い物件の新規取得
 - ・ エリア、築年数、物件特性を考慮した物件の入替

内部成長

■ 賃貸マーケット認識

- オフィス需要は回復傾向にあるが、厳しい経済環境、新規供給量の影響により予断を許さない状況
- 全体的な稼働率は底打ちの兆候を示しているものの反転する力強さに欠ける
- マーケット賃料は弱含みつつ底値圏を推移
- 東京都心部の新規大規模ビルに対する需要は高い

■ NBFの戦略

- 賃貸マーケット等を注視した対応
 - ・ テナントリレーションの更なる強化および変化するマーケット状況を適切に捉えた対応
- ポートフォリオ全体で高稼働率を維持
 - ・ 稼働率が底打ち改善している中、引き続き積極的なリーシング、テナントフォローを実施
- 物件競争力強化
 - ・ 戦略的リニューアル投資等の実施
- コスト管理
 - ・ 各種委託費、エネルギーコスト等について継続的に適切な管理を行う

財務戦略

■ 金融マーケット認識

- エクイティマーケット及び投資法人債マーケットについては欧州危機の影響もあり軟調
- 金融機関の貸出姿勢は良好
- 今後の長期金利の動向注視

■ 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
 - ・ エクイティファイナンス、投資法人債、コミットメントライン等

※…不動産等売却損益、不動産等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. エクイティファイナンスについて

2012年1月エクイティファイナンスの概要

1 エクイティファイナンスの概要

募集口数	34,500口	（一般募集：30,000口 オーバーアロットメント：4,500口）
発行価格	624,975円	
発行価格の総額	18,749百万円（一般募集分）	
発行価額	605,745円	
発行価額の総額	18,172百万円（一般募集分）	
ローンチ日	平成24年1月10日	
条件決定日	平成24年1月18日	
払込日	平成24年1月25日（一般募集分）	

2 エクイティファイナンスの目的

① 高利回り物件の取得

※PO時取得6物件
（詳細8,9ページ）

取得価格合計(6物件※)	227億円
平均NOI利回り	6.05%

② 分配金水準 15,100円の維持

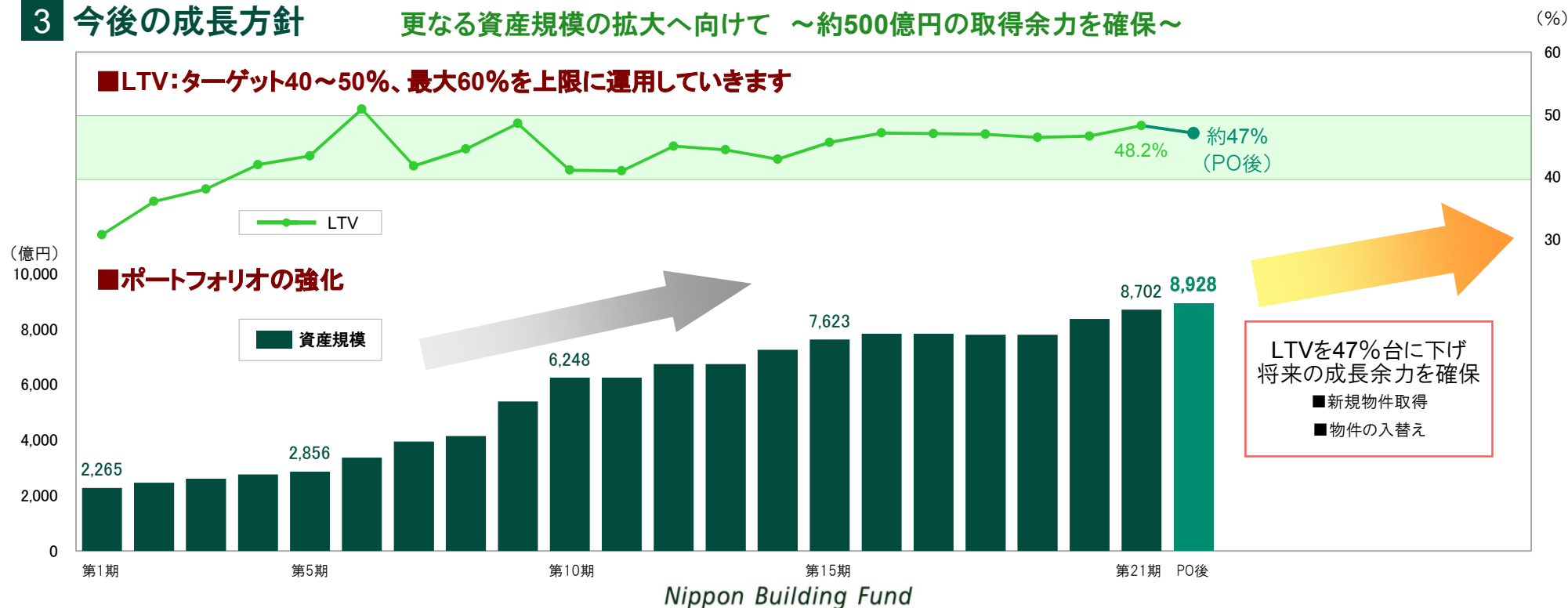
	第22期	第23期
予想1口当たり分配金	15,100円	15,100円

③ 取得余力を確保し、 今後の成長に備える

	第21期末	PO後
LTV(ローン・トゥ・バリュー)	48.2%	47%程度

3 今後の成長方針

更なる資産規模の拡大へ向けて ～約500億円の取得余力を確保～



5. 外部成長

第21・22期取得(予定)物件 三井不動産(株)からの取得

東五反田スクエア



所在地 東京都品川区東五反田

建築時期
(築年数※) 平成21年4月30日
(2年8ヶ月)

取得日 平成24年2月1日

取得価格 8,350百万円

売主 三井不動産(株)

持分 約38.42%



龍角散ビル



所在地 東京都千代田区東神田

建築時期
(築年数※) 平成3年11月30日
(20年1ヶ月)

取得日 平成24年2月1日

取得価格 4,050百万円

売主 三井不動産(株)

持分 89.0%



新川崎三井ビルディング(追加取得分)



所在地 神奈川県川崎市幸区鹿島田

建築時期
(築年数※) 平成1年5月22日
(22年7ヶ月)

取得予定日 平成24年3月30日

取得予定価格 5,520百万円

売主 三井不動産(株)

持分 15%
(取得後50%)



(※)築年数は平成23年12月を基準としています

5. 外部成長

第21・22期取得(予定)物件 三井不動産(株)以外からの取得

西新宿三井ビルディング(追加取得分)



所在地 東京都新宿区西新宿

建築時期 平成11年4月28日
(築年数※)

取得日 平成23年12月6日

取得価格 98百万円

売主 相続財産法人

持分 約0.32%
(取得後約85.43%)



広島袋町ビルディング(追加取得分)



所在地 広島県広島市中区袋町

建築時期 平成14年1月30日
(築年数※)

取得予定日 平成24年4月13日

取得予定価格 1,380百万円

売主 清水建設(株)

持分 約20.8%
(取得後約31.2%)



シュロス日銀前



所在地 愛媛県松山市三番町

建築時期 平成21年3月11日
(築年数※)

取得予定日 平成24年3月30日

取得予定価格 3,310百万円

売主 (株)住宅情報館

持分 100%

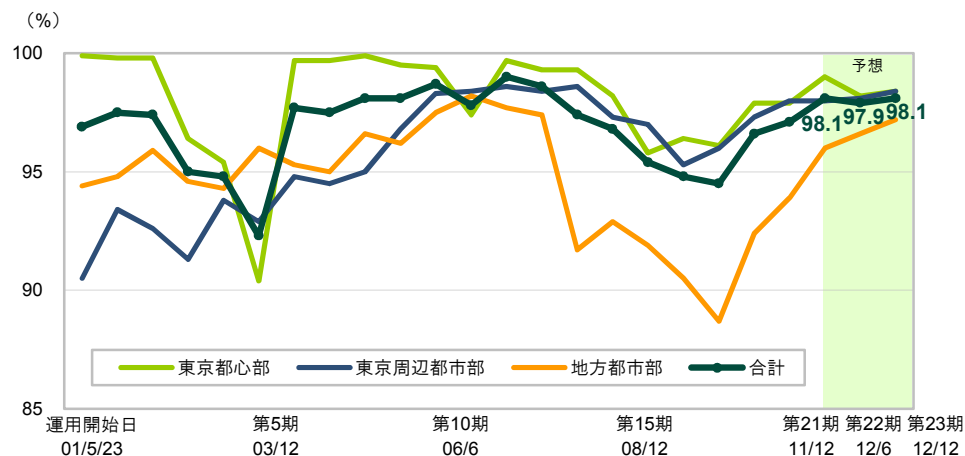


(※)築年数は平成23年12月を基準としています

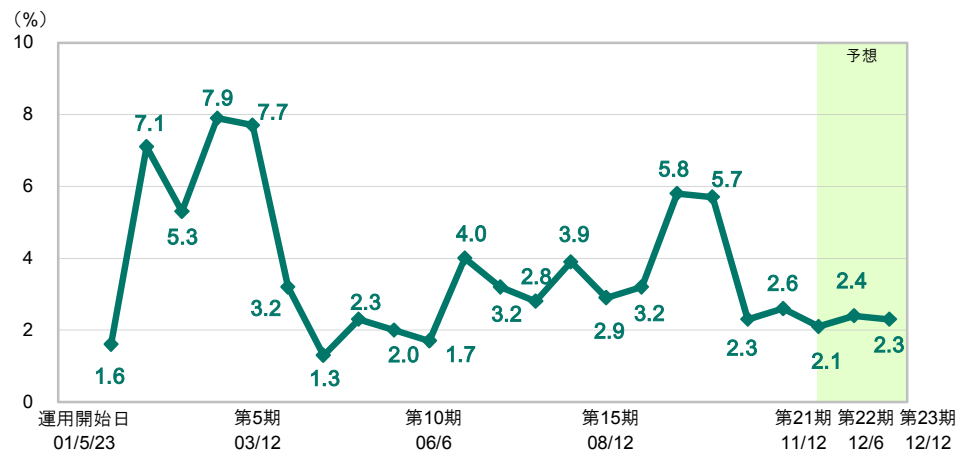
6. 内部成長

不動産賃貸マーケット

1 NBFの稼働率の実績及び予想

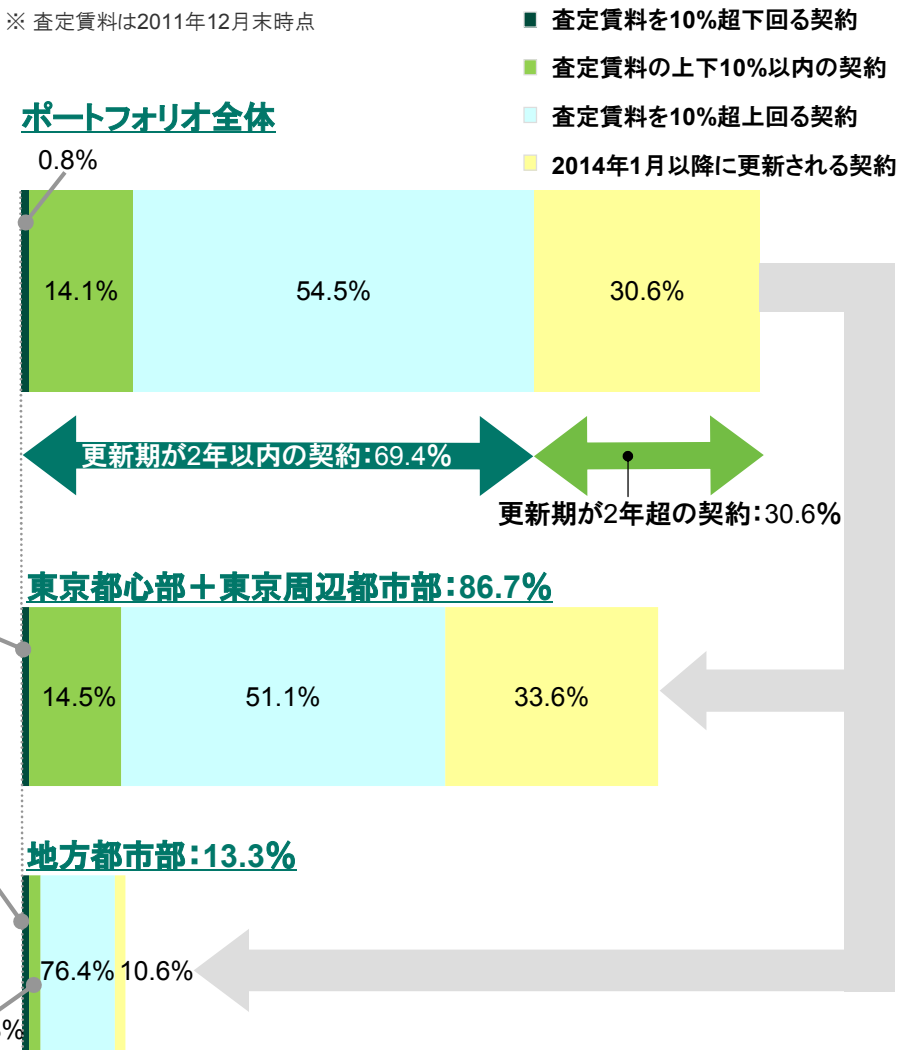


2 NBFの解約率(面積ベース)の推移



3 第21期末賃貸借契約の状況 (賃料ベース:月額賃料総額:45.9億)

※ 査定賃料は2011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

6. 内部成長

戦略的リニューアル投資

「省エネ化」「バリューアップによるテナント満足度向上(CS)・営業力強化」に継続的に取り組んでいきます

1 省エネ化・コスト削減

- 高効率空調機器への更新
- トイレ改修(人感センサー・LED照明導入、自動水栓等)

2 テナント満足度(CS)・機能向上による営業強化

- 個別空調化
- 最新仕様トイレ
- JTとのコラボレーションによる喫煙室新設(分煙)

3 今後の戦略

- 社会ニーズへの対応や収益性向上のための省エネ設備導入・バリューアップ工事等、ポートフォリオの耐震安全性を基盤に、ビルの築年数や個性に応じた戦略的なリニューアル投資を行っていきます

NBF赤坂山王スクエア



省エネ化: 人感センサー・LED照明、自動水栓の設置
CS施策: 最新機器導入、洗面ブース増強

NBF新浦安タワー



省エネ化: LED照明の設置
CS施策: 喫煙室新設(分煙)

住友電設ビル

▲10%※



省エネ化: 高効率空調機器への更新
CS施策: 個別空調化

※当該工事によるビル全体のエネルギー
予想削減率

7. 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

2011年12月末現在

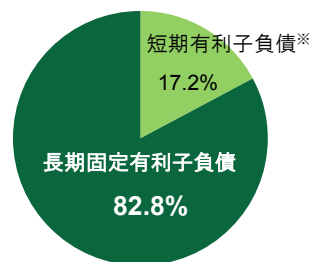
有利子負債残高	377,375 百万円
運用している敷金相当額	33,500 百万円
合計	410,875 百万円
総資産負債比率	48.2%

2. 長期固定有利子負債比率のターゲット

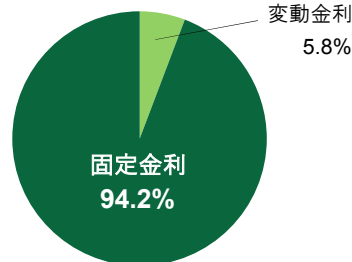
長期固定有利子負債比率について、80～90%を当面の目標とします

2011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

- 総額600億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) 2011年12月末現在:25社
- 返済期限の分散(25ページ参照)

4 2011年の長期借入金の状況

借入日	金融機関名	金額(百万円)	期間	金利
2011.7.19	住友生命保険	5,000	6年	0.96500%
2011.9.1	三菱UFJ信託銀行	15,000	7年6ヶ月	1.06000%
2011.9.9	りそな銀行	3,000	7年6ヶ月	1.04375%
2011.11.1	山口銀行	1,000	7年6ヶ月	1.08750%
2011.12.30	中央三井信託銀行	10,000	8年	1.13000%
2011.12.30	信金中央金庫	3,000	5年	0.73875%
2012.2.7	みずほコーポレート銀行	2,000	5年	0.70250%
2012.2.13	三井生命保険	2,000	8年	1.12875%

5 投資法人債の概要

名称	第12回投資法人債(5年債)
発行総額	100億円
利率	0.64%
発行決議日	2011年9月9日
払込日	2011年9月15日
償還日	2016年9月15日
資金使途	第5回投資法人債の償還資金

6 良好な格付けの維持(2011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

7 平均調達コスト(2011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
0.38%	1.63%	1.56%	4.01年

8. 内部留保の実施について

内部留保の考え方と第21期における取り組みについて

1 内部留保の考え方

中長期的に安定した収益の確保を目指すことを目的に、支払法人税が発生しない範囲で内部留保の実施を検討していきます

内部留保の目的	法的根拠	圧縮記帳方法	活用例
①安定的な分配金水準の維持	「土地先行取得の特例(注)」を活用した圧縮記帳	積立金方式 —圧縮積立金の繰入・取崩	NBF須田町ヴェルデビルの土地売却益の一部を圧縮積立金として繰入(第21期)
②将来の資産取得に向けての資金留保 ③財務体質の強化	交換により取得した資産の圧縮記帳	直接減額方式 —損金処理に伴う固定資産の減額	JFEビルディングと5物件との交換差益の一部で固定資産の簿価を減額(第10期)

(注) 平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例

2 NBF須田町ヴェルデビルにおける土地売却益を活用した内部留保の実施(第21期)

NBF須田町ヴェルデビルの土地売却益572百万円※
のうち334百万円を圧縮積立金として繰入

⇒ 第21期 1口あたり分配金 15,200円

※物件全体では197百万円の売却損が発生



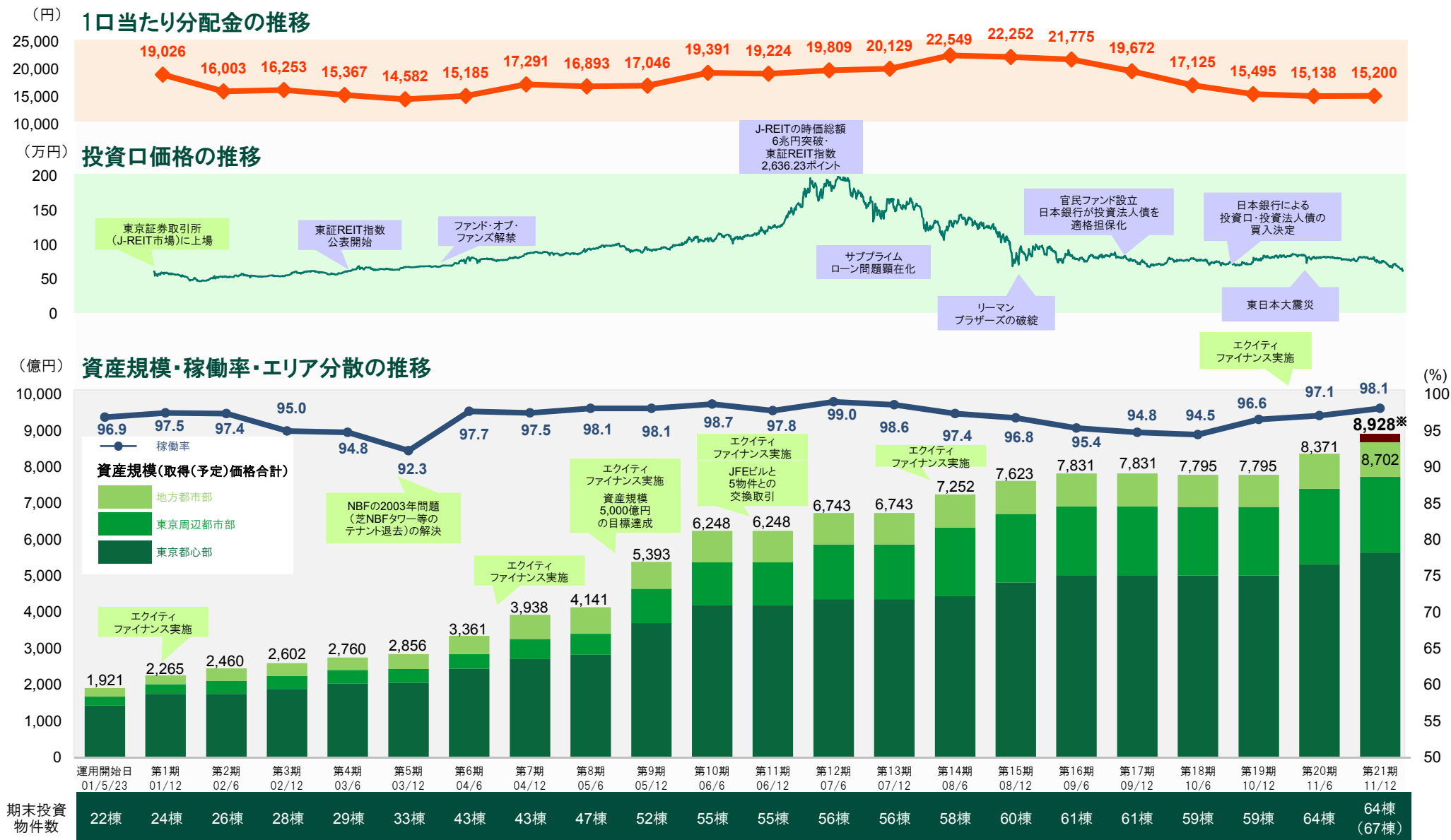
【第22期以降】

分配金の安定化を図る観点から
圧縮積立金の取崩を行うことが可能

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

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

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

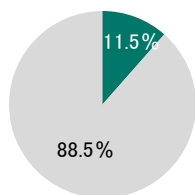
3 テナントリスクの分散

テナント上位10社賃貸面積の総賃貸面積に対する割合

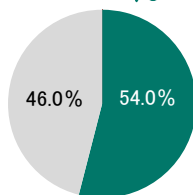
4 ポートフォリオPML

第1期末

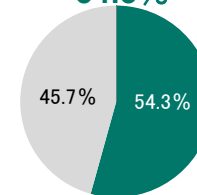
17.72年



54.0%



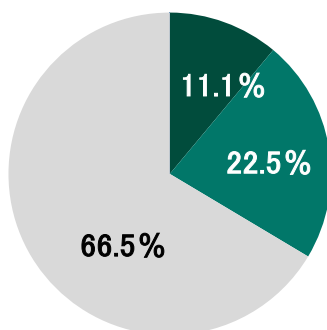
54.3%



4.8%
(22棟)

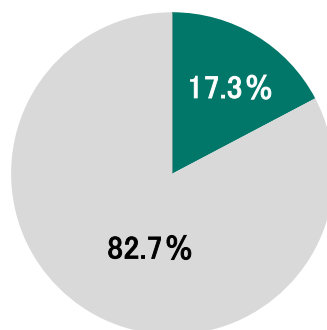
第21期末

16.13年

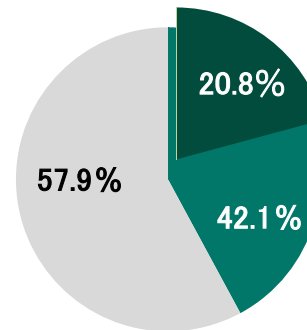


■ 5年以下
■ 5年超10年以下
■ 10年超

17.3%



20.8%



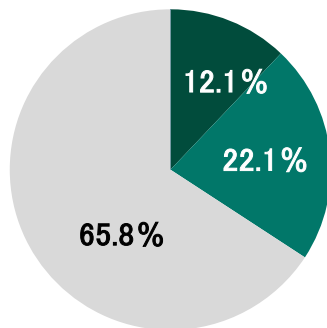
■ 三井不動産(株)を除く9社の場合

1.6%
(64棟)

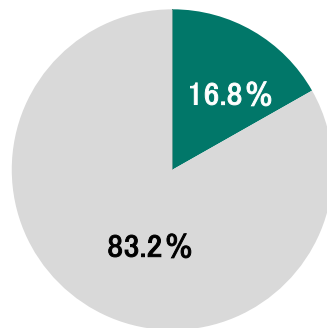
※ 2007年2月より地震リスク分析の評価手法が変更されています。

第22期取得(予定)物件を含む
(平成23年12月31日現在)

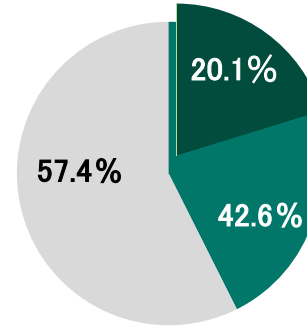
16.00年



16.8%



20.1%



1.6%
(67棟)

Appendix

CS施策

七夕(7月)・クリスマス(12月)装飾

各ビルから寄せられた被災地に向けたメッセージを短冊に記しました



(NBF仙台本町ビル)

エントランスにおけるクリスマスツリーの装飾とテナントへのポストカード配布



(NBF熊本ビル)

NBFコンサート(11月)

全国10カ所のエントランスにて「NBFコンサート」を実施



(NBF日比谷ビル)



(NBFユニックスビル)



(サンマリオンNBFタワー)

被災対策セミナーの開催(10月)

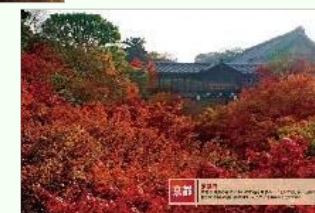
テナントを対象に被災対策セミナーを実施



* 100名を超えるテナント総務担当者に参加いただきました

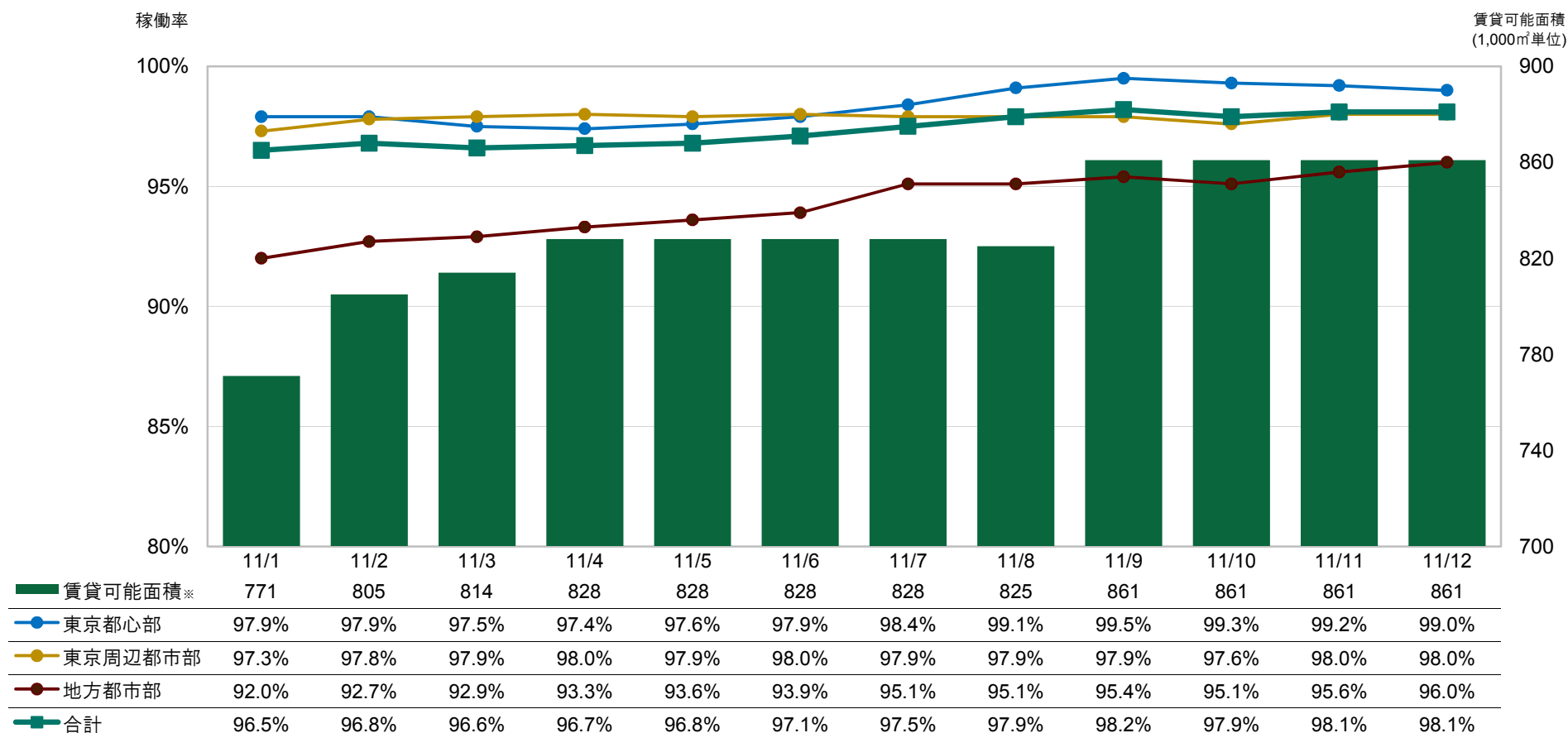
展示物キャラバン(10~11月)

ビルのエントランスに、紅葉の名所風景写真を展示



Appendix

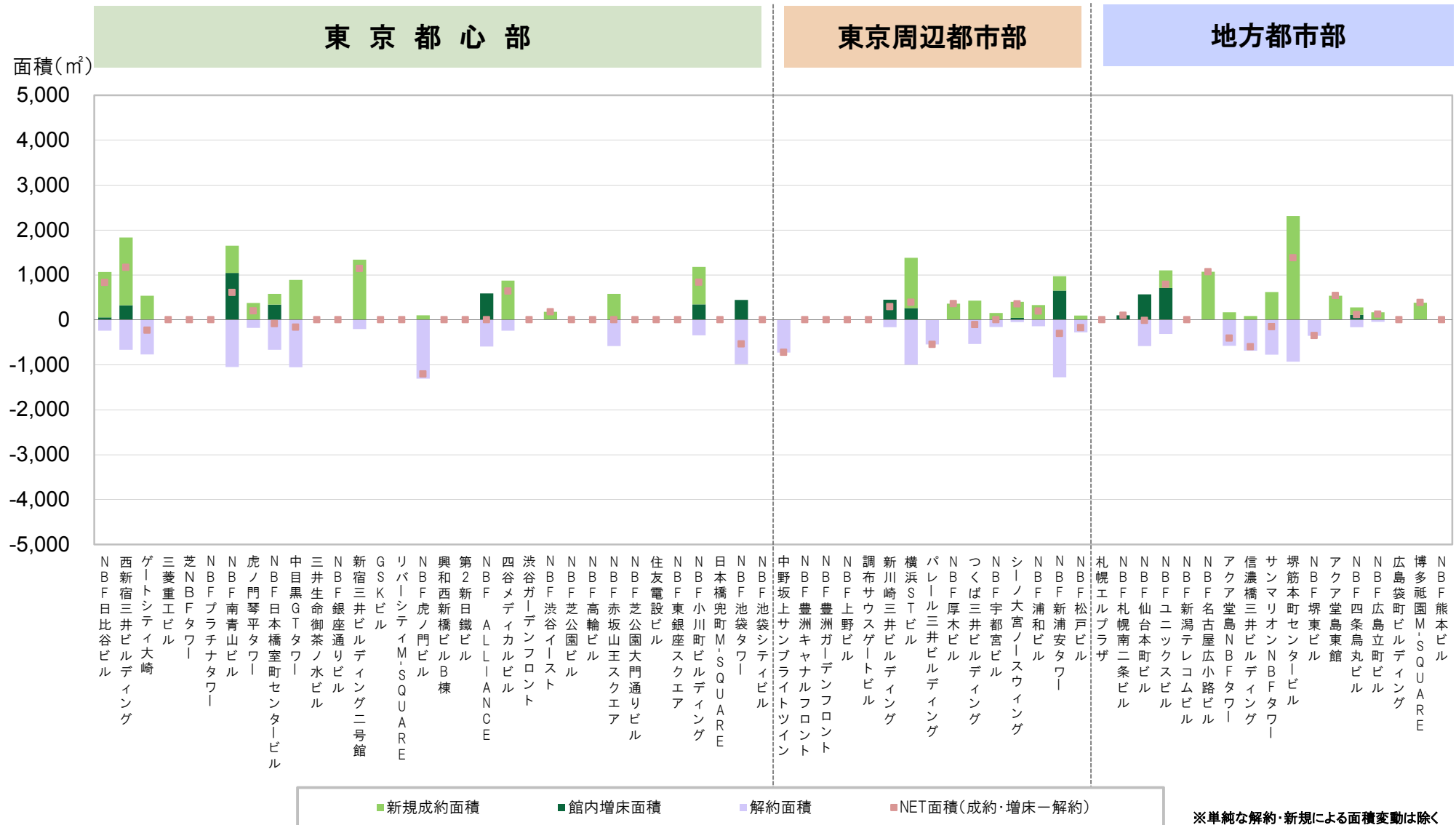
エリア別稼働率



※1,000㎡単位

Appendix

ビル別成解約面積一覧

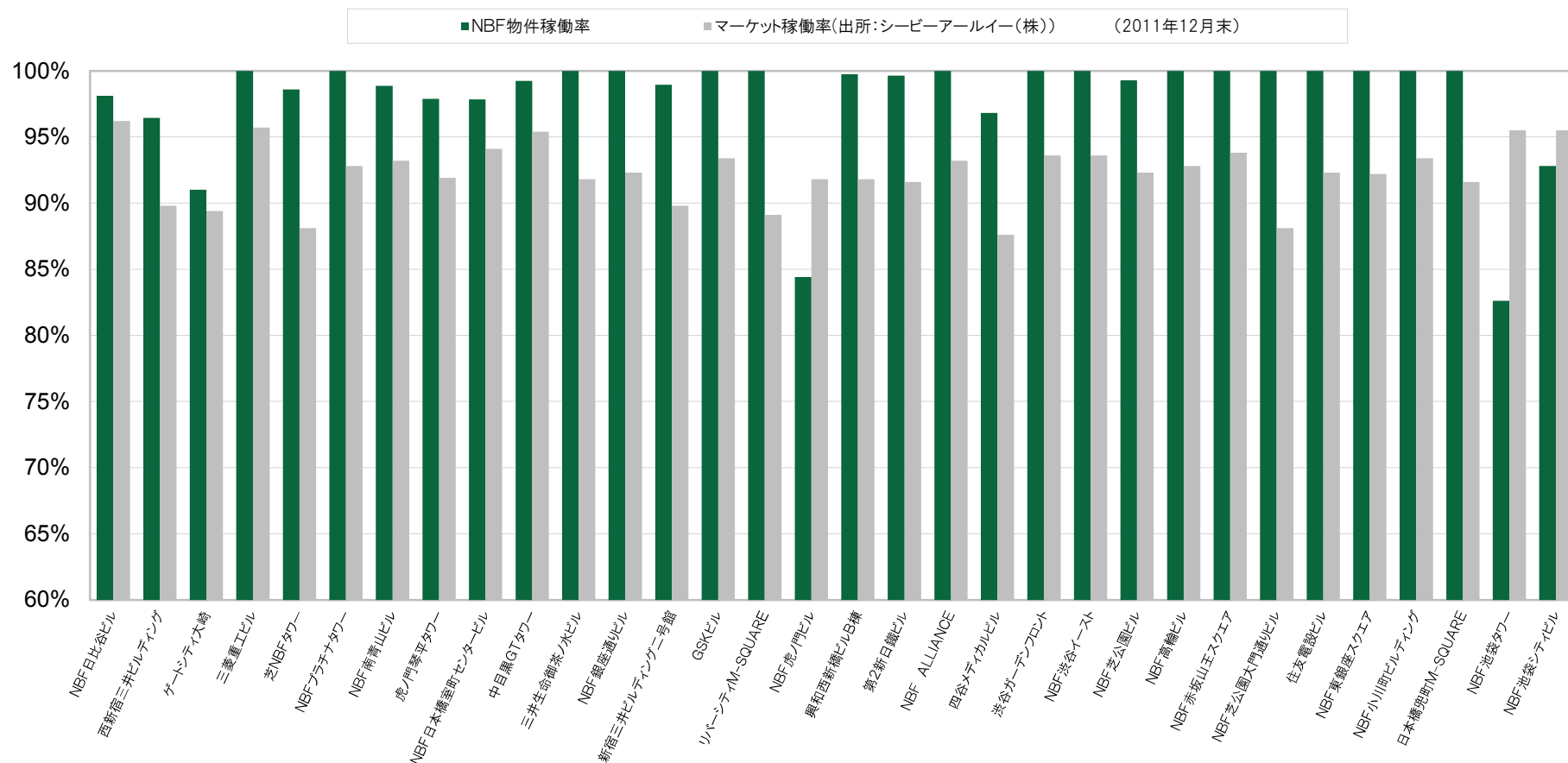


全物件合計では、2011年12月末の面積ベースで、■新規成約面積:2.1% ■館内増床面積:0.7% ■解約面積:2.1% となっています

Appendix

マーケット稼働率比較（①東京都心部）

東京都心部



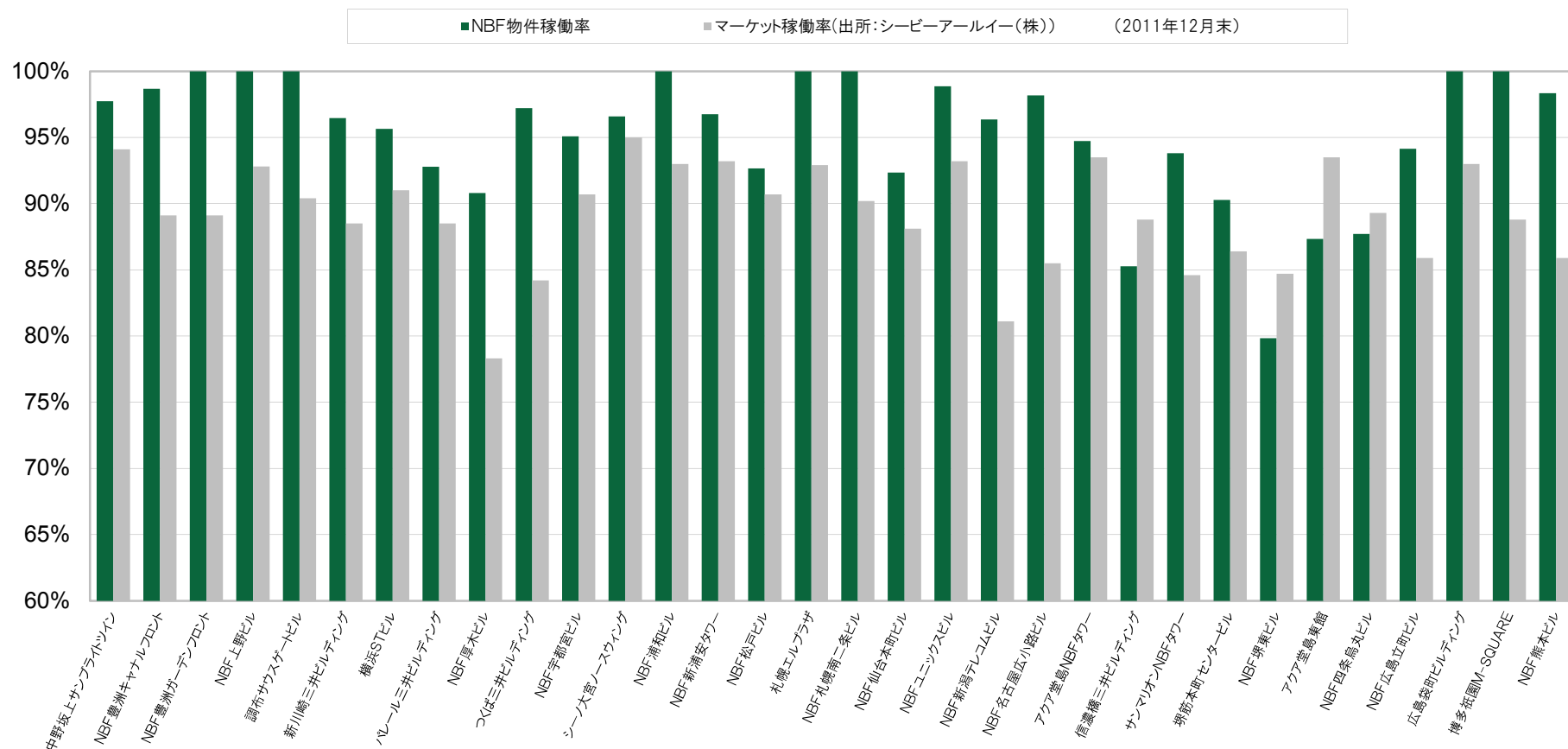
中目黒GTタワーについてはマーケットデータが無いため、近傍地域のマーケットデータを参考に掲載しています

Appendix

マーケット稼働率比較（②東京周辺都市部・地方都市部）

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、調布サウスゲートビル、新川崎三井ビルディング、つくば三井ビルディング、NBF新浦安タワー、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

(2011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 他9物件	179,691	21.3%
2. 三菱重工業(株)	三菱重工ビル	34,187	4.0%
3. 日本アイ・ビー・エム(株)	NBF豊洲キャナルフロント 他1物件	28,393	3.4%
4. グラクソ・スミスクライン(株)	GSKビル 他3物件	21,299	2.5%
5. アクサ生命保険(株)	NBFプラチナタワー 他2物件	18,419	2.2%
6. 新日鉄ソリューションズ(株)	第2新日鐵ビル	15,333	1.8%
7. トランス・コスモス(株)	渋谷ガーデンフロント 他3物件	15,189	1.8%
8. (株)博報堂DYホールディングス	NBF豊洲ガーデンフロント	15,047	1.8%
9. アメリカンファミリー ライフ アシュアランス カンパニー オフ コロンバス	調布サウスゲートビル 他1物件	14,164	1.7%
10. 富士ゼロックス(株)	中野坂上サンブライトツイン	13,518	1.6%
全賃貸面積		844,704	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(但し、一部の賃貸物件における賃貸を除きます)

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します

※…全賃貸面積に占める賃貸面積の割合

Appendix

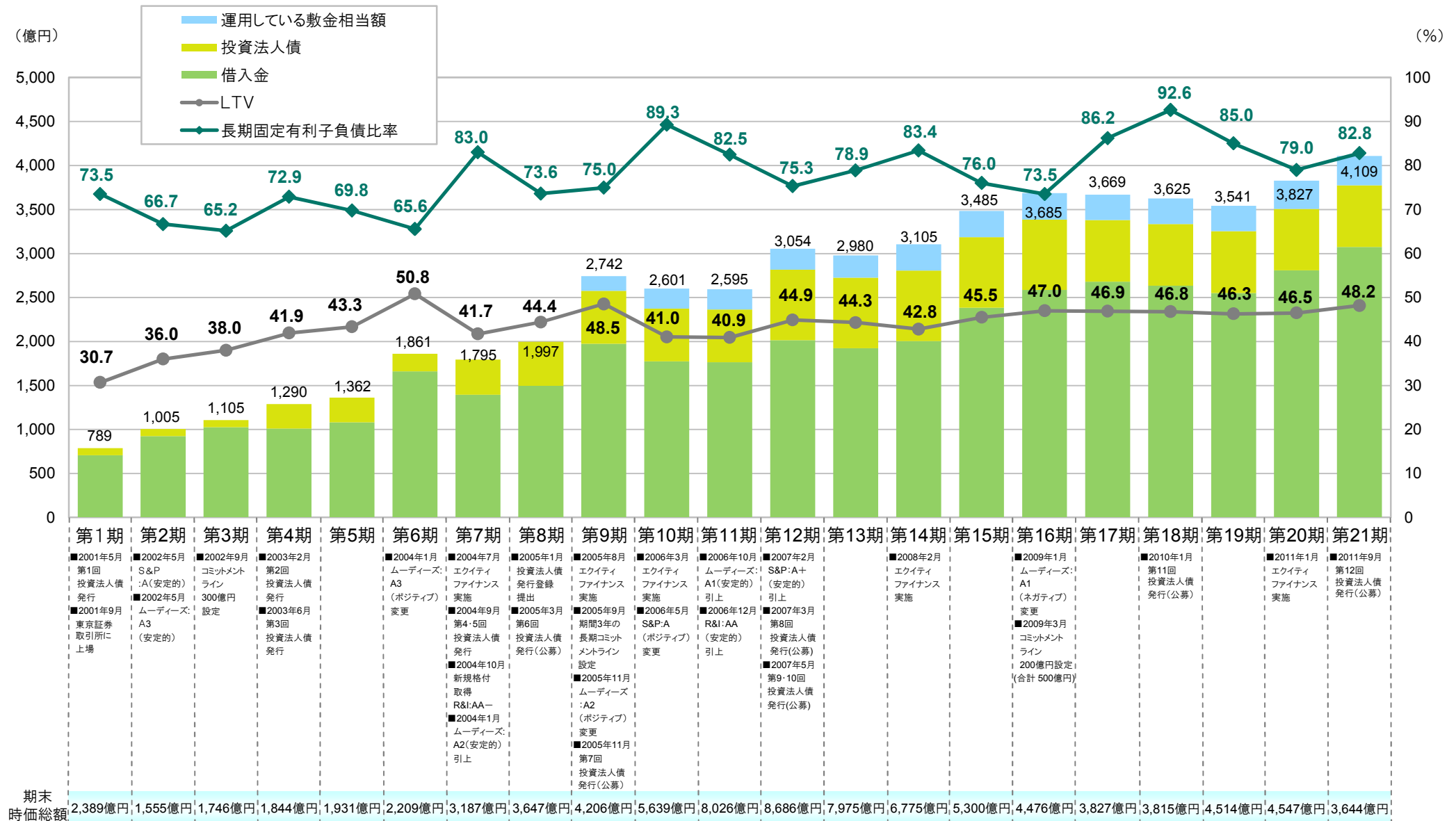
テナント業種分布

(2011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	25.8%	三井不動産(株)(大部分を転借人に転貸しています)
2. 製造業	21.1%	三菱重工業(株)、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	14.6%	新日鉄ソリューションズ(株)、(株)博報堂DYホールディングス、トランス・コスモス(株)
4. 金融業、保険業	12.8%	アクサ生命保険(株)、アメリカンファミリーライフアシュアランスカンパニーオブコロンバス、三井生命保険(株)
5. 卸売業、小売業	6.6%	(株)オートバックスセブン、田崎真珠(株)
6. 建設業	4.8%	三井住友建設(株)、住友電設(株)
7. サービス業(他に分類されないもの)	3.7%	一般社団法人日本自動車工業会、一般社団法人日本自動車連盟
8. 情報通信業	3.0%	(株)エヌ・ティ・ティ・ピー・シーコミュニケーションズ
9. 生活関連サービス業、娯楽業	1.5%	パシフィックゴルフマネージメント(株)
10. その他	6.1%	

Appendix

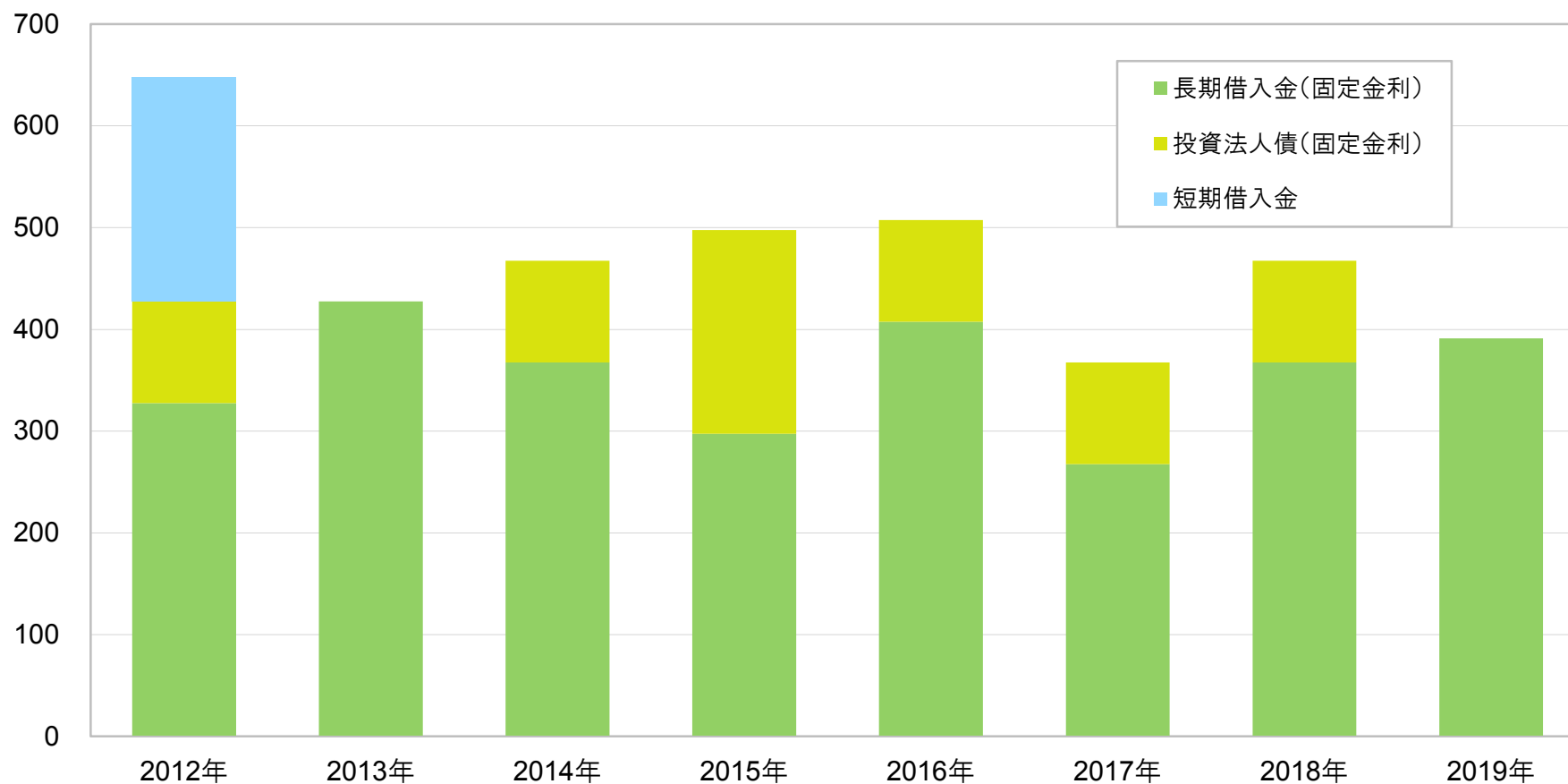
安定した財務運営の軌跡



Appendix

有利子負債返済期限の分散状況(2011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 (2011年6月末)	当期末残高 (2011年12月末)	返済方法	その他
短期借入金	三菱UFJ信託銀行	—	15,000	期限一括	無担保・無保証 ・同順位
	群馬銀行	2,000	2,000		
	七十七銀行	2,000	2,000		
	信金中央金庫	1,000	1,000		
	中国銀行	1,000	1,000		
	常陽銀行	1,000	1,000		
	山口銀行	1,000	—		
	小 計	8,000	22,000		
長期借入金	日本政策投資銀行	57,750	57,375	期限一括※	無担保・無保証 ・同順位・固定金利
	三菱UFJ信託銀行	11,000	26,000		
	住友生命保険	25,000	25,000		
	三井住友銀行	21,000	21,000		
	全国共済農業協同組合連合会	20,000	20,000		
	中央三井信託銀行	20,000	20,000		
	みずほコーポレート銀行	17,000	17,000		
	三井生命保険	16,000	16,000		
	三菱東京UFJ銀行	16,000	16,000		
	住友信託銀行	12,000	12,000		
	信金中央金庫	10,000	10,000		
	りそな銀行	7,000	7,000		
	日本生命保険	6,000	6,000		
	福岡銀行	6,000	6,000		
	明治安田生命保険	8,000	5,000		
	大同生命保険	5,000	5,000		
	太陽生命保険	4,000	4,000		
	中国銀行	4,000	4,000		
	八十二銀行	4,000	4,000		
	山口銀行	1,000	2,000		
	伊予銀行	1,000	1,000		
	山梨中央銀行	1,000	1,000		
	小 計	272,750	285,375		
合 計		280,750	307,375		

(25社)

(25社)

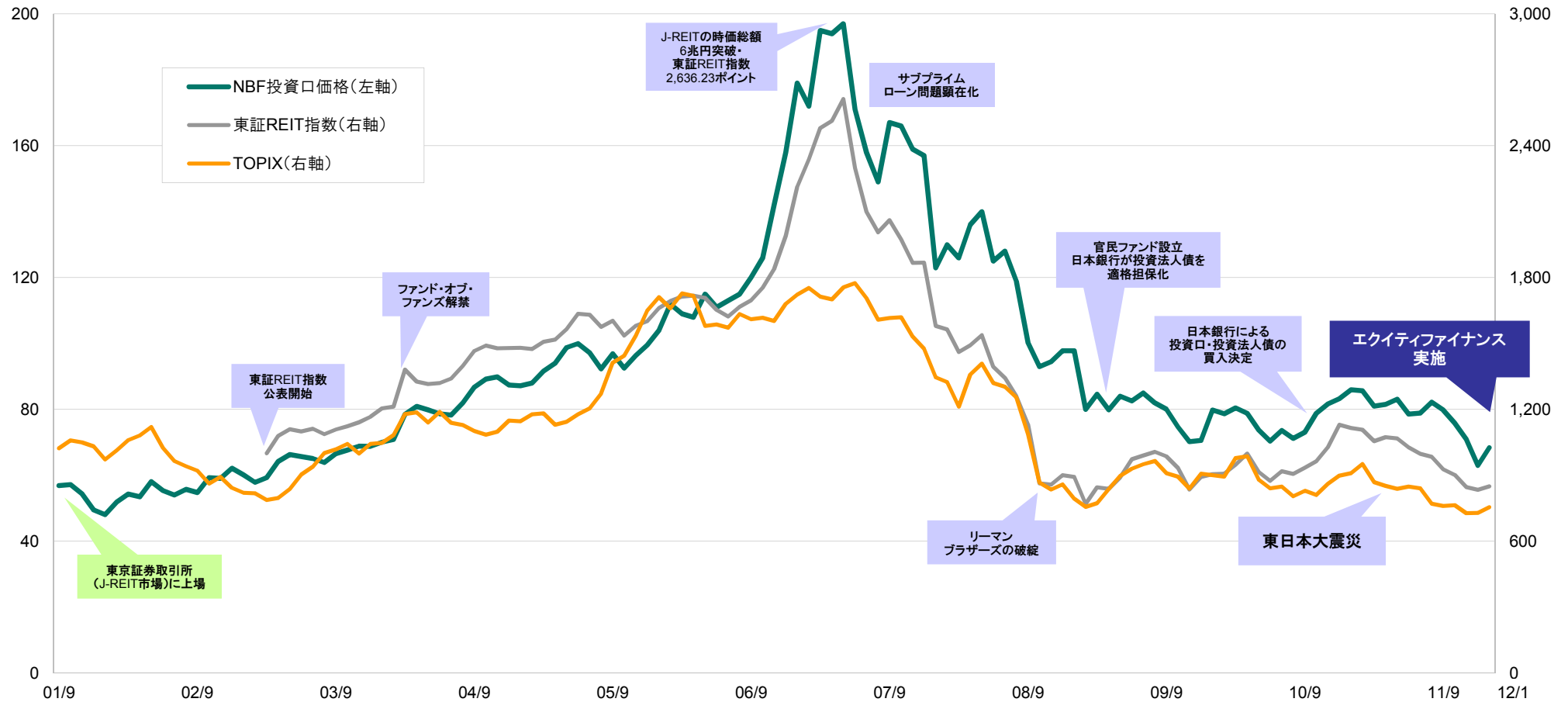
※ 日本政策投資銀行から借入した5,000百万円(2009年4月28日)、10,000百万円(同年8月31日)については分割返済

Appendix

投資口価格の推移

■ 投資口価格の推移

(万円)



出所: bloombergより資産運用会社作成

第21期(2011年12月期)決算概要

第21期（2011年12月期）決算概要

1. 損益計算書

(単位:百万円)

科 目		当期(第21期) 2011年7月1日～2011年12月31日		前期(第20期) 2011年1月1日～2011年6月30日		増減	
		金額	比率(%)	金額	比率(%)	金額	前期比(%)
営業収益	不動産賃貸収入	27,040	90.8	25,772	91.8	1,268	4.9
	家賃	24,359	81.8	23,061	82.1	1,297	5.6
	共益費	2,567	8.6	2,597	9.3	-30	-1.2
	その他賃貸収入	114	0.4	113	0.4	0	0.7
	その他賃貸事業収入	2,732	9.2	2,308	8.2	424	18.4
	駐車場使用料	566	1.9	554	2.0	12	2.2
	施設使用料	174	0.6	155	0.5	18	12.2
	付帯収益	1,718	5.8	1,482	5.3	236	15.9
	解約金	219	0.7	64	0.2	154	241.0
	雑収益	52	0.2	51	0.2	1	3.6
	不動産賃貸事業収益 計	29,773	100.0	28,080	100.0	1,692	6.0
	営業収益 計	29,773	100.0	28,080	100.0	1,692	6.0
営業費用	公租公課	2,645	8.9	2,677	9.5	-32	-1.2
	諸経費	7,598	25.5	6,739	24.0	859	12.8
	水道光熱費	2,072	7.0	1,758	6.3	314	17.9
	建物管理委託費	2,988	10.0	2,796	10.0	192	6.9
	オフィスマネジメントフィー	1,189	4.0	1,109	3.9	79	7.2
	修繕費	836	2.8	579	2.1	256	44.3
	借地借家料	268	0.9	263	0.9	5	1.9
	信託報酬	39	0.1	41	0.1	-1	-4.4
	保険料	33	0.1	32	0.1	1	5.3
	その他諸経費	170	0.6	159	0.6	11	6.9
	減価償却費	5,901	19.8	5,533	19.7	367	6.6
	不動産賃貸事業費用 計	16,145	54.2	14,950	53.2	1,194	8.0
経常利益	不動産等売却損	197	0.7	-	-	197	-
	不動産等売却損	197	0.7	-	-	197	-
	資産運用報酬	1,026	3.5	972	3.5	53	5.5
	販売費及び一般管理費	218	0.7	238	0.9	-20	-8.4
	営業費用 計	17,587	59.1	16,161	57.6	1,425	8.8
	不動産賃貸事業利益(①-②)	13,628	45.8	13,129	46.8	498	3.8
	営業利益	12,186	40.9	11,918	42.4	267	2.2
	営業外収益	16	0.1	11	0.0	5	48.2
	営業外費用	3,074	10.3	2,965	10.5	109	3.7
	支払利息	2,432	8.2	2,265	8.1	167	7.4
	投資法人債利息	573	1.9	595	2.1	-21	-3.7
	投資法人債発行費償却	8	0.0	5	0.0	3	64.5
営業外損益	投資口交付費	-	-	57	0.2	-57	-
	その他営業外費用	59	0.2	42	0.1	17	41.5
	営業外損益	-3,058	-10.2	-2,954	-10.5	-103	3.5
	経常利益 ⑥	9,128	30.7	8,964	31.9	163	1.8
	特別損益	-	-	-206	-0.7	206	-
	税引前当期純利益	9,128	30.7	8,758	31.2	369	4.2
	法人税等合計	0	0.0	0	0.0	0	0.6
	当期純利益 ⑦	9,127	30.7	8,757	31.2	369	4.2

(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
第20期末保有64物件に加え、1物件の新規取得及び1物件の追加取得並びに1物件の売却を行ったことにより、当期の不動産賃貸事業収益(①)は29,773百万円(前期比+1,692百万円)、不動産賃貸事業費用(②)は16,145百万円(前期比+1,194百万円)、不動産等売却損(③)は197百万円となりました。結果、不動産賃貸事業利益(④)は13,628百万円(前期比+498百万円)となりました。

・新規取得物件
三菱重工ビル(取得価格36,300百万円)

・追加取得物件
西新宿三井ビルディング(取得価格98百万円)

・売却物件
NBF須田町ヴェルデビル(譲渡価額3,250百万円)

- 営業利益・経常利益
当期の営業利益(⑤)は12,186百万円(前期比+267百万円)となりました。また、経常利益(⑥)は9,128百万円(前期比+163百万円)となりました。

- 当期純利益
当期純利益(⑦)は9,127百万円(前期比+369百万円)となりました。

■ 稼働率

- 当期の期末稼働率は98.1%(前期97.1%)、期中平均稼働率は98.0%(前期96.8%)でした。

■ 資本的支出

- 当期の資本的支出は1,975百万円となり、修繕費836百万円とあわせ、2,811百万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371,468百万円(前期比+31,010百万円)、平残ベースの加重平均金利は1.61%(前期比▲0.09ポイント)となりました。

第21期（2011年12月期）決算概要

参考：損益前年同期比較（対第19期、56棟ベース）

（単位：百万円）

科 目		当期（第21期） 2011年7月1日～2011年12月31日		前々期（第19期） 2010年7月1日～2010年12月31日		増減	
		金額	比率（％）	金額	比率（％）	金額	前々期比（％）
不動産賃貸事業収益	不動産賃貸収入	22,402	90.7	22,645	90.4	-242	-1.1
	家賃	19,973	80.8	20,113	80.3	-140	-0.7
	共益費	2,315	9.4	2,422	9.7	-106	-4.4
	その他賃貸収入	113	0.5	109	0.4	4	4.3
	その他賃貸事業収入	2,304	9.3	2,395	9.6	-90	-3.8
	駐車場使用料	505	2.0	499	2.0	5	1.1
	施設使用料	83	0.3	80	0.3	2	3.1
	付帯収益	1,474	6.0	1,732	6.9	-257	-14.9
	解約金	193	0.8	39	0.2	154	395.5
	雑収益	47	0.2	43	0.2	4	10.5
不動産賃貸事業収益 計		24,707	100.0	25,040	100.0	-333	-1.3
不動産賃貸事業費用	公租公課	2,405	9.7	2,384	9.5	20	0.9
	諸経費	6,447	26.1	6,571	26.3	-124	-1.9
	水道光熱費	1,798	7.3	1,972	7.9	-174	-8.8
	建物管理委託費	2,300	9.3	2,329	9.3	-28	-1.2
	オフィスマネジメントフィー	1,053	4.3	1,054	4.2	-0	-0.1
	修繕費	812	3.3	685	2.7	127	18.6
	借地借家料	268	1.1	262	1.1	5	2.2
	信託報酬	38	0.1	44	0.2	-6	-14.2
	保険料	29	0.1	31	0.1	-1	-6.4
	その他諸経費	145	0.6	191	0.8	-45	-23.7
減価償却費		4,758	19.3	4,729	18.9	29	0.6
不動産賃貸事業費用 計		13,611	55.1	13,685	54.7	-73	-0.5
不動産賃貸事業利益		11,095	44.9	11,355	45.3	-259	-2.3

（注）金額については、百万円未満切り捨て

■ 前提条件

第19期期初に保有していた59物件から、第19期～第21期の追加取得物件及び売却物件を除いた56物件で、第19期（2010年12月期）と第21期（2011年12月期）の損益比較を行っています。

・第20期追加取得物件（1物件）
ゲートシティ大崎

・第21期追加取得物件（1物件）
西新宿三井ビルディング

・第21期売却物件（1物件）
NBF須田町ヴェルデビル

第19期の期初保有物件	59物件
第20期の追加取得物件	▲1物件
第21期の追加取得物件	▲1物件
第21期の売却物件	▲1物件
合計	56物件

第21期（2011年12月期）決算概要

2. 金銭の分配に係る計算書 / 3. 第21期業績予想(2011年8月12日)との比較

2. 金銭の分配に係る計算書

項目	当期（第21期） 2011年7月1日～2011年12月31日	前期（第20期） 2011年1月1日～2011年6月30日
当期未処分利益	9,127,288 千円	8,757,476 千円
分配金の額	8,793,200 千円	8,757,333 千円
（投資口1口当たり分配金の額）	15,200 円	15,138 円
任意積立金（圧縮積立金繰入額）	334,088 千円	-
次期繰越利益	-	143 千円

■ 分配金の額

- ・ 租税特別措置法第66条の2の「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」を活用し、NBF須田町ヴェルデビルの土地売却益572百万円のうち、334百万円の圧縮積立を行いました。
- ・ 1口当たり分配金は15,200円となりました（前期比+62円）。

3. 第21期業績予想(2011年8月12日)との比較

項目	実績	予想 (2011年8月12日)	差異
営業収益(百万円)	29,773	29,759	+ 14
経常利益(百万円)	9,128	8,735	+ 393
当期純利益(百万円)	9,127	8,735	+ 392
1口当たり分配金(円)	15,200	15,100	+ 100

■ 実績と業績予想の差異

- ・ 当期純利益の実績は、「修繕費」及び「建物管理費」等のコストが当初の想定を下回る水準であったこと等により、予想値を392百万円上回りました。
- ・ 上記のとおり、334百万円の圧縮積立を行いました。
- ・ 1口当たり分配金は15,200円（予想比+100円）となりました。

第21期（2011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 (2011年12月31日現在)		前期 (2011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	36,417	4.3	38,100	4.6	-1,682	-4.4
現金及び預金	35,485		35,994		-508	
その他	931		2,105		-1,173	
固定資産	816,355	95.7	785,567	95.4	30,788	3.9
有形固定資産	775,347	90.9	744,702	90.4	30,644	4.1
不動産	387,000		392,744		-5,743	
建物等	141,188		144,488		-3,299	
土地	245,812		248,256		-2,443	
信託不動産	388,346		351,958		36,388	
建物等	103,957		96,973		6,983	
土地	284,389		254,984		29,404	
無形固定資産	35,650	4.2	35,652	4.4	-1	-0.0
地上権	11,882		11,882		-	
信託借地権	23,726		23,726		-	
その他	41		42		-1	
投資その他の資産	5,357	0.6	5,212	0.6	145	2.8
敷金及び保証金	318		319		-0	
その他	5,038		4,892		146	
繰延資産	81	0.0	37	0.0	44	117.1
資産合計	852,854	100.0	823,705	100.0	29,149	3.5

現金及び預金

(単位:百万円)

	当期	前期	差異
現金及び預金	35,485	35,994	-508
うち預り敷金相当額(運用している敷金相当額を除く)	7,701	8,018	-317
うち修繕積立金相当額	1,630	2,755	-1,125
その他	26,154	25,220	933

固定資産

(単位:百万円)

	当期首簿価	当期増減額	当期償却額	当期末簿価
有形固定資産	744,702	36,544	5,900	775,347
不動産	392,744	-2,545	3,198	387,000
建物等	144,488	-101	3,198	141,188
土地	248,256	-2,443	-	245,812
信託不動産	351,958	39,089	2,701	388,346
建物等	96,973	9,684	2,701	103,957
土地	254,984	29,404	-	284,389
無形固定資産	35,652	-	1	35,650
長期前払費用	32	10	-	43
物件簿価額合計+建設仮勘定	780,387	36,555	5,901	811,041

(2) 負債及び純資産の部

(単位:百万円)

科 目	当期 (2011年12月31日現在)		前期 (2011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	74,392	8.7	82,425	10.0	-8,033	-9.7
未払金等	5,074		4,813		261	
前受金	3,794		3,647		146	
短期借入金	22,000		8,000		14,000	
一年以内返済予定の長期借入金	32,750		45,750		-13,000	
一年以内償還予定の投資法人債	10,000		20,000		-10,000	
その他	772		214		557	
固定負債	354,220	41.6	317,406	38.5	36,813	11.6
預り敷金及び保証金	41,510		40,327		1,182	
投資法人債	60,000		50,000		10,000	
長期借入金	252,625		227,000		25,625	
その他	85		78		6	
負債合計	428,612	50.3	399,832	48.5	28,779	7.2

有利子負債

(単位:百万円)

	当期末	前期末	差異
有利子負債残高	377,375	350,750	26,625
運用敷金相当額	33,500	32,000	1,500
期末有利子負債+運用敷金相当額			
期末総資産			
総資産負債比率	48.2%	46.5%	1.7
長期固定有利子負債			
有利子負債			
長期固定有利子負債比率	82.8%	79.0%	3.9

期末の加重平均金利

	当期末残高	当期末	前期末(参考)
短期借入金	22,000	0.38%	0.57%
長期借入金	285,375	1.64%	1.72%
投資法人債	70,000	1.57%	1.71%
合 計	377,375	1.56%	1.69%

純資産の部	投資主資本	424,242	49.7	423,872	51.5	369	0.1
	出資総額	415,114	48.7	415,114	50.4	-	-
	剰余金	9,127	1.0	8,757	1.1	369	4.2
	当期末処分利益	9,127	1.0	8,757	1.1	369	4.2
	純資産合計	424,242	49.7	423,872	51.5	369	0.1
	負債純資産合計	852,854	100.0	823,705	100.0	29,149	3.5

(注)金額については、百万円未満切り捨て

第21期（2011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 2011年7月1日～2011年12月31日	前 期 2011年1月1日～2011年6月30日
（Ⅰ）営業活動によるキャッシュ・フロー		20,519	13,094
	税引前当期純利益	9,128	8,758
	減価償却費	5,901	5,533
	その他	5,490	-1,197
（Ⅱ）投資活動によるキャッシュ・フロー		-38,843	-56,878
	固定資産の取得による支出	-39,809	-60,042
	預り敷金保証金の受入・返還	1,182	3,691
	差入敷金保証金の差入・回収	0	-10
	その他	-217	-516
（Ⅲ）財務活動によるキャッシュ・フロー		17,814	46,110
	短期借入金の借入・返済	14,000	-
	長期借入金の借入・返済	12,625	25,625
	投資法人債の発行による収入・支出	9,947	-
	投資法人債の償還による支出	-10,000	-
	投資口の発行による収入	-	28,881
	分配金の支払額	-8,757	-8,396
（Ⅳ）現金及び現金同等物の増減		-508	2,326
（Ⅴ）現金及び現金同等物の期首残高		35,994	33,668
（Ⅵ）現金及び現金同等物の期末残高		35,485	35,994

（注）金額については、百万円未満切り捨て

第21期（2011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 (2011年12月31日現在)		前期 (2011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	36,705	6.3	36,460	6.3	245	0.7
金融機関	319,915	55.3	316,918	54.8	2,997	0.9
都市銀行	2,216	0.4	1,953	0.3	263	13.5
地方銀行	51,811	9.0	49,600	8.6	2,211	4.5
信託銀行	211,849	36.6	208,045	36.0	3,804	1.8
生命保険会社	31,497	5.5	34,680	6.0	-3,183	-9.2
損害保険会社	5,440	0.9	5,359	0.9	81	1.5
信用金庫	6,461	1.1	6,824	1.2	-363	-5.3
その他	10,641	1.8	10,457	1.8	184	1.8
その他国内法人	46,176	8.0	43,579	7.5	2,597	6.0
外国法人等	170,538	29.5	162,909	28.2	7,629	4.7
証券会社	5,166	0.9	18,634	3.2	-13,468	-72.3
合計	578,500	100.0	578,500	100.0	-	-

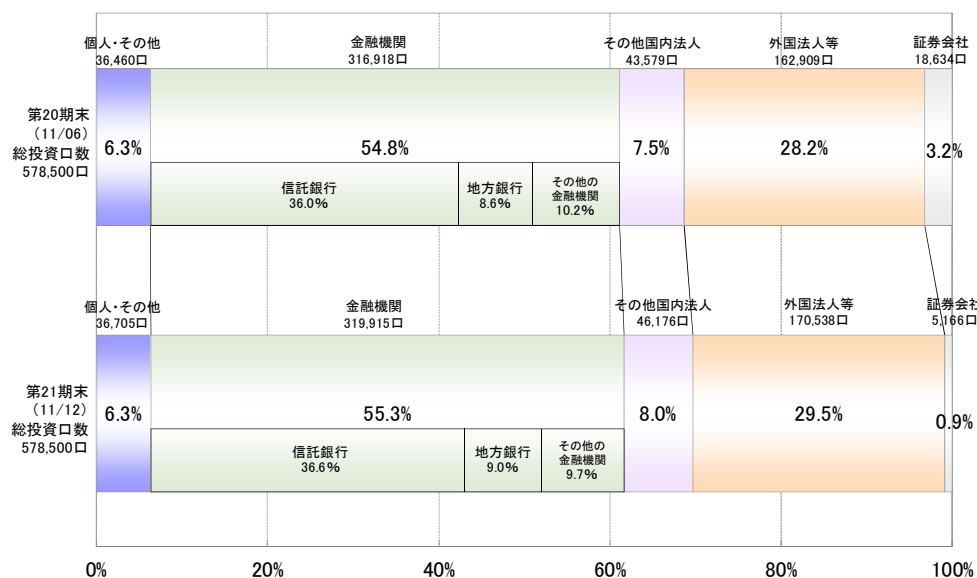
【所有者別投資主数】

所有者区分	当期 (2011年12月31日現在)		前期 (2011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	14,312	94.0	14,434	94.0	-122	-0.8
金融機関	166	1.1	162	1.1	4	2.5
都市銀行	2	0.0	1	0.0	1	100.0
地方銀行	58	0.4	57	0.4	1	1.8
信託銀行	17	0.1	19	0.1	-2	-10.5
生命保険会社	10	0.1	10	0.1	-	-
損害保険会社	5	0.0	4	0.0	1	25.0
信用金庫	45	0.3	43	0.3	2	4.7
その他	29	0.2	28	0.2	1	3.6
その他国内法人	353	2.3	357	2.3	-4	-1.1
外国法人等	363	2.4	367	2.4	-4	-1.1
証券会社	26	0.2	28	0.2	-2	-7.1
合計	15,220	100.0	15,348	100.0	-128	-0.8

【投資主上位10社】

投資主名	当期 (2011年12月31日現在)		前期 (2011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)	89,581	15.5	78,994	13.7
野村信託銀行(株)(投信口)	46,658	8.1	50,296	8.7
資産管理サービス信託銀行(株)(証券投資信託口)	44,831	7.7	49,449	8.5
三井不動産(株)	20,815	3.6	20,815	3.6
日本マスタートラスト信託銀行(株)(信託口)	18,312	3.2	17,678	3.1
住友生命保険(相)	12,256	2.1	12,256	2.1
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	11,573	2.0	16,763	2.9
(株)中国銀行	7,636	1.3	8,863	1.5
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505223(注1)	7,530	1.3		
全国共済農業協同組合連合会(注1)	7,071	1.2		

(注1) 前期(2011年6月30日現在)におきましては上位10社に該当していないため、前期の所有口数を記載していません。



第21期（2011年12月期）決算概要

7. 営業成績および財産状況の推移

項 目		第17期 2009年12月期	第18期 2010年6月期	第19期 2010年12月期	第20期 2011年6月期	第21期 2011年12月期
営業収益	百万円	29,927	28,340	27,314	28,080	29,773
	不動産賃貸収入等	29,927	28,034	27,314	28,080	29,773
	不動産等売却益	-	306	-	-	-
賃貸NOI	百万円	20,123	18,445	17,660	18,663	19,529
税引前当期純利益	百万円	10,663	9,282	8,399	8,758	9,128
当期純利益	百万円	10,662	9,281	8,398	8,757	9,127
FFO	百万円	15,944	14,354	13,569	14,291	15,225
減価償却費	百万円	5,282	5,238	5,171	5,533	5,901
不動産等売却損	百万円	-	140	-	-	197
資本的支出額	百万円	1,406	1,478	1,769	1,694	1,975
総資産額	百万円	782,311	774,378	765,202	823,705	852,854
有利子負債	百万円	337,875	333,500	325,125	350,750	377,375
運用している敷金相当額	百万円	29,000	29,000	29,000	32,000	33,500
純資産額	百万円	396,838	395,457	394,574	423,872	424,242
分配総額	百万円	10,662	9,281	8,398	8,757	8,793
発行済投資口数(期末)	口	542,000	542,000	542,000	578,500	578,500
1口当たり純資産額	円	732,173	729,626	727,996	732,709	733,348
1口当たり分配金	円	19,672	17,125	15,495	15,138	15,200
1口当たりFFO	円	29,417	26,483	25,036	24,937	26,319
総資産経常利益率	%	1.36(2.72)	1.19(2.39)	1.09(2.18)	1.13(2.26)	1.09(2.18)
自己資本当期純利益率	%	2.68(5.37)	2.34(4.69)	2.13(4.25)	2.14(4.28)	2.15(4.30)
LTV(総資産負債比率)	%	46.9	46.8	46.3	46.5	48.2
配当性向	%	100.0	100.0	99.9	100.0	96.3
当期運用日数	日	184	181	184	181	184
投資物件数(期末)	件	61	59	59	64	64
テナント数(期末)	件	898	910	952	1,011	1,042
総賃貸可能面積(期末)	m ²	770,150	763,000	762,983	828,491	861,153
稼働率(期末)	%	94.8	94.5	96.6	97.1	98.1

(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損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。
また、第21期の不動産等売却損は「NBF須田町ヴェルデビル」の売却損197百万円です。

第21期（2011年12月期）決算概要

8.第22期業績予想

(単位:百万円)

科 目		第21期(実績)	第22期	第23期(参考数値)
		(2011年7月1日～2011年12月31日)	(2012年1月1日～2012年6月30日)	(2012年7月1日～2012年12月31日)
経 常 利 益	不動産賃貸収入	27,040	27,596	27,494
	その他賃貸事業収入	2,732	2,411	2,607
	不動産賃貸事業収益 計	29,773	30,008	30,102
	公租公課	2,645	2,954	2,934
	諸経費	7,598	7,346	7,610
	水道光熱費	2,072	1,882	2,107
	建物管理委託費	2,988	3,077	3,078
	オフィスマネジメントフィー	1,189	1,181	1,172
	修繕費	836	581	629
	信託報酬	39	37	34
	保険料	33	36	37
	借地借家料・その他諸経費	438	549	550
	減価償却費	5,901	6,177	6,117
	不動産賃貸事業費用 計	16,145	16,479	16,662
	不動産賃貸事業利益	13,628	13,529	13,439
	不動産等売却損益	-197	-	-
	資産運用報酬	1,026	1,036	1,038
	販売費及び一般管理費	218	237	232
	営業利益	12,186	12,255	12,168
	営業外収益	16	10	10
	営業外費用	3,074	3,009	2,922
営業外損益		-3,058	-2,999	-2,912
経常利益		9,128	9,256	9,256
特別損益		-	-	-
税引前当期純利益		9,128	9,256	9,256
法人税等合計		0	0	0
当期純利益		9,127	9,256	9,256

分配金総額	8,793	9,256	9,256
圧縮積立金繰入額	334	-	-
圧縮積立金取崩額	-	-	-
期末発行済投資口数	578,500	613,000	613,000
1口当たり分配金(円)	15,200	15,100	15,100
資本的支出	1,975	2,344	2,669

内部留保期末残高	334	334	334
----------	-----	-----	-----

■ 前提条件

- ・ 保有資産については、第22期、第23期とも、第21期末時点で本投資法人が保有している64物件に、2012年2月1日取得済の「東五反田スクエア」、「龍角散ビル」及び2012年3月30日取得予定の「シュロス日銀前」、「新川崎三井ビルディング(追加取得分)」並びに2012年4月13日取得予定の「広島袋町ビルディング(追加取得分)」を加えた67物件を前提としています。
- ・ 物件合計の期末稼働率は、第22期末97.9%、第23期末98.1%を想定しています。
- ・ 実際には、物件の異動等により変動する可能性があります。
- ・ 発行済投資口数については、2011年12月31日現在発行済の578,500口に2012年1月10日開催の役員会で決議された公募による新投資口の発行(30,000口)及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当(4,500口)によって発行される34,500口を加えた613,000口を前提としています。
- ・ 第三者割当による新投資口の発行口数は、上限である4,500口すべてが発行されることを前提としています。
- ・ 第22期の営業外費用のうち、新投資口の発行等にかかる費用として55百万円を見込んでいます。
- ・ 第21期末の総資産負債比率は48.2%ですが、第22期末及び第23期末の総資産負債比率はともに47%程度を想定しています。
- ・ 第21期における不動産等売却損益▲197百万円は、「NBF須田町ヴェルデビル」の売却に伴う損失額です。
- ・ 第21期において租税特別措置法第66条の2の「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」を活用し、334百万円の圧縮積立を行っています。
なお、第22期、第23期ともに圧縮積立金の取崩しは行わないことを前提にしています。

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

第21期（2011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21期末簿価	①第21期末 鑑定評価額	②第20期末 鑑定評価額	① - ②
【東京都心部】					
NBF日比谷ビル	63,500	64,487	55,400	55,400	-
西新宿三井ビルディング	45,002	34,985	44,100	46,029	-1,929
ゲートシティ大崎	41,731	35,256	40,700	40,800	-100
三菱重工業ビル	36,300	37,520	38,900	37,900	1,000
芝NBFタワー	32,000	29,118	26,400	26,700	-300
NBFプラチナタワー	31,000	28,813	51,200	51,200	-
NBF南青山ビル	31,000	31,541	16,900	16,900	-
虎ノ門琴平タワー	24,543	20,037	30,700	30,300	400
NBF日本橋室町センタービル	23,945	24,196	27,100	26,600	500
中目黒GTタワー	23,856	20,084	21,700	21,900	-200
三井生命御茶ノ水ビル	20,840	21,123	14,700	14,700	-
NBF銀座通りビル	17,000	17,582	14,500	14,500	-
新宿三井ビルディング二号館	16,285	16,411	14,600	14,600	-
GSKビル	15,616	13,607	21,700	21,300	400
リバーシティM-SQUARE	13,350	13,422	13,800	13,500	300
NBF虎ノ門ビル	13,337	13,349	17,100	16,700	400
興和西新橋ビルB棟	13,217	11,634	15,700	15,600	100
第2新日鐵ビル	12,614	11,042	13,970	13,740	230
NBF ALLIANCE	9,126	9,437	10,300	10,300	-
四谷メディカルビル	8,800	8,286	7,400	7,350	50
渋谷ガーデンプラント	8,700	7,952	13,900	13,700	200
NBF渋谷イースト	8,000	8,118	6,570	6,530	40
NBF芝公園ビル	6,770	6,467	8,200	8,200	-
NBF高輪ビル	6,667	6,501	7,640	7,530	110
NBF赤坂山王スクエア	6,250	6,291	7,000	7,260	-260
NBF芝公園大門通りビル	6,100	6,315	4,400	4,400	-
住友友誼ビル	5,365	4,761	4,990	4,920	70
NBF東銀座スクエア	5,200	4,760	7,210	7,180	30
NBF小川町ビルディング	4,940	5,126	5,530	5,460	70
日本橋兜町M-SQUARE	4,850	4,874	4,860	4,850	10
NBF池袋タワー	4,695	4,580	5,000	5,000	-
NBF池袋シティビル	4,428	4,303	4,930	4,880	50
東京都心部32物件計	565,027	531,992	577,100	575,929	1,171
【東京周辺都市部】					
中野坂上サンブライトツイン	40,750	37,591	30,300	30,300	-
NBF豊洲キャナルフロント	35,200	32,022	35,700	35,700	-
NBF豊洲ガーデンプラント	25,018	24,330	28,700	28,700	-
NBF上野ビル	10,400	10,403	8,630	8,450	180
調布サウスゲートビル	9,320	9,320	9,320	9,320	-
新川崎三井ビルディング	20,300	18,217	14,500	16,000	-1,500
横浜STビル	13,529	12,315	13,900	14,100	-200
パレール三井ビルディング	3,800	3,229	3,530	3,430	100
NBF厚木ビル	2,300	2,195	2,100	2,100	-
つくば三井ビルディング	8,875	6,998	7,290	7,270	20
NBF宇都宮ビル	2,435	2,380	2,090	2,080	10
シーノ大宮ノースウイング	16,816	14,828	18,000	18,400	-400
NBF浦和ビル	2,000	1,920	1,770	1,770	-
NBF新浦安タワー	15,700	15,823	11,500	11,500	-
NBF松戸ビル	2,455	2,201	2,280	2,260	20
東京周辺都市部15物件計	208,899	193,777	189,610	191,380	-1,770

(単位: 百万円)

物件名	取得価格	第21期末簿価	①第21期末 鑑定評価額	②第20期末 鑑定評価額	① - ②
【地方都市部】					
札幌エルプラザ	4,404	3,703	6,560	6,560	-
NBF札幌南二条ビル	1,870	1,699	1,540	1,560	-20
NBF仙台本町ビル	3,566	3,559	2,860	2,870	-10
NBFユニックスビル	4,028	3,079	3,310	3,250	60
NBF新潟テレコムビル	3,957	3,609	2,980	2,980	-
NBF名古屋広小路ビル	7,232	6,942	7,230	7,240	-10
アクア堂島NBFタワー	17,810	16,229	18,200	18,200	-
信濃橋三井ビルディング	14,400	11,327	13,400	13,400	-
サンマリオンNBFタワー	10,500	8,036	7,930	8,080	-150
堺筋本町センタービル	6,500	6,118	6,390	6,390	-
NBF堺東ビル	2,227	1,956	1,620	1,620	-
アクア堂島東館	1,914	1,710	1,780	1,780	-
NBF四条島丸ビル	1,627	1,376	1,230	1,240	-10
NBF広島立町ビル	2,930	2,856	2,400	2,470	-70
広島袋町ビルディング	835	680	770	803	-33
博多祇園M-SQUARE	8,000	7,950	8,070	8,050	20
NBF熊本ビル	4,500	4,424	3,710	3,700	10
地方都市部17物件計	96,302	85,261	89,980	90,193	-213

総合計	870,229	811,031	856,690	857,502	-812
------------	----------------	----------------	----------------	----------------	-------------

(A)

(B)

鑑定評価額と 簿価との差額	45,658百万円	(78,925円/1口当たり)
------------------	------------------	-----------------

(B)-(A)

第20期末鑑定評価額は、2011年6月30日保有物件及び三菱重工業ビルについては2011年6月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいていますが、西新宿三井ビルディング(追加取得分)については2011年11月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいています。
また、西新宿三井ビルディングの第20期末鑑定評価額は既存分と追加取得分を合計した評価額で記載しています。

ご参考: 第22期取得(予定)物件の状況

(単位: 百万円)

物件名	取得(予定)価格 (注1)	①第21期末 鑑定評価額
東五反田スクエア	(注2) 8,350	8,350
龍角散ビル	(注2) 4,050	4,050
シュロス日銀前	(注3) 3,310	3,490
新川崎三井ビルディング(追加取得分)	(注4) 5,520	6,180
広島袋町ビルディング(追加取得分)	(注5) 1,380	1,540

(注1) 取得(予定)価格は、各物件の取得決定時点におけるそれぞれの売買契約書等に記載された売買価格(取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除きます。)によります。

(注2) 2012年2月1日に取得済。第21期末鑑定評価額は、2011年12月31日を価格時点としています。

(注3) 2012年3月30日に取得予定。第21期末鑑定評価額は、2011年11月30日を価格時点としています。

(注4) 2012年3月30日に取得予定。第21期末鑑定評価額は、2011年12月31日を価格時点としています。

(注5) 2012年4月13日に取得予定。第21期末鑑定評価額は、2011年12月31日を価格時点としています。

第21期（2011年12月期）決算概要

10.鑑定レート一覧表

物件名	第21期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法	DCF法		第20期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法	DCF法	
		CR	DR	TCR		CR	DR	TCR
【東京都心部】								
NBF日比谷ビル	55,400	4.0%	3.6%	4.1%	55,400	4.0%	3.7%	4.1%
西新宿三井ビルディング (注1)	44,100	4.5%	4.1%	4.7%	46,029	4.5%	4.2%	4.7%
ゲートシティ大崎	40,700	4.3%	4.1%	4.5%	40,800	4.4%	4.2%	4.6%
三菱重エビル (注2)	38,900	4.1%	4.0%	4.3%	37,900	4.2%	4.1%	4.4%
芝NBFタワー	26,400	4.5%	4.7%	4.8%	26,700	4.6%	4.8%	4.9%
NBFプラチナタワー	51,200	4.5%	4.7%	4.7%	51,200	4.5%	4.7%	4.7%
NBF南青山ビル	16,900	4.1%	3.8%	4.3%	16,900	4.1%	3.9%	4.3%
虎ノ門琴平タワー	30,700	4.1%	4.0%	4.6%	30,300	4.2%	4.1%	4.7%
NBF日本橋室町センタービル	27,100	4.2%	4.2%	4.5%	26,600	4.3%	4.3%	4.6%
中目黒GTタワー	21,700	4.7%	4.8%	5.0%	21,900	4.8%	4.9%	5.1%
三井生命御茶ノ水ビル	14,700	4.4%	4.2%	4.6%	14,700	4.4%	4.2%	4.6%
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	14,600	4.6%	4.7%	4.8%	14,600	4.7%	4.8%	4.9%
GSKビル	21,700	4.7%	5.0%	5.0%	21,300	4.8%	5.1%	5.1%
リバーシティM-SQUARE	13,800	4.9%	4.7%	5.1%	13,500	5.0%	4.8%	5.2%
NBF虎ノ門ビル	17,100	4.2%	4.0%	4.4%	16,700	4.4%	4.2%	4.6%
興和西新橋ビルB棟	15,700	4.6%	4.7%	4.8%	15,600	4.7%	4.8%	4.9%
第2新日鐵ビル (注3)	13,970	5.1%/5.2%/5.6%	5.0%/5.0%/5.4%	5.4%/5.5%/5.9%	13,740	5.2%/5.3%/5.7%	5.1%/5.1%/5.5%	5.5%/5.6%/6.0%
NBF ALLIANCE	10,300	4.2%	4.0%	4.4%	10,300	4.3%	4.1%	4.5%
四谷メディカルビル	7,400	4.9%	4.7%	5.1%	7,350	5.0%	4.8%	5.2%
渋谷ガーデンフロント	13,900	4.4%	4.6%	4.7%	13,700	4.5%	4.7%	4.8%
NBF渋谷イースト	6,570	4.5%	4.3%	4.7%	6,530	4.7%	4.5%	4.9%
NBF芝公園ビル	8,200	4.9%	4.7%	5.1%	8,200	5.0%	4.8%	5.2%
NBF高輪ビル	7,640	5.3%	5.5%	5.6%	7,530	5.4%	5.6%	5.7%
NBF赤坂山王スクエア	7,000	4.3%	4.0%	4.5%	7,260	4.4%	4.2%	4.6%
NBF芝公園大門通りビル	4,400	4.7%	4.5%	4.9%	4,400	4.8%	4.6%	5.0%
住友電設ビル	4,990	5.0%	5.2%	5.3%	4,920	5.1%	5.3%	5.4%
NBF東銀座スクエア	7,210	4.6%	4.4%	4.8%	7,180	4.7%	4.5%	4.9%
NBF小川町ビルディング	5,530	4.6%	4.4%	4.8%	5,460	4.8%	4.6%	5.0%
日本橋兜町M-SQUARE	4,860	4.5%	4.3%	4.7%	4,850	4.6%	4.4%	4.8%
NBF池袋タワー	5,000	5.1%	4.9%	5.3%	5,000	5.2%	5.0%	5.4%
NBF池袋シティビル	4,930	5.0%	4.8%	5.2%	4,880	5.1%	4.9%	5.3%
東京都心部32物件計	577,100	-	-	-	575,929	-	-	-
【東京周辺都市部】								
中野坂上サンブライトツイン	30,300	4.7%	4.3%	4.9%	30,300	4.7%	4.4%	4.9%
NBF豊洲キャナルフロント	35,700	4.8%	4.6%	5.0%	35,700	4.9%	4.7%	5.1%
NBF豊洲ガーデンフロント	28,700	4.9%	4.7%	5.1%	28,700	5.0%	4.8%	5.2%
NBF上野ビル	8,630	4.8%	4.6%	5.0%	8,450	4.9%	4.7%	5.1%
調布サウスゲートビル	9,320	5.7%	5.5%	5.9%	9,320	5.7%	5.5%	5.9%
新川崎三井ビルディング	14,500	5.7%	5.5%	5.9%	16,000	5.8%	5.6%	6.0%
横浜STビル	13,900	5.1%	5.2%	5.4%	14,100	5.1%	5.2%	5.4%
パレール三井ビルディング	3,530	5.5%	5.3%	5.7%	3,430	5.6%	5.4%	5.8%
NBF厚木ビル	2,100	6.2%	6.0%	6.4%	2,100	6.2%	6.0%	6.4%
つくば三井ビルディング	7,290	6.3%	6.1%	6.6%	7,270	6.3%	6.1%	6.6%
NBF宇都宮ビル	2,090	6.4%	6.2%	6.6%	2,080	6.4%	6.2%	6.6%
シーノ大宮ノースウイング	18,000	5.5%	5.6%	5.8%	18,400	5.5%	5.6%	5.8%
NBF浦和ビル	1,770	5.8%	5.6%	6.0%	1,770	5.8%	5.6%	6.0%
NBF新浦安タワー	11,500	5.2%	5.0%	5.4%	11,500	5.2%	5.0%	5.4%
NBF松戸ビル	2,280	5.9%	5.9%	6.2%	2,260	5.9%	5.9%	6.2%
東京周辺都市部15物件計	189,610	-	-	-	191,380	-	-	-

物件名	第21期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法		DCF法		第20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	6,560	5.7%	5.8%	6.0%	6,560	5.7%	5.8%	6.0%	6.0%	6.0%
NBF札幌南二条ビル	1,540	6.2%	6.0%	6.4%	1,560	6.2%	6.0%	6.4%	6.4%	6.4%
NBF仙台本町ビル	2,860	6.1%	5.9%	6.4%	2,870	6.1%	5.9%	6.4%	6.4%	6.4%
NBFユニックスビル	3,310	6.8%	6.6%	7.1%	3,250	6.8%	6.6%	7.1%	7.1%	7.1%
NBF新潟テレコムビル	2,980	6.6%	6.4%	6.9%	2,980	6.6%	6.4%	6.9%	6.9%	6.9%
NBF名古屋広小路ビル	7,230	5.2%	5.0%	5.4%	7,240	5.2%	5.0%	5.4%	5.4%	5.4%
アクア堂島NBFタワー	18,200	4.8%	4.6%	5.0%	18,200	4.8%	4.6%	5.0%	5.0%	5.0%
信濃橋三井ビルディング	13,400	5.7%	5.5%	5.9%	13,400	5.7%	5.5%	5.9%	5.9%	5.9%
サンマリオンNBFタワー	7,930	5.6%	5.7%	5.9%	8,080	5.6%	5.7%	5.9%	5.9%	5.9%
堺筋本町センタービル	6,390	5.3%	5.1%	5.5%	6,390	5.3%	5.1%	5.5%	5.5%	5.5%
NBF堺東ビル	1,620	6.4%	6.5%	6.7%	1,620	6.4%	6.5%	6.7%	6.7%	6.7%
アクア堂島東館	1,780	5.2%	5.0%	5.4%	1,780	5.2%	5.0%	5.4%	5.4%	5.4%
NBF四条烏丸ビル	1,230	6.3%	6.4%	6.6%	1,240	6.3%	6.4%	6.6%	6.6%	6.6%
NBF広島立町ビル	2,400	6.3%	6.4%	6.6%	2,470	6.3%	6.4%	6.6%	6.6%	6.6%
広島袋町ビルディング	770	6.2%	6.3%	6.5%	803	6.2%	6.3%	6.5%	6.5%	6.5%
博多祇園M-SQUARE	8,070	5.8%	5.7%	6.0%	8,050	5.8%	5.7%	6.0%	6.0%	6.0%
NBF熊本ビル	3,710	6.5%	6.4%	6.7%	3,700	6.5%	6.4%	6.7%	6.7%	6.7%
地方都市部17物件計	89,980	-	-	-	90,193	-	-	-	-	-
総合計	856,690	-	-	-	857,502	-	-	-	-	-

(注1) 西新宿三井ビルディングの第20期末鑑定評価額は既存分と追加取得分を合計した評価額を記載していますが、第20期末のCR・DR・TCRは既存分の不動産鑑定評価書における数値を記載しています。
なお、既存分は2011年6月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいており、追加取得分は2011年11月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいています。

(注2) 三菱重エビルの第20期末鑑定評価額は、2011年6月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいています。

(注3) 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。

ご参考：第22期取得(予定)物件の状況

物件名	第21期末 鑑定評価額 (百万円)	直接還元法		
		CR	DR	TCR
東五反田スクエア (注4)	8,350	4.6%	4.5%	4.8%
龍角散ビル (注4)	4,050	5.0%	4.8%	5.2%
シュロス日銀前 (注5)	3,490	6.5%	6.4%	6.7%
新川崎三井ビルディング(追加取得分) (注6)	6,180	5.7%	5.5%	5.9%
広島袋町ビルディング(追加取得分) (注7)	1,540	6.2%	6.3%	6.5%

(注4) 2012年2月1日に取得済。第21期末鑑定評価額は、2011年12月31日を価格時点としています。

(注5) 2012年3月30日に取得予定。第21期末鑑定評価額は、2011年11月30日を価格時点としています。

(注6) 2012年3月30日に取得予定。第21期末鑑定評価額は、2011年12月31日を価格時点としています。

(注7) 2012年4月13日に取得予定。第21期末鑑定評価額は、2011年12月31日を価格時点としています。

第21期（2011年12月期）決算概要

11.第21期(2011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 (注1)	ゲートシティ大崎	三菱重工ビル (注2)	芝NBFタワー	NBF プラチナタワー	NBF 南青山ビル	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 御茶ノ水ビル (注2)	NBF銀座 通りビル (注2)	新宿三井 ビルディング 二号楼	GSKビル (注2)	リバーシティ M-SQUARE	NBF虎ノ門ビル	興和西新橋 ビルB棟 (注2)
不動産賃貸事業収益	1,465	1,086	1,385		996	1,532	456	879	833	894			531		617	674	
不動産賃貸収入	1,347	1,046	1,202		939	1,426	417	837	805	787			477		576	482	
その他賃貸事業収入	117	40	183		57	105	39	42	27	106			53		40	191	
不動産賃貸事業費用	768	596	727		664	675	273	512	316	618			351		269	256	
公租公課	311	143	86		58	93	81	42	96	94			72		0	68	
諸経費	327	196	373		296	302	117	300	138	248			153		144	123	
水道光熱費	96	-	84		44	100	35	42	34	71			36		37	23	
建物管理委託費	126	167	273		80	105	32	93	41	170			57		73	32	
オフィスマネジメントフィー	64	3	3		46	75	20	3	40	3			24		30	33	
修繕費	29	17	1		28	16	19	8	16	1			27		0	30	
借地借家料	-	-	-		87	-	-	150	-	-			-		-	-	
信託報酬	1	-	-		1	0	-	-	1	-			1		-	0	
保険料	1	0	0		1	1	0	0	0	0			0		0	0	
その他諸経費	6	7	10		5	2	8	1	3	0			5		1	2	
減価償却費	129	256	267		309	279	73	168	81	275			125		124	65	
不動産賃貸事業利益	696	490	658	444	332	856	183	367	516	275	196	266	180	338	347	417	221
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	825	746	925	581	641	1,136	257	536	598	551	303	272	306	452	472	482	309
期末稼働率 (%)	98.1	100.0	100.0	100.0	98.6	100.0	98.9	100.0	97.8	100.0	100.0	100.0	98.9	100.0	100.0	84.4	99.7
期中平均稼働率 (%)	98.3	100.0	100.0	100.0	98.6	100.0	96.8	100.0	98.4	100.0	100.0	100.0	98.4	100.0	100.0	94.3	99.7
テナント数(注3・4)	85	1(30)	1(69)	12	32	6	8	1(22)	14	1(18)	1	1	47	1	8	12	2(13)

(単位:百万円)

科目	第2新日龍 ビル (注2)	NBF ALLIANCE	四谷 メディカル ビル	渋谷 ガーデンフロント (注2)	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2)	NBF 東銀座スクエア	NBF小川町 ビルディング	日本橋兜町 M-SQUARE (注2)	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2・5)	東京都心部計
不動産賃貸事業収益		264	244		191	306	308	220	142		233	162		182	173		17,754
不動産賃貸収入		248	229		175	260	284	203	126		212	160		166	156		16,255
その他賃貸事業収入		15	15		15	45	23	17	15		20	2		15	17		1,498
不動産賃貸事業費用		88	187		82	132	135	98	66		103	75		98	108		9,022
公租公課		23	25		18	25	25	33	11		16	20		15	14		1,654
諸経費		47	103		40	58	70	46	37		46	33		45	68		4,169
水道光熱費		10	14		13	18	23	11	11		13	-		8	10		1,004
建物管理委託費		12	30		14	20	18	13	9		16	26		16	15		1,708
オフィスマネジメントフィー		12	3		9	14	14	10	6		11	3		8	8		647
修繕費		4	53		1	2	9	3	5		0	3		6	31		409
借地借家料		-	-		-	-	-	4	-		-	-		-	-		267
信託報酬		0	1		-	-	1	0	2		3	-		1	0		23
保険料		0	0		0	0	0	0	0		0	0		0	0		16
その他諸経費		5	0		1	1	2	3	0		0	0		2	0		91
減価償却費		17	59		23	48	39	18	17		39	21		37	25		3,198
不動産賃貸事業利益		305	175	56	208	109	174	122	75	74	129	87	110	84	64	-11	8,731
減価償却費控除前事業利益 (NOI)		428	193	116	266	132	222	212	140	93	169	108	142	122	90	-9	11,930
期末稼働率 (%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	82.6	92.8	0.0	99.0
期中平均稼働率 (%)	100.0	100.0	100.0	100.0	98.8	100.0	100.0	96.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	92.1	92.8	0.0	99.1
テナント数(注3・4)	2(36)	8	1(37)	1	5	6(16)	6	6	7	1	8	1(13)	2	12	10	0	309(547)

第21期（2011年12月期）決算概要

11.第21期(2011年12月期)損益計算書物件別データ(②東京周辺都市部)

(単位:百万円)

科目	中野坂上 サンブライトツイン	NBF豊洲 キャナルフロント	NBF豊洲 ガーデンフロント	NBF上野ビル	調布サウス ゲートビル (注2)	新川崎三井 ビルディング	横浜STビル	パレール三井 ビルディング	NBF厚木ビル	つくば三井 ビルディング	NBF 宇都宮ビル	シーノ大宮 ノースウイング
不動産賃貸事業収益	1,091	1,048	984	282		859	636	286	109	441	126	702
不動産賃貸収入	1,039	992	889	257		788	577	270	96	397	106	621
その他賃貸事業収入	51	56	95	25		71	58	16	13	43	20	81
不動産賃貸事業費用	773	587	458	181		470	354	168	56	311	90	350
公租公課	137	77	62	0		68	64	28	8	29	10	52
諸経費	278	217	231	72		241	177	113	29	169	39	138
水道光熱費	39	66	75	20		75	60	45	7	71	12	48
建物管理委託費	151	78	61	37		104	62	57	11	45	14	45
オフィスマネジメントフィー	49	51	49	13		49	33	3	5	20	5	34
修繕費	32	16	40	-		10	12	6	2	21	4	3
借地借家料	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-
信託報酬	2	0	-	-		-	1	-	-	1	-	-
保険料	0	1	0	0		1	0	0	0	0	0	0
その他諸経費	2	2	4	1		0	6	0	2	7	1	5
減価償却費	356	293	164	108		161	113	26	18	111	41	159
不動産賃貸事業利益	317	461	525	101	202	388	281	117	53	130	35	352
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	674	754	690	210	314	549	394	144	72	241	76	511
期末稼働率 (%)	97.7	98.7	100.0	100.0	100.0	100.0	95.6	100.0	90.8	97.2	95.1	96.6
期中平均稼働率 (%)	98.9	98.7	100.0	100.0	100.0	100.0	93.5	100.0	86.2	97.1	93.8	96.3
テナント数(注3・4)	9	9	4	6	1	1(14)	94	1(33)	17	60	39	38

(単位:百万円)

科目	NBF浦和ビル	NBF 新浦安タワー	NBF松戸ビル	東京周辺 都市部計
不動産賃貸事業収益	101	581	126	7,804
不動産賃貸収入	86	514	105	7,149
その他賃貸事業収入	15	66	21	654
不動産賃貸事業費用	53	387	80	4,548
公租公課	7	33	8	588
諸経費	31	269	53	2,174
水道光熱費	7	80	12	657
建物管理委託費	8	87	12	828
オフィスマネジメントフィー	4	26	6	373
修繕費	8	70	20	253
借地借家料	-	-	0	0
信託報酬	-	-	-	6
保険料	0	1	0	9
その他諸経費	1	4	1	45
減価償却費	14	83	19	1,785
不動産賃貸事業利益	48	193	45	3,256
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	62	277	64	5,041
期末稼働率 (%)	100.0	96.8	92.7	98.0
期中平均稼働率 (%)	95.9	97.6	93.9	97.9
テナント数(注3・4)	13	41	23	356(401)

第21期（2011年12月期）決算概要

11.第21期(2011年12月期)損益計算書物件別データ(③地方都市部)

(単位:百万円)

科目	札幌 エルプラザ	NBF札幌 南二条ビル	NBF 仙台本町ビル	NBF ユニックスビル	NBF 新潟テレコムビル	NBF名古屋 広小路ビル	アクア堂島 NBFタワー	信濃橋三井 ビルディング	サンマリオン NBFタワー	堺筋本町 センタービル	NBF堺東ビル	アクア堂島東館	NBF 四条島丸ビル	NBF 広島立町ビル
不動産賃貸事業収益	322	106	165	259	204	251	709	573	377	241	105	75	71	131
不動産賃貸収入	260	91	138	217	180	223	607	516	319	215	87	60	62	111
その他賃貸事業収入	61	15	27	41	23	27	101	56	58	26	17	15	9	19
不動産賃貸事業費用	184	66	130	173	147	155	424	276	296	142	56	64	52	78
公租公課	20	11	18	34	19	27	80	59	39	33	7	11	6	14
諸経費	102	37	75	100	94	55	193	116	128	71	31	32	31	37
水道光熱費	46	13	13	39	21	20	62	41	37	24	8	9	6	10
建物管理委託費	37	13	16	35	24	20	56	68	38	32	13	14	10	15
オフィスマネジメントフィー	14	4	8	10	9	11	33	3	17	7	4	3	3	6
修繕費	2	2	34	8	36	0	34	1	27	4	2	2	9	3
借地借家料	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
信託報酬	-	0	0	0	1	-	0	-	3	-	0	0	1	-
保険料	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
その他諸経費	0	1	1	4	1	3	5	0	4	2	1	0	0	1
減価償却費	61	16	36	37	32	72	149	100	127	36	16	20	14	27
不動産賃貸事業利益	137	40	35	86	56	95	285	297	81	99	48	11	19	52
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	198	57	72	124	89	168	434	397	208	136	65	31	33	79
期末稼働率 (%)	100.0	100.0	92.4	98.9	96.4	98.2	94.7	100.0	93.8	90.3	79.8	87.3	87.7	94.2
期中平均稼働率 (%)	100.0	99.1	92.1	94.9	96.4	97.6	96.5	100.0	94.3	86.3	83.7	81.3	85.3	92.1
テナント数(注3・4)	12	3	9	48	33	23	46	1(52)	29	42	19	19	15	30

(単位:百万円)

科目	広島袋町 ビルディング	博多福岡 M-SQUARE	NBF熊本ビル	地方都市部計	総合計
不動産賃貸事業収益	39	387	192	4,214	29,773
不動産賃貸収入	35	331	176	3,635	27,040
その他賃貸事業収入	4	55	16	579	2,732
不動産賃貸事業費用	22	198	106	2,574	16,145
公租公課	2	-	12	402	2,645
諸経費	9	96	39	1,254	7,598
水道光熱費	3	39	11	410	2,072
建物管理委託費	2	35	16	452	2,988
オフィスマネジメントフィー	1	18	9	168	1,189
修繕費	0	-	0	173	836
借地借家料	-	-	-	0	268
信託報酬	-	-	-	9	39
保険料	0	0	0	7	33
その他諸経費	1	1	1	32	170
減価償却費	9	102	54	917	5,901
不動産賃貸事業利益	17	188	86	1,640	13,628
減価償却費控除前事業利益 (NOI)	26	291	141	2,558	19,529
期末稼働率 (%)	100.0	100.0	98.3	96.0	98.1
期中平均稼働率 (%)	100.0	98.2	98.3	95.4	98.0
テナント数(注3・4)	17	16	15	377(428)	1,042(1,376)

(注1) 西新宿三井ビルディングにつきましては、既保有分と追加取得分の合算で算出しています。

(注2) 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3) 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テナントが転賃借(サブリース)を行っている物件であり、転賃借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動しうる賃貸借契約が締結されています。
また、これらの物件の「テナント数」の括弧内には転賃借人の合計数を記載しています。

(注4) 興和西新橋ビルB棟、第2新日鐵ビル、四谷メディカルビル及びNBF芝公園ビルはテナントが転賃借(サブリース)を行っている物件であり、その住宅部分については転賃借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動しうる賃貸借契約が締結されています。
また、これらの物件の「テナント数」の括弧内には住宅部分にかかる転賃借人及び住宅部分以外にかかるテナントの合計数を記載しています。

(注5) NBF須田町ヴェルデビルにつきましては、平成23年7月31日までの実績を記載しています。