



NBF
Nippon Building Fund

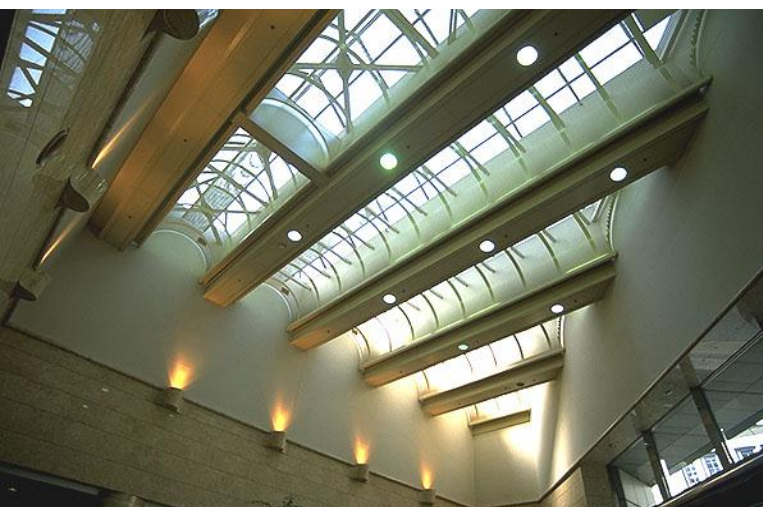


運用状況報告会

2007年3月8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.



本編

■NBFの特徴	3
■業績推移	4
■投資口価格の推移	5
■実績および業績予想	6
■外部成長	7
■内部成長	11
■財務戦略	13
■2007年の運用方針	14

Appendix

■投資主の状況	16
■第11期損益計算書	17
■第11期貸借対照表	18
■エリア別稼働率	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
■ビル別成解約面積一覧	22
■既存テナントの賃料上昇	23
■戦略的リニューアルの実例	24
■主要テナント上位10社	25
■安定した財務運営	26
■借入金の調達先一覧	28

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、証券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、過去又は現在の事実に関するもの以外は、本資料の作成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。

安定した運用実績

■ 2001年9月J-REITで最初に上場し、2006年12月期で第11期となるトラックレコードを積み重ねる

J-REITで最大規模

取得価格合計: 6,248億円
時 価 総 額: 8,026億円

ポートフォリオの充実

東京都心部大型オフィスビルを中心に55物件を保有
ポートフォリオ全体の稼働率: 97.8%
テナント数: 892

財務安定性の確保

J-REITで最高水準の格付

S&P: A+ Moody's: A1 R&I: AA

総資産 負債比率: 40.9% (ターゲット 40%~50%)
長期固定有利子負債比率: 82.5% (ターゲット 80%~90%)
長期有利子負債の平均残存年数: 5.46年

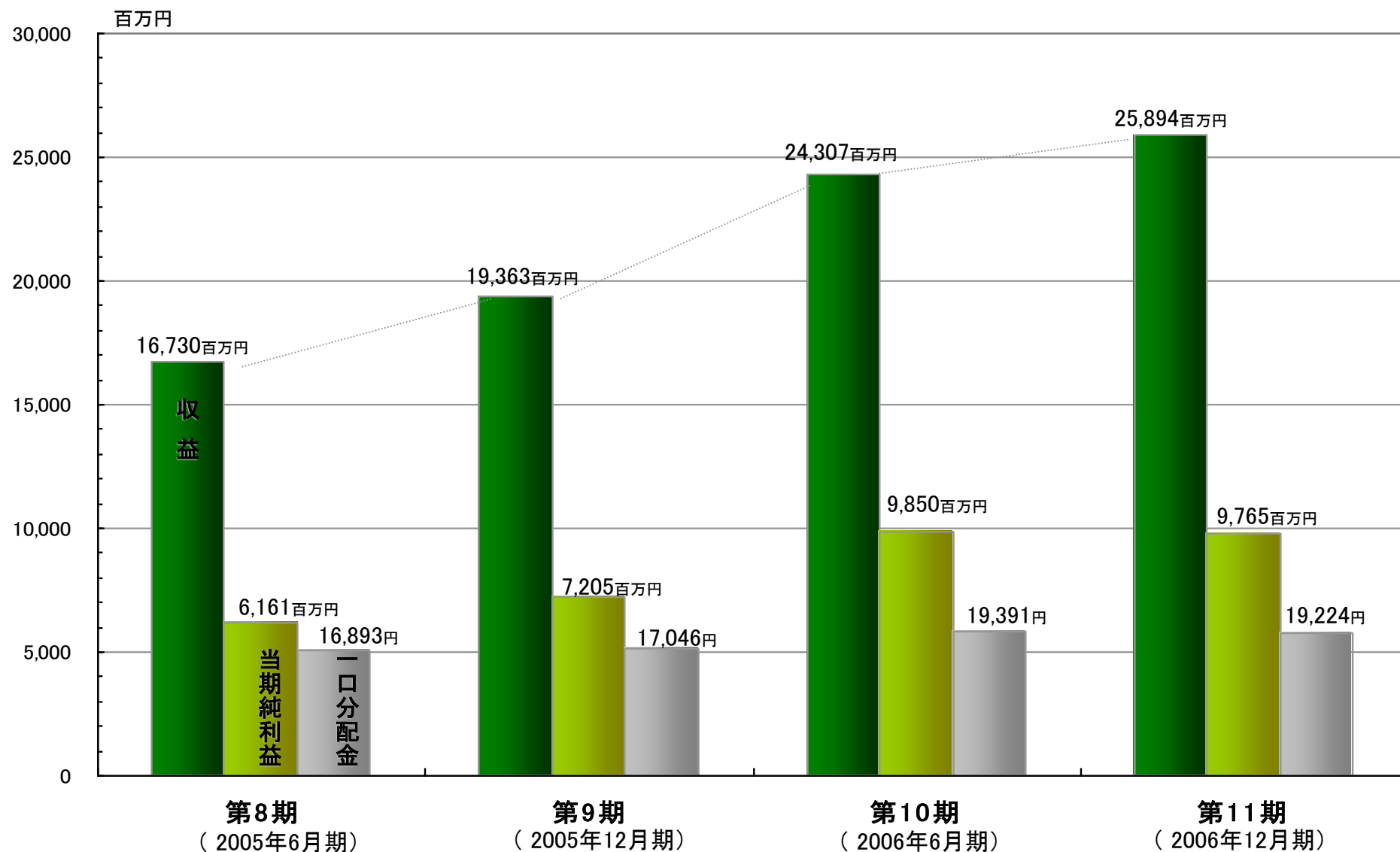
情報開示への取組み

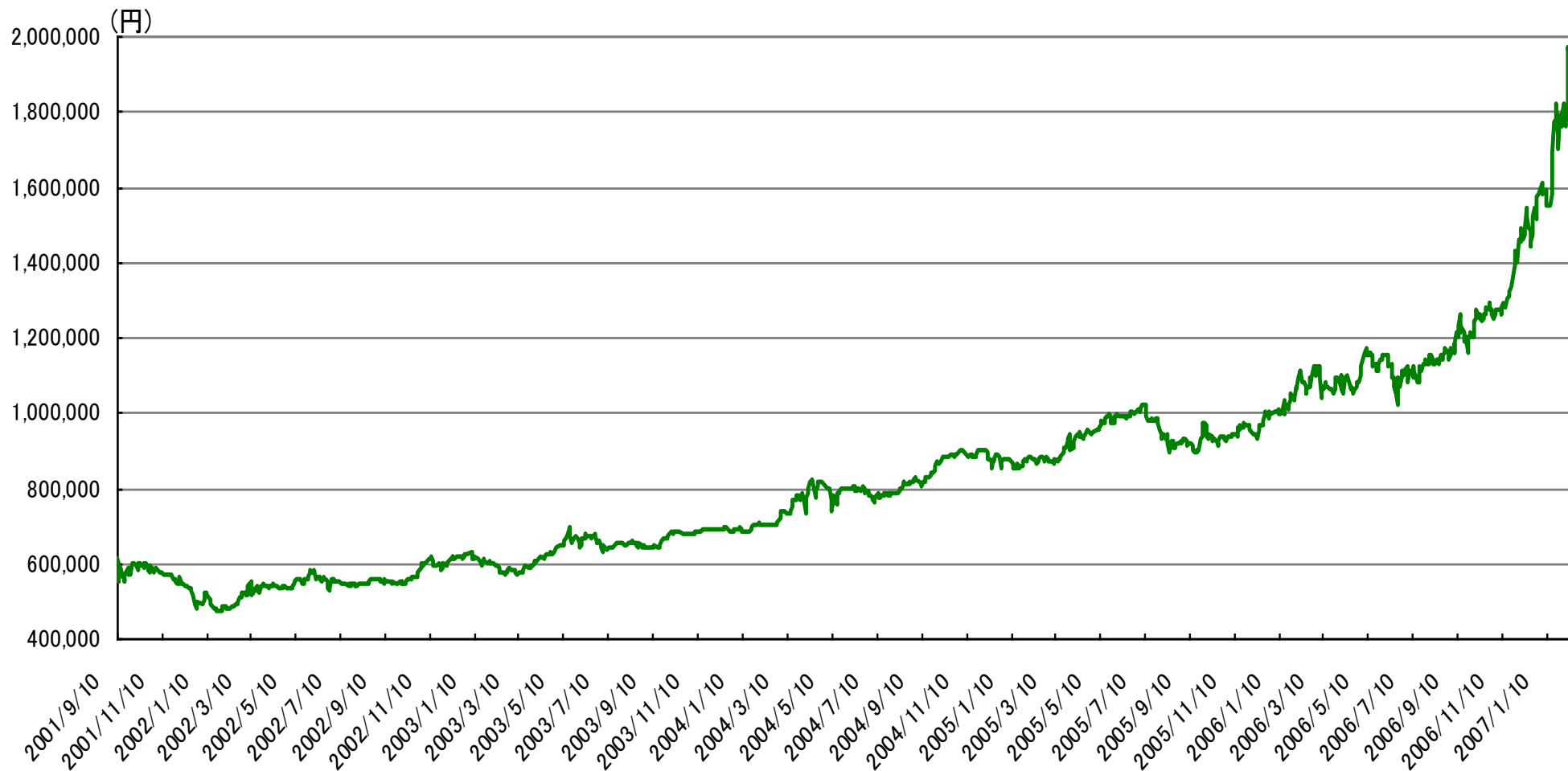
2003年11月、J-REITとして初めて半期(3ヶ月)決算を公表

三井不動産との協働

我が国有数の不動産会社である同社のノウハウの活用

数値はいずれも 2006年12月末時点





		第10期(実績) 2006/1/1～6/30	第11期(実績) 2006/7/1～12/31	第12期(予想) 2007/1/1～6/30	第13期(参考) 2007/7/1～12/31
営業収益	賃貸事業収入	22,872百万円	25,894百万円	26,032百万円	26,457百万円
	不動産等売却益	1,435百万円	—	—	—
営業費用	公租公課	1,923百万円	1,765百万円	2,162百万円	2,159百万円
	その他	9,549百万円	11,329百万円	11,163百万円	11,339百万円
営業利益		11,685百万円	11,651百万円	11,499百万円	11,723百万円
当期純利益		9,850百万円	9,765百万円	9,499百万円	9,550百万円
一口当り分配金		19,391円	19,224円	18,700円	18,800円

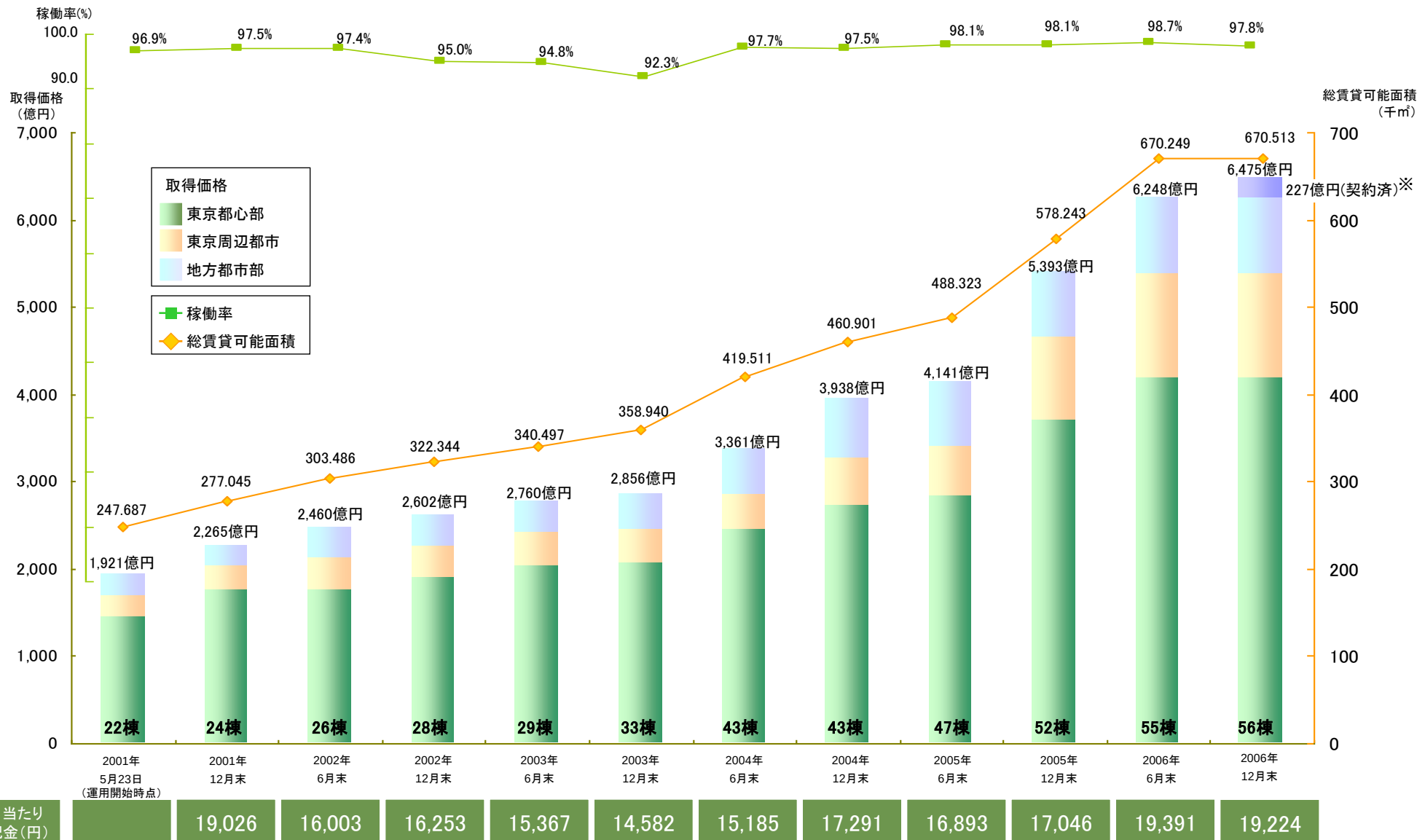
第11期実績

- 対前期 増収減益
(前期には不動産等売却益1,435百万円を計上していたため賃貸事業のみでは増収増益)
- 期末物件数 55
- 期末稼働率 97.8%
- 期末発行済投資口数 508,000口

第12期, 第13期予想の前提

- 第11期末保有55物件がそのまま推移
(物件の追加取得は見込まない)
- 発行済投資口数は508,000口で推移
- 第12期 期末稼働率 98.7%
- 第13期 期末稼働率 98.8%

安定成長の軌跡

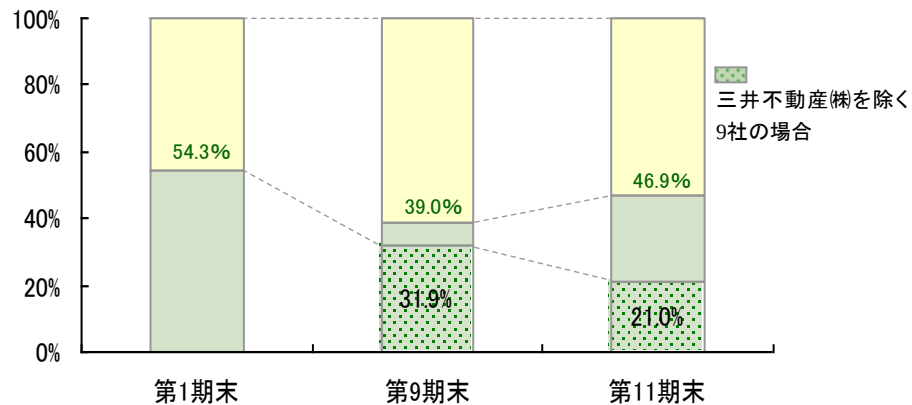


※契約ベース。ただし(仮称)豊洲5丁目ビルについては便宜的に200億円で計算しています。

質の高いポートフォリオ

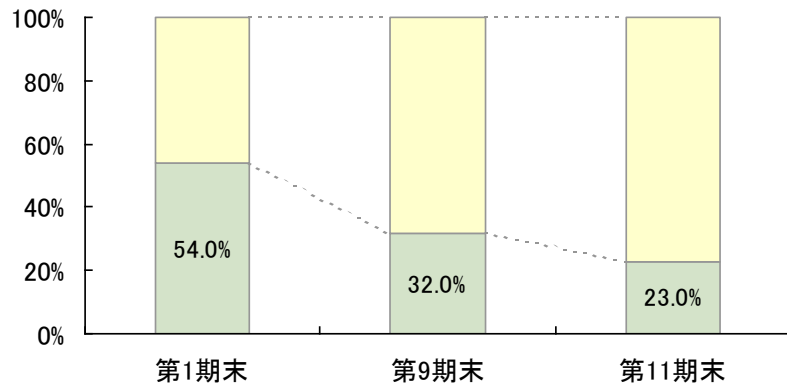
テナントリスクの分散

テナント上位10社賃貸面積の総賃貸面積に対する割合



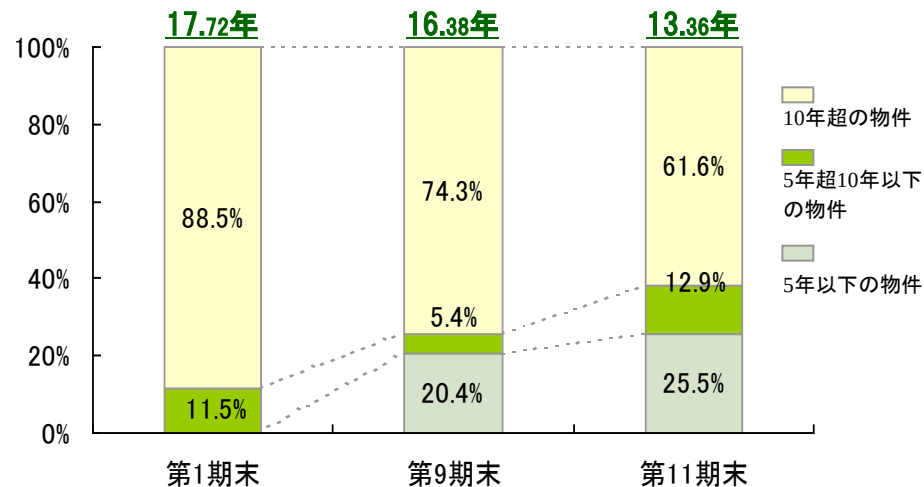
物件集中リスクの分散

上位3物件の取得価格の合計に対する割合

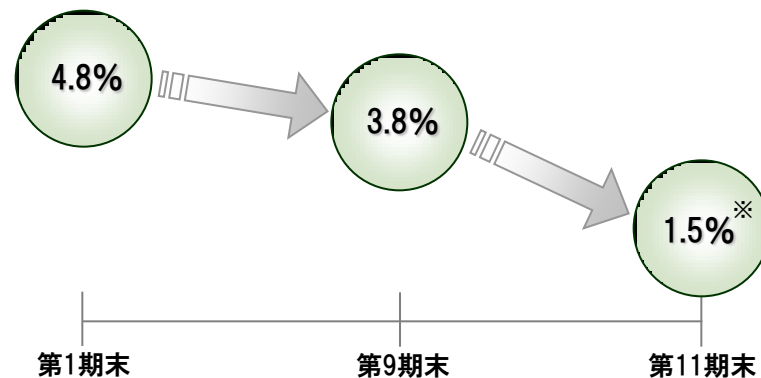


築年数

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



ポートフォリオPML



※地震リスク分析の評価方法が変更されています

2006年の物件取得① 第10期('06年1月～'06年6月)取得物件

物件名 NBFプラチナタワー



取得価格	31,000百万円
所在地	東京都港区白金
地積	4,373.93㎡
延床面積	48,762.65㎡
階数	地下2階付26階建
建築時期	2005年11月21日
取得時期	2006年3月31日
パイプライン	再開発事業

物件名 新川崎三井ビルディング



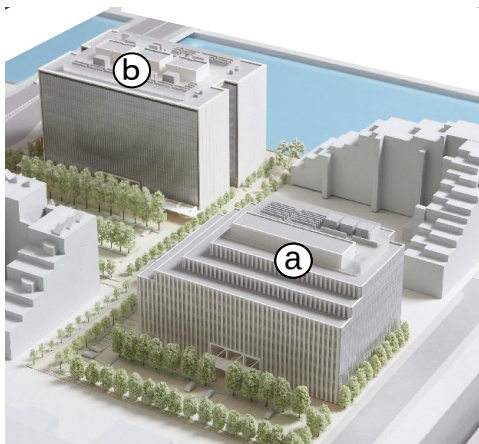
取得価格	20,300百万円
所在地	神奈川県川崎市幸区
地積	19,478.07㎡
延床面積	138,485.98㎡
階数	地下2階付32階建
建築時期	1989年5月22日
取得時期	2006年3月31日
パイプライン	三井不動産

※土地・建物共有持分35%

物件名	西新宿三井ビルディング (追加取得)	ゲートシティ大崎	虎ノ門琴平タワー (追加取得)	信濃橋三井ビルディング	パレール三井ビルディング
取得価格	 43,300百万円	 30,100百万円	 18,500百万円	 14,400百万円	 3,800百万円
建築時期	1999年4月28日	1999年1月6日	2004年11月13日	1982年9月29日	1990年10月16日
所在地	東京都新宿区西新宿	東京都品川区大崎	東京都港区虎ノ門	大阪府大阪市西区	神奈川県川崎市川崎区

2006年の物件取得② 第11期('06年7月～'06年12月)取得物件

(仮称)豊洲5丁目ビル

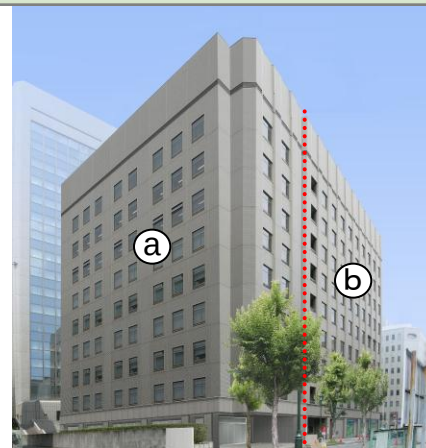


	豊洲5丁目ビル (a)	ISTビル (b)	(a) + (b)
取得価格	16,200 - 24,100百万円	35,200百万円	59,300百万円(最大)
所在地	東京都江東区		—
地籍	12,551.33㎡	14,335.00㎡	26,886.33㎡
専有面積	28,325.53㎡	36,763.78㎡	65,089.31㎡
階数	10F	11F	—
竣工日	2007年9月30日予定	2004年9月7日	—
取得日	2008年3月31日 (最短 2007年10月31日)	2005年9月13日	—
取得先	清水建設	清水建設のSPC	—

ポイント

- 適切なリスクマネジメントを行い竣工前に契約を締結
- ISTビルとの連携による物件価値の向上
- 豊洲再開発プロジェクト効果

NBF名古屋広小路ビル(増築)



	NBF名古屋広小路ビル (増築) (a)	NBF名古屋広小路ビル (b)	(a) + (b)
取得価格	1,826百万円	5,406百万円	7,232百万円
所在地	愛知県名古屋市中区		—
地籍	431.30㎡	1,252.46㎡	1,683.76㎡
専有面積	2,902.50㎡	6,873.31㎡	9,775.81㎡
階数	9F	B2/9F	—
竣工日	2008年3月17日予定	2000年10月25日	—
取得日	2008年3月17日予定	2004年3月30日	—
取得先	大成建設	東栄	—

ポイント

- 隣地の取得
- 1棟運用で競争力・賃料水準UP
- 単体開発に比べ高付加価値

不動産賃貸マーケット

改善傾向が続き、貸し手市場に

新規募集賃料設定の上方改定

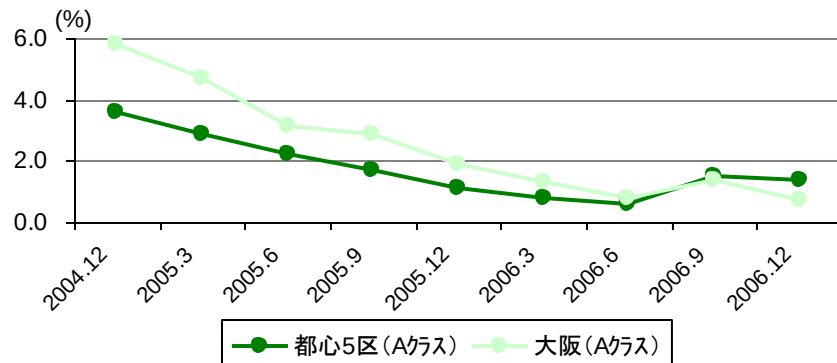
フリーレント期間の減少

既存テナントとの契約更改時の賃料増額設定

■ Aクラスビルの空室率

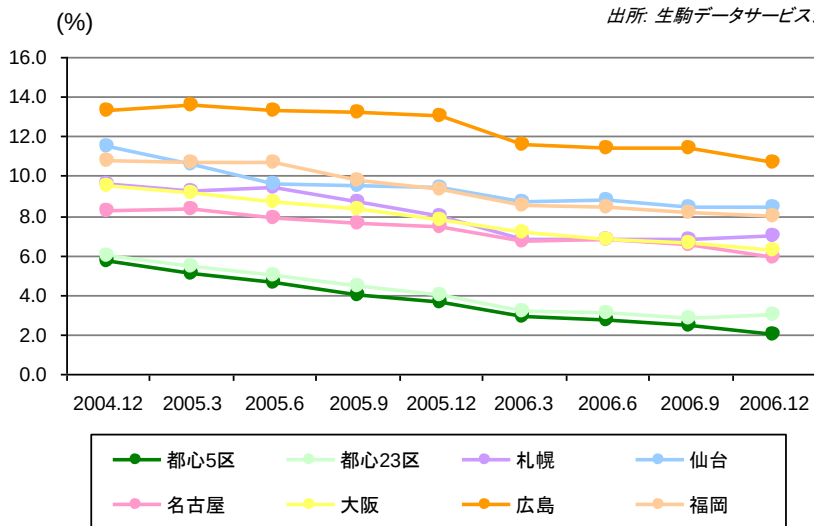
都心5区、大阪ともに過去最低水準

出所: 生駒データサービスシステム



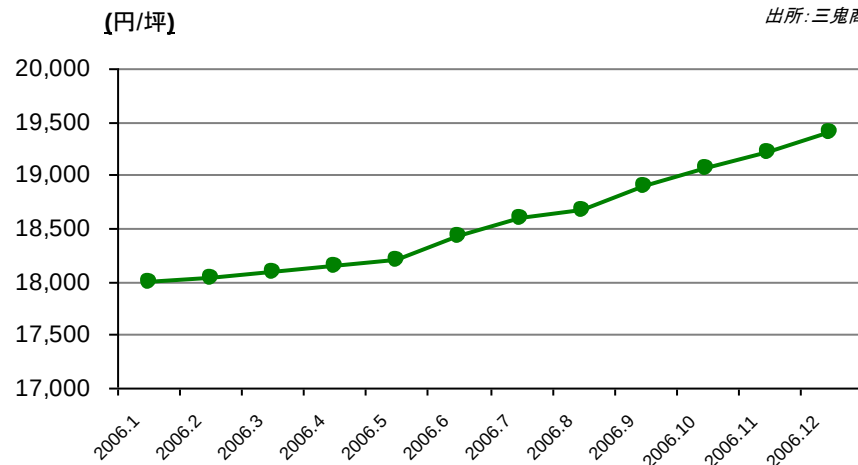
■ 空室率は全国的に改善傾向が続く

出所: 生駒データサービスシステム



■ 都心5区の新規募集賃料は上昇

出所: 三鬼商事



都心5区: 東京千代田区 中央区 港区 新宿区 渋谷区

CS(顧客満足度向上)施策

クリスマス



2006年12月、クリスマスツリーの設置とクリスマスカードの配布を実施

NBFコンサート 2006 Autumn



2006年11月～12月にかけて、計11物件でコンサートを実施
弦楽四重奏やハープトリオなど

展示物キャラバンの展開



日本の四季をテーマとした、写真パネルをビルのロビーへ掲出
春、夏、秋、クリスマスと実施

帰宅支援マップ配布



NBFオリジナルの首都圏版帰宅支援マップを作成

その他

うちわの配布

2006年7月、NBFオリジナルうちわを作成し、配布

セタイイベント

2006年7月、笹飾りを設置、願い事を短冊に記入していただき奉納

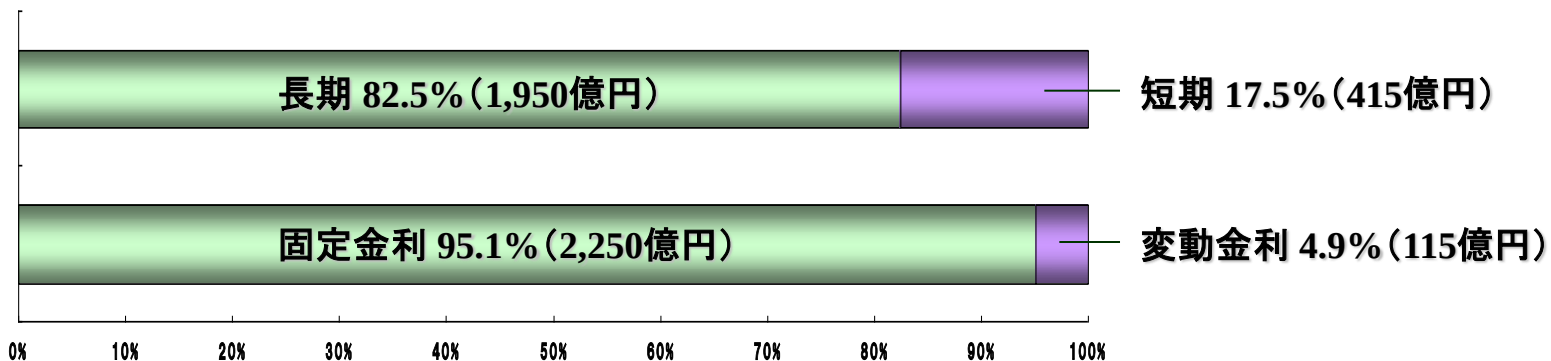
「貸し出し傘」の実施

梅雨時期のワーカー利便性向上を目的として実施

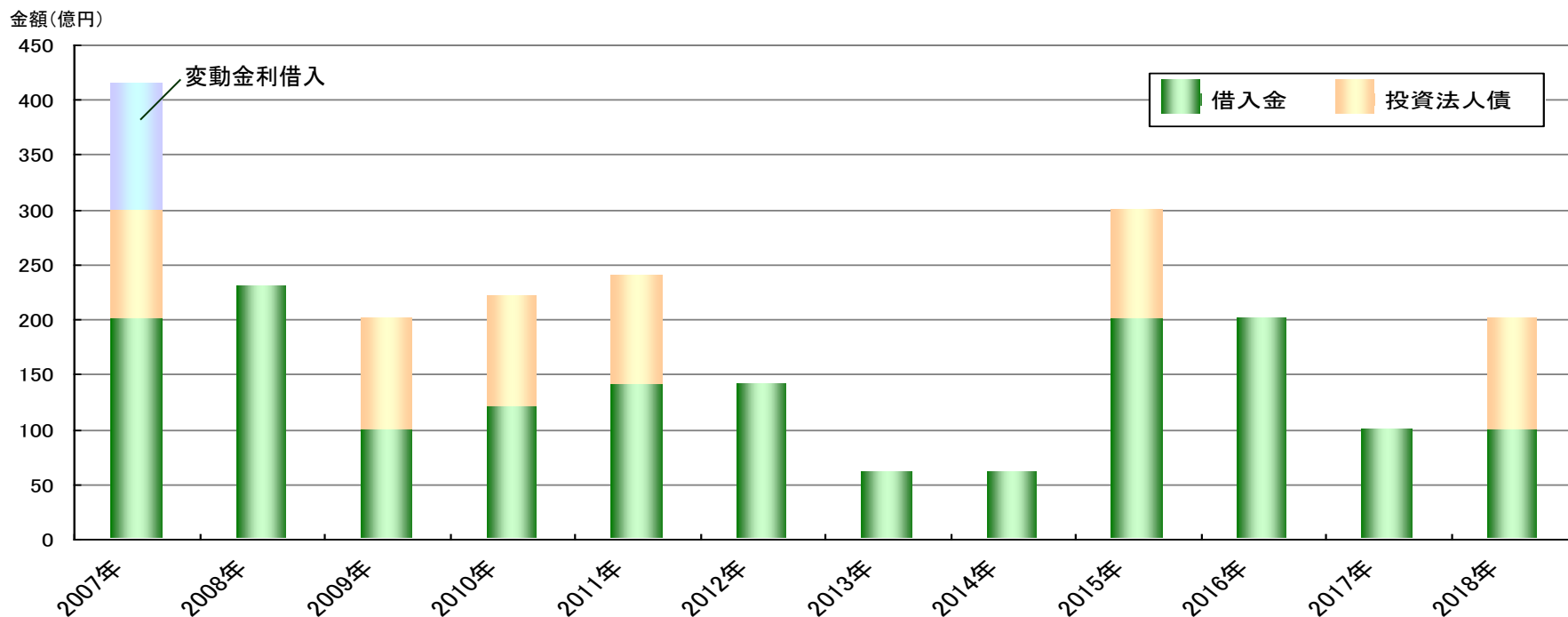
CSアンケートの実施

各テナント担当者の方へアンケートを実施

有利子負債の内訳

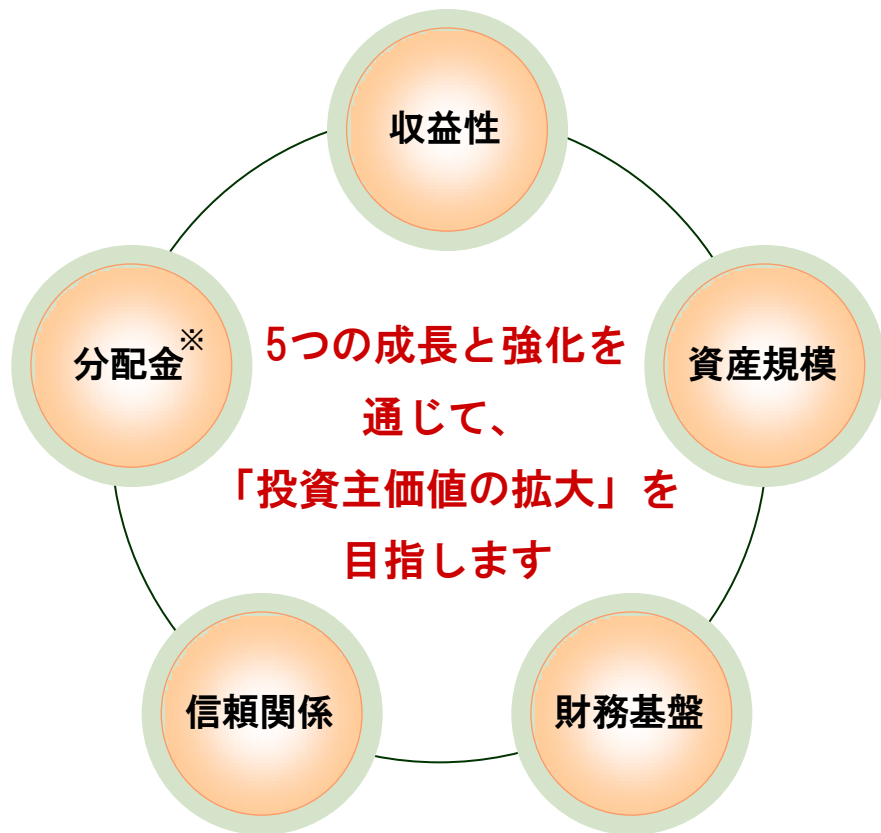


有利子負債返済期限の分散状況



2006年12月末時点

第2フェーズの基本方針



※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一口当たりの分配金の成長を目指します。

2007年の重点方針

**内部成長を主軸として
一層の収益力の強化を目指します**

内部成長

- マーケット賃料と乖離した契約の増額賃料改定の実現
- テナント満足度向上を通じた高稼働率の維持
- 戦略的なリニューアル投資による物件競争力の維持・向上

外部成長

- 優良物件への厳選投資による成長基盤の確保
- 規模の優位性を活かした適切なリスクマネジメント
- 強力な情報パイプラインの更なる拡充
- 開発案件への取り組みをはじめとする取得手法の充実

ファイナンス

- 長期固定金利を基本とした有利子負債の調達
- 保守的なLTV水準の維持

コンプライアンス

- 規模拡大や社会的要請の変化に対応し、コンプライアンス・リスク管理態勢を更に強化



Appendix



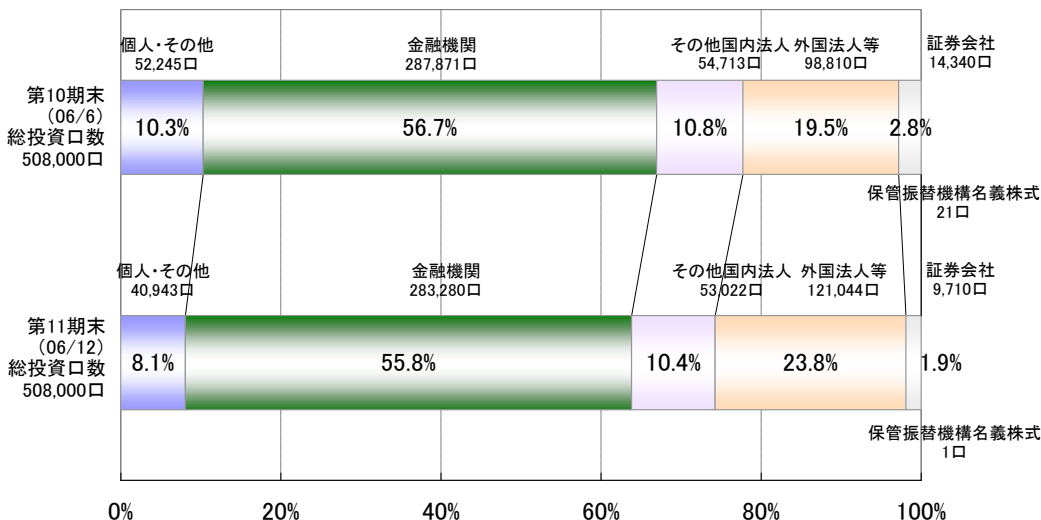
投資主の状況

【所有者別投資口数】

所有者区分	当期 (2006年12月31日現在)		前期 (2006年6月30日現在)		増減	
	口数	比率	口数	比率	投資口数	前期比
個人・その他	40,943	8.1%	52,245	10.3%	-11,302	-21.6%
金融機関	283,280	55.8%	287,871	56.7%	-4,591	-1.6%
都市銀行	17,620	3.5%	14,441	2.8%	3,179	22.0%
地方銀行	55,530	10.9%	74,075	14.6%	-18,545	-25.0%
信託銀行	151,213	29.8%	131,602	25.9%	19,611	14.9%
生命保険会社	33,433	6.6%	35,876	7.1%	-2,443	-6.8%
損害保険会社	14,208	2.8%	15,084	3.0%	-876	-5.8%
信用金庫	8,136	1.6%	10,016	2.0%	-1,880	-18.8%
その他	3,140	0.6%	6,777	1.3%	-3,637	-53.7%
その他国内法人	53,022	10.4%	54,713	10.8%	-1,691	-3.1%
外国法人等	121,044	23.8%	98,810	19.5%	22,234	22.5%
証券会社	9,710	1.9%	14,340	2.8%	-4,630	-32.3%
保管振替機構名義株式	1	0.0%	21	0.0%	-20	-95.2%
合計	508,000	100.0%	508,000	100.0%	0	0.0%

【所有者別投資主数】

所有者区分	当期 (2006年12月31日現在)		前期 (2006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	16,631	95.0%	21,319	95.8%	-4,688	-22.0%
金融機関	172	1.0%	194	0.9%	-22	-11.3%
都市銀行	4	0.0%	4	0.0%	0	0.0%
地方銀行	59	0.3%	66	0.3%	-7	-10.6%
信託銀行	16	0.1%	16	0.1%	0	0.0%
生命保険会社	14	0.1%	16	0.1%	-2	-12.5%
損害保険会社	8	0.1%	9	0.0%	-1	-11.1%
信用金庫	52	0.3%	59	0.3%	-7	-11.9%
その他	19	0.1%	24	0.1%	-5	-20.8%
その他国内法人	369	2.1%	427	1.9%	-58	-13.6%
外国法人等	319	1.8%	291	1.3%	28	9.6%
証券会社	20	0.1%	26	0.1%	-6	-23.1%
保管振替機構名義株式	1	0.0%	1	0.0%	0	0.0%
合計	17,512	100.0%	22,258	100.0%	-4,746	-21.3%



投資主名	当期末所有口数	前期末所有口数
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)(信託口)	42,793	35,688
日興シティ信託銀行(株)(投信口)	37,586	34,186
日本マスタートラスト信託銀行(株)(信託口)	28,840	25,758
資産管理サービス信託銀行(株)(証券投資信託口)	21,787	19,925
三井不動産(株)	19,735	19,735
ザ・バンク・オブ・ニューヨーク・トリシティ ジャスデック アカウント	12,382	10,472
野村信託銀行(株)(投信口)	11,905	9,555
(株)リソナ銀行	11,484	7,678
住友生命保険(相)	11,256	11,256
(株)中国銀行	10,001	10,415

第11期損益計算書

(単位:百万円)

科 目		当期(第11期)		前期(第10期)		増減	
		金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額	前期比(%)
営業利益	賃貸事業収入等	23,121	89.3%	20,799	85.6%	2,321	11.2%
	家賃	20,180	77.9%	18,197	74.9%	1,982	10.9%
	共益費	2,817	10.9%	2,467	10.1%	349	14.2%
	その他の賃貸収入	123	0.5%	134	0.6%	-11	-8.3%
	その他賃貸事業収入	2,773	10.7%	2,072	8.5%	700	33.8%
	駐車場使用料	584	2.3%	530	2.2%	53	10.2%
	施設使用料	148	0.6%	75	0.3%	72	95.0%
	付帯収益	1,806	7.0%	1,325	5.5%	481	36.3%
	解約金	186	0.7%	80	0.3%	105	130.6%
	雑収益	47	0.2%	60	0.2%	-12	-21.1%
	不動産等売却益	-	0.0%	1,435	5.9%	-1,435	-100.0%
	不動産等売却益	-	0.0%	1,435	5.9%	-1,435	-100.0%
	賃貸事業収入等 計	25,894	100.0%	24,307	100.0%	1,586	6.5%
	公租公課	1,765	6.8%	1,923	7.9%	-157	-8.2%
	諸経費	6,341	24.5%	5,013	20.6%	1,327	26.5%
	水道光熱費	1,911	7.4%	1,402	5.8%	509	36.4%
	建物管理委託費	2,360	9.1%	1,801	7.4%	559	31.1%
営業外損益	オフィスマネジメントフィー	981	3.8%	969	4.0%	12	1.3%
	修繕費	592	2.3%	474	2.0%	118	25.0%
	借地借家料	201	0.8%	138	0.6%	62	45.3%
	信託報酬	60	0.2%	62	0.3%	-1	-3.1%
	保険料	35	0.1%	36	0.2%	-1	-2.9%
	その他諸経費	196	0.8%	129	0.5%	67	52.5%
	減価償却費	4,987	19.3%	4,535	18.7%	452	10.0%
	賃貸事業費用 計	13,094	50.6%	11,472	47.2%	1,622	14.1%
	賃貸事業利益	12,799	49.4%	12,835	52.8%	-35	-0.3%
	資産運用報酬	949	3.7%	876	3.6%	72	8.3%
	販売費及び一般管理費	198	0.8%	273	1.1%	-75	-27.6%
	営業利益	11,651	45.0%	11,685	48.1%	-33	-0.3%
	営業外収益	13	0.0%	17	0.0%	-3	-22.1%
	営業外費用	1,899	7.3%	1,851	7.6%	47	2.6%
	支払利息	1,417	5.5%	1,241	5.1%	175	14.2%
	投資法人債利息	403	1.6%	400	1.6%	3	0.9%
	投資法人債発行費償却	36	0.1%	36	0.1%	0	0.0%
	新投資口発行費	-	0.0%	141	0.6%	-141	-100.0%
	その他の営業外費用	41	0.2%	31	0.1%	9	29.1%
	営業外利益	-1,885	-7.3%	-1,833	-7.6%	-51	2.8%
	経常利益	9,766	37.7%	9,851	40.5%	-84	-0.9%
	税引前当期純利益	9,766	37.7%	9,851	40.5%	-84	-0.9%
	法人税、住民税及び事業税	1	0.0%	0	0.0%	0	6.7%
	法人税等調整額	0	0.0%	0	0.0%	0	-188.9%
	当期純利益	9,765	37.7%	9,850	40.5%	-84	-0.9%

(注)金額については、百万円未満切り捨て

■全体

○前期に取得した物件が通期稼働したこと等により、賃貸事業収入が増加したものの、前期は不動産等売却益1,435百万円を計上したことから、前期に比べて増収減益となりました

○当期に新規取得し損益を計上した物件はありませんでした

■稼働率

当期の期末稼働率は97.8%(前期98.7%)、期中平均稼働率は98.8%(前期98.5%)でした

■資本的支出

当期の資本的支出は1,316百万円であり、修繕費592百万円とあわせ、1,909百万円の工事を実施しました

■支払利息・投資法人債利息

当期の有利子負債平均残高は237,321百万円(前期比+21,813百万円)、当期の加重平均金利は1.52%(前期比+0.04ポイント)でした

第11期貸借対照表

(1) 資産の部

(単位:百万円)

科 目	当期 (2006年12月31日現在)		前期 (2006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	34,777	5.5%	31,719	5.0%	3,057	9.6%
現金及び預金	34,131		28,768		5,362	
その他の流動資産	645		2,951		-2,305	
固定資産	599,273	94.5%	601,870	95.0%	-2,596	-0.4%
有形固定資産	568,414	89.6%	571,086	90.1%	-2,671	-0.5%
不動産	212,295		213,220		-925	
建物等	98,040		99,188		-1,148	
土地	114,255		114,031		223	
信託不動産	356,119		357,866		-1,746	
建物等	113,201		114,947		-1,746	
土地	242,918		242,918		-	
無形固定資産	28,707	4.5%	28,709	4.6%	-2	0.0%
地上権	11,882		11,882		-	
信託借地権	16,763		16,763		-	
その他の無形固定資産	60		63		-2	
投資その他の資産	2,151	0.4%	2,074	0.3%	77	3.7%
差入敷金保証金	318		309		8	
その他の投資その他の資産	1,832		1,764		68	
繰延資産	66	0.0%	103	0.0%	-36	-35.3%
資産の部合計	634,117	100.0%	633,693	100.0%	424	0.1%

(2) 負債及び純資産の部

(単位:百万円)

科 目	当期 (2006年12月31日現在)		前期 (2006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	49,319	7.8%	32,521	5.1%	16,797	51.6%
未払金等	3,254		3,476		-221	
前受金	2,987		2,955		31	
短期借入金	11,500		11,500		-	
一年以内返済予定長期借入金	20,000		4,000		16,000	
一年以内償還予定投資法人債	10,000		10,000		-	
その他の流動負債	1,577		589		987	
固定負債	228,585	36.0%	244,873	38.7%	-16,288	-6.7%
預り敷金保証金	33,534		32,822		711	
投資法人債	50,000		50,000		-	
長期借入金	145,000		162,000		-17,000	
その他の固定負債	50		51		0	
負債の部合計	277,904	43.8%	277,395	43.8%	508	0.2%

純投資主資本	356,212	56.2%	356,297	56.2%	-84	0.0%
出資総額	346,446	54.6%	346,446	54.7%	-	0.0%
剰余金	9,766	1.6%	9,850	1.5%	-84	-0.9%
当期末処分利益	9,766	1.6%	9,850	1.5%	-84	-0.9%
純資産の部合計	356,212	56.2%	356,297	56.2%	-84	0.0%
負債及び純資産の部合計	634,117	100.0%	633,693	100.0%	424	0.1%

(注)金額については、百万円未満切り捨て

現金及び預金

	当期	前期	差異
現金及び預金	34,131	28,768	5,362
うち預り敷金相当額(運用している敷金相当額を除く)	10,226	9,924	301
うち修繕積立金相当額	948	1,413	-464
その他	22,956	17,430	5,526

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	571,086	2,313	4,985	568,414
不動産	213,220	1,267	2,192	212,295
建物等	99,188	1,043	2,192	98,040
土地	114,031	223	-	114,255
信託不動産	357,866	1,046	2,792	356,119
建物等	114,947	1,046	2,792	113,201
土地	242,918	-	-	242,918
無形固定資産	28,709	-	2	28,707
投資その他の資産	56	-3	-	52
物件帳簿価額合計+建設仮勘定	599,852	2,309	4,987	597,174

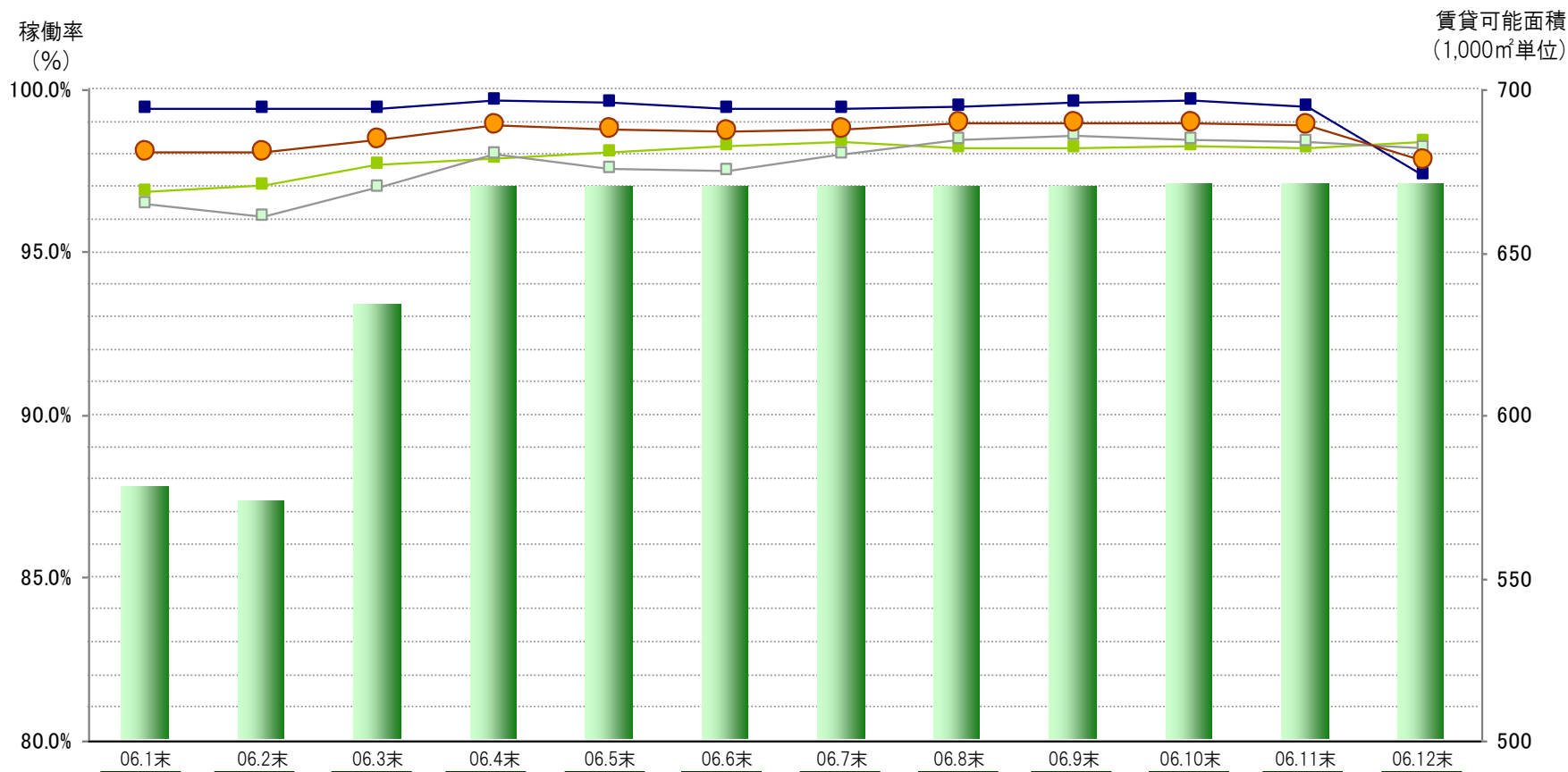
有利子負債

	当期末	前期末	差異
有利子負債残高	236,500	237,500	-1,000
運用敷金相当額	23,000	22,598	402
総資産負債比率	40.9%	41.0%	-0.1
長期有利子負債比率	82.5%	89.3%	-6.8

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	11,500	0.75%	0.48%
長期借入金	165,000	1.65%	1.65%
投資法人債	60,000	1.34%	1.34%
合 計	236,500	1.53%	1.52%

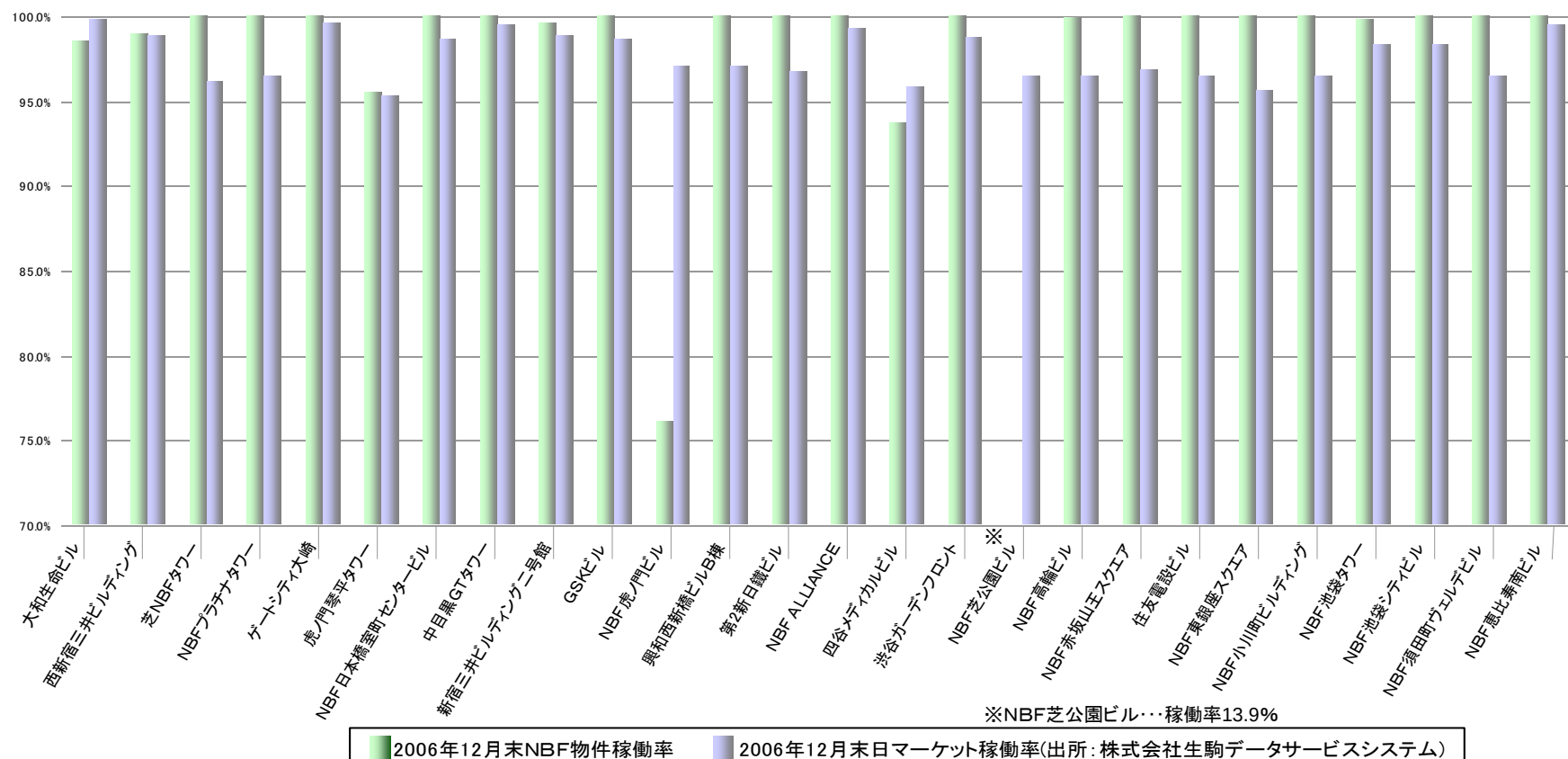
エリア別稼働率



賃貸可能面積(1,000㎡単位)	578	573	634	670	670	670	670	670	670	671	671	671
東京都心部(%)	99.4%	99.4%	99.4%	99.7%	99.6%	99.4%	99.4%	99.5%	99.6%	99.7%	99.5%	97.4%
東京周辺都市部(%)	96.9%	97.1%	97.7%	97.9%	98.1%	98.3%	98.4%	98.2%	98.2%	98.3%	98.2%	98.4%
地方都市部(%)	96.5%	96.1%	97.0%	98.0%	97.6%	97.5%	98.0%	98.5%	98.6%	98.5%	98.4%	98.2%
合計(%)	98.1%	98.1%	98.5%	98.9%	98.8%	98.7%	98.8%	99.0%	99.0%	99.0%	98.9%	97.8%

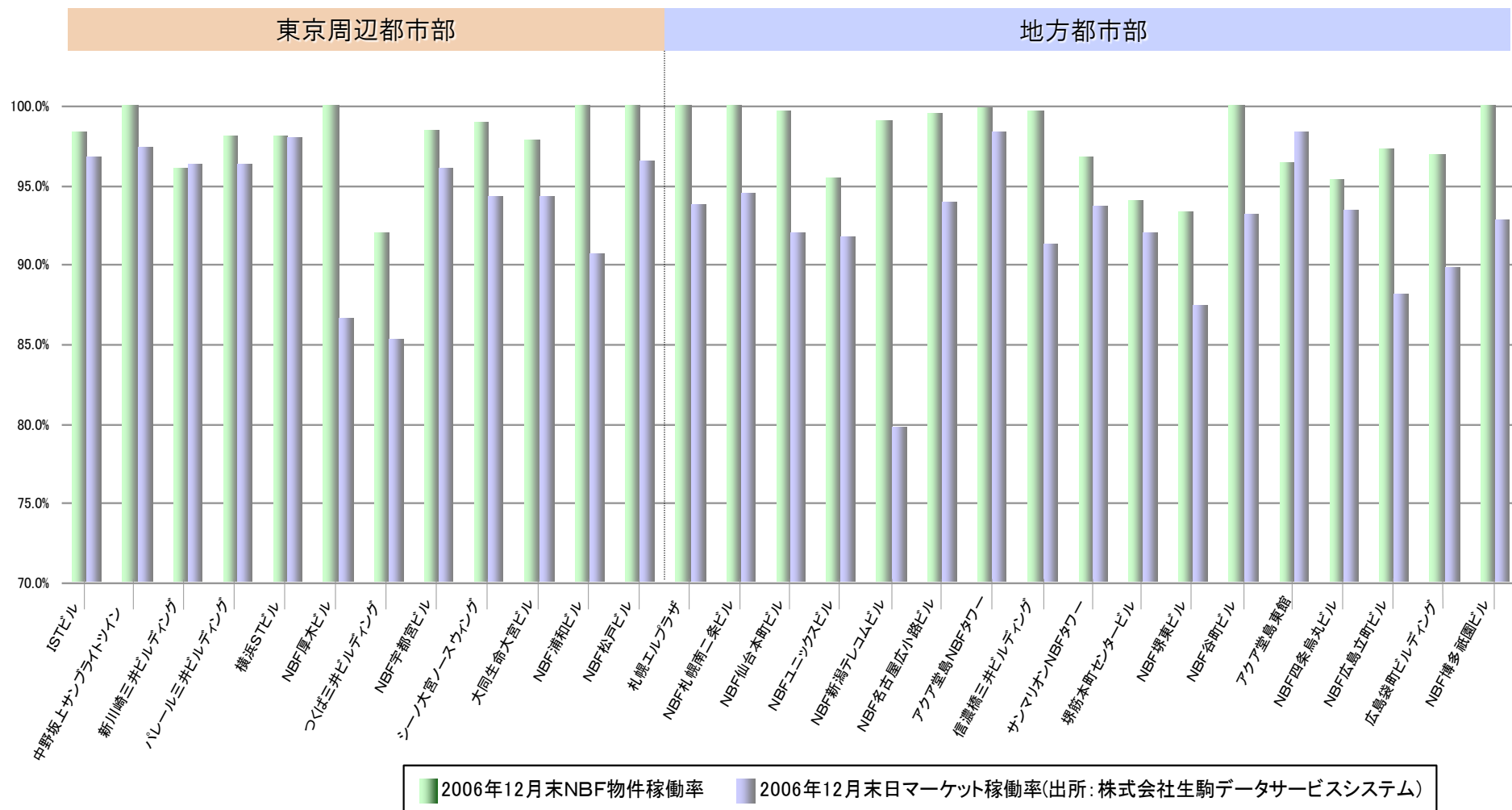
マーケット別稼働率比較(①東京都心部)

東京都心部



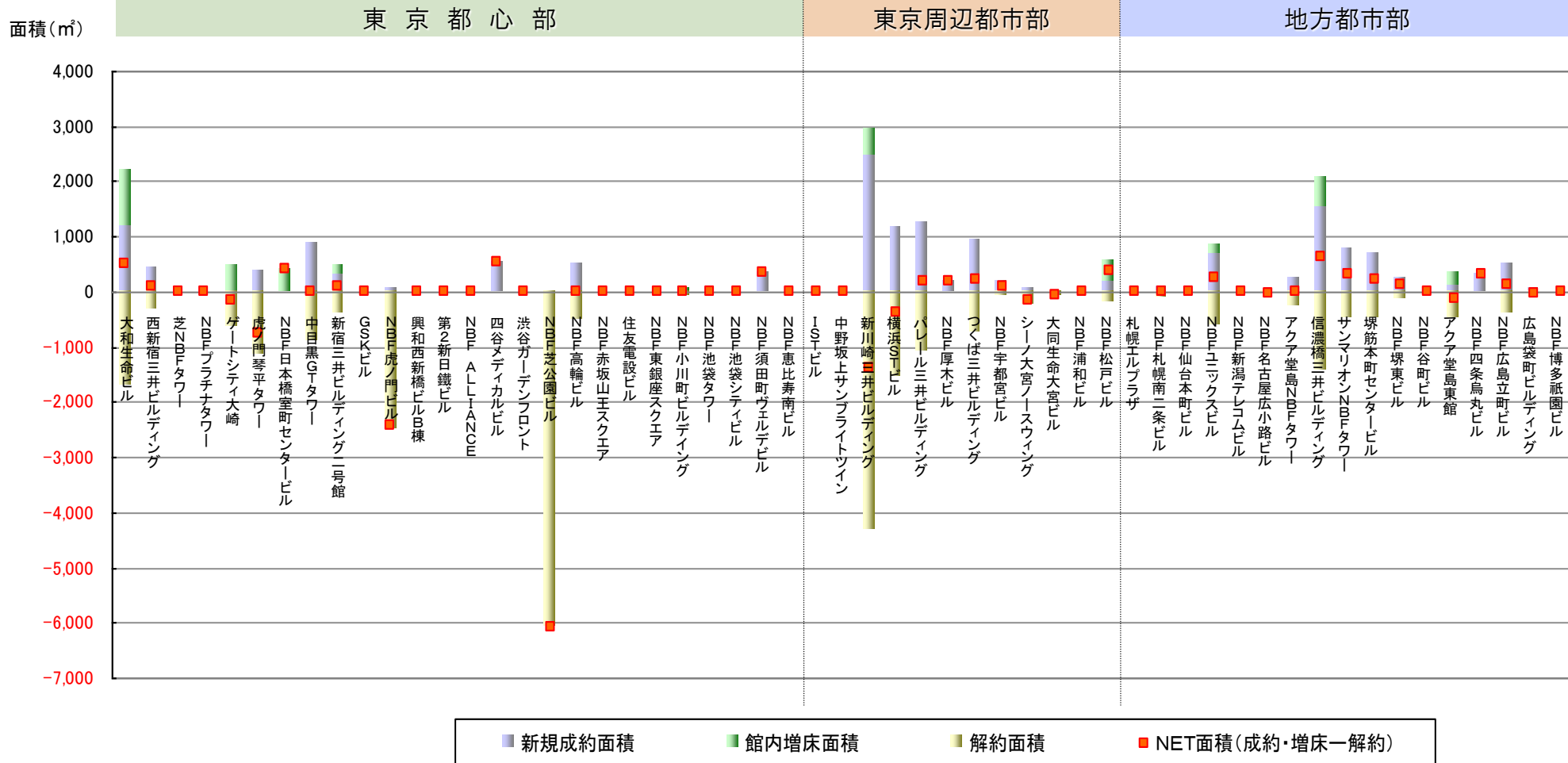
NBFプラチナタワー、中目黒GTタワー、NBF高輪ビルについてはマーケットデータが無いため、近傍地域のマーケットデータを参考に掲載しています

マーケット別稼働率比較(②東京周辺都市部・地方都市部)



IST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

ビル別成解約面積一覧

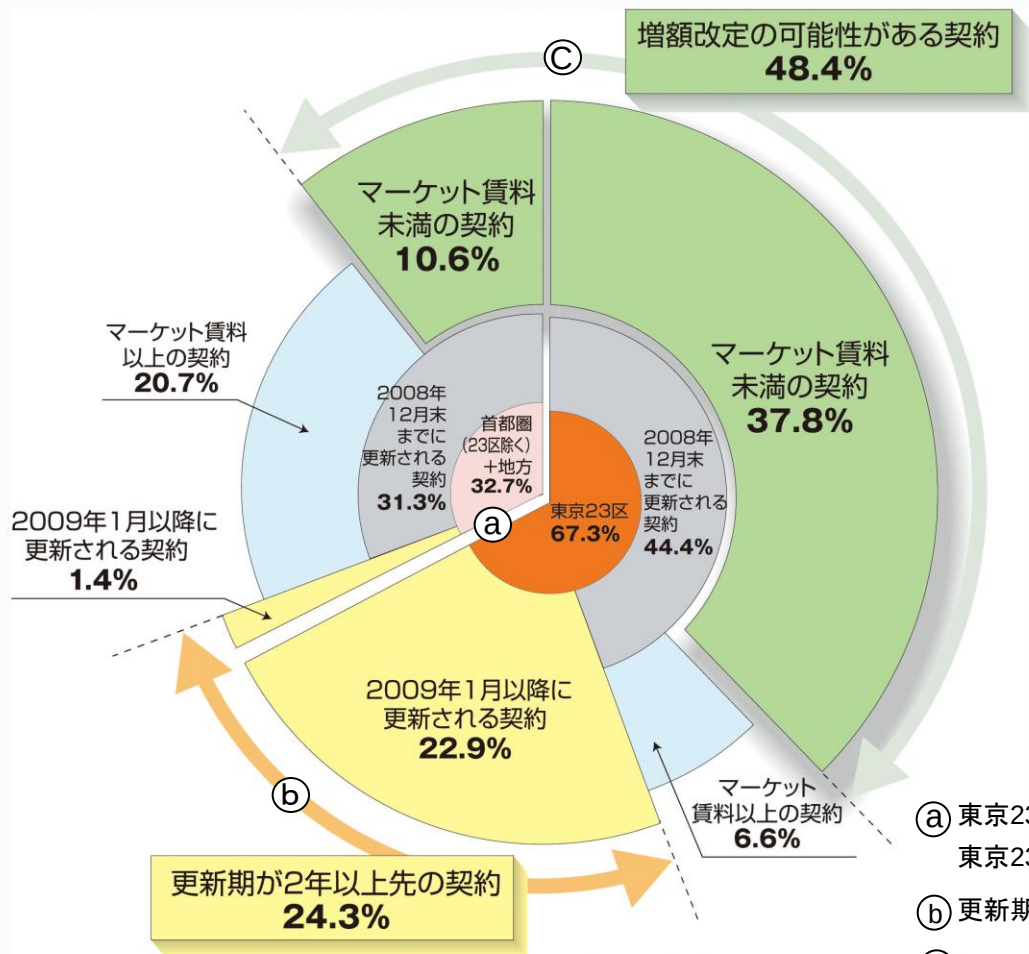


全物件合計では、2006年12月末の面積ベースで、新規成約面積2.4%、館内増床面積0.6%、解約面積4.0%となっています。

既存テナントの賃料上昇

第11期末賃貸借契約の状況(賃料ベース:賃料月額総額37億6,600万円)

※マーケット賃料は2006年10月時点



- (a) 東京23区とそれ以外(首都圏+地方)の賃料ベースの比率は、東京23区67.3%:それ以外32.7%
- (b) 更新期が2年以上先の契約は24.3%
- (c) 今後2年以内に増額改定の可能性がある契約は全体の48.4%

第11期増額賃料改定の実績

増額賃料改定実績	増額賃料改定交渉を行った契約の賃料総額
1,100万円(月額)	2億1,700万円(月額)

今期以降の増額賃料改定計画

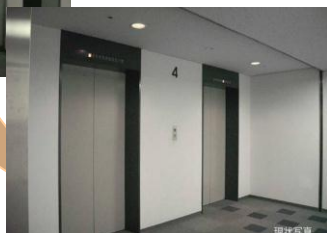
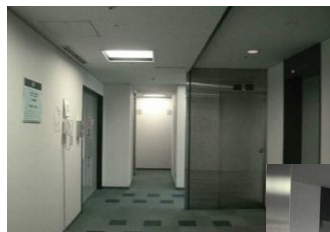
期	増額賃料改定計画	マーケット賃料未満の契約賃料総額 (該当期中に更新されるもの)
12期	5,200万円(月額)	6億1,400万円(月額)
13期	2,000万円(月額)	2億8,700万円(月額)

戦略的リニューアルの実例

NBF芝公園ビルの共用部リニューアル



大テナント解約(94%)を契機
に共用部リニューアルを実施



賃料単価は上昇し
100%稼働へ

テナント満足度向上工事の推進

(1) トイレ改修

① トイレエアータオル設置

シーノ大宮ノースウイング
NBF宇都宮ビル

② トイレ水栓改修

アクア堂島NBFタワー

③ シャワートイレ追加

NBF虎ノ門ビル

(2) 分煙対応

① 喫煙コーナー設置

NBF堺東ビル

② 吸煙機増設

横浜STビル

賃貸面積ベースの主要テナント上位10社

(06年12月末)

テナント名	賃貸物件	賃貸面積 (㎡)	※ 面積割合
1 三井不動産(株)	西新宿三井ビルディング	169,913	25.9%
	新川崎三井ビルディング		
	信濃橋三井ビルディング		
	中目黒GTタワー		
	ゲートシティ大崎		
	虎ノ門琴平タワー		
	パレール三井ビルディング		
	四谷メディカルビル		
	NBF小川町ビルディング		
2 日本アイ・ビー・エム(株)	ISTビル	28,184	4.3%
3 グラクソ・スミスクライン(株)	GSKビル	22,791	3.5%
	NBFユニックスビル		
4 アクサ生命保険(株)	NBFプラチナタワー	17,705	2.7%
	つくば三井ビルディング		
5 富士ゼロックス(株)	新宿三井ビルディング二号館	15,753	2.4%
	中野坂上サンブライトツイン		
6 新日本製鐵(株)	第2新日鐵ビル	15,333	2.3%
7 (株)日経BP	NBFプラチナタワー	13,135	2.0%
8 トランス・コスモス(株)	渋谷ガーデンフロント	8,816	1.3%
	NBF名古屋広小路ビル		
	NBF札幌南二条ビル		
9 エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ(株)	興和西新橋ビルB棟	8,493	1.3%
10 (株)NECファシリティーズ	札幌エルプラザ	7,483	1.1%
	NBF新潟テレコムビル		
全賃貸面積		655,954	100.0%

※・・・全賃貸面積に占める賃貸面積の割合

三井不動産(株)

三井不動産は、本投資法人より賃借している西新宿三井ビルディング、新川崎三井ビルディング、信濃橋三井ビルディング、中目黒GTタワー、ゲートシティ大崎、虎ノ門琴平タワー、パレール三井ビルディング、四谷メディカルビル、NBF小川町ビルディングの面積を転借人に転貸しています。

本投資法人が三井不動産から受領する賃料は転借人から三井不動産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。

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

LTV40%～50%をターゲットとし、最大60%を上限の目途とします

2006年12月末現在

有利子負債残高	236,500 百万円
運用している敷金相当額	23,000 百万円
合計	259,500 百万円
総資産負債比率	40.9%

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

2006年12月末現在（1年以内に返済、及び償還予定の借入金、投資法人債は除く）

長期固定有利子負債比率	82.5%
固定金利比率(固定化率)	95.1%

3 資金調達の安定性

■返済期限の分散

■リファイナンスリスクの軽減

15行による総額300億円・期間3年のコミットメントラインを設定

■調達先の拡大

2006年12月末:26社

■調達手段の拡充

①公募投資法人債

- ・公募投資法人債の発行登録枠(2,000億円)を設定
- ・発行残高200億円

②敷金リリース

- ・預り敷金の有効活用(23,000百万円)

4 良好な格付の維持

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 (2007.2.15長期会社格付引上)

Moody's

発行体格付 : A1

アウトルック : 安定的

R&I

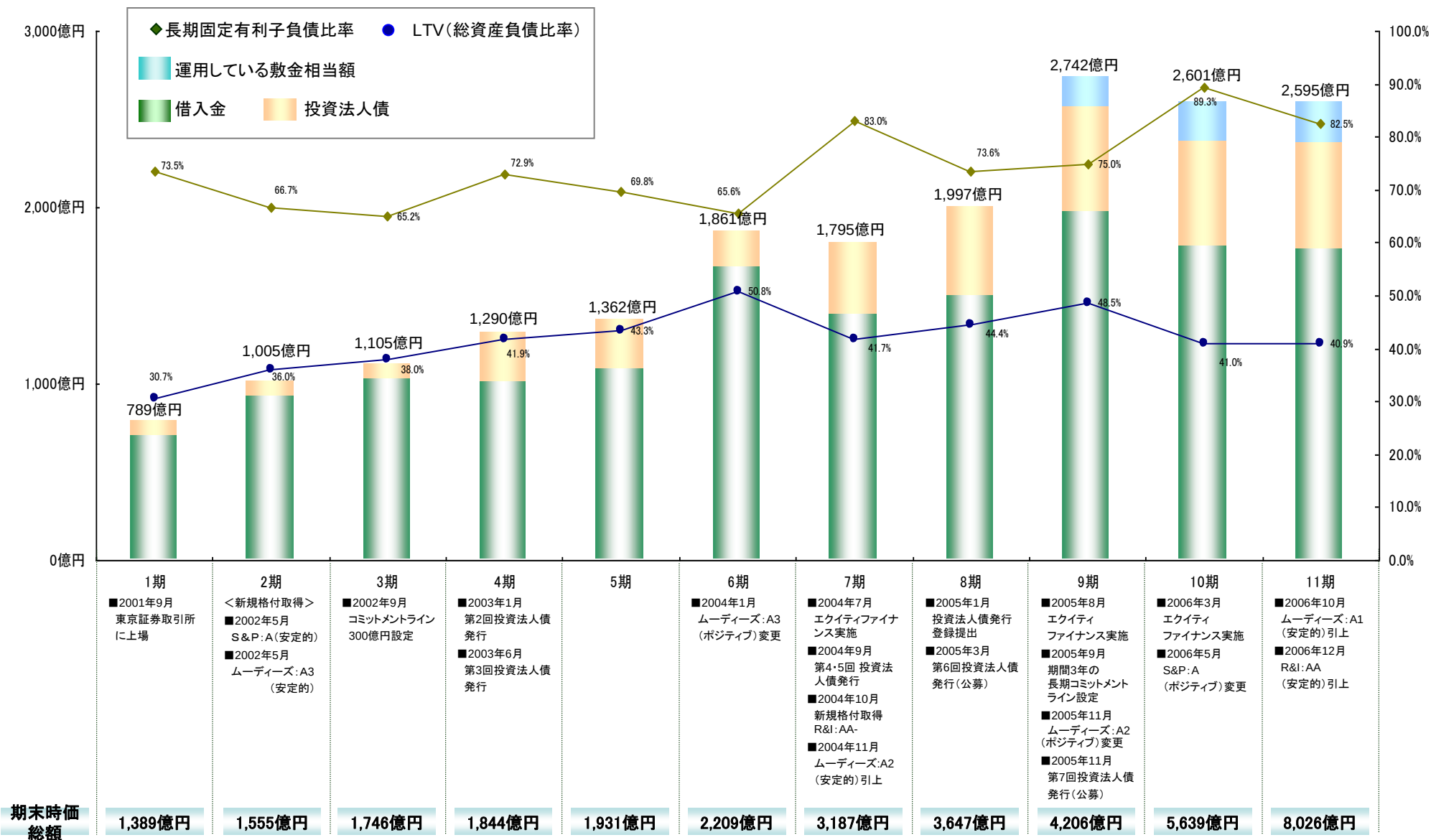
発行体格付 : AA

格付けの方向性 : 安定的

<参考: 平均調達コスト…2006年12月末現在>

短期借入金	0.75%
長期借入金・投資法人債	1.57%
全体平均	1.53%
長期有利子負債の平均残存年数	5.46年

安定した財務運営の軌跡



借入金の調達先一覧

(百万円)

借入金	借入先	前期末残高 (2006年6月末)	当期末残高 (2006年12月末)	返済方法	その他
短期借入金	福岡銀行	2,000	2,000	期限一括	無担保・無保証 同順位・変動金利
	八十二銀行	2,000	2,000		
	みずほコーポレート銀行	1,000	1,000		
	中国銀行	1,000	1,000		
	信金中央金庫	1,000	1,000		
	鹿児島銀行	1,000	1,000		
	群馬銀行	1,000	1,000		
	静岡銀行	1,000	1,000		
	山口銀行	1,000	1,000		
	山梨中央銀行	500	500		
小 計		11,500	11,500		
長期借入金	日本政策投資銀行	44,000	44,000	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		
	中央三井信託銀行	15,000	15,000		
	三井生命保険	13,000	13,000		
	明治安田生命保険	10,000	10,000		
	農林中央金庫	8,000	8,000		
	日本生命保険	7,000	7,000		
	住友信託銀行	6,000	6,000		
	大同生命保険	5,000	5,000		
	三井住友銀行	3,000	3,000		
	第一生命保険	3,000	2,000		
	太陽生命保険	2,000	2,000		
	三菱東京UFJ銀行	2,000	2,000		
	常陽銀行	1,000	1,000		
	伊予銀行	1,000	1,000		
小 計		166,000	165,000		
合 計		177,500	176,500		