



運用状況報告会

2009年3月12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. 業績の推移（第13期～第17期）2
- 2. 安定成長・安定配当の軌跡3
- 3. J-REITを取り巻く環境について4
- 4. 運用方針5
- 5. 第15期決算ハイライト6
- 6. 投資主の状況7

Appendix

- ポートフォリオマップ9
- 外部成長(ポートフォリオの強化)10
- 外部成長(第15期以降の取得物件および取得予定物件)11
- 内部成長(質の高いポートフォリオ)12
- 内部成長(テナントとのコミュニケーション)13
- 内部成長(工事への取り組み)14
- 財務戦略(安定した財務運営)15
- 財務戦略(有利子負債返済期限の分散状況(2008年12月末))16
- 財務戦略(安定した財務運営の軌跡)17
- 財務戦略(借入金の調達先一覧)18
- エリア別稼働率19
- 第15期ビル別成解約面積一覧20
- マーケット別稼働率比較(①東京都心部)21
- マーケット別稼働率比較(②東京周辺都市部・地方都市部)22
- 物件価格一覧表23
- 賃貸面積ベースの主要テナント10位24

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、過去又は現在の事実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。

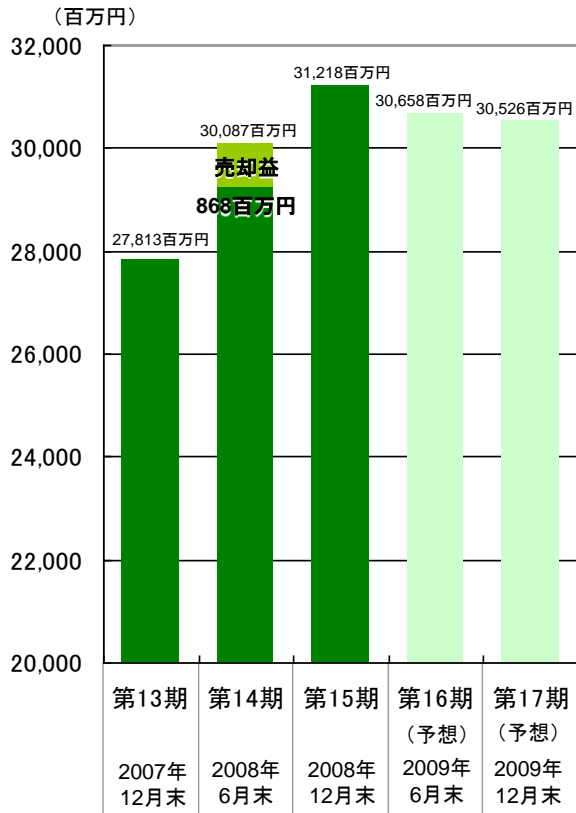
日本ビルファンド投資法人及び日本ビルファンドマネジメント株式会社の事前の承諾なしに本資料に記載されている内容の複製・転用などを行うことを禁止します。

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。

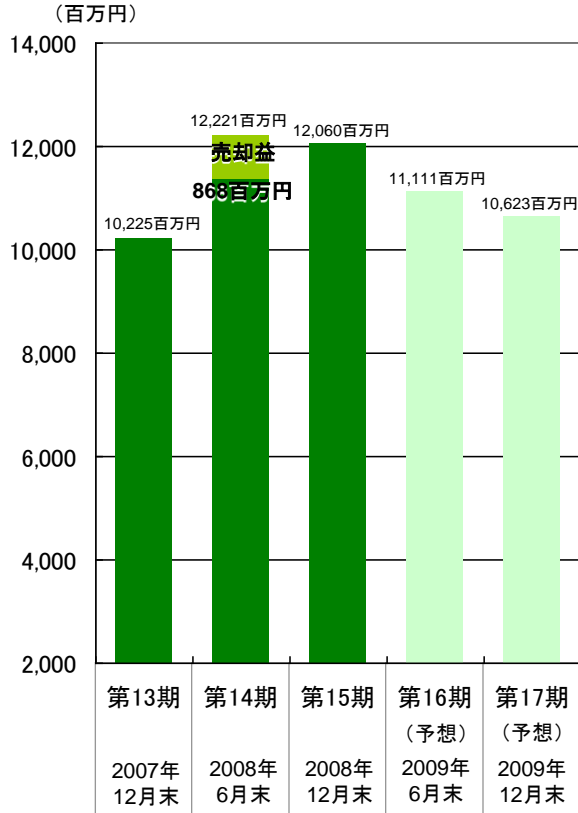


1. 業績の推移(第13期～第17期)

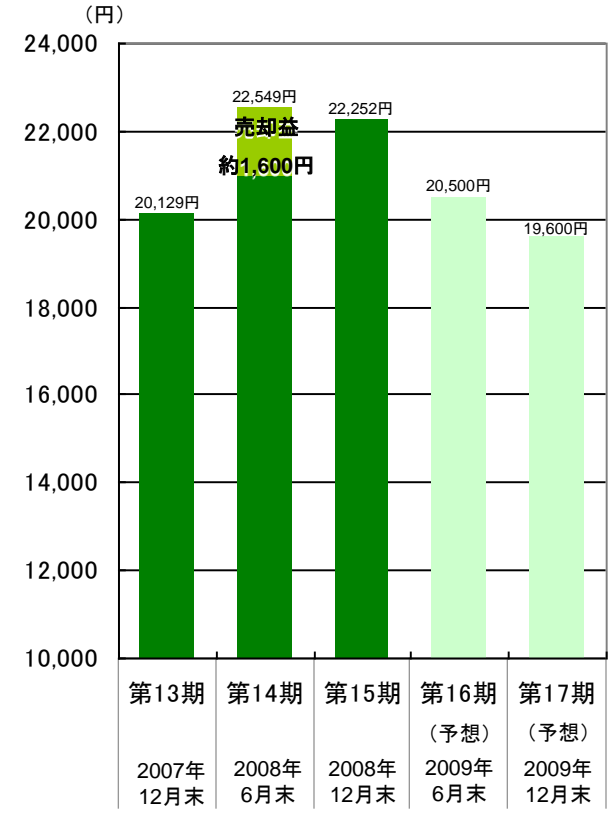
営業収益の推移



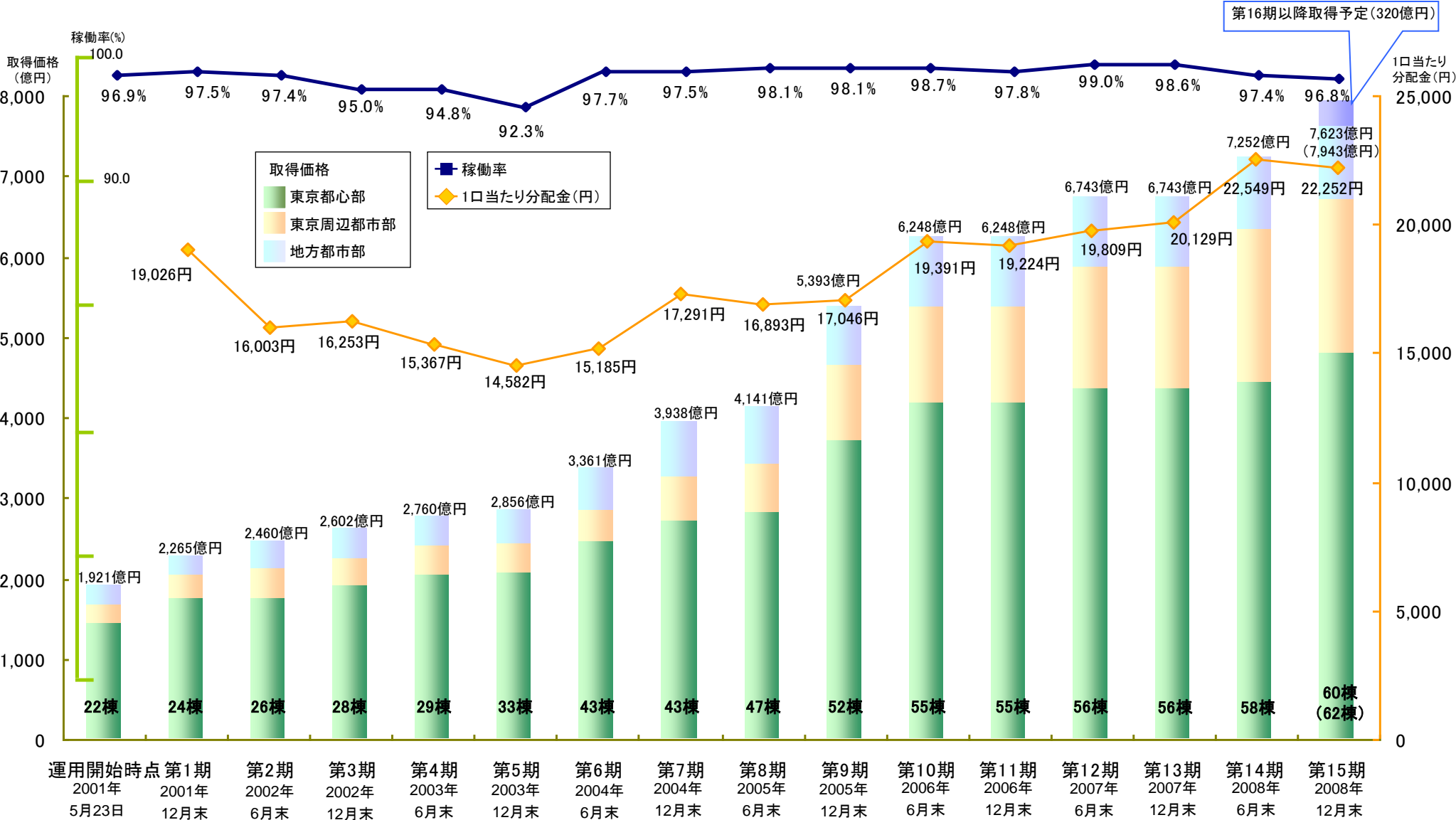
当期純利益の推移



1口当たり分配金の推移

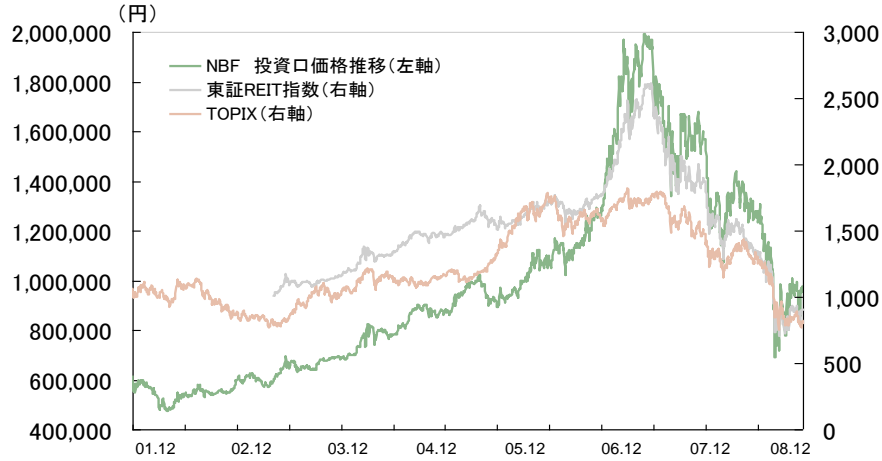


2. 安定成長・安定配当の軌跡

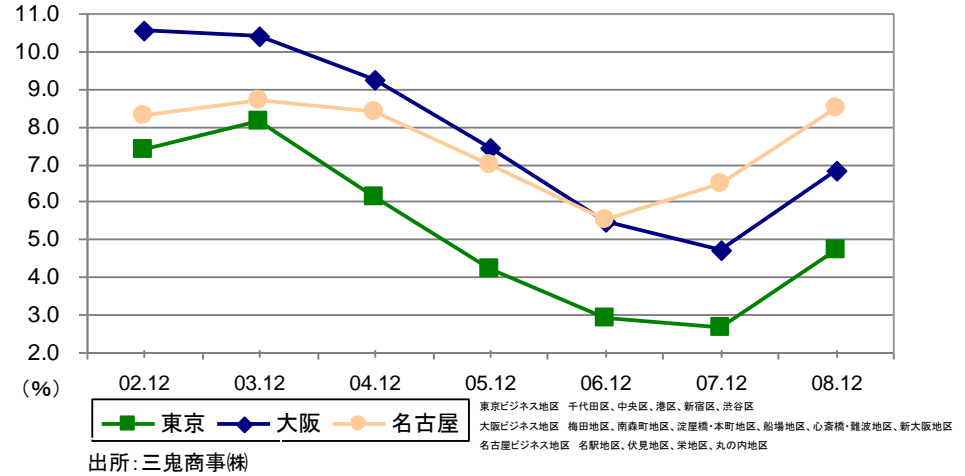


3. J-REITを取り巻く環境について

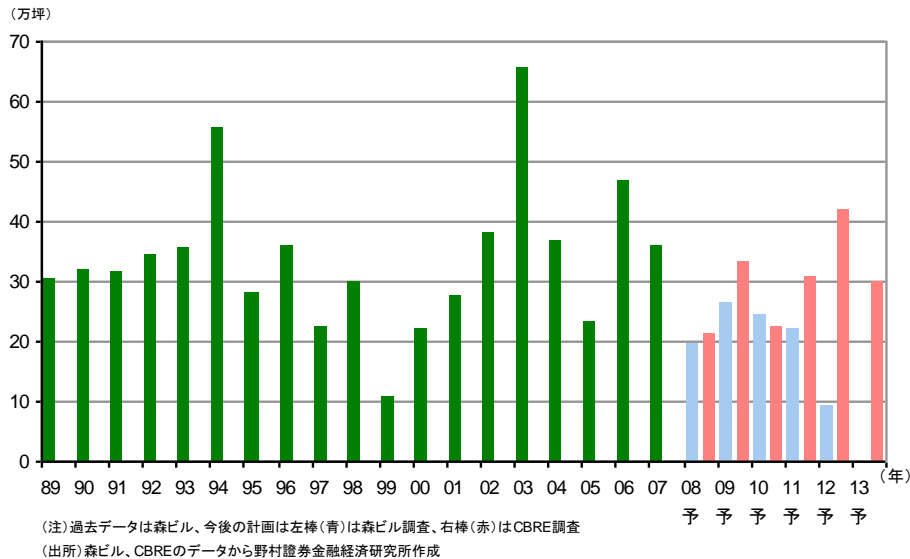
投資口価格の推移



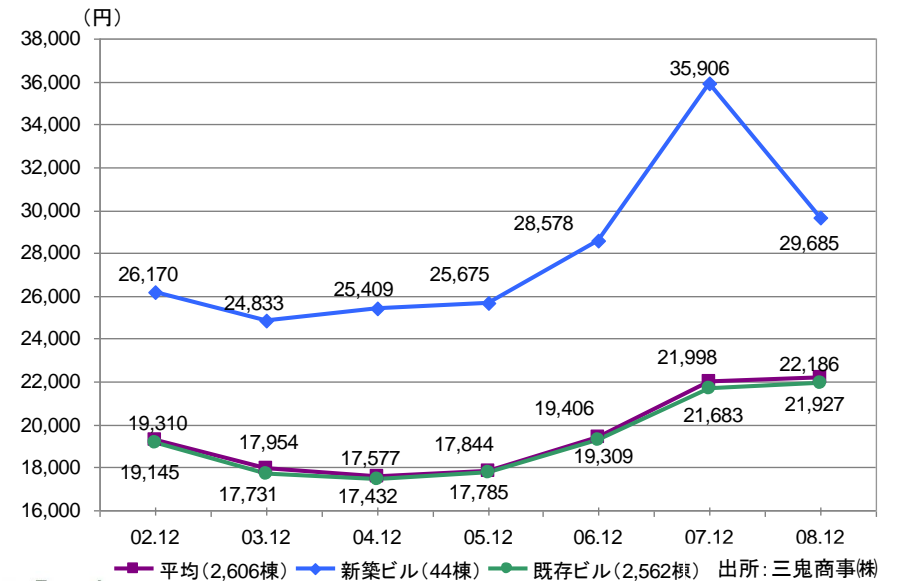
東京・大阪・名古屋ビジネス地区の平均空室率の推移



首都圏オフィスビル供給計画



東京ビジネス地区 平均募集賃料の推移





4. 運用方針

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

- 金融情勢の変化
- ▼
- 実体経済への影響
- ▼
- 売却物件の増加

NBFの戦略

- 優良物件への厳選投資
- 物件の入れ替え検討

内部成長

賃貸マーケット認識

- 全国的に空室率は増加傾向
- 高額物件を中心に新規募集賃料は弱含み
- 東京都心部の新規オフィスビルの供給は限定的

NBFの戦略

- 稼働率低下の防止
- マーケット環境に対応した賃料設定の実施
- 管理費等のコスト見直し

財務戦略

金融マーケット認識

- 信用収縮のなか金融機関の貸出姿勢の変化
- リファイナンスリスクの顕在化
- 調達スプレッドのワイド化

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

※・・・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。

5. 第15期決算ハイライト

	実績		
	第15期 (08/7/1~08/12/31)		
	前期比		
営業収益	31,218百万円	+1,130百万円	+3.8%
(内不動産等売却益)	0百万円 (第14期に868百万円計上)	(▲868百万円)	—
営業利益	14,590百万円	+61百万円	+0.4%
当期純利益	12,060百万円	▲161百万円	▲1.3%
1口当たり分配金	22,252円	▲297円	▲1.3%
	業績予想(08/11)21,700円に対し+552円		
稼働率	96.8%		
物件数	60棟		
物件取得価格の合計(期末)	7,623億円		

業績予想	
第16期 (09/1/1~09/6/30)	第17期 *参考 (09/7/1~09/12/31)
30,658百万円	30,526百万円
—	—
13,853百万円	13,583百万円
11,111百万円	10,623百万円
20,500円	19,600円
96.2%	95.8%
61棟	61棟
7,831億円	7,831億円

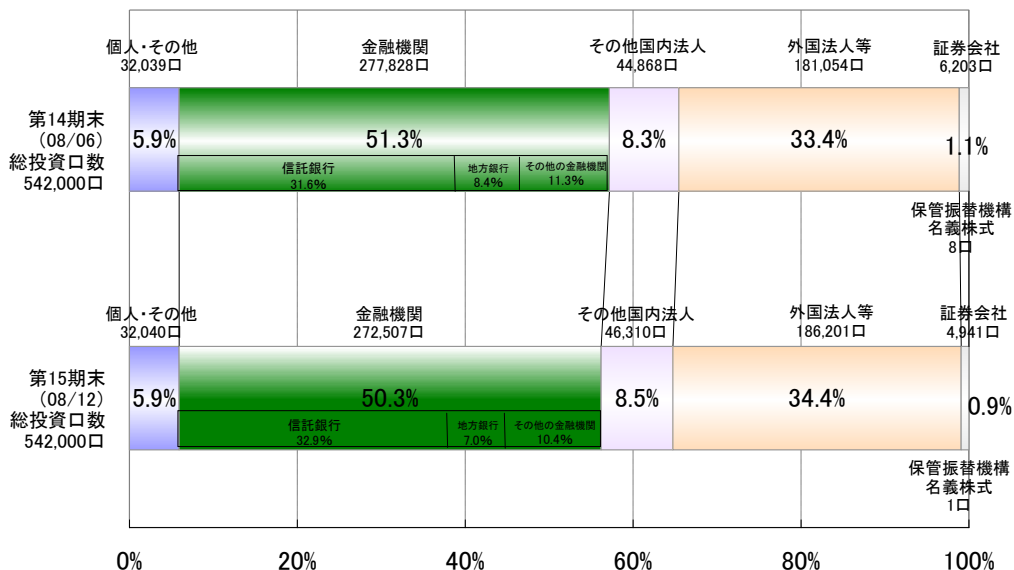
6. 投資主の状況

【所有者別投資口数】

所有者区分	当期 (2008年12月31日現在)		前期 (2008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	32,040	5.9%	32,039	5.9%	1	0.0%
金融機関	272,507	50.3%	277,828	51.3%	-5,321	-1.9%
都市銀行	2,423	0.4%	8,387	1.5%	-5,964	-71.1%
地方銀行	37,928	7.0%	45,506	8.4%	-7,578	-16.7%
信託銀行	178,066	32.9%	171,372	31.6%	6,694	3.9%
生命保険会社	35,504	6.5%	30,864	5.7%	4,640	15.0%
損害保険会社	11,741	2.2%	12,408	2.3%	-667	-5.4%
信用金庫	4,698	0.9%	6,104	1.1%	-1,406	-23.0%
その他	2,147	0.4%	3,187	0.6%	-1,040	-32.6%
その他国内法人	46,310	8.5%	44,868	8.3%	1,442	3.2%
外国法人等	186,201	34.4%	181,054	33.4%	5,147	2.8%
証券会社	4,941	0.9%	6,203	1.1%	-1,262	-20.3%
保管振替機構名義株式	1	0.0%	8	0.0%	-7	-87.5%
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 (2008年12月31日現在)		前期 (2008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	13,074	93.6%	13,484	93.6%	-410	-3.0%
金融機関	139	1.0%	165	1.1%	-26	-15.8%
都市銀行	2	0.1%	3	0.0%	-1	-33.3%
地方銀行	46	0.3%	55	0.4%	-9	-16.4%
信託銀行	14	0.1%	14	0.1%	-	-
生命保険会社	11	0.1%	12	0.1%	-1	-8.3%
損害保険会社	5	0.0%	7	0.0%	-2	-28.6%
信用金庫	43	0.3%	48	0.3%	-5	-10.4%
その他	18	0.1%	26	0.2%	-8	-30.8%
その他国内法人	323	2.3%	322	2.2%	1	0.3%
外国法人等	413	2.9%	395	2.7%	18	4.6%
証券会社	22	0.2%	34	0.2%	-12	-35.3%
保管振替機構名義株式	1	0.0%	1	0.0%	-	-
合計	13,972	100.0%	14,401	100.0%	-429	-3.0%



【投資主上位10社】

投資主名	当期 (2008年12月31日現在)		前期 (2008年6月30日現在)	
	所有口数	比率	所有口数	比率
日興シティ信託銀行(株)(投信口)	46,179	8.5%	40,700	7.5%
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)(信託口)	37,483	6.9%	38,536	7.1%
資産管理サービス信託銀行(株)(証券投資信託口)	35,263	6.5%	32,362	6.0%
日本マスタートラスト信託銀行(株)(信託口)	30,066	5.5%	32,579	6.0%
三井不動産(株)	19,735	3.6%	19,735	3.6%
野村信託銀行(株)(投信口)	19,006	3.5%	17,469	3.2%
ザ・バンク・オブ・ニューヨーク・トリステイ・ジャヤステック・アカウント	16,176	3.0%	15,942	2.9%
ステート・ストリート・バンク・アンド・トラスト・カンパニー	12,791	2.4%	8,954	1.7%
住友生命保険(相)	12,256	2.3%	12,256	2.3%
(株)中国銀行	8,681	1.6%	10,589	2.0%



Appendix

NBF Nippon
Building
Fund



東京都市部

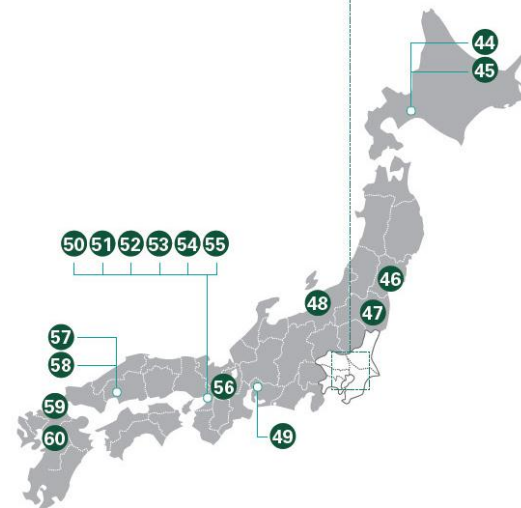
- | | | |
|------------------|------------------|------------------------------------|
| 1 大和生命ビル | 11 新宿三井ビルディング二号館 | 21 NBF高輪ビル |
| 2 西新宿三井ビルディング | 12 GSKビル | 22 NBF赤坂山王スクエア |
| 3 芝NBFタワー | 13 NBF虎ノ門ビル | 23 芝公園高橋ビル |
| 4 NBFプラチナタワー | 14 興和西新橋ビルB棟 | 24 住友電設ビル |
| 5 NBF南青山ビル | 15 第2新日鐵ビル | 25 NBF東銀座スクエア |
| 6 ゲートシティ大崎 | 16 NBF ALLIANCE | 26 NBF小川町ビルディング |
| 7 虎ノ門琴平タワー | 17 四谷メディカルビル | 27 NBF池袋タワー |
| 8 NBF日本橋室町センタービル | 18 渋谷ガーデンフロント | 28 NBF池袋シティビル |
| 9 中目黒GTタワー | 19 NBF渋谷イースト | 29 NBF須田町ヴェルデビル |
| 10 NBF銀座通りビル | 20 NBF芝公園ビル | 30 NBF恵比寿南ビル |
| | | 31 (仮称) 駿河台プロジェクト (平成21年4月30日取得予定) |



東京周辺都市部

- 31 中野坂上サンブライトツイン
- 32 NBF豊洲チャンネルフロント
- 33 NBF豊洲ガーデンフロント
- 34 新川崎三井ビルディング
- 35 横浜STビル
- 36 バレール三井ビルディング
- 37 NBF厚木ビル
- 38 つくば三井ビルディング
- 39 NBF宇都宮ビル
- 40 シーノ大宮ノースウイング
- 41 NBF浦和ビル
- 42 新浦安センタービルディング
- 43 NBF松戸ビル
- 62 (仮称) 東上野四丁目ビル (平成22年4月30日取得予定)

地方都市部



- 44 札幌エルプラザ
- 45 NBF札幌南二条ビル
- 46 NBF仙台本町ビル
- 47 NBFユニックスビル
- 48 NBF新潟テレコムビル
- 49 NBF名古屋広小路ビル
- 50 アクア堂島NBFタワー
- 51 信濃橋三井ビルディング
- 52 サンマリオンNBFタワー
- 53 堺筋本町センタービル
- 54 NBF堺東ビル
- 55 アクア堂島東館
- 56 NBF四条烏丸ビル
- 57 NBF広島立町ビル
- 58 広島袋町ビルディング
- 59 NBF博多祇園ビル
- 60 NBF熊本ビル

ポートフォリオの強化

優良物件への厳選投資

- 立地
 - オフィス集積度
 - 交通利便性
 - 視認性
- 建物
 - 規模
 - 仕様
 - 築年数

分散(リスクの低減)

- 資産規模の大きさによる分散
- エリア分散
- 賃料単価分散

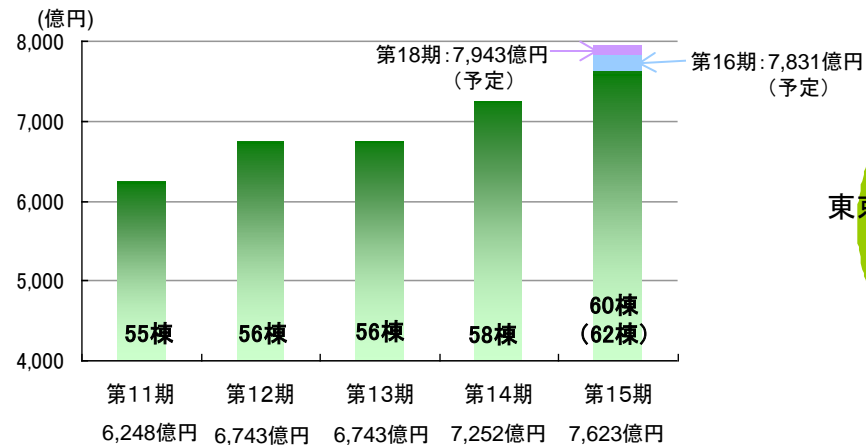
物件の入替え検討

- エリア重複
- 収益、費用の将来リスク



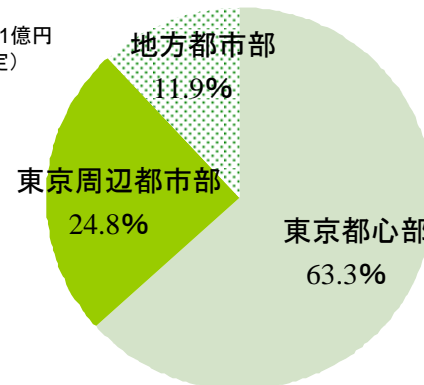
■ 安定的・継続的な外部成長

(資産規模の大きさによる分散)



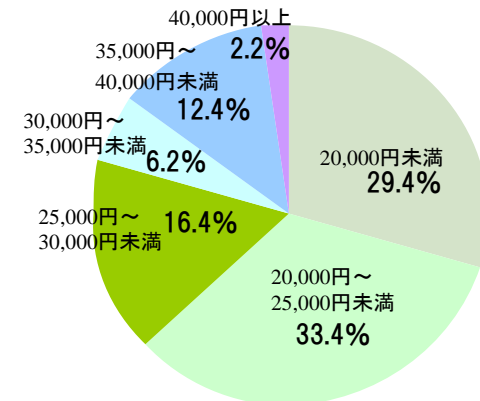
■ エリア分散

(取得価格ベース)



■ 賃料単価(坪/月)分散

(継続賃料 取得価格ベース)



* 2008年12月末現在

第15期組み入れ物件 (371.0億円)

■芝公園高橋ビル



61.0億円

■NBF南青山ビル



310.0億円

第16期組み入れ予定物件 (208.4億円)

■(仮称)駿河台プロジェクト



208.4億円

第18期組み入れ予定物件 (111.7億円)

■(仮称)東上野四丁目ビル



111.7億円

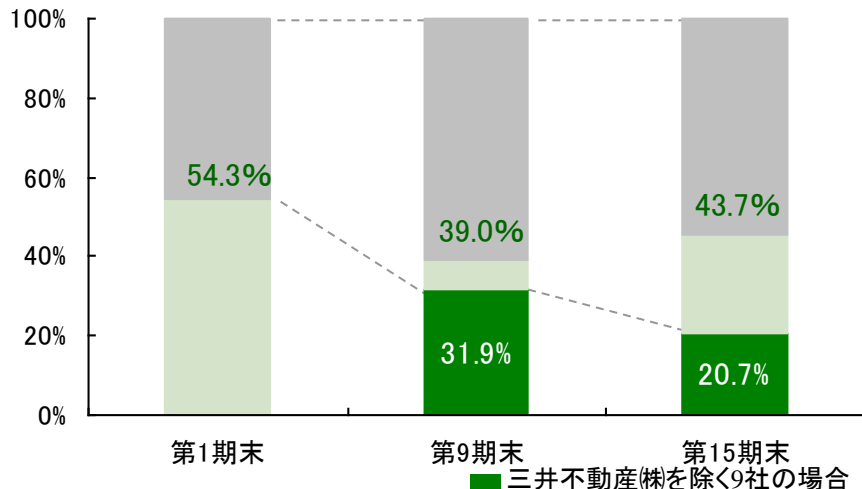
合計 691.1億円 (100%)

東京都心部 579.4億円(83.8%)

東京周辺都市部 111.7億円(16.2%)

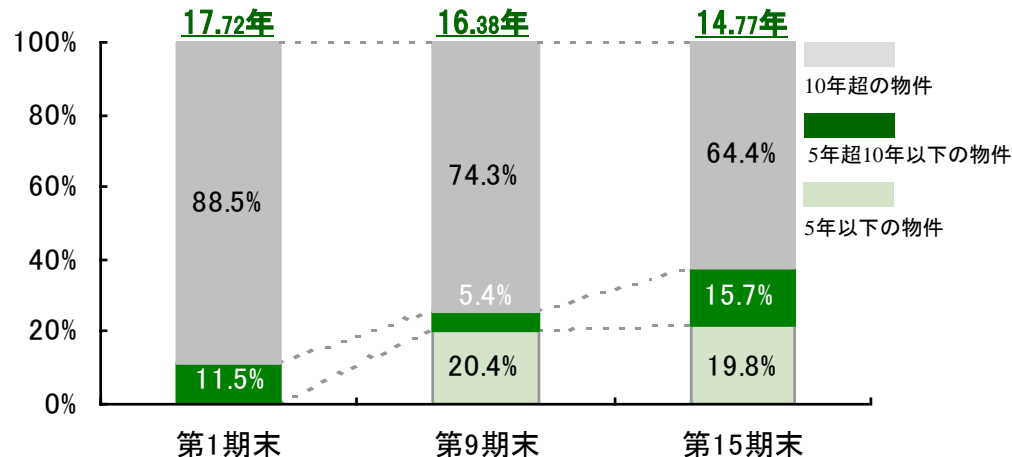
テナントリスクの分散

テナント上位10社賃貸面積の総賃貸面積に対する割合



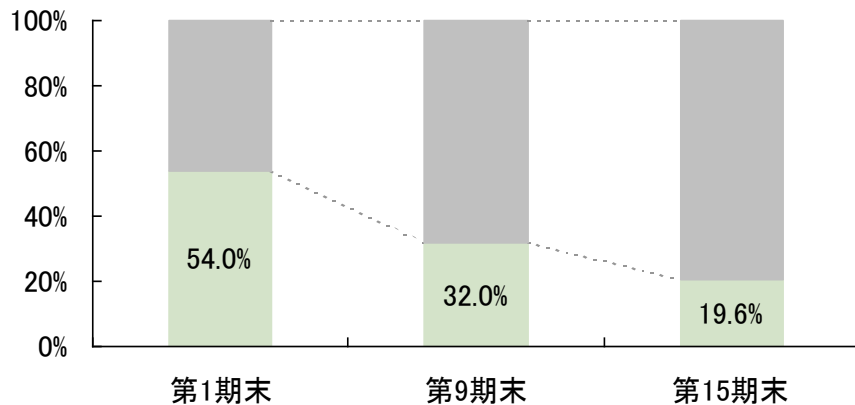
築年数

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

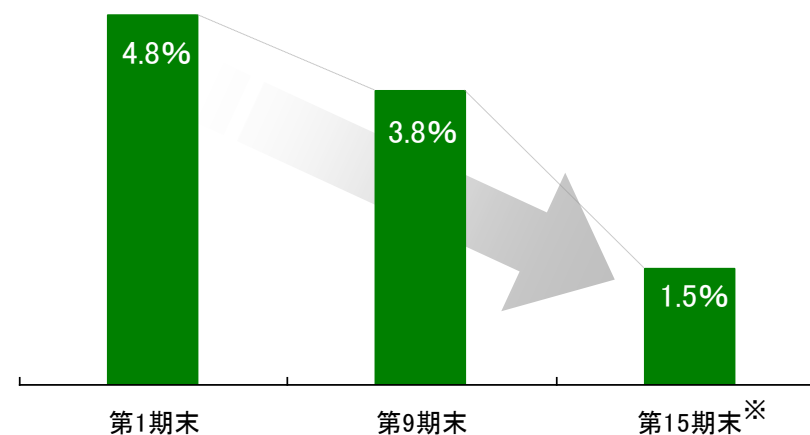


物件集中リスクの分散

上位3物件の取得価格の合計に対する割合



ポートフォリオPML



※2007年2月より地震リスク分析の評価方法が変更されています。

七夕装飾 2008年夏

願い事を書いた短冊は栃木県の織姫神社に奉納



七夕装飾設置例
(NBF芝公園ビル)



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 2008年秋

一部ポストカードにして配布も実施



紅葉風景写真による展示物キャラバン実施例(芝NBFタワー)



紅葉風景写真を
ポストカードに加工し
同時配布を実施

NBFコンサート 2008年冬

NBF豊洲キャナルフロントでは夜も開催



ランチタイムに実施したコンサート(シーノ大宮ノースウイング)



夜の特別コンサート(NBF豊洲キャナルフロント)

1 横浜STビル 外構リニューアル

- テナントの満足度向上
- 地域活性化も視野に入れた環境改善



2 NBF渋谷イースト 取得直後の設備改修

- 空調の機能向上でテナント満足度・高稼働率維持



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

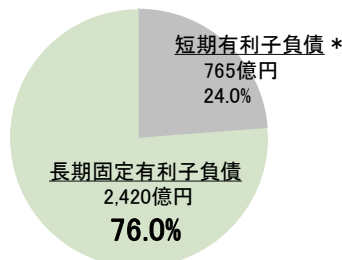
LTV40%~50%をターゲットとし、最大60%を上限の目途とします
2008年12月末現在

有利子負債残高	318,500 百万円
運用している敷金相当額	30,000 百万円
合計	348,500 百万円
総資産負債比率	45.5%

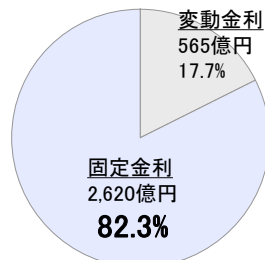
2. 長期固定有利子負債比率のターゲット

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
2008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固定借入金を含む

3 資金調達の実績

- 返済期限の分散(16ページ参照)
- リファイナンスリスクの軽減・調達手段の拡大
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(18ページ参照) 2008年12月末:25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の更新

発行予定額	2,000億円
発行予定期間	平成21年2月6日より平成23年2月5日
資金使途	特定資産の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金、運転資金等

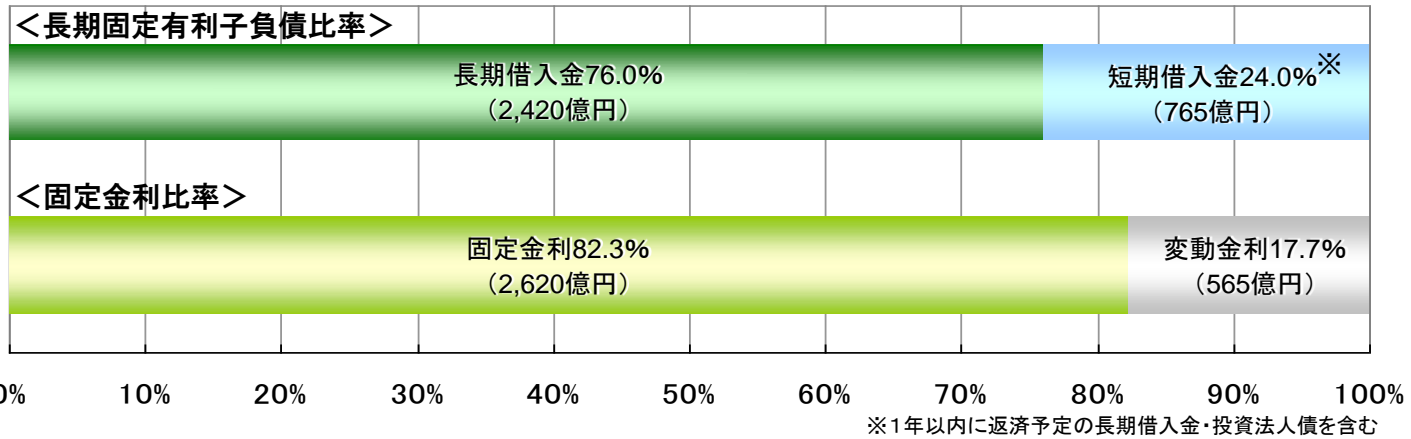
②敷金リリース...預り敷金の有効活用(300億円)

4 良好な格付けの維持(2008年12月末現在)

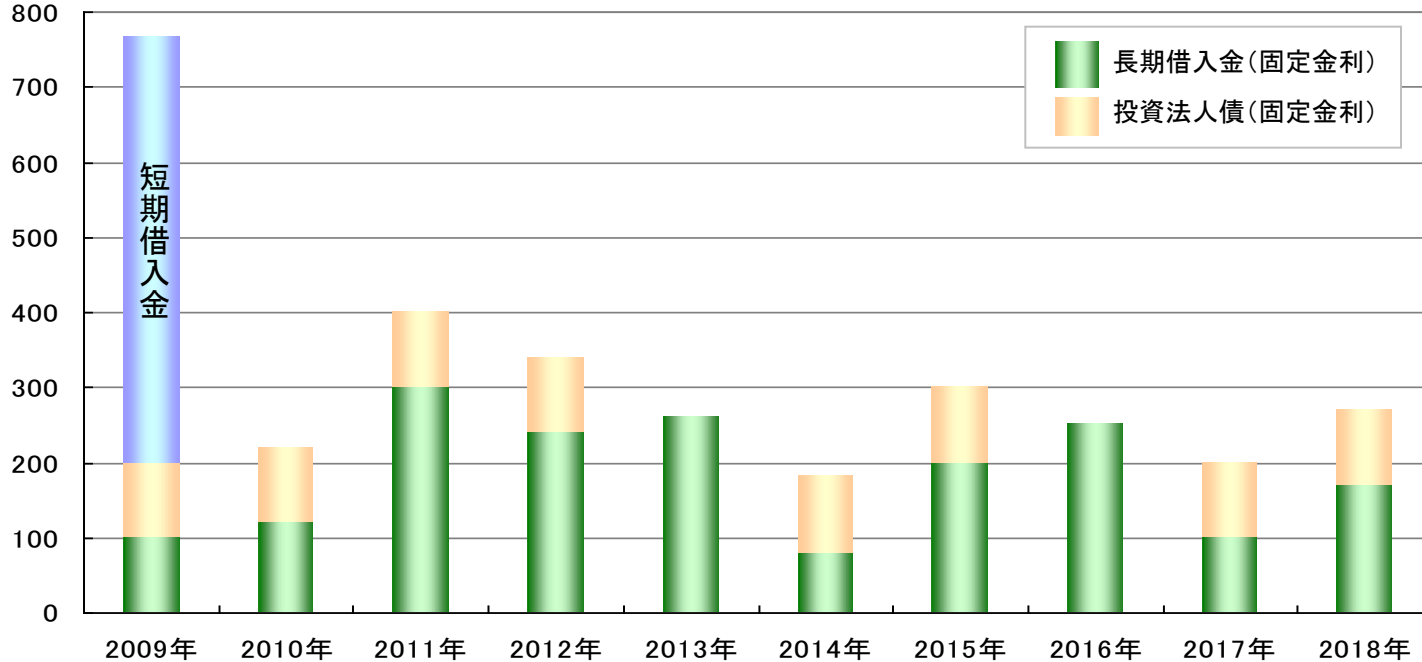
S&P	長期会社格付: A+ 短期会社格付: A-1 アウトルック: 安定的
Moody's	発行体格付: A1 格付け見直し: ネガティブ(2009年1月15日に見直し)
R&I	発行体格付: AA 格付けの方向性: 安定的

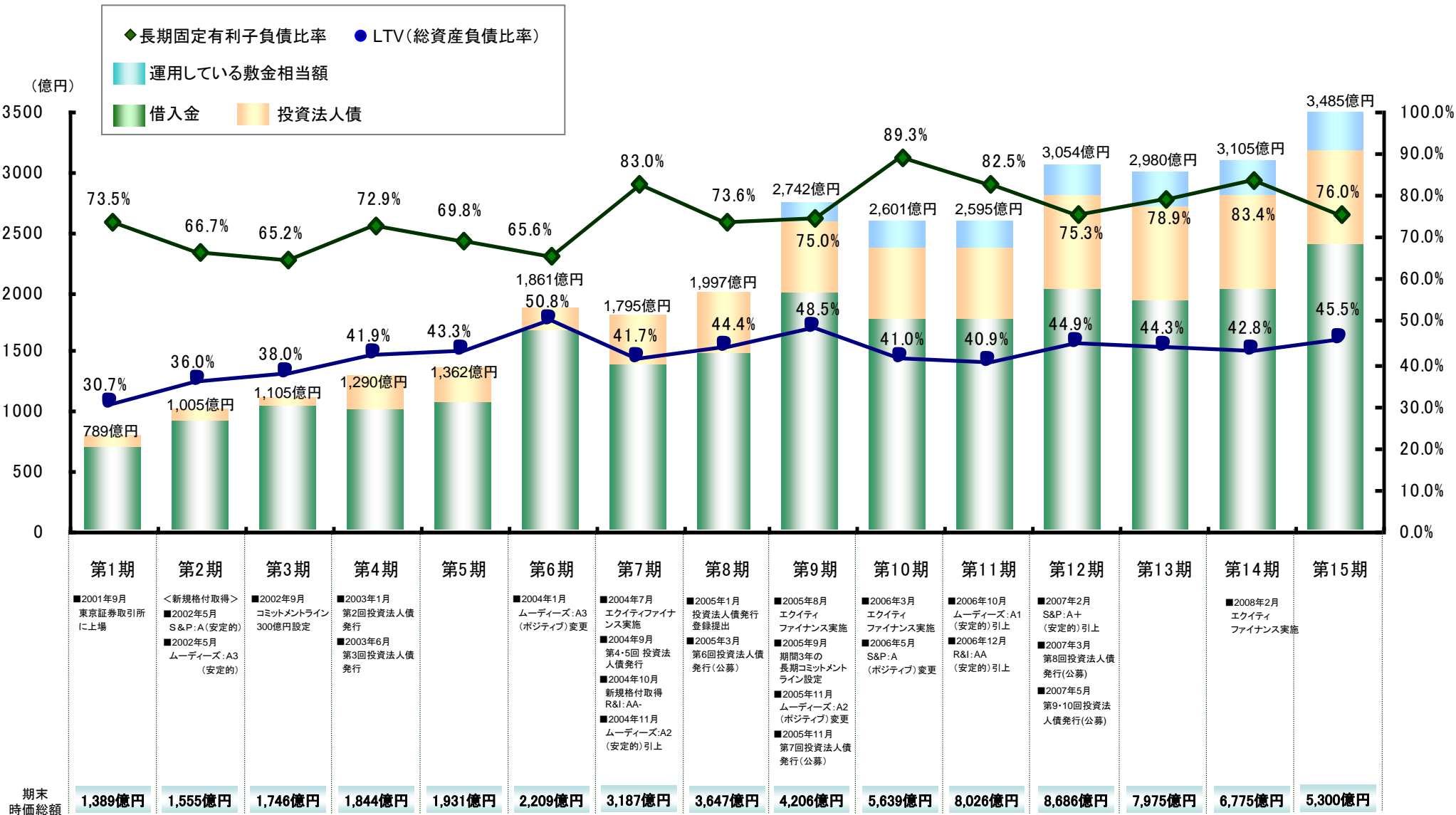
5 平均調達コスト(2008年12月末現在)

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
1.04%	1.69%	1.58%	4.94年



金額(億円)





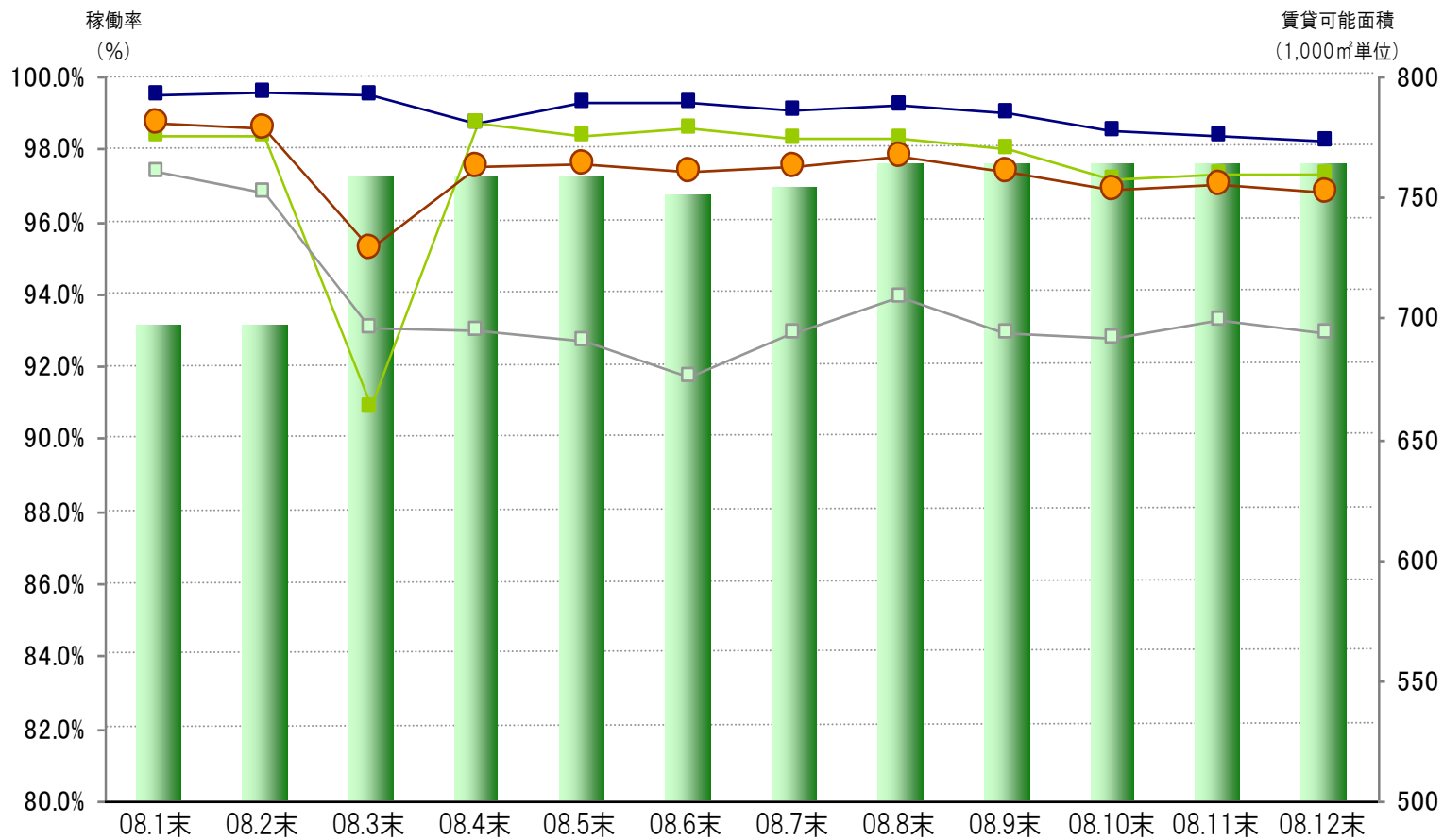
(百万円)

借入金	借入先	前期末残高 (2008年6月末)	当期末残高 (2008年12月末)	返済方法	その他
短期借入金	中央三井信託銀行	-	22,000	期限一括	無担保・無保証 同順位
	みずほコーポレート銀行	8,000	8,000		
	住友信託銀行	10,000	5,000		
	信金中央金庫	5,000	4,000		
	三菱UFJ信託銀行	3,000	3,000		
	中国銀行	1,000	3,000		
	八十二銀行	2,000	2,000		
	鹿児島銀行	2,000	2,000		
	群馬銀行	1,000	2,000		
	山梨中央銀行	500	1,500		
	静岡銀行	1,000	1,000		
	山口銀行	1,000	1,000		
	伊予銀行	1,000	1,000		
	常陽銀行	1,000	1,000		
小計	36,500	56,500			
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	6,000	16,000		
	三井住友銀行	11,000	15,000		
	三井生命保険	13,000	13,000		
	明治安田生命保険	10,000	10,000		
	日本生命保険	7,000	7,000		
	信金中央金庫	4,000	7,000		
	大同生命保険	5,000	5,000		
	住友信託銀行	-	5,000		
	太陽生命保険	4,000	4,000		
	福岡銀行	4,000	4,000		
	りそな銀行	-	3,000		
	みずほコーポレート銀行	2,000	2,000		
	八十二銀行	-	1,000		
	農林中央金庫	8,000	-		
小計	164,000	182,000			
合計	200,500	238,500			

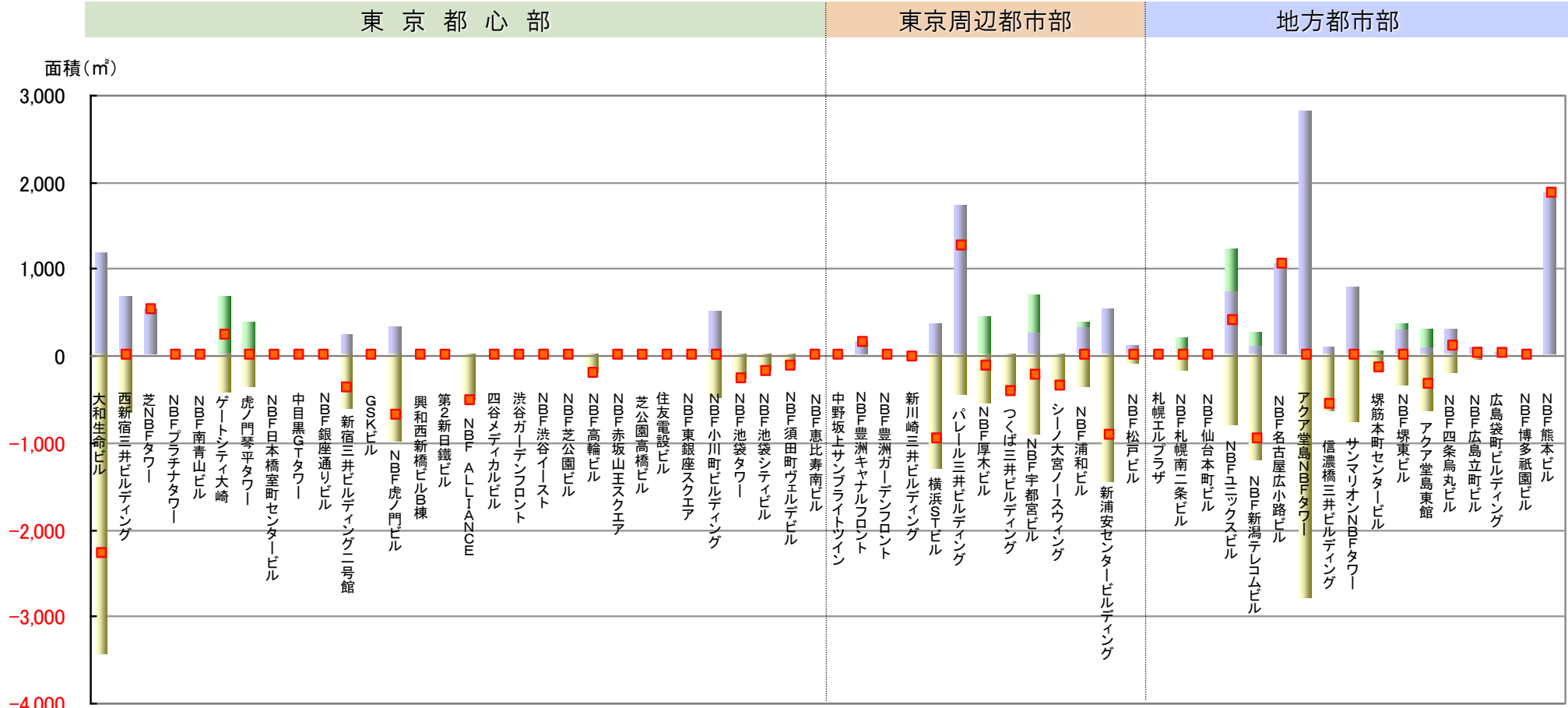


Appendix

エリア別稼働率



賃貸可能面積(1,000㎡単位)	697	697	759	759	759	751	754	764	764	764	764	764
東京都心部	99.5%	99.6%	99.5%	98.7%	99.3%	99.3%	99.1%	99.2%	99.0%	98.5%	98.4%	98.2%
東京周辺都市部	98.4%	98.4%	90.9%	98.7%	98.4%	98.6%	98.3%	98.3%	98.0%	97.2%	97.3%	97.3%
地方都市部	97.4%	96.8%	93.1%	93.0%	92.7%	91.7%	92.9%	93.9%	92.9%	92.8%	93.3%	92.9%
合計	98.7%	98.6%	95.3%	97.5%	97.6%	97.4%	97.5%	97.8%	97.4%	96.9%	97.0%	96.8%



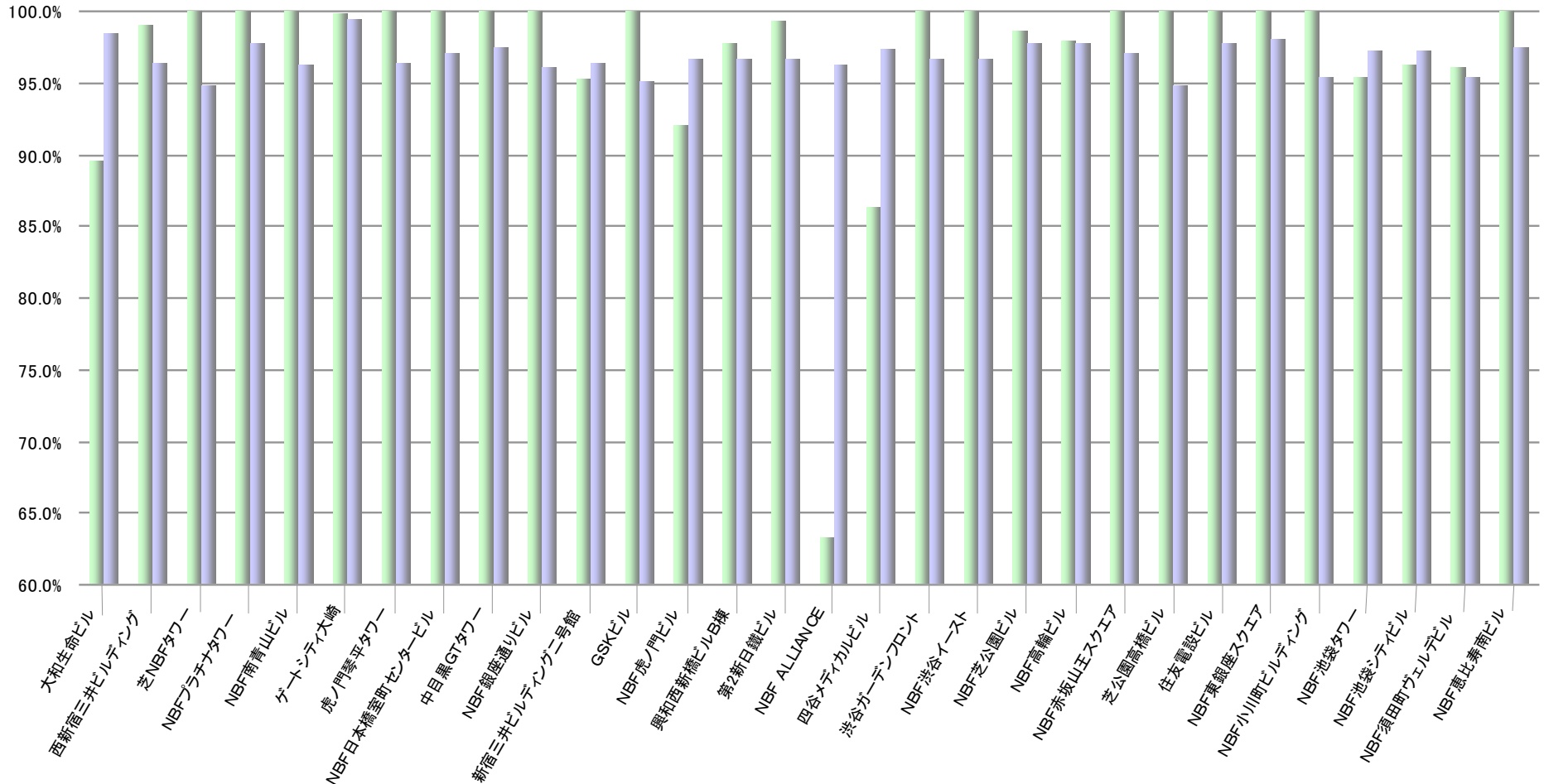
※単純な解約・新規による面積変動は除く



全物件合計では、2008年12月末の面積ベースで、■新規成約面積: 2.0% ■館内増床面積: 0.4% ■解約面積: 2.9% となっています



東京都心部



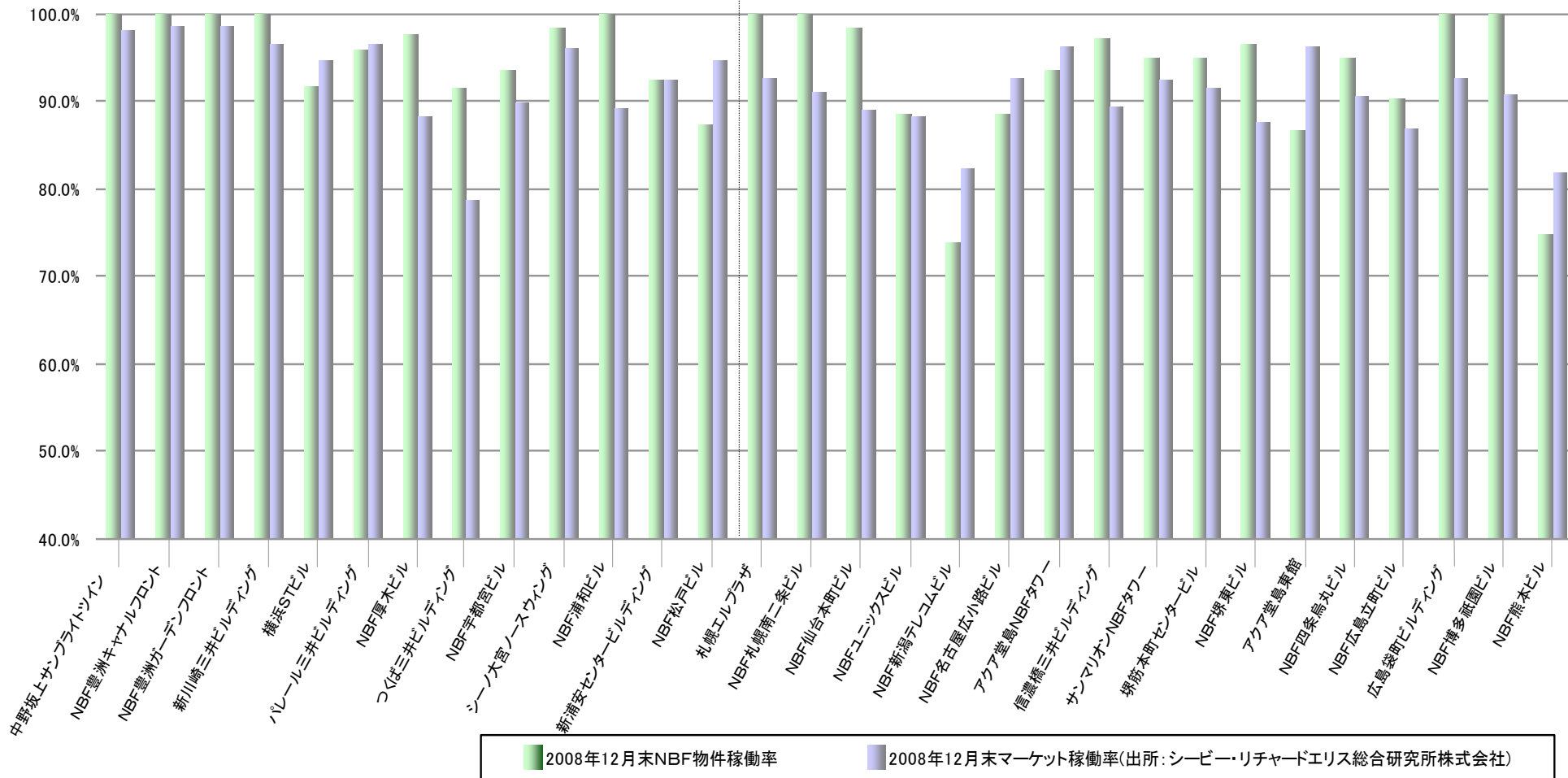
■ 2008年12月末NBF物件稼働率 ■ 2008年12月末マーケット稼働率(出所:シービー・リチャードエリス総合研究所株式会社)

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



東京周辺都市部

地方都市部



■ 2008年12月末NBF物件稼働率 ■ 2008年12月末マーケット稼働率(出所:シービー・リチャードエリス総合研究所株式会社)

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

(単位:百万円)

物件名	取得価格	第15期末簿価	①第15期末 鑑定評価額	②第14期末 鑑定評価額	①-②
【東京都心部】					
大和生命ビル	63,500	64,481	68,800	71,000	-2,200
西新宿三井ビルディング	44,903	36,333	57,900	58,800	-900
芝NBFタワー	32,000	30,712	35,800	38,400	-2,600
NBFプラチナタワー	31,000	30,426	57,000	60,500	-3,500
NBF南青山ビル	31,000	31,794	25,100	29,300	-4,200
ゲートシティ大崎	30,100	24,576	34,600	36,700	-2,100
虎ノ門琴平タワー	24,543	21,015	36,600	36,700	-100
NBF日本橋室町センタービル	23,945	24,181	32,400	34,300	-1,900
中目黒GTタワー	23,856	21,773	31,400	32,900	-1,500
NBF銀座通りビル	17,000	17,616	16,100	16,500	-400
新宿三井ビルディング二号館	16,285	15,938	22,500	24,500	-2,000
GSKビル	15,616	13,921	23,600	24,400	-800
NBF虎ノ門ビル	13,337	13,624	18,900	19,700	-800
興和西新橋ビルB棟	13,217	12,044	21,000	21,700	-700
第2新日鐵ビル	12,614	11,583	14,880	15,680	-800
NBF ALLIANCE	9,126	9,488	11,500	11,600	-100
四谷メディカルビル	8,800	8,534	8,690	9,190	-500
渋谷ガーデンフロント	8,700	8,278	16,700	17,700	-1,000
NBF渋谷イースト	8,000	8,226	7,770	8,080	-310
NBF芝公園ビル	6,770	6,732	9,050	9,180	-130
NBF高輪ビル	6,667	6,277	8,400	9,080	-680
NBF赤坂山王スクエア	6,250	6,251	8,440	8,690	-250
芝公園高橋ビル	6,100	6,322	5,870	6,200	-330
住友電設ビル	5,365	4,782	6,450	6,740	-290
NBF東銀座スクエア	5,200	4,994	7,850	7,850	0
NBF小川町ビルディング	4,940	4,950	6,380	6,460	-80
NBF池袋タワー	4,695	4,487	5,870	6,230	-360
NBF池袋シティビル	4,428	4,444	5,600	5,840	-240
NBF須田町ヴェルデビル	3,280	3,378	4,070	4,490	-420
NBF恵比寿南ビル	1,000	1,017	1,530	1,540	-10
東京都心部30物件計	482,238	458,190	610,750	639,950	-29,200
【東京周辺都市部】					
中野坂上サンブライトツイン	40,750	39,520	38,100	40,500	-2,400
NBF豊洲キャナルフロント	35,200	33,698	40,200	40,200	0
NBF豊洲ガーデンフロント	25,018	25,287	32,500	32,500	0
新川崎三井ビルディング	20,300	19,399	20,900	21,900	-1,000
横浜STビル	13,529	12,764	19,500	21,700	-2,200
パレール三井ビルディング	3,800	3,283	4,390	4,490	-100
NBF厚木ビル	2,300	2,133	2,360	2,540	-180
つくば三井ビルディング	8,875	7,445	9,310	9,650	-340
NBF宇都宮ビル	2,435	2,526	2,770	2,830	-60
シーノ大宮ノースウイング	16,816	15,738	21,800	22,800	-1,000
NBF浦和ビル	2,000	1,925	2,170	2,200	-30
新浦安センタービルディング	15,700	15,891	15,000	16,000	-1,000
NBF松戸ビル	2,455	2,261	2,730	2,760	-30
東京周辺都市部13物件計	189,179	181,874	211,730	220,070	-8,340

(単位:百万円)

物件名	取得価格	第15期末簿価	①第15期末 鑑定評価額	②第14期末 鑑定評価額	①-②
【地方都市部】					
札幌エルプラザ	4,404	4,065	6,610	6,860	-250
NBF札幌南二条ビル	1,870	1,728	1,740	1,820	-80
NBF仙台本町ビル	3,566	3,666	3,940	4,150	-210
NBFユニックスビル	4,028	3,252	3,810	4,050	-240
NBF新潟テレコムビル	3,957	3,669	3,700	4,350	-650
NBF名古屋広小路ビル	7,232	7,305	8,610	9,280	-670
アクア堂島NBFタワー	17,810	16,906	23,600	24,800	-1,200
信濃橋三井ビルディング	14,400	11,770	15,100	15,700	-600
サンマリオンNBFタワー	10,500	8,807	10,600	11,100	-500
堺筋本町センタービル	6,500	6,273	7,640	7,880	-240
NBF堺東ビル	2,227	1,992	2,170	2,330	-160
アクア堂島東館	1,914	1,825	2,370	2,490	-120
NBF四条烏丸ビル	1,627	1,398	1,670	1,850	-180
NBF広島立町ビル	2,930	2,960	3,170	3,140	30
広島袋町ビルディング	835	740	902	951	-49
NBF博多祇園ビル	2,629	2,314	2,740	2,800	-60
NBF熊本ビル	4,500	4,624	3,960	4,520	-560
地方都市部17物件計	90,931	83,303	102,332	108,071	-5,739

総合計	762,349	723,368	924,812	968,091	-43,279
------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

(A) (B)

鑑定評価額と簿価との差額	201,443百万円 (371,666円/1口当たり)
--------------	------------------------------------

(B)-(A)

第14期末鑑定評価額は、第14期末保有物件については2008年6月30日を価格時点としていますが、芝公園高橋ビルについては2008年5月1日を、NBF南青山ビルについては2008年7月31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。

(2008.12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 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	169,913	23.0%
2. 日本アイ・ビー・エム(株)	NBF豊洲キャナルフロント	28,184	3.8%
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	2.5%
5. アクサ生命保険(株)	NBFプラチナタワー つくば三井ビルディング	17,895	2.4%
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. 新日本製鐵(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	1.9%
9. (株)日経BP	NBFプラチナタワー	13,135	1.8%
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		739,061	100.0%

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、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の9物件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となります。

※・・・全賃貸面積に占める賃貸面積の割合