

日本ビルファンド投資法人

運用状況報告会

2011年3月10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.

GATE CITY OHSAKI

NBF Nippon
Building
Fund

CONTENTS

1. 第19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(2010年7月1日～2010年12月31日までの実績)	4
2. 安定成長・安定配当の軌跡	
■ 安定成長・安定配当の軌跡	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. 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	7
5. 投資主の状況	
■ 投資主の状況	8
Appendix	9
■ ポートフォリオ分布	10
■ 第20期取得(予定)物件	11・12
■ 第21期取得(予定)物件	13
■ 安定した財務運営	14
■ Deal Watch/ Thomson Reuter(2011.1.24)	15
■ 安定した財務運営の軌跡	16
■ 有利子負債返済期限の分散状況(2010年12月末)	17
■ 借入金の調達先一覧	18
■ 戦略的リニューアル投資	19
■ CS施策	20
■ 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)	21・22
■ 物件価格一覧表	23
■ 賃貸面積ベースの主要テナント上位10社	24
■ 投資法人の基本的な仕組み	25

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19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19期 (10/7/1～10/12/31)			第20期 (11/1/1～11/6/30)	第21期(参考) (11/7/1～11/12/31)
	前期比				
営業収益	27,314百万円	▲1,026百万円	▲ 3.6%	28,067百万円	29,112百万円
営業利益	11,318百万円	▲853百万円	▲ 7.0%	11,751百万円	11,775百万円
当期純利益	8,398百万円	▲883百万円	▲ 9.5%	8,735百万円	8,735百万円
1口当たり分配金	15,495円	▲1,630円	▲9.5%	15,100円	15,100円
	業績予想(2010/8) 15,100円に対し+395円				
発行済投資口数(期末)	542,000口			578,500口	578,500口
稼働率(期末)	96.6%			96.7%	96.8%
物件数(期末)	59棟			64棟	64棟
物件取得価格合計(期末)	7,795億円			8,371億円	8,371億円

1. 第19期決算概要

決算ハイライト(2010年7月1日～2010年12月31日までの実績)

第19期1口当たりの分配金実績・・・15,495円

外部成長

■ 第20・21期取得(予定)の概要

取得予定価格合計:93,870百万円

スポンサーからの取得

三井不動産(株)及び三井不動産(株)が運用するファンドからの取得

リバーシティ
M-SQUARE 13,350百万円

日本橋兜町
M-SQUARE 4,850百万円

博多祇園
M-SQUARE 8,000百万円

住友生命保険(相)からの取得

ゲートシティ大崎
(追加取得分) 11,650百万円

スポンサー以外からの取得

NBF上野ビル 10,400百万円

調布サウス
ゲートビル 9,320百万円

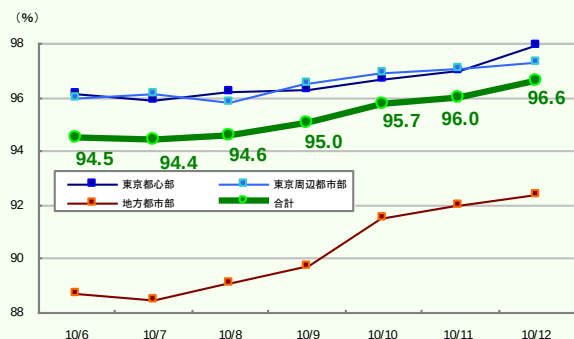
三菱重エビル 36,300百万円

内部成長

■ 稼働率の改善

前期末と比べ2.1ポイント改善

■ 第19期末稼働率・・・・・・・96.6%



財務戦略

■ 保守的な財務運営

エクイティファイナンス(第20期)の状況

■ 総額約290億円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

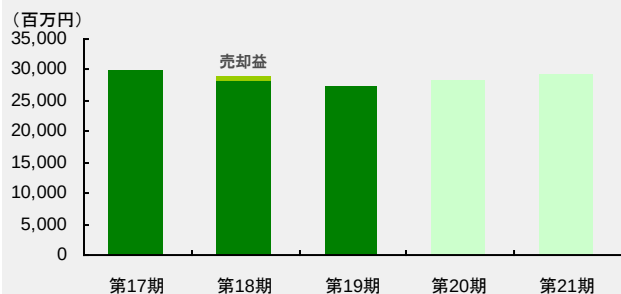
■ 期末LTVの状況・・・・・・・46.3%
(有利子負債+運用している敷金相当額)/総資産

■ 期末長期固定有利子負債比率・・・・・・・85.0%

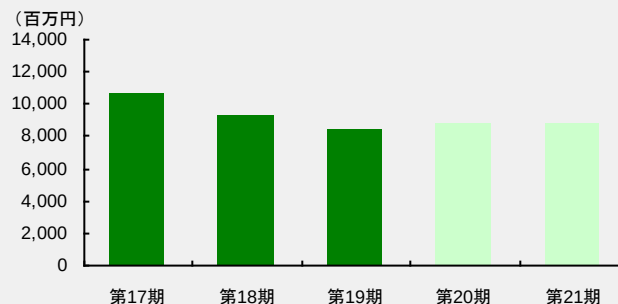
■ 期末平均調達コスト・・・・・・・1.75%

■ 期末長期有利子負債の平均残存年数・・・3.90年

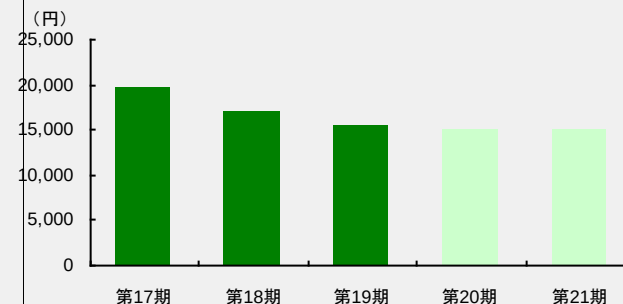
営業収益の推移



当期純利益の推移



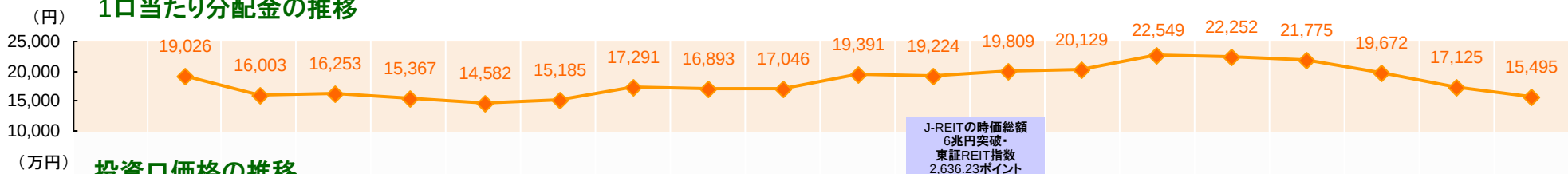
1口当たり分配金の推移



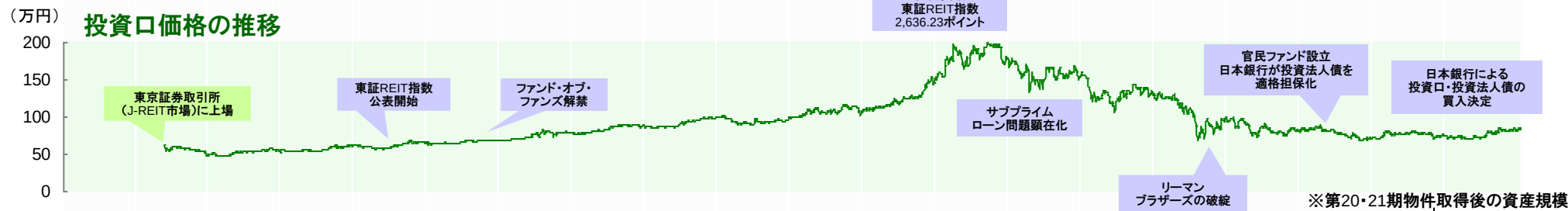
2. 安定成長・安定配当の軌跡

安定成長・安定配当の軌跡

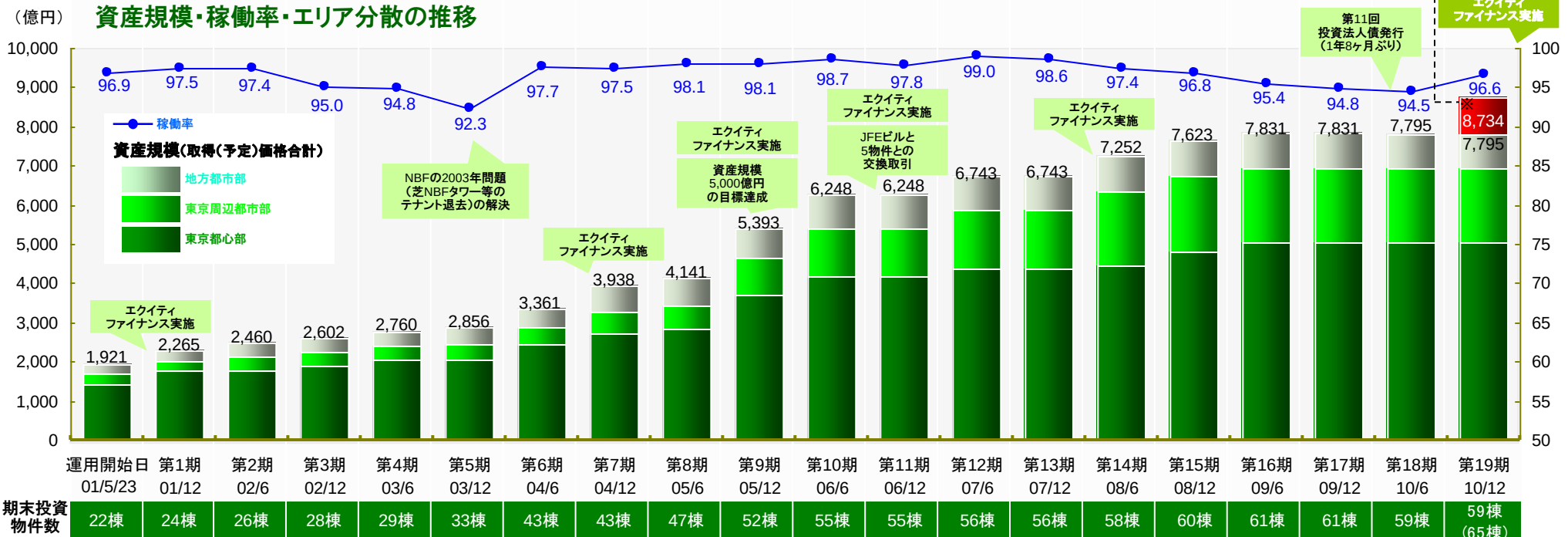
1口当たり分配金の推移



投資口価格の推移



資産規模・稼働率・エリア分散の推移



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します※

外部成長

■ 売買マーケット認識

- マーケット活性化の兆候
- 投資マネーの流入
- J-REITの物件取得、M&A増加
- 金融緩和傾向

■ NBFの戦略

- 優良物件への厳選投資
 - ・ スポンサーを含めた情報チャネルの活用
 - ・ 物件取得ノウハウの駆使
 - ・ ポートフォリオの規模の優位性の発揮
- 物件の入れ替え
 - ・ エリアの分散、物件規模、築年数を考慮したポートフォリオ構築

内部成長

■ 賃貸マーケット認識

- 稼働率は底打ちの兆候
- マーケット賃料は底値圏を推移
- 大型Aクラスビルの稼働率は引き続き改善傾向

■ NBFの戦略

- 稼働率底打ち～改善傾向の維持
 - ・ 稼働率が底打ちし改善しているなか、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の実施
- コストの見直し
 - ・ 管理費、エネルギーコストの削減

財務戦略

■ 金融マーケット認識

- 日銀による投資口・投資法人債の買入決定によりJ-REITマーケットは活性化
- 金融機関の貸出姿勢の明確化

■ 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
 - ・ 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

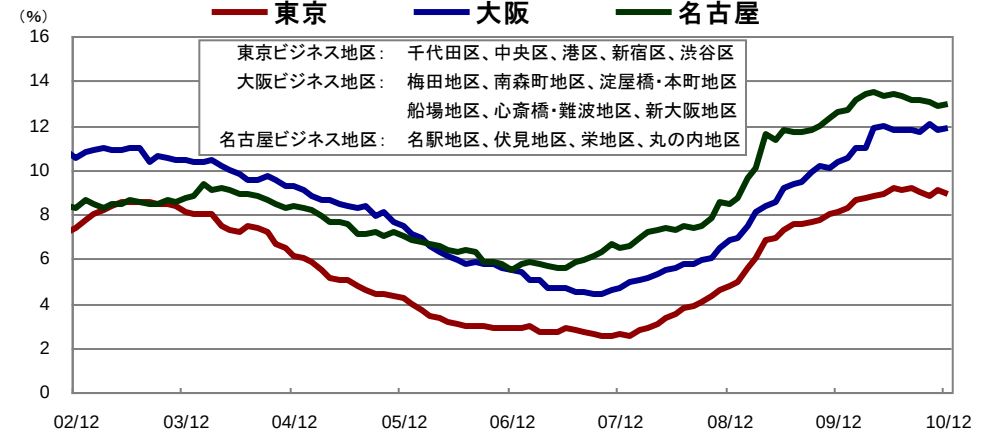
4. J-REITを取り巻く環境について

J-REITを取り巻く環境について

■ 投資口価格の推移

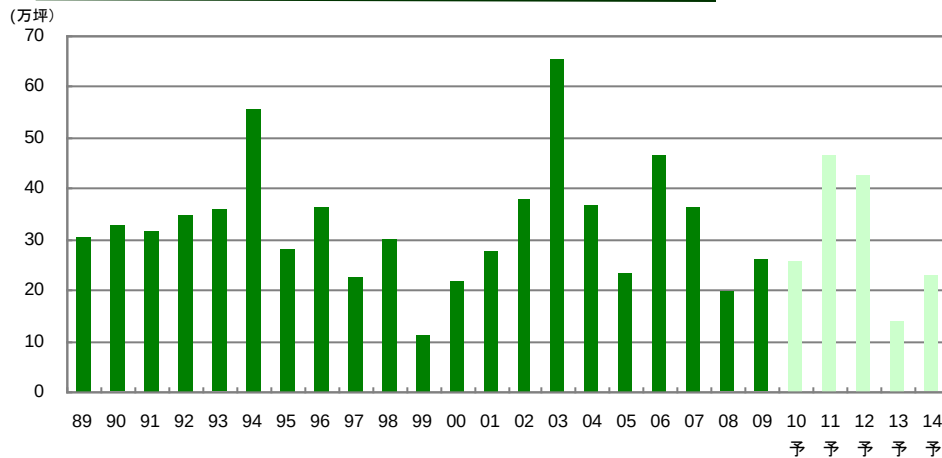


■ 東京・大阪・名古屋ビジネス地区の平均空室率の推移



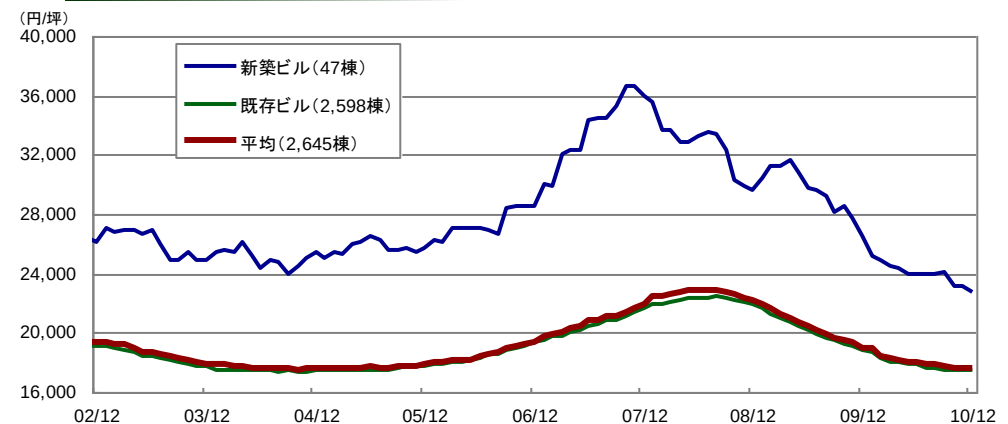
出所:三鬼商事(株)

■ 首都圏(東京23区)オフィスビル供給計画



出所:森ビル(株)のデータから資産運用会社作成

■ 東京ビジネス地区の平均募集賃料の推移



出所:三鬼商事(株)

5. 投資主の状況

投資主の状況

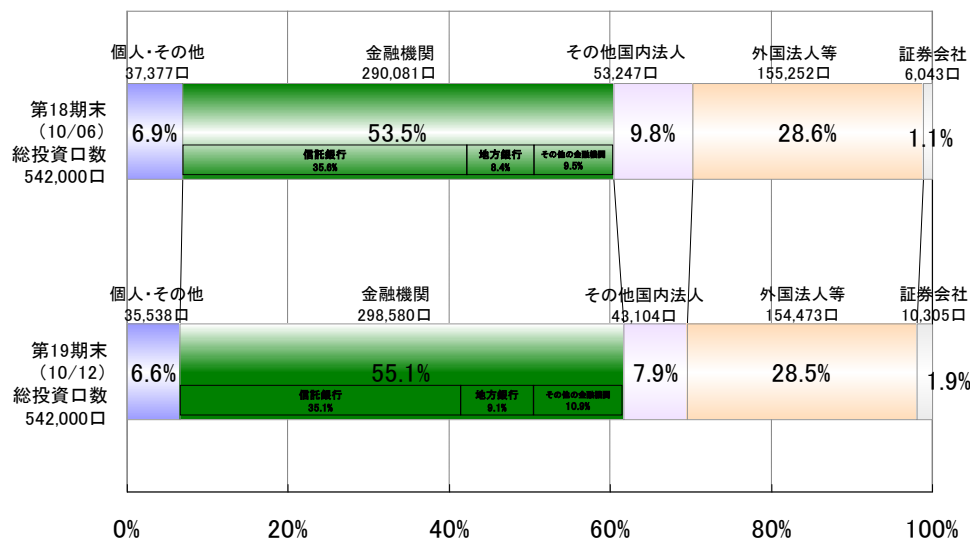
【所有者別投資口数】

所有者区分	当期 (2010年12月31日現在)		前期 (2010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	35,538	6.6%	37,377	6.9%	-1,839	-4.9%
金融機関	298,580	55.1%	290,081	53.5%	8,499	2.9%
都市銀行	2,028	0.4%	2,219	0.4%	-191	-8.6%
地方銀行	49,591	9.1%	45,585	8.4%	4,006	8.8%
信託銀行	189,988	35.1%	192,699	35.6%	-2,711	-1.4%
生命保険会社	33,744	6.2%	33,129	6.1%	615	1.9%
損害保険会社	6,420	1.2%	8,261	1.5%	-1,841	-22.3%
信用金庫	5,733	1.1%	5,331	1.0%	402	7.5%
その他	11,076	2.0%	2,857	0.5%	8,219	287.7%
その他国内法人	43,104	7.9%	53,247	9.8%	-10,143	-19.0%
外国法人等	154,473	28.5%	155,252	28.6%	-779	-0.5%
証券会社	10,305	1.9%	6,043	1.1%	4,262	70.5%
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 (2010年12月31日現在)		前期 (2010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	13,933	94.1%	14,428	94.3%	-495	-3.4%
金融機関	153	1.0%	139	0.9%	14	10.1%
都市銀行	2	0.0%	2	0.0%	-	-
地方銀行	54	0.4%	49	0.3%	5	10.2%
信託銀行	20	0.1%	17	0.1%	3	17.6%
生命保険会社	11	0.1%	11	0.1%	-	-
損害保険会社	3	0.0%	4	0.0%	-1	-25.0%
信用金庫	39	0.3%	38	0.2%	1	2.6%
その他	24	0.1%	18	0.1%	6	33.3%
その他国内法人	334	2.2%	350	2.3%	-16	-4.6%
外国法人等	366	2.5%	351	2.3%	15	4.3%
証券会社	26	0.2%	25	0.2%	1	4.0%
合計	14,812	100.0%	15,293	100.0%	-481	-3.1%

【投資主上位10社】

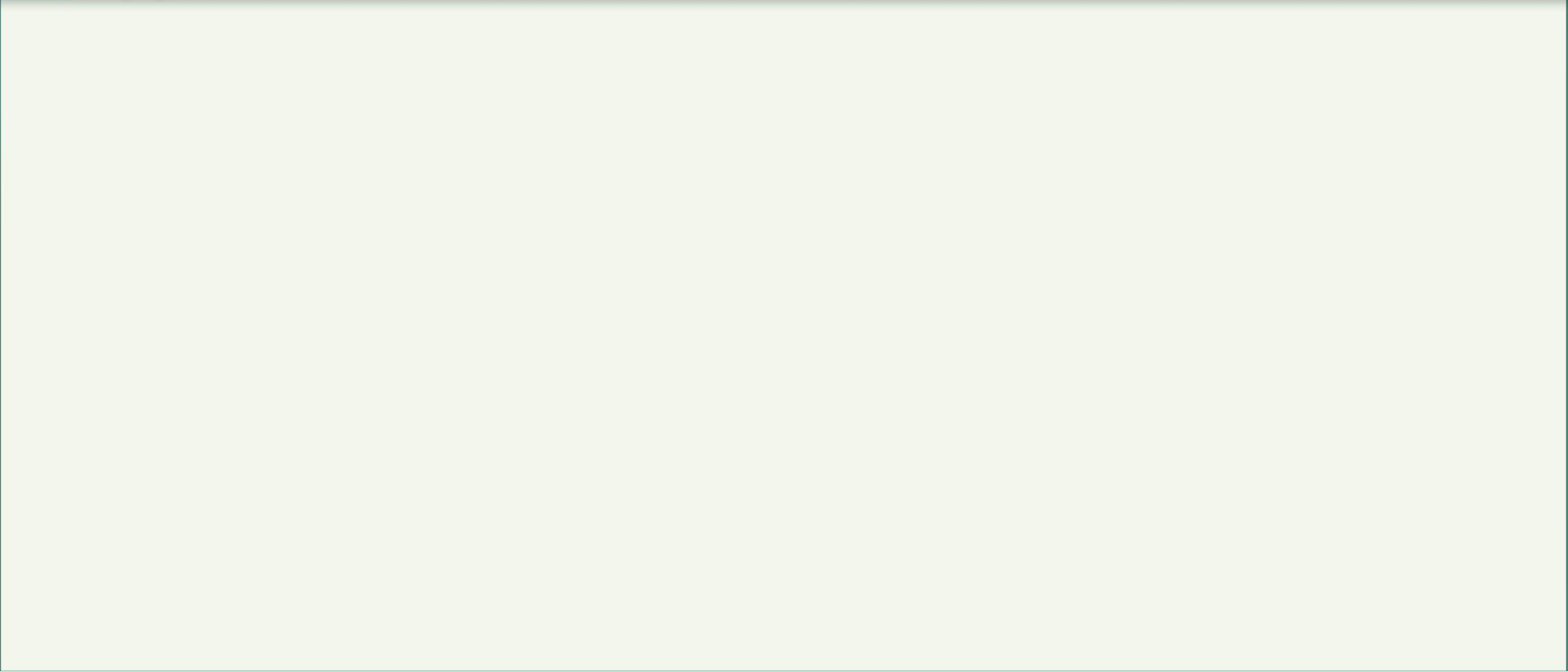


投資主名	当期 (2010年12月31日現在)		前期 (2010年6月30日現在)	
	所有口数	比率	所有口数	比率
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)(信託口)	65,656	12.1%	51,860	9.6%
野村信託銀行(株)(投信口)(注1)	53,581	9.9%	25,423	4.7%
資産管理サービス信託銀行(株)(証券投資信託口)	40,635	7.5%	43,343	8.0%
三井不動産(株)	19,735	3.6%	19,735	3.6%
日本マスタートラスト信託銀行(株)(信託口)	17,833	3.3%	21,629	4.0%
住友生命保険(相)	12,256	2.3%	12,256	2.3%
(株)中国銀行	9,559	1.8%	8,857	1.6%
AIGエリソン生命保険(株)ジー・エフ・アイ・エム・イー	7,944	1.5%	7,944	1.5%
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	7,823	1.4%	-	-
全国共済農業協同組合連合会	7,071	1.3%	7,071	1.3%

(注1) 野村信託銀行(株)とNCT信託銀行(株)は2010年7月20日付で合併し、野村信託銀行(株)となっています。
 前期(2010年6月30日現在)の野村信託銀行(株)とNCT信託銀行(株)の合計所有口数は65,476口、比率は12.1%です。



Appendix



Appendix

ポートフォリオ分布



東京都心部

- ① NBF日比谷ビル
- ② 西新宿三井ビルディング
- ③ 芝NBFタワー
- ④ NBFプラチナタワー
- ⑤ NBF南青山ビル
- ⑥ ゲートシティ大崎
(平成23年3月31日追加取得予定)
- ⑦ 虎ノ門琴平タワー
- ⑧ NBF日本橋室町センタービル
- ⑨ 中目黒GTタワー
- ⑩ 三井生命御茶ノ水ビル
- ⑪ NBF銀座通りビル
- ⑫ 新宿三井ビルディング二号館
- ⑬ GSKビル
- ⑭ NBF虎ノ門ビル
- ⑮ 興和西新橋ビルB棟
- ⑯ 第2新日鐵ビル
- ⑰ NBF ALLIANCE
- ⑱ 四谷メディカルビル
- ⑲ 渋谷ガーデンフロント
- ⑳ NBF渋谷イースト
- ㉑ NBF芝公園ビル
- ㉒ NBF高輪ビル
- ㉓ NBF赤坂山王スクエア
- ㉔ NBF芝公園大門通りビル
- ㉕ 住友電設ビル
- ㉖ NBF東銀座スクエア
- ㉗ NBF小川町ビルディング
- ㉘ NBF池袋タワー
- ㉙ NBF池袋シティビル
- ㉚ NBF須田町ヴェルデビル
- ㉛ リバーシティM-SQUARE
(平成23年2月28日取得)
- ㉜ 日本橋兜町M-SQUARE
(平成23年2月28日取得)
- ㉝ 三菱重工ビル
(平成23年9月までに取得予定)

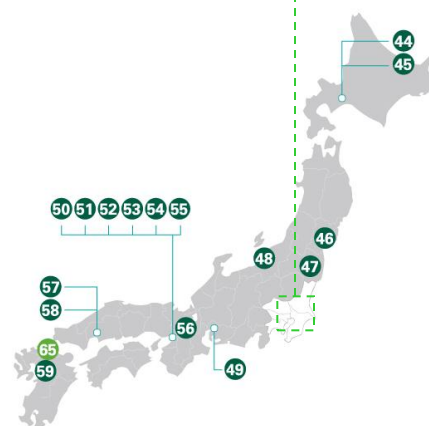


東京周辺都市部

- ⑳ 中野坂上サンブライトツイン
- ㉑ NBF豊洲キャナルフロント
- ㉒ NBF豊洲ガーデンフロント
- ㉓ 新川崎三井ビルディング
- ㉔ 横浜STビル
- ㉕ バレール三井ビルディング
- ㉖ NBF厚木ビル
- ㉗ つくば三井ビルディング
- ㉘ NBF宇都宮ビル
- ㉙ シーノ大宮ノースウイング
- ㉚ NBF浦和ビル
- ㉛ NBF新浦安タワー
- ㉜ NBF松戸ビル
- ㉝ NBF上野ビル
(平成23年1月31日取得)
- ㉞ 調布サウスゲートビル
(平成23年4月15日取得予定)

地方都市部

- ㉟ 札幌エルプラザ
- ㊱ NBF札幌南二条ビル
- ㊲ NBF仙台本町ビル
- ㊳ NBFユニックスビル
- ㊴ NBF新潟テレコムビル
- ㊵ NBF名古屋広小路ビル
- ㊶ アクア堂島NBFタワー
- ㊷ 信濃橋三井ビルディング
- ㊸ サンマリオンNBFタワー
- ㊹ 堺筋本町センタービル
- ㊺ NBF堺東ビル
- ㊻ アクア堂島東館
- ㊼ NBF四条島丸ビル
- ㊽ NBF広島島町ビル
- ㊾ 広島袋町ビルディング
- ㊿ NBF熊本ビル
- ㊽ 博多祇園M-SQUARE
(平成23年2月28日取得)



Appendix

第20期取得(予定)物件 スポンサー(三井不動産(株)等)からの取得

リバーシティM-SQUARE



所在地 東京都中央区佃
 建築時期 平成22年1月15日
 (築年数※) (1年)
 取得予定日 平成23年2月28日
 取得予定価格 13,350百万円
 売主 三井不動産(株)
 持分 100%



(※)築年数は平成22年12月を基準としています

日本橋兜町M-SQUARE



所在地 東京都中央区日本橋兜町
 建築時期 平成21年6月15日
 (築年数※) (1年6ヶ月)
 取得予定日 平成23年2月28日
 取得予定価格 4,850百万円
 売主 三井不動産(株)
 持分 100%



博多祇園M-SQUARE



所在地 福岡県福岡市博多区冷泉町
 建築時期 平成21年6月25日
 (築年数※) (1年6ヶ月)
 取得予定日 平成23年2月28日
 取得予定価格 8,000百万円
 売主 クールスプリング
 インベストメント
 特定目的会社
 持分 100%



Appendix

第20期取得(予定)物件 スポンサー(住友生命保険(相))からの取得及びスポンサー以外からの取得

ゲートシティ大崎 (追加取得分)

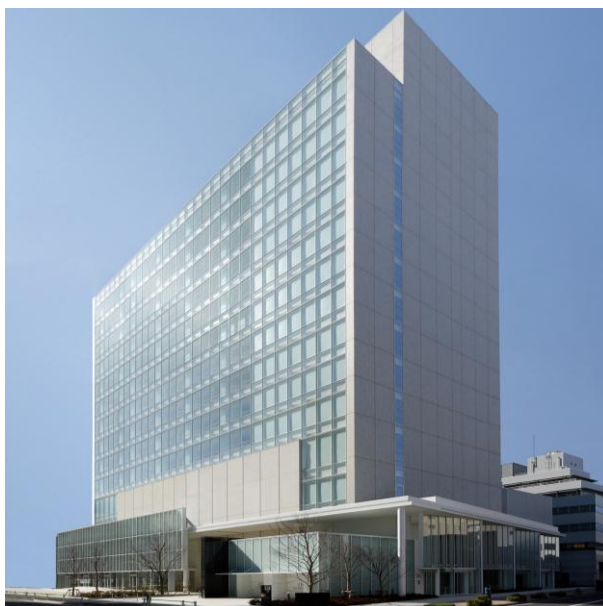


所在地 東京都品川区大崎
 建築時期 平成11年1月6日
 (築年数※) (12年)
 取得予定日 平成23年3月31日
 取得予定価格 11,650百万円
 売主 住友生命保険(相)
 持分 約5.74%
 (全体約18.64%)



(※)築年数は平成22年12月を基準としています

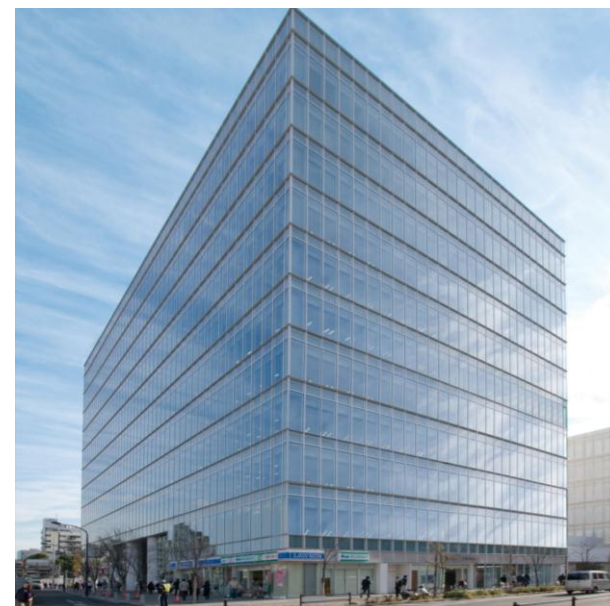
NBF上野ビル



所在地 東京都台東区東上野
 建築時期 平成22年1月5日
 (築年数※) (1年)
 取得日 平成23年1月31日
 取得価格 10,400百万円
 売主 清水建設(株)
 持分 約78.06%



調布サウスゲートビル



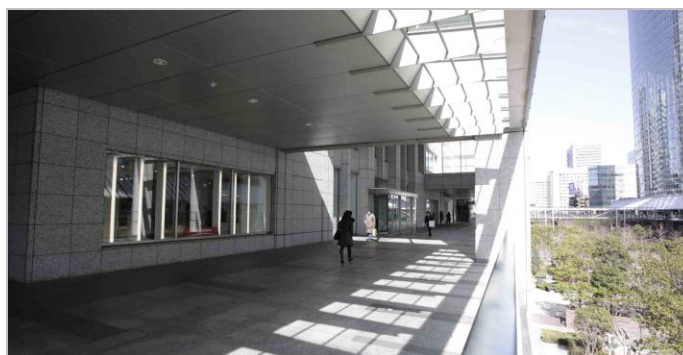
所在地 東京都調布市小島町
 建築時期 平成19年10月26日
 (築年数※) (3年2ヶ月)
 取得予定日 平成23年4月15日
 取得予定価格 9,320百万円
 売主 清水建設(株)
 持分 約80.73%



Appendix

第21期取得(予定)物件 スポンサー以外からの取得

三菱重工ビル



所在地	東京都港区港南
建築時期 (築年数※)	平成15年4月1日 (7年9ヶ月)
取得予定日	平成23年9月まで に取得
取得予定価格	36,300百万円
売主	三菱重工業(株)
持分	60%

(※)築年数は平成22年12月を基準としています



Appendix

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%を上限の目途とします

2010年12月末現在

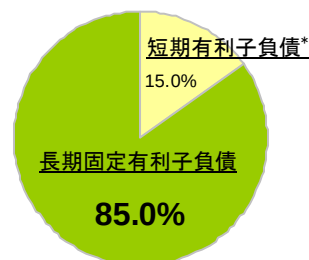
有利子負債残高	325,125百万円
運用している敷金相当額	29,000百万円
合計	354,125百万円
総資産負債比率	46.3%

2. 長期固定有利子負債比率のターゲット

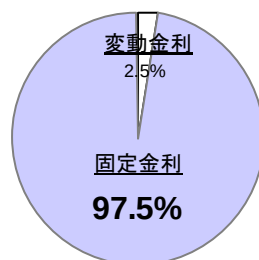
長期固定有利子負債比率について、80～90%を当面の目標とします

2010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 エクイティファイナンスの概要

発行会社	日本ビルファンド投資法人
オファリング形態	国内新投資口発行及び オーバーアロットメントによる売出し
募集口数	36,500口 (一般募集: 34,000口 オーバーアロットメント: 2,500口)
発行価格の総額	28,939百万円
ローンチ日	平成23年1月11日
条件決定日	平成23年1月19日
払込期日	平成23年1月26日及び2月22日

4 良好な格付けの維持(2010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(2010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
0.67%	1.78%	1.75%	3.90年

日本ビルファンド、国内リート市場“復活の号砲”に

26日、日本ビルファンド投資法人(NBF)の公募増資が払込日を迎える。NBFの公募増資は上場から6回目。前回の2008年1月以来(409億8360万円、ブック・野村)、約3年ぶりの登場となる。J-REITのオファリングは、2010年8月の日本ロジスティクスファンド投資法人(104億8075万3000円、日興コーディ&野村)に続くものだが、同10月に日本銀行がJ-REITの投資口や投資法人債の買い取りを発表したことを機に東証REIT指数が本格上昇に転じてからは初めて。J-REITのリーディングカンパニーであるNBFの公募増資は「市場復活の号砲を鳴らすもの」(市場関係者)と評価する声が出ている。これまでのNBFの公募増資の概要は下記の通り。

払込日 発行(・売出)価格 オファリング総額(OA含む)

第1回 2001年9月 7日	62万5000円	518億1250万円
第2回 2004年7月13日	75万9500円	637億9800万円
第3回 2005年8月10日	91万6300円	580億9342万円
第4回 2006年3月16日	101万9200円	869億3776万円
第5回 2008年2月 4日	120万5400円	409億8360万円
本案件 2011年1月26日	81万8025円	298億5791万円

ロードショーは、13日から18日に3チームで50件前後を訪問。個人投資家に60%、機関投資家に40%を配分することを前提にブックビルディングを開始。全体の倍率は「10倍強」(関係者)だったようだ。個人投資家は8倍前後、機関投資家は20倍程度の需要が集まった。人気は「過熱気味といえるほどに良好だった」(同)といい、投資家も「全員参加型」で中央投資家、地方金融機関、個人投資家、外国人がまんべんなく札を入れたようだ。特に、地方金融機関からは強い人気が集まった様子だ。これを受けて、ディスカウント率は仮条件の下限に設定された。

東証REIT指数は2010年8月の安値から11年1月の高値まで3割程度の上昇を記録。NBFのオファリングは、REIT指数が急伸し地銀などの金融機関がREITへの投資再開への意欲を高めるなかでの「絶好のタイミングでの登場」(REIT関係者)となった。

さらに「スキーム面の評判も良かった」(資本市場関係者)という。「高採算案件を取得することでダイリューションの影響を避ける姿勢がみられる」(大手証券)ことを評価する声は多い。今回の増資に伴う希薄化率は6.7%前後だが、2011年6月期の予想配当は1万5100円

と前回予想と同水準に据え置かれた。発行体は、公募増資の調達資金に借入を合わせ、NBF上野ビル(取得予定価格:104億円)のほか今回取得を発表した5件を含め合計6件、575億7000万円の物件購入を予定している。

特に、NBFは新たに「リバーシティM-SQUARE(中央区佃、取得予定価格:133億5000万円、NOI利回り約5.5%)」「日本橋兜町M-SQUARE(中央区日本橋、48億5000万円、5.1%)」「博多祇園M-SQUARE(福岡市博多区、80億円、6.1%)」「ゲートシティ大崎(追加取得分、品川区大崎、116億5000万円、4.5%)」「調布サウスゲートビル(調布市小島町、93億2000万円、6.0%)」の合計471億7000万円の取得を発表。これら物件の平均NOIは5.4%と高く、調達コストを投資収益が上回ること希薄化の影響は吸収される格好だ。増資後のLTVは46.9%程度で変わらない見通しだ。

オファリング金額をオーバーアロットメントを含め300億円前後と抑えられた水準としたことも「今回の増資をスムーズにこなすことで今後のREIT市場の本格回復につなげる配慮を感じる」(J-REIT運用会社)と業界のリーダーであるNBFの姿勢を評価する声が出ている。

投資口価格は決議からプライシングまで約1.7%上昇した。配当利回りで3.6%前後にある現在の投資口価格に対しては「国債利回り(約1.2%)に対して240bpほどプレミアムが乗った水準には投資妙味がある。投資口価格も今後1割程度の上昇を予想している」(不動産アナリスト)という強気見通しも出ている。

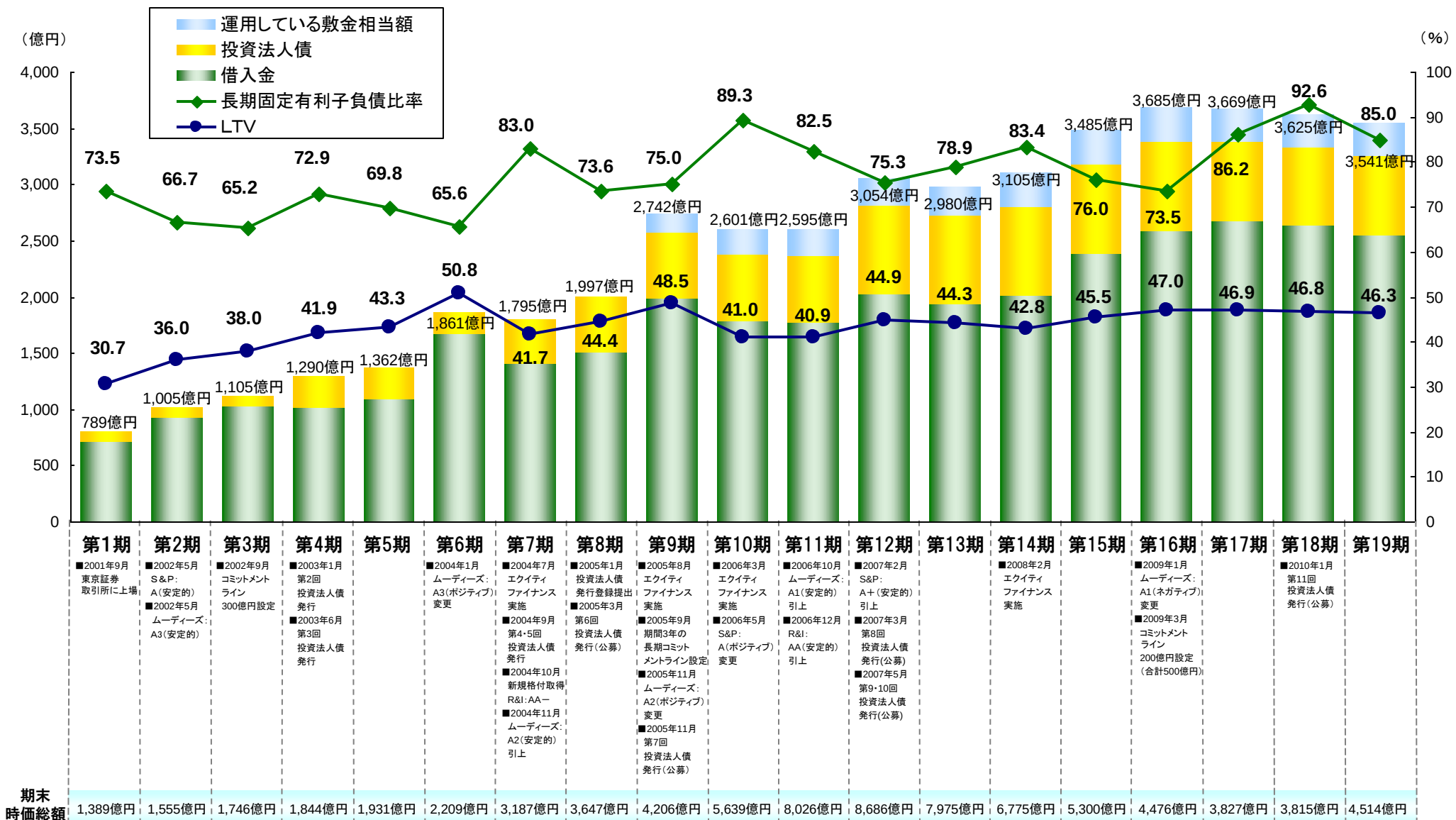
J-REITを取り巻く環境にはオフィス市況回復の遅れなど不透明要因は残るものの、投資口価格の上昇でPBRが1倍台を回復する銘柄が増えるなかで、今回のNBFの増資を皮切りに「REITの増資は増えていく可能性が高い」(同)ことが指摘されている。

2011年は2001年9月にNBFとジャパンリアルエステイト投資法人(JRE)が東証に初上場して10年目を迎える。市場からは「日本にREIT市場が誕生してから10年のアニバーサリーイヤーの新年早々にNBFが公募増資を実施し、高い人気を呼んだことには象徴的な意味がある。これが今後のJ-REIT市場の本格回復につながることを期待する」(REIT関係者)との声が出ている。

(岡里 英幸 Deal Watch / Thomson Reuters)

Appendix

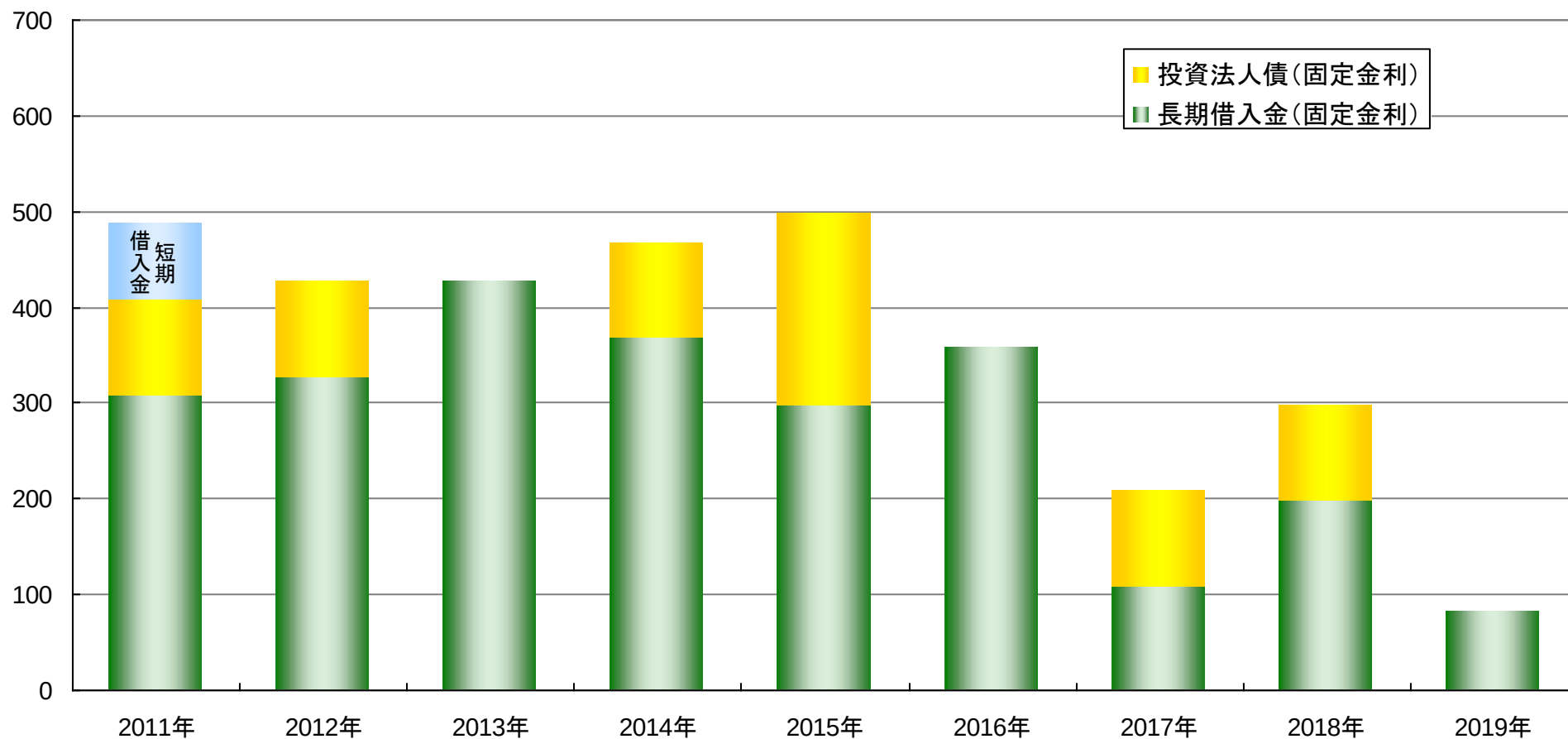
安定した財務運営の軌跡



Appendix

有利子負債返済期限の分散状況(2010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 (2010年6月末)	当期末残高 (2010年12月末)	返済方法	その他
短期借入金	群馬銀行	2,000	2,000	期限一括	無担保・無保証 ・同順位
	信金中央金庫	4,000	1,000		
	鹿児島銀行	1,000	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		
	住友信託銀行	5,000	—		
	小 計	16,000	8,000		
長期借入金	日本政策投資銀行	58,500	58,125	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	12,000		
	三菱UFJ信託銀行	11,000	11,000		
	みずほコーポレート銀行	10,000	10,000		
	明治安田生命保険	8,000	8,000		
	信金中央金庫	7,000	7,000		
	りそな銀行	6,000	6,000		
	大同生命保険	5,000	5,000		
	太陽生命保険	4,000	4,000		
	日本生命保険	4,000	4,000		
	福岡銀行	4,000	4,000		
	八十二銀行	4,000	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	1,000		
	小 計	247,500	247,125		

合 計	263,500	255,125
-----	---------	---------

※ 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

「テナント満足度および稼働率向上を目指したリニューアル投資」、
「環境に配慮した省エネルギー施策」に複合的・戦略的に取り組んでいきます

1 テナント満足度向上・新規テナント誘致

- エントランス等共用部照明更新による照度改善と付加価値創出
- JTとのコラボレーションによる喫煙室新設
- 最新設備へのトイレリニューアル

2 省エネ化・コスト削減

- LED照明の採用と人感センサーで使用電力、CO₂削減
(エントランス・ラウンジ全体でCO₂▲30%)

3 今後の戦略

- 利便性向上(テナント満足度向上)
- 社会的ニーズへの対応(環境に配慮した設備投資)
- 収益性向上(稼働率向上、コスト削減)

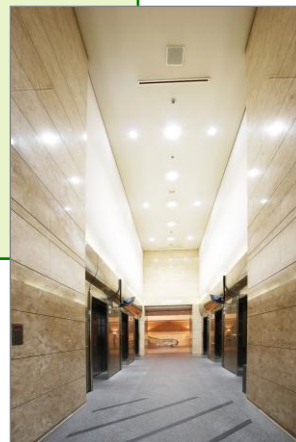
※すべてをバランス良く実現するために、照明LED化等によるCO₂削減やトイレリニューアルなどテナントニーズに応える価値向上にひきつづき努めていきます

【芝NBFタワービル リニューアル】

エントランス照明更新(LED化)



喫煙室新設



トイレリニューアル(B1F)



セタ・クリスマス装飾

セタ・クリスマスには、装飾に加え、短冊の奉納・ポストカードの配布を行いました。



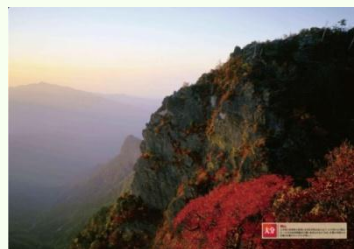
(NBF新浦安タワーのセタ装飾と、短冊の奉納報告)



(三井生命御茶ノ水ビルのクリスマス装飾と、配布したカード)

展示物キャラバン

10月から11月にかけて、全国の紅葉の名所を選び、写真パネルを展示しました。



NBFコンサート

全国のNBF所有8物件にて、クリスマスライブを行いました。



(NBF日比谷ビル)

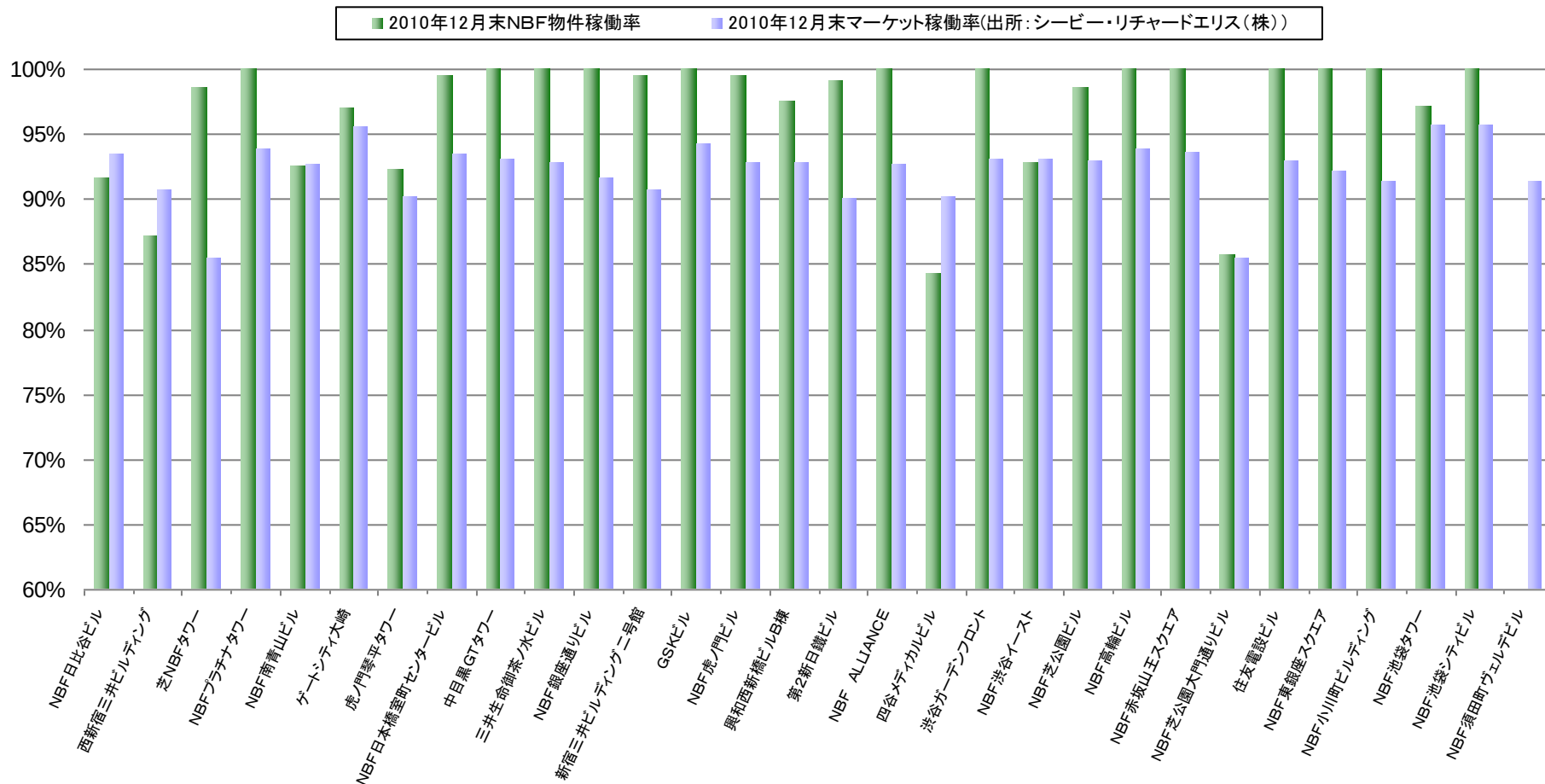


(サンマリオンNBFタワー)

Appendix

マーケット別稼働率比較 (①東京都心部)

東京都心部



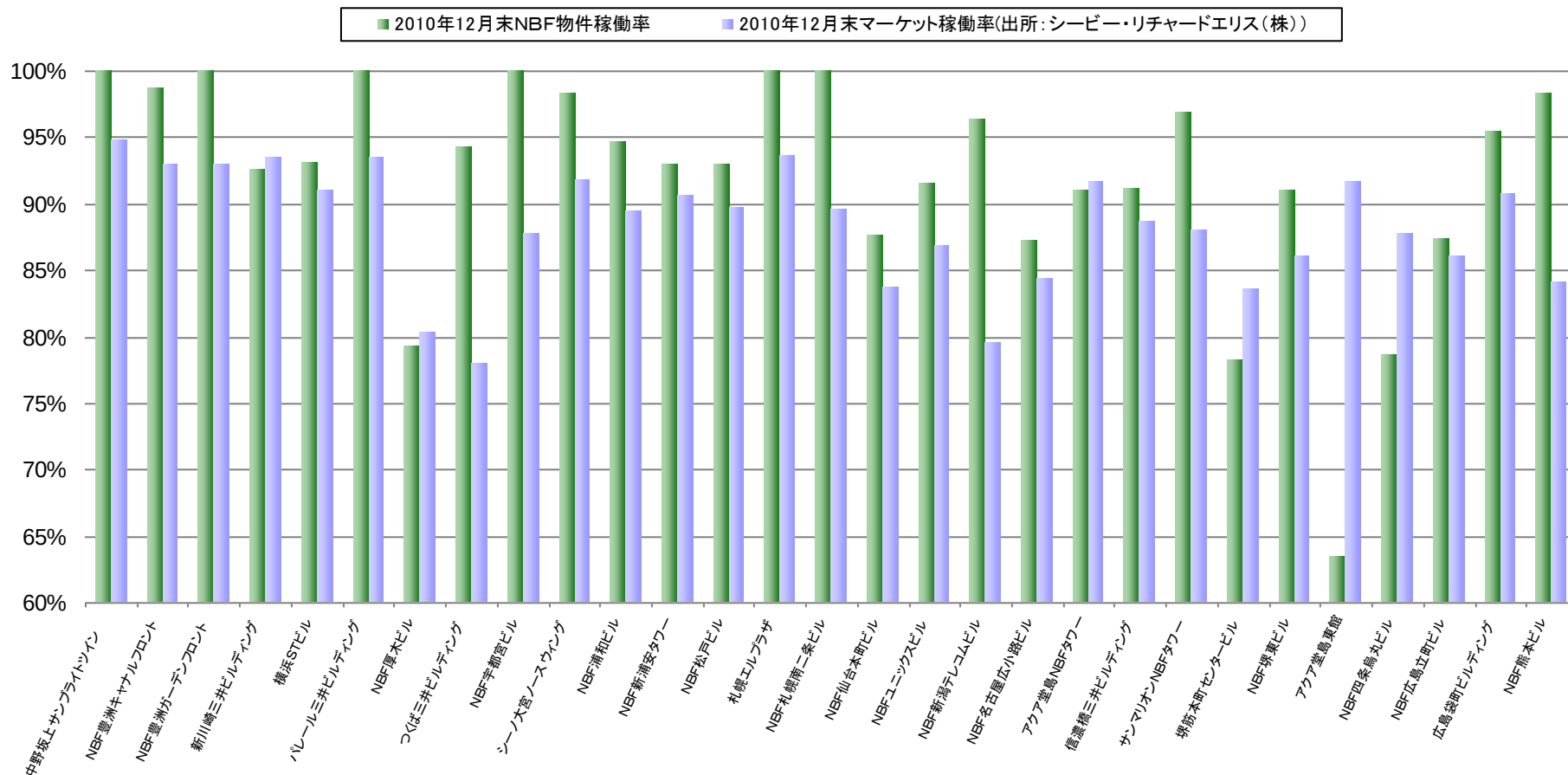
中目黒GTタワーについてはマーケットデータが無いため、近傍地域のマーケットデータを参考に掲載しています

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）

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、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

物件価格一覧表

(単位: 百万円)

物件名	取得価格	第19期末簿価	①第19期末 鑑定評価額	②第18期末 鑑定評価額	①－②
【東京都心部】					
NBF日比谷ビル	63,500	64,535	55,900	56,500	-600
西新宿三井ビルディング	44,903	35,374	47,700	48,300	-600
芝NBFタワー	32,000	29,668	27,200	27,500	-300
NBFプラチナタワー	31,000	29,347	50,400	50,400	-
NBF南青山ビル	31,000	31,656	16,900	16,800	100
ゲートシティ大崎	30,100	23,901	28,800	30,700	-1,900
虎ノ門琴平タワー	24,543	20,350	30,600	30,400	200
NBF日本橋室町センタービル	23,945	24,302	26,900	27,200	-300
中目黒GTタワー	23,856	20,614	22,100	22,600	-500
三井生命御茶ノ水ビル	20,840	21,336	14,700	14,600	100
NBF銀座通りビル	17,000	17,593	14,500	14,500	-
新宿三井ビルディング二号館	16,285	15,991	14,900	16,000	-1,100
GSKビル	15,616	13,629	21,100	21,100	-
NBF虎ノ門ビル	13,337	13,433	16,500	16,600	-100
興和西新橋ビルB棟	13,217	11,757	16,200	16,400	-200
第2新日鐵ビル	12,614	11,247	13,790	13,930	-140
NBF ALLIANCE	9,126	9,465	10,400	10,400	-
四谷メディカルビル	8,800	8,292	7,340	7,380	-40
渋谷ガーデンフロント	8,700	8,059	13,600	13,600	-
NBF渋谷イースト	8,000	8,147	6,540	6,640	-100
NBF芝公園ビル	6,770	6,554	8,200	8,360	-160
NBF高輪ビル	6,667	6,401	7,170	7,320	-150
NBF赤坂山王スクエア	6,250	6,289	7,260	7,400	-140
NBF芝公園大門通りビル	6,100	6,318	4,390	4,390	-
住友電設ビル	5,365	4,686	5,550	6,020	-470
NBF東銀座スクエア	5,200	4,835	7,210	7,250	-40
NBF小川町ビルディング	4,940	5,121	5,470	5,500	-30
NBF池袋タワー	4,695	4,636	5,020	5,050	-30
NBF池袋シティビル	4,428	4,347	4,900	4,900	-
NBF須田町ヴェルデビル	3,280	3,333	3,040	3,210	-170
東京都心部30物件計	502,078	471,229	514,280	520,950	-6,670
【東京周辺都市部】					
中野坂上サンブライトツイン	40,750	38,221	30,500	31,200	-700
NBF豊洲キャナルフロント	35,200	32,566	35,700	35,700	-
NBF豊洲ガーデンフロント	25,018	24,652	28,700	28,700	-
新川崎三井ビルディング	20,300	18,467	16,100	16,700	-600
横浜STビル	13,529	12,482	14,500	15,200	-700
パレール三井ビルディング	3,800	3,272	3,500	3,470	30
NBF厚木ビル	2,300	2,098	2,100	2,110	-10
つくば三井ビルディング	8,875	7,105	7,320	7,560	-240
NBF宇都宮ビル	2,435	2,437	2,090	2,090	-
シーノ大宮ノースウイング	16,816	15,133	18,700	19,500	-800
NBF浦和ビル	2,000	1,911	1,770	1,760	10
NBF新浦安タワー	15,700	15,779	11,500	11,500	-
NBF松戸ビル	2,455	2,227	2,280	2,290	-10
東京周辺都市部13物件計	189,179	176,358	174,760	177,780	-3,020

(単位: 百万円)

物件名	取得価格	第19期末簿価	①第19期末 鑑定評価額	②第18期末 鑑定評価額	①－②
【地方都市部】					
札幌エルプラザ	4,404	3,824	6,390	6,390	-
NBF札幌南二条ビル	1,870	1,704	1,580	1,560	20
NBF仙台本町ビル	3,566	3,546	3,110	3,170	-60
NBFユニックスビル	4,028	3,121	3,290	3,350	-60
NBF新潟テレコムビル	3,957	3,647	3,010	3,020	-10
NBF名古屋広小路ビル	7,232	7,060	7,450	7,870	-420
アクア堂島NBFタワー	17,810	16,320	18,400	19,200	-800
信濃橋三井ビルディング	14,400	11,435	13,400	13,400	-
サンマリオンNBFタワー	10,500	8,239	8,180	8,300	-120
堺筋本町センタービル	6,500	6,161	6,560	6,570	-10
NBF堺東ビル	2,227	1,956	1,640	1,660	-20
アクア堂島東館	1,914	1,748	1,800	1,900	-100
NBF四条島丸ビル	1,627	1,380	1,260	1,330	-70
NBF広島立町ビル	2,930	2,882	2,560	2,610	-50
広島袋町ビルディング	835	698	808	810	-2
NBF熊本ビル	4,500	4,508	3,700	3,690	10
地方都市部16物件計	88,302	78,235	83,138	84,830	-1,692

総合計	779,560	725,823	772,178	783,560	-11,382
------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

(A)

(B)

鑑定評価額と 簿価との差額	46,354百万円	(85,525円/1口当たり)
------------------	------------------	-----------------

(B)-(A)

(ご参考) 第20・21期(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19期末 鑑定評価額	②第18期末 鑑定評価額	①－②
NBF上野ビル	10,400	8,240	8,380	-140
リバーシティM-SQUARE	13,350	13,400	-	-
日本橋兜町M-SQUARE	4,850	4,850	-	-
博多祇園M-SQUARE	8,000	8,000	-	-
ゲートシティ大崎(追加取得分)(注2)	11,650	12,000	-	-
調布サウスゲートビル(注3)	9,320	9,320	-	-
三菱重工ビル(注4)	36,300	37,900	-	-

(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) 2011年3月31日に取得予定。本物件の売買価格(取得価格と修繕積立金の合計)は12,000百万円ですが、取得予定日の修繕積立金の金額が確定していないため、現時点で取得価格は確定していません。よって、本物件の取得予定価格は概算の金額を記載しています。

(注3) 2011年4月15日に取得予定。

(注4) 2011年9月までに取得予定。

Appendix

賃貸面積ベースの主要テナント上位10社

(2010年12月31日現在)

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	169,908	23.1%
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. 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%
5. (株)博報堂DYホールディングス	NBF豊洲ガーデンフロント	16,292	2.2%
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	15,088	2.0%
9. (株)日経BP	NBFプラチナタワー	9,189	1.2%
10. (株)エヌ・ティ・ティ・ピー・シーコミュニケーションズ	興和西新橋ビルB棟	8,466	1.1%
全賃貸面積		736,908	100.0%

(注): 三井不動産(株)

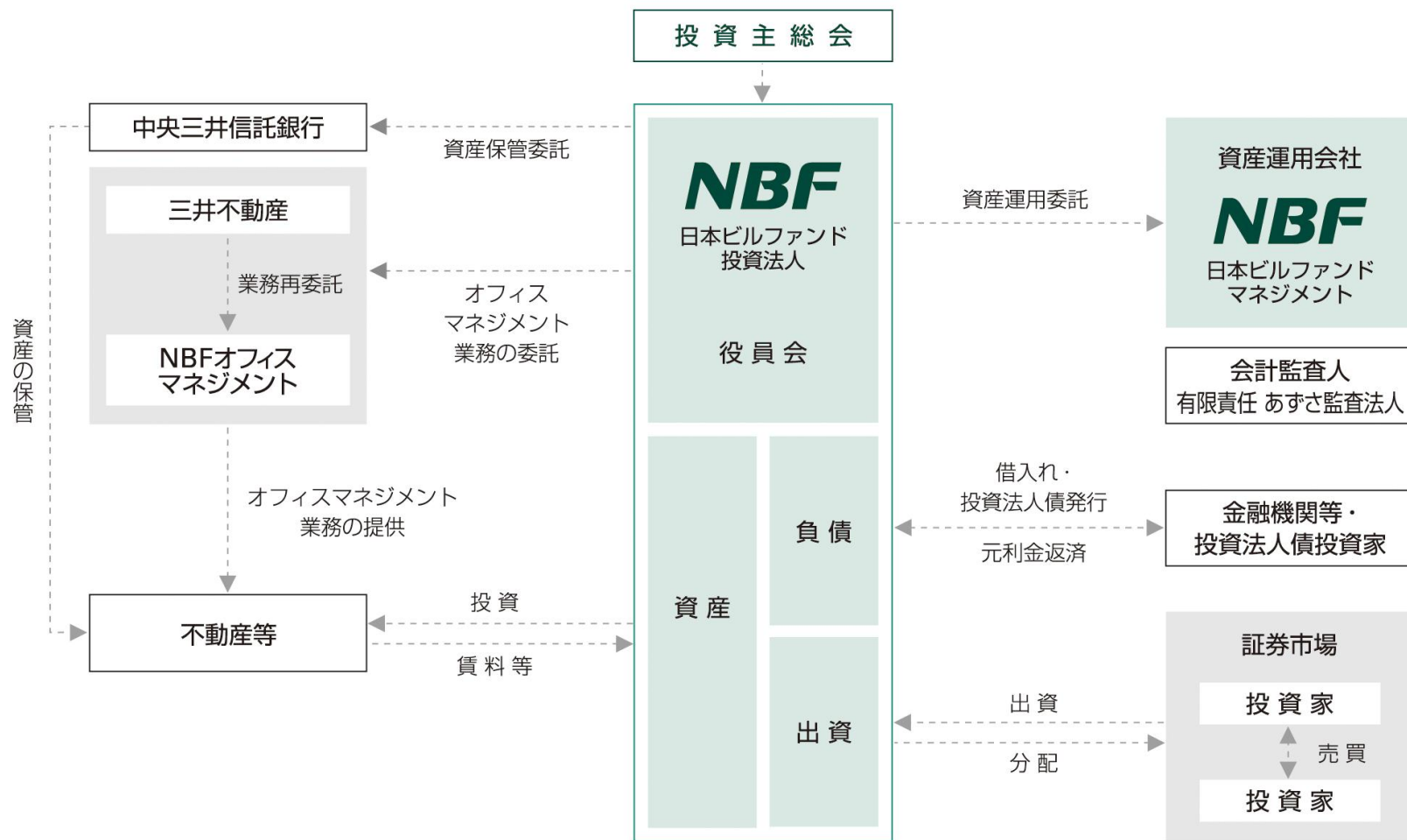
左表の三井不動産(株)に係る「賃貸物件」については本投資法人が三井不動産(株)に賃貸し、三井不動産(株)は転借人にこれを転貸しています

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)が受領する転賃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

Appendix

投資法人の基本的な仕組み



※上図は、本投資法人の主要な関係者等ならびに一部の契約関係および主な資金の流れなどを示したものです。