

日本ビルファンド投資法人

第3期(平成14年12月期) 決算説明会



<http://www.nbf-m.com/nbf>



<http://www.nbf-m.com>

CONTENTS

2003年の運用方針

1. 運用方針…………… 2

外部成長

1. 物件取得目標…………… 3
2. 2002年取得実績にみる
「物件選別」と「取得手法」の特長
…………… 5
3. 新たな取得方法の実例/
札幌エルプラザ…………… 6
4. 物件取得手法の差別化に向けて
…………… 7

内部成長

■高稼働率の維持

1. エリア別稼働率…………… 8
2. マーケット2002年12月末
稼働率比較表…………… 9
3. 2002年7/1～12/31の
成解約面積一覧表…………… 10

■テナントの状況

1. 賃貸面積ベースの
主要テナント上位10社…………… 11
2. テナント業種分布…………… 12

■規模のメリットの享受

1. 建物管理委託費…………… 13
2. オフィスマネジメントフィー…………… 13
3. 資産運用報酬…………… 13

芝NBFタワー-リニューアル(1)(2)

- …………… 14

オフィスマネジメント

1. CS(顧客満足度)調査…………… 16
2. 危機管理対応…………… 16
3. e-PM systemの導入…………… 17
4. 各ビルのHPの開設…………… 21

財務の安定性確保

- …………… 22

新規物件概要

1. 中目黒GTタワー…………… 23
2. 西新宿三井ビルディング…………… 24
3. 第2新日鐵ビル…………… 25
4. 札幌エルプラザ…………… 26

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。

本資料で提供している情報に関しては万全を期しておりますが、その情報の正確性および完全性を保障するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、あらかじめご了承ください。

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または投資信託および投資法人に関する法律に基づく開示書類または、運用報告書ではありません。

本資料で提供しております投資法人等の実績は過去の実績であり、将来の成果を予想するものではありません。

事前の承諾なしに本資料に掲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。

2003年の運用方針

1 運用方針

中長期運用方針

中長期的な視点から運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指します。

2002年の運用方針

「2003年問題」に対して有効な対策を講じる1年

2003年の運用方針

**外部成長・内部成長の
差別化のチャンスとなる1年**

2003年は右記の施策を着実に実行し
競争優位・ブランドの確立をはかり
収益基盤の更なる安定化に努めます。

外部成長 - 新規物件の投資方針

**競争力のある
優良物件への投資**

好立地・高スペック・築浅の物件を厳選し、投資します。

**安定的な賃貸マーケットを
有するエリアへの投資**

同一エリア内の過度集中を避けながら、東京都心部中心の投資を行います。東京周辺都市部・地方都市部についてはより慎重に物件を選別し投資します。

**収益の安定的な
物件への投資**

マルチテナントビルや長期契約のテナントの存するビルなど、特に2003年・2004年の収益の安定している物件に投資します。

**有力な物件情報ルート
の 開拓**

三井不動産やその他デベロッパー等が保有もしくは開発する物件の積極的売却要請を継続して行います。

竣工前物件への投資の検討

ポートフォリオ全体及び個別物件についての適切なリスク管理を行い、希少性の高い新築優良物件への投資を検討します。

内部成長 - 保有物件の運用方針

**芝NBFタワー・三田シティビル
の早期リースアップ**

RN等による競争力の強化 / 競争力重視の賃料設定

**テナント対応の改善と
高稼働率の維持**

テナント満足度の向上 / 管理品質の向上 / 賃貸借契約の安定化

規模のメリットの享受

建物管理委託費の更なる削減 / オフィスマネジメントフィーの削減 / 資産運用報酬の削減

外部成長

1 物件取得目標

基本方針

2006年3月末を目途に資産残高5,000億円(売買価格)を目指し、積極的な投資を継続

物件取得目標

2003年問題の顕在化

大規模な都心優良物件の登場、
賃貸市場の軟化時期

企業再編

効率的な経営のための本業
再編、財務・資産リストラ

不良債権処理

最終処理

物件の放出圧力により、規模拡大に
フォローウィンドの吹く1年

2004年3月末までの取得目標額

700億円

■競争力ある優良物件への厳選投資

➢「好立地」「高スペック」「築浅」

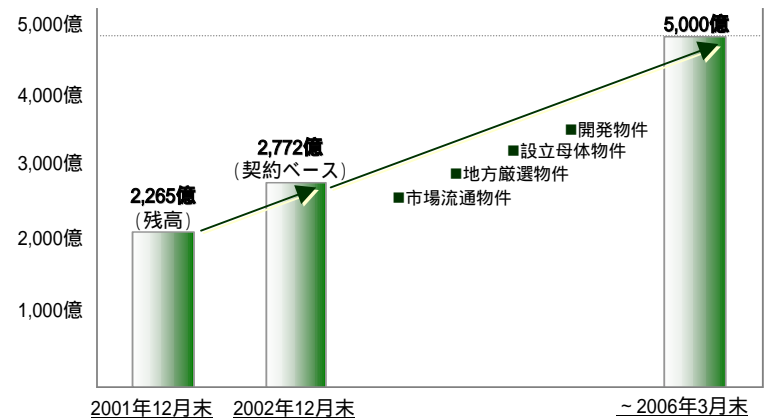
■賃貸マーケットの安定的なエリアへの投資

- 同一エリア内の過度集中を回避
- 東京都心部を中心に投資
- 東京周辺・地方は慎重に物件選別

■収益の安定性をふまえた投資

- マルチテナント、長期契約など
- 2003年・2004年収益の安定した物件

外部成長イメージ(売買価格)



外部成長

■2002年の取得物件実績(取得および契約済:506億)

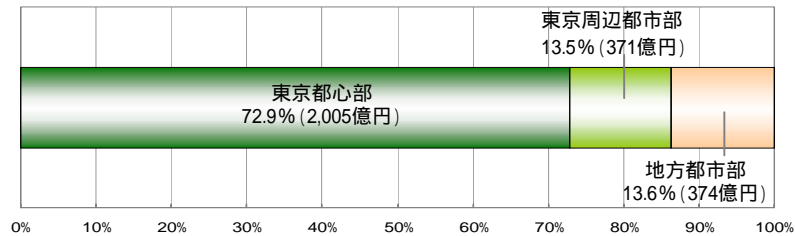
物 件 名	中目黒GTタワー	西新宿三井ビルディング	第2新日鐵ビル	中野坂上サンブライトツイン	サンマリオンNBFタワー	札幌エルプラザ	
外 観							
エ リ ア (金 額)	都心 (137億)	都心 (16億)	都心 (126億)	東京都周辺 (90億)	地方 (105億)	地方 (32億)	
取 得 手 法 の ポ イ ン ト	開発会社との コラボレーション	会社更生	破産	経営効率化	親会社の 私的整理	開発会社との コラボレーション	
取 得 先	三井不動産	佐藤工業	小川運輸	国際自動車・ 出光興産	イチダ大阪ビル	大成建設	
物 件 の 廠 選	立 地	駅前	駅4分	駅3分	地下鉄通路直結	駅3分	地下道直結
	ス ペ ッ ク						
	築 年 数	新築	築3年	築14年	築5年	築6年	新築(未竣工)
	賃 貸 事 業 の 安 定 化	実質的な分散と安定 (一元運用)	実質的な分散と安定 (一元運用)	長期契約	超優良企業	マルチテナント	マルチテナント/ 全て新規テナント
	追 加 取 得 の 可 能 性	優先交渉権	優先交渉権		優先交渉権		優先交渉権

外部成長

2 2002年取得実績にみる「物件選別」と「取得手法」の特長

物件選別

■ポートフォリオのバランス



グラフは、2002年取得および契約済6棟を加えた30棟のポートフォリオのバランスです。なお、価格は原則として本投資法人の平成14年12月期開示評価額(平成14年12月31日を価格時点とする不動産鑑定評価額)を記載しています。ただし、中目黒GTタワーと札幌エルプラザについては、各物件の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を除きます。)によります。

■ポートフォリオに与えた効果

「平均年齢」の若返り

	以前	2002年	差
単純平均築年数	13.6年	11.9年	1.7年
加重平均築年数	18.7年	16.4年	2.3年

* 従前24棟 2002年取得および契約済6棟を算入後30棟

* 現時点の築年数(ただし札幌エルプラザは0年扱い)

* 加重平均は原則平成14年12月31日時点評価にてウェイト付け

取得手法

■三井不動産と連携した情報収集

企業の経営効率化ニーズ、リストラニーズにいち早く対応

■開発会社とのコラボレーションによる新築物件の取得

三井不動産との連携(中目黒GTタワー)
他の開発会社との連携(札幌エルプラザ)

■外部成長の可能性

区分所有権については、すべて規約変更決議等により優先交渉権を確保した。将来の追加取得の可能性

外部成長

3 新たな取得手法の実例 / 札幌エルプラザ

取得の意義

- 地方都市部の厳選投資
- 開発会社とのコラボレーション(大成建設)
- 竣工前の早い段階で価格を決定し、売買契約を締結するノウハウの修得



未竣工物件のリスク(工事完工・スケジュールの遅延、クレジット、賃料等のマーケットの変動等)分析と回避策の実践

- 竣工後の引渡し
- テナント90%以上賃料発生後の11月引渡し等(現時点94.5%に上昇)
- 瑕疵担保

竣工前に買主の立場から要望を出し、商品力を向上

- 建築・設備
セキュリティ、分割対応、中央監視体制強化等
- 賃貸借契約
NBFフォームによる契約、解約金規定等の安定化
- 管理組合の規約
適切なガバナンスの確保、持分譲渡時の優先交渉権を規定

物件概要



名称	札幌エルプラザ
所在地	北海道札幌市
交通	JR札幌駅徒歩2分(地下道で駅直結)
権利形態	不動産・区分所有権
面積	約2,560坪(専有面積比:約34%)
用途	事務所・店舗・公共施設等(複合)
竣工	平成15年3月末(予定)

外部成長

4 物件取得手法の差別化に向けて

5,000億早期到達のため、物件取得手法(ノウハウ・情報ルート)充実を図る。

検討中手法の例

将来引渡時に稼働する新築物件へのコミット

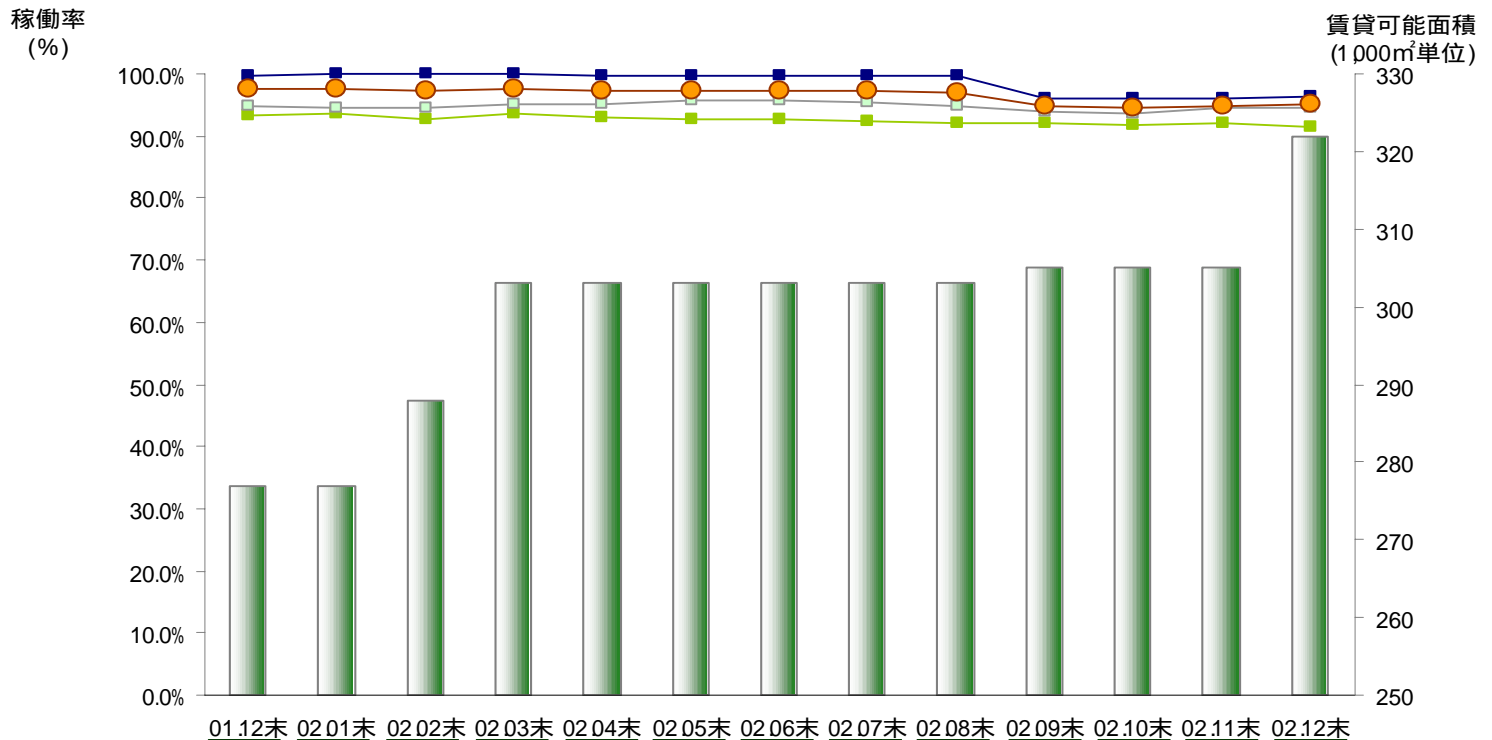
- 競合をできるだけ避けつつ、新築で希少性の高い優良資産を確保する
 - 現時点でのファンドの規模の優位(J-REIT最大のリスク抵抗力)も活用
 - 未竣工物件固有のリスク(賃料等のマーケット変動/工事完工/スケジュール/関係者クレジット等)を精査し、取るリスクの範囲を決定
 - そのために、ポートフォリオ全体への影響も考慮したリスク評価手法を策定
- 未稼働資産(引渡時点で、賃貸中でも貸付可能でもない)は、当面検討の対象外
 - 工事完工・スケジュール遅延等のリスクは取らない

三井不動産をはじめとした設立母体からの物件供給

- デベロッパー三井不動産とのビジネスモデル確立(開発案件、保有案件)へ
- 強固な物件取得パイプラインを築き、計画的・安定的な外部成長を図る

内部成長・高稼働率の維持

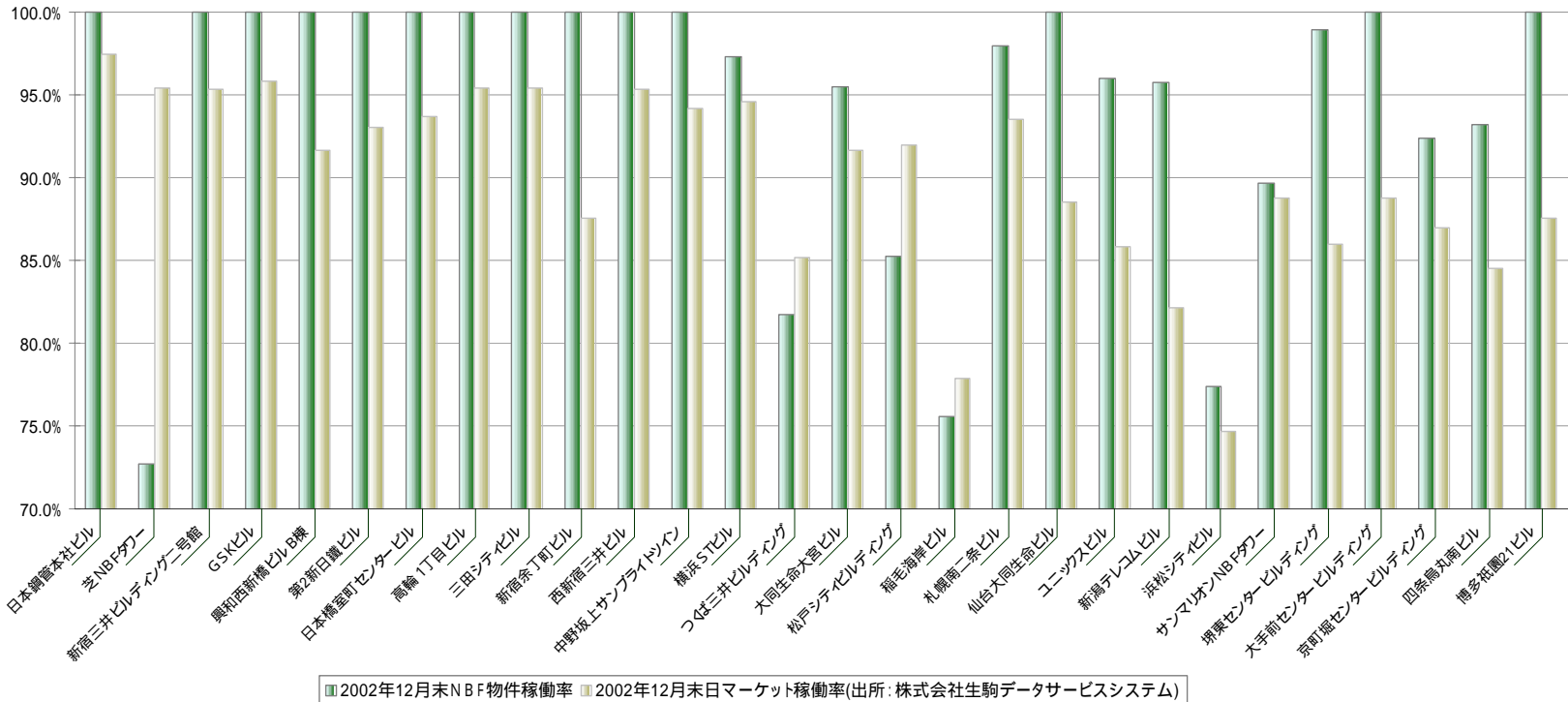
1 エリア別稼働率



賃貸可能面積 (1,000㎡単位)	277	277	288	303	303	303	303	303	303	305	305	305	322
東京都心部 (%)	99.8%	100.0%	100.0%	100.0%	99.8%	99.7%	99.8%	99.8%	99.8%	96.0%	96.0%	96.0%	96.4%
東京周辺都市部 (%)	93.4%	93.7%	92.8%	93.6%	92.8%	92.7%	92.6%	92.5%	92.0%	92.2%	91.9%	92.0%	91.3%
地方都市部 (%)	94.8%	94.5%	94.6%	95.0%	95.0%	95.6%	95.9%	95.3%	94.9%	93.8%	93.7%	94.5%	94.6%
合計 (%)	97.5%	97.6%	97.3%	97.4%	97.2%	97.3%	97.4%	97.2%	97.0%	94.7%	94.6%	94.8%	95.0%

内部成長・高稼働率の維持

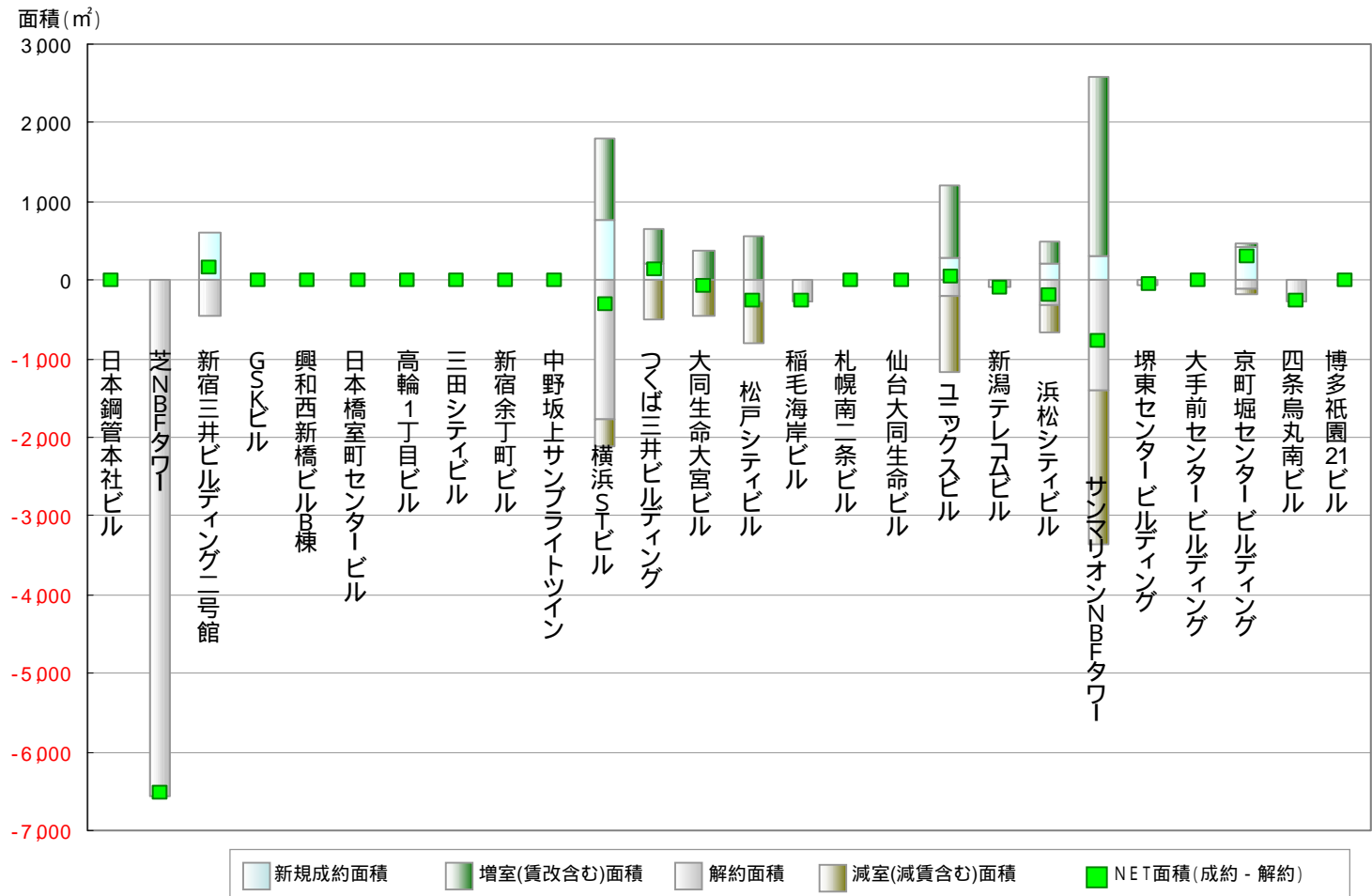
2 マーケット2002年12月末稼働率比較表



高輪1丁目ビル、新宿余丁町ビル、つくば三井ビル、稲毛海岸ビル、松戸シティビル、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。

内部成長・高稼働率の維持

3 2002年7/1 ~ 12/31の成解約面積一覽表



内部成長・テナントの状況

1 賃貸面積ベースの主要テナント上位10社

テナント名	賃貸物件	賃貸面積 (㎡)	面積割合 ¹
01.日本鋼管(株)	日本鋼管本社ビル	65,280	20.3%
02.グラクソ・スミスクライン(株)	GSKビル	20,407	6.3%
03.富士ゼロックス(株)	新宿三井ビルディング二号館	17,905	5.6%
	つくば三井ビルディング		
	中野坂上サンブライトツイン		
	浜松シティビル		
04. 松下興産(株)	芝NBFタワー	17,855	5.5%
05.(株)新日鉄都市開発	第2新日鉄ビル	17,314	5.4%
06. NTTコミュニケーションズ(株)	興和西新橋ビルB棟	8,493	2.6%
07.キヤノン販売(株)	三田シティビル	6,682	2.1%
	つくば三井ビルディング		
	ユニックスビル		
08.住友生命保険(相)	横浜STビル等 計6物件	6,050	1.9%
09.東電工業(株)	高輪一丁目ビル	5,411	1.7%
10.大日本印刷(株)	新宿余丁町ビル	3,966	1.2%

1…全貸室面積に占める賃貸面積の割合

04.松下興産(株)

松下興産(株)は、松下電器産業(株)等松下グループ企業の東品川シーサイドフォレスト再開発ビルへの集約移転に伴い、平成15年の8月を目途として芝NBFタワーを全館退去する方向で検討しています。

本投資法人は、現時点において松下興産(株)が退去する時期にあわせた形で貸室賃貸借契約を合意解約するべく協議を行っています。

05.(株)新日鉄都市開発

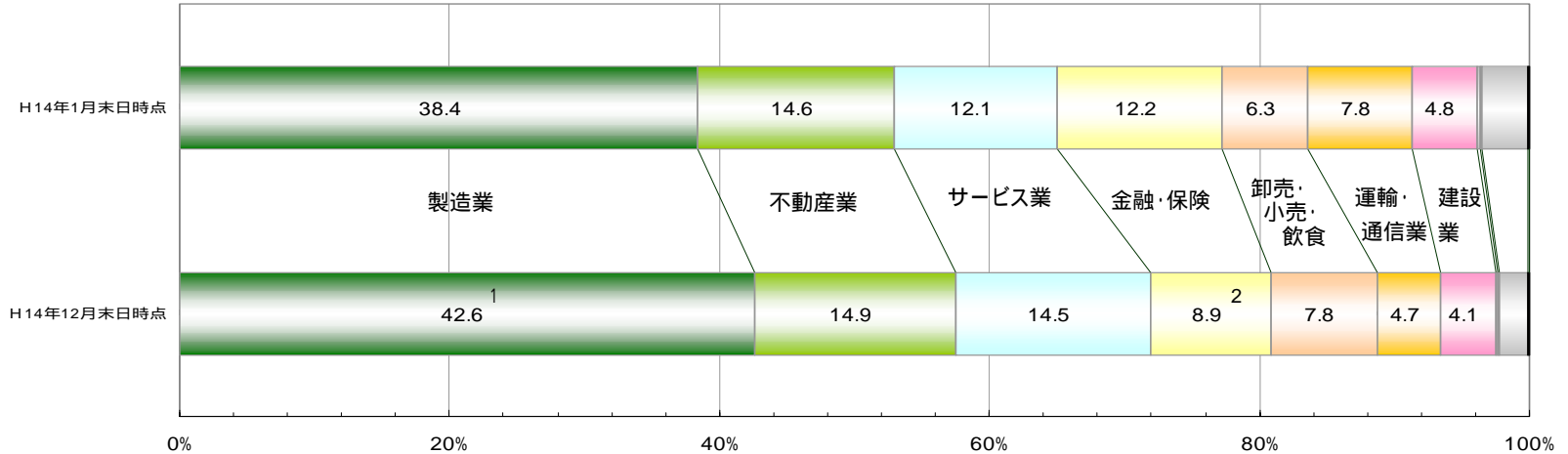
(株)新日鉄都市開発との賃貸借契約は、日本の一般の賃貸借契約に比して長期ですが、定期賃貸借契約ではありません。(株)新日鉄都市開発は左記賃貸面積の全てを転借人に転貸しています。第2新日鉄ビルは東館及びメゾンニューリバーと西館から構成されていますが、合計の数値を記載しています。

07.キヤノン販売(株)

キヤノン販売(株)の三田シティビルにかかる賃貸借契約は平成15年6月30日付にて解約予定です。キヤノン販売(株)と合意解約について協議中です。

内部成長・テナント状況

1 テナント業種分布



業種別テナント分散状況

	製造業	不動産業	金融・保険	サービス業	運輸・通信業	卸売・小売・飲食	建設業
H14年1月末日時点	<ul style="list-style-type: none"> ■日本鋼管 ■グラクサ・スミタライ ■富士ゼロックス ■大日本印刷 等 	<ul style="list-style-type: none"> ■松下興産 ■大和土地建物 等 	<ul style="list-style-type: none"> ■T&Dフィナンシャル生命 ■UFJアセットマネジメント 等 	<ul style="list-style-type: none"> ■建設技術研究所 ■セントラルスポーツ 等 	<ul style="list-style-type: none"> ■NTT コミュニケーションズ ■日本鉄道建設公団 等 	<ul style="list-style-type: none"> ■キャンノン販売 等 	<ul style="list-style-type: none"> ■東電工業 等
H14年12月末日時点	<ul style="list-style-type: none"> ■日本鋼管 ■グラクサ・スミタライ ■富士ゼロックス ■大日本印刷 等 	<ul style="list-style-type: none"> ■松下興産 ■大和土地建物 ■新日鐵都市開発 ■三井不動産 等 	<ul style="list-style-type: none"> UFJアセットマネジメント 等 	<ul style="list-style-type: none"> ■建設技術研究所 ■セントラルスポーツ 等 	<ul style="list-style-type: none"> ■NTT コミュニケーションズ ■日本鉄道建設公団 等 	<ul style="list-style-type: none"> ■キャンノン販売 等 	<ul style="list-style-type: none"> ■東電工業 等

1・・・製造業の比率は中野坂上サンブライトツイン取得等により増加しています。

2・・・金融・保険の比率は芝NBFタワーのT&Dフィナンシャル生命の退出等により減少しています。

内部成長・規模のメリットの享受

1 建物管理委託費

削減目標

2002年～2003年の2年において既存物件¹24棟合計で**10%以上**削減。

1・・・既保有28棟のうち、下記4棟を除く。

- サンマリオンNBFタワー
- 西新宿三井ビル
- 中野坂上サンブライトツイン
- 第2新日鐵ビル

削減方針

1. 延床面積が10,000㎡以上、委託費100百万円以上の物件については、複数社の入札を実施し、コスト削減を図る。
2. 上記以外の物件については、既存管理会社に減額依頼を行い、自主提案もしくは相見積もりによるコスト削減を図る。

減額中間報告

既存物件24棟合計の契約ベース比較で**約17%**の削減を実現しました。

2 オフィスマネジメントフィー

<フィーの見直し>

現 状 収益の3% + NOIの3%

改定後 収益の2.5% + NOIの3%

平成15年7月1日～実施予定

3 資産運用報酬

<フィーの見直し>

現 状 収益の3% + 税引前当期利益の3%

改定後 収益の2.5% + 税引前当期利益の3%

平成15年7月1日～実施予定

平成15年3月14日に開催される投資主総会の承認を条件としております。

芝NBFタワーリニューアル(1)

基準階エレベーターホール



1階エスカレーター・エレベーターホール



リニューアルコンテンツ

IT化への対応

- 2重床敷設
- コンセント容量 60VA / m²
- 光ケーブル引き込み

オフィス環境の向上

- ゾーン別個別温度調節対応
- 照明性能の向上(最大約900LXまで可能)
- 共用部グレード感の向上

セキュリティの向上

- 各階の照明やELVに連動させた非接触型入退室システムの導入

管理運営の効率化

- 中央監視盤オープン化によるコストダウン、メンテナンス性の向上

基準階貸室内部



基準階廊下・貸室出入口扉



芝NBFタワーリニューアル(2)

エレベーターホール

リニューアル前



RN

リニューアル後



廊下

リニューアル前



RN

リニューアル後



トイレ

リニューアル前



RN

リニューアル後



オフィスマネジメント

1 CS（顧客満足度）調査

CS調査結果を踏まえて、防犯・防災意識への高まりへの対応

「防犯・防災体制」取り組み実施例

■警備体制・システムの見直し

ITVカメラ設置・増設

■防犯・防災体制に関する事項の周知

徹底・啓蒙活動

防犯・防災に関する冊子の配布

■防災訓練などをより徹底して実行

顧客に広域避難場所・消火器の位置などを周知

■全国防災担当者会議等を実施

1・・・ポートフォリオの全ビルではありません。

2 危機管理対応

■緊急連絡体制の確立

三井不動産の危機管理ノウハウを活用

■緊急連絡ツールとして衛星携帯電話網敷設

東京23区外の各物件に携帯型充電式FAX（衛星電話回線使用）を設置。同FAXをNBFオフィスマネジメントにて、東京に2台、大阪に1台設置

■地方物件の三井不動産の人的リソースの活用

三井不動産の札幌、仙台、関西（支社）、九州の各支店に災害時の緊急一時対応のフォローを依頼

■緊急時用品の配布

各物件規模により、管理用の備蓄食料、簡易トイレを完備

オフィスマネジメント

3 e - P Msystemの導入

e - P Msystem (イーピーエムシステム) とは

PM業務の標準化、効率化と品質向上の促進を図るため、三井不動産がNTTコミュニケーションズの協力のもと開発したインターネットを利用した画期的システム。
NTTコミュニケーションズのAIP¹サービス「Stream Arc² (ストリームアーク)」を基盤に構築。

e - P Msystemの目的

- 様々な管理会社を利用する際の、業務の標準化・レベルの底上げ
- 一定の管理品質を担保
- 業務効率化によるコスト削減

1・・・AIP (Application Infrastructure Provider)
サービスBtoBのECサービスや、企業間情報マネジメントサービスなどを立ち上げるASP事業者および企業グループ向けに、システムの盤を提供し、運用・保守までサポートするサービス。

2・・・StreamArc
NTTコミュニケーションズが提供しているプラットフォーム・サービスで、アクセス回線やネットワークセキュリティを始め、EC基盤エンジンを利用したシステム、認証・請求代行、さらにはヘルプデスクまでのサービス運用環境をトータルにサポートしたEC事業者向けサービス。

e - P Msystemの特徴

1) 管理物件の全国的な分散への対応

インターネットを利用してどこからでもアクセス可能。

2) ユーザーの権限に合わせたセキュリティ

ユーザーの所属物件・役割を元にコントロール。

3) 様々な規模・管理形態の物件への対応

業務をロールという単位で分割。ビルごとのユーザーを設定によって柔軟に対応。

4) 業務の標準化による管理レベルの底上げ

標準的業務フロー、チェック項目等の実装。

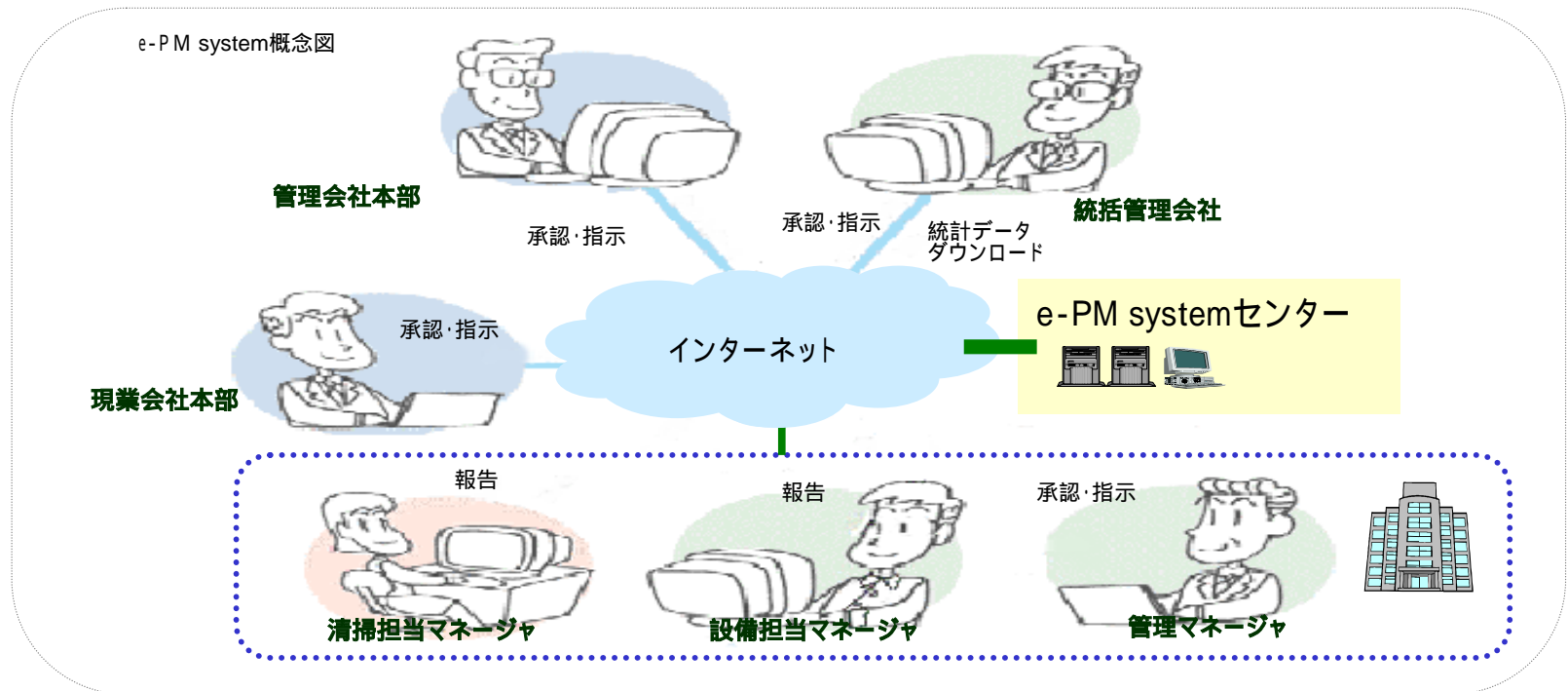
オフィスマネジメント

e - P M systemの導入 1) 管理物件の全国的な分散への対応

ビル管理業務には、『管理ビルの全国的な分散』『管理業務に携わる複数の企業の存在』という特性が挙げられます。

本システムはNTTコミュニケーションズのインターネットデータセンターに格納しており、インターネットに接続されたPCであればどこからでも利用することができ、距離や時間の制約を超え、ビルごと、会社ごと、作業ごとに必要な情報を必要な人間にリアルタイムに届けることが可能となっております。

インターネットを利用してどこからでもアクセス可能に



オフィスマネジメント

e - P Msystemの導入2)業務標準化による管理レベルの底上げ

日本ビルファンド投資法人のビル管理においては、様々な管理会社・作業会社との共同作業が発生しております。そのため、管理レベルにばらつきのある各社の品質を担保するために、業務の標準化、ノウハウの体系化が必要になります。

本システムでは、以下の定性的業務を中心とした範囲において、下記の表のような機能を提供し、参画各社の業務の標準化、管理レベルの底上げのサポートを行うことができます。

標準的業務フロー
チェック項目等の
実装

P M業務支援システム	業務支援機能	管理機能	清掃	清掃、設備、警備業務及びそれらの統括業務における、PDCAのサポートを行います。
		日常業務	設備	
			警備	
	業務支援機能	随時業務支援機能	事故・故障報告	事故・故障対応の報告及び報告内容に対する管理業務をサポートします。
			懸念事項・是正予防保全	他者/自己への業務指示及びToDo管理、ならびに是正処置/再発予防をサポートします。
			テナントクレーム対応	テナントクレーム対応の報告及び伺い、報告内容に対する管理業務をサポートします。
			一般報告	テナント折衝/来客対応/マーケティング情報/定例会議の報告/確認等をサポートします。
			テナント依頼工事	テナント依頼工事の進捗管理をサポートします。
			資産保全・修繕工事	資産保全・修繕工事における期間ならびに工事金額の予定実績管理をサポートします。
			入居時・退去時対応	テナントの入居・退居時対応の進捗管理をサポートします。
	その他	掲示	業務におけるお知らせ事項の周知を行います。	
		テナント情報	テナント情報を管理します。	
		ユーザ情報	登録されているユーザ情報を閲覧することができます。	
	グループウェア機能	個人スケジュール管理	本人のスケジュール管理及び他人へのスケジュール予約を行います。	
		施設予約	会議室や共有物品の予約管理を行います。	
		電子ファイリング	ファイルの種類を問わず文書管理を行います。	
		社員録	登録された人物の個人情報の表示及び検索を行います。	
		受付管理	来訪者の受付やアポイントの確認、オフィスへの入管管理を行います。	

オフィスマネジメント

e - P Msystemの導入 3) 様々な規模・管理形態の物件への対応

ビル管理業務は、契約形態、物件自体の規模の大小により、各担当者の作業の責任範囲が変化します。

本システムでは、システム全体を通じてロール(役割)という考え方を採用しております。ロールとは、ビル管理業務に関わる全プレイヤーを、会社や役職という個人属性単位ではなく、遂行業務自体の役割により分割したものであり、それぞれのロールをビル管理業務に関連するプレイヤーに対し、一つまたは複数付与することにより各ビルごとの管理体系に対応することが可能となっております。

業務をロールという単位に分割し、ビルごとにユーザーを設定することで柔軟に対応。

ロール(役割)	業 務	システム利用例
資産保全計画策定者	各物件からの資産保全工事の計画、申請を受け、複数物件のバランスを検討し全体の総合的な計画を検討する。	物件における長期修繕計画の策定、各物件からの計画の予算化、個別申請の承認・否認、修繕工事の完了確認、等
運営管理計画策定者	複数物件の運営管理状況を統括したスーパーバイザー的な業務を行う。	各ビルの管理業務の確認、是正予防保全業務の実施、等
P M 管理 責任 者	個別物件における運営管理業務の責任者として監督業務を行う。	日々の報告の確認、各種対応指示、進捗確認、等
管 理 会 社 本 社	自社の委託されている複数物件において、現地のオフィスからの報告、進捗を確認する。	各種情報の参照、進捗確認、等
管 理 会 社 責 任 者	個別物件の現地における作業計画から確認業務までの一連のプロセスの監督業務を行う。	作業会社からの報告の確認、対応指示、資産保全・修繕計画の立案、工事申請、完了報告、等
管 理 会 社 担 当 者	個別物件における作業会社の日々の業務の監督業務を行う。	作業会社からの報告の実績確認、完了の承認、対応指示、各種工事等の進捗報告、等
作 業 会 社 責 任 者	個別物件における日々の作業の作業指示・報告を行う。	日々の作業計画の確認、担当者への作業指示、実績の投入、対応報告、等
作 業 会 社 担 当 者	個別物件における日々の作業を行う。	各種情報の参照、一般報告、懸案事項の登録、等

オフィスマネジメント

4 各ビルのHPの開設

テナントとのコミュニケーション強化・利便性向上のため各ビルごとに下記の通りの特徴をもつHPの開設を進めています。

- テナントオリエンテッドの仕様
- サービスセンターからの最新のお知らせ掲示と各テナント総務担当者へのメール通知
- 最新情報の文字ニュース掲示
- エントランスのビデオカメラ中継
- 建物利用案内の登録
- 各種申込書の登録
- 管理スタッフの写真による紹介
- 災害掲示板
- テーマを決めた投稿コーナーの設置(予定)
- コンタクト アス
- 利用頻度の高いサイトへのリンク



横浜STビルHP
(TOPページ画面)



横浜STビルHP
(空気環境測定お知らせ画面)

財務の安定性確保

財務の基本方針(LTV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。

2002年12月期末 有利子負債残高	110,450百万円
総資産有利子負債比率	38.0%

有利子負債の構造

- 長期有利子負債比率について、70 ~ 80% を当面の
目標とします。

2002年12月期末	65.2%
2003年2月10日時点	69.1%

- 返済期限の分散 (右のグラフ参照)

- 調達先の拡大

2002年12月期末: 13社 (2002年6月期末: 11社)

< 参考: 平均調達コスト... 2002年12月末現在 >

短期借入金	0.52%
長期借入金・投資法人債	1.42%
全体平均	1.11%
長期有利子負債の平均残存年数	4.96年

投資法人債の発行

- 資金調達手段の多様化の観点から積極的に取組
- 2月10日付でプロ私募により100億円を発行済

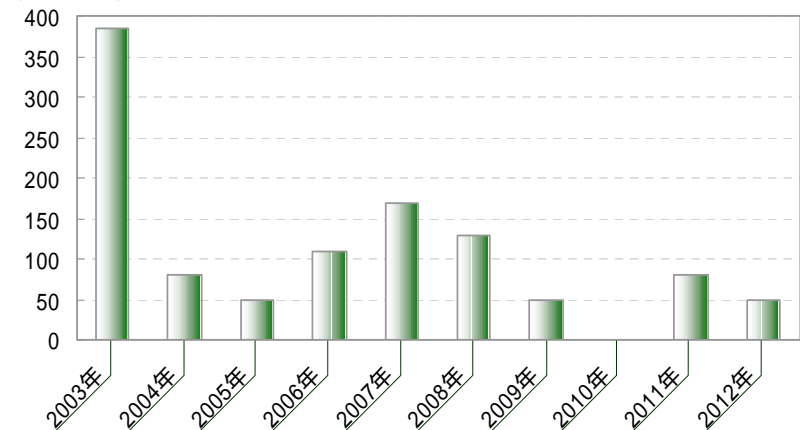
期間: 4年、利率: 0.75%、
取得格付け: S & P / A、Moody's / A3

コミットメントラインの維持

- リファイナンスリスクに備え、昨年9月に総額300億円
にて設定。8月の更新時には更に参加行の幅を広げ
て調達基盤の拡充を図ることを目標とします。

有利子負債の返済期限の分散

(単位: 億円)



新規物件概要

1 中目黒GTタワー

基礎データ

所 在	東京都目黒区上目黒2-1-1
交 通	地下鉄日比谷線・東急東横線 中目黒駅徒歩1分
敷地面積 (㎡)	6,971.15
延床面積 (㎡)	56,171.33
構 造	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付25階建
建 物 用 途	事務所
竣 工	平成14年3月25日
持 分	事務所棟部分の専有面積の約59.1%。区分所有権

スペック

基準階面積 (㎡)	962
基準階天井高 (mm)	2,650
空調方式	4ゾーン
コンセント容量 (VA/㎡)	50VA/㎡
地震PML (%)	3.7%
駐車場台数 (台)	195
O A フ ロ ア	対応済
光 ケ ー ブ ル	対応済 (NTT東日本他6社)

地下鉄日比谷線・東急東横線「中目黒駅」至近の交通至便な超高層インテリジェントオフィスビル



取得

取得価格	13,763,000,000円
取得日	平成15年2月3日
鑑定評価 (2002/7/1)	13,840,000,000円

新規物件概要

2 西新宿三井ビルディング

基礎データ

所 在	東京都新宿区西新宿6-24-1
交 通	営団丸の内線西新宿駅徒歩4分
敷 地 面 積 (m ²)	10,014.12m ²
延 床 面 積 (m ²)	84,634.02m ²
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階地上27階建
建 物 用 途	事務所・店舗
竣 工	平成11年4月28日
持 分	事務所棟部分の専有面積の約4.06%、 区分所有権

スペック

基準階面積 (m ²)	1,576.23m ²
基準階天井高 (mm)	2,660mm
空調方式	4ゾーン
コンセント容量 (VA/m ²)	60VA / m ²
地震 P M L (%)	4.8%
駐車場台数 (台)	296台
O A フ ロ ア	対応済
光 ケ ー ブ ル	引込済

西新宿地区有数のスペックを備えた築浅のインテリジェントオフィスビル



取得

取 得 価 格	1,603,000,000円
取 得 日	平成14年9月30日
鑑定評価 (2002/9/1)	1,610,000,000円

新規物件概要

3 第2新日鐵ビル

基礎データ

所 在	東京都中央区新川二丁目 31-1、31-7、20-15
交 通	JR京葉線・地下鉄日比谷線 八丁堀駅徒歩3分
敷地面積 (m ²)	4,307.41
延床面積 (m ²)	25,938.79
構 造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋 根地下2階付15階建 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋 根地下1階付10階建
建 物 用 途	事務所、共同住宅
竣 工	平成1年11月30日
持 分	100%

スペック

基準階面積 (m ²)	東館694m ² 、西館595m ²
基準階天井高 (mm)	2,600
空調方式	各階
コンセント容量 (VA/m ²)	40VA/m ²
地震 P M L (%)	7.4%
駐車場台数 (台)	69
O A フ ロ ア	なし
光 ケ ー ブ ル	引込済

JR京葉線・地下鉄日比谷線八丁堀駅から徒歩3分、東京駅から直線距離でわずか1.5kmの位置に立地し、川に面した眺望の良いビル



取得

取得価格	12,614,118,907円
取得日	平成14年12月25日
鑑定評価 (2002/11/1)	12,830,000,000円

新規物件概要

4 札幌エルプラザ

基礎データ

所 在	北海道札幌市北区 北八条西三丁目28番(地番)
交 通	JR札幌駅徒歩2分
敷地面積 (㎡)	4,759.69㎡
延床面積 (㎡)	34,643.75㎡
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 地下2階地上13階塔屋1階建
建 物 用 途	事務所・店舗・公共施設
竣 工	平成15年3月31日(予定)
持 分	建物全体の専有面積の約34.33%、 区分所有権

スペック

基準階面積 (㎡)	1,557.15㎡
基準階天井高 (mm)	2,700mm
空調方式	最大10ゾーン
コンセント容量 (VA/㎡)	50VA / ㎡
地震PML (%)	1.5%
駐車場台数 (台)	129台
O A フ ロ ア	有
光 ケ ー ブ ル	有

札幌駅前北口広場に面し、視認性、利便性にすぐれた高スペックの新築ビル



取得

取得価格	3,195,000,000円
取得日	平成15年11月5日(予定)
価格調査(2002/12/1)	3,230,000,000円

第3期(平成14年12月期)決算補足説明資料



1. 損益計算書

(単位:百万円)

科目	当期(第3期) 平成14年7月1日～平成14年12月31日		前期(第2期) (平成14年1月1日～平成14年6月30日)		増減	
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額	前期比(%)
	賃貸事業収入	10,365	87.5%	10,427	92.6%	-61
家賃	8,924	75.3%	8,971	79.7%	-46	-0.5%
共益費	1,404	11.9%	1,422	12.6%	-18	-1.3%
その他の賃貸収入	36	0.3%	33	0.3%	3	9.5%
その他賃貸事業収入	1,479	12.5%	831	7.4%	647	77.9%
駐車場使用料	255	2.2%	247	2.2%	7	3.1%
施設使用料	58	0.5%	53	0.5%	4	8.5%
付帯収益	563	4.8%	488	4.3%	75	15.4%
解約金	585	4.9%	13	0.1%	571	4289.9%
雑収益	17	0.1%	28	0.3%	-11	-40.0%
賃貸事業収入 合計	11,845	100.0%	11,259	100.0%	586	5.2%
公租公課	974	8.2%	977	8.7%	-2	-0.3%
諸経費	2,985	25.2%	2,698	24.0%	286	10.6%
水道光熱費	714	6.0%	644	5.7%	69	10.9%
建物管理委託費	856	7.2%	890	7.9%	-34	-3.8%
オフィスマネジメントフィー	633	5.3%	603	5.4%	29	4.8%
修繕費	520	4.4%	314	2.8%	206	65.4%
借地借家料	105	0.9%	109	1.0%	-4	-3.8%
保険料・信託報酬	99	0.8%	102	0.9%	-3	-3.1%
その他諸経費	55	0.5%	32	0.3%	22	68.7%
減価償却費	2,072	17.5%	1,946	17.3%	125	6.4%
賃貸事業費用 合計	6,031	50.9%	5,622	49.9%	408	7.3%
賃貸事業利益	5,814	49.1%	5,636	50.1%	177	3.2%
資産運用報酬	496	4.2%	476	4.2%	19	4.1%
販売費及び一般管理費	128	1.1%	152	1.4%	-23	-15.6%
営業利益	5,189	43.8%	5,007	44.5%	181	3.6%
営業外収益	1	0.0%	12	0.1%	-10	-87.6%
営業外費用	627	5.3%	527	4.7%	100	19.1%
支払利息	558	4.7%	494	4.4%	63	12.9%
投資法人債利息	27	0.2%	27	0.2%	0	0.7%
投資法人債発行費償却	5	0.0%	5	0.1%	0	0.0%
その他の営業外費用	36	0.3%	0	0.0%	36	—
営業外利益	-626	-5.3%	-514	-4.6%	-111	21.7%
経常利益	4,563	38.5%	4,493	39.9%	70	1.6%
税引前当期利益	4,563	38.5%	4,493	39.9%	70	1.6%
法人税、住民税及び事業税	1	0.0%	0	0.0%	0	3.5%
法人税等調整額	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
当期利益	4,562	38.5%	4,492	39.9%	70	1.6%

(注)金額については、百万円未満切り捨て

1 賃貸事業収入

- a 当期の賃貸事業収入につきましては、第1期に取得した24棟および第2期に取得した中野坂上サンフライトツイン、サンマリオンNBFタワーの通期稼働による賃貸収入11,794百万円に、西新宿三井ビルディング(平成14年9月30日取得・売買価格1,603百万円)、第2新日鐵ビル(平成14年12月25日取得・売買価格12,614百万円)の2棟の新規稼働51百万円を加え、28棟合計で、11,845百万円となりました。なお、この中に、芝NBFタワーのT&Dフィナンシャル生命保険株式会社の解約による解約金が約555百万円計上されています。
- b 期末稼働率は95.0%で、前期比(前期末97.4%)▲2.4となりました。期中平均稼働率は、95.5%で前期比(前期97.4%)▲1.9となりました。

2 賃貸事業費用

a 建物管理委託費

建物管理委託費につきましては、2002年、2003年までの2年間で10%以上の削減計画を進めていますが、前期と比較すると、芝NBFタワー(19百万円減)、GSKビル(13百万円減)、つくば三井ビル(13百万円減)等で、当期は34百万円減少しており、856百万円になりました。

b 修繕費

当期の修繕費は、芝NBFタワーの低層階リニューアルに係わる工事等を含め520百万円となりました。また、その他に、テナント満足度向上のための工事を中心に、368百万円の資本的支出を行い、併せて、889百万円の工事を実施しました。

3 営業外費用

当期は、リファイナンスリスク等に備え、安定的な資金調達基盤を構築することを企図して、シンジケーション方式のコミットメントラインを 極度額 300億円設定した費用として36百万円計上されています。

当期の借入金平均残高(投資法人債含む)及び加重平均金利は下記の通りです。

	当期		前期(参考)	
	平均残高	加重平均金利	平均残高	加重平均金利
短期借入金	29,414 百万円	0.51%	33,089 百万円	0.50%
長期借入金	70,375 百万円	1.44%	53,210 百万円	1.56%
合計	99,789 百万円	1.16%	86,299 百万円	1.16%

2. 金銭の分配に係る計算書

金銭の分配に係る計算書	当期(第3期) (平成14年7月1日～平成14年12月31日)		前期(第2期) (平成14年1月1日～平成14年6月30日)	
	金額	単位	金額	単位
当期未処分利益	4,562,325	千円	4,492,138	千円
分配金の額	4,562,217	千円	4,492,042	千円
(投資口1口当たり分配金の額)	16,253	円	16,003	円
次期繰越利益	108	千円	96	千円

3. 業績予想との比較

項目	営業収益	経常利益	当期利益	1口当たり 分配金	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	円	円
決算値	11,845	4,563	4,562	16,253	—
予想値	11,653	4,273	4,272	15,220	—
差異	192	290	290	1,033	—
差異(%)	1.6%	6.8%	6.8%	6.8%	—

分配金の額

当期の分配金の額は、前期同様、租税特別措置法の特例の適用を企図し、未処分利益に対し、ほぼ、全額を配当することを決定いたしております。1口当たり分配金額は、16,253円となり、前期決算発表時の予想15,220円に比して1,033円の増額となりました。

実績と業績予想の差異

営業収益

- ・ 既存物件26棟についての期中平均稼働率については、95.5%とほぼ予想どおりであったものの、三井不動産グループの強力な営業力により、予想値以上の賃料水準が維持できたこと、及び、予想値には見込まれていなかった西新宿三井ビルディング、第2新日鐵ビルの新規稼働の寄与が、主な増加要因です。

当期利益

- ・ 建物管理委託費について、予想値では922百万円見込んでいましたが、削減計画が順調に進捗していること等より、実績値は856百万円となり、66百万円減少いたしました。
- ・ 水道光熱費について、予想値では777百万円見込んでおりましたが、実績値は714百万円となり、63百万円減少いたしました。

4. 比較貸借対照表

(1) 資産の部

(単位:百万円)

科目	当期		前期		増減	
	金額	比率	金額	比率	金額	前期比
流動資産	32,164	11.1%	33,368	12.0%	-1,204	-3.6%
現金及び預金	31,854	11.0%	32,882	11.8%	-1,028	-3.1%
その他の流動資産	309	0.1%	486	0.2%	-176	-36.3%
固定資産	258,549	88.9%	245,590	88.0%	12,959	5.3%
有形固定資産	240,612	82.8%	227,690	81.6%	12,921	5.7%
不動産	17,071	5.9%	2,565	0.9%	14,506	565.4%
建物等	8,641	3.0%	1,398	0.5%	7,243	518.1%
土地	8,430	2.9%	1,167	0.4%	7,263	622.1%
信託不動産	223,540	76.9%	225,125	80.7%	-1,584	-0.7%
建物等	72,524	24.9%	74,115	26.6%	-1,590	-2.1%
土地	151,015	51.9%	151,009	54.1%	5	0.0%
無形固定資産	16,814	5.8%	16,818	6.0%	-3	0.0%
信託借地権	16,763	5.8%	16,763	6.0%	0	0.0%
その他の無形固定資産	50	0.0%	54	0.0%	-3	-6.3%
投資等	1,122	0.4%	1,081	0.4%	41	3.8%
差入敷金保証金	340	0.1%	338	0.1%	2	0.8%
その他の投資等	781	0.3%	742	0.3%	38	5.2%
繰延資産	11	0.0%	16	0.0%	-5	-33.3%
投資法人債発行費	11	0.0%	16	0.0%	-5	-33.3%
資産の部合計	290,725	100.0%	278,975	100.0%	11,749	4.2%

(2) 負債及び出資の部

(単位:百万円)

科目	当期		前期		増減	
	金額	比率	金額	比率	金額	前期比
流動負債	42,387	14.6%	36,909	13.2%	5,477	14.8%
未払金等	1,995	0.7%	1,633	0.6%	362	22.2%
前受金	1,747	0.6%	1,668	0.6%	78	4.7%
短期借入金	38,450	13.2%	33,450	12.0%	5,000	14.9%
その他の流動負債	194	0.1%	157	0.1%	36	23.4%
固定負債	94,876	32.6%	88,675	31.8%	6,201	7.0%
預り敷金保証金	22,851	7.9%	21,654	7.8%	1,197	5.5%
投資法人債	8,000	2.8%	8,000	2.9%	0	0.0%
長期借入金	64,000	22.0%	59,000	21.1%	5,000	8.5%
その他の固定負債	25	0.0%	20	0.0%	4	21.1%
負債の部合計	137,264	47.2%	125,584	45.0%	11,679	9.3%
出資	148,899	51.2%	148,899	53.4%	0	0.0%
剰余金	4,562	1.6%	4,492	1.6%	70	1.6%
出資の部合計	153,461	52.8%	153,391	55.0%	70	0.0%
負債及び出資の部合計	290,725	100.0%	278,975	100.0%	11,749	4.2%

(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
投資法人名義預金	4,287	4,585	-298
うち預り敷金相当額	2,452	233	2,219
うち修繕積立金相当額	11	17	-6
その他	1,824	4,335	-2,511
信託銀行名義預金	27,568	28,298	-730
うち預り敷金相当額	20,400	21,421	-1,022
うち修繕積立金相当額	1,973	1,392	581
その他	5,195	5,484	-289

固定資産	前期末帳簿価額	当期増減額	当期償却額	期末簿価
有形固定資産	227,690	14,990	2,069	240,612
不動産	2,565	14,568	62	17,071
建物等	1,398	7,305	62	8,641
土地	1,167	7,263	—	8,430
信託不動産	225,125	421	2,006	223,540
建物等	74,115	415	2,006	72,524
土地	151,009	6	—	151,015
無形固定資産	16,818	-1	3	16,814
信託借地権	16,763	0	—	16,763
その他無形固定資産	54	-1	3	50
(有形・無形固定資産合計)	244,508	14,989	2,072	257,426
投資等	67	-2	0	64
長期前払費用	67	-2	0	64
物件帳簿価額合計(但し、建設仮勘定含)	244,577	14,987	2,072	257,492

投資等(その他の投資等)	当期	前期	差異
管理組合に対する修繕積立金	717	675	42

借入金(投資法人債含む)	当期末	前期末	差異		
有利子負債残高	110,450	100,450	10,000		
西新宿・第2新日鐵ビル取得による増加					
総資産有利子負債比率	期末有利子負債	期末総資産	38.0%	36.0%	2.0
長期有利子負債比率	長期有利子負債	有利子負債	65.2%	66.7%	-1.5
当期末の瞬間加重平均金利	期末残高	当期末	前期(参考)		
短期借入金	38,450	0.52%	0.50%		
長期借入金	72,000	1.42%	1.47%		
合計	110,450	1.11%	1.15%		

5. キャッシュフロー計算書(参考情報)

(単位:百万円)

項目	当期		前期	
	金額		金額	
I 営業活動によるキャッシュフロー	7,297		9,466	
税引前当期利益		4,563		4,493
減価償却費		2,072		1,946
その他		662		3,027
II 投資活動によるキャッシュフロー	▲ 13,837		▲ 20,479	
固定資産の取得による支出		▲ 14,990		▲ 20,806
預り敷金保証金の収入・支出		1,197		988
差入敷金保証金の収入・支出		▲ 2		13
その他		▲ 41		▲ 674
III 財務活動によるキャッシュフロー	5,511		16,227	
短期借入金の借入・返済		5,000		12,550
長期借入金の借入・返済		5,000		9,000
投資法人債発行による収入等				
投資口発行による収入				
配当金の支払額		▲ 4,488		▲ 5,322
IV 現金及び現金同等物の増減	▲ 1,028		5,215	
V 現金及び現金同等物の期首残高	32,882		27,667	
VI 現金及び現金同等物の期末残高	31,854		32,882	

(注)金額については、百万円未満切り捨て

6. 投資主について

所有者区分	口数・比率						投資主数・比率					
	平成14年12月期		平成14年6月期		増減		平成14年12月期		平成14年6月期		増減	
	口数	比率	口数	比率	口数	前期比	投資主数	比率	投資主数	比率	投資主数	前期比
個人・その他	41,865	14.9%	45,042	16.1%	-3,177	-7.1%	12,416	94.7%	12,534	94.5%	-118	-0.9%
政府・地方公共団体	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
金融機関	109,894	39.1%	95,418	34.0%	14,476	15.2%	105	0.8%	101	0.8%	4	4.0%
銀行・信託銀行	68,038	24.2%	52,327	18.6%	15,711	30.0%	50	0.4%	45	0.3%	5	11.1%
都市銀行	615	0.2%	1,971	0.7%	-1,356	-68.8%	1	0.0%	2	0.0%	-1	-50.0%
地方銀行	33,483	11.9%	28,199	10.1%	5,284	18.7%	33	0.3%	29	0.2%	4	13.8%
信託銀行	33,940	12.1%	22,157	7.9%	11,783	53.2%	16	0.1%	14	0.1%	2	14.3%
生命保険会社	23,381	8.3%	23,381	8.3%	0	0.0%	6	0.0%	6	0.0%	0	0.0%
損害保険会社	12,439	4.4%	12,553	4.5%	-114	-0.9%	7	0.1%	6	0.0%	1	16.7%
その他金融	6,036	2.2%	7,157	2.6%	-1,121	-15.7%	42	0.3%	44	0.3%	-2	-4.5%
信用金庫	5,693	2.0%	6,443	2.3%	-750	-11.6%	38	0.3%	39	0.3%	-1	-2.6%
その他	343	0.1%	714	0.3%	-371	-52.0%	4	0.0%	5	0.0%	-1	-20.0%
その他国内法人	60,307	21.5%	68,478	24.4%	-8,171	-11.9%	463	3.5%	501	3.8%	-38	-7.6%
一般法人	55,219	19.7%	63,745	22.7%	-8,526	-13.4%	402	3.1%	438	3.3%	-36	-8.2%
その他法人	5,088	1.8%	4,733	1.7%	355	7.5%	61	0.5%	63	0.5%	-2	-3.2%
外国人	55,772	19.9%	60,328	21.5%	-4,556	-7.6%	112	0.9%	118	0.9%	-6	-5.1%
外国個人	19	0.0%	14	0.0%	5	35.7%	5	0.0%	4	0.0%	1	25.0%
外国法人	55,753	19.9%	60,314	21.5%	-4,561	-7.6%	107	0.8%	114	0.9%	-7	-6.1%
証券会社	12,822	4.6%	11,303	4.0%	1,519	13.4%	9	0.1%	7	0.1%	2	28.6%
保管振替機構名義投資口	40	0.0%	131	0.0%	-91	-69.5%	1	0.0%	1	0.0%	0	0.0%
合計	280,700	100.0%	280,700	100.0%	0	0.0%	13,106	100.0%	13,262	100.0%	-156	-1.2%

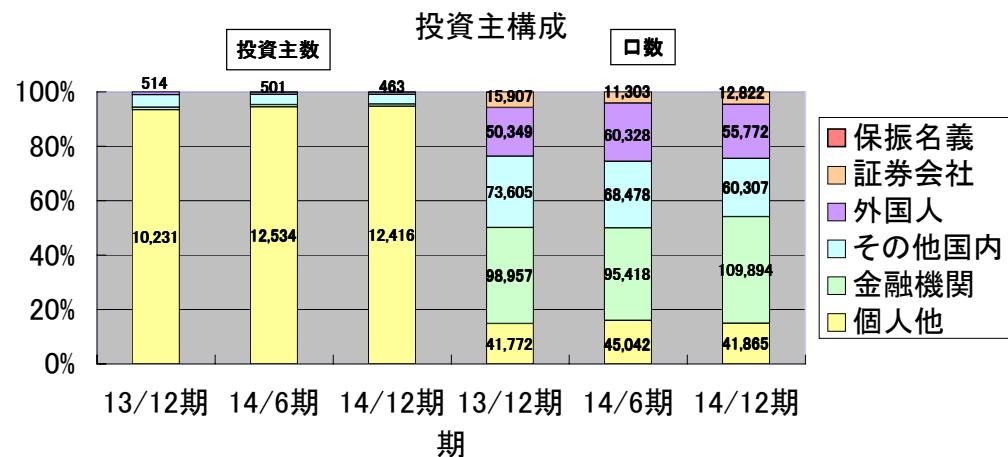
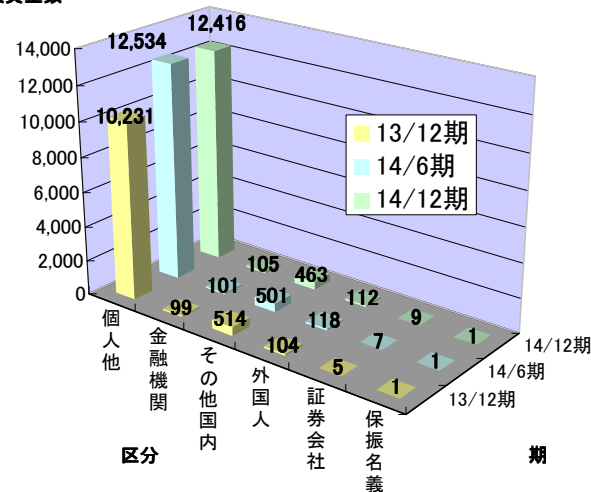
(参考情報)

主要な投資主一覧表

投資主名	当期末所有口数	前期末所有口数
三井不動産(株)	16,200	16,200
野村證券(株)	11,478	10,494
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	11,391	14,109
(株)オービックビジネスコンサルタント	10,524	10,524
鹿島建設(株)	10,000	10,000
住友生命保険(相)	10,000	10,000
(株)あおぞら銀行	10,000	10,000
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)(信託口)	9,330	223
ザ・チェース マンハッタン バンク エヌエイ ロンドン	7,179	6,959
安田生命保険(相)	6,712	6,712

投資主数の推移

投資主数



7. テナント状況

テナント上位10社（平成14年12月31日現在）

	テナント名	賃貸面積(m ²)	比率※
1	日本鋼管株式会社	65,280	20.3%
2	グラクソ・スミスクライン株式会社	20,407	6.3%
3	富士ゼロックス株式会社	17,905	5.6%
(注1)4	松下興産株式会社	17,855	5.5%
(注2)5	株式会社新日鉄都市開発	17,314	5.4%
6	エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ株式会社	8,493	2.6%
(注3)7	キャンノン販売株式会社	6,682	2.1%
8	住友生命保険相互会社	6,050	1.9%
9	東電工業株式会社	5,411	1.7%
10	大日本印刷株式会社	3,966	1.2%

※全賃貸面積322,344m²に占める賃貸面積割合

(注1) 松下興産株式会社につきましては、松下電器産業株式会社等松下グループ企業の東品川シーサイドフォレスト再開発ビルへの集約移転に伴い、平成15年の8月を目途として芝NBFタワーを全館退去する方向で検討しています。本投資法人は、現時点において松下興産株式会社が退去する時期にあわせた形で貸室賃貸借契約を合意解約するべく協議を行っています。

(注2) 第2新日鉄ビルでは、売主である破産者小川運輸(株)が(株)新日鉄都市開発と締結済の建物賃貸借契約(本物件の賃貸可能面積のほぼ100%を対象とする)を本投資法人が売主から承継しています。当該賃貸借契約は平成21年11月末日までの長期契約(定期借家契約ではありません。)となっており、本投資法人は長期にわたり安定的収入が確保できる見込みです。

(注3) キャンノン販売株式会社の三田シティビルにかかる賃貸借契約につきましては、平成15年6月末日付にて解約予定です。なお、合意解約について、キャンノン販売株式会社と協議中です。

8. 営業成績及び財産の状況の推移

期 決算年月		第1期	第2期	第3期
		平成13年12月期	平成14年6月期	平成14年12月期
営業収益	百万円	12,561	11,259	11,845
賃貸NOI	百万円	8,993	7,583	7,886
営業利益	(a) 百万円	6,166	5,007	5,189
経常利益	(b) 百万円	5,342	4,493	4,563
当期利益	(c) 百万円	5,340	4,492	4,562
分配総額	(d) 百万円	5,340	4,492	4,562
当期減価償却費	百万円	2,169	1,946	2,072
当期資本的支出額	百万円	494	454	368
総資産額(期初)	(e) 百万円	218,971	256,847	278,975
純資産額(期初)	(f) 百万円	98,881	154,239	153,461
総資産額(期末)	(g) 百万円	256,847	278,975	290,725
純資産額(期末)	(h) 百万円	154,239	153,391	153,461
出資総額(期末)	百万円	148,899	148,899	148,899
発行済投資口数(期末)	(i) 口	280,700	280,700	280,700
1口当たり純資産額	(h)/(i) 円	549,482	546,459	546,709
1口当たり分配金	(d)/(i) 円	19,026	16,003	16,253
(うち1口当たり利益分配金)	(d)/(i) 円	19,026	16,003	16,253
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	—	—	—
総資産経常利益率	(b)/((e)+(g))÷2 %	2.25(3.68)	1.68(3.35)	1.60(3.20)
自己資本当期利益率	(c)/((f)+(h))÷2 %	4.22(6.91)	2.92(5.84)	2.97(5.95)
総資産有利子負債比率(期末)	%	30.7	36.0	38.0
投資物件数(期末)	件	24	26	28
テナント数(期末)	件	411	448	441
総賃貸可能面積(期末)	m ²	277,054	303,486	322,344
稼働率(期末)	%	97.5	97.4	95.0
開示評価額(鑑定価格)	百万円	231,144	249,632	258,059

(注)

()内の数値は、第1期は平成13年5月23日より運用を開始したため、実質的な運用日数223日で、6ヶ月決算である第2期、第3期は月数により年換算した数値であります。

投資物件数は、社会通念上オフィスビルとして一体と認められる単位で記載しています。また、テナント数はビルごと延べ賃貸先数を記載しており、稼働率は決算日時点における総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。

9. 第4期業績予想

保有物件(契約締結済み物件含む)の前提条件

- ・第4期の業績予想には、前期末に所有している既存26棟、当期取得2棟(西新宿三井ビル・第2新日鐵ビル)及び平成15年2月3日に取得しました中目黒GTタワーの合計29棟を見込んでおります。29棟の物件異動、その他の追加取得物件は見込まれていません。
- ・参考数値(平成15年1-12月期)には、上記29棟に平成15年11月に取得予定の札幌エルプラザを加えた合計30棟を見込んでおります。30棟の物件異動、その他の追加取得物件は見込まれていません。

(単位:百万円)

第4期業績予想(29棟)		平成15年1-6月期(6ヶ月)			
		既存26棟	西新宿三井ビル 第2新日鐵ビル 2棟	中目黒GTタワー 1棟	29棟 合計
経常利益	賃貸事業収入	10,013	620	487	11,120
	その他賃貸事業収入	791	74	14	879
	賃貸事業収入 合計	10,803	694	502	11,999
	公租公課	1,065	61	-	1,126
	諸経費	2,782	210	124	3,116
	水道光熱費	620	75	0	695
	建物管理委託費	865	76	114	1,055
	オフィスマネジメントフィー	579	34	3	616
	修繕費	393	6	5	404
	保険料・信託報酬	85	4	3	92
	借地借家料・その他諸経費	241	15	0	256
	減価償却費	2,063	151	143	2,357
	賃貸事業費用 合計	5,910	421	268	6,599
	賃貸事業利益	4,894	273	234	5,400
	資産運用報酬				484
	販売費及び一般管理費				143
	営業利益				4,773
営業外収益				0	
営業外費用				759	
営業外損益				-759	
経常利益				4,014	
税引前当期利益				4,014	
法人税、住民税及び事業税					
当期利益				4,014	
一口当たり分配金(円)				14,301	
一口当たり利益超過分配金(円)				-	

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4期の業績予想数字の前提

- ・第4期の29棟の平均空室率は5.5%で見込んでいます。
- ・芝NBFタワーのT&Dフィナンシャル生命(株)退出後の新規テナントの入居による収益は見込んでいません。
- ・三田シティビルのキャノン販売(株)の退出による第4期への収益悪化の影響はないものとして見込んでいます。

(参考数値)平成15年1月-12月期の前提

- ・1~12月の30棟の平均空室率は6.4%で見込んでいます。
 - ・芝NBFタワーの松下興産(株)退出による、収益悪化の影響を一部見込んでいます。
- 平成15年7月からのオフィスマネジメントフィー、資産運用報酬の料率の改定(注)による費用の減少を見込んでいます。

注:資産運用報酬の料率改定は、平成15年3月14日に開催される投資主総会の承認を条件としています。

(参考数値)

(単位:百万円)

平成15年1-12月期(12ヶ月)				
既存26棟	西新宿三井ビル 第2新日鐵ビル 2棟	中目黒GTタワー 札幌エルプラザ 2棟	30棟 合計	
19,477	1,239	1,130	21,846	
1,780	147	34	1,961	
21,257	1,386	1,163	23,807	
2,131	122	-	2,253	
5,573	404	290	6,267	
1,365	150	0	1,515	
1,689	152	261	2,103	
1,077	65	10	1,152	
845	14	11	870	
180	8	7	194	
417	15	1	433	
4,082	302	327	4,712	
11,787	827	617	13,231	
9,471	559	546	10,576	
			896	
			281	
			9,399	
			0	
			1,606	
			-1,606	
			7,793	
			7,793	
			7,793	
			27,762	
			-	

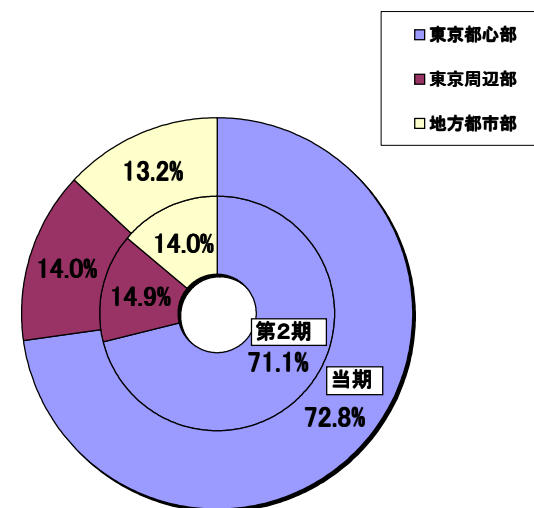
10. エリア別物件価格一覧表

売買価格・帳簿価格の推移

(単位:百万円)

エリア	取得期	物件名	売買価格	投資比率	第1期末簿価	投資比率	第2期末簿価	投資比率	当期末簿価	投資比率
東京都心部	第1期	日本鋼管本社ビル	74,131	28.5%	73,728	32.7%	73,425	30.0%	73,122	28.4%
		芝NBFタワー	32,000	12.3%	32,367	14.3%	32,094	13.1%	31,815	12.4%
		GSKビル	15,616	6.0%	15,455	6.8%	15,332	6.3%	15,196	5.9%
		新宿三井ビルディング二号館	16,285	6.3%	16,187	7.2%	16,117	6.6%	16,036	6.2%
		興和西新橋ビルB棟	13,217	5.1%	13,113	5.8%	13,034	5.3%	12,951	5.0%
		高輪一丁目ビル	6,667	2.6%	6,614	2.9%	6,567	2.7%	6,531	2.5%
		日本橋室町センタービル	9,945	3.8%	9,920	4.4%	9,897	4.0%	9,888	3.8%
		三田シティビル	5,365	2.1%	5,292	2.3%	5,230	2.1%	5,167	2.0%
		新宿余丁町ビル	2,348	0.9%	2,332	1.0%	2,310	0.9%	2,299	0.9%
	東京都心部 9棟計		175,574	67.5%	175,009	77.6%	174,006	71.1%	173,005	67.2%
	第3期	第2新日鐵ビル	12,614	4.8%	—	—	—	—	12,862	5.0%
西新宿三井ビルディング		1,603	0.6%	—	—	—	—	1,673	0.6%	
東京都心部 11棟計		189,792	72.9%	—	—	—	—	187,540	72.8%	
東京周辺都市部	第1期	横浜STビル	13,529	5.2%	13,398	5.9%	13,519	5.5%	13,396	5.2%
		つくば三井ビルディング	6,866	2.6%	6,728	3.0%	6,626	2.7%	6,519	2.5%
		大同生命大宮ビル	2,361	0.9%	2,346	1.0%	2,325	1.0%	2,313	0.9%
		稲毛海岸ビル	1,941	0.7%	1,918	0.9%	1,907	0.8%	1,886	0.7%
		松戸シティビル	2,455	0.9%	2,597	1.2%	2,567	1.0%	2,538	1.0%
	東京周辺都市部5棟計		27,152	10.4%	26,988	12.0%	26,945	11.0%	26,653	10.4%
第2期	中野坂上サンブライトツイン	8,979	3.4%	—	—	9,403	3.8%	9,319	3.6%	
東京周辺都市部6棟計		36,131	13.9%	—	—	36,349	14.9%	35,972	14.0%	
地方都市部	第1期	札幌南二条ビル	1,870	0.7%	1,853	0.8%	1,832	0.7%	1,816	0.7%
		仙台大同生命ビル	3,566	1.4%	3,534	1.6%	3,508	1.4%	3,479	1.4%
		ユニックスビル	4,029	1.5%	3,955	1.8%	3,892	1.6%	3,830	1.5%
		新潟テレコムビル	3,958	1.5%	3,940	1.7%	3,903	1.6%	3,879	1.5%
		浜松シティビル	1,377	0.5%	1,366	0.6%	1,349	0.6%	1,333	0.5%
		堺東センタービルディング	2,227	0.9%	2,211	1.0%	2,206	0.9%	2,187	0.8%
		大手前センタービルディング	1,826	0.7%	1,818	0.8%	1,801	0.7%	1,807	0.7%
		四条烏丸南ビル	1,627	0.6%	1,612	0.7%	1,590	0.6%	1,567	0.6%
		京町堀センタービルディング	749	0.3%	762	0.3%	765	0.3%	868	0.3%
		博多祇園21ビル	2,629	1.0%	2,619	1.2%	2,595	1.1%	2,571	1.0%
	地方都市部10棟小計		23,858	9.2%	23,669	10.5%	23,441	9.6%	23,337	9.1%
第2期	サンマリオンNBFタワー	10,500	4.0%	—	—	10,781	4.4%	10,620	4.1%	
地方都市部11棟合計		34,358	13.2%	—	—	34,223	14.0%	33,957	13.2%	
合計	第1期末保有 24棟合計	226,584	87.1%	225,667	100.0%	224,392	91.7%	222,995	86.6%	
	第2期末保有 26棟合計	246,063	94.5%	—	—	244,577	100.0%	242,933	94.4%	
	当期末保有 28棟合計	260,280	100.0%	—	—	—	—	257,468	100.0%	

エリア別投資比率(帳簿価額)



11. エリア別鑑定評価額一覧表

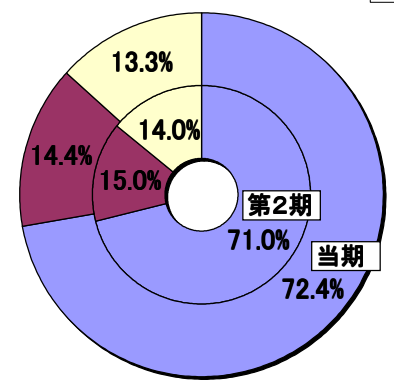
鑑定評価額の推移

(単位:百万円)

エリア	取得期	物件名	取得時 評価額	投資 比率	第1期末 評価額	投資 比率	第2期末 評価額	投資 比率	当期末 評価額	投資 比率
東京都心部	第1期	日本鋼管本社ビル	74,149	28.2%	73,826	31.9%	73,018	29.3%	72,983	28.3%
		芝NBFタワー	32,210	12.3%	31,500	13.6%	30,400	12.2%	26,900	10.4%
		GSKビル	16,050	6.1%	17,100	7.4%	18,000	7.2%	18,000	7.0%
		新宿三井ビルディング二号館	16,390	6.2%	16,700	7.2%	16,800	6.7%	16,300	6.3%
		興和西新橋ビルB棟	13,300	5.1%	13,880	6.0%	13,670	5.5%	13,000	5.0%
		高輪一丁目ビル	6,711	2.6%	6,980	3.0%	6,930	2.8%	6,900	2.7%
		日本橋室町センタービル	10,000	3.8%	10,300	4.5%	10,600	4.2%	10,500	4.1%
		三田シティビル	5,370	2.0%	5,280	2.3%	5,320	2.1%	5,290	2.0%
	新宿余丁町ビル	2,351	0.9%	2,480	1.1%	2,450	1.0%	2,430	0.9%	
	東京都心部 9棟計			176,531	67.2%	178,046	77.0%	177,188	71.0%	172,303
第3期	第2新日鐵ビル	12,830	4.9%	—	—	—	—	12,750	4.9%	
	西新宿三井ビルディング	1,610	0.6%	—	—	—	—	1,670	0.6%	
東京都心部 11棟計			190,971	72.7%	—	—	—	186,723	72.4%	
東京周辺都市部	第1期	横浜STビル	13,532	5.2%	14,195	6.1%	14,261	5.7%	13,942	5.4%
		つくば三井ビルディング	6,915	2.6%	6,742	2.9%	6,720	2.7%	6,832	2.6%
		大同生命大宮ビル	2,560	1.0%	2,630	1.1%	2,660	1.1%	2,660	1.0%
		稲毛海岸ビル	1,980	0.8%	1,810	0.8%	1,830	0.7%	1,850	0.7%
		松戸シティビル	2,470	0.9%	2,700	1.2%	2,580	1.0%	2,530	1.0%
	東京周辺都市部5棟計			27,457	10.5%	28,077	12.1%	28,051	11.2%	27,814
第2期	中野坂上サンブライトツイン	9,300	3.5%	—	—	9,330	3.7%	9,310	3.6%	
東京周辺都市部6棟計			36,757	14.0%	—	—	37,381	15.0%	37,124	14.4%
地方都市部	第1期	札幌南二条ビル	1,890	0.7%	2,030	0.9%	2,030	0.8%	2,020	0.8%
		仙台大同生命ビル	3,580	1.4%	3,640	1.6%	3,640	1.5%	3,640	1.4%
		ユニックスビル	4,140	1.6%	4,260	1.8%	4,230	1.7%	4,200	1.6%
		新潟テレコムビル	4,010	1.5%	4,310	1.9%	4,330	1.7%	4,270	1.7%
		浜松シティビル	1,386	0.5%	1,299	0.6%	1,258	0.5%	1,173	0.5%
		堺東センタービルディング	2,305	0.9%	2,450	1.1%	2,461	1.0%	2,423	0.9%
		大手前センタービルディング	1,908	0.7%	2,090	0.9%	2,180	0.9%	2,176	0.8%
		四条烏丸南ビル	1,747	0.7%	1,760	0.8%	1,708	0.7%	1,614	0.6%
		京町堀センタービルディング	758	0.3%	710	0.3%	660	0.3%	663	0.3%
	博多祇園21ビル	2,633	1.0%	2,472	1.1%	2,506	1.0%	2,473	1.0%	
地方都市部10棟小計			24,357	9.3%	25,021	10.8%	25,003	10.0%	24,652	9.6%
第2期	サンマリオンNBFタワー	10,531	4.0%	—	—	10,060	4.0%	9,560	3.7%	
地方都市部 11棟合計			34,888	13.3%	—	—	35,063	14.0%	34,212	13.3%
合計	第1期末保有 24棟合計		228,345	87.0%	231,144	100.0%	230,242	92.2%	224,769	87.1%
	第2期末保有 26棟合計		248,176	94.5%	—	—	249,632	100.0%	243,639	94.4%
	当期末保有 28棟合計		262,616	100.0%	—	—	—	—	258,059	100.0%

エリア別投資比率(鑑定評価額)

- 東京都心部
- 東京周辺部
- 地方都市部



第3期(平成14年12月期)損益計算書・28物件別一覧表データ

物件データ一覧

(単位百万円)

	合計	日本鋼管	芝 NBF	GSK	新宿 2号館	興和 西新橋	第2 新日鐵	高輪 一丁目	室町 センター	三田 シティ	新宿 余丁町	西新宿 三井ビル	中野 坂上	横浜 ST	つくば 三井	大同 大宮	稲毛 海岸	松戸 シティ	札幌 南二条	大同 仙台	ユニック ス	新潟 テレコム	浜松 シティ	堺東 センター	大手前 センター	四条 烏丸南	京町堀 センター	博多 祇園21	サントリー NBF	
賃貸事業収入	10,366	2,175	1,337		673		16	335	448		113	35		685	340	119	109	117	123	214	269	255	79	137	148	101	40	145	394	
その他賃貸事業収入	1,480		0	621		67		1	21	36		13	0	93	36	20	36	20	20	35	54	29	17	21	18	13	10	16	106	
賃貸事業収入	11,846	2,175	1,958		739		17	356	484		126	35		778	376	138	145	137	143	249	323	284	96	158	166	114	50	162	500	
公租公課	974	281	83		73		0	27	46		12	0		66	25	8	15	10	14	22	45	25	10	10	14	8	6	17	0	
諸経費	2,985	136	540		204		1	136	95		38	6		246	139	33	61	32	43	79	119	85	39	46	122	33	22	86	155	
水道光熱費	715	0	62		50		0	28	25		12	0		66	63	8	24	11	13	21	42	27	11	13	19	8	7	17	46	
建物管理委託費	856	0	120		72		0	19	40		12	5		68	44	12	19	11	13	19	47	29	16	14	19	12	6	17	52	
オフィスマネジメントフィー	633	122	105		38		1	19	26		6	1		46	18	7	7	7	7	13	15	15	5	8	9	6	2	8	27	
修繕費	521	0	135		25		0	63	0		4	0		53	7	3	8	2	6	22	9	9	5	8	74	3	3	40	20	
借地借家料	105	0	104		0		0	0	0		0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
保険料・信託報酬	99	14	8		11		0	5	5		1	0		7	5	1	2	1	1	1	2	3	1	1	1	1	1	2	5	
その他諸経費	56	0	6		8		0	1	0		1	0		6	2	1	2	0	2	1	3	2	2	1	1	2	3	2	6	
減価償却費	2,072	303	292		113		23	49	34		24	10		146	115	22	23	30	23	33	67	43	26	25	25	27	6	27	178	
賃貸事業費用	6,031	720	914		389		24	211	176		74	16		457	279	63	100	72	80	134	231	152	76	81	162	68	34	130	333	
賃貸事業利益	5,814	1,455	1,044		424		-7	145	309		52	19		218	320	97	76	45	65	64	115	92	132	20	77	4	46	17	32	167
減価償却費控除前賃貸事業利益(NOI)	7,886	1,758	1,335		566		16	193	343		180	29		342	466	212	97	68	95	86	148	159	175	46	102	30	73	23	59	344
参考情報																														
賃貸情報																														
13/12期																														
期末稼働率(平成13年12月31日)(24物件)	97.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	95.1%	100.0%	99.8%	-	-	97.5%	91.5%	95.6%	79.9%	96.1%	97.9%	99.8%	97.4%	94.7%	77.7%	97.7%	100.0%	93.4%	76.8%	97.6%	-	
稼働率(期中平均)	97.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	94.4%	100.0%	99.8%	-	-	95.9%	89.0%	97.4%	79.9%	92.0%	97.9%	99.8%	95.9%	94.1%	78.5%	97.7%	96.7%	93.1%	77.9%	97.6%	-	
賃貸先数	411	1	2	1	27	2	-	4	7	1	4	-	-	72	57	7	12	25	7	7	63	34	21	15	7	16	12	7	-	
14/6期																														
24物件稼働率(02年6月30日)																														
期末稼働率(平成14年6月30日)(26物件)	97.4%	100.0%	99.4%	100.0%	98.9%	100.0%	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	99.0%	80.5%	97.8%	80.1%	90.7%	97.9%	99.8%	95.8%	96.4%	81.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	82.6%	100.0%	95.1%
稼働率(期中平均)	97.4%	100.0%	99.8%	100.0%	99.2%	100.0%	-	100.0%	100.0%	100.0%	99.9%	-	100.0%	98.6%	84.2%	96.0%	81.0%	91.0%	97.9%	99.8%	96.6%	96.1%	77.7%	98.5%	100.0%	98.9%	74.0%	99.2%	94.6%	
賃貸先数	448	1	2	1	28	2	-	4	8	1	4	-	1	75	57	8	13	24	7	7	58	34	24	16	7	17	13	7	29	
14/12期																														
期末稼働率(平成14年12月31日)(28物件)	95.0%	100.0%	72.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.3%	81.7%	95.5%	75.6%	85.3%	97.9%	100.0%	96.0%	95.8%	77.4%	98.9%	100.0%	93.2%	92.4%	100.0%	89.7%	
稼働率(期中平均)	95.5%	100.0%	81.6%	100.0%	99.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.4%	81.4%	96.3%	77.8%	86.2%	97.9%	99.9%	95.4%	95.8%	76.4%	99.1%	100.0%	93.6%	93.5%	100.0%	89.5%	
賃貸先数	441	1	1	1	29	2	1	4	7	1	4	1	1	75	59	8	12	23	7	7	57	33	22	15	7	15	14	7	27	
物件価格情報							(注2)					(注1) (注2)																		
a 28物件売買価格	260,280	74,131	32,000	15,616	16,285	13,217	12,614	6,667	9,945	5,365	2,348	1,603	8,979	13,529	6,866	2,361	1,941	2,455	1,870	3,566	4,029	3,958	1,377	2,227	1,826	1,627	749	2,629	10,500	
b 24物件取得価格	240,801																													
c 01/12期末物件簿価(24物件)	225,667	73,728	32,367	15,455	16,187	13,113	-	6,614	9,920	5,292	2,332	-	-	13,398	6,728	2,346	1,918	2,597	1,853	3,534	3,955	3,940	1,366	2,211	1,818	1,612	762	2,619	-	
d 02/6期末物件簿価(26物件)	244,577	73,425	32,094	15,332	16,117	13,034	-	6,567	9,897	5,230	2,310	-	9,403	13,519	6,626	2,325	1,907	2,567	1,832	3,508	3,892	3,903	1,349	2,206	1,801	1,590	765	2,595	10,781	
e 02/12期末物件簿価(28物件)	257,468	73,122	31,815	15,196	16,036	12,951	12,862	6,531	9,888	5,167	2,299	1,673	9,319	13,396	6,519	2,313	1,886	2,538	1,816	3,479	3,830	3,879	1,333	2,187	1,807	1,567	868	2,571	10,620	
f 鑑定価格(取得時)(28物件)	262,616	74,149	32,210	16,050	16,390	13,300	12,830	6,711	10,000	5,370	2,351	1,610	9,300	13,532	6,915	2,560	1,980	2,470	1,890	3,580	4,140	4,010	1,386	2,305	1,908	1,747	758	2,633	10,531	
g 鑑定価格(平成13年12月31日)(24物件)	231,144	73,826	31,500	17,100	16,700	13,880	-	6,980	10,300	5,280	2,480	-	-	14,195	6,742	2,630	1,810	2,700	2,030	3,640	4,260	4,310	1,299	2,450	2,090	1,760	710	2,472	-	
h 鑑定価格(平成14年6月30日)(26物件)	249,632	73,018	30,400	18,000	16,800	13,670	-	6,930	10,600	5,320	2,450	-	9,330	14,261	6,720	2,660	1,830	2,580	2,030	3,640	4,230	4,330	1,258	2,461	2,180	1,708	660	2,506	10,060	
i 鑑定価格(平成14年12月31日)(28物件)	258,059	72,983	26,900	18,000	16,300	13,000	12,750	6,900	10,500	5,290	2,430	1,670	9,310	13,942	6,832	2,660	1,850	2,530	2,020	3,640	4,200	4,270	1,173	2,423	2,176	1,614	663	2,473	9,560	

賃貸事業損益及びNOIの記載のみであることの理由

当物件については、一の主要テナントとの賃貸借契約による契約賃料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明示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として開示していません。

(注1) 西新宿三井ビルは、当物件を三井不動産株式会社1社に賃貸し、三井不動産株式会社は自己の区分所有部分を合わせて、転借人に転貸しています。転借人の総数は、8 稼働率は 95.7%です。

(注2) 第3期の稼働日数は、第2新日鐵ビルが7日、西新宿三井ビルが9日です。

第2期(平成14年6月期)損益計算書・26物件別一覧表データ

物件データ一覧

	合計	日本鋼管	芝 NBF	GSK	新宿 2号館	興和 西新橋	第2 新日債	高輪 一丁目	室町 センター	三田 シティ	新宿 余丁町	西新宿 三井ビル	中野 坂上	横浜 ST	つくば 三井	大同 大宮	稲毛 海岸	松戸 シティ	札幌 南二条	大同 仙台	ユニック ス	新潟 テラス	浜松 シティ	堺東 センター	大手前 センター	四条 烏丸南	京町堀 センター	博多 祇園21	サマリオン NBF
賃貸事業収入	10,427	2,175	1,557		681	-	335	439		113	-	-	708	353	120	113	124	123	214	275	254	81	138	147	107	40	148	269	
その他賃貸事業収入	832	0	77		70	-	20	34		11	-	-	80	33	18	31	17	20	32	53	29	15	19	15	12	7	15	65	
賃貸事業収入	11,259	2,175	1,635		751	-	355	473		124	-	-	788	385	138	144	141	143	246	327	282	96	157	162	119	48	163	335	
公租公課	977	281	79		75	-	27	47		13	-	-	66	25	8	15	10	14	22	44	25	10	10	14	8	6	17	0	
諸経費	2,699	137	462		196	-	75	125		39	-	-	218	156	56	49	54	36	56	117	85	37	45	51	35	21	43	88	
水道光熱費	645	0	76		47	-	24	22		11	-	-	64	49	7	23	11	12	22	41	24	10	11	16	8	5	13	19	
建物管理委託費	890	0	139		69	-	19	44		13	-	-	64	57	12	16	12	12	18	47	30	15	13	18	11	6	18	32	
オフィスマネジメントフィー	604	122	86		39	-	19	25		6	-	-	49	19	8	7	7	13	16	14	5	8	8	6	2	8	19		
修繕費	315	0	39		25	-	27	29		6	-	-	29	22	27	1	23	3	1	10	9	5	11	6	8	6	2	11	
借地借家料	109	0	109		0	-	0	0		0	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
保険料・信託報酬	103	15	10		12	-	5	5		1	-	-	6	5	1	2	1	1	2	2	3	1	1	1	1	1	2	4	
その他諸経費	33	0	3		4	-	0	0		0	-	-	5	4	0	0	0	1	1	1	1	4	1	0	1	1	1	0	
減価償却費	1,947	303	291		112	-	49	33		23	-	-	141	115	21	23	30	22	33	67	42	26	25	25	27	5	27	118	
賃貸事業費用	5,623	721	832		382	-	151	205		75	-	-	424	295	85	87	94	72	111	228	152	73	80	90	70	32	87	206	
賃貸事業利益	5,637	1,454	802	401	369	337	204	268	126	49	-	141	364	90	53	57	48	70	135	99	130	23	77	72	49	16	76	129	
減価償却費控除前賃貸事業利益(NOI)	7,583	1,757	1,093	542	481	419	252	301	189	73	-	243	505	205	74	80	77	93	168	166	172	49	101	97	75	21	103	247	

(注3)

(注3)

賃貸事業損益及びNOIの記載のみであること理由

当物件については、一の主要テナントとの賃貸借契約による契約賃料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ていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として開示していません。

(注3) 第2期の稼働日数は、中野サンプライトツインが、150日(追加取得日は97日)、サマリオンNBFタワーが111日です。

(参考情報) 第1期6ヶ月換算PL損益計算書・24物件別一覧表データ(注4)

	合計	日本鋼管	芝 NBF	GSK	新宿 2号館	興和 西新橋	第2 新日債	高輪 一丁目	室町 センター	三田 シティ	新宿 余丁町	西新宿 三井ビル	中野 坂上	横浜 ST	つくば 三井	大同 大宮	稲毛 海岸	松戸 シティ	札幌 南二条	大同 仙台	ユニック ス	新潟 テラス	浜松 シティ	堺東 センター	大手前 センター	四条 烏丸南	京町堀 センター	博多 祇園21	サマリオン NBF
賃貸事業収入	9,846	2,175	1,568		692	-	335	417		113	-	-	669	390	127	115	125	123	215	295	260	85	138	143	101	47	149	-	
その他賃貸事業収入	881	0	87		82	-	22	36		13	-	-	111	47	19	35	17	20	37	54	31	18	21	18	16	8	15	-	
賃貸事業収入	10,728	2,175	1,655		774	-	357	453		125	-	-	780	437	146	150	142	143	253	348	292	103	159	161	117	56	163	-	
公租公課	1,014	296	80		73	-	28	52		13	-	-	68	25	8	16	11	14	24	46	27	11	11	15	9	6	19	-	
諸経費	2,776	143	456		224	-	102	113		44	-	-	262	193	48	64	42	47	79	130	93	46	48	65	42	24	67	-	
水道光熱費	704	0	61		61	-	30	28		13	-	-	73	73	9	27	13	13	25	46	29	12	13	18	9	6	20	-	
建物管理委託費	906	0	166		81	-	24	52		13	-	-	80	75	13	20	14	15	22	49	33	15	17	20	13	7	20	-	
オフィスマネジメントフィー	580	130	88		39	-	18	23		6	-	-	54	20	8	7	7	7	13	18	14	5	8	8	6	3	7	-	
修繕費	357	0	24		31	-	25	1		10	-	-	43	17	17	9	6	10	15	13	12	12	8	17	13	6	17	-	
借地借家料	109	0	109		0	-	0	0		0	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	
保険料・信託報酬	91	13	8		11	-	5	4		2	-	-	6	6	2	2	1	1	2	3	3	1	1	1	2	1	2	-	
その他諸経費	30	0	1		1	-	1	4		0	-	-	6	2	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	0	
減価償却費	1,701	303	288		110	-	48	32		23	-	-	136	113	21	23	30	22	32	65	41	25	24	25	26	5	26	-	
賃貸事業費用	5,491	742	825		406	-	179	197		80	-	-	466	331	77	103	82	84	135	241	161	82	83	105	77	35	112	-	
賃貸事業利益	5,237	1,433	830	403	368	345	177	256	100	46	-	-	314	107	69	48	59	59	117	107	131	22	76	57	39	21	51	-	
減価償却費控除前賃貸事業利益(NOI)	6,938	1,736	1,118	541	478	427	226	289	163	69	-	-	450	220	90	70	89	81	150	172	172	47	101	81	66	26	78	-	

賃貸事業損益及びNOIの記載のみであること理由

当物件については、一の主要テナントとの賃貸借契約による契約賃料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ていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として開示していません。

(注4) 上記の「第1期6ヶ月換算PL」は、下記のとおり第1期決算数値を特殊要因を除いて換算をしたものであり、参考数値です。

第1期決算損益を、24棟の各ビルごとに仮決算し、下記の通り、特殊要因を除き、平成13年7月1日から平成13年12月31日までの6ヶ月(184日間)の計算期間に換算いたしました。

特殊要因の換算方法

固定資産税等については、取得価額に算入されている等の特殊要因は、全ての物件で、年額の1/2を費用計上いたしました。
芝NBFタワーについては、平成13年7月5日に取得しており、稼働日数が、180日のため、184/180(減価償却費は月数で換算)を乗じました。