

2002年度の運用方針

2002年度は「2003年問題」への対応も踏まえた運用を目指す

保有ビルの運用

引き続き高い稼働率の維持

- ・三井不動産の営業力を最大限活用し テナント営業を行う
- ・テナント満足度を高める
- ・賃貸借契約の安定化を図る

競争力の維持・向上の観点からリニューアル工事を積極的に実施

建物管理コストの適正化

- ・2003年度を目途として(2年間で)10%以上の建物管理委託費の削減計画策定

外部成長として資産規模の拡大(新規ビルの取得)

企業の財務リストラ・減損会計を見据えた物件売却

2002年末までに 物件取得価額合計3,000億に目途をつける

第2期 決算のポイント

- ・第2期の計算期間は6ヶ月(前期実質223日の変則)
- ・賃貸状況は平均稼働率は97.4%と高い稼働率を維持(前期97.0%)
- ・中野坂上サンブライトツイン・サンマリオンNBFタワー新規2棟を取得し、期末では26棟を保有(取得価額合計2,482億円、賃貸可能面積303,485㎡)
- ・当期利益4,492百万円(予想4,396百万円)、1口当たり分配金16,003円(予想15,660円)となり 建物委託管理費削減効果もあり 業績予想比2.2%増加

(単位 百万円)

営業収益	11,259
営業利益	5,007
経常利益	4,493
当期利益	4,492
1口当たり分配金(円)	16,003

第3期 予想のポイント

- ・第2期に取得した新規2物件の通期稼働や、芝NBFタワーのテナントの1社であるT&Dフィナンシャル生命の解約金の計上で前期比増収
- ・賃貸状況はオフィスマーケットの悪化を織り込み、期中の平均稼働率を95.6%に見込む
- ・ビルの競争力維持のための積極的なリニューアル工事等の費用の増加もあり、当期利益は4,272百万円、1口当たり分配金は15,220円の予想

(単位 百万円)

営業収益	11,653
営業利益	4,962
経常利益	4,273
当期利益	4,272
1口当たり分配金(円)	15,220

上記予想数値には、物件の新規取得や保有物件の売却は見込んでおりません