

2003年の運用方針と実績

< 基本方針 >

「2003年」を差別化のチャンスと捉え、

NBFの競争優位・ブランドを確立し収益基盤の更なる安定化を図る



保有物件の運用

- ・芝NBFタワー・住友電設ビル(旧三田シティビル)の早期テナント誘致
住友電設ビルは キヤノン販売の退去後(5月)即 全館入居(7月)
芝NBFタワーは 松下興産退出スペース(12月までリニューアル実施予定)も含め、
全館の80%以上既に入居・契約・内定済み
- ・規模のメリットの享受
建物管理委託費については更なるコストの適正化を実現、
オフィスマネジメントフィー・資産運用報酬も既に見直し済み
- ・テナント対応の改善と高稼働率の維持
テナント満足度調査実施等によるサービスの改善や定期借家契約、長期契約、
解約禁止特約等による賃貸収益の安定化を図る

新規物件取得

- 従来からの「物件選別基準」の堅持
- ・競争力ある優良物件への投資
中目黒GTタワー(平成15年2月取得、区分所有、売買価格137.6億)
大和広島ビル(平成15年9月取得予定、完全所有、売買価格29.4億)
札幌エルプラザ(平成15年11月取得予定、区分所有、売買価格31.9億)
- ・既保有物件の買い増し
つくば三井ビルディング
(平成15年3月取得、信託受益権25%取得により100%所有に、売買価格20.1億)

資金調達基盤の拡充

- 第2回(発行額100億 4年債 平成15年2月発行)
- 第3回(発行額100億 15年債 平成15年6月発行)の投資法人債の発行
第3回債は 投資法人としては 史上最長の15年の年限を実現



第4期(平成15年6月期)決算のポイント

- ・芝NBFタワーにおいて 低層階の空室期間増、前期計上していた解約金が今期はないことにより減収するも、第3期に取得した西新宿三井ビルディング及び第2新日鐵ビルの通期稼働に加え、中目黒GTタワーの新規稼働等により前期比増収(+393百万円、+3.3%)
- ・期中平均稼働率は95.2%(前期95.5%)
- ・芝NBFタワーの賃貸事業利益の減少、支払利息増等により 当期純利益は前期比減
当期純利益は4,313百万円(前期比 248百万円、5.5%)
一口当たり分配金は15,367円(前期比 886円)
- ・期末保有棟数29棟、総賃貸可能面積340,496㎡、売買価格合計276,053百万円

	単位:百万円
営業収益	12,238
営業利益	5,043
経常利益	4,314
当期純利益	4,313
1口当たり分配金(円)	15,367

第5期(平成15年12月期)予想のポイント

- ・平成15年9月取得予定の大和広島ビル、平成15年11月取得予定の札幌エルプラザを加えた31棟ベースの予想
- ・芝NBFタワーの松下興産退去(8月予定)の影響が大きく 期中の平均稼働率は91.8%を見込むが、同ビルでの解約金の計上、新規物件の収益寄与等により 営業収益は微増(80百万円、+0.7%)
- ・芝NBFタワーの松下興産退去後リニューアル期間中の賃料収入減による利益悪化、支払利息増等により、
当期純利益は4,014万円(前期比 299百万円、6.9%)
一口当たり分配金は14,300円(前期比 1,067円)

	単位:百万円
営業収益	12,318
営業利益	4,867
経常利益	4,014
当期純利益	4,014
1口当たり分配金(円)	14,300

上記予想数値には 新規物件の取得、既存物件の売却、新投資口の発行は見込んでおりません