

## 2003年の運用方針

### 「2003年」を差別化のチャンスと捉える

下記施策を実行し、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はかる

#### 新規物件の投資方針 (現時点30棟、売買価格合計2,772億円 中目黒GTタワー、札幌エルプラザ含む)

取得目標額 700億円(2004年3月まで)

- ・ 競争力ある優良物件への投資  
好立地・高スペック・築浅、エリアの選別、収益の安定性
- ・ 三井不動産からの安定的な物件取得パイプラインの確立
- ・ デベロッパー(開発会社)等とのコラボレーションによる物件取得手法の確立

#### 保有物件の運用方針

- ・ 芝NBFタワーの早期テナント誘致
- ・ 規模のメリットの享受(建物管理委託費、オフィスマネジメントフィー、資産運用報酬の見直し)
- ・ テナント対応の改善と高稼働率の維持

資産運用報酬の見直しについては平成15年3月14日開催予定の投資主総会の承認を条件としております。

#### 第3期(平成14年12月期)決算のポイント

- ・ 既存ビルの一部で減収するも、第2期に取得した中野坂上サンブライトツイン及びサンマリオンNBFタワーの通期稼働、西新宿三井ビルディング及び第2新日鐵ビルの新規稼働、芝NBFタワーのテナントの1社からの解約金計上等により前期比増収(+5.2%)
- ・ 主に芝NBFタワーの影響により、期中の平均稼働率は95.5%(前期97.4%)
- ・ 芝NBFタワーのリニューアル工事等による修繕費の増加等があるも、前期比増益(当期利益4,562百万円 前期比+1.6%)、1口あたり分配金16,253円(前期比+1.6%)
- ・ 西新宿三井ビルディング、第2新日鐵ビルの新規2棟を取得し、期末ではポートフォリオ全体で28棟(売買価格合計260,280百万円、総賃貸可能面積322千㎡)
- ・ また 中目黒GTタワー(売買価格13,763百万円、平成15年2月引渡済)、札幌エルプラザ(売買価格3,195百万円、平成15年11月引渡予定)の売買契約を締結

	単位：百万円
営業収益	11,845
営業利益	5,189
経常利益	4,563
当期利益	4,562
1口あたり分配金(円)	16,253

#### 第4期(平成15年6月期)予想のポイント

- ・ 芝NBFタワー低層階の空室等を織り込み、ポートフォリオの平均稼働率は94.5%の見込み
- ・ 大口テナントでは、三田シティビルのテナントであるキヤノン販売が平成15年6月末日にて解約予定(収益上は第4期には影響ない見込み)
- ・ 既存物件全体では減収するものの、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、平成15年2月に取得した中目黒GTタワーの新規稼働により前期比増収見込み
- ・ 芝NBFタワーの収益悪化に加え、支払利息額の増加等もあり、当期利益は4,014百万円、1口あたり分配金は14,301円の予想

	単位：百万円
営業収益	11,999
営業利益	4,773
経常利益	4,014
当期利益	4,014
1口あたり分配金(円)	14,301

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