

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

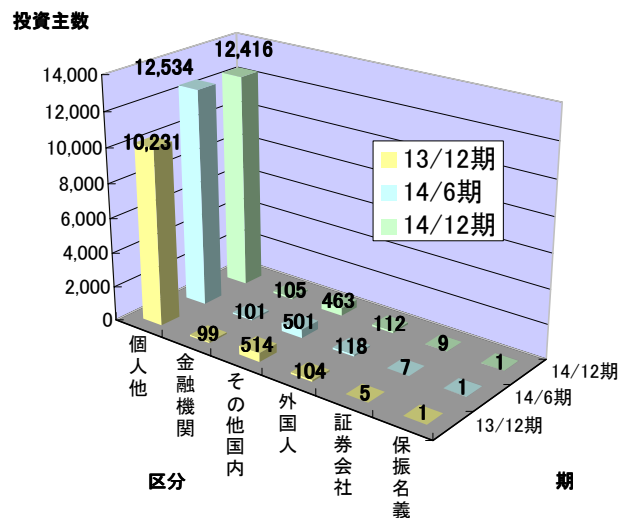
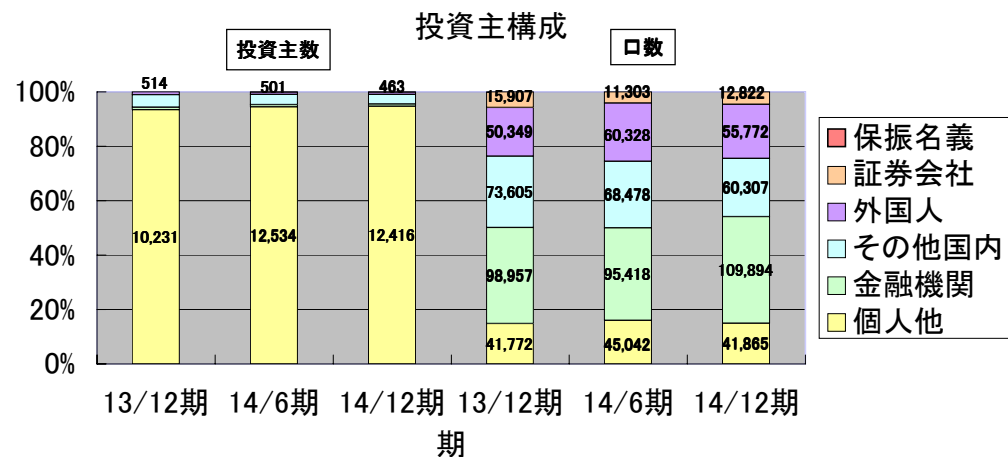
所有者区分	口数・比率						投資主数・比率					
	平成14年12月期		平成14年6月期		増減		平成14年12月期		平成14年6月期		増減	
	口数	比率	口数	比率	口数	前期比	投資主数	比率	投資主数	比率	投資主数	前期比
個人・その他	41,865	14.9%	45,042	16.1%	-3,177	-7.1%	12,416	94.7%	12,534	94.5%	-118	-0.9%
政府・地方公共団体	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
金融機関	109,894	39.1%	95,418	34.0%	14,476	15.2%	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



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)

既存26棟	平成15年1-12月期(12ヶ月)			30棟 合計
	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		
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
				-

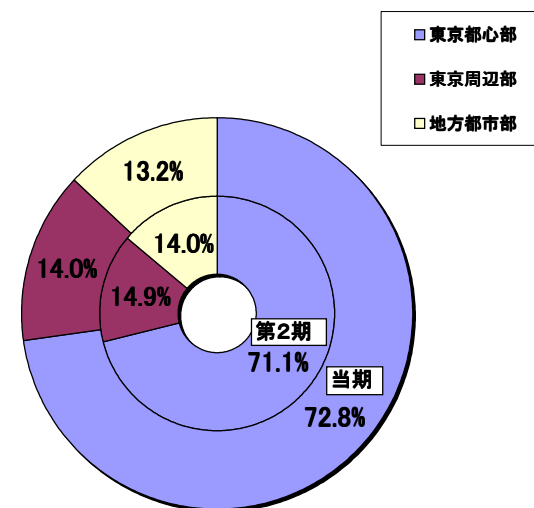
10. エリア別物件価格一覧表

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

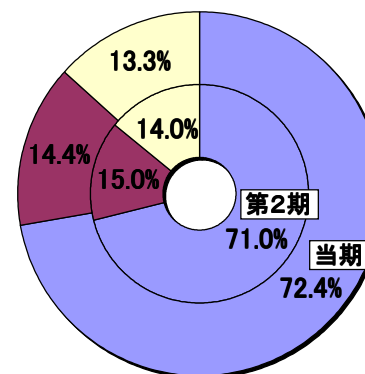
鑑定評価額の推移

(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

(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	8	7	13	16	14	5	8	8	6	2	8	19
修繕費	315	0	39		25		-	7	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	4	1	0	1	1	1	0	4
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、中野サンブライトツインが、150日(追加取得分は97日)、サンマリオン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	10,727	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	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
 ①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。
 ②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。