

第4期(平成15年6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4期) 2003年1月1日～2003年6月30日		前期(第3期) 2002年7月1日～2002年12月31日		増減	
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額	前期比(%)
	賃貸事業収入	11,111	90.8%	10,365	87.5%	745
家賃	9,598	78.4%	8,924	75.3%	673	7.5%
共益費	1,447	11.8%	1,404	11.9%	43	3.1%
その他の賃貸収入	65	0.5%	36	0.3%	28	77.1%
その他賃貸事業収入	1,127	9.2%	1,479	12.5%	-352	-23.8%
駐車場使用料	280	2.3%	255	2.2%	25	10.1%
施設使用料	60	0.5%	58	0.5%	2	4.2%
付帯収益	555	4.5%	563	4.8%	-8	-1.5%
解約金	212	1.7%	585	4.9%	-372	-63.7%
雑収益	18	0.1%	17	0.1%	0	4.9%
賃貸事業収入 合計	12,238	100.0%	11,845	100.0%	393	3.3%
公租公課	1,093	8.9%	974	8.2%	119	12.2%
諸経費	3,088	25.2%	2,985	25.2%	103	3.5%
水道光熱費	697	5.7%	714	6.0%	-17	-2.4%
建物管理委託費	1,005	8.2%	856	7.2%	149	17.4%
オフィスマネジメントフィー	624	5.1%	633	5.3%	-8	-1.3%
修繕費	408	3.3%	520	4.4%	-112	-21.6%
借地借家料	94	0.8%	105	0.9%	-10	-9.8%
保険料 信託報酬	100	0.8%	99	0.8%	1	1.2%
その他諸経費	157	1.3%	55	0.5%	101	183.3%
減価償却費	2,365	19.3%	2,072	17.5%	293	14.2%
賃貸事業費用 合計	6,547	53.5%	6,031	50.9%	516	8.6%
賃貸事業利益	5,690	46.5%	5,814	49.1%	-123	-2.1%
資産運用報酬	500	4.1%	496	4.2%	4	0.8%
販売費及び一般管理費	147	1.2%	128	1.1%	18	14.5%
営業利益	5,043	41.2%	5,189	43.8%	-146	-2.8%
営業外収益	0	0.0%	1	0.0%	-1	-78.6%
営業外費用	729	6.0%	627	5.3%	101	16.2%
支払利息	612	5.0%	558	4.7%	54	9.8%
投資法人債利息	66	0.5%	27	0.2%	38	142.2%
投資法人債発行費償却	26	0.2%	5	0.0%	21	373.2%
その他の営業外費用	23	0.2%	36	0.3%	-13	-35.8%
営業外利益	-728	-6.0%	-626	-5.3%	-102	16.4%
経常利益	4,314	35.3%	4,563	38.5%	-248	-5.5%
税引前当期純利益	4,314	35.3%	4,563	38.5%	-248	-5.5%
法人税、住民税及び事業税	0	0.0%	1	0.0%	0	-6.0%
法人税等調整額	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
当期純利益	4,313	35.2%	4,562	38.5%	-248	-5.5%

(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・第2期取得の26棟および第3期取得の西新宿三井ビルディング・第2新日鐵ビルの2棟に加え、中目黒GTタワーの取得(2003年2月3日取得 売買価格13,763百万円)およびつくば三井ビルディングの追加取得(2003年3月28日取得 売買価格2,010百万円)により、29棟合計で12,238百万円となりました。

b 家賃および共益費では、芝NBFタワーが前期比で170百万円減となりましたが、西新宿三井ビルディング・第2新日鐵ビルの通期稼働、中目黒GTタワーの新規稼働等により、合計では前期に比べて716百万円の増収となりました。

c 解約金は、前期は芝NBFタワーで555百万円の計上があった一方、当期は住友電設ビル(旧三田シティビル)で206百万円の計上があり、差引き372百万円の減少となりました。

d 期末稼働率は94.8%で、前期比(前期末95.0%) 0.2となりました。期中平均稼働率は95.2%で前期比(前期95.5%) 0.3となりました。

2 賃貸事業利益

a 西新宿三井ビルディング・第2新日鐵ビルの通期稼働、中目黒GTタワーの新規稼働により前期比484百万円の増益となりましたが、芝NBFタワーの収益の減少が大きく、合計では前期比123百万円減と減益となりました。

b 当期の修繕費は、住友電設ビルのテナント退出に伴う工事等を含め408百万円となりました。また、その他に、リニューアル工事等を中心に1,166百万円の資本的支出を行い、併せて1,575百万円の工事を実施しました。

3 営業外費用

当期は、第2回(100億円・4年)・第3回(100億円・15年)の投資法人債を発行しており、その発行費の償却費として21百万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	38,057 百万円	0.51%	29,414 百万円	0.51%
長期借入金	70,917 百万円	1.47%	62,375 百万円	1.53%
投資法人債	16,729 百万円	0.80%	8,000 百万円	0.68%
合計	125,704 百万円	1.09%	99,789 百万円	1.16%

(参考) 損益前年同期比較 (対第 2 期・22 棟ベース)

(単位:百万円)

科目	当期(第 4 期) 2003年1月1日～2003年6月30日		前々期(第 2 期) 2002年1月1日～2002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	賃貸事業収入	7,879	92.6%	8,008	92.5%	-128	-1.6%
	家賃	6,911	81.2%	7,032	81.2%	-120	-1.7%
	共益費	936	11.0%	942	10.9%	-6	-0.7%
	その他の賃貸収入	32	0.4%	33	0.4%	-1	-3.5%
	その他賃貸事業収入	627	7.4%	651	7.5%	-23	-3.6%
	駐車場使用料	203	2.4%	199	2.3%	3	1.9%
	施設使用料	37	0.4%	35	0.4%	1	5.2%
	付帯収益	363	4.3%	383	4.4%	-20	-5.2%
	解約金	6	0.1%	13	0.2%	-6	-48.4%
	雑収益	16	0.2%	19	0.2%	-2	-14.0%
賃貸事業収入 合計	8,506	100.0%	8,659	100.0%	-152	-1.8%	
賃貸事業費用	公租公課	835	9.8%	873	10.1%	-38	-4.4%
	諸経費	1,898	22.3%	1,974	22.8%	-75	-3.8%
	水道光熱費	495	5.8%	523	6.0%	-28	-5.5%
	建物管理委託費	557	6.6%	612	7.1%	-54	-8.9%
	オフィスマネジメントフィー	460	5.4%	465	5.4%	-5	-1.2%
	修繕費	283	3.3%	264	3.1%	19	7.2%
	借地借家料	0	0.0%	0	0.0%	0	-
	保険料 信託報酬	76	0.9%	81	0.9%	-5	-6.2%
	その他諸経費	23	0.3%	25	0.3%	-2	-8.0%
	減価償却費	1,407	16.5%	1,373	15.9%	33	2.5%
賃貸事業費用 合計	4,140	48.7%	4,221	48.7%	-80	-1.9%	
賃貸事業利益	4,366	51.3%	4,438	51.3%	-71	-1.6%	

(注) 金額については、百万円未満切り捨て

前提条件

第 1 期末時点保有の 24 棟から、芝 NBF タワーおよび住友電設ビルを除いた 22 棟ベースでの比較

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4期) 2003年1月1日～2003年6月30日		前期(第3期) 2002年7月1日～2002年12月31日	
	金額	単位	金額	単位
当期末処分利益	4,313,552	千円	4,562,325	千円
分配金の額	4,313,516	千円	4,562,217	千円
(投資口1口当たり分配金の額)	15,367	円	16,253	円
次期繰越利益	35	千円	108	千円

3. 業績予想との比較

項目	営業収益	経常利益	当期純利益	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	12,238	4,314	4,313	15,367	—
予想値	11,999	4,014	4,014	14,301	—
差異	239	300	299	1,066	—
差異(%)	2.0%	7.5%	7.4%	7.5%	—

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、15,367円となりました(前期比 886円減)。

実績と業績予想の差異

営業収益

住友電設ビル(旧三田シティビル)のテナント退出に伴う解約金の受領、および、予想値には見込まれていなかったつば三井ビルディング追加取得分の寄与が、主な増加要因です。

当期純利益

上記収益の増加等により、当期純利益は4,313百万円と予想値を299百万円上回りました。

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	33,889	11.0%	32,164	11.1%	1,725	5.4%
現金及び預金	33,448	10.9%	31,854	11.0%	1,594	5.0%
その他の流動資産	441	0.1%	309	0.1%	131	42.4%
固定資産	273,687	88.9%	258,549	88.9%	15,137	5.9%
有形固定資産	255,723	83.1%	240,612	82.8%	15,110	6.3%
不動産	30,916	10.0%	17,071	5.9%	13,844	81.1%
建物等	16,299	5.3%	8,641	3.0%	7,658	88.6%
土地	14,616	4.8%	8,430	2.9%	6,185	73.4%
信託不動産	224,806	73.1%	223,540	76.9%	1,266	0.6%
建物等	73,126	23.8%	72,524	24.9%	601	0.8%
土地	151,680	49.3%	151,015	51.9%	664	0.4%
無形固定資産	16,817	5.5%	16,814	5.8%	2	0.0%
信託借地権	16,763	5.4%	16,763	5.8%	0	0.0%
その他の無形固定資産	53	0.0%	50	0.0%	2	5.3%
投資その他の資産	1,147	0.4%	1,122	0.4%	24	2.2%
差入敷金保証金	329	0.1%	340	0.1%	-11	-3.2%
その他の投資その他の資産	817	0.3%	781	0.3%	35	4.6%
繰延資産	111	0.0%	11	0.0%	99	883.0%
投資法人債発行費	111	0.0%	11	0.0%	99	883.0%
資産の部合計	307,688	100.0%	290,725	100.0%	16,963	5.8%

(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	39,076	12.7%	42,387	14.6%	-3,310	-7.8%
未払金等	2,141	0.7%	1,995	0.7%	146	7.3%
前受金	1,820	0.6%	1,747	0.6%	73	4.2%
短期借入金	26,950	8.8%	38,450	13.2%	-11,500	-29.9%
一年以内償還予定投資法人債	8,000	2.6%	0	0.0%	8,000	0.0%
その他の流動負債	165	0.1%	194	0.1%	-29	-15.2%
固定負債	115,398	37.5%	94,876	32.6%	20,522	21.6%
預り敷金保証金	21,368	6.9%	22,851	7.9%	-1,483	-6.5%
投資法人債	20,000	6.5%	8,000	2.8%	12,000	150.0%
長期借入金	74,000	24.1%	64,000	22.0%	10,000	15.6%
その他の固定負債	30	0.0%	25	0.0%	5	20.6%
負債の部合計	154,475	50.2%	137,264	47.2%	17,211	12.5%

出資総額	148,899	48.4%	148,899	51.2%	0	0.0%
剰余金	4,313	1.4%	4,562	1.6%	-248	-5.5%
出資の部合計	153,212	49.8%	153,461	52.8%	-248	-0.2%
負債及び出資の部合計	307,688	100.0%	290,725	100.0%	16,963	5.8%

(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	6,535	4,287	2,248
うち預り敷金相当額	669	2,452	-1,783
うち修繕積立金相当額	1,968	11	1,957
その他	3,898	1,824	2,075
信託銀行名義預金	26,913	27,568	-654
うち預り敷金相当額	20,699	20,400	299
うち修繕積立金相当額	146	1,973	-1,827
その他	6,068	5,195	874

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	240,612	17,473	2,362	255,723
不動産	17,071	14,161	316	30,916
建物等	8,641	7,974	316	16,299
土地	8,430	6,186	—	14,616
信託不動産	223,540	3,313	2,047	224,806
建物等	72,524	2,649	2,047	73,126
土地	151,015	665	—	151,680
無形固定資産	16,814	6	3	16,817
信託借地権	16,763	0	—	16,763
その他無形固定資産	50	6	3	53
(有形・無形固定資産合計)	257,426	17,480	2,366	272,540
投資その他の資産	64	-8	0	56
長期前払費用(但し、投資法人債関係除く)	64	-8	0	56
物件帳簿価額合計(但し、建設仮勘定含)	257,492	17,472	2,366	272,597

その他の投資その他の資産	当期	前期	差異
管理組合に対する修繕積立金	752	717	35

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	128,950	110,450	18,500	
総資産有利子負債比率	$\frac{\text{期末有利子負債}}{\text{期末総資産}}$	41.9%	38.0%	3.9
長期有利子負債比率	$\frac{\text{長期有利子負債}}{\text{有利子負債}}$	72.9%	65.2%	7.7
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	26,950	0.50%	0.52%
	長期借入金	74,000	1.45%	1.51%
	投資法人債	28,000	1.18%	0.68%
	合計	128,950	1.19%	1.11%

5. キャッシュフロー計算書 (参考情報)

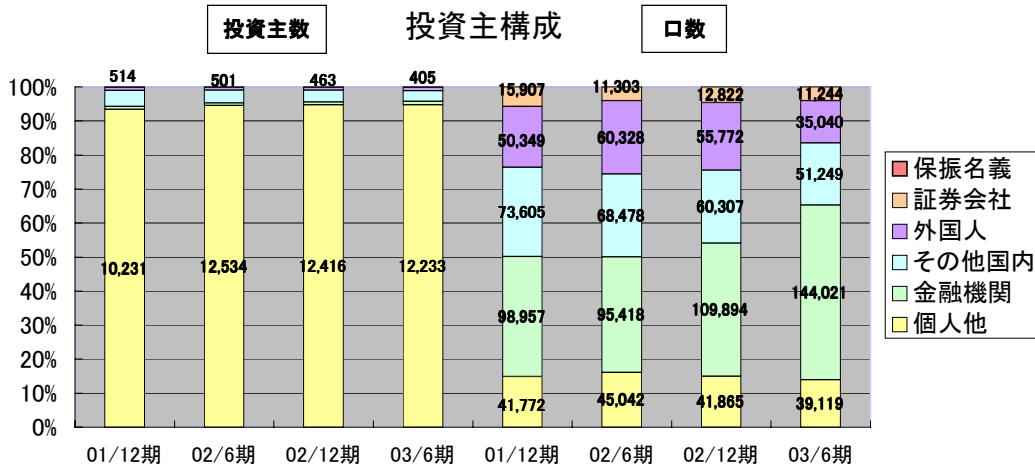
(単位:百万円)

項目	当期		前期	
	金額		金額	
営業活動によるキャッシュフロー	6,766		7,297	
税引前当期純利益		4,314		4,563
減価償却費		2,365		2,072
その他		86		662
投資活動によるキャッシュフロー	18,985		13,837	
固定資産の取得による支出		17,478		14,990
預り敷金保証金の収入・支出		1,483		1,197
差入敷金保証金の収入・支出		11		2
その他		35		41
財務活動によるキャッシュフロー	13,813		5,511	
短期借入金の借入・返済		11,500		5,000
長期借入金の借入・返済		10,000		5,000
投資法人債発行による収入		20,000		-
投資法人債発行による支出		126		-
投資口発行による収入		-		-
分配金の支払額		4,559		4,488
現金及び現金同等物の増減	1,594		1,028	
現金及び現金同等物の期首残高	31,854		32,882	
現金及び現金同等物の期末残高	33,448		31,854	

(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					
	2003年6月期		2002年12月期		増減		2003年6月期		2002年12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	39,119	13.9%	41,865	14.9%	-2,746	-6.6%	12,233	94.7%	12,416	94.7%	-183	-1.5%
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	144,021	51.3%	109,894	39.1%	34,127	31.1%	136	1.1%	105	0.8%	31	29.5%
銀行・信託銀行	92,982	33.1%	68,038	24.2%	24,944	36.7%	62	0.5%	50	0.4%	12	24.0%
都市銀行	4,019	1.4%	615	0.2%	3,404	553.5%	1	0.0%	1	0.0%	0	0.0%
地方銀行	66,198	23.6%	43,483	15.5%	22,715	52.2%	43	0.3%	33	0.3%	10	30.3%
信託銀行	22,765	8.1%	23,940	8.5%	-1,175	-4.9%	18	0.1%	16	0.1%	2	12.5%
生命保険会社	26,938	9.6%	23,381	8.3%	3,557	15.2%	10	0.1%	6	0.0%	4	66.7%
損害保険会社	14,754	5.3%	12,439	4.4%	2,315	18.6%	8	0.1%	7	0.1%	1	14.3%
その他金融	9,347	3.3%	6,036	2.2%	3,311	54.9%	56	0.4%	42	0.3%	14	33.3%
信用金庫	8,851	3.2%	5,693	2.0%	3,158	55.5%	49	0.4%	38	0.3%	11	28.9%
その他	496	0.2%	343	0.1%	153	44.6%	7	0.1%	4	0.0%	3	75.0%
その他国内法人	51,249	18.3%	60,307	21.5%	-9,058	-15.0%	405	3.1%	463	3.5%	-58	-12.5%
一般法人	45,989	16.4%	55,219	19.7%	-9,230	-16.7%	353	2.7%	402	3.1%	-49	-12.2%
その他法人	5,260	1.9%	5,088	1.8%	172	3.4%	52	0.4%	61	0.5%	-9	-14.8%
外国人	35,040	12.5%	55,772	19.9%	-20,732	-37.2%	130	1.0%	112	0.9%	18	16.1%
外国個人	21	0.0%	19	0.0%	2	10.5%	5	0.0%	5	0.0%	0	0.0%
外国法人	35,019	12.5%	55,753	19.9%	-20,734	-37.2%	125	1.0%	107	0.8%	18	16.1%
証券会社	11,244	4.0%	12,822	4.6%	-1,578	-12.3%	10	0.1%	9	0.1%	1	11.1%
保管振替機構名義投資口	27	0.0%	40	0.0%	-13	-32.5%	1	0.0%	1	0.0%	0	0.0%
合計	280,700	100.0%	280,700	100.0%	0	0.0%	12,915	100.0%	13,106	100.0%	-191	-1.5%

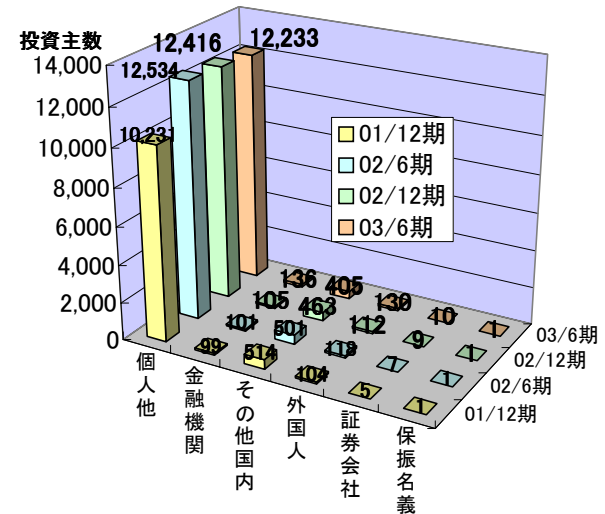


(参考情報)

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
(株)オービックビジネスコンサルタント	11,524	10,524
野村證券(株)	10,701	11,478
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)(信託口)	10,439	9,330
住友生命保険(相)	10,000	10,000
(株)あおぞら銀行	8,000	10,000
(株)中国銀行	7,151	1,436
(株)常陽銀行	7,002	1,650
(株)池田銀行	6,946	4,454
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 (2003年6月30日現在)

テナント名	賃貸面積 (㎡)	比率
1 JFEスチール株式会社	65,280	20.2%
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	18,032	5.6%
(注1) 4 松下興産株式会社	17,855	5.5%
(注2) 5 新日本製鐵株式会社	15,333	4.7%
(注3) 6 三井不動産株式会社	15,202	4.7%
7 エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ株式会社	8,493	2.6%
8 住友生命保険相互会社	5,516	1.7%
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322,910㎡に占める賃貸面積割合

(注1) 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、2003年8月に貸室賃貸借契約を合意解約します。当該解約面積も含め、芝NBFタワー全体では、契約済及び内定ベ-スで約8割の入居が決定しています。

(注2) 第2新日鐵ビルでは、2003年2月に、新日本製鐵(株)と、2003年3月1日から2009年11月末日までの借地借家法第38条に規定する定期借家契約を締結しております。

(注3) 三井不動産(株)は、本投資法人より賃借している中目黒GTタワー、西新宿三井ビルディングの面積を転借人に転貸しています。本投資法人が三井不動産から受領する賃料は転借人から三井不動産が受領する転賃賃料から一定料率の金額を控除したものとなります。

(その他) 2003年7月より住友電設(株)に対し、住友電設ビル(旧三田シティビル)を定期借家契約で一棟賃貸中です。賃貸面積は、5,977㎡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	第4期
		2001年12月期	2002年6月期	2002年12月期	2003年6月期
営業収益	百万円	12,561	11,259	11,845	12,238
賃貸NOI	百万円	8,993	7,583	7,886	8,056
営業利益	(a) 百万円	6,166	5,007	5,189	5,043
経常利益	(b) 百万円	5,342	4,493	4,563	4,314
当期純利益	(c) 百万円	5,340	4,492	4,562	4,313
分配総額	(d) 百万円	5,340	4,492	4,562	4,313
当期減価償却費	百万円	2,169	1,946	2,072	2,365
当期資本的支出額	百万円	494	454	368	1,166
総資産額(期初)	(e) 百万円	218,971	256,847	278,975	290,725
純資産額(期初)	(f) 百万円	98,881	154,239	153,391	153,461
総資産額(期末)	(g) 百万円	256,847	278,975	290,725	307,688
純資産額(期末)	(h) 百万円	154,239	153,391	153,461	153,212
出資総額(期末)	百万円	148,899	148,899	148,899	148,899
発行済投資口数(期末)	(イ) 口	280,700	280,700	280,700	280,700
1口当たり純資産額	(h)/(イ) 円	549,482	546,459	546,709	545,823
1口当たり分配金	(d)/(イ) 円	19,026	16,003	16,253	15,367
(うち1口当たり利益分配金)	(d)/(イ) 円	19,026	16,003	16,253	15,367
(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)	1.44(2.88)
自己資本当期純利益率	(c)/((f)+(h))÷2 %	4.22(6.91)	2.92(5.84)	2.97(5.95)	2.81(5.63)
総資産有利子負債比率(期末)	%	30.7	36.0	38.0	41.9
投資物件数(期末)	件	24	26	28	29
テナント数(期末)	件	411	448	441	446
総賃貸可能面積(期末)	㎡	277,054	303,486	322,344	340,496
稼働率(期末)	%	97.5	97.4	95.0	94.8
開示評価額(鑑定価格)	百万円	231,144	249,632	258,059	266,915

(注)

()内の数値は、第1期は2001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、第4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、テナント数はビル毎の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5期業績予想

(単位:百万円)

		第5期 (2003年7-12月)				第6期(参考数値) (2004年1-6月)			
		芝NBFタワー 住友電設ビル (注)	既存24棟	第3期以降 取得5棟 (注)	31棟 合計	芝NBFタワー 住友電設ビル (注)	既存24棟	第3期以降 取得5棟 (注)	31棟 合計
経常利益	賃貸事業収入	644	8,470	1,294	10,409	861	8,174	1,495	10,530
	その他賃貸事業収入	911	848	149	1,909	57	864	156	1,077
	賃貸事業収入合計	1,556	9,319	1,444	12,318	918	9,038	1,651	11,607
	公租公課	103	985	61	1,149	103	985	144	1,232
	諸経費	704	2,159	447	3,310	323	1,982	493	2,798
	水道光熱費	63	666	122	851	70	580	119	769
	建物管理委託費	113	685	243	1,041	107	668	229	1,004
	オフィスマネジメントフィー	70	463	38	571	38	436	48	522
	修繕費	275	234	38	547	9	188	85	282
	保険料 信託報酬	12	88	6	106	12	88	9	109
	借地借家料 その他諸経費	171	22	1	194	86	21	4	112
	減価償却費	395	1,684	333	2,412	422	1,690	378	2,490
	賃貸事業費用合計	1,202	4,827	841	6,871	848	4,657	1,015	6,520
	賃貸事業利益	354	4,491	603	5,447	70	4,381	636	5,087
	資産運用報酬				432				403
	販売費及び一般管理費				148				155
	営業利益				4,867				4,529
	営業外収益				0				0
	営業外費用				853				880
	営業外損益				-853				-880
経常利益				4,014				3,649	
税引前当期純利益				4,014				3,649	
法人税、住民税及び事業税									
当期純利益				4,014				3,649	
一口当たり分配金(円)				14,300				13,000	
一口当たり利益超過分配金(円)				-				-	

- (注) 1. 第3期以降取得5棟とは、第3期取得の西新宿三井ビルディング・第2新日鐵ビル、第4期取得の中目黒GTタワー、第5期取得予定の大和広島ビル、札幌エルプラザです。
2. 三田シティビルは2003年7月1日付で、住友電設ビルに名称変更しています。

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、実際の当期純利益、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。

前提条件

共通

・ビルの追加取得は見込んでおりません。
(2003年6月30日時点で保有している29棟に、2003年9月30日引渡し予定の大和広島ビルおよび2003年11月5日引渡し予定の札幌エルプラザを加えた合計31棟を見込んでおります。)

新投資口の追加発行は見込んでおりません。

第5期

第5期の平均空室率は8.2%で見込んでいます。

芝NBFタワーの松下興産(株)からの解約金(862百万円)を見込んでおります。

芝NBFタワーの松下興産(株)退出後のフロアについてはリニューアル工事を2003年12月末まで実施予定であり、新規テナントの入居による収益は見込んでおりません。

第6期

第6期の平均空室率は4.1%で見込んでいます。

芝NBFタワーの松下興産(株)退出後の新規テナントの入居による収益を一部見込んでおります。

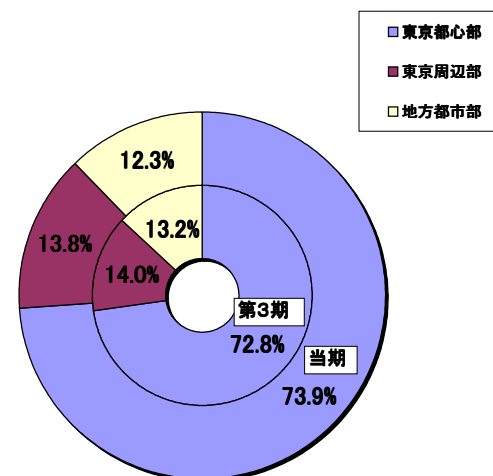
10. エリア別物件価格一覧表

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	第3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	JFEビルディング	74,131	26.9%	73,728	32.7%	73,425	30.0%	73,122	28.4%	72,820	26.7%	
		芝NBFタワー	32,000	11.6%	32,367	14.3%	32,094	13.1%	31,815	12.4%	32,244	11.8%	
		GSKビル	15,616	5.7%	15,455	6.8%	15,332	6.3%	15,196	5.9%	15,064	5.5%	
		新宿三井ビルディング二号館	16,285	5.9%	16,187	7.2%	16,117	6.6%	16,036	6.2%	15,943	5.9%	
		興和西新橋ビルB棟	13,217	4.8%	13,113	5.8%	13,034	5.3%	12,951	5.0%	12,876	4.7%	
		高輪一丁目ビル	6,667	2.4%	6,614	2.9%	6,567	2.7%	6,531	2.5%	6,484	2.4%	
		日本橋室町センタービル	9,945	3.6%	9,920	4.4%	9,897	4.0%	9,888	3.8%	9,854	3.6%	
		住友電設ビル	5,365	1.9%	5,292	2.3%	5,230	2.1%	5,167	2.0%	5,317	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%	2,279	0.8%		
	東京都心部 9棟計			175,574	63.6%	175,009	77.6%	174,006	71.1%	173,005	67.2%	172,882	63.5%
	第3期	第2新日鐵ビル	12,614	4.6%	—	—	—	—	12,862	5.0%	12,863	4.7%	
		西新宿三井ビルディング	1,603	0.6%	—	—	—	—	1,673	0.6%	1,692	0.6%	
東京都心部 11棟計			189,792	68.8%	—	—	—	—	187,540	72.8%	187,437	68.8%	
第4期	中目黒GTタワー	13,763	5.0%	—	—	—	—	—	—	13,839	5.1%		
東京都心部 12棟計			203,555	73.7%	—	—	—	—	—	—	201,275	73.9%	
東京周辺都市部	第1期	横浜STビル	13,529	4.9%	13,398	5.9%	13,519	5.5%	13,396	5.2%	13,291	4.9%	
		つくば三井ビルディング(注1)	8,876	3.2%	6,728	3.0%	6,626	2.7%	6,519	2.5%	8,462	3.1%	
		大同生命大宮ビル	2,361	0.9%	2,346	1.0%	2,325	1.0%	2,313	0.9%	2,292	0.8%	
		稲毛海岸ビル	1,941	0.7%	1,918	0.9%	1,907	0.8%	1,886	0.7%	1,865	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%	2,524	0.9%	
	東京周辺都市部 5棟計			29,162	10.6%	26,988	12.0%	26,945	11.0%	26,653	10.4%	28,433	10.4%
第2期	中野坂上サンブライトツイン	8,979	3.3%	—	—	9,403	3.8%	9,319	3.6%	9,192	3.4%		
東京周辺都市部 6棟計			38,141	13.8%	—	—	36,349	14.9%	35,972	14.0%	37,626	13.8%	
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%	1,799	0.7%	
		仙台大同生命ビル	3,566	1.3%	3,534	1.6%	3,508	1.4%	3,479	1.4%	3,451	1.3%	
		ユニックスビル	4,029	1.5%	3,955	1.8%	3,892	1.6%	3,830	1.5%	3,767	1.4%	
		新潟テレコムビル	3,958	1.4%	3,940	1.7%	3,903	1.6%	3,879	1.5%	3,847	1.4%	
		浜松シティビル	1,377	0.5%	1,366	0.6%	1,349	0.6%	1,333	0.5%	1,316	0.5%	
		堺東センタービルディング	2,227	0.8%	2,211	1.0%	2,206	0.9%	2,187	0.8%	2,163	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%	1,783	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%	1,542	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%	861	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%	2,548	0.9%	
	地方都市部 10棟小計			23,858	8.6%	23,669	10.5%	23,441	9.6%	23,337	9.1%	23,078	8.5%
第2期	サンマリオンNBFタワー	10,500	3.8%	—	—	10,781	4.4%	10,620	4.1%	10,440	3.8%		
地方都市部 11棟合計			34,358	12.4%	—	—	34,223	14.0%	33,957	13.2%	33,519	12.3%	
合計	第1期末保有	24棟合計(注2)	226,584	82.1%	225,667	100.0%	224,392	91.7%	222,995	86.6%	224,393	82.4%	
	第2期末保有	26棟合計(注2)	244,053	88.4%	—	—	244,577	100.0%	242,933	94.4%	244,026	89.6%	
	第3期末保有	28棟合計(注2)	260,280	94.3%	—	—	—	—	257,468	100.0%	258,581	94.9%	
	当期末保有	29棟合計	276,053	100.0%	—	—	—	—	—	—	272,419	100.0%	

エリア別投資比率(帳簿価額)



(注1) つくば三井ビルディングは、2003年3月28日に追加取得(2,010百万円)をしており、売買価格および当期末簿価は合計金額の記載となっております。

(注2) 第1期末・第2期末・第3期末保有合計数字には、上記つくば三井ビルディング追加取得分は含まれません。

11. エリア別鑑定評価額一覧表

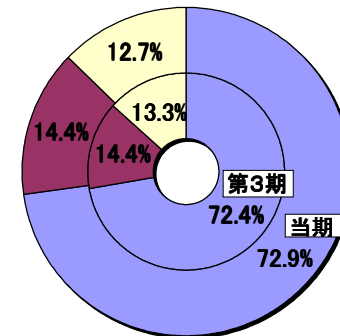
鑑定評価額の推移

(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	第3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	JFEビルディング	74,149	26.8%	73,826	31.9%	73,018	29.3%	72,983	28.3%	72,900	27.3%
		芝NBFタワー	32,210	11.7%	31,500	13.6%	30,400	12.2%	26,900	10.4%	22,400	8.4%
		GSKビル	16,050	5.8%	17,100	7.4%	18,000	7.2%	18,000	7.0%	18,000	6.7%
		新宿三井ビルディング二号館	16,390	5.9%	16,700	7.2%	16,800	6.7%	16,300	6.3%	15,700	5.9%
		興和西新橋ビルB棟	13,300	4.8%	13,880	6.0%	13,670	5.5%	13,000	5.0%	12,900	4.8%
		高輪一丁目ビル	6,711	2.4%	6,980	3.0%	6,930	2.8%	6,900	2.7%	7,060	2.6%
		日本橋室町センタービル	10,000	3.6%	10,300	4.5%	10,600	4.2%	10,500	4.1%	10,100	3.8%
		住友電設ビル	5,370	1.9%	5,280	2.3%	5,320	2.1%	5,290	2.0%	4,920	1.8%
	新宿余丁町ビル	2,351	0.9%	2,480	1.1%	2,450	1.0%	2,430	0.9%	2,440	0.9%	
	東京都心部 9棟計	176,531	63.9%	178,046	77.0%	177,188	71.0%	172,303	66.8%	166,420	62.3%	
	第3期	第2新日鐵ビル	12,830	4.6%	—	—	—	—	12,750	4.9%	12,710	4.8%
		西新宿三井ビルディング	1,610	0.6%	—	—	—	—	1,670	0.6%	1,560	0.6%
	東京都心部 11棟計	190,971	69.1%	—	—	—	—	186,723	72.4%	180,690	67.7%	
第4期	中目黒GTタワー	13,840	5.0%	—	—	—	—	—	—	13,900	5.2%	
東京都心部 12棟計	204,811	74.1%	—	—	—	—	—	—	—	194,590	72.9%	
東京周辺都市部	第1期	横浜STビル	13,532	4.9%	14,195	6.1%	14,261	5.7%	13,942	5.4%	13,600	5.1%
		つくば三井ビルディング	6,915	2.5%	6,742	2.9%	6,720	2.7%	6,832	2.6%	8,450	3.2%
		大同生命大宮ビル	2,560	0.9%	2,630	1.1%	2,660	1.1%	2,660	1.0%	2,580	1.0%
		稲毛海岸ビル	1,980	0.7%	1,810	0.8%	1,830	0.7%	1,850	0.7%	1,880	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%	2,540	1.0%
	東京周辺都市部 5棟計	27,457	9.9%	28,077	12.1%	28,051	11.2%	27,814	10.8%	29,050	10.9%	
第2期	中野坂上サンブライトツイン	9,300	3.4%	—	—	9,330	3.7%	9,310	3.6%	9,400	3.5%	
東京周辺都市部 6棟計	36,757	13.3%	—	—	37,381	15.0%	37,124	14.4%	38,450	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%	1,980	0.7%
		仙台大同生命ビル	3,580	1.3%	3,640	1.6%	3,640	1.5%	3,640	1.4%	3,520	1.3%
		ユニックスビル	4,140	1.5%	4,260	1.8%	4,230	1.7%	4,200	1.6%	4,250	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%	4,260	1.6%
		浜松シティビル	1,386	0.5%	1,299	0.6%	1,258	0.5%	1,173	0.5%	1,190	0.4%
		堺東センタービルディング	2,305	0.8%	2,450	1.1%	2,461	1.0%	2,423	0.9%	2,360	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%	2,020	0.8%
		四条烏丸南ビル	1,747	0.6%	1,760	0.8%	1,708	0.7%	1,614	0.6%	1,550	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%	635	0.2%
	博多祇園21ビル	2,633	1.0%	2,472	1.1%	2,506	1.0%	2,473	1.0%	2,470	0.9%	
地方都市部 10棟小計	24,357	8.8%	25,021	10.8%	25,003	10.0%	24,652	9.6%	24,235	9.1%		
第2期	サンマリオンNBFタワー	10,531	3.8%	—	—	10,060	4.0%	9,560	3.7%	9,640	3.6%	
地方都市部 11棟合計	34,888	12.6%	—	—	35,063	14.0%	34,212	13.3%	33,875	12.7%		
合計	第1期末保有 24棟合計	228,345	82.6%	231,144	100.0%	230,242	92.2%	224,769	87.1%	219,705	82.3%	
	第2期末保有 26棟合計	248,176	89.8%	—	—	249,632	100.0%	243,639	94.4%	238,745	89.4%	
	第3期末保有 28棟合計	262,616	95.0%	—	—	—	—	258,059	100.0%	253,015	94.8%	
	当期末保有 29棟合計	276,456	100.0%	—	—	—	—	—	—	266,915	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



(注) つくば三井ビルディングは、2003年3月28日に追加取得(2,010百万円)をしており、当期末評価額は合計金額の記載となっております。

(単位:百万円)

	合計	JFE	芝 NBF	GSK	中目黒 GTタワー	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	住友電 設ビル	新宿 余丁町	西新宿 三井ビル	中野 坂上	横浜 ST	つば 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 島丸南	京町堀 センター	博多 祇園21	サンマリ ンNBF	
賃貸事業収入	11,111	2,175	1,167		480	667		508	323	440		112	65		690	394	116	106	115	119	211	274	249	80	131	136	97	40	144	389	
その他賃貸事業収入	1,127	0	53		53	58		46	22	30		11	1		67	37	19	29	15	18	33	53	24	17	19	14	11	15	14	92	
賃貸事業収入	12,238	2,175	1,221		533	726		555	345	470		124	67		758	432	135	135	130	138	244	328	274	98	151	151	108	56	158	482	
公租公課	1,093	280	72		0	72		50	25	44		11	6		60	25	7	13	9	12	20	40	23	9	9	13	7	5	15	47	
諸経費	3,088	136	456		147	178		156	85	91		42	12		223	147	32	51	38	40	77	125	81	46	33	45	27	20	58	144	
水道光熱費	697	0	52		39	44		36	22	20		10	0		61	53	7	21	10	11	19	38	22	9	10	14	7	6	12	38	
建物管理委託費	1,005	0	111		103	68		48	19	41		13	9		56	44	11	16	11	12	17	46	29	13	11	17	11	5	17	56	
オフィスマネジメントフィー	624	121	60		2	37		29	18	24		6	2		47	21	7	6	6	7	13	16	14	4	8	7	5	2	8	24	
修繕費	408	0	35		0	12		38	18	0		10	0		48	14	4	5	8	6	25	22	12	14	1	4	1	4	18	15	
借地借家料	94	0	94		0	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	100	14	7		1	10		2	5	4		1	0		5	5	1	1	0	1	1	2	2	1	1	1	1	0	1	4	
その他諸経費	157	0	94		0	4		0	0	0		0	0		3	7	0	0	1	1	0	0	0	2	0	0	0	0	0	5	
減価償却費	2,365	301	308		134	113		136	49	33		23	15		146	136	21	23	30	22	32	66	43	26	24	25	26	8	26	178	
賃貸事業費用	6,547	718	837		281	363		344	160	169		78	34		430	309	61	89	77	75	130	232	147	81	67	84	62	34	101	370	
賃貸事業利益	5,690	1,456	384	413	251	363	283	210	184	301	208	46	33	124	327	123	73	46	52	63	114	95	126	16	83	66	46	22	57	111	
減価償却費控除前賃貸事業利益(NOI)	8,056	1,758	692	555	385	476	366	347	234	335	270	70	48	248	473	259	95	70	83	85	147	161	169	42	108	92	73	30	84	289	
参考情報																															
賃貸情報																															
01/12期																															
期末稼働率(2001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	700.0%	-	
02/6期																															
期末稼働率(2002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%	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%	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	
02/12期																															
期末稼働率(2002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%	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	
03/6期																															
期末稼働率(2003年6月30日) (29物件)	94.8%	100.0%	87.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.6%	90.2%	93.3%	80.2%	83.5%	91.6%	100.0%	98.2%	92.8%	92.7%	95.6%	97.6%	92.2%	81.4%	100.0%	89.7%	
稼働率(期中平均)	95.2%	100.0%	77.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	66.7%	100.0%	100.0%	100.0%	98.8%	85.9%	94.4%	79.4%	86.3%	95.8%	100.0%	97.1%	94.4%	86.6%	96.2%	99.2%	94.4%	82.9%	100.0%	90.6%		
賃貸先数	446	1	3	1	1	29	2	2	4	7	0	4	1	1	76	59	8	13	23	7	7	57	32	25	16	7	15	13	7	25	
物件価格情報					(注1) (注3)								(注2)			(注4)															
a)29物件売買価格	276,053	74,131	32,000	15,616	13,763	16,285	13,217	12,614	6,667	9,945	5,365	2,348	1,603	8,979	13,529	8,876	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)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	-	
c)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	
d)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	
e)03/6期末物件簿価 (29物件)	272,419	72,820	32,244	15,064	13,839	15,943	12,876	12,863	6,484	9,854	5,317	2,279	1,692	9,192	13,291	8,462	2,292	1,865	2,524	1,799	3,451	3,767	3,847	1,316	2,163	1,783	1,542	861	2,548	10,440	
f)鑑定価格(取得時) (29物件)	276,456	74,149	32,210	16,050	13,840	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(2001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(2002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(2002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	2,02											