

日本ビルファンド投資法人

第4期(平成15年6月期)決算説明会

2003年8月7日



 **日本ビルファンド投資法人**
Nippon Building Fund Inc.

<http://www.nbf-m.com/nbf>

 **日本ビルファンドマネジメント**
Nippon Building Fund Management Ltd.

<http://www.nbf-m.com>

CONTENTS

2003年の運用方針および進捗状況

- 1. 運用方針および進捗状況 2

外部成長

- 1. 物件取得目標 3
- 2. 物件取得実績 4
- 3. 物件取得検討状況 5
- 4. 新築物件への取組み 6

内部成長

■高稼働率の維持

- 1. エリア別稼働率 8
- 2. マーケット2003年6月末稼働率比較
..... 9
- 3. ビル別成解約面積一覧 10

■テナントの状況

- 1. 賃貸面積ベースの主要テナント
上位10社 11
- 2. テナント業種分布 12

■賃貸借契約の安定化

- 1. 安定的な契約 13

■NBFの2003年問題

- 1. 総括 14
- 2. 芝NBFタワー 15
- 3. 住友電設ビル(旧三田シティビル) 17

■収益性の改善

- 1. 第2新日鐵ビル 18

■規模のメリットの享受 19

ファイナンス

■財務の基本方針 20

■返済期限の分散 21

■借入金の状況 22

■投資法人債の発行 23

■J-REITの認知度の向上 24

情報開示の充実

- 25

新規物件概要

- 1. 大和広島ビル 26

追加取得物件および契約済物件

- 1. つくば三井ビルディング 27
- 2. 札幌エルプラザ 27

本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。日本ビルファンド投資法人の投資口又は投資法人債のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。

本資料で提供している情報に関しては万全を期しておりますが、その情報の正確性および完全性を保障するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、あらかじめご了承ください。

本資料に提供している情報は、特に記載のない限り証券取引法または投資信託及び投資法人に関する法律に基づく開示書類または、資産運用報告書ではありません。

本資料で提供しております投資法人等の実績は過去の実績であり、将来の成果を予想するものではありません。

事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用などを行うことを禁止します。

なお、本資料は日本の居住者が利用するために作成されたもので、その他の国の居住者を対象とするものではありません。

2003年の運用方針および進捗状況

1 運用方針および進捗状況

中長期運用方針

中長期的な視点から運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指します。

2003年の運用方針

外部成長・内部成長の差別化のチャンスとなる1年

引続き各施策を着実に実行し
競争優位・ブランドの確立をはかり
収益基盤の更なる安定化に努めます。

外部成長

物件取得実績

中目黒GTタワー、つくば三井ビルディング（追加取得）、大和広島ビルの3物件を取得しました。

新築物件への取組み

リスクを正しく評価するために統計的手法を用いて、将来引渡時に稼働する新築物件を検討中です。

内部成長

NBFの2003年問題

芝NBFタワー、住友電設ビル（旧三田シティビル）の新規営業は順調に推移しています。

テナント満足度の向上と高稼働率の維持

2003年6月末の稼働率は94.8%、安定的契約の比率は57%でした。

規模のメリットの享受

建物管理費の削減目標10%に対し、約22%の削減を達成しています。

ファイナンス

機動性と安定性の確保

ファイナンスの機動性を旨すと共に、返済期限の分散、調達先の拡大、投資法人債の発行等、資金調達の安定性も確保しています。

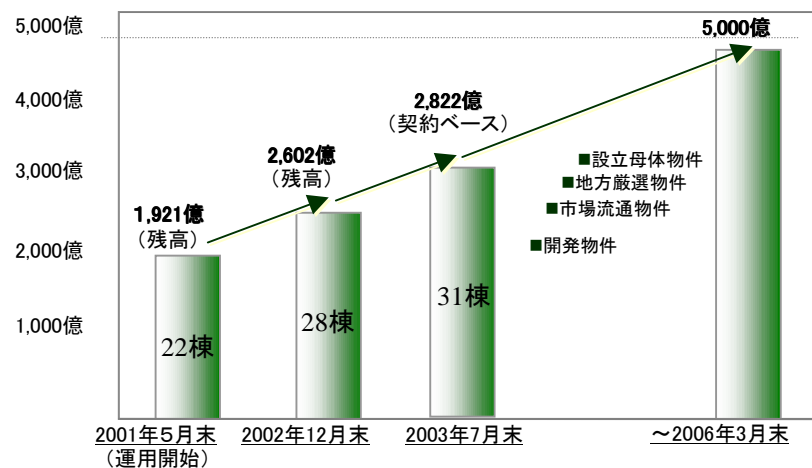
外部成長

1 物件取得目標

基本方針

- 2006年3月末を目途に資産残高5,000億円(売買価格)を目指し、積極的な投資を継続。
- ただし、立地・スペック・築年数・テナント属性・マーケットの将来性等を十分に検証し、かつ適正な価格での投資に限定する。

■外部成長イメージ(売買価格)



既存物件への投資戦略

競争力のある優良物件への厳選投資。

東京都心部

- 同一エリア内での過度集中を回避する。
- エリアの将来動向、入居テナント属性を十分考慮する。
- マルチテナント、長期契約物件を重視する。

東京周辺部・地方都市部

- 現在物件を保有していない都市を中心に、特に最も競争力の高いエリア内の優良物件に厳選する。
- 築年数、スペック、分割対応等、きめ細かなテナントニーズに対応できる物件に厳選する。

既保有物件の追加取得

- 区分所有・共有物件の持分追加取得を図る。

新築物件への投資戦略

- 十分なマーケットリサーチとリスクマネジメントを実施し投資判断を行なう。
- 三井不動産等とのパイプラインの強化。
 - 三井不動産の大規模開発物件の取得(…例)中目黒GTタワー
 - NBFへの売却を前提とした新規物件の供給
- 他のデベロッパー、ゼネコン等とのコラボレーション。
 - 開発リスクを回避しながら優良物件を取得(…例)札幌エルプラザ

外部成長

2 物件取得実績（2003年6月期）

東京都心部

「好立地」「高スペック」「築浅」の物件に
厳選投資
テナント構成・契約内容にも重視



中目黒GTタワー
(2003年2月取得)

東京周辺部・地方都市部

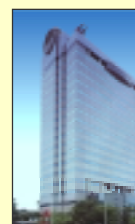
現在物件を保有していない都市を中心
に特にエリア・物件を厳選して投資



大和広島ビル
(2003年7月契約)

既保有物件の追加取得

区分所有・共有物件の共同事業者
持分の追加取得によるシェアアップで
運営の効率化とガバナンスの強化を図る



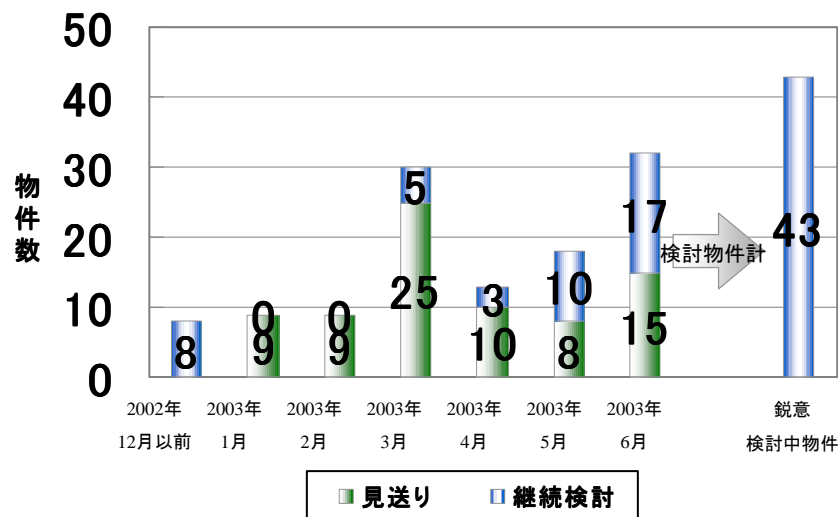
つくば三井ビルディング
(2003年3月25%追加取得し、完全所有権化)

外部成長

3 物件取得検討状況

第4期(2003年1月-6月期)には、投資対象となる物件として100件強の情報がありました。そのうち30件程度が現在でも検討中であり、2002年12月以前受付の継続検討物件とあわせて、現在40物件程度を鋭意取得検討・交渉中です。

月別物件情報数



投資対象条件

■物件基本性能条件

- 物件規模、立地条件、天高・空調・電気容量・耐震性能等基本スペックの確認。

■エリアマーケット条件

- エリアの将来性、新供給動向の確認。
- 同一エリアの集中回避。

■収益安定性の条件

- マルチテナント、長期契約などを優先。
- テナント属性、テナント動向、契約内容にも着目。

■取得後の管理運営計画

- 最適な管理内容、管理コストの事前把握。
- 必要ならリニューアル投資を見込んだ価格設定。

外部成長

4 新築物件への取組み①

将来引渡時に稼働する新築物件へのコミット

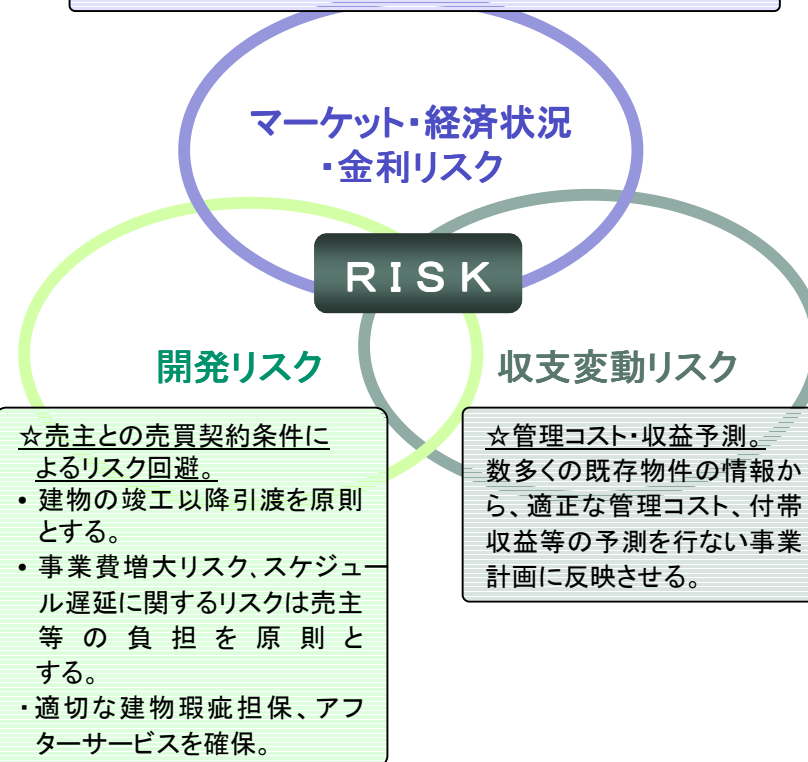
競争を避けつつ、新築で希少性の高い優良資産を確保する。

- 現時点でのファンドの規模の優位を活用。
(J-REIT最大ファンドのリスク抵抗力)
- ポートフォリオ全体への影響も考慮したリスク評価手法を策定。
- 立地、規模、スペックを厳選。
- 未竣工物件固有のリスク(賃料等のマーケット変動／工事完工／スケジュール／関係者クレジット等)を精査し、取るリスクの範囲を決定。原則として工事完工、スケジュール遅延、コスト増大等のリスクは取らない。
- 一定の枠内(運用資産総額の10%)での投資に限定。

※未稼働資産(引渡時点で、賃貸中でも貸付可能でもない)は、当面検討の対象外。

NBFのリスク・マネジメントイメージ

☆第三者調査機関によるオフィスマーケットの中長期予測。
☆賃貸マーケット・金利の変動リスクの定量化による価格・リスクプレミアム評価。
(モンテカルロ法・リアルオプション法等の適用)

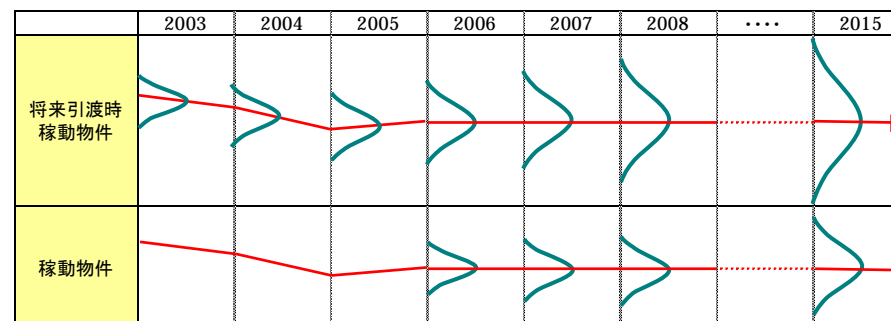


外部成長

5 新築物件への取組み②

将来引渡時稼働物件への投資の特徴

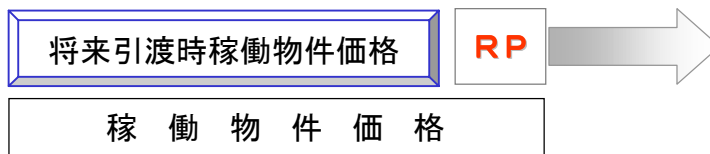
契約から引渡までの期間のオフィスマーケット等のリスクが完全に予測できないことが、従来の稼働物件への投資と異なる。



価格算定イメージ

$$\boxed{\text{将来引渡時稼働物件価格}} \leq \boxed{\text{従来手法で算出した物件価格}} - \boxed{\text{将来引渡時稼働物件に係るリスクプレミアム}}$$

(従来の稼働物件と同様の手法で算出)



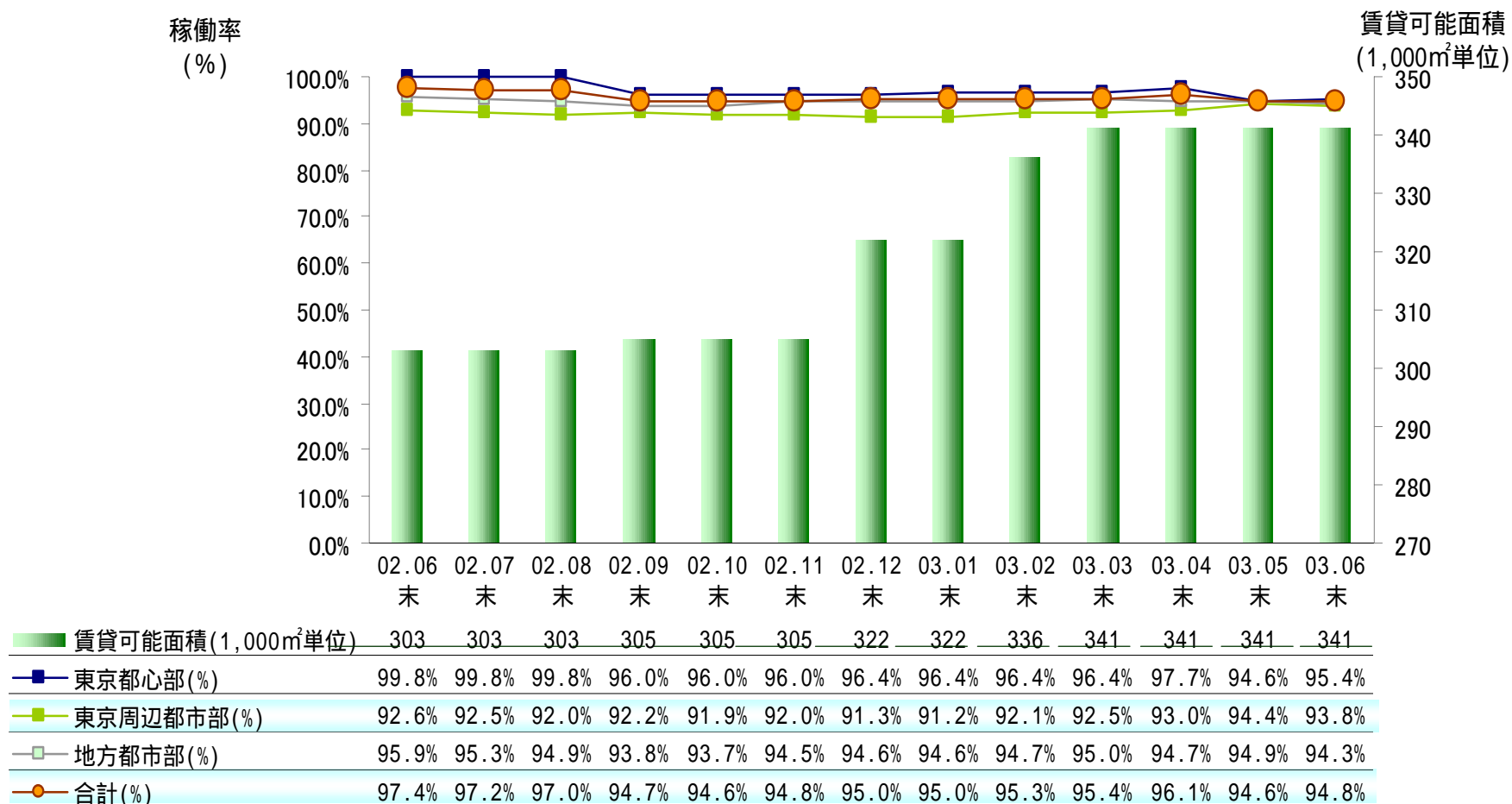
リスクプレミアムの算定方法例

リアルオプション型アプローチ

「未稼働時点で投資判断をしてしまうことのリスク相当額」、つまり、「竣工時(将来引渡時)に投資判断できることの価値相当額(オプション価値)」をリスクプレミアムとする。

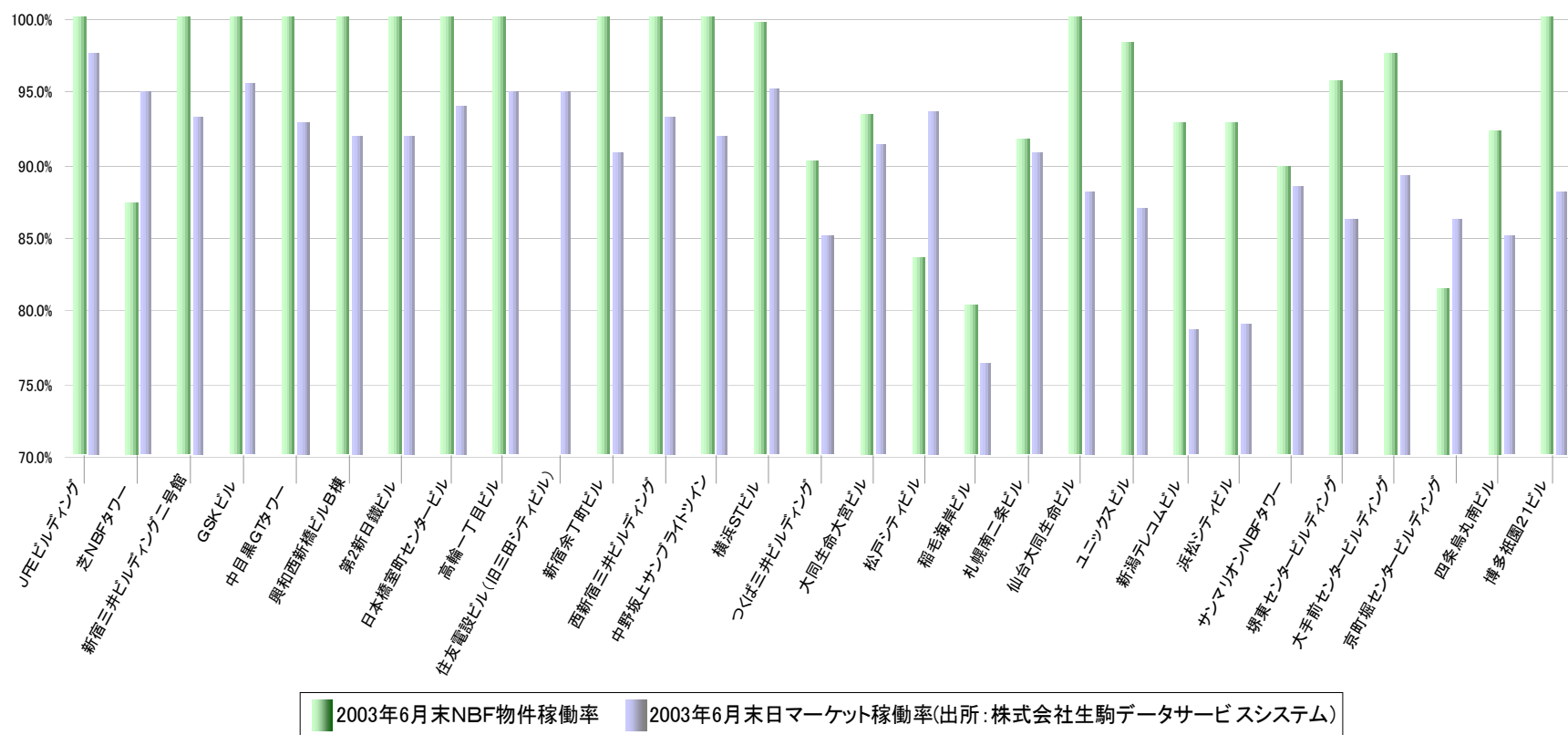
内部成長・高稼働率の維持

1 エリア別稼働率



内部成長・高稼働率の維持

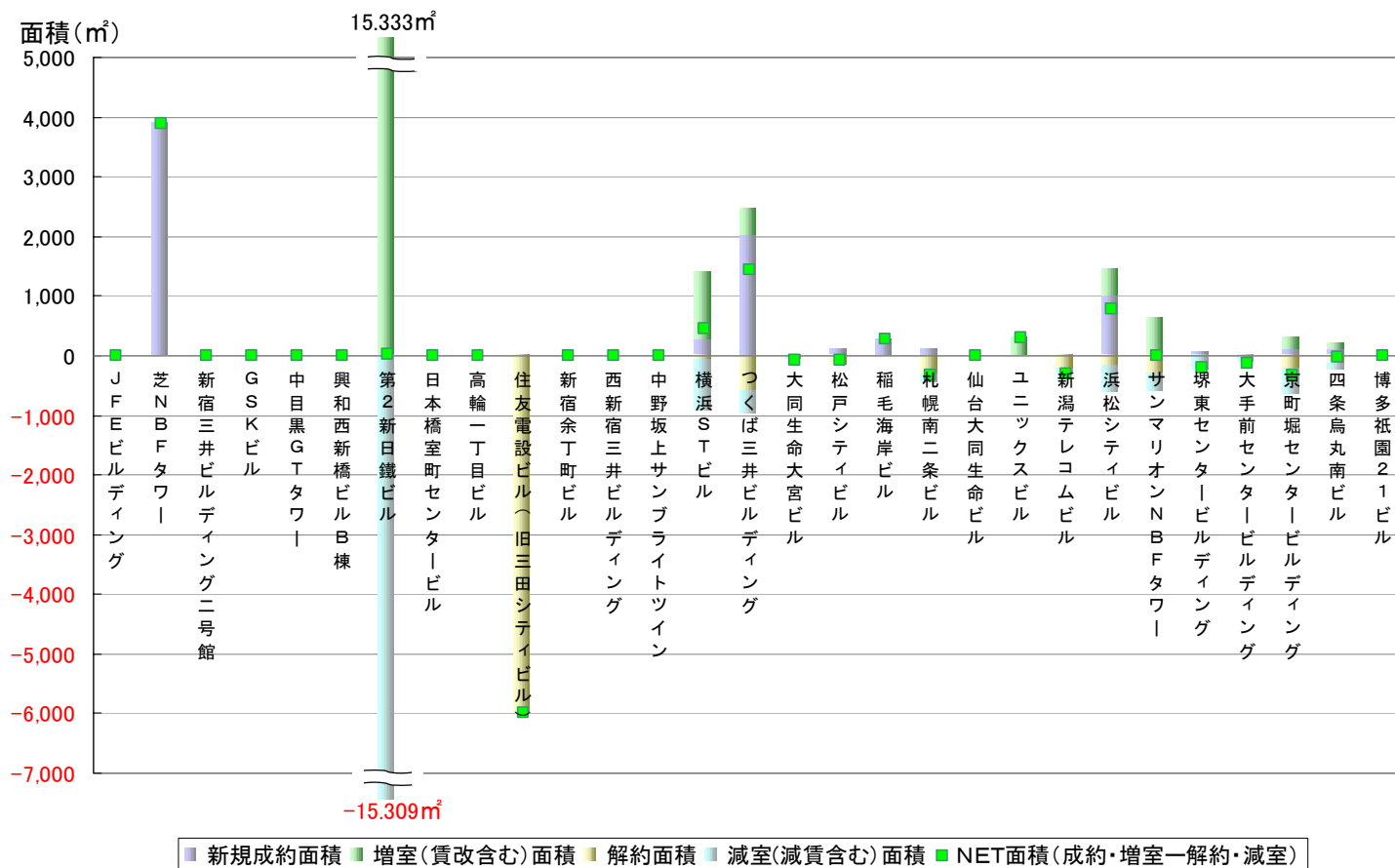
2 マーケット2003年6月末稼働率比較



※中目黒GTタワー、高輪一丁目ビル、新宿余丁町ビル、つくば三井ビルディング、稲毛海岸ビル、松戸シティビル、ユニックスビルについてはマーケットデータが無いため、近傍地域のマーケットデータを参考に掲載しています。

内部成長・高稼働率の維持

3 ビル別成解約面積一覽



※全物件合計では、2002年12月末の貸付面積ベースで、新規成約面積2.4%、解約面積2.6%となっています。

内部成長・テナントの状況

1 賃貸面積ベースの主要テナント上位10社

(03年6月末)

テナント名	賃貸物件	賃貸面積 (㎡)	面積割合※
1 JFEスチール(株)	JFEビルディング	65,280	20.2%
2 グラクソ・スミスクライン(株)	GSKビル	20,407	6.3%
3 富士ゼロックス(株)	新宿三井ビルディング二号館	18,032	5.6%
	中野坂上サンブライトツイン		
	つくば三井ビルディング		
	浜松シティビル		
4 松下興産(株)	芝NBFタワー	17,855	5.5%
5 新日本製鐵(株)	第2新日鐵ビル	15,333	4.7%
6 三井不動産(株)	中目黒GTタワー	15,202	4.7%
	西新宿三井ビルディング		
7 エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ(株)	興和西新橋ビルB棟	8,493	2.6%
8 住友生命保険(相)	横浜STビル	5,516	1.7%
	稲毛海岸ビル		
	札幌南二条ビル		
	ユニックスビル		
	堺東センタービルディング		
	博多祇園21ビル		
9 東電工業(株)	高輪一丁目ビル	5,411	1.7%
10 大日本印刷(株)	新宿余丁町ビル	3,966	1.2%

※・・・全賃貸面積に占める賃貸面積の割合

4. 松下興産(株)

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、契約済および内定ベースで約8割の入居が決定しています。

5. 新日本製鐵(株)

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。

6. 三井不動産(株)

三井不動産は、本投資法人より賃借している中目黒GTタワー、西新宿三井ビルの面積を転借人に転賃しています。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。

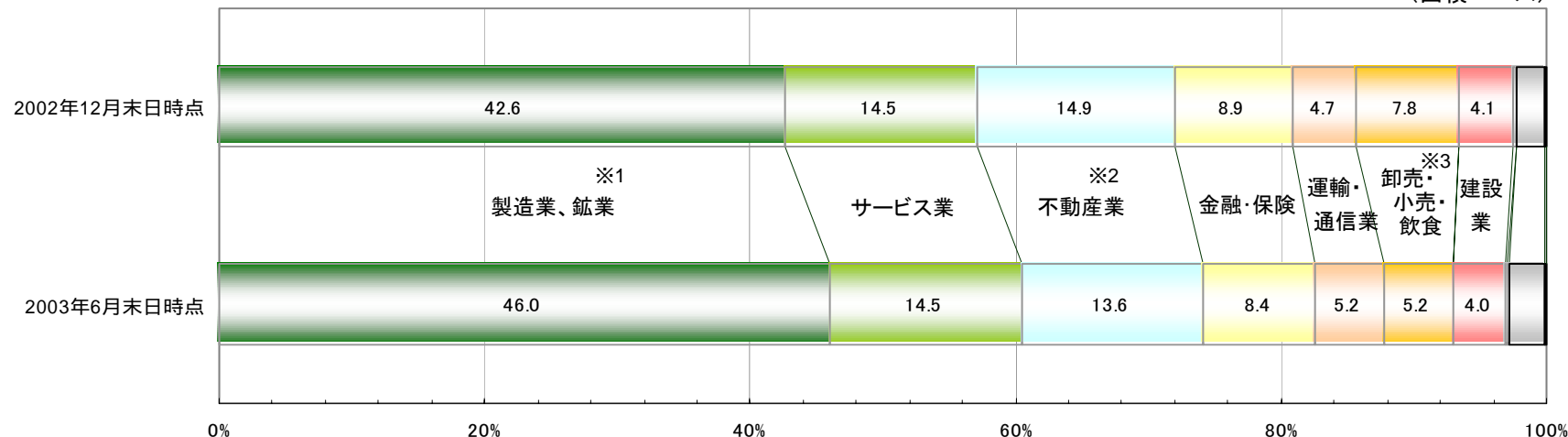
住友電設(株)

2003年7月より、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。

内部成長・テナント状況

2 テナント業種分布

(面積ベース)



業種別テナント分散状況

	製造業、鉱業	サービス業	不動産業	金融・保険	運輸・通信業	卸売・小売・飲食	建設業
2002年12月末日時点	<ul style="list-style-type: none"> ■日本鋼管 ■グラクソ・スミスクライン ■富士ゼロックス ■大日本印刷 等 	<ul style="list-style-type: none"> ■建設技術研究所 ■セントラルスポーツ 等 	<ul style="list-style-type: none"> ■松下興産 ■大和土地建物 ■新日鐵都市開発 ■三井不動産 等 	<ul style="list-style-type: none"> ■住友生命保険 ■大同生命保険 等 	<ul style="list-style-type: none"> ■NTTコミュニケーションズ ■日本鉄道建設公団 等 	<ul style="list-style-type: none"> ■キャノン販売 等 	<ul style="list-style-type: none"> ■東電工業 等
2002年6月末日時点	<ul style="list-style-type: none"> ■JFEスチール ■グラクソ・スミスクライン ■富士ゼロックス ■新日本製鐵 ■大日本印刷 等 	<ul style="list-style-type: none"> ■建設技術研究所 ■セントラルスポーツ 等 	<ul style="list-style-type: none"> ■松下興産 ■三井不動産 ■大和土地建物 等 	<ul style="list-style-type: none"> ■住友生命保険 ■大同生命保険 等 	<ul style="list-style-type: none"> ■NTTコミュニケーションズ ■日本鉄道建設公団 等 	<ul style="list-style-type: none"> ■住友林業 等 	<ul style="list-style-type: none"> ■東電工業 等

※1・・・製造業、鉱業の比率は、第2新日鐵ビルにおいて、契約者が新日鐵都市開発(不動産業)から新日本製鐵(鉱業)に変更されたことにより増加しています。
 ※2・・・不動産業の比率は、中目黒GTタワーの取得(テナント:三井不動産)が増加要因となりましたが、第2新日鐵ビルにおいて、契約者が新日鐵都市開発から新日本製鐵に変更されたことによりトータルでは減少しています。
 ※3・・・卸売・小売業、飲食店の比率は住友電設ビル(旧三田シティビル)のキャノン販売の退出等により減少しています。

内部成長・賃貸借契約の安定化

1 安定的な契約

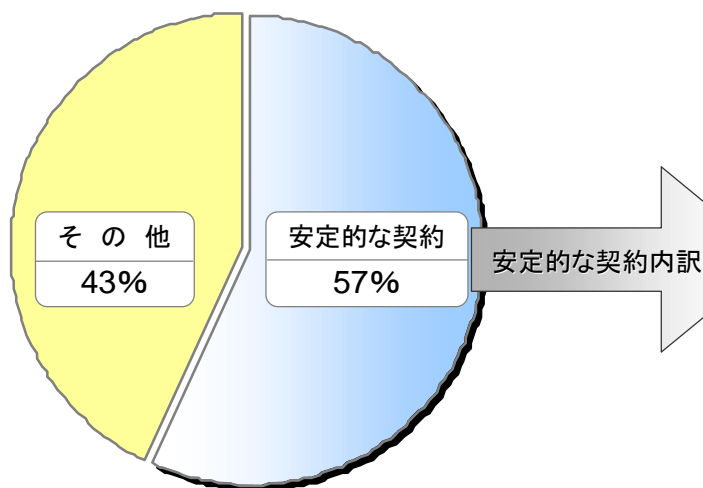
「安定的な契約」の定義

- 定期借家契約
- 5年以上の長期契約
- 解約禁止特約付契約
- 解約時3ヶ月以上の違約金特約付契約

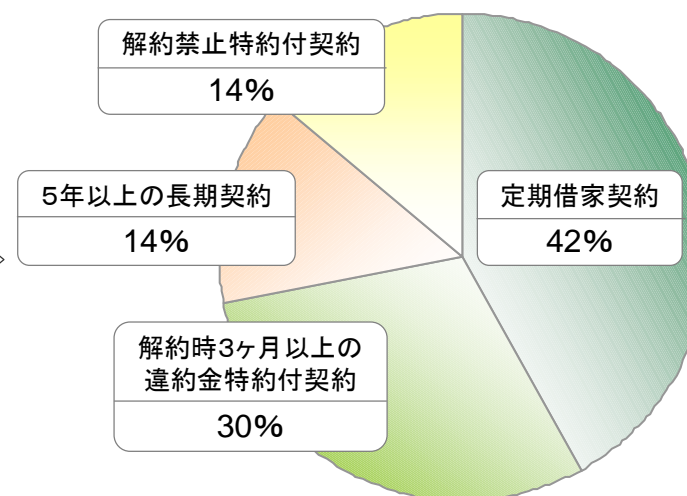
①5年以上の長期契約、②解約禁止特約付契約、
③解約時3ヶ月以上の違約金特約付契約は、
重複する場合がありますが、本資料においては、
①→②→③の順で優先度を付け、重複を解消し
掲載しています。

「安定的な契約」の比率と種別

■「安定的な契約」の比率(03年6月末・月額賃料ベース)



■「安定的な契約」の種別(03年6月末・月額賃料ベース)



内部成長・NBFの2003年問題

1 総括（東京におけるビル大量供給の影響と対応）

NBFでは、2003年問題に対し、早期段階より対策を講じてまいりました。特に、喫緊の課題である「芝NBFタワーおよび住友電設ビル（旧三田シティビル）の新規営業」については、順調な成約状況となっております。

こうした対応により、ポートフォリオ全体の空室率は、2004年6月末には4%台まで回復する予定です。

今後も、「2003年問題の影響によるマーケット動向」や「日本経済の影響によるオフィス需要の動向」を注視しながら、既存テナントの移転防止、新規テナントの誘致を強化していきます。

住友電設ビル
（旧三田シティビル）



芝NBFタワー

内部成長・NBFの2003年問題

2 芝NBFタワー①

解約経緯

松下電器産業(株)等松下グループ企業が、東品川シーサイドフォレスト再開発ビルへ集約移転することに伴う松下興産(株)の解約。

対策

- ① 早期に移転の可能性を確認。
- ② 2003年後のオフィスマーケットを睨み、リニューアルによってビルの競争力を強化する計画を策定。
- ③ リニューアル計画を営業上もアピール、かつ早期営業開始・体制強化によってテナントを誘致。
- ④ 一方で管理委託費および借地料等「費用の削減」を実施。

結果

契約済みおよび内定ベースで約8割の入居が決定。
日本自動車会館(社団法人日本自動車工業会、社団法人日本自動車連盟(JAF)他13団体)、ジュピターテレコム(株)、リクルートプラシス(株)、三菱化学物流(株)等。

収益改善対策(対策④その他)

■管理委託費削減

改訂前	改定後	削減額
335百万円/年	221百万円/年	114百万円/年

※来期以降は183百万円/年に改定予定です。

■借地料削減

敷地所有者との交渉により、借地料は段階的に減額され、最終的に約38%削減されます。

(公租公課相当額負担分を除いた純借地料分の比較になります。)

今後の収支見通し

■年換算

百万円

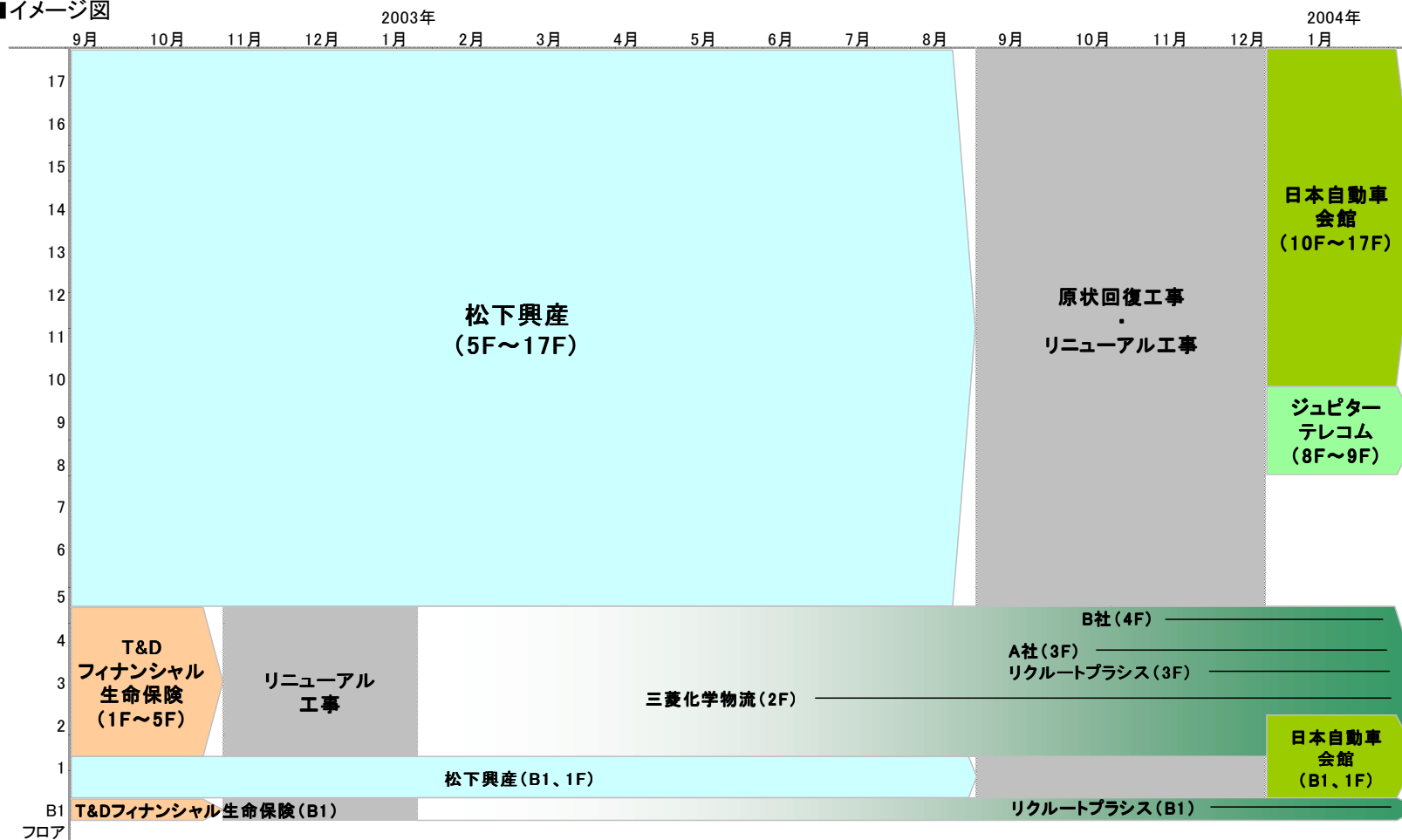
収益	2,058
費用(減価償却費を除く)	747
公租公課	160
諸経費	587
うち運営委託費、修理費他	576
うち保険料	11
物件NOI(Net Operating Income)	1,311

※収益については稼働率100%を前提としております。

内部成長・NBFの2003年問題

3 芝NBFタワー②

■イメージ図



内部成長・NBFの2003年問題

4 住友電設ビル（旧三田シティビル）

解約経緯

キャノン販売株式会社が、品川の自社ビルへ集約移転することに伴う解約。

対策

- ① 早期に移転の可能性を確認。
- ② 入退館システム変更等の工事を実施、早期営業開始・体制強化によってテナントを誘致。
- ③ 一方で管理委託費の削減を実施。

結果

住友電設株式会社が2003年7月より定期借家契約により、全館一括契約。

収益改善対策(対策③その他)

■管理委託費削減

キャノン販売株式会社全館一括契約時の管理仕様からの一部変更を含め、管理費は約53%削減しました。

今後の収支見通し

■年換算

百万円

収益	—
費用(減価償却費を除く)	—
公租公課	—
諸経費	—
うち運営委託費、修理費 他	—
うち保険料	—
物件NOI(Net Operating Income)	259
2005年7月以降	269
2006年7月以降	279

※収益については稼働率100%を前提としております。

内部成長・収益性の改善

1 第2新日鐵ビル

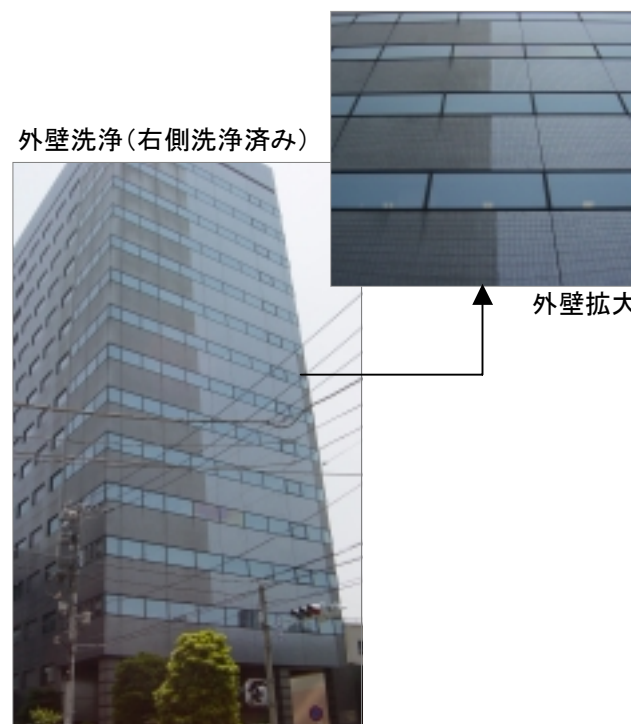
2003年2月27日付「主なテナント契約の解約および成約に関するお知らせ(第2新日鐵ビル)」でリリースいたしましたテナント契約の異動の結果同ビルの収益は以下のように改善されています。

収支見込

■年換算	百万円	
	異動後	異動前
収益	1,239	890
費用(減価償却費を除く)	452	176
公租公課	101	108
諸経費	351	68
うち運営委託費、修理費他	346	63
うち保険料	5	5
物件NOI(Net Operating Income)	786	714

事務所	賃借人	新日本製鐵株
	契約形態	借地借家法第38条に規定する定期借家契約。
	契約期間	2003年3月1日～2009年11月30日
住宅	賃借人	三井不動産住宅リース株
	契約形態	賃貸借契約
	契約期間	2003年3月3日～2009年2月28日

取得後の工事(外壁洗浄)



内部成長・規模のメリットの享受

1 建物管理委託費

削減目標

2002年～2003年の2年において既存
物件^{※1}24棟合計で**10%以上削減**。

※1・・・既保有29棟のうち、下記5棟を除く。

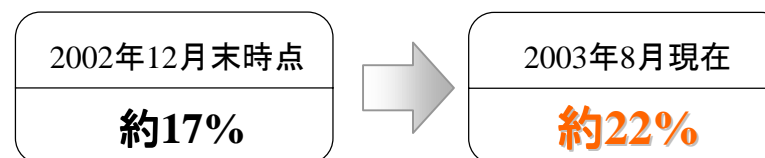
- サンマリオンNBFタワー
- 西新宿三井ビルディング
- 中野坂上サンブライトツイン
- 第2新日鐵ビル
- 中目黒GTタワー

削減方針

1. 延床面積が10,000㎡以上、委託費100百万円以上の物件については、複数社の入札を実施し、コスト削減を図る。
2. 上記以外の物件については、既存管理会社に減額依頼を行い、自主提案もしくは相見積もりによるコスト削減を図る。

減額中間報告

既存物件24棟合計の削減実績（契約ベース比較）



なお、既存物件24棟以外では、サンマリオンNBFタワーにおいて、2003年8月より管理委託費の削減を実現しております。

2 オフィスマネジメントフィー

<フィー改定> **収益の2.5%+NOIの3%**

2003年7月1日～実施済

3 資産運用報酬

<フィー改定> **収益の2.5%+税引前当期利益の3%**

2003年7月1日～実施済

ファイナンス・財務の基本方針

1 ファイナンスの機動性

機動性を重視した無担保・無保証のコーポレートファイナンスを活用し、物件取得における優位性の確保を目指します。

2 財務の安定性

1. LTV(Loan to Value)のターゲット

LTV40%～50%をターゲットとし、最大60%を上限の目安とします。

2003年6月期末 有利子負債残高	128,950百万円
総資産有利子負債比率	41.9%

2. 長期有利子負債比率のターゲット

長期有利子負債比率について、70～80%を当面の目標とします。

2003年6月期末(*)	72.9%
--------------	-------

(*)1年以内に償還予定の投資法人債は長期有利子負債に含まず

3. 資金調達の安定性

■返済期限の分散 (21ページ参照)

■リファイナンスリスクの軽減

2002年9月に総額300億円のコミットメントラインを設定。本年8月末の期限到来に伴い、参加行の幅を広げて調達基盤の拡充を図ることを目標に掲げ、再組成に取組中。

■調達先の拡大(22ページ参照)

2003年6月期末:17社 (2002年12月期末:13社)

■調達手段の拡充

資金調達手段の多様化の観点から投資法人債の発行に積極的に取組。

第4期は低金利メリットを享受しつつ、第2回債(2003年2月10日)、第3回債(2003年6月12日)と立続けに発行。

<参考:平均調達コスト…2003年6月末現在>

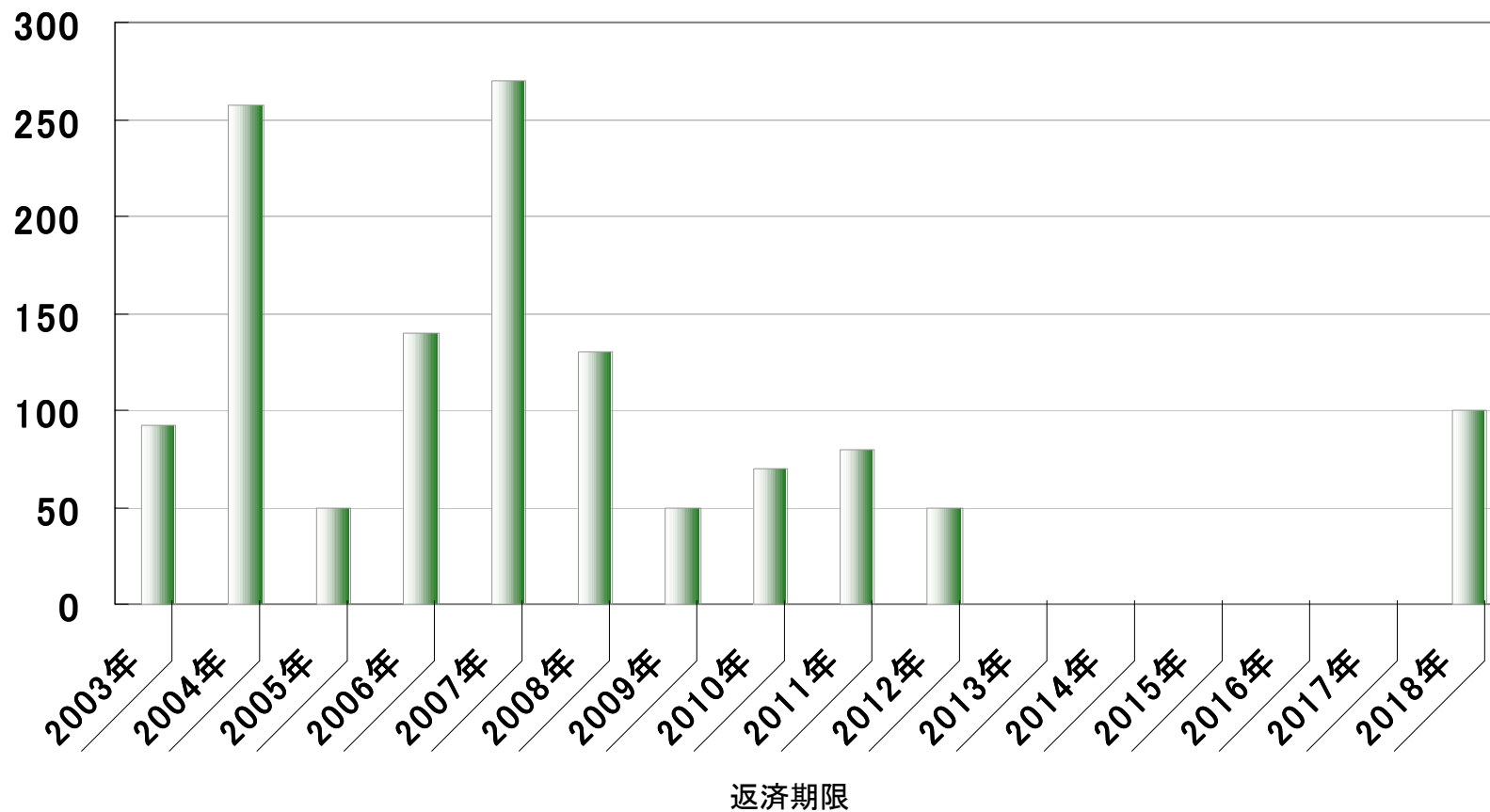
短期借入金	0.50%
長期借入金	1.45%
投資法人債(*)	1.18%
全体平均	1.19%
長期有利子負債の平均残存年数	5.51年

(*)1年以内に償還予定の投資法人債を含む

ファイナンス・返済期限の分散

1 有利子負債返済期限の分散状況

金額(億円)



ファイナンス・借入金の状況

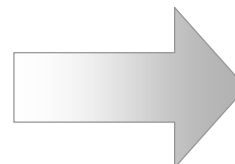
(百万円)

借入先	前期末残高 (2002年12月末)	当期末残高 (2003年6月末)	返済方法	その他
短期借入金				
中央三井信託銀行	16,600	10,800	期限一括	無担保・無保証 ・同順位
東京三菱銀行	8,200	5,400		
農林中央金庫	5,000	3,300		
三井住友銀行	4,850	3,150		
八十二銀行	1,300	1,300		
信金中央金庫	1,000	1,000		
中国銀行	1,000	1,000		
山梨中央銀行	500	500		
群馬銀行	-	500		
小計	38,450	26,950		
長期借入金				
住友生命保険	22,000	25,000	期限一括	無担保・無保証 ・同順位
中央三井信託銀行	19,000	19,000		
安田生命保険	8,000	10,000		
住友信託銀行	6,000	6,000		
日本生命保険	5,000	5,000		
三井住友銀行	2,000	2,000		
常陽銀行	2,000	2,000		
第一生命保険	-	2,000		
大同生命保険	-	2,000		
伊予銀行	-	1,000		
小計	64,000	74,000		
合計	102,450	100,950		

ファイナンス・投資法人債の発行

1 投資法人債市場の拡大に向け積極的に取組

- 格付の取得
- 投資家の需要に則した年限の設定



投資家需要の拡大に注力

第2回無担保投資法人債	第3回無担保投資法人債
発行日:2003年2月10日	発行日:2003年6月12日
発行金額:100億円	発行金額:100億円
発行形態:プロ私募	発行形態:プロ私募
発行年限:4年	発行年限:15年(*)
利率:0.75%	利率:2.00%
取得格付: S&P/A、Moody's/A3	取得格付: S&P/A、Moody's/A3
	(*)投資法人債としては過去最長の発行年限

投資法人債投資家の増加に合わせ、デットIRも開催(2003年6月16日)

ファイナンス・J-REITの認知度の向上

1 J-REITの認知度向上を反映したトピックス

■東証REIT指数の算出・公表開始

- 投資家のベンチマークとしての利用ニーズの高まりを受け、2003年4月より東証が東証REIT指数の算出・公表を開始。

■MSCI日本株指数への組入れ

- 2003年5月末より本投資法人をはじめ2銘柄が組入れとなる。
- 海外機関投資家の参入が期待される。

■地方金融機関の活発な参入

- 投資口および投資法人債の投資家として地方金融機関のプレゼンスが高まっている。

■年金資金の流入

- J-REITの配当利回りに着目した年金基金からの資金流入期待から、一部信託銀行等がJ-REITファンドの組成を実施。

■ファンド・オブ・ファンズ(FOFs)へのREIT組入れ解禁

- 公募FOFsによるREITへの投資が2003年7月18日より解禁。
複数のJ-REITに小口資金で投資する仕組みを用意することで投資家の裾野拡大に繋がることを期待。

情報開示の充実

1 半期（3ヶ月）開示への取組

上場REITに関しては、東京証券取引所の
四半期財務情報開示の対象外。



半期(3ヶ月)開示によるメリット

投資主他	3ヶ月毎の確定情報の入手により タイムリーかつ正確な意思決定が 可能に。
N B F M	的確な経営判断が可能に。



2003年12月期から、上半期(2003年7月1日～
9月30日)業績情報等の自主開示を開始予定。

2 決算発表早期化への取組

第4期の決算発表は2003年8月5日。



上場REITで唯一30営業日を切る、
25営業日での決算発表を実施。

3 トラックレコードの充実

決算も4期を経過、運用物件のトラックレコード
も充実してきました。

今後も、投資主の適切な投資判断に資する
べく、開かれた透明性のある投資法人として、
J-REIT開示のスタンダード確立に向けて
情報開示のレベルアップに努めます。

新規物件概要

1 大和広島ビル

基礎データ

所 在	広島県広島市中区立町2-27
交 通	広島電鉄本線立町駅 徒歩1分
敷地面積 (m ²)	1,013.35
延床面積 (m ²)	8,656.97
構 造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付12階建
建 物 用 途	事務所
竣 工	1991年11月12日
持 分	100%

スペック

基準階面積 (m ²)	556.49
基準階天井高 (mm)	2,550
空調方式	各階7ゾーン
コンセント容量 (VA/m ²)	30
地震PML (%)	4.3
駐車場台数 (台)	32
OAフロア	なし(対応予定)
光ケーブル	対応済

広島を中心部・メインストリート(相生通り)に立地。
電停正面のひとときわ視認性も高いビル。



取得

取得価格	2,941,000,000円
取得予定日	2003年9月30日
価格調査(2003/7/16)	2,950,000,000円

追加取得物件および契約済物件について

1 つくば三井ビルディング

信託受益権準共有持分の25%を追加取得し、既取得持分と合わせて、100%完全所有権化を達成しました。

基礎データ

所 在	茨城県つくば市竹園1-6-1
交 通	「つくばセンター」バス停徒歩2分 (仮称)つくば駅徒歩2分
敷地面積 (㎡)	6,280.82
延床面積 (㎡)	26,266.10
構 造	鉄骨造陸屋根地下2階付19階建
建 物 用 途	事務所
竣 工	1990年3月14日
今回追加取得持分	25%
取 得 価 格	2,010,000,000円
取 得 日	2003年3月28日
価格調査 (2003/3/1)	2,107,000,000円

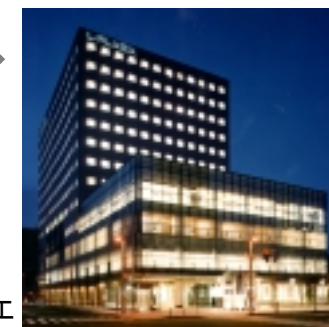
2 札幌エルプラザ (2003年11月取得予定)

2003年11月に取得が決定しております札幌エルプラザについては既に満室稼働となっております。

テナント入居状況

- 入居率…100%
- テナント名
 - ▶ エヌイーシーファシリティーズ
(北海道日本電気ソフトウェアに転貸)
 - ▶ 日立ソフトウェアエンジニアリング
 - ▶ サントリー 他

2003年3月竣工



収支見込

年換算	百万円	
	満室稼働	2002年12月 ニュースリリース (90%稼働想定)
収益	401	359
費用(減価償却費を除く)	142	139
公租公課	40	40
諸経費	102	99
うち運営委託費、修理費他	99	96
うち保険料	3	3
物件NOI(Net Operating Income)	259	220

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	7.2%
賃貸事業収入	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%	
賃貸事業費用	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)		前々期(第 2 期)		増減		
	2003年1月1日～2003年6月30日		2002年1月1日～2002年6月30日				
	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)

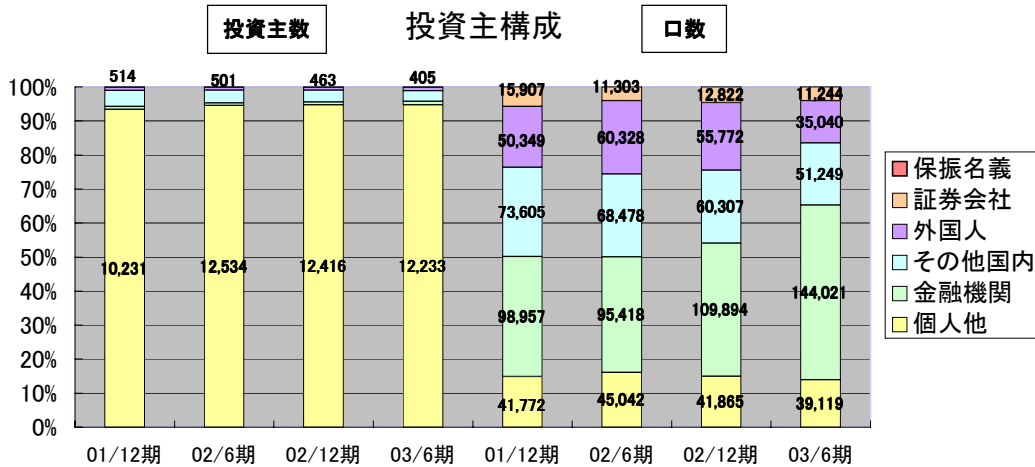
(単位:百万円)

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	16.8%
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%

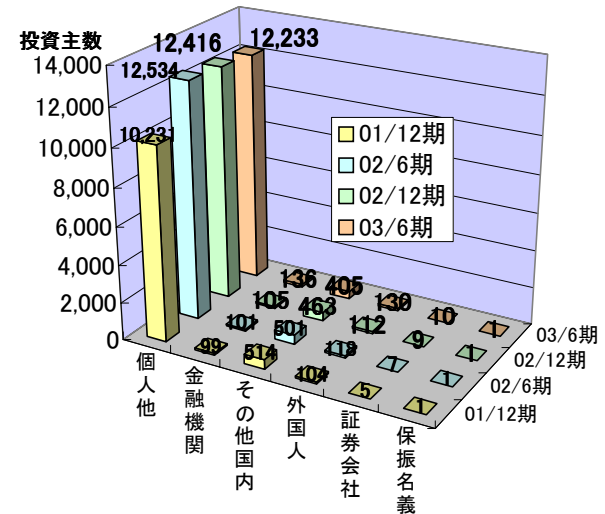


(参考情報)

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。

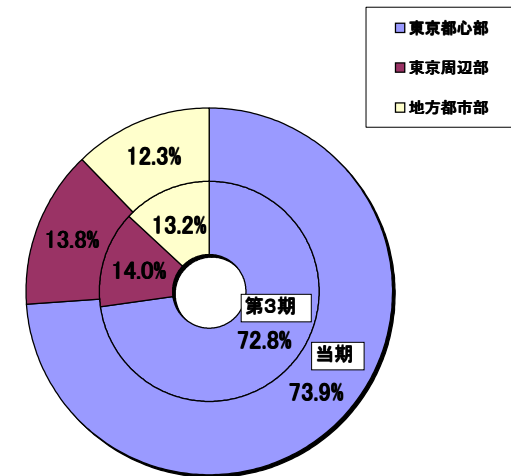
10. エリア別物件価格一覧表

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

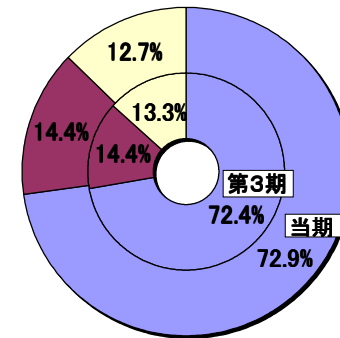
鑑定評価額の推移

(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。

(参考情報) 第1期6ヶ月換算損益計算書・24物件別一覧表データ(注4)

物件データ一覧

(単位:百万円)

	合計	日本鋼管	芝 NBF	GSK	中目黒	新宿 2号館	興和西新 橋	第2 新日鐵	高輪 一丁目	室町 ミッド	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 アコム	浜松 シティ	堺東 センター	大手前 センター	四条 高丸南	京町堀 センター	博多 祇園21	サマリオン 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	10,728	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、2001年7月1日から2001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
 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。
 芝NBFタワーについては、2001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。