

日本ビルファンド投資法人

第2期 (平成14年6月期) 決算説明会



日本ビルファンド投資法人
Office Building Fund of Japan, Inc.

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



日本ビルファンドマネジメント
Office Building Fund Management Japan, Ltd.

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

目 次

1. 2002年の運用方針	2ページ
2. 高稼働率の維持	3ページ
3. テナントの状況	5ページ
4. 賃貸借契約の安定化	7ページ
5. 建物管理委託費の適正化	9ページ
6. リニューアル計画	10ページ
7. CS(顧客満足度)調査	14ページ
8. 物件の取得	19ページ
9. 財務の安定性確保	21ページ
10. 保険について	22ページ
11. 日本ビルファンド投資法人第2期(平成14年6月期)決算補足説明資料	

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下さい。

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、その情報の正確性及び完全性を保証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、予めご了承ください。

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又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又は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。

2002年の運用方針

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す
2002年は「2003年問題」に対して有効な対策を講じる1年

内部成長

高い稼働率の維持

テナントの満足度
賃貸契約の安定性の確保
テナント営業力の活用

建物管理コストの適正化

NBFオフィスマネジメント
と三井不動産のノウハウ

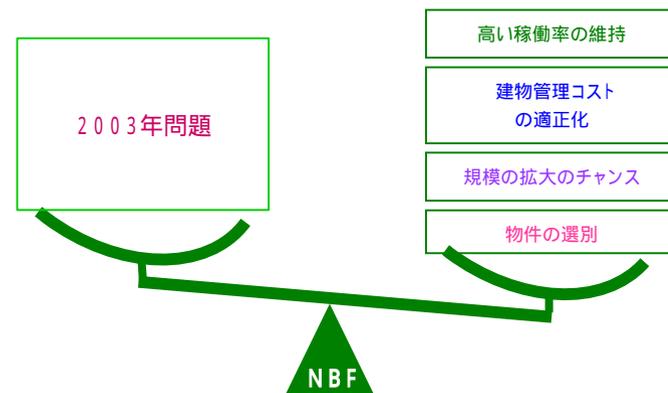
外部成長

規模の拡大のチャンス

企業の財務リストラニーズ
減損会計
軟調なオフィスマーケット

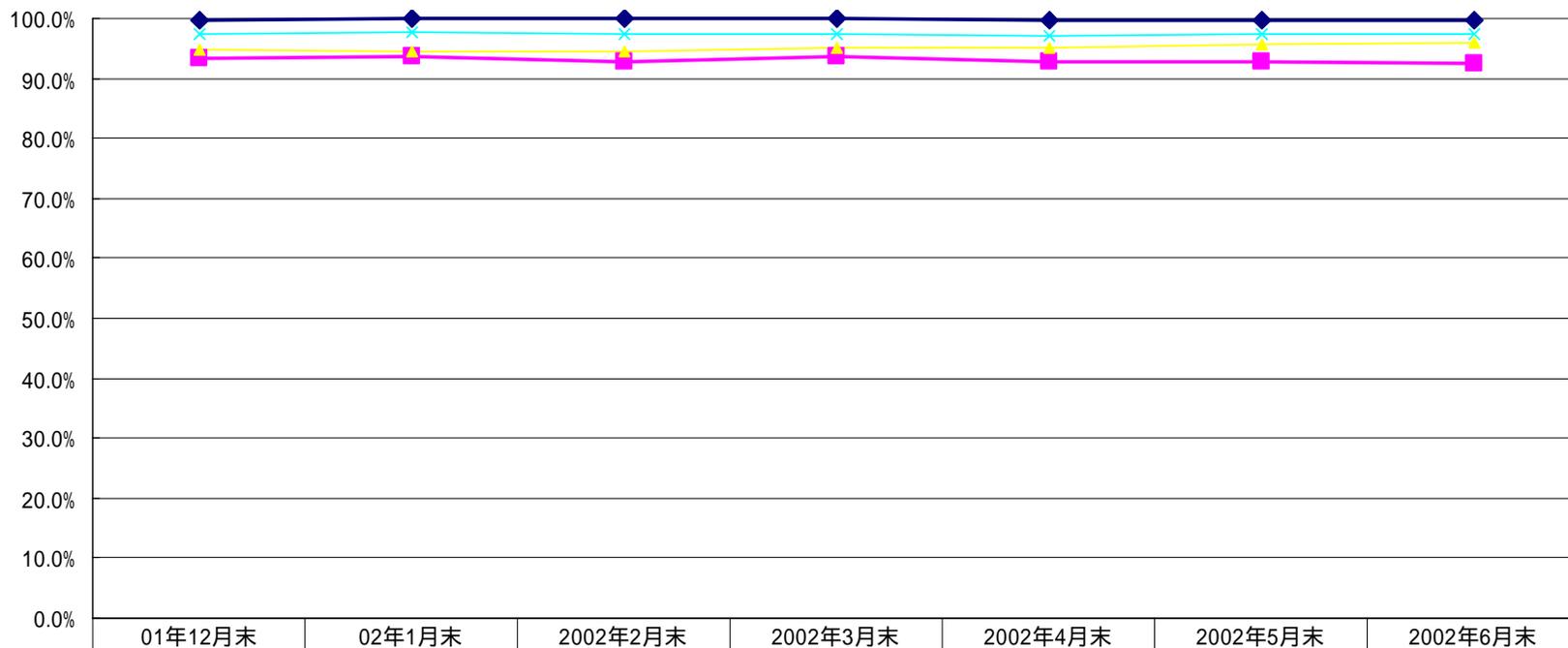
物件の選別

エリアの選別
スペックの選別
物件の取得ノウハウ



高稼働率の維持 1

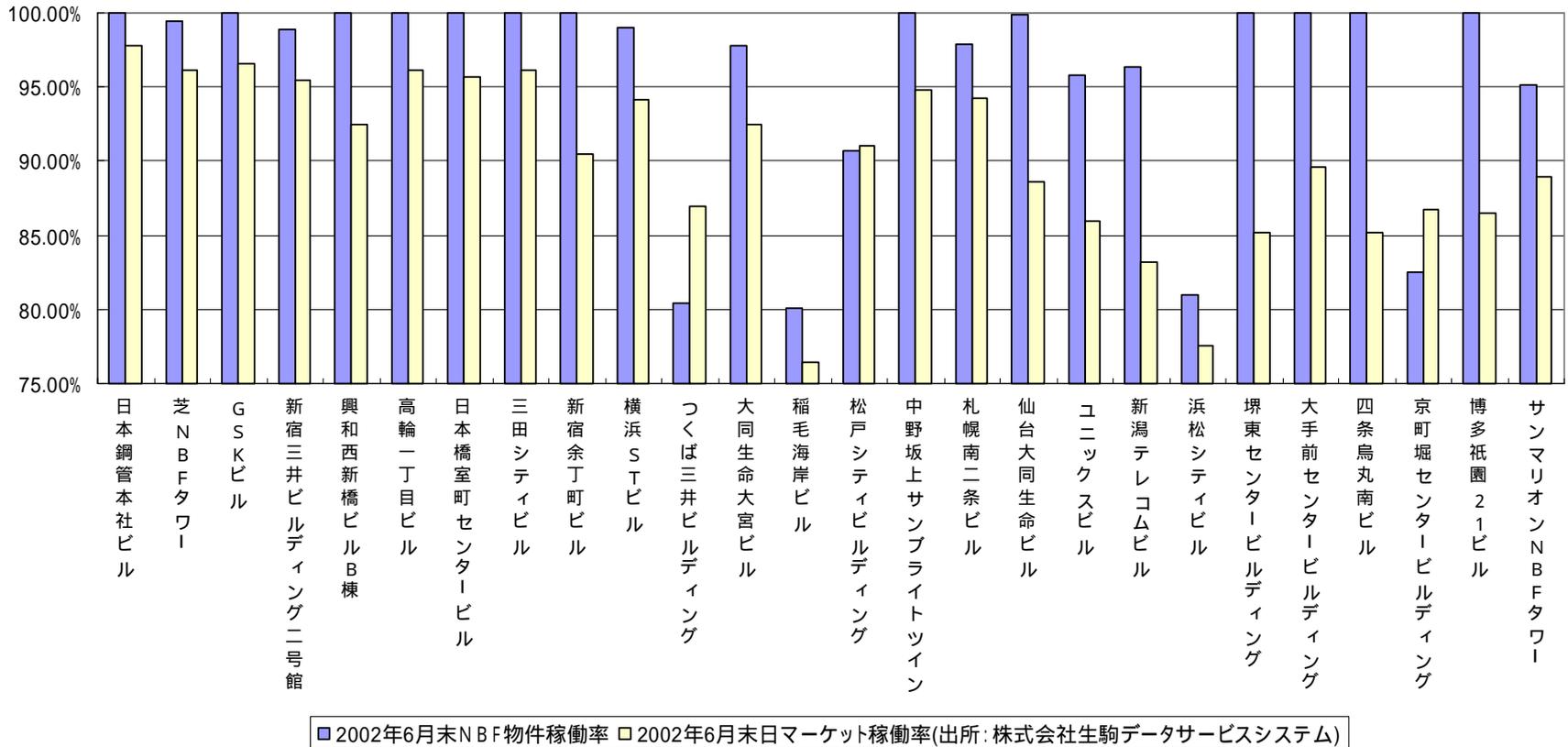
エリア別稼働率



◆ 都心小計	99.8%	100.0%	100.0%	100.0%	99.8%	99.7%	99.8%
■ 周辺小計	93.4%	93.7%	92.8%	93.6%	92.8%	92.7%	92.6%
▲ 地方小計	94.8%	94.5%	94.6%	95.0%	95.0%	95.6%	95.9%
✕ 合計	97.5%	97.6%	97.3%	97.4%	97.2%	97.3%	97.4%

高稼働率の維持 2

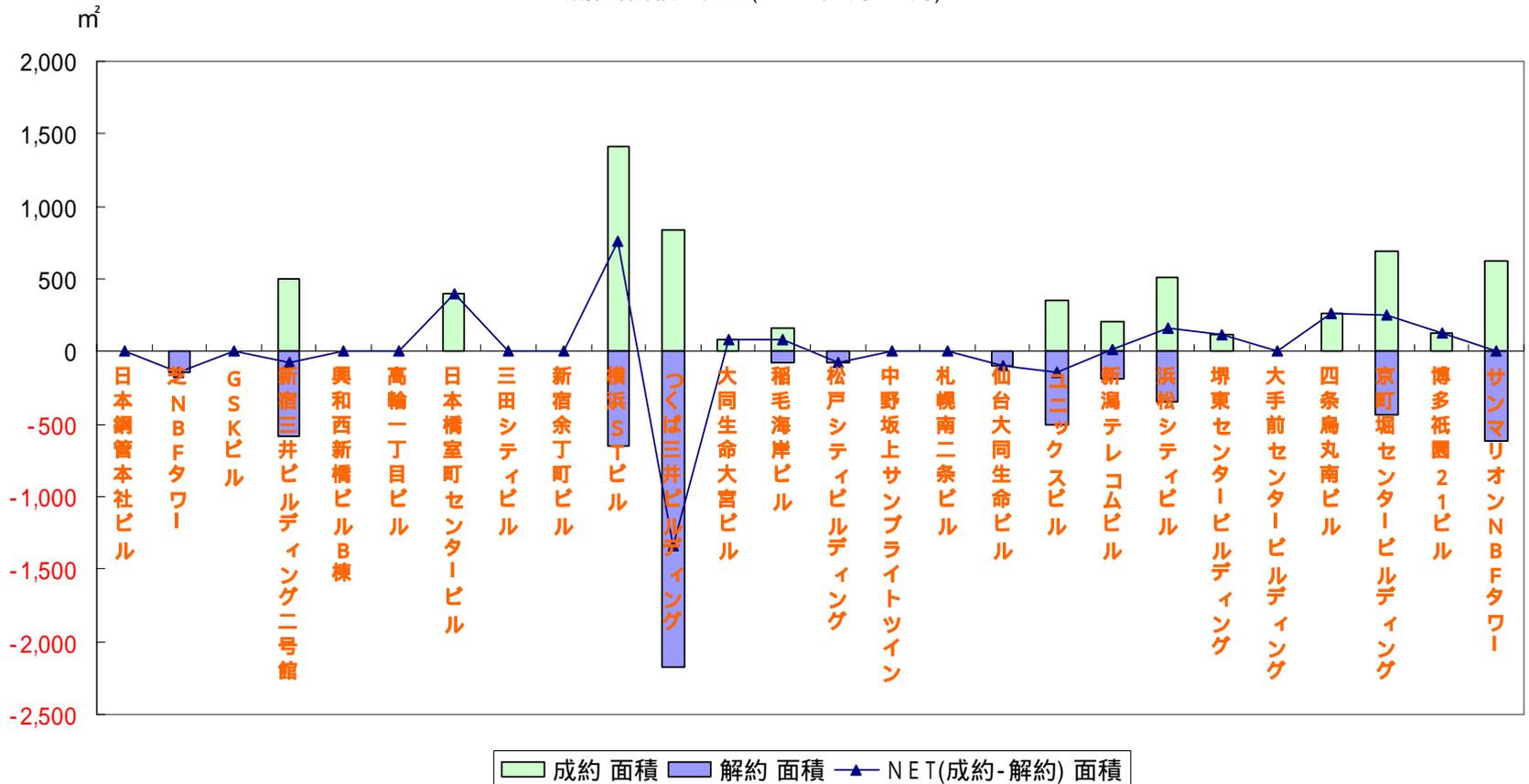
マーケット2002年6月末稼働率比較表



高輪1丁目ビル、新宿余丁町ビル、つくば三井ビル、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なかったため、近傍地域のマーケットデータを参考に載せてあります。

テナントの状況 1

成解約面積一覧表(2002年1月 - 6月)



テナントの状況 2

賃貸面積ベースの主要テナント上位10社 (2002年6月30日現在)

テナント名	賃貸物件	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に 占める賃貸面積 の割合
1.日本鋼管(株)	日本鋼管本社ビル	65,280	21.5%
2.グラクソ・スミスクライン(株)	GSKビル	20,407	6.7%
3.富士ゼロックス(株)	新宿三井ビルディング二号館	17,905	5.9%
	つくば三井ビルディング		
	中野坂上サンブライトツイン		
	浜松シティビル		
4.松下興産(株)	芝NBFタワー	17,855	5.9%
5. NTTコミュニケーションズ(株)	興和西新橋ビルB棟	8,493	2.8%
6.キヤノン販売(株)	三田シティビル	6,682	2.2%
	つくば三井ビルディング		
	ユニックスビル		
7. ティ・アンド・ティ・フィナンシャル生命保険(株)	芝NBFタワー	6,557	2.2%
8.住友生命保険(相)	横浜STビル等	6,191	2.0%
	計7物件		
9.東電工業(株)	高輪一丁目ビル	5,411	1.8%
10.大日本印刷(株)	新宿余丁町ビル	3,966	1.3%

(注)

1.日本鋼管(株)との契約は定期賃貸借契約です。ただし、賃借人は、2006年から2008年までの3月中に書面にて賃貸人に通知する方法により、それぞれの翌年3月末日を解約日として解約することができます。また、賃借人は、賃貸借期間残存期間の賃料相当額を違約金として賃貸人に支払うことによって解約することができます。また契約期間中の管理維持費・修繕費・維持更新費等は日本鋼管(株)が負担することとなっているため共益費は収受しません。また、契約期間の終了時又は上記の解約時における全館明渡しの際には、日本鋼管(株)による原状復旧義務は原則として免除されることとなっています。

2.グラクソ・スミスクライン(株)との賃貸借契約の契約期間は、日本の一般の賃貸借契約に比して長期ですが、定期賃貸借契約ではありません。グラクソ・スミスクライン(株)の優先買取請求権及び優先交渉権は申入可能期間(2002年10月1日から2007年9月30日における各年10月1日から11月30日までの2ヶ月間)であり、賃借人からGSKビルの買取りの申込みを受けた場合、賃借人を最優先人として交渉することになります。なお、価格決定方法等は別途定められていますが当社は売却の義務を負うものではありません。

3.ティ・アンド・ティ・フィナンシャル生命保険株式会社(旧 東京生命保険相互会社)との間の賃貸借契約の契約期間は1年間であり、1年間毎の自動更新条項、借主からの3ヶ月前予告で解約を可能とする条項が付されています。本日現在、信託受託者及び賃借人は上記解約予告によらず、平成14年9月25日付にて賃貸借契約を解約することに平成14年7月31日付けで合意しました。

賃貸借契約の安定化 1

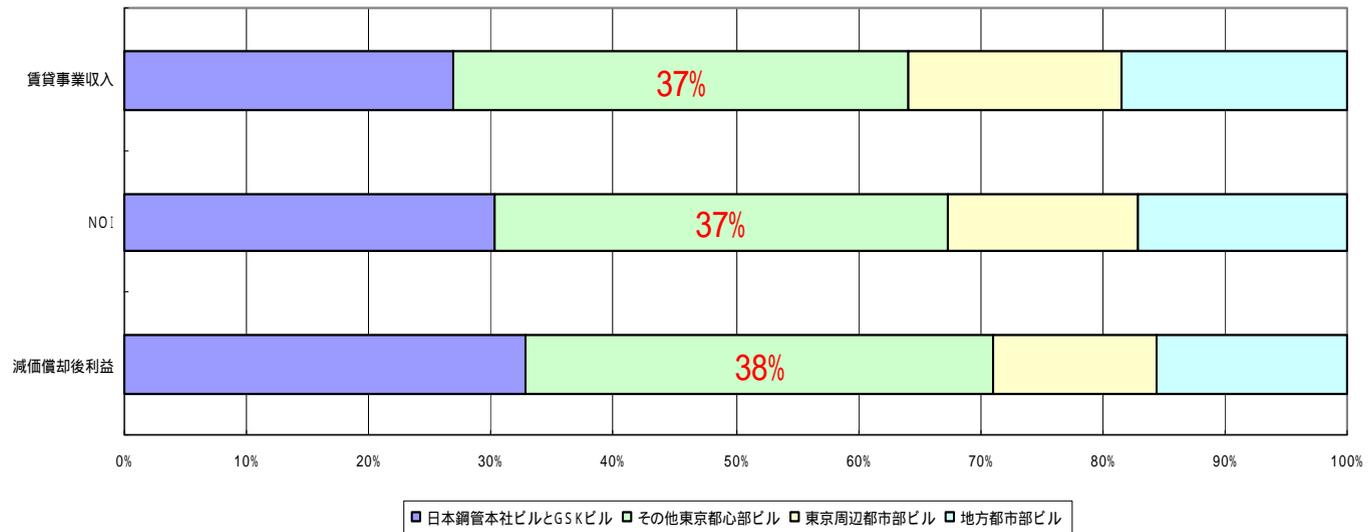
「2003年問題」に対して

収入が安定的といえる契約形態(定期借家契約、長期契約)が確保できているのは、日本鋼管本社ビルとGSKビル(NOIベースで全体の約30%)になります。

また、2003年問題に着目した場合、地方都市部ビル、東京周辺都市部ビルは比較的影響が少ないと思われます。(NOIベース合計で約33%)

よってNOIベースで全体の63%は2003年問題に対して、比較的安定しているといえます。

日本ビルファンド投資法人のポートフォリオ構成
(2002年1-6月期決算実績ベース)

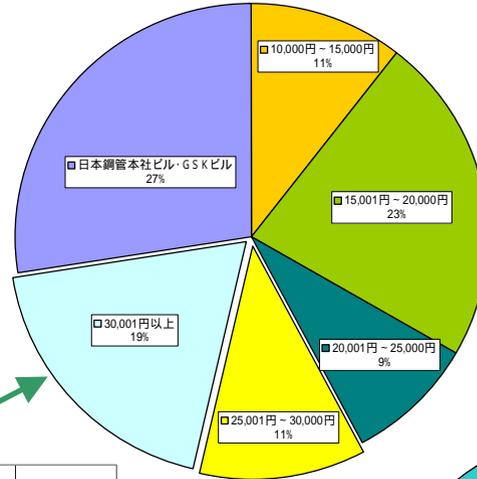


賃貸借契約の安定化 2

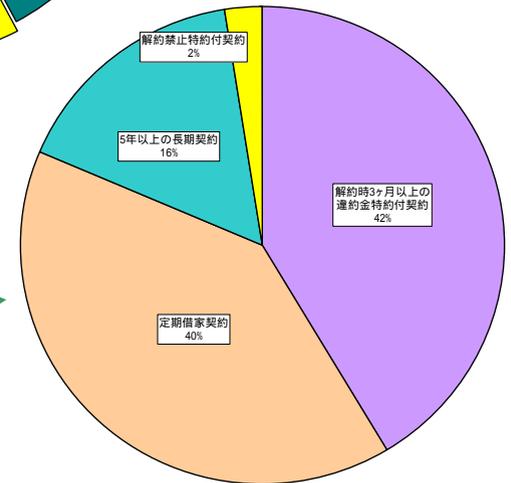
「安定的契約」

- 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

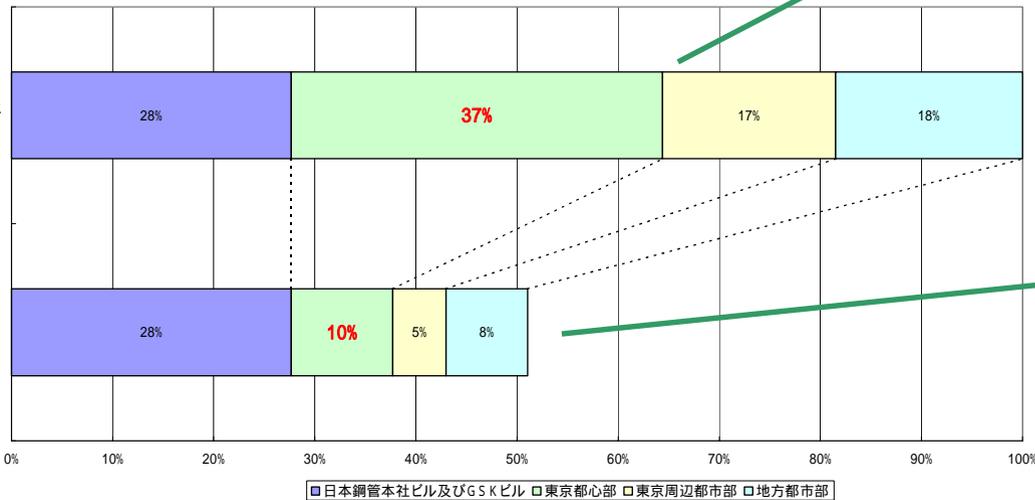
賃料価格帯別 構成比率



安定的契約種別



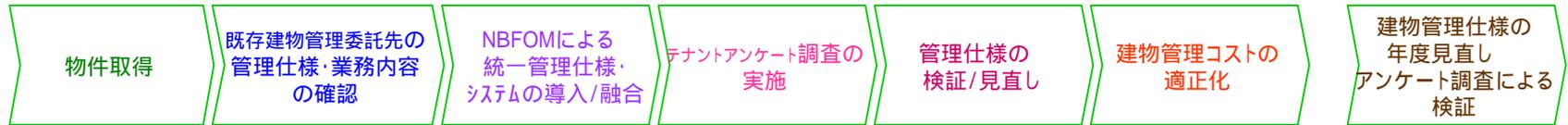
安定的な契約比率 (月額賃料比較)



グラフは全て2002年6月末時点契約に基づきます。

建物管理委託費の適正化

建物管理委託費の削減の当初目標



NBFOMは、オーナー代行として個別ビルの建物管理委託先に現地における建物管理を委託

物件取得後、NBFOMは既存の建物管理委託先と管理の仕様/業務内容について協議し、同時にNBFOMによる統一管理仕様システムを導入 効率化によるコスト削減を実施

+ 管理効率化UPのための設備投資実施 (オフィスビルに応じた管理レベルの導入により管理コストアップの場合もあり得る)

オフィスビルに応じた管理仕様 + テナントアンケートによるオフィスワーカーの声の反映

+ 建物管理委託先の「いいところ」は継続採用 サービス・管理仕様の確定 NBFOM独自に適正コストを算出

建物管理コストの適正化 (既存建物管理委託先と価格の見直し または 入札により決定)

テナントアンケートの継続実施により管理仕様の微調整・維持・レベルアップの継続

2002年・2003年の2年間(計4期間)において建物管理委託費を既存物件ベースで**10%以上**削減する。

建物管理委託費の削減の中間報告

新規取得物件2棟(サンマリオンNBFタワー及び中野坂上サンブライトツイン)を除く、24棟の合計の通期契約ベース比較(13年契約額年換算と14年契約額年換算の比較)で**約13%**の削減を実現しました。

当該削減は、17棟については、既存建物管理委託先と管理仕様の見直しを行い、管理費の適正化に努めました。また3棟については、既存建物管理委託先を変更することで実現しました。

芝 NBF Tower Renewal Concept



RENEWAL PLANNING CONCEPT

- 競争力のあるハイクオリティビルへの再生 -

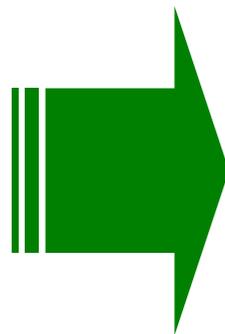
1. IT化への対応
2. オフィス環境の向上
3. セキュリティーの向上
4. 管理運営の効率化

芝 NBF Tower RN Contents

RENEWAL PLANNING CONCEPT

- 競争力のあるハイクオリティービルへの再生

1. IT化への対応
2. オフィス環境の向上
3. セキュリティーの向上
4. 管理運営の効率化



CONTENTS

1. IT化への対応

- (1) 2重床敷設
- (2) コンセント容量60VA / m²
- (3) 光ケーブル引き込み

2. オフィス環境の向上

- (1) ゾーン別個別温度調節対応
- (2) 照明性能の向上(最大約900LXまで可能)
- (3) 光段階調整可能照明器具の導入
- (4) 共用部グレード感の向上

3. セキュリティーの向上

- (1) 各階の照明やELVに連動させた非接触型入退室システムの導入
- (2) ITVなど警備強化

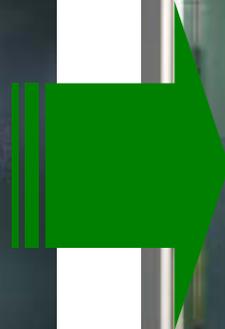
4. 管理運営の効率化

- (1) 中央監視盤オープン化によるコストダウン、メンテナンス性の向上。
- (2) 機械監視警備への変更

リニューアル計画 3

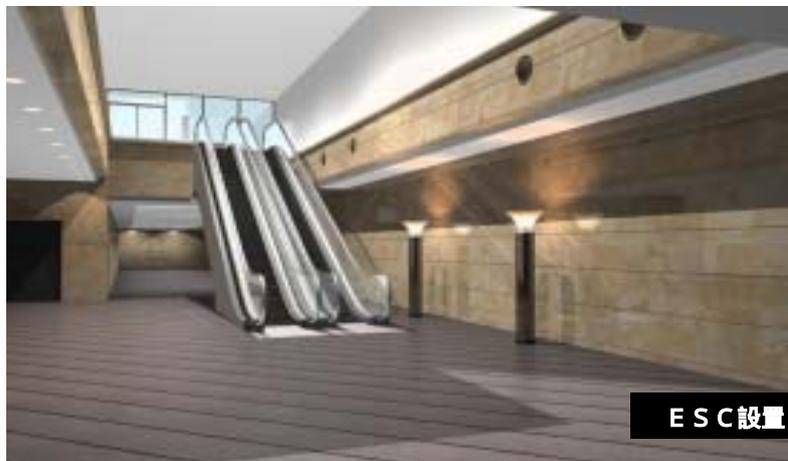
芝 NBF Tower RN

- 共用部グレード感の向上 - E L Vホールの改修（イメージCG）



リニューアル計画4

芝RN - 共用部グレード感の向上 - (イメージCG)



ESC設置



廊下



湯沸室



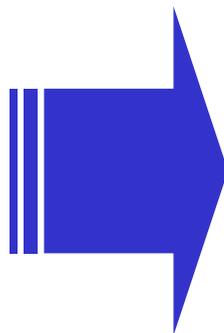
トイレ

CS（顧客満足度）調査 1

前回のCS調査結果を踏まえた主な実施済み項目

問い合わせ対応に関して

共用部グレードUP



1. 現地管理スタッフの研修強化

2. サービスセンターサイン統一

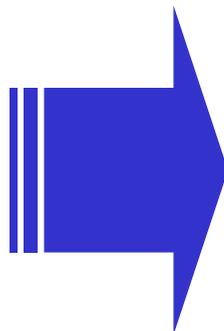
1. 廊下・ELV等共用部改修

2. トイレ便座シャワートイレ設置

注意:すべてのビルで実施されているわけではありません。



廊下（前）

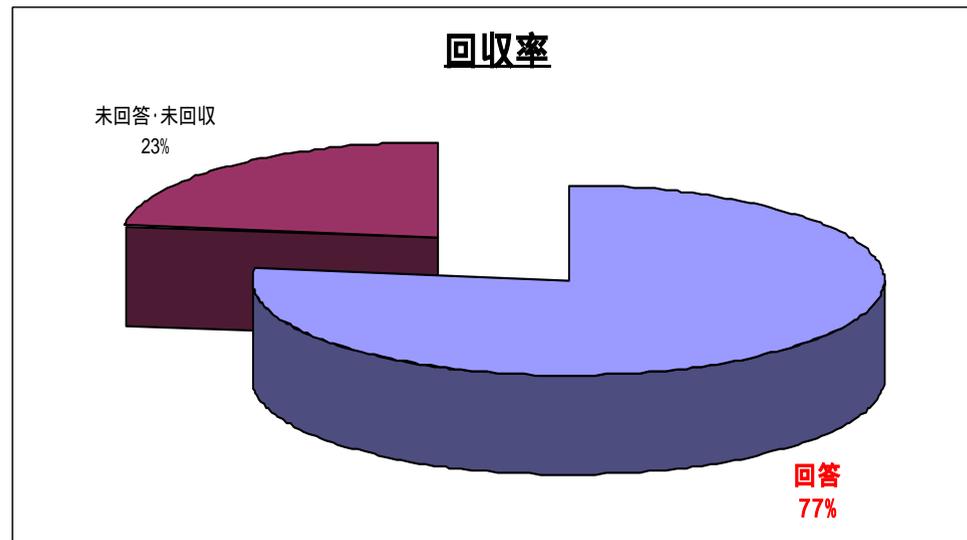


廊下（後）

CS（顧客満足度）調査 2

CS調査 - 概要 -

1. NBFポートフォリオのビルほぼすべて25棟ビル約430テナントに対して実施。
2. 内容はビルの環境や問合せ対応などビルのソフト・ハードに関する質問。
3. 約8割近い回収率。

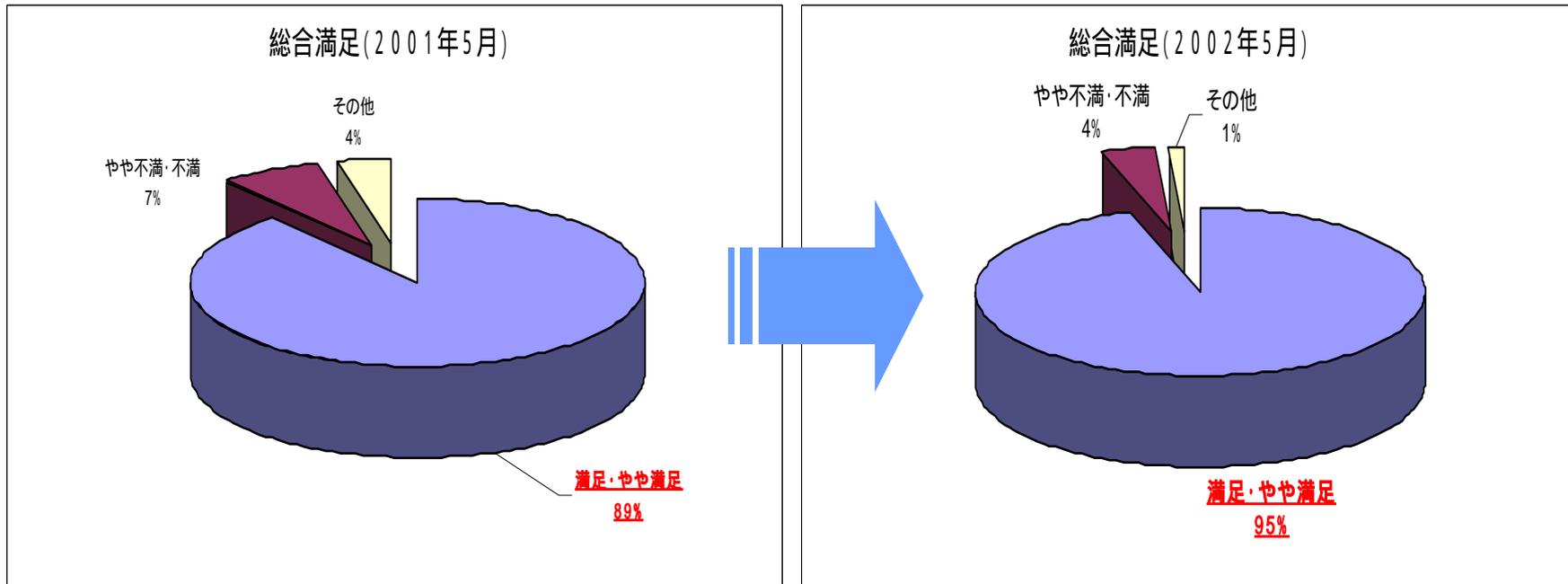


CS (顧客満足度) 調査 3

CS 調査結果 - 総合満足の推移 -

総合的な満足度について

前回実施よりも総合的な「満足」「やや満足」は6ポイント改善した。

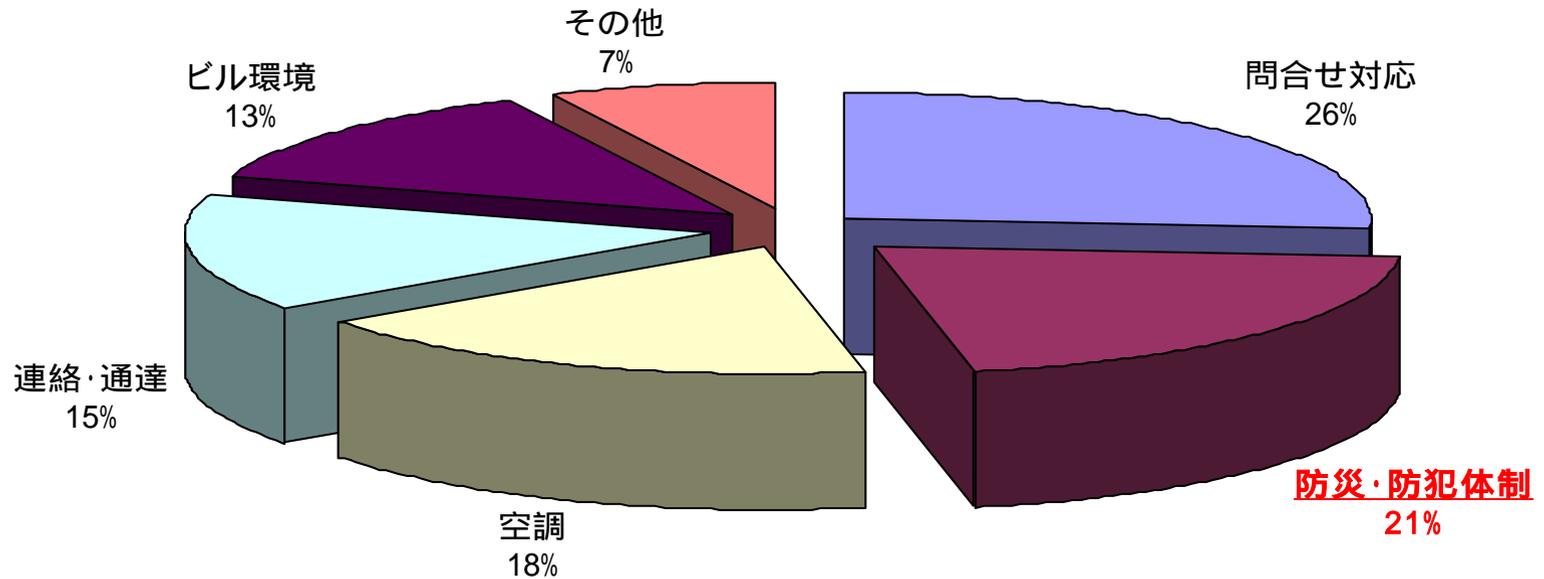


CS (顧客満足度) 調査 4

CS調査結果を踏まえて - 満足度構造の変化 -

「空調」や「問い合わせ対応」に加えて「防犯・防災体制」への関心が急浮上

満足度構造 (2002年5月実施調査より)



CS（顧客満足度）調査 5

CS調査結果を踏まえて - 満足度構造の変化 -

「空調」や「問い合わせ対応」に加えて「防犯・防災体制」への関心が急浮上



「防犯・防災体制」に関する取り組み実施予定例

- (1) 警備体制・システム見直し(例:ITVカメラ設置・増設検討)
- (2) 防犯・防災体制に関する事項の周知徹底・啓蒙活動
(例:防犯・防災に関する冊子の配布などを検討)
- (3) 防災訓練などをより徹底して実行
(例:顧客に広域避難場所・消火器の位置などを確実に確認してもらう)

注意:すべてのビルで実施されるわけではありません。

物件の取得1

2002年8月20日発表 中目黒GTタワーについての概要

取得の概要

- 1) 取得資産: 不動産
- 2) 資産の名称: 中目黒GTタワー
- 3) 取得価格: 13,763,000,000円(取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を除く。)
- 4) 売買契約予定日: 平成14年8月22日
- 5) 引渡予定日: 平成15年2月3日
- 6) 取得先: 三井不動産株式会社
- 7) 取得資金: 自己資金および借入金により取得

資産の内容

- 1) 所在(登記簿上の表示) 土地: 東京都目黒区上目黒二丁目1番 建物: 東京都目黒区上目黒二丁目1番地、3番地
- 2) 用途(登記簿上の表示のうち主要なものを記載) 事務所
- 3) 所有形態及び持分
土地: 所有権(敷地権割合100万分の468,819)
建物: 所有権(区分所有権)
当該土地には、事務所棟、住宅棟、店舗・住宅・公共公益施設棟がありますが、今回本投資法人が取得するのは、事務所棟の地下1階、地下2階、14階から25階の区分所有権で、事務所棟の専有面積割合で約59.2%に相当します。
- 4) 面積(登記簿上の表示(事務所棟、住宅棟、店舗・住宅・公共公益施設棟を含む))
土地: 建物全体の敷地面積 6,971.15㎡
建物: 建物全体の延床面積 56,171.33㎡
- 5) 構造(登記簿上の表示) 鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付25階建
- 6) 建築時期(登記簿上の表示) 平成14年3月25日
- 7) 評価方法 株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価額: 13,840百万円(平成14年7月1日)
- 8) 地震PML 3.7%(株式会社イー・アール・エス作成の建物状況調査報告書によるもの)
- 9) テナントの内容 三井不動産1社、転借人は15社100%稼働中



物件の取得 2

中目黒GTタワー取得について

1. 三井不動産株式会社からの物件取得について

今回の取引は、開発事業を得意とし、かつノンアセットビジネスの獲得を目指す三井不動産株式会社と、優良な物件を取得し長期安定的な資産運用を目指す本投資法人との双方の事業目的が合致した新たなビジネスモデルであり、今後も同様の事業機会の獲得を目指していきたいと考えております。

2. 中目黒GTタワーについて

(立地について)

本物件が立地する中目黒地区は、サービス・IT系・外資系企業等のオフィス需要を中心に成長が著しい都心西側エリア(新宿・渋谷・恵比寿・目黒等)に属し、周辺は、東京山の手の住宅地として知られています。山手通り沿いには、従来から中小のオフィスビル集積がありましたが、ランドマークとなる本物件が駅前に建設されたことで賑わいが増し、今後一層の発展が期待されます。

中目黒において特筆すべき点は、山手通りと駒沢通りが交差する地上のアクセスおよび渋谷・六本木・霞ヶ関・日比谷へ直通という私鉄・地下鉄アクセスに代表される足回りの良さです。本物件は地下鉄営団日比谷線・東急東横線の相互乗り入れする「中目黒」駅に隣接しており、優れたビジネスフットワークは、入居テナントからも大変高い評価を受けております。

(建物施設等について)

本物件は、上目黒二丁目地区第一種市街地再開発事業により、この春(平成14年3月)に竣工した、開発面積約1.2ヘクタールの街区に立地します。当街区は、超高層のインテリジェントオフィスビルである本物件を核に、都市型住宅、商業施設、文化公益施設など多様な機能が融合しております。

建物は基準階ワンフロア貸室面積約962㎡の25階建てで、横連窓が三面にあり、明るく開放感のあるオフィスとなっています。

天井高2,650mmにOAフロア100mmを標準装備しており、フロアは最大4分割可能で、各ゾーン単位で時間外空調の設定・温度制御が可能であり、電気容量は50VA/㎡です。

財務の安定性確保

財務の基本方針(LTVのターゲット)

LTV40%～50%をターゲットとし、最大60%を上限の目途とします

有利子負債の構造

長期有利子負債比率 70～80%を当面の目標 2002年6月期末 66.7%

マチュリティの分散 グラフ参照

調達先の拡大 2002年6月期 11社(2001年12月期 8社)

発行体格付の取得

S&P:A、Moody's:A3を本年5月に取得済

投資法人債発行等資金調達手段の多様化への布石

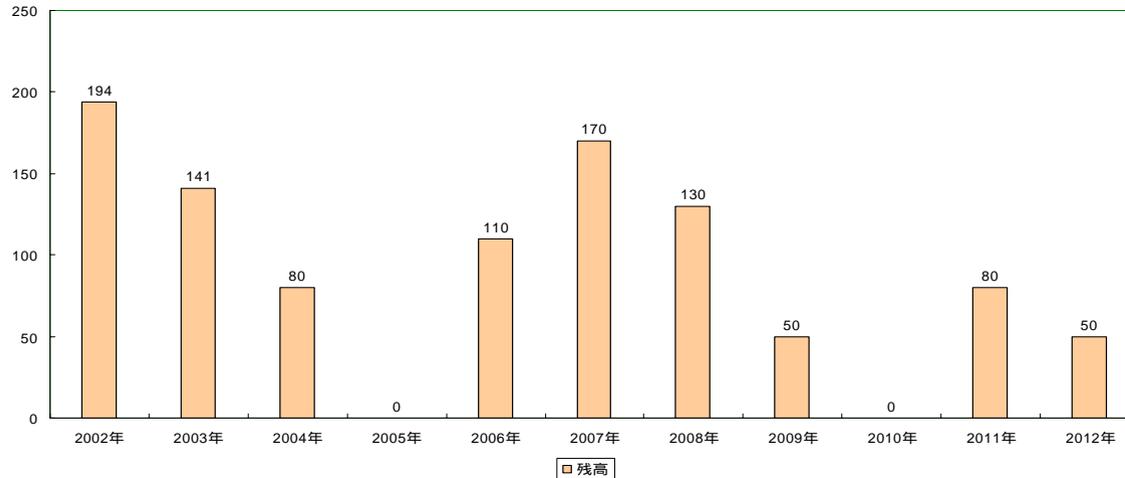
コミットメントラインの設定

リファイナンスリスクに備え、9月中を目途にコミットメントラインを設定予定

既存調達先に加え地方銀行からも参加を募り、調達基盤の拡充を図ります

億円

返済期限の分散状況



<参考> 平均調達コスト

短期借入金 0.50%

長期借入金 1.47%

全体平均 1.15%

(2002年6月末日現在)

保険について

火災保険・家賃保険・地震家賃保険について

保険については保険料の合理的な削減を検討中

保険にからむ外部環境の変化

1. テロに関する免責の明確化
2. 地震保険等に関する再保険マーケットの高騰

保険料の合理的削減方針

1. 火災保険 カバーするリスクの細分化や特定の保険商品への切替え等の手法を通じて保険料の合理的削減を交渉中。
2. 地震家賃保険 エンジニアレポートにより算出された各ビル毎の予想休業日数をベースに家賃保険でカバーする期間を各ビル毎に設定する方向で検討中。
現状各ビル6ヶ月を上限としているが各ビルとも合理的な算出根拠により数ヶ月程度に設定できることになる予定でありこの特約部分に関し約15%以上の削減を交渉中。

第2期(平成14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2期) (平成14年1月1日～平成14年6月30日)		前期(第1期) (平成13年3月26日～平成13年12月31日)		
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	
営業利益	賃貸事業収入	10,427	92.6%	11,556	92.0%
	家賃	8,971	79.7%	9,922	79.0%
	共益費	1,423	12.6%	1,590	12.7%
	その他賃貸収入	34	0.3%	43	0.3%
	その他賃貸事業収入	832	7.4%	1,006	8.0%
	駐車場使用料	247	2.2%	307	2.4%
	施設使用料	54	0.5%	50	0.4%
	付帯収益	488	4.3%	624	5.0%
	解約金	13	0.1%	5	0.0%
	雑収益	29	0.3%	20	0.2%
	賃貸事業収入 合計	11,259	100.0%	12,561	100.0%
	公租公課	977	8.7%	486	3.9%
諸経費	2,699	24.0%	3,082	24.5%	
水道光熱費	645	5.7%	739	5.9%	
建物管理委託費	890	7.9%	1,049	8.4%	
オフィスマネジメントフィー	604	5.4%	676	5.4%	
修繕費	315	2.8%	369	2.9%	
借地借家料	109	1.0%	106	0.8%	
保険料・信託報酬	103	0.9%	107	0.9%	
その他諸経費	33	0.3%	35	0.3%	
減価償却費	1,946	17.3%	2,169	17.3%	
賃貸事業費用 合計	5,622	49.9%	5,737	45.7%	
賃貸事業利益	5,636	50.1%	6,824	54.3%	
資産運用報酬	477	4.2%	542	4.3%	
販売費及び一般管理費	152	1.4%	116	0.9%	
営業利益	5,007	44.5%	6,166	49.1%	
営業外収益	12	0.1%	3	0.0%	
営業外費用	527	4.7%	827	6.6%	
支払利息	494	4.4%	537	4.3%	
投資法人債利息	27	0.2%	33	0.3%	
投資法人債発行費償却	6	0.1%	11	0.1%	
新株発行費	0	0.0%	59	0.5%	
株式公開関連費用	0	0.0%	187	1.5%	
営業外利益	-514	-4.6%	-823	-6.6%	
経常利益	4,493	39.9%	5,342	42.5%	
税引前当期利益	4,493	39.9%	5,342	42.5%	
法人税、住民税及び事業税	1	0.0%	2	0.0%	
法人税等調整額	0	0.0%	-0	0.0%	
当期利益	4,492	39.9%	5,340	42.5%	

(注)前期比増減については、設立年度である第1期が当投資法人の通常の事業年度6ヶ月を超える変則決算のため、記載いたしていません。

また、第1期は、平成13年3月16日から平成13年12月31日までの計算期間になっておりますが、本投資法人は平成13年5月23日よりオフィスビルを取得して運用を開始しましたので、実質的な運用日数は、223日になっております。

1 賃貸事業収入

a 当期の賃貸事業収入につきましては、前期に取得した24棟の通期稼働による賃貸収入10,558百万円に加え、中野坂上サンブライトツイン(平成14年2月1日取得、3月26日追加取得)・サンマリオンNBFタワー(平成14年3月12日取得)の2棟の新規稼働による収益が、702百万円寄与し、26棟合計で、11,259百万円となりました。

b 期末稼働率は97.4%で、前期比(前期末97.5%) 0.1となりました。期中平均稼働率は、97.4%で前期比(前期97.0%)+0.4となりました。

2 賃貸事業費用

a 公租公課

公租公課につきましては、前期は、保有24棟のうち、13棟の未経過固定資産相当額等が取得価額に算入されている等の要因があったために、費用計上額は486百万円でしたが、当期につきましては、24棟の固定資産税等977百万円全額費用計上されています。(当期に取得いたしました上記2棟の未経過固定資産税等は取得価額に算入されており、当期の費用計上はありません。)

b 建物管理委託費

建物委託管理費につきましては、2003年までの2年間で10%の削減計画を進めていますが、初年度の当期は、芝NBFタワー、横浜STビル等での削減効果もあり、建物管理委託費は890百万円になりました。

c 修繕費

当期の修繕費は315百万円です。建物等の取得価額に計上された資本的支出454百万円と合わせて、当期は769百万円の工事を実施いたしております。

3 一般管理費

当期は、資金調達手段の多様化を目的として発行体格付をStandard & Poor's、Moody'sから取得いたしました費用約23百万円等があり、合計152百万円となりました。

4 営業外費用

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。

	平均残高	加重平均金利
短期借入金	33,089 百万円	0.50%
長期借入金	53,210 百万円	1.56%
合計	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2期) (平成14年1月1日～平成14年6月30日)		前期(第1期) (平成13年3月26日～平成13年12月31日)	
	金額	単位	金額	単位
当期末処分利益	4,492,138	千円	5,340,714	千円
分配金の額	4,492,042	千円	5,340,598	千円
(投資口1口当たり分配金の額)	16,003	円	19,026	円
次期繰越利益	96	千円	116	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	11,259	4,493	4,492	16,003	—
予想値	11,136	4,396	4,396	15,660	—
差異	123	97	96	343	—
差異(%)	1.1%	2.2%	2.2%	2.2%	—

分配金の額

当期の分配金の額は、前期同様、租税特別措置法の税制の特例を適用し、未処分利益に対し、ほぼ、全額を配当いたしております。1口当たり分配金額は、16,003円となり、前期決算発表時の予想15,660円に比して343円の増額となりました。

実績と業績予想の差異

営業収益

- 三井不動産の強いテナント営業力により、前期から引き続き高稼働率を維持できたこと、予想値には、中野坂上サンブライトツインの追加取得分が見込まれていなかったこと等により、123百万円の増収となっています。

当期利益

- 上記の営業収益の増加や下記の営業費用の増減、営業外費用の減少により、96百万円増加しています。
- 公租公課が、課税標準額の減少に伴い1,014百万円から、977百万円となり、36百万円減少しました。
- 建物管理委託費が削減計画の実施の効果等により、922百万円から、890百万円となり、32百万円減少いたしました。
- 減価償却費は、当期取得2物件及び期中の資本的支出の償却費の見込みの差異により、1,884百万円から、1,946百万円となり、62百万円増加いたしました。

4. (参考情報) 当期と第1期の6ヶ月換算値との推移(前期末保有24物件)

(単位:百万円)

		当期(第2期)	第1期6ヶ月換算PL
		既存24物件	既存24物件
			金額
賃貸事業利益	賃貸事業収入	9,821	9,846
	その他賃貸事業収入	736	881
	賃貸事業収入 合計	10,558	10,728
	公租公課	977	1,014
	諸経費	2,487	2,776
	水道光熱費	600	704
	建物管理委託費	784	906
	オフィスマネジメントフィー	566	580
	修繕費	304	357
	借地借家料	109	109
	保険料・信託報酬	95	91
	その他諸経費	29	30
	減価償却費	1,727	1,701
	賃貸事業費用 合計	5,191	5,491
	賃貸事業利益	5,366	5,237
	減価償却費控除前利益(NOI)	7,094	6,938

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。(以下「第1期6ヶ月換算PL」と呼ぶ)

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、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。

5. 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	33,368	12.0%	30,806	12.0%	2,562	8.3%
現金及び預金	32,883	11.8%	27,667	10.8%	5,215	18.8%
その他の流動資産	486	0.2%	3,139	1.2%	-2,653	-84.5%
固定資産	245,590	88.0%	226,018	88.0%	19,572	8.7%
有形固定資産	227,690	81.6%	208,828	81.3%	18,862	9.0%
不動産	2,566	0.9%	2,595	1.0%	-30	-1.1%
建物等	1,398	0.5%	1,428	0.6%	-30	-2.1%
土地	1,168	0.4%	1,168	0.5%	0	0.0%
信託不動産	225,125	80.7%	206,233	80.3%	18,893	9.2%
建物等	74,115	26.6%	63,449	24.7%	10,666	16.8%
土地	151,010	54.1%	142,784	55.6%	8,226	5.8%
無形固定資産	16,818	6.0%	16,821	6.5%	-3	0.0%
信託借地権	16,764	6.0%	16,764	6.5%	0	0.0%
その他の無形固定資産	54	0.0%	58	0.0%	-3	-5.9%
投資等	1,081	0.4%	368	0.1%	712	193.6%
差入敷金保証金	338	0.1%	352	0.1%	-13	-3.8%
その他の投資等	743	0.3%	17	0.0%	726	4348.8%
繰延資産	16	0.0%	22	0.0%	-5	-25.0%
投資法人債発行費	16	0.0%	22	0.0%	-5	-25.0%
資産の部合計	278,975	100.0%	256,847	100.0%	22,128	8.6%

(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	36,909	13.2%	23,925	9.3%	12,983	54.3%
未払金等	1,633	0.6%	1,351	0.5%	283	20.9%
前受金	1,669	0.6%	1,523	0.6%	146	9.6%
短期借入金	33,450	12.0%	20,900	8.1%	12,550	60.0%
その他の流動負債	158	0.1%	152	0.1%	5	3.5%
固定負債	88,675	31.8%	78,681	30.6%	9,993	12.7%
預り敷金保証金	21,654	7.8%	20,666	8.0%	989	4.8%
投資法人債	8,000	2.9%	8,000	3.1%	0	0.0%
長期借入金	59,000	21.1%	50,000	19.5%	9,000	18.0%
その他の固定負債	21	0.0%	16	0.0%	5	30.3%
負債の部合計	125,584	45.0%	102,607	39.9%	22,977	22.4%

出資	出資総額	148,899	53.4%	148,899	58.0%	0	0.0%
	剰余金	4,492	1.6%	5,340	2.1%	-848	-15.9%
	出資の部合計	153,391	55.0%	154,239	60.1%	-848	-0.6%
	負債及び出資の部合計	278,975	100.0%	256,847	100.0%	22,128	8.6%

現金及び預金	当期	前期	差異
投資法人名義預金	4,585	1,369	3,216
うち預り敷金相当額	233	264	-31
うち修繕積立金相当額	17	8	9
その他	4,335	1,097	3,238
信託銀行名義預金	28,298	26,299	1,999
うち預り敷金相当額	21,421	20,402	1,019
うち修繕積立金相当額	1,392	869	523
その他	5,484	4,974	510

その他の流動資産

未収消費税	235	2,929	-2,694
前期物件取得時に支払った建物にかかる消費税等は平成14年3月に還付された。			

固定資産	前期末帳簿価額	当期増加額	当期償却額	期末簿価
有形固定資産	208,828	20,806	1,943	227,690
不動産	2,595	0	30	2,566
建物等	1,428	0	30	1,398
土地	1,168	0	—	1,168
信託不動産	206,233	20,806	1,914	225,125
建物等	63,449	12,580	1,914	74,115
土地	142,784	8,226	—	151,010
無形固定資産	16,821	0	3	16,818
信託借地権	16,764	0	—	16,764
その他無形固定資産	58	0	3	54
(有形・無形固定資産合計)	225,650	20,806	1,946	244,509
投資等	16	54	3	68
長期前払費用	16	54	3	68
物件帳簿価額合計	225,667	20,860	1,949	244,577

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(中野坂上)	675	0	675

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	100,450	78,900	21,550
中野坂上・サンマリオンNBF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	36.0%
	36.0%	30.7%	5.3
長期有利子負債比率	長期有利子負債	有利子負債	66.7%
	66.7%	73.5%	-6.8
当期末の瞬間加重平均金利	期末残高	平均金利	
	短期借入金	33,450	0.50%
	長期借入金	67,000	1.47%
	合計	100,450	1.15%

6 キャッシュフロー計算書

(単位:百万円)

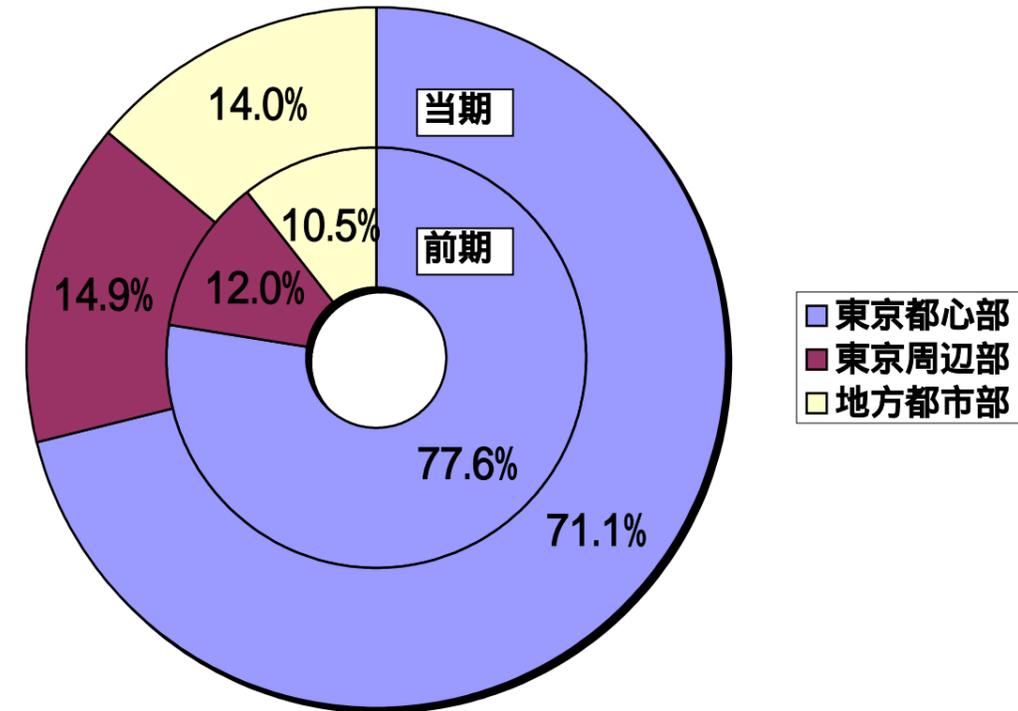
項目	当期		前期	
	金額		金額	
営業活動によるキャッシュフロー	9,467		7,407	
税引前当期利益		4,493		5,342
減価償却費		1,946		2,169
その他		3,027		105
投資活動によるキャッシュフロー	20,479		207,505	
固定資産の取得による支出		20,806		227,819
預り敷金保証金の収入・支出		989		20,666
差入敷金保証金の収入・支出		13		352
その他		675		0
財務活動によるキャッシュフロー	16,228		227,765	
短期借入金の借入・返済		12,550		20,900
長期借入金の借入・返済		9,000		50,000
投資法人債発行による収入等		—		7,966
投資口発行による収入		—		148,899
配当金の支払額		5,322		—
現金及び現金同等物の増減	5,215		27,667	
現金及び現金同等物の期首残高	27,667		—	
現金及び現金同等物の期末残高	32,883		27,667	

7. エリア別物件価格一覧表 取得価額・帳簿価格の推移

(単位:百万円)

エリア	物件名	取得価額	投資比率	前期末簿価	投資比率	当期末簿価	投資比率
東京都心部	日本鋼管本社ビル	74,132	29.9%	73,728	32.7%	73,425	30.0%
	芝NBFタワー	32,655	13.2%	32,367	14.3%	32,094	13.1%
	GSKビル	15,639	6.3%	15,455	6.8%	15,332	6.3%
	新宿三井ビルディング二号館	16,333	6.6%	16,187	7.2%	16,117	6.6%
	興和西新橋ビルB棟	13,222	5.3%	13,113	5.8%	13,034	5.3%
	高輪一丁目ビル	6,679	2.7%	6,614	2.9%	6,567	2.7%
	日本橋室町センタービル	9,964	4.0%	9,920	4.4%	9,897	4.0%
	三田シティビル	5,376	2.2%	5,292	2.3%	5,230	2.1%
	新宿余丁町ビル	2,363	1.0%	2,332	1.0%	2,310	0.9%
	東京都心部9棟計	176,361	71.0%	175,009	77.6%	174,006	71.1%
東京周辺都市部	横浜STビル	13,579	5.5%	13,398	5.9%	13,519	5.5%
	つくば三井ビルディング	6,879	2.8%	6,728	3.0%	6,626	2.7%
	大同生命大宮ビル	2,374	1.0%	2,346	1.0%	2,325	1.0%
	稲毛海岸ビル	1,949	0.8%	1,918	0.9%	1,907	0.8%
	松戸シティビル	2,637	1.1%	2,597	1.2%	2,567	1.0%
	東京周辺都市部5棟計	27,418	11.0%	26,988	12.0%	26,945	11.0%
	中野坂上サンブライトツイン	9,506	3.8%	—	—	9,403	3.8%
東京周辺都市部6棟計	36,924	14.9%	26,988	12.0%	36,349	14.9%	
地方都市部	札幌南二条ビル	1,882	0.8%	1,853	0.8%	1,832	0.7%
	仙台大同生命ビル	3,577	1.4%	3,534	1.6%	3,508	1.4%
	ユニックスビル	4,042	1.6%	3,955	1.8%	3,892	1.6%
	新潟テレコムビル	3,994	1.6%	3,940	1.7%	3,903	1.6%
	浜松シティビル	1,399	0.6%	1,366	0.6%	1,349	0.6%
	堺東センタービルディング	2,243	0.9%	2,211	1.0%	2,206	0.9%
	大手前センタービルディング	1,851	0.7%	1,818	0.8%	1,801	0.7%
	四条烏丸南ビル	1,647	0.7%	1,612	0.7%	1,590	0.6%
	京町堀センタービルディング	768	0.3%	762	0.3%	765	0.3%
	博多祇園21ビル	2,654	1.1%	2,619	1.2%	2,595	1.1%
	地方都市部10棟小計	24,057	9.7%	23,669	10.5%	23,441	9.6%
サンマリオンNBFタワー	10,900	4.4%	—	—	10,781	4.4%	
地方都市部11棟合計	34,958	14.1%	23,669	10.5%	34,223	14.0%	
合計	前期取得24棟合計	227,836	91.8%	225,667	100.0%	224,392	91.7%
	当期末26棟合計	248,242	100.0%	225,667	100.0%	244,577	100.0%

エリア別投資比率(帳簿価額)



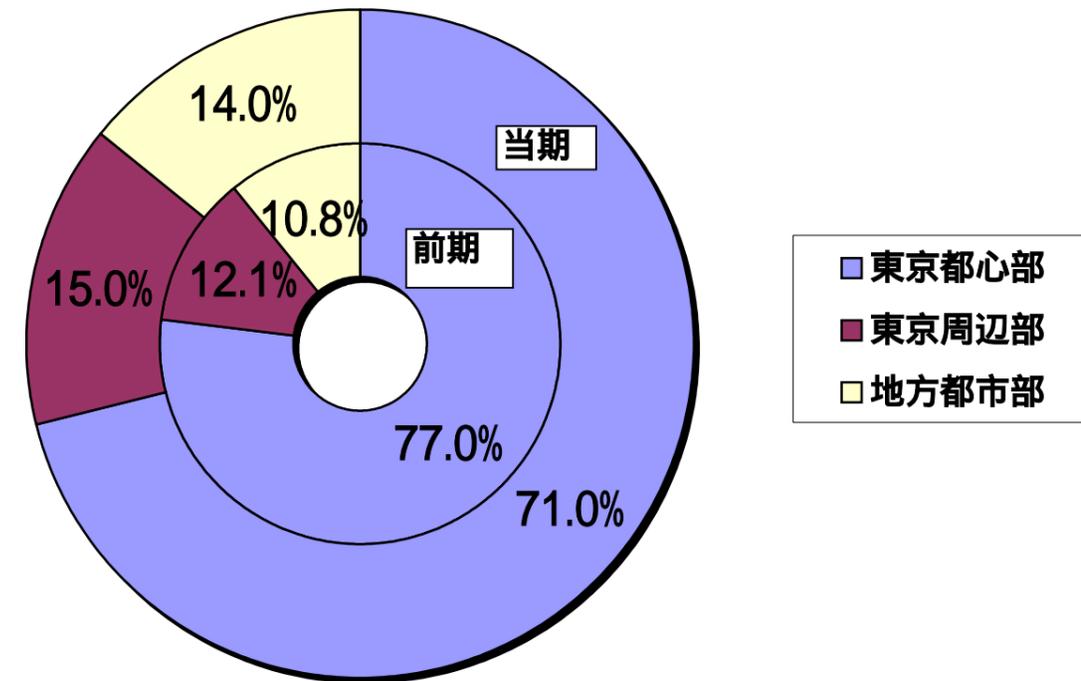
8. エリア別鑑定評価額一覧表

鑑定評価額の推移

(単位:百万円)

エリア	物件名	取得時 評価額	投資 比率	前期末 評価額	投資 比率	当期末 評価額	投資 比率
東京都心部	日本鋼管本社ビル	74,149	29.9%	73,826	31.9%	73,018	29.3%
	芝NBFタワー	32,210	13.0%	31,500	13.6%	30,400	12.2%
	GSKビル	16,050	6.5%	17,100	7.4%	18,000	7.2%
	新宿三井ビルディング二号館	16,390	6.6%	16,700	7.2%	16,800	6.7%
	興和西新橋ビルB棟	13,300	5.4%	13,880	6.0%	13,670	5.5%
	高輪一丁目ビル	6,711	2.7%	6,980	3.0%	6,930	2.8%
	日本橋室町センタービル	10,000	4.0%	10,300	4.5%	10,600	4.2%
	三田シティビル	5,370	2.2%	5,280	2.3%	5,320	2.1%
	新宿余丁町ビル	2,351	0.9%	2,480	1.1%	2,450	1.0%
	東京都心部9棟計	176,531	71.1%	178,046	77.0%	177,188	71.0%
東京周辺都市部	横浜STビル	13,532	5.5%	14,195	6.1%	14,261	5.7%
	つくば三井ビルディング	6,915	2.8%	6,742	2.9%	6,720	2.7%
	大同生命大宮ビル	2,560	1.0%	2,630	1.1%	2,660	1.1%
	稲毛海岸ビル	1,980	0.8%	1,810	0.8%	1,830	0.7%
	松戸シティビル	2,470	1.0%	2,700	1.2%	2,580	1.0%
	東京周辺都市部5棟計	27,457	11.1%	28,077	12.1%	28,051	11.2%
中野坂上サンブライトツイン	9,300	3.7%	—	—	9,330	3.7%	
東京周辺都市部6棟計	36,757	14.8%	28,077	12.1%	37,381	15.0%	
地方都市部	札幌南二条ビル	1,890	0.8%	2,030	0.9%	2,030	0.8%
	仙台大同生命ビル	3,580	1.4%	3,640	1.6%	3,640	1.5%
	ユニックスビル	4,140	1.7%	4,260	1.8%	4,230	1.7%
	新潟テレコムビル	4,010	1.6%	4,310	1.9%	4,330	1.7%
	浜松シティビル	1,386	0.6%	1,299	0.6%	1,258	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%
	大手前センタービルディング	1,908	0.8%	2,090	0.9%	2,180	0.9%
	四条烏丸南ビル	1,747	0.7%	1,760	0.8%	1,708	0.7%
	京町堀センタービルディング	758	0.3%	710	0.3%	660	0.3%
	博多祇園21ビル	2,633	1.1%	2,472	1.1%	2,506	1.0%
	地方都市部10棟小計	24,357	9.8%	25,021	10.8%	25,003	10.0%
サンマリオンNBFタワー	10,531	4.2%	—	—	10,060	4.0%	
地方都市部11棟合計	34,888	14.1%	25,021	10.8%	35,063	14.0%	
合計	前期取得24棟合計	228,345	92.0%	231,144	100.0%	230,242	92.2%
	当期末26棟合計	248,176	100.0%	231,144	100.0%	249,632	100.0%

エリア別投資比率(鑑定評価額)



9. 投資主について

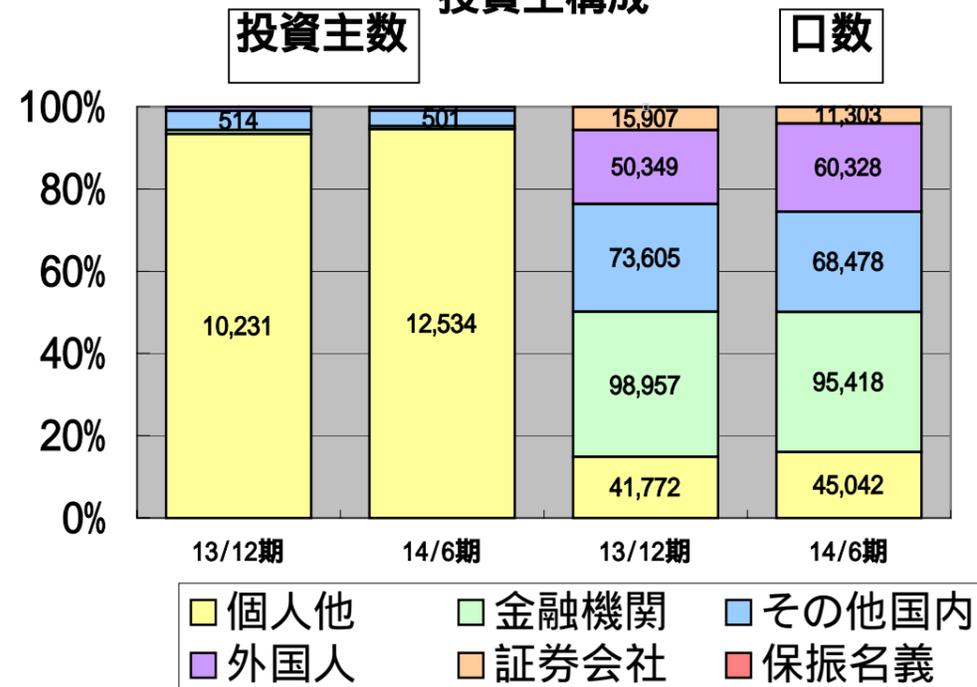
所有者区分	口数・比率						投資主数・比率					
	平成14年6月期		平成13年12月期		増減		平成14年6月期		平成13年12月期		増減	
	口数	比率	口数	比率	口数	前期比	投資主数	比率	投資主数	比率	投資主数	前期比
個人・その他	45,042	16.1%	41,772	14.9%	3,270	7.8%	12,534	94.5%	10,231	93.4%	2,303	22.5%
政府・地方公共団体	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
金融機関	95,418	34.0%	98,957	35.3%	-3,539	-3.6%	101	0.8%	99	0.9%	2	2.0%
銀行・信託銀行	52,327	18.6%	56,865	20.3%	-4,538	-8.0%	45	0.3%	42	0.4%	3	7.1%
都市銀行	1,971	0.7%	8,074	2.9%	-6,103	-75.6%	2	0.0%	2	0.0%	0	0.0%
地方銀行	28,199	10.1%	26,618	9.5%	1,581	5.9%	29	0.2%	26	0.2%	3	11.5%
信託銀行	22,157	7.9%	22,173	7.9%	-16	-0.1%	14	0.1%	14	0.1%	0	0.0%
生命保険会社	23,381	8.3%	23,381	8.3%	0	0.0%	6	0.1%	7	0.1%	-1	-14.3%
損害保険会社	12,553	4.5%	12,000	4.3%	553	4.6%	6	0.0%	6	0.1%	0	0.0%
その他金融	7,157	2.6%	6,711	2.4%	446	6.6%	44	0.3%	44	0.4%	0	0.0%
信用金庫	6,443	2.3%	6,016	2.1%	427	7.1%	39	0.3%	39	0.4%	0	0.0%
その他	714	0.3%	695	0.2%	19	2.7%	5	0.0%	5	0.0%	0	0.0%
その他国内法人	68,478	24.4%	73,605	26.2%	-5,127	-7.0%	501	3.8%	514	4.7%	-13	-2.5%
一般法人	63,745	22.7%	68,873	24.5%	-5,128	-7.4%	438	3.3%	454	4.1%	-16	-3.5%
その他法人	4,733	1.7%	4,768	1.7%	-35	-0.7%	63	0.5%	60	0.5%	3	5.0%
外国人	60,328	21.5%	50,349	17.9%	9,979	19.8%	118	0.9%	104	0.9%	14	13.5%
外国個人	14	0.0%	8	0.0%	6	75.0%	4	0.0%	2	0.0%	2	100.0%
外国法人	60,314	21.5%	50,341	17.9%	9,973	19.8%	114	0.9%	102	0.9%	12	11.8%
証券会社	11,303	4.0%	15,907	5.7%	-4,604	-28.9%	7	0.1%	5	0.0%	2	40.0%
保管振替機構名義投資口	131	0.1%	110	0.0%	21	19.1%	1	0.0%	1	0.0%	0	0.0%
合計	280,700	100.0%	280,700	100.0%	0	0.0%	13,262	100.0%	10,954	100.0%	2,308	21.1%

(参考情報)

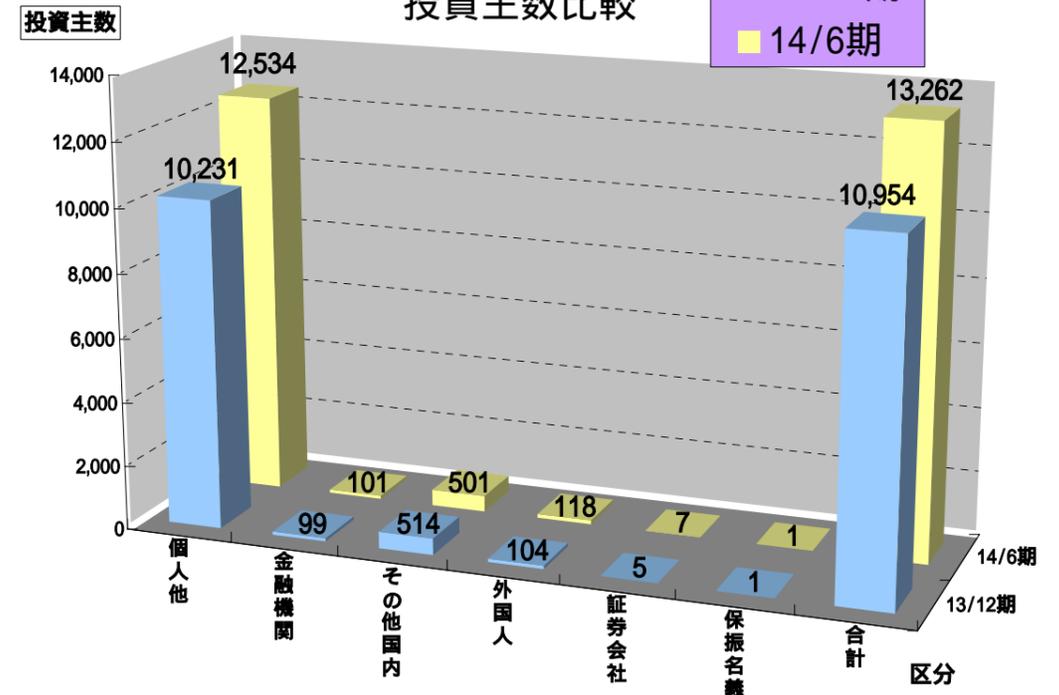
主要な投資主一覧表

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
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	14,109	4,085
(株)オービックビジネスコンサルタント	10,524	10,406
野村證券(株)	10,494	14,523
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
ザ・チェース マンハッタン バンク エヌエイ ロンドン	6,959	0
安田生命保険(相)	6,712	6,712
(株)八十二銀行	6,000	6,000

投資主構成



投資主数比較



10. 第3期業績予想 (単位:百万円)

第3期業績予想(26物件)		
経常利益	賃貸事業収入	10,203
	その他賃貸事業収入	1,451
	賃貸事業収入 合計	11,653
	公租公課	977
	諸経費	3,031
	水道光熱費	777
	建物管理委託費	922
	オフィスマネジメントフィー	600
	修繕費	516
	借地借家料	109
	保険料・信託報酬	105
	その他諸経費	2
	減価償却費	2,046
	賃貸事業費用 合計	6,054
	賃貸事業利益	5,599
資産運用報酬	482	
販売費及び一般管理費	155	
営業利益	4,962	
営業外収益	0	
営業外費用	689	
営業外損益	-689	
経常利益	4,273	
税引前当期利益	4,273	
法人税、住民税及び事業税	1	
当期利益	4,272	
一口当たり分配金(円)	15,220	
一口当たり利益超過分配金(円)	-	

(注)左記業績予想には、第3期以降の追加取得物件は含まれていません。
また、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。

芝NBFタワーのT&Dフィナンシャル生命の解約による減収と解約金収受の増収を見込む。
期中平均空室率4.4%の見込み。

第3期の修理費 516百万円の中には、芝の低層階RN工事に関する費用等が 200百万円含まれています。

営業外費用には、コミットメントライン設定費と短期借入金から長期借入金へのシフトを見込んでいます。

左記業績予想に含まれる芝NBFタワーのT&Dフィナンシャル生命の解約に伴う、解約金の収益570百万円と、リニューアル工事のうち費用計上される200百万円の特種要因を除きました。



第3期業績予想内訳 (単位:百万円)

24物件	24物件		当期取得 2物件	26物件 合計
	24物件	特殊要因 (芝リニューアル)		
9,412			791	10,203
760	570		121	1,451
10,171	570		912	11,653
977			0	977
2,535	200		296	3,031
697			80	777
779			143	922
552			48	600
298	200		18	516
109			0	109
96			9	105
2			0	2
1,745			301	2,046
5,257	200		597	6,054
4,914	370		315	5,599

(参考情報)平成14年通期(1~12月)業績予想の修正 (単位:百万円)

(26物件)	平成14年1~12月期(12ヶ月)(第2・3期)			
	第2期決算値+ 第3期業績予想	第1期決算発表時 業績予想	差異	
経常利益	賃貸事業収入	20,630	20,465	165
	その他賃貸事業収入	2,283	1,726	557
	賃貸事業収入 合計	22,912	22,191	721
	公租公課	1,954	2,027	-73
	諸経費	5,730	5,352	378
	水道光熱費	1,422	1,324	98
	建物管理委託費	1,812	1,888	-76
	オフィスマネジメントフィー	1,204	1,158	46
	修繕費	831	513	318
	借地借家料	218	218	0
	保険料・信託報酬	208	213	-5
	その他諸経費	35	38	-3
	減価償却費	3,992	3,826	166
	賃貸事業費用 合計	11,676	11,205	471
	賃貸事業利益	11,235	10,986	249
資産運用報酬	959	933	26	
販売費及び一般管理費	307	263	44	
営業利益	9,969	9,790	179	
営業外収益	12	0	12	
営業外費用	1,216	1,150	66	
営業外損益	-1,204	-1,150	-54	
経常利益	8,766	8,641	125	
税引前当期利益	8,766	8,641	125	
法人税、住民税及び事業税	2	0	2	
当期利益	8,764	8,641	123	
一口当たり分配金(円)	31,223	30,783	440	
一口当たり利益超過分配金(円)	-	-	-	

(参考情報)前期末保有24物件の損益推移(第1期6ヶ月換算PL・第2期実績・第3期予想(芝リニューアル除く))

(24物件)	第1期6ヶ月 換算PL	第2期 (当期)	第3期 (予想)
賃貸事業収入	9,846	9,821	9,412
その他賃貸事業収入	881	736	760
賃貸事業収入 合計	10,728	10,558	10,171
公租公課	1,014	977	977
諸経費	2,776	2,487	2,535
水道光熱費	704	600	697
建物管理委託費	906	784	779
オフィスマネジメントフィー	580	566	552
修繕費	357	304	298
借地借家料	109	109	109
保険料・信託報酬	91	95	96
その他諸経費	30	29	2
減価償却費	1,701	1,727	1,745
賃貸事業費用 合計	5,491	5,191	5,257
賃貸事業利益	5,237	5,366	4,914
減価償却費控除前利益(NOI)	6,938	7,094	6,659

11. テナント状況

テナント上位10社（平成14年6月30日現在）

テナント名	契約面積 (m ²)	比率
1 日本鋼管株式会社	65,280	21.5%
2 グラクソ・スミスクライン株式会社	20,407	6.7%
3 富士ゼロックス株式会社	17,905	5.9%
4 松下興産株式会社	17,855	5.9%
5 エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ株式会社	8,493	2.8%
6 キヤノン販売株式会社	6,682	2.2%
(注)7 ティ・アンド・ディ・フィナンシャル生命保険株式会社	6,557	2.2%
8 住友生命保険相互会社	6,191	2.0%
9 東電工業株式会社	5,411	1.8%
10 大日本印刷株式会社	3,966	1.3%

全賃貸面積303,486m²に占める賃貸面積割合

(注)本投資法人は、ティ・アンド・ディ・フィナンシャル生命保険株式会社と、平成14年9月25日付にて賃貸借契約を解約することに平成14年7月31日付で合意いたしました。

12. 営業成績及び財産の状況の推移

期 決算年月		当期	前期
		平成14年6月期	平成13年12月期
営業収益	百万円	11,259	12,561
賃貸NOI	百万円	7,583	8,993
営業利益	(a) 百万円	5,007	6,166
経常利益	(b) 百万円	4,493	5,342
当期利益	(c) 百万円	4,492	5,340
分配総額	(d) 百万円	4,492	5,340
当期減価償却費	百万円	1,946	2,169
当期資本的支出額	百万円	454	494
総資産額(期初)	(e) 百万円	256,847	218,971
純資産額(期初)	(f) 百万円	154,239	98,881
総資産額(期末)	(g) 百万円	278,975	256,847
純資産額(期末)	(h) 百万円	153,391	154,239
出資総額(期末)	百万円	148,899	148,899
発行済投資口数(期末)	(i) 口	280,700	280,700
1口当たり純資産額	(h)/(i) 円	546,459	549,482
1口当たり分配金	(d)/(i) 円	16,003	19,026
(うち1口当たり利益分配金)	(d)/(i) 円	16,003	19,026
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	-	-
総資産営業利益率	(a)/((e)+(g))÷2 %	1.87(3.74)	2.59(4.24)
自己資本当期利益率	(c)/((f)+(h))÷2 %	2.92(5.84)	4.22(6.91)
総資産有利子負債比率(期末)	%	36.0	30.7
投資物件数(期末)	件	26	24
テナント数(期末)	件	448	411
総賃貸可能面積(期末)	m ²	303,486	277,054
稼働率(期末)	%	97.4	97.5
開示評価額(鑑定価格)	百万円	249,632	231,144

(注)前期比増減については、設立年度である第1期が当投資法人の通常の事業年度6ヶ月を超える変則決算のため、記載いたしていません。

なお、()内の数値は、当期は平成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。

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	高輪 一丁目	室町 センター	三田 シティ	新宿 余丁町	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	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	1,946	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	5,622	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	5,636	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	
参考情報																												
賃貸情報																												
13/12期																												
物件稼働率(平成13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	7	-	
14/6期																												
物件稼働率(平成14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%	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	
物件価格情報																												
a 26物件取得価額	248,242	74,132	32,655	15,639	16,333	13,222	6,679	9,964	5,376	2,363	9,506	13,579	6,879	2,374	1,949	2,637	1,882	3,577	4,042	3,994	1,399	2,243	1,851	1,647	768	2,654	10,900	
b 01/12期末物件簿価	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 鑑定価格(取得時)(26物件)	248,176	74,149	32,210	16,050	16,390	13,300	6,711	10,000	5,370	2,351	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	
e 鑑定価格(平成13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	-	
g 鑑定価格(平成14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	

(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

	合計	日本 鋼管	芝 NBF	GSK	新宿 2号館	興和 西新橋	高輪 一丁目	室町 センター	三田 シティ	新宿 余丁町		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	
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												

当期と第1期6ヶ月換算PLとの物件別一覧

日本鋼管

科目	当期	第1期6ヶ月換算
賃貸事業収入	2,175	2,175
その他賃貸事業収入	0	0
賃貸事業収入	2,175	2,175
公租公課	281	296
諸経費	137	143
水道光熱費	0	0
建物管理委託費	0	0
オフィスマネジメントフィー	122	130
修繕費	0	0
借地借家料	0	0
保険料・信託報酬	15	13
その他諸経費	0	0
減価償却費	303	303
賃貸事業費用	721	742
賃貸事業利益	1,454	1,433
NOI	1,757	1,736

芝NBF

科目	当期	第1期6ヶ月換算
賃貸事業収入	1,557	1,568
その他賃貸事業収入	77	87
賃貸事業収入	1,635	1,655
公租公課	79	80
諸経費	462	456
水道光熱費	76	61
建物管理委託費	139	166
オフィスマネジメントフィー	86	88
修繕費	39	24
借地借家料	109	109
保険料・信託報酬	10	8
その他諸経費	3	1
減価償却費	291	288
賃貸事業費用	832	825
賃貸事業利益	802	830
NOI	1,093	1,118

GSK

科目	当期	第1期6ヶ月換算
賃貸事業収入		
その他賃貸事業収入		
賃貸事業収入		
公租公課		
諸経費		
水道光熱費		
建物管理委託費		
オフィスマネジメントフィー		
修繕費		
借地借家料		
保険料・信託報酬		
その他諸経費		
減価償却費		
賃貸事業費用		
賃貸事業利益	401	403
NOI	542	541

新宿2号館

科目	当期	第1期6ヶ月換算
賃貸事業収入	681	692
その他賃貸事業収入	70	82
賃貸事業収入	751	774
公租公課	75	73
諸経費	196	224
水道光熱費	47	61
建物管理委託費	69	81
オフィスマネジメントフィー	39	39
修繕費	25	31
借地借家料	0	0
保険料・信託報酬	12	11
その他諸経費	4	1
減価償却費	112	110
賃貸事業費用	382	406
賃貸事業利益	369	368
NOI	481	478

興和西新橋

科目	当期	第1期6ヶ月換算
賃貸事業収入		
その他賃貸事業収入		
賃貸事業収入		
公租公課		
諸経費		
水道光熱費		
建物管理委託費		
オフィスマネジメントフィー		
修繕費		
借地借家料		
保険料・信託報酬		
その他諸経費		
減価償却費		
賃貸事業費用		
賃貸事業利益	337	345
NOI	419	427

高輪一丁目

科目	当期	第1期6ヶ月換算
賃貸事業収入	335	335
その他賃貸事業収入	20	22
賃貸事業収入	355	357
公租公課	27	28
諸経費	75	102
水道光熱費	24	30
建物管理委託費	19	24
オフィスマネジメントフィー	19	18
修繕費	7	25
借地借家料	0	0
保険料・信託報酬	5	5
その他諸経費	0	1
減価償却費	49	48
賃貸事業費用	151	179
賃貸事業利益	204	177
NOI	252	226

物件データ一覧

室町センター

科目	当期	第1期6ヶ月換算
賃貸事業収入	439	417
その他賃貸事業収入	34	36
賃貸事業収入	473	453
公租公課	47	52
諸経費	125	113
水道光熱費	22	28
建物管理委託費	44	52
オフィスマネジメントフィー	25	23
修繕費	29	1
借地借家料	0	0
保険料・信託報酬	5	4
その他諸経費	0	4
減価償却費	33	32
賃貸事業費用	205	197
賃貸事業利益	268	256
NOI	301	289

三田シティ

科目	当期	第1期6ヶ月換算
賃貸事業収入		
その他賃貸事業収入		
賃貸事業収入		
公租公課		
諸経費		
水道光熱費		
建物管理委託費		
オフィスマネジメントフィー		
修繕費		
借地借家料		
保険料・信託報酬		
その他諸経費		
減価償却費		
賃貸事業費用		
賃貸事業利益	126	100
NOI	189	163

新宿余丁町

科目	当期	第1期6ヶ月換算
賃貸事業収入	113	113
その他賃貸事業収入	11	13
賃貸事業収入	124	125
公租公課	13	13
諸経費	39	44
水道光熱費	11	13
建物管理委託費	13	13
オフィスマネジメントフィー	6	6
修繕費	6	10
借地借家料	0	0
保険料・信託報酬	1	2
その他諸経費	0	0
減価償却費	23	23
賃貸事業費用	75	80
賃貸事業利益	49	46
NOI	73	69

横浜ST

科目	当期	第1期6ヶ月換算
賃貸事業収入	708	669
その他賃貸事業収入	80	111
賃貸事業収入	788	780
公租公課	66	68
諸経費	218	262
水道光熱費	64	73
建物管理委託費	64	80
オフィスマネジメントフィー	49	54
修繕費	29	43
借地借家料	0	0
保険料・信託報酬	6	6
その他諸経費	5	6
減価償却費	141	136
賃貸事業費用	424	466
賃貸事業利益	364	314
NOI	505	450

つば三井

科目	当期	第1期6ヶ月換算
賃貸事業収入	353	390
その他賃貸事業収入	33	47
賃貸事業収入	385	437
公租公課	25	25
諸経費	156	193
水道光熱費	49	73
建物管理委託費	57	75
オフィスマネジメントフィー	19	20
修繕費	22	17
借地借家料	0	0
保険料・信託報酬	5	6
その他諸経費	4	2
減価償却費	115	113
賃貸事業費用	295	331
賃貸事業利益	90	107
NOI	205	220

大同大宮

科目	当期	第1期6ヶ月換算
賃貸事業収入	120	127
その他賃貸事業収入	18	19
賃貸事業収入	138	146
公租公課	8	8
諸経費	56	48
水道光熱費	7	9
建物管理委託費	12	13
オフィスマネジメントフィー	8	8
修繕費	27	17
借地借家料	0	0
保険料・信託報酬	1	2
その他諸経費	0	1
減価償却費	21	21
賃貸事業費用	85	77
賃貸事業利益	53	69
NOI	74	90

稲毛海岸

科目	当期	第1期6ヶ月換算
賃貸事業収入	113	115
その他賃貸事業収入	31	35
賃貸事業収入	144	150
公租公課	15	16
諸経費	49	64
水道光熱費	23	27
建物管理委託費	16	20
オフィスマネジメントフィー	7	7
修繕費	1	9
借地借家料	0	0
保険料・信託報酬	2	2
その他諸経費	0	1
減価償却費	23	23
賃貸事業費用	87	103
賃貸事業利益	57	48
NOI	80	70

松戸シティ

科目	当期	第1期6ヶ月換算
賃貸事業収入	124	125
その他賃貸事業収入	17	17
賃貸事業収入	141	142
公租公課	10	11
諸経費	54	42
水道光熱費	11	13
建物管理委託費	12	14
オフィスマネジメントフィー	8	7
修繕費	23	6
借地借家料	0	0
保険料・信託報酬	1	1
その他諸経費	0	1
減価償却費	30	30
賃貸事業費用	94	82
賃貸事業利益	48	59
NOI	77	89

中野坂上

科目	当期	一	6ヶ月間総減価
賃貸事業収入			
その他賃貸事業収入			
賃貸事業収入			62
公租公課			
諸経費			
水道光熱費			
建物管理委託費			
オフィスマネジメントフィー			
修繕費			
借地借家料			
保険料・信託報酬			
その他諸経費			
減価償却費			
賃貸事業費用			
賃貸事業利益	141		121
NOI	243		245

当期のPLを181日換算し、
年間固定資産税額124百万円の1/2を費用計上した
概算値

札幌南二条

科目	当期	第1期6ヶ月換算
賃貸事業収入	123	123
その他賃貸事業収入	20	20
賃貸事業収入	143	143
公租公課	14	14
諸経費	36	47
水道光熱費	12	13
建物管理委託費	12	15
オフィスマネジメントフィー	7	7
修繕費	3	10
借地借家料	0	0
保険料・信託報酬	1	1
その他諸経費	1	1
減価償却費	22	22
賃貸事業費用	72	84
賃貸事業利益	70	59
NOI	93	81

大同仙台

科目	当期	第1期6ヶ月換算
賃貸事業収入	214	215
その他賃貸事業収入	32	37
賃貸事業収入	246	253
公租公課	22	24
諸経費	56	79
水道光熱費	22	25
建物管理委託費	18	22
オフィスマネジメントフィー	13	13
修繕費	1	15
借地借家料	0	0
保険料・信託報酬	2	2
その他諸経費	1	1
減価償却費	33	32
賃貸事業費用	111	135
賃貸事業利益	135	117
NOI	168	150

ユニックス

科目	当期	第1期6ヶ月換算
賃貸事業収入	275	295
その他賃貸事業収入	53	54
賃貸事業収入	327	348
公租公課	44	46
諸経費	117	130
水道光熱費	41	46
建物管理委託費	47	49
オフィスマネジメントフィー	16	18
修繕費	10	13
借地借家料	0	0
保険料・信託報酬	2	3
その他諸経費	1	1
減価償却費	67	65
賃貸事業費用	228	241
賃貸事業利益	99	107
NOI	166	172

新潟テレコム

科目	当期	第1期6ヶ月換算
賃貸事業収入	254	260
その他賃貸事業収入	29	31
賃貸事業収入	282	292
公租公課	25	27
諸経費	85	93
水道光熱費	24	29
建物管理委託費	30	33
オフィスマネジメントフィー	14	14
修繕費	9	12
借地借家料	0	0
保険料・信託報酬	3	3
その他諸経費	4	2
減価償却費	42	41
賃貸事業費用	152	161