



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

第5期(平成15年12月期) 決算説明会 2004年2月13日

日本ビルファンド投資法人
<http://www.nbf-m.com/nbf>

日本ビルファンドマネジメント
<http://www.nbf-m.com>

CONTENTS

2004年の運用方針

1. 運用方針 2

外部成長

1. 物件取得目標 3
2. 物件取得実績 4
3. NBFの外部成長チャネル 6
4. 取得方法の充実 7

内部成長

■NBFの2003年問題

1. 重点課題 8
2. 全体の改善の見込み 8

■高稼働率の維持

1. エリア別稼働率 9
2. マーケット2003年12月末
稼働率比較 10
3. ビル別成解約面積一覧 11

■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 12
2. テナント業種分布 13

■賃貸借契約の安定化

1. 安定的な契約 14

■2004年 更なる運用の高度化

1. CSの更なる向上と
NO.1ブランド構築 15
2. コストの合理化 16

ファイナンス

■財務の基本方針

1. ファイナンスの機動性 17
2. 財務の安定性 17

■返済期限の分散

1. 有利子負債返済期限の
分散状況 18

■借入金の状況 19

新規物件概要

1. 渋谷ガーデンフロント 20
2. (仮称)NBFプラチナタワー 21
3. 須田町ヴェルデビル 22
4. 広島袋町ビルディング 22

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。

2004年の運用方針

1 運用方針

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。

2004年の運用方針

**2003年問題を乗り越え、
外部成長の飛躍とする。**

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

第5期には中目黒GTタワー（追加取得）、NBF広島立町ビル、札幌エルプラザ、広島袋町ビルディング、須田町ヴェルデビルの5物件を取得しました。また、渋谷ガーデンフロント、（仮称）NBFプラチナタワーの取得を決定しました。

NBFの外部成長 チャンネル

NBFでは複数の外部成長チャンネルを確立しています。

内部成長

NBFの2003年問題 （総括）

芝NBFタワー、住友電設ビルの稼働率を100%回復し、ポートフォリオ全体での2004年1-6月期平均空室率は4.3%に改善する見込みです。

CSの更なる向上と NO.1ブランド構築

テナント満足度向上を重視し、NBFブランドエクイティの強化を通じて投資主価値の向上を目指します。

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とすると共に、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。

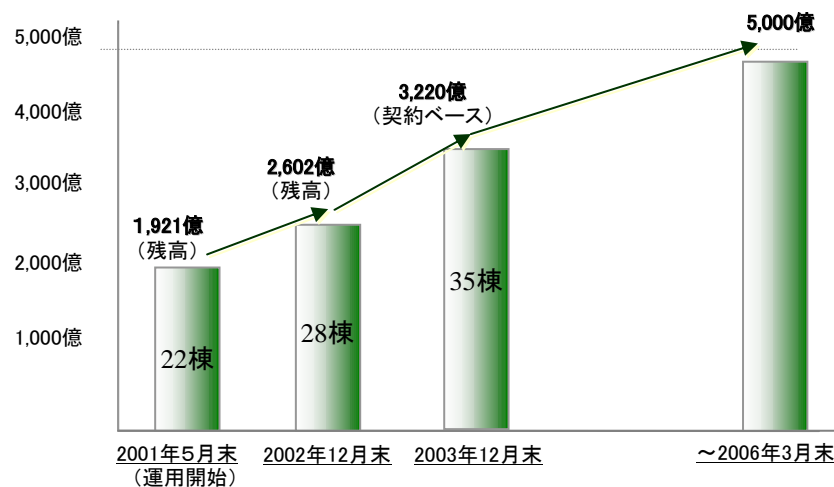
外部成長

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、過度な競争による取得は避け、競争力のある優良物件を厳選して投資する。

■外部成長イメージ(売買価格)



エリア戦略

東京都心部

- 過度な競争は避け、競争力のある優良物件を取得。
⇒開発物件の早期コミットメントによる優良物件の確保。
⇒三井不動産のサポートにより優良物件を取得する。
- 今後、新規供給が多いエリア、空室率の高いエリアは避ける。
- マルチテナント・長期契約物件を重視する。

東京周辺部

- 高利回りの築浅物件を中心に、エリアの上位物件を取得する。

地方都市部

- 大阪エリア
東京に次ぐオフィスマーケットエリアと位置付け、ポートフォリオの充実をはかる。
- その他都市
現在、物件を保有していない都市を中心に、エリアやスペックを厳選して投資する。

外部成長

2 物件取得実績



名 称	白金一丁目東地区第一種市街地再開発事業 業務棟
所 在 地	東京都港区白金一丁目340番(地番)
交 通	営団南北線・都営三田線「白金高輪」駅 直結
権 利 形 態	完全所有権
延 床 面 積	50,630.91㎡(予定)
用 途	事務所・店舗
竣 工	2005年11月30日(予定)

白金一丁目東地区第一種市街地再開発事業 業務棟((仮称)NBFプラチナタワー)の取得決定。

過度な競争を避けつつ、新築で希少性の高い優良資産を確保するため、適切なリスクマネジメントを行った上で、リーシングリスクを取って、建築中の物件取得を決定しました。

開発リスクの回避

マーケット・経済状況・金利リスク
の定量化

収支変動リスクの予測

- リアルオプションを活用した価格算定。
- インセンティブ方式による価格設定。

外部成長

■その他の物件取得実績

物 件 名		渋谷ガーデンフロント	広島袋町ビルディング	須田町ヴェルデビル
外 観				
	エ リ ア (金 額)	東京都心部(87億)	地方都市部(8億)	東京都心部(23億)
	取 得 方 法 の ポ イ ン ト	三井不動産・住友生命 とのコラボレーション(随意契約)	三井不動産保有物件 (随意契約)	三井不動産マスターリース物件 (随意契約)
	立 地	◎ ターミナル駅2分	◎ オフィス一等地	◎ 地下鉄・JR線利用可
	ス ペ ッ ク	◎	◎	○
物 件 の 厳 選	築 年 数	◎ 新築	◎ 築2年	○ 築15年
	賃 貸 事 業 の 安 定 化	テナントへの一括貸し、 且つ長期契約	マルチテナント	マルチテナント
	優 先 交 渉 権	有り	有り	—

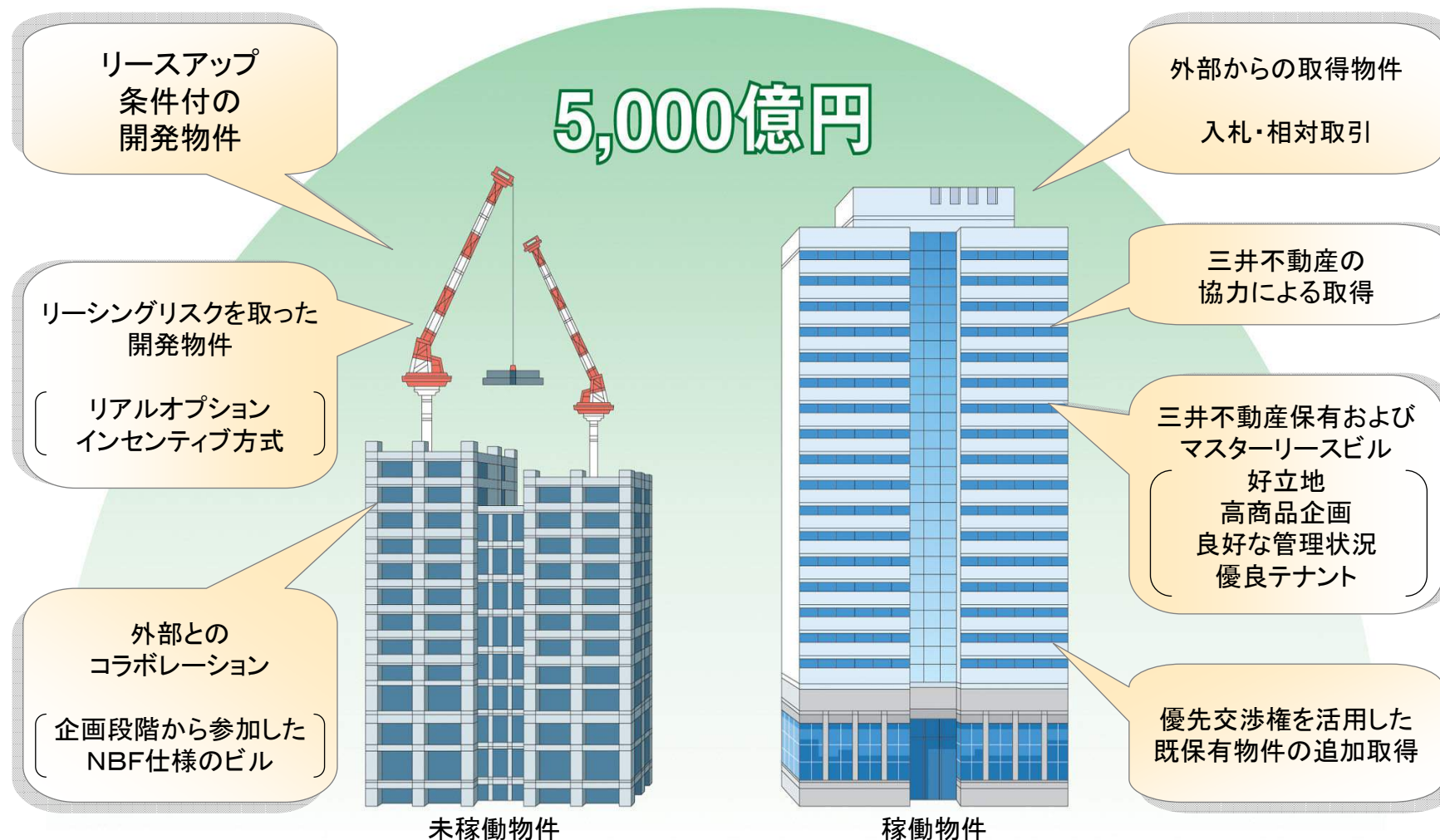
外部成長

3 NBFの外部成長チャネル

カテゴリー【Key Word】	2001年	2002年	2003年
<p>■三井不動産等の開発物件</p> <p>【新築・都心・大規模】</p>		 <p>■中目黒GTタワー</p>	 <p>■渋谷ガーデンフロント</p>
<p>■三井不動産の保有物件</p> <p>■三井不動産のマスターリース</p> <p>【好立地・高品質・優良テナント】</p>		 <p>■西新宿三井ビルディング</p>	 <p>■広島袋町ビルディング</p>  <p>■須田町ヴェルデビル</p>
<p>■一般の開発物件</p> <p>【新築の再開発ビル等】</p>		 <p>■札幌エルプラザ</p>	 <p>■(仮称)NBFプラチナタワー</p>
<p>■外部からの取得物件</p> <p>【随意契約・入札】</p>	<p>■中野坂上サンブライトツイン</p> <p>■サンマリオンNBFタワー</p>	 <p>■第2新日鐵ビル</p>	 <p>■NBF広島立町ビル</p>
<p>■保有物件の追加取得</p> <p>【優先交渉権を活用】</p>			<p>■つくば三井ビルディング(完全所有権化)</p> <p>■中目黒GTタワー</p>

外部成長

4 取得方法の充実



内部成長・NBFの2003年問題

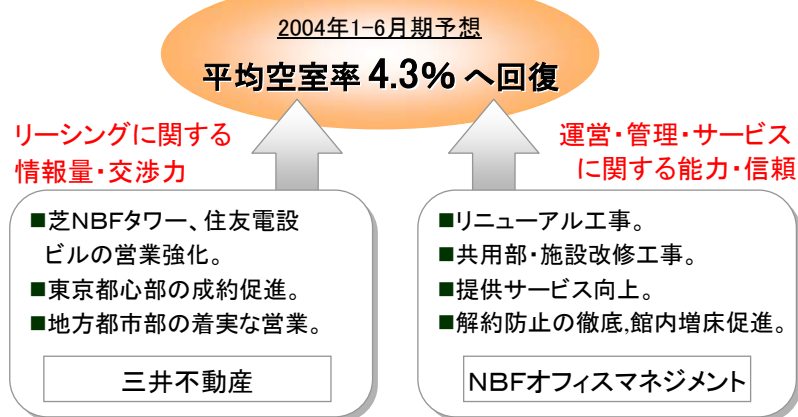
1 重点課題

芝NBFタワーと住友電設ビルの稼働率を100%回復。

- 早期営業開始
- リニューアル工事の実施
- 強力な営業力・マネジメント戦略

- 優良テナント誘致に成功
- マルチテナント(26社)化に成功(芝NBFタワー)
- 早期満室稼働に成功

2 全体の改善見込み



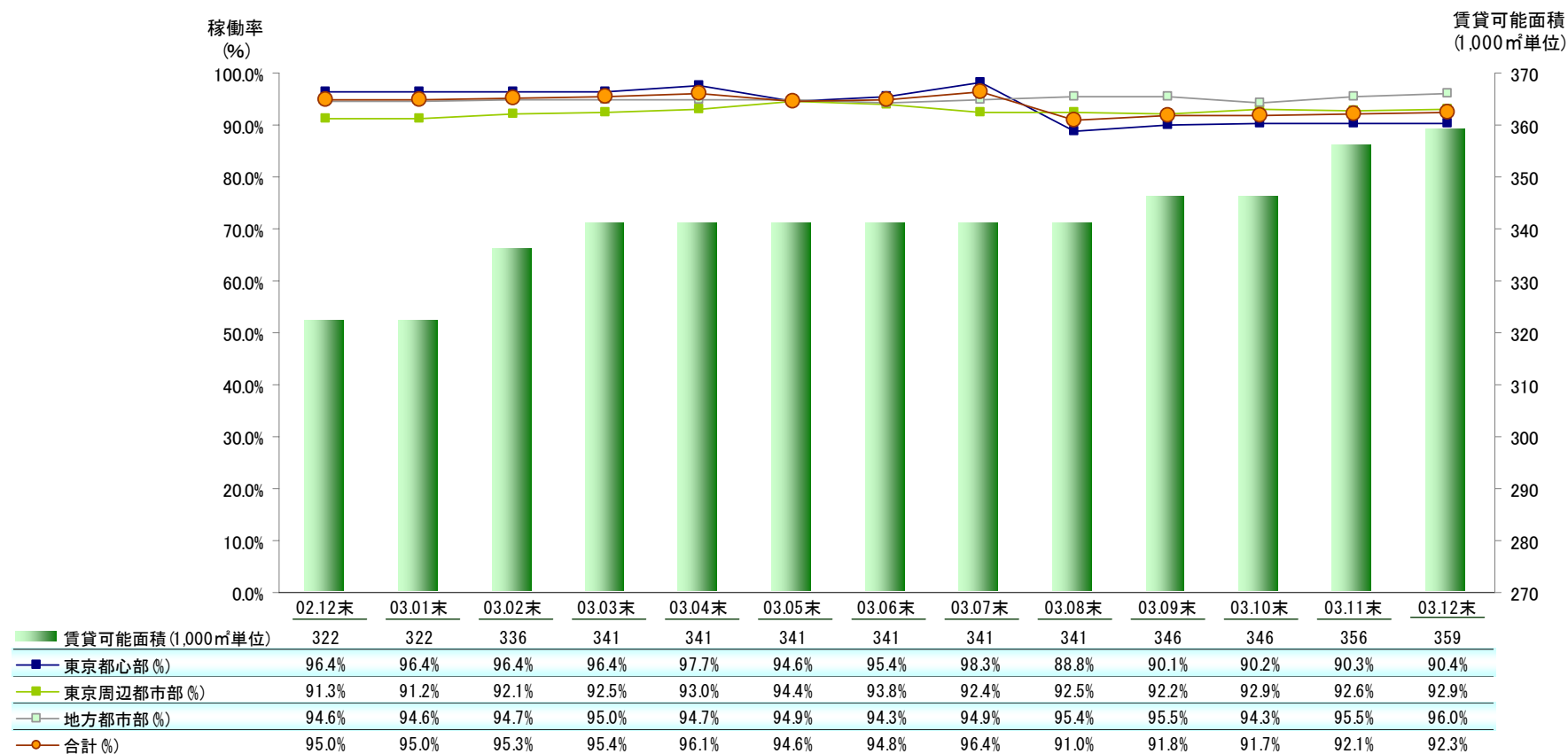
■芝NBFタワーテナント一覧(2004年2月現在 100%契約済)

階数	テナント名	
17		
16		
15		
14		
13	日本自動車会館	イーグル工業
12	「日本自動車会館」は総称であり、実際には関連14団体と個別に契約を締結しています。	
11		
10		
9	ジュピターテレコム	
8		
7	電気関連企業	
6		
5	日本地下石油備蓄	電気関連企業
4	ユーシン	エンザミン・ジャパン
3	リクルートプラス	住商フレッシュミート
2	三菱化学物流	
1	日本自動車会館	エントランス
B1	リクルートプラス	日本自動車会館

タリス 日本自動車会館 近鉄エクスプレス 電気関連企業 日本自動車会館

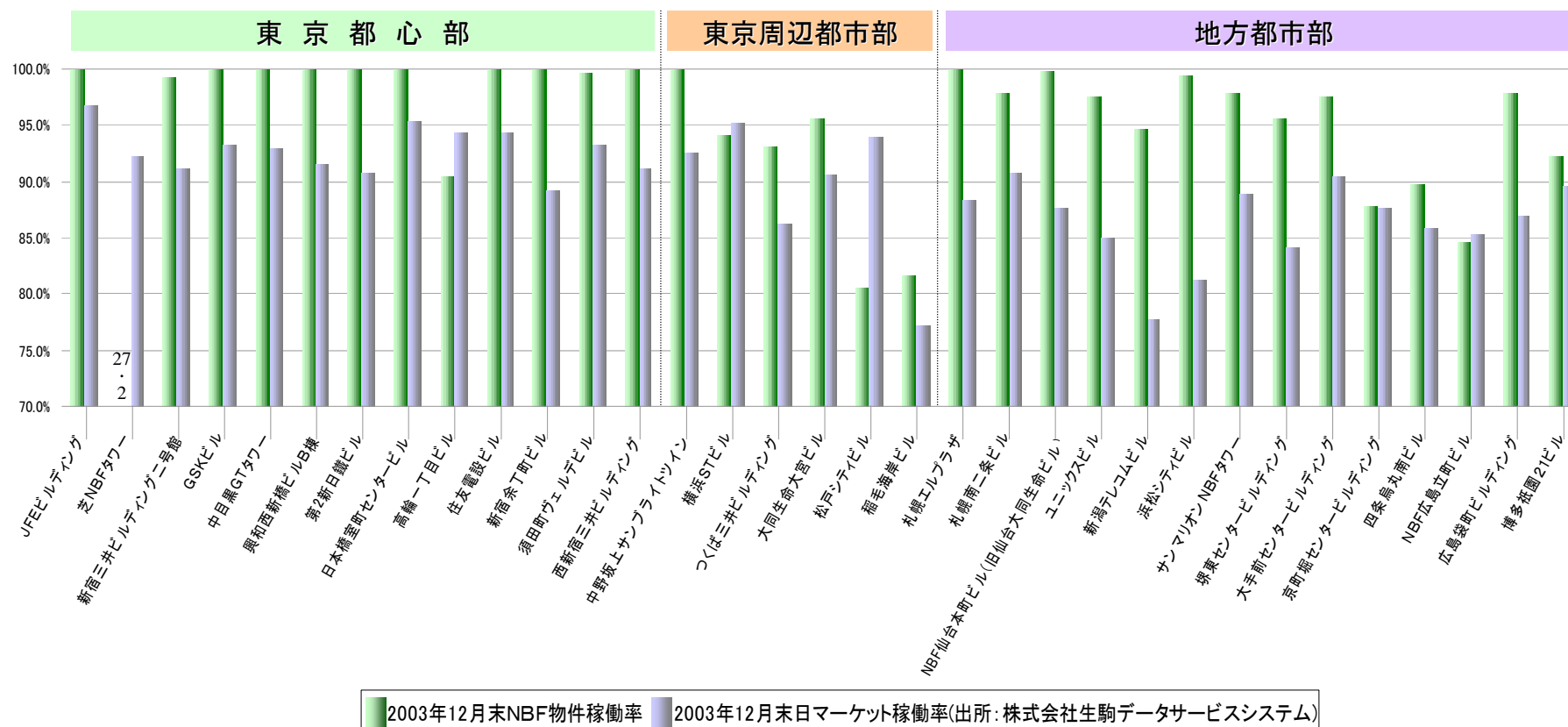
内部成長・高稼働率の維持

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12月末稼働率比較

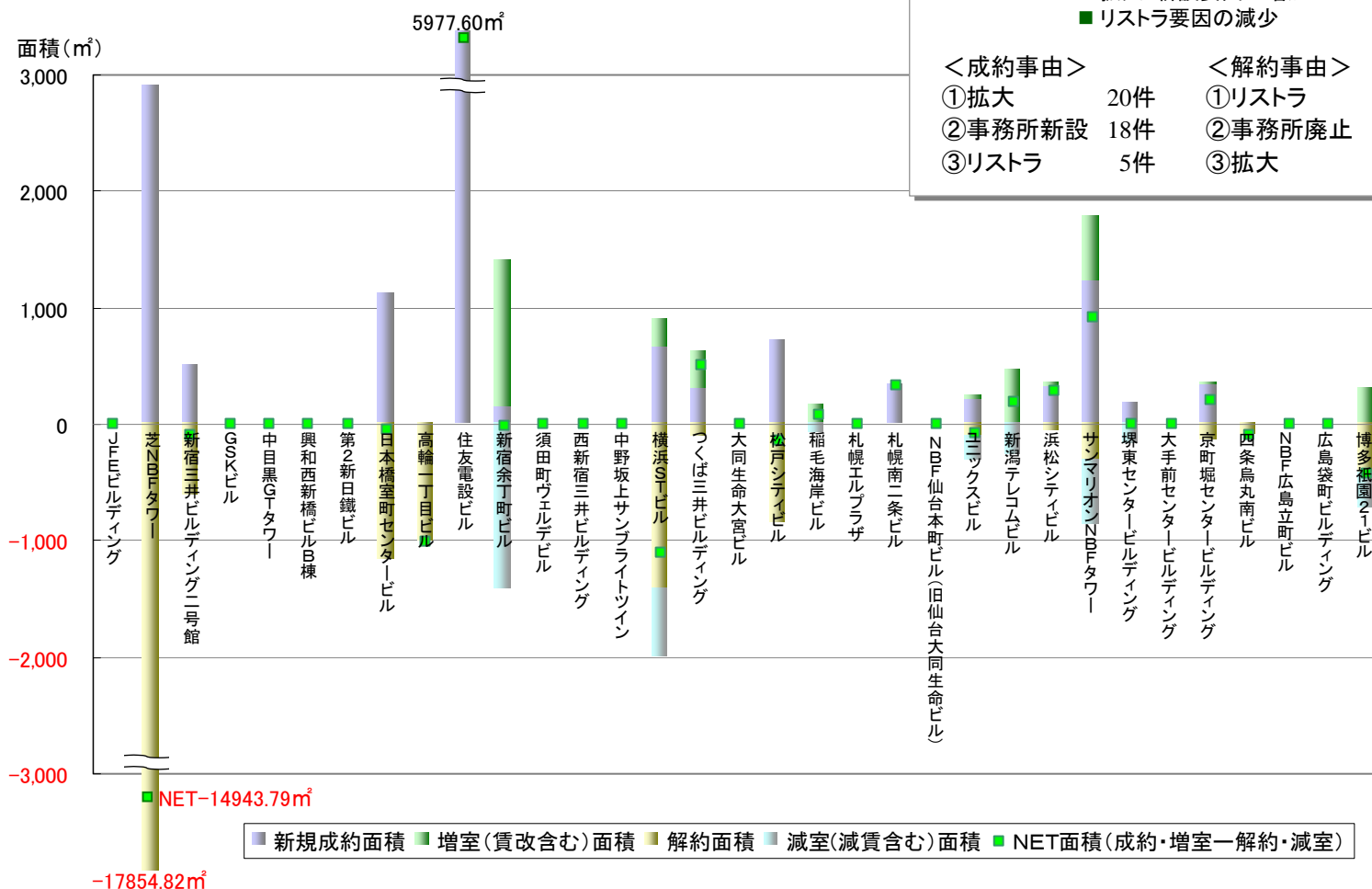


※中目黒GTタワー、高輪一丁目ビル、新宿余丁町ビル、つくば三井ビルディング、松戸シティビル、稲毛海岸ビル、ユニックスビルについてはマーケットデータが無い、近傍地域のマーケットデータを参考に掲載しています。

※仙台大同生命ビルは2004年2月1日付けで「NBF仙台本町ビル」に名称変更しています。

内部成長・高稼働率の維持

3 ビル別成解約面積一覧



※全物件合計では、2003年6月末期の賃貸面積ベースで、新規成約面積4.6%、解約(館外退出)面積7.5%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12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	19.7%
2 グラクソ・スミスクライン(株)	GSKビル	20,407	6.2%
3 富士ゼロックス(株)	新宿三井ビルディング二号館	18,032	5.4%
	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 三井不動産(株)	中目黒GTタワー	15,500	4.7%
	西新宿三井ビルディング		
5 新日本製鐵(株)	第2新日鐵ビル	15,333	4.6%
6 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%
7 住友電設(株)	住友電設ビル	5,978	1.8%
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	1.6%
10 (株)NECファシリティーズ	札幌エルプラザ	4,176	1.3%

※・・・全賃貸面積に占める賃貸面積の割合

4.三井不動産(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貸料から一定料率の金額を控除したものととなります。

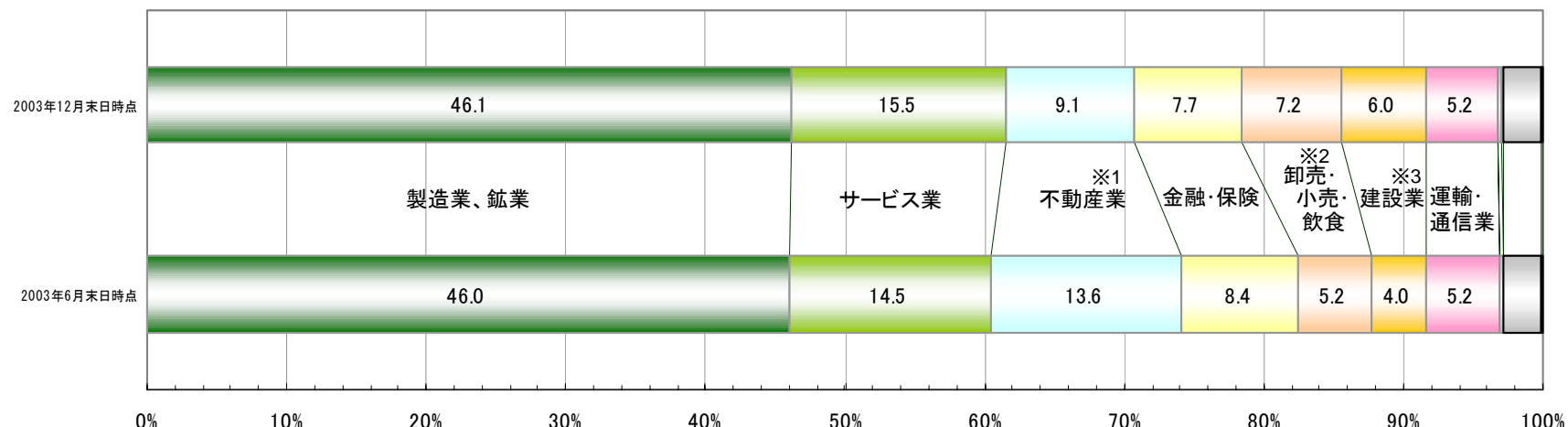
7.住友電設(株)

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。

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	卸売・小売・飲食	建設業	運輸・通信業
2003年12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 	<ul style="list-style-type: none"> ■建設技術研究所 ■セントラルスポーツ 	<ul style="list-style-type: none"> ■三井不動産 ■NECファシリティーズ* 	<ul style="list-style-type: none"> ■住友生命保険 ■大同生命保険 	<ul style="list-style-type: none"> ■住商フレッシュミート ■キャノンシステムアンドサポート 	<ul style="list-style-type: none"> ■住友電設 ■東電工業 	<ul style="list-style-type: none"> ■NTTコミュニケーションズ* ■鉄道建設・運輸施設整備支援機構
	等	等	等	等	等	等	等
2003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 	<ul style="list-style-type: none"> ■建設技術研究所 ■セントラルスポーツ 	<ul style="list-style-type: none"> ■松下興産 ■三井不動産 	<ul style="list-style-type: none"> ■住友生命保険 ■大同生命保険 	<ul style="list-style-type: none"> ■住友林業 	<ul style="list-style-type: none"> ■東電工業 	<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	等	等	等	等	等	等

※1…不動産業の比率は、札幌エルプラザの取得(テナント:NECファシリティーズ*)が増加要因となりましたが、芝NBFタワーの松下興産の退出により、トータルでは減少しています。

※2…卸売・小売業、飲食店の比率は、芝NBFタワーの住商フレッシュミートの新規成約、サンマリオンNBFタワーのキャノンシステムアンドサポートの増床等により増加しています。

※3…建設業の比率は、住友電設ビルに住友電設の入居により増加しています。

内部成長・賃貸借契約の安定化

1 安定的な契約

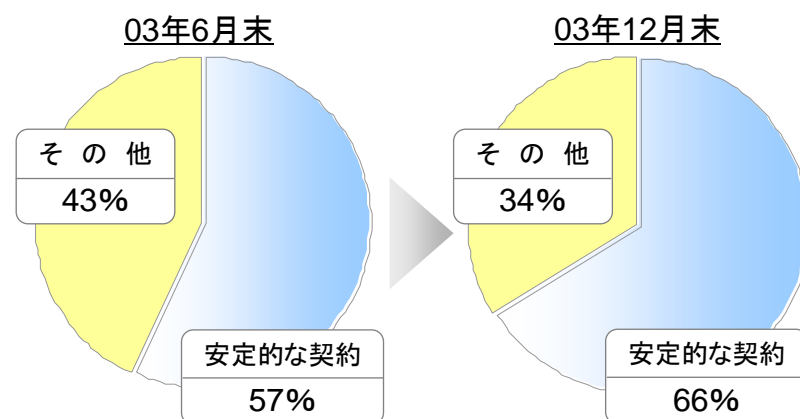
「安定的な契約」の定義

- 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

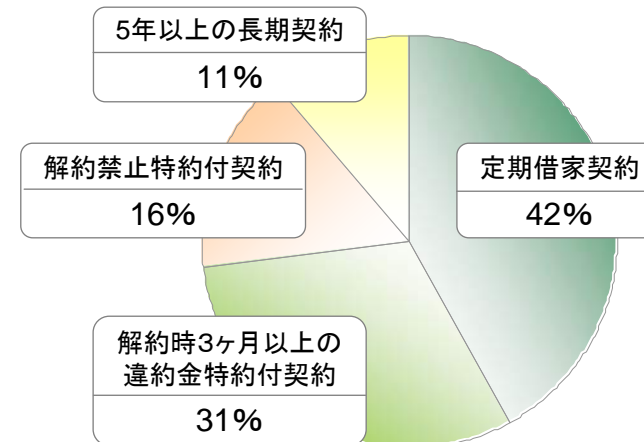
①5年以上の長期契約、②解約禁止特約付契約、③解約時3ヶ月以上の違約金特約付契約は、重複する場合がありますが、本資料においては、①→②→③の順で優先度を付け、重複を解消し掲載しています。

「安定的な契約」の比率と種別

■「安定的な契約」の比率（月額賃料ベース）



■「安定的な契約」の種別（03年12月末・月額賃料ベース）



内部成長・2004年 更なる運用の高度化

1 CSの更なる向上とNo.1ブランド構築



願掛けイベント(絵馬)

NBF運用ポリシー

長期安定運用

テナントとの継続的信頼関係を重視する

テナント満足度向上の実践

NBFブランドの構築(投資主価値にも反映)

NBFブランドイメージ強化

- 「NBF」に価値イメージを集約
- テナント・ワーカー向けに戦略的露出
「NBF」冠名ビルへの改称、テナント営業ツール 等
- 運用能力の裏づけがベース

テナント・ワーカー CS向上

- CS調査とフィードバック
＜重点テーマ＞
例)2002年:防災・防犯
2003年:オフィス環境・問合せ対応
- 外注管理会社との連携
研修でNBF方式へ標準化
- 更なる差別化「ホスピタリティ」
ホスピタリティ研修活動、
ワーカーコミュニケーションの
促進 等

館内営業力強化 (NBFOM)

- 新規誘致力(三井不動産)との
「車の両輪」
- 既存テナントのフォロー体制強化
- 館内増床実績(第5期)
約1,000坪 16件

NBF冠名ビルへの改称



差別化戦略

内部成長・2004年 更なる運用の高度化

2 コストの合理化

建物管理委託費の削減

上場時 削減目標

2002年～2003年
(2年間)
既存物件24棟^{※1}で
10%

2004年2月現在

既存物件24棟合計
の削減実績
(契約金額ベース比較)
約 29 %

※1・・・既保有33棟のうち、下記9棟を除く。

- | | |
|----------------|-------------|
| ■サンマリオンNBFタワー | ■NBF広島立町ビル |
| ■中野坂上サンブライトツイン | ■札幌エルプラザ |
| ■中目黒GTタワー | ■広島袋町ビルディング |
| ■西新宿三井ビルディング | ■須田町ヴェルデビル |
| ■第2新日鐵ビル | |

最近では、下記3物件において管理委託費の削減を実現しております。

<2003年8月より>

- サンマリオンNBFタワー (既存24棟に含まない)

<2004年1月より>

- 新宿三井ビルディング二号館(既存24棟に含む)

- 第2新日鐵ビル (既存24棟に含まない)

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12月期末 有利子負債残高	136,150百万円
総資産有利子負債比率	43.3%

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12月期末(*)	69.8%
---------------	-------

(*)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(18ページ参照)

■リファイナンスリスクの軽減

総額300億円のコミットメントラインを設定済。

■調達先の拡大(19ページ参照)

2003年12月期末:22社(2003年6月期末:17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。過去、第1回債(3年、80億円)、第2回債(4年、100億円)、第3回債(15年、100億円)を発行済。

4. 良好な格付の維持

■S&P(長期会社格付:A)、Moody's(発行体格付:A3)

■2004年1月26日 Moody'sは格付見通しを「安定的」から「ポジティブ」に変更。

<参考:平均調達コスト…2003年12月末現在>

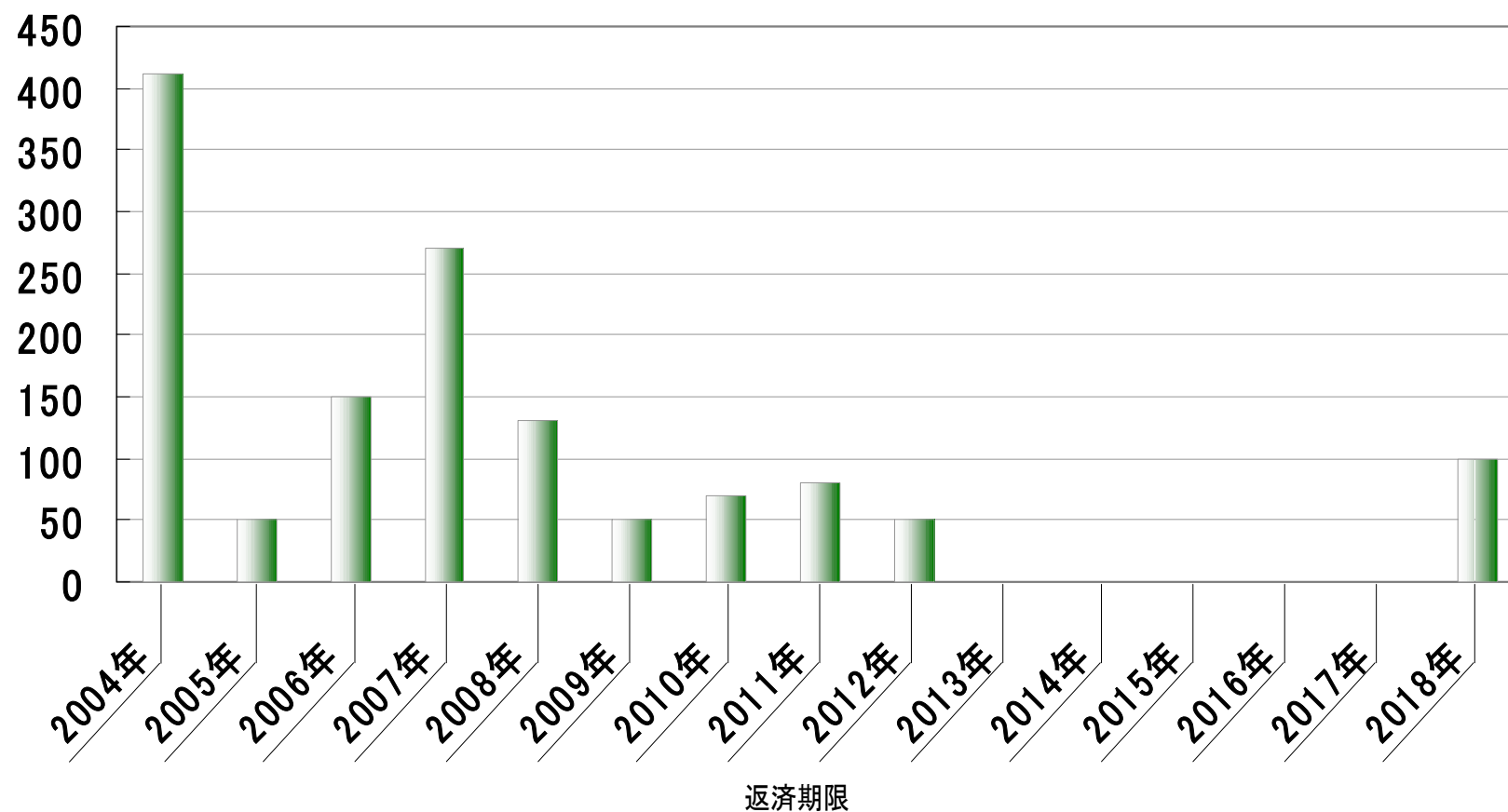
短期借入金	0.51%
長期借入金	1.44%
投資法人債(*)	1.17%
全体平均	1.16%
長期有利子負債の平均残存年数	4.98年

(*)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 (2003年6月末)	当期末残高 (2003年12月末)	返済方法	その他
短期借入金				
中央三井信託銀行	10,800	10,800	期限一括	無担保・無保証 ・同順位
東京三菱銀行	5,400	5,400		
農林中央金庫	3,300	3,300		
三井住友銀行	3,150	3,150		
八十二銀行	1,300	2,000		
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	500		
福岡銀行	-	2,000		
みずほコーポレート銀行	-	1,000		
静岡銀行	-	1,000		
山口銀行	-	1,000		
鹿児島銀行	-	500		
小 計	26,950	33,150		
長期借入金				
住友生命保険	25,000	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	10,000	10,000		
住友信託銀行	6,000	6,000		
日本生命保険	5,000	5,000		
第一生命保険	2,000	3,000		
三井住友銀行	2,000	2,000		
常陽銀行	2,000	2,000		
大同生命保険	2,000	2,000		
伊予銀行	1,000	1,000		
小 計	74,000	75,000		
合 計	100,950	108,150		

新規物件概要

1 渋谷ガーデンフロント

基礎データ

所	在	東京都渋谷区渋谷三丁目25-18、26-3
交	通	JR「渋谷」駅 新南口徒歩2分
敷	地 面 積 (m ²)	3,750.71
延	床 面 積 (m ²)	22,650.54
構	造	事務所棟:鉄骨・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付14階建 店舗棟:鉄骨造合金メッキ鋼板葺平屋建
建	物 用 途	事務所・店舗
竣	工	2003年9月30日
持	分	50%(共有持分)

スペック

基 準 階 面 積(m ²)	1,097.71
基準階天井高(mm)	2,750
空 調 方 式	各階3ゾーン
コンセント容量(VA/m ²)	70
地 震 P M L(%)	6.5
駐 車 場 台 数(台)	63
○ A フ ロ ア(mm)	100
光 ケ ー ブ ル	対応済み(NTT、TTnet)

渋谷の新ビジネスゾーン「パサージュガーデン」の一角にある高スペックな新築ビル。



取得

取 得 価 格	8,700,000,000円
取 得 日	2004年2月2日
鑑定評価(2004/1/1)	8,700,000,000円

新規物件概要

2 (仮称) NBF プラチナタワー

基礎データ

週	所	東京都港区白金一丁目340番(地番)
交	通	営団南北線・都営三田線 「白金高輪」駅直結
敷地面積 (㎡)		4,373.93
延床面積 (㎡)		50,630.91(予定)
構	造	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、 地下2階付26階建(予定)
建	物	用途
竣	工	2005年11月30日(予定)
持	分	100%

スペック(すべて予定)

基準階面積(㎡)	1,293.03
基準階天井高(mm)	2,700
空調方式	各階4ゾーン
コンセント容量(VA/㎡)	60
地震 PML(%)	—
駐車場台数(台)	122
O A フ ロ ア(mm)	100

営団南北線・都営三田線「白金高輪」駅に直結。
目黒4分、大手町12分と、高いスペックと足回りの
良さを備えたビル。



取得

取得価格	27,600,000,000円 ※ただし、売主によるテナント誘致の結果 によって収益が向上した場合等、一定の ルールに基づき、引渡しまでに最大で 31,000,000,000円まで増額変更を行うこと があります。
取得日	2006年3月31日(予定)
価格調査(2003/9/22)	31,100,000,000円

新規物件概要

3 須田町ヴェルデビル

靖国通りに面し、営団銀座線
神田駅まで徒歩3分の好立地
にあり、石貼りの外観やエント
ランスにグレード感のあるビル。



基礎データ

所	在	東京都千代田区神田須田町2-3
交	通	営団銀座線「神田」駅 徒歩3分 JR「神田」駅 徒歩7分
敷 地 面 積 (m ²)		515.04
延 床 面 積 (m ²)		4,196.61
構	造	鉄骨鉄筋コンクリート造、 陸屋根地下1階付9階建
建 物 用 途		事務所
竣 工		1988年3月19日
持 分		100%
取 得 価 格		2,380,000,000円
取 得 日		2003年12月25日
鑑定評価(2003/11/25)		2,380,000,000円

4 広島袋町ビルディング

金融機関の本支店、県庁・
市役所等が立ち並ぶ鯉城
通りに面した築浅の競争力の
あるビル。



基礎データ

所	在	広島県広島市中区袋町5-25		
交	通	広島電鉄「袋町」駅徒歩1分		
敷 地 面 積	(m ²)	2,039.20		
延 床 面 積	(m ²)	16,411.08		
構	造	鉄骨造、陸屋根14階建		
建	物	用	途	事務所
竣	工	2002年1月30日		
持	分	事務所部分(3～13階)の 12.5%(共有持分)		
取	得	価	格	835,000,000円
取	得	日	2003年11月7日	
鑑定評価(2003/10/1)				852,000,000円

第5期(平成15年12月期)決算補足説明資料



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



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

1. 損益計算書

(単位:百万円)

科目			当期(第5期)		前期(第4期)		増減	
			2003年7月1日～2003年12月31日		2003年1月1日～2003年6月30日			
			金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額	前期比(%)
経常利益	営業利益	賃貸事業収入	10,476	84.1%	11,111	90.8%	-635	-5.7%
		家賃	9,154	73.5%	9,598	78.4%	-443	-4.6%
		共益費	1,253	10.1%	1,447	11.8%	-194	-13.4%
		その他の賃貸収入	67	0.5%	65	0.5%	2	4.0%
		その他賃貸事業収入	1,977	15.9%	1,127	9.2%	849	75.4%
		駐車場使用料	284	2.3%	280	2.3%	3	1.2%
		施設使用料	59	0.5%	60	0.5%	-1	-1.7%
		付帯収益	683	5.5%	555	4.5%	128	23.2%
		解約金	938	7.5%	212	1.7%	725	341.6%
		雑収益	11	0.1%	18	0.1%	-7	-38.8%
		賃貸事業収入 合計	12,453	100.0%	12,238	100.0%	214	1.8%
	公租公課	1,096	8.8%	1,093	8.9%	3	0.3%	
	諸経費	3,391	27.2%	3,088	25.2%	303	9.8%	
	水道光熱費	842	6.8%	697	5.7%	145	20.8%	
	建物管理委託費	1,011	8.1%	1,005	8.2%	5	0.6%	
	オフィスマネジメントフィー	566	4.5%	624	5.1%	-58	-9.3%	
	修繕費	647	5.2%	408	3.3%	239	58.6%	
	借地借家料	85	0.7%	94	0.8%	-9	-9.7%	
	保険料・信託報酬	100	0.8%	100	0.8%	0	-0.4%	
	その他諸経費	137	1.1%	157	1.3%	-19	-12.6%	
	減価償却費	2,402	19.3%	2,365	19.3%	36	1.6%	
	賃貸事業費用 合計	6,891	55.3%	6,547	53.5%	343	5.2%	
	賃貸事業利益	5,561	44.7%	5,690	46.5%	-128	-2.3%	
	資産運用報酬	437	3.5%	500	4.1%	-62	-12.5%	
	販売費及び一般管理費	134	1.1%	147	1.2%	-12	-8.3%	
	営業利益	4,989	40.1%	5,043	41.2%	-54	-1.1%	
営業外損益	営業外収益	1	0.0%	0	0.0%	0	297.9%	
	営業外費用	896	7.2%	729	6.0%	167	22.9%	
	支払利息	616	5.0%	612	5.0%	3	0.6%	
	投資法人債利息	165	1.3%	66	0.5%	99	150.0%	
	投資法人債発行費償却	26	0.2%	26	0.2%	0	0.0%	
	その他の営業外費用	87	0.7%	23	0.2%	64	273.0%	
	営業外利益	-895	-7.2%	-728	-6.0%	-166	22.8%	
	経常利益	4,094	32.9%	4,314	35.3%	-220	-5.1%	
	税引前当期純利益	4,094	32.9%	4,314	35.3%	-220	-5.1%	
	法人税、住民税及び事業税	0	0.0%	0	0.0%	0	3.8%	
法人税等調整額	-0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%		
当期純利益	4,093	32.9%	4,313	35.2%	-220	-5.1%		

(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4期までの取得29物件に加え、中目黒GTタワーの追加取得(2003年9月1日取得・売買価格293百万円)、NBF広島立町ビルの取得(2003年9月30日・売買価格2,930百万円)、札幌エルプラザの取得(2003年11月5日・売買価格3,195百万円)、広島袋町ビルディングの取得(2003年11月7日・売買価格835百万円)及び須田町ヴェルデビルの取得(2003年12月25日・売買価格2,380百万円)により33物件合計で、12,453百万円となりました。

b 家賃および共益費につきましては、前期取得物件の通期稼働及び今期取得による増加があったものの芝NBFタワーにおいて大口テナント退去により前期比692百万円減となり、全体では、638百万円の減収となりました。

c 解約金は、前期は住友電設ビルにおいて205百万円の計上等があった一方、今期は芝NBFタワーにおいて863百万円の計上等があり、全体では、725百万円の増加となりました。

d 期末稼働率は92.3%で前期比(前期末94.8%)▲2.5ポイントとなりました。期中平均稼働率は92.6%で前期比(前期95.2%)▲2.6ポイントとなりました。

2 賃貸事業利益

a 中目黒GTタワー等の通期稼働及び新規取得物件の稼働がありましたが、芝NBFタワーのリニューアル工事に伴う修繕費259百万円を計上したことにより、全体では、前期比128百万円減の5,561百万円となりました。

賃貸事業費用

b 当期の修繕費は、芝NBFタワーのリニューアル工事を含ま647百万円となりました。そのほかに2,313百万円の資本的支出を行い、合わせて、2,961百万円の工事を実施しました。

3 営業外費用

当期につきましては、投資法人債発行による支払利息増加及び芝NBFタワーのリニューアル工事に伴う除却費等で、合わせて167百万円の増加となりました。

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。

営業外収益	当期		前期(参考)	
	平均残高	加重平均金利	平均残高	加重平均金利
短期借入金	29,318 百万円	0.51%	38,057 百万円	0.51%
長期借入金	74,511 百万円	1.44%	70,917 百万円	1.47%
投資法人債	28,000 百万円	1.17%	16,729 百万円	0.80%
合 計	131,829 百万円	1.18%	125,704 百万円	1.09%

(参考)損益前年同期比較(対第3期、24棟ベース)

(単位:百万円)

		当期(第5期) 2003年7月1日～2003年12月31日		前年同期(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	賃貸事業収入	8,497	90.5%	8,721	91.1%	-223	-2.6%
	家賃	7,433	79.1%	7,586	79.3%	-153	-2.0%
	共益費	1,036	11.0%	1,099	11.5%	-63	-5.8%
	その他の賃貸収入	28	0.3%	35	0.4%	-6	-18.6%
	その他賃貸事業収入	893	9.5%	850	8.9%	42	5.0%
	駐車場使用料	218	2.3%	215	2.3%	2	1.4%
	施設使用料	57	0.6%	56	0.6%	0	1.4%
	付帯収益	530	5.7%	531	5.5%	0	-0.1%
	解約金	75	0.8%	29	0.3%	45	155.2%
	雑収益	11	0.1%	17	0.2%	-6	-35.9%
賃貸事業収入 合計		9,391	100.0%	9,572	100.0%	-181	-1.9%
賃貸事業費用	公租公課	939	10.0%	867	9.1%	71	8.2%
	諸経費	2,239	23.8%	2,378	24.8%	-138	-5.8%
	水道光熱費	643	6.9%	652	6.8%	-9	-1.4%
	建物管理委託費	665	7.1%	695	7.3%	-30	-4.3%
	オフィスマネジメントフィー	453	4.8%	511	5.3%	-58	-11.5%
	修繕費	331	3.5%	381	4.0%	-50	-13.2%
	借地借家料	0	0.0%	0	0.0%	0	-
	保険料・信託報酬	85	0.9%	87	0.9%	-1	-1.6%
	その他諸経費	60	0.6%	48	0.5%	11	24.1%
	減価償却費	1,676	17.9%	1,685	17.6%	-8	-0.5%
賃貸事業費用 合計		4,855	51.7%	4,931	51.5%	-75	-1.5%
賃貸事業利益		4,535	48.3%	4,641	48.5%	-105	-2.3%

(注)金額については、百万円未満切り捨て

前提条件

第2期末保有の26棟から、芝NBFタワー及び住友電設ビルを除いた24棟ベースでの比較

(参考)損益前期比較(対第4期、26棟ベース)

(単位:百万円)

		当期(第5期) 2003年7月1日～2003年12月31日		前期(第4期) 2003年1月1日～2003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	9,111	90.5%	9,259	92.0%	-148	-1.6%
	家賃	8,012	79.6%	8,108	80.5%	-96	-1.2%
	共益費	1,036	10.3%	1,086	10.8%	-50	-4.6%
	その他の賃貸収入	62	0.6%	64	0.6%	-1	-2.9%
	その他賃貸事業収入	957	9.5%	808	8.0%	148	18.4%
	駐車場使用料	231	2.3%	231	2.3%	0	0.0%
	施設使用料	57	0.6%	59	0.6%	-1	-2.8%
	付帯収益	582	5.8%	494	4.9%	87	17.7%
	解約金	75	0.7%	6	0.1%	68	992.1%
	雑収益	11	0.1%	16	0.2%	-5	-33.1%
賃貸事業収入 合計		10,069	100.0%	10,068	100.0%	0	0.0%
賃貸事業費用	公租公課	996	9.9%	998	9.9%	-1	-0.2%
	諸経費	2,464	24.5%	2,362	23.5%	101	4.3%
	水道光熱費	709	7.0%	604	6.0%	105	17.4%
	建物管理委託費	749	7.4%	763	7.6%	-13	-1.8%
	オフィスマネジメントフィー	483	4.8%	538	5.3%	-54	-10.2%
	修繕費	372	3.7%	337	3.4%	34	10.1%
	借地借家料	0	0.0%	0	0.0%	0	-
	保険料・信託報酬	88	0.9%	88	0.9%	0	0.3%
	その他諸経費	60	0.6%	29	0.3%	30	100.8%
	減価償却費	1,829	18.2%	1,861	18.5%	-31	-1.7%
賃貸事業費用 合計		5,290	52.5%	5,222	51.9%	67	1.3%
賃貸事業利益		4,779	47.5%	4,846	48.1%	-66	-1.4%

(注)金額については、百万円未満切り捨て

前提条件

第3期末保有の28棟から、芝NBFタワー及び住友電設ビルを除いた26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5期) 2003年7月1日～2003年12月31日		前期(第4期) 2003年1月1日～2003年6月30日	
	金額	単位	金額	単位
当期末処分利益	4,093,179	千円	4,313,552	千円
分配金の額	4,093,167	千円	4,313,516	千円
(投資口1口当たり分配金の額)	14,582	円	15,367	円
次期繰越利益	11	千円	35	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	12,453	4,094	4,093	14,582	－
予想値	12,318	4,014	4,014	14,300	－
差異	135	80	79	282	－
差異(%)	1.1%	2.0%	2.0%	2.0%	－

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、14,582円となりました(前期比 785円減)。

実績と業績予想の差異

営業収益

営業収益につきましては、予想値には含まれていなかった広島袋町ビルディング、須田町ヴェルデビルの取得等があり135百万円上回りました。

当期純利益

当期純利益につきましては、上記収益の増加等により、当期純利益は4,093百万円と予想値を79百万円上回りました。

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	30,753	9.8%	33,889	11.0%	-3,136	-9.3%
現金及び預金	30,417	9.7%	33,448	10.9%	-3,030	-9.1%
その他の流動資産	335	0.1%	441	0.1%	-105	-23.9%
固定資産	283,523	90.2%	273,687	88.9%	9,836	3.6%
有形固定資産	265,518	84.5%	255,723	83.1%	9,795	3.8%
不動産	40,693	12.9%	30,916	10.0%	9,777	31.6%
建物等	21,469	6.8%	16,299	5.3%	5,170	31.7%
土地	19,223	6.1%	14,616	4.8%	4,607	31.5%
信託不動産	224,824	71.5%	224,806	73.1%	17	0.0%
建物等	73,143	23.3%	73,126	23.8%	17	0.0%
土地	151,680	48.3%	151,680	49.3%	0	0.0%
無形固定資産	16,814	5.3%	16,817	5.5%	-3	0.0%
信託借地権	16,763	5.3%	16,763	5.4%	0	0.0%
その他の無形固定資産	50	0.0%	53	0.0%	-3	-5.7%
投資その他の資産	1,191	0.4%	1,147	0.4%	44	3.9%
差入敷金保証金	310	0.1%	329	0.1%	-19	-5.8%
その他の投資その他の資産	880	0.3%	817	0.3%	63	7.8%
繰延資産	84	0.0%	111	0.0%	-26	-24.1%
投資法人債発行費	84	0.0%	111	0.0%	-26	-24.1%
資産の部合計	314,361	100.0%	307,688	100.0%	6,673	2.2%

(2) 負債及び出資の部

(単位:百万円)

科目	当期		前期		増減	
	金額	比率	金額	比率	金額	前期比
流動負債	47,607	15.1%	39,076	12.7%	8,530	21.8%
未払金等	4,406	1.4%	2,141	0.7%	2,264	105.8%
前受金	1,830	0.6%	1,820	0.6%	9	0.5%
短期借入金	33,150	10.5%	26,950	8.8%	6,200	23.0%
一年以内償還予定投資法人債	8,000	2.5%	8,000	2.6%	0	0.0%
その他の流動負債	221	0.1%	165	0.1%	55	33.9%
固定負債	113,761	36.2%	115,398	37.5%	-1,637	-1.4%
預り敷金保証金	18,729	6.0%	21,368	6.9%	-2,638	-12.3%
投資法人債	20,000	6.4%	20,000	6.5%	0	0.0%
長期借入金	75,000	23.9%	74,000	24.1%	1,000	1.4%
その他の固定負債	31	0.0%	30	0.0%	1	5.5%
負債の部合計	161,369	51.3%	154,475	50.2%	6,893	4.5%

出資総額	148,899	47.4%	148,899	48.4%	0	0.0%
剰余金	4,093	1.3%	4,313	1.4%	-220	-5.1%
出資の部合計	152,992	48.7%	153,212	49.8%	-220	-0.1%
負債及び出資の部合計	314,361	100.0%	307,688	100.0%	6,673	2.2%

(注)金額については、百万円未満切り捨て

現金及び預金	当期	前期	差異
投資法人名義預金	7,228	6,534	694
うち預り敷金相当額	1,379	668	711
うち修繕積立金相当額	1,992	1,967	25
その他	3,856	3,898	-42
信託銀行名義預金	23,189	26,913	-3,724
うち預り敷金相当額(差入敷金相当額を除く)	17,049	20,379	-3,330
うち修繕積立金相当額	156	145	11
その他	5,982	6,387	-405

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	255,723	12,194	2,399	265,518
不動産	30,916	10,161	384	40,693
建物等	16,299	5,554	384	21,469
土地	14,616	4,607	—	19,223
信託不動産	224,806	2,033	2,015	224,824
建物等	73,126	2,033	2,015	73,143
土地	151,680	—	—	151,680
無形固定資産	16,817	0	3	16,814
信託借地権	16,763	0	—	16,763
その他無形固定資産	53	0	3	50
(有形・無形固定資産合計)	272,540	12,194	2,402	282,332
投資その他の資産	56	-3	0	53
長期前払費用(但し、投資法人債関係除く)	56	-3	0	53
物件帳簿価額合計(但し、建設仮勘定含)	272,597	12,191	2,402	282,385

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	811	752	59

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		136,150	128,950	7,200
総資産有利子負債比率	期末有利子負債			
	期末総資産	43.3%	41.9%	1.4
長期有利子負債比率	長期有利子負債			
	有利子負債	69.8%	72.9%	-3.1
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	33,150	0.51%	0.50%
	長期借入金	75,000	1.44%	1.45%
	投資法人債	28,000	1.17%	1.18%
	合 計	136,150	1.16%	1.19%

5. キャッシュフロー計算書(参考情報)

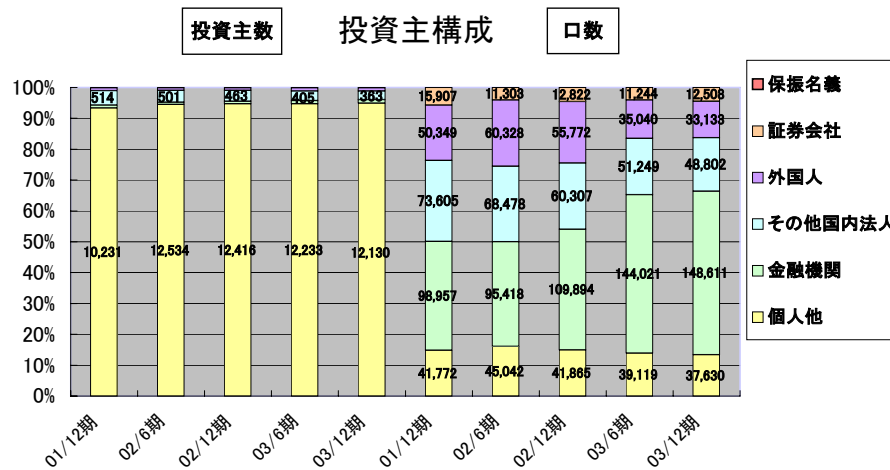
(単位:百万円)

項目	当 期		前 期	
	金 額		金 額	
I 営業活動によるキャッシュフロー	9,017		6,766	
税引前当期純利益		4,094		4,314
減価償却費		2,402		2,365
その他		2,521		86
II 投資活動によるキャッシュフロー	▲ 14,936		▲ 18,985	
固定資産の取得による支出		▲ 12,249		▲ 17,478
預り敷金保証金の収入・支出		▲ 2,638		▲ 1,483
差入敷金保証金の収入・支出		19		11
その他		▲ 66		▲ 35
III 財務活動によるキャッシュフロー	2,887		13,813	
短期借入金の借入・返済		6,200		▲ 11,500
長期借入金の借入・返済		1,000		10,000
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		▲ 4,312		▲ 4,559
IV 現金及び現金同等物の増減	▲ 3,030		1,594	
V 現金及び現金同等物の期首残高	33,448		31,854	
VI 現金及び現金同等物の期末残高	30,417		33,448	

(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12月期		2003年6月期		増減		2003年12月期		2003年6月期		増減	
	口数	比率	口数	比率	口数	前期比	投資主数	比率	投資主数	比率	投資主数	前期比
個人・その他	37,630	13.4%	39,119	13.9%	-1,489	-3.8%	12,130	94.9%	12,233	94.7%	-103	-0.8%
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	148,611	52.9%	144,021	51.3%	4,590	3.2%	140	1.1%	136	1.1%	4	2.9%
銀行・信託銀行	97,869	34.9%	92,982	33.1%	4,887	5.3%	62	0.5%	62	0.5%	0	0.0%
都市銀行	3,688	1.3%	4,019	1.4%	-331	-8.2%	2	0.0%	1	0.0%	1	100.0%
地方銀行	68,530	24.4%	66,198	23.6%	2,332	3.5%	48	0.4%	43	0.3%	5	11.6%
信託銀行	25,651	9.1%	22,765	8.1%	2,886	12.7%	12	0.1%	18	0.1%	-6	-33.3%
生命保険会社	27,279	9.7%	26,938	9.6%	341	1.3%	10	0.1%	10	0.1%	0	0.0%
損害保険会社	12,787	4.6%	14,754	5.3%	-1,967	-13.3%	8	0.1%	8	0.1%	0	0.0%
その他金融	10,676	3.8%	9,347	3.3%	1,329	14.2%	60	0.5%	56	0.4%	4	7.1%
信用金庫	8,610	3.1%	8,851	3.2%	-241	-2.7%	49	0.4%	49	0.4%	0	0.0%
その他	2,066	0.7%	496	0.2%	1,570	316.5%	11	0.1%	7	0.1%	4	57.1%
その他国内法人	48,802	17.4%	51,249	18.3%	-2,447	-4.8%	363	2.8%	405	3.1%	-42	-10.4%
一般法人	44,028	15.7%	45,989	16.4%	-1,961	-4.3%	309	2.4%	353	2.7%	-44	-12.5%
その他法人	4,774	1.7%	5,260	1.9%	-486	-9.2%	54	0.4%	52	0.4%	2	3.8%
外国人	33,133	11.8%	35,040	12.5%	-1,907	-5.4%	134	1.0%	130	1.0%	4	3.1%
外国個人	15	0.0%	21	0.0%	-6	-28.6%	4	0.0%	5	0.0%	-1	-20.0%
外国法人	33,118	11.8%	35,019	12.5%	-1,901	-5.4%	130	1.0%	125	1.0%	5	4.0%
証券会社	12,508	4.5%	11,244	4.0%	1,264	11.2%	9	0.1%	10	0.1%	-1	-10.0%
保管振替機構名義投資口	16	0.0%	27	0.0%	-11	-40.7%	1	0.0%	1	0.0%	0	0.0%
合計	280,700	100.0%	280,700	100.0%	0	0.0%	12,777	100.0%	12,915	100.0%	-138	-1.1%

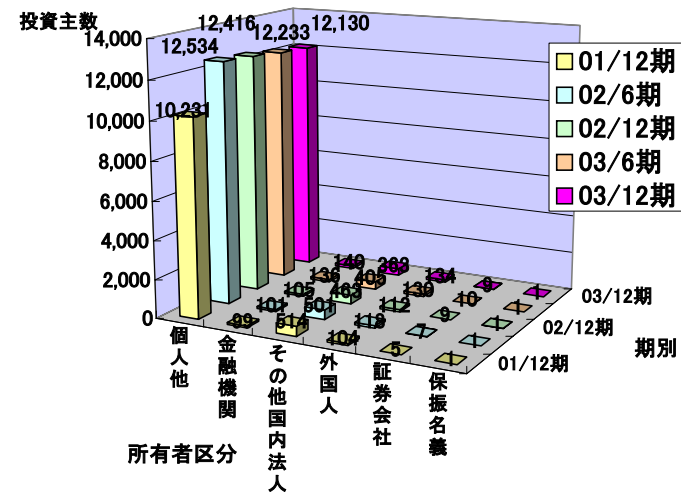


(参考情報)

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
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)(信託口)	14,454	10,439
野村證券(株)	11,502	10,701
(株)オービックビジネスコンサルタント	11,000	11,524
住友生命保険(相)	10,000	10,000
(株)常陽銀行	7,002	7,002
(株)池田銀行	6,946	6,946
安田生命保険(相)	6,712	6,712
(株)中国銀行	6,712	7,151
(株)あおぞら銀行	6,630	8,000

投資主数の推移



7. テナント状況

テナント上位10社（2003年12月31日現在）

テナント名	賃貸面積(m ²)	比率※
1 JFEスチール株式会社	65,280	19.7%
2 グラクソ・スミスクライン株式会社	20,407	6.2%
3 富士ゼロックス株式会社	18,032	5.4%
(注1) 4 三井不動産株式会社	15,500	4.7%
5 新日本製鐵株式会社	15,333	4.6%
6 エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ株式会社	8,493	2.6%
7 住友電設株式会社	5,978	1.8%
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	1.6%
10 株式会社NECファンリティーズ	4,176	1.3%

※全賃貸面積に占める賃貸面積の割合

(注1) 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、西新宿三井ビルディング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します。

8. 営業成績及び財産の状況の推移

期		第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
決算年月		2001年12月期	2002年6月期	2002年12月期	2003年6月期	2003年12月期
営業収益	百万円	12,561	11,259	11,845	12,238	12,453
賃貸NOI	百万円	8,993	7,583	7,886	8,056	7,964
営業利益 (a)	百万円	6,166	5,007	5,189	5,043	4,989
経常利益 (b)	百万円	5,342	4,493	4,563	4,314	4,094
当期純利益 (c)	百万円	5,340	4,492	4,562	4,313	4,093
分配総額 (d)	百万円	5,340	4,492	4,562	4,313	4,093
当期減価償却費	百万円	2,169	1,946	2,072	2,365	2,402
当期資本的支出額	百万円	494	454	368	1,166	2,313
総資産額(期初) (e)	百万円	218,971	256,847	278,975	290,725	307,688
純資産額(期初) (f)	百万円	98,881	154,239	153,391	153,461	153,212
総資産額(期末) (g)	百万円	256,847	278,975	290,725	307,688	314,361
純資産額(期末) (h)	百万円	154,239	153,391	153,461	153,212	152,992
出資総額(期末)	百万円	148,899	148,899	148,899	148,899	148,899
発行済投資口数(期末) (i)	口	280,700	280,700	280,700	280,700	280,700
1口当たり純資産額 (h)/(i)	円	549,482	546,459	546,709	545,823	545,038
1口当たり分配金 (d)/(i)	円	19,026	16,003	16,253	15,367	14,582
(うち1口当たり利益分配金) (d)/(i)	円	19,026	16,003	16,253	15,367	14,582
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	—	—	—	—	—
1口当たりFFO	円	40,857	22,938	23,635	23,794	23,140
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)	1.32(2.63)
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)	2.67(5.35)
総資産有利子負債比率(期末)	%	30.7	36.0	38.0	41.9	43.3
投資物件数(期末)	件	24	26	28	29	33
テナント数(期末)	件	411	448	441	446	511
総賃貸可能面積(期末)	m ²	277,054	303,486	322,344	340,496	358,940
稼働率(期末)	%	97.5	97.4	95.0	94.8	92.3
開示評価額(鑑定価格)	百万円	231,144	249,632	258,059	266,915	279,545

(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6期業績予想

(単位:百万円)

		第6期 (2004年1－6月)			第7期(参考数値) (2004年7－12月)		
		芝NBFタワー 住友電設ビル	32棟	34棟 合計	芝NBFタワー 住友電設ビル	32棟	34棟 合計
経 常 利 益	賃貸事業収入	818	10,068	10,886	1,162	10,110	11,272
		58	1,067	1,125	67	998	1,065
	賃貸事業収入 合計	876	11,135	12,011	1,229	11,107	12,337
	諸経費	95	1,104	1,199	95	1,093	1,188
		343	2,546	2,890	427	2,746	3,173
		66	719	785	72	808	880
		103	894	996	102	956	1,058
		36	500	536	54	499	553
		39	286	326	107	357	464
		12	96	108	12	97	109
		87	51	138	81	28	109
	減価償却費	408	2,146	2,555	347	1,971	2,318
	賃貸事業費用 合計	846	5,797	6,644	869	5,809	6,679
	賃貸事業利益	30	5,338	5,368	360	5,298	5,657
	資産運用報酬			419			435
	販売費及び一般管理費			180			186
	営業利益			4,769			5,037
	営業外収益			0			0
	営業外費用			951			967
	営業外損益			-951			-967
	経常利益			3,817			4,070
	税引前当期純利益			3,817			4,070
	法人税、住民税及び事業税						
	当期純利益			3,817			4,070
一口当たり分配金(円)				13,600			14,500
一口当たり利益超過分配金(円)				—			—

前提条件

共通

- ・物件の追加取得は見込んでおりません。
(2003年12月31日時点で保有している33棟に、
2004年2月2日付の渋谷ガーデンフロント取得に伴う収益
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6期

- ・第6期の平均空室率は4.3%で見込んでいます。
- ・新宿余丁町ビル土地収用に伴う譲渡益(82百万円)
を見込んでおります。

第7期

- ・第7期の平均空室率は3.8%で見込んでいます。

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。

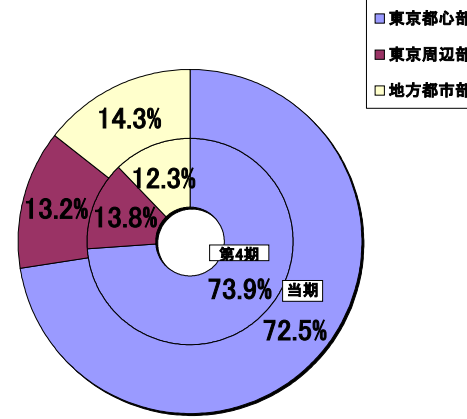
10. エリア別物件価格一覧表

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	第4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	25.9%	73,728	32.7%	73,425	30.0%	73,122	28.4%	72,820	26.7%	72,528	25.7%	
		芝NBFタワー	32,000	11.2%	32,367	14.3%	32,094	13.1%	31,815	12.4%	32,244	11.8%	33,688	11.9%	
		GSKビル	15,616	5.5%	15,455	6.8%	15,332	6.3%	15,196	5.9%	15,064	5.5%	14,938	5.3%	
		新宿三井ビルディングニ号館	16,285	5.7%	16,187	7.2%	16,117	6.6%	16,036	6.2%	15,943	5.9%	15,865	5.6%	
		興和西新橋ビルB棟	13,217	4.6%	13,113	5.8%	13,034	5.3%	12,951	5.0%	12,876	4.7%	12,800	4.5%	
		高輪一丁目ビル	6,667	2.3%	6,614	2.9%	6,567	2.7%	6,531	2.5%	6,484	2.4%	6,437	2.3%	
		日本橋室町センタービル	9,945	3.5%	9,920	4.4%	9,897	4.0%	9,888	3.8%	9,854	3.6%	9,865	3.5%	
		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%	5,267	1.9%	
		新宿余丁町ビル	2,348	0.8%	2,332	1.0%	2,310	0.9%	2,299	0.9%	2,279	0.8%	2,262	0.8%	
		東京都心部 9棟計	175,574	61.5%	175,009	77.6%	174,006	71.1%	173,005	67.2%	172,882	63.5%	173,649	61.5%	
	第3期	第2新日鐵ビル	12,614	4.4%	—	—	—	—	12,862	5.0%	12,863	4.7%	12,743	4.5%	
		西新宿三井ビルディング	1,603	0.6%	—	—	—	—	1,673	0.6%	1,692	0.6%	1,677	0.6%	
	東京都心部 11棟計	189,792	66.4%	—	—	—	—	—	187,540	72.8%	187,437	68.8%	188,069	66.6%	
	第4期	中目黒GTタワー（注2）	14,056	4.9%	—	—	—	—	—	—	13,839	5.1%	14,063	5.0%	
	東京都心部 12棟計	203,848	71.4%	—	—	—	—	—	—	—	201,275	73.9%	202,132	71.6%	
	第5期	須田町ヴェルデビル	2,380	0.8%	—	—	—	—	—	—	—	—	2,457	0.9%	
	東京都心部 13棟計	206,228	72.2%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	204,589	72.5%	
東京周辺都市部	第1期	横浜STビル	13,529	4.7%	13,398	5.9%	13,519	5.5%	13,396	5.2%	13,291	4.9%	13,187	4.7%	
		つくば三井ビルディング（注1）	8,876	3.1%	6,728	3.0%	6,626	2.7%	6,519	2.5%	8,462	3.1%	8,480	3.0%	
		大同生命大宮ビル	2,361	0.8%	2,346	1.0%	2,325	1.0%	2,313	0.9%	2,292	0.8%	2,275	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%	1,857	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%	2,516	0.9%	
		東京周辺都市部 5棟計	29,162	10.2%	26,988	12.0%	26,945	11.0%	26,653	10.4%	28,433	10.4%	28,315	10.0%	
	第2期	中野坂上サンブライトツイン	8,979	3.1%	—	—	9,403	3.8%	9,319	3.6%	9,192	3.4%	9,069	3.2%	
	東京周辺都市部 6棟計	38,141	13.4%	—	—	36,349	14.9%	35,972	14.0%	37,626	13.8%	37,384	13.2%		
	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%	1,787	0.6%
			仙台大同生命ビル	3,566	1.2%	3,534	1.6%	3,508	1.4%	3,479	1.4%	3,451	1.3%	3,428	1.2%
ユニックスビル			4,029	1.4%	3,955	1.8%	3,892	1.6%	3,830	1.5%	3,767	1.4%	3,719	1.3%	
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%	3,816	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%	1,308	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%	2,147	0.8%	
大手前センタービルディング			1,826	0.6%	1,818	0.8%	1,801	0.7%	1,807	0.7%	1,783	0.7%	1,766	0.6%	
四条島丸南ビル			1,627	0.6%	1,612	0.7%	1,590	0.6%	1,567	0.6%	1,542	0.6%	1,516	0.5%	
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%	852	0.3%	
博多祇園21ビル			2,629	0.9%	2,619	1.2%	2,595	1.1%	2,571	1.0%	2,548	0.9%	2,530	0.9%	
地方都市部 10棟小計			23,858	8.4%	23,669	10.5%	23,441	9.6%	23,337	9.1%	23,078	8.5%	22,869	8.1%	
第2期		サンマリオンNBFタワー	10,500	3.7%	—	—	10,781	4.4%	10,620	4.1%	10,440	3.8%	10,298	3.6%	
地方都市部 11棟合計		34,358	12.0%	—	—	34,223	14.0%	33,957	13.2%	33,519	12.3%	33,167	11.7%		
第5期		NBF広島島立町ビル	2,930	1.0%	—	—	—	—	—	—	—	—	3,078	1.1%	
	札幌エルプラザ	3,195	1.1%	—	—	—	—	—	—	—	—	3,313	1.2%		
地方都市部 14棟合計	41,318	14.5%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	40,406	14.3%		
合計	第1期末保有	24棟合計（注3）	228,584	79.3%	225,667	100.0%	224,392	91.7%	222,995	86.6%	224,393	82.4%	224,833	79.6%	
	第2期末保有	26棟合計（注3）	244,053	85.4%	—	—	244,577	100.0%	242,933	94.4%	244,026	89.6%	244,200	86.5%	
	第3期末保有	28棟合計（注3）	260,280	91.1%	—	—	—	—	257,468	100.0%	258,581	94.9%	258,620	91.6%	
	第4期末保有	29棟合計（注3）	276,053	96.6%	—	—	—	—	—	—	272,419	100.0%	272,683	96.6%	
	当期末保有	33棟合計	285,686	100.0%	—	—	—	—	—	—	—	—	282,379	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) 中目黒GTタワーは、2003年9月1日に追加取得(293百万円)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3) 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及び中目黒GTタワー追加取得分は含まれません。

(注4) 第4期末保有合計数字には、上記中目黒GTタワー追加取得分は含まれません。

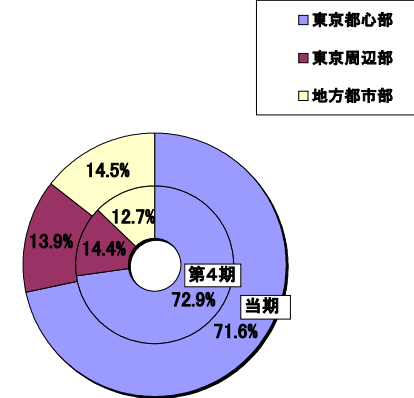
11. エリア別鑑定評価額一覧表

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	第4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	25.9%	73,826	31.9%	73,018	29.3%	72,983	28.3%	72,900	27.3%	74,700	26.7%
		芝NBFタワー	32,210	11.3%	31,500	13.6%	30,400	12.2%	26,900	10.4%	22,400	8.4%	22,400	8.0%
		GSKビル	16,050	5.6%	17,100	7.4%	18,000	7.2%	18,000	7.0%	18,000	6.7%	17,600	6.3%
		新宿三井ビルディングニ号館	16,390	5.7%	16,700	7.2%	16,800	6.7%	16,300	6.3%	15,700	5.9%	16,400	5.9%
		興和西新橋ビルB棟	13,300	4.6%	13,880	6.0%	13,670	5.5%	13,000	5.0%	12,900	4.8%	13,500	4.8%
		高輪一丁目ビル	6,711	2.3%	6,980	3.0%	6,930	2.8%	6,900	2.7%	7,060	2.6%	7,160	2.6%
		日本橋室町センタービル	10,000	3.5%	10,300	4.5%	10,600	4.2%	10,500	4.1%	10,100	3.8%	10,000	3.6%
		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%	5,190	1.9%
		新宿余丁町ビル	2,351	0.8%	2,480	1.1%	2,450	1.0%	2,430	0.9%	2,440	0.9%	2,410	0.9%
		東京都心部 9棟計	178,531	61.7%	178,048	77.0%	177,188	71.0%	172,303	68.8%	166,420	62.3%	169,360	60.6%
	第3期	第2新日鐵ビル	12,830	4.5%	—	—	—	—	12,750	4.9%	12,710	4.8%	12,800	4.6%
		西新宿三井ビルディング	1,610	0.6%	—	—	—	—	1,670	0.6%	1,560	0.6%	1,630	0.6%
	第4期	東京都心部 11棟計	190,971	66.7%	—	—	—	—	186,723	72.4%	180,890	67.7%	183,790	65.7%
		中目黒GTタワー	14,136	4.9%	—	—	—	—	—	—	13,900	5.2%	14,100	5.0%
	第5期	東京都心部 12棟計	205,107	71.7%	—	—	—	—	—	—	194,590	72.9%	197,890	70.8%
		須田町ヴェルデビル	2,380	0.8%	—	—	—	—	—	—	—	—	2,380	0.9%
	第6期	東京都心部 13棟計	207,487	72.5%	—	—	—	—	—	—	—	—	200,270	71.6%
東京周辺都市部	第1期	横浜STビル	13,532	4.7%	14,195	6.1%	14,261	5.7%	13,942	5.4%	13,600	5.1%	13,900	5.0%
		つくば三井ビルディング	6,915	2.4%	6,742	2.9%	6,720	2.7%	6,832	2.6%	8,450	3.2%	8,650	3.1%
		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%	2,270	0.8%
		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%	1,940	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%	2,600	0.9%
		東京周辺都市部 5棟計	27,457	9.6%	28,077	12.1%	28,051	11.2%	27,814	10.8%	29,050	10.9%	29,360	10.5%
	第2期	中野坂上サンフライトツイン	9,300	3.2%	—	—	9,330	3.7%	9,310	3.6%	9,400	3.5%	9,410	3.4%
		東京周辺都市部 6棟計	36,757	12.8%	—	—	37,381	15.0%	37,124	14.4%	38,450	14.4%	38,770	13.9%
	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%	1,960	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%	3,610	1.3%
		ユニックスビル	4,140	1.4%	4,260	1.8%	4,230	1.7%	4,200	1.6%	4,250	1.6%	4,350	1.6%
		新潟テレコムビル	4,010	1.4%	4,310	1.9%	4,330	1.7%	4,270	1.7%	4,260	1.6%	4,260	1.5%
		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%	1,210	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%	2,360	0.8%
		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%	1,950	0.7%
		四条島丸南ビル	1,747	0.6%	1,760	0.8%	1,708	0.7%	1,614	0.6%	1,550	0.6%	1,520	0.5%
		京町屋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%	630	0.2%
	第2期	博多祇園21ビル	2,633	0.9%	2,472	1.1%	2,506	1.0%	2,473	1.0%	2,470	0.9%	2,370	0.8%
		地方都市部 10棟小計	24,357	8.5%	25,021	10.8%	25,003	10.0%	24,852	9.6%	24,235	9.1%	24,220	8.7%
	第5期	サンマリオンNBFタワー	10,531	3.7%	—	—	10,060	4.0%	9,560	3.7%	9,640	3.6%	9,260	3.3%
		地方都市部 11棟合計	34,888	12.2%	—	—	35,063	14.0%	34,212	13.3%	33,875	12.7%	33,480	12.0%
合計	第1期	NBF広島立町ビル	2,950	1.0%	—	—	—	—	—	—	—	—	2,900	1.0%
		札幌エルプラザ	3,230	1.1%	—	—	—	—	—	—	—	—	3,270	1.2%
		広島袋町ビルディング	852	0.3%	—	—	—	—	—	—	—	—	855	0.3%
		地方都市部 14棟合計	41,920	14.6%	—	—	—	—	—	—	—	—	40,505	14.5%
	第2期	第1期末保有 24棟合計	228,345	79.8%	231,144	100.0%	230,242	92.2%	224,769	87.1%	219,705	82.3%	222,940	79.8%
		第2期末保有 26棟合計	248,176	86.7%	—	—	249,632	100.0%	243,639	94.4%	238,745	89.4%	241,610	86.4%
		第3期末保有 28棟合計	262,616	91.8%	—	—	—	—	258,059	100.0%	253,015	94.8%	256,040	91.6%
		第4期末保有 29棟合計	276,752	96.7%	—	—	—	—	—	—	266,915	100.0%	270,140	96.6%
	第5期	当期末保有 33棟合計	286,164	100.0%	—	—	—	—	—	—	—	—	279,545	100.0%

エリア別投資比率(鑑定評価額)



(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、当期末評価額は合計金額の記載となっております。
(注2) 中目黒GTタワーは、2003年9月1日追加取得(293百万円)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。

第5期(2003年12月期)損益計算書・33物件別一覧表データ

	合計	JFE	芝 NBF	新橋 2号館	GSK	中目黒GT タワー	西新橋 3号館	第2 新日館	高輪 ビル	高輪 一丁目	住友電設ビ ル	須田町 ヴェルデビ ル	新富 余丁町	西新橋 三井ビル	中野 坂上	横浜 GT	つくば 三井	大宮 大宮	松戸 シティ	聖地 聖地	札幌 エルプラザ	札幌 南二条	大宮 仙台	ユニク ス	新島 ビル	横浜 シティ	サトウハ チ	豊京 ビル	大手前 ビル	京町 ビル	四谷 ビル	広島立町	広島徳町	第3 信託ビル	
賃貸事業収入	10,476	2,175	474	641		582		548	388	317		4	109	65		676	464	112	101	109	60	115	208	270	243	78	365	125	117	40	92	63	11	141	
その他賃貸事業収入	1,977	0	699	122		83		64	27	24		0	10	0		76	54	19	19	32	11	19	34	53	28	20	101	20	17	10	11	7	1	14	
賃貸事業収入	12,453	2,175	1,374	764		666		613	416	341		4	119	65		752	518	131	121	142	72	135	243	323	272	98	466	145	134	51	103	70	12	156	
公営出賃	1,096	280	77	70		0		50	43	25		0	11	6		60	29	7	9	13	0	12	20	40	23	9	47	9	13	5	7	0	0	15	
雑収益	3,391	125	611	197		214		213	111	76		0	41	11		175	211	28	36	59	23	46	53	111	77	40	145	63	46	53	54	21	2	46	
水道光熱費	842	0	44	46		61		65	22	26		0	11	0		61	80	7	10	23	9	11	20	40	24	11	43	11	16	6	7	2	0	16	
修繕等賃料	1,011	0	79	72		144		75	37	19		0	12	8		46	53	11	18	10	13	18	45	28	13	42	13	17	5	12	11	0	17		
オフィステナントフィー	566	110	63	36		3		28	18	16		0	5	2		41	24	6	5	6	3	6	11	13	12	4	21	7	5	2	5	3	0	7	
修繕費	647	0	259	28		0		40	3	9		0	8	0		18	43	0	6	9	0	12	0	8	8	8	20	29	5	36	27	2	0	3	
修繕費	85	0	85	0		0		0	0	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・委託報酬	100	14	5	10		2		2	4	5		0	1	0		5	6	1	0	1	0	1	1	2	2	1	4	1	1	0	1	0	0	1	
その他雑収益	137	0	73	1		3		0	24	0		0	2	0		2	3	0	2	0	0	1	0	0	0	1	13	0	0	0	1	0	0	1	
減価償却費	2,402	292	317	109		164		137	28	48		1	24	15		144	145	21	30	23	13	21	28	58	42	26	179	23	24	8	26	17	3	25	
賃貸事業費用	6,891	698	1,006	377		379		401	183	151		2	77	32		380	386	57	76	96	37	80	101	210	142	76	372	96	84	67	88	38	6	87	
賃貸事業利益	5,561	1,476	368	386	378	286	279	211	233	190	51	1	42	32	154	371	132	73	44	45	35	55	141	113	129	22	94	49	50	-16	15	32	6	68	
減価償却費控除前賃貸事業利益(NQ)	7,964	1,769	686	496	515	451	362	349	261	239	105	3	67	47	278	516	277	94	75	68	49	77	169	171	171	49	273	72	75	-7	42	49	10	94	
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%	—	95.1%	100.0%	100.0%	—	99.8%	—	—	97.5%	91.5%	95.6%	96.1%	79.9%	—	97.9%	99.8%	97.4%	94.7%	77.7%	—	97.7%	100.0%	76.8%	93.4%	—	—	97.6%
	賃貸先数	97.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	—	100.0%	—	84.4%	100.0%	100.0%	—	98.8%	—	—	95.9%	88.0%	97.4%	92.0%	79.9%	—	97.9%	99.8%	95.8%	94.1%	78.5%	—	97.7%	96.7%	77.9%	93.1%	—	—	87.6%
02/4期	期末稼働率(2002年4月30日)(26物件)	97.4%	100.0%	99.4%	98.5%	100.0%	—	100.0%	—	100.0%	100.0%	100.0%	—	100.0%	—	100.0%	99.0%	80.5%	97.8%	90.7%	80.1%	—	97.9%	99.8%	95.8%	96.4%	81.0%	95.1%	100.0%	100.0%	82.6%	100.0%	—	—	100.0%
	賃貸先数	97.4%	100.0%	99.8%	99.2%	100.0%	—	100.0%	—	100.0%	100.0%	100.0%	—	99.9%	—	100.0%	98.6%	84.2%	96.0%	91.0%	81.0%	—	97.9%	99.8%	96.6%	96.1%	77.7%	94.6%	98.5%	100.0%	74.0%	98.9%	—	—	99.2%
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%	97.3%	81.7%	95.5%	85.3%	75.6%	—	97.9%	100.0%	96.0%	95.8%	77.4%	89.7%	98.9%	100.0%	92.4%	93.2%	—	—	100.0%	
	賃貸先数	95.5%	100.0%	81.6%	99.6%	100.0%	—	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	—	100.0%	100.0%	100.0%	98.4%	81.4%	96.3%	86.2%	77.8%	—	97.9%	99.8%	95.4%	95.8%	76.4%	89.5%	99.1%	100.0%	93.5%	93.6%	—	—	100.0%	
03/4期	期末稼働率(2003年4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%	—	100.0%	100.0%	100.0%	99.6%	90.2%	93.3%	83.5%	80.2%	—	91.6%	100.0%	98.2%	92.8%	92.7%	89.7%	95.6%	97.6%	81.4%	92.2%	—	—	100.0%	
	賃貸先数	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%	86.3%	79.4%	—	95.8%	100.0%	97.1%	94.4%	86.6%	90.6%	96.2%	99.2%	82.9%	94.4%	—	—	100.0%	
03/12期	期末稼働率(2003年12月31日)(33物件)	92.3%	100.0%	27.2%	99.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.7%	100.0%	100.0%	100.0%	94.1%	83.2%	95.6%	80.5%	81.6%	100.0%	97.9%	99.8%	97.6%	94.7%	99.5%	97.8%	95.6%	97.6%	87.9%	89.7%	84.6%	97.8%	82.3%	
	賃貸先数	92.8%	100.0%	35.4%	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	92.7%	96.8%	100.0%	99.7%	99.8%	100.0%	95.5%	91.7%	93.7%	78.6%	80.4%	100.0%	95.8%	98.5%	97.3%	94.1%	95.5%	94.0%	96.2%	97.6%	88.8%	90.9%	84.6%	97.8%	98.1%	
物件提供情報						(注1) (注3)						(注4)		(注2)								(注4)										(注4)	(注4)		
a(22物件)売買実績	285,686	74,131	32,000	16,285	15,616	14,056	13,217	12,614	9,845	8,667	5,365	2,380	2,346	1,603	8,979	13,528	8,876	2,361	2,455	1,941	3,195	1,870	3,566	4,029	3,958	1,377	10,500	2,227	1,626	749	1,627	2,930	835	2,629	
b(01/12期)期末物件提供(24物件)	225,687	73,728	32,367	16,187	15,455	—	13,113	—	9,820	8,614	5,292	—	2,392	—	—	13,988	8,728	2,346	2,597	1,918	—	1,853	3,534	3,955	3,940	1,366	—	2,211	1,818	782	1,612	—	—	2,618	
c(02/4期)期末物件提供(26物件)	244,577	73,425	32,094	16,117	15,332	—	13,034	—	9,897	8,567	5,230	—	2,310	—	—	9,403	13,519	6,626	2,325	2,567	1,907	—	1,832	3,508	3,892	3,903	1,349	10,781	2,206	1,801	765	1,590	—	—	2,595
d(02/12期)期末物件提供(28物件)	257,468	73,122	31,815	16,036	15,196	—	12,951	12,862	9,888	6,531	5,167	—	2,299	1,673	—	9,319	13,396	6,519	2,313	2,538	1,886	—	1,816	3,479	3,830	3,879	1,333	10,620	2,187	1,807	868	1,567	—	—	2,571
e(03/4期)期末物件提供(29物件)	272,419	72,820	32,244	15,943	15,064	13,839	12,876	12,863	9,854	6,484	5,317	—	2,279	1,692	9,192	13,291	8,482	2,292	2,524	1,865	—	1,799	3,451	3,767	3,847	1,316	10,440	2,163	1,783	861	1,542	—	—	2,548	
f(03/12期)期末物件提供(33物件)	282,379	72,528	33,688	15,865	14,938	14,063	12,800	12,743	9,865	6,437	5,267	2,457	2,262	1,677	9,069	13,187	8,480	2,275	2,516	1,857	3,313	1,787	3,428	3,719	3,816	1,308	10,298	2,147	1,786	852	1,518	3,078	847	2,530	
g(鑑定価格:2001年12月31日)(24物件)	288,311	74,149	32,210	16,290	16,050	14,136	13,300	12,830	10,000	6,711	5,370	2,380	2,351	1,610	9,300	13,532	9,022	2,560	2,470	1,980	3,270	1,890	3,580	4,140	4,010	1,386	10,531	2,205	1,908	758	1,747	2,950	832	2,633	
h(鑑定価格:2002年4月30日)(26物件)	249,632	73,018	30,400	16,800	18,000	—	13,670	—	10,600	6,930	5,320	—	2,450	—	—	14,195	6,742	2,630	2,700	1,810	—	2,030	3,640	4,260	4,310	1,299	—	2,450	2,090	710	1,760	—	—	2,472	
i(鑑定価格:2002年12月31日)(28物件)	258,059	72,983	26,900	16,300	18,000	—	13,000	12,750	10,500	6,900	5,290	—	2,430	1,670	9,310	13,942	6,832	2,660	2,530	1,850	—	2,020	3,640	4,200	4,270	1,173	9,560	2,423	2,176	663	1,614	—	—	2,473	
j(鑑定価格:2003年4月30日)(29物件)	266,915	72,900	22,400	15,700	18,000	13,900	12,900	12,710	10,100	7,060	4,920	—	2,440	1,560	9,400	13,600	8,450	2,580	2,540	1,880	—	1,880	3,520	4,25											

※賃貸事業増減及T(NQ)の記載のみであることの理由

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1) 中目黒GTタワーは、当物件を三井不動産株式会社1社に賃貸し、三井不動産株式会社は他の区分所有部分を合わせて(一部は除く)、転借人に転賃しています。転借人の総数は 15 稼働率は 100.0%です。

(注2) 西新橋三井ビルディングは、当物件を三井不動産株式会社1社に賃貸し、三井不動産株式会社は自己の区分所有部分を合わせて、転借人に転賃しています

第4期(2003年6月期)損益計算書・29物件別一覧表データ

物件データ一覧

	合計	JFE	芝 NBF	GSK	中目黒 GTタワー	新宿 2号館	豊和 西新宿	第2 新日島	高輪 一丁目	高町 ミナト	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	つくば 三井	大岡 大宮	墨毛 海岸	松戸 シティ	札幌 南二条	大岡 仙台	ユニッ クス	新潟 テラス	浜松 シティ	堺東 ミナト	大手前 ミナト	京町堀 ミナト	四條 烏丸南	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	40	97	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	15	11	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	56	108	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	5	7	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	20	27	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	6	7	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	5	11	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	2	5	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	4	1	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	0	1	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	8	26	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	34	62	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	22	46	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	30	73	84	289

(注1)

(注3)

(注2)

(注4)

賃貸事業損益及びNOIの記載のみであることの理由

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1) 中目黒GTタワーは、当物件を三井不動産株式会社1社に賃貸し、三井不動産株式会社は他の区分所有部分を合わせて(一部は除く)、転借人に転貸しています。転借人の総数は、15 稼働率は 100.0%です。

(注2) 西新宿三井ビルディングは、当物件を三井不動産株式会社1社に賃貸し、三井不動産株式会社は自己の区分所有部分を合わせて、転借人に転貸しています。転借人の総数は、12 稼働率は 100.0%です。

(注3) 中目黒GTタワーの第4期の稼働日数は148日です。

(注4) つくば三井ビルディングには、2003年3月28日付の追加取得部分の取得日以降の収入・費用を含めております。

第3期(2002年12月期)損益計算書・28物件別一覧表データ

物件データ一覧

	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 セント-	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 元町	浜松 シティ	堺東 セント-	大手前 セント-	京町堀 セント-	四條 島丸南	博多 祇園21	サンマリオン NBF
賃貸事業収入	10,366	2,175	1,337	-	-	673	-	16	335	448	-	113	35	-	685	340	119	109	117	123	214	269	255	79	137	148	40	101	145	394
その他賃貸事業収入	1,480	0	621	-	-	67	-	1	21	36	-	13	0	-	93	36	20	36	20	20	35	54	29	17	21	18	10	13	16	106
賃貸事業収入	11,846	2,175	1,958	-	-	739	-	17	356	484	-	126	35	-	778	376	138	145	137	143	249	323	284	96	158	166	50	114	162	500
公租公課	974	281	83	-	-	73	-	0	27	46	-	12	0	-	66	25	8	15	10	14	22	45	25	10	10	14	6	8	17	0
諸経費	2,985	136	540	-	-	204	-	1	136	95	-	38	6	-	246	139	33	61	32	43	79	119	85	39	46	122	22	33	86	155
水道光熱費	715	0	62	-	-	50	-	0	28	25	-	12	0	-	66	63	8	24	11	13	21	42	27	11	13	19	7	8	17	46
建物管理委託費	856	0	120	-	-	72	-	0	19	40	-	12	5	-	68	44	12	19	11	13	19	47	29	16	14	19	6	12	17	52
オフィスマネジメントフィー	633	122	105	-	-	38	-	1	19	26	-	6	1	-	46	18	7	7	7	13	15	15	5	8	9	2	6	8	27	
修繕費	521	0	135	-	-	25	-	0	63	0	-	4	0	-	53	7	3	8	2	6	22	9	9	5	8	74	3	3	40	20
借地借家料	105	0	104	-	-	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	99	14	8	-	-	11	-	0	5	5	-	1	0	-	7	5	1	2	1	1	1	2	3	1	1	1	1	1	2	5
その他諸経費	56	0	6	-	-	8	-	0	1	0	-	1	0	-	6	2	1	2	0	2	1	3	2	2	1	1	3	2	2	6
減価償却費	2,072	303	292	-	-	113	-	23	49	34	-	24	10	-	146	115	22	23	30	23	33	67	43	26	25	25	6	27	27	178
賃貸事業費用	6,031	720	914	-	-	389	-	24	211	176	-	74	16	-	457	279	63	100	72	80	134	231	152	76	81	162	34	68	130	333
賃貸事業利益	5,814	1,455	1,044	424	-	350	320	-7	145	309	118	52	19	218	320	97	76	45	65	64	115	92	132	20	77	4	17	46	32	167
減価償却費控除前賃貸事業利益(NOI)	7,886	1,758	1,335	566	-	463	402	16	193	343	180	76	29	342	466	212	97	68	95	86	148	159	175	46	102	30	23	73	59	344

(注2)

(注1)

(注2)

賃貸事業損益及びNOIの記載のみであることの理由

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1) 西新宿三井ビルは、当物件を三井不動産株式会社1社に賃貸し、三井不動産株式会社は自己の区分所有部分を合わせて、転借人に転貸しています。転借人の総数は、8 稼働率は 95.7%です。

(注2) 第3期の稼働日数は、第2新日鐵ビルが7日、西新宿三井ビルが93日です。

第2期(2002年6月期)損益計算書・26物件別一覧表データ

	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 セント-	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 元町	浜松 シティ	堺東 セント-	大手前 セント-	京町堀 セント-	四條 島丸南	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	40	107	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	7	12	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	48	119	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	6	8	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	21	35	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	5	8	13	19
建物管理委託費	890	0	139	-	-	69	-	-	19	44	-	13	-	-	64	57	12	16	12	12	18	47	30	15	13	18	6	11	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	2	6	8	19
修繕費	315	0	39	-	-	25	-	-	7	29	-	6	-	-	29	22	27	1	23	3	1	10	9	5	11	6	6	8	2	11
借地借家料	109	0	109	-	-	0	-	-	0	0	-	0	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
保険料・信託報酬	103	15	10	-	-	12	-	-	5	5	-	1	-	-	6	5	1	2	1	1	2	2	3	1	1	1	1	1	2	4
その他諸経費	33	0	3	-	-	4	-	-	0	0	-	0	-	-	5	4	0	0	0	1	1	1	4	1	0	1	1	1	0	4
減価償却費	1,947	303	291	-	-	112	-	-	49	33	-	23	-	-	141	115	21	23	30	22	33	67	42	26	25	25	5	27	27	118
賃貸事業費用	5,623	721	832	-	-	382	-	-	151	205	-	75	-	-	424	295	85	87	94	72	111	228	152	73	80	90	32	70	87	206
賃貸事業利益	5,637	1,454	802	401	-	369	337	-	204	268	126	49	-	141	364	90	53	57	48	70	135	99	130	23	77	72	16	49	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	21	75	103	247

(注3)

(注3)

賃貸事業損益及びNOIの記載のみであることの理由

当物件については、一の主要テナントとの賃貸借契約による契約賃料収入が当物件の契約賃料合計の80%以上を占めています。本投資法人は、かかる主要テナントから契約賃料を開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として開示していません。

(注3) 第2期の稼働日数は、中野サンブライトツインが、150日(追加取得分は97日)、サンマリオンNBFタワーが111日です。

(参考情報) 第1期6ヶ月換算損益計算書・24物件別一覧表データ(注4)

物件データ一覧

	合計	日本調剤	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 セント-	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 五ノ川	浜松 シティ	堺東 セント-	大手前 セント-	京町堀 セント-	四條 烏丸南	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	47	101	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	8	16	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	56	117	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	6	9	19	-
諸経費	2,776	143	456	-	-	224	-	-	102	113	-	44	-	-	262	193	48	64	42	47	79	130	93	46	48	65	24	42	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	6	9	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	7	13	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	3	6	7	-
修繕費	357	0	24	-	-	31	-	-	25	1	-	10	-	-	43	17	17	9	6	10	15	13	12	12	8	17	6	13	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	1	2	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	5	26	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	35	77	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	21	39	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	26	66	78	-
													-																	-

賃貸事業損益及びNOIの記載のみであることの理由

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。