



NBF

NBF
Nippon Building Fund



運用状況報告会

2005年3月10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>

■ NBFの特徴	2
■ 業務推移(第4期～第7期)	3
■ 投資口価格の推移	4
■ 実績および業績予想	5
■ 2005年の運用方針	5
■ 外部成長	
1. 総括	7
2. 2004年の実績	8
3. 第7期トピックス	9
4. 外部成長がもたらしたポートフォリオ効果	12
■ ポートフォリオマネジメント・物件売却	13
■ 内部成長	
1. 基本方針	14
2. エリア別稼働率	15
3. マーケット稼働率比較	16
4. ビル別成解約面積一覧	18
5. CSの更なる向上とNBFブランドの構築	19
■ 参考資料	
□投資主の状況	22
□第7期損益計算書	23
□第7期賃貸対照表	24
□オフィスマーケット・空室率	25
□オフィスマーケット・新規物件供	26
□地震リスクへの対応	27
□主要テナント上位10社	28
□賃貸借契約の安定性	23
□ファイナンスの基本方針	24
□金利上昇リスクへの対応	25
□増資(2004年7月実施)概要	26

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。

安定した運用実績

■2001年9月、J-REITで最初に上場し、平成16年12月期で第7期となるトラックレコードを積み重ねる

J-REITで最大規模

売買価格合計: 3,938億円
時 価 総 額: 3,187億円

ポートフォリオの充実

東京都心部大型オフィスビルを中心に43物件を保有
ポートフォリオ全体の稼働率: 97.5%
2004年7月、J-REIT初となる4物件まとめた売却を実施

財務安定性の確保

S & P A アウトルック: 安定的
Moody 's A2 アウトルック: 安定的
R & I AA-

総資産有利子負債比率: 41.7% (ターゲット 40%~50%)
長期固定有利子負債比率: 83.0% (ターゲット 80%~90%)
長期有利子負債の平均残存年数: 4.91年
2004年7月および8月に新投資口発行による総額617億円の資金調達を実施

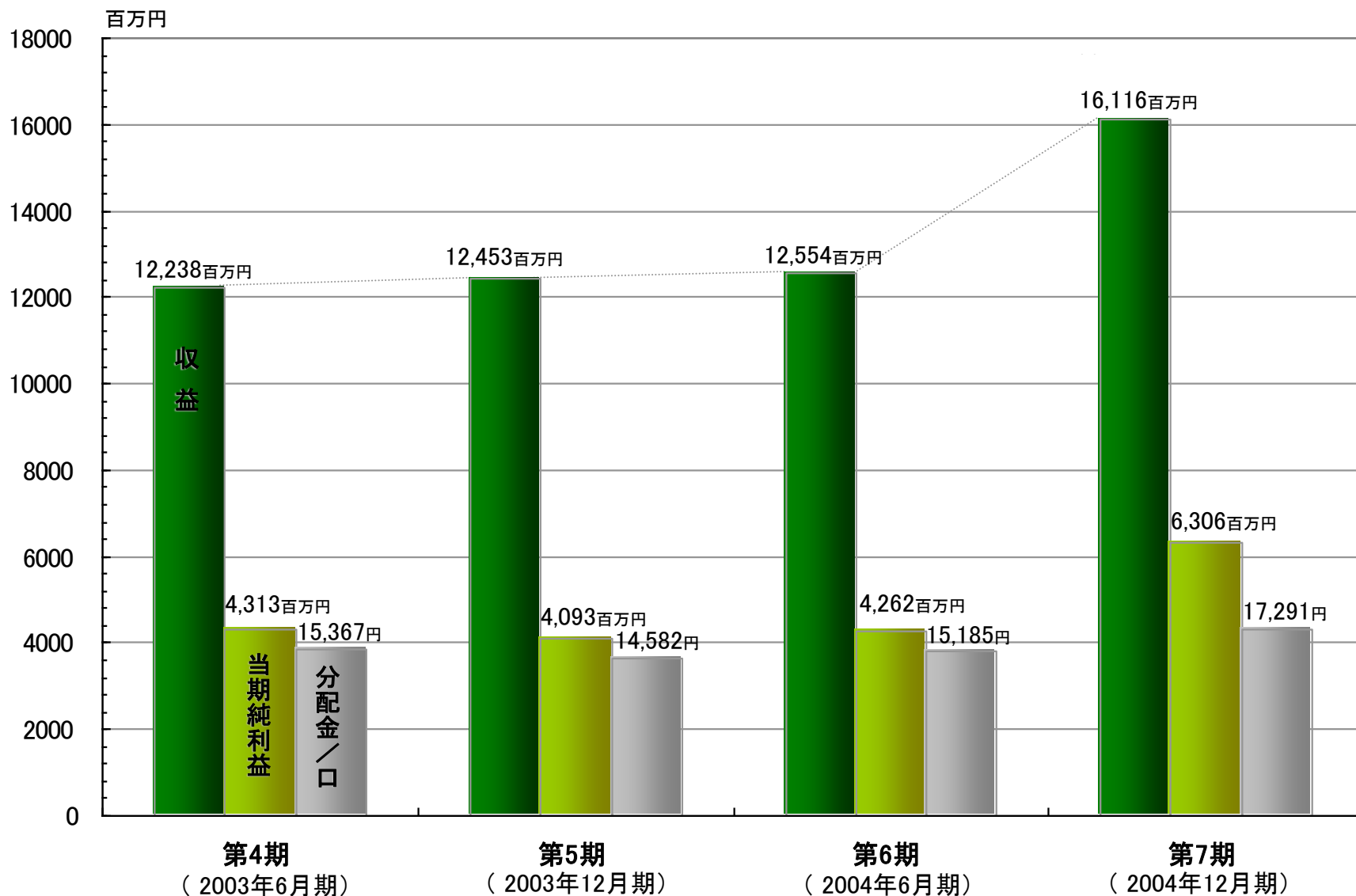
情報開示への取組み

2003年11月、J-REITとして初めて、半期(3ヶ月)決算を公表

三井不動産との協働

我が国有数の不動産会社である同社のノウハウの活用

業績推移（第4期～第7期）





	第6期(実績) 2004/1/1～6/30	第7期(実績) 2004/7/1～12/31	第8期(予想) 2005/1/1～6/30	第9期(参考) 2005/7/1～12/31
賃貸事業収入	12,554百万円	16,116百万円	16,108百万円	16,545百万円
営業利益	5,162百万円	7,529百万円	6,748百万円	6,983百万円
当期純利益	4,262百万円	6,306百万円	5,506百万円	5,579百万円
一口当り分配金	15,185円	17,291円	15,100円	15,300円
期末発行済投資口数	280,700口	364,700口	364,700口	364,700口

第7期実績

- 対前期 増収増益
- 期末物件数 43
- 期中平均稼働率 97.8%
- 第7期数字には4棟売却による売却益 937百万円を含む
- 新投資口発行による希薄化の影響は、新規物件の取得によりほぼ相殺された

第8期, 第9期予想の前提

- 2004年12月31日時点保有43物件に、2005年3月28日取得予定のNBF東銀座スクエアの収益までを見込む
(物件の追加取得は見込まない)
- 第8期 期中平均稼働率 97.2%
- 第9期 期中平均稼働率 97.5%

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

2005年の運用方針

拡大するJREITマーケットにおいて
一層の差別化戦略を推進し、
NBFの地位を確立する

引き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

2004年の物件取得実績

18ディール、1,106億円の物件を取得
(新規契約ベース)

資産総額5,000億円の
目標に目処をつける

「2006年3月末の資産総額5,000億円(売買価格)」という目標に向けて、取得手法の充実をはかりながら、外部成長を継続します

内部成長

高稼働率の維持

2004年12月末時点のポートフォリオ
全体の稼働率97.5%

CSの更なる向上と
NBFブランドの構築

テナント満足度向上を重視し、管理技術、品質、信頼性等に裏づけされたNBFブランドの一層の浸透を通じて、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

1. 総括

2004年の実績

	ディール件数	売買価格	賃貸可能面積
東京都心部	9	642億円	15,761坪
東京周辺都市部	3	191億円	7,850坪
地方都市部	6	273億円	11,381坪
計	18	1,106億円	34,992坪

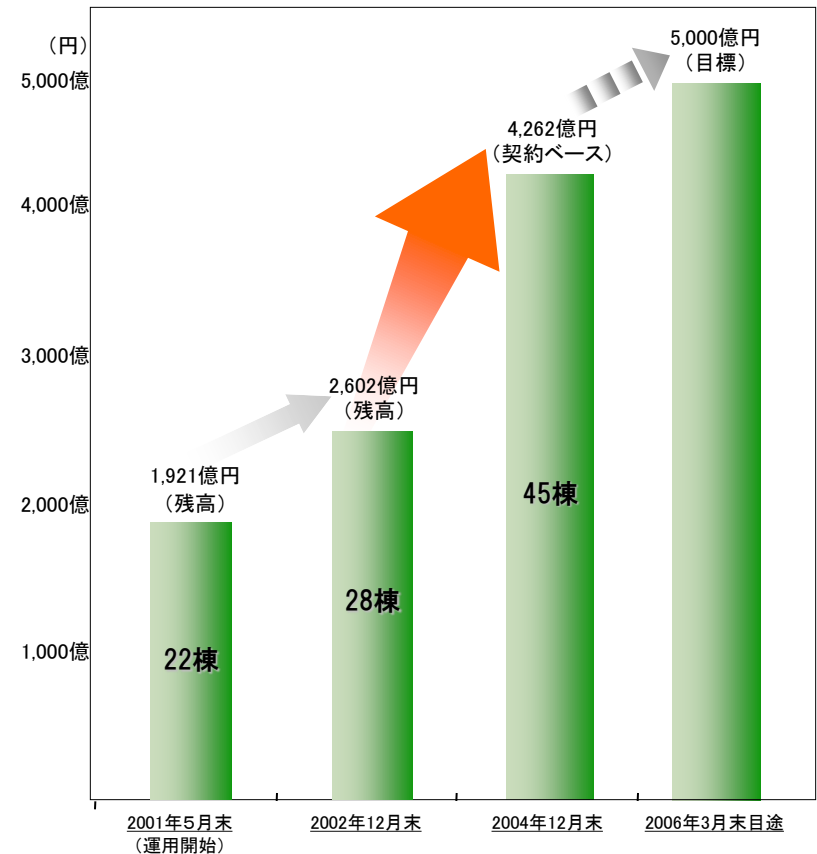
2005年の取得方針

ノウハウと規模の優位

強力なパイプライン

をフル活用し、他社に無い情報を集め、
「2006年3月末の資産残高5,000億円
(売買価格)」という目標に目処をつける

■ 外部成長イメージ(売買価格)



2. 2004年の実績 ～ 多彩なアクイジション能力の開花 ～

※
1,100億円超
(18ディール)

		パイプライン				
		外部ルート		三井不動産とのコラボレーション		
		相対取引	入札	開発	アセットマネジメント	所有・マスターリース
物件形態	開発コミット	・NBF東銀座スクエア 		・虎ノ門琴平タワー 		
	稼働物件	・広小路東栄ビル 	・芝Aビル ・シーノ大宮ノースウイング (鉄建・運輸機構) 		・ダイヤ虎ノ門ビル ・ALLIANCE ・ダイヤ池袋ビル ・池袋TGホームストビル ・谷町恒和ビル ・アクア堂島東館 	・NBF厚木ビル ・恵比寿CSビルディング
	共同所有 買い増し	・シーノ大宮ノースウイング (大成建設) ・札幌エルプラザ 	・日本橋室町 センタービル 		・アクア堂島 大和堂島ビル 	

※…新規契約ベース

3. 第7期 トピックス ～「買い増し」と「開発」～

買い増し

シーノ大宮ノースウィング



■1棟全体NOI利回り
(対取得価格)

6.0%

※空室率4.5%想定

- 短期間に完全所有権化を成就
- 上位5番目の基幹アセット
- 東京周辺都市部・新築プライムビル
- リーシング・運営管理の効率性UP

アクア堂島大和堂島ビル



■稼働率

(賃貸借契約締結ベース)

2004年9月

78.2%

5ヶ月

2005年2月

93.1%

- 上位4番目の基幹アセット
- 地方都市部
・築浅プライムビル

	当初取得	追加取得
取得時期	2004年10月	2004年11月
取得方法	入札	相対取引
取得先	鉄建・運輸機構	大成建設
取得価格	11,236百万円	5,580百万円
所有割合	64.3%	35.7%

	アクア堂島東館	アクア堂島大和堂島ビル
取得時期	2004年6月	2004年9月
取得方法	相対取引	相対取引
取得先	レゾンプロパティ	レゾンプロパティ
取得価格	1,914百万円	17,810百万円
所有割合	約23.65%	100%

買い増し

札幌エルプラザ



■ 合算NOI利回り
(対取得価格)

8.5%

※満室想定

- 優先交渉権を活用した買い増し2件の成就
- 好調な稼働状況のもと、更なる業務床買い増しの可能性を期待

	当初取得	追加取得①	追加取得②
取得時期	2003年11月	2004年11月	2004年11月
取得方法	相対取引	相対取引	相対取引
取得先	大成建設	スミセキ・コンテック	TCプロパティーズ*
取得価格	3,195百万円	59百万円	180百万円
所有割合	34.33%	0.58%	1.85%

日本橋室町センタービル



■ 1棟全体NOI利回り
(対取得価格)

5.8%

※満室想定

- 優先交渉権を活用し完全所有権化を成就
- 上位3番目の基幹アセット
- 上場時からの東京都心部のプライムビル
- リーシング・運営管理の効率性UP

	当初取得	追加取得
取得時期	2001年5月	2004年12月
取得方法	相対取引	相対取引
取得先	モアオフィスビルファンド*	昭和地所
取得価格	9,945百万円	14,000百万円
所有割合	45.11%	54.89%

開発

虎ノ門琴平タワー



- 三井不動産が開発・マスターリースするプロジェクトの共同事業者持分
- 現時点100%稼働中
- 東京都心部の新築プライムビル

取得時期	2004年11月
取得価格	6,043百万円
所有割合	約29%

NBF 東銀座スクエア



- 2004年8月の売買契約後も好調なテナントリーシング
- マルチテナントで約80%決定・内定済
- NBFが当初から商品企画に関与
- 東京都心部の新築優良ビル

取得時期	2005年3月予定
取得価格	4,800百万円※
所有割合	100%

※5,200百万円まで増額変更あり

NBF プラチナタワー



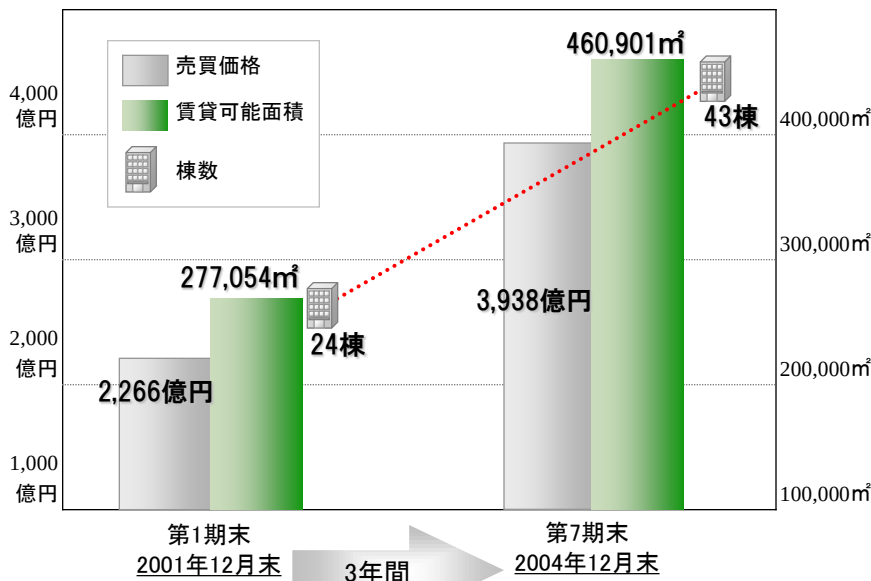
- 竣工(2005年11月)まで11ヶ月を残し、国際優良企業アクサ生命をアンカーテナントとして確保
- 東京都心部の新築プライムビル

取得時期	2006年3月予定
取得価格	27,600百万円※
所有割合	100%

※31,000百万円まで増額変更あり

4. 外部成長がもたらしたポートフォリオ効果

(1) 3年間で規模を飛躍的に拡大



■ 2倍近い規模への成長

- ・4棟の売却を差し引いても43棟、棟数は19棟増加
- ・売買価格は1.7倍
- ・賃貸可能面積は1.6倍

期末保有
物件ベース

(2) ポートフォリオの質の強化

1 指標の比較

	第1期末 2001年12月末	第7期末 2004年12月末
テナントリスク分散 テナント上位10社 賃貸面積割合	54.3%	39.8%
物件集中リスクの分散 上位3ビルの構成割合 (売買価格)	54.0%	33.0%
築年数の若返り 新築・築浅物件の 重点的組入れ	17.72年	16.83年 (15.76年)※
ポートフォリオPMLの低下 耐震性能の 高い物件の取得	4.8%	3.7%

※大規模リニューアル工事済みの芝NBFタワー、ダイヤ虎ノ門ビルを除いた数

2 具体的効果

■ 取得手法充実

- ・リスク許容量の増加を活かした開発案件への取組
- ・要リースアップ案件の早期組入れ など

■ コストダウン

- ・規模のメリットを活用した管理委託費等の削減
- ・ポートフォリオPML値低下を踏まえ、保険料を40棟ベースで年間約7,000万円削減（費用対効果を勘案した地震家賃保険特約付保の取りやめ等） など

2004年7月30日付で「新宿余丁町ビル」「稲毛海岸ビル」「浜松シティビル」「京町堀センタービルディング」の売却を実行しました。

1. 売却の基本方針

保有不動産等の売却は、将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測、立地エリアの将来性・安定性、不動産の劣化又は陳腐化リスク及びそれに対するコスト予測、並びにポートフォリオの構成等を検討のうえ、総合的に判断します。なお、売却もしくは保有の検討は、保有するすべての不動産等について定期的実施します。

2. 今回の物件の売却について

個別物件ごとの将来の収支予測等と共に、中長期的に一層充実したポートフォリオの構築を図る観点から、新規物件取得等を考慮し、売却を決定しました。

3. 売却収支について

4棟合計での売却価格 7,100百万円に対し、売却益は937百万円でした。

東京都心部・東京周辺都市部



地方都市部



1. 基本方針

テナントとの安定的な関係維持・向上

- テナント満足度向上
- NBF企業イメージ・商品イメージの向上
→入居期間の長期化
- テナントのオフィス関係ニーズの把握
→退出の防止・増床

管理コストの合理化

- 継続的な管理コスト・仕様の適正化
- 適切な工事計画、発注方法の合理化
→費用の削減

新規テナント営業

- 適切なマーケット把握に基づく賃料設定
- オフィスマネジメント契約に基づく
三井不動産のリーシングマネジメント
→未稼働期間の減少

安定的な建物管理

- 防災・防犯体制、危機管理体制構築
- 管理技術、姿勢の向上
→質の高い管理、ホスピタリティーの向上
- 適切なメンテナンス・再投資
→資産価値の維持・向上

NBFの
収益基盤

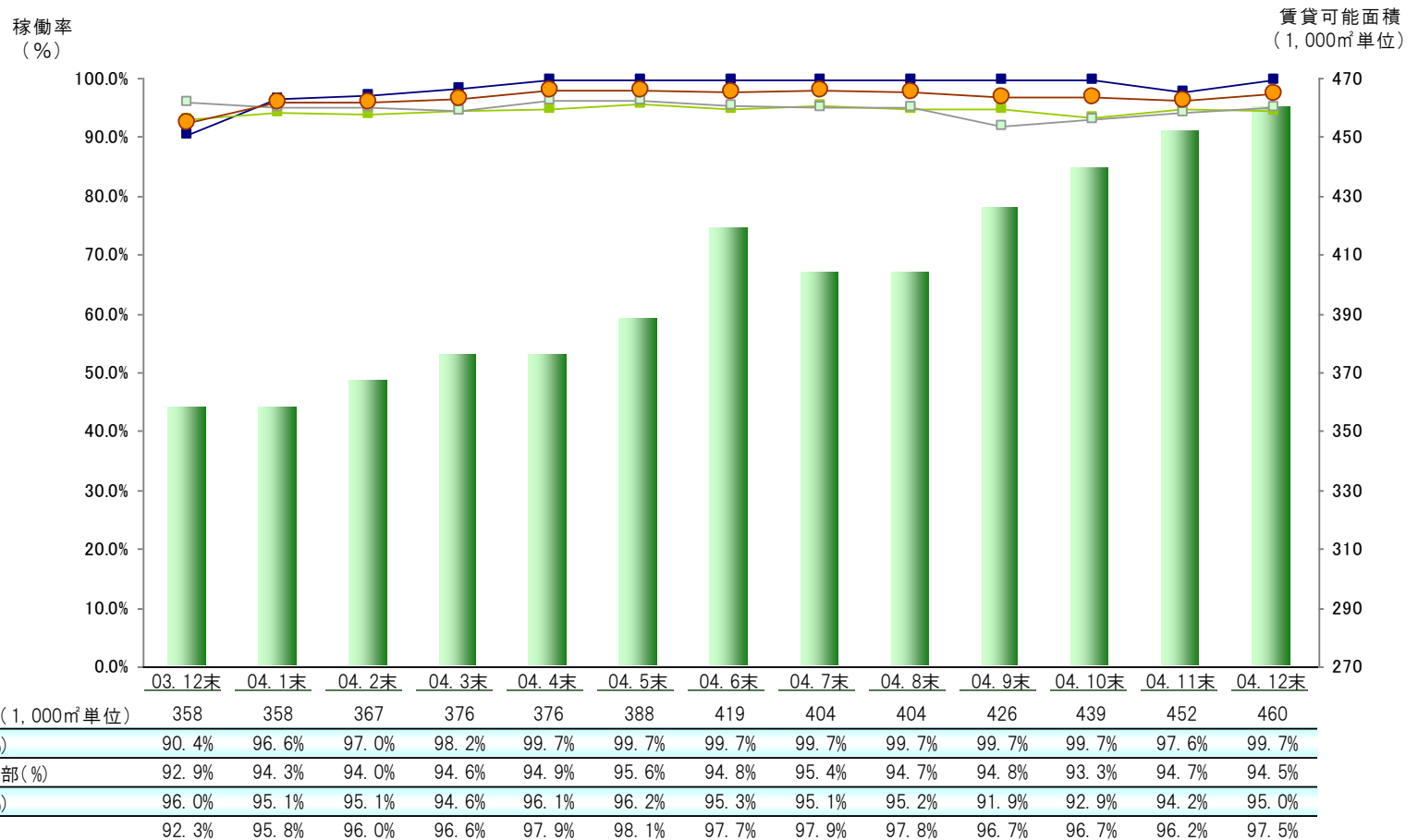
■ビル棟数:43棟

■賃貸可能面積:460,901㎡

■テナント数:667社

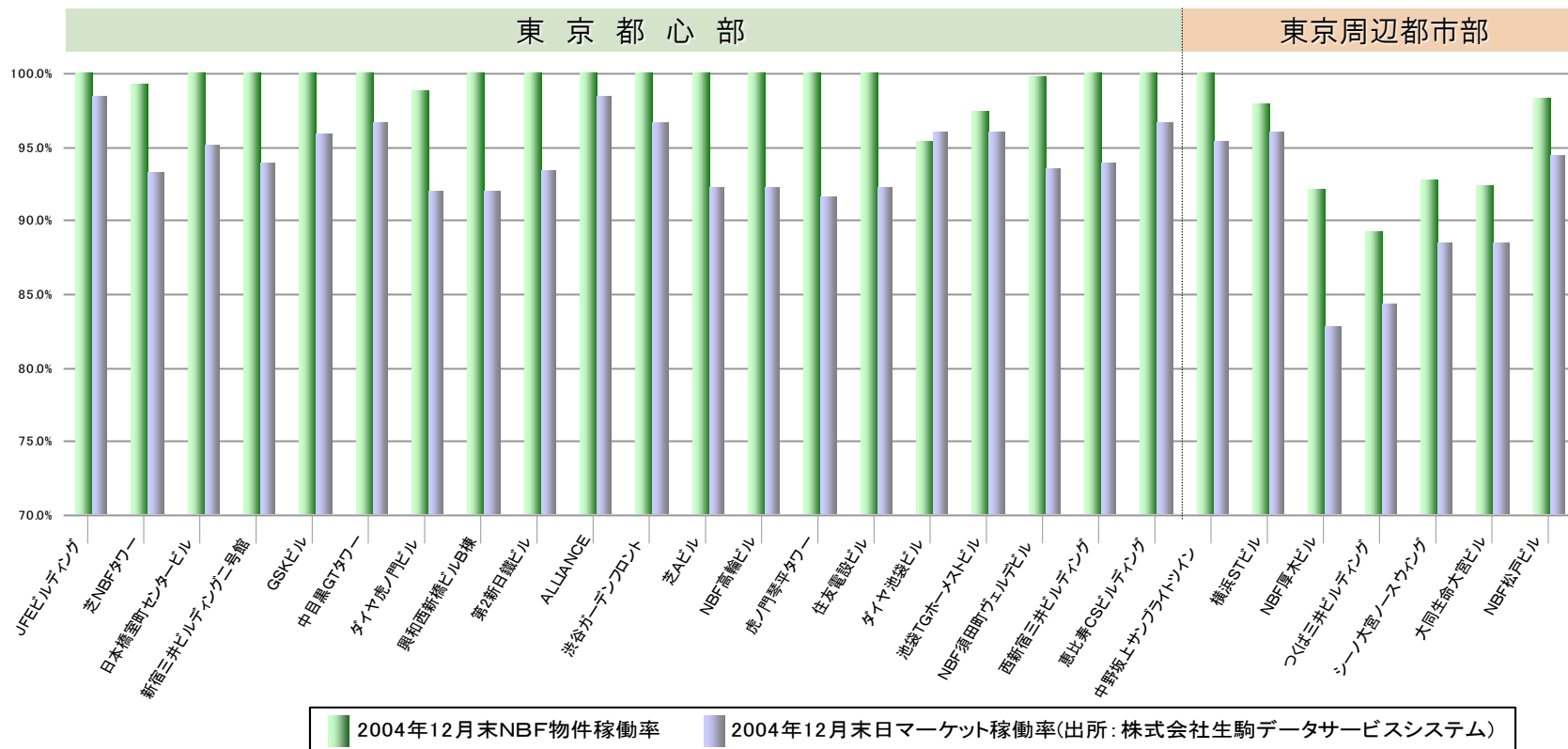
※2004年12月時点

2. エリア別稼働率



3. マーケット別稼働率比較

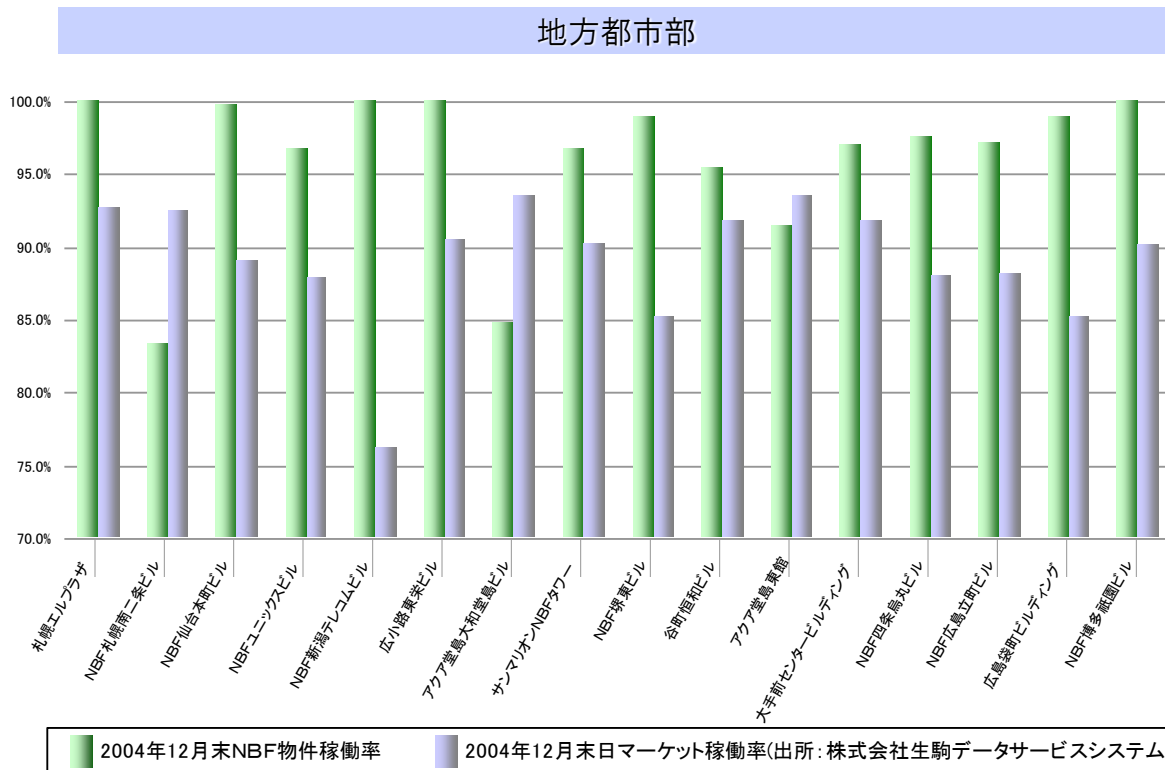
1 東京都心部・東京周辺都市部



※中目黒GTタワー、NBF高輪ビル、つくば三井ビルディング、NBF松戸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

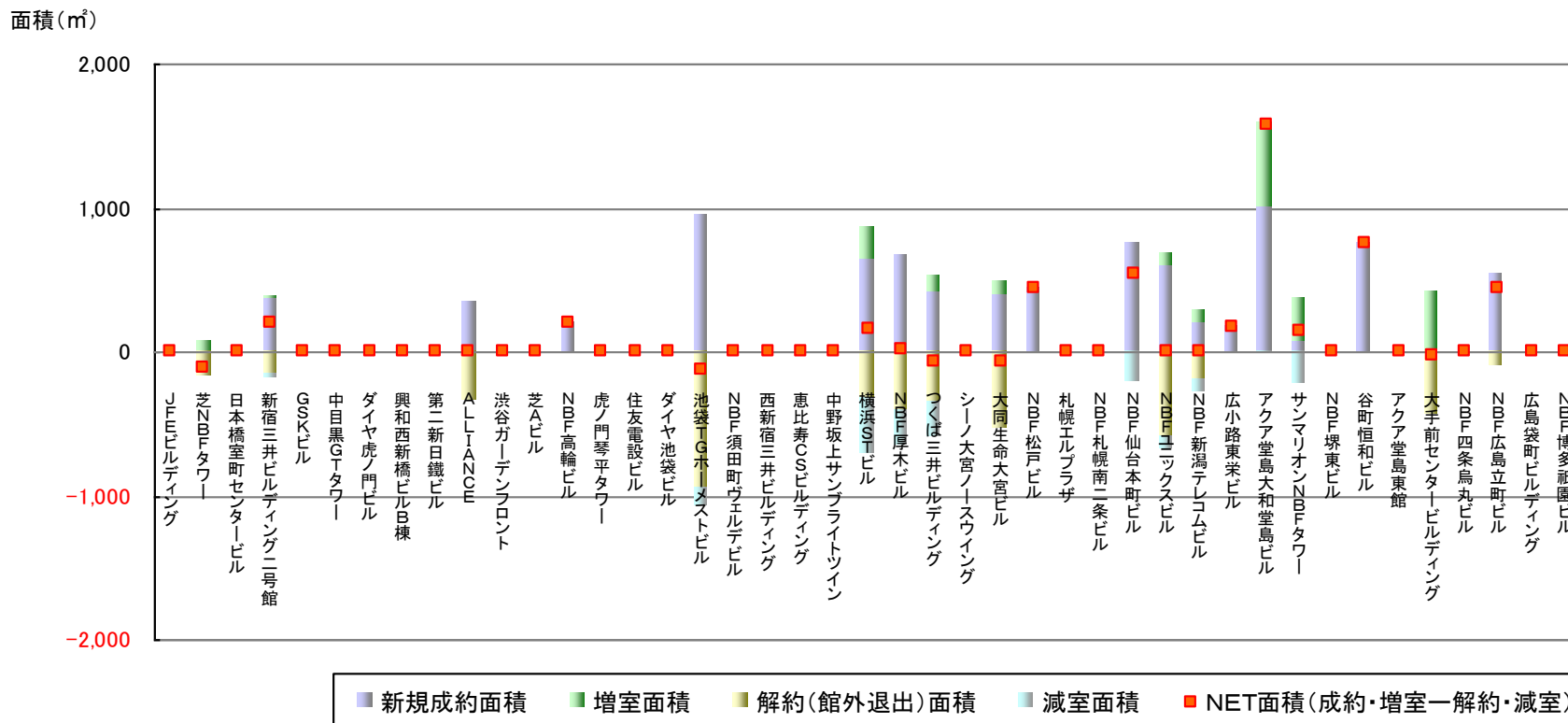
3. マーケット別稼働率比較

2 地方都市部



※NBF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

4. ビル別成解約面積一覽



※全物件合計(第7期取得物件除く)では、2004年6月末の面積ベースで、新規成約面積1.7%、解約(館外退出)面積1.0%となっています

参 考 : 成 約 解 約 事 由 の 傾 向

- プラス要因(「拡大」「新設」)による成約が大半
- リストラ移転(コスト削減目的)による成約はなし
- NBF広島立町ビル、大同生命大宮ビルでは「エリア新設」ニーズによる成約が各5件あった

< 成 約 事 由 >

- | | |
|---------|-----|
| ① 拡大 | 27件 |
| ② 事務所新設 | 24件 |
| ③ その他 | 8件 |

< 解 約 事 由 >

- | | |
|---------|-----|
| ① 事務所廃止 | 17件 |
| ② リストラ | 16件 |
| ③ その他 | 4件 |
| ④ 拡大 | 2件 |

5. CSの更なる向上とNBFブランドの構築

(1)ブランド構築の裏付けとなる品質の高い建物・サービスの提供

投資法人の信頼性

- JREIT最初の上場、最大の資産規模
- 財務の安定性

管理技術の品質向上

■優秀管理会社表彰



■ホスピタリティー研修



■消防訓練



建物の維持・更新

- 設備: 空調機、中央監視盤更新等
- 本体: 外壁補修、鉄部塗装等
- 表示: サイン新設・更新等

改修前(イメージ)



改修後(イメージ)

■NBFビジョン (情報配信システム) ＜コンテンツ＞

- ・ビルの休館日のお知らせ
- ・館内飲食店舗情報
- ・天気予報 他



NBFブランドの裏付け

引き続きテナント満足度向上を第一優先とし
各施策を実施します

(2)NBFブランドの浸透

新ロゴタイプの作成



「NBF」の認知度を高めるとともに投資家、テナント等とのコミュニケーションをより一層促進するために、この度、「NBF」そのものをロゴタイプ化いたしました

ビル名の変更

新名称	旧名称
NBF高輪ビル	高輪1丁目ビル
NBF須田町ヴェルデビル	須田町ヴェルデビル
NBF松戸ビル	松戸シティビル
NBF札幌南二条ビル	札幌南二条ビル
NBFユニックスビル	ユニックスビル
NBF新潟テレコムビル	新潟テレコムビル
NBF堺東ビル	堺東センタービルディング
NBF四条烏丸ビル	四条烏丸南ビル
NBF博多祇園ビル	博多祇園21ビル



上記の9物件について2005年2月1日より実施。今後も他の完全所有物件について、順次名称変更等を検討していく予定です

テナントコミュニケーション施策

■NBFコンサート



■物産展(アジアンフェア)



■絵馬イベント



NBFではテナントとの継続的コミュニケーションによる信頼関係の維持を重視します

高い運用能力に裏付けされたNBFブランドの一層の浸透、確立を目指すことにより、収益基盤の安定化、投資主価値の向上を目指します

参考資料



NBF
Nippon Building Fund

所有者区分	口数・比率					
	2004年12月期		2004年6月期		増減	
	口数	比率	口数	比率	口数	前期比
個人・その他	50,504	13.8%	33,701	12.0%	16,803	49.9%
政府・地方公共団体	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
金融機関	209,871	57.5%	154,170	54.9%	55,701	36.1%
銀行・信託銀行	141,215	38.7%	98,245	35.0%	42,970	43.7%
都市銀行	6,866	1.9%	2,379	0.8%	4,487	188.6%
地方銀行	75,532	20.7%	68,155	24.3%	7,377	10.8%
信託銀行	58,817	16.1%	27,711	9.9%	31,106	112.3%
生命保険会社	37,626	10.3%	31,507	11.2%	6,119	19.4%
損害保険会社	13,341	3.7%	13,435	4.8%	-94	-0.7%
その他金融	17,689	4.9%	10,983	3.9%	6,706	61.1%
信用金庫	12,364	3.4%	8,615	3.1%	3,749	43.5%
その他	5,325	1.5%	2,368	0.8%	2,957	124.9%
その他国内法人	52,360	14.4%	47,520	16.9%	4,840	10.2%
一般法人	47,469	13.0%	43,451	15.5%	4,018	9.2%
その他法人	4,891	1.3%	4,069	1.4%	822	20.2%
外国人	39,169	10.7%	32,385	11.5%	6,784	20.9%
外国個人	16	0.0%	8	0.0%	8	100.0%
外国法人	39,153	10.7%	32,377	11.5%	6,776	20.9%
証券会社	12,796	3.5%	12,917	4.6%	-121	-0.9%
保管振替機構名義投資口	0	0.0%	7	0.0%	-7	-100.0%
合計	364,700	100.0%	280,700	100.0%	84,000	29.9%

所有者区分	投資主数・比率					
	2004年12月期		2004年6月期		増減	
	投資主数	比率	投資主数	比率	投資主数	前期比
個人・その他	18,260	95.6%	11,342	94.4%	6,918	61.0%
政府・地方公共団体	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
金融機関	191	1.0%	154	1.3%	37	24.0%
銀行・信託銀行	81	0.4%	72	0.6%	9	12.5%
都市銀行	3	0.0%	2	0.0%	1	50.0%
地方銀行	65	0.3%	57	0.5%	8	14.0%
信託銀行	13	0.1%	13	0.1%	0	0.0%
生命保険会社	12	0.1%	8	0.1%	4	50.0%
損害保険会社	9	0.0%	9	0.1%	0	0.0%
その他金融	89	0.5%	65	0.5%	24	36.9%
信用金庫	61	0.3%	53	0.4%	8	15.1%
その他	28	0.1%	12	0.1%	16	133.3%
その他国内法人	446	2.3%	334	2.8%	112	33.5%
一般法人	386	2.0%	289	2.4%	97	33.6%
その他法人	60	0.3%	45	0.4%	15	33.3%
外国人	197	1.0%	170	1.4%	27	15.9%
外国個人	3	0.0%	2	0.0%	1	50.0%
外国法人	194	1.0%	168	1.4%	26	15.5%
証券会社	13	0.1%	10	0.1%	3	30.0%
保管振替機構名義投資口	0	0.0%	1	0.0%	-1	-100.0%
合計	19,107	100.0%	12,011	100.0%	7,096	59.1%

(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
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)(信託口)	25,391	11,867
三井不動産(株)	18,235	16,200
日本マスタートラスト信託銀行(株)(信託口)	14,980	4,218
野村證券(株)	11,378	10,187
住友生命保険(相)	11,256	10,000
(株)オービックビジネスコンサルタント	10,619	10,669
資産管理サービス信託銀行(株)(証券投資信託口)	10,423	6,842
(株)中国銀行	10,315	8,385
明治安田生命保険(相)	6,712	6,712
(株)北洋銀行	6,205	4,680

新投資口の発行

(1)一般募集による投資口の発行		(2)第三者割当による投資口の発行	
発行新投資口数	80,000口	発行新投資口数	4,000口
発行価格	1口につき759,500円	発行価額	1口につき735,475円
発行価格の総額	60,760,000,000円	発行価額の総額	2,941,900,000円
発行価額	1口につき735,475円	割当先	野村證券株式会社
発行価額の総額	58,838,000,000円	払込期日	平成16年8月10日
払込期日	平成16年7月13日		

第7期 損益計算書

(単位:百万円)

科目	当期(第7期)		前期(第6期)		増減	
	2004年7月1日～2004年12月31日		2004年1月1日～2004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	13,610	84.5%	11,264	89.7%	2,345	20.8%
家賃	11,954	74.2%	9,953	79.3%	2,001	20.1%
共益費	1,573	9.8%	1,242	9.9%	331	26.7%
その他の賃貸収入	81	0.5%	68	0.5%	13	19.1%
賃貸事業収入	1,568	9.7%	1,193	9.5%	375	31.4%
駐車場使用料	358	2.2%	298	2.4%	60	20.1%
施設使用料	66	0.4%	62	0.5%	4	6.8%
付帯収益	1,067	6.6%	708	5.6%	358	50.6%
解約金	58	0.4%	116	0.9%	-57	-49.3%
雑収益	16	0.1%	7	0.1%	9	127.8%
不動産等売却益	937	5.8%	96	0.8%	841	874.6%
不動産等売却益	937	5.8%	96	0.8%	841	874.6%
賃貸事業収入等及び不動産等売却益 合計	16,116	100.0%	12,554	100.0%	3,562	28.4%
公租公課	1,166	7.2%	1,192	9.5%	-26	-2.2%
諸経費	3,773	23.4%	2,954	23.5%	818	27.7%
水道光熱費	1,111	6.9%	821	6.5%	290	35.3%
建物管理委託費	1,192	7.4%	1,000	8.0%	191	19.2%
オフィスマネジメントフィー	705	4.4%	568	4.5%	136	24.1%
修繕費	493	3.1%	318	2.5%	174	54.9%
借地借家料	83	0.5%	83	0.7%	0	-0.5%
保険料・信託報酬	93	0.6%	102	0.8%	-9	-8.9%
その他諸経費	94	0.6%	59	0.5%	34	57.0%
減価償却費	2,891	17.9%	2,627	20.9%	263	10.0%
賃貸事業費用 合計	7,831	48.6%	6,775	54.0%	1,056	15.6%
賃貸事業利益及び不動産等売却益	8,285	51.4%	5,779	46.0%	2,505	43.4%
資産運用報酬	574	3.6%	443	3.5%	131	29.6%
販売費及び一般管理費	181	1.1%	173	1.4%	8	4.6%
営業利益	7,529	46.7%	5,162	41.1%	2,366	45.8%
営業外収益	16	0.1%	13	0.1%	3	24.5%
営業外費用	1,239	7.7%	913	7.3%	326	35.7%
支払利息	801	5.0%	712	5.7%	88	12.4%
投資法人債利息	210	1.3%	158	1.3%	52	33.4%
投資法人債発行費償却	37	0.2%	21	0.2%	16	78.4%
新投資口発行費	153	1.0%	-	0.0%	153	0.0%
その他の営業外費用	35	0.2%	21	0.2%	14	66.8%
営業外利益	-1,222	-7.6%	-899	-7.2%	-322	35.9%
経常利益	6,307	39.1%	4,263	34.0%	2,043	47.9%
税引前当期純利益	6,307	39.1%	4,263	34.0%	2,043	47.9%
法人税、住民税及び事業税	1	0.0%	0	0.0%	0	66.8%
法人税等調整額	-0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
当期純利益	6,306	39.1%	4,262	34.0%	2,043	47.9%

(注)金額については、百万円未満切り捨て

1 賃貸事業収入等及び不動産等売却益

a 当期の賃貸事業収入につきましては、第6期末保有43物件のうち、4物件を売却し、新規で4物件(シーノ大宮ノースウィングの追加取得を含む)、2物件で持分を追加取得したことにより、13,610百万円となり、期末保有物件は43物件となりました。

b 新規取得物件一覧

ALLIANCE(売買価格9,126百万円) アクア堂島大和堂島ビル(売買価格17,810百万円)
シーノ大宮ノースウィング(売買価格16,816百万円) 虎ノ門琴平タワー(売買価格6,043百万円)

c 追加取得物件一覧

札幌エルプラザ(売買価格239百万円) 日本橋室町センタービル(売買価格14,000百万円)

d 売却物件一覧

新宿余丁町ビル(売却価格2,700百万円) 稲毛海岸ビル(売却価格2,100百万円)
浜松シティビル(売却価格1,400百万円) 京町堀センタービルディング(売却価格900百万円)

e 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物件による増加があり、全体では、2,345百万円の増収となりました。

f 新宿余丁町ビル、稲毛海岸ビル、浜松シティビル及び京町堀センタービルディングの売却に伴う売却益を937百万円計上しております。

g 期末稼働率は97.5%で前期比(前期末97.7%)0.2ポイントダウンとなりました。期中平均稼働率は97.8%で前期比(前期97.0%)0.8ポイントアップとなりました。

2 賃貸事業利益及び不動産等売却益

a 前期取得物件の通期稼働及び当期取得物件の新規稼働のほか、4物件の売却があった結果、前期比2,505百万円増の8,285百万円となりました。

3 当期純利益

a 上記、収入の増加に伴い、当期純利益は、支払利息の増加、新投資口発行費の計上があったものの、前期比2,043百万円増の6,306百万円となりました。

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。

	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	20,040 百万円	0.45%	34,771 百万円	0.50%
長期借入金	105,685 百万円	1.42%	87,264 百万円	1.43%
投資法人債	30,870 百万円	1.36%	26,198 百万円	1.21%
合 計	156,595 百万円	1.28%	148,233 百万円	1.17%

第7期 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	39,440	9.2%	33,102	9.0%	6,337	19.1%
現金及び預金	38,489	8.9%	32,160	8.8%	6,329	19.7%
その他の流動資産	950	0.2%	942	0.3%	8	0.9%
固定資産	390,813	90.8%	333,034	90.9%	57,778	17.3%
有形固定資産	369,697	85.9%	314,974	86.0%	54,722	17.4%
不動産	84,897	19.7%	64,912	17.7%	19,984	30.8%
建物等	41,832	9.7%	30,763	8.4%	11,069	36.0%
土地	43,064	10.0%	34,149	9.3%	8,914	26.1%
信託不動産	284,800	66.2%	250,062	68.3%	34,738	13.9%
建物等	84,504	19.6%	78,611	21.5%	5,893	7.5%
土地	200,295	46.5%	171,450	46.8%	28,844	16.8%
無形固定資産	19,847	4.6%	16,839	4.6%	3,007	17.9%
地上権	3,012	0.7%	-	0.0%	3,012	0.0%
信託借地権	16,763	3.9%	16,763	4.6%	0	0.0%
その他の無形固定資産	71	0.0%	75	0.0%	-4	-6.5%
投資その他の資産	1,268	0.3%	1,219	0.3%	48	4.0%
差入敷金保証金	303	0.1%	303	0.1%	0	0.2%
その他の投資その他の資産	964	0.2%	916	0.3%	47	5.2%
繰延資産	124	0.0%	63	0.0%	61	97.3%
投資法人債発行費	124	0.0%	63	0.0%	61	97.3%
資産の部合計	430,378	100.0%	366,200	100.0%	64,177	17.5%

(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	38,166	8.9%	69,124	18.9%	-30,957	-44.8%
未払金等	4,755	1.1%	2,011	0.5%	2,744	136.5%
前受金	2,589	0.6%	2,610	0.7%	-21	-0.8%
短期借入金	25,500	5.9%	64,050	17.5%	-38,550	-60.2%
一年以内返済予定長期借入金	5,000	1.2%	-	0.0%	5,000	0.0%
その他の流動負債	322	0.1%	452	0.1%	-130	-28.8%
固定負債	175,226	40.7%	143,914	39.3%	31,311	21.8%
預り敷金保証金	26,185	6.1%	21,878	6.0%	4,306	19.7%
投資法人債	40,000	9.3%	20,000	5.5%	20,000	100.0%
長期借入金	109,000	25.3%	102,000	27.9%	7,000	6.9%
その他の固定負債	41	0.0%	36	0.0%	4	13.5%
負債の部合計	213,393	49.6%	213,038	58.2%	354	0.2%
出資	210,678	49.0%	148,899	40.7%	61,779	41.5%
剰余金	6,306	1.40%	4,262	1.10%	2,043	47.9%
出資の部合計	216,984	50.4%	153,161	41.8%	63,823	41.7%
負債及び出資の部合計	430,378	100.0%	366,200	100.0%	64,177	17.5%

(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	8,951	6,906	2,045
うち預り敷金相当額	3,927	2,888	1,039
うち修繕積立金相当額	1,287	1,467	-180
その他	3,736	2,550	1,186
信託銀行名義預金	29,537	25,254	4,283
うち預り敷金相当額(差入敷金相当額を除く)	21,804	18,696	3,108
うち修繕積立金相当額	210	179	31
その他	7,523	6,377	1,146

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	314,974	57,610	2,887	369,697
不動産	64,912	20,717	732	84,897
建物等	30,763	11,801	732	41,832
土地	34,149	8,915	-	43,064
信託不動産	250,062	36,892	2,154	284,800
建物等	78,611	8,047	2,154	84,504
土地	171,450	28,845	-	200,295
無形固定資産	16,839	3,012	4	19,847
地上権	-	3,012	-	3,012
信託借地権	16,763	-	-	16,763
その他無形固定資産	75	0	4	71
(有形・無形固定資産合計)	331,813	60,622	2,891	389,544
投資その他の資産	50	4	-	54
長期前払費用(但し、投資法人債関係除く)	50	4	-	54
物件帳簿価額合計(但し、建設仮勘定含)	331,863	60,626	2,891	389,598

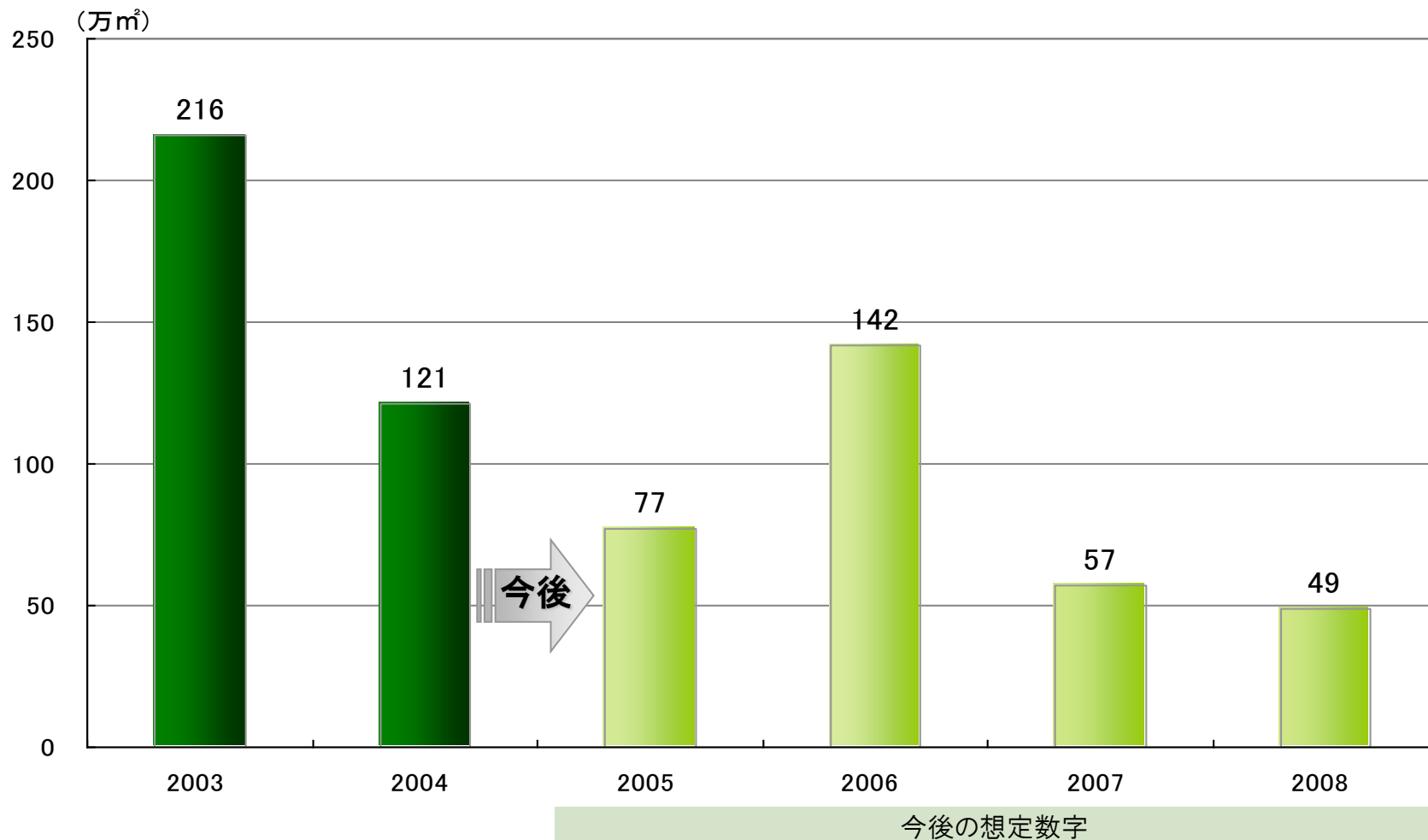
その他の投資その他の資産	当期	前期	差異
管理組合に対する修繕積立金	897	858	39

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		179,500	186,050	-6,550
総資産有利子負債比率	期末有利子負債	41.7%	50.8%	-9.1
	期末総資産			
長期有利子負債比率	長期有利子負債	83.0%	65.6%	17.4
	有利子負債			
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		25,500	0.45%	0.47%
長期借入金		114,000	1.42%	1.42%
投資法人債		40,000	1.35%	1.37%
合 計		179,500	1.27%	1.09%

	2003年12月末		2004年12月末
東京23区	6.9%	→	6.0% (Δ0.9pt)
うちAクラスビル	6.4%	→	3.6% (Δ2.8pt)
東京都心5区 (千代田, 中央, 港, 新宿, 渋谷)	7.0%	→	5.7% (Δ1.3pt)
横浜	8.9%	→	6.6% (Δ2.3pt)
札幌	11.8%	→	9.6% (Δ2.2pt)
名古屋	8.7%	→	8.2% (Δ0.5pt)
大阪	10.6%	→	9.5% (Δ1.1pt)
福岡	11.9%	→	10.8% (Δ1.1pt)

出典：生駒シービー・リチャードエリス(株)「オフィスマーケットレポート」

新規供給???



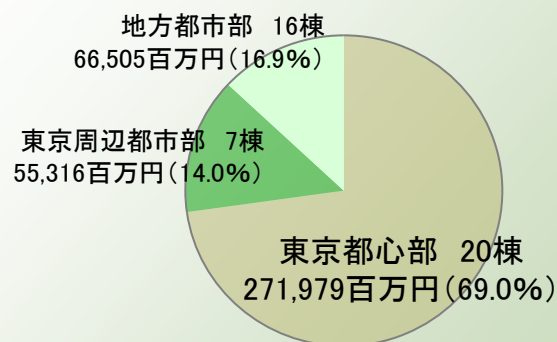
出典：生駒シービー・リチャードエリス(株) ●●

物件取得時の 耐震性能基準

新耐震基準(昭和56年に改正された建築基準法に基づく基準)またはそれと同水準以上の性能であること

物件取得エリアの分散

地域別投資比率 (2004年12月末)



合計43棟
393,800百万円

※数値は売買価格ベース

ポートフォリオの 規模の拡大

棟数の増加による一層の分散効果

■ 第1期末 : 24棟
(2001年12月末)

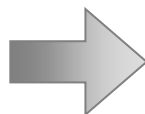


■ 第7期末 : 43棟
(2004年12月末)

ポートフォリオPML値の低下

第1期末(2001年12月末)

4.8%



第7期末(2004年12月末)

3.7%

(04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	14.5%
2 グラクソ・スミスクライン(株)	GSKビル	22,791	5.1%
	NBFユニックスビル		
3 三井不動産(株)	中目黒GTタワー	20,426	4.5%
	虎ノ門琴平タワー		
	西新宿三井ビルディング		
4 富士ゼロックス(株)	中野坂上サンブライトツイン	17,526	3.9%
	新宿三井ビルディング二号館		
	つくば三井ビルディング		
5 新日本製鐵(株)	第2新日鐵ビル	15,333	3.4%
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	1.9%
7 トランス・コスモス(株)	渋谷ガーデンフロント	8,438	1.9%
	広小路東栄ビル		
8 (株)りそな銀行	ダイヤ虎ノ門ビル	7,507	1.7%
	アクア堂島大和堂島ビル		
	日本橋室町センタービル		
	NBF広島立町ビル		
9 (株)エヌ・ティ・ティ・データ	芝Aビル	7,160	1.6%
	ダイヤ虎ノ門ビル		
10 住友電設(株)	住友電設ビル	5,978	1.3%

※…全賃貸面積に占める賃貸面積の割合

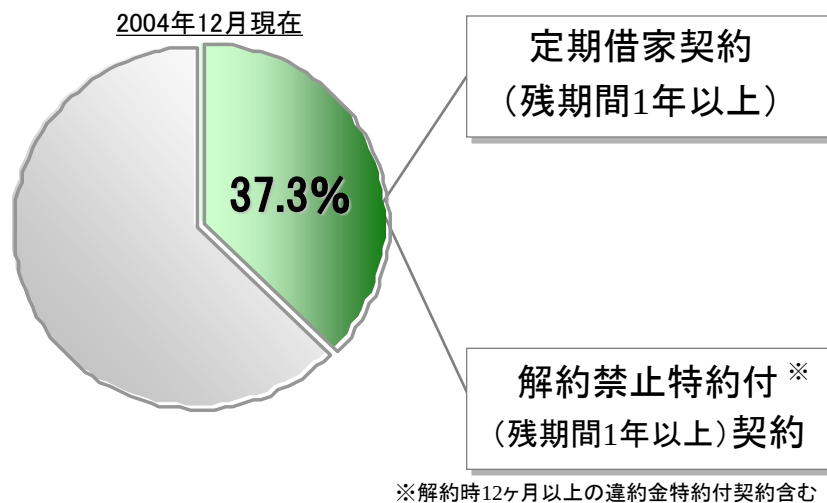
3. 三井不動産(株)

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、虎ノ門琴平タワー、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貸賃料から一定料率の金額を控除したものとなります

2005年1月以降、1年間収益が確定している割合 ※

※…契約賃料ベース



■定期借家契約の内訳

2004年12月末現在

全契約に占める割合	22.2%
定期借家契約の平均賃貸契約年数	4.8年
定期借家契約の平均残存年数	3.5年

※年数には解約禁止特約付の場合、同特約の残期間は考慮していない

■解約禁止特約付契約の内訳

2004年12月末現在

全契約に占める割合	20.1%
→ 内 残期間1年以上	15.1%
→ 内 残期間2年以上	10.3%

※解約時12ヶ月以上の違約金特約付契約を含む

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

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

有利子負債残高 (2004年12月期末)	179,500百万円
総資産有利子負債比率 (2004年12月期末)	41.7%

(2) 長期固定有利子負債比率のターゲット

長期固定有利子負債比率について、80～90%を当面の目標とします

2004年12月期末	83.0%
------------	-------

(3) 資金調達の実現性

■返済期限の分散(20ページ参照)

■リファイナンスリスクの軽減

18行による総額300億円のコミットメントラインを設定済

■調達先の拡大(21ページ参照)

2004年12月期末:28社(2004年6月期末:26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

・2004年9月に第4回債(5年、100億円)、第5回債(7年、100億円)を発行

・2005年1月に発行登録書を提出、公募による投資法人債の発行を見据える

(4) 良好な格付けの維持

S&P

長期会社格付：A、短期会社格付：A-1
アウトルック：安定的

Moody's

発行体格付：A2、アウトルック：安定的

R&I

長期優先債務格付：AA-

<参考：平均調達コスト…2004年12月末現在>

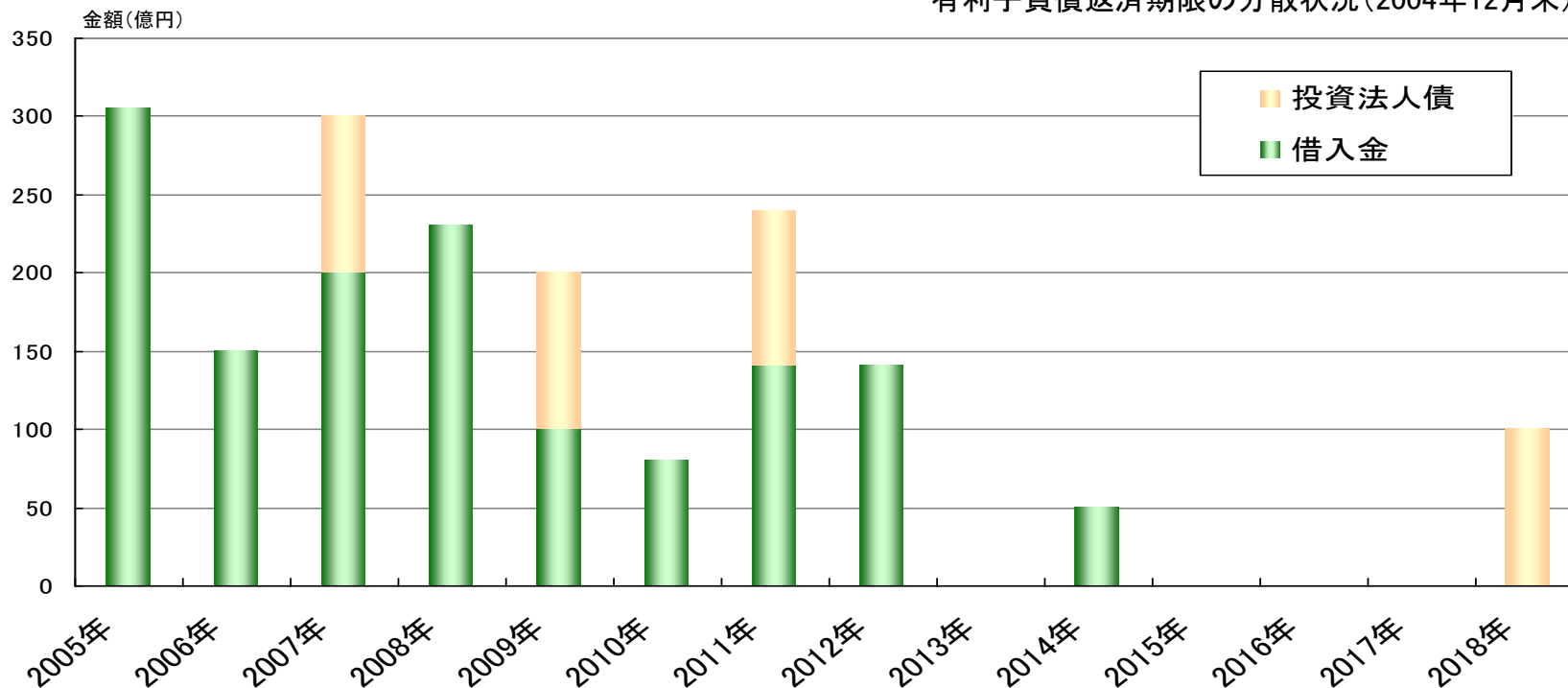
短期借入金	0.45%
長期借入金	1.42%
投資法人債	1.35%
全体平均	1.27%
長期有利子負債の平均残存年数	4.91年

長期・固定金利中心での資金調達

- 長期固定有利子負債比率のターゲット： 80～90%
- 2004年12月期末実績 83.0%

返済期限の分散

有利子負債返済期限の分散状況(2004年12月末)



長期有利子負債の平均残存年数： 4.91年

ポイント

- 2001年9月の上場以来、初の増資を実施
- J-REITの増資としては、過去最大規模
- 一般投資家、機関投資家ともに投資家層の拡大を実現

オフリング概要

募集形態	投資口追加発行及びオーバーアロットメントによる売出し(国内募集)
新規発行口数	80,000口
オーバーアロットメント	4,000口(第三者割当型)
売り先指定口数	3,291口 (三井不動産2,035口、住友生命1,256口)
募集価格	759,500円(ディスカウント2.00%)
発行総額	63,798百万円 (オーバーアロットメント分を含む)
増資後の発行済投資口総数	364,700口(第三者割当を含む) (増資前280,700口)

スケジュール

発行決議日	2004年6月18日
条件決定日	2004年7月5日
一般分募集期間	2004年7月6日～7月8日
一般分払込期日	2004年7月13日
一般分受渡期日	2004年7月14日
第三者割当分申込期間	2004年8月9日
第三者割当分払込期日	2004年8月10日