



日本ビルファンド投資法人

Office Building Fund of Japan, Incorporated

決算・運用状況のご報告

第2期(平成14年6月期)

自 平成14年 1月 1日

至 平成14年 6月30日

- I ファンドの概要
- II 資産運用報告書
- III 貸借対照表
- IV 損益計算書
- V 金銭の分配に関する計算書
- VI 監査報告書
- VII キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

日本ビルファンド投資法人

Office Building Fund of Japan, Incorporated

東京都中央区八重洲二丁目7番2号

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



投資主のみなさまへ

日本ビルファンド投資法人の投資口にご投資いただき、誠にありがとうございます。

さて、本投資法人は、第2期(平成14年1月1日～平成14年6月30日)の決算を行い、計算書類(貸借対照表、損益計算書、金銭の分配に関する計算書、資産運用報告書)について、平成14年8月20日開催の本投資法人の役員会で承認されましたので、決算並びに運用状況等についてご報告申し上げます。

今後ともみなさまのご理解と末永いご支援をよろしくお願い申し上げます。

I ファンドの概要	1
ファンドの目的及び基本的性格	1
本投資法人の基本的なしくみ	1
ポートフォリオの状況	2
投資口の状況	2
不動産ポートフォリオの概要	3
ポートフォリオ分布	4
ポートフォリオ組入物件の概要	6
資産運用会社の概要	11
II 資産運用報告書	12
資産運用の概況	12
投資法人の概況	16
投資法人の運用資産の状況	18
保有不動産の資本的支出	21
費用・負債の状況	22
期中の売買状況	23
経理の状況	25
その他	25
III 貸借対照表	26
IV 損益計算書	28
V 金銭の分配に関する計算書	33
VI 会計監査人の監査報告書	34
VII キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	35

ファンドの目的及び基本的性格

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的として設立された法人であり、その資産の運用を委託する資産運用会社(日本ビルファンドマネジメント株式会社)がこれを運用するものです。

本投資法人は、主として東京都心部、東京周辺都市部及び地方都市部に立地する主たる用途がオフィスである建物及びその敷地から構成される不動産並びにかかる不動産を裏付けとする有価証券及び信託の受益権その他の資産に投資をすることによって、中長期的な視点から、本投資法人に属する資産の着実な成長と安定した収益の確保をめざして運用を行います。

(注)本書中で、東京都心部、東京周辺都市部及び地方都市部とは、それぞれ以下の地域を指すものとします。

東京都心部:

東京都千代田区、港区、中央区、新宿区、品川区、渋谷区、豊島区、文京区及び目黒区

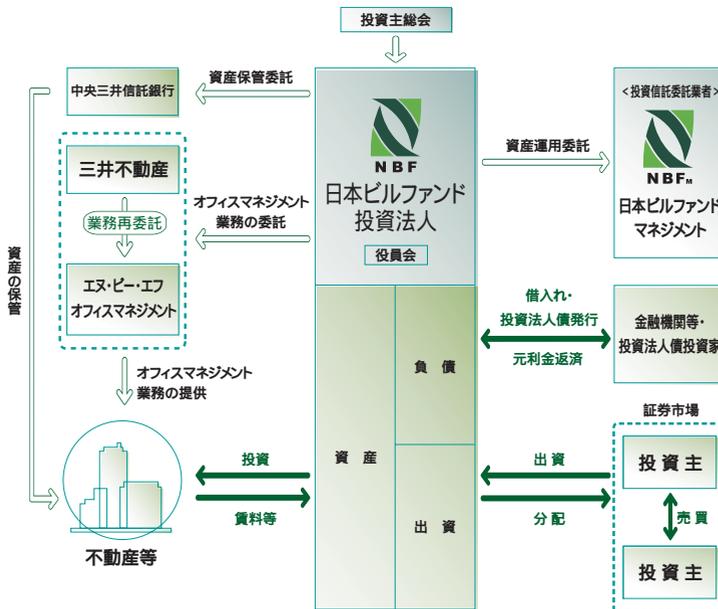
東京周辺都市部:

1都6県(東京(上記の東京都心部を除きます。))神奈川、千葉、埼玉、茨城、群馬及び栃木)に所在する都市(武蔵野、立川、横浜、川崎、千葉、柏、さいたま等)

地方都市部:

上記以外の道府県に所在する主要都市(札幌、仙台、新潟、静岡、浜松、名古屋、京都、大阪、神戸、岡山、広島、高松、福岡、熊本等)

本投資法人の基本的なしくみ

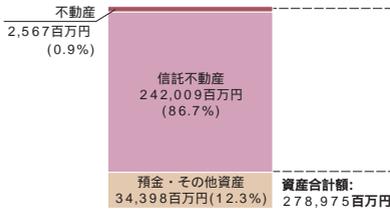


(注)上記図は、本投資法人の一部の主要な関係者等並びに一部の契約関係及び主な資金の流れ等を示したものです。

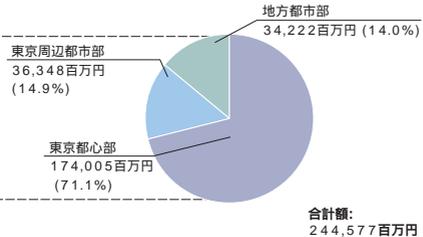
1. ファンドの概要

ポートフォリオの状況 (平成14年6月30日現在)

資産の種類別投資比率

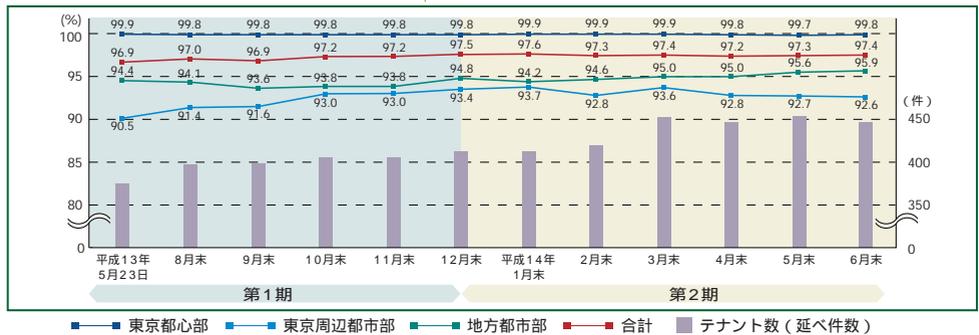


不動産等の地域別投資比率



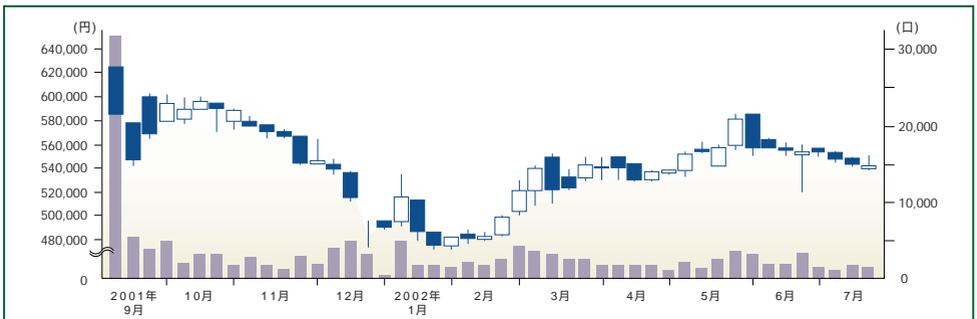
注)保有総額は、決算日時点の貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっております。

稼働率及びテナントの推移



投資口の状況

投資口価格及び売買高の推移



(注) 投資口の価格のグラフ中の一本の罫線は、週単位の始値、高値、安値、終値の4種類の投資口の価格を表示しております。始値と終値の間は箱型、高値と安値の間は線で表示しております。終値が始値より高い時は中を白めき、安いときは中黒で表示しております。

不動産ポートフォリオの概要

不動産ポートフォリオの各物件の価格等

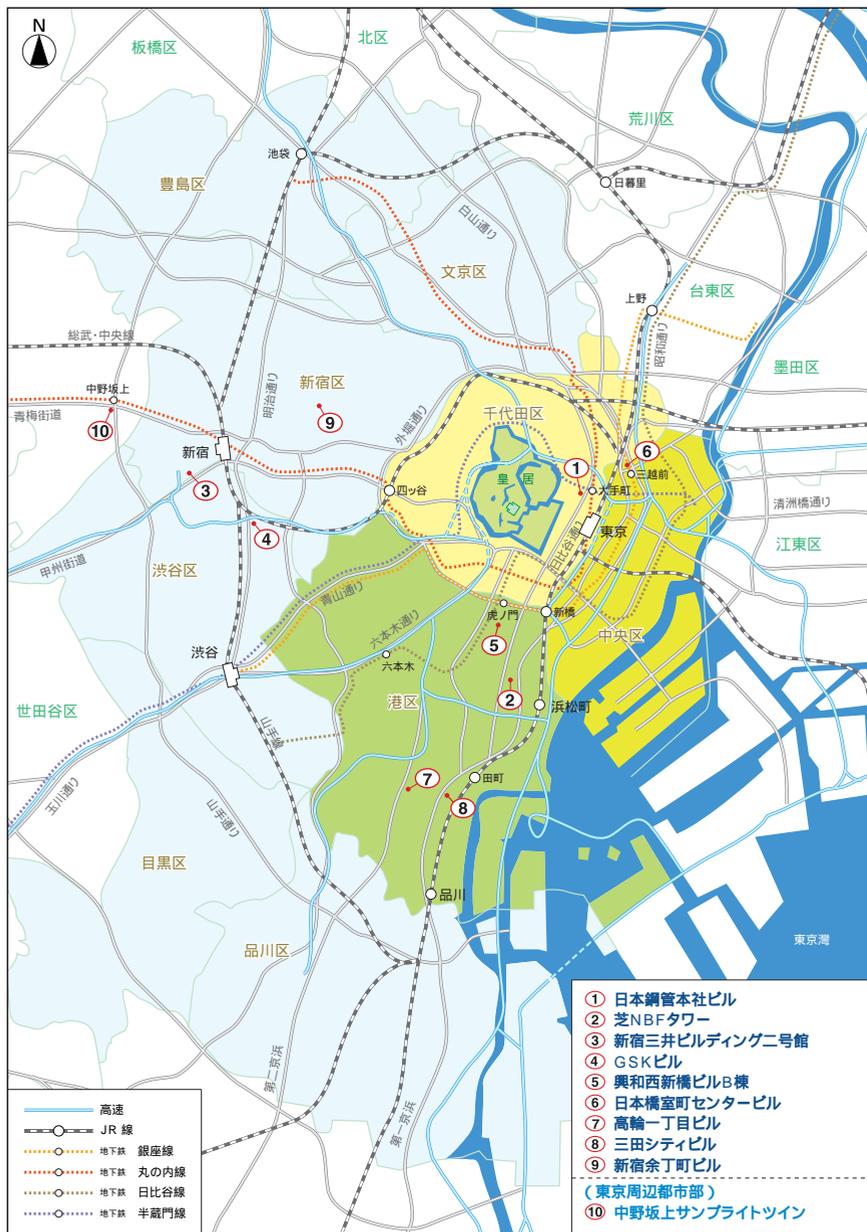
不動産ポートフォリオの各物件の価格並びに価格の合計に対する投資比率及び地域区分ごとの投資比率は次の通りです。なお、下記の価格は、平成14年6月30日現在の帳簿価額によっております。

平成14年6月30日現在

地域区分	物件名称	価格(百万円)	投資比率(%)	地域区分毎の投資比率
東京 都心部	日本鋼管本社ビル	73,425	30.0	71.1%
	芝NBFタワー	32,094	13.1	
	新宿三井ビルディング二号館	16,116	6.6	
	GSKビル	15,332	6.3	
	興和西新橋ビルB棟	13,033	5.3	
	日本橋室町センタービル	9,896	4.0	
	高輪一丁目ビル	6,567	2.7	
	三田シティビル	5,229	2.1	
東京周辺 都市部	新宿余丁町ビル	2,310	0.9	14.9%
	中野坂上サンブライトツイン	9,403	3.8	
	横浜STビル	13,519	5.5	
	つくば三井ビルディング	6,625	2.7	
	大同生命大宮ビル	2,325	1.0	
地方 都市部	松戸シティビル	2,567	1.1	14.0%
	稲毛海岸ビル	1,907	0.8	
	札幌南二条ビル	1,831	0.7	
	仙台大同生命ビル	3,508	1.4	
	ユニックスビル	3,892	1.6	
	新潟テレコムビル	3,903	1.6	
	浜松シティビル	1,348	0.6	
	サンマリオンNBFタワー	10,781	4.4	
	堺東センタービルディング	2,206	0.9	
	大手前センタービルディング	1,801	0.7	
京町堀センタービルディング	765	0.3		
四条烏丸南ビル	1,589	0.6		
博多祇園21ビル	2,594	1.0		
合計額		244,577	100%	

ポートフォリオ分布

東京都心部



ポートフォリオ組入物件の概要

日本鋼管本社ビル

所在地 東京都千代田区丸の内一丁目1番2号
地積 5,495.49m²
延床面積 62,949.13m²
階数 地上18階 地下4階
築年月日 昭和49年6月10日



芝NBFタワー

所在地 東京都港区芝大門一丁目1番30号
地積 6,475.44m²(注1)
延床面積 44,437.17m²
階数 地上18階 地下3階
築年月日 昭和61年10月1日



新宿三井ビルディング二号館

所在地 東京都新宿区西新宿三丁目2番11号
地積 2,980.64m²
延床面積 27,685.90m²
階数 地上18階 地下4階
築年月日 昭和58年10月19日



GSKビル

所在地 東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目6番15号
地積 5,335.28m²
延床面積 29,137.86m²
階数 地上18階 地下4階
築年月日 平成2年11月28日



興和西新橋ビルB棟

所在地 東京都港区西新橋二丁目14番1号
地積 2,449.40m²(注2)
延床面積 20,180.42m²(注2)
階数 地上16階 地下2階
築年月日 平成6年8月29日



日本橋室町センタービル

所在地 東京都中央区日本橋室町三丁目2番15号
地積 3,097.74m²(注3)
延床面積 23,019.01m²(注3)
階数 地上12階 地下1階
築年月日 昭和61年10月31日



高輪一丁目ビル

所在地 東京都港区高輪一丁目3番13号
 地積 2,618.77m²
 延床面積 12,847.59m²
 階数 地上9階
 築年月日 昭和62年11月26日



三田シティビル

所在地 東京都港区三田三丁目12番15号
 地積 1,458.95m²
 延床面積 9,185.13m²
 階数 地上12階 地下1階
 築年月日 平成3年6月27日



新宿余丁町ビル

所在地 東京都新宿区余丁町10番10号
 地積 1,984.82m²
 延床面積 7,185.38m²
 階数 地上7階 地下1階
 築年月日 平成元年1月30日



中野坂上サンブライトツイン

所在地 東京都中野区本町二丁目46番1
 地積 10,331.90m² (注4)
 延床面積 63,396.95m² (注4)
 階数 地上30階 地下2階
 築年月日 平成8年9月



横浜STビル

所在地 神奈川県横浜市西区北幸一丁目11番15号
 地積 6,348.45m² (注5)
 延床面積 42,568.77m² (注5)
 階数 地上18階 地下2階
 築年月日 昭和62年10月31日



つくば三井ビルディング

所在地 茨城県つくば市竹園一丁目6番1号
 地積 6,280.82m² (注6)
 延床面積 26,266.10m² (注6)
 階数 地上19階 地下2階
 築年月日 平成2年3月14日



1. ファンドの概要

大同生命大宮ビル

所在地 埼玉県さいたま市吉敷町一丁目23番1号
地積 1,290.21m²
延床面積 6,155.16m²
階数 地上8階
築年月日 平成3年10月31日



松戸シティビル

所在地 千葉県松戸市本町18番4号
地積 1,064.25m²
延床面積 6,386.17m²
階数 地上8階
築年月日 平成4年8月20日



稲毛海岸ビル

所在地 千葉県千葉市美浜区高洲三丁目23番2号
地積 1,884.29m²
延床面積 7,175.12m²
階数 地上7階
築年月日 平成4年11月24日



札幌南二条ビル

所在地 北海道札幌市中央区南二条西二丁目18番1号
地積 970.42m²
延床面積 8,149.78m²
階数 地上9階 地下2階
築年月日 平成2年11月26日



仙台大同生命ビル

所在地 宮城県仙台市青葉区本町二丁目16番10号
地積 1,658.99m²
延床面積 10,585.42m²
階数 地上14階 地下1階
築年月日 昭和62年6月5日



ユニックスビル

所在地 福島県福島市栄町6番6号
地積 3,112.75m²
延床面積 23,420.12m²
階数 地上11階 地下2階
築年月日 平成6年9月30日



新潟テレコムビル

所在地 新潟県新潟市万代四丁目4番27号
 地積 2,385.83m²
 延床面積 14,146.71m²
 階数 地上10階
 築年月日 平成元年5月11日



浜松シティビル

所在地 静岡県浜松市伝馬町312番1
 地積 1,144.81m²
 延床面積 6,931.30m²
 階数 地上9階
 築年月日 平成2年12月11日



サンマリオンNBFタワー

所在地 大阪府大阪市中央区南本町二丁目6番12号
 地積 2,150.36m²
 延床面積 23,755.80m²
 階数 地上22階 地下2階
 築年月日 平成8年1月30日



堺東センタービルディング

所在地 大阪府堺市北瓦町一丁目3番11
 地積 1,978.53m²
 延床面積 7,294.35m²
 階数 地上8階
 築年月日 平成3年6月20日



大手前センタービルディング

所在地 大阪府大阪市中央区大手前一丁目2番15号
 地積 1,038.25m²
 延床面積 7,580.74m²
 階数 地上13階 地下1階
 築年月日 平成4年6月22日



京町堀センタービルディング

所在地 大阪府大阪市西区京町堀一丁目17番16号
 地積 530.21m²
 延床面積 3,919.95m²
 階数 地上10階 地下1階
 築年月日 昭和62年4月9日



四 条 烏 丸 南 ビル

所在地 京都府京都市下京区綾小路通烏丸西入童侍者町167番
地 積 761.21m²
延床面積 5,792.21m²
階 数 地上9階 地下1階
築年月日 平成3年9月6日



博 多 祇 園 2 1 ビル

所在地 福岡県福岡市博多区祇園町2番1号
地 積 1,394.88m²
延床面積 7,477.69m²
階 数 地上9階
築年月日 平成5年4月1日



- (注1)当該物件の敷地は、借地権6,075.38m²、所有権400.06m²により構成されています。
- (注2)地積及び延床面積はそれぞれ敷地及び建物全体の数値を記載しており、敷地については、その84.8%相当を、また、建物については、建物全体の区分所有面積合計15,774.66m²のうち約83%相当を保有しております。なお、当該物件は写真の右側の建物及びその敷地です。
- (注3)地積及び延床面積はそれぞれ敷地及び建物全体の数値を記載しており、敷地については、その51.3%相当(1,590.07m²)を、建物については、6階から12階の事務所部分(専有部分の床面積は7,755.94m²)等を保有しております。
- (注4)地積及び延床面積はそれぞれ敷地及び建物全体の面積を記載しており、敷地については、その29.6%相当を、建物については、南ウイングの16階から30階並びに北ウイングの16階・17階の事務所部分(建物全体の区分所有面積合計37,768.51m²のうち31.6%相当)等を保有しております。
- (注5)地積及び延床面積はそれぞれ敷地及び建物全体の数値を記載しており、いずれも75%の持分を保有しています。
- (注6)敷地及び建物全体に信託が設定されていますが、その信託受益権は75%及び25%の割合で準共有されており、本投資法人は受益権のうち75%部分を保有しています。ただし、数値については敷地及び建物の全体に関する数値を用いています。

資産運用会社の概要

会社の概要

(平成14年6月30日現在)

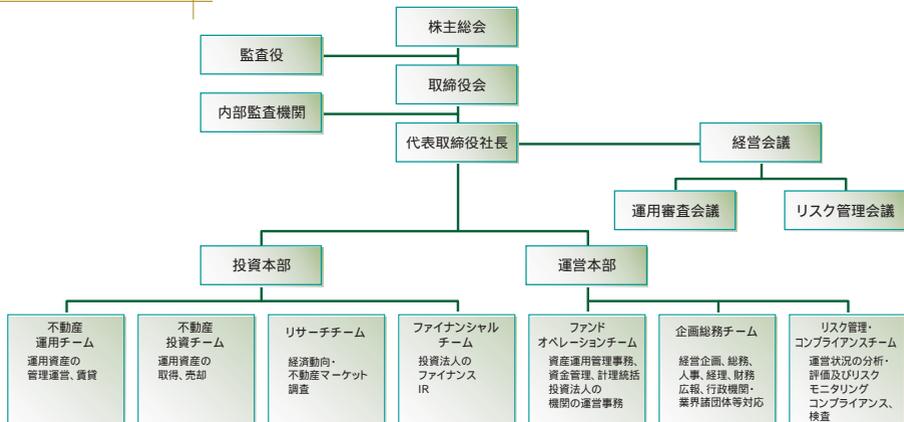
商号	日本ビルファンドマネジメント株式会社 Office Building Fund Management Japan, Ltd.
所在地	東京都中央区八重洲二丁目7番2号
設立	平成12年9月19日
資本金	4億9千5百万円
株主	三井不動産株式会社 住友生命保険相互会社 中央三井信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 大同生命保険株式会社 三井住友海上火災保険株式会社 三井生命保険相互会社 ブリテル・ファンド・トラスティズ リミテッド
代表取締役社長	西山 晃一
役員員数(常勤)	16名
沿革	平成12年 9月19日 :エム・エフ資産運用株式会社設立(資本金1億円) 平成12年11月17日 :宅地建物取引業免許取得 東京都知事(1)第79145号 平成13年 1月29日 :取引一任代理等認可(宅地建物取引業法認可第50条の2第1項による) 平成13年 3月 7日 :投資信託委託業者認可 内閣総理大臣第3号 平成13年 5月23日 :日本ビルファンドマネジメント株式会社に商号変更

事業の内容

本投資法人からの委託に基づき、資産運用会社として、本投資法人規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、本投資法人の資産の運用を行っています。

また、機関の運営に関する一般事務委託契約に従い、本投資法人からの委託に基づき、機関の運営に関する一般事務受託者として、投資主総会の運営に関する一定の業務及び役員会の運営に関する事務を行っています。

組織図(概略)



資産運用の概況

1. 営業成績及び財産の状況の推移

期 決算年月	単位	第1期 平成13年12月	第2期 平成14年6月
営業収益	百万円	12,561	11,259
（うち賃貸事業収益）	百万円	(12,561)	(11,259)
営業費用	百万円	6,395	6,251
（うち賃貸事業費用）	百万円	(5,737)	(5,622)
営業利益	百万円	6,166	5,007
経常利益	百万円	5,342	4,493
当期利益 (a)	百万円	5,340	4,492
総資産額 (b)	百万円	256,847	278,975
純資産額 (c)	百万円	154,239	153,391
出資総額	百万円	148,899	148,899
発行済投資口数 (d)	口	280,700	280,700
1口当たり純資産額 (c)/(d)	円	549,482	546,459
分配総額 (e)	百万円	5,340	4,492
1口当たり分配金額 (e)/(d)	円	19,026	16,003
（うち1口当たり利益分配金）	円	(19,026)	(16,003)
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	(-)	(-)
総資産経常利益率 (注3)	%	2.25(3.68)	1.68(3.35)
自己資本利益率 (注3)	%	4.22(6.91)	2.92(5.84)
自己資本比率 (c)/(b)	%	60.1	55.0
配当性向 (e)/(a)	%	99.9	100.0
【その他参考情報】			
投資物件数 (注4)	件	24	26
テナント数 (注4)	件	411	448
総賃貸可能面積	m ²	277,054	303,485
期末稼働率 (注4)	%	97.5	97.4
当期減価償却費	百万円	2,169	1,946
当期資本的支出額	百万円	494	454
賃貸NOI(Net Operating Income) (注3)	百万円	8,993	7,583

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれておりません。

(注2) 前期比増減については、設立年度である第1期が当法人の通常の事業年度6ヶ月を超える変則決算となっているため、記載を行っておりません。

(注3) 記載した指標は以下の方法により算定しています。なお、第1期は実質的な運用日数223日で、6ヶ月決算である第2期以降は月数により年換算した数値を()内に併記しております。

総資産経常利益率	$\frac{\text{経常利益}}{\text{平均総資産額}}$	平均総資産額 = (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2
自己資本利益率	$\frac{\text{当期利益}}{\text{平均純資産額}}$	平均純資産額 = (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2
賃貸NOI	当期賃貸営業利益(賃貸事業収益 - 賃貸事業費用) + 当期減価償却費	

(注4) 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。

2. 当期の資産の運用の経過

(1) ファンドの主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づき、平成13年3月16日に設立され、同年9月に東京証券取引所不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）に上場し（銘柄コード8951）市場での売買が可能となりました。また、平成13年12月末には設立後初めての決算を行い、当期利益の概ね全額を分配することとし、平成14年3月に1口当たり19,026円の利益分配を行いました。なお、前第1期は実質概ね7ヶ月強の変則決算でしたが、当期より6ヶ月毎の決算を行います。

(2) 投資環境と運用実績

景気指標の一部に回復の兆しが見受けられるものの、米国経済の調整局面等の影響により、日本経済は全般として引き続き低調に推移する中で、オフィス賃貸マーケットは、全体として新規増床需要は低調であり、都心部は統合移転需要等で比較的底堅い面もあるものの、地方主要都市は軒並み空室率が上昇するなど平成14年前半は全体として軟調に推移しました。一方、不動産流通市場では、資産リストラを進める本邦企業からの売却や国内外の不動産ファンドによる売買等を中心に比較的活発に取引されておりました。

このような環境下、本投資法人は、立地・規模・設備インフラ面から物件競争力が高く、かつ優良なテナントが入居していることにより、相対的に賃貸キャッシュ・フローが安定的で、資産価格の下落リスクが少ないことが期待される優良なオフィスビルへの投資を基本方針としております。

当期は、かかる方針に従い、より選別を厳しく行い、築年数が浅く比較的グレードの高い高層ビルへの投資として、大阪中心部に所在する「サンマリオンNBFタワー」（投資額約105億円、売買価格ベース、以下同じ）及び東京周辺都市部に所在する「中野坂上サンブライトツイン」（区分所有、約84.3億円）の信託受益権を取得いたしました。なお、中野坂上サンブライトツインについては、当期中に異なる所有者より区分所有持分の追加取得（約5.4億円）を行っております。

この結果、本投資法人のオフィスビルポートフォリオは、26物件、投資額約2,460億円、総賃貸可能面積は約30.3万㎡（約9.2万坪）に達しております。

既存ポートフォリオにおいては、オフィスマネジメント業務を委託する三井不動産グループの強力なテナント営業インフラを活用しつつ、運営面でも引き続きテナントの満足度向上に努めたことにより、全不動産ポートフォリオの期末稼働率は、97.4%と引続き高い水準を維持しており、また、建物管理会社の入札や契約内容の見直しをはじめ、賃貸事業費用の削減を進めております。

(3) 資金調達概要

借入金等の有利子負債の調達につきましては、機動性の高い無担保・無保証の銀行借入金を中心とし、財務の安全性に配慮しております（期末総資産有利子負債比率36.0%）。また、将来の金利上昇リスクの軽減の観点から、積極的に短期借入金の長期借入金への借換を進め、期末有利子負債に占める長期性資金の割合は66.7%となっております。なお、今後の資金調達手段の多様化に向けて、以下のとおり格付けを取得しております。

格付機関	取得日	格付内容
スタンダード&プアーズ ムーディーズ・インバスターズ・サービス	平成14年5月1日 平成14年5月30日	長期会社格付:A 短期会社格付:A-1 アウトルック:安定的 発行体格付:A3 アウトルック:安定的

(4) 業績及び分配の概要

このような運用の結果、当期の運用実績として、営業収益11,259百万円、不動産賃貸事業利益5,636百万円、資産運用報酬・保管及び事務委託コスト等の費用控除後の営業利益は、5,007百万円となり、経常利益は4,493百万円となりました。

また、規約に定める分配方針に従い、本投資法人は、当期末処分利益の概ね全額を分配（1口当たり16,003円）することにより、当該利益分配金が損金算入される税制の特例（租税特別措置法第67条の15）が適用されることを企図し、当期利益は4,492百万円となりました。

3. 増資等の状況

当期においては、増資等は行っておらず出資総額等の異動はありません。なお、前期以前の増資等の概要は以下のとおりです。

払込年月日	適用	発行済投資口数（口）		出資金総額（百万円）		備考
		増減数	残高	増減数	残高	
平成13年3月15日	私募設立	200	200	100	100	（注1）
平成13年5月22日	私募増資	197,600	197,800	98,800	98,900	（注2）
平成13年9月7日	公募増資	82,900	280,700	49,999	148,899	（注3）

（注1）1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

（注2）1口当たり発行価格500,000円にて物件の取得資金の調達を目的とする私募投資口の追加発行を行い、運用を開始いたしました。

（注3）1口当たり発行価格625,000円（引受価額603,125円）にて、借入金の返済資金及び新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

【投資証券の取引所価格の推移】

投資証券が上場する東京証券取引所REIT市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下のとおりです。

期 決算年月	第1期 平成13年12月	第2期 平成14年6月
最高	616,000円	581,000円
最低	480,000円	474,000円

4. 分配金等の状況

当期（第2期）の分配金は、1口当たり16,003円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の活用を企図しており、当期末処分利益の概ね全額を分配することとしております。

期 計算期間	第1期	第2期
	自平成13年3月16日 至平成13年12月31日	自平成14年1月1日 至平成14年6月30日
当期末処分利益総額	5,340,714 千円	4,492,138 千円
利益留保額	116 千円	96 千円
金銭の分配金総額	5,340,598 千円	4,492,042 千円
（1口当たり分配金）	（19,026 円）	（16,003 円）
うち利益分配金総額	5,340,598 千円	4,492,042 千円
（1口当たり利益分配金）	（19,026 円）	（16,003 円）
うち出資払戻総額	- 千円	- 千円
（1口当たり出資払戻額）	（ - 円）	（ - 円）

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 概況

低迷する国内景気動向に、米国経済の不透明感も加わり、今後の首都圏のオフィス賃貸マーケットは、需要の停滞と平成15年(「2003年」)をピークとして見込まれている新規大型ビルの大量供給の影響で、全体では空室率の上昇と賃料水準の下落傾向が続くことが懸念されています。一方、地方都市部においても、一部堅調な地域も見られるものの、地方経済の低迷、東京への一極集中の進行等に起因して、全般的に軟調な状況にあります。同時にテナントのオフィス・インフラに対するニーズは、賃料等のコスト以外にも、空調設備やOAフロアの有無、電気容量や貸室の形状、駐車場台数など、ますます多様で高度になってきており、オフィスの選別基準が厳しくなっている中で、テナントニーズを的確に捉え企業の統合移転等の受け皿となり得るビルでは、竣工後比較的早い時期に満室となるなどの動きも見受けられます。

一方、オフィスの売買マーケットにおいては、今後、企業の財務リストラや減損会計を見据えた資産売却の動きや、外資系を含めたプライベートファンドからの物件売却の動きも徐々に顕在化すると予想され、優良な物件を取得するチャンスであると捕らえております。

このような状況下、本投資法人においても、既存物件においては短期的には賃貸収入の大きな伸びが期待しづらく、一時的な空室率の上昇も懸念されますが、次のような投資戦略を実現することによって、中長期的な観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。

(2) 既存物件の運用戦略

- 1 賃貸借契約期間の長期化、解約禁止条項等により、賃貸収益の安定化を図るとともに、昨年に引続き当期に実施したテナント満足度調査に基づき、テナントのニーズを踏まえた改修工事の実施やソフト・サービスの向上を図り、引続き高稼働率の維持に努めます。
- 2 競争力の維持・向上の観点から、優先順位の高い物件から空調設備の更新やOAフロア設置を中心としたリニューアル工事を積極的に実施いたします。
- 3 建物管理コスト(建物管理委託費)については、平成15年度を目処として10%の削減計画を策定しており、今年度5%以上の削減目標の達成のため、管理グレードの適正化を図りつつ、引続き建物管理会社の入札選定や管理契約内容の見直しに注力します。

(3) 新規物件の投資戦略

- 1 東京の一極集中傾向に鑑み、引続き東京都心部を中心とした投資を継続しますが、都心部への過度の集中の回避、テナント属性分布等のポートフォリオ分散の観点から、引続き都心3区(千代田、中央、港)以外の東京都区部においても幅広く投資を検討します。
- 2 東京周辺都市部並びに地方都市部においては、東京都心部に比べマーケット規模が小さく、物件の競争力によって収益性に大きな差が出ることから、立地、物件を特に厳選して投資を行います。
- 3 物件の選定においては以下の要素を重視します。
 - A. 企業の統合移転ニーズの受け皿と期待される物件、即ち築年数が浅く利便性にすぐれ、個別空調やOAフロア、駐車場等の設備が整い、ワンフロア面積が広い物件であること
 - B. テナント構成、賃貸借契約の形態から「2003年」以降の収益の安定性が期待され、将来的に収益性の向上が見込まれること
 なお、上記の条件を満たす優良な区分所有物件等についても、収益見通し、各種リスク等を十分に検証のうえ取得を検討します。
- 4 また、新規物件の取得に際しては、入札による過度な価格競争を極力避け、物件情報ルートや情報収集力の強化に努めることにより、物件取得チャンスをタイムリーに捕らえます。

(4) 既存物件の運用戦略

財務面では、借入れによる資金調達について、金利の上昇に備え、引続き長期・固定の資金調達を基本とします。また、安定的な調達基盤拡充の観点から、コミットメントラインの設定や投資法人債の発行等の資金調達手段の検討を行います。

なお、本投資法人は、運用状況に関する情報開示の一層の充実を図っており、東京証券取引所における適時開示に加え、ホームページ(<http://www.nbf-m.com/nbf/>)において、各種ディスクロージャー資料の掲示、物件性能などの既存物件の詳細情報、稼働率等の月次の運用状況、新規取得物件の紹介、分配金に関する情報、Q&A等、本投資法人について投資判断上有用と思われる情報をご覧いただけるように努めております。

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

投資法人の概況

1. 出資の状況

期 決算年月	第1期 平成13年12月31日現在	第2期 平成14年6月30日現在
発行する投資口の総数	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数	280,700口	280,700口
出資総額	148,899百万円	148,899百万円
投資主数	10,954人	13,262人

2. 主要な投資主

氏名又は名称	住 所	所有 投資口数 (口)	発行済投資口 に対する 所有投資口数 の割合(%)
三井不動産株式会社	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号	16,200	5.77
ゴールドマン・サックス・インターナショナル (常任代理人ゴールドマン・サックス証券会社東京支店)	133 フリートストリート ロンドン EC4A 2BB, U.K (東京都港区赤坂一丁目12番32号アーク森ビル)	14,109	5.02
株式会社オービックビジネスコンサルタント	東京都新宿区西新宿二丁目1番1号	10,524	3.74
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	10,494	3.73
鹿島建設株式会社	東京都港区元赤坂一丁目2番7号	10,000	3.56
住友生命保険相互会社	東京都中央区築地七丁目18番24号	10,000	3.56
株式会社あおぞら銀行	東京都千代田区九段北一丁目13番10号	10,000	3.56
ザ チェース マンハッタン バンク エヌエイ ロンドン (常任代理人(株)みずほコーポレート銀行現行証券決済業務室)	ウールゲートハウス、ユールマンストリート ロンドン EC2P 2HD、イングランド (東京都中央区日本橋兜町6番7号)	6,959	2.47
安田生命保険相互会社	東京都新宿区西新宿一丁目9番1号	6,712	2.39
株式会社八十二銀行	長野県長野市大字中御所字岡田178番地8	6,000	2.13
合 計		100,998	35.98

(注)発行済投資口に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満を切捨てて表示しております。

3. 当期末における執行役員、監督役員の氏名等

	氏名	主な兼職等
執行役員	深瀬 俊彦	—
	西山 晃一	日本ビルファンドマネジメント株式会社 代表取締役社長
監督役員	新沢 忠	新沢公認会計士・税理士事務所 公認会計士・税理士
	廣田 富男	虎の門法律事務所 弁護士
	西沢 昭	株式会社日本橋合同鑑定代表取締役 不動産鑑定士
	小塚 埜武寿	御苑会計事務所筆頭代表パートナー 公認会計士

(注) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有しておりません。また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

4. 当期末における資産の運用を行う投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者の名称

委託区分	氏名又は名称
投資信託委託業者（資産運用会社）	日本ビルファンドマネジメント株式会社
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託会社（名義書換等）	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託会社（会計事務等）	平成会計社 須貝 信
一般事務受託会社（機関の運営）	日本ビルファンドマネジメント株式会社
一般事務受託会社（納税事務等）	税理士法人中央青山（注）
一般事務受託会社（投資法人債財務代理人）	農林中央金庫

(注) 平成14年4月22日付で、納税に関する事務について、税理士法人中央青山に委託することいたしました。

投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	第1期 平成13年12月31日現在		第2期 平成14年6月30日現在	
		保有総額(百万円)	対総資産比率(%)	保有総額(百万円)	対総資産比率(%)
不動産	東京周辺都市部	2,597	1.0	2,567	0.9
信託不動産	東京都心部	175,008	68.1	174,005	62.4
	東京周辺都市部	24,391	9.5	33,781	12.1
	地方都市部	23,669	9.2	34,222	12.3
	小計	225,666	87.9	244,577	87.7
預金・その他の資産		31,180 (-)	12.1 (-)	34,398 (-)	12.3 (-)
資産総額計		256,847 (225,666)	100.0 (87.9)	278,975 (244,577)	100.0 (87.7)

(注1)保有総額は、決算日時点の貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっております。

(注2)()内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産の保有に相当する部分を記載しています。

2. 主要な保有資産

本投資法人が保有する主要な保有資産(帳簿価格上位10物件)の概要は以下の通りです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	組入れ 物件数 (件)	賃貸可能 面積 (m ²)	賃貸面積 (m ²)	稼働率 (%)	対総賃貸 収入比率 (%)	主たる用途
日本鋼管本社ビル	73,425	1	65,280	65,280	100.0	19.3	オフィスビル
芝NBFタワー	32,094	1	24,560	24,412	99.4	14.5	オフィスビル
新宿三井ビルディング二号館	16,116	1	14,946	14,786	98.9	6.7	オフィスビル
GSKビル	15,332	1	20,407	20,407	100.0	(注2)	オフィスビル
横浜STビル	13,519	1	20,064	19,864	99.0	7.0	オフィスビル
興和西新橋ビルB棟	13,003	1	10,088	10,088	100.0	(注2)	オフィスビル
サンマリオンNBFタワー	10,781	1	14,210	13,516	95.1	3.0	オフィスビル
日本橋室町センタービル	9,896	1	8,041	8,041	100.0	4.2	オフィスビル
中野坂上サンブライトツイン	9,403	1	12,220	12,220	100.0	(注2)	オフィスビル
つくば三井ビルディング	6,625	1	12,649	10,177	80.5	3.4	オフィスビル
合計	200,224	10	202,465	198,791	98.2	74.2	

(注1)不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、当該信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上する会計方針を採用しており、一信託内に複数の物件が信託されている場合につきましても、全て個々の物件ごとの単位で記載しております。

(注2)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%以上を占めており、かかる主要テナントから賃料収入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記載しておりません。

3. 不動産等組入資産明細

平成14年6月30日現在、本投資法人が保有するオフィスビル(不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権)の概要は以下のとおりです。

	不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有 形態	賃貸可能 面積(m ²)	期末算定 価額(注2) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
東京 都心 部	日本鋼管本社ビル	東京都千代田区丸の内一丁目1番2号	信託	65,280	73,018	73,425
	芝NBFタワー	東京都港区芝大門一丁目1番30号	信託	24,560	30,400	32,094
	新宿三井ビルディング二館	東京都新宿区西新宿三丁目2番11号	信託	14,946	16,800	16,116
	GSKビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目6番15号	信託	20,407	18,000	15,332
	興和西新橋ビルB棟	東京都港区西新橋二丁目14番1号	信託	10,088	13,670	13,033
	日本橋室町センタービル	東京都中央区日本橋室町三丁目2番15号	信託	8,041	10,600	9,896
	高輪一丁目ビル	東京都港区高輪一丁目3番13号	信託	10,473	6,930	6,567
	三田シティビル	東京都港区三田三丁目12番15号	信託	6,002	5,320	5,229
	新宿余丁町ビル	東京都新宿区余丁町10番10号	信託	5,177	2,450	2,310
	小 計			164,974	177,188	174,005
東京 周 辺 都 市 部	中野坂上サンブライトツイン	東京都中野区本町二丁目46番1	信託	12,220	9,330	9,403
	横浜STビル	神奈川県横浜市西区北幸一丁目11番15号	信託	20,064	14,261	13,519
	つくば三井ビルディング	茨城県つくば市竹園一丁目6番1号	信託	12,649	6,720	6,625
	大同生命大宮ビル	埼玉県さいたま市吉敷町一丁目23番1号	信託	3,604	2,660	2,325
	松戸シティビル	千葉県松戸市本町18番4号	所有	4,771	2,580	2,567
	稲毛海岸ビル	千葉県千葉市美浜区高洲三丁目23番2号	信託	5,881	1,830	1,907
	小 計			59,189	37,381	36,348
地 方 都 市 部	札幌南二条ビル	北海道札幌市中央区南二条西二丁目18番1号	信託	5,376	2,030	1,831
	仙台大同生命ビル	宮城県仙台市青葉区本町二丁目16番10号	信託	7,510	3,640	3,508
	ユニックスビル	福島県福島市米町6番6号	信託	13,478	4,230	3,892
	新潟テレコムビル	新潟県新潟市万代四丁目4番27号	信託	10,257	4,330	3,903
	浜松シティビル	静岡県浜松市伝馬町312番1	信託	5,152	1,258	1,348
	サンマリオンNBFタワー	大阪府大阪市中央区南本町二丁目6番12号	信託	14,210	10,060	10,781
	堺東センタービルディング	大阪府堺市北瓦町一丁目3番11	信託	5,360	2,461	2,206
	大手前センタービルディング	大阪府大阪市中央区大手前一丁目2番15号	信託	5,532	2,180	1,801
	京町堀センタービルディング	大阪府大阪市西区京町堀一丁目17番16号	信託	3,112	660	765
	四条烏丸南ビル	京都府京都市下京区綾小路通烏丸西入童侍者町167番	信託	3,918	1,708	1,589
	博多祇園21ビル	福岡県福岡市博多区祇園町2番1号	信託	5,417	2,506	2,594
	小 計			79,322	35,063	34,222
	合 計			303,485	249,632	244,577

(注1)不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、当該信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上する会計方針を採用しており、一信託内に複数の物件が信託されている場合につきましても、全て個々の物件ごとの単位で記載しております。

(注2)期末算定価額は、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、本投資法人は不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額(決算日を価格時点とする株式会社谷澤総合鑑定所作成の評価書による)を記載しております。

II. 資産運用報告書

本投資法人が投資するオフィスビル毎の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	前期(H13.3.16 ~ H13.12.31)				当期(H14.1.1 ~ H14.6.30)				
	テナント 総数期末 時点(件)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (%)	テナント 総数期末 時点(件)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (%)	
東京都心部	日本鋼管本社ビル	1	100.0	2,644	21.1	1	100.0	2,175	19.3
	芝NBFタワー	2	100.0	1,618	12.9	2	99.4	1,634	14.5
	新宿三井ビルディング二号館	27	100.0	937	7.5	28	98.9	751	6.7
	GSKビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
	興和西新橋ビルB棟	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
	日本橋室町センタービル	7	95.1	545	4.3	8	100.0	472	(注2)
	高輪一丁目ビル	4	100.0	430	3.4	4	100.0	354	3.2
	三田シティビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
	新宿余丁町ビル	4	99.8	150	1.2	4	100.0	123	1.1
東京周辺都市部	中野坂上サンプライトツイン	-	-	-	-	1	100.0	(注2)	(注2)
	横浜STビル	72	97.5	928	7.4	75	99.0	788	7.0
	つくば三井ビルディング	57	91.5	529	4.2	57	80.5	385	3.4
	大同生命大宮ビル	7	95.6	177	1.4	8	97.8	138	1.2
	松戸シティビル	25	96.1	165	1.3	24	90.7	141	1.3
	稲毛海岸ビル	12	79.9	177	1.4	13	80.1	144	1.3
地方都市部	札幌南二条ビル	7	97.9	173	1.4	7	97.9	142	1.3
	仙台大同生命ビル	7	99.8	309	2.5	7	99.8	246	2.2
	ユニックスビル	63	97.4	402	3.2	58	95.8	327	2.9
	新潟テレコムビル	34	94.7	355	2.8	34	96.4	282	2.5
	浜松シティビル	21	77.7	125	1.0	24	81.0	96	0.9
	サンマリオンNBFタワー	-	-	-	-	29	95.1	334	3.0
	堺東センタービルディング	15	97.7	193	1.5	16	100.0	156	1.4
	大手前センタービルディング	7	100.0	197	1.6	7	100.0	161	1.4
	京町堀センタービルディング	12	76.8	68	0.5	13	82.6	47	0.4
	四条烏丸南ビル	16	93.4	139	1.1	17	100.0	118	1.0
博多祇園21ビル	7	97.6	196	1.6	7	100.0	163	1.4	
合計	411	97.5	12,561	100.0	448	97.4	11,259	100.0	

(注1) 稼働率(当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)及び対総賃貸事業収入比率は、小数点第二位を四捨五入してあります。

(注2) 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%以上を占めており、かかる主要テナントから賃料収入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記載してありません。

4. その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権は、上記3.不動産等組入資産明細に一括して記載しており、平成14年6月30日現在同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定について

既存投資物件に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

また、今後とも定常的に支出される建築・設備関係の修繕・更新工事に加えて、テナント満足度調査や近隣競合ビルのスペック調査などの結果を踏まえて、マーケットの中での競争力維持向上、テナント満足度の維持向上を目的としたりリニューアル工事を実施してまいります。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
	中央監視盤 更新工事	自平成14年9月 至平成15年3月	350	-	-
芝NBFタワー (東京都港区)	低層階リニューアル 工事	自平成14年9月 至平成14年12月	800	-	-
	その他リニューアル 関連工事	自平成14年9月 至平成15年3月	110		

2. 期中に行った資本的支出について

投資した不動産等において、期中に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は454百万円であり、当期費用に区分された修繕費314百万円と併せ、769百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	支出金額 (百万円)
横浜STビル (神奈川県横浜市)	蓄熱槽改修工事配管更新工事	自平成14年1月 至平成14年5月	243
	その他の工事(OAフロア設置、空調・駐車場・セキュリティ整備等)		211
合計			454

3. 計算期間末毎に積み立てた金銭(修繕積立金)

本投資法人は、物件ごとに策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てております。

営業期間	第1期(百万円)	第2期(百万円)
前期末積立金残高	-	877
当期積立額	1,260	1,129
当期積立金取崩額	382	597
次期繰越額	877	1,409

(注1) 当期並びに第1期について、他の共有者と合同で積み立てている積立金については、当該他の共有者の持分相当額を除いた本投資法人の持分相当額のみを当期より記載することといたしました。

(注2) 第2期より、上記に記載した積立金とは別に、区分所有ビル等の管理規約等に基づく修繕積立金として、平成14年6月30日現在675百万円を積み立てております。

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用の明細

(千円)

項目	第1期	第2期
(a) 資産運用報酬	542,069	476,735
(b) 資産保管報酬	11,706	11,190
(c) 一般事務委託報酬	50,052	39,176
(d) 役員報酬	12,499	11,400
(e) 会計監査人報酬	10,000	8,846
(f) その他の費用	31,707	81,560
合計	658,035	628,909

(注) 資産運用報酬には、上記記載金額の他、個々の投資不動産の取得価格に算入した物件取得に係る運用報酬分が第1期103,275千円、第2期95,895千円あります。

2. 借入状況

決算日における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区分 借入先	借入日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均 利率	返済期限	返済方法	使途	摘要		
短期借入金	中央三井信託銀行(株)	H14.5.23	7,000	12,600	0.5	H15.5.23	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)	
	(株)東京三菱銀行	H14.6.17	1,600	9,600	0.5	H14.7.17				
	(株)三井住友銀行	H14.6.21	5,100	5,750	0.5	H14.7.19				
	(株)みずほコーポレート銀行(注4)	H14.5.23	2,200	2,200	0.5	H14.7.23				
	農林中央金庫	H14.5.23	-	1,500	0.5	H15.5.23				
	(株)八十二銀行	H14.6.10	-	1,300	0.5	H14.7.10				
	(株)山梨中央銀行	H14.6.21	-	500	0.5	H14.7.19				
	(株)大和銀行	-	5,000	-	-	-				
小計		20,900	33,450							
長期借入金	住友生命保険(相)	H13.5.23	12,000	12,000	1.7	H20.5.23	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)	
		H13.7.16	5,000	5,000	1.7	H21.7.16				
		H13.7.16	5,000	5,000	2.1	H23.7.16				
	中央三井信託銀行(株)	H13.5.23	10,000	10,000	1.3	H18.5.23				
		H13.7.16	9,000	9,000	1.3	H19.7.16				
	安田生命保険(相)	H13.12.21	3,000	3,000	2.1	H23.12.21				
		H14.4.27	-	4,000	2.2	H24.4.27				
	住友信託銀行(株)	H14.5.23	-	1,000	2.2	H24.5.23				
		H13.7.16	6,000	6,000	1.3	H19.7.16				
	(株)三井住友銀行	H14.3.12	-	2,000	1.2	H19.3.12				固定金利
		H14.5.23	-	1,000	0.9	H18.5.23				
H14.5.23		-	1,000	1.4	H20.5.23					
小計		50,000	59,000							
合計		70,900	92,450							

(注1) 平均利率は、借入先金融機関毎の借入利率(同一借入先より複数の借入れがある場合は、借入残高により加重平均)を小数点第2位で四捨五入して表示しております。また、短期借入金の借入日及び返済期限は、同一借入先より複数の借入がある場合は、最も早く返済期限が到来する借入金に関する日付を記載しております。

(注2) 資金使途は、いずれも不動産又は不動産信託受益権の購入資金、借入金の借換資金及び運転資金等です。

(注3) 上記借入金については、本投資法人と各個別金融機関の間の「融資に関する合意書」において、すべての金融機関からの借入金相互間で同順位である旨の特約が付されています。

(注4) 借入先である旧株富士銀行は、平成14年4月1日に分割・合併を行い(株)みずほコーポレート銀行となっております。

3. 投資法人債の状況

決算日における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	前期末 残 高 (百万円)	当期末 残 高 (百万円)	利率	償還期限	償還方法	用途	摘 要
第1回無担保投資法人債	H13.5.23	8,000	8,000	0.68%	H16.5.21	期限一括	(注1)	(注2)
合 計		8,000	8,000					

(注1) 資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金、借入金の借換資金及び運転資金等です。

(注2) 適格機関投資家限定及び投資法人債間同順位特約が付されています。

期 中 の 売 買 状 況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買及び売買総額並び取引の状況

不動産等の名称	取 得		譲 渡			
	取得日	取得価額 (百万円)	譲渡日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
サンマリオンNBFタワー	H14.3.12	10,500	-	-	-	-
中野坂上サンブライトツイン	H14.2.1	8,433	-	-	-	-
中野坂上サンブライトツイン	H14.3.26	546	-	-	-	-
合 計		19,479	-	-	-	-

(注1) 「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています(以下同じ)。

(注2) 当期買付けたオフィスビルは、いずれも当該オフィスビルを信託財産とする不動産信託受益権として取得しております。

(注3) サンマリオンNBFタワーは、サンマリオン大阪ビルの名称を変更したものです。

2. その他の資産の売買及び売買総額並び取引の状況

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金であります。

3. 特定資産の価格等の調査

物件名	取得日	取得価額 (百万円)	特定資産の 調査価格 (百万円)
サンマリオンNBFタワー	H14.3.12	10,500	10,531
中野坂上サンブライトツイン	H14.2.1	8,433	8,600
中野坂上サンブライトツイン	H14.3.26	546	700
合 計		19,479	19,831

(注) 特定資産の調査価格は、投信法第34条の4により定められる取得時において行った価格の調査をいい、株式会社グローバルマネジメントデイレクションズの不動産鑑定士による調査報告にもとづき記載しています。また、当該調査により、不動産の所在、地番その他当該不動産を特定するために必要な事項について調査報告を受領しています。

4. 利害関係人等との取引状況等

(1) 取引状況

利害関係人等との特定資産の売買取引等については、該当する取引はありません。

(2) 支払手数料

区 分	支払手数料 総額 A (千円)	利害関係人等との取引の内訳(注1)		B / A (%)
		支払先	支払額 B(千円)	
オフィスマネジメント報酬	616,941	三井不動産株式会社	616,941	100.0
物件移管手数料	8,100	三井不動産株式会社	8,100	100.0
建物管理委託報酬	890,447	三井不動産株式会社	121,405	13.6
		第一整備株式会社	20,118	2.3
		株式会社エム・エフ・ビルマネジメント	11,672	1.3
		三井不動産住宅リース株式会社	1,140	0.1
		株式会社エヌ・ピー・エフ・オフィスマネジメント	842	0.1
業務委託手数料等	22,059	株式会社エヌ・ピー・エフ・オフィスマネジメント	6,796	30.8
		三井不動産株式会社	2,204	10.0

(注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等をいい、当期に支払手数料の支払実績のある三井不動産株式会社、三井不動産住宅リース株式会社、第一整備株式会社、株式会社エム・エフ・ビルマネジメント、株式会社エヌ・ピー・エフ・オフィスマネジメントについて記載しています。

(注2) 上記記載の支払手数料以外に、当期中に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。

三井不動産株式会社	98,842千円
株式会社エム・エフ・ビルマネジメント	22,779千円
第一整備株式会社	6,308千円
三井不動産住宅リース株式会社	58千円
三井不動産建設株式会社(現 みらい建設工業株式会社)	39千円

5. 資産運用会社が証券業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業を兼業している場合の当該資産運用会社と投資法人の財産との取引の状況

資産運用会社(日本ビルファンドマネジメント株式会社)は、いずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。

経 理 の 状 況

1. 資産・負債・元本(出資)及び損益の状況等

資産・負債及び元本(出資)の状況につきましては、「II 貸借対照表」および「III 損益計算書」をご参照ください。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 評価方法の変更

該当事項はありません。

そ の 他

1. お知らせ

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

項 目	当 期
平成14年3月27日 納税事務に関する一般事務委託契約の締結の件	「ブライズウォーターハウスコーパス税務事務所大石克洋」を納税事務に関する一般事務受託者として新たに契約を締結いたしました。報酬は、本投資法人の一計算期間当たり金1,500千円(税抜)とし、申告の完了後、請求月の翌月末までに、送金により支払います。
平成14年4月22日 納税事務に関する一般事務委託契約の変更の件	ブライズウォーターハウスコーパス税務事務所大石克洋を代表社員の1人とする「税理士法人中央青山」の設立に伴い、上記一般事務委託契約が同法人に同内容で承継される契約を締結いたしました。
平成14年5月20日 会計事務等に関する一般事務委託契約の一部変更の件	投資資産の増加に伴う委託事務の業務量の増大及び納税事務の委託範囲の変更に伴い、報酬額を以下のとおり変更いたしました。 (変更前) 月額金2,500千円 (変更後) 月額 ①② の合計額の12分の1(千円未満切捨) ① 固定部分 8,500千円 ② 変動部分 毎年4月1日及び10月1日の不動産の物件数に応じ、30物件以下の物件数に対し1物件当たり金800千円と30物件超の物件数に対し1物件当たり金600千円の合計額
平成14年6月21日 会計監査人報酬を定める件	第2期の会計監査人報酬を、規約に定める第26条第1項第(2)号に定める範囲内で、11,500千円といたしました

2. その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しております。

貸借対照表

科 目	当 期 (平成14年6月30日現在)		前 期(ご参考) (平成13年12月31日現在)	
	金 額(千円)	構成比(%)	金 額(千円)	構成比(%)
資産の部				
I 流動資産				
現金及び預金	4,584,675		1,368,559	
信託現金及び信託預金	28,297,860		26,298,836	
営業未収入金	183,392		108,939	
未収消費税等	234,934		2,929,296	
その他の流動資産	67,791		100,861	
流動資産合計	33,368,654	12.0	30,806,493	12.0
II 固定資産				
1.有形固定資産				
建 物	1,465,410		1,465,410	
減価償却累計額	69,048	1,396,362	39,367	1,426,043
信託建物	77,055,057		64,771,757	
減価償却累計額	3,883,027	73,172,030	2,043,021	62,728,735
土 地		1,167,510		1,167,510
信託土地		151,009,997		142,783,542
その他の有形固定資産	1,100,748		804,256	
減価償却累計額	155,718	945,030	81,922	722,333
有形固定資産合計	227,690,930	81.6	208,828,165	81.3
2.無形固定資産				
信託借地権		16,763,973		16,763,973
その他の無形固定資産		54,313		57,727
無形固定資産合計	16,818,287	6.0	16,821,701	6.5
3.投資等				
差入敷金保証金	338,174		351,520	
長期前払費用	67,883		16,700	
その他投資等	675,066		—	
投資等合計	1,081,123	0.4	368,220	0.1
固定資産合計	245,590,341	88.0	226,018,087	88.0
III 繰延資産				
投資法人債発行費	16,957		22,609	
繰延資産合計	16,957	0.0	22,609	0.0
資産合計	278,975,953	100.0	256,847,190	100.0

科 目	期 別	当 期 (平成14年6月30日現在)		前 期(ご参考) (平成13年12月31日現在)	
		金 額(千円)	構成比(%)	金 額(千円)	構成比(%)
負債の部					
I 流動負債					
営業未払金		1,083,762		581,785	
短期借入金		33,450,000		20,900,000	
未払金		303,993		548,793	
未払費用		245,582		219,925	
未払法人税等		564		1,062	
前受金		1,668,631		1,522,898	
その他の流動負債		157,194		151,364	
流動負債合計		36,909,730	13.2	23,925,830	9.3
II 固定負債					
投資法人債		8,000,000		8,000,000	
長期借入金		59,000,000		50,000,000	
預り敷金保証金		232,923		263,542	
信託預り敷金保証金		21,421,361		20,402,120	
その他の固定負債		20,737		15,919	
固定負債合計		88,675,022	31.8	78,681,583	30.6
負債合計		125,584,752	45.0	102,607,413	39.9
出資の部					
I 出資総額					
出資総額		148,899,062	53.4	148,899,062	58.0
II 剰余金					
当期末処分利益		4,492,138		5,340,714	
(うち当期利益)		(4,492,022)		(5,340,714)	
剰余金合計		4,492,138	1.6	5,340,714	2.1
出資合計		153,391,201	55.0	154,239,777	60.1
負債・出資合計		278,975,953	100.0	256,847,190	100.0

損益計算書

科 目	期 別	当 期		前 期 (ご参考)			
		自平成14年1月1日 至平成14年6月30日		自平成13年3月16日 至平成13年12月31日			
		金 額(千円)		百分比	金 額(千円)		百分比
経常損益の部							
I 営業損益の部							
1. 営業収益							
貸貸事業収入		10,427,418			11,555,506		
その他貸貸事業収入		831,788	11,259,206	100.0	1,005,970	12,561,476	100.0
2. 営業費用							
貸貸事業費用		5,622,604			5,737,215		
資産運用報酬		476,735			542,069		
役員報酬		11,400			12,499		
会計監査人報酬		8,846			10,000		
資産保管委託報酬		11,190			11,706		
一般事務委託報酬		39,176			50,052		
その他費用		81,560	6,251,514	55.5	31,707	6,395,251	50.9
営業利益			5,007,692	44.5		6,166,225	49.1
II 営業外損益の部							
1. 営業外収益							
受取利息		2,854			2,765		
その他営業外収益		9,510	12,365	0.1	—	2,765	0.0
2. 営業外費用							
支払利息		494,287			536,707		
投資法人債利息		27,106			32,910		
投資法人債発行費償却		5,652			11,304		
新投資口発行費		—			58,563		
投資口公開関連費用		—			186,934		
創業費償却		—	527,046	4.7	283	826,704	6.6
経常利益			4,493,011	39.9		5,342,287	42.5
税引前当期利益							
			4,493,011	39.9		5,342,287	42.5
法人税、住民税及び事業税			973	0.0		1,607	0.0
法人税等調整額			16			34	
当期利益			4,492,022	39.9		5,340,714	42.5
前期繰越利益			116			—	
当期末処分利益			4,492,138			5,340,714	

〔重要な会計方針〕

科 目	期 別 当 期 自 平成14年1月1日 至 平成14年6月30日	前 期（ご参考） 自 平成13年3月16日 至 平成13年12月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しております。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物 16～50年</p> <p>② 無形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しております。</p>	<p>① 有形固定資産(信託財産を含む) 同 左</p> <p>② 無形固定資産(信託財産を含む) 同 左</p>
2. 繰延資産の処理方法	<p>② 投資法人債発行費 3年間で均等額を償却しております。</p>	<p>① 創業費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>② 投資法人債発行費 同 左</p> <p>③ 新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>なお、平成13年9月10日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約(「スプレッド方式」という。)によっております。「スプレッド方式」では、募集価額と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、当投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成13年9月10日付一般募集による新投資口発行に際し、募集価額と発行価額との差額の総額は、1,813,437千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約(「従来方式」という。)による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。</p> <p>このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、1,813,437千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期利益は同額多く計上されております。</p>

<p>3.収益及び費用の計上基準</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は182,458千円であります。</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>同 左</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は88,680千円であります。</p>
<p>4.不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針</p>	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託土地、信託借地権 ③ 信託預り敷金保証金 	<p>同 左</p>
<p>5.消費税等の処理方法</p>	<p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>	<p>同 左</p>

〔注記事項〕
 (貸借対照表関係)

科 目	期 別	
	当 期 平成14年6月30日現在	前 期(ご参考) 平成13年12月31日現在
1. その他の有形固定資産の内訳	(単位:千円)	
	構築物	構築物
	取得価額 281	取得価額 281
	減価償却累計額 8	減価償却累計額 2
	貸借対照表計上額 272	貸借対照表計上額 278
	工具器具備品	工具器具備品
	取得価額 1,625	取得価額 1,625
	減価償却累計額 110	減価償却累計額 37
	貸借対照表計上額 1,514	貸借対照表計上額 1,587
	信託構築物	信託構築物
取得価額 370,667	取得価額 283,234	
減価償却累計額 48,734	減価償却累計額 26,214	
貸借対照表計上額 321,933	貸借対照表計上額 257,020	
信託機械装置	信託機械装置	
取得価額 530,756	取得価額 358,113	
減価償却累計額 60,014	減価償却累計額 31,286	
貸借対照表計上額 470,741	貸借対照表計上額 326,827	
信託工具器具備品	信託工具器具備品	
取得価額 197,419	取得価額 161,002	
減価償却累計額 46,851	減価償却累計額 24,383	
貸借対照表計上額 150,568	貸借対照表計上額 136,619	
(合計)	(合計)	
取得価額 1,100,748	取得価額 804,256	
減価償却累計額 155,718	減価償却累計額 81,922	
貸借対照表計上額 945,030	貸借対照表計上額 722,333	
2. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数	発行する投資口の総数 2,000,000口 発行済投資口数 280,700口	発行する投資口の総数 2,000,000口 発行済投資口数 280,700口
3. 投資口1口当たりの純資産額	546,459円	549,482円
4. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円

(損益計算書関係)

科 目	期 別	当 期	前 期(ご参考)	
		自平成14年1月1日 至平成14年6月30日	自平成13年3月16日 至平成13年12月31日	
不動産賃貸事業損益の内訳		(単位:千円)	(単位:千円)	
	A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
	賃貸事業収入		賃貸事業収入	
	(家賃)	8,971,114	(家賃)	9,922,483
	(共益費)	1,422,595	(共益費)	1,590,238
	(その他賃貸収入)	33,707	(その他賃貸収入)	42,784
	計	10,427,418	計	11,555,506
	その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
	(駐車場使用料)	247,448	(駐車場使用料)	307,415
	(施設使用料)	53,952	(施設使用料)	49,634
	(付帯収益)	488,225	(付帯収益)	624,053
	(解約金)	13,332	(解約金)	4,525
	(雑収益)	28,830	(雑収益)	20,340
	計	831,788	計	1,005,970
	不動産賃貸事業収益合計	11,259,206	不動産賃貸事業収益合計	12,561,476
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		賃貸事業費用		
(外注委託費)	1,545,261	(外注委託費)	1,779,972	
(公租公課)	977,166	(公租公課)	485,753	
(修繕費)	314,857	(修繕費)	369,208	
(保険料)	51,562	(保険料)	52,020	
(諸経費)	786,859	(諸経費)	880,717	
(減価償却費)	1,946,896	(減価償却費)	2,169,543	
不動産賃貸事業費用合計	5,622,604	不動産賃貸事業費用合計	5,737,215	
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	5,636,602	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	6,824,261	

(税効果会計関係)

科 目	期 別	当 期	前 期 (ご参考)
		平成14年6月30日現在	平成13年12月31日現在
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳		(単位:千円)	(単位:千円)
		(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
		未払事業税損金不算入額	未払事業税損金不算入額
		繰延税金資産合計	繰延税金資産合計
		(繰延税金資産の純額)	(繰延税金資産の純額)
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳		(単位:%)	(単位:%)
		法定実効税率	法定実効税率
		(調整)	(調整)
		支払相当の損金算入額	支払相当の損金算入額
		その他	その他
		税効果会計適用後の法人税等の負担率	税効果会計適用後の法人税等の負担率

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

金 銭 の 分 配 に 係 る 計 算 書

科 目	期 別	当 期	前 期 (ご参考)
		自平成14年1月1日 至平成14年6月30日	自平成13年3月16日 至平成13年12月31日
I. 当期末処分利益		4,492,138,528円	5,340,714,686円
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)		4,492,042,100円 (16,003円)	5,340,598,200円 (19,026円)
III. 次期繰越利益		96,428円	116,486円
分配金の額の算出方法		<p>本投資法人の規約第16条第1項に定める「当期末処分利益(分配可能金額)を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である4,492,042,100円を利益分配金として分配しております。なお、規約第16条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っておりません。</p>	<p>本投資法人の規約第16条第1項に定める「当期末処分利益(分配可能金額)を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である5,340,598,200円を利益分配金として分配しております。なお、規約第16条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っておりません。</p>

監 査 報 告 書

平成 14 年 8 月 19 日

日本ビルファンド投資法人
執行役員 深瀬俊彦 殿

朝 日 監 査 法 人

代表社員
関与社員

公認会計士

村尾 裕 

関与社員

公認会計士

宮 祐 

1. 監査の方法の概要

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第 129 条第 4 項の規定に基づき、日本ビルファンド投資法人の平成 14 年 1 月 1 日から平成 14 年 6 月 30 日までの決算期の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）及び金銭の分配に係る計算書並びに附属明細書（会計に関する部分に限る。）について監査した。なお、資産運用報告書及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告書及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

この監査に当たって、当監査法人は、一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠し、通常実施すべき監査手続を実施した。

2. 監査の結果

監査の結果、当監査法人の意見は次のとおりである。

- (1) 貸借対照表及び損益計算書は、法令及び規約に従い投資法人の財産及び損益の状況を正しく示しているものと認める。
- (2) 資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）は、法令及び規約に従い投資法人の状況を正しく示しているものと認める。
- (3) 金銭の分配に係る計算書は、法令及び規約に適合しているものと認める。
- (4) 附属明細書（会計に関する部分に限る。）について、投資信託及び投資法人に関する法律の規定により指摘すべき事項はない。

3. 利害関係

投資法人と当監査法人又は関与社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

キャッシュ・フロー計算書

科 目	期 別	
	当 期 自 平成 14 年 1 月 1 日 至 平成 14 年 6 月 30 日	前 期（ご参考） 自 平成 13 年 3 月 16 日 至 平成 13 年 12 月 31 日
	金 額(千円)	金 額(千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期利益	4,493,011	5,342,287
減価償却費	1,946,896	2,169,543
長期前払費用償却額	3,017	1,171
投資法人債発行費償却額	5,652	11,304
受取利息	2,854	2,765
支払利息	521,393	536,707
営業未収入金の増加・減少額	74,453	108,939
未収消費税等の増加・減少額	2,694,362	2,929,296
営業未払金の増加・減少額	501,977	581,785
未払金の増加・減少額	244,799	548,793
前受金の増加・減少額	145,732	1,522,898
長期前払費用の支払額	54,200	18,554
その他	25,630	66,458
小 計	9,961,366	7,721,392
利息の受取額	2,286	2,221
利息の支払額	495,736	316,781
法人税等の支払額	1,062	-
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,466,853	7,406,832
II 投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	-	2,634,826
信託有形固定資産の取得による支出	20,806,247	208,357,650
無形固定資産の取得による支出	-	1,955
信託無形固定資産の取得による支出	-	16,824,294
預り敷金保証金の支出	512,511	620,302
預り敷金保証金の収入	1,501,133	21,285,966
差入敷金保証金の支出	603	363,320
差入敷金保証金の収入	13,950	11,799
その他投資等取得による支出	675,066	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	20,479,345	207,504,584
III 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入	96,750,000	201,000,000
短期借入金の返済による支出	84,200,000	180,100,000
長期借入金の借入による収入	9,000,000	50,000,000
投資法人債の発行による収入	-	8,000,000
投資法人債発行費の支出	-	33,914
投資口の発行による収入	-	148,899,062
配当金の支払額	5,322,367	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	16,227,632	227,765,147
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	5,215,140	27,667,395
V 現金及び現金同等物の期首残高	27,667,395	-
VI 現金及び現金同等物の期末残高	32,882,536	27,667,395

VII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（注）キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号）」に基づき作成しておりますが、参考情報として添付しております。このキャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第129条第4項の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けておりません。

〔重要な会計方針〕（参考情報）

科 目	期 別	当 期	前 期（ご参考）
		自平成14年1月1日 至平成14年6月30日	自平成13年3月16日 至平成13年12月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲		キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクを負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同 左

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

（単位：千円）

科 目	期 別	当 期	前 期（ご参考）
		自平成14年1月1日 至平成14年6月30日	自平成13年3月16日 至平成13年12月31日
1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係		（平成14年6月30日現在）	（平成13年12月31日現在）
		現金及び預金 4,584,675	現金及び預金 1,368,559
		信託現金及び信託預金 28,297,860	信託現金及び信託預金 26,298,836
		現金及び現金同等物 32,882,536	現金及び現金同等物 27,667,395

投資主インフォメーション

日本ビルファンド投資法人の投資証券(銘柄コード: 8951)について

日本ビルファンド投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」にもとづく、不動産に対する投資として運用することを目的として設立された法人であり、当該法人が出資を募るため発行されるのが投資証券です。

この仕組みは会社型不動産投資信託といわれており、法律上、「投資法人」は「株式会社」に、「投資証券」は「株券」に、「投資主」は「株主」に準じたものとされています。

日本ビルファンド投資法人の投資証券は、東京証券取引所に上場しており、その売買の仕組み、投資主としての分配金受領等の権利は概ね上場株式と同じ取扱いとなります。

住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印などの変更は、保管振替制度を利用され、お手元に投資証券がない方はお取引証券会社にお申し出ください。お手元に投資証券をお持ちの方は、中央三井信託銀行証券代行部へご連絡ください。

分配金について

「分配金」は「郵便振替支払通知書」をお近くの郵便局にお持ちいただくことでお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「郵便振替支払通知書」裏面に受取方法を指定し、中央三井信託銀行証券代行部へ郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受取りください。

また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定、源泉分離課税選択申告などの手続きをご希望の方は中央三井信託銀行証券代行部へご連絡ください。

ホームページアドレス <http://www.nbf-m.com/nbf/>

日本ビルファンド投資法人のホームページでは、投資方針や基本的な仕組みなどのほか、

- ・最新のプレスリリース資料、決算情報等の各種法定ディスクロージャー資料、分配金に関する情報
- ・投資物件の写真、地図、間取り図、スペックなどの物件資料、ポートフォリオの全国マップ
- ・月次のビルの稼働率の情報、新規取得物件の情報
- ・アナリスト説明会等の最新のスケジュール、アナリスト説明会の資料掲示、本日の株価など特色あるコンテンツをご提供させて頂いており、今後もさらに充実を図っていきます。



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

投 資 主 メ モ

決算期日	毎年6月30日・12月31日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定めた日
分配金支払確定基準日	毎年6月30日・12月31日(分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払します)
上場証券取引所	東京証券取引所(銘柄コード: 8951)
公告掲載新聞	日本経済新聞
名義書換事務受託者	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
同事務取扱所	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 中央三井信託銀行株式会社 証券代行部 電話 03(3323)7111(代表)
同取次所	中央三井信託銀行株式会社 全国各支店、日本証券代行株式会社 本支店、出張所