

平成14年12月期(平成14年7月1日~平成14年12月31日) 決算短信

平成15年2月12日

不動産投信発行者名 日本ビルファンド投資法人 上場取引所 東証  
 コード番号 8951 本社所在都道府県 東京都  
 問合せ先 (資産運用会社) 日本ビルファンドマネジメント株式会社  
 責任者役職名 投資本部マネージャー  
 氏名 弘中 聡 TEL. 03-3281-8810

決算役員会開催日 平成15年2月12日  
 分配金支払開始日 平成15年3月4日(予定)

1. 平成14年12月期の運用、資産の状況(平成14年7月1日~平成14年12月31日)

(1) 運用状況 (金額は百万円未満を切捨て)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
14年12月期	11,845	5.2	5,189	3.6	4,563	1.6	4,562	1.6
14年6月期	11,259	-	5,007	-	4,493	-	4,492	-

	1口当たり 当期利益	純資産 当期利益率	<参考> (年換算値)	総資本 経常利益率	<参考> (年換算値)	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%	%	%
14年12月期	16,253	3.0	(5.9)	1.6	(3.2)	38.5
14年6月期	16,003	2.9	(5.8)	1.7	(3.4)	39.9

(注) 期中平均投資口数 平成14年12月期 280,700口 平成14年6月期 280,700口

会計処理の方法の変更 無

平成14年6月期の営業収益、営業利益、経常利益、当期利益における対前期増減率は、平成13年12月期(第1期)が当投資法人の通常の計算期間である6ヶ月を超えているため記載を省略しています。

年換算の方法は次の通りです。平成14年12月期 及び 平成14年6月期：当該計算期間の数値×2

(2) 分配状況 (分配金総額の金額は百万円未満を切捨て)

	1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり利益超過分配金	利益超過分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
14年12月期	16,253	4,562	0	-	99.9	3.0
14年6月期	16,003	4,492	0	-	100.0	2.9

(注) 配当性向については小数点第1位未満を切捨てにより表示しております。

(3) 財政状態 (総資産額と純資産額の金額は百万円未満を切捨て)

	総資産額	純資産額	純資産比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
14年12月期	290,725	153,461	52.8	546,709
14年6月期	278,975	153,391	55.0	546,459

(注) 期末発行済投資口数 平成14年6月期 280,700口 平成13年12月期 280,700口

2. 平成15年6月期の運用状況の予想(平成15年1月1日~平成15年6月30日)

	営業収益	経常利益	当期利益	1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	1口当たり利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	円	円
15年6月期	11,999	4,014	4,014	14,301	0

(参考) 1口当たり予想当期利益(平成15年6月期) 14,301円

(注) 本予想数値は別添記載の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の当期利益、分配金は変動する可能性があります。

また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

## 1. 投資法人の関係法人の概況

後記45ページをご参照ください。

## 2. 運用方針および運用状況

### (1) 運用方針

後記40ページをご参照ください。

### (2) 運用状況

#### (イ) 当期の概況

##### (a) 投資法人の主な推移

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(銘柄コード8951)し、中長期的な観点から、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基本的な方針として運用を行い、平成14年3月、9月と2回の利益分配を行いました。

J-REIT市場は、当期末現在上場6投資法人となり、市場規模も拡大してまいりました。

##### (b) 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、依然としてデフレ傾向が続くなか、米国経済の減速の影響もあり、企業の設備投資や個人消費も引き続き低迷し、底ばいの景気状態が続きました。

オフィスビル賃貸市場においても、全体として新規床需要が低調な中で、比較的底堅い市場であった東京都心部においても新規大型ビルの大量供給によるいわゆる2003年問題の影響が徐々に顕在化し、空室率の上昇と賃料水準の低下傾向が見られました。また、東京周辺都市部、地方主要都市部のほとんどの地域で引き続き需要の低迷により、空室率の上昇が継続しております。一方、不動産流通市場では、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は見られるものの、価格面等で折り合わずに結果として取引にいたらない事例等も散見されました。

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、資産運用を継続してまいりました。

当期は、かかる方針に従い、多数の物件情報の中から物件を精査し、平成14年9月に「西新宿三井ビルディング」(区分所有、売買価格約16.0億円、以下同様)を、平成14年12月に「第2新日鐵ビル」(約126.1億円)の2物件を取得いたしました。この結果、本投資法人のオフィスビルポートフォリオは、28物件、投資額約2,602億円、総賃貸可能面積は約32.2万㎡(約9.7万坪)に達しております。

また、平成14年8月には「中目黒GTタワー」(区分所有、約137.6億円、平成15年2月3日引渡済。)平成14年12月には「札幌エルプラザ」(区分所有、約31.9億円(予定)引渡予定日平成15年11月)の取得決定をいたしました。

既存ポートフォリオにおいては、芝NBFタワーにおいて大口のテナント解約(6,551㎡、約1,980坪)が発生しましたが、運営面でも新規営業の強化と、引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、95.0%と引き続き高い水準を維持しております。なお、芝NBFタワーにつきましては、競争力の向上を企図して、解約部分について大規模なリニューアル工事に着手しております。

また、管理グレードの適正化を図りつつ、管理会社の入札選定及び管理契約内容の見直しにより、当初の目標以上の賃貸事業費用削減を実施いたしました。

##### (c) 資金調達の概要

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つつ行っております(期末総資産有利子負債比率38.0%)。また、将来の金利上昇リスク軽減の観点から、積極的に長期固定金利借入金の導入を進めた結果、期末有利子負債に占める長期性資金の割合は65.2%に達しております。

なお、当期末時点における本投資法人の格付け状況は以下のとおりです。

格付機関	格付内容
スタンダード&プアーズ	長期会社格付：A 短期会社格付：A-1 アウトルック：安定的
ムーディーズ・インベスターズ・サービス	発行体格付：A3 アウトルック：安定的

#### (d) 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 11,845 百万円（前期比 586 百万円、5.2% 増） 不動産賃貸事業利益 5,814 百万円（前期比 177 百万円、3.2% 増） 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、5,189 百万円（前期比 181 百万円、3.6% 増）となり、経常利益は 4,563 百万円（前期比 70 百万円、1.6% 増）となりました。このように当期は前期比で増収増益となりましたが、これは複数のビルで賃貸収益が減少する一方、当期において中野坂上サンブライツツイン及びサンマリオン N B F タワーが通期稼働したこと（営業収益増分計 261 百万円） 芝 N B F タワーにおける大口のテナント解約金収入等によりその他賃貸事業収入が 647 百万円増加したこと及び賃貸事業費用で外注委託費の削減に努めたこと等によります。

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 16,253 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 4,562 百万円（前期比 1.6% 増）となりました。

#### (ロ) 次期の見通し

##### (a) 今後の運用方針及び対処すべき課題

国内景気について楽観視できない状況が継続するという前提において、オフィスビル賃貸市場は、需要面においては、製造業、金融業及び金融サービス業等幅広い業種において、グローバルな競争時代に備えた企業合併や事業統廃合による事務所の再配置、また分散された本社機能の集約の動き等が顕在化しています。かかる環境下で、テナントのニーズはコスト削減とビル設備やアメニティの向上が同時に実現できる優良物件に集中し、より厳しいビル選別がなされるものと考えます。供給面においては、平成 14 年後半以降、東京都心部において新規大型ビルが竣工しはじめ、満室状態で稼働もしくは稼働予定のビルもある一方、一部のビルでは大きな空室を抱えて竣工する例も出始め、テナント獲得の為に営業活動が活発化しています。

東京都心部、東京周辺都市部におきましては、需給の不均衡から、当面は、空室率の上昇と賃料水準の下落が予想されます。また、地方都市部におきましても、企業の東京への集中傾向が続き、空室率の上昇が継続する等、全般的に軟調な市況が予想されます。

しかしながら、東京都心部では、平成 16 年以降、供給の減少による在庫調整も予想され、また、市況の軟化の恩恵を不動産賃貸コスト低減でなく入居オフィスのグレード向上により享受する企業の例もあることから、市況の穏やかな回復も期待されます。

一方、不動産流通市場においては、今後売り手のオフィス賃貸収入減少や金融機関の不良債権処理の加速にともない、今後は売却決定の動きが本格化するものと予想されます。また昨年同様、企業の破綻・清算や再編に伴う資産処分も多くなると予想され、優良な物件を取得するチャンスであると認識しております。

##### 既存物件の運用戦略

すでに解約済みや解約予告を受け、一定規模の空室が発生することとなった物件に関しては、市場動向を見極め機動的な賃料設定を行なうことにより、当面は早期のテナント獲得を優先してまいります。

入居中のテナントに関しては、テナントアンケートの結果等を反映させたサービスの向上によりテナントの満足度を高めるとともに、賃料条件の改定を行なう際等に、賃貸借契約期間の長期化、解約禁止条項の付加等の可能性を検討し、契約の安定化を図るよう努めます。

建物管理コストについては、第 2 期及び第 3 期において、日本鋼管本社ビル、区分所有物件（日本橋室町センタービル、西新宿三井ビルディング、中野坂上サンブライツツイン）、第 2 新日鐵ビルを除く 23 棟の年換算ベースで目標を上回る約 17% の削減を達成しましたが、今期も複数の物件において入札等により一層の削減を実施いたします。

##### 新規物件の投資戦略

東京都心部においては、新規大規模ビルの大量供給によるマーケットリスクをふまえ、テナントのニーズ（最寄駅からの距離が近く、築年数が浅く、ワンフロアが広く、整形であり、電気容量・空調設備がハイスpekであり、IT 対応可能であり、十分な駐車場台数が確保できる等）に合致した優良な物件を選別して取得してまいります。また、テナント移転による空室発生リスクを軽減する為、テナントが長期契約を締結することが見込まれる物件やマルチテナントビルを優先して取得いたします。あわせて、市場動向を精査し、競争が特に激化している地区を避け、比較的安定的な地区への投資を企図いたします。

東京周辺都市部並びに地方都市部においては、マーケット規模が小さく、需要が停滞ないし減退しているなかで、新規供給によるマーケットへの影響が大きいことから、優良な物件というだけでなく、立地の希少性やそのエリアの新規供給見込みを勘案した上で、より選別的に投資を検討してまいります。

す。

競争力のある優良物件を合理的な価格で取得する為に、十分なりリスク管理を行なった上で、札幌エンプラザで実践したような竣工前段階での物件へのコミットメントを検討してまいります。

入札による過度な価格競争を極力避ける為に、売却情報の早期入手や有力な物件情報ルートの開拓に引き続き努力します。

#### 財務戦略等

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・固定金利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、投資法人債発行等の検討を行います。

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及び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がご覧いただけるように努めております。

#### (b) 決算後に生じた重要な事実

##### 【投資法人債の発行】

平成 15 年 1 月 29 日開催の役員会において、以下の通り投資法人債の発行を決議し、平成 15 年 2 月 10 日に払込が完了いたしました。

投資法人債の名称	日本ビルファンド投資法人第 2 回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）
投資法人債の総額	100 億円
発行価額	額面 100 円につき 100 円
利率	年 0.75%
払込期日	平成 15 年 2 月 10 日
担保	無担保・無保証
償還方法・償還期限	平成 19 年 2 月 9 日に総額を償還。買入消却は、実行日の翌日以降いつでも可能。
資金使途	既存借入金返済資金等

#### (参考情報)

(1) 平成 15 年 2 月 3 日付で、以下の資産の取得を行いました。取得日時点の概況等は以下の通りです。

物件の名称	中目黒GTタワー	特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示)東京都目黒区上目黒二丁目1番1号		
土地	地積	6,971.15 m <sup>2</sup> (敷地全体。事務所棟、住宅棟、店舗・住宅・公共施設棟を含む)	用途地域 商業地域
	所有形態	所有権 (敷地権割合約 46.88%)	
建物	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄筋鉄骨コンクリート造陸屋根地下3階付25階建	
	延床面積	56,171.33 m <sup>2</sup> (事務所棟、住宅棟、店舗・住宅・公共施設棟を含む建物全体。各共用部分を含む)	
	所有形態	所有権 (区分所有)	建築時期 平成 14 年 3 月 25 日
	所有階・床面積・用途等	事務所：建物全体の延床面積 (共用部分を含む) のうち区分所有部分の床面積合計 13,536.35 m <sup>2</sup> (うち区分所有部分は事務所棟の地下1階、地下2階、14~25階) 所有割合：専有面積割合で約 59.09%に相当	
取得年月日	平成 15 年 2 月 3 日	売買価格	13,763,000,000 円
信託受託者	-	建物管理会社	三井不動産㈱

(注)

1. 物件の概要に記載した地積・竣工年月等はいずれも不動産登記簿上の表示によるものです。
2. 売買価格は取得諸経費 (手数料、公租公課等) を含みません。
3. 本投資法人は、本物件を三井不動産㈱ 1 社に賃貸し、三井不動産㈱は転借人にこれを転貸 (転借人の総数 15) してまいります。本物件の総賃貸可能面積及び総賃貸面積は 22,830.61 m<sup>2</sup> であり、うち本投資法人の持分は 13,569.15 m<sup>2</sup> で稼働率は 100% となっています。また、当物件の 4 階から 25 階は各区分所有者間と三井不動産㈱の間で、長期にわたり本物件を良好な資産として保全し、共同の利益を実現することを目的として締結された「一元運用に関する覚書」の対象で

ある「一元運用区画」であり、一元運用区画から生じる賃貸収益、賃貸費用は、各区分所有者が一元運用権利割合に応じて収受、負担しています。(本投資法人保有部分のうち14階～25階は一元運用区画内にあり、一元運用権利割合は55.6971%です)。

(2) 平成14年12月25日付で以下の資産の取得についての売買契約を締結しており、平成15年11月5日の引渡しを予定しております(注3)。売買契約締結日現在の概況等は以下の通りです。

物件の名称	札幌エルプラザ		特定資産の種類	不動産
所在地	(地番)北海道札幌市北八条西三丁目28番			
土地	地積	4,759.69 m <sup>2</sup>	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権(敷地権割合約23.22%)		
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 地下2階 地上13階 塔屋1階建		
	延床面積	34,643.75 m <sup>2</sup> (予定)		
	所有形態	所有権(区分所有)	建築時期	平成15年3月(予定)
	所有階・床面積・用途等	区分所有部分:8,461.09 m <sup>2</sup> (地下1階及び1階の店舗、6階、9階の各一部及び7階、8階、12階、13階の事務所) 所有割合:専有面積割合で約34.33%に相当		
取得予定日	平成15年11月5日	売買予定価格	3,195,000,000円	
信託受託者	-	建物管理会社	有楽土地(株)他	

(注)

1. 物件の概要に記載した地積は不動産登記簿上の表示、延床面積は売買契約締結日において未竣工・未登記のため、札幌市認可の北8西3西地区第一種市街地再開発事業権利変換計画に基づくものです。
2. 売買予定価格は取得諸経費(手数料、公租公課等)を含みません。
3. 当該売買契約には条件が付されており、引渡までに条件が成就しない場合、当該売買契約が解除となる場合があります。
4. 売買契約締結日(平成14年12月25日)時点で、引渡時に想定される総賃貸可能面積は8,461.09 m<sup>2</sup>、総賃貸面積は7,702.13 m<sup>2</sup>(契約済及び内定済面積)、テナント数は9(契約締結予定1社を含む)です。

### (c) 運用状況の見直し

なお、次期(第4期 平成15年1月1日～平成15年6月30日)の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。運用状況見通しの前提条件につきましては、6ページ記載「平成15年6月期運用状況の予想の前提条件」を参照ください。

営業収益	11,999 百万円
経常利益	4,014 百万円
当期利益	4,014 百万円
1口当たり分配金	14,301 円
1口当たり利益超過分配金	0 円

また、第4期、第5期を通じた平成15年度通年(平成15年1月1日～平成15年12月31日)の運用状況の予想数値は以下のとおりです。

営業収益	23,807 百万円
経常利益	7,793 百万円
当期利益	7,793 百万円
1口当たり分配金	27,762 円
1口当たり利益超過分配金	0 円

(注)上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の当期利益、分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

平成 15 年 6 月期（平成 15 年 1 月 1 日～平成 15 年 6 月 30 日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
保有資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 14 年 12 月 31 日時点で本投資法人が保有している 28 物件及び平成 15 年 2 月 3 日に取得した中目黒 G T タワー以外は決算期末まで他の物件の異動（新規物件の取得、既存物件の売却）がないことを前提としています。また、29 物件合計の期中平均稼働率は 94.5%を見込んでおります。</li> <li>実際には物件の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> <li>新投資口の追加発行がないことを前提としています。</li> </ul>
有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> <li>本表における総資産有利子負債比率の算出にあたっては、次の算式を使用しています。 有利子負債比率 = 有利子負債 ÷ (有利子負債 + 出資総額) × 100</li> <li>平成 14 年 12 月 31 日時点の有利子負債比率 42.6%（総資産有利子負債比率は 38.0%）が、平成 15 年 2 月 3 日付中目黒 G T タワーの取得により約 45.5%に上昇し、決算期末まで同比率のまま推移することを前提としています。</li> </ul>
長期有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 14 年 12 月 31 日時点の有利子負債のうち長期借入金および投資法人債の占める比率(長期有利子負債比率)65.2%が、決算日以降に実施もしくは実施予定の長期借入金の借入及び投資法人債の発行による短期借入金の返済により約 80%まで上昇し、以降決算期末まで同比率のまま推移することを前提としています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>一般的に決算期中に取得した資産の固定資産税および都市計画税については前所有者と期間按分による精算を行います。当該精算金相当分は購入代価として取得原価に算入されるため費用計上されません。</li> <li>(注)建物は一般にその取得後に修繕の必要性、緊急性等を調査するため一定の期間を要することに加え、その修繕費は、年度による金額の差異が大きいことおよび定期的に発生する金額でないこと等から、平成 15 年 6 月期の修繕費は、建物を長期にわたり継続して保有する場合と大きく異なる可能性があります。</li> </ul>
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行等により 1 口当たりの分配金の額が変動する可能性があります。</li> </ul>
1 口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>利益を超える金銭の分配に関して、かかる分配を受けた投資主がその分配の都度譲渡損益の算定を行うことが必要となる現行の税務の取扱いがなされる限りにおいては、本投資法人は投資主に対して利益を超える金銭の分配は行わない予定です。ただし、本投資法人が利益配当等の損金算入要件を満たすことを目的とする場合等で、利益を超える金銭の分配を行うことが必要であると本投資法人の役員会において判断される場合には、分配方針に従い利益を超える金銭の分配を行うことができるものとします。</li> </ul>

3. 財務諸表等  
 (1) 経理の状況

貸借対照表

科 目	当 期 (平成14年12月31日現在)		前 期 (平成14年6月30日現在)		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
(資産の部)	千円	%	千円	%	千円	%
・流動資産	32,164,144	11.1	33,368,654	12.0	1,204,509	3.6
現金及び預金	4,286,615		4,584,675		298,060	
信託現金及び信託預金	27,567,699		28,297,860		730,160	
営業未収入金	105,059		183,392		78,333	
未収消費税等	-		234,934		234,934	
その他の流動資産	204,769		67,791		136,978	
・固定資産	258,549,954	88.9	245,590,341	88.0	12,959,612	5.3
1.有形固定資産	240,612,689	82.8	227,690,930	81.6	12,921,758	5.7
建物 *1	8,522,177		1,396,362		7,125,815	
信託建物 *1	71,588,611		73,172,030		1,583,418	
土地	8,430,495		1,167,510		7,262,985	
信託土地	151,015,989		151,009,997		5,992	
その他の有形固定資産 *3	1,055,414		945,030		110,384	
2.無形固定資産	16,814,873	5.8	16,818,287	6.0	3,414	0.0
信託借地権	16,763,973		16,763,973		-	
その他の無形固定資産	50,899		54,313		3,414	
3.投資等	1,122,392	0.4	1,081,123	0.4	41,268	3.8
差入敷金保証金	340,743		338,174		2,569	
長期前払費用	64,977		67,883		2,905	
その他投資等	716,671		675,066		41,604	
・繰延資産	11,304	0.0	16,957	0.0	5,652	33.3
投資法人債発行費	11,304		16,957		5,652	
資産合計	290,725,404	100.0	278,975,953	100.0	11,749,450	4.2

科 目	当 期 (平成 14 年 12 月 31 日現在)		前 期 (平成 14 年 6 月 30 日現在)		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
(負債の部)	千円	%	千円	%	千円	%
・流動負債	42,387,185	14.6	36,909,730	13.2	5,477,455	14.8
営業未払金	1,242,392		1,083,762		158,629	
短期借入金	38,450,000		33,450,000		5,000,000	
未払金	479,431		303,993		175,437	
未払費用	273,670		245,582		28,088	
未払法人税等	834		564		269	
未払消費税等	20,223		-		20,223	
前受金	1,747,083		1,668,631		78,451	
その他の流動負債	173,550		157,194		16,355	
・固定負債	94,876,830	32.6	88,675,022	31.8	6,201,807	7.0
投資法人債	8,000,000		8,000,000		-	
長期借入金	64,000,000		59,000,000		5,000,000	
預り敷金保証金	2,451,948		232,923		2,219,024	
信託預り敷金保証金	20,399,759		21,421,361		1,021,602	
その他固定負債	25,122		20,737		4,384	
負債合計	137,264,016	47.2	125,584,752	45.0	11,679,263	9.3
(出資の部)*5						
・出資総額	148,899,062	51.2	148,899,062	53.4	-	-
出資総額*4	148,899,062		148,899,062		-	
・剰余金	4,562,325	1.6	4,492,138	1.6	70,187	1.6
当期末処分利益	4,562,325		4,492,138		70,187	
(うち当期利益)	(4,562,229)		(4,492,022)		(70,207)	
出資合計	153,461,388	52.8	153,391,201	55.0	70,187	0.0
負債・出資合計	290,725,404	100.0	278,975,953	100.0	11,749,450	4.2

## 損益計算書

科 目	当 期		前 期		増減	
	自平成14年7月1日 至平成14年12月31日		自平成14年1月1日 至平成14年6月30日			
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	百分比
経常損益の部	千円	%	千円	%	千円	%
・ 営業損益の部						
1. 営業収益	11,845,633	100.0	11,259,206	100.0	586,427	5.2
賃貸事業収入 *1	10,365,997		10,427,418		61,420	
その他賃貸事業収入 *1	1,479,636		831,788		647,847	
2. 営業費用	6,656,245	56.2	6,251,514	55.5	404,731	6.5
賃貸事業費用 *1	6,031,340		5,622,604		408,735	
資産運用報酬	496,499		476,735		19,764	
役員報酬	11,400		11,400		-	
会計監査人報酬	11,500		8,846		2,654	
資産保管委託報酬	12,329		11,190		1,138	
一般事務委託報酬	38,363		39,176		813	
その他費用	54,812		81,560		26,748	
営業利益	5,189,388	43.8	5,007,692	44.5	181,695	3.6
・ 営業外損益の部						
1. 営業外収益	1,527	0.0	12,365	0.1	10,838	87.6
受取利息	868		2,854		1,985	
その他営業外収益	658		9,510		8,852	
2. 営業外費用	627,680	5.3	527,046	4.7	100,634	19.1
支払利息	558,089		494,287		63,802	
投資法人債利息	27,293		27,106		186	
投資法人債発行費償却	5,652		5,652		-	
その他営業外費用	36,645		-		36,645	
経常利益	4,563,235	38.5	4,493,011	39.9	70,223	1.6
税引前当期利益	4,563,235	38.5	4,493,011	39.9	70,223	1.6
法人税、住民税及び事業税	1,007	0.0	973	0.0	34	3.5
法人税等調整額	1		16		18	
当期利益	4,562,229	38.5	4,492,022	39.9	70,207	1.6
前期繰越利益	96		116		20	
当期末処分利益	4,562,325		4,492,138		70,187	

〔重要な会計方針〕

	当 期 〔 自 平成 14 年 7 月 1 日 至 平成 14 年 12 月 31 日 〕	前 期 〔 自 平成 14 年 1 月 1 日 至 平成 14 年 6 月 30 日 〕
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>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>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>有形固定資産（信託財産を含む） 同左</p> <p>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>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>	同左
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法            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。            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12,537千円であります。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 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182,458千円であります。</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>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。            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。                              信託現金及び信託預金                              信託建物、信託土地、信託借地権                              信託預り敷金保証金</p>	同左
5. 消費税等の処理方法	<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>	同左

## 〔注記事項〕

## (貸借対照表関係)

当 期 (平成 14 年 12 月 31 日現在)	前 期 (平成 14 年 6 月 30 日現在)																																																																																
<p>*1 建物、信託建物の内訳 (単位:千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td></td></tr> <tr><td>  取得価額</td><td style="text-align: right;">8,651,616</td></tr> <tr><td>  減価償却累計額</td><td style="text-align: right;"><u>129,438</u></td></tr> <tr><td>  貸借対照表計上額</td><td style="text-align: right;">8,522,177</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td></td></tr> <tr><td>  取得価額</td><td style="text-align: right;">77,398,923</td></tr> <tr><td>  減価償却累計額</td><td style="text-align: right;"><u>5,810,311</u></td></tr> <tr><td>  貸借対照表計上額</td><td style="text-align: right;">71,588,611</td></tr> </table>	建物		取得価額	8,651,616	減価償却累計額	<u>129,438</u>	貸借対照表計上額	8,522,177	信託建物		取得価額	77,398,923	減価償却累計額	<u>5,810,311</u>	貸借対照表計上額	71,588,611	<p>*1 建物、信託建物の内訳 (単位:千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td></td></tr> <tr><td>  取得価額</td><td style="text-align: right;">1,465,410</td></tr> <tr><td>  減価償却累計額</td><td style="text-align: right;"><u>69,048</u></td></tr> <tr><td>  貸借対照表計上額</td><td style="text-align: right;">1,396,362</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td></td></tr> <tr><td>  取得価額</td><td style="text-align: right;">77,055,057</td></tr> <tr><td>  減価償却累計額</td><td style="text-align: right;"><u>3,883,027</u></td></tr> <tr><td>  貸借対照表計上額</td><td style="text-align: right;">73,172,030</td></tr> </table>	建物		取得価額	1,465,410	減価償却累計額	<u>69,048</u>	貸借対照表計上額	1,396,362	信託建物		取得価額	77,055,057	減価償却累計額	<u>3,883,027</u>	貸借対照表計上額	73,172,030																																																
建物																																																																																	
取得価額	8,651,616																																																																																
減価償却累計額	<u>129,438</u>																																																																																
貸借対照表計上額	8,522,177																																																																																
信託建物																																																																																	
取得価額	77,398,923																																																																																
減価償却累計額	<u>5,810,311</u>																																																																																
貸借対照表計上額	71,588,611																																																																																
建物																																																																																	
取得価額	1,465,410																																																																																
減価償却累計額	<u>69,048</u>																																																																																
貸借対照表計上額	1,396,362																																																																																
信託建物																																																																																	
取得価額	77,055,057																																																																																
減価償却累計額	<u>3,883,027</u>																																																																																
貸借対照表計上額	73,172,030																																																																																
<p>*2 特定融資枠に係る借入未実行残高等</p> <p>本投資法人は、リファイナンスリスクの軽減を図ることを主たる目的として取引銀行等と特定融資枠(コミットメントライン)契約を締結しております。</p> <p style="text-align: right;">(単位:千円)</p> <p>(借入コミットメント)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>コミットメントの総額</td><td style="text-align: right;">30,000,000</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td style="text-align: right;"><u>-</u></td></tr> <tr><td>差引額</td><td style="text-align: right;"><u>30,000,000</u></td></tr> </table>	コミットメントの総額	30,000,000	借入実行残高	<u>-</u>	差引額	<u>30,000,000</u>	-																																																																										
コミットメントの総額	30,000,000																																																																																
借入実行残高	<u>-</u>																																																																																
差引額	<u>30,000,000</u>																																																																																
<p>*3 その他の有形固定資産の内訳 (単位:千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>構築物</td><td></td></tr> <tr><td>  取得価額</td><td style="text-align: right;">91,004</td></tr> <tr><td>  減価償却累計額</td><td style="text-align: right;"><u>1,217</u></td></tr> <tr><td>  貸借対照表計上額</td><td style="text-align: right;">89,786</td></tr> <tr><td>機械装置</td><td></td></tr> <tr><td>  取得価額</td><td style="text-align: right;">26,026</td></tr> <tr><td>  減価償却累計額</td><td style="text-align: right;"><u>496</u></td></tr> <tr><td>  貸借対照表計上額</td><td style="text-align: right;">25,530</td></tr> <tr><td>工具器具備品</td><td></td></tr> <tr><td>  取得価額</td><td style="text-align: right;">4,233</td></tr> <tr><td>  減価償却累計額</td><td style="text-align: right;"><u>255</u></td></tr> <tr><td>  貸借対照表計上額</td><td style="text-align: right;">3,978</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td></td></tr> <tr><td>  取得価額</td><td style="text-align: right;">378,742</td></tr> <tr><td>  減価償却累計額</td><td style="text-align: right;"><u>72,193</u></td></tr> <tr><td>  貸借対照表計上額</td><td style="text-align: right;">306,549</td></tr> <tr><td>信託機械装置</td><td></td></tr> <tr><td>  取得価額</td><td style="text-align: right;">537,833</td></tr> <tr><td>  減価償却累計額</td><td style="text-align: right;"><u>91,345</u></td></tr> <tr><td>  貸借対照表計上額</td><td style="text-align: right;">446,488</td></tr> </table>	構築物		取得価額	91,004	減価償却累計額	<u>1,217</u>	貸借対照表計上額	89,786	機械装置		取得価額	26,026	減価償却累計額	<u>496</u>	貸借対照表計上額	25,530	工具器具備品		取得価額	4,233	減価償却累計額	<u>255</u>	貸借対照表計上額	3,978	信託構築物		取得価額	378,742	減価償却累計額	<u>72,193</u>	貸借対照表計上額	306,549	信託機械装置		取得価額	537,833	減価償却累計額	<u>91,345</u>	貸借対照表計上額	446,488	<p>*3 その他の有形固定資産の内訳 (単位:千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>構築物</td><td></td></tr> <tr><td>  取得価額</td><td style="text-align: right;">281</td></tr> <tr><td>  減価償却累計額</td><td style="text-align: right;"><u>8</u></td></tr> <tr><td>  貸借対照表計上額</td><td style="text-align: right;">272</td></tr> <tr><td>機械装置</td><td></td></tr> <tr><td>  取得価額</td><td style="text-align: right;">-</td></tr> <tr><td>  減価償却累計額</td><td style="text-align: right;"><u>-</u></td></tr> <tr><td>  貸借対照表計上額</td><td style="text-align: right;">-</td></tr> <tr><td>工具器具備品</td><td></td></tr> <tr><td>  取得価額</td><td style="text-align: right;">1,625</td></tr> <tr><td>  減価償却累計額</td><td style="text-align: right;"><u>110</u></td></tr> <tr><td>  貸借対照表計上額</td><td style="text-align: right;">1,514</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td></td></tr> <tr><td>  取得価額</td><td style="text-align: right;">370,667</td></tr> <tr><td>  減価償却累計額</td><td style="text-align: right;"><u>48,734</u></td></tr> <tr><td>  貸借対照表計上額</td><td style="text-align: right;">321,933</td></tr> <tr><td>信託機械装置</td><td></td></tr> <tr><td>  取得価額</td><td style="text-align: right;">530,756</td></tr> <tr><td>  減価償却累計額</td><td style="text-align: right;"><u>60,014</u></td></tr> <tr><td>  貸借対照表計上額</td><td style="text-align: right;">470,741</td></tr> </table>	構築物		取得価額	281	減価償却累計額	<u>8</u>	貸借対照表計上額	272	機械装置		取得価額	-	減価償却累計額	<u>-</u>	貸借対照表計上額	-	工具器具備品		取得価額	1,625	減価償却累計額	<u>110</u>	貸借対照表計上額	1,514	信託構築物		取得価額	370,667	減価償却累計額	<u>48,734</u>	貸借対照表計上額	321,933	信託機械装置		取得価額	530,756	減価償却累計額	<u>60,014</u>	貸借対照表計上額	470,741
構築物																																																																																	
取得価額	91,004																																																																																
減価償却累計額	<u>1,217</u>																																																																																
貸借対照表計上額	89,786																																																																																
機械装置																																																																																	
取得価額	26,026																																																																																
減価償却累計額	<u>496</u>																																																																																
貸借対照表計上額	25,530																																																																																
工具器具備品																																																																																	
取得価額	4,233																																																																																
減価償却累計額	<u>255</u>																																																																																
貸借対照表計上額	3,978																																																																																
信託構築物																																																																																	
取得価額	378,742																																																																																
減価償却累計額	<u>72,193</u>																																																																																
貸借対照表計上額	306,549																																																																																
信託機械装置																																																																																	
取得価額	537,833																																																																																
減価償却累計額	<u>91,345</u>																																																																																
貸借対照表計上額	446,488																																																																																
構築物																																																																																	
取得価額	281																																																																																
減価償却累計額	<u>8</u>																																																																																
貸借対照表計上額	272																																																																																
機械装置																																																																																	
取得価額	-																																																																																
減価償却累計額	<u>-</u>																																																																																
貸借対照表計上額	-																																																																																
工具器具備品																																																																																	
取得価額	1,625																																																																																
減価償却累計額	<u>110</u>																																																																																
貸借対照表計上額	1,514																																																																																
信託構築物																																																																																	
取得価額	370,667																																																																																
減価償却累計額	<u>48,734</u>																																																																																
貸借対照表計上額	321,933																																																																																
信託機械装置																																																																																	
取得価額	530,756																																																																																
減価償却累計額	<u>60,014</u>																																																																																
貸借対照表計上額	470,741																																																																																

当 期 (平成 14 年 12 月 31 日現在)	前 期 (平成 14 年 6 月 30 日現在)
信託工具器具備品 取得価額 230,055 減価償却累計額 <u>71,123</u> 貸借対照表計上額 158,931 建設仮勘定 24,150 (合計) 取得価額 1,292,046 減価償却累計額 <u>236,631</u> 貸借対照表計上額 1,055,414	信託工具器具備品 取得価額 197,419 減価償却累計額 <u>46,851</u> 貸借対照表計上額 150,568 建設仮勘定 - (合計) 取得価額 1,100,748 減価償却累計額 <u>155,718</u> 貸借対照表計上額 945,030
*4 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	*4 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
*5 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	*5 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

( 損益計算書関係 )

当 期 〔 自 平成 14 年 7 月 1 日 至 平成 14 年 12 月 31 日 〕	前 期 〔 自 平成 14 年 1 月 1 日 至 平成 14 年 6 月 30 日 〕
<p>*1 不動産賃貸事業損益の内訳 ( 単位 : 千円 )</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>( 家 賃 ) 8,924,570</p> <p>( 共 益 費 ) 1,404,517</p> <p>( その他賃貸収入 ) 36,910</p> <p style="text-align: right;">計 10,365,997</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>( 駐 車 場 使 用 料 ) 255,149</p> <p>( 施 設 使 用 料 ) 58,526</p> <p>( 付 帯 収 益 ) 563,365</p> <p>( 解 約 金 ) 585,302</p> <p>( 雑 収 益 ) 17,292</p> <p style="text-align: right;">計 1,479,636</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 11,845,633</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>( 外 注 委 託 費 ) 1,542,300</p> <p>( 公 租 公 課 ) 974,207</p> <p>( 修 繕 費 ) 520,872</p> <p>( 保 険 料 ) 46,545</p> <p>( 諸 経 費 ) 875,291</p> <p>( 減 価 償 却 費 ) 2,072,123</p> <p style="text-align: right;">不動産賃貸事業費用合計 6,031,340</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 5,814,293</p>	<p>*1 不動産賃貸事業損益の内訳 ( 単位 : 千円 )</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>( 家 賃 ) 8,971,114</p> <p>( 共 益 費 ) 1,422,595</p> <p>( その他賃貸収入 ) 33,707</p> <p style="text-align: right;">計 10,427,418</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>( 駐 車 場 使 用 料 ) 247,448</p> <p>( 施 設 使 用 料 ) 53,952</p> <p>( 付 帯 収 益 ) 488,225</p> <p>( 解 約 金 ) 13,332</p> <p>( 雑 収 益 ) 28,830</p> <p style="text-align: right;">計 831,788</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 11,259,206</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>( 外 注 委 託 費 ) 1,545,261</p> <p>( 公 租 公 課 ) 977,166</p> <p>( 修 繕 費 ) 314,857</p> <p>( 保 険 料 ) 51,562</p> <p>( 諸 経 費 ) 786,859</p> <p>( 減 価 償 却 費 ) 1,946,896</p> <p style="text-align: right;">不動産賃貸事業費用合計 5,622,604</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 5,636,602</p>

( リース取引関係 )

当 期 〔 自 平成 14 年 7 月 1 日 至 平成 14 年 12 月 31 日 〕	前 期 〔 自 平成 14 年 1 月 1 日 至 平成 14 年 6 月 30 日 〕
<p>オペレーティング・リース取引(貸主側)</p> <p>未経過リース料</p> <p>1年内 4,947,813 千円</p> <p>1年超 14,224,816 千円</p> <p style="text-align: right;">合計 19,172,630 千円</p>	<p>オペレーティング・リース取引(貸主側)</p> <p>未経過リース料</p> <p>1年内 4,630,267 千円</p> <p>1年超 16,414,149 千円</p> <p style="text-align: right;">合計 21,044,417 千円</p>

( 有価証券関係 )

当 期 〔 自 平成 14 年 7 月 1 日 至 平成 14 年 12 月 31 日 〕	前 期 〔 自 平成 14 年 1 月 1 日 至 平成 14 年 6 月 30 日 〕
本投資法人は、有価証券取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。	同左

(デリバティブ取引関係)

当 期 〔 自 平成 14 年 7 月 1 日 至 平成 14 年 12 月 31 日 〕	前 期 〔 自 平成 14 年 1 月 1 日 至 平成 14 年 6 月 30 日 〕
本投資法人は、デリバティブ取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。	同左

(退職給付関係)

当 期 〔 自 平成 14 年 7 月 1 日 至 平成 14 年 12 月 31 日 〕	前 期 〔 自 平成 14 年 1 月 1 日 至 平成 14 年 6 月 30 日 〕
本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	同左

(税効果会計関係)

当 期 (平成 14 年 12 月 31 日現在)	前 期 (平成 14 年 6 月 30 日現在)																				
<p>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</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">20 千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">20</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">20</td> </tr> </table>	未払事業税損金不算入額	20 千円	繰延税金資産合計	20	(繰延税金資産の純額)	20	<p>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</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">18 千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">18</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">18</td> </tr> </table>	未払事業税損金不算入額	18 千円	繰延税金資産合計	18	(繰延税金資産の純額)	18								
未払事業税損金不算入額	20 千円																				
繰延税金資産合計	20																				
(繰延税金資産の純額)	20																				
未払事業税損金不算入額	18 千円																				
繰延税金資産合計	18																				
(繰延税金資産の純額)	18																				
<p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39 %</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払配当の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">39.37</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">0.00</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">0.02</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.39 %	(調整)		支払配当の損金算入額	39.37	その他	0.00	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02	<p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39 %</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払配当の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">39.37</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">0.00</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">0.02</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.39 %	(調整)		支払配当の損金算入額	39.37	その他	0.00	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02
法定実効税率	39.39 %																				
(調整)																					
支払配当の損金算入額	39.37																				
その他	0.00																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02																				
法定実効税率	39.39 %																				
(調整)																					
支払配当の損金算入額	39.37																				
その他	0.00																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02																				

(持分法損益等)

当 期 〔 自 平成 14 年 7 月 1 日 至 平成 14 年 12 月 31 日 〕	前 期 〔 自 平成 14 年 1 月 1 日 至 平成 14 年 6 月 30 日 〕
本投資法人には関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。	同左

( 関連当事者との取引 )

当 期 〔 自 平成 14 年 7 月 1 日 至 平成 14 年 12 月 31 日 〕	前 期 〔 自 平成 14 年 1 月 1 日 至 平成 14 年 6 月 30 日 〕
親会社及び法人主要株主等 該当事項はありません。 役員及び個人主要株主等 該当事項はありません。 子会社等 当社が出資する子会社等は一切存せず、該 当事項はありません。 兄弟会社等 該当事項はありません。	同左

( 投資口 1 口当たり情報 )

当 期 〔 自 平成 14 年 7 月 1 日 至 平成 14 年 12 月 31 日 〕	前 期 〔 自 平成 14 年 1 月 1 日 至 平成 14 年 6 月 30 日 〕
1 口当たり純資産額            546,709 円 1 口当たり当期利益            16,253 円	1 口当たり純資産額            546,459 円 1 口当たり当期利益            16,003 円
<p>               なお、1 口当たり当期利益は、当期利益を日                数加重平均投資口数で除することにより算定                しております。                また、潜在投資口調整後 1 口当たり当期利益                金額については、潜在投資口がないため記載し                ておりません。                ( 追加情報 )                当期から「1 株当たり当期純利益に関する会                計基準」( 企業会計基準第 2 号 ) 及び「1 株当                たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」                ( 企業会計基準適用指針第 4 号 ) を適用して                おります。なお、これによる影響はありません。             </p>	<p>               なお、1 口当たり当期利益は、当期利益を日                数加重平均投資口数で除することにより算定し                ております。                また、潜在投資口調整後 1 口当たり当期利益                金額については、転換社債、新株引受権付社                債及び新株予約権付社債がないため記載して                おりません。             </p>

( 注 ) 1 口当たり当期利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当 期 〔 自 平成 14 年 7 月 1 日 至 平成 14 年 12 月 31 日 〕	前 期 〔 自 平成 14 年 1 月 1 日 至 平成 14 年 6 月 30 日 〕
当期利益(千円)	4,562,229	-
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通投資口に係る当期利益(千円)	4,562,229	-
期中平均投資口数(口)	280,700	-

(重要な後発事象)

当 期 〔 自 平成 14 年 7 月 1 日 至 平成 14 年 12 月 31 日 〕	前 期 〔 自 平成 14 年 1 月 1 日 至 平成 14 年 6 月 30 日 〕
<p>第 2 回無担保投資法人債の発行について</p> <p>平成 15 年 1 月 29 日開催の本投資法人役員会において、投資法人債を発行することを決議し、下記条件にて平成 15 年 2 月 10 日に発行しております。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 投資法人債の名称 日本ビルファンド投資法人第 2 回無担保投資法人債 (適格機関投資家限定)</li> <li>2. 発行総額 100 億円</li> <li>3. 発行価額額面 100 円につき 100 円</li> <li>4. 利率 年 0.75%</li> <li>5. 払込期日 平成 15 年 2 月 10 日</li> <li>6. 担保 無担保・無保証</li> <li>7. 償還方法及び償還期限 平成 19 年 2 月 9 日に総額を償還。買入消却は、発行日の翌日以降いつでも可能。</li> <li>8. 資金使途 既存借入金の返済資金等</li> </ol>	-

## 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

科 目	当 期	前 期
	〔 自 平成 14 年 7 月 1 日 至 平成 14 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	4,562,325,847	4,492,138,528
分配金の額	4,562,217,100	4,492,042,100
(投資口 1 口当たり分配金の額)	(16,253)	(16,003)
次期繰越利益	108,747	96,428

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 4,562,217,100 円を利益分配金として分配することと致しました。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いません。</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 4,492,042,100 円を利益分配金として分配することと致しました。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いません。</p>
------------	--	--

## (2) 発行済投資口数の増減

(新投資口発行)

当期における増資等は該当ありません。なお本投資法人の設立から当期までの増資等の状況は以下のとおりです。

払込年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資総額(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。
- 1口当たり発行価格500,000円にて私募投資口の追加発行を行い、22物件の取得資金の調達を目的とする運用を開始しました。
- 1口当たり発行価格625,000円(引受価額603,125円)にて、借入金の返済資金およ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しました。

## (3) キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位:千円)

科 目	当 期	前 期	増減
	〔自平成14年7月1日〕 〔至平成14年12月31日〕	〔自平成14年1月1日〕 〔至平成14年6月30日〕	
	金 額	金 額	
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>			
税引前当期利益	4,563,235	4,493,011	70,223
減価償却費	2,072,123	1,946,896	125,227
長期前払費用償却額	3,505	3,017	488
投資法人債発行費償却額	5,652	5,652	-
受取利息	868	2,854	1,985
支払利息	585,382	521,393	63,988
営業未収入金の増加・減少額	78,333	74,453	152,786
未収消費税等の増加・減少額	234,934	2,694,362	2,459,427
未払消費税等の増加・減少額	20,223	-	20,223
営業未払金の増加・減少額	158,629	501,977	343,348
未払金の増加・減少額	175,437	244,799	420,237
前受金の増加・減少額	78,451	145,732	67,280
長期前払費用の支払額	600	54,200	53,600
その他	119,694	25,630	145,324
小 計	7,854,746	9,961,366	2,106,620
利息の受取額	868	2,286	1,417
利息の支払額	557,293	495,736	61,557
法人税等の支払額	737	1,062	325
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,297,583	9,466,853	2,169,270
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>			
有形固定資産の取得による支出	14,568,549	-	14,568,549
信託有形固定資産の取得による支出	422,355	20,806,247	20,383,892
預り敷金保証金の支出	1,781,273	512,511	1,268,762
預り敷金保証金の収入	2,978,696	1,501,133	1,477,562
差入敷金保証金の支出	8,438	603	7,834
差入敷金保証金の収入	5,869	13,950	8,081
その他投資等取得による支出	41,604	675,066	633,461
投資活動によるキャッシュ・フロー	13,837,655	20,479,345	6,641,689
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>			
短期借入金の借入による収入	117,100,000	96,750,000	20,350,000
短期借入金の返済による支出	112,100,000	84,200,000	27,900,000
長期借入金の借入による収入	5,000,000	9,000,000	4,000,000
配当金の支払額	4,488,148	5,322,367	834,218
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,511,851	16,227,632	10,715,781
<b>現金及び現金同等物の増加・減少額</b>	1,028,220	5,215,140	6,243,361
<b>現金及び現金同等物の期首残高</b>	32,882,536	27,667,395	5,215,140
<b>現金及び現金同等物の期末残高</b>	31,854,315	32,882,536	1,028,220

(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、参考情報として添付しております。

〔重要な会計方針〕(参考情報)

	当 期 〔 自 平成 14 年 7 月 1 日 至 平成 14 年 12 月 31 日 〕	前 期 〔 自 平成 14 年 1 月 1 日 至 平成 14 年 6 月 30 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リスクしか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事項)(参考情報)

(単位：千円)

当 期 〔 自 平成 14 年 7 月 1 日 至 平成 14 年 12 月 31 日 〕	前 期 〔 自 平成 14 年 1 月 1 日 至 平成 14 年 6 月 30 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 12 月 31 日現在)	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)
現金及び預金 4,286,615	現金及び預金 4,584,675
信託現金及び信託預金 <u>27,567,699</u>	信託現金及び預金 <u>28,297,860</u>
現金及び現金同等物 <u>31,854,315</u>	現金及び現金同等物 <u>32,882,536</u>

#### 4. 役員の異動

今期における該当事項はありません。執行役員全員（2名）及び監督役員全員（4名）は平成15年3月16日をもって任期満了となりますので、平成15年3月14日開催予定の投資主総会において役員の選任が行われる予定です。執行役員候補者は次のとおりです。

候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴
1	ふかせ としひこ 深瀬 俊彦 (昭和9年4月22日生)	昭和34年3月 小樽商科大学商学部卒業 昭和34年4月 北海道炭礦汽船株式会社入社 昭和38年8月 三井不動産株式会社入社 昭和58年4月 三井不動産販売株式会社取締役人事部長 昭和61年4月 同社常務取締役 平成5年6月 同社専務取締役 平成10年6月 同社顧問 平成11年6月 同社退社 平成13年3月 本投資法人執行役員就任(現職) 現在に至る
2	にしやま こういち 西山 晃一 (昭和26年7月2日生)	昭和49年3月 東京大学法学部卒業 昭和49年4月 三井不動産株式会社入社 平成12年4月 三井不動産株式会社ビルディング本部ビルファンド事業室長 平成12年9月 エム・エフ資産運用株式会社(現日本ビルファンドマネジメント株式会社)代表取締役社長就任 平成12年12月 エム・エフ資産運用株式会社(現日本ビルファンドマネジメント株式会社)出向 平成13年8月 本投資法人執行役員就任(現職) 現在に至る

監督役員候補者は次のとおりです。

候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴
3	にいざわ ただし 新沢 忠 (昭和7年2月17日生)	昭和34年3月 一橋大学商学部卒業 昭和34年4月 墨水産業株式会社入社 昭和40年11月 公認会計士尾澤修治共同事務所入所 昭和44年4月 公認会計士登録 昭和44年7月 監査法人朝日会計社(現朝日監査法人)入社 昭和60年4月 同社代表社員 平成11年9月 同社退任後、東邦生命保険相互会社監査役(現職)、新むつ小川原株式会社非常勤監査役(現職)、社団法人ジェイエイバンク支援協会監事(現職) 平成12年2月 公認会計士・税理士新沢忠事務所開設 平成13年3月 本投資法人監督役員就任(現職) 現在に至る
4	ひろた とみお 廣田 富男 (昭和14年2月6日生)	昭和37年3月 東京大学法学部卒業 昭和37年10月 司法試験合格 昭和40年4月 判事補任官、東京地方裁判所に補職 昭和48年6月 弁護士登録、第二東京弁護士会入会 弁護士としての事務所：虎の門法律事務所 昭和51年10月 建設省中央建設工事紛争審査会特別委員(現在は委員) 平成5年6月 東京都公害審査会委員就任(現職) 平成13年3月 本投資法人監督役員就任(現職) 平成15年1月 廣田富男法律事務所開設 現在に至る
5	にしざわ あきら 西沢 昭 (昭和16年8月22日生)	昭和41年3月 新潟大学文学部経済学科卒業 昭和41年4月 東芝化学工業株式会社入社 昭和49年11月 財団法人日本不動産研究所入所 昭和52年3月 不動産鑑定士登録 昭和53年4月 国土庁(現国土交通省)地価公示鑑定評価員(現職) 昭和63年8月 財団法人日本不動産研究所退職 昭和63年9月 株式会社日本橋合同鑑定設立 同社代表取締役・専任不動産鑑定士に就任(現職) 平成3年4月 千葉地方裁判所・千葉家庭裁判所調停委員(現職) 東京都地価調査鑑定評価員(現職) 平成11年4月 東京地方裁判所競売不動産評価人(現職) 平成13年8月 本投資法人監督役員就任(現職) 現在に至る

6	こづかのぶとし 小塚 埜武壽 (昭和17年7月16日生)	昭和41年3月	一橋大学商学部卒業
		昭和41年4月	東海銀行入行
		昭和44年9月	監査法人朝日会計社(現朝日監査法人)入社
		昭和48年4月	公認会計士・税理士・中小企業診断士登録 小塚会計事務所開設
		昭和61年3月	有限会社事業承継コンサルタント設立、代表取締役に就任 (現職)
		昭和61年6月	有限会社ピーシーエステート企画設立、取締役に就任(現職)
		昭和63年9月	大有監査法人代表社員(現職)
平成4年1月	小塚会計事務所を発展的に解消し、御苑会計事務所筆頭代表 パートナー(現職)		
平成13年8月	本投資法人監督役員就任(現職) 現在に至る		

## 5. 参考情報

### (1) 投資状況

資産の種類	地域等	当期 (平成14年12月31日現在)		前期 (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	東京都心部	14,535	5.0	-	-
	東京周辺都市部	2,538	0.9	2,567	0.9
信託不動産	東京都心部	173,004	59.5	174,005	62.4
	東京周辺都市部	33,433	11.5	33,781	12.1
	地方都市部	33,956	11.7	34,222	12.3
小計		257,468	88.6	244,577	87.7
預金・その他の資産		33,257	11.4	34,398	12.3
		( - )	( - )	( - )	( - )
資産総額計		290,725	100.0	278,975	100.0
		(257,468)	(88.6)	(244,577)	(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格)によっております。
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。なお、建設仮勘定の金額は不動産及び信託不動産の金額に含まれておりません。

(2) 投資不動産物件およびその他投資資産の主要なもの

(a) 投資不動産物件およびその他投資資産の主要なもの価格および投資比率

以下は平成14年12月31日現在の本件不動産の価格及び投資比率を示しています。本件不動産を構成する投資不動産物件及び信託不動産(ただし、下記芝NBFタワーについては敷地の賃借権を含みます。)は、いずれもテナントに対する賃貸用であり、主たる用途がオフィスである建物及びその敷地です。

地域区分	物件名称	売買価格 (千円)	貸借対照表 計上額 (千円)	価格(不動産鑑定 評価額) (千円)	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	74,131,000	73,121,826	72,983,000	28.3	72.4
	芝NBFタワー	32,000,000	31,814,783	26,900,000	10.4	
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	16,035,751	16,300,000	6.3	
	GSKビル	15,616,000	15,195,743	18,000,000	7.0	
	興和西新橋ビルB棟	13,217,000	12,951,384	13,000,000	5.0	
	第2新日鐵ビル	12,614,118	12,862,486	12,750,000	4.9	
	日本橋室町センタービル	9,945,000	9,887,710	10,500,000	4.1	
	高輪一丁目ビル	6,667,200	6,531,439	6,900,000	2.7	
	三田シティビル	5,365,000	5,167,004	5,290,000	2.0	
	新宿余丁町ビル	2,347,500	2,299,000	2,430,000	0.9	
	西新宿三井ビルディング	1,603,393	1,672,880	1,670,000	0.6	
東京周辺都市部	中野坂上サンブライトツイン	8,979,142	9,318,668	9,310,000	3.6	14.4
	横浜STビル	13,529,300	13,396,377	13,942,000	5.4	
	つくば三井ビルディング	6,865,500	6,519,368	6,832,000	2.6	
	大同生命大宮ビル	2,361,000	2,312,973	2,660,000	1.0	
	松戸シティビル	2,455,000	2,538,093	2,530,000	1.0	
	稲毛海岸ビル	1,941,200	1,886,103	1,850,000	0.7	
地方都市部	札幌南二条ビル	1,870,300	1,815,595	2,020,000	0.8	13.2
	仙台大同生命ビル	3,566,000	3,478,893	3,640,000	1.4	
	ユニックスビル	4,028,900	3,829,755	4,200,000	1.6	
	新潟テレコムビル	3,957,500	3,879,263	4,270,000	1.7	
	浜松シティビル	1,377,000	1,332,701	1,173,000	0.5	
	サンマリオンNBFタワー	10,500,000	10,619,606	9,560,000	3.7	
	堺東センタービルディング	2,227,200	2,187,467	2,423,000	0.9	
	大手前センタービルディング	1,825,600	1,806,713	2,176,000	0.8	
	京町堀センタービルディング	749,000	868,400	663,000	0.3	
	四条烏丸南ビル	1,627,000	1,567,195	1,614,000	0.6	
	博多祇園21ビル	2,629,000	2,571,201	2,473,000	1.0	
合計	260,280,254	257,468,390	258,059,000	100.0	100.0	

(注)

1. 興和西新橋ビルB棟、日本橋室町センタービル、西新宿三井ビルディング、中野坂上サンブライトツイン、横浜STビル及びつくば三井ビルディングについては、それぞれ本投資法人の持分に関する売買価格、貸借対照表計上額及び価格(不動

産鑑定評価額)です。上記の「価格」は、平成14年12月31日を価格時点とする(株)谷澤総合鑑定所作成の不動産鑑定評価書に基づいています。不動産鑑定評価においては、テナント入居中という現況を踏まえ、積算価格を検証手段として、全て収益価格での不動産鑑定評価額を決定しています。

- 上記の「売買価格」は、本投資法人与売主の間の譲渡契約に表示された数値であり、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を除きます(ただし、高輪一丁目ビル、新宿余丁町ビル、稲毛海岸ビル、新潟テレコムビル、四条烏丸南ビル及び博多祇園21ビルは1つの信託契約により信託が設定されており、これらの合計価格のみが受益権譲渡契約に記載されています。)
- 上記の「貸借対照表計上額」は土地、建物、構築物、機械装置、工具器具備品もしくは信託が保有するこれらの資産及び無形固定資産(借地権、施設利用権など)と長期前払費用との合計の取得価額(取得にかかわる諸費用を含む)から減価償却累計額を控除した価額です。なお建設仮勘定及び本投資法人による差入敷金・保証金は上記の「貸借対照表計上額」に含めていません。
- 第2新日鐵ビルは東館及びメゾンニューリバーと西館から構成されていますが、合計の数値を記載しています。
- 中野坂上サンブライトツインの売買価格は平成14年2月1日および3月26日の2回の売買価格の合計額です。
- 投資比率及び地域区分毎の投資比率は価格(不動産鑑定評価額)合計に対する比率を小数点第2位を四捨五入して求めています。

## (b) 投資不動産および信託不動産の内容

### (1) 投資不動産物件および信託不動産の概要

本件不動産の概要は下記記載のとおりです。本件不動産はいずれもテナントに対するオフィスを主たる用途とした賃貸を主要な目的とする建物及びその敷地ですが、興和西新橋ビルB棟、三田シティビル及び第2新日鐵ビルには住居を用途とした賃貸部分が部分的に含まれています。なお、下記の地積、延床面積、建物構造、建物用途はいずれも登記簿の記載に基づいており、本件不動産には、隣地所有者と越境に関する確認書等が締結されているものがありますが、下記に全ては記載していません。また記載のビル名はいずれも現在のものです。

物件の名称	日本鋼管本社ビル		特定資産の種類	不動産信託受益権
所在地	(住居表示)東京都千代田区丸の内一丁目1番2号			
土地	地積	5,495.49 m <sup>2</sup>	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権 100%		
建物	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付18階建		
	延床面積	62,949.13 m <sup>2</sup>		
	所有形態	所有権 100%	建築時期	昭和49年6月10日
	用途	事務所、駐車場		
取得年月日	平成13年5月23日		売買価格	74,131,000,000円
信託受託者	住友信託銀行(株)		建物管理会社	日本鋼管ビル管理(株)

#### 【特記事項】

##### 都市計画について

敷地の一部は、都市計画道路に指定されています。都市計画法等に基づく地区計画の区域内にあり、また、本物件の建替え時には、計画段階において「大手町・丸の内・有楽町まちづくりガイドライン」に基づき、大手町・丸の内・有楽町まちづくり懇談会による個別建替え検討を経る必要があります。

##### 賃貸借・転貸借関係について

建物は、信託受託者と日本鋼管(株)の間の定期賃貸借契約に基づいて、日本鋼管(株)に一棟貸しされています。下記「(5) 主要テナントに関する情報 (a) 主要テナント 日本鋼管(株)」欄をご参照下さい。

##### 境界確認について

当初委託者である日本鋼管(株)が隣地所有者との境界同意書付きの測量図を現在作成中です。

物件の名称	芝NBFタワー		特定資産の種類	不動産信託受益権
所在地	(住居表示)東京都港区芝大門一丁目1番30号			
土地	地積	6,475.44 m <sup>2</sup> (敷地全体)	用途地域	商業地域
	所有形態	借地権 6,075.38 m <sup>2</sup> 所有権 400.06 m <sup>2</sup>		
建物	構造	鉄骨、鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付18階建		
	延床面積	44,437.17 m <sup>2</sup>		
	所有形態	所有権 100%	建築時期	昭和61年10月1日
	用途	事務所・倉庫・電気室・機械室・倉庫作業所		
取得年月日	平成13年7月5日		売買価格	32,000,000,000円
信託受託者	三菱信託銀行(株)		建物管理会社	第一整備(株)

#### 【特記事項】

信託受託者は芝NBFタワーの建物(以下本特記事項中において「本建物」といいます。)及びその敷地の一部(6,475.44m<sup>2</sup>のうち400.06m<sup>2</sup>)(以下本特記事項において「自己所有地」といいます。))の所有権を有していますが、敷地の大部分(6,475.44m<sup>2</sup>のうち6,075.38m<sup>2</sup>)(以下本特記事項において「本借地」といいます。))は日本赤十字社(東京都港区芝大門一丁目1番30号)(以下本特記事項において、「本土地所有者」といいます。))が所有しています。

本建物及び自己所有地の信託と同時に、本借地にかかる賃借権（以下本特記事項において「本借地権」といいます。）が信託受託者に対して信託譲渡されました。本借地権の信託については、本土地所有者の同意が得られています。

本建物にかかる信託契約において、信託が終了する場合は、信託不動産の処分又は財産の交付に先立って、信託建物に係る借地権を譲渡することにつき、信託建物の敷地所有者の承諾を得る必要があるとされています。

本借地権にかかる土地賃貸借契約（以下本特記事項中において「本土地賃貸借契約」といいます。）の主な内容は次のとおりです。

- (1) 期間は昭和51年1月9日から60年間です。定期借地契約ではありません。
- (2) 使用目的は堅固建物所有目的です。
- (3) 借地料は、一定の金額に本土地所有者が支払った租税公課の金額を加えた額とされています。
- (4) 本賃借権は登記されています（昭和51年1月9日受付第239号、原因：昭和49年7月30日設定）平成13年7月5日信託を原因とする信託受託者への移転の付記登記がなされています。
- (5) 敷金・補償金の定めはありません。ただし、権利金として売主から本土地所有者に対して一定の金銭が支払われています。
- (6) 信託受託者が本土地賃貸借契約に違反した場合、本土地所有者は本土地賃貸借契約を解除することができます。
- (7) 本借地の隣地居住者の通行権が認められています。
- (8) 原状回復は信託受託者の負担とされています。
- (9) 本借地内に建物の新築、増築、改築等賃借物の現状を変更し、又は加工する工事を行うときは、予めその構造、規模及び用途を明示して本土地所有者の書面による承諾を得る必要があります。
- (10) 本借地の転貸又は賃借権を譲渡しようとするときは予め本土地所有者の書面による承諾及び承諾料の支払いが必要です。
- (11) 本借地上の建物その他工作物を他人に譲渡し又はその上に担保権を設定しようとするときは、本土地所有者の書面による承諾が必要です。

本借地権は登記されているため、信託受託者は、第三者（本土地所有者の管財人を含みます。）に対して本借地権を対抗することができます。しかし、本土地賃貸借契約が解除された場合、信託受託者は、本敷地を利用する権限を有せず、本敷地を明け渡す義務を負います。

本借地の一部（45.038㎡）（以下本特記事項において「本転貸借地」といいます。）は、第三者に対して転貸されています。本転貸借地に係る借地権（以下本特記事項において「本転借権」といいます。）は堅固な建物の建築を目的とし、その期間は昭和59年8月24日から昭和111年1月8日までです。本転貸借地には、堅固な建物が存在します。本転借権は、本借地権の終了と同時に終了することとされています。

自己所有地及び本借地部分に関して、隣接所有者との間で敷地境界に関する確認が行われておりません。また敷地境界に関する確認が行われていないため越境に関する確認ができず、本敷地から建物・構築物・擁壁等が隣接地に越境し、また隣接地から建物・構築物・擁壁等が本敷地内に越境している可能性があります。

関連する信託契約及び信託受益権の受益権譲渡契約において、当該信託の当初の委託者兼受益者及び当該信託受益権の売主は、本建物、自己所有地及び本借地について表明・保証を行っておらず、かつ、瑕疵担保責任を負担しないこととされています。

物件の名称	新宿三井ビルディング二号館		特定資産の種類	不動産信託受益権
所在地	(住居表示)東京都新宿区西新宿三丁目2番11号			
土地	地積	2,980.64㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権 100%		
建物	構造	鉄骨、鉄骨鉄筋コンクリート、鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付18階建		
	延床面積	27,685.90㎡		
	所有形態	所有権 100%		
	用途	事務所、店舗、診療所、駐車場、機械室		
取得年月日	平成13年5月23日	売買価格	16,285,400,000円	
信託受託者	住友信託銀行(株)	建物管理会社	三井不動産(株)	

物件の名称	GSKビル		特定資産の種類	不動産信託受益権
所在地	(住居表示)東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目6番15号			
土地	地積	5,335.28㎡	用途地域	商業地域、近隣商業地域、第2種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権 100%		
建物	構造	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下4階付18階建		
	延床面積	29,137.86㎡		
	所有形態	所有権 100%		
	用途	事務所、駐車場、診療所、倉庫		
取得年月日	平成13年5月23日	売買価格	15,616,000,000円	
信託受託者	中央三井信託銀行(株)	建物管理会社	第一整備(株)	

【特記事項】

都市計画について

敷地の一部に関し、幅員約22メートルが約30メートルに拡幅される「明治通り」の道路計画（環状線5ノ1計画幅員30メートル）が決定しています。

土地利用について

敷地南端部に位置する土地の一部に土地使用貸借権が付着しており、34.44㎡が隣地の敷地の一部として当該地上の建物の容積率・建ぺい率に利用され、56.80㎡が駐車場として利用されています。上記使用貸借契約の期限は、「明治通り」拡幅のために土地明渡し請求があった日までとされています。

擁壁の越境について

隣接地との境界について、G S Kビルに係る擁壁の一部が隣接地に越境し、また隣接地の塀の一部がG S Kビル敷地内に越境している件について、現在対応を検討中です。

優先買取請求権及び優先交渉権について

G S Kビルは、グラクソ・スミスクライン(株)（以下本第 号において「賃借人」といいます。）に一棟貸しされています。申入可能期間（平成14年10月1日から平成19年9月30日における各年10月1日から11月30日までの2ヶ月間）に賃借人からG S Kビルの買取りの申込みを受けた場合、賃借人を最優先人として交渉することになります。なお、価格決定方法等は別途定められていますが、売却の義務を負うものではありません。ただし、賃借人である信託受託者が、G S Kビルを第三者に平成19年9月30日より前に売却する旨の契約をする場合、当該第三者に優先買取交渉権を承継させることが必要です。

また、賃借人である信託受託者が、賃貸借契約期間中、G S Kビルを売却する場合には、賃借人が買取りの申込通知をなしている期間を除き、まず賃借人に対して、売却を申入れ、賃借人を最優先人として交渉することになります。賃借人は、かかる申入れの受領後、1ヶ月以内に賃借人の申入価格で買い取るか否かの回答をします。買い取らない場合には、賃借人は第三者に対して、提示した申入価格以上で売却をすることができます。なお、賃借人は当該第三者に対して、優先買取交渉権を承継させることが必要です。

物件の名称	興和西新橋ビルB棟		特定資産の種類	不動産信託受益権	
所在地	(住居表示) 東京都港区西新橋二丁目14番1号				
土地	地積	2,449.40㎡(敷地全体)	用途地域	商業地域	
	所有形態	所有権(所有割合 約84.8% 注)			
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付16階建			
	延床面積	20,180.42㎡(1棟全体)			
	所有形態	所有権(区分所有)	建築時期	平成6年8月29日	
	所有階・床面積・用途等	事務所及び倉庫部分	12,435.64㎡	持分1,000,000分の799,475	
		駐車場部分	1,101.77㎡	持分1,000,000分の830,050	
住宅部分		2,237.25㎡	持分100%		
合計		15,774.66㎡			
	所有割合：ビル1棟全体区分所有面積15,774.66㎡の約83%相当分				
取得年月日	平成13年5月23日	売買価格	13,217,000,000円		
信託受託者	中央三井信託銀行(株)	建物管理会社	興和プロパティメント(株)		

(注) 信託不動産(敷地)の保有割合

興和西新橋ビルB棟の敷地のうち、本信託受益権に係る信託受託者の持分は次のとおりです。上記の地積欄は敷地全体の地積を示しています。

所在地番	東京都港区西新橋二丁目 地積(㎡)	信託受託者持分
303-1,6,7,12,35	1,370.48	1/1
303-5,8,10	291.19	68,250/100,000
303-9	86.47	814,814/1,000,000
303-16	55.53	885/1,000
303-21	192.82	768/1,000
303-23,28,29,43	243.48	1/2
303-26	141.55	8,333/10,000
303-46,48,50,52	67.88	0
合計	2,449.40	-

【特記事項】

用途制限について

住宅部分は、「東京都港区開発事業に係る定住促進指導要綱」に基づき、付置住宅、要請住宅、隣接する興和西新橋ビルA棟の隔地住宅としてその用途について制限されています。

賃貸借関係及び使用貸借関係について

建物の事務所部分、駐車場部分及び規約共用部分のうち、信託受託者以外の共有者（以下本第 号において「共有者」といいます。）の共有持分部分は、共有者から興和不動産(株)に賃貸され、さらに興和不動産(株)から信託受託

者に転貸され、信託受託者は、テナント等に対し、信託受託者の共有持分部分とともに賃貸しています。また、信託受託者及び共有者は、興和西新橋ビルB棟の土地の共有持分につき、興和西新橋ビルB棟の建物の区分所有権の共有者に対してそれぞれ相互に使用貸借をしています。

信託受益権の先買権（優先的に取得の交渉をする権利）について

本投資法人が信託受益権を第三者に売却しようとするときは、遅滞なくその旨を先買権保有者に書面で通知し、先買権保有者は、本投資法人に対して、購入の条件を具体的に書面で提示して、信託受益権の購入を申し込むことができます。先買権保有者が信託受益権の購入を申し込んだ場合は、先買権保有者と本投資法人は、誠意をもって購入条件について協議することになります。協議が整った場合、両当事者間で合意された条項に従い、先買権保有者と本投資法人との間で売買契約を別途締結し、これに対して、協議開始後14日以内に協議が整わない場合、本投資法人は、協議を継続する義務を負わず、爾後第三者に対して任意の条件で信託受益権を売却し又は売却を中止することができます。

共有持分の処分について

共有者は、信託受託者に対し、興和西新橋ビルB棟に関し、興和西新橋ビルB棟が信託された日以後、共有持分の処分等に関する協定書及びケー・エヌ・ビル変更管理規約に拘束されることに同意しています。これらにおいて、信託受託者又は共有者が、興和西新橋ビルB棟につき譲渡・貸与・抵当権の設定等をする場合には、興和西新橋ビルB棟の土地と建物を分離して行うことはできないとされています。また、信託受託者及び共有者は、各共有持分に関して、上記協定書締結の日から原則として5年間共有物の分割請求をすることができないとされています。

物件の名称	第2新日鐵ビル東館及びメゾンニューリバー、西館		特定資産の種類	不動産	
所在地	(住居表示) 東京都中央区新川二丁目31番1、31番7、20番15				
土地	地積	東館及びメゾンニューリバー2,775.23㎡ 西館1,532.18㎡		用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%			
建物	構造	東館及びメゾンニューリバー ：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付15階建 西館 ：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建			
	延床面積	東館及びメゾンニューリバー17,586.10㎡、西館8,352.69㎡			
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成1年11月30日	
	用途	事務所、共同住宅(36戸)及び車庫			
取得年月日	平成14年12月25日		売買価格	12,614,118,907円	
信託受託者	-		建物管理会社	(株)新日鉄都市開発	

(注) 本投資法人の開示書類においての本物件の呼称は、「第2新日鐵ビル東館及びメゾンニューリバー」、「第2新日鐵ビル西館」を併せて「第2新日鐵ビル」とします。

【特記事項】

建物賃貸借契約について

本物件では、売主である破産者小川運輸(株)が(株)新日鉄都市開発と締結済の建物賃貸借契約（本物件の賃貸可能面積のほぼ100%を対象とする）を本投資法人が売主から承継しています。当該賃貸借契約は平成21年11月末日までの長期契約（定期借家契約ではありません。）となっており、本投資法人は長期にわたり安定的収入が確保できる見込みです。

敷地境界について

本物件の敷地の一部は隣地所有者から境界確定に関する同意書が取得できておらず、現在本投資法人が、隣地所有者と協議中です。

瑕疵担保責任について

本物件の売買に関して、売主は本投資法人に対して、瑕疵担保責任は負いません。

土壤調査結果について

本敷地は土壤汚染対策法（平成15年2月施行予定）及び東京都環境確保条例（平成13年10月施行）の適用は受けないと考えられますが、土壤調査を行った結果、敷地の一部について自然由来と推定される原因により、砒素の溶出量が平成3年8月環境庁告示第46号による土壤環境基準を、鉛の含有量が平成14年9月20日中央環境審議会答申による土壤含有基準を上回っております。本投資法人は取得にあたり、本敷地は現在舗装措置が施されており人体に与える影響がないこと、将来本敷地において建物を再建築する際に、汚染土壤の除去等の措置により対策が可能であること及びその費用及び内容、について(株)イー・アール・エスに確認済みです。

物件の名称	日本橋室町センタービル		特定資産の種類	不動産信託受益権	
所在地	(住居表示)東京都中央区日本橋室町三丁目2番15号				
土地	地積	3,097.74 m <sup>2</sup> (敷地全体)	用途地域	商業地域	
	所有形態	所有権 (割合 51.33%)			
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建			
	延床面積	23,019.01 m <sup>2</sup> (1棟全体)			
	所有形態	所有権 (区分所有)	建築時期	平成61年10月31日	
	所有階・床面積・用途等	事務所部分 6階から12階部分	7,755.94 m <sup>2</sup> (持分 100%)		
		駐車場部分 地下1階	1,141.83 m <sup>2</sup> (持分 45.11%)		
		倉庫、防災管理室、管理人室、物置の規約共用部分 244.74 m <sup>2</sup> (持分 45.11%)			
		所有割合:ビル1棟全体区分所有面積合計 17,137.26 m <sup>2</sup> の約 48.6%相当分			
取得年月日	平成13年5月23日	売買価格	9,945,000,000 円		
信託受託者	三菱信託銀行(株)	建物管理会社	昭和地所(株)		

【特記事項】

区分所有及び相互賃貸借について

日本橋室町センタービルの敷地14筆(地積合計3,097.74m<sup>2</sup>)のうち、本投資法人が保有する本信託受益権に係る信託受託者は3筆(地積合計1,590.07m<sup>2</sup>、全敷地の地積の約51.33%)を保有しています。上記の地積欄はかかる3筆の地積合計を示しています。

また、日本橋室町センタービルの建物は、区分所有建物であり、信託受託者は、6階から12階の事務所部分(床面積7,755.94m<sup>2</sup>)の100%、駐車場部分(床面積1,141.83m<sup>2</sup>)の45.11%及び規約共用部分(床面積合計244.74m<sup>2</sup>)の45.11%の持分を有しています。

なお、信託受託者は、他の区分所有者である昭和地所(株)との間で、それぞれが有する建物の敷地について、相互に賃借権(敷地利用権)を付与しています。

優先交渉権について

日本橋室町センタービルについては、建物の区分所有等に関する法律に基づき、日本橋室町センタービルの建物、その敷地及び附属施設の管理又は使用等に関し、日本橋室町センタービル規約が昭和61年8月22日に定められています。同規約では、区分所有者がその専有部分の全部又は一部を第三者に譲渡しようとする場合は、他の区分所有者に対し、第三者に優先して譲渡の申込みをすることが義務付けられています。同規約はまた、共用部分の共有持分の分割請求ができないこと、専有部分と分離して単独処分することができないこと及び専有部分と建物の敷地の所有権を分離して譲渡できないこと等を定めています。

物件の名称	高輪一丁目ビル		特定資産の種類	不動産信託受益権
所在地	(住居表示)東京都港区高輪一丁目3番13号			
土地	地積	2,618.77 m <sup>2</sup>	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権 100%		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
	延床面積	12,847.59 m <sup>2</sup>		
	所有形態	所有権 100%	建築時期	昭和62年11月26日
	用途	事務所、駐車場、倉庫塵芥置場、ポンプ室		
取得年月日	平成13年5月23日	売買価格	6,667,200,000 円	
信託受託者	住友信託銀行(株)	建物管理会社	いずみビルクリエイト(株)	

物件の名称	三田シティビル		特定資産の種類	不動産信託受益権
所在地	(住居表示)東京都港区三田三丁目12番15号			
土地	地積	1,458.95 m <sup>2</sup>	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権 100%		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建		
	延床面積	9,185.13 m <sup>2</sup>		
	所有形態	所有権 100%	建築時期	平成3年6月27日
	用途	事務所、共同住宅、店舗、駐車場		
取得年月日	平成13年5月23日	売買価格	5,365,000,000 円	
信託受託者	中央三井信託銀行(株)	建物管理会社	東急サービス(株)	

【特記事項】

用途制限について

「東京都港区大規模建築物等の建設計画の事前協議に関する指導要綱」に基づく付置住宅が設置されており、その用途について制限されています。

建築制限について

敷地の一部に道路計画(一部事業完了済)が計画決定されており、都市計画法第50条及び第54条に基づき

建築制限があります。

物件の名称	新宿余丁町ビル		特定資産の種類	不動産信託受益権
所在地	(住居表示) 東京都新宿区余丁町 10 番 10 号			
土地	地積	1,984.82 m <sup>2</sup>	用途地域	近隣商業地域、第一種住居地域
	所有形態	所有権 100%		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 7 階建		
	延床面積	7,185.38 m <sup>2</sup>		
	所有形態	所有権 100%	建築時期	平成元年 1 月 30 日
	用途	事務所、駐車場		
取得年月日	平成 13 年 5 月 23 日		売買価格	2,347,500,000 円
信託受託者	住友信託銀行(株)		建物管理会社	いずみビルクリエイト(株)

【特記事項】

道路計画について

敷地の一部に、都市計画道路放射 25 号線設置の計画があります。また、敷地の一部に都市計画道路環状 4 号線設置の計画があります。

物件の名称	西新宿三井ビルディング		特定資産の種類	不動産	
所在地	(住居表示) 東京都新宿区西新宿六丁目 24 番 1 号				
土地	地積	10,014.02 m <sup>2</sup> (敷地全体。事務所棟、住宅棟を含む)		用途地域	商業地域
	所有形態	所有権 (敷地権割合約 3.67%)			
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 27 階建			
	延床面積	84,634.02 m <sup>2</sup> (建物全体。事務所棟、住宅棟、共用部分を含む)			
	所有形態	所有権 (区分所有)	建築時期	平成 11 年 4 月 28 日	
	所有階・床面積・用途等	所有階: 18 階の区分所有権 1,558.18 m <sup>2</sup> (事務所)			
		所有割合: 専有面積割合で約 4.06%に相当			
取得年月日	平成 14 年 9 月 30 日		売買価格	1,603,393,173 円	
信託受託者	-		建物管理会社	三井不動産(株)	

【特記事項】

西新宿三井ビルディングの 3 階から 25 階の賃貸可能面積 36,702.24 m<sup>2</sup>(以下「一元運用区画」)については、長期にわたり良好な資産として保全し、共同の利益を実現することを目的として、区分所有者間にて一元運用が約されており、一元運用区画から生じる賃貸収益及び賃貸費用は、一元運用権利割合に応じて収受・負担されます。本投資法人の一元運用権利割合は約 4.29%です。また、他の区分所有者とともに区分所有部分(賃貸可能面積 1,576.23 m<sup>2</sup>)を三井不動産(株) 1 社に対して賃貸しており、三井不動産(株)はこれを転借人に転貸します。

境界確認について

敷地については、北側に接する都道が道路拡幅事業中であるなどの理由により、現時点において官民の境界確認を行っておりません。

物件の名称	中野坂上サンブライトツイン		特定資産の種類	不動産信託受益権	
所在地	(住居表示) 東京都中野区本町二丁目 46 番 1				
土地	地積	10,331.90 m <sup>2</sup> (敷地全体)		用途地域	商業地域
	所有形態	所有権 (敷地権割合 29.5574%)			
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 30 階建			
	延床面積	63,396.95 m <sup>2</sup> (1 棟全体)			
	所有形態	所有権 (区分所有)	建築時期	平成 8 年 9 月 30 日	
	所有階・床面積・用途等	南ウイング 16 階から 30 階部分事務所		10,955.90 m <sup>2</sup>	
		北ウイング 16 階事務所		563.95 m <sup>2</sup> (うち持分 74.5404%)	
北ウイング 17 階事務所		563.95 m <sup>2</sup>			
	所有割合: ビル 1 棟全体区分所有面積 37,768.51 m <sup>2</sup> の約 31.6%相当分				
取得年月日	平成 14 年 2 月 1 日 平成 14 年 3 月 26 日		売買価格	8,433,006,284 円 546,136,262 円	
信託受託者	UFJ 信託銀行(株)		建物管理会社	サンブライトビル管理(株)他	

【特記事項】

境界確認について

敷地の東、西、南、北側の各道路の官民境界は、中野坂上本町二丁目地区第一種市街地再開発事業施行区域として確定しておりますが、各道路の道路境界査定書は取得しておりません。

物件の名称	横浜 ST ビル		特定資産の種類	不動産信託受益権
所在地	(住居表示)神奈川県横浜市西区北幸一丁目 11 番 15 号			
土地	地積	6,348.45 m <sup>2</sup> (敷地全体)	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権の共有持分 75%		
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 18 階建		
	延床面積	42,568.77 m <sup>2</sup> (1 棟全体)		
	所有形態	所有権の共有持分 75%	建築時期	昭和 62 年 10 月 31 日
	用途	事務所、店舗、駐車場		
取得年月日	平成 13 年 5 月 23 日		売買価格	13,529,300,000 円
信託受託者	住友信託銀行(株)		建物管理会社	(株)ヨコハマビー-エ

【特記事項】

共有関係について

横浜 ST ビルの敷地及び建物は、いずれも信託受託者と戸田建設(株)及び戸田不動産(株) (平成 15 年 4 月 1 日付けで千代田土地建物(株)と合併予定) (以下において「他の共有者」といい、信託受託者とあわせて「共有者」といいます。)の共有となっており、信託受託者の持分割合はいずれも 75% です。上記の地積及び延床面積欄はいずれも敷地及び建物全体の数値を記載しています。

横浜 ST ビルの建物のうち、他の共有者の共有持分部分は、他の共有者から信託受託者に賃貸され、信託受託者は、テナントに対し、信託受託者の共有持分部分とともに、一括して一棟の建物を賃貸しています。

優先交渉権及び先買権について

信託受託者、他の共有者及び元所有者住友生命保険相互会社は、平成 13 年 3 月 23 日付で、横浜 ST ビルの保存、管理及び処分に関し、共有物に関する協定書 (以下「横浜 ST ビル協定書」といいます。)を締結しています。横浜 ST ビル協定書に基づき、信託受託者は、横浜 ST ビルの賃貸借において、原則としてテナントの決定、契約締結、解除、賃料改定その他一切のテナントとの賃貸借契約に関する法律関係及び事実関係につき他の共有者と協議の上、意思決定を行うことが義務付けられています。また、同協定書に基づき、各共有者は、自己以外の共有者全員の書面による同意なくして横浜 ST ビルの自己の持分の全部又は一部を第三者に譲渡、質入れ、担保設定又はその他の処分をすることができません。この同意を得て持分が第三者に譲渡される場合、譲渡人である共有者は、売買契約締結にあたって、譲受人である第三者に対して、横浜 ST ビル協定書の存在及び内容を告知した上で、第三者に横浜 ST ビル協定書の効力を承継させることが義務付けられています。また、共有者は、横浜 ST ビルの自己の持分を第三者に譲渡しようとする場合、第三者に優先して自己以外の共有者に時価をもって譲渡の申し出をすること、かつ、申し出の結果、契約条件について協議が成立しなかったときといえども、当該共有者が別途第三者に譲渡しようとするときは、改めて確定した売却条件を自己以外の共有者に示し、かかる共有者のうちいずれかが当該条件で買受けることを希望した場合は、これを売渡すことが義務付けられています。その他、共有者は、横浜 ST ビルについて協定書締結後 5 年間は分割請求をしないこと、5 年を経過した後も、5 年毎の期間経過時点の 6 か月前までに共有者のいずれかから分割に関する何らかの申し出がない場合には引続き分割制限の効力が継続されること、及び横浜 ST ビルの分割請求は、共有者全員の事前の合意がある場合のみこれを行うことができること等が横浜 ST ビル協定書に定められています。

物件の名称	つくば三井ビルディング		特定資産の種類	不動産信託受益権
所在地	(住居表示)茨城県つくば市竹園一丁目 6 番 1 号			
土地	地積	6,280.82 m <sup>2</sup> (敷地全体)	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権の共有持分 75%		
建物	構造	鉄骨造陸屋根地下 2 階付 19 階建		
	延床面積	26,266.10 m <sup>2</sup> (1 棟全体)		
	所有形態	所有権の共有持分 75%	建築時期	平成 2 年 3 月 14 日
	用途	事務所、店舗、駐車場		
取得年月日	平成 13 年 5 月 23 日		売買価格	6,865,500,000 円
信託受託者	住友信託銀行(株)		建物管理会社	東京美装興業(株)

【特記事項】

受益権の共有について

つくば三井ビルディングは、その敷地及び建物全体に信託が設定されていますが、その信託の受益権は 75% 及び 25% の割合で準共有されており、本投資法人は 75% の持分を有しています。信託契約上、信託不動産の管理・運用・処分及びその他信託財産の管理・運営は、本投資法人の指図に従って行われます。なお、上記の地積及び延床面積欄はいずれも敷地及び建物全体の数値を記載しています。

物件の名称	大同生命大宮ビル		特定資産の種類	不動産信託受益権
所在地	(住居表示) 埼玉県さいたま市吉敷町一丁目23番1号			
土地	地積	1,290.21 m <sup>2</sup>	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権 100%		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 8階建		
	延床面積	6,155.16 m <sup>2</sup>		
	所有形態	所有権 100%	建築時期	平成3年10月31日
	用途	事務所		
取得年月日	平成13年5月23日		売買価格	2,361,000,000円
信託受託者	UFJ信託銀行(株)		建物管理会社	毎日興業(株)

物件の名称	松戸シティビル		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示) 千葉県松戸市本町18番4号			
土地	地積	1,064.25 m <sup>2</sup>	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権 100%		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 8階建		
	延床面積	6,386.17 m <sup>2</sup>		
	所有形態	所有権 100%	建築時期	平成4年8月20日
	用途	事務所		
取得年月日	平成13年5月31日		売買価格	2,455百万円
信託受託者	-		建物管理会社	(株)エム・エフ・ビルマネジメント

物件の名称	稲毛海岸ビル		特定資産の種類	不動産信託受益権
所在地	(住居表示) 千葉県千葉市美浜区高洲三丁目23番2号			
土地	地積	1,884.29 m <sup>2</sup>	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権 100%		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 7階建		
	延床面積	7,175.12 m <sup>2</sup>		
	所有形態	所有権 100%	建築時期	平成4年11月24日
	用途	事務所、体育館、店舗、駐車場		
取得年月日	平成13年5月23日		売買価格	1,941,200,000円
信託受託者	住友信託銀行(株)		建物管理会社	東京ビジネスサービス(株)

物件の名称	札幌南二条ビル		特定資産の種類	不動産信託受益権
所在地	(住居表示) 北海道札幌市中央区南二条西二丁目18番1号			
土地	地積	970.42 m <sup>2</sup>	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権 100%		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建		
	延床面積	8,149.78 m <sup>2</sup>		
	所有形態	所有権 100%	建築時期	平成2年11月26日
	用途	事務所、店舗、駐車場、診療所		
取得年月日	平成13年5月23日		売買価格	1,870,300,000円
信託受託者	住友信託銀行(株)		建物管理会社	北海道メディカルサービス(株)

物件の名称	仙台大同生命ビル		特定資産の種類	不動産信託受益権
所在地	(住居表示) 宮城県仙台市青葉区本町二丁目16番10号			
土地	地積	1,658.99 m <sup>2</sup>	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権 100%		
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建		
	延床面積	10,585.42 m <sup>2</sup>		
	所有形態	所有権 100%	建築時期	昭和62年6月5日
	用途	事務所		
取得年月日	平成13年5月23日		売買価格	3,566,000,000円
信託受託者	UFJ信託銀行(株)		建物管理会社	陽光ビルサービス(株)

物件の名称	ユニックスビル		特定資産の種類	不動産信託受益権
所在地	(住居表示) 福島県福島市栄町6番6号			
土地	地積	3,112.75 m <sup>2</sup>	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権 100%		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付11階建		
	延床面積	23,420.12 m <sup>2</sup>		
	所有形態	所有権 100%	建築時期	平成6年9月30日
	用途	事務所、店舗、駐車場、倉庫、防災センター、仮眠室、管理室、更衣室		
取得年月日	平成13年5月23日		売買価格	4,028,900,000円
信託受託者	住友信託銀行(株)		建物管理会社	日東アドテック・サービス(株)

物件の名称	新潟テレコムビル		特定資産の種類	不動産信託受益権
所在地	(住居表示) 新潟県新潟市万代四丁目4番27号			
土地	地積	2,385.83 m <sup>2</sup>	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権 100%		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	延床面積	14,146.71 m <sup>2</sup>		
	所有形態	所有権 100%	建築時期	平成元年5月11日
	用途	店舗、事務所		
取得年月日	平成13年5月23日		売買価格	3,957,500,000円
信託受託者	住友信託銀行(株)		建物管理会社	新潟放送興業(株)

【特記事項】

地上権について

敷地の一部(地番 2449 - 6)に横断歩道橋階段施設のための地上権が設定されています(範囲は土地西隣の地点の地上8.3メートルから地下28.5メートルの間)。

物件の名称	浜松シティビル		特定資産の種類	不動産信託受益権
所在地	(住居表示) 静岡県浜松市伝馬町312番1			
土地	地積	1,144.81 m <sup>2</sup>	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権 100%		
建物	構造	鉄骨造陸屋根9階建		
	延床面積	6,931.30 m <sup>2</sup>		
	所有形態	所有権 100%	建築時期	平成2年12月11日
	用途	事務所		
取得年月日	平成13年5月23日		売買価格	1,377,000,000円
信託受託者	住友信託銀行(株)		建物管理会社	東海美装興業(株)

物件の名称	サンマリオンNBFタワー		特定資産の種類	不動産信託受益権
所在地	(住居表示) 大阪府大阪市中央区南本町二丁目6番12号			
土地	地積	2,150.36 m <sup>2</sup>	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権 100%		
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付22階建		
	延床面積	23,755.80 m <sup>2</sup>		
	所有形態	所有権 100%	建築時期	平成8年1月30日
	用途	事務所、車庫		
取得年月日	平成14年3月12日		売買価格	10,500,000,000円
信託受託者	三菱信託銀行(株)		建物管理会社	(株)東管

物件の名称	堺東センタービルディング		特定資産の種類	不動産信託受益権
所在地	(住居表示)大阪府堺市北瓦町一丁3番11			
土地	地積	1,978.53 m <sup>2</sup>	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権 100%		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 8階建		
	延床面積	7,294.35 m <sup>2</sup>		
	所有形態	所有権 100%	建築時期	平成3年6月20日
	用途	事務所、車庫		
取得年月日	平成13年5月23日		売買価格	2,227,200,000円
信託受託者	住友信託銀行(株)		建物管理会社	(株)いずみテック

物件の名称	大手前センタービルディング		特定資産の種類	不動産信託受益権
所在地	(住居表示)大阪府大阪市中央区大手前一丁目2番15号			
土地	地積	1,038.25 m <sup>2</sup>	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権 100%		
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付13階建		
	延床面積	7,580.74 m <sup>2</sup>		
	所有形態	所有権 100%	建築時期	平成4年6月22日
	用途	事務所、駐車場		
取得年月日	平成13年5月23日		売買価格	1,825,600,000円
信託受託者	住友信託銀行(株)		建物管理会社	(株)いずみテック

物件の名称	京町堀センタービルディング		特定資産の種類	不動産信託受益権
所在地	(住居表示)大阪府大阪市西区京町堀一丁目17番16号			
土地	地積	530.21 m <sup>2</sup>	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権 100%		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階付地上10階建		
	延床面積	3,919.95 m <sup>2</sup>		
	所有形態	所有権 100%	建築時期	昭和62年4月9日
	用途	事務所		
取得年月日	平成13年5月23日		売買価格	749,000,000円
信託受託者	住友信託銀行(株)		建物管理会社	(株)いずみテック

物件の名称	四条烏丸南ビル		特定資産の種類	不動産信託受益権
所在地	(住居表示)京都府京都市下京区綾小路通烏丸西入童侍者町167番			
土地	地積	761.21 m <sup>2</sup>	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権 100%		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		
	延床面積	5,792.21 m <sup>2</sup>		
	所有形態	所有権 100%	建築時期	平成3年9月6日
	用途	事務所、駐車場		
取得年月日	平成13年5月23日		売買価格	1,627,000,000円
信託受託者	住友信託銀行(株)		建物管理会社	(株)いずみテック

物件の名称	博多祇園21ビル		特定資産の種類	不動産信託受益権
所在地	(住居表示)福岡県福岡市博多区祇園町2番1号			
土地	地積	1,394.88 m <sup>2</sup>	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権 100%		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
	延床面積	7,477.69 m <sup>2</sup>		
	所有形態	所有権 100%	建築時期	平成5年4月1日
	用途	事務所、駐車場		
取得年月日	平成13年5月23日		売買価格	2,629,000,000円
信託受託者	住友信託銀行(株)		建物管理会社	(株)東急コミュニティ

(2) 運用資産の資本的支出

(a) 資本的支出の予定について

本件不動産に関し、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
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15年1月	663	24	24
	高層階リニューアル工事	自平成15年8月 至平成15年12月	1,511	-	-
三田シティビル (東京都港区)	貸付整備工事	自平成15年5月 至平成15年6月	100	-	-
つくば三井ビルディング (茨城県つくば市)	中央監視盤更新	自平成15年8月 至平成15年12月	101	-	-
	機械警備システム更新	自平成15年8月 至平成15年12月	200	-	-

(b) 期中に行った資本的支出について

本件不動産において、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368百万円であり、当期費用に区分された修繕費520百万円と併せ、889百万円の工事を実施しております。

当期の特徴は、テナント満足度調査の結果を踏まえ、空調工事等113百万円、防犯・危機管理工事等(機械警備システム工事、防犯カメラの設置、中央監視盤工事等)63百万円、トイレ改修工事等50百万円、OAフロア工事25百万円等マーケットの中での競争力の維持向上とテナント満足度の向上を目的としたリニューアル工事を252百万円実施いたしました。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	支出金額 (百万円)
概ね全投資物件	テナント満足度向上のためのリニューアル工事	自平成14年7月 至平成14年12月	252
その他の工事 (駐車場、サイン工事等)			116
合計			368

(c) 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。

(単位: 百万円)

営業期間	第1期	第2期	第3期
前期末積立金残高	-	877	1,409
当期積立額	1,260	1,129	934
当期積立金取崩額	382	597	359
次期繰越額	877	1,409	1,984

(注)

- 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記載しております。
- 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12月31日現在716百万円を積み立てております。

## (3) テナント等の概要

本件不動産に関する賃貸状況の概要は次のとおりです。(平成14年12月31日現在)

地域	物件名称	第3期総賃料 収入(百万円) (注1)	総賃貸可能面 積(m <sup>2</sup> )(注2)	総賃貸面積 (m <sup>2</sup> )(注2)	稼働率(%) (注2、3)	延べ テナント数 (注3、4)
東京 都心部	日本鋼管本社ビル	2,175	65,280	65,280	100.0	1
	芝NBFタワー	1,958	24,560	17,855	72.7	1
	新宿三井ビルディング二号館	739	14,946	14,946	100.0	29
	GSKビル	(注12)	20,407	20,407	100.0	1
	興和西新橋ビルB棟(注5)	(注12)	10,088	10,088	100.0 (100.0)	2 (14)
	第2新日鐵ビル(注6)	16	17,314	17,314	100.0	1
	日本橋室町センタービル(注7)	484	8,041	8,041	100.0	7
	高輪一丁目ビル	356	10,473	10,473	100.0	4
	三田シティビル	(注12)	6,002	6,002	100.0	1
	新宿余丁町ビル	125	5,177	5,177	100.0	4
	西新宿三井ビルディング(注8)	34	1,576	1,576	100.0 (95.7)	1 (8)
東京 周辺 都市部	中野坂上サンブライトツイン(注9)	(注12)	12,220	12,220	100.0	1
	横浜STビル(注10)	777	20,089	19,547	97.3	75
	つくば三井ビルディング(注11)	376	12,636	10,322	81.7	59
	大同生命大宮ビル	138	3,604	3,443	95.5	8
	松戸シティビル	137	4,771	4,067	85.3	23
	稲毛海岸ビル	145	5,881	4,444	75.6	12
地方 都市部	札幌南二条ビル	143	5,376	5,266	97.9	7
	仙台大同生命ビル	248	7,498	7,498	100.0	7
	ユニックスビル	323	13,478	12,941	96.0	57
	新潟テレコムビル	284	10,226	9,793	95.8	33
	浜松シティビル	95	5,152	3,987	77.4	22
	サンマリオンNBFタワー	499	14,210	12,741	89.7	27
	堺東センタービルディング	157	5,360	5,303	98.9	15
	大手前センタービルディング	166	5,532	5,532	100.0	7
	京町堀センタービルディング	50	3,112	2,874	92.4	14
	四条烏丸南ビル	113	3,918	3,651	93.2	15
博多祇園21ビル	161	5,417	5,417	100.0	7	
	合計	11,845	322,344	306,205	95.0 (95.0)	441 (460)

延べテナントの総数	441 (460)	
総賃貸可能面積の合計 (m <sup>2</sup> )	322,344	
総賃貸面積の合計 (m <sup>2</sup> )	306,205	
最近5年の稼働率(%)	平成14年12月31日	95.0 (95.0)
	平成14年6月30日	97.4
	平成13年12月31日	97.5
	平成13年5月23日	96.9
	平成12年6月30日	-
	平成11年6月30日	-

(注)

- 総賃貸収入は各物件の営業収益の合計であり、百万円未満を切り捨てて表示しております。
- 「総賃貸可能面積」とは、一定の時点における一体として使用されていると認められる土地に係る建物・施設における貸付が可能な事務所、店舗、倉庫及び住宅の合計面積（共用部分等を貸し付けている場合には当該面積を含みます。）のうち本投資法人の持分に相当する面積をいいます。ただし、建物の建替えの場合には当該建物の従来の総賃貸可能面積はゼロとしますが、大規模リニューアル等で建物・施設における貸付が可能でない場合に、これが一時的と判断される場合には、リニューアル等実施以前の「総賃貸可能面積」を記載します。「総賃貸面積」とは、総賃貸可能面積のうち実際に賃貸借契約が締結され貸付が行われている面積のうち本投資法人の持分に相当する面積をいいます。各本件不動産の総賃貸可能面積、総賃貸面積はともに小数点未満を四捨五入しています。各本件不動産の稼働率は総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を、最近5年の稼働率欄は全賃貸可能面積に占める全賃貸面積の割合をそれぞれ示しています。なお、ともに小数点第2位を四捨五入しています。なお、最近5年の稼働率欄では、本投資法人による資産運用の実績がない平成12年以前の稼働率は記載していません。
- 「稼働率」及び「延べテナント数」欄での括弧内には賃借人が転借人に転貸借（サブリース）を行っている物件のうち、転借人への賃貸借状況により本投資法人の受領する賃料が変動しうるもののみにつき、賃借人への賃貸を反映した「稼働率」及び「延べテナント数」の代わりに、転借人の入居状況に基づく稼働率及び転借人数を当期より記載しています。
- テナント数について、一テナントが複数の物件を賃借している場合、同一物件については一テナントとして、複数の物件にわたる場合は、複数テナントとする方法で延べテナント数を算定しています。テナント数については本投資法人の持分にかかわらず、各本件不動産全体の数値を記載しています。
- 興和西新橋ビルB棟の建物は、建物の事務所及び倉庫部分のうち、1,000,000分の799,475が本信託受益権に係る信託の対象となっています。上記においては、かかる事務所及び倉庫部分全体の79.9475%相当の数値に住宅部分の100%の数値を加えて記載しています。
- 第2新日鐵ビルは東館及びメゾンニューリバーと西館から構成されていますが、合計の数値を記載しています。第2新日鐵ビルの第3期の運用日数は7日です。
- 日本橋室町センタービルについて信託受託者は6階から12階の事務所部分を区分所有しています。上記の数値の算定に当たっては当該事務所部分のみの数値を用いています。
- 西新宿三井ビルディングについて本投資法人は18階部分を区分所有しています。上記の数値の算定に当たっては当該部分のみの数値を用いています。西新宿三井ビルディングの第3期の運用日数は93日です。
- 中野坂上サンブライトツインについて信託受託者は、南ウイング16-30階の事務所部分と北ウイング16-17階の事務所部分（一部共有）をそれぞれ区分所有しており、上表では本投資法人の持分相当の数値合計を記載しています。
- 横浜S Tビルの建物について信託受託者の持分割合は75%です。上記においては、建物の事務所・店舗・倉庫部分合計の75%相当の数値を記載しています。
- つくば三井ビルディングは、その敷地及び建物全体に信託が設定されていますが、その信託の受益権は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%の持分を有しています。上記においては、建物の事務所・店舗・倉庫部分合計の75%相当の数値を記載しています。
- 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いません。

(4) 主要な不動産の物件に関する情報

本件不動産の各物件につき、当期の総賃料収入合計の10%以上を占める物件は日本鋼管本社ビル(約18.4%)と芝NBFタワー(約16.5%)です。

日本鋼管本社ビル		最近5年間の稼働率の推移(%)	
テナント数	1	平成14年12月31日	100.0
総賃貸面積	65,280 m <sup>2</sup>	平成14年6月30日	100.0
総賃貸可能面積	65,280 m <sup>2</sup>	平成13年12月31日	100.0
		平成13年5月23日	100.0
総賃料収入	第3期 2,175百万円	平成12年6月30日	-
		平成11年6月30日	-

芝NBFタワー		最近5年間の稼働率の推移(%)	
テナント数	1	平成14年12月31日	72.7
総賃貸面積	17,855 m <sup>2</sup>	平成14年6月30日	99.4
総賃貸可能面積	24,560 m <sup>2</sup>	平成13年12月31日	100.0
		平成13年6月30日	-
総賃料収入	第2期 1,958百万円	平成12年6月30日	-
		平成11年6月30日	-

(注)上の2表において稼働率は、総賃貸面積の総賃貸可能面積に占める割合を示しています。最近5年の稼働率欄は、本投資法人が資産運用を開始した後の稼働率のみを記載しています。

(5) 主要テナントに関する情報

(a) 主要テナント

一つのテナントに対する賃貸面積が、平成14年12月31日時点の全賃貸面積の10%以上を占めるテナントは日本鋼管(株)(約20.3%)の1社です。

テナント名	日本鋼管(株)	業種	鉄鋼業
入居ビル名	日本鋼管本社ビル	賃貸面積	65,280 m <sup>2</sup>
年間賃料	4,350百万円		
契約満了日	平成23年3月31日を期間満了日とする定期賃貸借契約(以下「(5)主要テナントに関する情報」において「マスターリース契約」といいます。)です。ただし、賃借人は、平成18年から平成20年までの3月中に書面にて賃貸人に通知する方法により、それぞれの翌年3月末日を解約日として解約することができます。また、賃借人は、賃貸借期間残存期間の賃料相当額を違約金として賃貸人に支払うことによって解約することができます。		
契約更改の方法	定期賃貸借契約のため更新はありません。ただし、賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間の満了日の翌日を始期とする新たな定期賃貸借契約の締結を期間満了日の6か月前までに合意したときは、再契約を締結することができます。		

<p>賃貸借契約に関して特記すべき事項</p>	<p>契約期間中の管理維持費・修繕費・維持更新費等は日本鋼管㈱が負担することとなっているため共益費は収受しません。また、契約期間の終了時又は上記の解約時における全館明渡しの際には、日本鋼管㈱による原状復旧義務は原則として免除されることとなっています。</p> <p>賃借人である日本鋼管㈱は、賃貸人の事前の書面による承諾を得ることなくして、建物を有償無償にかかわらず転貸することができないものとされています。ただし、賃貸人及び賃借人はマスターリース契約締結時に、賃借人が建物の一部を第三者（以下、「既転借人」といいます。）に賃貸していることを確認し、また賃貸人は、賃借人が転貸先・転貸条件・転貸借契約の内容についてあらかじめ賃貸人の書面による承諾を得たうえで、建物の一部を今後転借人（既転借人を含みます。）に転貸することを承諾しています。マスターリース契約上、既転借人との関係では賃借人のみが貸主として転貸し、貸主としての全ての義務を負担するとともに、敷金返還債務を賃借人が単独で負担することに同意する旨の確認書を既転借人より入手して賃貸人に交付することが賃借人に義務付けられています。賃借人は、平成14年12月31日までに、既転借人17名中16名からこの確認書を取得しています。</p>
-------------------------	--

## (b) 主要テナント含め上位 10 テナント

平成 14 年 12 月 31 日現在の主要テナントを含む賃貸面積ベースの上位 10 社は以下の表の通りです。

テナント名	賃貸物件	賃貸面積 (㎡)	契約満了日及び契約に関する特記事項	全賃貸面積に 占める賃貸面 積の割合
1. 日本鋼管(株)	日本鋼管本社ビル	65,280	平成 23 年 3 月 31 日(注 2)	20.3
2. グラクソ・スミスクライン(株)	G S Kビル	20,407	平成 22 年 9 月 30 日(注 3)	6.3
3. 富士ゼロックス(株)	新宿三井ビルディング二号館 つくば三井ビルディング 中野坂上サンブライトツイン 浜松シティビル	17,905	平成 15 年 6 月 30 日	5.6
4. 松下興産(株)	芝 N B F タワー	17,855	平成 16 年 9 月 30 日(注 4)	5.5
5. (株)新日鉄都市開発	第 2 新日鐵ビル	17,314	平成 15 年 11 月 30 日(注 5)	5.4
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	平成 15 年 3 月 31 日(注 6)	2.6
7. キヤノン販売(株)	三田シティビル つくば三井ビルディング ユニックスビル	6,682	平成 15 年 6 月 30 日(注 7)	2.1
8. 住友生命保険(相)	横浜 S T ビル等 計 6 物件	6,050	平成 15 年 3 月 31 日	1.9
9. 東電工業(株)	高輪一丁目ビル	5,411	平成 16 年 7 月 31 日	1.7
10. 大日本印刷(株)	新宿余丁町ビル	3,966	平成 16 年 5 月 31 日	1.2

## (注)

- テナントが本件不動産につき複数の賃貸借契約を結んでいる場合の契約満了日は最も早く契約満了日が到来するものを記載しています。
- 日本鋼管(株)との契約は定期賃貸借契約です。ただし、賃借人は、平成 18 年から平成 20 年までの 3 月中に書面にて賃貸人に通知する方法により、それぞれの翌年 3 月末日を解約日として解約することができます。また、賃借人は、賃貸借期間残存期間の賃料相当額を違約金として賃貸人に支払うことによって解約することができます。また契約期間中の管理維持費・修繕費・維持更新費等は日本鋼管(株)が負担することとなっているため共益費は収受しません。また、契約期間の終了時又は上記の解約時における全館明渡しの際には、日本鋼管(株)による原状復旧義務は原則として免除されることとなっています。
- グラクソ・スミスクライン(株)との賃貸借契約の契約期間は、日本の一般の賃貸借契約に比して長期ですが、定期賃貸借契約ではありません。グラクソ・スミスクライン(株)の優先買取請求権及び優先交渉権は申入可能期間(平成 14 年 10 月 1 日から平成 19 年 9 月 30 日における各年 10 月 1 日から 11 月 30 日までの 2 ヶ月間)であり、賃借人から G S K ビルの買取りの申込みを受けた場合、賃借人を最優先人として交渉することになります。なお、価格決定方法等は別途定められていますが当社は売却の義務を負うものではありません。
- 松下興産(株)は、松下電器産業(株)等松下グループ企業の東品川シーサイドフォレスト再開発ビルへの集約移転に伴い、平成 15 年の 8 月を目途として芝 N B F タワーを全館退去する方向で検討しています。本投資法人は、現時点において松下興産(株)が退去する時期にあわせた形で貸室賃貸借契約を合意解約するべく協議を行っています。
- (株)新日鉄都市開発との賃貸借契約の上記の契約満了日は事務所部分の賃貸面積 94 ㎡部分にかかるものです。他の事務所部分 15,215 ㎡については平成 21 年 11 月 30 日を契約満了日としており、日本の一般の賃貸借契約に比して長期ですが、定期賃貸借契約ではありません。(株)新日鉄都市開発は上記賃貸面積の全てを転貸人に転貸しています。第 2 新日鐵ビルは東館及びメゾンニューリバーと西館から構成されていますが、合計の数値を記載しています。
- エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ(株)との賃貸借契約は本投資法人第 2 期決算で開示した契約満了日である平成 14 年 12 月 31 日を待たず、期間 2 年及び契約満了日平成 15 年 3 月 31 日の内容で更新されました。
- キヤノン販売(株)の三田シティビルにかかる賃貸借契約は平成 15 年 6 月 30 日付にて解約予定です。キヤノン販売(株)と合意解約について協議中です。
- 今期初に芝 N B F タワーに入居していたティ・アンド・ディ・フィナンシャル生命保険(株)との間の賃貸借契約(賃貸面積 6,551 ㎡)は平成 14 年 9 月 25 日付にて解約されています。
- 上表に含まれませんが、平成 15 年 2 月 3 日に本投資法人は中目黒 G T タワーの土地及び建物の区分所有権を取得しており、同日以降、三井不動産(株)社に対して 13,569.15 ㎡を賃貸しています。三井不動産(株)は平成 15 年 2 月 12 日時点でその全てを転借人に転貸しています。
- 全賃貸面積に占める賃貸面積の割合は小数点第 1 位を四捨五入して求めています。

## 2. 運用方針および運用状況

### (1) 運用方針

#### A. 基本方針

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めざして運用を行います（規約「資産運用の対象及び方針」）。

#### B. 投資態度

資産運用会社は、以下記載の本投資法人の投資態度に基づき本投資法人の資産の運用等を行います。なお、資産運用会社は、本投資法人の規約に基づいて、本投資法人の投資態度に従った資産運用ガイドラインを社内規程として制定しています。

### (1) 投資対象の特性

日本国内の収益不動産の中においてオフィスビルは他の用途に供される不動産と比較して相対的に均質で豊富なストックがあります。また本投資法人は、この特性がポートフォリオを構築する面及びオフィスビルの運営管理（オフィスマネジメント）業務を効率的に行う面において有利に働くと考え、その点を重視して前項の基本方針を採用しています。

### (2) ポートフォリオ構築方針

不動産等（以下（3）に定義）の選別によるポートフォリオ構築については、わが国の地域別のオフィスストックの量的割合を踏まえて、中長期的な観点から、ポートフォリオ全体の運用資産の着実な成長と安定した収益の確保をめざして行います。

#### 地域分散

地震リスク、空室リスク等のキャッシュフローリスクを軽減させることを目的として、該当地域を東京都心部、東京周辺都市部及び地方都市部の3地域に分類し、不動産等の価額の合計額の70%以上を目途として東京都心部及び東京周辺都市部から、30%以下を目途として地方都市部から、それぞれ選別して取得することにより地域分散を図ります。

エリア		具体的なエリア	エリアの基本特性	組入れ率
東京都心部	都心 9区	千代田区・港区・中央区・ 新宿区・品川区・渋谷区・ 豊島区・文京区・目黒区	<ul style="list-style-type: none"> <li>地方都市部と比較し、相対的に賃料水準は高く、空室率は低い。また、相対的にマーケット（賃貸・売買）の規模が大きく、成長性が高い。</li> <li>利回りは相対的に低い。</li> <li>売却時における流動性は相対的に高い。</li> </ul>	70% 以上
東京周辺都市部	その他 23区 都下・郊外 (注)	上記以外の14区 武蔵野・立川・横浜・川 崎・千葉・柏・さいたま 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>東京都心部と地方都市部の中間的な基本特性を有する。</li> </ul>	
地方都市部	主要な 地方 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域特性によるが、東京都心部と比較し、相対的に賃料水準は低く、空室率が高い。また、相対的にマーケットの規模が小さく、成長性が低い。</li> <li>利回りは相対的に高い。</li> <li>売却時における流動性は相対的に低い。</li> </ul>	30% 以下

(注)

- 「都下・郊外」とは1都6県（東京（東京23区を除きます。）、神奈川、千葉、埼玉、茨城、群馬、栃木）を指します。
- 資金動向、市況動向、不動産市場動向等の急激な変化等予期しえない事由により、上記のような運用ができない場合があります（規約）。

### (3) 取得方針

#### 不動産の投資割合

本投資法人は「特定不動産の割合」と「不動産等の割合」(定義は以下の通り)につき、ともに75%以上を維持します。平成14年12月31日現在、本投資法人はこれら2つの比率を満たしています。

特定不動産の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合(以下「特定不動産の割合」という。)は75%以上とする。

(注) 特定不動産とは本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいう。

資産の総額のうち占める不動産等(不動産、不動産の賃借権、地上権、信託の受益権(不動産、土地の賃借権及び地上権のみに信託をするものに限る。))及び匿名組合出資持分(不動産、不動産の賃借権、地上権のみに運用するものに限る。))の価額の割合として財務省令第3条(平成13年6月6日財務省令第44号)で定める割合(「不動産等の割合」とする)を75%以上とする。

(注) 本投資法人は、平成15年3月14日開催予定の第3回投資主総会における承認を条件として、規約「資産運用の対象及び方針」(2)の一部(上記部分)を変更する予定です。

変更後の規約「資産の総額のうち占める不動産等(不動産、不動産の賃借権、地上権、信託の受益権(不動産、土地の賃借権及び地上権のみに信託するものに限る。))及び匿名組合出資持分(その出資された財産を不動産、不動産の賃借権、地上権のみに運用することを定めた契約に係るものに限る。))の価額の割合として財務省令で定める割合を100分の75以上とする。」

#### デューディリジェンス

個々の不動産等に投資する際には、当該不動産等の取得価格と収益予想から想定される投資利回り、立地エリアの将来性及び安定性、不動産の劣化又は陳腐化リスクに対する対応状況並びに保険付保状況等を総合的に調査・判断(デューディリジェンス)して選別するものとします。選別に際しては、建物規模、建築及び設備スペック、耐震性能、権利関係への対応、入居テナント属性、建物管理関係及び環境・地質等を考慮の上総合的に判断します(規約「資産運用の対象及び方針」(2))。

なお、以下の表に記載する項目は考慮にあたっての検討事項であり、本投資法人が取得した又は取得する不動産等が結果的に以下の項目の全てを満たさないこともあります。

項目	内容
建物規模	専有面積(当該物件における専有面積)及び基準階専有面積(1フロアでの専有面積) ・総専有面積の目安は約1,650㎡(約500坪)以上 ・基準階専有面積の目安は約330㎡(約100坪)以上
建築及び設備スペック	賃貸に適した貸付床の形状・分割対応、十分な階高・意匠・電気容量・空調方式等
耐震性能	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を指します。)又はそれと同水準以上の性能の確保(構造評定・構造評価((財)日本建築センターが建築基準法に基づいて行う建物構造の評定・評価)を取得していること等)
権利関係への対応	共有、区分所有、借地物件等、本投資法人が完全な所有権を有しない物件についての、以下の点が適切であること ・敷金保全措置、長期修繕計画に対する積立金の方針・措置 ・共有持分分割請求及び共有者持分売却等に関する適切な措置 ・取得時以前に設定された担保の設定状況等
入居テナント属性	適性なテナントの信用力、テナントの使用目的及び形態並びに賃料収納状況等
建物管理関係	関係法規の遵守状況等
環境・地質等	アスベスト等の有害物質の使用状況がないこと、もしくはその対応策のあること。土壤汚染状況が環境基準等に適合していること等

#### 未完成・未稼働資産

取得する不動産等については、原則として取得時点において稼働中(貸付可能である状態を含みます。)のものとなります。未稼働の不動産等については、投資額、稼働予定時期、収益予想等を総合的に判断し、本投資法人の運用資産の運用に与える影響を考慮の上、未稼働資産の投資額が、資産総額の10%を限度として取得する場合があります。また、かかる場合は別に老朽化・機能劣化又は再開発等の事情による建物等の建替え又は大規模修繕による資産の取得においては、未稼働期間が発生することがあります(規約「資産運用の対象及び方針」(2))。未稼働資産の取得の実行の検討は、資産総額が約3,000億円に到達した時点から行うものとします。

(注) 本投資法人は、平成15年3月14日開催予定の第3回投資主総会における承認を条件として、規約「資産運用の対象及び方針」(2)を変更する予定です。

変更後の規約「本投資法人は、原則として、引渡時点において稼働資産である不動産等を取得する。引渡時点において未稼働資産である不動産等については、投資額、稼働予定時期、収益予想等を総合的に判断し、

本投資法人の運用資産の運用に与える影響を考慮の上、本投資法人はこれを取得することができる。但し、当該未稼働資産の引渡直後において引渡済の未稼働資産（稼働資産となった未稼働資産を除く。）の契約上の取得価格の合計が、直近の決算日における本投資法人の貸借対照表上の資産総額の10%を超えない範囲に限る。なお、稼働資産とは、建物が竣工しており賃貸中または賃貸可能である不動産等をいい、本投資法人が保有する不動産等のうちある時点において稼働資産となった不動産等は引き続き稼働資産とみなす（建物の建替え又は大規模修繕等が行われる場合を含む。）また、未稼働資産とは、稼働資産以外の不動産等をいう。」

#### 不動産の直接取得

各年度において、本投資法人が直接に取得する不動産の価額の合計額が当該年度に本投資法人が取得する特定資産の価額の合計額に占める割合を上記「特定不動産の割合」の2分の1以上とすることを方針とします（規約「資産運用の対象及び方針」（2））。この方針は、平成14年4月1日から不動産取得税の軽減措置の適用期限まで適用するものとします（規約「資産運用の対象及び方針」（2））。

（注）本投資法人は、平成15年3月14日開催予定の第3回投資主総会における承認を条件として、規約「資産運用の対象及び方針」（2）を変更する予定です。

変更後の規約「第 号に掲げる方針は、平成14年4月1日から不動産取得税の軽減措置に係る当該要件の存する限り適用するものとする。」

#### （4）運営・売却方針

取得した不動産等においては、中長期視点から継続的な設備投資による資産価値・競争力の維持・向上を図り、かつ収入拡大（賃料等の増加、空室率の低減、契約期間の長期化及び固定化等）と費用逓減（外注委託費、水道光熱費等の削減）による運用収益の安定的な成長を目指します（規約）。本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、原則として運用資産に属する全ての不動産等を賃貸（駐車場、看板等の設置等を含みます。）するものとします。かかる賃貸に際して、敷金又は保証金等これらに類する金銭を受け入れることがあり、かかる金銭は、規約の定めに基づいて運用されます（規約）。

本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができ（規約）。

#### 長期修繕

修繕・修理・貸付工事の一部に対応する積立金は、物件毎に定める工事計画に基づき決定します。なお、平成15年2月12日現在において予定されている平成15年1月～12月間の積立額（大規模リニューアル等に伴う一時的積立金額を含む）は以下のとおりです。

項目	積立額 (年間予定額)	根拠
長期修繕積立金	2,797 百万円	エンジニアリングレポートを参考にした約10年間の長期修繕コストの年平均額
貸付工事準備金 (テナントに賃貸するにあたり将来必要となる工事費用の積立金)		・フリーアクセスフロア対策費 ・その他入居工事(間仕切り等)対策費

（注）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、積立てられる金額があります。

#### オペレーティングインカムへの減少・変動を回避する為の方策

災害やテナントの退去等による収益の大幅な減少や変動を回避するため、地域分散をはじめとする適切な投資配分比率の維持や損害保険（火災保険、地震家賃保険、賠償責任保険等）の付保等の諸手段を講じるよう努めます。

#### 鑑定評価額等

不動産、土地の賃借権及び地上権（信託の受益権、有価証券及び匿名組合出資持分の主たる裏付けとなるものを含みます。）について、資産運用報告書等により評価額を開示する目的で評価する場合には、原則として不動産鑑定士による鑑定評価額等をもって開示評価額とします（規約）。

#### 売却

個々の不動産等の売却は、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、売却若しくは保有の検討は、保有する全ての不動産等について定期的に実施します（規約「資

## ( 5 ) 財務方針

### 新投資口の発行

資産の取得、修繕等、本投資法人の運営に要する資金、又は債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として投資口の追加発行を機動的に行うことができます。

### デットファイナンス

資産の取得、修繕等、本投資法人の運営に要する資金、又は債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ（コール市場を通じる場合を含みます。）又は投資法人債を発行することができます（規約）。本投資法人は、借入れ又は投資法人債の発行を行うに当たり、新規物件取得に伴う機動的な資金調達手段としての短期借入金の借入れと、安定的な資金調達手段としての中長期かつ固定金利での借入れ又は投資法人債の発行を原則とします。資金を借入れる場合は、証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家からの借入れに限るものとします。また、借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、その合計額が1兆円を超えないものとします。借入れ又は投資法人債の発行につき、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます（規約）。

### ローン・トゥー・バリュウ・レシオ

本投資法人の資産総額のうち、借入額及び投資法人債発行額の残高が占める割合（「ローン・トゥー・バリュウ・レシオ」といいます。）の上限については、60%を目途としますが、資産の取得等に伴い、一時的に60%を超えることがあります。

### デリバティブ

運用資産の価格変動リスク及び金利変動リスクを回避するために、わが国における金利に係る先物取引、金利に係るオプション取引、金利に係るスワップ取引及び金利先渡取引を行うことができます（規約「資産運用の対象及び方針」 ( 1 ) b . )。

## ( 6 ) 分配方針

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします（規約第16条）。

### A. 利益の分配

#### 分配原資

本投資法人の運用資産の運用によって生じる分配可能金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、不動産等から生じる賃料、共益費、駐車場使用料、付帯収益、施設利用料、施設設置料、遅延損害金、賃貸借契約解約に伴う解約違約金又はそれに類する金銭その他賃貸業務から生じる収入、利子・配当収入、並びにこれらに類する収益に運用資産の売買損益及び償還差損益を加減し、諸経費（減価償却費を含みます。）支払利息、資産運用報酬等を控除し、繰越欠損金のあるときはその全額を補填した後の金額とします。なお、損失が生じた場合は次期へ繰り越すものとします。

(注) 本投資法人は、平成15年3月14日開催予定の第3回投資主総会における承認を条件として、規約第16条の一部を変更する予定です。

変更後の規約「本投資法人の運用資産の運用等によって生じる分配可能金額（以下「分配可能金額」という。）は、投資信託及び投資法人に関する法律又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して決算日毎に計算される利益（貸借対照表上の純資産額から出資総額、出資剰余金及び評価差額金の合計額を控除した額をいう。）の金額をいう。」

#### 分配率

分配金額は、租税特別措置法第67条の15（「投資法人に関する課税の特例」といいます。）に規定される本投資法人の配当可能所得の金額（以下「配当可能所得金額」といいます。）の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とします（ただし、分配可能金額を上限とします）。なお、本投資法人は運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金を積み立てることができます。

分配金に充当せず留保した利益又は決算日までの分配可能利益については、規約中の「資産運用の対象及び方針」に基づき運用を行うものとします。

## B．利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、以下の場合、出資の戻しとして分配可能金額を超えて金銭で分配することができます。ただし、社団法人投資信託協会の規則等において定める額を限度とします（規約）。平成14年12月31日現在の投資信託協会規則によれば、かかる限度の額は当該期に計上された減価償却相当額の60%です。

分配可能金額が配当可能所得金額に満たない場合、投資法人の課税の特例の適用要件を充足する目的で出資の戻しを行う場合には、当該適用要件を充足するものとして本投資法人が決定した金額  
経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により本投資法人が適切と判断する場合、当期における減価償却額から当期における適切な積立金等を控除した額を限度として本投資法人が決定した金額

### 利益を超えた分配に関する方針

なお、利益を超える金銭の分配に関して、かかる分配を受けた投資主がその分配の都度譲渡損益の算定を行うことが必要となる現行の税務の取扱いがなされる限りにおいては、本投資法人は投資主に対して利益を超える金銭の分配は行わないものとします。

ただし、本投資法人が「利益配当等の損金算入要件」を満たすことを目的とする場合等で、利益を超える金銭の分配を行うことが必要であると本投資法人の役員会において判断される場合には、上記の分配方針に従い利益を超える金銭の分配を行うことができるものとします。

## C．分配金の分配方法

分配金は金銭により分配するものとし、原則として決算日から3ヶ月以内に、決算日現在の最終の投資主名簿に記載のある投資主又は登録質権者を対象に、投資口の所有口数に応じて分配します（規約）。

## D．分配金の時効等

分配金はその支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払いの義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息を付さないものとします（規約）。

(注) 本投資法人は、平成15年3月14日開催予定の第3回投資主総会における承認を条件として、規約第16条の一部を変更する予定です。

変更後の規約「4．分配金の時効等 第1項に規定する分配金（（注）上記「A.利益の分配」を指す。）はその支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払の義務を免れるものとする。なお、未払分配金には利息を付さないものとする。」

## 1. 投資法人の関係法人の概況

### 業務関係の概要

投資法人として、投資主より募集した資金等を、主として不動産等に投資することにより運用を行います。関係法人及びその業務のうち、本投資法人の資産運用及び管理に関連する業務の関係をまとめると大要は以下のとおりです。

#### 資産運用及び不動産の取得に関連する業務

資産運用会社である日本ビルファンドマネジメント株式会社が本投資法人の資産運用の一環として不動産等の取得の適否を検討します。資産運用会社は、物件取得助言業者である株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメントに対し、不動産等の取得に関する助言の提供を求めることができます。物件取得助言業者は、かかる助言を行うために物件取得助言補佐業者である三井不動産株式会社から必要な資料等の提供を受けることができます。

本投資法人が不動産等を取得するにあたり、物件移管業務受託者である三井不動産株式会社が、不動産の引渡し前に行うべき不動産に存在する瑕疵等の治癒の手配及び不動産の管理の委託に先立ち必要となる各種届出の手配等を行います。かかる業務のうち一部の業務を除く全ての業務は物件移管業務再受託者である株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメントに対して再委託されます。

#### 不動産の管理等に関連する業務

本投資法人が不動産を直接取得した場合には、オフィスマネジメント業務受託者である三井不動産株式会社が本投資法人の委託を受けて、当該不動産の運営管理を行います。

信託不動産に関しては、信託受託者が管理権限を有するとともに、一定事項について受益者である本投資法人が指図権を有していますが、オフィスマネジメント業務受託者が本投資法人の委託を受けて、本投資法人が受益者として有する指図権を行使するとともに、信託受託者の委託を受けて、信託不動産の管理に関する信託受託者の業務の代行を行います。

本投資法人が取得した不動産等に係るオフィスマネジメント業務のうち、一部の業務を除く全ての業務はオフィスマネジメント業務再受託者に対して再委託されます。

また、本投資法人が取得した不動産等に関する空室情報などの配布、引き合い情報の確保、賃貸借契約の締結の媒介は、現に入居しているテナントに対しては既存テナント一般媒介業者である株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメントが、現に入居しているテナント以外の者に対しては新規テナント一般媒介業者である三井不動産株式会社がそれぞれ行います。

## (a) 日本ビルファンド投資法人（本投資法人）

### 投資法人の機構

本投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は4名以内（ただし、執行役員の数に1を加えた数以上とします。）とされています（規約）。平成15年2月12日現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員2名、監督役員4名並びに執行役員及び監督役員を構成員とする役員会により構成されています。下表は役員会の構成員です。

氏名	区分	主な兼職等
深瀬 俊彦	執行役員	-
西山 晃一	執行役員	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
新沢 忠	監督役員	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	監督役員	廣田富男法律事務所 弁護士
西沢 昭	監督役員	株式会社日本橋合同鑑定代表取締役 不動産鑑定士
小塚 武壽	監督役員	御苑会計事務所筆頭代表パートナー 公認会計士

#### (注)

- 西山晃一は日本ビルファンドマネジメント株式会社の代表取締役社長を兼職しております。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。
- 上記執行役員全員及び監督役員全員は平成15年3月16日をもって任期満了となるため、平成15年3月14日開催予定の第3回投資主総会において執行役員（2名）及び監督役員（4名）の選任が行われる予定です。

## 投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。本投資法人の投資主総会は2年に1回以上開催されます。開催時期については確定していません。開催場所は東京都中央区又はその隣接区です。投資主総会は、会日の2ヶ月前までに公告を行い、かつ会日の2週間前までに各投資主に対して書面で通知を発する方法により招集されます（投信法第91条第1項）。原則として発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の過半数をもって決議されますが、規約の変更等一定の重要事項については、発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の3分の2以上による決議（特別決議）を経なければなりません。

(注) 上記「原則として発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の過半数をもって決議されますが、…」部分については、本投資法人は、平成15年3月14日開催予定の第3回投資主総会における承認を条件として、規約第23条の一部を変更する予定です。

変更後の規約「投資主総会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがある場合のほか、出席した投資主の議決権の過半数でこれを行う。」

本投資法人の資産運用の方針及び基準は、本投資法人規約に定められています。かかる規約中に定められた資産運用の方針及び基準を変更する場合には、上記のとおり投資主総会の特別決議により規約が変更される必要があります。

また、本投資法人は、資産運用会社である日本ビルファンドマネジメント株式会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています。資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要となります。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です。

## 執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、投資法人を代表して投資法人の営業に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています。ただし、資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結その他投信法に定められた一定の業務執行については、役員会の承認を得なければなりません。監督役員は、執行役員の業務の執行を監督する権限を有しています。

また、役員会は一定の業務執行に関する上記の承認権限を有するほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています。役員会の決議は、構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数をもって決議されます。

本投資法人の役員会規則において、決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は決議に参加することができないこと及びその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員及び監督役員の数に参入しないことが定められています。

## 役員の変更

執行役員及び監督役員の任期は就任後2年です。ただし、補欠又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一です（規約）。

執行役員及び監督役員は投資主総会で選任されます（投信法第95条、第100条、規約）。ただし、本投資法人設立の際に投信法の規定に基づいて選任されたものとみなされる者はこの限りではありません（投信法72条、規約）。

執行役員及び監督役員は投資主総会の特別決議で解任することができます。執行役員又は監督役員の職務遂行に関して不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決された場合には、発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前より引続き当該投資口を有するものに限り）は、30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を監督官庁に請求することができます（投信法第99条第1項、第104条、商法第257条）。

## 第三者の選任

投信法において投資法人の外部運用の性格により本投資法人の役員会の機能は、投資法人債の募集の開始、投資法人債財務代理人の選任、投資主総会の招集、資産運用委託契約の解除（投資主総会での承認を条件とする）計算書類、一般事務受託者の選任、資産運用委託契約・資産保管契約に関する契約、資産運用委託契約・資産保管契約に関する報酬・費用の支払の承認等です。

投信法の下で本投資法人は運用及び管理の機能を第三者を指名して行わせなければなりません。本投資法人の関係法人は、ファンドの運営に関与する関係法人として投資法人の資産の運用を行う資産運用会社、投資法人の一般事務受託者、資産保管会社、投資法人債管理会社等をいい、以下ではその名称及び関係業務の内容を記載していません。

**(b) 日本ビルファンドマネジメント株式会社(資産運用会社および機関の運営に関する一般事務受託者)**

投信法における資産運用会社である日本ビルファンドマネジメント(株)は、資産運用に加え、機関の運営に関する一般事務を行います。平成 15 年 2 月 12 日現在資本の額は 4 億 9,500 万円であり、本投資法人と資本関係はありません。資産運用会社の代表取締役である西山晃一が本投資法人の執行役員を兼職しています。

**業務**

- ・ 資産運用委託契約(下記 50 ページ関係者図(1) 以下同じ)に従い、本投資法人からの委託に基づき、資産運用会社として、本投資法人規約並びに同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(以下「運用資産」といいます。)の運用を行います。
- ・ 機関の運営に関する一般事務委託契約(下記関係者図(2))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います。

**会社の沿革**

資産運用会社は、日本法上の株式会社として設立された投資信託委託業者です。主な変遷は以下のとおりです。

平成 12 年 9 月 19 日	会社設立
平成 12 年 11 月 17 日	宅地建物取引業法上の宅地建物取引業者としての免許取得
平成 13 年 1 月 29 日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得
平成 13 年 2 月 15 日	不動産投資顧問業登録規程上の総合不動産投資顧問業登録
平成 13 年 3 月 7 日	投信法上の投資信託委託業者としての認可取得
平成 13 年 3 月 22 日	資本の額を 1 億円から 1 億 9,800 万円に増額
平成 13 年 5 月 23 日	商号変更(エム・エフ資産運用株式会社から現商号へ変更)
平成 13 年 6 月 16 日	資本の額を 1 億 9,800 万円から 4 億 9,500 万円に増額

**株主の状況(平成15年2月12日現在)**

名 称	所有株式数(株)	発行済株式総数に対する所 有株式数の比率(%)
三井不動産株式会社	4,257	43.0
住友生命保険相互会社	3,465	35.0
中央三井信託銀行株式会社	495	5.0
株式会社三井住友銀行	495	5.0
大同生命保険株式会社	297	3.0
三井住友海上火災保険株式会社	297	3.0
三井生命保険相互会社	297	3.0
ブリテル・ファンド・トラスティーズ リミテッド	297	3.0
合 計	9,900	100.0

**役員及び従業員の状況**

資産運用会社の従業員数は 13 名です。また役員の構成は以下の通りです(平成 15 年 2 月 12 日現在)。

西山晃一	代表取締役社長(常勤)
野健智	取締役投資本部長(常勤)
中山健	取締役運営本部長(常勤)
中山保	取締役
新山保	取締役
廣島睦	監査役
末光正彦	監査役

**事業の内容及び営業の概況**

資産運用会社は、投信法に定める投資信託委託業者として、本投資法人の資産の運用に関する業務を受託している他、役員会及び投資主総会開催に係る本投資法人の機関の運営に関する業務を受託しています。平成 15 年 2 月 12 日現在、資産運用会社は本投資法人の資産運用のみを行っています。

## 経理の概況

資産運用会社の経理の概況は以下のとおりです。

### 最近の事業年度における総資産、総負債、総資本の概況

区分	第2期 (平成14年3月31日現在) (単位:千円)
総資産	1,257,655
総負債	447,948
総資本	809,706

### 最近の事業年度における損益の概況

区分	第2期 〔自平成13年4月1日〕 〔至平成14年3月31日〕 (単位:千円)
営業収益	1,039,395
経常利益	539,853
当期利益	308,627

## (c) 中央三井信託銀行株式会社(名義書換等に関する一般事務受託者および資産保管会社)

中央三井信託銀行株式会社は銀行業及び信託業を営んでいます。平成14年3月31日現在、同行の資本の額は3,228億7,598万円であり、本投資法人の投資口4,000口を保有しています。本投資法人とは役員の兼任はありません。

### 業務

- 名義書換等に関する一般事務委託契約(下記関係者図(3))に従い、本投資法人からの委託に基づき、名義書換等に関する一般事務受託者として、投資主名簿及び実質投資主名簿の作成、管理及び備置、投資口の名義書換、投資証券の交付、投資主総会の招集通知等の作成、金銭の分配の計算及び支払いのための手続並びに新投資口の発行等に関する事務を行います。
- 資産保管委託契約(下記関係者図(4))に従い、本投資法人からの委託に基づき、資産保管会社として、本投資法人の保有する資産に関して、それぞれの資産に係る権利を行使する際に必要となる当該資産に係る権利を証する書面(不動産の登記済権利証、信託受益権証書、契約書、有価証券その他の証書及び書類)その他の書類の保管等の業務を行います。

## (d) 平成会計社 須貝 信(会計事務等に関する一般事務受託者)

平成会計社 須貝 信は公認会計士兼税務アドバイザー業を営んでいます。本投資法人とは資本関係・役員の兼任ともありません。

### 業務

- 会計事務等に関する一般事務委託契約(下記関係者図(5))に従い、本投資法人からの委託に基づき、会計事務等に関する一般事務受託者として、計算、会計帳簿の作成及び納税に関する事務の補助を行います。

## (e) 三井不動産株式会社(オフィスマネジメント業務受託者、物件取得助言補佐業者、物件移管業務受託者および新規テナント一般媒介業者)

三井不動産株式会社は、不動産開発、賃貸、住宅・オフィスビル・土地の販売、仲介などの総合不動産業を営んでいます。平成14年3月31日現在、三井不動産株式会社の資本金は1,344億3,320万円であり、本投資法人の投資口16,200口を保有しています。本投資法人とは役員の兼任はありません。

### 業務

- オフィスマネジメント契約(下記関係者図(6))に基づき、本投資法人が取得した不動産等につき、「オフィスマネジメント業務」を行います。オフィスマネジメント業務のうち、一部の業務を除く全ての業務(以下「オフィスマネジメント再委託業務」といいます。)を、株式会社エヌ・ピー・エフ・オフィスマネジメントに再委託します(下記関係者図(7))

(注)オフィスマネジメント業務とは三井不動産グループでの呼称であり、オフィス資産の総合的な管理運営を指します。本投資法人が取得した不動産等に係る収益管理業務、テナントとのインターフェイス、修繕の企画、危機管理などの「不動産運営管理業務」並びに信託不動産に係る指図業務を含む「運営管理業務」及び会計業務の補

助を含む「信託代行業務」をオフィスマネジメント業務と総称します。

- ・ 不動産等の取得に関する助言補佐契約（下記関係者図（11））に基づき、株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメントが資産運用会社に対して物件取得助言業務を行うために必要な資料の作成及び収集、調査等を行います（「物件取得助言補佐業務」といいます。）
- ・ 物件移管業務委託契約（下記関係者図（8））に従い、本投資法人が不動産等を取得するに際して、取得後の不動産の管理の委託に支障が生じないよう、本投資法人から委託を受け、不動産の引渡し前に行うべき不動産に存在する瑕疵等の治癒の手配及び不動産の管理の委託に先立ち必要となる各種届出の手配等（「物件移管業務」といいます。）を行います。物件移管業務のうち、一部の業務を除く全ての業務（「物件移管再委託業務」といいます。）を株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメントに再委託します（下記関係者図（9））
- ・ 新規テナント一般媒介契約（下記関係者図（13））に従い、本投資法人（信託受託者を含む）に対して賃貸市場状況全般の情報や新規テナントの潜在入居情報を提供するなどにより、賃貸借契約の締結を媒介します（「新規テナント斡旋業務」といいます。）

#### **（f）株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメント（物件取得助言業者、既存テナント一般媒介業者、オフィスマネジメント業務再受託者および物件移管業務再受託者）**

株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメントは、本投資法人のオフィスマネジメントに係る事業にのみ従事しており、平成 15 年 2 月 12 日現在、三井不動産株式会社の 100% 子会社です。資本金は 1,000 万円です。本投資法人とは資本関係・役員の兼任ともありません。

##### **業務**

- ・ 三井不動産株式会社から再委託を受け、オフィスマネジメント業務再委託契約（下記関係者図（7））に従い、オフィスマネジメント再委託業務を行います。
- ・ 三井不動産株式会社から再委託を受け、物件移管業務再委託契約（下記関係者図（9））に従い、物件移管再委託業務を行います。
- ・ 既存テナント一般媒介契約（下記関係者図（12））に従い、既存テナントに対し本投資法人（信託受託者を含む）が取得した不動産等の情報等を配布したり、本投資法人に対して既存テナントの移動や増床に関する情報を提供することを含む賃貸借契約の締結の媒介業務を行います（「既存テナント斡旋業務」といいます。）
- ・ 資産運用会社が運用資産の運用の一環として、不動産等の取得を検討するにあたり、不動産等の取得に関する助言契約（下記関係者図（10））に基づき、資産運用会社に対して、当該不動産等の取得に関する助言（「物件取得助言業務」といいます。）を行います。

#### **（g）税理士法人 中央青山（納税事務等に関する一般事務受託者）**

税理士法人 中央青山は税理士法 2 条第 1 項に定める税務代理、税務書類の作成および税務相談に関する事務等を営んでいます。また税務に関するコンサルティング、納税に関する事務、税務アドバイザー業を関係業務としています。本投資法人とは資本関係・役員の兼任ともありません。

##### **業務**

- ・ 納税事務等に関する一般事務委託契約（下記関係者図（14））に従い、本投資法人からの委託に基づき、納税事務等に関する一般事務受託者として、納税に関する事務を行います。

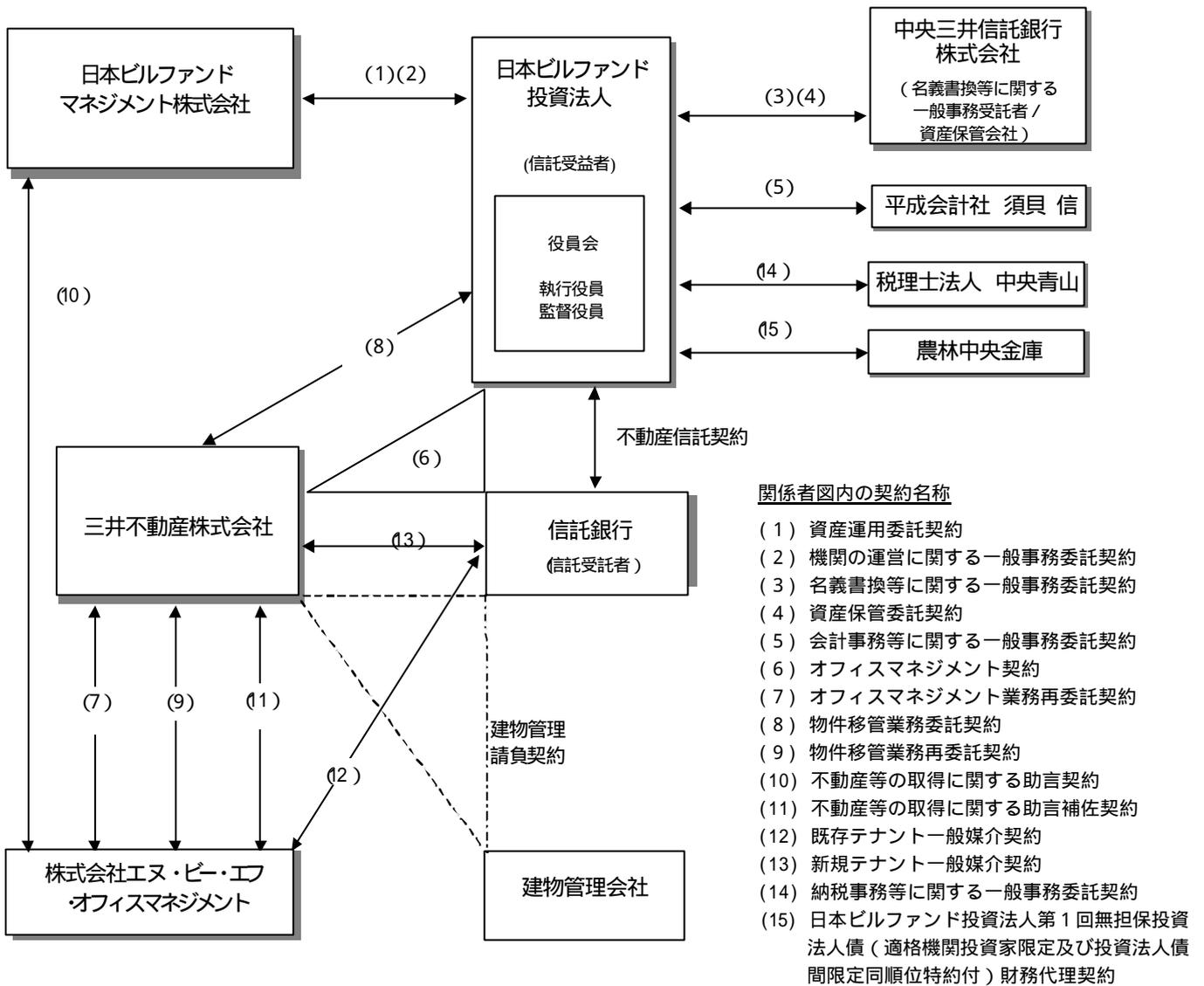
#### **（h）農林中央金庫（第 1 回適格機関投資家限定投資法人債財務代理人）**

農林中央金庫の業務は農林中央金庫法に基づいています。平成 14 年 3 月 31 日現在、同行の資本金は 1 兆 1249 億 9900 万円であり、本投資法人と資本関係並びに役員の兼任はありません。

##### **業務**

- ・ 本投資法人が平成 13 年 5 月 23 日に発行した日本ビルファンド投資法人第 1 回無担保投資法人債（適格機関投資家限定及び投資法人債間限定同順位特約付）につき、日本ビルファンド投資法人第 1 回無担保投資法人債（適格機関投資家限定及び投資法人債間限定同順位特約付）財務代理契約（下記関係者図（15））に基づき、投資法人債権者に対する利息及び償還金の支払事務等を行います。

関係者図



(注)

本図は、本投資法人が信託の受益権を保有している場合の本投資法人を中心とした主要な契約関係及び当事者を示したものです。本投資法人が直接に不動産を所有する場合には、(6)及び(13)の契約の当事者が本投資法人と三井不動産株式会社、(12)の契約の当事者が本投資法人と株式会社エヌ・ピー・エフ・オフィスマネジメントとなります。その他保有形態により契約関係及び当事者が異なる場合があります。

本図で建物の警備、保守等については、建物管理会社が建物管理請負契約(点線で表示)に基づいてこれらを行います。同契約は、本図では本投資法人が信託の受益権を保有する場合を示しておりますが、本投資法人が不動産を取得する場合は、建物管理会社と本投資法人及びオフィスマネジメント業務受託者との間で締結されます。

また、今後、本投資法人が取得する物件によっては、契約関係及び当事者が本図とは異なる場合があります。