



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
(資産運用報告書)

第3期(平成14年12月期)

自 平成14年 7月 1日

至 平成14年12月31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 金銭の分配に係る計算書
- VI 会計監査人の監査報告書
- 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3期(平成14年7月1日～平成14年12月31日)の決算を行い、計算書類(貸借対照表、損益計算書、金銭の分配に係る計算書、資産運用報告書)について、平成15年2月12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	17
投資法人の運用資産の状況	19
保有不動産の資本的支出	22
費用・負債の状況	23
期中の売買状況	24
経理の状況	26
その他	26
III 貸借対照表	27
IV 損益計算書	29
V 金銭の分配に係る計算書	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、「投資信託及び投資法人に関する法律」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

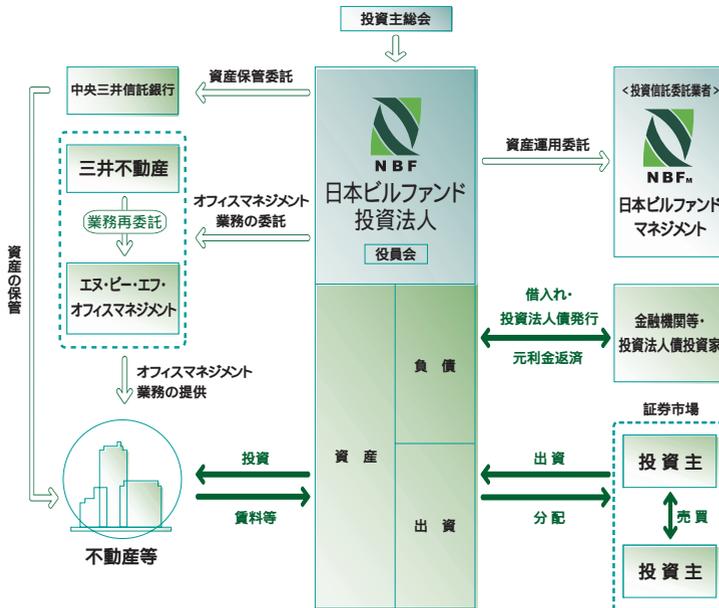
東京周辺都市部：

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）

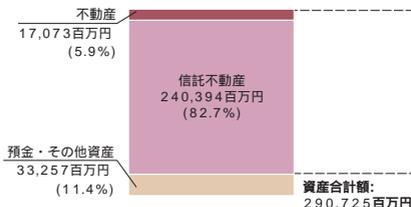
本投資法人の基本的なしくみ



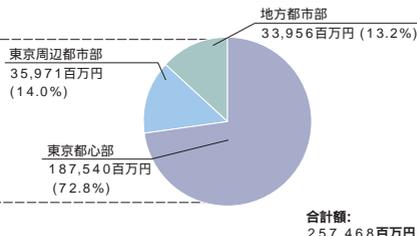
（注）上記図は、本投資法人の一部の主要な関係者等並びに一部の契約関係及び主な資金の流れ等を示したものです。

ポートフォリオの状況 (平成14年12月31日現在)

資産の種類別投資比率

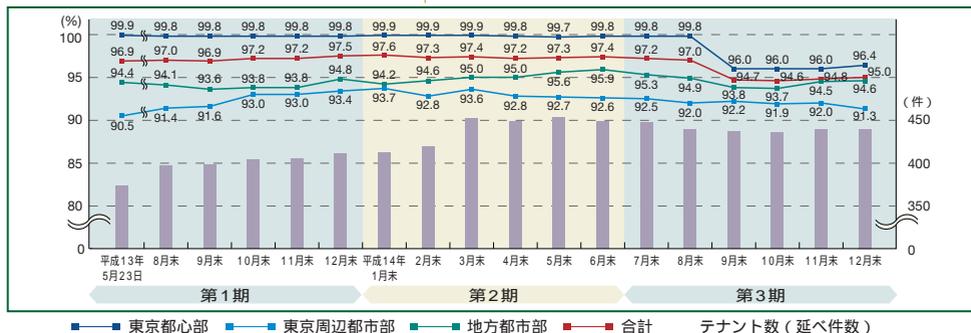


不動産等の地域別投資比率



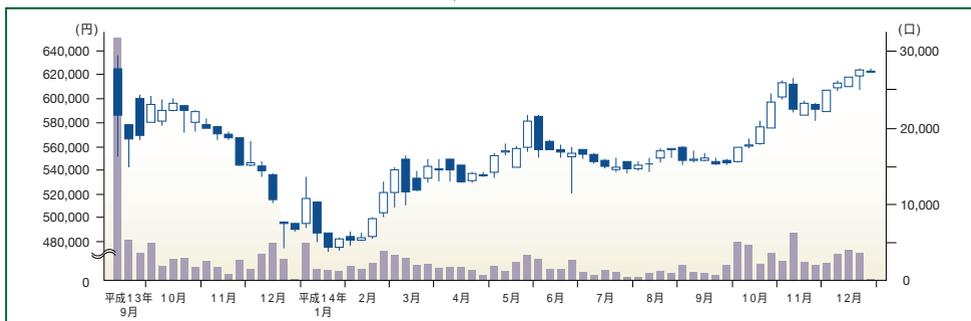
注) 上記数値は、決算日時点の貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっております。

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ぬき、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12月31日現在の貸借対照表計上額によっております。

平成14年12月31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	73,121	28.4	72.8%
	芝NBFタワー	31,814	12.4	
	新宿三井ビルディング二号館	16,035	6.2	
	GSKビル	15,195	5.9	
	興和西新橋ビルB棟	12,951	5.0	
	第2新日鐵ビル	12,862	5.0	
	日本橋室町センタービル	9,887	3.8	
	高輪一丁目ビル	6,531	2.5	
	三田シティビル	5,167	2.0	
	新宿余丁町ビル	2,299	0.9	
西新宿三井ビルディング	1,672	0.6		
東京周辺 都市部	中野坂上サンブライトツイン	9,318	3.6	14.0%
	横浜STビル	13,396	5.2	
	つくば三井ビルディング	6,519	2.5	
	大同生命大宮ビル	2,312	0.9	
	松戸シティビル	2,538	1.0	
	稲毛海岸ビル	1,886	0.7	
地方 都市部	札幌南二条ビル	1,815	0.7	13.2%
	仙台大同生命ビル	3,478	1.4	
	ユニックスビル	3,829	1.5	
	新潟テレコムビル	3,879	1.5	
	浜松シティビル	1,332	0.5	
	サンマリオンNBFタワー	10,619	4.1	
	堺東センタービルディング	2,187	0.8	
	大手前センタービルディング	1,806	0.7	
	京町堀センタービルディング	868	0.3	
	四条烏丸南ビル	1,567	0.6	
博多祇園21ビル	2,571	1.0		
合 計		257,468	100.0%	

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



第2新日鐵ビル

所在地 東京都中央区新川二丁目31番1号、31番7号、20番15号
地積 4,307.41m²(注3)
延床面積 25,938.79m²(注3)
階数 地上15階 地下2階、地上10階 地下1階
築年月日 平成元年11月30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4)
 延床面積 23,019.01m²(注4)
 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



西新宿三井ビルディング

所在地 東京都新宿区西新宿六丁目24番1号
 地積 10,014.02m²(注5)
 延床面積 84,634.02m²(注5)
 階数 地上27階 地下2階
 築年月日 平成11年4月28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号
 地積 10,331.90m²(注6)
 延床面積 63,396.95m²(注6)
 階数 地上30階 地下2階
 築年月日 平成8年9月30日



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7)
延床面積 42,568.77m² (注7)
階数 地上18階 地下2階
築年月日 昭和62年10月31日



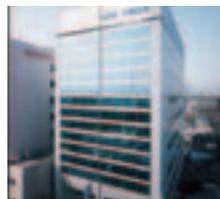
つくば三井ビルディング

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8)
延床面積 26,266.10m² (注8)
階数 地上19階 地下2階
築年月日 平成2年3月14日



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番地の32
 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17号
 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21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により構成されております。
- (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、その約84.8%相当を、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)当該物件は、東館及びメゾンニューリバー(地積2,775.23m²、延床面積17,586.10m²)並びに西館(地積1,532.18m²、延床面積8,352.69m²)から構成されており、地積及び延床面積はこれらの合計を記載しております。
- (注4)地積及び延床面積はそれぞれ敷地及び建物全体の数値を記載しており、敷地については、その約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、敷地については、その約3.7%相当を、建物については、18階の事務所部分(専有部分の床面積は1,558.18m²)を保有しております。なお、当該物件の敷地には、事務所棟・住宅棟がありますが、本投資法人が保有しているのは、建物については事務所棟である西新宿三井ビルディングの18階で、事務所棟の専有面積割合で約4.1%に相当します。
- (注6)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、その約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のうち約31.6%相当)等を保有しております。
- (注7)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%の持分を保有しております。
- (注8)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、本投資法人は、敷地及び建物全体に設定されている信託受益権のうち75%部分を保有しております。

資産運用会社の概要

会社の概要

(平成14年12月31日現在)

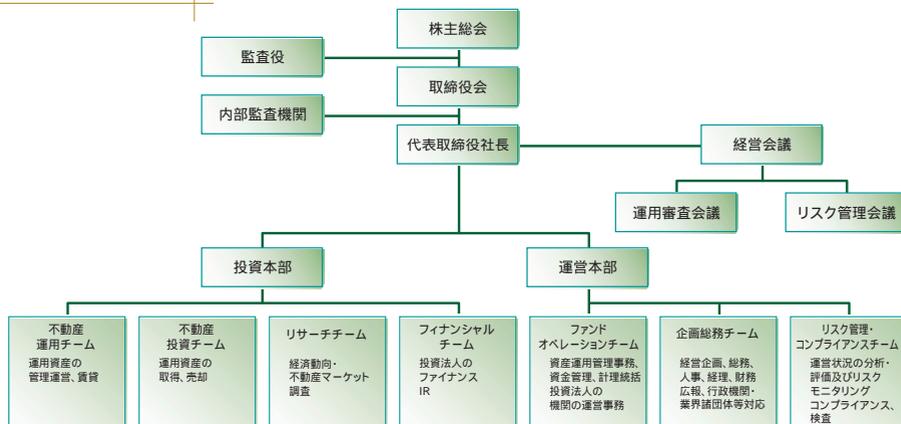
商号	日本ビルファンドマネジメント株式会社 Office Building Fund Management Japan, Ltd.
所在地	東京都中央区八重洲二丁目7番2号
設立	平成12年9月19日
資本金	4億9千5百万円
株主	三井不動産株式会社 住友生命保険相互会社 中央三井信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 大同生命保険株式会社 三井住友海上火災保険株式会社 三井生命保険相互会社 ブリテル・ファンド・トラスティズ リミテッド
代表取締役社長	西山 晃一
役員数(常勤)	16名
沿革	平成12年 9月19日 :エム・エフ資産運用株式会社設立(資本金1億円) 平成12年11月17日 :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等の推移

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	第3期 平成14年12月
営業収益	百万円	12,561	11,259	11,845
（うち賃貸事業収益）	百万円	(12,561)	(11,259)	(11,845)
営業費用	百万円	6,395	6,251	6,656
（うち賃貸事業費用）	百万円	(5,737)	(5,622)	(6,031)
営業利益	百万円	6,166	5,007	5,189
経常利益	百万円	5,342	4,493	4,563
当期利益 (a)	百万円	5,340	4,492	4,562
総資産額 (b)	百万円	256,847	278,975	290,725
（対前期比）	%	(-)	(-)	(+4.2)
純資産額 (c)	百万円	154,239	153,391	153,461
（対前期比）	%	(-)	(-)	(+0.0)
出資総額	百万円	148,899	148,899	148,899
発行済投資口数 (d)	口	280,700	280,700	280,700
1口当たり純資産額 (c)/(d)	円	549,482	546,459	546,709
分配総額 (e)	百万円	5,340	4,492	4,562
1口当たり分配金額 (e)/(d)	円	19,026	16,003	16,253
（うち1口当たり利益分配金）	円	(19,026)	(16,003)	(16,253)
（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)	1.60(3.20)
自己資本利益率 (注3)	%	4.22(6.91)	2.92(5.84)	2.97(5.95)
自己資本比率 (c)/(b)	%	60.1	55.0	52.8
（対前期比増減）		(-)	(-)	(2.2)
配当性向 (注4) (e)/(a)	%	99.9	100.0	99.9
【その他参考情報】				
投資物件数 (注5)	件	24	26	28
テナント数 (注5)	件	411	448	441
総賃貸可能面積	m ²	277,054	303,485	322,344
期末稼働率 (注5)	%	97.5	97.4	95.0
当期減価償却費	百万円	2,169	1,946	2,072
当期資本的支出額	百万円	494	454	368
賃貸NOI(Net Operating Income) (注3)	百万円	8,993	7,583	7,886

(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) 第2期の前期比増減欄については、設立年度である第1期が本投資法人の事業年度6ヶ月を超える変則決算となっているため、記載を行っていません。

(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) 配当性向については、記載未滿の桁数を切捨てて表示しております。

(注5) 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おります。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おります。

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 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。

(2) 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)、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。

(3) 資金調達の詳細

借入金等の有利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

(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11,845百万円(前期比+5.2%)、不動産賃貸事業利益5,814百万円(前期比+3.2%)、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+3.6%)となり、経常利益は4,563百万円(前期比+1.6%)となりました。

また、規約に定める配分方針に従い、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%)となりました。

3. 増資等の状況

当期においては、増資等は行っており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	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）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】

本投資法人の投資証券が上場するJ-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	第3期 平成14年12月
最高	616,000円	581,000円	624,000円
最低	480,000円	474,000円	537,000円

4. 分配金等の状況

当期（第3期）の分配金は、1口当たり16,253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）の適用を企図しており、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	第3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	自平成14年7月1日 至平成14年12月31日
当期末処分利益総額	5,340,714 千円	4,492,138 千円	4,562,325 千円
利益留保額	116 千円	96 千円	108 千円
金銭の分配金総額	5,340,598 千円	4,492,042 千円	4,562,217 千円
（1口当たり分配金）	（19,026 円）	（16,003 円）	（16,253 円）
うち利益分配金総額	5,340,598 千円	4,492,042 千円	4,562,217 千円
（1口当たり利益分配金）	（19,026 円）	（16,003 円）	（16,253 円）
うち出資払戻総額	- 千円	- 千円	- 千円
（1口当たり出資払戻額）	（ - 円）	（ - 円）	（ - 円）

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 投資環境

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、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、テナント獲得のための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ともに、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。

(2) 運用方針及び対処すべき課題

① 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トツイン)、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。

② 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踏まえ、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・空調設備がハイスペックであり、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。

競争力のある優良物件を合理的な価格で取得する為に、十分なリスク管理を行った上で、札幌エル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積極的に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いたします。

(3) 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

【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、以下のとお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円につき金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、発行日の翌日以降いつでも可能。

資金使途：既存短期借入金返済資金等

（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っております。取得日時点の概況等は以下のとおりです。



中目黒GTタワー

【取得物件の概要（区分所有）】

所在地：東京都目黒区上目黒二丁目1番1号（住居表示）
 敷地面積：敷地全体の面積6,971.15㎡のうち敷地権割合100万分の468,819
 建物面積：建物全体の延床面積56,171.33㎡（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㎡
 構造：鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付25階建（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）
 竣工年月：平成14年3月
 テナント数：1（注3）
 総賃貸可能面積：22,830.61㎡（うち本投資法人の持分13,569.15㎡）
 総賃貸面積：22,830.61㎡（うち本投資法人の持分13,569.15㎡）
 稼働率：100%（注3）

【売買条件】

売買価格：13,763百万円
 資産の種類：不動産
 取得日：平成15年2月3日

（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4）売買契約締結日現在の概況等は以下のとおりです。



札幌エルブラザ

【取得物件の概要（区分所有）】

所在地：北海道札幌市北八条西三丁目28番（地番）
 敷地面積：敷地全体の面積4,759.69㎡のうち敷地権割合100万分の232,161
 建物面積：建物全体の延床面積34,643.75㎡（共用部分を含む）のうち区分所有部分の床面積合計8,461.09㎡
 構造：鉄骨・鉄筋コンクリート造 地下2階 地上13階 塔屋1階建（うち区分所有部分は地下1階、1階、6階、9階の各一部および7階、8階、12階、13階）
 竣工年月（予定）：平成15年3月
 テナント数：9（契約締結予定1社を含む）
 総賃貸可能面積：8,461.09㎡
 総賃貸面積：7,702.13㎡（契約済及び内定済面積）
 契約率：91.03%（契約済及び内定済面積÷総賃貸可能面積）

【売買条件】

売買価格：3,195百万円（予定）
 資産の種類：不動産
 取得予定日：平成15年11月5日

（設計図面をもとに描きおこしたものであり、実際とは異なる場合があります）

（注1）物件の概要に記載した敷地面積、建物面積及び竣工年月は原則として不動産登記簿上の表示によるものですが、札幌エルブラザの建物については、売買契約締結日において未竣工、未登記のため、竣工予定年月及び札幌市認可の北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予定面積を記載しております。

（注2）売買価格は、取得諸経費（手数料、公租公課等）を含まない売買価格を記載しております。

（注3）本投資法人は、当物件を三井不動産株式会社1社に賃貸し、三井不動産株式会社は転借人にこれを転貸しております（転借人の総数15、稼働率100%）。また、当物件の4階から25階は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、負担しております。（本投資法人保有部分のうち14階～25階が一元運用区画内にあり、一元運用権利割合は55.6971%です。）

（注4）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。

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	第3期 平成14年12月31日現在
発行する投資口の総数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数	280,700口	280,700口	280,700口
出資総額	148,899百万円	148,899百万円	148,899百万円
投資主数	10,954人	13,262人	13,106人

2. 主要な投資主

平成14年12月31日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

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
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	11,478	4.08
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)	11,391	4.05
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
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
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	9,330	3.32
ザチェースマンハッタンバンクエヌエイロンドン (常任代理人株式会社コーポレート銀行野町証券決済業務室)	ウールゲートハウス、コ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)	7,179	2.55
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
合 計		102,814	36.62

(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位未満を切捨ててにより表示しております。

3. 当期末における執行役員、監督役員の氏名等

区 分	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	公認会計士・税理士新沢忠事務所 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 栲武壽	御苑会計事務所筆頭代表パートナー 公認会計士・税理士

(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
一般事務受託会社（投資法人債財務代理人）	農林中央金庫

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2期 平成14年6月30日現在		第3期 平成14年12月31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	2,567	0.9	2,538	0.9
信託不動産	東京都心部	174,005	62.4	173,004	59.5
	東京周辺都市部	33,781	12.1	33,433	11.5
	地方都市部	34,222	12.3	33,956	11.7
小計		244,577	87.7	257,468	88.6
預金・その他の資産		34,398 (-)	12.3 (-)	33,257 (-)	11.4 (-)
資産総額計		278,975 (244,577)	100.0 (87.7)	290,725 (257,468)	100.0 (88.6)

(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おります。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. 主要な保有資産

本投資法人が保有する主要な保有資産(帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	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	73,121	65,280	65,280	100.0	18.4	オフィスビル
芝NBFタワー	31,814	24,560	17,855	72.7	16.5	オフィスビル
新宿三井ビルディング二号館	16,035	14,946	14,946	100.0	6.2	オフィスビル
GSKビル	15,195	20,407	20,407	100.0	(注2)	オフィスビル
横浜STビル	13,396	20,089	19,547	97.3	6.6	オフィスビル
興和西新橋ビルB棟	12,951	10,088	10,088	100.0	(注2)	オフィスビル
第2新日鐵ビル	12,862	17,314	17,314	100.0	0.1	オフィスビル
サンマリオンNBFタワー	10,619	14,210	12,741	89.7	4.2	オフィスビル
日本橋室町センタービル	9,887	8,041	8,041	100.0	4.1	オフィスビル
中野坂上サンブライトツイン	9,318	12,220	12,220	100.0	(注2)	オフィスビル
合計	205,204	207,155	198,438	95.8	72.0	

(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12月31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)の明細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	72,983	73,121
	芝NBFタワー	東京都港区芝大門一丁目1番30号	信託	24,560	26,900	31,814
	新宿三井ビルディング二号館	東京都新宿区西新宿三丁目2番11号	信託	14,946	16,300	16,035
	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	15,195
	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	13,000	12,951
	第2新日鐵ビル	東京都中央区新川二丁目31番1号、31番7号、20番15号	所有	17,314	12,750	12,862
	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	10,500	9,887
	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	6,900	6,531
	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	5,290	5,167
	新宿余丁町ビル	東京都新宿区余丁町10番10号	信託	5,177	2,430	2,299
	西新宿三井ビルディング	東京都新宿区西新宿六丁目24番1号	所有	1,576	1,670	1,672
小計			183,863	186,723	187,540	
東京 周辺 都市部	中野坂上サンプライトツイン	東京都中野区本町二丁目46番1号	信託	12,220	9,310	9,318
	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	20,089	13,942	13,396
	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	12,636	6,832	6,519
	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	2,312
	松戸シティビル	千葉県松戸市本町18番4号	所有	4,771	2,530	2,538
	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	1,850	1,886
小計			59,201	37,124	35,971	
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	2,020	1,815
	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	7,498	3,640	3,478
	ユニックスビル	福島県福島市栄町6番6号	信託	13,478	4,200	3,829
	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	10,226	4,270	3,879
	浜松シティビル	静岡県浜松市伝馬町312番地の32	信託	5,152	1,173	1,332
	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	9,560	10,619
	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17号	信託	5,360	2,423	2,187
	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	2,176	1,806
	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	663	868
	四条丸丸南ビル	京都府京都市下京区綾小路通丸丸西人童侍町167番	信託	3,918	1,614	1,567
	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	2,473	2,571
小計			79,281	34,212	33,956	
合計			322,344	258,059	257,468	

(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、本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社会総合鑑定所作成の評価書による)を記載しております。

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(H14.1.1 ~ H14.6.30)				当期(H14.7.1 ~ H14.12.31)				
	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	2,175	19.3	1	100.0	2,175	18.4
	芝NBFタワー	2	99.4	1,634	14.5	1	72.7	1,958	16.5
	新宿三井ビルディング二号館	28	98.9	751	6.7	29	100.0	739	6.2
	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)
	第2新日鐵ビル	-	-	-	-	1	100.0	16	0.1
	日本橋室町センタービル	8	100.0	472	4.2	7	100.0	484	4.1
	高輪一丁目ビル	4	100.0	354	3.2	4	100.0	356	3.0
	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	100.0	123	1.1	4	100.0	125	1.1
西新宿三井ビルディング(注3)	-	-	-	-	1	100.0	34	0.3	
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)	1	100.0	(注2)	(注2)
	横浜STビル	75	99.0	788	7.0	75	97.3	777	6.6
	つくば三井ビルディング	57	80.5	385	3.4	59	81.7	376	3.2
	大同生命大宮ビル	8	97.8	138	1.2	8	95.5	138	1.2
	松戸シティビル	24	90.7	141	1.3	23	85.3	137	1.2
	稲毛海岸ビル	13	80.1	144	1.3	12	75.6	145	1.2
地方都市部	札幌南二条ビル	7	97.9	142	1.3	7	97.9	143	1.2
	仙台大同生命ビル	7	99.8	246	2.2	7	100.0	248	2.1
	ユニックスビル	58	95.8	327	2.9	57	96.0	323	2.7
	新潟テレコムビル	34	96.4	282	2.5	33	95.8	284	2.4
	浜松シティビル	24	81.0	96	0.9	22	77.4	95	0.8
	サンマリオンNBFタワー	29	95.1	334	3.0	27	89.7	499	4.2
	堺東センタービルディング	16	100.0	156	1.4	15	98.9	157	1.3
	大手前センタービルディング	7	100.0	161	1.4	7	100.0	166	1.4
	京町堀センタービルディング	13	82.6	47	0.4	15	92.4	50	0.4
	四条烏丸南ビル	17	100.0	118	1.0	14	93.2	113	1.0
博多祇園21ビル	7	100.0	163	1.4	7	100.0	161	1.4	
合計	448	97.4	11,259	100.0	441	95.0	11,845	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^B対総賃貸事業収入比率」は、小数点第二位を四捨五入しております。
- (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。
- (注3)本投資法人は、他の区分所有者とともに、当物件を三井不動産株式会社1社に賃貸し、三井不動産株式会社は自己の区分所有部分を合わせて、転借人にこれを転貸しております(転借人の総数8、稼働率95.7%)。また、当物件の3階から25階は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收受、負担しております。(本投資法人保有部分である18階は一元運用区画内にあり、一元運用権利割合は4.29%です。)

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12月31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おります。

また、今後とも定期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	-	-

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。

当期の特徴としては、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)
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

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)	第3期(百万円)
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1)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。

(注2)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。

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用の明細

項目	第2期(千円)	第3期(千円)
(a) 資産運用報酬	476,735	496,499
(b) 資産保管報酬	11,190	12,329
(c) 一般事務委託報酬	39,176	38,363
(d) 役員報酬	11,400	11,400
(e) 会計監査人報酬	8,846	11,500
(f) その他の費用	81,560	54,812
合計	628,909	624,905

(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帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬分が第2期95,895千円、第3期63,245千円あります。

2. 借入状況

平成14年12月31日現在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	用途	摘要
	借入先								
短期借入金	中央三井信託銀行(株)	H14.5.23	12,600	16,600	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	H14.11.11	9,600	8,200	0.5	H15.1.10			
	農林中央金庫	H14.5.23	1,500	5,000	0.5	H15.5.23			
	(株)三井住友銀行	H14.12.16	5,750	4,850	0.5	H15.1.16			
	(株)八十二銀行	H14.11.8	1,300	1,300	0.5	H15.2.7			
	信金中央金庫	H14.11.25	-	1,000	0.5	H15.1.24			
	(株)中国銀行	H14.12.25	-	1,000	0.5	H15.1.24			
	(株)山梨中央銀行	H14.11.18	500	500	0.5	H15.1.17			
(株)みずほコーポレート銀行	H14.5.23	2,200	-	-	-			変動金利	
小計			33,450	38,450					
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			
		H13.12.21	3,000	3,000	2.1	H23.12.21			
	安田生命保険(相)	H14.4.27	4,000	4,000	2.2	H24.4.27			
		H14.5.23	1,000	1,000	2.2	H24.5.23			
	住友信託銀行(株)	H13.7.16	6,000	6,000	1.3	H19.7.16			
	日本生命保険(相)	H14.8.9	-	3,000	0.7	H17.8.9			
		H14.9.30	-	2,000	0.7	H17.9.30			
	(株)三井住友銀行	H14.3.12	2,000	2,000	1.2	H19.3.12			
	(株)常陽銀行	H14.5.23	1,000	1,000	0.9	H18.5.23			
	H14.5.23	1,000	1,000	1.4	H20.5.23				
小計			59,000	64,000					固定金利
合計			92,450	102,450					

(注1) 平均利率は、借入先金融機関毎の借入利率(短期借入金については、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(返済期限が同一で借入日が異なる場合は、より古い借入日の日付)を記載しております。

(注2) 資金用途は、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	使途	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おります。

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に取引の状況

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)
西新宿三井ビルディング	H14.9.30	1,603	-	-	-	-
第2新日鐵ビル	H14.12.25	12,614	-	-	-	-
合計		14,217				

(注) 「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)を記載しております(以下同じ)。

2. その他の資産の売買及び売買総額並びに取引の状況

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

本投資法人において行った取引のうち、投信法第34条の4に基づき特定資産の価格等の調査が必要とされた取引については次のとおり調査を委託しました。西新宿三井ビルディングについては株式会社グローバルマネジメントディレクションズが社団法人日本不動産鑑定協会の定めた『「投資信託及び投資法人に関する法律(投信法)」における不動産鑑定士が行う特定資産の価格等の調査上の運用指針について』に基づき、また、第2新日鐵ビルについては、中央青山監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき調査し、該当取引について、それぞれより調査報告書を受領しています。

取得 又は 譲渡	物件名	取引年月日	内容	所在、地番その他	取得価額 (百万円)	特定資産の 調査価格 (百万円)
取得	西新宿三井ビルディング	H14.9.30	土地	東京都新宿区西新宿六丁目24番1 10,014.02㎡(注)	1,603	1,610
			建物 (付属設備を含む)	同所 延 84,634.02㎡(注)		
取得	第2新日鐵ビル	H14.12.25	土地	東京都中央区新川二丁目2番6 他7筆 計4,307.41㎡	12,614	12,830
			建物 (付属設備を含む)	同所 延 25,938.79㎡		

(注) 当物件の所在、地番その他については、調査対象となる特定資産を含む一棟の建物及び再開発区域全体敷地について記載しております。調査対象特定資産は、同所所在の西新宿六丁目24番1の178 事1801、西新宿六丁目24番1の179 事1802、計1,558.18㎡、敷地権の割合100億分の367,324,600の区分所有建物です。

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)	
不動産売買媒介手数料	218,160	三井不動産株式会社	48,160	22.1
オフィスマネジメント報酬等 (注2)	647,859	三井不動産株式会社	646,700	99.8
		株式会社エヌ・ピー・エフ・オフィスマネジメント	1,158	0.2
物件移管手数料	5,400	三井不動産株式会社	5,400	100.0
建物管理委託報酬	856,437	第一整備株式会社	134,085	15.7
		三井不動産株式会社	82,293	9.6
		株式会社エム・エフ・ビル・マネジメント	11,251	1.3
		株式会社エヌ・ピー・エフ・オフィスマネジメント	1,049	0.1
		三井不動産住宅リース株式会社	760	0.1
賃貸借媒介手数料等	16,866	株式会社エヌ・ピー・エフ・オフィスマネジメント	4,078	24.2
		三井不動産株式会社	1,143	6.8
		三井不動産販売株式会社	826	4.9

(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、三井不動産販売株式会社、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おります。

(注2) 本投資法人は、西新宿三井ビルディングの建物を三井不動産株式会社に賃貸し、同社は転借人にこれを転賃しており、当物件については本投資法人は同社にオフィスマネジメント業務の委託を行っておりません。本投資法人は、当物件の所有者及び建物賃貸人としての事務代行業務を株式会社エヌ・ピー・エフ・オフィスマネジメントに委託しております。

(注3) 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	82,670千円
第一整備株式会社	37,990千円
株式会社エム・エフ・ビル・マネジメント	16,580千円
三井デザインテック株式会社	2,879千円
三井不動産住宅リース株式会社	66千円

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、元本(出資)及び損益の状況につきましては、「III 貸借対照表」及び「IV 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

第3期の監査契約書上の会計監査人報酬を、第2期と同一条件の11,500千円といたしました。なお、本件については、平成14年6月21日の本投資法人役員会にて承認済です。

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12月31日現在)		前 期(ご参考) (平成14年6月30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	4,286,615		4,584,675	
信託現金及び信託預金	27,567,699		28,297,860	
営業未収入金	105,059		183,392	
未収消費税等	-		234,934	
その他の流動資産	204,769		67,791	
流動資産合計	32,164,144	11.1	33,368,654	12.0
II 固定資産				
1.有形固定資産				
建 物	8,651,616		1,465,410	
減価償却累計額	129,438	8,522,177	69,048	1,396,362
信託建物	77,398,923		77,055,057	
減価償却累計額	5,810,311	71,588,611	3,883,027	73,172,030
土 地		8,430,495		1,167,510
信託土地		151,015,989		151,009,997
その他の有形固定資産	1,292,046		1,100,748	
減価償却累計額	236,631	1,055,414	155,718	945,030
有形固定資産合計	240,612,689	82.8	227,690,930	81.6
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		50,899		54,313
無形固定資産合計	16,814,873	5.8	16,818,287	6.0
3.投資等				
差入敷金保証金	340,743		338,174	
長期前払費用	64,977		67,883	
その他投資等	716,671		675,066	
投資等合計	1,122,392	0.4	1,081,123	0.4
固定資産合計	258,549,954	88.9	245,590,341	88.0
III 繰延資産				
投資法人債発行費	11,304		16,957	
繰延資産合計	11,304	0.0	16,957	0.0
資産合計	290,725,404	100.0	278,975,953	100.0

III 貸借対照表

科 目	当 期 (平成14年12月31日現在)		前 期(ご参考) (平成14年6月30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	1,242,392		1,083,762	
短期借入金	38,450,000		33,450,000	
未払金	479,431		303,993	
未払費用	273,670		245,582	
未払法人税等	834		564	
未払消費税等	20,223		—	
前受金	1,747,083		1,668,631	
その他の流動負債	173,550		157,194	
流動負債合計	42,387,185	14.6	36,909,730	13.2
II 固定負債				
投資法人債	8,000,000		8,000,000	
長期借入金	64,000,000		59,000,000	
預り敷金保証金	2,451,948		232,923	
信託預り敷金保証金	20,399,759		21,421,361	
その他の固定負債	25,122		20,737	
固定負債合計	94,876,830	32.6	88,675,022	31.8
負債合計	137,264,016	47.2	125,584,752	45.0
出資の部				
I 出資総額				
出資総額	148,899,062	51.2	148,899,062	53.4
II 剰余金				
当期末処分利益	4,562,325		4,492,138	
(うち当期利益)	(4,562,229)		(4,492,022)	
剰余金合計	4,562,325	1.6	4,492,138	1.6
出資合計	153,461,388	52.8	153,391,201	55.0
負債・出資合計	290,725,404	100.0	278,975,953	100.0

損益計算書

科 目	期 別	当 期			前 期（ご参考）		
		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(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							
賃貸事業収入	10,365,997			10,427,418			
その他賃貸事業収入	1,479,636	11,845,633	100.0	831,788	11,259,206	100.0	
2. 営業費用							
賃貸事業費用	6,031,340			5,622,604			
資産運用報酬	496,499			476,735			
役員報酬	11,400			11,400			
会計監査人報酬	11,500			8,846			
資産保管委託報酬	12,329			11,190			
一般事務委託報酬	38,363			39,176			
その他費用	54,812	6,656,245	56.2	81,560	6,251,514	55.5	
営業利益		5,189,388	43.8		5,007,692	44.5	
II 営業外損益の部							
1. 営業外収益							
受取利息	868			2,854			
その他営業外収益	658	1,527	0.0	9,510	12,365	0.1	
2. 営業外費用							
支払利息	558,089			494,287			
投資法人債利息	27,293			27,106			
投資法人債発行費償却	5,652			5,652			
その他営業外費用	36,645	627,680	5.3	—	527,046	4.7	
経常利益		4,563,235	38.5		4,493,011	39.9	
税引前当期利益		4,563,235	38.5		4,493,011	39.9	
法人税、住民税及び事業税		1,007	0.0		973	0.0	
法人税等調整額		1			16		
当期利益		4,562,229	38.5		4,492,022	39.9	
前期繰越利益		96			116		
当期末処分利益		4,562,325			4,492,138		

〔重要な会計方針〕

<div style="text-align: right;">期 別</div> <div style="text-align: left;">項 目</div>	<div style="text-align: center;">当 期</div> <div style="text-align: center;">自 平成14年 7 月 1 日 至 平成14年12月31日</div>	<div style="text-align: center;">前 期（ご参考）</div> <div style="text-align: center;">自 平成14年1月 1 日 至 平成14年6月30日</div>
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>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>投資法人債発行費 同 左</p>
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。</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18,458千円であります。</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。</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> <p>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>	<p>同 左</p>
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>	<p>同 左</p>

〔注記事項〕

(貸借対照表関係)

期 別 項 目	当 期 (平成14年12月31日現在)	前 期(ご参考) (平成14年6月30日現在)
1. その他の有形固定資産の内訳	(単位：千円)	(単位：千円)
構築物	構築物	構築物
取得価額	91,004	取得価額 281
減価償却累計額	1,217	減価償却累計額 8
貸借対照表計上額	89,786	貸借対照表計上額 272
機械装置	機械装置	機械装置
取得価額	26,026	取得価額 -
減価償却累計額	496	減価償却累計額 -
貸借対照表計上額	25,530	貸借対照表計上額 -
工具器具備品	工具器具備品	工具器具備品
取得価額	4,233	取得価額 1,625
減価償却累計額	255	減価償却累計額 110
貸借対照表計上額	3,978	貸借対照表計上額 1,514
信託構築物	信託構築物	信託構築物
取得価額	378,742	取得価額 370,667
減価償却累計額	72,193	減価償却累計額 48,734
貸借対照表計上額	306,549	貸借対照表計上額 321,933
信託機械装置	信託機械装置	信託機械装置
取得価額	537,833	取得価額 530,756
減価償却累計額	91,345	減価償却累計額 60,014
貸借対照表計上額	446,488	貸借対照表計上額 470,741
信託工具器具備品	信託工具器具備品	信託工具器具備品
取得価額	230,055	取得価額 197,419
減価償却累計額	71,123	減価償却累計額 46,851
貸借対照表計上額	158,931	貸借対照表計上額 150,568
建設仮勘定	建設仮勘定	建設仮勘定 -
(合計)	(合計)	(合計)
取得価額	1,292,046	取得価額 1,100,748
減価償却累計額	236,631	減価償却累計額 155,718
貸借対照表計上額	1,055,414	貸借対照表計上額 945,030
2. 特定融資枠に係る借入未実行残高等	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。 (単位：千円) (借入コミットメント) 特定融資枠の総額 30,000,000 当期末借入残高 - 当期末未使用枠残高 <u>30,000,000</u>	
3. 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
4. 投資口1口当たりの純資産額	546,709円	546,459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	50,000千円

(損益計算書関係)

項 目	期 別	前 期 (ご参考)		
	当 期	前 期 (ご参考)		
	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		
不動産賃貸事業損益の内訳		(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)	8,924,570	(家賃)	8,971,114
	(共益費)	1,404,517	(共益費)	1,422,595
	(その他賃貸収入)	36,910	(その他賃貸収入)	33,707
	計	10,365,997	計	10,427,418
	その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
	(駐車場使用料)	255,149	(駐車場使用料)	247,448
	(施設使用料)	58,526	(施設使用料)	53,952
	(付帯収益)	563,365	(付帯収益)	488,225
	(解約金)	585,302	(解約金)	13,332
	(雑収益)	17,292	(雑収益)	28,830
	計	1,479,636	計	831,788
	不動産賃貸事業収益合計	11,845,633	不動産賃貸事業収益合計	11,259,206
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)	1,542,300	(外注委託費)	1,545,261	
(公租公課)	974,207	(公租公課)	977,166	
(修繕費)	520,872	(修繕費)	314,857	
(保険料)	46,545	(保険料)	51,562	
(諸経費)	875,291	(諸経費)	786,859	
(減価償却費)	2,072,123	(減価償却費)	1,946,896	
不動産賃貸事業費用合計	6,031,340	不動産賃貸事業費用合計	5,622,604	
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	5,814,293	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	5,636,602	

(税効果会計関係)

期 別 項 目	当 期	前 期 (ご参考)
	(平成14年12月31日現在)	(平成14年6月30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 <u>20</u>	未払事業税損金不算入額 <u>18</u>
	繰延税金資産合計 <u>20</u>	繰延税金資産合計 <u>18</u>
	(繰延税金資産の純額) <u>20</u>	(繰延税金資産の純額) <u>18</u>
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 <u>39.39</u>	法定実効税率 <u>39.39</u>
	(調整)	(調整)
	支払相当の損金算入額 <u>39.37</u>	支払相当の損金算入額 <u>39.37</u>
	その他 <u>0.00</u>	その他 <u>0.00</u>
	税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.02</u>	税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.02</u>

(重要な後発事象)

期 別 項 目	当 期	前 期 (ご参考)
	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
1. 第2回無担保投資法人債の発行について	<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"> 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) 発行総額 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。 資金使途 既存短期借入金の返済資金等 	

金 銭 の 分 配 に 係 る 計 算 書

期 別 項 目	当 期	前 期 (ご参考)
	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
I 当期末処分利益	4,562,325,847円	4,492,138,528円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	4,562,217,100円 (16,253円)	4,492,042,100円 (16,003円)
III 次期繰越利益	108,747円	96,428円

分配金の額の算出方法

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いたしました。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。

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いたしました。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。

監 査 報 告 書

平成 15 年 2 月 10 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 

代表社員
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 7 月 1 日から平成 14 年 12 月 31 日までの第 3 期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。

資産運用報告書の「決算後に生じた重要な事実」及び貸借対照表及び損益計算書の注記事項の「重要な後発事象」に記載されているとおり、投資法人は平成 15 年 1 月 29 日開催の役員会決議に基づき、平成 15 年 2 月 10 日に第 2 回無担保投資法人債を発行した。

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（参考情報）

科 目	期 別	
	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
	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	4,563,235	4,493,011
減価償却費	2,072,123	1,946,896
長期前払費用償却額	3,505	3,017
投資法人債発行費償却額	5,652	5,652
受取利息	868	2,854
支払利息	585,382	521,393
営業未収入金の増加・減少額	78,333	74,453
未収消費税等の増加・減少額	234,934	2,694,362
未払消費税等の増加・減少額	20,223	-
営業未払金の増加・減少額	158,629	501,977
未払金の増加・減少額	175,437	244,799
前受金の増加・減少額	78,451	145,732
長期前払費用の支払額	600	54,200
その他	119,694	25,630
小 計	7,854,746	9,961,366
利息の受取額	868	2,286
利息の支払額	557,293	495,736
法人税等の支払額	737	1,062
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,297,583	9,466,853
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	14,568,549	-
信託有形固定資産の取得による支出	422,355	20,806,247
預り敷金保証金の支出	1,781,273	512,511
預り敷金保証金の収入	2,978,696	1,501,133
差入敷金保証金の支出	8,438	603
差入敷金保証金の収入	5,869	13,950
その他投資等取得による支出	41,604	675,066
投資活動によるキャッシュ・フロー	13,837,655	20,479,345
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	117,100,000	96,750,000
短期借入金の返済による支出	112,100,000	84,200,000
長期借入金の借入による収入	5,000,000	9,000,000
配当金の支払額	4,488,148	5,322,367
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,511,851	16,227,632
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	1,028,220	5,215,140
V 現金及び現金同等物の期首残高	32,882,536	27,667,395
VI 現金及び現金同等物の期末残高	31,854,315	32,882,536

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）

項 目	期 別	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
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が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）（参考情報）

項 目	期 別	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
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）（単位：千円） 現金及び預金 4,286,615 信託現金及び信託預金 27,567,699 現金及び現金同等物 31,854,315	（平成14年6月30日現在）（単位：千円） 現金及び預金 4,584,675 信託現金及び信託預金 28,297,860 現金及び現金同等物 32,882,536

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」に基づく、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、届出印等の変更は、保管振替制度等を利用され、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、銀行振込のご指定等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等のほか、

- ・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、スペック等の物件資料、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、本日の株価等特色あるコンテンツをご提供させていただいており、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

電話 03(3281)8810



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	〒105-8574 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