

日本ビルファンド投資法人 第1期 (平成13年12月期) 決算 補足説明資料

1. 第1期(平成13年12月期)損益計算書

第1期は、平成13年3月16日から平成13年12月31日までの計算期間になっておりますが、本投資法人は平成13年5月23日よりオフィスビルを取得して運用を開始しましたので、実質的な運用日数は、223日になっております。

(単位:百万円)

第1期損益計算書		金額	比率
営業利益	賃貸事業収入	11,556	92.0%
	家賃	9,922	79.0%
	共益費	1,590	12.7%
	その他賃貸収入	43	0.3%
	その他賃貸事業収入	1,006	8.0%
	駐車場使用料	307	2.4%
	施設使用料	50	0.4%
	付帯収益	624	5.0%
	解約金	5	0.0%
	雑収益	20	0.2%
	賃貸事業収入 合計	12,561	100.0%
	公租公課	486	3.9%
	諸経費	3,082	24.5%
水道光熱費	739	5.9%	
建物管理委託費	1,049	8.4%	
オフィスマネジメントフィー	676	5.4%	
修繕費	369	2.9%	
借地借家料	106	0.8%	
保険料・信託報酬	107	0.9%	
その他諸経費	35	0.3%	
減価償却費	2,169	17.3%	
賃貸事業費用 合計	5,737	45.7%	
賃貸事業利益	6,824	54.3%	
資産運用報酬	542	4.3%	
販売費及び一般管理費	116	0.9%	
営業利益	6,166	49.1%	
営業外損益	営業外収益	3	0.0%
	営業外費用	826	6.6%
	支払利息	537	4.3%
	投資法人債利息	33	0.3%
	投資法人債発行費償却	11	0.1%
	新株発行費	59	0.5%
株式公開関連費用	187	1.5%	
営業外利益	-823	-6.6%	
経常利益	5,342	42.5%	
税引前当期利益	5,342	42.5%	
法人税、住民税及び事業税	2	0.0%	
法人税等調整額	-0	0.0%	
当期利益	5,340	42.5%	

賃貸事業収入

第1期・期末時点の24物件の稼働率は97.5%、期中の平均で97.0%でした。今年度は平成13年5月23日に22物件を取得し、その後5月31日に松戸シティビルを、7月5日に芝NBFタワーを取得しています。

公租公課

第1期に本投資法人が取得した24物件のうち、13物件については、売主と未経過固定資産税を精算し、その未経過固定資産税相当額を経理上取得原価に算入している等の理由により、PL上固定資産税が費用化されておりません。

修繕費

修繕費369百万円その他、資本的支出が494百万円ありました。当期はテナント満足度調査等をもとに、マーケット競争力維持向上、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行いました。(資本的支出で240百万円)

営業外費用・新株発行費・株式公開関連費用

本投資法人は、9月に公募による投資口の追加発行を実施しており、約500億円の資金を調達するとともに、発行する投資証券が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)されましたが、その際に発生した費用です。

分配金の額

第1期の分配の額は、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19,026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67条の15)が適用されることを企図しております。

差異の主要因

- ・ 修繕費の減少
予想741百万円 決算369百万円 (373百万円減)
資本的支出として経理された工事の増加。
- ・ 水道光熱費の減少
予想878百万円 決算739百万円 (139百万円減)
- ・ 減価償却費の減少
予想2,270百万円 決算2,169百万円 (101百万円減)

2. 第1期(平成13年12月期)金銭の分配に係る計算書

金銭の分配に係る計算書	金額	単位
当期末処分利益	5,340,714	千円
分配金の額	5,340,598	千円
(投資口1口当たり分配金の額)	19,026	円
次期繰越利益	116	千円

3. 業績予想との比較

	営業収益	当期利益	1口当たり分配金	1口当たり利益超過分配金
	百万円	百万円	円	円
予想値(上場時)	12,570	4,560	16,200	-
決算値	12,561	5,340	19,026	-
差異	-9	780	2,826	-
差異(%)	-0.07%	17.11%	17.44%	-

4. 第1期(平成13年12月期)貸借対照表

(単位:百万円)

第1期貸借対照表		金額	比率
資産の部	流動資産	30,806	12.0%
	現金及び預金	27,667	10.8%
	その他の流動資産	3,139	1.2%
	固定資産	226,018	88.0%
	有形固定資産	208,828	81.3%
	不動産	2,595	1.0%
	建物等	1,428	0.6%
	土地	1,168	0.5%
	信託不動産	206,233	80.3%
	建物等	63,449	24.7%
	土地	142,784	55.6%
	無形固定資産	16,822	6.5%
	信託借地権	16,764	6.5%
	その他の無形固定資産	58	0.0%
	投資等	368	0.1%
差入敷金保証金	352	0.1%	
長期前払費用	17	0.0%	
繰延資産	22	0.0%	
投資法人債発行費	22	0.0%	
資産の部合計		256,847	100.0%
負債の部	流動負債	23,925	9.3%
	未払金等	1,351	0.5%
	前受金	1,523	0.6%
	短期借入金	20,900	8.1%
	その他の流動負債	152	0.1%
	固定負債	78,681	30.6%
	預り敷金保証金	20,666	8.0%
投資法人債	8,000	3.1%	
長期借入金	50,000	19.5%	
その他の固定負債	16	0.0%	
負債の部合計		102,607	39.9%
出資	出資総額	148,899	58.0%
	剰余金	5,340	2.1%
出資の部合計		154,239	60.1%

現金及び預金	
投資法人名義預金	1,369
うち預り敷金相当額	264
うち修繕積立金相当額	8
その他	1,097
信託銀行名義預金	26,299
うち預り敷金相当額	20,402
うち修繕積立金相当額	923
その他	4,974

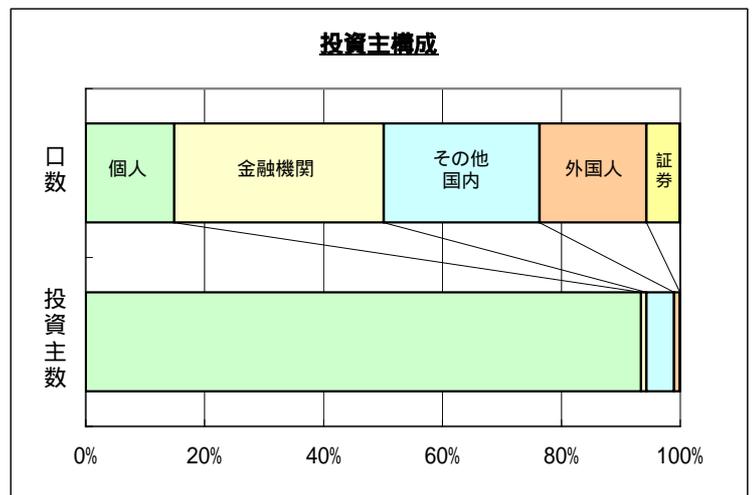
その他の流動資産	
未収消費税	2,929
物件取得時に支払った建物にかかる消費税等 14年度に還付予定	

固定資産(物件価格)			
	取得価格	償却費	期末簿価
有形固定資産	210,992	2,164	208,828
不動産	2,635	39	2,595
建物等	1,467	39	1,428
土地	1,168	0	1,168
信託不動産	208,358	2,125	206,233
建物等	65,574	2,125	63,449
土地	142,784	0	142,784
無形固定資産	16,826	5	16,822
借地権	16,764	0	16,764
その他の無形固定資産	62	5	58
投資等	17	1	17
長期前払費用	17	1	17
物件価格	227,835	2,169	225,666

借入金	
有利子負債残高	78,900
有利子負債比率	$\left[\frac{\text{有利子負債}}{\text{有利子負債} + \text{出資金}} \right]$ 34.6%
長期有利子負債比率	$\left[\frac{\text{長期有利子負債}}{\text{有利子負債}} \right]$ 73.5%

5. 投資主について

所有者区分	口数		投資主数	
	口数	比率	投資主数	比率
個人・その他	41,772	14.9%	10,231	93.4%
政府・地方公共団体	0	0.0%	0	0.0%
金融機関	98,957	35.3%	99	0.9%
銀行・信託銀行	56,865	20.3%	42	0.4%
都市銀行	8,074	2.9%	2	0.0%
地方銀行	26,618	9.5%	26	0.2%
信託銀行	22,173	7.9%	14	0.1%
生命保険会社	23,381	8.3%	7	0.1%
損害保険会社	12,000	4.3%	6	0.1%
その他金融	6,711	2.4%	44	0.4%
信用金庫	6,016	2.1%	39	0.4%
その他	695	0.2%	5	0.0%
その他国内法人	73,605	26.2%	514	4.7%
一般法人	68,873	24.5%	454	4.1%
その他法人	4,768	1.7%	60	0.5%
外国人	50,349	17.9%	104	0.9%
外国個人	8	0.0%	2	0.0%
外国法人	50,341	17.9%	102	0.9%
証券会社	15,907	5.7%	5	0.0%
保管振替機構名義投資口	110	0.0%	1	0.0%
合計	280,700	100.0%	10,954	100.0%



6. 第1期(平成13年12月期)損益計算書・エリア別一覧表

(単位:百万円)

エリア別損益計算書	合計		東京9物件		周辺部5物件		地方10物件	
	金額	比率	金額	比率	金額	比率	金額	比率
賃貸事業収入	11,556		7,965		1,709		1,882	
その他賃貸事業収入	1,006		456		270		280	
賃貸事業収入	12,561	100.0%	8,421	67.0%	1,978	15.8%	2,162	17.2%
公租公課	486		370		50		66	
諸経費	3,082		1,681		674		726	
水道光熱費	739		337		202		200	
建物管理委託費	1,049		553		240		256	
オフィスマネジメントフィー	676		458		109		109	
修繕費	369		150		93		127	
借地借家料	106		106		0		0	
保険料・信託報酬	107		66		19		22	
その他諸経費	35		12		12		12	
減価償却費	2,169		1,352		430		388	
賃貸事業費用	5,737		3,403		1,154		1,180	
賃貸事業利益	6,824	100.0%	5,018	73.5%	824	12.1%	981	14.4%
減価償却費控除前賃貸事業利益(NOI)	8,993		6,370		1,254		1,369	
参考情報								
賃貸情報								
稼働率(13年12月31日)	97.51%		99.76%		93.39%		94.79%	
稼働率(期中平均)	97.02%		99.71%		91.77%		94.19%	
賃貸先数	411		49		173		189	
物件価格情報								
物件取得価格	227,835		176,361		27,418		24,057	
期末物件簿価	225,666		175,009		26,988		23,669	
鑑定価格(目論見書記載)	228,345		176,531		27,457		24,357	
鑑定価格(13年12月31日)	231,144	100.0%	178,046	77.0%	28,077	12.1%	25,021	10.8%

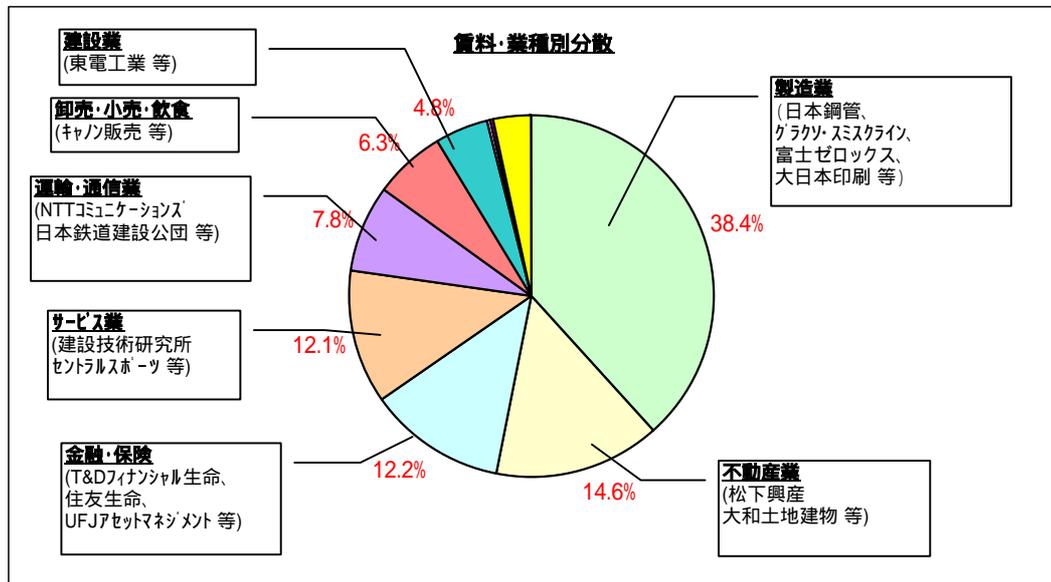
7. テナント状況

(1)テナント上位10社 (平成13年12月31日)

テナント名	契約面積(m ²)	比率
1 日本鋼管株式会社	65,280	23.6%
2 グラクソ・スミスクライン株式会社	20,406	7.4%
3 松下興産株式会社	17,854	6.4%
4 エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ株式会社	8,493	3.1%
5 ティ・アンド・ディ・フィナンシャル生命保険株式会社	6,705	2.4%
6 キヤノン販売株式会社	6,682	2.4%
7 住友生命保険相互会社	6,272	2.3%
8 富士ゼロックス株式会社	5,684	2.1%
9 東電工業株式会社	5,411	2.0%
10 大日本印刷株式会社	3,966	1.4%

全賃貸面積に占める賃貸面積割合

(2)業種別テナント分散状況 (平成14年1月31日)



8. 第1期(平成13年12月期)損益計算書・物件別一覧表

(単位:百万円)

	合計	日本鋼管	芝NB F	GSK	新宿2号館	興和西新橋	高輪一丁目	室町セント	三田シティ	新宿余丁町	東京9物件	横浜S T	つくば三井	大同大宮	稲毛海岸	松戸シティ	周辺部5物件
賃貸事業収入	11,556	2,644	1,534		841		407	503		137	7,965	795	473	154	140	147	1,709
その他賃貸事業収入	1,006	0	85		97		23	42		14	456	134	57	23	37	19	270
賃貸事業収入	12,561	2,644	1,619		938		430	546		151	8,421	929	529	178	177	165	1,978
公租公課	486	0	0		89		35	63		16	370	0	30	0	19	0	50
諸経費	3,082	173	447		254		115	130		52	1,681	285	219	53	71	47	674
水道光熱費	739	0	59		64		30	33		14	337	75	77	9	27	14	202
建物管理委託費	1,049	0	163		97		32	57		18	553	94	90	15	24	17	240
オフィスマネジメントフィー	676	158	86		47		22	28		7	458	57	25	9	8	9	109
修繕費	369	0	23		31		25	2		11	150	44	17	17	9	6	93
借地借家料	106	0	106		0		0	0		0	106	0	0	0	0	0	0
保険料・信託報酬	107	14	8		13		6	5		2	66	8	7	2	2	1	19
その他諸経費	35	0	1		1		1	5		0	12	7	2	1	1	1	12
減価償却費	2,169	403	288		146		64	43		30	1,352	181	150	28	30	40	430
賃貸事業費用	5,737	576	735		489		214	236		98	3,403	466	400	81	121	86	1,154
賃貸事業利益	6,824	2,068	884	479	449	410	216	309	151	52	5,018	463	130	97	57	79	824
減価償却費控除前賃貸事業利益(NOI)	8,993	2,471	1,172	663	595	519	280	352	234	83	6,370	643	280	125	87	119	1,254
参考情報																	
賃貸情報																	
稼働率(13年12月31日)	97.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.1%	100.0%	99.8%	99.8%	97.5%	91.5%	95.6%	79.9%	96.1%	93.4%
稼働率(期中平均)	97.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	94.4%	100.0%	99.8%	99.7%	95.9%	89.0%	97.4%	79.9%	92.0%	91.8%
賃貸先数	411	1	2	1	27	2	4	7	1	4	49	72	57	7	12	25	173
物件価格情報																	
物件取得価格	227,835	74,132	32,655	15,639	16,333	13,222	6,679	9,964	5,376	2,363	176,361	13,579	6,879	2,374	1,949	2,637	27,418
期末物件簿価	225,666	73,728	32,367	15,455	16,187	13,113	6,614	9,920	5,292	2,332	175,009	13,398	6,728	2,346	1,918	2,597	26,988
鑑定価格(目録見書記載)	228,345	74,149	32,210	16,050	16,390	13,300	6,711	10,000	5,370	2,351	176,531	13,532	6,915	2,560	1,980	2,470	27,457
鑑定価格(13年12月31日)	231,144	73,826	31,500	17,100	16,700	13,880	6,980	10,300	5,280	2,480	178,046	14,195	6,742	2,630	1,810	2,700	28,077
基準年度算出用情報																	
稼働日数	-	223	180	223	223	223	223	223	223	223	-	223	223	223	223	215	-
固都税年税額予定	2,027	592	160	160	145	114	56	103	54	26	1,411	136	50	16	31	22	255

(単位:百万円)

	札幌南二条	大同仙台	ユニックス	新潟テレコム	浜松シティ	堺東セント	大手前セント	四条烏丸南	京町城セント	博多祇園21	地方10物件
賃貸事業収入	149	265	338	320	105	168	176	122	58	180	1,882
その他賃貸事業収入	24	45	65	35	21	25	22	18	10	16	280
賃貸事業収入	173	310	403	356	125	193	198	140	68	196	2,162
公租公課	0	0	0	33	0	0	0	10	0	23	66
諸経費	53	89	146	109	51	55	73	47	27	76	726
水道光熱費	14	27	48	30	13	14	19	9	7	20	200
建物管理委託費	18	26	60	42	18	20	25	15	9	25	256
オフィスマネジメントフィー	9	16	20	18	6	10	10	7	3	9	109
修繕費	10	16	13	13	12	8	17	13	6	19	127
借地借家料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
保険料・信託報酬	2	2	4	4	2	2	2	2	1	2	22
その他諸経費	2	1	1	3	1	1	1	1	1	1	12
減価償却費	29	43	87	54	33	32	33	35	6	35	388
賃貸事業費用	83	132	233	195	85	87	106	93	33	134	1,180
賃貸事業利益	91	178	170	160	41	106	92	47	35	63	981
減価償却費控除前賃貸事業利益(NOI)	120	221	257	214	74	138	125	82	41	97	1,369
参考情報											
賃貸情報											
稼働率(13年12月31日)	97.9%	99.8%	97.4%	94.7%	77.7%	97.7%	100.0%	93.4%	76.8%	97.6%	94.8%
稼働率(期中平均)	97.9%	99.8%	95.9%	94.1%	78.5%	97.7%	96.7%	93.1%	77.9%	97.6%	94.2%
賃貸先数	7	7	63	34	21	15	7	16	12	7	189
物件価格情報											
物件取得価格	1,882	3,577	4,042	3,994	1,399	2,243	1,851	1,647	768	2,654	24,057
期末物件簿価	1,853	3,534	3,955	3,940	1,366	2,211	1,818	1,612	762	2,619	23,669
鑑定価格(目録見書記載)	1,890	3,580	4,140	4,010	1,386	2,305	1,908	1,747	758	2,633	24,357
鑑定価格(13年12月31日)	2,030	3,640	4,260	4,310	1,299	2,450	2,090	1,760	710	2,472	25,021
基準年度算出用情報											
稼働日数	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	-
固都税年税額予定	28	48	92	53	21	21	30	17	13	37	362

賃貸事業損益及びNOIの記載のみであることの理由

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

9.業績予想

(1)第1期決算数値の年換算 (参考数値)

(単位:百万円)

			決算実績	6ヶ月換算	年換算
経常利益	営業利益	賃貸事業収入	11,556	9,761	19,522
		その他賃貸事業収入	1,006	840	1,681
		賃貸事業収入 合計	12,561	10,602	21,203
		公租公課	486	1,013	2,027
		諸経費	3,082	2,592	5,183
		水道光熱費	739	617	1,234
		建物管理委託費	1,049	891	1,782
		オフィスマネジメントフィー	676	551	1,102
		修繕費	369	307	614
		借地借家料	106	108	215
		保険料・信託報酬	107	89	179
		その他諸経費	35	29	58
		減価償却費	2,169	1,709	3,417
		賃貸事業費用 合計	5,737	5,314	10,627
		賃貸事業利益	6,824	5,288	10,576
		資産運用報酬	542	449	898
		販売費及び一般管理費	116	120	240
		営業利益	6,166	4,719	9,438
		営業外収益	3	0	0
		営業外費用	826	499	999
営業外損益	-823	-499	-999		
経常利益	5,342	4,220	8,440		
税引前当期利益	5,342	4,220	8,440		
法人税、住民税及び事業税	2	1	2		
当期利益	5,340	4,219	8,439		
一口当たり分配金(円)			19,026	15,030	30,064

決算実績より特殊要因を除き、年換算数値を算出。

(6ヶ月換算は年換算の1/2)

・賃貸事業の部
第1期の特殊要因(固定資産税)を勘案し、年換算する。
減価償却費は第2期業績予想値を採用。

・販売費及び一般管理費
第2期業績予想値を採用。

・金利等
第2期業績予想値を採用。

・上場関連費用
第1期の特殊要因として、排除する。

(2)第2期(平成14年6月期)業績予想・主な前提条件

平成13年12月末保有物件(24物件)及び同日以降取得済みまたは取得予定の2物件(中野坂上サンブライトツイン、サンマリオン大阪ビル)以外は物件の異動がないことを前提としております。

中野坂上サンブライトツインビルは、14年2月1日引渡、サンマリオン大阪ビルは14年3月末日までに、引渡予定で見込んでいます。

第2期の計算期間は、平成14年1月1日から6月30日の半年となります。

追加2物件は、新投資口の追加発行ではなく、借入金にて資金を調達する前提としています。

(3)第2期(平成14年6月期)業績予想

			平成14年1-6月期 (6ヶ月)			平成14年1-12月期 (12ヶ月)		
			既存24物件	追加2物件	26物件合計	既存24物件	追加2物件	26物件合計
経常利益	営業利益	賃貸事業収入	9,732	579	10,311	19,102	1,363	20,465
		その他賃貸事業収入	726	99	825	1,483	243	1,726
		賃貸事業収入 合計	10,458	678	11,136	20,585	1,606	22,191
		公租公課	1,013	0	1,013	2,027	0	2,027
		諸経費	2,466	225	2,691	4,814	537	5,352
		水道光熱費	552	68	619	1,160	164	1,324
		建物管理委託費	814	107	922	1,635	252	1,888
		オフィスマネジメントフィー	546	35	581	1,075	83	1,158
		修繕費	331	4	335	503	10	513
		借地借家料	109	0	109	218	0	218
		保険料・信託報酬	101	7	108	196	17	213
		その他諸経費	14	5	18	26	12	38
		減価償却費	1,709	175	1,884	3,417	409	3,826
		賃貸事業費用 合計	5,188	400	5,588	10,258	946	11,205
		賃貸事業利益	5,270	278	5,548	10,327	659	10,986
		資産運用報酬	443	27	470	872	61	933
		販売費及び一般管理費	120	11	131	240	23	263
		営業利益	4,706	240	4,947	9,215	575	9,790
		営業外収益	0	0	0	0	0	0
		営業外費用	511	40	551	999	151	1,150
営業外損益	-511	-40	-551	-999	-151	-1,150		
経常利益	4,195	200	4,396	8,216	424	8,641		
税引前当期利益	4,195	200	4,396	8,216	424	8,641		
法人税、住民税及び事業税	0	0	0	0	0	0		
当期利益	4,195	200	4,396	8,216	424	8,641		
一口当たり分配金(円)			14,944	712	15,660	29,269	1,510	30,783
一口当たり利益超過分配金(円)			-	-	-	-	-	-

第1期の6ヶ月換算比で横ばい

下期のマーケット悪化を織り込む

(参考数値)

平成14年15年の2年間で建物管理委託費を10%削減予定

10. 営業成績及び財産の状況の推移

期 決算年月		第1期 平成13年12月	
営業収益		百万円	12,561
賃貸NOI		百万円	8,993
営業利益	(a)	百万円	6,166
経常利益	(b)	百万円	5,342
当期利益	(c)	百万円	5,340
分配総額	(d)	百万円	5,340
当期減価償却費		百万円	2,169
当期資本的支出額		百万円	494
総資産額(期初:平成13年5月23日)	(e)	百万円	218,971
純資産額(期初:平成13年5月23日)	(f)	百万円	98,881
総資産額(期末)	(g)	百万円	256,847
純資産額(期末)	(h)	百万円	154,239
出資総額(期末)		百万円	148,899
発行済投資口数(期末)	(i)	口	280,700
1口当たり純資産額	(h)/(i)	円	549,482
1口当たり分配金	(d)/(i)	円	19,026
(うち1口当たり利益分配金)	(d)/(i)	円	19,026
(うち1口当たり利益超過分配金)		円	-
総資産営業利益率	(a)/((e)+(g))÷2	%	2.59(4.24)
自己資本当期利益率	(c)/((f)+(h))÷2	%	4.22(6.91)
有利子負債比率(期末)		%	34.6
投資物件数(期末)		件	24
テナント数(期末)		件	411
総賃貸可能面積(期末)		m ²	277,054
稼働率(期末)		%	97.5
開示評価額(鑑定価格)		百万円	231,144

なお、()内の数値は、当期は平成13年5月23日より運用を開始したため、実質的な運用日数223日により年換算した数値であります。

投資物件数は、社会通念上オフィスビルとして一体と認められる単位で記載しています。また、テナント数はビルごと延べ賃貸先数を記載しており、稼働率は決算日時点における総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。