
日本ビルファンド投資法人

平成13年12月期決算アナリスト説明会

2002年3月12日(火) 10:00 ~ 11:00

Visit our website @ <http://www.nbf-m.com/nbf/>

目 次

1. 運用方針
2. 成長戦略の実現
 - 内部成長 賃貸契約の安定性の確保 / テナント営業力の活用
 - 建物管理コストの適正化
 - NBFオフィスマネジメントによる管理仕様の統一化
 - リニューアル事例
 - 安定した分配のために ~ 保険契約内容について ~
3. 開示内容の充実と不透明性の排除
 - 義務開示と自主開示
4. 新規取得物件についての詳細
 - サンマリオン大阪ビル
 - 中野坂上サンブライツイン
5. ポートフォリオ26棟（取得予定物件を含む）
6. 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

本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。日本ビルファンド投資法人の投資口又は投資法人債のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせ下さい。

本資料で提供している情報に関しては万全を期しておりますが、その情報の正確性及び完全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。

本資料に提供している情報は、特に記載のない限り証券取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律に基づく開示書類又は運用報告書ではありません。

本資料で提供しております投資法人等の実績は過去の実績であり、将来の成果を予想するものではありません。

事前の承諾なしに、本資料に掲載されている内容の複製・転用などを行うことを禁止します。

なお、本資料は日本の居住者が利用するために作成されたもので、その他の国の居住者を対象とするものではありません。

運用方針

運用方針 中長期的な視点から運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指す
2002年は2003年問題に対して有効な対策を講じる1年でもある

内部成長

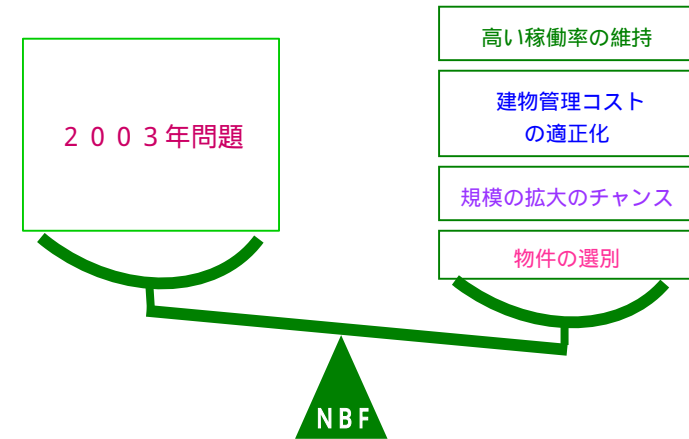
高い稼働率の維持
テナントの満足度
賃貸契約の安定性の確保
テナント営業力の活用

建物管理コストの適正化
NBFオフィスマネジメント
と三井不動産のノウハウ

外部成長

規模の拡大のチャンス
企業の財務リストラニーズ
減損会計
軟調なオフィスマーケット

物件の選別
エリアの選別
スペックの選別
物件の取得ノウハウ



財務の安定性

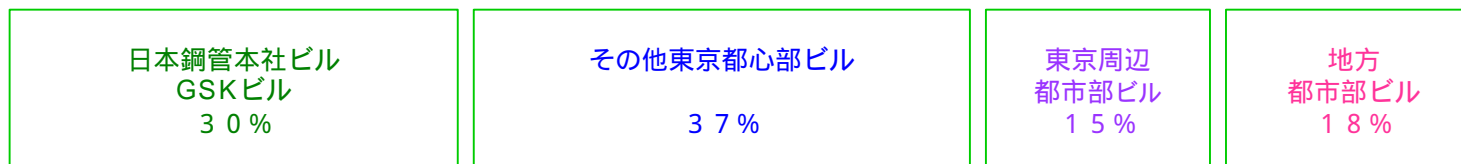
長期・固定による調達
資金調達手段の多様化

透明性・認知度の向上

資本市場に向き合う
情報開示
タイムリーな情報開示 (HP)
積極的な情報発信
認知度・理解度向上の為に

内部成長 賃貸契約の安定性の確保 / テナント営業力の活用

日本ビルファンド投資法人のポートフォリオ構成 (NOIベース)



2003年問題に着目した場合

収入が当面安定的といえる契約形態が確保できているのは、日本鋼管本社ビルとGSKビル (NOIベースで全体の約30%) になります。
また、2003年問題に着目した場合、地方都市部ビル、東京周辺都市部ビルは比較的影響が少ないと思われます。 (合計33%)
最近入居したテナントについても、入居に伴う一定のコストを負担していることから、相対的に安定的といえます。 (日本橋室町センタービルなど)

今後はテナントから解約禁止条項についての同意、解約の通知期間の延長など賃貸契約の安定性の確保に努めます。
また、空室の発生する可能性のある物件については、早期に営業体制を構築し、また、オフィスビルの競争力を高めるためのリニューアル工事の準備をおこない、空室発生後の空室期間の短縮化に努めます。

テナント営業力を裏付けとした投資判断と取得後のパフォーマンス < 事例 >

ここで紹介する事例は日本ビルファンド投資法人の前身である、MOREオフィスビルファンドにおける投資とその後のパフォーマンスです。しかし、取得の際の意思決定、その後の運営は現・日本ビルファンドマネジメントの役員・ファンドマネジャーが当時おこなったもので、テナント営業についても三井不動産のテナント営業部門 (現在も日本ビルファンド投資法人所有物件の営業を担当する部門) がおこなったものです。今後も同様の手法を1つの有効な手段として用い、優良物件の取得・収益性の改善に努めます。

GSKビル

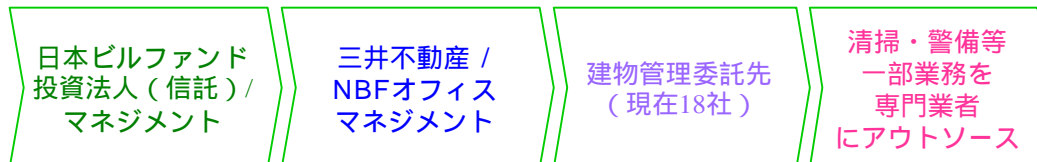
元所有者 株式会社フジタの本社ビルであった同物件については、売却と同時にフジタが移転することが決まっていた。したがって、売買の条件交渉と平行してテナント候補との交渉もおこない、欧米の大手製薬会社グラクソヘルカムおよびスミス・クライン・ビ・チャムの合併・日本法人本社機能の統合ニーズを適確に捉え、同社との長期契約を裏付けとした投資判断をおこないました。取得後、合併・移転に伴う期間を経て、100%稼働となりました。

日本橋室町センタービル

元所有者 コニカ株式会社から同社の賃貸用不動産であった本ビルを取得した際、稼働率は57.4%でした。三井不動産は立地特性を分析、5ヶ月後には稼働率100%となりました。その後も既存テナントの退室で一時的な空室率の上昇がありましたが、高稼働率を維持しています。

内部成長 建物管理コストの適正化

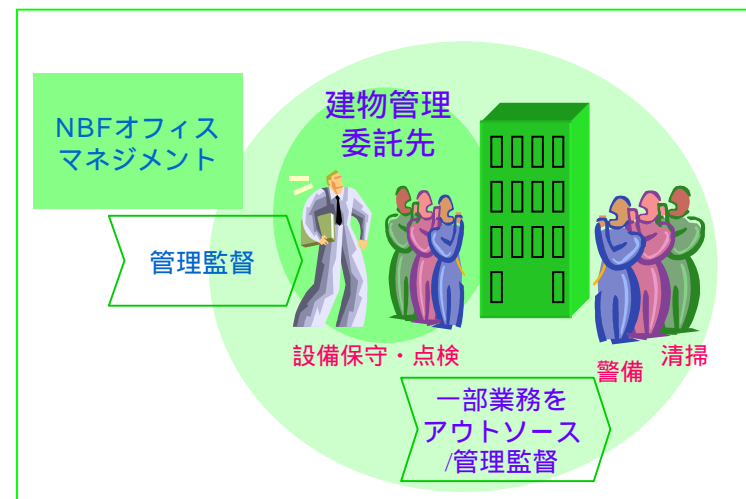
日本ビルファンド投資法人の建物管理の契約構造



NBFオフィスマネジメント(NBFOM)は日本ビルファンド投資法人(信託)からすべての建物について運営管理業務を受託(正式には三井不動産が受託した業務の再受託 利益相反回避の為)

NBFOMは、個別ビルの建物管理委託先(現在18社)を指導・監督(契約上は投資法人(信託)から建物管理委託先が直接受託)詳細は次頁

各建物管理委託先は自ら及び一部業務をアウトソースして現場の建物を管理・運営



物件取得から建物管理コストの適正化までのフロー



NBFOMは、オーナー代行として個別ビルの建物管理委託先に現地における建物管理を委託(現在18社)

物件取得後、NBFOMは既存の建物管理委託先と管理の仕様/業務内容について協議し、同時にNBFOMによる統一管理仕様システムを導入 効率化によるコスト削減を実施 + 管理効率化UPのための設備投資実施 (オフィスビルに応じた管理レベルの導入により管理コストアップの場合もあり得る)

オフィスビルに応じた管理仕様 + テナントアンケートによるオフィスワーカーの声の反映 + 建物管理委託先の「いいところ」は継続採用 サービス・管理仕様の確定 NBFOM 独自に適正コストを算出

建物管理コストの適正化(既存建物管理委託先と価格の見直し または 入札により決定)

テナントアンケートの継続実施により管理仕様の微調整・維持・レベルアップの継続



リニューアル工事については別途説明

2002年・2003年の2年間(計4期間)において建物管理委託費を既存物件ベースで10%以上削減します。

内部成長 NBFオフィスマネジメントによる管理仕様の統一化

NBFOMの建物管理仕様

NBFオフィスマネジメントはオフィスマネジメント契約に基づき、オーナーの代行者として、テナント満足度とコスト削減に重点をおいて、各建物管理委託先を管理・監督しています。コスト削減のみならず、テナントの満足度向上・管理コスト効率化のための投資、建物管理委託先への指導等によりビルの質を効果的に向上させることができるかが重要であり、テナントの声、各建物管理委託先の「いいところ」を取り入れながら、三井不動産グループのノウハウを全面的に活用し、管理仕様の統一化をおこなっています。

報告書式の統一

管理計画・予算計画についての報告の徹底
NBFOMは報告の分析をおこない業務指導

インターネットの活用

日常・週報・月報のインターネットによる
報告管理 共通システムの導入

タイムリーな情報伝達と適確な業務指導の
実現

現場定例会議の開催

現地（各ビル）にNBFOMの担当者が出向き、
現場定例会議を開催

Face to Face で業務進捗状況の確認・問題点の共有化を実施 インターネットを用いた業務効率化には不可欠

研修の実施

NBFOM主催の研修会を全国の建物管理委託先を集めて年2～3回実施

三井不動産グループのノウハウの共有化と競合他社との交流による相互レベルアップ「いいところ」の相互吸収



インターネット上の報告書入力画面



定例会議



研修会



内部成長 リニューアル事例

リニューアル工事の事例

個々のオフィスビルについて、その競争力の維持・向上、収益性の維持・向上にリニューアル工事は大変重要です。日本ビルファンド投資法人は、霞が関ビル・新宿三井ビルなどの大型リニューアル工事、自らまたは第三者の所有する300余棟のオフィスビルの定常時のリニューアル工事の実施経験を持つ三井不動産のノウハウを用いてリニューアル工事をおこないます。

テナントのニーズに
対応した
リニューアル

テナントアンケートからのニーズを把握/
ビルの競争力アップを目的とした工事

例 エレベーターホール・廊下・トイレ等
共用部のリニューアル

コスト削減・管理
効率化を目的とした
リニューアル

建物管理にかかるコスト削減・管理の効率化・
設備の機能維持にかかるリニューアル

例 管理制御システムのリニューアル
配管・空調設備の更新



高輪一丁目ビル 改装前 トイレ



高輪一丁目ビル 改装後 トイレ



札幌南二条ビル廊下リニューアル前



札幌南二条ビル廊下リニューアル後

平成13年11月6日

住友信託銀行株式会社
上記業務代行者
(株)NBFオフィスマネジメント御中

東京都港区高輪1-3-15
(会社名)
取締役総務本部長 (氏名)

拝啓 貴社益々ご清栄のこととお喜び申し上げます。
さて、この度、当社が賃借しております高輪一丁目ビルのトイレ・共有廊下・壁のリニューアルが、ご案内をいただいた通りに完了し誠にありがとうございました。
リニューアルによりビル全体が明るくなり、従業員からは職場環境までもが明るくなったようだと言われ受け止められましたこと深く感謝いたします。
取急ぎ、会社を代表しましてお礼を申し上げます。
未筆ながら、貴社の益々のご発展をお祈り申し上げます。

敬具

高輪一丁目ビル テナントからリニューアルについての感謝状 (複製)

安定した分配のために 保険契約内容について

入札による損害保険会社の決定

投資主に中長期にわたり安定した分配をおこなうために損害保険は重要な役割を担います。オフィスビル賃貸事業に伴うあらゆるリスクについて詳細な調査をおこない、日本ビルファンドとして理想の保険の内容を決定するまでには数ヶ月の期間を要しました。その後、支払能力が高いと思われる6社（うち海外の保険会社3社）の損害保険会社に保険内容および保険料の提案を依頼し、総合的に優れた提案・価格の提示のあった幹事引受保険会社と更なる協議の上、テラーメイドの保険契約（重要なノウハウ）を作り上げていきました。

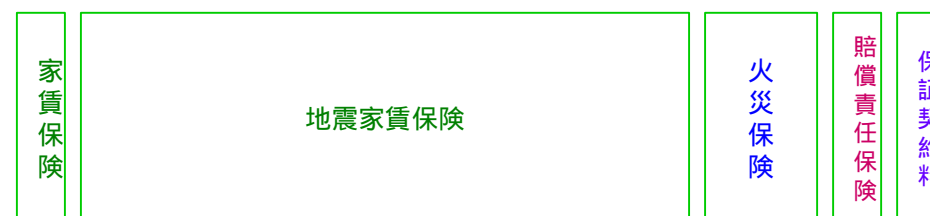


テラーメイドの保険契約内容

一般の「火災保険普通保険約款」は保険に対するニーズの最大公約数です。しかし、日本ビルファンド投資法人および投資主のニーズは安定した分配であることに重点を置き、保険契約を作り上げました。一般の「火災保険普通保険約款」においては支払われないものの、テラーメイドの特約条項により支払われることとなった内容の一部を紹介します。

地震・津波により建物がテナントに貸せなくなった場合の家賃補填	家賃保険は火災保険の特約で、通常、地震・津波は免責となっています。NBFには通常の家賃担保に加えて地震・津波損害についても最長6ヶ月間の契約賃料が支払われます。「地震家賃保険」
減価償却が進んだ建物もすべて新築コストによる支払い	「新価特約」により、支払われ、再投資の裁量が拡がります。なお、NBFのポートフォリオは耐震性（PML）に優れていることから「建物に対する地震保険」には加入していません。
共有者リスク（共有者Aの敷金/修繕積立金/税金の支払義務）を排除するための保険	「保証契約」により、共有者AがNBF（信託）に負担すべき金銭債務（テナントに対する敷金返還債務/建物にかかる修繕積立金/公租公課等）の不履行があった場合、不履行相当額が保証されます。（必要に応じて個別に付保します）

保険契約別 保険料の内訳



総額約1億円の年間支払い保険料のうち、多くの割合を地震家賃保険料が占めます。

なお、保険の付保内容については保険料・必要性等を精査、適宜見直しをおこないます。従いまして、現在の付保内容を変更する場合があります。

義務開示と自主開示 1

開示についての方針

日本ビルファンド投資法人は情報開示について以下の方針を掲げています。

1. 開かれた透明性のある投資法人として、正確で偏りのない情報を遅滞なく開示すること。
 2. 社会の認知を得ること、さらに投資口の適正な評価に資することを目的として、すべての投資主および潜在的投資主に対して積極的な情報発信を行うこと。
- 一方で、たとえばテナント賃貸借契約の概要など、すべての情報を開示することが投資主の利益につながるとも考えておりません。投資主の不利益を排除しつつ、透明性も確保する方法を検討、実施していきます。

法定等義務開示の内容

東京証券取引所における適時開示
借入金情報
物件の取得・売却（純資産総額の10%以上
若しくは譲渡による損益の見込み額が当期利益の30%以上）
業績修正（当期利益の30%以上、分配金の20%以上の変動）

決算情報
有価証券報告書（第7号様式）の各事項
東証決算短信(運用状況の予想を含む)
投信法に基づく貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、
金銭の分配に係る計算書の投資主への通知
附属明細書の投資主への閲覧
<主な開示項目>
全賃料合計の10%以上を占める物件名・テナント数など
不動産の収益状況の明細・資本的支出の実績と予定・
開示評価額（不動産鑑定評価）

自主開示の内容

適時開示
すべての物件の取得・売却
賃料5%を超えるテナントの移動

決算情報
ハイライト情報 bc
キャッシュフロー計算書 abc
当期の資産の運用の経過 bc
個別不動産の収益状況 bc
資本的支出の実績と予定 bc
エンジニアリングレポートの概要 c
1～12月(通年)の運用状況の予想 b
テナント上位10社の賃貸面積 bc
自主開示掲載箇所
資産運用報告書 a
決算短信 b
有価証券報告書 c

月次情報（ホームページ）
全賃貸可能面積・賃貸面積
稼働率・物件数・テナント数



ホームページの活用によるタイムリーな情報提供

タイムリーな情報提供のため、ホームページを活用しています。既に自主開示項目の月次情報については、ホームページのパフォーマンスレビューにてご覧いただけます。また、適時開示の内容についてもリリースを掲示しています。今後はレギュレーション・フェアディスクロージャーの精神に則り、アナリスト向け説明会の内容（録音）・資料等もダウンロードできるようにします。

Visit our website @ <http://www.nbf-m.com/nbf/>

義務開示と自主開示 2

各物件の概要説明書の開示

ホームページ上に各物件についての情報（概要説明書）を開示します。基礎データ・スペックなどを開示することにより、所有する資産の詳細内容を知っていただくと共に、エリア内の他の物件との比較等により将来の収益性の予想をいただくための一助になればと思っています。また、有価証券届出書において「特記事項」として開示した内容についてはその後の進展、また、新たに特記事項として開示すべき内容についても記載します。

GSKビル

境界について
GSKビルの敷地である渋谷区千駄ヶ谷4丁目6番15、同6番17および同6番34と国土交通省所管国有地との間の境界について、東京都知事に対し境界確定および境界確認の申請を行い、境界確定（平成13年6月28日付境界確定通知書（12財財国申第5496号））ならびに境界確認（平成13年7月4日付土地境界確認協定書（12建総用申第498号））を行いました。これによりGSKビルの敷地に関しましては、境界確認をすべての隣接敷地所有者との間で行ったこととなります。

新宿余丁町ビル

都市計画道路の事業実施について
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。東京都は事業実施に向け、説明会を実施し、敷地の測量を行なっています。

横浜STビル

地下の蓄熱槽について
横浜STビルの地下の蓄熱槽への塩分を含んだ地下水の侵入により塩化物イオン濃度が上昇していることが判明し、原因と対策を調査しましたが、その結果、地下蓄熱槽については、設計施工、および、本投資法人が引渡を受けるまでの管理においても瑕疵は認められませんでした。ただし、本投資法人は、今後の管理コストの低減や資産価値向上を目的とし、蓄熱槽の改修工事を行なうことといたしました。また、一部の配管については更新時期が到来していることもあり、更新工事も同時に行なうことといたしました。

新潟テレコムビル

建物の容積について
建物の容積に関する建築基準法の適合性を確認中でしたが、元所有者である住友生命保険相互会社による1階共用部（駐車場出入口）の一部改修工事が完了し適合性が確認されました。

ビル概要説明書		
ビル名	GSKビル	
基礎データ	所在	東京都渋谷区千駄ヶ谷4-6-15
	交通	JR千駄ヶ谷徒歩10分、JR代々木駅徒歩7分
	敷地面積(㎡)	5,335.28㎡
	延床面積(㎡)	29,137.86㎡
	総賃貸可能面積(㎡)	20,406.68㎡
	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
	規模	地下4階付18階建
	竣工	平成2年11月28日
持分	100%	
スペック	基準階面積(㎡)	548.29㎡
	基準階天井高(mm)	2,600mm
	空調方式	2ゾーン
	コンセント容量(VA/㎡)	55VA/㎡
	地震PMI(%)	2.2%
	駐車台数(台)	88台
	OAフロア(対応済・対応可)	対応済み
	光ケーブル	未引込
テナント数(2001/12/31)	1件	
取得	取得価格(百万)	15,616,000,000円
	取得日	平成13年5月23日
収支	期間	2001年12月期実績
	収入(百万)	01/05/23～01/12/31(223日)
	費用(百万)	未開示
	NOI(百万)	未開示 663
入居率	2001/12/31時点	100%
鑑定評価		2001/05/01
		16,050,000,000円
2001/12/31		17,100,000,000円
	資本的支出に関する工事	2001年12月期実績
金額(百万)	22	
主な工事項目	*ゴンドラ関係改修工事等	
特記事項	GSKビルの敷地である渋谷区千駄ヶ谷4丁目6番15、同6番17および同6番34と国土交通省所管国有地との間の境界について、東京都知事に対し境界確定および境界確認の申請を行い、境界確定（平成13年6月28日付境界確定通知書（12財財国申第5496号））ならびに境界確認（平成13年7月4日付土地境界確認協定書（12建総用申第498号））を行いました。これによりGSKビルの敷地に関しましては、境界確認をすべての隣接敷地所有者との間で行ったこととなります。	

ホームページに開示予定のビル概要説明書

新規物件取得についての詳細 1

2001年12月27日発表物件取得 サンマリオン大阪ビルについての概要

取得の概要（予定）

- 1) 取得資産： 不動産を主な信託財産とする信託受益権
- 2) 受託者名： 三菱信託銀行株式会社
- 3) 資産の名称： サンマリオン大阪ビル不動産管理処分信託受益権
- 4) 信託の契約期間： 平成13年12月27日から平成24年3月31日まで
- 5) 取得価格： 10,500百万円（取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を除く。）
- 6) 取得日： 平成14年3月末まで（予定）
- 7) 取得先： イチダ大阪ビル株式会社
- 8) 取得資金： 自己資金および借入金により取得（予定）
- 9) 信託財産の資産総額： 10,500百万円
- 10) その他：

イチダ大阪ビル株式会社の親会社である市田株式会社は平成13年10月30日付で経営再建計画を発表しており、「私的整理のガイドライン」に則った債務免除等の要請を取引金融機関に対して行っている。イチダ大阪ビル株式会社は市田株式会社の経営再建計画に沿って本物件の譲渡を行う予定。

資産の内容

- 1) 所在（登記簿上の表示） 土地：大阪市中央区南本町二丁目6番3 建物：大阪市中央区南本町二丁目6番地3
- 2) 用途（登記簿上の表示のうち主要なものを記載） 事務所・車庫
- 3) 面積（登記簿上の表示） 土地：2,150.36㎡ 建物：23,755.80㎡
- 4) 構造（登記簿上の表示） 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造地下2階付22階建
- 5) 建築時期（登記簿上の表示） 平成8年1月30日
- 6) 所有形態 所有権
- 7) 評価方法 株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価額：10,531百万円（平成13年11月1日）
- 8) 地震PML 2.28%（株式会社イー・アール・エス作成の建物状況調査報告書によるもの）
- 10) テナントの内容（平成13年12月27日時点の状況。イチダ大阪ビル株式会社より受領した資料に基づく）
テナントの総数：32 総賃貸可能面積：14,252.01㎡
総賃貸面積：13,247.26㎡ 稼働率：92.95%



新規物件取得についての詳細 2

2002年1月31日発表 物件取得 中野坂上サンブライトツインについての概要

取得の概要

- 1) 取得資産： 不動産を主な信託財産とする信託受益権（受託者 UFJ信託銀行株式会社）
- 3) 資産の名称： 中野坂上サンブライトツイン不動産管理处分信託受益権
- 3) 信託の契約期間： 平成14年2月1日から平成34年6月30日まで
- 4) 取得価格： 8,433,006,284円（取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を除く。）
- 5) 取得日： 平成14年2月1日
- 6) 取得先： 国際自動車株式会社
- 7) 取得資金： 自己資金および借入金により取得
- 8) 信託財産の資産総額： 8,433,006,284円
- 9) その他：

修繕積立金の精算について；本投資法人は上記取得代金の支払以外にサンブライト管理組合、サンブライトツイン管理組合および中野坂上敷地管理組合の所有する修繕積立金のうち取得先の持分相当586,993,716円と同額の金銭を取得先に支払うことにより精算を行います。

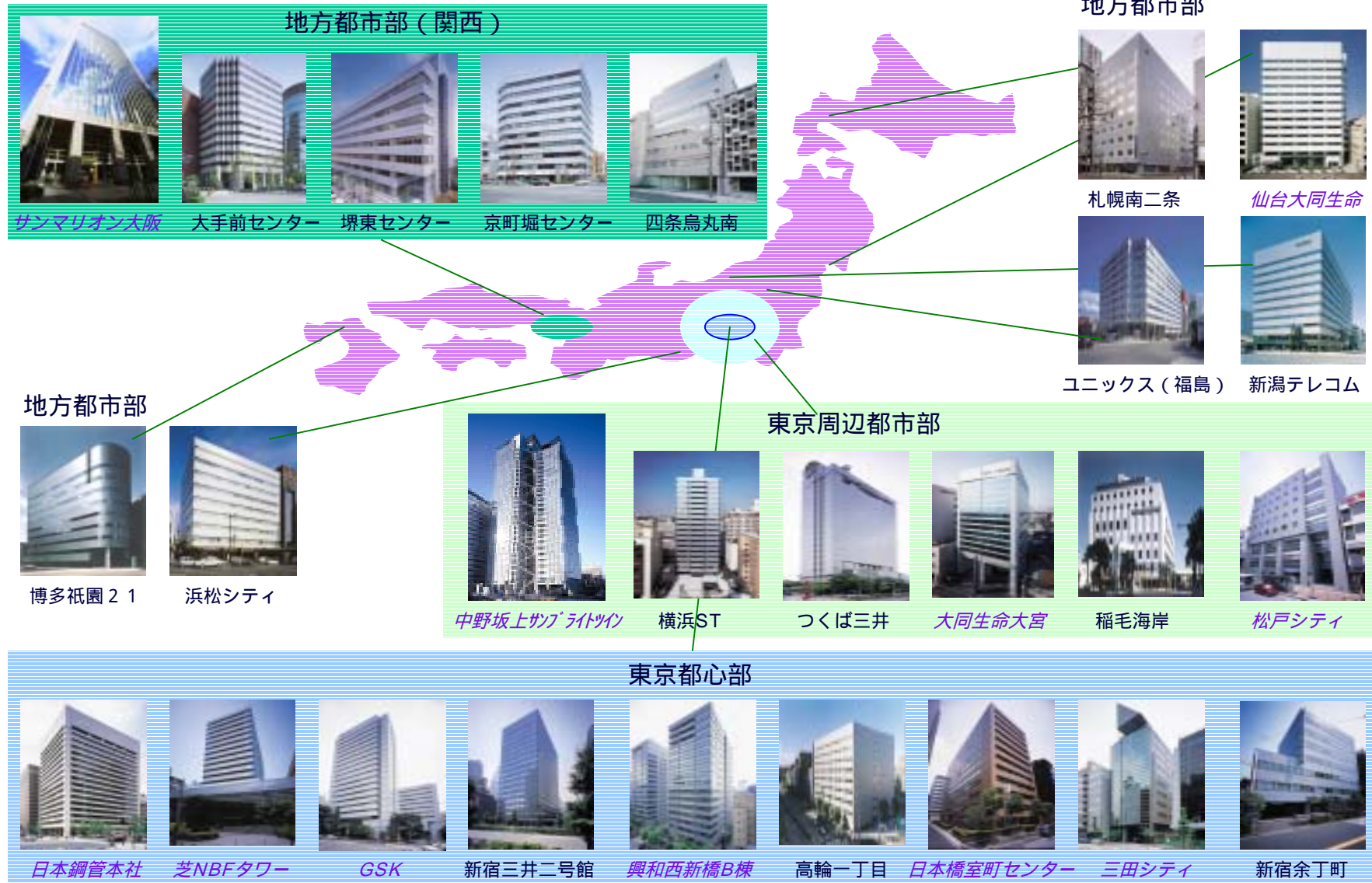
境界について；信託不動産と対象不動産の東、西、南、北側の各道路の官民境界および東、南側の東京マツダ販売株式会社他所有地との敷地境界は中野坂上本町二丁目地区第一種市街地再開発事業施行区域として確定しておりますが、各道路の道路境界査定書および隣接地との敷地境界確認書は取得されておられません。

資産の内容

- 1) 所在（登記簿上の表示）土地：東京都中野区本町二丁目3001番 建物：東京都中野区本町二丁目3001番地
- 2) 用途（登記簿上の表示のうち主要なものを記載） 事務所
- 3) 面積（登記簿上の表示）土地：10,331.90㎡（内本投資法人持分100万分の271,058）
建物：63,396.95㎡（内本投資法人所有区分所有部分 10,955.90㎡）
- 4) 構造（登記簿上の表示）鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造地下2階付30階建
- 5) 建築時期（登記簿上の表示）平成8年11月15日
- 6) 所有形態 所有権
- 7) 評価方法 株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価額：8,600百万円（平成14年1月31日）
- 8) 地震PML 2.8%（株式会社イー・アール・エス作成の建物状況調査報告書によるもの）
- 10) テナントの内容 1社（大手情報機器メーカー）100%稼働中



ポートフォリオ 26棟 (取得予定物件を含む)



イタリック表示物件は三井不動産および住友生命以外から取得した物件

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られません。

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

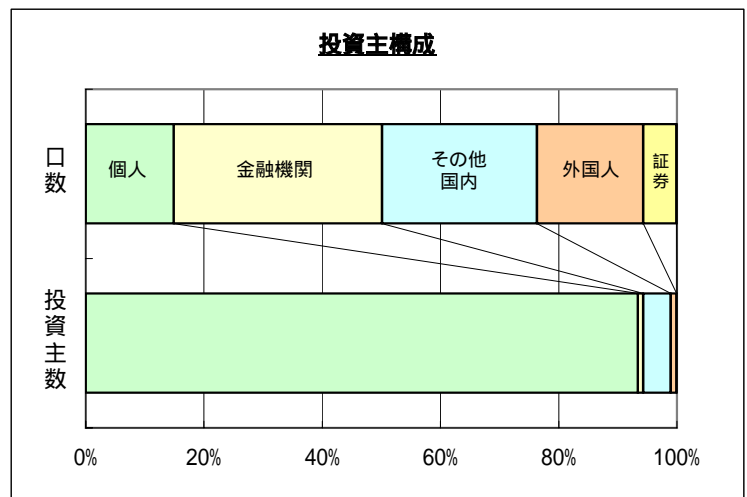
その他の流動資産	
未収消費税	2,929
物件取得時に支払った建物にかかる消費税等 14年度に還付予定	

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%

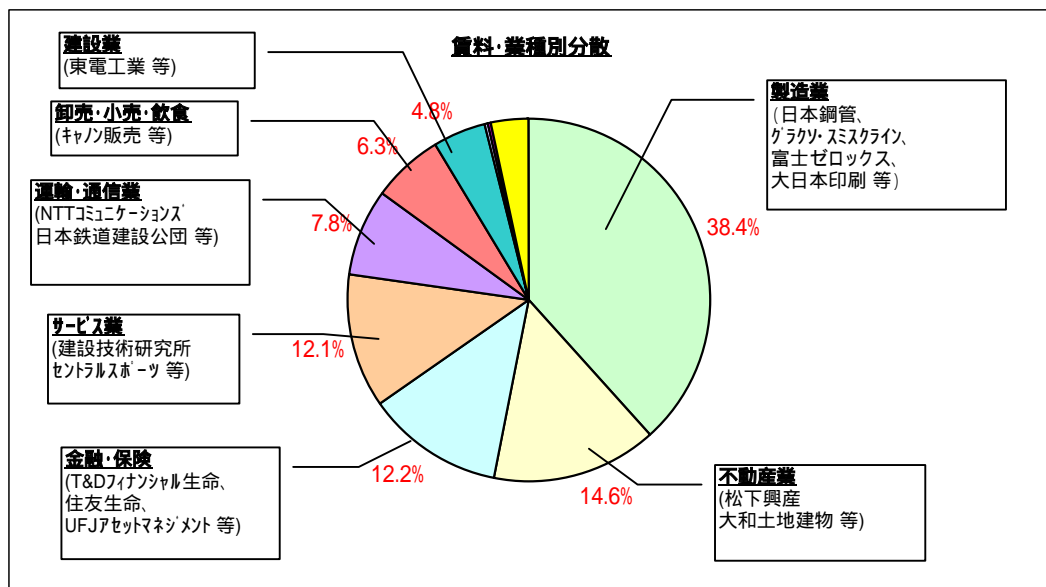
7. テナント状況

(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。