

日本ビルファンド投資法人 Nippon Building Fund Inc.

決算・運用状況のご報告
(資産運用報告書)

第4期(平成15年6月期)

自 平成15年1月1日

至 平成15年6月30日

- I ファンドの概要
- II 資産運用報告書
- III 貸借対照表
- IV 損益計算書
- V 金銭の分配に係る計算書
- 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)



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4期(平成15年1月1日～平成15年6月30日)の決算を行い、計算書類(貸借対照表、損益計算書、金銭の分配に係る計算書、資産運用報告書)について、平成15年8月5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	19
投資法人の運用資産の状況	21
保有不動産の資本的支出	24
費用・負債の状況	25
期中の売買状況	27
経理の状況	29
その他	30
III 貸借対照表	31
IV 損益計算書	33
V 金銭の分配に係る計算書	37
VI 会計監査人の監査報告書	38
VII キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	39

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

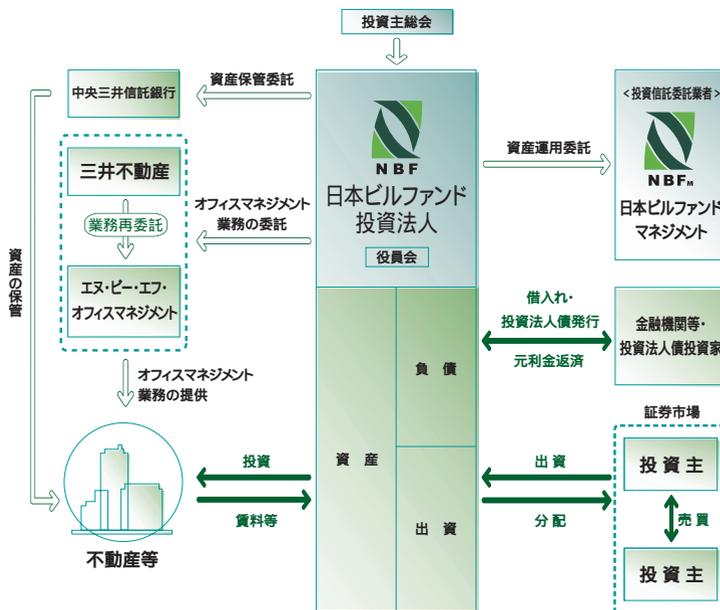
東京周辺都市部：

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）

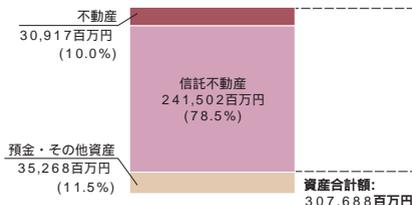
本投資法人の基本的なしくみ



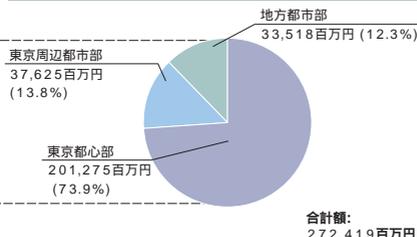
（注）上記図は、本投資法人の一部の主要な関係者等並びに一部の契約関係及び主な資金の流れ等を示したものです。

ポートフォリオの状況 (平成15年6月30日現在)

資産の種類別投資比率

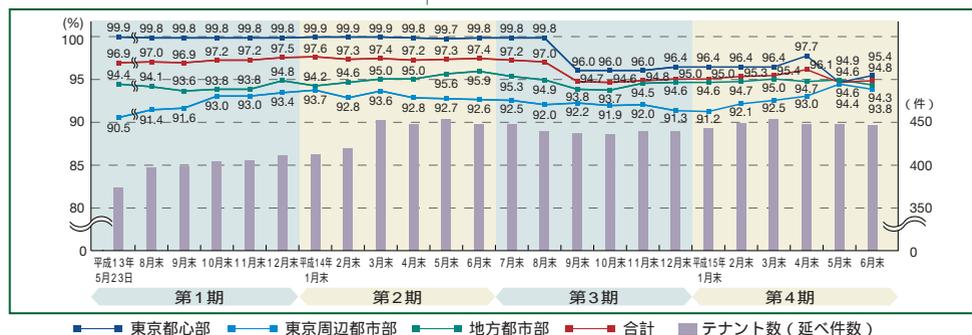


不動産等の地域別投資比率



注) 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めき、安い時は中を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15年6月30日現在の貸借対照表計上額によっております。

平成15年6月30日現在

地域区分	物件名称	価格(百万円)	投資比率(%)	地域区分毎の投資比率
東京 都心部	JFEビルディング(旧 日本鋼管本社ビル)	72,819	26.7	73.9%
	芝NBFタワー	32,243	11.8	
	新宿三井ビルディング二号館	15,942	5.9	
	GSKビル	15,063	5.5	
	中目黒GTタワー	13,838	5.1	
	興和西新橋ビルB棟	12,876	4.7	
	第2新日鐵ビル	12,863	4.7	
	日本橋室町センタービル	9,854	3.6	
	高輪一丁目ビル	6,484	2.4	
	三田シティビル	5,317	2.0	
	新宿余丁町ビル	2,279	0.8	
西新宿三井ビルディング	1,691	0.6		
東京周辺 都市部	中野坂上サンブライトツイン	9,192	3.4	13.8%
	横浜STビル	13,290	4.9	
	つくば三井ビルディング	8,461	3.1	
	大同生命大宮ビル	2,292	0.8	
	松戸シティビル	2,523	0.9	
	稲毛海岸ビル	1,864	0.7	
地方 都市部	札幌南二条ビル	1,799	0.7	12.3%
	仙台大同生命ビル	3,451	1.3	
	ユニックスビル	3,767	1.4	
	新潟テレコムビル	3,846	1.4	
	浜松シティビル	1,316	0.5	
	サンマリオンNBFタワー	10,440	3.8	
	堺東センタービルディング	2,163	0.8	
	大手前センタービルディング	1,783	0.7	
	京町堀センタービルディング	861	0.3	
	四条烏丸南ビル	1,541	0.6	
博多祇園21ビル	2,548	0.9		
合計	272,419	100.0%		

平成15年7月1日付で、当該物件の名称を「三田シティビル」から「住友電設ビル」に変更いたしました。

ポートフォリオ分布

東京都心部



東京周辺都市部



地方都市部



ポートフォリオ組入物件の概要

(平成15年6月30日現在)

JFEビルディング(旧日本鋼管本社ビル)

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



中目黒GTタワー

所在地 東京都目黒区上目黒二丁目1番1号
地積 6,971.15m²(注2)
延床面積 56,171.33m²(注2)
階数 地上25階 地下3階
築年月日 平成14年3月25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3)
延床面積 20,180.42m²(注3)
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4)
 延床面積 25,938.79m² (注4)
 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



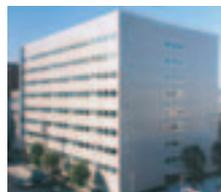
日本橋室町センタービル

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5)
 延床面積 23,019.01m² (注5)
 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 (注6)

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7)
 延床面積 84,634.02m² (注7)
 階数 地上27階 地下2階
 築年月日 平成11年4月28日



1 ファンドの概要

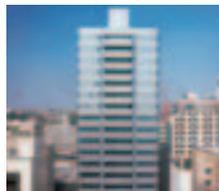
中野坂上サンブライトツイン

所在地 東京都中野区本町二丁目46番1号
地積 10,331.90m² (注8)
延床面積 63,396.95m² (注8)
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9)
延床面積 42,568.77m² (注9)
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10)
延床面積 26,266.10m² (注10)
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 埼玉県さいたま市大宮区吉敷町一丁目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6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



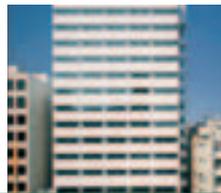
札幌南二条ビル

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



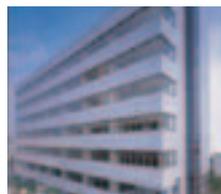
サンマリオンNBFタワー

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



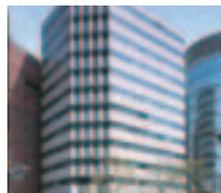
堺東センタービルディング

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	530.21m ²
延床面積	3,919.95m ²
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重侍者町167番
地積	761.21m ²
延床面積	5,792.21m ²
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	1,394.88m ²
延床面積	7,477.69m ²
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46.9%相当を、建物については、事務所棟の地下1階、地下2階並びに14～25階部分(専有部分の床面積合計は13,536.35m²)を保有しております。
- (注3) 地積及び延床面積はそれぞれ敷地及び建物全体の数値を記載しており、敷地については、その約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4) 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、地積及び延床面積合計はこれらの合計を記載しております。
- (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)を保有しております。
- (注6) 平成15年7月1日付で、当該物件の名称を「三田シティビル」から「住友電設ビル」に変更いたしました。
- (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、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、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)を保有しております。
- (注9) 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10) 本投資法人は、当該物件の敷地及び建物全体に設定されている信託受益権の75%を保有していましたが、平成15年3月28日付で同信託受益権の25%を追加取得いたしました。(平成15年6月30日現在における保有割合：100%)

資産運用会社の概要

会社の概要

(平成15年6月30日現在)

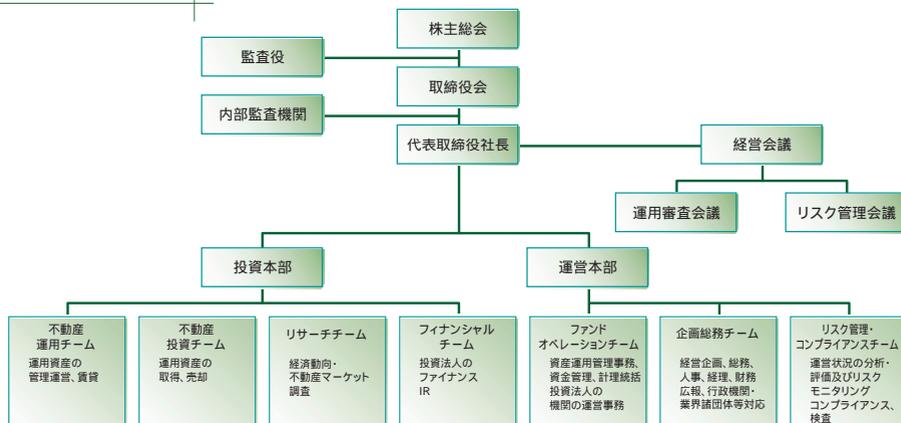
商号	日本ビルファンドマネジメント株式会社 Nippon Building Fund Management Ltd.
所在地	東京都中央区八重洲二丁目7番2号
設立	平成12年9月19日
資本金	4億9千5百万円
株主	三井不動産株式会社 住友生命保険相互会社 中央三井信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 大同生命保険株式会社 三井住友海上火災保険株式会社 三井生命保険相互会社 ブリテル・ファンド・トラスティズ リミテッド
代表取締役社長	西山 晃一
役員数(常勤)	16名
沿革	平成12年 9月19日 :エム・エフ資産運用株式会社設立(資本金1億円) 平成12年11月17日 :宅地建物取引業免許取得 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	第2期	第3期	第4期
		平成13年12月	平成14年6月	平成14年12月	平成15年6月
営業収益	百万円	12,561	11,259	11,845	12,238
（うち賃貸事業収益）	百万円	(12,561)	(11,259)	(11,845)	(12,238)
営業費用	百万円	6,395	6,251	6,656	7,195
（うち賃貸事業費用）	百万円	(5,737)	(5,622)	(6,031)	(6,547)
営業利益	百万円	6,166	5,007	5,189	5,043
経常利益	百万円	5,342	4,493	4,563	4,314
当期純利益	(a) 百万円	5,340	4,492	4,562	4,313
総資産額	(b) 百万円	256,847	278,975	290,725	307,688
（対前期比）	%	(-)	(-)	(+ 4.2)	(+ 5.8)
純資産額	(c) 百万円	154,239	153,391	153,461	153,212
（対前期比）	%	(-)	(-)	(+ 0.0)	(0.2)
出資総額	百万円	148,899	148,899	148,899	148,899
発行済投資口数	(d) 口	280,700	280,700	280,700	280,700
1口当たり純資産額	(c)/(d) 円	549,482	546,459	546,709	545,823
分配総額	(e) 百万円	5,340	4,492	4,562	4,313
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	19,026	16,003	16,253	15,367
（うち1口当たり利益分配金）	円	(19,026)	(16,003)	(16,253)	(15,367)
（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)	1.44(2.88)
自己資本利益率	(注3) %	4.22(6.91)	2.92(5.84)	2.97(5.95)	2.81(5.63)
自己資本比率	(c)/(b) %	60.1	55.0	52.8	49.8
（対前期比増減）		(-)	(-)	(2.2)	(3.0)
配当性向	(注4) (e)/(a) %	99.9	100.0	99.9	100.0
【その他参考情報】					
投資物件数	(注5) 件	24	26	28	29
テナント数	(注5) 件	411	448	441	446
総賃貸可能面積	m ²	277,054	303,485	322,344	340,497
期末稼働率	(注5) %	97.5	97.4	95.0	94.8
当期減価償却費	百万円	2,169	1,946	2,072	2,365
当期資本的支出額	百万円	494	454	368	1,166
賃貸NOI(Net Operating Income)(注3)	百万円	8,993	7,583	7,886	8,056

(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、記載を行っておりません。

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

総資産経常利益率	$\frac{\text{経常利益}}{\text{平均総資産額}}$	平均総資産額 = (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2
自己資本利益率	$\frac{\text{当期純利益}}{\text{平均純資産額}}$	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、記載未満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)いたしました。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することによって、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方針として運用を行い、平成14年3月、9月及び平成15年3月と3回の利益分配を行ってまいりました。

(2) 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、企業収益に回復の動きは見られたものの、厳しい雇用情勢の中で、企業の設備投資、個人消費は引き続き低迷し、住宅建設及び公共投資も総じて低調に推移し、デフレの長期化や米国経済の先行きの不透明感もあり、依然として厳しい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低迷の環境下で、汐留、六本木、品川駅東口等の地区で大規模開発が竣工するなど、新規供給が集中した結果、比較的底堅い市場であった東京都心部においても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いたしました。一方、不動産流通市場では、企業の財務体質改善、金融機関の不良債権処理及び今後の減損会計導入を睨んでの資産売却の動きが見られました。

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厳選し、平成15年2月に「中目黒GTタワー」(区分所有、売買価格(以下、同様)約137.6億円)を取得し、平成15年3月に「つくば三井ビルディング」(信託受益権の25%の準共有持分、約20.1億円)を追加取得いたしました。(この結果、「つくば三井ビルディング」は信託受益権の75%の既保有準共有持分と合わせて100%保有となりました。)当期末の本投資法人のオフィスビルポートフォリオは、29物件、投資額約2,760億円(売買価格ベース)、総賃貸可能面積は約34.0万㎡(約10.3万坪)に達しております。

また、平成14年12月に取得決定しました「札幌エルプラザ」(区分所有、約31.9億円(予定))については、平成15年3月に竣工済みで、当初の計画通り平成15年11月に取得予定です。なお、当期末時点における同物件の契約率は100%です。

既存ポートフォリオについては、第2新日鐵ビルのテナントとの賃貸借契約を定期借家契約に変更する等契約の安定化を図る一方、芝NBFタワー、三田シティビルにおいて大口のテナントとの合意解約により発生した空室についても、この機を捉えたハイスペックな全面リニューアル工事やテナント営業の強化等を実施したことにより、後継テナントの募集は順調に進んでおります。(三田シティビルは、平成15年7月より新規テナントが一棟全体を賃借し、「住友電設ビル」と名称変更いたしました。)結果として、全不動産ポートフォリオの期末稼働率は、94.8%と引き続き高い水準を維持しております。

建物管理については、管理グレードの適正化を図りつつ、入札等による管理会社の選定及び管理委託契約内容の見直しにより、前期に引き続きコスト削減を実施し、平成14年及び平成15年の2年間で上場時保有していた24棟合計の10%のコスト削減目標に対し、当期末までで契約ベースで目標を上回る約20%の削減を達成いたしました。

(3) 資金調達の詳細

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41.9%) 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、及び歴史的な低金利環境のメリットを享受しつつ、資金調達手段の多様化を図るべく、下記のとおり投資法人債の発行を進めた結果、期末有利子負債に占める長期性資金の割合は72.9%に達しております。

第2回無担保投資法人債	第3回無担保投資法人債
発行日：平成15年2月10日	発行日：平成15年6月12日
発行金額：100億円	発行金額：100億円
発行形態：適格機関投資家限定	発行形態：適格機関投資家限定
発行年限：4年	発行年限：15年
利率：0.75%	利率：2.00%
取得格付：	取得格付：
スタンダード&プアーズ：A	スタンダード&プアーズ：A
ムーディーズ・インベスターズ・サービス：A3	ムーディーズ・インベスターズ・サービス：A3

なお、当期末時点における本投資法人の格付等の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12,238百万円(前期比393百万円増、3.3%増) 不動産賃貸事業利益5,690百万円(前期比123百万円減、2.1%減) 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、5,043百万円(前期比146百万円減、2.8%減)となり、経常利益は4,314百万円(前期比248百万円減、5.5%減)でした。当期は複数のビルで賃料収入の減少があったものの、三田シティビルの大口テナントの解約金収入、前期に取得した西新宿三井ビルディング及び第2新日鐵ビルの通期稼働に加え、当期に取得した中目黒GTタワー及びつくば三井ビルディングの追加取得分が新規稼働したことによる収入の増加、建物管理費削減による賃貸費用の減少等により、芝NBFタワーを除く28棟ベースでは増収増益でしたが、芝NBFタワーについて、前期の大口テナント解約金収入の特殊要因が当期にはなかったこと及び後継テナントが決定するまでの空室による賃料収入減等により大幅減益となり、29棟全体では、前期比で増収したものの減益となりました。

また、規約に定める分配方針に従い、本投資法人は、当期末処分利益の概ね全額を分配(1口当たり15,367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、当期純利益は4,313百万円(前期比5.5%減)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ませんが、増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東京証券取引所不動産投資信託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	第4期 平成15年6月
最高	616,000円	581,000円	624,000円	694,000円
最低	480,000円	474,000円	537,000円	570,000円

4. 分配金等の状況

当期(第4期)の分配金は、1口当たり15,367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 自平成13年3月16日 至平成13年12月31日	第2期 自平成14年1月1日 至平成14年6月30日	第3期 自平成14年7月1日 至平成14年12月31日	第4期 自平成15年1月1日 至平成15年6月30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	4,313,552 千円
利益留保額	116 千円	96 千円	108 千円	35 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	4,313,516 千円
(1口当たり分配金)	(19,026 円)	(16,003 円)	(16,253 円)	(15,367 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	4,313,516 千円
(1口当たり利益分配金)	(19,026 円)	(16,003 円)	(16,253 円)	(15,367 円)
うち出資払戻総額	- 千円	- 千円	- 千円	- 千円
(1口当たり出資払戻額)	(- 円)	(- 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

景気の一部指標に回復の兆しは見られるものの、国内景気は先行き不透明感が継続し、引き続き軟調に推移するものと予想されています。

今後のオフィスビル賃貸市場は、首都圏においては需要の減退に加え、いわゆる「2003年問題」と呼ばれるオフィスの新規床の大量供給による影響及び企業の事業統廃合、事務所の集約等のコスト削減圧力もあり、全体としては空室率の上昇と賃料水準の下落傾向が継続することが懸念されています。また、地方都市部においては、一部堅調な地域も見られるものの東京への一極集中化、地方経済の低迷により、全体としては弱含みで推移すると思われます。

また、テナントのオフィスインフラに対するニーズは、IT化対応・空調設備・セキュリティ等、多様化の上、要求水準も高くなっており、これらのニーズに対応できる優良物件に選別集中が進むものと思われ、テナントのニーズ的確に対応した付加価値を持つことによる競合物件との差別化戦略が一層重要と判断いたしております。

オフィスビルの売買マーケットにおいては、金融機関の不良債権処理の加速、企業の財務体質の改善、減損会計導入を睨んで、今後不動産の処分の動きは更に加速すると予想され、優良売却物件を取得するチャンスも増加していく環境であると考えております。

このような状況下において、本投資法人は、以下の運用方針のもと中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定的な収益の確保を目指し適正な運用を実施いたします。

なお、平成15年7月より、本投資法人の運用資産拡大に伴う効率化の観点から、本投資法人が資産の運用を委託している日本ビルファンドマネジメント株式会社に支払う運用報酬とオフィス資産の管理運営を委託している三井不動産株式会社に支払うオフィスマネジメントフィーの本投資法人の収益に対する各々の料率を3%から2.5%に改定しています。

(2) 運用方針及び対処すべき課題

① 既存物件の運用戦略

既存テナントについては、差別化戦略として毎年継続的に実施しているテナント満足度調査等を分析することにより、テナントの細やかなニーズを把握、先取りし、テナントサービスの質の更なる向上を図りながら契約条件の維持・向上を目指します。テナントとのコミュニケーションツールとしてホームページを活用するなど、既存テナントとの信頼関係を更に強化してまいります。

また、既存物件の空室については、市場動向を見極めた機動的な賃料設定を行いながら稼働率の改善を優先し、物件特性等に応じた潜在的なテナント需要を掘り起こすべく積極的に営業活動を展開してまいります。

賃貸借契約については、定期借家契約、長期契約、解約禁止特約等の付加等により、賃貸収益の安定化を図ってまいります。

なお、建物管理については、今後も継続的に入札等効果的な手法による建物管理会社選定や管理グレードの適正化を図り、コストの削減に努めてまいります。

② 新規物件の投資戦略

本投資法人の運用方針に沿って、一口当たりの分配金額等を重視しつつ、運用資産の着実な成長と安定収益の確保を目指して運用を行うことを基本とします。

新規取得物件の情報ルートについては、入札による過度な価格競争を極力避けるために、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めるとともに競争力の高い優良物件を合理的な価格で計画的に確保するために、リスク管理も十分行った上で、竣工後の取得を企図した竣工前段階の物件へのコミットメントも重点的に検討してまいります。

東京都心部においては、大型の新規ビルが大量供給される中で、コスト削減、ビル設備や管理、サービスの向上といったテナントニーズに対応できる競争力のある優良な物件（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・空調設備等の仕様が良く、IT対応可能であり、十分な駐車場台数が確保できる等を具備している物件）を厳選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り

スクを軽減するため、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中で、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。

(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、引き続き長期・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、財務情報及び運用状況に関する情報開示の一層の充実を図るため、平成15年12月期から通常の決算期に加え上半期（平成15年7月1日から平成15年9月30日）の業績情報等の自主的な開示を開始する予定です。

また、運用状況については、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.nbfm.com/nbf/>）において、各種ディスクロージャー資料の揭示、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

該当事項はありません。

(参考情報)

- (1) 平成15年7月23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9月30日の引渡しを予定しております。売買契約締結日現在の概況等は以下のとおりです。

大和広島ビル	【取得物件の概要】
	<p>所在地：広島県広島市中区立町2番27号（住居表示） 敷地面積：1,013.35㎡ 建物面積：8,656.97㎡ 構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建 竣工年月：平成3年11月 テナント数：20 総賃貸可能面積：5,694.24㎡ 総賃貸面積：4,970.58㎡ 稼働率：87.3%</p> <p>【売買条件】</p> <p>売買価格：2,941百万円 資産の種類：不動産 取得予定日：平成15年9月30日</p>

- (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。平成15年6月30日現在の概況等は以下のとおりです。

札幌エルプラザ	【取得物件の概要（区分所有）】
	<p>所在地：北海道札幌市北区北八条西三丁目28番地 敷地面積：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32,601.54㎡のうち区分所有部分の床面積合計8,127.54㎡ 構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付13階建（うち区分所有部分は地下1階、1階、6階、9階の各一部及び7階、8階、12階、13階） 竣工年月：平成15年3月 テナント数：11 総賃貸可能面積：8,461.12㎡ 総賃貸面積：8,461.12㎡（契約済面積） 契約率：100%（契約済面積 - 総賃貸可能面積）</p> <p>【売買条件】</p> <p>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</p>

(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いずれも不動産登記簿上の表示によるものです。

(注2) 売買価格は、いずれも取得諸経費（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) いずれの売買契約にも条件が付されており、引渡し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	第4期 平成15年6月30日現在
発行する投資口の総数	2,000,000口	2,000,000口	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	280,700口
出資総額	148,899百万円	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	12,915人

2. 主要な投資主

平成15年6月30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
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	11,524	4.10
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	10,701	3.81
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	10,439	3.71
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南一丁目3番1号	8,000	2.85
株式会社中国銀行	岡山県岡山市丸の内一丁目15番20号	7,151	2.54
株式会社常陽銀行	茨城県水戸市南町二丁目5番5号	7,002	2.49
株式会社池田銀行	大阪府池田市城南二丁目1番11号	6,946	2.47
安田生命保険相互会社	東京都新宿区西新宿一丁目9番1号	6,712	2.39
合 計		94,675	33.72

(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 社団法人投資信託協会 理事
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	廣田富男法律事務所 弁護士
	西沢 昭	株式会社日本橋合同鑑定 代表取締役 不動産鑑定士
	小塚 埜武壽	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）(注1)	税理士法人平成会計社
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（投資法人債に関する事務） (注2)	農林中央金庫、株式会社三井住友銀行、大和証券エスエムピーシー株式会社、中央三井信託銀行株式会社、メリルリンチ日本証券株式会社、しんきん証券株式会社、農中証券株式会社、みずほ証券株式会社

(注1)平成15年6月2日付で、会計事務に関する事務について、税理士法人平成会計社に委託することといたしました。また、これに伴い同日付で、平成会計社 須貝信に委託しておりました同業務は終了しております。

(注2)平成15年2月10日に発行した第2回投資法人債に関する一般事務について、平成15年1月29日付で、株式会社三井住友銀行、大和証券エスエムピーシー株式会社に委託することといたしました。また、平成15年6月12日に発行した第3回投資法人債に関する一般事務について、平成15年5月30日付で、中央三井信託銀行株式会社、メリルリンチ日本証券株式会社、しんきん証券株式会社、大和証券エスエムピーシー株式会社、農中証券株式会社、みずほ証券株式会社に委託することといたしました。

投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	第3期 平成14年12月31日現在		第4期 平成15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	28,393	9.2
	東京周辺都市部	2,538	0.9	2,523	0.8
信託不動産	東京都心部	173,004	59.5	172,881	56.2
	東京周辺都市部	33,433	11.5	35,101	11.4
	地方都市部	33,956	11.7	33,518	10.9
小計		257,468	88.6	272,419	88.5
預金・その他の資産		33,257 (-)	11.4 (-)	35,268 (-)	11.5 (-)
資産総額計		290,725 (257,468)	100.0 (88.6)	307,688 (272,419)	100.0 (88.5)

(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は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
JFEビルディング(注2)	72,819	65,280	65,280	100.0	17.8	オフィスビル
芝NBFタワー	32,243	24,889	21,731	87.3	10.0	オフィスビル
新宿三井ビルディング二号館	15,942	14,946	14,946	100.0	5.9	オフィスビル
GSKビル	15,063	20,407	20,407	100.0	(注3)	オフィスビル
中目黒GTタワー	13,838	13,626	13,626	100.0	4.4	オフィスビル
横浜STビル	13,290	20,089	20,000	99.6	6.2	オフィスビル
興和西新橋ビルB棟	12,876	10,088	10,088	100.0	(注3)	オフィスビル
第2新日鐵ビル	12,863	17,338	17,338	100.0	4.5	オフィスビル
サンマリオンNBFタワー	10,440	14,208	12,740	89.7	3.9	オフィスビル
日本橋室町センタービル	9,854	8,041	8,041	100.0	3.8	オフィスビル
合計	209,233	208,912	204,197	97.7	67.7	

(注1) 不動産等を信託財産とする信託受益権については、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いても、全て個々の物件ごとの単位で記載しております。

(注2) 平成15年4月1日付で当物件の名称を「日本鋼管本社ビル」から「JFEビルディング」に変更いたしました。

(注3) 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15年6月30日現在、本投資法人が保有するオフィスビル(不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権)の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	JFEビルディング	東京都千代田区丸の内一丁目1番2号	信託	65,280	72,900	72,819
	芝NBFタワー	東京都港区芝大門一丁目1番30号	信託	24,889	22,400	32,243
	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	15,700	15,942
	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	15,063
	中目黒GTタワー	東京都目黒区上目黒二丁目1番1号	所有	13,626	13,900	13,838
	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	12,900	12,876
	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	17,338	12,710	12,863
	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	10,100	9,854
	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	7,060	6,484
	三田シティビル	東京都港区三田三丁目12番15号	信託	5,978	4,920	5,317
	新宿余丁ビル	東京都新宿区余丁町10番10号	信託	5,177	2,440	2,279
	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	1,560	1,691
小計			197,818	194,590	201,275	
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	9,400	9,192
	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	13,600	13,290
	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	16,863	8,450	8,461
	大同生命大宮ビル	埼玉県さいたま市大宮区吉敷町一丁目23番1号	信託	3,604	2,580	2,292
	松戸シティビル	千葉県松戸市本町18番4号	所有	4,772	2,540	2,523
	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	5,876	1,880	1,864
小計			63,425	38,450	37,625	
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	1,980	1,799
	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	3,520	3,451
	ユニックスビル	福島県福島市栄町6番6号	信託	13,479	4,250	3,767
	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	10,227	4,260	3,846
	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	1,190	1,316
	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	14,208	9,640	10,440
	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	5,333	2,360	2,163
	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	2,020	1,783
	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	3,110	635	861
	四条烏丸南ビル	京都府京都市下京区綾小路通烏丸西入童侍者町167番	信託	3,922	1,550	1,541
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	2,470	2,548	
小計			79,254	33,875	33,518	
合計			340,497	266,915	272,419	

(注1) 不動産等を信託財産とする信託受益権については、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いても、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澤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(H14.7.1 ~ H14.12.31)				当期(H15.1.1 ~ H15.6.30)			
	テナント 総数期末 時点(件)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (%)	テナント 総数期末 時点(件)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (%)
JFEビルディング	1	100.0	2,175	18.4	1	100.0	2,175	17.8
芝NBFタワー	1	72.7	1,958	16.5	3	87.3	1,221	10.0
新宿三井ビルディング二号館	29	100.0	739	6.2	29	100.0	726	5.9
GSKビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
中目黒GTタワー(注3)	-	-	-	-	1	100.0	533	4.4
					(15)	(100.0)		
興和西新橋ビルB棟	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
					(12)	(98.1)		
第2新日鐵ビル	1	100.0	16	0.1	2	100.0	555	4.5
					(31)	(97.9)		
日本橋室町センタービル	7	100.0	484	4.1	7	100.0	470	3.8
高輪一丁目ビル	4	100.0	356	3.0	4	100.0	345	2.8
三田シティビル(注4)	1	100.0	(注2)	(注2)	0	0.0	(注2)	(注2)
新宿余丁町ビル	4	100.0	125	1.1	4	100.0	124	1.0
西新宿三井ビルディング(注5)	1	100.0	34	0.3	1	100.0	67	0.5
					(12)	(100.0)		
東京都心部								
中野坂上サンブライトツイン	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
横浜STビル	75	97.3	777	6.6	76	99.6	758	6.2
つくば三井ビルディング(注6)	59	81.7	376	3.2	59	90.2	432	3.5
大同生命大宮ビル	8	95.5	138	1.2	8	93.3	135	1.1
松戸シティビル	23	85.3	137	1.2	23	83.5	130	1.1
稲毛海岸ビル	12	75.6	145	1.2	13	80.2	135	1.1
東京周辺都市部								
札幌南二条ビル	7	97.9	143	1.2	7	91.6	138	1.1
仙台大同生命ビル	7	100.0	248	2.1	7	100.0	244	2.0
ユニックスビル	57	96.0	323	2.7	57	98.2	328	2.7
新潟テレコムビル	33	95.8	284	2.4	32	92.8	274	2.2
浜松シティビル	22	77.4	95	0.8	25	92.7	98	0.8
サンマリオンNBFタワー	27	89.7	499	4.2	25	89.7	482	3.9
堺東センタービルディング	15	98.9	157	1.3	16	95.6	151	1.2
大手前センタービルディング	7	100.0	166	1.4	7	97.6	151	1.2
京町堀センタービルディング	15	92.4	50	0.4	13	81.4	56	0.5
四条烏丸南ビル	14	93.2	113	1.0	15	92.2	108	0.9
博多祇園21ビル	7	100.0	161	1.4	7	100.0	158	1.3
合計	441	95.0	11,845	100.0	446	94.8	12,238	100.0
					(510)	(94.7)		

(注1)「稼働率」(当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)及び「対総賃貸事業収入比率」は、小数点第二位を四捨五入しております。また、賃借人が転借人に転賃借(サブリース)等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については、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()内に併記しております。

(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す。

(注3)当物件の4階から25階は一元運用区画(各区分所有者は区分所有部分を三井不動産株式会社へ賃貸、同社が転借人にこれを転賃し、同区画から生じる賃貸収益、賃貸費用を各区分所有者が一元運用権利割合に応じて收受、負担します。以下同じ。)です。本投資法人保有部分のうち一元運用対象は14～25階部分で、その一元運用権利割合は約55.70%です。なお、一元運用区画以外で本投資法人が保有する地下1階、地下2階の店舗部分についても同様に賃貸し、同社はこれを転借人1社に転賃しております。

(注4)当物件については、平成15年7月1日付でテナントが入居しております。(同日現在テナント数1、稼働率100.0%)

(注5)当物件の3階から25階は一元運用区画です。本投資法人保有部分である18階は同区画内にあり、その一元運用権利割合は約4.28%です。

(注6)当物件の当期の賃貸事業収入には平成15年3月28日付の追加取得部分の取得日以降の収入を含めて記載しております。

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、前記3.不動産等組入資産明細に一括して記載しており、平成15年6月30日現在同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定について

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

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の維持向上、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
つくば三井ビルディング (茨城県つくば市)	中央監視設備 及び入退館管理設備 改修工事	自平成15年7月 至平成15年12月	118	-	-
芝NBFタワー (東京都港区)	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	1,443	-	-
大同生命大宮ビル (埼玉県さいたま市)	駐車場・駐輪場 改修工事	自平成16年3月 至平成16年5月	34	-	-

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1,166百万円であり、当期費用に区分された修繕費408百万円と併せ、1,575百万円の工事を実施しております。

当期の特徴としては、芝NBFタワーにおける競争力維持向上を目的とした空室部分のリニューアル工事等739百万円や、三田シティビルにおける新規テナント入居に伴う貸付整備工事等211百万円の実施、テナント満足度調査の結果を踏まえ、空調工事、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)、トイレ改修工事、OAフロア工事等、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維持向上を目的としたリニューアル工事他215百万円の実施が挙げられます。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	支出金額 (百万円)
芝NBFタワー(東京都港区)	競争力維持向上のためのリニューアル工事	自平成15年1月 至平成15年6月	739
三田シティビル(東京都港区)	新規テナント入居に伴う貸付整備工事等		211
その他のビル	テナント満足度維持向上のためのリニューアル工事等		215
合計			1,166

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)	第4期(百万円)
前期末積立金残高	-	877	1,409	1,984
当期積立額	1,260	1,129	934	1,635
当期積立金取崩額	382	597	359	1,505
次期繰越額	877	1,409	1,984	2,113

(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15年6月30日現在751百万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3期(千円)	第4期(千円)
(a) 資産運用報酬	496,499	500,598
(b) 資産保管報酬	12,329	12,767
(c) 一般事務委託報酬	38,363	46,999
(d) 役員報酬	11,400	11,400
(e) 会計監査人報酬	11,500	11,500
(f) その他の費用	54,812	64,339
合計	624,905	647,606

(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3期63,245千円、第4期67,576千円あります。

2. 借入状況

平成15年6月30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 (%)(注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
短期借入金	中央三井信託銀行(株)	H15.5.23	16,600	10,800	0.5	H16.5.21	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
	(株)東京三菱銀行	H15.6.13	8,200	5,400	0.5	H15.7.11			
	農林中央金庫	H15.5.23	5,000	3,300	0.5	H16.5.21			
	(株)三井住友銀行	H15.5.23	4,850	3,150	0.5	H16.5.21			
	(株)八十二銀行	H15.6.6	1,300	1,300	0.5	H15.9.5			
	信金中央金庫	H15.6.23	1,000	1,000	0.5	H15.9.22			
	(株)中国銀行	H15.6.23	1,000	1,000	0.5	H15.9.22			
	(株)山梨中央銀行	H15.6.16	500	500	0.5	H15.9.16			
	(株)群馬銀行	H15.2.3	-	500	0.5	H16.2.3			
	小 計		38,450	26,950					
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			
		H15.2.3	-	3,000	1.2	H22.2.3			
	中央三井信託銀行(株)	H13.5.23	10,000	10,000	1.3	H18.5.23			
		H13.7.16	9,000	9,000	1.3	H19.7.16			
	安田生命保険(相)	H13.12.21	3,000	3,000	2.1	H23.12.21			
		H14.4.30	4,000	4,000	2.2	H24.4.27			
		H14.5.23	1,000	1,000	2.2	H24.5.23			
		H15.2.28	-	2,000	1.2	H22.2.26			
	住友信託銀行(株)	H13.7.16	6,000	6,000	1.3	H19.7.16			
		H14.8.9	3,000	3,000	0.7	H17.8.9			
	日本生命保険(相)	H14.9.30	2,000	2,000	0.7	H17.9.30			
		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			
	大同生命保険(株)	H15.2.3	-	2,000	1.2	H22.2.3			
	第一生命保険(相)	H15.3.31	-	2,000	0.7	H18.3.31			
	(株)伊予銀行	H15.3.31	-	1,000	0.7	H18.3.31			
	小 計		64,000	74,000					
	合 計		102,450	100,950					

(注1) 平均利率は、借入先金融機関等の借入利率(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れがある場合は、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) 資金使途は、いずれも不動産又は不動産信託受益権の購入資金、借入金の借換資金及び運転資金等です。

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

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)
第2回無担保投資法人債	H15.2.10	-	10,000	0.75	H19.2.9	期限一括	(注1)	(注2)
第3回無担保投資法人債	H15.6.12	-	10,000	2.00	H30.6.12	期限一括	(注1)	(注2)
合 計		8,000	28,000	-	-	-	-	-

(注1) 第1回投資法人債の資金使途は、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、第2回及び第3回投資法人債の資金使途は、既存短期借入金の返済資金等です。

(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)
中目黒GTタワー	H15.2.3	13,763	-	-	-	-
つくば三井ビルディング	H15.3.28	2,010	-	-	-	-
合計		15,773		-	-	-

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

(注2)つくば三井ビルディングは、当該オフィスビルを信託財産とする信託受益権として取得しております。

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。中目黒GTタワー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、つくば三井ビルディング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おります。

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	中目黒GT タワー	H15.2.3	土地	東京都目黒区上目黒二丁目 1番 6,971.15㎡(注1)	13,763	13,840
			建物 (付属設備を含む)	東京都目黒区上目黒二丁目1番地、 3番地 延 56,171.33㎡(注1)		
取得	つくば三井 ビルディング	H15.3.28	信託土地	茨城県つくば市竹園一丁目 6番1 6,280.82㎡	2,010	2,107 (注2)
			信託建物 (付属設備を含む)	同 所 延 26,266.10㎡		

(注1)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、同所所在の上目黒二丁目1番6/A-B1、上目黒二丁目1番230/A-23、上目黒二丁目1番230/A-24、上目黒二丁目1番230/A-25、計13,536.35㎡、敷地権の割合1,000,000分の468,819の区分所有建物です。

(注2)信託受益権の内容を構成する信託財産たる不動産の評価額に、取得準共有持分(25.00%)を乗じた額を記載しています。

4. 利害関係人等との取引状況等

(1) 取引状況

区 分	売 買 金 額 等 (注2)(注3)	
	買 付 額 等 (千円)	売 付 額 等 (千円)
総 額	15,773,000	-
	うち利害関係人からの買付額	うち利害関係人への売付額
	15,773,000 (100.0)	- (-)
利害関係人等との取引状況の内訳		
三井不動産株式会社	15,773,000 (100.0)	- (-)
合 計	15,773,000 (100.0)	- (-)

(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		B / A (%)
		支払先	支払額B(千円)	
オフィスマネジメント報酬等 (注4)	655,301	三井不動産株式会社	650,141	99.2
		株式会社エヌ・ピー・エフ・オフィスマネジメント	5,160	0.8
物件移管手数料	2,700	三井不動産株式会社	2,700	100.0
建物管理委託報酬	1,005,730	三井不動産株式会社	176,375	17.5
		第一整備株式会社	169,640	16.9
		株式会社エム・エフ・ビルマネジメント	11,319	1.1
		株式会社エヌ・ピー・エフ・オフィスマネジメント	1,099	0.1
		三井不動産住みリース株式会社	180	0.0
賃貸借媒介手数料等	143,258	三井不動産株式会社	10,124	7.1
		株式会社エヌ・ピー・エフ・オフィスマネジメント	2,970	2.1
投資法人債私募取扱手数料	95,000	大和証券エスエムビーシー株式会社(注5)	40,000	42.1

(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、当期に取引実績または支払手数料の支払実績のある三井不動産株式会社、三井不動産住みリース株式会社、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及び大和証券エスエムビーシー株式会社について記載しております。

(注2) 上記数値は、売買契約書に記載された売買価格を記載しており、上記以外に、三井不動産株式会社にに対し固定資産税等の精算金95,539千円を支払っております。

(注3) ()内の数値は、買付額・売付額の各々総額に対する比率(%)を記載しています。

(注4) 中目黒GTタワー及び西新宿三井ビルディングについては、本投資法人は三井不動産株式会社に建物を賃貸し、同社がこれを転借人に転貸しております。このため、これらの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わず、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5) 本件は、本投資法人から同社に直接支払った第2回投資法人債の私募取扱手数料について記載しており、本件以外に本投資法人が第三者(幹事証券会社)に支払った第3回投資法人債の私募取扱手数料の一部が、私募の取扱者(証券会社)間のあるところにより幹事証券会社から同社に支払われております。

(注6) 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。

第一整備株式会社	85,891千円
三井不動産株式会社	29,749千円
株式会社エム・エフ・ビルマネジメント	9,028千円
三井不動産住みリース株式会社	2,036千円
三井デザインテック株式会社	1,084千円

(注7) 当期において支払手数料等の支払実績のある株式会社いずみテックが、決算後に(平成15年7月1日付)新たに利害関係人等に該当することとなりました。なお、当期における同社への手数料支払額は建物管理委託費46,444千円、同社に発注した修繕工事等の支払額は17,608千円です。

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

(1) 投資主総会

平成15年3月14日に、本投資法人の第3回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項のうち主な概要は以下のとおりです。

議案	概要
運用報酬に係る規約変更	投資信託委託業者に支払う資産運用報酬のうち、運用報酬1の料率を、平成15年7月1日より賃貸収益の3%から2.5%に引き下げることにつき規約を変更しました。
他の事項に係る規約変更	以下の事項等につき規約を変更しました。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 英文商号 ・ 分配可能金額の定義、分配金の支払期間 ・ 投資主総会の決議方法 ・ 民法第667条に規定される組合出資持分への投資 ・ 未稼働の不動産の定義、範囲 ・ 税制改正等に伴う所要の変更
執行役員2名及び監督役員4名選任	深瀬俊彦、西山晃一の2名が執行役員に、新沢忠、廣田富男、西沢昭、小塚埜武壽の4名が監督役員に選任されました。

(2) 投資法人役員会

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

承認日	項目	概要
平成15年1月29日	第2回投資法人債発行に伴う一般事務委託契約の締結	私募による投資法人債の発行に際し、株式会社三井住友銀行、大和証券エスエムビーシー株式会社に一般事務を委託しました。
平成15年3月27日	資産保管委託契約の変更	資産保管会社があらかじめ投資法人に通知することにより第三者への資産保管品の常時保管の委託を可能とすること及び閲覧手続等を定めました。また、投資法人名義口座の集約等に伴う業務効率・資金効率を図るため資産保管契約に付随する「口座管理業務取扱要領」等を改定しました。
平成15年5月30日	第3回投資法人債発行に伴う一般事務委託契約の締結	私募による投資法人債の発行に際し、中央三井信託銀行株式会社、メルリオンチ日本証券株式会社、しんきん証券株式会社、大和証券エスエムビーシー株式会社、農中証券株式会社、みずほ証券株式会社に一般事務を委託しました。
平成15年5月30日	会計事務等に関する一般事務委託契約の締結	税理士法人平成会計社の設立に伴い、会計事務に関する一般事務を同法人へ委託しました。これに伴い、従来の委託先であった平成会計社須貝信への事務委託は終了しました。なお、委託先の変更の際し、一部業務の追加を行い、報酬額を以下のとおり決定しました。 (報酬月額) ①②の合計額の12分の1(千円未満切捨) ①固定部分 10,900千円 ②変動部分 毎年4月1日及び10月1日の不動産の物件数に応じ、30物件以下の物件数に対し1物件あたり金800千円と30物件超の物件数に対し1物件当たり金600千円の合計額
平成15年6月20日	資産運用委託契約の変更	第3回投資主総会で承認された規約変更に伴い、資産運用報酬を変更しました。
平成15年6月20日	資産保管委託契約の変更	民法第667条に規定される組合出資持分が本投資法人の投資対象資産に加わったこと等に伴い、資産保管及び報酬算定の対象となる資産を変更しました。
平成15年6月20日	会計監査人報酬の決定	第4期の会計監査人報酬を、第3期と同額の11,500千円と決定しました。

2. その他

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

貸借対照表

科 目	当 期 (平成15年6月30日現在)		前 期(ご参考) (平成14年12月31日現在)	
	金 額(千円)	構成比(%)	金 額(千円)	構成比(%)
資産の部				
I 流動資産				
現金及び預金	6,534,925		4,286,615	
信託現金及び信託預金	26,913,481		27,567,699	
営業未収入金	159,701		105,059	
未収消費税等	94,969		-	
その他の流動資産	186,520		204,769	
流動資産合計	33,889,597	11.0	32,164,144	11.1
II 固定資産				
1.有形固定資産				
建 物	16,401,811		8,651,616	
減価償却累計額	426,630	15,975,180	129,438	8,522,177
信託建物	79,838,733		77,398,923	
減価償却累計額	7,775,654	72,063,079	5,810,311	71,588,611
土 地		14,616,410		8,430,495
信託土地		151,680,597		151,015,989
その他の有形固定資産	1,724,010		1,292,046	
減価償却累計額	336,261	1,387,748	236,631	1,055,414
有形固定資産合計	255,723,017	83.1	240,612,689	82.8
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		53,614		50,899
無形固定資産合計	16,817,588	5.5	16,814,873	5.8
3.投資その他の資産				
差入敷金保証金		329,708		340,743
長期前払費用		65,494		64,977
その他の投資その他の資産		751,873		716,671
投資その他の資産合計		1,147,076		1,122,392
固定資産合計	273,687,682	89.0	258,549,954	88.9
III 繰延資産				
投資法人債発行費		111,127		11,304
繰延資産合計	111,127	0.0	11,304	0.0
資産合計	307,688,406	100.0	290,725,404	100.0

III 貸借対照表

科 目	当 期 (平成15年6月30日現在)		前 期 (ご参考) (平成14年12月31日現在)	
	金 額(千円)	構成比(%)	金 額(千円)	構成比(%)
負債の部				
I 流動負債				
営業未払金	1,229,182		1,242,392	
短期借入金	26,950,000		38,450,000	
一年以内償還予定投資法人債	8,000,000		-	
未払金	577,440		479,431	
未払費用	335,080		273,670	
未払法人税等	913		834	
未払消費税等	-		20,223	
前受金	1,820,149		1,747,083	
その他の流動負債	164,145		173,550	
流動負債合計	39,076,912	12.7	42,387,185	14.6
II 固定負債				
投資法人債	20,000,000		8,000,000	
長期借入金	74,000,000		64,000,000	
預り敷金保証金	668,889		2,451,948	
信託預り敷金保証金	20,699,687		20,399,759	
その他の固定負債	30,302		25,122	
固定負債合計	115,398,879	37.5	94,876,830	32.6
負債合計	154,475,791	50.2	137,264,016	47.2
出資の部				
I 出資総額				
出資総額	148,899,062	48.4	148,899,062	51.2
II 剰余金				
当期未処分利益	4,313,552		4,562,325	
剰余金合計	4,313,552	1.4	4,562,325	1.6
出資合計	153,212,615	49.8	153,461,388	52.8
負債・出資合計	307,688,406	100.0	290,725,404	100.0

損益計算書

科 目	期 別		当 期		前 期（ご参考）	
			自平成15年1月1日 至平成15年6月30日		自平成14年7月1日 至平成14年12月31日	
	金 額(千円)		百分比(%)	金 額(千円)		百分比(%)
経常損益の部						
I 営業損益の部						
1. 営業収益						
賃貸事業収入	11,111,223			10,365,997		
その他賃貸事業収入	1,127,576	12,238,800	100.0	1,479,636	11,845,633	100.0
2. 営業費用						
賃貸事業費用	6,547,893			6,031,340		
資産運用報酬	500,598			496,499		
役員報酬	11,400			11,400		
会計監査人報酬	11,500			11,500		
資産保管委託報酬	12,767			12,329		
一般事務委託報酬	46,999			38,363		
その他費用	64,339	7,195,499	58.8	54,812	6,656,245	56.2
営業利益		5,043,301	41.2		5,189,388	43.8
II 営業外損益の部						
1. 営業外収益						
受取利息	167			868		
その他営業外収益	158	326	0.0	658	1,527	0.0
2. 営業外費用						
支払利息	612,856			558,089		
投資法人債利息	66,109			27,293		
投資法人債発行費償却	26,747			5,652		
その他営業外費用	23,519	729,233	6.0	36,645	627,680	5.3
経常利益		4,314,394	35.3		4,563,235	38.5
税引前当期純利益		4,314,394	35.3		4,563,235	38.5
法人税、住民税及び事業税		947	0.0		1,007	0.0
法人税等調整額		2			1	
当期純利益		4,313,444	35.2		4,562,229	38.5
前期繰越利益		108			96	
当期末処分利益		4,313,552			4,562,325	

〔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15年 1 月 1 日 至 平成15年 6 月30日</div>	<div style="text-align: center;">前 期（ご参考）</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>
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。</p> <p>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</p> <p>保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は95,539千円であります。</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12,537千円であります。</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15年 6 月30日現在)	前 期(ご参考) (平成14年12月31日現在)
1. その他の有形固定資産の内訳	(単位：千円)	(単位：千円)
構築物	構築物	構築物
取得価額	314,416	取得価額 91,004
減価償却累計額	16,543	減価償却累計額 1,217
貸借対照表計上額	297,873	貸借対照表計上額 89,786
機械装置	機械装置	機械装置
取得価額	26,026	取得価額 26,026
減価償却累計額	3,044	減価償却累計額 496
貸借対照表計上額	22,982	貸借対照表計上額 25,530
工具器具備品	工具器具備品	工具器具備品
取得価額	4,387	取得価額 4,233
減価償却累計額	730	減価償却累計額 255
貸借対照表計上額	3,657	貸借対照表計上額 3,978
信託構築物	信託構築物	信託構築物
取得価額	395,951	取得価額 378,742
減価償却累計額	96,240	減価償却累計額 72,193
貸借対照表計上額	299,711	貸借対照表計上額 306,549
信託機械装置	信託機械装置	信託機械装置
取得価額	562,360	取得価額 537,833
減価償却累計額	122,926	減価償却累計額 91,345
貸借対照表計上額	439,433	貸借対照表計上額 446,488
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	243,443	取得価額 230,055
減価償却累計額	96,777	減価償却累計額 71,123
貸借対照表計上額	146,666	貸借対照表計上額 158,931
建設仮勘定	177,423	建設仮勘定 24,150
(合計)	(合計)	(合計)
取得価額	1,724,010	取得価額 1,292,046
減価償却累計額	336,261	減価償却累計額 236,631
貸借対照表計上額	1,387,748	貸借対照表計上額 1,055,414
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)	同 左
	(借入コミットメント)	(借入コミットメント)
特定融資枠の総額	30,000,000	特定融資枠の総額 30,000,000
当期末借入残高	-	当期末借入残高 -
当期末未使用枠残高	30,000,000	当期末未使用枠残高 30,000,000
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	545,823円	546,709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	当 期	前 期 (ご参考)	
		自 平成15年 1 月 1 日 至 平成15年 6 月30日	自 平成14年 7 月 1 日 至 平成14年12月31日	
不動産賃貸事業損益の内訳		(単位:千円)	(単位:千円)	
	A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
	賃貸事業収入		賃貸事業収入	
	(家賃)	9,598,013	(家賃)	8,924,570
	(共益費)	1,447,838	(共益費)	1,404,517
	(その他賃貸収入)	65,370	(その他賃貸収入)	36,910
	計	11,111,223	計	10,365,997
	その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
	(駐車場使用料)	280,917	(駐車場使用料)	255,149
	(施設使用料)	60,996	(施設使用料)	58,526
	(付帯収益)	555,035	(付帯収益)	563,365
	(解約金)	212,482	(解約金)	585,302
	(雑収益)	18,144	(雑収益)	17,292
	計	1,127,576	計	1,479,636
	不動産賃貸事業収益合計	12,238,800	不動産賃貸事業収益合計	11,845,633
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)	1,683,855	(外注委託費)	1,542,300	
(公租公課)	1,093,283	(公租公課)	974,207	
(修繕費)	408,490	(修繕費)	520,872	
(保険料)	47,026	(保険料)	46,545	
(諸経費)	949,595	(諸経費)	875,291	
(減価償却費)	2,365,641	(減価償却費)	2,072,123	
不動産賃貸事業費用合計	6,547,893	不動産賃貸事業費用合計	6,031,340	
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	5,690,907	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	5,814,293	

(税効果会計関係)

項 目	期 別	当 期	前 期 (ご参考)	
		(平成15年6月30日現在)	(平成14年12月31日現在)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別内訳		(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	17	未払事業税損金不算入額	20
	繰延税金資産合計	17	繰延税金資産合計	20
(繰延税金資産の純額)	17	(繰延税金資産の純額)	20	
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	39.39	法定実効税率	39.39
	(調整)		(調整)	
	支払配当の損金算入額	39.38	支払配当の損金算入額	39.37
	その他	0.01	その他	0.00
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02

(重要な後発事象)

項 目	期 別	当 期	前 期 (ご参考)
		自 平成15年 1 月 1 日 至 平成15年 6 月30日	自 平成14年 7 月 1 日 至 平成14年12月31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

項 目	期 別	当 期	前 期 (ご参考)
		自 平成15年 1 月 1 日 至 平成15年 6 月30日	自 平成14年 7 月 1 日 至 平成14年12月31日
I 当期末処分利益		4,313,552,809円	4,562,325,847円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)		4,313,516,900円 (15,367円)	4,562,217,100円 (16,253円)
III 次期繰越利益		35,909円	108,747円
分配金の額の算出方法		<p>本投資法人の規約第16条第1項に定める「当期末処分利益(分配可能金額)を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である4,313,516,900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。</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4,562,217,100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。</p>

独立監査人の監査報告書

平成 15 年 8 月 4 日

日本ビルファンド投資法人
役員会 御中

朝 日 監 査 法 人

代表社員 公認会計士
関与社員

村尾 裕 

代表社員 公認会計士
関与社員

宮 祐 

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 15 年 1 月 1 日から平成 15 年 6 月 30 日までの第 4 期の決算期の計算書類、すなわち、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。）について監査を行った。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。この計算書類及び附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類及び附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類及び附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類及び附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

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。

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	前 期
	自 平成15年 1 月 1 日 至 平成15年 6 月30日	自 平成14年 7 月 1 日 至 平成14年12月31日
	金 額(千円)	金 額(千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,314,394	4,563,235
減価償却費	2,365,641	2,072,123
長期前払費用償却額	3,838	3,505
投資法人債発行費償却額	26,747	5,652
受取利息	167	868
支払利息	678,966	585,382
営業未収入金の増加・減少額	54,641	78,333
未収消費税等の増加・減少額	94,969	234,934
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	13,209	158,629
未払金の増加・減少額	98,008	175,437
前受金の増加・減少額	73,066	78,451
長期前払費用の支払額	11,415	600
その他	18,557	119,694
小 計	7,384,594	7,854,746
利息の受取額	167	868
利息の支払額	617,556	557,293
法人税等の支払額	867	737
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,766,337	7,297,583
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	14,159,676	14,568,549
信託有形固定資産の取得による支出	3,312,815	422,355
信託無形固定資産の取得による支出	6,192	-
預り敷金保証金の支出	4,397,177	1,781,273
預り敷金保証金の収入	2,914,046	2,978,696
差入敷金保証金の支出	10,361	8,438
差入敷金保証金の収入	21,395	5,869
その他投資等取得による支出	35,202	41,604
投資活動によるキャッシュ・フロー	18,985,983	13,837,655
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	125,150,000	117,100,000
短期借入金の返済による支出	136,650,000	112,100,000
長期借入金の借入による収入	10,000,000	5,000,000
投資法人債の発行による収入	20,000,000	-
投資法人債発行費の支出	126,570	-
分配金の支払額	4,559,693	4,488,148
財務活動によるキャッシュ・フロー	13,813,736	5,511,851
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	1,594,091	1,028,220
V 現金及び現金同等物の期首残高	31,854,315	32,882,536
VI 現金及び現金同等物の期末残高	33,448,406	31,854,315

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15年1月1日 至平成15年6月30日	自平成14年7月1日 至平成14年12月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少な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）（参考情報）

項 目	期 別	
	当 期	前 期
	自平成15年1月1日 至平成15年6月30日	自平成14年7月1日 至平成14年12月31日
1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	（平成15年6月30日現在）（単位：千円） 現金及び預金 6,534,925 信託現金及び信託預金 26,913,481 現金及び現金同等物 33,448,406	（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

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ご郵送いただくか、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。

その他

住所変更、分配金振込指定に必要な各用紙のご請求は名義書換事務受託者のフリーダイヤル及びインターネットのホームページで24時間受付しております。

- ・ 電話によるご請求：受付フリーダイヤル 0120-87-2031
- ・ インターネットによるご請求：http://www.chuomitsui.co.jp/person/p_06.html

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まいります。

日本ビルファンド投資法人

電話 03(3281)8810



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 本店及び全国各支店