

平成14年6月期(平成14年1月1日~平成14年6月30日)決算短信

平成14年8月20日

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

決算役員会開催日 平成14年8月20日
 分配金支払開始日 平成14年9月13日(予定)

1. 平成14年6月期の運用、資産の状況(平成14年1月1日~平成14年6月30日)

(1) 運用状況 (金額は百万円未満を切捨て)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
14年6月期	11,259	-	5,007	-	4,493	-	4,492	-
13年12月期	12,561	-	6,166	-	5,342	-	5,340	-

	1口当たり 当期利益	純資産 当期利益率	<参考> (年換算値)	総資本 経常利益率	<参考> (年換算値)	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%	%	%
14年6月期	16,003	2.9	(5.8)	1.7	(3.4)	39.9
13年12月期	22,270	4.2	(6.9)	2.2	(3.7)	42.5

(注) 平成13年12月期の計算期間は平成13年3月16日~平成13年12月31日ですが、実質的な資産運用期間は平成13年5月23日からの223日間です。

期中平均投資口数 平成14年6月期 280,700口 平成13年12月期 239,808口(上記実質資産運用期間の平均)

なお、期末発行済投資口数(平成13年12月期:280,700口)を用いて算定した平成13年12月期の1口当たり当期利益は19,026円です。

会計処理の方法の変更 無

営業収益、営業利益、経常利益、当期利益における対前期増減率は、設立年度である前期(第1期)に比較年度がなく、また当投資法人の通常の計算期間である6ヶ月を超えているため記載を省略しています。

平成13年12月期の純資産当期利益率、総資本経常利益率の算定には、本投資法人の実質的運用開始日である平成13年5月23日と決算日時点の純資産総額、総資本のそれぞれの平均値を用いています。

年換算の方法は次の通りです。平成14年6月期:当該計算期間の数値×2 平成13年12月期:当該計算期間の数値/223日×365日

(2) 分配状況 (分配金総額の金額は百万円未満を切捨て)

	1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり利益超過分配金	利益超過分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
14年6月期	16,003	4,492	0	-	100.0	2.9
13年12月期	19,026	5,340	0	-	99.9	3.5

(注) 配当性向については小数点第1位未満を切捨てにより表示しております。

(3) 財政状態 (総資産額と純資産額の金額は百万円未満を切捨て)

	総資産額	純資産額	純資産比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
14年6月期	278,975	153,391	55.0	546,460
13年12月期	256,847	154,239	60.1	549,482

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

2. 平成14年12月期の運用状況の予想(平成14年7月1日~平成14年12月31日)

	営業収益	経常利益	当期利益	1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	1口当たり利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	円	円
14年12月期	11,653	4,273	4,272	15,220	0

(参考) 1口当たり予想当期利益(平成14年12月期) 15,220円

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

また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

1. 投資法人の関係法人の概況

後記39ページをご参照ください。

2. 運用方針および運用状況

(1) 運用方針

後記35ページをご参照ください。

(2) 運用状況

(イ) 当期の概況

(a) 投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」(以下「投信法」といいます。)に基づき、平成13年3月16日に設立され、同年9月に東京証券取引所不動産投資信託証券市場(J-REIT市場)に上場し(銘柄コード8951)市場での売買が可能となりました。また、平成13年12月末には設立後初めての決算を行い、当期利益の概ね全額を分配することとし、平成14年3月に1口当たり19,026円の利益分配を行いました。なお、前第1期は実質概ね7ヶ月強の変則決算でしたが、当期より6ヶ月毎の決算を行います。

(b) 投資環境と運用実績

景気指標の一部に回復の兆しが見受けられるものの、米国経済の調整等の影響により、日本経済は全般として引き続き低調に推移する中で、オフィス賃貸マーケットは、全体として新規増床需要は低調であり、都心部は統合移転需要等で比較的底堅い面もあるものの、地方主要都市は軒並み空室率が上昇するなど平成14年前半は全体として軟調に推移しました。一方、不動産流通市場では、資産リストラを進める本邦企業からの売却や国内外の不動産ファンドによる売買等を中心に比較的活発に取引されておりました。

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おります。

当期は、かかる方針に従い、より選別を厳しく行い、築年数が浅く比較的グレードの高い高層ビルへの投資として、大阪中心部に所在する「サンマリオンNBFタワー」(投資額約105億円、売買価格ベース。以下同じ)及び東京周辺都市部に所在する「中野坂上サンブライトツイン」(区分所有、約84.3億円)の信託受益権を取得いたしました。なお、中野坂上サンブライトツインについては、当期中に異なる所有者より区分所有持分の追加取得(約5.4億円)を行っております。

この結果、本投資法人のオフィスビルポートフォリオは、26物件、投資額約2,460億円、総賃貸可能面積は約30.3万㎡(約9.2万坪)に達しております。

既存ポートフォリオにおいては、オフィスマネジメント業務を委託する三井不動産グループの強力なテナント営業インフラを活用しつつ、運営面でも引き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、97.4%と引き続き高い水準を維持しており、また、建物管理会社の入札や契約内容の見直しをはじめ、賃貸事業費用の削減を進めております。

(c) 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ております(期末総資産有利子負債比率36.0%)。また、将来の金利上昇リスクの軽減の観点から、積極的に短期借入金の長期固定の借入金への借換を進め、期末有利子負債に占める長期性資金の割合は66.7%となっております。なお、今後の資金調達手段の多様化に向けて、以下のとおり格付けを取得しております。

格付機関	取得日	格付内容
スタンダード&プアーズ	平成14年5月1日	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・インバスターズ・サービス	平成14年5月30日	発行体格付:A3 アウトルック:安定的

(d) 業績及び分配の概要

このような運用の結果、当期の運用実績として、営業収益11,259百万円、不動産賃貸事業利益5,636百

万円、さらにここから資産運用報酬・保管及び事務委託コスト等の費用を控除した営業利益は、5,007 百万円となり、経常利益は 4,493 百万円となりました。前期比較では営業収益経常利益率は 42.5%から 39.9%へと、総資本経常利益率は年換算値で 3.7%から 3.4%へと低下しましたが、これは前期中に 13 棟の未経過固定資産税相当額等が取得価額に算入されている要因があったため当期は賃貸事業費用の公租公課の金額が約 491 百万円増加したこと等によります。また純資産当期利益率は年換算値で 6.9%から 5.8%に低下しましたが、これは前期中に新投資口の発行による出資総額の増加があったことが主な要因です。

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 16,003 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 4,492 百万円となりました。

当期中は営業活動によるキャッシュ・フローは 9,466 百万円となりましたが、これは未収消費税等の減少を除けば、主に税引前当期利益 4,493 百万円および減価償却費 1,946 百万円によるものです。また当期中に 2 物件のオフィスビルを取得したこと等により投資活動によるキャッシュ・フローは 20,479 百万円、長短借入れ等により財務活動によるキャッシュ・フローは 16,227 百万円となりました。

以上の結果、現金および現金同等物の期末残高は 32,882 百万円となりました。

(2) 次期の見通し

(a) 今後の運用方針

低迷する国内景気動向に、米国経済の不透明感も加わり、今後の首都圏のオフィス賃貸マーケットは、需要の停滞と平成 15 年（「2003 年」）をピークとして見込まれている新規大型ビルの大量供給の影響で、全体では空室率の上昇と賃料水準の下落傾向が続くことが懸念されています。一方、地方都市部においても、一部堅調な地域も見られるものの、地方経済の低迷、東京への一極集中の進行等に起因して、一般的に軟調な状況にあります。同時にテナントのオフィス・インフラに対するニーズは、賃料等のコスト以外にも、空調設備や O A フロアの有無、電気容量や貸室の形状、駐車場台数など、ますます多様で高度になってきており、オフィスの選別基準が厳しくなっている中で、テナントニーズを的確に捉え企業の統合移転等の受け皿となり得るビルでは、竣工後比較的早い時期に満室となるなどの動きも見受けられます。

一方、オフィスビルの売買マーケットにおいては、今後、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や、外資系を含めたプライベートファンドからの物件売却の動きも徐々に顕在化すると予想され、優良な物件を取得するチャンスであると捕らえております。

このような状況下、本投資法人においても、既存物件においては短期的には賃貸収入の大きな伸びが期待しづらく、一時的な空室率の上昇も懸念されますが、次のような投資戦略を実現することによって、中長期的な観点から運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指します。

(b) 対処すべき課題

既存物件の運用戦略

賃貸借契約期間の長期化、解約禁止条項等により、賃貸収益の安定化を図るとともに、昨年に引続き当期に実施したテナント満足度調査に基づき、テナントのニーズを踏まえた改修工事の実施やソフト・サービスの向上を図り、引続き高稼働率の維持に努めます。

競争力の維持・向上の観点から、優先順位の高い物件から空調設備の更新や O A フロア設置を中心としたリニューアル工事を積極的に実施いたします。

建物管理コスト（建物管理委託費）については、平成 15 年度を目処として 10%の削減計画を策定しており、今年度 5%以上の削減目標の達成のため、管理グレードの適正化を図りつつ、引続き建物管理会社の入札選定や管理契約内容の見直しに注力します。

新規物件の投資戦略

東京の一極集中傾向に鑑み、引続き東京都心部を中心とした投資を継続しますが、都心部への過度の集中の回避、テナント属性・分布等のポートフォリオ分散の観点から、引続き都心 3 区（千代田、中央、港）以外の東京都区部においても幅広く投資を検討します。

東京周辺都市部並びに地方都市部においては、東京都心部に比べマーケット規模が小さく、物件の競争力によって収益性に大きな差が出ることから、立地、物件を特に厳選して投資を行います。物件の選定においては以下の要素を重視します。

(ア) 企業の統合移転ニーズの受け皿と期待される物件、即ち築年数が浅く利便性にすぐれ、個別

空調やO Aフロア、駐車場等の設備が整い、ワンフロア面積が広い物件であること
(イ) テナント構成、賃貸借契約の形態から「2003年」以降の収益の安定性が期待され、将来的に収益性の向上が見込まれること

なお、上記の条件を満たす優良な区分所有物件等についても、収益見通し、各種リスク等を十分に検証のうえ取得を検討します。

また、新規物件の取得に際しては、入札による過度な価格競争を極力避け、物件情報ルートや情報収集力の強化に努めることにより、物件取得チャンスをタイムリーに捕らえます。

財務戦略等

財務面では、借入れによる資金調達について、金利の上昇に備え、引続き長期・固定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、コミットメントラインの設定や投資法人債の発行等の資金調達手段の検討を行います。

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、Q&A等、本投資法人について投資判断上有用と思われる情報がご覧いただけるように努めております。

(c) 運用状況の見通し

なお、次期(第3期 平成14年7月1日～平成14年12月31日)の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。

営業収益	11,653	百万円
経常利益	4,273	百万円
当期利益	4,272	百万円
1口当たり分配金	15,220	円
1口当たり利益超過分配金	0	円

運用状況見通しの前提条件につきましては、5ページ記載「平成14年12月期 運用状況の予想の前提条件」を参照ください。

また、第2期、第3期を通じた平成14年度通年(平成14年1月1日～平成14年12月31日)の運用状況の修正予想数値は以下のとおりです。

営業収益	22,912	百万円
経常利益	8,766	百万円
当期利益	8,764	百万円
1口当たり分配金	31,223	円
1口当たり利益超過分配金	0	円

平成14年度通年の運用状況の予想は、平成14年6月期の運用状況(実績)に平成14年12月期の運用状況の予想数値を加算することにより算出しております。

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

平成 14 年 12 月期（平成 14 年 7 月 1 日～平成 14 年 12 月 31 日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
保有資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成 14 年 6 月 30 日時点で本投資法人が保有している 26 物件以外は決算期末まで他の物件の異動（新規物件の取得、既存物件の売却）がないことを前提としています。また、26 物件合計の期中平均稼働率は 95.6%を見込んでおります。 実際には物件の異動により変動する可能性があります。
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> 新投資口の追加発行がないことを前提としています。
有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> 本表における総資産有利子負債比率の算出にあたっては、次の算式を使用しています。 $\text{総資産有利子負債比率} = \text{有利子負債} \div (\text{期末}) \text{総資産} \times 100$ 平成 14 年 6 月 30 日時点の総資産有利子負債比率 36.0%が、決算期末まで同比率のまま推移することを前提としています。
長期有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> 平成 14 年 6 月 30 日時点の有利子負債のうち長期借入金および投資法人債の占める比率（長期有利子負債比率）66.7%が、長期借入金の借入による短期借入金の返済により 71.2%まで上昇し、以降決算期末まで同比率のまま推移することを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 一般的に決算期中に取得した資産の固定資産税および都市計画税については前所有者と期間按分による精算を行います。当該精算金相当分は購入代価として取得原価に算入されるため費用計上されません。 （注）建物は一般にその取得後に修繕の必要性、緊急性等を調査するため一定の期間を要することに加え、その修繕費は、年度による金額の差異が大きいことおよび定期的に発生する金額でないことから、平成 14 年 12 月期の修繕費は、建物を長期にわたり継続して保有する場合と大きく異なる可能性があります。
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行等により 1 口当たりの分配金の額が変動する可能性があります。
1 口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益を超える金銭の分配に関して、かかる分配を受けた投資主がその分配の都度譲渡損益の算定を行うことが必要となる現行の税務の取扱いがなされる限りにおいては、本投資法人は投資主に対して利益を超える金銭の分配は行わない予定です。ただし、本投資法人が利益配当等の損金算入要件を満たすことを目的とする場合等で、利益を超える金銭の分配を行うことが必要であると本投資法人の役員会において判断される場合には、分配方針に従い利益を超える金銭の分配を行うことができるものとします。

3. 財務諸表等
(1) 経理の状況

貸借対照表

科 目	当 期 (平成 14.6.30 現在)		前 期 (平成 13.12.31 現在)		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
(資産の部)	千円	%	千円	%	千円	%
・流動資産	33,368,654	12.0	30,806,493	12.0	2,562,161	8.3
現金及び預金	4,584,675		1,368,559		3,216,116	
信託現金及び信託預金	28,297,860		26,298,836		1,999,024	
営業未収入金	183,392		108,939		74,453	
未収消費税等	234,934		2,929,296		2,694,362	
その他の流動資産	67,791		100,861		33,070	
・固定資産	245,590,341	88.0	226,018,087	88.0	19,572,254	8.7
1.有形固定資産	227,690,930	81.6	208,828,165	81.3	18,862,765	9.0
建物 *1	1,396,362		1,426,043		29,681	
信託建物 *1	73,172,030		62,728,735		10,443,295	
土地	1,167,510		1,167,510		-	
信託土地	151,009,997		142,783,542		8,226,455	
その他の有形固定資産 *2	945,030		722,333		222,697	
2.無形固定資産	16,818,287	6.0	16,821,701	6.5	3,414	0.0
信託借地権	16,763,973		16,763,973		-	
その他の無形固定資産	54,313		57,727		3,414	
3.投資等	1,081,123	0.4	368,220	0.1	712,903	193.6
差入敷金保証金	338,174		351,520		13,346	
長期前払費用	67,883		16,700		51,182	
その他投資等	675,066		-		675,066	
・繰延資産	16,957	0.0	22,609	0.0	5,652	25.0
投資法人債発行費	16,957		22,609		5,652	
資産合計	278,975,953	100.0	256,847,190	100.0	22,128,763	8.6

科 目	当 期 (平成 14.6.30 現在)		前 期 (平成 13.12.31 現在)		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
(負債の部)	千円	%	千円	%	千円	%
・流動負債	36,909,730	13.2	23,925,830	9.3	12,983,900	54.3
営業未払金	1,083,762		581,785		501,977	
短期借入金	33,450,000		20,900,000		12,550,000	
未払金	303,993		548,793		244,800	
未払費用	245,582		219,925		25,657	
未払法人税等	564		1,062		498	
前受金	1,668,631		1,522,898		145,732	
その他の流動負債	157,194		151,364		5,830	
・固定負債	88,675,022	31.8	78,681,583	30.6	9,993,439	12.7
投資法人債	8,000,000		8,000,000		-	
長期借入金	59,000,000		50,000,000		9,000,000	
預り敷金保証金	232,923		263,542		30,619	
信託預り敷金保証金	21,421,361		20,402,120		1,019,241	
その他固定負債	20,737		15,919		4,817	
負債合計	125,584,752	45.0	102,607,413	39.9	22,977,339	22.4
(出資の部)*4						
・出資総額	148,899,062	53.4	148,899,062	58.0	-	
出資総額*3	148,899,062		148,899,062		-	
・剰余金	4,492,138	1.6	5,340,714	2.1	848,576	15.9
当期末処分利益	4,492,138		5,340,714		848,576	
(うち当期利益)	(4,492,022)		(5,340,714)		848,692	
出資合計	153,391,201	55.0	154,239,777	60.1	848,576	0.6
負債・出資合計	278,975,953	100.0	256,847,190	100.0	22,128,763	8.6

損益計算書

科 目	当 期		前 期	
	〔自平成14年1月1日〕 〔至平成14年6月30日〕		〔自平成13年3月16日〕 〔至平成13年12月31日〕	
	金 額	百分比	金 額	百分比
経常損益の部	千円	%	千円	%
・ 営業損益の部				
1. 営業収益	11,259,206	100.0	12,561,476	100.0
賃貸事業収入 *1	10,427,418		11,555,506	
その他賃貸事業収入 *1	831,788		1,005,970	
2. 営業費用	6,251,514	55.5	6,395,251	50.9
賃貸事業費用 *1	5,622,604		5,737,215	
資産運用報酬	476,735		542,069	
役員報酬	11,400		12,499	
会計監査人報酬	8,846		10,000	
資産保管委託報酬	11,190		11,706	
一般事務委託報酬	39,176		50,052	
その他費用	81,560		31,707	
営業利益	5,007,692	44.5	6,166,225	49.1
・ 営業外損益の部				
1. 営業外収益	12,365	0.1	2,765	0.0
受取利息	2,854		2,765	
その他営業外収益	9,510		-	
2. 営業外費用	527,046	4.7	826,704	6.6
支払利息	494,287		536,707	
投資法人債利息	27,106		32,910	
投資法人債発行費償却	5,652		11,304	
新投資口発行費	-		58,563	
投資口公開関連費用	-		186,934	
創業費償却	-		283	
経常利益	4,493,011	39.9	5,342,287	42.5
税引前当期利益	4,493,011	39.9	5,342,287	42.5
法人税、住民税及び事業税	973	0.0	1,607	0.0
法人税等調整額	16		34	
当期利益	4,492,022	39.9	5,340,714	42.5
前期繰越利益	116		-	
当期末処分利益	4,492,138		5,340,714	

(注)増減については、設立年度である前期(第1期)が、当法人の通常の事業年度である6ヶ月を超える変則決算となっており、記載を省略しております。

〔重要な会計方針〕

	当 期 〔 自 平成 14 年 1 月 1 日 至 平成 14 年 6 月 30 日 〕	前 期 〔 自 平成 13 年 3 月 16 日 至 平成 13 年 12 月 31 日 〕
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。</p> <p>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 style="padding-left: 40px;">建 物 16～50年</p> <p>無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。</p>	<p>有形固定資産（信託財産を含む） 同左</p> <p>無形固定資産（信託財産を含む） 同左</p>
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資法人債発行費 3年間で均等額を償却しております。</p>	<p>創業費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>投資法人債発行費 同左</p> <p>新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>なお、平成 13 年 9 月 10 日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっております。</p> <p>「スプレッド方式」では、募集価額と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、当投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成 13 年 9 月 10 日付一般募集による新投資口発行に際し、募集価額と発行価額との差額の総額は、1,813,437 千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、1,813,437 千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期利益は同額多く計上されております。</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</p>	<p>固定資産税等の処理方法 同左</p>

	<p>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 182,458 千円であります。</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 88,680 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>信託現金及び信託預金 信託建物、信託土地、信託借地権 信託預り敷金保証金</p>	同左
5. 消費税等の処理方法	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。	同左

〔注記事項〕

(貸借対照表関係)

当 期 (平成 14 年 6 月 30 日現在)	前 期 (平成 13 年 12 月 31 日現在)																																																																								
<p>*1 建物、信託建物の内訳 (単位:千円)</p> <p>建物</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>取得価額</td><td style="text-align: right;">1,465,410</td></tr> <tr><td>減価償却累計額</td><td style="text-align: right;"><u>69,048</u></td></tr> <tr><td>貸借対照表計上額</td><td style="text-align: right;">1,396,362</td></tr> </table> <p>信託建物</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>取得価額</td><td style="text-align: right;">77,055,057</td></tr> <tr><td>減価償却累計額</td><td style="text-align: right;"><u>3,883,027</u></td></tr> <tr><td>貸借対照表計上額</td><td style="text-align: right;">73,172,030</td></tr> </table>	取得価額	1,465,410	減価償却累計額	<u>69,048</u>	貸借対照表計上額	1,396,362	取得価額	77,055,057	減価償却累計額	<u>3,883,027</u>	貸借対照表計上額	73,172,030	<p>*1 建物、信託建物の内訳 (単位:千円)</p> <p>建物</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>取得価額</td><td style="text-align: right;">1,465,410</td></tr> <tr><td>減価償却累計額</td><td style="text-align: right;"><u>39,367</u></td></tr> <tr><td>貸借対照表計上額</td><td style="text-align: right;">1,426,043</td></tr> </table> <p>信託建物</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>取得価額</td><td style="text-align: right;">64,771,757</td></tr> <tr><td>減価償却累計額</td><td style="text-align: right;"><u>2,043,021</u></td></tr> <tr><td>貸借対照表計上額</td><td style="text-align: right;">62,728,735</td></tr> </table>	取得価額	1,465,410	減価償却累計額	<u>39,367</u>	貸借対照表計上額	1,426,043	取得価額	64,771,757	減価償却累計額	<u>2,043,021</u>	貸借対照表計上額	62,728,735																																																
取得価額	1,465,410																																																																								
減価償却累計額	<u>69,048</u>																																																																								
貸借対照表計上額	1,396,362																																																																								
取得価額	77,055,057																																																																								
減価償却累計額	<u>3,883,027</u>																																																																								
貸借対照表計上額	73,172,030																																																																								
取得価額	1,465,410																																																																								
減価償却累計額	<u>39,367</u>																																																																								
貸借対照表計上額	1,426,043																																																																								
取得価額	64,771,757																																																																								
減価償却累計額	<u>2,043,021</u>																																																																								
貸借対照表計上額	62,728,735																																																																								
<p>*2 その他の有形固定資産の内訳 (単位:千円)</p> <p>構築物</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>取得価額</td><td style="text-align: right;">281</td></tr> <tr><td>減価償却累計額</td><td style="text-align: right;"><u>8</u></td></tr> <tr><td>貸借対照表計上額</td><td style="text-align: right;">272</td></tr> </table> <p>工具器具備品</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>取得価額</td><td style="text-align: right;">1,625</td></tr> <tr><td>減価償却累計額</td><td style="text-align: right;"><u>110</u></td></tr> <tr><td>貸借対照表計上額</td><td style="text-align: right;">1,514</td></tr> </table> <p>信託構築物</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>取得価額</td><td style="text-align: right;">370,667</td></tr> <tr><td>減価償却累計額</td><td style="text-align: right;"><u>48,734</u></td></tr> <tr><td>貸借対照表計上額</td><td style="text-align: right;">321,933</td></tr> </table> <p>信託機械装置</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>取得価額</td><td style="text-align: right;">530,756</td></tr> <tr><td>減価償却累計額</td><td style="text-align: right;"><u>60,014</u></td></tr> <tr><td>貸借対照表計上額</td><td style="text-align: right;">470,741</td></tr> </table> <p>信託工具器具備品</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>取得価額</td><td style="text-align: right;">197,419</td></tr> <tr><td>減価償却累計額</td><td style="text-align: right;"><u>46,851</u></td></tr> <tr><td>貸借対照表計上額</td><td style="text-align: right;">150,568</td></tr> </table> <p>(合計)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>取得価額</td><td style="text-align: right;">1,100,748</td></tr> <tr><td>減価償却累計額</td><td style="text-align: right;"><u>155,718</u></td></tr> <tr><td>貸借対照表計上額</td><td style="text-align: right;">945,030</td></tr> </table>	取得価額	281	減価償却累計額	<u>8</u>	貸借対照表計上額	272	取得価額	1,625	減価償却累計額	<u>110</u>	貸借対照表計上額	1,514	取得価額	370,667	減価償却累計額	<u>48,734</u>	貸借対照表計上額	321,933	取得価額	530,756	減価償却累計額	<u>60,014</u>	貸借対照表計上額	470,741	取得価額	197,419	減価償却累計額	<u>46,851</u>	貸借対照表計上額	150,568	取得価額	1,100,748	減価償却累計額	<u>155,718</u>	貸借対照表計上額	945,030	<p>*2 その他の有形固定資産の内訳 (単位:千円)</p> <p>構築物</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>取得価額</td><td style="text-align: right;">281</td></tr> <tr><td>減価償却累計額</td><td style="text-align: right;"><u>2</u></td></tr> <tr><td>貸借対照表計上額</td><td style="text-align: right;">278</td></tr> </table> <p>工具器具備品</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>取得価額</td><td style="text-align: right;">1,625</td></tr> <tr><td>減価償却累計額</td><td style="text-align: right;"><u>37</u></td></tr> <tr><td>貸借対照表計上額</td><td style="text-align: right;">1,587</td></tr> </table> <p>信託構築物</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>取得価額</td><td style="text-align: right;">283,234</td></tr> <tr><td>減価償却累計額</td><td style="text-align: right;"><u>26,214</u></td></tr> <tr><td>貸借対照表計上額</td><td style="text-align: right;">257,020</td></tr> </table> <p>信託機械装置</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>取得価額</td><td style="text-align: right;">358,113</td></tr> <tr><td>減価償却累計額</td><td style="text-align: right;"><u>31,286</u></td></tr> <tr><td>貸借対照表計上額</td><td style="text-align: right;">326,827</td></tr> </table> <p>信託工具器具備品</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>取得価額</td><td style="text-align: right;">161,002</td></tr> <tr><td>減価償却累計額</td><td style="text-align: right;"><u>24,383</u></td></tr> <tr><td>貸借対照表計上額</td><td style="text-align: right;">136,619</td></tr> </table> <p>(合計)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>取得価額</td><td style="text-align: right;">804,256</td></tr> <tr><td>減価償却累計額</td><td style="text-align: right;"><u>81,922</u></td></tr> <tr><td>貸借対照表計上額</td><td style="text-align: right;">722,333</td></tr> </table>	取得価額	281	減価償却累計額	<u>2</u>	貸借対照表計上額	278	取得価額	1,625	減価償却累計額	<u>37</u>	貸借対照表計上額	1,587	取得価額	283,234	減価償却累計額	<u>26,214</u>	貸借対照表計上額	257,020	取得価額	358,113	減価償却累計額	<u>31,286</u>	貸借対照表計上額	326,827	取得価額	161,002	減価償却累計額	<u>24,383</u>	貸借対照表計上額	136,619	取得価額	804,256	減価償却累計額	<u>81,922</u>	貸借対照表計上額	722,333
取得価額	281																																																																								
減価償却累計額	<u>8</u>																																																																								
貸借対照表計上額	272																																																																								
取得価額	1,625																																																																								
減価償却累計額	<u>110</u>																																																																								
貸借対照表計上額	1,514																																																																								
取得価額	370,667																																																																								
減価償却累計額	<u>48,734</u>																																																																								
貸借対照表計上額	321,933																																																																								
取得価額	530,756																																																																								
減価償却累計額	<u>60,014</u>																																																																								
貸借対照表計上額	470,741																																																																								
取得価額	197,419																																																																								
減価償却累計額	<u>46,851</u>																																																																								
貸借対照表計上額	150,568																																																																								
取得価額	1,100,748																																																																								
減価償却累計額	<u>155,718</u>																																																																								
貸借対照表計上額	945,030																																																																								
取得価額	281																																																																								
減価償却累計額	<u>2</u>																																																																								
貸借対照表計上額	278																																																																								
取得価額	1,625																																																																								
減価償却累計額	<u>37</u>																																																																								
貸借対照表計上額	1,587																																																																								
取得価額	283,234																																																																								
減価償却累計額	<u>26,214</u>																																																																								
貸借対照表計上額	257,020																																																																								
取得価額	358,113																																																																								
減価償却累計額	<u>31,286</u>																																																																								
貸借対照表計上額	326,827																																																																								
取得価額	161,002																																																																								
減価償却累計額	<u>24,383</u>																																																																								
貸借対照表計上額	136,619																																																																								
取得価額	804,256																																																																								
減価償却累計額	<u>81,922</u>																																																																								
貸借対照表計上額	722,333																																																																								
<p>*3 発行する投資口の総数及び発行済投資口数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>発行する投資口の総数</td><td style="text-align: right;">2,000,000 口</td></tr> <tr><td>発行済投資口数</td><td style="text-align: right;">280,700 口</td></tr> </table>	発行する投資口の総数	2,000,000 口	発行済投資口数	280,700 口	<p>*3 発行する投資口の総数及び発行済投資口数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>発行する投資口の総数</td><td style="text-align: right;">2,000,000 口</td></tr> <tr><td>発行済投資口数</td><td style="text-align: right;">280,700 口</td></tr> </table>	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																																																																								
発行する投資口の総数	2,000,000 口																																																																								
発行済投資口数	280,700 口																																																																								
<p>*4 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>	<p>*4 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 2 項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>																																																																								

(損益計算書関係)

当 期 〔自平成14年1月1日〕 〔至平成14年6月30日〕	前 期 〔自平成13年3月16日〕 〔至平成13年12月31日〕
*1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	*1 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) 8,971,114	(家賃) 9,922,483
(共益費) 1,422,595	(共益費) 1,590,238
(その他賃貸収入) 33,707	(その他賃貸収入) 42,784
計 10,427,418	計 11,555,506
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
(駐車場使用料) 247,448	(駐車場使用料) 307,415
(施設使用料) 53,952	(施設使用料) 49,634
(付帯収益) 488,225	(付帯収益) 624,053
(解約金) 13,332	(解約金) 4,525
(雑収益) 28,830	(雑収益) 20,340
計 831,788	計 1,005,970
不動産賃貸事業収益合計 11,259,206	不動産賃貸事業収益合計 12,561,476
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) 1,545,261	(外注委託費) 1,779,972
(公租公課) 977,166	(公租公課) 485,753
(修繕費) 314,857	(修繕費) 369,208
(保険料) 51,562	(保険料) 52,020
(諸経費) 786,859	(諸経費) 880,717
(減価償却費) 1,946,896	(減価償却費) 2,169,543
不動産賃貸事業費用合計 5,622,604	不動産賃貸事業費用合計 5,737,215
C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 5,636,602	C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 6,824,261

(リース取引関係)

当 期 〔自平成14年1月1日〕 〔至平成14年6月30日〕	前 期 〔自平成13年3月16日〕 〔至平成13年12月31日〕
オペレーティング・リース取引(貸主側)	オペレーティング・リース取引(貸主側)
未経過リース料	未経過リース料
1年内 4,630,267千円	1年内 4,671,428千円
1年超 16,414,149千円	1年超 18,605,826千円
合計 21,044,417千円	合計 23,277,255千円

(有価証券関係)

当 期 〔自平成14年1月1日〕 〔至平成14年6月30日〕	前 期 〔自平成13年3月16日〕 〔至平成13年12月31日〕
本投資法人は、有価証券取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。	同左

(デリバティブ取引関係)

当 期 〔 自 平成 14 年 1 月 1 日 至 平成 14 年 6 月 30 日 〕	前 期 〔 自 平成 13 年 3 月 16 日 至 平成 13 年 12 月 31 日 〕
本投資法人は、デリバティブ取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。	同左

(退職給付関係)

当 期 〔 自 平成 14 年 1 月 1 日 至 平成 14 年 6 月 30 日 〕	前 期 〔 自 平成 13 年 3 月 16 日 至 平成 13 年 12 月 31 日 〕
本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	同左

(税効果会計関係)

当 期 (平成 14 年 6 月 30 日現在)	前 期 (平成 13 年 12 月 31 日現在)																				
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">(繰延税金資産)</td> </tr> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">18 千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">18</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">18</td> </tr> </table>	(繰延税金資産)		未払事業税損金不算入額	18 千円	繰延税金資産合計	18	(繰延税金資産の純額)	18	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">(繰延税金資産)</td> </tr> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">34 千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">34</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">34</td> </tr> </table>	(繰延税金資産)		未払事業税損金不算入額	34 千円	繰延税金資産合計	34	(繰延税金資産の純額)	34				
(繰延税金資産)																					
未払事業税損金不算入額	18 千円																				
繰延税金資産合計	18																				
(繰延税金資産の純額)	18																				
(繰延税金資産)																					
未払事業税損金不算入額	34 千円																				
繰延税金資産合計	34																				
(繰延税金資産の純額)	34																				
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39 %</td> </tr> <tr> <td colspan="2">(調整)</td> </tr> <tr> <td>支払配当の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">39.37</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">0.00</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">0.02</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.39 %	(調整)		支払配当の損金算入額	39.37	その他	0.00	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39 %</td> </tr> <tr> <td colspan="2">(調整)</td> </tr> <tr> <td>支払配当の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">39.38</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">0.02</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">0.03</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.39 %	(調整)		支払配当の損金算入額	39.38	その他	0.02	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03
法定実効税率	39.39 %																				
(調整)																					
支払配当の損金算入額	39.37																				
その他	0.00																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02																				
法定実効税率	39.39 %																				
(調整)																					
支払配当の損金算入額	39.38																				
その他	0.02																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03																				

(持分法損益等)

当 期 〔 自 平成 14 年 1 月 1 日 至 平成 14 年 6 月 30 日 〕	前 期 〔 自 平成 13 年 3 月 16 日 至 平成 13 年 12 月 31 日 〕
本投資法人には関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。	同左

(関連当事者との取引)

当 期 〔 自 平成 14 年 1 月 1 日 〕 〔 至 平成 14 年 6 月 30 日 〕	前 期 〔 自 平成 13 年 3 月 16 日 〕 〔 至 平成 13 年 12 月 31 日 〕
親会社及び法人主要株主等 該当事項はありません。 役員及び個人主要株主等 該当事項はありません。 子会社等 当社が出資する子会社等は一切存在せず、該当事項はありません。 兄弟会社等 該当事項はありません。	同左

(投資口 1 口当たり情報)

当 期 〔 自 平成 14 年 1 月 1 日 〕 〔 至 平成 14 年 6 月 30 日 〕	前 期 〔 自 平成 13 年 3 月 16 日 〕 〔 至 平成 13 年 12 月 31 日 〕
1 口当たり純資産額 546,460 円 1 口当たり当期利益 16,003 円	1 口当たり純資産額 549,482 円 1 口当たり当期利益 29,054 円 (22,270 円)
<p>なお、1 口当たり当期利益は、当期利益を日数加重平均投資口数で除することより算定しております。</p> <p>また、潜在投資口調整後 1 口当たり当期利益金額については、転換社債、新株引受権付社債及び新株予約権付社債がないため記載しておりません。</p>	<p>なお、1 口当たり当期利益は、当期利益を日数加重平均投資口数で除することより算定しておりますが、関東財務局登録完了後実際に運用を開始した日である平成 13 年 5 月 23 日時点を期首とみなして日数加重平均投資口数により算定した 1 口当たり当期利益を括弧内に併記しております。</p> <p>また、潜在投資口調整後 1 口当たり当期利益金額については、転換社債、新株引受権付社債がないため記載しておりません。</p>

(重要な後発事象)

当 期 〔 自 平成 14 年 1 月 1 日 〕 〔 至 平成 14 年 6 月 30 日 〕	前 期 〔 自 平成 13 年 3 月 16 日 〕 〔 至 平成 13 年 12 月 31 日 〕
該当事項はありません。	同左

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

科 目	当 期	前 期
	〔自平成14年1月1日〕 〔至平成14年6月30日〕	〔自平成13年3月16日〕 〔至平成13年12月31日〕
当期末処分利益	4,492,138,528	5,340,714,686
分配金の額	4,492,042,100	5,340,598,200
(投資口1口当たり分配金の額)	(16,003)	(19,026)
次期繰越利益	96,428	116,486

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4,492,042,100円を利益分配金として分配しております。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っておりません。</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5,340,598,200円を利益分配金として分配しております。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っておりません。</p>
------------	---	---

(注) 増減については、設立年度である前期(第1期)が、当法人の通常の事業年度である6ヶ月を超える変則決算となっており、記載を省略しております。

(2) 発行済投資口数の増減

(新投資口発行)

当期における増資等は該当ありません。なお前期における増資等の状況は以下のとおりです。

払込年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減数	残高	増減数	残高	
平成13年3月15日	私募設立	200	200	100	100	(注1)
平成13年5月22日	私募増資	197,600	197,800	98,800	98,900	(注2)
平成13年9月7日	公募増資	82,900	280,700	49,999	148,899	(注3)

(注)

- 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。
- 1口当たり発行価格500,000円にて私募投資口の追加発行を行い、22物件の取得資金の調達を目的とする運用を開始いたしました。
- 1口当たり発行価格625,000円(引受価額603,125円)にて、借入金の返済資金および新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

(3) キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

科 目	当 期	前 期
	(自 平成 14 年 1 月 1 日) (至 平成 14 年 6 月 30 日)	(自 平成 13 年 3 月 16 日) (至 平成 13 年 12 月 31 日)
	金 額	金 額
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期利益	4,493,011	5,342,287
減価償却費	1,946,896	2,169,543
長期前払費用償却額	3,017	1,172
投資法人債発行費償却額	5,652	11,304
受取利息	2,854	2,765
支払利息	521,393	536,707
営業未収入金の増加・減少額	74,453	108,939
未収消費税等の増加・減少額	2,694,362	2,929,296
営業未払金の増加・減少額	501,977	581,785
未払金の増加・減少額	244,799	548,793
前受金の増加・減少額	145,732	1,522,898
長期前払費用の支払額	54,200	18,554
その他	25,630	66,458
小 計	9,961,366	7,721,392
利息の受取額	2,286	2,221
利息の支払額	495,736	316,781
法人税等の支払額	1,062	-
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,466,853	7,406,832
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	-	2,634,826
信託有形固定資産の取得による支出	20,806,247	208,357,650
無形固定資産の取得による支出	-	1,955
信託無形固定資産の取得による支出	-	16,824,294
預り敷金保証金の支出	512,511	620,302
預り敷金保証金の収入	1,501,133	21,285,966
差入敷金保証金の支出	603	363,320
差入敷金保証金の収入	13,950	11,799
その他投資等取得による支出	675,066	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	20,479,345	207,504,584
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	96,750,000	201,000,000
短期借入金の返済による支出	84,200,000	180,100,000
長期借入金の借入による収入	9,000,000	50,000,000
投資法人債の発行による収入	-	8,000,000
投資法人債発行費の支出	-	33,914
投資口の発行による収入	-	148,899,062
配当金の支払額	5,322,367	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	16,227,632	227,765,147
現金及び現金同等物の増加・減少額	5,215,140	27,667,395
現金及び現金同等物の期首残高	27,667,395	-
現金及び現金同等物の期末残高	32,882,536	27,667,395

(注)

1. キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づき作成し、参考情報として添付しております。
2. 増減については、設立年度である前期(第1期)が、当法人の通常の事業年度である6ヶ月を超える変則決算となっており、記載を省略しております。

〔重要な会計方針〕(参考情報)

	当 期 〔自 平成 14 年 1 月 1 日〕 〔至 平成 14 年 6 月 30 日〕	前 期 (ご参考) 〔自 平成 13 年 3 月 16 日〕 〔至 平成 13 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事項〕(参考情報)

(単位：千円)

当 期 〔自 平成 14 年 1 月 1 日〕 〔至 平成 14 年 6 月 30 日〕	前 期 (ご参考) 〔自 平成 13 年 3 月 16 日〕 〔至 平成 13 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 14 年 6 月 30 日現在)	1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成 13 年 12 月 31 日現在)
現金及び預金 4,584,675	現金及び預金 1,368,559
信託現金及び信託預金 28,297,860	信託現金及び預金 26,298,836
現金及び現金同等物 32,882,536	現金及び現金同等物 27,667,395

4. 役員の異動

今期における該当事項はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	地域等	当期 (平成14年6月30日現在)		前期 (平成13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	東京周辺都市部	2,567	0.9	2,597	1.0
信託不動産	東京都心部	174,005	62.4	175,008	68.1
	東京周辺都市部	33,781	12.1	24,391	9.5
	地方都市部	34,222	12.3	23,669	9.2
小計		244,577	87.7	225,666	87.9
預金・その他の資産		34,398 (-)	12.3 (-)	31,180 (-)	12.1 (-)
資産総額計		278,975 (244,577)	100.0 (87.7)	256,847 (225,666)	100.0 (87.9)

(注)

- 保有総額は、決算日時点の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価格）によっております。
- ()内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産の保有に相当する部分を記載しています。

(2) 投資不動産物件およびその他投資資産の主要なもの

(a) 投資不動産物件およびその他投資資産の主要なもの価格および投資比率

以下は平成14年6月30日現在の本件不動産の価格及び投資比率を示しています。本件不動産を構成する投資不動産物件及び信託不動産（ただし、下記芝NBFタワーについては敷地の賃借権を含みます。）は、いずれもテナントに対する賃貸用であり、主たる用途がオフィスである建物及びその敷地です。

地域区分	物件名称	売買価格 (千円)	貸借対照表 計上額 (千円)	価格(不動産鑑定 評価額) (千円)	投資 比率 (%)	地域区 分毎の 投資比 率(%)
東京都心部	日本鋼管本社ビル	74,131,000	73,425,004	73,018,000	29.3	71.0
	芝NBFタワー	32,000,000	32,094,402	30,400,000	12.2	
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	16,116,637	16,800,000	6.7	
	GSKビル	15,616,000	15,332,419	18,000,000	7.2	
	興和西新橋ビルB棟	13,217,000	13,033,709	13,670,000	5.5	
	日本橋室町センタービル	9,945,000	9,896,506	10,600,000	4.2	
	高輪一丁目ビル	6,667,200	6,567,214	6,930,000	2.8	
	三田シティビル	5,365,000	5,229,709	5,320,000	2.1	
新宿余丁町ビル	2,347,500	2,310,043	2,450,000	1.0		
東京周辺都市部	中野坂上サンブライトツイン	8,979,142	9,403,499	9,330,000	3.7	15.0
	横浜STビル	13,529,300	13,519,257	14,261,000	5.7	
	つくば三井ビルディング	6,865,500	6,625,699	6,720,000	2.7	
	大同生命大宮ビル	2,361,000	2,325,487	2,660,000	1.1	
	松戸シティビル	2,455,000	2,567,291	2,580,000	1.0	
	稲毛海岸ビル	1,941,200	1,907,470	1,830,000	0.7	
地方都市部	札幌南二条ビル	1,870,300	1,831,762	2,030,000	0.8	14.0
	仙台大同生命ビル	3,566,000	3,508,387	3,640,000	1.5	
	ユニックスビル	4,028,900	3,892,377	4,230,000	1.7	
	新潟テレコムビル	3,957,500	3,903,302	4,330,000	1.7	
	浜松シティビル	1,377,000	1,348,997	1,258,000	0.5	

サンマリオン NBF タワー	10,500,000	10,781,248	10,060,000	4.0	
堺東センタービルディング	2,227,200	2,206,068	2,461,000	1.0	
大手前センタービルディング	1,825,600	1,801,132	2,180,000	0.9	
京町堀センタービルディング	749,000	765,081	660,000	0.3	
四条烏丸南ビル	1,627,000	1,589,699	1,708,000	0.7	
博多祇園 21 ビル	2,629,000	2,594,689	2,506,000	1.0	
合計	246,062,742	244,577,101	249,632,000	100	100

(注)

1. 興和西新橋ビルB棟、日本橋室町センタービル、中野坂上サンブライトツイン、横浜S Tビル及びつくば三井ビルディングについては、それぞれ本投資法人の持分に係る売買価格、貸借対照表計上額及び価格(不動産鑑定評価額)です。上記の「価格」は、平成14年6月30日を価格時点とする株式会社谷澤総合鑑定所作成の不動産鑑定評価書に基づいています。不動産鑑定評価においては、テナント入居中という現況を踏まえ、積算価格を検証手段として、全て収益価格での不動産鑑定評価額を決定しています。
2. 上記の「売買価格」は、本投資法人と売主の間の譲渡契約に表示された数値であり、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を除きます(ただし、高輪一丁目ビル、新宿余丁町ビル、稲毛海岸ビル、新潟テレコムビル、四条烏丸南ビル及び博多祇園21ビルは1つの信託契約により信託が設定されており、これらの合計価格のみが受益権譲渡契約に記載されています)。
3. 上記の「貸借対照表計上額」は土地、建物、構築物、機械装置、工具器具備品もしくは信託が保有するこれらの資産及び無形固定資産(借地権、施設利用権など)と長期前払費用との合計の取得価額(取得にかかわる諸費用を含む)から減価償却累計額を控除した価額です。なお本投資法人による差入敷金・保証金は上記の「貸借対照表計上額」に含めておりません。
4. 中野坂上サンブライトツインの取得価格は平成14年2月1日および3月26日の2回の取得価格の合計額です。
5. 投資比率及び地域区分毎の投資比率は価格(不動産鑑定評価額)合計に対する比率を小数点第2位を四捨五入して求めています。

(b) 投資不動産および信託不動産の内容

(1) 投資不動産物件および信託不動産の概要

本件不動産の概要は下記記載のとおりです。本件不動産はいずれもテナントに対するオフィスを主たる用途とした賃貸を主要な目的とする建物及びその敷地ですが、部分的に興和西新橋ビルB棟及び三田シティビルには住居を主たる用途とした賃貸部分が含まれています。なお、下記の地積、延床面積、建物構造、建物用途はいずれも登記簿の記載に基づいており、本件不動産には、隣地所有者と越境に関する確認書等が締結されているものがありますが、下記には記載していません。また記載のビル名はいずれも現在のものです。

物件の名称	日本鋼管本社ビル		特定資産の種類	不動産信託受益権
所在地	(住居表示) 東京都千代田区丸の内一丁目1番2号			
土地	地積	5,495.49 m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権 100%		
建物	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付18階建		
	延床面積	62,949.13 m ²		
	所有形態	所有権 100%	建築時期	昭和49年6月10日
	用途	事務所、駐車場		
取得年月日	平成13年5月23日		売買価格	74,131百万円
信託受託者	住友信託銀行株式会社		建物管理会社	日本鋼管ビル管理(株)

【特記事項】

都市計画について

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

賃貸借・転貸借関係について

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

境界確認について

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

物件の名称	芝NBFタワー		特定資産の種類	不動産信託受益権
所在地	(住居表示)東京都港区芝大門一丁目1番30号			
土地	地積	6,475.44㎡(敷地全体)	用途地域	商業地域
	所有形態	借地権6,075.38㎡ 所有権400.06㎡		
建物	構造	鉄骨、鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付18階建		
	延床面積	44,437.17㎡		
	所有形態	所有権100%	建築時期	昭和61年10月1日
	用途	事務所・倉庫・電気室・機械室・倉庫作業所		
取得年月日	平成13年7月5日		売買価格	32,000百万円
信託受託者	三菱信託銀行株式会社		建物管理会社	野村ビルマネジメント(株)

【特記事項】

信託受託者は芝NBFタワーの建物(以下本特記事項中において「本建物」といいます。)及びその敷地の一部(6,475.44㎡のうち400.06㎡)(以下本特記事項において「自己所有地」といいます。)の所有権を有していますが、敷地の大部分(6,475.44㎡のうち6,075.38㎡)(以下本特記事項において「本借地」といいます。)は日本赤十字社(東京都港区芝大門一丁目1番30号)(以下本特記事項において、「本土地所有者」といいます。)が所有しています。

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

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

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

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

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

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

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

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

物件の名称	GSKビル		特定資産の種類	不動産信託受益権
所在地	(住居表示)東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目6番15号			
土地	地積	5,335.28 m ²	用途地域	商業地域、近隣商業地域、第2種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権 100%		
建物	構造	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下4階付18階建		
	延床面積	29,137.86 m ²		
	所有形態	所有権 100%	建築時期	平成2年11月28日
	用途	事務所、駐車場、診療所、倉庫		
取得年月日	平成13年5月23日		売買価格	15,616百万円
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		建物管理会社	第一整備(株)

【特記事項】

都市計画について

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

土地利用について

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

擁壁の越境について

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

優先買取請求権及び優先交渉権について

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

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

物件の名称	新宿三井ビルディング二号館		特定資産の種類	不動産信託受益権
所在地	(住居表示)東京都新宿区西新宿三丁目2番11号			
土地	地積	2,980.64 m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権 100%		
建物	構造	鉄骨、鉄骨鉄筋コンクリート、鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付18階建		
	延床面積	27,685.90 m ²		
	所有形態	所有権 100%	建築時期	昭和58年10月19日
	用途	事務所、店舗、診療所、駐車場、機械室		
取得年月日	平成13年5月23日		売買価格	16,285百万円
信託受託者	住友信託銀行株式会社		建物管理会社	三井不動産(株)

物件の名称	興和西新橋ビルB棟		特定資産の種類	不動産信託受益権	
所在地	(住居表示)東京都港区西新橋二丁目14番1号				
土地	地積	2,449.40㎡(敷地全体)	用途地域	商業地域	
	所有形態	所有権(所有割合 約84.8% 注)			
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付16階建			
	延床面積	20,180.42㎡(1棟全体)			
	所有形態	所有権(区分所有)	建築時期	平成6年8月29日	
	所有階・床面積・用途等	事務所及び倉庫部分	12,435.64㎡	持分1,000,000分の799,475	
		駐車場部分	1,101.77㎡	持分1,000,000分の830,050	
住宅部分		2,237.25㎡	持分100%		
合計		15,774.66㎡			
	所有割合:ビル1棟全体区分所有面積15,774.66㎡の約83%相当分				
取得年月日	平成13年5月23日		売買価格	13,217百万円	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		建物管理会社	興和プロパティメント(株)	

(注) 信託不動産(敷地)の保有割合

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

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

【特記事項】

用途制限について

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

賃貸借関係及び使用貸借関係について

建物の事務所部分、駐車場部分及び規約共用部分のうち、信託受託者以外の共有者(以下本第 号において「共有者」といいます。)の共有持分部分は、共有者から興和不動産株式会社に賃貸され、さらに興和不動産株式会社から信託受託者に転貸され、信託受託者は、テナント等に対し、信託受託者の共有持分部分とともに賃貸しています。また、信託受託者及び共有者は、興和西新橋ビルB棟の土地の共有持分につき、興和西新橋ビルB棟の建物の区分所有権の共有者に対してそれぞれ相互に使用貸借をしています。

信託受益権の先買権(優先的に取得の交渉をする権利)について

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

共有持分の処分について

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

物件の名称	高輪一丁目ビル		特定資産の種類	不動産信託受益権
所在地	(住居表示)東京都港区高輪一丁目3番13号			
土地	地積	2,618.77 m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権 100%		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
	延床面積	12,847.59 m ²		
	所有形態	所有権 100%	建築時期	昭和62年11月26日
	用途	事務所、駐車場、倉庫塵芥置場、ポンプ室		
取得年月日	平成13年5月23日		売買価格	6,667百万円
信託受託者	住友信託銀行株式会社		建物管理会社	いずみビルクリエイト(株)

物件の名称	日本橋室町センタービル		特定資産の種類	不動産信託受益権
所在地	(住居表示)東京都中央区日本橋室町三丁目2番15号			
土地	地積	3,097.74 m ² (敷地全体)	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権 (割合 51.33%)		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建		
	延床面積	23,019.01 m ² (1棟全体)		
	所有形態	所有権 (区分所有)	建築時期	平成61年10月31日
	所有階・床面積・用途等	事務所部分	6階から12階部分	7,755.94 m ² (持分 100%)
		駐車場部分	地下1階	1,141.83 m ² (持分 45.11%)
	倉庫、防災管理室、管理人室、物置の規約共用部分 244.74 m ² (持分 45.11%)			
	所有割合:ビル1棟全体区分所有面積合計 17,137.26 m ² の約 48.6%相当分			
取得年月日	平成13年5月23日		売買価格	9,945百万円
信託受託者	三菱信託銀行株式会社		建物管理会社	昭和地所(株)

【特記事項】

区分所有及び相互賃貸借について

日本橋室町センタービルの敷地14筆(地積合計3,097.74m²)のうち、本投資法人が保有する本信託受益権に係る信託受託者は3筆(地積合計1,590.07m²、全敷地の地積の約51.33%)を保有しています。上記の地積欄はかかる3筆の地積合計を示しています。

また、日本橋室町センタービルの建物は、区分所有建物であり、信託受託者は、6階から12階の事務所部分(床面積7,755.94m²)の100%、駐車場部分(床面積1,141.83m²)の45.11%及び規約共用部分(床面積合計244.74m²)の45.11%の持分を有しています。

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

優先交渉権について

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

物件の名称	三田シティビル		特定資産の種類	不動産信託受益権
所在地	(住居表示)東京都港区三田三丁目12番15号			
土地	地積	1,458.95 m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権 100%		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建		
	延床面積	9,185.13 m ²		
	所有形態	所有権 100%	建築時期	平成3年6月27日
	用途	事務所、共同住宅、店舗、駐車場		
取得年月日	平成13年5月23日		売買価格	5,365百万円
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		建物管理会社	東急サービス(株)

【特記事項】

用途制限について

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

建築制限について

敷地の一部に道路計画（一部事業完了済）が計画決定されており、都市計画法第 50 条及び第 54 条に基づき建築制限があります。

物件の名称	新宿余丁町ビル		特定資産の種類	不動産信託受益権
所在地	(住居表示) 東京都新宿区余丁町 10 番 10 号			
土地	地積	1,984.82 m ²	用途地域	近隣商業地域、第一種住居地域
	所有形態	所有権 100%		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 7 階建		
	延床面積	7,185.38 m ²		
	所有形態	所有権 100%	建築時期	平成元年 1 月 30 日
	用途	事務所、駐車場		
取得年月日	平成 13 年 5 月 23 日		売買価格	2,347 百万円
信託受託者	住友信託銀行株式会社		建物管理会社	いずみビルクリエイト(株)

【特記事項】

道路計画について

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

物件の名称	中野坂上サンブライトツイン		特定資産の種類	不動産信託受益権	
所在地	(住居表示) 東京都中野区本町二丁目 46 番 1				
土地	地積	10,331.90 m ² (敷地全体)	用途地域	商業地域	
	所有形態	所有権(敷地権割合 29.5574%)			
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 30 階建			
	延床面積	63,396.95 m ² (1 棟全体)			
	所有形態	所有権(区分所有)	建築時期	平成 8 年 9 月 30 日	
	所有階・床面積・用途等	南ウイング 16 階から 30 階部分事務所	10,955.90 m ²	うち持分 74.5404%)	
		北ウイング 16 階事務所	563.95 m ²		
北ウイング 17 階事務所	563.95 m ²				
		所有割合:ビル 1 棟全体区分所有面積 37,768.51 m ² の約 31.6%相当分			
取得年月日	平成 14 年 2 月 1 日 平成 14 年 3 月 26 日	売買価格	8,433 百万円 546 百万円		
信託受託者	UFJ 信託銀行株式会社	建物管理会社	サンブライトビル管理(株)他		

【特記事項】

境界確認について

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

物件の名称	横浜 ST ビル		特定資産の種類	不動産信託受益権
所在地	(住居表示) 神奈川県横浜市西区北幸一丁目 11 番 15 号			
土地	地積	6,348.45 m ² (敷地全体)	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権の共有持分 75%		
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 18 階建		
	延床面積	42,568.77 m ² (1 棟全体)		
	所有形態	所有権の共有持分 75%	建築時期	昭和 62 年 10 月 31 日
	用途	事務所、店舗、駐車場		
取得年月日	平成 13 年 5 月 23 日		売買価格	13,529 百万円
信託受託者	住友信託銀行株式会社		建物管理会社	(株)ヨハルティビー-エス

【特記事項】

共有関係について

横浜 ST ビルの敷地及び建物は、いずれも信託受託者と戸田建設株式会社及び戸田不動産株式会社(以下本号において「他の共有者」といい、信託受託者とあわせて「共有者」といいます。)の共有となっており、信託受託者の持分割合はいずれも 75% です。上記の地積及び延床面積欄はいずれも敷地及び建物全体の数値を記載しています。

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

優先交渉権及び先買権について

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

地下の蓄熱槽の工事について

管理コストの低減・資産価値向上ならびに機能更新を目的として、蓄熱槽の改修工事と一部の配管更新工事を予定していましたが、これらは全て平成14年5月までに完了しております。

物件の名称	つくば三井ビルディング		特定資産の種類	不動産信託受益権	
所在地	(住居表示)茨城県つくば市竹園一丁目6番1号				
土地	地積	6,280.82 m ² (敷地全体)	用途地域	商業地域	
	所有形態	所有権の共有持分 75%			
建物	構造	鉄骨造陸屋根地下2階付19階建			
	延床面積	26,266.10 m ² (1棟全体)			
	所有形態	所有権の共有持分 75%	建築時期	平成2年3月14日	
	用途	事務所、店舗、駐車場			
取得年月日	平成13年5月23日		売買価格	6,865百万円	
信託受託者	住友信託銀行株式会社		建物管理会社	三井不動産(株)	

【特記事項】

受益権の共有について

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

物件の名称	大同生命大宮ビル		特定資産の種類	不動産信託受益権	
所在地	(住居表示)埼玉県さいたま市吉敷町一丁目23番1号				
土地	地積	1,290.21 m ²	用途地域	商業地域	
	所有形態	所有権 100%			
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建			
	延床面積	6,155.16 m ²			
	所有形態	所有権 100%	建築時期	平成3年10月31日	
	用途	事務所			
取得年月日	平成13年5月23日		売買価格	2,361百万円	
信託受託者	UFJ信託銀行株式会社		建物管理会社	毎日興業(株)	

物件の名称	稲毛海岸ビル		特定資産の種類	不動産信託受益権
所在地	(住居表示)千葉県千葉市美浜区高洲三丁目23番2号			
土地	地積	1,884.29 m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権 100%		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
	延床面積	7,175.12 m ²		
	所有形態	所有権 100%	建築時期	平成4年11月24日
	用途	事務所、体育館、店舗、駐車場		
取得年月日	平成13年5月23日		売買価格	1,941百万円
信託受託者	住友信託銀行株式会社		建物管理会社	東京ビジネスサービス(株)

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

物件の名称	札幌南二条ビル		特定資産の種類	不動産信託受益権
所在地	(住居表示)北海道札幌市中央区南二条西二丁目18番1号			
土地	地積	970.42 m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権 100%		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建		
	延床面積	8,149.78 m ²		
	所有形態	所有権 100%	建築時期	平成2年11月26日
	用途	事務所、店舗、駐車場、診療所		
取得年月日	平成13年5月23日		売買価格	1,870百万円
信託受託者	住友信託銀行株式会社		建物管理会社	北海道メディカルサービス(株)

物件の名称	仙台大同生命ビル		特定資産の種類	不動産信託受益権
所在地	(住居表示)宮城県仙台市青葉区本町二丁目16番10号			
土地	地積	1,658.99 m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権 100%		
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建		
	延床面積	10,585.42 m ²		
	所有形態	所有権 100%	建築時期	昭和62年6月5日
	用途	事務所		
取得年月日	平成13年5月23日		売買価格	3,566百万円
信託受託者	UFJ信託銀行株式会社		建物管理会社	陽光ビルサービス(株)

物件の名称	ユニックスビル		特定資産の種類	不動産信託受益権
所在地	(住居表示)福島県福島市栄町6番6号			
土地	地積	3,112.75 m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権 100%		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付11階建		
	延床面積	23,420.12 m ²		
	所有形態	所有権 100%	建築時期	平成6年9月30日
	用途	事務所、店舗、駐車場、倉庫、防災センター、仮眠室、管理室、更衣室		
取得年月日	平成13年5月23日		売買価格	4,028百万円
信託受託者	住友信託銀行株式会社		建物管理会社	日東加ディアル・サービス(株)

物件の名称	新潟テレコムビル		特定資産の種類	不動産信託受益権
所在地	(住居表示)新潟県新潟市万代四丁目4番27号			
土地	地積	2,385.83 m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権 100%		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 10階建		
	延床面積	14,146.71 m ²		
	所有形態	所有権 100%	建築時期	平成元年5月11日
	用途	店舗、事務所		
取得年月日	平成13年5月23日		売買価格	3,957百万円
信託受託者	住友信託銀行株式会社		建物管理会社	新潟放送興業(株)

【特記事項】

地上権について

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

物件の名称	浜松シティビル		特定資産の種類	不動産信託受益権
所在地	(住居表示)静岡県浜松市伝馬町312番1			
土地	地積	1,144.81 m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権 100%		
建物	構造	鉄骨造陸屋根 9階建		
	延床面積	6,931.30 m ²		
	所有形態	所有権 100%	建築時期	平成2年12月11日
	用途	事務所		
取得年月日	平成13年5月23日		売買価格	1,377百万円
信託受託者	住友信託銀行株式会社		建物管理会社	東海美装興業(株)

物件の名称	サンマリオンNBFタワー (旧 サンマリオン大阪ビル)		特定資産の種類	不動産信託受益権
所在地	(住居表示)大阪府大阪市中央区南本町二丁目6番12号			
土地	地積	2,150.36 m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権 100%		
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付 22階建		
	延床面積	23,755.80 m ²		
	所有形態	所有権 100%	建築時期	平成8年1月30日
	用途	事務所、車庫		
取得年月日	平成14年3月12日		売買価格	10,500百万円
信託受託者	三菱信託銀行株式会社		建物管理会社	(株)東管

物件の名称	堺東センタービルディング		特定資産の種類	不動産信託受益権
所在地	(住居表示)大阪府堺市北瓦町一丁目3番11			
土地	地積	1,978.53 m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権 100%		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 8階建		
	延床面積	7,294.35 m ²		
	所有形態	所有権 100%	建築時期	平成3年6月20日
	用途	事務所、車庫		
取得年月日	平成13年5月23日		売買価格	2,227百万円
信託受託者	住友信託銀行株式会社		建物管理会社	(株)いずみテック

物件の名称	大手前センタービルディング		特定資産の種類	不動産信託受益権
所在地	(住居表示)大阪府大阪市中央区大手前一丁目2番15号			
土地	地積	1,038.25 m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権 100%		
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付13階建		
	延床面積	7,580.74 m ²		
	所有形態	所有権 100%	建築時期	平成4年6月22日
	用途	事務所、駐車場		
取得年月日	平成13年5月23日		売買価格	1,825百万円
信託受託者	住友信託銀行株式会社		建物管理会社	(株)いずみテック

物件の名称	京町堀センタービルディング		特定資産の種類	不動産信託受益権
所在地	(住居表示)大阪府大阪市西区京町堀一丁目17番16号			
土地	地積	530.21 m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権 100%		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階付地上10階建		
	延床面積	3,919.95 m ²		
	所有形態	所有権 100%	建築時期	昭和62年4月9日
	用途	事務所		
取得年月日	平成13年5月23日		売買価格	749百万円
信託受託者	住友信託銀行株式会社		建物管理会社	(株)いずみテック

物件の名称	四条烏丸南ビル		特定資産の種類	不動産信託受益権
所在地	(住居表示)京都府京都市下京区綾小路通烏丸西入童侍者町167番			
土地	地積	761.21 m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権 100%		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		
	延床面積	5,792.21 m ²		
	所有形態	所有権 100%	建築時期	平成3年9月6日
	用途	事務所、駐車場		
取得年月日	平成13年5月23日		売買価格	1,627百万円
信託受託者	住友信託銀行株式会社		建物管理会社	(株)いずみテック

物件の名称	博多祇園21ビル		特定資産の種類	不動産信託受益権
所在地	(住居表示)福岡県福岡市博多区祇園町2番1号			
土地	地積	1,394.88 m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権 100%		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
	延床面積	7,477.69 m ²		
	所有形態	所有権 100%	建築時期	平成5年4月1日
	用途	事務所、駐車場		
取得年月日	平成13年5月23日		売買価格	2,629百万円
信託受託者	住友信託銀行株式会社		建物管理会社	(株)東急コミュニティ

(2) 運用資産の資本的支出

(a) 資本的支出の予定について

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います。

また、今後とも定常的に支出される建築・設備関係の修繕・更新工事に加えて、テナント満足度調査や近隣競合ビルのスペック調査などの結果を踏まえて、マーケットの中での競争力維持向上、テナント満足度の維持向上を目的としたリニューアル工事を実施してまいります。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
芝 NBF タワー (東京都港区)	中央監視盤 更新工事	自 平成 14 年 9 月 至 平成 15 年 3 月	350	-	-
	低層階リニューアル工事	自 平成 14 年 9 月 至 平成 14 年 12 月	800	-	-
	その他リニューアル関連工事	自 平成 14 年 9 月 至 平成 15 年 3 月	110	-	-

(b) 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 454 百万円であり、当期費用に区分された修繕費 314 百万円と併せ、769 百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	支出金額 (百万円)
横浜 S T ビル (神奈川県横浜市)	蓄熱槽改修工事配管更新工事	自 平成 14 年 1 月 至 平成 14 年 5 月	243
その他の工事(OAフロア設置、空調・駐車場・セキュリティ整備等)			211
合計			454

(c) 計算期間末毎に積み立てた金銭(修繕積立金)

本投資法人は、物件ごとに策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てております。

(単位:百万円)

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

(注)

1. 当期並びに第 1 期について、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当期より記載することといたしました。
2. 第 2 期より、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 6 月末現在 675 百万円を積み立てております。

(3) テナント等の概要

本件不動産に関する賃貸状況の概要は次のとおりです。(平成14年6月30日現在)

地域	物件名称	第2期総賃料収入 (百万円)(注1)	総賃貸可能面積 (㎡)(注2)	総賃貸面積 (㎡)(注2)	稼働率 (%) (注2)	延べテナント 数(注3)
東京都心部	日本鋼管本社ビル	2,175	65,280	65,280	100.0%	1
	芝 NBF タワー	1,634	24,560	24,412	99.4%	2
	新宿三井ビルディング二号館	751	14,946	14,786	98.9%	28
	G S Kビル	(注10)	20,407	20,407	100.0%	1
	興和西新橋ビルB棟(注4)	(注10)	10,088	10,088	100.0%	2
	日本橋室町センタービル(注5)	472	8,041	8,041	100.0%	8
	高輪一丁目ビル	354	10,473	10,473	100.0%	4
	三田シティビル	(注10)	6,002	6,002	100.0%	1
	新宿余丁町ビル	123	5,177	5,177	100.0%	4
東京周辺都市部	中野坂上サンブライトツイン(注6)	(注10)	12,220	12,220	100.0%	1
	横浜S Tビル(注7)	788	20,064	19,864	99.0%	75
	つくば三井ビルディング(注8)	385	12,649	10,177	80.5%	57
	大同生命大宮ビル	138	3,604	3,525	97.8%	8
	松戸シティビル	141	4,771	4,328	90.7%	24
	稲毛海岸ビル	144	5,881	4,710	80.1%	13
地方都市部	札幌南二条ビル	142	5,376	5,266	97.9%	7
	仙台大同生命ビル	246	7,510	7,498	99.8%	7
	ユニックスビル	327	13,478	12,910	95.8%	58
	新潟テレコムビル	282	10,257	9,884	96.4%	34
	浜松シティビル	96	5,152	4,172	81.0%	24
	サンマリオン NBF タワー(注9)	334	14,210	13,516	95.1%	29
	堺東センタービルディング	156	5,360	5,360	100.0%	16
	大手前センタービルディング	161	5,532	5,532	100.0%	7
	京町堀センタービルディング	47	3,112	2,569	82.5%	13
	四条烏丸南ビル	118	3,918	3,918	100.0%	17
	博多祇園 21 ビル	163	5,417	5,417	100.0%	7
合計	11,259	303,486	295,530	97.4%	448	

延べテナントの総数 (A)	448	
総賃貸可能面積の合計 (B) (㎡)	303,486	
総賃貸面積の合計 (C) (㎡)	295,530	
最近5年の稼働率 (%)	平成14年6月30日	97.4
	平成13年12月31日	97.5
	平成13年5月23日	96.9
	平成12年6月30日	-
	平成11年6月30日	-
	平成10年6月30日	-

(注)

1. 総賃貸収入は各物件の営業収益の合計であり、百万円未満を切り捨てて表示しております。
2. 「総賃貸可能面積」とは、一定の時点における一体として使用されていると認められる土地に係る建物・施設における貸付が可能な事務所、店舗、倉庫及び住宅の合計面積(共用部分等を貸し付けている場合には当該面積を含みます。)のうち本投資法人の持分に相当する面積をいいます。「総賃貸面積」とは、総賃貸可能面積のうち実際に賃貸借契約が締結され貸付が行われている面積のうち本投資法人の持分に相当する面積をいいます。各本件不動産の総賃貸可能面積、総賃貸面積はともに小数点未満を四捨五入しています。各本件不動産の稼働率は総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を、最近5年の稼働率欄は全賃貸可能面積に占める全賃貸面積の割合をそれぞれ示しています。なお、ともに小数点第2位を四捨五入しています。なお、最近5年の稼働率欄では、本投資法人による資産運用の実績がない平成12年以前の稼働率は記載していません。
3. テナント数について、一テナントが複数の物件を賃借している場合、同一物件については一テナントとして、複数の物件にわた

る場合は、複数テナントとする方法で延べテナント数を算定しています。テナント数については本投資法人の持分にかかわらず、各本件不動産全体の数値を記載しています。

4. 興和西新橋ビルB棟の建物は、建物の事務所及び倉庫部分のうち、1,000,000分の799,475が本信託受益権に係る信託の対象となっています。上記においては、かかる事務所及び倉庫部分全体の79.9475%相当の数値に住宅部分の100%の数値を加えて記載しています。
5. 日本橋室町センタービルについて信託受託者は6階から12階の事務所部分を区分所有しています。上記の数値の算定に当たっては当該事務所部分のみの数値を用いています。
6. 中野坂上サンブライトツインについて信託受託者は、南ウイング16-30階の事務所部分と北ウイング16-17階の事務所部分(一部共有)をそれぞれ区分所有しており、上表では本投資法人の持分相当の数値合計を記載しています。なお第2期中に取得された区分所有持分及びの運用日数はそれぞれ150日と97日です。
7. 横浜S Tビルの建物について信託受託者の持分割合は75%です。上記においては、建物の事務所・店舗・倉庫部分合計の75%相当の数値を記載しています。
8. つくば三井ビルディングは、その敷地及び建物全体に信託が設定されていますが、その信託の受益権は75%及び25%の割合で準共有されており、本投資法人は受益権のうち75%の持分を有しています。上記においては、建物の事務所・店舗・倉庫部分合計の75%相当の数値を記載しています。
9. サンマリオン NBF タワーについて第2期中の運用日数は111日です。
10. 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。

(4) 主要な不動産の物件に関する情報

本件不動産の各物件につき、当期の総賃料収入合計の10%以上を占める物件は日本鋼管本社ビル(約20.9%)と芝NBFタワー(約13.1%)です。

日本鋼管本社ビル		最近5年間の稼働率の推移	
テナント数	1	平成14年6月30日	100%
総賃貸面積	65,280 m ²	平成13年12月31日	100%
総賃貸可能面積	65,280 m ²	平成13年5月23日	100%
		平成12年6月30日	-
総賃料収入	第2期 2,175百万円	平成11年6月30日	-
		平成10年6月30日	-

芝NBFタワー		最近5年間の稼働率の推移	
テナント数	2	平成14年6月30日	99.4%
総賃貸面積	24,560 m ²	平成13年12月31日	100%
総賃貸可能面積	24,560 m ²	平成13年6月30日	-
		平成12年6月30日	-
総賃料収入	第2期 1,634百万円	平成11年6月30日	-
		平成10年6月30日	-

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

(5) 主要テナントに関する情報

(a) 主要テナント

一つのテナントに対する賃貸面積が、平成14年6月30日時点の全賃貸面積の10%以上を占めるテナントは日本鋼管株式会社(約22.1%)の1社です。

テナント名	日本鋼管株式会社	業種	鉄鋼業
入居ビル名	日本鋼管本社ビル	賃貸面積	65,280 m ²
年間賃料	4,350百万円		
契約満了日	平成23年3月31日を期間満了日とする定期賃貸借契約(以下「(4)主要テナントに関する情報」において「マスターリース契約」といいます。)です。 ただし、賃借人は、平成18年から平成20年までの3月中に書面にて賃貸人に通知する方法により、それぞれの翌年3月末日を解約日として解約することができます。また、賃借人は、賃貸借期間残存期間の賃料相当額を違約金として賃貸人に支払うことによって解約することができます。		
契約更改の方法	定期賃貸借契約のため更新はありません。ただし、賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間の満了日の翌日を始期とする新たな定期賃貸借契約の締結を期間満了日の6か月前までに合意したときは、再契約を締結することができます。		
賃貸借契約に関して特記すべき事項	契約期間中の管理維持費・修繕費・維持更新費等は日本鋼管株式会社が負担することとなっているため共益費は収受しません。また、契約期間の終了時又は上記の解約時における全館明渡しの際には、日本鋼管株式会社による原状復旧義務は原則として免除されることとなっています。 賃借人である日本鋼管株式会社は、賃貸人の事前の書面による承諾を得ることなくして、建物を有償無償にかかわらず転賃することができないものとされています。ただし、賃貸人及び賃借人はマスターリース契約締結時に、賃借人が建物の一部を第三者(以下、「既転借人」といいます。)に賃貸していることを確認し、また賃貸人は、賃借人が転賃先・転賃条件・転賃借契約の内容についてあらかじめ賃貸人の書面による承諾を得たうえで、建物の一部を今後転借人(既転借人を含みます。)に転賃することを承諾しています。マスターリース契約上、既転借人との関係では賃借人のみが貸主として転賃し、貸主としての全ての義務を負担するとともに、敷金返還債務を賃借人が単独で負担することに同意する旨の確認書を既転借人より入手して賃貸人に交付することが賃借人に義務付けられています。賃借人は、平成14年8月20日までに、既転借人17名中16名からこの確認書を取得しています。		

(b) 主要テナント含め上位 10 テナント

2002 年 6 月 30 日現在の主要テナントを含む賃貸面積ベースの上位 10 社は以下の表の通りです。

テナント名	賃貸物件	賃貸面積 (㎡)	契約満了日及び契約に関する特記事項	全賃貸面積 に占める賃貸 面積の割合 (%)
1. 日本鋼管(株)	日本鋼管本社ビル	65,280	平成 23 年 3 月 23 日(注 2)	21.5%
2. グラクソ・スミスクライン(株)	G S K ビル	20,407	平成 22 年 9 月 30 日(注 3)	6.7%
3. 富士ゼロックス(株)	新宿三井ビルディング二号館 つくば三井ビルディング 中野坂上サンブライトツイン 浜松シティビル	17,905	平成 15 年 6 月 30 日	5.9%
4. 松下興産(株)	芝 NBF タワー	17,855	平成 14 年 9 月 30 日	5.9%
5. N T T コミュニケーション(株)	興和西新橋ビル B 棟	8,493	平成 14 年 12 月 31 日	2.8%
6. キヤノン販売(株)	三田シティビル つくば三井ビルディング ユニックスビル	6,682	平成 15 年 7 月 31 日	2.2%
7. ティ・アンド・ディ・フィナンシャル 生命保険(株)	芝 NBF タワー	6,557	平成 14 年 7 月 4 日(注 4)	2.2%
8. 住友生命保険(相)	横浜 S T ビル等 計 7 物件	6,191	平成 14 年 7 月 29 日	2.0%
9. 東電工業(株)	高輪一丁目ビル	5,411	平成 14 年 7 月 31 日	1.8%
10. 大日本印刷(株)	新宿余丁町ビル	3,966	平成 16 年 5 月 31 日	1.3%

(注)

- テナントが本件不動産につき複数の賃貸借契約を結んでいる場合の契約満了日は最も早く契約満了日が到来するものを記載しています。
- 日本鋼管(株)との契約は定期賃貸借契約です。ただし、賃借人は、2006 年から 2008 年までの 3 月中に書面にて賃貸人に通知する方法により、それぞれの翌年 3 月末日を解約日として解約することができます。また、賃借人は、賃貸借期間残存期間の賃料相当額を違約金として賃貸人に支払うことによって解約することができます。また契約期間中の管理維持費・修繕費・維持更新費等は日本鋼管(株)が負担することとなっているため共益費は収受しません。また、契約期間の終了時又は上記の解約時における全館明渡しの際には、日本鋼管(株)による原状復旧義務は原則として免除されることとなっています。
- グラクソ・スミスクライン(株)との賃貸借契約の契約期間は、日本の一般の賃貸借契約に比して長期ですが、定期賃貸借契約ではありません。グラクソ・スミスクライン(株)の優先買取請求権及び優先交渉権は申入可能期間(2002 年 10 月 1 日から 2007 年 9 月 30 日における各年 10 月 1 日から 11 月 30 日までの 2 ヶ月間)であり、賃借人から G S K ビルの買取りの申込みを受けた場合、賃借人を最優先人として交渉することになります。なお、価格決定方法等は別途定められていますが当社は売却の義務を負うものではありません。
- ティ・アンド・ディ・フィナンシャル生命保険株式会社との間の賃貸借契約の契約期間は 1 年間であり、1 年間毎の自動更新条項、借主からの 3 ヶ月前予告で解約を可能とする条項が付されています。平成 14 年 8 月 20 日現在、信託受託者及び賃借人は上記解約予告によらず、平成 14 年 9 月 25 日付にて賃貸借契約を解約することに平成 14 年 7 月 31 日付けで合意しました。
- 全賃貸面積に占める賃貸面積の割合は小数点第 1 位を四捨五入して求めています。

2. 運用方針および運用状況

(1) 運用方針

A. 基本方針

本投資法人は、主として東京都心部、東京周辺都市部及び地方都市部に立地する主たる用途がオフィスである建物及びその敷地から構成される不動産並びにかかる不動産を裏付けとする有価証券及び信託の受益権その他の資産に投資をすることによって、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保をめざして運用を行います（規約「資産運用の対象及び方針」）。

B. 投資態度

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

(1) 投資対象の特性

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

(2) ポートフォリオ構築方針

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

地域分散

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

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

(注)

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

(3) 取得方針

不動産の投資割合

本投資法人は「特定不動産の割合」と「不動産等の割合」（定義は以下の通り）につき、ともに75%以上を維持します。平成14年8月20日現在、本投資法人はこれら2つの比率を満たしています。

- ・ 特定不動産の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合（以下「特定不動産の割合」という。）は75%以上とする。
（注）特定不動産とは本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいう。
- ・ 資産の総額のうち占める不動産等（不動産、不動産の賃借権、地上権、信託の受益権（不動産、土地の賃借権及び地上権のみに信託をするものに限る。）及び匿名組合出資持分（不動産、不動産の賃借権、地上権のみに運用するものに限る。））の価額の割合として財務省令第3条（平成13年6月6日財務省令第44号）で定める割合（「不動産等の割合」とする）を75%以上とする。

デューデリジェンス

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

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

項目	内容
建物規模	専有面積（当該物件における専有面積）及び基準階専有面積（1フロアでの専有面積） ・ 総専有面積の目安は約1,650㎡（約500坪）以上 ・ 基準階専有面積の目安は約330㎡（約100坪）以上
建築及び設備スペック	賃貸に適した貸付床の形状・分割対応、十分な階高・意匠・電気容量・空調方式等
耐震性能	新耐震基準（昭和56年に改正された建築基準法に基づく基準を指します。）又はそれと同水準以上の性能の確保（構造評定・構造評価（（財）日本建築センターが建築基準法に基づいて行う建物構造の評定・評価）を取得していること等）
権利関係への対応	共有、区分所有、借地物件等、本投資法人が完全な所有権を有しない物件についての、 ・ 敷金保全措置、長期修繕計画に対する積立金の方針・措置 ・ 共有持分分割請求及び共有者持分売却等に関する適切な措置 ・ 取得時以前に設定された担保の設定状況等
入居テナント属性	適性なテナントの信用力、テナントの使用目的及び形態並びに賃料収納状況等
建物管理関係	関係法規の遵守状況等
環境・地質等	アスベスト等の有害物質の使用状況、土壌汚染状況等

未完成・未稼働資産

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

不動産の直接取得

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

（4）運営・売却方針

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

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

長期修繕

修繕・修理・貸付工事の一部に対応する積立金は、物件毎に定める工事計画に基づき決定します。なお、平成14年8月20日現在において予定されている積立は以下のとおりです。

項目	積立額 (年間予定額)	根拠
長期修繕積立金	1,816 百万円	エンジニアリングレポートを参考にした約10年間の長期修繕コストの年平均額
貸付工事準備金 (テナントに賃貸するにあたり将来必要となる工事費用の積立金)		・フリーアクセスフロア対策費 ・その他入居工事(間仕切り等)対策費

(注) 上記に記載した積立金とは別に、区分所有ビル等の管理規約等に基づく修繕積立金として、積立てられる金額があります。

オペレーティングインカム の減少・変動を回避する為の方策

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

鑑定評価額等

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

売却

個々の不動産等の売却は、将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測、立地エリアの将来性・安定性、不動産の劣化又は陳腐化リスク及びそれに対するコスト予測、並びにポートフォリオの構成等を検討のうえ総合的に判断します。なお、売却若しくは保有の検討は、保有する全ての不動産等について定期的を実施します(規約「資産運用の対象及び方針」(2))。

(5) 財務方針

新投資口の発行

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

デットファイナンス

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

ローン・トゥー・バリュー・レシオ

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

デリバティブ

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

(6) 分配方針

A. 利益の分配

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします(規約)。

分配原資

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

分配率

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

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

B. 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、以下の場合、出資の戻しとして分配可能金額を超えて金銭で分配することができます。ただし、社団法人投資信託協会の規則等において定める額を限度とします(規約)。平成 14 年 8 月 20 日現在の投資信託協会規則によれば、かかる限度の額は当該期に計上された減価償却相当額の 60% です。

分配可能金額が配当可能所得金額に満たない場合、投資法人の課税の特例の適用要件を充足する目的で出資の戻しを行う場合には、当該適用要件を充足するものとして本投資法人が決定した金額

経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により本投資法人が適切と判断する場合、当期における減価償却額から当期における適切な積立金等を控除した額を限度として本投資法人が決定した金額

現在の利益を超えた分配に関する方針

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

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

C. 分配金の分配方法

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

D. 分配金の時効等

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

1. 投資法人の関係法人の概況

業務関係の概要

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

資産運用及び不動産の取得に関連する業務

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

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

不動産の管理等に関連する業務

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

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

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

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

(a) 日本ビルファンド投資法人（本投資法人）

投資法人の機構

本投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は4名以内(ただし、執行役員の数に1を加えた数以上とします。)とされています(規約)。平成14年8月20日現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員2名、監督役員4名並びに執行役員及び監督役員を構成員とする役員会により構成されています。下表は役員会の構成員です。

氏名	区分	主な兼職等
深瀬 俊彦	執行役員	-
西山 晃一	執行役員	日本ビルファンドマネジメント株式会社 代表取締役社長
新沢 忠	監督役員	新沢公認会計士・税理士事務所 公認会計士・税理士
廣田 富男	監督役員	虎の門法律事務所 弁護士
西沢 昭	監督役員	株式会社日本橋合同鑑定代表取締役 不動産鑑定士
小塚 埜武寿	監督役員	御苑会計事務所筆頭代表パートナー 公認会計士

(注) 西山晃一は日本ビルファンドマネジメント株式会社の代表取締役社長を兼務しております。執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有しておりません。また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

投資主総会

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

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

また、本投資法人は、資産運用会社である日本ビルファンドマネジメント株式会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資

産の運用に係る業務を委託しています。資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要となります。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です。

執行役員、監督役員及び役員会

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

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

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

役員の変更

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

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

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

第三者の選任

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

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

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

投信法における資産運用会社である日本ビルファンドマネジメント(株)は、資産運用に加え、機関の運営に関する一般事務を行います。平成14年8月20日現在資本の額は4億9,500万円であり、本投資法人と資本関係はありません。資産運用会社の代表取締役である西山晃一が本投資法人の執行役員を兼職しています。

業務

- ・ 資産運用委託契約（下記44ページ関係者図（1）以下同じ）に従い、本投資法人からの委託に基づき、資産運用会社として、本投資法人規約並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、本投資法人の資産（以下「運用資産」といいます。）の運用を行います。
- ・ 機関の運営に関する一般事務委託契約（下記関係者図（2））に従い、本投資法人からの委託に基づき、機関の運営に関する一般事務受託者として、投資主総会の運営に関する一定の業務及び役員会の運営に関する事務を行います。

会社の沿革

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

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

株主の状況（平成14年8月20日現在）

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

役員及び従業員の状況

資産運用会社の従業員数は13名です。また役員の構成は以下の通りです（平成14年8月20日現在）。

西 山 晃 一	代表取締役社長（常勤）
飯 野 健 司	取締役投資本部長（常勤）
山 中 智 智	取締役運営本部長（常勤）
田 中 健 一	取締役
新 山 保 夫	取締役
廣 島 睦 夫	監査役
末 光 正 彦	監査役

事業の内容及び営業の概況

資産運用会社は、投信法に定める投資信託委託業者として、本投資法人の資産の運用に関する業務を受託している他、役員会及び投資主総会開催に係る本投資法人の機関の運営に関する業務を受託しています。平成14年8月20日現在、資産運用会社は本投資法人の資産運用のみを行っています。

経理の概況

資産運用会社の経理の概況は以下のとおりです。

最近の事業年度における総資産、総負債、総資本の概況

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

最近の事業年度における損益の概況

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

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

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

業務

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

(d) 平成会計社 須貝 信 (会計事務等に関する一般事務受託者)

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

業務

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

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

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

業務

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

(注) : オフィスマネジメント業務

三井不動産グループの定義として、アクティブで包括的なオフィス資産の管理運営を指します。本投資法人が取得した不動産等に係る収益管理業務、テナントとのインターフェイス、修繕の企画、危機管理などの「不動産運営管理業務」並びに信託不動産に係る指図業務を含む「運営管理業務」及び会計業務のサポートを含む「信託代行業務」を「オフィスマネジメント業務」と総称します。

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

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

株式会社エヌ・ピー・エフ・オフィスマネジメントは、本投資法人のオフィスマネジメントに係る事業にのみ従事しており、平成 14 年 8 月 20 日現在、三井不動産株式会社の 100% 子会社です。資本金は 1,000 万円です。本投資法人とは資本関係・役員の兼任ともありません。

業務

- ・ 三井不動産株式会社から再委託を受け、オフィスマネジメント業務再委託契約（下記関係者図（ 7 ））に従い、オフィスマネジメント再委託業務を行います。
- ・ 三井不動産株式会社から再委託を受け、物件移管業務再委託契約（下記関係者図（ 9 ））に従い、物件移管再委託業務を行います。
- ・ 既存テナント一般媒介契約（下記関係者図（ 1 2 ））に従い、既存テナントに対し本投資法人（信託受託者を含む）が取得した不動産等の情報等を配布したり、本投資法人に対して既存テナントの移動や増床に関する情報を提供することを含む賃貸借契約の締結の媒介業務を行います（「既存テナント斡旋業務」といいます。）。
- ・ 資産運用会社が運用資産の運用の一環として、不動産等の取得を検討するにあたり、不動産等の取得に関する助言契約（下記関係者図（ 1 0 ））に基づき、資産運用会社に対して、当該不動産等の取得に関する助言（「物件取得助言業務」といいます。）を行います。

（ g ）税理士法人 中央青山（納税事務等に関する一般事務受託者）

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

業務

- ・ 納税事務等に関する一般事務委託契約（下記関係者図（ 1 4 ））に従い、本投資法人からの委託に基づき、納税事務等に関する一般事務受託者として、納税に関する事務を行います。

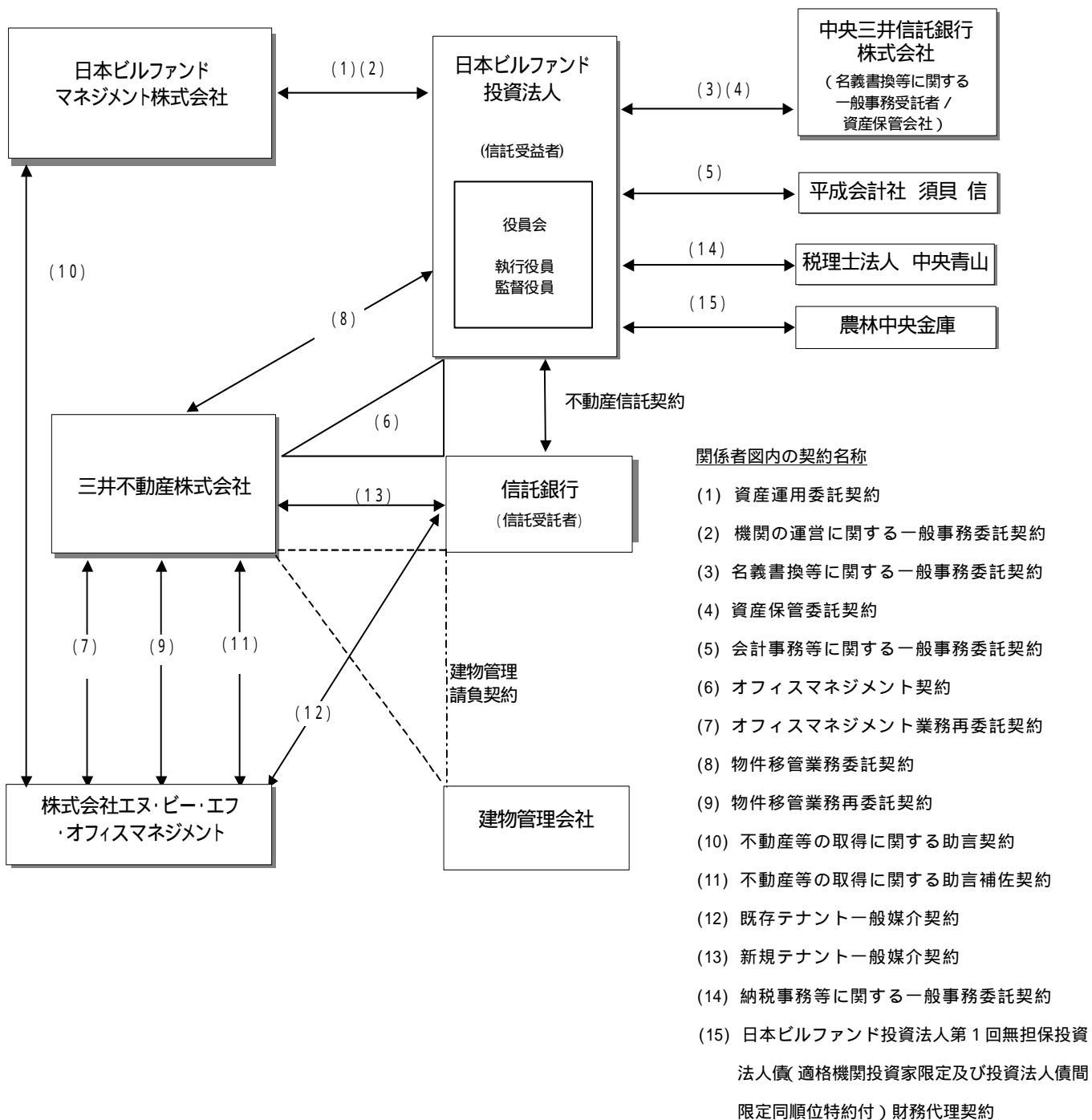
（ h ）農林中央金庫（第 1 回適格機関投資家限定投資法人債財務代理人）

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

業務

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

関係者図



(注)

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

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

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