

決算・運用状況のご報告

第1期

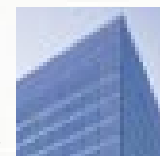
自 平成13年 3月16日

至 平成13年12月31日

- I ファンドの概要
- II 資産運用報告書
- III 貸借対照表
- IV 損益計算書
- V 金銭の分配に関する計算書
- VI 監査報告書謄本
- VII キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

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	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
同事務取扱所	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 中央三井信託銀行株式会社 証券代行部 電話 03(3323)7111(代表)
同取次所	中央三井信託銀行株式会社 全国各支店、日本証券代行株式会社 本支店、出張所



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1期(平成13年3月16日～平成13年12月31日)の決算を行い、計算書類(貸借対照表、損益計算書、金銭の分配に関する計算書、本資産運用報告書)について、平成14年3月7日開催の本投資法人の役員会で承認されましたので、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
	ポートフォリオの状況	2
	ポートフォリオ組入物件の概要	4
	本投資法人の基本的なしくみ	9
II	資産運用報告書	10
	資産運用の概況	10
	投資法人の概況	15
	投資法人の運用資産の状況	17
	保有不動産の資本的支出	20
	費用・負債の状況	21
	期中の売買状況	23
	経理の状況	26
	その他	26
III	貸借対照表	27
IV	損益計算書	29
V	金銭の分配に関する計算書	33
VI	監査報告書謄本	34
VII	キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	35

ファンドの目的及び基本的性格

Office Building Fund of Japan, Inc.

本投資法人は、投信法に基づき、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)

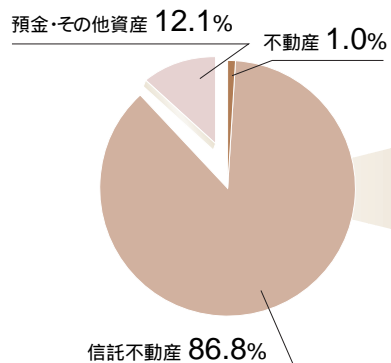
地方都市部:

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)

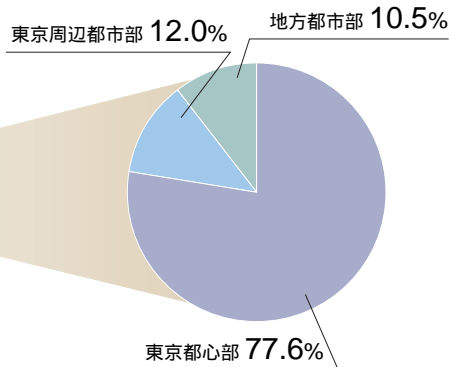
ポートフォリオの状況 (平成13年12月31日現在)

Office Building Fund of Japan, Inc.

資産の種類別投資比率



不動産等の地域別投資比率

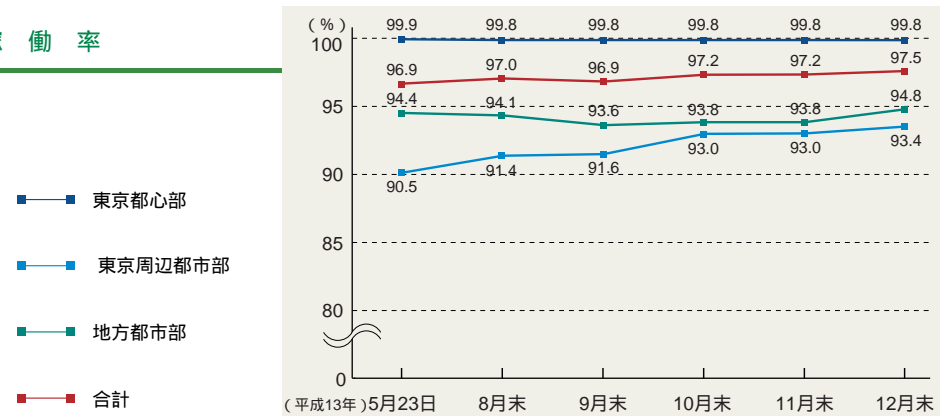


資産の種類	保有総額(百万円)	比率
不動産	2,597	1.0%
信託不動産	223,068	86.8%
預金・その他の資産	31,180	12.1%
資産合計	256,847	100.0%

地域	保有総額(百万円)	比率
東京都心部	175,008	77.6%
東京周辺都市部	26,988	12.0%
地方都市部	23,669	10.5%
不動産等合計	225,666	100.0%

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。

稼働率

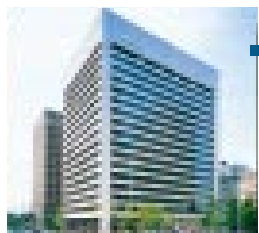


ポートフォリオ分布



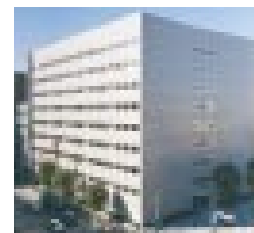
ポートフォリオ組入物件の概要

Office Building Fund of Japan, Inc.



A-1 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



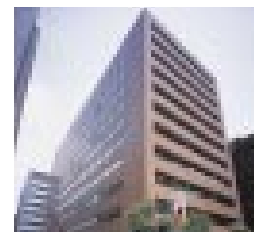
A-6 高輪一丁目ビル

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



A-2 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(400.06m²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



A-7 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(1,590.07m²注3)
 延床面積 23,019.01m²(注3)
 階数 地上12階 地下1階
 築年月日 昭和61年10月31日



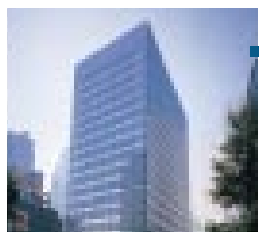
A-3 GSKビル

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



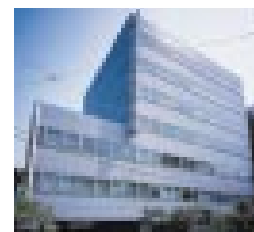
A-8 三田シティビル

所在地 東京都港区三田三丁目11番28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



A-4 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



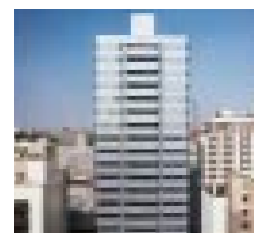
A-9 新宿余丁町ビル

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



A-5 興和西新橋ビルB棟

所在地 東京都港区西新橋二丁目14番1号
 地積 2,449.40m²(注2)
 延床面積 20,180.42m²(注2)
 階数 地上16階 地下2階
 築年月日 平成6年8月29日



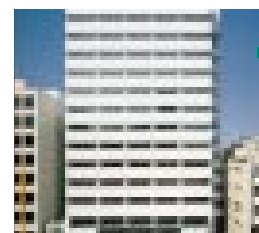
B-1 横浜STビル

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4)
 延床面積 42,568.77m²(注4)
 階数 地上18階 地下2階
 築年月日 昭和62年10月31日



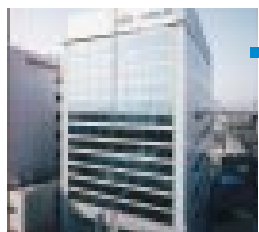
B-2 つくば三井ビルディング

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5)
 延床面積 26,266.10m² (注5)
 階数 地上19階 地下2階
 築年月日 平成2年3月14日



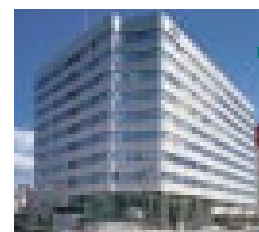
C-2 大同生命仙台ビル

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



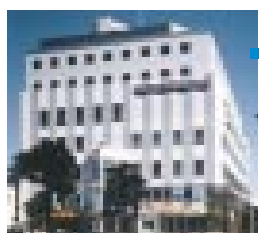
B-3 大同生命大宮ビル

所在地 埼玉県さいたま市吉敷町一丁目23番1号
 地積 1,290.21m²
 延床面積 6,155.16m²
 階数 地上8階
 築年月日 平成3年10月31日



C-3 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



B-4 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



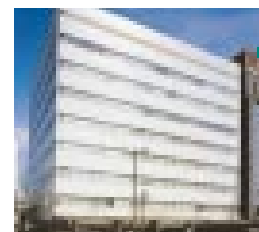
C-4 新潟テレコムビル

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



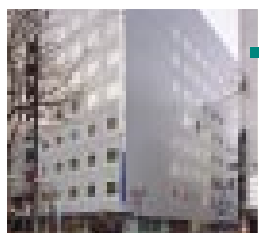
B-5 松戸シティビル

所在地 千葉県松戸市本町18番4号
 地積 1,064.25m²
 延床面積 6,386.17m²
 階数 地上8階
 築年月日 平成4年8月20日



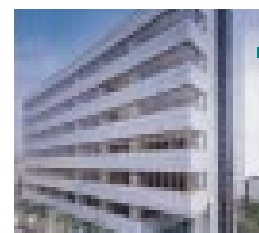
C-5 浜松シティビル

所在地 静岡県浜松市伝馬町312番1
 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



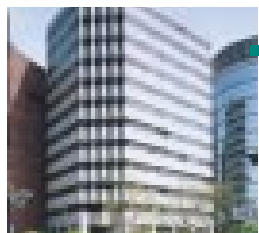
C-1 札幌南二条ビル

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



C-6 堺東センタービルディング

所在地 大阪府堺市北瓦町一丁目3番11
 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



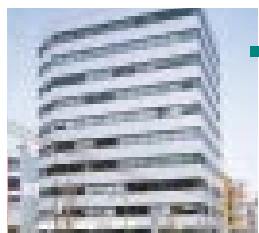
C-7 大手前センタービルディング

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



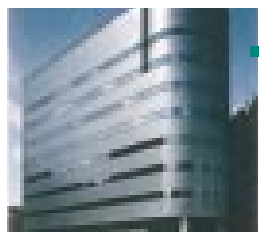
C-8 四条烏丸南ビル

所在地 京都府京都市下京区綾小路通烏丸西入童侍者町167番
 地積 761.21m²
 延床面積 5,792.21m²
 階数 地上9階 地下1階
 築年月日 平成3年9月6日



C-9 京町堀センタービルディング

所在地 大阪府大阪市西区京町堀一丁目17番16号
 地積 530.21m²
 延床面積 3,919.95m²
 階数 地上10階 地下1階
 築年月日 昭和62年4月9日

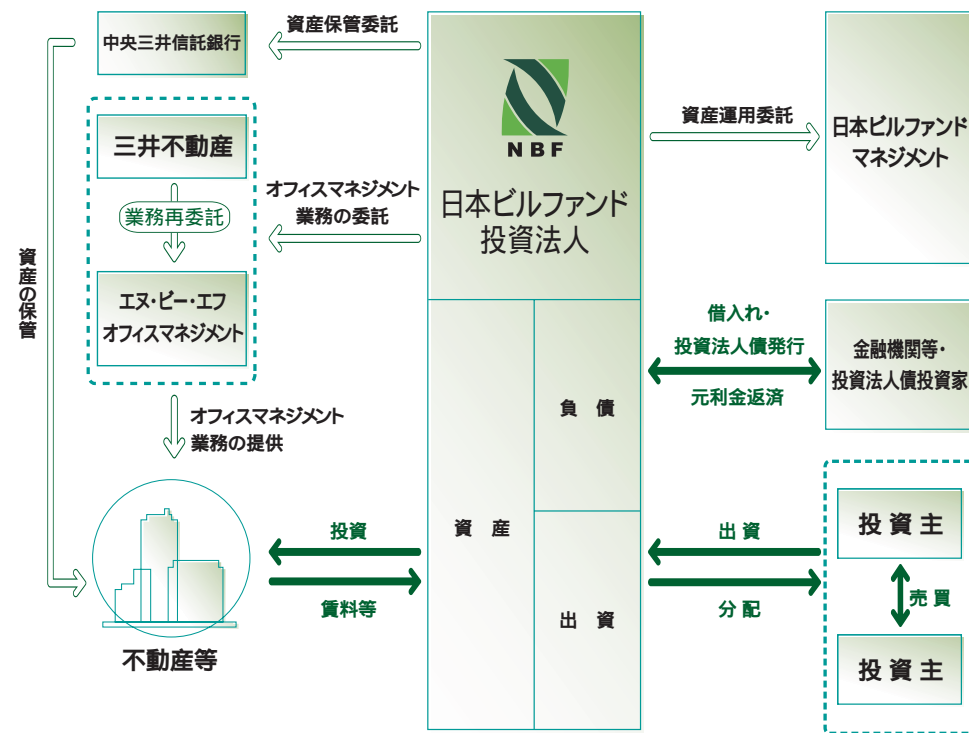


C-10 博多祇園21ビル

所在地 福岡県福岡市博多区祇園町2番1号
 地積 1,394.88m²
 延床面積 7,477.69m²
 階数 地上9階
 築年月日 平成5年4月1日

- (注1)括弧内の地積の値は信託受託者が所有権を有する部分の値を、括弧外の地積の値は敷地全体の値を示しています。所有権を有する部分以外の敷地については信託受託者は借地権を有しています。
- (注2)・当該物件は写真の右側の建物及びその敷地です。
 ・敷地は第三者との共有であり、また建物は区分所有物件であって他の区分所有者が存在します。しかし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います。
- (注3)地積の括弧内の数値は信託受託者の保有する部分を示しています。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(専有部分の床面積は7,755.94m²)等を所有しています。延床面積は建物全体の面積です。
- (注4)敷地及び建物について信託受託者の保有持分は75%ですが、数値については敷地及び建物の全体に関する数値を用いています。
- (注5)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%部分を保有しています。ただし、数値については敷地及び建物の全体に関する数値を用いています。

本投資法人の基本的なしくみ
 Office Building Fund of Japan, Inc.



(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。

資産運用の概況

1. 営業成績及び財産の状況の推移

期 決 算 年 月	単 位	第 1 期 平成 13 年 12 月
営業収益	百万円	12,561
(うち賃貸事業収益)	百万円	(12,561)
営業費用	百万円	6,395
(うち賃貸事業費用)	百万円	(5,737)
営業利益	百万円	6,166
経常利益	百万円	5,342
当期利益 (a)	百万円	5,340
総資産額	(b)	256,847
純資産額	(c)	154,239
出資総額	百万円	148,899
発行済投資口数	(d)	280,700
1口当たり純資産額	(c)/(d)	円 549,482
分配総額	(e)	5,340
1口当たり分配金	(e)/(d)	円 19,026
(うち1口当たり利益分配金)	円	(19,026)
(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)
自己資本利益率	注3	% 4.22(6.91)
自己資本比率	(c)/(b)	% 60.1
配当性向	(e)/(a)	% 99.9
当期日数	注3	日 223
【その他参考情報】		
投資物件数	注4	件 24
テナント数	注4	件 411
総賃貸可能面積	m ²	277,054
稼働率	注4	% 97.5
当期減価償却費	百万円	2,169
当期資本的支出額	百万円	494
賃貸NOI	注3	百万円 8,993

(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) 記載した数値は、特に記載のない限りいずれも記載未満の桁数を切捨てにより表示しております。

(注3) 記載した指標は以下の方法により算定しております。なお、() 内の数値は、当期は平成13年5月23日より運用を開始したため、実質的な運用日数223日により年換算した数値であります。

総資産経常利益率	$\frac{\text{経常利益}}{(\text{期首総資産} + \text{期末総資産}) \div 2} \times 100$ (小数点第2位未満四捨五入)
自己資本利益率	$\frac{\text{当期利益}}{(\text{期首出資の部合計} + \text{期末出資の部合計}) \div 2} \times 100$ (小数点第2位未満四捨五入)
賃貸NOI (Net Operating Income)	当期賃貸営業利益(賃貸事業収益 - 賃貸事業費用) + 当期減価償却額

(注4) 投資物件数は、社会通念上オフィスビルとして一体と認められる単位で記載しています。また、テナント数はビルごと延べ賃貸先数を記載しており、稼働率は決算日時点における総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。

2. 当期の資産の運用の経過

(1) ファンドの主な推移

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、三井不動産株式会社、中央三井信託銀行株式会社、日本ビルファンドマネジメント株式会社(エム・エフ資産運用株式会社より商号変更)を設立企画人として、平成13年3月16日に設立されました。平成13年5月10日関東財務局への登録が完了し(関東財務局第2号)平成13年5月23日よりオフィスビル(信託受益権)を取得し運用を開始いたしました。

また、本投資法人は、同年9月に公募による投資口の追加発行を実施しており約500億円の資金を調達するとともに、発行する投資証券が東京証券取引所不動産投資信託証券市場(J-REIT市場)に上場し(銘柄コード8951)市場での売買が可能となりました。

(2) 投資環境と運用実績

景況感の悪化、デフレ経済が引続き進行しつつあるとの認識が強まる中で、オフィス賃貸マーケットは、都心部の需要の牽引役であった外資系企業やIT関連企業の旺盛な需要が一巡し、リストラによる事務所の統廃合や人員削減による需要の後退に、平成13年9月の米国同時多発テロも加わり、平成13年中は全体として軟調に推移しました。

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テナント競争力が高く、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・戦略として策定しております。当期は、市場規模・需要が相対的に大きい東京都心部を中心に、地域的な分散投資を考慮し、24物件(約2,265億円、売買価格ベース)への投資を実施し、総賃貸可能面積約27.7万m²(約8.3万坪)の投資不動産ポートフォリオを構築いたしました。

本投資法人は、収益性・投資資産価値の維持・向上のため、テナントの顧客満足度向上を取得後の基本戦略としており、

- ① 入居テナントへのアンケート調査を行い、オフィスワーカーの声を反映した共用部や設備の改修工事をタイムリーかつ効率的に実施したこと
- ② 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(三井不動産(株)(株)エヌ・ピー・エフ・オフィス・マネジメント)の強力なテナント営業インフラを活用し、高稼働率の維持に努めたこと
- ③ 各種研修や防災訓練を通じて各ビルの管理責任者のマネジメント力の向上を図ると共に、テナントとのリレーションシップの向上に努めたこと

等の戦略的な活動に努めた結果、全不動産ポートフォリオの期末稼働率は、97.5%と高い水準を維持しております。

このような施策の結果、当期の賃貸実績として、営業収益12,561百万円、賃貸に関する営業総利益6,824百万円、資産運用報酬・保管及び事務委託コスト等の経費控除後の営業利益は、6,166百万円となり、本投資法人が発行する投資証券の東京証券取引所への上場に伴う一時的な公募・上場費用増(245百万円)等の要因を反映した結果、経常利益は5,342百万円となりました。

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19,026円)することにより、当該利益分配金が損金算入される税制の特例(租税特別措置法第67条の15)が適用されることを企図しており、当期利益は5,340百万円となりました。

なお、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(期末有利子負債比率34.6%(注1))将来の金利上昇リスクの軽減・固定長期適合の観点から、積極的に短期借入金の長期借入金への借換を進めた結果、期末有利子負債に占める長期性資金の割合は73.5%に達しております。

(注1) 有利子負債/(有利子負債 + 出資総額): 78,900百万円 / (78,900百万円 + 148,899百万円)

3. 増資等の状況

当期における増資等の状況は以下のとおりです。なお、本投資法人は、平成13年3月16日に出資金1億円にて設立され、同年5月に988億円の私募増資資金により運用を開始し、同年9月の公募増資により東京証券取引所J-REIT市場に上場いたしました。

払込年月日	適用	発行済投資口数(口)		出資金総額(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	89,200	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。

(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】

投資証券が上場する東京証券取引所J-REIT市場における期別の最高・最低価格(終値)は以下のとおりです。

期 決算年月	第1期 平成13年12月
最高	616,000円
最低	474,000円

4. 分配金等の状況

当期の分配金は、1口当たり19,026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)の活用を企図しており、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。

	第1期 自平成13年3月16日 至平成13年12月31日
当期利益総額	5,340,714千円
利益留保額	116千円
金銭の分配金総額	5,340,598千円
(1口当たり分配金)	(19,026円)
うち利益分配金総額	5,340,598千円
(1口当たり利益分配金)	(19,026円)
うち出資払戻総額	-千円
(1口当たり出資払戻額)	(-円)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

今後の首都圏のオフィスマーケットは、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貸料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、一部堅調なマーケットは見られるものの、地元企業収益の悪化、東京への一極集中の進行等に起因して、全般的に軟調な状況にあります。

このような状況下、本投資法人においても短期的には賃貸収入の伸びが期待しづらく、物件によっては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。

第一に、既存物件に関しましては、第1期と同様高い稼働率の維持に努めるとともに、必要な追加投資を行い物件の競争力の維持・向上を図り、併せて更なるコストの削減を実施する予定であります。具体的な運用上の数値目標としましては、稼働率に関しては最低でも各物件が立地するエリアの平均稼働率を上回るよう努め、費用削減については、平成15年度を目途にした10%の建物管理委託費削減計画を策定、これに則り、今年度は5%の削減を実施する予定であります。

第二に新規物件については、よりポートフォリオのリスク・リターンバランスに留意した資産規模の拡大によって運用利回りの中長期的な安定と投資効率の向上を目指します。具体的には、以下のような投資戦略に沿って中長期的な保有に適した競争力のある物件に厳選して積極的に投資を行う予定であります。

- ① 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の分散の観点から、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。
- ② 東京周辺都市部、地方都市部においては、よりエリアを厳選して投資を行います。
- ③ 物件の選定においては以下の要素を重視します。
 - ・ 築年数が浅く充実した設備を持ち、中・大型以上の規模であり、広範なテナントの使用ニーズに対応できること
 - ・ 交通の便に優れた、または、テナント候補となる優良企業の経営戦略や立地戦略の見地から、そのニーズにあう立地に位置すること
 - ・ テナント構成、賃貸借契約の形態から「2003年」の収益が安定的と予想され、将来的に収益性の向上が見込まれること

また、新規物件の取得方法については、入札による過度な価格競争を極力避け、企業の財務リストラによる本社ビルの売却や不動産事業からの撤退による物件売却のチャンスをタイムリーに捕らえるとともに、物件情報ルートや情報収集力の強化に努めます。

第三に財務面では特に借入れによる資金調達について、金利の上昇に備え、第1期と同様、長期・固定の資金調度を基本とします。また、金融機関からの間接金融による調達に加えて、格付の取得により、投資法人債の円滑な発行など直接金融による資金調達手段の確保にも努めます。

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をご覧いただけるように努めます。

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

なお、本投資法人は、決算日後に以下の2物件のオフィスビルに投資することを決定しておりますのでお知らせいたします。

(1)平成14年2月1日付で、以下の資産の取得を行っており、同日時点の概況等は以下のとおりです。

中野坂上サンブライトツイン	【取得物件の概要(区分所有)】
	所在地 : 東京都中野区本町二丁目46番1(住居表示)
	敷地面積 : 敷地全体の面積 10,331.90m ² のうち敷地権持分100万分の271,058
	建物面積 : 建物全体の延床面積 63,396.95m ² (共用部分を含む)のうち区分所有部分の床面積合計10,955.90m ²
	構造 : 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付30階建(うち区分所有部分は南ウイングの16階~30階)
	竣工年月 : 平成8年9月
	テナント数 : 1
	総賃貸可能面積 : 11,073.06m ²
	総賃貸面積 : 11,073.06m ²
	稼働率 : 100%
	取得価格 : 8,433百万円
	取得方法 : UFJ信託銀行を受託者とする不動産信託受益権の取得
	取得日 : 平成14年2月1日

(2)平成13年12月27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、引渡しを平成14年3月末日までに予定しております(注3)。売買契約締結日現在の概況等は以下のとおりです。

サンマリオン大阪ビル	【取得物件の概要(区分所有)】
	所在地 : 大阪府大阪市中央区南本町二丁目6番12号(住居表示)
	敷地面積 : 2,150.36m ²
	建物面積 : 23,755.80m ²
	構造 : 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 地下2階付22階建
	建築年月 : 平成8年1月30日
	テナント数 : 32
	総賃貸可能面積 : 14,252.01m ² (3階774.88m ² 貸ホール部分の面積を除く)
	総賃貸面積 : 13,247.26m ²
	稼働率 : 92.95%
	取得価格 : 10,500百万円
	取得方法 : 三菱信託銀行を受託者とする不動産信託受益権の取得
	取得予定日 : 平成14年3月末日までに取得予定

注1. 物件の概要に記載した面積・竣工年月等はいずれも不動産登記簿上の表示によるものです。

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

注3. 当該売買契約には条件が付されており、引渡までに条件が成就しない場合、当該売買契約が解除となる場合があります。

投資法人の概況

Office Building Fund of Japan, Inc.

1. 出資の状況

期 決算年月	第1期 平成13年12月
発行する投資口の総数	2,000,000口
発行済投資口の総数	280,700口
投資主数	10,954人

2. 主要な投資主

氏名又は名称	住所	所有 投資口数 (口)	発行済投資口 に対する 所有投資口数 の割合(%)
三井不動産株式会社	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号	16,200	5.77
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	14,523	5.17
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号新宿三井ビル	10,406	3.70
鹿島建設株式会社	東京都港区元赤坂一丁目2番7号	10,000	3.56
住友生命保険相互会社	東京都中央区築地七丁目18番24号	10,000	3.56
株式会社あおぞら銀行	東京都千代田区九段北一丁目13番10号	10,000	3.56
ゴールドマン・サックス証券会社東京支店	東京都港区赤坂一丁目12番32号アーク森ビル	8,040	2.86
株式会社大和銀行	大阪府大阪市中央区備後町二丁目2番1号	7,459	2.65
ザ チェース マンハッタン バンク エヌエイ ロンドン (常任代理人(株)富士銀行兜町カストディ業務室)	ウールゲートハウス、コールマンストリート ロンドン EC2P 2HD、イングランド (東京都中央区日本橋兜町6番7号)	7,046	2.51
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
計		100,386	35.76

(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位未満切捨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

	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
	新沢 忠	新沢公認会計士・税理士事務所 公認会計士・税理士
監督役員	廣田 富男	虎の門法律事務所 弁護士
	西沢 昭	株式会社日本橋合同鑑定代表取締役 不動産鑑定士
	小塚 梵武寿	御苑会計事務所 筆頭代表パートナー 公認会計士

(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いません。また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

4. 当期末における資産の運用を行う投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者の名称

委託区分	氏名又は名称
投資信託委託業者（資産運用会社）	日本ビルファンドマネジメント株式会社
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託会社（名義書換等）	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託会社（会計事務等）	平成会計社 須貝 信
一般事務受託会社（機関の運営）	日本ビルファンドマネジメント株式会社
一般事務受託会社（投資法人債財務代理人）	農林中央金庫

(注) 平成13年9月に実施した投資口の公募追加発行に際し、野村證券株式会社、メリルリンチ日本証券株式会社及び大和証券エスエムピーエー株式会社を投資口の募集に関する一般事務受託者に選任いたしました。公募完了により、平成13年12月31日現在委託業務は終了しております。

投資法人の運用資産の状況

Office Building Fund of Japan, Inc.

1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	保有総額（百万円）	対総資産比率（％）
不動産	東京周辺都市部	2,597	1.0
	東京都心部	175,008	68.1
信託不動産	東京周辺都市部	24,391	9.5
	地方都市部	23,669	9.2
	小計	225,666	87.9
預金・その他の資産		31,180	12.1
		(-)	(-)
資産総額計		256,847	100.0
		(225,666)	(87.9)

(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格）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います。なお、預金・その他の資産には、不動産の賃貸に伴い賃借人より預託を受けた敷金・保証金等の額に相当する預金20,665百万円が含まれており、当該金額を含む実質不動産比率は95.9%となります。

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(帳簿価格上位10物件)の概要は以下の通りです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	組入れ 物件数 (件)	賃貸可能 面積 (m ²)	賃貸面積 (m ²)	稼働率 (%)	対総賃貸 収入比率 (%)	主たる用途
日本鋼管本社ビル	73,728	1	65,280	65,280	100.0	21.1	オフィスビル
芝NBFタワー	32,366	1	24,560	24,560	100.0	12.9	オフィスビル
新宿三井ビルディング二号館	16,186	1	14,945	14,945	100.0	7.5	オフィスビル
GSKビル	15,454	1	20,406	20,406	100.0	8.3	オフィスビル
横浜STビル	13,398	1	20,064	19,564	97.5	7.4	オフィスビル
興和西新橋ビルB棟	13,113	1	10,088	10,088	100.0	5.9	オフィスビル
日本橋室町センタービル	9,920	1	8,040	7,645	95.1	4.3	オフィスビル
つくば三井ビルディング	6,728	1	12,629	11,550	91.5	4.2	オフィスビル
高輪一丁目ビル	6,614	1	10,472	10,472	100.0	3.4	オフィスビル
三田シティビル	5,292	1	6,001	6,001	100.0	2.6	オフィスビル
合計	192,803	10	192,489	190,516	99.0	77.4	

(注1) 本投資法人は、不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、当該信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上する会計方針を採用しており、一信託内に複数の物件が信託されている場合につきましても、全て個々の物件ごとの単位で記載しております。

3. 不動産等組入資産明細

本投資法人が投資するオフィスビル(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	所有形態	期末算定価額(注1) (百万円)	当期(H13.3.16~H13.12.31)			
				テナント総数 <期末時点> (件)	稼働率 <期末時点> (%)	賃貸事業収入 <期間中> (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)
日本鋼管本社ビル	東京都千代田区丸の内一丁目1番2号	信託受益権	73,826	1	100.0	2,644	21.1
芝NBFタワー	東京都港区芝大門一丁目1番30号	信託受益権	31,500	2	100.0	1,618	12.9
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	信託受益権	16,700	27	100.0	937	7.5
GSKビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目6番15号	信託受益権	17,100	1	100.0	(注3)	(注3)
興和西新橋ビルB棟	東京都港区西新橋二丁目14番1号	信託受益権	13,880	2	100.0	(注3)	(注3)
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	信託受益権	10,300	7	95.1	545	4.3
高輪一丁目ビル	東京都港区高輪一丁目3番13号	信託受益権	6,980	4	100.0	430	3.4
三田シティビル	東京都港区三田三丁目11番28号	信託受益権	5,280	1	100.0	(注3)	(注3)
新宿余丁町ビル	東京都新宿区余丁町10番10号	信託受益権	2,480	4	99.8	150	1.2
小計			178,046	49	99.8	8,421	67.0
横浜STビル	神奈川県横浜市西区北幸一丁目11番15号	信託受益権	14,195	72	97.5	928	7.4
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	信託受益権	6,742	57	91.5	529	4.2
大同生命大宮ビル	埼玉県さいたま市吉敷町一丁目23番1号	信託受益権	2,630	7	95.6	177	1.4
松戸シティビル	千葉県松戸市本町18番4号	所有権	2,700	25	96.1	165	1.3
稲毛海岸ビル	千葉県千葉市美浜区高洲三丁目23番2号	信託受益権	1,810	12	79.9	177	1.4
小計			28,077	173	93.4	1,978	15.8
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	信託受益権	2,030	7	97.9	173	1.4
大同生命仙台ビル	宮城県仙台市青葉区本町二丁目16番10号	信託受益権	3,640	7	99.8	309	2.5
ユニックスビル	福島県福島市栄町6番6号	信託受益権	4,260	63	97.4	402	3.2
新潟テレコムビル	新潟県新潟市万代四丁目4番27号	信託受益権	4,310	34	94.7	355	2.8
浜松シティビル	静岡県浜松市伝馬町312番1	信託受益権	1,299	21	77.7	125	1.0
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11	信託受益権	2,450	15	97.7	193	1.5
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	信託受益権	2,090	7	100.0	197	1.6
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	信託受益権	1,760	16	93.4	139	1.1
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	信託受益権	710	12	76.8	68	0.5
博多祇園21ビル	福岡県福岡市博多区祇園町2番1号	信託受益権	2,472	7	97.6	196	1.6
小計			25,021	189	94.8	2,161	17.2
合計			231,144	411	97.5	12,561	100.0

4. その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権は、上記3. 不動産等組入資産明細に一括して記載しており、平成13年12月31日現在同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

(注1) 期末算定価額は、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谷澤総合鑑定所作成の評価書による)を記載しております。

(注2) 「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。

(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いません。

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。

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 取替工事	自平成14年10月 至平成14年12月	350	-	-
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6月	280	-	-

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要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は494百万円であり、当期費用に区分された修繕費369百万円と併せ、863百万円の工事を実施しております。

また当期の特徴としましては、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、ほぼ全投資物件におい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の実施があげられます。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	支出金額 (百万円)
概ね全投資物件	リニューアル工事(注1)	平成13年5月～平成13年12月	240
その他の工事			254
合計			494

(注1)リニューアル工事に関する資本的支出の内容・金額は概略以下のとおりです。

基準階廊下・エントランス等の壁塗装・床タイルカーペット貼りかえ工事など	94百万円
トイレ改修工事など(和便器から洋便器への変更、ウォッシュレット・ウォームレット敷設など)	105百万円
視認性・親しみやすさの向上を目的とした各種サイン工事 (ビル名サイン、共用部フロアプレート、サービスセンター案内サインの更新・新設など)	17百万円
競争力向上のためOAフロア(二重床)の敷設	13百万円
エレベータ籠内の照明・壁・床などの変更工事	9百万円

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、当期の余剰キャッシュ・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)
前期末積立金残高	-
当期積立額	1,317
当期積立金取崩額	386
次期繰越額	931

(注) 本投資法人は、信託受益権の売買に伴い従前の所有者が信託財産内で積み立てた積立金を承継しており、当期積立額(第1期)には、当該承継額を含めて記載しております。

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用の明細

項目	金額
(a) 資産運用報酬	542,069千円
(b) 資産保管報酬	11,706千円
(c) 一般事務委託報酬	50,052千円
(d) 役員報酬	12,499千円
(e) 会計監査人報酬	10,000千円
(f) その他の費用	31,707千円
合計	658,035千円

(注) 資産運用報酬には、上記記載額その他、個々の投資不動産の取得価格に算入した物件取得に係る運用報酬分103,275千円があります。

2. 借入状況

決算日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 借入先	借入日	前期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率	返済期限	返済方法	用途	摘要	
短期借入金	中央三井信託銀行(株)	H13.5.23	-	7,000	0.5%	H14.5.23	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
	(株)三井住友銀行	H13.5.23	-	5,100	0.5%	H14.5.23			
	(株)大和銀行	H13.5.23	-	5,000	0.3%	H14.5.23			
	(株)富士銀行	H13.5.23	-	2,200	0.5%	H14.5.23			
	(株)東京三菱銀行	H13.12.21	-	1,600	0.5%	H14.1.21			変動金利
小計		-	20,900						
長期借入金	住友生命保険(相)	H13.5.23	-	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	1.7%	H21.7.16			
	中央三井信託銀行(株)	H13.5.23	-	10,000	1.3%	H18.5.23			
		H13.7.16	-	9,000	1.3%	H19.7.16			
	住友信託銀行(株)	H13.7.16	-	6,000	1.3%	H19.7.16			
	安田生命保険(相)	H13.12.21	-	3,000	2.1%	H23.12.21			
小計		-	50,000						
合計		-	70,900						

(注1)平均利率は、借入先金融機関毎の借入利率(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。

(注2)資金用途は、いずれも不動産又は不動産信託受益権の購入資金、借入金の借換資金及び運転資金等です。

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

3. 投資法人債の状況

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	0.68%	H16.5.21	期限一括	(注1)	(注2)
合計		-	8,000					

(注1) 資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金、借入金の借換資金、運転資金等です。

(注2) 適格機関投資家限定及び投資法人債間同順位特約が付されています。

期中の売買状況

Office Building Fund of Japan, Inc.

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)
日本鋼管本社ビル	H13.5.23	74,131	-	-	-	-
芝NBFタワー	H13.7.5	32,000	-	-	-	-
新宿三井ビルディング二号館	H13.5.23	16,285	-	-	-	-
GSKビル	H13.5.23	15,616	-	-	-	-
興和西新橋ビルB棟	H13.5.23	13,217	-	-	-	-
日本橋室町センタービル	H13.5.23	9,945	-	-	-	-
高輪一丁目ビル	H13.5.23	6,667	-	-	-	-
三田シティビル	H13.5.23	5,365	-	-	-	-
新宿余丁町ビル	H13.5.23	2,347	-	-	-	-
横浜STビル	H13.5.23	13,529	-	-	-	-
つくば三井ビルディング	H13.5.23	6,865	-	-	-	-
大同生命大宮ビル	H13.5.23	2,361	-	-	-	-
松戸シティビル	H13.5.31	2,455	-	-	-	-
稲毛海岸ビル	H13.5.23	1,941	-	-	-	-
札幌南二条ビル	H13.5.23	1,870	-	-	-	-
大同生命仙台ビル	H13.5.23	3,566	-	-	-	-
ユニックスビル	H13.5.23	4,028	-	-	-	-
新潟テレコムビル	H13.5.23	3,957	-	-	-	-
浜松シティビル	H13.5.23	1,377	-	-	-	-
堺東センタービルディング	H13.5.23	2,227	-	-	-	-
大手前センタービルディング	H13.5.23	1,825	-	-	-	-
四条烏丸南ビル	H13.5.23	1,627	-	-	-	-
京町堀センタービルディング	H13.5.23	749	-	-	-	-
博多祇園21ビル	H13.5.23	2,629	-	-	-	-
合計		226,583	-	-	-	-

(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)を記載しています(以下同じ)。

(注2) 当期買付けた24棟のオフィスビルのうち、松戸シティビルは不動産の直接投資、その他の23棟については、当該オフィスビルを信託財産とする不動産信託受益権として取得しております。

(注3) 芝NBFタワーは、東京生命芝ビルディングの名称を変更したものです。

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については、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

物件名	取得日	取得価額 (百万円)	特定資産の 調査価格 (百万円)
日本鋼管本社ビル	H13.5.23	74,131	74,149
芝NBFタワー	H13.7.5	32,000	32,210
新宿三井ビルディング二号館	H13.5.23	16,285	16,390
GSKビル	H13.5.23	15,616	16,050
興和西新橋ビルB棟	H13.5.23	13,217	13,300
日本橋室町センタービル	H13.5.23	9,945	10,000
高輪一丁目ビル	H13.5.23	6,667	6,711
三田シティビル	H13.5.23	5,365	5,370
新宿余丁町ビル	H13.5.23	2,347	2,351
横浜STビル	H13.5.23	13,529	13,532
つくば三井ビルディング	H13.5.23	6,865	6,915
大同生命大宮ビル	H13.5.23	2,361	2,560
松戸シティビル	H13.5.31	2,455	2,470
稲毛海岸ビル	H13.5.23	1,941	1,980
札幌南二条ビル	H13.5.23	1,870	1,890
大同生命仙台ビル	H13.5.23	3,566	3,580
ユニックスビル	H13.5.23	4,028	4,140
新潟テレコムビル	H13.5.23	3,957	4,010
浜松シティビル	H13.5.23	1,377	1,386
堺東センタービルディング	H13.5.23	2,227	2,305
大手前センタービルディング	H13.5.23	1,825	1,908
四条烏丸南ビル	H13.5.23	1,627	1,747
京町堀センタービルディング	H13.5.23	749	758
博多祇園21ビル	H13.5.23	2,629	2,633
合 計		226,583	228,345

(注) 特定資産の調査価格は、投信法第34条の4により定められる取得時において行った価格の調査をいい、株式会社グローバルマネジメントディレクションズの不動産鑑定士による調査報告にもとづき記載しています。また、当該調査により、不動産の所在、地番その他当該不動産を特定するために必要な事項について調査報告を受領しています。

4. 利害関係人等との取引状況等

- (1) 取引状況
該当する取引はありません。
- (2) 支払手数料

区 分	支払手数料 総額 A (千円)	利害関係人等との取引の内訳(注1)		B / A (%)
		支払先	支払額 B(千円)	
不動産売買媒介手数料等	370,000	三井不動産株式会社	370,000	100.0
オフィスマネジメント報酬	675,561	三井不動産株式会社	675,561	100.0
建物管理委託報酬	1,049,154	三井不動産株式会社	202,517	19.3
		三井不動産住宅リース株式会社	449	0.04
		株式会社エム・エフ・ビルマネジメント	15,552	1.5
業務委託手数料等	19,452	三井不動産株式会社	9,791	50.3
		三井不動産販売株式会社	829	4.3
投資口引受手数料等(注2)	1,813,487	株式会社エヌ・ピー・エフ・オフィスマネジメント	2,707	13.9
		野村證券株式会社	1,269,456	70.0
投資法人債財務代理手数料等	33,914	農林中央金庫	33,914	100.0

(注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等をいい、当期に支払手数料の支払実績のある三井不動産株式会社、三井不動産販売株式会社、三井不動産住宅リース株式会社、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、野村證券株式会社及び農林中央金庫について記載しています。

(注2) 平成13年9月7日払込の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」)によっており、投資口発行引受手数料には、当該スプレッド方式による募集価額と発行価額との差額手取金が含まれています。

(注3) 上記記載の支払手数料以外に、当期中に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。

三井不動産株式会社	175,303千円
三井不動産建設株式会社	42,232千円
株式会社エム・エフ・ビルマネジメント	17,456千円
三井デザインテック株式会社	4,086千円

5. 資産運用会社が証券業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業を兼業している場合の当該資産運用会社と投資法人の財産との取引の状況

資産運用会社(日本ビルファンドマネジメント株式会社)は、いずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。

経理の状況

Office Building Fund of Japan, Inc.

1. 資産・負債・元本(出資)及び損益の状況等

資産・負債及び元本(出資)の状況につきましては、「III 貸借対照表」、「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

Office Building Fund of Japan, Inc.

1. お知らせ

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。

項目	当 期
平成13年5月17日 資産運用委託契約一部変更の件	物件取得に係る運用報酬3について、平成13年5月23日付取得の取得物件を報酬計算の対象外とする旨の変更です。
平成13年5月17日 資産保管委託契約一部変更の件	保管対象資産の追加・提供役務の詳細確定に伴う資産保管報酬等の変更です。 (参考)変更後:不動産等の期初帳簿価額×0.01%
平成13年5月17日 投資法人債の発行に伴う一般事務の委託の件	私募による投資法人債の発行に際し、農林中央金庫に一般事務を委託しました。
平成13年6月12日 資産運用委託契約一部変更の件	字句訂正・内容整理
平成13年6月12日 資産保管契約に付随する口座取扱要領締結の件	投資法人の預金口座等の具体的な保管方法・報告帳票等の詳細を定めたものです。
平成13年8月3日 投資口の募集に関する一般事務の委託の件	新投資口の公募・追加発行に際し、件名に関する一般事務を野村證券株式会社、メリルリンチ日本証券株式会社及び大和証券エスエムビーシー株式会社に委託しました。
平成13年9月3日 運用報酬の一部変更に係る資産運用委託契約一部変更の件	運用報酬1の支払時期を毎月末から3ヵ月毎、運用報酬2の支払時期を3ヵ月毎から年2回の決算日後に変更しました。また、運用報酬3の料率を上限することができる例外規定を設けました。 (本件は、平成13年8月29日開催の投資主総会において承認されております。)

貸借対照表

Office Building Fund of Japan, Inc.

科 目	期 別	第 1 期 (平成13年12月31日現在)	
		金 額(千円)	構成比(%)
資産の部			
I 流動資産			
現金及び預金		1,368,559	
信託現金及び信託預金		26,298,836	
営業未収入金		108,939	
未収消費税等		2,929,296	
その他の流動資産		100,861	
流動資産合計		30,806,493	12.0
II 固定資産			
1.有形固定資産			
建 物	1,465,410		
減価償却累計額	39,367	1,426,043	
信託建物	64,771,757		
減価償却累計額	2,043,021	62,728,735	
土 地		1,167,510	
信託土地		142,783,542	
その他の有形固定資産	804,256		
減価償却累計額	81,922	722,333	
有形固定資産合計		208,828,165	81.3
2.無形固定資産			
信託借地権		16,763,973	
その他の無形固定資産		57,727	
無形固定資産合計		16,821,701	6.5
3.投資等			
差入敷金保証金		351,520	
長期前払費用		16,700	
投資等合計		368,220	0.1
固定資産合計		226,018,087	88.0
III 繰延資産			
投資法人債発行費		22,609	
繰延資産合計		22,609	0.0
資産合計		256,847,190	100.0

科 目	期 別	第 1 期 (平成13年12月31日現在)	
		金 額(千円)	構成比(%)
負債の部			
I 流動負債			
営業未払金		581,785	
短期借入金		20,900,000	
未払金		548,793	
未払費用		219,925	
未払法人税等		1,062	
前受金		1,522,898	
その他の流動負債		151,364	
流動負債合計		23,925,830	9.3
II 固定負債			
投資法人債		8,000,000	
長期借入金		50,000,000	
預り敷金保証金		263,542	
信託預り敷金保証金		20,402,120	
その他の固定負債		15,919	
固定負債合計		78,681,583	30.6
負債合計		102,607,413	39.9
出資の部			
I 出資総額			
出資総額		148,899,062	58.0
II 剰余金			
当期末処分利益		5,340,714	
(うち当期利益)		(5,340,714)	
剰余金合計		5,340,714	2.1
出資合計		154,239,777	60.1
負債・出資合計		256,847,190	100.0

損益計算書
Office Building Fund of Japan, Inc.

科 目	期 別	第 1 期 自平成13年3月16日至平成13年12月31日	
		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			
貸貸事業収入		11,555,506	
その他貸貸事業収入		1,005,970	
2. 営業費用			
貸貸事業費用		5,737,215	
資産運用報酬		542,069	
役員報酬		12,499	
会計監査人報酬		10,000	
資産保管委託報酬		11,706	
一般事務委託報酬		50,052	
その他費用		31,707	
営業利益		6,166,225	49.1
II 営業外損益の部			
1. 営業外収益			
受取利息		2,765	0.0
2. 営業外費用			
支払利息		536,707	
投資法人債利息		32,910	
投資法人債発行費償却		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		5,342,287	42.5
税引前当期利益			
		5,342,287	42.5
法人税、住民税及び事業税		1,607	0.0
法人税等調整額		34	
当期利益		5,340,714	42.5
当期末処分利益		5,340,714	

〔重要な会計方針〕

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しております。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物 16～50年</p> <p>② 無形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しております。</p> <p>③ 長期前払費用(信託財産を含む) 定額法を採用しております。</p>
2. 繰延資産の処理方法	<p>① 創業費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>② 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>③ 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。</p> <p>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</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>
5. 消費税等の処理方法	<p>消費税およ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>

〔注記事項〕

(貸借対照表関係)

1. その他の有形固定資産の内訳	その他の有形固定資産の内訳は、以下のとおりです。 (単位:千円)		
	科目	取得価額	減価償却累計額
	構築物	281	2
	工具器具備品	1,625	37
	信託構築物	283,234	26,214
	信託機械装置	358,113	31,286
	信託工具器具備品	161,002	24,383
	計	804,256	81,922
2. 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
3. 投資口1口当たりの純資産額	549,482円		
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	50,000千円		

(損益計算書関係)

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		
賃貸事業収入		
(家賃)	9,922,483	
(共益費)	1,590,238	
(その他賃貸収入)	42,784	11,555,506
その他賃貸事業収入		
(駐車場使用料)	307,415	
(施設使用料)	49,634	
(付帯収益)	624,053	
(解約金)	4,525	
(雑収益)	20,340	1,005,970
不動産賃貸事業収益合計		12,561,476
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
(外注委託費)	1,779,972	
(公租公課)	485,753	
(修繕費)	369,208	
(保険料)	52,020	
(諸経費)	880,717	
(減価償却費)	2,169,543	5,737,215
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)		6,824,261

(税効果会計関係)

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	(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	34千円
	(繰延税金資産の純額)	34千円
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	法定実効税率	39.39%
	(調整)	
	支払相当の損金算入額	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%

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

金銭の分配に係る計算書

Office Building Fund of Japan, Inc.

	自平成13年3月16日至平成13年12月31日
I. 当期末処分利益	5,340,714,686円
II. 分配金の額	5,340,598,200円
(投資口1口当たり分配金の額 19,026円)	
III. 次期繰越利益	116,486円

分配金の額の算出方法：

本投資法人の規約第16条第1項に定める「当期末処分利益(分配可能金額)を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である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。

監 査 報 告 書

平成14年3月5日

日本ビルファンド投資法人
執行役員 深瀬俊彦 殿

朝 日 監 査 法 人

代表社員 公認会計士 村尾 裕 印
 関与社員

関与社員 公認会計士 宮 裕 印

1. 監査の方法の概要

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第129条第2項の規定に基づき、日本ビルファンド投資法人の平成13年3月16日から平成13年12月31日までの決算期の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書(会計に関する部分に限る。)及び金銭の分配に係る計算書並びに附属明細書(会計に関する部分に限る。)について監査した。なお、資産運用報告書及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告書及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

この監査に当たって、当監査法人は、一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠し、通常実施すべき監査手続を実施した。

2. 監査の結果

監査の結果、当監査法人の意見は次のとおりである。

- (1) 貸借対照表及び損益計算書は、法令及び規約に従い投資法人の財産及び損益の状況を正しく示しているものと認める。
- (2) 資産運用報告書(会計に関する部分に限る。)は、法令及び規約に従い投資法人の状況を正しく示しているものと認める。
- (3) 金銭の分配に係る計算書は、法令及び規約に適合しているものと認める。
- (4) 附属明細書(会計に関する部分に限る。)について、投資信託及び投資法人に関する法律の規定により指摘すべき事項はない。

3. 利害関係

投資法人と当監査法人又は関与社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

キャッシュ・フロー計算書
Office Building Fund of Japan, Inc.

(単位: 千円)

科 目	期 別	第 1 期	
		自平成13年3月16日至平成13年12月31日	
		金	額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期利益			5,342,287
減価償却費			2,169,543
長期前払費用償却額			1,172
投資法人債発行費償却額			11,304
受取利息			2,765
支払利息			536,707
営業未収入金の増加・減少額			108,939
未収消費税等の増加・減少額			2,929,296
営業未払金の増加・減少額			581,785
未払金の増加・減少額			548,793
前受金の増加・減少額			1,522,898
長期前払費用の支払額			18,554
その他			66,458
小 計			7,721,392
利息の受取額			2,221
利息の支払額			316,781
営業活動によるキャッシュ・フロー			7,406,832
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			2,634,826
信託有形固定資産の取得による支出			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			620,302
預り敷金保証金の収入			21,285,966
差入敷金保証金の支出			363,320
差入敷金保証金の収入			11,799
投資活動によるキャッシュ・フロー			207,504,584
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			201,000,000
短期借入金の返済による支出			180,100,000
長期借入金の借入による収入			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
財務活動によるキャッシュ・フロー			227,765,147
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額			27,667,395
V 現金及び現金同等物の期首残高			-
VI 現金及び現金同等物の期末残高			27,667,395

(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2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〕

キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスク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。
-----------------------	--

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

	第 1 期 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13年12月31日現在)	
	現金及び預金	1,368,559千円
	信託現金及び信託預金	26,298,836千円
	現金及び現金同等物	27,667,395千円

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」にもとづく、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、届出印などの変更は、保管振替制度を利用され、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、源泉分離課税選択申告などの手続きをご希望の方は中央三井信託銀行証券代行部へご連絡ください。

ホームページアドレス <http://www.nbf-m.com/nbf/>

日本ビルファンド投資法人のホームページでは、投資方針や基本的な仕組みなどのほか、

- ・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、スペックなどの物件資料、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、本日の株価など特色あるコンテンツをご提供させて頂いており、今後もさらに充実を図ってまいります。