

平成13年12月期(平成13年3月16日~平成13年12月31日)決算短信

平成14年3月7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 投資本部マネージャー
 氏名 弘中 聡 TEL. 03-3281-8810
 決算役員会開催日 平成14年3月7日

1. 平成13年12月期の運用、資産の状況(平成13年3月16日~平成13年12月31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 | |
|---------|--------|---|-------|---|-------|---|-------|---|
| 13年12月期 | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % |
| | 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 |
|---------|---------------|--------------|----------------|--------------|----------------|---------------|
| 13年12月期 | 円 | % | % | % | % | % |
| | 22,270 | 4.2 | (6.9) | 2.2 | (3.7) | 42.5 |

(注) 本投資法人における平成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、本投資法人の実質的な資産運用期間は平成13年5月23日からの223日間であります。

期中平均投資口数 平成13年12月期 238,807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1口当たり当期利益は19,026円
 であります。

会計処理の方法の変更 無

営業収益、営業利益、経常利益、当期利益におけるパーセント表示は対前期増減率

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。

年換算値 = 当該計算期間の数値 / 実質的な資産運用期間の日数(223日) × 365(日)

(2) 分配状況

| | 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 |
|---------|----------------------------|-------|------------------|---------------|------|------------|
| 13年12月期 | 円 | 百万円 | 円 | 百万円 | % | % |
| | 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 | 純資産額 | 純資産比率 | 1口当たり純資産額 |
|---------|---------|---------|-------|-----------|
| 13年12月期 | 百万円 | 百万円 | % | 円 |
| | 256,847 | 154,239 | 60.1 | 549,482 |

(注) 期末発行投資口数 平成13年12月期 280,700口

2. 平成14年6月期の運用状況の予想(平成14年1月1日~平成14年6月30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 |
|--------|--------|-------|-------|--------------------------------|------------------|
| 14年6月期 | 百万円 | 百万円 | 百万円 | 円 | 円 |
| | 11,136 | 4,396 | 4,396 | 15,660 | 0 |

(参考) 1口当たり予想当期利益 15,660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. ファンドの関係法人

後記 40 ページ【ファンドの関係法人の名称および関係業務の内容】を参照下さい。

なお、関係法人とは本投資法人の場合、日本ビルファンドマネジメント株式会社および中央三井信託銀行株式会社を言います。

2. 運用方針および運用状況

(1) 運用方針

後記 43 ページ【ファンドの運用ならびに分配に関する基本方針】を参照下さい。

(2) 運用状況

(イ) 当期の概況

(a) ファンドの主な推移

本投資法人は、投資信託およ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。

(b) 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 年度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㎡（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、

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

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
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つとめた結果、全不動産ポートフォリオの期末稼働率は、約 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、当期の運用実績として、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・保管および事務委託コスト等の経費控除後の営業利益は、6,166 百万円となりました。

当期は、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（245 百万円）等の要因を反映し、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。

また、当期中は営業活動によるキャッシュ・フローは 7,406 百万円となりましたが、これは主に税引前当期利益 5,342 百万円および減価償却費 2,169 百万円によるものです。また当期中に 24 物件のオフィスビルを取得したことにより投資活動によるキャッシュ・フローは 207,504 百万円、投資口の発行による収

入および長短借入れ、投資法人債の発行により財務活動によるキャッシュ・フローは 227,765 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 27,667 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））、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）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)

（ロ）次期の見通し

（ア）今後の運用方針

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予想されますが、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・リターンの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。

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。

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。

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同時に、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・固定の資金調達を基本とします。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。

（イ）対処すべき課題

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ます。

（ウ）運用状況の見通し

なお、次期（第 2 期、平成 14 年 1 月 1 日～平成 14 年 6 月 30 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 | 11,136 百万円 |
| 経常利益 | 4,396 百万円 |
| 当期利益 | 4,396 百万円 |
| 1口当たり分配金 | 15,660 円 |
| 1口当たり利益超過分配金 | 0 円 |

また、第2期、第3期（平成14年7月1日～平成14年12月31日）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）の運用状況の予想数値は以下のとおりです。

| | |
|--------------|------------|
| 営業収益 | 22,191 百万円 |
| 経常利益 | 8,641 百万円 |
| 当期利益 | 8,641 百万円 |
| 1口当たり分配金 | 30,783 円 |
| 1口当たり利益超過分配金 | 0 円 |

第1期の運用状況見通しの前提条件につきましては、6ページ記載の「平成14年6月期 運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。また平成14年度通年の運用状況の予想は、6ページ記載の「平成14年6月期 運用状況の予想の前提条件」が、平成14年12月決算期末までそのまま推移することを前提としています。

（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。

なお6ページの「平成14年6月期 運用状況の予想の前提条件」に記載されている決算日後に本投資法人が投資することを決定したオフィスビルは以下の2物件です。

（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。

【取得物件の概要（区分所有）】

中野坂上サンブライトツイン

| | |
|---------|--|
| 所在地 | : 東京都中野区本町二丁目46番1（住居表示） |
| 敷地面積 | : 敷地全体の面積 10,331.90 m 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 63,396.95 m ² （共用部分を含む）のうち区分所有部分の床面積合計 10,955.90 m 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 | : 11,073.06 m ² |
| 総賃貸面積 | : 11,073.06 m ² |
| 稼働率 | : 100% |

【売買条件】

| | |
|------|------------------------------|
| 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。

【取得物件の概要】

サンマリオン大阪ビル

| | |
|------|------------------------------|
| 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 | : 2,150.36 m ² |
| 建物面積 | : 23,755.80 m 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 : 14,252.01 m² (3 階 774.88 m²貸ホール部分の面積を除く)
総賃貸面積 : 13,247.26 m²
稼働率 : 92.95%

【売買条件】

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. 当該売買契約には譲渡人に課された条件が付されており、引渡までに条件が成就しない場合、当該売買契約を解除する場合があります。

平成 14 年 6 月期（平成 14 年 1 月 1 日～平成 14 年 6 月 30 日）運用状況の予想の前提条件

| 項目 | 前提条件 |
|---------------|---|
| 計算期間 | <p>・本投資法人における第 1 期の計算期間は平成 13 年 3 月 16 日(実質的な資産運用開始日は平成 13 年 5 月 23 日)～平成 13 年 12 月 31 日(実質運用期間 223 日)でしたが、第 2 期(平成 14 年 6 月期)は 6 ヶ月の計算期間となります。</p> |
| 保有資産 | <p>・平成 13 年 12 月 31 日時点で本投資法人が保有している 24 物件および同日以降本日までに取得済または取得が予定されている以下の 2 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。</p> <p style="padding-left: 40px;">中野坂上サンブライトツイン(平成 14 年 2 月 1 日取得) サンマリオン大阪ビル(平成 14 年 3 月末日までに取得予定)</p> <p>・実際には物件の異動により変動する可能性があります。</p> |
| 投資口の発行 | <p>・新投資口の追加発行がないことを前提としています。</p> |
| 有利子負債比率 | <p>・本表における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。</p> <p style="padding-left: 40px;">有利子負債比率 = 有利子負債 ÷ (有利子負債 + 出資総額) × 100</p> <p>・平成 13 年 12 月 31 日時点の有利子負債比率 34.6%が、上記 2 物件の取得に伴う短期借入金の調達により約 38%に上昇し、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。</p> |
| 長期有利子負債比率 | <p>・平成 13 年 12 月 31 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)73.5%が、上記 2 物件の取得に伴う短期借入金の調達により約 63%に低下し、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。</p> |
| 営業費用 | <p>・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。従って平成 14 年 6 月期については、上記 2 物件について固定資産税および都市計画税相当額の費用計上がありません。</p> <p>・また、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等から、平成 14 年 6 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。</p> |
| 1 口当たり分配金 | <p>・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。</p> |
| 1 口当たり利益超過分配金 | <p>・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。</p> |

3. 財務諸表等

(1) 経理の状況

貸借対照表

(単位: 千円)

| 期 別 科 目 | 第 1 期 (平成 13 年 12 月 31 日現在) | | 構成比 % |
|------------|--------------------------------|-------------|----------|
| | 金 | 額 | |
| 資産の部 | | | |
| 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 |
| 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 |
| 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 |

(単位：千円)

| 科 目 | 期 別 | 第 1 期 (平成13年12月31日現在) | |
|-----------|-----|--------------------------|-------|
| | | 金 | 額 |
| 負債の部 | | | % |
| 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 |
| 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 | 3 | | |
| 出資総額 | 2 | | |
| 出資総額 | | 148,899,062 | 58.0 |
| 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

(単位：千円)

| 期 別 科 目 | 第 1 期 自 平成 13 年 3 月 16 日 至 平成 13 年 12 月 31 日 | | |
|--------------|--|------------|------|
| | 金 | 額 | 百分比 |
| 経常損益の部 | | | |
| 営業損益の部 | | | |
| 1. 営業収益 | | | |
| 貸貸事業収入 | 1 | 11,555,506 | |
| その他貸貸事業収入 | 1 | 1,005,970 | |
| 2. 営業費用 | | | |
| 貸貸事業費用 | 1 | 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 |
| 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 |
| 当期未処分利益 | | 5,340,714 | |

〔重要な会計方針〕

| | 第 1 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。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <p>建物 16～50年</p> <p>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>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>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 3年間で均等額を償却しております。</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。</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>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> |
| 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。 |

〔注記事項〕

(貸借対照表関係)

| 第 1 期 (平成 13 年 12 月 31 日現在) | | | |
|---|-------------|---------|-----------|
| 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 | 貸借対照表計上額 |
| 構築物 | 281 | 2 | 278 |
| 工具器具備品 | 1,625 | 37 | 1,587 |
| 信託構築物 | 283,234 | 26,214 | 257,020 |
| 信託機械装置 | 358,113 | 31,286 | 326,827 |
| 信託工具器具備品 | 161,002 | 24,383 | 136,619 |
| 計 | 804,256 | 81,922 | 722,333 |
| 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)

| | | 第 1 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) |
| | 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 |

(有価証券関係)

| | | 第 1 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。 | | | |

(デリバティブ取引関係)

| | | 第 1 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。 | | | |

(税効果会計関係)

| 第 1 期 (平成 13 年 12 月 31 日現在) | |
|--|--------|
| 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (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% |

(関連当事者との取引)

| 第 1 期 (自平成 13 年 3 月 16 日 至平成 13 年 12 月 31 日) | |
|--|--------------------------------|
| (1) 親会社及び法人主要株主等 | 該当事項はありません。 |
| (2) 役員及び個人主要株主等 | 該当事項はありません。 |
| (3) 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。 |
| (4) 兄弟会社等 | 該当事項はありません。 |

(投資口 1 口当たり情報)

| 第 1 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 | 549,482 円 |
| 1 口当たり当期利益 | 29,054 円 (22,270 円) |
| 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 () 内に併記しております。 | |
| また、潜在投資口調整後 1 口当たり当期純利益金額については、転換社債、新株予約権付社債を発行していないため記載しておりません。 | |

(重要な後発事象)

| 第 1 期 |
|-------------|
| 該当事項はありません。 |

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

| 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 | 5,340,714,686 |
| 分配金の額 | 5,340,598,200 |
| (投資口 1 口当たり分配金の額 19,026 円) | |
| 次期繰越利益 | 116,486 |

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。

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

注1 . 1口当たり発行価格 500,000 円にて本投資法人が設立されました。

注2 . 1口当たり発行価格 500,000 円にて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) 参考情報

キャッシュ・フロー計算書

(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 |
| 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 | | 1,171 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 現金及び現金同等物の増加・減少額 | | 27,667,395 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | | - |
| 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）

（単位：千円）

| | |
|---|------------|
| 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 |
| 信託現金及び信託預金 | 26,298,836 |
| 現金及び現金同等物 | 27,667,395 |

4. 役員の変動

当期中に以下の役員を選任しました。

| 役職名 | 氏名 (生年月日) | 略歴 |
|------|-----------------------|--|
| 執行役員 | 深瀬 俊彦 (昭和9年4月22日生) | 昭和34年3月小樽商科大学商学部卒業 昭和34年4月北海道炭礦汽船株式会社入社 昭和38年8月三井不動産株式会社入社 昭和58年4月三井不動産販売株式会社取締役人事部長 昭和61年4月同社常務取締役 平成5年6月同社専務取締役 平成10年6月同社顧問 平成11年6月同社退社 平成13年3月本投資法人執行役員就任 |
| 執行役員 | 西山 晃一 (昭和26年7月2日生) | 昭和49年3月東京大学 法学部卒業 昭和49年4月三井不動産株式会社入社 昭和59年10月同社札幌支店主査 昭和60年4月同社札幌支店支店長代理 平成元年4月同社ビルディング事業本部ビルディング事業部事業課長 平成5年10月同社ビルディング事業本部ビルディング第二営業部営業課長 平成7年4月同社ビルディング営業本部ビルディング第二営業部営業企画課長 平成9年4月三井不動産住宅リース株式会社出向 平成12年4月三井不動産株式会社ビルディング本部ビルファンド事業室長 平成12年9月日本ビルファンドマネジメント株式会社(当時エム・エフ資産運用株式会社)代表取締役社長就任 平成12年12月 日本ビルファンドマネジメント株式会社(当時エム・エフ資産運用株式会社)出向 平成13年8月本投資法人執行役員就任 |
| 監督役員 | 新沢 忠 (昭和7年2月17日生) | 昭和34年3月一橋大学商学部卒業 昭和34年4月墨水産業株式会社入社 昭和40年11月公認会計士尾澤修治共同事務所入所 昭和44年4月公認会計士登録 昭和44年7月監査法人朝日会計社入社(現朝日監査法人) 昭和60年4月 同社代表社員 平成11年9月同社退任後、現在東邦生命保険相互会社監査役、新むつ小川原株式会社非常勤監査役、日本商品先物取引協会監事 平成13年3月本投資法人監督役員就任 |
| 監督役員 | 廣田 富男 (昭和14年2月6日生) | 昭和37年3月東京大学法学部卒業 昭和37年10月司法試験合格 昭和40年4月判事補任官、東京地方裁判所に補職 昭和48年6月弁護士登録、東京第二弁護士会入会 弁護士としての事務所：虎の門法律事務所 昭和51年10月建設省中央建設工事紛争審査会特別委員(現在は委員) 昭和58年4月神奈川大学法学部非常勤講師 平成5年6月東京都公害審査会委員就任 平成13年3月本投資法人監督役員就任 |
| 監督役員 | 西沢 昭 (昭和16年8月22日生) | 昭和41年3月 新潟大学人文学部経済学科卒業 昭和41年4月 東芝化学工業(株)入社 昭和49年11月 財団法人日本不動産研究所入所 昭和52年3月 不動産鑑定士登録 昭和53年4月 国土交通省地価公示委員(現職) 昭和53年7月 東京都地価調査委員(現職) 昭和63年8月 同研究所依願退職 昭和63年9月 株式会社日本橋合同鑑定設立 同社代表取締役・専任不動産鑑定士に就任(現職) 平成3年4月 千葉地方裁判所・千葉家庭裁判所調停委員(現職) 平成11年4月 東京地方裁判所指定評価人(現職) 平成13年8月本投資法人監督役員就任 |

| 役職名 | 氏名 (生年月日) | 略歴 |
|----------|--|--|
| 監督 役員 | <small>こづか のぶとし</small> 小塚 栞武壽 (昭和17年7月16日生) | 昭和41年3月 一橋大学商学部卒業 昭和41年4月 東海銀行入行 昭和44年9月 朝日監査法人入社 昭和48年4月 公認会計士・税理士・中小企業診断士登録 小塚会計事務所開設 昭和61年3月 (有)事業承継コンサルタント設立 代表取締役就任(現職) 昭和61年6月 (有)ピーシーエステート企画設立、取締役 就任(現職) 昭和63年9月 大有監査法人代表社員(現職) 平成4年1月 小塚会計事務所を発展的に解消し、御苑会計事務所筆頭代表 パートナー(現職) 平成13年8月 本投資法人監督役員就任 |

- 注1 . 平成13年3月16日の投資法人設立時に就任した執行役員深瀬俊彦氏、監督役員新沢忠氏および廣田富男氏に加え、平成13年8月29日開催の投資主総会において、資産運用会社の代表取締役である西山晃一氏を執行役員、並びに西沢昭氏および小塚栞武壽氏を監督役員として、新たに選任しました。
- 注2 . 西山晃一氏は、本投資法人が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」の代表取締役であり、投信法第13条に従い監督官庁から兼職承認を受けています。
- 注3 . 監督役員は、他の法人の代表者ではありますが、当該法人と本投資法人は、利害関係はありません。

5 . 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

| 資産の種類 | 地域等 | 保有総額 (千円) | 対総資産比率 |
|-----------|---------|--------------------------------|---------------------|
| 不動産 | 東京周辺都市部 | 2,597,191 | 1.0% |
| 信託不動産 | 東京都心部 | 175,008,947 | 68.1% |
| | 東京周辺都市部 | 24,391,006 | 9.5% |
| | 地方都市部 | 23,669,424 | 9.2% |
| | 小計 | 225,666,567 | 87.9% |
| 預金・その他の資産 | | 31,180,623 (-) | 12.1% (- %) |
| 資産総額計 | | 256,847,190 (225,666,567) | 100.0% (87.9%) |

注1. 保有総額は、決算日時点の貸借対照表計上額（不動産およ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。また、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 20,665,663 千円が含まれており、当該金額を含む実質不動産比率は 95.9% となります。

(2) 投資不動産物件およびその他投資資産の主要なもの

本投資法人は、投資資産のうち、下記「(b) 投資不動産および信託不動産の内容(1) 投資不動産および信託不動産の概要、B-5・松戸シティビル」欄記載の土地および建物のみを直接に所有しており、それ以外の投資資産については該当する不動産を主な信託財産とする信託受益権により保有しています。従って、参照の便宜上、本投資法人が直接に所有する不動産についても下記において信託不動産とあわせて記載しています。

(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

| 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 | A-1 | 日本鋼管本社ビル | 74,131,000 | 73,728,181 | 73,826,000 | 31.9% | 77.0% |
| | A-2 | 芝NBF外(旧東京 生命芝ビルディング) | 32,000,000 | 32,366,689 | 31,500,000 | 13.6% | |
| | A-3 | G S Kビル | 15,616,000 | 16,186,670 | 17,100,000 | 7.4% | |
| | A-4 | 新宿三井 ビルディング二号館 | 16,285,400 | 15,454,511 | 16,700,000 | 7.2% | |
| | A-5 | 興和西新橋ビルB棟 | 13,217,000 | 13,113,215 | 13,880,000 | 6.0% | |
| | A-6 | 高輪一丁目ビル | 6,667,200 | 6,614,371 | 6,980,000 | 3.0% | |
| | A-7 | 日本橋室町 センタービル | 9,945,000 | 9,920,493 | 10,300,000 | 4.5% | |
| | A-8 | 三田シティビル | 5,365,000 | 5,292,415 | 5,280,000 | 2.3% | |
| | A-9 | 新宿余丁町ビル | 2,347,500 | 2,332,397 | 2,480,000 | 1.1% | |
| 東京 周辺 都市 部 | B-1 | 横浜S Tビル | 13,529,300 | 13,398,295 | 14,195,000 | 6.1% | 12.2% |
| | B-2 | つくば三井 ビルディング | 6,865,500 | 6,728,345 | 6,742,000 | 2.9% | |
| | B-3 | 大同生命大宮ビル | 2,361,000 | 2,346,175 | 2,630,000 | 1.1% | |
| | B-4 | 稲毛海岸ビル | 1,941,200 | 1,918,188 | 1,810,000 | 0.8% | |
| | B-5 | 松戸シティビル | 2,455,000 | 2,597,190 | 2,700,000 | 1.2% | |
| 地方 都市 部 | C-1 | 札幌南二条ビル | 1,870,300 | 1,852,963 | 2,030,000 | 0.9% | 10.8% |
| | C-2 | 仙台大同生命ビル | 3,566,000 | 3,533,974 | 3,640,000 | 1.6% | |
| | C-3 | ユニックスビル | 4,028,900 | 3,954,696 | 4,260,000 | 1.8% | |
| | C-4 | 新潟テレコムビル | 3,957,500 | 3,940,224 | 4,310,000 | 1.9% | |
| | C-5 | 浜松シティビル | 1,377,000 | 1,365,951 | 1,299,000 | 0.6% | |
| | C-6 | 堺東センタービルデ ィング | 2,227,200 | 2,210,795 | 2,450,000 | 1.1% | |
| | C-7 | 大手前センタービル ディング | 1,825,600 | 1,817,905 | 2,090,000 | 0.9% | |
| | C-8 | 四条烏丸南ビル | 1,627,000 | 1,612,131 | 1,760,000 | 0.8% | |
| | C-9 | 京町堀センタービル ディング | 749,000 | 761,858 | 710,000 | 0.3% | |
| | C-10 | 博多祇園21ビル | 2,629,000 | 2,618,922 | 2,472,000 | 1.1% | |
| 合 計 | | | 226,583,600 | 225,666,567 | 231,144,000 | 100.0% | |

注1. 上記の「価格」は、平成13年12月31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。A-5、A-7、B-1およびB-2の本件不動産については、それぞれ本投資法人の持分に関する不動産鑑定評価額です。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。

注2. 上記の「売買価格」は、本投資法人と売主の間の受益権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、都市計画税および消費税を除きます(ただし、物件A-6、A-9、B-4、C-4、C-8およびC-10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。)

- 注3 . 上記の「貸借対照表計上額」は土地、建物、構築物、機械装置、車両運搬具もしくは信託が保有するこれらの資産および無形固定資産（借地権、施設利用権など）と長期前払費用の合計の取得価額（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。
- 注4 . A-5およびA-7については、敷地および建物の一部分のみに信託が設定され、当該部分の売買価格、貸借対照表計上額を記載しています。本投資法人の所有部分（信託設定部分）の詳細は下記「(b) 投資不動産および信託不動産の内容(1) 信託不動産および不動産の概要」欄を参照下さい。
- 注5 . B-1の敷地および建物は、いずれも信託受託者その他の共有者と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「売買価格」、「貸借対照表計上額」には当該75%部分を記載しています。
- 注6 . B-2は、その敷地およ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%および25%の割合で準共有されており、本投資法人は信託受益権のうち75%の持分を保有しています。上記では信託受益権の当該75%部分の「売買価格」、「貸借対照表計上額」を記載しています。

(b) 投資不動産および信託不動産の内容

(1) 投資不動産および信託不動産の概要

本投資法人は、本信託受益権に係る信託不動産に加えて、下記B-5記載の松戸シティビルの建物および土地を直接に所有しています(以下、信託不動産および本投資法人が取得又は保有する不動産の一又は複数をも「本件不動産」といいます。)。本件不動産の内容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およびその敷地(ただし、下記A-2記載の芝NBFタワー(旧 東京生命芝ビルディング)については敷地の賃借権を含みます。)です。ただし、下記A-5記載の興和西新橋ビルB棟および下記A-8記載の三田シティビルの一部は住居を主たる用途とした賃貸を目的としています。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います。また、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。記載のビル名はいずれも決算日現在のものです。

A-1. 日本鋼管本社ビル

取得年月日: 平成13年5月23日
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: 5,495.49m²
用途地域: 商業地域
法定容積率: 1,000%
建ぺい率: 80%
建物: 延床面積: 62,949.13m²
構造: 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付18階建
建物用途: 事務所、駐車場
築年月日: 昭和49年6月10日

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「(4) 主要テナントに関する情報 日本鋼管株式会社」欄を参照下さい。

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。

A-2. 芝NBFタワー(旧 東京生命芝ビルディング)

取得年月日: 平成13年7月5日
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: 6,475.44m²
用途地域: 商業地域
法定容積率: 600%
建ぺい率: 80%
建物: 延床面積: 44,437.17m²
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
建物用途: 事務所・倉庫・電気室・機械室・倉庫作業所
築年月日: 昭和61年10月1日

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。)およびその敷地の一部(6,475.44m²のうち400.06m²)(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(6,475.44m²のうち6,075.38m²)(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3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。

本建物およ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「本土賃貸借契約」といいます。）の主な内容は、次の通りです。

- (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) 信託受託者が本土賃貸借契約に違反した場合、本土所有者は本土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、規模および用途を明示して本土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所有者の書面による承諾およ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。

自己所有地およ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。関連する信託契約およ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および当該信託受益権の売主は、本建物、自己所有地およ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。

A-3. GSKビル

取得年月日： 平成13年5月23日
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㎡
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
法定容積率： 600%・500%・300%
建ぺい率： 80%・60%
建物： 延床面積： 29,137.86㎡

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

建 物 用 途： 事務所、駐車場、診療所、倉庫

築年月日： 平成2年11月28日

特 記 事 項：

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、34.44㎡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、56.80㎡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、G S K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G S K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。

境界について

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

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。

優先買取請求権および優先交渉権について

G S K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、売却の義務を負うものではありません。ただし、賃貸人である信託受託者が、G S K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、賃貸人である信託受託者が、賃貸借契約期間中、G S K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ヶ月以内に賃貸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、賃貸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、賃貸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。

A-4・新宿三井ビルディング二号館

取 得 年 月 日： 平成13年5月23日

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㎡

用途地域： 商業地域

法定容積率： 80%

建 ぺ い 率： 80%

建物： 延床面積： 27,685.90㎡

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

建 物 用 途： 事務所、店舗、診療所、駐車場、機械室

築年月日： 昭和58年10月19日

A-5 . 興和西新橋ビルB棟

取得年月日： 平成13年5月23日

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㎡
用途地域： 商業地域
法定容積率： 700%・600%

建物： 建ぺい率： 80%
延床面積： 20,180.42㎡
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
建物用途： 事務所、共同住宅、駐車場、管理人室、倉庫、作業所、休憩所
築年月日： 平成6年8月29日

特記事項：

信託受益権保有割合について

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。

| 地番 東京都港区西新橋二丁目 | 地積 (㎡) | 信託受託者持分 |
|-------------------|----------|-------------------|
| 303 - 1 | 1,272.02 | 1/1 |
| 303 - 5 | 34.94 | 68,250/100,000 |
| 303 - 6 | 8.27 | 1/1 |
| 303 - 7 | 15.52 | 1/1 |
| 303 - 8 | 54.77 | 68,250/100,000 |
| 303 - 9 | 86.47 | 814,814/1,000,000 |
| 303-10 | 201.48 | 68,250/100,000 |
| 303-12 | 51.01 | 1/1 |
| 303-16 | 55.53 | 885/1,000 |
| 303-21 | 192.82 | 768/1,000 |
| 303-23 | 74.51 | 1/2 |
| 303-26 | 141.55 | 8,333/10,000 |
| 303-28 | 30.21 | 1/2 |
| 303-29 | 93.02 | 1/2 |
| 303-35 | 23.66 | 1/1 |
| 303-43 | 45.74 | 1/2 |
| 303-46 | 29.78 | 0 |
| 303-48 | 7.47 | 0 |
| 303-50 | 27.77 | 0 |
| 303-52 | 2.86 | 0 |
| 合計 | 2,449.40 | - |

区分所有建物について

また、興和西新橋ビルB棟の建物は、区分所有建物であり、信託受託者は、住宅部分（床面積2,237.25㎡）の100%、事務所部分および倉庫部分（床面積12,435.64㎡）の1,000,000分の799,475、駐車場部分（床面積1,101.77㎡）の1,000,000分の830,050、および規約共用部分（234.10㎡）の1,000,000分の830,050の持分を有しています。上記の延床面積欄には建物全体の延床面積を記載しています。

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。

賃貸借関係および使用貸借関係について

建物の事務所部分、駐車場部分およ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

もに賃貸しています。また、信託受託者および共有者は、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およびケー・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、信託受託者および共有者は、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。

A-6．高輪一丁目ビル

| | |
|------------|--------------------------|
| 取得年月日： | 平成13年5月23日 |
| 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㎡ |
| | 用途地域：商業地域 |
| | 法定容積率：500% |
| | 建ぺい率：80% |
| 建物： | 延床面積：12,847.59㎡ |
| | 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建 |
| | 建物用途：事務所、駐車場、倉庫塵芥置場、ポンプ室 |
| | 築年月日：昭和62年11月26日 |

A-7．日本橋室町センタービル

| | |
|------------|-------------------------------|
| 取得年月日： | 平成13年5月23日 |
| 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㎡ |
| | 用途地域：商業地域 |
| | 法定容積率：800%・700% |
| | 建ぺい率：80% |
| 建物： | 延床面積：23,019.01㎡ |
| | 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建 |
| | 建物用途：事務所、駐車場、倉庫、防災管理室、管理人室、物置 |
| | 築年月日：昭和61年10月31日 |

特記事項：

区分所有およ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3,097.74㎡）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1,590.07㎡、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7,755.94㎡）の100%、駐車場部分（床面積1,141.83㎡）の45.11%および規約共用部分（床面積合

計244.74㎡)の45.11%の持分を有しています。上記の延床面積欄には建物全体の延床面積を記載していません。

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、その敷地およ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およ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。

A-8. 三田シティビル

取得年月日：平成13年5月23日
所在地(住居表示)：東京都港区三田三丁目11番28号

土地： 地積：1,458.95㎡
用途地域：商業地域
法定容積率：600%
建ぺい率：80%
建物： 延床面積：9,185.13㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建
建物用途：事務所、共同住宅、店舗、駐車場
築年月日：平成3年6月27日

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条および第54条に基づき建築制限があります。

A-9. 新宿余丁町ビル

取得年月日：平成13年5月23日
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㎡
用途地域：近隣商業地域、第1種住居地域
法定容積率：400%・300%
建ぺい率：80%・60%
建物： 延床面積：7,185.38㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建
建物用途：事務所、駐車場
築年月日：平成元年1月30日

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。東京都は事業実施に向け、説明会を実施し、敷地の測量を行なっています。

B-1. 横浜STビル

取得年月日：平成13年5月23日
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㎡
用途地域： 商業地域
法定容積率： 600%
建ぺい率： 80%
建物： 延床面積： 42,568.77㎡
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
建物用途： 事務所、店舗、駐車場
築年月日： 昭和62年10月31日

特 記 事 項：

共有関係について

横浜S Tビルの敷地および建物は、いずれも信託受託者と戸田建設株式会社および戸田不動産株式会社（以下本第 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。上記の地積および延床面積欄はいずれも敷地およ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。

優先交渉権および先買権について

信託受託者、他の共有者およ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、管理および処分に関し、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およ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ビル協定書の存在およ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、および横浜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。

地下の蓄熱槽について

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

B-2. つくば三井ビルディング

取得年月日： 平成13年5月23日
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㎡
用途地域： 商業地域
法定容積率： 400%
建ぺい率： 80%
建物： 延床面積： 26,266.10㎡

構 造： 鉄骨造陸屋根地下 2 階付19階建
建 物 用 途： 事務所、店舗、駐車場
築 年 月 日： 平成 2 年 3 月 14 日

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、その敷地およ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%および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・処分およ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、上記の地積および延床面積欄はいずれも敷地および建物全体の数値を記載しています。

B-3．大同生命大宮ビル

取 得 年 月 日： 平成13年 5 月23日
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： 1,290.21m²
用途地域： 商業地域
法定容積率： 400%
建ぺい率： 80%
建物： 延床面積： 6,155.16m²
構 造： 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建
建物用途： 事務所
築年月日： 平成 3 年10月31日

B-4．稲毛海岸ビル

取 得 年 月 日： 平成13年 5 月23日
所在地（住居表示）： 千葉県千葉市美浜区高洲 3 丁目23番 2 号
土地： 地 積： 1,884.29m²
用途地域： 商業地域
法定容積率： 400%
建ぺい率： 80%
建物： 延床面積： 7,175.12m²
構 造： 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建
建物用途： 体育館、事務所、店舗、駐車場
築年月日： 平成 4 年11月24日

B-5．松戸シティビル

取 得 年 月 日： 平成13年 5 月31日
所在地（住居表示）： 千葉県松戸市本町18番 4 号
土地： 地 積： 1,064.25m²
用途地域： 商業地域
法定容積率： 600%
建ぺい率： 80%
建物： 延床面積： 6,386.17m²
構 造： 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建
建物用途： 事務所
築年月日： 平成 4 年 8 月20日

C-1．札幌南二条ビル

取 得 年 月 日： 平成13年 5 月23日

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： 970.42m²
用途地域： 商業地域
法定容積率： 800%
建ぺい率： 80%
建物： 延床面積： 8,149.78m²
構造： 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建
建物用途： 事務所、店舗、駐車場、診療所
築年月日： 平成2年11月26日

C-2. 仙台大同生命ビル

取得年月日： 平成13年5月23日
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： 1,658.99m²
用途地域： 商業地域
法定容積率： 600%
建ぺい率： 80%
建物： 延床面積： 10,585.42m²
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
建物用途： 事務所
築年月日： 昭和62年6月5日

C-3. ユニックスビル

取得年月日： 平成13年5月23日
所在地（住居表示）： 福島県福島市栄町6番6号
土地： 地 積： 3,112.75m²
用途地域： 商業地域
法定容積率： 650%
建ぺい率： 70%
建物： 延床面積： 23,420.12m²
構造： 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付11階建
建物用途： 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
築年月日： 平成6年9月30日

C-4. 新潟テレコムビル

取得年月日： 平成13年5月23日
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： 2,385.83m²
用途地域： 商業地域
法定容積率： 600%
建ぺい率： 80%
建物： 延床面積： 14,146.71m²
構造： 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
建物用途： 店舗、事務所
築年月日： 平成元年5月11日

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)。

建物の容積について

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

C-5 . 浜松シティビル

取 得 年 月 日： 平成13年 5 月23日
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㎡
用途地域： 商業地域
法定容積率： 600%
建ぺい率： 80%
建物： 延床面積： 6,931.30㎡
構 造： 鉄骨造陸屋根 9 階建
建物用途： 事務所
築年月日： 平成 2 年12月11日

C-6 . 堺東センタービルディング

取 得 年 月 日： 平成13年 5 月23日
所在地(住居表示)： 大阪府堺市北瓦町一丁 3 番11
土地： 地 積： 1,978.53㎡
用途地域： 商業地域
法定容積率： 400%
建ぺい率： 80%
建物： 延床面積： 7,294.35㎡
構 造： 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建
建物用途： 事務所、車庫
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

取 得 年 月 日： 平成13年 5 月23日
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㎡
用途地域： 商業地域
法定容積率： 600%
建ぺい率： 80%
建物： 延床面積： 7,580.74㎡
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
建物用途： 事務所、駐車場
築年月日： 平成 4 年 6 月22日

C-8 . 四条烏丸南ビル

取 得 年 月 日： 平成13年 5 月23日
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㎡
用途地域： 商業地域

法定容積率： 700%
 建ぺい率： 80%
 建物： 延床面積： 5,792.21㎡
 構造： 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
 建物用途： 事務所、駐車場
 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

取得年月日： 平成13年5月23日
 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㎡
 用途地域： 商業地域
 法定容積率： 800%
 建ぺい率： 80%
 建物： 延床面積： 3,919.95㎡
 構造： 鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階付地上10階建
 建物用途： 事務所
 築年月日： 昭和62年4月9日

C-10. 博多祇園21ビル

取得年月日： 平成13年5月23日
 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㎡
 用途地域： 商業地域
 法定容積率： 600%・500%・400%
 建ぺい率： 80%
 建物： 延床面積： 7,477.69㎡
 構造： 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
 建物用途： 事務所、駐車場
 築年月日： 平成5年4月1日

(運用資産の資本的支出)

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、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 | 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 （旧 東京生命芝ビル ディング） | 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STビル | 蓄熱槽改修・配 管更新工事 | 自 平成 14 年 1 月 至 平成 14 年 6 月 | 280 | - | - |

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、当期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、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 | 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) | 平成13年5月～ 平成13年12月 | 240 |
| その他の工事 | | | 254 |
| 当期合計 | | | 494 |

(注) 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がえ工事など | 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 |

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、当該承継額を含めて記載しております。

(2) 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13年12月31日現在)

| 地域区分 | | 物件名称 | 総賃貸可能面積(m ²) | 総賃貸面積(m ²) | 稼働率(%) | 延べテナント数 |
|-----------|-----|-----------------------|--------------------------|------------------------|--------|---------|
| 東京 都心部 | A-1 | 日本鋼管本社ビル | 65,280 | 65,280 | 100.0 | 1 |
| | A-2 | 芝NBFタワー(旧 東京生命ビルディング) | 24,560 | 24,560 | 100.0 | 2 |
| | A-3 | G S Kビル | 20,406 | 20,406 | 100.0 | 1 |
| | A-4 | 新宿三井ビルディング二号館 | 14,945 | 14,945 | 100.0 | 27 |
| | A-5 | 興和西新橋ビルB棟 | 10,088 | 10,088 | 100.0 | 2 |
| | A-6 | 高輪一丁目ビル | 10,472 | 10,472 | 100.0 | 4 |
| | A-7 | 日本橋室町センタービル | 8,040 | 7,645 | 95.1 | 7 |
| | A-8 | 三田シティビル | 6,001 | 6,001 | 100.0 | 1 |
| | A-9 | 新宿余丁町ビル | 5,176 | 5,167 | 99.8 | 4 |
| | | 小計 | 164,972 | 164,568 | 99.8 | 49 |

| 地域区分 | | 物件名称 | 総賃貸可能面積 (㎡) | 総賃貸面積 (㎡) | 稼働率 (%) | 延べテナント数 |
|-----------------|------|---------------|-------------|-----------|---------|---------|
| 東京 周辺 都市部 | B-1 | 横浜S Tビル | 20,064 | 19,564 | 97.5 | 72 |
| | B-2 | つくば三井ビルディング | 12,629 | 11,550 | 91.5 | 57 |
| | B-3 | 大同生命大宮ビル | 3,604 | 3,446 | 95.6 | 7 |
| | B-4 | 稲毛海岸ビル | 5,882 | 4,700 | 79.9 | 12 |
| | B-5 | 松戸シティビル | 4,770 | 4,585 | 96.1 | 25 |
| | | | 小計 | 46,951 | 43,847 | 93.4 |
| 地方 都市部 | C-1 | 札幌南二条ビル | 5,376 | 5,265 | 97.9 | 7 |
| | C-2 | 仙台大同生命ビル | 7,510 | 7,498 | 99.8 | 7 |
| | C-3 | ユニックスビル | 13,495 | 13,143 | 97.4 | 63 |
| | C-4 | 新潟テレコムビル | 10,257 | 9,711 | 94.7 | 34 |
| | C-5 | 浜松シティビル | 5,152 | 4,005 | 77.7 | 21 |
| | C-6 | 堺東センタービルディング | 5,366 | 5,245 | 97.7 | 15 |
| | C-7 | 大手前センタービルディング | 5,532 | 5,532 | 100.0 | 7 |
| | C-8 | 四条烏丸南ビル | 3,917 | 3,659 | 93.4 | 16 |
| | C-9 | 京町堀センタービルディング | 3,104 | 2,385 | 76.8 | 12 |
| | C-10 | 博多祇園21ビル | 5,416 | 5,287 | 97.6 | 7 |
| | | 小計 | 65,129 | 61,733 | 94.8 | 189 |
| | | 合計 | 277,054 | 270,150 | 97.5 | 411 |

| | | |
|--------------|-----------------|-------|
| 延べテナントの総数(A) | 411 | |
| 全賃貸可能面積(B) | 277,054㎡ | |
| 全賃貸面積(C) | 270,150㎡ | |
| 最近5年の稼働率 | 平成13年12月31日(注1) | 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. 本件不動産については、いずれも本投資法人における過去1年間における賃料収入の実績がないため、各本件不動産の総賃料収入およびその合計である全賃料収入は記載していません。

注2. 「総賃貸可能面積」とは、一定の時点における一の土地に係る建物・施設における貸付が可能な事務所、店舗、倉庫および住宅の合計面積（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。「全賃貸可能面積」とは、一定の時点における全ての本件不動産における貸付が可能な事務所、店舗、倉庫および住宅の合計面積（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。「全賃貸面積」とは、全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。なお、「一の土地に係る建物・施設」とは、土地および建物の使用方法等に鑑み、社会通念上一体として利用されていると認められる土地（複数の筆から構成される場合を含みます。）に係る建物・施設を意味します。

注3. 各本件不動産の総賃貸可能面積、総賃貸面積は小数点以下を切捨てて表示しています。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。

注4. 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。

注5.A-5の建物は、建物の事務所および倉庫部分のうち、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、かかる事務所および倉庫部分全体の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。

注6.A-7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。

注7.B-1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26,866.03㎡の75%相当の数値を記載しています。

注8.B-2は、その敷地およ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%および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（16,848.20㎡）の75%相当の数値を記載しています。

(3) 主要な不動産の物件に関する情報

本件不動産の各物件(一の土地に係る建物・施設)につき、第1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21.1%)と芝NBFタワー(旧 東京生命芝ビルディング)(約12.9%)です。

(イ) 日本鋼管本社ビル

テナント数: 1

総賃料収入: 本投資法人における過去1年間における賃料収入の実績はありません。なお、第1期の総賃料収入は、2,644,224千円です。

総賃貸面積: 65,280㎡

総賃貸可能面積: 65,280㎡

最近5年間の稼働率の推移: 平成13年12月31日 100%
平成13年5月23日 100%
平成12年6月30日 - %
平成11年6月30日 - %
平成10年6月30日 - %

(ロ) 芝NBFタワー(旧 東京生命芝ビルディング)

テナント数: 2

総賃料収入: 本投資法人における過去1年間における賃料収入の実績はありません。なお、第1期の総賃料収入合計は1,618,809千円です。

総賃貸面積: 24,560㎡

総賃貸可能面積: 24,560㎡

最近5年間の稼働率の推移: 平成13年12月31日 100%
平成13年6月30日 - %
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) 上記において稼働率は、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。

(4) 主要テナントに関する情報

一つのテナントに対する賃貸面積が、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23.6%)の1社です。

日本鋼管株式会社

入居ビル名: 日本鋼管本社ビル

業種: 鉄鋼業

年間賃料: 本投資法人における過去1年間における賃料収入の実績はありません。なお、第1期の総賃料収入は、2,644,224千円です。

賃貸面積: 65,280㎡

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、本「(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、賃貸人および賃借人は、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貸することができないものとされています。ただし、賃貸人およ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、賃借人が転貸先・転貸条件・転貸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。）に転貸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貸し、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、決算日までに、既転借人17名中16名からこの確認書を取得しています。

(参考情報)

平成13年12月31日時点の物件不動産のテナントのうち、賃貸面積（複数の物件不動産に入居している場合にはその合計）が大きい順に上位10位までのテナントは以下のとおりです。なお、賃貸面積の算定にあたっては、各物件不動産につき、本投資法人が持分を有する部分（信託受益権を通じて保有する場合があります。）に相当する面積を合計しています。

| | テナント名 | 賃貸物件 | 賃貸面積 (㎡) | 契約満了日および 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 | 日本鋼管株式会社 | 日本鋼管本社ビル | 65,280 | 平成23年3月23日 (注2) | 23.6 |
| 2 | グラクソ・スミスクライン株式会社 | GSKビル | 20,406 | 平成22年9月30日 (注3) | 7.4 |
| 3 | 松下興産株式会社 | 芝NBFタワー(旧 東京生命芝ビルディング) | 17,854 | 平成14年9月30日 | 6.4 |
| 4 | NTTコミュニケーションズ株式会社 | 興和西新橋ビルB棟 | 8,493 | 平成14年12月31日 | 3.1 |
| 5 | ティ・アンド・ディ・フィナンシャル生命保険株式会社(旧 更生会社東京生命保険相互会社) | 芝NBFタワー(旧 東京生命芝ビルディング) | 6,705 | 平成14年7月4日 (注4) | 2.4 |
| 6 | キャノン販売株式会社 | 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 | 2.4 |
| 7 | 住友生命保険相互会社 | 横浜STビル等、計 7物件 | 6,272 | 平成14年3月31日 | 2.3 |
| 8 | 富士ゼロックス株式会社 | 新宿三井ビルディング 二号館 つくば三井ビルディング 浜松シティビル | 5,684 | 平成14年3月31日 | 2.1 |
| 9 | 東電工業株式会社 | 高輪一丁目ビル | 5,411 | 平成14年7月31日 | 2.0 |
| 10 | 大日本印刷株式会社 | 新宿余丁町ビル | 3,966 | 平成14年5月31日 | 1.4 |

注1. 賃貸面積は小数点以下を切り捨てて表示しています。また全賃貸面積に占める賃貸面積の割合は小数点第2位を四捨五入しています。

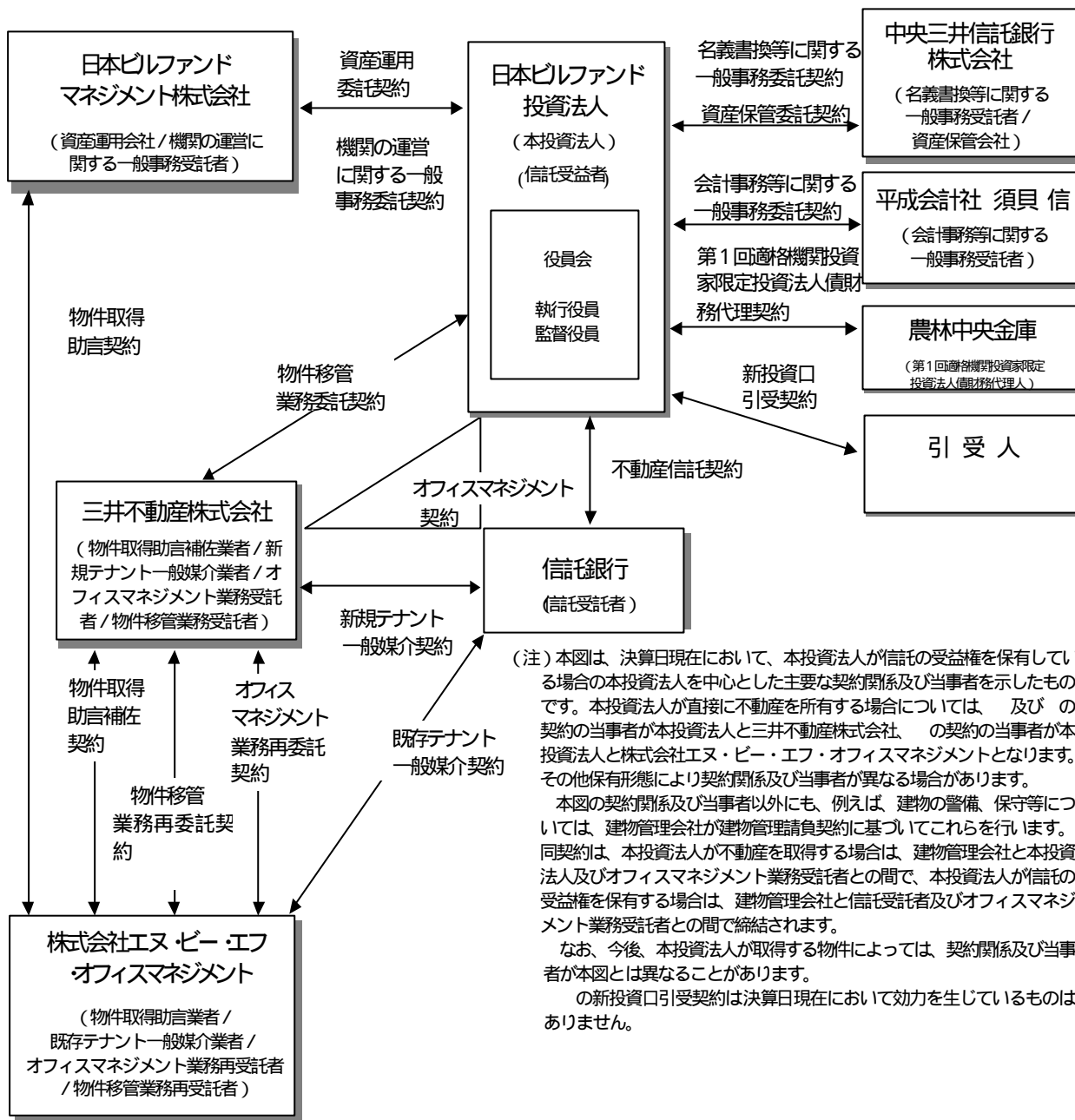
注2. 日本鋼管株式会社との賃貸借契約は、平成23年3月31日を期間満了日とする定期賃貸借契約です。ただし、賃借人は、平成18年から平成20年までの3月中に書面にて賃貸人に通知する方法により、それぞれの翌年3月末日を解約日として解約することができます。また、賃借人は、賃貸借期間残存期間の賃料相当額を違約金として賃貸人に支払うことにより解約することができます。

注3. グラクソ・スミスクライン株式会社との賃貸借契約の契約期間は、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。

注4. ティ・アンド・ディ・フィナンシャル生命保険株式会社(旧 更生会社東京生命保険相互会社)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。

注5. 上記テナントが物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。

【ファンドの関係法人の名称および関係業務の内容】(「1. ファンドの関係法人」の参照資料)



(a) 日本ビルファンド投資法人 (本投資法人)

投資法人として、投資主より募集した資金等を、主として不動産並びに不動産を裏付けとする有価証券および信託の受益権その他の資産に投資することにより運用を行います。

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

資産運用委託契約(上記)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および方針に従い、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。

また、機関の運営に関する一般事務委託契約(上記)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および役員会の運営に関する事務を行います。

(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兼資産保管会社)

名義書換等に関する一般事務委託契約(上記)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、投資主名簿および実質投資主名簿の作成、管理および備置、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、金銭の分配の計算およ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。

また、資産保管委託契約(上記)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(不動産の登記簿権利証、信託受益権証書、契約書、有価証券その他の証書、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)

会計事務等に関する一般事務委託契約(上記)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、会計帳簿の作成および納税に関する事務を行います。

(e) 株式会社エヌ・ビー・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兼物件移管業務再受託者)

資産運用会社が運用資産の運用の一環として、不動産又は本投資法人が取得する有価証券および信託の受益権その他資産(不動産および不動産の賃借権等並びに信託の受益権その他の資産の主たる裏付けとなる不動産および不動産の賃借権等を総称して、以下「運用不動産」といいます。)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(上記 物件取得助言契約)に基づき、資産運用会社に対して、当該運用不動産の取得に関する助言(以下「物件取得助言業務」といいます。)を行います。

また、本投資法人が取得した運用不動産の空室情報等を現に入居しているテナントに配布し、引合い情報の確保を行い、賃貸借契約の締結を媒介します(以下「既存テナント斡旋業務」といいます。)

加えて、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(上記)に従い、物件移管再委託業務(以下に定義します。)を、オフィスマネジメント業務再委託契約(上記)に従い、オフィスマネジメント再委託業務(以下に定義します。)を、それぞれ行います。

なお、決算日現在、株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメントは、三井不動産株式会社の100%子会社です。

(f) 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兼新規テナント一般媒介業者)

オフィスマネジメント契約(上記)に基づき、本投資法人が直接に取得した不動産につき、「不動産運営管理業務」を行います。また、信託の受益権の主たる裏付けとなる不動産および不動産の賃借権等(以下「信託不動産」といいます。)の「運営管理業務」を行うとともに、「信託代行業務」を行います。以下では、本投資法人が直接に取得した不動産に係る「不動産運営管理業務」並びに信託不動産に係る「運営管理業務」および「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。本投資法人が取得するその他資産の裏付けとなる不動産についても同様の業務を提供します。

また、不動産等の取得に関する助言補佐契約(上記 物件取得助言補佐契約)に基づき、株式会社エヌ・ビー・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および収集、調査等を行います(以下「物件取得助言補佐業務」といいます。)

加えて、物件移管業務委託契約(上記)に従い、本投資法人が運用不動産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およ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(以下「物件移管業務」といいます。)を行います。

さらに、新規テナント一般媒介契約(上記)に従い、本投資法人が取得した運用不動産の空室情報等を現に入居しているテナント以外のテナント候補に配布し、引合い情報の確保を行い、賃貸借契約の締結を媒介します(以下「新規テナント斡旋業務」といいます。)

なお、三井不動産株式会社は、自己の責任と負担のもとに、本投資法人が取得した運用不動産に関する収益管理、賃貸営業施策および運営管理方針の独立性を確保することを目的として、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、また、同様の趣旨で、物件移管業務のうち、一部の業務を除く全ての業務(以下「物件移管再委託業務」といいます。)を、それぞれ株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメントに再委託します(上記 物件移管業務再委託契約および上記 オフィスマネジメント業務再委託契約)。

(g) 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)

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およ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および投資法人債間限定同順位特約付)財務代理契約(上記 第1回適格機関投資家限定投資法人債財務代理契約)に基づき、投資法人債権者に対する利息および償還金の支払事務等を行います。

以上の関係法人およびその業務のうち、本投資法人の資産運用および管理に関連する業務の関係をまとめると大要以下のとおりです。

資産運用およ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運用不動産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・ビー・エフ・オフィスマネジメントに対し、運用不動産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。

本投資法人が運用不動産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およ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・ビー・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。

【ファンドの運用ならびに分配に関する基本方針】（「2. 運用方針および運用状況」の参照資料）

（イ）投資の基本方針

（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

本投資法人の投資態度は以下のとおりです。資産運用会社は、以下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。資産運用会社は、本投資法人の規約に基づいて、以下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。なお、以下の（1）から（4）における中期とは5年以上10年未満、長期とは10年以上の期間を意味します。

（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。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

運用不動産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、不動産の賃借権、地上権並びに信託の受益権の裏付けとなる不動産、土地の賃借権、地上権の価額の合計額の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「資産運用の対象及び方針」（2））。

(3) 取得方針

本投資法人が取得する資産の組入れ比率は、以下のア．及びイ．の方針によるものとする。

ア．特定不動産（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。）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100分の75以上とする。

イ．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）で定める割合を100分の75以上とする。

個々の運用不動産に投資する際には、当該運用不動産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））。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・地質等を考慮する際には、以下の表に記載する項目を考慮します。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運用不動産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 | ✓ 貸付床の形状・分割対応・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 | ✓ 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 |

各年度において、本投資法人が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第 号に定義する「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「資産運用の対象及び方針」（2））。

上記第 号の方針は、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「資産運用の対象及び方針」（2））。

取得する運用不動産については、原則として取得時点において稼動中（貸付可能である状態を含みます。）のものとする。未稼動の運用不動産については、投資額、稼動予定時期、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、未稼動資産の投資額が、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、かかる場合とは別に老朽化・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、未稼動期間が発生することがあります（規約「資産運用の対象及び方針」（2））。

上記第 号における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。

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、上記各号に従った運用ができない場合があります（規約「資産運用の対象及び方針」(2)）。

(4) 運営・売却方針

取得した運用不動産においては、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「資産運用の対象及び方針」(2)）。

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等を積み立てることができます（規約第16条第1項第2号）。

上記第 号のうち、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、決算日現在において予定されている積立で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 | 1,810 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 |

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。

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運用不動産を賃貸（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、敷金又は保証金等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「資産運用の対象および方針」の定めに基づいて運用されます（規約「資産運用の対象および方針」(1)(2)）。

個々の運用不動産の売却は、将来における収益予想、資産価値の増減およびその予測、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およ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考慮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、保有する全ての運用不動産について定期的を実施します（規約「資産運用の対象および方針」(2)）。

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「資産運用の対象および方針」(2)）。

(5) 財務方針

運用資産の着実な成長並びに効率的な運用および運用の安定性に資するため、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およ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。

運用資産の着実な成長並びに効率的な運用および運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕等又は分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済（敷金・保証金並びに借入金およ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「資産運用の対象および方針」(2)）。

上記第 号に基づき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、借入金およ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（規約第17条）。

本投資法人は、上記第 号に記載した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。また、本投資法人の資産総額のうち、借入額および投資法人債発行額の残高が占める割合（以下「ローン・トゥ・バリュウ・レシオ」といいます。）の上限については、60%を別途としますが、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。

運用資産の価格変動リスクおよ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および金利先渡取引を行うことができます（規約「資産運用の対象および方針」（1）b.）。

（6）開示方針

「開かれた透明性のある投資法人」であることを自ら示し、社会の認知を得ることを開示の方針とします。

全ての投資主に対して正確で偏りのない情報を遅滞なく伝達できる環境を常に整えることに努めます。

本投資法人は投信法、証券取引法、東京証券取引所、社団法人投資信託協会等がそれぞれ要請する様式に従って開示を行います。

不動産、土地の賃借権および地上権（信託の受益権、有価証券およ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等をもって開示評価額とします（規約「資産評価の方法および基準」（2））。

上記第 号につき、物件取得時からその後最初に到来する決算日に係る鑑定評価額等を開示するまでの期間においては、物件の売買契約書等に記載された売買価格（取得諸経費、固定資産税、都市計画税および消費税を除きます。）をもって開示評価額とします。

（ロ）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（規約第16条第1項）。

（1）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。）は運用不動産から生じる賃料、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。

（2）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等を積み立てることができます。

（3）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（規約第16条第2項）。

（1）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

（2）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

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(規約第16条第3項)。

(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(規約第16条第4項)。

< 記者会見用 決算内容説明資料 >

日本ビルファンド投資法人 第1期(平成13年12月期) 決算 補足説明資料

1. 第1期(平成13年12月期)損益計算書

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

| 第1期損益計算書 | | 金額 | 比率 |
|---------------|-----------|----------|--------|
| | | (単位:百万円) | |
| 営業利益 | 賃貸事業収入 | 11,556 | 92.0% |
| | 家賃 | 9,922 | 79.0% |
| | 共益費 | 1,590 | 12.7% |
| | その他賃貸収入 | 43 | 0.3% |
| | その他賃貸事業収入 | 1,006 | 8.0% |
| | 駐車場使用料 | 307 | 2.4% |
| | 施設使用料 | 50 | 0.4% |
| | 付帯収益 | 624 | 5.0% |
| | 解約金 | 5 | 0.0% |
| | 雑収益 | 20 | 0.2% |
| | 賃貸事業収入 合計 | 12,561 | 100.0% |
| | 公租公課 | 486 | 3.9% |
| | 諸経費 | 3,082 | 24.5% |
| | 賃貸事業費用 | 5,737 | 45.7% |
| 水道光熱費 | 739 | 5.9% | |
| 建物管理委託費 | 1,049 | 8.4% | |
| オフィスマネジメントフィー | 676 | 5.4% | |
| 修繕費 | 369 | 2.9% | |
| 借地借家料 | 106 | 0.8% | |
| 保険料・信託報酬 | 107 | 0.9% | |
| その他諸経費 | 35 | 0.3% | |
| 減価償却費 | 2,169 | 17.3% | |
| 賃貸事業費用 合計 | 5,737 | 45.7% | |
| 賃貸事業利益 | 6,824 | 54.3% | |
| 資産運用報酬 | 542 | 4.3% | |
| 販売費及び一般管理費 | 116 | 0.9% | |
| 営業利益 | 6,166 | 49.1% | |
| 営業外収益 | 3 | 0.0% | |
| 営業外費用 | 826 | 6.6% | |
| 支払利息 | 537 | 4.3% | |
| 投資法人債利息 | 33 | 0.3% | |
| 投資法人債発行費償却 | 11 | 0.1% | |
| 新株発行費 | 59 | 0.5% | |
| 株式公開関連費用 | 187 | 1.5% | |
| 営業外利益 | -823 | -6.6% | |
| 経常利益 | 5,342 | 42.5% | |
| 税引前当期利益 | 5,342 | 42.5% | |
| 法人税、住民税及び事業税 | 2 | 0.0% | |
| 法人税等調整額 | -0 | 0.0% | |
| 当期利益 | 5,340 | 42.5% | |

賃貸事業収入

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

公租公課

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

修繕費

修繕費369百万円の他、資本的支出が494百万円ありました。当期はテナント満足度調査等をもとに、マーケット競争力維持向上、テナント満足度の維持向上を目的としリニューアル工事を行いました。(資本的支出で240百万円)

営業外費用・新株発行費・株式公開関連費用

本投資法人は、9月に公募による投資口の追加発行を実施しており、約500億円の資金を調達するとともに、発行する投資証券が東京証券取引所不動産投資信託証券市場(J-REIT市場)に上場(銘柄コード8951)されましたが、その際に発生した費用です。

分配金の額

第1期の分配の額は、規約に定める分配方針に従い、本投資法人は、当期末処分利益の概ね全額を分配(1口当たり19,026円)することにより、当該利益分配金が損算入される税制の特例(租税特別措置法67条の15)が適用されることを企図しております。

差異の主要因

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

2. 第1期(平成13年12月期)金銭の分配に係る計算書

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

3. 業績予想との比較

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

4. 第1期(平成13年12月期)貸借対照表

(単位:百万円)

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

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

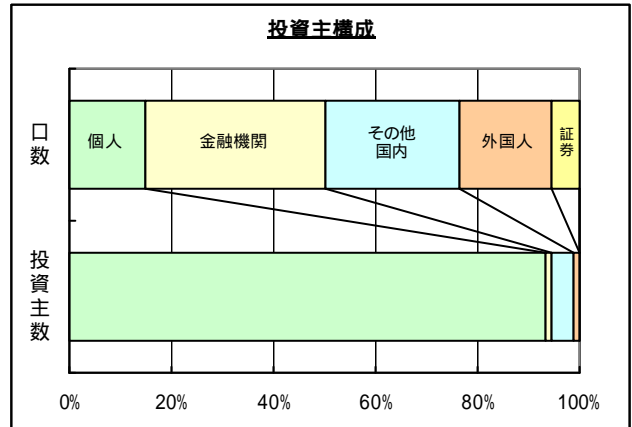
| その他の流動資産 | |
|-----------------------------------|-------|
| 未収消費税 | 2,929 |
| 物件取得時に支払った建物にかかる消費税等 14年度に還付予定 | |

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

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

5. 投資主について

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



6. 第1期(平成13年12月期)損益計算書・エリア別一覧表

(単位:百万円)

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

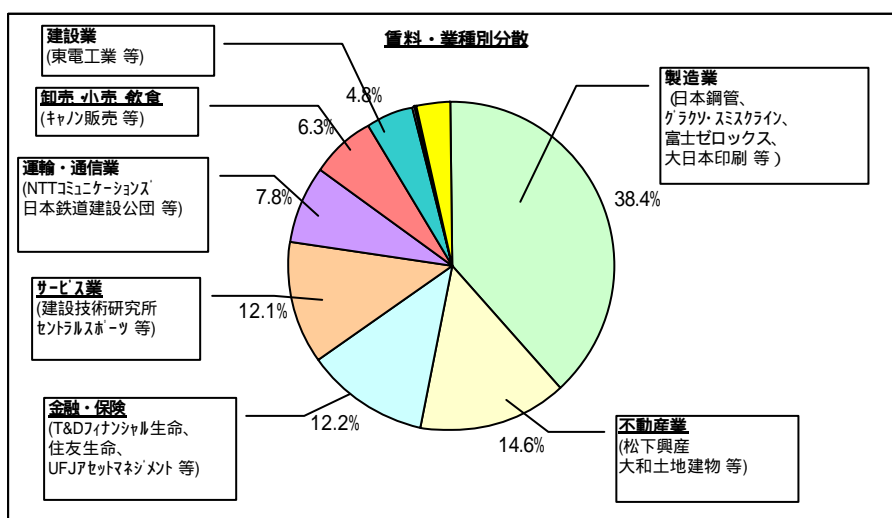
7. テナント状況

(1)テナント上位10社 (平成13年12月31日)

| テナント名 | 契約面積 (㎡) | 比率 |
|-----------------------------|----------|-------|
| 1 日本鋼管株式会社 | 65,280 | 23.6% |
| 2 グラクソ・スミスクライン株式会社 | 20,406 | 7.4% |
| 3 松下興産株式会社 | 17,854 | 6.4% |
| 4 エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ株式会社 | 8,493 | 3.1% |
| 5 ティ・アンド・ディ・フィナンシャル生命保険株式会社 | 6,705 | 2.4% |
| 6 キヤノン販売株式会社 | 6,682 | 2.4% |
| 7 住友生命保険相互会社 | 6,272 | 2.3% |
| 8 富士ゼロックス株式会社 | 5,684 | 2.1% |
| 9 東電工業株式会社 | 5,411 | 2.0% |
| 10 大日本印刷株式会社 | 3,966 | 1.4% |

全賃貸面積に占める賃貸面積割合

(2)業種別テナント分散状況 (平成14年1月31日)



8. 第1期(平成13年12月期)損益計算書・物件別一覧表

(単位:百万円)

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

(単位:百万円)

| | 札幌南一条 | 大同仙台 | ユニックス | 新島テレコム | 浜松シティ | 堺東セント | 大手前ヤング | 四条烏丸南 | 京町堀ヤング | 博多祇園21 | 地方10物件 |
|---------------------|-------|-------|-------|--------|-------|-------|--------|-------|--------|--------|--------|
| 賃貸事業収入 | 149 | 265 | 338 | 320 | 105 | 168 | 176 | 122 | 58 | 180 | 1,882 |
| その他賃貸事業収入 | 24 | 45 | 65 | 35 | 21 | 25 | 22 | 18 | 10 | 16 | 280 |
| 賃貸事業収入 | 173 | 310 | 403 | 356 | 125 | 193 | 198 | 140 | 68 | 196 | 2,162 |
| 公租公課 | 0 | 0 | 0 | 33 | 0 | 0 | 0 | 10 | 0 | 23 | 66 |
| 諸経費 | 53 | 89 | 146 | 109 | 51 | 55 | 73 | 47 | 27 | 76 | 726 |
| 水道光熱費 | 14 | 27 | 48 | 30 | 13 | 14 | 19 | 9 | 7 | 20 | 200 |
| 建物管理委託費 | 18 | 26 | 60 | 42 | 18 | 20 | 25 | 15 | 9 | 25 | 256 |
| オフィスマネジメントフィー | 9 | 16 | 20 | 18 | 6 | 10 | 10 | 7 | 3 | 9 | 109 |
| 修繕費 | 10 | 16 | 13 | 13 | 12 | 8 | 17 | 13 | 6 | 19 | 127 |
| 借地借家料 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 保険料・信託報酬 | 2 | 2 | 4 | 4 | 2 | 2 | 2 | 2 | 1 | 2 | 22 |
| その他諸経費 | 2 | 1 | 1 | 3 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 12 |
| 減価償却費 | 29 | 43 | 87 | 54 | 33 | 32 | 33 | 35 | 6 | 35 | 388 |
| 賃貸事業費用 | 83 | 132 | 233 | 195 | 85 | 87 | 106 | 93 | 33 | 134 | 1,180 |
| 賃貸事業利益 | 91 | 178 | 170 | 160 | 41 | 106 | 92 | 47 | 35 | 63 | 981 |
| 減価償却費控除前賃貸事業利益(NOI) | 120 | 221 | 257 | 214 | 74 | 138 | 125 | 82 | 41 | 97 | 1,369 |
| 参考情報 | | | | | | | | | | | |
| 賃貸情報 | | | | | | | | | | | |
| 稼働率(13年12月31日) | 97.9% | 99.8% | 97.4% | 94.7% | 77.7% | 97.7% | 100.0% | 93.4% | 76.8% | 97.6% | 94.8% |
| 稼働率(期中平均) | 97.9% | 99.8% | 95.9% | 94.1% | 78.5% | 97.7% | 96.7% | 93.1% | 77.9% | 97.6% | 94.2% |
| 賃貸先数 | 7 | 7 | 63 | 34 | 21 | 15 | 7 | 16 | 12 | 7 | 189 |
| 物件価格情報 | | | | | | | | | | | |
| 物件取得価格 | 1,882 | 3,577 | 4,042 | 3,994 | 1,399 | 2,243 | 1,851 | 1,647 | 768 | 2,654 | 24,057 |
| 期末物件簿価 | 1,853 | 3,534 | 3,955 | 3,940 | 1,366 | 2,211 | 1,818 | 1,612 | 762 | 2,619 | 23,669 |
| 鑑定価格(目論見書記載) | 1,890 | 3,580 | 4,140 | 4,010 | 1,386 | 2,305 | 1,908 | 1,747 | 758 | 2,633 | 24,357 |
| 鑑定価格(13年12月31日) | 2,030 | 3,640 | 4,260 | 4,310 | 1,299 | 2,450 | 2,090 | 1,760 | 710 | 2,472 | 25,021 |
| 基準年度算出情報 | | | | | | | | | | | |
| 稼働日数 | 223 | 223 | 223 | 223 | 223 | 223 | 223 | 223 | 223 | 223 | - |
| 固都税年税額予定 | 28 | 48 | 92 | 53 | 21 | 21 | 30 | 17 | 13 | 27 | 362 |

賃貸事業損益及びNOIの記載のみであることの理由

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

9.業績予想

(1)第1期決算数値の年換算 (参考数値)

(単位:百万円)

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

決算実績より特殊要因を除き、年換算数値を算出。
(6ヶ月換算は年換算の1/2)

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

販売費及び一般管理費
第2期業績予想値を採用。

金利等
第2期業績予想値を採用。

・上場関連費用
第1期の特殊要因として、排除する。

(2)第2期(平成14年6月期)業績予想 主な前提条件

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

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

第2期の計算期間は、平成14年1月1日から6月30日の半年となります。

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

(3)第2期(平成14年6月期)業績予想

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

第1期の6ヶ月換算比で横ばい

下期のマーケット悪化を織り込む

(参考数値)

平成14年15年の2年間で建物管理委託費を10%削減予定

10. 営業成績及び財産の状況の推移

| 期 | | 第1期 | |
|---------------------------|----------------|----------|------------|
| 決算年月 | | 平成13年12月 | |
| 営業収益 | 百万円 | | 12,561 |
| 賃貸NOI | 百万円 | | 8,993 |
| 営業利益 (a) | 百万円 | | 6,166 |
| 経常利益 (b) | 百万円 | | 5,342 |
| 当期利益 (c) | 百万円 | | 5,340 |
| 分配総額 (d) | 百万円 | | 5,340 |
| 当期減価償却費 | 百万円 | | 2,169 |
| 当期資本の支出額 | 百万円 | | 494 |
| | | | |
| 総資産額 (期初:平成13年5月23日) (e) | 百万円 | | 218,971 |
| 純資産額 (期初:平成13年5月23日) (f) | 百万円 | | 98,881 |
| 総資産額 (期末) (g) | 百万円 | | 256,847 |
| 純資産額 (期末) (h) | 百万円 | | 154,239 |
| 出資総額 (期末) | 百万円 | | 148,899 |
| 発行済投資口数 (期末) (j) | 口 | | 280,700 |
| | | | |
| 1口当たり純資産額 (h)/(j) | 円 | | 549.482 |
| 1口当たり分配金 (d)/(j) | 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 | | - |
| | | | |
| 総資産営業利益率 (a)/((e)+(g))÷2 | % | | 2.59(4.24) |
| 自己資本当期利益率 (c)/((f)+(h))÷2 | % | | 4.22(6.91) |
| 有利子負債比率 (期末) | % | | 34.6 |
| | | | |
| 投資物件数 (期末) | 件 | | 24 |
| テナント数 (期末) | 件 | | 411 |
| 総賃貸可能面積 (期末) | m ² | | 277,054 |
| 稼働率 (期末) | % | | 97.5 |
| 開示評価額 (鑑定価格) | 百万円 | | 231,144 |

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

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