

# 有 価 証 券 報 告 書

計算期間 自 平成14年 1月 1日  
(第 2 期) 至 平成14年 6月30日

日本ビルファンド投資法人  
( 1 2 2 1 3 )

# 有 価 証 券 報 告 書

計算期間 自 平成14年 1月 1日  
(第 2期) 至 平成14年 6月 30日

関東財務局長 殿

平成14年 9月 26日提出

発 行 者 名 日本ビルファンド投資法人

代表者の役職氏名 執行役員 深 瀬 俊 彦

本店の所在の場所 東京都中央区八重洲二丁目7番2号

事務連絡者氏名 日本ビルファンドマネジメント株式会社 ゼネラルマネジャー 弘中 聡

事務連絡者の

連絡場所 上記に同じ

電話番号 03(3281)8810

## 有価証券報告書の写しを縦覧に供する場所

名称  
株式会社東京証券取引所

所在地  
東京都中央区日本橋兜町2番1号

(本書面の枚数 表紙共 64 枚)

# 目 次

頁

## 第 1 投資法人の状況

1. 投資法人の概況 .....	1
(1) 主要な経営指標等の推移 .....	1
主要な経営指標等の推移 .....	1
事業の状況 .....	2
(2) 投資法人の目的及び基本的性格.....	5
(3) 投資法人の沿革 .....	5
(4) 投資法人の仕組み .....	6
(5) 投資法人の機構 .....	9
(6) 投資法人の出資総額 .....	10
(7) 主要な投資主の状況.....	10
(8) 役員 の 状 況 .....	11
(9) その他 .....	12
2. 投資方針 .....	14
(1) 投資方針 .....	14
(2) 投資対象 .....	18
(3) 分配方針 .....	19
(4) 投資制限 .....	20
3. 投資リスク .....	24
(1) 一般的なリスク.....	24
(2) 商品設計及び関係者に関するリスク.....	25
(3) 不動産に関するリスク .....	29
(4) 税制に関するリスク.....	35
4. 手数料等及び税金 .....	36
(1) 申込手数料 .....	36
(2) 買戻し手数料.....	36
(3) 管理報酬等 .....	36
(4) その他の手数料等 .....	41
(5) 課税上の取扱い.....	41
5. 運用状況 .....	45
(1) 投資状況 .....	45
(2) 運用実績 .....	45
純資産等の推移 .....	45
分配の推移 .....	47
自己資本利益率(収益率)の推移 .....	47
(3) 販売又は買戻しの実績 .....	47
6. 管理及び運営 .....	48
(1) 資産管理等の概要 .....	48
資産の評価 .....	48
申込(販売)手続等 .....	49
買戻し手続等 .....	49
投資証券の保管 .....	49
存続期間 .....	49
計算期間 .....	49
その他 .....	50

(2) 利害関係人との取引制限 .....	51
(3) 投資主・投資法人債権者の権利 .....	55

## 第2 関係法人の概況

1. 資産運用会社の概況 .....	59
(1) 名称、資本の額及び事業の内容 .....	59
(2) 運用体制 .....	59
(3) 大株主の状況 .....	61
(4) 役員の状況 .....	62
(5) 事業の内容及び営業の概況 .....	63
2. その他の関係法人の概況 .....	66
(1) 名称、資本の額及び事業の内容	
(2) 関係業務の概要	
(3) 資本関係	
一 中央三井信託銀行株式会社 .....	66
二 平成会計社 須貝 信 .....	68
三 三井不動産株式会社 .....	69
四 株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメント .....	75
五 税理士法人中央青山 .....	77
六 農林中央金庫 .....	78

## 第3 投資法人の経理状況

[監査報告書] .....	81
1. 財務諸表等 .....	85
(1) 財務諸表 .....	85
貸借対照表 .....	85
損益計算書 .....	87
金銭の分配に係る計算書 .....	88
附属明細表 .....	95
(2) その他 .....	97
キャッシュ・フロー計算書[参考情報] .....	98
個別物件の収益状況[参考情報] .....	100
2. 投資法人の現況 .....	102
(1) 純資産額計算書 .....	102
(2) 投資有価証券の主要銘柄 .....	102
(3) 投資不動産物件 .....	103
投資不動産物件及び信託不動産の価格と投資比率 .....	103
投資不動産物件及び信託不動産の内容 .....	104
A. 投資不動産物件及び信託不動産の概要 .....	104
B. エンジニアリングレポートにおける数値の抜粋 .....	114
C. 運用資産への資本的支出 .....	116
D. テナント等の概要 .....	117
E. 主要な不動産の物件に関する情報 .....	119
F. 主要テナントに関する情報 .....	119
信託受益権の内容 .....	121
(4) その他投資資産の主要なもの .....	124

第4 参考情報 .....	124
---------------	-----

# 第1 投資法人の状況

## 1. 投資法人の概況

### (1) 主要な経営指標等の推移

#### 主要な経営指標等の推移

回次		第1期	第2期
決算年月		平成13年12月	平成14年6月
営業収益	百万円	12,561	11,259
うち不動産賃貸事業収益	百万円	12,561	11,259
営業費用	百万円	6,395	6,251
うち不動産賃貸事業費用	百万円	5,737	5,622
営業利益	百万円	6,166	5,007
経常利益	百万円	5,342	4,493
当期利益	百万円	5,340	4,492
出資総額	百万円	148,899	148,899
発行済投資口総数	口	280,700	280,700
純資産額	百万円	154,239	153,391
総資産額	百万円	256,847	278,975
1口当たり純資産額	円	549,482	546,459
1口当たり当期利益	円	29,054 (注2) (22,270)	16,003
分配総額	百万円	5,340	4,492
1口当たり分配金額	円	19,026	16,003
うち1口当たり利益分配金額	円	19,026	16,003
うち1口当たり利益超過分配金額	円	-	-
自己資本比率	%	60.1	55.0
自己資本利益率 (注3)	%	4.2 (6.9)	2.9 (5.8)
【その他参考情報】			
当期運用日数	日	223	181
総資産経常利益率 (注3)	%	2.2 (3.7)	1.7 (3.4)
配当性向	%	99.9	100.0
期末投資物件数 (注4)	件	24	26
期末総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	277,054	303,486
期末稼働率	%	97.5	97.4
当期減価償却費	百万円	2,169	1,946
当期資本的支出額	百万円	494	454
賃貸 NOI (注3)	百万円	8,993	7,583

(注) 1. 営業収益等には、消費税等は含まれておりません。

2. 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ますが、第1期については実際に運用を開始した平成13年5月23日時点为期首とみなして日数加重平均投資口数により算定した値を括弧内に併記しています。

3. 記載した指標は以下の式から算定しています。また第1期は運用日数により、6ヶ月決算である第2期は月数により年換算した数値を括弧内に表示しています。

・自己資本利益率(純資産当期利益率) = (当期利益 / 期首出資の部合計と期末出資の部の合計の平均) × 100

・総資産経常利益率 = (経常利益 / 期首総資産と期末総資産の平均) × 100

・賃貸 NOI (Net Operating Income) = 不動産賃貸事業損益(不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用) + 当期減価償却費

4. 期末投資物件数は、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。

## 事業の状況

### A. 業績等の概要

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

#### (a) 投資環境と運用実績

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

このような環境下、本投資法人は、立地・規模・設備インフラ面から物件競争力が高く、かつ優良なテナントが入居していることにより、相対的に賃貸キャッシュ・フローが安定的で、資産価格の下落リスクが少ないことが期待される優良なオフィスビルへの投資を基本方針としております。

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

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

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

#### (b) 資金調達の概要

借入金等の有利子負債の調達につきましては、機動性の高い無担保・無保証の銀行借入金を中心とし、財務の安全性に配慮しております(期末総資産有利子負債比率36.0%)。また、将来の金利上昇リスクの軽減の観点から、積極的に短期借入金の長期固定の借入金への借換を進め、期末有利子負債に占める長期性資金の割合は66.7%となっております。なお、今後の資金調達手段の多様化に向けて、以下のとおり格付けを取得しております。

格付機関	取得日	格付内容
スタンダード&プアーズ	平成14年5月1日	長期会社格付：A 短期会社格付：A-1 アウトルック：安定的
ムーディーズ・イバース・サービス	平成14年5月30日	発行体格付：A3 アウトルック：安定的

#### (c) 業績及び分配の概要

このような運用の結果、当期の運用実績として、営業収益11,259百万円、不動産賃貸事業利益5,636百万円、さらにここから資産運用報酬・保管及び事務委託コスト等の費用を控除した営業利益は、5,007百万円となり、経常利益は4,493百万円となりました。前期比較では営業収益経常利益率は42.5%から39.9%へと、総資本経常利益率は年換算値で3.7%から3.4%へと低下しましたが、これは当期は賃貸事業費用の公租公課の金額が約491百万円増加したこと等によります。また純資産当期利益率は年換算値で6.9%から5.8%に低下しましたが、これは前期中に新投資口の発行による出資総額の増加があったことが主な要因です。

また、規約に定める分配方針に従い、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16,003円）することにより、当該利益分配金が損金算入される税制の特例（租税特別措置法第67条の15）が適用されることを企図し、当期利益は4,492百万円となりました。

## B. 対処すべき課題

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

一方、オフィスビルの売買マーケットにおいては、今後、企業の財務リストラや減損会計を見据えた資産売却の動きや、外資系を含めたプライベートファンドからの物件売却の動きも徐々に顕在化すると予想され、優良な物件を取得するチャンスであると捕らえております。

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

### 既存物件の運用戦略

- ・ 賃貸借契約期間の長期化、解約禁止条項等により、賃貸収益の安定化を図るとともに、昨年に引続き当期に実施したテナント満足度調査に基づき、テナントのニーズを踏まえた改修工事の実施やソフト・サービスの向上を図り、引続き高稼働率の維持に努めます。
- ・ 競争力の維持・向上の観点から、優先順位の高い物件から空調設備の更新やOAフロア設置を中心としたリニューアル工事を積極的に実施いたします。
- ・ 建物管理コスト（建物管理委託費）については、平成15年度を目処として10%の削減計画を策定しており、今年度5%以上の削減目標の達成のため、管理グレードの適正化を図りつつ、引続き建物管理会社の入札選定や管理契約内容の見直しに注力します。

### 新規物件の投資戦略

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

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

物件の選定においては以下の要素を重視します。

- （ア）企業の統合移転ニーズの受け皿と期待される物件、即ち築年数が浅く利便性にすぐれ、個別空調やOAフロア、駐車場等の設備が整い、ワンフロア面積が広い物件であること
- （イ）テナント構成、賃貸借契約の形態から「2003年」以降の収益の安定性が期待され、将来的に収益性の向上が見込まれること

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

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

### 財務戦略等

財務面では、借入れによる資金調達について、金利の上昇に備え、引続き長期・固定の資金調達

を基本とします。また、安定的な調達基盤拡充の観点から、コミットメントラインの設定や投資法人債の発行等の資金調達手段の検討を行います。

なお、本投資法人は、運用状況に関する情報開示の一層の充実を図っており、東京証券取引所における適時開示に加え、ホームページ（<http://www.nbf-m.com/nbf/>）において、各種ディスクロージャー資料の掲示、物件性能などの既存物件の詳細情報、稼働率等の月次の運用状況、新規取得物件の紹介、分配金に関する情報、Q&A等、本投資法人について投資判断上有用と思われる情報がご覧いただけるように努めております。

### C. その他

#### 決算日以降の資産の取得

A. 以下のオフィスビル資産の取得を平成14年8月20日に決定し、平成14年8月22日に売買契約を締結し、下記の日付において取得を予定しております。

物件の名称	中目黒GTタワー		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示)東京都目黒区上目黒二丁目1番1号			
土地	地積	6,971.15 m <sup>2</sup> (敷地全体。事務所棟、住宅棟、店舗・住宅・公共施設棟を含む)	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権 (敷地権割合 46.8819%)		
建物	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付25階建		
	延床面積	56,171.33 m <sup>2</sup> (建物全体。事務所棟、住宅棟、店舗・住宅・公共施設棟、共用部分を含む)		
	所有形態	所有権 (区分所有)	建築時期	平成14年3月25日
	所有階・床面積・用途等	事務所：事務所棟の区分所有権14階から25階 11,485.20 m <sup>2</sup> 店舗：事務所棟の区分所有権地下1階 1,630.07 m <sup>2</sup> 地下2階 421.08 m <sup>2</sup> 所有割合：事務所棟の専有面積割合で約59.2%に相当		
取得年月日	平成15年2月3日 (予定)	売買価格	13,763,000,000円	
取得先	三井不動産株式会社		(ただし、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を除く。)	
鑑定評価額	13,840,000,000円 価格時点平成14年7月1日 (株式会社谷澤総合鑑定所)	建物管理会社	三井不動産株式会社	

B. 以下のオフィスビル資産の取得を平成14年9月9日に決定し、平成14年9月10日に売買契約を締結し、下記の日付において取得を予定しております。

物件の名称	西新宿三井ビルディング		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示)東京都新宿区西新宿六丁目24番1号			
土地	地積	10,014.02 m <sup>2</sup> (敷地全体。事務所棟、住宅棟を含む)	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権 (敷地権割合約3.67%)		
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付27階建		
	延床面積	84,634.02 m <sup>2</sup> (建物全体。事務所棟、住宅棟、共用部分を含む)		
	所有形態	所有権 (区分所有)	建築時期	平成11年4月28日
	所有階・床面積・用途等	事務所：18階の区分所有権 1,558.18 m <sup>2</sup> 所有割合：専有面積割合で約4.06%に相当		
取得年月日	平成14年9月30日 (予定)	売買価格	1,603,393,173円	
取得先	佐藤工業株式会社		(ただし、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を除く。)	
鑑定評価額	1,610,000,000円 価格時点平成14年9月1日 (株式会社谷澤総合鑑定所)	建物管理会社	三井不動産株式会社	



## (2) 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」(以下、「投信法」といいます。)に基づき、資産を主として特定資産(下記「2. 投資方針 (2)投資対象」をご参照下さい。)に対する投資として運用することを目的および基本的性格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。

本投資法人の特色は、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(以下、「不動産等」といいます。)に投資をすることによって、中長期的な観点から、本投資法人に属する資産の着実な成長と安定した収益の確保をめざして運用を行うことです。

なお、本投資法人は、資産の運用以外の行為を営業として行うことができません(投信法第63条第1項)。

(注)

1. 不動産等とは不動産、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。)をいいます。
2. 本有価証券報告書中で、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)

## (3) 投資法人の沿革

平成13年3月16日 本投資法人設立(設立企画人は中央三井信託銀行株式会社、三井不動産株式会社及び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)の3社)

平成13年5月10日 投信法第187条に基づく登録

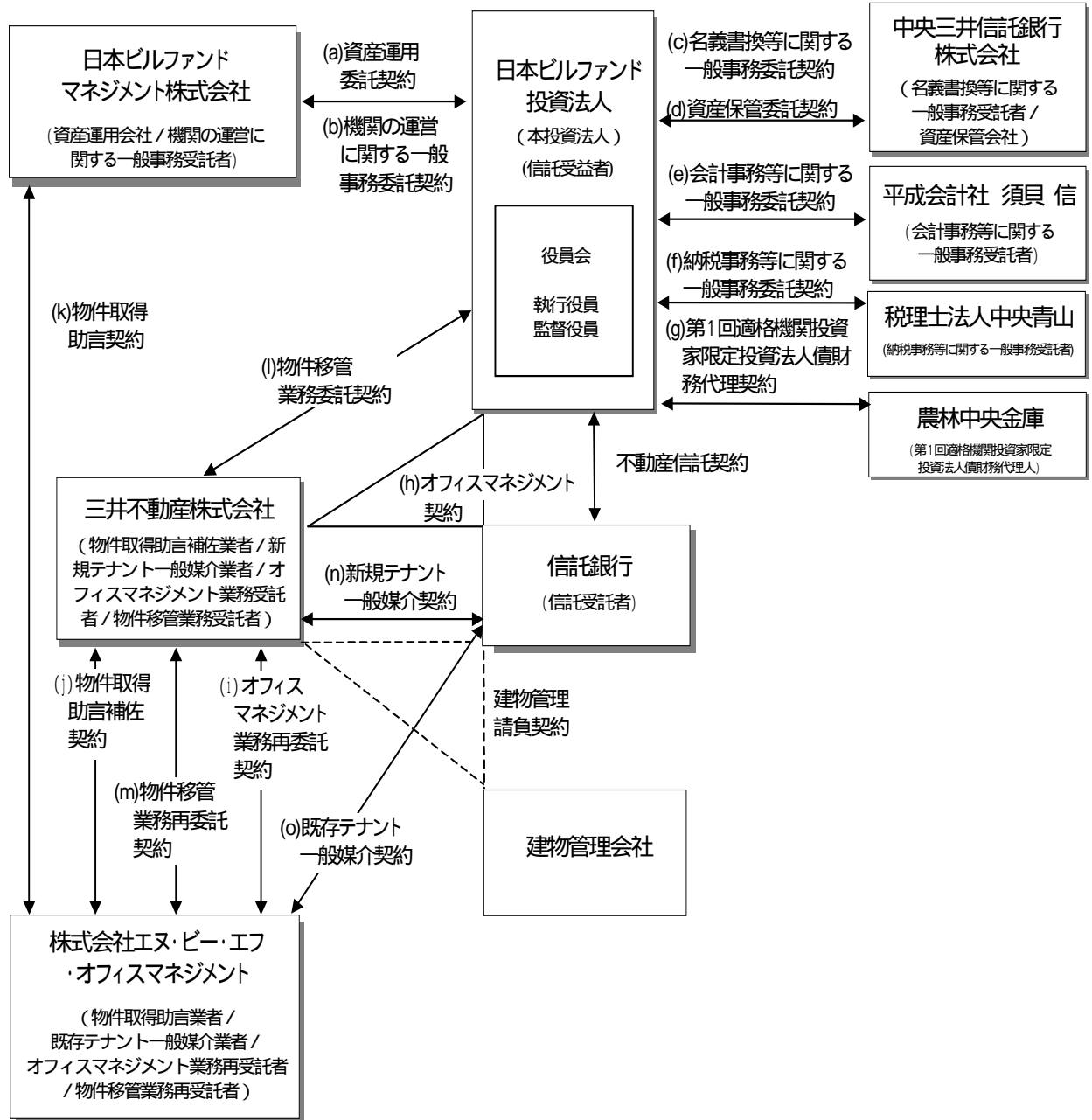
平成13年5月23日 資産運用開始(22棟のオフィスビル等を信託財産とする信託受益権を取得)

平成13年9月10日 東京証券取引所不動産投資信託証券市場に投資証券が上場

(注) 平成14年6月30日時点の投資物件数は26棟です。

#### (4) 投資法人の仕組み

本投資法人の関係法人は、投資法人の運営に関与する関係法人として投資法人の資産の運用を行う投資信託委託会社（以下、「資産運用会社」といいます。）、投資法人の一般事務受託者、資産保管会社等を行い、以下ではその名称及び関係業務の内容を記載しています。



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

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

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

#### 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や借入れにより調達した資金等を、主として不動産並びに不動産を裏付けとする有価証券及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。

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

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

#### 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、資産保管会社）

- ・名義書換等に関する一般事務委託契約（上記関係者図(c)）に従い、本投資法人からの委託に基づき、名義書換等に関する一般事務受託者として、投資主名簿及び実質投資主名簿の作成、管理及び備置、投資口の名義書換、投資証券の交付、投資主総会の招集通知等の作成、金銭の分配の計算及び支払いのための手続並びに新投資口の発行等に関する事務を行います。
- ・資産保管委託契約（上記関係者図(d)）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。

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

#### 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、新規テナント一般媒介業者）

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

(注)オフィスマネジメント業務とは三井不動産グループでの呼称であり、オフィス資産の総合的な管理運営を指します。本投資法人が取得した不動産等に係る収益管理業務、テナントとのインターフェイス、修繕の企画、危機管理などの「不動産運営管理業務」並びに信託不動産に係る指図業務を含む「運営管理業務」及び会計業務の補助を含む「信託代行業務」をオフィスマネジメント業務と総称します。

- ・不動産等の取得に関する助言補佐契約（上記関係者図(j)）に基づき、株式会社エヌ・ピー・エフ・オフィスマネジメントが資産運用会社に対して物件取得助言業務を行うために必要な資料の作成及び収集、調査等を行います（以下、「物件取得助言補佐業務」といいます。）。
- ・物件移管業務委託契約（上記関係者図(l)）に従い、本投資法人が不動産等を取得するに際して、取得後の不動産の管理の委託に支障が生じないよう、本投資法人から委託を受け、不動産の引渡し前に行うべき不動産に存在する瑕疵等の治癒の手配及び不動産の管理の委託に先立ち必要となる各種届出の手配等（以下、「物件移管業務」といいます。）を行います。物件移管業務のうち、一部の業務を除く全ての業務（以下、「物件移管再委託業務」といいます。）を株式会社エヌ・ピー・エフ・オフィスマネジメントに再委託します（上記関係者図(m)）

- ・新規テナント一般媒介契約（上記関係者図(n)）に従い、本投資法人（信託受託者を含む）に対して賃貸市場状況全般の情報や新規テナントの潜在入居情報を提供するなどにより、賃貸借契約の締結を媒介します（以下、「新規テナント斡旋業務」といいます。）。

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

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

**税理士法人 中央青山（納税事務等に関する一般事務受託者）**

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

**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及び投資法人債間限定同順位特約付）につき、日本ビルファンド投資法人第1回無担保投資法人債（適格機関投資家限定及び投資法人債間限定同順位特約付）財務代理契約(上記関係者図(g))に基づき、投資法人債権者に対する利息及び償還金の支払事務等を行います。

以上の関係法人及びその業務のうち、本投資法人の資産運用及び管理に関連する業務の契約上の関係をまとめると大要は以下のとおりです。

**資産運用及び不動産の取得に関連する業務**

資産運用会社である日本ビルファンドマネジメント株式会社が本投資法人の資産運用の一環として不動産等の取得の適否を検討し、判断します。

資産運用会社は、物件取得助言業者である株式会社エヌ・ピー・エフ・オフィスマネジメントに対し、不動産等の取得に関する助言の提供を求めることができます。物件取得助言業者は、かかる助言を行うために物件取得助言補佐業者である三井不動産株式会社から必要な資料等の提供を受けることができます。

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

**不動産の管理等に関連する業務**

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

信託不動産に関しては、信託受託者が管理権限を有するとともに、一定事項について受益者である本投資法人が指図権を有していますが、オフィスマネジメント業務受託者が本投資法人の委託を受け

て、本投資法人が受益者として有する指図権を行使するとともに、信託受託者の委託を受けて、信託不動産の管理に関する信託受託者の業務の代行を行います。

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

また、本投資法人が取得した不動産等の情報等のテナントへの配布、本投資法人に対するテナントの移動や入居・増床に関する情報の提供等を通じた賃貸借契約の締結の媒介は、現に入居しているテナントに対しては既存テナント一般媒介業者である株式会社エヌ・ピー・エフ・オフィスマネジメントが、現に入居しているテナント以外の者に対しては新規テナント一般媒介業者である三井不動産株式会社がそれぞれ行います。

## (5) 投資法人の機構

本投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は4名以内(ただし、執行役員の数に1を加えた数以上とします。)とされています(規約第24条第1項)。

本有価証券報告書提出日現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員2名、監督役員4名並びに執行役員及び監督役員を構成員とする役員会により構成されています。

### 投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。本投資法人の投資主総会は2年に1回以上開催されます。開催時期については確定していません。開催場所は東京都中央区又はその隣接地です。投資主総会は、会日の2ヶ月前までに公告を行い、かつ会日の2週間前までに各投資主に対して書面で通知を発する方法により招集されます(投信法第91条第1項)。投資主総会における各投資主の議決権及び決議方法については上記「第1 投資法人の状況 6. 管理及び運営 (3) 投資主・投資法人債権者の権利 E. 議決権」欄をご参照下さい。原則として発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の過半数をもって決議されますが、規約の変更等一定の重要事項については、発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の3分の2以上による決議(特別決議)を経なければなりません。

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

また、本投資法人は、資産運用会社である日本ビルファンドマネジメント株式会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています。資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要となります。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です。

### 執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、投資法人を代表して投資法人の営業に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています。ただし、資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結その他投信法に定められた一定の業務執行については、役員会の承認を得なければなりません。監督役員は、執行役員の業務の執行を監督する権限を有しています。また、役員会は一定の業務執行に関する上記の承認権限を有するほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています。役員会の決議は、構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数をもって決議されます。

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

### 業務の外部委託

投信法において投資法人の外部運用の性格により本投資法人の役員会の主な機能は以下の事項等の承認等です。

- ・ 投資主総会の招集の決定
- ・ 執行役員および監督役員の報酬の額の決定
- ・ 執行役員の解任
- ・ 計算書類および附属明細書の承認
- ・ 投資主名簿の閉鎖および基準日の設定/名義書換事務受託者およびその事務取扱場所の選定
- ・ 投資口の追加発行
- ・ 投資法人債の発行
- ・ 資産運用委託契約、資産保管委託契約の締結または契約内容の変更
- ・ 資産運用報酬、資産保管手数料その他の資産の運用または保管に係る費用の支払
- ・ 一般事務の委託
- ・ 長期借入金の借入れ

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

### (6) 投資法人の出資総額

本有価証券報告書提出日の直近日である平成14年6月30日現在の本投資法人の出資総額、投資口の総口数及び発行済投資口総数は次のとおりです。

出資総額	148,899,062千円
投資口の総口数	2,000,000口
発行済投資口総数	280,700口

最近5年間における出資総額の増減および発行済投資口数は次のとおりです。

年月日	出資総額(千円)	発行済投資口数
平成13年3月16日	100,000	200
平成13年5月23日	98,900,000	197,800
平成13年9月8日	148,899,062	280,700

### (7) 主要な投資主の状況

#### 主要な投資主の状況

本有価証券報告書提出日の直近日である平成14年6月30日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数	総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	% 5.7
ゴールドマン・サックス・インターナショナル (常任代理人ゴールドマン・サックス証券会社 東京支店)	133 フリートストリート ロンドン EC4A 2BB, U.K (東京都港区赤坂一丁目12番32号アーク森ビル)	14,109	5.0
株式会社オビツカシネンカク	東京都新宿区西新宿二丁目1番1号	10,524	3.7

野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	10,494	3.7
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	3.5
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	3.5
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	3.5
ザ・フェイス マルケット バンク インド (常任代理人(株)みずほコーポレート銀行兜 町証券決裁業務室)	ウーラガートハイム, コルマストリート インド EC2P 2HD, イングラ ンド (東京都中央区日本橋兜町6番7号)	6,959	2.4
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	2.3
株式会社八十二銀行	長野県長野市大字中御所字岡田178番地8	6,000	2.1
合計		100,998	35.9

(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位以下を切捨ててにより表示しております。

## 所有者別状況

(平成14年6月30日現在)

区分	投資口の状況							単位未済 投資口の 状況
	政府及び 公共団体	金融機関	証券会社	その他の 法人	外国法人 等(うち個 人)	個人 その他	計	
投資主数	人	101	7	501	118 (4)	12,534	13,262	
所有投資口数	口	95,418	11,303	68,609	60,328 (14)	45,042	280,700	
	比率	%	34.0	4.0	24.4	21.5 (0.0)	16.1	100.0

(注) 「その他の法人」の欄には、株式会社証券保管振替機構名義の投資口が、131口含まれています。

## (8) 役員の状況

本投資法人の役員は以下のとおりです。また投信法上、本投資法人が使用人を雇用することは認められていません(投信法第63条第2項)。

(本有価証券報告書提出日現在)

氏名	役職名	主要略歴	所有 投資 口数
ふかせ としひこ 深瀬 俊彦	執行 役員	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(現任)	-
にしやま こういち 西山 晃一	執行 役員	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 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 エム・エフ資産運用株式会社(現日本ビルファンドマネジメント株式	-

氏名	役職名	主要略歴	所有投資口数
		平成12年12月 会社)代表取締役社長就任 エム・エフ資産運用株式会社(現日本ビルファンドマネジメント株式会社) 出向 平成13年 8月 本投資法人執行役員就任(現任)	
にいざわ ただし 新沢 忠	監督役員	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(現朝日監査法人)入社 昭和60年 4月 同社代表社員(平成11年 9月同社退任) 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、ジェイエイバンク支援協会監事 平成13年 3月 本投資法人監督役員就任(現任)	-
ひろた とみお 廣田 富男	監督役員	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就任 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(現任)	-
にしざわ あきら 西沢 昭	監督役員	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 東芝化学工業株式会社入社 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 昭和53年 7月 東京都地価調査委員 昭和63年 8月 同研究所依願退職 株式会社日本橋合同鑑定設立 昭和63年 9月 同社代表取締役・専任不動産鑑定士に就任 平成 3年 4月 千葉地方裁判所・千葉家庭裁判所調停委員 平成11年 4月 東京地方裁判所指定評価人 平成13年 8月 本投資法人監督役員就任(現任)	-
こづか のぶよし 小塚 登武壽	監督役員	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 監査法人朝日会計社(現朝日監査法人)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 有限会社事業承継コンサルタント設立、代表取締役に就任 昭和61年 6月 有現会社ピーシーエステート企画設立、取締役就任 昭和63年 9月 大有監査法人代表社員 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 平成13年 8月 本投資法人監督役員就任(現任)	-

(注)

1. 西山晃一は、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。
2. 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有しておりません。また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

## (9) その他 役員の変更

執行役員及び監督役員の任期は就任後2年です。ただし、補欠又は増員のために選任された執行役



員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一です（規約第24条第3項）。

執行役員及び監督役員は投資主総会で選任されます（投信法第95条、第100条、規約第24条第2項）。ただし、本投資法人設立の際に投信法の規定に基づいて選任されたものとみなされる者はこの限りではありません（投信法72条、規約第24条第2項）。

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

#### **規約の変更**

本投資法人の規約を変更するためには投資主総会の特別決議が必要です（投信法第140条）。

#### **訴訟その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実**

該当事項はありません。

## 2. 投資方針

### (1) 投資方針

#### 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」）。

#### 投資態度

##### A. 投資対象の特性

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

##### B. ポートフォリオ構築方針

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

#### 地域分散

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

エリア		具体的なエリア	エリアの基本特性	組入れ率
東京都心部	都心9区	千代田区・港区・中央区・新宿区・品川区・渋谷区・豊島区・文京区・目黒区	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>利回りは相対的に低い。</li> <li>売却時における流動性は相対的に高い。</li> </ul>	70%以上
東京周辺都市部	その他の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"> <li>東京都心部と地方都市部の中間的な基本特性を有する。</li> </ul>	
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"> <li>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。</li> <li>利回りは相対的に高い。</li> <li>売却時における流動性は相対的に低い。</li> </ul>	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）を示します。
- 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）

## C. 取得方針

### 不動産の投資割合

本投資法人は「特定不動産の割合」と「不動産等の割合」につき、ともに75%以上を維持します。本有価証券報告書提出日現在、本投資法人はこれら2つの比率を満たしています。

- ・ 特定不動産の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合（以下、「特定不動産の割合」といいます。）は75%以上とします。  
（注）特定不動産とは本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。
- ・ 資産の総額のうち占める不動産等の価額の割合として財務省令第3条（平成13年6月6日財務省令第44号）で定める割合（「不動産等の割合」といいます）を75%以上とします。

### デューディリジェンス

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

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

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

### 未竣工・未稼働資産

取得する不動産等については、原則として取得時点において稼働中（貸付可能である状態を含みます。）のものとし、未稼働の不動産等については、投資額、稼働予定時期、収益予想等を総合的に判断し、本投資法人の運用資産の運用に与える影響を考慮の上、未稼働資産の投資額が、資産総額の10%を限度として取得する場合があります。また、かかる場合とは別に老朽化・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、未稼働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））。未稼働資産の取得の実行の検討は、資産総額が約3,000億円に到達した時点から行うものとします。

### 不動産の直接取得

各年度において、本投資法人が直接に取得する不動産の価額の合計額が当該年度に本投資法人が取得する特定資産の価額の合計額に占める割合を「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））。この方針は、平成14年4月1日から不

動産取得税の軽減措置の適用期限まで適用するものとします（規約「資産運用の対象及び方針」（２））。

#### D. 運営・売却方針

取得した不動産等においては、中長期視点から継続的な設備投資による資産価値・競争力の維持・向上を図り、かつ収入拡大（賃料等の増加、空室率の低減、契約期間の長期化及び固定化等）と費用逓減（外注委託費、水道光熱費等の削減）による運用収益の安定的な成長を目指します（規約「資産運用の対象及び方針」（２））。本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、原則として運用資産に属する全ての不動産等を賃貸（駐車場、看板等の設置等を含みます。）するものとします。かかる賃貸に際して、敷金又は保証金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、規約の定めに基づいて運用されます（規約「資産運用の対象及び方針」）。

本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金を積み立てることができます（規約第16条第1項（２））。

#### 長期修繕

修繕・修理・貸付工事の一部に対応する積立金は、物件毎に定める工事計画に基づき決定します。なお、本有価証券報告書提出日現在において予定されている積立は以下のとおりです。

項目	積立額 (年間予定額)	根拠
長期修繕積立金	1,836百万円	エンジニアリングレポートを参考にした約10年間の長期修繕コストの年平均額
貸付工事準備金 (テナントに賃貸するにあたり将来必要となる工事費用の積立金)		・フリーアクセスフロア対策費 ・その他入居工事（間仕切り等）対策費

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

#### 賃貸NOIの減少・変動を回避する為の方策

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

#### 鑑定評価額等

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

#### 売却

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

## E. 財務方針

### 新投資口の発行

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

### デットファイナンス

資産の取得、修繕等、本投資法人の運営に要する資金、又は債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ（コール市場を通じる場合を含みます。）又は投資法人債を発行することができます（規約「資産運用の対象及び方針」（2））。本投資法人は、借入れ又は投資法人債の発行を行うに当たり、新規物件取得に伴う機動的な資金調達手段としての短期借入金の借入れと、安定的な資金調達手段としての中長期かつ固定金利での借入れ又は投資法人債の発行を原則とします。資金を借入れる場合は、証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家からの借入れに限るものとします。また、借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、その合計額が1兆円を超えないものとします。借入れ又は投資法人債の発行につき、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます（規約第17条）。

### ローン・トゥー・バリュース・レシオ

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

### デリバティブ

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

## F. 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。また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うほか、自主的に投資判断上重要と考える情報を積極的に開示します。

### 不動産鑑定評価等

不動産、土地の賃借権及び地上権（信託の受益権、有価証券及び匿名組合出資持分の主たる裏付けとなるものを含みます。）について、資産運用報告書等により評価額を開示する目的で評価する場合には、原則として不動産鑑定士による鑑定評価額等をもって開示評価額とします（規約「資産評価の方法及び基準」（2））。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、都市計画税及び消費税を除きます。）をもって開示評価額とします。

## (2) 投資対象

規約に規定する本投資法人の投資対象は以下のとおりです（規約「資産運用の対象及び方針」(1)）。

### 主たる投資対象とする特定資産

本投資法人は、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目的として、以下に掲げる特定資産に主として投資します。

- A. 不動産、不動産の賃借権及び地上権
- B. 不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託（不動産に付随する金銭とあわせて信託する包括信託を含みます。）の受益権
- C. 匿名組合出資持分（ただし、主として上記A.またはB.を裏付けとするものに限り、以下CからGについても同様とします。）
- D. 特定目的会社に係る優先出資証券（証券取引法第2条第1項第5号の3で定めるものをいいます。）
- E. 特定目的信託に係る受益証券（証券取引法第2条第1項第7号の4で定めるものをいいます。）
- F. 投資信託の受益証券（証券取引法第2条第1項第7号で定めるものをいいます。）
- G. 投資証券（証券取引法第2条第1項第7号の2で定めるものをいいます。）
- H. 金銭の信託の受益権（信託財産を主として上記A.に対する投資として運用するものに限り、ます。）

### その他の特定資産

本投資法人は、余剰資金の効率的な運用に資するため、以下に掲げる特定資産に投資することがあります。

- A. 預金
- B. コール・ローン
- C. 国債証券
- D. 地方債証券
- E. コマーシャル・ペーパー
- F. 特定目的会社に係る特定社債券（証券取引法第2条第1項第3号の2で定めるものをいいます。ただし、主として上記第 項A.またはB.を裏付けとするものに限り、ます。）
- G. 前各号に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- H. 金銭債権（投信法施行令第3条第1号、第12号及び第14号に該当するものを除きます。）

また、本投資法人は、運用資産の価格変動リスク及び金利変動リスクを回避するために、わが国における金利に係る先物取引、金利に係るオプション取引、金利に係るスワップ取引及び金利先渡取引を行うことができます。

### 特定資産以外の資産

本投資法人は、余剰資金の効率的な運用に資するため、わが国の法人が発行する譲渡性預金証書に投資することがあります。

### 有価証券に対する投資

本投資法人は、主として有価証券に対する投資として運用することを目的とするものではありません。

### (3) 分配方針

#### 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）。

- A. 本投資法人の運用資産の運用によって生じる分配可能金額（以下、「分配可能金額」といいます。）は、不動産等から生じる賃料、共益費、駐車場使用料、付帯収益、施設利用料、施設設置料、遅延損害金、賃貸借契約解約に伴う解約違約金又はそれに類する金銭その他賃貸業務から生じる収入、利子・配当収入、並びにこれらに類する収益に運用資産の売買損益及び償還差損益を加減し、諸経費（減価償却費を含みます。）、支払利息、資産運用報酬等を控除し、繰越欠損金のあるときはその全額を補填した後の金額とします。なお、損失が生じた場合は次期へ繰り越すものとします。
- B. 分配金額は、租税特別措置法第67条の15（以下、「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。
- C. 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。

#### 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）。

- A. 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
- B. 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」（「4. 手数料及び税金（5）課税上の取扱い 投資法人の税務 B. 利益配当等の損金算入要件」の（a）に記載する要件）を満たすことを目的とする場合等で、利益を超える金銭の分配を行うことが必要であると本投資法人の役員会において判断される場合には、上記の分配方針に従い利益を超える金銭の分配を行うことができるものとします。詳細は、「4. 手数料等及び税金（5）課税上の取扱い」をご参照下さい。

#### 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）。

#### 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）。

#### (4) 投資制限

##### 投資法人規約による投資制限

本投資法人の投資法人規約による投資制限は次のとおりです。なお、上記「(1) 投資方針 投資態度」もご参照下さい。

##### 投資ロケーションと通貨

本投資法人は、わが国以外に所在する不動産等への投資は行わないものとします(規約「資産運用の対象及び方針」(1))。本投資法人は、外貨建資産への投資は行わないものとします(規約「資産運用の対象及び方針」(2))。

##### 集中投資

集中投資について制限はありません。なお、不動産等の選別については、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。

##### 他のファンドへの投資

他のファンド(投資証券及び投資信託の受益証券)については、主として以下のA.又はB.を裏付けとするものに限り(規約「資産運用の対象及び方針」(1)a.及び)。なお、以下に記載する不動産は、日本国以外に所在する不動産は含みません(規約「資産運用の対象及び方針」(1))。

- A. 不動産、不動産の賃借権及び地上権
- B. 不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託(不動産に付随する金銭とあわせて信託する包括信託を含みます。)の受益権

##### 有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

##### 法令諸規則の遵守

本投資法人の運用資産は、規約中の「資産運用の対象及び方針」の定めのほか、投信法並びに関係法令及び社団法人投資信託協会に定める規則等(改正を含む。)を遵守し運用されます(規約「資産運用の対象及び方針」V)。



## 投信法による制限

本投資法人は、投信法による投資制限に従います。主なものは次のとおりです。

- A．登録を行った投資法人は、投資信託委託業者（資産運用会社）にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。資産運用会社は、当該投資法人の資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為のうち、下記「6．管理及び運営（2）利害関係人との取引制限」欄に記載される利害関係人との取引制限を除く主なものは次のとおりです。

### (a) 投資法人相互間の取引

資産運用会社が資産の運用を行う投資法人相互間において取引を行うこと（投信法第34条の3第1項第5号）。

ただし、双方の投資法人の投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる以下の場合を除きます（投信法施行令第33条）。

）次に掲げる要件の全てを満たす取引

イ 次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること。

- ・資産運用委託契約の終了に伴うものである場合
- ・投資口の払戻しに伴う払戻金の支払いに不応ずるために行うものである場合
- ・その資産について、法令の規定又は規約に定められている投資の割合を超えるおそれがある場合において、その割合を超えることを避けるために行うものである場合
- ・投資法人相互間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合

ロ 有価証券の売買その他の投信法施行規則で定める取引であって、同規則で定めるところにより公正な価額により行うものであること。

）個別の取引ごとに双方の投資法人の全ての投資主の同意を得て行う取引

）その他投資主の保護に欠けるおそれのないものとして監督官庁の承認を受けて行う取引

### (b) 投資信託財産と投資法人の取引

運用指図を行う投資信託財産と資産の運用を行う投資法人との間において取引を行うこと（投信法第15条第1項第3号）。

ただし、投資信託財産に係る受益者又は投資法人の投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる取引として政令で定める以下の取引を除きます（投信法施行令第18条）。

）投資信託財産について、次に掲げる要件の全てを満たす取引

イ 次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること。

- ・投資信託契約の終了に伴うものである場合
- ・投資信託契約の一部解約に伴う解約金の支払いに不応ずるために行うものである場合
- ・法令の規定又は投資信託約款に定められている投資の割合を超えるおそれがある場合において、その割合を超えることを避けるために行うものである場合
- ・投資法人との間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合

ロ 有価証券の売買その他の投信法施行規則で定める取引であって、同規則で定めるところにより公正な価額により行うものであること。

）投資法人について、次に掲げる要件の全てを満たす取引

イ 次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること。

- ・資産運用委託契約の終了に伴うものである場合
- ・投資口の払戻しに伴う払戻金の支払いに不応ずるために行うものである場合
- ・その資産について、法令の規定又は規約に定められている投資の割合を超えるおそれがある場合において、その割合を超えることを避けるために行うものである場合
- ・投資信託財産との間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合

ロ 有価証券の売買その他の投信法施行規則で定める取引であって、同規則で定めるところにより公正な価額により行うものであること。

- ハ 個別の取引ごとに全ての受益者及び全ての投資主の同意を得て行う取引
- ニ その他受益者及び投資主の保護に欠けるおそれのないものとして監督官庁の承認を受けて行う取引

(c) 第三者の利益を図る取引

資産運用会社が特定の有価証券等に関し、当該投資法人の資産の運用としての取引に基づく価格、指数、数値又は対価の額の変動を利用して資産運用会社又は当該投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うこと（投信法第34条の3第1項第6号）。

(d) 投資法人の利益を害する取引

資産運用会社が通常取引の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が当該投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うこと（投信法第34条の3第1項第7号）。

(e) その他投信法施行規則で定める取引

上記のほか、資産運用会社が行う行為のうち、投資主の保護に欠け、若しくは投資法人の資産の運用の適正を害し、又は投資法人の信用を失墜させるおそれのあるものとして投信法施行規則で定める以下の行為（投信法第34条の3第1項第8号、投信法施行規則第52条）。

）資産の運用の範囲及びその実行に関する事項、報酬の額又は支払の時期その他の資産運用委託契約の内容の重要な部分の変更を、投信法第34条の7において準用する有価証券に係る投資顧問業の規制等に関する法律（以下、「投資顧問業法」といいます。）第15条第1項に規定する書面に準ずる書面を交付しないで行うこと（当該書面の交付に代えて、電磁的方法により当該書面に記載すべき事項を提供する場合にあっては、当該事項を提供しないで行うこと）。

）投資信託委託業者が資産運用委託契約を締結した投資法人以外の者の利益を図るため、当該投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと。

）他人から不当な制限又は拘束を受けて投資法人の資産の売買その他の取引を行い、又は行わないこと。

）特定の銘柄の有価証券等について、不当に売買高若しくは取引高を増加させ、又は作為的に値付けを行うことを目的とした取引を行うこと。

v) 投資法人のために投資顧問業法第2条第13項に規定する証券取引行為を行う場合において、当該証券取引行為の相手方の代理人となること。ただし、投資信託委託業者が証券業を営んでいる場合はこの限りではありません。

B. 同一株式の取得制限

登録投資法人は、同一の法人の発行する株式を、保有する当該株式に係る議決権の総数が発行済総数に係る議決権の総数の100分の50を超えることとなる場合には取得してはなりません（投信法第194条、投信法施行規則第142条）。

C. 自己投資口の取得及び質受けの制限

投資法人は、自らが発行した投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。ただし、次に掲げる場合において自らが発行した投資口を取得するときは、この限りではありません（投信法第80条第1項）。

a) 合併によるとき。

b) 投資法人の権利の実行に当たりその目的を達成するため必要であるとき。

c) 投信法の規定により投資口の買取りをするとき。

D. 子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人の発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資法人の投資口については、次に掲げる場合を除くほか、当該他の投資法人は、取得することができません（投信法第81条第1項）。

- a) 合併によるとき。
- b) 投資法人の権利の実行に当たりその目的を達成するため必要であるとき。

### 3. 投資リスク

以下では、本投資証券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。以下における不動産に関する記述は、不動産を主たる裏付けとする信託の受益権その他の資産についてもほぼ同様に当てはまります。

また、本投資法人が取得した個別の不動産又は個別の信託の受益権の裏付けとなる不動産に特有のリスクについては、下記「第3 投資法人の経理状況 2. 投資法人の現況(3) 投資不動産物件 投資不動産物件及び信託不動産の内容」及び「信託受益権の内容」欄をあわせてご覧下さい。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本有価証券報告書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券に関する投資判断を行う必要があります。

#### (1) 一般的なリスク

##### 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は上記「2. 投資方針 (3) 分配方針」欄に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無、金額及びその支払いは、いかなる場合においても保証されるものではありません。

##### 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度の取扱いに関するリスク

不動産又は不動産を主たる裏付けとする信託受益権等を主な運用対象とする投資法人の設立は、投信法並びに政令及び規則の改正により平成12年11月以降可能になりました。かかる投資法人に関する法律上、税制上その他諸制度上の取扱い及び解釈には現段階において未確定な点があります。今後、その取扱い若しくは解釈が大幅に変更され、又は新たな立法が制定される可能性があり、それに伴い、本投資法人の現在の運用方針、運営形態等の変更が必要となる可能性があります。その結果、投資主にとっての投資判断や手続等に影響を及ぼすほか、本投資法人の存続、収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

##### 投資証券の商品性に関するリスク

本投資法人の投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段としては、投資主総会での決議に基づき本投資法人が解散し、清算される場合の残余財産分配請求権等を除き、原則として取引市場を通じた売却によることとなります。本投資証券の取引市場における売却が困難又は不可能となった場合、投資主は、本投資証券を希望する時期及び条件で換価できない可能性があります。

また、本投資証券は、元本の保証が行われる商品ではなく、換価時に投資金額以上の回収を図ることができる保証もありません。

さらに、本投資証券は、本投資法人について破産その他の倒産手続が開始された場合、その元本の全部又は一部の支払が行われない可能性があります。

また、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の取引市場の上場規程、規則等に定める一定の上場廃止基準に抵触する場合には、本投資証券の上場が廃止される可能性があります。上場廃止後は取引市場における本投資証券の売却は不可能となり、投資家の換価手段が大きく制限されます。

##### 投資証券の価格変動に関するリスク

本投資証券の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢その他市場を取り巻く様々な要素の影響を受けます。

本投資法人は、不動産並びに不動産を主たる裏付けとする信託の受益権及び有価証券等の資産を主な投資対象としていますが、不動産の価格は、不動産市況、社会情勢その他の要因を理由として変動しま

す。さらに不動産の流動性は一般に低く、望ましい時期に不動産を売却することができない可能性、売却価格が下落する可能性等もあります。これらの要因により本投資法人の資産の価値が下落する可能性があり、かかる資産の価値の下落が本投資証券の市場価格の下落をもたらす可能性があります。

また、不動産投信市場の将来的な規模及び同市場における流動性の不確実性、法制や税制の変更等が本投資証券の価格形成に影響を及ぼす可能性があります。

これらの諸要素に起因して本投資証券の市場価格が下落した場合、投資家が損失を被る可能性があります。

### **投資口の希薄化及びローン・トゥ・バリュー・レシオに関するリスク**

本投資法人は、資産の取得、修繕等、本投資法人の運営に要する資金、又は債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として投資口を随時追加発行する予定です。投資口が追加発行された場合、既存の投資家が有する投資口の本投資法人の全投資口に対する割合は希薄化する可能性があります。また、追加発行された投資口に対して、その保有期間にかかわらず、既存の投資家が有する投資口と同額の金銭の分配が行われる可能性があります。さらに、追加発行の結果、本投資法人の1口当たりの純資産額が影響を受けることがあります。

また、本投資法人は、ローン・トゥ・バリュー・レシオの上限については、60%程度を目途としますが、資産の取得等に伴い、60%を超えることがあります。ローン・トゥ・バリュー・レシオが高まった場合、一般的に、分配可能金額が金利変動の影響を受け易くなります。

## **(2) 商品設計及び関係者に関するリスク**

### **収入及び費用、キャッシュフローの変動に関するリスク**

本投資法人の収益は、主として本投資法人が保有する不動産等の賃料収入に依存しています。不動産等に係る賃料収入は、不動産等の稼働率の低下、賃料水準の低下、テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延等により、大きく減少する可能性があります。

不動産等に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料は、一般的な賃料水準であるとは限りません。特に、定期賃貸借契約が締結される場合、通常の賃貸借契約に比し、契約期間中の賃料収入の安定が期待できる反面、通常の賃貸借契約に比べて賃料が低く抑えられることがあります。

不動産等に係るテナントによる賃料の支払が遅延し、又は不履行となる場合、本投資法人は予定した収入を予定した時期に得られないこととなります。

テナントが支払うべき賃料は、賃貸借契約の更新時であるか、契約期間中であるかを問わず、賃貸人とテナントの合意により減額される可能性があります。また、テナントが賃貸人に対し、借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を行使した場合、賃貸人の同意なしに賃料が引き下げられる可能性があります。このような賃料減額の可能性は、オフィスビルに関する賃料水準が一般的に低下した場合に、より増大するとともに、新たに入居するテナントとの間で締結される賃貸借契約に基づいて支払われる賃料が従前の賃料に比して低額となり、賃料収入の減少をもたらす可能性があります。

また、上記収入の減少だけでなく、退去するテナントへの敷金の返還、多額の資本的支出、未稼働不動産等の取得等はキャッシュフローを減ずる効果をもたらす、投資主への分配金額に悪影響を及ぼす可能性があります。

不動産等の売却に伴う収入は、恒常的に発生するものではなく、本投資法人の運用方針や不動産市場の環境に左右されるものであって、安定的に得られる性格のものではありません。

一方、不動産等に関する費用としては、減価償却費、不動産等に関して課される公租公課、不動産等に関して付保された保険の保険料、水道光熱費、清掃委託費用、警備委託費用、設備管理委託費用、造作買取費用、修繕費用等があります。かかる費用の額は状況により増大する可能性があります。

このように、不動産等からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産等に関する費用は増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が悪影響を受けることがあります。

## 借入れ及び投資法人債に関するリスク

本投資法人は、本有価証券報告書記載の投資方針に従い、継続的に適格機関投資家からの借入れ及び投資法人債の発行による資金調達を行うことを予定しています。その上限は、借入れについては1兆円、投資法人債については1兆円（ただし、合計して1兆円を超えない。）とされています。

借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はありません。

また、本投資法人が借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、ローン・トゥ・バリュー・レシオに依じて投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、規約の変更が制限される等の可能性があり、このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらす、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

さらに、本投資法人のキャッシュフロー、金利情勢その他の理由により、本投資法人が保有する運用資産を処分しなければ借入れ及び投資法人債の返済ができなくなる可能性があります。この場合本投資法人の希望しない時期及び条件で運用資産を処分せざるを得ない状況も想定され、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

本投資法人が借入れ又は投資法人債について債務不履行となった場合、それらの債権者により本投資法人の資産に対して仮差押え等の保全処分や差押え等の強制執行が行われることがあるとともに、本投資法人に対して破産等の倒産手続の申立が行われる可能性があります。

## 本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに拠るところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できる保証はありません。資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、委託を受けた業務の執行につき投信法上の善管注意義務及び忠実義務を負っていますが、これらの者による業務の懈怠その他義務違反があった場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。また、一定の場合には、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との委託契約が解約されることがあります。投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者への委託が制度化されているため、委託契約が解約された場合には、本投資法人が新たな受託者に委託する必要があります。しかし、新たな受託者を選任できる保証はなく、速やかに選任できない場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

このほかに、資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である信託受益権に関する信託受託者から委託を受けている業者として、物件取得助言業者、オフィスマネジメント業務再受託者、既存テナント一般媒介業者及び物件移管業務再受託者を兼ねる株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメントがあります。さらに、物件取得助言補佐業者、オフィスマネジメント業務受託者、新規テナント一般媒介業者及び物件移管業務受託者を兼ねる三井不動産株式会社があります。また、本投資法人又は信託受託者が委託する建物管理会社等もあります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに拠るところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他義務違反があった場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

## インサイダー取引規制等が存在しないことによるリスク

本有価証券報告書提出日現在、上場投資証券は、上場株式等と異なり、証券取引法に定める会社関係者の禁止行為（いわゆる「インサイダー取引規制」）の対象ではありません。従って、本投資法人の関係者が重要事実を立場上知り、その重要事実の公表前に本投資証券の取引を行った場合であっても証券取引法上はインサイダー取引規制に抵触しません。しかし、本投資法人の関係者が証券取引法で禁じられているインサイダー取引に類似する取引を行った場合には、取引市場における本投資証券に対する投資家の信頼を害し、ひいては本投資証券の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらす可能性

があります。このような取引が行われることを未然に防止するため、資産運用会社は、内部者取引管理規則及びコンプライアンス・マニュアルを通じて、その役職員による本投資法人の投資口、投資証券、投資法人債及び投資法人債券の売買を禁止しています。また、本投資法人においても、役員会にて内部者取引管理規則を採択し、執行役員及び監督役員による本投資法人の投資口、投資証券、投資法人債及び投資法人債券の売買を禁止しています。資産運用会社の役職員並びに本投資法人の執行役員及び監督役員は、かかる規則を遵守し、投資家の信頼を確保するように努めます。

また、上場投資証券については、上場株式等と異なり、大量保有報告書制度及び公開買付けに関する規制は設けられていません。従って、本投資証券につき支配権獲得を意図した取得が情報開示なしに行われる可能性があり、支配権を獲得した後の投資主総会での決議等の結果として、本投資法人の運用方針、運営形態等が投資家の想定し得なかった方針、形態等に変更される可能性があります。

### **不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク**

本投資法人は、その規約における投資方針において、「特定不動産の割合」を100分の75以上とすること（規約「資産運用の対象及び方針」（2））及び平成14年4月1日以降、不動産取得税及び登録免許税の軽減措置が適用される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「特定不動産の割合」の2分の1以上とすること（規約「資産運用の対象及び方針」（2）及び（3））としています。本投資法人は、本有価証券報告書提出日現在において、上記内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産取得税及び登録免許税の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

### **不動産等の取得方法が制限されるリスク**

本投資法人は、上記に記載したとおり、その規約における投資方針において、平成14年4月1日以降、不動産取得税及び登録免許税の軽減措置が適用される各年度において、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「特定不動産の割合」の2分の1以上とすることを定めています（規約「資産運用の対象及び方針」（2）及び（3））。従って、本投資法人が信託受益権の形式により取得することが望ましい物件であっても、直接に不動産を取得せざるを得ない可能性があります。また、売主が信託受益権の形式により売却を希望する物件を本投資法人が取得できない可能性があります。その結果、本投資法人が希望する不動産を、希望する時期及び条件により取得できない可能性があり、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

### **資産運用会社に関するリスク**

本投資法人にとって適切な運用資産を確保するためには、特に資産運用会社の能力、経験及びノウハウに拠るところが大きいと考えられますが、資産運用会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財政的基礎が常に維持されるとの保証はありません。

本投資法人は、投資主総会の承認を得て資産運用会社との資産運用委託契約を解除することができます。また、資産運用会社が職務上の義務に違反した場合その他一定の場合に資産運用会社との資産運用委託契約を解約することができるほか、資産運用会社が投信法上の投資信託委託業者でなくなったときその他一定の場合には資産運用会社との資産運用委託契約を解約しなければなりません。資産運用会社との資産運用委託契約が解約された場合、本投資法人は、新たな投資信託委託業者に対して資産運用業務を委託しなければなりません。適切な投資信託委託業者との間で時機を得て新たな資産運用委託契約を締結できる保証はありません。新たな投資信託委託業者に業務が承継されない限り、本投資法人の収益等に悪影響が生じ、場合によっては本投資証券が上場廃止となる可能性があります。また、資産運用会社の変更は、本投資法人の借入金債務及び投資法人債の期限の利益の喪失事由となる可能性があります。

また、後述のように、三井不動産株式会社は、本投資法人から物件移管業務の委託を受けているほか、本投資法人が本有価証券報告書提出日現在保有する不動産等についてオフィスマネジメント業務の委託を受けており、今後本投資法人が取得する不動産等についても原則としてオフィスマネジメント業務を行うことが予定されています。資産運用会社は、三井不動産株式会社に対する物件移管業務及びオフィスマネジメント業務の報酬につき、合理的な水準よりも高く設定することにより、資産運用会社の出資者である三井不動産株式会社の利益を図ることが可能な立場にあります。

本投資法人は、投信法に定める利害関係人等に該当する三井不動産株式会社及びその他資産運用会社の株主又はそれらの関連会社等（以下、「資産運用会社関係者」といいます。）から資産を取得する可能性があります。この場合、資産運用会社は、資産運用会社関係者に有利な条件で、本投資法人にかかる資産を取得させることにより、資産運用会社関係者の利益を図ることが可能な立場にあります。

資産運用会社関係者は、自ら不動産投資、運用業務を行っており又は行うことがあるほか、資産運用業務を行う他の会社に出資を現在行っており又は将来行う可能性があります。本投資法人と資産運用会社関係者が特定の資産の取得又は処分に関して競合する場合、資産運用会社が本投資法人の利益を優先せず、資産運用会社関係者又はその顧客の利益を優先し、その結果本投資法人の利益を害することとなる可能性が存在します。

しかし、投信法上、資産運用会社は、本投資法人のため忠実に、かつ本投資法人に対し、善良な管理者の注意をもって本投資法人の資産の運用に係る業務を遂行することが義務づけられているほか（投信法第34条の2）、資産運用会社の利害関係人等の利益を図るため投資法人の利益を害することとなる取引を行うことが明示的に禁止されています（投信法第34条の3第2項第2号）。

#### オフィスマネジメント業務受託者に関するリスク

オフィスマネジメント業務受託者は、原則として本投資法人が保有する全ての不動産等につき、テナント募集活動その他不動産の管理及び運営に関する業務（オフィスマネジメント業務）を行います。また、オフィスマネジメント業務は、一部の業務を除きその全てがオフィスマネジメント業務再受託者に対して再委託されます。一般に、テナント募集業務を含め、不動産の管理及び運営業務の成否は、オフィスマネジメント業務受託者の能力、経験及びノウハウに拠るところが大きいと考えられますが、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においてかかる業務遂行に必要な人的・財政的基礎が維持される保証はありません。同様に、オフィスマネジメント業務再受託者である株式会社エヌ・ピー・エフ・オフィスマネジメントにおいてかかる業務遂行に必要な人的・財政的基礎が維持される保証はありません。しかし、三井不動産株式会社は、オフィスマネジメント契約及びオフィスマネジメント業務再委託契約において、株式会社エヌ・ピー・エフ・オフィスマネジメントがオフィスマネジメント再委託業務を履行するために必要な人員及び不動産の運営管理に関するノウハウと業務システムを提供することを約束するとともに、株式会社エヌ・ピー・エフ・オフィスマネジメントによるオフィスマネジメント再委託業務の履行について責任を負い、かつ、株式会社エヌ・ピー・エフ・オフィスマネジメントの作為又は不作為を原因として本投資法人等が損害を被った場合に賠償の責を負うものとされています。

オフィスマネジメント業務受託者にオフィスマネジメント契約に基づく義務違反がある場合その他一定の場合、本投資法人は、オフィスマネジメント契約を解除することができますが、その場合、適切な代替のオフィスマネジメント業務受託者を見つけることができない可能性があります。

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は、自ら若しくはその子会社等を通じて、又は第三者から賃借しテナントに転貸する形式で、多数のオフィスビルの貸主になっています。また、複数のオフィスビルに関して、他の顧客からオフィスビルの管理及び運営業務を受託し、他の不動産投資ファンドにおいても、本投資法人が保有する不動産等に係るオフィスマネジメント業務受託者と類似又は同種の業務を行う可能性があります。これらの場合、三井不動産株式会社は、本投資法人以外の者の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害する可能性があります。

また、資産運用会社が三井不動産株式会社以外の者に対してオフィスマネジメント業務を委託する場合には、三井不動産株式会社以外のオフィスマネジメント業務受託者についても同様のリスクがあります。



### 本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク

本投資法人の一般事務受託者若しくは資産保管会社又は資産運用会社の株主若しくは資産運用会社の役職員の出向元企業等、本投資法人に現在関与し又は将来関与する可能性がある法人は、それぞれの立場において自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場にあります。

- A．三井不動産株式会社は、次のそれぞれの立場において本投資法人に現在関与しています。
- (a) オフィスマネジメント業務受託者
  - (b) 株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメントに対する物件取得助言補佐業務の提供者
  - (c) 本投資法人に対する物件移管業務の提供者
  - (d) 新規テナント斡旋業務の提供者
  - (e) 不動産等売買の仲介業者
  - (f) 資産運用会社の株主（本有価証券報告書提出日現在における出資割合は43%）
  - (g) 資産運用会社の役職員の出向元企業（本有価証券報告書提出日現在における常勤の出向役職員は10名）
  - (h) 投資証券の投資家（本有価証券報告書提出日現在における出資割合は約5.7%）
  - (i) 本投資法人が保有する不動産等の元所有者
- B．中央三井信託銀行株式会社は、次のそれぞれの立場において本投資法人に現在関与しています。
- (a) 資産保管会社
  - (b) 名義書換等に関する一般事務受託者
  - (c) 貸付人
  - (d) 資産運用会社の株主（本有価証券報告書提出日現在における出資割合は5%）
  - (e) 資産運用会社の職員の出向元企業（本有価証券報告書提出日現在における出向職員は1名）
  - (f) 投資証券の投資家（本有価証券報告書提出日現在における出資割合は約1.4%）
  - (g) 本投資法人が保有する信託受益権に係る信託受託者
- C．住友生命保険相互会社は、次のそれぞれの立場において本投資法人に現在関与しています。
- (a) 貸付人
  - (b) 資産運用会社の株主（本有価証券報告書提出日現在における出資割合は35%）
  - (c) 資産運用会社の役職員の出向元企業（本有価証券報告書提出日現在における常勤の出向役職員は3名）
  - (d) 投資証券の投資家（本有価証券報告書提出日現在における出資割合は約3.5%）
  - (e) 本投資法人が保有する不動産等の元所有者

以上の各社は、以上の立場において本投資法人に現在関与していますが、将来別の立場で本投資法人に関与する可能性があり、そのそれぞれの立場において、自己又は第三者の利益を図ることが可能です。また、以上の各社以外の会社も、本投資法人に将来関与する可能性があり、その立場において、自己又は第三者の利益を図ることが可能です。

しかし、投信法上、一般事務受託者や資産保管会社は、本投資法人のため忠実に、かつ本投資法人に対し、善良な管理者の注意をもって事務ないし業務を遂行することが義務づけられています。また、本投資法人は、それらとの間の契約において、可能な限り、本投資法人に対する忠実義務ないし善管注意義務を課すこととしています。詳細は、下記「第2 関係法人の概況」をご覧ください。

### (3) 不動産に関するリスク

以下に記載するリスクは、主として本投資法人が不動産を直接に取得する場合を念頭においていますが、本投資法人が不動産を主たる裏付けとする信託の受益権及びその他の資産を取得する場合であってもほぼ同様にあてはまります。

### 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

一般的に、不動産は代替性がない上、流動性が低く、またそれぞれの物件の個性が強いため、類似の物件が類似の価格で売買されるとは限らず、不動産鑑定士による鑑定や関係者との交渉等、売却及び取得に多くの時間と費用を要します。本投資法人は保有する不動産等からの収益獲得を主な目的としており、かかる不動産の売買に予想よりも多くの時間と費用が費やされた場合又は不動産が取得若しくは売却できなかった場合には、本投資法人の収益等につき悪影響をもたらす可能性があります。特に、不動産が共有物件又は区分所有物件である場合、土地と建物が別人の所有に属する場合等権利関係の態様によっては、取得又は売却に、より多くの時間と費用を要することがあり、場合によっては取得又は売却ができない可能性があります。また、経済環境や不動産需給関係の影響により、本投資法人が取得を希望する不動産等を希望通りの時期・条件で取得できず、又は本投資法人が売却を希望する不動産等を希望通りの時期・条件で売却できない可能性があります。その結果、本投資法人の投資方針に従った運用ができず、収益等が悪影響を受ける可能性があります。

### 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があります（アスベストやPCBなどの有害物質による土壌汚染等を含む。）。資産運用会社が不動産等の選定・取得の判断を行うにあたっては、対象となる不動産等について専門業者からエンジニアリングレポートを取得するとともに、原則として当該不動産等の売主から譲渡の時点における一定の表明及び保証を取得するとともに、一定の瑕疵担保責任を負担させることとしています。しかし、これらの表明及び保証の内容が真実かつ正確である保証はなく、また、その期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例です。また、エンジニアリングレポートで指摘されなかった事項や売主が表明及び保証した事項であっても、取得後に欠陥、瑕疵等が判明する可能性もあります。さらに、当該不動産等の売主が表明及び保証を行わない場合又は瑕疵担保責任を負担しない場合であっても、本投資法人が当該不動産等を取得する可能性があります。その他、不動産等を取得するまでの時間的制約等から、隣接地権者からの境界確定同意が取得できないまま、当該不動産等を取得する可能性もあります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑性ゆえに、本投資法人が取得した権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

また、売主に対して表明及び保証した事実が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や売主が負担する瑕疵担保責任を追及しようとしても、売主の損害賠償責任又は瑕疵担保責任の負担期間が限定されていたり、売主の資力が不十分であったり、売主が解散等により存在しなくなっている等の事情により、実効性がない可能性があります。

### 共有物件に関するリスク

不動産が第三者との間で共有されている場合には、当該不動産の持分を譲渡する場合における他の共有者の先買権又は優先交渉権、譲渡における一定の手續の履践等、共有者間で締結される協定書ないし規約等による一定の制限に服する場合があります。

共有物の管理は、共有者間で別段の定めがある場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

さらに、共有者は共有物の分割請求権を有するため（民法第256条）、共有者の請求により不動産が分割される可能性があります（分割の方法は現物分割とは限りません）。共有者間で不分割の合意（民法第256条）がある場合であっても、合意の有効期間が満了していたり、その合意が未登記であるために第三者に対抗できないことがあります。また、共有者間で不分割の合意がある場合であっても、共有者が破産した場合又は共有者について会社更生手続もしくは民事再生手続が開始された場合は共有物の分割が行われる可能性があります（破産法第67条、会社更生法第61条、民事再生法第48条）。

共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

また、共有者と共同して不動産を第三者に賃貸している場合、賃貸借契約に基づく各共有者の権利が不可分債権とみなされ、当該賃貸借契約に基づく権利の全体が当該共有者の債権者等による差押等の対象となる可能性があります。

さらに、共有者は自己の持分を原則として自由に処分することができるため、本投資法人の意向にかかわらず不動産の共有者が変更される可能性があります。

共有者が自ら負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払又は積立てを履行しない場合、本投資法人が影響を受ける場合があります。

これらの他にも、共有物件に特有の法律上又は事実上のリスクがあり得ます。

本有価証券報告書提出日現在、本投資法人が保有する不動産等には、共有物件である興和西新橋ビルB棟及び横浜STビルが含まれています。これらのビルに関する共有関係の詳細については下記「第3 投資法人の経理状況 2. 投資法人の現況 (3) 投資不動産物件 投資不動産物件及び信託不動産の内容」をご覧ください。

### 信託の受益権の共有等に関するリスク

本投資法人が保有する信託の受益権が準共有されている場合又は分割された受益権を他の者とそれぞれ保有する場合には、共有者間の規約又は信託契約により、信託の受益者としての本投資法人が有する指図権の行使が制約され、その結果、本投資法人の資産運用が影響を受ける場合があります。

本有価証券報告書提出日現在、本投資法人が保有する信託の受益権のうち、つくば三井ビルディングを主たる信託財産とする信託の受益権は準共有され、本投資法人は75%部分を保有しています。当該受益権の詳細については下記「第3 投資法人の経理状況 2. 投資法人の現況 (3) 投資不動産物件 投資不動産物件及び信託不動産の内容」をご覧ください。

### 区分所有物件に関するリスク

不動産が区分所有物件である場合には、その管理及び運営は区分所有者間で定められる管理規約に服することに加えて、区分所有権を譲渡する場合における他の区分所有者の先買権又は優先交渉権、譲渡における一定の手續の履践等、管理規約による一定の制限に服する場合があります。しかも、管理規約は、原則として区分所有者及びその議決権の各4分の3以上の多数決によって変更できるため（建物の区分所有等に関する法律第31条参照）、本投資法人が議決権の4分の3を有していない場合には、区分所有物件の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

また、区分所有者は、自己の専有部分を原則として自由に処分することができるため、他の区分所有者の意向に関わりなく区分所有者が変更される可能性があります。

他の区分所有者が自己の負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払又は積立てを履行しない場合、本投資法人が影響を受ける場合があります。

さらに本投資法人の意向に関わりなく、他の区分所有者は自己の専有部分を原則として自由に賃貸その他使用収益することができ、他の区分所有者による使用収益の状況によって本投資法人が影響を受ける可能性があります。

これらの他にも、区分所有物件に特有の法律上又は事実上のリスクがあり得ます。

本有価証券報告書提出日現在、本投資法人が保有する不動産等のうち、区分所有物件であり、他の区分所有者が存在するビルは興和西新橋ビルB棟、日本橋室町センタービル及び中野坂上サンブライツインです。これらのビルに関する区分所有関係の詳細については下記「第3 投資法人の経理状況 2. 投資法人の現況 (3) 投資不動産物件 投資不動産物件及び信託不動産の内容」をご覧ください。

### 借地物件に関するリスク

本投資法人が建物の敷地の所有権を有しないことがあります。この場合、敷地利用権について民法、建物保護法又は借地借家法等の適用のある法令に従い対抗要件が具備されていないときは、本投資法人は、敷地利用権を敷地の新所有者に対して対抗できず、敷地の明渡義務を負う可能性があります。また、敷地利用権が解除その他の理由により消滅した場合、本投資法人は、敷地の明渡義務を負う可能性があります。さらに、建物の処分に付随する敷地利用権の処分に関して、敷地の所有権者の同意等が要求さ

れることがあります。このため、本投資法人が建物を処分できなかつたり、本投資法人が希望する価格、時期等の条件で建物を処分することができない可能性があります。また、敷地の所有者の資力の悪化や倒産等により、本投資法人が差し入れた敷金・保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。本投資法人が有する敷地の所有者に対する敷金・保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

本有価証券報告書提出日現在、本投資法人が保有する不動産等のうち芝 NBF タワーが借地物件です。このビルに関する借地関係の詳細については下記「第3 投資法人の経理状況 2. 投資法人の現況 (3) 投資不動産物件 投資不動産物件及び信託不動産の内容」をご覧ください。

### 開発物件に関するリスク

本投資法人は、上記「2. 投資方針 (1) 投資方針 投資態度 C. 取得方針」欄に記載のとおり、その資産総額が約3,000億円に到達するまでは未稼働資産の取得の実行について検討を行いませんが、将来、規約に定める投資方針に従って開発段階にある物件を取得する可能性があります。

この場合、既に完成した物件を取得する場合に比べて、次に例示するような固有のリスクが加わります。

- A. 開発途中において、地中障害物、埋蔵文化財、土壌汚染等が発見されることがあり、これらが開発の遅延、変更又は中止の原因となる可能性
- B. 工事請負業者の倒産又は請負契約の不履行により、開発が遅延、変更又は中止される可能性
- C. 開発コストが当初の計画を大きく上回る可能性
- D. 天変地異により開発が遅延、変更又は中止される可能性
- E. 行政上の許認可手続により開発が遅延、変更又は中止される可能性
- F. 開発過程において事故が生じる可能性
- G. その他予期せぬ事情により開発の遅延、変更又は中止が必要となる可能性
- H. 開発中に物件完成引渡時の売買価格を決定して売買契約（予約を含む。）を締結する場合に、契約締結時点での期待収益及び利益が物件完成・引渡後に獲得できない可能性

これら以外の理由によっても、開発物件からの収益等が予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかつたり、予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が被る可能性があります。このため本投資法人の収益等が重大な悪影響を受ける可能性があります。

### 鑑定評価額等に関するリスク

不動産の鑑定評価額等（不動産の調査価格を含む）は、個々の不動産鑑定士の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまります。同じ物件について鑑定を行った場合でも、不動産鑑定士、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額等が異なる可能性があります。また、かかる鑑定の結果が、現在及び将来において当該鑑定評価額等による売買を保証又は約束するものではなく、不動産が将来売却される場合であっても鑑定評価額等をもって売却されるとは限りません。

### 賃料収入の減少に関するリスク

本投資法人の収益の原資は、主として本投資法人が保有する不動産等の賃料収入に依存しています。不動産等に係る賃料収入は、不動産等に係る稼働率の低下、賃料水準の低下、テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延等により減少する可能性があります。

テナントが支払うべき賃料は、賃貸借契約の更新時であるか、契約期間中であるかを問わず、賃貸人とテナントの合意により減額される可能性があります。さらに、テナントが賃貸人に対し、借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を行使する可能性があります。このような賃料減額の可能性は、オフィスビルに関する賃料水準が一般的に低下した場合に、より増大するとともに、新たに入居するテナントとの間で締結される賃貸借契約に基づいて支払われる賃料の額も低額となり、賃料収入の減少をもたらす可能性があります。さらに、不動産等に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準ではないことがあります。

本投資法人が賃貸している不動産等を賃借人が転貸している場合には、転貸条件が必ずしも賃貸条件と同一ではなく、何らかの理由で本投資法人が転借人と直接賃貸借契約関係を持つこととなった場合、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

#### **わが国における不動産の賃貸借契約に関するリスク**

日本におけるオフィスビルのテナントとの賃貸借契約の期間は2年が一般的であり、賃貸借期間経過後に契約が更新される保証はありません。また、テナントが一定期間前の通知を行うことにより賃貸借期間中であっても賃貸借契約を解約できることとされている場合も多く見受けられます。また、賃貸借契約において期間内に賃借人が解約した場合の違約金について規定する場合がありますが、かかる規定が場合によっては無効とされる可能性があります。賃貸借契約の更新がなされず、又は賃貸借期間中に解約された場合、すぐに新たなテナントが入居する保証はなく、その結果、賃料収入が減少し、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。これに対し、不動産の賃貸人からの賃貸借契約の解約及び更新拒絶は、正当事由が認められる等の特段の事情がある場合を除いて原則として困難です。

定期賃貸借契約においては、テナントの賃料減額請求権を契約で排除することが可能です。また、定期賃貸借契約の有効期間中は契約中に定められた賃料をテナントに対して請求できるのが原則です。しかし、定期賃貸借契約においてテナントが早期解約した場合、残期間全体についてのテナントに対する賃料請求が場合によっては認められない可能性があります。また、定期賃貸借契約において契約期間中は賃料改訂を行わない約束がなされた場合、一般的な賃料水準が上昇することにより、一般的な賃料水準に対する当該定期賃貸借契約の賃料が相対的に低下する可能性があります。

#### **火災、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、水災、電気的事故、機械的事故その他偶然不測の事故に関するリスク**

火災、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、水災、電気的事故、機械的事故その他偶然不測の事故等の災害により、不動産等が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。本有価証券報告書提出日現在、本投資法人が保有する不動産等に関しては、火災保険等の保険契約が締結されており、今後本投資法人が取得する不動産等に関しても原則として適切な保険を付保する予定ですが、不動産等の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約でカバーされない事故が発生した場合又は保険契約に基づく支払いが保険会社により行われない場合には、本投資法人は著しい悪影響を受ける可能性があります。また、火災、洪水等の災害によりテナントの支払能力等が悪影響を受ける可能性があります。

また、保険金が支払われた場合であっても、行政規制その他の理由により事故発生前の状態に回復させることが不可能である可能性があります。

#### **地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火、津波等に関するリスク**

地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火、津波等の災害により不動産等が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。また、地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火、津波等の災害によりテナントの支払能力等が悪影響を受ける可能性があります。なお、災害発生時の影響と保険料負担を随時比較考慮して付保方針を決定します。本有価証券報告書提出日現在、本投資法人が保有する不動産等については地震保険を付保していませんが、家賃担保特約条項により、不動産等について地震等により損害を受けた結果生じた家賃の損失に関し、復旧に要する期間の賃料相当額の保険金（ただし最大4ヵ月分）が支払われることとなっています。

#### **不動産の偏在に関するリスク**

本投資法人は、上記「2.投資方針（4）投資制限」欄に記載された投資方針を定めているため、不動産等が東京都心部及び東京周辺都市部に偏在する可能性があります。従って、特に東京都心部及び東京周辺都市部における地震その他の災害、稼働率の低下、賃料水準の下落等が、本投資法人の収益に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

また、資産総額に占める個別の不動産等の割合は、資産総額の規模が拡大する過程で一般に低下していくと考えられます。しかしながら、資産総額に占める割合が大きい不動産等に関して、地震その他の災害、稼働率の低下、賃料水準の下落等の事情が発生した場合には、本投資法人の収益等又は存続に著しい悪影響をもたらす可能性があります。

### **テナント集中に関するリスク**

本投資法人が保有する不動産等のテナント数が少なくなればなるほど、本投資法人は特定のテナントの支払能力、退去その他の事情による影響を受けやすくなります。特に、1テナントしか存在しない不動産等においては、本投資法人の当該不動産等からの収益等は、当該テナントの支払能力、当該不動産等からの転出・退去その他の事情により大きく左右されます。また、賃貸面積の大きなテナントが退去したときに、空室率が高くなり、他のテナントを探しその空室率を回復させるのに時間を要することがあり、その期間が長期になればなるほど、本投資法人の収益等がより悪影響を受ける可能性があります。

### **不動産に係る所有者責任、費用等に関するリスク**

本投資法人が保有する不動産等を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上無過失責任を負うこととされています。

本有価証券報告書提出日現在、本投資法人が保有する不動産等に関しては、施設賠償責任保険等の保険契約が締結されており、今後本投資法人が取得する不動産等についても原則として適切な保険を付保する予定ですが、不動産等の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、受領した保険金をもってしても原状復旧ができない場合、原状復旧に時間を要する場合又は保険契約に基づく支払いが保険会社により行われず又は支払が遅れる場合には、本投資法人は重大な悪影響を受ける可能性があります。

また、不動産等につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる可能性があります。かかる修繕に多額の費用を要する場合、又はかかる修繕が困難若しくは不可能な場合には、不動産等からの収入が減少し、不動産等の価値が下落する可能性があります。

信託不動産の場合には、信託受託者は、信託事務の遂行に関して被った損害につき、信託財産から支弁を受け又は受益者に請求することができます。このため、信託財産からの支弁又は受益者に対する請求がなされた場合、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

### **法令の変更にに関するリスク**

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、不動産等につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。また、消防法その他オフィスビルの管理に影響する関係法令の改正により、オフィスビルの管理費用等が増加する可能性があります。さらに、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産等に関する権利が制限される可能性があります。このような法令又は行政行為の変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

### **信託受託者が不動産等の所有者であることに関するリスク**

本投資法人が本有価証券報告書提出日現在、保有する資産の大部分は、不動産を主な信託財産とする信託の受益権です。

信託受託者につき破産、民事再生、会社更生その他の倒産手続が開始された場合、裁判所又は管財人等により、信託財産である不動産その他の資産が破産財団、再生債務者又は更生会社の財産その他信託受託者の固有の財産であると主張される可能性はないとは限りません。しかし、信託に関する法令の諸規定から導かれる「信託財産の独立性」の原則から、かかる不動産が信託受託者の固有財産に属するという判断がなされるリスクは小さいものと考えられます。

信託受託者が何らかの債務負担を行った場合や信託契約に違反した場合において、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。しかし、信託受託者は信託契約において原則として受益者の指図に従って行為することとされているため、そのリスクは低いと考えられます。

#### **売主の倒産等の影響を受けるリスク**

一般的に、不動産を売却した後に売主が倒産手続に入った場合当該不動産の売買が管財人により否認されることがあります。また、財産状態が健全でない売主が不動産を売却した場合に当該不動産の売買が当該売主の債権者により詐害行為を理由に取り消されることがあります（いわゆる否認及び詐害行為のリスク）。さらに、当該取引を担保取引であると法的に性格づけることにより、当該不動産は破産者である売主の破産財団を構成し、又は更生会社若しくは再生会社である売主の財産に属するとみなされることがあります（いわゆる真正譲渡でないといみなされるリスク）。

### **(4) 税制に関するリスク**

#### **利益の配当等の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的なリスク**

税法上、一定の要件（以下、「利益配当等の損金算入要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資家との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を損金に算入することが認められています。本投資法人は、かかる要件を満たすよう継続して努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の減少、分配金支払原資の不足、法律の改正その他の要因により利益配当等の損金算入要件の全てを満たすことができない可能性があります。かかる場合、利益の配当等を損金算入することができなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資家への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。なお、課税上の取扱いについては、下記「4. 手数料等及び税金（5）課税上の取扱い」をご覧ください。

#### **会計処理と税務処理との乖離により支払配当要件が満たされないリスク**

利益配当等の損金算入要件のうち、配当可能所得あるいは配当可能額の90%超の分配を行うべきとする要件（以下、「支払配当要件」といいます。）においては、投資法人の会計上の利益と税務上の所得との比較により支払配当要件の判定を行うこととされています。従って、会計処理と税務上の取扱いの差異により、この要件を満たすことが困難となる場合があります。

#### **税務調査等による更正のため、支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスク**

本投資法人に対して税務調査が行われ、税務当局との見解の相違等により過年度の課税所得計算について税務否認等の更正処分を受けた場合には、過年度における支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスクがあります。かかる場合、本投資法人が過年度において損金算入した配当金が全額税務否認され、本投資法人の税負担が増大し、投資家への分配額や本投資法人の存続等に重大な悪影響をもたらす可能性があります。

#### **同族会社に該当するリスク**

利益配当等の損金算入要件のうち、事業年度終了時に同族会社に該当していないこと（発行済投資口の総口数の50%以上が上位3位以内の投資主グループによって保有されていないこと）とする要件については、投資証券が市場で流通することにより、本投資法人の意思にかかわらず、結果として満たされなくなるリスクがあります。かかる場合、利益の配当等を損金算入することができなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資家への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

#### **一般的な税制の変更に関するリスク**

不動産、信託の受益権その他本投資法人の運用資産に関する税制若しくは投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈が変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、投資証券に係る利益の配当、出資の払戻し、譲渡等に関する税制が変更された場合、本投資証券の保有又は売却による手取金の額が減少する可能性があります。

#### 4. 手数料等及び税金

##### (1) 申込手数料

該当事項はありません。

##### (2) 買戻し手数料

本投資法人は、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の買戻しを行いません（規約第5条）ので、該当事項はありません。

##### (3) 管理報酬等

###### 管理報酬及び支払手数料の支払実績

前期（平成13年3月16日から平成13年12月31日）および当期（平成14年1月1日から平成14年6月30日）に本投資法人もしくは信託財産から支払われた主な管理報酬及び支払手数料とその総額は以下の通りです。

（注）管理報酬及び支払手数料の総額及び以下の個別の金額に消費税等は含まれておりません。

		（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〕	第2期 〔自 平成14年1月1日〕 〔至 平成14年6月30日〕
A. 役員報酬		12,499	11,400
B. 資産運用報酬	運用報酬1	376,844	337,776
	運用報酬2	165,225	138,959
	運用報酬3(注1)	103,275	95,895
C. 名義書換事務委託報酬		29,462	21,365
D. 会計事務委託報酬		18,297	14,823
E. 機関の運営委託報酬		2,292	1,488
F. 資産保管報酬		11,706	11,190
G. 会計監査人報酬		10,000	8,846
H. オフィスマネジメント報酬	業務受託料	675,561	590,844
	工事管理業務料(注2)	34,199	26,097
	管理移管業務料	-	-
I. 物件移管手数料		5,400	8,100
J. 既存テナント一般媒介報酬		2,707	6,796
K. 新規テナント一般媒介報酬		4,391	2,204
L. 税務委託報酬		-	1,500
M. 財務代理人報酬		9,514	-
上記の管理報酬及び支払手数料の総額		1,461,372	1,277,283

（注）

1. 運用報酬3の金額は費用として計上されず個々の投資不動産の取得原価に算入しています。
2. 工事管理業務料のうち、第1期の34,199千円のうち、費用として10,952千円を、資産として23,247千円を計上しています。また第2期の26,097千円のうち、費用として12,926千円を、資産として13,171千円を計上しています。



### 管理報酬等の主要なものについての料率等

管理報酬等の名称 支払先	算出方法・料率	支払方法 ・支払時期
A. 役員報酬  執行役員 及び 監督役員	執行役員及び監督役員の報酬は、執行役員及び監督役員の各々について1人当たり月額700千円を限度とし、当該職務と類似の職務を行う取締役及び監査役等の報酬水準、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額（本有価証券報告書提出日現在、執行役員及び監督役員に対する報酬は、それぞれ月額350千円及び300千円）。	当月分を当月末までに支払う。
B. 資産運用報酬  資産運用会社 （日本ビルファンド マネジメント株式会 社）	<p><b>運用報酬1</b> 決算日毎に算定される本投資法人の運用資産中の不動産等から生じる賃料、共益費、駐車場使用料、付帯収益、施設利用料、施設設置料、遅延損害金、賃貸借契約解約に伴う解約違約金又はそれに類する金銭その他賃貸業務から生じる収益の額（ただし、運用資産中の不動産その他の資産の売却による収益を除きます。以下、本第 1 項において「賃貸収益」といいます。）の3%に相当する金額（1円未満切捨）とする。</p> <p><b>運用報酬2</b> 決算日毎に算定される運用報酬2 控除前の分配可能金額の3%に相当する金額（1円未満切捨）。</p> <p><b>運用報酬3</b> 運用資産として新たに不動産等を取得した場合、当該不動産の取得価額（注）に応じて、以下の料率を乗じた金額の合計額（1円未満切捨）を支払う。ただし、本投資法人の役員会の承認を経た上で、以下の料率を上限とする範囲内で決定した料率とすることができる。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・100 億円以下の部分に対し0.5%</li> <li>・100 億円超 300 億円以下の部分に対し0.2%</li> <li>・300 億円超 500 億円以下の部分に対し0.05%</li> <li>・500 億円超の部分に対しては0%</li> </ul> <p>(注) 土地・建物一体の取得価額をいし、複数の不動産が同時に取得される場合はそのそれぞれの取得価額とする。ただし、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用は除く。</p>	<p><b>運用報酬1</b> 年度運用計画に基づき、毎年3、6、9、12月の各末日（かかる末日が銀行休業日の場合は直前の営業日）までに、それまでの3ヶ月分の賃貸収益の3%に相当する金額を支払い、決算確定後遅滞なく過不足を精算。</p> <p><b>運用報酬2</b> 決算確定後遅滞なく支払う。報酬の対応する期間が計算期間に満たない場合については、日割計算により精算。</p> <p><b>運用報酬3</b> 原則として、取得日の属する月の翌月末までに支払う。</p>
C. 名義書換事務委託報酬  名義書換事務等に関する一般事務受託者 （中央三井信託銀行 株式会社）	別表参照	毎月末日に締切り、翌月末までに送金又は口座振替による方法により支払う。
D. 会計事務委託報酬  会計事務等に関する一般事務受託者（平成会計社 須貝信）	投資資産の増加に伴う委託事務の業務量の増大に及び納税事務の委託範囲の変更に伴い、当期中に報酬額を以下のとおり変更した。 (変更前) 月額金 2,500 千円 (変更後) 月額 合計額の12分の1 (千円未満切捨) 固定部分 8,500 千円 変動部分 毎年4月1日及び10月1日の不動産の物件数に応じ、30 物件以下の物件数に対し1 物件当たり金 800 千円と 30 物件超の物件数に対し1 物件当たり金 600 千円の合計額	会計事務等に関する一般事務受託者の請求に基づき当月分を当月末までに送金により支払う。

<p>E. 機関の運営委託報酬</p> <p>機関の運営に関する一般事務受託者（日本ビルファンドマネジメント株式会社）</p>	<p><u>役員会の運営に関する事務の報酬</u> 年額3,000千円。</p> <p><u>投資主総会の運営に関する事務の報酬</u> 投資主総会の1開催当たり5,000千円。</p>	<p><u>役員会の運営に関する事務の報酬</u> 6ヶ月分を当該6ヶ月経過後の末日までに送金により後払い。</p> <p><u>投資主総会の運営に関する事務の報酬</u> 当該総会の終了の月の翌月末までに送金により支払う。</p>
<p>F. 資産保管報酬</p> <p>資産保管会社（中央三井信託銀行株式会社）</p>	<p>1年間当たり、資産保管の対象資産額の期初残高×0.01%（1円未満切捨）を日割計算にて求める。 （注） 1. 上記において期初残高は、本投資法人の規約に定める決算日における本投資法人の決算により定める。 2. 資産保管の対象資産額は、本投資法人が資産保管会社に保管を委託する資産のうち、次の から までの価額の合計額をいいます。 不動産、不動産の賃借権及び地上権 不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権のうち上記 にかかもの 金銭の信託の受益権（ただし、信託財産を主として に対する投資として運用するものに限り、）の信託財産のうち上記 又は にかかもの 3. なお、本投資法人が上記 又は を主たる投資対象とする匿名組合出資持分を取得する場合には、別途協議の上、資産保管の対象資産額を決定するものとする。</p>	<p>毎年1月1日から6月末日までの期間に対応する手数料を6月末日までに、7月1日から12月末日までの期間に対応する手数料を12月末日までに、当該期間の手数料を支払う。</p>
<p>G. 会計監査人報酬</p> <p>会計監査人（朝日監査法人）</p>	<p>監査の対象となる計算期間毎に20,000千円以内で役員会で決定する金額。なお、第2期の会計監査人報酬を、規約に定める第26条第1項第(2)号に定める範囲内で、11,500千円とした。</p>	<p>毎年3月、6月、9月及び12月の各末日までにそれまでの3ヶ月分を支払う。</p>
<p>H. オフィスマネジメント報酬</p> <p>オフィスマネジメント業務受託者（三井不動産株式会社）</p>	<p><u>業務委託料</u> 以下の合計額。 ・不動産等の賃貸事業から生じる各期末に計上される収益の3%（ただし不動産等その他の運用資産売却による収益を除く。） ・当該業務委託料及び減価償却費控除前の NOI の3%（ただし不動産等その他の運用資産売却による利益を除く。ただし各オフィスマネジメント契約等毎に下限は0とする。）</p> <p><u>工事管理業務料</u> オフィスマネジメント業務受託者が管理工事、貸付工事、大規模修繕工事の計画作成及び工事管理を行う場合、以下のとおり工事ごとにその金額（税別、以下同じ）により工事管理業務料が支払われる。 ・1件50万円未満工事：なし ・1件50万円以上1,000万円未満の工事：金額の5% ・1件1,000万円以上1億円未満の工事 ：50万円+工事金額のうち1,000万円を超える部分の3% （注）なお、これ以外に大規模リニューアルの企画及び工事管理、テナント、近隣、行政等工事実施にあたり各種折衝業務が多大な工事等、工事管理業務が通常工事に比して大きなもの（1億円以上の工事を含む）については、別途協議の上、工事管理業務料を決定。</p> <p><u>管理移管業務料</u> 本投資法人が保有する不動産等の売却に伴い、売主代行業務を信託受託者もしくは本投資法人が委託する際の委託料としての物件の運営管理の移管費用（賃貸営業準備費用を含む）は、書類引渡の移管費用などの実費相当とし、金額は協議の上別途決定。</p>	<p><u>業務委託料</u> 不動産の場合には本投資法人から、信託不動産の場合には信託不動産に係る信託財産からそれぞれ月次払いで支払われる。</p> <p><u>工事管理業務料</u> 不動産の場合には本投資法人から、信託不動産の場合には当該信託不動産に係る信託財産から、支払われる。</p> <p><u>管理移管業務料</u> 不動産の場合には本投資法人から、信託不動産の場合には当該信託不動産に係る信託財産から、それぞれ支払われる。</p>

I. 物件移管手数料	1 物件当たり単独所有物件については、2,700千円、単独所有物件以外の物件については、本投資法人及び物件移管業務受託者との間で別途合意する額がそれぞれ、本投資法人から支払われる。	
物件移管業務受託者 (三井不動産株式会社)		
J. 既存テナント一般媒介報酬	既存テナント一般媒介業者の媒介により、本投資法人が保有する不動産又は信託不動産に関し賃貸借契約が成約した場合(館内テナント増床時を含みます。 )には、媒介手数料として当該賃貸借契約に係る賃料の1ヶ月相当分が支払われる。	不動産の場合には本投資法人から、信託不動産の場合には信託不動産に係る信託財産からそれぞれ、賃貸借契約締結後の翌月末日に全額支払われる。
既存テナント一般媒介業者(株式会社エヌ・ピー・エフ・オフィスマネジメント)		
K. 新規テナント一般媒介報酬	新規テナント一般媒介業者の媒介により、本投資法人が保有する不動産又は信託不動産に関し賃貸借契約が成約した場合に支払う。	媒介手数料として当該賃貸借契約に係る賃料の1ヶ月相当分が、不動産の場合には本投資法人から、信託不動産の場合には信託不動産に係る信託財産から、それぞれ賃貸借契約締結後の翌月末日に全額支払われる。
新規テナント一般媒介業者(三井不動産株式会社)		
L. 税務委託報酬	一計算期間当たり金1,500,000円(消費税等別途)。	乙の請求に基づき、請求月の翌月末までに、乙の指定する口座への送金により支払う。
納税事務に関する一般事務受託者(税理士法人中央青山)		
M. 財務代理人報酬	第1回適格機関投資家限定投資法人債財務代理人に対する報酬は9,514千円であり、元利金取扱手数料400千円及び当初登録手数料4,000千円を加えた全額が平成13年5月23日に本投資法人から支払われた。またこの他に引受手数料として20,000千円を支払った。	支払済
第1回適格機関投資家限定投資法人債財務代理人兼引受人(農林中央金庫)		

[名義書換一般事務受託手数料の別表]

・ 通常事務手数料

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲										
1. 基本手数料	(1) 毎月末現在における投資主及び実質投資主の名寄せ合算後投資主数を基準として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額の6分の1とする。 ただし、月額最低料金は200,000円とする。	<ul style="list-style-type: none"> <li>投資主名簿等の管理</li> <li>投資主票及び実質投資主票の管理</li> <li>平常業務に伴う月報等諸報告</li> <li>期末現在における投資主及び実質投資主の確定と各名簿を合算した諸統計表の作成</li> <li>新規及び除籍の投資主票、実質投資主票の整理</li> </ul>										
	<table border="0"> <tr> <td>5,000名まで</td> <td>480円</td> </tr> <tr> <td>10,000名まで</td> <td>420円</td> </tr> <tr> <td>30,000名まで</td> <td>360円</td> </tr> <tr> <td>50,000名まで</td> <td>300円</td> </tr> <tr> <td>100,000名まで</td> <td>260円</td> </tr> <tr> <td>100,001名以上</td> <td>225円</td> </tr> </table>		5,000名まで	480円	10,000名まで	420円	30,000名まで	360円	50,000名まで	300円	100,000名まで	260円
5,000名まで	480円											
10,000名まで	420円											
30,000名まで	360円											
50,000名まで	300円											
100,000名まで	260円											
100,001名以上	225円											
	(2) 除籍の投資主票及び実質投資主票 1件につき 70円											
2. 名義書換手数料	(1) 書換等の投資証券 1枚につき 110円	<ul style="list-style-type: none"> <li>投資証券の名義書換</li> <li>質権の登録及び抹消</li> <li>改姓名、商号変更、その他投資証券の表示変更に関する投資証券及び投資主名簿への記載</li> </ul>										
	(2) 書換等の投資口数 1口につき 120円											
3. 投資証券不所持申し出取扱手数料	(1) 投資証券不所持申し出取扱料 投資証券1枚につき 80円	<ul style="list-style-type: none"> <li>投資証券不所持制度にもとづく不所持申し出の受理</li> <li>投資証券寄託先への寄託又は投資証券の廃棄</li> <li>不所持取扱中の投資主より交付請求があった場合の投資証券交付及びそれに付随する事務</li> </ul>										
	(2) 投資証券発行又は返還料 投資証券1枚につき 80円											

4. 分配金事務手数料	<p>(1) 期末現在における投資主及び実質投資主の名寄せ合算後投資主数を基準として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額とする。ただし、最低料金は350,000円とする。</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr><td style="text-align: right;">5,000名まで</td><td style="text-align: right;">120円</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">10,000名まで</td><td style="text-align: right;">110円</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">30,000名まで</td><td style="text-align: right;">100円</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">50,000名まで</td><td style="text-align: right;">80円</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">100,000名まで</td><td style="text-align: right;">60円</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">100,001名以上</td><td style="text-align: right;">50円</td></tr> </table> <p>(2) 指定振込払いの取扱い 1件につき 150円  (3) 郵便振替支払通知書の分割 1枚につき 100円  (4) 特別税率の適用 1件につき 150円  (5) 分配金計算書作成 1件につき 15円</p>	5,000名まで	120円	10,000名まで	110円	30,000名まで	100円	50,000名まで	80円	100,000名まで	60円	100,001名以上	50円	<ul style="list-style-type: none"> <li>・分配金の計算及び分配金明細表の作成</li> <li>・分配金領収証及び郵便振替支払通知書の作成</li> <li>・印紙税の納付手続</li> <li>・分配金支払調書の作成</li> <li>・分配金の未払確定及び未払分配金明細表の作成</li> <li>・分配金振込通知及び分配金振込テープ又は分配金振込票の作成</li> <li>・一般税率以外の源泉徴収税率の適用</li> <li>・分配金計算書の作成</li> </ul>
5,000名まで	120円													
10,000名まで	110円													
30,000名まで	100円													
50,000名まで	80円													
100,000名まで	60円													
100,001名以上	50円													
5. 投資証券分合交換手数料	<p>(1) 回収投資証券 1枚につき 80円  (2) 交付投資証券 1枚につき 80円</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・分割、併合等による投資証券の回収</li> <li>・廃棄及び新投資証券の交付</li> </ul>												
6. 分配金支払手数料	<p>(1) 分配金領収証及び郵便振替支払通知書 1枚につき 450円  (2) 毎月末現在における未払の分配金領収証及び郵便振替支払通知書 1枚につき 3円</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・取扱期間経過後の分配金及び分配金の支払い</li> <li>・未払分配金及び分配金の管理</li> </ul>												
7. 諸届・調査・証明手数料	<p>(1) 諸届 1件につき 600円  (2) 調査 1件につき 600円  (3) 証明 1件につき 600円</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住所変更届、特別税率適用届及び銀行振込指定書並びに実質投資主管理番号変更届等諸届出の受理</li> <li>・税務調査等についての調査、回答</li> <li>・分配金支払証明書等諸証明書の発行</li> </ul>												
8. 諸通知発送手数料	<p>(1) 封入発送料(機械封入)封入物2種まで1通につき 25円  1種増すごとに 5円加算  (手封入) 封入物2種まで1通につき 40円  1種増すごとに 10円加算  (3) 葉書発送料 1通につき 8円  (4) 宛名印書料 1通につき 15円  (5) 照合料 1照合につき 10円</p>	<p>封入発送料・・・招集通知、決議通知等の封入、発送、選別及び書留受領証の作成  葉書発送料・・・葉書の発送  宛名印書料・・・諸通知等発送のための宛名印書  照合料・・・2種以上の封入物についての照合</p>												
9. 還付郵便物整理手数料	<p>1通につき 200円</p>	<p>投資主総会関係書類、分配金、投資証券その他還付郵便物の整理、保管、再送</p>												
10. 投資主総会関係手数料	<p>(1) 議決権行使書(委任状)作成料  行使書(委任状)1枚につき 15円  (2) 議決権行使書(委任状)集計料  行使書(委任状)1枚につき 70円  ただし、最低料金は70,000円とする。  (3) 投資主総会受付補助  派遣者1名につき 10,000円</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・議決権行使書(又は委任状)の作成</li> <li>・議決権行使書(又は委任状)の集計</li> <li>・投資主総会受付事務補助</li> </ul>												
11. 投資主一覧表作成手数料	<p>(1) 全投資主を記載する場合 1名につき 20円  (2) 一部の投資主を記載する場合 該当投資主1名につき 20円</p>	<p>大口投資主一覧表等各種投資主一覧表の作成</p>												
12. 複写手数料	<p>複写用紙1枚につき 30円</p>	<p>投資主一覧表及び分配金明細表等の複写</p>												
13. 分配金振込投資主勧誘料	<p>投資主1名につき 50円</p>	<p>分配金振込勧誘状の宛名印書及び封入並びに発送</p>												
14. 投資証券廃棄手数料	<p>投資証券1枚につき 15円  ただし、最低料金は30,000円とする。</p>	<p>予備投資証券等の廃棄</p>												

・保管振替制度関係手数料

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲										
1. 実質投資主管理料	<p>毎月末現在における名寄せ後の実質投資主1名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額。 ただし、月額最低料金は50,000円とする。</p> <table> <tr> <td>5,000名まで</td> <td>50円</td> </tr> <tr> <td>10,000名まで</td> <td>45円</td> </tr> <tr> <td>30,000名まで</td> <td>40円</td> </tr> <tr> <td>50,000名まで</td> <td>30円</td> </tr> <tr> <td>50,001名以上</td> <td>25円</td> </tr> </table>	5,000名まで	50円	10,000名まで	45円	30,000名まで	40円	50,000名まで	30円	50,001名以上	25円	<ul style="list-style-type: none"> <li>・実質投資主の実質投資主管理番号単位の管理</li> <li>・投資主と実質投資主及び実質投資主間の名寄せ</li> <li>・実質投資主の抹消・減少通知に係る処理</li> </ul>
5,000名まで	50円											
10,000名まで	45円											
30,000名まで	40円											
50,000名まで	30円											
50,001名以上	25円											
2. 新規預託投資口数データ処理手数料	<table> <tr> <td>新規預託投資口数データ</td> <td>1件につき</td> <td>200円</td> </tr> </table>	新規預託投資口数データ	1件につき	200円	新規預託投資口数データの作成及び仮実質投資主名簿への登録							
新規預託投資口数データ	1件につき	200円										
3. 投資主通知データ処理手数料	<table> <tr> <td>照合用実質投資主データ及び実質投資主通知データ</td> <td>1件につき</td> <td>150円</td> </tr> </table>	照合用実質投資主データ及び実質投資主通知データ	1件につき	150円	データの入力及び仮実質投資主名簿、実質投資主名簿との照合並びに登録							
照合用実質投資主データ及び実質投資主通知データ	1件につき	150円										

(4) その他の手数料等

本投資法人は、運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社が本投資法人から委託を受けた事務を処理するに際し要する諸費用並びに一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社が立て替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合、かかる遅延利息又は損害金を負担します（規約第29条第1項）。

これに加えて、本投資法人は、以下に掲げる費用を負担します（規約第29条第2項）。

- ・ 投資証券の発行に関する費用（券面の作成、印刷及び交付に係る費用を含みます。）
- ・ 有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用
- ・ 目論見書及び要約（仮）目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用
- ・ 法令に定める財務諸表、運用報告書等の作成、印刷及び交付に係る費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用を含みます。）
- ・ 本投資法人の公告に係る費用及び広告宣伝等に関する費用
- ・ 専門家等に対する報酬又は費用（法律顧問、鑑定評価、資産精査、及び司法書士等を含みます。）
- ・ 執行役員及び監督役員に係る実費、保険料、立替金等並びに投資主総会及び役員会等の開催に伴う諸費用
- ・ 運用資産の取得又は管理・運営に関する費用（媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）
- ・ 借入金及び投資法人債に係る利息
- ・ 本投資法人の運営に要する費用
- ・ その他上記各号に類する本投資法人が負担すべき費用

(5) 課税上の取扱い

投資法人投資家及び投資法人に関する課税上の取扱いは下記のとおりです。税法等が改正された場合は、以下の内容が変更になることがあります。

個人投資家の税務

A. 利益の分配に係る税務

個人投資家が本投資法人から受取る利益の配当は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われます。従って、分配金を受取る際に20%の税率により源泉徴収された後、総合課税の対象となります。ただし、二重課税の調整措置を目的として設けられている配当控除の適用はありません。なお、本投資法人から1回に受取る配当金額が5万円以下の場合、20%の源泉徴収だけで納税手続きを終了させる確定申告不要の選択が可能となります。、この場合住民税は課されません。

また、35%の源泉分離課税の選択（100分の5以上の持分を有さず、かつ、本投資法人から1回に受取る配当金額が25万円未満の場合）も認められており、この場合には35%の源泉徴収だけで所得

税の納税手続きが終了します(ただし、住民税は総合課税の対象となります。)。この35%の源泉分離課税を選択するためには、氏名、住所、経由すべき証券会社名等を記載した「株式等に係る配当所得の源泉分離課税の選択申告書」が名義書換事務受託者を經由してその配当に関する最初の事業年度終了の日から起算して15日以内に本投資法人の所轄税務署に提出される必要があります。手続きの詳細につきましては名義書換事務受託者またはお取引証券会社等にお問い合わせください。

#### B. 利益を超える金銭の分配に係る税務

個人投資家が本投資法人から受取る利益を超える金銭の分配は、投資口の消却を伴わない出資の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当(注1)として上記(a)における利益の配当と同様の課税関係が適用されます。

また、出資の払戻し額のうちみなし配当を上回る金額は投資口の譲渡に係る収入金額(注2)として取扱われます。各投資家はこの譲渡収入に対応する譲渡原価(注3)を算定し、投資口の譲渡損益の額(注4)を計算します。この譲渡損益の扱いは下記(c)の投資口の譲渡の場合と同様になります。但し、この場合源泉分離課税及び100万円特別控除の適用はありません。

#### C. 投資口の譲渡に係る税務

##### (a) 申告分離課税制度

個人投資家が投資証券を譲渡した際の取扱いについては、株式を譲渡した場合と同様に、株式等の譲渡所得として申告分離課税(所得税20%、地方税6%)の対象となります。

この場合において、平成13年11月30日から平成17年12月31日までの間にその譲渡の日において1年超保有した上場投資証券を証券会社を通じて譲渡する場合で、本投資法人が一定の規約記載要件(規約において、投資主の請求により投資口の払戻をしない旨が記載され、かつその資産の総額に占める不動産等の価額の割合として財務省令に定める割合が75%以上に定められていること)を満たす場合には、確定申告書への明細書添付等を要件として、その年中の長期所有上場特定株式等の譲渡にかかる譲渡所得の金額から100万円(当該譲渡所得の金額が100万円に満たない場合は、当該譲渡所得の金額)の控除が認められます。本投資法人の規約にはかかる記載があり、この100万円特別控除制度の適用が可能です。

また、平成15年1月1日以後に上場投資証券である本投資法人の投資口を証券会社等を通じて譲渡する場合等には、申告分離課税の税率が所得税15%、地方税5%に軽減されます。

さらに、平成15年1月1日から平成17年12月31日までの間に、その譲渡の日において1年超保有の上場投資証券である本投資法人の投資口を証券会社等を通じて譲渡する場合等には、確定申告書への明細書の添付等を要件として、申告分離課税の税率が所得税7%、地方税3%に軽減されます。

平成13年11月30日から平成14年12月31日までの間に購入した上場投資証券である本投資法人の投資口を含む上場株式等を、平成17年1月1日から平成19年12月31日までの間に、証券会社等を通じて譲渡する場合等において、一定事項を記載した「特定上場株式等非課税適用選択申告書」を翌年1月1日から3月15日までの間にその者の住所地の所轄税務署長に提出した場合には、取得対価の額の合計額が1,000万円までのものについては、譲渡所得は非課税とされます。

個人投資家が申告分離課税を適用する場合、本投資口の譲渡に際し譲渡損が生じた場合は、他の株式等の譲渡に係る譲渡所得等の金額との通算は認められますが、株式等の譲渡に係る譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と通算することはできません。ただし、平成15年1月1日以後に証券会社等を通じて上場投資証券である本投資法人の投資口を譲渡したこと等により生じた譲渡損失のうち、その譲渡日の属する年分の株式等の譲渡に係る譲渡所得等の金額の計算上控除しきれない金額は、一定の要件の下で、その年の翌年以後3年内の各年分の株式等の譲渡に係る譲渡所得等の金額からの繰越控除が認められます(株式等の譲渡所得の金額を限度)。この規定の適用を受けるためには、上場株式等に係る譲渡損失の金額が生じた年分の所得税につき一定の明細書等を添付した確定申告書を提出し、かつ、その後において連続して確定申告書及び控除を受ける金額の計算に関する明細書等を提出する必要があります。

## (b) 源泉分離課税制度

上場投資証券の証券会社を通じての譲渡に関しては源泉分離課税（譲渡価格×1.05%）の選択が認められています（平成14年12月31日までの適用）。なお、投資証券の公開に際し取得した投資口を、上場の日以後1年以内に譲渡する場合の源泉分離課税は、一定の要件を満たした上場投資口の譲渡に限って認められています。本投資法人の投資証券の公開に際し取得した投資口を、上場の日以後1年以内に証券会社を通じて譲渡する場合には、源泉分離課税が選択が可能です。

## 法人投資家の税務

### (a) 利益の分配に係る税務

法人投資家が本投資法人から受取る利益の配当は、原則として分配の決議のあった日の属する投資家の事業年度において収益計上されます。利益分配を受取る際には20%の税率により源泉徴収がされますが、この源泉税は子配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。

### (b) 利益を超える金銭の分配に係る税務

法人投資家が本投資法人から受取る利益を超える金銭の分配は、投資口の消却を伴わない出資の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当(注1)として上記(1)における利益の配当と同様の課税関係が適用されます。

また、出資の払戻しの額のうちみなし配当以外の金額は投資口の譲渡に係る収入金額(注2)として取扱われます。各投資家はこの譲渡収入に対応する譲渡原価(注3)を各自算定し、投資口の譲渡損益(注4)の額を計算します。この譲渡損益の額の取扱いについては下記(c)の投資口の譲渡の場合と同様となります。

### (c) 投資口の譲渡に係る税務

法人投資家が投資証券を譲渡した際の取扱いについては、有価証券の譲渡として、原則約定日の属する事業年度に譲渡損益を計上します。

## 投資法人の税務

### A. 利益配当等の損金算入要件

税法上、一定の要件を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資家との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を損金に算入することが認められています。

利益の配当等を損金算入するために留意すべき主要な要件は次のとおりです。

- ・ 配当等の額が配当可能所得の90%超（又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超）であること
- ・ 他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと
- ・ 借入は、適格機関投資家からのものであること
- ・ 事業年度の終了時において同族会社に該当していないこと
- ・ 発行する投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約において記載されていること
- ・ 設立時における投資証券の発行が公募でかつ発行価額の総額が1億円以上であること、又は事業年度の終了時において50人以上の者によって所有されていること

### B. 不動産流通税の軽減措置

登録免許税不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税価格の5%の税率により課されます。ただし、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産（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います。）の価額の合計額が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である「特定不動産の割合」を 100 分の 75 以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人は、平成 16 年 3 月 31 日までに取得する不動産に対しては、登録免許税の税率が原則の 5 % から 1.6% に軽減されます。

不動産取得税不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税価額の 4 % の税率により課されます。ただし、規約において、資産の運用方針として、「特定不動産の割合」を 100 分の 75 以上とする旨、かつ平成 14 年 4 月 1 日以降の各年度において取得する不動産の割合が「特定不動産の割合」の 2 分の 1 以上である旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人は平成 15 年 3 月 31 日までに取得する不動産に対しては、不動産取得税の課税価額が 3 分の 1 に軽減されます。また、この不動産取得税が軽減される場合においては、不動産の取得に係る特別土地保有税は免除されています。

(注)

1. みなし配当の金額は次のように計算されます。なお、この金額は投資法人からお知らせします。

みなし配当の金額 = 出資払戻し額 - 投資家の所有投資口に相当する投資法人の出資等の金額

2. 投資口の譲渡に係る収入金額は、以下のとおり算定されます。

投資口の譲渡に係る収入金額 = 出資の払戻し額 - みなし配当金額(注 1)

3. 投資家の譲渡原価は次の算式により計算されます。

出資払戻し直前の取得価額 ×  $\frac{\text{投資法人の出資払戻し総額}}{\text{投資法人の前期末の簿価純資産価額}}$

この割合は小数点 1 位未満の端数がある時は切り上げとなります。この割合に関しては、投資法人からお知らせすることになっています。

4. 投資口の譲渡損益は次のように計算されます。

投資口の譲渡損益の額 = 譲渡収入金額(注 2) - 譲渡原価の額(注 3)



## 5. 運用状況

### (1) 投資状況

(平成14年6月30日現在)

資産の種類	内容等による区分	地域等	価格 (貸借対照表計上額) (百万円)	投資比率 (%)
不動産		東京周辺都市部	2,567	0.9
その他の資産	不動産等を主な信託財産とする信託受益権	東京都心部	174,005	62.4
		東京周辺都市部	33,781	12.1
		地方都市部	34,222	12.3
		小計	242,009	86.7
		預金・その他資産	34,398	12.3
	その他の資産合計		276,408	99.1
	資産合計		278,975	100.0

	金額(百万円)	資産総額に対する比率(%)
負債総額	125,584	45.0
純資産総額	153,391	55.0

(注)

1. 上記における不動産及び不動産等を主な信託財産とする信託受益権に係る信託不動産は、いずれもテナントに対する賃貸用であり、主たる用途がオフィスである建物及びその敷地です。
2. 投資比率は、投資法人の資産総額に対する当該資産の価格の比率です。「価格」として、不動産は規約に規定された評価方法である「貸借対照表計上額」を、その他の資産も同様に「貸借対照表計上額」を採用しております。
3. 上記における不動産及び不動産等を主な信託財産とする信託受益権に係る信託不動産の「貸借対照表計上額」は土地、建物、構築物、機械装置、工具器具備品もしくは信託が保有するこれらの資産及び無形固定資産(借地権、施設利用権など)と長期前払費用の合計の取得価額(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。
4. 上記における「預金・その他資産」には信託財産内の預金28,297百万円及び差入敷金保証金328百万円が含まれています。なお、上記における「不動産等を主な信託財産とする信託受益権」には信託財産内の預金は含まれていません。

### (2) 運用実績

#### 純資産等の推移

本有価証券報告書提出日の前月末現在および同日前1年以内における各月末の本投資法人の総資産額、純資産総額及び投資口1口当たりの純資産額の推移は次のとおりです。

年月日	総資産額 (百万円)	純資産総額 (百万円)	1口当たりの純資産額 (円)
平成13年9月から11月までの各月末	(注1)	(注1)	(注1)
平成13年12月末日	256,847	154,239	549,482(注2)
平成14年1月から5月までの各月末	(注1)	(注1)	(注1)
平成14年6月末日	278,975	153,391	546,459(注2)
平成14年7月から8月までの各月末	(注1)	(注1)	(注1)

平成14年6月期の直近2計算期間末日の本投資法人の総資産額、純資産総額及び投資口1口当たりの純資産額の推移は次のとおりです。

年月日	総資産額 (百万円)	純資産総額 (百万円)	1口当たりの純資産額 (円)
第1期 〔自平成13年3月16日〕 〔至平成13年12月31日〕	256,847	154,239	549,482
第2期 〔自平成14年1月1日〕 〔至平成14年6月30日〕	278,975	153,391	546,459

(注)

- 平成13年9月末日から11月末日まで、平成14年1月末日から5月末日まで、ならびに平成14年7月末日から8月末日については、総資産額及び純資産総額を確定することが極めて困難であるため、記載しておりません。
- 「1口当たりの純資産額」については、純資産額を発行済投資口数の280,700口で除して算出しています。
- 各月末及び各計算期間末に分配は行われておりません。第1期については平成14年3月に、第2期については平成14年9月に分配が行われております。
- 「1口当たりの純資産額」は小数点以下を切り捨てて表示しています。

なお、投資証券の取引所価格の推移は次の通りです。(単位：円)

最近5年間の事業年度別最高・最低投資口価格	回次 決算年月	第1期 平成13年12月		第2期 平成14年6月			
	最高	616,000		581,000			
	最低	480,000		474,000			
最近6箇月間の月別最高・最低投資口価格	月別	平成14年 1月	平成14年 2月	平成14年 3月	平成14年 4月	平成14年 5月	平成14年 6月
	最高	523,000	519,000	548,000	546,000	581,000	580,000
	最低	474,000	480,000	512,000	530,000	533,000	529,000

(注) 最高・最低投資口価格は東京証券取引所不動産投資信託証券市場の終値によります。

### 分配の推移

平成14年6月期の直近2計算期間の本投資法人の分配総額、投資口1口当たりの分配の額の推移は次のとおりです。

計算期間	分配総額 (百万円)	1口当たりの 利益分配金 (円)	1口当たりの 利益超過分配金 (円)
第1期 〔 自 平成13年3月16日 至 平成13年12月31日 〕	5,340	19,026	-
第2期 〔 自 平成14年1月1日 至 平成14年6月30日 〕	4,492	16,003	-

### 自己資本利益率の推移

平成14年6月期の直近2計算期間末日の本投資法人の自己資本利益率（純資産当期利益率）の推移は次のとおりです。

年 月 日	自己資本利益率(%) (注)
第1期 〔 自 平成13年3月16日 至 平成13年12月31日 〕	4.2 (6.9)
第2期 〔 自 平成14年1月1日 至 平成14年6月30日 〕	2.9 (5.8)

(注) 括弧内の数値は、第1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す。また、6ヶ月決算である第2期については月数により年換算した数値です。

### (3) 販売及び買戻しの実績

平成14年6月期の直近2計算期間の本投資法人による販売、買戻しおよび払戻しの実績はありません。なお、平成14年6月期の直近2計算期間の本投資法人の投資口の発行実績は次のとおりです。

計算期間	発行日	発行口数(口)	発行済口数(口)
第1期 〔 自 平成13年3月16日 至 平成13年12月31日 〕	平成13年3月16日	200 (200)	200 (200)
	平成13年5月23日	197,600 (197,600)	197,800 (197,800)
	平成13年9月8日	82,900 (82,900)	280,700 (280,700)
第2期 〔 自 平成14年1月1日 至 平成14年6月30日 〕	該当なし		

(注)

- 括弧内の数値は本邦内における発行口数及び発行済口数です。
- 平成13年3月16日に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。また平成13年5月23日に22物件の取得資金の調達を目的として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、運用を開始いたしました。さらに、平成13年9月8日に1口当たり発行価格625,000円（引受価額603,125円）にて、物件取得等を目的とする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。

## 6. 管理及び運営

### (1) 資産管理等の概要

#### 資産の評価

##### A. 基準価額

本投資法人の基準価額は投資口1口当たりの純資産額をいい、本投資法人の資産総額から、負債総額を控除した金額（以下、「純資産総額」といいます。）をその時点における本投資法人の発行済投資口総数で除して算出します。

投資口1口当たりの純資産額は、下記「 計算期間」欄記載の計算期間の末日（以下、「決算日」といいます。）ごとに算出し、決算日後に作成される計算書類に記載され、投資主に送付されるほか、証券取引法に基づいて決算日後3か月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。また、投資口1口当たりの純資産額は社団法人投資信託協会の規則に従って、公表されます。

##### B. 純資産総額

純資産総額の算出に当たり、運用資産の評価方法及び基準は、運用資産の種類に応じて次のとおりとするほか（規約「資産評価の方法及び基準」及び（1））、投信法、「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」並びに社団法人投資信託協会「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」に従います。なお、運用資産の評価に当たっては、投資主のために慎重かつ忠実にかかる業務を行い、また、評価の信頼性の確保に努めるものとします（規約「資産評価の方法及び基準」（2）及び（4））。また、運用資産の評価に当たっては、継続性を原則とします（規約「資産評価の方法及び基準」（3））。

###### (a) 不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって評価します。なお、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備等部分について定額法により算定します。

###### (b) 不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権

信託財産中の不動産、土地の賃借権及び地上権については、上記（a）と同様とします。

###### (c) 匿名組合出資持分

匿名組合出資持分相当額をもって評価します。

###### (d) 有価証券

###### ) 証券取引所に上場されている有価証券

証券取引所が開設する取引所有価証券市場又は外国有価証券市場における最終価格に基づき算出した価格により評価します。

###### ) 店頭売買有価証券

証券業協会（店頭売買有価証券が2以上の証券業協会に備える証券取引法第75条第1項に規定する店頭売買有価証券登録原簿に登録されている場合には、当該店頭売買有価証券が主として取引されている証券業協会とします。）が開設する店頭売買有価証券市場又はこれに類似する市場で外国に所在するものにおける最終価格に基づき算出した価格により評価します。

###### ) 上記以外の有価証券

証券会社等から気配相場が提示されている場合には、当該気配相場で評価することを原則とします。気配相場が提示されていない場合は、社団法人投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額をもって評価することを原則とします。

###### (e) 金銭の信託の受益権

信託財産構成物を上記（a）ないし（d）に従って評価し、それらの合計額をもって評価します。

###### (f) 金銭債権

取得価額から貸倒見積高に基づいて算定された貸倒引当金を控除した額をもって評価します。

###### (g) その他

上記(a)ないし(f)に定めがない場合については、社団法人投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる会計基準により付されるべき評価額をもって評価します。

### C. その他

不動産、土地の賃借権及び地上権（信託の受益権、有価証券及び匿名組合出資持分の主たる裏付けとなるものを含みます。）について、資産運用報告書等により評価額を開示する目的で評価する場合には、原則として不動産鑑定士による鑑定評価額等をもって開示評価額とします（規約「資産評価の方法及び基準」（2））。ただし、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、都市計画税及び消費税を除きます。）をもって開示評価額とします。

#### 申込(販売)手続等

該当事項はありません。

#### 買戻し手続等

本投資法人は、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第5条）。

#### 投資証券の保管

投資主から本投資証券の保管の委託を受けた証券会社等は、当該投資主の承諾を得て、また当該投資主の請求に基づいて、当該投資主保管の委託を受けた本投資証券を株式会社証券保管振替機構（以下、「保振機構」といいます。）に預託することができます。この場合、保振機構はこれらの預託された本投資証券について分別保管せず混蔵保管により集中保管します。保振機構は、これらの預託された本投資証券について預託後の相当の時期に機構名義への書換の請求を本投資法人又は本投資法人の名義書換事務受託者に対して行います。保振機構に本投資証券を預託した投資主は、本投資証券の保管を委託した証券会社等に申し出ることにより、保振機構に預託した本投資証券の券面の交付及び返還を受けることができます。

投資主は証券会社との間で保護預り契約を締結し、投資証券の保管を委託することができます。保護預りの場合、投資証券は混蔵保管され、投資主に対しては預り証が交付されます（保護預り証券について預り証を省略し、取引の都度、その時点での残高が掲載された「取引明細書」を交付する方法によることも可能です。）。

投資主は、記名式の本投資証券の券面を直接保有することもできますが、この場合投資証券の券面は、投資主が自らの責任において保管することとなります。

#### 存続期間

本投資法人は、投信法に従い、規約で定めた存立時期の満了又は解散事由の発生、投資主総会の決議、合併、破産、解散を命ずる裁判、投信法第187条の登録の取消しのいずれかの事由が発生した場合には解散します（投信法第143条）。なお、本投資法人の規約に存続期間及び解散事由の定めはありません。

#### 計算期間

本投資法人の設立当初の決算期間は、本投資法人設立の日（平成13年3月16日）から平成13年12月31日までとし、第2期以降の決算期間は、毎年1月1日から6月30日まで及び7月1日から12月31日までの各6ヶ月間となっています（規約第15条）。

## その他

### A. 増減資に関する制限

#### (a) 投資口の追加発行

本投資法人は、200万口を上限として、役員会の承認を得た上で投資口の追加発行を行うことができます（規約第6条第1項及び第3項）。ただし、下記「D.規約の変更」欄に記載の方法によって、規約を変更することにより追加発行の口数の上限を変更することができます。

なお、租税特別措置法第67条の15第1項第1号八に規定される要件を満たすため、本投資法人が発行する投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は100分の50を超えるものとします（規約第6条第2項）。

#### (b) 最低純資産額の変更

本投資法人は、5,000万円を純資産額の最低限度額（以下、「最低純資産額」といいます。）として保持します（規約第11条）。最低純資産額を減少させることを内容とする規約の変更を行う場合には、下記「D.規約の変更」欄に記載の方法によるほか、本投資法人の債権者に対する異議申述手続を行う必要があります（投信法第142条、商法第100条）。

#### (c) 自己投資口の取得及び質受けの制限

本投資法人は、自らが発行した投資口を取得し、または質権の目的として受けることができません。ただし次に掲げる場合において自らが発行した投資口を取得するときはこの限りではありません（投信法第80条第1項）。

a) 合併によるとき。

b) 投資法人の権利の実行に当たりその目的を達成するため必要であるとき。

c) 投信法の規定により投資口の買取りをするとき。

### B. オプションの発行

本投資法人は、投資口を買い付けるオプションを発行することができません。

### C. 借入れ先の制限

本投資法人が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、この場合、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。借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、その合計額が1兆円を超えないものとします（規約第17条）。

### D. 規約の変更

規約を変更するには、発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席者の議決権の3分の2以上により可決される必要があります。ただし、書面による議決権行使が認められていること、及び投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなすことにつき下記「(3)投資主・投資法人債権者の権利 投資主の権利(e)議決権」欄をご参照下さい。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所規則に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は配当の分配方針に関する重要な変更該当する場合には、証券取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は証券取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。また、かかる規約の変更により投信法第188条第1項第1号に規定される事項に変更があった場合には、その旨は内閣総理大臣に届けられ、投資法人登録簿に登録されます。

#### E．関係法人との契約の更改等

下記「第2 関係法人の概況 1．資産運用会社の概要 (5) 事業の内容及び営業の状況」ならびに「2．その他の関係法人の概況 (2) 関係業務の概要」をご参照ください。

#### F．公告

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載します(規約第4条)。

#### G．内国投資信託証券事務の概要

##### (a) 名義書換の手續、取扱場所、取次所、代理人及び手数料

本投資証券の所持人は、本投資法人及び本投資法人の名義書換等に関する一般事務受託者である中央三井信託銀行株式会社の定める手續に従って本投資証券の名義書換を本投資法人に請求することができます。本投資証券の譲渡等は、かかる名義書換によらなければ、本投資法人に対抗することができません。名義書換手續の取扱場所、取次所、代理人及び手数料は次のとおりです。

取扱場所	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 本店
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
代理人の名称	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
手数料	なし

(注) 中央三井信託銀行株式会社に対して直接名義書換手續を行う場合には、手数料はかかりません。なお、他の証券会社等を通じて名義書換手續を行う場合、当該証券会社等に対する手数料が別途必要となる場合があります。

##### (b) 投資主名簿の閉鎖の時期

該当事項はありません。

##### (c) 投資主総会の開催時期、場所及び手續

本投資法人の投資主総会は2年に1回以上開催されます。開催時期については確定していません。開催場所は東京都中央区又はその隣接地です。投資主総会は、会日の2ヶ月前までに公告を行い、かつ会日の2週間前までに各投資主に対して書面で通知を発する方法により招集されます(投信法第91条第1項)。

##### (d) 投資主に対する特典

該当事項はありません。

##### (e) 内国投資信託証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

##### (f) その他内国投資信託証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

#### (2) 利害関係人との取引制限

##### 利害関係人等との取引の禁止

資産運用会社は、法令の定めるところにより、利害関係人等との取引について次の行為を行うことが禁じられています(投信法第34条の3関連)。ここで「利害関係人等」とは、資産運用会社の過半数の株式を所有していることその他の当該資産運用会社と密接な関係を有する者として投信法施行令で定める者を指します。

A．資産運用会社の利害関係人等である次の(a)から(g)までに掲げる者の当該(a)から(g)までのそれぞれに定める顧客等の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと。

- |   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| (a) 投資信託委託業者  | 投資信託委託業に係る受益者又は投資法人資産運用業に係る投資法人      |
| (b) 信託会社  | 信託の引受けを行う業務に係る受益者                    |
| (c) 信託業務を営む金融機関                                       | 信託の引受けを行う業務に係る受益者                    |
| (d) 投資顧問業者  | 投資顧問業に係る顧客又は当該投資顧問業者が締結した投資一任契約に係る顧客 |
| (e) 宅地建物取引業者  | 宅地建物取引業に係る顧客                         |
| (f) 不動産特定共同事業者  | 不動産特定共同事業の事業参加者                      |
| (g) 上記(a)から(f)までに掲げる者のほか、特定資産に係る業務を営む者として投信法施行令で定めるもの | 投信法施行令で定める顧客等                        |

B．資産運用会社の利害関係人等の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと。

C．資産運用会社の利害関係人等である次に掲げる者の利益を図るため、投資法人の資産の運用の方針、投資法人の純資産の額又は市場の状況に照らして不必要と認められる取引を行うこと。

- (a) 証券会社
- (b) 登録金融機関
- (c) 宅地建物取引業者
- (d) 上記(a)から(c)までに掲げる者のほか、投信法施行令で定めるもの

D．資産運用会社の利害関係人等である証券会社が有価証券の引受けに係る主幹事会社である場合において、当該有価証券の募集又は売出しの条件に影響を及ぼすために実勢を反映しない作為的な相場を形成することを目的とした取引を行うこと。

E．資産運用会社の利害関係人等である証券会社又は登録金融機関が有価証券の募集若しくは売出し又は募集、私募若しくは売出しの取扱いを行っている場合において、当該証券会社又は登録金融機関に対する当該有価証券の取得又は買付けの申込みの額が当該証券会社又は登録金融機関が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該証券会社又は登録金融機関の要請を受けて、当該有価証券を投資法人の資産をもって取得し、又は買い付けること。

F．資産運用会社の利害関係人等である不動産特定共同事業者が不動産特定共同事業契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該不動産特定共同事業契約の締結額が当該不動産特定共同事業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該不動産特定共同事業者の要請を受けて、当該不動産特定共同事業契約に係る匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること。

G．資産運用会社の利害関係人等である匿名組合の営業者が匿名組合契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該匿名組合契約の出資額が当該匿名組合の営業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該匿名組合の営業者の要請を受けて、当該匿名組合契約に係る匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること。

H．資産運用会社の利害関係人等である信託会社等が信託契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該信託契約に係る信託財産の額が当該信託会社等が予定していた額に達しないと見込まれる状況



の下で、当該信託会社等の要請を受けて、当該信託契約に係る受益権を投資法人の資産をもって取得すること。

#### 利益相反のおそれがある場合の書面の交付（投信法第34条の6第2項）

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役、資産の運用を行う他の投資法人、運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本項において同じ。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます。

#### 資産の運用の制限（投信法第195条関連）

登録投資法人は、その執行役員又は監督役員、その資産の運用を行う投資信託委託業者、その執行役員又は監督役員の親族、その資産の運用を行う投資信託委託業者の取締役若しくは監査役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で次に掲げる行為（投資家の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません。

- A．有価証券の取得又は譲渡
- B．有価証券の貸借
- C．不動産の取得又は譲渡
- D．不動産の貸借
- E．不動産の管理の委託（ただし、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせることが認められています。）
- F．宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

#### 利害関係人等に対する支払手数料

##### A．取引状況

利害関係人等との特定資産の売買取引等については、該当する取引はありません。

##### B．支払手数料

区分	支払手数料 総額A	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		千円	%
オフィスマネジメント報酬	616,941	三井不動産株式会社	616,941	100.0
物件移管手数料	8,100	三井不動産株式会社	8,100	100.0
建物管理委託報酬	890,447	三井不動産株式会社	121,405	13.6
		第一整備株式会社	20,118	2.3
		株式会社I・I・ビル・マゼジメント	11,672	1.3
		三井不動産住宅リース株式会社	1,140	0.1
		株式会社I・I・ビル・マゼジメント	842	0.1
業務委託手数料等	22,059	株式会社I・I・ビル・マゼジメント	6,796	30.8
		三井不動産株式会社	2,204	10.0

（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、三井不動産住宅リース株式会社、第一整備株式会社、株式会社IM・I7・ビルメント、株式会社ヌビーク・I7・オフィスメントについて記載しています。

2. 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	98,842 千円
株式会社IM・I7・ビルメント	22,779 千円
第一整備株式会社	6,308 千円
三井不動産住宅リース株式会社	58 千円
三井不動産建設株式会社（現 みらい建設工業株式会社）	39 千円

### (3) 投資主・投資法人債権者の権利

#### 投資主の権利

投資主が有する主な権利の内容及び行使手続の概要は次のとおりです。

#### (a) 投資口の処分権

投資主は投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができます（投信法第78条第1項）。

#### (b) 投資証券交付請求権及び不所持請求権

投資主は、投資法人の成立（その成立後に投資口を発行するときは、その払込期日）の後、遅滞なく投資証券の交付を受けることができます（投信法第83条第2項）。また、投資主は、投資証券の不所持を申し出ることもできます（投信法第83条第5項、商法第226条の2）。

#### (c) 金銭分配請求権

投資主は、投信法及び本投資法人の規約に定められた金銭の分配方針に従って作成された金銭の分配に係る計算書に従い、金銭の分配を受ける権利を有しています。金銭の分配方針に関しては、上記「2. 投資方針（3）分配方針」欄をご参照下さい。

#### (d) 残余財産分配請求権

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています（投信法第163条第1項、商法第425条本文）。

#### (e) 議決権

投信法又は本投資法人の規約により定められる一定の事項は、投資主により構成される投資主総会で決議されます。

投資主は投資口1口につき1個の議決権を有しています（投信法第94条第1項、商法第241条第1項）。投資主総会においては、原則として発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の過半数をもって決議されますが、規約の変更その他一定の重要事項に関しては、発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資主が出席し、その議決権の3分の2以上により決議されなければなりません。なお、投資主は、投資主総会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第92条第1項）。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成したものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第23条第5項）。

その他、投資主総会において権利を行使すべき投資主は、本投資法人が役員会の決議を経て法令に従いあらかじめ公告し定める基準日現在の最終の投資主名簿に記載された投資主とします（規約第23条第6項）。なお、議決権は、代理人をもって行使することができますが、投資主が代理人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は本投資法人の議決権を行使することができる投資主に限られます（規約第23条第7項）。

#### (f) その他投資主総会に関する権利

発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前より引続き当該投資口を有するものに限り、）は、会議の目的たる事項及び招集の理由を記載した書面を執行役員に提出して投資主総会の招集を請求することができます（投信法第94条第1項、商法第237条）。

発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前より引続き当該投資口を有するものに限り、）は、執行役員に対して会日より6週間前に書面をもって一定の事項を総会の会議の目的となすべきことを請求することができます。ただし、その事項が総会の決議すべきものでない場合はこの限りではありません（投信法第94条第1項、商法第232条の2）。

発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前より引続き当該投資口を有するものに限り。）は、投資主総会招集の方法及びその決議の方法を調査させるため、投資主総会に先立って検査役の選任を監督官庁に請求することができます（投信法第94条第1項、商法第237条の2）。

投資主は、招集の方法及び決議の方法が法令若しくは規約に違反し又は著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反するとき、又は決議につき特別の利害関係を有する投資主が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときは、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます（投信法第94条第1項、商法第247条）。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議の不存在又は無効を確認する訴えを提起することができます（投信法第94条第2項）。

(g) 代表訴訟提起権、違法行為差止請求権及び役員解任請求権

6か月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面にて執行役員又は監督役員の責任を追及する訴えを提起することができるほか（投信法第110条、商法第267条）、執行役員が投資法人の目的の範囲外の行為その他法令又は規約に違反する行為を行い、その結果投資法人に回復困難な損害を生ずるおそれがある場合には、執行役員に対してその行為を止めるよう請求することができます（投信法第110条、商法第272条）。

執行役員及び監督役員は投資主総会の特別決議（商法第343条の規定による決議を意味します。以下同じ。）により解任することができますが、執行役員又は監督役員の職務遂行に関して不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決された場合には、発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前より引続き当該投資口を有するものに限り。）は、30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を監督官庁に請求することができます（投信法第99条第1項、第104条、商法第257条）。

(h) 帳簿等閲覧請求権

投資主は、執行役員に対して、理由を付した書面により、会計の帳簿及び書類の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第138条第1項、第2項）。

投資法人債権者の権利

投資法人債権者が有する主な権利の内容及び行使手続の概要は次のとおりです。

(a) 投資法人債の処分権

本投資法人は、無記名式の投資法人債券のみを発行しております。

無記名式の投資法人債券の場合、投資法人債権者は、（登録債でない場合は）投資法人債券を交付することにより、（登録債の場合は）譲渡人及び譲受人間の意思表示により、投資法人債を第三者に譲渡することができます。譲受人がかかる譲渡を投資法人に対抗するためには、（登録債でない場合は）投資法人債券の引渡及び継続占有が、（無記名式の投資法人債券であって登録債の場合は）移転の登録が、それぞれ必要となります。

適格機関投資家向け勧誘として投資法人債の勧誘が行われた場合は、投資法人債権者は適格機関投資家に対してのみ当該投資法人債を譲渡することができます。

(b) 元金請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元金の支払いを受けることができます。

本投資法人が過去に発行した投資法人債にかかる元金及びそれらの支払日は次の通りです。

銘柄： 日本ビルファンド投資法人第1回無担保投資法人債（適格機関投資家限定及び投資法人債間限定同順位特約付）

元本： 80億円

利率： 0.68%

満期日：平成16年5月21日  
利払日：毎年5月23日及び11月23日

(c) 投資法人債管理会社

投資法人が投資法人債を募集する場合には、投資法人は、投資法人債管理会社を定め、投資法人債権者のために弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなくてはなりません。しかし、募集にかかる各投資法人債の金額が1億円以上である場合は、この限りではありません（投信法第139条の2）。

本投資法人は、過去に発行した各投資法人債の金額が1億円以上であることに鑑み、過去に発行した投資法人債について投資法人債管理会社を設置していません。

(d) 投資法人債権者集会

投資法人債権者の権利に重大な関係がある事項について、投資法人債権者の総意を決定するために、投信法及び商法に従って、投資法人債権者集会が設置されます。

投資法人債権者集会における決議事項は、法定事項及び裁判所の許可を得た事項に限られ（投信法第139条の6で準用する商法第319条）、決議がなされた場合であっても裁判所の許可によって効力が生じるものとされています（投信法第139条の6で準用する商法第325条）。

法定の決議事項には、投資法人債の元利金の遅延の場合に期限の利益を喪失させる措置に関する事項が含まれています（投信法第139条の6で準用する商法第334条第1項）。

(e) 担保提供制限条項

当投資法人が発行した過去の投資法人債（日本ビルファンド投資法人第1回無担保投資法人債（適格機関投資家限定及び投資法人債間限定同順位特約付））には、次の担保提供制限条項が含まれています。ただし、本投資法人が日本ビルファンド投資法人第1回無担保投資法人債（適格機関投資家限定及び投資法人債間限定同順位特約付）の社債権者との間で定める一定の格付けを有している場合にはこの限りではありません。

「本投資法人は、本投資法人債の未償還残高が存する限り、本投資法人債権者の同意なくして、本投資法人債発行後、本投資法人が国内で今後発行する他の投資法人債に担保提供する場合には、本投資法人債のためにも、担保附社債信託法に基づき、同順位の担保権を設定します。担保提供とは、本投資法人の資産に担保権を設定すること、本投資法人の特定の資産につき特定の債務以外の債務の担保に供しない旨を約することをいいます。」

(f) 財務制限条項

本投資法人は、日本ビルファンド投資法人第1回無担保投資法人債（適格機関投資家限定及び投資法人債間限定同順位特約付）の社債権者が当該投資法人債の全額を保有し、かつ、本投資法人債の未償還残高が存する限り、一定の財務制限条項に従います。ただし、本投資法人が日本ビルファンド投資法人第1回無担保投資法人債（適格機関投資家限定及び投資法人債間限定同順位特約付）の社債権者との間で定める一定の格付けを有している場合にはこの限りではありません。

(g) 商法等の社債に関する規定の準用

上記(d)の他にも、投資法人債には商法の社債に関する複数の規定が準用されます（投信法第139条の6）。例えば、投資法人債が二人以上の共有にかかる場合の権利義務関係（商法第203条）、投資法人債の応募者又は投資法人債権者に対する通知催告（商第224条第1項ないし第3項）、払込未了の投資法人債がある場合の募集制限（商法第298条）、同一種類の投資法人債における金額の均一性（商法第299条）、投資法人債の割増償還の場合の金額の均一性（商法第300条）、投資法人債の総額引き受けの方法（商法第302条）、投資法人債の払い込み（商法第303条）、投資法人債券の発行及び記載事項（商法第306条）、記名式投資法人債の移転（商法第307条）、記名式投資法人債と無記名式投資法人債の間の転換（商法第308条）、投資法人債の利札欠缺（商法第315条）、投資法

人債元利金請求権の時効（商法第316条）、投資法人債原簿の記載事項（商法第317条）、投資法人債権者集会に関する事項（商法第319条から第341条まで）、投資法人債権者集会に関する公告方法（商法中改正法律施行法第61条）、記名式投資法人債権質の対抗方法（民法第365条）。

## 第2 関係法人の概況

### 1. 資産運用会社の概況

#### (1) 名称、資本の額及び事業の内容

##### 名称

日本ビルファンドマネジメント株式会社

##### 資本の額

本有価証券報告書提出日現在、資産運用会社の資本の額は4億9,500万円です。

##### 事業の内容

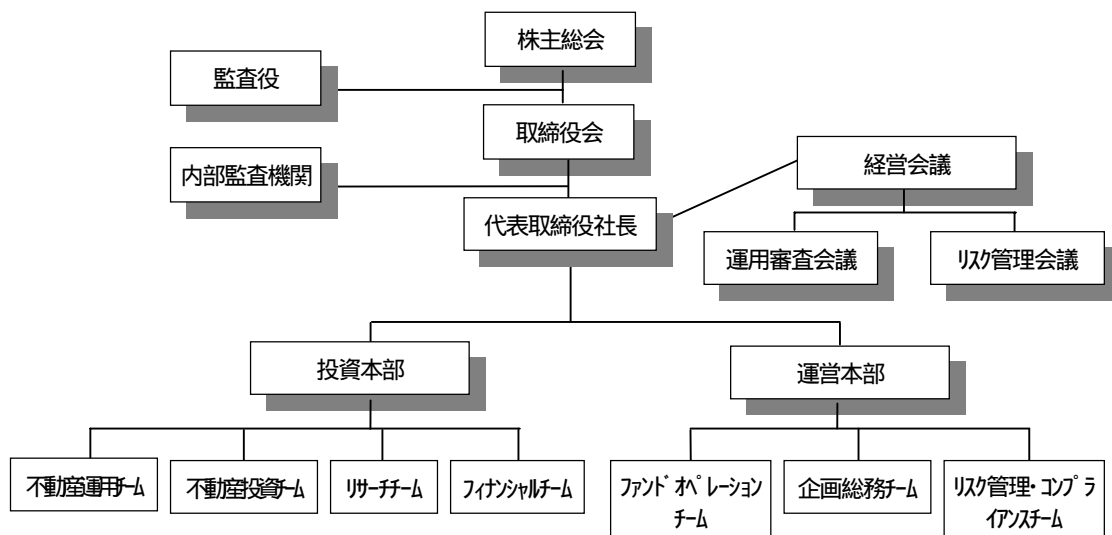
- ・投信法第2条第16項に規定する投資信託委託業
- ・投信法第2条第17項に規定する投資法人資産運用業
- ・投信法第2条第16項に規定する投資信託委託業及び投信法第2条第17項に規定する投資法人資産運用業に付随する宅地建物取引業法第50条の2第1項第1号に規定する取引一任代理等の業務
- ・投信法第111条第1項第4号に規定する投資法人の機関の運営に関する事務の受託
- ・前各号に付帯する一切の業務

##### その他

本投資法人との資本関係はありません。

#### (2) 運用体制

##### 資産運用会社の業務運営の組織体系



取締役会は、資産運用会社の基本的な経営方針について決定を行うとともに、代表取締役の職務の執行を監督します。代表取締役である社長は、資産運用会社の業務を統括し執行します。投資本部長及び運営本部長は、各々取締役が兼任し、社長の指揮・監督のもと、各々投資本部及び運営本部を統括します。監査役は、資産運用会社の会計監査及び業務監査を行います。内部監査機関は取締役会の命により、資産運用会社の業務及び部門の全般にわたる内部監査を行います。各チームには、本部長の指示を受けて分担された業務を行うゼネラルマネジャー、ゼネラルマネジャーの指示を受けて分担の業務を行うマネジャー、及びマネジャーの指示を受けて分担の業務を行うアソシエイトを配置することができます。

## 業務分掌体制

各チームの業務分掌体制は以下のとおりとなっています。

組 織	業 務 分 掌
投資本部	運用資産の運用方針策定並びに運用、インベスターリレーションズに関する業務の執行
不動産運用 チーム	<ul style="list-style-type: none"> <li>・運用資産の管理運営計画策定・実行の承認に関する事項</li> <li>・運用資産の賃貸計画策定・実行に関する事項</li> <li>・大規模修繕計画策定・実行の承認に関する事項</li> </ul>
不動産投資 チーム	<ul style="list-style-type: none"> <li>・運用資産の取得計画策定・実行に関する事項</li> <li>・運用資産の売却計画策定・実行に関する事項</li> </ul>
リサーチ チーム	<ul style="list-style-type: none"> <li>・調査に関しての計画策定に関する事項</li> <li>・経済全般の動向・不動産マーケットに関する調査実施・報告に関する事項</li> <li>・運用資産の運用手法の研究・開発に関する事項</li> </ul>
フィナンシャル チーム	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ファイナンス計画策定に関する事項</li> <li>・借入金調達計画策定・実行に関する事項</li> <li>・投資法人債発行・償還計画策定に関する事項</li> <li>・投資口発行計画策定・投資口発行に係る投資家対応に関する事項</li> <li>・ファイナンスストラクチャリング全般に関する事項</li> <li>・配当計画策定に関する事項</li> <li>・余資の運用計画策定・実行に関する事項</li> <li>・インベスターリレーションズに関する事項</li> </ul>
運営本部	資産運用管理事務、経営方針・計画策定及びその他の会社運営全般に関する業務
ファンド オペレーション チーム	<ul style="list-style-type: none"> <li>・投資法人対応に関する事項</li> <li>・資産運用管理事務全般に関する事項</li> <li>・ファンドの資金管理全般に関する事項</li> <li>・ファンドの計理の統括に関する事項</li> <li>・投資法人の機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事務に関する事項</li> <li>・ディスクロージャー全般に関する事項</li> </ul>
企画総務 チーム	<ul style="list-style-type: none"> <li>・経営方針・予算策定等経営企画全般に関する事項</li> <li>・株主総会・取締役会・経営会議の運営に関する事項</li> <li>・諸規程・規則等の制定改廃に関する事項</li> <li>・当社の人事全般に関する事項</li> <li>・当社の経理・財務全般に関する事項</li> <li>・当社の総務全般に関する事項</li> <li>・システム情報機器の運用・保全・管理に関する事項</li> <li>・広報に関する事項</li> <li>・行政機関及び業界諸団体等対応に関する事項</li> </ul>
リスク管理・ コンプライアンス チーム	<ul style="list-style-type: none"> <li>・リスク管理、コンプライアンス、検査方針・計画策定実行に関する事項</li> <li>・運用審査会議・リスク管理会議の運営に関する事項</li> <li>・運用状況の分析・評価及びリスクモニタリングに関する事項</li> <li>・その他リスク管理全般に関する事項</li> <li>・訴訟行為、執行保全行為に関する事項</li> <li>・コンプライアンス・マニュアル等の策定・見直しに関する事項</li> <li>・コンプライアンスに関する社員研修等の実施に関する事項</li> <li>・内部監査機関の運営に関する事項</li> </ul>

## 投資運用の意思決定機構

### A. 投資法人の資産の運用に係る運用方針の決定を行う社内組織

運用資産の運用方針は、投資本部において起案され、投資本部長を通じて、各チームのマネジャー以上で構成される運用審査会議に提出されます。運用審査会議は、期初及び必要に応じて開催され、投資本部長の起案について、その詳細につき議論を行います。運用審査会議における検討結果は、社長、投資本部長及び運営本部長にて構成される経営会議に提出され、経営会議において審議を行います。運用資産の運用方針は、経営会議の審議結果を踏まえて社長が決裁を行うことで成立します。



## B. 投資法人の資産の運用を行う部門における運用体制

投資法人の資産の運用を行う部門は、投資本部です。投資本部は、不動産運用チーム、不動産投資チーム、リサーチチーム、フィナンシャルチームで構成されます。不動産運用チーム、不動産投資チームでは、運用資産の運用方針に則って、運用資産の取得・売却、管理運営及び賃貸計画策定及び実行等を行います。フィナンシャルチームでは、運用資産に係る資金調達、配当・償還、余資運用、ファイナンスストラクチャリングに関する業務等を行います。上記の業務の企画、実行に当たっては、原則運用審査会議及び経営会議を経て、社長の決裁を必要とします。具体的な運用事例として、運用資産の取得及び売却について、以下のプロセスを経ます。（なお、資産運用業務のリスク管理については、その実効性を高めることを目的とし、リスク管理を統括するリスク管理会議が定期的かつ必要に応じて開催されます。）

### (a) 運用資産の取得及び売却に関する企画プロセス

運用資産の取得及び売却の企画にあたり、不動産投資チームにおいて運用資産の取得又は売却企画決裁書案を作成し、投資本部長に提出します。投資本部長は、運用資産の取得の場合は運用資産の運用方針に合致しているか等の確認を行ったうえで、決裁書を起案し、運用審査会議及び経営会議に提出します。運用資産の売却の場合も取得と原則として同じ過程を経ます。運用審査会議において詳細な決裁書の検討を行ったうえで、経営会議にて審議を行い、決裁は社長が行います。

### (b) 運用資産の取得及び売却に関する実行プロセス

運用資産の取得及び売却の実行にあたり、不動産投資チームにおいて決裁書案を作成し、投資本部長に提出します。投資本部長は新規取得・売却物件の詳細を記載した決裁書を起案します。運用審査会議において詳細な決裁書の検討を行ったうえで、経営会議にて決裁書の審議を行います。この審議結果を踏まえて社長が決裁し、運用資産の取得及び売却が実行されます。

## (3) 大株主の状況

(本有価証券報告書提出日現在)

名 称	住 所	所有株式数(株)	発行済株式数に対する所有株式数の比率(%)
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	4,257	43.0
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	3,465	35.0
中央三井信託銀行株式会社	東京都港区芝三丁目33番1号	495	5.0
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区有楽町一丁目1番2号	495	5.0
大同生命保険相互会社	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目2番1号	297	3.0
三井住友海上火災保険株式会社	東京都千代田区神田駿河台三丁目9番地	297	3.0
三井生命保険相互会社	東京都千代田区大手町一丁目2番3号	297	3.0
ブリテル・ファンド・トラスティーズリミテッド	英国、ロンドン、ポートソークン・ストリート、ロイズ・チェンバース	297	3.0
合 計		9,900	100.0

## (4) 役員 の 状 況

(本有価証券報告書提出日現在)

氏 名	役 職 名	主 要 略 歴	所有 株式 数
にし やま こういち 西 山 晃 一	代表取締役 社長	第1 投資法人の状況 1. 投資法人の概況(8) 役員 の 状 況 の 欄 を ご 参 照 ください。	-
いい の けん じ 飯 野 健 司	取締役 投資本部長	昭和53年3月 一橋大学商学部卒業 昭和53年4月 三井不動産株式会社入社 平成5年4月 同社ビルディング事業本部ビルディング営業部法人営業課長 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一営業部営業課長 平成12年10月 同社ビルディング本部ビルファンド事業室課長 平成12年11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) 取締役就任 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	-
やま なか さとる 山 中 智	取締役 運営本部長	昭和53年3月 東北大学経済学部卒業 昭和53年4月 住友生命保険相互会社入社 昭和62年7月 スミトモライフリアルティ(ニューヨーク) 副社長(ロサンゼルス勤務) 平成6年4月 住友生命保険相互会社 不動産部部長代理 平成9年10月 同社 個人ローン部(本社) 個人ローン課長 平成12年4月 同社 不動産部上席部長代理 平成13年5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6月 日本ビルファンドマネジメント株式会社 取締役就任	-
た なか けん 田 中 健	取締役 (非常勤)	昭和48年3月 慶應義塾大学経済学部卒業 昭和48年4月 三井不動産株式会社入社 昭和63年4月 同社 ビルディング事業部営業課長 平成2年4月 同社 札幌支店次長 平成4年4月 三井不動産ファイナンス株式会社出向 平成9年4月 三井不動産株式会社 商業施設事業本部 スポーツ・レジャー事業室長 平成11年4月 同社 ビルディング本部プロパティマネジメント二部長 平成13年4月 同社 グループ経営本部グループ経営企画部長 平成13年6月 日本ビルファンドマネジメント株式会社 取締役就任	-
しん やま たもつ 新 山 保	取締役 (非常勤)	昭和53年3月 東京大学 法学部卒業 昭和53年4月 住友生命保険相互会社 入社 同社(東京本社) 不動産部不動産業務課調査役兼不動産部長代理 平成3年1月 同社 不動産部(本社) 不動産課長 平成8年4月 同社 不動産部(本社) 不動産課長 平成10年10月 同社 不動産部(東京本社) 不動産課長 平成11年7月 同社 不動産部(東京本社) 不動産課長 平成12年7月 同社 不動産部次長兼(東京本社) 不動産課長 平成13年10月 同社 不動産部次長 平成14年4月 同社 不動産部長 平成14年4月 日本ビルファンドマネジメント株式会社 取締役就任	-
ひろ しま むつみ 廣 島 睦	監査役 (非常勤)	昭和56年3月 東京大学 経済学部卒業 昭和56年4月 三井不動産株式会社入社 昭和61年4月 同社 企画部企画課 平成4年4月 三井不動産ファイナンス株式会社出向 平成10年10月 三井不動産株式会社 グループ経営企画部企画監理課長 平成11年4月 同社 グループ経営企画部業務課長 平成14年4月 日本ビルファンドマネジメント株式会社 監査役就任	-

氏名	役職名	主要略歴	所有株式数
すえ みつ まさ ひこ 末光正彦	監査役 (非常勤)	昭和45年6月 横浜国立大学経済学部卒業 昭和45年7月 住友生命保険相互会社入社 平成元年7月 同社 不動産開発部長代理 平成4年4月 同社 金融関連事業部上席部長代理 兼(東京本社)不動産部上席部長代理 平成7年4月 同社 金融関連事業部次長兼金融関連事業課長 平成10年5月 同社 運用審査第2部長 平成11年7月 同社 運用審査部長 平成13年6月 日本ビルファンドマネジメント株式会社 監査役就任	-

(注)資産運用会社の代表取締役である西山晃一氏が本投資法人の執行役員を兼職しています。

なお、資産運用会社の従業員数は13名です(本有価証券報告書提出日現在)。

## (5) 事業の内容及び営業の概況

### 会社の沿革

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

平成12年9月19日	会社設立
平成12年11月17日	宅地建物取引業法上の宅地建物取引業者としての免許取得
平成12年11月22日	事業目的の変更(投資法人資産運用業、委託代行業務の追加等)
平成13年1月26日	事業目的の変更(投資法人の機関の運営に関する業務の受託の追加)
平成13年1月29日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得
平成13年2月15日	不動産投資顧問業登録規程上の総合不動産投資顧問業登録
平成13年3月7日	投信法上の投資信託委託業者としての認可取得
平成13年5月23日	商号変更(エム・エフ資産運用株式会社から現商号へ変更)
平成13年6月16日	資本の額を1億9,800万円から4億9,500万円に増額

### 事業の内容及び営業の概況

資産運用会社は、投信法に定める投資信託委託業者として、下記の様に本投資法人の資産の運用に関する業務を受託している他、本投資法人の機関の運営に関する業務を受託しています。本有価証券報告書提出日現在、資産運用会社の運用するファンドは、本投資法人のみです。

#### A. 資産運用会社としての業務

##### 業務内容

- ・本投資法人規約並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、運用資産の管理及び運用を行うこと、並びに本投資法人のために資金の借入れ等を行うこと
- ・運用資産を資産運用会社の資産を含む他の資産と合同せず単独で管理及び運用すること
- ・運用資産の運用状況について、法令の定めるところに従い本投資法人に対して定期的に報告すること
- ・運用資産の年度運用計画を1年毎に年初に及び期中運用計画をその都度本投資法人に対して提出すること
- ・上記に定めるもののほか、本投資法人から運用資産の運用状況に関し報告を求められたときには、正当な理由がない限りその指示に従い報告を行うこと

##### 資産運用委託契約の期間

- ・契約の有効期間は、本投資法人の登録完了日から1年間とします。ただし、期間満了3ヶ月までに双方いずれからも文書による別段の申出がないときは、さらに1年間延長されるものとし、以後も同様とします。

#### 資産運用委託契約の更新、解約、変更等に関する規定

- ・契約を解約する場合は、いずれか一方から相手方に対し、その3ヶ月前までに文書により通知します。解約は双方が協議し、その協議結果は、本投資法人の投資主総会の承認を得るものとします。
- ・本投資法人は、資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、役員会の決議により契約を解除することができるものとし、この場合、本投資法人の投資主総会の承認を得ることを要しないものとします。
  - a) 資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき
  - b) 上記aに掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引続き委託することに堪えない重大な事由があるとき
- ・本投資法人は、資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、契約を解除しなければなりません。
  - a) 投資信託委託業者でなくなったとき
  - b) 投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき
  - c) 解散したとき
- ・契約は、本投資法人及び資産運用会社の合意並びに法令に従って変更することができます。

#### B. 機関の運営に関する一般事務受託者としての業務

##### 業務内容

- ・投資主総会の運営に関する事務（投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考資料等の送付並びに議決権行使書（又は委任状）に関する事務を除く。）
- ・役員会の運営に関する事務

#### 資産運用委託契約の期間

- ・契約期間は、契約締結日から1年間とします。ただし、期間満了3ヶ月までに双方いずれからも文書による別段の申出がないときは、さらに1年間延長されるものとし、以後も同様とします。

#### 資産運用委託契約の更新、解約、変更等に関する規定

- ・契約を解約する場合は、いずれか一方から相手方に対し、その3ヶ月前までに文書により通知します。ただし、機関の運営に関する一般事務受託者が契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき機関の運営に関する事務の委託を義務付けられていることに鑑み、本投資法人が機関の運営に関する一般事務受託者以外の者との間で当該事務の委託に関する契約を締結することができるまで、契約は引続き効力を有するものとします。
- ・本投資法人及び機関の運営に関する一般事務受託者は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに契約を解約することができます。
  - A. 契約の各条項に違背し、かつ引続き契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合
  - B. 破産、民事再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理手続開始若しくは特別清算開始の申立がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき
  - C. 本投資法人と機関の運営に関する一般事務受託者の間で別途締結されている資産運用委託契約が終了したとき

- ・契約は、本投資法人及び機関の運営に関する一般事務受託者の書面による合意並びに法令に従って変更することができます。

## 経理の概況

資産運用会社の経理の概況は以下のとおりです。

### A．最近の事業年度における主な資産、負債の概況

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

### B．最近の事業年度における損益の概況

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

## その他

### A．役員の変更

資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において議決権のある発行済株式の総数の3分の1以上に当たる株式を有する株主が出席し、その議決権の過半数の決議によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、就任後2年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時まで、監査役の任期は、就任後3年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、任期満了前に退任した取締役の補欠として、又は増員により選任された取締役の任期は、前任者又は他の在任取締役の任期の残存期間と同一とし、任期満了前に退任した監査役の補欠として選任された監査役の任期は、前任者の任期の残存期間と同一とします。役員の変更があった場合には、監督官庁へ遅滞なく届け出ることが必要です(投信法第10条の3第2項第1号)。また、資産運用会社の常務に従事する取締役が他の会社の常務に従事し又は事業を営もうとする場合には、監督官庁の承認を必要とします(投信法第13条)。資産運用会社の代表取締役西山晃一は、本投資法人の執行役員を兼職することにつき、監督官庁から承認を受けています。

### B．定款の変更

資産運用会社の定款を変更するためには株主総会の特別決議が必要です(商法第342条第1項)。本有価証券報告書提出日現在において、資産運用会社に関し、定款の変更、営業譲渡及び営業譲受、出資の状況その他の重要な事項はありません。

### C．訴訟その他資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本有価証券報告書提出日現在において、資産運用会社に関し、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

## 2. その他の関係法人の概況

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

#### （1）名称、資本の額及び事業の内容

##### 名称

中央三井信託銀行株式会社

##### 資本の額

3,348億円（平成14年3月31日現在）

##### 事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律に基づき信託業務を営んでいます。

#### （2）関係業務の概要

##### A. 名義書換等に関する一般事務受託者としての業務

###### 業務内容

- ・投資主名簿及び実質投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事項
- ・投資口の名義書換及び質権の登録又はその抹消に関する事項
- ・実質投資主通知及び実質投資主の抹消・減少通知の受理に関する事項
- ・投資証券不所持の取扱いに関する事項
- ・投資主、実質投資主及び登録質権者又はこれらの者の代理人等の氏名、住所及び印鑑の登録に関する事項
- ・投資主及び実質投資主の提出する届出の受理に関する事項
- ・投資証券の交付に関する事項
- ・投資主及び実質投資主の名寄せに関する事項
- ・投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書（又は委任状）の作成に関する事項
- ・金銭の分配の計算及びその支払いのための手続に関する事項
- ・分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の未払分配金の確定及びその支払いに関する事項
- ・投資口に関する照会応答、諸証明書の発行及び事故届出の受理に関する事項
- ・委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理保管に関する事項
- ・新投資口の発行（投資口の併合又は分割を含みます。）に関する事項
- ・法令又は委託契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事項
- ・上記に掲げる事務のほか、協議のうえ定める事項

###### 契約の期間

- ・契約は期限を定めません。

###### 契約の更新、解約、変更等に関する規定

- ・契約は合意により解約することができ、両当事者が合意した日をもって終了します。
- ・委託契約は、いずれか一方から相手方に対し、その3ヶ月前までに文書により通知することにより解約することができます。ただし、名義書換等に関する一般事務受託者が契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき名義書換等の事務の委託を義務付けられていることに鑑み、本投資法人が名義書換等に関する一般事務受託者以外の者との間で当該事務の委託に関する契約を締結することができるまで、契約は引続き効力を有するものとします。

- ・本投資法人及び名義書換等に関する一般事務受託者は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに契約を解約することができます。
  - a) 契約の各条項に違背し、かつ引続き契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合
  - b) 破産、民事再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理手続開始若しくは特別清算開始の申立がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき
- ・契約は、本投資法人及び名義書換等に関する一般事務受託者の協議により変更することができます。

## B. 資産保管会社としての業務

### 業務内容

- ・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行使をする際に必要とする当該資産に係る権利を証する書類（不動産の登記済権利証、信託受益権証書、契約書、有価証券その他の証書、書類）その他の書類の保管事務
- ・預金口座の入出金の管理及び振替管理事務
- ・投信法に定める帳簿等の作成事務
- ・上記に関して必要となる配送及び輸送事務
- ・本投資法人の印鑑の保管業務等
- ・その他前号に準ずる業務又は付随する業務

### 契約の期間

- ・契約の有効期間は、契約締結日より平成13年12月末日までとします。ただし、この期間満了の3カ月前までに本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方から文書による申し出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より1年間延長するものとし、その後も同様とします。

### 契約の更新、解約、変更等に関する規定

- ・契約は、本投資法人と資産保管会社が合意した場合、又は本投資法人と資産保管会社のいずれか一方から相手方に対し、その3ヶ月前までに文書により通知することにより解約することができます。ただし、契約は、本投資法人が資産保管会社以外の資産保管業務を受託する者（以下、「後任保管会社」といいます。）との間で資産保管委託契約を締結するまで、90日間引続き効力を有するものとします。なお、90日経過後、本投資法人がその期間内に後任保管会社との資産保管委託契約締結に向けて真摯な努力をしていないと資産保管会社が合理的に判断した場合には、資産保管会社は、文書による通知のうえ契約を解約することができます。
- ・本投資法人及び資産保管会社は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに契約を解約することができます。
  - a) 契約の各条項に違背し、かつ引続き契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合
  - b) 破産、民事再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理手続開始若しくは特別清算開始の申立がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき
- ・契約の内容が法令その他当事者の一方若しくは双方の事情によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは本投資法人と資産保管会社は協議のうえ、これを改定することができます。改定に当たっては関係法令及び本投資法人の規約との整合性及び準則性を遵守するものとし、書面（本投資法人については役員会での承認があったことを示す書類を含む。）をもって行うものとします。

### (3) 資本関係

本有価証券報告書提出日現在、本投資法人の投資口を4,000口保有しています。また役員の兼職関係はありません。

## 二 平成会計社 須貝 信 (会計事務等に関する一般事務受託者)

### (1) 名称、資本の額及び事業の内容

#### 名称

平成会計社 須貝 信

#### 資本の額

該当事項はありません。

#### 事業の内容

監査、税務、財務及びコンサルティング業務

### (2) 関係業務の概要

#### 業務内容

- ・ 計算に関する事務
- ・ 会計帳簿の作成に関する事務
- ・ 納税に関する事務の補助

#### 契約の期間

- ・ 契約期間は、契約締結日から1年間とします。ただし、期間満了3ヶ月までに双方いずれからも文書による別段の申出がないときは、さらに1年間延長されるものとし、以後も同様とします。

#### 契約の更新、解約、変更等に関する規定

- ・ 契約を解約する場合は、いずれか一方から相手方に対し、その3ヶ月前までに文書により通知します。ただし、会計事務等に関する一般事務受託者が契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき会計帳簿の作成等の事務の委託を義務付けられていることに鑑み、本投資法人が会計事務等に関する一般事務受託者以外の者との間で当該事務の委託に関する契約を締結することができるまで、契約は引続き効力を有するものとし、
- ・ 本投資法人及び会計事務等に関する一般事務受託者は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに契約を解約することができます。
  - a) 契約の各条項に違背し、かつ引続き契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合
  - b) 破産、民事再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理手続開始若しくは特別清算開始の申立がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき
- ・ 契約は、本投資法人及び会計事務等に関する一般事務受託者の合意及び法令に従って変更することができます。

### (3) 資本関係

該当事項はありません。また役員の兼職関係はありません。



### 三 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、新規テナント一般媒介業者 )

#### ( 1 ) 名称、資本の額及び事業の内容

##### 名称

三井不動産株式会社

##### 資本の額

1,344億3,320万円 ( 平成14年 3月31日現在 )

##### 事業の内容

- ・賃貸事業 ( オフィスビル、ショッピングセンターおよび住宅等の所有・賃貸 )
- ・分譲事業 ( 住宅地等の開発・分譲、住宅およびオフィスビル等の建設・販売 )
- ・その他の事業 ( スポーツ・レジャー施設の運営、オフィスビル・住宅等の総合企画・設計・施工・管理等の受託およびテナントからの内装工事の請負など )

#### ( 2 ) 関係業務の概要

三井不動産株式会社は、善良なる管理者の注意義務をもって関係業務を履行することが以下の各契約上求められています。

##### A . オフィスマネジメント業務

##### 業務内容

「オフィスマネジメント業務」は個々の不動産等もしくは複数の不動産等ごとに締結されてオフィスマネジメント契約に基づき、本投資法人が取得した不動産等に係る収益管理業務、テナントとのインターフェイス、修繕の企画、危機管理などの「不動産運営管理業務」並びに信託不動産に係る指図業務を含む「運営管理業務」及び会計業務のサポートを含む「信託代行業務」から構成される包括的なオフィス資産の管理運営業務を指します。

本投資法人が直接に所有する不動産 ( 以下 a ) に関しては、本投資法人との間のオフィスマネジメント契約に基づいて不動産運営管理業務を提供します。また、信託不動産 ( 以下 b ) に関しては、本投資法人及び信託受託者との間のオフィスマネジメント契約に基づいて運営管理業務及び信託代行業務を提供する。下表はそれぞれの業務の概要を示しています。

( 注 )

- 1 . オフィスマネジメント業務は三井不動産グループにおける呼称です。
- 2 . 以下の概要はオフィスマネジメント契約の全てにあてはまるものではなく、不動産等が特定のテナントに一棟貸しされている場合、共有物件又は区分所有物件である場合その他の事情により以下と内容が異なる場合があります。また、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することがあります。また下記において「本投資法人の行う承諾等」とは、本投資法人の代理人として行動する資産運用会社の行う承諾等を指します。

	a ) 本投資法人が直接に所有する不動産の場合	b ) 信託不動産の場合
不動産運営管理業務	<p>不動産に係る以下の業務</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・収益管理業務 ( 運営管理計画及び変更計画の作成、承認済の運営管理計画に基づく不動産運営管理業務の履行、不動産運営管理業務の進捗に関する報告、修繕積立金使用計画の立案など )</li> <li>・運営企画業務 ( 運営コンセプトの立案、収益・維持向上策の立案、資産保全・改修工事計画の立案など )</li> <li>・運営業務 ( 運営企画された計画を実行するために、必要又は合理的と考えられる諸契約の締結又</li> </ul>	<p>信託不動産に係る受益者たる本投資法人による指図権の行使等に関する以下の業務</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・収益管理業務(同左)</li> <li>・運営企画業務(同左)</li> <li>・運営業務 ( 運営企画された計画を実行するために、必要又は合理的と考えら</li> </ul>

	<p>は解約を本投資法人に依頼すること)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・不動産についてのリーシングマネジメント業務（マーケティング業務（再委託対象外）、賃貸営業計画の作成、新規テナントの決定、既存テナント対応方針の決定など）</li> <li>・資金移動の指図業務</li> <li>・危機管理業務（罹災対応、訴訟・紛争事件対応）</li> <li>・会計・経理補助業務</li> <li>・賃貸借契約管理業務（賃貸人の代行業務、請求代行など）</li> <li>・建物管理委託契約管理業務（建物管理委託契約等の準備・手配、建物管理会社変更時対応など）</li> <li>・その他不動産関係契約管理</li> <li>・資産保全業務（建物設備の予防保全業務、テナントの室内工事承認など）</li> <li>・賃貸窓口業務 <ul style="list-style-type: none"> <li>) テナント引合情報の収集（再委託対象外）</li> <li>) 賃貸営業に関するコンサルティング業務（再委託対象外）</li> <li>) 新規テナント空室営業関係業務（再委託対象外）</li> <li>) 既存テナント対応業務（既存テナントの賃貸借契約の更新、改定、解約に関して折衝を行うこと）</li> </ul> </li> </ul>	<p>れる諸契約の締結又は解約を信託受託者に指図すること)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・信託不動産についてのリーシングマネジメント業務（内容は同左）</li> <li>・資金移動の指図業務（オフィスマネジメント契約で規定される口座にて管理される金銭を、必要と認められた場合、同契約に規定する口座に資金移動するように信託受託者に指図すること）</li> <li>・危機管理業務(同左)</li> <li>・信託不動産の売却・処分の売却通知業務（本投資法人から書面にて信託不動産に関する売却指図を受領した場合に限り、信託受託者に対して当該信託不動産売却指図書の送付を行うこと）</li> </ul>
<p>信託代行業務（信託受託者による業務の代行業務）</p>	<hr/>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・会計・経理補助業務</li> <li>・賃貸借契約管理業務(上記不動産運営管理業務 a)本投資法人が直接に所有する不動産の場合の同項目の内容と同じ。)</li> <li>・建物管理委託契約管理業務(同上)</li> <li>・その他信託不動産関係契約管理(同上)</li> <li>・資産保全業務(同上)</li> <li>・賃貸窓口業務 <ul style="list-style-type: none"> <li>) テナント引合情報の収集（再委託対象外）</li> <li>) 賃貸営業に関するコンサルティング業務（再委託対象外）</li> <li>) 新規テナント空室営業関係業務（再委託対象外）</li> <li>) 既存テナント対応業務（既存テナントの賃貸借契約の更新、改定、解約に関して信託受託者を代行して折衝を行うこと）</li> </ul> </li> </ul>

### オフィスマネジメント業務の再委託

オフィスマネジメント業務受託者は、自ら所有もしくは他者から受託する資産に関し、本投資法人から受託する業務と同種の業務を受託していることに鑑み、自己の責任と負担のもとに、本投資法人に係る不動産等に関する収益管理、賃貸営業施策及び運営管理方針等の情報管理並びに独立性を確保することを目的として、上記の業務のうち、「再委託対象外」と記載した業務を除く全ての業務（オフィスマネジメント再委託業務）を本投資法人からの受託業務を専業とするオフィスマネジメント業務再受託者である株式会社エヌ・ピー・エフ・オフィスマネジメントに再委託する。ただし、オフィスマネジメント業務受託者は、オフィスマネジメント業務再受託者がオフィスマネジメント再委託業務を履行するために必要な人員及び不動産等の運営管理に関するノウハウと業務システムを提供し、再委託後も当該業務の履行について責任を負う。

「再委託対象外」業務は、リーシングマネジメント業務のうちマーケティング業務、また賃貸窓口業務のうち新規賃貸営業に係る情報収集・営業関係業務であるが、オフィスマネジメント業務受託者は、当該業務を通じて知り得た情報等について、本投資法人に係る不動産等の管理運営以外に流用しないこととなっている。

なお、オフィスマネジメント業務再受託者の作為又は不作為を原因として本投資法人、信託受託者又はその他の第三者が損害を被った場合には、オフィスマネジメント業務受託者はオフィスマネジメント再受託者とともに賠償責任を負う。

### 契約の期間

- a) 本投資法人が保有する不動産に関して締結されるオフィスマネジメント契約
  - ・ 契約の期間は資産運用委託契約が終了する日までとします。
- b) 信託不動産に関して締結されるオフィスマネジメント契約
  - ・ 契約の期間は信託不動産に係る信託契約（以下、「信託契約」といいます。）の契約期間の末日までとします。

### 契約の更新、解約、変更等に関する規定

#### a) 本投資法人が直接に所有する不動産の場合

オフィスマネジメント業務受託者に起因する右の場合で本投資法人が催告を行った後 30 日を経過しても是正のない場合には、本投資法人は何らの手続をすることなく、契約の一部又は全部を解約することができる。(注)	・ 不動産運営管理業務の遂行に著しく障害をきたしたとき ・ 自己又は第三者の財産、信用又は身体に著しい損害が生じたとき
本投資法人に起因する右の場合で、オフィスマネジメント業務受託者が本投資法人に対して催告を行った後 30 日を経過しても是正のない場合には、オフィスマネジメント業務受託者は、契約の一部又は全部を解約することができる。(注)	・ 契約に関し重大な違反をしたとき ・ 財産・信用又は事業等に重大な変更を生じ、契約の継続が困難であると判断したとき
本投資法人が不動産を第三者へ売却した場合にはオフィスマネジメント業務受託者は契約を解約することができる。	
天変地異、その他本投資法人及びオフィスマネジメント業務受託者の責に帰すべからざる事由により、信託不動産の全部が滅失又は毀損して契約の目的を達することが不可能になった場合、契約は当然に終了するものとする。	
経済情勢・社会情勢等の著しい変化が生じた場合は、当事者が誠意をもって協議の上、契約を変更することができる。	

(注) 上記に従って契約が解約される場合で、本投資法人が要望したときは、不動産運営管理業務を引き継ぐ第三者が新たに選任されるまでの相当の期間、オフィスマネジメント業務受託者は契約に基づき不動産運営管理業務を継続するものとします。

b) 信託不動産の場合

<p>オフィスマネジメント業務受託者が右の各号に該当する場合、本投資法人が催告を行った後 30 日を経過しても是正のない場合には、本投資法人は何らの手続をすることなく、契約のうち本投資法人がオフィスマネジメント業務受託者に委託した運営管理業務に関する部分について、契約の一部解約をすることができる。かかる場合、本投資法人はその旨を信託受託者に対し書面にて通知するものとする。(注)</p>	<p>) 運営管理業務の遂行に著しく障害をきたしたとき          ) 自己又は第三者の財産、信用又は身体に著しい損害が生じたとき          ) 契約に関し重大な違反をしたとき</p>
<p>オフィスマネジメント業務受託者が右の各号に該当する場合、信託受託者が催告を行った後 30 日を経過しても是正のない場合には、信託受託者は書面にて本投資法人に通知し、本投資法人の書面による承諾を得た上で、契約のうち信託受託者がオフィスマネジメント業務受託者に委託した信託代行業務に関する部分について、契約の一部解約をすることができる。(注)</p>	<p>) から ) (同上)          ) 財産・信用又は事業等に重大な変更を生じ、契約の継続が困難であると判断したとき          v) 能力が著しく低下し、これによって信託不動産の管理状況に相当な影響が生じているものと、信託受託者が合理的な理由に基づき判断した場合</p>
<p>・本投資法人が右の各号に該当する場合、オフィスマネジメント業務受託者が本投資法人に対して催告を行った後 30 日を経過しても是正のない場合には、オフィスマネジメント業務受託者は、契約のうち本投資法人がオフィスマネジメント業務受託者に委託した運営管理業務に関する部分について、契約の一部解約をすることができる。ただし、オフィスマネジメント業務受託者がオフィスマネジメント契約の一部解約をする場合、信託受託者が要望するときは、運営管理業務を引き継ぐ第三者が新たに選任されるまでの相当の期間、又は当該第三者が新たに選任されない場合には信託受託者が自ら運営管理業務を実施するために信託受託者がオフィスマネジメント業務受託者から運営管理業務を引き継ぐために必要な相当の期間、オフィスマネジメント業務受託者は運営管理業務を継続するものとする。</p>	<p>) から ) (同上)          ) 財産・信用又は事業等に重大な変更を生じ、契約の継続が困難であると判断したとき</p>
<p>信託受託者が右の 号ないし 号のいずれかに該当する場合、オフィスマネジメント業務受託者が信託受託者に対して催告を行った後 30 日を経過しても是正のない場合、又は 号に該当する事実が発生した場合には、オフィスマネジメント業務受託者は、契約のうち信託受託者がオフィスマネジメント業務受託者に委託した信託代行業務に関する部分について、契約の一部解約をすることができる。ただし、オフィスマネジメント業務受託者がオフィスマネジメント契約の一部解約をする場合、本投資法人が要望するときは、信託代行業務を引き継ぐ第三者が新たに選任されるまでの相当の期間、又は当該第三者が新たに選任されない場合に信託受託者が自ら信託代行業務を実施するために信託受託者がオフィスマネジメント業務受託者から信託代行業務を引き継ぐために必要な相当の期間、オフィスマネジメント業務受託者は信託代行業務を継続するものとする。</p>	<p>) から ) (同上)          ) 信託受託者が当事者であるいずれかの契約につき、信託受託者が重大な違反をしたとき</p>
<p>本投資法人が信託不動産に係る信託受益権を第三者へ売却した場合にはオフィスマネジメント業務受託者は契約を解約することができる。</p>	
<p>天変地異、その他本投資法人、信託受託者及びオフィスマネジメント業務受託者の責に帰すべからざる事由により、信託不動産の全部が滅失又は毀損して契約の目的を達することが不可能になった場合、契約は当然に終了するものとする。</p>	
<p>経済情勢・社会情勢等の著しい変化が生じた場合は、当事者が誠意をもって協議の上、契約を変更することができる。</p>	

(注) 本投資法人は、オフィスマネジメント業務受託者の信託代行業務受託者としての能力が著しく低下し、これによって信託不動産の管理状況に相当な影響が生じていると認められる場合、信託受託者に対し、契約のうち信託受託者がオフィスマネジメント業務受託者に委託した信託代行業務に関する部分について、契約の一部解約をすることを請求するための指図の通知(以下、「OM委託解約指図通知」といいます。)を交付することができます。この場合、信託受託者は信託代行業務に関し契約を一部解約するものとし、オフィスマネジメント業務受託者は予めその旨確認します。ただし、信託受託者は、契約の一部解約により信託不動産の管理状況が改善することが見込まれないと

合理的に判断した場合には、OM委託解約指図通知の受領にかかわらず、契約の一部解約を行わないことができ、本投資法人に対し、契約の一部解約を行わない旨及びその理由を、書面をもって報告するものとします。

## B. 物件移管業務

### 業務内容

- ・本投資法人との間で包括的に不動産等に関して締結されている物件移管業務委託契約に基づき、本投資法人において取得する不動産等に関し、取得後の不動産の管理の委託に支障が生じないように、不動産の引渡し前に行うべき不動産に存在する瑕疵等の治癒の手配及び不動産の管理の委託に先立ち必要となる各種届出の手配等につき、本投資法人からの委託に基づき、以下の業務を行うこと。

(注) 上記に記載する「治癒の手配」とは、原所有者等と折衝の上当該原所有者等が瑕疵等の治癒を行うことの以下の手配をいいます。

- a) 賃貸借契約関係
- b) 建物管理体制
- c) 管理状況の確認
- d) 建物使用状況の確認
- e) 法定選任状況の確認
- f) 法定届出状況の確認
- g) ユーティリティ関係
- h) 賃貸営業準備業務(再委託対象外)
- i) 不動産等引渡し関係

### 物件移管業務の再委託

物件移管業務受託者は、自己の責任と負担のもとに、不動産等に関する運営管理方針の独立性を確保することを目的として、上記の業務中、再委託対象外と記載した業務を除く全ての業務(物件移管再委託業務)を株式会社エヌ・ピー・エフ・オフィスマネジメントに再委託します。ただし、物件移管業務受託者は、物件移管業務再受託者が物件移管再委託業務を履行するために必要な人員及び不動産の運営管理に関するノウハウと業務システムを提供するとともに、本投資法人から指示があった場合、その指示された事項に限って、物件移管業務再受託者に対して業務監査を行います。なお、物件移管業務再受託者の作為又は不作為を原因として本投資法人、資産運用会社又はその他の第三者が損害を被った場合には、物件移管業務受託者は物件移管業務再受託者とともに賠償責任を負うものとされています。

### 契約の期間

- ・契約の期間は資産運用委託契約が終了する日までとします。

### 契約の更新、解約、変更等に関する規定

- ・上記契約の期間にかかわらず、本投資法人は、14日前の事前の書面による通知により、いつでも契約を解約することができます。ただし、物件移管業務受託者が個別の物件について物件移管業務を遂行中である場合、本投資法人は、その完了まで物件移管業務の遂行を続行するよう求めることができます。
- ・法令の変更その他の事情により契約を変更する必要がある場合は、本投資法人及び物件移管業務受託者は誠意をもって協議し、書面による合意により契約を変更することができます。

## C. 新規テナント斡旋業務

### 業務内容

- ・本投資法人もしくは信託受託者との間で包括的に不動産等に関して締結されている新規テナント一般媒介契約に基づき、本投資法人(信託受託者を含む)に対して賃貸市場状況全

般の情報や新規テナントの潜在入居情報を提供するなどにより、新規のテナントと本投資法人もしくは信託受託者との間の賃貸借契約の締結を媒介します。

#### 契約の期間

- ・契約の期間は、オフィスマネジメント契約が終了する日までとする。

#### 契約の更新、解約、変更等に関する規定

- ・新規テナント一般媒介業者が次の各号に該当する場合で、本投資法人又は信託受託者が催告を行った後30日を経過しても是正のない場合には、本投資法人又は信託受託者は何らの手続をすることなく、契約の解除をすることができます。
  - a) 新規テナント一般媒介業者の責に帰すべき事由により、自己又は第三者の財産、信用又は身体に著しい損害が生じたとき。
  - b) 新規テナント一般媒介業者が契約に関し違反をしたとき。
- ・法令の変更その他の事情により契約を変更する必要がある場合は、本投資法人又は信託受託者及び新規テナント一般媒介業者は誠意をもって協議し、書面による合意により契約を変更することができます。

なお、本投資法人と関係法人との間で締結されている契約ではありませんが、関係法人間で締結している契約に基づく業務のうち、以下はその主要なものです。

#### D. 物件取得助言補佐業務

##### 業務内容

- ・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との間で原則として個々の不動産等取得案件ごとに関して締結される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及び収集、調査等の物件取得助言補佐業務を行うこと。

##### 契約の期間

- ・契約の期間は物件取得助言契約が終了する日までとします。

##### 契約の更新、解約、変更等に関する規定

- ・上記契約の期間にかかわらず、物件取得助言業者は、14日前の事前の書面による通知により、いつでも契約を解約することができます。ただし、物件取得助言補佐業者が個別の物件について物件取得助言補佐業務を遂行中である場合、物件取得助言業者は、その完了まで物件取得助言補佐業務の遂行を続行するよう求めることができます。
- ・法令の変更その他の事情により契約を変更する必要がある場合は、物件取得助言業者及び物件取得助言補佐業者は誠意をもって協議し、書面による合意により契約を変更することができます。

#### (3) 資本関係

本有価証券報告書提出日現在、本投資法人の投資口を16,200口保有しています。また役員の兼職関係はありません。

#### 四 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、物件移管業務再受託者)

##### (1) 名称、資本の額及び事業の内容

###### 名称

株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメント

###### 資本の額

1,000万円(本有価証券報告書提出日現在)

###### 事業の内容

- ・不動産の管理、売買、賃貸及び利用に関する事務の代行業務
- ・宅地及び建物の売買、交換及び賃貸の代理及び媒介
- ・前各号に付帯関連する一切の業務

なお、株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメントは、本投資法人のオフィスマネジメントに係る事業にのみ従事しています。

##### (2) 関係業務の概要

株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメントは、忠実にかつ善良なる管理者の注意をもって、関係業務を遂行することが以下の各契約上求められています。

###### A. オフィスマネジメント再委託業務

###### 業務内容

- ・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との間で個々の不動産等もしくは複数の不動産等ごとに締結されるオフィスマネジメント業務再委託契約に基づき、上記「三井不動産株式会社(2) 関係業務の概要 A. オフィスマネジメント業務」欄記載の業務のうち、一部の業務を除く全ての業務の再委託を受け、かかる業務を提供します。

###### 契約の期間

- ・契約の期間は、オフィスマネジメント契約が終了する日までとします。

###### 契約の更新、解約、変更等に関する規定

- ・天変地異、その他オフィスマネジメント業務受託者及びオフィスマネジメント業務再受託者の責に帰すべからざる事由により、本投資法人が保有する不動産又は信託不動産の全部が滅失又は毀損して契約の目的を達することが不可能になった場合、契約は当然に終了するものとします。
- ・経済情勢・社会情勢等の著しい変化が生じた場合は、当事者が誠意をもって協議の上、契約を変更することができます。

###### B. 既存テナント斡旋業務

###### 業務内容

- ・本投資法人もしくは信託受託者との間で包括的に不動産等に関して締結されている既存テナント一般媒介契約に基づき、本投資法人もしくは信託受託者との間の本投資法人が取得した不動産等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、現に入居しているテナントと本投資法人もしくは信託受託者との間の賃貸借契約の締結を媒介します。

###### 契約の期間

- ・契約の期間は、オフィスマネジメント契約が終了する日までとします。

### 契約の更新、解約、変更等に関する規定

- ・既存テナント一般媒介業者が次の各号に該当する場合で、本投資法人又は信託受託者が催告を行った後30日を経過しても是正のない場合には、本投資法人又は信託受託者は何らの手続をすることなく、契約の解除をすることができます。
  - a) 既存テナント一般媒介業者の責に帰すべき事由により、自己又は第三者の財産、信用又は身体に著しい損害が生じたとき。
  - b) 既存テナント一般媒介業者が契約に関し違反をしたとき。
- ・法令の変更その他の事情により契約を変更する必要がある場合は、本投資法人又は信託受託者及び既存テナント一般媒介業者は誠意をもって協議し、書面による合意により契約を変更することができます。

なお、本投資法人と関係法人との間で締結されている契約ではありませんが、関係法人間で締結している契約に基づく業務のうち、以下はその主要なものです。

### C. 物件取得助言業務

#### 業務内容

- ・資産運用会社である日本ビルファンドマネジメント株式会社との間で原則として個々の不動産等取得案件ごとに締結される物件取得助言契約に基づき、資産運用会社に対して以下の内容の助言を提供すること。
  - (1) 不動産等を取得する場合のスケジュール
  - (2) 不動産等を取得した場合の賃貸収支状況
  - (3) 不動産等の所有権、抵当権等の権利関係状況
  - (4) 不動産等の原所有者等関係者の動向
  - (5) 不動産等の法令制限状況（違反等がある場合の是正方法、是正可能性（必要期間）及び是正に要する費用を含みます。）及び法令により定められた届出・申請・認可等の内容（届出の書式、記載内容等を含みます。）
  - (6) 不動産等の利用制限状況（違反の場合の是正方法及びその可能性を含みます。）
  - (7) 不動産等の土地の敷地境界状況（不存在、不完全な場合の隣接地権者の状況の確認、是正方法及びその可能性（必要期間）を含みます。）
  - (8) 不動産等及び隣接の建物・構築物の越境状況（越境の場合の是正方法、是正可能性（必要期間）、是正に要する想定費用を含みます。）
  - (9) 不動産等の貸室賃貸借契約状況（現状との齟齬があった場合の是正方法を含みます。）
  - (10) 不動産等のオフィスマーケット及びオフィスマーケットレポートの評価
  - (11) 不動産等のエンジニアリングレポート
  - (12) 不動産等の修繕積立金
  - (13) 不動産等の建物管理状況
  - (14) 不動産等の原所有者の保有履歴
  - (15) 不動産等の譲渡に際して原所有者に求める表明・保証内容（違反がある場合の是正方法及び原所有者の是正対応可能性を含みます。）
  - (16) 不動産等の譲渡に際して原所有者に求める瑕疵担保責任の内容・範囲（原所有者の対応可能性を含みます。）
  - (17) 不動産等の譲渡に際して原所有者に求める適式手続（原所有者の対応可能性を含みます。）
  - (18) 不動産等の真正売買該当性
  - (19) 不動産等の原所有者の債務状況（債務超過可能性がある場合の対応方法を含みます。）

#### 契約の期間

- ・契約の期間は資産運用委託契約が終了する日までとします。



#### 契約の更新、解約、変更等に関する規定

- ・前項にかかわらず、資産運用会社は、14日前の事前の書面による通知により、いつでも契約を解約することができます。ただし、物件取得助言業者が個別の物件について物件取得助言業務を遂行中である場合、資産運用会社は、その完了まで物件取得助言業務の遂行を続行するよう求めることができます。
- ・法令の変更その他の事情により契約を変更する必要性が生じた場合は、資産運用会社及び物件取得助言業者は誠意をもって協議し、書面による合意により契約を変更することができます。

#### D. 物件移管再委託業務

##### 業務内容

- ・物件移管業務受託者である三井不動産株式会社との間に包括的に不動産等に関して締結されている物件移管業務再委託契約に基づき、上記「三 三井不動産株式会社(2)関係業務の概要 B. 物件移管業務」欄記載の業務のうち、一部の業務を除く全ての業務の再委託を受け、かかる業務を提供します。

##### 契約の期間

- ・契約の期間は、物件移管業務委託契約が終了する日までとします。

##### 契約の更新、解約、変更等に関する規定

- ・天変地異、その他物件移管業務受託者及び物件移管業務再受託者の責に帰すべからざる事由により、個別の物件移管再委託業務が完了する前に不動産等の全部が滅失又は毀損して契約の目的を達することが不可能になった場合、契約は当然に終了するものとします。
- ・経済情勢・社会情勢等の著しい変化が生じた場合は、当事者が誠意をもって協議の上、契約を変更することができます。

#### (3) 資本関係

該当事項はありません。また役員の兼職関係はありません。

### 五 税理士法人中央青山(納税事務等に関する一般事務受託者)

#### (1) 名称、資本の額及び事業の内容

##### 名称

税理士法人中央青山

##### 資本の額

180万円(平成14年4月1日現在)

##### 事業の内容

税理士法第2条第1項に定める税務代理、税務書類の作成および税務相談に関する事務等の業務を行っています。

#### (2) 関係業務の概要

##### 業務内容

- ・納税に関する事務として、法人税申告書、地方税申告書及び消費税申告書の作成及び申告に関する事項、その他法令上必要と認められる書類・資料等の作成等を行います。

##### 契約の期間

- ・平成15年3月31日までとします。但し、期間満了3ヶ月前までに双方いずれからも文書による別段の申出がないときは、期間満了日の翌日から1年間延長されるものとし、以後も同様とします。

#### 契約の更新、解約、変更等に関する規定

- ・ 本契約を解約する場合は、双方いずれかの一方から相手方に対し、その3ヶ月前までに文書により通知する。但し、乙が本契約を解約する場合は、甲が法令に基づき本業務の委託を義務付けられていることに鑑み、甲が乙以外の第三者との間で本業務の委託に関する契約を締結できるまで、本契約は引続き効力を有するものとします。
- ・ 甲及び乙は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに本契約を解約することができます。
  - a)本契約の各条項に違背し、かつ引続き契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合
  - b)破産、民事再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理手続開始若しくは特別清算開始の申立がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき

### (3) 資本関係

該当事項はありません。また役員の兼職関係はありません。

## 六 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）

### (1) 名称、資本の額及び事業の内容

#### 名称

農林中央金庫

#### 資本の額

1兆1,249億9,900万円（平成14年3月31日現在）

#### 事業の内容

農林中央金庫法に定める業務

### (2) 関係業務の概要

#### A. 投資法人債の発行事務

##### 業務内容

- ・ 投資法人債要項の作成事務を行うこと。
- ・ 投資法人債の投資法人債券を調製し、投資法人債の払込を行った引受人にこれを交付すること。ただし、あらかじめ本投資法人に対して投資法人債の登録の請求を書面（以下、「応募者登録請求書」という。）により行っているものについては、この限りではない。
- ・ 応募者登録請求書に各投資法人債の金額、払込金額、投資法人債券を発行すべき場合の投資法人債券の記番号その他必要事項を付記し、投資法人債要項に定める登録機関に送付すること。
- ・ 投資法人債発行後、遅滞なく投資法人債原簿を作成すること。
- ・ その他協議のうえ必要と認められる事務を行うこと。

## B. 元利金支払事務

### 業務内容

- ・ 投資法人債要項に定める元金の償還の場合、元金の支払日が属する月の前月末日における投資法人債の総額に投資法人債要項に定める償還金額を乗じた金額（以下、「支払基金」という。）を元金の支払日の2週間前までに本投資法人に請求すること。また、投資法人債要項に定める利息支払の場合にこれを準用すること。
- ・ 投資法人債の元金の支払日及び利息の支払日の属する月の前月末日の翌日以降当該支払日まで、支払基金を本投資法人に返戻する事由が生じた場合には、すみやかにその相当額を返戻すること。
- ・ 財務代理契約に定める元利金支払事務取扱者（以下、「元利金支払事務取扱者」といいます。）からの請求に基づき支払基金を交付すること。また、元利金支払事務取扱者に支払基金を交付した場合、遅滞なく償還済投資法人債券又は支払済利札（登録したものについては、その支払済元利金領収書。以下、「支払済投資法人債券等」という。）の提出を受け、その確認及び取りまとめを行ったうえ、計算書を添えて本投資法人に返戻すること。

（注）上記の確認は、支払済投資法人債券等の精査、交付した支払基金との照合、支払済投資法人債券等の記番号の記帳等をいう。

## C. 期中事務

### 業務内容

- ・ 登録の抹消により投資法人債券の交付を本投資法人が請求された場合又は投資法人債券の喪失等の事由により代り投資法人債券の交付を本投資法人が請求された場合には、当該投資法人債券の調製及び交付を行うこと。
- ・ 上記の投資法人債券を交付する場合には、その手数料（印紙税を含む。）を投資法人債権者から徴収すること。
- ・ 投資法人債発行後、投資法人債原簿に記載すべき事由が生じたとき並びに変更が生じたときには、本投資法人からその通知を受け、投資法人債原簿にその旨の記載を行うこと。
- ・ 租税特別措置法の定めにより利子所得税を納付する場合の事務を行うこと。  
その他本投資法人と協議のうえ必要と認められる事務を行うこと。

### 上記A. からC. の業務に関する契約の期間

- ・ 期間の定めはありません。

### 上記A. からC. の業務に関する契約の更新、解約、変更等に関する規定

- ・ 本投資法人又は第1回適格機関投資家限定投資法人債財務代理人は、両者合意のうえ、いつでも契約を解除することができます。
- ・ 契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度本投資法人及び第1回適格機関投資家限定投資法人債財務代理人は、相互にこれに関する協定をします。

## (3) 資本関係

該当事項はありません。また役員の兼職関係はありません。

### 第3 投資法人の経理状況

#### 1. 財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「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)及び同規則第2条の規定により、「投資法人の貸借対照表、損益計算書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」(平成12年総理府令第134号)に基づいて作成しております。

#### 2. 監査証明について

本投資法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、第1期計算期間(平成13年3月16日から平成13年12月31日まで)および第2期計算期間(平成14年1月1日から平成14年6月30日まで)の財務諸表について、朝日監査法人の監査を受けており、その監査報告書は、財務諸表の直前に掲げております。

#### 3. 連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表は作成しておりません。

# 監 査 報 告 書

平成 14 年 9 月 20 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  
関与社員 公認会計士

村尾 裕 

代表社員  
関与社員 公認会計士

皇 祐 

当監査法人は、証券取引法第 193 条の 2 の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている日本ビルファンド投資法人の平成 14 年 1 月 1 日から平成 14 年 6 月 30 日までの計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細表について監査を行った。

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。

監査の結果、投資法人の採用する会計処理の原則及び手続は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠し、かつ、直前計算期間と同一の基準に従って継続して適用されており、また、財務諸表の表示方法は、「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）の定めるところに準拠しているものと認められた。

よって、当監査法人は、上記の財務諸表が日本ビルファンド投資法人の平成 14 年 6 月 30 日現在の財産の状態及び同日をもって終了する計算期間の損益の状況を適正に表示しているものと認める。

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



# 監査報告書

平成14年3月22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  
関与社員

村尾 裕 

関与社員 公認会計士

宮 祐 

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「ファンドの経理状況」に掲げられている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日までの計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細表について監査を行った。

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。

監査の結果、投資法人の採用する会計処理の原則及び手続は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠し、また、財務諸表の表示方法は、「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)の定めるところに準拠しているものと認められた。

よって、当監査法人は、上記の財務諸表が日本ビルファンド投資法人の平成13年12月31日現在の財産の状態及び同日をもって終了する計算期間の損益の状況を適正に表示しているものと認める。

投資法人与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





1. 財務諸表等

(1) 財務諸表

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)		第2期 (平成14年6月30日現在)		
	金 額	構成比	金 額	構成比	
資産の部		%		%	
流動資産					
現金及び預金	1,368,559		4,584,675		
信託現金及び信託預金	26,298,836		28,297,860		
営業未収入金	108,939		183,392		
未収消費税等	2,929,296		234,934		
その他の流動資産	100,861		67,791		
流動資産合計	30,806,493	12.0	33,368,654	12.0	
固定資産					
1.有形固定資産					
建 物	1,465,410		1,465,410		
減価償却累計額	39,367	1,426,043	69,048	1,396,362	
信託建物	64,771,757		77,055,057		
減価償却累計額	2,043,021	62,728,735	3,883,027	73,172,030	
土 地		1,167,510		1,167,510	
信託土地		142,783,542		151,009,997	
その他の有形固定資産*1	804,256		1,100,748		
減価償却累計額	81,922	722,333	155,718	945,030	
有形固定資産合計		208,828,165		227,690,930	
2.無形固定資産					
信託借地権		16,763,973		16,763,973	
その他の無形固定資産		57,727		54,313	
無形固定資産合計		16,821,701		16,818,287	
3.投資等					
差入敷金保証金		351,520		338,174	
長期前払費用		16,700		67,883	
その他投資等		-		675,066	
投資等合計		368,220		1,081,123	
固定資産合計		226,018,087		245,590,341	
繰延資産					
投資法人債発行費		22,609		16,957	
繰延資産合計		22,609		16,957	
資産合計		256,847,190	100.0	278,975,953	100.0

(単位：千円)

科 目	第1期 (平成13年12月31日現在)		第2期 (平成14年6月30日現在)	
	金 額	構成比	金 額	構成比
負債の部		%		%
流動負債				
営業未払金	581,785		1,083,762	
短期借入金	20,900,000		33,450,000	
未払金	548,793		303,993	
未払費用	219,925		245,582	
未払法人税等	1,062		564	
前受金	1,522,898		1,668,631	
その他の流動負債	151,364		157,194	
流動負債合計	23,925,830	9.3	36,909,730	13.2
固定負債				
投資法人債	8,000,000		8,000,000	
長期借入金	50,000,000		59,000,000	
預り敷金保証金	263,542		232,923	
信託預り敷金保証金	20,402,120		21,421,361	
その他固定負債	15,919		20,737	
固定負債合計	78,681,583	30.6	88,675,022	31.8
負債合計	102,607,413	39.9	125,584,752	45.0
出資の部 *3				
出資総額 *2				
出資総額	148,899,062	58.0	148,899,062	53.4
剰余金				
当期未処分利益	5,340,714		4,492,138	
(うち当期利益)	(5,340,714)		(4,492,022)	
剰余金合計	5,340,714	2.1	4,492,138	1.6
出資合計	154,239,777	60.1	153,391,201	55.0
負債・出資合計	256,847,190	100.0	278,975,953	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 〕			第 2 期 〔 自 平成 14 年 1 月 1 日 〕 〔 至 平成 14 年 6 月 30 日 〕		
	金 額	金 額	百分比	金 額	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			10,427,418		
その他貸貸事業収入 *1	1,005,970	12,561,476	100.0	831,788	11,259,206	100.0
2. 営業費用						
貸貸事業費用 *1	5,737,215			5,622,604		
資産運用報酬	542,069			476,735		
役員報酬	12,499			11,400		
会計監査人報酬	10,000			8,846		
資産保管委託報酬	11,706			11,190		
一般事務委託報酬	50,052			39,176		
その他費用	31,707	6,395,251	50.9	81,560	6,251,514	55.5
営業利益		6,166,225	49.1		5,007,692	44.5
営業外損益の部						
1. 営業外収益						
受取利息	2,765			2,854		
その他営業外収益	-	2,765	0.0	9,510	12,365	0.1
2. 営業外費用						
支払利息	536,707			494,287		
投資法人債利息	32,910			27,106		
投資法人債発行費償却	11,304			5,652		
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	826,704	6.6	-	527,046	4.7
経常利益		5,342,287	42.5		4,493,011	39.9
税引前当期利益		5,342,287	42.5		4,493,011	39.9
法人税、住民税及び事業税		1,607	0.0		973	0.0
法人税等調整額		34			16	
当期利益		5,340,714	42.5		4,492,022	39.9
前期繰越利益		-			116	
当期末処分利益		5,340,714			4,492,138	

## 金銭の分配に係る計算書

(単位：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 〕	第 2 期 〔 自 平成 14 年 1 月 1 日 至 平成 14 年 6 月 30 日 〕
当期末処分利益	5,340,714,686	4,492,138,528
分配金の額	5,340,598,200	4,492,042,100
(投資口 1 口当たり分配金の額)	(19,026)	(16,003)
次期繰越利益	116,486	96,428

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第 16 条第 1 項に定める「当期末処分利益（分配可能金額）を上限とし、租税特別措置法第 67 条の 15 に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である 5,340,598,200 円を利益分配金として分配しております。なお、規約第 16 条第 2 項に定める利益を超えた金銭の分配は行っておりません。</p>	<p>本投資法人の規約第 16 条第 1 項に定める「当期末処分利益（分配可能金額）を上限とし、租税特別措置法第 67 条の 15 に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である 4,492,042,100 円を利益分配金として分配しております。なお、規約第 16 条第 2 項に定める利益を超えた金銭の分配は行っておりません。</p>
------------	---	---

〔重要な会計方針〕

期別 項目	第1期 〔自平成13年3月16日〕 〔至平成13年12月31日〕	第2期 〔自平成14年1月1日〕 〔至平成14年6月30日〕
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。            建物 16～50年            無形固定資産（信託財産を含む）定額法を採用しております。</p>	<p>有形固定資産（信託財産を含む） 同左</p> <p>無形固定資産（信託財産を含む） 同左</p>
2. 繰延資産の処理方法	<p>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。            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。            「スプレッド方式」では、募集価額と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、当投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成13年9月10日付一般募集による新投資口発行に際し、募集価額と発行価額との差額の総額は、1,813,437千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。            このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、1,813,437千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期利益は同額多く計上されております。</p>	<p>投資法人債発行費 同左</p>
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法            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。            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>	<p>固定資産税等の処理方法 同左</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は182,458千円であります。</p>
4. 不動産等を信託財産とする信託	<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</p>	<p>同左</p>

<p>受益権に関する会計処理方針</p>	<p>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。          なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。          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>	
<p>5 . 消費税等の処理方法</p>	<p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>	<p>同左</p>

〔注記事項〕  
 (貸借対照表関係)

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

(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〕	第2期 〔自平成14年1月1日〕 至平成14年6月30日〕																																																																				
<p>*1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">(家賃)</td> <td style="text-align: right;">9,922,483</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">(共益費)</td> <td style="text-align: right;">1,590,238</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">(その他賃貸収入)</td> <td style="text-align: right;">42,784</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">11,555,506</td> </tr> </table> <p>その他賃貸事業収入</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">(駐車場使用料)</td> <td style="text-align: right;">307,415</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">(施設使用料)</td> <td style="text-align: right;">49,634</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">(付帯収益)</td> <td style="text-align: right;">624,053</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">(解約金)</td> <td style="text-align: right;">4,525</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">(雑収益)</td> <td style="text-align: right;">20,340</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,005,970</td> </tr> </table> <p>不動産賃貸事業収益合計</p> <p style="text-align: right;">12,561,476</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">(外注委託費)</td> <td style="text-align: right;">1,779,972</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">(公租公課)</td> <td style="text-align: right;">485,753</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">(修繕費)</td> <td style="text-align: right;">369,208</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">(保険料)</td> <td style="text-align: right;">52,020</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">(諸経費)</td> <td style="text-align: right;">880,717</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">(減価償却費)</td> <td style="text-align: right;">2,169,543</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,737,215</td> </tr> </table> <p>不動産賃貸事業費用合計</p> <p style="text-align: right;">5,737,215</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B)</p> <p style="text-align: right;">6,824,261</p>	(家賃)	9,922,483	(共益費)	1,590,238	(その他賃貸収入)	42,784	計	11,555,506	(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	計	1,005,970	(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	計	5,737,215	<p>*1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">(家賃)</td> <td style="text-align: right;">8,971,114</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">(共益費)</td> <td style="text-align: right;">1,422,595</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">(その他賃貸収入)</td> <td style="text-align: right;">33,707</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">10,427,418</td> </tr> </table> <p>その他賃貸事業収入</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">(駐車場使用料)</td> <td style="text-align: right;">247,448</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">(施設使用料)</td> <td style="text-align: right;">53,952</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">(付帯収益)</td> <td style="text-align: right;">488,225</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">(解約金)</td> <td style="text-align: right;">13,332</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">(雑収益)</td> <td style="text-align: right;">28,830</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">831,788</td> </tr> </table> <p>不動産賃貸事業収益合計</p> <p style="text-align: right;">11,259,206</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">(外注委託費)</td> <td style="text-align: right;">1,545,261</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">(公租公課)</td> <td style="text-align: right;">977,166</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">(修繕費)</td> <td style="text-align: right;">314,857</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">(保険料)</td> <td style="text-align: right;">51,562</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">(諸経費)</td> <td style="text-align: right;">786,859</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">(減価償却費)</td> <td style="text-align: right;">1,946,896</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,622,604</td> </tr> </table> <p>不動産賃貸事業費用合計</p> <p style="text-align: right;">5,622,604</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B)</p> <p style="text-align: right;">5,636,602</p>	(家賃)	8,971,114	(共益費)	1,422,595	(その他賃貸収入)	33,707	計	10,427,418	(駐車場使用料)	247,448	(施設使用料)	53,952	(付帯収益)	488,225	(解約金)	13,332	(雑収益)	28,830	計	831,788	(外注委託費)	1,545,261	(公租公課)	977,166	(修繕費)	314,857	(保険料)	51,562	(諸経費)	786,859	(減価償却費)	1,946,896	計	5,622,604
(家賃)	9,922,483																																																																				
(共益費)	1,590,238																																																																				
(その他賃貸収入)	42,784																																																																				
計	11,555,506																																																																				
(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																																																																				
計	1,005,970																																																																				
(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																																																																				
計	5,737,215																																																																				
(家賃)	8,971,114																																																																				
(共益費)	1,422,595																																																																				
(その他賃貸収入)	33,707																																																																				
計	10,427,418																																																																				
(駐車場使用料)	247,448																																																																				
(施設使用料)	53,952																																																																				
(付帯収益)	488,225																																																																				
(解約金)	13,332																																																																				
(雑収益)	28,830																																																																				
計	831,788																																																																				
(外注委託費)	1,545,261																																																																				
(公租公課)	977,166																																																																				
(修繕費)	314,857																																																																				
(保険料)	51,562																																																																				
(諸経費)	786,859																																																																				
(減価償却費)	1,946,896																																																																				
計	5,622,604																																																																				

(リース取引関係)

第1期 〔自平成13年3月16日〕 至平成13年12月31日〕	第2期 〔自平成14年1月1日〕 至平成14年6月30日〕												
<p>オペレーティング・リース取引(貸主側)</p> <p>未経過リース料</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内</td> <td style="text-align: right;">4,671,428千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">18,605,826千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">23,277,255千円</td> </tr> </table>	1年内	4,671,428千円	1年超	18,605,826千円	合計	23,277,255千円	<p>オペレーティング・リース取引(貸主側)</p> <p>未経過リース料</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内</td> <td style="text-align: right;">4,630,267千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">16,414,149千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">21,044,417千円</td> </tr> </table>	1年内	4,630,267千円	1年超	16,414,149千円	合計	21,044,417千円
1年内	4,671,428千円												
1年超	18,605,826千円												
合計	23,277,255千円												
1年内	4,630,267千円												
1年超	16,414,149千円												
合計	21,044,417千円												



(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 〕	第2期 〔 自 平成 14 年 1 月 1 日 〕 〔 至 平成 14 年 6 月 30 日 〕
本投資法人は、有価証券取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。	同左

(デリバティブ取引関係)

第1期 〔 自 平成 13 年 3 月 16 日 〕 〔 至 平成 13 年 12 月 31 日 〕	第2期 〔 自 平成 14 年 1 月 1 日 〕 〔 至 平成 14 年 6 月 30 日 〕
本投資法人は、デリバティブ取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。	同左

(退職給付関係)

第1期 〔 自 平成 13 年 3 月 16 日 〕 〔 至 平成 13 年 12 月 31 日 〕	第2期 〔 自 平成 14 年 1 月 1 日 〕 〔 至 平成 14 年 6 月 30 日 〕
本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	同左

(税効果会計関係)

第1期 (平成 13 年 12 月 31 日現在)	第2期 (平成 14 年 6 月 30 日現在)
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	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)	(繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額 34 千円	未払事業税損金不算入額 18 千円
繰延税金資産合計 34	繰延税金資産合計 18
(繰延税金資産の純額) 34	(繰延税金資産の純額) 18
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	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 %	法定実効税率 39.39 %
(調整)	(調整)
支払配当の損金算入額 39.38	支払配当の損金算入額 39.37
その他 0.02	その他 0.00
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.03	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02

**(持分法損益等)**

第1期 〔 自 平成 13 年 3 月 16 日 〕 〔 至 平成 13 年 12 月 31 日 〕	第2期 〔 自 平成 14 年 1 月 1 日 〕 〔 至 平成 14 年 6 月 30 日 〕
本投資法人には関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。	同左

**(関連当事者との取引)**

第1期 〔 自 平成 13 年 3 月 16 日 〕 〔 至 平成 13 年 12 月 31 日 〕	第2期 〔 自 平成 14 年 1 月 1 日 〕 〔 至 平成 14 年 6 月 30 日 〕
親会社及び法人主要株主等 該当事項はありません。 役員及び個人主要株主等 該当事項はありません。 子会社等 当社が出資する子会社等は一切存在せず、該当事項はありません。 兄弟会社等 該当事項はありません。	同左

**(投資口1口当たり情報)**

第1期 〔 自 平成 13 年 3 月 16 日 〕 〔 至 平成 13 年 12 月 31 日 〕	第2期 〔 自 平成 14 年 1 月 1 日 〕 〔 至 平成 14 年 6 月 30 日 〕
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)	1口当たり純資産額 546,459 円 1口当たり当期利益 16,003 円
<p>なお、1口当たり当期利益は、当期利益を日数加重平均投資口数で除することより算定しておりますが、関東財務局登録完了後実際に運用を開始した日である平成13年5月23日時点为期首とみなして日数加重平均投資口数により算定した1口当たり当期利益を括弧内に併記しております。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期利益金額については、転換社債、新株引受権付社債がないため記載していません。</p>	<p>なお、1口当たり当期利益は、当期利益を日数加重平均投資口数で除することより算定しております。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期利益金額については、転換社債、新株引受権付社債及び新株予約権付社債がないため記載していません。</p>

**(重要な後発事象)**

第1期 〔 自 平成 13 年 3 月 16 日 〕 〔 至 平成 13 年 12 月 31 日 〕	第2期 〔 自 平成 14 年 1 月 1 日 〕 〔 至 平成 14 年 6 月 30 日 〕
該当事項はありません。	同左

## 附属明細表

### A. 有価証券明細表

該当事項はありません。

### B. 特定取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

### C. 不動産等明細表のうち総括表

(単位：千円)

資産の種類	前期末 残高	当期 増加額	当期 減少額	当期末 残高	減価償却累計額		差引 当期末 残高	摘 要	
					又は償却 累計額	当期 償却額			
流動資産	-	-	-	-	-	-	-		
有形固定資産	建物	1,465,410	-	-	1,465,410	69,048	29,680	1,396,362	
	構築物	281	-	-	281	8	6	272	
	工具器具備品	1,625	-	-	1,625	110	73	1,514	
	土地	1,167,510	-	-	1,167,510	-	-	1,167,510	
	信託建物	64,771,757	12,283,299	-	77,055,057	3,883,027	1,840,005	73,172,030	(注)
	信託構築物	283,234	87,433	-	370,667	48,734	22,520	321,933	
	信託機械装置	358,113	172,642	-	530,756	60,014	28,728	470,741	
	信託工具器具備品	161,002	36,416	-	197,419	46,851	22,467	150,568	
	信託土地	142,783,542	8,226,455	-	151,009,997	-	-	151,009,997	(注)
	小計	210,992,477	20,806,247	-	231,798,724	4,107,793	1,943,482	227,690,930	
無形固定資産	信託借地権	16,763,973	-	-	16,763,973	-	-	16,763,973	
	その他無形固定資産	62,276	-	-	62,276	7,962	3,414	54,313	
	小計	16,826,250	-	-	16,826,250	7,962	3,414	16,818,287	
投資等	長期前払費用	16,700	54,200	3,017	67,883	-	-	67,883	
総計	227,835,427	20,860,447	3,017	248,692,857	4,115,756	1,946,896	244,577,101		

(注) 当期増減額の主要な内訳は以下のとおりです。

#### 1. 信託建物の増加

東京都中野区所在「中野坂上サンブライトツイン」 信託建物 4,892 百万円  
 大阪府大阪市中央区所在「サンマリオン NBF タワー」 信託建物 6,741 百万円

#### 2. 信託土地の増加

東京都中野区所在「中野坂上サンブライトツイン」 信託土地 4,410 百万円  
 大阪府大阪市中央区所在「サンマリオン NBF タワー」 信託土地 3,815 百万円

### D. その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

### E. 投資法人債明細表

(平成 14 年 6 月 30 日現在)

銘柄	発行 年月日	前期末 残高 (千円)	当期 減少額 (千円)	当期末 残高 (千円)	利率	償還期限	使 途	担 保
第 1 回無担保 投資法人債	平成 13 年 5 月 23 日	8,000,000	-	8,000,000	0.68%	平成 16 年 5 月 21 日	(注)	-
合 計	-	8,000,000	-	8,000,000	-	-	-	-

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

F. 借入金等明細表

区分	借入先	前期末	当期	当期	当期末	平均	返済	用途	摘要
		残高	増加額	減少額	残高				
		(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(%)			
短期借入金	中央三井信託銀行(株)	7,000,000	23,300,000	17,700,000	12,600,000	0.5	H15.5.23	(注1)	無担保・無保証・同順位・変動金利
	(株)三井住友銀行	5,100,000	16,150,000	15,500,000	5,750,000	0.5	H14.7.19		
	(株)大和銀行	5,000,000	-	5,000,000	-		-		
	(株)みずほコーポレート銀行(注3)	2,200,000	-	-	2,200,000	0.5	H14.7.23		
	(株)東京三菱銀行	1,600,000	49,600,000	41,600,000	9,600,000	0.5	H14.7.19		
	(株)八十二銀行	-	5,200,000	3,900,000	1,300,000	0.5	H14.7.10		
	農林中央金庫	-	1,500,000	-	1,500,000	0.5	H15.5.23		
	(株)山梨中央銀行	-	1,000,000	500,000	500,000	0.5	H14.7.19		
合計	20,900,000	96,750,000	84,200,000	33,450,000					
長期借入金(注2)	住友生命保険(相)	12,000,000	-	-	12,000,000	1.7	H20.5.23	(注1)	無担保・無保証・同順位・固定金利
	住友生命保険(相)	5,000,000	-	-	5,000,000	1.7	H21.7.16		
	住友生命保険(相)	5,000,000	-	-	5,000,000	2.1	H23.7.16		
	中央三井信託銀行(株)	10,000,000	-	-	10,000,000	1.3	H18.5.23		
	中央三井信託銀行(株)	9,000,000	-	-	9,000,000	1.3	H19.7.16		
	住友信託銀行(株)	6,000,000	-	-	6,000,000	1.3	H19.7.16		
	安田生命保険(相)	3,000,000	-	-	3,000,000	2.1	H23.12.21		
	安田生命保険(相)	-	4,000,000	-	4,000,000	2.2	H24.4.27		
	安田生命保険(相)	-	1,000,000	-	1,000,000	2.2	H24.5.23		
	(株)三井住友銀行	-	1,000,000	-	1,000,000	1.2	H19.3.12		
	(株)三井住友銀行	-	1,000,000	-	1,000,000	1.2	H19.3.12		
	(株)常陽銀行	-	1,000,000	-	1,000,000	0.9	H18.5.23		
	(株)常陽銀行	-	1,000,000	-	1,000,000	1.4	H20.5.23		
	合計	50,000,000	9,000,000	-	59,000,000				

(注)

- 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。
- 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)の貸借対照表日以後5年以内における1年ごとの返済予定額の総額は以下のとおりです。  
(単位:千円)

	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金	-	-	11,000,000	2,000,000

- 借入先である旧(株)富士銀行は、平成14年4月1日に分割・合併を行い、(株)みずほコーポレート銀行となっております。

G. 出資総額増減明細表及び出資剰余金増減明細表

(単位:千円)

区分	期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高	摘要
出資総額	148,899,062	-	-	148,899,062	-
合計	148,899,062	-	-	148,899,062	

## (2)その他

以下に添付する本投資法人のキャッシュ・フロー計算書[参考情報]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)に基づいて作成されております。

ただし、本投資法人では、同規則第2条の規定により、財務諸表は、「投資法人の貸借対照表、損益計算書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」(平成12年総理府令第134号)に基づいて作成されるため、当該キャッシュ・フロー計算書は、財務諸表の範囲外であり、このため朝日監査法人による監査は受けておりません。

キャッシュ・フロー計算書[参考情報]

(単位:千円)

科 目	期 別	
	第 1 期	第 2 期
	〔 自 平成 13 年 3 月 16 日 〕 〔 至 平成 13 年 12 月 31 日 〕	〔 自 平成 14 年 1 月 1 日 〕 〔 至 平成 14 年 6 月 30 日 〕
	金 額	金 額
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期利益	5,342,287	4,493,011
減価償却費	2,169,543	1,946,896
長期前払費用償却額	1,171	3,017
投資法人債発行費償却額	11,304	5,652
受取利息	2,765	2,854
支払利息	536,707	521,393
営業未収入金の増加・減少額	108,939	74,453
未収消費税等の増加・減少額	2,929,296	2,694,362
営業未払金の増加・減少額	581,785	501,977
未払金の増加・減少額	548,793	244,799
前受金の増加・減少額	1,522,898	145,732
長期前払費用の支払額	18,554	54,200
その他	66,458	25,630
小 計	7,721,392	9,961,366
利息の受取額	2,221	2,286
利息の支払額	316,781	495,736
法人税等の支払額	-	1,062
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,406,832	9,466,853
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
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	20,806,247
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	512,511
預り敷金保証金の収入	21,285,966	1,501,133
差入敷金保証金の支出	363,320	603
差入敷金保証金の収入	11,799	13,950
その他投資等取得による支出	-	675,066
投資活動によるキャッシュ・フロー	207,504,584	20,479,345
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の借入による収入	201,000,000	96,750,000
短期借入金の返済による支出	180,100,000	84,200,000
長期借入金の借入による収入	50,000,000	9,000,000
投資法人債の発行による収入	8,000,000	-
投資法人債発行費の支出	33,914	-
投資口の発行による収入	148,899,062	-
配当金の支払額	-	5,322,367
財務活動によるキャッシュ・フロー	227,765,147	16,227,632
<b>現金及び現金同等物の増加・減少額</b>	27,667,395	5,215,140
<b>現金及び現金同等物の期首残高</b>	-	27,667,395
<b>現金及び現金同等物の期末残高</b>	27,667,395	32,882,536

〔重要な会計方針〕〔参考情報〕

	第1期 〔自平成13年3月16日〕 〔至平成13年12月31日〕	第2期 〔自平成14年1月1日〕 〔至平成14年6月30日〕
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項）〔参考情報〕

（単位：千円）

第1期 〔自平成13年3月16日〕 〔至平成13年12月31日〕	第2期 〔自平成14年1月1日〕 〔至平成14年6月30日〕
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)	1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成14年6月30日現在)
現金及び預金 1,368,559	現金及び預金 4,584,675
信託現金及び預金 26,298,836	信託現金及び信託預金 28,297,860
現金及び現金同等物 <u>27,667,395</u>	現金及び現金同等物 <u>32,882,536</u>

個別物件の収益状況[参考情報] (平成14年1月1日～平成14年6月30日)

(単位：千円)

	日本鋼管 本社ビル	芝 NBF タワー	新宿三井 ビルディング 二号館	GSK ビル (注2)	興和西新橋 ビル B 棟 (注2)	日本橋室町 センター ビルディング	高輪一丁目 ビル	三田シティ ビル (注2)	新宿余丁町 ビル	中野坂上 サブライツイン (注2、3)	横浜 S T ビル	つくば三井 ビルディング	大同生命大 宮ビル
第2期中の営業日数	181	181	181	181	181	181	181	181	181	150/97	181	181	181
賃貸事業収入													
賃貸料(含共益費)	2,175,000	1,557,320	681,218			438,959	334,676		112,888		708,472	352,683	120,160
その他収入	0	77,340	70,208			33,851	19,875		11,039		79,662	32,688	18,259
賃貸事業収入小計 A	2,175,000	1,634,661	751,426			472,810	354,551		123,928		788,134	385,372	138,420
賃貸事業費用													
公租公課	280,826	79,221	74,527			46,681	27,420		12,748		65,619	24,736	8,136
(うち固定資産税・償却資産税)	280,826	79,106	72,629			46,669	27,168		12,373		65,619	24,661	8,136
(うちその他諸税)	0	115	1,897			12	251		374		0	75	0
諸経費	137,180	461,993	196,058			125,312	74,882		38,625		217,781	155,637	55,809
(うち水道光熱費)	0	75,827	47,017			21,610	23,521		11,309		64,232	48,500	7,179
(うち建物管理費)	0	139,469	68,507			44,497	19,464		13,375		64,006	57,490	11,960
(うちオフィスビル・マンション)	121,608	84,452	38,146			23,959	18,775		6,081		47,481	18,286	6,619
(うち修繕費)	0	40,348	26,476			30,122	7,656		6,341		30,437	22,405	28,400
(うち借地借家料)	0	109,117	0			0	0		0		0	0	0
(うち保険料・信託報酬)	15,403	9,644	11,592			4,937	5,092		1,473		6,127	5,352	1,458
(うちその他諸経費)	168	3,134	4,318			186	372		44		5,496	3,602	191
減価償却費	303,177	291,035	111,876	141,299	82,427	33,228	48,617	62,705	23,462	101,537	140,845	115,107	21,442
賃貸事業費用 小計 B	721,183	832,250	382,463			205,222	150,920		74,836		424,246	295,481	85,389
不動産賃貸事業損益 A - B	1,453,816	802,411	368,963	400,721	336,602	267,587	203,631	125,955	49,091	141,362	363,888	89,890	53,030
NOI(ネットオペレーティング・インカム)	1,756,993	1,093,446	480,839	542,020	419,029	300,815	252,248	188,660	72,553	242,899	504,733	204,997	74,472
資本的支出	0	19,431	41,843	19,207	2,921	9,241	1,460	0	1,108	0	262,197	12,460	754



## (前頁より続く) 個別物件の収益状況[参考情報] (平成14年1月1日~平成14年6月30日)

(単位:千円)

	松戸シティビル	稲毛海岸ビル	札幌南二条ビル	仙台大同生命ビル	ユニックスビル	新潟ルコムビル	浜松シティビル	サンマリオンNBFタワー	堺東センタービルディング	大手前センタービルディング	京町堀センタービルディング	四条烏丸南ビル	博多祇園21ビル
第2期中の営業日数	181	181	181	181	181	181	181	111	181	181	181	181	181
賃貸事業収入													
賃貸料(含共益費)	124,382	112,978	122,972	213,688	274,502	253,629	81,033	269,454	137,689	147,025	40,347	106,727	147,821
その他収入	16,847	31,166	19,597	32,335	52,852	28,636	15,279	65,256	18,865	14,737	7,340	12,103	15,205
賃貸事業収入小計A	141,229	144,145	142,570	246,023	327,355	282,265	96,313	334,710	156,555	161,763	47,688	118,831	163,027
賃貸事業費用													
公租公課	10,060	15,204	13,750	22,009	43,957	25,053	10,351	48	10,058	14,358	5,839	8,475	17,269
(うち固定資産税・償却資産税)	10,032	15,204	13,750	22,009	43,877	24,940	10,331	0	10,038	14,338	5,819	8,455	17,265
(うちその他諸税)	28	0	0	0	80	112	20	48	20	20	20	20	4
諸経費	53,750	48,622	36,133	56,220	117,228	85,005	37,090	87,583	45,087	50,849	21,001	35,008	42,677
(うち水道光熱費)	10,565	22,721	11,996	21,634	41,465	24,427	10,308	19,375	11,089	15,809	5,070	7,598	13,107
(うち建物管理費)	11,672	15,819	12,206	17,981	47,473	29,932	15,162	31,671	13,427	18,358	6,438	11,130	17,507
(うちリフォーム料)	6,790	6,942	7,276	12,798	15,274	14,068	4,492	18,029	7,990	7,995	2,125	6,013	8,234
(うち修繕費)	23,677	1,187	2,857	1,051	10,127	9,735	4,884	11,162	11,010	6,383	5,703	7,952	2,091
(うち借地借家料)	51	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(うち保険料・信託報酬)	598	1,665	1,112	1,632	2,325	2,813	1,277	3,654	1,216	1,213	929	1,471	1,737
(うちその他諸経費)	394	286	683	1,122	561	4,029	963	3,691	353	1,089	733	841	0
減価償却費	29,899	23,091	22,469	33,117	66,985	42,337	25,886	118,292	24,578	24,959	5,320	26,570	26,622
賃貸事業費用 小計 B	93,709	86,918	72,353	111,347	228,171	152,396	73,328	205,924	79,724	90,168	32,162	70,054	86,569
不動産賃貸事業損益 A - B	47,520	57,226	70,217	134,675	99,183	129,869	22,984	128,785	76,830	71,594	15,525	48,776	76,457
NOI(ネットオペレーティング インカム)	77,419	80,317	92,686	167,793	166,168	172,207	48,871	247,077	101,408	96,554	20,846	75,347	103,080
資本的支出	0	12,373	1,268	7,530	4,665	5,416	8,932	665	19,852	8,186	8,542	4,138	2,390

(注) 1. ネットオペレーティング インカム(NOI)は個別物件ごとの不動産賃貸事業損益(A - B) + 減価償却費により算出しています。

2. 賃貸事業損益、ネットオペレーティング インカム(NOI)及び資本的支出の金額の記載のみであるのは、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が、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。

3. 中野坂上サンブライツツインの第2期中の営業日数は 南ウイング 16階から30階部分事務所 10,955.90 m<sup>2</sup> 北ウイング 16階事務所 563.95 m<sup>2</sup> (うち持分 74.5404%) 及び北ウイング 17階事務所 563.95 m<sup>2</sup>のそれぞれの営業日数を示しています。

## 2. 投資法人の現況

### (1) 純資産額計算書

(平成14年6月30日現在)

資産総額	278,975,953,879 円
負債総額	125,584,752,851 円
純資産総額( - )	153,391,201,028 円
発行済数量	280,700 口
1 単位当たり純資産額( / )	546,459 円

(注) 1 単位当たりの純資産額は小数点以下を切り捨てにより表示しています。

### (2) 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

### (3) 投資不動産物件

本投資法人は、投資資産のうち、下記「投資不動産物件及び信託不動産の内容 A. 投資不動産物件及び信託不動産の概要 松戸シティビル」欄記載の土地及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所有しています（以下、本投資法人が所有する信託受益権を「本信託受益権」といいます。）。

本投資法人が所有するその他投資資産の主要なものは、本信託受益権のみであり、かつ本信託受益権については「信託受益権の内容」を除いて、基本的に投資不動産物件と同様の記載内容となります。

このため、参照の便宜上、本投資法人が直接に所有する投資不動産に加え、本信託受益権にかかる信託不動産をあわせて「(3) 投資不動産物件」に含めて記載しています（以下、本投資法人が取得又は保有する不動産及び信託不動産の一又は複数をも「本件不動産」といいます。）。

#### 投資不動産物件及び信託不動産の価格及び投資比率

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

地域区分	物件名称	売買価格 (千円)	貸借対照表 計上額 (千円)	価格(不動産 鑑定評価額) (千円)	投資 比率 (%)	地域区 分毎の 投資比 率(%)
東京都心部	日本鋼管本社ビル	74,131,000	73,425,004	73,018,000	29.3	71.0
	芝 NBF タワー	32,000,000	32,094,402	30,400,000	12.2	
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	16,116,637	16,800,000	6.7	
	G S Kビル	15,616,000	15,332,419	18,000,000	7.2	
	興和西新橋ビルB棟	13,217,000	13,033,709	13,670,000	5.5	
	日本橋室町センタービル	9,945,000	9,896,506	10,600,000	4.2	
	高輪一丁目ビル	6,667,200	6,567,214	6,930,000	2.8	
	三田シティビル	5,365,000	5,229,709	5,320,000	2.1	
新宿余丁町ビル	2,347,500	2,310,043	2,450,000	1.0		
東京周辺都市部	中野坂上サンブライトツイン	8,979,142	9,403,499	9,330,000	3.7	15.0
	横浜 S Tビル	13,529,300	13,519,257	14,261,000	5.7	
	つくば三井ビルディング	6,865,500	6,625,699	6,720,000	2.7	
	大同生命大宮ビル	2,361,000	2,325,487	2,660,000	1.1	
	松戸シティビル	2,455,000	2,567,291	2,580,000	1.0	
	稲毛海岸ビル	1,941,200	1,907,470	1,830,000	0.7	
地方都市部	札幌南二条ビル	1,870,300	1,831,762	2,030,000	0.8	14.0
	仙台大同生命ビル	3,566,000	3,508,387	3,640,000	1.5	
	ユニックスビル	4,028,900	3,892,377	4,230,000	1.7	
	新潟テレコムビル	3,957,500	3,903,302	4,330,000	1.7	
	浜松シティビル	1,377,000	1,348,997	1,258,000	0.5	
	サンマリオン NBF タワー	10,500,000	10,781,248	10,060,000	4.0	
	堺東センタービルディング	2,227,200	2,206,068	2,461,000	1.0	
	大手前センタービルディング	1,825,600	1,801,132	2,180,000	0.9	
	京町堀センタービルディング	749,000	765,081	660,000	0.3	
	四条烏丸南ビル	1,627,000	1,589,699	1,708,000	0.7	
博多祇園 21 ビル	2,629,000	2,594,689	2,506,000	1.0		
合計	246,062,742	244,577,101	249,632,000	100	100	

(注)

1. 興和西新橋ビルB棟、日本橋室町センタービル、中野坂上サンブライトツイン、横浜 S Tビル及びつくば三井ビルディングについては、それぞれ本投資法人の持分に関する売買価格、貸借対照表計上額及び価格(不動産鑑定評価額)です。上記の「価格」は、平成14年6月30日を価格時点とする株式会社谷澤総合鑑定所作

成の不動産鑑定評価書に基づいています。不動産鑑定評価においては、テナント入居中という現況を踏まえ、積算価格を検証手段として、全て収益価格での不動産鑑定評価額を決定しています。

2. 上記の「売買価格」は、本投資法人と売主の間の譲渡契約に表示された数値であり、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を除きます（ただし、高輪一丁目ビル、新宿余丁町ビル、稲毛海岸ビル、新潟テレコムビル、四条烏丸南ビル及び博多祇園21ビルは1つの信託契約により信託が設定されており、これらの合計価格のみが受益権譲渡契約に記載されています。）。
3. 上記の「貸借対照表計上額」は土地、建物、構築物、機械装置、工具器具備品もしくは信託が保有するこれらの資産及び無形固定資産（借地権、施設利用権など）と長期前払費用との合計の取得価額（取得にかかわる諸費用を含む）から減価償却累計額を控除した価額です。なお本投資法人による差入敷金・保証金は上記の「貸借対照表計上額」に含めておりません。
4. 中野坂上サンライトツインの売買価格は平成14年2月1日および3月26日の2回の売買価格の合計額です。
5. 投資比率及び地域区分毎の投資比率は価格（不動産鑑定評価額）合計に対する比率を小数点第2位を四捨五入して求めています。

### 投資不動産物件及び信託不動産の内容

#### A. 投資不動産物件及び信託不動産の概要

本件不動産の概要は下記記載のとおりです。本件不動産はいずれもテナントに対するオフィスを主たる用途とした賃貸を主要な目的とする建物及びその敷地ですが、部分的に下記記載の興和西新橋ビルB棟及び下記記載の三田シティビルには住居を主たる用途とした賃貸部分が含まれています。なお、下記の地積、延床面積、建物構造、建物用途はいずれも登記簿の記載に基づいており、本件不動産には、隣地所有者と越境に関する確認書等が締結されているものがありますが、下記には記載していません。また本有価証券報告書記載のビル名はいずれも本有価証券報告書提出日現在のものです。

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

#### 【特記事項】

##### 都市計画について

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

##### 賃貸借・転貸借関係について

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

##### 境界確認について

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

物件の名称	芝 NBF タワー		特定資産の種類	不動産信託受益権
所在地	(住居表示) 東京都港区芝大門一丁目1番30号			
土地	地積	6,475.44 m <sup>2</sup> (敷地全体)	用途地域	商業地域
	所有形態	借地権 6,075.38 m <sup>2</sup> 所有権 400.06 m <sup>2</sup>		
建物	構造	鉄骨、鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付18階建		
	延床面積	44,437.17 m <sup>2</sup>		
	所有形態	所有権 100%	建築時期	昭和61年10月1日
	用途	事務所・倉庫・電気室・機械室・倉庫作業所		
取得年月日	平成13年7月5日		売買価格	32,000 百万円
信託受託者	三菱信託銀行(株)		建物管理会社	第一整備株

#### 【特記事項】

信託受託者は芝 NBF タワーの建物（以下本特記事項中において、「本建物」といいます。）及びその敷地の一部（6,475.44m<sup>2</sup>のうち400.06m<sup>2</sup>）（以下本特記事項中において、「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（6,475.44m<sup>2</sup>のうち6,075.38m<sup>2</sup>）（以下本特記事項中において、「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）（以下本特記事項中において、「本土地所有者」といいます。）が所有しています。

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

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

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

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

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

本借地の一部（45.038 m<sup>2</sup>）（以下本特記事項中において、「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（以下本特記事項中において、「本転借権」といいます。）は堅固な建物の建築を目的とし、その期間は昭和59年8月24日から昭和111年1月8日までです。本転貸借地には、堅固な建物が存在します。本転借権は、本借地権の終了と同時に終了することとされています。

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

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

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

【特記事項】

都市計画について

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

土地利用について

敷地南端部に位置する土地の一部に土地使用貸借権が付着しており、34.44m<sup>2</sup>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、56.80m<sup>2</sup>が駐車場として利用されています。上記使用貸借契約の期限は、「明治通り」拡幅のために土地明渡し請求があった日までとされています。

擁壁の越境について

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

優先買取請求権及び優先交渉権について

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

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

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

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

(注) 信託不動産(敷地)の保有割合

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

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

#### 【特記事項】

用途制限について

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

賃貸借関係及び使用貸借関係について

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

信託受益権の先買権(優先的に取得の交渉をする権利)について

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

共有持分の処分について

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

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

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

【特記事項】

区分所有及び相互賃貸借について

日本橋室町センタービルの敷地14筆(地積合計3,097.74m<sup>2</sup>)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1,590.07m<sup>2</sup>、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7,755.94m<sup>2</sup>)の100%、駐車場部分(床面積1,141.83m<sup>2</sup>)の45.11%及び規約共用部分(床面積合計244.74m<sup>2</sup>)の45.11%の持分を有しています。

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

優先交渉権について

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

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

【特記事項】

用途制限について

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



建築制限について

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

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

【特記事項】

道路計画について

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

物件の名称	中野坂上サンブライトツイン		特定資産の種類	不動産信託受益権	
所在地	(住居表示)東京都中野区本町二丁目46番1				
土地	地積	10,331.90 m <sup>2</sup> (敷地全体)	用途地域	商業地域	
	所有形態	所有権 (敷地権割合 29.5574%)			
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付30階建			
	延床面積	63,396.95 m <sup>2</sup> (1棟全体)			
	所有形態	所有権 (区分所有)	建築時期	平成8年11月15日	
	所有階・床面積・用途等	南ウイング16階から30階部分事務所	10,955.90 m <sup>2</sup>	うち持分 74.5404%	
		北ウイング16階事務所	563.95 m <sup>2</sup>		
	北ウイング17階事務所	563.95 m <sup>2</sup>	所有割合:ビル1棟全体区分所有面積37,768.51 m <sup>2</sup> の約31.6%相当分		
取得年月日	平成14年2月1日 平成14年3月26日	売買価格	8,433百万円 546百万円		
信託受託者	UFJ信託銀行(株)		建物管理会社	サンブライトビル管理(株)他	

【特記事項】

境界確認について

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

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

【特記事項】

共有関係について

横浜 ST ビルの敷地及び建物は、いずれも信託受託者と戸田建設株式会社及び戸田不動産株式会社（以下本第号において、「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。上記の地積及び延床面積欄はいずれも敷地及び建物全体の数値を記載しています。

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

優先交渉権及び先買権について

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

地下の蓄熱槽の工事について

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

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

【特記事項】

受益権の共有について

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

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

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

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

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

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

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

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

【特記事項】

地上権について

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

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

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

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

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

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

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

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

## B. エンジニアリングレポートにおける数値の抜粋

本件不動産に関しては、それぞれ下記の日付でエンジニアリングレポートが作成されています（本投資法人による取得以前の報告書も含まれます。）。そのうち長期修繕の費用見積合計（将来12年間（ただし、日本鋼管本社ビルについては15年間、芝 NBF タワーについては17年間）の総修繕費）及び地震リスクの分析における予想最大損失率（PML）は以下のとおりです。

物件名称	報告書日付	長期修繕 の費用見積合計 (千円)	地震リスク 分析における 予想最大損失率 (PML)(%)
日本鋼管本社ビル	平成12年12月	7,969,606	10.0
芝 NBF タワー	平成13年6月14日	5,768,602	6.8
新宿三井ビルディング二号館	平成11年9月30日	677,491	10.0
G S Kビル	平成12年8月11日	309,000	2.2
興和西新橋ビルB棟	平成11年12月24日	521,238	6.0
日本橋室町センタービル	平成12年8月4日	360,164	12.6
高輪一丁目ビル	平成11年10月20日	403,214	15.0
三田シティビル	平成12年10月31日	210,759	12.9
新宿余丁町ビル	平成11年10月20日	251,870	14.0
中野坂上サンブライトツイン	平成14年1月18日	705,708	2.8
横浜S Tビル	平成12年11月20日	842,122	6.4
つくば三井ビルディング	平成11年9月30日	608,729	11.0
大同生命大宮ビル	平成12年10月31日	168,627	14.8
稲毛海岸ビル	平成11年10月20日	303,640	13.0
松戸シティビル	平成13年1月23日	115,401	10.8
札幌南二条ビル	平成12年11月20日	374,537	6.8
仙台大同生命ビル	平成12年12月12日	299,020	3.9
ユニックスビル	平成12年11月20日	312,686	1.6
新潟テレコムビル	平成11年10月20日	404,054	12.0
浜松シティビル	平成12年11月20日	251,576	6.1
サンマリオン NBF タワー	平成13年11月26日	290,256	2.3
堺東センタービルディング	平成12年11月20日	230,337	10.2
大手前センタービルディング	平成12年11月20日	158,902	5.4
京町堀センタービルディング	平成12年11月20日	167,322	8.6
四条烏丸南ビル	平成11年10月20日	187,600	17.0
博多祇園21ビル	平成11年10月20日	244,245	13.0
ポートフォリオPML			4.4

(注)

1. 上表の数値は、日本鋼管本社ビルを除く本件不動産については株式会社イー・アール・エス作成の建物状況調査報告書に、日本鋼管本社ビルの本件不動産については日建設計株式会社作成の建物調査業務調査報告書によるものです。
2. PML 値 (Probable Maximum Loss) は、通常「予想最大損失率」として訳されており、一般に不動産・保険業界において建物又は建物群に関する耐震性能の評価指標として用いられています。(但し、統一された厳密な定義はなく、目的や用途に応じて様々に定義されています。)
3. 株式会社イー・アール・エス作成の本報告書においては、株式会社イー・アール・エスが応用RMS株式会社所有のRiskLinkRを用いて分析した、損失率と年超過確率の関係を表す「リスクカーブ」上の「再現期間475年に対する建物の予想損失率」を読み取った値を「予想最大損失率」と定義しています。  
ここで再現期間475年とは、建物の使用期間50年(=一般的建物の耐用年数)に10%の確率で起こる事象に相当します。また、損失率は建物(構造部材、非構造部材、建築設備)のみに関する震災後の復旧費用の再調達価格に対する割合であり、生産設備機器、家具、什器等の被害や、水又は火災による損害、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的な被害は含まれておりません。

4. 予想最大損失率の合計欄は、株式会社イー・アール・エス作成の「ポートフォリオ分析レポート」による、24棟のポートフォリオにおいて生じる最大規模の損失額（475年に一度、その損失額を超える程度）の、再調達価格に対する比率で示しています。
5. 株式会社イー・アール・エスはポートフォリオ分析を行うに際して、日本鋼管本社ビルについては日建設計株式会社作成の建物調査業務調査報告書記載の数値によらず、当該不動産について独自に RiskLinkRを用いて分析し（PML=14.0%）、そのリスクカーブ上での再現期間475年に対応する数値を用いています。
6. エンジニアリングレポートは、本投資法人の持分にかかわらず各物件の全体につき作成されており、上記ではかかる全体の数値を記載しています。
7. 長期修繕の費用見積合計の金額は千円未満を切り捨てにより表示しています。

### C. 運用資産への資本的支出

#### (a) 資本的支出の予定について

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

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

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

#### (b) 期中に行った資本的支出について

投資した不動産等において、期中に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は454百万円であり、当期費用に区分された修繕費314百万円と併せ、769百万円の工事を実施しております。

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

#### (c) 計算期間末毎に積み立てた金銭(修繕積立金)

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

(単位：百万円)

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

(注)

1. 当期並びに第1期について、他の共有者と合同で積み立てている積立金については、当該他の共有者の持分相当額を除いた本投資法人の持分相当額のみを当期より記載することといたしました。
2. 第2期より、上記に記載した積立金とは別に、区分所有ビル等の管理規約等に基づく修繕積立金として、平成14年6月末現在675百万円を積み立てております。



#### D. テナント等の概要

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

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

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

(注)

1. 総賃貸収入は各物件の営業収益の合計であり、百万円未満を切り捨てて表示しております。
2. 「総賃貸可能面積」とは、一定の時点における一体として使用されていると認められる土地に係る建物・施設における貸付が可能な事務所、店舗、倉庫及び住宅の合計面積（共用部分等を貸し付けている場合には当該面積を含みます。）のうち本投資法人の持分に相当する面積をいいます。「総賃貸面積」とは、総賃貸可能面積のうち実際に賃貸借契約が締結され貸付が行われている面積のうち本投資法人の持分に相当する面積をいいます。各本件不動産の総賃貸可能面積、総賃貸面積はともに小数点未満を四捨五入しています。各本件不動産の稼働率は総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を、最近5年の稼働率欄は全賃貸可能面積に占める全賃貸面積の割合をそれぞれ示しています。なお、ともに小数点第2位を四捨五入しています。なお、

最近5年の稼働率欄では、本投資法人による資産運用の実績がない平成12年以前の稼働率は記載していません。

3. テナント数について、一テナントが複数の物件を賃借している場合、同一物件については一テナントとして、複数の物件にわたる場合は、複数テナントとする方法で延べテナント数を算定しています。テナント数については本投資法人の持分にかかわらず、各本件不動産全体の数値を記載しています。
4. 興和西新橋ビルB棟の建物は、建物の事務所及び倉庫部分のうち、1,000,000分の799,475が本信託受益権に係る信託の対象となっています。上記においては、かかる事務所及び倉庫部分全体の79.9475%相当の数値に住宅部分の100%の数値を加えて記載しています。
5. 日本橋室町センタービルについて信託受託者は6階から12階の事務所部分を区分所有しています。上記の数値の算定に当たっては当該事務所部分のみの数値を用いています。
6. 中野坂上サンブライトツインについて信託受託者は、南ウイング16 - 30階の事務所部分と北ウイング16 - 17階の事務所部分(一部共有)をそれぞれ区分所有しており、上表では本投資法人の持分相当の数値合計を記載しています。なお第2期中に取得された区分所有持分及びの運用日数はそれぞれ150日と97日です。
7. 横浜S Tビルの建物について信託受託者の持分割合は75%です。上記においては、建物の事務所・店舗・倉庫部分合計の75%相当の数値を記載しています。
8. つくば三井ビルディングは、その敷地及び建物全体に信託が設定されていますが、その信託の受益権は75%及び25%の割合で準共有されており、本投資法人は受益権のうち75%の持分を有しています。上記においては、建物の事務所・店舗・倉庫部分合計の75%相当の数値を記載しています。
9. サンマリオン NBF タワーについて第2期中の運用日数は111日です。
10. 当物件については、一の主要テナントとの賃貸借契約による契約賃料収入が当物件の契約賃料合計の80%以上を占めており、かかる主要テナントから賃料収入を開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として記載しておりません。

#### E. 主要な不動産の物件に関する情報

本件不動産の各物件につき、当期の総賃料収入合計の10%以上を占める物件は日本鋼管本社ビル（約19.3%）と芝 NBF タワー（約14.5%）です。

日本鋼管本社ビル		最近5年間の稼働率の推移	
テナント総数	1	平成14年6月30日	100%
総賃貸面積	65,280㎡	平成13年12月31日	100%
総賃貸可能面積	65,280㎡	平成13年5月23日	100%
		平成12年6月30日	-
総賃料収入	第2期 2,175百万円	平成11年6月30日	-
		平成10年6月30日	-

芝 NBF タワー		最近5年間の稼働率の推移	
テナント総数	2	平成14年6月30日	99.4%
総賃貸面積	24,560㎡	平成13年12月31日	100%
総賃貸可能面積	24,560㎡	平成13年6月30日	-
		平成12年6月30日	-
総賃料収入	第2期 1,634百万円	平成11年6月30日	-
		平成10年6月30日	-

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

#### F. 主要テナントに関する情報

##### (a) 主要なテナント

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

テナント名	日本鋼管株式会社	業種	鉄鋼業
入居ビル名	日本鋼管本社ビル	賃貸面積	65,280㎡
年間賃料	4,350百万円		
契約満了日	平成23年3月31日を期間満了日とする定期賃貸借契約（以下、「F. 主要テナントに関する情報」において「マスターリース契約」といいます。）です。ただし、賃借人は、平成18年から平成20年までの3月中に書面にて賃貸人に通知する方法により、それぞれの翌年3月末日を解約日として解約することができます。また、賃借人は、賃貸借期間残存期間の賃料相当額を違約金として賃貸人に支払うことによって解約することができます。		
契約更改の方法	定期賃貸借契約のため更新はありません。ただし、賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間の満了日の翌日を始期とする新たな定期賃貸借契約の締結を期間満了日の6か月前までに合意したときは、再契約を締結することができます。		
賃貸借契約に関して特記すべき事項	契約期間中の管理維持費・修繕費・維持更新費等は日本鋼管株式会社が負担することとなっているため共益費は収受しません。また、契約期間の終了時又は上記の解約時における全館明渡しの際には、日本鋼管株式会社による原状復旧義務は原則として免除されることとなっています。 賃借人である日本鋼管株式会社は、賃貸人の事前の書面による承諾を得ることなくして、建物を有償無償にかかわらず転貸することができないものとされています。ただし、賃貸人及び賃借人はマスターリース契約締結時に、賃借人が建物の一部を第三者（以下、「既転借人」といいます。）に賃貸していることを確認し、また賃貸人は、賃借人が転貸先・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、平成14年8月20日までに、既転借人17名中16名からこの確認書を取得しています。		

## (b) 主要テナント含め上位 10 テナント[参考情報]

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

(平成 14 年 6 月 30 日現在)

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

(注)

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

## 信託受益権の内容

本投資法人は、以下の本信託受益権を保有しています。その概要は以下のとおりです。

### A. 信託不動産の表示

(平成 14 年 6 月 30 日現在)

地域区分	信託の対象となる不動産 (物件の名称)	信託 設定日	信託受託者の名称	信託期間 満了日
東京都心部	日本鋼管本社ビル	平成13年3月22日	住友信託銀行(株)	平成23年3月31日
	芝 NBF タワー	平成13年7月5日	三菱信託銀行(株)	平成23年9月30日
	新宿三井ビルディング二号館	平成12年3月17日	住友信託銀行(株)	平成22年3月31日
	G S K ビル	平成12年8月31日	中央三井信託銀行(株)	平成22年9月30日
	興和西新橋ビルB棟	平成12年6月1日	中央三井信託銀行(株)	平成22年5月31日
	日本橋室町センタービル	平成12年9月28日	三菱信託銀行(株)	平成22年9月30日
	高輪一丁目ビル(注2)	平成12年3月17日	住友信託銀行(株)	平成22年3月31日
	三田シティビル	平成13年3月16日	中央三井信託銀行(株)	平成23年3月31日
	新宿余丁町ビル(注2)	平成12年3月17日	住友信託銀行(株)	平成22年3月31日
東京周辺都市部	中野坂上サンブライトツイン	平成14年2月1日	UFJ 信託銀行(株)	平成34年6月30日
	横浜 S T ビル	平成13年3月23日	住友信託銀行(株)	平成23年3月31日
	つくば三井ビルディング	平成12年3月17日	住友信託銀行(株)	平成22年3月31日
	大同生命大宮ビル	平成13年2月1日	UFJ 信託銀行(株)	平成23年1月31日
	稲毛海岸ビル(注2)	平成12年3月17日	住友信託銀行(株)	平成22年3月31日
地方都市部	札幌南二条ビル	平成13年3月23日	住友信託銀行(株)	平成23年3月31日
	仙台大同生命ビル	平成13年2月1日	UFJ 信託銀行(株)	平成23年1月31日
	ユニックスビル	平成13年3月23日	住友信託銀行(株)	平成23年3月31日
	新潟テレコムビル(注2)	平成12年3月17日	住友信託銀行(株)	平成22年3月31日
	浜松シティビル	平成13年3月23日	住友信託銀行(株)	平成23年3月31日
	サンマリオン NBF タワー	平成13年12月27日	三菱信託銀行(株)	平成24年3月31日
	堺東センタービルディング	平成13年3月23日	住友信託銀行(株)	平成23年3月31日
	大手前センタービルディング	平成13年3月23日	住友信託銀行(株)	平成23年3月31日
	京町堀センタービルディング	平成13年3月23日	住友信託銀行(株)	平成23年3月31日
	四条烏丸南ビル(注2)	平成12年3月17日	住友信託銀行(株)	平成22年3月31日
博多祇園21ビル(注2)	平成12年3月17日	住友信託銀行(株)	平成22年3月31日	

(注)

1. 上記の「信託設定日」及び「信託期間満了日」は、それぞれ関連する信託契約の記載をもとにしています。関する信託契約の規定に従い、信託期間が延長又は短縮されることがあります。
2. 高輪一丁目ビル、新宿余丁町ビル、稲毛海岸ビル、新潟テレコムビル、四条烏丸南ビル及び博多祇園21ビルは一つの信託契約を構成しています。

## B. 信託受益権の概要

本信託受益権は、いずれも上表記載の信託契約締結日における不動産の所有者（以下、「当初委託者」といいます。）が、当該不動産につき、上表記載の信託受託者との間で信託契約を締結して設定した不動産管理処分信託の受益権の全部又は一部です。不動産に対する信託設定と同時に当初委託者等は当該不動産に係る賃借人に対する敷金返還債務相当額の金銭を信託の受託者に対して交付しています。本信託受益権の受益者の権利義務の内容は、関連する信託契約並びに信託法及び民法等の適用のある法令により定められています。本信託受益権に係る信託契約は、当初委託者、信託受託者等の交渉を経て締結されたものであるため、その内容は必ずしも一様ではありませんが、概要、次の特徴を有しています。以下の特徴は本信託受益権に係る信託契約の全てにあてはまるものではなく、信託不動産が共有物件又は区分所有物件である場合、信託不動産を特定のテナントに一棟貸ししている場合その他の特殊事情により以下と異なる内容を規定している場合もあります。また、今後本投資法人が取得する信託受益権に係る信託契約には以下の特徴があてはまらない可能性があることにもご留意下さい。

### (a) 所有権の帰属、受益権の権利内容

信託不動産の所有権は信託受託者に帰属し、不動産登記簿上も信託受託者が所有者として表示されます。受益者は、信託財産に対する給付請求権（元本に係る受益権及び収益に係る受益権）を有するほか、信託事務の処理に関する信託受託者に対する一定の指図権や信託事務の処理につき信託受託者に説明を求める権利（信託法第40条2項）、信託財産への不法な強制執行等に対する異議権（同法第16条2項）、信託受託者の信託違反処分に対する取戻権（同法第31条）等、信託受託者及び信託不動産に対する一定の権利を有しています。なお、本投資法人は、オフィスマネジメント契約に基づいて、信託受託者に対する一定の指図権の行使等を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に委託しています（三井不動産株式会社はさらにその一部を株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィス・マネジメントに再委託しています）。上記「第2 関係法人の概況 2. その他の関係法人の概況 三井不動産株式会社（2）関係業務の概要 A. オフィスマネジメント業務」欄をご参照下さい。

### (b) 信託期間

本信託受益権に係る信託期間は信託契約中に個別に定められています。本信託受益権の信託期間の満了日は上表記載のとおりです。なお、信託期間は信託受託者及びその時点での受益者による協議の上、延長されることがあります。

### (c) 信託不動産の管理及び運用

信託財産は、信託契約に定められる信託期間中に、信託契約の規定に従って、信託受託者により管理、運用及び処分され、本信託受益権に係る収益の配当及び元本の交付が行われます。信託受託者による信託不動産の管理及び運用の方法は大意は以下のとおりです。

- ）信託受託者は、受益者の指図に基づいて、信託不動産のうち建物部分の全部又は一部を第三者（信託の当初委託者である場合も含まれます。）に賃貸して運用します
- ）信託受託者は、受益者の指図に基づいて、信託不動産について、一定の損害保険を付保します。
- ）信託受託者は、上記の他、信託不動産の価値及び機能を維持するために、受益者の指図により信託不動産の管理・運用を行います。また、受益者からの指図がない場合であっても信託受託者が自己の判断により信託不動産の管理・運用を行うことができる場合があります。
- ）信託受託者は、オフィスマネジメント契約に基づいて、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に、信託不動産に係る運用及び管理業務を委託しています。上記「第2 関係法人の概況 2. その他の関係法人の概況 三井不動産株式会社（2）関係業務の概要 A. オフィスマネジメント業務」欄をご参照下さい。
- v) 信託受託者は、受益者から指図を受けた場合であっても、(i)信託目的の遂行上著しく不都合であると認めた場合、( )法令、通達若しくはそれらの解釈に明らかに抵触すると認めた場合又は( )かかる指図に基づく管理・運用・処分若しくはその他の管

理・運営が客観的に不可能若しくは著しく困難であると認めた場合には、その指図に従わないことができます。

- ) 受益者が指図を行うことが信託契約上予定されているにもかかわらず指図がない場合には、信託受託者に故意又は過失がある場合を除き、信託受託者が受益者に指図を促したにもかかわらず、相当期間内に指図が行われなかったことにより信託財産に生じた損害等の責任を負いません。また、信託受託者が受益者に催告したにもかかわらず受益者が合理的期間内に指図を行わない場合は、信託受託者は受益者に対する事前の書面による通知を行った上で、善管注意義務及び忠実義務を負担する信託受託者として合理的であると判断したところに従って行動することができることとされている場合があります。
- ) 信託受託者は、信託不動産について修繕・保守・改良等が必要な場合には、受益者の指図が特でない場合であっても、第三者に対して損害を与えるおそれがある場合等（所有者としての第三者賠償責任の発生を未然に防ぐ場合等）において、信託受託者の判断により信託不動産の修繕・保守・改良等を行うことができます。

#### (d) 信託不動産の処分

信託受託者は、受益者の指図に従い、信託契約に定める売却要領に従った売却活動を行います。一般に売却活動の方法は、(i)入札業務受託業者による入札形式による売却活動、( ) 複数の一般媒介業務受託業者による一般媒介売却活動及び( ) 専任媒介業務受託業者による専任媒介売却活動のいずれかの方法のうち受益者が指定する方法によるものとされています。また、信託受託者に売却活動を一任できることとされている場合もあります。なお、売却に際して、買受人を宅地建物取引業者に限定し、信託受託者が買受人に対して瑕疵担保責任を負わない旨の特約を付すること等を条件としている場合があります。

#### (e) 信託に関する費用

本信託受益権に係る信託に関する主な費用は要は以下のとおりです。

- ) 信託財産に関する公租公課、営繕費用、管理費用、管理委託手数料、損害保険料、テナント募集に伴う募集費用、テナント仲介手数料、パソコンバンク手数料、信託土地の収用又はこれに類する手続に関する費用及びその他信託事務の処理に必要な費用
- ) 信託不動産の賃貸借に伴う敷金・保証金返還債務及びその他の債務の履行に係る費用
- ) 賃貸借契約に基づき支払義務のある賃料並びに共益費・付帯収益、駐車料・施設利用料及び敷金運用益相当額等その他の債務
- ) 信託事務の処理にあたり、信託受託者が受けた損害等の補填及び復旧に要する費用、並びに信託受託者が第三者に対し支払義務を負うことになった損害賠償金等
- ) オフィスマネジメント契約及び建物管理請負契約に関する請負代金及び業務委託料等、これらの契約に関する費用
- ) 不動産鑑定報酬、建物調査・診断費用及び信託不動産売却のために係る費用
- ) 信託報酬
- ) 訴訟関連費用
- ) 信託契約の変更に係る費用
- ) 信託不動産が受益者に交付される場合に信託不動産上に設定されることがある抵当権の設定及び登記費用
- xi) その他これらに準ずる費用

信託費用、信託不動産の修繕、保存又は改良に必要な資金、敷金及び保証金等の債務の元本返済等の支出は、信託財産から支弁されますが、信託財産から支弁できない場合には、信託受託者は受益者に対して請求できます。また、一定の場合（信託受託者の要請にもかかわらず受益者が金銭を追加信託しない場合等）において、信託受託者は、信託された不動産の全部又は一部を売却して、信託費用又は信託のための立替金に充当することができます。

( f ) 計算期間及び利益の分配

本信託受益権に係る信託の計算期間は、いずれも毎年3月、6月、9月及び12月末日を末日とする3か月間です。信託が終了する場合には、その直前の計算期間末日の翌日から当該信託終了日までを計算期間とします。

信託受託者は、受益者に対し、信託収益から信託費用、積立金、保険料及び修繕費、信託報酬等を差し引いた残金を交付します。ただし、信託受託者は、一定の金額を信託勘定内に留保できる場合があります。

( g ) 信託の終了と信託財産の交付

信託受託者は、信託期間の満了により信託契約が終了した場合、信託財産を現状有姿のまま受益者に交付します。

信託不動産の全部の処分が完了し、売却代金金額を受領した場合にも信託契約が終了します。この場合、信託受託者は、かかる代金から信託費用等を控除して受益者に交付します。

( h ) 信託受益権の譲渡制限

受益者は、信託受託者の事前の承諾を得た場合を除き、本信託受益権を譲渡、質入れ、担保供与その他の方法により処分することができません。

( i ) 信託報酬

当期において費用計上された信託報酬の金額は51,043千円でした。また、信託不動産を処分する際には別途処分報酬を信託受託者に支払いますが、処分報酬の額は、当該処分に対する信託受託者の関与度、処分価格等により決定します。

( 4 ) その他投資資産の主要なもの

不動産を主な信託財産とする信託受益権は「( 3 ) 投資不動産物件」に一括表記しており、同項記載以外に本投資法人によるその他投資資産の組入れはありません。

## 第4 参考情報

当計算期間の開始日から本有価証券報告書提出日までの間に、本投資法人が提出した証券取引法第25条第1項各号に掲げる書類は以下のとおりです。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類

事業年度 (第1期)	(自 平成13年3月16日) (至 平成13年12月31日)	平成14年3月27日 関東財務局長に提出。
---------------	-----------------------------------	--------------------------