

【表紙】

【提出書類】 有価証券届出書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成16年 6 月18日

【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

【電話番号】 03 ( 3281 ) 8810

【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券に係る投資法人の名称】  
日本ビルファンド投資法人

【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券の形態及び金額】

形態：投資証券

金額：発行価額の総額：一般募集 59,520,000,000円

売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し

3,072,000,000円

（注）1 発行価額の総額は、本有価証券届出書提出時における時価を基準として算出した見込額  
です。

但し、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額  
と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額  
は上記の金額とは異なります。

2 売出価額の総額は、本有価証券届出書提出時における時価を基準として算出した見込  
額です。

【安定操作に関する事項】

- 1 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資証券につ  
いて、市場価格の動向に応じ必要があるときは、証券取引法施行令第20  
条第 1 項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。
- 2 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所有価証券市場を開設する証  
券取引所は、株式会社東京証券取引所です。

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所  
（東京都中央区日本橋兜町 2 番 1 号）

## 第一部【証券情報】

### 第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

#### 1【募集内国投資証券】

##### (1)【投資法人の名称】

日本ビルファンド投資法人（以下、「本投資法人」といいます。）  
（英文ではNippon Building Fund Inc.と表示します。）

##### (2)【内国投資証券の形態等】

本有価証券届出書により募集される有価証券は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下、「投信法」といいます。）に従って設立された本投資法人の投資口を表章する投資証券（以下、「本投資証券」といいます。）です。

本投資証券は、記名式かつ無額面であり、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資証券について格付は取得していません。

(注) 投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員たる地位を「投資口」といい、その所有者を「投資主」といいます。「投資証券」は、投資法人の投資口を表章する有価証券であり、本投資証券を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

##### (3)【発行数】

80,000口

(注) 後記「2 売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）」に記載のとおり、本「1 募集内国投資証券」に記載の募集（以下、「一般募集」といいます。）に当たり、一般募集とは別に、その需要状況等を勘案した上で、一般募集の主幹会社である野村證券株式会社が本投資法人の投資主から4,000口を上限として借入れる本投資証券の売出し（以下、「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。

##### (4)【発行価額の総額】

59,520,000,000円

(注) 後記「(14)その他/ 引受け等の概要」に記載のとおり、上記の発行価額の総額は、後記「(14)その他/ 引受け等の概要」に記載の引受人（以下、「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、本有価証券届出書提出時における時価を基準として算出した見込額です。

##### (5)【発行価格】

未定

(注1) 発行価格決定日（注2に定義します。）における株式会社東京証券取引所の終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満端数切捨て）を仮条件とします。

- (注2) 上記仮条件により需要状況等を勘案した上で、平成16年7月5日(月)から平成16年7月8日(木)までの間のいずれかの日(以下、「発行価格決定日」といいます。)に一般募集における価額(発行価格)及び申込証拠金を決定し、併せて発行価額(本投資法人が引受人より1投資口当たりの新投資口払込金として受け取る金額)を決定します。
- (注3) 後記「(14)その他/ 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額(引受価額)とは異なります。発行価格と発行価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。
- (注4) 一般募集の対象となる本投資証券に対する金銭の分配の起算日は、平成16年7月1日(木)とします。

(6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

平成16年7月9日(金)から平成16年7月13日(火)まで

(注) 申込期間については、上記のとおり内定していますが、発行価格決定日において正式に決定する予定です。なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案した上で繰り上げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で平成16年6月29日(火)から平成16年7月8日(木)までを予定していますが、実際の発行価格及び申込証拠金の決定期間は、平成16年7月5日(月)から平成16年7月8日(木)までを予定しています。従いまして、申込期間が最も繰り上がった場合は、「平成16年7月6日(火)から平成16年7月8日(木)まで」となることがありますのでご注意ください。

(9) 【申込証拠金】

申込証拠金は、発行価格と同一の金額です。

(10) 【申込取扱場所】

後記「(14)その他/ 引受け等の概要」に記載の引受人の本店及び全国各支店並びに営業所

(11) 【払込期日】

平成16年7月16日(金)

(注) 払込期日については、上記のとおり内定していますが、発行価格決定日において正式に決定する予定です。なお、上記払込期日については、需要状況等を勘案した上で繰り上げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で平成16年6月29日(火)から平成16年7月8日(木)までを予定していますが、実際の発行価格及び申込証拠金の決定期間は、平成16年7月5日(月)から平成16年7月8日(木)までを予定しています。従いまして、払込期日が最も繰り上がった場合は、「平成16年7月13日(火)」となることありますのでご注意ください。

(12) 【払込取扱場所】

株式会社三井住友銀行 本店営業部(東京都千代田区有楽町一丁目1番2号)

中央三井信託銀行株式会社 日本橋営業部（東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号）

(注) 上記払込取扱場所での申込みの取扱いは行いません。

(13) 【手取金の使途】

一般募集における手取金（59,520,000,000円）については、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金（上限2,976,000,000円）と併せて、不動産等を取得するために本投資法人が調達した借入金の返済等に充当します。

(注) 上記の手取金は、本有価証券届出書提出時における時価を基準として算出した見込額です。

(14) 【その他】

引受け等の概要

以下に記載する引受人は、発行価格決定日に決定される予定の発行価額（引受価額）にて本投資証券の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で募集を行います。引受人は、払込期日に発行価額の総額と同額を本投資法人へ払込み、発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金となります。本投資法人は、引受人に対し引受手数料を支払いません。

名称	住所	引受投資口数
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	未定
メリルリンチ日本証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目4番1号	
大和証券エスエムピーシー株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目8番1号	
新光証券株式会社	東京都中央区八重洲二丁目4番1号	
日興シティグループ証券株式会社	東京都港区赤坂五丁目2番20号	
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
三菱証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目4番1号	
UBS証券会社東京支店	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
合計		80,000口

(注1) 引受投資口数及び引受けの条件は、発行価格決定日に決定する予定です。

(注2) 本投資法人及び日本ビルファンドマネジメント株式会社は、発行価格決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結する予定です。

(注3) 上記引受人は、引受人以外の証券会社に本投資証券の販売を委託することがあります。

申込みの方法等

- A. 申込みの方法は、前記「(8) 申込期間」記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。
- B. 申込証拠金のうち発行価額相当額は、払込期日に新投資口払込金に振替充当します。
- C. 申込証拠金には、利息をつけません。
- D. 一般募集の対象となる本投資証券の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。一般募集の対象となる本投資証券は、株式会社証券保管振替機構（以下、「保管振替機構」といいます。）に預託され、株式会社東京証券取引所（以下、「東京証券取引所」といいます。）への追加上場日（払込期日の翌営業日）から売買を行うことができます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知された方には、当該追加上場日以降に証券会社を通じて本投資証券が交付されます。保管振替機構に本投資証券を預託される方は名義書換を

行う必要はありません。

- E. 引受人は、本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している日本ビルファンドマネジメン  
ト株式会社の株主である三井不動産株式会社及び住友生命保険相互会社に対し、一般募集の  
対象となる本投資証券のうち、それぞれ2,035口及び1,256口を販売する予定です。

## 2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

### (1)【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券/(1)投資法人の名称」に同じ

### (2)【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券/(2)内国投資証券の形態等」に同じ

### (3)【売出数】

4,000口

(注) オーバーアロットメントによる売出しは、前記「1 募集内国投資証券」に記載する一般募集  
に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の主幹事会社であ  
る野村證券株式会社が本投資法人の投資主から4,000口を上限として借入れる本投資証券の  
売出しです。上記売出数はオーバーアロットメントによる売出しの上限口数を示したもので  
あり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが中止  
される場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに際し、野村證券株式会社が上記本投資法人の  
投資主から借入れた本投資証券（以下、「借入投資証券」といいます。）の返還に必要な本  
投資証券を取得させるために、本投資法人は平成16年6月18日（金）開催の本投資法人役員  
会において、野村證券株式会社を割当先とする本投資法人の投資口4,000口の第三者割当に  
よる新投資口発行（以下、「本件第三者割当」といいます。）を、一般募集及びオーバーア  
ロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から起算して30日目の日の2営業  
日後の日を払込期日（以下、「本件第三者割当の払込期日」といいます。）として行うこと  
を決議し、平成16年6月18日（金）に有価証券届出書を関東財務局長に提出しています。

また、野村證券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間  
の終了する日の翌日から本件第三者割当の払込期日の5営業日前までの間（以下、「シンジ  
ケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資証券の返還を目的として、東京証券取引  
所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資証券の買付  
け（以下、「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。野村證券株  
式会社がシンジケートカバー取引により買付けた本投資証券は、その口数の全てが借入投資  
証券の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、野村證券株式  
会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売  
出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。更  
に、野村證券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定  
操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買付けた本投資証券の全部又は一  
部を借入投資証券の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカ  
バー取引によって買付け、借入投資証券の返還に充当する口数を減じた口数について、野村  
證券株式会社は本件第三者割当に係る割当てに応じ、本投資証券を取得する予定です。その  
ため本件第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失

権により本件第三者割当における最終的な発行数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

(4) 【売出価額の総額】

3,072,000,000円

(注) 売出価額の総額は、本有価証券届出書提出時現在における時価を基準として算出した見込額です。

(5) 【売出価格】

未定

(注) 売出価格は、前記「1 募集内国投資証券/(5)発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

(6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

平成16年7月9日(金)から平成16年7月13日(火)まで

(注) 上記申込期間については、前記「1 募集内国投資証券/(8)申込期間」に記載の一般募集の申込期間と同一とします。上記申込期間が繰り上がる可能性があることについて前記「1 募集内国投資証券/(8)申込期間」をご参照ください。

(9) 【申込証拠金】

申込証拠金は、売出価格と同一の金額です。

(10) 【申込取扱場所】

野村證券株式会社の本店及び全国各支店

(11) 【受渡期日】

平成16年7月20日(火)

(注) 上記受渡期日については、前記「1 募集内国投資証券/(11)払込期日」に記載の一般募集の払込期日の翌営業日とします。一般募集の払込期日が繰り上がり、その結果上記受渡期日が繰り上がる可能性があることについて前記「1 募集内国投資証券/(11)払込期日」をご参照ください。

(12) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

(14) 【その他】

引受け等の概要

該当事項はありません。

申込みの方法等

- A. 申込みの方法は、申込期間内に前記「(10)申込取扱場所」に記載する申込取扱場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。
- B. 申込証拠金には、利息をつけません。
- C. 本有価証券届出書による売出しの対象となる本投資証券は、保管振替機構に預託され、前記「(11)受渡期日」に記載する受渡期日から売買を行うことができます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知された方には、受渡期日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。保管振替機構に本投資証券を預託される方は名義書換を行う必要はありません。

3 【その他の事項】

(前記1及び2の各「(14)その他」に記載されていない事項で記載すべき事項)

(1) 【本邦以外の地域における発行】

該当事項はありません。

(2) 【売却・追加発行等の制限】

一般募集の行われる前から本投資法人の投資口を保有している投資主であり、かつ本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している日本ビルファンドマネジメント株式会社の株主である三井不動産株式会社及び住友生命保険相互会社は、平成16年3月31日(水)現在本投資証券をそれぞれ16,200口及び10,000口保有し、一般募集の対象となる本投資証券のうちそれぞれ2,035口及び1,256口を取得予定ですが、両社は、一般募集に関連して、主幹事会社である野村證券株式会社との間で、一般募集に係る新投資口引受契約の調印日から一般募集の受渡期日の6ヶ月後の応答日までの期間中、野村證券株式会社の事前の書面による同意なしには、その保有する本投資証券の売却等(オーバーアロットメントによる売出しのために本投資証券を野村證券株式会社に貸し渡すこと及び上記期間内に行われることがある同様の取引の場合等を除きます。)を行わない旨合意しています。

一般募集の行われる前から本投資法人の投資口を保有している投資主である野村證券株式会社は、一般募集に関連して、日本ビルファンドマネジメント株式会社との間で、一般募集に係る新投資口引受契約の調印日から一般募集の受渡期日の6ヶ月後の応答日までの期間中、日本ビルファンドマネジメント株式会社の事前の書面による同意なしには、その保有する本投資証券の売却等(一般募集及びオーバーアロットメントによる売出し並びに借入投資証券の返還並びに上記期間内に行われることがある同様の取引の場合等を除きます。)を行わない旨合意しています。

一般募集に関連して、本投資法人は、主幹事会社である野村證券株式会社との間で、一般募集に係る新投資口引受契約の調印日から一般募集の受渡期日の3ヶ月後の応答日までの期間中、野村證券株式会社の事前の書面による同意なしには、本投資証券の追加発行等(本件第三者割

当による本投資証券の追加発行等を除きます。)を行わない旨合意しています。

なお、上記 及び の場合において、主幹事会社である野村証券株式会社は、また上記の場合において日本ビルファンドマネジメント株式会社は、制限期間中にその裁量で当該合意の内容の一部又は全部を解除する権利をそれぞれ有しています。

## 第2【投資法人債券】

該当事項はありません。



## 第二部【発行者情報】

### 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	第3期	第4期	第5期
決算年月		平成13年12月	平成14年6月	平成14年12月	平成15年6月	平成15年12月
営業収益	百万円	12,561	11,259	11,845	12,238	12,453
うち不動産賃貸事業収益	百万円	12,561	11,259	11,845	12,238	12,453
営業費用	百万円	6,395	6,251	6,656	7,195	7,464
うち不動産賃貸事業費用	百万円	5,737	5,622	6,031	6,547	6,891
営業利益	百万円	6,166	5,007	5,189	5,043	4,989
経常利益	百万円	5,342	4,493	4,563	4,314	4,094
当期純利益	百万円	5,340	4,492	4,562	4,313	4,093
出資総額	百万円	148,899	148,899	148,899	148,899	148,899
発行済投資口総数	口	280,700	280,700	280,700	280,700	280,700
純資産額	百万円	154,239	153,391	153,461	153,212	152,992
総資産額	百万円	256,847	278,975	290,725	307,688	314,361
1口当たり純資産額	円	549,482	546,459	546,709	545,823	545,038
1口当たり当期純利益	(注3) 円	29,054 (注2) (22,270)	16,003	16,253	15,367	14,582
分配総額	百万円	5,340	4,492	4,562	4,313	4,093
1口当たり分配金額	円	19,026	16,003	16,253	15,367	14,582
うち1口当たり利益分配金額	円	19,026	16,003	16,253	15,367	14,582
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	52.8	49.8	48.7
自己資本利益率	(注4) %	4.2 (6.9)	2.9 (5.8)	3.0 (5.9)	2.8 (5.6)	2.7 (5.3)
[その他参考情報]						
当期運用日数	日	223	181	184	181	184
総資産経常利益率	(注4) %	2.2 (3.7)	1.7 (3.4)	1.6 (3.2)	1.4 (2.8)	1.3 (2.6)
配当性向	(注5) %	99.9	100.0	99.9	100.0	100.0
期末投資物件数	(注6) 件	24	26	28	29	33
期末総賃貸可能面積	(注7) m <sup>2</sup>	277,054	303,486	322,344	340,497	358,940
期末テナント数	(注7) 件	411	448	441	446	511
期末稼働率	(注7) %	97.5	97.4	95.0	94.8	92.3
当期減価償却費	百万円	2,169	1,946	2,072	2,365	2,402
当期資本的支出額	百万円	494	454	368	1,166	2,313
賃貸NOI(ネットオペレーティングインカム)	(注4) 百万円	8,993	7,583	7,886	8,056	7,964
1口当たりFFO(ファンズフロムオペレーション)	円	40,857 (注2) (31,317)	22,938	23,635	23,794	23,140

(注) 1. 上表において、「営業収益」等には、消費税等は含まれていません。

2. 上表において、「1口当たり当期純利益」は、「当期純利益」を日数加重平均投資口数で除することにより、また、「1口当たりFFO」は、「当期純利益」と「当期減価償却費」の合計を日数加重平均投資口数で除することにより、算定していますが、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. 上表において、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、「1口当たり当期純利益」が希薄化していないため記載していません。

4. 上表において、記載した以下の指標は以下の式から算定しています。また第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、6ヶ月決算である第2期以降は月数によりそれぞれ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」(純資産当期純利益率) = (当期純利益 / 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」 = 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

5. 上表において、「配当性向」については小数点第1位未満を切捨てて表示しています。

6. 上表において、「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。

7. 上表において、「期末総賃貸可能面積」及び「期末テナント数」は、各期の期末における各物件の「総賃貸可能面積」及び「延べテナント数」の合計を記載しています。「期末稼働率」は、各期の期末における各物件の「総賃貸可能面積」の合計に占める「総賃貸面積」の合計の割合を記載しています。「総賃貸可能面積」、「延べテナント数」及び「総賃貸面積」の定義については、「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/D. テナント等の概要」の注書きをご参照下さい。

## 事業の状況

### a. 業績等の概要

#### 業績の概況

##### A. 第5期及び第6期の運用状況

###### ・新規物件の取得について

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、物件取得活動を継続してきました。

第5期には、中目黒GTタワー（追加取得）、NBF広島立町ビル、札幌エルプラザ、広島袋町ビルディング及び須田町ヴェルデビルの5物件を取得しました。

また、第6期には、渋谷ガーデンフロント、広小路東栄ビル、池袋TGホームストビル、恵比寿CSビルディング、NBF厚木ビル及び芝Aビルの6物件を取得しました。

地理的な観点からは、地方中核都市の中で本投資法人が物件を保有していない主要都市として広島及び名古屋を重点投資エリアに指定し、投資機会の検討を行ってきました。NBF広島立町ビル、広島袋町ビルディング及び広小路東栄ビルの取得により、ポートフォリオの一層の分散を図ることができたと考えています。

###### ・保有物件の賃貸状況について

保有物件の賃貸状況については、「2003年問題」と呼ばれたオフィスの新規供給も一巡し、比較的ニーズの高い新築、築浅ビルに対してテナント誘致が進んだこと、平成15年中に大口テナントの退去があった芝NBFタワー及び住友電設ビルの稼働率が向上したこと等により、平成16年3月末時点における全保有物件35棟の全賃貸可能面積376,231㎡について96.6%という稼働率を達成することができました。特に、芝NBFタワー及び住友電設ビルに関しては、リニューアル工事の実施による競合物件との差別化及び強力なテナント営業により後継テナントとの契約が順調に推移しました。芝NBFタワー及び住友電設ビルにつきましては、各々、平成16年4月末、平成15年7月末から100%の稼働率となっています。

###### ・保有物件の建物管理について

保有物件の建物管理については、管理グレードの適正化を図りつつ、入札等による管理会社の選定及び管理委託契約内容の見直しによって引き続き費用削減を継続しています。本投資法人が上場時（平成13年9月）に保有していた24物件については、既に平成14年及び平成15年の2年間で合計22%の削減実績（契約ベース。平成13年の管理費用の年換算額に対する平成15年中に契約した年換算管理費用の削減比率）となりました。また、オフィスマネジメント業務受託者（具体的な内容については、後記「第2関係法人の状況/2その他の関係法人の概況/三三井不動産株式会社/(2)関係業務の概要/A. オフィスマネジメント業務」をご参照下さい。）としての三井不動産グループ（三井不動産株式会社並びにその子会社及び関連会社を総称します。以下同じ。）に対して支払われるオフィスマネジメントフィーについても、平成15年7月から運用資産の拡大に応じた料率の改訂を実施し、費用削減を図りました。

###### ・保有物件の売却について

第5期に、都市計画道路の事業対象地である新宿余丁町ビルの敷地の一部売却を決定し、平成16年1月22日に引き渡しました。

また、第6期に、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、新宿余丁町ビル、稲毛海岸ビル、浜松シティビル及び京町堀センタービルディングの4物件の売却を決定しました。詳細については、下記「D. 本有価証券届出書提出日までに予定されている第7期における物件売却の状況」をご参照ください。

#### B. 第7期以降における新規物件の投資戦略

本投資法人は、これまでと同様、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ます。

入札による過度な価格競争を極力避けるため、取得手法の充実、情報ルートの多様化等を図るとともに三井不動産株式会社との協働を強化し、新規物件の取得を着実に進めます。新規物件の取得により運用資産の分散による収益変動リスクの低減、運用資産規模拡大による投資効率の向上、収益性の向上等を目指します。

#### C. 第7期以降における保有物件の運用戦略

テナントの営業拠点の統廃合、集約化の動きは今後も継続すると考えられますが、営業拠点としての立地、オフィス環境（IT化対応・空調設備・セキュリティ等）に対するテナントニーズは更に高水準化しており、これらのニーズを先取りし、迅速に対応していく高度な運用能力が必要とされています。引き続き、運営管理力の裏付けとして既存テナントとの継続的な信頼関係の維持・強化を重視し、テナント満足度の向上に努めつつ、不動産市場における知名度及び信頼度の向上並びに浸透を図ることにより、「NBF」ブランドの向上と安定的な収益の確保を目指します。

#### D. 本有価証券届出書提出日までに予定されている第7期における物件売却の状況

平成16年5月14日付で新宿余丁町ビル、稲毛海岸ビル、浜松シティビル及び京町堀センタービルディング（以下、「売却予定物件」と総称します。）の売却に関する契約を締結しました。売却予定物件の引渡は平成16年7月30日に行われる予定です。

本投資法人の物件売却に関する方針等は次のとおりです。

##### i) 基本方針

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

##### ii) 売却予定物件の売却について

中長期的にポートフォリオの一層の充実を図る観点から、今後の新規物件取得の確実性等も考慮し、売却予定物件の売却を決定しました。

この決定に際し、個別物件毎の将来の収支予測等と共に特にポートフォリオ構築の観点から以下の点を考慮しました。

新宿余丁町ビル及び稲毛海岸ビルの売却は、西新宿三井ビルディング、渋谷ガーデンフロント、池袋TGホームストビル、恵比寿CSビルディング、NBF厚木ビル及び芝Aビル等の取得や今後の物件取得予定により東京都心部及び東京周辺都市部のポートフォリオの充実が図られてきたことにより、相対的に本投資法人としての保有意義が薄れたとの判断によります。

また、京町堀センタービルディングの売却は、大阪エリアにおいてサンマリオン N B F タワーを取得済みであるとともに谷町恒和ビル及びアクア堂島東館を取得予定であること、また、浜松シティビルの売却は、札幌エルプラザ、N B F 広島立町ビル、広島袋町ビルディング及び広小路東栄ビルの取得により他の地方都市部のポートフォリオの充実が図られたことにより、相対的に本投資法人としての保有意義が薄れたとの判断によります。

#### E . 東京証券取引所新規上場日（平成13年9月10日）以後の物件取得手法毎の実績及び取得予定の状況

東京証券取引所新規上場日以後の本投資法人の具体的な取得手法毎の実績及び取得予定は以下の通りです。

- i) 三井不動産グループ等が開発した物件として、第4期に中目黒G Tタワーを取得し、第6期に渋谷ガーデンフロントを取得しました。
- ii) 三井不動産グループが保有している、又は、三井不動産グループに建物をマスターリースしている物件として、第3期に西新宿三井ビルディング、第5期に広島袋町ビルディング及び須田町ヴェルデビルを取得し、第6期に恵比寿C Sビルディング及びN B F厚木ビルを取得しました。さらに、平成16年7月にA L L I A N C Eを取得する予定です。
- iii) 三井不動産グループが関係するファンドから、第6期に池袋T Gホームストビルを取得しました。さらに、平成16年6月にダイヤ虎ノ門ビル、ダイヤ池袋ビル、谷町恒和ビル及びアクア堂島東館を取得する予定です。また、本有価証券届出書提出日現在建物を建築中である白金一丁目東地区第一種市街地再開発事業業務棟について、第5期中に売買契約を締結済みであり、平成18年3月に建物竣工後、取得予定です。
- iv) 三井不動産グループ以外の開発物件として、第5期に札幌エルプラザを取得しました。
- v) 一般外部からの取得物件として、第2期に中野坂上サンブライトツイン及びサンマリオンN B Fタワー、第3期に第2新日鐵ビル、第5期にN B F 広島立町ビルを取得し、第6期に広小路東栄ビル及び芝Aビルを取得しました。
- vi) 既保有物件の区分所有物件及び共有物件の追加取得として、第4期につくば三井ビルディング、第5期に中目黒G Tタワーの追加取得を実施しました。

#### F . 財務の状況

平成16年3月末時点における有利子負債残高は151,150百万円となりました。有利子負債残高の内訳は、短期有利子負債残高39,150百万円（短期借入金31,150百万円、1年以内償還予定投資法人債8,000百万円）、長期有利子負債残高112,000百万円（長期借入金92,000百万円、投資法人債20,000百万円）であり、長期有利子負債比率（有利子負債全体に対する長期有利子負債の割合）は74.1%となりました。

また、平成16年6月18日現在における有利子負債残高は163,450百万円となりました（なお、第1回無担保投資法人債は平成16年5月21日に償還済みです。）。さらに、平成16年6月30日及び平成16年7月1日に取得する予定の物件の購入資金に充てるため、平成16年6月30日及び平成16年7月1日に合計32,000百万円の借入を行う予定です。

なお、平成16年3月末時点における本投資法人の格付等の状況は以下の通りです。

格付機関	格付内容
スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・サービシズ	長期会社格付：A 短期会社格付：A-1 アウトルック：安定的
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク	発行体格付：A3 アウトルック：ポジティブ

b. 第6期以降に取得済み又は取得予定の資産及び第6期以降に売却済み又は売却予定の資産の概要等

第6期以降に取得済み又は取得予定の資産及び第6期以降に売却済み又は売却予定の資産の概要は下記記載のとおりです。各物件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、芝Aビルには住居を用途とした賃貸部分が部分的に含まれています。なお、特段の記載のない限り、下記の地積、延床面積、建物構造、建物用途（種類）、建築時期はいずれも登記簿の記載に基づいています。また、取得価格又は売却価格は、各物件の売主又は買主と本投資法人との間の売買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等を除いています。各物件につき、売主が本投資法人に対して瑕疵担保責任を負担しない旨の特約がある場合にはその旨を記載していますが、売主が本投資法人に対して瑕疵担保責任を負担する場合の責任の期間や内容については記載していません。なお、下記の概要は、特段の記載がない限り、渋谷ガーデンフロント、札幌エルプラザ隣接敷地及び広小路東栄ビルについては平成16年3月31日時点のもの、池袋TGホームストビル、恵比寿CSビルディング、NBF厚木ビル及び芝Aビルについては各物件の取得時点のもの、ダイヤ虎ノ門ビル、ダイヤ池袋ビル、谷町恒和ビル、アクア堂島東館及びALLIANCEについては平成16年6月18日時点のものです。

第6期以降に取得又は取得予定の資産の概要等

本投資法人は第6期の初日（平成16年1月1日）から平成16年6月18日までの期間において、下記の不動産等について、取得済み又は現所有者と売買契約を締結済みです。

A. 第6期の初日から平成16年6月18日までの期間に取得済みの資産の概要

物件名称	所在地	特定資産の種類	取得時期	取得価格
渋谷ガーデンフロント	東京都渋谷区	不動産	平成16年2月	8,700百万円
札幌エルプラザ隣接敷地	北海道札幌市	不動産	平成16年3月	無償譲受
広小路東栄ビル	愛知県名古屋市	不動産	平成16年3月	5,406百万円
池袋TGホームストビル	東京都豊島区	信託受益権	平成16年5月	4,428百万円
恵比寿CSビルディング	東京都渋谷区	不動産	平成16年5月	1,000百万円
NBF厚木ビル	神奈川県厚木市	不動産	平成16年5月	2,300百万円
芝Aビル	東京都港区	不動産	平成16年6月	6,770百万円

物件の名称	渋谷ガーデンフロント		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示)東京都渋谷区渋谷三丁目25番18号、26番3号			
土地	地積	3,750.71㎡(敷地全体)	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権の共有持分50%		
建物	構造	渋谷ガーデンフロント:鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建 渋谷ガーデンフロントアネックス:鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建		
	延床面積	渋谷ガーデンフロント:22,393.57㎡(建物全体) 渋谷ガーデンフロントアネックス:256.97㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権の共有持分50%	建築時期	平成15年9月30日
	用途	渋谷ガーデンフロント:事務所、駐車場、機械室 渋谷ガーデンフロントアネックス:店舗、駐車場		
取得年月日	平成16年2月2日		取得価格	8,700,000,000円
信託受託者	-		建物管理会社	三井不動産ビルマネジメント(株)

(注) 本有価証券届出書における本物件の呼称は、「渋谷ガーデンフロント」及び「渋谷ガーデンフロントアネックス」を併せて「渋谷ガーデンフロント」とします。

(特記事項)

持分の譲渡制限について

「共有物に関する協定書」において、共有者が持分の譲渡、質入、担保設定等の処分行為を行うためには他の共有者の同意が必要であること、また共有者が持分を第三者に譲渡しようとする場合には、譲渡を希望する共有者は、他の共有者に対し、第三者に優先して譲渡の申出をすること、第三者と譲渡の条件の合意が整った場合でも、他の共有者が同条件での譲渡を希望すれば当該共有者が優先して譲渡を受けられること等が定められています。

共有物分割について

「共有物に関する協定書」において、協定書締結後5年間における分割請求の禁止が定められています。

建物の構成について

本物件は、「渋谷ガーデンフロント」及び「渋谷ガーデンフロントアネックス」の登記簿上2棟の建物ですが、本有価証券届出書においては、一つの物件として記載します。

物件の名称	札幌エルプラザ隣接敷地		特定資産の種類	不動産
所在地	(地番)北海道札幌市北区北八条西三丁目31番2			
土地	地積	177.75㎡(敷地全体)	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権の共有持分 23.2161%		
建物	構造	-		
	延床面積	-		
	所有形態	-	建築時期	-
	用途	-		
取得年月日	平成16年3月5日		取得価格	0円
信託受託者	-		建物管理会社	-

(特記事項)

譲受経緯について

隣接する北8西3東地区第一種市街地再開発事業の施行により札幌エルプラザ敷地と隣接する当該事業地との間にある中通りが廃道となり、これによる車両出入口の確保、建築基準法による隣地斜線の抵触解消を目的として、本投資法人を含む札幌エルプラザ(共有)所有者は北8西3東地区市街地再開発組合から当該土地を無償で譲受けました。

取得価格について

本物件は、無償で譲受けたものですが、(株)谷澤総合鑑定所による鑑定評価額(価格時点平成16年3月5日)は、4,660,000円です。

物件の名称	広小路東栄ビル		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示)愛知県名古屋市中区栄二丁目3番6号			
土地	地積	1,252.46㎡	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2階付9階建		
	延床面積	11,201.68㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成12年10月25日
	用途	事務所・駐車場		
取得年月日	平成16年3月30日		取得価格	5,406,000,000円
信託受託者	-		建物管理会社	大成㈱

物件の名称	池袋T Gホームストビル		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)東京都豊島区東池袋一丁目17番8号			
土地	地積	857.54㎡	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	6,747.21㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成5年2月26日
	用途	事務所		
取得年月日	平成16年5月13日		取得価格	4,428,000,000円
信託受託者	U F J 信託銀行㈱		建物管理会社	東京美装興業㈱

(特記事項)

所有形態について

本物件は、区分所有物件であり、その一部に信託が設定され、残部に別の信託が設定されていますが、本投資法人は、これら2つの信託の受益権をいずれも取得しており、本物件を実質的に100%所有しています。

信託期間について

本物件の信託設定日及び信託期間満了日は、一方の信託受益権につき、信託設定日が平成14年9月26日、信託期間満了日が平成19年9月末日であり、他方の信託受益権につき、信託設定日が平成16年4月13日、信託期間満了日が平成19年9月末日です。

物件の名称	恵比寿C Sビルディング		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示)東京都渋谷区恵比寿南一丁目9番6号			
土地	地積	670.26㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建		
	延床面積	2,128.52㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成3年2月19日
	用途	事務所		
取得年月日	平成16年5月14日		取得価格	1,000,000,000円
信託受託者	-		建物管理会社	三井不動産ビルマネジメント㈱

(特記事項)

優先交渉権について

本投資法人は、本物件を売却しようとするときには、その旨を売主に対して書面で通知し、売主が購入を希望する場合には、売買条件について誠意をもって協議を行うこと等が定められています。

物件の名称	N B F 厚木ビル		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示)神奈川県厚木市中町二丁目8番13号			
土地	地積	1,227.79㎡	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鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺9階建		
	延床面積	6,717.71㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成3年6月10日
	用途	事務所、店舗、車庫		
取得年月日	平成16年5月20日		取得価格	2,300,000,000円
信託受託者	-		建物管理会社	三井不動産ビルマネジメント㈱



物件の名称	芝Aビル		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示)東京都港区芝三丁目2番18号			
土地	地積	1,895.59㎡	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12階建		
	延床面積	11,661.69㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成2年8月17日
	用途	事務所、共同住宅、駐車場		
取得年月日	平成16年6月11日		取得価格	6,770,000,000円
信託受託者	-		建物管理会社	㈱日立ビルシステム

(特記事項)

売買の形態について

本物件は信託受益権による売買ですが、本投資法人は、当該信託受益権の取得と同時に信託契約を解約し、不動産を直接所有しています。

瑕疵担保責任について

本物件の売買に関して、売主は本投資法人に対して瑕疵担保責任を負担しない旨の特約があります。

用途制限について

「東京都港区開発事業に係る定住促進指導要綱」に基づく附置義務住宅が設置されており、建物の用途について制限されています。

建物賃貸借契約について

本投資法人は、三井不動産住宅リース㈱との間で住宅部分の賃貸面積612.08㎡及び駐車場部分(一部)に関する賃貸借契約(契約期間:平成16年6月11日から平成22年5月末日まで)を締結しており、賃借人である三井不動産住宅リース㈱は転借人に転貸しています。

## B.平成16年6月18日以降に取得される資産の概要

物件名称	所在地	特定資産の種類	取得予定時期	取得予定価格
ダイヤ虎ノ門ビル	東京都港区	信託受益権	平成16年6月	13,337百万円
ダイヤ池袋ビル	東京都豊島区	信託受益権	平成16年6月	4,695百万円
谷町恒和ビル	大阪府大阪市	信託受益権	平成16年6月	1,944百万円
アクア堂島東館	大阪府大阪市	信託受益権	平成16年6月	1,914百万円
ALLIANCE	東京都港区	信託受益権	平成16年7月	9,126百万円

物件の名称	ダイヤ虎ノ門ビル		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)東京都港区西新橋一丁目6番21号			
土地	地積	1,804.45㎡	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5階付9階建		
	延床面積	18,082.47㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	昭和38年4月17日 昭和46年4月25日増築
	用途	事務所、倉庫		
取得予定年月日	平成16年6月30日		取得予定価格	13,337,000,000円
信託受託者	㈱りそな銀行		建物管理会社	日本ビルサービス㈱等

(特記事項)

瑕疵担保責任について

本物件の売買に関して、売主は本投資法人に対して瑕疵担保責任を負担しない旨の特約があります。

境界確認について

本物件の土地のうち、官民の境界の一部につき境界確認が行われておらず、本有価証券届出書提出日現在において確認の手続中です。

信託受託者について

上表では、平成16年6月18日時点の信託受託者を記載していますが、本物件の取得と同時に変更する予定です。

建物改修工事等について

本物件の建物は平成10年に耐震改修計画評定を取得し、平成15年に耐震改修工事が行われています。また、平成10年から平成15年にかけて、昇降機、電気設備、空調設備、外壁等の改修が行われています。

信託期間について

本物件の信託設定日は平成16年2月20日であり、信託期間満了日は平成26年2月19日です。

物件の名称	ダイヤ池袋ビル		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)東京都豊島区東池袋一丁目33番8号			
土地	地積	994.03㎡	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13階建		
	延床面積	7,981.88㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成5年4月8日
	用途	事務所、駐車場		
取得予定年月日	平成16年6月30日		取得予定価格	4,695,000,000円
信託受託者	㈱りそな銀行		建物管理会社	日本ビルサービス㈱等

(特記事項)

瑕疵担保責任について

本物件の売買に関して、売主は本投資法人に対して瑕疵担保責任を負担しない旨の特約があります。

信託期間について

本物件の信託設定日は平成16年2月20日であり、信託期間満了日は平成26年2月19日です。

物件の名称	谷町恒和ビル		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)大阪府大阪市中央区大手通一丁目2番12号			
土地	地積	847.65㎡	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9階建		
	延床面積	6,999.81㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成5年4月12日
	用途	事務所、店舗、駐車場		
取得予定年月日	平成16年6月30日		取得予定価格	1,944,000,000円
信託受託者	㈱りそな銀行		建物管理会社	コスモ建物管理㈱等

(特記事項)

瑕疵担保責任について

本物件の売買に関して、売主は本投資法人に対して瑕疵担保責任を負担しない旨の特約があります。

信託期間について

本物件の信託設定日は平成16年2月20日であり、信託期間満了日は平成26年2月19日です。

物件の名称	アクア堂島東館		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)大阪府大阪市北区堂島浜一丁目4番4号			
土地	地積	3,542.00㎡(敷地全体)の内753.71㎡	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・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付19階建		
	延床面積	24,726.19㎡(建物全体。アクア堂島東館及びフォンターナを含む。)		
	所有形態	区分所有権の共有	建築時期	平成5年4月21日
	所有階・床面積・用途等	(ア)アクア堂島東館(事務所棟)1階から15階部分事務所 9,302.39㎡(内共有持分29,874/100,000) (イ)フォンターナ(商業棟)1階から2階部分店舗729.20㎡(内共有持分23,654/100,000) (ウ)フォンターナ(商業棟)3階から4階部分店舗880.36㎡(内共有持分23,654/100,000)		
取得予定年月日	平成16年6月30日		取得予定価格	1,914,000,000円
信託受託者	㈱りそな銀行		建物管理会社	㈱キャップ

(注) 本有価証券届出書における本物件の呼称は、「アクア堂島東館」及び「フォンターナ」を併せて「アクア堂島東館」とします。

(特記事項)

区分所有、共有及び相互賃貸借について

区分所有規約に定める、区分所有に関するアクア堂島東館・フォンターナ全体共用部分(フォンターナ地下1階及び地下2階駐車場・倉庫等)に対する本投資法人の共有持分は、23.654%です。

また、信託受託者は、他の区分所有者との間で、それぞれが有する建物の敷地について、相互に賃借権(敷地利用権)を付与しています。

瑕疵担保責任について

本物件の売買に関して、売主は本投資法人に対して瑕疵担保責任を負担しない旨の特約があります。

敷地と建物の分割譲渡禁止について

本物件の建築に関する共同事業者間の平成2年12月12日付（仮称）渡辺橋共同ビル計画実施契約書（以下、「実施契約書」といいます。）によると、建物完成後において敷地と建物を分割して譲渡することが禁止されています。

共有物分割について

「実施契約書」において、共有物分割請求が禁止されています。

優先買取権について

「実施契約書」において、敷地と建物の譲渡にあたって、他の共同事業者に優先買取の機会が付与されています。

信託期間について

本物件の信託設定日は平成16年2月20日であり、信託期間満了日は平成26年2月19日です。

建物の構成について

本物件は、「アクア堂島東館」及び「フォンターナ」の2つの名称が付されていますが、登記簿上は1棟の建物です。

物件の名称	ALLIANCE		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)東京都港区南青山五丁目2番1号			
土地	地積	1,673.27㎡	用途地域	第二種住居地域、第二種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建		
	延床面積	6,214.73㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成1年1月25日
	用途	事務所、店舗、駐車場		
取得予定年月日	平成16年7月1日		取得予定価格	9,126,000,000円
信託受託者	みずほ信託銀行(株)		建物管理会社	三井不動産ビルマネジメント(株)

(特記事項)

信託期間について

本物件の信託設定日は平成16年1月26日であり、信託期間満了日は平成26年1月25日です。

## 第7期以降において予定されている資産の概要等

本投資法人は、本有価証券届出書提出日現在、下記の不動産等につきまして、売買契約を締結済みであり、第7期以降において取得予定です。

物件の名称	白金一丁目東地区第一種市街地再開発事業業務棟		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(地番)東京都港区白金一丁目340番			
土地	地積	4,373.93㎡	用途地域	商業地域、準工業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨造一部鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付26階建		
	延床面積	50,630.91㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成17年11月(予定)
	用途	-		
取得予定時期	平成18年3月31日		取得予定価格	27,600,000,000円
信託受託者	未定		建物管理会社	未定

(特記事項)

物件概要について

土地については登記簿上の表示ですが、建物については本有価証券届出書提出日現在未竣工・未登記であるため、建築基準法に基づく確認済証（平成15年8月27日財団法人日本建築センター）の内容によります。

取得予定時期について

予定竣工日までに本物件が竣工していない場合は、取得予定時期が遅延することがあります。

取得予定価格について

本物件の取得予定価格は27,600百万円です。但し、売主によるテナント誘致の結果によって収益性が向上した場合等におい

て上方修正されることがあります（上限金額31,000百万円）。

竣工遅延の場合の取り扱いについて

本物件の竣工が遅延した場合において、売買価格が下方修正されることがあり（下限金額24,800百万円）、また本投資法人又は売主により売買契約が解除されることがあります。

所有形態について

本物件は、2つの信託により構成される予定ですが、本投資法人は、双方の信託受益権を取得することによって、本物件を実質的に100%所有する予定です。

## 第6期以降に売却済み又は売却予定の資産の概要等

本投資法人は、本有価証券届出書提出日現在、下記の不動産等につきまして、売却済み又は購入者と売買契約を締結済みです。なお、下記の不動産等の概要については、「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/A.投資不動産物件及び信託不動産の概要」をご参照下さい。

### A.第6期以降に売却済みの資産の概要

物件名称	所在地	特定資産の種類	売却時期	売却価格
新宿余丁町ビル敷地の一部売却（東京都新宿区余丁町105番20,21,22。地積435.83㎡）	東京都新宿区	信託受益権	平成16年 1月22日	344,218,534円

（特記事項）

瑕疵担保責任について

新宿余丁町ビルにつき、平成16年1月22日付で東京都に都市計画道路事業予定地である敷地の一部を売却しました。本売却に関し、現信託受託者である住友信託銀行(株)と東京都の間で覚書が締結されており、本投資法人は、平成20年3月31日までに東京都から土地の隠れたる瑕疵に関して担保責任を追及された場合には、その責任と負担において対処する義務を負担しています。

### B.売却予定の資産の概要

物件名称	所在地	特定資産の種類	売却予定時期	売却予定価格
新宿余丁町ビル	東京都新宿区	信託受益権	平成16年 7月30日	2,700百万円
稲毛海岸ビル	千葉県千葉市	信託受益権	平成16年 7月30日	2,100百万円
浜松シティビル	静岡県浜松市	信託受益権	平成16年 7月30日	1,400百万円
京町堀センタービルディング	大阪府大阪市	信託受益権	平成16年 7月30日	900百万円

（特記事項）

瑕疵担保責任について

本投資法人は、買主に対して瑕疵担保責任を負担しません。

本投資法人の解除権について

新宿余丁町ビル及び稲毛海岸ビルについては、本投資法人は、信託受益権の売買を実行することが困難であると合理的に判断される場合には、買主の実費を負担した上で、売買契約を解除することができます。

ポートフォリオ全体に係る事項

下記の表は、本投資法人の保有に係る不動産等資産（第6期以降に取得済み又は取得予定であるものを含みますが、第6期以降に売却済みであるもの及び売却予定であるものを除きます。）につき、不動産等の価格及び投資比率、エンジニアリングレポート数値の抜粋、賃貸状況を一覧表にしたものです。

A．投資不動産物件及び信託不動産の価格及び投資比率

地域区分	物件名称	貸借対照表計上額 あるいは売買価格 (千円)	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	J F Eビルディング	72,527,568	74,700,000	22.3	73.9
	芝N B Fタワー	33,688,352	22,400,000	6.7	
	新宿三井ビルディング二号館	15,864,675	16,400,000	4.9	
	G S Kビル	14,937,996	17,600,000	5.3	
	中目黒G Tタワー	14,062,793	14,100,000	4.2	
	ダイヤ虎ノ門ビル	13,337,000	13,800,000	4.1	
	興和西新橋ビルB棟	12,800,115	13,500,000	4.0	
	第2新日鐵ビル	12,743,325	12,800,000	3.8	
	日本橋室町センタービル	9,864,696	10,000,000	3.0	
	A L L I A N C E	9,126,000	9,410,000	2.8	
	渋谷ガーデンフロント	8,700,000	8,700,000	2.6	
	芝Aビル	6,770,000	6,820,000	2.0	
	高輪一丁目ビル	6,436,631	7,160,000	2.1	
	住友電設ビル	5,267,227	5,190,000	1.6	
	ダイヤ池袋ビル	4,695,000	4,840,000	1.4	
	池袋T Gホームストビル	4,428,000	4,570,000	1.4	
	須田町ヴェルデビル	2,457,257	2,380,000	0.7	
	西新宿三井ビルディング	1,676,808	1,630,000	0.5	
恵比寿C Sビルディング	1,000,000	1,050,000	0.3		
東京周辺都市部	中野坂上サンブライツツイン	9,068,745	9,410,000	2.8	11.7
	横浜S Tビル	13,186,854	13,900,000	4.2	
	N B F厚木ビル	2,300,000	2,320,000	0.7	
	つくば三井ビルディング	8,479,714	8,650,000	2.6	
	大同生命大宮ビル	2,275,342	2,270,000	0.7	
	松戸シティビル	2,516,275	2,600,000	0.8	

地域区分	物件名称	貸借対照表計上額 あるいは売買価格 (千円)	不動産鑑定評価額 (千円)	投資 比率 (%)	地域区分 毎の投資 比率(%)
地方都市部	札幌エルプラザ	3,313,192	3,270,000	1.0	14.4
	札幌南二条ビル	1,787,168	1,960,000	0.6	
	N B F 仙台本町ビル	3,428,111	3,610,000	1.1	
	ユニックスビル	3,719,486	4,350,000	1.3	
	新潟テレコムビル	3,815,855	4,260,000	1.3	
	広小路東栄ビル	5,406,000	5,440,000	1.6	
	サンマリオンN B F タワー	10,298,031	9,260,000	2.8	
	堺東センタービルディング	2,147,215	2,360,000	0.7	
	谷町恒和ビル	1,944,000	2,040,000	0.6	
	アクア堂島東館	1,914,000	2,010,000	0.6	
	大手前センタービルディング	1,765,701	1,950,000	0.6	
	四条烏丸南ビル	1,515,888	1,520,000	0.5	
	N B F 広島立町ビル	3,078,375	2,900,000	0.9	
	広島袋町ビルディング	846,839	855,000	0.3	
	博多祇園21ビル	2,530,353	2,370,000	0.7	
合計	335,720,601	334,355,000	100.0	100.0	

- (注) 1. 上表においては、第6期以降に取得済み又は取得予定の不動産等を含み、また、第6期以降に売却済み又は売却予定の不動産等を除いています。但し、札幌エルプラザ隣接敷地及び白金一丁目東地区第一種市街地再開発事業業務棟は含まれていません。
2. 中目黒G Tタワー、興和西新橋ビルB棟、日本橋室町センタービル、渋谷ガーデンフロント、西新宿三井ビルディング、中野坂上サンブライツツイン、横浜S Tビル、札幌エルプラザ、アクア堂島東館並びに広島袋町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「貸借対照表計上額あるいは売買価格」及び「不動産鑑定評価額」です。
3. 上表の「貸借対照表計上額あるいは売買価格」は、第5期末保有不動産等については平成15年12月31日現在の「貸借対照表計上額」を記載し、それ以外については「売買価格」を記載しています。「貸借対照表計上額」は土地、建物、構築物、機械装置、工具器具備品又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、施設利用権等）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みます。）から減価償却累計額を控除した平成15年12月31日を価格時点とする価額です。なお建設仮勘定及び本投資法人による差入敷金・保証金は「貸借対照表計上額」に含めていません。また、「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等を除いています。
4. 上表の「不動産鑑定評価額」は、第5期末保有不動産等については、平成15年12月31日を価格時点とする㈱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。また、渋谷ガーデンフロントは平成16年1月1日を価格時点とする㈱谷澤総合鑑定所作成の不動産鑑定評価書に、広小路東栄ビルは平成16年3月22日を価格時点とする大和不動産鑑定㈱作成の不動産鑑定評価書に基づいています。それ以外の物件は、平成16年4月30日を価格時点とする大和不動産鑑定㈱作成の不動産鑑定評価書に基づいています。これらの不動産鑑定評価書においては、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が決定されています。
5. 上表の「投資比率」及び「地域区分毎の投資比率」は、「不動産鑑定評価額」合計に対する比率の小数点第2位を四捨五入して算出しています。
6. N B F 仙台本町ビルは、平成16年2月1日付で仙台大同生命ビルから名称変更しています。

## B. エンジニアリングレポートにおける数値の抜粋

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)(%)
JFEビルディング	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
GSKビル	平成12年8月11日	309,000	2.2
中目黒GTタワー	平成14年8月5日	245,965	3.7
ダイヤ虎ノ門ビル	平成16年3月31日、平成16年4月	129,910	10.3
興和西新橋ビルB棟	平成11年12月24日	521,238	6.0
第2新日鐵ビル	平成14年10月18日	1,012,249	7.4
日本橋室町センタービル	平成12年8月4日	360,164	12.6
ALLIANCE	平成15年12月29日	188,646	8.1
渋谷ガーデンフロント	平成15年12月4日	142,946	6.5
芝Aビル	平成16年4月23日	253,150	6.8
高輪一丁目ビル	平成11年10月20日	403,214	15.0
住友電設ビル	平成12年10月31日	210,759	12.9
ダイヤ池袋ビル	平成16年3月31日、平成16年4月	261,930	8.3
池袋TGホームストビル	平成16年3月5日	165,578	13.1
須田町ヴェルデビル	平成15年10月31日	133,652	8.0
西新宿三井ビルディング	平成14年7月19日	1,098,910	4.8
恵比寿CSビルディング	平成16年3月23日	54,322	7.9
中野坂上サンブライトツイン	平成14年1月18日	705,705	2.8
横浜STビル	平成12年11月20日	842,122	6.4
NBF厚木ビル	平成16年3月11日	180,548	17.2
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
松戸シティビル	平成13年1月23日	115,401	10.8
札幌エルプラザ	平成15年9月18日	82,131	1.5
札幌南二条ビル	平成12年11月20日	374,537	6.8
NBF仙台本町ビル	平成12年10月31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
広小路東栄ビル	平成16年3月2日	131,032	7.8
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
谷町恒和ビル	平成16年3月31日、平成16年4月	123,750	3.7
アクア堂島東館	平成16年3月31日、平成16年4月	892,530	4.6
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
四条烏丸南ビル	平成11年10月20日	187,600	17.0
NBF広島立町ビル	平成15年6月23日	295,723	4.3
広島袋町ビルディング	平成15年6月27日	78,409	3.6
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			3.8

- (注) 1. 上表においては、第6期以降に取得済み又は取得予定の不動産等を含み、また、第6期以降に売却済み又は売却予定の不動産等を除いています。但し、札幌エルプラザ隣接敷地及び白金一丁目東地区第一種市街地再開発事業業務棟は含まれていません。
2. 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いるため、本投資法人が持分を有するにすぎない場合であっても、上表では各物件の全体についての数値を記載しています。
3. 上表の数値は、JFEビルディング、ダイヤ虎ノ門ビル、ダイヤ池袋ビル、谷町恒和ビル及びアクア堂島東館を除く各物件については㈱イー・アール・エス作成の建物状況調査報告書に、JFEビルディングについては㈱日建設計作成の建物調査業務調査報告書によるものです。ダイヤ虎ノ門ビル、ダイヤ池袋ビル、谷町恒和ビル及びアクア堂島東館については、「長期修繕の費用見積合計」の数値は㈱建設計作成の平成16年3月31日付建物状況調査報告書により、「地震リスク分析における予想最大損失率(PML)」の数値は㈱イー・アール・エス作成の平成16年4月付建物状況調査報告書によるものです。



4. 上表の「長期修繕の費用見積合計」は、上表における報告書日付から将来12年間（但し、JFEビルディングについては15年間、芝NBFタワーについては17年間、渋谷ガーデンフロントについては10年間）の総修繕費です。
5. 上表の「PML」（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。）。㈱イー・アール・エス作成の建物状況調査報告書においては、㈱イー・アール・エスが応用RMS（㈱所有のRiskLink®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いません。
6. 「地震リスク分析における予想最大損失率」の合計欄の「ポートフォリオPML」は、㈱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、40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。㈱イー・アール・エスはポートフォリオ分析を行うに際して、JFEビルディングについては㈱日建設計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RiskLink®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。
7. 第2新日鐵ビルについては東館事務所棟、東館住宅棟及び西館事務所棟の各棟ごとに建物状況調査報告書が作成されていますが、上表の数値は3棟合計のものです。
8. 渋谷ガーデンフロントについては、上表の数値は高層棟及び低層棟の2棟合計のものです。
9. アクア堂島東館については、上表の数値は事務所棟及び商業棟の2棟合計のものです。
10. NBF仙台本町ビルは、平成16年2月1日付で仙台大同生命ビルから名称変更しています。

### C. 投資不動産物件及び信託不動産の賃貸状況

地域	物件名称	月額契約賃料 (千円)	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	延べ テナント数
東京都心部	JFEビルディング	362,500	65,280	65,280	100.0	1
	芝NBFタワー	73,172	24,728	21,660	87.6	26
	新宿三井ビルディング二号館	102,651	14,946	14,444	96.6	29
	GSKビル	-	22,702	22,702	100.0	1
	中目黒GTタワー	99,446	13,924	13,924	100.0	1
	ダイヤ虎ノ門ビル	89,046	10,354	10,232	98.8	11
	興和西新橋ビルB棟	-	10,088	10,088	100.0	2
	第2新日鐵ビル	91,477	17,338	17,338	100.0	2
	日本橋室町センタービル	57,880	8,041	8,041	100.0	9
	ALLIANCE	43,272	4,043	4,043	100.0	9
	渋谷ガーデンフロント	-	8,258	8,258	100.0	1
	芝Aビル	-	7,087	7,037	99.3	3
	高輪一丁目ビル	49,865	10,473	10,272	98.1	4
	住友電設ビル	-	5,978	5,978	100.0	1
	ダイヤ池袋ビル	29,414	5,801	5,521	95.2	10
	池袋TGホームストビル	26,026	5,125	5,125	100.0	9
	須田町ヴェルデビル	17,860	2,971	2,962	99.7	7
	西新宿三井ビルディング	10,895	1,576	1,576	100.0	1
恵比寿CSビルディング	9,132	1,595	1,595	100.0	5	
東京周辺都市部	中野坂上サンブライトツイン	-	12,220	12,220	100.0	1
	横浜STビル	108,349	20,089	19,267	95.9	77
	NBF厚木ビル	20,828	5,254	4,888	93.0	17
	つくば三井ビルディング	80,832	16,863	15,752	93.4	61
	大同生命大宮ビル	17,299	3,604	3,368	93.4	9
	松戸シティビル	17,258	4,772	3,864	81.0	22

地域	物件名称	月額契約賃料 (千円)	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	延べ テナント数
地方都市部	札幌エルプラザ	32,581	8,461	8,461	100.0	11
	札幌南二条ビル	16,915	5,376	4,476	83.3	7
	N B F 仙台本町ビル	27,023	7,567	6,293	83.2	7
	ユニックスビル	43,693	13,479	12,992	96.4	58
	新潟テレコムビル	40,935	10,221	9,913	97.0	34
	広小路東栄ビル	34,774	6,873	6,697	97.4	10
	サンマリオンN B F タワー	66,440	13,974	13,974	100.0	26
	堺東センタービルディング	21,082	5,332	5,273	98.9	17
	谷町恒和ビル	25,601	5,038	5,038	100.0	2
	アクア堂島東館	15,499	3,374	2,883	85.4	16
	大手前センタービルディング	19,597	5,532	5,398	97.6	7
	四条島丸南ビル	14,538	3,927	3,685	93.8	15
	N B F 広島立町ビル	20,795	5,694	4,715	82.8	19
	広島袋町ビルディング	6,312	1,310	1,296	99.0	16
	博多祇園21ビル	22,408	5,416	5,090	94.0	6
	合計	2,087,103	404,684	391,619	96.8	570

- (注) 1. 上表においては、第6期以降に取得済み又は取得予定の不動産等を含み、また、第6期以降に売却済み又は売却予定の不動産等を除いています。但し、札幌エルプラザ隣接敷地及び白金一丁目東地区第一種市街地再開発事業業務棟は含まれていません。
2. 上表の数値は、本投資法人又は信託受託者を賃貸人とする賃貸借契約に関するものです(当該賃貸借契約に基づく転賃借契約を反映していません。)。以下の注書きにおいて「テナント」とは当該賃貸借契約の賃借人を意味します。
3. 上表の数値は、平成16年3月末保有物件については平成16年3月31日を記載時点とし、それ以外については、売主から受領した資料に基づき、平成16年4月30日を記載時点としています。なお、各時点においてテナントから解約予告を受けている場合でも、「延べテナント数」及び「総賃貸面積」に含めています。他方、入居申込を受けている場合には、「延べテナント数」及び「総賃貸面積」には含めていません。
4. 上表の「月額契約賃料」とは、特段の記載がない限り、各物件のすべてのテナントとの間の賃貸借契約に記載された1ヶ月分の賃料、共益費を合計した金額(フリーレント及び段階賃料の約定を含みます。 )の合計額をいいます。
5. 上表の「月額契約賃料」欄が「-」となっている物件については、一のテナントとの賃貸借契約に記載された月額契約賃料が当該物件の「月額契約賃料」合計の80%以上を占めており、かかるテナントから「月額契約賃料」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記載していません。
6. 上表の「総賃貸可能面積」とは、特段の記載がない限り、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・施設における賃貸が可能な事務所、店舗、倉庫及び住宅の合計面積(原則として共用部分等を除きますが、一棟貸等により共用部分等を含めて賃貸し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ものとして算出された面積をいいます。
7. 上表の「総賃貸面積」とは、賃貸借契約に記載されている賃貸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。
8. 上表の「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」はともに小数点未満を四捨五入しています。
9. 上表の「稼働率」は、各物件の「総賃貸可能面積」に占める「総賃貸面積」の割合(小数点第2位を四捨五入)を示しています。
10. 上表の「延べテナント数」は、一のテナントが複数の賃貸借契約を締結している場合、同一物件については一のテナントとして、複数の物件にわたる場合は、複数のテナントとする方法で算定しています。「延べテナント数」については、本投資法人が所有権(区分所有の場合には区分所有権)ではなく、持分(区分所有の場合には区分所有権に対する持分)を有する場合であっても、その持分にかかわらず、所有又は区分所有の対象全体についての数値を記載しています。
11. 中目黒G Tタワーの4階から25階は一元運用(各区分所有者は区分所有部分を三井不動産株式会社に賃貸、同社が転借人にこれを転貸し、一元運用から生じる賃貸収益、賃貸費用を各区分所有者が一元運用権利割合(一元運用に関する覚書等により定められた割合をいいます。 )に応じて収受、負担します。 )の対象となっています。本投資法人保有部分のうち、一元運用の対象となる部分は(ア)14階から25階部分及び(イ)6階、7階部分で、その一元運用権利割合は(ア)55.6971%及び(イ)1.4168%です。中目黒G Tタワーにおける一元運用の対象となる部分の「月額契約賃料」は、三井不動産株式会社が一元運用の対象となる部分の全ての転借人から実際に受領した賃料等から一定率の金額を控除した後の残額に上記一元運用権利割合を乗じて算出しています。但し、中目黒G Tタワーの一元運用の対象となる部分の「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は、一元運用権利割合を用いて算出した数値ではなく、本投資法人の専有部分面積に本投資法人の持分を乗じて算出しています。また、中目黒G Tタワーの「稼働率」は、本投資法人の専有部分にかかる「総賃貸可能面積」に対する「総賃貸面積」の占める割合を記載しています。また、本投資法人は、本投資法人が保有する一元運用の対象とならない部分である地下1階、地下2階の店舗部分を三井不動産株式会社に賃貸し、同社はこれを転借人1社に転貸しています。中目黒G Tタワーの「延べテナント数」における数値は、一元運用の対象となる部分と、一元運用の対象とならない部分のそれぞれのテナントである三井不動産株式会社を1テナントとして記載しています。
12. 西新宿三井ビルディングの3階から25階は一元運用の対象となっています。本投資法人保有部分はすべて一元運用の対象であり、その一元運用権利割合は4.28%です。西新宿三井ビルディングの「月額契約賃料」は、三井不動産株式会社が一元運用の対象となる部分の全ての転借人から実際に受領した賃料等から一定率の金額を控除した後の残額に上記一元運用権利割合を乗じて算出しています。但し、西新宿三井ビルディングの「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は、一元運用権利割合を用いて算出した数値ではなく、本投資法人が有する専有部分に関する数値を記載しています。また、西新宿

三井ビルディングの「稼働率」は、本投資法人が有する専有部分にかかる「総賃貸可能面積」に対する「総賃貸面積」の占める割合を記載しています。また、西新宿三井ビルディングの「延べテナント数」における数値は、一元運用の対象となる部分のテナントである三井不動産株式会社を1テナントとして記載しています。

13. 興和西新橋ビルB棟の建物は、(ア)事務所及び倉庫部分のうち、79.9475%、(イ)駐車場部分のうち、83.0050%及び(ウ)住宅部分の100%が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、(ア)事務所及び倉庫部分の79.9475%相当の数値及び(ウ)住宅部分の100%の数値の合計の数値を記載しています。
14. 日本橋室町センタービルの建物は、(ア)6階の一部及び7階から12階の事務所部分の100%、(イ)駐車場部分のうち、45.11%及び(ウ)倉庫、防災管理室、管理人室、物置の規約共用部分のうち45.11%が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、(ア)6階の一部及び7階から12階の事務所部分のみの数値を記載しています。
15. NBF仙台本町ビルは、平成16年2月1日付で「仙台大同生命ビル」から名称変更しています。

## 主要テナント含め上位10テナント[参考情報]

平成16年3月31日現在の主要テナントを含む賃貸面積ベースの上位10社は以下の表の通りです。

テナント名	賃貸物件	賃貸面積 (㎡)	契約満了日	全賃貸面積に占める賃貸面積の割合 (%)
1. JFEスチール(株)	JFEビルディング	65,280	平成23年3月31日	18.0
2. グラクソ・スミスクライン(株)	GSKビル	22,702	平成22年9月30日	6.2
3. 富士ゼロックス(株)	新宿三井ビルディング二号館 つくば三井ビルディング 中野坂上サンブライトツイン 浜松シティビル	18,032	平成17年3月31日	5.0
4. 三井不動産(株)	中目黒GTタワー 西新宿三井ビルディング	15,500	平成24年3月31日	4.3
5. 新日本製鐵(株)	第2新日鐵ビル	15,333	平成21年11月30日	4.2
6. エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ(株)	興和西新橋ビルB棟	8,493	平成17年3月31日	2.3
7. トランス・コスモス(株)	渋谷ガーデンフロント 広小路東栄ビル	8,438	平成17年12月9日	2.3
8. 住友電設(株)	住友電設ビル	5,978	平成20年6月30日	1.6
9. 住友生命保険(相)	横浜STビル等 計6物件	5,516	平成17年3月31日	1.5
10. 東電工業(株)	高輪一丁目ビル	5,411	平成16年12月31日	1.5

- (注) 1. 上表の数値は、平成16年3月31日時点のものです。
2. 上表の数値は、本投資法人又は信託受託者を賃貸人とする賃貸借契約に関するものです(当該賃貸借契約に基づく転賃借契約を反映していません。)。以下の注書きにおいて「テナント」とは当該賃貸借契約の賃借人を意味します。
3. 上表の「賃貸面積」は、賃貸借契約に記載されている賃貸面積のうち本投資法人の持分に相当する面積です。また、各テナントが各物件につき複数の賃貸借契約を締結している場合には、各賃貸借契約の賃貸面積の合計です。
4. 上表の「契約満了日」は、テナントが複数の賃貸借契約を結んでいる場合には、最も早く契約満了日が到来する賃貸借契約の契約満了日を記載しています。
5. 上表の「全賃貸面積に占める賃貸面積の割合」は、平成16年3月31日時点で本投資法人が保有する各物件の総賃貸面積の合計に対して各テナントの賃貸面積の占める割合(小数点第2位を四捨五入)です。
6. JFEスチール(株)との契約は定期賃貸借契約です。但し、JFEスチール(株)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し、所定の違約金を支払うことにより、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、JFEスチール(株)は、賃貸借期間残存期間の賃料相当額を違約金として賃貸人に支払うことにより解約することができます。また契約期間中の管理維持費・修繕費・維持更新費等はJFEスチール(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、JFEスチール(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。
7. 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(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)であり、グラクソ・スミスクライン(株)からGSKビルの買取りの申込みを受けた場合、グラクソ・スミスクライン(株)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賃貸人である信託受託者は売却の義務を負うものではありません。
8. 新日本製鐵(株)との賃貸借契約は、上記契約満了日までを契約期間とする定期賃貸借契約です。
9. 住友電設(株)との賃貸借契約は、上記契約満了日までを契約期間とする定期賃貸借契約です。

10. 平成16年4月1日以降取得物件又は今後取得予定の物件において、賃貸面積が5,000㎡を超えるテナントは、(株)N T Tデータ(芝Aビル6,100㎡、ダイヤ虎ノ門ビル1,060㎡)及び三井不動産(株)(ダイヤ虎ノ門ビル4,054㎡、谷町恒和ビル1,060㎡)の計2テナントです。
11. 上表のうち、平成16年7月30日に売却を予定している賃貸物件のテナントは、富士ゼロックス(株)(浜松シティビル360㎡)及び住友生命保険(相)(稲毛海岸ビル156㎡)です。

## (2) 【投資法人の目的及び基本的性格】

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産（後記「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及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、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を信託するものに限り、）及び匿名組合出資持分（その出資された財産を不動産、不動産の賃借権、地上権のみに運用することを定めた契約に係るものに限り、）（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）本有価証券届出書中で、東京都心部、東京周辺都市部及び地方都市部とは、それぞれ以下の地域を指すものとします。

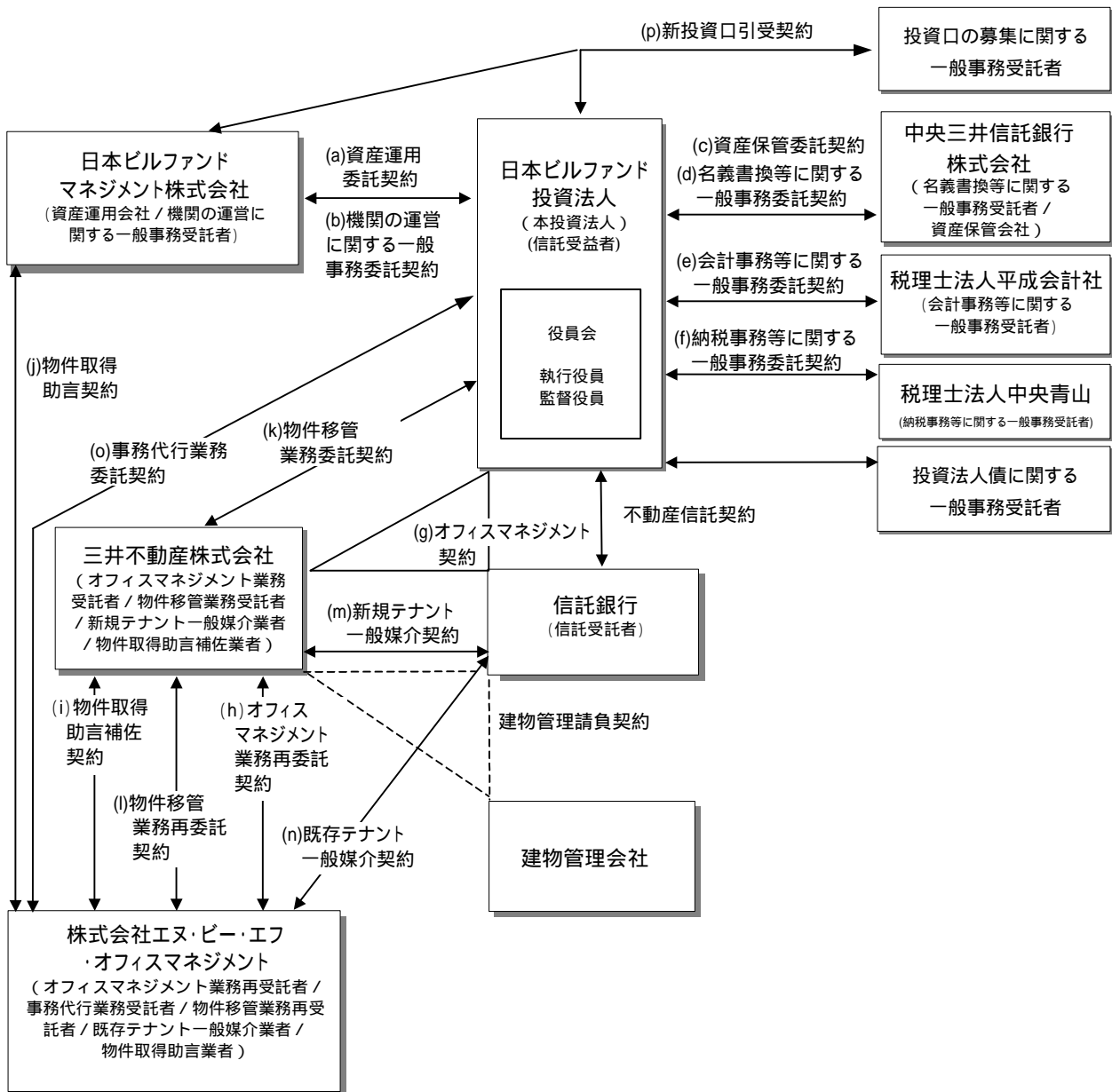
東京都心部	都心9区（東京都千代田区、港区、中央区、新宿区、品川区、渋谷区、豊島区、文京区及び目黒区）
東京周辺都市部	東京都心部以外の東京都14区及び都下・郊外（1都6県（東京（上記の東京都心部を除きます。）、神奈川、千葉、埼玉、茨城、群馬及び栃木））に所在する都市（武蔵野、立川、横浜、川崎、千葉、柏、さいたま等）
地方都市部	上記以外の道府県に所在する主要都市（札幌、仙台、新潟、静岡、浜松、名古屋、京都、大阪、神戸、岡山、広島、高松、福岡、熊本等）

## (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6月12日 規約を変更（税制改正等に伴う変更）
- 平成13年8月29日 規約を変更（税制改正等に伴う変更、執行役員、監督役員の報酬額の変更）
- 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
- 平成15年3月14日 規約を変更（運用報酬等の変更、英文名称をNippon Building Fund Inc.に変更、税制改正等に伴う変更等）

(4) 【投資法人の仕組み】

本投資法人の関係法人は、本投資法人の運営に関与する関係法人として本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。）、本投資法人の一般事務受託者、資産保管会社等をいい、以下では、その名称及び関係業務の内容を記載しています。



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、(g)及び(m)の契約の当事者が本投資法人と三井不動産株式会社、(n)の契約の当事者が本投資法人と株式会社エヌ・ピー・エフ・オフィスマネジメントとなります。その他保有形態により契約関係及び当事者が異なる場合があります。

本図で建物の警備、保守等については、建物管理会社が建物管理請負契約(点線で表示)に基づいてこれらを行います。同契約は、本図では本投資法人が信託受益権を保有する場合を示していますが、本投資法人が直接に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、本投資法人が取得する物件によっては、契約関係及び当事者が本図とは異なることがあります。特に、本投資法人が不動産を直接取得する場合には、信託銀行との間で不動産信託契約は締結されません。

#### 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（資産運用会社及び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事務を行います。

#### 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及び資産保管会社）

- ・資産保管委託契約（上記関係者図(c)）に従い、本投資法人からの委託に基づき、資産保管会社として、本投資法人の保有する資産に関して、それぞれの資産に係る権利を行使する際に必要となる当該資産に係る権利を証する書面（不動産の登記済権利証、信託受益権証書、契約書、有価証券その他の証書、書類）その他の書類の保管等の業務を行います。
- ・名義書換等に関する一般事務委託契約（上記関係者図(d)）に従い、本投資法人からの委託に基づき、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。
- ・投資法人債に関する一般事務受託内容については、後記「投資法人債に関する一般事務受託者」をご参照ください。

#### 税理士法人平成会計社（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及び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(g)）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(h)）。

（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(i)）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(k)）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に、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・ビー・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(l)）。
- ・新規テナント一般媒介契約（上記関係者図(m)）に従い、本投資法人（信託受託者を含みません。）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・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、事務代行業務受託者、オフィスマネジメント業務再受託者及び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(h)）に従い、オフィスマネジメント再委託業務を行います。
- ・オフィスマネジメント業務の委託を行っていない物件について、本投資法人との間で締結された事務代行業務委託契約（上記関係者図(o)）に従い、当該物件の所有者及び建物賃貸人としての事務代行業務を行います。
- ・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(l)）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(n)）に従い、既存テナントに対し本投資法人（信託受託者を含みます。）が取得した不動産等の情報等を提供したり、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(j)）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。

投資法人債に関する一般事務受託者

本有価証券届出書提出日現在の投資法人債に関する一般事務受託者は以下の通りです。

株式会社三井住友銀行（第2回無担保投資法人債管理会社、事務受託会社、元利金支払事務取扱者）

- ・日本ビルファンド投資法人第2回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）管理委託契約及び事務委託契約等に基づき、投資法人債管理業務並びに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。

大和証券エスエムビーシー株式会社（第2回及び第3回無担保投資法人債私募取扱者、元利金支払事務取扱者）

- ・日本ビルファンド投資法人第2回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）私募の取扱契約及び第3回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）私募の取扱契約に基づく私募の取扱の他、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。

中央三井信託銀行株式会社（第3回無担保投資法人債管理会社、事務受託会社、元利金支払事務取扱者）

- ・日本ビルファンド投資法人第3回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）管理委託契約及び事務委託契約等に基づき、投資法人債管理業務並びに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。

メリルリンチ日本証券株式会社（第3回無担保投資法人債私募取扱者、元利金支払事務取扱者）

- ・日本ビルファンド投資法人第3回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）私募の取扱契約に基づく私募の取扱の他、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。

しんきん証券株式会社（第3回無担保投資法人債私募取扱者、元利金支払事務取扱者）

- ・日本ビルファンド投資法人第3回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）私募の取扱契約に基づく私募の取扱の他、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。

みずほ証券株式会社（第3回無担保投資法人債私募取扱者、元利金支払事務取扱者）

- ・日本ビルファンド投資法人第3回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）私募の取扱契約に基づく私募の取扱の他、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。

本投資証券の一般募集に関する一般事務受託者

本投資証券の一般募集に関する一般事務受託者は以下の通りです。

野村証券株式会社

- ・発行価格決定日において本投資法人及び資産運用会社との間で締結される新投資口引受契約（上記関係者図(p)）に従い、本投資証券の一般募集に関する一般事務受託者として本投資証券の買取引受けを行います。

メリルリンチ日本証券株式会社

- ・発行価格決定日において本投資法人及び資産運用会社との間で締結される新投資口引受契約（上記関係者図(p)）に従い、本投資証券の一般募集に関する一般事務受託者として本投資証券の買取引受けを行います。

大和証券エスエムビーシー株式会社

- ・発行価格決定日において本投資法人及び資産運用会社との間で締結される新投資口引受契約（上記関係者図(p)）に従い、本投資証券の一般募集に関する一般事務受託者として本投資証券の買取引受けを行います。

新光証券株式会社

- ・発行価格決定日において本投資法人及び資産運用会社との間で締結される新投資口引受契約（上記関係者図(p)）に従い、本投資証券の一般募集に関する一般事務受託者として本投資証券の買取引受けを行います。

日興シティグループ証券株式会社

- ・発行価格決定日において本投資法人及び資産運用会社との間で締結される新投資口引受契約（上記関係者図(p)）に従い、本投資証券の一般募集に関する一般事務受託者として本投資証券の買取引受けを行います。

#### みずほ証券株式会社

- ・発行価格決定日において本投資法人及び資産運用会社との間で締結される新投資口引受契約（上記関係者図(p)）に従い、本投資証券の一般募集に関する一般事務受託者として本投資証券の買取引受けを行います。

#### 三菱証券株式会社

- ・発行価格決定日において本投資法人及び資産運用会社との間で締結される新投資口引受契約（上記関係者図(p)）に従い、本投資証券の一般募集に関する一般事務受託者として本投資証券の買取引受けを行います。

#### UBS証券会社東京支店

- ・発行価格決定日において本投資法人及び資産運用会社との間で締結される新投資口引受契約（上記関係者図(p)）に従い、本投資証券の一般募集に関する一般事務受託者として本投資証券の買取引受けを行います。

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通りです。

#### 資産運用及び不動産の取得に関連する業務

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

本投資法人が不動産等を取得するにあたり、物件移管業務受託者である三井不動産株式会社が、不動産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・ビー・エフ・オフィスマネジメントに対して再委託されます。

#### 不動産の管理等に関連する業務

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

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

本投資法人が取得した不動産及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に関する空室情報などの提供、新規テナントの潜在入居情報の確保、賃貸借契約の締結の媒介は、現に入居しているテナントに対しては既存テナント一般媒介業者である株式会社エヌ・ビー・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（但し、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）。

本有価証券届出書提出日現在、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議決方法については後記「6 管理及び運営/(3) 投資主・投資法人債権者の権利/投資主の権利/E . 議決権」をご参照下さい。投資主総会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがある場合のほか、出席した投資主の議決権の過半数でこれを行います。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、上記の通り投資主総会の決議（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。但し、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算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
- ・執行役員及び監督役員の報酬の額の決定
- ・執行役員の解任
- ・計算書類及び附属明細書の承認
- ・投資主名簿の閉鎖及び基準日の設定/名義書換事務受託者及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又は契約内容の変更
- ・資産運用報酬、資産保管手数料その他の資産の運用又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。

#### 会計監査人

本投資法人は、あずさ監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務執行に関して不正の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ことを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います。

(6) 【投資法人の出資総額】

本有価証券届出書提出日の直近決算日である平成15年12月31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通りです。

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年間における発行済投資口数及び出資総額の増減は次の通りです。

発行日	摘要	発行済投資口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減数	残高	増減数	残高	
平成13年3月16日	私募設立	200	200	100	100	(注1)
平成13年5月23日	私募増資	197,600	197,800	98,800	98,900	(注2)
平成13年9月8日	公募増資	82,900	280,700	49,999	148,899	(注3)

- (注) 1. 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。  
2. 1口当たり発行価格500,000円にて投資口の追加発行(私募)を行い、22物件の取得資金の調達を目的とする運用を開始しました。  
3. 1口当たり発行価格625,000円(引受価額603,125円)にて、借入金の返済資金及び新規物件の取得資金の調達等を目的とする投資口の追加発行(公募)を行いました。

(7) 【主要な投資主の状況】

主要な投資主の状況

本有価証券届出書提出日の直近決算日である平成15年12月31日現在の主要な投資主は以下の通りです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数(口)	発行済投資口に対する所有投資口数の割合(%)
三井不動産株式会社	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号	16,200	5.7
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	14,454	5.1
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	11,502	4.0
株式会社オービックビジネスコンサルタント	東京都新宿区西新宿二丁目1番1号	11,000	3.9
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
株式会社常陽銀行	茨城県水戸市南町二丁目5番5号	7,002	2.4
株式会社池田銀行	大阪府池田市城南二丁目1番11号	6,946	2.4
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
株式会社中国銀行	岡山県岡山市丸の内一丁目15番20号	6,712	2.3
株式会社あおぞら銀行	東京都千代田区九段南一丁目3番1号	6,630	2.3
合計		97,158	34.6

- (注) 1. 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位以下を切捨てにより表示しています。  
2. 安田生命保険相互会社は、平成16年1月1日付で明治生命保険相互会社を存続会社とする合併により解散し、「明治安田生命保険相互会社」に名称変更されています。

所有者別状況

(平成15年12月31日現在)

区分	投資口の状況							1口未満投資口の状況
	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)	-	140	9	364	134 (4)	12,130	12,777	-
所有投資口数(口)	-	148,611	12,508	48,818	33,133 (15)	37,630	280,700	-
比率(%)	-	52.9	4.5	17.4	11.8 (0.0)	13.4	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、16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通りです。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）。

（本有価証券届出書提出日現在）

氏名 (生年月日)	役職名	主要略歴
深瀬 俊彦 (昭和9年4月22日生)	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（現職）現在に至る
西山 晃一 (昭和26年7月2日生)	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会社）代表取締役社長就任 平成12年12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会社）出向 平成13年8月 本投資法人執行役員就任（現職） 平成15年6月 社団法人投資信託協会理事就任（現職）現在に至る
新沢 忠 (昭和7年2月17日生)	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（現あずさ監査法人）入社 昭和60年4月 同社代表社員 平成11年9月 同社退任後、東邦生命保険相互会社監査役（現職）、新むつ小川原株式会社非常勤監査役（現職）、社団法人ジェイエイバンク支援協会監事（現職） 平成12年2月 公認会計士・税理士新沢忠事務所開設 平成13年3月 本投資法人監督役員就任（現職）現在に至る
廣田 富男 (昭和14年2月6日生)	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。以後、東京地方裁判所、釧路家庭・地方裁判所、東京地方裁判所に補職 昭和48年6月 判事補依願免官、弁護士登録、第二東京弁護士会入会（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） 平成13年3月 本投資法人監督役員就任（現職） 平成15年1月 廣田富男法律事務所開設 現在に至る

氏名 (生年月日)	役職名	主要略歴
西沢 昭 (昭和16年8月22日生)	監督役員	昭和41年3月 新潟大学人文学部経済学科(現経済学部)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 国土庁(現国土交通省)地価公示鑑定評価員(現職) 昭和63年8月 財団法人日本不動産研究所退職 昭和63年9月 株式会社日本橋合同鑑定設立 同社代表取締役・専任不動産鑑定士に就任(現職) 平成3年4月 東京都地価調査鑑定評価員(現職) 平成11年4月 東京地方裁判所競売不動産評価人(現職) 平成13年8月 本投資法人監督役員就任(現職) 平成15年1月 東京地方裁判所鑑定委員(現職)現在に至る
小塚 埜武壽 (昭和17年7月16日生)	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 株式会社東海銀行入行 昭和44年9月 監査法人朝日会計社(現あずさ監査法人)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(現職) 昭和61年6月 有限会社ピーシーエステート企画設立、取締役就任(現職) 昭和63年9月 大有監査法人代表社員(現職) 平成4年1月 小塚会計事務所を発展的に解消、御苑会計事務所筆頭代表パートナーに就任(現職) 平成13年8月 本投資法人監督役員就任(現職)現在に至る

- (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」の代表取締役社長であり、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いません。また、監督役員は、上記記載以外にも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。
3. 執行役員全員(2名)及び監督役員全員(4名)は平成15年3月14日開催の第3回投資主総会において選任されました。任期は平成15年3月17日から2年間です。



(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。但し、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）。但し、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ヶ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裁判所に対して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）。なお、本投資法人は、平成13年6月12日、同年8月29日及び平成15年3月14日において、規約の変更を行っています。

営業譲渡又は営業譲受

該当事項はありません。

出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

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

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

#### A. 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）1. 「都下・郊外」とは1都6県（東京（東京23区を除きます。）、神奈川、千葉、埼玉、茨城、群馬、栃木）を指します。

2. 資金動向、市況動向、不動産市場動向等の急激な変化等予期しえない事由により、上記のような運用ができない場合があります（規約）。

## B. 取得方針

### 不動産の投資割合

本投資法人は「特定不動産の割合」と「不動産等の割合」（定義は以下の通り）につき、ともに75%以上を維持します。本有価証券届出書提出日現在、本投資法人はこれら2つの比率を満たしています。

- ・「特定不動産の割合」とは、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をいいます。

（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。

- ・「不動産等の割合」とは、資産の総額のうち占める不動産等（不動産、不動産の賃借権、地上権、信託の受益権（不動産、土地の賃借権及び地上権のみを信託をするものに限ります。）及び匿名組合出資持分（その出資された財産を不動産、不動産の賃借権、地上権のみに運用することを定めた契約に係るものに限ります。））の価額の割合として財務省令で定める割合をいいます。なお、「不動産等の割合」は、本投資法人の規約「資産運用の対象及び方針」（2）イに定められていますが、関連する財務省令は既に廃止されています。

### 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判断して選別するものとします。選別に際しては、建物規模、建築及び設備スペック、耐震性能、権利関係への対応、入居テナント属性、建物管理関係及び環境・地質等を考慮の上総合的に判断します（規約「資産運用の対象及び方針」（2））。

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

項目	内容
建物規模	専有面積（当該物件における専有面積）及び基準階専有面積（1フロアでの専有面積） ・総専有面積の目安は約1,650㎡（約500坪）以上 ・基準階専有面積の目安は約330㎡（約100坪）以上
建築及び設備スペック	賃貸に適した貸付床の形状・分割対応、十分な階高・意匠・電気容量・空調方式等
耐震性能	新耐震基準（昭和56年に改正された建築基準法に基づく基準を指します。）又はそれと同水準以上の性能の確保（構造評定・構造評価（（財）日本建築センターが建築基準法に基づいて行う建物構造の評定・評価）を取得していること等）
権利関係への対応	共有、区分所有、借地物件等、本投資法人が完全な所有権を有しない物件についての、以下の点が適切であること ・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持分売却等に関する適切な措置等
入居テナント属性	適正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
環境・地質等	アスベスト等の有害物質の使用状況がないこと、若しくはその対応策のあること。土壤汚染状況が環境基準等に適合していること等

## 未完成・未稼働資産

本投資法人は、原則として、引渡時点において稼働資産である不動産等を取得します。引渡時点において未稼働資産である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、本投資法人はこれを取得することができます。但し、当該未稼働資産の引渡直後において引渡済の未稼働資産（稼働資産となった未稼働資産を除く。）の契約上の取得価格の合計が、直近の決算日における本投資法人の貸借対照表上の資産総額の10%を超えない範囲に限ります。なお、稼働資産とは、建物が竣工しており賃貸中又は賃貸可能である不動産等をいい、本投資法人が保有する不動産等のうちある時点において稼働資産となった不動産等は引き続き稼働資産とみなします（建物の建替え又は大規模修繕等が行われる場合を含みます。）（規約「資産運用の対象及び方針」（2））。

## 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に係る当該要件の存する限り適用するものとされました。なお、本有価証券届出書提出日現在では、税制改正により、当該要件は廃止されています。

## C. 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）と費用逡減（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等を積み立てることができま（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、本有価証券届出書提出日現在において予定されている平成16年1月から12月間の積立額（大規模リニューアル等に伴う一時的積立金額を含みます。）は以下の通りです。

項目	積立額 (年間予定額)	根拠
長期修繕積立金	1,555百万円	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) 1. 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、積み立てられる金額が

あります。

2. 上記に記載した積立金は、第5期末保有33物件についての積立金合計額です。

#### 収益の減少・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。

#### 売却

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

#### D. 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、修繕等又は分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済（敷金・保証金並びに借入金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））。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・レシオ

本投資法人の資産総額に対して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・レシオ」といいます。）の上限について資産運用会社が定めた運用資産の中長期運用方針及び年度運用計画の中で定められています。これらにおいては、ローン・トゥー・バリュー・レシオの上限につき60%を目途としています（但し、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.）。

## E. 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。

このような方針に従い、本投資法人は、平成15年12月期から、通常の決算期に加え上半期（3ヶ月間）の業績情報等の自主的な開示を開始しました。

### 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】

### a. 投資対象とする資産の種類、内容等

規約に規定する本投資法人の投資対象は以下の通りです（規約「資産運用の対象及び方針」（1））。前記「（1）投資方針/ 投資態度」を併せてご覧ください。

#### 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（但し、主として上記A. 又はB. を裏付けとするものに限り、以下D. 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、）

#### 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。但し、主として上記第1項A.又はB.を裏付けとするものに限ります。）
- G. 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。）
- H. 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

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。また、本投資法人が主たる投資対象とする特定資産への投資に付随して、民法第667条に規定される組合の出資持分（不動産、不動産の賃借権及び地上権を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理等を目的としたものに限ります。）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。

#### b. 投資基準及び種類別、地域別等による投資割合

前記「(1)投資方針/投資態度」をご参照ください。

#### (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等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、投資信託及び投資法人に関する法律又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て決算日毎に計算される利益（貸借対照表上の純資産額から出資総額、出資剰余金及び評価差額金の合計額を控除した額をいいます。）の金額とします。
- B. 分配金額は、租税特別措置法第67条の15（以下、「投資法人の課税の特例」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（但し、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。但し、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で、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。

但し、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/A. 利益配当等の損金算入要件」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、後記「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（上記本項 及び を問いません。）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

本項 に規定する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】

#### 投資法人規約等による投資制限

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

#### 投資口ケーションと通貨

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)）。



## 借入

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）。

## 集中投資

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の定める規則等（改正を含みます。）を遵守し運用します（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。主なものは次の通りです。

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、後記「6 管理及び運営/(2) 利害関係人との取引制限」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通りです。

### (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。

但し、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（投信法第34条の3第1項第5号、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に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。

但し、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（投信法第15条第1項第3号、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。

）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

）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の実行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、又は作爲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。但し、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当該株式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。但し、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。本投資証券への投資に関する全てのリスクが以下で網羅されているものではなく、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が、資産の種類の違いに応じた追加的なリスクも存在します。

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、後記「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」をあわせてご覧下さい。

以下に記載するリスクが現実化した場合、分配金の額が低下し、又は本投資証券の市場価格が下落する可能性があり、その結果として、投資した金額を回収できなくなる可能性があります。

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届出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。

本項に記載されている項目は、以下の通りです。

#### (1)一般的なリスク

- a．金銭の分配に関するリスク
- b．投資口の売却及び換金性に関するリスク
- c．投資証券の価格変動に関するリスク
- d．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
- e．投資口の希薄化に関するリスク

#### (2)商品設計及び関係者に関するリスク

- a．投資証券の商品性に関するリスク
- b．収入及び費用、キャッシュフローの変動に関するリスク
- c．ローン・トゥー・バリュー・レシオに関するリスク
- d．借入れ及び投資法人債に関するリスク
- e．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
- f．資産運用会社に関するリスク
- g．オフィスマネジメント業務受託者に関するリスク
- h．本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク
- i．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
- j．本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
- k．敷金・保証金の利用に関するリスク
- l．本投資法人が倒産し又は登録を取り消されるリスク
- m．売主の倒産等の影響を受けるリスク

#### (3)不動産に関するリスク

- a．不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク
- b．不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
- c．物件の取得競争に関するリスク

- d . テナントの誘致競争に関するリスク
- e . 共有物件に関するリスク
- f . 区分所有物件に関するリスク
- g . 借地物件に関するリスク
- h . 借家物件に関するリスク
- i . 未稼働物件（開発物件を含みます。）の取得に関するリスク
- j . 有害物質に関するリスク
- k . 鑑定評価額等に関するリスク
- l . 賃料収入の減少に関するリスク
- m . わが国における不動産の賃貸借契約に関するリスク
- n . 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
- o . 地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火、津波等に関するリスク
- p . 不動産の偏在に関するリスク
- q . テナント集中に関するリスク
- r . 転貸に関するリスク
- s . 不動産に係る所有者責任に関するリスク
- t . 不動産の運用費用等に関するリスク
- u . 不動産の売却に伴う責任に関するリスク
- v . 民法上の組合の組合員となることに関するリスク
- w . 不動産に関する権利関係の複雑性及び公信力がないことによるリスク
- x . 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- y . 法令の改正等に関するリスク

(4)信託受益権に関するリスク

- a . 信託受益者として負うリスク
- b . 信託の受益権の流動性に関するリスク
- c . 信託受託者に関するリスク

(5)税制に関するリスク

- a . 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リスク
- b . 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
- c . 税務調査等による更正のため追加的な税金が発生するリスク及び支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスク
- d . 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- e . 同族会社に該当するリスク
- f . 借入金に係る利益配当等の損金算入要件に関するリスク
- g . 投資口を保有する投資主数に関するリスク
- h . 一般的な税制の変更に関するリスク

(6)投資リスクに対するリスク管理体制について

- a . 投資法人について
- b . 資産運用会社について

## (1) 一般的なリスク

### a. 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は前記「2 投資方針/(3) 分配方針」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。

### b. 投資口の売却及び換金性に関するリスク

本投資証券は、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。本投資証券は、東京証券取引所の不動産投資信託証券市場（以下、「不動産投信市場」といいます。）に上場されていますが、本投資証券が不動産投信市場に上場されていても、投資主が本投資証券の売却を希望する場合に買主が存在する保証はなく、また、価格の保証も存在しません。本投資証券の不動産投信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、東京証券取引所が定める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。上場廃止後は不動産投信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。

本投資証券の一般募集における引受人は、本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している日本ビルファンドマネジメント株式会社の株主である三井不動産株式会社及び住友生命保険相互会社に対し、一般募集の対象となる本投資証券のうち、それぞれ2,035口及び1,256口を販売する予定です。この結果、本投資証券を、三井不動産株式会社は、18,235口、住友生命保険相互会社は11,256口、それぞれ保有する予定です。両社は、一般募集に関連して、主幹事会社である野村證券株式会社との間で、一般募集に係る新投資口引受契約の調印日から一般募集の受渡期日の6ヶ月後の応答日までの期間中、野村證券株式会社の事前の書面による同意なしには、その保有する本投資証券の売却等（オーバーアロットメントによる売出しのために本投資証券を野村證券株式会社に貸し渡すこと及び上記期間内に行われることがある同様の取引の場合等を除きます。）を行わない旨合意しています。

また、一般募集の行われる前から本投資法人の投資口を保有している投資主である野村證券株式会社は、一般募集に関連して、日本ビルファンドマネジメント株式会社との間で、一般募集に係る新投資口引受契約の調印日から一般募集の受渡期日の6ヶ月後の応答日までの期間中、日本ビルファンドマネジメント株式会社の事前の書面による同意なしには、その保有する本投資証券の売却等（一般募集及びオーバーアロットメントによる売出し並びに借入投資証券の返還並びに上記期間内に行われることがある同様の取引の場合等を除きます。）を行わない旨合意しています。

但し、(i)三井不動産株式会社及び住友生命保険相互会社は、野村證券株式会社の事前の書面による同意を得た場合には、また(ii)野村證券株式会社は、日本ビルファンドマネジメント株式会社の事前の書面による同意を得た場合には、上記の合意にかかわらず、保有する本投資証券の売却等を行う可能性があります。さらに、上記の合意は、三井不動産株式会社、住友生命保険相互会社又は野村證券株式会社に対する第三者による権利の実行（差押え、既に設定されている担保権の実行を含みますが、これらに限りません。）を制限するものではありません。

従って、上記の合意にもかかわらず、三井不動産株式会社、住友生命保険相互会社又は野村證券株式会社の保有する本投資証券が東京証券取引所において売却されることがあります。

また、上記の合意において売却等ができない期間が経過した後においては、三井不動産株式会社、住友生命保険相互会社及び野村證券株式会社は、保有する本投資証券の売却等を行うことができます。

このような場合、多数の投資口が売却されたときには、本投資証券の市場価格が悪影響を受ける可能性があります。

#### c．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。

#### d．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。今後、その取扱い若しくは解釈が大幅に変更され、又は新たな法令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。

#### e．投資口の希薄化に関するリスク

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。

### (2) 商品設計及び関係者に関するリスク

#### a．投資証券の商品性に関するリスク

本投資法人の投資口及び本投資証券は、株式会社における株式及び株券に類似する性質を持ちます。投資金額の回収や利回りは本投資法人の業務及び財産の状況並びに様々な経済状況等



に影響されます。

本投資証券は、元本の保証が行われる商品ではなく、また、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。

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。

#### b．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し、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。

#### c．ローン・トゥー・バリュー・レシオに関するリスク

本投資法人は、ローン・トゥー・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・トゥー・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。

#### d．借入れ及び投資法人債に関するリスク

本投資法人は、本有価証券届出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(但し、合計して1兆円を超えません。)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・トゥー・バリュー・レシオに応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。

#### e. 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

本有価証券届出書提出日現在、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。

#### f. 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ことがあります。

また、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届出書提出日現在保有する不動産等の多く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）。

なお、資産運用会社の代表取締役西山晃一は、投信法第13条の規定による兼職承認を得て本投資法人の執行役員を兼職しています。

#### g. 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・ビー・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・ビー・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・ビー・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・ビー・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。

#### h. 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。

i . 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・ピー・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（本有価証券届出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（本有価証券届出書提出日現在における常勤の出向役職員は10名）
- (h) 本投資法人が保有する不動産の賃借人
- (i) 本投資法人が保有する不動産等の元所有者
- (j) 不動産の元所有者に対する不動産等のアセットマネジメント業務受託者
- (k) 不動産の元所有者がファンド等である場合におけるファンドマネジメント業務受託者
- (l) 不動産の元所有者に対する出資者

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（本有価証券届出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（本有価証券届出書提出日現在における出向職員は1名）
- (f) 本投資法人が保有する信託受益権に係る信託受託者
- (g) 第3回無担保投資法人債に関する投資法人債管理会社、事務受託会社及び元利金支払事務取扱者

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（本有価証券届出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（本有価証券届出書提出日現在における常勤の出向役職員は3名）
- (d) 本投資法人が保有する不動産の賃借人
- (e) 本投資法人が保有する不動産等の元所有者等

D . 野村證券株式会社は、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) 一般募集における引受人

以上の各社は、現在又は将来において以上の立場又はその他の立場において本投資法人に関与する可能性があります。また、以上の会社の子会社又は関連会社が何らかの立場（例、運用不動産の賃借人、管理業務受託者、出資者等）で本投資法人に関与する可能性があります。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、後記「第2 関係法人の状況」をご覧ください。

#### j．本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、資産運用会社が定めたより詳細な資産運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらに変更される可能性があります。

#### k．敷金・保証金の利用に関するリスク

本投資法人は、運用資産である不動産の賃借人が賃貸人に対し無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を投資資金として利用する場合があります。しかし、そのような場合で賃貸借契約の中途解約により想定外の時期に敷金又は保証金の返還義務が生じた場合には、本投資法人は、敷金又は保証金の返還資金をそれらよりも調達コストの高い借入れ等により調達せざるを得なくなる可能性があります。また、敷金又は保証金の投資運用が失敗に終わり損失が生じる可能性もあります。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。

#### l．本投資法人が倒産し又は登録を取り消されるリスク

本投資法人は、破産法（大正11年法律第71号、その後の改正を含み、以下、「破産法」といいます。）、民事再生法（平成11年法律第225号、その後の改正を含み、以下、「民事再生法」といいます。）及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服します。

本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

本投資法人が清算される場合、すべての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産による分配からしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

#### m．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）

みなされるリスク)。

### (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。

#### a. 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評価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。

#### b. 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。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し、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。

#### c. 物件の取得競争に関するリスク

本投資法人は、規約において、主として東京都心部、東京周辺都市部及び地方都市部に立地

する主たる用途がオフィスである建物及びその敷地から構成される不動産並びにかかる不動産を裏付けとする有価証券及び信託の受益権その他の資産に投資することによって、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行うことをその投資の基本方針としています。しかしながら、不動産投資信託その他のファンド、大小の投資家等による不動産投資は今後さらに活発化する可能性があり、その場合、物件の取得競争が激化し、物件がそもそも取得できず又は投資採算の観点から希望した価格で物件が取得できない等の事情により、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを実現できない可能性があります。その他、本有価証券届出書記載の様々なリスクや要因により、本投資法人はその投資方針に従った運用ができず、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。

#### d．テナントの誘致競争に関するリスク

通常、不動産は、他の不動産とのテナント誘致競争にさらされているため、競合する不動産の新築、リニューアル等の競争条件の変化や、競合不動産の募集賃料水準の引下げ等により、賃料引下げや稼働率の低下を余儀なくされ、本投資法人の収益が悪化する場合があります。

#### e．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又は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若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60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。共有物にかかる賃貸借契約に基づく敷金返還債務が共有者間の不可分債務とみなされた場合には、本投資法人の持分に対応する部分のみならず、当該賃貸借契約に基づく敷金返還債務の全部について、本投資法人が賃借人に対して債務を負担す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。



#### f . 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。

また、不動産が区分所有物件である場合には、本投資法人及びその他の各区分所有者がそれぞれの専有部分を三井不動産株式会社に賃貸、同社が転借人にこれを転貸し、転貸部分全体から生じる賃貸収益、賃貸費用等を、本投資法人を含むすべての各区分所有者に対して、各区分所有者間の合意により定められる一定の割合に応じて収受、負担する運用方法（以下、「一元運用」といいます。）を行う場合があります。一元運用を行った場合には、本投資法人の収益は、本投資法人が保有する区分所有部分に限られず、一元運用の対象となる賃貸部分全体の運用状況に影響されるため、本投資法人の保有する区分所有部分以外の一元運用の対象の賃貸部分の運用状況が悪化した場合には、本投資法人の収益も悪化す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。

#### g . 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。

#### h . 借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物を第三者から賃借の上、当該賃借部分を本投資法人が保有する他の建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金・保

証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、前記の借地物件の場合と同じです。

加えて、本投資法人と第三者の間の賃貸借契約が終了し、転貸権限を喪失した場合において、本投資法人のテナントに対する債務不履行を構成する可能性があります。

i．未稼働物件（開発物件を含みます。）の取得に関するリスク

本投資法人は、上記「2 投資方針/(1)投資方針/ 投資態度/B．取得方針」に記載の通り、原則として、引渡時点において稼働資産である不動産等を取得します。しかし、本投資法人は、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、引渡時点において未稼働資産である不動産等を取得することができます。但し、当該未稼働資産の引渡直後において引渡済の未稼働資産（稼働資産となった未稼働資産を除きます。）の契約上の取得価格の合計が、直近の決算日における本投資法人の貸借対照表上の資産総額の10%を超えない範囲に限るものとされています。

未稼働資産がその多くが開発段階にあることも想定され、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。

なお、次のリスクは大規模修繕、増改築や再建築の場合にも当てはまります。

- 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又は近隣対策により開発が遅延、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

これら以外の理由によっても、未稼働資産からの収益等は稼働状態になった後も、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ったり、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。

なお、未稼働資産の取得にはあたりませんが、本投資法人は上記リスクを極力排除すべく、物件の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（予約を含みます。）を締結しておき、稼働資産となった後に当該物件を取得する場合がありますが、この場合、売買の成立に賃貸借契約の成就が停止条件として付されていない売買契約等の下では、市場環境の変化により契約締結時点において想定された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があります。

j．有害物質に関するリスク

運用不動産として取得した土地について産業廃棄物やダイオキシン等の有害物質が埋設されていたり、利用する地下水に有害物質が含まれている場合、当該土地及び建物の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替や洗浄等が必要となって予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。この点に関連して、土壌汚染等について、土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）が制定され、平成15年2月より施行されています。同法は、土壌の特定有害物質による汚染の状況の把握に関する措置及びその汚染による人の健康にかかる被害の防止に関する措置を定めること等により土壌汚染対策の実施を図り、もって国民の健康を保護することを目的とするものと定めています。同法に規定する特定

有害物質にかかる一定の施設を設置していた場合や、土壌の特定有害物質による汚染により人の健康にかかる被害が生じる可能性があるとして認められる場合には、その土地の所有者、管理者又は占有者等は、かかる汚染の除去及び拡散の防止その他必要な措置を講じるよう命じられることがあります。このような場合に本投資法人に多額の負担が生じる可能性があります。もっとも、本投資法人は、かかる負担について、その原因となった者に対し費用償還を請求できる可能性があります。仮にかかる請求が可能な場合であっても、その者の財産状況が悪化しているような場合には、本投資法人の損害を回復することができない可能性があります。その結果、本投資法人が損害を受ける可能性があります。

また、運用不動産として取得した建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材等が使用されているあるいは使用されている可能性がある場合又はPCBが保管されている場合等には、状況によって当該建物及びその敷地の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、かかる有害物質を除去するために建材等の全面的又は部分的交換や保管・撤去費用等が必要となり、予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。

さらに、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、運用不動産の所有者として損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

#### k．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みます。）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。

#### l．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。

#### m．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。

n . 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。本有価証券届出書提出日現在、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。

o . 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。本有価証券届出書提出日現在、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が支払われることとなっています。

p . 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」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。

q．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。

r．転貸に関するリスク

賃借人に、不動産の一部又は全部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなり、また、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人から支払われる賃料が、転借人から賃借人に対して支払われる賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合その他一定の場合には、かかる敷金等の返還義務が、賃貸人に承継される可能性があります。かかる事態に備え、賃貸借契約上、賃貸借契約終了時に、転貸人が賃貸人に対し、受け入れた敷金等を引き渡すよう定められることが通常です。しかし、かかる引渡義務が完全に履行されなかった場合には、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

s．不動産に係る所有者責任に関するリスク

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。

本有価証券届出書提出日現在、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、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ぬ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。

t．不動産の運用費用等に関するリスク

運用不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する場合があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、運用不動産からの収入が減少し、運用不動産の価格が下落する可能性があります。

さらに、経済状況によっては、インフレーション、水道光熱費等の費用の高騰、不動産管理や建物管理に係る費用、備品調達等の管理コスト及び各種保険料等のコストの上昇、租税公課の増大その他の理由により、運用不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。

u . 不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が運用不動産を売却した場合に、運用不動産に物的又は法的な瑕疵があるために、法令の規定に従い、瑕疵担保責任を負担する可能性があります。特に、本投資法人は、宅地建物取引業法上のみなし宅地建物取引業者となりますので、買主が宅地建物取引業者でない場合には、本投資法人の瑕疵担保責任に関するリスクを排除できない場合があります。

また、法令の規定以外にも、売買契約上の規定に従い、物件の性状その他に関する表明保証責任や瑕疵担保責任を負う可能性があります。

これらの法令上又は契約上の表明保証責任や瑕疵担保責任を負担する場合には、買主から売買契約を解除され、あるいは、買主が被った損害の賠償をしなければならず、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。

さらに、賃貸不動産の売却においては、新所有者が賃借人に対する敷金返還債務等を承継するものと解されており、実務もこれにならうのが通常ですが、旧所有者が当該債務を免れることについて賃借人の承諾を得ていない場合には、旧所有者は新所有者とともに当該債務を負い続けると解される可能性があり、予想外の債務又は義務等を負う場合があります。

v . 民法上の組合の組合員となることに関するリスク

民法上の組合の組合財産は、全組合員の共有に属するとされていますが（民法第668条）、組合員は、組合財産の分割請求権を有せず、組合財産に対する自らの持分の譲渡、質入れその他の処分を組合及び第三者に対抗することができません（民法第676条）。また、各組合員は、組合の債務につき、損益の分担割合に応じて（又は債権者がかかる分割割合を知らない場合には各組合員に対して均等の割合で）、直接的かつ無限の責任を負担します。従って、本投資法人が民法上の組合の組合員となった場合、出資した金額を超えて当該組合の債務について直接的な支払義務を負うことがあります。但し、本投資法人が任意組合出資持分を取得するのは、特定資産への投資に付随して取得する場合に限られます。

w . 不動産に関する権利関係の複雑性及び公信力がないことによるリスク

不動産をめぐる権利義務関係も、その特殊性や複雑性ゆえに種々の問題を引き起こす可能性があります。本投資法人は運用不動産を取得するにあたって、不動産登記簿を確認する等売主の所有権の帰属に関する調査を行います。不動産登記にいわゆる公信力がない一方で、実際の取引において売主の権利帰属を確実に知る方法が必ずしもあるとはいえないため、本投資法人の取得後に、売主が所有権者でなかったことが判明する可能性があります。また、本投資法人が取得した権利が第三者の権利の対象になっていることや第三者の権利を侵害していることが、本投資法人の取得後になって判明する可能性があります。これらの問題が発生した場合、前述した欠陥や瑕疵等と同様、法律上又は契約上の瑕疵担保責任や表明保証責任を追及することが考えられますが、前述のように、責任の内容、範囲及び期間に制限がある場合や責任追及が可能であっても実効性がない場合もあります。

x . 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地につい

ては、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致させる必要があり、そのため費用等追加的な負担が必要となる可能性があり、また、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産を処分するときや建替え等を行うときに、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な負担が生じたりする可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

#### y . 法令の改正等に関するリスク

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。

#### (4) 信託受益権に関するリスク

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を取得する場合には、以下のような信託の受益権特有のリスクがあります。

##### a . 信託受益者として負うリスク

信託受益者とは信託の利益を享受する者ですが（信託法（大正11年法律第62号）（以下、「信託法」といいます。）第7条）、他方で受託者が信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用などの信託費用については、最終的に受益者が負担することになっています（信託法第36条及び第37条）。即ち、信託受託者が信託財産としての不動産、土地の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人が、一旦、信託の受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを受益者たる本投資法人が負担することになるため、かかる信託の受益権を取得する場合には、信託財産に関する物件精査を実施させ、保険金支払能力を有する保険会社を保険者、受託者を被保険者とする損害保険を付保させる等、本投資法人自ら不動産、土地の賃借権又は地上権を取得する場合と同等の注意をもって取得する必要があります。但し、それにもかかわらず、上記のような信託費用が発生したときは、その結果、本投資法人に損害を与える可能性があります。

##### b . 信託の受益権の流動性に関するリスク

本投資法人が信託の受益権を運用資産とする場合で、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分する場合には、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。また、信託の受

益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を契約上要求されるのが通常です。また、信託の受益権の流通市場や明確な仲介業務ルールを定める法令が存在するわけでもありません。このように信託の受益権は流動性が低いというリスクが存在します。

#### c. 信託受託者に関するリスク

##### A. 信託受託者の倒産に関するリスク

信託法上、信託受託者が破産宣告を受け又は更生手続その他の倒産手続の対象となった場合に、信託財産が破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に属するか否かに関しては明文の規定はないものの、信託法の諸規定、とりわけ信託財産の独立性という観点から、信託財産が信託受託者の破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に帰属するものとされるリスクは低いと考えられます。また、信託法第16条によれば、信託財産に対する信託受託者自身の債権者による差押えは禁止されており、信託財産は信託受託者の債権者との関係では受託者自身の債務の引当財産にならないと考えられます。

##### B. 信託受託者の不当な行為に関するリスク

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。

#### (5) 税制に関するリスク

##### a. 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、後記「4 手数料等及び税金/(5) 課税上の取扱い」をご覧ください。

##### b. 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。

##### c. 税務調査等による更正のため追加的な税金が発生するリスク及び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。



d . 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））としています。本投資法人は、本有価証券届出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。

e . 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%超が上位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。

f . 借入金に係る利益配当等の損金算入要件に関するリスク

利益配当等の損金算入要件のひとつに、借入れを行う場合には証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家のみから行うことという要件があります。したがって、本投資法人が何らかの理由により適格機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合、又は、保証金若しくは敷金等の全部若しくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合においては、利益配当等の損金算入要件を満たせないこととなります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資家への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

g . 投資口を保有する投資主数に関するリスク

利益配当等の損金算入要件のひとつに、事業年度末において投資法人の投資口が適格機関投資家のみにより保有されること、又は50人以上の投資家に保有されることという要件があります。しかし、本投資法人は投資家による投資口の売買をコントロールすることができないため、本投資法人の投資口が50人未満の投資家に保有される（適格機関投資家のみにより保有される場合を除きます。）こととなる場合においては、利益配当等の損金算入要件を満たせないこととなります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資家への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

h . 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。

(6) 投資リスクに対するリスク管理体制について

本投資法人及び資産運用会社は、投資に関するリスクの回避及び最小化を図るべく、以下の通

りリスク管理体制を構築しています。

a．投資法人について

本投資法人は、執行役員2名及び監督役員4名により構成される役員会により運営されています。役員会は3ヶ月に一度以上、必要に応じて随時開催し、法令及び本投資法人の役員会規則に定める承認事項の決議や業務の執行状況等の報告を行っています。これにより、資産運用会社又はその利害関係人等から独立した地位にある監督役員が業務の執行状況を監督できる体制となっています。

また、監督役員は必要に応じて資産運用会社及び資産保管会社から本投資法人の業務及び財産の状況に関する報告を求め、又は必要な調査を行うことができるものとしています。

なお、執行役員のうち1名は投信法第13条に基づく兼職承認を得たうえで、本投資法人の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の代表取締役社長が兼務しています。

b．資産運用会社について

本投資法人の資産運用にあたり遵守する方針、計画として「経営方針」、「運用資産の中長期運用方針」及び「年度運用計画」を策定しています。また、遵守すべき基準として「資産運用ガイドライン」を定めています。

「資産運用ガイドライン」は、資産の運用・取得・売却方針に関する「運用ガイドライン」、資金の調達・運用方針に関する「財務ガイドライン」、会計税務・分配方針に関する「計理ガイドライン」、情報開示方針に関する「開示ガイドライン」及び利益相反の恐れがある取引に対する基本方針に関する「利益相反の恐れがある取引に対するガイドライン」から構成されています。

リスク管理の基本方針及び管理すべきリスク項目については「リスク管理規程」を制定し、3ヶ月に一度を目処に開催する「リスク管理会議」において、リスク管理ガイドラインに基づく「リスクの特定」、「リスクの評価」及び「リスクコントロール」が行われているかどうかをモニタリングします。

また、法務・コンプライアンスに関しては、「コンプライアンス規程」及び「コンプライアンス・マニュアル」を制定し、年度毎の実施計画として毎年策定する「コンプライアンス・プログラム」により、達成状況の確認と問題点の把握を行っています。

個別の不動産等資産の取得・運用、資金の調達・運用等にあたっては、社長、投資本部長、運営本部長、ゼネラルマネージャー及びマネージャーで構成される「運用審査会議」、社長、投資本部長及び運営本部長で構成される「経営会議」においてこれらの基準・方針等を遵守し、リスクへの対応が図られているかの検証を行っています。

#### 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払戻しを行いません（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

第4期（平成15年1月1日から平成15年6月30日）及び第5期（平成15年7月1日から平成15年12月31日）に本投資法人若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のうち、一般事務受託者に支払われたもの及び継続的な契約に基づくもののみを以下に記載しています。なおここには含まれない管理報酬及び支払手数料として、不動産売買媒介手数料、新規テナント一般媒介業者である三井不動産株式会社以外の者に対する新規テナントの媒介に関する報酬などがあります。なお、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いません。

		第4期 自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日 金額（千円）	第5期 自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日 金額（千円）
A．役員報酬		11,400	11,400
B．資産運用報酬	運用報酬1	367,164	311,331
	運用報酬2	133,434	126,622
	運用報酬3（注1）	67,576	48,165
C．名義書換事務委託報酬		23,095	17,597
D．会計事務委託報酬		15,847	17,247
E．機関の運営委託報酬		6,557	1,500
F．資産保管報酬		12,767	13,732
G．会計監査人報酬		11,500	11,500
H．オフィスマネジメント報酬	業務受託料	603,634	539,392
	工事管理業務料（注2）	46,506	78,134
	売却時物件移管料	-	-
I．事務代行業務報酬		5,160	5,784
J．物件移管手数料		2,700	10,800
K．既存テナント一般媒介報酬		2,970	16,363
L．新規テナント一般媒介報酬		10,124	17,552
M．税務委託報酬		1,500	1,500
N．投資法人債管理委託手数料	第2回	765	999
	第3回	98	1,000
O．投資法人債発行事務に関する手数料（注3）	第2回	13,800	-
	第3回	12,500	-
P．投資法人債元利金支払事務取扱手数料	第2回	-	74
	第3回	-	200
Q．投資法人債私募取扱い手数料	第2回	40,000	-
	第3回	55,000	-
上記の管理報酬及び支払手数料の総額		1,444,097	1,230,892

（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等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4期の46,506千円のうち、費用として15,803千円を、資産として30,703千円を計上しています。また、第5期の78,134千円のうち、費用として21,321千円を、資産として56,813千円を計上しています。

3．投資法人債発行事務に関する手数料のうち、第4期の第2回13,800千円のうち、費用として2,124千円を、資産として11,675千円を、第3回12,500千円のうち、費用として874千円を、資産として11,625千円を計上しています。また、第5期の第2回のうち、費用として2,183千円を、資産として9,491千円を、第3回のうち、費用として1,083千円を、資産として10,541千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

以下には管理報酬等の主要なものについての料率等を記載しています。

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（本有価証券届出書提出日現在、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㈱）	<p>運用報酬1 決算日毎に算定される運用資産中の不動産（本投資法人が取得する信託の受益権その他資産の裏付けとなる不動産を含む。以下、本項において「不動産等」という。）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若しく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（但し、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く。以下、本項において「賃貸収益」という。）の2.5%に相当する金額（1円未満切捨）とする。</p> <p>運用報酬2 決算日毎に算定される運用報酬2控除前の税引前当期純利益（但し、繰越欠損金がある場合は、その全額を補填した後の金額）の3%に相当する金額（1円未満切捨。但し、負の値の場合は0円とする。）。</p> <p>運用報酬3 運用資産として新たに不動産等を取得した場合、当該不動産等の取得価額（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。但し、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て、0.5%</li> <li>・100億円超300億円以下の部分に対して、0.2%</li> <li>・300億円超500億円以下の部分に対して、0.05%</li> <li>・500億円超の部分に対して、なし</li> </ul> <p>（注）土地・建物一体の取得価額をいい、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。但し、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>運用報酬1 資産運用会社が資産運用委託契約に従い本投資法人に対して1年毎に年初に提出する年度運用計画に基づいて、毎年3月、6月、9月及び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2.5%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>運用報酬2 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>運用報酬3 原則として、取得日の属する月の翌月末までに支払う。</p>

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
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㈱)	別表参照	毎月末日に締切り、翌月末日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(税理士法人平成会計社)	月額 合計額の12分の1(千円未満切捨) 固定部分 10,900千円 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。
E．機関の運営委託報酬 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㈱)	役員会の運営に関する事務の報酬 年額3,000千円。 投資主総会の運営に関する事務の報酬 投資主総会の1開催当たり5,000千円。	役員会の運営に関する事務の報酬 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。 投資主総会の運営に関する事務の報酬 当該総会の終了の月の翌月末までに送金により支払う。
F．資産保管報酬 資産保管会社 (中央三井信託銀行㈱)	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。 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 にかかるもの 金銭の信託の受益権(但し、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る。)の信託財産のうち上記 又は にかかるもの 民法第667条に規定される組合の出資持分のうち上記 を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理等を目的としたもの 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。	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。
G．会計監査人報酬 会計監査人 (あずさ監査法人)	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5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。	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。

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
H. オフィスマネジメント報酬 オフィスマネジメント業務受託者 (三井不動産株)	<p>業務委託料 以下の合計額。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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2.5%</li> <li>当該業務委託料及び減価償却費控除前のNOIの3% (但し不動産等その他の運用資産売却による利益を除く。但し各オフィスマネジメント契約等毎に下限は0とする。)</li> </ul> <p>工事管理業務料 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、以下の通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。</p> <p>1件50万円未満(税別)工事                      工事金額(税別)の0%</p> <p>1件50万円から1,000万円未満(税別)              工事金額(税別)の5%</p> <p>1件1,000万円～12,000万円未満(税別) + 1,000万円を超える部分(税別)の3%</p> <p>1件12,000万円(税別)～ + 12,000万円を超える部分(税別)の [ 13.5×0.4÷(              (A÷1,000,000) ) ] %</p> <p>* Aは工事総額(税別)。また料率は小数点以下第3位を四捨五入して算出する。 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については、別途協議の上、工事管理業務料を決定する。</p> <p>売却時物件移管料 別途協議の上、売却時物件移管料を決定する。</p>	<p>業務委託料 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>工事管理委託料 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>売却時物件移管料 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. 事務代行業務報酬 事務代行業務受託者 (株)エヌ・ピー・エフ・オフィスマネジメント)	<p>業務委託料 西新宿三井ビルディング及び中目黒GTタワーについてそれぞれ月額401千円及び586千円。</p> <p>管理移管費 物件の売却に伴う物件の移管費用について、金額は協議の上別途決定。</p>	<p>当月分の請求書を翌月10日までに本投資法人に送付し、本投資法人は請求書に基づき翌月末日までに支払う。また、1ヶ月未満の業務委託料については日割り計算とする。</p>
J. 物件移管手数料 物件移管業務受託者 (三井不動産株)	<p>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。</p>	
K. 既存テナント一般媒介報酬 既存テナント一般媒介業者(株)エヌ・ピー・エフ・オフィスマネジメント)	<p>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む。)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。</p>	<p>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。</p>
L. 新規テナント一般媒介報酬 新規テナント一般媒介業者(三井不動産株)	<p>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。</p>	<p>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。</p>

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
M. 税務委託報酬 納税事務に関する一般 事務受託者 (税理士法人中央青山)	一計算期間当たり金1,500千円。	請求に基づき、請求月の翌月末ま でに、指定する口座への送金によ り支払う。
N. 投資法人債管理委 託手数料 無担保投資法人債管理 会社(第2回(株)三井 住友銀行)、(第3回 中央三井信託銀行(株))	毎1ヶ年額面100円につき2銭。手数料計算期間は、毎年6月及び12月までの 各々前6ヶ月間とする。但し、初回の手数料については、発行日の翌日から最初 の手数料支払月の月末までとし、また、最終の手数料についてはその直前の支払 月翌月初から満期償還日まで、若しくは買入消却により本投資法人債の総額が消 滅した月の月末までとする。	各計算期間の最終月の25日(銀行 休業日にあたるときはその前銀行 営業日)。但し、本投資法人債の 総額が消滅した場合は、消滅した 日の翌日から10営業日目。
O. 投資法人債発行事 務・期中事務に関 する手数料		
第2回無担保投資法人 債事務受託者 (株)三井住友銀行)	発行事務・期中事務に関する手数料として、平成15年2月10日に13,800千円を支 払った。	第4期に支払済
第3回無担保投資法人 債事務受託者 (中央三井信託銀行(株))	発行事務・期中事務に関する手数料として、平成15年6月12日に12,500千円を支 払った。	第4期に支払済
P. 投資法人債元利金 支払事務取扱手 料		
第2回無担保投資法人 債元利金支払事務取扱 者(株)三井住友銀行、 大和証券エスエムビー シー(株))	元金償還に対しては支払金額の10,000分の10(但し、取扱1件につき、上記手 料率で計算される手数料額が100千円を超える場合は100千円とする)。利息支払 に対しては利息金額の10,000分の20。	(株)三井住友銀行を經由して各取扱 者に支払う。
第3回無担保投資法人 債元利金支払事務取扱 者(中央三井信託銀行 株、メリルリンチ日本 証券株、しんきん証券 株、大和証券エスエム ビーシー(株)、みずほ証 券株))	元金償還に対しては支払金額の10,000分の10(但し、取扱1件につき、上記手 料率で計算される手数料額が100千円を超える場合は100千円とする)。利息支払 に対しては利息金額の10,000分の20。	中央三井信託銀行(株)を經由して各 取扱者に支払う。
Q. 投資法人債私募取 扱い手数料		
第2回無担保投資法人 債私募の取扱い者 (大和証券エスエム ビーシー(株))	額面100円につき40銭を平成15年2月10日に支払った。	第4期に支払済
第3回無担保投資法人 債私募の取扱い者 (メリルリンチ日本証 券株、しんきん証券 株、みずほ証券株、大 和証券エスエムビー シー(株))	額面100円につき55銭を平成15年6月12日に支払った。	各取扱い者を代表して、メリルリ ンチ日本証券株に第4期に支払 済。

[ 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	<p>(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。 但し、月額最低料金は200,000円とする。</p> <p>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</p> <p>(2) 除籍の投資主票及び実質投資主票 1件につき 70円</p>	<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>
2. 名義書換手数料	<p>(1) 書換等の投資証券 1枚につき 110円 (2) 書換等の投資口数 1口につき 120円</p>	<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>
3. 投資証券不所持取扱手数料	<p>(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 (2) 投資証券発行又は返還料 投資証券1枚につき 80円</p>	<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>
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。但し、最低料金は350,000円とする。</p> <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</p> <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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・分配金の計算及び分配金明細書の作成</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. 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>



手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
8. 諸通知発送手数料	(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 (2) 葉書発送料 1 通につき 8円 (3) 宛名印書料 1 通につき 15円 (4) 照 合 料 1 照合につき 10円	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
9. 還付郵便物整理手数料	1 通につき 200円	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
10. 投資主総会関係手数料	(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 但し、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	・議決権行使書(又は委任状)の作成 ・議決権行使書(又は委任状)の集計 ・投資主総会受付事務補助
11. 投資主一覧表作成手数料	(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	大口投資主一覧表等各種投資主一覧表の作成
12. 複写手数料	複写用紙 1 枚につき 30円	投資主一覧表及び分配金明細表等の複写
13. 分配金振込投資主勧誘料	投資主 1 名につき 50円	分配金振込勧誘状の宛名印書及び封入並びに発送
14. 投資証券廃棄手数料	投資証券 1 枚につき 15円 但し、最低料金は30,000円とする。	予備投資証券等の廃棄

#### ・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	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。 但し、月額最低料金は50,000円とする。 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	・実質投資主の実質投資主管理番号単位の管理 ・投資主と実質投資主及び実質投資主間の名寄せ ・実質投資主の抹消・減少通知に係る処理
2. 新規預託投資口数データ処理手数料	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
3. 投資主通知データ処理手数料	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

#### (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せん（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せん（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】

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

##### 個人投資主の税務

##### A．利益の分配に係る税務

個人投資主が投資法人の投資口に係り受取る利益の分配は、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。但し、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。

平成15年度税制改正により配当課税の見直しが行われ、上場株式等の配当等にかかる源泉徴収税率等の特例が新設されました。

これにより、個人投資主が本投資法人の投資口について平成16年1月1日から平成20年3月31日までの間に受取るべき分配金については10%（所得税7%、地方税3%）、平成20年4月1日以降に受取るべき分配金については20%（所得税15%、地方税5%）が源泉徴収されます。

なお、上場株式等の配当については、受取る金額にかかわらず源泉徴収のみで課税関係を終了させる配当所得申告不要制度の選択が可能です。従って、個人投資主が本投資法人から受取る分配金については、源泉徴収だけで納税手続を終了することができます。

但し、これらの特例は事業年度終了の日における本投資法人の発行済投資口総数の100分の5以上を有する個人については適用されません。

##### B．利益を超える金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受取る分配金のうち利益を超える部分の金額は、投資口の消却を伴わない出資の払戻しとして取扱われ、この金額のうち払戻しの対象とな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．における利益の分配と同

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。各投資主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。この譲渡損益の取扱いは下記C.の投資口の譲渡の場合と同様になります。

#### C. 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口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、上場投資口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の税率は、平成19年12月31日までは、10%（所得税7%、地方税3%）、平成20年1月1日以後は20%（所得税15%、地方税5%）に軽減されています。

なお、証券会社における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内において譲渡等した場合の所得に関しては、源泉徴収による申告不要の選択が認められます。

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。但し、証券会社等を通じて上場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。

#### 法人投資主の税務

##### A. 利益の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人の投資口に係り受取る利益の分配は、原則として分配の決議のあった日の属する投資主の事業年度において収益計上されます。分配金を受取る際には20%の税率により源泉徴収がされます。

但し、平成16年1月1日から平成20年3月31日までに受取るべき分配金については、所得税の源泉徴収税率が7%、平成20年4月1日以後に受取るべき分配金については15%に軽減されています（源泉徴収される地方税はありません）。

法人税の計算上、本投資法人から受取る分配金については、受取配当等の益金不算入の規定の適用はなく、源泉税については納付すべき法人税の計算上、所得税額控除の対象となります。

##### B. 利益を超える金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受取る分配金のうち利益を超える部分の金額は、投資口の消却を伴わない出資の払戻しとして取扱われ、この金額のうち払戻しの対象とな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.における利益の分配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。各投資主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。この譲渡損益の取扱いは後記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

法人投資主が投資口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、原則として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、投資法人と投資主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通りです。

- ・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（一定の要件を満たす場合には特定目的会社を除きます。）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
- ・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、原則として登録免許税が不動産の価額に対し2%の税率により課されます。なお、平成15年4月1日から平成18年3月31日までの3年間は、税率は1%となります。但し、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18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0.6%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不動産の価格に対し4%の税率により課されます。なお、この税率は、平成15年4月1日から平成18年3月31日までの3年間に不動産を取得した場合に限り、3%となります。但し、規約において、資産の運用の方針として、「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17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標準が3分の1に軽減されます。また、特別土地保有税については平成15年以降当分の間、その課税が行われないこととなりました。

（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 - 投資主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、以下の通り算定されます。

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．投資主の譲渡原価は次の算式により計算されます。

投資法人の出資払戻し総額

出資払戻し直前の取得価額 ×  $\frac{\text{投資法人の出資払戻し総額}}{\text{投資法人の前期末の簿価純資産価額（前期期末時から当該払戻し等の直前の時まで）の間に、資本等の金額又は連結個別資本等の金額が増加し又は減少した場合には、その増加した金額を加算し又はその減少した金額を控除した金額となります。}}$

この割合は小数点3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15年12月31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		東京都心部	30,940	9.8
		東京周辺都市部	2,516	0.8
		地方都市部	7,238	2.3
		小計	40,694	12.9
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	173,648	55.2
		東京周辺都市部	34,867	11.1
		地方都市部	33,167	10.6
		小計	241,683	76.9
	預金・その他資産	31,983	10.2	
	その他の資産合計	273,666	87.1	
資産総額			314,361	100.0

	金額(百万円)	資産総額に対する比率(%)
負債総額	161,369	51.3
純資産総額	152,992	48.7

- (注) 1. 上表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. 上表の「投資比率」は、本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。上表の「価格」は、不動産について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、その他の資産についても同様に「貸借対照表計上額」を採用しています。
3. 上表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、工具器具備品若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)16,814百万円と長期前払費用53百万円の合計の取得価額(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. 上表における「預金・その他資産」には信託財産内の預金23,189百万円及び差入敷金保証金310百万円、建設仮勘定7百万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。
5. 第5期中に取得した「中目黒G Tタワー」共有床組合(民法第667条に規定する組合)への出資分295百万円(対資産総額比率0.1%)につきましては、不動産(東京都心部)に含めて記載しています。

(2) 【運用実績】

【純資産等の推移】

本有価証券届出書提出日の前月末現在及び同日前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通りです。

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15年1月から5月までの各月末	(注1)	(注1)	(注1)
平成15年6月末日	307,688	153,212	545,823(注2)
平成15年7月から11月までの各月末	(注1)	(注1)	(注1)
平成15年12月末日	314,361	152,992	545,038(注2)
平成16年1月から5月までの各月末	(注1)	(注1)	(注1)

平成15年12月期の直近5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通りです。

計算期間	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
第3期 自 平成14年7月1日 至 平成14年12月31日	290,725	153,461	546,709
第4期 自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日	307,688	153,212	545,823
第5期 自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日	314,361	152,992	545,038

(注) 1. 平成15年1月から5月までの各月末、平成15年7月から11月までの各月末並びに平成16年1月末日から5月末日については、総資産額及び純資産総額を期中では正確に把握することが困難であるため、記載していません。

2. 「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。

3. 各月末及び各計算期間末に分配は行われていません。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、第3期については平成15年3月に、第4期については平成15年8月に、第5期については平成16年3月に分配が行われています。

4. 「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、本投資証券の取引所価格の推移は次の通りです。

最近3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	第3期 平成14年12月	第4期 平成15年6月	第5期 平成15年12月
	最高(円)	616,000	581,000	624,000	694,000	696,000
	最低(円)	480,000	474,000	537,000	570,000	631,000

月別最高・ 最低投資口 価格	月別	平成15年 7月	平成15年 8月	平成15年 9月	平成15年 10月	平成15年 11月	平成15年 12月
	最高(円)	655,000	658,000	667,000	683,000	690,000	696,000
	最低(円)	631,000	639,000	638,000	669,000	678,000	680,000

月別最高・ 最低投資口 価格	月別	平成16年 1月	平成16年 2月	平成16年 3月	平成16年 4月	平成16年 5月
	最高(円)	703,000	709,000	785,000	823,000	800,000
	最低(円)	682,000	698,000	720,000	733,000	738,000

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

#### 【分配の推移】

平成15年12月期の直近5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通りです。

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	-
第3期	自 平成14年7月1日 至 平成14年12月31日	4,562	16,253	-
第4期	自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日	4,313	15,367	-
第5期	自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日	4,093	14,582	-



【自己資本利益率（収益率）の推移】

平成15年12月期の直近5計算期間末日の本投資法人の自己資本利益率（純資産当期純利益率）の推移は次の通りです。

計算期間		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）
第3期	自 平成14年7月1日 至 平成14年12月31日	3.0（5.9）
第4期	自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日	2.8（5.6）
第5期	自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日	2.7（5.3）

（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期以降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15年12月期の直近5計算期間の本投資法人による販売、買戻し及び払戻しの実績はありません。なお、平成15年12月期の直近5計算期間の本投資法人の投資口の発行実績は次の通りです。

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		
第3期 自 平成14年7月1日 至 平成14年12月31日	該当なし		
第4期 自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日	該当なし		
第5期 自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日	該当なし		

（注）1．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。

2．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円にて投資口の追加発行（私募）を行い、運用を開始しました。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投資口の追加発行（公募）を行いました。

## 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、後記「計算期間」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通りとするほか（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) 任意組合出資持分

組合財産構成物を上記(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。

(h) その他

上記(a)ないし(g)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））。但し、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）。

【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、当該投資主から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、本項において「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保振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。

投資主は証券会社等との間で保護預り契約を締結し、本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、本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ず（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、この場合本投資証券の券面は、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】

本投資法人の規約に存続期間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せん（規約第6条第1項及び第3項）。但し、後記「C．規約の変更」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、後記「C．規約の変更」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376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、又は質権の目的として受けることができません。但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．解散

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。

##### C．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。但し、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後記「(3) 投資主・投資法人債権者の権利/ 投資主の権利/E . 議決権」をご参照下さい。

本投資法人が、規約の変更を行うことを決定した場合、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。

#### D . 関係法人との契約の更改等

後記「第2 関係法人の状況/ 1 資産運用会社の概況/(5)事業の内容及び営業の概況」並びに「2 その他の関係法人の概況/(2) 関係業務の概要」をご参照下さい。

#### E . 公告

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います（規約第4条）。

(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、資産運用会社の総株主の議決権の過半数を保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) 証券会社等
- (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、証券仲介業者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、証券仲介業者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、証券仲介業者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、証券仲介業者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。

I．資産運用会社の利害関係人等である有限責任組合契約の業務執行組合員が有限責任組合契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該有限責任組合契約の出資額が当該有限責任組合契約の業務執行組合員が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該業務執行組合員の要請を受けて、当該有限責任組合契約に係る投資事業有限責任組合出資持分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項ないし第4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若しくは執行役、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。但し、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、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、執行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（但し、投信法第34条の10第2項の届出を行った資産運用会社に、不動産の管理の委託をす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取引状況等

第5期における利害関係人等との取引状況等は以下の通りです。

A．取引状況

区分	売買金額等（注2）（注3）	
	買付額等（千円）	売付額等（千円）
総額	9,633,000	-
	うち利害関係人からの買付額 1,247,476（13.0）	うち利害関係人への売付額 -（-）
利害関係人等との取引状況の内訳		
三井不動産株式会社	1,247,476（100.0）	-（-）
合計	1,247,476（100.0）	-（-）

B．支払手数料

区分	支払手数料 総額A （千円）	利害関係人等との取引の内訳		B / A （％）
		支払先	支払額B （千円）	
不動産売買媒介手数料	251,685	三井不動産株式会社	163,725	65.1
オフィスマネジメント報酬等（注4）	623,310	三井不動産株式会社	617,526	99.1
		株式会社エヌ・ピー・エフ・オフィスマネジメント	5,784	0.9
物件移管手数料	10,800	三井不動産株式会社	10,800	100.0
建物管理委託報酬	1,011,649	三井不動産株式会社	220,036	21.8
		第一整備株式会社	137,275	13.6
		株式会社いずみテック	80,917	8.0
		三井不動産ビルマネジメント株式会社	11,749	1.2
		三井不動産住宅リース株式会社	1,640	0.2
		株式会社エヌ・ピー・エフ・オフィスマネジメント	707	0.1
賃貸借媒介手数料等	125,175	三井不動産株式会社	17,552	14.0
		株式会社エヌ・ピー・エフ・オフィスマネジメント	16,363	13.1

（注）1．利害関係人等とは、投信法施行令第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であり、第5期に取引実績又は支払手数料の支払実績のある三井不動産株式会社、三井不動産ビルマネジメント株式会社（平成15年8月1日付で株式会社エム・エフ・ビルマネジメントより社名変更）、三井不動産住宅リース株式会社、第一整備株式会社、株式会社エヌ・ピー・エフ・オフィスマネジメント及び株式会社いずみテックについて記載しています。

2．上表の数値は、売買契約書に記載された売買価格を記載しており、上表以外に、三井不動産株式会社に対し固定資産税等の精算金1,601千円を支払っています。

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

4．中目黒GTタワー及び西新宿三井ビルディングについては、本投資法人は三井不動産株式会社に建物を賃貸し、同社がこれを転借人に転貸しています。このため、これらの物件については本投資法人は同社にオフィスマネジメント業務の委託を行わず、物件の所有者及び建物賃貸人としての事務代行業務を株式会社エヌ・ピー・エフ・オフィスマネジメントに委託しています。

5．上表に記載の手数料以外に本投資法人が第三者（投資法人債管理会社）に支払った第2回投資法人債及び第3回投資法人債の元利息



支払事務取扱手数料の一部が、投資法人債管理会社から大和証券エスエムピーシー株式会社に対して支払われています。

6. 上表に記載の支払手数料以外に、第5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通りです。

株式会社いずみテック	136,437千円
第一整備株式会社	76,801千円
三井不動産株式会社	73,862千円
三井不動産ビルマネジメント株式会社	27,252千円
三井不動産住宅リース株式会社	5,672千円
三井デザインテック株式会社	3,559千円

### (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通りです。

#### 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、前記「2 投資方針/(3) 分配方針」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、原則として投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合のほか、出席した投資主の議決権の過半数で行います。

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）。また、本投資法人が、役員会の決議をもつて、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨を定めた場合は、投資主総会に出席しない投資主は、本投資法人の承諾を得て、電磁的方法により議決権を行使することができます（投信法第92条の2）。

#### 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ヶ月前より引続き当該投資口を有する者に限ります。）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ヶ月前より引続き当該投資口を有する者に限ります。）は、執行役員に対して会日より8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。但し、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ヶ月前より引続き当該投資口を有する者に限ります。）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、招集の手續若しくは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）、執行役員が本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、その結果本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ヶ月前より引続き当該投資口を有する者に限ります。）は、30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に対して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續の概要は次の通りです。

##### 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います。

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本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．元利金請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利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、本有価証券届出書提出日現在、残高がある投資法人債にかかる元利金及びそれらの支払日は次の通りです。

(a) 銘柄：日本ビルファンド投資法人第2回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）

元 本：100億円

利 率：0.75%

償還日：平成19年2月9日

利払日：毎年2月9日及び8月9日

(b) 銘柄：日本ビルファンド投資法人第3回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）

元 本：100億円

利 率：2.00%

償還日：平成30年6月12日

利払日：毎年6月12日及び12月12日

## C．投資法人債管理会社

本投資法人が投資法人債を募集する場合には、本投資法人は、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。但し、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3）。

第2回無担保投資法人債に関しては、各投資法人債の金額は1億円ですが、投資法人債管理会社を設置しており、株式会社三井住友銀行がこれを務めています。

第3回無担保投資法人債に関しては、各投資法人債の金額は1億円ですが、投資法人債管理会社を設置しており、中央三井信託銀行株式会社がこれを務めています。

#### 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、商法第319条）、決議がなされた場合であっても裁判所の認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、商法第327条）。

法定の決議事項には、投資法人債の元利金の支払いを怠った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、商法第334条第1項）。

#### E．担保提供制限条項

本投資法人が発行した日本ビルファンド投資法人第2回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）及び第3回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）には、それぞれ以下の担保提供制限条項が含まれています。但し、本投資法人が日本ビルファンド投資法人第2回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）及び第3回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）の投資法人債権者との間でそれぞれ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。

「(1) 本投資法人は、本投資法人債の未償還残高が存する限り、本投資法人債発行後、本投資法人が国内で既に発行した、又は国内で今後発行する他の投資法人債のために担保を提供する場合（本投資法人の資産に担保権を設定する場合、本投資法人の特定の資産につき担保権設定の予約をする場合又は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場合をいう。以下「担保提供」という。）には、本投資法人債のために投信法及び担保附社債信託法に基づき同順位の担保権を設定する。

(2) 前号に基づき設定する担保権が本投資法人債を担保するのに十分ではないと投資法人債管理会社が認めた場合、本投資法人は本投資法人債のために投信法及び担保附社債信託法に基づき投資法人債管理会社が適当と認める担保権を設定する。」

#### 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2回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）及び第3回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）について一定の財務制限条項に従います。但し、本投資法人が日本ビルファンド投資法人第2回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）及び第3回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）の各投資法人債権者との間でそれぞれ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

前記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（商法第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 ) があげられます。

## 第2【関係法人の状況】

### 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

本有価証券届出書提出日現在、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

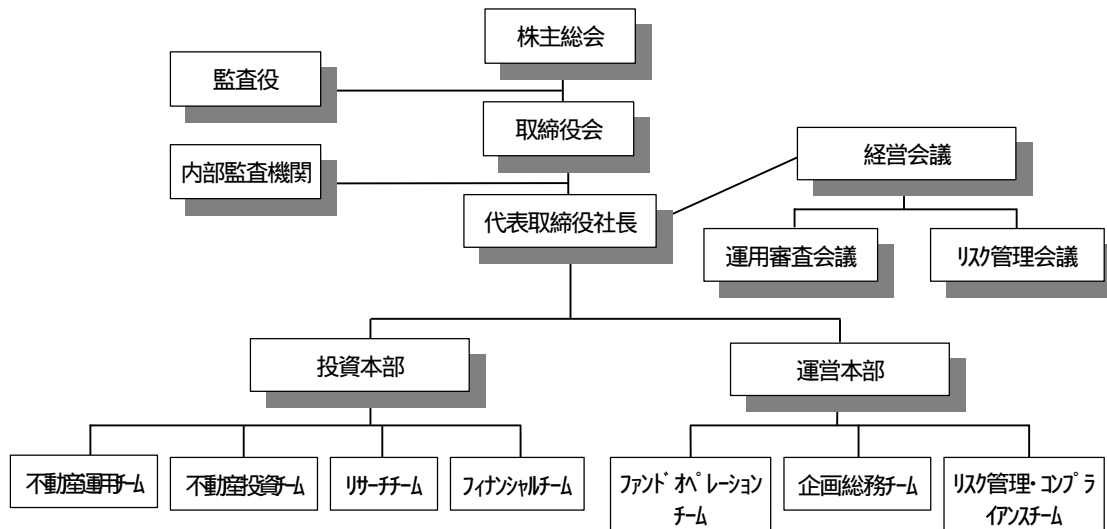
- ・投信法第2条第16項に規定する投資信託委託業
- ・投信法第2条第17項に規定する投資法人資産運用業
- ・投信法第2条第16項に規定する投資信託委託業及び投信法第2条第17項に規定する投資法人資産運用業に付随する宅地建物取引業法第50条の2第1項第1号に規定する取引一任代理等の業務
- ・投信法第111条第1項第4号に規定する投資法人の機関の運営に関する事務の受託
- ・前各号に付帯する一切の業務

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通りとなっています。

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．本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．本投資法人の資産の運用を行う部門における運用体制

本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、原則として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】

(平成16年3月31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
大同生命保険株式会社	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	東京都中央区新川二丁目27番2号	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

(注) 三井生命保険相互会社は、平成16年4月1日付で相互会社から株式会社への組織変更を行い、三井生命保険株式会社となっています。

(4) 【役員の状況】

本有価証券届出書提出日現在の役員の状況は以下の通りです。なお、資産運用会社の従業員数は14名です。

(本有価証券届出書提出日現在)

氏名	役職名	主要略歴	所有株式 数
西山 晃一	代表取締役 社長	前記「第1投資法人の状況/1投資法人の概況/(8)役員の状況」をご参照ください。	-
澤 弘之	取締役 投資本部長	昭和56年3月 慶應大学法学部卒業 昭和56年4月 三井不動産株式会社入社 平成8年4月 同社ビルディング営業本部ビルディング第2営業部営業課課長 平成13年4月 同社ビルディング本部ビルディング営業部第二営業室室長 平成14年4月 同社ビルディング本部オフィスマネジメント一部(現オフィスマネジメント二部)東京ベイオフィス所長 平成16年4月 日本ビルファンドマネジメント株式会社出向 平成16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	-
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	-

氏名	役職名	主要略歴	所有株式数
喜多川 保夫	取締役 (非常勤)	昭和48年3月 早稲田大学商学部卒業 昭和48年4月 三井不動産株式会社入社 昭和63年4月 同社商業施設事業部営業課課長 平成元年4月 同社商業施設事業本部SC事業部営業課課長 平成5年4月 株式会社ららぼーと出向 平成10年4月 三井不動産株式会社札幌支店支店長 平成12年4月 同社資産マネジメント本部流通事業室室長 平成15年4月 同社関連事業本部関連事業部部長(現任) 平成15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	-
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 平成3年1月 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 不動産部不動産業務課長 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(現任) 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	-
西辻 芳紀	監査役 (非常勤)	昭和60年3月 小樽商科大学商学部卒業 昭和60年4月 三井不動産株式会社入社 平成14年5月 三井不動産株式会社グループ経営本部グループ経営企画部業務課長 平成15年4月 同社関連事業本部関連事業部業務グループ 主事(現任) 平成15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	-
諸町 典明	監査役 (非常勤)	昭和58年4月 早稲田大学政治経済学部卒業 昭和58年4月 住友生命保険相互会社入社 平成11年10月 同社運用審査部事業審査課長 平成13年10月 同社運用審査部(東京本社)運用審査課長 平成15年1月 同社運用審査部次長兼(東京本社)運用審査課長(現任) 平成15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	-

(注) 資産運用会社の代表取締役社長である西山晃一は本投資法人の執行役員を兼職しています。

#### (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。主な変遷は以下の通りです。

- 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3月22日 資本の額を1億円から1億9,800万円に増額  
平成13年5月23日 商号変更(エム・エフ資産運用株式会社から現商号へ変更)  
平成13年6月16日 資本の額を1億9,800万円から4億9,500万円に増額

#### 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、下記のよう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。本有価証券届出書提出日現在、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。但し、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。なお、本有価証券届出書提出日現在、延長により、有効に継続しています。

##### 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、
- ・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、
  - 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。

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）に関する事務を除きます。）
- ・役員会の運営に関する事務

### 機関の運営に関する事務の契約の期間

- ・契約の有効期間は、契約締結日から1年間とします。但し、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。なお、本有価証券届出書提出日現在、延長により、有効に継続しています。

### 機関の運営に関する事務の契約の更新、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。但し、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通りです。

### A. 最近の事業年度における主な資産、負債の概況

区分	第4期 (平成16年3月31日現在) (単位：千円)
総資産	1,031,147
総負債	168,274
総資本	862,873

## B. 最近の事業年度における損益の概況

区分	第4期
	自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日 (単位：千円)
営業収益	1,028,832
経常利益	495,872
当期純利益	281,086

### 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4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。但し、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社長西山晃一は、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）。

#### 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

本有価証券届出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及び資産保管会社、第3回無担保法人債に関する投資法人債管理会社、事務受託会社及び元利金支払事務取扱者）

### (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

356,264百万円（平成16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. 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、当初契約では契約締結日より平成13年12月末日までとなっています。但し、この期間満了の3ヶ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。なお、本有価証券届出書提出日現在、延長により、有効に継続しています。

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。但し、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、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みます。）をもって行うものとします。

## B. 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

- ・ 契約は期間を定めません。

### 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ます。両当事者が合意によって定めるときに終了します。
- ・ 委託契約は、いずれか一方から相手方に対し、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。その通知到達の日から3ヶ月以上経過後の両当事者で合意によって定める日に終了します。但し、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、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には、解約通知到達の日から2週間経過後に終了します。
  - 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には、解約の通知において指定する日に終了します。
- ・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。

#### C. 投資法人債管理業務

##### 業務内容

- ・投資法人債権者のために弁済の受領、債権の保全その他本投資法人債の管理。中央三井信託銀行株式会社は投信法第112条に従い、善良なる管理者の注意義務をもって、本投資法人のために忠実に管理委託契約に定める義務を負います。

#### D. 発行事務及び期中事務

##### 業務内容（発行事務）

- ・投資法人債申込証の作成、取りまとめ
- ・応募者からの払込金の受領
- ・投資法人債券の調製並びに本投資法人が指定する者に対する当該投資法人債券の交付
- ・応募者登録請求があった場合の必要事項の登録機関への通知
- ・投資法人債原簿の作成
- ・その他本投資法人と中央三井信託銀行株式会社が協議のうえ必要と認めら得る事務

##### 業務内容（期中事務）

- ・喪失、毀損、汚染等による投資法人債券の再発行及び登録抹消による投資法人債券の発行にかかる投資法人債券の調製及び交付
- ・投資法人債券の発行又は再発行を請求する投資法人債権者からの実費（印紙税を含みます。）の徴収
- ・租税特別措置法に基づく利子所得税の納付
- ・投資法人債原簿の管理、記帳
- ・本投資法人債償還時の社債等登録法施行令第65条に基づく登録機関への通知
- ・その他本投資法人と中央三井信託銀行株式会社が協議のうえ必要と認められる事務

#### E. 元利金支払事務

##### 業務内容

- ・投資法人債の元利金支払に関する事務

#### 上記C. からE. の業務に関する契約の期間

- ・契約は期間を定めません。

上記C.からE.の業務に関する契約の更新、解約、変更等に関する規定

- ・管理委託契約に変更の必要が生じたときは、そのつど本投資法人及び中央三井信託銀行株式会社は相互にこれに関する協定をします。但し、本投資法人債の投資法人債権者の利害に重大な関係を有する事項の変更は、裁判所の許可を得たうえ、投資法人債権者集会の決議を要するものとし、さらに当該決議に係る裁判所の認可を必要とします。

### (3) 【資本関係】

本有価証券届出書提出日直近決算日である平成15年12月31日現在、本投資法人の投資口を2,000口保有しています。また役員の兼職関係はありません。

## 二 税理士法人平成会計社（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

税理士法人平成会計社

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

- ・契約の有効期間は、契約締結日から1年間とします。但し、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。なお、本有価証券届出書提出日現在、延長により、有効に継続しています。

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。但し、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、物件移管業務受託者、新規テナント一般媒介業者及び物件取得助言補佐業者）

(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

134,433百万円（平成16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及び住宅等の所有・賃貸）
- ・ 分譲事業（住宅地等の開発・分譲、住宅及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・管理等の受託及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」は個々の不動産等若しくは複数の不動産等ごとに締結された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（下表の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（下表の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します。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は解約を本投資法人に依頼すること）</li> <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>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）</li> <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圖書の送付を行うこと）</li> </ul>
信託代行業務（信託受託者による業務の代行業務）		<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、自ら所有若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・ビー・エフ・オフィスマネジメントに再委託します。但し、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います。

「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・営業関係業務です。

オフィスマネジメント業務受託者は、本契約存続中はもちろん本契約終了後においても、本契約による業務を通じて知り得た情報等について、第三者に漏らしてはならないとされており、オフィスマネジメント業務再受託者についても同様の守秘義務を遵守させることとなっています。

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賠償責任を負います。

## 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
  - ・ 契約の有効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
  - ・ 契約の有効期間は信託不動産に係る信託契約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が右の各号に該当する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）	・ 相手方当事者がその責に帰すべき事由により、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
本投資法人が右の各号に該当する場合で、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）	・ 相手方当事者がそ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 ・ 相手方当事者が契約に関し重大な違反をしたとき ・ 相手方当事者が財産・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>) オフィスマネジメント業務受託者の責に帰すべき事由により運営管理業務の遂行に著しく障害をきたしたとき          ) オフィスマネジメント業務受託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          ) 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</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>) オフィスマネジメント業務受託者の責に帰すべき事由により信託代行業務の遂行に著しく障害をきたしたとき          ) から ) (同上)          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。但し、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>) 本投資法人の責に帰すべき事由により運営管理業務の遂行に著しく障害をきたしたとき          ) 本投資法人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          ) (同上)          ) 本投資法人が当事者であるいずれかの契約の条項につき、本投資法人が重大な違反をしたとき</p>
<p>信託受託者が右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。但し、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>) 信託受託者の責に帰すべき事由により信託代行業務の遂行に著しく障害をきたしたとき          ) 信託受託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          ) (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。但し、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個々の不動産ごとに締結され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、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・ビー・エフ・オフィスマネジメントに再委託します。但し、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

- ・契約の有効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

- ・上記契約の有効期間にかかわらず、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。但し、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

- ・本投資法人若しくは信託受託者との間で個々の不動産等若しくは複数の不動産等ごとに關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(信託受託者を含み



ます。) 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若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

- ・契約の有効期間は、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

- ・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包括的に不動産等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

- ・契約の有効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

- ・上記契約の有効期間にかかわらず、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。但し、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

本有価証券届出書提出日直近決算日である平成15年12月31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、事務代行業務受託者及び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（平成16年3月31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（付随関連する業務を含みます。）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若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、前記「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」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

- ・契約の有効期間は、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．事務代行業務

業務内容

- ・オフィスマネジメント業務の委託を行っていない物件について、本投資法人との間で締結された事務代行業務委託契約に従い、当該物件の所有者及び建物賃貸人としての事務代行業務を行います。

#### 契約の期間

- ・契約の有効期間は、契約にかかる物件を取得した時から開始し、建物賃貸借契約が終了するまでとします。

#### 契約の更新、解約、変更等に関する規定

- ・本投資法人又は事務代行業務受託者が、やむを得ない理由により本契約を解約する場合、解約日の6ヶ月前までに書面をもってその旨を相手方に通知し、本契約を解約することができます。
- ・上記にかかわらず、物件が売却される時には、当然に本契約は売却時に解約されます。
- ・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。

### C. 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個々の不動産等毎に締結される物件移管業務再委託契約に基づき、前記「三井不動産株式会社/(2) 関係業務の概要/B. 物件移管業務」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

- ・契約の有効期間は、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。

### D. 既存テナント斡旋業務

#### 業務内容

- ・本投資法人若しくは信託受託者との間で個々の不動産等毎に締結される既存テナント一般媒介契約に基づき、本投資法人若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若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

- ・契約の有効期間は、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。

## E. 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包括的に不動産等に関して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（但し、(a)不動産等の原所有者からのみ取得できる情報又は原所有者に関する情報等は、物件取得助言業者は一般に入手可能な情報源から入手したもの、資産運用会社若しくは仲介会社から提供されたもの又は物件取得助言業者が現に有するものの限度で資産運用会社に対して報告又は助言を行えば足りるものとし、(b)助言業務には宅地建物取引業（宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号、その他の改正を含みます。））に規定する媒介を含まないものとし、(c)助言業務には資産運用業（投信法34条の2に規定する業務をいいます。）に該当する行為を含まないものとし、）。
  - (1) 不動産等を取得した場合の貸貸収支状況
  - (2) 不動産等の所有権、抵当権等の権利関係状況
  - (3) 不動産等の原所有者等関係者の状況
  - (4) 不動産等の貸室貸借契約状況及び動向
  - (5) 不動産等のオフィスマーケットレポート
  - (6) 不動産等のエンジニアリングレポート
  - (7) 不動産等の建物（計画中のものを含みます。）及び管理の状況
  - (8) 不動産等の譲渡に際して（6）等に関連して原所有者が行うべき表明・保証内容に関する調査又は確認
  - (9) 不動産等の譲渡に際して（6）等に関連して原所有者が負担すべき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。）に関する調査又は確認
  - (10) その他の権利関係、法令制限、利用制限等の状況
  - (11) 不動産等の売買マーケットに関する一般情報の調査

### 契約の期間

- ・契約の有効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

- ・上記契約の有効期間にかかわらず、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。
- ・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、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。なお、平成15年9月12日付で業務内容等の変更契約を締結しています。

(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

該当事項はありません。

事業の内容

税理士法第2条第1項に定める税務代理、税務書類の作成及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

- ・契約の有効期間は、当初契約では平成15年3月31日までとなっています。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。なお、本有価証券届出書提出日現在、延長により、有効に継続しています。

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します。但し、税理士法人中央青山が本契約を解約する場合は、本投資法人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、本投資法人が税理士法人中央青山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、
- ・本投資法人及び税理士法人中央青山は、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
- ・本契約は、本投資法人及び税理士法人中央青山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。

六 株式会社三井住友銀行（第2回無担保投資法人債管理会社、事務受託会社、元利金支払事務取扱者）

(1) 名称、資本の額及び事業の内容

名称

株式会社三井住友銀行

資本の額

559,985百万円（平成16年3月31日現在）

事業の内容

銀行法に基づく銀行業

(2) 関係業務の概要

A. 投資法人債管理業務

業務内容

- ・投資法人債権者のために弁済の受領、債権の保全その他本投資法人債の管理。株式会社三井住友銀行は投信法第112条に従い、善良なる管理者の注意義務をもって、本投資法人のために忠実に管理委託契約に定める義務を負います。

B. 発行事務及び期中事務

業務内容（発行事務）

- ・投資法人債申込証の作成、取りまとめ。
- ・応募者からの払込金の受領。
- ・投資法人債券の調製並びに本投資法人が指定する者に対する当該投資法人債券の交付。
- ・応募者登録請求があった場合の必要事項の登録機関への通知。
- ・投資法人債原簿の作成。
- ・その他本投資法人と株式会社三井住友銀行が協議のうえ必要と認めら得る事務。

業務内容（期中事務）

- ・喪失、毀損、汚染等による投資法人債券の再発行及び登録抹消による投資法人債券の発行にかかる投資法人債券の調製及び交付。
- ・投資法人債券の発行又は再発行を請求する投資法人債権者からの実費（印紙税を含みます。）の徴収。
- ・租税特別措置法に基づく利子所得税の納付。
- ・投資法人債原簿の管理、記帳。
- ・本投資法人債償還時の社債等登録法施行令第65条に基づく登録機関への通知。
- ・その他本投資法人と株式会社三井住友銀行が協議のうえ必要と認められる事務。

C. 元利金支払事務

業務内容

- ・投資法人債の元利金支払に関する事務。

上記A.からC.の業務に関する契約の期間

- ・契約は期間を定めません。

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

- ・管理委託契約に変更の必要が生じたときは、そのつど本投資法人及び株式会社三井住友銀行は相互にこれに関する協定をします。但し、本投資法人債の投資法人債権者の利害に重大な関係を有する事項の変更は、裁判所の許可を得たうえ、投資法人債権者集会の決議を要するものとし、さらに当該決議に係る裁判所の認可を必要とします。

(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。

七 大和証券エスエムビーシー株式会社（第2回及び第3回無担保投資法人債私募取扱者、元利金支払事務取扱者）

(1) 名称、資本の額及び事業の内容

名称

大和証券エスエムビーシー株式会社

資本の額

205,600百万円（平成16年3月31日現在）

事業の内容

証券取引法に基づく証券業

(2) 関係業務の概要

A. 私募取扱業務

業務内容

- ・投資法人債の私募の取扱いに関する事務

契約の期間

- ・契約の有効期間は、契約締結日から投資法人債の発行日までとします。

契約の更新、解約、変更等に関する規定

- ・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、そのつど本投資法人及び大和証券エスエムビーシー株式会社は相互にこれに関する協定をするものとし、協定は書面をもって合意されるものとし、さらに当該決議に係る裁判所の認可を必要とします。

B. 元利金支払事務

業務内容

- ・投資法人債の元利金支払に関する事務

契約の期間

- ・契約の有効期間は、本投資法人第2回及び第3回無担保投資法人債が存する期間とします。

(3) 資本関係

本有価証券届出書提出日直近決算日である平成15年12月31日現在、本投資法人の投資口を576

口保有しています。また役員の兼職関係はありません。

八 メリルリンチ日本証券株式会社（第3回無担保投資法人債私募取扱者、元利金支払事務取扱者）

(1) 名称、資本の額及び事業の内容

名称

メリルリンチ日本証券株式会社

資本の額

87,768百万円（平成16年3月31日現在）

事業の内容

証券取引法に基づく証券業

(2) 関係業務の概要

A. 私募取扱業務

業務内容

- ・投資法人債の私募の取扱いに関する事務

契約の期間

- ・契約の有効期間は、契約締結日から投資法人債の発行日までとします。

契約の更新、解約、変更等に関する規定

- ・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、そのつど本投資法人及びメリルリンチ日本証券株式会社は相互にこれに関する協定をするものとします。協定は書面をもって合意されるものとします。

B. 元利金支払事務

業務内容

- ・投資法人債の元利金支払に関する事務

契約の期間

- ・契約の有効期間は、本投資法人第3回無担保投資法人債が存する期間とします。

(3) 資本関係

本有価証券届出書提出日直近決算日である平成15年12月31日現在、本投資法人の投資口を42口保有しています。また役員の兼職関係はありません。

九 しんきん証券株式会社（第3回無担保投資法人債私募取扱者、元利金支払事務取扱者）

(1) 名称、資本の額及び事業の内容

名称

しんきん証券株式会社

資本の額



20,000百万円（平成16年3月31日現在）

事業の内容

証券取引法に基づく証券業

(2) 関係業務の概要

A. 私募取扱業務

業務内容

- ・投資法人債の私募の取扱いに関する事務

契約の期間

- ・契約の有効期間は、契約締結日から投資法人債の発行日までとします。

契約の更新、解約、変更等に関する規定

- ・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、そのつど本投資法人及びしんきん証券株式会社は相互にこれに関する協定をするものとします。協定は書面をもって合意されるものとします。

B. 元利金支払事務

業務内容

- ・投資法人債の元利金支払に関する事務

契約の期間

- ・契約の有効期間は、本投資法人第3回無担保投資法人債が存する期間とします。

(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。

十 みずほ証券株式会社（第3回無担保投資法人債私募取扱者、元利金支払事務取扱者）

(1) 名称、資本の額及び事業の内容

名称

みずほ証券株式会社

資本の額

150,200百万円（平成16年3月31日現在）

事業の内容

証券取引法に基づく証券業

(2) 関係業務の概要

A. 私募取扱業務

業務内容

- ・投資法人債の私募の取扱いに関する事務

#### 契約の期間

- ・契約の有効期間は、契約締結日から本発行日までとします。

#### 契約の更新、解約、変更等に関する規定

- ・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、そのつど本投資法人及びみずほ証券株式会社は相互にこれに関する協定をするものとします。協定は書面をもって合意されるものとします。

### B. 元利金支払事務

#### 業務内容

- ・投資法人債の元利金支払に関する事務

#### 契約の期間

- ・契約の有効期間は、本投資法人第3回無担保投資法人債が存する期間とします。

### (3) 資本関係

本有価証券届出書提出日直近決算日である平成15年12月31日現在、本投資法人の投資口を254口保有しています。また役員の兼職関係はありません。

## 十一 引受人

### (1) 名称、資本の額及び事業の内容

社名	資本の額 (平成16年3月31日現在)	事業の内容
野村證券株式会社	10,000百万円	証券取引法に基づき証券業を営んでいます。
メリルリンチ日本証券株式会社	87,768百万円	
大和証券エスエムピーシー株式会社	205,600百万円	
新光証券株式会社	125,167百万円	
日興シティグループ証券株式会社	76,358百万円	
みずほ証券株式会社	150,200百万円	
三菱証券株式会社	65,518百万円	
U B S証券会社東京支店	60,000百万円	外国証券業者に関する法律(昭和46年法律第5号。その後の改正を含みます。)に基づき証券業を営んでいます。

### (2) 関係業務の概要

本投資法人の一般事務受託者(投信法第111条第1号)として一般募集に関する事務を行います。

### (3) 資本関係

平成15年12月31日現在、野村證券株式会社、メリルリンチ日本証券株式会社、大和証券エスエムピーシー株式会社及びみずほ証券株式会社は、本投資法人の投資口をそれぞれ11,502口、42口、576口及び254口保有しており、その他の引受人について、該当事項はありません。

### 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、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」（平成12年総理府令第134号）に基づいて作成しています。

#### 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4期計算期間（平成15年1月1日から平成15年6月30日まで）の財務諸表については、朝日監査法人の監査を受け、第5期計算期間（平成15年7月1日から平成15年12月31日まで）の財務諸表については、あずさ監査法人の監査を受けています。なお、従来から本投資法人が監査証明を受けている朝日監査法人は、平成16年1月1日に名称を変更し、あずさ監査法人となりました。

#### 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いません。

# 1【財務諸表】

## (1)【貸借対照表】

区分	注記 番号	第4期 (平成15年6月30日)		第5期 (平成15年12月31日)		
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	
資産の部						
流動資産						
現金及び預金		6,534,925		7,228,379		
信託現金及び信託預金		26,913,481		23,189,391		
営業未収入金		159,701		135,914		
未収消費税等		94,969		2,981		
その他の流動資産		186,520		196,733		
流動資産合計		33,889,597	11.0	30,753,399	9.8	
固定資産						
1.有形固定資産						
建物		16,401,811		21,784,986		
減価償却累計額		426,630	15,975,180	788,405	20,996,581	
信託建物		79,838,733		81,971,473		
減価償却累計額		7,775,654	72,063,079	9,706,009	72,265,464	
土地			14,616,410		19,223,717	
信託土地			151,680,597		151,680,597	
その他の有形固定資産	1	1,724,010		1,777,295		
減価償却累計額		336,261	1,387,748	425,608	1,351,687	
有形固定資産合計			255,723,017		265,518,048	84.5
2.無形固定資産						
信託借地権			16,763,973		16,763,973	
その他の無形固定資産			53,614		50,571	
無形固定資産合計			16,817,588	5.5	16,814,545	5.3
3.投資その他の資産						
差入敷金保証金			329,708		310,519	
長期前払費用			65,494		61,959	
その他の投資その他の資産			751,873		818,784	
投資その他の資産合計			1,147,076	0.4	1,191,263	0.4
固定資産合計			273,687,682	89.0	283,523,858	90.2
繰延資産						
投資法人債発行費			111,127		84,380	
繰延資産合計			111,127	0.0	84,380	0.0
資産合計			307,688,406	100.0	314,361,638	100.0

区分	注記 番号	第4期 (平成15年6月30日)		第5期 (平成15年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
負債の部					
流動負債					
営業未払金		1,229,182		1,290,940	
短期借入金		26,950,000		33,150,000	
一年以内償還予定投資法人債 未払金		8,000,000		8,000,000	
未払費用		577,440		2,768,063	
未払法人税等		335,080		347,599	
前受金		913		952	
その他の流動負債		1,820,149		1,830,050	
流動負債合計		164,145		220,087	
流動負債合計		39,076,912	12.7	47,607,692	15.1
固定負債					
投資法人債		20,000,000		20,000,000	
長期借入金		74,000,000		75,000,000	
預り敷金保証金		668,889		1,379,247	
信託預り敷金保証金		20,699,687		17,350,474	
その他の固定負債		30,302		31,982	
固定負債合計		115,398,879	37.5	113,761,703	36.2
負債合計		154,475,791	50.2	161,369,396	51.3
出資の部	4				
出資総額	3				
出資総額		148,899,062	48.4	148,899,062	47.4
剰余金					
当期末処分利益		4,313,552		4,093,179	
剰余金合計		4,313,552	1.4	4,093,179	1.3
出資合計		153,212,615	49.8	152,992,241	48.7
負債・出資合計		307,688,406	100.0	314,361,638	100.0

## (2) 【損益計算書】

区分	注記 番号	第4期 自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日			第5期 自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日		
		金額(千円)		構成比 (%)	金額(千円)		構成比 (%)
経常損益の部							
営業損益の部							
1. 営業収益							
貸貸事業収入	1	11,111,223			10,476,044		
その他貸貸事業収入	1	1,127,576	12,238,800	100.0	1,977,227	12,453,272	100.0
2. 営業費用							
貸貸事業費用	1	6,547,893			6,891,302		
資産運用報酬		500,598			437,954		
役員報酬		11,400			11,400		
会計監査人報酬		11,500			11,500		
資産保管委託報酬		12,767			13,732		
一般事務委託報酬		46,999			37,844		
その他費用		64,339	7,195,499	58.8	60,399	7,464,133	59.9
営業利益			5,043,301	41.2		4,989,139	40.1
営業外損益の部							
1. 営業外収益							
受取利息		167			154		
その他営業外収益		158	326	0.0	1,144	1,299	0.0
2. 営業外費用							
支払利息		612,856			616,551		
投資法人債利息		66,109			165,282		
投資法人債発行費償却		26,747			26,747		
その他営業外費用		23,519	729,233	6.0	87,732	896,313	7.2
経常利益			4,314,394	35.3		4,094,124	32.9
税引前当期純利益			4,314,394	35.3		4,094,124	32.9
法人税、住民税及び事業税			947	0.0		983	0.0
法人税等調整額			2			1	
当期純利益			4,313,444	35.2		4,093,143	32.9
前期繰越利益			108			35	
当期末処分利益			4,313,552			4,093,179	

〔金銭の分配に係る計算書〕

区分	第4期 自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日	第5期 自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日
	金額(円)	金額(円)
当期末処分利益	4,313,552,809	4,093,179,109
分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	4,313,516,900 (15,367)	4,093,167,400 (14,582)
次期繰越利益	35,909	11,709

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第16条第1項に定める「当期末処分利益(分配可能金額)を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である4,313,516,900円を利益分配金として分配することといたしました。なお、規約第16条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第16条第1項に定める「当期末処分利益(分配可能金額)を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である4,093,167,400円を利益分配金として分配することといたしました。なお、規約第16条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

〔重要な会計方針〕

項目	第4期 自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日	第5期 自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。 建物 16～50年 無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。	有形固定資産（信託財産を含む） 同 左  無形固定資産（信託財産を含む） 同 左
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 3年間で均等額を償却しています。	投資法人債発行費 同 左
3. 収益及び費用の計上基準	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います。 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います。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は95,539千円です。	固定資産税等の処理方法 同 左  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います。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18,924千円です。
4. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針	保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 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います。 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	同 左
5. 消費税等の処理方法	消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。	同 左



〔表示方法の変更〕

<p style="text-align: center;">第4期 自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日</p>	<p style="text-align: center;">第5期 自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日</p>
<p>「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」の改正により、当期から、「投資等」は「投資その他の資産」、「税引前当期利益」は「税引前当期純利益」、「当期利益」は「当期純利益」とそれぞれ表示しています。</p>	

## 〔注記事項〕

## (貸借対照表関係)

第4期 (平成15年6月30日)	第5期 (平成15年12月31日)																																																																																								
<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;">314,416</td></tr> <tr><td>減価償却累計額</td><td style="text-align: right;">16,543</td></tr> <tr><td>貸借対照表計上額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">297,873</td></tr> </table> <p>機械装置</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>取得価額</td><td style="text-align: right;">26,026</td></tr> <tr><td>減価償却累計額</td><td style="text-align: right;">3,044</td></tr> <tr><td>貸借対照表計上額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">22,982</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;">4,387</td></tr> <tr><td>減価償却累計額</td><td style="text-align: right;">730</td></tr> <tr><td>貸借対照表計上額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,657</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;">395,951</td></tr> <tr><td>減価償却累計額</td><td style="text-align: right;">96,240</td></tr> <tr><td>貸借対照表計上額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">299,711</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;">562,360</td></tr> <tr><td>減価償却累計額</td><td style="text-align: right;">122,926</td></tr> <tr><td>貸借対照表計上額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">439,433</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;">243,443</td></tr> <tr><td>減価償却累計額</td><td style="text-align: right;">96,777</td></tr> <tr><td>貸借対照表計上額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">146,666</td></tr> </table> <p>建設仮勘定</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td></td><td style="text-align: right;">177,423</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;">1,724,010</td></tr> <tr><td>減価償却累計額</td><td style="text-align: right;">336,261</td></tr> <tr><td>貸借対照表計上額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,387,748</td></tr> </table>	取得価額	314,416	減価償却累計額	16,543	貸借対照表計上額	297,873	取得価額	26,026	減価償却累計額	3,044	貸借対照表計上額	22,982	取得価額	4,387	減価償却累計額	730	貸借対照表計上額	3,657	取得価額	395,951	減価償却累計額	96,240	貸借対照表計上額	299,711	取得価額	562,360	減価償却累計額	122,926	貸借対照表計上額	439,433	取得価額	243,443	減価償却累計額	96,777	貸借対照表計上額	146,666		177,423	取得価額	1,724,010	減価償却累計額	336,261	貸借対照表計上額	1,387,748	<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>取得価格</td><td style="text-align: right;">349,806</td></tr> <tr><td>減価償却累計額</td><td style="text-align: right;">34,173</td></tr> <tr><td>貸借対照表計上額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">315,633</td></tr> </table> <p>機械装置</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>取得価格</td><td style="text-align: right;">150,513</td></tr> <tr><td>減価償却累計額</td><td style="text-align: right;">7,163</td></tr> <tr><td>貸借対照表計上額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">143,350</td></tr> </table> <p>工具器具備品</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>取得価格</td><td style="text-align: right;">15,989</td></tr> <tr><td>減価償却累計額</td><td style="text-align: right;">1,619</td></tr> <tr><td>貸借対照表計上額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">14,370</td></tr> </table> <p>信託構築物</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>取得価格</td><td style="text-align: right;">421,849</td></tr> <tr><td>減価償却累計額</td><td style="text-align: right;">111,604</td></tr> <tr><td>貸借対照表計上額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">310,244</td></tr> </table> <p>信託機械装置</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>取得価格</td><td style="text-align: right;">565,284</td></tr> <tr><td>減価償却累計額</td><td style="text-align: right;">155,035</td></tr> <tr><td>貸借対照表計上額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">410,248</td></tr> </table> <p>信託工具器具備品</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>取得価格</td><td style="text-align: right;">266,434</td></tr> <tr><td>減価償却累計額</td><td style="text-align: right;">116,011</td></tr> <tr><td>貸借対照表計上額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">150,422</td></tr> </table> <p>建設仮勘定</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td></td><td style="text-align: right;">7,417</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;">1,777,295</td></tr> <tr><td>減価償却累計額</td><td style="text-align: right;">425,608</td></tr> <tr><td>貸借対照表計上額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,351,687</td></tr> </table>	取得価格	349,806	減価償却累計額	34,173	貸借対照表計上額	315,633	取得価格	150,513	減価償却累計額	7,163	貸借対照表計上額	143,350	取得価格	15,989	減価償却累計額	1,619	貸借対照表計上額	14,370	取得価格	421,849	減価償却累計額	111,604	貸借対照表計上額	310,244	取得価格	565,284	減価償却累計額	155,035	貸借対照表計上額	410,248	取得価格	266,434	減価償却累計額	116,011	貸借対照表計上額	150,422		7,417	取得価額	1,777,295	減価償却累計額	425,608	貸借対照表計上額	1,351,687
取得価額	314,416																																																																																								
減価償却累計額	16,543																																																																																								
貸借対照表計上額	297,873																																																																																								
取得価額	26,026																																																																																								
減価償却累計額	3,044																																																																																								
貸借対照表計上額	22,982																																																																																								
取得価額	4,387																																																																																								
減価償却累計額	730																																																																																								
貸借対照表計上額	3,657																																																																																								
取得価額	395,951																																																																																								
減価償却累計額	96,240																																																																																								
貸借対照表計上額	299,711																																																																																								
取得価額	562,360																																																																																								
減価償却累計額	122,926																																																																																								
貸借対照表計上額	439,433																																																																																								
取得価額	243,443																																																																																								
減価償却累計額	96,777																																																																																								
貸借対照表計上額	146,666																																																																																								
	177,423																																																																																								
取得価額	1,724,010																																																																																								
減価償却累計額	336,261																																																																																								
貸借対照表計上額	1,387,748																																																																																								
取得価格	349,806																																																																																								
減価償却累計額	34,173																																																																																								
貸借対照表計上額	315,633																																																																																								
取得価格	150,513																																																																																								
減価償却累計額	7,163																																																																																								
貸借対照表計上額	143,350																																																																																								
取得価格	15,989																																																																																								
減価償却累計額	1,619																																																																																								
貸借対照表計上額	14,370																																																																																								
取得価格	421,849																																																																																								
減価償却累計額	111,604																																																																																								
貸借対照表計上額	310,244																																																																																								
取得価格	565,284																																																																																								
減価償却累計額	155,035																																																																																								
貸借対照表計上額	410,248																																																																																								
取得価格	266,434																																																																																								
減価償却累計額	116,011																																																																																								
貸借対照表計上額	150,422																																																																																								
	7,417																																																																																								
取得価額	1,777,295																																																																																								
減価償却累計額	425,608																																																																																								
貸借対照表計上額	1,351,687																																																																																								
<p>2 特定融資枠に係る借入未使用枠残高等</p> <p>本投資法人は、リファイナンスリスクの軽減を図ることを主たる目的として取引銀行等と特定融資枠(コミットメントライン)契約を締結しています。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>(借入コミットメント)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>特定融資枠の総額</td><td style="text-align: right;">30,000,000</td></tr> <tr><td>当期末借入残高</td><td style="text-align: right;">-</td></tr> <tr><td>当期末使用枠残高</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">30,000,000</td></tr> </table>	特定融資枠の総額	30,000,000	当期末借入残高	-	当期末使用枠残高	30,000,000	<p>2 特定融資枠に係る借入未使用枠残高等</p> <p style="text-align: center;">同 左</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>(借入コミットメント)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>特定融資枠の総額</td><td style="text-align: right;">30,000,000</td></tr> <tr><td>当期末借入残高</td><td style="text-align: right;">-</td></tr> <tr><td>当期末使用枠残高</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">30,000,000</td></tr> </table>	特定融資枠の総額	30,000,000	当期末借入残高	-	当期末使用枠残高	30,000,000																																																																												
特定融資枠の総額	30,000,000																																																																																								
当期末借入残高	-																																																																																								
当期末使用枠残高	30,000,000																																																																																								
特定融資枠の総額	30,000,000																																																																																								
当期末借入残高	-																																																																																								
当期末使用枠残高	30,000,000																																																																																								

第4期 (平成15年6月30日)	第5期 (平成15年12月31日)
3 発行する投資口の総数及び発行済投資口数 発行する投資口の総数 2,000,000口 発行済投資口数 280,700口	3 発行する投資口の総数及び発行済投資口数 発行する投資口の総数 2,000,000口 発行済投資口数 280,700口
4 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額 50,000千円	4 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額 50,000千円

(損益計算書関係)

第4期 自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日	第5期 自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日
1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
(家賃) 9,598,013	(家賃) 9,154,410
(共益費) 1,447,838	(共益費) 1,253,664
(その他賃貸収入) 65,370	(その他賃貸収入) 67,969
計 11,111,223	計 10,476,044
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
(駐車場使用料) 280,917	(駐車場使用料) 284,360
(施設使用料) 60,996	(施設使用料) 59,945
(付帯収益) 555,035	(付帯収益) 683,530
(解約金) 212,482	(解約金) 938,294
(雑収益) 18,144	(雑収益) 11,097
計 1,127,576	計 1,977,227
不動産賃貸事業収益合計 12,238,800	不動産賃貸事業収益合計 12,453,272
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
(外注委託費) 1,683,855	(外注委託費) 1,632,295
(公租公課) 1,093,283	(公租公課) 1,096,811
(修繕費) 408,490	(修繕費) 647,765
(保険料) 47,026	(保険料) 46,019
(諸経費) 949,595	(諸経費) 1,065,891
(減価償却費) 2,365,641	(減価償却費) 2,402,518
不動産賃貸事業費用合計 6,547,893	不動産賃貸事業費用合計 6,891,302
C. 不動産賃貸事業損益(A - B) 5,690,907	C. 不動産賃貸事業損益(A - B) 5,561,970

(リース取引関係)

第4期 自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日	第5期 自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日
オペレーティング・リース取引(貸主側) 未経過リース料	オペレーティング・リース取引(貸主側) 未経過リース料
1年内 6,608,995千円	1年内 7,940,325千円
1年超 18,390,101千円	1年超 17,609,007千円
合計 24,999,097千円	合計 25,549,333千円

(有価証券関係)

第4期 自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日	第5期 自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日
本投資法人は、有価証券取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。	同 左

(デリバティブ取引関係)

第4期 自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日	第5期 自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日
本投資法人は、デリバティブ取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。	同 左

(退職給付関係)

第4期 自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日	第5期 自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日
本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	同 左

## ( 税効果会計関係 )

第 4 期 (平成15年 6 月30日)	第 5 期 (平成15年12月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内 訳 (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 17千円 繰延税金資産合計 17 (繰延税金資産の純額) 17	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内 訳 (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 18千円 繰延税金資産合計 18 (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 法定実効税率 39.39% (調整) 支払配当の損金算入額 39.38 その他 0.01 税効果会計適用後の法人税等の 負担率 0.02	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重 要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要 な項目別の内訳 法定実効税率 39.39% (調整) 支払配当の損金算入額 39.38 その他 0.01 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 4 期 自 平成15年 1 月 1 日 至 平成15年 6 月30日	第 5 期 自 平成15年 7 月 1 日 至 平成15年12月31日
本投資法人には関連会社は一切存在せず、該当事項はあ りません。	同 左

## ( 関連当事者との取引 )

第 4 期 自 平成15年 1 月 1 日 至 平成15年 6 月30日	第 5 期 自 平成15年 7 月 1 日 至 平成15年12月31日
親会社及び法人主要株主等 該当事項はありません。 役員及び個人主要株主等 該当事項はありません。 子会社等 当社が出資する子会社等は一切存在せず、該当事項は ありません。 兄弟会社等 該当事項はありません。	同 左

(投資口1口当たり情報)

第4期 自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日		第5期 自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日	
1口当たり純資産額	545,823円	1口当たり純資産額	545,038円
1口当たり当期純利益	15,367円	1口当たり当期純利益	14,582円
<p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。</p>		<p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。</p>	

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りです。

	第4期 自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日	第5期 自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日
当期純利益(千円)	4,313,444	4,093,143
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益(千円)	4,313,444	4,093,143
期中平均投資口数(口)	280,700	280,700

(重要な後発事象)

第4期 自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日	第5期 自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日
該当なし	同左

(3) 【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

資産の種類	第4期期末残高 (千円)	第5期増加額 (千円)	第5期減少額 (千円)	第5期末残高 (千円)	減価償却累計額		差引第5期 期末残高 (千円)	摘要
					又は償却累 計額 (千円)	第5期償却額 (千円)		
(流動資産)	-	-	-	-	-	-	-	
(有形固定資産)								
建物	16,401,811	5,383,175	-	21,784,986	788,405	361,775	20,996,581	(注)
構築物	314,416	35,390	-	349,806	34,173	17,630	315,633	
機械装置	26,026	124,487	-	150,513	7,163	4,119	143,350	
工具器具備品	4,387	11,601	-	15,989	1,619	889	14,370	
土地	14,616,410	4,607,306	-	19,223,717	-	-	19,223,717	(注)
信託建物	79,838,733	2,198,554	65,814	81,971,473	9,706,009	1,941,493	72,265,464	(注)
信託構築物	395,951	32,698	6,801	421,849	111,604	21,825	310,244	
信託機械装置	562,360	2,924	-	565,284	155,035	32,109	410,248	
信託工具器具備品	243,443	22,990	-	266,434	116,011	19,234	150,422	
信託土地	151,680,597	-	-	151,680,597	-	-	151,680,597	
建設仮勘定	177,423	7,417	177,423	7,417	-	-	7,417	
小計	264,261,563	12,426,547	250,038	276,438,072	10,920,023	2,399,077	265,518,048	
(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	68,468	399	-	68,867	18,295	3,441	50,571	
小計	16,832,442	399	-	16,832,841	18,295	3,441	16,814,545	
長期前払費用	65,494	-	3,535	61,959	-	-	61,959	
合計	281,159,500	12,426,946	253,574	293,332,872	10,938,318	2,402,518	282,394,553	

(注) 第5期増減額の主要な内訳は以下の通りです。

1 . 建物等の増加 (売買等に伴う増加)

東京都目黒区所在「中目黒GTタワー(共有床)」	建物等	168百万円
広島県広島市中区所在「NBF広島立町ビル」	建物等	1,279百万円
北海道札幌市北区所在「札幌エルプラザ」	建物等	2,590百万円
広島県広島市中区所在「広島袋町ビルディング」	建物等	505百万円
東京都千代田区所在「須田町ヴェルデビル」	建物等	884百万円

2 . 土地の増加 (売買等に伴う増加)

東京都目黒区所在「中目黒GTタワー(共有床)」	土地	128百万円
広島県広島市中区所在「NBF広島立町ビル」	土地	1,801百万円
北海道札幌市北区所在「札幌エルプラザ」	土地	736百万円
広島県広島市中区所在「広島袋町ビルディング」	土地	345百万円
東京都千代田区所在「須田町ヴェルデビル」	土地	1,574百万円

3 . 信託建物等の増加 (売買等以外による主要な増加)

東京都港区所在「芝NBFタワー」	信託建物等	1,807百万円
------------------	-------	----------

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15年12月31日現在)

銘柄	発行年月日	第4期末残高 (千円)	第5期減少額 (千円)	第5期末残高 (千円)	利率	償還期限	用途	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1)	-
第2回無担保 投資法人債	平成15年 2月10日	10,000,000	-	10,000,000	0.75%	平成19年 2月9日	(注1)	-
第3回無担保 投資法人債	平成15年 6月12日	10,000,000	-	10,000,000	2.00%	平成30年 6月12日	(注1)	-
合計	-	28,000,000	-	28,000,000	-	-	-	-

(注) 1. 資金用途は、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。

2. 投資法人債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通りです。

(単位：千円)

	1年以内	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
投資法人債	8,000,000	-	-	10,000,000	-

F. 借入金等明細表

区分	借入先	第4期末残高 (千円)	第5期増加額 (千円)	第5期減少額 (千円)	第5期末残高 (千円)	平均利率	返済期限	用途	摘要
短期借入金	中央三井信託銀行(株)	10,800,000	-	-	10,800,000	0.5%	H16.5.21	注1	無担保・ 無保証・ 同順位 変動金利
	(株)東京三菱銀行	5,400,000	32,400,000	32,400,000	5,400,000	0.5%	H16.1.9		
	(株)みずほコーポレート銀行	-	1,000,000	-	1,000,000	0.5%	H16.11.4		
	農林中央金庫	3,300,000	-	-	3,300,000	0.5%	H16.5.21		
	(株)三井住友銀行	3,150,000	-	-	3,150,000	0.5%	H16.5.21		
	(株)八十二銀行	1,300,000	2,600,000	2,600,000	1,300,000	0.5%	H16.3.5		
	(株)八十二銀行	-	700,000	-	700,000	0.5%	H16.2.6		
	信金中央金庫	1,000,000	2,000,000	2,000,000	1,000,000	0.5%	H16.3.22		
	(株)中国銀行	1,000,000	2,000,000	2,000,000	1,000,000	0.5%	H16.3.22		
	(株)山梨中央銀行	500,000	1,000,000	1,000,000	500,000	0.5%	H16.3.16		
	(株)群馬銀行	500,000	-	-	500,000	0.5%	H16.2.3		
	(株)鹿児島銀行	-	1,000,000	500,000	500,000	0.5%	H16.2.27		
	(株)福岡銀行	-	2,000,000	1,000,000	1,000,000	0.5%	H16.2.27		
	(株)福岡銀行	-	1,000,000	-	1,000,000	0.5%	H16.2.5		
	(株)山口銀行	-	2,000,000	1,000,000	1,000,000	0.5%	H16.2.27		
	(株)静岡銀行	-	1,000,000	-	1,000,000	0.5%	H16.2.5		
合計	26,950,000	48,700,000	42,500,000	33,150,000					



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		
	住友生命保険（相）	3,000,000	-	-	3,000,000	1.2%	H22.2.3		
	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		
	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		
	安田生命保険（相）	2,000,000	-	-	2,000,000	1.2%	H22.2.26		
	住友信託銀行(株)	6,000,000	-	-	6,000,000	1.3%	H19.7.16		
	日本生命保険（相）	3,000,000	-	-	3,000,000	0.7%	H17.8.9		
	日本生命保険（相）	2,000,000	-	-	2,000,000	0.7%	H17.9.30		
	(株)三井住友銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	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		
	大同生命保険(株)	2,000,000	-	-	2,000,000	1.2%	H22.2.3		
	第一生命保険（相）	2,000,000	-	-	2,000,000	0.7%	H18.3.31		
	第一生命保険（相）	-	1,000,000	-	1,000,000	0.9%	H18.9.29		
	(株)伊予銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.7%	H18.3.31		
合計	74,000,000	1,000,000	-	75,000,000					

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

2. 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通りです。

(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	5,000,000	15,000,000	17,000,000	13,000,000

#### G. 出資総額増減明細表及び出資剰余金増減明細表

区分	第5期首残高 (千円)	第5期増加額 (千円)	第5期減少額 (千円)	第5期末残高 (千円)	摘要
出資総額	148,899,062	-	-	148,899,062	-
合計	148,899,062	-	-	148,899,062	-

#### H. 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います。

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、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」（平成12年総理府令第134号）に基づいて作成されています。このため、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、第4期計算期間（平成15年1月1日から平成15年6月30日まで）のキャッシュ・フロー計算書については、朝日監査法人による監査を、第5期計算期間（平成15年7月1日から平成15年12月31日まで）のキャッシュ・フロー計算書については、あずさ監査法人による監査を、それぞれ受けていません。また、個別物件の収益状況〔参考情報〕についても、あずさ監査法人の監査を受けていません。

なお、従来から本投資法人が監査証明を受けている朝日監査法人は平成16年1月1日に名称を変更し、あずさ監査法人となりました。

キャッシュ・フロー計算書 [ 参考情報 ]

区分	第4期	第5期
	自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日	自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日
	金額 (千円)	金額 (千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,314,394	4,094,124
減価償却費	2,365,641	2,402,518
長期前払費用償却額	3,838	3,127
投資法人債発行費償却額	26,747	26,747
受取利息	167	154
支払利息	678,966	781,833
固定資産除却損	-	55,015
営業未収入金の増加・減少額	54,641	23,786
未収消費税等の増加・減少額	94,969	91,987
未払消費税等の増加・減少額	20,223	-
営業未払金の増加・減少額	13,209	61,758
未払金の増加・減少額	98,008	2,190,622
前受金の増加・減少額	73,066	9,900
長期前払費用の支払額	11,415	-
その他	18,557	46,579
小計	7,384,594	9,787,847
利息の受取額	167	154
利息の支払額	617,556	769,315
法人税等の支払額	867	944
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,766,337	9,017,742
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	14,159,676	10,161,961
信託有形固定資産の取得による支出	3,312,815	2,087,162
信託無形固定資産の取得による支出	6,192	399
預り敷金保証金の支出	4,397,177	5,259,495
預り敷金保証金の収入	2,914,046	2,620,639
差入敷金保証金の支出	10,361	5,976
差入敷金保証金の収入	21,395	25,165
その他投資等取得による支出	35,202	66,910
投資活動によるキャッシュ・フロー	18,985,983	14,936,100
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入	125,150,000	48,700,000
短期借入金の返済による支出	136,650,000	42,500,000
長期借入金の借入による収入	10,000,000	1,000,000
投資法人債の発行による収入	20,000,000	-
投資法人債発行費の支出	126,570	-
分配金の支払額	4,559,693	4,312,277
財務活動によるキャッシュ・フロー	13,813,736	2,887,722
現金及び現金同等物の増加・減少額	1,594,091	3,030,636
現金及び現金同等物の期首残高	31,854,315	33,448,406
現金及び現金同等物の期末残高	33,448,406	30,417,770

〔重要な会計方針〕〔参考情報〕

	第4期 自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日	第5期 自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	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〕

第4期 自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日	第5期 自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日
1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係  <div style="text-align: right;">（平成15年6月30日現在） （千円）</div>	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  <div style="text-align: right;">（平成15年12月31日現在） （千円）</div>
現金及び預金 6,534,925	現金及び預金 7,228,379
信託現金及び信託預金 26,913,481	信託現金及び信託預金 23,189,391
現金及び現金同等物 33,448,406	現金及び現金同等物 30,417,770

個別物件の収益状況[参考情報] (平成15年7月1日～平成15年12月31日)

	東京都心部									
	JFEビルディング (千円)	芝NBFタワー (千円)	新宿三井ビルディング二号館 (千円)	GSKビル (千円)	中目黒GTタワー(注4) (千円)	興和西新橋ビルB棟 (千円)	第2新日鐵ビル (千円)	日本橋室町センタービル (千円)	高輪一丁目ビル (千円)	住友電設ビル(旧三田シティビル) (千円)
第5期中の営業日数	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
不動産賃貸事業収入										
賃貸料(含む共益費)	2,175,000	474,801	641,241		582,660		548,880	388,531	317,350	
その他収入	-	899,681	122,881		83,890		64,313	27,999	24,138	
不動産賃貸事業収入小計A	2,175,000	1,374,482	764,122		666,550		613,194	416,530	341,488	
不動産賃貸事業費用										
公租公課	280,509	77,222	70,067		365		50,708	43,147	25,731	
(うち固定資産税・償却資産税)	280,501	72,133	70,059		-		50,708	42,686	25,723	
(うちその他諸税)	8	5,089	8		365		-	460	8	
諸経費	125,453	611,192	197,280		214,991		213,313	111,612	76,624	
(うち水道光熱費)	-	44,054	46,746		61,988		65,786	22,665	26,337	
(うち建物管理費)	-	79,734	72,722		144,213		75,805	37,807	19,196	
(うちオフィスマネジメントフィー)	110,769	63,152	36,390		3,492		28,133	18,927	16,463	
(うち修繕費)	-	259,604	28,987		42		40,945	3,017	9,269	
(うち借地借家料)	-	85,460	-		-		-	-	-	
(うち保険料・信託報酬)	14,514	5,644	10,650		2,204		2,619	4,495	5,182	
(うちその他経費)	169	73,542	1,783		3,050		22	24,699	174	
減価償却費	292,301	317,758	109,907	136,551	164,440	83,141	137,631	28,495	48,875	54,083
不動産賃貸事業費用小計B	698,265	1,006,173	377,255		379,797		401,652	183,255	151,231	
不動産賃貸事業損益A-B	1,476,734	368,308	386,866	378,745	286,752	279,593	211,542	233,275	190,257	51,412
賃貸NOI(ネットオペレーティングインカム)	1,769,036	686,066	496,774	515,296	451,193	362,735	349,173	261,770	239,132	105,496
資本的支出	-	1,807,334	31,667	10,704	-	7,195	17,814	38,831	1,136	4,276

	東京都心部		
	須田町ヴェルデビル (千円)	新宿余丁町ビル (千円)	西新宿三井ビルディング (千円)
第5期中の営業日数	7	184	184
不動産賃貸事業収入			
賃貸料(含む共益費)	4,033	109,381	65,217
その他収入	98	10,606	-
不動産賃貸事業収入小計A	4,131	119,987	65,217
不動産賃貸事業費用			
公租公課	-	11,328	6,798
(うち固定資産税・償却資産税)	-	11,327	6,798
(うちその他諸税)	-	0	-
諸経費	513	41,580	11,059
(うち水道光熱費)	-	11,292	-
(うち建物管理費)	278	12,246	8,470
(うちオフィスマネジメントフィー)	218	5,456	2,292
(うち修繕費)	-	8,579	8
(うち借地借家料)	-	-	-
(うち保険料・信託報酬)	15	1,398	270
(うちその他経費)	-	2,607	18
減価償却費	1,880	24,121	15,098
不動産賃貸事業費用小計B	2,393	77,030	32,956
不動産賃貸事業損益A - B	1,737	42,956	32,261
賃貸NOI(ネットオペレーティングインカム)	3,618	67,077	47,359
資本的支出	-	6,550	106

個別物件の収益状況[参考情報] (平成15年7月1日～平成15年12月31日)

	東京周辺都市部					
	中野坂上サン ブライツツ イン(千円)	横浜S Tビル (千円)	つくば三井ビ ルディング (千円)	大同生命大宮 ビル(千円)	松戸シティビ ル(千円)	稲毛海岸ビル (千円)
第5期中の営業日数	184	184	184	184	184	184
不動産賃貸事業収入						
賃貸料(含む共益費)		676,065	464,123	112,213	101,856	109,966
その他収入		76,856	54,696	19,104	19,777	32,360
不動産賃貸事業収入小計A		752,921	518,819	131,318	121,634	142,326
不動産賃貸事業費用						
公租公課		60,574	29,714	7,668	9,042	13,864
(うち固定資産税・償却資産税)		60,492	29,706	7,660	9,022	13,864
(うちその他諸税)		82	8	8	20	-
諸経費		175,986	211,369	28,671	36,993	59,998
(うち水道光熱費)		61,368	80,480	7,435	10,581	23,909
(うち建物管理費)		46,234	53,199	11,965	11,470	18,061
(うちオフィスマネジメントフィー)		41,328	24,235	6,321	5,721	6,171
(うち修繕費)		18,633	43,671	911	6,491	9,817
(うち借地借家料)		-	-	-	-	-
(うち保険料・信託報酬)		5,922	6,703	1,309	560	1,578
(うちその他経費)		2,499	3,077	727	2,166	459
減価償却費	123,901	144,385	145,368	21,241	30,723	23,120
不動産賃貸事業費用小計B		380,946	386,451	57,581	76,759	96,983
不動産賃貸事業損益A - B	154,112	371,975	132,368	73,737	44,875	45,343
賃貸NOI(ネットオペレーティングインカム)	278,013	516,361	277,736	94,978	75,598	68,464
資本的支出	9,972	40,813	163,142	4,367	23,015	15,547

個別物件の収益状況[参考情報] (平成15年7月1日～平成15年12月31日)

	地方都市部									
	札幌エルプラザ (千円)	札幌南二条ビル (千円)	仙台大同生命ビル (千円)	ユニックスビル (千円)	新潟テレコムビル (千円)	浜松シティビル (千円)	サンマリオンNBFタワー (千円)	堺東センタービルディング (千円)	大手前センタービルディング (千円)	京町堀センタービルディング (千円)
第5期中の営業日数	57	184	184	184	184	184	184	184	184	184
不動産賃貸事業収入										
賃貸料(含む共益費)	60,817	115,951	208,748	270,319	243,894	78,001	365,141	125,076	117,735	40,505
その他収入	11,973	19,862	34,549	53,562	28,513	20,961	101,045	20,423	17,125	10,710
不動産賃貸事業収入小計A	72,791	135,813	243,297	323,881	272,407	98,962	466,187	145,500	134,861	51,215
不動産賃貸事業費用										
公租公課	-	12,562	20,192	40,532	23,043	9,134	47,695	9,230	13,119	5,384
(うち固定資産税・償却資産税)	-	12,554	20,184	40,464	23,043	9,126	47,663	9,222	13,111	5,376
(うちその他諸税)	-	8	8	68	0	8	32	8	8	8
諸経費	23,231	46,159	53,440	111,383	77,829	40,753	145,361	63,318	46,445	53,756
(うち水道光熱費)	9,554	11,663	20,915	40,274	24,874	11,310	43,694	11,592	16,409	6,818
(うち建物管理費)	10,192	13,055	18,358	45,489	28,746	13,791	42,222	13,584	17,807	5,874
(うちオフィスマネジメントフィー)	3,408	6,418	11,517	13,972	12,564	4,385	21,332	7,059	5,936	2,594
(うち修繕費)	-	12,802	856	8,600	8,041	8,978	20,068	29,363	5,001	36,551
(うち借地借家料)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(うち保険料・信託報酬)	71	1,082	1,403	2,153	2,824	1,253	4,764	1,117	1,084	901
(うちその他経費)	4	1,136	389	893	778	1,033	13,279	602	206	1,016
減価償却費	13,950	21,682	28,350	58,366	42,051	26,261	179,030	23,639	24,964	8,465
不動産賃貸事業費用小計B	37,181	80,404	101,983	210,282	142,924	76,148	372,088	96,188	84,529	67,607
不動産賃貸事業損益A-B	35,609	55,409	141,313	113,599	129,482	22,814	94,099	49,311	50,332	-16,391
賃貸NOI(ネットオペレーティングインカム)	49,560	77,091	169,664	171,965	171,533	49,075	273,129	72,951	75,296	-7,925
資本的支出	-	9,795	5,105	10,662	12,045	17,589	37,820	7,428	7,433	-



	地方都市部			
	四条烏丸南ビル (千円)	NBF広島立町ビル (旧大和広島ビル) (千円)	広島袋町ビル ディング (千円)	博多祇園21ビル (千円)
第5期中の営業日数	184	92	55	184
不動産賃貸事業収入				
賃貸料(含む共益費)	92,204	63,049	11,329	141,559
その他収入	11,760	7,853	1,125	14,726
不動産賃貸事業収入小計A	103,965	70,902	12,455	156,285
不動産賃貸事業費用				
公租公課	7,654	24	1	15,326
(うち固定資産税・償却資産税)	7,654	-	-	15,326
(うちその他諸税)	0	24	1	0
諸経費	54,208	21,250	2,353	46,530
(うち水道光熱費)	7,906	2,743	833	16,168
(うち建物管理費)	12,024	11,343	817	17,036
(うちオフィスマネジメントフィー)	5,161	3,399	633	7,047
(うち修繕費)	27,551	2,843	28	3,435
(うち借地借家料)	-	54	-	-
(うち保険料・信託報酬)	1,360	194	32	1,674
(うちその他経費)	204	671	8	1,167
減価償却費	26,140	17,111	3,716	25,759
不動産賃貸事業費用小計B	88,004	38,385	6,071	87,616
不動産賃貸事業損益A - B	15,960	32,517	6,383	68,668
賃貸NOI(ネットオペレーティングインカム)	42,101	49,628	10,100	94,428
資本的支出	120	15,190	-	8,028

(注) 1. 当該個別物件の収支状況については、あずさ監査法人による監査は受けていません。

2. 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。

3. 不動産賃貸事業損益、賃貸NOI( ネットオペレーティングインカム )、減価償却費及び資本的支出の金額のみが記載されている物件については、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、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その他の情報を開示していません。

4. 平成15年9月1日付の追加取得部分の取得日以降の収入及び費用を含めています。

## 2 【投資法人の現況】

### (1) 【純資産額計算書】

(平成15年12月31日現在)

資産総額	314,361,638,011円
負債総額	161,369,396,402円
純資産総額( - )	152,992,241,609円
発行済数量	280,700口
1単位当たり純資産額( / )	545,038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、平成15年12月31日現在の投資資産（後記「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」）のうち、中目黒G Tタワー、第2新日鐵ビル、須田町ヴェルデビル、西新宿三井ビルディング、松戸シティビル、札幌エルプラザ、N B F 広島立町ビル及び広島袋町ビルディングの各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を所有しています。

本投資法人が所有するその他投資資産の主要なものは、信託受益権のみであり、かつ信託受益権については後記「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。なお、民法第667条に規定される任意組合の出資持分につきましては、不動産に含めて記載しています。

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、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「2投資法人の現況」においては、本投資法人が平成15年12月31日現在において保有する不動産及び信託受益権にかかる信託不動産を「本件不動産」といいます。）。

なお、本投資法人は、平成15年12月31日現在において、白金一丁目東地区第一種市街地再開発事業業務棟の売買契約を締結済みですが、本件不動産には含まれていません。

投資不動産物件及び信託不動産の価格及び投資比率

以下は平成15年12月31日現在の本件不動産の価格及び投資比率等を示しています。本件不動産（但し、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。

（平成15年12月31日現在）

地域区分	物件名称	取得価格 (千円)	貸借対照表 計上額 (千円)	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	JFEビルディング	74,131,000	72,527,568	74,700,000	26.7	71.6
	芝NBFタワー	32,000,000	33,688,352	22,400,000	8.0	
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	15,864,675	16,400,000	5.9	
	GSKビル	15,616,000	14,937,996	17,600,000	6.3	
	中目黒GTタワー	14,056,000	14,062,793	14,100,000	5.0	
	興和西新橋ビルB棟	13,217,000	12,800,115	13,500,000	4.8	
	第2新日鐵ビル	12,614,118	12,743,325	12,800,000	4.6	
	日本橋室町センタービル	9,945,000	9,864,696	10,000,000	3.6	
	高輪一丁目ビル	6,667,200	6,436,631	7,160,000	2.6	
	住友電設ビル	5,365,000	5,267,227	5,190,000	1.9	
	須田町ヴェルデビル	2,380,000	2,457,257	2,380,000	0.9	
	新宿余丁町ビル	2,347,500	2,261,663	2,410,000	0.9	
	西新宿三井ビルディング	1,603,393	1,676,808	1,630,000	0.6	
東京周辺都市部	中野坂上サンブライトツイン	8,979,142	9,068,745	9,410,000	3.4	13.9
	横浜STビル	13,529,300	13,186,854	13,900,000	5.0	
	つくば三井ビルディング	8,875,500	8,479,714	8,650,000	3.1	
	大同生命大宮ビル	2,361,000	2,275,342	2,270,000	0.8	
	松戸シティビル	2,455,000	2,516,275	2,600,000	0.9	
	稲毛海岸ビル	1,941,200	1,856,928	1,940,000	0.7	
地方都市部	札幌エルプラザ	3,195,000	3,313,192	3,270,000	1.2	14.5
	札幌南二条ビル	1,870,300	1,787,168	1,960,000	0.7	
	仙台大同生命ビル	3,566,000	3,428,111	3,610,000	1.3	
	ユニックスビル	4,028,900	3,719,486	4,350,000	1.6	
	新潟テレコムビル	3,957,500	3,815,855	4,260,000	1.5	
	浜松シティビル	1,377,000	1,307,517	1,210,000	0.4	
	サンマリオンNBFタワー	10,500,000	10,298,031	9,260,000	3.3	
	堺東センタービルディング	2,227,200	2,147,215	2,360,000	0.8	
	大手前センタービルディング	1,825,600	1,765,701	1,950,000	0.7	
	京町堀センタービルディング	749,000	851,851	630,000	0.2	
	四条烏丸南ビル	1,627,000	1,515,888	1,520,000	0.5	
	NBF広島立町ビル	2,930,000	3,078,375	2,900,000	1.0	
	広島袋町ビルディング	835,000	846,839	855,000	0.3	
博多祇園21ビル	2,629,000	2,530,353	2,370,000	0.8		
合計		285,686,254	282,378,561	279,545,000	100.0	100.0

(注) 1. 中目黒GTタワー、興和西新橋ビルB棟、日本橋室町センタービル、西新宿三井ビルディング、中野坂上サンブライトツイン、横浜STビル、札幌エルプラザ及び広島袋町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「取得価格」、「貸借対照表計上額」及び「不動産鑑定評価額」です。

2. 上表の「取得価格」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いています(但し、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、四条丸南ビル及び博多祇園21ビルについては、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. 上表の「貸借対照表計上額」は、土地、建物、構築物、機械装置、工具器具備品又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、施設利用権等)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みます。)から減価償却累計額を控除した価額です。なお建設仮勘定及び本投資法人による差入敷金・保証金は上表の「貸借対照表計上額」に含めていません。
4. 上表の「不動産鑑定評価額」は、平成15年12月31日を価格時点とする(株)谷澤総合鑑定所作成の不動産鑑定評価書に基づいており、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。
5. 上表の「投資比率」及び「地域区分毎の投資比率」は、「不動産鑑定評価額」合計に対する各物件の「不動産鑑定評価額」の占める比率(小数点第2位を四捨五入)です。
6. 中野坂上サンブライツツインの取得価格は平成14年2月1日及び同年3月26日の2回の取得価格の合計額です。
7. つくば三井ビルディングの取得価格は平成13年5月23日及び平成15年3月28日の2回の取得価格の合計額です。
8. 中目黒G Tタワーの取得価格は平成15年2月3日及び平成15年9月1日の2回の取得価格の合計額です。
9. 仙台大同生命ビルは、平成16年2月1日付で「NBF仙台本町ビル」に名称変更しています。

## 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通りです。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、興和西新橋ビルB棟、住友電設ビル及び第2新日鐵ビルには住居を用途とした賃貸部分が部分的に含まれています。なお、特段の記載がない限り、下記の地積、延床面積、建物構造、建物用途(種類)、建築時期はいずれも登記簿の記載に基づいています。また、取得価格は、本件不動産又は本件不動産を主な信託財産とする信託受益権の売主と本投資法人との間の売買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等を除いています。本件不動産につき、隣地土地との間で越境がある場合には、隣地所有者との間の越境に関する確認書が存在する場合と存在しない場合とがあり、以下では重要性が高いと思われるもののみを記載しています。また、本件不動産又は本件不動産を主な信託財産とする信託受益権につき、売主が本投資法人に対して瑕疵担保責任を負担しない旨の特約がある場合にはその旨を記載していますが、売主が本投資法人に対して瑕疵担保責任を負担する場合の責任の期間や内容については記載していません。なお、下記の不動産概要は、特段の記載がない限り、平成15年12月31日現在のものであり、また、下記の特記事項は、特段の記載がない限り、平成16年3月31日現在のものです。

物件の名称	J F E ビルディング		特定資産の種類	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㎡	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㎡(建物全体)		
	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		取得価格	74,131,000,000円
信託受託者	住友信託銀行(株)		建物管理会社	J F E アーバンプラス(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・転賃借関係について

建物は、信託受託者とJ F E スチール(株)の間の定期賃貸借契約に基づいて、J F E スチール(株)に一棟貸しされています。後記「F. 主要なテナントに関する情報/(a) 主要テナント/J F E スチール株式会社」をご参照下さい。

境界確認について

J F E スチール㈱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	信託受益権
所在地	(住居表示)東京都港区芝大門一丁目1番30号			
土地	地積	6,475.44㎡(敷地全体)	用途地域	商業地域
	所有形態	借地権6,075.38㎡ 所有権400.06㎡		
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付18階建		
	延床面積	44,437.17㎡(建物全体)		
	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・作業所		
取得年月日	平成13年7月5日		取得価格	32,000,000,000円
信託受託者	三菱信託銀行㈱		建物管理会社	第一整備㈱

(特記事項)

借地権について

信託受託者は芝NBFタワーの建物(以下、本特記事項において「本建物」といいます。)及びその敷地の一部(6,475.44㎡のうち400.06㎡)(以下、本特記事項において「自己所有地」といいます。)の所有権を有していますが、敷地の大部分(6,475.44㎡のうち6,075.38㎡)(以下、本特記事項において「本借地」といいます。)は日本赤十字社(東京都港区芝大門一丁目1番3号)(以下、本特記事項において、「本土地所有者」といいます。)が所有しています。

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

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

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

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

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

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

境界確認について

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いません。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。

表明保証及び瑕疵担保責任について

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	新宿三井ビルディング二号館		特定資産の種類	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㎡	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㎡(建物全体)		
	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		取得価格	16,285,400,000円
信託受託者	住友信託銀行㈱		建物管理会社	三井不動産㈱

(特記事項)

建物管理会社について

平成16年1月1日より建物管理会社を第一整備㈱に変更しています。

物件の名称	G S Kビル		特定資産の種類	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㎡	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㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成2年11月28日新築 平成4年12月1日増築
	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		取得価格	15,616,000,000円
信託受託者	中央三井信託銀行㈱		建物管理会社	第一整備㈱

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

優先買取請求権及び優先交渉権について

G S Kビルは、グラクソ・スミスクライン㈱(以下、本特記事項において「賃借人」といいます。)に一棟貸しされています。申入可能期間(平成14年10月1日から平成19年9月30日における各年10月1日から11月30日までの2ヶ月間)に賃借人からG S Kビルの買い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。但し、賃貸人である信託受託者が、G S Kビルを第三者に平成19年9月30日より前に売却する旨の契約をする場合、当該第三者に優先買取交渉権を承継させることが必要です。

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



物件の名称	中目黒G T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㎡(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(敷地権割合約47.85%)		
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㎡(建物全体。事務所棟、住宅棟、店舗・住宅・公共施設棟を含む。)		
	所有形態	所有権(区分所有及び区分所有の共有)	建築時期	平成14年3月25日
	所有階・床面積・用途等	建物全体の延床面積(共用部分を含む)のうち (ア)区分所有部分の床面積合計13,536.35㎡(うち区分所有部分は事務所棟の地下1階・地下2階の店舗、14~25階の事務所) (イ)区分所有部分(共有持分)の床面積合計1,916.2㎡に対する共有持分15.5553%(事務所棟の6階、7階の事務所) 所有割合:(ア)専有面積割合で約59.16%に相当(イ)専有面積割合で約1.3%に相当		
取得年月日	(ア)平成15年2月3日 (イ)平成15年9月1日	取得価格	(ア)13,763,000,000円 (イ)293,000,000円	
信託受託者	-	建物管理会社	三井不動産㈱	

(特記事項)

一元運用区画について

本投資法人は、本物件を三井不動産㈱に賃貸し、三井不動産㈱は転借人にこれを転貸しています。また、本物件の4階から25階は各区分所有者間と三井不動産㈱の間で、長期にわたり本物件を良好な資産として保全し、共同の利益を実現することを目的として締結された「一元運用に関する覚書」の対象である「一元運用区画」であり、一元運用区画から生じる賃貸収益、賃貸費用は、各区分所有者が一元運用権利割合に応じて収受、負担しています。本投資法人保有部分のうち(ア)14階から25階及び(イ)6階、7階は一元運用区画内にあり、一元運用権利割合は(ア)55.6971%、(イ)1.4168%です。三井不動産㈱に対する賃貸期間は、平成24年3月31日までとされています(期間満了から1年前の書面による通知がない場合には5年間の更新)。また、本投資法人及び三井不動産㈱は平成19年3月24日までは原則として賃貸借契約を解除しませんが、それ以降は1年前の書面による予告により解除できます。「一元運用に関する覚書」は、当該賃貸借の終了と同時に終了するものとされています。

なお、(イ)につきまして、本投資法人は、取得と同時に当該部分を「中目黒G Tタワー共有床組合」(民法第667条に規定する組合)に出資しています(任意組合出資持分)。

優先交渉権について

「中目黒G T管理規約」におきまして、区分所有権を譲渡する場合はあらかじめ譲渡先、譲渡希望価格を全体管理者に届け、全体管理者から通知を受けた、買取を希望する他の区分所有者は、区分所有権の優先的な買取権を有すること等が定められています。

共有物分割について

「中目黒G T管理規約」に分割請求の禁止が定められています。

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

(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、信託受益権に係る信託受託者の持分は次の通りです。上記の地積欄は当該地番の敷地全体の地積を示しています。

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

(特記事項)

用途制限について

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

賃貸借関係及び使用貸借関係について

建物の事務所部分、駐車場部分及び規約共用部分のうち、信託受託者以外の共有者(以下、本特記事項において「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㈱に賃貸され、さらに興和不動産㈱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。

また、信託受託者は、三井不動産住宅リース(株)との間で住宅部分の賃貸面積1,595.22㎡に関する賃貸借契約(契約期間:平成12年6月1日から平成22年5月末日まで)を締結しており、賃借人である三井不動産住宅リース(株)は転借人に転貸しています。

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、その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	第2新日鐵ビル		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示)東京都中央区新川二丁目31番1号、31番7号、20番15号			
土地	地積	東館及びメゾンニューリバー-2,775.23㎡ 西館 1,532.18㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	東館及びメゾンニューリバー:鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付15階建 西館 :鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
	延床面積	東館及びメゾンニューリバー-17,586.10㎡(建物全体) 西館 8,352.69㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成1年11月30日
	用途	事務所、共同住宅及び車庫		
取得年月日	平成14年12月25日		取得価格	12,614,118,907円
信託受託者	-		建物管理会社	㈱日鉄コミュニティー

(注) 本有価証券届出書における本物件の呼称は、「第2新日鐵ビル東館及びメゾンニューリバー」、「第2新日鐵ビル西館」を併せて「第2新日鐵ビル」とします。

(特記事項)

建物賃貸借契約について

本投資法人は、新日本製鐵株式会社との間で本物件東館(事務所)・西館(事務所)の合計15,333.29㎡(賃借人は全てを転借人に転貸)に関する借地借家法第38条に規定する定期賃貸借契約(契約期間:平成15年3月1日から平成21年11月30日まで)を、三井不動産住宅リース㈱(賃借人は全てを転借人に転貸)との間でメゾンニューリバー(住宅)の賃貸面積2,005.20㎡に関する賃貸借契約(契約期間:平成15年3月1日から平成21年2月28日まで)を締結しています。

瑕疵担保責任について

本物件の売買に関して、売主は本投資法人に対して瑕疵担保責任を負いません。

土壌調査結果について

本敷地は土壌汚染対策法(平成15年2月施行)及び東京都環境確保条例(平成13年10月施行)の適用は受けないと考えられますが、土壌調査を行った結果、敷地の一部について自然由来と推定される原因により、砒素の溶出量が平成3年8月環境庁告示第46号による土壌環境基準を、鉛の含有量が平成14年9月20日中央環境審議会答申による土壌含有基準を上回っています。本投資法人は取得にあたり、本敷地は現在舗装措置が施されており人体に与える影響がないこと、将来本敷地において建物を再建築する際に、汚染土壌の除去等の措置により対策が可能であること及びその費用及び内容について㈱イー・アール・エスに確認済みです。

建物の構成について

本物件は、「第2新日鐵ビル東館及びメゾンニューリバー」及び「第2新日鐵ビル西館」の登記簿上2棟の建物ですが、本有価証券届出書においては、一つの物件として記載します。

物件の名称	日本橋室町センタービル		特定資産の種類	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㎡(敷地全体)の内1,590.07㎡	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㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権(区分所有及び区分所有の共有)	建築時期	昭和61年10月31日
	所有階・床面積・用途等	事務所部分 6階の一部及び7階から12階部分 7,755.94㎡(持分100%) 駐車場部分 地下1階 1,141.83㎡(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㎡(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㎡の約48.6%相当分		
取得年月日	平成13年5月23日	取得価格	9,945,000,000円	
信託受託者	三菱信託銀行㈱	建物管理会社	昭和地所㈱	

(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3,097.74㎡)のうち、本投資法人が保有する信託受益権に係る信託受託者は3筆(地積合計1,590.07㎡、全敷地の地積の約51.33%)を保有しています。

なお、信託受託者は、他の区分所有者との間で、それぞれが有する建物の敷地について、相互に賃借権(敷地利用権)を付与しています。

優先交渉権について

日本橋室町センタービルについては、建物の区分所有等に関する法律に基づき、日本橋室町センタービルの建物、その敷地及び附属施設の管理又は使用等に関し、日本橋室町センタービル規約が昭和61年8月22日に定められています。同規約では、区分所有者がその専有部分の全部又は一部を第三者に譲渡しようとする場合は、他の区分所有者に対し、第三者に優先して譲渡の申込みをすることが義務付けられています。また、同規約は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有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	高輪一丁目ビル		特定資産の種類	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㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		

	延床面積	12,847.59㎡ (建物全体)		
	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		取得価格	6,667,200,000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	住友電設ビル		特定資産の種類	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㎡	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㎡ (建物全体)		
	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		取得価格	5,365,000,000円
信託受託者	中央三井信託銀行(株)		建物管理会社	東急ファシリティサービス(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53条及び第54条に基づき建築制限があります。

賃貸借契約について

信託受託者と住友電設株式会社との間の定期賃貸借契約(契約期間:平成15年7月1日から平成20年6月30日まで)に基づいて、住友電設株式会社に一棟貸しされています。

なお、住友電設株式会社に對する一棟貸しに伴い、名称を「三田シティビル」から「住友電設ビル」に変更しています。

物件の名称	須田町ヴェルデビル		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示)東京都千代田区神田須田町二丁目3番地			
土地	地積	515.04㎡	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	4,196.61㎡ (建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	昭和63年3月19日
	用途	事務所、駐車場		
取得年月日	平成15年12月25日		取得価格	2,380,000,000円
信託受託者	-		建物管理会社	三井不動産ビルマネジメント(株)

物件の名称	新宿余丁ビル		特定資産の種類	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㎡ (特記事項の敷地の売却前)	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㎡ (建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成1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		取得価格	2,347,500,000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。なお、上記都市計画道路環状4号線の計画に基づき、当該土地の一部(敷地全体1,984.82㎡(公簿面積)のうち435.83㎡(実測面積))に関して、平成15年8月20日付で、信託受託者住友信託銀行株式会社を売主、東京都を買主

とする土地売買契約を締結し、平成16年1月22日に東京都への引渡しを行いました。

既存不適格について

上記の一部敷地売却の結果、新宿余丁町ビルの建物は容積率超過の既存不適格建物となっています。このため、将来、増改築等を行う際には、現在の建物と同一規模の建物が建築できない可能性があります。

売却について

本物件は、本有価証券届出書提出日以後において売却されることが決定しています。売却の詳細については、「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/事業の状況/b.第6期以降に取得済み又は取得予定の資産及び第6期以降に売却済み又は売却予定の資産の概要等」をご参照下さい。

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㎡(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㎡(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	所有階:18階の区分所有権1,558.18㎡(事務所) 所有割合:事務所棟の専有面積割合で約4.06%に相当		
取得年月日	平成14年9月30日		取得価格	1,603,393,173円
信託受託者	-		建物管理会社	三井不動産㈱

(特記事項)

一元運用について

西新宿三井ビルディングの3階から25階の賃貸可能面積36,702.24㎡については、長期にわたり良好な資産として保全し、共同の利益を実現することを目的として、区分所有者間にて一元運用が約されている「一元運用区画」であり、一元運用区画から生じる賃貸収益及び賃貸費用は、一元運用権利割合に応じて収受・負担されます。本投資法人の一元運用権利割合は約4.28%です。また、他の区分所有者とともに区分所有部分を三井不動産㈱1社に対して賃貸しており、三井不動産㈱はこれを転借人に転貸しています。三井不動産㈱に対する賃貸期間は、平成11年4月28日から20年間とされています(期間満了から1年前から9ヶ月前までの期間に、書面による別段の通知がない場合には10年間の更新)。また、一元運用に関する取決めは、この賃貸借の終了と同時に終了することとされています。

境界確認について

敷地については、北側に接する都道が道路拡幅事業中であるなどの理由により、現時点において官民の境界確認を行っていません。

買取優先交渉権について

「西新宿三井ビルディング管理規約」において、区分所有者が区分所有権の全部又は一部を第三者に譲渡しようとする場合には、譲渡を希望する区分所有者は、他の事務所区分所有者に対し、第三者に優先して譲渡の申出をすること等が定められています。

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	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号			
土地	地積	10,331.90㎡(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%。なお、北ウイング16階事務所の共有割合を考慮後のもの)		
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㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権(区分所有及び区分所有の共有)	建築時期	平成8年9月30日
	所有階・床面積・用途等	(ア)南ウイング16階から30階部分事務所 10,955.90㎡ (イ)北ウイング16階事務所 563.95㎡(うち持分74.5404%) 北ウイング17階事務所 563.95㎡ 所有割合:ビル1棟全体区分所有面積37,790.41㎡の約31.6%相当分		
取得年月日	(ア)平成14年2月1日 (イ)平成14年3月26日		取得価格	(ア) 8,433,006,284円 (イ) 546,136,262円
信託受託者	U F J 信託銀行㈱		建物管理会社	サンブライトビル管理㈱他

(特記事項)

境界確認について

敷地の東、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いますが、敷地の西側の道路の官民境界を除いて各道路の道路境界査定書は取得していません。

持分権の譲渡制限について

「共有物に関する協定書」において、共有物である北ウイング16階事務所について、共有者に対し優先して譲渡の申出を行う必要があり、また、共有者の書面による同意なく、第三者に譲渡、質入れ及び担保設定等が行えないこと等が定められています。

共有物分割について

「共有物に関する協定書」に協定書締結後5年間は分割請求の禁止が定められています。

賃貸借について

共有物である北ウイング16階事務所について、他の共有者の共有持分部分はそ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。

物件の名称	横浜S Tビル		特定資産の種類	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㎡(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㎡(建物全体)		
	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		取得価格	13,529,300,000円
信託受託者	住友信託銀行㈱		建物管理会社	㈱ヨコハマティーパーエス

(特記事項)

共有関係について

横浜S Tビルの敷地及び建物に対する信託受託者の共有持分割合はいずれも75%です。

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

優先交渉権及び先買権について

信託受託者、他の共有者との間では、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。)が締結されています。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ヶ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き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に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。

物件の名称	つくば三井ビルディング		特定資産の種類	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㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨造陸屋根地下2階付19階建		
	延床面積	26,266.10㎡(建物全体。附属建物を含む。)		
	所有形態	所有権100%	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	(ア)平成13年5月23日(持分75%相当) (イ)平成15年3月28日(持分25%相当)		取得価格	(ア) 6,865,500,000円 (イ) 2,010,000,000円
信託受託者	住友信託銀行㈱		建物管理会社	東京美装興業㈱

物件の名称	大同生命大宮ビル		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示) 埼玉県さいたま市大宮区吉敷町一丁目23番1号			
土地	地積	1,290.21㎡	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㎡(建物全体)		
	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		取得価格	2,361,000,000円
信託受託者	U F J 信託銀行(株)		建物管理会社	毎日興業(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㎡	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㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成4年8月6日
	用途	事務所		
取得年月日	平成13年5月31日		取得価格	2,455,000,000円
信託受託者	-		建物管理会社	三井不動産ビルマネジメント(株)

物件の名称	稲毛海岸ビル		特定資産の種類	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㎡	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㎡(建物全体)		
	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		取得価格	1,941,200,000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)

(特記事項)

売却について

本物件は、本有価証券届出書提出日以後において売却されることが決定しています。売却の詳細については、「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/事業の状況/b.第6期以降に取得済み又は取得予定の資産及び第6期以降に売却済み又は売却予定の資産の概要等」をご参照下さい。

物件の名称	札幌エルプラザ		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示) 北海道札幌市北区北八条西三丁目28番地			
土地	地積	4,759.69㎡(特記事項の敷地取得前)	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権(敷地権割合23.2161%)		
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13階建		
	延床面積	32,601.54㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権(区分所有)	建築時期	平成15年3月7日
	所有階・床面積・用途等	地下1階・1階・6階及び9階の各一部、7階、8階、12階及び13階合計8,127.54㎡(事務所・店舗)		
取得年月日	平成15年11月5日		取得価格	3,195,000,000円
信託受託者	-		建物管理会社	有楽土地(株)

(特記事項)

優先交渉権について

札幌エルプラザ管理規約において区分所有者は、区分所有権の全部又は一部を譲渡しようとする時には、他の区分所有者に対し、第三者より優先して譲渡することが定められています。

東地区再開発について

隣接する北8西3東地区第一種市街地再開発事業の施行により本物件敷地と隣接する当該事業地の間にある中通りが廃道



され、これにより、本物件の(ア)車両出入口の確保及び(イ)建築基準法による隣地斜線の抵触解消を目的として、本投資法人を含む札幌エルプラザ(共有)所有者は北8西3東地区市街地再開発組合から当該土地を無償で譲受けました。詳細については、「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/事業の状況/b.第6期以降に取得済み又は取得予定の資産及び第6期以降に売却済み又は売却予定の資産の概要等」をご参照下さい。

物件の名称	札幌南二条ビル		特定資産の種類	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㎡	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㎡(建物全体)		
	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		取得価格	1,870,300,000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	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㎡	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㎡(建物全体)		
	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		取得価格	3,566,000,000円
信託受託者	U F J 信託銀行(株)		建物管理会社	陽光ビルサービス(株)

(特記事項)

名称変更について

平成16年2月1日よりビル名称を「NBF仙台北町ビル」に変更しています。

物件の名称	ユニックスビル		特定資産の種類	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㎡	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㎡(建物全体)		
	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		
取得年月日	平成13年5月23日		取得価格	4,028,900,000円
信託受託者	住友信託銀行(株)		建物管理会社	日東カस्टディアル・サービス(株)

物件の名称	新潟テレコムビル		特定資産の種類	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㎡	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㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成1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		取得価格	3,957,500,000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番6)に横断歩道橋階段施設のための地上権(登記済)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	信託受益権
所在地	(住居表示)静岡県浜松市伝馬町312番地の32			
土地	地積	1,144.81㎡	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㎡(建物全体)		
	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		取得価格	1,377,000,000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)

(特記事項)

売却について

本物件は、本有価証券届出書提出日以後において売却されることが決定しています。売却の詳細については、「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/事業の状況/b.第6期以降に取得済み又は取得予定の資産及び第6期以降に売却済み又は売却予定の資産の概要等」をご参照下さい。

物件の名称	サンマリオンNBFタワー		特定資産の種類	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㎡	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㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成8年1月30日
	用途	事務所、車庫		
取得年月日	平成14年3月12日		取得価格	10,500,000,000円
信託受託者	三菱信託銀行(株)		建物管理会社	(株)いずみテック

物件の名称	堺東センタービルディング		特定資産の種類	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17号			
土地	地積	1,978.53㎡	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㎡(建物全体)		
	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		取得価格	2,227,200,000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	大手前センタービルディング		特定資産の種類	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㎡	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㎡(建物全体)		
	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		取得価格	1,825,600,000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	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㎡	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10階建		

	延床面積	3,919.95㎡ (建物全体)		
	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		取得価格	749,000,000円
信託受託者	住友信託銀行㈱		建物管理会社	㈱いずみテック

(特記事項)

売却について

本物件は、本有価証券届出書提出日以後において売却されることが決定しています。売却の詳細については、「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/事業の状況/b.第6期以降に取得済み又は取得予定の資産及び第6期以降に売却済み又は売却予定の資産の概要等」をご参照下さい。

物件の名称	四条烏丸南ビル		特定資産の種類	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㎡	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㎡ (建物全体)		
	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		取得価格	1,627,000,000円
信託受託者	住友信託銀行㈱		建物管理会社	㈱いずみテック

物件の名称	NBF広島立町ビル		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示)広島県広島市中区立町2番27号			
土地	地積	1,013.35㎡	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12階建		
	延床面積	8,656.97㎡ (建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成3年11月12日
	用途	事務所、店舗、駐車場		
取得年月日	平成15年9月30日		取得価格	2,930,000,000円
信託受託者	-		建物管理会社	㈱アサヒ ファシリティズ

物件の名称	広島袋町ビルディング		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示)広島県広島市中区袋町5番25号			
土地	地積	2,039.20㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権の共有持分10%		
建物	構造	鉄骨造陸屋根14階建		
	延床面積	16,411.08㎡ (建物全体)		
	所有形態	区分所有権の共有持分12.5%	建築時期	平成14年1月30日
	用途	事務所		
取得年月日	平成15年11月7日		取得価格	835,000,000円
信託受託者	-		建物管理会社	合同産業㈱

(特記事項)

優先交渉権について

共有規約及び区分所有規約それぞれに、持分を譲渡する場合には他の共有者・区分所有者に対し、第三者より優先して譲渡することが定められています。

共有物分割について

共有規約に分割請求の禁止が定められています。

物件の名称	博多祇園21ビル		特定資産の種類	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㎡	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㎡ (建物全体)		
	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		取得価格	2,629,000,000円
信託受託者	住友信託銀行(株)		建物管理会社	(株)東急コミュニティー

## 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）は以下の通りです。

物件名称	報告書日付	長期修繕の費用見積合計（千円）（注3）	地震リスク分析における予想最大損失率（PML）（注4）（%）
JFEビルディング（注1）	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
GSKビル	平成12年8月11日	309,000	2.2
中目黒GTタワー	平成14年8月5日	245,965	3.7
興和西新橋ビルB棟	平成11年12月24日	521,238	6.0
第2新日鐵ビル（注5）	平成14年10月18日	1,012,249	7.4
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
住友電設ビル	平成12年10月31日	210,759	12.9
須田町ヴェルデビル	平成15年10月31日	133,652	8.1
新宿余丁町ビル	平成11年10月20日	251,870	14.0
西新宿三井ビルディング	平成14年7月19日	1,098,910	4.8
中野坂上サンブライトツイン	平成14年1月18日	705,705	2.8
横浜ST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
札幌エルプラザ	平成15年9月18日	82,131	1.5
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10月31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
NBF広島立町ビル	平成15年6月23日	295,723	4.3
広島袋町ビルディング	平成15年6月27日	78,409	3.6
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（注6）			4.1

（注）1. 上表の数値は、JFEビルディングを除く本件不動産については㈱イー・アール・エス作成の建物状況調査報告書に、JFEビルディングの本件不動産については日建設計㈱作成の建物調査業務調査報告書によるものです。

2. 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、上表ではかかる全体の数値を記載しています。

3. 上表の「長期修繕の費用見積合計」は、上表の報告書日付から将来12年間（但し、JFEビルディングについては15年間、芝NBFタワーについては17年間）の総修繕費です。

4. 上表の「PML」（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。）。㈱イー・アール・エス作成の建物状況調査報告書においては、㈱イー・アール・エスが応用RMS㈱所有のRiskLink®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いません。

5. 第2新日鐵ビルについては東館事務所棟、東館住宅棟及び西館事務所棟ごとに建物状況調査報告書が作成されていますが、上表の数値は3棟合計のものであります。
6. 「地震リスク分析における予想最大損失率」の合計欄の「ポートフォリオPML」は、㈱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、33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。㈱イー・アール・エスはポートフォリオ分析を行うに際して、JFEビルディングについては日建設計㈱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RiskLink®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。
7. 仙台大同生命ビルは、平成16年2月1日付でNBF仙台本町ビルに名称変更しています。

## 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

本件不動産に関し、本有価証券届出書提出日現在において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通りです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

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

不動産等の名称 (所在)	目的	実施期間	工事実施金額(百万円)		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
大同生命大宮ビル (埼玉県さいたま市)	駐車場・駐輪場改修工事	自 平成16年3月 至 平成16年7月	34	-	-

### (b) 第5期中に行った資本的支出について

本件不動産において、第5期（平成15年7月1日～12月31日）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通りです。第5期の資本的支出は2,313百万円であり、第5期費用に区分された修繕費647百万円と併せ、2,961百万円の工事を実施しています。

第5期の特徴は、芝NBFタワーにおける競争力維持向上を目的とした空室部分のリニューアル工事等1,807百万円や、つくば三井ビルディングにおける防犯・危機管理工事等（中央監視設備工事等）163百万円、浜松シティビルにおける館内移転に伴う貸付整備工事、屋上補修工事等17百万円の実施、テナント満足度調査の結果を踏まえた空調工事、防犯・危機管理工事等（機械警備システム工事、防犯カメラの設置、中央監視盤工事等）、トイレ改修工事、OAフロア工事等、マーケットの中での競争力の維持向上とテナント満足度の維持向上を目的としたリニューアル工事他325百万円の実施が挙げられます。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	支出金額 (百万円)
芝NBFタワー (東京都港区)	競争力維持向上のためのリ ニューアル工事等	自 平成15年7月 至 平成15年12月	1,807
つくば三井ビルディン グ (茨城県つくば市)	中央監視設備工事等		163
浜松シティビル (静岡県浜松市)	館内移転に伴う貸付整備工事、 屋上補修工事等		17
その他のビル	テナント満足度維持向上のため のリニューアル工事等		325
合計			2,313

(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、以下の通り積み立てています。

計算期間	第1期 (百万円)	第2期 (百万円)	第3期 (百万円)	第4期 (百万円)	第5期 (百万円)
前期末積立金残高	-	877	1,409	1,984	2,113
当期積立額	1,260	1,129	934	1,635	1,104
当期積立金取崩額	382	597	359	1,505	1,069
次期繰越額	877	1,409	1,984	2,113	2,148

(注) 1. 他の共有者と合同で積み立てている積立金については、当該他の共有者の持分相当額を除いた本投資法人の持分相当額のみを記載しています。

2. 上記に記載した積立金とは別に、区分所有ビル等の管理規約等に基づく修繕積立金として、平成15年12月31日現在811百万円を積み立てています。

## D . テナント等の概要

平成15年12月31日現在の本件不動産に関する賃貸状況の概要は次の通りです。

地域	物件名称	第5期総賃貸 収入(百万円)	総賃貸可能面 積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	延べ テナント数
東京都心部	J F E ビルディング	2,175	65,280	65,280	100.0	1
	芝N B F タワー	1,374	24,912	6,787	27.2	6
	新宿三井ビルディング二号館	764	14,946	14,847	99.3	30
	G S K ビル	-	20,407	20,407	100.0	1
	中目黒G T タワー	666	13,924	13,924	100.0 (100.0)	1 (15)
	興和西新橋ビルB棟	-	10,088	10,088	100.0 (96.9)	2 (11)
	第2新日鐵ビル	613	17,338	17,338	100.0 (98.6)	2 (33)
	日本橋室町センタービル	416	8,041	8,041	100.0	9
	高輪一丁目ビル	341	10,473	9,469	90.4	3
	住友電設ビル	-	5,978	5,978	100.0	1
	須田町ヴェルデビル	4	2,971	2,962	99.7	7
	新宿余丁町ビル	119	5,155	5,155	100.0	5
	西新宿三井ビルディング	65	1,576	1,576	100.0 (97.9)	1 (11)
	東京周辺都市部	中野坂上サンブライトツイン	-	12,220	12,220	100.0
横浜S T ビル		752	20,089	18,895	94.1	76
つくば三井ビルディング		518	16,863	15,724	93.2	61
大同生命大宮ビル		131	3,604	3,447	95.6	9
松戸シティビル		121	4,772	3,842	80.5	22
稲毛海岸ビル		142	5,878	4,795	81.6	13
地方都市部	札幌エルプラザ	72	8,461	8,461	100.0	11
	札幌南二条ビル	135	5,376	5,266	97.9	8
	仙台大同生命ビル	243	7,510	7,498	99.8	7
	ユニックスビル	323	13,479	13,154	97.6	59
	新潟テレコムビル	272	10,221	9,679	94.7	32
	浜松シティビル	98	5,085	5,060	99.5	26
	サンマリオンN B F タワー	466	13,974	13,662	97.8	27
	堺東センタービルディング	145	5,332	5,100	95.6	16
	大手前センタービルディング	134	5,532	5,398	97.6	7
	京町堀センタービルディング	51	3,110	2,734	87.9	13
	四条烏丸南ビル	103	3,925	3,520	89.7	14
	N B F 広島立町ビル	70	5,693	4,814	84.6	19
	広島袋町ビルディング	12	1,310	1,280	97.8	15
	博多祇園21ビル	156	5,416	4,992	92.2	6
	合計	12,453	358,940	331,392	92.3 (92.2)	511 (575)



延べテナントの総数	511 (575)	
総賃貸可能面積の合計 (㎡)	358,940	
総賃貸面積の合計 (㎡)	331,391	
最近5年の稼働率(%)	平成15年12月31日	92.3 (92.2)
	平成15年6月30日	94.8 (94.7)
	平成14年12月31日	95.0
	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	-

- (注) 1. 上表の数値は、特段の記載がない限り、本投資法人又は信託受託者を賃借人とする賃貸借契約に関するものです(当該賃貸借契約に基づく転貸借契約を反映していません。)。以下の注書きにおいて「テナント」とは当該賃貸借契約の賃借人を意味します。
2. 上表の「第5期総賃貸収入」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います。
3. 上表の「第5期総賃貸収入」が「-」となっている物件については、一のテナントとの賃貸借契約に記載された月額契約賃料が当該物件のすべてのテナントとの間の賃貸借契約に記載された月額契約賃料合計の80%以上を占めており、かかるテナントから月額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記載していません。
4. 上表の「総賃貸可能面積」とは、特段の記載がない限り、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(原則として共用部分等を除きますが、一棟貸等により共用部分等を含めて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ものとして算出された面積をいいます。
5. 上表の「総賃貸面積」とは、特段の記載がない限り、賃貸借契約において賃貸面積として記載さ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。
6. 上表の「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」はともに小数点未満を四捨五入しています。
7. 上表の「稼働率」とは、各物件の「総賃貸可能面積」に占める「総賃貸面積」の割合(小数点以下第2位を四捨五入)を、「最近5年の稼働率」とは、各時点における「総賃貸可能面積の合計」に占める「総賃貸面積の合計」(以下、「全賃貸面積」といいます。)の割合(小数点以下第2位を四捨五入)をそれぞれ示しています。なお、「最近5年の稼働率」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。
8. 興和西新橋ビルB棟及び第2新日鐵ビルは、テナントが転借人に転賃借(サブリース)を行っている物件であり、その住宅部分については、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動しうる賃貸借契約が締結されています。これらの物件の「稼働率」の括弧内には、「総賃貸可能面積」に対する、住宅部分の転借人に係る「総賃貸面積」及び住宅部分以外の「総賃貸面積」の合計が占める割合を記載しています。また、これらの物件の「延べテナント数」の括弧内には、住宅部分にかかる転借人及び住宅部分以外にかかるテナントの合計数を記載しています。
9. 上表の「延べテナント数」について、一のテナントが複数の賃貸借契約を締結している場合、同一物件については一のテナントとして、複数の物件にわたる場合は、複数の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。「延べテナント数」については、本投資法人が所有権(区分所有の場合には区分所有)ではなく、持分(区分所有の場合には区分所有に対する持分)を有する場合であっても、その持分にかかわらず、所有又は区分所有の対象全体についての数値を記載しています。
10. 中目黒G Tタワーの4階から25階は一元運用(各区分所有者は区分所有部分を三井不動産株式会社に賃貸、同社が転借人にこれを転賃し、一元運用から生じる賃貸収益、賃貸費用を各区分所有者が一元運用権利割合(一元運用に関する覚書等により定められた割合をいいます。)に応じて収受、負担します。)の対象となっています。本投資法人保有部分のうち、一元運用の対象となる部分は(ア)14階から25階部分及び(イ)6階、7階部分で、その一元運用権利割合は(ア)55.6971%及び(イ)1.4168%です。中目黒G Tタワーにおける一元運用の対象となる部分の「月額契約賃料」は、三井不動産株式会社が一元運用の対象となる部分の全ての転借人から実際に受領した賃料等から一定率の金額を控除した後の残額に上記一元運用権利割合を乗じて算出しています。但し、中目黒G Tタワーの一元運用の対象となる部分の「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は、一元運用権利割合を用いて算出した数値ではなく、本投資法人の専有部分面積に本投資法人の持分を乗じて算出しています。また、中目黒G Tタワーの「稼働率」は、本投資法人の専有部分にかかる「総賃貸可能面積」に対する「総賃貸面積」の占める割合を記載し、括弧内には、中目黒G Tタワーの建物全体のうち一元運用の対象となる部分及び一元運用の対象とならない部分で本投資法人が保有する専有部分の「総賃貸可能面積」に対する「総賃貸面積」の占める割合を記載しています。また、本投資法人は、本投資法人が保有する一元運用の対象とならない部分である地下1階、地下2階の店舗部分を三井不動産株式会社に賃貸し、同社はこれを転借人1社に転賃しています。中目黒G Tタワーの「延べテナント数」における数値は、一元運用の対象となる部分と、一元運用の対象とならない部分のそれぞれのテナントである三井不動産株式会社を1テナントとして記載し、括弧内には、一元運用の対象となる部分における三井不動産株式会社からの転借人14テナント及び一元運用とならない部分の地下1階、

- 地下2階の店舗部分における三井不動産株式会社からの転借人1テナントの合計数である15を記載しています。
11. 西新宿三井ビルディングの3階から25階は一元運用の対象となっています。本投資法人保有部分はすべて一元運用の対象であり、その一元運用権利割合は4.28%です。西新宿三井ビルディングの「月額契約賃料」は、三井不動産株式会社が一元運用の対象となる部分の全ての転借人から実際に受領した賃料等から一定率の金額を控除した後の残額に上記一元運用権利割合を乗じて算出しています。但し、西新宿三井ビルディングの「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は、一元運用権利割合を用いて算出した数値ではなく、本投資法人が有する専有部分に関する数値を記載しています。また、西新宿三井ビルディングの「稼働率」は、本投資法人が有する専有部分にかかる「総賃貸可能面積」に対する「総賃貸面積」の占める割合を記載し、括弧内には、西新宿三井ビルディングの建物全体のうち一元運用の対象となる部分の「総賃貸可能面積」に対する「総賃貸面積」の占める割合を記載しています。また、西新宿三井ビルディングの「延べテナント数」における数値は、一元運用の対象となる部分のテナントである三井不動産株式会社を1テナントとして記載し、括弧内には、一元運用の対象となる部分における三井不動産株式会社からの転借人の数である12を記載しています。
  12. 興和西新橋ビルB棟の建物は、事務所及び倉庫部分のうち、79.9475%、駐車場部分のうち、83.0050%及び住宅部分の100%が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の79.9475%相当の数値及び住宅部分の100%の数値の合計の数値を記載しています。
  13. 日本橋室町センタービルの建物は、6階の一部及び12階の事務所部分の100%、駐車場部分のうち、45.11%及び倉庫、防災管理室、管理人室、物置の規約共用部分のうち45.11%が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6階の一部及び7階から12階の事務所部分のみの数値を記載しています。
  14. 上表におけるG S Kビルの「総賃貸面積」は、賃貸借契約に記載されている賃貸面積ではなく、実際に賃貸されている実測面積を記載しています。G S Kビルのテナントであるグラクソ・スミスクライン(株)との間の賃貸借契約に記載された賃貸面積は、22,702㎡です。
  15. 仙台大同生命ビルは、平成16年2月1日付でN B F 仙台本町ビルに名称変更しています。

E. 主要な不動産の物件に関する情報

平成15年12月31日時点において、本件不動産の各物件につき、第5期総賃料収入の合計の10%以上を占める物件はJFEビルディング（約17.5%）及び芝NBFタワー（約11.0%）です。

JFEビルディング		最近5年間の稼働率の推移（%）	
テナント数	1	平成15年12月31日	100.0
		平成15年6月30日	100.0
総賃貸面積	65,280㎡	平成14年12月31日	100.0
		平成14年6月30日	100.0
総賃貸可能面積	65,280㎡	平成13年12月31日	100.0
		平成13年5月23日	100.0
総賃料収入	第5期 2,175百万円	平成12年6月30日	-
		平成11年6月30日	-

芝NBFタワー		最近5年間の稼働率の推移（%）	
テナント数	6	平成15年12月31日	27.2
		平成15年6月30日	87.3
総賃貸面積	6,787㎡	平成14年12月31日	72.7
		平成14年6月30日	99.4
総賃貸可能面積	24,912㎡	平成13年12月31日	100.0
		平成13年5月23日	-
総賃料収入	第5期 1,374百万円	平成12年6月30日	-
		平成11年6月30日	-

（注）上表において「稼働率」は、総賃貸面積の総賃貸可能面積に占める割合（小数点以下第2位を四捨五入）を示しています。「最近5年の稼働率」は、本投資法人が資産運用を開始した後の各時点における「稼働率」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15年12月31日時点の全賃貸面積の10%以上を占めるテナントはJFEスチール株式会社（約19.7%）の1社です。

テナント名	JFEスチール株式会社	業種	鉄鋼業
入居ビル名	JFEビルディング	賃貸面積	65,280m <sup>2</sup>
年間賃料	4,350百万円		
契約満了日	<p>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。</p> <p>但し、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し、所定の違約金を払うことにより、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。</p>		
契約更改の方法	<p>定期賃貸借契約のため更新はありません。但し、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。</p>		
賃貸借契約に関して特記すべき事項	<p>契約期間中の管理維持費・修繕費・維持更新費等はJFEスチール(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、JFEスチール(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。</p> <p>賃借人であるJFEスチール(株)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。但し、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。</p>		

(b)主要テナント含め上位10テナント

平成15年12月31日現在の主要テナントを含む賃貸面積ベースの上位10社は以下の表の通りです。

テナント名	賃貸物件	賃貸面積 (㎡)	契約満了日	全賃貸面積に占める賃貸面積の割合 (%)
1. J F E スチール(株)	J F E ビルディング	65,280	平成23年3月31日(注5)	19.7
2. グラクソ・スミスクライン(株)	G S K ビル	20,407(注6)	平成22年9月30日(注7)	6.2
3. 富士ゼロックス(株)	新宿三井ビルディング二号館 つくば三井ビルディング 中野坂上サンブライトツイン 浜松シティビル	18,032	平成16年3月31日(注8)	5.4
4. 三井不動産(株)	中目黒G Tタワー 西新宿三井ビルディング	15,500	平成24年3月31日	4.7
5. 新日本製鐵(株)	第2新日鐵ビル	15,333	平成21年11月30日(注9)	4.6
6. エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ(株)	興和西新橋ビルB棟	8,493	平成17年3月31日	2.6
7. 住友電設(株)	住友電設ビル	5,978	平成20年6月30日(注10)	1.8
8. 住友生命保険(相)	横浜S Tビル等 計6物件	5,516	平成17年3月31日	1.7
9. 東電工業(株)	高輪一丁目ビル	5,411	平成16年12月31日	1.6
10. (株)N E C ファシリティーズ	札幌エルプラザ	4,176	平成18年4月30日	1.3

- (注) 1. 上表の数値は、本投資法人又は信託受託者を賃貸人とする賃貸借契約に関するものです(当該賃貸借契約に基づく転賃借契約を反映していません。)。以下の注書きにおいて「テナント」とは当該賃貸借契約の賃借人を意味します。
2. 上表の「賃貸面積」は、特段の記載がない限り、賃貸借契約において賃貸面積として記載さ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。また、各テナントが本件不動産につき複数の賃貸借契約を締結している場合には、各賃貸借契約の賃貸面積の合計です。
3. 上表の「契約満了日」は、テナントが複数の賃貸借契約を結んでいる場合には、最も早く契約満了日が到来する賃貸借契約の契約満了日を記載しています。
4. 上表の「全賃貸面積に占める賃貸面積の割合」は平成15年12月31日時点で本投資法人が保有する本件不動産の総賃貸面積に対して各テナントの賃貸面積の占める割合(小数点第2位を四捨五入)です。
5. J F E スチール(株)との契約は定期賃貸借契約です。但し、J F E スチール(株)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し、所定の違約金を支払うことにより、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、J F E スチール(株)は、賃貸借期間残存期間の賃料相当額を違約金として賃貸人に支払うことにより解約することができます。また契約期間中の管理維持費・修繕費・維持更新費等はJ F E スチール(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、J F E スチール(株)による原状回復義務は原則として免除されることとなっています。
6. 上表におけるグラクソ・スミスクライン(株)の賃貸面積は、賃貸借契約に記載されている賃貸面積ではなく、実際に賃貸されている実測面積を記載しています。グラクソ・スミスクライン(株)との間の賃貸借契約に記載された賃貸面積は、22,702㎡です。
7. 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(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)であり、グラクソ・スミスクライン(株)からG S K ビルの買取りの申込みを受けた場合、グラクソ・スミスクライン(株)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賃貸人である信託受託者は売却の義務を負うものではありません。
8. 富士ゼロックス(株)との賃貸借契約のうち、平成16年3月31日に終了する予定であった賃貸借契約がその後更新されたことにより、本有価証券届出書提出日現在における最も早く到来する契約終了日は平成17年3月31日となりました。
9. 新日本製鐵(株)との賃貸借契約は、上記契約満了日までを契約期間とする定期賃貸借契約です。
10. 住友電設(株)との賃貸借契約は、上記契約満了日までを契約期間とする定期賃貸借契約です。

## 信託受益権の内容

本投資法人は、以下の信託受益権を保有しています。その概要は以下の通りです。

### A．信託受益権の表示

(平成15年12月31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 (注1)	信託受託者の名称	信託期間満了日 (注1)
東京都心部	J F E ビルディング	平成13年3月22日	住友信託銀行(株)	平成23年3月31日
	芝N B F 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
	住友電設ビル	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	U F J 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	U F J 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(注3)	平成13年2月1日	U F J 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N B F タワー	平成14年3月12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。関連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に記載されています。

3. 仙台大同生命ビルは、平成16年2月1日付でN B F 仙台北町ビルに名称変更しています。

## B. 信託受益権の概要

本投資法人が保有する信託受益権は、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。本投資法人が保有する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。本投資法人が保有する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。以下の特徴は本投資法人が保有する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。）。前記「第2 関係法人の状況/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」をご参照下さい。

### (b) 信託期間

本投資法人が保有する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。本投資法人が保有する信託受益権の信託期間の満了日は上表記載の通りです。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、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概ね以下の通りです。

- ）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対し、信託不動産に係る運用及び管理業務を委託しています。前記「第2 関係法人の状況/2 その他の関係法人の概況/三 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」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、受益者の指図が特に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

本投資法人が保有する信託受益権に係る信託に関する主な費用は以下の通りです。

- ）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、パソコンバンキング手数料、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せん。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

本投資法人が保有する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。但し、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、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

第5期において費用計上された信託報酬の金額は54,147千円でした。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前記「(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【その他】

- (a) 目論見書の表紙裏に金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号。その後の改正を含みます。）に係る重要事項またはリスク要因について記載することがあります。
- (b) 目論見書の表紙以降の頁に、本投資法人のロゴマークや図案、英文名称（Nippon Building Fund Inc.）を使用することがあります。
- (c) 目論見書の表紙以降の頁に、既保有資産及び取得予定資産の写真及び図表等を記載します。
- (d) 目論見書の巻末に、本投資法人規約を記載します。



新投資口発行及び投資口売出届出目論見書

**日本ビルファンド投資法人**

東京都中央区八重洲二丁目7番2号

# Nippon Building Fund Inc.



## N B F の 特 長

### 1 J-REITで最初に上場

- 平成13年9月に我が国初の投資法人として東証に上場
- 平成15年12月期で第5期となるトラックレコードの積重ね

### 2 J-REITで最大規模

- 投資口時価総額が224,279百万円と最大(平成16年5月31日時点)
- 運用資産規模が338,891百万円と最大(注)

### 3 ポートフォリオの充実

- オフィスビルへの投資に特化
- 東京都心部大型オフィスビルを中心に40物件を保有(注)
- 東京周辺都市部及び地方都市部へも分散投資
- 総賃貸可能面積合計404,684㎡(注)
- テナントの分散 延べテナント数570(注)

(注) 数値は同時点見込みであり、第6期以降に取得済み又は取得予定の不動産等を含み、また、第6期以降に売却済み又は売却予定の不動産等を除いています。但し、札幌エルプラザ隣接敷地及び白金一丁目東地区第一種市街地再開発事業業務棟は含まれていません。



#### 4 財務の安定性と資金調達力

- 格付機関の格付 (平成16年3月末時点)
  - スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・サービス  
長期会社格付:A,短期会社格付:A-1,アウトルック:安定的
  - ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク  
発行体格付:A3,アウトルック:ポジティブ
- 総資産有利子負債比率 43.3% (平成15年12月31日時点)
- 長期有利子負債比率 69.8% (平成15年12月31日時点)
- 長期有利子負債の平均残存年数 4.98年 (平成15年12月31日時点)

#### 5 情報開示への取組み

- 平成15年11月J-REITとしては初めて半期(3ヶ月)決算を公表
- ホームページの活用等によるタイムリーな情報提供

#### 6 三井不動産との協働

- 我が国有数の不動産会社である同社のノウハウの活用

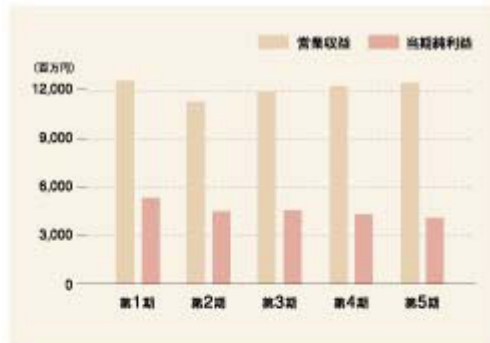
## 財務ハイライト

### 決算トピックス

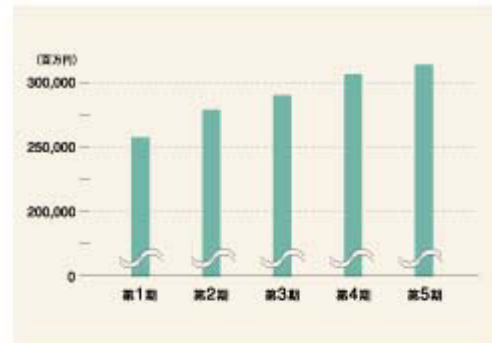
決算年次	第1期 平成13年12月	第2期 平成14年6月	第3期 平成14年12月	第4期 平成15年6月	第5期 平成15年12月
営業収益 (百万円)	12,561	11,259	11,845	12,238	12,453
当期純利益 (百万円)	5,340	4,492	4,562	4,313	4,093
総資産額 (百万円)	256,847	278,975	290,725	307,688	314,361
純資産額 (百万円)	154,239	153,391	153,461	153,212	152,992
1口当たり純資産額 (円)	549,482	546,459	546,709	545,823	545,038
1口当たり分配金 (円)	19,026	16,003	16,253	15,367	14,582

(注) 詳細は、後記「第二部発行者情報 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」をご参照下さい。

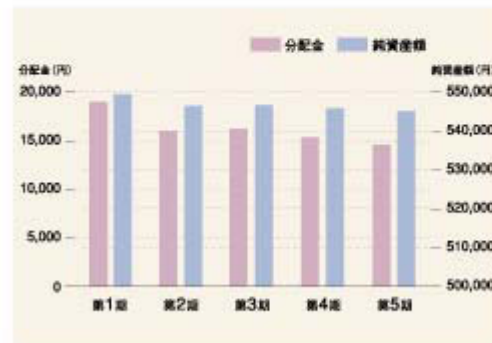
#### ■ 営業収益・当期純利益



#### ■ 総資産額



#### ■ 1口当たり分配金・1口当たり純資産額



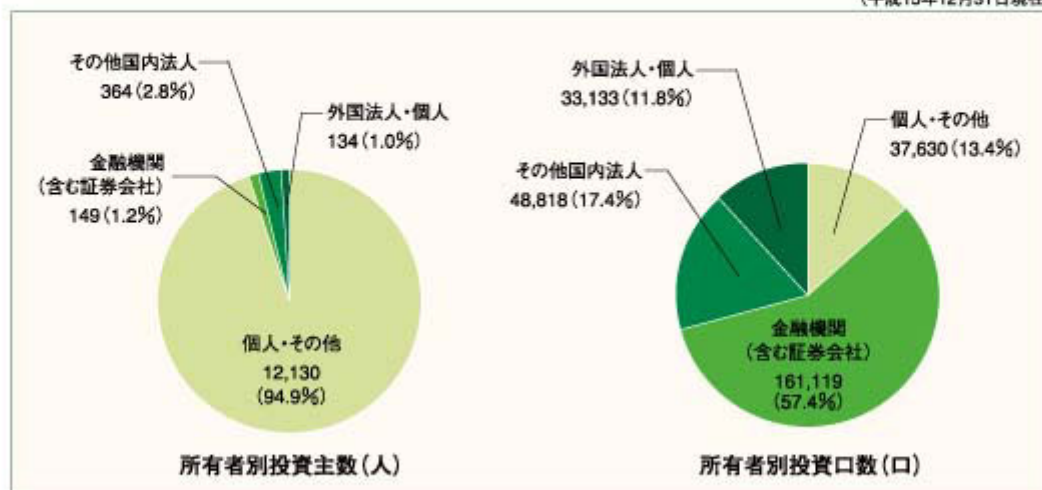
## 投資口価格の推移

平成13年9月10日(上場日)から平成16年5月末までの株式会社東京証券取引所における本投資法人投資口の価格(終値)とTOPIX(東証株価指数)の推移は以下のとおりです。



## 投資主分布

(平成15年12月31日現在)



(注)1. 比率は小数点以下第2位を四捨五入しています。

2. 「その他国内法人」の欄には、株式会社証券保管振替機構名義の投資口が、16口含まれています。

## 投資法人の概要

### 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は「日本ビルファンド投資法人」と称し、「投資信託及び投資法人に関する法律」に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的及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された資産運用会社（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。

### 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。

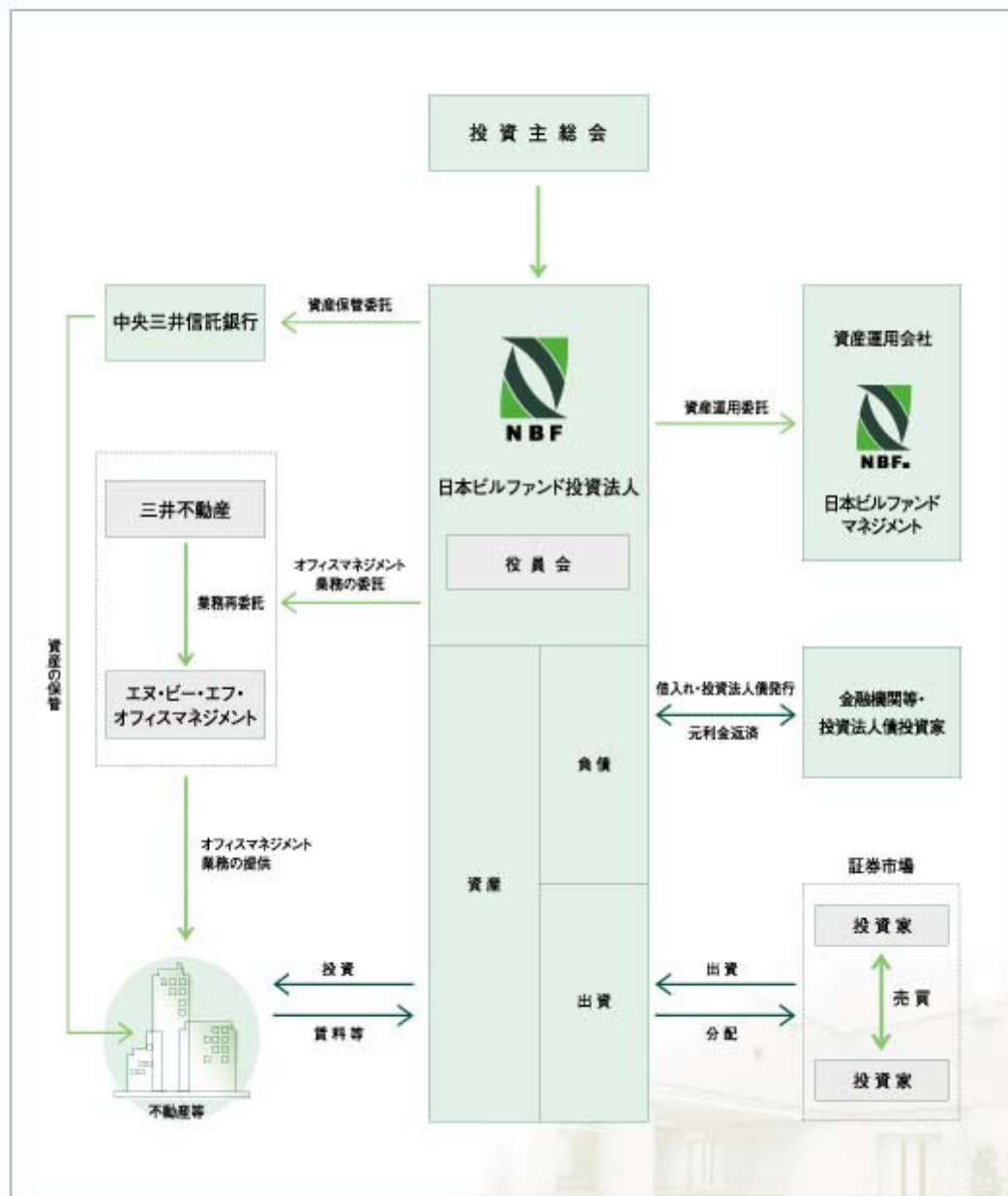
エリア		具体的なエリア	組入れ率
東京都心部	都心9区	千代田区・港区・中央区・新宿区・品川区・渋谷区・豊島区・文京区・目黒区	70%以上
東京周辺都市部	その他23区 都下・郊外 <sup>(注)</sup>	上記以外の14区 武蔵野・立川・横浜・川崎・千葉・柏・さいたま等	
地方都市部	主要な地方都市	札幌・仙台・新潟・静岡・浜松・名古屋・京都・大阪・神戸・岡山・広島・高松・福岡・熊本等	30%以下

(注) 1. 「都下・郊外」とは1都6県（東京（東京23区を除きます。）、神奈川、千葉、埼玉、茨城、群馬、栃木）を指します。

2. 資金動向、市況動向、不動産市場動向等の急激な変化等予期しない事由により、上記のような運用ができない場合があります。



## 投資法人の基本的なしくみ



(注) 上図は、本投資法人の一部の主要な関係者等並びに一部の契約関係及び主な資金の流れ等を示したものです。  
 詳細は、本文「第二部発行者情報 第1 投資法人の状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の仕組み」をご参照ください。

## 運用の実績とNBFブランドの確立

### 2003年問題の解決

平成15年に「芝NBFタワー」、「住友電設ビル」について大口テナントの解約が発生

リニューアル工事の実施による競合物件との差別化及び強力なテナント営業により後継テナントとの契約は順調に推移

「芝NBFタワー」、「住友電設ビル」については、平成16年4月末、平成15年7月末からそれぞれ100%稼働中



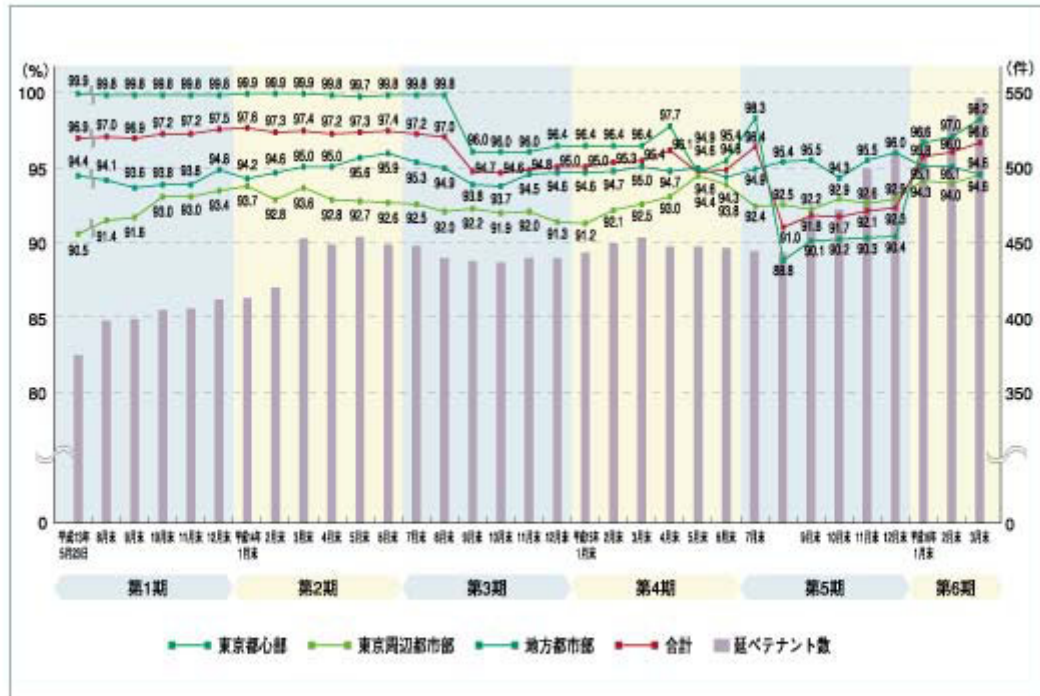
芝NBFタワー



住友電設ビル

### 稼働率の推移

平成16年3月末時点における全保有物件35棟の全賃貸可能面積376,231㎡について、96.6%の稼働率を達成しています。



## コストの合理化

- 建物管理費用の削減**……上場時(平成13年9月)に保有していた24物件について、平成14年及び平成15年の2年間で合計22%の削減(契約ベース)(注)
- オフィスマネジメントフィーの改訂**……運用資産の拡大に応じ、平成15年7月に料率改訂

(注)平成13年の管理費用の年換算額に対する平成15年中に契約した年換算管理費用の削減比率

## NBFブランドの確立

引き続き、運営管理力の裏付けとして既存テナントとの継続的な信頼関係の維持・強化を重視し、テナント満足度の向上に努めつつ、不動産市場における知名度及び信頼度の向上並びに浸透を図ることにより、「NBF」ブランドの向上と安定的な収益の確保を目指します。



NBF山台本町ビル  
独立看板



サンマリオンNBFタワー  
[Re+Re] (リフレッシュスペース)

## 主要テナント一覧

平成16年3月31日現在の主要テナントを含む賃貸面積ベースの上位10社は以下の表のとおりです。

テナント名	賃貸物件	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に占める賃貸面積の割合 (%)
1. JFEスチール株式会社	JFEビルディング	65,280	18.0
2. グラクソ・スミスクライン株式会社	GSKビル	22,702	6.2
3. 富士ゼロックス株式会社	新宿三井ビルディング二号館 つくば三井ビルディング 中野坂上サンブライトツイン 浜松シティビル	18,032	5.0
4. 三井不動産株式会社	中目黒GTタワー 西新宿三井ビルディング	15,500	4.3
5. 新日本製鐵株式会社	第2新日鐵ビル	15,333	4.2
6. エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ株式会社	興和西新橋ビルB棟	8,493	2.3
7. トランス・コスモス株式会社	渋谷ガーデンフロント 広小路東栄ビル	8,438	2.3
8. 住友電設株式会社	住友電設ビル	5,978	1.6
9. 住友生命保険相互会社	横浜STビル等 計6物件	5,516	1.5
10. 東電工業株式会社	高輪一丁目ビル	5,411	1.5

- (注) 1. 上表の「賃貸面積」とは、賃貸借契約に記載されている賃貸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。  
 2. 上表の「全賃貸面積に占める賃貸面積の割合」は平成16年3月31日時点で本投資法人が保有する各物件の総賃貸面積の合計に対する各テナントの賃貸面積の占める割合(小数点第2位を四捨五入)です。  
 3. 詳細は、本文「第二部発行者情報 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 (2) 事業の状況」をご参照ください。

## 財務運営

### 財務の安定性

平成15年12月31日時点における財務の状況等は以下のとおりです。

総資産有利子負債比率	43.3%
長期有利子負債比率	69.8%
長期有利子負債の平均残存年数	4.98年
借入先金融機関数	22社
担保の有無	無担保・無保証
変動金利・固定金利	短期借入金：変動金利 長期借入金：固定金利
コミットメントライン	総額300億円の設定
投資法人債の発行	過去、第1回(3年、80億円、平成16年5月に償還済)、第2回(4年、100億円、平成19年2月に償還予定)、第3回(15年、100億円、平成30年6月に償還予定)を発行済

### 格付の状況

平成16年3月31日時点における本投資法人の格付等の状況は以下のとおりです。

格付機関	格付内容	
スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・サービス	長期会社格付:A アウトルック:安定的	短期会社格付:A-1
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク	発行体格付:A3	アウトルック:ポジティブ

### 返済期限一覧

平成15年12月31日時点における借入金及び投資法人債の返済期限別の状況は以下のとおりです。



(注) 借入金等の詳細は、本文「第二部発行者情報 第3投資法人の経理状況 1 財務諸表 (3) 附属明細表」をご参照ください。



## ポートフォリオの取得

### 投資基準

個々の不動産等に投資する際の主な投資基準は以下のとおりです。

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
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)
環境・地質等	アスベスト等の有害物質の使用状況がないこと、もしくはその対応策のあること。土壤汚染状況が環境基準等に適合していること等

- (注)1. 個別の不動産等に投資する際には、この他の項目も考慮に入れて総合的に判断します。  
2. 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項目の全てを満たさないことがあります。  
3. 詳細は本文「第二部発行者情報 第1 投資法人の状況 2 投資方針 (1) 投資方針」をご参照ください。

## ポートフォリオ構築の軌跡



- (注)1. 第6期以降に取得済み又は取得予定の不動産等を含み、また、第6期以降に売却済み又は売却予定の不動産等を含みます。但し、札幌エルプラザ隣接敷地及び白金一丁目東地区第一種市街地再開発事業業務棟は含まれていません。  
2. 金額は売買価格(本投資法人と売主との間の譲渡契約に表示された数値であり、取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除いています)であり、貸借対照表計上額と異なることがあります。詳細は、本文の該当ページをご参照ください。  
3. この金額は取得時の売買価格で表示されています。

## 外部成長戦略

### 物件取得戦略

取得手法の充実、情報ルートの多様化等を図るとともに三井不動産株式会社との協働を強化し、新規物件の取得を着実に進めます。

※取得予定

	平成14年	平成15年	平成16年
三井不動産グループ等の開発物件		中目黒GTタワー	渋谷ガーデンフロント
三井不動産グループの保有・マスターリース物件	西新宿三井ビルディング	広島袋町ビルディング 須田町ヴェルデビル	恵比寿CSビルディング NBF厚木ビル ALLIANCE*
三井不動産グループが関係するファンドからの取得物件			池袋TGホームストビル ダイヤ虎ノ門ビル* ダイヤ池袋ビル* 谷町恒和ビル* アクア堂島東館*
三井不動産グループ以外の開発物件		札幌エルプラザ	
一般外部からの取得物件	中野坂上サンブライトツイン サンマリオンNBFタワー 第2新日鐵ビル	NBF広島立町ビル	広小路東栄ビル 芝Aビル
既保有物件追加取得		つくば三井ビルディング 中目黒GTタワー	



渋谷ガーデンフロント



恵比寿CSビルディング



NBF厚木ビル



ALLIANCE\*



池袋TGホームストビル



ダイヤ虎ノ門ビル\*



ダイヤ池袋ビル\*



谷町恒和ビル\*



アクア堂島東館\*



広小路東栄ビル



芝Aビル

## ポートフォリオマネジメント

平成16年5月14日付で「新宿余丁町ビル」、「稲毛海岸ビル」、「浜松シティビル」、「京町堀センタービルディング」の売却に関する契約を締結しました。これらの物件の引渡は平成16年7月30日に行われる予定です。

### 1. 基本方針

保有不動産等の売却は、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、保有するすべての不動産等について定期的を実施します。

### 2. 売却予定物件の売却について

中長期的にポートフォリオの一層の充実を図る観点から、今後の新規物件取得の確実性等も考慮し、売却予定物件の売却の決定をしました。この決定に際し、個別物件毎の将来の収支予測等と共に特にポートフォリオ構築の観点から以下の点を考慮しました。

#### 東京都心部・東京周辺都市部

「西新宿三井ビルディング」、「渋谷ガーデンフロント」、「池袋TGホームストビル」、「恵比寿CSビルディング」、「NBF厚木ビル」、「芝Aビル」等の取得や、今後の物件取得予定によるポートフォリオの充実

▶ 「新宿余丁町ビル」、「稲毛海岸ビル」の売却

#### 地方都市部

●大阪エリア  
「サンマリオンNBFタワー」の取得、「谷町恒和ビル」、「アクア堂島東館」を取得予定

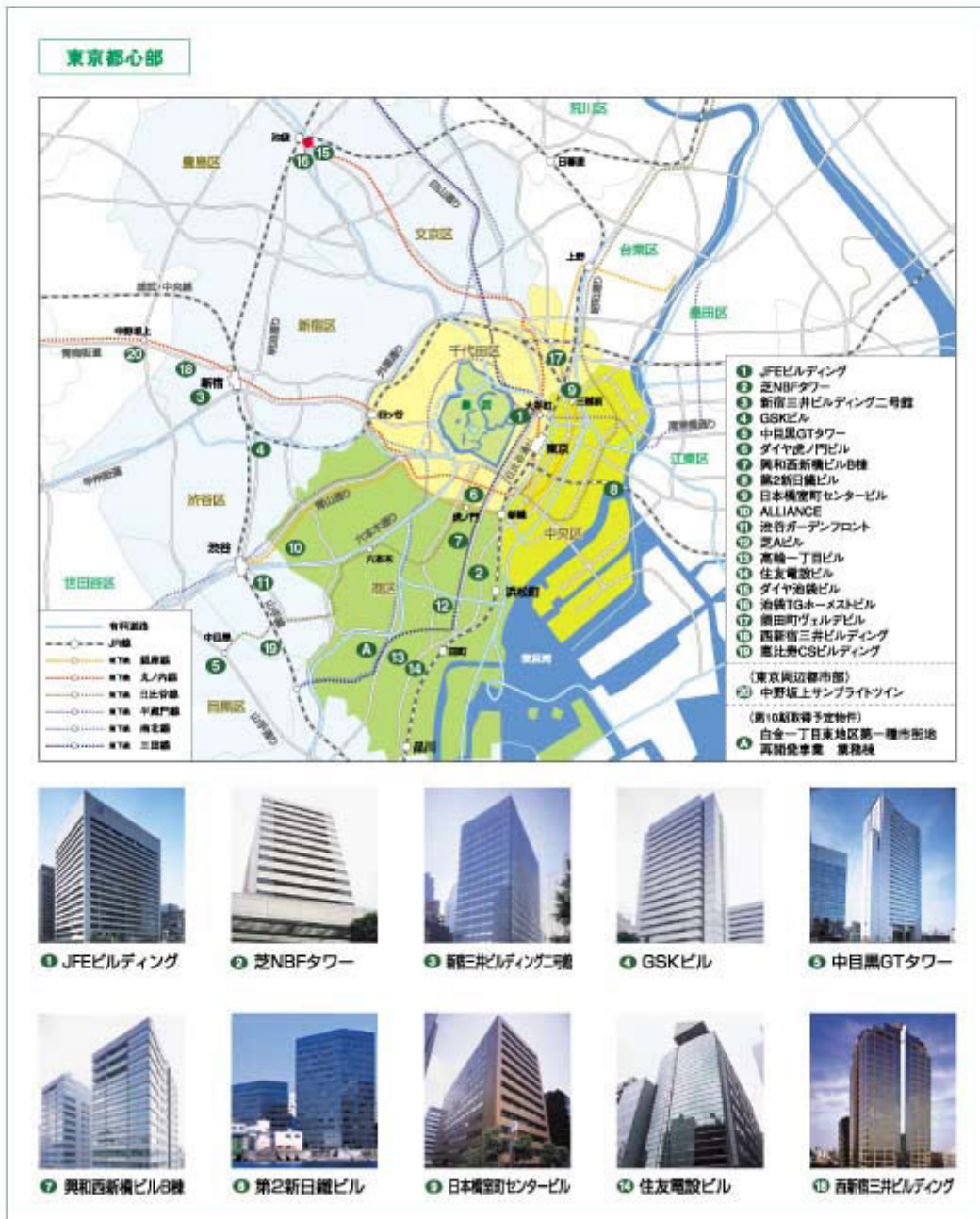
▶ 「京町堀センタービルディング」の売却

●その他都市  
「札幌エルプラザ」、「NBF広島立町ビル」、「広島袋町ビルディング」、「広小路東栄ビル」による他の地方都市部のポートフォリオの充実

▶ 「浜松シティビル」の売却

## ポートフォリオについて

### ポートフォリオ分布







## ポートフォリオについて

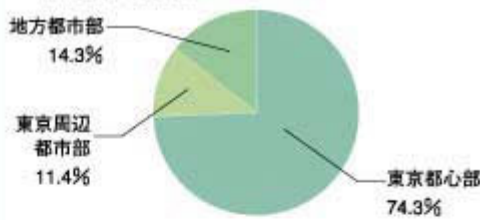
### ポートフォリオの概要

地域区分	物件名称	所在地	取得(予定)価格		取得(予定)年月	延べ床面積(㎡)	賃貸可能面積(㎡)	※取得予定 取得(予定)価格に占める 賃貸可能面積の割合(%)
			価格(百万円)	投資比率(%)				
東京都心部	JFEビルディング	東京都千代田区丸の内一丁目	74,131	21.9	H13.5	1	65,280	10.0%
	芝NBFタワー	東京都港区芝大門一丁目	32,000	9.4	H13.7	26	24,728	6.8%
	新宿三井ビルディング二号館	東京都新宿区西新宿三丁目	16,285	4.8	H13.5	29	14,946	10.0%
	GSKビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目	15,616	4.6	H13.5	1	22,702	2.2%
	中目黒GTタワー	東京都目黒区上目黒二丁目	14,056	4.1	H15.2 H15.9	1	13,924	3.7%
	ダイヤ虎ノ門ビル	東京都港区西新橋一丁目	13,337	3.9	H16.6 <sup>※</sup>	11	10,354	10.3%
	興和西新橋ビルB棟	東京都港区西新橋二丁目	13,217	3.9	H13.5	2	10,088	6.0%
	第2新日鐵ビル	東京都中央区新川二丁目	12,614	3.7	H14.12	2	17,338	7.4%
	日本橋室町センタービル	東京都中央区日本橋室町三丁目	9,945	2.9	H13.5	9	8,041	12.6%
	ALLIANCE	東京都港区南青山五丁目	9,126	2.7	H16.7 <sup>※</sup>	9	4,043	8.1%
	渋谷ガーデンフロント	東京都渋谷区渋谷三丁目	8,700	2.6	H16.2	1	8,258	6.5%
	芝Aビル	東京都港区芝三丁目	6,770	2.0	H16.6	3	7,087	6.8%
	高輪一丁目ビル	東京都港区高輪一丁目	6,667	2.0	H13.5	4	10,473	15.0%
	住友電設ビル	東京都港区三田三丁目	5,365	1.6	H13.5	1	5,978	12.9%
	ダイヤ池袋ビル	東京都豊島区東池袋一丁目	4,695	1.4	H16.6 <sup>※</sup>	10	5,801	8.3%
	池袋TGホームステビル	東京都豊島区東池袋一丁目	4,428	1.3	H16.5	9	5,125	13.1%
	須田町ヴェルデビル	東京都千代田区神田須田町二丁目	2,380	0.7	H15.12	7	2,971	8.0%
	西新宿三井ビルディング	東京都新宿区西新宿六丁目	1,603	0.5	H14.9	1	1,576	4.8%
恵比寿CSビルディング	東京都渋谷区恵比寿南一丁目	1,000	0.3	H16.5	5	1,595	7.9%	
小計			251,936	74.3		132		
東京都近郊都市部	中野坂上サンブライトツイン	東京都中野区本町二丁目	8,979	2.7	H14.2 H14.3	1	12,220	2.8%
	横浜STビル	神奈川県横浜市西区北幸一丁目	13,529	4.0	H13.5	77	20,089	6.4%
	NBF厚木ビル	神奈川県厚木市中町二丁目	2,300	0.7	H16.5	17	5,254	17.2%
	つくば三井ビルディング	茨城県つくば市竹園一丁目	8,875	2.6	H13.5 H15.3	61	16,863	11.0%
	大同生命大宮ビル	埼玉県さいたま市大宮区吉敷町一丁目	2,361	0.7	H13.5	9	3,604	14.8%
	松戸シティビル	千葉県松戸市本町	2,455	0.7	H13.5	22	4,772	10.8%
	小計			38,499	11.4		187	
地方都市部	札幌エルプラザ	北海道札幌市北区北八条西三丁目	3,195	0.9	H15.11	11	8,461	1.5%
	札幌南二条ビル	北海道札幌市中央区南二条西二丁目	1,870	0.6	H13.5	7	5,376	6.8%
	NBF仙台本町ビル	宮城県仙台市青葉区本町二丁目	3,566	1.1	H13.5	7	7,567	3.9%
	ユニックスビル	福島県福島市栄町	4,028	1.2	H13.5	58	13,479	1.6%
	新潟テレコムビル	新潟県新潟市万代四丁目	3,957	1.2	H13.5	34	10,221	12.0%

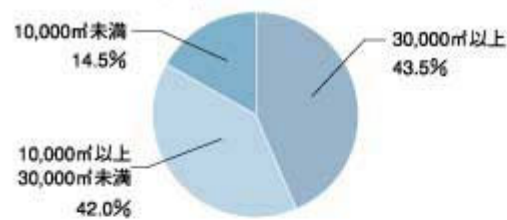


地域区分	物件名称	所在地	取得(予定)価格		取得(予定)年月	延べテナント数	総賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	総賃貸可能面積に占める延べテナント数(PML)
			価格(百万円)	取得比率(%)				
地方都市部	広小路東栄ビル	愛知県名古屋市中区栄二丁目	5,406	1.6	H16.3	10	6,873	7.8%
	サンマリオンNBFタワー	大阪府大阪市中央区南本町二丁目	10,500	3.1	H14.3	26	13,974	2.3%
	環東センタービルディング	大阪府堺市北瓦町一丁目	2,227	0.7	H13.5	17	5,332	10.2%
	谷町恒和ビル	大阪府大阪市中央区大手通一丁目	1,944	0.6	H16.6*	2	5,038	3.7%
	アクア堂島東館	大阪府大阪市北区堂島浜一丁目	1,914	0.6	H16.6*	16	3,374	4.6%
	大手前センタービルディング	大阪府大阪市中央区大手前一丁目	1,825	0.5	H13.5	7	5,532	5.4%
	四条島丸南ビル	京都府京都市下京区藤小路通島丸西入皇待者町	1,627	0.5	H13.5	15	3,927	17.0%
	NBF広島立町ビル	広島県広島市中区立町	2,930	0.9	H15.9	19	5,694	4.3%
	広島袋町ビルディング	広島県広島市中区袋町	835	0.2	H15.11	16	1,310	3.6%
	博多祇園21ビル	福岡県福岡市博多区祇園町	2,629	0.8	H13.5	6	5,416	13.0%
小計			48,455	14.3		251		
ポートフォリオ合計			338,891	100.0		570	404,684	3.8%

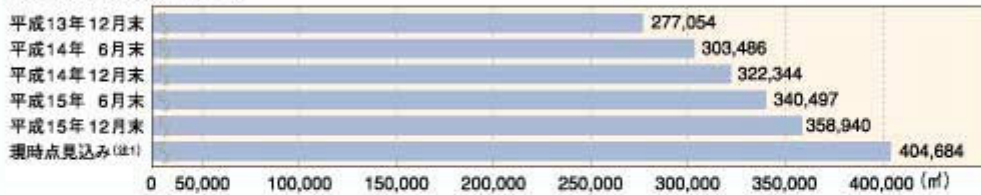
## ■ 地域分散(取得価格ベース)



## ■ 物件規模分散(取得価格ベース)



## ■ 総賃貸可能面積合計推移



- (注)1. 第6期以降に取得済み又は取得予定の不動産等を含み、また、第6期以降に売却済み又は売却予定の不動産等を除いています。但し、札幌エルプラザ隣接敷地及び白金一丁目東地区第一種市街地再開発事業業務棟は含まれていません。
2. 取得(予定)価格には、取得に伴う付帯費用(取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等)は含まれておりません。
3. 上表の「延べテナント数」及び「総賃貸可能面積」の数値は、平成16年3月末保有物件については平成16年3月31日を記載時点とし、それ以外については、売主から受領した資料に基づき、平成16年4月30日を記載時点としています。なお、各時点においてテナントから解約予告を受けている場合でも「延べテナント数」に含めています。他方、入居申請を受けている場合には「延べテナント数」には含めていません。
4. 上表の「総賃貸可能面積」とは、特段の記載がない限り、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・施設における賃貸可能な事務所、店舗、倉庫及び住宅の合計面積(原則として共用部分等を除きますが、一棟貸等により共用部分等を含めて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ものとして算出された面積をいいます。
5. 上表の「延べテナント数」について、一のテナントが複数の賃貸借契約を締結している場合、同一物件については一のテナントとして、複数の物件にわたる場合は、複数の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。「延べテナント数」については、本投資法人が所有権(区分所有の場合には区分所有権)ではなく、持分(区分所有の場合には区分所有権に対する持分)を有する場合であっても、その持分にかかわらず、所有又は区分所有の対象全体についての数値を記載しています。
6. 上表の「PML」(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。)
7. 物件規模は各建物の登記簿上に記載された延床面積によります(なお、本投資法人が、当該建物につき一部の持分のみを所有している場合にも、本投資法人の持分にかかわらず、当該建物全体の延床面積によります。)
8. 比率は小数点以下第2位を四捨五入しています。
9. 詳細は、本文の該当ページをご参照ください。

## ポートフォリオ組入物件の概要

### 第6期取得予定物件

#### ダイヤ虎ノ門ビル

● 東京都心部



#### *Daiya Toranomon Bldg.*

所在地	東京都港区西新橋一丁目6番21号
地積	1,804.45㎡
延床面積	18,082.47㎡
階数	地下5階付9階建
建築時期	昭和38年4月17日(昭和46年4月25日増築)
取得年月日	平成16年6月30日(予定)



第6期取得物件

渋谷ガーデンフロント

● 東京都心部



Shibuya Garden Front

- 所在地** 東京都渋谷区渋谷三丁目25番18号、26番3号
- 地積** 3,750.71㎡(敷地全体)
- 延床面積** 事務所棟 22,393.57㎡ 店舗棟 256.97㎡
- 階数** 事務所棟 地下1階付14階建、店舗棟 平屋建
- 建築時期** 平成15年9月30日
- 取得年月日** 平成16年2月2日

(注)所有形態 土地 共有持分50%  
建物 共有持分50%



詳細は、本文「第二部発行者情報 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 ③事業の状況」をご参照ください。

## ポートフォリオ組入物件の概要

第7期取得予定物件

ALLIANCE

● 東京都心部



### Alliance

所在地	東京都港区南青山五丁目2番1号
地積	1,673.27㎡
延床面積	6,214.73㎡
階数	地下1階付5階建
建築時期	平成1年1月25日
取得年月日	平成16年7月1日(予定)



第6期取得物件

広小路東栄ビル

● 地方都市部



Hirokoji Toei Bldg.

所在地	愛知県名古屋市中区栄二丁目3番6号
地積	1,252.46㎡
延床面積	11,201.68㎡
階数	地下2階付9階建
建築時期	平成12年10月25日
取得年月日	平成16年3月30日



詳細は、本文「第二部発行者情報 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 ⑤事業の状況」をご参照ください。

## ポートフォリオ組入物件の概要

### 第6期取得物件

#### 芝Aビル

● 東京都心部



Shiba A Bldg.

**所在地** 東京都港区芝三丁目  
2番18号  
**地 積** 1,895.59㎡  
**延床面積** 11,661.69㎡  
**階 数** 地下2階付12階建  
**建築時期** 平成2年8月17日  
**取得年月日** 平成16年6月11日



### 第6期取得予定物件

#### ダイヤ池袋ビル

● 東京都心部



Daiya Ikebukuro Bldg.

**所在地** 東京都豊島区東池袋  
一丁目33番8号  
**地 積** 994.03㎡  
**延床面積** 7,981.88㎡  
**階 数** 13階建  
**建築時期** 平成5年4月8日  
**取得年月日** 平成16年6月30日(予定)





第6期取得物件

池袋TGホームストビル

● 東京都心部



Ikebukuro TG Homest Bldg.

**所在地** 東京都豊島区東池袋  
一丁目17番8号

**地積** 857.54㎡

**延床面積** 6,747.21㎡

**階数** 地下1階付9階建

**建築時期** 平成5年2月26日

**取得年月日** 平成16年5月13日



第6期取得物件

恵比寿CSビルディング

● 東京都心部



Ebisu CS Bldg.

**所在地** 東京都渋谷区恵比寿  
南一丁目9番6号

**地積** 670.26㎡

**延床面積** 2,128.52㎡

**階数** 地下1階付4階建

**建築時期** 平成3年2月19日

**取得年月日** 平成16年5月14日

詳細は、本文「第二部発行者情報 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 ⑤ 事業の状況」をご参照ください。

## ポートフォリオ組入物件の概要

### 第6期取得物件

#### NBF厚木ビル

● 東京周辺都市部



NBF Atsugi Bldg.

**所在地** 神奈川県厚木市中町  
二丁目8番13号

**地積** 1,227.79㎡

**延床面積** 6,717.71㎡

**階数** 9階建

**建築時期** 平成3年6月10日

**取得年月日** 平成16年5月20日



### 第6期取得予定物件

#### アクア堂島東館

● 地方都市部



Aqua Dojima East

**所在地** 大阪府大阪市北区  
堂島浜一丁目4番4号

**地積** 3,542.00㎡(敷地全体)の内753.71㎡

**延床面積** 24,726.19㎡(建物全体。アクア堂島東館及びフォンターナを含む。)

**階数** 地下2階付19階建

**建築時期** 平成5年4月21日

**取得年月日** 平成16年6月30日(予定)



第6期取得予定物件

谷町恒和ビル

● 地方都市部



Tanimachi Kowa Bldg.

**所在地** 大阪府大阪市中央区  
大手通一丁目2番12号

**地積** 847.65㎡

**延床面積** 6,999.81㎡

**階数** 地下1階付9階建

**建築時期** 平成5年4月12日

**取得年月日** 平成16年6月30日(予定)



第10期取得予定物件

白金一丁目東地区第一種市街地再開発事業 業務棟

● 東京都市部

本投資法人は本物件につき取得のための売買契約を締結済みです。



**所在地** 東京都港区白金  
一丁目340番

**地積** 4,373.93㎡

**延床面積** 50,630.91㎡(予定)

**階数** 地下2階付26階建(予定)

**建築時期** 平成17年11月(予定)

**取得予定時期** 平成18年3月31日(予定)



(注) 本図は、設計図書をもとに竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

詳細は、本文「第二部発行者情報 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 ⑤事業の状況」をご参照ください。

## ポ ー ト フ ォ リ オ 組 入 物 件 の 概 要

### 第5期以前取得物件

#### 東 京 都 心 部

##### JFEビルディング



##### JFE Bldg.

所在地 東京都千代田区丸の内一丁目1番2号

地 積 5,495.49㎡

延床面積 62,949.13㎡

階 数 地下4階付18階建

建築時期 昭和49年6月10日

##### 芝NBFタワー



##### Shiba NBF Tower

所在地 東京都港区芝大門一丁目1番30号

地 積 6,475.44㎡(敷地全体)

延床面積 44,437.17㎡

階 数 地下3階付18階建

建築時期 昭和61年10月1日

(注) 所有形態 土地 借地権6,075.38㎡  
所有権 400.06㎡

##### GSKビル



##### GSK Bldg.

所在地 東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目6番15号

地 積 5,335.28㎡

延床面積 29,137.86㎡

階 数 地下4階付18階建

建築時期 平成2年11月28日新築  
平成4年12月1日増築



第5期以前取得物件

東京都心部 / 東京周辺都市部 / 地方都市部

中目黒GTタワー



*Naka-Meguro GT Tower*

**所在地** 東京都目黒区上目黒二丁目1番1号

**地積** 6,971.15㎡(敷地全体)

**延床面積** 56,171.33㎡(建物全体)

**階数** 地下3階付25階建

**建築時期** 平成14年3月25日

(注) 所有形態 土地 敷地権割合約47.85%  
建物 区分所有権(全体の約59.16%) および区分所有権の共有持分(全体の約1.3%)

中野坂上サンブライトツイン



*Nakano-Sakaue Sunbright Twin*

**所在地** 東京都中野区本町二丁目46番1号

**地積** 10,331.90㎡(敷地全体)

**延床面積** 63,396.95㎡(建物全体)

**階数** 地下2階付30階建

**建築時期** 平成8年9月30日

(注) 所有形態 土地 敷地権割合29.5574%  
建物 区分所有権および区分所有権の共有持分(全体の約31.6%)

サンマリオンNBFタワー



*Sun Mullion NBF Tower*

**所在地** 大阪府大阪市中央区南本町二丁目6番12号

**地積** 2,150.36㎡

**延床面積** 23,755.80㎡

**階数** 地下2階付22階建

**建築時期** 平成8年1月30日

詳細は、本文「第二部発行者情報 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」をご参照ください。

## ポートフォリオ組入物件の概要

### 第5期以前取得物件

#### 東京都心部

##### 新宿三井ビルディング二号館



*Shinjuku Mitsui Bldg. No.2*

**所在地** 東京都新宿区西新宿  
三丁目2番11号

**地積** 2,980.64㎡

**延床面積** 27,685.90㎡

**階数** 地下4階付18階建

**建築時期** 昭和58年10月19日

##### 興和西新橋ビルB棟



*Kowa Nishi Shinbashi Bldg. B*

**所在地** 東京都港区西新橋  
二丁目14番1号

**地積** 2,449.40㎡ (敷地全体)

**延床面積** 20,180.42㎡ (建物全体)

**階数** 地下2階付16階建

**建築時期** 平成6年8月29日

(注) 所有形態  
土地 所有割合約94.8%  
建物 区分所有権及び区分所有権の  
共有持分 (全体の約83%)

##### 第2新日鉄ビル



*Nippon Steel Bldg. No.2*

**所在地** 東京都中央区新川  
二丁目31番1号、  
31番7号、20番15号

**地積** 東館及びメゾンニュー  
リバー 2,775.23㎡  
西館 1,532.18㎡

**延床面積** 東館及びメゾンニュー  
リバー 17,586.10㎡  
西館 8,352.69㎡

**階数** 東館及びメゾンニューリバー  
地下2階付15階建、  
西館  
地下1階付10階建

**建築時期** 平成1年11月30日

##### 日本橋室町センタービル



*Nihonbashi Maru-michi Center Bldg.*

**所在地** 東京都中央区日本橋室町  
三丁目2番15号

**地積** 3,097.74㎡ (敷地全体)  
の内1,590.07㎡

**延床面積** 23,019.01㎡ (建物全体)

**階数** 地下1階付12階建

**建築時期** 昭和61年10月31日

(注) 所有形態  
土地 所有割合51.33%  
建物 区分所有権及び区分所有権の  
共有持分 (全体の約48.6%)

##### 高輪一丁目ビル



*Takenawa 1-chome Bldg.*

**所在地** 東京都港区高輪  
一丁目3番13号

**地積** 2,618.77㎡

**延床面積** 12,847.59㎡

**階数** 9階建

**建築時期** 昭和62年11月26日

##### 住友電設ビル



*Sumitomo Densetsu Bldg.*

**所在地** 東京都港区三田  
三丁目12番15号

**地積** 1,458.95㎡

**延床面積** 9,185.13㎡

**階数** 地下1階付12階建

**建築時期** 平成3年6月27日



## 第5期以前取得物件

## 東京都心部 / 東京周辺都市部

## 須田町ヴェルデビル



## Sudacho Verda Bldg.

**所在地** 東京都千代田区  
神田須田町二丁目3番地

**地積** 515.04㎡

**延床面積** 4,196.61㎡

**階数** 地下1階付9階建

**建築時期** 昭和63年3月19日

## 西新宿三井ビルディング



## Nishi-Shinjuku Mitsui Bldg.

**所在地** 東京都新宿区西新宿  
六丁目24番1号

**地積** 10,014.02㎡(敷地全体)

**延床面積** 84,634.02㎡(建物全体)

**階数** 地下2階付27階建

**建築時期** 平成11年4月28日

(注) 所有形態  
土地 敷地権割合約3.67%  
建物 区分所有権(事務所棟全体の約4.06%)

## 横浜STビル



## Yokohama ST Bldg.

**所在地** 神奈川県横浜市西区北幸  
一丁目11番15号

**地積** 6,348.45㎡(敷地全体)

**延床面積** 42,568.77㎡(建物全体)

**階数** 地下2階付18階建

**建築時期** 昭和62年10月31日

(注) 所有形態  
土地 共有持分75%  
建物 共有持分75%

## つくば三井ビルディング



## Tsukuba Mitsui Bldg.

**所在地** 茨城県つくば市竹園  
一丁目6番1号

**地積** 6,280.82㎡

**延床面積** 26,266.10㎡

**階数** 地下2階付19階建

**建築時期** 平成2年3月14日

## 大同生命大宮ビル



## Daido Life Omiya Bldg.

**所在地** 埼玉県さいたま市  
大宮区吉敷町一丁目  
23番1号

**地積** 1,290.21㎡

**延床面積** 6,155.16㎡

**階数** 8階建

**建築時期** 平成3年10月31日

## 松戸シティビル



## Matsudo City Bldg.

**所在地** 千葉県松戸市本町  
18番4号

**地積** 1,064.25㎡

**延床面積** 6,386.17㎡

**階数** 8階建

**建築時期** 平成4年8月6日

詳細は、本文「第二部発行者情報 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」をご参照ください。

## ポートフォリオ組入物件の概要

### 第5期以前取得物件

#### 地方都市部

**札幌エルプラザ**

*Sapporo L-Plaza*



**所在地** 北海道札幌市北区  
北八条西三丁目28番地

**地積** 4,759.69㎡

**延床面積** 32,601.54㎡(建物全体)

**階数** 地下2階付13階建

**建築時期** 平成15年3月7日

(注) 所有形態  
土地 敷地権割合23.2161%  
建物 区分所有権

**札幌南二条ビル**

*Sapporo Minami Nijo Bldg.*



**所在地** 北海道札幌市中央区  
南二条西二丁目18番1号

**地積** 970.42㎡

**延床面積** 8,149.78㎡

**階数** 地下2階付9階建

**建築時期** 平成2年11月26日

**NBF仙台本町ビル**

*NBF Sendai Honcho Bldg.*



**所在地** 宮城県仙台市青葉区  
本町二丁目16番10号

**地積** 1,658.99㎡

**延床面積** 10,585.42㎡

**階数** 地下1階付14階建

**建築時期** 昭和62年6月5日

**ユニックスビル**

*Unix Bldg.*



**所在地** 福島県福島市栄町  
6番6号

**地積** 3,112.75㎡

**延床面積** 23,420.12㎡

**階数** 地下2階付11階建

**建築時期** 平成6年9月30日

**新潟テレコムビル**

*Niigata Telecom Bldg.*



**所在地** 新潟県新潟市万代  
四丁目4番27号

**地積** 2,385.83㎡

**延床面積** 14,146.71㎡

**階数** 10階建

**建築時期** 平成1年5月11日

**堺東センタービルディング**

*Sakai Higashi Center Bldg.*



**所在地** 大阪府堺市北瓦町  
一丁目3番17号

**地積** 1,978.53㎡

**延床面積** 7,294.35㎡

**階数** 8階建

**建築時期** 平成3年6月20日





## 第5期以前取得物件

## 地方都市部

## 大手前センタービルディング



Ottemae Center Bldg.

所在地 大阪府大阪市中央区  
大手前一丁目2番15号

地積 1,038.25㎡

延床面積 7,580.74㎡

階数 地下1階付13階建

建築時期 平成4年6月22日

## 四条烏丸南ビル



Shijo Karasuma Minami Bldg.

所在地 京都府京都市下京区  
綾小路通烏丸西入堂  
侍者可167番

地積 761.21㎡

延床面積 5,792.21㎡

階数 地下1階付9階建

建築時期 平成3年9月6日

## NBF広島立町ビル



NBF Hiroshima Tatemachi Bldg.

所在地 広島県広島市中区立町  
2番27号

地積 1,013.35㎡

延床面積 8,656.97㎡

階数 地下1階付12階建

建築時期 平成3年11月12日

## 広島袋町ビルディング



Hiroshima Fukuromachi Bldg.

所在地 広島県広島市中区袋町  
5番25号

地積 2,039.20㎡

延床面積 16,411.08㎡(建物全体)

階数 14階建

建築時期 平成14年1月30日

(注) 所有形態  
土地 共有持分10%

建物 区分所有権の共有持分12.5%

## 博多祇園21ビル



Hakata Gion 21 Bldg.

所在地 福岡県福岡市博多区  
祇園町2番1号

地積 1,394.88㎡

延床面積 7,477.69㎡

階数 9階建

建築時期 平成5年4月1日

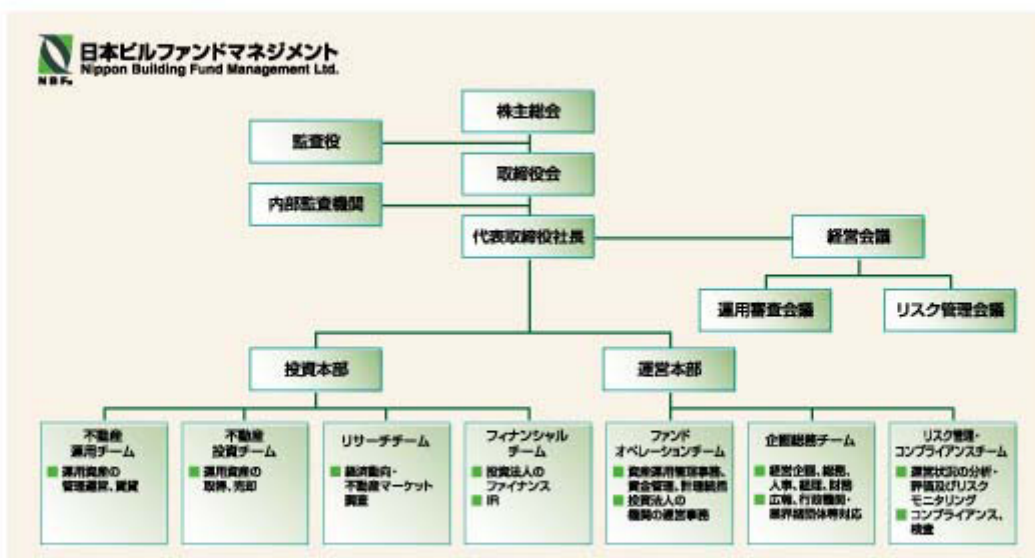


詳細は、本文「第二節発行者情報 第3 投資法人の経理状況 2 投資法人の現況 (3) 投資不動産物件」をご参照ください。

会社の概要

商号	日本ビルファンドマネジメント株式会社 Nippon Building Fund Management Ltd.
所在地	東京都中央区八重洲二丁目7番2号
設立	平成12年9月19日
資本金	4億9千5百万円
株主	三井不動産株式会社 住友生命保険相互会社 中央三井信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 大同生命保険株式会社 三井住友海上火災保険株式会社 三井生命保険株式会社 ブリテル・ファンド・トラスティーズ・リミテッド
代表取締役社長	西山 晃一
役員員数(常勤)	17名
沿革	平成12年9月19日：会社設立 平成12年11月17日：宅地建物取引業法上の宅地建物取引業者としての免許取得 平成13年1月29日：宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 平成13年2月15日：不動産投資顧問業登録規程上の総合不動産投資顧問業登録 平成13年3月7日：投信法上の投資信託委託業者としての認可取得 平成13年3月22日：資本の額を1億円から1億9,800万円に増額 平成13年5月23日：商号変更（エム・エフ資産運用株式会社から現商号へ変更） 平成13年6月16日：資本の額を1億9,800万円から4億9,500万円に増額

組織図（概略）



## 第5【内国投資証券事務の概要】

(a) 名義書換についてその手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

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続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。名義書換手続の取扱場所、取次所、代理人及び手数料は次のとおりです。

取次場所	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 本店及び全国各支店
代理人の住所及び名称	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（中央三井信託銀行株式会社に対して直接名義書換手続を行う場合には、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続を行う場合、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) 投資主名簿又は投資法人債権者名簿の閉鎖の時期

該当事項はありません。

(c) 投資主又は投資法人債権者に対する特典

該当事項はありません。

(d) 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

(e) その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

投資主総会の開催時期、場所及び手続

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發する方法により招集されます（投信法第91条第1項）。

独立監査人の監査報告書

平成15年9月18日

日本ビルファンド投資法人

役員会 殿

朝日監査法人

代表社員  
関与社員 公認会計士 村尾 裕 印

代表社員  
関与社員 公認会計士 宮 裕 印

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15年1月1日から平成15年6月30日までの第4期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。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、日本ビルファンド投資法人の平成15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すべての重要な点において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

---

※ 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人（有価証券届出書提出会社）が別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成16年3月18日

日本ビルファンド投資法人

役員会 御中

あずさ監査法人

代表社員  
関与社員 公認会計士 村尾 裕 印

代表社員  
関与社員 公認会計士 宮 裕 印

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15年7月1日から平成15年12月31日までの第5期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。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、日本ビルファンド投資法人の平成15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すべての重要な点において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

---

※ 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人（有価証券届出書提出会社）が別途保管しております。