

【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18年2月24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 阿部 定文

【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 梅田 憲治

【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 82,000,000,000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

5,607,400,000円

（注）1 発行価額の総額は、本書の日付現在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、本書の日付現在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】

本書により募集又は売出される有価証券は、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示する投資証券（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、その保有者を「投資主」といいます。「投資証券」は、投資法人の投資口を表示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）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、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5,300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。

オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項につきましては、後記「第3募集又は売出しに関する特別記載事項/1オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

(4)【発行価額の総額】

82,000,000,000円

（注）後記「(14)その他/①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/①引受け等の概要」に記載の引受人（以下、「引受人」といいます。）の買取引受による払込金額の総額です。発行価額の総額は、本書の日付現在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(以下、「東京証券取引所」といいます。)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) 日本証券業協会の定める公正慣習規則第14号第7条の2に規定される方式により、上記仮条件により需要状況等を勘案した上で、平成18年3月8日(水)から平成18年3月10日(金)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/①引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行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18年1月1日(日)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18年3月13日(月)から平成18年3月15日(水)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18年3月6日(月)から平成18年3月10日(金)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日は、平成18年3月8日(水)から平成18年3月10日(金)までの期間のいずれかの日を予定しています。従いまして、申込期間が最も繰り上がった場合は、「平成18年3月9日(木)から平成18年3月13日(月)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、1口につき発行価格と同一の金額とします。

(10) 【申込取扱場所】

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18年3月20日(月)

(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18年3月6日(月)から平成18年3月10日(金)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日は、平成18年3月8日(水)から平成18年3月10日(金)までの期間のいずれかの日を予定しています。従いまして、払込期日が最も繰り上がった場合は、「平成18年3月16日(木)」となることが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】

一般募集における本投資法人の手取金(82,000,000,000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5,432,500,000円)と併せて、後記「第二部参照情報/第2参照書類の補完情報/2. 不動産等の取得及び売却状況について」に記載の取得予定資産をはじめとする特定資産(投信法第2条第1項に定義された意味を有します。)の取得資金及び借入金の返済等に充当します。

(注) 上記の手取金は、本書の日付現在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】

① 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にて本投資証券の買取引受を行い、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	引受数
野村証券株式会社	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	
大和証券エスエムビーシー株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目8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	
新光証券株式会社	東京都中央区八重洲二丁目4番1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UFJ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一般募集の対象となる本投資証券の販売を委託することがあります。

② 申込みの方法等

- A. 申込みの方法は、申込期間内に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、受渡期日（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、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。
- 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に対し、一般募集の対象となる本投資証券のうち、1,500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】

5,300口

(注) オーバーアロットメントによる売出しは、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証券株式会社が本投資法人の投資主から5,300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全く行われない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項につきましては、後記「第3募集又は売出しに関する特別記載事項/1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

(4) 【売出価額の総額】

5,607,400,000円

(注) 上記の売出価額の総額は、本書の日付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18年3月13日（月）から平成18年3月15日（水）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は、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、1口につき売出価格と同一の金額とします。

(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18年3月22日（水）

(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は、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】

① 引受け等の概要

該当事項はありません。

② 申込みの方法等

- A. 申込みの方法は、申込期間内に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. オーバーアロットメント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、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。

第2【投資法人債券】

該当事項はありません。

第3【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 オーバーアロットメントによる売出し等について

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（以下、「主幹事会社」といいます。）が本投資法人の投資主から5,300口を上限として借入れる本投資証券の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、5,300口を予定しておりますが、当該売出数は上限の売出数であり、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全く行われな場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、主幹事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18年2月24日（金）開催の本投資法人役員会において、主幹事会社を割当先とする本投資法人の投資口5,300口の第三者割当による新投資口発行（以下、「本第三者割当」といいます。）を、平成18年3月29日（水）を払込期日として行うことを決議しています。

また、主幹事会社は、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平成18年3月22日（水）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（以下、「上限口数」といいます。）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。主幹事会社がシンジケートカバー取引により買付けた全ての本投資証券は、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、主幹事会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又は上限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、主幹事会社は、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、主幹事会社は本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、失権により本第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われな場合があります。

2 売却・追加発行等の制限

- ① 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は、平成17年12月31日（土）現在本投資証券を18,235口保有し、一般募集の対象となる本投資証券のうち1,500口を取得予定ですが、同社は、一般募集に関連して、主幹事会社との間で、一般募集に関する発行価格決定日から一般募集の受渡期日の6ヶ月後の応当日までの期間中、主幹事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主幹事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。

- ② 一般募集に関連して、本投資法人は、主幹事会社との間で、一般募集に関する発行価格決定日から一般募集の受渡期日の3ヶ月後の応当日までの期間中、主幹事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（ただし、一般募集、本第三者割当及び投資口分割による新投資口発行等を除きます。）を行わない旨合意しています。

なお、上記①及び②のいずれの場合においても、主幹事会社は、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有しています。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

証券取引法第27条において準用する証券取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照ください。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第8期（自平成17年1月1日 至平成17年6月30日）平成17年9月21日関東財務局長に提出。

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

該当事項はありません。

4【訂正報告書】

訂正報告書（上記1の有価証券報告書の訂正報告書）を平成18年2月17日に関東財務局長に提出。

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である平成17年9月21日付の有価証券報告書及び平成18年2月17日付の有価証券報告書の訂正報告書（以下併せて「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、参照有価証券報告書提出日後本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

以下は、

- ・参照有価証券報告書「第一部ファンド情報／第1ファンドの状況／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」に記載された事業の概況について、
- ・参照有価証券報告書「第一部ファンド情報／第1ファンドの状況／3投資リスク」に記載されたリスクについて、
- ・参照有価証券報告書「第一部ファンド情報／第1ファンドの状況／5運用状況」に記載された投資不動産物件について、

それぞれにつき補完する記載を行い、又は参照有価証券報告書の日付以後において発生した変更事項を記載したものです。

以下の記載事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている将来の事項については、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

なお、以下の記載事項における将来の事項は、別段の記載がない限り、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

1. 事業の概況

(1) 投資法人の概要及び特長

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（以下「投信法」といいます。）に基づき、平成13年3月16日に設立され、同年9月に東京証券取引所不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）に上場（銘柄コード8951）いたしました。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基本方針として運用を行い、下記特長を持った投資法人として、平成14年3月の第1期の利益分配実施以後、第8期まで8回の安定的な利益分配を行ってまいりました。

1. J-REITで最初に上場
 - ・平成17年12月期で第9期となるトラックレコード
2. J-REITで最大規模
 - ・運用資産規模（取得価格の合計）が約6,248億円と最大
 - *平成18年3月末までを目処に資産規模（取得価格の合計）を5,000億円にする目標を6ヶ月前倒しで達成。
 - *本書の日付現在における第10期取得予定の不動産等を含み、第10期に譲渡又は譲渡予定の不動産等は含みません。
3. 充実したポートフォリオ
 - ・資産規模の着実な成長と共にポートフォリオの質を重視
4. 三井不動産株式会社とのコラボレーション
 - ・物件取得パイプラインの強化
 - ・質の高いオフィスマネジメント業務（テナントリーシング力・ビル運営管理能力）の提供
5. 開発型物件への取組み
 - ・建物着工後・竣工前の早い段階で、契約を締結し、優良な新築物件を計画的に取得
 - *札幌エルプラザ（平成15年11月・平成16年3月・平成16年11月・平成17年10月取得）
 - *虎ノ門琴平タワー（平成16年11月取得・平成18年4月取得予定）
 - *NBF東銀座スクエア（平成17年3月取得）
 - *NBFプラチナタワー（平成18年3月取得予定）
6. 財務の安定性と資金調達力
 - ・格付機関の格付（平成17年12月31日現在）
 - *S&P 長期会社格付：A、短期会社格付：A-1、アウトルック：安定的
 - *Moody's 発行体格付：A2、アウトルック：ポジティブ
 - *R&I 発行体格付：AA-
 - ・総資産負債比率：48.5%（平成17年12月31日現在）
 - ・有利子負債残高に対する長期有利子負債の比率：75.0%（平成17年12月31日現在）
 - ・長期有利子負債の平均残存年数：5.36年（平成17年12月31日現在）
 - ・平均調達コスト：1.23%（平成17年12月31日現在）
 - ・預り敷金の有効活用

(2) 投資環境と運用実績

本投資法人の直前決算期である平成17年12月期（以下「当期」又は「第9期」ということがあります。）の日本経済は、企業の新規設備投資再開の動きや雇用の不足感などが、これまで景気の牽引役であった大規模製造業から全規模全産業に広がり、また個人消費にも回復傾向が現れるなど、景気が「踊り場」を脱し、内需主導による緩やかな景気回復基調が続きました。

オフィスビル賃貸市場につきましては、業績が好調な企業においてオフィスの増床・統合の動きが続き、市場競争力の高い新築・築浅の大型ビルを中心に高稼働率を持続しております。賃料水準に関しましては、地方都市部において下落幅が縮小傾向にあり、また、東京圏や名古屋圏などでは新規募集賃料が上昇に転じていることから、全体として上昇傾向が現れ

ました。

不動産流通市場では、景況感の改善や地価の下げ止まり感が広がり、地域によっては地価上昇がみられる中、堅調なオフィス需要を背景に、プライベートファンドやJ-REIT等による積極的な投資により、不動産取得環境は厳しい状況が続きました。

このような状況下、本投資法人は、立地・規模・設備インフラ面から物件競争力が高く、かつ優良なテナントが入居していることにより、相対的に賃貸キャッシュ・フローが安定的で資産価値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、資産運用を継続してまいりました。

平成17年12月期はかかる方針に従い、引き続き、我が国有数の不動産会社である三井不動産株式会社とのコラボレーションを強化するとともに、取得及び情報ルートが多様化等を図ることで収集した情報を元に慎重に検討を行ったうえで物件取得を進めました。

平成17年8月に「四谷メディカルビル」（信託受益権、取得価格（以下、同様）88.0億円）、平成17年9月に「I S Tビル」（信託受益権、352.0億円）、「中目黒G Tタワー」の追加取得（区分所有権及び区分所有権の共有持分、98.0億円（2件の売買取引の合計金額））、「N B F小川町ビルディング」（区分所有権、49.4億円）、「N B F浦和ビル」（所有権、20.0億円）、平成17年10月に「札幌エルプラザ」の追加取得（区分所有権、9.7億円）及び「大和生命ビル」（信託受益権、635.0億円）と、8件の売買取引で7物件を取得いたしました。

この結果、平成17年12月期末の本投資法人の全不動産ポートフォリオは、52物件、投資額5,393億円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積は57.8万㎡（17.4万坪）に達しました。

また、平成15年9月に取得の意思決定をした「N B Fプラチナタワー（白金一丁目東地区第一種市街地再開発事業 業務棟）」（信託受益権）につきましては、売主によるテナント誘致の結果、収益力が向上したため、締結済の信託受益権売買契約の定めに従い、当初の取得予定価格（276.0億円）を上回る取得価格310.0億円にて予定通り平成18年3月に取得予定です。

なお、ポートフォリオの資産構成並びに構築方針等を考慮し、総合的に検討した結果、平成17年11月に「大手前センタービルディング」（売却価格23.7億円）の譲渡を決定しました（平成18年2月に引渡済み）。

既存ポートフォリオの収益力維持、向上を図るため、従来から行っているテナントアンケートの継続実施等により、ビルごとのテナントニーズの把握等の情報収集の強化に努めたほか、テナントと直に接する機会の多い管理会社のCS（テナント満足）意識向上策としてのホスピタリティ研修も継続的に実施しました。また、N B Fビジョン（情報配信システム）による情報サービスの提供や、コンサート、イベント等のテナントサービス施策も継続的に実施しました。これらを中心に様々な方策を実施することにより、テナントとの良好で安定的な関係の維持向上に努めました。一方、解約等により生じた空室の埋め戻しのために、新規テナントに対しても積極的な誘致活動を展開しました。この結果、全不動産ポートフォリオの期末稼働率は98.1%（前期比±0ポイント）となり、平成17年6月期に引き続き高い水準を維持しております。

一方、本投資法人は、平成17年11月30日付で、J F EビルディングのテナントであるJ F Eスチール株式会社より、平成19年3月31日を解約日とする解約通知を受領しました。J F Eスチール株式会社は、J F Eビルディング全体を賃借しており、平成17年12月期において、ポートフォリオ全体の総賃料収入に占める割合は11.2%、全賃貸面積に占める割合は11.5%となっています。本投資法人は、J F Eビルディングの本投資法人のポートフォリオに占める重要性を踏まえつつ、「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」という本投資法人の資産運用方針に則ったJ F Eビルディングのテナント退去の解決策の検討を行っております。（解決策の概要につきましては、「2. 不動産等の取得及び売却状況について／（3）交換取引の概要」をご参照ください。）

なお、当期に発覚したいわゆる「構造計算書偽装問題」に関し、本投資法人は、本投資法人にて調査の実施を必要と判断した平成8年以降に竣工した保有物件及び取得予定物件の調査を完了しております。また、本投資法人の保有物件及び取得予定物件につきましては、第三者専門機関（株式会社イー・アール・エス）による地震リスク分析の過程で行われた建物の構造評

価において必要な耐震性能を有すると報告を受けております。

(3) これまでのファンド運営の総括と今後の運用方針

<これまでのファンド運営の総括>

本投資法人は、「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」ことを資産運用方針とし、平成13年9月10日にJ-REIT市場に第一号として上場いたしました。

本投資法人の所期目標は、「平成18年3月末までを目処に、資産規模（取得価格の合計）を5,000億円にすること」でしたが、これは、①資産規模の拡大によるスケールメリットを享受し、また②資産規模の拡大により、運用開始時（平成13年5月23日）にポートフォリオの約38%（取得価格ベース）を占めていたJFEビルディングに対する依存度を低減（資産集中リスクの低減）することを目的とするものでした。

本投資法人はこの所期目標達成に向けてファンド運営を行い、上場直後に発生した米国同時多発テロ、その後の日経平均株価に見られる日本経済の低迷、不動産市況の落ち込み、また本投資法人においては芝NBFタワー及び住友電設ビルのテナント退去等の本投資法人の2003年問題に直面しつつも、着実に優良な運用資産を積み上げてきました。平成17年9月にはISTビル（取得価格352億円）、10月には大和生命ビル（同635億円）等を取得することにより、所期目標である資産規模（取得価格の合計）5,000億円を、目標である平成18年3月末を待つことなく6ヶ月前倒しで達成しました。なかでも大和生命ビルは帝国ホテル、日比谷公園に隣接し東京都心有数のプライム立地のオフィスビルであり本投資法人の旗艦ビルと評価しています。

また、本投資法人は、上記「(2) 投資環境と運用実績」記載のとおり、平成17年11月30日にJFEビルディングのテナントから解約予告を受けたことを契機として、JFEビルディングの今後の運営について検討を重ねてきました。その検討の結果、本投資法人は、三井不動産株式会社から西新宿三井ビルディング（追加取得分）をはじめとする5物件を取得し、JFEビルディングを三井不動産株式会社に譲渡すること（以下「本件交換取引」といいます。）を決定しました（かかる取引の詳細は、後記「2. 不動産等の取得及び売却状況について／

(3) 交換取引の概要」をご参照下さい。）。本投資法人は、上記のJFEビルディングと西新宿三井ビルディング（追加取得分）をはじめとする5物件との交換取引により、本投資法人の所期目標を完全に達成し、今後の更なる飛躍への確固たる基盤を作り上げ強固なポートフォリオを確立したことで、本投資法人の第1フェーズが完了したと考えております。

<本投資法人の今後の運用方針>

本投資法人は、運用開始以来、高品質なポートフォリオの構築を目指して資産運用を行ってまいりましたが、本投資法人の第2フェーズでは、第1フェーズで確立した強固なポートフォリオを最大限活用しNBFブランドの確立を目指してまいります。

具体的には、内部成長については三井不動産株式会社のテナントリーシング力、ビル運営管理能力等のプラットフォームを駆使し、テナントへのきめ細かな対応を実施して着実に内部成長を目指してまいります。外部成長におきましては質の高い物件への投資に厳選し引き続き三井不動産株式会社とのパイプラインを活用しつつ、多様なルートを構築し、資産規模の更なる成長を目指します。また財務面においてはローン・トゥー・バリュウ・レシオ（総資産負債比率）のコントロールを図り安定した財務運営を目指してまいります。

かかる施策を通じて、本投資法人は、個別物件の稼働率や賃料水準の変動、金利上昇等による経済情勢の変化、不動産市況の変化等あらゆる環境にも柔軟に対応しつつ運用開始時からの目標である本投資法人の資産運用方針（「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」）を堅持していきたいと考えております。

<第9期に取得済みの資産の概要>

本投資法人は、下記不動産等について、第9期に取得済みです。

物件名称	所在地	特定資産の種類	取得時期	取得価格
------	-----	---------	------	------

四谷メディカルビル	東京都新宿区	信託受益権	平成17年 8月	8,800百万円
I S Tビル	東京都江東区	信託受益権	平成17年 9月	35,200百万円
中目黒G Tタワー (追加取得)	東京都目黒区	不動産	平成17年 9月	9,800百万円
N B F小川町ビルディング	東京都千代田区	不動産	平成17年 9月	4,940百万円
N B F浦和ビル	埼玉県さいたま市	不動産	平成17年 9月	2,000百万円
札幌エルプラザ (追加取得)	北海道札幌市	不動産	平成17年10月	970百万円
大和生命ビル	東京都千代田区	信託受益権	平成17年10月	63,500百万円

物件の名称	四谷メディカルビル		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示) 東京都新宿区左門町20番地			
土地	地積	2,062.40㎡	用途地域	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11階建		
	延床面積	9,722.22㎡ (建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成16年 5月20日
	用途	事務所、共同住宅、診療所、店舗、駐車場		
取得時期	平成17年 8月31日		取得価格	8,800,000,000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	①本物件は、「新宿区中高層階住居専用地区内における建築物の制限に関する条例」に基づく第4種中高層階住居専用地区内に位置し、4階以上の部分の延床面積の5分の1以上を住宅等の用途にすることが義務づけられています。			
	②信託受託者は本物件を三井不動産㈱に賃貸し、三井不動産㈱はこれを第三者に転貸しています。			

物件の名称	I S Tビル		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示) 東京都江東区豊洲五丁目 6番52号			
土地	地積	14,335.60㎡	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨造陸屋根11階建		
	延床面積	46,002.37㎡ (建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成16年 9月 7日
	用途	事務所、店舗		
取得時期	平成17年 9月13日		取得価格	35,200,000,000円
信託受託者	住友信託銀行㈱		建物管理会社	清水建設㈱
特記事項	①本敷地に関し、信託受託者は、「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例 (環境確保条例)」の規定に従い、「土地利用の履歴等調査届出書」を提出しており、当該届出書に対し、東京都から「調査の結果について審査したところ、本調査は東京都土壌汚染対策指針に従って実施されており、土壌汚染のおそれはないものと認められます。」旨記載された書面とともに届出書副本の交付を受けています。			

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72.09%)		
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	(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)		
所有階・床面積・用途等	(ウ) 区分所有部分の床面積合計7,415.75㎡ (区分所有部分は事務所棟の4～5階・8～13階の事務所)、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2.3879% (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59.19%に相当 (イ) 専有面積割合で約1.3%に相当 (ウ) 専有面積割合で約32.63%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 (ウ) 平成17年9月27日	取得価格	(ア) 13,763,000,000円 (イ) 293,000,000円 (ウ) 9,800,000,000円
信託受託者	—	建物管理会社	三井不動産㈱
特記事項	<p>①本物件は、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階は各区分所有者と三井不動産㈱の間で締結された「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收受、負担しています。</p> <p>②本物件は、区分所有建物であり、当該区分所有にかかる規約の適用を受けます。なお、当該規約においては、区分所有権を譲渡する場合の他の区分所有者の優先的な買取権、分割請求の禁止などが定められております。</p>		

物件の名称	NBF小川町ビルディング		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示) 東京都千代田区神田小川町一丁目3番1号			
土地	地積	1,114.85㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権(敷地権割合83.75%)		
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	8,350.32㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権(区分所有)	建築時期	昭和61年10月27日
	所有階・床面積・用途等	事務所(3階の一部、4~10階部分) 店舗、車庫及び物置 合計	4,492.69㎡ 590.57㎡ 5,083.26㎡	(持分100%) (持分100%)
取得時期	平成17年9月30日	取得価格	4,940,000,000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	<p>①本物件は、区分所有建物であり、当該区分所有にかかる規約の適用を受けます。なお、当該規約においては、区分所有権を譲渡しようとするときは、他の区分所有者に対し、他に優先して譲渡を申し出るものとされています。</p> <p>②本物件は、三井不動産㈱に賃貸し、三井不動産㈱はこれを第三者に転貸しています。また、本物件の2階から10階は各区分所有者と三井不動産㈱の間で締結された「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收受、負担しています。</p>			

物件の名称	NBF浦和ビル		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示) 埼玉県さいたま市浦和区東高砂町2番5号			
土地	地積	1,005.16㎡	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8階建		
	延床面積	5,090.72㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成2年6月20日
	用途	事務所、駐車場、銀行、物置、倉庫、休憩室		
取得時期	平成17年9月30日	取得価格	2,000,000,000円	
信託受託者	—	建物管理会社	東京美装興業㈱	
特記事項	<p>①都市計画道路に伴う道路の取用の結果、本物件に係る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。</p> <p>②本物件は、区分所有建物ですが、本投資法人は全ての区分所有権を取得しています。</p>			

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	4,937.44㎡ (うち、(イ) 177.75㎡(特記事項②記載の敷地))	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権(敷地権割合30.6603%)		
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	(ア) (ウ) (エ) (オ) 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	(ア) 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 (ウ) 6階の一部 (エ) 9階の一部 (オ) 10階の全部、9階の一部	合計8,127.54㎡(事務所・店舗) 135.40㎡(事務所) 437.25㎡(事務所) 合計2,246.43㎡(事務所)	

取得年月日	(ア) 平成15年11月5日 (イ) 平成16年3月5日 (ウ) 平成16年11月30日 (エ) 平成16年11月30日 (オ) 平成17年10月5日	取得価格	(ア) 3,195,000,000円 (イ) 0円 (ウ) 59,239,496円 (エ) 180,166,018円 (オ) 970,000,000円
信託受託者	—	建物管理会社	大成サービス㈱
特記事項	①本物件は、区分所有建物であり、当該区分所有にかかる規約の適用を受けます。なお、当該規約においては、区分所有権を譲渡する場合の他の区分所有者の優先的な買取権等が定められております。 ②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。		

物件の名称	大和生命ビル		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示) 東京都千代田区内幸町一丁目1番7号			
土地	地積	5,065.35㎡	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4階付26階建		
	延床面積	50,847.51㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	昭和59年6月30日
	用途	事務所、店舗、駐車場、倉庫		
取得時期	平成17年10月20日	取得価格	63,500,000,000円	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行㈱	建物管理会社	大成㈱	

(4) 資金調達概要

借入金等の有利子負債の調達につきましては、機動性の高い無担保・無保証の金融機関からの借入金を中心とし、財務の安定性に配慮しつつ行っております。借入に当たっては、将来の金利上昇リスク軽減の観点から積極的に長期固定金利借入金の導入を進める一方で、物件取得時の機動的な資金調達等の観点から短期借入金も導入しており、さらに借換えリスク軽減等の安定的な調達基盤の確保といった観点から極度額300億円、期間3年の長期のコミットメントラインを設定しております。また、預り敷金の一部を運用資金として有効活用することに伴い、本投資法人のローン・トゥー・バリュース・レシオの算出方法を変更しております。具体的には、資産総額に対して借入金、投資法人債発行額の残高及び運用している敷金相当額の残高が占める割合をローン・トゥー・バリュース・レシオとして引き続き60%を上限の目途としています(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。)

平成17年12月期は、平成17年8月に新たな物件取得のための資金調達及び借入金の返済を目的に投資口の追加発行を行い、この結果、平成17年12月期末の発行済投資口数は422,700口(前期末比58,000口増)に、出資総額は2,621.7億円(前期比514.9億円増)となり、期末総資産負債比率(総資産に対する有利子負債及び本投資法人が運用している敷金相当額の合計額の比率)は48.5%となりました。

また、資金調達手段の多様化を図り、投資法人債の発行も行っております。平成17年1月に提出した2,000億円の公募投資法人債の発行枠の設定に関する発行登録書に基づき、当期におきましては、平成17年11月に100億円の公募投資法人債を発行しました。

発行登録書の概要

発行予定額	2,000億円以内
発行予定期間	平成17年2月4日より平成19年2月3日まで
資金使途	特定資産取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金、運転資金等

発行済投資法人債(平成17年12月期発行分)

名称	第7回無担保投資法人債
----	-------------

発行年月日	平成17年11月9日
発行総額	100億円
発行形態	公募
発行年限	10年
利率	1.85%
担保・保証	無担保・無保証

なお、平成17年12月期末時点における本投資法人の格付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・サービズ(S&P)	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(Moody's)	発行体格付：A2 アウトルック：ポジティブ
株式会社格付投資情報センター(R&I)	発行体格付：AA-

平成17年12月期末時点における本投資法人の借入の状況は以下のとおりです。

1. 短期借入

取引先	借入残高(千円)	終了日	適用金利(注1)(%)	摘要
㈱三井住友銀行	5,000,000	H18.1.16	0.4	無担保 無保証 同順位 変動金利 (注2) (注3)
中央三井信託銀行㈱	5,000,000	H18.1.16	0.4	
㈱東京三菱銀行(注4)	5,000,000	H18.1.16	0.4	
㈱新生銀行	5,000,000	H18.1.16	0.3	
㈱みずほコーポレート銀行	4,000,000	H18.1.16	0.3	
㈱第四銀行	4,000,000	H18.1.16	0.3	
㈱福岡銀行	4,000,000	H18.1.16	0.3	
㈱八十二銀行	3,000,000	H18.1.16	0.3	
信金中央金庫	3,000,000	H18.1.16	0.3	
㈱中国銀行	3,000,000	H18.1.16	0.3	
㈱鹿児島銀行	2,000,000	H18.1.16	0.3	
㈱静岡銀行	2,000,000	H18.1.16	0.3	
㈱群馬銀行	2,000,000	H18.1.16	0.3	
㈱山梨中央銀行	1,500,000	H18.1.16	0.3	
㈱山口銀行	1,000,000	H18.1.31	0.4	
小計	49,500,000	-	-	

2. 長期借入

取引先	借入残高(千円)	終了日	適用金利(注1)(%)	摘要
住友生命保険(相)	12,000,000	H20.5.23	1.7	無担保 無保証 同順位 固定金利 (注2) (注3)
住友生命保険(相)	5,000,000	H21.7.16	1.7	
住友生命保険(相)	5,000,000	H23.7.19	2.1	
住友生命保険(相)	3,000,000	H22.2.3	1.2	
中央三井信託銀行㈱	10,000,000	H18.5.23	1.3	
中央三井信託銀行㈱	9,000,000	H19.7.16	1.3	
中央三井信託銀行㈱	5,000,000	H23.3.30	1.6	
中央三井信託銀行㈱	1,000,000	H21.3.30	1.2	
日本政策投資銀行	4,000,000	H26.11.28	1.8	
日本政策投資銀行	10,000,000	H27.9.11	1.5	
日本政策投資銀行	10,000,000	H29.9.27	1.8	
三井生命保険㈱	2,000,000	H24.2.13	1.7	
三井生命保険㈱	4,000,000	H24.3.30	1.8	
三井生命保険㈱	2,000,000	H24.11.1	1.6	
三井生命保険㈱	3,000,000	H25.12.13	1.6	
全国共済農業協同組合連合会	1,000,000	H23.6.1	1.7	
全国共済農業協同組合連合会	10,000,000	H27.9.11	1.5	
明治安田生命保険(相)	3,000,000	H23.12.21	2.1	
明治安田生命保険(相)	4,000,000	H24.4.27	2.2	
明治安田生命保険(相)	1,000,000	H24.5.23	2.2	
明治安田生命保険(相)	2,000,000	H22.2.26	1.2	

農林中央金庫	8,000,000	H20.11.20	1.1	
日本生命保険(相)	3,000,000	H21.10.30	0.9	
日本生命保険(相)	2,000,000	H22.4.1	0.8	
日本生命保険(相)	2,000,000	H22.10.19	1.1	
住友信託銀行(株)	6,000,000	H19.7.16	1.3	
大同生命保険(株)	2,000,000	H22.2.3	1.2	
大同生命保険(株)	1,000,000	H24.3.30	1.8	
大同生命保険(株)	1,000,000	H26.10.31	2.0	
大同生命保険(株)	1,000,000	H25.10.4	1.4	
第一生命保険(相)	2,000,000	H20.2.13	0.8	
第一生命保険(相)	2,000,000	H18.3.31	0.7	
第一生命保険(相)	1,000,000	H18.9.29	0.9	
(株)三井住友銀行	1,000,000	H19.3.12	1.2	
(株)三井住友銀行	1,000,000	H19.3.12	1.2	
(株)三井住友銀行	1,000,000	H21.6.30	1.5	
(株)東京三菱銀行(注4)	2,000,000	H19.9.28	0.7	
(株)常陽銀行	1,000,000	H18.5.23	0.9	
(株)常陽銀行	1,000,000	H20.5.23	1.4	
(株)伊予銀行	1,000,000	H19.2.2	0.7	
(株)伊予銀行	1,000,000	H18.3.31	0.7	
太陽生命保険(株)	1,000,000	H22.2.12	1.2	
太陽生命保険(株)	1,000,000	H26.12.15	1.7	
小計	148,000,000	-	-	-
合計	197,500,000	-	-	-

(注1) 適用金利は、借入先金融機関ごとの借入利率(短期借入金については、同一借入先より複数の借入がある場合は、借入残高によって加重平均)を小数点第2位で四捨五入して表示しております。また、短期借入金の返済期限は、同一借入先より複数の借入がある場合には、最も早く返済期限が到来する借入金に関する日付を記載しております。

(注2) 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。

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

(注4) (株)東京三菱銀行は平成18年1月1日に合併により(株)三菱東京UFJ銀行に変更になっております。

2. 不動産等の取得及び売却状況について

(1) 資産の取得

本投資法人は、下記不動産等について、現所有者と売買契約を締結済みです。

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
NBFプラチナタワー	東京都港区	信託受益権	平成18年3月	31,000百万円
新川崎三井ビルディング	神奈川県川崎市	不動産	平成18年3月	20,300百万円

物件の名称	NBFプラチナタワー		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示) 東京都港区白金一丁目17番3号			
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・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26階建		
	延床面積	48,762.65㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成17年11月21日
	用途	事務所・店舗		
取得予定時期	平成18年3月31日		取得予定価格	31,000,000,000円
信託受託者	中央三井信託銀行(株)		建物管理会社	ファースト・ファシリティーズ(株)
特記事項	①本物件の当初の取得予定価格は27,600百万円でしたが、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ことによって、契約上の上限金額である31,000百万円が最終的な売買価格となりました。			
	②本物件は、2つの信託により構成される予定であります。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。			
	③本敷地に関しては、「東京都環境確保条例」の規定に従い、東京都と協議の上で、東京都土壌汚染対策指針に従って策定された適正なものとして東京都が認めた計画に従い土壌汚染対策を行い、これを完了しています。			

物件の名称	新川崎三井ビルディング	特定資産の種類	不動産
-------	-------------	---------	-----

所在地	(住居表示) 神奈川県川崎市幸区鹿島田890番12号			
土地	地積	19,478.07㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権の共有持分35%		
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32階建		
	延床面積	138,485.98㎡ (建物全体)		
	所有形態	所有権の共有持分35%	建築時期	平成1年5月22日
	用途	事務所、店舗、駐車場		
取得予定時期	平成18年3月31日		取得予定価格	20,300,000,000円
信託受託者	-		建物管理会社	三井不動産㈱
特記事項	①共有物に関する協定書において、他の共有者に優先して譲渡の申出を行うこと、第三者に担保設定が行えないこと、分割請求の禁止等が定められております。			
	②本敷地の土壌汚染の可能性については、現状の管理運営、使用を行う限りにおいて、人の健康等に被害の恐れがないことを憐イー・アール・エスに確認しています。			
	③本投資法人は、本物件を三井不動産㈱に賃貸し、三井不動産㈱はこれを転借人に転貸する予定です。			

(2) 資産の売却

本投資法人は、下記不動産等について、買主と売買契約を締結し、引渡済みです。

物件名称	所在地	特定資産の種類	売却時期	売却価格
大手前センタービルディング	大阪府大阪市	信託受益権	平成18年2月	2,370百万円

(3) 交換取引の概要

本投資法人は、平成17年11月30日付で、JFEビルディングのテナントであるJFEスチール株式会社より、平成19年3月31日を解約日とする解約通知を受領しました。

JFEスチール株式会社は、JFEビルディング全体を賃借しており、平成17年12月期末において、ポートフォリオ全体の総賃料収入に占める割合は11.2%、全賃貸面積に占める割合は11.5%となっています。

本投資法人は、JFEビルディングの本投資法人のポートフォリオに占める重要性を踏まえたうえで、JFEビルディングのテナント退去への対応策を検討してきました。

JFEビルディングのテナント退去への対応策として、本投資法人は、具体的には、①JFEビルディングと代替となる稼働物件との交換（法人税法第50条に規定される交換規定の適用を前提とする。）、②大規模リニューアル工事によるJFEビルディングの競争力向上とリーシング活動、③JFEビルディングの建替の実施、等を検討いたしました。

かかる検討の結果、本投資法人は、JFEビルディングを三井不動産株式会社に譲渡し、三井不動産株式会社から、①西新宿三井ビルディング（追加取得）、②ゲートシティ大崎、③虎ノ門琴平タワー（追加取得）、④パレール三井ビルディング及び⑤信濃橋三井ビルディングの5物件（以下、「交換取得5物件」といいます。）を取得する（交換する）こととしました（以下、「本件交換取引」といいます。）。

本投資法人は、かかる取引を行うことにより、①JFEビルディングのテナント退去に対する早期の対応、②交換取得5物件の安定したキャッシュ・フローを確保し、本投資法人の資産運用方針（「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」）に合致した資産運用の実施、③競争力のある交換取得5物件の取得による本投資法人のポートフォリオの更なる質の強化が図れると考えています。

また、本投資法人は、本件交換取引においては、本投資法人の利害関係人等に該当する三井不動産株式会社との間で物件の譲渡及び取得が同時に実施されるため、取引価格は第三者の専門家である不動産鑑定会社の大和不動産鑑定株式会社が算定する鑑定評価額としました。なお、不動産鑑定評価額については、株式会社中央不動産鑑定所が、大和不動産鑑定株式会社の作成した不動産鑑定評価書の試算過程と判断基準についての合理性等を検討し、さらに鑑定評価額の価格水

準の妥当性について確認した「意見書」において、「「不動産鑑定評価書」の価格は妥当と判断した。」旨報告しています。

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 (不動産鑑定評価額)
西新宿三井ビルディング (追加取得)	東京都新宿区	不動産	平成18年4月	43,300百万円 (43,300百万円)
ゲートシティ大崎	東京都品川区	不動産	平成18年4月	30,100百万円 (30,100百万円)
虎ノ門琴平タワー (追加取得)	東京都港区	不動産及び地上権	平成18年4月	18,500百万円 (18,500百万円)
パレール三井ビルディング	神奈川県川崎市	不動産	平成18年4月	3,800百万円 (3,800百万円)
信濃橋三井ビルディング	大阪府大阪市	不動産	平成18年4月	14,400百万円 (14,400百万円)

物件名称	所在地	特定資産の種類	譲渡予定時期	譲渡予定価格 (不動産鑑定評価額)
JFEビルディング	東京都千代田区	信託受益権	平成18年4月	91,000百万円 (91,000百万円)

(注1) 上表の「不動産鑑定評価額」は、いずれも、平成18年1月1日を価格時点とする大和不動産鑑定(株)作成の不動産鑑定評価書に基づいています。

(注2) 大和不動産鑑定(株)が算出したJFEビルディングの鑑定評価額である91,000百万円は、現テナント退去後、既存の建物を建て替えることを前提としています。算出にあたっては取引事例比較法と開発法を適用し、公示地価等から算出される規準価格との均衡にも留意し、更地価格を算定します。

(注3) 本件交換取引に伴い、三井不動産株式会社に対して、差金の支払があります。本件交換取引に伴う財務上の影響については「第9期の計算期間(平成17年7月1日から平成17年12月31日まで)の業績の概要/〔重要な後発事象〕」をご参照ください。

交換取得5物件及びJFEビルディングの概要

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	(ア) 所有権 (敷地権割合3.67%) (イ) 所有権 (敷地権割合72.97%)		
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 (区分所有及び区分所有の共有)	建築時期	平成11年4月28日
	所有階・床面積・用途等	所有階：(ア) 18階の区分所有権1,558.18㎡ (18階の事務所部分) (イ) 区分所有権 (事務所棟の1階～17階、19階・20階の事務所・店舗部分28,725.55㎡) 及び区分所有部分 (区分所有権の共有持分、21階～25階) の床面積合計8,006.38㎡ に対する共有持分28.73% 所有割合：(ア) 事務所棟の専有面積割合で約4.06%に相当 (イ) 事務所棟の専有面積割合で約81.05%に相当		
取得(予定)時期	(ア) 平成14年9月30日 (イ) 平成18年4月24日	取得(予定)価格	(ア) 1,603,393,173円 (イ) 43,300,000,000円	
信託受託者	—	建物管理会社	三井不動産(株)	
特記事項	<p>①本物件の3階から25階の賃貸可能面積36,702.24㎡については、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。</p> <p>②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、本書提出日現在において官民の境界確認を行っていません。</p> <p>③本物件は、区分所有建物であり、当該区分所有にかかる規約等の適用を受けます。なお、当該規約においては、区分所有権を譲渡する場合の他の区分所有者の優先的な買取権等が定められております。また、共有持分を取得予定のため、当該共有にかかる規約等の適用を受けます。なお、当該規約等においては、共有持分を譲渡する場合の他の共有者の優先買取権、共有にかかる分割請求の禁止などが定められております。</p>			

	④本物件を三井不動産㈱に賃貸し、三井不動産㈱はこれを転借人に転貸しています。新規取得部分についても三井不動産㈱に賃貸し、三井不動産㈱はこれを転借人に転貸する予定です。
--	---

(注) 本投資法人が既に一部取得している物件の追加取得であり、新規取得部分は(イ)の部分です。

物件の名称	ゲートシティ大崎		特定資産の種類	不動産	
所在地	(住居表示) 東京都品川区大崎一丁目11番1号、2号、6号				
土地	地積	42,509.31㎡	用途地域	準工業地域	
	所有形態	42,476.01㎡の所有権(敷地権割合12.27%)及び33.30㎡の所有権			
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4階付24階建			
	延床面積	287,349.75㎡(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11年1月6日	
	所有階・床面積・用途等	事務所(西3階)	1,105.18㎡	(持分1/1)	
		事務所(西6階の一部)	1,922.51㎡	(持分1/1)	
		事務所(西9階)	4,037.46㎡	(持分1/1)	
		事務所(西10階)	4,037.46㎡	(持分1/1)	
		事務所(西11階)	4,037.46㎡	(持分4,977,000/23,989,050)	
		事務所(西12階)	4,037.46㎡	(持分5,065,000/24,414,040)	
		事務所(西13階)	4,037.46㎡	(持分5,065,000/24,414,040)	
事務所(西14階)		4,037.46㎡	(持分5,065,000/24,414,040)		
事務所(西21階の一部)		690.47㎡	(持分1/1)		
事務所(西24階)		2,843.00㎡	(持分1/1)		
事務所(東23階)	1,392.69㎡	(持分1/1)			
店舗(地下2階～3階)	5,433.97㎡	(持分12.3%)			
取得予定時期	平成18年4月24日		取得予定価格	30,100,000,000円	
信託受託者	-		建物管理会社	三井不動産㈱	
特記事項	①本物件は、区分所有建物かつ共有建物であり、当該区分所有及び共有にかかる規約・協定書等の適用を受けます。なお、当該区分所有にかかる規約において、専有部分と敷地部分の分離処分禁止が、また当該共有にかかる協定書において、共有持分を譲渡する場合の他の共有者の優先買取権、共有にかかる分割請求の禁止などが定められております。				
	②本物件の敷地に関しては「東京都環境確保条例」に基づき再開発着工前に土壤調査が実施され一部基準を超えるポイントがありました。建設工事の際の掘削等により適切に場外に搬出しています。				
	③本投資法人の取得予定床を含む本物件事務所部分は各区分所有者と三井不動産㈱の間で締結された「ゲートシティ大崎業務商業棟に関する共同運用規定」の対象である「共同運用区画」であり、共同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共同運用割合に応じて収受、負担しています。				
	④本物件を三井不動産㈱に賃貸し、三井不動産㈱はこれを転借人に転貸する予定です。				
	⑤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りません。				

物件の名称	虎ノ門琴平タワー		特定資産の種類	不動産及び地上権
所在地	(住居表示) 東京都港区虎ノ門一丁目2番8号			
土地	地積	2,291.42㎡(敷地全体)	用途地域	商業地域
	所有形態	(ア) 地上権1,256.19㎡の準共有持分 (イ) 1,035.23㎡の地上権及び地役権 (492,557/621,044)		
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26階建		
	延床面積	29,353.21㎡(建物全体)		
	所有形態	区分所有権	建築時期	平成16年11月13日
	所有階・床面積・用途等	(ア) 事務所(事務所棟4階から25階)	16,784.72㎡	(持分 492,557/1,684,779)
(イ) 事務所(事務所棟4階から25階)		16,784.72㎡	(持分1,192,222/1,684,779)	
取得(予定)時期	(ア) 平成16年11月30日 (イ) 平成18年4月24日		取得(予定)価格	(ア) 6,043,000,000円 (イ) 18,500,000,000円
信託受託者	-		建物管理会社	三井不動産㈱
特記事項	①平成16年11月30日から一定期間経過後に、(ア)についての売主及び売主と一定の関係を有する会社は、本物件の購入についての協議を本投資法人に対して申し入れることができます。			
	②本物件を三井不動産㈱に賃貸し、三井不動産㈱はこれを転借人に転貸しています。新規取得部分についても三井不動産㈱に賃貸し、三井不動産㈱はこれを転借人に転貸する予定です。			
	③本物件は、区分所有建物であり、当該区分所有にかかる規約の適用を受けます。なお、当該規約においては、区分所有権を譲渡する場合の他の区分所有者の優先交渉権、専有部分と敷地部分の分離処分禁止、共有形態にある土地の利用権の相互利用などが定められております。			
	④本物件の一部には都市計画道路(計画幅員30m)が計画決定しており、現況の道路境界線より約1.9m後退した部分が当該都市計画道路予定部分(81.70㎡)となり建築制限があります。			

(注) 本物件の追加取得にあたり4階から25階を100%所有する予定です。新規取得部分は(イ)の部分です。

物件の名称	パレール三井ビルディング		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示) 神奈川県川崎市川崎区東田町8番地			
土地	地積	5,673.25㎡	用途地域	商業地域

	所有形態	所有権（敷地権割合51.8299%の準共有持分97.5%）		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付22階建		
	延床面積	50,934.97㎡（建物全体）		
	所有形態	所有権（区分所有の共有）	建築時期	平成2年10月16日
	所有階・床面積・用途等	事務所、機械室 （1階、7～20階、22階の一部）	16,310.43㎡	（持分97.5%）
取得予定時期	平成18年4月24日		取得予定価格	3,800,000,000円
信託受託者	—		建物管理会社	三井不動産㈱
特記事項	①本物件は区分所有建物かつ共有建物であり、当該区分所有にかかる規約等の適用を受け、当該規約においては、専有部分と敷地部分の分離処分の禁止などが定められています。また、他の共有者との間で締結される予定の、共有に関する覚書においては、共有持分を譲渡する場合の他の共有者の優先交渉権又は優先買取権、共有にかかる分割請求の禁止などが定められる予定です。			
	②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、本書の日付現在において確認の手段中です。			
	③本投資法人は、本物件を三井不動産㈱に賃貸し、三井不動産㈱はこれを転借人に転貸する予定です。			

物件の名称	信濃橋三井ビルディング		特定資産の種類	不動産
所在地	（住居表示）大阪府大阪市西区靱本町一丁目11番7号			
土地	地積	4,298.26㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権の共有持分99%		
建物	構造	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12階建		
	延床面積	36,301.54㎡（建物全体）		
	所有形態	所有権の共有持分99%	建築時期	昭和57年9月29日
	用途	事務所、車庫		
取得予定時期	平成18年4月24日		取得予定価格	14,400,000,000円
信託受託者	—		建物管理会社	三井不動産㈱
特記事項	①本物件は、共有建物であり、当該共有にかかる協定書の適用を受けます。なお、当該協定書においては、他の共有者に優先して譲渡の申出を行うこと、共有者の同意なく第三者に譲渡、質入、担保設定等が行えないこと、協定書締結後5年間の分割請求の禁止等が定められております。			
	②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、本書の日付現在において確認の手段中です。			
	③本物件は、平成13年に耐震診断を実施し、「耐震性は確保されている」旨の報告を受けています。さらに、平成17年12月26日に財団法人日本建築総合試験所から、当該耐震診断は妥当である旨の評定を受けています。			
	④本投資法人は、本物件を三井不動産㈱に賃貸し、三井不動産㈱はこれを転借人に転貸する予定です。			

物件の名称	JFE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
			売却予定価格	91,000,000,000円
信託受託者	住友信託銀行㈱		建物管理会社	JFEアーバンプラス㈱
特記事項	①敷地の一部は、都市計画道路に指定されています。			
	②建物は、信託受託者とJFEスチール㈱の間の定期賃貸借契約に基づいて、JFEスチール㈱に一棟貸しされています。なお、平成17年11月30日に、平成19年3月31日を契約期限とする解約予告書を受領しています。			
	③敷地の一部（78.96㎡）について関東地方建設局東京国道工事事務所（現関東地方整備局東京国道事務所）に対し無償貸与しています。			

(4) ポートフォリオの拡大と質の強化

本投資法人は、上場以来、取得及び情報ルートが多様化等を図るとともに我が国有数の不動産会社である三井不動産株式会社とのコラボレーションを強化し、新規物件の取得を確実に進め、本書の日付現在、直接に保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合わせて、55物件（第10期に取得予定の不動産等を含み、第10期に譲渡又は譲渡予定の不動産等は含みません。）、資産残高6,248億円（取得価格の合計）を所有しています。

このような取組みの結果、資産規模が拡大するとともに、下記表のとおり、第1期末、第9期末及び本書の日付現在を比較すると、①テナントリスクの分散、②物件集中リスクの分散、③築年数及び④ポートフォリオPMLのいずれの点においても、より質の高いポートフォリオとなりました。

決算期	取得価格合計	物件数	総賃貸可能面積	稼働率
	(期末) (百万円)	(期末) (件)	(期末) (㎡)	(期末) (%)
運用開始日(平成13年5月23日)	192,128	22	247,687	96.9
第1期(平成13年12月期)	226,583	24	277,054	97.5
第2期(平成14年6月期)	246,062	26	303,486	97.4
第3期(平成14年12月期)	260,280	28	322,344	95.0
第4期(平成15年6月期)	276,053	29	340,497	94.8
第5期(平成15年12月期)	285,686	33	358,940	92.3
第6期(平成16年6月期)	336,180	43	419,511	97.7
第7期(平成16年12月期)(注1)	393,800	43	460,901	97.5
第8期(平成17年6月期)	414,185	47	488,323	98.1
第9期(平成17年12月期)	539,395	52	578,243	98.1
本書の日付現在(注2)	624,838	55	670,440	98.4

取得価格合計の地域分散の概要(百万円)

決算期	運用開始日	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
	平成13年5月23日	平成13年12月末	平成14年6月末	平成14年12月末	平成15年6月末	平成15年12月末
東京都心部	143,574	175,574	175,574	189,792	203,555	206,228
東京周辺都市部	24,696	27,151	36,130	36,130	38,140	38,140
地方都市部	23,857	23,857	34,357	34,357	34,357	41,317
合計	192,128	226,853	246,063	260,280	276,053	285,686

決算期	第6期	第7期	第8期	第9期	本書の日付現在 (注2)
	平成16年6月末	平成16年12月末	平成17年6月末	平成17年12月末	
東京都心部	245,158	271,979	283,429	370,469	419,238
東京周辺都市部	40,440	55,316	57,751	94,951	119,051
地方都市部	50,581	66,504	73,004	73,974	86,549
合計	336,180	393,800	414,185	539,395	624,838

	<第1期末>	<第9期末>	<本書の日付現在>(注2)
	24物件	52物件	55物件
①テナントリスクの分散 (テナント上位10社賃貸面積の総賃貸面積に対する割合)	54.3% (54.3%)	39.0% (31.9%)	46.7% (21.0%)

* () は三井不動産㈱を除く9社 (第1期末は10社)の割合(注3)			
②物件集中リスクの分散 (上位3物件の取得価格の合計の保有 全物件の取得価格の合計に対する割 合)	54.0%	32.0%	23.0%
③築年数 (各物件の各期末における築年数を取 得価格で加重平均した年数)	17.72年	16.38年	12.36年
10年超の物件の比率	88.5%	74.3%	58.1%
5年超10年以下の物件の比率	11.5%	5.4%	16.4%
5年以下の物件の比率	-	20.4%	25.5%
④ポートフォリオPML (ポートフォリオにおいて生じる最大 規模の損失額)	4.8%	3.8%	3.1%

(注1) 第7期(平成16年12月期)中において、保有資産のうち、4物件(取得価格合計6,414百万円、不動産等売却益合計937百万円)を売却しました。

(注2) 本書の日付現在の数値を算出するにあたっては、第10期に取得予定の不動産等を含み、第10期に譲渡又は譲渡予定の不動産等は含みません。

(注3) 三井不動産㈱がテナントとなっている物件は、同社が物件を賃借したうえで、転借人にこれを転貸しています。

3. ポートフォリオ全体に係る事項

下記A.、B.及びC.の表は、本投資法人の保有に係る不動産等（第10期に取得予定の不動産等を含み、第10期に譲渡又は譲渡予定の不動産等は含みません。）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。

なお、かかる不動産等の一部については物件の名称を下記のとおり、変更しています。

新名称	旧名称	変更時期
NBF小川町ビルディング	小川町三井ビルディング	平成17年9月30日
NBF浦和ビル	浦和三井ビルディング	平成17年9月30日

また、物件の建物管理会社が下記のとおり変更されています。

	物件	新建物管理会社	旧建物管理会社	変更時期
建物管理会社変更	NBF浦和ビル	東京美装興業株式会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社	平成18年2月1日

A. 投資不動産物件及び信託不動産の価格及び投資比率（注1）

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「投資不動産物件及び信託不動産」に含めて記載しています。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。

地域区分	物件名称	取得（予定）価格 （千円） （注3）	価格（不動産鑑定 評価額） （千円） （注4）	投資比率 （%）（注5）	地域区分毎の 投資比率 （%）（注5）
東京都心部	大和生命ビル	63,500,000	60,800,000	9.2	67.1
	西新宿三井ビルディング（注2）	1,603,393	1,970,000	0.3	
	西新宿三井ビルディング（追加取得分） （注2）	43,300,000	43,300,000	6.6	
	芝NBFタワー	32,000,000	26,500,000	4.0	
	NBFプラチナタワー	31,000,000	34,400,000	5.2	
	ゲートシティ大崎（注2）	30,100,000	30,100,000	4.6	
	虎ノ門琴平タワー（注2）	6,043,000	7,880,000	1.2	
	虎ノ門琴平タワー（追加取得分）（注2）	18,500,000	18,500,000	2.8	
	日本橋室町センタービル（注2）	23,945,000	26,300,000	4.0	
	中目黒GTタワー（注2）	23,856,000	23,900,000	3.6	
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	18,700,000	2.8	
	GSKビル	15,616,000	18,700,000	2.8	
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	17,000,000	2.6	
	興和西新橋ビルB棟（注2）	13,217,000	14,900,000	2.3	
	第2新日鐵ビル	12,614,118	13,830,000	2.1	
	NBF ALLIANCE	9,126,000	11,000,000	1.7	
	四谷メディカルビル	8,800,000	9,000,000	1.4	
	渋谷ガーデンフロント（注2）	8,700,000	11,900,000	1.8	
	NBF芝公園ビル	6,770,000	7,530,000	1.1	
	NBF高輪ビル	6,667,200	7,800,000	1.2	
赤坂山王スクエア	6,250,000	7,100,000	1.1		
住友電設ビル	5,365,000	5,310,000	0.8		

	NBF東銀座スクエア	5,200,000	6,210,000	0.9	
	NBF小川町ビルディング(注2)	4,940,000	5,310,000	0.8	
	NBF池袋タワー	4,695,000	5,180,000	0.8	
	NBF池袋シティビル(注2)	4,428,000	4,830,000	0.7	
	NBF須田町ヴェルデビル	2,380,000	2,490,000	0.4	
	NBF恵比寿南ビル	1,000,000	1,360,000	0.2	

地域区分	物件名称	取得(予定)価格 (千円) (注3)	価格(不動産鑑定 評価額) (千円) (注4)	投資比率 (%) (注5)	地域区分毎の 投資比率 (%) (注5)
東京周辺都市部	I S Tビル	35,200,000	35,700,000	5.4	19.3
	中野坂上サンブライツツイン(注2)	8,979,142	10,800,000	1.6	
	新川崎三井ビルディング(注2)	20,300,000	20,300,000	3.1	
	横浜S Tビル(注2)	13,529,300	16,700,000	2.5	
	パレール三井ビルディング(注2)	3,800,000	3,800,000	0.6	
	NBF厚木ビル	2,300,000	2,510,000	0.4	
	つくば三井ビルディング	8,875,500	9,260,000	1.4	
	NBF宇都宮ビル	2,435,000	2,540,000	0.4	
	シーノ大宮ノースウィング(注2)	16,816,345	18,400,000	2.8	
	大同生命大宮ビル	2,361,000	2,280,000	0.3	
	NBF浦和ビル	2,000,000	2,010,000	0.3	
	NBF松戸ビル	2,455,000	2,670,000	0.4	

地域区分	物件名称	取得(予定)価格 (千円) (注3)	価格(不動産鑑定 評価額) (千円) (注4)	投資比率 (%) (注5)	地域区分毎の 投資比率 (%) (注5)
地方都市部	札幌エルプラザ(注2)	4,404,405	4,820,000	0.7	13.7
	NBF札幌南二条ビル	1,870,300	1,630,000	0.2	
	NBF仙台本町ビル	3,566,000	3,870,000	0.6	
	NBFユニックスビル	4,028,900	4,710,000	0.7	
	NBF新潟テレコムビル	3,957,500	4,440,000	0.7	
	NBF名古屋広小路ビル	5,406,000	5,840,000	0.9	
	アクア堂島NBFタワー	17,810,000	19,200,000	2.9	
	信濃橋三井ビルディング(注2)	14,400,000	14,400,000	2.2	
	サンマリオンNBFタワー	10,500,000	9,900,000	1.5	
	堺筋本町センタービル(注2)	6,500,000	6,710,000	1.0	
	NBF堺東ビル	2,227,200	2,450,000	0.4	
	NBF谷町ビル	1,944,000	1,970,000	0.3	
	アクア堂島東館(注2)	1,914,000	2,020,000	0.3	
	NBF四条烏丸ビル	1,627,000	1,660,000	0.3	
	NBF広島立町ビル	2,930,000	2,880,000	0.4	
	広島袋町ビルディング(注2)	835,000	881,000	0.1	

	NBF博多祇園ビル	2,629,000	2,590,000	0.4	
--	-----------	-----------	-----------	-----	--

合計		624,838,704	658,741,000	100.0	100.0
----	--	-------------	-------------	-------	-------

(注1) 上表においては、第10期に取得予定の不動産等を含み、第10期に譲渡又は譲渡予定の不動産等は含みません。

(注2) 共有物件、区分所有物件については、それぞれ本投資法人の持分に関する「取得（予定）価格」及び「不動産鑑定評価額」です。

(注3) 上表の「取得（予定）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おり、千円未満を切り捨てて表示しています。

(注4) 上表の「不動産鑑定評価額」は、第9期末保有不動産等については、平成17年12月31日を価格時点とする(株)谷澤総合鑑定所又は大和不動産鑑定(株)作成の不動産鑑定評価書に基づいています。また、NBFプラチナタワーは平成18年3月31日、新川崎三井ビルディング、西新宿三井ビルディング（追加取得分）、ゲートシティ大崎、虎ノ門琴平タワー（追加取得分）、パレール三井ビルディング及び信濃橋三井ビルディングの計6物件は平成18年1月1日を価格時点とする(株)谷澤総合鑑定所又は大和不動産鑑定(株)作成の不動産鑑定評価書に基づいています。

(注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」合計に対する比率であり、小数点第2位を四捨五入して算出しています。

B. エンジニアリングレポートにおける数値の抜粋 (注1)

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)
大和生命ビル	平成17年5月20日	2,012,712	6.2
西新宿三井ビルディング	平成14年7月19日	1,098,910	4.8
芝NBFタワー	平成13年6月14日	5,768,602	6.8
NBFプラチナタワー	平成17年12月26日	365,417	3.9
ゲートシティ大崎	平成17年9月2日	2,221,392	7.2
虎ノ門琴平タワー	平成16年11月22日	47,031	5.7
日本橋室町センタービル	平成12年8月4日	360,164	12.6
中目黒GTタワー	平成14年8月5日	245,965	3.7
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
NBF虎ノ門ビル (注2)	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 (注5)	平成14年10月18日	1,012,249	7.4
NBF ALLIANCE	平成15年12月29日	188,646	8.1
四谷メディカルビル	平成17年5月24日	90,566	12.0
渋谷ガーデンフロント (注5)	平成15年12月4日	142,946	6.5
NBF芝公園ビル	平成16年4月23日	253,150	6.8
NBF高輪ビル	平成11年10月20日	403,214	15.0
赤坂山王スクエア	平成17年2月10日	243,192	11.8
住友電設ビル	平成12年10月31日	210,759	12.9
NBF東銀座スクエア	平成17年3月23日	42,876	6.1
NBF小川町ビルディング	平成17年5月24日	236,692	6.1
NBF池袋タワー (注2)	平成16年3月31日、 平成16年4月	261,930	8.3
NBF池袋シティビル	平成16年3月5日	165,578	13.1
NBF須田町ヴェルデビル	平成15年10月31日	133,652	8.1
NBF恵比寿南ビル	平成16年3月23日	54,322	7.9

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)
ISTビル	平成17年7月12日	250,454	9.3
中野坂上サンブライツツイン	平成14年1月18日	705,705	2.8
新川崎三井ビルディング	平成17年5月24日	3,651,968	4.9
横浜STビル	平成12年11月20日	842,122	6.4
パレール三井ビルディング	平成17年12月22日	801,171	10.4
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
NBF宇都宮ビル	平成17年3月4日	146,780	1.4
シーノ大宮ノースウィング (注5)	平成16年9月1日	235,144	3.0
大同生命大宮ビル	平成12年10月31日	168,627	14.8
NBF浦和ビル	平成17年5月24日	119,514	11.1
NBF松戸ビル	平成13年1月23日	115,401	10.8

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)
札幌エルプラザ	平成15年9月18日	82,131	1.5
NBF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
NBFユニックスビル	平成12年11月20日	312,686	1.6
NBF新潟テレコムビル	平成11年10月20日	404,054	12.0
NBF名古屋広小路ビル	平成16年3月2日	131,032	7.8
アクア堂島NBFタワー（注2）	平成16年3月31日、 平成16年4月	1,179,370	4.7
信濃橋三井ビルディング	平成17年11月9日	829,865	4.5
サンマリオンNBFタワー	平成13年11月26日	290,256	2.3
堺筋本町センタービル	平成17年3月3日	377,971	4.8
NBF堺東ビル	平成12年11月20日	230,337	10.2
NBF谷町ビル（注2）	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（注2）（注5）	平成16年3月31日、 平成16年4月	892,530	4.6
NBF四条烏丸ビル	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
NBF博多祇園ビル	平成11年10月20日	244,245	13.0

ポートフォリオPML（注6）			3.1
----------------	--	--	-----

（注1）上表においては、第10期に取得予定の不動産等を含み、第10期に譲渡又は譲渡予定の不動産等は含みません。なお、エンジニアングレポートは、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。

（注2）上表の数値は、NBF虎ノ門ビル、NBF池袋タワー、アクア堂島NBFタワー、NBF谷町ビル及びアクア堂島東館を除く不動産等については㈱イー・アール・エス作成の建物状況調査報告書に、NBF虎ノ門ビル、NBF池袋タワー、アクア堂島NBFタワー、NBF谷町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」の数値は鹿島建設㈱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月付の建物状況調査報告書によるものです。

（注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、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。

（注4）上表の「PML」（Probable Maximum Loss）は、通常「予想最大損失率」として訳されています。統一された厳密な定義はありませんが、建築物に関する地震PMLは、想定した予定試用期間中（50年＝一般的建物の耐用年数）に、想定される最大規模の地震（475年に一度起こる大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るか、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率として示したものです。上表のPMLはリスクカーブにより示しています。リスクカーブによるPMLは、発生する可能性のあるすべての大小の地震について、損失予測計算を行い、建物の耐震性及び地震動の性状、地盤などによる予想損失のばらつきを考慮し、上記の50年間に起こる可能性が10%の損失を示したものです。ただし、PMLは建物（構造部材、非構造部材、建築設備）のみの被害率を表し、生産設備機器等、家具、什器等の被害や、火災による損失、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。

（注5）第2新日鐵ビル、渋谷ガーデンフロント、シーノ大宮ノースウィング及びアクア堂島東館については、各物件を構成する複数建物の合計数値です。

（注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・エス作成の平成18年2月付「ポートフォリオ分析レポート」による、55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。

C. 投資不動産物件及び信託不動産の賃貸状況

(平成17年12月31日現在)

地域	物件名称	総賃貸収入 (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	大和生命ビル	584,882	27,640	26,395	95.5	62
	西新宿三井ビルディング	57,760	1,576	1,576	100.0	1
	西新宿三井ビルディング (追加取得分)	1,290,863	31,822	31,822	100.0	
	芝NBFタワー	1,060,352	24,728	24,728	100.0	28
	NBFプラチナタワー	840,727	33,483	33,483	100.0	5
	ゲートシティ大崎	942,310	20,590	20,590	100.0	1
	虎ノ門琴平タワー	194,654	4,926	4,926	100.0	1
	虎ノ門琴平タワー (追加取得分)	609,880	11,922	11,922	100.0	
	日本橋室町センタービル	884,314	16,306	16,306	100.0	15
	中目黒GTタワー	866,265	21,423	21,423	100.0	1
	新宿三井ビルディング二号館	661,621	14,946	14,712	98.4	36
	GSKビル	-	22,702	22,702	100.0	1
	NBF虎ノ門ビル	581,594	10,354	10,232	98.8	12
	興和西新橋ビルB棟	-	10,088	10,088	100.0	2
	第2新日鐵ビル	614,683	17,338	17,338	100.0	2
	NBF ALLIANCE	285,548	4,043	4,043	100.0	9
	四谷メディカルビル	170,759	7,450	7,450	100.0	1
	渋谷ガーデンフロント	-	8,258	8,258	100.0	1
	NBF芝公園ビル	-	7,087	7,087	100.0	3
	NBF高輪ビル	325,437	10,473	10,473	100.0	5
	赤坂山王スクエア	232,914	5,258	5,258	100.0	6
	住友電設ビル	-	5,978	5,978	100.0	1
	NBF東銀座スクエア	232,221	4,871	4,871	100.0	9
	NBF小川町ビルディング	91,354	4,805	4,805	100.0	1
NBF池袋タワー	209,277	5,737	5,737	100.0	12	
NBF池袋シティビル	183,111	5,127	5,127	100.0	12	
NBF須田町ヴェルデビル	114,142	2,971	2,971	100.0	4	
NBF恵比寿南ビル	57,324	1,595	1,595	100.0	3	
＜東京都心部小計＞			343,496	341,896	99.5	234

地域	物件名称	総賃貸収入 (千円)	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	延べ テナント数
東京周辺都市部	ISTビル	667,432	36,764	36,144	98.3	8
	中野坂上サンブライトツイン	-	12,074	12,074	100.0	1
	新川崎三井ビルディング	853,654	28,043	28,043	100.0	1
	横浜STビル	744,524	20,071	20,071	100.0	85
	パレール三井ビルディング	305,871	12,562	12,562	100.0	1
	NBF厚木ビル	138,851	5,230	4,936	94.4	19
	つくば三井ビルディング	488,149	16,842	14,365	85.3	62
	NBF宇都宮ビル	136,399	6,095	6,019	98.8	33
	シーノ大宮ノースウイング	718,887	20,699	20,651	99.8	34
	大同生命大宮ビル	119,621	3,574	3,574	100.0	15

	NBF浦和ビル	51,424	3,455	3,144	91.0	13
	NBF松戸ビル	123,745	4,772	4,498	94.3	25
<東京周辺都市部小計>			170,181	166,080	97.6	297

地域	物件名称	総賃貸収入 (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	286,946	11,396	11,396	100.0	12
	NBF札幌南二条ビル	121,770	5,352	5,352	100.0	10
	NBF仙台本町ビル	225,354	7,567	7,542	99.7	10
	NBFユニックスビル	295,908	13,479	12,185	90.4	52
	NBF新潟テレコムビル	274,891	10,221	10,124	99.0	37
	NBF名古屋広小路ビル	233,679	6,873	6,631	96.5	10
	アクア堂島NBFタワー	819,401	21,935	21,900	99.8	40
	信濃橋三井ビルディング	690,196	24,587	24,587	100.0	1
	サンマリオンNBFタワー	424,192	14,120	13,657	96.7	27
	堺筋本町センタービル	319,204	11,438	10,084	88.2	39
	NBF堺東ビル	130,384	5,327	4,737	88.9	16
	NBF谷町ビル	144,685	4,953	4,725	95.4	2
	アクア堂島東館	104,256	3,243	2,720	83.9	16
	NBF四条烏丸ビル	102,072	3,929	3,831	97.5	15
	NBF広島立町ビル	201,721	5,617	5,336	95.0	28
	広島袋町ビルディング	42,667	1,310	1,296	99.0	16
	NBF博多祇園ビル	158,596	5,416	5,416	100.0	8
<地方都市部小計>			156,763	151,519	96.7	339

<合計>			670,440	659,495	98.4	870
------	--	--	---------	---------	------	-----

(注1) 上表においては、第10期に取得予定の不動産等を含み、第10期に譲渡又は譲渡予定の不動産等は含まれません。

(注2) 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。

(注3) 上表の数値は、平成17年12月31日現在保有物件については平成17年12月31日を記載時点とし、それ以外の物件については売主から受領した資料に基づいて平成17年12月31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。

(注4) 上表の「総賃貸収入」とは、特段の記載がない限り、平成17年12月31日現在保有物件については、平成17年7月1日から平成17年12月31日までの営業収益の合計であります。なお、平成17年7月1日から平成17年12月31日の間に取得した、四谷メディカルビル(8月31日取得)、I S Tビル(9月13日取得)、中目黒G Tタワー追加取得分(9月27日取得)、NBF小川町ビルディング(9月30日取得)、NBF浦和ビル(9月30日取得)、札幌エルプラザ追加取得分(10月5日取得)及び大和生命ビル(10月20日取得)の計7物件については、それぞれの取得日から平成17年12月31日までの営業収益の合計です。第10期に取得予定の不動産等については、平成17年12月31日現在の現所有者とすべてのテナントとの間の賃貸借契約に記載された1か月分の賃料、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。)を基に算出した6ヶ月相当の金額を、千円未満を切り捨てて表示しています。

(注5) 上表の「総賃貸収入」が「一」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。

(注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。

(注7) 上表の「総賃貸面積」とは、特段の記載がない限り、記載時点においてテナントへの賃貸がなされており、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。

(注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。

(注9) 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(小数点第2位を四捨五入)を示しています。

(注10) 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、本投資法人が当該物件について所有権の共有又は区分所有権の共有形態で物件を保有している場合には、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。第10期に取得予定の不動産等のうち、新川崎三井ビルディング、西新宿三井ビルディング(追加取得分)、ゲートシティ大崎、虎ノ門琴平タワー(追加取得分)、パレール三井ビルディング及び信濃橋三井ビルディングは、三井不動産㈱に賃貸し、三井不動産㈱がこれを転借人に転貸する予定であるため、「延べテナント数」は、三井不動産㈱1社となります。

稼働率の推移

各期末における投資不動産物件及び信託不動産の稼働率(%)の推移は以下の表の通りです。

決算期	運用開始日	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
	平成13年5月23日	平成13年12月末	平成14年6月末	平成14年12月末	平成15年6月末	平成15年12月末
東京都心部	99.9	99.8	99.8	96.4	95.4	90.4
東京周辺都市部	90.5	93.4	92.6	91.3	93.8	92.9
地方都市部	94.4	94.8	95.9	94.6	94.3	96.0
合計	96.9	97.5	97.4	95.0	94.8	92.3

決算期	第6期	第7期	第8期	第9期
	平成16年6月末	平成16年12月末	平成17年6月末	平成17年12月末
東京都心部	99.7	99.7	99.9	99.5
東京周辺都市部	94.8	94.5	95.0	96.8
地方都市部	95.3	95.0	96.6	96.2
合計	97.7	97.5	98.1	98.1

(注) 上表においては、運用開始日及び各決算期末に本投資法人が保有している不動産等の稼働率を記載しています。

4. 投資リスク

以下は、参照有価証券報告書「第一部ファンド情報/第1ファンドの状況/3 投資リスク」に記載されたリスクについて、補完する記載を行うものです。

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。

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・トウ・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. 専門家報告書に関するリスク
- 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、電氣的事故、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

本投資法人は参照有価証券報告書「第一部ファンド情報/第1ファンドの状況/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。

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、大口投資主による多数の投資口の売却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手続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す、投資主への分配金額に悪影響を及ぼす可能性があります。

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

一方、不動産等に関する費用としては、減価償却費、不動産等に関して課される公租公課、不動産等に関して付保された保険の保険料、水道光熱費、清掃委託費用、警備委託費用、設備

管理委託費用、造作買取費用、修繕費用等があります。かかる費用の額は状況により増大する可能性があります。

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

c. ローン・トゥー・バリュース・レシオに関するリスク

本投資法人は、ローン・トゥー・バリュース・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・バリュース・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、参照有価証券報告書「第一部ファンド情報/第1ファンドの状況/2投資方針」に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・バリュース・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り、本投資法人に対して破産手続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、内部者取引管理規程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、平成17年12月31日現在、次のそれぞれの立場において本投資法人に現在関与しています。

- (a) オフィスマネジメント業務受託者
- (b) 株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメントに対する物件取得助言補佐業務の提供者
- (c) 本投資法人に対する物件移管業務の提供者
- (d) 新規テナント斡旋業務の提供者
- (e) 不動産等売買の仲介業者
- (f) 資産運用会社の株主（本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（本書提出日現在における常勤の出向役職員は9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、平成17年12月31日現在、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、第4回及び第5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、平成17年12月31日現在、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

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、そのそれぞれの立場において、自己又は第三者の利益を図ることが可能です。また、以上の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ます。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、参照有価証券報告書「第二部投資法人の詳細情報/第4 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（平成16年法律第75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とみなされるリスク）。

(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、共有者について破産手続、会社更生手続又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52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、敷地の所有権者の同意等が要求されることがあります。このため、本投資法人が

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

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、参照有価証券報告書「第一部ファンド情報/第1ファンドの状況/2投資方針/(1)投資方針/②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つたり、予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が被る可能性があります。このため本投資法人の収益等が重大な悪影響を受ける可能性があります。

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. 専門家報告書に関するリスク

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。

エンジニアリングレポート（地震リスクレポートを含む。）についても、建物の評価に関する専門家が調査した結果を記載したものととどまり、建物に重大な欠陥、瑕疵が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、不動産に関して算出されるPML値も個々の専門家の分析に基づく予想値であり、予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の復旧費用が必要となる可能性があります。

1. 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、電氣的事故、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、電氣的事故、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が、本書提出日現在、本投資法人が保有する不動産等については地震保険、地震家賃保険は付保していません。

p. 不動産の偏在に関するリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部ファンド情報/第1ファンドの状況/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、賃借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、転貸人が賃借人に対し、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借人の負担となり、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ない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が、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す。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は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、信託受託者が破産手続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なリスク

税法上、一定の要件（以下、「利益配当等の損金算入要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資家との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を損金に算入することが認められています。本投資法人は、かかる要件を満たすよう継続して努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の減少、分配金支払原資の不足、法律の改正その他の要因により利益配当等の損金算入要件の全てを満たすことができない可能性があります。かかる

場合、利益の配当等を損金算入することができなくなる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、参照有価証券報告書「第一部ファンド情報/第1ファンドの状況/4手数料等及び税金/(5)課税上の取扱い」をご覧ください。なお、参照有価証券報告書の当該記載のうち、「③投資法人の税務/B. 不動産流通税の軽減措置」につきましては、平成18年度の税制改正により、次記のとおりとなります。

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格に対し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（平成18年度の税制改正により、平成18年4月1日から平成20年3月31日までは、土地に関する部分のみ1%となる予定です）。但し、規約において、資産運用の方針として、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（平成18年度の税制改正により、平成18年4月1日から平成20年3月31日までに取得する不動産に対しては、登録免許税の軽減税率が0.8%となる予定です）。

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（平成18年度の税制改正により、住宅及び住宅用地、商業地等の住宅用地以外の土地については平成18年4月1日から平成21年3月31日までは3%、店舗、事務所等の住宅以外の家屋については平成18年4月1日から平成20年3月31日までは3.5%となる予定です）。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19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。

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」Ⅱ(2)④）としています。本投資法人は、本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ことにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資家への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

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、ゼネラルマネジャー及びマネ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。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

日本ビルファンド投資法人本店
（東京都中央区八重洲二丁目7番2号）
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）

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手續、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續に従って本投資証券の名義書換を本投資法人に請求することができます。本投資証券の譲渡は、かかる名義書換によらなければ、本投資法人に対抗することができません。名義書換手續の取扱場所、取次所、代理人及び手数料は次のとおりです。

取扱場所	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社本店
取次所	中央三井信託銀行株式会社 全国各支店 日本証券代行株式会社 本店及び全国各支店
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續を行う場合には、手数料はかかりません。なお、他の証券会社等を通じて名義書換手續を行う場合、当該証券会社等に対する手数料が別途必要となることがあります。）

2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4 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、場所及び手續

本投資法人の投資主総会は2年に1回以上開催されます。開催時期については確定していません。開催場所は東京都区内です。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）。

第2【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.）を使用し、既保有資産及び取得予定資産の写真を掲載することがあります。
- (c) 目論見書の表紙の次に以下の内容を記載します。



NBF

Nippon Building Fund

新投資口発行及び投資口売出届出目論見書

※本頁以降に記載される説明、写真及び図表等は、「第二部 参照情報」(参照書類である第8期有価証券報告書等を含みます。)の内容を抜粋又は要約して記載したものです。詳細は各該当箇所をご参照下さい。

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

NBF Nippon
Building
Fund



日本ビルファンド投資法人は「中長期的な観点から運用資産

N B F の 特 長

1 J-REITで最初に上場

- 平成17年12月期で第9期となるトラックレコード

2 J-REITで最大規模

- 運用資産規模（取得価格の合計）が約6,248億円と最大（*）
- （*）平成18年3月末までを日別に資産規模（取得価格の合計）を5,000億円にする目標を6か月前倒しで達成。
- （*）本書の日付現在における第10期に取得予定の不動産等を含み、第10期に譲渡又は譲渡予定の不動産等は含みません。

3 充実したポートフォリオ

- 資産規模の着実な成長と共にポートフォリオの質を重視

4 三井不動産株式会社とのコラボレーション

- 物件取得パイプラインの強化
- 質の高いオフィスマネジメント業務（テナントリーシング力・ビル運営管理能力）の提供



「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います」

5 開発型物件への取組み

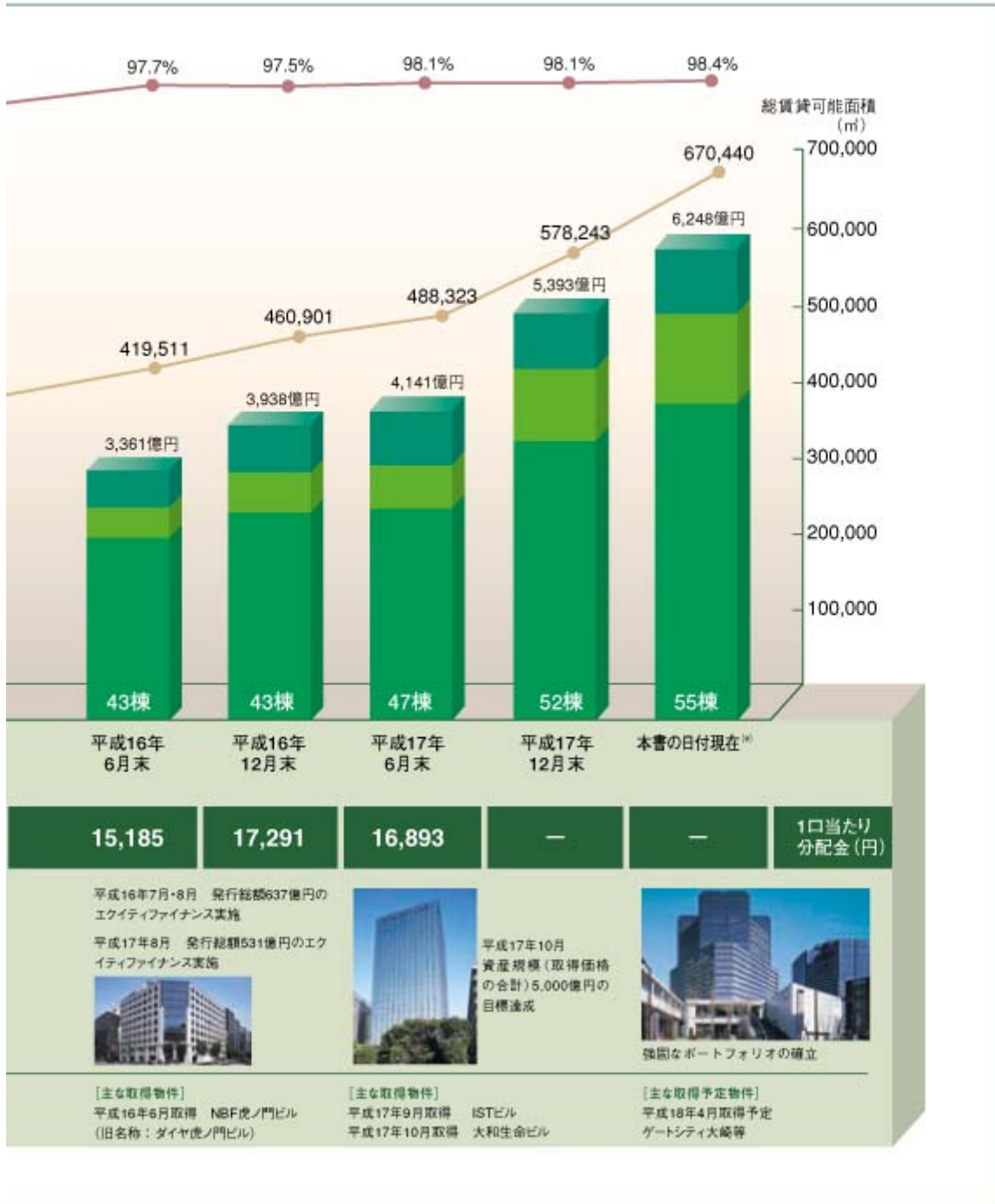
- 建物着工後・竣工前の早い段階で、契約を締結し、優良な新築物件を計画的に取得
 - 札幌エルプラザ(平成15年11月・平成16年3月・平成16年11月・平成17年10月取得)
 - 虎ノ門琴平タワー(平成16年11月取得・平成18年4月取得予定)
 - NBF東銀座スクエア(平成17年3月取得)
 - NBFプラチナタワー(平成18年3月取得予定)

6 財務の安定性と資金調達力

- 格付機関の格付 (平成17年12月31日現在)
 - S&P 長期会社格付：A、短期会社格付：A-1、アウトルック：安定的
 - Moody's 発行体格付：A2、アウトルック：ポジティブ
 - R&I 発行体格付：AA-
- 総資産負債比率：48.5% (平成17年12月31日現在)
- 有利子負債残高に対する長期有利子負債の比率：75.0% (平成17年12月31日現在)
- 長期有利子負債の平均残存年数：5.36年 (平成17年12月31日現在)
- 平均調達コスト：1.23% (平成17年12月31日現在)
- 預り数金の有効活用

安定成長・安定配当の軌跡





強固なポートフォリオの確立

強化されたポートフォリオ

本投資法人は、所期目標である「平成18年3月末までを目処に、資産規模（取得価格の合計）を5,000億円とすること」を目標である平成18年3月末を待つことなく6ヶ月前倒して達成しました。

さらに本投資法人はJFEビルディングと西新宿三井ビルディング（追加取得分）をはじめとする5物件との交換取引により本投資法人の所期目標を完全に達成し本投資法人の第1フェーズを完了いたしました。

本投資法人の第2フェーズでは、第1フェーズで確立した強固なポートフォリオを最大限活用し、NBFブランドの確立を目指していきます。

強化されたポートフォリオ

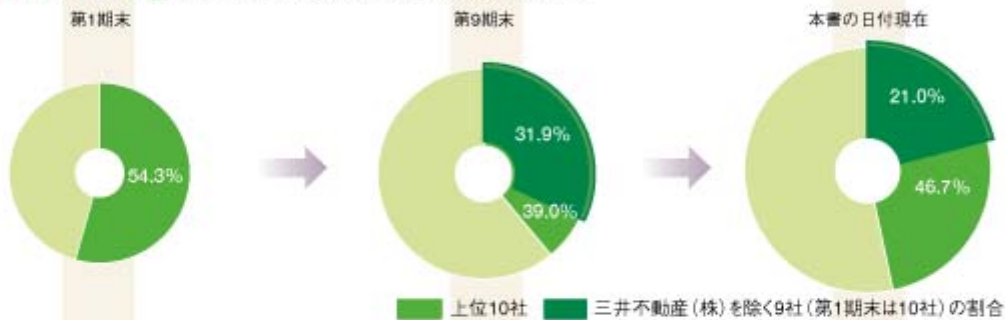
（本書の日付現在 55物件）



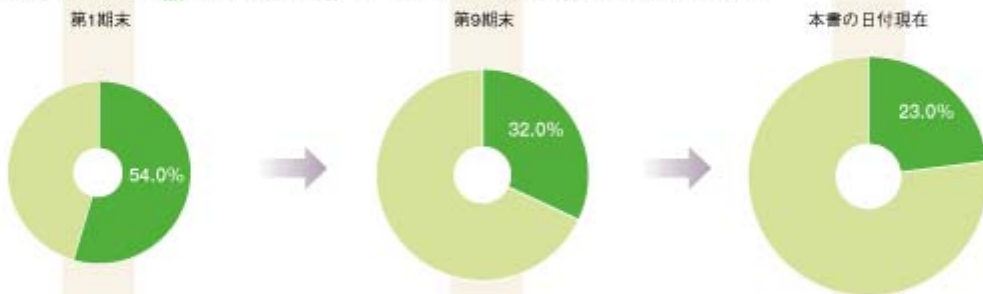
充実したポートフォリオ

資産規模が拡大するとともに、下記グラフのとおり、第1期末と第9期末及び本書の日付現在を比較すると、より質の高いポートフォリオとなりました。

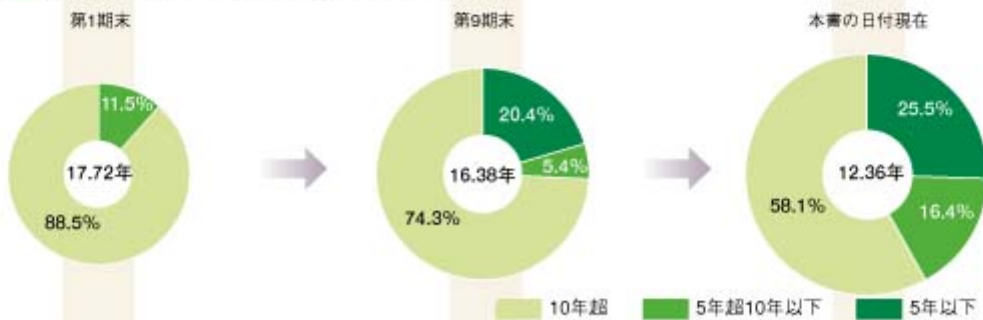
テナントリスクの分散 (テナント上位10社賃貸面積の総賃貸面積に対する割合)



物件集中リスクの分散 (上位3物件の取得価格の合計の保有全物件の取得価格の合計に対する割合)



築年数 (各物件の各期末における築年数を取得価格で加重平均した年数)



ポートフォリオPML



(注) 本書の日付現在における数値は第10期に取得予定の不動産等を含み、第10期に譲渡又は譲渡予定の不動産等は含みません。

ポートフォリオ組入物件の概要

第9期取得物件

大和生命ビル

● 東京都心部



Yamato Seimei Bldg.

所在地	東京都千代田区内幸町一丁目1番7号
地積	5,065.35㎡
延床面積	50,847.51㎡(建物全体)
階数	地下4階付26階建
建築時期	昭和59年6月30日
取得年月日	平成17年10月20日



第9期取得物件

ISTビル

● 東京周辺都市部



IST Bldg.

所在地 東京都江東区豊洲五丁目6番52号
地積 14,335.60㎡
延床面積 46,002.37㎡(建物全体)
階数 11階建
建築時期 平成16年9月7日
取得年月日 平成17年9月13日



ポートフォリオ組入物件の概要

第10期取得予定物件

NBFプラチナタワー

● 東京都心部



NBF Platinum Tower

所在地	東京都港区白金一丁目17番3号
地積	4,373.93㎡
延床面積	48,762.65㎡(建物全体)
階数	地下2階付26階建
建築時期	平成17年11月21日
取得予定年月日	平成18年3月31日



第10期取得予定物件

新川崎三井ビルディング

● 東京周辺都市部



Shin-Kawasaki Mitsui Bldg.

所在地 神奈川県川崎市幸区鹿島田890番12号
地積 19,478.07㎡
延床面積 138,485.98㎡(建物全体)
階数 地下2階付32階建
建築時期 平成1年5月22日
取得予定年月日 平成18年3月31日

(注)所有形態
 土地 共有持分 35%
 建物 共有持分 35%



ポートフォリオ組入物件の概要

第10期追加取得予定物件

西新宿三井ビルディング

● 東京都心部



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。事務所棟、住宅棟を含む。)
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。)
階 数	地下2階付27階建
建築時期	平成11年4月28日
取得(予定)年月日	平成14年9月30日、平成18年4月24日

(注)所有形態
 土地 敷地権割合 76.64%
 建物 区分所有及び区分所有の共有



第10期取得予定物件

ゲートシティ大崎

● 東京都心部



Gate City Ohsaki

所在地 東京都品川区大崎一丁目11番1号、2号、6号
地積 42,509.31㎡
延床面積 287,349.75㎡(建物全体)
階数 地下4階付24階建
建築時期 平成11年1月6日
取得予定年月日 平成18年4月24日

(注)所有形態
 土地 42,476.01㎡の敷地権割合12.27%及び33.30㎡
 建物 区分所有及び区分所有の共有



ポートフォリオ組入物件の概要

第10期追加取得予定物件

虎ノ門琴平タワー

● 東京都心部



Toranomon Kotohira Tower

所在地	東京都港区虎ノ門一丁目2番8号
地積	2,291.42㎡(敷地全体)
延床面積	29,353.21㎡(建物全体)
階数	地下3階付26階建
建築時期	平成16年11月13日
取得(予定)年月日	平成16年11月30日、平成18年4月24日

(注) 所有形態
土地 (ア) 床面積1,256.19㎡の準共有持分 492.557/621.044
(イ) 1,035.23㎡の地上権及び地役権
建物 区分所有権(4~25階部分100%)



第10期取得予定物件

信濃橋三井ビルディング

● 地方都市部



Shinanobashi Mitsui Bldg.

所在地 大阪府大阪市西区
 靱本町一丁目11番7号
地積 4,298.26㎡
延床面積 36,301.54㎡(建物全体)
階数 地下2階付12階建
建築時期 昭和57年9月29日
取得予定年月日 平成18年4月24日



(注)所有形態
 土地 共有持分 99%
 建物 共有持分 99%

第10期取得予定物件

パレール三井ビルディング

● 東京周辺都市部



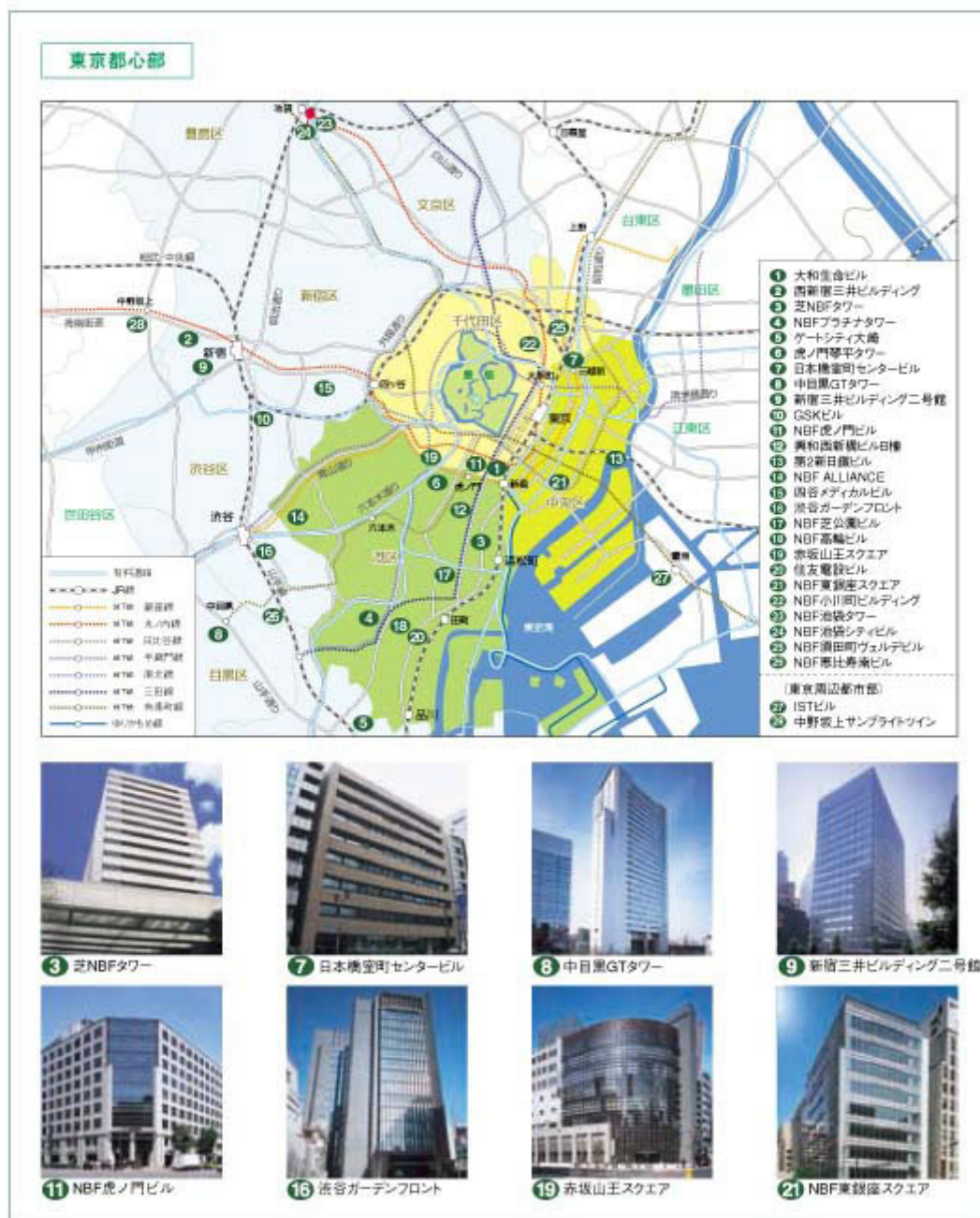
Parale Mitsui Bldg.

所在地 神奈川県川崎市
 川崎区東田町8番地
地積 5,673.25㎡
延床面積 50,934.97㎡(建物全体)
階数 地下1階付22階建
建築時期 平成2年10月16日
取得予定年月日 平成18年4月24日

(注)所有形態
 土地 敷地権割合51.8299%の準共有持分97.5%
 建物 区分所有の共有

ポートフォリオについて

ポートフォリオ分布



(注)本書の日付現在における第10期に取得予定の不動産等を含み、第10期に譲渡又は譲渡予定の不動産等は含みません。

東京周辺都市部



28 中野坂上サンブライトタワー



30 横浜STビル



33 つくば三井ビルディング



35 シーノ大宮ノースウィング

地方都市部



45 アクア堂NBFタワー
51 アクア堂島東館



47 サンマリオンNBFタワー



46 相模本町センタービル

(注)本書の日付現在における第10期に取得予定の不動産等を含み、第10期に譲渡又は譲渡予定の不動産等は含みません。

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	物件番号	物件名称	所在地	取得(予定)価格 (百万円)	原簿(不動産鑑定評価) (百万円)	投資比率 (%)	経賃貸可能面積 (㎡)	延べ床面積 (㎡)	※取得予定	
									戸数	取得予定価格 (%)
東京都心部	1	大和生命ビル	東京都千代田区内幸町一丁目	63,500	60,800	9.2	27,640	62	6.2%	
	2	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	1,970	0.3	1,576	1	4.8%	
		西新宿三井ビルディング(追加取得分) [※]		43,300	43,300	6.6	31,822			
	3	芝NBFタワー	東京都港区芝大門一丁目	32,000	26,500	4.0	24,728	28	6.8%	
	4	NBFプラチナタワー [※]	東京都港区白金一丁目	31,000	34,400	5.2	33,483	5	3.9%	
	5	ゲートシティ大崎 [※]	東京都品川区大崎一丁目	30,100	30,100	4.6	20,590	1	7.2%	
	6	虎ノ門琴平タワー	東京都港区虎ノ門一丁目	6,043	7,880	1.2	4,926	1	5.7%	
		虎ノ門琴平タワー(追加取得分) [※]		18,500	18,500	2.8	11,922			
	7	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	23,945	26,300	4.0	16,306	15	12.6%	
	8	中目黒GTタワー	東京都目黒区上目黒二丁目	23,856	23,900	3.6	21,423	1	3.7%	
	9	新宿三井ビルディングニ号館	東京都新宿区西新宿三丁目	16,285	18,700	2.8	14,946	36	10.0%	
	10	GSKビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目	15,616	18,700	2.8	22,702	1	2.2%	
	11	NBF虎ノ門ビル	東京都港区西新橋一丁目	13,337	17,000	2.6	10,354	12	10.3%	
	12	興和西新橋ビルB棟	東京都港区西新橋二丁目	13,217	14,900	2.3	10,088	2	6.0%	
	13	第2新日鐵ビル	東京都中央区新川二丁目	12,614	13,830	2.1	17,338	2	7.4%	
	14	NBF ALLIANCE	東京都港区南青山五丁目	9,126	11,000	1.7	4,043	9	8.1%	
	15	四谷メディカルビル	東京都新宿区左門町	8,900	9,000	1.4	7,450	1	12.0%	
	16	渋谷ガーデンフロント	東京都渋谷区渋谷三丁目	8,700	11,900	1.8	8,258	1	6.5%	
	17	NBF芝公園ビル	東京都港区芝三丁目	6,770	7,530	1.1	7,087	3	6.8%	
	18	NBF高輪ビル	東京都港区高輪一丁目	6,667	7,800	1.2	10,473	5	15.0%	
	19	赤坂山王スクエア	東京都港区赤坂二丁目	6,250	7,100	1.1	5,258	6	11.8%	
	20	住友電設ビル	東京都港区三田三丁目	5,365	5,310	0.8	5,978	1	12.9%	
	21	NBF東銀座スクエア	東京都中央区築地一丁目	5,200	6,210	0.9	4,871	9	6.1%	
	22	NBF小川町ビルディング	東京都千代田区神田小川町一丁目	4,940	5,310	0.8	4,805	1	6.1%	
	23	NBF池袋タワー	東京都豊島区東池袋一丁目	4,695	5,180	0.8	5,737	12	8.3%	
	24	NBF池袋シティビル	東京都豊島区東池袋一丁目	4,428	4,830	0.7	5,127	12	13.1%	
25	NBF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	2,490	0.4	2,971	4	8.1%		
26	NBF恵比寿南ビル	東京都渋谷区恵比寿南一丁目	1,000	1,360	0.2	1,595	3	7.9%		
小計				419,238	441,800	67.1	343,496	234	—	



地域区分	物件番号	物件名称	所在地	取得(予定)価格 (百万円)	価格(不動産鑑定士評価額) (百万円)	投資比率 (%)	総賃貸可能面積 (㎡)	エレベーター数	1㎡あたり総賃貸可能面積 (㎡)
東京圏近郊都市部	27	ISTビル	東京都江東区豊洲五丁目	35,200	35,700	5.4	36,764	8	9.3%
	28	中野坂上サンフライトツイン	東京都中野区本町二丁目	8,979	10,800	1.6	12,074	1	2.8%
	29	新川崎三井ビルディング®	神奈川県川崎市幸区鹿島田	20,300	20,300	3.1	28,043	1	4.9%
	30	横浜STビル	神奈川県横浜市西区北幸一丁目	13,529	16,700	2.5	20,071	85	6.4%
	31	パレール三井ビルディング®	神奈川県川崎市川崎区東田町	3,800	3,800	0.6	12,562	1	10.4%
	32	NBF厚木ビル	神奈川県厚木市中町二丁目	2,300	2,510	0.4	5,230	19	17.2%
	33	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	9,260	1.4	16,842	62	11.0%
	34	NBF宇都宮ビル	栃木県宇都宮市東宿郷三丁目	2,435	2,540	0.4	6,095	33	1.4%
	35	シーノ大宮ノースウィング	埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目	16,816	18,400	2.8	20,699	34	3.0%
	36	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	2,280	0.3	3,574	15	14.8%
37	NBF浦和ビル	埼玉県さいたま市浦和区東高砂町	2,000	2,010	0.3	3,455	13	11.1%	
38	NBF松戸ビル	千葉県松戸市本町	2,455	2,670	0.4	4,772	25	10.8%	
	小計			119,051	126,970	19.3	170,181	297	—

地方都市部	39	札幌エルプラザ	北海道札幌市北区北八条西三丁目	4,404	4,820	0.7	11,396	12	1.5%
	40	NBF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	1,630	0.2	5,352	10	6.8%
	41	NBF仙台本町ビル	宮城県仙台市青葉区本町二丁目	3,566	3,870	0.6	7,567	10	3.9%
	42	NBFユニックスビル	福島県福島市栄町	4,028	4,710	0.7	13,479	52	1.6%
	43	NBF新潟テレコムビル	新潟県新潟市万代四丁目	3,957	4,440	0.7	10,221	37	12.0%
	44	NBF名古屋広小路ビル	愛知県名古屋市中区栄二丁目	5,406	5,840	0.9	6,873	10	7.8%
	45	アクア堂島NBFタワー	大阪府大阪市北区堂島浜一丁目	17,810	19,200	2.9	21,935	40	4.7%
	46	信濃橋三井ビルディング®	大阪府大阪市西区新本町一丁目	14,400	14,400	2.2	24,587	1	4.5%
	47	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	9,900	1.5	14,120	27	2.3%
	48	堺筋本町センタービル	大阪府大阪市中央区本町二丁目	6,500	6,710	1.0	11,438	39	4.8%
	49	NBF堺東ビル	大阪府堺市北瓦町一丁目	2,227	2,450	0.4	5,327	16	10.2%
	50	NBF谷町ビル	大阪府大阪市中央区大手通一丁目	1,944	1,970	0.3	4,953	2	3.7%
	51	アクア堂島東館	大阪府大阪市北区堂島浜一丁目	1,914	2,020	0.3	3,243	16	4.6%
	52	NBF四条島丸ビル	京都府京都市下京区綾小路通島丸大入道竹町	1,627	1,660	0.3	3,929	15	17.0%
	53	NBF広島立町ビル	広島県広島市中区立町	2,930	2,880	0.4	5,617	28	4.3%
54	広島袋町ビルディング	広島県広島市中区袋町	835	881	0.1	1,310	16	3.6%	
55	NBF博多祇園ビル	福岡県福岡市博多区祇園町	2,629	2,590	0.4	5,416	8	13.0%	
	小計			86,549	89,971	13.7	156,763	339	—
ポートフォリオ合計				624,838	658,741	100.0	670,440	870	3.1%

譲渡物件

物件名称	所在地	譲渡(予定)価格 (百万円)	譲渡(予定)日
JFEビルディング	東京都千代田区丸の内一丁目	91,000	平成18年4月24日
大手前センタービルディング	大阪府大阪市中央区大手前一丁目	2,370	平成18年2月1日

(注) 本表については、本文「第二部 参照情報」(参照書類である第8期有価証券報告書等を含みます。)をご参照下さい。

財務運営

財務の安定性

平成17年12月31日現在における財務の状況等は以下のとおりです。

総資産負債比率 ^(※) ……	48.5%	担保、保証の有無……	無担保・無保証
有利子負債残高に対する 長期有利子負債の比率	75.0%	変動金利・固定金利の別……	短期借入金:変動金利 長期借入金:固定金利
長期有利子負債の平均残存年数……	5.36年	コミットメントライン……	極度額300億円(期間3年)の設定
平均調達コスト……	1.23%	公募投資法人債……	発行登録枠(2,000億円)設定
借入金融機関数……	28社	数金リリース……	預り数金の有効活用

(※)総資産負債比率=(有利子負債+運用している数金相当額)/総資産

格付の状況

平成17年12月31日現在における本投資法人の格付の状況は以下のとおりです。

格付機関	格付内容
S&P スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・サービスズ	長期会社格付：A 短期会社格付：A-1 アウトルック：安定的
Moody's 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：A2 アウトルック：ポジティブ
R&I 株式会社格付投資情報センター	発行体格付：AA-

返済期限一覧

平成17年12月31日現在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。

