

【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17年 7 月21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 56,086,000,000円

売出価額の総額：引受人の買取引受による売出し 4,995,000,000円

オーバーアロットメントによる

売出し 3,996,000,000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】

58,000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。）及び一般募集と同時に行われる後記「2 売出内国投資証券（引受人の買取引受による売出し）」に記載の売出し（以下、「引受人の買取引受による売出し」といいます。）に当たり、その需要状況等を勘案した上で、当該募集及び売出し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である野村ホールディングス株式会社から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。

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】

56,086,000,000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17年8月3日(水)から平成17年8月5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17年7月1日(金)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17年8月8日(月)から平成17年8月10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17年8月1日(月)から平成17年8月5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17年8月3日(水)から平成17年8月5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17年8月4日(木)から平成17年8月8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】

後記「(14)その他/①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17年8月12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17年8月1日(月)から平成17年8月5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17年8月3日(水)から平成17年8月5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17年8月10日(水)」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】

手取金(56,086,000,000円)については、本投資法人による新たな特定資産(投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。)を取得するための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	
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	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
合 計	—	58,000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、前記「(8) 申込期間」に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前記「(9) 申込証拠金」に記載の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。

## 2 【売出内国投資証券（引受人の買取引受による売出し）】

(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】

5,000口

引受人の買取引受による売出しの対象となる本投資証券の所有者（以下、「売出人」といいます。）の名称及び住所は以下のとおりです。

名称	住所	売出数
野村ホールディングス株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	5,000口

(注) 一般募集及び引受人の買取引受による売出しに当たり、その需要状況等を勘案した上で、当該募集及び売出しの主幹事会社である野村証券株式会社が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】

4,995,000,000円

(注) 上記の売価額の総額は、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1) 発行価格決定日（平成17年8月3日（水）から平成17年8月5日（金）までの間のいずれかの日）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。なお、当該仮条件は、前記「1 募集内国投資証券/(5)発行価格（注1）」に記載の発行価格の仮条件と同一とします。

(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、発行価格決定日に売出価格及び申込証拠金を決定し、併せて引受価額（売出人が引受人より1口当たりの売買代金として受け取る金額）を決定します。

なお、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。

(注3) 後記「(14)その他/①引受け等の概要」に記載のとおり、売出価格と引受価額とは異なります。売出価格と引受価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。

(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17年8月8日（月）から平成17年8月10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】

後記「(14)その他/①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) 【受渡期日】

平成17年8月15日（月）

(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

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引受価額にて本投資証券の買取引受を行い、当該引受価額と異なる価額（売出価格、発行価格と同一の価格）で売出しを行います。引受人は、受渡期日に引受価額の総額と同額を売出人に支払い、売出価格の総額と引受価額の総額との差額は、引受人の手取金となります。売出人は、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	
大和証券エヌ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	
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	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
合 計	—	5,000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、日本ビルファンドマネジメント株式会社及び売出人は、発行価格決定日に引受人との間で投資口売出し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引受人の買取引受による売出し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、前記「(8)申込期間」に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前記「(9)申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて申込みをするものとします。

B. 申込証拠金のうち引受価額相当額は、受渡期日に売出人への支払いに充当します。

C. 申込証拠金には、利息をつけません。

D. 引受人の買取引受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。

### 3 【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

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の所有者の名称及び住所は以下のとおりです。

名称	住所	売出数
野村証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	4,000口

(注) オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集及び引受人の買取引受による売出しに当たり、その需要状況等を勘案した上で、当該募集及び売出し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である野村ホールディングス株式会社から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】

3,996,000,000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17年8月8日（月）から平成17年8月10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17年8月15日（月）

(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、前記「(8) 申込期間」に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前記「(9) 申込証拠金」に記載の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

一般募集及び引受人の買取引受による売出しに当たり、その需要状況等を勘案した上で、当該募集及び売出しの主幹事会社である野村証券株式会社（以下、「主幹事会社」といいます。）が本投資法人の投資主である野村ホールディングス株式会社から4,000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、4,000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い場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、主幹事会社は、一般募集及び引受人の買取引受による売出しの対象となる本投資証券とは別に、4,000口を上限として追加的に本投資証券を取得する権利（以下、「グリーンシュエアオプション」といいます。）を野村ホールディングス株式会社から付与される予定です。グリーンシュエアオプションの行使期間は、一般募集、引受人の買取引受による売出し及びオーバーアロットメントによる売出しの受渡期日に始まり、一般募集、引受人の買取引受による売出し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（30日目の日が営業日でない場合はその前営業日）に終了する期間です。

また、主幹事会社は、一般募集、引受人の買取引受による売出し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上記グリーンシュエアオプションの行使期間の最終日の3営業日前の日までの間（以下、「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、オーバーアロットメントによる売出しのために野村ホールディングス株式会社から借入れた本投資証券（以下、「借入投資証券」といいます。）の返還を目的として、株式会社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、引受人の買取引受による売出し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。

上記のとおりシンジケートカバー取引及び安定操作取引により買付けて返還に充当後の残余の借入投資証券は、主幹事会社がグリーンシュエアオプションを行使することにより返還されます。

### 2 売却・追加発行等の制限

- (1) 一般募集及び引受人の買取引受による売出しに関連して、売出人である野村ホールディングス株式会社は、主幹事会社との間で、一般募集及び引受人の買取引受による売出しに関す

る元引受契約の調印日から一般募集及び引受人の買取引受による売出しの受渡期日の6ヶ月後の応答日までの期間中、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（ただし、引受人の買取引受による売出し、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並びに主幹事会社にグリーンシューオプションを付与すること及びその権利行使により本投資証券を売却することを除きます。）を行わない旨合意しています。

- (2) 一般募集及び引受人の買取引受による売出しに関連して、本投資法人は、主幹事会社との間で、一般募集及び引受人の買取引受による売出しに関する元引受契約の調印日から一般募集及び引受人の買取引受による売出しの受渡期日の3ヶ月後の応答日までの期間中、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それぞれ有しています。

## 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7期（自平成16年7月1日 至平成16年12月31日）平成17年3月31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17年6月30日及び平成17年7月14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3月31日付の有価証券報告書並びに平成17年6月30日付及び平成17年7月14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

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及び「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。

### (1) 運用実績及び不動産ポートフォリオの状況

決算期	取得価格合計 (期末) (百万円)	物件数 (期末) (件)	営業収益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり分配金額 (円)
第1期(平成13年12月期)	226,583	24	12,561	5,340	19,026
第2期(平成14年6月期)	246,062	26	11,259	4,492	16,003
第3期(平成14年12月期)	260,280	28	11,845	4,562	16,253
第4期(平成15年6月期)	276,053	29	12,238	4,313	15,367
第5期(平成15年12月期)	285,686	33	12,453	4,093	14,582
第6期(平成16年6月期)	336,180	43	12,554	4,262	15,185
第7期(平成16年12月期)	393,800	43(注1)	16,116	6,306	17,291
本書の日付現在(注2)	429,925	50	—	—	—

(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「取得価格合計」は、第8期(平成17年6月期)に取得済み又は第9期(平成17年12月期)に取得予定の不動産等を含みますが、第10期に取得予定のNBFプラチナタワーを含みません。NBFプラチナタワーの本書の日付現在における取得予定価格は金27,600百万円であり、これを本書の日付現在の「取得価格合計」に加算すると金457,525百万円になります。

本投資法人は、平成13年9月10日に東京証券取引所に上場して以来、順調に物件を取得し、本書の日付現在の本投資法人の不動産等(第8期に取得済み又は第9期に取得予定の資産を含みますが、第10期に取得予定のNBFプラチナタワーを含みません。)は、50物件、4,299億円(取得価格又は取得予定価格の合計金額)となっております。

本投資法人は、上場以来、立地・規模・設備インフラ等の面から物件競争力が高く、かつ、優良テナントが入居していることにより相対的に賃貸収益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投資することをその運用の基本方針として、稼働中のオフィスビルの取得だけでなく、開発型物件への取組みを積極的に行い、着実に取得実績を積み上げてきました。

特に開発型物件については、建物着工後・竣工前の早い段階で、売買価格又はその算出方法等を決定して契約を締結することにより、優良な新築物件を、有利な条件で取得することを企図し、積極的にこれに取り組んできました。開発型物件として建物竣工前に売買契約を締結した事例として、札幌エルプラザ(平成15年11月、平成16年3月及び平成16年11月取得)、虎ノ門琴平タワー(平成16年11月取得)、NBF東銀座スクエア(平成17年3月取得)及びNBFプラチナタワー(平成18年3月取得予定)の4物件があります。このうち、NBFプラチナタワーは、地元地権者・民間デベロッパー・行政が長い歳月をかけ着工に至った公共公益性の高い「第一種市街地再開発事業」であって、オフィスのみではなく複合開発として超高層住宅・商業施設・工場・公共広場等が一体的に整備される大型オフィスビルである点に特徴があります。

物件取得活動においては、以下の表にみられるように、取得及び情報ルートの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、資産残高5,000億円(取得価格の合計金額)を目指します。

<物件取得手法>		第6期	第7期	第8期以降
三井不動産とのコラボレーション	三井不動産グループの保有又はマスターリース物件	NBF厚木ビル NBF恵比寿南ビル	NBF ALLIANCE	小川町三井ビルディング 浦和三井ビルディング
	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	NBF池袋シティビル NBF虎ノ門ビル NBF池袋タワー NBF谷町ビル アクア堂島東館	アクア堂島NBFタワー	赤坂山王スクエア 四谷メディカルビル
	三井不動産グループ等の開発型物件	渋谷ガーデンフロント	虎ノ門琴平タワー	—
その他ルート	本投資法人既保有物件についての未保有部分の追加取得物件	—	日本橋室町センタービル シーノ大宮ノースウィング (平成16年11月取得分) 札幌エルプラザ	—
	開発型物件	—	—	NBF東銀座スクエア NBFプラチナタワー
	その他ルートからの取得物件	NBF名古屋広小路ビル NBF芝公園ビル	シーノ大宮ノースウィング (平成16年10月取得分)	NBF宇都宮ビル 堺筋本町センタービル (住友生命保険からの取得物件)

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期末と第7期末を比較すると、より質の高いポートフォリオとなりました。

指標	第1期末 (平成13年12月末)	→	第7期末 (平成16年12月末)
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%	テナント集中度の低下	39.8%
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%	物件集中度の低下	33.0%
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	築年数の若返り	16.83年 (15.76年)(注1)
ポートフォリオPML	4.8%	地震に対するリスクの低下	3.7%

(注1) 大規模リニューアル工事が行われた芝NBFタワー、NBF虎ノ門ビルを除いた他の物件の平均築年数です。

(注2) 平成13年5月(運用開始月)末には、本投資法人が保有する物件数は22件、取得価格合計は1,921億円でした。

テナント戦略の点では、本投資法人は、既存テナントとの継続的な信頼関係の維持・強化を最重視し、高い運営管理力によりテナントのニーズの先取り及び満足度向上に努め、「NBF」ブランドの構築による本投資法人保有物件の付加価値の向上と競合物件との差別化戦略をさらに推進いたします。これにより、従来と同様に、賃貸収益を安定的に増大させ、より長期の安定的な運用を図ります。

品質の高い建物及びサービスの提供を実現するために、管理技術の向上を目的とする管理会社に対する「ホスピタリティ研修」の実施、優秀管理会社の表彰及び消防訓練の実施を行っています。また、定常的な修繕及び更新工事に加えて、テナント満足度調査や近隣競合ビルのスペック調査等の結果を踏まえて、競争力の維持向上、テナント満足度の維持向上を目的とした工事を実施しています。特に、最近の事例では、横浜STビル等において、テナント満足度向上のために「NBFビジョン」(情報配信システム)を設置し、テナントに対して、ビル休館日のお知らせ、館内飲食店舗情報及び天気予報等の情報を提供しています。

今後につきましても、本投資法人は、これまでの投資方針を堅持し、優良な不動産等への厳選投資を行い、また質の高い運営管理力の発揮による物件競争力の維持向上を図り、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。

## (2) 財務の状況

平成17年3月31日現在における有利子負債残高は201,700百万円でした。有利子負債残高の内訳は、短期有利子負債残高45,700百万円（短期借入金37,700百万円、1年以内返済予定長期借入金8,000百万円）、長期有利子負債残高156,000百万円（長期借入金106,000百万円、投資法人債50,000百万円）であり、有利子負債残高に対する長期有利子負債の比率は77.3%でした。

(平成17年3月31日現在)

総資産有利子負債比率	44.8%
有利子負債残高に対する長期有利子負債の比率	77.3%
長期有利子負債の平均残存年数	4.68年
平均調達コスト	1.19%
借入金融機関数	28社
担保、保証の有無	無担保・無保証
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
コミットメントライン	総額30,000百万円の設定

さらに、本投資法人は、長期借入資金調達方法の一つとして、平成17年1月27日に証券取引法に従って発行登録書を提出し、公募投資法人債の発行枠の設定を行っています。第2回ないし第5回無担保投資法人債に加えて、当該発行登録書に基づき、平成17年3月に公募による第6回無担保投資法人債を発行しました。

本書の日付現在の発行登録書、投資法人債及び平成17年3月31日現在の借入金の概要は以下の通りです。

<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

<投資法人債の概要>

銘柄	公募・私募	発行年月日	償還期限	発行総額	利率
第2回無担保投資法人債	私募	平成15年2月10日	平成19年2月9日 (4年)	100億円	0.75%
第3回無担保投資法人債	私募	平成15年6月12日	平成30年6月12日 (15年)	100億円	2.00%
第4回無担保投資法人債	私募	平成16年9月22日	平成21年9月22日 (5年)	100億円	1.04%
第5回無担保投資法人債	私募	平成16年9月22日	平成23年9月22日 (7年)	100億円	1.60%
第6回無担保投資法人債	公募	平成17年3月9日	平成22年3月9日 (5年)	100億円	0.80%
合計	—	—	—	500億円	—

・資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金、借入金の返済資金及び運転資金等です。

<借入金の概要>

(平成17年3月31日現在)

	取引先	借入残高 (千円)	終了日 (注1)	適用金利 (注1)	使途	摘要
<短期借入金>	㈱三井住友銀行	3,300,000	H17.4.28	0.5%	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 変動金利  (注3)
	中央三井信託銀行㈱	3,300,000	H17.4.28	0.5%		
	㈱東京三菱銀行	3,300,000	H17.4.28	0.5%		
	農林中央金庫	3,300,000	H17.4.28	0.5%		
	㈱第四銀行	4,000,000	H17.4.28	0.3%		
	信金中央金庫	3,000,000	H17.4.28	0.3%		
	㈱中国銀行	3,000,000	H17.4.28	0.4%		
	㈱福岡銀行	3,000,000	H17.4.28	0.4%		
	㈱新生銀行	3,000,000	H17.4.28	0.4%		
	㈱鹿児島銀行	2,000,000	H17.4.28	0.4%		
	㈱八十二銀行	2,000,000	H17.6.30	0.4%		
	㈱みずほコーポレート銀行	1,000,000	H17.11.4	0.5%		
	㈱群馬銀行	1,000,000	H18.1.31	0.4%		
	㈱山口銀行	1,000,000	H17.4.28	0.5%		
	㈱静岡銀行	1,000,000	H17.5.31	0.4%		
	㈱山梨中央銀行	500,000	H17.6.30	0.4%		
小計	37,700,000	—	—	—	—	

	取引先	借入残高 (千円)	終了日 (注1)	適用金利 (注1)	用途	摘要
＜長期借入金＞	住友生命保険(相)	12,000,000	H20.5.23	1.7%	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 固定金利  (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(株)	10,000,000	H18.5.23	1.3%		
	中央三井信託銀行(株)	9,000,000	H19.7.16	1.3%		
	中央三井信託銀行(株)	5,000,000	H23.3.30	1.6%		
	中央三井信託銀行(株)	1,000,000	H21.3.30	1.2%		
	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	H17.8.9	0.7%		
	日本生命保険(相)	2,000,000	H17.9.30	0.7%		
	日本生命保険(相)	3,000,000	H21.10.30	0.9%		
	三井生命保険(株)	2,000,000	H24.2.13	1.7%		
	三井生命保険(株)	4,000,000	H24.3.30	1.8%		
	三井生命保険(株)	2,000,000	H24.11.1	1.6%		
	住友信託銀行(株)	6,000,000	H19.7.16	1.3%		
	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%		
	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%		
	日本政策投資銀行	4,000,000	H26.11.28	1.8%		
	(株)三井住友銀行	2,000,000	H19.3.12	1.2%		
	(株)三井住友銀行	1,000,000	H21.6.30	1.5%		
	(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%		
(株)東京三菱銀行	2,000,000	H19.9.28	0.7%			
太陽生命保険(株)	1,000,000	H22.2.12	1.2%			
全国共済農業協同組合連合会	1,000,000	H23.6.1	1.7%			
小計	114,000,000	—	—	—	—	
合計	151,700,000	—	—	—	—	

(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、短期借入金の終了日は、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) 資金用途は、いずれも不動産又は不動産信託受益権の購入資金、借入金の返済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。

なお、平成17年3月31日現在における本投資法人の格付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・サービス（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：安定的
株式会社格付投資情報センター（R&I）	発行体格付：AA-

(3) 第8期以降に取得済み又は取得予定の資産の概要等

(i) 第8期に取得済み又は第9期に取得予定の資産の概要等

本投資法人は、下記不動産等について、第8期に取得済み又は第9期に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
赤坂山王スクエア	東京都港区	信託受益権	平成17年2月	6,250百万円
堺筋本町センタービル	大阪府大阪市	不動産	平成17年3月	6,500百万円
NBF東銀座スクエア	東京都中央区	信託受益権	平成17年3月	5,200百万円
NBF宇都宮ビル	栃木県宇都宮市	不動産	平成17年3月	2,435百万円
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 (予定)	8,800百万円 (予定)
小川町三井ビルディング	東京都千代田区	不動産	平成17年9月 (予定)	4,940百万円 (予定)
浦和三井ビルディング	埼玉県さいたま市	不動産	平成17年9月 (予定)	2,000百万円 (予定)

上記の各物件の本書の日付現在の概要は以下のとおりです。

物件の名称	赤坂山王スクエア		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示) 東京都港区赤坂二丁目2番12号			
土地	地積	926.63㎡	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	7,427.94㎡ (建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成1年9月7日
	用途	事務所		
取得時期	平成17年2月24日		取得価格	6,250,000,000円
信託受託者	UFJ信託銀行(株)		建物管理会社	東洋ビルメンテナンス(株)

物件の名称	堺筋本町センタービル		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示) 大阪府大阪市中央区本町二丁目1番6号			
土地	地積	3,645.74㎡ (敷地全体)の内1,696.53㎡	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16階建		
	延床面積	32,989.71㎡ (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3年5月22日
	所有階・床面積・用途等	事務所部分 2階から15階部分 事務所部分 16階部分	19,485.51㎡ (持分55.39%) 531.65㎡ (持分100.00%)	
取得時期	平成17年3月25日		取得価格	6,500,000,000円
信託受託者	-		建物管理会社	株式会社エス・ジェイ・プロパティーマネジメント
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係る法令等の適用を受けます。また、売主及び区分所有の他の共有者かつ区分所有者 (以下、本特記事項において「本共有者」といいます。)との間の承継確認書においては、持分を譲渡する場合には本共有者に優先的に譲渡を申し出ること、5年間の分割請求の禁止などが定められています。			
	②本投資法人は、敷地の他の所有者 (本共有者と同一法人です。)との間で、それぞれが有する建物の敷地について、相互に敷地利用権を付与しています。			

物件の名称	NBF東銀座スクエア		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示) 東京都中央区築地一丁目13番14号			
土地	地積	940.09㎡	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	7,152.99㎡ (建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成17年2月28日
	用途	事務所、駐車場、店舗		
取得時期	平成17年3月28日		取得価格	5,200,000,000円
信託受託者	中央三井信託銀行㈱		建物管理会社	三井不動産ビルマネジメント㈱

物件の名称	NBF宇都宮ビル		特定資産の種類	不動産
所在地	(地番) 栃木県宇都宮市東宿郷三丁目1番9号			
土地	地積	2,074.16㎡	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8階建		
	延床面積	8,775.07㎡ (附属建物を含む建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成8年6月5日
	用途	事務所、駐車場		
取得時期	平成17年3月29日		取得価格	2,435,000,000円
信託受託者	-		建物管理会社	㈱シミズ・ビルライフケア

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17番4号			
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		
取得予定時期	平成17年8月31日		取得予定価格	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する予定です。			

物件の名称	小川町三井ビルディング		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%)
取得予定時期	平成17年9月30日		取得予定価格	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	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。			
	②本投資法人は、三井不動産㈱との間で事務所部分に関する賃貸借契約を締結する予定であり、賃借人である三井不動産㈱は当該事務所部分を転借人に転貸する予定です。			
	③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续中です。			

物件の名称	浦和三井ビルディング		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示) 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		
取得予定時期	平成17年9月30日		取得予定価格	2,000,000,000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	①都市計画道路に伴う道路の収用の結果、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。			
	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。			

(ii) 第10期以降において取得が予定されている資産の概要等

本投資法人は、平成15年9月1日に建物建築工事が着工されたNBFプラチナタワーにつき、平成15年9月30日に売買契約を締結しました。その建築予定時期は平成17年11月30日であり、取得予定時期は平成18年3月31日です。

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	(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%	建築予定時期	平成17年11月30日
	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	①土地については登記簿上の表示ですが、建物については現在未竣工・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作成)の内容によります。			
	②建築予定時期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。			
	③本物件の取得予定価格は27,600百万円です。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)。			
	④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。			
	⑤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。			

(iii) 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8期に取得済み又は第9期に取得予定の資産を含みます。)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。

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名古屋広小路ビル	広小路東栄ビル	平成17年4月1日
NBF虎ノ門ビル	ダイヤ虎ノ門ビル	平成17年5月1日
NBF ALLIANCE	ALLIANCE	平成17年5月1日
NBF芝公園ビル	芝Aビル	平成17年5月1日
NBF池袋タワー	ダイヤ池袋ビル	平成17年5月1日
NBF池袋シティビル	池袋TGホームストビル	平成17年5月1日
NBF恵比寿南ビル	恵比寿CSビルディング	平成17年5月1日
NBF谷町ビル	谷町恒和ビル	平成17年5月1日
アクア堂島NBFタワー	アクア堂島大和堂島ビル	平成17年7月1日

また、物件の建物管理会社又は建物管理会社の商号が下記のとおり変更されています。

	物件	新	旧	変更時期
建物管理会社 変更	日本橋室町センタービル	太平ビルサービス株式会社	昭和地所株式会社	平成17年3月1日
	堺筋本町センタービル	株式会社エス・ジェイ・プロパ ティーマネジメント	第一建築サービス株式会社他	平成17年6月1日
建物管理会社 商号変更	芝NBFタワー、新宿三井ビ ルディング二号館、GSKビ ル、NBF虎ノ門ビル、NB F池袋タワー	ファースト・ファシリティーズ 株式会社	第一整備株式会社	平成17年4月1日
	NBF厚木ビル	ファースト・ファシリティーズ 横浜株式会社	横浜第一整備株式会社	平成17年4月1日
	アクア堂島NBFタワー、サ ンマリオンNBFタワー、N BF堺東ビル、NBF谷町ビ ル、大手前センタービルディ ング、NBF四条烏丸ビル	ファースト・ファシリティ ーズ・ウエスト株式会社	株式会社いずみテック	平成17年4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	JFEビルディング	74,131,000	75,700,000	17.4	68.5
	芝NBFタワー	32,000,000	24,800,000	5.7	
	日本橋室町センタービル（注2）	23,945,000	24,320,000	5.6	
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	16,500,000	3.8	
	GSKビル	15,616,000	17,800,000	4.1	
	中目黒GTタワー（注2）	14,056,000	14,300,000	3.3	
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	13,800,000	3.2	
	興和西新橋ビルB棟（注2）	13,217,000	13,600,000	3.1	
	第2新日鐵ビル	12,614,118	13,100,000	3.0	
	NBF ALLIANCE	9,126,000	9,490,000	2.2	
	四谷メディカルビル	8,800,000	8,990,000	2.1	
	渋谷ガーデンフロント（注2）	8,700,000	9,550,000	2.2	
	NBF芝公園ビル	6,770,000	6,810,000	1.6	
	NBF高輪ビル	6,667,200	7,140,000	1.6	
	赤坂山王スクエア	6,250,000	6,320,000	1.5	
	虎ノ門琴平タワー（注2）	6,043,000	6,090,000	1.4	
	住友電設ビル	5,365,000	5,160,000	1.2	
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	5,260,000	1.2	
	小川町三井ビルディング（注2）	4,940,000	5,010,000	1.2	
	NBF池袋タワー	4,695,000	4,850,000	1.1	
NBF池袋シティビル（注2）	4,428,000	4,570,000	1.0		
NBF須田町ヴェルデビル	2,380,000	2,410,000	0.6		
西新宿三井ビルディング（注2）	1,603,393	1,690,000	0.4		
NBF恵比寿南ビル	1,000,000	1,050,000	0.2		
東京周辺都市部	中野坂上サンブライトツイン（注2）	8,979,142	9,590,000	2.2	14.3
	横浜STビル（注2）	13,529,300	14,500,000	3.3	
	NBF厚木ビル	2,300,000	2,350,000	0.5	
	つくば三井ビルディング	8,875,500	8,890,000	2.0	
	NBF宇都宮ビル	2,435,000	2,470,000	0.6	
	シーノ大宮ノースウィング（注2）	16,816,345	17,800,000	4.1	
	大同生命大宮ビル	2,361,000	2,240,000	0.5	
	浦和三井ビルディング	2,000,000	2,010,000	0.5	
	NBF松戸ビル	2,455,000	2,590,000	0.6	

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）	3,434,405	3,520,000	0.8	17.1
	NBF札幌南二条ビル	1,870,300	1,730,000	0.4	
	NBF仙台本町ビル	3,566,000	3,810,000	0.9	
	NBFユニックスビル	4,028,900	4,840,000	1.1	
	NBF新潟テレコムビル	3,957,500	4,340,000	1.0	
	NBF名古屋広小路ビル	5,406,000	5,440,000	1.2	
	アクア堂島NBFタワー	17,810,000	18,400,000	4.2	
	サンマリオンNBFタワー	10,500,000	9,820,000	2.3	
	堺筋本町センタービル（注2）	6,500,000	6,530,000	1.5	
	NBF堺東ビル	2,227,200	2,350,000	0.5	
	NBF谷町ビル	1,944,000	2,030,000	0.5	
	アクア堂島東館（注2）	1,914,000	2,010,000	0.5	
	大手前センタービルディング	1,825,600	1,960,000	0.5	
	NBF四条烏丸ビル	1,627,000	1,560,000	0.4	
	NBF広島立町ビル	2,930,000	3,000,000	0.7	
	広島袋町ビルディング（注2）	835,000	867,000	0.2	
	NBF博多祇園ビル	2,629,000	2,450,000	0.6	
合計		429,925,304	435,407,000	100.0	100.0

（注1）上表においては、第8期に取得済み又は第9期に取得予定の不動産等を含みますが、第10期に取得予定のNBFプラチナタワーを含みません。NBFプラチナタワーを本書の日付現在における取得予定価格（金27,600,000千円）で加算した場合の上表の「取得（予定）価格」の合計は金457,525,304千円です。

（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7期末保有不動産等については、平成16年12月31日を価格時点とする榊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、赤坂山王スクエアは平成17年2月1日、堺筋本町センタービルは平成17年3月31日、NBF東銀座スクエアは平成17年3月28日、NBF宇都宮ビルは平成17年3月1日、四谷メディカルビル、小川町三井ビルディング及び浦和三井ビルディングは平成17年7月14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)
JFEビルディング (注2)	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
日本橋室町センタービル	平成12年8月4日	360,164	12.6
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
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
虎ノ門琴平タワー	平成16年11月22日	47,031	5.7
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
小川町三井ビルディング	平成17年5月24日	188,088	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
西新宿三井ビルディング	平成14年7月19日	1,098,910	4.8
NBF恵比寿南ビル	平成16年3月23日	54,322	7.9
中野坂上サンブライイトツイン	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
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
浦和三井ビルディング	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
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
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

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)
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
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
NBF四条島丸ビル	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)			3.7

(注1) 上表においては、第8期に取得済み又は第9期に取得予定の不動産等を含みますが、第10期に取得予定のNBFプラチナタワーを含みません。なお、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。

(注2) 上表の数値は、JFEビルディング、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、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、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、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。

(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=一般の建物の耐用年数) 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17年7月8日付「ポートフォリオ分析レポート」による、50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 (注2参照) 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。

## C. 投資不動産物件及び信託不動産の賃貸状況

(平成17年3月31日現在)

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	J F Eビルディング	362,500	65,280	65,280	100.0	1
	芝N B Fタワー	162,964	24,796	24,796	100.0	28
	日本橋室町センタービル	141,390	16,306	16,306	100.0	15
	新宿三井ビルディング二号館	91,465	14,946	12,927	86.5	34
	G S Kビル	—	22,702	22,702	100.0	1
	中目黒G Tタワー	92,472	13,924	13,924	100.0	1
	N B F虎ノ門ビル	89,508	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	91,844	17,338	17,338	100.0	2
	N B F A L L I A N C E	43,867	4,043	4,043	100.0	9
	四谷メディカルビル	44,835	7,077	6,196	87.5	10
	渋谷ガーデンフロント	—	8,258	8,258	100.0	1
	N B F芝公園ビル	—	7,087	7,087	100.0	3
	N B F高輪ビル	49,974	10,473	10,473	100.0	5
	赤坂山王スクエア	14,638	5,258	4,329	82.3	5
	虎ノ門琴平タワー	14,548	4,926	4,926	100.0	1
	住友電設ビル	—	5,978	5,978	100.0	1
	N B F東銀座スクエア	4,131	4,871	3,999	82.1	6
	小川町三井ビルディング	33,362	5,083	5,083	100.0	13
	N B F池袋タワー	27,916	5,781	5,781	100.0	11
	N B F池袋シティビル	28,178	5,127	4,996	97.4	10
N B F須田町ヴェルデビル	8,635	2,971	2,971	100.0	4	
西新宿三井ビルディング	10,979	1,576	1,576	100.0	1	
N B F恵比寿南ビル	8,528	1,595	1,496	93.7	4	
<東京都心部小計>		1,627,346	275,837	270,784	98.2	179
東京周辺都市部	中野坂上サンブライトツイン	—	12,074	12,074	100.0	1
	横浜S Tビル	110,423	20,071	19,538	97.3	80
	N B F厚木ビル	20,036	5,230	4,826	92.3	18
	つくば三井ビルディング	75,661	16,851	15,125	89.8	59
	N B F宇都宮ビル	18,220	5,338	5,338	100.0	29
	シーノ大宮ノースウィング	98,959	20,698	19,196	92.7	29
	大同生命大宮ビル	16,274	3,574	3,378	94.5	14
	浦和三井ビルディング	16,025	3,455	3,144	91.0	13
	N B F松戸ビル	20,066	4,772	4,684	98.2	25
<東京周辺都市部小計>		445,057	92,064	87,303	94.8	268

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	34,866	9,058	9,058	100.0	12
	NBF札幌南二条ビル	14,617	5,352	4,654	87.0	9
	NBF仙台本町ビル	30,256	7,567	7,542	99.7	10
	NBFユニックスビル	43,357	13,479	13,238	98.2	54
	NBF新潟テレコムビル	41,435	10,220	10,220	100.0	36
	NBF名古屋広小路ビル	35,843	6,873	6,873	100.0	11
	アクア堂島NBFタワー	108,101	21,935	19,590	89.3	35
	サンマリオンNBFタワー	59,628	14,120	13,497	95.6	26
	堺筋本町センタービル	49,341	11,429	10,680	93.4	36
	NBF堺東ビル	21,458	5,332	5,332	100.0	18
	NBF谷町ビル	—	4,953	4,725	95.4	2
	アクア堂島東館	14,913	3,264	2,644	81.0	16
	大手前センタービルディング	19,376	5,532	5,368	97.0	6
	NBF四条烏丸ビル	15,303	3,928	3,928	100.0	16
	NBF広島立町ビル	23,755	5,619	5,619	100.0	27
	広島袋町ビルディング	6,388	1,310	1,296	99.0	16
NBF博多祇園ビル	23,444	5,416	5,416	100.0	7	
<地方都市部小計>		564,582	135,389	129,681	95.8	337
合計		2,636,985	503,289	487,768	96.9	784

- ・上表においては、第8期に取得済み又は第9期に取得予定の不動産等を含みますが、第10期に取得予定のNBFプラチナタワーを含みません。
- ・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。
- ・上表の数値は、NBF東銀座スクエアを除く平成17年3月31日現在保有物件については平成17年3月31日を記載時点とし、NBF東銀座スクエアについては平成17年4月1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4月1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。
- ・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。）であり、千円未満を切り捨てて表示しています。
- ・上表の「月額契約賃料」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。
- ・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。
- ・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。
- ・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。
- ・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。
- ・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。

## 稼働率の推移

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	—
	平成16年6月末	平成16年12月末	平成17年3月末
東京都心部	99.7	99.7	98.2
東京周辺都市部	94.8	94.5	94.8
地方都市部	95.3	95.0	95.8
合計	97.7	97.5	96.9

(注) 平成17年3月末の数値には、第8期に取得済み又は第9期に取得予定の不動産等を含みますが、第10期に取得予定のNBFプラチナタワーを含みません。かかる数値は、NBF東銀座スクエアを除く平成17年3月31日現在保有物件については平成17年3月31日を記載時点とし、NBF東銀座スクエアについては平成17年4月1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4月1日を記載時点としています。

## 主要テナント含め上位10テナント

平成17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	13.9
2. グラクソ・スミスクライン(株)	GSKビル NBFユニックスビル	22,791	平成18年10月31日	4.9
3. 三井不動産(株)	中目黒GTタワー 虎ノ門琴平タワー 西新宿三井ビルディング	20,426	平成24年3月31日	4.4
4. 富士ゼロックス(株)	新宿三井ビルディング二号館 中野坂上サンプライイトツイン つくば三井ビルディング	17,526	平成18年3月31日	3.7
5. 新日本製鐵(株)	第2新日鐵ビル	15,333	平成21年11月30日	3.3
6. トランス・コスモス(株)	渋谷ガーデンフロント NBF名古屋広小路ビル NBF札幌南二条ビル	8,574	平成17年12月9日	1.8
7. 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19年3月31日	1.8
8. ㈱りそな銀行	日本橋室町センタービル NBF虎ノ門ビル アクア堂島NBFタワー NBF広島立町ビル	7,507	平成17年10月31日	1.6
9. ㈱エヌ・ティ・ティ・データ	NBF芝公園ビル NBF虎ノ門ビル 赤坂山王スクエア	7,398	平成17年4月30日	1.6
10. 住友生命保険(相)	横浜STビル 等 他5物件	5,978	平成20年6月30日	1.3

・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。

・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。

- ・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。
- ・上表の「全賃貸面積に占める賃貸面積の割合」は平成17年3月31日現在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。
- ・J F E スチール㈱との契約は定期賃貸借契約です。但し、J F E スチール㈱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かかる契約を解約することができます。また、J F E スチール㈱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いつでもかかる契約を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㈱が負担することとなっているため本投資法人は共益費を受取しません。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㈱による原状復旧義務は原則として免除されることとなっています。
- ・グラクソ・スミスクライン㈱とのG S Kビルに係る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（契約満了日：平成22年9月30日）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㈱は平成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ヶ月間において優先買取請求権を行使してG S Kビルの買取りの申込みをなすことができ、賃貸人である信託受託者は、グラクソ・スミスクライン㈱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㈱を最優先人として交渉することになります。かかる交渉の結果売却する場合の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。
- ・新日本製鐵㈱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。
- ・トランス・コスモス㈱との渋谷ガーデンフロントに係る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（契約満了日：平成21年9月30日）ですが、定期賃貸借契約ではありません。

## 2 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・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、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・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、とともに、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16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16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16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賃貸し、賃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. 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。

#### 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かった場合には、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

運用不動産につき減失、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ます、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リスク

税法上、一定の要件（以下、「利益配当等の損金算入要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資家との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を損金に算入することが認められています。本投資法人は、かかる要件を満たすよう継続して努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の減少、分配金支払原資の不足、法律の改正その他の要因により利益配当等の損金算入要件の全てを満たすことができない可能性があります。かかる場合、利益の配当等を損金算入することができなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資家への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。なお、課税上の取扱いについては、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③投資法人の税務のB. 不動産流通税の軽減措置の不動産取得税に「平成17年度の税制改正により、適用期間が2年間延長される可能性があります。」とありますが、平成17年度税制改正により平成19年3月31日までの延長が確定しました。）

- 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ますものとしています。

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

##### ① 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

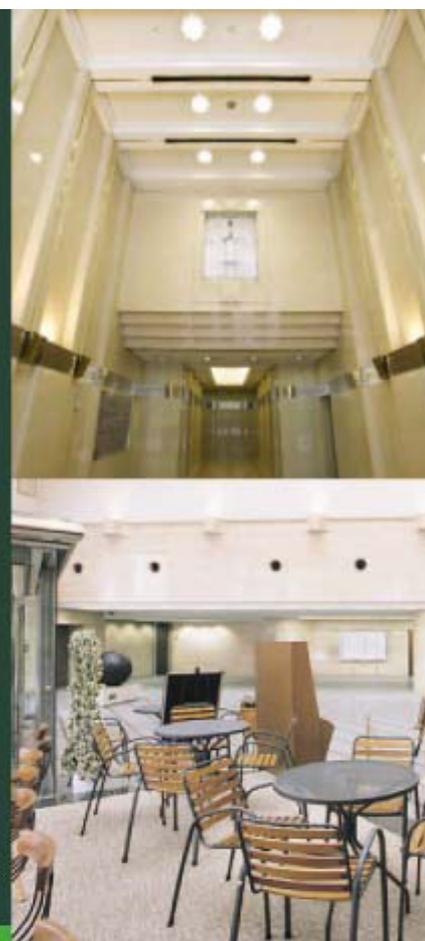
※本頁以降に記載される説明、写真及び図表等は、「第二部 参照情報」（参照書類である第7期有価証券報告書等を含みます。）の内容を抜粋又は要約して記載したものです。詳細は各該当箇所をご参照下さい。

## **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」をロゴタイプ化しました

**NBF** Nippon  
Building  
Fund



## 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16年12月期で第7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3,647億円と最大（平成17年6月30日現在）
- 運用資産規模が約4,299億円と最大（注1）（\*）

（\*）NBFプラチナタワーを本書の日付現在における取得予定価格（276億円）で加算した場合の「取得価格の合計」は約4,575億円です。

### 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50物件を保有（注1）
- 東京周辺都市部及び地方都市へも分散投資
- 総賃貸可能面積503,289㎡（注1・2）
- テナントの分散 延べテナント数784（注1・2）

（注1）数値は現状見込みであり、第8期に取得済み又は第9期に取得予定の不動産等を含みますが、第10期に取得予定のNBFプラチナタワーを含みません。

（注2）NBF東銀座スクエアを除く平成17年3月31日現在保有物件については平成17年3月31日を記載時点とし、NBF東銀座スクエアについては平成17年4月1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4月1日を記載時点としています。



#### 4 財務の安定性と資金調達力

- 格付機関の格付 (平成17年3月31日現在)
  - ・スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・サービス (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：安定的
  - ・株式会社格付投資情報センター (R&I) 発行体格付：AA-
- 総資産有利子負債比率：44.8% (平成17年3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：77.3% (平成17年3月31日現在)
- 長期有利子負債の平均残存年数：4.68年 (平成17年3月31日現在)
- 平均調達コスト：1.19% (平成17年3月31日現在)
- 平成17年3月に公募による投資法人債を発行 (発行額100億円・期間5年)

#### 5 情報開示への取組み

- 平成15年11月J-REITとして初めて半期 (3ヶ月) 決算を公表
- ホームページの活用等による情報提供

#### 6 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、優良な新築物件を有利な条件で取得
  - ・札幌エルプラザ (平成15年11月・平成16年3月・平成16年11月取得)
  - ・虎ノ門翠平タワー (平成16年11月取得)
  - ・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)

#### 7 三井不動産株式会社とのコラボレーション

- 我が国有数の不動産会社である同社とのコラボレーションの強化

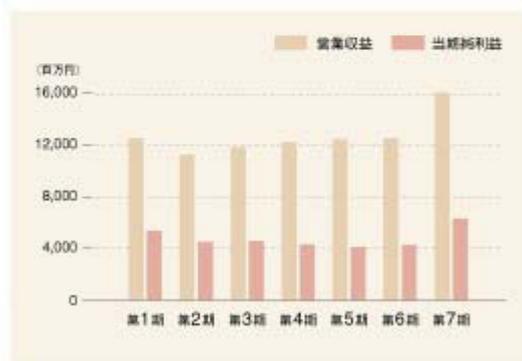
## 財務ハイライト

### 決算トピックス

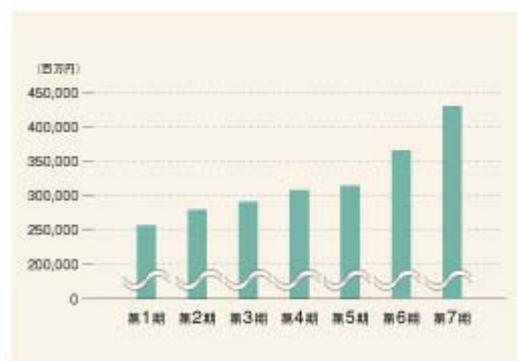
決算年次	第1期 平成13年12月	第2期 平成14年6月	第3期 平成14年12月	第4期 平成15年6月	第5期 平成15年12月	第6期 平成16年6月	第7期 平成16年12月
営業収益 (百万円)	12,561	11,259	11,845	12,238	12,453	12,554	16,116
当期純利益 (百万円)	5,340	4,492	4,562	4,313	4,093	4,262	6,306
総資産額 (百万円)	256,847	278,975	290,725	307,688	314,361	366,200	430,378
純資産額 (百万円)	154,239	153,391	153,461	153,212	152,992	153,161	216,985
1口当たり純資産額 (円)	549,482	546,459	546,709	545,823	545,038	545,641	594,968
1口当たり分配金額 (円)	19,026	16,003	16,253	15,367	14,582	15,185	17,291

(注) 詳細は、後記「投資法人の目的及び基本的性格並びに主要な経営指標等の推移」をご参照下さい。

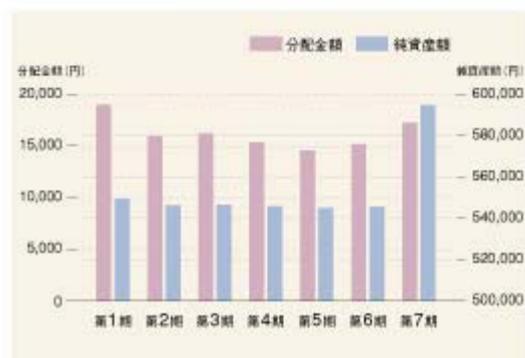
#### ■ 営業収益・当期純利益



#### ■ 総資産額

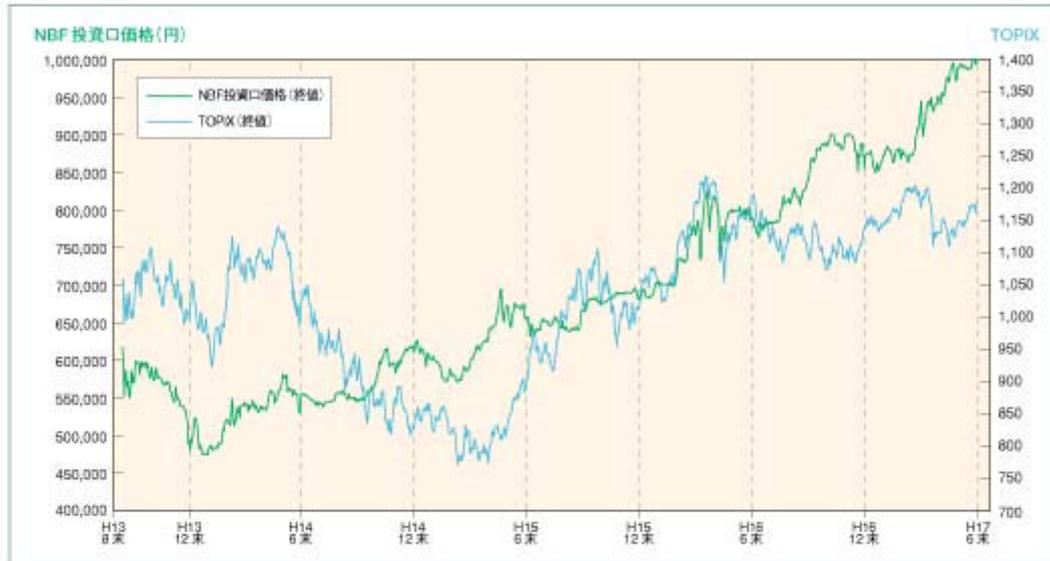


#### ■ 1口当たり分配金額・1口当たり純資産額



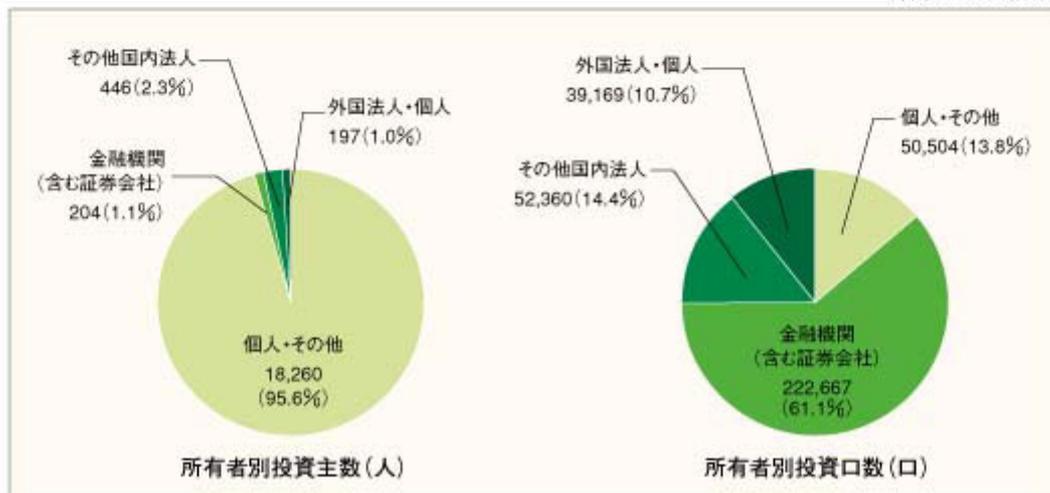
## 投資口価格の推移

平成13年9月10日(上場日)から平成17年6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16年12月末現在)



(注) 比率は小数点第2位を四捨五入しています。

## 外部成長戦略

### 物件取得戦略

取得及び情報ルートの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ています。

物件取得手法		第6期	第7期	第8期以降
三井不動産とのコラボレーション	三井不動産グループの保有又はマスターリース物件	NBF厚木ビル NBF恵比寿南ビル	NBF ALLIANCE	小川町三井ビルディング 浦和三井ビルディング
	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	NBF池袋シティビル NBF虎ノ門ビル NBF池袋タワー NBF谷町ビル アクア堂島東館	アクア堂島NBFタワー	赤坂山王スクエア 四谷メディカルビル
	三井不動産グループ等の開発型物件	渋谷ガーデンフロント	虎ノ門琴平タワー	——
その他ルート	本投資法人既保有物件についての未保有部分の追加取得物件	——	日本橋室町センタービル シーノ大宮ノースウィング (平成16年11月取得分) 札幌エルプラザ	——
	開発型物件	——	——	NBF東銀座スクエア NBFプラチナタワー
	その他ルートからの取得物件	NBF名古屋広小路ビル NBF芝公園ビル	シーノ大宮ノースウィング (平成16年10月取得分)	NBF宇都宮ビル 堺筋本町センタービル (住友生命保険からの取得物件)



小川町三井ビルディング



浦和三井ビルディング



赤坂山王スクエア



四谷メディカルビル



NBF東銀座スクエア



NBFプラチナタワー



NBF宇都宮ビル



堺筋本町センタービル

## ポートフォリオの質の強化

資産規模が拡大するとともに、下記表のとおり、第1期末と第7期末を比較すると、より質の高いポートフォリオとなりました。

指標	第1期末 (平成13年12月末)	→	第7期末 (平成16年12月末)
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%	テナント集中度の低下	39.8%
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%	物件集中度の低下	33.0%
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	築年数の若返り	16.83年 (15.76年) <sup>(注)</sup>
ポートフォリオPML	4.8%	地震に対するリスクの低下	3.7%

(注) 大規模リニューアル工事が行われた芝NBFタワー、NBF虎ノ門ビルを除いた他の物件の平均築年数です。

## ポートフォリオ構築の軌跡

資産残高5,000億円（取得価格の合計金額）を目指します。<sup>(注1)</sup>



(注) 1. 「取得価格」は、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。なお1億円未満は切り捨てて表示しています。  
 2. 平成17年3月末の数値には、第8期に取得済み又は第9期に取得予定の不動産等を含みます。ただし、( ) 内の数値は第10期取得予定のNBFプラチナタワーを本書の日付現在における取得予定価格276億円を加算したものです。  
 3. 平成16年12月末以降の数値については、平成16年12月期に売却した4物件 (64億円) は除いています。

## NBFブランドの確立と運用実績

### NBFブランドの確立

本投資法人は、既存テナントとの継続的な信頼関係の維持・強化を最重視し、高い運営管理能力によりテナントのニーズの先取り及び満足度向上に努め、「NBF」ブランドの構築による本投資法人保有物件の付加価値の向上と競合物件との差別化戦略をさらに推進いたします。

これにより、従来と同様に、賃貸収益を安定的に増大させ、より長期の安定的な運用を図ります。

### 新ロゴタイプの作成

NBF（Nippon Building Fund）の認知度を高め、投資家、テナント等とのコミュニケーションを促進するために、「NBF」名そのものをロゴタイプ化しました。

**NBF** Nippon  
Building  
Fund



### ビル名称の変更

満足度の高いテナントサービスの提供を裏づけるものとして、順次可能なビルから「NBF」の冠名を付けたビル名称に変更し、「NBF」ブランドの浸透を図ります。

NBF ALLIANCE



NBF東銀座スクエア



## 主要テナント一覧

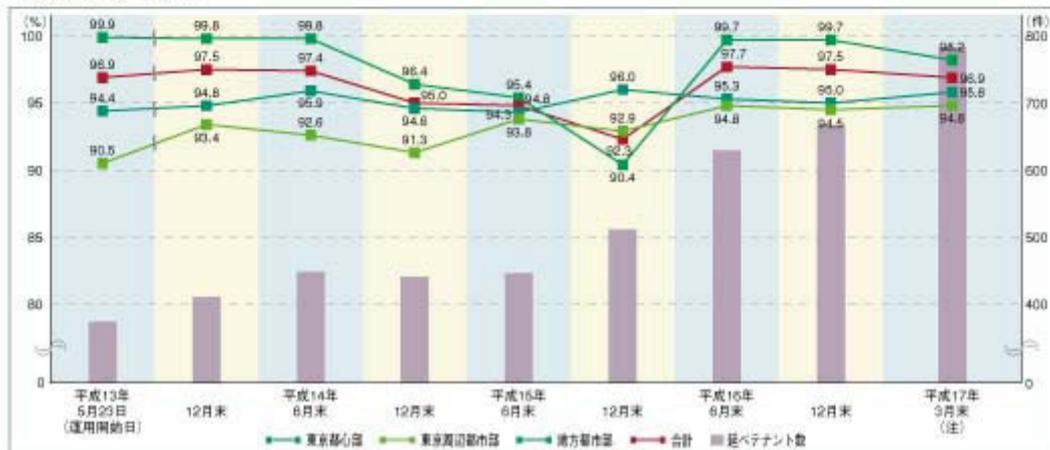
平成17年3月31日現在の主要テナントを含む賃貸面積ベースの上位10社は以下の表のとおりです。

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	13.9
2 グラクソ・スミスクライン株式会社	GSKビル NBFユニックスビル	22,791	4.9
3 三井不動産株式会社	中目黒GTタワー 虎ノ門琴平タワー 西新宿三井ビルディング	20,426	4.4
4 富士ゼロックス株式会社	新宿三井ビルディング二号館 中野坂上サンブライトツイン つくば三井ビルディング	17,526	3.7
5 新日本製鐵株式会社	第2新日鐵ビル	15,333	3.3
6 トランス・コスモス株式会社	渋谷ガーデンフロント NBF名古屋広小路ビル NBF札幌南二条ビル	8,574	1.8
7 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	1.8
8 株式会社りそな銀行	日本橋室町センタービル NBF虎ノ門ビル アクア堂島NBFタワー NBF広島立町ビル	7,507	1.6
9 株式会社エヌ・ティ・ティ・データ	NBF芝公園ビル NBF虎ノ門ビル 赤坂山王スクエア	7,398	1.6
10 住友生命保険相互会社	横浜STビル等 他5物件	5,978	1.3

(注) ・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。  
 ・上表の「全賃貸面積に占める賃貸面積の割合」は平成17年3月31日現在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。

## 稼働率の推移

平成17年3月末現在における取得済み又は取得予定50棟の総賃貸可能面積503,289㎡について、96.9%の稼働率を達成しています。



(注) 平成17年3月末現在の数値には第8期に取得済み又は第9期に取得予定の不動産等を含みますが、第10期に取得予定のNBFプラチナタワーを含みません。かかる数値はNBF東銀座スクエアを除く平成17年3月31日現在保有物件については平成17年3月31日を記載時点とし、NBF東銀座スクエアについては平成17年4月1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4月1日を記載時点としています。

## 財務運営

### 財務の安定性

平成17年3月31日現在における財務の状況等は以下のとおりです。

総資産有利子負債比率	44.8%
有利子負債残高に対する 長期有利子負債の比率	77.3%
長期有利子負債の平均残存年数	4.68年
平均調達コスト	1.19%
借入金融機関数	28社
担保、保証の有無	無担保・無保証
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
コミットメントライン	総額300億円の設定

### 格付の状況

平成17年3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	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：安定的
R&I 株式会社格付投資情報センター	発行体格付：AA-

## 投資法人債の発行

### 公募投資法人債

平成17年1月27日に証券取引法に従って発行登録書を提出し、公募投資法人債の発行枠の設定を行っています。第2回ないし第5回無担保投資法人債に加えて当該発行登録書に基づき、平成17年3月に公募による第6回無担保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

銘柄	公募・私募	発行年月日	償還期限	発行総額	利率
第2回無担保投資法人債	私募	平成15年2月10日	平成19年2月9日(4年)	100億円	0.75%
第3回無担保投資法人債	私募	平成15年6月12日	平成30年6月12日(15年)	100億円	2.00%
第4回無担保投資法人債	私募	平成16年9月22日	平成21年9月22日(5年)	100億円	1.04%
第5回無担保投資法人債	私募	平成16年9月22日	平成23年9月22日(7年)	100億円	1.60%
第6回無担保投資法人債	公募	平成17年3月9日	平成22年3月9日(5年)	100億円	0.80%
合計				500億円	

## 返済期限一覧

平成17年3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。



## ポートフォリオについて

### ポートフォリオの概要

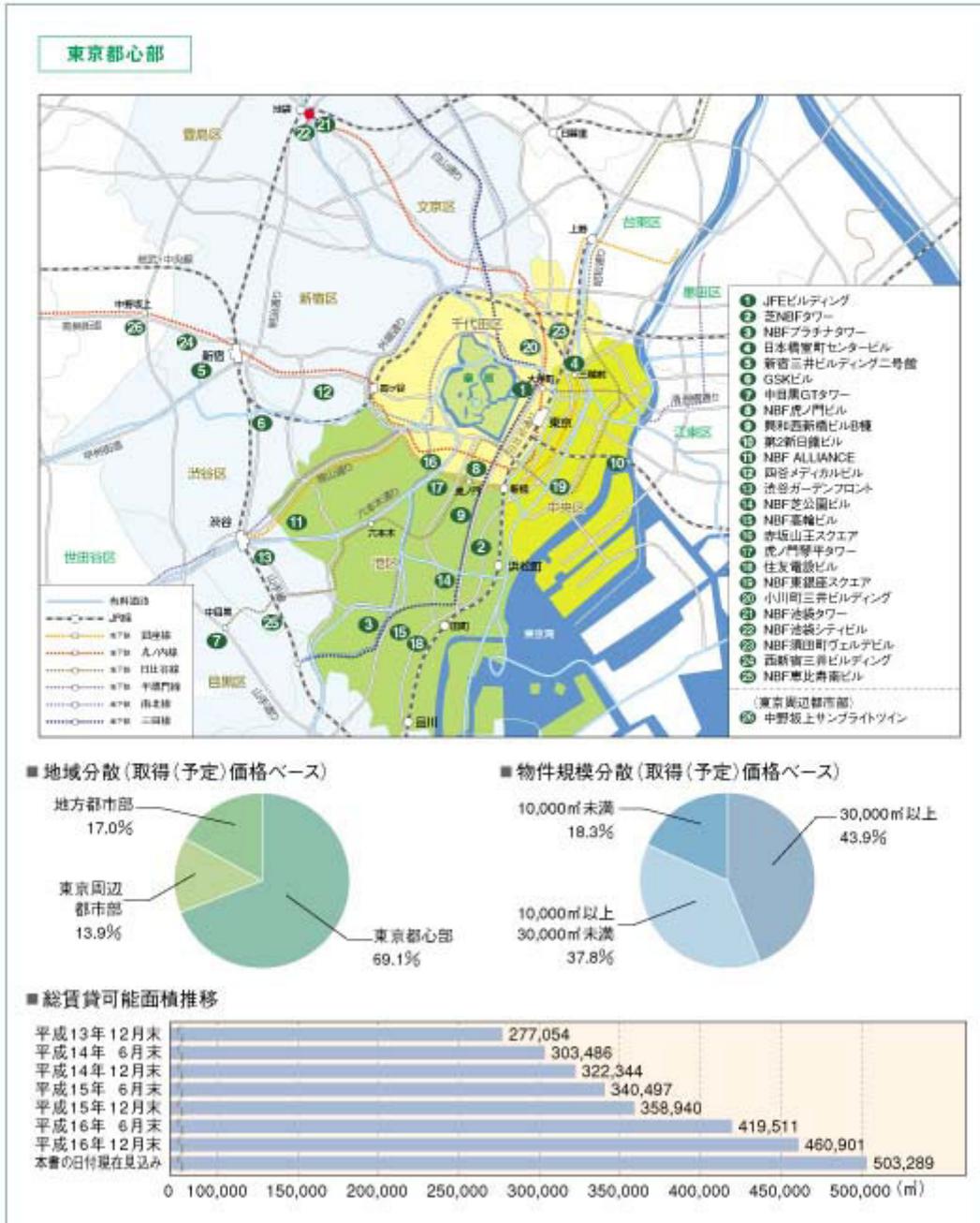
※取得予定								
地域区分	物件名称	所在地	取得(予定)価格 (百万円)	時価(不動産鑑定評価額) (百万円)	投資比率 (%)	テナント数	総賃貸可能面積 (㎡)	取得(予定)価格に占める取得予定物件比率
東京都心部	JFEビルディング	東京都千代田区丸の内一丁目	74,131	75,700	17.4	1	65,280	10.0%
	芝NBFタワー	東京都港区芝大門一丁目	32,000	24,800	5.7	28	24,796	6.8%
	日本橋室町センタービル	東京都中央区日本橋室町三丁目	23,945	24,320	5.6	15	16,306	12.6%
	新宿三井ビルディング二号館	東京都新宿区西新宿三丁目	16,285	16,500	3.8	34	14,946	10.0%
	GSKビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目	15,616	17,800	4.1	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	14,300	3.3	1	13,924	3.7%
	NBF虎ノ門ビル	東京都港区西新橋一丁目	13,337	13,800	3.2	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	13,600	3.1	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	13,100	3.0	2	17,338	7.4%
	NBF ALLIANCE	東京都港区南青山五丁目	9,126	9,490	2.2	9	4,043	8.1%
	四谷メディカルビル*	東京都新宿区左門町	8,800	8,990	2.1	10	7,077	12.0%
	渋谷ガーデンフロント	東京都渋谷区渋谷三丁目	8,700	9,550	2.2	1	8,258	6.5%
	NBF芝公園ビル	東京都港区芝三丁目	6,770	6,810	1.6	3	7,087	6.8%
	NBF高輪ビル	東京都港区高輪一丁目	6,667	7,140	1.6	5	10,473	15.0%
	赤坂山王スクエア	東京都港区赤坂二丁目	6,250	6,320	1.5	5	5,258	11.8%
	虎ノ門琴平タワー	東京都港区虎ノ門一丁目	6,043	6,090	1.4	1	4,926	5.7%
	住友電設ビル	東京都港区三田三丁目	5,365	5,160	1.2	1	5,978	12.9%
	NBF東銀座スクエア	東京都中央区築地一丁目	5,200	5,260	1.2	6	4,871	6.1%
	小川町三井ビルディング*	東京都千代田区神田小川町一丁目	4,940	5,010	1.2	13	5,083	6.1%
	NBF池袋タワー	東京都豊島区東池袋一丁目	4,695	4,850	1.1	11	5,781	8.3%
NBF池袋シティビル	東京都豊島区東池袋一丁目	4,428	4,570	1.0	10	5,127	13.1%	
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	2,410	0.6	4	2,971	8.1%	
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	1,690	0.4	1	1,576	4.8%	
NBF恵比寿南ビル	東京都渋谷区恵比寿南一丁目	1,000	1,050	0.2	4	1,595	7.9%	
小計			297,169	298,310	68.5	179	275,837	
東京都辺都市部	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	9,590	2.2	1	12,074	2.8%
	横浜STビル	神奈川県横浜市西区北幸一丁目	13,529	14,500	3.3	80	20,071	6.4%
	NBF厚木ビル	神奈川県厚木市中町二丁目	2,300	2,350	0.5	18	5,230	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	8,890	2.0	59	16,851	11.0%
	NBF宇都宮ビル	栃木県宇都宮市東宿郷三丁目	2,435	2,470	0.6	29	5,338	1.4%
	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	17,800	4.1	29	20,698	3.0%
	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	2,240	0.5	14	3,574	14.8%
	浦和三井ビルディング*	埼玉県さいたま市浦和区東高砂町	2,000	2,010	0.5	13	3,455	11.1%
	NBF松戸ビル	千葉県松戸市本町	2,455	2,590	0.6	25	4,772	10.8%
	小計			59,751	62,440	14.3	268	92,064

地域区分	物件名称	所在地	取得(予定)価格 (百万円)	取得(不動産鑑定評価額) (百万円)	投資比率 (%)	延べテナント数	総賃貸可能面積 (㎡)	取得(予定)価格に占める延べテナント数比率 (%)	
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	3,434	3,520	0.8	12	9,058	1.5%	
	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	1,730	0.4	9	5,352	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	3,810	0.9	10	7,567	3.9%	
	NBFユニックスビル	福島県福島市栄町	4,028	4,840	1.1	54	13,479	1.6%	
	NBF新潟テレコムビル	新潟県新潟市万代四丁目	3,957	4,340	1.0	36	10,220	12.0%	
	NBF名古屋広小路ビル	愛知県名古屋市中区栄二丁目	5,406	5,440	1.2	11	6,873	7.8%	
	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	18,400	4.2	35	21,935	4.7%	
	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	9,820	2.3	26	14,120	2.3%	
	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	6,530	1.5	36	11,429	4.8%	
	NBF堺東ビル	大阪府堺市北瓦町一丁目	2,227	2,350	0.5	18	5,332	10.2%	
	NBF谷町ビル	大阪府大阪市中央区大手通一丁目	1,944	2,030	0.5	2	4,953	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	2,010	0.5	16	3,264	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	1,960	0.5	6	5,532	5.4%	
	NBF四条烏丸ビル	京都府京都市下京区嵯峨小橋通烏丸西入界畔町	1,627	1,560	0.4	16	3,928	17.0%	
	NBF広島立町ビル	広島県広島市中区立町	2,930	3,000	0.7	27	5,619	4.3%	
	広島袋町ビルディング	広島県広島市中区袋町	835	867	0.2	16	1,310	3.6%	
	NBF博多祇園ビル	福岡県福岡市博多区祇園町	2,629	2,450	0.6	7	5,416	13.0%	
	小計			73,004	74,657	17.1	337	135,389	
	ポートフォリオ合計			429,925	435,407	100.0	784	503,289	3.7%

- (注)・第9期に取得済み又は第9期に取得予定の不動産等を含みますが、第10期に取得予定のNBFプラチナタワーを含みません。NBFプラチナタワーを本書の日付現在における取得予定価格(金27,600百万円)で加算した場合の上表の「取得(予定)価格」の合計は金457,525百万円です。
- 「取得(予定)価格」は、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。ただし百万円未満は切捨てて表示しています。
  - 「不動産鑑定評価額」は、第7期末保有不動産等については、平成16年12月31日を価格時点とする両宗簿総合鑑定所又は大和不動産鑑定所作成の不動産鑑定評価書に基づいています。また、赤坂山王スクエアは平成17年2月1日、堺筋本町センタービルは平成17年3月31日、NBF東銀座スクエアは平成17年3月28日、NBF宇都宮ビルは平成17年3月1日、四谷メディカルビル、小川町三井ビルディング及び浦和三井ビルディングは平成17年7月14日を価格時点とする大和不動産鑑定所作成の不動産鑑定評価書に基づいています。
  - 「延べテナント数」及び「総賃貸可能面積」の数値は、NBF東銀座スクエアを除く平成17年3月31日現在保有物件については平成17年3月31日を記載時点とし、NBF東銀座スクエアについては平成17年4月1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4月1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、入居申込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。
  - 「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。
  - 「総賃貸可能面積」とは、特種の記載がない限り、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・施設における貸付可能な事務所、店舗、倉庫及び住居の合計面積(廊下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。
  - 「PML」(Probable Maximum Loss)は、通常「予想最大損失率」として記されています。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、想定した予定耐用期間中(50年—一般建物の耐用年数)として記されています。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、想定した予定耐用期間中(50年—一般建物の耐用年数)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を、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、地震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)のみの被害率を示し、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。
  - 「地震リスク分析における予想最大損失率」の合計額の「ポートフォリオPML」は、両イー・アール・エス作成の平成17年7月8日付「ポートフォリオ分析レポート」による、50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、その損失額を越える程度)の、再調達価格に対する比率で示しています。両イー・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所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調達価格475年に対応する数値を用いています。
  - 「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。
  - 「総賃貸可能面積」は小数点未満を四捨五入しています。

# ポートフォリオについて

## ポートフォリオ分布





## ポートフォリオ組入物件の概要

### 第8期取得物件

#### NBF東銀座スクエア (開発型物件)

● 東京都心部



#### NBF Higashi-Ginza Square

所在地	東京都中央区築地一丁目13番14号
地積	940.09㎡
延床面積	7,152.99㎡
階数	地下1階付9階建
建築時期	平成17年2月28日
取得年月日	平成17年3月28日





## ポर्टフォリオ組入物件の概要

### 第7期取得物件

アクア堂島NBFタワー（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） ● 地方都市部



※一番右はアクア堂島東館です。



### Aqua Dojima NBF Tower

所在地	大阪府大阪市北区堂島浜一丁目4番16号
地積	3,531.37㎡
延床面積	35,912.97㎡
階数	地下2階付19階建
建築時期	平成5年4月21日（建物東側） 平成7年11月1日（建物西側） 平成8年12月2日（駐車場）
取得年月日	平成16年9月30日



第7期取得物件

NBF ALLIANCE (三井不動産グループのマスターリース物件)

● 東京都心部



NBF ALLIANCE

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

第8期取得物件

赤坂山王スクエア (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)

● 東京都心部



Akasaka Sanno Square

所在地	東京都港区赤坂二丁目2番12号
地積	926.63㎡
延床面積	7,427.94㎡
階数	地下1階付8階建
建築時期	平成1年9月7日
取得年月日	平成17年2月24日



第9期取得予定物件

小川町三井ビルディング (三井不動産グループの保有物件)

● 東京都心部



Ogawamachi Mitsui Bldg.

**所在地** 東京都千代田区  
神田小川町一丁目3番1号

**地積** 1,114.85㎡

**延床面積** 8,350.32㎡(建物全体)

**階数** 地下1階付10階建

**建築時期** 昭和61年10月27日

**取得予定年月日** 平成17年9月30日

(注)所有形態 土地 敷地権割合83.75%  
建物 区分所有権



第9期取得予定物件

浦和三井ビルディング (三井不動産グループの保有物件)

● 東京周辺都市部



Urawa Mitsui Bldg.

**所在地** 埼玉県さいたま市  
浦和区東高砂町  
2番5号

**地積** 1,005.16㎡

**延床面積** 5,090.72㎡

**階数** 地下1階付8階建

**建築時期** 平成2年6月20日

**取得予定年月日** 平成17年9月30日

## ポートフォリオ組入物件の概要

### 第7期（追加）取得物件

シーノ大宮ノースウイング (その他レイトからの取得物件、本投資法人保有物件についての未保有部分の追加取得物件) ● 東京周辺都市部



### S - i n o O m i y a N o r t h W i n g

<b>所在地</b>	埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目10番地15、16
<b>地積</b>	業務棟 3,083.98㎡(敷地全体) 管理棟 2,366.04㎡(敷地全体)
<b>延床面積</b>	業務棟 30,227.21㎡(建物全体) 管理棟 385.79㎡(建物全体)
<b>階数</b>	業務棟 地下1階付20階建 管理棟 地下2階建
<b>建築時期</b>	平成16年2月20日
<b>取得年月日</b>	平成16年10月1日、平成16年11月1日

(注)所有形態 土地 業務棟：所有権100% 管理棟：所有権の共有持分約34.8%  
建物 業務棟：所有権100% 管理棟：所有権の共有持分約34.8%



第7期追加取得物件

日本橋室町センタービル (本投資法人既保有物件についての未保有部分の追加取得物件) ● 東京都心部



*Nihonbashi Muramachi 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㎡  
**延床面積** 23,019.01㎡  
**階数** 地下1階付12階建  
**建築時期** 昭和61年10月31日  
**取得年月日** 平成13年5月23日  
 平成16年12月24日



第7期追加取得物件

札幌エルプラザ (本投資法人既保有物件についての未保有部分の追加取得物件) ● 地方都市部



*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** 4,937.44㎡  
**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  
**取得年月日** 平成15年11月5日  
 平成16年3月5日  
 平成16年11月30日  
 (注)所有形態 土地 敷地権割合約24.7%  
 建物 区分所有権

## ポータルフォリオ組入物件の概要

### 第8期取得物件

NBF宇都宮ビル (その他ルートからの取得物件)

● 東京周辺都市部



NBF Utsunomiya Bldg.

**所在地** 栃木県宇都宮市東宿郷  
三丁目1番9号  
**地積** 2,074.16㎡  
**延床面積** 8,775.07㎡  
(附属建物を含む建物全体)  
**階数** 8階建  
**建築時期** 平成8年6月5日  
**取得年月日** 平成17年3月29日



### 第8期取得物件

堺筋本町センタービル (その他ルートからの取得物件 (住友生命保険からの取得物件))

● 地方都市部



Sakaisuji-Honmachi Center Bldg.

**所在地** 大阪府大阪市中央区  
本町二丁目1番6号  
**地積** 3,645.74㎡(敷地全体)の  
内1,696.53㎡  
**延床面積** 32,989.71㎡(建物全体)  
**階数** 地下1階付16階建  
**建築時期** 平成3年5月22日  
**取得年月日** 平成17年3月25日  
(注)所有形態  
土地 所有権100%  
建物 区分所有及び区分所有の共有  
(2層から15階層分55.35%、  
16階層分100.0%)

第10期取得予定物件

NBF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）

● 東京都心部

<開発型物件への取組について>

建物業工後・竣工前の早い段階で、売買価格又はその算出方法を決定して契約を締結することにより、優良な新築物件を、有利な条件で取得することを企図し積極的に開発型物件に取り組んでいます。

<NBFプラチナタワーについて>

本物件は、地元地権者・民間デベロッパー・行政が長い歳月をかけ着工に至った公共公益性の高い「第一種市街地再開発事業」であってオフィスのみではなく複合開発として超高層住宅・商業施設・工場・公共広場等が一体的に整備される大型オフィスビルである点に特徴があります。

物件の概要

所在地	東京都港区白金一丁目340番
最寄駅	都営三田線・東京メトロ南北線「白金高輪」駅直結
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）
建築着工日	平成15年9月1日
契約日	平成15年9月30日
建築時期	平成17年11月30日（予定）
取得時期	平成18年3月31日（予定）



<取得済の開発型物件>

- ・ 札幌エルプラザ（平成15年11月取得）
- ・ 虎ノ門琴平タワー（平成16年11月取得）
- ・ NBF東銀座スクエア（平成17年3月取得）



## ポートフォリオ組入物件の概要

### 第6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㎡  
建物 所有権100%

##### NBF虎ノ門ビル



##### NBF 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

第6期以前取得物件

東京都心部 / 東京周辺都市部 / 地方都市部

渋谷ガーデンフロント



*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㎡ (建物全体)  
**階数** 事務所棟 地下1階付14階建 店舗棟 平家建  
**建築時期** 平成15年9月30日

(注) 所有形態 土地 共有持分50%  
 建物 共有持分50%

中野坂上サンブライトツイン



*Nakanosakaue 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 敷地権割合約29.5574%相当  
 建物 区分所有権及び区分所有権の共有持分(区分所有面積全体の約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

## ポートフォリオ組入物件の概要

### 第6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  
二丁目2番11号

**地積** 2,980.64㎡

**延床面積** 27,695.90㎡

**階数** 地下4階付18階建

**建築時期** 昭和58年10月19日

##### 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

##### 中目黒GTタワー



##### Nakameguro 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%相当)及び  
区分所有権の共有持分(全体の約1.3%  
相当)

##### 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 所有権割合約84.8%  
建物 区分所有権及び区分所有権の共有持分  
(区分所有面積全体の約83%)

##### 第2新日鐵ビル



##### 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

##### NBF芝公園ビル



##### NBF Shibakouen 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

##### NBF高輪ビル



##### NBF Takanawa 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6期以前取得物件

東京都心部 / 東京周辺都市部

NBF池袋タワー



*NBF Ikebukuro Tower*

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

NBF池袋シティビル



*NBF Ikebukuro City 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

NBF須田町ヴェルデビル



*NBF Sudacho Verde 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%  
に相当)

NBF恵比寿南ビル



*NBF Ebisu-Minami 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

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%

NBF厚木ビル



*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

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

## ポートフォリオ組入物件の概要

### 第6期以前取得物件

#### 東京周辺都市部 / 地方都市部

##### 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  
古敷町一丁目23番地の1  
**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

##### NBF松戸ビル



*NBF Matsudo 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

##### NBF札幌南二条ビル



*NBF 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

##### NBFユニックスビル



*NBF 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

##### NBF新潟テレコムビル



*NBF 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

##### NBF名古屋広小路ビル



*NBF Nagoya Hirokoji 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

##### NBF堺東ビル



*NBF Sakai-Higashi 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6期以前取得物件

地方都市部

NBF谷町ビル



*NBF Tanimachi 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

アクア堂島東館



*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  
及びフォントナーを含む。)  
階数 地下2階付19階建  
建築時期 平成5年4月21日

(注) 所有形態 土地 100%  
建物 アクア堂島東館 区分所有権の共有持分約29.674%  
フォントナー 区分所有権の共有持分約23.654%

大手前センタービルディング



*Otemae 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

NBF四条烏丸ビル



*NBF Shijo Karasuma Bldg.*

所在地 京都府京都市下京区  
綾小路通烏丸西入  
童侍者可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 (3階から13  
階の12.5%)

NBF博多祇園ビル



*NBF Hakata Gion 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

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	4億9,500万円
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）

