

平成 15 年 2 月 12 日

各 位

不動産投信発行者名
日本ビルファンド投資法人
執行役員 深瀬 俊彦
(コード番号 8951)
問合せ先
資産運用会社
日本ビルファンドマネジメント株式会社
投資本部 セネラルマネージャー 弘中 聡
(TEL. 03-3281-8810)

規約の変更に関するお知らせ

本投資法人は、平成 15 年 2 月 12 日付の役員会におきまして、規約の変更に関し、下記のとおり決議いたしましたので、お知らせいたします。なお、当該規約の変更は、平成 15 年 3 月 14 日に開催される本投資法人の投資主総会において承認が得られることを条件とします。

記

1. 主な変更内容及び変更の理由

1) 運用報酬に係る規約の変更

投資法人の運用資産拡大に伴う効率化の観点から、本投資法人が資産の運用を委託する投資信託委託業者(資産運用会社)に支払う運用報酬 1 の料率を、平成 15 年 7 月より、現行の 3% から 2.5% へ引き下げのための規約の変更。その他、報酬算定方法等の明確化、報酬支払の対象となる資産の定義の明確化、適用が完了した字句の削除等。

2) 他の事項に係る規約の変更

英文商号、分配金の時効等、投資主総会の決議要件、任意組合出資持分への投資等に係る規約の変更。

その他、定義等の一般化・明確化及び税制改正等による規約の修正等。

(規約変更の詳細については、別紙「第 3 回投資主総会招集ご通知」をご参照ください。)

2. 日程

平成 15 年 2 月 12 日 投資主総会提出議案承認役員会
平成 15 年 2 月 26 日 投資主総会招集通知の発送(予定)
平成 15 年 3 月 14 日 規約変更承認投資主総会(予定)

3. 投資主総会における他の議案について

また、平成15年3月14日に開催される本投資法人の投資主総会におきまして、今回の規約変更とあわせ、執行役員2名及び監督役員4名の選任について、議案を提出いたしますので、あわせてお知らせいたします。

(詳細については、別紙「第3回投資主総会招集ご通知」をご参照ください。)

以上

本資料は、兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会に配布しております。

【別紙添付】 第3回投資主総会招集ご通知

平成 15 年 2 月 26 日

投資主各位

東京都中央区八重洲二丁目 7 番 2 号
日本ビルファンド投資法人
執行役員 深瀬 俊彦

第 3 回投資主総会招集ご通知

拝啓 ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、本投資法人の第 3 回投資主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご出席くださいますようご通知申し上げます。

なお、当日ご出席願えない場合は、後記参考書類をご検討くださいますして、お手数ながら同封の議決権行使書用紙に賛否をご表示いただき、ご押印のうえ、平成 15 年 3 月 13 日までに到達するようご返送いただきたくお願い申し上げます。

また、本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第 93 条第 1 項の規定に従い、規約において、「投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除く。）について賛成するものとみなす」旨を定めております。

従いまして、ご出席いただけず、かつ議決権行使書による議決権の行使をいただけない投資主様につきましては、本投資主総会の議案に賛成したものとみなされ、投資主様の議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入されますのでご留意願います。

敬 具

記

- | | | |
|------|---|--|
| 1. 日 | 時 | 平成 15 年 3 月 14 日（金曜日） 午前 10 時 |
| 2. 場 | 所 | 東京都千代田区霞が関三丁目 2 番 5 号
霞が関ビルディング 1 階「プラザホール」
（末尾の会場ご案内図をご参照ください。） |

3. 会議の目的事項

決 議 事 項

- | | |
|---------|---|
| 第 1 号議案 | 運用報酬に係る規約変更の件
議案の要領は、後記「議決権の行使についての参考書類（2 頁から 3 頁）」に記載のとおりであります。 |
| 第 2 号議案 | 他の事項に係る規約変更の件
議案の要領は、後記「議決権の行使についての参考書類（3 頁から 9 頁）」に記載のとおりであります。 |
| 第 3 号議案 | 執行役員 2 名及び監督役員 4 名選任の件 |

以 上

- ◎ 当日ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書用紙を会場受付へご提出くださいますようお願い申し上げます。
- ◎ 当日は本総会終了後、引き続き同会場において「運用状況報告会」を実施する予定です。

議決権の行使についての参考書類

1. 議決権を有する投資主が有する投資口の総口数 280,660 口
 (以下の第1号議案、第2号議案及び第3号議案のいずれにおいても、議決権を有する投資主が有する投資口の総口数は280,660口となります。)

2. 議案及び参考事項

第1号議案 運用報酬に係る規約変更の件

1. 議案の要領及び変更の理由

- (1) 投資法人の運用資産拡大に伴う効率化の観点から、本投資法人が資産の運用を委託する投資信託委託業者(以下「資産運用会社」といいます。)に支払う運用報酬1につきまして、平成15年7月より料率を現行の3%から2.5%へ引き下げることを企図し、第18条第(1)号を変更するものであります。また、この変更に伴う経過措置として附則を設け、経過措置の期間経過後これを削除しようとするものであります。なお、本件引き下げにつきましては、資産運用会社である日本ビルファンドマネジメント株式会社と協議済であります。
- (2) 運用報酬2につきまして、算定方法をより明確な表現に改めるため、第18条第(2)号の変更を行うものであります。
- (3) 運用報酬3につきまして、報酬支払の対象となる不動産等の定義を運用報酬1と同一とするため、第18条第(1)号の字句修正及び第18条第(3)号の変更を行うとともに、適用が完了した但書きについて第18条第(3)号から削除するものであります。

2. 変更の内容

変更の内容は以下のとおりであります。

(下線は変更部分)

現 行 規 約	変 更 案
<p>第18条(投資信託委託業者に対する資産運用報酬の計算方法及び支払の時期)</p> <p>本投資法人が資産の運用を委託する投資信託委託業者(以下「資産運用委託会社」という。)に支払う報酬の計算方法及び支払の時期は、次のとおりとする。</p> <p>(1) 運用報酬1</p> <p>決算日毎に算定される運用資産中の不動産(本投資法人が取得する信託の受益権その他資産の裏付けとなる不動産を含む。以下本号において「不動産等」という。)から生じる賃料、共益費、駐車場使用料、付帯収益、施設利用料、施設設置料、遅延損害金、賃貸借契約解約に伴う解約違約金若しくはそれに類する金銭その他賃貸業務から生じる収益の額(但し、運用資産中の不動産その他の資産の売却による収益を除く。以下本号において「賃貸収益」という。)の<u>3%</u>に相当する金額(1円未満切捨)とする。なお、資産運用委託会社が資産運用委託契約に従い本投資法人に対して1年毎に年初に提出する年度運用計画に基づいて、毎年3月、6月、9月及び12月の各末日(かかる末日が銀行休業日の場合は直前の営業日)までに、それまでの3ヶ月分の賃貸収益の<u>3%</u>に相当する</p>	<p>第18条(投資信託委託業者に対する資産運用報酬の計算方法及び支払の時期)</p> <p>本投資法人が資産の運用を委託する投資信託委託業者(以下「資産運用委託会社」という。)に支払う報酬の計算方法及び支払の時期は、次のとおりとする。</p> <p>(1) 運用報酬1</p> <p>決算日毎に算定される運用資産中の不動産(本投資法人が取得する信託の受益権その他資産の裏付けとなる不動産を含む。以下本号において「不動産等」という。)から生じる賃料、共益費、駐車場使用料、付帯収益、施設利用料、施設設置料、遅延損害金、賃貸借契約解約に伴う解約違約金若しくはそれに類する金銭その他賃貸業務から生じる収益の額(但し、運用資産中の不動産その他の資産の売却による収益を除く。以下本号において「賃貸収益」という。)の<u>2.5%</u>に相当する金額(1円未満切捨)とする。なお、資産運用委託会社が資産運用委託契約に従い本投資法人に対して1年毎に年初に提出する年度運用計画に基づいて、毎年3月、6月、9月及び12月の各末日(かかる末日が銀行休業日の場合は直前の営業日)までに、それまでの3ヶ月分の賃貸収益の<u>2.5%</u>に相当する</p>

現行規約	変更案
<p>金額を支払い、決算確定後遅滞なく過不足を精算する。</p> <p>(2) 運用報酬 2 決算日毎に算定される運用報酬 2 控除前の分配可能金額（以下本号において「分配可能額」という。）の 3% に相当する金額（1 円未満切捨）とし、決算確定後遅滞なく支払う。なお、報酬の対応する期間が決算期間に満たない場合については、日割計算により精算する。</p> <p>(3) 運用報酬 3 運用資産として新たに不動産（本投資法人が取得する有価証券、信託の受益権（但し、本投資法人が、ファンド・アルファ有限会社、ファンド・ベータ有限会社、ファンド・ガンマ有限会社、ファンド・デルタ有限会社、ファンド・イプシロン有限会社、ファンド・ゼータ有限会社及びファンド・エータ有限会社の各社から取得する信託の受益権は除く。）その他資産の裏付けとなる不動産を含む。）を取得した場合、当該不動産の取得価額（土地・建物一体の取得価額をいい、複数の不動産が同時に取得される場合はそれぞれの取得価額とする。但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用は除く。）に応じて、原則として以下の料率を乗じた金額の合計額（1 円未満切捨）を、取得日の属する月の翌月末までに支払う。但し、本投資法人の役員会の承認を経た上で、以下の料率を上限とする範囲内で決定した料率とすることができる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 100億円以下の部分に対して、0.5% ・ 100億円超300億円以下の部分に対して、0.2% ・ 300億円超500億円以下の部分に対して、0.05% ・ 500億円超の部分に対して、なし <p style="text-align: center;">（新設）</p>	<p>金額を支払い、決算確定後遅滞なく過不足を精算する。</p> <p>(2) 運用報酬 2 決算日毎に算定される運用報酬 2 控除前の税引前当期利益（但し、繰越欠損金がある場合は、その全額を補填した後の金額）の 3% に相当する金額（1 円未満切捨。但し、負の値の場合は 0 円とする。）とし、決算確定後遅滞なく支払う。なお、報酬の対応する期間が決算期間に満たない場合については、日割計算により精算する。</p> <p>(3) 運用報酬 3 運用資産として新たに不動産等を取得した場合、当該不動産等の取得価額（土地・建物一体の取得価額をいい、複数の不動産等が同時に取得される場合はそれぞれの取得価額とする。但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用は除く。）に応じて、原則として以下の料率を乗じた金額の合計額（1 円未満切捨）を、取得日の属する月の翌月末までに支払う。但し、本投資法人の役員会の承認を経た上で、以下の料率を上限とする範囲内で決定した料率とすることができる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 100億円以下の部分に対して、0.5% ・ 100億円超300億円以下の部分に対して、0.2% ・ 300億円超500億円以下の部分に対して、0.05% ・ 500億円超の部分に対して、なし <p>附則 第1条 第18条第(1)号の変更は、平成15年7月1日をもって効力を生ずるものとする。なお、本附則は効力発生後これを削除する。</p>

第2号議案 他の事項に係る規約変更の件

1. 議案の要領及び変更の理由

- (1) 本投資法人の略称であり、また今後ともビル名等でブランドとして育成する方針である「NBF」について、英文商号においても整合を図るため、第1条を変更するものであります。
- (2) 分配可能金額の定義をより一般的なものとするとともに、金銭により分配する分配金の範囲をより明確にするため、第16条第1項第(1)号及び第3項を変更するものであります。また、支払期間を3年とする規定が適用されるのは第16条第1項に規定する分配金のみとすることを目的として第16条第4項を変更するものであります。

- (3) 投資信託及び投資法人に関する法律第93条第1項に規定するみなし賛成制度が適用できない場合もあることに鑑み、議決権を行使された投資主の意思を尊重することを目的として、投資主総会の普通決議を出席投資主の議決権の過半数で行う旨、第23条第4項を変更するものであります。
- (4) 大規模再開発ビル等への投資機会の確保の観点から、特定資産以外の資産として、本投資法人が主たる投資対象とする特定資産への投資に付随して、不動産、不動産の賃借権及び地上権を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理等を目的とする任意組合出資持分への投資を可能とするため、資産運用の対象及び方針、資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲等 (1) 投資対象 c. 特定資産以外の資産の変更を行い、併せて、資産評価の方法及び基準、資産評価の方法及び基準第(7)号を新設し、当該資産の評価方法を定めるものであります。
- (5) 本投資法人の投資対象である未稼働の不動産等につき、定義・範囲等をより明確にするため、資産運用の対象及び方針、資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲等 (2) 投資態度 第 号の変更を行うとともに一部字句の修正を行うものであります。
- (6) 税制改正による税法及び適用要件の改正並びに財務省令の改正等に伴い、資産運用の対象及び方針、資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲等 (2) 投資態度 第 号イ、及び第 号につき字句修正を行うものであります。

2. 変更の内容

変更の内容は以下のとおりであります。

(下線は変更部分)

現行規約	変更案
<p>第1条(商号) 本規約で設立する投資法人は、日本ビルファンド投資法人(以下「本投資法人」という。)と称し、英文では、<u>Office Building Fund of Japan Incorporated</u>と表示する。</p> <p>第16条(金銭の分配の方針) 1. 分配方針 本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとする。</p> <p>(1) 本投資法人の運用資産の運用によって生じる分配可能金額(以下「分配可能金額」という。)は、<u>不動産(本投資法人が取得する信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産を含む。)</u>から生じる賃料、共益費、駐車場使用料、付帯収益、施設利用料、施設設置料、遅延損害金、賃貸借契約解約に伴う解約違約金若しくはそれに類する金銭その他賃貸業務から生じる収入、利子・配当収入、並びにこれらに類する収益に運用資産の売買損益及び償還差損益を加減し、諸経費(減価償却費を含む。)、支払利息、資産運用報酬等を控除し、繰越欠損金のあるときはその全額を補填した後の金額とする。なお、損失が生じた場合は次期へ繰り越すものとする。</p> <p>(2) 分配金額は、<u>租税特別措置法第67条の15(以下「投資法人の課税の特例」という)に規定される本投資法人の配当可能所得の金額(以下「配当可能所得金額」という。)</u>の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とする(但し、分配可能金額を上限とする。)。なお、本投資法人は運用資産の維持又は価値向</p>	<p>第1条(商号) 本規約で設立する投資法人は、日本ビルファンド投資法人(以下「本投資法人」という。)と称し、英文では、<u>Nippon Building Fund Inc.</u>と表示する。</p> <p>第16条(金銭の分配の方針) 1. 分配方針 (現行どおり)</p> <p>(1) 本投資法人の運用資産の運用等によって生じる分配可能金額(以下「分配可能金額」という。)は、<u>投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」という。)</u>又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して決算日毎に計算される利益(貸借対照表上の純資産額から出資総額、出資剰余金及び評価差額金の合計額を控除した額をいう。)の金額をいう。</p> <p>(2) (現行どおり)</p>

現行規約	変更案
<p>上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができる。</p> <p>(3) 分配金に充当せず留保した利益又は決算日までの分配可能利益については、第12条に定める資産運用の対象及び方針に基づき運用を行うものとする。</p> <p>2. 利益を超えた金銭の分配 本投資法人は、以下の場合、出資の戻しとして分配可能金額を超えて金銭で分配することができる。但し、<u>社団法人投資信託協会の規則等</u>において定める額を限度とする。</p> <p>(1) 分配可能金額が配当可能所得金額に満たない場合で、投資法人の課税の特例の適用要件を充足する目的で出資の戻しを行う場合には、当該適用要件を充足するものとして本投資法人が決定した金額</p> <p>(2) 経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により本投資法人が適切と判断する場合、当期における減価償却額から当期における適切な積立金等を控除した額を限度として本投資法人が決定した金額</p> <p>3. 分配金の分配方法 分配金は金銭により分配するものとし、原則として決算日から3ヶ月以内に決算日現在の最終の投資主名簿に記載のある投資主又は登録質権者を対象に、投資口の所有口数に応じて分配する。</p> <p>4. 分配金の時効等 前項に規定する分配金はその支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払の義務を免れるものとする。なお、未払分配金には利息を付さないものとする。</p> <p>第23条（投資主総会に係る事項）</p> <p>1. 本投資法人の投資主総会は、2年に1回以上開催する。</p> <p>2. 投資主総会は、法令に別段の定めがある場合のほか、執行役員が1人の場合は当該執行役員が、執行役員が2人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員1名がこれを招集する。</p> <p>3. 投資主総会の議長は、執行役員が1人の場合は当該執行役員が、執行役員が2人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員1名がこれにあたる。すべての執行役員に欠員又は事故がある場合は、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い、監督役員1名がこれにあたる。</p> <p>4. 投資主総会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがある場合のほか、<u>発行済投資口の総数の過半数を有する投資主が出席し、その議決権の過半数でこれを行う。</u></p> <p>5. 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相</p>	<p>(3) (現行どおり)</p> <p>2. 利益を超えた金銭の分配 (現行どおり)</p> <p>(1) (現行どおり)</p> <p>(2) (現行どおり)</p> <p>3. 分配金の分配方法 第1項及び第2項に規定する分配金は金銭により分配するものとし、原則として決算日から3ヶ月以内に決算日現在の最終の投資主名簿に記載のある投資主又は登録質権者を対象に、投資口の所有口数に応じて分配する。</p> <p>4. 分配金の時効等 第1項に規定する分配金はその支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払の義務を免れるものとする。なお、未払分配金には利息を付さないものとする。</p> <p>第23条（投資主総会に係る事項）</p> <p>1. (現行どおり)</p> <p>2. (現行どおり)</p> <p>3. (現行どおり)</p> <p>4. 投資主総会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがある場合のほか、<u>出席した投資主の議決権の過半数でこれを行う。</u></p> <p>5. (現行どおり)</p>

現行規約	変更案
<p>反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除く。)について賛成したものとみなす。</p> <p>6. 投資主総会において権利を行使すべき投資主は、本投資法人が役員会の決議を経て法令に従いあらかじめ公告し定める基準日現在の最終の投資主名簿に記載された投資主とする。</p> <p>7. 投資主が代理人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は本投資法人の議決権を行使することができる投資主に限る。</p> <p>8. 投資主総会に関する議事については、議事の経過の要領及びその結果を記載した議事録を作成し、出席した議長、執行役員及び監督役員が、これに記名押印する。</p> <p>資産運用の対象及び方針</p> <p>・ 資産運用の基本方針 (省略)</p> <p>・ 資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲等</p> <p>(1) 投資対象</p> <p>a. 主たる投資対象とする特定資産</p> <p>本投資法人は、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目的として、主として以下に掲げる特定資産に投資する。</p> <p>不動産、不動産の賃借権及び地上権 不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託(不動産に付随する金銭とあわせて信託する包括信託を含む。)の受益権 匿名組合出資持分(但し、主として 号又は 号を裏付けとするものに限る。)</p> <p>特定目的会社に係る優先出資証券(証券取引法第2条第1項第5号の3で定めるものをいう。但し、主として 号又は 号を裏付けとするものに限る。)</p> <p>特定目的信託に係る受益証券(証券取引法第2条第1項第7号の4で定めるものをいう。但し、主として 号又は 号を裏付けとするものに限る。)</p> <p>投資信託の受益証券(証券取引法第2条第1項第7号で定めるものをいう。但し、主として 号又は 号を裏付けとするものに限る。)</p> <p>投資証券(証券取引法第2条第1項第7号の2で定めるものをいう。但し、主として 号又は 号を裏付けとするものに限る。)</p> <p>金銭の信託の受益権(信託財産を主として 号に対する投資として運用するものに限る。)</p> <p>b. その他の特定資産</p> <p>本投資法人は、余剰資金の効率的な運用に資するため、以下に掲げる特定資産に投資することがある。</p> <p>預金 コール・ローン 国債証券</p>	<p>(現行どおり)</p> <p>6. (現行どおり)</p> <p>7. (現行どおり)</p> <p>8. (現行どおり)</p> <p>資産運用の対象及び方針</p> <p>・ 資産運用の基本方針 (現行どおり)</p> <p>・ 資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲等</p> <p>(1) 投資対象</p> <p>a. 主たる投資対象とする特定資産 (現行どおり)</p> <p>b. その他の特定資産 (現行どおり)</p>

現行規約	変更案
<p>地方債証券 コマーシャル・ペーパー 特定目的会社に係る特定社債券(証券取引法第2条第1項第3号の2で定めるものをいう。但し、主としてa項号又は号を裏付けとするものに限る。) 金銭債権(投信法施行令第3条第1号、第12号及び第14号に該当するものを除く)</p> <p>前各号に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権 また、本投資法人は、運用資産の価格変動リスク及び金利変動リスクを回避するために、わが国における金利に係る先物取引、金利に係るオプション取引、金利に係るスワップ取引及び金利先渡取引を行うことができる。</p> <p>c. 特定資産以外の資産 本投資法人は、余剰資金の効率的な運用に資するため、わが国の法人が発行する譲渡性預金証券に投資することがある。</p> <p>d. 有価証券に対する投資 本投資法人は、主として有価証券に対する投資として運用することを目的としない。</p> <p>(2) 投資態度 個々の不動産(本投資法人が取得する有価証券及び信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産を含む。以下本項において「不動産等」という。)に投資する際には、当該不動産の取得価格と収益予想から想定される投資利回り、及び立地エリアの将来性及び安定性、不動産の劣化又は陳腐化リスクに対する対応状況、並びに保険付保状況等を総合的に判断して選別するものとする。選別に際しては、建物規模、建築及び設備スペック、耐震性能、権利関係への対応、入居テナント属性、建物管理関係及び環境・地質等を考慮の上総合的に判断する。 不動産等の選別については、地震リスク、空室リスク等のキャッシュフローリスクを軽減させることを目的として、該当地域を東京都心部、東京周辺都市部及び地方都市部の3地域に分類し、不動産、不動産の賃借権、地上権並びに信託の受益権の裏付けとなる不動産、土地の賃借権、地上権の価額の合計額の70%以上を目途として東京都心部及び東京周辺都市部から、30%以下を目途として地方都市部から、それぞれ選別して地域分散を図る。 <u>取得する不動産等については、原則として取得時点において稼働中(貸付可能である状態を含む。)</u>である不動産とする。未稼働の不</p>	<p>変 更 案</p> <p>c. 特定資産以外の資産 本投資法人は、余剰資金の効率的な運用に資するため、わが国の法人が発行する譲渡性預金証券に投資することがある。また、本投資法人が主たる投資対象とする特定資産への投資に付随して、民法第667条に規定される組合の出資持分(不動産、不動産の賃借権及び地上権を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理等を目的としたものに限る。以下「任意組合出資持分」という。)に投資することがある。</p> <p>d. 有価証券に対する投資 (現行どおり)</p> <p>(2) 投資態度 (現行どおり)</p> <p>(現行どおり)</p> <p>本投資法人は、原則として、引渡時点において稼働資産である不動産等を取得する。引渡時点において未稼働資産である不動産</p>

現行規約	変更案
<p><u>動産については、投資額、稼働予定時期、収益予想等を総合的に判断し、本投資法人の運用資産の運用に与える影響を考慮の上、未稼働資産の投資額が、運用資産総額の10%を限度として取得する場合がある。また、かかる場合とは別に老朽化・機能劣化又は再開発等の事情による建物等の建替え又は大規模修繕による資産の取得においては、未稼働期間が発生することがある。</u></p> <p>本投資法人が取得する資産の組入れ比率は、以下のア.及びイ.の方針によるものとする。</p> <p>ア. 特定不動産(本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいう。)の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合(以下「特定不動産の割合」という。)は100分の75以上とする。</p> <p>イ. 資産の総額のうち占める不動産等(不動産、不動産の賃借権、地上権、信託の受益権(不動産、土地の賃借権及び地上権のみに信託をするものに限る)及び匿名組合出資持分(不動産、不動産の賃借権、地上権のみに運用するものに限る。))の価額の割合として財務省令第3条(平成13年6月6日財務省令第44号)で定める割合を100分の75以上とする。</p> <p>各年度において本投資法人が取得する不動産の価額の合計額の本投資法人が当該年に取得する特定資産の価額の合計額に占める割合を特定不動産の割合の2分の1以上とすることを方針とする。</p> <p>取得した不動産等においては、中長期視点から継続的な設備投資による資産価値・競争力の維持・向上を図り、かつ収入拡大(賃料等の増加、空室率の低減、契約期間の長期化及び固定化等)と費用逓減(外注委託費、水光熱費等の削減)による運用収益の安定的な成長を目指す。</p> <p>個々の不動産等の売却は、将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測、立地エリアの将来性・安定性、不動産の劣化又は陳腐化リスク及びそれに対するコスト予測、並びにポートフォリオの構成等を考慮のうえ総合的に判断する。なお、売却もしくは保有の検討は、保有する全ての不動産等について定期的に実施する。</p> <p>資金動向、市況動向、不動産市場動向等の急</p>	<p>等については、投資額、稼働予定時期、収益予想等を総合的に判断し、本投資法人の運用資産の運用に与える影響を考慮の上、<u>本投資法人はこれを取得することができる。但し、当該未稼働資産の引渡直後において引渡済の未稼働資産(稼働資産となった未稼働資産を除く。)</u>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。なお、稼働資産とは、<u>建物が竣工しており賃貸中または賃貸可能である不動産等をいい、本投資法人が保有する不動産等のうちある時点において稼働資産となった不動産等は引き続き稼働資産とみなす(建物の建替え又は大規模修繕等が行われる場合を含む。)</u>。また、未稼働資産とは、稼働資産以外の不動産等をいう。</p> <p>(現行どおり)</p> <p>ア. (現行どおり)</p> <p>イ. 資産の総額のうち占める不動産等(不動産、不動産の賃借権、地上権、信託の受益権(不動産、土地の賃借権及び地上権のみに信託するものに限る)及び匿名組合出資持分(その出資された財産を不動産、不動産の賃借権、地上権のみに運用することを定めた契約に係るものに限る。))の価額の割合として財務省令第3条(平成13年6月6日財務省令第44号)で定める割合を100分の75以上とする。</p> <p>(現行どおり)</p> <p>(現行どおり)</p> <p>(現行どおり)</p> <p>(現行どおり)</p>

現行規約	変更案
<p>激な変化等予期しえない事由により、上記のような運用ができない場合がある。</p> <p>運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕等又は分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済(敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含む。)等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ(コール市場を通じる場合を含む。)又は投資法人債を発行することができる。</p> <p>第 号に掲げる方針は、平成14年4月1日から不動産取得税の<u>軽減措置の適用期限まで適用するものとする。</u></p> <p>. 投資制限 (省略)</p> <p>. 組入資産の貸付けの目的及び範囲 (省略)</p> <p>. 法令・規則等の遵守 (省略)</p> <p>資産評価の方法及び基準 日本ビルファンド投資法人(以下「本投資法人」という。)規約(以下「本規約」という。)第14条第1項に基づき別に定める資産評価の方法及び基準(以下「本評価基準」という。)は、次のとおりとする。</p> <p>. 資産評価の原則 (省略)</p> <p>. 基準日 (省略)</p> <p>III. 資産評価の方法及び基準 本投資法人の資産評価の方法及び基準は、次のとおり運用資産の種類毎に定める。</p> <p>(1) 不動産、不動産の賃借権及び地上権 (省略)</p> <p>(2) 不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権 (省略)</p> <p>(3) 匿名組合出資持分 (省略)</p> <p>(4) 有価証券 (省略)</p> <p>(5) 金銭の信託の受益権 (省略)</p> <p>(6) 金銭債権 (省略) (新設)</p> <p>IV. その他 (省略)</p>	<p>(現行どおり)</p> <p>第 号に掲げる方針は、平成14年4月1日から不動産取得税の<u>軽減措置に係る当該要件の存する限り適用するものとする。</u></p> <p>. 投資制限 (現行どおり)</p> <p>. 組入資産の貸付けの目的及び範囲 (現行どおり)</p> <p>. 法令・規則等の遵守 (現行どおり)</p> <p>資産評価の方法及び基準 (現行どおり)</p> <p>. 資産評価の原則 (現行どおり)</p> <p>. 基準日 (現行どおり)</p> <p>III. 資産評価の方法及び基準 (現行どおり)</p> <p>(1) (現行どおり)</p> <p>(2) (現行どおり)</p> <p>(3) (現行どおり)</p> <p>(4) (現行どおり)</p> <p>(5) (現行どおり)</p> <p>(6) (現行どおり)</p> <p><u>(7) 任意組合出資持分</u> <u>組合財産構成物を上記に従って評価し、それらの合計額をもって評価する。</u></p> <p>IV. その他 (現行どおり)</p>

第3号議案 執行役員2名及び監督役員4名選任の件

執行役員全員(2名)及び監督役員全員(4名)は、平成15年3月16日をもって任期満了となりますので、執行役員2名及び監督役員4名の選任をお願いするものであります。本議案において、執行役員及び監督役員の任期は、規約第24条第3項の定めにより、就任する平成15年3月17日より2年とします。

執行役員の選任に関しましては、平成15年2月12日開催の役員会において、監督役員全員の一一致をもってする決議によっております。

また、投資信託及び投資法人に関する法律及び本投資法人規約第24条第1項の定めにより、監督役員の員数は、執行役員の員数に1を加えた数以上であることが必要とされています。

執行役員候補者は次のとおりであります。

候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴
1	ふか せ としひこ 深瀬 俊彦 (昭和9年4月22日生)	昭和34年3月 小樽商科大学商学部卒業 昭和34年4月 北海道炭礦汽船株式会社入社 昭和38年8月 三井不動産株式会社入社 昭和58年4月 三井不動産販売株式会社取締役人事部長 昭和61年4月 同社常務取締役 平成5年6月 同社専務取締役 平成10年6月 同社顧問 平成11年6月 同社退社 平成13年3月 本投資法人執行役員就任(現職) 現在に至る
2	にしやま こういち 西山 晃一 (昭和26年7月2日生)	昭和49年3月 東京大学法学部卒業 昭和49年4月 三井不動産株式会社入社 平成12年4月 同社ビルディング本部ビルファンド事業室長 平成12年9月 エム・エフ資産運用株式会社(現日本ビルファンドマネジメント株式会社)代表取締役社長就任 平成12年12月 エム・エフ資産運用株式会社(現日本ビルファンドマネジメント株式会社)出向 平成13年8月 本投資法人執行役員就任(現職) 現在に至る

監督役員候補者は次のとおりであります。

候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴
3	にいざわ ただし 新沢 忠 (昭和7年2月17日生)	昭和34年3月 一橋大学商学部卒業 昭和34年4月 墨水産業株式会社入社 昭和40年11月 公認会計士尾澤修治共同事務所入所 昭和44年4月 公認会計士登録 昭和44年7月 監査法人朝日会計社(現朝日監査法人)入社 昭和60年4月 同社代表社員 平成11年9月 同社退任後、東邦生命保険相互会社監査役(現職) 新むつ小川原株式会社非常勤監査役(現職) 社団法人ジェイエイバンク支援協会監事(現職) 平成12年2月 公認会計士・税理士新沢忠事務所開設 平成13年3月 本投資法人監督役員就任(現職) 現在に至る
4	ひろた とみお 廣田 富男 (昭和14年2月6日生)	昭和37年3月 東京大学法学部卒業 昭和37年10月 司法試験合格 昭和40年4月 判事補任官、東京地方裁判所に補職 昭和48年6月 弁護士登録、第二東京弁護士会入会 弁護士としての事務所：虎の門法律事務所 昭和51年10月 建設省中央建設工事紛争審査会特別委員(現在は委員) 平成5年6月 東京都公害審査会委員就任(現職) 平成13年3月 本投資法人監督役員就任(現職) 平成15年1月 廣田富男法律事務所開設 現在に至る

候補者 番号	氏 名 (生年月日)	略 歴
5	にしざわ あきら 西沢 昭 (昭和16年8月22日生)	昭和41年3月 新潟大学人文学部経済学科卒業 昭和41年4月 東芝化学工業株式会社入社 昭和49年11月 財団法人日本不動産研究所入所 昭和52年3月 不動産鑑定士登録 昭和53年4月 国土庁(現国土交通省)地価公示鑑定評価員(現職) 昭和63年8月 財団法人日本不動産研究所退職 昭和63年9月 株式会社日本橋合同鑑定設立 同社代表取締役・専任不動産鑑定士に就任(現職) 平成3年4月 千葉地方裁判所・千葉家庭裁判所調停委員(現職) 東京都地価調査鑑定評価員(現職) 平成11年4月 東京地方裁判所競売不動産評価人(現職) 平成13年8月 本投資法人監督役員就任(現職) 現在に至る
6	こづか のぶとし 小塚 栞武壽 (昭和17年7月16日生)	昭和41年3月 一橋大学商学部卒業 昭和41年4月 東海銀行入行 昭和44年9月 監査法人朝日会計社(現朝日監査法人)入社 昭和48年4月 公認会計士・税理士・中小企業診断士登録 小塚会計事務所開設 昭和61年3月 有限会社事業承継コンサルタント設立、代表取締役に就任(現職) 昭和61年6月 有限会社ピーシーエステート企画設立、取締役就任(現職) 昭和63年9月 大有監査法人代表社員(現職) 平成4年1月 小塚会計事務所を発展的に解消し、御苑会計事務所筆頭代表パートナー(現職) 平成13年8月 本投資法人監督役員就任(現職) 現在に至る

- ・ 上記執行役員候補者及び監督役員候補者は、いずれも本投資法人の投資口を所有しておりません。
- ・ 執行役員候補者西山晃一は、本投資法人が資産運用委託契約及び機関の運営に関する一般事務委託契約を締結してい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であります。なお、他の候補者と本投資法人の間には、特別の利害関係はありません。

以上

第3回投資主総会会場ご案内図

霞が関ビルディング1階「プラザホール」
東京都千代田区霞が関三丁目2番5号
電話 03-3580-0576（大代表）



地下鉄 銀座線 虎ノ門駅下車 徒歩約5分
千代田線 霞ヶ関駅下車 徒歩約8分