

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成18年3月30日

【計算期間】 第9期（自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31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

【連絡場所】 東京都中央区八重洲二丁目7番2号

【電話番号】 03（3281）8810

【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【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】

##### 主要な経営指標等の推移

回次 決算年月		第1期 平成13年12月	第2期 平成14年6月	第3期 平成14年12月	第4期 平成15年6月	第5期 平成15年12月
営業収益	百万円	12,561	11,259	11,845	12,238	12,453
うち不動産賃貸事業収益	百万円	12,561	11,259	11,845	12,238	12,453
営業費用	百万円	6,395	6,251	6,656	7,195	7,464
うち不動産賃貸事業費用	百万円	5,737	5,622	6,031	6,547	6,891
営業利益	百万円	6,166	5,007	5,189	5,043	4,989
経常利益	百万円	5,342	4,493	4,563	4,314	4,094
当期純利益	百万円	5,340	4,492	4,562	4,313	4,093
出資総額	百万円	148,899	148,899	148,899	148,899	148,899
発行済投資口総数	口	280,700	280,700	280,700	280,700	280,700
純資産額	百万円	154,239	153,391	153,461	153,212	152,992
総資産額	百万円	256,847	278,975	290,725	307,688	314,361
1口当たり純資産額	円	549,482	546,459	546,709	545,823	545,038
1口当たり当期純利益	(注3) 円	29,054 (注2) (22,270)	16,003	16,253	15,367	14,582
分配総額	百万円	5,340	4,492	4,562	4,313	4,093
1口当たり分配金額	円	19,026	16,003	16,253	15,367	14,582
うち1口当たり利益分配金額	円	19,026	16,003	16,253	15,367	14,582
うち1口当たり利益超過分配金額	円	-	-	-	-	-
自己資本比率	%	60.1	55.0	52.8	49.8	48.7
自己資本利益率	(注4) %	4.2 (6.9)	2.9 (5.8)	3.0 (5.9)	2.8 (5.6)	2.7 (5.3)
[その他参考情報]						
当期運用日数	日	223	181	184	181	184
総資産経常利益率	(注4) %	2.2 (3.7)	1.7 (3.4)	1.6 (3.2)	1.4 (2.8)	1.3 (2.6)
配当性向	(注5) %	99.9	100.0	99.9	100.0	100.0
期末投資物件数	(注6) 件	24	26	28	29	33
期末総賃貸可能面積	(注7) m <sup>2</sup>	277,054	303,486	322,344	340,497	358,940
期末テナント数	(注7) 件	411	448	441	446	511
期末稼働率	(注7) %	97.5	97.4	95.0	94.8	92.3
当期減価償却費	百万円	2,169	1,946	2,072	2,365	2,402
当期資本的支出額	百万円	494	454	368	1,166	2,313
賃貸NOI(ネットオペレーティングインカム)	(注4) 百万円	8,993	7,583	7,886	8,056	7,964
1口当たりFFO(ファンズ フロムオペレーション)	円	40,857 (注2) (31,317)	22,938	23,635	23,794	23,140

回次		第6期	第7期	第8期	第9期
決算年月		平成16年6月	平成16年12月	平成17年6月	平成17年12月
営業収益	百万円	12,554	16,116	16,730	19,363
うち不動産賃貸事業収益	百万円	12,458	15,178	16,730	19,363
営業費用	百万円	7,391	8,587	9,343	10,582
うち不動産賃貸事業費用	百万円	6,775	7,831	8,553	9,694
営業利益	百万円	5,162	7,529	7,387	8,780
経常利益	百万円	4,263	6,307	6,162	7,206
当期純利益	百万円	4,262	6,306	6,161	7,205
出資総額	百万円	148,899	210,678	210,678	262,170
発行済投資口総数	口	280,700	364,700	364,700	422,700
純資産額	百万円	153,161	216,985	216,840	269,375
総資産額	百万円	366,200	430,378	449,556	564,902
1口当たり純資産額	円	545,641	594,968	594,571	637,274
1口当たり当期純利益	(注3) 円	15,185	17,607	16,893	17,570
分配総額	百万円	4,262	6,306	6,160	7,205
1口当たり分配金額	円	15,185	17,291	16,893	17,046
うち1口当たり利益分配金額	円	15,185	17,291	16,893	17,046
うち1口当たり利益超過分配金額	円	-	-	-	-
自己資本比率	%	41.8	50.4	48.2	47.7
自己資本利益率	(注4) %	2.8 (5.6)	3.4 (6.8)	2.8 (5.7)	3.0 (5.9)
[その他参考情報]					
当期運用日数	日	182	184	181	184
総資産経常利益率	(注4) %	1.3 (2.5)	1.6 (3.2)	1.4 (2.8)	1.4 (2.8)
配当性向	(注5) %	99.9	100.0	99.9	99.9
期末投資物件数	(注6) 件	43	43	47	52
期末総賃貸可能面積	(注7) m <sup>2</sup>	419,511	460,901	488,323	578,243
期末テナント数	(注7) 件	629	667	763	868
期末稼働率	(注7) %	97.7	97.5	98.1	98.1
当期減価償却費	百万円	2,627	2,891	3,279	3,664
当期資本的支出額	百万円	458	430	702	618
賃貸NOI(ネットオペレーティングインカム)	(注4) 百万円	8,310	10,238	11,457	13,333
1口当たりFFO(ファンズフロムオペレーション)	円	24,203	23,060	25,887	26,505

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

- 上表において、「1口当たり当期純利益」は、「当期純利益」を日数加重平均投資口数で除することにより、また、「1口当たりFFO」は、「当期純利益(不動産等売却損益を除く)」と「当期減価償却費」の合計を日数加重平均投資口数で除することにより、算定していますが、第1期については実際に運用を開始した平成13年5月23日時点为期首とみなして日数加重平均投資口数により算定した値を括弧内に併記しています。
- 上表において、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、「1口当たり当期純利益」が希薄化していないため記載していません。
- 上表において、記載した以下の指標は以下の式から算定しています。また第1期は平成13年5月23日より運用を開始したため、実質的な運用日数223日より、6ヶ月決算である第2期以降は月数によりそれぞれ年換算した数値を括弧内に表示しています。
  - 自己資本利益率(純資産当期純利益率) = (当期純利益 / 期首出資の部合計と期末出資の部の合計の平均) × 100
  - 総資産経常利益率 = (経常利益 / 期首総資産と期末総資産の平均) × 100
  - 賃貸NOI = 不動産賃貸事業損益(不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用) + 当期減価償却費
- 上表において、「配当性向」については小数点第1位未満を切捨てて表示しています。
- 上表において、「期末投資物件数」は、社会通念上オフィスビルとして一体と認められる単位で記載しています。
- 上表において、「期末総賃貸可能面積」及び「期末テナント数」は、各期の期末における各物件の「総賃貸可能面積」及び「延べテナント数」の合計を記載しています。「期末稼働率」は、各期の期末における各物件の「総賃貸可能面積」の合計に占める「総賃貸面積」の合計の割合を記載しています。「総賃貸可能面積」、「延べテナント数」及び「総賃貸面積」の定義については、後記「5 運用状況 / (2) 投資資産 / 投資不動産物件 / ニ 投資不動産物件及び信託不動産の内容 / D. テナント等の概要」の注書きをご参照下さい。

## 事業の状況

### A. 業績等の概要

#### (a) 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、企業の新規設備投資再開の動きや雇用の不足感などが、これまで景気の牽引役であった大規模製造業から全規模全産業に広がり、個人消費にも回復傾向が現れるなど、景気が「踊り場」を脱し、内需主導による緩やかな景気回復基調が続きました。

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

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

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

当期はかかる方針に従い、引き続き、三井不動産株式会社等のパイプラインを始めとした多様な独自のチャネルにより収集した情報を元に慎重に検討を行ったうえで物件取得を進めました。

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

この結果、当期末の本投資法人の全不動産ポートフォリオは、52物件、投資額5,393億円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積は57.8万㎡（17.4万坪）に達し、資産運用会社が掲げた外部成長の所期目標である「平成18年3月末までを目途に、資産規模5,000億円（物件取得価格ベース）とすること」を、当期をもって前倒しで達成するに至っております。

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

なお、ポートフォリオの資産構成並びに構築方針等を考慮し、総合的に検討した結果、平成17年11月に譲渡を決定した「大手前センタービルディング」（譲渡価格23.7億円）につきましては、予定通り平成18年2月に引渡しを行いました。

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

一方、本投資法人は、平成17年11月30日付で、J F EビルディングのテナントであるJ F Eスチール株式会社より、平成19年3月31日を解約日とする解約通知を受領しました。

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

ます。

本投資法人は、JFEビルディングの本投資法人のポートフォリオに占める重要性を踏まえつつ、本投資法人の資産運用方針である「中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行う」に則った対応方法の検討を行っております。（対応方法の概要につきましては、後記「C. 決算日後に生じた重要な事実（b）固定資産の交換」をご参照ください。）

なお、本投資法人は当期に発覚したいわゆる「構造計算書偽装問題」に関し、平成8年以降に竣工した保有物件及び取得予定物件の調査を完了しております。また、本投資法人の保有物件及び取得予定物件につきましては、第三者専門機関（株式会社イー・アール・エス）による地震リスク分析の過程で行われた建物の構造評価において必要な耐震性能を有すると報告を受けております。

#### （b）資金調達概要

借入金等の有利子負債の調達につきましては、機動性の高い無担保・無保証の金融機関からの借入金を中心とし、財務の安定性に配慮しつつ行っております。借入に当たっては、将来の金利上昇リスク軽減の観点から積極的に長期固定金利借入金の導入を進める一方で、物件取得時の機動的な資金調達等の観点から短期借入金も導入しており、さらに借換えリスク軽減等の安定的な調達基盤の確保といった観点から極度額300億円、期間3年の長期のコミットメントラインを設定しております。また、預り敷金の一部を運用資金として有効活用することに伴い、本投資法人のローン・トゥー・バリュー・レシオの算出方法を変更しております。具体的には、資産総額に対して借入金、投資法人債発行額の残高及び運用している敷金相当額の残高が占める割合をローン・トゥー・バリュー・レシオとして引き続き60%を上限の目処としています（但し、資産の取得等に伴い、一時的に60%を超えることがあります）。

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

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

発行登録書の概要

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

発行済投資法人債（当期発行分）

名称	第7回無担保投資法人債
発行年月日	平成17年11月9日
発行総額	100億円
発行形態	公募
発行年限	10年
利率	1.85%
担保・保証	無担保・無保証

なお、当期末時点における本投資法人の格付の状況は以下のとおりです。

格付機関	格付内容
スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・サービス(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：ポジティブ
株式会社格付投資情報センター (R & I)	発行体格付：AA-

また、本投資法人は、新たな物件取得のための資金調達および借入金の返済を目的に当期末後の平成18年3月に投資口の追加発行を行っております。（後記「C. 決算日後に生じた重要な事実（a）新投資口の発行について」をご参照ください。）

（c）業績及び分配の概要

このような運用の結果、当期の運用実績として、営業収益19,363百万円（前期比2,632百万円増、15.7%増）、不動産賃貸事業利益は、9,668百万円（前期比1,491百万円増、18.2%増）、資産運用報酬・保管及び事務委託コスト等の費用控除後の営業利益は、8,780百万円（前期比1,393百万円増、18.9%増）、経常利益は7,206百万円（前期比1,044百万円増、16.9%増）と増収増益となりました。これは、前期に取得した4物件が通期稼働したことに加え、当期に取得した7物件が新規に稼働したことによる営業収益の増加があったためです。

また、規約に定める分配方針に従い、本投資法人は、当期末処分利益の概ね全額を分配（1口当たり17,046円）することにより、当該利益分配金が損金算入される税制の特例（租税特別措置法第67条の15）が適用されることを企図し、当期純利益は7,205百万円（前期比1,044百万円増、17.0%増）となりました。

B. 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、「中長期的な観点から運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行う。」を運用方針とし、「平成18年3月末までを目処に、資産規模（取得価格の合計）を5,000億円にすることを目標に掲げファンド運営を行ってきました。

「資産規模（取得価格の合計）を5,000億円にすること」の目標は 規模拡大によるスケールメリットを享受し、また 運用開始時（平成13年5月23日）にポートフォリオの約38%（取得価格ベース）を占めていたJFEビルディングに対する依存度を軽減（資産集中リスクを低減）することを目的とするものでした。

本投資法人はこの所期目標達成に向けてファンド運営を行い、上場直後に発生した米国同時多発テロ、その後の日経平均株価に見られる日本経済の低迷、不動産市況の落ち込み、また本投資法人においては芝

NBFタワー及び住友電設ビルのテナント退去等の本投資法人の2003年問題に直面しつつも、着実に優良な運用資産を積み上げてきました。平成17年9月にはISTビル（取得価格352.0億円）、10月には大和生命ビル（同635.0億円）等を取得することにより、所期目標である資産規模（取得価格の合計）5,000億円を、目標である平成18年3月末を待つことなく6ヶ月前倒しで達成しました。なかでも大和生命ビルは帝国ホテル、日比谷公園に隣接し東京都心有数のプライム立地のオフィスビルであり本投資法人の旗艦ビルと評価しています。

また、本投資法人は、平成17年11月30日にJFEビルディングのテナントから解約予告を受けたことを契機として、JFEビルディングの今後の運営について検討を重ねてきました。その検討の結果、本投資法人は、三井不動産株式会社から西新宿三井ビルディング（追加取得分）をはじめとする5物件を取得し、JFEビルディングを三井不動産株式会社に譲渡すること（以下、「本件交換取引」といいます。）を決定しました（かかる取引の詳細は、後記「C. 決算日後に生じた重要な事実（b）固定資産の交換」をご参照下さい。）。本投資法人は、上記のJFEビルディングと西新宿三井ビルディング（追加取得分）を始めとする5物件との交換取引により、本投資法人の所期目標を完全に達成し、今後の更なる飛躍への確固たる基盤を作り上げ強固なポートフォリオを確立したことで、本投資法人の第1フェーズが完了したと考えております。

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

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

かかる施策を通じて、本投資法人は、個別物件の稼働率や賃料水準の変動、金利上昇等による経済情勢の変化、不動産市況の変化等あらゆる環境にも柔軟に対応しつつ運用開始時からの目標である本投資法人の資産運用方針（「中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行う」）を堅持していきたいと考えております。

## C. 決算日後に生じた重要な事実

### (a) 新投資口の発行について

平成18年2月24日及び平成18年3月8日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行を決議し、平成18年3月16日及び平成18年3月29日に払込が完了しました。

この結果出資総額は、346,446,718,500円、発行済投資口数は508,000口となっています。

#### (1) 一般募集（公募）による新投資口の発行

発行新投資口数	: 80,000口	払込期日	: 平成18年3月16日
発行価格	: 1口につき1,019,200円	分配金起算日	: 平成18年1月1日
発行価格の総額	: 81,536,000,000円		
発行価額	: 1口につき988,000円		
発行価額の総額	: 79,040,000,000円		

#### (2) 第三者割当による新投資口の発行

発行新投資口数	: 5,300口	払込期日	: 平成18年3月29日
発行価額	: 1口につき988,000円	分配金起算日	: 平成18年1月1日
発行価額の総額	: 5,236,400,000円		
割当先	: 野村證券株式会社		

### (b) 固定資産の交換

本投資法人は、三井不動産株式会社との間で平成18年2月24日付で固定資産の交換契約を締結し、JFEビルディングを三井不動産株式会社に譲渡し、三井不動産株式会社から、西新宿三井ビルディング（追加取得）、ゲートシティ大崎、虎ノ門琴平タワー（追加取得）、パレール三井ビルディング及び信濃橋三井ビルディングの5物件を取得する（交換することといたしました。なお、該当物件の取得及び引渡しは平成18年4月24日を予定しております。（本件の背景、交換の概要等につきましては、後記「（参考情報）（a）固定資産の交換」をご参照ください。）

### (参考情報)

#### (a) 固定資産の交換

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

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

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

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

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

本投資法人は、かかる取引を行うことにより、JFEビルディングのテナント退去に対する早期の対応、交換取得5物件の安定したキャッシュ・フローを確保し、本投資法人の資産運用方針（「中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行う」）に合致した資産運用の実施、競争力のある交換取得5物件の取得による本投資法人のポートフォリオの更なる質の強化が図れると考えております。

また、本投資法人は、本件交換取引は、物件の譲渡及び取得が同時に実施されるため、取引価格は第三者の専門家である大和不動産鑑定株式会社が算定する鑑定評価額としました。

なお、不動産鑑定評価額については、株式会社中央不動産鑑定所が、不動産鑑定評価書の試算過程と判断基準についての合理性を検討し、さらに鑑定評価額の価格水準の妥当性について確認した「意見書」において、「「不動産鑑定評価書」の価格は妥当と判断した。」旨報告しております。

物件名称	所在地	特定資産の種類	取得（予定）時期	取得予定価格 （不動産鑑定評価額）
------	-----	---------	----------	----------------------



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

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

- （注）1．上表の「不動産鑑定評価額」は、いずれも、平成18年1月1日を価格時点とする大和不動産鑑定㈱作成の不動産鑑定評価書に基づいています。
- 2．大和不動産鑑定㈱が算定したJFEビルディングの鑑定評価額である91,000百万円は、現テナント退去後、既存の建物を建て替えることを前提としております。算出にあたっては、取引事例比較法と開発法を適用し、公示地価等から算出される規準価格との均衡にも留意し、更地価格を算定しております。
- 3．本件交換取引により、三井不動産㈱に対して差金の支払が発生します。交換に伴う財務上の影響については、後記「第二部投資法人の詳細情報第5投資法人の経理状況1財務諸表〔重要な後発事象〕 2.固定資産の交換」をご参照ください。

〔交換取得5物件及びJFEビルディングの概要〕

本投資法人は、交換取得5物件について、現所有者である三井不動産株式会社とJFEビルディングとの交換契約を締結済みです。なお、下記の不動産概要及び特記事項は、交換契約締結日（平成18年2月24日）現在のものです。

物件の名称	西新宿三井ビルディング		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示)東京都新宿区西新宿六丁目24番1号			
土地	地積	10,014.02㎡(敷地全体。事務所棟、住宅棟を含む。)	用途地域	商業地域
	所有形態	(ア)所有権(敷地権割合3.67%) (イ)所有権(敷地権割合72.97%)		
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付27階建		
	延床面積	84,634.02㎡(建物全体。事務所棟、住宅棟、共用部分を含む。)		
	所有形態	所有権(区分所有及び区分所有の共有)	建築時期	平成11年4月28日
	所有階・床面積・用途等	所有階:(ア)18階の区分所有権1,558.18㎡(18階の事務所部分) (イ)区分所有権(事務所棟の1階~17階、19階・20階の事務所・店舗部分28,725.55㎡)及び区分所有部分(区分所有権の共有持分、21階~25階)の床面積合計8,006.38㎡に対する共有持分28.73% 所有割合:(ア)事務所棟の専有面積割合で約4.06%に相当 (イ)事務所棟の専有面積割合で約81.05%に相当		
取得(予定)時期	(ア)平成14年9月30日 (イ)平成18年4月24日	取得(予定)価格	(ア)1,603,393,173円 (イ)43,300,000,000円	
信託受託者	-	建物管理会社	三井不動産㈱	
特記事項	本物件の3階から25階の賃貸可能面積36,702.24㎡については、区分所有者間にて一元運用が約されている「一元運用区画」であり、一元運用区画から生じる賃貸収益及び賃貸費用は、一元運用権利割合に応じて収受・負担されます。			
	敷地については、北側に接する都道が道路拡幅事業中であるなどの理由により、官民の境界確認を行っていません。			
	本物件は、区分所有建物であり、当該区分所有にかかる規約等の適用を受けます。なお、当該規約においては、区分所有権を譲渡する場合の他の区分所有者の優先的な買取権等が定められています。また、共有持分を取得予定のため、当該共有にかかる規約等の適用を受けます。なお、当該規約等においては、共有持分を譲渡する場合の他の共有者の優先買取権、共有にかかる分割請求の禁止などが定められています。			
本物件を三井不動産㈱に賃貸し、三井不動産㈱はこれを転借人に転貸しています。新規取得部分についても三井不動産㈱に賃貸し、三井不動産㈱はこれを転借人に転貸する予定です。				

(注)1.本投資法人が既に一部取得している物件の追加取得であり、新規取得部分は(イ)の部分です。

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

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

(注)1. 本物件の追加取得にあたり、4階から25階を100%所有する予定です。新規取得部分は(イ)の部分です。

物件の名称	パレール三井ビルディング		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示) 神奈川県川崎市川崎区東田町8番地			
土地	地積	5,673.25㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権(敷地権割合51.8299%の準共有持分97.5%)		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付22階建		
	延床面積	50,934.97㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権(区分所有の共有)	建築時期	平成2年10月16日
	所有階・床面積・用途等	事務所、機械室(1階、7~20階、22階の一部) 16,310.43㎡(持分97.5%)		
取得予定時期	平成18年4月24日		取得予定価格	3,800,000,000円
信託受託者	-		建物管理会社	三井不動産㈱
特記事項	本物件は区分所有建物かつ共有建物であり、当該区分所有にかかる規約等の適用を受け、当該規約においては、専有部分と敷地部分の分離処分の禁止などが定められています。また、他の共有者との間で締結される予定の共有に関する覚書においては、共有持分を譲渡する場合の他の共有者の優先交渉権又は優先買取権、共有にかかる分割請求の禁止などが定められる予定です。			
	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、確認の手续中です。			
	本投資法人は、本物件を三井不動産㈱に賃貸し、三井不動産㈱はこれを転借人に転貸する予定です。			

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

物件の名称	JFEビルディング		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示) 東京都千代田区丸の内一丁目1番2号			
土地	地積	5,495.49㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付18階建		
	延床面積	62,949.13㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	昭和49年6月10日
	用途	事務所、駐車場		
取得年月日	平成13年5月23日		取得価格	74,131,000,000円
			譲渡予定価格	91,000,000,000円
信託受託者	住友信託銀行㈱		建物管理会社	JFEアーバンプラス㈱
特記事項	敷地の一部は、都市計画道路に指定されています。			
	建物は、信託受託者とJFEスチール㈱の間の定期賃貸借契約に基づいて、JFEスチール㈱に一棟貸しされています。なお、平成17年11月30日に、平成19年3月31日を契約期限とする解約予告書を受領しています。			
	敷地の一部(78.96㎡)について関東地方建設局東京国道工事事務所(現関東地方整備局東京国道事務所)に対し無償貸与しています。			

[次へ](#)

(b) 平成15年9月30日付で、以下の資産の取得についての売買契約を締結し、平成18年3月31日に引渡しを受ける予定です。本書提出日現在の概況等は以下のとおりです。

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	(住居表示)東京都港区白金一丁目17番3号			
土地	地積	4,373.93㎡	用途地域	商業地域、準工業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付26階建		
	延床面積	48,762.65㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成17年11月21日
	用途	事務所・店舗		
取得予定時期	平成18年3月31日		取得予定価格	31,000,000,000円
信託受託者	中央三井信託銀行(株)		建物管理会社	ファースト・ファシリティーズ(株)
特記事項	本物件の当初の取得予定価格は27,600百万円でしたが、売主によるテナント誘致の結果によって収益性が向上したことによって、契約上の上限金額である31,000百万円が最終的な売買価格となりました。			
	本物件は、2つの信託により構成されていますが、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。			
	本敷地に関しては、「東京都環境確保条例」の規定に従い、東京都と協議の上で、東京都土壌汚染対策指針に従って策定された適正なものと東京都が認めた計画に従い、土壌汚染対策を行い、これを完了しております。			

(c) 平成18年2月10日付で、以下の資産の取得についての売買契約を締結し、平成18年3月31日に引渡しを受ける予定です。本書提出日現在の概況等は以下のとおりです。

物件の名称	新川崎三井ビルディング		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示)神奈川県川崎市幸区鹿島田890番12			
土地	地積	19,478.07㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権の共有持分35%		
建物	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付32階建		
	延床面積	138,485.98㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権の共有持分35%	建築時期	平成1年5月22日
	用途	事務所、店舗、駐車場		
取得予定時期	平成18年3月31日		取得予定価格	20,300,000,000円
信託受託者	-		建物管理会社	三井不動産(株)
特記事項	共有物に関する協定書において、他の共有者に優先して譲渡の申出を行うこと、共有者の同意なく第三者に譲渡、質入、担保設定等が行えないこと、分割請求の禁止等が定められています。			
	本敷地の土壌汚染の可能性については、現状の管理運営、使用を行う限りにおいて、人の健康等に被害の恐れがないことを株式会社イー・アール・エスに確認しています。			
	本投資法人は、本物件を三井不動産(株)に賃貸し、三井不動産(株)はこれを転借人に転貸する予定です。			

(d) 平成17年11月25日付で、以下の資産の譲渡についての売買契約を締結し、平成18年2月1日に引渡しを行いました。

物件名称	所在地	特定資産の種類	譲渡日	譲渡価格
大手前センタービルディング	大阪府大阪市	信託受益権	平成18年2月1日	2,370百万円

物件の詳細につきましては、後記「5 運用状況 / (2) 投資資産 / 投資不動産物件 / 二 投資不動産物件及び信託不動産の内容 / A . 投資不動産物件及び信託不動産の概要」をご参照ください。

(2) 【投資法人の目的及び基本的性格】

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」(以下、「投信法」といいます。 )に基づき、資産を主として特定資産(後記「2 投資方針/(2) 投資対象」をご参照下さい。 )に対する投資として運用することを目的及び基本的性格として設立された法人であり、その資産の運用を委託する資産運用会社(日本ビルファンドマネジメント株式会社)がこれを運用するものです。

本投資法人の特色は、主として東京都心部、東京周辺都市部及び地方都市部に立地する主たる用途がオフィスである建物及びその敷地から構成される不動産、不動産の賃借権、地上権、信託の受益権(不動産、土地の賃借権及び地上権のみを信託するものに限ります。 )及び匿名組合出資持分(その出資された財産を不動産、不動産の賃借権、地上権のみに運用することを定めた契約に係るものに限ります。 ) (以下、併せて「不動産等」といいます。 )に投資をすることによって、中長期的な観点から、本投資法人に属する資産の着実な成長と安定した収益の確保をめざして運用を行うことです。

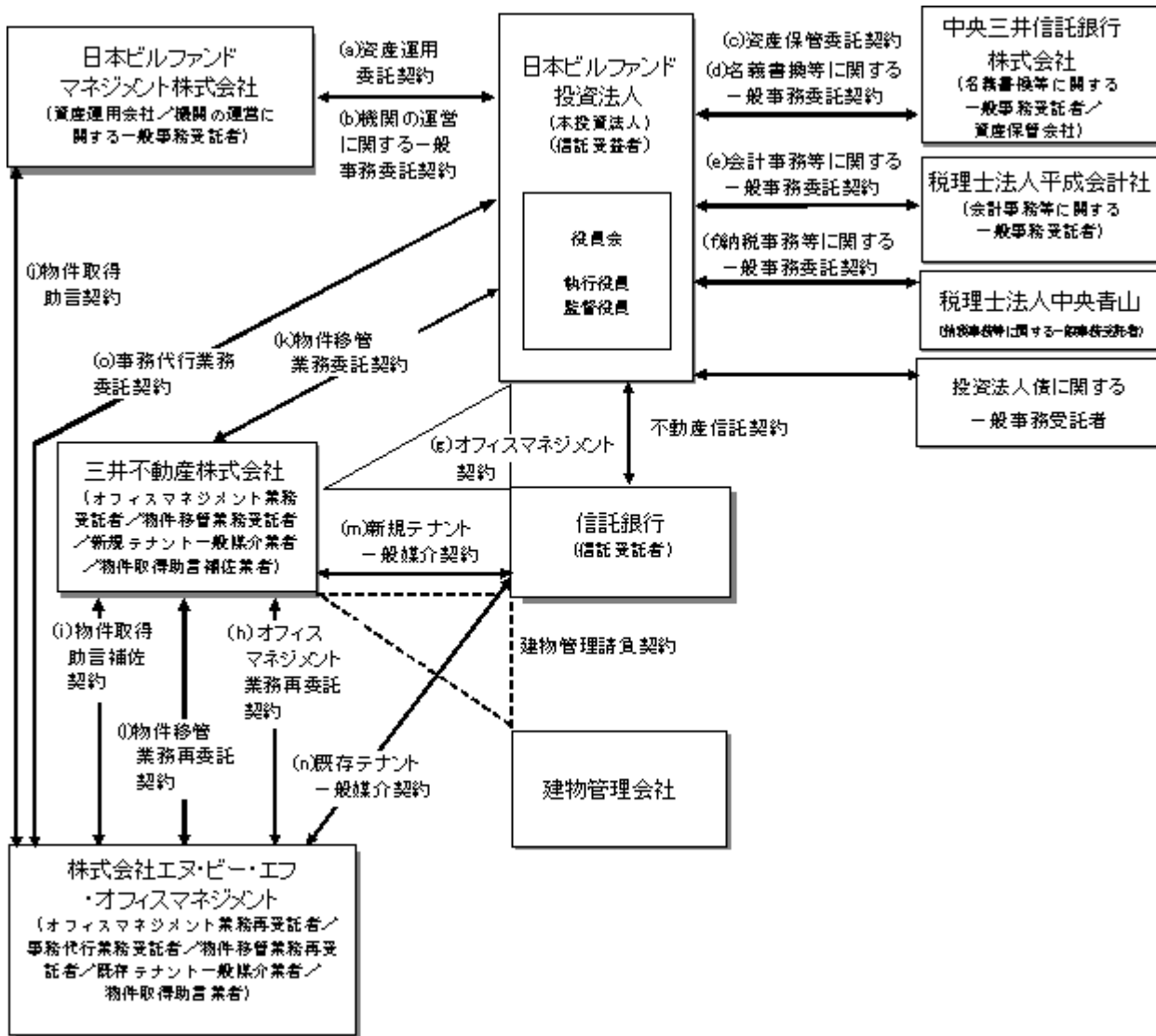
なお、本投資法人は、資産の運用以外の行為を営業として行うことができません(投信法第63条第1項)。

(注)本書中で、東京都心部、東京周辺都市部及び地方都市部とは、それぞれ以下の地域を指すものとします。

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

### (3) 【投資法人の仕組み】

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



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

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

また、本投資法人が取得する物件によっては、契約関係及び当事者が本図とは異なることがあります。特に、本投資法人が不動産を直接取得する場合には、信託銀行との間で不動産信託契約は締結されません。

日本ビルファンド投資法人（本投資法人）

投資法人として、投資主より募集した資金や借入れにより調達した資金等を、主として不動産並びに不動産を裏付けとする有価証券及び信託の受益権その他の資産に投資することにより運用を行います。

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

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

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

- ・資産保管委託契約（上記関係者図(c)）に従い、本投資法人からの委託に基づき、資産保管会社として、本投資法人の保有する資産に関して、それぞれの資産に係る権利を行使する際に必要となる当該資産に係る権利を証する書面（不動産の登記簿権利証、信託受益権証書、契約書、有価証券その他の証書、書類）その他の書類の保管等の業務を行います。
- ・名義書換等に関する一般事務委託契約（上記関係者図(d)）に従い、本投資法人からの委託に基づき、名義書換等に関する一般事務受託者として、投資主名簿及び実質投資主名簿の作成、管理及び備置、投資口の名義書換、投資証券の交付、投資主総会の招集通知等の作成、金銭の分配の計算及び支払いのための手続並びに新投資口の発行等に関する事務を行います。
- ・投資法人債に関する一般事務受託内容については、「投資法人債に関する一般事務受託者」をご参照ください。

税理士法人平成会計社（会計事務等に関する一般事務受託者）

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

三井不動産株式会社（オフィスマネジメント業務受託者、物件取得助言補佐業者、物件移管業務受託者及び新規テナント一般媒介業者）

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

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

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



メントに再委託します（上記関係者図(l)）。

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

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

- ・三井不動産株式会社から再委託を受け、オフィスマネジメント業務再委託契約（上記関係者図(h)）に従い、オフィスマネジメント再委託業務を行います。
- ・オフィスマネジメント業務の委託を行っていない物件について、本投資法人との間で締結された事務代行業務委託契約（上記関係者図(o)）に従い、当該物件の所有者及び建物賃貸人としての事務代行業務を行います。
- ・三井不動産株式会社から再委託を受け、物件移管業務再委託契約（上記関係者図(l)）に従い、物件移管再委託業務を行います。
- ・既存テナント一般媒介契約（上記関係者図(n)）に従い、既存テナントに対し本投資法人（信託受託者を含みます。）が取得した不動産等の情報等を提供したり、本投資法人に対して既存テナントの移動や増床に関する情報を提供することを含む賃貸借契約の締結の媒介業務を行います（以下、「既存テナント斡旋業務」といいます。）。
- ・資産運用会社が運用資産の運用の一環として、不動産等の取得を検討するにあたり、不動産等の取得に関する助言契約（上記関係者図(j)）に基づき、資産運用会社に対して、当該不動産等の取得に関する助言（以下、「物件取得助言業務」といいます。）を行います。

税理士法人中央青山（納税事務等に関する一般事務受託者）

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

投資法人債に関する一般事務受託者

平成17年12月31日現在の投資法人債に関する一般事務受託者は以下の通りです。

	社名 資本の額（平成17年9月30日現在）	業務内容
第2回無担保投資法人債管理会社、事務受託会社、元利金支払事務取扱者	株式会社三井住友銀行 664,986百万円	日本ビルファンド投資法人第2回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）管理委託契約及び事務委託契約等に基づき、投資法人債管理業務並びに投資法人債権者に対する利息及び償還金の支払事務等を行います。
第2回無担保投資法人債私募取扱者、元利金支払事務取扱者	大和証券エスエムピーシー株式会社 205,600百万円	日本ビルファンド投資法人第2回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）私募の取扱契約に基づく私募の取扱の他、投資法人債権者に対する利息及び償還金の支払事務等を行います。
第3回無担保投資法人債管理会社、事務受託会社、元利金支払事務取扱者	中央三井信託銀行株式会社 356,381百万円	日本ビルファンド投資法人第3回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）管理委託契約及び事務委託契約等に基づき、投資法人債管理業務ならびに投資法人債権者に対する利息及び償還金の支払事務等を行います。
第3回無担保投資法人債私募取扱者、元利金支払事務取扱者	大和証券エスエムピーシー株式会社 205,600百万円	日本ビルファンド投資法人第3回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）私募の取扱契約に基づく私募の取扱の他、投資法人債権者に対する利息及び償還金の支払事務等を行います。
	メリルリンチ日本証券株式会社 87,768百万円	
	しんきん証券株式会社 20,000百万円	
	みずほ証券株式会社 195,146百万円	
第4回及び第5回無担保投資法人債管理会社、事務受託会社、元利金支払事務取扱者	中央三井信託銀行株式会社 356,381百万円	日本ビルファンド投資法人第4回及び第5回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）管理委託契約及び事務委託契約等に基づき、投資法人債管理業務ならびに投資法人債権者に対する利息及び償還金の支払事務等を行います。
第4回及び第5回無担保投資法人債私募取扱者、元利金支払事務取扱者	大和証券エスエムピーシー株式会社 205,600百万円	日本ビルファンド投資法人第4回及び第5回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）私募の取扱契約に基づく私募の取扱の他、投資法人債権者に対する利息及び償還金の支払事務等を行います。
第6回無担保投資法人債財務代理人	株式会社三井住友銀行 664,986百万円	日本ビルファンド投資法人第6回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）財務代理契約に基づき、投資法人債の払込金の受領業務等を行います。
第6回無担保投資法人債元利金支払事務取扱者	株式会社三井住友銀行 664,986百万円	日本ビルファンド投資法人第6回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）元利金支払事務取扱契約に基づき、投資法人債権者に対する利息及び償還金の支払事務等を行います。
	大和証券エスエムピーシー株式会社 205,600百万円	
	メリルリンチ日本証券株式会社 87,768百万円	
	J.P.モルガン証券会社 39,179百万円	
	しんきん証券株式会社 20,000百万円	
	日興シティグループ証券株式会社 76,308百万円	
	野村証券株式会社 10,000百万円	
	みずほ証券株式会社 195,146百万円	
	三菱UFJ証券株式会社 65,518百万円（旧三菱証券株式会社）	
第7回無担保投資法人債財務代理人	株式会社三井住友銀行 664,986百万円	日本ビルファンド投資法人第7回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）財務代理契約に基づき、投資法人債の払込金の受

		領業務等を行います。
第7回無担保投資法人債元利金支払事務取扱者	株式会社三井住友銀行 664,986百万円	日本ビルファンド投資法人第7回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）元利金支払事務取扱契約に基づき、投資法人債権者に対する利息及び償還金の支払事務等を行います。
	みずほ証券株式会社 195,146百万円	

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

#### 資産運用及び不動産の取得に関連する業務

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

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

#### 不動産の管理等に関連する業務

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

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

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

また、本投資法人が取得した不動産等に関する空室情報などの提供、新規テナントの潜在入居情報の確保、賃貸借契約の締結の媒介は、現に入居しているテナントに対しては既存テナント一般媒介業者である株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメントが、現に入居しているテナント以外の者に対しては新規テナント一般媒介業者である三井不動産株式会社がそれぞれ行います。

#### (4) 【投資法人の機構】

本投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は4名以内（但し、執行役員の数に1を加えた数以上とします。）とされています（規約第20条第1項）。

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

##### 投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。本投資法人の投資主総会は2年に1回以上開催されます。開催時期については確定していません。開催場所は東京都区内です。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）。投資主総会における各投資主の議決権及び決議方法については後記「第二部投資法人の詳細情報/第3管理及び運営/3投資主・投資法人債権者の権利/投資主の権利/E.議決権」をご参照下さい。投資主総会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがある場合のほか、出席した投資主の議決権の過半数でこれを行います。規約の変更等一定の重要事項については、発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資

口を有する投資主が出席し、その議決権の3分の2以上による決議（特別決議）を経なければなりません。

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

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

#### 執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、投資法人を代表して投資法人の営業に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています。但し、資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結その他投信法に定められた一定の業務執行については、役員会の承認を得なければなりません。監督役員は、執行役員の業務の執行を監督する権限を有しています。

また、役員会は一定の業務執行に関する上記の承認権限を有するほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています。役員会の決議は、構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数をもって決議されます。

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

#### 業務の外部委託

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

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

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

#### 会計監査人

本投資法人は、あずさ監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います。

#### (5) 【投資法人の出資総額】

本書提出日現在の本投資法人の出資総額、投資口の総口数及び発行済投資口総数は次の通りです。

出資総額	346,446,718,500千円
投資口の総口数	2,000,000口
発行済投資口総数	508,000口

最近5年間における発行済投資口数及び出資総額の増減は次の通りです。

発行日	摘要	発行済投資口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減数	残高	増減額	残高	
平成13年3月16日	私募設立	200	200	100	100	(注1)
平成13年5月23日	私募増資	197,600	197,800	98,800	98,900	(注2)
平成13年9月8日	公募増資	82,900	280,700	49,999	148,899	(注3)
平成16年7月14日	公募増資	80,000	360,700	58,838	207,737	(注4)
平成16年8月11日	第三者割当	4,000	364,700	2,941	210,678	(注5)
平成17年8月10日	公募増資	58,000	422,700	51,491	262,170	(注6)
平成18年3月16日	公募増資	80,000	502,700	79,040	341,210	(注7)
平成18年3月29日	第三者割当	5,300	508,000	5,236	346,446	(注8)

(注)1. 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

2. 1口当たり発行価格500,000円にて投資口の追加発行(私募)を行い、22物件の取得資金の調達を目的とする運用を開始しました。

3. 1口当たり発行価格625,000円(引受価額603,125円)にて、借入金の返済資金及び新規物件の取得資金の調達等を目的とする投資口の追加発行(公募)を行いました。

4. 1口当たり発行価格759,500円(引受価額735,475円)にて、借入金の返済資金等を目的とする投資口の追加発行(公募)を行いました。

5. 1口当たり発行価格735,475円にて、4.の公募増資に伴い、第三者割当による投資口の追加発行(第三者割当)を行いました。

6. 1口当たり発行価格916,300円(引受価額887,782円)にて、新たな特定資産の取得及び借入金返済資金等を目的とする投資口の追加発行(公募)を行いました。

7. 1口当たり発行価格1,019,200円(引受価額988,000円)にて、新たな特定資産の取得及び借入金返済資金等を目的とする投資口の追加発行(公募)を行いました。

8. 1口当たり発行価格988,000円にて、7.の公募増資に伴い、第三者割当による投資口の追加発行(第三者割当)を行いました。

(6) 【主要な投資主の状況】

主要な投資主の状況

本書提出日の直近決算日である平成17年12月31日現在の主要な投資主は以下の通りです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口 に対する所有 投資口数の比 率 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	39,679	9.38
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	20,767	4.91
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	東京都品川区東品川二丁目3番14号	20,518	4.85
三井不動産株式会社	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号	18,235	4.31
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟	14,144	3.34
住友生命保険相互会社	東京都中央区築地七丁目18番24号	11,256	2.66
株式会社中国銀行	岡山県岡山市丸の内一丁目15番20号	10,315	2.44
株式会社オービックビジネスコンサルタント	東京都新宿区西新宿六丁目8番1号 住友不動産新宿オークタワー32F	9,812	2.32
株式会社池田銀行	大阪府池田市城南二丁目1番11号	6,133	1.45
ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定その他口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号 (常任代理人 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社)	5,701	1.34
合計		156,560	37.03

(注) 1. 発行済投資口に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満を切捨ててにより表示しています。

所有者別状況

(平成17年12月31日現在)

区分	投資口の状況							1口未満投資口 の状況
	政府及び公 共団体	金融機関	証券会社	その他の法 人	外国法人等 (うち個人)	個人 その他	計	
投資主数(人)	-	194	17	412	246 (5)	19,004	19,873	-
所有投資口数 (口)	-	248,440	6,813	49,061	70,013 (16)	48,373	422,700	-
比率 (%)	-	58.78	1.61	11.61	16.56 (0.0)	11.44	100.0	-

## 2【投資方針】

### (1)【投資方針】

#### 基本方針

本投資法人は、主として東京都心部、東京周辺都市部及び地方都市部に立地する主たる用途がオフィスである建物及びその敷地から構成される不動産並びにかかる不動産を裏付けとする有価証券及び信託の受益権その他の資産に投資をすることによって、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保をめざして運用を行います（規約「資産運用の対象及び方針」）。

#### 投資態度

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

#### A．ポートフォリオ構築方針

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

#### 地域分散

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

エリア		具体的なエリア	エリアの基本特性	組入れ率
東京都心部	都心9区	千代田区・港区・中央区・新宿区・品川区・渋谷区・豊島区・文京区・目黒区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地方都市部と比較し、相対的に賃料水準は高く、空室率は低い。また、相対的にマーケット（賃貸・売買）の規模が大きく、成長性が高い。</li> <li>・利回りは相対的に低い。</li> <li>・売却時における流動性は相対的に高い。</li> </ul>	70%以上
東京周辺都市部	その他23区 都下・郊外（注）	上記以外の14区  武蔵野・立川・横浜・川崎・千葉・柏・さいたま等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東京都心部と地方都市部の中間的な基本特性を有する。</li> </ul>	
地方都市部	主要な地方都市	札幌・仙台・新潟・静岡・浜松・名古屋・京都・大阪・神戸・岡山・広島・高松・福岡・熊本等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域特性によるが、東京都心部と比較し、相対的に賃料水準は低く、空室率が高い。また、相対的にマーケットの規模が小さく、成長性が低い。</li> <li>・利回りは相対的に高い。</li> <li>・売却時における流動性は相対的に低い。</li> </ul>	30%以下

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

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

## B. 取得方針

### 不動産の投資割合

本投資法人は「特定不動産の割合」につき、75%以上を維持します。本書提出日現在、本投資法人はこの比率を満たしています。

- ・「特定不動産の割合」とは、特定不動産の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合をいいます。

(注) 特定不動産とは本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。

### デューディリジェンス

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

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

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

### 未完成・未稼働資産

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

## C. 運営・売却方針

取得した不動産等においては、中長期視点から継続的な設備投資による資産価値・競争力の維持・向上を図り、かつ収入拡大(賃料等の増加、空室率の低減、契約期間の長期化及び固定化等)と費用逓減



(外注委託費、水道光熱費等の削減)による運用収益の安定的な成長を目指します(規約「資産運用の対象及び方針」(2))。本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、原則として運用資産に属する全ての不動産等を賃貸(駐車場、看板等の設置等を含みます。)するものとします。かかる賃貸に際して、敷金又は保証金等これらに類する金銭を受け入れることがあり、かかる金銭は、規約の定めに基づいて運用されます(規約「資産運用の対象及び方針」(2))。

本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができます(規約第15条第1項(2))。

#### 長期修繕

修繕・修理・貸付工事の一部に対応する積立金は、物件毎に定める工事計画に基づき決定します。なお、本書提出日現在において予定されている平成18年1月から12月間の積立額(大規模リニューアル等に伴う一時的積立金額を含みます。)は以下のとおりです。

項目	積立額 (年間予定額)	根拠
長期修繕積立金	2,434百万円	エンジニアリングレポートを参考にした約10年間の長期修繕コストの年平均額
貸付工事準備金 (テナントに賃貸するにあたり将来必要となる工事費用の積立金)		・フリーアクセスフロア対策費 ・その他入居工事(間仕切り等)対策費

(注)1. 上記に記載した積立金とは別に、区分所有ビル等の管理規約等に基づく修繕積立金として、積み立てられる金額があります。

2. 上記に記載した積立金は、平成17年12月末保有52物件についての積立金合計額です。

#### 収益の減少・変動を回避する為の方策

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

#### 売却

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

### D. 財務方針

#### 新投資口の発行

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

#### デットファイナンス

資産の取得、修繕等又は分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済(敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。)等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ(コール市場を通じる場合を含みます。)又は投資法人債を発行することができます(規約「資産運用の対象及び方針」(2))。資金を借入れる場合は、証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家からの借入れに限るものとします。また、借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、その合計額が1兆円を超えないものとします。借入れ又は投資法人債の発行につき、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます(規約第16条)。

#### ローン・トゥー・バリュー・レシオ

本投資法人の資産総額に対して借入額、投資法人債発行額の残高及び運用している敷金相当額（預金積立のない敷金相当額）が占める割合（以下、「ローン・トゥー・バリュー・レシオ」といいます。）の上限について資産運用会社が定めた運用資産の中長期運用方針及び年度運用計画の中で定められています。これらにおいては、ローン・トゥー・バリュー・レシオの上限につき60%を目途としています（但し、資産の取得等に伴い、一時的に60%を超えることがあります。）。

#### デリバティブ

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

#### E．開示方針

「開かれた透明性のある投資法人」であることを自ら示し、社会の認知を得ることを開示の方針とします。また全ての投資主に対して正確で偏りのない情報を遅滞なく伝達できる環境を常に整えることに努めます。

本投資法人は投信法、証券取引法、東京証券取引所、社団法人投資信託協会等がそれぞれ要請する様式に従って開示を行うほか、自主的に投資判断上重要と考える情報を積極的に開示します。

#### 不動産鑑定評価等

不動産、土地の賃借権及び地上権（信託の受益権、有価証券及び匿名組合出資持分の主たる裏付けとなるものを含みます。）について、資産運用報告書等により評価額を開示する目的で評価する場合には、原則として不動産鑑定士による鑑定評価額等をもって開示評価額とします（規約「資産評価の方法及び基準」（2））。物件取得時からその後最初に到来する決算日に係る鑑定評価額等を開示するまでの期間においては、物件の売買契約書等に記載された売買価格（取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を除きます。）をもって開示評価額とします。

## (2) 【投資対象】

### a . 投資対象とする資産の種類、内容等

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

#### 主たる投資対象とする特定資産

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

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

#### その他の特定資産

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

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

また、本投資法人は、運用資産の価格変動リスク及び金利変動リスクを回避するために、わが国における金利に係る先物取引、金利に係るオプション取引、金利に係るスワップ取引及び金利先渡取引を行うことができます。さらに、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する場合に限り、不動産の管理会社等の株式を取得することができます。

#### 特定資産以外の資産

本投資法人は、余剰資金の効率的な運用に資するため、わが国の法人が発行する譲渡性預金証書に投資することがあります。また、本投資法人が主たる投資対象とする特定資産への投資に付随して、民法第667条に規定される組合の出資持分（不動産、不動産の賃借権及び地上権を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理等を目的としたものに限り、）又は商標権に投資することがあります。

#### 有価証券に対する投資

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

### b . 投資基準及び種類別、地域別等による投資割合

前記「（1）投資方針/ 投資態度」をご参照ください。

### (3) 【分配方針】

#### 利益の分配

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします（規約第15条第1項）。

- A．本投資法人の運用資産の運用等によって生じる分配可能金額（以下、「分配可能金額」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して決算日毎に計算される利益（貸借対照表上の純資産額から出資総額、出資剰余金及び評価差額の合計額を控除した額をいいます。）の金額とします。
- B．分配金額は、租税特別措置法第67条の15（以下、「投資法人の課税の特例」といいます。）に規定される本投資法人の配当可能所得の金額（以下、「配当可能所得金額」といいます。）の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とします（但し、分配可能金額を上限とします。）。なお、本投資法人は運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金を積み立てることができます。
- C．分配金に充当せず留保した利益又は決算日までの分配可能利益については、規約中の「資産運用の対象及び方針」に基づき運用を行うものとします。

#### 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、以下の場合、出資の戻しとして分配可能金額を超えて金銭で分配することができます。但し、社団法人投資信託協会の規則等において定める額を限度とします（規約第15条第2項）。

- A．分配可能金額が配当可能所得金額に満たない場合で、投資法人の課税の特例の適用要件を充足する目的で出資の戻しを行う場合には、当該適用要件を充足するものとして本投資法人が決定した金額
- B．経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により本投資法人が適切と判断する場合、当期における減価却額から当期における適切な積立金を控除した額を限度として本投資法人が決定した金額

なお、利益を超える金銭の分配に関して、かかる分配を受けた投資主がその分配の都度譲渡損益の算定を行うことが必要となる現行の税務の取扱いがなされる限りにおいては、本投資法人は投資主に対して利益を超える金銭の分配は行わないものとします。

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

#### 分配金の分配方法

分配金（上記本項 及び を問いません。）は金銭により分配するものとし、原則として決算日から3ヶ月以内に、決算日現在の最終の投資主名簿に記載のある投資主又は登録質権者を対象に、投資口の所有口数に応じて分配します（規約第15条第3項）。

#### 分配金の時効等

本項 に規定する分配金はその支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払の義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息を付さないものとします（規約第15条第4項）。

### (4) 【投資制限】

## 投資法人規約等による投資制限

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

## 投資ロケーションと通貨

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

## 借入

本投資法人が資金を借入れる場合は、証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家からの借入に限るものとします。また、この場合、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます。借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、その合計額が1兆円を超えないものとします（規約第16条）。

## 集中投資

不動産等の選別については、地震リスク、空室リスク等のキャッシュフローリスクを軽減させることを目的として、該当地域を東京都心部、東京周辺都市部及び地方都市部の3地域に分類し、不動産、不動産の賃借権、地上権並びに信託の受益権の裏付けとなる不動産、土地の賃借権、地上権の価額の合計額の70%以上を目途として東京都心部及び東京周辺都市部から、30%以下を目途として地方都市部から、それぞれ選別して取得することにより地域分散を図ります。

## 他のファンドへの投資

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

A. 不動産、不動産の賃借権及び地上権

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

## 有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

## 法令諸規則の遵守

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

## 投信法による制限

本投資法人は、投信法による投資制限に従います。主なものは次の通りです。

A. 登録を行った投資法人は、投資信託委託業者（資産運用会社）にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりませんが、資産運用会社は、当該投資法人の資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為のうち、後記「第二部投資法人の詳細情報/第3 管理及び運営/ 2 利害関係人との取引制限」に記載される利害関係人との取引制限を除く主なものは次の通りです。

(a) 投資法人相互間の取引

資産運用会社が資産の運用を行う投資法人相互間において取引を行うこと。

但し、双方の投資法人の投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる以下の場合を除きます（投信法第34条の3第1項第5号、投信法施行令第33条）。

）次に掲げる要件の全てを満たす取引

イ 次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること。

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

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

）個別の取引ごとに双方の投資法人の全ての投資主の同意を得て行う取引

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

(b) 投資信託財産と投資法人の取引

運用指図を行う投資信託財産と資産の運用を行う投資法人との間において取引を行うこと。

但し、投資信託財産に係る受益者又は投資法人の投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる取引として政令で定める以下の取引を除きます（投信法第15条第1項第3号、投信法施行令第18条）。

）投資信託財産について、次に掲げる要件の全てを満たす取引

イ 次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること。

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

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

）投資法人について、次に掲げる要件の全てを満たす取引

イ 次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること。

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

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

）個別の取引ごとに全ての受益者及び全ての投資主の同意を得て行う取引

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

(c) 第三者の利益を図る取引

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

(d) 投資法人の利益を害する取引

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

(e) その他投信法施行規則で定める取引

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

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

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

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

こと。

- ）特定の銘柄の有価証券等について、不当に売買高若しくは取引高を増加させ、又は作為的に値付けを行うことを目的とした取引を行うこと。
- ）投資法人のために投資顧問業法第2条第13項に規定する証券取引行為を行う場合において、当該証券取引行為の相手方の代理人となること。但し、投資信託委託業者が証券業を営んでいる場合はこの限りではありません。

#### B．同一株式の取得制限

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

#### C．自己投資口の取得及び質受けの制限

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

- a) 合併によるとき。
- b) 投資法人の権利の実行に当たりその目的を達成するため必要であるとき。
- c) 投信法の規定により投資口の買取りをするとき。

#### D．子法人による親法人投資口の取得制限

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

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



### 3【投資リスク】

以下では、本投資証券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。本投資証券への投資に関する全てのリスクが以下で網羅されているものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。以下における不動産に関する記述は、不動産を主たる裏付けとする信託の受益権その他の資産についてもほぼ同様に当てはまりますが、資産の種類の違いに応じた追加的なリスクも存在します。

また、本投資法人が取得した個別の不動産又は個別の信託の受益権の裏付けとなる不動産に特有のリスクについては、後記「5 運用状況/(2) 投資資産/ 投資不動産物件/二 投資不動産物件及び信託不動産の内容」及び「三 信託受益権の内容」をあわせてご覧下さい。

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

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

各投資家は、自らの責任において、本項及び本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 . 専門家報告書に関するリスク
- l . 賃料収入の減少に関するリスク
- m . わが国における不動産の賃貸借契約に関するリスク
- n . 火災、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、水災、電氣的事故、機械的・事故その他偶然不測の事故に関するリスク
- o . 地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火、津波等に関するリスク
- p . 不動産の偏在に関するリスク
- q . テナント集中に関するリスク
- r . 転貸に関するリスク
- s . 不動産に係る所有者責任に関するリスク
- t . 不動産の運用費用等に関するリスク
- u . 不動産の売却に伴う責任に関するリスク
- v . 民法上の組合の組合員となることに関するリスク
- w . 不動産に関する権利関係の複雑性及び不動産登記に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なリスク
- b . 会計処理と税務処理との乖離により支払配当要件が満たされないリスク
- c . 税務調査等による更正のため追加的な税金が発生するリスク及び支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスク
- d . 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- e . 同族会社に該当するリスク
- f . 借入金に係る利益配当等の損金算入要件に関するリスク
- g . 投資口を保有する投資主数に関するリスク
- h . 一般的な税制の変更に関するリスク

#### (6) 投資リスクに対するリスク管理体制について

- a . 投資法人について
- b . 資産運用会社について

#### (1) 一般的なリスク

- a . 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は前記「2 投資方針/(3) 配分方針」に記載の配分方針に従って、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ます。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、本書記載の投資方針に従い、継続的に適格機関投資家からの借入れ及び投資法人債の発行による資金調達を行うことを予定しています。その上限は、借入れについては1兆円、投資法人債については1兆円（但し、合計して1兆円を超えません。）とされています。

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

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

さらに、本投資法人のキャッシュフロー、金利情勢その他の理由により、本投資法人が保有する運用資産を処分しなければ借入れ及び投資法人債の返済ができなくなる可能性があります。この場合本投資法人

の希望しない時期及び条件で運用資産を処分せざるを得ない状況も想定され、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

本投資法人が借入れ又は投資法人債について債務不履行となった場合、それらの債権者により本投資法人の資産に対して仮差押え等の保全処分や差押え等の強制執行が行われることがあるとともに、本投資法人に対して破産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・ピー・エフ・オフィスマネジメントにおいてかかる業務遂行に必要な人的・財政的基礎が維持される保証はありません。しかし、三井不動産株式会社は、オフィスマネジメント契約及びオフィスマネジメント業務再委託契約において、株式会社エヌ・ピー・エフ・オフィスマネジメントがオフィスマネジメント再委託業務を履行するために必要な人員及び不動産の運営管理に関するノウハウと業務システムを提供することを約束するとともに、株式会社エヌ・ピー・エフ・オフィスマネジメントによるオフィスマネジメント再委託業務の履行について責任を負い、かつ、株式会社エヌ・ピー・エフ・オフィスマネジメントの作為又は不作為を原因として本投資法人等が損害を被った場合に賠償の責を負うものとされています。

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

オフィスマネジメント業務受託者である三井不動産株式会社は、自ら若しくはその子会社等を通じて、又は第三者から賃借しテナントに転貸する形式で、多数のオフィスビルの貸主になっています。また、複数のオフィスビルに関して、他の顧客からオフィスビルの管理及び運営業務を受託し、他の不動産投資ファンドにおいても、本投資法人が保有する不動産等に係るオフィスマネジメント業務受託者と類似又は同種の業務を行う可能性があります。これらの場合、三井不動産株式会社は、本投資法人以外の者の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害する可能性があります。

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

#### 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・ピー・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員の出向元企業等、本投資法人に現在関与し又は将来関与する可能性がある法人は、それぞれの立場において自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場にあります。

A . 三井不動産株式会社は、平成17年12月31日現在、次のそれぞれの立場において本投資法人に現在関与しています。

- (a) オフィスマネジメント業務受託者
- (b) 株式会社エヌ・ピー・エフ・オフィスマネジメントに対する物件取得助言補佐業務の提供者
- (c) 本投資法人に対する物件移管業務の提供者
- (d) 新規テナント斡旋業務の提供者
- (e) 不動産等売買の仲介業者
- (f) 資産運用会社の株主（本書提出日現在における出資割合は43%）
- (g) 資産運用会社の役員の出向元企業（本書提出日現在における常勤の出向役員は9名）
- (h) 本投資法人が保有する不動産の賃借人
- (i) 本投資法人が保有する不動産等の元所有者
- (j) 不動産の元所有者に対する不動産等のアセットマネジメント業務受託者
- (k) 不動産の元所有者がファンド等である場合におけるファンドマネジメント業務受託者
- (l) 不動産の元所有者に対する出資者

B . 中央三井信託銀行株式会社は、平成17年12月31日現在、次のそれぞれの立場において本投資法人に現在関与しています。

- (a) 資産保管会社
- (b) 名義書換等に関する一般事務受託者
- (c) 貸付人
- (d) 資産運用会社の株主（本書提出日現在における出資割合は5%）
- (e) 資産運用会社の職員の出向元企業（本書提出日現在における出向職員は1名）
- (f) 本投資法人が保有する信託受益権に係る信託受託者
- (g) 第3回、第4回及び第5回無担保投資法人債に関する投資法人債管理会社、事務受託会社及び元利金支払事務取扱者



C. 住友生命保険相互会社は、平成17年12月31日現在、次のそれぞれの立場において本投資法人に現在関与しています。

- (a) 貸付人
- (b) 資産運用会社の株主（本書提出日現在における出資割合は35%）
- (c) 資産運用会社の役職員の出向元企業（本書提出日現在における常勤の出向役職員は3名）
- (d) 本投資法人が保有する不動産の賃借人
- (e) 本投資法人が保有する不動産等の元所有者等

以上の各社は、現在又は将来において以上の立場又はその他の立場において本投資法人に關与する可能性がありますが、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）で本投資法人に關与する可能性があります。また、以上の各社以外の会社も、本投資法人に将来關与する可能性があり、その立場において、自己又は第三者の利益を図ることが可能です。

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

### (3) 不動産に関するリスク

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

#### a．不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

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

#### b．不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

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

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

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

#### c．物件の取得競争に関するリスク

本投資法人は、規約において、主として東京都心部、東京周辺都市部及び地方都市部に立地する主たる用途がオフィスである建物及びその敷地から構成される不動産並びにかかる不動産を裏付けとする有価証券及び信託の受益権その他の資産に投資することによって、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行うことをその投資の基本方針としています。しかしながら、不動産投資信託その他のファンド、大小の投資家等による不動産投資は今後さらに活発化する可能性があり、その場合、物件の取得競争が激化し、物件がそもそも取得できず又は投資採算の観点から希望した価

格で物件が取得できない等の事情により、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを実現できない可能性があります。その他、本書記載の様々なリスクや要因により、本投資法人はその投資方針に従った運用ができず、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

#### d．テナントの誘致競争に関するリスク

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

#### e．共有物件に関するリスク

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

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

さらに、共有者は共有物の分割請求権を有するため（民法第256条）、共有者の請求により不動産が分割される可能性があります（分割の方法は現物分割とは限りません。）。共有者間で不分割の合意（民法第256条）がある場合であっても、合意の有効期間が満了していたり、その合意が未登記であるために第三者に対抗できないことがあります。また、共有者間で不分割の合意がある場合であっても、共有者について破産手続、会社更生手続又は民事再生手続が開始された場合は共有物の分割が行われる可能性があります（破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条）。

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

また、共有者と共同して不動産を第三者に賃貸している場合、賃貸借契約に基づく各共有者の権利が不可分債権とみなされ、当該賃貸借契約に基づく権利の全体が当該共有者の債権者等による差押等の対象となる可能性があります。共有物にかかる賃貸借契約に基づく敷金返還債務が共有者間の不可分債務とみなされた場合には、本投資法人の持分に対応する部分のみならず、当該賃貸借契約に基づく敷金返還債務の全部について、本投資法人が賃借人に対して債務を負担する可能性があります。

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

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

これらの他にも、共有物件に特有の法律上又は事実上のリスクがあり得ます。

#### f．区分所有物件に関するリスク

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

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

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

さらに本投資法人の意向に関わりなく、他の区分所有者は自己の専有部分を原則として自由に賃貸その

他使用収益することができ、他の区分所有者による使用収益の状況によって本投資法人が影響を受ける可能性があります。

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

これらの他にも、区分所有物件に特有の法律上又は事実上のリスクがあり得ます。

#### g．借地物件に関するリスク

本投資法人が建物の敷地の所有権を有しないことがあります。この場合、敷地利用権について民法、建物保護法又は借地借家法等の適用のある法令に従い対抗要件が具備されていないときは、本投資法人は、敷地利用権を敷地の新所有者に対して対抗できず、敷地の明渡義務を負う可能性があります。また、敷地利用権が解除その他の理由により消滅した場合、本投資法人は、敷地の明渡義務を負う可能性があります。さらに、建物の処分に伴う敷地利用権の処分に関して、敷地の所有者の同意等が要求されることがあります。このため、本投資法人が建物を処分できなかつたり、本投資法人が希望する価格、時期等の条件で建物を処分することができない可能性があります。また、敷地の所有者の資力の悪化や倒産等により、本投資法人が差し入れた敷金・保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。本投資法人が有する敷地の所有者に対する敷金・保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

#### h．借家物件に関するリスク

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

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金・保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、前記の借地物件の場合と同じです。

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

#### i．未稼働物件（開発物件を含みます。）の取得に関するリスク

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

未稼働資産がその多くが開発段階にあることも想定され、この場合、既に完成した物件を取得する場合に比べて、次に例示するような固有のリスクが加わります。

なお、次のリスクは大規模修繕、増改築や再建築の場合にも当てはまります。

- A．開発途中において、地中障害物、埋蔵文化財、土壌汚染等が発見されることがあり、これらが開発の遅延、変更又は中止の原因となる可能性
- B．工事請負業者の倒産又は請負契約の不履行により、開発が遅延、変更又は中止される可能性
- C．開発コストが当初の計画を大きく上回る可能性
- D．天変地異により開発が遅延、変更又は中止される可能性
- E．行政上の許認可手続又は近隣対策により開発が遅延、変更又は中止される可能性

F．開発過程において事故が生じる可能性

G．その他予期せぬ事情により開発の遅延、変更又は中止が必要となる可能性

これら以外の理由によっても、未稼働資産からの収益等は稼働状態になった後も、予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が被る可能性があります。このため本投資法人の収益等が重大な悪影響を受ける可能性があります。

なお、未稼働資産の取得にはあたりませんが、本投資法人は上記リスクを極力排除すべく、物件の開発中に物件完成引渡時の売買価格を決定して売買契約（予約を含みます。）を締結しておき、稼働資産となった後に当該物件を取得する場合がありますが、この場合、売買の成立に賃貸借契約の成就が停止条件として付されていない売買契約等の下では、市場環境の変化により契約締結時点において想定された期待収益及び利益が物件完成・引渡後に獲得できない可能性があります。

j．有害物質に関するリスク

運用不動産として取得した土地について産業廃棄物やダイオキシン等の有害物質が埋設されていたり、利用する地下水に有害物質が含まれている場合、当該土地及び建物の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替や洗浄等が必要となって予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。この点に関連して、土壌汚染等について、土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）が制定され、平成15年2月より施行されています。同法は、土壌の特定有害物質による汚染の状況の把握に関する措置及びその汚染による人の健康にかかる被害の防止に関する措置を定めること等により土壌汚染対策の実施を図り、もって国民の健康を保護することを目的とするものと定めています。同法に規定する特定有害物質にかかる一定の施設を設置していた場合や、土壌の特定有害物質による汚染により人の健康にかかる被害が生じる可能性があるとして認められる場合には、その土地の所有者、管理者又は占有者等は、かかる汚染の除去及び拡散の防止その他必要な措置を講じるよう命じられることがあります。このような場合に本投資法人に多額の負担が生じる可能性があります。もっとも、本投資法人は、かかる負担について、その原因となった者に対し費用償還を請求できる可能性があります。仮にかかる請求が可能な場合であっても、その者の財産状況が悪化しているような場合には、本投資法人の損害を回復することができない可能性があります。その結果、本投資法人が損害を受ける可能性があります。

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

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

k．専門家報告書に関するリスク

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

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

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

#### l. 賃料収入の減少に関するリスク

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

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

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

#### m. わが国における不動産の賃貸借契約に関するリスク

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

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

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

火災、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、水災、電気的事故、機械的事故その他偶然不測の事故等の災害により、不動産等が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。本書提出日現在、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、前記「2投資方針/(4)投資制限」に記載された投資方針を定めているため、不動産等が東京都心部及び東京周辺都市部に偏在する可能性があります。従って、特に東京都心部及び東京周辺都市部における地震その他の災害、稼働率の低下、賃料水準の下落等が、本投資法人の収益に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

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

#### q．テナント集中に関するリスク

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

#### r．転貸に関するリスク

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

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

#### s．不動産に係る所有者責任に関するリスク

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

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

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

信託不動産の場合には、信託受託者は、信託事務の遂行に関して被った損害につき、信託財産から支弁を受け又は受益者に請求することができます。このため、信託財産からの支弁又は受益者に対する請求が

なされた場合、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

t．不動産の運用費用等に関するリスク

運用不動産につき減失、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、予想外の債務又は義務を負う場合があります。

v．民法上の組合の組合員となることに関するリスク

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

w．不動産に関する権利関係の複雑性及び不動産登記に公信力がないことによるリスク

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

x．不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

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



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

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

#### y．法令の改正等に関するリスク

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

#### (4) 信託受益権に関するリスク

本投資法人が、不動産を主たる裏付けとする信託の受益権を取得する場合には、以下のような信託の受益権特有のリスクがあります。

##### a．信託受益者として負うリスク

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

##### b．信託の受益権の流動性に関するリスク

本投資法人が信託の受益権を運用資産とする場合で、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分する場合には、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。また、信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を契約上要求されるのが通常です。また、信託の受益権の流通市場や明確な仲介業務ルールを定める法令が存在するわけでもありません。このように信託の受益権は流動性が低いというリスクが存在します。

##### c．信託受託者に関するリスク

###### A．信託受託者の倒産に関するリスク

信託法上、信託受託者が破産手続又は更生手続その他の倒産手続の対象となった場合に、信託財産が

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

#### B. 信託受託者の不当な行為に関するリスク

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

### (5) 税制に関するリスク

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

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

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

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

#### c. 税務調査等による更正のため追加的な税金が発生するリスク及び支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスク

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

#### d. 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

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

#### e. 同族会社に該当するリスク

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

#### f. 借入金に係る利益配当等の損金算入要件に関するリスク

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

#### g. 投資口を保有する投資主数に関するリスク

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

#### h. 一般的な税制の変更に関するリスク

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

### (6) 投資リスクに対するリスク管理体制について

本投資法人及び資産運用会社は、投資に関するリスクの回避及び最小化を図るべく、以下の通りリスク管理体制を構築しています。

#### a. 投資法人について

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

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

なお、執行役員のうち1名は投信法第13条に基づく兼職承認を得たうえで、本投資法人の資産運用会社である日本ビルファンドマネジメント株式会社の代表取締役社長が兼務しています。

#### b. 資産運用会社について

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

「資産運用ガイドライン」は、資産の運用・取得・売却方針に関する「運用ガイドライン」、資金の調達・運用方針に関する「財務ガイドライン」、会計税務・分配方針に関する「計理ガイドライン」、情報

開示方針に関する「開示ガイドライン」及び利益相反の恐れがある取引に対する基本方針に関する「利益相反の恐れがある取引に対するガイドライン」から構成されています。

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

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

個別の不動産等資産の取得・運用、資金の調達・運用等にあたっては、社長、投資本部長、運営本部長、ゼネラルマネ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。

#### 4 【手数料等及び税金】

(1) 【申込手数料】

該当事項はありません。

(2) 【買戻し手数料】

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

### (3) 【管理報酬等】

#### 管理報酬及び支払手数料の支払実績

第8期（平成17年1月1日から平成17年6月30日）及び第9期（平成17年7月1日から平成17年12月31日）に本投資法人若しくは信託財産から支払われた主な管理報酬及び支払手数料のうち、一般事務受託者に支払われたもの及び継続的な契約に基づくもののみを以下に記載しています。なおここには含まれない管理報酬及び支払手数料として、不動産売買媒介手数料、新規テナント一般媒介業者である三井不動産株式会社以外の者に対する新規テナントの媒介に関する報酬などがあります。なお、管理報酬及び支払手数料の総額及び以下の個別の金額に消費税等は含まれていません。

		第8期		第9期	
		自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日	金額（千円）	自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31日	金額（千円）
A．役員報酬			11,400		11,400
B．資産運用報酬	運用報酬1		418,265		484,078
	運用報酬2		190,580		222,878
	運用報酬3（注1）		101,925		325,150
C．名義書換事務委託報酬			25,833		30,716
D．会計事務委託報酬			21,798		23,148
E．機関の運営委託報酬			6,500		1,500
F．資産保管報酬			19,319		20,558
G．会計監査人報酬			11,500		11,500
H．オフィスマネジメント報酬	業務受託料		745,277		836,919
	工事管理業務料（注2）		43,417		41,693
I．事務代行業務報酬			10,923		16,098
J．物件移管手数料（注1）			10,800		18,900
K．既存テナント一般媒介報酬			3,043		23,891
L．新規テナント一般媒介報酬			27,991		11,094
M．税務委託報酬			1,500		1,500
N．投資法人債管理委託手数料	第2回		999		999
	第3回		1,000		1,000
	第4回		1,000		1,000
	第5回		1,000		1,000
O．投資法人債元利金支払事務取扱手数料	第2回		75		75
	第3回		200		200
	第4回		104		104
	第5回		160		160
	第6回				80
P．投資法人債財務代理手数料	第6回		4,000		
	第7回				5,000
Q．投資法人債登録事務取扱手数料	第6回		2,970		
	第7回				4,000
R．投資法人債買取引受手数料	第6回		40,000		
	第7回				45,000
上記の管理報酬及び支払手数料の総額			1,701,585		2,139,646

（注）1．運用報酬3及び物件移管手数料の金額は費用として計上されず個々の投資不動産等の取得原価に算入しています。

2．工事管理業務料については、第8期の43,417千円のうち、費用として15,196千円を、資産として28,221千円を計上しています。また、第9期の41,693千円のうち、費用として17,480千円を、資産として24,213千円を計上しています。

## 管理報酬等の主要なものについての料率等

以下には管理報酬等の主要なものについての料率等を記載しています。

管理報酬等の名称 支払先	算出方法・料率	支払方法・支払時期
A．役員報酬 執行役員及び監督役員	執行役員及び監督役員の報酬は、執行役員及び監督役員の各々について1人当たり月額700千円を限度とし、当該職務と類似の職務を行う取締役及び監査役等の報酬水準、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額（本書提出日現在、執行役員及び監督役員に対する報酬は、それぞれ月額350千円及び300千円）。	当月分を当月末までに支払う。
B．資産運用報酬 資産運用会社 （日本ビルファンドマネジメント株）	<p>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、本項において「不動産等」という。）から生じる賃料、共益費、駐車場使用料、付帯収益、施設利用料、施設設置料、遅延損害金、賃貸借契約解約に伴う解約違約金若しくはそれに類する金銭その他賃貸業務から生じる収益の額（但し、運用資産中の不動産その他の資産の売却による収益を除く。以下、本項において「賃貸収益」という。）の2.5%に相当する金額（1円未満切捨）とする。</p> <p>運用報酬2</p> <p>決算日毎に算定される運用報酬2控除前の税引前当期純利益（但し、繰越欠損金がある場合は、その全額を補填した後の金額）の3%に相当する金額（1円未満切捨。但し、負の値の場合は0円とする。）。</p> <p>運用報酬3</p> <p>運用資産として新たに不動産等を取得した場合、当該不動産等の取得価額（注）に応じて、以下の料率を乗じた金額の合計額（1円未満切捨）を支払う。但し、本投資法人の役員会の承認を経た上で、以下の料率を上限とする範囲内で決定した料率とすることができる。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・100億円以下の部分に対して、0.5%</li> <li>・100億円超300億円以下の部分に対して、0.2%</li> <li>・300億円超500億円以下の部分に対して、0.05%</li> <li>・500億円超の部分に対して、なし</li> </ul> <p>（注）土地・建物一体の取得価額をいい、複数の不動産が同時に取得される場合はそのそれぞれの取得価額とする。但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用は除く。</p>	<p>運用報酬1</p> <p>資産運用会社が資産運用委託契約に従い本投資法人に対して1年毎に年初に提出する年度運用計画に基づいて、毎年3月、6月、9月及び12月の各末日（かかる末日が銀行休業日の場合は直前の営業日）までに、それまでの3ヶ月分の賃貸収益の2.5%に相当する金額を支払い、決算確定後遅滞なく過不足を精算。</p> <p>運用報酬2</p> <p>決算確定後遅滞なく支払う。報酬の対応する期間が計算期間に満たない場合については、日割計算により精算。</p> <p>運用報酬3</p> <p>原則として、取得日の属する月の翌月末までに支払う。</p>

管理報酬等の名称	算出方法・料率	支払方法・支払時期
支払先		
C．名義書換事務委託報酬	別表参照	毎月末日に締切り、翌月末日までに送金又は口座振替による方法により支払う。
名義書換事務等に関する一般事務受託者 (中央三井信託銀行㈱)		
D．会計事務委託報酬	月額 合計額の12分の1(千円未満切捨) 固定部分 10,900千円 変動部分 毎年4月1日及び10月1日の不動産の物件数に応じ、30物件以下の物件数に対し1物件当たり金800千円と30物件超の物件数に対し1物件当たり金600千円の合計額	会計事務等に関する一般事務受託者の請求に基づき当月分を当月末までに送金により支払う。
会計事務等に関する一般事務受託者(税理士法人平成会社)		
E．機関の運営委託報酬	役員会の運営に関する事務の報酬 年額3,000千円。	役員会の運営に関する事務の報酬 6ヶ月分を当該6ヶ月経過後の末日までに送金により後払い。
機関の運営に関する一般事務受託者 (日本ビルファンドマネジメント㈱)	投資主総会の運営に関する事務の報酬 投資主総会の1開催当たり5,000千円。	投資主総会の運営に関する事務の報酬 当該総会の終了の月の翌月末までに送金により支払う。
F．資産保管報酬	1年間当たり、資産保管の対象資産額の期初残高×0.01%(1円未満切捨)を日割計算にて求める。	毎年1月1日から6月末日までの期間に対応する手数料を6月末日までに、7月1日から12月末日までの期間に対応する手数料を12月末日までに、当該期間の手数料を支払う。
資産保管会社 (中央三井信託銀行㈱)	(注)1．上記において期初残高は、本投資法人の規約に定める決算日における本投資法人の決算により定める。 2．資産保管の対象資産額は、本投資法人が資産保管会社に保管を委託する資産のうち、次の から までの価額の合計額。 不動産、不動産の賃借権及び地上権 不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権のうち上記 にかかるもの 金銭の信託の受益権(但し、信託財産を主として に対する投資として運用するものに限る。)の信託財産のうち上記 又は にかかるもの 民法第667条に規定される組合の出資持分のうち上記 を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理等を目的としたもの 3．なお、本投資法人が上記 又は を主たる投資対象とする匿名組合出資持分を取得する場合には、別途協議の上、資産保管の対象資産額を決定するものとする。	
G．会計監査人報酬	監査の対象となる計算期間毎に20,000千円以内で役員会で決定する金額。なお、第9期の会計監査人報酬を、規約に定める第23条第1項第(2)号に定める範囲内で、11,500千円とした。	毎年3月、6月、9月及び12月の各末日までにそれまでの3ヶ月分を支払う。
会計監査人 (あずさ監査法人)		



管理報酬等の名称	算出方法・料率	支払方法・支払時期
支払先		
H. オフィスマネジメント報酬	業務委託料 以下の合計額。	業務委託料 不動産の場合には本投資法人から、信託不動産の場合には信託不動産に係る信託財産からそれぞれ月次払いで支払われる。
オフィスマネジメント業務受託者 (三井不動産㈱)	・不動産等の賃貸事業から生じる各期末に計上される収益の2.5% ・当該業務委託料及び減価償却費控除前のNOIの3% (但し不動産等その他の運用資産売却による利益を除く。但し各オフィスマネジメント契約等毎に下限は0とする。) 工事管理業務料 オフィスマネジメント業務受託者が管理工事、貸付工事、大規模修繕工事の計画作成及び工事管理を行う場合、以下の通り工事ごとにその金額(税別、以下同じ)により工事管理業務料が支払われる。 1件50万円未満(税別) 工事金額(税別)の0% 1件50万円から1,000万円未満(税別) 工事金額(税別)の5% 1件1,000万円~12,000万円未満(税別) +1,000万円を超える部分(税別)の3% 1件12,000万円(税別)~ +12,000万円を超える部分(税別)の [13.5×0.4÷(A÷1,000,000)]% * Aは工事総額(税別)。また料率は小数点以下第3位を四捨五入して算出する。 大規模リニューアルの企画及び工事管理、テナント、近隣、行政等工事実施にあたり各種折衝業務が多大な工事等、工事管理業務が通常工事に比して大きなものについては、別途協議の上、工事管理業務料を決定する。 売却時物件移管料 別途協議の上、売却時物件移管料を決定する。	工事管理委託料 不動産の場合には本投資法人から、信託不動産の場合には当該信託不動産に係る信託財産から、支払われる。 売却時物件移管料 不動産の場合には本投資法人から、信託不動産の場合には当該信託不動産に係る信託財産から、それぞれ支払われる。
I. 事務代行業務報酬	業務委託料 西新宿三井ビルディング、中目黒GTタワー、虎ノ門琴平タワー、堺筋本町センタービル、四谷メディカルビル及びNBF小川町ビルディングについてそれぞれ月額382千円、582千円、284千円、1,065千円、330千円及び300千円。 管理移管費 物件の売却に伴う物件の移管費用について、金額は協議の上別途決定。	当月分の請求書を翌月10日までに本投資法人に送付し、本投資法人は請求書に基づき翌月末日までに支払う。また、1ヶ月未満の業務委託料については日割り計算とする。
J. 物件移管手数料	1物件当たり単独所有物件については、2,700千円、単独所有物件以外の物件については、本投資法人及び物件移管業務受託者との間で別途合意する額がそれぞれ、本投資法人から支払われる。	
K. 既存テナント一般媒介報酬	既存テナント一般媒介業者の媒介により、本投資法人が保有する不動産又は信託不動産に関し賃貸借契約が成約した場合(館内テナント増床時を含む。)には、媒介手数料として当該賃貸借契約に係る賃料の1ヶ月相当分が支払われる。	不動産の場合には本投資法人から、信託不動産の場合には信託不動産に係る信託財産からそれぞれ、賃貸借契約締結後の翌月末日に全額支払われる。
既存テナント一般媒介業者(㈱エヌ・ピー・エフ・オフィスマネジメント)		
L. 新規テナント一般媒介報酬	新規テナント一般媒介業者の媒介により、本投資法人が保有する不動産又は信託不動産に関し賃貸借契約が成約した場合に支払う。	媒介手数料として当該賃貸借契約に係る賃料の1ヶ月相当分が、不動産の場合には本投資法人から、信託不動産の場合には信託不動産に係る信託財産から、それぞれ賃貸借契約締結後の翌月末日に全額支払われる。
新規テナント一般媒介業者(三井不動産㈱)		

管理報酬等の名称	算出方法・料率	支払方法・支払時期
支払先		
M. 税務委託報酬	一計算期間当たり金1,500千円。	請求に基づき、請求月の翌月末までに、指定する口座への送金により支払う。
納税事務に関する一般事務受託者 (税理士法人中央青山)		
N. 投資法人債管理委託手数料		
無担保投資法人債管理会社(第2回 ㈱三井住友銀行)、(第3回 中央三井信託銀行㈱)	毎1ヶ年額面100円につき2銭。手数料計算期間は、毎年6月及び12月までの各々前6ヶ月間とする。但し、初回の手数料については、発行日の翌日から最初の手数料支払月の月末までとし、また、最終の手数料についてはその直前の支払月翌月初から満期償還日まで、若しくは買入消却により本投資法人債の総額が消滅した月の月末までとする。	各計算期間の最終月の25日(銀行休業日にあたるときはその前銀行営業日)。但し、本投資法人債の総額が消滅した場合は、消滅した日の翌日から10営業日目。
無担保投資法人債管理会社(第4回 中央三井信託銀行㈱)、(第5回 中央三井信託銀行㈱)	毎1ヶ年額面100円につき2銭。手数料計算期間は、毎年3月及び9月までの各々前6ヶ月間とする。但し、初回の手数料については、発行日の翌日から最初の手数料支払月の月末までとし、また、最終の手数料についてはその直前の支払月翌月初から満期償還日まで、若しくは買入消却により本投資法人債の総額が消滅した月の月末までとする。	各計算期間の最終月の25日(銀行休業日にあたるときはその前銀行営業日)。但し、本投資法人債の総額が消滅した場合は、消滅した日の翌日から10営業日目。
O. 投資法人債元利金支払事務取扱手数料		
第2回無担保投資法人債元利金支払事務取扱者(㈱三井住友銀行、大和証券エスエムビーシー㈱)	元金償還に対しては支払金額の10,000分の10(但し、取扱1件につき、上記手数料率で計算される手数料額が100千円を超える場合は100千円とする)。利息支払に対しては利息金額の10,000分の20。	㈱三井住友銀行を經由して各取扱者に支払う。
第3回無担保投資法人債元利金支払事務取扱者(中央三井信託銀行㈱、メリルリンチ日本証券㈱、しんきん証券㈱、大和証券エスエムビーシー㈱、みずほ証券㈱)	元金償還に対しては支払金額の10,000分の10(但し、取扱1件につき、上記手数料率で計算される手数料額が100千円を超える場合は100千円とする)。利息支払に対しては利息金額の10,000分の20。	中央三井信託銀行㈱を經由して各取扱者に支払う。
第4回無担保投資法人債元利金支払事務取扱者(中央三井信託銀行㈱、大和証券エスエムビーシー㈱)	元金償還に対しては支払金額の10,000分の10(但し、取扱1件につき、上記手数料率で計算される手数料額が100千円を超える場合は100千円とする)。利息支払に対しては利息金額の10,000分の20。	中央三井信託銀行㈱を經由して各取扱者に支払う。
第5回無担保投資法人債元利金支払事務取扱者(中央三井信託銀行㈱、大和証券エスエムビーシー㈱)	元金償還に対しては支払金額の10,000分の10(但し、取扱1件につき、上記手数料率で計算される手数料額が100千円を超える場合は100千円とする)。利息支払に対しては利息金額の10,000分の20。	中央三井信託銀行㈱を經由して各取扱者に支払う。

管理報酬等の名称	算出方法・料率	支払方法・支払時期
支払先		
第6回無担保投資法人 債元利金支払事務取扱 者（㈱三井住友銀行、 大和証券エスエムビー シー㈱、メリルリンチ 日本証券㈱、J.P. モルガン証券会社東京 支店、しんきん証券 ㈱、日興シティグルー プ証券㈱、野村證券 ㈱、みずほ証券㈱、三 菱UFJ証券㈱（旧三 菱証券㈱））	元金償還に対しては支払金額の10,000分の10（但し、取扱1件につき、上記手数料率で計算される手数料額が100千円を超える場合は100千円とする）。利息支払に対しては利息金額の10,000分の20。	㈱三井住友銀行を經由して各取扱者に支払う。
第7回無担保投資法人 債元利金支払事務取扱 者（㈱三井住友銀行、 みずほ証券㈱）	元金償還に対しては支払金額の10,000分の10（但し、取扱1件につき、上記手数料率で計算される手数料額が100千円を超える場合は100千円とする）。利息支払に対しては利息金額の10,000分の20。	㈱三井住友銀行を經由して各取扱者に支払う。
P．投資法人債財務代 理手数料		
第6回無担保投資法人 債財務代理人（㈱三井 住友銀行）	発行事務・元利金支払取りまとめ事務・期中事務に関する手数料として平成17年3月9日に4,000千円を支払った。	支払済。
第7回無担保投資法人 債財務代理人（㈱三井 住友銀行）	発行事務・元利金支払取りまとめ事務・期中事務に関する手数料として平成17年11月9日に5,000千円を支払った。	支払済。
Q．投資法人債登録事 務取扱手数料		
第6回無担保投資法人 債登録事務取扱者（㈱ 三井住友銀行）	額面100円につき3銭を平成17年3月9日に支払った。	支払済。
第7回無担保投資法人 債登録事務取扱者（㈱ 三井住友銀行）	額面100円につき4銭を平成17年11月9日に支払った。	支払済。
R．投資法人債買取引 受手数料		
第6回無担保投資法人 債買取引受団（大和証 券エスエムビーシー ㈱、J.P.モルガン 証券会社東京支店、し んきん証券㈱、日興シ ティグループ証券㈱、 野村證券㈱、みずほ証 券㈱、三菱UFJ証券 ㈱（旧三菱証券㈱））	額面100円につき40銭を平成17年3月9日に支払った。	支払済。
第7回無担保投資法人 債買取引受者（みずほ 証券㈱）	額面100円につき45銭を平成17年11月9日に支払った。	支払済。

[ 名義書換一般事務受託手数料の別表 ]

・ 通常事務手数料

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
1. 基本手数料	<p>(1) 毎月末現在における投資主及び実質投資主の名寄せ合算後投資主数を基準として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額の6分の1とする。 但し、月額最低料金は200,000円とする。</p> <p>5,000名まで 480円 10,000名まで 420円 30,000名まで 360円 50,000名まで 300円 100,000名まで 260円 100,001名以上 225円</p> <p>(2) 除籍の投資主票及び実質投資主票 1件につき 70円</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 投資主名簿等の管理</li> <li>・ 投資主票及び実質投資主票の管理</li> <li>・ 平常業務に伴う月報等諸報告</li> <li>・ 期末現在における投資主及び実質投資主の確定と各名簿を合算した諸統計表の作成</li> <li>・ 新規及び除籍の投資主票、実質投資主票の整理</li> </ul>
2. 名義書換手数料	<p>(1) 書換等の投資証券 1枚につき 110円 (2) 書換等の投資口数 1口につき 120円</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 投資証券の名義書換</li> <li>・ 質権の登録及び抹消</li> <li>・ 改姓名、商号変更、その他投資証券の表示変更に関する投資証券及び投資主名簿への記載</li> </ul>
3. 投資証券不所持取扱手数料	<p>(1) 投資証券不所持申し出取扱料 投資証券1枚につき 80円 (2) 投資証券発行又は返還料 投資証券1枚につき 80円</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 投資証券不所持制度にもとづく不所持申し出の受理</li> <li>・ 投資証券寄託先への寄託又は投資証券の廃棄</li> <li>・ 不所持取扱中の投資主より交付請求があった場合の投資証券交付及びそれに付随する事務</li> </ul>
4. 分配金事務手数料	<p>(1) 期末現在における投資主及び実質投資主の名寄せ合算後投資主数を基準として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額とする。但し、最低料金は350,000円とする。</p> <p>5,000名まで 120円 10,000名まで 110円 30,000名まで 100円 50,000名まで 80円 100,000名まで 60円 100,001名以上 50円</p> <p>(2) 指定振込払いの取扱い 1件につき 150円 (3) 郵便振替支払通知書の分割 1枚につき 100円 (4) 特別税率の適用 1件につき 150円 (5) 分配金計算書作成 1件につき 15円</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 分配金の計算及び分配金明細表の作成</li> <li>・ 分配金領収証及び郵便振替支払通知書の作成</li> <li>・ 印紙税の納付手続</li> <li>・ 分配金支払調書の作成</li> <li>・ 分配金の未払確定及び未払分配金明細表の作成</li> <li>・ 分配金振込通知及び分配金振込テープ又は分配金振込票の作成</li> <li>・ 一般税率以外の源泉徴収税率の適用</li> <li>・ 分配金計算書の作成</li> </ul>
5. 投資証券分合交換手数料	<p>(1) 回収投資証券 1枚につき 80円 (2) 交付投資証券 1枚につき 80円</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 分割、併合等による投資証券の回収</li> <li>・ 廃棄及び新投資証券の交付</li> </ul>
6. 分配金支払手数料	<p>(1) 分配金領収証及び郵便振替支払通知書 1枚につき 450円 (2) 毎月末現在における未払の分配金領収証及び郵便振替支払通知書 1枚につき 3円</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 取扱期間経過後の分配金及び分配金の支払い</li> <li>・ 未払分配金及び分配金の管理</li> </ul>
7. 諸届・調査・証明手数料	<p>(1) 諸 届 1件につき 600円 (2) 調 査 1件につき 600円 (3) 証 明 1件につき 600円</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住所変更届、特別税率適用届及び銀行振込指定書並びに実質投資主管理番号変更届等諸届出の受理</li> <li>・ 税務調査等についての調査、回答</li> <li>・ 分配金支払証明書等諸証明書の発行</li> </ul>

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
8. 諸通知発送手数料	(1) 封入発送料 (機械封入) 封入物 2 種まで 1 通につき 25円 1 種増すごとに 5 円加算	封入発送料... 招集通知、決議通知等の封入、発送、選別及び書留受領証の作成 葉書発送料... 葉書の発送 宛名印書料... 諸通知等発送のための宛名印書 照合料..... 2 種以上の封入物についての照合
	(1) 封入発送料 (手封入) 封入物 2 種まで 1 通につき 40円 1 種増すごとに 10円加算	
	(2) 葉書発送料 1 通につき 8円	
	(3) 宛名印書料 1 通につき 15円	
	(4) 照合料 1 照合につき 10円	
9. 還付郵便物整理手数料	1 通につき 200円	投資主総会関係書類、分配金、投資証券 その他還付郵便物の整理、保管、再送
10. 投資主総会関係手数料	(1) 議決権行使書(委任状)作成料 行使書(委任状) 1 枚につき 15円	・議決権行使書(又は委任状)の作成 ・議決権行使書(又は委任状)の集計 ・投資主総会受付事務補助
	(2) 議決権行使書(委任状)集計料 行使書(委任状) 1 枚につき 70円 但し、最低料金は70,000円とする。	
	(3) 投資主総会受付補助 派遣者 1 名につき 10,000円	
11. 投資主一覧表作成手数料	(1) 全投資主を記載する場合 1 名につき 20円	大口投資主一覧表等各種投資主一覧表の作成
	(2) 一部の投資主を記載する場合 該当投資主 1 名につき 20円	
12. 複写手数料	複写用紙 1 枚につき 30円	投資主一覧表及び分配金明細表等の複写
13. 分配金振込投資主勧誘料	投資主 1 名につき 50円	分配金振込勧誘状の宛名印書及び封入並びに発送
14. 投資証券廃棄手数料	投資証券 1 枚につき 15円 但し、最低料金は30,000円とする。	予備投資証券等の廃棄

#### ・ 保管振替制度関係手数料

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
1. 実質投資主管理料	毎月末現在における名寄せ後の実質投資主 1 名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額。 但し、月額最低料金は50,000円とする。	・実質投資主の実質投資主管理番号単位の管理 ・投資主と実質投資主及び実質投資主間の名寄せ ・実質投資主の抹消・減少通知に係る処理
	5,000名まで 50円	
	10,000名まで 45円	
	30,000名まで 40円	
	50,000名まで 30円	
	50,001名以上 25円	
2. 新規預託投資口数データ処理手数料	新規預託投資口数データ 1 件につき 200円	新規預託投資口数データの作成及び仮実質投資主名簿への登録
3. 投資主通知データ処理手数料	照合用実質投資主データ及び実質投資主通知データ 1 件につき 150円	データの入力及び仮実質投資主名簿、実質投資主名簿との照合並びに登録

#### (4) 【その他の手数料等】

本投資法人は、運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社が本投資法人から委託を受けた事務を処理するに際し要する諸費用並びに一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社が立て替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合、かかる遅延利息又は損害金を負担します（規約第24条第1項）。

これに加えて、本投資法人は、以下に掲げる費用を負担します（規約第24条第2項）。

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

#### (5) 【課税上の取扱い】

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

##### 個人投資主の税務

##### A．利益の分配に係る税務

個人投資主が投資法人の投資口に係り受取る利益の分配は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われます。従って、分配金を受取る際に20%の税率により源泉徴収された後、総合課税の対象となります。但し、二重課税の調整措置を目的として設けられている配当控除の適用はありません。

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

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

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

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

##### B．利益を超える金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受取る分配金のうち利益を超える部分の金額は、投資口の消却を伴わない出資の払戻しとして取扱われ、この金額のうち払戻しの対象となった本投資法人の出資等に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注1）として上記A．における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

また、出資の払戻し額のうちみなし配当を上回る金額は投資口の譲渡に係る収入金額（注2）として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注3）を算定し、投資口の譲渡損益の額（注4）を計算します。この譲渡損益の取扱いは下記C．の投資口の譲渡の場合と同様になります。

## C．投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の取扱いについては、株式を譲渡した場合と同様に、株式等の譲渡所得として申告分離課税（所得税15%、地方税5%）の対象となります。

この場合において、上場投資口である本投資法人の投資口を証券会社等を通じて譲渡する場合の税率は、平成19年12月31日までは、10%（所得税7%、地方税3%）に軽減されています。

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

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

### 法人投資主の税務

#### A．利益の分配に係る税務

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

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

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

#### B．利益を超える金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受取る分配金のうち利益を超える部分の金額は、投資口の消却を伴わない出資の払戻しとして取扱われ、この金額のうち払戻しの対象となった本投資法人の出資等に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注1）として上記A．における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

また、出資の払戻しの額のうちみなし配当を上回る金額は投資口の譲渡に係る収入金額（注2）として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注3）を算定し、投資口の譲渡損益の額（注4）を計算します。この譲渡損益の取扱いは後記C．の投資口の譲渡の場合と同様となります。

## C．投資口の譲渡に係る税務

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

### 投資法人の税務

#### A．利益配当等の損金算入要件

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

利益の配当等を損金算入するために留意すべき主要な要件は次の通りです。

- ・配当等の額が配当可能所得の90%超（又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超）であること

- ・他の法人（一定の要件を満たす場合には特定目的会社を除きます。）の株式又は出資の50%以上を有していないこと
- ・借入は、適格機関投資家からのものであること
- ・事業年度の終了時において同族会社に該当していないこと
- ・発行する投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約において記載されていること
- ・事業年度の終了時において50人以上の者によって所有されていること

## B．不動産流通税の軽減措置

**登録免許税** 不動産を取得した際の所有権の移転登記に対して、原則として登録免許税が不動産の価額に対し2%の税率により課されます。なお、平成15年4月1日から平成18年3月31日までの3年間は、税率は1%となります（平成18年度の税制改正により、平成18年4月1日から平成20年3月31日までは、土地に関する部分のみ1%となる予定です。）。但し、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産（不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額が本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合である「特定不動産の割合」を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人は、平成18年3月31日までに取得する不動産に対しては、登録免許税の税率が0.6%に軽減されます（平成18年度の税制改正により、平成18年4月1日から平成20年3月31日までに取得する不動産に対しては、登録免許税の軽減税率が0.8%となる予定です。）。

**不動産取得税** 不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が不動産の価格に対し4%の税率により課されます。なお、この税率は、平成15年4月1日から平成18年3月31日までの3年間に不動産を取得した場合に限り、3%となります（平成18年度の税制改正により、住宅及び住宅用地、商業地等の住宅用地以外の土地については平成18年4月1日から平成21年3月31日までは3%、店舗、事務所等の住宅以外の家屋については平成18年4月1日から平成20年3月31日までは3.5%となる予定です。）。但し、規約において、資産の運用の方針として、「特定不動産の割合」を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人は平成19年3月31日までに取得する不動産に対しては、不動産取得税の課税標準が3分の1に軽減されます。また、特別土地保有税については平成15年以降当分の間、その課税が行われないこととなりました。

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

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

2．投資口の譲渡に係る収入金額は、以下の通り算定されます。

投資口の譲渡に係る収入金額 = 出資の払戻し額 - みなし配当金額（注1）

3．投資主の譲渡原価は次の算式により計算されます。

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

この割合は小数点3位未満の端数がある時は切り上げとなります。この割合に関しては、投資法人からお知らせすることになっていません。

4．投資口の譲渡損益は次のように計算されます。

投資口の譲渡損益の額 = 譲渡収入金額（注2） - 譲渡原価の額（注3）



## 5 【運用状況】

### (1) 【投資状況】

(平成17年12月31日現在)

資産の種類	内容等による区分	地域等	価格 (貸借対照表計上額) (百万円)	投資比率 (%)
不動産		東京都心部	67,475	11.9
		東京周辺都市部	25,999	4.6
		地方都市部	20,227	3.6
		小計	113,702	20.1
その他の資産	不動産等を主な信託財産とする信託受益権	東京都心部	299,923	53.1
		東京周辺都市部	66,880	11.9
		地方都市部	51,591	9.1
		小計	418,395	74.1
	預金・その他の資産	32,804	5.8	
	その他の資産合計	451,199	79.9	
資産総額			564,902	100.0

	金額(百万円)	資産総額に対する比率(%)
負債総額	295,526	52.3
純資産総額	269,375	47.7

- (注) 1. 上表における不動産及び不動産等を主な信託財産とする信託受益権に係る信託不動産は、いずれもテナントに対する賃貸用であり、主たる用途がオフィスである建物及びその敷地です。
2. 上表の「投資比率」は、本投資法人の資産総額に対する当該資産の価格の比率です。上表の「価格」は、不動産については規約に規定された評価方法である「貸借対照表計上額」を、その他の資産についても同様に「貸借対照表計上額」を採用しています。
3. 上表における不動産及び不動産等を主な信託財産とする信託受益権に係る信託不動産の「貸借対照表計上額」は、土地、建物、構築物、機械装置、工具器具備品、建設仮勘定(期末保有物件にかかるもの)もしくは信託が保有するこれらの資産及び無形固定資産(借地権、地上権、施設利用権など)と長期前払費用の合計の取得価額(取得にかかわる諸費用含む)から減価償却累計額を控除した価額です。不動産及び不動産等を主な信託財産とする信託受益権に係る信託不動産の「貸借対照表計上額」のうち、無形固定資産は19,843百万円、長期前払費用は60百万円です。なお、建設仮勘定(期末保有物件の建設仮勘定は除く。)の金額は不動産及び信託不動産の金額に含まれておりません。
4. 上表における「預金・その他の資産」には、信託財産内の預金21,845百万円及び差入敷金保証金310百万円、建設仮勘定4百万円が含まれております。なお、上記における「不動産等を主な信託財産とする信託受益権」には、信託財産内の預金は含まれておりません。
5. 中目黒GTタワー共有床組合(民法第667条に規定する組合)への出資部分(以下「任意組合出資持分」といいます。)(第8期 286百万円 対総資産比率0.1%、第9期 344百万円対総資産比率0.1%)につきましては、不動産(東京都心部)に含めて記載しております。

### (2) 【投資資産】

#### 【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

【投資不動産物件】

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」に含めて記載しています（以下「5運用状況」においては、本投資法人が平成17年12月31日現在において保有する不動産及び信託受益権にかかる信託不動産を「本件不動産」といいます。）。なお、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。

一 投資不動産物件及び信託不動産の価格及び投資比率

以下は平成17年12月31日現在の本件不動産の価格及び投資比率等を示しています。本件不動産（但し、下記芝NBFタワー、虎ノ門琴平タワーについてはそれぞれ敷地の賃借権及び地上権を含みます。）は、いずれもテナントに対する賃貸用であり、主たる用途がオフィスである建物及びその敷地です。

地域区分	物件名称	取得価格 (千円)	貸借対照表 計上額 (千円)	価格(不動産鑑 定評価額) (千円)	投資 比率 (%)	地域区分 毎の投資 比率(%)
東京都心部	JFEビルディング	74,131,000	71,802,308	87,300,000	15.0	69.1
	大和生命ビル	63,500,000	64,626,289	60,800,000	10.4	
	芝NBFタワー	32,000,000	32,473,809	26,500,000	4.5	
	日本橋室町センタービル	23,945,000	24,176,564	26,300,000	4.5	
	中目黒GTタワー	23,856,000	23,514,182	23,900,000	4.1	
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	15,816,087	18,700,000	3.2	
	GSKビル	15,616,000	14,444,712	18,700,000	3.2	
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	13,706,585	17,000,000	2.9	
	興和西新橋ビルB棟	13,217,000	12,486,877	14,900,000	2.6	
	第2新日鐵ビル	12,614,118	12,279,058	13,830,000	2.4	
	NBF ALLIANCE	9,126,000	9,431,278	11,000,000	1.9	
	四谷メディカルビル	8,800,000	8,913,092	9,000,000	1.5	
	渋谷ガーデンフロント	8,700,000	8,613,396	11,900,000	2.0	
	NBF芝公園ビル	6,770,000	6,778,061	7,530,000	1.3	
	NBF高輪ビル	6,667,200	6,299,946	7,800,000	1.3	
	赤坂山王スクエア	6,250,000	6,326,925	7,100,000	1.2	
	虎ノ門琴平タワー	6,043,000	6,168,140	7,880,000	1.4	
	住友電設ビル	5,365,000	5,059,859	5,310,000	0.9	
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	5,222,794	6,210,000	1.1	
	NBF小川町ビルディング	4,940,000	4,995,002	5,310,000	0.9	
	NBF池袋タワー	4,695,000	4,659,281	5,180,000	0.9	
NBF池袋シティビル	4,428,000	4,477,078	4,830,000	0.8		
NBF須田町ヴェルデビル	2,380,000	2,469,370	2,490,000	0.4		
西新宿三井ビルディング	1,603,393	1,618,025	1,970,000	0.3		
NBF恵比寿南ビル	1,000,000	1,040,335	1,360,000	0.2		
<東京都心部小計>	370,469,112	367,399,062	402,800,000	-		
東京周辺都市部	ISTビル	35,200,000	35,157,942	35,700,000	6.1	17.6
	中野坂上サンブライトツイン	8,979,142	8,647,392	10,800,000	1.9	
	横浜STビル	13,529,300	12,837,719	16,700,000	2.9	
	NBF厚木ビル	2,300,000	2,260,327	2,510,000	0.4	
	つくば三井ビルディング	8,875,500	7,984,756	9,260,000	1.6	
	NBF宇都宮ビル	2,435,000	2,608,372	2,540,000	0.4	
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	16,693,891	18,400,000	3.2	
	大同生命大宮ビル	2,361,000	2,252,484	2,280,000	0.4	
	NBF浦和ビル	2,000,000	2,014,591	2,010,000	0.3	
	NBF松戸ビル	2,455,000	2,422,239	2,670,000	0.5	
<東京周辺都市部小計>	94,951,287	92,879,718	102,870,000	-		
	札幌エルプラザ	4,404,405	4,420,272	4,820,000	0.8	

地方都市部	NBF札幌南二条ビル	1,870,300	1,787,392	1,630,000	0.3	13.3
	NBF仙台北町ビル	3,566,000	3,403,903	3,870,000	0.7	
	NBFユニックスビル	4,028,900	3,544,563	4,710,000	0.8	
	NBF新潟テレコムビル	3,957,500	3,720,203	4,440,000	0.8	
	NBF名古屋広小路ビル	5,406,000	5,463,336	5,840,000	1.0	
	アクア堂島NBFタワー	17,810,000	17,934,975	19,200,000	3.3	
	サンマリオンNBFタワー	10,500,000	9,643,918	9,900,000	1.7	
	堺筋本町センタービル	6,500,000	6,537,502	6,710,000	1.2	
	NBF堺東ビル	2,227,200	2,091,642	2,450,000	0.4	
	NBF谷町ビル	1,944,000	1,966,211	1,970,000	0.3	
	アクア堂島東館	1,914,000	1,935,720	2,020,000	0.3	
	大手前センタービルディング	1,825,600	1,681,507	2,060,000	0.4	
	NBF四条烏丸ビル	1,627,000	1,439,905	1,660,000	0.3	
	NBF広島立町ビル	2,930,000	3,001,251	2,880,000	0.5	
	広島袋町ビルディング	835,000	805,448	881,000	0.2	
	NBF博多祇園ビル	2,629,000	2,441,381	2,590,000	0.4	
	<地方都市部小計>	73,974,905	71,819,137	77,631,000	-	
合計	539,395,304	532,097,918	583,301,000	100.0	-	

- (注) 1. 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「取得価格」、「貸借対照表計上額」及び「不動産鑑定評価額」です。
2. 上表の「取得価格」は、本投資法人と売主の間の譲渡契約に表示された数値であり、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を除いています。
3. 上表の「貸借対照表計上額」は土地、建物、構築物、機械装置、工具器具備品、建設仮勘定（期末保有物件にかかるもの）もしくは信託が保有するこれらの資産及び無形固定資産（借地権、地上権、施設利用権など）と長期前払費用との合計の取得価額（取得にかかわる諸費用を含む）から減価償却累計額を控除した価額です。なお建設仮勘定（期末保有物件の建設仮勘定は除く。）及び本投資法人による差入敷金・保証金は上記の「貸借対照表計上額」に含めておりません。
4. 上表の「不動産鑑定評価額」は、平成17年12月31日を価格時点とする㈱谷澤総合鑑定所又は大和不動産鑑定㈱作成の不動産鑑定評価書に基づいており、テナント入居中という現況を踏まえ、積算価格を検証手段として、全て収益価格での不動産鑑定評価額を決定しています。
5. 上表の「投資比率」及び「地域区分毎の投資比率」は、「不動産鑑定評価額」合計に対する各物件の「不動産鑑定評価額」の占める比率（小数点第2位を四捨五入）です。
6. 中野坂上サンブライトツインの取得価格は平成14年2月1日及び同年3月26日の取得価格の合計額です。
7. つくば三井ビルディングの取得価格は平成13年5月23日及び平成15年3月28日の取得価格の合計額です。
8. 中目黒GTタワーの取得価格は平成15年2月3日、平成15年9月1日及び平成17年9月27日の取得価格の合計額です。
9. シーノ大宮ノースウィングの取得価格は平成16年10月1日及び平成16年11月1日の取得価格の合計額です。
10. 札幌エルプラザの取得価格は平成15年11月5日、平成16年3月5日、平成16年11月30日及び平成17年10月5日の取得価格の合計額です。
11. 日本橋室町センタービルディングの取得価格は平成13年5月23日及び平成16年12月24日の取得価格の合計額です。
12. 物件の名称を、以下の通り変更しています。

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

## 二 投資不動産物件及び信託不動産の内容

### A. 投資不動産物件及び信託不動産の概要

本件不動産の概要は下記記載の通りです。本件不動産はいずれもテナントに対するオフィスを主たる用途とした賃貸を主要な目的とする建物及びその敷地ですが、興和西新橋ビルB棟、住友電設ビル、第2新日鐵ビル、NBF芝公園ビル及び四谷メディカルビルには住居を用途とした賃貸部分が部分的に含まれています。なお、特段の記載がない限り、下記の地積、延床面積、建物構造、建物用途（種類）、建築時期はいずれも登記簿の記載に基づいています。また、取得価格は、本件不動産又は本件不動産を主な信託財産とする信託受益権の売主と本投資法人との間の売買契約に表示された数値であり、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除いています。本件不動産につき、隣地土地との間で越境がある場合には、隣地所有者との間の越境に関する確認書が存在する場合と存在しない場合とがあり、以下では重要性が高いと思われるもののみを記載しています。また、本件不動産又は本件不動産を主な信託財産とする信託受益権につき、売主が本投資法人に対して瑕疵担保責任を負担しない旨の特約がある場合にはその旨を記載していますが、売主が本投資法人に対して瑕疵担保責任を負担する場合の責任の期間や内容については記載していません。なお、下記の不動産概要及び特記事項は、特段の記載がない限り、平成17年12月31日現在のものです。

物件の名称	JFEビルディング		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)東京都千代田区丸の内一丁目1番2号			
土地	地積	5,495.49㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付18階建		
	延床面積	62,949.13㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	昭和49年6月10日
	用途	事務所、駐車場		
取得年月日	平成13年5月23日		取得価格	74,131,000,000円
信託受託者	住友信託銀行(株)		建物管理会社	JFEアーバンプラス(株)
特記事項	敷地の一部は、都市計画道路に指定されています。 建物は、信託受託者とJFEスチール(株)の間の定期賃貸借契約に基づいて、JFEスチール(株)に一棟貸しされています。なお、平成17年11月30日に、平成19年3月31日を契約期限とする解約予告書を受領しています。 敷地の一部(78,96㎡)について関東地方建設局東京国道工事事務所(現関東地方整備局東京国道事務所)に対し無償貸与しています。			

物件の名称	大和生命ビル		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)東京都千代田区内幸町一丁目1番7			
土地	地積	5,065.35㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付26階建		
	延床面積	50,847.51㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	昭和59年6月30日
	用途	事務所、店舗、駐車場、倉庫		
取得年月日	平成17年10月20日		取得価格	63,500,000,000円
信託受託者	三菱UFJ信託銀行(株)		建物管理会社	大成(株)

物件の名称	芝NBFタワー		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)東京都港区芝大門一丁目1番30号			
土地	地積	6,475.44㎡(敷地全体)	用途地域	商業地域
	所有形態	借地権6,075.38㎡ 所有権400.06㎡		
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付18階建		
	延床面積	44,437.17㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	昭和61年10月1日
	用途	事務所・倉庫・電気室・機械室・作業所		
取得年月日	平成13年7月5日		取得価格	32,000,000,000円
信託受託者	三菱UFJ信託銀行(株)		建物管理会社	ファースト・ファシリティーズ(株)
特記事項	信託受託者は芝NBFタワーの建物及びその敷地の一部(6,475.44㎡のうち400.06㎡)の所有権を有していますが、敷地の大部分(6,475.44㎡のうち6,075.38㎡)は日本赤十字社が所有しています。そのため、本借地内に建物を新築又は改築等を行う場合及び本借地上の建物その他工作物を他人に譲渡し又はその上に担保権を設定しようとする場合には、本土地所有者の承諾が必要となります。また、本借地の転貸又は借地権の譲渡をする場合には、本土地所有者の承諾及び承諾料の支払いが必要です。 自己所有地及び本借地部分に関して、隣接所有者との間で敷地境界に関する確認が行われていません。 信託契約及び受益権譲渡契約において、当該信託の当初委託者兼受益者及び当該信託受益権の売主は、本建物、自己所有地及び本借地について表明・保証を行っておらず、かつ、瑕疵担保責任を負担しないこととされています。			

物件の名称	日本橋室町センタービル		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)東京都中央区日本橋室町三丁目2番15号			
土地	地積	3,097.74㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建		
	延床面積	23,019.01㎡(建物全体)		

建物	所有形態	所有権100%	建築時期	昭和61年10月31日
	用途	事務所、銀行、駐車場		
取得年月日	(ア)平成13年5月23日 (イ)平成16年12月24日	取得価格	(ア)9,945,000,000円 (イ)14,000,000,000円	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行(株)	建物管理会社	太平ビルサービス(株)	
特記事項	本物件は、区分所有物件であり、その一部に信託が設定され、残部に別の信託が設定されていますが、本投資法人は、これら2つの信託の受益権をいずれも取得しており、本物件を実質的に100%所有しています。 上記(イ)記載の売買に関して、売主は本投資法人に対して瑕疵担保責任を負担しない旨の特約があります。			

物件の名称	中目黒GTタワー		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示)東京都目黒区上目黒二丁目1番1号			
土地	地積	6,971.15㎡(敷地全体。事務所棟、住宅棟、店舗・住宅・公共施設棟を含む。)	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権(敷地権割合約72.09%)		
建物	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付25階建		
	延床面積	56,171.33㎡(建物全体。事務所棟、住宅棟、店舗・住宅・公共施設棟を含む。)		
	所有形態	所有権(区分所有及び区分所有の共有)	建築時期	平成14年3月25日
	所有階・床面積・用途等	(ア)区分所有部分の床面積合計13,536.35㎡(うち区分所有部分は事務所棟の地下1階・地下2階の店舗、14~25階の事務所) (イ)区分所有部分(共有持分)の床面積合計1,916.2㎡に対する共有持分15.5553%(事務所棟の6階、7階の事務所) (ウ)区分所有部分の床面積合計7,415.75㎡(区分所有部分は事務所棟の4~5階・8~13階の事務所)、区分所有部分(共有持分)の床面積合計1,916.2㎡に対する共有持分2.3879%(事務所棟の6階、7階の事務所) 所有割合:(ア)専有面積割合で約59.19%に相当 (イ)専有面積割合で約1.3%に相当 (ウ)専有面積割合で約32.63%に相当		
取得年月日	(ア)平成15年2月3日 (イ)平成15年9月1日 (ウ)平成17年9月27日	取得価格	(ア)13,763,000,000円 (イ)293,000,000円 (ウ)9,800,000,000円	
信託受託者	-	建物管理会社	三井不動産(株)	
特記事項	本物件は、三井不動産(株)に賃貸し、三井不動産(株)は転借人にこれを転賃しています。また、本物件の4階から25階は各区分所有者間と三井不動産(株)の間で締結された「一元運用に関する覚書」の対象である「一元運用区画」であり、一元運用区画から生じる賃貸収益、賃貸費用は、各区分所有者が一元運用権利割合に応じて収受、負担しています。 本物件は、区分所有建物であり、規約等の適用を受けます。なお、規約においては、区分所有権を譲渡する場合の他の区分所有者の優先的な買取権、分割請求の禁止などが定められています。			

物件の名称	新宿三井ビルディング二号館		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)東京都新宿区西新宿三丁目2番11号			
土地	地積	2,980.64㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付18階建		
	延床面積	27,685.90㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	昭和58年10月19日
用途	事務所、店舗、診療所、駐車場、機械室			
取得年月日	平成13年5月23日		取得価格	16,285,400,000円
信託受託者	住友信託銀行(株)		建物管理会社	ファースト・ファシリティーズ(株)

物件の名称	GSKビル		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目6番15号			
土地	地積	5,335.28㎡	用途地域	商業地域、近隣商業地域、第2種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下4階付18階建		
	延床面積	29,137.86㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成2年11月28日新築 平成4年12月1日増築
用途	事務所、駐車場、診療所、倉庫			
取得年月日	平成13年5月23日		取得価格	15,616,000,000円
信託受託者	中央三井信託銀行(株)		建物管理会社	ファースト・ファシリティーズ(株)
特記事項	敷地の一部に関し、幅員約22メートルが約30メートルに拡幅される「明治通り」の道路計画(環状線5ノ1計画幅員30メートル)が決定しています。 敷地南端部に位置する土地の一部に土地使用貸借権が設定されています。 本物件は、グラクソ・スミスクライン(株)(以下、本特記事項において「賃借人」といいます。)に一棟貸しされています。申入可能期間(平成14年10月1日から平成19年9月30日における各年10月1日から11月30日までの2ヶ月間)に賃借人からGSKビルの買い取りの申し込みを受けた場合、賃借人を最優先人として交渉することになります。また、賃借人である信託受託者が、賃貸借契約期間中、GSKビルを売却する場合には、まず賃借人に対して、売却を申し入れ、賃借人を最優先人として交渉することになります。			

物件の名称	NBF虎ノ門ビル		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)東京都港区西新橋一丁目6番21号			
土地	地積	1,804.45㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下5階付9階建		
	延床面積	18,082.47㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	昭和38年4月17日 昭和46年4月25日増築
	用途	事務所、倉庫、宿直室		
取得年月日	平成16年6月30日		取得価格	13,337,000,000円
信託受託者	三菱UFJ信託銀行(株)		建物管理会社	ファースト・ファシリティーズ(株)

特記事項	本物件の建物は平成10年に耐震改修計画評定を取得し、平成15年に耐震改修工事が行われています。また、平成10年から平成15年にかけて、昇降機、電気設備、空調設備、外壁等の改修が行われています。 本物件の売買に関して、売主は本投資法人に対して瑕疵担保責任を負担しない旨の特約があります。
------	---

物件の名称	興和西新橋ビルB棟		特定資産の種類	信託受益権	
所在地	(住居表示)東京都港区西新橋二丁目14番1号				
土地	地積	2,449.40㎡(敷地全体)	用途地域	商業地域	
	所有形態	所有権(所有割合 約84.8%)			
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付16階建			
	延床面積	20,180.42㎡(建物全体)			
	所有形態	所有権(区分所有及び区分所有の共有)	建築時期	平成6年8月29日	
	所有階・床面積・用途等	事務所及び倉庫部分	12,435.64㎡(持分1,000,000分の799,475)		
		駐車場部分及び物置部分	1,101.77㎡(持分1,000,000分の830,050)		
住宅部分		2,237.25㎡(持分100%)			
	合計	15,774.66㎡			
	所有割合:ビル1棟全体区分所有面積15,774.66㎡の約83%相当分				
取得年月日	平成13年5月23日	取得価格	13,217,000,000円		
信託受託者	中央三井信託銀行(株)	建物管理会社	興和プロパティマネジメントアンドコンサルタンツ(株)		
特記事項	<p>住宅部分は、「東京都港区開発事業に係る定住促進指導要綱」に基づき、付置住宅、要請住宅、隣接する「興和西新橋ビルA棟」の隔地住宅としてその用途について制限されています。</p> <p>建物の事務所部分、駐車場部分及び規約共用部分のうち、信託受託者以外の共有者の共有持分部分は、共有者から興和不動産(株)に賃貸され、さらに興和不動産(株)から信託受託者に転貸され、信託受託者は、テナント等に対し、信託受託者の共有持分部分とともに賃貸しています。また、信託受託者及び共有者は、興和西新橋ビルB棟の土地の共有持分につき、興和西新橋ビルB棟の建物の区分所有権の共有者に対してそれぞれ相互に使用貸借をしています。</p> <p>本投資法人が信託受益権を第三者に売却しようとするときは、遅滞無くその旨を先買権保有者に通知すること、及び先買権保有者は購入の条件を提示して、信託受益権の購入を申し込むことができます。</p> <p>信託受託者は、三井不動産住宅リース(株)との間で住宅部分の賃貸面積1,595.22㎡に関する賃貸借契約を締結しており、賃借人である三井不動産住宅リース(株)は転借人に転貸しています。</p> <p>信託受託者及びその他の共有者は、共有持分の処分等に関する協定書及びケー・エヌ・ビル変更管理規約において、本物件を譲渡、貸与、抵当権の設定等をする場合には、土地と建物を分離して行うことはできないとされています。また、共有持分に関して5年間共有物の分割請求をすることができないとされています。</p>				

物件の名称	第2新日鐵ビル		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示)東京都中央区新川二丁目31番1号、31番7号、20番15号			
土地	地積	東館及びメゾンニューリバー2,775.23㎡ 西館 1,532.18㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	東館及びメゾンニューリバー:鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付15階建 西館:鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
	延床面積	東館及びメゾンニューリバー:17,586.10㎡(建物全体) 西館:8,352.69㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成1年11月30日
	用途	事務所、共同住宅及び車庫		
取得年月日	平成14年12月25日	取得価格	12,614,118,907円	
信託受託者	-	建物管理会社	(株)日鉄コミュニティ	
注記	呼称は、「第2新日鐵ビル東館及びメゾンニューリバー」、「第2新日鐵ビル西館」を併せて「第2新日鐵ビル」とします。			
特記事項	<p>新日本製鐵株式会社との間で本物件東館(事務所)・西館(事務所)の合計15,333.29㎡(賃借人は全てを転借人に転貸)に関する定期賃貸借契約を、三井不動産住宅リース(株)(賃借人は全てを転借人に転貸)との間でメゾンニューリバー(住宅)の賃貸面積2,005.20㎡に関する賃貸借契約を締結しています。</p> <p>本敷地は土壌汚染対策法(平成15年2月施行)及び東京都環境確保条例(平成13年10月施行)の適用は受けないと考えられますが、土壌調査を行った結果、敷地の一部について自然由来と推定される原因により、砒素の溶出量が平成3年8月環境庁告示第46号による土壌環境基準を、鉛の含有量が平成14年9月20日中央環境審議会答申による土壌含有基準を上回っています。本投資法人は取得にあたり、本敷地は現在舗装措置が施されており人体に与える影響がないこと、将来本敷地において建物を再建築する際に、汚染土壌の除去等の措置により対策が可能であること及びその費用及び内容について(株)イー・アール・エスに確認済みです。</p> <p>本物件の売買に関して、売主は本投資法人に対して瑕疵担保責任を負担しない旨の特約があります。</p>			

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

物件の名称	四谷メディカルビル		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)東京都新宿区左門町20番地			
土地	地積	2,062.40㎡	用途地域	商業地域、第一種住居地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建		
	延床面積	9,722.22㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成16年5月20日
	用途	事務所、共同住宅、診療所、店舗、駐車場		
取得年月日	平成17年8月31日	取得価格	8,800,000,000円	
信託受託者	住友信託銀行(株)	建物管理会社	三井不動産(株)	

特記事項	<p>本物件は、「新宿区中高層階住居専用地区内における建築物の制限に関する条例」に基づく第4種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。</p> <p>信託受託者は本物件を三井不動産㈱に賃貸し、三井不動産㈱はこれを第三者に転貸しています。</p>
------	--

物件の名称	渋谷ガーデンフロント		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示)東京都渋谷区渋谷三丁目25番18号、26番3号			
土地	地積	3,750.71㎡(敷地全体)	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権の共有持分50%		
建物	構造	渋谷ガーデンフロント：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建 渋谷ガーデンフロントアネックス：鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建		
	延床面積	渋谷ガーデンフロント：22,393.57㎡(建物全体) 渋谷ガーデンフロントアネックス：256.97㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権の共有持分50%	建築時期	平成15年9月30日
	用途	渋谷ガーデンフロント：事務所、駐車場、機械室 渋谷ガーデンフロントアネックス：店舗、駐車場		
取得年月日	平成16年2月2日		取得価格	8,700,000,000円
信託受託者	-		建物管理会社	三井不動産ビルマネジメント㈱
注記	呼称は、「渋谷ガーデンフロント」及び「渋谷ガーデンフロントアネックス」を併せて「渋谷ガーデンフロント」とします。			
特記事項	共有物に関する協定書において、他の共有者に優先して譲渡の申出を行うこと、共有者の同意なく第三者に譲渡、質入、担保設定等が行えないこと、協定書締結後5年間の分割請求の禁止等が定められています。			

物件の名称	NBF芝公園ビル		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示)東京都港区芝三丁目2番18号			
土地	地積	1,895.59㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付12階建		
	延床面積	11,661.69㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成2年8月17日
	用途	事務所、共同住宅、駐車場		
取得年月日	平成16年6月11日		取得価格	6,770,000,000円
信託受託者	-		建物管理会社	㈱日立ビルシステム
特記事項	<p>「東京都港区開発事業に係る定住促進指導要綱」に基づく附置義務住宅が設置されており、建物の用途について制限されています。</p> <p>本投資法人は、三井不動産住宅リース㈱との間で住宅部分の賃貸面積612.08㎡及び駐車場部分(一部)に関する賃貸借契約を締結しており、賃借人である三井不動産住宅リース㈱は転借人に転貸しています。</p> <p>本物件の売買に関して、売主は本投資法人に対して瑕疵担保責任を負担しない旨の特約があります。</p>			

[次へ](#)

物件の名称	NBF高輪ビル		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)東京都港区高輪一丁目3番13号			
土地	地積	2,618.77㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
	延床面積	12,847.59㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	昭和62年11月26日
	用途	事務所、駐車場、倉庫、塵芥置場、ポンプ室		
取得年月日	平成13年5月23日		取得価格	6,667,200,000円
信託受託者	住友信託銀行(株)		建物管理会社	いずみビルクリエイト(株)

物件の名称	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	三菱UFJ信託銀行(株)		建物管理会社	東洋ビルメンテナンス(株)
特記事項	<p>当該物件北東側に隣接する東京都水道局所管の土地(2355番・2356番のうち275.14㎡)について東京都公営企業管理者下水道局長より駐車場用地として下水道用地使用許可を受けています。契約については1年更新で都度、東京都の審査の対象となります。</p> <p>本建物に設置された袖看板については建築基準法に基づく確認通知書は取得されているものの検査済証が取得されていません。</p>			

物件の名称	虎ノ門琴平タワー		特定資産の種類	不動産及び地上権
所在地	(住居表示)東京都港区虎ノ門一丁目2番8号			
土地	地積	2,291.42㎡(敷地全体)	用途地域	商業地域
	所有形態	地上権1,256.19㎡の準共有持分(492,557/621,044)		
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付26階建		
	延床面積	29,353.21㎡(建物全体)		
	所有形態	区分所有権の共有	建築時期	平成16年11月13日
	所有階・床面積・用途等	事務所(事務所棟4階から25階) 16,784.72㎡(持分492,557/1,684,779)		
取得年月日	平成16年11月30日		取得価格	6,043,000,000円
信託受託者	-		建物管理会社	三井不動産(株)
特記事項	<p>本物件の売買の実行後一定期間経過後に、売主及び売主と一定の関係を有する会社は、本物件の購入についての協議を本投資法人に対して申し入れることができます。</p> <p>本物件を三井不動産(株)1社に賃貸し、三井不動産(株)はこれを転借人に転貸しています。</p> <p>本物件は、区分所有建物かつ共有建物であり、当該区分所有及び共有にかかる規約・覚書の適用を受けます。なお、当該規約・覚書においては、区分所有権又は共有持分を譲渡する場合の他の区分所有者又は他の共有者の優先交渉権又は優先買取権、専有部分と敷地部分の分離処分禁止、分有形態にある土地の相互利用、共有にかかる分割請求の禁止などが定められています。</p> <p>本物件の一部は都市計画道路(計画幅員30m)が計画決定しており、現況の道路境界線より約1.9m後退した部分が当該都市計画道路予定部分(81.70㎡)となり建築制限があります。</p>			

物件の名称	住友電設ビル		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)東京都港区三田三丁目12番15号			
土地	地積	1,458.95㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建		
	延床面積	9,185.13㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成3年6月27日
	用途	事務所、共同住宅、店舗、駐車場		
取得年月日	平成13年5月23日		取得価格	5,365,000,000円
信託受託者	中央三井信託銀行(株)		建物管理会社	東急ファシリティサービス(株)
特記事項	<p>「東京都港区大規模建築物等の建設計画の事前協議に関する指図書」に基づく付置住宅が設置されており、その用途について制限されています。</p> <p>敷地の一部に道路計画(一部事業完了済)が計画決定されており、都市計画法第53条及び第54条に基づき建築制限があります。</p> <p>信託受託者と住友電設(株)との間の定期賃貸借契約に基づいて、住友電設(株)に一棟貸しされています。</p>			

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(株)	建物管理会社	三井不動産ビルマネジメント(株)
-------	-------------	--------	------------------

物件の名称	N B F 小川町ビルディング		特定資産の種類	不動産	
所在地	(住居表示) 東京都千代田区神田小川町一丁目3番1号				
土地	地積	1,114.85㎡	用途地域	商業地域	
	所有形態	所有権(敷地権割合83.75%)			
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建			
	延床面積	8,350.32㎡(建物全体)			
	所有形態	所有権(区分所有)	建築時期	昭和61年10月27日	
	所有階・床面積・用途等	事務所(3階の一部、4~10階部分)	4,492.69㎡	(持分100%)	
		店舗、車庫及び物置	590.57㎡	(持分100%)	
	合計	5,083.26㎡			
取得年月日	平成17年9月30日		取得価格	4,940,000,000円	
信託受託者	-		建物管理会社	三井不動産ビルマネジメント(株)	
特記事項	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。				
	本物件は、三井不動産(株)に賃貸し、三井不動産(株)はこれを第三者に転貸しています。また、本物件の2階から10階は各区分共有者と三井不動産(株)の間で締結された「一元運用に関する覚書」の対照である「一元運用区画であり、一元運用区画から生じる賃貸収益、賃貸費用は、各区分共有者が一元運用割合に応じて収受、負担しています。				

[次へ](#)

物件の名称	N B F 池袋タワー		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)東京都豊島区東池袋一丁目33番8号			
土地	地積	994.03㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨造陸屋根13階建		
	延床面積	7,981.88㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成5年4月8日
	用途	事務所、駐車場		
取得年月日	平成16年6月30日		取得価格	4,695,000,000円
信託受託者	㈱りそな銀行		建物管理会社	ファースト・ファシリティーズ㈱
特記事項	本物件の売買に関して、売主は本投資法人に対して瑕疵担保責任を負担しない旨の特約があります。			

物件の名称	N B F 池袋シティビル		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)東京都豊島区東池袋一丁目17番8号			
土地	地積	857.54㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		
	延床面積	6,747.21㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成5年2月26日
	用途	事務所		
取得年月日	平成16年5月13日		取得価格	4,428,000,000円
信託受託者	三菱UFJ信託銀行㈱		建物管理会社	東京美装興業㈱
特記事項	本物件は、区分所有物件であり、その一部に信託が設定され、残部に別の信託が設定されていますが、本投資法人は、これら2つの信託の受益権をいずれも取得しており、本物件を実質的に100%所有しています。			

物件の名称	N B F 須田町ヴェルデビル		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示) 東京都千代田区神田須田町二丁目3番地			
土地	地積	515.04㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		
	延床面積	4,196.61㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	昭和63年3月19日
	用途	事務所、駐車場		
取得年月日	平成15年12月25日		取得価格	2,380,000,000円
信託受託者	-		建物管理会社	三井不動産ビルマネジメント㈱

物件の名称	西新宿三井ビルディング		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示) 東京都新宿区西新宿六丁目24番1号			
土地	地積	10,014.02㎡(敷地全体。事務所棟、住宅棟を含む。)	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権(敷地権割合約3.67%)		
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付27階建		
	延床面積	84,634.02㎡(建物全体。事務所棟、住宅棟、共用部分を含む。)		
	所有形態	所有権(区分所有)	建築時期	平成11年4月28日
	所有階・床面積・用途等	所有階:18階の区分所有権1,558.18㎡(事務所) 所有割合:事務所棟の専有面積割合で約4.06%に相当		
取得年月日	平成14年9月30日		取得価格	1,603,393,173円
信託受託者	-		建物管理会社	三井不動産㈱
特記事項	<p>西新宿三井ビルディングの3階から25階の賃貸可能面積36,702.24㎡については、区分所有者間にて一元運用が約されている「一元運用区画」であり、一元運用区画から生じる賃貸収益及び賃貸費用は、一元運用権利割合に応じて収受・負担されます。</p> <p>敷地については、北側に接する都道が道路幅員事業中であるなどの理由により、本書提出日現在において官民の境界確認を行っていません。</p> <p>本物件は、区分所有建物であり、当該区分所有にかかる規約等の適用を受けます。なお、当該規約においては、区分所有権を譲渡する場合の他の区分所有者の優先的な買取権等が定められています。</p>			

物件の名称	N B F 恵比寿南ビル		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示) 東京都渋谷区恵比寿南一丁目9番6号			
土地	地積	670.26㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建		
	延床面積	2,128.52㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成3年2月19日
	用途	事務所		
取得年月日	平成16年5月14日		取得価格	1,000,000,000円
信託受託者	-		建物管理会社	三井不動産ビルマネジメント㈱
特記事項	本投資法人は、本物件を売却しようとするときには、その旨を売主に対して書面で通知し、売主が購入を希望する場合には、売買条件について誠意をもって協議を行うこととされています。			

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

[次へ](#)

物件の名称	中野坂上サンブライトツイン		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)東京都中野区本町二丁目46番1号			
土地	地積	10,331.90㎡(敷地全体)	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権(敷地権割合29.5574%。なお、北ウイング16階事務所の共有割合を考慮後のもの)		
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付30階建		
	延床面積	63,396.95㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権(区分所有及び区分所有の共有)		
	所有階・床面積・用途等	(ア)南ウイング16階から30階部分事務所 10,955.90㎡ (イ)北ウイング16階事務所 563.95㎡(うち持分74.5404%) 北ウイング17階事務所 563.95㎡ 所有割合:ビル1棟全体区分所有面積37,790.41㎡の約31.6%相当		
取得年月日	(ア)平成14年2月1日 (イ)平成14年3月26日		取得価格	(ア) 8,433,006,284円 (イ) 546,136,262円
信託受託者	三菱UFJ信託銀行(株)		建物管理会社	サンブライトビル管理(株)他
特記事項	敷地の東、南、北側の各道路の官民境界は、中野坂上本町二丁目地区第一種市街地再開発事業施行区域として確定していますが、敷地の西側の道路の官民境界を除いて各道路の道路境界査定書は取得していません。 共有物である北ウイング16階事務所について、他の共有者の共有持分部分は、その共有者から信託受託者に賃貸され、信託受託者は、テナントに対し、信託受託者の共有持分部分とともに一括して一棟の建物を賃貸しています。 本物件の16階事務所部分は、共有物であり、当該共有にかかる協定書の適用を受けます。なお、当該協定書においては、他共有者に優先して譲渡の申出を行うこと、共有者の同意なく第三者に譲渡、質入、担保設定等が行えないこと、協定書締結後5年間は分割請求の禁止等が定められております。			

物件の名称	横浜S Tビル		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)神奈川県横浜市西区北幸一丁目11番15号			
土地	地積	6,348.45㎡(敷地全体)	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権の共有持分75%		
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付18階建		
	延床面積	42,568.77㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権の共有持分75%		
	用途	事務所、店舗、駐車場		
取得年月日	平成13年5月23日		取得価格	13,529,300,000円
信託受託者	住友信託銀行(株)		建物管理会社	(株)ヨコハマティービーエス
特記事項	横浜S Tビルの敷地及び建物に対する信託受託者の共有持分割合はいずれも75%です。横浜S Tビルの建物のうち、他の共有者の共有持分部分は、他の共有者から信託受託者に賃貸され、信託受託者は、テナントに対し、信託受託者の共有持分部分とともに、一括して一棟の建物を賃貸しています。 本物件は、共有物であり、当該共有にかかる協定書の適用を受けます。なお、当該協定書においては、他共有者に優先して譲渡の申出を行うこと、共有者の同意なく第三者に譲渡、質入、担保設定等が行えないこと、協定書締結後5年間は分割請求の禁止等が定められております。			

物件の名称	N B F 厚木ビル		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示)神奈川県厚木市中町二丁目8番13号			
土地	地積	1,227.79㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺9階建		
	延床面積	6,717.71㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%		
	用途	事務所、店舗、車庫		
取得年月日	平成16年5月20日		取得価格	2,300,000,000円
信託受託者	-		建物管理会社	ファースト・ファシリティーズ横浜(株)

物件の名称	つくば三井ビルディング		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)茨城県つくば市竹園一丁目6番1号			
土地	地積	6,280.82㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨造陸屋根地下2階付19階建		
	延床面積	26,266.10㎡(建物全体。附属建物を含む。)		
	所有形態	所有権100%		
	用途	事務所、店舗、駐車場		
取得年月日	(ア)平成13年5月23日(持分75%相当) (イ)平成15年3月28日(持分25%相当)		取得価格	(ア) 6,865,500,000円 (イ) 2,010,000,000円
信託受託者	住友信託銀行(株)		建物管理会社	東京美装興業(株)

物件の名称	N B F 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㎡(建物全体。附属建物を含む。)		
	所有形態	所有権100%		
	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	(株)シミズ・ビルライフケア

[次へ](#)

物件の名称	シーノ大宮ノースウィング		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示) 埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目10番地15、16			
土地	地積	業務棟: 3,083.98㎡ (敷地全体) 管理棟: 2,366.04㎡ (敷地全体)	用途地域	商業地域
	所有形態	業務棟: 所有権100% 管理棟: 所有権の共有持分34.81816%		
建物	構造	業務棟: 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付20階建 管理棟: 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階建		
	延床面積	業務棟: 30,227.21㎡ (建物全体) 管理棟: 385.79㎡ (建物全体)		
	所有形態	業務棟: 所有権100% 管理棟: 所有権の共有持分34.81816%	建築時期	平成16年2月20日
	所有階・床面積・用途等	業務棟: 事務所、会議室 管理棟: 管理室 385.79㎡ (持分34.81816%)		
取得時期	(ア) 平成16年10月1日 (イ) 平成16年11月1日	取得価格	(ア) 11,236,345,000円 (イ) 5,580,000,000円	
信託受託者	-	建物管理会社	大成サービス㈱	
注記	本物件の呼称は、(ア)「シーノ大宮ノースウィング(業務棟)」及び(イ)「シーノ大宮アトリウム(管理棟)」を併せて「シーノ大宮ノースウィング」とします。			
特記事項	シーノ大宮アトリウム(管理棟)は、シーノ大宮ノースウィング(業務棟)を含む4棟で構成される団地に関するいわゆる団地共用部分であり、シーノ大宮アトリウム(管理棟)の共有持分をシーノ大宮ノースウィング(業務棟)から分離して処分することはできません。 シーノ大宮アトリウム(管理棟)に係る管理規約において、シーノ大宮ノースウィング(業務棟)の土地と建物を分離して処分することができないことが定められています。			

物件の名称	大同生命大宮ビル		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示) 埼玉県さいたま市大宮区吉敷町一丁目23番地の1			
土地	地積	1,290.21㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
	延床面積	6,155.16㎡ (建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成3年10月31日
	用途	事務所		
取得年月日	平成13年5月23日		取得価格	2,361,000,000円
信託受託者	三菱UFJ信託銀行㈱		建物管理会社	毎日興業㈱

物件の名称	NBF浦和ビル		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示) 埼玉県さいたま市浦和区東高砂町2番5号			
土地	地積	1,005.16㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建		
	延床面積	5,090.72㎡ (建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成2年6月20日
	用途	事務所、店舗、駐車場		
取得年月日	平成17年9月30日		取得価格	2,000,000,000円
信託受託者	-		建物管理会社	三井不動産ビルマネジメント㈱
特記事項	都市計画道路に伴う道路の取用の結果、本物件にかかる建物は容積率超過の既存不適格建物となっております。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。 本物件は、区分所有建物ですが、本投資法人は全ての区分主有権を取得しております。 平成18年2月1日より建物管理会社を東京美装興業㈱に変更しています。			

物件の名称	NBF松戸ビル		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示) 千葉県松戸市本町18番4号			
土地	地積	1,064.25㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
	延床面積	6,386.17㎡ (建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成4年8月6日
	用途	事務所		
取得年月日	平成13年5月31日		取得価格	2,455,000,000円
信託受託者	-		建物管理会社	三井不動産ビルマネジメント㈱

物件の名称	札幌エルプラザ		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示) 北海道札幌市北区北八条西三丁目28番地			
土地	地積	4,937.44㎡ (うち、(イ)177.75㎡ (特記事項 記載の敷地))	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権 (敷地権割合30.6603%)		
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付13階建		
	延床面積	(ア)(ウ)(エ)(オ)32,601.54㎡ (建物全体)		
	所有形態	所有権 (区分所有)	建築時期	平成15年3月7日
	所有階・床面積・用途等	(ア) 地下1階・1階・6階及び9階の各一部、7階、8階、12階及び13階 合計8,127.54㎡ (事務所・店舗) 135.40㎡ (事務所) 437.25㎡ (事務所) (ウ) 6階の一部 (エ) 9階の一部 (オ) 10階の全部、9階の一部 合計2,246.43㎡ (事務所)		
	(ア) 平成15年11月5日		取得価格	(ア) 3,195,000,000円

取得年月日	(イ)平成16年3月5日 (ウ)平成16年11月30日 (エ)平成16年11月30日 (オ)平成17年10月5日	取得価格	(イ) 0円 (ウ) 59,239,496円 (エ) 180,166,018円 (オ) 970,000,000円
信託受託者	-	建物管理会社	大成サービス㈱
特記事項	<p>本物件は、区分所有建物であり、当該区分所有にかかる規約の適用を受けます。なお、当該規約においては、区分所有権を譲渡する場合の他の区分所有者の優先的な買取権等が定められております。</p> <p>隣接する北8西3東地区第一種市街地再開発事業の施行により本物件敷地と隣接する当該事業地の間にある中通りが廃道され、これにより、本物件の(ア)車両出入口の確保及び(イ)建築基準法による隣地斜線の抵触解消を目的として、本投資法人を含む札幌エルプラザ(共有)所有者は北8西3東地区市街地再開発組合から当該土地を無償で譲受けました。</p>		

[次へ](#)

物件の名称	NBF札幌南二条ビル		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)北海道札幌市中央区南二条西二丁目18番1号			
土地	地積	970.42㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建		
	延床面積	8,149.78㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成2年11月26日
	用途	事務所、店舗、駐車場、診療所		
取得年月日	平成13年5月23日		取得価格	1,870,300,000円
信託受託者	住友信託銀行(株)		建物管理会社	北海道メディカルサービス(株)

物件の名称	NBF仙台本町ビル		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)宮城県仙台市青葉区本町二丁目16番10号			
土地	地積	1,658.99㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建		
	延床面積	10,585.42㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	昭和62年6月5日
	用途	事務所		
取得年月日	平成13年5月23日		取得価格	3,566,000,000円
信託受託者	三菱UFJ信託銀行(株)		建物管理会社	陽光ビルサービス(株)

物件の名称	NBFユニックスビル		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)福島県福島市栄町6番6号			
土地	地積	3,112.75㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付11階建		
	延床面積	23,420.12㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成6年9月30日
	用途	事務所、店舗、駐車場		
取得年月日	平成13年5月23日		取得価格	4,028,900,000円
信託受託者	住友信託銀行(株)		建物管理会社	日東カストディアル・サービス(株)

物件の名称	NBF新潟テレコムビル		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)新潟県新潟市万代四丁目4番27号			
土地	地積	2,385.83㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	延床面積	14,146.71㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成1年5月11日
	用途	店舗・事務所		
取得年月日	平成13年5月23日		取得価格	3,957,500,000円
信託受託者	住友信託銀行(株)		建物管理会社	新潟放送興業(株)
特記事項	敷地の一部(地番2449番6)に横断歩道橋階段施設のための地上権(登記済)が設定されています。			

物件の名称	NBF名古屋広小路ビル		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示)愛知県名古屋市中区栄二丁目3番6号			
土地	地積	1,252.46㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建		
	延床面積	11,201.68㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成12年10月25日
	用途	事務所・駐車場		
取得年月日	平成16年3月30日		取得価格	5,406,000,000円
信託受託者	-		建物管理会社	大成(株)

物件の名称	アクア堂島NBFタワー		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)大阪府大阪市北区堂島浜一丁目4番16号			
土地	地積	3,531.37㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付19階建		
	延床面積	35,912.97㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	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)
	用途	事務所、店舗、駐車場		
取得時期	平成16年9月30日		取得価格	17,810,000,000円
信託受託者	三菱UFJ信託銀行(株)		建物管理会社	ファースト・ファシリティーズ・ウエスト(株)
特記事項	本物件の売買に関して、売主は本投資法人に対して原則として瑕疵担保責任を負担しない旨の特約があります。			

物件の名称	サンマリオンNBFタワー		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)大阪府大阪市中央区南本町二丁目6番12号			
土地	地積	2,150.36㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付22階建		
	延床面積	23,755.80㎡(建物全体)		



	所有形態	所有権100%	建築時期	平成8年1月30日
	用途	事務所、車庫		
取得年月日	平成14年3月12日		取得価格	10,500,000,000円
信託受託者	三菱UFJ信託銀行(株)		建物管理会社	ファースト・ファシリティーズ・ウエスト(株)

[次へ](#)

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	㈱エス・ジェイ・プロパティ ー・マネジメント
特記事項	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。			
	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堺東ビル		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)大阪府堺市北瓦町一丁目3番17号			
土地	地積	1,978.53㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
	延床面積	7,294.35㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成3年6月20日
	用途	事務所・車庫		
取得年月日	平成13年5月23日		取得価格	2,227,200,000円
信託受託者	住友信託銀行㈱		建物管理会社	ファースト・ファシリティーズ・ウエスト㈱

物件の名称	NBF谷町ビル		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)大阪府大阪市中央区大手通一丁目2番12号			
土地	地積	847.65㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		
	延床面積	6,999.81㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成5年4月12日
	用途	事務所、店舗、駐車場		
取得年月日	平成16年6月30日		取得価格	1,944,000,000円
信託受託者	㈱りそな銀行		建物管理会社	ファースト・ファシリティーズ・ウエスト㈱
特記事項	本物件の売買に関して、売主は本投資法人に対して瑕疵担保責任を負担しない旨の特約があります。			

物件の名称	アクア堂島東館		特定資産の種類	信託受益権	
所在地	(住居表示)大阪府大阪市北区堂島浜一丁目4番4号				
土地	地積	3,542.00㎡(敷地全体)の内753.71㎡	用途地域	商業地域	
	所有形態	所有権100%			
建物	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付19階建			
	延床面積	24,726.19㎡(建物全体。アクア堂島東館及びフォンターナを含む。)			
	所有形態	区分所有権の共有	建築時期	平成5年4月21日	
	所有階・床面積・用途等	(ア)アクア堂島東館(事務所棟)1階から15階部分事務所	9,302.39㎡(内共有持分29,874/100,000)		
		(イ)フォンターナ(商業棟)1階から2階部分店舗	729.20㎡(内共有持分23,654/100,000)		
		(ウ)フォンターナ(商業棟)3階から4階部分店舗	880.36㎡(内共有持分23,654/100,000)		
(エ)駐車場・倉庫 地下1階から地下2階部分		4,257.08㎡(内共有持分23,654/100,000)			
取得年月日	平成16年6月30日		取得価格	1,914,000,000円	
信託受託者	㈱りそな銀行		建物管理会社	㈱キャップ	
注記	呼称は、「アクア堂島東館」及び「フォンターナ」を併せて「アクア堂島東館」とします。				
特記事項	区分所有規約に定める、区分所有に関するアクア堂島東館・フォンターナ全体共用部分に対する本投資法人の共有持分は、23.654%です。また、信託受託者は、他の区分所有者との間で、それぞれが有する建物の敷地について、相互に賃借権(敷地利用権)を付与しています。				
	本物件の売買に関して、売主は本投資法人に対して瑕疵担保責任を負担しない旨の特約があります。 本物件の建築に関する共同事業者間で締結された平成2年12月12日付(仮称)渡辺橋共同ビル契約実施契約において、敷地と建物とを分割しての譲渡の禁止、共有物分割請求の禁止、敷地及び建物の譲渡にあたっての他の共同事業者の優先買取権等が規定されています。				

物件の名称	大手前センタービルディング		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示)大阪府大阪市中央区大手前一丁目2番15号			
土地	地積	1,038.25㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付13階建		
	延床面積	7,580.74㎡(建物全体)		

	所有形態	所有権100%	建築時期	平成4年6月22日
	用途	事務所・駐車場		
取得年月日	平成13年5月23日		取得価格	1,825,600,000円
信託受託者	住友信託銀行(株)		建物管理会社	ファースト・ファシリティーズ・ウエスト(株)

[次へ](#)

物件の名称	N B F 四条烏丸ビル		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示) 京都府京都市下京区綾小路通烏丸西入童侍者町167番			
土地	地積	761.21㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		
	延床面積	5,792.21㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成3年9月6日
	用途	事務所・駐車場		
取得年月日	平成13年5月23日		取得価格	1,627,000,000円
信託受託者	住友信託銀行(株)		建物管理会社	ファースト・ファシリティーズ・ウエスト(株)

物件の名称	N B F 広島立町ビル		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示) 広島県広島市中区立町2番27号			
土地	地積	1,013.35㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨、鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建		
	延床面積	8,656.97㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成3年11月12日
	用途	事務所、店舗、駐車場		
取得年月日	平成15年9月30日		取得価格	2,930,000,000円
信託受託者	-		建物管理会社	(株)アサヒ ファシリティーズ

物件の名称	広島袋町ビルディング		特定資産の種類	不動産
所在地	(住居表示) 広島県広島市中区袋町5番25号			
土地	地積	2,039.20㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権の共有持分10%		
建物	構造	鉄骨造陸屋根14階建		
	延床面積	16,411.08㎡(建物全体)		
	所有形態	区分所有権の共有	建築時期	平成14年1月30日
	用途	事務所(3階から13階)		10,055.53㎡(持分238万/1,904万)
取得年月日	平成15年11月7日		取得価格	835,000,000円
信託受託者	-		建物管理会社	合同産業(株)
特記事項	本物件は、区分所有建物かつ共有建物であり、当該区分所有及び共有にかかる規約の適用を受けます。なお、当該規約においては、区分所有権又は共有持分を譲渡する場合の他の区分所有者又は他の共有者の優先的な買取権、共有にかかる分割請求の禁止などが定められております。			

物件の名称	N B F 博多祇園ビル		特定資産の種類	信託受益権
所在地	(住居表示) 福岡県福岡市博多区祇園町2番1号			
土地	地積	1,394.88㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
	延床面積	7,477.69㎡(建物全体)		
	所有形態	所有権100%	建築時期	平成5年4月1日
	用途	事務所、駐車場		
取得年月日	平成13年5月23日		取得価格	2,629,000,000円
信託受託者	住友信託銀行(株)		建物管理会社	(株)東急コミュニティー

次へ

## B. エンジニアリングレポートにおける数値の抜粋

本件不動産に関しては、それぞれ下記の日付でエンジニアリングレポートが作成されています（本投資法人による取得以前の報告書も含まれます。）。そのうち長期修繕の費用見積合計及び地震リスクの分析における予想最大損失率（PML）は以下の通りです。

物件名称	報告書日付	長期修繕の費用見積合計（千円）（注3）	地震リスク分析における予想最大損失率（PML）（注4）（％）
JFEビルディング（注1）	平成12年12月	7,969,606	10.0
大和生命ビル	平成17年5月20日	2,012,712	6.2
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
中目黒GTタワー	平成14年8月5日	245,965	3.7
新宿三井ビルディング二号館	平成11年9月30日	677,491	10.0
GSKビル	平成12年8月11日	309,000	2.2
NBF虎ノ門ビル（注1）	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6）	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6）	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
NBF小川町ビルディング	平成17年5月24日	236,692	6.1
NBF池袋タワー（注1）	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
ISTビル	平成17年7月12日	250,454	9.3
中野坂上サンブライトツイン	平成14年1月18日	705,705	2.8
横浜STビル	平成12年11月20日	842,122	6.4
NBF厚木ビル	平成16年3月11日	180,548	17.2
つくば三井ビルディング	平成11年9月30日	608,729	11.0
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6）	平成16年9月1日	235,144	3.0
大同生命大宮ビル	平成12年10月31日	168,627	14.8
NBF浦和ビル	平成17年5月24日	119,514	11.1
NBF松戸ビル	平成13年1月23日	115,401	10.8
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1）	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1)	平成16年3月31日、 平成16年4月	123,750	3.7
アクア堂島東館(注1)(注6)	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四条烏丸ビル	平成11年10月20日	187,600	17.0
NBF広島立町ビル	平成15年6月23日	295,723	4.3
広島袋町ビルディング	平成15年6月27日	78,409	3.6
NBF博多祇園ビル	平成11年10月20日	244,245	13.0
ポートフォリオPML(注5)			3.8

(注)1. 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本件不動産については㈱イー・アール・エス作成の建物状況調査報告書に、JFEビルディングの本件不動産については日建設計㈱作成の建物調査業務調査報告書に、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。

2. エンジニアリングレポートは、本投資法人の持分にかかわらず各物件の全体につき作成されており、上表ではかかる全体の数値を記載しています。
3. 上表の「長期修繕の費用見積合計」は、上表の報告書日付から将来12年間(但し、JFEビルディングについては15年間、芝NBFタワーについては17年間、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。
4. 上表の「PML」(Probable Maximum Loss)は、通常「予想最大損失率」として記されています。PML(Probable Maximum Loss)は、通常「予想最大損失率」と記されています。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、想定される最大規模の地震が発生した場合に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。  
ただし、一般に、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、生産設備危機等、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。
5. 「地震リスク分析における予想最大損失率」の合計欄の「ポートフォリオPML」は、㈱イー・アール・エス作成の「ポートフォリオ分析レポート」による、52棟のポートフォリオにおいて生じる最大規模の損失額(475年に一度、その損失額を超える程度)の、再調達価格に対する比率で示しています。㈱イー・アール・エスはポートフォリオ分析を行うに際して、JFEビルディングについては日建設計㈱作成の建物調査業務調査報告書記載の数値によらず、当該不動産について独自にRiskLink®を用いて分析し(PML=14.0%)、そのリスクカーブ上での再現期間475年に対応する数値を用いています。
6. 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、複数建物合計数値です。

[次へ](#)

C. 運用資産への資本的支出

(a) 資本的支出の予定について

本件不動産に関し、現在計画している資本的支出のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

なお、今後とも定常的に支出される建築・設備関係の修繕・更新工事に加えて、テナント満足度調査や近隣競合ビルのスペック調査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りリニューアル工事を実施します。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
NBF仙台本町ビル (宮城県仙台市)	空調改修工事(第1期)	自 平成18年1月 至 平成18年6月	92	-	-
NBF新潟テレコムビル (新潟県新潟市)	中央監視システム更新	自 平成18年4月 至 平成18年4月	39	-	-
池袋シティビル (東京都豊島区)	空調機更新工事	自 平成18年4月 至 平成18年5月	44	-	-
NBF虎ノ門ビル (東京都港区)	8階リニューアル工事	自 平成18年7月 至 平成18年11月	300	-	-
NBF仙台本町ビル (宮城県仙台市)	空調改修工事(第2期)	自 平成18年7月 至 平成18年12月	112	-	-

(b) 期中に行った資本的支出について

本件不動産において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は618百万円であり、当期費用に区分された修繕費462百万円と併せ、1,080百万円の工事を実施しています。

当期の特徴は、「NBF宇都宮ビル」における貸付整備工事、共用部照明増強工事等92百万円及び「NBF札幌南二条ビル」における熱源等改修工事、駐車場改修工事等40百万円のほか、テナント満足度調査の結果を踏まえた中央監視盤更新工事、空調等の改修工事、OAフロア工事、喫煙ブース改修工事、キーボックス設置工事、マーケットの中での競争力の維持向上とテナント満足度の維持向上を目的としたりリニューアル工事他485百万円の実施が挙げられます。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	支出金額 (百万円)
NBF宇都宮ビル (栃木県宇都宮市)	貸付整備工事、共用部照明増強工事等	自 平成17年6月 至 平成17年12月	92
NBF札幌南二条ビル (北海道札幌市)	熱源等改修工事、駐車場改修工事等		40
その他のビル	テナント満足度調査の結果を踏まえたリニューアル工事等		485
合計			618

(c) 長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金)

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

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

営業期間	第6期 (百万円)	第7期 (百万円)	第8期 (百万円)	第9期 (百万円)
前期末積立金残高	2,148	1,646	1,497	1,654
当期積立額	2,771	759	962	1,013
当期積立金取崩額	3,273	908	805	1,501

次期繰越額	1,646	1,497	1,654	1,166
-------	-------	-------	-------	-------

- (注) 1. 他の共有者と合同で積み立てている積立金については、当該他の共有者の持分相当額を除いた本投資法人の持分相当額のみを記載しております。
2. 上記に記載した積立金とは別に、区分所有ビル等の管理規約等に基づく修繕積立金として、平成17年12月31日現在1,005百万円を積み立てております。

[次へ](#)



## D．テナント等の概要

平成17年12月31日現在の本件不動産に関する賃貸状況の概要は次の通りです。

地域	物件名称	第9期総賃貸 収入(百万円)	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率(%)	延べ テナント数
東京都心部	J F E ビルディング	2,175	65,280	65,280	100.0	1
	大和生命ビル	584	27,640	26,395	95.5	62
	芝N B F タワー	1,060	24,728	24,728	100.0	28
	日本橋室町センタービル	884	16,306	16,306	100.0	15
	中目黒G T タワー	866	21,423	21,423	100.0 (100.0)	1 (14)
	新宿三井ビルディング二号館	661	14,946	14,712	98.4	36
	G S K ビル	-	22,702	22,702	100.0	1
	N B F 虎ノ門ビル	581	10,354	10,232	98.8	12
	興和西新橋ビルB棟	-	10,088	10,088	100.0 (98.9)	2 (14)
	第2新日鐵ビル	614	17,338	17,338	100.0 (100.0)	2 (37)
	N B F A L L I A N C E	285	4,043	4,043	100.0	9
	四谷メディカルビル	170	7,450	7,450	100.0 (86.3)	1 (34)
	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 (100.0)	3 (14)
	N B F 高輪ビル	325	10,473	10,473	100.0	5
	赤坂山王スクエア	232	5,258	5,258	100.0	6
	虎ノ門琴平タワー	194	4,926	4,926	100.0 (100.0)	1 (16)
	住友電設ビル	-	5,978	5,978	100.0	1
	N B F 東銀座スクエア	232	4,871	4,871	100.0	9
	N B F 小川町ビルディング	91	4,805	4,805	100.0 (100.0)	1 (11)
	N B F 池袋タワー	209	5,737	5,737	100.0	12
	N B F 池袋シティビル	183	5,127	5,127	100.0	12
	N B F 須田町ヴェルデビル	114	2,971	2,971	100.0	4
西新宿三井ビルディング	57	1,576	1,576	100.0 (97.9)	1 (13)	
N B F 恵比寿南ビル	57	1,595	1,595	100.0	3	

[次へ](#)

地域	物件名称	第9期総賃貸 収入(百万円)	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率(%)	延べ テナント数
東京周辺都市部	I S Tビル	667	36,764	36,144	98.3	8
	中野坂上サンブライトツイン	-	12,074	12,074	100.0	1
	横浜S Tビル	744	20,071	20,071	100.0	85
	N B F 厚木ビル	138	5,230	4,936	94.4	19
	つくば三井ビルディング	488	16,842	14,365	85.3	62
	N B F 宇都宮ビル	136	6,095	6,019	98.8	33
	シーノ大宮ノースウィング	718	20,699	20,651	99.8	34
	大同生命大宮ビル	119	3,574	3,574	100.0	15
	N B F 浦和ビル	51	3,455	3,144	91.0	13
	N B F 松戸ビル	123	4,772	4,498	94.3	25
地方都市部	札幌エルプラザ	286	11,396	11,396	100.0	12
	N B F 札幌南二条ビル	121	5,352	5,352	100.0	10
	N B F 仙台本町ビル	225	7,567	7,542	99.7	10
	N B F ユニックスビル	295	13,479	12,185	90.4	52
	N B F 新潟テレコムビル	274	10,221	10,124	99.0	37
	N B F 名古屋広小路ビル	233	6,873	6,631	96.5	10
	アクア堂島N B F タワー	819	21,935	21,900	99.8	40
	サンマリオンN B F タワー	424	14,120	13,657	96.7	27
	堺筋本町センタービル	319	11,438	10,084	88.2	39
	N B F 堺東ビル	130	5,327	4,737	88.9	16
	N B F 谷町ビル	-	4,953	4,725	95.4	2
	アクア堂島東館	104	3,243	2,720	83.9	16
	大手前センタービルディング	129	5,532	5,532	100.0	6
	N B F 四条烏丸ビル	102	3,929	3,831	97.5	15
	N B F 広島立町ビル	201	5,617	5,336	95.0	28
	広島袋町ビルディング	42	1,310	1,296	99.0	16
	N B F 博多祇園ビル	158	5,416	5,416	100.0	8
合計		19,363	578,243	567,298	98.1 (97.9)	868 (1,009)

延べテナントの総数	868 ( 1,009)	
総賃貸可能面積の合計 (㎡)	578,243	
総賃貸面積の合計 (㎡)	567,298	
最近5年の稼働率(%)	平成17年12月31日	98.1 (97.9)
	平成17年6月30日	98.1 (98.0)
	平成16年12月31日	97.5 (97.4)
	平成16年6月30日	97.7 (97.6)
	平成15年12月31日	92.3 (92.2)
	平成15年6月30日	94.8 (94.7)
	平成14年12月31日	95.0
	平成14年6月30日	97.4
	平成13年12月31日	97.5
	平成13年5月23日	96.9
平成12年6月30日	-	

- (注) 1. 上表の数値は、特段の記載がない限り、本投資法人又は信託受託者を賃借人とする賃貸借契約に関するものです(当該賃貸借契約に基づく転賃借契約を反映していません。)。以下の注書きにおいて「テナント」とは当該賃貸借契約の賃借人を意味します。
2. 上表の「第9期総賃貸収入」は各物件の営業収益の合計であり、百万円未満を切り捨てて表示しています。
  3. 上表の「第9期総賃貸収入」が「-」となっている物件については、一のテナントとの賃貸借契約に記載された月額契約賃料が当該物件のすべてのテナントとの間の賃貸借契約に記載された月額契約賃料合計の80%以上を占めており、かかるテナントから月額契約賃料を開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。
  4. 上表の「総賃貸可能面積」とは、特段の記載がない限り、一定の時点における一体として使用されていると認められる土地に係る建物・施設における貸付が可能な事務所、店舗、倉庫及び住宅の合計面積(原則として共用部分等を除きますが、一棟貸等により共用部分等を含めて貸し付けている場合には当該面積を含みます。)のうち本投資法人の持分に相当するものとして算出された面積をいいます。
  5. 上表の「総賃貸面積」とは、特段の記載がない限り、賃貸借契約において賃貸面積として記載されている面積のうち本投資法人の持分に相当する面積をいいます。
  6. 上表の「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」はともに小数点未満を四捨五入しています。
  7. 上表の「稼働率」とは、各物件の「総賃貸可能面積」に占める「総賃貸面積」の割合(小数点以下第2位を四捨五入)を、「最近5年の稼働率」とは、各時点における「総賃貸可能面積の合計」に占める「総賃貸面積の合計」(以下、「全賃貸面積」といいます。)の割合(小数点以下第2位を四捨五入)をそれぞれ示しています。なお、「最近5年の稼働率」では、本投資法人による資産運用の実績がない平成12年以前の稼働率は記載していません。
  8. 興和西新橋ビルB棟、第2新日鐵ビル、四谷メディカルビル及びNBF芝公園ビルは、テナントが転借人に転賃借(サブリース)を行っている物件であり、その住宅部分については、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動しうる賃貸借契約が締結されています。これらの物件の「稼働率」の括弧内には、「総賃貸可能面積」に対する、住宅部分の転借人に係る「総賃貸面積」及び住宅部分以外の「総賃貸面積」の合計が占める割合を記載しています。また、これらの物件の「延べテナント数」の括弧内には、住宅部分にかかる転借人及び住宅部分以外にかかるテナントの合計数を記載しています。
  9. 中目黒GTタワー、虎ノ門琴平タワー、NBF小川町ビルディング及び西新宿三井ビルディングは、テナントが転借人に転賃借(サブリース)を行っている物件であり、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動しうる賃貸借契約が締結されています。これらの物件の「稼働率」の括弧内には、「総賃貸可能面積」に対する、転借人に係る「総賃貸面積」が占める割合を記載しています。また、これらの物件の「延べテナント数」の括弧内には、転借人の合計数を記載しています。
  10. 上表の「延べテナント数」について、一のテナントが複数の賃貸借契約を締結している場合、同一物件については一のテナントとして、複数の物件にわたる場合は、複数のテナントとする方法で「延べテナント数」を算定しています。「延べテナント数」については、本投資法人が所有権(区分所有の場合には区分所有)ではなく、持分(区分所有の場合には区分所有に対する持分)を有する場合であっても、その持分にかかわらず、所有又は区分所有の対象全体についての数値を記載しています。

[次へ](#)

E . 主要な不動産の物件に関する情報

平成17年12月31日時点において、本件不動産の各物件につき、第9期総賃料収入の合計の10%以上を占める物件はJ F Eビルディング（11.2%）です。

J F Eビルディング		最近5年間の稼働率の推移（%）			
テナント数	1	平成17年12月31日	100.0	平成14年12月31日	100.0
総賃貸面積	65,280㎡	平成17年6月30日	100.0	平成14年6月30日	100.0
総賃貸可能面積	65,280㎡	平成16年12月31日	100.0	平成13年12月31日	100.0
総賃料収入	第9期 2,175百万円	平成16年6月30日	100.0	平成13年5月23日	100.0
		平成15年12月31日	100.0	平成12年6月30日	-
		平成15年6月30日	100.0		

（注）上表において「稼働率」は、総賃貸面積の総賃貸可能面積に占める割合（小数点以下第2位を四捨五入）を示しています。「最近5年の稼働率」は、本投資法人が資産運用を開始した後の各時点における「稼働率」を記載しています。

F. 主要テナントに関する情報

(a) 主要なテナント

一つのテナントに対する賃貸面積が、平成17年12月31日時点の全賃貸面積の10%以上を占めるテナントはJFEスチール株式会社(11.5%)の1社です。

テナント名	JFEスチール株式会社	業 種	鉄鋼業
入居ビル名	JFEビルディング	賃 貸 面 積	65,280㎡
年間賃料	4,350百万円		
契約満了日	<p>平成23年3月31日を期間満了日とする定期賃貸借契約(以下、「F. 主要テナントに関する情報」において「マスターリース契約」といいます。)です。</p> <p>但し、平成17年11月30日付で、賃借人より、所定の違約金を支払うことにより、平成19年3月31日を契約期限とする旨の解約予告書を受領しております。</p>		
賃貸借契約に関して特記すべき事項	<p>契約期間中の管理維持費・修繕費・維持更新費等はJFEスチール(株)が負担することとなっているため共益費は収受しません。</p> <p>また、上記の解約時における全館明渡しの際には、JFEスチール(株)による原状復旧義務は原則として免除されることとなっています。</p> <p>賃借人であるJFEスチール(株)は、賃貸人の事前の書面による承諾を得ることなくして、建物を有償無償にかかわらず転貸することができないものとされています。但し、賃貸人及び賃借人はマスターリース契約締結時に、賃借人が建物の一部を第三者(以下、「既転借人」といいます。)に賃貸していることを確認し、また賃貸人は、賃借人が転貸先・転貸条件・転貸借契約の内容についてあらかじめ賃貸人の書面による承諾を得たうえで、建物の一部を今後転借人(既転借人を含みます。)に転貸することを承諾しています。マスターリース契約上、既転借人との関係では賃借人のみが貸主として転貸し、貸主としての全ての義務を負担するとともに、敷金返還債務を賃借人が単独で負担することに同意する旨の確認書を既転借人より入手して賃貸人に交付することが賃借人に義務付けられています。</p>		

(b) 主要テナント含め上位10テナント

平成17年12月31日現在の主要テナントを含む賃貸面積ベースの上位10社は以下の表の通りです。

テナント名	賃貸物件	賃貸面積 (㎡)	契約満了日及び契約に 関する特記事項	全賃貸面積に 占める賃貸面 積の割合 (%)
1. J F E スチール㈱	J F E ビルディング	65,280	平成19年3月31日	11.5
2. 三井不動産㈱	中目黒G Tタワー 四谷メディカルビル 虎ノ門琴平タワー N B F 小川町ビルディング 西新宿三井ビルディング	40,180	平成24年3月31日	7.1
3. 日本アイ・ピー・エム㈱	I S Tビル	28,184	平成22年1月1日	5.0
4. グラクソ・スミスクライン㈱	G S Kビル N B F ユニックスビル	22,791	平成18年10月31日	4.0
5. 富士ゼロックス㈱	新宿三井ビルディング二号館 つくば三井ビルディング 中野坂上サンブライトツイン	17,174	平成18年3月31日	3.0
6. 新日本製鐵㈱	第2新日鐵ビル	15,333	平成21年11月30日	2.7
7. トランス・コスモス㈱	渋谷ガーデンフロント N B F 札幌南二条ビル N B F 名古屋広小路ビル	8,574	平成19年12月9日	1.5
8. エヌ・ティ・ティ・コミュニケー ションズ㈱	興和西新橋ビルB棟	8,493	平成19年3月31日	1.5
9. ㈱りそな銀行	日本橋室町センタービル N B F 虎ノ門ビル アクア堂島N B F タワー N B F 広島立町ビル	7,507	平成18年3月25日	1.3
10. ㈱N E C ファシリティーズ	札幌エルプラザ N B F 新潟テレコムビル	7,483	平成18年4月30日	1.3

- (注) 1. 上表の数値は、本投資法人又は信託受託者を賃貸人とする賃貸借契約に関するものです(当該賃貸借契約に基づく転貸借契約を反映していません。)。以下の注書きにおいて「テナント」とは当該賃貸借契約の賃借人を意味します。
2. 上表の「賃貸面積」は、特段の記載がない限り、賃貸借契約において賃貸面積として記載されている面積のうち本投資法人の持分に相当する面積をいいます。また、各テナントが本件不動産につき複数の賃貸借契約を締結している場合には、各賃貸借契約の賃貸面積の合計です。
3. 上表の「契約満了日」は、テナントが複数の賃貸借契約を結んでいる場合には、最も早く契約満了日が到来する賃貸借契約の契約満了日を記載しています。
4. 上表の「全賃貸面積に占める賃貸面積の割合」は平成17年12月31日時点で本投資法人が保有する本件不動産の総賃貸面積に対して各テナントの賃貸面積の占める割合(小数点第2位を四捨五入)です。
5. J F E スチール㈱との契約は定期賃貸借契約です。但し、平成17年11月30日付で、賃借人より所定の違約金を支払うことにより、平成19年3月31日を契約期限とする解約予告書を受領しております。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共益費は収受しません。また、契約期間の終了時又は上記の解約時における全館明渡しの際には、J F E スチール㈱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。
6. 日本アイ・ピー・エム㈱とのI S T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1月1日)ですが、定期賃貸借契約ではありません。
7. 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㈱の優先買取請求権及び優先交渉権は申入可能期間(平成14年10月1日から平成19年9月30日における各年10月1日から11月30日までの2ヶ月間)であり、グラクソ・スミスクライン㈱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。なお、価格決定方法は別途定められていますが賃貸人である信託受託者は売却の義務を負うものではありません。
8. 新日本製鐵㈱との賃貸借契約は、上記契約満了日までを契約期間とする定期賃貸借契約です。
9. 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。

[次へ](#)

### 三 信託受益権の内容

本投資法人は、以下の信託受益権を保有しています。その概要は以下の通りです。

#### A . 信託受益権の表示

(平成17年12月31日現在)

地域区分	信託の対象となる不動産 (物件の名称)	信託設定日 (注1)	信託受託者の名称	信託期間満了日 (注1)
東京都心部	J F Eビルディング	平成13年3月22日	住友信託銀行(株)	平成23年3月31日
	大和生命ビル	平成10年3月31日	三菱UFJ信託銀行(株)	平成30年3月31日
	芝NBFタワー	平成13年7月5日	三菱UFJ信託銀行(株)	平成23年9月30日
	日本橋室町センタービル	平成12年9月28日 平成16年12月24日	三菱UFJ信託銀行(株)	平成22年9月30日
	新宿三井ビルディング二号館	平成12年3月17日	住友信託銀行(株)	平成22年3月31日
	G S Kビル	平成12年8月31日	中央三井信託銀行(株)	平成22年9月30日
	NBF虎ノ門ビル	平成16年2月20日	三菱UFJ信託銀行(株)	平成26年2月19日
	興和西新橋ビルB棟	平成12年6月1日	中央三井信託銀行(株)	平成22年5月31日
	NBF ALLIANCE	平成16年1月26日	みずほ信託銀行(株)	平成26年1月25日
	四谷メディカルビル	平成14年3月26日	住友信託銀行(株)	平成26年5月31日
	NBF高輪ビル	平成12年3月17日	住友信託銀行(株)	平成22年3月31日
	赤坂山王スクエア	平成13年3月15日	三菱UFJ信託銀行(株)	平成19年12月28日
	住友電設ビル	平成13年3月16日	中央三井信託銀行(株)	平成23年3月31日
	NBF東銀座スクエア	平成17年3月28日	中央三井信託銀行(株)	平成27年3月31日
	NBF池袋タワー	平成16年2月20日	㈱りそな銀行	平成26年2月19日
	NBF池袋シティビル	平成14年9月26日 平成16年4月13日	三菱UFJ信託銀行(株)	平成19年9月30日 平成19年9月30日
東京周辺都市部	I S Tビル	平成14年12月16日	住友信託銀行(株)	平成24年12月31日
	中野坂上サンブライトツイン	平成14年2月1日	三菱UFJ信託銀行(株)	平成34年6月30日
	横浜S Tビル	平成13年3月23日	住友信託銀行(株)	平成23年3月31日
	つくば三井ビルディング	平成12年3月17日	住友信託銀行(株)	平成22年3月31日
	大同生命大宮ビル	平成13年2月1日	三菱UFJ信託銀行(株)	平成23年1月31日
地方都市部	NBF札幌南二条ビル	平成13年3月23日	住友信託銀行(株)	平成23年3月31日
	NBF仙台本町ビル	平成13年2月1日	三菱UFJ信託銀行(株)	平成23年1月31日
	NBFユニックスビル	平成13年3月23日	住友信託銀行(株)	平成23年3月31日
	NBF新潟テレコムビル	平成12年3月17日	住友信託銀行(株)	平成22年3月31日
	アクア堂島NBFタワー	平成16年2月20日	三菱UFJ信託銀行(株)	平成26年2月19日
	サンマリオンNBFタワー	平成14年3月12日	三菱UFJ信託銀行(株)	平成24年3月31日
	NBF堺東ビル	平成13年3月23日	住友信託銀行(株)	平成23年3月31日
	NBF谷町ビル	平成16年2月20日	㈱りそな銀行	平成26年2月19日
	アクア堂島東館	平成16年2月20日	㈱りそな銀行	平成26年2月19日
	大手前センタービルディング	平成13年3月23日	住友信託銀行(株)	平成23年3月31日
	NBF四条烏丸ビル	平成12年3月17日	住友信託銀行(株)	平成22年3月31日
	NBF博多祇園ビル	平成12年3月17日	住友信託銀行(株)	平成22年3月31日

(注)1 . 上記の「信託設定日」及び「信託期間満了日」は、それぞれ関連する信託契約の記載をもとにしています。関連する信託契約の規定に従い、信託期間が延長又は短縮されることがあります。

## B. 信託受益権の概要

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

### (a) 所有権の帰属、受益権の権利内容

信託不動産の所有権は信託受託者に帰属し、不動産登記簿上も信託受託者が所有者として表示されます。受益者は、信託財産に対する給付請求権（元本に係る受益権及び収益に係る受益権）を有するほか、信託事務の処理に関する信託受託者に対する一定の指図権や信託事務の処理につき信託受託者に説明を求める権利（信託法第40条2項）、信託財産への不法な強制執行等に対する異議権（同法第16条2項）、信託受託者の信託違反処分に対する取戻権（同法第31条）等、信託受託者及び信託不動産に対する一定の権利を有しています。なお、本投資法人は、オフィスマネジメント契約に基づいて、信託受託者に対する一定の指図権の行使等をオフィスマネジメント業務受託者である三井不動産株式会社に委託しています（三井不動産株式会社はさらにその一部を株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメントに再委託しています。）。後記「第二部投資法人の詳細情報/第4関係法人の状況/2 その他の関係法人の概況/三 三井不動産株式会社/(2) 関係業務の概要/A. オフィスマネジメント業務」をご参照下さい。

### (b) 信託期間

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

### (c) 信託不動産の管理及び運用

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

- ）信託受託者は、受益者の指図に基づいて、信託不動産のうち建物部分の全部又は一部を第三者（信託の当初委託者である場合も含まれます。）に賃貸して運用します。
- ）信託受託者は、受益者の指図に基づいて、信託不動産について、一定の損害保険を付保します。
- ）信託受託者は、上記の他、信託不動産の価値及び機能を維持するために、受益者の指図により信託不動産の管理・運用を行います。また、受益者からの指図がない場合であっても信託受託者が自己の判断により信託不動産の管理・運用を行うことができる場合があります。
- ）信託受託者は、オフィスマネジメント契約に基づいて、オフィスマネジメント業務受託者である三井不動産株式会社に対し、信託不動産に係る運用及び管理業務を委託しています。後記「第二部投資法人の詳細情報/第4関係法人の状況/2 その他の関係法人の概況/三 三井不動産株式会社/(2) 関係業務の概要/A. オフィスマネジメント業務」をご参照下さい。
- ）信託受託者は、受益者から指図を受けた場合であっても、(i)信託目的の遂行上著しく不都合であると認めた場合、( )法令、通達若しくはそれらの解釈に明らかに抵触すると認めた場合又は



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

(d) 信託不動産の処分

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

(e) 信託に関する費用

本投資法人が保有する信託受益権に係る信託に関する主な費用は以下の通りです。

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

xi) その他これらに準ずる費用

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

(f) 計算期間及び利益の分配

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

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

(g) 信託の終了と信託財産の交付

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

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

(h) 信託受益権の譲渡制限

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

(i) 信託報酬

第9期において費用計上された信託報酬の金額は62,175千円でした。また、信託不動産を処分する際には別途処分報酬を信託受託者に支払いますが、処分報酬の額は、当該処分に対する信託受託者の関与度、処分価格等により決定します。

**【その他投資資産の主要なもの】**

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

(3) 【運用実績】

【純資産等の推移】

平成17年12月期の直近6計算期間末日の本投資法人の総資産額、純資産総額及び投資口1口当たりの純資産額の推移は次の通りです。なお、総資産額及び純資産総額を期中では正確に把握することが困難であるため、記載しておりません。

計算期間	総資産額 (百万円)	純資産総額 (百万円)	1口当たりの純資産額 (円)
第4期 自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日	307,688 (303,374)	153,212 (148,899)	545,823 (530,456)
第5期 自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日	314,361 (310,268)	152,992 (148,899)	545,038 (530,456)
第6期 自 平成16年1月1日 至 平成16年6月30日	366,200 (361,937)	153,161 (148,899)	545,641 (530,456)
第7期 自 平成16年7月1日 至 平成16年12月31日	430,378 (424,072)	216,985 (210,679)	594,968 (577,677)
第8期 自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日	449,556 (443,395)	216,840 (210,679)	594,571 (577,678)
第9期 自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31日	564,902 (557,697)	269,375 (262,170)	637,274 (620,228)

(注) 1. 「1口当たりの純資産額」は小数点以下を切り捨てて表示しています。

2. 各計算期間末に分配を行った後の分配落後の額を括弧内に記載しております。

なお、本投資証券の取引所価格の推移は次の通りです。

最近3年間の 事業年度別最 高・最低投資 口価格	回次 決算年月	第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	第8期 平成17年6月	第9期 平成17年12月
	最高(円)	694,000	696,000	823,000	900,000	1,000,000	1,020,000
	最低(円)	570,000	631,000	682,000	762,000	849,000	891,000

月別最高・最低 投資口価格	月別	平成17年 1月	平成17年 2月	平成17年 3月	平成17年 4月	平成17年 5月	平成17年 6月
	最高(円)	878,000	884,000	944,000	951,000	995,000	1,000,000
	最低(円)	849,000	862,000	862,000	897,000	948,000	986,000

月別最高・最低 投資口価格	月別	平成17年 7月	平成17年 8月	平成17年 9月	平成17年 10月	平成17年 11月	平成17年 12月
	最高(円)	1,020,000	955,000	970,000	968,000	971,000	999,000
	最低(円)	972,000	895,000	891,000	911,000	935,000	931,000

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

### 【分配の推移】

平成17年12月期の直近6計算期間の本投資法人の分配総額、投資口1口当たりの分配の額の推移は次の通りです。

計算期間	分配総額（百万円）	1口当たりの利益分配金（円）	1口当たりの利益超過分配金（円）
第4期 自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日	4,313	15,367	-
第5期 自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日	4,093	14,582	-
第6期 自 平成16年1月1日 至 平成16年6月30日	4,262	15,185	-
第7期 自 平成16年7月1日 至 平成16年12月31日	6,306	17,291	-
第8期 自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日	6,160	16,893	-
第9期 自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31日	7,205	17,046	-

### 【自己資本利益率（収益率）の推移】

平成17年12月期の直近6計算期間末日の本投資法人の自己資本利益率（純資産当期純利益率）の推移は次の通りです。

計算期間	自己資本利益率（％）（注）
第4期 自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日	2.8（5.6）
第5期 自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日	2.7（5.3）
第6期 自 平成16年1月1日 至 平成16年6月30日	2.8（5.6）
第7期 自 平成16年7月1日 至 平成16年12月31日	3.4（6.8）
第8期 自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日	2.8（5.7）
第9期 自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31日	3.0（5.9）

（注） 括弧内の数値は、月数により年換算した数値です。

## 第二部【投資法人の詳細情報】

### 第1【投資法人の追加情報】

#### 1【投資法人の沿革】

平成13年3月16日	本投資法人設立（設立企画人は中央三井信託銀行株式会社、三井不動産株式会社及び日本ビルファンドマネジメント株式会社（当時エム・エフ資産運用株式会社）の3社）
平成13年5月10日	投信法第187条に基づく登録
平成13年5月23日	資産運用開始（22棟のオフィスビル等を信託財産とする信託受益権を取得）
平成13年6月12日	規約を変更（税制改正等に伴う変更）
平成13年8月29日	規約を変更（税制改正等に伴う変更、執行役員、監督役員の報酬額の変更）
平成13年9月10日	東京証券取引所不動産投資信託証券市場に投資証券が上場
平成15年3月14日	規約を変更（運用報酬等の変更、英文名称をNippon Building Fund Inc.に変更、税制改正等に伴う変更等）
平成17年3月10日	規約を変更（投信法、税制等の改正等に伴う変更等）

#### 2【役員 の 状況】

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

（本書提出日現在）

氏名 （生年月日）	役職名	主要略歴	所有 投資口数
阿部 正文 （昭和17年8月7日生）	執行 役員	昭和40年4月 三井不動産株式会社入社 平成4年4月 同社グループ経営企画本部関連事業部長 平成7年4月 株式会社ユニリピング代表取締役社長 平成10年5月 同社代表取締役社長退任 平成10年6月 三井不動産株式会社常勤監査役 平成16年6月 同社顧問（現職） 平成17年3月 本投資法人執行役員就任（現職） 現在に至る	-
西山 晃一 （昭和26年7月2日生）	執行 役員	昭和49年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（現職） 平成12年12月 同社出向 平成13年8月 本投資法人執行役員就任（現職） 平成15年6月 社団法人投資信託協会理事就任 平成17年6月 同協会理事退任 現在に至る	-

氏名 (生年月日)	役職名	主要略歴	所有 投資口数
廣田 富男 (昭和14年2月6日生)	監督 役員	昭和40年4月 判事補任官。以後、東京地方裁判所、釧路家庭・地方裁判所、東京地方裁判所に補職 昭和48年6月 判事補依願免官、弁護士登録、第二東京弁護士会入会 (弁護士としての事務所：虎の門法律事務所) 昭和51年10月 建設省(現国土交通省)中央建設工事紛争審査会特別委員(現在は委員) 平成13年3月 本投資法人監督役員就任(現職) 平成15年1月 廣田富男法律事務所開設 現在に至る	-
西沢 昭 (昭和16年8月22日生)	監督 役員	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9月 株式会社日本橋合同鑑定設立 同社代表取締役・専任不動産鑑定士に就任(現職) 平成3年4月 東京都地価調査鑑定評価員(現職) 平成11年4月 東京地方裁判所競売不動産評価人(現職) 平成13年8月 本投資法人監督役員就任(現職) 平成15年1月 東京地方裁判所鑑定委員(現職) 現在に至る	-
小塚 桄武壽 (昭和17年7月16日生)	監督 役員	昭和44年9月 監査法人朝日会計社(現あずさ監査法人)入社 昭和48年4月 公認会計士・税理士・中小企業診断士登録。小塚会計事務所開設 昭和61年3月 有限会社事業承継コンサルタント設立、代表取締役に就任(現職) 昭和61年6月 有限会社ピーシーエステート企画設立、取締役就任(現職) 昭和63年9月 大有監査法人代表社員(現職) 平成4年1月 小塚会計事務所を発展的に解消し、御苑会計事務所筆頭代表パートナーに就任(現職) 平成13年8月 本投資法人監督役員就任(現職) 現在に至る	-
深澤 日出男 (昭和17年4月13日生)	監督 役員	昭和41年4月 建設省(現国土交通省)入省 平成6年7月 国土庁(現国土交通省)土地局次長 平成7年7月 同土地局長 平成8年7月 住宅金融公庫理事 平成14年7月 財団法人住宅改良開発公社顧問 平成14年12月 同副理事長(現職) 平成17年3月 本投資法人監督役員就任(現職) 現在に至る	-

(注)1. 西山晃一は、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社「日本ビルファンドマネジメント株式会社」の代表取締役社長であり、投信法第13条に従い監督官庁から兼職承認を受けています。

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

3. 執行役員全員(2名)及び監督役員全員(4名)は平成17年3月10日開催の第4回投資主総会において選任されました。任期は平成17年3月17日から2年間です。

### 3【その他】

#### 役員の変更

執行役員及び監督役員の任期は就任後2年です。但し、補欠又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一です（規約第20条第3項）。

執行役員及び監督役員は投資主総会で選任されます（投信法第95条、第100条、規約第20条第2項）。

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

#### 規約の変更

本投資法人の規約を変更するためには投資主総会の特別決議が必要です（投信法第140条）。なお、本投資法人は、平成13年6月12日、同年8月29日、平成15年3月14日及び平成17年3月10日において、規約の変更を行っています。

#### 営業譲渡又は営業譲受

該当事項はありません。

#### 出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

#### 訴訟その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

該当事項はありません。



## 第2【手続等】

### 1【申込(販売)手続等】

該当事項はありません。

### 2【買戻し手続等】

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

## 第3【管理及び運営】

### 1【資産管理等の概要】

#### (1)【資産の評価】

##### A．基準価額

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

投資口1口当たりの純資産額は、後記「(4) 計算期間」記載の計算期間の末日（以下、「決算日」といいます。）ごとに算出し、決算日後に作成される計算書類に記載され、投資主に送付されるほか、証券取引法に基づいて決算日後3か月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。また、投資口1口当たりの純資産額は社団法人投資信託協会の規則に従って、公表されます。

##### B．純資産総額

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

##### (a) 不動産、不動産の賃借権及び地上権

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

##### (b) 不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権

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

##### (c) 匿名組合出資持分

匿名組合出資持分相当額をもって評価します。

##### (d) 有価証券

##### ) 証券取引所に上場されている有価証券

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

##### ) 上記以外の有価証券

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

##### (e) 金銭の信託の受益権

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

##### (f) 金銭債権

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

##### (g) 任意組合出資持分

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

##### (h) その他

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

## C. その他

不動産、土地の賃借権及び地上権（信託の受益権、有価証券及び匿名組合出資持分の主たる裏付けとなるものを含みます。）について、資産運用報告書等により評価額を開示する目的で評価する場合には、原則として不動産鑑定士による鑑定評価額等をもって開示評価額とします（規約「資産評価の方法及び基準」（2））。但し、物件取得時からその後最初に到来する決算日に係る鑑定評価額等を開示するまでの期間においては、物件の売買契約書等に記載された売買価格（取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を除きます。）をもって開示評価額とします。

### (2) 【保管】

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

投資主は証券会社等との間で保護預り契約を締結し、本投資証券の保管を委託することができます。保護預りの場合、本投資証券は混蔵保管され、投資主に対しては取引残高報告書が定期的に交付されます。

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

### (3) 【存続期間】

本投資法人の規約に存続期間の定めはありません。

### (4) 【計算期間】

本投資法人の決算期間は、毎年1月1日から6月30日まで及び7月1日から12月31日までの各6ヶ月間となっています（規約第14条）。

## (5) 【その他】

### A．増減資に関する制限

#### (a) 投資口の追加発行

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

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

#### (b) 最低純資産額の変更

本投資法人は、5,000万円を純資産額の最低限度額（以下、「最低純資産額」といいます。）として保持します（規約第10条）。最低純資産額を減少させることを内容とする規約の変更を行う場合には、「C．規約の変更」記載の方法によるほか、本投資法人の債権者に対する異議申述手続を行う必要があります（投信法第142条、商法第376条）が、投信法第67条第6項により、現在のところ5,000万円を下回る額を最低純資産額とする規約の変更はできません。

#### (c) 自己投資口の取得及び質受けの制限

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

- a) 合併による時
- b) 投資法人の権利の実行に当たりその目的を達成するため必要であるとき
- c) 投信法の規定により投資口の買取りをするとき

### B．解散

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

### C．規約の変更

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

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

## D．関係法人との契約の更改等

### (a) 資産運用委託契約

委託先	日本ビルファンドマネジメント株式会社
期間	本書提出日現在、延長により有効に継続しております。
更新	期間満了3ヶ月までに双方いずれからも文書による別段の申出がないときは、さらに1年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 契約を解約する場合は、いずれか一方から相手方に対し、その3ヶ月前までに文書により通知します。解約は双方が協議し、その協議結果は、本投資法人の投資主総会の承認を得るものとし、</li><li>・ 本投資法人は、資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、役員会の決議により契約を解除することができるものとし、この場合、本投資法人の投資主総会の承認を得ることを要しないものとし、<ul style="list-style-type: none"><li>a) 資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき</li><li>b) 上記a)に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引続き委託することに堪えない重大な事由があるとき</li></ul></li><li>・ 本投資法人は、資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、契約を解除しなければなりません。<ul style="list-style-type: none"><li>a) 投資信託委託業者でなくなったとき</li><li>b) 投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき</li><li>c) 解散したとき</li></ul></li></ul>
変更	・ 契約は、本投資法人及び資産運用会社の合意並びに法令に従って変更することができます。

### (b) 機関の運営に関する一般事務委託契約

委託先	日本ビルファンドマネジメント株式会社
期間	本書提出日現在、延長により有効に継続しております。
更新	期間満了3ヶ月までに双方いずれからも文書による別段の申出がないときは、さらに1年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 契約を解約する場合は、いずれか一方から相手方に対し、その3ヶ月前までに文書により通知します。但し、機関の運営に関する一般事務受託者が契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき機関の運営に関する事務の委託を義務付けられていることに鑑み、本投資法人が機関の運営に関する一般事務受託者以外の者との間で当該事務の委託に関する契約を締結することができるまで、契約は引続き効力を有するものとし、</li><li>・ 本投資法人及び機関の運営に関する一般事務受託者は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに契約を解約することができます。<ul style="list-style-type: none"><li>A． 契約の各条項に違背し、かつ引続き契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合</li><li>B． 破産、民事再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理手続開始若しくは特別清算開始の申立がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき</li><li>C． 本投資法人と機関の運営に関する一般事務受託者の間で別途締結されている資産運用委託契約が終了したとき</li></ul></li></ul>
変更	・ 契約は、本投資法人及び機関の運営に関する一般事務受託者の書面による合意並びに法令に従って変更することができます。

### (c) 資産保管委託契約

委託先	中央三井信託銀行株式会社
期間	本書提出日現在、延長により有効に継続しております。
更新	期間満了の3ヶ月前までに本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方から文書による申し出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より1年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 契約は、本投資法人と資産保管会社が合意した場合、又は本投資法人と資産保管会社のいずれか一方から相手方に対し、その3ヶ月前までに文書により通知することにより解約することができます。但し、契約は、本投資法人が資産保管会社以外の資産保管業務を受託する者（以下、「後任保管会社」といいます。）との間で資産保管委託契約を締結するまで、90日間引き続き効力を有するものとします。なお、90日経過後、本投資法人がその期間内に後任保管会社との資産保管委託契約締結に向けて真摯な努力をしていないと資産保管会社が合理的に判断した場合には、資産保管会社は、文書による通知のうえ契約を解約することができます。</li><li>・ 本投資法人及び資産保管会社は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに契約を解約することができます。<ul style="list-style-type: none"><li>a) 契約の各条項に違背し、かつ引続き契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合</li><li>b) 破産、民事再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理手続開始若しくは特別清算開始の申立がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき</li></ul></li></ul>
変更	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 契約の内容が法令その他当事者の一方若しくは双方の事情によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは本投資法人と資産保管会社は協議のうえ、これを改定することができます。改定に当たっては関係法令及び本投資法人の規約との整合性及び準則性を遵守するものとし、書面（本投資法人については役員会での承認があったことを示す書類を含みます。）をもって行うものとします。</li></ul>

### (d) 名義書換等に関する一般事務委託契約

委託先	中央三井信託銀行株式会社
期間	期間を定めません。
更新	-
解約	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 契約は合意により解約することができ、両当事者が合意によって定めるときに終了します。</li><li>・ 委託契約は、いずれか一方から相手方に対し、文書により通知することにより解約することができ、その通知到達の日から3ヶ月以上経過後の両当事者で合意によって定める日に終了します。但し、名義書換等に関する一般事務受託者が契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき名義書換等の事務の委託を義務付けられていることに鑑み、本投資法人が名義書換等に関する一般事務受託者以外の者との間で当該事務の委託に関する契約を締結することができるまで、契約は引き続き効力を有するものとします。</li><li>・ 本投資法人及び名義書換等に関する一般事務受託者は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、契約を解約することができます。<ul style="list-style-type: none"><li>a) 契約の各条項に違背し、かつ引続き契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合には、解約通知到達の日から2週間経過後に終了します。</li><li>b) 破産、民事再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理手続開始若しくは特別清算開始の申立がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときには、解約の通知において指定する日に終了します。</li></ul></li></ul>
変更	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 契約は、本投資法人及び名義書換等に関する一般事務受託者の協議により変更することができます。</li></ul>

### (e) 投資法人債管理委託契約

委託先	(第2回無担保投資法人債)株式会社三井住友銀行(第3回、第4回及び第5回無担保投資法人債)中央三井信託銀行株式会社
期間	期間を定めません。
更新	-
解約	-
変更	変更の必要が生じたときは、そのつど本投資法人及び株式会社三井住友銀行あるいは中央三井信託銀行株式会社は相互にこれに関する協定をします。但し、本投資法人債の投資法人債権者の利害に重大な関係を有する事項の変更は、裁判所の許可を得たうえ、投資法人債権者集会の決議を要するものとし、さらに当該決議に係る裁判所の認可を必要とします。

(f) 投資法人財務代理契約

委託先	(第6回及び第7回無担保投資法人債)株式会社三井住友銀行
期間	期間を定めません。
更新	-
解約	-
変更	変更の必要が生じたときは、そのつど本投資法人及び株式会社三井住友銀行は相互にこれに関する協定をします。

(g) 投資法人債元利金支払事務取扱契約

委託先	(第2回無担保投資法人債)株式会社三井住友銀行、大和証券エスエムビーシー株式会社(第3回無担保投資法人債)中央三井信託銀行株式会社、大和証券エスエムビーシー株式会社、メリルリンチ日本証券株式会社、しんきん証券株式会社、みずほ証券株式会社(第4回及び第5回無担保投資法人債)中央三井信託銀行株式会社、大和証券エスエムビーシー株式会社(第6回無担保投資法人債)株式会社三井住友銀行、大和証券エスエムビーシー株式会社、メリルリンチ日本証券株式会社、J.P.モルガン証券会社東京支店、しんきん証券株式会社、日興シティグループ証券株式会社、野村證券株式会社、みずほ証券株式会社、三菱UFJ証券株式会社(旧三菱証券株式会社)(第7回無担保投資法人債)株式会社三井住友銀行、みずほ証券株式会社
期間	期間を定めません。
更新	-
解約	-
変更	(第2回、第3回、第4回及び第5回無担保投資法人債)変更の必要が生じたときは、そのつど本投資法人及び株式会社三井住友銀行あるいは中央三井信託銀行株式会社は相互にこれに関する協定をします。但し、本投資法人債の投資法人債権者の利害に重大な関係を有する事項の変更は、裁判所の許可を得たうえ、投資法人債権者集会の決議を要するものとし、さらに当該決議に係る裁判所の認可を必要とします。(第6回及び第7回無担保投資法人債)変更の必要が生じたときは、そのつど本投資法人及び株式会社三井住友銀行は相互にこれに関する協定をします。

(h) 会計事務等に関する一般事務委託契約

委託先	税理士法人平成会計社
期間	本書提出日現在、延長により有効に継続しております。
更新	期間満了3ヶ月までに双方いずれからも文書による別段の申出がないときは、さらに1年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 契約を解約する場合は、いずれか一方から相手方に対し、その3ヶ月前までに文書により通知します。但し、会計事務等に関する一般事務受託者が契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき会計帳簿の作成等の事務の委託を義務付けられていることに鑑み、本投資法人が会計事務等に関する一般事務受託者以外の者との間で当該事務の委託に関する契約を締結することができるまで、契約は引続き効力を有するものとし、</li><li>・ 本投資法人及び会計事務等に関する一般事務受託者は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに契約を解約することができます。<ul style="list-style-type: none"><li>a) 契約の各条項に違背し、かつ引続き契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合</li><li>b) 破産、民事再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理手続開始若しくは特別清算開始の申立がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき。</li></ul></li></ul>
変更	・ 契約は、本投資法人及び会計事務等に関する一般事務受託者の合意及び法令に従って変更することができます。

(i) 納税事務等に関する一般事務委託契約

委託先	税理士法人中央青山
期間	本書提出日現在、延長により有効に継続しております。
更新	期間満了3ヶ月前までに双方いずれからも文書による別段の申出がないときは、期間満了日の翌日から1年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	<ul style="list-style-type: none"><li>・本契約を解約する場合は、双方いずれかの一方から相手方に対し、その3ヶ月前までに文書により通知します。但し、税理士法人中央青山が本契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき本業務の委託を義務付けられていることに鑑み、本投資法人が税理士法人中央青山以外の第三者との間で本業務の委託に関する契約を締結できるまで、本契約は引続き効力を有するものとします。</li><li>・本投資法人及び税理士法人中央青山は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに本契約を解約することができます。<ul style="list-style-type: none"><li>a) 本契約の各条項に違背し、かつ引続き契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合</li><li>b) 破産、民事再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理手続開始若しくは特別清算開始の申立がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき</li></ul></li></ul>
変更	・本契約は、本投資法人及び税理士法人中央青山の合意及び法令に従って変更することができます。



(j) オフィスマネジメント契約

委託先	三井不動産株式会社													
期間	(本投資法人が保有する不動産の場合) 資産運用委託契約が終了する日までとします。(信託不動産の場合) 信託不動産に係る信託契約の契約期間の末日までとします。													
更新	期間満了3ヶ月前までに双方いずれからも文書による別段の申出がないときは、期間満了日の翌日から1年間延長されるものとし、以後も同様とします。													
解約	<p>a) 本投資法人が直接に所有する不動産の場合</p> <table border="1"> <tr> <td> <p>オフィスマネジメント業務受託者が右の各号に該当する場合は、本投資法人が催告を行った後30日を経過しても是正のない場合には、本投資法人は何らの手続をすることなく、契約の一部又は全部を解約することができる。(注)</p> </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>・相手方当事者がその責に帰すべき事由により、不動産運営管理業務の遂行に著しく障害をきたしたとき</li> <li>・相手方当事者がその責に帰すべき事由により、自己又は第三者の財産、信用又は身体に著しい損害が生じたとき</li> <li>・相手方当事者が契約に関し重大な違反をしたとき</li> <li>・相手方当事者が財産・信用又は事業等に重大な変更を生じ、契約の継続が困難であると判断したとき</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td> <p>本投資法人が右の各号に該当する場合は、オフィスマネジメント業務受託者が本投資法人に対して催告を行った後30日を経過しても是正のない場合には、オフィスマネジメント業務受託者は、契約の一部又は全部を解約することができる。(注)</p> </td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <p>本投資法人が不動産を第三者へ売却した場合にはオフィスマネジメント業務受託者は契約を解約することができる。</p> </td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <p>天変地異、その他本投資法人及びオフィスマネジメント業務受託者の責に帰すべからざる事由により、信託不動産の全部が滅失又は毀損して契約の目的を達することが不可能になった場合、契約は当然に終了するものとする。</p> </td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <p>経済情勢・社会情勢等の著しい変化が生じた場合は、当事者が誠意をもって協議の上、契約を変更することができる。</p> </td> </tr> </table> <p>(注) 上記に従って契約が解約される場合で、本投資法人が要望したときは、不動産運営管理業務を引き継ぐ第三者が新たに選任されるまでの相当の期間、オフィスマネジメント業務受託者は契約に基づき不動産運営管理業務を継続するものとします。</p> <p>b) 信託不動産の場合</p> <table border="1"> <tr> <td> <p>オフィスマネジメント業務受託者が右の各号に該当する場合は、本投資法人が催告を行った後30日を経過しても是正のない場合には、本投資法人は何らの手続をすることなく、契約のうち本投資法人がオフィスマネジメント業務受託者に委託した運営管理業務に関する部分について、契約の一部解約をすることができる。かかる場合、本投資法人はその旨を信託受託者に対し書面にて通知するものとする。(注)</p> </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>) オフィスマネジメント業務受託者の責に帰すべき事由により運営管理業務の遂行に著しく障害をきたしたとき</li> <li>) オフィスマネジメント業務受託者の責に帰すべき事由により自己又は第三者の財産、信用又は身体に著しい損害が生じたとき</li> <li>) 契約に関し重大な違反をしたとき</li> <li>) 財産・信用又は事業等に重大な変更を生じ、契約の継続が困難であると判断したとき</li> </ul> </td> </tr> </table>		<p>オフィスマネジメント業務受託者が右の各号に該当する場合は、本投資法人が催告を行った後30日を経過しても是正のない場合には、本投資法人は何らの手続をすることなく、契約の一部又は全部を解約することができる。(注)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・相手方当事者がその責に帰すべき事由により、不動産運営管理業務の遂行に著しく障害をきたしたとき</li> <li>・相手方当事者がその責に帰すべき事由により、自己又は第三者の財産、信用又は身体に著しい損害が生じたとき</li> <li>・相手方当事者が契約に関し重大な違反をしたとき</li> <li>・相手方当事者が財産・信用又は事業等に重大な変更を生じ、契約の継続が困難であると判断したとき</li> </ul>	<p>本投資法人が右の各号に該当する場合は、オフィスマネジメント業務受託者が本投資法人に対して催告を行った後30日を経過しても是正のない場合には、オフィスマネジメント業務受託者は、契約の一部又は全部を解約することができる。(注)</p>		<p>本投資法人が不動産を第三者へ売却した場合にはオフィスマネジメント業務受託者は契約を解約することができる。</p>		<p>天変地異、その他本投資法人及びオフィスマネジメント業務受託者の責に帰すべからざる事由により、信託不動産の全部が滅失又は毀損して契約の目的を達することが不可能になった場合、契約は当然に終了するものとする。</p>		<p>経済情勢・社会情勢等の著しい変化が生じた場合は、当事者が誠意をもって協議の上、契約を変更することができる。</p>		<p>オフィスマネジメント業務受託者が右の各号に該当する場合は、本投資法人が催告を行った後30日を経過しても是正のない場合には、本投資法人は何らの手続をすることなく、契約のうち本投資法人がオフィスマネジメント業務受託者に委託した運営管理業務に関する部分について、契約の一部解約をすることができる。かかる場合、本投資法人はその旨を信託受託者に対し書面にて通知するものとする。(注)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>) オフィスマネジメント業務受託者の責に帰すべき事由により運営管理業務の遂行に著しく障害をきたしたとき</li> <li>) オフィスマネジメント業務受託者の責に帰すべき事由により自己又は第三者の財産、信用又は身体に著しい損害が生じたとき</li> <li>) 契約に関し重大な違反をしたとき</li> <li>) 財産・信用又は事業等に重大な変更を生じ、契約の継続が困難であると判断したとき</li> </ul>
<p>オフィスマネジメント業務受託者が右の各号に該当する場合は、本投資法人が催告を行った後30日を経過しても是正のない場合には、本投資法人は何らの手続をすることなく、契約の一部又は全部を解約することができる。(注)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・相手方当事者がその責に帰すべき事由により、不動産運営管理業務の遂行に著しく障害をきたしたとき</li> <li>・相手方当事者がその責に帰すべき事由により、自己又は第三者の財産、信用又は身体に著しい損害が生じたとき</li> <li>・相手方当事者が契約に関し重大な違反をしたとき</li> <li>・相手方当事者が財産・信用又は事業等に重大な変更を生じ、契約の継続が困難であると判断したとき</li> </ul>													
<p>本投資法人が右の各号に該当する場合は、オフィスマネジメント業務受託者が本投資法人に対して催告を行った後30日を経過しても是正のない場合には、オフィスマネジメント業務受託者は、契約の一部又は全部を解約することができる。(注)</p>														
<p>本投資法人が不動産を第三者へ売却した場合にはオフィスマネジメント業務受託者は契約を解約することができる。</p>														
<p>天変地異、その他本投資法人及びオフィスマネジメント業務受託者の責に帰すべからざる事由により、信託不動産の全部が滅失又は毀損して契約の目的を達することが不可能になった場合、契約は当然に終了するものとする。</p>														
<p>経済情勢・社会情勢等の著しい変化が生じた場合は、当事者が誠意をもって協議の上、契約を変更することができる。</p>														
<p>オフィスマネジメント業務受託者が右の各号に該当する場合は、本投資法人が催告を行った後30日を経過しても是正のない場合には、本投資法人は何らの手続をすることなく、契約のうち本投資法人がオフィスマネジメント業務受託者に委託した運営管理業務に関する部分について、契約の一部解約をすることができる。かかる場合、本投資法人はその旨を信託受託者に対し書面にて通知するものとする。(注)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>) オフィスマネジメント業務受託者の責に帰すべき事由により運営管理業務の遂行に著しく障害をきたしたとき</li> <li>) オフィスマネジメント業務受託者の責に帰すべき事由により自己又は第三者の財産、信用又は身体に著しい損害が生じたとき</li> <li>) 契約に関し重大な違反をしたとき</li> <li>) 財産・信用又は事業等に重大な変更を生じ、契約の継続が困難であると判断したとき</li> </ul>													

解約	<p>オフィスマネジメント業務受託者が右の各号に該当する場合、信託受託者が催告を行った後30日を経過しても是正のない場合には、信託受託者は書面にて本投資法人に通知し、本投資法人の書面による承諾を得た上で、契約のうち信託受託者がオフィスマネジメント業務受託者に委託した信託代行業務に関する部分について、契約の一部解約をすることができる。(注)</p>	<p>）オフィスマネジメント業務受託者の責に帰すべき事由により信託代行業務の遂行に著しく障害をきたしたとき</p> <p>）から ）(同上)</p> <p>v) 能力が著しく低下し、これによって信託不動産の管理状況に相当な影響が生じているものと、信託受託者が合理的な理由に基づき判断した場合</p>
	<p>本投資法人が右の各号に該当する場合、オフィスマネジメント業務受託者が本投資法人に対して催告を行った後30日を経過しても是正のない場合には、オフィスマネジメント業務受託者は、契約のうち本投資法人がオフィスマネジメント業務受託者に委託した運営管理業務に関する部分について、契約の一部解約をすることができる。但し、オフィスマネジメント業務受託者がオフィスマネジメント契約の一部解約をする場合、信託受託者が要望するときは、運営管理業務を引き継ぐ第三者が新たに選任されるまでの相当の期間、又は当該第三者が新たに選任されない場合には信託受託者が自ら運営管理業務を実施するために信託受託者がオフィスマネジメント業務受託者から運営管理業務を引き継ぐために必要な相当の期間、オフィスマネジメント業務受託者は運営管理業務を継続するものとする。</p>	<p>）本投資法人の責に帰すべき事由により運営管理業務の遂行に著しく障害をきたしたとき</p> <p>）本投資法人の責に帰すべき事由により自己又は第三者の財産、信用又は身体に著しい損害が生じたとき</p> <p>）(同上)</p> <p>）本投資法人が当事者であるいずれかの契約の条項につき、本投資法人が重大な違反をしたとき</p>
	<p>信託受託者が右各号に該当する場合、オフィスマネジメント業務受託者が信託受託者に対して催告を行った後30日を経過しても是正のない場合、又は 号に該当する事実が発生した場合には、オフィスマネジメント業務受託者は、契約のうち信託受託者がオフィスマネジメント業務受託者に委託した信託代行業務に関する部分について、契約の一部解約をすることができる。但し、オフィスマネジメント業務受託者がオフィスマネジメント契約の一部解約をする場合、本投資法人が要望するときは、信託代行業務を引き継ぐ第三者が新たに選任されるまでの相当の期間、又は当該第三者が新たに選任されない場合に信託受託者が自ら信託代行業務を実施するために信託受託者がオフィスマネジメント業務受託者から信託代行業務を引き継ぐために必要な相当の期間、オフィスマネジメント業務受託者は信託代行業務を継続するものとする。</p>	<p>）信託受託者の責に帰すべき事由により信託代行業務の遂行に著しく障害をきたしたとき</p> <p>）信託受託者の責に帰すべき事由により自己又は第三者の財産、信用又は身体に著しい損害が生じたとき</p> <p>）(同上)</p> <p>）信託受託者が当事者であるいずれかの契約につき、信託受託者が重大な違反をしたとき</p>
	<p>本投資法人が信託不動産に係る信託受益権を第三者へ売却した場合にはオフィスマネジメント業務受託者は契約を解約することができる。</p>	
	<p>天変地異、その他本投資法人、信託受託者及びオフィスマネジメント業務受託者の責に帰すべからざる事由により、信託不動産の全部が滅失又は毀損して契約の目的を達することが不可能になった場合、契約は当然に終了するものとする。</p>	
	<p>経済情勢・社会情勢等の著しい変化が生じた場合は、当事者が誠意をもって協議の上、契約を変更することができる。</p>	
	<p>(注) 本投資法人は、オフィスマネジメント業務受託者の信託代行業務受託者としての能力が著しく低下し、これによって信託不動産の管理状況に相当な影響が生じていると認められる場合、信託受託者に対し、契約のうち信託受託者がオフィスマネジメント業務受託者に委託した信託代行業務に関する部分について、契約の一部解約をすることを請求するための指図の通知(以下、「OM委託解約指図通知」といいます。)を交付することができます。この場合、信託受託者は信託代行業務に関し契約を一部解約するものとし、オフィスマネジメント業務受託者は予めその旨確認します。但し、信託受託者は、契約の一部解約により信託不動産の管理状況が改善することが見込まれないと合理的に判断した場合には、OM委託解約指図通知の受領にかかわらず、契約の一部解約を行わないことができ、本投資法人に対し、契約の一部解約を行わない旨及びその理由を、書面をもって報告するものとしません。</p>	

#### (k) 物件移管業務委託契約

委託先	三井不動産株式会社
期間	資産運用委託契約が終了する日までとします。
更新	-
解約	・上記契約の有効期間にかかわらず、本投資法人は、14日前の事前の書面による通知により、いつでも契約を解約することができます。但し、物件移管業務受託者が個別の物件について物件移管業務を遂行中である場合、本投資法人は、その完了まで物件移管業務の遂行を続行するよう求めることができます。
変更	・法令の変更その他の事情により契約を変更する必要がある場合は、本投資法人及び物件移管業務受託者は誠意をもって協議し、書面による合意により契約を変更することができます。

#### (l) 新規テナント一般媒介契約

委託元	本投資法人又は信託受託者
委託先	三井不動産株式会社
期間	オフィスマネジメント契約が終了する日までとします。
更新	-
解約	新規テナント一般媒介業者が次の各号に該当する場合で、本投資法人又は信託受託者が催告を行った後30日を経過しても是正のない場合には、本投資法人又は信託受託者は何らの手続をすることなく、契約の解除をすることができます。 a) 新規テナント一般媒介業者の責に帰すべき事由により、自己又は第三者の財産、信用又は身体に著しい損害が生じたとき。 b) 新規テナント一般媒介業者が契約に関し違反をしたとき。
変更	・法令の変更その他の事情により契約を変更する必要がある場合は、本投資法人又は信託受託者及び新規テナント一般媒介業者は誠意をもって協議し、書面による合意により契約を変更することができます。

#### (m) 事務代行業務委託契約

委託先	株式会社エヌ・ピー・エフ・オフィスマネジメント
期間	契約にかかる物件を取得した時から開始し、建物賃貸借契約が終了するまでとします。
更新	-
解約	・本投資法人又は事務代行業務受託者が、やむを得ない理由により本契約を解約する場合、解約日の6ヶ月前までに書面をもってその旨を相手方に通知し、本契約を解約することができます。 ・上記にかかわらず、物件が売却される時には、当然に本契約は売却時に解約されます。
変更	経済情勢・社会情勢等の著しい変化が生じた場合は、当事者が誠意をもって協議の上、契約を変更することができます。

#### (n) 既存テナント一般媒介契約

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

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

(o) 物件取得助言契約

委託者	日本ビルファンドマネジメント株式会社
委託先	株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメント
期間	資産運用委託契約が終了する日までとします。
更新	-
解約	・上記契約の有効期間にかかわらず、委託者は、14日前の事前の書面による通知により、いつでも契約を解約することができます。
変更	法令の変更その他の事情により契約を変更する必要がある場合は、委託者及び委託先は誠意をもって協議し、書面による合意により契約を変更することができます。

(p) 物件取得助言補佐契約

委託者	株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメント
委託先	三井不動産株式会社
期間	物件取得助言契約が終了する日までとします。
更新	-
解約	・上記契約の有効期間にかかわらず、委託者は、14日前の事前の書面による通知により、いつでも契約を解約することができます。但し、物件取得助言補佐業者が個別の物件について物件取得助言補佐業務を遂行中である場合、物件取得助言業者は、その完了まで物件取得助言補佐業務の遂行を続行するよう求めることができます。
変更	法令の変更その他の事情により契約を変更する必要がある場合は、委託者及び委託先は誠意をもって協議し、書面による合意により契約を変更することができます。

(q) オフィスマネジメント再委託契約

委託元	三井不動産株式会社
委託先	株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメント
期間	オフィスマネジメント契約が終了する日までとします。
更新	-
解約	天変地異、その他オフィスマネジメント業務受託者及びオフィスマネジメント業務再受託者の責に帰すべからざる事由により、本投資法人が保有する不動産又は信託不動産の全部が滅失又は毀損して契約の目的を達することが不可能になった場合、契約は当然に終了するものとします。
変更	経済情勢・社会情勢等の著しい変化が生じた場合は、当事者が誠意をもって協議の上、契約を変更することができます。

(r) 物件移管再委託契約

委託元	三井不動産株式会社
委託先	株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメント
期間	物件移管業務委託契約が終了する日までとします。
更新	-
解約	天変地異、その他物件移管業務受託者及び物件移管業務再受託者の責に帰すべからざる事由により、個別の物件移管再委託業務が完了する前に不動産等の全部が滅失又は毀損して契約の目的を達することが不可能になった場合、契約は当然に終了するものとします。
変更	経済情勢・社会情勢等の著しい変化が生じた場合は、当事者が誠意をもって協議の上、契約を変更することができます。

E. 公告

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います（規約第4条）。

## 2【利害関係人との取引制限】

### 利害関係人等との取引の禁止

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

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

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

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

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

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

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

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

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

G．資産運用会社の利害関係人等である匿名組合の営業者が匿名組合契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該匿名組合契約の出資額が当該匿名組合の営業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況

の下で、当該匿名組合の営業者の要請を受けて、当該匿名組合契約に係る匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること。

H．資産運用会社の利害関係人等である信託業者等が信託契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該信託契約に係る信託財産の額が当該信託業者等が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該信託業者等の要請を受けて、当該信託契約に係る受益権を投資法人の資産をもって取得すること。

I．資産運用会社の利害関係人等である信託受益権販売業者が信託受益権の販売又はその代理若しくは媒介を行っている場合において、当該信託受益権販売業者に対する当該信託受益権の買付けの申込の額が当該信託受益権販売業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該信託受益権販売業者の要請を受けて、当該信託受益権を投資法人の資産をもって買い付けること。

利益相反のおそれがある場合の書面の交付（投信法第34条の6第2項ないし第4項）

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

資産の運用の制限（投信法第195条関連）

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

- A．有価証券の取得又は譲渡
- B．有価証券の貸借
- C．不動産の取得又は譲渡
- D．不動産の貸借
- E．不動産の管理の委託（但し、投信法第34条の10第2項の届出を行った資産運用会社に、不動産の管理の委託をすることが認められています。）
- F．宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

利害関係人等に対する取引状況等

第9期における利害関係人等との取引状況等は以下の通りです。

A．取引状況

区分	売買金額等（注2）（注3）	
	買付額等（千円）	売付額等（千円）
総額	125,210,000	-
	うち利害関係人からの買付額 6,940,000(5.5)	うち利害関係人への売付額 -(-)
利害関係人等との取引状況の内訳		

三井不動産株式会社	6,940,000(100.0)	- (-)
合計	6,940,000(100.0)	- (-)

## B. 支払手数料

区分	支払手数料 総額A (千円)	利害関係人等との取引の内訳		B / A (%)
		支払先	支払額B (千円)	
不動産売買媒介手数料	1,363,660	三井不動産投資顧問株式会社	952,500	69.8
		三井不動産株式会社	382,000	28.0
オフィスマネジメント報酬等(注4)	900,824	三井不動産株式会社	878,613	97.5
		株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメント	16,098	1.8
物件移管手数料	18,900	三井不動産株式会社	18,900	100.0
建物管理委託報酬	1,434,035	ファースト・ファシリティーズ株式会社	229,193	16.0
		三井不動産株式会社	212,227	14.8
		ファースト・ファシリティーズ・ウェスト株式会社	144,621	10.1
		三井不動産ビルマネジメント株式会社	79,666	5.6
		ファースト・ファシリティーズ横浜株式会社	11,421	0.8
		三井不動産住宅リース株式会社	2,620	0.2
		株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメント	540	0.0
賃貸借媒介手数料等	69,588	株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメント	23,891	34.3
		三井不動産株式会社	11,094	15.9
		三井不動産販売株式会社	578	0.8

(注) 1. 利害関係人等とは、投信法施行令第20条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等をいい、当期に取引実績又は支払手数料の支払実績のある三井不動産株式会社、三井不動産ビルマネジメント株式会社、三井不動産投資顧問株式会社、三井不動産住宅リース株式会社、ファースト・ファシリティーズ株式会社、ファースト・ファシリティーズ・ウェスト株式会社、ファースト・ファシリティーズ横浜株式会社、株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメント及び三井不動産住宅販売株式会社について記載しています。

2. 上記数値は、売買契約書に記載された売買価格を記載しています。

3. ()内の数値は、それぞれの総額に対する比率(%)を記載しています。

4. 中目黒GTタワー、虎ノ門琴平タワー、NBF小川町ビルディング及び西新宿三井ビルディングについて、本投資法人は三井不動産株式会社に建物を賃貸し、同社がこれを転借人に転貸し、また、四谷メディカルビルについて、信託受託者である住友信託銀行株式会社は三井不動産株式会社に建物を賃貸し、同社がこれを転借人に転貸しています。このため、これらの物件については本投資法人は同社にオフィスマネジメント業務の委託を行わず、物件の所有者及び建物賃貸人としての事務代行業務を株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメントに委託しています。

5. 上表に記載の手数料以外に本投資法人が第三者(投資法人債管理会社)に支払った第2回投資法人債、第3回投資法人債、第4回投資法人債、第5回投資法人債及び第6回投資法人債の元金支払事務取扱手数料の一部が、投資法人債管理会社から大和証券エスエムビーシー株式会社に対して支払われ、また、同様に、第6回投資法人債の元金支払事務取扱手数料の一部が、野村證券株式会社に対して支払われています。

6. 平成17年8月10日払込の一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価格で一般投資家に販売する買取引受契約(「スプレッド方式」)によっております。上記記載の手数料以外に、募集価格と発行価額との差額手取金1,654,044千円の一部が、野村證券株式会社に対する事実上の引受手数料となっています。

7. 上表に記載の支払手数料以外に、当期中に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下の通りです。

ファースト・ファシリティーズ株式会社	127,823千円
ファースト・ファシリティーズ・ウェスト株式会社	120,055千円
三井不動産ビルマネジメント株式会社	71,473千円
三井デザインテック株式会社	47,464千円
三井不動産住宅リース株式会社	4,349千円
ファースト・ファシリティーズ横浜株式会社	2,123千円
三井不動産株式会社	1,000千円

### 3【投資主・投資法人債権者の権利】

#### 投資主の権利

投資主が有する主な権利の内容及び行使手続の概要は次の通りです。

#### A．投資口の処分権

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

#### B．投資証券交付請求権及び不所持請求権

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

#### C．金銭分配請求権

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

#### D．残余財産分配請求権

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

#### E．議決権

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

投資主は投資口1口につき1個の議決権を有しています（投信法第94条第1項、商法第241条第1項）。投資主総会においては、原則として投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合のほか、出席した投資主の議決権の過半数でこれを行います。

規約の変更その他一定の重要事項に関しては、発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資主が出席し、その議決権の3分の2以上により決議されなければなりません。なお、投資主は、投資主総会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第92条第1項）。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成したものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第19条第5項）。

その他、投資主総会において権利を行使すべき投資主は、本投資法人が役員会の決議を経て法令に従いあらかじめ公告し定める基準日現在の最終の投資主名簿に記載された投資主とします（規約第19条第6項）。なお、議決権は、代理人をもって行使することができますが、投資主が代理人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は本投資法人の議決権を行使することができる投資主に限られます（規約第19条第7項）。また、本投資法人が、役員会の決議をもつて、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨を定めた場合は、投資主総会に出席しない投資主は、本投資法人の承諾を得て、電磁的方法により議決権を行使することができます（投信法第92条の2）。



## F．その他投資主総会に関する権利

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

発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主（6ヶ月前より引続き当該投資口を有する者に限ります。）は、執行役員に対して会日より8週間前に書面をもって一定の事項を総会の会議の目的となすべきことを請求することができます。但し、その事項が総会の決議すべきものでない場合はこの限りではありません（投信法第94条第1項、商法第232条の2）。

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

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

## G．代表訴訟提起権、違法行為差止請求権及び役員解任請求権

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

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

## H．帳簿等閲覧請求権

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

### 投資法人債権者の権利

投資法人債権者が有する主な権利の内容及び行使手續の概要は次の通りです。

#### A．投資法人債の処分権

本投資法人は、その発行する投資法人債について債券を発行する場合には、無記名式の投資法人債券のみを発行しています。

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

本投資法人は、その投資法人債につき、社債等の振替に関する法律に基づく一般債振替制度において、同法第116条に定める振替投資法人債として株式会社証券保管振替機構（以下「機構」といいます。）が

取り扱うことにつき、同法第13条に定める同意を行っています。投資法人債の発行時点において、振替制度を利用することとされた投資法人債については、投資法人債券は発行されず、その権利移転は機構及び一般債振替制度に参加する銀行・証券会社等の口座管理機関が管理する振替口座簿の記録によりなされます。また、別途政令で定める日（遅くとも平成20年1月5日）までに発行された投資法人債であって、その発行時点において、振替制度を利用しないこととされた投資法人債についても、投資法人債の保有者が希望する場合、その保有する投資法人債は振替債に移行し、振替投資法人債とみなされることにより、その権利移転は機構及び一般債振替制度に参加する銀行・証券会社等の口座管理機関が管理する振替口座簿の記録によりなされることとなります。

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

## B. 元利金請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払いを受けることができます。本投資法人が過去に発行し、本書提出日現在、残高がある投資法人債にかかる元利金及びそれらの支払日は次の通りです。

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

元 本：100億円  
利 率：0.75%  
償還日：平成19年2月9日  
利払日：毎年2月9日及び8月9日

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

元 本：100億円  
利 率：2.00%  
償還日：平成30年6月12日  
利払日：毎年6月12日及び12月12日

### (c) 銘柄：日本ビルファンド投資法人第4回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）

元 本：100億円  
利 率：1.04%  
償還日：平成21年9月22日  
利払日：毎年3月22日及び9月22日

### (d) 銘柄：日本ビルファンド投資法人第5回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）

元 本：100億円  
利 率：1.60%  
償還日：平成23年9月22日  
利払日：毎年3月22日及び9月22日

### (e) 銘柄：日本ビルファンド投資法人第6回無担保投資法人債

元 本：100億円  
利 率：0.80%  
償還日：平成22年3月9日  
利払日：毎年3月9日及び9月9日

### (f) 銘柄：日本ビルファンド投資法人第7回無担保投資法人債

元 本：100億円

利 率：1.85%

償還日：平成27年11月9日

利払日：毎年5月9日及び11月9日

#### C．投資法人債管理会社

本投資法人が投資法人債を募集する場合には、本投資法人は、投資法人債管理会社を定め、投資法人債権者のために弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなくてはなりません。但し、募集にかかる各投資法人債の金額が1億円以上である場合は、この限りではありません（投信法第139条の3）。

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

第3回無担保投資法人債、第4回無担保投資法人債及び第5回無担保投資法人債に関しては、各投資法人債の金額は1億円ですが、投資法人債管理会社を設置しており、中央三井信託銀行株式会社がこれを務めています。

#### D．財務代理人

第6回及び第7回無担保投資法人債に関しては、株式会社三井住友銀行を財務代理人として、第6回及び第7回無担保投資法人債の事務を委託しています。

#### E．投資法人債権者集会

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

投資法人債権者集会における決議事項は、法定事項及び裁判所の許可を得た事項に限られ（投信法第139条の6、商法第319条）、決議がなされた場合であっても裁判所の認可によって効力が生じるものとされています（投信法第139条の6、商法第327条）。

法定の決議事項には、投資法人債の元利金の支払いを怠った場合に期限の利益を喪失させる措置に関する事項が含まれています（投信法第139条の6、商法第334条第1項）。

#### F．担保提供制限条項

本投資法人が発行した日本ビルファンド投資法人第2回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）、第3回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）、第4回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）及び第5回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）には、それぞれ以下の担保提供制限条項が含まれています。但し、本投資法人が日本ビルファンド投資法人第2回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）、第3回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）、第4回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）及び第5回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）の投資法人債権者との間でそれぞれ定める一定の格付けを有している場合にはこの限りではありません。

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

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

また、本投資法人が発行した日本ビルファンド投資法人第6回及び第7回無担保投資法人債には、以下

の担保提供制限条項が含まれています。

「(1) 本投資法人は、本投資法人債の未償還残高が存する限り、本投資法人債発行後、本投資法人が国内で既に発行した、または国内で今後発行する他の無担保投資法人債（ただし、次号で定義する担附切換条項が特約されている無担保投資法人債を除きます。）のために担保を提供する場合（本投資法人の資産に担保権を設定する場合、本投資法人の特定の資産につき担保権設定の予約をする場合または本投資法人の特定の資産につき特定の債務以外の債務の担保に供しない旨を約する場合をいいます。以下、「担保提供」といいます。）には、本投資法人債のために投信法および担保附社債信託法に基づき同順位の担保権を設定します。」

#### G．財務制限条項

本投資法人は、日本ビルファンド投資法人第2回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）、第3回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）、第4回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）及び第5回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）について一定の財務制限条項に従います。但し、本投資法人が日本ビルファンド投資法人第2回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）、第3回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）、第4回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）及び第5回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）の各投資法人債権者との間でそれぞれ定める一定の格付を有している場合にはこの限りではありません。

なお、日本ビルファンド投資法人第6回及び第7回無担保投資法人債には、担附切換条項等その他の財務上の特約は付されておりません。担附切換条項とは、純資産額維持条項等本投資法人の財務指標に一定の事由が生じた場合に期限の利益を喪失する旨の特約を解除するために担保権を設定する旨の特約または本投資法人が自らいつでも担保権を設定することができる旨の特約をいいます。

#### H．商法等の社債に関する規定の準用

前記D．の他にも、投資法人債には商法の社債に関する複数の規定が準用されます（投信法第139条の6）。例えば、投資法人債が二人以上の共有にかかる場合の権利義務関係（商法第203条）、投資法人債の応募者又は投資法人債権者に対する通知催告（商法第224条第1項ないし第3項）、払込未了の投資法人債がある場合の募集制限（商法第298条）、同一種類の投資法人債における金額の均一性（商法第299条）、投資法人債の割増償還の場合の金額の均一性（商法第300条）、投資法人債の総額引き受けの方法（商法第302条）、投資法人債の払い込み（商法第303条）、投資法人債券の発行及び記載事項（商法第306条）、記名式投資法人債の移転（商法第307条）、記名式投資法人債と無記名式投資法人債の間の転換（商法第308条）、投資法人債の利札欠缺（商法第315条）、投資法人債元利金請求権の時効（商法第316条）、投資法人債原簿の記載事項（商法第317条）、投資法人債権者集会に関する事項（商法第319条から第341条まで）、投資法人債権者集会に関する公告方法（商法中改正法律施行法第61条）、記名式投資法人債権質の対抗方法（民法第365条）があげられます。

## 第4【関係法人の状況】

### 1【資産運用会社の概況】

#### (1)【名称、資本の額及び事業の内容】

名称

日本ビルファンドマネジメント株式会社

資本の額

本書提出日現在、資産運用会社の資本の額は4億9,500万円です。

事業の内容

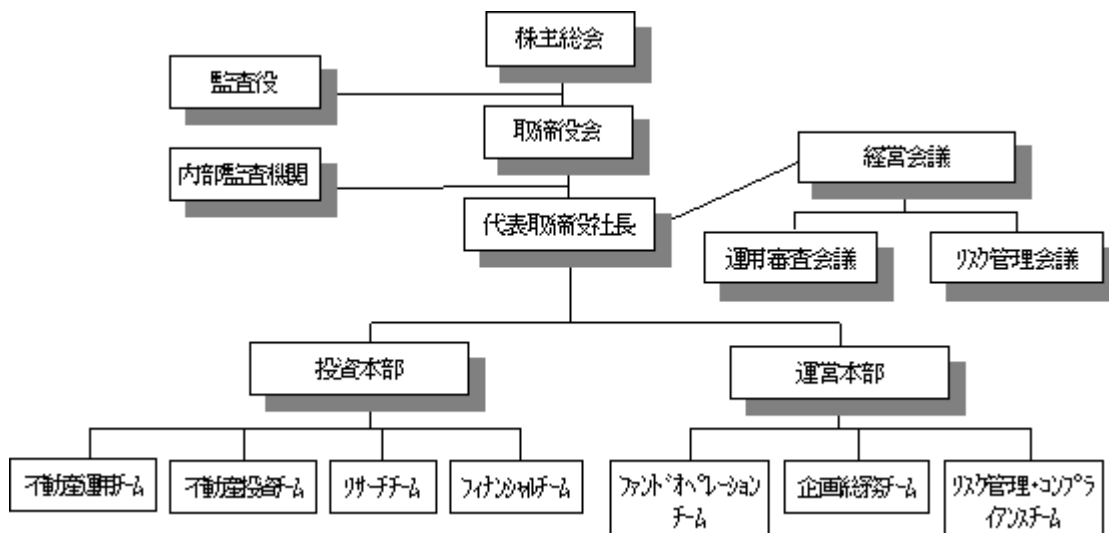
- ・投信法第2条第16項に規定する投資信託委託業
- ・投信法第2条第17項に規定する投資法人資産運用業
- ・投信法第2条第16項に規定する投資信託委託業及び投信法第2条第17項に規定する投資法人資産運用業に付随する宅地建物取引業法第50条の2第1項第1号に規定する取引一任代理等の業務
- ・投信法第111条第1項第4号に規定する投資法人の機関の運営に関する事務の受託
- ・前各号に付帯する一切の業務

その他

本投資法人との資本関係はありません。

#### (2)【運用体制】

資産運用会社の業務運営の組織体系



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

業務分掌体制

各チームの業務分掌体制は以下の通りとなっています。

組織	業務分掌
投資本部 不動産運用 チーム 不動産投資 チーム リサーチ チーム フィナンシャル チーム	運用資産の運用方針策定並びに運用、インベスターリレーションズに関する業務の執行 ・運用資産の管理運営計画策定・実行の承認に関する事項 ・運用資産の賃貸計画策定・実行に関する事項 ・大規模修繕計画策定・実行の承認に関する事項 ・運用資産の取得計画策定・実行に関する事項 ・運用資産の売却計画策定・実行に関する事項 ・調査に關しての計画策定に関する事項 ・経済全般の動向・不動産マーケットに関する調査実施・報告に関する事項 ・運用資産の運用手法の研究・開発に関する事項 ・ファイナンス計画策定に関する事項 ・借入金調達計画策定・実行に関する事項 ・投資法人債発行・償還計画策定に関する事項 ・投資口発行計画策定・投資口発行に係る投資家対応に関する事項 ・ファイナンスストラクチャリング全般に関する事項 ・配当計画策定に関する事項 ・余資の運用計画策定・実行に関する事項 ・インベスターリレーションズに関する事項
運営本部 ファンド オペレーション チーム 企画総務 チーム リスク管理・ コンプライアンス チーム	資産運用管理事務、経営方針・計画策定及びその他の会社運営全般に関する業務 ・投資法人対応に関する事項 ・資産運用管理事務全般に関する事項 ・ファンドの資金管理全般に関する事項 ・ファンドの計理の統括に関する事項 ・投資法人の機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事務に関する事項 ・ディスクロージャー全般に関する事項 ・経営方針・予算策定等経営企画全般に関する事項 ・株主総会・取締役会・経営会議の運営に関する事項 ・諸規程・規則等の制定改廃に関する事項 ・当社の人事全般に関する事項 ・当社の経理・財務全般に関する事項 ・当社の総務全般に関する事項 ・システム情報機器の運用・保全・管理に関する事項 ・広報に関する事項 ・行政機関及び業界諸団体等対応に関する事項 ・リスク管理、コンプライアンス、検査方針・計画策定実行に関する事項 ・運用審査会議・リスク管理会議の運営に関する事項 ・運用状況の分析・評価及びリスクモニタリングに関する事項 ・その他リスク管理全般に関する事項 ・訴訟行為、執行保全行為に関する事項 ・コンプライアンス・マニュアル等の策定・見直しに関する事項 ・コンプライアンスに関する社員研修等の実施に関する事項 ・内部監査機関の運営に関する事項

## 投資運用の意思決定機構

### A．本投資法人の資産の運用に係る運用方針の決定を行う社内組織

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

### B．本投資法人の資産の運用を行う部門における運用体制

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

#### (a) 運用資産の取得及び売却に関する企画プロセス

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

#### (b) 運用資産の取得及び売却に関する実行プロセス

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

### (3) 【大株主の状況】

(平成17年12月31日現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式数に 対する所有株式 数の比率(%)
三井不動産株式会社	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号	4,257	43.0
住友生命保険相互会社	東京都中央区築地七丁目18番24号	3,465	35.0
中央三井信託銀行株式会社	東京都港区芝三丁目33番1号	495	5.0
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区有楽町一丁目1番2号	495	5.0
大同生命保険株式会社	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目2番1号	297	3.0
三井住友海上火災保険株式会社	東京都中央区新川二丁目27番2号	297	3.0
三井生命保険株式会社	東京都千代田区大手町一丁目2番3号	297	3.0
ブリテル・ファンド・トラスティーズ リミテッド	英国、ロンドン、ポートソークン・スト リート、ロイズ・チェンバース	297	3.0
合計		9,900	100.0

### (4) 【役員の状況】

本書提出日現在の役員の状況は以下の通りです。なお、資産運用会社の従業員数は15名です。

(本書提出日現在)

氏名	役職名	主要略歴	所有 株式数
西山 晃一	代表取締役 社長	前記「第1投資法人の追加情報/2 役員の状況」をご参照ください。	-
澤 弘之	取締役 投資本部長	昭和56年4月 三井不動産株式会社入社 平成8年4月 同社ビルディング営業本部ビルディング第2営業部営業課課長 平成13年4月 同社ビルディング本部ビルディング営業部第二営業室室長 平成14年4月 同社ビルディング本部オフィスマネジメント一部(現オフィスマネジメン ト二部)東京ベイオフィス所長 平成16年4月 日本ビルファンドマネジメント株式会社出向 平成16年4月 日本ビルファンドマネジメント株式会社取締役就任	-
山中 智	取締役 運営本部長	昭和53年4月 住友生命保険相互会社入社 昭和62年7月 スミトモライフリアルティ(ニューヨーク)副社長(ロサンゼルス勤務) 平成6年4月 住友生命保険相互会社 不動産部部長代理 平成9年10月 同社 個人ローン部(本社)個人ローン課長 平成12年4月 同社 不動産部上席部長代理 平成13年5月 日本ビルファンドマネジメント株式会社(当時エム・エフ資産運用株式会 社)出向 平成13年6月 日本ビルファンドマネジメント株式会社取締役就任	-



氏名	役職名	主要略歴	所有株式数
儀賀 裕理	取締役 (非常勤)	昭和46年4月 三井不動産株式会社入社 昭和62年4月 同社商業施設事業部ホテル事業課課長 平成5年6月 HALEKULANI CORPORATION President&CEO (ホノルル勤務) 平成16年4月 三井不動産株式会社商業施設本部 本部長補佐 平成17年4月 同社関連事業本部関連事業部部長 (現任) 平成17年4月 日本ビルファンドマネジメント株式会社 取締役就任	-
新山 保	取締役 (非常勤)	昭和53年4月 住友生命保険相互会社 入社 平成3年1月 同社 (東京本社) 不動産部不動産業務課調査役兼不動産部長代理 平成8年4月 同社 不動産部 (本社) 不動産課長 平成10年10月 同社 不動産部不動産業務課長 平成11年7月 同社 不動産部 (東京本社) 不動産課長 平成12年7月 同社 不動産部次長兼 (東京本社) 不動産課長 平成13年10月 同社 不動産部次長 平成14年4月 同社 不動産部長 (現任) 平成14年4月 日本ビルファンドマネジメント株式会社 取締役就任	-
西辻 芳紀	監査役 (非常勤)	昭和60年4月 三井不動産株式会社入社 平成14年5月 三井不動産株式会社グループ経営本部グループ経営企画部業務課長 平成15年4月 同社関連事業本部関連事業部業務グループ 主事 (現任) 平成15年4月 日本ビルファンドマネジメント株式会社監査役就任	-
諸町 典明	監査役 (非常勤)	昭和58年4月 住友生命保険相互会社入社 平成11年10月 同社運用審査部事業審査課長 平成13年10月 同社運用審査部 (東京本社) 運用審査課長 平成15年1月 同社運用審査部次長兼 (東京本社) 運用審査課長 (現任) 平成15年4月 日本ビルファンドマネジメント株式会社監査役就任	-

(注) 1. 資産運用会社の代表取締役社長である西山晃一は本投資法人の執行役員を兼職しています。

2. 平成18年4月2日付で、山中智取締役が退任予定であるため、平成18年3月24日開催の資産運用会社取締役会において、森広理一を新任の取締役候補として平成18年3月31日開催予定の臨時株主総会に付議することを決議しました (平成18年4月3日付就任予定)。

森広 理一	取締役 運営本部長	昭和53年4月 住友生命保険相互会社入社 平成1年4月 同社 シドニー駐在員事務所副長 平成1年5月 スミトモライフリアルティ (オーストラリア) 取締役 平成6年4月 住友生命保険相互会社 金融関連事業部長代理 平成10年4月 同社 個人ローン部 (東京本社) 個人ローン課長 平成14年10月 同社 金融法人部次長 平成16年10月 栄泉不動産株式会社 住宅企画部長 平成17年4月 同社 取締役住宅企画部長 平成18年4月 日本ビルファンドマネジメント株式会社取締役就任予定	-
-------	--------------	--	---

## (5) 【事業の内容及び営業の概況】

### 会社の沿革

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

- 平成12年9月19日 会社設立
- 平成12年11月17日 宅地建物取引業法上の宅地建物取引業者としての免許取得
- 平成12年11月22日 事業目的の変更 (投資法人資産運用業、委託代行業務の追加等)
- 平成13年1月26日 事業目的の変更 (投資法人の機関の運営に関する業務の受託の追加)
- 平成13年1月29日 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得
- 平成13年2月15日 不動産投資顧問業登録規程上の総合不動産投資顧問業登録
- 平成13年3月7日 投信法上の投資信託委託業者としての認可取得
- 平成13年3月22日 資本の額を1億円から1億9,800万円に増額

平成13年5月23日 商号変更（エム・エフ資産運用株式会社から現商号へ変更）

平成13年6月16日 資本の額を1億9,800万円から4億9,500万円に増額

（注）1．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につきましては、平成18年2月15日の登録期限満了時において、登録更新の手続きを行っていません。

## 事業の内容及び営業の概況

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

### A．資産運用会社としての業務

#### 業務内容

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

### B．機関の運営に関する一般事務受託者としての業務

#### 業務内容

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

## 経理の概況

資産運用会社の経理の概況は以下の通りです。

### A．最近の事業年度における主な資産、負債の概況

区分	第5期 （平成17年3月31日現在） （単位：千円）
総資産	1,655,813
総負債	451,128
総資本	1,204,685

## B．最近の事業年度における損益の概況

区分	第5期
	自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日 (単位：千円)
営業収益	1,633,753
経常利益	1,069,218
当期純利益	600,781

### その他

#### A．役員の変更

資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において議決権のある発行済株式の総数の3分の1以上に当たる株式を有する株主が出席し、その議決権の過半数の決議によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、就任後2年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時まで、監査役の任期は、就任後4年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までです。但し、任期満了前に退任した取締役の補欠として、又は増員により選任された取締役の任期は、前任者又は他の在任取締役の任期の残存期間と同一とし、任期満了前に退任した監査役の補欠として選任された監査役の任期は、前任者の任期の残存期間と同一とします。役員の変更があった場合には、監督官庁へ遅滞なく届け出ることが必要です（投信法第10条の3第2項第1号）。また、資産運用会社の常務に従事する取締役が他の会社の常務に従事し又は事業を営もうとする場合には、監督官庁の承認を必要とします（投信法第13条）。資産運用会社の代表取締役社長西山晃一は、本投資法人の執行役員を兼職することにつき、監督官庁から承認を受けています。

#### B．定款の変更

資産運用会社の定款を変更するためには株主総会の特別決議が必要です（商法第342条第1項）。

#### C．訴訟その他資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

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

## 2【その他の関係法人の概況】

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

#### (1)【名称、資本の額及び事業の内容】

名称	資本の額 (平17年9月30日現在)	事業の内容
中央三井信託銀行株式会社	356,381百万円	銀行業及び信託業務

#### (2)【関係業務の概要】

##### A．資産保管会社としての業務

###### (業務内容)

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

##### B．名義書換等に関する一般事務受託者としての業務

###### (業務内容)

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

(3) 【資本関係】

該当事項はありません。また役員の兼職関係はありません。

二 税理士法人平成会計社（会計事務等に関する一般事務受託者）

(1) 名称、資本の額及び事業の内容

名称	資本の額 (平成17年9月30日現在)	事業の内容
税理士法人平成会計社	-	監査、税務、財務及びコンサルティング業務

(2) 関係業務の概要

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

(3) 資本関係

該当事項はありません。また役員の兼職関係はありません。

三 三井不動産株式会社（オフィスマネジメント業務受託者、物件移管業務受託者、新規テナント一般媒介業者及び物件取得助言補佐業者）

(1) 名称、資本の額及び事業の内容

名称	資本の額 (平成17年9月30日現在)	事業の内容
三井不動産株式会社	134,433百万円	賃貸事業、分譲事業及びその他の事業

(2) 関係業務の概要

A. オフィスマネジメント業務

業務内容

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

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

（注）1. オフィスマネジメント業務は三井不動産グループにおける呼称です。

2. 以下の概要はオフィスマネジメント契約の全てにあてはまるものではなく、不動産等が特定のテナントに一棟貸しされている場合、共有物件又は区分所有物件である場合その他の事情により以下と内容が異なる場合があります。また、本投資法人が取得するその他資産の裏付けとなる不動産についても同様の業務を提供することがあります。

	a) 本投資法人が直接に所有する不動産の場合	b) 信託不動産の場合
不動産運営管理業務	<p>不動産に係る以下の業務</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・収益管理業務（運営管理計画及び変更計画の作成、承認済の運営管理計画に基づく不動産運営管理業務の履行、不動産運営管理業務の進捗に関する報告、修繕積立金使用計画の立案など）</li> <li>・運営企画業務（運営コンセプトの立案、収益・維持向上策の立案、資産保全・改修工事計画の立案など）</li> <li>・運営業務（運営企画された計画を実行するために、必要又は合理的と考えられる諸契約の締結又は解約を本投資法人に依頼すること）</li> <li>・不動産についてのリーシングマネジメント業務（マーケティング業務（再委託対象外）、賃貸営業計画の作成、新規テナントの決定、既存テナント対応方針の決定など）</li> <li>・資金移動の指図業務</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>・危機管理業務（罹災対応、訴訟・紛争事件対応）</li> <li>・会計・経理補助業務</li> <li>・賃貸借契約管理業務（賃貸人の代行業務、請求代行など）</li> <li>・建物管理委託契約管理業務（建物管理委託契約等の準備・手配、建物管理会社変更時対応など）</li> <li>・その他不動産関係契約管理</li> <li>・資産保全業務（建物設備の予防保全業務、テナントの室内工事承認など）</li> <li>・賃貸窓口業務 <ul style="list-style-type: none"> <li>）テナント引合情報の収集（再委託対象外）</li> <li>）賃貸営業に関するコンサルティング業務（再委託対象外）</li> <li>）新規テナント空室営業関係業務（再委託対象外）</li> <li>）既存テナント対応業務（既存テナントの賃貸借契約の更新、改定、解約に関して折衝を行うこと）</li> </ul> </li> </ul>	<p>信託不動産に係る受益者たる本投資法人による指図権の行使等に関する以下の業務</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・収益管理業務（同左）</li> <li>・運営企画業務（同左）</li> <li>・運営業務（運営企画された計画を実行するために、必要又は合理的と考えられる諸契約の締結又は解約を信託受託者に指図すること）</li> <li>・信託不動産についてのリーシングマネジメント業務（内容は同左）</li> <li>・資金移動の指図業務（オフィスマネジメント契約で規定される口座にて管理される金銭を、必要と認められた場合、同契約に規定する口座に資金移動するように信託受託者に指図すること）</li> <li>・危機管理業務（同左）</li> <li>・信託不動産の売却・処分の売却通知業務（本投資法人から書面にて信託不動産に関する売却指図を受領した場合に限り、信託受託者に対して当該信託不動産売却指圖書の送付を行うこと）</li> </ul>
信託代行業務（信託受託者による業務の代行業務）		<ul style="list-style-type: none"> <li>・会計・経理補助業務</li> <li>・賃貸借契約管理業務（上記不動産運営管理業務「a）本投資法人が直接に所有する不動産の場合」の同項目の内容と同じ。）</li> <li>・建物管理委託契約管理業務（同上）</li> <li>・その他信託不動産関係契約管理（同上）</li> <li>・資産保全業務（同上）</li> <li>・賃貸窓口業務 <ul style="list-style-type: none"> <li>）テナント引合情報の収集（再委託対象外）</li> <li>）賃貸営業に関するコンサルティング業務（再委託対象外）</li> <li>）新規テナント空室営業関係業務（再委託対象外）</li> <li>）既存テナント対応業務（既存テナントの賃貸借契約の更新、改定、解約に関して信託受託者を代行して折衝を行うこと）</li> </ul> </li> </ul>

### オフィスマネジメント業務の再委託

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

「再委託対象外」業務は、リーシングマネジメント業務のうちマーケティング業務、また賃貸窓口業務のうち新規賃貸営業に係る情報収集・営業関係業務です。

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

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

## B. 物件移管業務

### 業務内容

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

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

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

### 物件移管業務の再委託

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

## C. 新規テナント斡旋業務

### 業務内容

- ・本投資法人若しくは信託受託者との間で個々の不動産等若しくは複数の不動産等ごとに締結されている新規テナント一般媒介契約に基づき、本投資法人(信託受託者を含みます。)に対して賃貸市場状況全般の情報や新規テナントの潜在入居情報を提供するなどにより、新規のテナントと本投資法人若しくは信託受託者との間の賃貸借契約の締結を媒介します。

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

## D. 物件取得助言補佐業務

### 業務内容

- ・物件取得助言業者である株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメントとの間で原則として包括

的に不動産等に関して締結される物件取得助言補佐契約に基づき、株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメントが資産運用会社に対して物件取得助言業務を行うために必要な資料の作成及び収集、調査等の物件取得助言補佐業務を行うこと。

### (3) 資本関係

本書提出日直近決算日である平成17年12月31日現在、本投資法人の投資口を18,235口保有しています。また役員の兼職関係はありません。

## 四 株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメント（物件取得助言者、既存テナント一般媒介業者、オフィスマネジメント業務再受託者、事務代行業務受託者及び物件移管業務再受託者）

### (1) 名称、資本の額及び事業の内容

名称	資本の額 (平成17年9月30日現在)	事業の内容
株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメント	1,000万円	不動産の管理、売買、賃貸及び利用に関する事務の代行業務等

### (2) 関係業務の概要

#### A．オフィスマネジメント再委託業務

##### 業務内容

- ・オフィスマネジメント業務受託者である三井不動産株式会社との間で個々の不動産等若しくは複数の不動産等ごとに締結されるオフィスマネジメント業務再委託契約に基づき、前記「三 三井不動産株式会社/(2) 関係業務の概要/A．オフィスマネジメント業務」記載の業務のうち、一部の業務を除く全ての業務の再委託を受け、かかる業務を提供します。

#### B．事務代行業務

##### 業務内容

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

#### C．物件移管再委託業務

##### 業務内容

- ・物件移管業務受託者である三井不動産株式会社との間に個々の不動産等毎に締結される物件移管業務再委託契約に基づき、前記「三 三井不動産株式会社/(2) 関係業務の概要/B．物件移管業務」記載の業務のうち、一部の業務を除く全ての業務の再委託を受け、かかる業務を提供します。

#### D．既存テナント斡旋業務

##### 業務内容

- ・本投資法人若しくは信託受託者との間で個々の不動産等毎に締結される既存テナント一般媒介契約に基づき、本投資法人若しくは信託受託者との間の本投資法人が取得した不動産等の空室情報等を現に入居しているテナントに配布し、引合い情報の確保を行い、現に入居しているテナントと本投資法人若しくは信託受託者との間の賃貸借契約の締結を媒介します。

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

#### E．物件取得助言業務



## 業務内容

- ・資産運用会社である日本ビルファンドマネジメント株式会社との間で包括的に不動産等に関して締結される物件取得助言契約に基づき、資産運用会社に対して以下の内容の助言を提供すること（但し、(a)不動産等の原所有者からのみ取得できる情報又は原所有者に関する情報等は、物件取得助言業者は一般に入手可能な情報源から入手したもの、資産運用会社若しくは仲介会社から提供されたもの又は物件取得助言業者が現に有するものの限度で資産運用会社に対して報告又は助言を行えば足りるものとし、(b)助言業務には宅地建物取引業（宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号、その他の改正を含みます。））に規定する媒介を含まないものとし、(c)助言業務には資産運用業（投信法34条の2に規定する業務をいいます。）に該当する行為を含まないものとします。）。

- (1) 不動産等を取得した場合の賃貸収支状況
- (2) 不動産等の所有権、抵当権等の権利関係状況
- (3) 不動産等の原所有者等関係者の状況
- (4) 不動産等の貸室貸借契約状況及び動向
- (5) 不動産等のオフィスマーケットレポート
- (6) 不動産等のエンジニアリングレポート
- (7) 不動産等の建物（計画中のものを含みます。）及び管理の状況
- (8) 不動産等の譲渡に際して（6）等に関連して原所有者が行うべき表明・保証内容に関する調査又は確認
- (9) 不動産等の譲渡に際して（6）等に関連して原所有者が負担すべき瑕疵担保責任の内容・範囲（原所有者の対応可能性を含みます。）に関する調査又は確認
- (10) その他の権利関係、法令制限、利用制限等の状況
- (11) 不動産等の売買マーケットに関する一般情報の調査

### (3) 資本関係

該当事項はありません。また役員の兼職関係はありません。

五 税理士法人中央青山（納税事務等に関する一般事務受託者）

(1) 名称、資本の額及び事業の内容

名称	資本の額 (平成17年9月30日現在)	事業の内容
税理士法人中央青山	-	税務代理、税務書類の作成及び税務相談に関する事務等

(2) 関係業務の概要

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

(3) 資本関係

該当事項はありません。また役員の兼職関係はありません。

## 六 投資法人債に関する一般事務受託者

	社名 資本の額（平成17年9月30日現在）	業務内容
第2回無担保投資法人債管理会社、事務受託会社、元利金支払事務取扱者	株式会社三井住友銀行 664,986百万円	日本ビルファンド投資法人第2回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）管理委託契約及び事務委託契約等に基づき、投資法人債管理業務並びに投資法人債権者に対する利息及び償還金の支払事務等を行います。
第2回無担保投資法人債私募取扱者、元利金支払事務取扱者	大和証券エスエムピーシー株式会社 205,600百万円	日本ビルファンド投資法人第2回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）私募の取扱契約に基づく私募の取扱の他、投資法人債権者に対する利息及び償還金の支払事務等を行います。
第3回無担保投資法人債管理会社、事務受託会社、元利金支払事務取扱者	中央三井信託銀行株式会社 356,381百万円	日本ビルファンド投資法人第3回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）管理委託契約及び事務委託契約等に基づき、投資法人債管理業務ならびに投資法人債権者に対する利息及び償還金の支払事務等を行います。
第3回無担保投資法人債私募取扱者、元利金支払事務取扱者	大和証券エスエムピーシー株式会社 205,600百万円 メリルリンチ日本証券株式会社 87,768百万円 しんきん証券株式会社 20,000百万円 みずほ証券株式会社 195,146百万円	日本ビルファンド投資法人第3回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）私募の取扱契約に基づく私募の取扱の他、投資法人債権者に対する利息及び償還金の支払事務等を行います。
第4回及び第5回無担保投資法人債管理会社、事務受託会社、元利金支払事務取扱者	中央三井信託銀行株式会社 356,381百万円	日本ビルファンド投資法人第4回及び第5回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）管理委託契約及び事務委託契約等に基づき、投資法人債管理業務ならびに投資法人債権者に対する利息及び償還金の支払事務等を行います。
第4回及び第5回無担保投資法人債私募取扱者、元利金支払事務取扱者	大和証券エスエムピーシー株式会社 205,600百万円	日本ビルファンド投資法人第4回及び第5回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）私募の取扱契約に基づく私募の取扱の他、投資法人債権者に対する利息及び償還金の支払事務等を行います。
第6回無担保投資法人債財務代理人	株式会社三井住友銀行 664,986百万円	日本ビルファンド投資法人第6回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）財務代理契約に基づき、投資法人債の払込金の受領業務等を行います。
第6回無担保投資法人債元利金支払事務取扱者	株式会社三井住友銀行 664,986百万円 大和証券エスエムピーシー株式会社 205,600百万円 メリルリンチ日本証券株式会社 87,768百万円 J・P・モルガン証券会社 39,179百万円 しんきん証券株式会社 20,000百万円 日興シティグループ証券株式会社 76,308百万円 野村證券株式会社 10,000百万円 みずほ証券株式会社 195,146百万円 三菱UFJ証券株式会社 65,518百万円（旧三菱証券株式会社）	日本ビルファンド投資法人第6回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）元利金支払事務取扱契約に基づき、投資法人債権者に対する利息及び償還金の支払事務等を行います。
第7回無担保投資法人債財務代理人	株式会社三井住友銀行 664,986百万円	日本ビルファンド投資法人第7回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）財務代理契約に基づき、投資法人債の払込金の受領業務等を行います。

第7回無担保投資法人債元利金支払事務取扱者	株式会社三井住友銀行 664,986百万円	日本ビルファンド投資法人第7回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）元利金支払事務取扱契約に基づき、投資法人債権者に対する利息及び償還金の支払事務等を行います。
	みずほ証券株式会社 195,146百万円	

平成17年12月31日現在、本投資法人の投資口保有状況は、野村証券株式会社（2,490口）、日興シティグループ証券株式会社（1,528口）、みずほ証券株式会社（1,047口）、株式会社三井住友銀行（809口）、大和証券エスエムピーシー株式会社（587口）及びメリルリンチ日本証券株式会社（5口）となっています。その他の法人について、該当事項はありません。また、役員の兼職関係はありません。

なお、平成18年3月16日に払込が完了した投資口の追加発行（公募）に際し、野村証券株式会社、メリルリンチ日本証券株式会社、大和証券エスエムピーシー株式会社、日興シティグループ証券株式会社、新光証券株式会社、みずほ証券株式会社、三菱UFJ証券株式会社及びUBS証券会社を投資口の募集に関する一般事務受託者に選任しましたが、本書提出日現在業務は終了していません。

平成17年12月31日現在、本投資法人の投資口保有状況は、野村証券株式会社（2,490口）、メリルリンチ日本証券株式会社（5口）、大和証券エスエムピーシー株式会社（587口）、日興シティグループ証券株式会社（1,528口）及びみずほ証券株式会社（1,047口）となっています。その他の法人について、該当事項はありません。また、役員の兼職関係はありません。

## 第5【投資法人の経理状況】

### 1．財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。）及び同規則第2条の規定により、「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」（平成12年総理府令第134号）に基づいて作成しております。

ただし、第8期計算期間（平成17年1月1日から平成17年6月30日まで）については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（平成16年1月30日内閣府令第5号）附則第2項但し書きにより改正前の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

### 2．監査証明について

本投資法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、第8期計算期間（平成17年1月1日から平成17年6月30日まで）及び第9期計算期間（平成17年7月1日から平成17年12月31日まで）の財務諸表について、あずさ監査法人の監査を受けております。

### 3．連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表は作成しておりません。

# 1 【財務諸表】

## (1) 【貸借対照表】

区分	注記 番号	第 8 期 (平成17年 6月30日)		第 9 期 (平成17年12月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
資産の部					
流動資産					
現金及び預金		9,773,779		7,867,388	
信託現金及び信託預金		30,083,292		21,845,401	
営業未収入金		279,812		238,209	
未収消費税等				1,074,451	
その他の流動資産		202,299		310,029	
流動資産合計		40,339,183	9.0	31,335,481	5.6
固定資産					
1.有形固定資産					
建物		47,169,945		55,303,279	
減価償却累計額		2,874,624	44,295,320	3,895,309	51,407,970
構築物		706,300		890,385	
減価償却累計額		105,957	600,342	141,163	749,222
機械装置		493,471		539,745	
減価償却累計額		54,045	439,426	81,790	457,954
工具器具備品		105,595		115,663	
減価償却累計額		18,331	87,263	27,393	88,269
土地			47,840,501		57,978,882
信託建物		100,431,488		123,112,827	
減価償却累計額		15,534,798	84,896,689	17,999,576	105,113,250
信託構築物		584,827		1,158,100	
減価償却累計額		181,356	403,470	213,489	944,611
信託機械装置		796,416		924,837	
減価償却累計額		244,628	551,787	287,858	636,978
信託工具器具備品		360,959		492,501	
減価償却累計額		173,961	186,998	202,393	290,107
信託土地			208,598,518		294,527,165
信託建設仮勘定			16,909		4,834
有形固定資産合計		387,917,228	86.3	512,199,246	90.7
2.無形固定資産					
地上権		3,012,706		3,012,706	
信託借地権		16,763,973		16,763,973	
その他の無形固定資産		69,737		66,709	
無形固定資産合計		19,846,418	4.4	19,843,389	3.5
3.投資その他の資産					
差入敷金保証金		306,417		310,335	
長期前払費用		74,128		69,252	
その他の投資その他の資産		938,718		1,005,119	
投資その他の資産合計		1,319,263	0.3	1,384,706	0.2
固定資産合計		409,082,911	91.0	533,427,342	94.4
繰延資産					
投資法人債発行費		134,063		139,581	
繰延資産合計		134,063	0.0	139,581	0.0
資産合計		449,556,157	100.0	564,902,405	100.0

区分	注記 番号	第 8 期 (平成17年 6月30日)		第 9 期 (平成17年12月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
負債の部					
流動負債					
営業未払金		1,484,359		1,528,593	
短期借入金		33,700,000		49,500,000	
一年以内返済予定長期借入金		19,000,000		15,000,000	
未払金		725,917		705,097	
未払費用		543,281		719,006	
未払法人税等		1,054		986	
未払消費税等		188,692			
前受金		2,779,568		3,152,557	
その他の流動負債		199,477		384,485	
流動負債合計		58,622,351	13.1	70,990,727	12.6
固定負債					
投資法人債		50,000,000		60,000,000	
長期借入金		97,000,000		133,000,000	
預り敷金保証金		4,470,818		5,224,916	
信託預り敷金保証金		22,577,898		26,264,040	
その他の固定負債		45,034		46,813	
固定負債合計		174,093,752	38.7	224,535,770	39.7
負債合計		232,716,103	51.8	295,526,497	52.3
出資の部	* 3				
出資総額	* 2				
出資総額		210,678,962	46.8	262,170,318	46.4
剰余金					
当期末処分利益		6,161,091		7,205,589	
剰余金合計		6,161,091	1.4	7,205,589	1.3
出資合計		216,840,054	48.2	269,375,907	47.7
負債・出資合計		449,556,157	100.0	564,902,405	100.0

## (2) 【損益計算書】

区分	注記 番号	第8期 自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日		第9期 自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31日		
		金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)	
経常損益の部						
営業損益の部						
1. 営業収益						
賃貸事業収入	* 1	15,114,049			17,428,918	
その他賃貸事業収入	* 1	1,616,576	16,730,626	100.0	1,934,221	19,363,139
2. 営業費用						
賃貸事業費用	* 1	8,553,573			9,694,424	
資産運用報酬		608,846			706,956	
役員報酬		11,400			11,400	
会計監査人報酬		11,500			11,500	
資産保管委託報酬		19,319			20,558	
一般事務委託報酬		55,631			56,864	
その他費用		83,332	9,343,602	55.8	80,751	10,582,455
営業利益			7,387,023	44.2		8,780,684
営業外損益の部						
1. 営業外収益						
受取利息		199			203	
未払分配金戻入		6,963			3,488	
その他営業外収益		3,518	10,681	0.0	1,327	5,020
2. 営業外費用						
支払利息		870,146			1,028,480	
投資法人債利息		293,102			337,746	
投資法人債発行費償却		46,996			57,499	
新投資口発行費					103,167	
その他営業外費用		25,351	1,235,598	7.4	52,406	1,579,300
経常利益			6,162,107	36.8		7,206,403
税引前当期純利益			6,162,107	36.8		7,206,403
法人税、住民税及び事業税			1,093	0.0		1,025
法人税等調整額			4			3
当期純利益			6,161,018	36.8		7,205,374
前期繰越利益			73			214
当期末処分利益			6,161,091			7,205,589



(3) 【金銭の分配に係る計算書】

区分	第8期 自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日	第9期 自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31日
	金額(円)	金額(円)
当期末処分利益	6,161,091,560	7,205,589,123
分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	6,160,877,100 (16,893)	7,205,344,200 (17,046)
次期繰越利益	214,460	244,923

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第15条第1項に定める「当期末処分利益(分配可能金額)を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である6,160,877,100円を利益分配金として分配することといたしました。なお、規約第15条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第15条第1項に定める「当期末処分利益(分配可能金額)を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である7,205,344,200円を利益分配金として分配することといたしました。なお、規約第15条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	---	---

## (4) 【キャッシュ・フロー計算書】

区分	注記 番号	第8期	第9期
		自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日	自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31日
		金額(千円)	金額(千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		6,162,107	7,206,403
減価償却費		3,279,994	3,664,410
長期前払費用償却額		4,628	4,876
投資法人債発行費償却額		46,996	57,499
新投資口発行費用			103,167
受取利息		199	203
未払分配金戻入		6,963	3,488
支払利息		1,163,249	1,366,227
固定資産除却損		2,454	129
営業未収入金の増加・減少額		96,409	41,602
未収消費税等の増加・減少額		516,877	1,074,451
未払消費税等の増加・減少額		188,692	188,692
営業未払金の増加・減少額		226,416	44,233
未払金の増加・減少額		199,773	127,557
前受金の増加・減少額		190,560	372,989
長期前払費用の支払額		15,000	
その他		65,085	95,068
小計		11,798,094	11,562,214
利息の受取額		199	203
利息の支払額		1,141,748	1,190,502
法人税等の支払額		1,014	1,093
営業活動によるキャッシュ・フロー		10,655,531	10,370,822
投資活動によるキャッシュ・フロー			
有形固定資産の取得による支出		10,570,244	18,514,841
信託有形固定資産の取得による支出		12,257,391	109,334,995
無形固定資産の取得による支出		1,120,892	77
信託無形固定資産の取得による支出		2,580	
預り敷金保証金の支出		1,407,306	927,819
預り敷金保証金の収入		2,270,765	5,368,057
差入敷金保証金の支出		7,132	5,357
差入敷金保証金の収入		4,406	1,439
その他投資等取得による支出		39,804	66,401
投資活動によるキャッシュ・フロー		23,130,181	123,479,994
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の借入による収入		159,000,000	184,200,000
短期借入金の返済による支出		150,800,000	168,400,000
長期借入金の借入による収入		2,000,000	37,000,000
長期借入金の返済による支出			5,000,000
投資法人債の発行による収入		10,000,000	10,000,000
投資法人債発行費の支出		56,170	63,018
投資口の発行による収入			51,388,188
分配金の支払額		6,301,501	6,160,279
財務活動によるキャッシュ・フロー		13,842,328	102,964,890
現金及び現金同等物の増加・減少額		1,367,678	10,144,282
現金及び現金同等物の期首残高		38,489,393	39,857,072
現金及び現金同等物の期末残高	* 1	39,857,072	29,712,789

## 〔重要な会計方針〕

項目	第8期 自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日	第9期 自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31日																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>有形固定資産（信託財産を含む）定額法を採用しております。</p> <p>なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table data-bbox="456 416 735 562"> <tr> <td>建物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～52年</td> </tr> <tr> <td>機械装置</td> <td>2～17年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>2～16年</td> </tr> </table> <p>無形固定資産（信託財産を含む）定額法を採用しております。</p>	建物	2～50年	構築物	2～52年	機械装置	2～17年	工具器具備品	2～16年	<p>有形固定資産（信託財産を含む） 同 左</p> <table data-bbox="962 416 1241 562"> <tr> <td>建物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～52年</td> </tr> <tr> <td>機械装置</td> <td>2～17年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>2～18年</td> </tr> </table> <p>無形固定資産（信託財産を含む） 同 左</p>	建物	2～50年	構築物	2～52年	機械装置	2～17年	工具器具備品	2～18年
建物	2～50年																	
構築物	2～52年																	
機械装置	2～17年																	
工具器具備品	2～16年																	
建物	2～50年																	
構築物	2～52年																	
機械装置	2～17年																	
工具器具備品	2～18年																	
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資法人債発行費 3年間で均等額を償却しております。 新投資口発行費</p>	<p>投資法人債発行費 同 左</p> <p>新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>なお、平成17年8月10日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっております。</p> <p>「スプレッド方式」では、募集価額と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成17年8月10日付一般募集による新投資口発行に際し、募集価額と発行価額との差額の総額は、1,654,044千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。</p> <p>このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、1,654,044千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。</p>																

項目	第8期 自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日	第9期 自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31日
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は70,733千円であります。</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>同 左</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は196,864千円であります。</p>
4. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>信託現金及び信託預金 信託建物、信託構築物、信託機械装置、信託工具器具備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 信託預り敷金保証金</p>	<p>同 左</p>
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>	<p>同 左</p>
6. 消費税等の処理方法	<p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>	<p>同 左</p>

## 〔会計方針の変更〕

第8期 自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日	第9期 自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31日
	<p>固定資産の減損に係る会計基準</p> <p>当期より、「固定資産の減損に係る会計基準」（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準委員会 平成15年10月31日 企業会計基準適用指針第6号）を適用しております。</p> <p>これによる損益に与える影響はありません。</p>

## 〔注記事項〕

## (貸借対照表関係)

第8期 (平成17年6月30日)	第9期 (平成17年12月31日)												
<p>* 1 特定融資枠に係る借入未実行枠残高等</p> <p>本投資法人は、リファイナンスリスクの軽減を図ることを主たる目的として取引銀行等と特定融資枠（コミットメントライン）契約を締結しております。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>(借入コミットメント)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">特定融資枠の総額</td> <td style="text-align: right;">30,000,000</td> </tr> <tr> <td>当期末借入残高</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td>当期末未実行枠残高</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">30,000,000</td> </tr> </table>	特定融資枠の総額	30,000,000	当期末借入残高	-	当期末未実行枠残高	30,000,000	<p>* 1 特定融資枠に係る借入未実行枠残高等</p> <p style="text-align: center;">同 左</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>(借入コミットメント)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">特定融資枠の総額</td> <td style="text-align: right;">30,000,000</td> </tr> <tr> <td>当期末借入残高</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td>当期末未実行枠残高</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">30,000,000</td> </tr> </table>	特定融資枠の総額	30,000,000	当期末借入残高	-	当期末未実行枠残高	30,000,000
特定融資枠の総額	30,000,000												
当期末借入残高	-												
当期末未実行枠残高	30,000,000												
特定融資枠の総額	30,000,000												
当期末借入残高	-												
当期末未実行枠残高	30,000,000												
<p>* 2 発行する投資口の総数及び発行済投資口数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">発行する投資口の総数</td> <td style="text-align: right;">2,000,000口</td> </tr> <tr> <td>発行済投資口数</td> <td style="text-align: right;">364,700口</td> </tr> </table>	発行する投資口の総数	2,000,000口	発行済投資口数	364,700口	<p>* 2 発行する投資口の総数及び発行済投資口数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">発行する投資口の総数</td> <td style="text-align: right;">2,000,000口</td> </tr> <tr> <td>発行済投資口数</td> <td style="text-align: right;">422,700口</td> </tr> </table>	発行する投資口の総数	2,000,000口	発行済投資口数	422,700口				
発行する投資口の総数	2,000,000口												
発行済投資口数	364,700口												
発行する投資口の総数	2,000,000口												
発行済投資口数	422,700口												
<p>* 3 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>* 3 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>												

## ( 損益計算書関係 )

第 8 期 自 平成17年 1月 1日 至 平成17年 6月30日		第 9 期 自 平成17年 7月 1日 至 平成17年12月31日	
* 1	不動産賃貸事業損益の内訳 ( 単位 : 千円 )	* 1	不動産賃貸事業損益の内訳 ( 単位 : 千円 )
A .	不動産賃貸事業収益	A .	不動産賃貸事業収益
	賃貸事業収入		賃貸事業収入
	( 家賃 ) 13,290,608		( 家賃 ) 15,355,784
	( 共益費 ) 1,741,612		( 共益費 ) 1,965,947
	( その他賃貸収入 ) 81,828		( その他賃貸収入 ) 107,186
	計 15,114,049		計 17,428,918
	その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入
	( 駐車場使用料 ) 412,154		( 駐車場使用料 ) 459,251
	( 施設使用料 ) 68,134		( 施設使用料 ) 69,829
	( 付帯収益 ) 1,024,764		( 付帯収益 ) 1,330,576
	( 解約金 ) 100,034		( 解約金 ) 49,357
	( 雑収益 ) 11,489		( 雑収益 ) 25,206
	計 1,616,576		計 1,934,221
	不動産賃貸事業収益合計 16,730,626		不動産賃貸事業収益合計 19,363,139
B .	不動産賃貸事業費用	B .	不動産賃貸事業費用
	賃貸事業費用		賃貸事業費用
	( 外注委託費 ) 2,050,438		( 外注委託費 ) 2,372,822
	( 公租公課 ) 1,579,091		( 公租公課 ) 1,592,940
	( 修繕費 ) 382,631		( 修繕費 ) 462,253
	( 保険料 ) 26,439		( 保険料 ) 30,152
	( 諸経費 ) 1,234,977		( 諸経費 ) 1,571,845
	( 減価償却費 ) 3,279,994		( 減価償却費 ) 3,664,410
	不動産賃貸事業費用合計 8,553,573		不動産賃貸事業費用合計 9,694,424
C .	不動産賃貸事業損益 ( A - B ) 8,177,053	C .	不動産賃貸事業損益 ( A - B ) 9,668,715

## (キャッシュ・フロー計算書関係)

第8期 自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日	第9期 自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31日
* 1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成17年6月30日現在) (千円)	* 1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成17年12月31日現在) (千円)
現金及び預金 9,773,779	現金及び預金 7,867,388
信託現金及び信託預金 30,083,292	信託現金及び信託預金 21,845,401
現金及び現金同等物 39,857,072	現金及び現金同等物 29,712,789

## (リース取引関係)

第8期 自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日	第9期 自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31日
オペレーティング・リース取引(貸主側) 未経過リース料	オペレーティング・リース取引(貸主側) 未経過リース料
1年内 10,068,381千円	1年内 6,145,514千円
1年超 11,672,595千円	1年超 6,290,668千円
合計 21,740,977千円	合計 12,436,183千円

## (有価証券関係)

第8期 自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日	第9期 自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31日
本投資法人は、有価証券取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。	同 左

## (デリバティブ取引関係)

第8期 自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日	第9期 自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31日
本投資法人は、デリバティブ取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。	同 左

## (退職給付関係)

第8期 自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日	第9期 自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31日
本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	同 左

( 税効果会計関係 )

第 8 期 (平成17年 6月30日)	第 9 期 (平成17年12月31日)
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p>(繰延税金資産) (千円)</p> <p>未払事業税損金不算入額 24</p> <p>繰延税金資産合計 <u>24</u></p> <p>(繰延税金資産の純額) <u>24</u></p>	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p>(繰延税金資産) (千円)</p> <p>未払事業税損金不算入額 20</p> <p>繰延税金資産合計 <u>20</u></p> <p>(繰延税金資産の純額) <u>20</u></p>
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p>法定実効税率 39.39%</p> <p>(調整)</p> <p>支払配当の損金算入額 39.38</p> <p>その他 0.01</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.02</u></p>	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p>法定実効税率 39.39%</p> <p>(調整)</p> <p>支払配当の損金算入額 39.39</p> <p>その他 0.01</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.01</u></p>

( 持分法損益等 )

第 8 期 自 平成17年 1月 1日 至 平成17年 6月30日	第 9 期 自 平成17年 7月 1日 至 平成17年12月31日
本投資法人には関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。	同 左

( 関連当事者との取引 )

第 8 期 自 平成17年 1月 1日 至 平成17年 6月30日	第 9 期 自 平成17年 7月 1日 至 平成17年12月31日
<p>親会社及び法人主要株主等 該当事項はありません。</p> <p>役員及び個人主要株主等 該当事項はありません。</p> <p>子会社等 当社が出資する子会社等は一切存在せず、該当事項はありません。</p> <p>兄弟会社等 該当事項はありません。</p>	同 左



(投資口1口当たり情報)

第8期 自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日		第9期 自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31日	
1口当たり純資産額	594,571円	1口当たり純資産額	637,274円
1口当たり当期純利益	16,893円	1口当たり当期純利益	17,570円
<p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。</p>		<p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。</p>	

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	第8期 自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日	第9期 自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31日
当期純利益(千円)	6,161,018	7,205,374
普通投資主に帰属しない金額(千円)		
普通投資口に係る当期純利益(千円)	6,161,018	7,205,374
期中平均投資口数(口)	364,700	410,091

## 〔重要な後発事象〕

第8期 自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日	第9期 自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31日																																																																								
<p>1. 新投資口の発行</p> <p>平成17年7月21日及び平成17年8月3日開催の役員会において、下記のとおり新投資口発行を決議し、平成17年8月10日に払込が完了し、下記条件にて発行いたしました。</p> <p>この結果出資総額は262,170,318,500円、発行済投資口数は422,700口となっております。</p> <p>A. 公募による新投資口発行</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">募集方法</td> <td style="width: 30%;">:</td> <td style="width: 40%;">一般募集</td> </tr> <tr> <td>発行新投資口数</td> <td>:</td> <td>58,000口</td> </tr> <tr> <td>発行価格(募集価格)</td> <td>:</td> <td>1口当たり916,300円</td> </tr> <tr> <td>発行価格の総額</td> <td>:</td> <td>53,145,400,000円</td> </tr> <tr> <td>発行価額(引受価額)</td> <td>:</td> <td>1口当たり887,782円</td> </tr> <tr> <td>発行価額の総額</td> <td>:</td> <td>51,491,356,000円</td> </tr> <tr> <td>払込期日</td> <td>:</td> <td>平成17年8月10日</td> </tr> <tr> <td>配当起算日</td> <td>:</td> <td>平成17年7月1日</td> </tr> </table> <p>B. 調達資金の使途</p> <p>今回の一般募集に係る調達資金については、本投資法人による新たな特定資産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。</p>	募集方法	:	一般募集	発行新投資口数	:	58,000口	発行価格(募集価格)	:	1口当たり916,300円	発行価格の総額	:	53,145,400,000円	発行価額(引受価額)	:	1口当たり887,782円	発行価額の総額	:	51,491,356,000円	払込期日	:	平成17年8月10日	配当起算日	:	平成17年7月1日	<p>1. 新投資口の発行</p> <p>平成18年2月24日及び平成18年3月8日開催の役員会において、下記のとおり新投資口発行を決議し、平成18年3月16日及び平成18年3月29日に払込が完了し、下記条件にて発行いたしました。</p> <p>この結果出資総額は346,446,718,500円、発行済投資口数は508,000口となっております。</p> <p>A. 公募による新投資口発行</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">募集方法</td> <td style="width: 30%;">:</td> <td style="width: 40%;">一般募集</td> </tr> <tr> <td>発行新投資口数</td> <td>:</td> <td>80,000口</td> </tr> <tr> <td>発行価格(募集価格)</td> <td>:</td> <td>1口当たり1,019,200円</td> </tr> <tr> <td>発行価格の総額</td> <td>:</td> <td>81,536,000,000円</td> </tr> <tr> <td>発行価額(引受価額)</td> <td>:</td> <td>1口当たり988,000円</td> </tr> <tr> <td>発行価額の総額</td> <td>:</td> <td>79,040,000,000円</td> </tr> <tr> <td>払込期日</td> <td>:</td> <td>平成18年3月16日</td> </tr> <tr> <td>配当起算日</td> <td>:</td> <td>平成18年1月1日</td> </tr> </table> <p>B. 第三者割当による新投資口発行</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">募集方法</td> <td style="width: 30%;">:</td> <td style="width: 40%;">第三者割当</td> </tr> <tr> <td>発行新投資口数</td> <td>:</td> <td>5,300口</td> </tr> <tr> <td>発行価額</td> <td>:</td> <td>1口当たり988,000円</td> </tr> <tr> <td>発行価額の総額</td> <td>:</td> <td>5,236,400,000円</td> </tr> <tr> <td>払込期日</td> <td>:</td> <td>平成18年3月29日</td> </tr> <tr> <td>配当起算日</td> <td>:</td> <td>平成18年1月1日</td> </tr> <tr> <td>割当先</td> <td>:</td> <td>野村證券株式会社</td> </tr> <tr> <td>割当口数</td> <td>:</td> <td>5,300口</td> </tr> </table> <p>C. 調達資金の使途</p> <p>今回の一般募集及び第三者割当に係る調達資金については、本投資法人による新たな特定資産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。</p>	募集方法	:	一般募集	発行新投資口数	:	80,000口	発行価格(募集価格)	:	1口当たり1,019,200円	発行価格の総額	:	81,536,000,000円	発行価額(引受価額)	:	1口当たり988,000円	発行価額の総額	:	79,040,000,000円	払込期日	:	平成18年3月16日	配当起算日	:	平成18年1月1日	募集方法	:	第三者割当	発行新投資口数	:	5,300口	発行価額	:	1口当たり988,000円	発行価額の総額	:	5,236,400,000円	払込期日	:	平成18年3月29日	配当起算日	:	平成18年1月1日	割当先	:	野村證券株式会社	割当口数	:	5,300口
募集方法	:	一般募集																																																																							
発行新投資口数	:	58,000口																																																																							
発行価格(募集価格)	:	1口当たり916,300円																																																																							
発行価格の総額	:	53,145,400,000円																																																																							
発行価額(引受価額)	:	1口当たり887,782円																																																																							
発行価額の総額	:	51,491,356,000円																																																																							
払込期日	:	平成17年8月10日																																																																							
配当起算日	:	平成17年7月1日																																																																							
募集方法	:	一般募集																																																																							
発行新投資口数	:	80,000口																																																																							
発行価格(募集価格)	:	1口当たり1,019,200円																																																																							
発行価格の総額	:	81,536,000,000円																																																																							
発行価額(引受価額)	:	1口当たり988,000円																																																																							
発行価額の総額	:	79,040,000,000円																																																																							
払込期日	:	平成18年3月16日																																																																							
配当起算日	:	平成18年1月1日																																																																							
募集方法	:	第三者割当																																																																							
発行新投資口数	:	5,300口																																																																							
発行価額	:	1口当たり988,000円																																																																							
発行価額の総額	:	5,236,400,000円																																																																							
払込期日	:	平成18年3月29日																																																																							
配当起算日	:	平成18年1月1日																																																																							
割当先	:	野村證券株式会社																																																																							
割当口数	:	5,300口																																																																							

<p style="text-align: center;">第8期 自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日</p>	<p style="text-align: center;">第9期 自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31日</p>
	<p>2.固定資産の交換</p> <p>本投資法人は、三井不動産株式会社との間で平成18年2月24日付で固定資産の交換契約を締結し、固定資産の交換取引を実施することといたしました。なお、該当物件の取得及び引渡しは、平成18年4月24日を予定しております。</p> <p>交換取得資産のうち土地部分については、法人税法第50条に規定する圧縮記帳の規定を適用し、交換譲渡資産の売却益のうち圧縮限度額の見込相当額約185億円を当該交換取得資産の取得価額から控除する予定であります。</p> <p>これらの交換取引により約7億円相当額の利益を見込んでおります。</p> <p>A.交換譲渡資産</p> <p>[ J F E ビルディング ]</p> <p>譲渡予定価格 : 91,000百万円 帳簿価額 (平成17年12月31日現在) : 71,802百万円 特定資産の種類 : 信託受益権</p> <p>B.交換取得資産</p> <p>[ 西新宿三井ビルディング (追加取得) ]</p> <p>取得予定価格 : 43,300百万円 特定資産の種類 : 不動産</p> <p>[ ゲートシティ大崎 ]</p> <p>取得予定価格 : 30,100百万円 特定資産の種類 : 不動産</p> <p>[ 虎ノ門琴平タワー (追加取得) ]</p> <p>取得予定価格 : 18,500百万円 特定資産の種類 : 不動産及び地上権</p> <p>[ パレール三井ビルディング ]</p> <p>取得予定価格 : 3,800百万円 特定資産の種類 : 不動産</p> <p>[ 信濃橋三井ビルディング ]</p> <p>取得予定価格 : 14,400百万円 特定資産の種類 : 不動産</p>

## (5) 【附属明細表】

## A．有価証券明細表

該当事項はありません。

## B．特定取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

## C．不動産等明細表のうち総括表

資産の種類	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	減価償却累計額		差引当期末 残高 (千円)	摘要
					又は償却 累計額 (千円)	当期償却額 (千円)		
(流動資産)								
(有形固定資産)								
建物	47,169,945	8,133,334		55,303,279	3,895,309	1,020,684	51,407,970	(注)
構築物	706,300	184,085		890,385	141,163	35,205	749,222	
機械装置	493,471	46,273		539,745	81,790	27,745	457,954	
工具器具備品	105,595	10,067		115,663	27,393	9,061	88,269	
土地	47,840,501	10,138,380		57,978,882			57,978,882	(注)
信託建物	100,431,488	22,681,501	163	123,112,827	17,999,576	2,464,811	105,113,250	(注)
信託構築物	584,827	573,273		1,158,100	213,489	32,132	944,611	
信託機械装置	796,416	128,420		924,837	287,858	43,230	636,978	
信託工具器具備品	360,959	131,541		492,501	202,393	28,432	290,107	
信託土地	208,598,518	85,928,646		294,527,165			294,527,165	(注)
建設仮勘定	16,909	1,050	13,125	4,834			4,834	
小計	407,104,934	127,956,575	13,288	535,048,221	22,848,975	3,661,303	512,199,246	
(無形固定資産)								
地上権	3,012,706			3,012,706			3,012,706	
信託借地権	16,763,973			16,763,973			16,763,973	
その他無形固定資産	99,090	77		99,167	32,458	3,106	66,709	
小計	19,875,770	77		19,875,848	32,458	3,106	19,843,389	
長期前払費用	74,128	0	4,876	69,252			69,252	
合計	427,054,833	127,956,653	18,164	554,993,321	22,881,433	3,664,410	532,111,887	

(注) 当期増減額の主要な内訳は以下のとおりです。

1. 建物等の増加(売買等に伴う増加)

東京都目黒区所在「中目黒G Tタワー」	建物等	5,532百万円
埼玉県さいたま市浦和区所在「N B F 浦和ビル」	建物等	923百万円
東京都千代田区所在「N B F 小川町ビルディング」	建物等	847百万円
北海道札幌市北区所在「札幌エルプラザ」	建物等	802百万円

2. 土地の増加(売買等に伴う増加)

東京都目黒区所在「中目黒G Tタワー」	土地	4,656百万円
埼玉県さいたま市浦和区所在「N B F 浦和ビル」	土地	1,100百万円
東京都千代田区所在「N B F 小川町ビルディング」	土地	4,155百万円
北海道札幌市北区所在「札幌エルプラザ」	土地	210百万円

3. 信託建物等の増加(売買等に伴う増加)

東京都新宿区所在「四谷メディカルビル」	信託建物等	3,566百万円
東京都江東区所在「I S Tビル」	信託建物等	13,840百万円
東京都千代田区所在「大和生命ビル」	信託建物等	5,656百万円

4. 信託土地の増加(売買等に伴う増加)

東京都新宿区所在「四谷メディカルビル」	信託土地	5,389百万円
東京都江東区所在「I S Tビル」	信託土地	21,509百万円
東京都千代田区所在「大和生命ビル」	信託土地	59,019百万円

本投資法人は「中目黒G Tタワー」の取得の一部に関して、不動産の共有部分を取得し、その持分を取得と同時に「中目黒G Tタワー共有床組合」に出資し、同組合の出資持分を取得致しました。上記は当該組合への出資持分も含めた金額で表示しております。

D．その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

E．投資法人債明細表

(平成17年12月31日現在)

銘柄	発行年月日	前期末残高 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	利率	償還期限	使途	担保
第2回無担保投資法人債	平成15年 2月10日	10,000,000		10,000,000	0.75%	平成19年 2月9日	(注1)	
第3回無担保投資法人債	平成15年 6月12日	10,000,000		10,000,000	2.00%	平成30年 6月12日	(注1)	
第4回無担保投資法人債	平成16年 9月22日	10,000,000		10,000,000	1.04%	平成21年 9月22日	(注1)	
第5回無担保投資法人債	平成16年 9月22日	10,000,000		10,000,000	1.60%	平成23年 9月22日	(注1)	
第6回無担保投資法人債	平成17年 3月9日	10,000,000		10,000,000	0.80%	平成22年 3月9日	(注1)	
第7回無担保投資法人債	平成17年 11月9日			10,000,000	1.85%	平成27年 11月9日	(注1)	
合計		50,000,000		60,000,000				

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

2．投資法人債の貸借対照表日以後5年以内における1年ごとの返済予定額の総額は以下のとおりです。

	1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
投資法人債		10,000,000		10,000,000	10,000,000

F . 借入金等明細表

区分	借入先	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 注 1	返済期限 注 1	使途	摘要
短期借入金	中央三井信託銀行㈱	3,300,000	26,300,000	24,600,000	5,000,000	0.4%	H18. 1 . 16	注 2	無担保・ 無保証・ 同順位 変動金利  注 3
	㈱東京三菱銀行 (注 4)	3,300,000	26,300,000	24,600,000	5,000,000	0.4%	H18. 1 . 16		
	㈱三井住友銀行	3,300,000	26,300,000	24,600,000	5,000,000	0.4%	H18. 1 . 16		
	㈱八十二銀行	2,000,000	7,000,000	6,000,000	3,000,000	0.3%	H18. 1 . 16		
	㈱福岡銀行	3,000,000	11,000,000	10,000,000	4,000,000	0.3%	H18. 1 . 16		
	信金中央金庫	3,000,000	10,000,000	10,000,000	3,000,000	0.3%	H18. 1 . 16		
	㈱鹿児島銀行	2,000,000	6,000,000	6,000,000	2,000,000	0.3%	H18. 1 . 16		
	㈱中国銀行	3,000,000	10,000,000	10,000,000	3,000,000	0.3%	H18. 1 . 16		
	㈱群馬銀行	1,000,000	5,000,000	4,000,000	2,000,000	0.3%	H18. 1 . 16		
	㈱みずほコーポレート銀行	1,000,000	10,000,000	7,000,000	4,000,000	0.3%	H18. 1 . 16		
	㈱静岡銀行	1,000,000	5,000,000	4,000,000	2,000,000	0.3%	H18. 1 . 16		
	㈱山口銀行	1,000,000	2,000,000	2,000,000	1,000,000	0.4%	H18. 1 . 31		
	㈱第四銀行	4,000,000	16,000,000	16,000,000	4,000,000	0.3%	H18. 1 . 16		
	㈱新生銀行	2,300,000	19,300,000	16,600,000	5,000,000	0.3%	H18. 1 . 16		
	㈱山梨中央銀行	500,000	4,000,000	3,000,000	1,500,000	0.3%	H18. 1 . 16		
合計	33,700,000	184,200,000	168,400,000	49,500,000					
長期借入金 注 5	住友生命保険 (相)	12,000,000			12,000,000	1.7%	H20. 5 . 23	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			5,000,000	1.7%	H21. 7 . 16		
	住友生命保険 (相)	5,000,000			5,000,000	2.1%	H23. 7 . 19		
	住友生命保険 (相)	3,000,000			3,000,000	1.2%	H22. 2 . 3		
	中央三井信託銀行㈱	10,000,000			10,000,000	1.3%	H18. 5 . 23		
	中央三井信託銀行㈱	9,000,000			9,000,000	1.3%	H19. 7 . 16		
	中央三井信託銀行㈱	1,000,000			1,000,000	1.2%	H21. 3 . 30		
	中央三井信託銀行㈱	5,000,000			5,000,000	1.6%	H23. 3 . 30		
	明治安田生命保険 (相)	3,000,000			3,000,000	2.1%	H23. 12. 21		
	明治安田生命保険 (相)	4,000,000			4,000,000	2.2%	H24. 4 . 27		
	明治安田生命保険 (相)	1,000,000			1,000,000	2.2%	H24. 5 . 23		
	明治安田生命保険 (相)	2,000,000			2,000,000	1.2%	H22. 2 . 26		
	農林中央金庫	8,000,000			8,000,000	1.1%	H20. 11. 20		
	三井生命保険㈱	2,000,000			2,000,000	1.7%	H24. 2 . 13		
	三井生命保険㈱	4,000,000			4,000,000	1.8%	H24. 3 . 30		
	三井生命保険㈱	2,000,000			2,000,000	1.6%	H24. 11 . 1		
	三井生命保険㈱		3,000,000		3,000,000	1.6%	H25. 12. 13		
	日本生命保険 (相)	3,000,000		3,000,000		0.7%	H17. 8 . 9		
	日本生命保険 (相)	2,000,000		2,000,000		0.7%	H17. 9 . 30		
	日本生命保険 (相)	3,000,000			3,000,000	0.9%	H21. 10. 30		
日本生命保険 (相)	2,000,000			2,000,000	0.8%	H22. 4 . 1			
日本生命保険 (相)		2,000,000		2,000,000	1.1%	H22. 10. 19			

区分	借入先	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 注1	返済期限 注1	使途	摘要
長期借入金 注5	住友信託銀行(株)	6,000,000			6,000,000	1.3%	H19.7.16	注2	無担保・ 無保証・ 同順位 固定金利  注3
	第一生命保険(相)	2,000,000			2,000,000	0.7%	H18.3.31		
	第一生命保険(相)	1,000,000			1,000,000	0.9%	H18.9.29		
	第一生命保険(相)	2,000,000			2,000,000	0.8%	H20.2.13		
	大同生命保険(株)	2,000,000			2,000,000	1.2%	H22.2.3		
	大同生命保険(株)	1,000,000			1,000,000	1.8%	H24.3.30		
	大同生命保険(株)		1,000,000		1,000,000	1.4%	H25.10.4		
	大同生命保険(株)	1,000,000			1,000,000	2.0%	H26.10.31		
	日本政策投資銀行	4,000,000			4,000,000	1.8%	H26.11.28		
	日本政策投資銀行		10,000,000		10,000,000	1.5%	H27.9.11		
	日本政策投資銀行		10,000,000		10,000,000	1.8%	H29.9.27		
	(株)三井住友銀行	1,000,000			1,000,000	1.2%	H19.3.12		
	(株)三井住友銀行	1,000,000			1,000,000	1.2%	H19.3.12		
	(株)三井住友銀行	1,000,000			1,000,000	1.5%	H21.6.30		
	(株)常陽銀行	1,000,000			1,000,000	0.9%	H18.5.23		
	(株)常陽銀行	1,000,000			1,000,000	1.4%	H20.5.23		
	(株)伊予銀行	1,000,000			1,000,000	0.7%	H18.3.31		
	(株)伊予銀行	1,000,000			1,000,000	0.7%	H19.2.2		
	(株)東京三菱銀行(注4)	2,000,000			2,000,000	0.7%	H19.9.28		
	太陽生命保険(株)	1,000,000			1,000,000	1.2%	H22.2.12		
	太陽生命保険(株)		1,000,000		1,000,000	1.7%	H26.12.15		
全国共済農業協同組合連合会	1,000,000			1,000,000	1.7%	H23.6.1			
全国共済農業協同組合連合会		10,000,000		10,000,000	1.5%	H27.9.11			
合計	116,000,000	37,000,000	5,000,000	148,000,000					

(注) 1. 平均利率は、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れがある場合は、借入残高により加重平均)を小数点第2位で四捨五入して表示しております。また、短期借入金の返済期限は、同一借入先より複数の借入れがある場合は、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。

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

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。

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

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

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	20,000,000	23,000,000	10,000,000	12,000,000



G . 出資総額増減明細表及び出資剰余金増減明細表

区分	期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	期末残高 (千円)	摘要
出資総額	210,678,962	51,491,356		262,170,318	
合計	210,678,962	51,491,356		262,170,318	

その他

以下に添付する 個別物件の収益状況 [ 参考情報 ] については、あずさ監査法人による監査を受けておりません。

[次へ](#)

個別物件の収益状況 [ 参考情報 ] (平成17年7月1日～平成17年12月31日)

	東京都心部								
	JFEビルディング (注5) (千円)	大和生命ビル (注3) (千円)	芝NBFタワー (千円)	日本橋室町センタービル (千円)	中目黒GTタワー (注3) (千円)	新宿三井ビルディング二号館 (千円)	GSKビル (注2) (千円)	NBF虎ノ門ビル (千円)	興和西新橋ビルB棟 (注2) (千円)
第9期中の営業日数	184	73	184	184	184	184	184	184	184
不動産賃貸事業収入									
賃貸料(含む共益費)	2,175,000	540,356	982,042	842,662	737,972	595,325		535,533	
その他収入		44,525	78,310	41,651	128,293	66,295		46,060	
不動産賃貸事業収入小計A	2,175,000	584,882	1,060,352	884,314	866,265	661,621		581,594	
不動産賃貸事業費用									
公租公課	280,198	4	78,959	82,583	58,948	71,487		64,521	
(うち固定資産税・償却資産税)	280,198		73,793	81,519	58,400	71,487		63,386	
(うちその他諸税)		4	5,165	1,063	548			1,135	
諸経費	116,959	115,891	288,986	156,150	272,616	147,207		116,949	
(うち水道光熱費)		21,207	45,327	46,174	97,833	43,015		28,760	
(うち建物管理費)		46,770	85,105	38,961	170,354	49,323		30,350	
(うちオフィスマネジメントフィー)	111,041	29,579	50,199	43,561	3,492	31,130		28,496	
(うち修繕費)			30,652	16,345		9,041		23,455	
(うち借地借家料)			71,495						
(うち信託報酬)	3,500	600	2,682	3,678		7,702		500	
(うち保険料)	2,308	789	1,746	740	603	919		657	
(うちその他経費)	110	16,944	1,777	6,688	332	6,074		4,728	
減価償却費	143,431	49,270	316,289	89,798	254,423	82,235	137,628	63,053	83,734
不動産賃貸事業費用小計B	540,590	165,166	684,235	328,533	585,988	300,930		244,524	
不動産賃貸事業損益A - B	1,634,409	419,715	376,116	555,781	280,277	360,690	332,215	337,070	263,115
賃貸NOI(ネットオペレーティングインカム) (注1)	1,777,841	468,986	692,406	645,580	534,700	442,926	469,844	400,123	346,849
資本的支出			20,720	42,047		15,064	19,124	5,857	3,303

[次へ](#)

	東京都心部									
	第2新日 鐵ビル (千円)	NBF ALLIANCE (千円)	四谷メデ ィカルビ ル (注3) (千円)	渋谷ガー デンフロ ント (注2) (千円)	NBF芝 公園ビル (注2) (千円)	NBF高 輪ビル (千円)	赤坂山王 スクエア (千円)	虎ノ門琴 平タワー (千円)	住友電設 ビル (注2) (千円)	NBF東 銀座スク エア
第9期中の営業 日数	184	184	122	184	184	184	184	184	184	184
不動産賃貸事業 収入										
賃貸料(含む 共益費)	549,697	264,213	162,417			299,846	209,428	189,166		210,022
その他収入	64,986	21,335	8,342			25,591	23,485	5,487		22,199
不動産賃貸事業 収入小計A	614,683	285,548	170,759			325,437	232,914	194,654		232,221
不動産賃貸事業 費用										
公租公課	49,984	16,612				25,215	31,551	14,284		
(うち固定 資産税・償 却資産税)	48,366	16,612				25,195	31,307	14,132		
(うちその 他諸税)	1,618					20	243	152		
諸経費	167,619	40,674	26,350			64,647	49,369	29,296		42,322
(うち水道 光熱費)	58,503	12,381	5,601			24,358	12,628			14,791
(うち建物 管理費)	55,475	10,644	18,424			15,912	12,985			11,445
(うちオフ ィスマネジ メントフィ ー)	28,972	14,462	1,320			15,756	11,032	1,704		11,881
(うち修繕 費)	23,252	1,720				4,139	7,263			140
(うち借地 借家料)							4,181	27,500		
(うち信託 報酬)		956	664			3,470	500			3,243
(うち保険 料)	949	277	264			441	322	74		267
(うちその 他経費)	466	231	74			569	455	18		552
減価償却費	138,114	18,505	43,560	56,456	41,764	30,857	17,608	53,456	54,413	37,727
不動産賃貸事業 費用小計B	355,718	75,792	69,910			120,720	98,529	97,037		80,049
不動産賃貸事業 損益A - B	258,964	209,756	100,848	214,651	159,377	204,717	134,385	97,616	78,841	152,171
賃貸NOI(ネ ットオペレー ティングイン カム) (注1)	397,079	228,262	144,409	271,108	201,142	235,575	151,993	151,073	133,254	189,898
資本的支出	23,470	4,713			3,539	17,410	7,121	101	3,253	140

[次へ](#)

	東京都心部					
	NBF小川町ビルディング(注3)(千円)	NBF池袋タワー(千円)	NBF池袋シティビル(千円)	NBF須田町ヴェルデビル(千円)	西新宿三井ビルディング(千円)	NBF恵比寿南ビル(千円)
第9期中の営業日数	92	184	184	184	184	184
不動産賃貸事業収入						
賃貸料(含む共益費)	90,267	177,636	156,118	105,040	57,760	52,883
その他収入	1,086	31,641	26,992	9,102		4,441
不動産賃貸事業収入小計A	91,354	209,277	183,111	114,142	57,760	57,324
不動産賃貸事業費用						
公租公課		15,316	14,463	7,854	6,729	5,088
(うち固定資産税・償却資産税)		15,316	14,463	7,786	6,729	5,088
(うちその他諸税)				68		
諸経費	17,680	56,716	53,119	58,519	10,759	14,723
(うち水道光熱費)		17,047	15,179	7,347		3,749
(うち建物管理費)	16,740	16,656	13,363	7,680	8,400	4,492
(うちオフィスマネジメントフィー)	900	9,907	8,435	5,776	2,292	2,697
(うち修繕費)		9,179	9,939	37,310		2,771
(うち借地借家料)						
(うち信託報酬)		1,114	500			
(うち保険料)	34	305	275	149	39	77
(うちその他経費)	6	2,505	5,427	255	27	934
減価償却費	8,914	88,615	26,876	12,392	15,129	6,223
不動産賃貸事業費用小計B	26,594	160,648	94,460	78,766	32,618	26,035
不動産賃貸事業損益A-B	64,759	48,629	88,651	35,376	25,142	31,288
賃貸NOI(ネットオペレーティングインカム)(注1)	73,673	137,244	115,528	47,768	40,271	37,512
資本的支出		14,597	29,044	3,129		1,155

[次へ](#)

個別物件の収益状況 [ 参考情報 ] (平成17年7月1日～平成17年12月31日)

	東京周辺都市部									
	I S T ビル (注3) (千円)	中野坂上 サンブ ライツイ ン (注2) (千円)	横浜S T ビル (千円)	N B F 厚木ビル (千円)	つくば 三井ビル ディング (千円)	N B F 宇 都宮ビル (千円)	シーノ大 宮ノース ウイング (千円)	大同生命 大宮ビル (千円)	N B F 浦 和ビル (注3) (千円)	N B F 松 戸ビル (千円)
第9期中の営業 日数	110	184	184	184	184	184	184	184	92	184
不動産賃貸事業 収入										
賃貸料(含む 共益費)	625,073		668,698	122,607	435,358	115,500	618,274	99,144	46,725	106,524
その他収入	42,359		75,826	16,243	52,791	20,899	100,613	20,477	4,698	17,220
不動産賃貸事業 収入小計A	667,432		744,524	138,851	488,149	136,399	718,887	119,621	51,424	123,745
不動産賃貸事業 費用										
公租公課	104		59,300	9,372	30,252		54,230	7,703	20	8,726
(うち固定 資産税・償 却資産税)			59,225	9,352	30,248		54,230	7,703		8,726
(うちその 他諸税)	104		75	20	4				20	
諸経費	130,124		171,833	68,959	184,050	47,596	144,277	30,517	10,637	39,770
(うち水道 光熱費)	49,175		65,721	10,132	88,631	15,559	53,289	6,962	1,678	11,911
(うち建物 管理費)	45,073		47,766	11,421	46,831	15,555	43,930	11,984	6,179	11,652
(うちオフ イスマネジ メントフィー ー)	33,816		40,469	6,844	21,595	6,311	34,678	5,682	2,589	5,859
(うち修繕 費)			8,964	39,296	13,333	5,523	1,085	2,797	69	7,255
(うち借地 借家料)										61
(うち信託 報酬)	542		2,250		5,200			875		
(うち保険 料)	1,184		2,024	226	1,024	351	1,265	215	90	202
(うちその 他経費)	332		4,637	1,037	7,435	4,294	10,027	2,001	29	2,827
減価償却費	191,830	110,484	103,842	31,083	148,886	34,375	163,150	22,263	11,460	32,322
不動産賃貸事業 費用小計B	322,059		334,976	109,414	363,188	81,971	361,657	60,485	22,117	80,818
不動産賃貸事業 損益A - B	345,372	176,639	409,548	29,436	124,960	54,428	357,230	59,136	29,306	42,927
賃貸NOI(ネ ットオペレー ティングインカ ム) (注1)	537,203	287,124	513,391	60,519	273,847	88,803	520,380	81,400	40,767	75,249
資本的支出		21,621	82,290	435	36,986	92,862	4,591	12,213	2,027	7,560

次へ

個別物件の収益状況 [ 参考情報 ] (平成17年7月1日～平成17年12月31日)

	地方都市部									
	札幌エル プラザ (注3) (千円)	NBF札 幌南二条 ビル (千円)	NBF仙 台本町ビ ル (千円)	NBFユ ニックス ビル (千円)	NBF新 潟テレコ ムビル (千円)	NBF名 古屋広小 路ビル (千円)	アクア堂 島NBF タワー (千円)	サンマリ オンNBF タワー (千円)	堺筋本町 センター ビル (千円)	NBF堺 東ビル (千円)
第9期中の営業 日数	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
不動産賃貸事業 収入										
賃貸料(含む 共益費)	234,171	101,648	188,235	246,095	244,799	211,773	714,254	332,396	284,901	111,576
その他収入	52,774	20,122	37,118	49,812	30,092	21,905	105,147	91,795	34,303	18,808
不動産賃貸事業 収入小計A	286,946	121,770	225,354	295,908	274,891	233,679	819,401	424,192	319,204	130,384
不動産賃貸事業 費用										
公租公課	17,718	11,976	18,376	38,656	21,688	21,926	85,716	46,834		8,591
(うち固定 資産税・償 却資産税)	17,718	11,976	18,356	38,596	21,688	21,926	85,548	44,480		8,591
(うちその 他諸税)			20	60			168	2,354		
諸経費	100,333	36,472	53,996	97,285	73,244	42,329	203,025	121,424	78,011	38,761
(うち水道 光熱費)	46,217	10,886	20,527	40,504	25,883	14,951	67,898	38,812	27,514	9,447
(うち建物 管理費)	40,106	15,518	19,113	34,064	25,787	14,808	51,397	38,740	35,462	13,334
(うちオフ イスマネジ メントフィ ー)	12,619	5,406	10,599	12,781	12,828	11,265	39,017	19,530	12,506	6,277
(うち修繕 費)		1,223	2,020	5,155	4,953	190	33,584	13,919	806	7,340
(うち借地 借家料)		428								
(うち信託 報酬)		750	875	1,350	2,086		500	3,491		750
(うち保険 料)	1,159	245	428	728	510	369	1,456	921	1,113	231
(うちその 他経費)	231	2,014	432	2,702	1,194	744	9,169	6,008	608	1,379
減価償却費	52,984	23,956	24,131	60,205	43,767	58,369	246,380	159,772	77,037	24,903
不動産賃貸事業 費用小計B	171,036	72,405	96,504	196,147	138,700	122,624	535,122	328,031	155,049	72,255
不動産賃貸事業 損益A - B	115,910	49,364	128,850	99,760	136,191	111,054	284,278	96,161	164,155	58,128
賃貸NOI(ネ ットオペレー ティングイン カム) (注1)	168,894	73,321	152,981	159,966	179,959	169,423	530,659	255,933	241,193	83,031
資本的支出		40,894	765	16,797	12,421	6,306	10,484	6,180	2,696	4,714

[次へ](#)

	地方都市部						
	NBF谷町ビル (注2) (千円)	アクア堂 島東館 (千円)	大手前セ ンタービ ルディン グ (注4) (千円)	NBF四 条島丸ビ ル (千円)	NBF広 島立町ビ ル (千円)	広島袋町 ビルディ ング (千円)	NBF博 多祇園ビ ル (千円)
第9期中の営業 日数	184	184	184	184	184	184	184
不動産賃貸事業 収入							
賃貸料(含む 共益費)		84,857	111,102	90,216	139,083	38,330	142,216
その他収入		19,398	18,264	11,856	62,638	4,336	16,379
不動産賃貸事業 収入小計A		104,256	129,367	102,072	201,721	42,667	158,596
不動産賃貸事業 費用							
公租公課		13,186	12,569	7,273	15,357	3,183	14,033
(うち固定 資産税・償 却資産税)		13,186	12,569	7,273	15,357	3,183	14,013
(うちその 他諸税)		0				0	20
諸経費		40,183	54,888	32,994	73,832	8,747	50,457
(うち水道 光熱費)		10,565	16,118	7,430	11,172	3,263	17,514
(うち建物 管理費)		15,704	18,086	10,910	16,243	2,810	17,780
(うちオフ イスマネジ メンフィ ー)		4,410	5,800	4,851	9,898	2,061	7,274
(うち修繕 費)		4,632	13,622	7,150	32,186	216	5,730
(うち借地 借家料)							
(うち信託 報酬)		461	750	1,084			1,283
(うち保険 料)		223	227	200	276	72	319
(うちその 他経費)		4,185	283	1,367	4,054	324	555
減価償却費	26,514	22,037	25,582	26,660	34,453	11,180	26,287
不動産賃貸事業 費用小計B		75,407	93,040	66,929	123,643	23,110	90,778
不動産賃貸事業 損益A - B	65,528	28,849	36,327	35,143	78,078	19,556	67,817
賃貸NOI(ネ ットオペレ ーティング インカム) (注1)	92,042	50,886	61,909	61,804	112,531	30,736	94,105
資本的支出	9,723	3,404	874	8,854	19,027		555

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

2. 不動産賃貸事業損益、賃貸NOI( ネットオペレーティングインカム )、減価償却費及び資本的支出の金額の記載のみであるのは、当物件については、一の主要テナントとの賃貸借契約による契約賃料収入が当物件の契約賃料合計の80%以上を占めていますが、本投資法人は、かかる主要テナントから契約賃料を開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として開示していません。

3. 四谷メディカルビルにつきましては平成17年8月31日、I S Tビルにつきましては平成17年9月13日、NBF小川町ビルディング及びNBF浦和ビルにつきましては平成17年9月30日、大和生命ビルにつきましては平成17年10月20日に取得しております。また、中目黒GTタワーにつきましては平成17年9月27日、札幌エルプラザにつきましては平成17年10月5日に追加取得しております。



- 4 . 大手前センタービルディングにつきましては、平成18年2月1日に売却しております。
- 5 . J F Eビルディングにつきましては、平成18年4月24日に引渡を行う予定です。

## 2 【投資法人の現況】

### 【純資産額計算書】

(平成17年12月31日現在)

資産総額	564,902,405,467円
負債総額	295,526,497,844円
純資産総額( - )	269,375,907,623円
発行済数量	422,700口
1単位当たり純資産額( / )	637,274円

(注) 1単位当たりの純資産額は小数点以下を切り捨てにより表示しています。

## 第6【販売及び買戻しの実績】

平成17年12月期の直近6計算期間の本投資法人による販売、買戻し及び払戻しの実績はありません。なお、平成17年12月期の直近6計算期間の本投資法人の投資口の発行実績は次の通りです。

計算期間	発行日	発行口数(口)	発行済口数(口)
第4期 自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日	該当なし		
第5期 自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日	該当なし		
第6期 自 平成16年1月1日 至 平成16年6月30日	該当なし		
第7期 自 平成16年7月1日 至 平成16年12月31日	平成16年7月14日	80,000 (80,000)	360,700 (360,700)
	平成16年8月11日	4,000 (4,000)	364,700 (364,700)
第8期 自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日	該当なし		
第9期 自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31日	平成17年8月10日	58,000 (58,000)	422,700 (422,700)

(注) 1. 括弧内の数値は本邦内における発行口数及び発行済口数です。

- 平成16年7月14日に1口当たり発行価格759,500円(引受価額735,475円)にて、不動産等を取得するために本投資法人が調達した借入金の返済資金等を目的とする投資口の追加発行(公募)を行いました。
- 平成16年8月11日に1口当たり発行価格735,475円にて、2.の公募増資に伴い、第三者割当による投資口の追加発行(第三者割当)を行いました。
- 平成17年8月10日に1口当たり発行価格916,300円(引受価額887,782円)にて、不動産等を取得するために本投資法人が調達した借入金の返済資金等を目的とする投資口の追加発行(公募)を行いました。

## 第7【参考情報】

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

- (1) 有価証券報告書及びその添付書類  
計算期間 第8期 (自平成17年1月1日至平成17年6月30日)  
平成17年9月21日関東財務局長に提出。
- (2) 訂正報告書  
平成17年7月14日及び平成18年2月17日関東財務局長に提出。
- (3) 有価証券届出書及びその添付書類  
平成17年7月21日及び平成18年2月24日関東財務局長に提出。
- (4) 有価証券届出書の訂正届出書及びその添付書類  
平成17年8月3日、平成18年3月8日及び平成18年3月9日関東財務局長に提出。
- (5) 訂正発行登録書及びその添付書類  
平成17年7月14日、平成17年9月21日及び平成18年2月17日関東財務局長に提出。
- (6) 発行登録追補書類及びその添付書類  
平成17年10月26日関東財務局長に提出。

## 独立監査人の監査報告書

平成17年 9月21日

日本ビルファンド投資法人

役員会 御中

あずさ監査法人

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 宮 裕 印

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 壁 谷 恵 嗣 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている日本ビルファンド投資法人の平成17年1月1日から平成17年6月30日までの第8期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、日本ビルファンド投資法人の平成17年6月30日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益の状況及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 追記情報

「重要な後発事象」に記載されているとおり、投資法人は新投資口の発行を行っている。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

---

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

# 独立監査人の監査報告書

平成18年 3月29日

日本ビルファンド投資法人

役員会 御中

あずさ監査法人

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 宮 裕 印

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 壁谷 惠嗣 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている日本ビルファンド投資法人の平成17年7月1日から平成17年12月31日までの第9期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、日本ビルファンド投資法人の平成17年12月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益の状況及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

## 追記情報

1. 「重要な後発事象」1.に記載されているとおり、投資法人は新投資口を発行した。
2. 「重要な後発事象」2.に記載されているとおり、投資法人は平成18年2月24日付で固定資産の交換契約を締結した。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

---

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