

# 有価証券届出書の訂正届出書

日本ビルファンド投資法人

( 1 2 2 1 3 )

# 有価証券届出書の訂正届出書

関東財務局長 殿

平成13年 8月24日提出

発 行 者 名 : 日本ビルファンド投資法人  
代表者の役職氏名 : 執行役員 深瀬 俊彦  
本店の所在の場所 : 東京都中央区八重洲二丁目7番2号  
事務連絡者氏名 : 日本ビルファンドマネジメント株式会社  
ゼネラルマネジャー 弘 中 聡  
マネジャー 小 川 淳  
電話番号 : 03(3281)8810

## 届出の対象とした募集

募集内国投資信託証券に係るファンドの名称 : 日本ビルファンド投資法人

募集内国投資信託証券の形態 : 形態 : 投資証券  
形態及び金額 : 金額 : 発行価額の総額 51,817,500,000円

(注) 発行価額の総額は、本有価証券届出書の訂正届出書提出日現在における見込額です。

## 有価証券届出書の訂正届出書の写しを縦覧に供する場所

該 当 な し

(本書面の枚数 表紙共 7 枚)

## 1．有価証券届出書の訂正届出書の提出理由

平成13年8月3日をもって提出した有価証券届出書の記載事項のうち、発行価格の仮条件等を平成13年8月23日開催の役員会において決定したため、これに関連する事項及びその他訂正を要する事項を訂正し、添付書類を追加するために、有価証券届出書の訂正届出書を提出するものであります。

## 2．訂正事項

	頁
第一部 証券情報.....	1
第1 内国投資証券.....	1
第二部 発行者情報.....	4
第1 ファンドの状況.....	4
1 概況.....	4
(ハ) ファンドの関係法人.....	4
2 投資方針.....	6
(ニ) 分配方針.....	6
3 管理及び運営の仕組み.....	7
(イ) 資産管理等の概要.....	7
4 投資主の権利行使等.....	10
(イ) 投資主の権利.....	10

## 3．訂正箇所

訂正箇所は\_\_\_\_\_ 罪で示してあります。

# 第一部 証券情報

## 第1 内国投資証券

<訂正前>

<前略>

### (八) 発行数

100,000口

(注)平成13年8月23日(木)に決定される予定の発行価格の仮条件及び平成13年9月3日(月)に決定される予定の引受価額及び発行価格に鑑みて、調達金額の総額が概ね500億円になるように発行数を変更される可能性があります。

### (二) 発行価額の総額

50,000,000,000円

(注)発行価額の総額は、本有価証券届出書提出日現在における見込額です。

### (ホ) 発行価格

未定

- (注) 1. 発行価格は、東京証券取引所の定める「不動産投資信託証券の上場前の公募又は売出しに関する規則」第2条で準用される「上場前の公募又は売出し等に関する規則」第3条の2に規定するブックビルディング方式(投資口の取得の申込みの勧誘時において発行価格に係る仮条件を投資者に提示し、投資口に係る投資者の需要状況を把握したうえで発行価格等を決定する方法をいいます。)により決定します。
2. 発行価格の決定に当たり、平成13年8月23日(木)に仮条件を提示する予定であります。提示される仮条件は、本投資法人の保有する資産の内容、価格算定能力が高いと推定される機関投資家等の意見その他を総合的に勘案して、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な価額と評価し得る範囲内で決定する予定であります。
3. 当該仮条件に基づく需要の申告の受付に当たって、下記「(ヲ)引受け等の概要」欄記載の引受人は、本投資証券が市場において適正な評価を受けることを目的に機関投資家等を中心に行う予定であります。
4. 発行価格は、当該仮条件による需要状況、上場日までの価格変動リスク等を総合的に勘案した上で、平成13年9月3日(月)に、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な価額と評価し得る範囲内で発行価格を決定する予定です。

<中略>

### (ヲ) 引受け等の概要

本投資法人は、発行価格決定日(平成13年9月3日(月)を予定)に以下に記載する引受人との間で引受契約を締結する予定です。

引受人

名 称	住 所	引受投資口数
野村証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	70,000口
メリルリンチ日本証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	25,000口
大和証券エスエムピーシー株式会社	東京都中央区八重洲一丁目3番5号	5,000口

(注)平成13年8月23日(木)に決定される予定の発行価格の仮条件及び平成13年9月3日(月)に決定される予定の引受価額及び発行価格に鑑みて、調達金額の総額が概ね500億

円になるように発行数に変更される可能性があります。この場合、各引受人の引受投資口数に変更される可能性があります。

上記引受人は、引受契約に基づいて、発行口数と同数の投資口につき、仮条件による需要状況、上場日までの価格変動リスク等を総合的に勘案した上で平成13年9月3日(月)に決定される引受価額にて連帯して買取引受を行い、当該引受価額と異なる価額で募集を行う予定です。引受人は、払込期日までに引受価額の総額と同額を払込取扱場所へ払込み、本募集における発行価格の総額と引受価額の総額との差額は引受人の手取金とします。引受手数料は支払われません。

## (ワ) その他

### (a) 申込みの方法等

- (1) 申込みの方法は、申込期間内に上記「(ヌ) 申込取扱場所」欄記載の申込取扱場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。
- (2) 申込証拠金のうち引受価額相当額は、払込期日に新投資口払込金に振替充当します。

< 後略 >

< 訂正後 >

< 前略 >

## (ハ) 発行数

88,200口

(注) 発行数は発行価格の仮条件(550,000円～625,000円)の平均価格(587,500円)を基礎とした見込数です。82,900口から94,200口の範囲内で平成13年9月3日(月)に決定される予定の発行価額(引受価額)及び発行価格に鑑みて、調達金額の総額が概ね500億円になるように発行数を変更する予定です。

## (ニ) 発行価額の総額

51,817,500,000円

(注) 発行価額の総額は発行価格の仮条件(550,000円～625,000円)の平均価格(587,500円)で算出した見込額です。

## (ホ) 発行価格

未定

(注) 1. 発行価格は、東京証券取引所の定める「不動産投資信託証券の上場前の公募又は売出しに関する規則」第2条で準用される「上場前の公募又は売出し等に関する規則」第3条の2に規定するブックビルディング方式(投資口の取得の申込みの勧誘時において発行価格に係る仮条件を投資者に提示し、投資口に係る投資者の需要状況を把握したうえで発行価格等を決定する方法をいいます。)により決定します。

2. 発行価格の仮条件は、一口当たり550,000円以上625,000円以下の価格とします。

仮条件の決定に当たり、引受人である野村證券株式会社が機関投資家等にヒアリングを行った結果の報告に加え、現在のマーケット環境等の状況や最近の新規公開株のマーケットにおける評価、ならびに上場日までの期間における価格変動リスク等を総合的に検討した結果、仮条件は550,000円から625,000円の範囲が妥当であると判断いたしました。

なお、上記ヒアリング結果における機関投資家等による意見を例示致します。

- ・ 不動産売買市場における物件取得実績と一定の物件調達能力に対する評価。
- ・ 三井不動産株式会社のテナント斡旋力、プロパティーマネジメント能力等の活用に対する評価。
- ・ 不動産投資信託市場という新マーケットでの流動性に対する懸念等。

- 3．当該仮条件に基づく需要の申告の受付に当たって、下記「(ウ)引受け等の概要」欄記載の引受人は、本投資証券が市場において適正な評価を受けることを目的に機関投資家等を中心に行う予定であります。
- 4．発行価格は、当該仮条件による需要状況、上場日までの価格変動リスク等を総合的に勘案した上で、平成13年9月3日(月)に、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な価額と評価し得る範囲内で発行価格を決定する予定です。

< 中略 >

### (ウ) 引受け等の概要

本投資法人は、発行価格決定日(平成13年9月3日(月)を予定)に以下に記載する引受人との間で引受契約を締結する予定です。

引受人(投資口の募集に関する一般事務受託者)

名 称	住 所	引受投資口数
野村証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	61,740口
メリルリンチ日本証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	22,050口
大和証券エスエムビーシー株式会社	東京都中央区八重洲一丁目3番5号	4,410口

(注)平成13年9月3日(月)に決定される予定の発行価額(引受価額)及び発行価格に鑑みて、調達金額の総額が概ね500億円になるように発行数に変更される可能性があります。この場合、各引受人の引受投資口数に変更される可能性があります。

上記引受人は、引受契約に基づいて、発行口数と同数の投資口につき、仮条件による需要状況、上場日までの価格変動リスク等を総合的に勘案した上で平成13年9月3日(月)に決定される予定の発行価額に等しい引受価額にて連帯して買取引受を行い、当該引受価額と異なる価額(発行価格)で募集を行う予定です。引受人は、払込期日までに引受価額の総額と同額を払込取扱場所へ払込み、本募集における発行価格の総額と引受価額の総額との差額は引受人の手取金とします。引受手数料は支払われません。なお、本有価証券届出書において引受人は投資口の募集に関する一般事務受託者に該当します。

### (ワ) その他

#### (a) 申込みの方法等

- (1) 申込みの方法は、申込期間内に上記「(ヌ)申込取扱場所」欄記載の申込取扱場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。
- (2) 申込証拠金のうち発行価額(引受価額)相当額は、払込期日に新投資口払込金に振替充当します。

< 後略 >

## 第二部 発行者情報

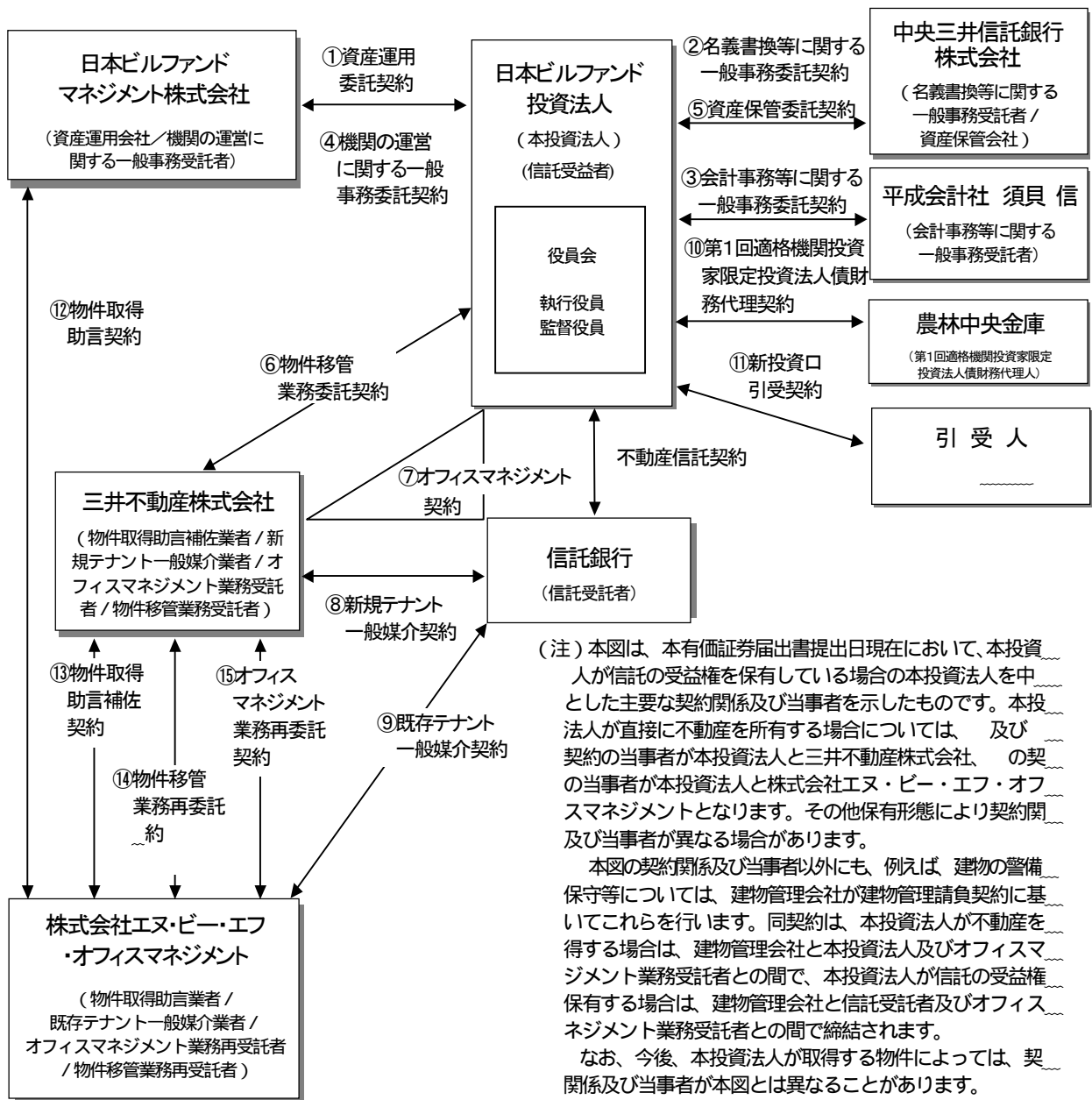
### 第1 ファンドの状況

#### 1. 概況

< 訂正前 >

#### (八) ファンドの関係法人

< 前略 >

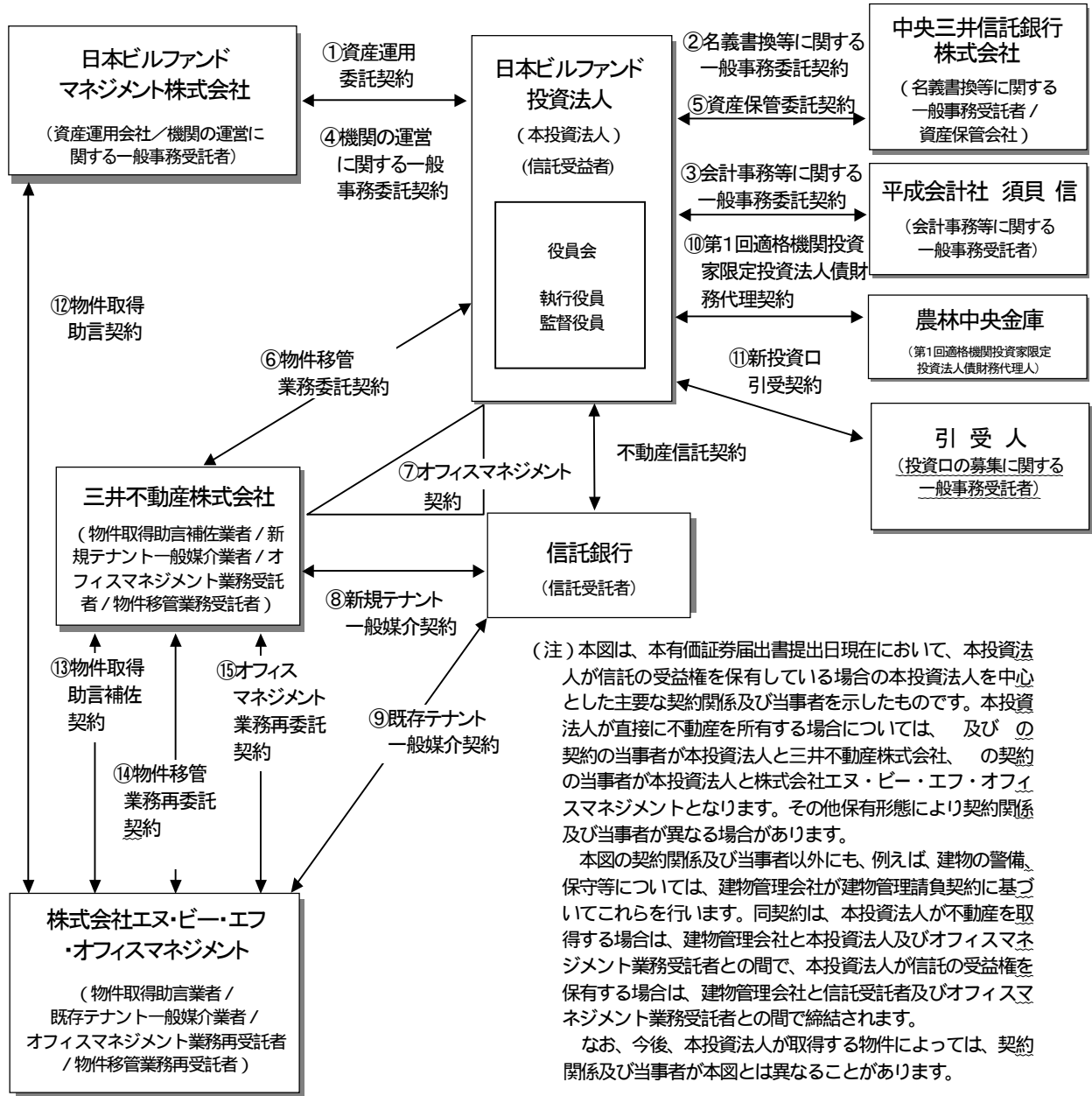


< 後略 >

< 訂正後 >

(八) ファンドの関係法人

< 前略 >



(注) 本図は、本有価証券届出書提出日現在において、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、及びの契約の当事者が本投資法人と三井不動産株式会社、の契約の当事者が本投資法人と株式会社エヌ・ビー・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。

本図の契約関係及び当事者以外にも、例えば、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に基づいてこれらを行います。同契約は、本投資法人が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、本投資法人が信託の受益権を保有する場合は、建物管理会社と信託受託者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。

なお、今後、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。

< 後略 >



## 2. 投資方針

< 訂正前 >

### (二) 分配方針

#### (b) 利益を超えた金銭の分配

< 前略 >

(2) 経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により本投資法人が適切と判断する場合、当期における減価償却額から当期における適切な積立金等を控除した額を限度として本投資法人が決定した金額

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。

ただし、本投資法人が「利益配当等の損金算入要件」(「第1 ファンドの状況、4. 投資主の権利行使等、(ロ)課税上の取扱い、(c)投資法人の税務、(1)利益配当等の損金算入要件」の\_\_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、「4. 投資主の権利行使等、(1)課税上の取扱い」をご参照ください。

< 後略 >

< 訂正後 >

### (二) 分配方針

#### (b) 利益を超えた金銭の分配

< 前略 >

(2) 経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により本投資法人が適切と判断する場合、当期における減価償却額から当期における適切な積立金等を控除した額を限度として本投資法人が決定した金額

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。

ただし、本投資法人が「利益配当等の損金算入要件」(「第1 ファンドの状況、4. 投資主の権利行使等、(ロ)課税上の取扱い、(c)投資法人の税務、(1)利益配当等の損金算入要件」の(イ)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、「4. 投資主の権利行使等、(1)課税上の取扱い」をご参照ください。

< 後略 >

### 3. 管理及び運営の仕組み

#### (イ) 資産管理等の概要

##### (d) その他

< 訂正前 >

#### (6) 関係法人との契約の更改等

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は次のとおりです。

##### 日本ビルファンドマネジメント株式会社（資産運用会社）との間の資産運用委託契約

- ・ 契約の有効期間は、本投資法人の登録完了日から1年間とする。ただし、期間満了3ヶ月までに双方いずれからも文書による別段の申出がないときは、さらに1年間延長されるものとし、以後も同様とする。
- ・ 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する。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する。
- ・ 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する。
  - A. 資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき
  - B. 上記Aに掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引続き委託することに堪えない重大な事由があるとき
- ・ 本投資法人は、資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、契約を解除しなければならない。
  - A. 投資信託委託業者でなくなったとき
  - B. 投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき
  - C. 解散したとき
- ・ 契約は、本投資法人及び資産運用会社の合意並びに法令に従って変更することができる。

##### 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）との間の名義書換等に関する一般事務委託契約

- ・ 契約は期限を定めない。
- ・ 契約は合意により解約することができ、両当事者が合意した日をもって終了する。
- ・ 委託契約は、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することにより解約することができる。ただし、名義書換等に関する一般事務受託者が契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき名義書換等の事務の委託を義務付けられていることに鑑み、本投資法人が名義書換等に関する一般事務受託者以外の者との間で当該事務の委託に関する契約を締結することができるまで、契約は引続き効力を有するものとする。
- ・ 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、直ちに契約を解約することができる。
  - A. 契約の各条項に違背し、かつ引続き契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合
  - B. 破産、民事再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理手続開始若しくは特別清算開始の申立がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき
- ・ 契約は、本投資法人及び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る。

< 中略 >

本投資法人、（信託不動産の場合のみ）信託受託者、及びオフィスマネジメント業務受託者としての三井不動産株式会社との間のオフィスマネジメント契約

- a. 本投資法人が保有する不動産に関して締結される本投資法人及びオフィスマネジメント業務受託者としての三井不動産株式会社との間のオフィスマネジメント契約

< 中略 >

- ・ 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。

< 中略 >

物件取得助言業者としての株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメントと物件取得助言補佐業者としての三井不動産株式会社との間の物件取得助言補佐契約

- ・ 契約の期間は物件取得助言契約が終了する日までとする。
- ・ 前項にかかわらず、物件取得助言業者は、14日前の事前の書面による通知により、いつでも契約を解約することができる。ただし、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る。

< 後略 >

< 訂正後 >

(6) 関係法人との契約の更改等

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は次のとおりです。

日本ビルファンドマネジメント株式会社（資産運用会社）との間の資産運用委託契約

- ・ 契約の有効期間は、本投資法人の登録完了日から1年間とする。ただし、期間満了3ヶ月までに双方いずれからも文書による別段の申出がないときは、さらに1年間延長されるものとし、以後も同様とする。
- ・ 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する。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する。
- ・ 上記にかかわらず、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する。
  - A. 資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき
  - B. 上記Aに掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引続き委託することに堪えない重大な事由があるとき
- ・ 本投資法人は、資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、契約を解除しなければならない。
  - A. 投資信託委託業者でなくなったとき
  - B. 投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき
  - C. 解散したとき
- ・ 契約は、本投資法人及び資産運用会社の合意並びに法令に従って変更することができる。

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）との間の名義書換等に関する一般事務委託契約

- ・ 契約は期限を定めない。

- ・ 契約は合意により解約することができ、両当事者が合意した日をもって終了する。
- ・ 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る。この場合には契約はこの通知到達の日から3ヶ月以上経過後の当事者間の合意によって定める日に終了する。ただし、名義書換等に関する一般事務受託者が契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき名義書換等の事務の委託を義務付けられていることに鑑み、本投資法人が名義書換等に関する一般事務受託者以外の者との間で当該事務の委託に関する契約を締結することができるまで、契約は引続き効力を有するものとする。
- ・ 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る。
  - A. 当事者のいずれか一方が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、他方が行う文書による解約の通知。この場合には、その通知において指定する日に終了する。
  - B. 当事者の一方において破産、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、他方が行う文書による解約の通知。この場合には解約の通知において指定する日に終了する。
- ・ 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る。

< 中略 >

本投資法人、（信託不動産の場合のみ）信託受託者、及びオフィスマネジメント業務受託者としての三井不動産株式会社との間のオフィスマネジメント契約

- a. 本投資法人が保有する不動産に関して締結される本投資法人及びオフィスマネジメント業務受託者としての三井不動産株式会社との間のオフィスマネジメント契約

< 中略 >

- ・ 本投資法人が不動産を購入または売却した場合、契約をこれらに適用しまたは適用を終了するものとする。

< 中略 >

物件取得助言業者としての株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメントと物件取得助言補佐業者としての三井不動産株式会社との間の物件取得助言補佐契約

- ・ 契約の期間は資産運用委託契約が終了する日までとする。
- ・ 上記にかかわらず、物件取得助言業者は、14日前の事前の書面による通知により、いつでも契約を解約することができる。ただし、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る。

< 後略 >

## 4. 投資主の権利行使等

< 訂正前 >

### (イ) 投資主の権利

#### (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 か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監督官庁に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）。

< 訂正後 >

### (イ) 投資主の権利

#### (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 か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）。