

【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23年3月30日

【計算期間】 第19期(自平成22年7月1日至平成22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 西川 勉

【本店の所在の場所】 東京都千代田区丸の内一丁目9番1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
取締役運営本部長 薮木 浩

【連絡場所】 東京都千代田区丸の内一丁目9番1号

【電話番号】 03(6259)8681

【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		第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
決算年月		平成18年6月	平成18年12月	平成19年6月	平成19年12月	平成20年6月
営業収益	百万円	24,307	25,894	26,640	27,813	30,087
うち不動産賃貸事業収益	百万円	22,872	25,894	26,640	27,813	29,219
営業費用	百万円	12,622	14,242	14,528	15,356	15,558
うち不動産賃貸事業費用	百万円	11,472	13,094	13,323	14,077	14,177
営業利益	百万円	11,685	11,651	12,111	12,457	14,529
経常利益	百万円	9,851	9,766	10,063	10,226	12,222
当期純利益	百万円	9,850	9,765	10,062	10,225	12,221
出資総額	百万円	346,446	346,446	346,446	346,446	386,175
発行済投資口総数	口	508,000	508,000	508,000	508,000	542,000
純資産額	百万円	356,297	356,212	356,509	356,672	398,397
総資産額	百万円	633,693	634,117	680,266	672,194	725,626
1口当たり純資産額	円	701,373	701,206	701,790	702,110	735,050
1口当たり当期純利益	(注2) (注3) 円	20,836	19,224	19,808	20,129	22,831
分配総額	百万円	9,850	9,765	10,062	10,225	12,221
1口当たり分配金額	円	19,391	19,224	19,809	20,129	22,549
うち1口当たり利益分配金額	円	19,391	19,224	19,809	20,129	22,549
うち1口当たり利益超過分配金額	円					
自己資本比率	%	56.2	56.2	52.4	53.0	54.9
自己資本利益率	(注4) %	3.1 (6.3)	2.7 (5.5)	2.8 (5.6)	2.9 (5.7)	3.2 (6.5)
[その他参考情報]						
当期運用日数	日	181	184	181	184	182
総資産経常利益率	(注4) %	1.6 (3.3)	1.5 (3.1)	1.5 (3.1)	1.5 (3.0)	1.7 (3.5)
配当性向	(注5) %	100.0	99.9	100.0	99.9	99.9
期末投資物件数	(注6) 件	55	55	56	56	58
期末総賃貸可能面積	(注7) m ²	670,249	670,513	692,222	692,286	750,701
期末テナント数	(注7) 件	887	892	910	897	931
期末稼働率	(注7) %	98.7	97.8	99.0	98.6	97.4
当期減価償却費	百万円	4,535	4,987	5,124	5,168	5,276
当期資本的支出額	百万円	752	1,316	1,210	1,193	1,620
賃貸NOI(ネットオペレーティングインカム)	(注4) 百万円	15,935	17,787	18,442	18,904	20,317
1口当たりFFO(ファンズフロムオペレーション)	(注2) 円	27,395	29,042	29,896	30,303	31,066

回次		第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
決算年月		平成20年12月	平成21年 6月	平成21年12月	平成22年 6月	平成22年12月
営業収益	百万円	31,218	30,761	29,927	28,340	27,314
うち不動産賃貸事業収益	百万円	31,218	30,761	29,927	28,034	27,314
営業費用	百万円	16,627	16,464	16,404	16,168	15,995
うち不動産賃貸事業費用	百万円	15,228	15,111	15,086	14,827	14,824
営業利益	百万円	14,590	14,296	13,523	12,171	11,318
経常利益	百万円	12,061	11,733	10,663	9,282	8,399
当期純利益	百万円	12,060	11,801	10,662	9,281	8,398
出資総額	百万円	386,175	386,175	386,175	386,175	386,175
発行済投資口総数	口	542,000	542,000	542,000	542,000	542,000
純資産額	百万円	398,236	397,978	396,838	395,457	394,574
総資産額	百万円	766,248	783,793	782,311	774,378	765,202
1口当たり純資産額	円	734,753	734,276	732,173	729,626	727,996
1口当たり当期純利益	(注2) (注3) 円	22,252	21,774	19,671	17,124	15,495
分配総額	百万円	12,060	11,802	10,662	9,281	8,398
1口当たり分配金額	円	22,252	21,775	19,672	17,125	15,495
うち1口当たり利益分配金額	円	22,252	21,775	19,672	17,125	15,495
うち1口当たり利益超過分配金額	円					
自己資本比率	%	52.0	50.8	50.7	51.1	51.6
自己資本利益率	(注4) %	3.0 (6.1)	3.0 (5.9)	2.7 (5.4)	2.3 (4.7)	2.1 (4.3)
[その他参考情報]						
当期運用日数	日	184	181	184	181	184
総資産経常利益率	(注4) %	1.6 (3.2)	1.5 (3.0)	1.4 (2.7)	1.2 (2.4)	1.1 (2.2)
配当性向	(注5) %	99.9	100.0	100.0	100.0	99.9
期末投資物件数	(注6) 件	60	61	61	59	59
期末総賃貸可能面積	(注7) m ²	763,658	770,270	770,150	763,000	762,983
期末テナント数	(注7) 件	946	926	898	910	952
期末稼働率	(注7) %	96.8	95.4	94.8	94.5	96.6
当期減価償却費	百万円	5,356	5,354	5,282	5,238	5,171
当期資本的支出額	百万円	2,145	835	1,406	1,478	1,769
賃貸NOI(ネットオペレーティングインカム)	(注4) 百万円	21,345	21,004	20,123	18,445	17,660
1口当たりFFO(ファンズフロムオペレーション)	(注2) 円	32,134	31,654	29,417	26,483	25,036

(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。

2. 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」から不動産等売却損益を控除した額と「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。

3. 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。

4. 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6ヶ月決算であるため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 / 期首純資産額と期末純資産額の平均) × 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

5. 上表において、「配当性向」については小数点第1位未満を切捨てにて表示しています。

6. 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。

7. 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/(イ)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。

8. 第10期より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号)を適用しています。

事業の状況

(ア)業績等の概要

A.投資環境と運用実績

当期の日本経済においては、アジア向けを中心に輸出が緩やかに増加し、設備投資及び雇用情勢、個人消費等にも持ち直しの動きが見られたものの、円高の進行等を背景に、期末にかけて景気改善の動きには一服感が見られるようになり、失業率も引き続き高水準に留まるなど、依然として厳しい状況にありました。また、オフィスビル賃貸市場におきましては、経営効率化を目的とした事務所の統合移転等の動きが続き、中小型ビルの空室率は引き続き上昇し、地方都市部の空室率も高水準で推移しましたが、一方で、特に都心部の大型優良物件においては、賃料の下方調整等を背景として新規入居や増床等の動きが進み、稼働率の底入れが見られました。不動産流通市場におきましては、資金調達環境の改善や不動産価格の調整が進んだこと等から、都心部を中心に取引事例が見られました。

このような状況下、本投資法人は、今までと同様に、立地・規模・設備インフラ面から物件競争力が高く、安定的な賃貸キャッシュ・フローが期待できる優良オフィスビルへの投資を基本方針とした資産運用を継続し、物件取得を検討しましたが、結果として、当期におきましては新たな物件の取得にはいたりませんでした。また、保有物件につきましては、テナント満足度の更なる向上を目指した運営管理、設備の更新・新設を計画的に実施するとともに、適切なマーケットの把握と賃料設定、及び既存テナントの賃料改定の実施等により安定的な賃貸事業収入の確保を図りました。

なお、当期末における本投資法人の全不動産ポートフォリオは、保有物件ベースで59物件、投資額7,795億円(取得価格ベース)、総賃貸可能面積は76.2万㎡(23.1万坪)、期末稼働率は96.6%(前期比2.1ポイントの上昇)となり、テナント総数は952となっています。

B.資金調達の概要

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・無保証のコーポレートファイナンスを活用し、財務の安定性に配慮しています。借入れにあたっては、資産の長期運用及び将来の金利上昇リスク軽減の観点から長期固定金利借入れによる調達を進める一方で、物件取得時の機動的な資金調達等の観点から短期借入れによる調達も行っています。さらに、返済期限の分散を行い、一時期に返済期限が集中しないように運用しています。

機動的な資金調達及び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、極度額総額500億円のコミットメントラインを設定しています。また、資金調達手段の多様化を図るため、平成21年1月には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を提出しており、平成22年12月31日現在の発行枠残高は1,900億円となっています。なお、テナントからの預り敷金についても効率的に運用し、平成22年12月31日現在の運用している敷金相当額(預金見合いがない敷金相当額)は290億円となっています。

これらの結果、当期末時点における総資産負債比率(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、以下同様。)は46.3%、長期固定有利子負債比率(有利子負債残高における長期固定有利子負債残高の比率、以下同様。)は85.0%となっています。

コミットメントラインの概要

借入極度額	300億円	200 億円
契約締結日	平成20年 9 月 1 日	平成22年 3 月18日
契約期限	平成23年 8 月31日	平成23年 3 月17日
担保・保証等	無担保・無保証	無担保・無保証

なお、借入極度額200億円のコミットメントラインの契約期限の到来に伴い、借入極度額200億円（無担保・無保証）、契約期限を平成24年 3 月16日とするコミットメントラインを設定しています。

発行登録書の概要

発行予定額	2,000億円以内
発行予定期間	平成21年 2 月 6 日より平成23年 2 月 5 日まで
資金使途	特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律第 2 条第 1 項における意味を有します）の取得資金、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

なお、上記発行登録書の期限到来に伴い、平成23年 1 月25日に、発行予定額2,000億円以内、発行予定期間を平成23年 2 月 7 日から平成25年 2 月 6 日とする発行登録書を提出しています。

また、平成23年 3 月 1 日現在の本投資法人が取得している発行体格付（発行体の将来の信用力に関する各信用格付業者の意見）は以下のとおりです。

信用格付業者の商号又は名称	格付内容
スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社（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・ジャパン株式会社（Moody's）	発行体格付：A1 格付け見通し：ネガティブ
株式会社格付投資情報センター（R & I）	発行体格付：AA 格付けの方向性：安定的

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、営業収益は27,314百万円（前期比1,026百万円減、3.6%減）、不動産賃貸事業利益は12,489百万円（前期比717百万円減、5.4%減）、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11,318百万円（前期比853百万円減、7.0%減）、経常利益は8,399百万円（前期比882百万円減、9.5%減）、当期純利益は8,398百万円（前期比883百万円減、9.5%減）となりました。これは、既存テナントの賃料改定等により賃貸事業収入が減少したことや、前期は不動産等売却益を計上していたことが主な要因です。

また、分配金につきましては、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、当期末処分利益の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口 1 口当たりの分配金は15,495円となりました。

（イ）今後の運用方針及び対処すべき課題

オフィスビル賃貸市場においては、賃料水準の動向やオフィスビルの供給増加に伴う需給バランスの変化等、マーケット動向を引き続き注視していく必要があると思われませんが、賃料水準の下方調整が相当程度進んだこと等により、東京都心部の大型優良物件を中心に稼働率の改善が期待されます。

不動産流通市場においては、大型優良物件の市場供給は未だ多くありませんが、資金調達環境の改善や不動産価格の調整が進んだこと等から、今後、市場が活性化していくことが期待されます。

また、金融機関の融資姿勢等、資金調達環境の動向については引き続き注視する必要があるものと思われませんが、不動産市場に対する資金供給の状況は改善傾向にあります。

ただし、平成23年 3 月11日に、三陸沖を震源とする国内観測史上最大規模の東北地方太平洋沖地震が発生し、各地に甚大な被害をもたらしています。本書提出日現在において、経済活動への影響の

全容は明らかになっていませんが、オフィスビル賃貸市場、不動産流通市場及び資金調達環境等への影響については注意が必要であるものと考えられます。

このような状況下、本投資法人は以下の運用方針のもと、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定的な収益の確保を目指し、適正な運用を実施します。

A．保有物件の運用方針

オフィス賃貸市場動向を注視し、市場環境に即した柔軟な対応を行うことで、賃貸事業収入の維持を図ります。既存テナントに対しては、良好なリレーションの維持、ビルに対する満足度の向上を基本方針として、賃料水準の維持、解約防止に努めます。また、新規テナントにつきましては、マーケットの動向を的確にとらえたリーシング活動により、空室期間の短縮と稼働率の維持・向上を目指します。

また、建物への設備投資につきましては、リニューアル工事や環境対応工事等、賃貸ビルとしての競争力の維持・向上に資する適切かつ効果的な工事、設備の更新・新設等を実施していきます。

B．新規物件の投資方針

三井不動産グループをはじめとする有力な情報チャンネルを持っていること、多様な手法による取得実績を通じノウハウの蓄積が進んでいること、加えて、上場投資法人の中で最大規模であること等の優位性を最大限に活かし、適切なリスクマネジメントを行い、ポートフォリオ全体の質向上に中長期的に寄与する優良物件を厳選し投資していきます。なお、投資にあたっては、財務運営状況を十分に考慮し、金融・経済情勢や不動産マーケットの動向を注視しながら、堅実な判断を行っていきます。また、物件の成長性や安定性・規模・立地等を踏まえポートフォリオ全体の構成を考慮し、資産の入れ替えについても検討していきます。

C．財務戦略等

財務面における借入金による資金調達につきましては、資産の長期運用の観点及び調達の安定性の観点から、従来どおり長期固定金利の資金調達を基本とします。また、調達基盤の拡充の観点からも、マーケット環境を注視しつつ、引き続き投資法人債の発行にも取り組みます。

次期におきましても、総資産負債比率のターゲットは引き続き40%から50%を当面の目標とし、上限の目処を60%とします。また、長期固定有利子負債比率のターゲットにつきましては、80%から90%を当面の目標として財務運営を行います。

また、東京証券取引所における適時開示に加え、ウェブサイトの充実により、各種ディスクロージャー資料、物件に関する情報、運用状況及び分配金に関する情報等、本投資法人について投資判断上有用と思われる情報の提供に努めていきます。

D．コンプライアンス・リスク管理

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。)及び金融商品取引法をはじめとする各種法令の遵守はもとより、資産規模の拡大や社会的要請・外部環境の変化等に対応し、健全かつ適切な業務運営を確保するため、コンプライアンス・リスク管理態勢の更なる強化に取り組みます。

(ウ) 決算日後に生じた重要な事実

平成23年1月11日及び平成23年1月19日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行に関する決議を行い、平成23年1月26日及び平成23年2月22日に払込が完了し、下記条件にて発行しました。この結果、本書日付現在の出資総額は415,114,926,000円、発行済投資口数は578,500口となっています。

(a) 一般募集(公募)による新投資口の発行

発行新投資口数	34,000口
発行価格	818,025円
発行価格の総額	27,812,850,000円
発行価額	792,855円
発行価額の総額	26,957,070,000円
払込期日	平成23年1月26日
分配金起算日	平成23年1月1日

(b) 第三者割当による新投資口の発行

発行新投資口数	2,500口
発行価額	792,855円
発行価額の総額	1,982,137,500円
払込期日	平成23年2月22日
分配金起算日	平成23年1月1日
割当先	野村證券株式会社

(参考情報)

(a) 平成20年8月29日付で、以下の資産の取得について売買契約書を締結しており、平成23年1月31日付で取得を完了しています。取得日現在の概況等は以下のとおりです。

物件の名称	NBF上野ビル	
特定資産の種類	不動産	
所在地(住居表示)	東京都台東区東上野四丁目24番11号	
土地	地積	2,405.22㎡(敷地全体)
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権(敷地権割合約78.06%)
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	15,467.77㎡(建物全体)
	所有形態	所有権(区分所有)
	建築時期	平成22年1月5日
	所有階・床面積・用途等	所有階:事務所(地下1階~1階、4~13階) 10,339.37㎡(持分100%) 所有割合:専有面積割合で約78.06%に相当
取得年月日	平成23年1月31日	
取得価格	10,400,000,000円	
信託受託者	-	
建物管理会社	清水建設株式会社	
特記事項	本物件は、区分所有建物であり、当該区分所有に係る規約の適用を受けます。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。	

(b)平成23年1月11日付で、以下の資産の取得について売買契約書を締結しており、平成23年2月28日付で取得を完了しています。取得日現在の概況等は以下のとおりです。

物件の名称	リバーシティM - SQUARE	
特定資産の種類	不動産	
所在地(住居表示)	東京都中央区佃二丁目1番6号	
土地	地積	4,808.71㎡
	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8階建
	延床面積	26,439.03㎡(建物全体)
	所有形態	所有権100%
	建築時期	平成22年1月15日
	用途	事務所、店舗、駐車場
取得年月日	平成23年2月28日	
取得価格	13,350,000,000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式会社	
特記事項	本敷地に関しては、「東京都環境確保条例」の規定に従い、掘削除去及び舗装・盛土(一部で土壌の入れ替え)措置が実施され、「汚染拡散防止措置完了届出書」が東京都に受理されています。	

物件の名称	日本橋兜町M - SQUARE	
特定資産の種類	不動産	
所在地(住居表示)	東京都中央区日本橋兜町1番4号	
土地	地積	808.05㎡
	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	5,053.97㎡(建物全体)
	所有形態	所有権100%
	建築時期	平成21年6月15日
	用途	事務所、店舗、駐車場
取得年月日	平成23年2月28日	
取得価格	4,850,000,000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式会社	
特記事項	本物件は隣地所有者である三井不動産株式会社が建物を建築する場合、本物件の増築部として建築され区分所有建物となることを了承する旨協定書を締結しています。	

物件の名称	博多祇園M - S Q U A R E	
特定資産の種類	不動産	
所在地(住居表示)	福岡県福岡市博多区冷泉町2番1号	
土地	地積	3,384.06㎡
	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10階建
	延床面積	18,670.54㎡(建物全体)
	所有形態	所有権100%
	建築時期	平成21年6月25日
	用途	事務所、店舗
取得年月日	平成23年2月28日	
取得価格	8,000,000,000円	
信託受託者		
建物管理会社	株式会社ファビルス	

(c) 平成23年1月11日付で、以下の資産の取得について売買契約書を締結しており、平成23年3月31日の引渡しを予定しています。契約締結日現在の概況等は以下のとおりです。

物件の名称	ゲートシティ大崎(追加取得分)															
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㎡(敷地全体)														
	用途地域	準工業地域														
	所有形態	42,476.01㎡の所有権(敷地権割合約5.49%)(既保有分と合わせ敷地権割合約17.76%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	<table border="0"> <tr> <td>所有階：事務所(西16階)</td> <td>858.74㎡</td> <td>(持分1/1)</td> </tr> <tr> <td>事務所(西17階)</td> <td>3,442.93㎡</td> <td>(持分1/1)</td> </tr> <tr> <td>事務所(西18階)</td> <td>3,442.93㎡</td> <td>(持分1/1)</td> </tr> <tr> <td>事務所(東17階)</td> <td>858.74㎡</td> <td>(持分1/1)</td> </tr> <tr> <td>店舗(地下1階～(地上)3階)</td> <td>5,433.97㎡</td> <td>(持分約6.36%)</td> </tr> </table> <p>所有割合：専有面積割合で約5.74%に相当(既保有分と合わせ約18.64%に相当)</p>	所有階：事務所(西16階)	858.74㎡	(持分1/1)	事務所(西17階)	3,442.93㎡	(持分1/1)	事務所(西18階)	3,442.93㎡	(持分1/1)	事務所(東17階)	858.74㎡	(持分1/1)	店舗(地下1階～(地上)3階)	5,433.97㎡
所有階：事務所(西16階)	858.74㎡	(持分1/1)														
事務所(西17階)	3,442.93㎡	(持分1/1)														
事務所(西18階)	3,442.93㎡	(持分1/1)														
事務所(東17階)	858.74㎡	(持分1/1)														
店舗(地下1階～(地上)3階)	5,433.97㎡	(持分約6.36%)														
取得予定年月日	平成23年3月31日															
取得予定価格	11,650,000,000円(注)															
信託受託者																
建物管理会社	三井不動産株式会社															
特記事項	<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係る規約・協定書等の適用を受けます。なお、当該区分所有に係る規約において、専有部分と敷地部分の分離処分の禁止が、また当該共有に係る協定書において、共有持分を譲渡する場合の他の共有者の優先買取権、共有に係る分割請求の禁止などが定められています。</p>															
	<p>本敷地に関しては、「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が、建設工事の際の掘削などにより適切に場外に搬出しています。</p>															
	<p>本投資法人の取得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株式会社の間で締結された「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。</p>															
	<p>本投資法人は、本物件を三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社はこれを転借人に転貸します。</p>															
	<p>本投資法人(買主)の責に帰すべき事由に基づき本物件の売買契約が解除された場合には、売主に対し、かかる解除の違約金として売買代金の20%を支払うこととなっています。</p>															

(注) 売買価格(取得価格と修繕積立金の合計)は12,000,000,000円ですが、取得予定日(平成23年3月31日)の修繕積立金の金額が確定していないため、現時点で取得価格は確定していません。よって、本物件の取得予定価格は概算の金額を記載しています。

(d)平成23年1月11日付で、以下の資産の取得について売買契約書を締結しており、平成23年4月15日の引渡しを予定しています。契約締結日現在の概況等は以下のとおりです。

物件の名称	調布サウスゲートビル	
特定資産の種類	不動産	
所在地(住居表示)	東京都調布市小島町二丁目48番地26	
土地	地積	3,400.82㎡(敷地全体)
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権(敷地権割合約80.73%)
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付11階建
	延床面積	22,788.71㎡(建物全体)
	所有形態	所有権(区分所有)
	建築時期	平成19年10月26日
	所有階・床面積・用途等	所有階: 事務所・休憩室・倉庫(3階~11階) 13,684.05㎡(持分100%) 所有割合: 専有面積割合で約84.39%に相当
取得予定年月日	平成23年4月15日	
取得予定価格	9,320,000,000円	
信託受託者		
建物管理会社	株式会社シミズ・ビルライフケア	
特記事項	本物件は、区分所有建物であり、当該区分所有に係る規約の適用を受けます。なお、規約においては、分割請求の禁止などが定められています。	
	本投資法人が賃貸借契約期間中、本物件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、賃借人の購入の意思を確認する必要があります。	
	本投資法人(買主)の責に帰すべき事由に基づき本物件の売買契約が解除された場合には、売主に対し、かかる解除の違約金として売買代金の20%を支払うこととなっています。	

(e) 平成23年2月25日付で、以下の資産の取得を決定し、平成23年3月中に売買契約の締結及び平成23年9月末までの引渡しを予定しています。なお、平成23年2月25日現在の概況等は以下のとおりです。

物件の名称	三菱重工ビル	
特定資産の種類	信託受益権(注)	
所在地(住居表示)	東京都港区港南二丁目16番5号	
土地	地積	20,476.14㎡(敷地全体)
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権の共有持分(53分の16)を信託財産とした信託受益権の準共有持分(60%) (上記地積の約18.1%相当)
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3階付33階建(建物全体)
	延床面積	222,346.26㎡(建物全体)
	所有形態	三菱重工ビルを信託財産とした信託受益権の準共有持分(60%) (三菱重工ビルは隣接する品川グラウンドセントラルタワーと1棟を構成する区分所有建物であり、その区分所有割合(共用部分の持分割合)は53分の16です。) (上記延床面積の約18.1%相当)
	建築時期	平成15年4月1日
	所有階	地下3階~地上29階(信託財産の専有部分及び共用部分)
	用途	事務所・店舗
取得予定年月日	平成23年9月末日まで	
取得予定価格	36,300,000,000円	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社(予定)	
建物管理会社	株式会社田町ビル(予定)	
特記事項	本取得は、売買契約締結によりフォワードコミットメント等(契約締結から1ヶ月を経過した後に決済・引渡しを行うもの)に該当することとなります。 買主の売買契約上の義務違反(当該買主の義務は本投資法人と共同買主である国内機関投資家との連帯債務となる予定です。)により当該契約が解除された場合の違約金については、売買契約において定められる予定です。売買契約については、詳細内容確定次第、締結に関する決定を行い、その旨及び当該違約金について公表することとします。	

(注) 本物件は引渡しまでに取得先である三菱重工業株式会社により信託され、本投資法人は国内機関投資家と共同で当該信託受益権を取得する予定です。

(2) 【投資法人の目的及び基本的性格】

本投資法人は、投信法に基づき、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、本投資法人からその資産の運用を委託された資産運用会社（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、本投資法人に属する資産（以下、「運用資産」といいます。）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。本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻が認められないクローズド・エンド型です。

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）。

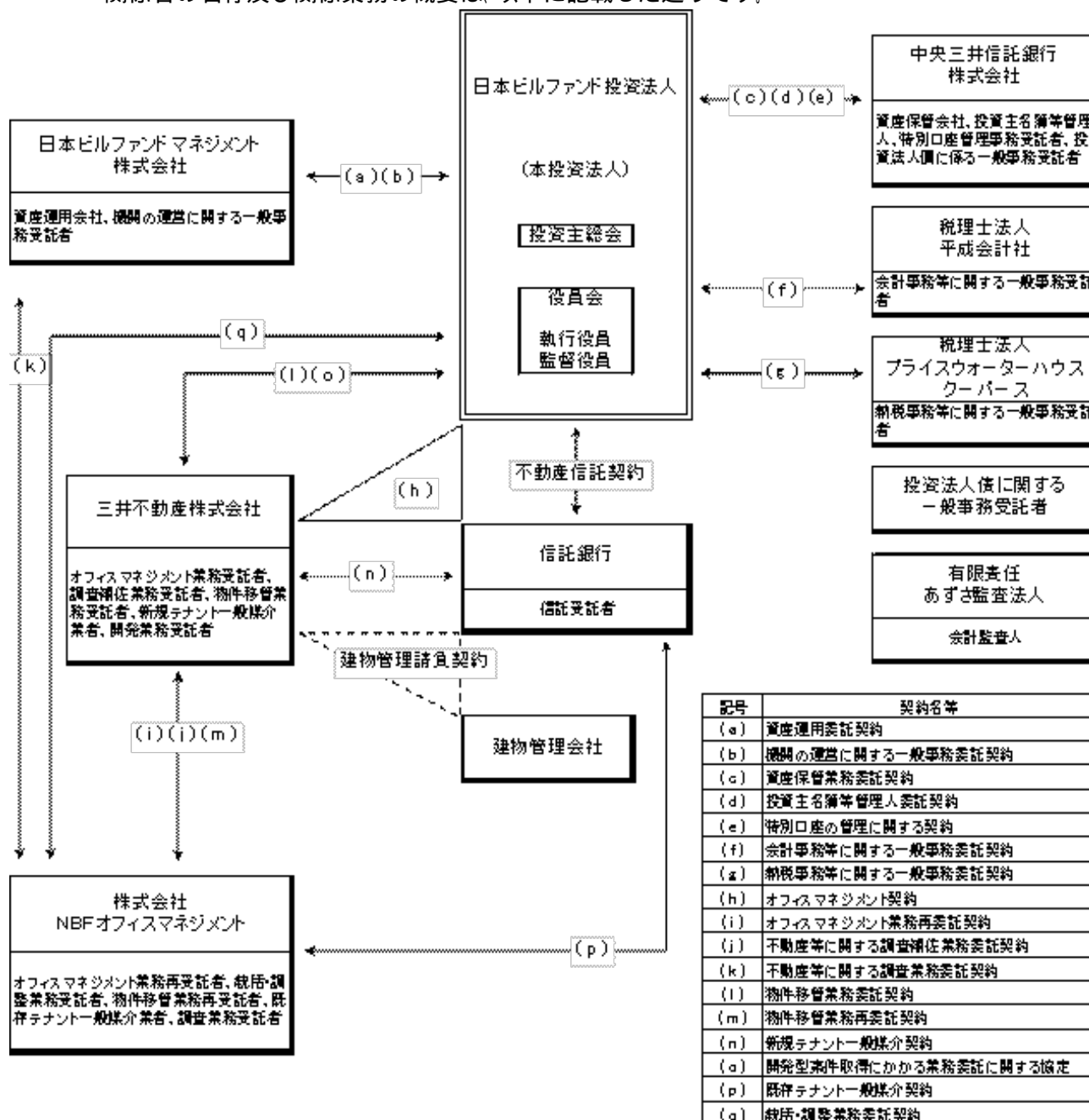
（注）本書中で、東京都心部、東京周辺都市部及び地方都市部とは、それぞれ以下の地域を指すものとします。

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（東京23区を除きます。）、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】

本投資法人並びに本投資法人の関係法人の仕組図及び業務の概要

本投資法人の関係法人（本投資法人の資産運用会社、一般事務受託者、資産保管会社）及びその他の関係者の名称及び関係業務の概要は、以下に記載した通りです。



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。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。

本投資法人が直接に不動産（以下、不動産の賃借権又は地上権を含む意味で用いる場合があります。）を保有する場合については、信託銀行との間で不動産信託契約は締結されません。また、(h)及び(n)の契約の当事者が本投資法人と三井不動産株式会社、(p)の契約の当事者が本投資法人と株式会社NBF オフィスマネジメントとなります。さらに、建物管理請負契約は、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。

その他、本投資法人が取得する物件や保有形態により、契約関係及び当事者が異なる場合があります。

(ア) 日本ビルファンド投資法人（本投資法人）

投資法人として、投資主より受け入れた資金や投資法人債、借入れ等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(信託の受益権を含む。)及びその他の資産に投資することにより運用を行います。

(イ) 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)

A. 資産運用委託契約(上記仕組図(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、資産の運用を行います。

B. 機関の運営に関する一般事務委託契約(上記仕組図(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、以下の事務を行います。

a 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書類等の送付並びに議決権行使書面(又は委任状)に関する事務を除く。)

b 役員会の運営に関する事務

(ウ) 中央三井信託銀行株式会社(資産保管会社、投資主名簿等管理人、特別口座管理事務受託者及び投資法人債に係る一般事務受託者)

A. 資産保管業務委託契約(上記仕組図(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(不動産の登記済権利証、登記識別情報通知書、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。

B. 投資主名簿等管理人委託契約(上記仕組図(d))に従い、本投資法人からの委託に基づき、投資主名簿等管理人として、以下の事務を行います。

a 投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事項

b 投資主名簿への記録、投資口の質権の登録又はその抹消に関する事項

c 投資主等(本投資法人の投資主及び登録投資口質権者又はこれらの者の代理人等をいいます。以下、「投資主等」といいます。)の氏名、住所の登録に関する事項

d 投資主等の提出する届出の受理に関する事項

e 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面(又は委任状)の作成等に関する事項

f 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

g 分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事項

h 投資口に関する照会応答、諸証明書の発行に関する事項

i 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

j 募集投資口の発行に関する事項

k 投資口の併合又は分割に関する事項

l 投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事項(上記に掲げる事務に関連するものに限る。)

m 法令又は投資主名簿等管理人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

n その他振替機関との情報の授受に関する事項

o 上記に掲げる事務のほか、協議のうえ定める事項

C. 特別口座の管理に関する契約(上記仕組図(e))に従い、本投資法人からの委託に基づき、特別口座管理事務受託者として、以下の事務を行います。

a 振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事項

b 総投資主報告に関する事項

c 新規記載又は記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事項

- d 株式会社証券保管振替機構(以下、「保管振替機構」といいます。)からの本投資法人に対する個別投資主通知及び本投資法人の保管振替機構に対する情報提供請求に関する事項
 - e 振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事項
 - f 特別口座の開設及び廃止に関する事項
 - g 特別口座の加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更の登録及び特別口座の加入者情報の保管振替機構への届出に関する事項
 - h 特別口座の加入者本人のために開設された他の口座への振替手続に関する事項
 - i 社債、株式等の振替に関する法律(以下、「振替法」といいます。)で定める取得者等による特別口座開設等請求に関する事項
 - j 特別口座の加入者からの個別投資主通知の申出に関する事項
 - k 特別口座の加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求に関する事項
 - l 上記に掲げる事務のほか、特別口座の加入者等(投資主、投資口質権者及びこれらの法定代理人又は以上の者の常任代理人をいいます。以下、「特別口座の加入者等」といいます。)による請求に関する事項
 - m 上記に掲げる事務のほか、特別口座の加入者等からの特別口座の加入者等に係る情報及び届出印鑑に関する届出の受理に関する事項
 - n 特別口座の加入者等からの照会に対する応答に関する事項
 - o 投資口の併合又は分割に関する事項
 - p 前各号に掲げる事項のほか、振替制度の運営に関する事項及び協議のうえ定める事項
- D. 投資法人債に関する一般事務の受託内容については、後記「(ク)投資法人債に関する一般事務受託者等」をご参照下さい。

(エ) 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(上記仕組図(f))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、以下の事務を行います。

- a 計算に関する事務
- b 会計帳簿の作成に関する事務
- c 納税に関する事務(補助業務)

(オ) 三井不動産株式会社(オフィスマネジメント業務受託者、調査補佐業務受託者、物件移管業務受託者、新規テナント一般媒介業者及び開発業務受託者)

A. オフィスマネジメント業務

個々若しくは複数の不動産について締結されたオフィスマネジメント契約(上記仕組図(h))に基づき、本投資法人が直接に保有する不動産又は信託不動産につき、「オフィスマネジメント業務」を行います。

本投資法人が直接に保有する不動産(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) 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。本投資法人が直接に保有する不動産又は信託不動産に係るオフィスマネジメント業務の概要は以下の通りです。また、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、本投資法人が保有する信託受益権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保有する不動産の場合	b) 信託不動産の場合
運営管理業務	不動産に係る以下の業務	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

	<ul style="list-style-type: none"> ・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運営管理業務の履行、運営管理業務の進捗に関する報告、修繕積立金計画の提案など) ・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、工事等計画の立案など) ・運営業務(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等を本投資法人に依頼すること) ・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など) ・資金移動の指図業務 ・危機管理業務(罹災対応、訴訟・紛争事件対応) ・会計・経理補助業務 ・賃貸借契約管理業務(賃貸人の代行業務、請求代行など) ・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) ・その他不動産関係契約管理業務 ・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) ・賃貸窓口業務 <ul style="list-style-type: none">)テナント引合情報の収集(再委託対象外))賃貸営業に関するコンサルティング業務(再委託対象外))新規テナント空室営業関係業務(再委託対象外))既存テナント対応業務 	<ul style="list-style-type: none"> ・収益管理業務(同左) ・運営企画業務(同左) ・運営業務(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等を信託受託者に指図すること) ・リーシングマネジメント業務(同左) ・資金移動の指図業務 ・危機管理業務(同左) ・信託不動産の売却の指図通知業務(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図書を送付を行うこと)
<p>信託代行業務 (信託受託者による業務の代行業務)</p>		<ul style="list-style-type: none"> ・会計・経理補助業務 ・賃貸借契約管理業務(上記運営管理業務「a」本投資法人が直接に保有する不動産の場合」の同項目の内容と同じ。) ・建物管理委託契約管理業務(同上) ・その他信託不動産関係契約管理業務(同上) ・資産保全業務(同上) ・賃貸窓口業務(同上)

また、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に関する収益管理、賃貸営業施策及び運営管理方針等の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（以下、「オフィスマネジメント再委託業務」といいます。）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NBFオフィスマネジメントに再委託します（上記仕組図(i)）。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。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契約存続中はもちろんオフィスマネジメント契約終了後においても、オフィスマネジメント契約による業務を通じて知り得た秘密について、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業務再受託者ととも賠償責任を負います。

B．不動産に関する調査補佐業務

不動産等に関する調査補佐業務委託契約（上記仕組図(j)）に従い、株式会社NBFオフィスマネジメントが資産運用会社に対して、不動産等に関する調査業務委託契約（上記仕組図(k)）に基づく不動産に関する調査業務を行うために必要な資料の作成及び収集、報告等を行います（以下、「調査補佐業務」といいます。）。

C．物件移管業務

本投資法人との間での物件移管業務委託契約（上記仕組図(l)）に従い、本投資法人が取得し、資産運用会社が運用を行う不動産に関し、本投資法人が行う不動産の管理の委託に支障が生じないよう、当該不動産に存在する瑕疵等につき、不動産の引渡し前にその治癒の手配（原所有者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手配を行うことを行います。）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を行います。具体的には、以下の業務（以下、「物件移管業務」といいます。）を行います。

- 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 不動産引渡し関係

また、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（以下、「物件移管再委託業務」といいます。）を株式会社NBFオフィスマネジメントに再委託します（上記仕組図(m)）。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賠償責任を負います。

D．新規テナント一般媒介業務

本投資法人（信託受託者を含みます。）との間で個々若しくは複数の不動産ごとに締結される新規テナント一般媒介契約（上記仕組図(n)）に従い、本投資法人（信託受託者を含みます。）が保有する不動産の空室情報等を既存テナント以外のテナント候補に配布し、引合い情報の確保を行い、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。）。

E．開発型案件取得に係る業務

本投資法人との間の開発型案件取得にかかる業務委託に関する協定（上記仕組図(o)）に従い、本投資法人が開発型案件への投資を行う場合の各種リスク（開発リスク、許認可取得リスク、完工リスク等）を低減するため及び物件が稼働するまでの運営を円滑に行うため、開発型案件に関するノウハウ及び運営管理に関するノウハウの提供（具体的には、総合企画業務、コンサルティング業務及び稼働前準備業務）を行います。

(カ) 株式会社NBFオフィスマネジメント（オフィスマネジメント業務再受託者、統括・調整業務受託者、物件移管業務再受託者、既存テナント一般媒介業者及び調査業務受託者）

A．オフィスマネジメント再委託業務

オフィスマネジメント業務再受託者である三井不動産株式会社との間で個々若しくは複数の不動産について締結されるオフィスマネジメント業務再委託契約（上記仕組図(i)）に従い、上記「(オ)三井不動産株式会社/オフィスマネジメント業務」記載の業務のうち、「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）の再委託を受け、かかる業務を行います。

B．統括・調整業務

オフィスマネジメント業務の委託が行われていない物件について、本投資法人との間で締結された統括・調整業務委託契約（上記仕組図(q)）に従い、当該物件の所有者及び建物質貸人（建物管理委託者）又は当該物件の信託に係る受益者として行う業務の委託を受け、かかる業務を行います。

C．物件移管再委託業務

物件移管業務再受託者である三井不動産株式会社から再委託を受けた物件移管業務再委託契約（上記仕組図(m)）に従い、上記「(オ)三井不動産株式会社/物件移管業務」記載の業務のうち、「再委託対象外」と記載した業務を除く全ての業務（物件移管再委託業務）を行います。

D．既存テナント一般媒介業務

本投資法人（信託受託者を含みます。）との間で個々若しくは複数の不動産について締結される既存テナント一般媒介契約（上記仕組図(p)）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。）が保有する不動産の空室情報等を提供し、引合い情報の確保を行い、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。）。

E．不動産に関する調査業務

資産運用会社から委託を受け、不動産等に関する調査業務委託契約（上記仕組図(k)）に基づき、資産運用会社が本投資法人の資産運用の一環として取得を検討している不動産（有価証券の裏付けとなる不動産を含みます。）について、当該不動産に関する調査（以下、「調査業務」といいます。）を行います。

調査業務受託者が実施する調査業務の内容は以下に記載する事項の一部又は全てです。但し、調査業務受託者は、不動産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については、(a)一般に入手可能な情報源から入手したもの、(b)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(c)調査業務受託者が現に有するものの限度で調査を行えば足り、調査業務に

は、(a)宅地建物取引業(宅地建物取引業法第2条第2号に規定する業務をいいます。)における媒介、(b)投資運用業(金融商品取引法第28条第4項に規定する業務をいいます。)又は投資助言・代理業(金融商品取引法第28条第3項に規定する業務をいいます。)に該当する行為は含みません。

- a 不動産のオフィスマーケットの調査
- b 不動産の管理コストの査定
- c 不動産の共有規約・区分所有規約・管理規約等の確認
- d 不動産の建物(計画中のものを含む)及び管理の状況(管理体制・管理状況・法定資格者選任状況・法定届出状況・ユーティリティ・建物利用上の制約等の調査又は確認)
- e 不動産の売買マーケットに関する一般情報の調査
- f 不動産の保有・賃貸・売買全般に関する事項の調査又は情報提供
- g その他経済全般、不動産マーケットに関連する情報の調査

(キ) 税理士法人プライスウォーターハウスクーパース(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(上記仕組図(g))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。

(ク) 投資法人債に関する一般事務受託者等

投資法人債に関する一般事務受託者等は以下の通りです。

社名	銘柄	役割	業務内容
株式会社三井住友銀行	第7回債	財務代理人 元利金支払事務取扱者 登録事務取扱者 (注)	<p>第7回無担保投資法人債に関して、財務代理契約及び元利金支払事務取扱契約に基づき、以下の事務を行います(但し、発行事務については既に終了しています。)</p> <p>発行事務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・投資法人債の主幹事証券会社からの払込金の受領 ・投資法人債券の調製並びに本投資法人が指定する者に対する当該投資法人債券の交付 ・応募者登録請求があった場合の必要事項の登録機関への通知 ・投資法人債原簿及びその謄本の作成 ・その他本投資法人と株式会社三井住友銀行が協議のうえ必要と認められる事務 <p>元利金支払取りまとめ事務</p> <p>買入消却に係る事務</p> <p>期中事務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・喪失、毀損、汚染等による投資法人債券の再発行及び登録抹消による投資法人債券の発行に係る投資法人債券の調製及び交付* ・投資法人債券の発行又は再発行を請求する投資法人債権者からの実費(印紙税を含む。)の徴収* ・租税特別措置法に基づく利子所得税の納付 ・投資法人債原簿の管理、記帳 ・投資法人債償還時の旧社債等登録法施行令第65条に基づく登録機関への通知 ・その他本投資法人と株式会社三井住友銀行との協議のうえ必要と認められる事務 <p>元利金支払事務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・投資法人債の元利金支払に関する事務 <p>登録事務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・投資法人債に関する登録事務 <p>*平成21年1月5日以降は、振替投資法人債ではない場合又は振替法第115条が準用する同法第67条第2項に基づいて投資法人債券が発行される場合に適用されます。</p>

社名	銘柄	役割	業務内容
中央三井信託銀行株式会社	第3回債 第5回債	投資法人債管理者 発行及び期中事務受託者 登録事務取扱者 元利金支払事務取扱者 (注)	<p>第3回及び第5回無担保投資法人債に関して、管理委託契約、事務委託契約及び元利金支払事務取扱契約に基づき、以下の事務を行います(但し、発行事務については既に終了しています。)</p> <p>管理事務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・弁済の受領、債権の保全その他の管理 <p>発行事務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・投資法人債申込証の作成、取りまとめ及び投資法人への回付 ・投資法人債申込証を提出した応募者からの払込金の受領及び払込金の投資法人への交付 ・投資法人債券の調製、交付 ・応募者登録請求書への必要事項の附記及び登録機関への送付 ・投資法人債原簿及び謄本の調製 ・その他本投資法人与中央三井信託銀行株式会社との協議のうち必要と認められる事務 <p>期中事務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・登録抹消又は故障等に伴う投資法人債券の調製及び交付* ・代り投資法人債券を交付する場合及び登録を抹消し投資法人債券を交付する場合の投資法人債権者からの費用(印紙税を含む。)の徴収* ・租税特別措置法に基づく利子所得税の納付 ・投資法人債原簿の管理、記帳 ・本投資法人債償還時の旧社債等登録法施行令第65条に基づく登録機関への通知 ・その他本投資法人与中央三井信託銀行株式会社との協議のうち必要と認められる事務 <p>登録事務</p> <p>元利金支払事務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・投資法人債の元利金支払に関する事務 <p>*平成21年1月5日以降は、振替投資法人債ではない場合又は振替法第115条が準用する同法第67条第2項に基づいて投資法人債券が発行される場合に適用されます。</p>

社名	銘柄	役割	業務内容
中央三井信託銀行株式会社	第8回債 第9回債 第10回債 第11回債	発行代理人 支払代理人 財務代理人	第8回、第9回、第10回及び第11回無担保投資法人債に関して、財務代理契約に基づき、以下の事務を行います（但し、発行代理人事務については既に終了しています。）。 発行代理人事務 ・本投資法人債の払込金の受領及び払込金の本投資法人への交付 ・本投資法人債に関する銘柄情報、DVP決済の場合における新規記録情報及び新規記録DVP決済情報、非DVP決済の場合における新規記録情報及び払込完了通知、その他必要事項の保管振替機構への通知、保管振替機構からの新規記録を行った旨その他の通知の内容の確認、その他本投資法人債の新規記録に関する事務 ・その他本投資法人と中央三井信託銀行株式会社との協議のうち必要と認められる事務 支払代理人事務 ・元金の償還、利息支払の事務 ・元利金支払手数料支払基金の支払事務 ・本投資法人債の買入消却に係る事務 ・業務規程等に定める本投資法人債に関する重要な事項等の保管振替機構に対する通知に係る事務 ・租税特別措置法に基づく利子所得税の納付に係る事務 ・振替法第115条が準用する同法第67条第2項に基づき本投資法人が投資法人債券を発行することとなった場合における本投資法人債の元利金支払事務 財務代理人事務 ・投資法人債原簿及び謄本の調製ならびに投資法人債原簿の管理 ・その他本投資法人と中央三井信託銀行株式会社との協議のうち必要と認められる事務
大和証券キャピタル・マーケット株式会社	第3回債 第5回債	元利金支払事務取扱者	第3回及び第5回無担保投資法人債に関して、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又は償還金の支払に関する事務等を行います。
メリルリンチ日本証券株式会社 しんきん証券株式会社	第3回債	元利金支払事務取扱者	第3回無担保投資法人債に関して、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又は償還金の支払に関する事務等を行います。
みずほ証券株式会社	第3回債 第7回債	元利金支払事務取扱者	第3回及び第7回無担保投資法人債に関して、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又は償還金の支払に関する事務等を行います。

（注） 振替法附則第28条第1項の規定に基づき、振替投資法人債とみなされる投資法人債（以下、「特例振替投資法人債」といいます。）について、発行代理人事務及び支払代理人事務を行います。

なお、本投資法人が発行している投資法人債の正式名称と略称は以下の通りです。

（以下、略称による記載とします。）

正式名称	略称
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）	第3回無担保投資法人債
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）	第5回無担保投資法人債
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）	第7回無担保投資法人債
日本ビルファンド投資法人第8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）	第8回無担保投資法人債
日本ビルファンド投資法人第9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）	第9回無担保投資法人債
日本ビルファンド投資法人第10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）	第10回無担保投資法人債
日本ビルファンド投資法人第11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）	第11回無担保投資法人債

資産運用及び管理に関連する業務の契約上の関係の概要

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の関係をまとめると概要は以下の通りです。

(ア) 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は、本投資法人の資産運用の一環として、不動産、不動産の賃借権、地上権、信託の受益権（不動産、不動産の賃借権及び地上権のみを信託するものに限り、）、商法第535条に規定される匿名組合契約に係る匿名組合出資持分（主として、不動産、不動産の賃借権、地上権又はこれらのみを信託する信託の受益権を裏付けとするものに限り、）及び民法第667条に規定する組合への出資持分（主として不動産、不動産の賃借権又は地上権を組合財産とし、その賃貸・運営・管理等を目的とするものに限り、）以下、「任意組合出資持分」といいます。）（以下、併せて「不動産等」といいます。）の取得の適否を検討します。資産運用会社は、調査業務受託者である株式会社NBFオフィスマネジメントに対し、不動産等に関する調査業務の提供を求めることができます。調査業務受託者は、かかる調査を行うために調査補佐業務受託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NBFオフィスマネジメントに対して再委託されます。

(イ) 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。

本投資法人が直接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。

本投資法人又は信託受託者が、不動産を三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社が転借人にこれを転貸する場合には、当該不動産の運営管理は賃借人である三井不動産株式会社が、オフィスマネジメント契約は締結されません。かかる場合には、本投資法人との間で統括・調整業務委託契約を締結した株式会社NBFオフィスマネジメントが、統括・調整業務受託者として、当該物件の所有者及び建物賃貸人又は当該物件の信託に係る受益者としての業務を行います（但し、堺筋本町センタービルについては、三井不動産株式会社に賃貸されていないものの、オフィスマネジメント契約ではなく、統括・調整業務委託契約が締結されています。）。

また、本投資法人が直接取得した不動産又は信託不動産に関する空室情報などの提供、引合い情報の確保、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NBF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】

投資法人の統治に関する事項

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)とされています(規約第27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、執行役員2名、監督役員3名並びにすべての執行役員及び監督役員を構成員とする役員会に加えて、会計監査人により構成されています。

(ア) 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、東京都区内において、原則として2年に1回以上開催されます(規約第18条第1項)。開催時期については確定していません。投資主総会は、執行役員が投資主総会の日の2ヶ月前までに当該日の公告を行い、かつ投資主総会の日の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、規約第18条第3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 / (1) 投資主の権利 / 投資主総会における議決権」をご参照下さい。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を除き、出席した投資主の議決権の過半数でこれを行います(規約第20条)。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、出席した当該投資主の議決権の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(投信法第93条の2第2項)。

本投資法人の資産運用の方針及び資産評価の基準は、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資産評価の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(投信法第205条)。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(投信法第206条第1項)。

(イ) 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、本投資法人を代表します(投信法第109条第1項)。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業務委託契約の締結その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません(投信法第109条第2項)。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています(投信法第111条第1項)。

また、役員会は一定の職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(投信法第114条第1項)。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることのできる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(規約第29条)。

なお、法令及び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(投信法第115条、会社法第369条第2項)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。

法令、規約又は本投資法人役員会規則で定められた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(投信法第114条第1項)。

A. 投資主総会の招集の決定

- B. 執行役員及び監督役員の報酬の額の決定
- C. 執行役員、会計監査人の解任
- D. 計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の承認
- E. 基準日の設定
- F. 投資口を引き受ける者の募集に関する事項
- G. 投資法人債を引き受ける者の募集に関する事項、投資法人債の管理の委託
- H. 投資主名簿及び投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資主名簿及び投資法人債原簿に関する事務の委託
- I. 資産運用委託契約、資産保管業務委託契約の締結又は契約内容の変更
- J. 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
- K. 一般事務の委託
- L. 借入金の借入れ
- M. 合併契約の締結
- N. 投信法第206条第2項に規定される資産運用委託契約の解約
- O. 投資口の分割

(ウ) 会計監査人

本投資法人は、有限責任 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、本投資法人の貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び資産運用報告、金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書等(以下、「計算書類等」といいます。)の監査を行う(投信法第115条の2)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(投信法第115条の3)その他法令で定める職務を行います。

(エ) 内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人は、執行役員2名及び監督役員3名により構成される役員会により運営されています。本投資法人では、「役員会規則」において、3ヶ月に1回以上開催することと定めている役員会を、実際には月1回程度の頻度で開催しています。

本投資法人の役員会においては、法令に定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び資産運用会社の業務執行状況の報告を行っています。この報告手続を通じ、資産運用会社及びその利害関係者から独立した地位にある監督役員は的確に情報を入手し、執行役員の職務遂行状況を監視できる体制を維持しています。

なお、監督役員については、弁護士、不動産鑑定士、公認会計士等外部の専門性を有した有識者が選任されており、各監督役員はそれぞれの専門的見地から、執行役員の職務執行に関する監督機能を果たしています。

(オ) 内部管理、監督役員による監督及び会計監査との相互連携

各監督役員は、役員会において、執行役員及び資産運用会社から資産運用状況、コンプライアンス及びリスク管理に関する報告を求めるとともに、必要な調査を行うことにより、執行役員の職務執行に関する監督を遂行しています。

また、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、執行役員の不正の行為又は法令等に違反する重大な事実があることを発見した場合には、その事実を監督役員に報告する職責を担っています。会計監査人は、監督役員に対し、計算書類等を承認する役員会に先立ち監査報告を行うとともに、本投資法人に影響する不正、不正の疑い又は不正の申立てを把握しているかについてのヒアリングを行うことにより、監督役員との相互連携を図っています。

(カ) 投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

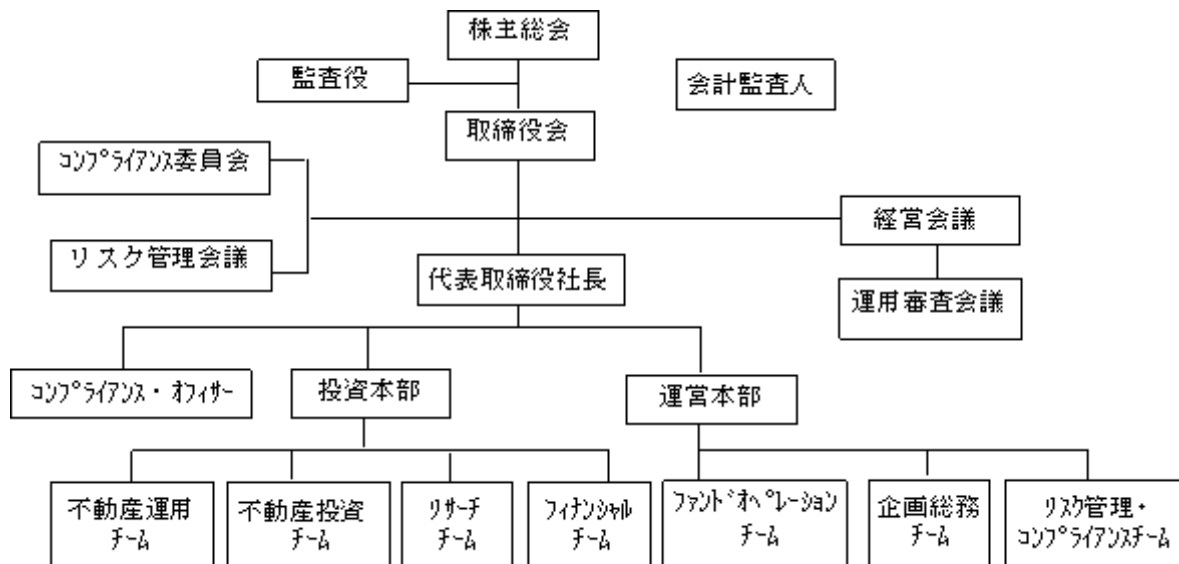
本投資法人は、資産運用会社にて行われる内部監査結果、3ヶ月に一度開催されるリスク管理会議の内容等について、本投資法人役員会にて報告を受けており、資産運用会社の内部統制状況等を把握しています。

また、その他の業務を委託する関係法人については、本資産運用会社を通じて、必要に応じて各関係法人の内部管理、内部統制状況等のヒアリングを行い、業務執行状況を管理する体制を整えています。

投資法人の運用体制

上記の通り、本投資法人の資産運用は、資産運用会社に委託しています。資産運用会社は本投資法人との資産運用委託契約に基づき、本投資法人の資産の運用を行います。

(ア) 資産運用会社の業務運営の組織体系



取締役会は、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。

経営会議は、代表取締役社長、投資本部長及び運営本部長で構成されます。全般的業務執行方針及び計画並びに重要な業務の執行に関して審議し、コンプライアンスの確認を行うとともに、決裁権者への上程の是非を検討します。

代表取締役である社長は、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。

コンプライアンス委員会は、代表取締役社長、投資本部長、運営本部長、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員で構成されます。利害関係人等との取引等、コンプライアンス上の重要事項につ

いて、コンプライアンスに係る確認を行います。

コンプライアンス・オフィサーは、資産運用会社のコンプライアンスを統括するとともに内部監査責任者として資産運用会社の内部監査に係る業務を行います。

リスク管理会議は、運営本部長を議長として、代表取締役社長、投資本部長及びコンプライアンス・オフィサーの他、ゼネラルマネジャー及びリスク管理・コンプライアンスチームにより構成されます。3ヶ月に1回以上定期的に開催され、リスク管理に関する検討やモニタリング等を行います。

運用審査会議は、代表取締役社長、投資本部長、運営本部長、コンプライアンス・オフィサーの他、アソシエイト以上の職員で構成されます。資産の運用に関する運用方針・計画策定並びに運用の実行について、コンプライアンス・チェックを含む検討を行います。

各本部及び各チームは、投資本部長又は運営本部長の統括のもと、ゼネラル・マネジャー、マネジャー及びアソシエイトで構成されます。各本部及び各チームの業務分掌につきましては、後記「(イ)資産運用会社の業務分掌体制」をご参照下さい。

監査役は、会計監査及び業務監査を行います。

(イ) 資産運用会社の業務分掌体制

各本部及び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	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
不動産運用 チーム	<ul style="list-style-type: none"> 運用資産の管理運営計画の策定・実行に関する事項 運用資産の賃貸計画の策定・実行に関する事項 大規模修繕計画の策定・実行に関する事項
不動産投資 チーム	<ul style="list-style-type: none"> 運用資産の取得計画の策定・実行に関する事項 運用資産の売却計画の策定・実行に関する事項
リサーチ チーム	<ul style="list-style-type: none"> 経済全般の動向・不動産マーケット等に係る調査計画の策定・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
フィナンシャル チーム	<ul style="list-style-type: none"> ファイナンス計画の策定に関する事項 借入金に係る計画の策定・実行に関する事項 投資法人債の発行・償還計画の策定に関する事項 投資口発行計画の策定・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 配当計画の策定に関する事項 余資の運用計画の策定・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	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
ファンド オペレーション チーム	<ul style="list-style-type: none"> 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)の運営に関する事項 ディスクロージャー全般に関する事項
企画総務 チーム	<ul style="list-style-type: none"> 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・運用審査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 資産運用会社の人事全般に関する事項 資産運用会社の経理・財務全般に関する事項 資産運用会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 チーム	<ul style="list-style-type: none"> リスク管理の計画策定・実行に関する事項 リスク管理に係る諸規程・規則等の制定・改廃に関する事項 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 苦情、訴訟行為、執行保全行為に関する相談・報告に関する事項 法人関係情報の管理に関する事項 自主点検に関する事項 コンプライアンス・オフィサーのコンプライアンスに関する業務及び内部監査に関する業務の補佐 その他リスク管理、コンプライアンス、内部監査に付随する事項

(ウ) 資産運用会社における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、コンプライアンス・オフィサーの事前チェックを受けた後、各チームのアソシエイト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、規則上は月1回定期的に開催することと定められていますが、実際には毎週開催されており、運用資産の運用方針の詳細につき審議を行います。またコンプライアンス上の重要事項等については、コンプライアンス委員会においても審議を行います。運用審査会議、コンプライアンス委員会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、当該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、リサーチチーム及びフィナンシャルチームで構成されます。不動産運用チーム及び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で審議を行い、利害関係人等との取引等、コンプライアンス上の重要事項等については、コンプライアンス委員会においても審議を行います。

運用審査会議及びコンプライアンス委員会における検討結果は、経営会議に提出され、当該会議の審議結果を踏まえて、最終的に社長が決裁・承認を行います。

具体的な運用事例として、以下に運用資産の取得及び売却のプロセスにつき記載します。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起案し、コンプライアンス・オフィサーの事前チェックを受けた後、運用審査会議に提出します。

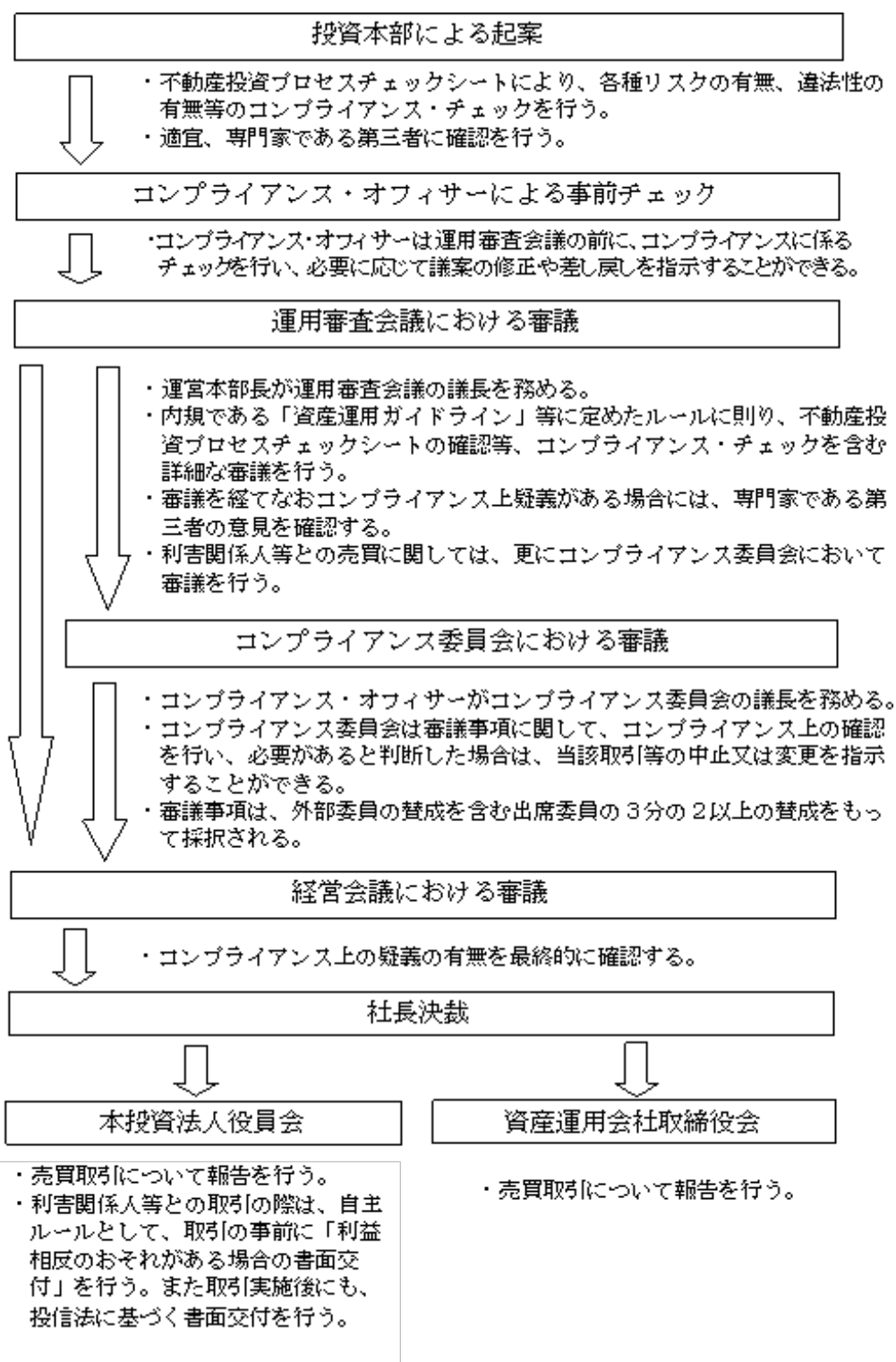
運用審査会議においては、企画決裁書について、コンプライアンス・チェックを含む詳細な検討を行ったうえで、経営会議においても審議を行い、決裁は社長が行います。

(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運用資産の取得又は売却実行決裁書を起案し、コンプライアンス・オフィサーの事前チェックを受けた後、運用審査会議に提出します。

運用審査会議においては、実行決裁書について、コンプライアンス・チェックを含む詳細な審議を行い、利害関係人等との売買の場合はコンプライアンス委員会においても審議を行います。運用審査会議及びコンプライアンス委員会における検討結果を受けて、経営会議においても審議を行い、決裁は社長が行います。

< 運用資産の取得及び売却に関する意思決定フロー >



(エ) 投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況

本投資法人及び資産運用会社は、投資運用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3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、執行役員、一般事務受託者、資産運用会社及び資産保管会社から本投資法人の業務及び財産の状況に関する報告を求め、又は必要な調査を行うことができます(投信法第111条第2項)。

なお、執行役員のうち1名は、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」及び利益相反のおそれがある取引に対する基本方針に関する「利益相反のおそ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1回以上定期的に開催する「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」が適切に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。個別の資産の取得・運用、資金の調達・運用等にあたっては、「運用審査会議」、「コンプライアンス委員会」、「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。

(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、発行可能投資口総口数及び発行済投資口総口数は次の通りです。

出資総額	415,114,926千円
発行可能投資口総口数	2,000,000口
発行済投資口総口数	578,500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。

年月日	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18年3月16日	公募増資	80,000	502,700	79,040	341,210	(注1)
平成18年3月29日	第三者割当増資	5,300	508,000	5,236	346,446	(注2)
平成20年2月4日	公募増資	31,800	539,800	37,158	383,605	(注3)
平成20年3月4日	第三者割当増資	2,200	542,000	2,570	386,175	(注4)
平成23年1月26日	公募増資	34,000	576,000	26,957	413,132	(注5)
平成23年2月22日	第三者割当増資	2,500	578,500	1,982	415,114	(注6)

(注) 1. 1口当たり発行価格1,019,200円(発行価額988,000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して公募により新投資口を発行しました。

2. 1口当たり発行価額988,000円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

3. 1口当たり発行価格1,205,400円(発行価額1,168,500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して公募により新投資口を発行しました。

4. 1口当たり発行価額1,168,500円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

5. 1口当たり発行価格818,025円(発行価額792,855円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

6. 1口当たり発行価額792,855円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

(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22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 口の総数に 対する所有 投資口数の 比率 (%) (注1)
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	65,656	12.11
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	53,581	9.88
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	40,635	7.49
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	19,735	3.64
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	17,833	3.29
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	12,256	2.26
株式会社中国銀行	岡山県岡山市北区丸の内一丁目15番20号	9,559	1.76
A I Gエジソン生命保険株式会社ジーエー ンディーアイエムエー (常任代理人 シティバンク銀行株式会社)	東京都墨田区太平四丁目1番3号 (東京都品川区東品川二丁目3番14号)	7,944	1.46
ノムバンクルクセンブルグエスエー (常任代理人 株式会社三井住友銀行)	BATIMENT A, 33, RUE DE GASPER I C H, L - 5826, L U X E M B O U R G (東京都千代田区大手町一丁目2番3号)	7,823	1.44
全国共済農業協同組合連合会 (常任代理人 日本マスタートラスト信託銀行 株式会社)	東京都千代田区平河町二丁目7番9号全共連ビル (東京都港区浜松町二丁目11番3号)	7,071	1.30
上位10名の投資主の合計		242,093	44.66

(注) 1. 発行済投資口の総数に対する所有投資口数の比率は、小数点第2位未満を切捨てにより表示しています。

所有者別状況

(平成22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)	-	153	26	334	366 (5)	13,933	14,812	-
所有投資口数 (口)	-	298,580	10,305	43,104	154,473 (11)	35,538	542,000	-
比率 (%)	-	55.08	1.90	7.95	28.50 (0.00)	6.55	100.0	-

(注) 比率は小数点第2位未満を切捨てにより表示しています。

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。

（ア）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（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、不動産の賃借権及び地上権を含みます。）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（規約「資産運用の対象及び方針（2）」）。

地域		具体的な地域	地域の基本特性	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"> 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。 利回りは相対的に低い。 売却時における流動性は相対的に高い。 	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"> 東京都心部と地方都市部の中間的な基本特性を有する。 	
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"> 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、空室率は高い。また、相対的にマーケットの規模が小さく、成長性が低い。 利回りは相対的に高い。 売却時における流動性は相対的に低い。 	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「資産運用の対象及び方針」（2））。

(イ) 取得方針

A. 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（規約「資産運用の対象及び方針（2）」）。「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、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、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。

また、本投資法人は、その有する資産の総額のうち占める租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号、その後の改正を含む。）第22条の19に規定する不動産等の価額の割合につき、70%以上を維持します（規約「資産運用の対象及び方針（2）」）。

B. デューディリジェンス

個々の不動産に投資する際には、当該不動産（又は当該不動産を裏付けとする信託受益権）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

C. 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（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、不動産の賃借権、地上権を含みます。以下本「C」において同様です。）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をいい、本投資法人が保有する不動産のうちある時点において稼働資産となった不動産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。）。また、未稼働資産とは、稼働資産以外の不動産をいいます（規約「資産運用の対象及び方針」（2））。

（ウ）運営・売却方針

取得した不動産（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、不動産の賃借権、地上権を含みます。）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（信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産を含みます。）を賃貸（駐車場、看板等の設置等を含みます。）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」（1）（2））。

本投資法人は、運用資産に属する不動産等以外の資産の貸付けは行いません（規約「資産運用の対象及び方針」（3））。

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14条第1項（2））。

A．長期修繕積立金等

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23年1月からの年間積立額（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	3,389百万円	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22年12月末保有59物件についての積立金合計額です。

B．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。

C．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））。

（エ）財務方針

A．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行うことができます。

B．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（短期投資法人債を含みます。以下同様です。）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、金融商品取引法に規定する適格機関投資家（租税特別措置法施行令における「投資法人に係る課税の特例」に規定された機関投資家に限ります。）からの借入れに限ります。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15条）。

C．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（預金見合いがない敷金相当額）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。）の上限は、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・レシオの上限として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。）。

D．デリバティブ取引

本投資法人は、本投資法人にかかる負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限って、金融商品取引法に定めるデリバティブ取引（金融商品取引法第2条第20項に定めるものをいいます。）に係る権利に投資することがあります。（規約「資産運用の対象及び方針」（1）b．及び（2））。

（オ）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、金融商品取引法、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。

A．不動産鑑定評価等

資産運用報告等により価格を開示する目的で、本投資法人が定める資産評価の方法及び基準（後記「第二部投資法人の詳細情報／第3管理及び運営／1資産管理等の概要／（1）資産の評価／純資産総額」をご参照下さい。）と異なる方法で評価する場合には、（a）不動産、不動産の賃借権及び地上権については、原則として不動産鑑定士による鑑定評価等に基づいた価額とし、（b）信託の受益権、匿名組合出資持分及び任意組合出資持分については、信託財産、匿名組合又は任意組合の構成資産が不動産、不動産の賃借権及び地上権の場合は（a）に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準と慣行に従った評価をした上で、これらの合計額から信託負債の額、匿名組合又は任意組合の負債合計額を控除して当該信託受益権の持分相当額、当該匿名組合出資持分相当額又は当該任意組合出資持分相当額を算定した価額とします（規約「資産評価の方法及び基準」）。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】

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))。前記「(1)投資方針/投資態度」を併せてご参照下さい。

(ア)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、不動産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. 商法(明治32年法律第48号、その後の改正を含む。)第535条に規定される匿名組合契約に係る匿名組合出資持分(主として上記A.又はB.を裏付けとするものに限ります。以下E.からH.についても同様とします。)
- D. 民法(明治29年法律第89号、その後の改正を含む。)第667条に規定される組合の出資持分(主として上記A.又はB.を組合財産とし、その賃貸・運営・管理等を目的とするものに限ります。但し、金融商品取引法第2条第2項第5号に該当するものに限ります。)
- E. 特定目的会社に係る優先出資証券(金融商品取引法第2条第1項第8号に定めるものをいいます。)
- F. 特定目的信託に係る受益証券(金融商品取引法第2条第1項第13号に定めるものをいいます。)
- G. 投資信託の受益証券(金融商品取引法第2条第1項第10号に定めるものをいいます。)
- H. 投資証券(金融商品取引法第2条第1項第11号に定めるものをいいます。)
- I. 金銭の信託の受益権(信託財産を主として上記A.C.又はD.に対する投資として運用するものに限ります。)

(イ)その他の特定資産

本投資法人は、資金の効率的な運用その他必要がある場合は、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. わが国の法人が発行する譲渡性預金証書
- C. コール・ローン
- D. 国債証券(金融商品取引法第2条第1項第1号で定めるものをいいます。)
- E. 地方債証券(金融商品取引法第2条第1項第2号で定めるものをいいます。)
- F. コマーシャル・ペーパー(金融商品取引法第2条第1項第15号で定めるものをいいます。)
- G. 特定目的会社に係る特定社債券(金融商品取引法第2条第1項第4号に定めるものをいいます。但し、主として上記(ア)A.又はB.を裏付けとするものに限ります。)
- H. 金銭債権(投信法上の特定資産に該当するものに限ります。但し、上記(ア)及び上記A.ないしG.に該当するものを除きます。)
- I. 有価証券(金融商品取引法第2条第1項及び第2項で定めるものをいいます。但し、上記(ア)及び上記A.ないしH.に該当するものを除きます。)
- J. デリバティブ取引(金融商品取引法第2条第20項に定めるものをいいます。)に係る権利

(ウ)特定資産以外の資産

本投資法人は、資金の効率的な運用その他必要がある場合は、以下に掲げる資産に投資することがあります。

- A. 任意組合出資持分(上記(ア)D.に該当するものを除きます。)
- B. 地役権
- C. 商標権
- D. 著作権
- E. 動産
- F. 地球温暖化対策の推進に関する法律(平成10年法律第117号、その後の改正を含む。)に基づく算

定割当量その他これに類似するもの又は排出権(温室効果ガスに関する排出権を含む。)

G. 上記(ア)A. ないしI. に該当する特定資産への投資に付随して取得が必要となる権利

(エ) 金融商品取引法第2条第2項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を有価証券とみなして、上記(ア)から(ウ)までを適用するものとします。

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」をご参照下さい。

(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います(規約第14条第1項)。

(ア) 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、投信法又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準と慣行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・換算差額等の合計額を控除した額をいいます。)の金額とします。

(イ) 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利益の額の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等を積み立てることができます。

(ウ) 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」に基づき運用を行います。

利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、以下の場合、以下の金額を、出資の戻しとして分配可能金額を超えて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14条第2項)。

(ア) 分配可能金額が租税特別措置法施行令第39条の32の3に規定される配当可能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
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

(イ) 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は、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/(ア)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又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、投資口の所有口数又は登録投資口質権の対象たる投資口の口数に応じて分配します（規約第14条第3項）。

分配金の除斥期間等

上記本項 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いの義務を免れます。なお、未払分配金には利息を付しません（規約第14条第4項）。

（4）【投資制限】

投資法人規約による投資制限

本投資法人の投資法人規約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。

（ア）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（本投資法人が取得する有価証券その他の資産の裏付けとなる不動産を含みます。）等への投資は行いません（規約「資産運用の対象及び方針」（3））。本投資法人は、外貨建資産への投資は行いません（規約「資産運用の対象及び方針」（4））。

（イ）借入

本投資法人が資金を借入れる場合は、金融商品取引法に規定する適格機関投資家（租税特別措置法施行令における「投資法人に係る課税の特例」に規定された機関投資家に限ります。）からの借入に限り、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せん。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15条）。

（ウ）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、不動産の賃借権、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（規約「資産運用の対象及び方針」（2））。

（エ）投資対象

前記「（2）投資対象 / （イ）その他の特定資産」に掲げる金銭債権及び有価証券への投資は、積極的に投資を行うものではなく、安全性及び換金性又は前記「（2）投資対象 / （ア）主たる投資対象とする特定資産」に掲げる特定資産との関連性を勘案して行うものとし（規約「資産運用の対象及び方針」（1））、デリバティブ取引に係る権利への投資は、本投資法人にかかる負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とする場合に限るものとします（規約「資産運用の対象及び方針」（2））。

また、他のファンド（投資証券及び投資信託の受益証券）への投資については、主として以下のA.又はB.を裏付けとするものに限り、また、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、不動産の賃借権及び地上権は、日本国以外に所在するものを含まない（規約「資産運用の対象及び方針」（3））。

- A．不動産、不動産の賃借権及び地上権
- B．不動産、不動産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

(オ) 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、金融商品取引法及び投信法等の関係法令並びに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」）。

金融商品取引法及び投信法による制限

本投資法人は、金融商品取引法及び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。

(ア) 登録を行った投資法人は、金融商品取引業者である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(投信法第198条第1項)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. 自己取引等

資産運用会社が自己又はその取締役もしくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと(金融商品取引法第42条の2第1号)。但し、投資者の保護に欠け、もしくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして金融商品取引業等に関する内閣府令(以下、「業府令」といいます。)第128条に定めるものを除きます。

B. 運用財産相互間の取引

資産運用会社が運用財産相互間において取引を行うことを内容とした運用を行うこと(金融商品取引法第42条の2第2号)。但し、投資者の保護に欠け、もしくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれがないものとして業府令第129条に定めるものを除きます。

C. 第三者の利益を図る取引

資産運用会社が特定の金融商品、金融指標又はオプションに関し、取引に基づく価格、指標、数値又は対価の額の変動を利用して自己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を内容とした運用を行うこと(金融商品取引法第42条の2第3号)。

D. 投資法人の利益を害する取引

資産運用会社が通常の実行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を内容とした運用を行うこと(金融商品取引法第42条の2第4号)。

E. その他業府令で定める取引

上記のほか、以下の行為(金融商品取引法第42条の2第7号、業府令第130条)。

- (a) 資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと。
- (b) 資産運用会社が自己又は第三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を内容とした運用を行うこと。
- (c) 第三者の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと。
- (d) 他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと。
- (e) 有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと。
- (f) 第三者の代理人となって当該第三者との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと(あらかじめ個別の取引ごとにすべての権利者に当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由を説明し、当該権利者の同意を得て行うものを除く。)
- (g) 以下に掲げる者が有価証券の引受け等を行っている場合において、当該者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、当該者の要請を受けて、当該有価証券を取得し、又は買い付けることを内容とした運用を行うこと。

() 自己の関係外国法人等(業府令第126条第3号に規定される。)

() 直近2事業年度において金融商品取引法第2条第8項第1号から第3号まで、第8号及び第9号に掲げる行為を行った運用財産に係る有価証券(当該運用財産に係る権利者の権利を表示するもの又は当該権利に限る。以下本()において同じ。)の合計額が当該2事業年度において発行された運用財産に係る有価証券の額の100分の50を超える者
(h) その他業府令第130条に定める内容の運用を行うこと。

(イ) 同一株式の取得制限

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することができません(投信法第194条、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則(以下、「投信法施行規則」といいます。)第221条)。

(ウ) 自己投資口の取得及び質受けの禁止

投資法人は、当該投資法人の投資口を取得し、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当該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. 合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合
- B. 投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合
- C. その他投信法施行規則で定める場合

(エ) 子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人(子法人)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(親法人)の投資口については、次に掲げる場合を除くほか、当該子法人は、取得することができません(投信法第81条第1項、第2項)。

- A. 合併後消滅する投資法人から親法人投資口を承継する場合
- B. その他投信法施行規則で定める場合

その他の制限

(ア) 有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は、資産運用会社が定めた資産運用ガイドラインに基づき、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

3【投資リスク】

以下では、本投資法人が発行する投資証券(以下、「本投資証券」といい、本投資法人の投資口で振替機関が取り扱う投資口を含むものとします。)又は投資法人債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。本投資証券又は投資法人債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/(イ)投資不動産物件及び信託不動産の内容」をあわせてご参照下さい。

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ます。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。

各投資口に投資を行う者は、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
 - (ア) 金銭の分配に関するリスク
 - (イ) 投資口の売却及び換金性に関するリスク
 - (ウ) 投資口の価格変動に関するリスク
 - (エ) 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
 - (オ) 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
 - (ア) 投資口の商品性に関するリスク
 - (イ) 収入及び費用、キャッシュフローの変動に関するリスク
 - (ウ) ローン・トゥー・バリュー・レシオに関するリスク
 - (エ) 借入れ及び投資法人債に関するリスク
 - (オ) インサイダー取引規制が存在しないことによるリスク
 - (カ) 資産運用会社に関するリスク
 - (キ) オフィスマネジメント業務受託者等に関するリスク
 - (ク) 本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク
 - (ケ) 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
 - (コ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
 - (サ) 敷金・保証金の利用に関するリスク
 - (シ) 本投資法人が倒産し又は登録を取り消されるリスク
 - (ス) 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
 - (ア) 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク
 - (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
 - (ウ) 物件の取得競争に関するリスク
 - (エ) テナントの誘致競争に関するリスク
 - (オ) 共有物件に関するリスク
 - (カ) 区分所有物件に関するリスク

- (キ) 借地物件に関するリスク
 - (ク) 借家物件に関するリスク
 - (ケ) 未稼働物件(開発物件を含みます。)の取得に関するリスク
 - (コ) 有害物質に関するリスク
 - (サ) 地球温暖化対策に関するリスク
 - (シ) 専門家報告書に関するリスク
 - (ス) わが国における不動産の賃貸借契約に関するリスク
 - (セ) 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
 - (ソ) 地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火、津波等に関するリスク
 - (タ) 不動産の偏在に関するリスク
 - (チ) テナント集中に関するリスク
 - (ツ) 転貸に関するリスク
 - (テ) 不動産に係る所有者責任に関するリスク
 - (ト) 不動産の運用費用等に関するリスク
 - (ナ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク
 - (ニ) 民法上の組合の組合員となることに関するリスク
 - (ヌ) 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
 - (ネ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
 - (ノ) 法令の改正等に関するリスク
 - (ハ) 先日付の売買契約(フォワード・コミットメント)に関するリスク
- (4) 信託受益権に関するリスク
- (ア) 信託受益者として負うリスク
 - (イ) 信託の受益権の流動性に関するリスク
 - (ウ) 信託受託者に関するリスク
- (5) 税制等に関するリスク
- (ア) 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
 - (イ) 過大な税負担等の発生により支払配当要件が満たされないリスク
 - (ウ) 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平成21年4月1日前に終了した各事業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
 - (エ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
 - (オ) 同族会社に該当するリスク
 - (カ) 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
 - (キ) 投資口を保有する投資主数に関するリスク
 - (ク) 一般的な税制の変更に関するリスク
 - (ケ) 減損会計の適用に関するリスク
- (6) 投資リスクに対するリスク管理体制について
- (7) 重要事象等に関するリスク

(1) 一般的なリスク

(ア) 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) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無、金額及びその支払いは、いかなる場合においても保証されるものではありません。

(イ) 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、投資主の換価手段が大きく制限されます。

(ウ) 投資口の価格変動に関するリスク

本投資証券の市場価格は、取引所における売買の需給等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、不動産及び不動産を主たる裏付けとする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。本投資法人若しくは資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

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、投資主が損失を被る可能性があります。

(エ) 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、投資法人に関する法律上、税制上、その他諸制度上の取扱い若しくは解釈が大幅に変更され、又は新たな法令が制定される可能性があり、それに伴い、本投資法人の現在の運用方針、運営形態等の変更が必要となる可能性があります。その結果、投資主にとっての投資判断や手続等に影響を及ぼすほか、本投資法人の存続又は収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(オ) 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、既存の投資主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、既存の投資主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、さらには市場における投資口の需給バランスに影響を与えることになり、その結果、本投資証券の市場価格が悪影響を受けるおそれがあります。

(2) 商品設計及び関係者に関するリスク

(ア) 投資口の商品性に関するリスク

本投資法人の投資口は、株式会社における株式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いが行われない可能性があります。

(イ) 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(本投資法人が取得する有価証券その他の資産の裏付けとなる不動産を含みます。以下この意味で「不動産」と呼称する場合があります。)の賃料収入に依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下、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。

不動産に係るテナントによる賃料の支払いが遅延し、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。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は、このような賃料減額の可能性が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、不動産に関する費用としては、減価償却費、不動産に関して課される公租公課、不動産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、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する費用は増大する可能性があります。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。

(ウ) 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%程度を目途としています。資産の取得等に伴い、60%を超えることがあります(前記「2 投資方針 / (1) 投資方針 / 投資態度 / (エ) 財務方針 / C. ローン・トゥー・バリュー・レシオ」参照)。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、その結

果、投資主への分配金額が減少するおそれがあります。

（エ）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、継続的に租税特別措置法施行令における「投資法人に係る課税の特例」に規定された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（前記「2 投資方針 / （1）投資方針 / 投資態度 / （エ）財務方針 / B. デットファイナンス」参照）。

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。なお、既存の借入れの返済期限が到来した場合に、同一の借入先からほぼ同一の条件にて新規の借入れを行う借換えについても、世界的な金融情勢の混乱により、金融機関の融資姿勢が慎重となった時期もあり、そのような借換えができなくなる場合があります。また金利、財務制限条項等の面で従来より不利な条件にて借入れを行う可能性があります。

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ます。このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらし、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。

（オ）インサイダー取引規制が存在しないことによるリスク

本書提出日現在、上場投資口は、上場株式等と異なり、金融商品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金融商品取引法上のインサイダー取引規制には抵触しません。しかし、本投資法人の関係者が金融商品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及び投資法人債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、及び投資法人債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。

（カ）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・財産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、投資主総会の決議を経て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ます（投信法第206条第1項）。本投資法人は、役員会の決議により、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ます（投信法第206条第2項）。本投資法人は、資産運用会社が投信法第199条の要件を満たさなくなった

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(投信法第207条第1項)。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、新たな資産運用会社に対して資産運用業務を委託しなければなりません(投信法第198条第1項)が、適切な資産運用会社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。新たな資産運用会社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、資産運用会社の株主である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、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、投資信託及び投資法人に関する法律施行令(以下、「投信法施行令」といいます。)第123条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、金融商品取引法上、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(金融商品取引法第42条)、自己又は第三者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(金融商品取引法第42条の2、同法第44条の3)。

なお、資産運用会社の代表取締役西山晃一は本投資法人の執行役員を兼職しています。

(キ) オフィスマネジメント業務受託者等に関するリスク

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、原則として本投資法人が保有する不動産につき、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、三井不動産株式会社は新規テナント斡旋業務も行います。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である株式会社NBFオフィスマネジメントに対して再委託されます。株式会社NBFオフィスマネジメントは、既存テナント斡旋業務も行います。一般に、不動産の管理及び運営業務やテナント斡旋業務の成否は、これらの業務受託者の能力、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、これらの業務受託者である三井不動産株式会社や株式会社NBF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・財産的基礎が常に維持されるとの保証はありません。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NBF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NBF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NBF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。

これらの業務受託者に各契約に基づく義務の違反がある場合その他一定の場合には、当該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。

(ク) 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金融商品取引法及び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又は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（投信法第198条、第208条及び第117条）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又は収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。また適切な資産運用会社を選任できない場合には、東京証券取引所の「有価証券上場規程」により本投資証券が上場廃止になる可能性もあります。

このほかに、資産運用会社、本投資法人又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、オフィスマネジメント業務再受託者、統括・調整業務受託者、物件移管業務再受託者、既存テナント一般媒介業者及び調査業務受託者を兼ねる株式会社NBFオフィスマネジメントがあります。さらに、オフィスマネジメント業務受託者、調査補佐業務受託者、物件移管業務受託者、新規テナント一般媒介業者及び開発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、これらの者について業務遂行に必要な人的・財産的基礎が常に維持されるとの保証はありません。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又は収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ケ) 本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク

本投資法人の一般事務受託者若しくは資産保管会社又は資産運用会社の株主若しくは資産運用会社の役職員の出向元企業等、本投資法人に現在関与し又は将来関与する可能性がある法人は、それぞれの立場において自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場にあります。

A．三井不動産株式会社は、平成22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NBFオフィスマネジメントに対する調査補佐業務の提供者
- (c) 本投資法人に対する物件移管業務の提供者
- (d) 新規テナント斡旋業務の提供者
- (e) 不動産等売買の仲介業者
- (f) 資産運用会社の株主（本書提出日現在における出資割合は43%）

- (g) 資産運用会社の役職員の出向元企業(本書提出日現在における常勤の出向役職員は8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原所有者
- (j) 不動産等の原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) 不動産等の原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) 不動産等の原所有者に対する出資者
- (m) 開発業務受託者

B. 中央三井信託銀行株式会社は、平成22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
関与しています。

- (a) 資産保管会社
- (b) 投資主名簿等管理人及び特別口座管理事務受託者
- (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回及び第5回無担保投資法人債に関する投資法人債管理者、事務受託者、元利金支払事務取扱者、発行代理人及び支払代理人
- (h) 第8回、第9回、第10回及び第11回無担保投資法人債に関する財務代理人、発行代理人及び支払代理人

C. 住友生命保険相互会社は、平成22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
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原所有者

以上の各社は、現在又は将来において以上の立場又はその他の立場において本投資法人に関与する
可能性があります。そのそれぞれの立場において、自己又は第三者の利益を図ることが可能です。ま
た、以上の会社の子会社又は関連会社が何らかの立場(例、運用不動産の賃借人、管理業務受託者、出
資者等)で本投資法人に関与する可能性があります。また、以上の各社以外の会社も、本投資法人に将
来関与する可能性があり、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(投信法第
118条、第209条)。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」をご参照下さい。

(コ) 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」の変更には、投資主総会の決議が
必要です(投信法第140条)が、資産運用会社が定めたより詳細な資産運用ガイドライン等につい
ては、投資主総会の承認を経ることなく変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思
が反映されないまま、これらに変更される可能性があります。

(サ) 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効率的に運用しています。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。

(シ) 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、民事再生法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(投信法第143条第7号)、清算手続に入ります(投信法第150条の2第1号)。

本投資法人が清算される場合、投資主は、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。

(ス) 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。

(ア) 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もしくは不動産売買の不成立等に伴い違約金その他の費用が発生した場合には、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、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。

(イ) 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。権利に関しては、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。これらの欠陥や瑕疵等により、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。

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ありませんし、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。なお、本投資法人は、不動産等の売主が表明及び保証を行わない場合であっても、当該不動産等を取得する可能性があります。また、本投資法人は、不動産等の売主が瑕疵担保責任を負わない場合にも、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。

また、売主が表明及び保証を行った場合や、売主が瑕疵担保責任を負担した場合であっても、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瑕疵担保責任を追究しようとしても、売主の損害賠償責任又は瑕疵担保責任の責任額や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。

(ウ) 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(規約「資産運用の対象及び方針」)。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が活発化し、物件の取得競争が激化した場合に、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。

(エ) 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。

(オ) 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。

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。また、共有物に係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、保険料等の支払い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。

(カ) 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)、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、保険料等の支払い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。

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

（ク）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、本投資法人と賃貸人と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。

（ケ）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 / (イ) 取得方針 / C. 未完成・未稼働資産」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せん。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ります。

未稼働資産は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。

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

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

開発コストが当初の計画を大きく上回る可能性

天変地異により開発が遅延、変更又は中止される可能性

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

開発過程において事故が生じる可能性

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。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。

（コ）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、土壌汚染対策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こと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（土壌汚染対策法第7条）。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。

ますが、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場合若しく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は損害を賠償する義務を負う可能性があります。その結果、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。

(サ) 地球温暖化対策に関するリスク

法律又は条例により、地球温暖化対策として、一定の要件を満たす不動産の所有者に温室効果ガス排出に関する報告や排出量制限の義務が課されることがあります。これらの制度創設又は拡充に伴い、排出量削減のための建物改修工事や義務を達成出来ない場合の排出権の購入等の負担を負う可能性があります。

(シ) 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みます。)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。さらにエンジニアリングレポート等で特段の指摘を受けておらず、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経た不動産であっても、建築基準関係法規の求める安全性や耐震強度等を有するとの保証はなく、また、不適切な設計施工等が存在し、それが当該不動産の取得後に判明する可能性もあります。

また、不動産に関して算出される地震リスクの分析における予想最大損失率(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。

(ス) 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。

定期建物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(借地借家法第38条第7項)。また、定期建物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、定期建物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、定期建物賃貸借契約において契約期間中は賃料改定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建物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。

(セ) 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られない場合には、本投資法人は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。

(ソ) 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については地震保険、地震家賃保険は付保していません。

(タ) 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悪影響をもたらす可能性があります。

(チ) 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においては、本投資法人の当該不動産からの収益等は、当該テナントの支払能力、当該不動産からの転出・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。

(ツ) 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、転貸借契約上の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。また、賃借人（転貸人）の財務状況が悪化した場合、エンドテナント（転借人）から賃借人（転貸人）に賃料が支払われたにもかかわらず、賃借人（転貸人）から賃貸人である本投資法人又は信託受託者への賃料の支払いが滞る可能性があります。

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。

(テ) 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（民法第717条）。

本書提出日現在、本投資法人が保有する不動産に関しては、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ず又は支払いが遅れる場合には、本投資法人は悪影響を受け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。

(ト) 不動産の運用費用等に関するリスク

運用不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕又は建替えが必要となる場合には、かかる修繕又は建替えに関連して多額の費用を要する場合があります。また、かかる修繕又は建替え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。

(ナ) 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（宅地建物取引業法第77条の2第2項）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（宅地建物取引業法第40条、第78条第2項）。

また、法令の規定以外にも、売買契約上の規定に従い、物件の性状その他に関する表明保証責任や瑕疵担保責任を負う可能性があります。

これらの法令上又は契約上の表明保証責任や瑕疵担保責任を負担する場合には、買主から売買契約を解除され、あるいは、買主が被った損害の賠償をしなければならず、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

さらに、賃貸不動産の売却においては、新所有者が賃借人に対する敷金返還債務等を承継するものと解されており、実務もこれにならうのが通常ですが、旧所有者が当該債務を免れることについて賃借人の承諾を得ていない場合には、旧所有者は新所有者とともに当該債務を負い続けると解される可能性があります。予想外の債務又は義務等を負う場合があります。

（二）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条第1項）。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担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。

（ヌ）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。

（ネ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致させる必要があり、そのため費用等追加的な負担が必要となる可能性があります。また、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

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

（ノ）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。

（ハ）先日付の売買契約（フォワード・コミットメント）に関するリスク

本投資法人は、不動産の取得にあたって、売買契約の締結から一定期間経過後に決済及び物件引渡しを行う場合（以下、「フォワード・コミットメント」といいます。）があります。フォワード・コミットメントは、売買契約の締結から決済までに一定の期間があることから、その間の経済環境の変化等

により決済のための資金が調達できず、不動産を取得できない可能性があります。また、何らかの理由により物件の取得を中止する場合には、違約金や損害賠償義務等を負担する可能性があります。これらの結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(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。

(ア) 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、他方で信託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ります。即ち、信託受託者が信託財産としての不動産、不動産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信託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、不動産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。

(イ) 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。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。

(ウ) 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、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。

但し、信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された財産について信託の公示(信託の登記)が必要とされます。

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) 税制等に関するリスク

(ア) 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。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、投資主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」をご参照下さい。

(イ) 過大な税負担等の発生により支払配当要件が満たされないリスク

平成21年4月1日以後に終了する事業年度については、利益配当等の損金算入要件のうち、租税特別措置法施行令に規定する配当可能額の90%超の金銭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、投資法人の税引前の会計上の利益を基礎として支払配当要件の判定を行うこととされています。したがって、会計処理と税務上の取扱いの差異等により、過大な税負担が発生した場合には、会計上の税引後の利益を基礎とする分配可能金額が税引前の利益の90%以下となること等により、上記支払配当要件を満たすことが困難となる可能性があります。

(ウ) 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平成21年4月1日前に終了した各事業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

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、予想外の追加的な課税が発生することとなり、投資主への分配金の予想額の修正が必要となる場合があります。

また、平成21年4月1日前に終了した各事業年度については、税務上の所得を基礎として支払配当要件の判定を行うこととされていたため、更正処分により会計処理と税務上の取扱いに差異が生じた場合には、当該事業年度における当該要件が事後的に認められなくなるリスクがあります。かかる場合、上記の追加的な課税のみならず、本投資法人の当該事業年度における利益配当等の損金算入の全額が税務否認され、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や本投資法人の存続等に悪影響をもたらす可能性があります。

(エ) 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。

(オ) 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のうち租税特別措置法施行令に定めるもの(投資法人の投資主の一人及びこれと特殊の関係にある者等が、その投資法人の発行済投資口の総数もしくは議決権の総数の100分の50を超える数を有する場合における当該投資法人をいいます。)に該当していないこととする要件については、本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、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

(カ) 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租税特別措置法における「投資法人に係る課税の特例」に規定された機関投資家(以下本「(5)税制等に関するリスク」において「機関投資家」といいます。)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、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(キ) 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人以上の投資主に保有されることという要件があります。しかし、本投資法人は投資主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人未満の投資主に保有される(機関投資家のみには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、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(ク) 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、投資口に係る利益の配当、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。

(ケ) 減損会計の適用に関するリスク

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」(企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日))が、平成17年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されることになったことに伴い、本投資法人においても「減損会計」が適用されています。

「減損会計」とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。「減損会計」の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があり、また、税務上は当該資産の売却まで損金を認識することができない(税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。)ため、税務と会計の差異が発生することとなり、本投資法人の税負担が増加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

前記「1 投資法人の概況 / (4) 投資法人の機構 投資法人の運用体制 (エ) 投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況」をご参照下さい。

(7) 重要事象等に関するリスク

本書提出日現在、本投資法人が将来にわたって営業活動を継続するとの前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況その他本投資法人の経営に重要な影響を及ぼす事象は存在しないと判断しています。

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】

管理報酬等の料率等については、以下の通りです。

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600千円及び500千円)。	当月分を当月末日(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式会社)	<p>運用報酬1</p> <p>本投資法人の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>本投資法人の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"> ・100億円以下の部分に対して、0.5% ・100億円超300億円以下の部分に対して、0.2% ・300億円超500億円以下の部分に対して、0.05% ・500億円超の部分に対して、なし <p>(注)土地・建物一体の取得価額をいい、複数の不動産等が同時に取得される場合はそ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する。</p> <p>運用報酬2</p> <p>決算確定後遅滞なく支払う。</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. 投資主名簿等管理委託報酬	別表参照。	毎月末に締切り、翌月15日までの請求に基づき、翌月末日までに支払う。
投資主名簿等管理人 (中央三井信託銀行株式会社)		
D. 特別口座管理委託報酬	別表参照。	毎月末に締切り、翌月15日までの請求に基づき、翌月末日までに支払う。
特別口座管理事務受託者 (中央三井信託銀行株式会社)		
E. 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日時点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800千円と30物件超の物件数に対し1物件当たり600千円の合計額	請求に基づき当月分を当月末までに支払う。
会計事務等に関する一般事務受託者 (税理士法人平成会計社)		
F. 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後払いする。
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株式会社)	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支払う。
G. 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。 (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、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託(不動産に付随する金銭とあわせて信託する包括信託を含む。)の受益権のうち上記 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2. 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(第19期においては該当なし。)	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月末日までに支払う。
資産保管会社 (中央三井信託銀行株式会社)		

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. 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19期の会計監査人報酬を12,900千円とした。	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ヶ月分を支払う。
会計監査人 (有限責任 あずさ監査法人)		
I. オフィスマネジメント報酬	業務委託料 以下の合計額。 ・不動産の賃貸事業から生じる各決算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営業利益の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。) ・既存テナントの賃貸借契約の更新・改定等に関し、従前賃料より増額する契約を締結した場合、その賃料増額分の1ヶ月分 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500千円未満 工事金額の0% 1件500千円以上10,000千円未満 工事金額の5% 1件10,000千円以上120,000千円未満 +10,000千円を超える部分の3% 1件120,000千円以上 +120,000千円を超える部分の [13.5×0.4÷(A÷1,000,000)]% *Aは工事総額、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(第19期においては該当なし。) 売却時物件移管料 1物件あたり2,400千円。	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。 ただし、賃貸借契約の更新・改定等に関して支払われる業務委託料については、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支払われる。 工事管理業務料 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。 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。
J. 統括・調整業務報酬	業務委託料 原則1物件あたり年額6,300千円。ただし、物件特性に鑑み当該金額が著しく不相当と思われる場合は、本投資法人及び統括・調整業務受託者との間で、物件毎に別途定めることができる。 物件移管業務費 対象物件の売却に伴う物件移管業務費について、金額は協議の上別途決定(第19期においては該当なし。)	業務委託料 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。 物件移管業務費 本投資法人及び統括・調整業務受託者との間で別途協議の上決定する。
統括・調整業務受託者 (株式会社NBFオフィスマネジメント)		
K. 取得時物件移管手数料	単独所有物件については、1物件当たり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(第19期においては該当なし。)	本投資法人が、物件移管業務受託者から、物件移管業務の結果の報告を受けた後1ヶ月以内に支払う。
物件移管業務受託者 (三井不動産株式会社)		
L. 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、本投資法人が直接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支払われる。
既存テナント一般媒介業者 (株式会社NBFオフィスマネジメント)		

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.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、本投資法人が直接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、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支払われる。
新規テナント一般媒介業者 (三井不動産株式会社)		
N.開発業務受託報酬	本投資法人及び開発業務受託者との間で別途協議の上決定する(第19期においては該当なし。)	本投資法人及び開発業務受託者との間で別途協議の上決定する。
開発業務受託者 (三井不動産株式会社)		
O.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支払う。
納税事務等に関する一般事務受託者 (税理士法人プライスウォーターハウスクーパース)		
P.投資法人債管理委託手数料	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(第3回については、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)に支払う。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営業日目に支払う。
第3回及び第5回無担保投資法人債管理者 (中央三井信託銀行株式会社)		
Q.投資法人債元利金支払事務取扱手数料		
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、大和証券キャピタル・マーケット株式会社、みずほ証券株式会社)	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、 但し、振替特例投資法人債に関し、口座管理機関に対して、元金支払手数料として支払元金額の10,000分の0.075、利金支払手数料として支払利金の基となる元金金額の10,000分の0.075を支払う。	中央三井信託銀行株式会社を經由して各取扱者に支払う。 中央三井信託銀行株式会社を經由して各口座管理機関に支払う。
第5回無担保投資法人債元利金支払事務取扱者 (中央三井信託銀行株式会社、大和証券キャピタル・マーケット株式会社)	同上。	同上。

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
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、みずほ証券株式会社)	同上。	株式会社三井住友銀行を經由して各取扱者に支払う。 株式会社三井住友銀行を經由して各口座管理機関に支払う。
R.投資法人債財務代理手数料		
第8回無担保投資法人 債財務代理人 (中央三井信託銀行株式会社)	口座管理機関に対して、元金支払手数料として支払元金額の10,000分の0.075、 利金支払手数料として支払利金の基となる元金金額の10,000分の0.075を支払う。 中央三井信託銀行株式会社に対して、買入消却事務手数料として、償却金額の 10,000分の0.075を支払う。	中央三井信託銀行株式会社を經由して各口座管理機関に支払う。 買入消却をする場合に支払う。
第9回無担保投資法人 債財務代理人 (中央三井信託銀行株式会社)	同上。	同上。
第10回無担保投資法人 債財務代理人 (中央三井信託銀行株式会社)	同上。	同上。
第11回無担保投資法人 債財務代理人 (中央三井信託銀行株式会社)	同上。	同上。

[投資主名簿等管理委託報酬の別表]

A . 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	(1)直近の総投資主通知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。 但し、月額最低料金は200,000円とする。 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 (2)除籍投資主 1名につき 70円	・投資主名簿等の管理 ・平常業務に伴う月報等諸報告 ・期末、中間一定日及び四半期一定日現在（臨時確定を除く）における投資主の確定と諸統計表の作成 ・除籍投資主データの整理
2 . 分配金事務手数料	(1)基準日現在における総投資主通知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。 但し、最低料金は350,000円とする。 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 (2)指定振込払いの取扱 1件につき 150円 (3)ゆうちょ分配金領収証の分割 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	・分配金の計算及び分配金明細表の作成 ・分配金領収証の作成 ・印紙税の納付手続 ・分配金支払調書の作成 ・分配金の未払確定及び未払分配金明細表の作成 ・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 ・一般税率以外の源泉徴収税率の適用 ・分配金計算書の作成
3 . 分配金支払手数料	(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)毎月未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	・取扱期間経過後の分配金の支払 ・未払分配金の管理
4 . 諸届・調査・証明手数料	(1)諸届 1件につき 300円 (2)調査 1件につき 1,200円 (3)証明 1件につき 600円 (4)投資口異動証明 1件につき 1,200円 (5)個別投資主通知 1件につき 300円 (6)情報提供請求 1件につき 300円	・投資主情報変更通知データの受理及び投資主名簿の更新 ・口座管理機関経由の分配金振込指定の受理 ・税務調査等についての調査、回答 ・諸証明書の発行 ・投資口異動証明書の発行 ・個別投資主通知の受理及び報告 ・情報提供請求及び振替口座簿記載事項通知の受領、報告
5 . 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 (2)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 (3)葉書発送料 1通につき 8円 (4)宛名印書料 1通につき 15円 (5)照合料 1照合につき 10円 (6)資料交換等送付料 1通につき 60円	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 資料交換等送付料...資料交換及び投信資料等の宛名印書、封入、発送

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
6. 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、その他還付郵便物の整理、保管、再送
7. 投資主総会関係手数料	(1)議決権行使書面作成料 議決権行使書面 1 枚につき 15円 (2)議決権行使書面集計料 a. 投資主名簿等管理人が集計登録を行う場合 議決権行使書面 1 枚につき 70円 議決権不統一行使集計料 1 件につき 70円加算 投資主提案等の競合議案集計料 1 件につき 70円加算 但し、最低料金は70,000円とする。 b. 本投資法人が集計登録を行う場合 議決権行使書面 1 枚につき 35円 但し、最低料金は30,000円とする。 (3)投資主総会受付補助等 1 名につき 1 日10,000円 (4)データ保存料 1 回につき 70,000円	・ 議決権行使書面用紙の作成 ・ 議決権行使書面の集計 ・ 議決権不統一行使の集計 ・ 投資主提案等の競合議案の集計 ・ 投資主総会受付事務補助 ・ 書面行使した議決権行使書面の表裏イメージデータ及び投資主情報に関するCD-ROMの作成
8. 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 (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	大口投資主一覧表等各種投資主一覧表の作成
9. CD-ROM作成手数料	(1)全投資主対象の場合 1 名につき 15円 (2)一部の投資主対象の場合 該当投資主 1 名につき 20円 但し、(1)(2)ともに最低料金は50,000円とする。 (3)投資主情報分析CD-ROM作成料 30,000円加算 (4)CD-ROM複写料 1 枚につき 27,500円	CD-ROMの作成
10. 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
11. 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ならびに発送
12. 国内機関投資家実質投資主データ作成サービス手数料	1 回につき 50,000円	投資主名簿に記載されない実質的な投資主の調査

B. 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. 新規住所氏名データ処理手数料	新規住所氏名データ 1 件につき 100円	新規住所氏名データの作成
2. 総投資主通知データ処理手数料	総投資主通知データ 1 件につき 150円	総投資主通知データの受領及び投資主名簿への更新

[特別口座管理委託報酬の別表]

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
1. 特別口座管理料	毎月末現在における該当加入者数を基準として、加入者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20,000円とする。 5,000名まで 150円 10,000名まで 130円 10,001名以上 110円	・ 特別口座の管理 ・ 振替・取次の取扱の報告 ・ 保管振替機構との投資口数残高照合 ・ 取引残高報告書の作成
2. 振替手数料	振替請求1件につき 800円	・ 振替申請書の受付・確認 ・ 振替先口座への振替処理
3. 諸届取次手数料	諸届1件につき 300円	・ 住所変更届、分配金振込指定書等の受付・確認 ・ 変更通知データの作成及び保管振替機構宛て通知

(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36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36条第2項)。

- A. 投資口の発行に関する費用
- B. 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
- C. 目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用
- D. 法令に定める財務諸表、資産運用報告等の作成、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。)
- E. 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
- F. 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。)
- G. 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
- H. 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。)
- I. 借入金及び投資法人債に係る利息
- J. 本投資法人の運営に要する費用
- K. その他上記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】

平成23年3月25日現在、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

(ア) 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原則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。上場投資法人である本投資法人の投資口(以下「本上場投資口」といいます。)の利益の分配(以下、本項において「上場株式等の配当等」といいます。)については以下のような取扱いがなされます。なお、大口個人投資主(発行済投資口総数の5%以上を保有)は下記にかかわらず、原則どおりの20%の税率により所得税が源泉徴収され、総合課税による確定申告が要求されます。

- A. 個人投資主が受取るべき上場株式等の配当等の源泉徴収税率は、原則として20%(所得税15%、住民税5%)となります。但し、特例措置として、平成23年12月31日までに受取るべき上場株式等の配当等の源泉徴収税率については10%(所得税7%、住民税3%)の軽減税率となります。また、個人投資主は、上場株式等の配当等の金額にかかわらず、総合課税に代えて源泉徴収だけで納税手続きを終了させる確定申告不要の特例の選択が可能です。
- B. 個人投資主が受取るべき上場株式等の配当等に係る配当所得については、20%(所得税15%、住民税5%)の税率による申告分離課税を選択することができます。但し、特例措置として、平成23年12月31日までに受取るべき申告分離課税を選択した上場株式等の配当等に係る配当所得に関しては、10%(所得税7%、住民税3%)の軽減税率となります。
- C. 平成22年1月1日以後に個人投資主が受け取るべき上場株式等の配当等については、金融商品取引業者等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)内に受け入れることを選択できます。
- D. 平成24年から実施される少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、平成24年1月1日以降、金融商品取引業者等に開設した非課税口座において管理される本上場投資口を含む上場株式等(但し、平成24年1月1日から平成26年12月31日までの3年間、新規投資額で毎年100万円を上限とします。)に係る利益の分配等で、その非課税口座の開設年の1月1日から10年以内に支払いを受けるべきものについては、所得税及び住民税が課税されません。

(イ) 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、資本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資本金等の額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(ア)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、資本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(ウ)の投資口の譲渡の場合と同様になります。

資本の払戻しを受けた後の投資口の取得価額は、この資本の払戻しを受ける直前の投資口の取得価額から、資本の払戻しに係る譲渡原価を控除した金額となります。

(ウ) 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、株式等の譲渡所得等として原則20%(所得税15%、地方税5%)の税率による申告分離課税の対象となります。

譲渡損が生じた場合は、他の株式等の譲渡所得等との相殺は認められますが、株式等の譲渡所得等

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相殺することはできません。但し、本上場投資口を金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、以下の特例の対象となります。

- A．上記の税率は、平成23年12月31日までは10%（所得税7%、地方税3%）となります。
- B．その年分の上場株式等に係る譲渡損失の金額があるとき、又はその年の前年以前3年内の各年に生じた上場株式等に係る譲渡損失の金額（前年以前に既に控除したものを除きます。）があるときは、これらの損失の金額を上場株式等の配当等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限り、）から控除することができます。なお、この規定は、平成21年分以後の所得税及び平成22年分以後の住民税に対して適用されます。
- C．上場株式等の譲渡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に係る譲渡所得等の金額の計算上控除しきれない金額（上記B．の適用を受けている場合には適用後の金額）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。この規定の適用を受ける場合は、譲渡損失が生じた年以降、連続して確定申告書及び譲渡損失の金額の計算に関する明細書等の提出が必要となります。
- D．金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内において譲渡等した場合の所得に関しては、源泉徴収で課税関係を終了させる確定申告不要の選択が認められます。源泉税率は、平成23年12月31日までの譲渡等に対しては10%（所得税7%、住民税3%）、平成24年1月1日以後の譲渡等に対しては20%（所得税15%、住民税5%）となります。
- E．平成22年1月1日以後に金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内に上場株式等の配当等を受け入れることを選択した場合において、その年中にその源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡損失の金額があるときは、その年中に受け入れた源泉徴収選択口座内における配当等の額の総額からその譲渡損失の金額を控除した金額に対して源泉徴収税率を適用して所得税の計算が行われます。
- F．平成24年から実施される少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、平成24年1月1日以降、金融商品取引業者等に開設した非課税口座の開設年の1月1日から10年以内にその非課税口座において管理される本上場投資口を含む上場株式等を譲渡した場合、その譲渡所得等については、所得税及び住民税が課税されません。

法人投資主の税務

(ア) 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23年12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24年1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。

(イ) 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、資本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資本金等の額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（ア）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、資本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下記(ウ)の投資口の譲渡の場合と同様となります。

資本の払戻しを受けた後の投資口の取得価額は、この資本の払戻しを受ける直前の投資口の取得価額から、資本の払戻しに係る譲渡原価を控除した金額となります。

(ウ) 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

(ア) 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。

- A．配当等の額が配当可能利益の額の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
- B．他の法人の発行済株式又は出資の総数又は総額の50%以上を有していないこと
- C．機関投資家(租税特別措置法第67条の15第1項第1号口(2)に規定するものをいいます。)以外の者から借入を行っていないこと
- D．事業年度の終了時において同族会社のうち租税特別措置法施行令に定めるものに該当していないこと
- E．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
- F．事業年度の終了時において発行済の投資口が50人以上の者によって所有されていること

(イ) 不動産流通税の軽減措置

A．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が、売買により取得した土地については税率が平成23年3月31日までは1%、平成23年4月1日から平成24年3月31日までは1.3%、平成24年4月1日から平成25年3月31日までは1.5%となります。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、取得する不動産(倉庫及び倉庫の敷地の用に供する土地は除きます。)に対する登録免許税の税率が特例により平成23年3月31日までは0.8%、平成23年4月1日から平成24年3月31日までは1.1%、平成24年4月1日から平成25年3月31日までは1.3%に軽減されます。

B．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が、住宅及び土地の取得については平成24年3月31日までに取得した場合に限り3%となります。また、宅地及び宅地比準土地については、平成24年3月31日までに取得した場合には課税標準が2分の1に軽減されます。但し、上記A．の要件を満たす投資法人(借入要件に関し、適格機関投資家の範囲については、地方税法施行規則の規定に従います。)が平成23年3月31日までに取得す

る不動産に対しては、特例により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、この金額は本投資法人からお知らせします。
みなし配当の金額 = 資本の払戻し額 - 投資主の所有投資口に相当する投資法人の資本金等の額
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 = 資本の払戻し額 - 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。

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

この割合は小数点第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す。

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22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	195,696	25.6
		東京周辺都市部	116,402	15.2
		地方都市部	36,570	4.8
		小計	348,669	45.6
その他の資産	不動産又は不動産の賃借権若しくは地上権を主な信託財産とする信託受益権	東京都心部	275,532	36.0
		東京周辺都市部	59,955	7.8
		地方都市部	41,664	5.4
		小計	377,153	49.3
		預金・その他資産	39,379	5.1
		その他の資産合計	416,533	54.4
資産総額			765,202	100.0

	金額(百万円)	資産総額に対する比率(%)
負債総額	370,628	48.4
純資産総額	394,574	51.6

- (注) 1. 上表における不動産(不動産の賃借権、地上権を含みます。)及び不動産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(貸借対照表計上額)の比率です。
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、機械及び装置、工具、器具及び備品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(取得に係る諸費用を含みます。)から減価償却累計額を控除した帳簿価額です。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35,653百万円、長期前払費用は34百万円です。なお、建設仮勘定(信託建設仮勘定を含みます。)の金額は不動産及び信託不動産の金額に含まれていません。
4. 上表における「預金・その他資産」には、信託財産内の預金14,986百万円、敷金及び保証金309百万円、建設仮勘定(信託建設仮勘定を含みます。)47百万円が含まれています。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いません。
5. 西新宿六丁目共有組合(民法第667条に規定する組合)への出資持分(2,511百万円)につきましては、不動産(東京都心部)に含めて記載しています。
6. 中目黒Gタワー共有床組合(民法第667条に規定する組合)への出資持分(303百万円)につきましては、不動産(東京都心部)に含めて記載しています。
7. 中野坂上サンブライトツインについては、不動産(30,420百万円)及び信託不動産(7,801百万円)を保有していますので、それぞれを区分して記載しています。

(2) 【投資資産】

【投資有価証券の主要銘柄】

信託受益権及び任意組合出資持分については、後記「投資不動産物件」をご参照下さい。その他には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保有する投資不動産物件に加え、信託受益権に係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22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係る信託不動産を「本件不動産」といいます。)。なお、任意組合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。

(ア) 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22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、虎ノ門琴平タワー及びNBF銀座通りビル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	NBF日比谷ビル	63,500,000	64,535,653	55,900,000	7.2	66.6
	西新宿三井ビルディング	44,903,393	35,374,088	47,700,000	6.2	
	芝NBFタワー	32,000,000	29,668,493	27,200,000	3.5	
	NBFプラチナタワー	31,000,000	29,347,345	50,400,000	6.5	
	NBF南青山ビル	31,000,000	31,656,740	16,900,000	2.2	
	ゲートシティ大崎	30,100,000	23,901,769	28,800,000	3.7	
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	20,350,522	30,600,000	4.0	
	NBF日本橋室町センタービル	23,945,000	24,302,073	26,900,000	3.5	
	中目黒GTタワー	23,856,000	20,614,340	22,100,000	2.9	
	三井生命御茶ノ水ビル	20,840,000	21,336,371	14,700,000	1.9	
	NBF銀座通りビル	17,000,000	17,593,583	14,500,000	1.9	
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	15,991,841	14,900,000	1.9	
	GSKビル	15,616,000	13,629,299	21,100,000	2.7	
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	13,433,902	16,500,000	2.1	
	興和西新橋ビルB棟	13,217,000	11,757,300	16,200,000	2.1	
	第2新日鐵ビル	12,614,118	11,247,967	13,790,000	1.8	
	NBF ALLIANCE	9,126,000	9,465,467	10,400,000	1.3	
	四谷メディカルビル	8,800,000	8,292,438	7,340,000	1.0	
	渋谷ガーデンフロント	8,700,000	8,059,531	13,600,000	1.8	
	NBF渋谷イースト	8,000,000	8,147,249	6,540,000	0.8	
	NBF芝公園ビル	6,770,000	6,554,239	8,200,000	1.1	
	NBF高輪ビル	6,667,200	6,401,324	7,170,000	0.9	
	NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	6,289,637	7,260,000	0.9	
	NBF芝公園大門通りビル	6,100,000	6,318,561	4,390,000	0.6	
	住友電設ビル	5,365,000	4,686,675	5,550,000	0.7	
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	4,835,983	7,210,000	0.9	
	NBF小川町ビルディング	4,940,000	5,121,086	5,470,000	0.7	
	NBF池袋タワー	4,695,000	4,636,104	5,020,000	0.7	
	NBF池袋シティビル	4,428,000	4,347,038	4,900,000	0.6	
	NBF須田町ヴェルデビル	3,280,000	3,333,022	3,040,000	0.4	
小計	502,078,112	471,229,655	514,280,000	-		

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 周辺 都市部	中野坂上サンライトツイン	40,750,488	38,221,800	30,500,000	3.9	22.6
	N B F 豊洲チャンネルフロント	35,200,000	32,566,703	35,700,000	4.6	
	N B F 豊洲ガーデンフロント	25,018,000	24,652,515	28,700,000	3.7	
	新川崎三井ビルディング	20,300,000	18,467,954	16,100,000	2.1	
	横浜S Tビル	13,529,300	12,482,366	14,500,000	1.9	
	パレール三井ビルディング	3,800,000	3,272,489	3,500,000	0.5	
	N B F 厚木ビル	2,300,000	2,098,956	2,100,000	0.3	
	つくば三井ビルディング	8,875,500	7,105,879	7,320,000	0.9	
	N B F 宇都宮ビル	2,435,000	2,437,881	2,090,000	0.3	
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	15,133,781	18,700,000	2.4	
	N B F 浦和ビル	2,000,000	1,911,568	1,770,000	0.2	
	N B F 新浦安タワー	15,700,000	15,779,760	11,500,000	1.5	
	N B F 松戸ビル	2,455,000	2,227,053	2,280,000	0.3	
	小計	189,179,633	176,358,711	174,760,000	-	
地方 都市部	札幌エルプラザ	4,404,405	3,824,362	6,390,000	0.8	10.8
	N B F 札幌南二条ビル	1,870,300	1,704,926	1,580,000	0.2	
	N B F 仙台本町ビル	3,566,000	3,546,571	3,110,000	0.4	
	N B F ユニックスビル	4,028,900	3,121,061	3,290,000	0.4	
	N B F 新潟テレコムビル	3,957,500	3,647,039	3,010,000	0.4	
	N B F 名古屋広小路ビル	7,232,000	7,060,521	7,450,000	1.0	
	アクア堂島N B F タワー	17,810,000	16,320,410	18,400,000	2.4	
	信濃橋三井ビルディング	14,400,000	11,435,204	13,400,000	1.7	
	サンマリオンN B F タワー	10,500,000	8,239,100	8,180,000	1.1	
	堺筋本町センタービル	6,500,000	6,161,063	6,560,000	0.8	
	N B F 堺東ビル	2,227,200	1,956,902	1,640,000	0.2	
	アクア堂島東館	1,914,000	1,748,617	1,800,000	0.2	
	N B F 四条島丸ビル	1,627,000	1,380,314	1,260,000	0.2	
	N B F 広島立町ビル	2,930,000	2,882,097	2,560,000	0.3	
	広島袋町ビルディング	835,000	698,290	808,000	0.1	
	N B F 熊本ビル	4,500,000	4,508,560	3,700,000	0.5	
	小計	88,302,305	78,235,044	83,138,000	-	
ポートフォリオ合計(59物件)		779,560,050	725,823,412	772,178,000	100.0	-

(ご参考) 第20期以降取得(予定)物件の状況

区地域	物件名称	取得(予定)価格 (千円)	取得(予定)日	価格(不動産 鑑定評価額) (千円)
東京 都心 部	三菱重工ビル	36,300,000	平成23年 9月末日まで	37,900,000
	リバーシティM - S Q U A R E	13,350,000	平成23年 2月28日	13,400,000
	ゲートシティ大崎(追加取得分)	11,650,000	平成23年 3月31日	12,000,000
	日本橋兜町M - S Q U A R E	4,850,000	平成23年 2月28日	4,850,000
東京 周辺 都市部	N B F 上野ビル	10,400,000	平成23年 1月31日	8,240,000
	調布サウスゲートビル	9,320,000	平成23年 4月15日	9,320,000
地方 都市部	博多祇園M - S Q U A R E	8,000,000	平成23年 2月28日	8,000,000

(注) 1. 区分所有物件及び共有物件については、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価格(不動産鑑定評価額)です。

2. 上表の「価格」は、平成22年12月31日を価格時点とする株式会社谷澤総合鑑定所又は大和不動産鑑定株式会社作成の不動産鑑定評価書に基づいています。不動産鑑定評価においては、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。また、「三菱重工ビル」については、平成23年2月1日現在の「価格」を記載しています。

なお、各物件における不動産鑑定評価書を作成した不動産鑑定機関は以下のとおりです。

不動産鑑定機関	物件名称
株式会社谷澤総合鑑定所	芝NBFタワー、NBFプラチナタワー、NBF日本橋室町センタービル、中目黒GTタワー、新宿三井ビルディング二号館、GSKビル、興和西新橋ビルB棟、第2新日鐵ビル、渋谷ガーデンフロント、NBF高輪ビル、住友電設ビル、NBF須田町ヴェルデビル、横浜STビル、つくば三井ビルディング、シーノ大宮ノースウィング、NBF松戸ビル、札幌エルプラザ、NBF札幌南二条ビル、NBF仙台本町ビル、NBFユニックスビル、NBF新潟テレコムビル、サンマリオンNBFタワー、NBF堺東ビル、NBF四条烏丸ビル、NBF広島島町ビル、広島袋町ビルディング
大和不動産鑑定株式会社	NBF日比谷ビル、西新宿三井ビルディング、NBF南青山ビル、ゲートシティ大崎、虎ノ門琴平タワー、三井生命御茶ノ水ビル、NBF銀座通りビル、NBF虎ノ門ビル、NBFALLIANCE、四谷メディカルビル、NBF渋谷イースト、NBF芝公園ビル、NBF赤坂山王スクエア、NBF芝公園大門通りビル、NBF東銀座スクエア、NBF小川町ビルディング、NBF池袋タワー、NBF池袋シティビル、中野坂上サンブライトツイン、NBF豊洲キャナルフロント、NBF豊洲ガーデンフロント、新川崎三井ビルディング、パレール三井ビルディング、NBF厚木ビル、NBF宇都宮ビル、NBF浦和ビル、NBF新浦安タワー、NBF名古屋広小路ビル、アクア堂島NBFタワー、信濃橋三井ビルディング、堺筋本町センタービル、アクア堂島東館、NBF熊本ビル、三菱重工ビル、リバーシティM-SQUARE、ゲートシティ大崎(追加取得分)、日本橋兜町M-SQUARE、NBF上野ビル、調布サウスゲートビル、博多祇園M-SQUARE

3. 上表の「取得価格」及び「取得(予定)価格」は、本投資法人と売主の間の売買契約等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。
4. 上表の「貸借対照表計上額」は土地、建物、構築物、機械及び装置、工具、器具及び備品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(取得に係る諸費用を含みます。)から減価償却累計額を控除した帳簿価額です。なお建設仮勘定(信託建設仮勘定を含みます。)及び本投資法人による敷金及び保証金は上記の「貸借対照表計上額」に含まれていません。
5. 「西新宿三井ビルディング」の取得価格は平成14年9月30日及び平成18年4月24日の取得価格の合計額です。
6. 「虎ノ門琴平タワー」の取得価格は平成16年11月30日及び平成18年4月24日の取得価格の合計額です。
7. 「NBF日本橋室町センタービル」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。
8. 「NBF須田町ヴェルデビル」の取得価格は平成15年12月25日及び平成19年6月11日の取得価格の合計額です。
9. 「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、平成14年3月26日、平成19年3月23日及び平成20年3月14日の取得価格の合計額です。
10. 「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。
11. 「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。
12. 「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。
13. 「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。
14. 「NBF名古屋広小路ビル」の取得価格は平成16年3月30日及び平成20年3月17日の取得価格の合計額です。
15. 投資比率及び地域区分毎の投資比率は価格(不動産鑑定評価額)合計に対する比率の小数点第1位未満を四捨五入して求めています。
16. 平成22年12月31日を価格時点とする鑑定評価については、不動産鑑定機関3社を2社に集約しています。これに伴い「NBF南青山ビル」、「三井生命御茶ノ水ビル」、「NBF芝公園大門通りビル」及び「NBF熊本ビル」については、不動産鑑定機関を財団法人日本不動産研究所から大和不動産鑑定株式会社に変更しています。
17. 「ゲートシティ大崎(追加取得分)」の売買価格(取得価格と修繕積立金の合計)は12,000,000千円ですが、取得予定日(平成23年3月31日)の修繕積立金の金額が確定していないため現時点で取得価格は確定していません。よって当該物件の取得予定価格は概算の金額を記載しています。
18. 「三菱重工ビル」については、平成23年3月中に売買契約の締結を予定し、平成23年9月末日までの引渡しを予定しています(平成23年2月25日時点)。

[次へ](#)

(イ) 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。

特段の記載がない限り、下記の地積、建物構造、延床面積、建築時期、建物用途(種類)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等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、売主が瑕疵担保責任あるいは表明保証責任を負担するか否か、また負担する場合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22年12月31日現在、資産運用会社が認識しているものです。

物件の名称	NBF日比谷ビル	
特定資産の種類	信託受益権	
所在地(住居表示)	東京都千代田区内幸町一丁目1番7号	
土地	地積	5,065.35㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付26階建
	延床面積	50,847.51㎡(建物全体)
	所有形態	所有権100%
	建築時期	昭和59年6月30日
	用途	事務所、店舗、駐車場、倉庫
取得年月日	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信託銀行株式会社	
建物管理会社	大成株式会社	
特記事項	本物件には、点検・記録等の管理を実施すべきアスベストを含有する吹付け材の使用が確認されていますが、安定した状態であり、健康被害を及ぼす状態ではありません。今後は状況に応じて撤去又は封じ込め等を行っていく予定です。	

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(敷地権割合約3.67%) (イ)所有権(敷地権割合約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㎡ に対する共有持分約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
取得年月日	(ア)平成14年9月30日 (イ)平成18年4月24日	
取得価格	(ア)1,603,393,173円 (イ)43,300,000,000円	
信託受託者		
建物管理会社	三井不動産株式会社	
特記事項	<p>本投資法人は、本物件を三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社は転借人にこれを転貸しています。また、本物件の3階から25階は各区分所有者と三井不動産株式会社の間で締結された「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。</p> <p>本物件は、区分所有建物であり、当該区分所有に係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などが定められています。また、共有持分を取得のため、当該共有に係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、共有に係る分割請求の禁止などが定められています。</p>	

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	6,471.72㎡(敷地全体)
	用途地域	商業地域
	所有形態	借地権6,071.66㎡ 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信託銀行株式会社	
建物管理会社	ファースト・ファシリティーズ株式会社	
特記事項	<p>信託受託者は本物件の建物及びその敷地の一部(6,471.72㎡のうち400.06㎡)の所有権を有していますが、敷地の大部分(6,471.72㎡のうち6,071.66㎡)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または改築など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たまた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、本借地の転貸また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。</p>	

物件の名称	N B F 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
取得年月日	平成18年3月31日	
取得価格	31,000,000,000円	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
建物管理会社	ファースト・ファシリティーズ株式会社	
特記事項	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%所有しています。	
	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して東京都が認めた計画に従い、土壌汚染対策を行い、これを完了しています。	

物件の名称	N B F 南青山ビル	
特定資産の種類	不動産	
所在地(住居表示)	東京都港区南青山三丁目1番31号	
土地	地積	3,272.74㎡
	用途地域	商業地域、第二種住居地域
	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11階建
	延床面積	18,720.59㎡(建物全体)
	所有形態	所有権100%
	建築時期	平成7年1月31日
	用途	事務所、駐車場
取得年月日	平成20年8月1日	
取得価格	31,000,000,000円	
信託受託者	-	
建物管理会社	大成株式会社	

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㎡(敷地全体)		
	用途地域	準工業地域		
	所有形態	42,476.01㎡の所有権(敷地権割合約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1階~(地上)3階)	5,433.97㎡	(持分12.3%)		
取得年月日	平成18年4月24日			
取得価格	30,100,000,000円			
信託受託者				
建物管理会社	三井不動産株式会社			
特記事項	<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係る規約・協定書等の適用を受けます。なお、当該区分所有に係る規約において、専有部分と敷地部分の分離処分禁止が、また当該共有に係る協定書において、共有持分を譲渡する場合の他の共有者の優先買取権、共有に係る分割請求の禁止などが定められています。</p>			
	<p>本敷地に関しては、「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が、建設工事の際の掘削などにより適切に場外に搬出しています。</p>			
	<p>本投資法人の取得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株式会社の間で締結された「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。</p>			
	<p>本投資法人は、本物件を三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社はこれを転借人に転貸しています。</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	(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) (イ)事務所(事務所棟4階から25階)	16,784.72㎡ 16,784.72㎡
取得年月日	(ア)平成16年11月30日 (イ)平成18年4月24日		
取得価格	(ア)6,043,000,000円 (イ)18,500,000,000円		
信託受託者			
建物管理会社	三井不動産株式会社		
特記事項	<p>本投資法人は、本物件を三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社はこれを転借人に転貸しています。</p> <p>本物件は、区分所有建物であり、当該区分所有に係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または優先買取権、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います。</p> <p>本敷地の一部には都市計画道路(計画幅員30m)が計画決定しており、現況の道路境界線より約1.9m後退した部分が当該都市計画道路予定部分(81.70㎡)となり建築制限があります。</p>		

物件の名称	NBF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㎡(うち、(イ)1,507.67㎡)	
	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	23,019.01㎡(建物全体)	
	所有形態	所有権100%	
	建築時期	昭和61年10月31日	
	所有階・床面積・用途等	(ア)区分所有権(6~12階の事務所部分7,755.94㎡)の100%及び区分所有権(地下1階の駐車場1,141.83㎡)の共有持分45.11% (イ)区分所有権(1~6階の銀行・事務所部分7,994.75㎡)の100%及び区分所有権(地下1階の駐車場1,141.83㎡)の共有持分54.89%	
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信託銀行株式会社		
建物管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社		
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	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1,916.20㎡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1,916.20㎡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	三井不動産株式会社	
特記事項	<p>本投資法人は、本物件を三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社は転借人にこれを転貸しています。また、本物件の4階から25階は各区分所有者と三井不動産株式会社の間で締結された「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。</p> <p>本物件は、区分所有建物であり、当該区分所有に係る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。</p>	

物件の名称	三井生命御茶ノ水ビル	
特定資産の種類	不動産	
所在地(地番)	東京都千代田区神田駿河台二丁目3番11,31,32,34,35,36	
土地	地積	1,767.94㎡
	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階付き11階建
	延床面積	9,258.36㎡(建物全体)
	所有形態	所有権100%
	建築時期	平成21年3月26日
	用途	事務所
取得年月日	平成21年4月30日	
取得価格	20,840,000,000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式会社	
特記事項	敷地の一部(地番3番31,34)の地下に東京都の水道施設埋設のための区分地上権が設定されています。	

物件の名称	N B F 銀座通りビル	
特定資産の種類	信託受益権	
所在地(住居表示)	東京都中央区銀座五丁目7番5号	
土地	地積	425.60㎡(敷地全体、うち、借地183.43㎡)
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権(一部借地権)
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10階建
	延床面積	3,408.79㎡(建物全体)
	所有形態	所有権100%
	建築時期	平成2年6月12日 平成9年9月30日増築
	用途	事務所・店舗
取得年月日	平成19年4月25日	
取得価格	17,000,000,000円	
信託受託者	住友信託銀行株式会社	
建物管理会社	日本管財株式会社	
特記事項	<p>本敷地の一部が借地であり、本借地の現状を変更する場合には、本借地所有者の承諾が必要になります。また、借地権を信託財産とする信託に係る信託受益権を譲渡する際には、本借地所有者の承諾及び承諾料の支払が必要となります。</p> <p>本投資法人は、本信託受益権を売却しようとするときは、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。</p>	

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	住友信託銀行株式会社	
建物管理会社	ファースト・ファシリティーズ株式会社	
特記事項	<p>本物件には、点検・記録等の管理を実施すべきアスベストを含有する吹付け材の使用が確認されていますが、安定した状態であり、健康被害を及ぼす状態ではありません。今後は状況に応じて撤去又は封じ込め等を行っていく予定です。</p>	

物件の名称	G S K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 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式会社	
建物管理会社	ファースト・ファシリティーズ株式会社	
特記事項	本敷地の一部に関し、幅員約22mが約30m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30m)が決定、事業認可されています。	
	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。	
	賃貸人である信託受託者が、賃貸借契約期間中、本物件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	N B F 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信託銀行株式会社	
建物管理会社	ファースト・ファシリティーズ株式会社	
特記事項	本物件は平成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。	

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式会社			
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式会社			
特記事項	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。			
	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式会社に賃貸され、さらに興和不動産株式会社から信託受託者に転貸され、信託受託者は、テナントなどに対し、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、本物件の土地の共有持分につき、本物件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。			
	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。			
	信託受託者は、三井不動産住宅リース株式会社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式会社は転借人に転貸しています。			
	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。なお、この規定は、特段の申し出がない限り、期限到来時に自動的に更新されます。			

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	株式会社日鉄コミュニティ	
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」を合わせて「第2新日鐵ビル」とします。	
特記事項	三井不動産住宅リース株式会社(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。	
	本敷地は土壤汚染対策法(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、土壤調査を行った結果、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号による土壤環境基準を、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壤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は、法定調査を踏まえ必要に応じ区域指定が実施され、各区域指定に応じた措置(封じ込め管理・除去・変更禁止等)を義務付けられる可能性があること等に関し、株式会社イー・アール・エスに確認済みです。	
	本物件には、点検・記録等の管理を実施すべきアスベストを含有する吹付け材の使用が確認されていますが、安定した状態であり、健康被害を及ぼす状態ではありません。今後は状況に応じて撤去又は封じ込め等を行っていく予定です。	

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	みずほ信託銀行株式会社	
建物管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社	

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	住友信託銀行株式会社	
建物管理会社	三井不動産株式会社	
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種中高層階住居専用地区内に位置し、4階以上の部分の延床面積の5分の1以上を住宅等の用途にすることが義務づけられています。</p> <p>信託受託者は本物件を三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社はこれを転借人に転貸しています。</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株式会社	
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」を合わせて「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、担保設定などが行えないこと、協定書締結後5年間の分割請求の禁止などが定められています。なお、この規定は、特段の申し出がない限り、期限到来時に自動的に更新されます。	

物件の名称	NBF渋谷イースト	
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3番5号	
土地	地積	1,418.21㎡
	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2階付8階建
	延床面積	7,615.76㎡(建物全体)
	所有形態	所有権100%
	建築時期	平成4年1月31日
	用途	事務所・駐車場
取得年月日	平成20年1月9日	
取得価格	8,000,000,000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株式会社	

物件の名称	N B F 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	株式会社日立ビルシステム	
特記事項	「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。	
	本投資法人は、三井不動産住宅リース株式会社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株式会社は転借人に転貸しています。	

物件の名称	N B F 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、附属建物を含む)
	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	住友信託銀行株式会社	
建物管理会社	いずみビルクリエイティブ株式会社	
特記事項	本物件には、点検・記録等の管理を実施すべきアスベストを含有する吹付け材の使用が確認されていますが、安定した状態であり、健康被害を及ぼす状態ではありません。今後は状況に応じて撤去又は封じ込め等を行っていく予定です。	

物件の名称	N B F 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
取得年月日	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信託銀行株式会社	
建物管理会社	東洋ビルメンテナンス株式会社	
特記事項	本物件北東側に隣接する東京都下水道局所管の土地(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。	

物件の名称	N B F 芝公園大門通りビル	
特定資産の種類	信託受益権	
所在地(住居表示)	東京都港区芝公園一丁目8番12号	
土地	地積	836.45㎡(敷地全体)のうち733.12㎡
	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	5,350.75㎡(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3年3月29日
	用途	事務所(1~5階、7~9階部分) 3,356.31㎡(持分1/1) 駐車場(地下1階~1階) 337.50㎡(持分28,477/33,750)
取得年月日	平成20年7月7日	
取得価格	6,100,000,000円	
信託受託者	住友信託銀行株式会社	
建物管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社	
特記事項	<p>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、相互に敷地利用権を付与しています。</p> <p>本物件南側に計画道路が存在しており、拡幅計画に係る部分については、建築制限等があります。</p> <p>本物件は、区分所有建物かつ共有建物であり、当該区分所有に係る規約及び共有に係る法令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ときは、他の区分所有者に対し、第三者に優先して譲渡を申し出るものとされています。</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式会社	
建物管理会社	ファースト・ファシリティーズ株式会社	
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導要綱」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>本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>	

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
取得年月日	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式会社	
建物管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社	

物件の名称	NBF小川町ビルディング									
特定資産の種類	不動産									
所在地(住居表示)	東京都千代田区神田小川町一丁目3番1号									
土地	地積	1,114.85㎡(敷地全体)								
	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	<table border="0"> <tr> <td>事務所(3階の一部、4~10階部分)</td> <td>4,492.69㎡</td> <td>(持分100%)</td> </tr> <tr> <td>店舗、車庫及び物置</td> <td>590.57㎡</td> <td>(持分100%)</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>5,083.26㎡</td> <td></td> </tr> </table>	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㎡
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	三井不動産株式会社									
特記事項	<p>本物件は、区分所有建物であり、当該区分所有に係る規約の適用を受けます。なお、当該規約においては、区分所有権を譲渡しようとするときは、他の区分所有者に対し、他に優先して譲渡を申し出るものとされています。</p> <p>本投資法人は、本物件を、三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社はこれを転借人に転貸しています。また、本物件の2階から10階は各区分所有者と三井不動産株式会社の間で締結された「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。</p>									

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	株式会社りそな銀行	
建物管理会社	ファースト・ファシリティーズ株式会社	

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信託銀行株式会社	
建物管理会社	東京美装興業株式会社	
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(地番)	東京都千代田区神田須田町二丁目3番地	
土地	地積	675.37㎡(うち、(イ)160.33㎡)
	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	(ア)平成15年12月25日 (イ)平成19年6月11日	
取得価格	(ア)2,380,000,000円 (イ)900,000,000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式会社	

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	(ア) - a、b及びd 信託受益権 (ア) - c及び(イ) 不動産												
所在地(住居表示)	(ア) 中野坂上サンブライトツイン: 東京都中野区本町二丁目46番1号 (イ) 中野坂上サンブライトアネックス: 東京都中野区本町二丁目46番4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76.2155%)											
建物	構造	(ア) 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 (イ) 鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建											
	延床面積	(ア) 63,396.95㎡(建物全体) (イ) 2,463.94㎡(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8年9月30日											
	所有階・床面積・用途等	<table border="0"> <tr> <td>(ア) - a 南ウイング16階から30階部分事務所</td> <td>10,955.90㎡</td> </tr> <tr> <td>(ア) - b 北ウイング16階事務所 北ウイング17階事務所</td> <td>563.95㎡(うち持分74.5404%) 563.95㎡</td> </tr> <tr> <td>(ア) - c 南ウイング地下1階の一部・1階部分店舗 南ウイング2階・4階から15階部分事務所 南ウイング3階部分診療所</td> <td>1,301.03㎡ 9,288.54㎡ 716.32㎡</td> </tr> <tr> <td>北ウイング地下1階の一部店舗 北ウイング3階部分診療所 北ウイング4階から14階部分事務所</td> <td>445.22㎡ 563.95㎡ 6,203.45㎡</td> </tr> <tr> <td>(ア) - d 北ウイング16階事務所</td> <td>563.95㎡(うち持分25.4596%)</td> </tr> <tr> <td>(イ) 地下1階・1階の一部・2階・3階部分店舗 5階の一部事務所</td> <td>927.25㎡ 100.95㎡</td> </tr> </table> <p>所有割合:(ア)ビル1棟全体区分所有面積37,790.41㎡の約81%相当分 (イ)ビル1棟全体区分所有面積2,044.82㎡の約50.3%相当分</p>	(ア) - a 南ウイング16階から30階部分事務所	10,955.90㎡	(ア) - b 北ウイング16階事務所 北ウイング17階事務所	563.95㎡(うち持分74.5404%) 563.95㎡	(ア) - c 南ウイング地下1階の一部・1階部分店舗 南ウイング2階・4階から15階部分事務所 南ウイング3階部分診療所	1,301.03㎡ 9,288.54㎡ 716.32㎡	北ウイング地下1階の一部店舗 北ウイング3階部分診療所 北ウイング4階から14階部分事務所	445.22㎡ 563.95㎡ 6,203.45㎡	(ア) - d 北ウイング16階事務所	563.95㎡(うち持分25.4596%)	(イ) 地下1階・1階の一部・2階・3階部分店舗 5階の一部事務所
(ア) - a 南ウイング16階から30階部分事務所	10,955.90㎡												
(ア) - b 北ウイング16階事務所 北ウイング17階事務所	563.95㎡(うち持分74.5404%) 563.95㎡												
(ア) - c 南ウイング地下1階の一部・1階部分店舗 南ウイング2階・4階から15階部分事務所 南ウイング3階部分診療所	1,301.03㎡ 9,288.54㎡ 716.32㎡												
北ウイング地下1階の一部店舗 北ウイング3階部分診療所 北ウイング4階から14階部分事務所	445.22㎡ 563.95㎡ 6,203.45㎡												
(ア) - d 北ウイング16階事務所	563.95㎡(うち持分25.4596%)												
(イ) 地下1階・1階の一部・2階・3階部分店舗 5階の一部事務所	927.25㎡ 100.95㎡												
取得年月日	(ア) - a 平成14年2月1日 (ア) - b 平成14年3月26日 (ア) - c 平成19年3月23日 (ア) - d 平成20年3月14日 (イ) 平成19年3月23日												
取得価格	(ア) - a 8,433,006,284円 (ア) - b 546,136,262円 (ア) - c 31,162,693,658円 (ア) - d 156,286,803円 (イ) 452,365,255円												
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社												
建物管理会社	サンブライトビル管理株式会社他												
注記	呼称は、「中野坂上サンブライトツイン」及び「中野坂上サンブライトアネックス」を合わせて「中野坂上サンブライトツイン」とします。												
特記事項	<p>本敷地の東、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。</p> <p>中野坂上サンブライトツイン及び中野坂上サンブライトアネックス管理組合の管理規約において、区分所有者はその所有する専有部分の一部又は全部を譲渡しようとする場合は、第三者に優先して他の区分所有者に対して譲渡を申し出るものと定められています。</p>												

物件の名称	N B F 豊洲チャンネルフロント	
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	住友信託銀行株式会社	
建物管理会社	清水建設株式会社	
特記事項	本敷地に関し、信託受託者は、「東京都環境確保条例」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。」旨記載された書面の交付を受けています。	

物件の名称	N B F 豊洲ガーデンフロント	
特定資産の種類	不動産	
所在地(住居表示)	東京都江東区豊洲五丁目6番15号	
土地	地積	12,551.33㎡
	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9階建
	延床面積	35,621.93㎡(建物全体)
	所有形態	所有権100%
	建築時期	平成19年9月7日
	用途	事務所
取得年月日	平成20年3月31日	
取得価格	25,018,000,000円	
信託受託者	-	
建物管理会社	清水建設株式会社	
特記事項	本敷地に関して、売主は、「東京都環境確保条例」の規定に従い、「土地利用の履歴等調査届出書」及び「土壌汚染状況調査報告書」により、土壌の一部に指定基準を超過する物質があることを報告しています。調査の結果、原因は自然的原因によるものと考えられることなどから、東京都環境局から、本敷地については、上記条例に基づいた土壌汚染対策の必要がないとの確認を得ています。	

物件の名称	新川崎三井ビルディング	
特定資産の種類	不動産	
所在地(住居表示)	神奈川県川崎市幸区鹿島田890番12号	
土地	地積	19,478.07㎡(敷地全体)
	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
取得年月日	平成18年3月31日	
取得価格	20,300,000,000円	
信託受託者		
建物管理会社	三井不動産株式会社	
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、分割請求の禁止など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、人の健康など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式会社に賃貸し、三井不動産株式会社はこれを転借人に転貸しています。	
	本物件には、点検・記録等の管理を実施すべきアスベストを含有する吹付け材の使用が確認されていますが、安定した状態であり、健康被害を及ぼす状態ではありません。今後は状況に応じて撤去又は封じ込め等を行っていく予定です。	

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%
	建築時期	昭和62年10月31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	13,529,300,000円	
信託受託者	住友信託銀行株式会社	
建物管理会社	東京ビジネスサービス株式会社	
特記事項	本物件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。本物件の建物のうち、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、当該共有に係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、担保設定などが行えないこと、協定書締結後5年間は分割請求の禁止等が定められています。なお、この規定は、特段の申し出がない限り、期限到来時に自動的に更新されます。	
	本物件には、点検・記録等の管理を実施すべきアスベストを含有する吹付け材の使用が確認されていますが、安定した状態であり、健康被害を及ぼす状態ではありません。今後は状況に応じて撤去又は封じ込め等を行っていく予定です。	

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㎡(敷地全体、業務行政棟、住宅棟、店舗棟、駐車場棟を含む。)
	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%)
取得年月日	平成18年4月24日	
取得価格	3,800,000,000円	
信託受託者		
建物管理会社	三井不動産株式会社	
特記事項	本物件は区分所有建物かつ共有建物であり、当該区分所有に係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している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または優先買取権、共有に係る分割請求の禁止などが定められています。	
	本敷地のうち、官民の境界の一部につき境界確認が行われておらず、確認の手段中です。	
	本投資法人は、本物件を三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社はこれを転借人に転貸しています。	

物件の名称	NBF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	1,230.38㎡
	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%
	建築時期	平成3年6月10日
	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式会社	

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%
	建築時期	平成2年3月14日
	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	住友信託銀行株式会社	
建物管理会社	東京美装興業株式会社	

物件の名称	NBF宇都宮ビル	
特定資産の種類	不動産	
所在地(住居表示)	栃木県宇都宮市東宿郷三丁目1番7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%
	建築時期	平成8年6月5日
	用途	事務所、駐車場
取得年月日	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	株式会社シミズ・ビルライフケア	

物件の名称	シーノ大宮ノースウイング	
特定資産の種類	不動産	
所在地(地番)	埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目10番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%(うち、(イ)所有権の共有持分35.65148%) 管理棟: 所有権の共有持分34.81816%(うち、(イ)所有権の共有持分12.41319%)
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 (ア) 9~20階の区分所有権13,047.58㎡ (イ) 1~8階の区分所有権 7,353.54㎡ 管理棟: 管理室 (ア) 地下1階・地下2階の所有権の共有持分22.40497% (イ) 地下1階・地下2階の所有権の共有持分12.41319%
取得年月日	(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	大成サービス株式会社	
注記	呼称は、「シーノ大宮ノースウイング(業務棟)」及び「シーノ大宮アトリウム(管理棟)」を合わせて「シーノ大宮ノースウイング」とします。	
特記事項	<p>本物件は、土地区画整理事業の換地処分に基づき境界を確定しているため、官民境界の一部につき境界同意が存在していません。</p> <p>シーノ大宮アトリウム(管理棟)は、シーノ大宮ノースウイング(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イング(業務棟)から分離して処分することはできません。</p> <p>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イング(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。</p>	

物件の名称	NBF浦和ビル	
特定資産の種類	不動産	
所在地(住居表示)	埼玉県さいたま市浦和区東高砂町2番5号	
土地	地積	1,005.16㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建
	延床面積	5,090.72㎡(建物全体)
	所有形態	所有権100%
	建築時期	平成2年6月20日
	用途	事務所、駐車場、銀行、物置、倉庫、休憩室
取得年月日	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	東京美装興業株式会社	
特記事項	<p>都市計画道路に伴う道路の収用の結果、本物件に係る建物は容積率超過の既存不適格建物となっています。このため、将来、増改築等を行う際には、現在の建物と同一規模の建物が建築できない可能性があります。</p> <p>本物件は、区分所有建物ですが、本投資法人はすべての区分所有権を取得しています。</p>	

物件の名称	N B F 新浦安タワー	
特定資産の種類	不動産	
所在地(住居表示)	千葉県浦安市入船一丁目5番2号	
土地	地積	15,875.86㎡(敷地全体、業務棟、商業棟、駐車場棟を含む。)
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権(敷地権割合約65.6566%)
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20階建
	延床面積	76,767.24㎡(建物全体、業務棟、商業棟、駐車場棟を含む。) 業務棟:38,421.81㎡(建物全体)
	所有形態	業務棟:区分所有権100%
	建築時期	平成2年10月17日 平成12年10月31日増築
	用途	業務棟:事務所
取得年月日	平成20年3月27日	
取得価格	15,700,000,000円	
信託受託者	-	
建物管理会社	ファースト・ファシリティーズ株式会社	
特記事項	本物件は、区分所有建物であり、当該区分所有に係る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	N B F 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株式会社	

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												
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	<table border="0"> <tr> <td>(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</td> <td>8,127.54㎡</td> <td>(事務所・店舗)</td> </tr> <tr> <td>(ウ)6階の一部</td> <td>135.40㎡</td> <td>(事務所)</td> </tr> <tr> <td>(エ)9階の一部</td> <td>437.25㎡</td> <td>(事務所)</td> </tr> <tr> <td>(オ)10階の全部、9階の一部</td> <td>2,246.43㎡</td> <td>(事務所)</td> </tr> </table>	(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	8,127.54㎡	(事務所・店舗)	(ウ)6階の一部	135.40㎡	(事務所)	(エ)9階の一部	437.25㎡	(事務所)	(オ)10階の全部、9階の一部	2,246.43㎡
(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	8,127.54㎡	(事務所・店舗)											
(ウ)6階の一部	135.40㎡	(事務所)											
(エ)9階の一部	437.25㎡	(事務所)											
(オ)10階の全部、9階の一部	2,246.43㎡	(事務所)											
取得年月日	(ア)平成15年11月5日 (イ)平成16年3月5日 (ウ)平成16年11月30日 (エ)平成16年11月30日 (オ)平成17年10月5日												
取得価格	(ア)3,195,000,000円 (イ)0円 (ウ)59,239,496円 (エ)180,166,018円 (オ)970,000,000円												
信託受託者													
建物管理会社	大成サービス株式会社他												
特記事項	<p>本物件は、区分所有建物であり、当該区分所有に係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などが定められています。</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>												

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	住友信託銀行株式会社	
建物管理会社	北海道メディカルサービス株式会社	

物件の名称	N B F 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信託銀行株式会社	
建物管理会社	陽光ビルサービス株式会社	

物件の名称	N B F コニックスビル	
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	住友信託銀行株式会社	
建物管理会社	日東カストディアル・サービス株式会社	

物件の名称	N B F 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)	新潟県新潟市中央区万代四丁目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	住友信託銀行株式会社	
建物管理会社	新潟放送興業株式会社	
特記事項	本敷地の一部(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	N B F 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	1,683.76㎡(うち、(イ)431.30㎡)
	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	14,589.78㎡(うち、(イ)3,388.10㎡)
	所有形態	所有権100%
	建築時期	平成12年10月25日 平成20年3月17日増築
	用途	事務所・店舗・駐車場
取得年月日	(ア)平成16年3月30日 (イ)平成20年3月17日	
取得価格	(ア)5,406,000,000円 (イ)1,826,000,000円	
信託受託者		
建物管理会社	大成株式会社	

物件の名称	アクア堂島N B F 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
取得年月日	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信託銀行株式会社	
建物管理会社	ファースト・ファシリティーズ・ウエスト株式会社	

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㎡(敷地全体)
	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
取得年月日	平成18年4月24日	
取得価格	14,400,000,000円	
信託受託者		
建物管理会社	三井不動産株式会社	
特記事項	<p>本物件は、共有建物であり、当該共有に係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、担保設定などが行えないこと、協定書締結後5年間の分割請求の禁止などが定められています。なお、この規定は、特段の申し出がない限り、期限到来時に自動的に更新されます。</p>	
	<p>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と判断する」旨の評定を受けています。</p>	
	<p>本投資法人は、本物件を三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社はこれを転借人に転貸しています。</p>	
	<p>本物件には、点検・記録等の管理を実施すべきアスベストを含有する吹付け材の使用が確認されていますが、安定した状態で、健康被害を及ぼす状態ではありません。今後は状況に応じて撤去又は封じ込め等を行っていく予定です。</p>	

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信託銀行株式会社	
建物管理会社	ファースト・ファシリティーズ・ウエスト株式会社	

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 19,485.51㎡(持分55.39%) 事務所部分 16階部分 531.65㎡(持分100.00%)
取得年月日	平成17年3月25日	
取得価格	6,500,000,000円	
信託受託者		
建物管理会社	株式会社エス・ジェイ・プロパティーマネージメント	
特記事項	<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係る法令などの適用を受けます。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。なお、この規定は、特段の申し出がない限り、期限到来時に自動的に更新されます。</p> <p>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。</p>	

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)	大阪府堺市堺区北瓦町一丁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	住友信託銀行株式会社	
建物管理会社	ファースト・ファシリティーズ・ウエスト株式会社	

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
	用途	(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	株式会社りそな銀行	
建物管理会社	株式会社キャップ	
注記	呼称は、「アクア堂島東館」及び「フォンターナ」を合わせて「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)渡辺橋共同ビル計画実施契約において、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などが規定されています。	

物件の名称	NBF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	住友信託銀行株式会社	
建物管理会社	ファースト・ファシリティーズ・ウエスト株式会社	

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	株式会社アサヒファシリティズ	

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㎡(敷地全体)
	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	合同産業株式会社	
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、区分所有権または共有持分を譲渡する場合の他の区分所有者または他の共有者の優先的な買取権、共有に係る分割請求の禁止などが定められています。	

物件の名称	N B F 熊本ビル	
特定資産の種類	不動産	
所在地(住居表示)	熊本県熊本市辛島町3番20号	
土地	地積	1,775.52㎡
	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10階建
	延床面積	9,766.12㎡(建物全体、附属建物を含む)
	所有形態	所有権100%
	建築時期	平成20年2月18日
	用途	事務所、店舗、駐車場
取得年月日	平成20年3月24日	
取得価格	4,500,000,000円	
信託受託者	-	
建物管理会社	太平ビルサービス株式会社	

[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)は以下のとおりです。なお、本書提出日現在、本件不動産については地震保険、地震家賃保険は付保していません。

物件名称	報告書日付	長期修繕の費用見積合計 (千円)(注2)	地震リスク分析における予想最大損失率(PML)(%) (注3)
NBF日比谷ビル	平成22年2月15日	2,960,567	1.6
西新宿三井ビルディング	平成19年11月29日	758,779	1.8
芝NBFタワー	平成19年11月29日	2,821,796	2.3
NBFプラチナタワー	平成18年3月3日	365,417	1.2
NBF南青山ビル	平成20年7月4日	787,152	4.7
ゲートシティ大崎	平成21年11月26日	751,740	1.5
虎ノ門琴平タワー	平成21年4月8日	286,573	1.6
NBF日本橋室町センタービル	平成18年12月14日	1,226,247	4.8
中目黒GTタワー	平成19年11月21日	733,636	1.2
三井生命御茶ノ水ビル	平成21年4月17日	62,438	5.8
NBF銀座通りビル	平成19年1月31日	27,238	8.2
新宿三井ビルディング二号館	平成18年12月14日	1,577,893	1.6
GSKビル	平成19年8月8日	1,072,843	0.8
NBF虎ノ門ビル	平成20年5月12日	584,108	8.4
興和西新橋ビルB棟	平成19年8月10日	484,490	2.0
第2新日鐵ビル(注5)	平成19年12月4日	941,736	3.5
NBF ALLIANCE	平成21年5月1日	305,764	7.3
四谷メディカルビル	平成22年2月25日	146,515	5.6
渋谷ガーデンフロント(注5)	平成20年5月19日	250,990	3.4
NBF渋谷イースト	平成18年11月1日	269,921	4.4
NBF芝公園ビル	平成21年5月1日	703,569	5.9
NBF高輪ビル	平成18年12月14日	678,337	5.3
NBF赤坂山王スクエア	平成22年2月15日	327,077	9.9
NBF芝公園大門通りビル	平成20年5月19日	160,753	2.8
住友電設ビル	平成19年9月12日	380,447	5.2
NBF東銀座スクエア	平成22年2月25日	71,754	3.1
NBF小川町ビルディング	平成22年4月5日	393,121	4.2
NBF池袋タワー	平成20年6月13日	268,727	3.9
NBF池袋シティビル	平成20年6月13日	126,792	9.9
NBF須田町ヴェルデビル	平成21年9月10日	276,391	9.0
中野坂上サンブライトツイン(注5)	平成19年2月20日	1,010,605	1.4
NBF豊洲キャナルフロント	平成22年2月10日	389,800	4.2
NBF豊洲ガーデンフロント	平成20年1月8日	187,541	3.5
新川崎三井ビルディング	平成20年10月31日	5,265,372	2.1
横浜STビル	平成19年10月24日	2,980,099	1.7
パレール三井ビルディング(注5)	平成22年3月1日	1,442,701	2.8
NBF厚木ビル	平成20年6月25日	239,559	16.9
つくば三井ビルディング	平成19年7月24日	1,026,692	0.5
NBF宇都宮ビル	平成22年3月1日	246,016	0.5

物件名称	報告書日付	長期修繕の費用見積合計 (千円)(注2)	地震リスク分析における予想最大損失率(PML)(%) (注3)
シーノ大宮ノースウイング(注5)	平成22年4月5日	472,805	1.8
NBF浦和ビル	平成22年2月10日	361,031	10.2
NBF新浦安タワー(注5)	平成20年2月13日	2,059,938	2.6
NBF松戸ビル	平成19年11月21日	185,099	7.8
札幌エルプラザ	平成20年7月17日	141,689	0.3
NBF札幌南二条ビル	平成19年10月18日	316,163	1.0
NBF仙台本町ビル	平成19年8月2日	599,176	2.1
NBFユニックスビル	平成19年9月12日	682,982	2.9
NBF新潟テレコムビル	平成19年8月8日	449,155	4.9
NBF名古屋広小路ビル	平成20年2月25日	136,267	6.7
アクア堂島NBFタワー	平成20年7月25日	1,139,719	3.3
信濃橋三井ビルディング	平成22年4月9日	944,276	4.9
サンマリオンNBFタワー	平成19年10月10日	721,613	1.6
堺筋本町センタービル	平成22年4月9日	1,528,084	3.6
NBF堺東ビル	平成19年10月10日	240,937	6.6
アクア堂島東館(注5)	平成20年7月25日	788,206	3.4
NBF四条烏丸ビル	平成19年10月3日	152,557	1.6
NBF広島立町ビル	平成20年8月1日	126,139	3.9
広島袋町ビルディング	平成20年8月1日	203,675	3.1
NBF熊本ビル	平成20年3月7日	42,300	3.0
ポートフォリオPML(注4)			1.5

- (注)1. 上表の「長期修繕の費用見積合計」数値は、株式会社イー・アール・エス作成の建物状況調査報告書によるものです。「地震リスク分析における予想最大損失率(PML)」の数値については、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社に調査を依頼しています。
2. 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年間の総修繕費です。
3. 上表の「PML」(Probable Maximum Loss)は、通常「予想最大損失率」として訳されています。統一された厳密な定義はありませんが、建築物に関する地震PMLは、想定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、生産設備機器等、家具、什器等の被害や、火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的な被害は含まれていません。
4. 「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、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社作成の平成23年1月19日付「地震リスク分析 ポートフォリオ分析報告書」による、59物件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。
5. 第2新日鐵ビル、渋谷ガーデンフロント、中野坂上サンブライトツイン、パレール三井ビルディング、シーノ大宮ノースウイング、NBF新浦安タワー及びアクア堂島東館については、複数建物合計数値です。

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

本件不動産において、平成22年12月31日現在計画している改修工事等に伴う資本的支出のうち主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には会計上、費用処理される部分が含まれていません。

また、今後とも定期的に支出される建築・設備関係の修繕工事に加えて、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、マーケットの中での競争力の維持向上、テナント満足度の維持向上を目的とした改修工事を実施します。

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
横浜STビル (神奈川県横浜市)	防災設備改修工事(第2期)	自平成23年7月 至平成23年12月	227	-	-
新宿三井ビルディング二号館 (東京都新宿区)	熱源設備改修工事(第2期)	自平成23年1月 至平成23年5月	174	-	-
新宿三井ビルディング二号館 (東京都新宿区)	4階～6階空調設備改修工事	自平成23年1月 至平成23年4月	119	-	-
NBF高輪ビル (東京都港区)	空調機改修工事(第4期)	自平成23年7月 至平成23年12月	106	-	-
パレール三井ビルディング (神奈川県川崎市)	空調機自動制御機器改修工事	自平成23年10月 至平成23年12月	78	-	-
NBF厚木ビル (神奈川県厚木市)	2階・3階空調機改修工事	自平成23年4月 至平成23年5月	55	-	-
NBF小川町ビルディング (東京都千代田区)	空調機改修工事(第5期)	自平成23年9月 至平成23年12月	52	-	-
NBF厚木ビル (神奈川県厚木市)	4階・5階空調機改修工事	自平成23年4月 至平成23年5月	36	-	-
NBF厚木ビル (神奈川県厚木市)	6階・7階空調機改修工事	自平成23年7月 至平成23年9月	35	-	-

(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1,769百万円であり、当期に費用処理された修繕費717百万円と併せ、2,487百万円の工事を実施しています。

当期の主な工事は、以下のとおりです。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	支出金額 (百万円)
新宿三井ビルディング二号館 (東京都新宿区)	熱源設備改修工事(第1期)、排煙ダンパー改修工事、防火設備改修工事等	自 平成22年7月 至 平成22年12月	266
NBF日比谷ビル (東京都千代田区)	ビルセキュリティシステム改修工事、空調設備改修工事、1階ロビー貸付整備工事等		187
芝NBFタワー (東京都港区)	冷凍機改修工事、喫煙室改修工事、各階事務室内ブラインド改修工事等		138
NBF高輪ビル (東京都港区)	空調機改修工事(第2期)、トイレ改修工事(第2期)、受変電設備改修工事(第2期)等		71
NBF熊本ビル (熊本県熊本市)	貸付整備工事、電気設備工事、警備機器設置工事等		70
NBF小川町ビルディング (東京都千代田区)	空調機改修工事(第3期)、ゴンドラ設備補修工事、貸室内窓改修工事等		62
NBF池袋タワー (東京都豊島区)	空調設備改修工事(第4期)、冷媒配管改修工事、給排気ファン改修工事(第4期)等		60
NBFユニックスビル (福島県福島市)	機械式駐車設備改修工事、各階トイレ洗面台自動水栓化工事、各階トイレジェットタオル設置工事等		38
その他のビル	資産保全工事及びテナント満足度の維持向上を目的とした改修工事等		875
合計			1,769

(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。

計算期間	第10期 (百万円)	第11期 (百万円)	第12期 (百万円)	第13期 (百万円)	第14期 (百万円)
前期末積立金残高	1,166	1,413	948	586	537
当期積立額	1,453	1,459	1,535	1,852	2,717
当期積立金取崩額	1,206	1,924	1,898	1,901	2,306
次期繰越額	1,413	948	586	537	948

計算期間	第15期 (百万円)	第16期 (百万円)	第17期 (百万円)	第18期 (百万円)	第19期 (百万円)
前期末積立金残高	948	856	1,558	1,272	1,398
当期積立額	2,463	2,876	1,714	2,751	1,690
当期積立金取崩額	2,555	2,174	2,000	2,625	1,905
次期繰越額	856	1,558	1,272	1,398	1,182

- (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います。
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22年12月31日現在4,343百万円を積み立てています。

D. テナント等の概要

平成22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とおりです。

地域区分	物件名称	第19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	NBF日比谷ビル	1,325	27,576	25,257	91.6	77
	西新宿三井ビルディング	1,223	32,968	32,968	100.0 (87.1)	1 (26)
	芝NBFタワー	1,007	24,728	24,358	98.5	29
	NBFプラチナタワー	1,558	33,503	33,503	100.0	6
	NBF南青山ビル	397	9,619	8,900	92.5	8
	ゲートシティ大崎	1,029	20,709	20,709	100.0 (97.0)	1 (67)
	虎ノ門琴平タワー	864	16,848	16,848	100.0 (92.2)	1 (20)
	NBF日本橋室町センタービル	845	16,306	16,226	99.5	13
	中目黒GTタワー	952	21,423	21,423	100.0 (100.0)	1 (19)
	三井生命御茶ノ水ビル	-	6,627	6,627	100.0	1
	NBF銀座通りビル	-	3,440	3,440	100.0	1
	新宿三井ビルディング二号館	643	14,874	14,798	99.5	47
	GSKビル	-	20,426	20,426	100.0	1
	NBF虎ノ門ビル	541	10,067	10,009	99.4	14
	興和西新橋ビルB棟	-	10,088	10,061	99.7 (97.5)	2 (12)
	第2新日鐵ビル	-	17,338	17,338	100.0 (99.0)	2 (34)
	NBF ALLIANCE	310	4,043	4,043	100.0	9
	四谷メディカルビル	253	7,450	7,450	100.0 (84.3)	1 (33)
	渋谷ガーデンフロント	-	8,258	8,258	100.0	1
	NBF渋谷イースト	187	4,993	4,635	92.8	3
	NBF芝公園ビル	335	7,087	7,087	100.0 (98.6)	7 (16)
	NBF高輪ビル	314	10,458	10,458	100.0	6
	NBF赤坂山王スクエア	215	5,258	5,258	100.0	6
	NBF芝公園大門通りビル	130	3,428	2,936	85.6	6
	住友電設ビル	-	5,991	5,991	100.0	1
	NBF東銀座スクエア	251	4,871	4,871	100.0	8
	NBF小川町ビルディング	192	4,805	4,805	100.0 (100.0)	1 (12)
	NBF池袋タワー	220	5,652	5,488	97.1	12
	NBF池袋シティビル	187	5,127	5,127	100.0	11
	NBF須田町ヴェルデビル	-	2,971	0	0.0	0
東京 周辺都市部	中野坂上サンブライトツイン	1,046	32,082	32,082	100.0	9
	NBF豊洲キャナルフロント	1,125	36,638	36,154	98.7	9
	NBF豊洲ガーデンフロント	992	28,300	28,300	100.0	4
	新川崎三井ビルディング	864	27,924	27,924	100.0 (92.6)	1 (16)
	横浜STビル	651	20,030	18,650	93.1	87
	パレール三井ビルディング	316	12,545	12,545	100.0 (100.0)	1 (35)
	NBF厚木ビル	101	5,242	4,153	79.2	13
	つくば三井ビルディング	441	16,767	15,812	94.3	61
	NBF宇都宮ビル	127	6,160	6,160	100.0	39
	シーノ大宮ノースウィング	757	20,698	20,344	98.3	35
	NBF浦和ビル	103	3,455	3,270	94.6	13
	NBF新浦安タワー	561	22,769	21,163	92.9	40
	NBF松戸ビル	133	4,770	4,437	93.0	23

地域区分	物件名称	第19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
地方都市部	札幌エルプラザ	324	11,396	11,396	100.0	12
	NBF札幌南二条ビル	108	5,351	5,351	100.0	4
	NBF仙台本町ビル	172	7,539	6,602	87.6	9
	NBFユニックスビル	263	13,414	12,272	91.5	47
	NBF新潟テレコムビル	206	10,208	9,837	96.4	33
	NBF名古屋広小路ビル	204	9,883	8,625	87.3	20
	アクア堂島NBFタワー	677	21,917	19,935	91.0	43
	信濃橋三井ビルディング	608	25,237	25,237	100.0 (91.2)	1 (56)
	サンマリオンNBFタワー	404	14,954	14,490	96.9	30
	堺筋本町センタービル	253	11,438	8,943	78.2	37
	NBF堺東ビル	113	5,308	4,834	91.1	20
	アクア堂島東館	82	3,243	2,055	63.4	15
	NBF四条烏丸ビル	67	3,932	3,091	78.6	13
	NBF広島立町ビル	130	5,612	4,900	87.3	26
	広島袋町ビルディング	37	1,309	1,249	95.4	15
	NBF熊本ビル	172	7,934	7,801	98.3	15
	合計	27,314	762,983	736,908	96.6 (95.0)	952 (1,278)

延べテナントの総数		952	(1,278)
総賃貸可能面積の合計(㎡)		762,983	
総賃貸面積の合計(㎡)		736,908	
最近5年の稼働率(%)	平成22年12月31日	96.6	(95.0)
	平成22年6月30日	94.5	(93.2)
	平成21年12月31日	94.8	(93.5)
	平成21年6月30日	95.4	(94.7)
	平成20年12月31日	96.8	(96.4)
	平成20年6月30日	97.4	(96.9)
	平成19年12月31日	98.6	(98.5)
	平成19年6月30日	99.0	(98.8)
	平成18年12月31日	97.8	(97.4)
平成18年6月30日	98.7	(98.4)	

- (注) 1. 上表の数値は、特段の記載がない限り、本投資法人または信託受託者を賃貸人とする賃貸借契約に関するものです(当該賃貸借契約に基づく転賃借契約を反映していません。)。以下の注書きにおいて「テナント」とは当該賃貸借契約の賃借人を意味します。
2. 上表の「第19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19期総賃貸収入」が「-」となっている物件については、主要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、かかる主要テナントから月額契約賃料を開示することに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」はともに小数点以下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(小数点第1位未満を四捨五入)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(小数点第1位未満を四捨五入)をそれぞれ示しています。
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. 西新宿三井ビルディング、ゲートシティ大崎、虎ノ門琴平タワー、中目黒GTタワー、四谷メディカルビル、NBF小川町ビルディング、新川崎三井ビルディング、パレール三井ビルディング及び信濃橋三井ビルディングは、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権)ではなく、持分(区分所有の場合には区分所有権に対する持分)を有する場合であっても、その持分にかかわらず、所有また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。

E. 主要な不動産の物件に関する情報

平成22年12月31日時点において、本件不動産のうち、第19期総賃料収入の合計の10%以上を占める物件はありません。

F．主要テナントに関する情報

(a) 主要テナント

一つのテナントに対する賃貸面積が、平成22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三井不動産株式会社（23.1%）の1社です。

テナント名	三井不動産株式会社	業種	不動産業		
物件名	賃貸面積(m ²)	年間総賃貸収入 (百万円)	契約満了日	全賃貸面積に占める賃貸面積の割合(%)	敷金・保証金等 (百万円)
西新宿三井ビルディング	32,968	2,586	平成28年4月30日	4.5	21
ゲートシティ大崎	20,709	2,047	平成31年1月31日	2.8	-
虎ノ門琴平タワー	16,848	1,704	平成26年11月30日	2.3	-
中目黒GTタワー	21,423	1,934	平成24年3月31日	2.9	-
四谷メディカルビル	7,450	510	平成26年5月31日	1.0	352
NBF小川町ビルディング	4,805	390	平成27年9月30日	0.7	446
新川崎三井ビルディング	27,924	1,724	平成27年4月28日	3.8	1,056
パレール三井ビルディング	12,545	633	平成28年4月24日	1.7	420
信濃橋三井ビルディング	25,237	1,213	平成28年4月23日	3.4	965
小計	169,908	12,746		23.1	3,263

- (注) 1. 上表の数値は、本投資法人または信託受託者を賃貸人とする賃貸借契約に関するものです(当該賃貸借契約に基づく転賃借契約を反映していません。)。以下の注書きにおいて「テナント」とは当該賃貸借契約の賃借人を意味します。
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「全賃貸面積に占める賃貸面積の割合」は、平成22年12月31日時点で本投資法人が保有する本件不動産の全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1位未満を四捨五入)です。
4. 上表の「年間総賃貸収入」は、第18期及び第19期の各物件の賃貸事業収入の合計であり、百万円未満を切り捨てて表示しています。
5. 上記物件は、三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社が転借人にこれを転賃しています。本投資法人が計上する賃料収入は、転借人から三井不動産株式会社が受領する転賃賃料から一定料率の金額を控除したものとなります(新川崎三井ビルディングにつきましては、転借人から三井不動産株式会社が受領する転賃賃料を本投資法人の賃料収入として計上し、別途本投資法人は転賃・管理業務報酬を費用として計上します。)。
6. 上表の「敷金・保証金等」は、百万円未満を切り捨てて表示しています。
7. 新川崎三井ビルディング及びゲートシティ大崎を除く物件の契約更改の方法については、期間満了の1年前までに賃貸人又は賃借人の書面による通知がある場合を除き、更に5年間延長され、その後も同様となります。新川崎三井ビルディング及びゲートシティ大崎については、期間満了の1年前から9ヶ月前までの期間内に賃貸人又は賃借人の書面による通知がある場合を除き、更に10年間延長され、その後も同様となります。

(b) 主要テナント含め上位10テナント

平成22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、以下の表のとおりです。

テナント名	賃貸物件	契約形態	契約満了日	賃貸面積 (m^2)	比率 (%)
1. 三井不動産株式会社	西新宿三井ビルディング ゲートシティ大崎 虎ノ門琴平タワー 中目黒GTタワー 四谷メディカルビル NBF小川町ビルディング 新川崎三井ビルディング パレール三井ビルディング 信濃橋三井ビルディング	普通 普通 普通 普通 普通 普通 普通 普通 普通	平成28年4月30日 平成31年1月31日 平成26年11月30日 平成24年3月31日 平成26年5月31日 平成27年9月30日 平成27年4月28日 平成28年4月24日 平成28年4月23日	169,908	23.1
2. 日本アイ・ピー・エム株式会社	NBF豊洲キャナルフロント つくば三井ビルディング	普通 普通	平成26年12月31日 平成24年4月30日	28,393	3.9
3. グラクソ・スミスクライン株式会社	GSKビル NBFユニックスビル	普通 普通	平成27年9月30日 平成24年10月31日	20,515	2.8
4. アクサ生命保険株式会社	NBFプラチナタワー NBF南青山ビル つくば三井ビルディング	定期 普通 普通	平成27年11月30日 平成23年12月31日 平成23年6月30日	18,419	2.5
5. 株式会社博報堂DYホールディングス	NBF豊洲ガーデンフロント	普通	平成25年3月31日	16,292	2.2
6. 富士ゼロックス株式会社	新宿三井ビルディング二号館 中野坂上サンブライトツイン	普通 普通	平成23年1月31日 平成25年10月31日	16,252	2.2
7. 新日鉄ソリューションズ株式会社	第2新日鐵ビル	定期	平成26年11月30日	15,333	2.1
8. トランス・コスモス株式会社	渋谷ガーデンフロント NBF札幌南二条ビル NBF名古屋広小路ビル NBF熊本ビル	普通 普通 普通 普通	平成24年9月30日 平成23年4月30日 平成23年5月31日 平成24年7月31日	15,088	2.0
9. 株式会社日経BP	NBFプラチナタワー	定期	平成25年11月30日	9,189	1.2
10. 株式会社エヌ・ティ・ティ・ピー・シー コミュニケーションズ	興和西新橋ビルB棟	定期	平成26年4月30日	8,466	1.1

- (注) 1. 上表の数値は、本投資法人また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「契約形態」において、「定期」と記載されているものは、テナントとの賃貸借契約が定期賃貸借契約であることを意味します。なお、上表のテナントとの賃貸借契約のうち、上表に記載されていない定期賃貸借契約は以下のとおりです。
トランス・コスモス株式会社(NBF札幌南二条ビル 契約満了日:平成23年10月31日)
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「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。
5. 上表の「比率」は平成22年12月31日現在の全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1位未満を四捨五入)です。
6. 上表の三井不動産株式会社に係る「賃貸物件」については、本投資法人が三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社は転借人にこれを転貸しています。
7. 富士ゼロックス株式会社との新宿三井ビルディング二号館に係る賃貸借契約は、平成23年2月28日時点で全て解約となっています。

(ウ) 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。その概要は以下のとおりです。

A. 信託受益権の表示

(平成22年12月31日現在)

区分地域	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	NBF日比谷ビル	平成10年3月31日	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成30年3月31日
	芝NBFタワー	平成13年7月5日	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成23年9月30日
	NBFプラチナタワー	平成15年3月31日	中央三井信託銀行株式会社	平成28年3月31日
	NBF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信託銀行株式会社	平成32年9月30日
	NBF銀座通りビル	平成19年4月25日	住友信託銀行株式会社	平成39年3月31日
	新宿三井ビルディング二号館	平成12年3月17日	住友信託銀行株式会社	平成32年3月31日
	GSKビル	平成12年8月31日	中央三井信託銀行株式会社	平成32年5月31日
	NBF虎ノ門ビル	平成16年2月20日	三菱UFJ信託銀行株式会社	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式会社	平成32年5月31日
	NBF ALLIANCE	平成16年1月26日	みずほ信託銀行株式会社	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	住友信託銀行株式会社	平成26年5月31日
	NBF高輪ビル	平成12年3月17日	住友信託銀行株式会社	平成32年3月31日
	NBF赤坂山王スクエア	平成13年3月15日	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年12月28日
	NBF芝公園大門通りビル	平成20年7月7日	住友信託銀行株式会社	平成25年3月31日
	住友電設ビル	平成13年3月16日	中央三井信託銀行株式会社	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式会社	平成27年3月31日
NBF池袋タワー	平成16年2月20日	株式会社りそな銀行	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信託銀行株式会社	平成29年9月30日	
東京周辺都市部	中野坂上サンブライトツイン	平成14年2月1日 平成14年3月26日 平成20年3月14日	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成34年6月30日
	NBF豊洲キャナルフロント	平成14年12月16日	住友信託銀行株式会社	平成24年12月31日
	横浜STビル	平成13年3月23日	住友信託銀行株式会社	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	住友信託銀行株式会社	平成32年3月31日
地方都市部	NBF札幌南二条ビル	平成13年3月23日	住友信託銀行株式会社	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信託銀行株式会社	平成33年1月31日
	NBFユニックスビル	平成13年3月23日	住友信託銀行株式会社	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	住友信託銀行株式会社	平成32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信託銀行株式会社	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信託銀行株式会社	平成24年3月31日
	NBF堺東ビル	平成13年3月23日	住友信託銀行株式会社	平成23年3月31日
	アクア堂島東館	平成16年2月20日	株式会社りそな銀行	平成26年2月19日
NBF四条烏丸ビル	平成12年3月17日	住友信託銀行株式会社	平成32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設定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、概ね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ります。

(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。信託法上、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)、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報告等を求める権利、帳簿等の閲覧等を請求する権利、信託財産への不法な強制執行等に対する異議権、信託受託者の権限違反行為に対する取消権等、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NBFオフィスマネジメントに再委託しています)。前記「1 投資法人の概況 / (3) 投資法人の仕組み / 本投資法人並びに本投資法人の関係法人の仕組図及び業務の概要 / (オ) 三井不動産株式会社」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に係る信託期間の満了日は上表記載のとおりです。なお、信託期間は信託契約の規定に従い、延長又は短縮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とおりです。

- () 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(原則として地震保険を除きます。)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。前記「1 投資法人の概況 / (3) 投資法人の仕組み / 本投資法人並びに本投資法人の関係法人の仕組図及び業務の概要 / (オ) 三井不動産株式会社」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、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、受益者の指図が特で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、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とおりです。

- () 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せん。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ヶ月間です。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、信託期間の満了等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19期において費用計上された信託報酬の金額は44,691千円でした。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。

(工) 担保提供の状況

該当事項はありません。

【その他投資資産の主要なもの】

該当事項はありません。

(3) 【運用実績】

【純資産等の推移】

平成22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とおりです。なお、総資産額、純資産総額及び1口当たりの純資産額を期中では正確に把握することが困難であるため、記載していません。

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14期	自 平成20年1月1日	725,626	398,397	735,050
	至 平成20年6月30日	(713,405)	(386,175)	(712,501)
第15期	自 平成20年7月1日	766,248	398,236	734,753
	至 平成20年12月31日	(754,188)	(386,176)	(712,501)
第16期	自 平成21年1月1日	783,793	397,978	734,276
	至 平成21年6月30日	(771,991)	(386,175)	(712,501)
第17期	自 平成21年7月1日	782,311	396,838	732,173
	至 平成21年12月31日	(771,649)	(386,175)	(712,501)
第18期	自 平成22年1月1日	774,378	395,457	729,626
	至 平成22年6月30日	(765,096)	(386,175)	(712,501)
第19期	自 平成22年7月1日	765,202	394,574	727,996
	至 平成22年12月31日	(756,804)	(386,176)	(712,501)

- (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います。

なお、本投資口の取引所価格の推移は次のとおりです。

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14期 平成20年6月	第15期 平成20年12月	第16期 平成21年6月	第17期 平成21年12月	第18期 平成22年6月	第19期 平成22年12月
	最高(円)	1,560,000	1,330,000	993,000	895,000	815,000	850,000
	最低(円)	1,070,000	689,000	739,000	679,000	704,000	702,000

月別最高・最 低投資口価格	月別	平成22年 1月	平成22年 2月	平成22年 3月	平成22年 4月	平成22年 5月	平成22年 6月
	最高(円)	815,000	803,000	805,000	809,000	789,000	766,000
	最低(円)	708,000	753,000	765,000	767,000	710,000	704,000

月別最高・最 低投資口価格	月別	平成22年 7月	平成22年 8月	平成22年 9月	平成22年 10月	平成22年 11月	平成22年 12月
	最高(円)	756,000	754,000	754,000	814,000	845,000	850,000
	最低(円)	714,000	702,000	718,000	747,000	800,000	813,000

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

【分配の推移】

平成22年12月期の直近6計算期間の本投資法人の分配総額及び投資口1口当たりの分配の額の推移は次のとおりです。

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14期 自平成20年1月1日 至平成20年6月30日	12,221	22,549	
第15期 自平成20年7月1日 至平成20年12月31日	12,060	22,252	
第16期 自平成21年1月1日 至平成21年6月30日	11,802	21,775	
第17期 自平成21年7月1日 至平成21年12月31日	10,662	19,672	
第18期 自平成22年1月1日 至平成22年6月30日	9,281	17,125	
第19期 自平成22年7月1日 至平成22年12月31日	8,398	15,495	

【自己資本利益率(収益率)の推移】

平成22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)の推移は次のとおりです。

計算期間	自己資本利益率(%) (注)
第14期 自平成20年1月1日 至平成20年6月30日	3.2 (6.5)
第15期 自平成20年7月1日 至平成20年12月31日	3.0 (6.1)
第16期 自平成21年1月1日 至平成21年6月30日	3.0 (5.9)
第17期 自平成21年7月1日 至平成21年12月31日	2.7 (5.4)
第18期 自平成22年1月1日 至平成22年6月30日	2.3 (4.7)
第19期 自平成22年7月1日 至平成22年12月31日	2.1 (4.3)

(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等）
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等）
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）
平成19年3月8日	規約を変更（会社法の施行、投信法、証券取引法等の改正等に伴う変更等）
平成21年3月12日	規約を変更（金融商品取引法の施行、投信法、振替法の改正等に伴う変更等）
平成23年3月10日	規約を変更（税制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
西川 勉 （昭和20年3月1日生）	執行 役員	昭和43年4月 三井不動産株式会社入社 平成3年4月 同社札幌支店長 平成5年10月 同社レッツ事業企画部資産運用室長 平成7年4月 同社横浜支店長 平成12年4月 第一整備株式会社（現ファースト・ファシリティーズ株式会社）代表取締役社長 平成15年4月 三井不動産株式会社グループ執行役員 平成17年4月 同社顧問 ファースト・ファシリティーズ株式会社取締役会長 平成18年6月 株式会社東京ビッグサイト常務取締役 平成23年3月 本投資法人執行役員（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（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（現職） 平成15年6月 社団法人投資信託協会理事 平成19年5月 社団法人不動産証券化協会理事（現職） 平成21年7月 社団法人投資信託協会理事（現職） 現在に至る	-

氏名 (生年月日)	役職名	主要略歴	所有 投資口数
小松 初男 (昭和29年9月26日生)	監督 役員	昭和62年4月 第二東京弁護士会に弁護士登録 虎の門法律事務所勤務 平成2年4月 虎の門法律事務所パートナー(現職) 平成15年1月 最高裁判所司法研修所教官 平成15年7月 最高裁判所司法修習生考試委員会考査委員 平成19年3月 本投資法人監督役員(現職) 現在に至る	-
神山 貞雄 (昭和33年2月16日生)	監督 役員	昭和55年4月 監査法人朝日会計社(現有限責任 あずさ監査法人)入社 昭和58年3月 公認会計士登録 昭和61年9月 株式会社ミロク情報サービス入社 昭和63年10月 公認会計士神山事務所開設 同事務所所長(現職) 大有監査法人(現大有ゼネラル監査法人)入社 平成2年1月 同監査法人社員 平成3年9月 税理士登録 平成9年8月 大有監査法人(現大有ゼネラル監査法人)代表社員(現職) 平成19年3月 本投資法人監督役員(現職) 現在に至る	-
平井 良之 (昭和21年12月2日生)	監督 役員	昭和44年4月 新東京国際空港公団(現成田国際空港株式会社)入団 昭和47年11月 財団法人日本不動産研究所入所 昭和50年6月 国土庁(現国土交通省)地価公示鑑定評価員(現職) 昭和51年3月 不動産鑑定士登録 昭和54年4月 東京都地価調査鑑定評価員(現職) 昭和55年11月 昭和地所株式会社入社 昭和63年3月 同社鑑定部長 平成2年6月 同社取締役・鑑定部長 平成7年8月 東京都固定資産税鑑定評価員(現職) 平成7年10月 東京国税局相続税評価員(現職) 平成13年7月 平井不動産鑑定事務所設立 同事務所所長・専任鑑定士(現職) 平成14年1月 東京地方裁判所鑑定委員(現職) 平成20年4月 東京地方裁判所民事調停委員(現職) 平成21年3月 本投資法人監督役員(現職) 現在に至る	-

- (注) 1. 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。
2. 執行役員全員(2名)及び監督役員全員(3名)は平成23年3月10日開催の第7回投資主総会において選任されました。任期は平成23年3月17日から2年間です。
3. 監督役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、平成23年3月10日開催の第7回投資主総会において、補欠監督役員として深澤日出男を選任いたしました。当該選任決議が効力を有する期間は平成23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は投資主総会の決議によって選任されます(投信法第96条第1項、規約第27条第2項)。

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27条第3項)。

補欠の役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会において選任された被補欠者である役員の任期が満了する時までです。但し、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げません(規約第27条第4項)。

執行役員及び監督役員は投資主総会の決議によって解任することができます(投信法第104条第1項)。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、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます(投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号)。

規約の変更

本投資法人の規約を変更するためには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって、規約の変更に関する議案が可決される必要があります(投信法第140条、第93条の2第2項第3号)。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、平成17年3月10日、平成19年3月8日、平成21年3月12日及び平成23年3月10日において、規約の変更を行っています。

事業譲渡又は事業譲受

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。

訴訟事件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。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

(1)【資産の評価】

1口当たりの純資産額

本投資法人の投資口1口当たりの純資産額(以下、「1口当たり純資産額」といいます。)は、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。

1口当たり純資産額は、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、投資主に提供される(本投資法人のウェブサイトにおいて計算書類を閲覧することができます。)ほか、金融商品取引法に基づいて決算日後3ヶ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、1口当たり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。

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」)、投信法、「投資法人の計算に関する規則」並びに社団法人投資信託協会の「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。但し、正当な事由により定額法による算定が適当ではなくなった場合で、かつ投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、他の算定方法に変更することができるものとします。

(b) 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権

信託財産が上記(a)に掲げる資産の場合は上記(a)に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準と慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額をもって評価します。

(c) 匿名組合出資持分

匿名組合出資持分の構成資産が上記(a)又は(b)に掲げる資産の場合は上記(a)又は(b)に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準と慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額を算定した価額をもって評価します。

(d) 任意組合出資持分

任意組合出資持分の構成資産が上記(a)又は(b)に掲げる資産の場合は上記(a)又は(b)に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準と慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該任意組合出資の持分相当額を算定した価額をもって評価します。

(e) 金銭の信託の受益権

信託財産の構成資産が上記(a)又は(b)に掲げる資産の場合は、上記(a)又は(b)に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準と慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額をもって評価します。

(f) 有価証券(上記(a)ないし(e)に該当するものを除きます。)

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額をもって評価します。また、市場価格がない場合には、合理的に算定された価額をもって評価します。

(g) 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。但し、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した価額をもって評価します。

(h) デリバティブ取引に係る権利

a) 金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務

当該取引所の最終価格に基づき算出した価額をもって評価します。なお、同日において最終価格がない場合には、同日直近における最終価格に基づき算出した価額をもって評価します。

b) 取引所の相場がないデリバティブ取引により生じる債権及び債務

市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額をもって評価します。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額をもって評価します。

但し、金融商品に関する会計基準及び金融商品会計に関する実務指針により、ヘッジ会計の要件を充足するものについては、ヘッジ会計を適用することができるものとし、さらに金融商品に関する会計基準及び金融商品会計に関する実務指針により金利スワップの特例処理の要件を満たす取引については、特例処理を適用することができるものとします。

(i) その他

上記(a)ないし(h)に定めがない場合については、社団法人投資信託協会の「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」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企業会計の基準と慣行により付されるべき評価額をもって評価します。

その他

資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記と異なる方法で評価する場合には、以下のように評価するものとします。

(a) 不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として不動産鑑定士による鑑定評価等に基づいた価額とします。

(b) 信託の受益権、匿名組合出資持分及び任意組合出資持分

信託財産、匿名組合又は任意組合の構成資産が不動産、不動産の賃借権及び地上権の場合は上記(a)に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準と慣行に従った評価をした上で、これらの合計額から信託負債の額、匿名組合又は任意組合の負債合計額を控除して当該信託受益権の持分相当額、当該匿名組合出資持分相当額又は当該任意組合出資持分相当額を算定した価額とします。

(2) 【保管】

株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律の一部を改正する法律(以下、「決済合理化法」といいます。)の施行日である平成21年1月5日をもって、本投資法人の投資口は振替投資口(振替法第226条第1項に定義されます。また、振替投資口である本投資法人の投資口を、以下、「本振替投資口」といいます。)となり、投資証券の券面は発行することができなくなりました(振替法第227条第1項)。また、既に発行されていた投資証券の券面は同日において無効となりました(振替法第227条第3項)。これにより、投資口についての権利の帰属は全て振替法に従い、振替口座簿への記載又は記録によって行われることとなりました(振替法第226条第1項)。

(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13条)。

(5) 【その他】

増減資に関する制限

(a) 投資口の追加発行

本投資法人は、発行可能投資口総口数200万口の範囲内において、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、後記「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発行可能投資口総口数の上限を変更することができます。

なお、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9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、後記「規約の変更」記載の手續のほか、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)が、投信法第67条第4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禁止

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) 合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合
- b) 投信法の規定により投資口の買取りをする場合
- c) その他投信法施行規則で定める場合

解散

本投資法人は、投信法に従い、規約で定めた存続期間の満了若しくは解散事由の発生、投資主総会の決議、合併(合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。)、破産手続開始の決定、解散を命ずる裁判、又は投信法第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。

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、出席した投資主の議決権の3分の2以上により可決される必要があります(投信法第93条の2第2項第3号、第140条)。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いては、後記「3 投資主・投資法人債権者の権利 / (1) 投資主の権利 / 投資主総会における議決権」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、金融商品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、変更後の規約は金融商品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。規約については本投資法人ウェブサイトにおいて閲覧することもできます。また、かかる規約の変更により投信法第188条第1項の各号に規定される事項に変更があった場合には、その旨は関東財務局長に届けられ、投資法人登録簿に登録されます(投信法第191条)。投資法人登録簿は公衆の縦覧に供されます(投信法第189条第3項)。

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います（次回期間満了日：平成23年5月9日）。
更新	期間満了の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、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"> ・ 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、 ・ 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"> 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りません、 <ul style="list-style-type: none"> a) 金融商品取引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

(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います（次回期間満了日：平成23年4月8日）。
更新	期間満了の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、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"> ・ 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、 ・ 各当事者は、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"> a) 契約の各条項に違反し、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) 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申出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 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

(c) 資産保管業務委託契約

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います（次回期間満了日：平成23年12月31日）。
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"> ・ 契約は、各当事者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。）との間で資産保管業務委託契約を締結するまで、90日間引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業務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。 ・ 各当事者は、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"> a) 契約の各条項に違反し、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) 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生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

(d) 投資主名簿等管理人委託契約

委託先	中央三井信託銀行株式会社
期間	期間の定めはありません。
更新	-
解約	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 各当事者は、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"> a) 契約の各条項に違反し、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。 b) 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生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。

(e) 特別口座の管理に関する契約

委託先	中央三井信託銀行株式会社
期間	期間の定めはありません。
更新	-
解約	<ul style="list-style-type: none"> ・ 契約は、特別口座の加入者が存在しなくなった場合に、特別口座管理事務受託者が速やかに全ての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了した時に終了します。 ・ 契約は、振替法に定めるところにより、本投資法人の発行する全ての振替投資口が振替機関によって取扱われなくなった場合に、特別口座管理事務受託者が速やかに全ての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了した時に終了します。 ・ 契約は、次に定める事由の一つにでも該当する場合、解約され、解約の通知到達の日から2週間経過後若しくはその通知において指定された日に終了します。 <ul style="list-style-type: none"> a) 当事者のいずれか一方が契約の各条項に違反し、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で、相手方に対して文書による解約の通知をした場合 b) 本投資法人及び特別口座管理事務受託者の間に投資主名簿等管理人委託契約が締結されている場合に、同契約の終了事由又は投資主名簿等管理人が解約権を行使しうる事由が発生した場合で、特別口座管理事務受託者が本投資法人に対して文書による解約の通知をした場合 c) 経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等によって口座管理事務手数料を変更し得る事情が生じたにもかかわらず、本投資法人及び特別口座管理事務受託者の間で口座管理事務手数料の変更の協議が整わなかった場合で、特別口座管理事務受託者が本投資法人に対して文書による解約の通知をした場合

(f) 投資法人債管理委託契約

委託先	(第3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	期間の定めはありません。
更新	-
解約	-
変更	変更の必要が生じたときは、そのつど各当事者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、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。

(g) 投資法人債財務代理契約

委託先	(第7回無担保投資法人債) 株式会社三井住友銀行 (第8回、第9回、第10回及び第11回無担保投資法人債) 中央三井信託銀行株式会社
期間	期間の定めはありません。
更新	-
解約	-

(h) 投資法人債元利金支払事務取扱契約

委託先	(第3回無担保投資法人債) 中央三井信託銀行株式会社、大和証券キャピタル・マーケット株式会社、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、大和証券キャピタル・マーケット株式会社 (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	期間の定めはありません。
更新	-
解約	-
変更	(第3回、第5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、そのつど各当事者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、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。

(i) 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います（次回期間満了日：平成23年4月30日）。
更新	期間満了の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、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"> ・ 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ます。 ・ 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"> a) 契約の各条項に違反し、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) 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生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

(j) 納税事務等に関する一般事務委託契約

委託先	税理士法人プライスウォーターハウスクーパース
期間	本書提出日現在、延長により有効に継続しています（次回期間満了日：平成23年3月31日）。
更新	期間満了の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"> ・ 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、納税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納税事務の委託を義務付けられていることに鑑み、本投資法人が納税事務等に関する一般事務受託者以外の第三者との間で納税事務の委託に関する契約を締結できるまで、契約は引き続き効力を有するものとします。 ・ 各当事者は、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"> a) 契約の各条項に違反し、かつ引き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) 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生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

(k) オフィスマネジメント契約

委託元	(本投資法人が直接に保有する不動産の場合) 本投資法人 (信託不動産の場合) 本投資法人及び信託受託者					
委託先	三井不動産株式会社					
期間	(本投資法人が直接に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	-					
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" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;"> <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ます。(注)</p> <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ます。(注)</p> </td> <td style="width: 40%;"> <ul style="list-style-type: none">) そ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) その責に帰すべき事由により、本契約の相手方又は第三者の財産、信用又は身体に著しい損害が生じたとき) 契約に関し重大な違反をしたとき) 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 </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、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" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;"> <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、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ます。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します。</p> </td> <td style="width: 40%;"> <ul style="list-style-type: none">) そ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) その責に帰すべき事由により本投資法人又は第三者の財産、信用又は身体に著しい損害が生じたとき) 契約に関し重大な違反をしたとき) 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 </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ます。(注)</p> <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ます。(注)</p>	<ul style="list-style-type: none">) そ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) その責に帰すべき事由により、本契約の相手方又は第三者の財産、信用又は身体に著しい損害が生じたとき) 契約に関し重大な違反をしたとき) 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 	<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、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ます。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します。</p>	<ul style="list-style-type: none">) そ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) その責に帰すべき事由により本投資法人又は第三者の財産、信用又は身体に著しい損害が生じたとき) 契約に関し重大な違反をしたとき) 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
<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ます。(注)</p> <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ます。(注)</p>	<ul style="list-style-type: none">) そ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) その責に帰すべき事由により、本契約の相手方又は第三者の財産、信用又は身体に著しい損害が生じたとき) 契約に関し重大な違反をしたとき) 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 					
<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、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ます。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します。</p>	<ul style="list-style-type: none">) そ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) その責に帰すべき事由により本投資法人又は第三者の財産、信用又は身体に著しい損害が生じたとき) 契約に関し重大な違反をしたとき) 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 					

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、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ます。</p>	<ul style="list-style-type: none">) そ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) その責に帰すべき事由により信託受託者又は第三者の財産、信用又は身体に著しい損害が生じたとき) (同上)) (同上) 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>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、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す。</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、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ます。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します。</p>	<ul style="list-style-type: none">) そ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) その責に帰すべき事由によりオフィスマネジメント業務受託者又は第三者の財産、信用又は身体に著しい損害が生じたとき) (同上)) 当事者であるいずれかの契約の条項につき、重大な違反をしたとき
	<p>信託受託者が右 ないし 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、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ます。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します。</p>	<ul style="list-style-type: none">) そ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) その責に帰すべき事由によりオフィスマネジメント業務受託者又は第三者の財産、信用又は身体に著しい損害が生じたとき) (同上)) (同上)

(l) 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	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。

(m) 開発型案件取得にかかる業務委託に関する協定

委託先	三井不動産株式会社
期間	本書提出日現在、延長により有効に継続しています(次回期間満了日:平成23年7月31日)。
更新	期間満了の1ヶ月前までにいずれかから書面による解約の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	具体的な業務ごとに本投資法人と三井不動産株式会社に別途協議の上決定します。

(n) 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) その責に帰すべき事由により、本投資法人若しくは信託受託者又は第三者の財産、信用又は身体に著しい損害が生じたとき b) 契約に関し違反をしたとき

(o) 統括・調整業務委託契約

委託先	株式会社NBFオフィスマネジメント
期間	対象とする不動産等を保有しなくなるまでとします。
更新	-
解約	<ul style="list-style-type: none"> ・各当事者が、やむを得ない理由により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、契約を解約することができます。 ・いずれか一方が、次の各号に該当する場合において、相手方が催告を行った後30日を経過しても是正のない場合には、相手方は何らの手続をすることなく契約を解約することができます。 <ul style="list-style-type: none"> a) その責に帰すべき事由により、委託業務の遂行に著しく障害をきたしたとき b) その責に帰すべき事由により、相手方又は第三者の財産、信用、又は身体に著しい損害が生じたとき c) 契約に関し重大な違反をしたとき d) その財産、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

(p) 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NBF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	<p>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。</p> <p>a) その責に帰すべき事由により、本投資法人若しくは信託受託者又は第三者の財産、信用又は身体に著しい損害が生じたとき</p> <p>b) 契約に関し違反をしたとき</p>

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。

(q) 不動産等に関する調査業務委託契約

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NBF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	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。

(r) 不動産等に関する調査補佐業務委託契約

委託者	株式会社NBFオフィスマネジメント
委託先	三井不動産株式会社
期間	不動産等に関する調査業務委託契約が終了する日までとします。
更新	-
解約	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。

(s) オフィスマネジメント業務再委託契約

委託元	三井不動産株式会社
委託先	株式会社NBF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	-

(t) 物件移管業務再委託契約

委託元	三井不動産株式会社
委託先	株式会社NBF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	-

関係法人との契約の変更等に係る開示方法

資産運用会社、資産保管会社若しくは一般事務受託者が変更された場合、又は投資法人登録簿に記載された資産運用委託契約若しくは一般事務委託契約の概要が変更された場合、本投資法人は、関東財務局長に変更内容の届出を行います（投信法第191条、第188条第1項、投信法施行規則第214条）。

また、資産運用会社、資産保管会社又は主要な一般事務受託者の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて、本投資法人は、臨時報告書を提出します（金融商品取引法第24条の5第4項）。

公告

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行います(規約第4条)。

2【利害関係人との取引制限】

（1）利害関係人等との取引の禁止

資産運用会社が一定の者との間で行う取引については、法令により、一定の制限が課せられています。かかる制限には、以下のものが含まれます。なお、第三者の利益を図る取引の制限については、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 / （4）投資制限 / 金商品取引法及び投信法による制限 / C. 第三者の利益を図る取引」をご参照下さい。

通常の取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、自己の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産（投信法施行令第3条第3号から第10号までに掲げるもの）の売買その他の取引を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第1号、投信法第223条の3第3項及び投信法施行令第130条第2項）。

自己との間で金融商品取引法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件として自己の親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金融商品取引法第44条の3第1項第2号及び投信法第223条の3第3項）。

通常の取引の条件と著しく異なる条件で、自己の親法人等又は子法人等と資産の売買その他の取引を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第4号、業府令第153条第1号及び投信法第223条の3第3項）。

なお、「親法人等」とは、金融商品取引法第31条の4第3項に定める者をいい、「子法人等」とは、同条第4項に定める者をいいます。

（2）利益相反のおそれがある場合の書面の交付

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、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（投信法第203条第2項）。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、当該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（投信法第203条第4項、第5条第2項）。

（3）資産の運用の制限

登録投資法人は、その執行役員又は監督役員、資産運用会社、当該投資法人の執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限り、）、資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行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（投資主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（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条ないし第118条）。

有価証券の取得又は譲渡

有価証券の貸借

不動産の取得又は譲渡

不動産の貸借

不動産の管理の委託（但し、不動産の管理業務を行う資産運用会社に、不動産の管理の委託をすることが認められています。）

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

(4) 利害関係人等及び主要株主に対する取引状況等

第19期における利害関係人等及び主要株主との取引状況等は以下の通りです。

取引状況

利害関係人等及び主要株主との特定資産の売買取引等について、該当事項はありません。

支払手数料

区分	支払手数料 総額A (千円)	利害関係人等及び主要株主との取引の内訳		B / A (%)
		支払先	支払額B (千円)	
オフィスマネジメント報酬等(注2)	1,119,932	三井不動産株式会社	1,083,800	96.8
		株式会社NBFオフィスマネジメント	31,500	2.8
建物管理委託報酬	2,670,630	ファースト・ファシリティーズ株式会社	441,579	16.5
		三井不動産株式会社	350,794	13.1
		三井不動産ビルマネジメント株式会社	145,374	5.4
		ファースト・ファシリティーズ・ウエスト株式会社	124,334	4.7
		ファースト・ファシリティーズ横浜株式会社	11,421	0.4
		三井不動産住宅リース株式会社	1,460	0.1
賃貸借媒介手数料等	73,686	三井不動産株式会社	17,625	23.9
		株式会社NBFオフィスマネジメント	11,449	15.5
		三井不動産販売株式会社	265	0.4

(注) 1. 上表において、利害関係人等とは、本投資法人の資産運用会社の利害関係人等(投信法施行令第123条及び社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に定義されます。)をいいます。また主要株主とは、本投資法人の資産運用会社の主要株主(金融商品取引法第29条の4第2項に定義されます。)をいいます。これらのいずれかに該当する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、株式会社NBFオフィスマネジメント、ファースト・ファシリティーズ株式会社、三井不動産ビルマネジメント株式会社、ファースト・ファシリティーズ・ウエスト株式会社、ファースト・ファシリティーズ横浜株式会社、三井不動産住宅リース株式会社、三井不動産販売株式会社について、上記のとおり記載しています。

2. 三井不動産株式会社がマスターリースを行っている等によりオフィスマネジメント業務の委託が行われていない物件(西新宿三井ビルディング、ゲートシティ大崎、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、新川崎三井ビルディング、パレール三井ビルディング、信濃橋三井ビルディング、堺筋本町センタービル及び四谷メディカルビルの10物件)については、統括・調整業務委託契約に基づき、当該物件の所有者及び建物賃貸人(建物管理委託者)として行う業務が株式会社NBFオフィスマネジメントに委託されています。

3. 上記記載の支払手数料以外に、当期中に利害関係人等及び主要株主へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。

ファースト・ファシリティーズ株式会社	744,113千円
三井不動産ビルマネジメント株式会社	216,427千円
三井不動産株式会社	168,367千円
ファースト・ファシリティーズ・ウエスト株式会社	81,054千円
三井不動産住宅リース株式会社	17,046千円
三井不動産販売株式会社	192千円
三井ホームリンケージ株式会社	109千円

3【投資主・投資法人債権者の権利】

(1) 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。

投資口の譲渡権

投資主は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)。なお、投信法においては、投資口を譲渡するには、投資証券を交付しなければならないと規定されていますが(投信法第78条第3項)、振替法によって、本振替投資口の譲渡は、投資主から、銀行・証券会社等の口座管理機関に対する振替の申請により、譲受人がその口座における保有欄に当該譲渡に係る口数の増加の記載又は記録を受けることにより、効力が生じます(振替法第228条、第140条)。

ただし、本振替投資口の譲渡は、その投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません(投信法第79条第1項)。なお、投資主名簿の記載又は記録は、振替機関が、本投資法人に対して行う総投資主通知(振替法第228条、第151条第1項に定める事項の通知をいいます。)により行われます(振替法第228条、第152条第1項)。

投資証券交付請求権及び不所持請求権

投信法において、投資主は、投資口を発行した日以後、遅滞なく投資証券の交付を受けることができ(投信法第85条第1項)、投資証券の不所持を申し出ることにもできると規定されています(投信法第85条第3項、会社法第217条)。

しかしながら、振替法により、本投資法人は、本振替投資口について投資証券の券面を発行することができず(振替法第227条第1項)、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しないとき、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときに限って、本投資法人に対して、投資証券の券面の発行を請求することができます(振替法第227条第2項)。

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(投信法第77条第2項第1号、第137条第2項)。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。

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77条第2項第2号、第158条)。

投資主総会における議決権

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(投信法第89条第1項)。

投資主は投資主総会において、その有する投資口1口につき1個の議決権を有しています(投信法第77条第2項第3号、第94条第1項、会社法第308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、出席した当該投資主の議決権の過半数でこれを行います(投信法第93条の2第1項、規約第20条)。

規約の変更その他一定の重要事項に関しては、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって決議されなければなりません(投信法第93条の2第2項)。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90条の2第2項、第92条第1項、規約第23条第1項)。また、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、規約第24条)。さらに、議決権は、代理人をもって行使することができますが(投信法第94条第1項、会社法第310条第1項)、その代理人は本投資法人の議決権を有する他の投資主1名とします(規約第22条)。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。)について賛成するものとみなされます(投信法第93条第1項、規約第21条)。

投資主総会において権利を行使することができる投資主は、本投資法人が役員会の決議により定め、法令に従いあらかじめ公告する基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主とします(投信法第77条の3第2項、規約第25条)。

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以上の口数の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、投資主総会の目的たる事項及び招集の理由を執行役員に示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90条第3項、会社法第297条第1項)。

発行済投資口の総口数の100分の1以上の口数の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、執行役員に対して投資主総会の日より8週間前までに一定の事項を投資主総会の目的となすべきことを請求することができます。但し、その事項が投資主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、会社法第303条第2項)。

発行済投資口の総口数の100分の1以上の口数の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、投資主総会招集の方法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、会社法第306条第1項)。

発行済投資口の総口数の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主は、投資法人の業務の執行に関し、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疑うに足りる事由があるときは、当該投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため、監督官庁に対し、検査役の選任の申立てをすることができます(投信法第110条)。

投資主は、投資主総会につき、招集の方法及び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、当該決議の3ヶ月以内に、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2項、会社法第831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、会社法第830条)。

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ヶ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等にて執行役員、監督役員又は会計監査人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116条、会社法第847条第1項)、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、又はこれらの行為を行うおそれがある場合において、当該行為によって、本投資法人に回復することが出来ない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109条第5項、会社法第360条第1項)。

執行役員、監督役員及び会計監査人は投資主総会の決議により解任することができますが(投信法第104条第1項)、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当該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以上の口数の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、当該投資主総会の日から30日以内に、訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます(投信法第104条第3項、会社法

第854条第1項第2号)。

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口発行の効力が生じた日から6ヶ月以内に本投資法人に対して投資口の発行の無効確認の訴えを提起することができます(投信法第84条第2項、会社法第828条第1項第2号、第2項第2号)。

本投資法人の合併手続に瑕疵があったときは、投資主(当該合併の効力の生じた日に投資主であった者に限ります。)は、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から6ヶ月以内に合併無効確認の訴えを提起することができます(投信法第150条、会社法第828条第1項第7号、第8号、第2項第7号、第8号)。

帳簿等閲覧請求権

投資主は、本投資法人の営業時間内に、請求の理由を明らかにした上で、会計帳簿及びこれに関連する資料の閲覧又は謄写を請求することができます(投信法第128条の3)。

なお、振替投資口についての少数投資主権等を行使しようとする投資主は、口座を開設している口座管理機関を経由して、振替機関に対して、本投資法人に対する個別投資主通知(振替法第228条、第154条第3項に定める事項の通知をいいます。)を行うよう申し出なければなりません(振替法第228条、第154条第3項、第4項)。投資主は振替機関から本投資法人に対して個別投資主通知が行われた後4週間を経過する日までの間に少数投資主権等を行使することができます(振替法第228条、第154条第2項)。

(2) 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続の概要は次の通りです。

投資法人債の譲渡権

本投資法人は、無記名式の投資法人債のみを発行しています。

投資法人債の発行の決定時点において、(決済合理化法施行前の振替法である)社債等の振替に関する法律の規定の適用を受けることとする旨を定めた投資法人債、又は振替法の規定の適用を受けることとする旨を定めた投資法人債で振替機関が取り扱うもの(以下、合わせて「振替投資法人債」といいます。)については、投資法人債券は発行されず(振替法第115条、第67条)、その譲渡は、投資法人債権者から、銀行・証券会社等の口座管理機関に対する振替の申請により、譲受人がその口座における保有欄に当該譲渡に係る金額の増額の記載又は記録を受けることにより、効力が生じます(振替法第115条、第73条)。第8回ないし第11回無担保投資法人債は振替投資法人債です。また、平成20年1月4日までに発行の決定が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ものについても、発行後に投資法人が振替制度を利用することを決定した場合には、投資法人債の保有者が希望すれば、その保有する投資法人債は振替投資法人債とみなされます(振替法附則第10条)。本投資法人は、平成20年1月4日までに発行の決定がされた第3回、第5回及び第7回無担保投資法人債についても振替制度を利用する旨を決定しています。

登録債の場合、投資法人債権者は、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。譲受人が譲渡を本投資法人に対抗するためには、移転の登録が必要となります。

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。

元利金支払請求権

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。

投資法人債管理者

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、投資法人債管理者を定め、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。

せん。但し、募集に係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8)。

第3回及び第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、投資法人債管理者を設置しており、中央三井信託銀行株式会社がこれを務めています。

財務代理人

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8回、第9回、第10回及び第11回無担保投資法人債に関しては、中央三井信託銀行株式会社を財務代理人として、投資法人債に関する事務を委託しています。

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、投信法及び会社法に従って、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、投信法に規定する事項及び投資法人債権者の利害に関する事項とされています(投信法第139条の10第2項、会社法第716条)。投資法人債権者集会の決議は、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10第2項、会社法第734条第1項)。投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、その有する投資法人債の金額の合計額に応じた議決権を有します(投信法第139条の10第2項、会社法第723条第1項)。投資法人債権者は、投資法人債権者集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139条の10第2項、会社法第726条第1項)。また、投資法人債権者集会に出席しない投資法人債権者は、招集者の承諾を得て、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139条の10第2項、会社法第727条第1項)。さらに、議決権は、代理人をもって行使することができます(投信法第139条の10第2項、会社法第725条第1項)。

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10第2項、会社法第739条第1項)。

投資法人債権者集会における決議方法は、次のとおりです(投信法第139条の10第2項、会社法第724条)。

- (a) 原則として、出席した議決権者の議決権の総額の2分の1を超える議決権を有する者の同意をもって行われます。
- (b) 一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の5分の1以上で、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の3分の2以上の議決権を有する者の同意をもって行われます。

ある種類の投資法人債の総額の10分の1以上に当たる投資法人債を保有する投資法人債権者は、本投資法人又は投資法人債管理者に対して、投資法人債権者集会の目的たる事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます(投信法第139条の10第2項、会社法第718条第1項)。かかる請求の後遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続きが行われられない場合、又は、請求があった日から8週間以内の日を投資法人債権者集会の日とする投資法人債権者集会の招集通知が発せられない場合には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会の招集をすることができます(投信法第139条の10第2項、会社法第718条第3項)。

投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内に、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写を請求することができます(投信法第139条の10第2項、会社法第731条第3項)。

担保提供制限条項

本投資法人が発行した第3回及び第5回無担保投資法人債には、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、本投資法人が第3回及び第5回無担保投資法人債の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。

「(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います。)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します。

(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します。」

また、本投資法人が発行した第7回、第8回、第9回、第10回及び第11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、又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います。)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します。」

財務制限条項

本投資法人は、第3回及び第5回無担保投資法人債について一定の財務制限条項に従います。但し、本投資法人が第3回及び第5回無担保投資法人債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、第7回、第8回、第9回、第10回及び第11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いません。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又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。

第4【関係法人の状況】

1【資産運用会社の概況】

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

名称	資本金の額 (平成22年9月30日現在)	事業の内容
日本ビルファンド マネジメント株式会社	495百万円	投資運用業

(2)【運用体制】

資産運用会社の運用体制については、前記「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/(4)投資法人の機構/投資法人の運用体制」をご参照下さい。

(3) 【大株主の状況】

本書提出日現在の資産運用会社の株主の状況は以下の通りです。

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	東京都千代田区丸の内一丁目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二丁目1番1号	297	3.0
ブリテル・ファンド・トラステーズ 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22名です。

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」をご参照下さい。	-
中山 康	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 同社プロジェクト企画本部プロジェクト第二企画部西新宿事業室課長 平成9年10月 同社プロジェクト企画本部プロジェクト第二企画部汐留事業室課長 平成13年4月 同社ビルディング本部ビルディング事業部事業課長 平成17年4月 同社ビルディング本部千代田開発室長 平成18年4月 同社ビルディング本部千代田開発部長 平成19年4月 同社人事部付日本ビルファンドマネジメント株式会社出向 平成19年4月 日本ビルファンドマネジメント株式会社取締役(現職) 現在に至る	-
藪木 浩	取締役 運営本部長	昭和59年4月 住友生命保険相互会社入社 平成12年10月 同社勤労部勤労課長 平成13年10月 同社事業企画部事業企画課長 平成16年4月 同社新潟支社長 平成18年4月 同社事業企画部次長 平成19年1月 同社事業企画部担当部長 平成20年10月 同社不動産部担当部長兼不動産運用室長 平成21年3月 同社不動産部担当部長 平成22年2月 日本ビルファンドマネジメント株式会社出向 平成22年2月 日本ビルファンドマネジメント株式会社取締役(現職) 現在に至る	-

氏名	役職名	主要略歴	所有株式数
志方 雅人	取締役 (非常勤)	昭和58年4月 三井不動産株式会社入社 平成11年4月 同社商業施設本部事務管理課長 平成15年4月 同社商業施設本部業務推進室業務推進グループ長 平成16年4月 同社情報システム部システム企画グループ長 平成21年4月 同社関連事業部業務グループ長(現職) 平成21年4月 日本ビルファンドマネジメント株式会社取締役(現職) 平成21年4月 株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント取締役(現職) 現在に至る	-
熊田 福寿	取締役 (非常勤)	昭和56年4月 住友生命保険相互会社入社 平成7年10月 同社S L シンガポール社長 平成11年4月 同社事業企画部事業企画課長 平成13年7月 同社事業企画部次長兼事業企画課長 平成13年10月 同社事業企画部次長 平成18年4月 同社事業企画部長 平成20年3月 同社調査広報部審議役 平成20年4月 社団法人生命保険協会企画部長 平成22年9月 住友生命保険相互会社不動産部長(現職) 平成22年9月 日本ビルファンドマネジメント株式会社取締役(現職) 現在に至る	-
鈴木 徹	監査役 (非常勤)	昭和52年4月 三井不動産株式会社入社 平成5年4月 同社企画調査部調査課長 平成6年4月 同社開発事業本部地域開発事業部戸建住宅事業室事業課長 平成7年4月 同社人事部付柏開発株式会社出向 平成11年4月 同社開発事業本部戸建住宅事業部事務管理課長 平成13年4月 同社千葉支店事業課長 平成16年4月 同社経理部キャッシュ・マネジメントグループ長 平成20年4月 同社関連事業部部長補佐(現職) 平成20年4月 日本ビルファンドマネジメント株式会社監査役(現職) 平成20年4月 株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント監査役(現職) 平成20年4月 三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社監査役(現職) 平成20年4月 三井不動産投資顧問株式会社監査役(現職) 現在に至る	-
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 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(現職) 平成18年4月 住友生命保険相互会社運用審査部長 平成21年9月 同社運用審査部長兼運用審査室長 平成22年3月 同社運用審査部長 平成23年3月 同社財務部長(現職) 現在に至る	-

1. 平成23年3月31日付の中山康取締役の退任予定に伴い、株主総会に代わる平成23年3月22日付全株主の同意により、秋元康志が取締役(常勤)として選任され、平成23年4月1日付で就任する予定です。

氏名	役職名	主要略歴	所有 株式数
秋元 康志	取締役 投資本部長 (予定)	昭和58年4月 三井不動産株式会社入社 平成10年4月 同社人事部付第一園芸株式会社出向 平成18年4月 同社ビルディング本部業務推進室グループ長 平成20年4月 同社人事部付日本ビルファンドマネジメント株式会社出向(現職) 平成23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金融商品取引業者です。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 旧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 資本金の額を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 資本金の額を1億9,800万円から4億9,500万円に増額
- 平成19年9月30日 金融商品取引業みなし登録 関東財務局長(金商)第371号

(注)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、金融商品取引法に定める金融商品取引業者であり、下記の様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。

(ア) 資産運用会社としての業務

- A. 本投資法人規約(同規約に定める資産運用の対象及び方針を含みます。)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
- B. 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
- C. 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
- D. 運用資産の年度運用計画を1年毎年初に、及び期中運用計画(仮期中運用計画を含みます。)をその都度本投資法人に対して提出すること
- E. 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

(イ) 機関の運営に関する一般事務受託者としての業務

- A. 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書類等の送付並びに議決権行使書面(又は委任状)に関する事務を除きます。)
- B. 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。

(ア) 最近の事業年度における資産合計、負債合計、純資産合計の概況

区分	第10期 (平成22年3月31日現在) (単位：千円)
資産合計	1,887,601
負債合計	291,581
純資産合計	1,596,020

(イ) 最近の事業年度における損益の概況

区分	第10期 自平成21年4月1日 至平成22年3月31日 (単位：千円)
営業収益	2,253,076
経常利益	1,491,258
当期純利益	880,463

その他

(ア) 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されます（会社法第329条第1項、第341条、資産運用会社定款）。取締役の選任については、累積投票によりません（資産運用会社定款）。取締役の任期は、選任後2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時まで（会社法第332条第1項）、監査役の任期は、選任後4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時まで（会社法第336条第1項）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されています（資産運用会社定款）。資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、その日から2週間以内に監督官庁へ届け出ることが必要です（金融商品取引法第31条第1項、第29条の2第1項第3号）。また、資産運用会社取締役が他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役若しくは執行役に就任した場合又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役を退任した場合には、遅滞なく、その旨を監督官庁に届け出ることが必要とされます（金融商品取引法第31条の4第1項）。

(イ) 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決議が必要です（会社法第466条）。

(ウ) 訴訟事件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(資産保管会社及び一般事務受託者)

(1) 【名称、資本金の額及び事業の内容】

名称	資本金の額 (平成22年9月30日現在)	事業の内容
中央三井信託銀行株式会社	399,697百万円	銀行業及び信託業務

(2) 【関係業務の概要】

本投資法人の資産保管会社及び一般事務受託者(投信法第117条第2号、第3号及び第6号関係のうち、投資主名簿等管理人及び特別口座管理事務受託者としての事務並びに第3回・第5回・第8回・第9回・第10回及び第11回無担保投資法人債に関する事務。)としての業務を行います。業務の内容については、前記「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/(3)投資法人の仕組み/本投資法人並びに本投資法人の関係法人の仕組図及び業務の概要/(ウ)中央三井信託銀行株式会社」をご参照下さい。

(3) 【資本関係】

本書提出日直近決算日である平成22年12月31日現在、本投資法人の投資口を4,538口保有していません。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(一般事務受託者)

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額 (平成22年9月30日現在)	事業の内容
税理士法人平成会計社	-	税務、財務及びコンサルティング業務

(2) 関係業務の概要

一般事務受託者(投信法第117条第5号及び第6号関係のうち、計算、会計帳簿の作成に関する事務及び納税に関する事務の補助業務。)としての業務を行います。業務の内容については、前記「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/(3)投資法人の仕組み/本投資法人並びに本投資法人の関係法人の仕組図及び業務の概要/(エ)税理士法人平成会計社」をご参照下さい。

(3) 資本関係

本書提出日直近決算日である平成22年12月31日現在、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 税理士法人プライスウォーターハウスクーパース(一般事務受託者)

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額 (平成22年9月30日現在)	事業の内容
税理士法人プライスウォーターハウスクーパース	-	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

一般事務受託者(投信法第117条第6号関係のうち、納税に関する事務。)としての業務を行います。業務の内容については、前記「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/(3)投資法人の仕組み/本投資法人並びに本投資法人の関係法人の仕組図及び業務の概要/(キ)税理士法人プライスウォーターハウスクーパース」をご参照下さい。

(3) 資本関係

本書提出日直近決算日である平成22年12月31日現在、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。

四 株式会社三井住友銀行(一般事務受託者)

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額 (平成22年9月30日現在)	事業の内容
株式会社三井住友銀行	1,770,996百万円	銀行業

(2) 関係業務の概要

一般事務受託者(投信法第117条第2号、第3号及び第6号関係のうち、第7回無担保投資法人債に関する事務。)としての業務を行います。業務の内容については、前記「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/(3)投資法人の仕組み/本投資法人並びに本投資法人の関係法人の仕組図及び業務の概要/(ク)投資法人債に関する一般事務受託者等」をご参照下さい。

(3) 資本関係

本書提出日直近決算日である平成22年12月31日現在、本投資法人の投資口を1,953口保有しています。また役員の兼職関係はありません。

五 大和証券キャピタル・マーケット株式会社(一般事務受託者)

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額 (平成22年9月30日現在)	事業の内容
大和証券キャピタル・マーケット株式会社	255,700百万円	金融商品取引業

(2) 関係業務の概要

一般事務受託者(投信法第117条第6号関係のうち、第3回及び第5回無担保投資法人債に関する元利金支払事務。)としての業務を行います。業務の内容については、前記「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/(3)投資法人の仕組み/本投資法人並びに本投資

法人の関係法人の仕組図及び業務の概要 / (ク) 投資法人債に関する一般事務受託者等」をご参照下さい。

(3) 資本関係

本書提出日直近決算日である平成22年12月31日現在、本投資法人の投資口を573口保有していません。また役員の兼職関係はありません。

六 メリルリンチ日本証券株式会社(一般事務受託者)

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額 (平成22年9月30日現在)	事業の内容
メリルリンチ日本証券株式会社	119,440百万円	金融商品取引業

(2) 関係業務の概要

一般事務受託者(投信法第117条第6号関係のうち、第3回無担保投資法人債に関する元利金支払事務。)としての業務を行います。業務の内容については、前記「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/(3)投資法人の仕組み/本投資法人並びに本投資法人の関係法人の仕組図及び業務の概要/(ク)投資法人債に関する一般事務受託者等」をご参照下さい。

(3) 資本関係

本書提出日直近決算日である平成22年12月31日現在、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。

七 しんきん証券株式会社(一般事務受託者)

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額 (平成22年9月30日現在)	事業の内容
しんきん証券株式会社	20,000百万円	金融商品取引業

(2) 関係業務の概要

一般事務受託者(投信法第117条第6号関係のうち、第3回無担保投資法人債に関する元利金支払事務。)としての業務を行います。業務の内容については、前記「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/(3)投資法人の仕組み/本投資法人並びに本投資法人の関係法人の仕組図及び業務の概要/(ク)投資法人債に関する一般事務受託者等」をご参照下さい。

(3) 資本関係

本書提出日直近決算日である平成22年12月31日現在、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。

八 みずほ証券株式会社(一般事務受託者)

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額 (平成22年9月30日現在)	事業の内容
みずほ証券株式会社	125,167百万円	金融商品取引業

(2) 関係業務の概要

一般事務受託者(投信法第117条第6号関係のうち、第3回及び第7回無担保投資法人債に関する元利金支払事務。)としての業務を行います。業務の内容については、前記「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/(3)投資法人の仕組み/本投資法人並びに本投資法人の関係法人の仕組図及び業務の概要/(ク)投資法人債に関する一般事務受託者等」をご参照下さい。

(3) 資本関係

本書提出日直近決算日である平成22年12月31日現在、本投資法人の投資口を1,316口保有しています。また役員の兼職関係はありません。

九 三井不動産株式会社(オフィスマネジメント業務受託者、調査補佐業務受託者、物件移管業務受託者、新規テナント一般媒介業者及び開発業務受託者)

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額 (平成22年9月30日現在)	事業の内容
三井不動産株式会社	174,296百万円	賃貸事業、分譲事業及びその他の事業

(2) 関係業務の概要

オフィスマネジメント業務、不動産等に関する調査補佐業務、物件移管業務、新規テナント斡旋業務及び開発業務を行います。業務の内容については、前記「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/(3)投資法人の仕組み/本投資法人並びに本投資法人の関係法人の仕組図及び業務の概要/(オ)三井不動産株式会社」をご参照下さい。

(3) 資本関係

本書提出日直近決算日である平成22年12月31日現在、本投資法人の投資口を19,735口保有しています。また役員の兼職関係はありません。

十 株式会社NBFオフィスマネジメント(オフィスマネジメント業務再受託者、統括・調整業務受託者、物件移管業務再受託者、既存テナント一般媒介業者及び調査業務受託者)

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額 (平成22年9月30日現在)	事業の内容

株式会社NBF オフィスマネジメント	10百万円	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

オフィスマネジメント再委託業務、統括・調整業務、物件移管再委託業務、既存テナント斡旋業務及び調査業務を行います。業務の内容については、前記「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 / (3) 投資法人の仕組み / 本投資法人並びに本投資法人の関係法人の仕組図及び業務の概要 / (カ) 株式会社NBF オフィスマネジメント」をご参照下さい。

(3) 資本関係

本書提出日直近決算日である平成22年12月31日現在、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)及び同規則第2条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」(平成18年内閣府令第47号)に基づいて作成しています。

2．監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第18期計算期間(平成22年1月1日から平成22年6月30日まで)及び第19期計算期間(平成22年7月1日から平成22年12月31日まで)の財務諸表については、有限責任 あずさ監査法人の監査を受けています。

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いません。

1【財務諸表】
（1）【貸借対照表】

（単位：千円）

	第18期 (平成22年6月30日)	第19期 (平成22年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	24,307,077	18,681,413
信託現金及び信託預金	15,292,515	14,986,950
営業未収入金	302,266	280,726
その他	590,827	681,272
流動資産合計	40,492,686	34,630,362
固定資産		
有形固定資産		
建物	142,172,574	142,648,807
減価償却累計額	24,389,157	26,866,116
建物（純額）	117,783,417	115,782,691
構築物	2,238,038	2,260,410
減価償却累計額	788,110	860,847
構築物（純額）	1,449,927	1,399,562
機械及び装置	1,118,982	1,137,448
減価償却累計額	449,123	495,875
機械及び装置（純額）	669,858	641,573
工具、器具及び備品	803,749	850,486
減価償却累計額	330,484	369,136
工具、器具及び備品（純額）	473,265	481,349
土地	218,478,425	218,478,425
建設仮勘定	36,906	47,542
信託建物	134,750,813	135,832,039
減価償却累計額	37,509,770	39,904,355
信託建物（純額）	97,241,043	95,927,684
信託構築物	1,904,069	1,917,977
減価償却累計額	581,872	631,039
信託構築物（純額）	1,322,197	1,286,938
信託機械及び装置	1,312,181	1,339,087
減価償却累計額	641,492	684,237
信託機械及び装置（純額）	670,689	654,849
信託工具、器具及び備品	993,591	1,071,174
減価償却累計額	527,173	573,625
信託工具、器具及び備品（純額）	466,418	497,548
信託土地	254,984,316	254,984,316
有形固定資産合計	693,576,465	690,182,482
無形固定資産		
地上権	11,882,865	11,882,865
信託借地権	23,726,920	23,726,920
その他	45,634	44,141
無形固定資産合計	35,655,419	35,653,926
投資その他の資産		
敷金及び保証金	317,548	309,203
長期前払費用	41,856	37,914

	第18期 (平成22年6月30日)	第19期 (平成22年12月31日)
その他	4,246,236	4,346,050
投資その他の資産合計	4,605,642	4,693,169
固定資産合計	733,837,527	730,529,578
繰延資産		
投資法人債発行費	48,438	43,056
繰延資産合計	48,438	43,056
資産合計	774,378,651	765,202,997
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,145,357	2,240,391
短期借入金	16,000,000	8,000,000
1年内返済予定の長期借入金	8,750,000	30,750,000
1年内償還予定の投資法人債	-	10,000,000
未払金	876,903	1,538,828
未払費用	1,185,576	1,186,426
未払法人税等	272	408
未払消費税等	345,770	185,128
前受金	3,376,322	3,347,869
その他	270,288	290,793
流動負債合計	32,950,491	57,539,846
固定負債		
投資法人債	70,000,000	60,000,000
長期借入金	238,750,000	216,375,000
預り敷金及び保証金	12,876,486	12,707,943
信託預り敷金及び保証金	24,274,080	23,928,890
その他	70,073	77,001
固定負債合計	345,970,639	313,088,834
負債合計	378,921,131	370,628,681
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	386,175,718	386,175,718
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 ()	9,281,801	8,398,597
剰余金合計	9,281,801	8,398,597
投資主資本合計	395,457,520	394,574,316
純資産合計	2 395,457,520	2 394,574,316
負債純資産合計	774,378,651	765,202,997

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	第18期		第19期	
	自	平成22年1月1日 至 平成22年6月30日	自	平成22年7月1日 至 平成22年12月31日
営業収益				
不動産賃貸収入	1	25,582,816	1	24,747,059
その他賃貸事業収入	1	2,451,747	1	2,567,215
不動産等売却益	2	306,148		-
営業収益合計		28,340,712		27,314,275
営業費用				
賃貸事業費用	1	14,827,851	1	14,824,738
不動産等売却損	2	140,333		-
資産運用報酬		987,949		942,642
役員報酬		19,200		19,200
会計監査人報酬		12,900		12,900
資産保管手数料		36,510		36,761
一般事務委託手数料		45,253		44,152
その他営業費用		98,926		115,145
営業費用合計		16,168,924		15,995,541
営業利益		12,171,787		11,318,734
営業外収益				
受取利息		8,111		7,397
未払分配金戻入		4,706		4,585
その他		2,490		67
営業外収益合計		15,308		12,050
営業外費用				
支払利息		2,260,450		2,289,877
投資法人債利息		602,080		598,221
投資法人債発行費償却		5,382		5,382
その他		36,757		37,566
営業外費用合計		2,904,670		2,931,048
経常利益		9,282,425		8,399,737
税引前当期純利益		9,282,425		8,399,737
法人税、住民税及び事業税		872		1,236
法人税等調整額		6		45
法人税等合計		878		1,191
当期純利益		9,281,547		8,398,546
前期繰越利益		254		51
当期末処分利益又は当期末処理損失（ ）		9,281,801		8,398,597

(3)【投資主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	第18期	第19期
	自 平成22年 1月 1日 至 平成22年 6月30日	自 平成22年 7月 1日 至 平成22年12月31日
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	386,175,718	386,175,718
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	1 386,175,718	1 386,175,718
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失()		
前期末残高	10,662,478	9,281,801
当期変動額		
剰余金の配当	10,662,224	9,281,750
当期純利益	9,281,547	8,398,546
当期変動額合計	1,380,676	883,203
当期末残高	9,281,801	8,398,597
剰余金合計		
前期末残高	10,662,478	9,281,801
当期変動額		
剰余金の配当	10,662,224	9,281,750
当期純利益	9,281,547	8,398,546
当期変動額合計	1,380,676	883,203
当期末残高	9,281,801	8,398,597
投資主資本合計		
前期末残高	396,838,196	395,457,520
当期変動額		
剰余金の配当	10,662,224	9,281,750
当期純利益	9,281,547	8,398,546
当期変動額合計	1,380,676	883,203
当期末残高	395,457,520	394,574,316
純資産合計		
前期末残高	396,838,196	395,457,520
当期変動額		
剰余金の配当	10,662,224	9,281,750
当期純利益	9,281,547	8,398,546
当期変動額合計	1,380,676	883,203
当期末残高	395,457,520	394,574,316

(4)【金銭の分配に係る計算書】

科目	第18期 自 平成22年 1月 1日 至 平成22年 6月30日	第19期 自 平成22年 7月 1日 至 平成22年12月31日
	金額(円)	金額(円)
当期末処分利益	9,281,801,598	8,398,597,675
分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	9,281,750,000 (17,125)	8,398,290,000 (15,495)
次期繰越利益	51,598	307,675

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第14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利益の額の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9,281,750,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、規約第14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14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利益の額の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8,398,290,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、規約第14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>
------------	--	--

(5)【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	第18期	第19期
	自 平成22年 1月 1日 至 平成22年 6月30日	自 平成22年 7月 1日 至 平成22年12月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	9,282,425	8,399,737
減価償却費	5,238,499	5,171,334
長期前払費用償却額	5,223	5,087
投資法人債発行費償却	5,382	5,382
受取利息	8,111	7,397
未払分配金戻入	4,706	4,585
支払利息	2,862,531	2,888,099
固定資産除却損	2,898	4,255
営業未収入金の増減額(は増加)	7,731	21,539
未払消費税等の増減額(は減少)	143,658	160,641
営業未払金の増減額(は減少)	43,288	95,034
未払金の増減額(は減少)	153,456	661,924
前受金の増減額(は減少)	159,307	28,453
長期前払費用の支払額	2,000	500
有形固定資産の売却による減少額	1,000,887	-
信託有形固定資産の売却による減少額	2,271,190	-
その他	59,674	68,715
小計	20,087,103	16,982,100
利息の受取額	8,111	7,397
利息の支払額	2,815,322	2,887,249
法人税等の支払額	962	1,101
営業活動によるキャッシュ・フロー	17,278,929	14,101,147
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	493,045	550,542
信託有形固定資産の取得による支出	1,007,690	1,205,545
預り敷金及び保証金の返還による支出	5,102,584	4,727,210
預り敷金及び保証金の受入による収入	3,407,518	4,213,477
敷金及び保証金の差入による支出	7,994	15,085
敷金及び保証金の回収による収入	14,418	23,429
その他	133,577	114,959
投資活動によるキャッシュ・フロー	3,322,955	2,376,436
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	25,000,000	14,000,000
短期借入金の返済による支出	33,000,000	22,000,000
長期借入れによる収入	14,000,000	2,000,000
長期借入金の返済による支出	10,375,000	2,375,000
投資法人債の発行による収入	10,000,000	-
投資法人債の償還による支出	10,000,000	-
投資法人債発行費の支出	53,820	-
分配金の支払額	10,658,771	9,280,940
財務活動によるキャッシュ・フロー	15,087,592	17,655,940
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	1,131,617	5,931,229
現金及び現金同等物の期首残高	40,731,210	39,599,592
現金及び現金同等物の期末残高	39,599,592	33,668,363

(6)【注記表】

(継続企業の前提に関する注記)

第18期 自平成22年1月1日 至平成22年6月30日	第19期 自平成22年7月1日 至平成22年12月31日
該当事項はありません。	同 左

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

項目	第18期 自平成22年1月1日 至平成22年6月30日	第19期 自平成22年7月1日 至平成22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) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <p>建物 2～50年 構築物 2～50年 機械及び装置 2～17年 工具、器具及び備品 2～19年</p> <p>無形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。</p>	<p>有形固定資産(信託財産を含む) 同 左</p> <p>建物 2～50年 構築物 2～50年 機械及び装置 2～17年 工具、器具及び備品 2～19年</p> <p>無形固定資産(信託財産を含む) 同 左</p>
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資法人債発行費 投資法人債償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>	<p>投資法人債発行費 同 左</p>
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 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います。 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等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。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等相当額はありませ</p>	<p>固定資産税等の処理方法 同 左</p>

項目	第18期 自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日	第19期 自 平成22年7月1日 至 平成22年12月31日
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います。</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います。</p> <p>信託現金及び信託預金 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、 信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 信託預り敷金及び保証金</p>	同 左
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います。</p>	同 左
6. 消費税等の処理方法	消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。	同 左

(会計方針の変更に関する注記)

第18期 自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日	第19期 自 平成22年7月1日 至 平成22年12月31日
<p>繰延資産の処理方法</p> <p>投資法人債発行費は、従来、3年間で均等額を償却していましたが、当期より投資法人債償還までの期間にわたり定額法により償却する方法に変更しています。この変更は、投資法人債発行費を資金調達費の一環として位置づけ、より一層の期間損益計算の適正化を図るものです。これにより従来の方法に比べ、経常利益及び税引前当期純利益それぞれが3,588千円増加しています。</p>	
	<p>当期より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しています。なお、これによる損益への影響はありません。</p>

(貸借対照表に関する注記)

第18期 (平成22年6月30日現在)	第19期 (平成22年12月31日現在)												
<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)契約を締結しています。</p> <p style="text-align: right;">(単位:千円)</p> <p>(借入コミットメント)</p> <table data-bbox="175 470 734 593"> <tr> <td>特定融資枠の総額</td> <td style="text-align: right;">50,000,000</td> </tr> <tr> <td>当期末借入残高</td> <td></td> </tr> <tr> <td>当期末未実行枠残高</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">50,000,000</td> </tr> </table>	特定融資枠の総額	50,000,000	当期末借入残高		当期末未実行枠残高	50,000,000	<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 data-bbox="829 470 1388 593"> <tr> <td>特定融資枠の総額</td> <td style="text-align: right;">50,000,000</td> </tr> <tr> <td>当期末借入残高</td> <td></td> </tr> <tr> <td>当期末未実行枠残高</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">50,000,000</td> </tr> </table>	特定融資枠の総額	50,000,000	当期末借入残高		当期末未実行枠残高	50,000,000
特定融資枠の総額	50,000,000												
当期末借入残高													
当期末未実行枠残高	50,000,000												
特定融資枠の総額	50,000,000												
当期末借入残高													
当期末未実行枠残高	50,000,000												
<p>2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>												

(損益計算書に関する注記)

第18期 自 平成22年 1月 1日 至 平成22年 6月30日	第19期 自 平成22年 7月 1日 至 平成22年12月31日
<p>1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>A . 不動産賃貸事業収益</p> <p>不動産賃貸収入</p> <p>(家賃) 22,756,966</p> <p>(共益費) 2,706,272</p> <p>(その他賃貸収入) 119,577</p> <p>計 25,582,816</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>(駐車場使用料) 533,601</p> <p>(施設使用料) 140,316</p> <p>(付帯収益) 1,486,284</p> <p>(解約金) 227,355</p> <p>(雑収益) 64,189</p> <p>計 2,451,747</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 28,034,564</p> <p>B . 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>(外注委託費) 3,797,536</p> <p>(公租公課) 2,648,336</p> <p>(修繕費) 883,185</p> <p>(保険料) 35,993</p> <p>(諸経費) 2,224,300</p> <p>(減価償却費) 5,238,499</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 14,827,851</p> <p>C . 不動産賃貸事業損益 (A - B) 13,206,713</p>	<p>1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>A . 不動産賃貸事業収益</p> <p>不動産賃貸収入</p> <p>(家賃) 22,024,944</p> <p>(共益費) 2,608,528</p> <p>(その他賃貸収入) 113,586</p> <p>計 24,747,059</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>(駐車場使用料) 531,026</p> <p>(施設使用料) 138,240</p> <p>(付帯収益) 1,808,177</p> <p>(解約金) 45,740</p> <p>(雑収益) 44,030</p> <p>計 2,567,215</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 27,314,275</p> <p>B . 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>(外注委託費) 3,776,269</p> <p>(公租公課) 2,620,936</p> <p>(修繕費) 717,682</p> <p>(保険料) 32,381</p> <p>(諸経費) 2,506,134</p> <p>(減価償却費) 5,171,334</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 14,824,738</p> <p>C . 不動産賃貸事業損益 (A - B) 12,489,536</p>
<p>2 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>N B F 恵比寿南ビル</p> <p>不動産等売却収入 1,350,000</p> <p>不動産等売却原価 1,000,887</p> <p>その他売却費用 42,964</p> <p>不動産等売却益 306,148</p> <p>N B F 博多祇園ビル</p> <p>不動産等売却収入 2,200,000</p> <p>不動産等売却原価 2,271,190</p> <p>その他売却費用 69,143</p> <p>不動産等売却損 140,333</p>	

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

第18期 自 平成22年 1月 1日 至 平成22年 6月30日	第19期 自 平成22年 7月 1日 至 平成22年12月31日
1 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数	1 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数
発行可能投資口の総口数 2,000,000口	発行可能投資口の総口数 2,000,000口
発行済投資口数 542,000口	発行済投資口数 542,000口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

第18期 自 平成22年 1月 1日 至 平成22年 6月30日	第19期 自 平成22年 7月 1日 至 平成22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22年 6月30日現在)	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22年12月31日現在)
(単位：千円)	(単位：千円)
現金及び預金 24,307,077	現金及び預金 18,681,413
信託現金及び信託預金 15,292,515	信託現金及び信託預金 14,986,950
現金及び現金同等物 39,599,592	現金及び現金同等物 33,668,363

(リース取引に関する注記)

第18期 自 平成22年 1月 1日 至 平成22年 6月30日	第19期 自 平成22年 7月 1日 至 平成22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 (単位：千円)	オペレーティング・リース取引(貸主側) 未経過リース料 (単位：千円)
1年内 16,698,947	1年内 19,395,412
1年超 25,891,592	1年超 28,947,252
合計 42,590,539	合計 48,342,664

(金融商品に関する注記)

第18期(自 平成22年 1月 1日 至 平成22年 6月30日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、中長期的な観点から、資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して、資産の取得又は債務の返済(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。)等の資金を、投資口の追加発行、借入れ又は投資法人債の発行で調達します。

余資運用については、有価証券及び金銭債権を投資対象としていますが、安全性を考慮して、原則として預金にて運用を行います。

デリバティブ取引については、負債から生じる金利変動リスク及びその他リスクを回避するために限定して利用することがありますが、投機的な取引は行いません。なお、現在デリバティブ取引は行っていません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

預金は、本投資法人の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定し、信用格付の高い預入先金融機関と取引することで、信用リスクを限定しています。

借入金・投資法人債は、主に不動産等の取得又は既存の借入れ・投資法人債のリファイナンス等を目的としたものであり、返済・償還時の流動性リスクに晒されていますが、資金調達手段の多様化、返済期限や借入先の分散化、コミットメントラインの設定、手許流動性の確保によって流動性リスクの軽減を図るとともに、月次で資金繰計画を作成するなどの方法に

より流動性リスクを管理しています。

また、借入金のうち、短期借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、総資産負債比率を低位に保ち、長期固定有利子負債比率を高位に保つことで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。

敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、テナント退去による流動性リスクに晒されていますが、月次で資金繰計画を作成するなどの方法により流動性リスクを管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

当期末における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。

なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません(注2)参照)。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	24,307,077	24,307,077	-
(2) 信託現金及び信託預金	15,292,515	15,292,515	-
資産計	39,599,592	39,599,592	-
(1) 短期借入金	16,000,000	16,000,000	-
(2) 1年内返済予定の長期借入金	8,750,000	8,794,246	44,246
(3) 投資法人債	70,000,000	71,177,338	1,177,338
(4) 長期借入金	238,750,000	243,100,741	4,350,741
負債計	333,500,000	339,072,326	5,572,326

(注1) 金融商品の時価の算定方法

資産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

負債

(1) 短期借入金

これらは、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を新規に同様の借入れを行った場合に想定される利率で割引いた現在価値により算定しています。

(3) 投資法人債

これらの時価については、市場価格のあるものは市場価格に基づき、市場価格のないものは、元利金の合計額を当該投資法人債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割引いた現在価値により算定しています。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	貸借対照表計上額(千円)
預り敷金及び保証金	12,876,486
信託預り敷金及び保証金	24,274,080

テナントから預託されている預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があり、実質的な預託期間を算定することができないことから、合理的な将来キャッシュ・フローを見積もることが困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	24,307,077	-	-	-	-	-
信託現金及び 信託預金	15,292,515	-	-	-	-	-
合計	39,599,592	-	-	-	-	-

(注4) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	16,000,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	20,000,000	-	10,000,000	10,000,000	30,000,000
長期借入金	8,750,000	45,750,000	27,750,000	41,750,000	26,750,000	96,750,000
合計	24,750,000	65,750,000	27,750,000	51,750,000	36,750,000	126,750,000

<追加情報>

当期より、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日)を適用しています。

第19期(自平成22年7月1日至平成22年12月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、中長期的な観点から、資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して、資産の取得又は債務の返済(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。)等の資金を、投資口の追加発行、借入れ又は投資法人債の発行で調達します。

余資運用については、有価証券及び金銭債権を投資対象としていますが、安全性を考慮して、原則として預金にて運用を行います。

デリバティブ取引については、負債から生じる金利変動リスク及びその他リスクを回避するために限定して利用することがありますが、投機的な取引は行いません。なお、現在デリバティブ取引は行っていません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

預金は、本投資法人の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定し、信用格付の高い預入先金融機関と取引することで、信用リスクを限定しています。

借入金・投資法人債は、主に不動産等の取得又は既存の借入れ・投資法人債のリファイナンス等を目的としたものであり、返済・償還時の流動性リスクに晒されていますが、資金調達手段の多様化、返済期限や借入先の分散化、コミットメントラインの設定、手許流動性の確保によって流動性リスクの軽減を図るとともに、月次で資金繰計画を作成するなどの方法により流動性リスクを管理しています。

また、借入金のうち、短期借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、総資産負債比率を低位に保ち、長期固定有利子負債比率を高位に保つことで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。

敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、テナント退去による流動性リスクに晒されていますが、月次で資金繰計画を作成するなどの方法により流動性リスクを管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

当期末における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。

なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません(注2)参照)。

	貸借対照表計上額	時価	差額
--	----------	----	----

	(千円)	(千円)	(千円)
(1) 現金及び預金	18,681,413	18,681,413	-
(2) 信託現金及び信託預金	14,986,950	14,986,950	-
資産計	33,668,363	33,668,363	-
(1) 短期借入金	8,000,000	8,000,000	-
(2) 1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	10,059,517	59,517
(3) 1年内返済予定の長期借入金	30,750,000	30,931,431	181,431
(4) 投資法人債	60,000,000	61,646,510	1,646,510
(5) 長期借入金	216,375,000	222,472,619	6,097,619
負債計	325,125,000	333,110,077	7,985,077

(注1) 金融商品の時価の算定方法

資産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

負債

(1) 短期借入金

これらは、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

(2) 1年内償還予定の投資法人債、(4) 投資法人債

これらの時価については、市場価格のあるものは市場価格に基づき、市場価格のないものは、元利金の合計額を当該投資法人債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割引いた現在価値により算定しています。

(3) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を新規に同様の借入れを行った場合に想定される利率で割引いた現在価値により算定しています。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	貸借対照表計上額(千円)
預り敷金及び保証金	12,707,943
信託預り敷金及び保証金	23,928,890

テナントから預託されている預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があり、実質的な預託期間を算定することができないことから、合理的な将来キャッシュ・フローを見積もることが困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	18,681,413	-	-	-	-	-
信託現金及び 信託預金	14,986,950	-	-	-	-	-
合計	33,668,363	-	-	-	-	-

(注4) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	8,000,000	-	-	-	-	-
投資法人債	10,000,000	10,000,000	-	10,000,000	20,000,000	20,000,000
長期借入金	30,750,000	32,750,000	42,750,000	36,750,000	29,750,000	74,375,000
合計	48,750,000	42,750,000	42,750,000	46,750,000	49,750,000	94,375,000

(有価証券に関する注記)

第18期 自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日	第19期 自 平成22年7月1日 至 平成22年12月31日
本投資法人は、有価証券取引を全く行っていませんので、該当事項はありません。	同 左

(デリバティブ取引に関する注記)

第18期 自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日	第19期 自 平成22年7月1日 至 平成22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いませんので、該当事項はありません。	同 左

(退職給付に関する注記)

第18期 自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日	第19期 自 平成22年7月1日 至 平成22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

(税効果会計に関する注記)

第18期 (平成22年6月30日現在)	第19期 (平成22年12月31日現在)																				
<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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: left;">(繰延税金資産)</td> <td style="text-align: right;">(単位:千円)</td> </tr> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">12</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right;">12</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right;">12</td> </tr> </table>	(繰延税金資産)	(単位:千円)	未払事業税損金不算入額	12	繰延税金資産合計	12	(繰延税金資産の純額)	12	<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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: left;">(繰延税金資産)</td> <td style="text-align: right;">(単位:千円)</td> </tr> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">30</td> </tr> <tr> <td>貸倒損失損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">27</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right;">58</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right;">58</td> </tr> </table>	(繰延税金資産)	(単位:千円)	未払事業税損金不算入額	30	貸倒損失損金不算入額	27	繰延税金資産合計	58	(繰延税金資産の純額)	58		
(繰延税金資産)	(単位:千円)																				
未払事業税損金不算入額	12																				
繰延税金資産合計	12																				
(繰延税金資産の純額)	12																				
(繰延税金資産)	(単位:千円)																				
未払事業税損金不算入額	30																				
貸倒損失損金不算入額	27																				
繰延税金資産合計	58																				
(繰延税金資産の純額)	58																				
<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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.33%</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払相当の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">39.33</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.01</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right;">0.01</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.33%	(調整)		支払相当の損金算入額	39.33	その他	0.01	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01	<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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.33%</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払相当の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">39.32</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.01</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right;">0.01</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.33%	(調整)		支払相当の損金算入額	39.32	その他	0.01	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01
法定実効税率	39.33%																				
(調整)																					
支払相当の損金算入額	39.33																				
その他	0.01																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01																				
法定実効税率	39.33%																				
(調整)																					
支払相当の損金算入額	39.32																				
その他	0.01																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01																				

(持分法損益等に関する注記)

第18期 自平成22年1月1日 至平成22年6月30日	第19期 自平成22年7月1日 至平成22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に関する注記）

第18期（自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日）

1．親会社及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

2．関連会社等

該当事項はありません。

3．兄弟会社等

該当事項はありません。

4．役員及び個人主要投資主等

種類	氏名	住所	資本金又は出資金	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
役員及びその近親者	西山晃一	-	-	本投資法人執行役員兼日本ビルファンドマネジメント株式会社代表取締役	-	日本ビルファンドマネジメント株式会社への資産運用報酬の支払（注1）	987,949 （注3）	未払金	303,265 （注3）
						日本ビルファンドマネジメント株式会社への機関運営報酬の支払（注2）	1,500 （注3）	未払金	787 （注3）

（注）1．西山晃一が第三者（日本ビルファンドマネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

2．西山晃一が第三者（日本ビルファンドマネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人と日本ビルファンドマネジメント株式会社との間で締結した「機関の運営に関する一般事務委託契約」に定められています。

3．上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

第19期（自 平成22年7月1日 至 平成22年12月31日）

1．親会社及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

2．関連会社等

該当事項はありません。

3．兄弟会社等

該当事項はありません。

4．役員及び個人主要投資主等

種類	氏名	住所	資本金又は出資金	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
役員及びその近親者	西山晃一	-	-	本投資法人執行役員兼日本ビルファンドマネジメント株式会社代表取締役	-	日本ビルファンドマネジメント株式会社への資産運用報酬の支払（注1）	942,642 （注3）	未払金	241,124 （注3）
						日本ビルファンドマネジメント株式会社への機関運営報酬の支払（注2）	1,500 （注3）	未払金	787 （注3）

（注）1．西山晃一が第三者（日本ビルファンドマネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

2．西山晃一が第三者（日本ビルファンドマネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人と日本ビルファンドマネジメント株式会社との間で締結した「機関の運営に関する一般事務委託契約」に定められています。

3．上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

（資産除去債務に関する注記）

第19期（自平成22年7月1日至平成22年12月31日）

該当事項はありません。

（賃貸等不動産に関する注記）

第18期（自平成22年1月1日至平成22年6月30日）

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィスビル（土地を含みます。）を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

貸借対照表計上額（千円）			当期末の時価（千円）
前期末残高	当期増減額	当期末残高	
736,270,791	7,037,657	729,233,134	783,560,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注2）当期増減額のうち、主な減少額は2物件（NBF恵比寿南ビル及びNBF博多祇園ビル）の譲渡（3,272,077千円）、及び減価償却費の計上によるものです。

（注3）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する当期における損益につきましては、（損益計算書に関する注記）に記載のとおりです。

<追加情報>

当期より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第20号平成20年11月28日）及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第23号平成20年11月28日）を適用しています。

第19期（自平成22年7月1日至平成22年12月31日）

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィスビル（土地を含みます。）を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

貸借対照表計上額（千円）			当期末の時価（千円）
前期末残高	当期増減額	当期末残高	
729,233,134	3,409,722	725,823,412	772,178,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注2）当期増減額のうち、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。

（注3）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する当期における損益につきましては、（損益計算書に関する注記）に記載のとおりです。

(セグメント情報等に関する注記)

第19期(自平成22年7月1日至平成22年12月31日)

[セグメント情報]

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

[関連情報]

1. 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域に関する情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客に関する情報

(単位:千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント
三井不動産株式会社	6,305,962	不動産賃貸事業

(注) 本投資法人は、マスターリース契約に係る物件を三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社は転借人にこれを転貸しています。

<追加情報>

当期より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第17号 平成21年3月27日)及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日)を適用しています。

なお、本投資法人は不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、当該会計基準等に準拠した場合の前期のセグメント情報については、記載を省略しています。

(1口当たり情報に関する注記)

第18期 自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日	第19期 自 平成22年7月1日 至 平成22年12月31日
1口当たり純資産額 729,626円 1口当たり当期純利益 17,124円	1口当たり純資産額 727,996円 1口当たり当期純利益 15,495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います。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。</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います。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。</p>

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	第18期 自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日	第19期 自 平成22年7月1日 至 平成22年12月31日
当期純利益(千円)	9,281,547	8,398,546
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)	9,281,547	8,398,546
期中平均投資口数(口)	542,000	542,000

(重要な後発事象に関する注記)

<p style="text-align: center;">第18期 自 平成22年 1月 1日 至 平成22年 6月30日</p>	<p style="text-align: center;">第19期 自 平成22年 7月 1日 至 平成22年12月31日</p>																																							
<p>該当事項はありません。</p>	<p>新投資口の発行</p> <p>平成23年 1月11日及び平成23年 1月19日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行に関する決議を行い、平成23年 1月26日及び平成23年 2月22日に払込が完了し、下記条件にて発行しました。この結果、本書日付現在の出資総額は415,114,926,000円、発行済投資口数は578,500口となっています。</p> <p>A. 一般募集(公募)による新投資口の発行</p> <table border="0"> <tr> <td>発行新投資口数</td> <td style="text-align: right;">:</td> <td style="text-align: right;">34,000口</td> </tr> <tr> <td>発行価格</td> <td style="text-align: right;">:</td> <td style="text-align: right;">818,025円</td> </tr> <tr> <td>発行価格の総額</td> <td style="text-align: right;">:</td> <td style="text-align: right;">27,812,850,000円</td> </tr> <tr> <td>発行価額</td> <td style="text-align: right;">:</td> <td style="text-align: right;">792,855円</td> </tr> <tr> <td>発行価額の総額</td> <td style="text-align: right;">:</td> <td style="text-align: right;">26,957,070,000円</td> </tr> <tr> <td>払込期日</td> <td style="text-align: right;">:</td> <td style="text-align: right;">平成23年 1月26日</td> </tr> <tr> <td>分配金起算日</td> <td style="text-align: right;">:</td> <td style="text-align: right;">平成23年 1月 1日</td> </tr> </table> <p>B. 第三者割当による新投資口の発行</p> <table border="0"> <tr> <td>発行新投資口数</td> <td style="text-align: right;">:</td> <td style="text-align: right;">2,500口</td> </tr> <tr> <td>発行価額</td> <td style="text-align: right;">:</td> <td style="text-align: right;">792,855円</td> </tr> <tr> <td>発行価額の総額</td> <td style="text-align: right;">:</td> <td style="text-align: right;">1,982,137,500円</td> </tr> <tr> <td>払込期日</td> <td style="text-align: right;">:</td> <td style="text-align: right;">平成23年 2月22日</td> </tr> <tr> <td>分配金起算日</td> <td style="text-align: right;">:</td> <td style="text-align: right;">平成23年 1月 1日</td> </tr> <tr> <td>割当先</td> <td style="text-align: right;">:</td> <td style="text-align: right;">野村證券株式会社</td> </tr> </table>	発行新投資口数	:	34,000口	発行価格	:	818,025円	発行価格の総額	:	27,812,850,000円	発行価額	:	792,855円	発行価額の総額	:	26,957,070,000円	払込期日	:	平成23年 1月26日	分配金起算日	:	平成23年 1月 1日	発行新投資口数	:	2,500口	発行価額	:	792,855円	発行価額の総額	:	1,982,137,500円	払込期日	:	平成23年 2月22日	分配金起算日	:	平成23年 1月 1日	割当先	:	野村證券株式会社
発行新投資口数	:	34,000口																																						
発行価格	:	818,025円																																						
発行価格の総額	:	27,812,850,000円																																						
発行価額	:	792,855円																																						
発行価額の総額	:	26,957,070,000円																																						
払込期日	:	平成23年 1月26日																																						
分配金起算日	:	平成23年 1月 1日																																						
発行新投資口数	:	2,500口																																						
発行価額	:	792,855円																																						
発行価額の総額	:	1,982,137,500円																																						
払込期日	:	平成23年 2月22日																																						
分配金起算日	:	平成23年 1月 1日																																						
割当先	:	野村證券株式会社																																						

(7)【附属明細表】

A. 有価証券明細表

該当事項はありません。

B. デリバティブ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	142,172,574	476,357	124	142,648,807	26,866,116	2,476,962	115,782,691	
構築物	2,238,038	22,372		2,260,410	860,847	72,736	1,399,562	
機械及び装置	1,118,982	18,466		1,137,448	495,875	46,751	641,573	
工具、器具及び備品	803,749	46,736		850,486	369,136	38,651	481,349	
土地	218,478,425			218,478,425			218,478,425	
信託建物	134,750,813	1,087,149	5,922	135,832,039	39,904,355	2,396,373	95,927,684	
信託構築物	1,904,069	13,908		1,917,977	631,039	49,167	1,286,938	
信託機械及び装置	1,312,181	26,906		1,339,087	684,237	42,745	654,849	
信託工具、器具及び備品	993,591	77,582		1,071,174	573,625	46,452	497,548	
信託土地	254,984,316			254,984,316			254,984,316	
建設仮勘定	36,906	10,636		47,542			47,542	
小計	758,793,650	1,780,113	6,046	760,567,716	70,385,234	5,169,841	690,182,482	
(無形固定資産)								
地上権	11,882,865			11,882,865			11,882,865	
信託借地権	23,726,920			23,726,920			23,726,920	
その他	95,790			95,790	51,648	1,492	44,141	
小計	35,705,575			35,705,575	51,648	1,492	35,653,926	
長期前払費用	41,856	500	4,442	37,914			37,914	
合計	794,541,082	1,780,613	10,489	796,311,207	70,436,883	5,171,334	725,874,323	

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22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	用途	担保
第3回無担保投資法人債(注2、4)	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6)	
第5回無担保投資法人債(注2、4)	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7)	
第7回無担保投資法人債(注3、5)	平成17年 11月9日	10,000,000		10,000,000	1.85%	平成27年 11月9日	(注6)	
第8回無担保投資法人債(注3、5)	平成19年 3月7日	10,000,000		10,000,000	1.48%	平成24年 3月7日	(注8)	
第9回無担保投資法人債(注3、5)	平成19年 5月24日	10,000,000		10,000,000	1.74%	平成26年 5月23日	(注6)	
第10回無担保投資法人債(注3、5)	平成19年 5月24日	10,000,000		10,000,000	2.04%	平成29年 5月24日	(注6)	
第11回無担保投資法人債(注3、5)	平成22年 1月28日	10,000,000		10,000,000	1.23%	平成27年 1月28日	(注6)	
合計		70,000,000		70,000,000				

(注) 1. 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	20,000,000

2. 私募及び適格機関投資家限定です。
3. 公募及び特定投資法人債間限定同順位特約付です。
4. 格付条件付担保提供制限条項及び格付条件付財務制限条項が付されています。
5. 担保提供制限条項が付されています。
6. 資金用途は、借入金の借換資金等です。
7. 資金用途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金等です。
8. 資金用途は、運転資金等です。

F . 投資法人債発行費用の償却の状況表

銘柄	期首残高 (千円)	期中取得価額 (千円)	期中償却 (千円)	期末残高 (千円)
第11回無担保投資法人債	48,438		5,382	43,056
合計	48,438		5,382	43,056

G. 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)	用途	摘要
短期借入金	(株)群馬銀行	2,000,000	4,000,000	4,000,000	2,000,000	0.6%	H23. 1 .31	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
	信金中央金庫	4,000,000	2,000,000	5,000,000	1,000,000	0.6%	H23. 1 .31		
	(株)鹿児島銀行	1,000,000	2,000,000	2,000,000	1,000,000	0.6%	H23. 1 .31		
	(株)常陽銀行	1,000,000	2,000,000	2,000,000	1,000,000	0.6%	H23. 2 .28		
	(株)静岡銀行	1,000,000	2,000,000	2,000,000	1,000,000	0.6%	H23. 2 .28		
	(株)山口銀行	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	0.8%	H23. 4 .28		
	(株)中国銀行	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	0.8%	H23. 6 .30		
	住友信託銀行(株)	5,000,000		5,000,000					
	合計	16,000,000	14,000,000	22,000,000	8,000,000				
長期借入金 (注6)	(株)日本政策投資銀行	4,000,000			4,000,000	1.8%	H26.11.28	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 固定金利 (注3)
	(株)日本政策投資銀行	10,000,000			10,000,000	1.5%	H27. 9 .11		
	(株)日本政策投資銀行	10,000,000			10,000,000	1.8%	H29. 9 .27		
	(株)日本政策投資銀行	10,000,000			10,000,000	2.0%	H28. 2 .15		
	(株)日本政策投資銀行	10,000,000			10,000,000	2.4%	H30. 5 .30		
	(株)日本政策投資銀行	4,750,000		125,000	4,625,000	2.2%	H31. 4 .28 (注4)		
	(株)日本政策投資銀行	9,750,000		250,000	9,500,000	2.2%	H31. 8 .30 (注5)		
	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)	7,000,000			7,000,000	2.1%	H30. 5 .23		
	住友生命保険(相)	5,000,000			5,000,000	1.9%	H28. 5 .23		
	住友生命保険(相)	5,000,000			5,000,000	1.7%	H26. 7 .16		
	住友生命保険(相)	3,000,000			3,000,000	1.8%	H28. 2 . 3		
	(株)三井住友銀行	5,000,000			5,000,000	1.5%	H25. 4 .30		
	(株)三井住友銀行	5,000,000			5,000,000	1.8%	H25. 6 .27		
	(株)三井住友銀行	4,000,000			4,000,000	1.5%	H24.12.28		
	(株)三井住友銀行	6,000,000			6,000,000	1.9%	H26. 4 .28		
	(株)三井住友銀行	1,000,000			1,000,000	1.8%	H26. 6 .30		
	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		
	全国共済農業協同組合連合会	10,000,000			10,000,000	2.3%	H28. 5 .30		
	三井生命保険(株)	2,000,000			2,000,000	1.7%	H24. 2 .13		
	三井生命保険(株)	4,000,000			4,000,000	1.8%	H24. 3 .30		
	三井生命保険(株)	2,000,000			2,000,000	1.6%	H24.11. 1		
三井生命保険(株)	3,000,000			3,000,000	1.6%	H25.12.13			
三井生命保険(株)	2,000,000			2,000,000	2.0%	H25. 5 .30			
三井生命保険(株)	3,000,000			3,000,000	1.9%	H26. 5 .29			

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)	用途	摘要
長期借入金 (注6)	中央三井信託銀行(株)	5,000,000			5,000,000	1.6%	H23.3.30	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 固定金利 (注3)
	中央三井信託銀行(株)	10,000,000			10,000,000	1.4%	H23.12.30		
	(株)三菱東京UFJ銀行	8,000,000			8,000,000	1.6%	H25.9.30		
	(株)三菱東京UFJ銀行	4,000,000			4,000,000	1.8%	H26.9.30		
	住友信託銀行(株)	5,000,000			5,000,000	1.6%	H25.9.30		
	住友信託銀行(株)	7,000,000			7,000,000	1.6%	H24.4.27		
	三菱UFJ信託銀行(株)	3,000,000			3,000,000	1.8%	H26.7.31		
	三菱UFJ信託銀行(株)	1,000,000			1,000,000	1.8%	H26.9.30		
	三菱UFJ信託銀行(株)	7,000,000			7,000,000	1.5%	H28.3.4		
	(株)みずほコーポレート銀行	2,000,000			2,000,000	1.5%	H24.2.7		
	(株)みずほコーポレート銀行	8,000,000			8,000,000	1.7%	H25.7.31		
	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		
	信金中央金庫	4,000,000			4,000,000	1.8%	H25.6.27		
	信金中央金庫	3,000,000			3,000,000	1.4%	H23.12.30		
	(株)りそな銀行	3,000,000			3,000,000	1.3%	H23.9.9		
	(株)りそな銀行	3,000,000			3,000,000	2.0%	H27.10.30		
	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	2.0%	H26.10.31		
	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)	2,000,000			2,000,000	1.6%	H27.2.3		
	(株)八十二銀行	1,000,000			1,000,000	1.4%	H25.12.2		
	(株)八十二銀行	2,000,000			2,000,000	1.8%	H26.6.26		
	(株)八十二銀行	1,000,000			1,000,000	1.8%	H27.3.30		
	(株)福岡銀行	4,000,000			4,000,000	1.9%	H24.7.12		
	日本生命保険(相)	2,000,000		2,000,000		1.1%	H22.10.19		
	日本生命保険(相)	2,000,000			2,000,000	1.4%	H27.4.1		
	日本生命保険(相)		2,000,000		2,000,000	1.3%	H30.10.19		
	太陽生命保険(株)	1,000,000			1,000,000	1.7%	H26.12.15		
	太陽生命保険(株)	2,000,000			2,000,000	2.1%	H26.7.11		
	太陽生命保険(株)	1,000,000			1,000,000	2.0%	H27.8.31		
(株)中国銀行	2,000,000			2,000,000	1.7%	H26.5.29			
(株)山梨中央銀行	1,000,000			1,000,000	1.1%	H24.12.28			
(株)伊予銀行	1,000,000			1,000,000	1.9%	H26.4.30			
合計		247,500,000	2,000,000	2,375,000	247,125,000				

(注) 1. 平均利率は、借入金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1位未満で四捨五入して表示しています。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います。

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

3. 上記借入金については、本投資法人与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の借入金相互間で同順位である旨の特約が付されています。

4. 当該借入金は、6ヶ月ごとに125百万円を返済し、最終日に2,625百万円を返済する予定です。

5. 当該借入金は、6ヶ月ごとに250百万円を返済し、最終期日に5,250百万円を返済する予定です。
6. 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	32,750,000	42,750,000	36,750,000	29,750,000

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、有限責任 あずさ監査法人による監査を受けていません。

個別物件の収益状況 [参考情報] (平成22年7月1日～平成22年12月31日)

	東京都心部									
	NBF日 比谷ビル (千円)	西新宿三 井ビル ディング (千円)	芝NBF タワー (千円)	NBFプ ラチナタ ワー (千円)	NBF南 青山ビル (千円)	ゲートシ ティ大崎 (千円)	虎ノ門琴 平タワー (千円)	NBF日 本橋室町 センター ビル (千円)	中目黒G Tタワー (千円)	三井生命 御茶ノ水 ビル (注2) (千円)
第19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)	1,209,287	1,191,080	952,254	1,430,348	352,568	891,570	816,671	818,084	815,252	
その他収入	116,366	32,670	55,612	128,328	45,242	137,739	47,561	27,882	137,727	
不動産賃貸事業 収入小計A	1,325,653	1,223,750	1,007,867	1,558,676	397,810	1,029,309	864,233	845,967	952,980	
不動産賃貸事業 費用										
公租公課	289,958	143,437	58,349	94,177	76,429	84,098	42,228	89,559	91,762	
(うち固定 資産税・償 却資産税)	289,858	143,437	58,249	94,176	75,088	82,820	42,140	89,384	90,897	
(うちその 他諸税)	100		100	1	1,340	1,277	88	175	865	
諸経費	335,605	185,362	311,935	313,489	123,340	265,759	291,211	148,289	283,914	
(うち水道 光熱費)	97,160		49,002	114,659	39,828	73,061	42,192	38,300	101,360	
(うち建物 管理費)	122,094	153,793	82,005	106,279	32,581	182,507	93,377	39,583	170,713	
(うちオ フィスマネ ジメント フィー)	57,619	3,150	47,110	78,977	17,628	3,150	3,150	41,641	3,150	
(うち修繕 費)	41,669	27,172	31,291	8,600	26,378	4,927	3,852	20,582	3,986	
(うち借地 借家料)			87,960				145,000			
(うち信託 報酬)	1,500		2,682	750				2,401		
(うち保険 料)	1,661	730	1,382	1,426	610	500	677	618	565	
(うちその 他経費)	13,899	516	10,501	2,796	6,312	1,612	2,960	5,162	4,139	
減価償却費	121,196	254,564	306,227	282,257	72,759	175,797	169,376	79,938	285,754	107,002
不動産賃貸事業 費用小計B	746,760	583,363	676,512	689,924	272,528	525,655	502,816	317,787	661,431	
不動産賃貸事業 損益A - B	578,892	640,386	331,354	868,752	125,282	503,654	361,417	528,179	291,548	180,118
賃貸NOI (ネットオペ レーティングイ ンカム) (注1)	700,089	894,951	637,582	1,151,010	198,041	679,451	530,793	608,117	577,303	287,120
資本的支出	187,217	45,067	138,047	6,116	25,015	15,145	9,221	44,917	4,322	1,669

	東京都心部									
	NBF銀座通りビル (注2) (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2新日鐵ビル (注2) (千円)	NBF ALLIANCE NCE (千円)	四谷メディカルビル (千円)	渋谷ガーデンフロント (注2) (千円)	NBF渋谷イースト (千円)
第19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)		586,573		498,304			290,303	235,569		174,583
その他収入		57,295		43,151			19,817	18,071		12,783
不動産賃貸事業収入小計A		643,869		541,455			310,121	253,641		187,366
不動産賃貸事業費用										
公租公課		72,411		73,005			21,682	25,645		18,658
(うち固定資産税・償却資産税)		72,351		72,945			21,682	25,645		18,374
(うちその他諸税)		60		60						284
諸経費		181,358		108,157			45,117	55,618		42,029
(うち水道光熱費)		43,242		25,276			12,289	16,636		14,167
(うち建物管理費)		58,466		31,898			12,896	31,792		15,123
(うちオフィスマネジメントフィー)		30,074		25,976			15,573	3,150		8,864
(うち修繕費)		33,354		21,028			1,759	2,125		2,734
(うち借地借家料)										
(うち信託報酬)		1,500		500			956	1,000		
(うち保険料)		738		546			252	287		243
(うちその他経費)		13,982		2,930			1,389	625		894
減価償却費	5,413	104,054	110,339	64,043	87,485	121,239	17,509	58,596	57,632	37,639
不動産賃貸事業費用小計B		357,823		245,206			84,309	139,860		98,327
不動産賃貸事業損益A - B	269,316	286,045	413,676	296,249	233,224	304,225	225,811	113,780	201,662	89,039
賃貸NOI (ネットオペレーティングインカム) (注1)	274,729	390,100	524,016	360,292	320,709	425,465	243,321	172,377	259,294	126,679
資本的支出		266,135	81,821	15,954	17,518	35,365	8,768	2,703	3,752	5,686

	東京都心部									
	NBF芝公園ビル (千円)	NBF高輪ビル (千円)	NBF赤坂山王スクエア (千円)	NBF芝公園大門通りビル (千円)	住友電設ビル (注2) (千円)	NBF東銀座スクエア (千円)	NBF小川町ビルディング (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 (注2) (千円)
第19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)	284,211	288,174	197,307	105,608		227,435	189,283	197,064	165,904	
その他収入	51,168	26,706	18,038	25,146		24,468	3,034	23,272	22,043	
不動産賃貸事業収入小計A	335,379	314,880	215,346	130,754		251,904	192,317	220,337	187,948	
不動産賃貸事業費用										
公租公課	25,383	25,795	35,249	11,925		17,210	22,015	15,125	14,710	
(うち固定資産税・償却資産税)	24,695	25,775	35,229	11,925		17,210	22,015	15,105	14,690	
(うちその他諸税)	688	20	20					20	20	
諸経費	65,250	89,607	60,704	44,551		50,199	41,754	58,426	46,600	
(うち水道光熱費)	20,504	25,069	12,063	10,314		15,982		14,258	13,549	
(うち建物管理費)	21,094	18,780	12,680	10,807		14,496	27,252	16,532	16,157	
(うちオフィスマネジメントフィー)	16,351	15,306	9,752	6,006		12,314	3,150	10,821	9,025	
(うち修繕費)	4,543	26,346	12,741	7,850		2,090	10,643	13,643	6,130	
(うち借地借家料)			4,342							
(うち信託報酬)		1,500	500	2,131		3,243		1,114	500	
(うち保険料)	405	352	284	182		218	74	262	235	
(うちその他経費)	2,351	2,252	8,339	7,258		1,853	633	1,793	1,002	
減価償却費	48,340	35,413	17,244	19,752	25,559	39,925	18,861	36,064	26,547	11,835
不動産賃貸事業費用小計B	138,974	150,816	113,199	76,229		107,335	82,631	109,616	87,858	
不動産賃貸事業損益A-B	196,405	164,064	102,146	54,525	152,457	144,569	109,686	110,720	100,089	10,078
賃貸NOI (ネットオペレーティングインカム) (注1)	244,746	199,477	119,391	74,278	178,016	184,494	128,548	146,785	126,637	1,756
資本的支出	3,493	71,742	43,487	33,956	3,594	4,209	62,571	60,134	2,515	198

個別物件の収益状況[参考情報](平成22年7月1日~平成22年12月31日)

	東京周辺都市部
--	---------

	中野坂上 サンブライ イトツイン (千円)	NBF豊 洲キャナ ルフロン ト (千円)	NBF豊 洲ガーデ ンフロン ト (千円)	新川崎三 井ビル ディング (千円)	横浜ST ビル (千円)	パレール 三井ビル ディング (千円)	NBF厚 木ビル (千円)	つくば三 井ビル ディング (千円)	NBF宇 都宮ビル (千円)	シーノ大 宮ノース ウイング (千円)
第19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)	986,364	1,055,591	884,487	786,314	583,734	289,417	89,546	394,752	106,577	668,739
その他収入	59,999	70,114	108,421	78,377	67,519	27,191	12,419	46,635	20,526	89,107
不動産賃貸事業 収入小計A	1,046,363	1,125,705	992,909	864,692	651,254	316,608	101,966	441,388	127,104	757,847
不動産賃貸事業 費用										
公租公課	137,981	75,847	63,618	68,062	62,841	28,422	8,174	29,904	10,182	52,400
(うち固定 資産税・償 却資産税)	137,981	75,747	63,618	68,062	62,766	28,422	8,174	29,904	10,182	52,400
(うちその 他諸税)		100			75					
諸経費	291,289	218,269	195,745	270,119	187,257	118,747	32,905	182,294	37,870	158,723
(うち水道 光熱費)	46,779	76,445	78,800	76,568	62,466	53,455	8,209	82,540	12,626	54,851
(うち建物 管理費)	172,454	78,243	62,883	104,465	61,142	55,911	11,421	45,224	15,518	45,340
(うちオ フィスマネ ジメント フィー)	46,384	54,869	48,308	47,981	31,313	3,150	4,788	19,605	5,803	37,075
(うち修繕 費)	19,909	3,395	924	39,308	22,762	4,331	5,907	25,440	1,911	13,998
(うち借地 借家料)										
(うち信託 報酬)	2,857	900			2,250			1,500		
(うち保険 料)	831	1,278	979	1,410	844	199	185	823	276	977
(うちその 他経費)	2,072	3,136	3,848	384	6,478	1,698	2,392	7,158	1,733	6,480
減価償却費	355,266	295,799	163,914	158,452	110,516	26,318	16,071	110,813	40,572	158,827
不動産賃貸事業 費用小計B	784,536	589,917	423,277	496,634	360,616	173,488	57,151	323,011	88,625	369,951
不動産賃貸事業 損益A - B	261,826	535,788	569,631	368,058	290,637	143,119	44,814	118,377	38,479	387,896
賃貸NOI (ネットオペ レーティングイ ンカム) (注1)	617,093	831,587	733,546	526,510	401,154	169,438	60,886	229,190	79,051	546,723
資本的支出	25,841	7,535	6,377	68,887	55,178	6,279	9,125	28,571	6,866	21,596

	東京周辺都市部		
	N B F 浦 和ビル (千円)	N B F 新 浦安タ ワー (千円)	N B F 松 戸ビル (千円)
第19期中の営業 日数	184	184	184
不動産賃貸事業 収入			
賃貸料(含む 共益費)	87,478	487,027	109,179
その他収入	16,460	74,225	24,208
不動産賃貸事業 収入小計A	103,938	561,252	133,387
不動産賃貸事業 費用			
公租公課	7,396	46,334	8,112
(うち固定 資産税・償 却資産税)	7,396	46,334	8,112
(うちその 他諸税)			
諸経費	48,835	243,208	36,095
(うち水道 光熱費)	8,958	84,708	14,083
(うち建物 管理費)	9,199	87,845	12,012
(うちオ フィスマネ ジメント フィー)	5,120	24,788	6,308
(うち修繕 費)	24,395	40,678	2,635
(うち借地 借家料)			108
(うち信託 報酬)			
(うち保険 料)	168	1,149	171
(うちその 他経費)	992	4,037	774
減価償却費	13,554	77,054	19,941
不動産賃貸事業 費用小計B	69,785	366,597	64,148
不動産賃貸事業 損益A - B	34,153	194,655	69,239
賃貸NOI (ネットオペ レーティングイ ンカム) (注1)	47,707	271,710	89,180
資本的支出	16,581	80,608	8,478

個別物件の収益状況 [参考情報] (平成22年7月1日～平成22年12月31日)

	地方都市部									
	札幌エル プラザ (千円)	NBF札幌 南二条 ビル (千円)	NBF仙 台本町ビ ル (千円)	NBFコ 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)	信濃橋三 井ビル ディング (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)
第19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)	260,702	93,131	141,251	219,415	173,847	182,232	591,861	548,012	335,632	225,850
その他収入	63,307	15,048	30,890	43,805	32,691	22,505	85,916	60,414	68,561	27,766
不動産賃貸事業 収入小計A	324,010	108,180	172,141	263,220	206,538	204,737	677,777	608,427	404,194	253,617
不動産賃貸事業 費用										
公租公課	20,224	11,764	18,089	34,823	19,903	27,418	80,866	59,761	40,256	33,178
(うち固定 資産税・償 却資産税)	20,224	11,744	18,069	34,823	19,883	27,418	80,766	59,761	40,196	33,178
(うちその 他諸税)		20	20	0	20		100		60	
諸経費	102,877	40,328	61,666	101,951	87,123	54,556	175,969	134,742	119,264	69,612
(うち水道 光熱費)	46,947	13,211	15,810	42,511	22,437	14,888	60,674	41,937	39,802	25,099
(うち建物 管理費)	38,023	13,918	16,965	35,990	24,580	19,219	59,174	73,561	40,001	32,264
(うちオ フィスマネ ジメント フィー)	14,564	4,789	8,157	10,976	9,676	9,319	30,916	3,150	18,701	7,712
(うち修繕 費)	1,886	5,778	17,828	7,450	25,710	5,260	12,026	14,869	8,211	3,022
(うち借地 借家料)		235								
(うち信託 報酬)		750	875	1,350	1,500		500		3,491	
(うち保険 料)	852	209	356	613	424	415	1,099	765	764	521
(うちその 他経費)	601	1,435	1,673	3,059	2,793	5,451	11,578	458	8,292	992
減価償却費	61,062	16,297	36,158	51,491	31,748	71,922	149,689	98,523	130,397	37,664
不動産賃貸事業 費用小計B	184,164	68,390	115,914	188,265	138,775	153,897	406,526	293,027	289,918	140,454
不動産賃貸事業 損益A - B	139,846	39,789	56,227	74,955	67,763	50,840	271,251	315,399	114,275	113,162
賃貸NOI (ネットオペ レーティングイ ンカム) (注1)	200,908	56,087	92,386	126,446	99,512	122,762	420,941	413,923	244,673	150,826
資本的支出	2,553	10,140	1,192	38,289	11,771	11,275	28,084	16,485	5,116	2,051

	地方都市部					
	NBF堺東ビル (千円)	アクア堂 島東館 (千円)	NBF四 条烏丸ビ 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熊 本ビル (千円)
第19期中の営業 日数	184	184	184	184	184	184
不動産賃貸事業 収入						
賃貸料(含む 共益費)	95,691	63,153	58,236	111,894	34,133	156,437
その他収入	17,682	19,107	8,794	18,777	3,807	16,189
不動産賃貸事業 収入小計A	113,374	82,260	67,031	130,671	37,940	172,626
不動産賃貸事業 費用						
公租公課	7,896	11,639	6,649	14,375	2,834	12,512
(うち固定 資産税・償 却資産税)	7,896	11,638	6,649	14,375	2,834	12,512
(うちその 他諸税)		0				
諸経費	35,828	29,258	26,619	36,382	9,223	47,645
(うち水道 光熱費)	9,988	9,872	5,961	10,592	3,060	12,397
(うち建物 管理費)	14,702	13,769	10,455	15,146	2,700	17,610
(うちオ フィスマネ ジメン フィー)	5,222	3,399	3,008	5,987	1,800	8,092
(うち修繕 費)	3,894	577	5,240	3,394	547	4,072
(うち借地 借家料)						
(うち信託 報酬)	750	461	1,000			
(うち保険 料)	191	234	169	226	53	273
(うちその 他経費)	1,079	943	784	1,034	1,060	5,200
減価償却費	15,761	20,694	14,651	26,657	9,597	53,536
不動産賃貸事業 費用小計B	59,486	61,592	47,920	77,414	21,655	113,694
不動産賃貸事業 損益A - B	53,887	20,667	19,110	53,257	16,284	58,932
賃貸NOI (ネットオペ レーティング インカム) (注1)	69,649	41,362	33,761	79,914	25,881	112,469
資本的支出	14,702	101	6,044	9,025	261	70,101

(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。

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

(平成22年12月31日現在)

資産総額	765,202,997,479円
負債総額	370,628,681,304円
純資産総額(-)	394,574,316,175円
発行済数量	542,000口
1単位当たり純資産額(/)	727,996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22年12月期の直近6計算期間の本投資法人による買戻し及び払戻しの実績はありません。なお、平成22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とおりです。

計算期間	発行日	発行口数(口)	発行済口数(口)
第14期 自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日	平成20年2月4日	31,800 (0)	539,800 (0)
	平成20年3月4日	2,200 (0)	542,000 (0)
第15期 自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日	該当なし		542,000 (0)
第16期 自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日	該当なし		542,000 (0)
第17期 自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日	該当なし		542,000 (0)
第18期 自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日	該当なし		542,000 (0)
第19期 自 平成22年7月1日 至 平成22年12月31日	該当なし		542,000 (0)

(注) 1. 括弧内の数値は本邦外における発行口数及び発行済口数です。

- 平成20年2月4日に1口当たり発行価格1,205,400円(発行価額1,168,500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して公募により新投資口を発行しました。
- 平成20年3月4日に1口当たり発行価額1,168,500円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

第7【参考情報】

当計算期間の開始日から本書提出日までの間に、本投資法人は以下の書類を提出しました。

- (1) 有価証券報告書
計算期間 第18期(自平成22年1月1日至平成22年6月30日)
平成22年9月29日関東財務局長に提出。
- (2) 有価証券届出書
平成23年1月11日関東財務局長に提出。
- (3) 有価証券届出書の訂正届出書
平成23年1月14日関東財務局長に提出。
- (4) 有価証券届出書の訂正届出書
平成23年1月19日関東財務局長に提出。
- (5) 発行登録書
平成23年1月25日関東財務局長に提出。
- (6) 有価証券届出書の訂正届出書
平成23年2月14日関東財務局長に提出。
- (7) 臨時報告書
投資法人規約等の変更に関する金融商品取引法第24条の5第4項に基づく臨時報告書平成
23年3月10日関東財務局長に提出。
- (8) 訂正発行登録書
平成22年9月29日及び平成23年3月10日関東財務局長に提出。

独立監査人の監査報告書

平成22年9月28日

日本ビルファンド投資法人

役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 佐藤 茂 印
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 田澤 治郎 印
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項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22年1月1日から平成22年6月30日までの第18期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表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にあり、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22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。

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

1. 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。

2. 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれておりません。

独立監査人の監査報告書

平成23年 3月29日

日本ビルファンド投資法人

役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 佐藤 茂 印
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 田澤 治郎 印
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項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22年7月1日から平成22年12月31日までの第19期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表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にあり、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22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

注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は新投資口を発行している。

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

-
1. 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。
 2. 財務諸表の範囲にはXBR Lデータ自体は含まれておりません。