

【表紙】

【提出書類】 有価証券届出書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成24年 1 月10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 藪木 浩

【電話番号】 03 (6259) 8681

【届出の対象とした募集内国投資証券に係る投資法人の名称】
日本ビルファンド投資法人

【届出の対象とした募集内国投資証券の形態及び金額】

形態：投資証券

金額：発行価額の総額：その他の者に対する割当 2,811,015,000円

(注) 発行価額の総額は、平成23年12月27日（火）現在の株式会社東京証券取引所における終
値を基準として算出した見込額です。

安定操作に関する事項 該当事項はありません。

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町 2 番 1 号)

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

（1）【投資法人の名称】

日本ビルファンド投資法人（以下、「本投資法人」といいます。）

（英文ではNippon Building Fund Inc. と表示します。）

（2）【内国投資証券の形態等】

本書により募集の対象とされる有価証券は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下、「投信法」といいます。）に従って設立された本投資法人の投資口（以下、「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。以下、「振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、振替法第227条第2項に基づき請求される場合を除き、本投資口を表示する投資証券を発行することはできません。

本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

（注） 投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員たる地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

（3）【発行数】

4,500口

（注1） 上記発行数は、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項/オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の「オーバーアロットメントによる売出し」に関連して、野村証券株式会社を割当先として行う第三者割当による新投資口発行（以下、「本第三者割当」といいます。）の発行数です。野村証券株式会社は後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項/オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

（注2） 割当予定先の概要及び本投資法人と割当予定先との関係等は以下のとおりです。

割当予定先の氏名又は名称		野村證券株式会社	
割当口数		4, 500口	
払込金額		2, 811, 015, 000円	
割当予定先の内容	本店所在地		東京都中央区日本橋一丁目 9 番 1 号
	代表者の氏名		C E O 兼執行役社長 渡部賢一
	資本金の額		10, 000百万円
	事業の内容		金融商品取引業
	大株主		野村ホールディングス株式会社 100%
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当予定先の株式の数	－
		割当予定先が保有している本投資法人の投資口の数 (平成23年 6 月30日現在)	841口
	取引関係		一般募集（後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項/オーバーアロットメントによる売出し等について」に定義します。）の主幹事会社です。
	人的関係		－
本投資口の保有に関する事項			－

（注） 払込金額は、平成23年12月27日（火）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

（４）【発行価額の総額】

2,811,015,000円

（注） 発行価額の総額は、平成23年12月27日（火）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

（５）【発行価格】

未定

（注） 発行価格は、平成24年1月18日（水）から平成24年1月24日（火）までの間のいずれかの日（以下、「発行価格等決定日」といいます。）に一般募集において決定される発行価額と同一の価格とします。

（６）【申込手数料】

申込手数料はありません。

（７）【申込単位】

1口以上1口単位

（８）【申込期間】

平成24年2月27日（月）

（注） 申込期間については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記申込期間については、一般募集における申込期間の繰り上げにに応じて繰り上げることがあります。申込期間は一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から起算して30日目の日の翌営業日であり、申込期間が最も繰り上がった場合は、「平成24年2月20日（月）」となることがありますのでご注意ください。

(9) 【申込証拠金】

該当事項はありません。

(10) 【申込取扱場所】

本投資法人 本店（東京都千代田区丸の内一丁目9番1号）

(11) 【払込期日】

平成24年2月28日（火）

（注）払込期日については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記払込期日については、一般募集における申込期間の繰り上がりに応じて繰り上げることがあります。払込期日は一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から起算して30日目の日の2営業日後の日であり、払込期日が最も繰り上がった場合は、「平成24年2月21日（火）」となることがありますのでご注意ください。

(12) 【払込取扱場所】

株式会社三井住友銀行 本店営業部（東京都千代田区丸の内一丁目1番2号）

中央三井信託銀行株式会社 日本橋営業部（東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号）

(13) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構（東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号）

(14) 【手取金の使途】

本第三者割当における手取金上限2,811,015,000円については、本第三者割当と同日付をもって決議された一般募集による新投資口発行の手取金18,740,100,000円と併せて、後記「第二部参照情報／第2参照書類の補完情報／2. 不動産等の取得について」に記載の本投資法人が取得を予定している特定資産（投信法第2条第1項に定義された意味を有します。以下同じです。）の取得資金に充当します。なお、残余が生じた場合は借入金の返済に充当します。

（注） 上記の手取金は、平成23年12月27日（火）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

(15) 【その他】

① 引受け等の概要

該当事項はありません。

② 申込みの方法等

- A. 申込みの方法は、申込期間内に申込取扱場所へ申込みをし、払込期日に新投資口払込金額を払込むものとします。
- B. 野村證券株式会社は後記「第4募集又は売出しに関する特別記載事項/オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

第2【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第3【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第4【募集又は売出しに関する特別記載事項】

オーバーアロットメントによる売出し等について

本投資法人は、平成24年1月10日（火）開催の本投資法人役員会において、本第三者割当とは別に、本投資口30,000口の一般募集（以下、「一般募集」といいます。）を決議していますが、一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の主幹事会社である野村證券株式会社（以下、「主幹事会社」といいます。）が本投資法人の投資主から4,500口を上限として借り入れる本投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。本第三者割当は、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、主幹事会社が上記本投資法人の投資主から借り入れた本投資口（以下、「借入投資口」といいます。）の返還に必要な本投資口を取得させるために行われます。

また、主幹事会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から本第三者割当の払込期日の5営業日前の日までの間（以下、「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所（以下、「東京証券取引所」といいます。）においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下、「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。主幹事会社がシンジケートカバー取引により買い付けた全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、主幹事会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

更に、主幹事会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買い付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって買い付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、主幹事会社は本第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。以下、「金融商品取引法」といいます。）第27条において準用する金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照ください。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第20期（自平成23年1月1日 至平成23年6月30日）平成23年9月29日関東財務局長に提出。

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

該当事項はありません。

4【訂正報告書】

訂正報告書（上記1の有価証券報告書の訂正報告書）を平成23年10月21日に関東財務局長に提出。

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である平成23年9月29日付の有価証券報告書及び平成23年10月21日付の有価証券報告書の訂正報告書（以下、併せて「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、参照有価証券報告書提出日後本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

以下は、

- ・参照有価証券報告書「第一部ファンド情報／第1ファンドの状況／1投資法人の概況／（1）主要な経営指標等の推移／②事業の状況」に記載された事業の概況について、
- ・参照有価証券報告書「第一部ファンド情報／第1ファンドの状況／3投資リスク」に記載されたリスクについて、
- ・参照有価証券報告書「第一部ファンド情報／第1ファンドの状況／4手数料等及び税金／（5）課税上の取扱い」に記載された課税上の取扱いについて、
- ・参照有価証券報告書「第一部ファンド情報／第1ファンドの状況／5運用状況」に記載された投資不動産物件について、

それぞれにつき補完する記載を行い、又は参照有価証券報告書の提出日後において発生した変更事項を記載したものです。

（i）以下の記載事項における将来の事項及び（ii）参照有価証券報告書に記載されている将来の事項（（i）を除く）については、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

1. 事業の状況

(1) 本投資法人の概要

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、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目指して運用を行うことを目的として設立されました。平成13年9月10日に我が国初の上場不動産投資法人として東京証券取引所不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）に上場（銘柄コード8951）して以来、オフィスビルへの投資を通じて着実に成長を続けており、平成23年9月には上場10周年を迎えました。本書の日付現在、直接に保有する投資不動産に加え、信託受益権にかかる信託不動産を合わせて、67物件（第22期（平成24年6月期）取得予定の不動産等（以下、「取得予定資産」といいます。）を含みます。）、運用資産規模8,928億円（取得価格の合計。取得予定資産を含みます。）となっています。また平成23年10月31日現在の時価総額は4,390億円であり、国内最大のJ-REITです。本投資法人は、下記特徴を持った投資法人として、平成14年3月の第1期の利益分配実施以降、第20期（平成23年6月期）まで20回の安定的な利益分配を行ってきました。

(2) 本投資法人の特徴

①分配金実績

- ・上場以来20期に及ぶ着実な利益分配を実施
- ・第20期（平成23年6月期）の1口当たり分配金実績は15,138円

②規模の優位性

- ・運用資産規模（取得価格の合計）はJ-REIT最大

	本書の日付現在 保有資産	取得予定資産 取得後（注）
運用資産規模	8,702億円	8,928億円

- ・時価総額4,390億円（平成23年10月31日現在）

③充実したポートフォリオ

- ・東京都心部を中心とし、東京周辺都市部、地方都市部にも分散投資

	本書の日付現在 保有資産	取得予定資産 取得後（注）
投資物件数	64物件	67物件
稼働率	98.2%	98.2%
テナント数	1,033件	1,059件

（注）本書の日付現在における取得予定資産を含みます。

稼働率・テナント数は平成23年9月30日を記載時点とし西新宿三井ビルディング（追加取得分）及び取得予定資産については売主から受領した資料に基づいて記載しています（以下、同様です。）。

④財務の安定性

- ・総資産負債比率 48.7%（平成23年9月30日現在）
総資産負債比率＝（有利子負債＋運用している敷金相当額）／総資産
- ・長期固定有利子負債比率 80.4%（平成23年9月30日現在）
長期固定有利子負債比率＝長期固定有利子負債（3,058億円）※／有利子負債合計（3,805億円）
※1年以内に返済予定の長期固定有利子負債は含みません。
- ・平均調達金利 1.57%（平成23年9月30日現在）

- ・長期有利子負債の平均残存年数 3.95年（平成23年9月30日現在）
- ・取引金融機関数 25社（平成23年9月30日現在）
- ・発行体格付（平成23年10月31日現在）

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。本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

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 格付の見通し：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 格付の方向性：安定的

⑤三井不動産株式会社とのコラボレーション

- ・同社のオフィスマネジメント力の活用
- ・同社開発物件の取得
- ・同社の物件情報収集力の活用

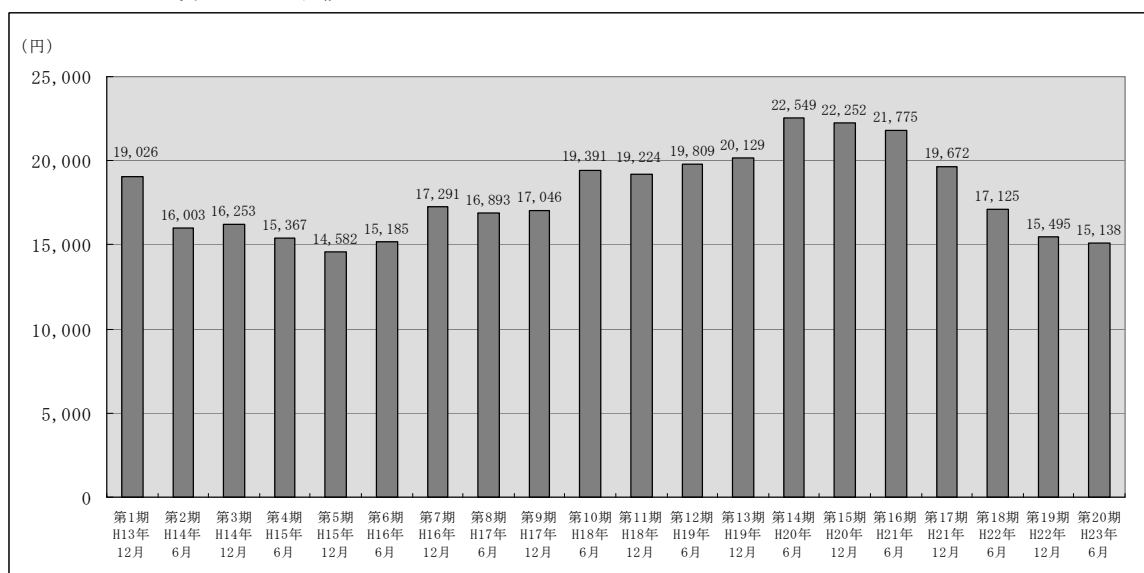
（3）本投資法人のトラックスレコード

本投資法人は、J-REIT市場創設とともに我が国初の不動産投資法人として上場し、平成23年9月に上場10周年を迎えました。平成13年9月の上場以来、20期、約10年にわたるトラックスレコードを積み上げ、「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」ことを基本方針として、堅実な財務基盤をベースにバランスの良い外部成長と内部成長を実現し、中長期的に安定した分配金の実績をあげています。下記は、本投資法人の運用開始時から本書の日付現在に至るまでの主なトラックスレコードです。

①1口当たり分配金の実績

本投資法人は、中長期的に安定した分配を目指し、20回の利益分配を実施しています。

a. 1口当たり分配金の推移



（注）第1期（平成13年12月期）の計算期間は平成13年3月16日～平成13年12月31日ですが、本投資法人の実質的な資産運用期間は平成13年5月23日からの223日間です。

②資産規模の拡大、エリア分散、安定した稼働率等

本投資法人は、資産規模を拡大し、リスク分散を図るとともに、強固なポートフォリオを構築しています。

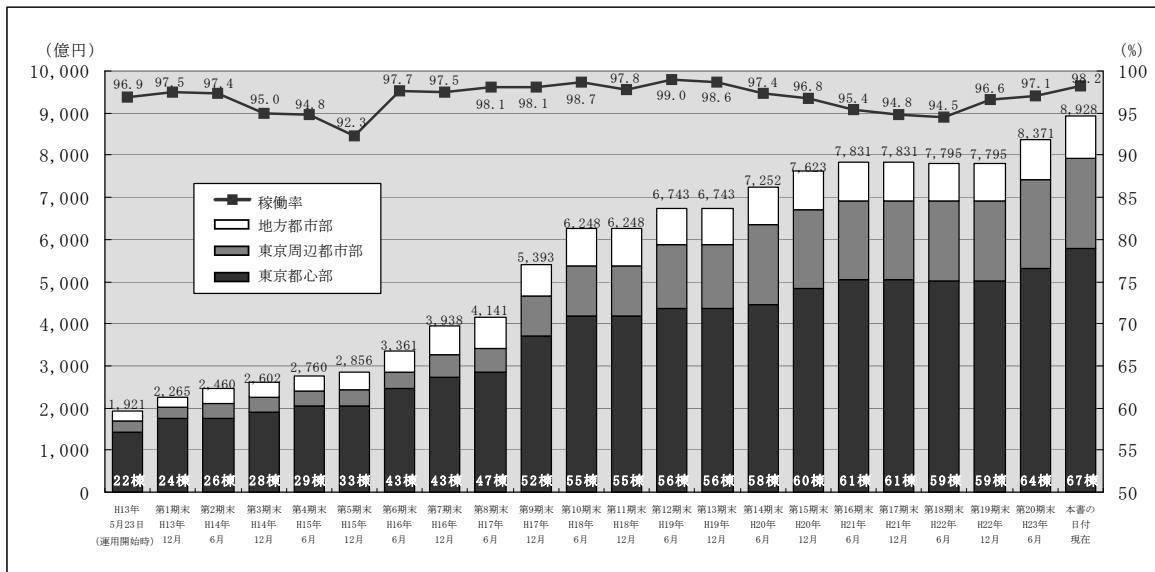
平成13年5月23日（以下、「運用開始時」ということがあります。）に物件数22物件、資産規模1,921億円（取得価格の合計）で運用をスタートしましたが、約10年の間に物件数67物件（本書の日付現在における取得予定資産を含みます。）、資産規模8,928億円（本書の日付現在における取得予定資産を含みます。）となり、資産規模は約7,000億円の成長を実現しています。

また、本投資法人は、投資方針において不動産賃貸マーケットの需要が高い東京都心部及び東京周辺都市部のポートフォリオ全体に占める割合を70%以上を目途に運用することを定め、上場時からこれに沿った投資を行っています。

一方、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、政令指定都市を中心とした地方都市部にも分散投資を行っています。

このような強固なポートフォリオの構築により、本書の日付現在98.2%の稼働率（取得予定資産を含みます。）を実現しています。さらに、高い稼働率を維持するとともにテナントの分散にも努め、テナント数は運用開始時には374件でしたが、本書の日付現在では1,059件（取得予定資産を含みます。）となっています。

a. 資産規模・稼働率・エリア分散の推移



（注1）第7期（平成16年12月期）中において、保有資産のうち、4物件（取得価格合計6,414百万円、不動産等売却益合計937百万円）を売却しました。

（注2）第10期（平成18年6月期）中において、保有資産のうち、1物件（取得価格1,826百万円、不動産等売却益684百万円）を売却し、また、交換により1物件（取得価格74,131百万円、不動産等交換差益750百万円）を売却し、5物件を取得しました（「JFEビルと5物件の交換取引」といいます。）。

（注3）第14期（平成20年6月期）中において、保有資産のうち、2物件（取得価格合計4,305百万円、不動産等売却益合計868百万円）を売却しました。

（注4）第18期（平成22年6月期）中において、保有資産のうち、2物件（取得価格合計3,629百万円、不動産等売却益306百万円及び不動産等売却損140百万円）を売却しました。

（注5）第21期（平成23年12月期）中において、保有資産のうち、1物件（取得価格3,280百万円、不動産等売却損200百万円）を売却しました。

（注6）本書の日付現在における取得予定資産を含みます。

(注7) 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(以下、本書において同様です。)。

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、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。)、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県及び栃木県))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)

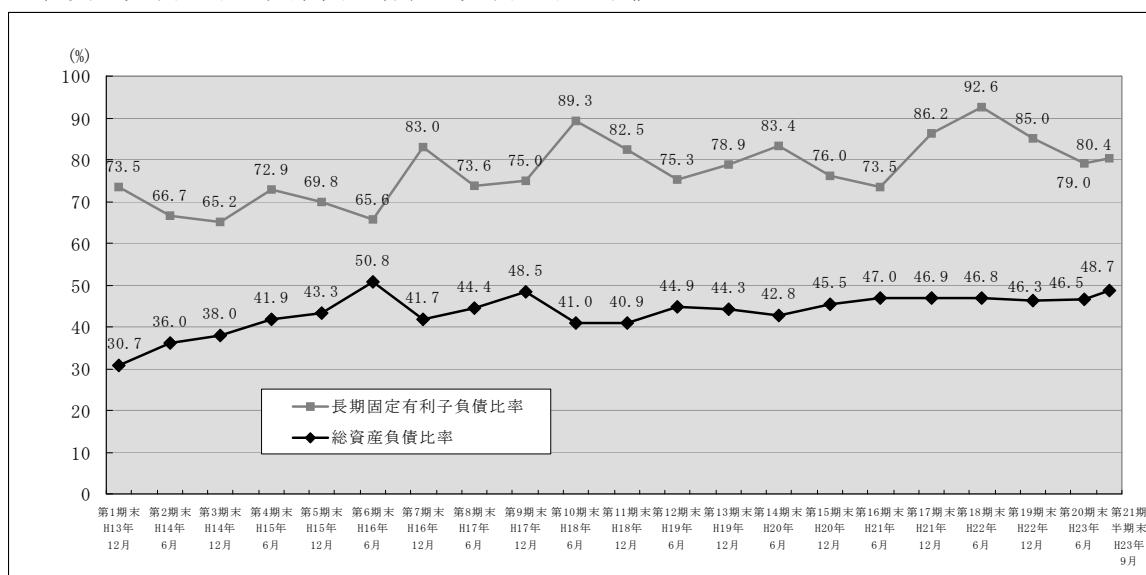
③総資産負債比率、長期固定有利子負債比率の推移

本投資法人は財務の安定に努め、堅実な財務運営を行っていく方針です。

足許のデットファイナンスの状況は好転しており、従来より好条件にて調達を行っています。平成23年9月には1年8ヵ月振りとなる投資法人債を発行し、また、コミットメントラインについては機動的な資金調達及び借換えリスクの軽減等の安定的な資金調達の確保といった観点から総額600億円(従前500億円)に増額しています。

なお、本投資法人は総資産負債比率のターゲットを40%から50%(上限の目処60%)とし長期固定有利子負債比率のターゲットについては、80%から90%を目途としていきます。

a. 総資産負債比率・長期固定有利子負債比率の推移



長期固定有利子負債比率＝長期固定有利子負債※／有利子負債合計

総資産負債比率＝(有利子負債＋運用している敷金相当額)／総資産

※1年以内に返済予定の長期固定有利子負債は含みません。

b. 第12回投資法人債の概要

名称	第12回無担保投資法人債
発行総額	金100億円
利率	年0.64%
発行日	平成23年9月15日
償還期限	平成28年9月15日
資金使途	第5回無担保投資法人債(100億円)の償還資金の一部に充当

c. コミットメントラインの概要（平成23年10月31日現在）

借入限度額 (利用残高)	契約期限 (期間)	参加金融機関数
400億円 (なし)	平成26年8月31日 (3年)	15行
200億円 (なし)	平成24年3月16日 (1年)	1行
合計600億円	-	-

(4) 本投資法人の事業環境認識及び成長戦略

①事業環境認識、J-REITを取り巻く環境について

欧州債務危機の拡大懸念など世界的な金融情勢の変化、また、国内では平成23年3月11日に発生した東日本大震災や円高による企業業績への影響等により、日本経済及びJ-REITを取り巻く環境は大きく影響を受けています。

オフィスビル賃貸マーケットにおいては、世界的な金融危機を背景とした国内景気の減速等により一時は、企業のコスト削減圧力が強まり賃貸面積の縮小や解約等の動きが現れたことで、空室率の上昇や賃料水準の下落傾向が続いてきました。

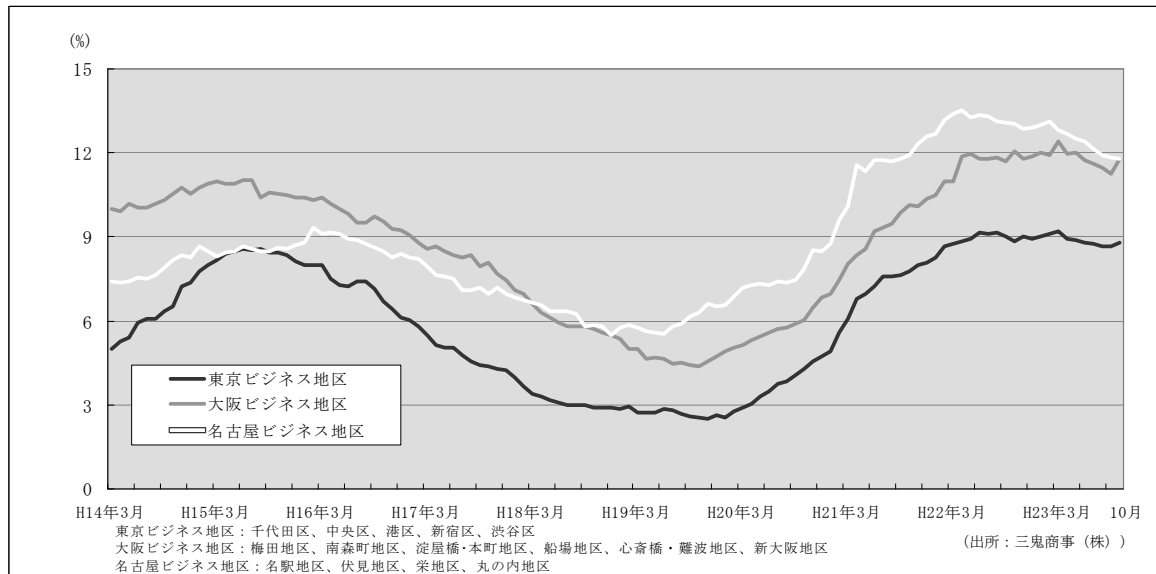
しかしながら、足許においては、賃料の下方調整が進んだこと等により新規入居や企業の統合による増床等の動きが現れ始めており、特に東京都心部など好立地にあり、耐震性能を含め高いスペックを有する大型優良物件においては、稼働率の底入れ感が見られるようになりました。

本投資法人においても、稼働率は、第18期（平成22年6月期）末の94.5%で底を打ち、第20期（平成23年6月期）末には97.1%、本書の日付現在では98.2%（取得予定資産を含みます。）と着実に改善が進んでいます。

また、不動産取得市場においては、平成23年に入り活発な取引が行われ、本投資法人においても平成23年3月までに約938億円（取得価格の合計）の物件を取得し、又は取得を決定致しました。東日本大震災以降、取引については一時止まっていたものの、足許においては取引事例が見受けられるようになり、本投資法人においても、本投資法人が投資対象とする競争力の高い物件の投資機会が到来していると考えています。

平成21年の不動産市場安定化ファンド（官民ファンド）の創設、また、平成22年には日本銀行によるJ-REITの投資口及び投資法人債の買入開始等、官民挙げてのJ-REITに対する下支えもあり、本投資法人を取り巻く事業環境は改善方向にあると認識しています。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指した運用を行っていきます。

a. 主要都市（東京・大阪・名古屋ビジネス地区）の平均空室率の推移



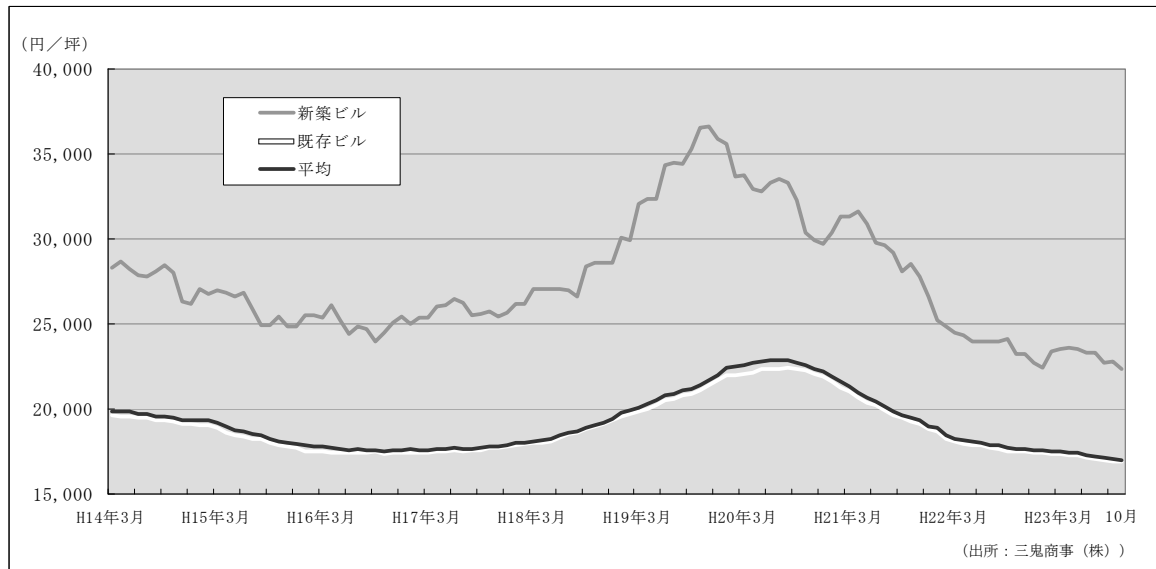
(注) 調査対象ビルは以下のとおりです。

東京ビジネス地区の調査対象ビルは、同地区内にある基準階面積100坪以上の主要貸事務所ビルです。

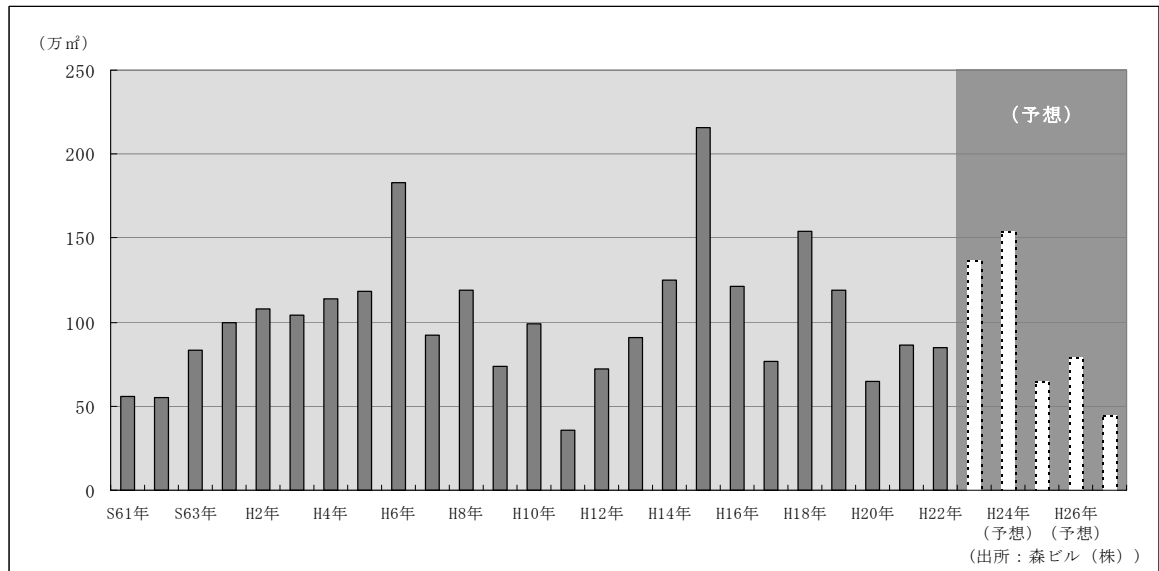
大阪ビジネス地区の調査対象ビルは、同地区内にある延床面積1,000坪以上の主要貸事務所ビルです。

名古屋ビジネス地区の調査対象ビルは、同地区内にある延床面積500坪以上の主要貸事務所ビルです。

b. 東京ビジネス地区の平均募集賃料の推移

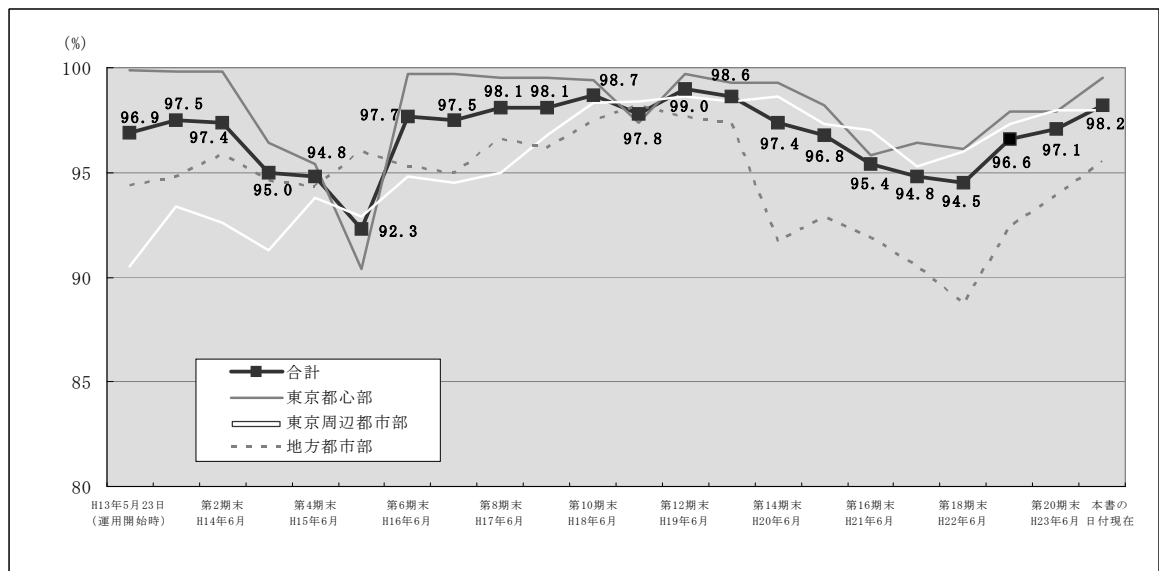


c. 東京23区の大規模オフィスビル供給計画



(注) 平成23年以降については、森ビル株式会社が平成23年9月15日に公表した将来のオフィスマーケット動向の予測に基づくものです(調査時点平成22年12月末)。調査対象ビルは、東京23区内の昭和61年以降に竣工した事務所延床面積10,000㎡以上のビルです。

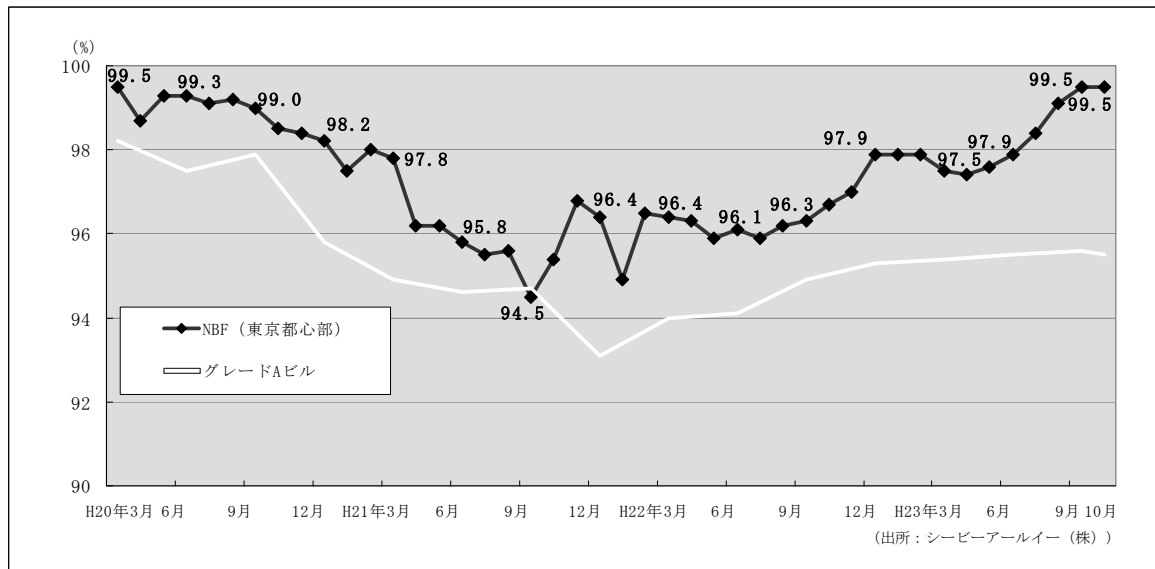
d. 本投資法人の稼働率の推移



(注1) 第5期(平成15年12月期)末の稼働率の低下は、芝NBFタワー等のテナント退去によるものです(NBFの2003年問題)。

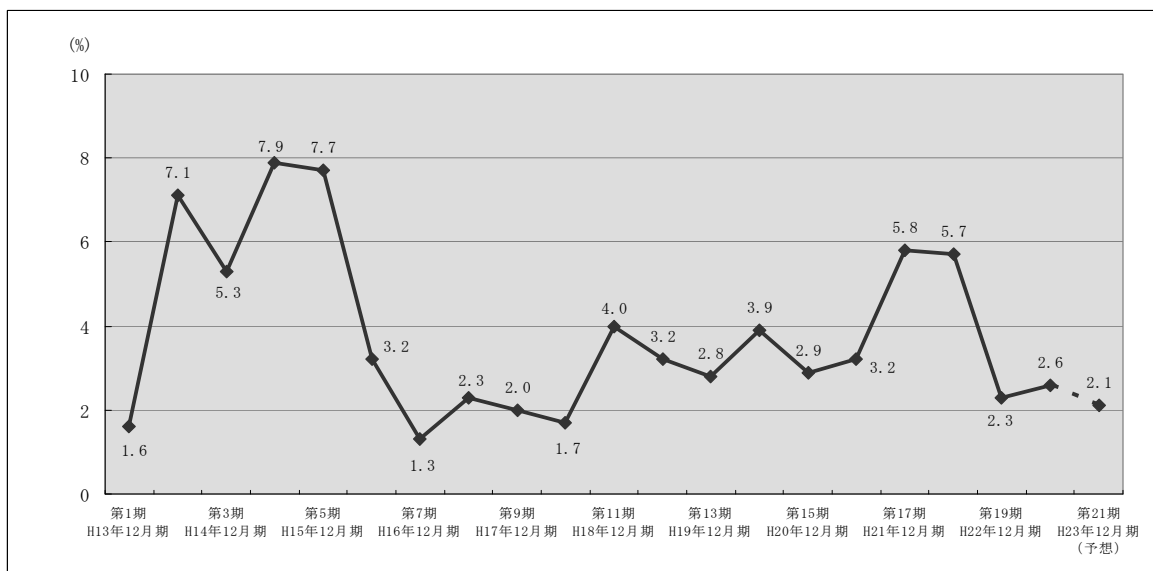
(注2) 本書の日付現在における取得予定資産を含みます。

e. 本投資法人の東京都心部及びマーケットの稼働率の推移



(注) グレードAビルとは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区を中心とするオフィス街として成熟度の高い地域又は将来性の高い地域に所在する、原則として基準階350坪以上、貸室総面積6,500坪以上、延床面積10,000坪以上、築11年未満の全てを満たすビルをいいます。

f. 本投資法人の解約率の推移



(注) 解約率とは、各決算期末における賃貸借契約の合計数に対する、当該決算期中に解約（更新されなかったものを含みます。）された賃貸借契約の数が占める割合です。但し、第21期（平成23年12月期）については、平成23年10月31日現在における同期中に解約された賃貸借契約の数及びテナントから受けた同期中の日を解約日とする解約予告の数をもとに算出していますので確定値ではありません。

②本投資法人の成長戦略

(i) 外部成長

ア. 取得の実績

本投資法人は上場以来20期に及ぶトラックレコードを着実に積み上げ、継続的に厳選投資を行うことで、ポートフォリオを拡大してきました。平成23年には1月にエクイティファイナンスを実施し、6物件（追加取得分を含みます。取得価格合計約57,551百万円）を取得しました。また同年9月に「三菱重工ビル」（取得価格36,300百万円）及

び同年12月に「西新宿三井ビルディング（追加取得分）」（同98百万円）の取得を完了しました。

イ. 今後の取得方針

本投資法人は、オフィスビル賃貸マーケットの回復が期待されることから、本投資法人が投資対象とする競争力の高い物件の投資機会が到来していると考えています。第22期（平成24年6月期）には、「東五反田スクエア」（取得予定価格8,350百万円）の他に「龍角散ビル」（同4,050百万円）、「新川崎三井ビルディング（追加取得分）」（同5,520百万円）、「広島袋町ビルディング（追加取得分）」（同1,380百万円）及び「シュロス日銀前」（同3,310百万円）の取得を予定しています。

「東五反田スクエア」、「龍角散ビル」及び「新川崎三井ビルディング（追加取得分）」については、本投資法人のスポンサーである三井不動産株式会社からの競争力の高い優良物件の取得であり、本投資法人のポートフォリオの収益力の向上に貢献するものと考えています。また、「西新宿三井ビルディング（追加取得分）」、「新川崎三井ビルディング（追加取得分）」及び「広島袋町ビルディング（追加取得分）」については既に本投資法人が運用している物件の追加取得であり今後さらに競争力が向上するものと認識しています。

このように、本投資法人は、ポートフォリオの収益力の向上に中長期的に貢献する物件へ厳選投資を行います。

また、本投資法人のポートフォリオ戦略として築年数、エリアの重複、今後のポテンシャル等を総合的に勘案しポートフォリオの入替も行っていきます。第21期（平成23年12月期）には「NBF須田町ヴェルデビル」の売却を行いました。

ウ. 取得手法の充実

本投資法人は、過度の競争を避け、スポンサーである三井不動産株式会社等からの物件取得及び情報を最大限に活用し、着実な外部成長を行っていく方針です。

また、同社からの物件取得に偏ることなく、その他スポンサー以外からの取得等、多様な情報チャネルを活用し、これら物件取得のノウハウを駆使するとともに、規模の優位性を最大限に発揮し、競争力の高い優良な物件に厳選投資していきます。

平成23年9月以降の取得（予定）物件を取得ルート別に整理すると次の表のとおりです。

a. 取得手法の充実

三井不動産株式会社からの取得（予定）		三井不動産株式会社以外からの取得（予定）	
東五反田スクエア	8,350百万円	三菱重工ビル	36,300百万円
龍角散ビル	4,050百万円	西新宿三井ビルディング（追加取得分）	98百万円
新川崎三井ビルディング（追加取得分）	5,520百万円	広島袋町ビルディング（追加取得分）	1,380百万円
		シュロス日銀前	3,310百万円
取得（予定）価格合計：59,008百万円			

(ii) 内部成長

内部成長においては「稼働率の維持・向上により安定的な収益の確保を目指す」ことを基本方針として運用を行っていきます。

新規テナントへの営業については三井不動産株式会社の高いリーシング力を最大限に活

用し早期成約に努めていきます。既存テナントへは応訪頻度を高め、またアンケート等を実施することによりタイムリーにテナントのニーズに対応し、リレーションの強化に努めていきます。

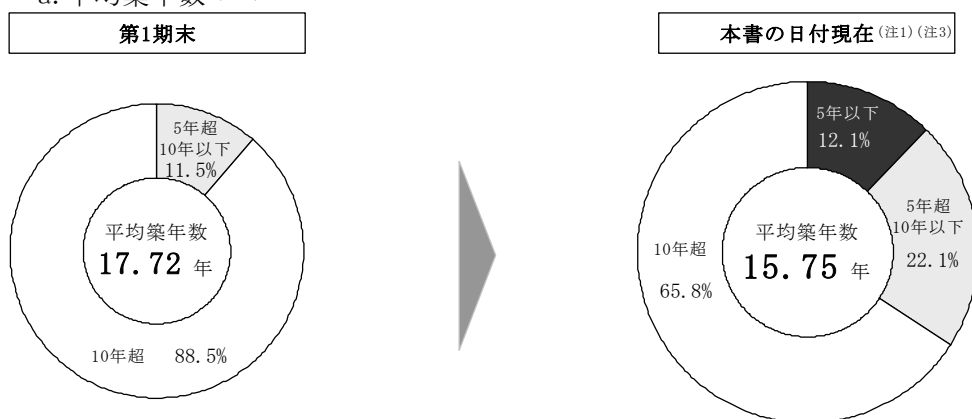
なお、東日本大震災により本投資法人のポートフォリオについても一部クラック等の軽微な影響が出ましたが、第20期（平成23年6月期）に震災対応工事費238百万円（うち費用工事206百万円・資産工事32百万円）を計上し対応を完了しています。今後は、定常的な修繕及び更新工事に加えて、競争力強化を企図した戦略的なリニューアル投資を計画、実施していきます。

また、平成23年夏の節電対応については、これまで築き上げてきた信頼関係により、テナントの協力を得て目標を達成しました。

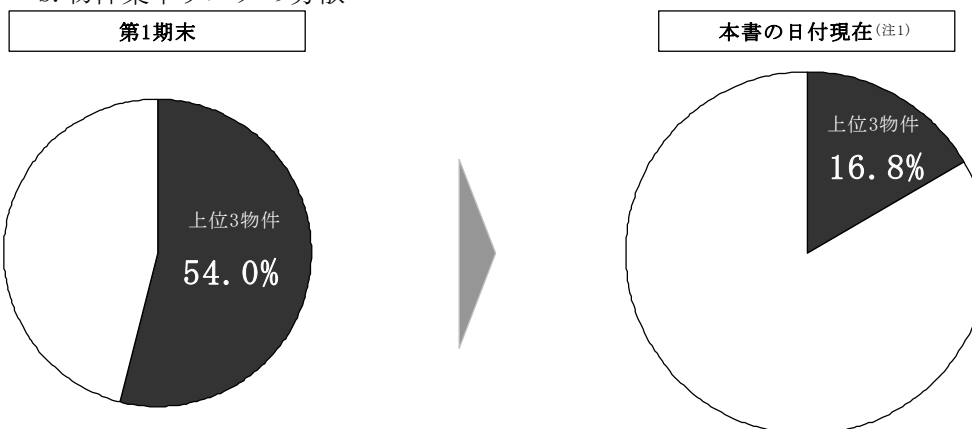
（iii）質の高いポートフォリオの構築

以上のように、本投資法人では外部成長と内部成長をバランスよく実現することで、資産規模が拡大するとともに、下表のとおり、第1期（平成13年12月期）末と本書の日付現在のポートフォリオを比較すると、①平均築年数、②物件集中リスクの分散、③テナントリスクの分散及び④ポートフォリオPMLのいずれの点においても、より質の高いポートフォリオとなっており、規模、質の両面においてバランスのよい成長を実現しています。

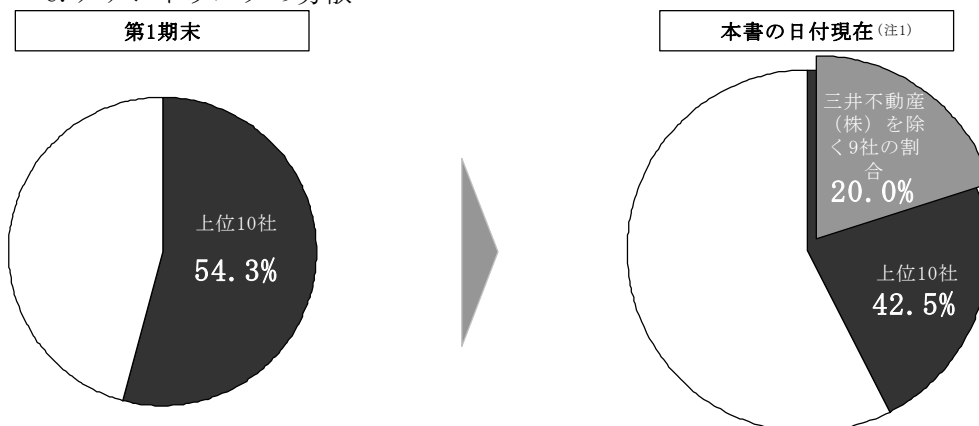
a. 平均築年数（注2）



b. 物件集中リスクの分散（注4）



c. テナントリスクの分散 (注5)



d. ポートフォリオPML (注6)



(注1) 本書の日付現在における取得予定資産を含みます。なお、総賃貸面積は、平成23年9月30日現在の数値を記載しています。

西新宿三井ビルディング (追加取得分) 及び取得予定資産については、売主から受領した資料に基づいて記載しています。

(注2) 各物件の築年数を取得価格で加重平均した年数を示しています。

(注3) 本書の日付現在の築年数は、平成23年9月30日現在の数値です。

(注4) 取得価格ベースで上位3物件の取得価格の合計額の全保有物件の取得価格の合計額に対する割合を示します。

(注5) 賃貸面積ベースで上位10社のテナントに係る賃貸面積の総賃貸面積に対する割合を示します。ここでは、三井不動産株式会社を除く上位9社の割合の減少という点において、テナントリスクの分散が図られています。なお、三井不動産株式会社がテナントとなっている物件は、同社が物件を賃借したうえで、転借人にこれを転貸しています (但し、一部の賃貸物件における賃貸を除きます。)。

(注6) ポートフォリオにおいて生じる最大規模の損失率を示しています。なお、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社による地震リスク分析の評価手法が変更されています。

(iv) 財務戦略

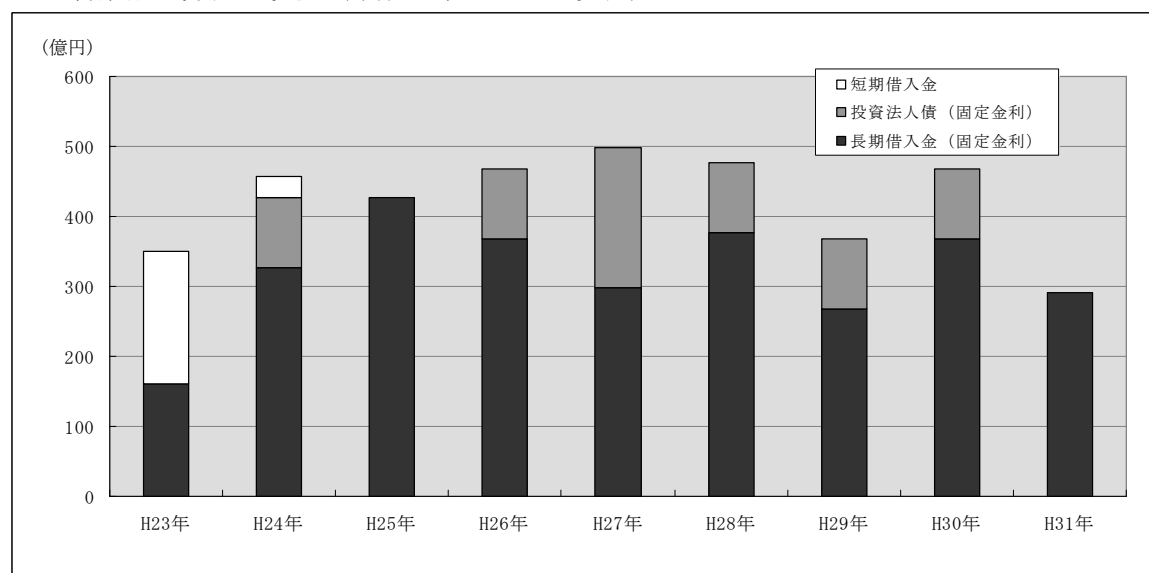
本投資法人は保守的な財務運営を行い、将来の金利上昇にも耐えうる強固な財務基盤を確保していきます。

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つつ、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金も導入しています。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きます。

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借入限度額合計600億円のコミットメントラインを設定しています。また、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23年9月30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335億円となっています。

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いては、80%から90%を当面の目標として財務運営を行います。この他、調達基盤の拡充の観点から引き続き投資法人債の発行にも取り組みます。

a. 返済期限の分散の状況（平成23年11月 1 日現在）



b. 借入金の状況（平成23年11月1日現在）

短期借入金

借入先	借入残高（千円）	返済期日	適用金利（％） （注1）	摘要
三菱UFJ信託銀行（株）	15,000,000	平成23年11月30日	0.33	無担保 無保証 同順位 （注2） （注3）
（株）七十七銀行	2,000,000	平成23年11月30日	0.54	
（株）常陽銀行	1,000,000	平成23年11月30日	0.54	
（株）中国銀行	1,000,000	平成23年12月30日	0.65	
信金中央金庫	1,000,000	平成24年1月31日	0.49	
（株）群馬銀行	2,000,000	平成24年1月31日	0.49	
小計1	22,000,000	-	-	

長期借入金

借入先	借入残高（千円）	返済期日	適用金利（％） （注1）	摘要
（株）日本政策投資銀行	4,000,000	平成26年11月28日	1.85	無担保 無保証 同順位 固定金利 （注2） （注3）
（株）日本政策投資銀行	10,000,000	平成27年9月11日	1.54	
（株）日本政策投資銀行	10,000,000	平成28年2月15日	1.96	
（株）日本政策投資銀行	10,000,000	平成29年9月27日	1.82	
（株）日本政策投資銀行	10,000,000	平成30年5月30日	2.42	
（株）日本政策投資銀行（注4）	4,375,000	平成31年4月28日	2.17	
（株）日本政策投資銀行（注5）	9,000,000	平成31年8月30日	2.21	
三菱UFJ信託銀行（株）	3,000,000	平成26年7月31日	1.83	
三菱UFJ信託銀行（株）	1,000,000	平成26年9月30日	1.79	
三菱UFJ信託銀行（株）	7,000,000	平成28年3月4日	1.54	
三菱UFJ信託銀行（株）	15,000,000	平成31年3月1日	1.06	
住友生命保険（相）	5,000,000	平成26年7月16日	1.73	
住友生命保険（相）	3,000,000	平成28年2月3日	1.81	
住友生命保険（相）	5,000,000	平成28年5月23日	1.92	
住友生命保険（相）	5,000,000	平成29年7月19日	0.97	
住友生命保険（相）	7,000,000	平成30年5月23日	2.13	
（株）三井住友銀行	4,000,000	平成24年12月28日	1.51	
（株）三井住友銀行	5,000,000	平成25年4月30日	1.54	
（株）三井住友銀行	5,000,000	平成25年6月27日	1.78	
（株）三井住友銀行	6,000,000	平成26年4月28日	1.87	
（株）三井住友銀行	1,000,000	平成26年6月30日	1.83	
全国共済農業協同組合連合会	10,000,000	平成27年9月11日	1.54	
全国共済農業協同組合連合会	10,000,000	平成28年5月30日	2.28	
中央三井信託銀行（株）	10,000,000	平成23年12月30日	1.39	
中央三井信託銀行（株）	10,000,000	平成30年6月1日	1.16	
（株）みずほコーポレート銀行	2,000,000	平成24年2月7日	1.50	
（株）みずほコーポレート銀行	8,000,000	平成25年7月31日	1.66	
（株）みずほコーポレート銀行	7,000,000	平成30年11月30日	1.25	
三井生命保険（株）	2,000,000	平成24年2月13日	1.67	
三井生命保険（株）	4,000,000	平成24年3月30日	1.82	
三井生命保険（株）	2,000,000	平成24年11月1日	1.62	
三井生命保険（株）	3,000,000	平成25年12月13日	1.59	
三井生命保険（株）	2,000,000	平成25年5月30日	1.96	
三井生命保険（株）	3,000,000	平成26年5月29日	1.89	
（株）三菱東京UFJ銀行	8,000,000	平成25年9月30日	1.64	
（株）三菱東京UFJ銀行	4,000,000	平成26年9月30日	1.79	
（株）三菱東京UFJ銀行	4,000,000	平成29年6月1日	1.01	
住友信託銀行（株）	7,000,000	平成24年4月27日	1.56	
住友信託銀行（株）	5,000,000	平成25年9月30日	1.60	
信金中央金庫	3,000,000	平成23年12月30日	1.39	
信金中央金庫	4,000,000	平成25年6月27日	1.78	
信金中央金庫	3,000,000	平成29年6月1日	1.01	
明治安田生命保険（相）	3,000,000	平成23年12月21日	2.10	
明治安田生命保険（相）	4,000,000	平成24年4月27日	2.20	
明治安田生命保険（相）	1,000,000	平成24年5月23日	2.17	
（株）りそな銀行	3,000,000	平成27年10月30日	1.97	
（株）りそな銀行	1,000,000	平成29年6月1日	1.01	

借入先	借入残高（千円）	返済期日	適用金利（％） （注１）	摘要
（株）りそな銀行	3,000,000	平成31年３月８日	1.04	無担保 無保証 同順位 固定金利 （注２） （注３）
（株）福岡銀行	4,000,000	平成24年７月12日	1.90	
（株）福岡銀行	2,000,000	平成29年６月１日	1.01	
日本生命保険（相）	2,000,000	平成27年４月１日	1.44	
日本生命保険（相）	2,000,000	平成30年10月19日	1.28	
日本生命保険（相）	2,000,000	平成31年５月31日	1.34	
大同生命保険（株）	1,000,000	平成24年３月30日	1.82	
大同生命保険（株）	1,000,000	平成25年10月４日	1.44	
大同生命保険（株）	1,000,000	平成26年10月31日	1.96	
大同生命保険（株）	2,000,000	平成27年２月３日	1.64	
（株）中国銀行	2,000,000	平成26年５月29日	1.74	
（株）中国銀行	2,000,000	平成28年２月25日	0.98	
太陽生命保険（株）	2,000,000	平成26年７月11日	2.12	
太陽生命保険（株）	1,000,000	平成26年12月15日	1.73	
太陽生命保険（株）	1,000,000	平成27年８月31日	1.96	
（株）八十二銀行	1,000,000	平成25年12月２日	1.40	
（株）八十二銀行	2,000,000	平成26年６月26日	1.75	
（株）八十二銀行	1,000,000	平成27年３月30日	1.76	
（株）山梨中央銀行	1,000,000	平成24年12月28日	1.13	
（株）伊予銀行	1,000,000	平成26年４月30日	1.90	
（株）山口銀行	1,000,000	平成29年１月４日	0.92	
（株）山口銀行	1,000,000	平成31年５月１日	1.09	
小計２	288,375,000	-	-	-
合計（小計１＋小計２）	310,375,000	-	-	-

（注１）適用金利は、借入先金融機関ごとの借入利率を小数点第２位未満で四捨五入して表示しています。

（注２）資金使途は、いずれも不動産等の購入資金、借入金の借換資金及び運転資金等です。

（注３）上記借入金については、本投資法人と各借入先との間の「融資に関する合意書」において、すべての金融機関から借入金相互間で同順位である旨の特約が付されています。

（注４）当該借入金は６ヵ月ごとに125百万円、返済期日に2,625百万円の分割返済です。

（注５）当該借入金は６ヵ月ごとに250百万円、返済期日に5,250百万円の分割返済です。

c. 投資法人債の発行にかかる発行登録書

発行予定額	2,000億円以内
発行予定期間	平成23年2月7日より平成25年2月6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

d. 投資法人債の概要（平成23年10月31日現在）

銘柄	発行残高 (千円)	償還期限	適用金利 (%)	摘要
第3回無担保投資法人債	10,000,000	平成30年6月12日	2.00	(注1、3、5)
第7回無担保投資法人債	10,000,000	平成27年11月9日	1.85	(注2、4、5)
第8回無担保投資法人債	10,000,000	平成24年3月7日	1.48	(注2、4、6)
第9回無担保投資法人債	10,000,000	平成26年5月23日	1.74	(注2、4、5)
第10回無担保投資法人債	10,000,000	平成29年5月24日	2.04	(注2、4、5)
第11回無担保投資法人債	10,000,000	平成27年1月28日	1.23	(注2、4、5)
第12回無担保投資法人債	10,000,000	平成28年9月15日	0.64	(注2、4、5)
合計	70,000,000	—	—	—

(注1) 私募及び適格機関投資家限定です。

(注2) 公募及び特定投資法人債間限定同順位特約付です。

(注3) 格付条件付担保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。

(注4) 担保提供制限条項が付されています。

(注5) 資金使途は、借入金、投資法人債の借換資金等です。

(注6) 資金使途は、運転資金等です。

e. エクイティファイナンスの状況（平成23年10月31日現在）

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13年3月16日	私募設立	200	200	100	100	（注1）
平成13年5月23日	私募増資	197,600	197,800	98,800	98,900	（注2）
平成13年9月8日	公募増資	82,900	280,700	49,999	148,899	（注3）
平成16年7月14日	公募増資	80,000	360,700	58,838	207,737	（注4）
平成16年8月11日	第三者割当増資	4,000	364,700	2,941	210,678	（注5）
平成17年8月10日	公募増資	58,000	422,700	51,491	262,170	（注6）
平成18年3月16日	公募増資	80,000	502,700	79,040	341,210	（注7）
平成18年3月29日	第三者割当増資	5,300	508,000	5,236	346,446	（注8）
平成20年2月4日	公募増資	31,800	539,800	37,158	383,605	（注9）
平成20年3月4日	第三者割当増資	2,200	542,000	2,570	386,175	（注10）
平成23年1月26日	公募増資	34,000	576,000	26,957	413,132	（注11）
平成23年2月22日	第三者割当増資	2,500	578,500	1,982	415,114	（注12）

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

（注2） 1口当たり発行価格500,000円にて、私募により新投資口を発行し、22物件の取得資金の調達を目的として運用を開始しました。

（注3） 1口当たり発行価格625,000円（引受価額603,125円）にて、借入金の返済資金及び新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

（注4） 1口当たり発行価格759,500円（引受価額735,475円）にて、借入金の返済資金等を目的として公募により新投資口を発行しました。

（注5） 1口当たり発行価額735,475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。

（注6） 1口当たり発行価格916,300円（引受価額887,782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。

（注7） 1口当たり発行価格1,019,200円（引受価額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。

（注8） 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。

（注9） 1口当たり発行価格1,205,400円（引受価額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。

（注10） 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。

（注11） 1口当たり発行価格818,025円（引受価額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。

（注12） 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。

（5）今後の運用方針

本投資法人は、資産運用会社が運用開始以来培ってきた堅実かつ専門性の高い運用ノウハウの活用と、高いテナントリーシング力、ビル運営管理能力を有する三井不動産株式会社とのコラボレーションによるバランスのよい外部成長と内部成長を図り、今後とも安定した運用を行っていく方針です。良質なポートフォリオと安定した財務運営を維持し、NBFブランドの一層の確立を図るとともに、「国内最大のJ-REIT」として「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す」という、上場来変わらぬ資産運用方針をこれからも堅持していきたいと考えています。

(6) 保有資産における変更

本投資法人が保有する下記不動産について、本物件隣接地所有者である三井不動産株式会社が、隣接地における増築構想を中止としたため、本投資法人と締結していた増築に関する協定書を合意の上、解約しております。よって下線部を削除しました。

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	<u>（削除）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。</u>	

2. 不動産等の取得について

(1) 平成23年9月以降の取得（予定）物件の概要等

物件名	所在地	投資エリア	取得（予定）時期	取得（予定）価格
三菱重工ビル	東京都港区	東京都心部	平成23年9月	36,300百万円
西新宿三井ビルディング（追加取得分）	東京都新宿区	東京都心部	平成23年12月	98百万円
東五反田スクエア	東京都品川区	東京都心部	平成24年2月	8,350百万円
龍角散ビル	東京都千代田区	東京都心部	平成24年2月	4,050百万円
新川崎三井ビルディング（追加取得分）	神奈川県川崎市	東京周辺都市部	平成24年3月	5,520百万円
広島袋町ビルディング（追加取得分）	広島県広島市	地方都市部	平成24年4月	1,380百万円
シュロス日銀前	愛媛県松山市	地方都市部	平成24年3月	3,310百万円
合計	-	-	-	59,008百万円

①取得済物件

物件の名称		三菱重工ビル
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）は約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
取得年月日		平成23年9月1日
取得価格		36,300,000,000円
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社
建物管理会社		株式会社田町ビル
特記事項		①本物件の売買に関して、売主は本投資法人に対して瑕疵担保責任を負担しない旨の特約があります。
		②本物件は信託受益権の準共有持分であり、本投資法人は他の準共有者との間で準共有者に係る協定等の適用を受けます。なお、本協定において準共有持分を譲渡する場合の他の準共有者の優先的な買取権、準共有に係る分割請求の禁止などが定められています。
		③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。
		④一部の土地については、他の所有者との間で相互に地上権を設定しています。

物件の名称		西新宿三井ビルディング（追加取得分）
特定資産の種類		不動産
所在地（住居表示）		東京都新宿区西新宿六丁目24番1号
土地	地積	10,014.02㎡（敷地全体。事務所棟、住宅棟を含む。）
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権（敷地権割合約0.29%）（既保有分と合わせ約76.93%）
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：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1.53% 所有割合：事務所棟の専有面積割合で約0.32%に相当（既保有分と合わせ約85.43%に相当）
取得年月日		平成23年12月6日
取得価格		98,805,000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		①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。
		②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。

②取得予定物件

物件の名称		東五反田スクエア
特定資産の種類		不動産
所在地（住居表示）		東京都品川区東五反田二丁目10番2号
土地	地積	3,788.02㎡（敷地全体）
	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権（敷地権割合約38.3%）
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	27,564.04㎡（建物全体）
	所有形態	所有権（区分所有）
	建築時期	平成21年4月30日
	所有階・床面積・用途等	所有階：店舗 1階 112.47㎡（持分100%） 事務所 4階・6階～10階 6,006.82㎡（持分100%） 所有割合：専有面積割合で約38.42%に相当
取得予定年月日		平成24年2月1日
取得予定価格		8,350,000,000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		①本敷地のうち、境界の一部について境界確認が行われておらず、確認の手続き中です。
		②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1階の一部及び4階から16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「東五反田スクエアに関する一元運用規定」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。
		③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。

物件の名称		龍角散ビル
特定資産の種類		不動産
所在地（住居表示）		東京都千代田区東神田二丁目5番12号
土地	地積	1,545.95㎡（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89.0%）
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	10,073.78㎡（建物全体）
	所有形態	所有権（区分所有）
	建築時期	平成3年11月30日
	所有階・床面積・用途等	所有階：倉庫 1階 12.04㎡（持分100%） 事務所 1階～8階 5,305.11㎡（持分100%） 所有割合：専有面積割合で89.0%に相当
取得予定年月日		平成24年2月1日
取得予定価格		4,050,000,000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		①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。
		②本物件の西側私道部分は建築基準法第42条第2項による道路のため道路以外の用途には利用できないこととなっています。

物件の名称		新川崎三井ビルディング(追加取得分)
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15%（既保有分と合わせ50%）
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15%（既保有分と合わせ50%）
	建築時期	平成1年5月22日
	用途	事務所、店舗、駐車場
取得予定年月日		平成24年3月30日
取得予定価格		5,520,000,000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		①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。
		②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。
		③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。
		④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。
		⑤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、かかる契約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。

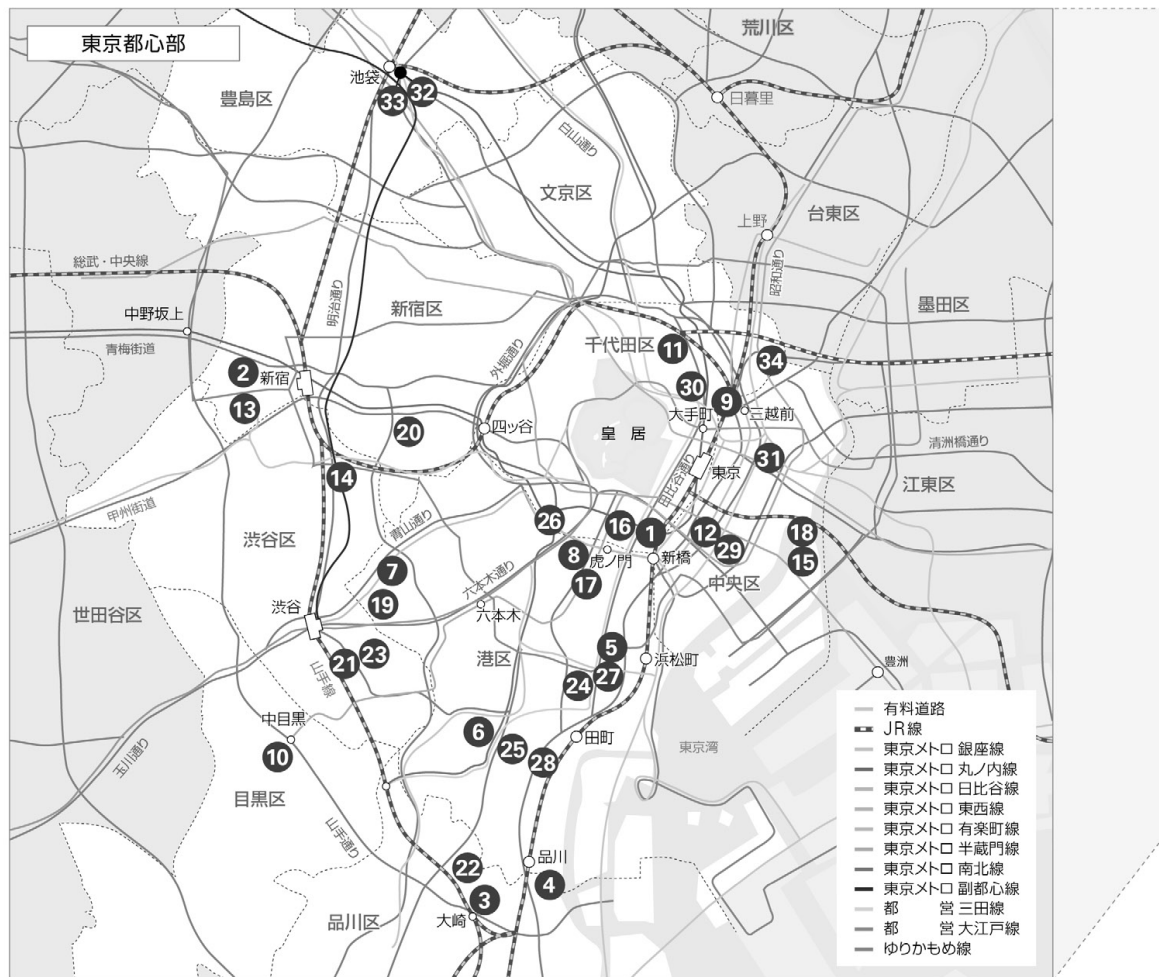
物件の名称		広島袋町ビルディング（追加取得分）	
特定資産の種類		不動産	
所在地（住居表示）		広島県広島市中区袋町5番25号	
土地	地積	2,039.20㎡（敷地全体）	
	用途地域	商業地域	
	所有形態	所有権（敷地権割合20%）（既保有分と合わせ30%）	
建物	構造	鉄骨造陸屋根14階建	
	延床面積	16,411.08㎡（建物全体）	
	所有形態	所有権（区分所有の共有）	
	建築時期	平成14年1月30日	
	所有権・床面積・用途等	事務所（3階から13階）10,055.53㎡（持分25%（既保有分と合わせ37.5%））	
		所有割合：専有面積割合で約20.8%に相当（既保有分と合せ約31.2%に相当）	
取得予定年月日		平成24年4月13日	
取得予定価格		1,380,000,000円	
信託受託者		—	
建物管理会社		合同産業株式会社	
特記事項		①本物件は、区分所有建物かつ共有建物であり、当該区分所有及び共有に係る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。	
		②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、かかる契約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。	

（注）平成23年12月31日時点において一部テナントから解約予告を受領しています。解約予定の賃貸面積は本物件区分所有部分の約7.7%に相当します。

物件の名称		シュロス日銀前
特定資産の種類		不動産
所在地（地番）		愛媛県松山市三番町四丁目 9 番地 6
土地	地積	1,136.19㎡（敷地全体）
	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	9,266.82㎡（建物全体）
	所有形態	所有権100%
	建築時期	平成21年 3 月11日
用途		事務所、店舗、駐車場
取得予定年月日		平成24年 3 月30日
取得予定価格		3,310,000,000円
信託受託者		—
建物管理会社		株式会社住宅情報館
特記事項		①本敷地のうち、境界点の一部につき境界標が設置されていません。
		②本投資法人が、本物件を第三者に売却する場合には、まず売主に対して通知することとなっています。
		③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、かかる契約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。

3. ポートフォリオ全体に係る事項

A. ポートフォリオ・マップ



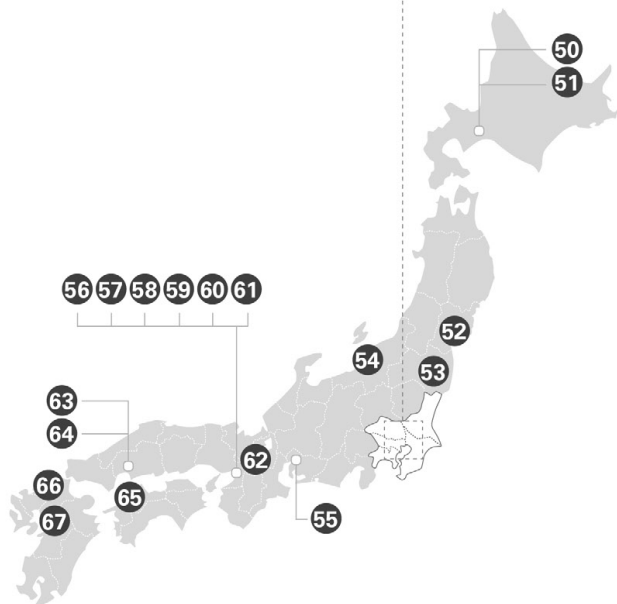
東京都心部

- | | | |
|------------------|------------------------|---------------------|
| ① NBF日比谷ビル | ⑬ 新宿三井ビルディング二号館 | ⑳ NBF芝公園ビル |
| ② 西新宿三井ビルディング | ⑭ GSKビル | ㉑ NBF高輪ビル |
| ③ ゲートシティ大崎 | ⑮ リバーシティM-SQUARE | ㉒ NBF赤坂山王スクエア |
| ④ 三菱重工ビル | ⑯ NBF虎ノ門ビル | ㉓ NBF芝公園大門通りビル |
| ⑤ 芝NBFタワー | ⑰ 興和西新橋ビルB棟 | ㉔ 住友電設ビル |
| ⑥ NBFプラチナタワー | ⑱ 第2新日鐵ビル | ㉕ NBF東銀座スクエア |
| ⑦ NBF南青山ビル | ⑲ NBF ALLIANCE | ㉖ NBF小川町ビルディング |
| ⑧ 虎ノ門琴平タワー | ㉑ 四谷メディカルビル | ㉗ 日本橋兜町M-SQUARE |
| ⑨ NBF日本橋室町センタービル | ㉒ 渋谷ガーデンフロント | ㉘ NBF池袋タワー |
| ⑩ 中目黒GTタワー | ㉓ 東五反田スクエア
(取得予定物件) | ㉙ NBF池袋シティビル |
| ⑪ 三井生命御茶ノ水ビル | ㉔ NBF渋谷イースト | ㉚ 龍角散ビル
(取得予定物件) |
| ⑫ NBF銀座通りビル | | |



東京周辺都市部

- 35 中野坂上サンブライトツイン
- 36 NBF豊洲キャナルフロント
- 37 NBF豊洲ガーデンフロント
- 38 NBF上野ビル
- 39 調布サウスゲートビル
- 40 新川崎三井ビルディング
(追加取得予定物件)
- 41 横浜STビル
- 42 パレール三井ビルディング
- 43 NBF厚木ビル
- 44 つくば三井ビルディング
- 45 NBF宇都宮ビル
- 46 シーノ大宮ノースウィング
- 47 NBF浦和ビル
- 48 NBF新浦安タワー
- 49 NBF松戸ビル



地方都市部

- 50 札幌エルプラザ
- 51 NBF札幌南二条ビル
- 52 NBF仙台本町ビル
- 53 NBFユニックスビル
- 54 NBF新潟テレコムビル
- 55 NBF名古屋広小路ビル
- 56 アクア堂島NBFタワー
- 57 信濃橋三井ビルディング
- 58 サンマリオンNBFタワー
- 59 堺筋本町センタービル
- 60 NBF堺東ビル
- 61 アクア堂島東館
- 62 NBF四条烏丸ビル
- 63 NBF広島立町ビル
- 64 広島袋町ビルディング
(追加取得予定物件)
- 65 シュロス日銀前
(取得予定物件)
- 66 博多祇園M-SQUARE
- 67 NBF熊本ビル

下記B、C及びDの表は、本投資法人の保有に係る不動産等（取得予定資産を含みます。）につき、不動産等の価格及び投資比率、エンジニアリングレポートの数値の抜粋、賃貸状況を一覧表にしたものです。

本投資法人が直接に保有する投資不動産に加え、信託受益権に係る信託不動産を合わせて「投資不動産物件及び信託不動産」に含めて記載しています。なお、民法第667条に規定される任意組合の出資持分につきましては、不動産等に含めて記載しています。

B. 投資不動産及び信託不動産の価格及び投資比率

地域 区分	物件名称	取得（予定）価格 （千円）（注2）	価格 （不動産鑑定評価額） （千円）（注3）	投資比率 （%）（注4）	地域区分毎 の投資比率 （%）（注4）
取得済資産					
東京 都心部	NBF日比谷ビル	63,500,000	55,400,000	6.3	65.4
	西新宿三井ビルディング（注5）（注6）	44,903,393	45,900,000	5.2	
	西新宿三井ビルディング（追加取得分）（注5） （合計）	98,805 45,002,198	129,000 46,029,000	0.0 5.2	
	ゲートシティ大崎（注5）（注7）	41,731,060	40,800,000	4.6	
	三菱重工ビル（注5）	36,300,000	37,900,000	4.3	
	芝NBFタワー	32,000,000	26,700,000	3.0	
	NBFプラチナタワー	31,000,000	51,200,000	5.8	
	NBF南青山ビル	31,000,000	16,900,000	1.9	
	虎ノ門琴平タワー（注5）（注8）	24,543,000	30,300,000	3.4	
	NBF日本橋室町センタービル（注9）	23,945,000	26,600,000	3.0	
	中目黒GTタワー（注5）（注10）	23,856,000	21,900,000	2.5	
	三井生命御茶ノ水ビル	20,840,000	14,700,000	1.7	
	NBF銀座通りビル	17,000,000	14,500,000	1.6	
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	14,600,000	1.7	
	GSKビル	15,616,000	21,300,000	2.4	
	リバーシティM-SQUARE	13,350,000	13,500,000	1.5	
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	16,700,000	1.9	
	興和西新橋ビルB棟（注5）	13,217,000	15,600,000	1.8	
	第2新日鐵ビル	12,614,118	13,740,000	1.6	
	NBF ALLIANCE	9,126,000	10,300,000	1.2	
	四谷メディカルビル	8,800,000	7,350,000	0.8	
	渋谷ガーデンフロント（注5）	8,700,000	13,700,000	1.6	
	NBF渋谷イースト	8,000,000	6,530,000	0.7	
	NBF芝公園ビル	6,770,000	8,200,000	0.9	
	NBF高輪ビル	6,667,200	7,530,000	0.9	
	NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	7,260,000	0.8	
	NBF芝公園大門通りビル（注5）	6,100,000	4,400,000	0.5	
	住友電設ビル	5,365,000	4,920,000	0.6	
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	7,180,000	0.8	
	NBF小川町ビルディング（注5）	4,940,000	5,460,000	0.6	
	日本橋兜町M-SQUARE	4,850,000	4,850,000	0.6	
	NBF池袋タワー	4,695,000	5,000,000	0.6	
	NBF池袋シティビル	4,428,000	4,880,000	0.6	
<東京都心部小計>		565,027,977	575,929,000	-	

地域区分	物件名称	取得（予定）価格 （千円）（注２）	価格 （不動産鑑定評価額） （千円）（注３）	投資比率 （％）（注４）	地域区分毎 の投資比率 （％）（注４）
東京 周辺 都市部	中野坂上サンブライトツイン（注５）（注11）	40,750,488	30,300,000	3.4	21.7
	NBF豊洲キャナルフロント	35,200,000	35,700,000	4.1	
	NBF豊洲ガーデンフロント	25,018,000	28,700,000	3.3	
	NBF上野ビル（注５）	10,400,000	8,450,000	1.0	
	調布サウスゲートビル（注５）	9,320,000	9,320,000	1.1	
	新川崎三井ビルディング（注５）	20,300,000	16,000,000	1.8	
	横浜STビル（注５）	13,529,300	14,100,000	1.6	
	パレール三井ビルディング（注５）	3,800,000	3,430,000	0.4	
	NBF厚木ビル	2,300,000	2,100,000	0.2	
	つくば三井ビルディング（注12）	8,875,500	7,270,000	0.8	
	NBF宇都宮ビル	2,435,000	2,080,000	0.2	
	シーノ大宮ノースウィング（注５）（注13）	16,816,345	18,400,000	2.1	
	NBF浦和ビル	2,000,000	1,770,000	0.2	
	NBF新浦安タワー	15,700,000	11,500,000	1.3	
	NBF松戸ビル	2,455,000	2,260,000	0.3	
＜東京周辺都市部小計＞		208,899,633	191,380,000	-	
地方 都市部	札幌エルプラザ（注５）（注14）	4,404,405	6,560,000	0.7	10.2
	NBF札幌南二条ビル	1,870,300	1,560,000	0.2	
	NBF仙台本町ビル	3,566,000	2,870,000	0.3	
	NBFユニックスビル	4,028,900	3,250,000	0.4	
	NBF新潟テレコムビル	3,957,500	2,980,000	0.3	
	NBF名古屋広小路ビル（注15）	7,232,000	7,240,000	0.8	
	アクア堂島NBFタワー	17,810,000	18,200,000	2.1	
	信濃橋三井ビルディング（注５）	14,400,000	13,400,000	1.5	
	サンマリオンNBFタワー	10,500,000	8,080,000	0.9	
	堺筋本町センタービル（注５）	6,500,000	6,390,000	0.7	
	NBF堺東ビル	2,227,200	1,620,000	0.2	
	アクア堂島東館（注５）	1,914,000	1,780,000	0.2	
	NBF四条烏丸ビル	1,627,000	1,240,000	0.1	
	NBF広島立町ビル	2,930,000	2,470,000	0.3	
	広島袋町ビルディング（注５）	835,000	803,000	0.1	
	博多祇園M-SQUARE	8,000,000	8,050,000	0.9	
	NBF熊本ビル	4,500,000	3,700,000	0.4	
＜地方都市部小計＞		96,302,305	90,193,000	-	
＜取得済資産小計＞		870,229,916	857,502,000	97.3	97.3
取得予定資産					
東京 都心部	東五反田スクエア（注５）	8,350,000	8,350,000	0.9	1.4
	龍角散ビル（注５）	4,050,000	4,050,000	0.5	
＜東京都心部小計＞		12,400,000	12,400,000	-	
東京 周辺 都市部	新川崎三井ビルディング（追加取得分）（注５）	5,520,000	6,180,000	0.7	0.7
＜東京周辺都市部小計＞		5,520,000	6,180,000	-	
地方 都市部	広島袋町ビルディング（追加取得分）（注５）	1,380,000	1,540,000	0.2	0.6
	シュロス日銀前	3,310,000	3,490,000	0.4	
＜地方都市部小計＞		4,690,000	5,030,000	-	
＜取得予定資産小計＞		22,610,000	23,610,000	2.7	2.7
＜取得済資産・取得予定資産合計＞		892,839,916	881,112,000	100.0	100.0

(注1) 上表においては、本書の日付現在における取得予定資産を含みます。

(注2) 上記の「取得（予定）価格」は、本投資法人と売主の間の売買契約に表示された数値であり、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除いています。

(注3) 上記の「価格」は、本書の日付現在保有物件については、平成23年6月30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。

なお、広島袋町ビルディング（追加取得分）については平成23年12月31日を価格時点とする株式会社谷澤総合鑑定所の不動産鑑定評価書に基づいています。また、西新宿三井ビルディング（追加取得分）及びシュロス日銀前については平成23年11月30日、東五反田スクエア、龍角散ビル及び新川崎三井ビルディング（追加取得分）については平成23年12月31日を価格時点とする大和不動産鑑定株式会社の不動産鑑定評価書に基づいています。

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、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仙台北町ビル、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広島立町ビル、広島袋町ビルディング、広島袋町ビルディング（追加取得分）
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、ゲートシティ大崎、三菱重工ビル、NBF南青山ビル、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、リバーシティM-SQUARE、NBF虎ノ門ビル、NBF ALLIANCE、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、日本橋兜町M-SQUARE、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豊洲チャナルフロント、NBF豊洲ガーデンフロント、NBF上野ビル、調布サウスゲートビル、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、博多祇園M-SQUARE、NBF熊本ビル、西新宿三井ビルディング（追加取得分）、東五反田スクエア、龍角散ビル、新川崎三井ビルディング（追加取得分）、シュロス日銀前

(注4) 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）合計に対する価格（不動産鑑定評価額）の比率の小数点第2位を四捨五入して求めています。

(注5) 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（予定）価格及び不動産鑑定評価額です。

(注6) 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。

(注7) ゲートシティ大崎の取得価格は平成18年4月24日及び平成23年3月31日の取得価格の合計額です。

(注8) 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。

(注9) 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。

(注10) 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。

(注11) 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。

(注12) 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。

(注13) 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。

(注14) 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。

(注15) 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。

C. エンジニアリングレポートにおける数値の抜粋

物件名称	報告書日付	長期修繕の費用見積合計 (千円) (注4)	地震リスク分析における予想 最大損失率 (PML) (%) (注5)
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 (注7)	平成23年11月11日	2,157,348	1.8
ゲートシティ大崎	平成22年11月30日	8,397,224	1.5
三菱重工ビル	平成22年12月20日	634,310	1.7
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23年3月24日	399,869	1.5
NBF南青山ビル	平成20年7月4日	787,152	4.7
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23年3月24日	1,062,068	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23年4月13日	1,091,603	1.6
GSKビル	平成19年8月8日	1,072,843	0.8
リバーシティM-SQUARE	平成22年11月19日	124,233	4.0
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8)	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8)	平成20年5月19日	250,990	3.4
東五反田スクエア	平成23年11月11日	135,053	2.0
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23年4月13日	405,781	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
日本橋兜町M-SQUARE	平成22年11月19日	32,306	6.4
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
龍角散ビル	平成23年11月11日	653,254	4.4
中野坂上サンブライトツイン (注8)	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
NBF上野ビル	平成22年3月19日	73,795	1.9
調布サウスゲートビル	平成22年11月29日	185,387	4.3
新川崎三井ビルディング (注7)	平成23年11月11日	9,324,091	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8)	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

物件名称	報告書日付	長期修繕の費用見積合計 (千円) (注4)	地震リスク分析における予想 最大損失率 (PML) (%) (注5)
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
シーノ大宮ノースウィング (注8)	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8)	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8)	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 (注7)	平成23年11月11日	499,425	3.1
シュロス日銀前	平成23年11月24日	30,670	3.6
博多祇園M-SQUARE	平成22年11月24日	106,767	0.1未満
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6)			1.6

(注1) 上表においては、本書の日付現在における取得予定資産を含みます。

(注2) 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。

(注3) エンジニアリングレポートは、本投資法人の持分にかかわらず各物件の全体につき作成されており、上表ではかかる全体の数値を記載しています。

(注4) 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。

(注5) 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。

但し、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。

(注6) 「地震リスク分析における予想最大損失率」の合計欄の「ポートフォリオPML」は、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12月8日付「ポートフォリオ地震リスク分析」による67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。

(注7) 西新宿三井ビルディング、新川崎三井ビルディング及び広島袋町ビルディングについては、追加取得分を含みます。

(注8) 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ィング、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。

D. 投資不動産及び信託不動産の賃貸状況

平成23年9月30日現在

地域	物件名称	総賃貸収入 (平成23年7月1日 ～平成23年9月30日) (千円)	総賃貸可能 面積 (㎡)	総賃貸 面積 (㎡)	稼働率 (%)	延べ テナント数
取得済資産						
東京 都心部	NBF日比谷ビル	739,219	27,576	27,166	98.5	85
	西新宿三井ビルディング (注10)	522,398	32,968	32,968	100.0 (97.5)	1 (30)
	西新宿三井ビルディング (追加取得 分) (注10)	1,910	125	125	100.0 (97.8)	1 (21)
	(合計)	524,309	33,092	33,092	100.0 (97.5)	1 (30)
	ゲートシティ大崎 (注10)	692,237	29,940	29,940	100.0 (91.7)	1 (65)
	三菱重工ビル	—	35,641	35,641	100.0	12
	芝NBFタワー	504,248	24,728	24,383	98.6	32
	NBFプラチナタワー	767,614	33,503	33,503	100.0	6
	NBF南青山ビル	223,021	9,630	9,520	98.9	9
	虎ノ門琴平タワー (注10)	430,169	16,848	16,848	100.0 (98.9)	1 (22)
	NBF日本橋室町センタービル	413,959	16,311	15,800	96.9	14
	中目黒GTタワー (注10)	451,141	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	257,806	14,874	14,717	98.9	47
	GSKビル	—	20,426	20,426	100.0	1
	リバーシティM-SQUARE	309,391	16,232	16,232	100.0	8
	NBF虎ノ門ビル	267,536	10,067	9,691	96.3	13
	興和西新橋ビルB棟 (注11)	—	10,088	10,061	99.7 (97.5)	2 (12)
	第2新日鐵ビル (注11)	—	17,338	17,338	100.0 (100.0)	2 (37)
	NBF ALLIANCE	135,932	4,043	4,043	100.0	8
	四谷メディカルビル (注10) (注11)	123,832	7,481	7,481	100.0 (83.2)	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	94,762	4,993	4,993	100.0	5
	NBF芝公園ビル (注11)	153,323	7,087	7,087	100.0	6 (17)
	NBF高輪ビル	154,802	10,458	10,458	100.0	6
	NBF赤坂山王スクエア	119,112	5,258	5,258	100.0	6
	NBF芝公園大門通りビル	72,054	3,428	3,428	100.0	7
	住友電設ビル	—	5,991	5,991	100.0	1
	NBF東銀座スクエア	117,539	4,871	4,871	100.0	8
	NBF小川町ビルディング (注10)	82,837	4,805	4,805	100.0 (100.0)	1 (13)
	日本橋兜町M-SQUARE	—	3,298	3,298	100.0	2
	NBF池袋タワー	95,820	5,652	5,652	100.0	13
	NBF池袋シティビル	87,646	5,127	4,758	92.8	10
＜東京都心部小計＞			428,534	426,228	99.5 (98.3)	312 (544)

地域	物件名称	総賃貸収入 (平成23年7月1日 ～平成23年9月30日) (千円)	総賃貸可能 面積 (㎡)	総賃貸 面積 (㎡)	稼働率 (%)	延べ テナント数
東京 周辺 都市部	中野坂上サンブライトツイン	550,781	32,082	32,082	100.0	9
	NBF豊洲キャナルフロント	530,413	36,638	36,154	98.7	9
	NBF豊洲ガーデンフロント	497,709	28,300	28,300	100.0	4
	NBF上野ビル	142,962	8,504	8,504	100.0	6
	調布サウスゲートビル	—	13,762	13,762	100.0	1
	新川崎三井ビルディング (注10)	430,514	27,924	27,924	100.0 (94.9)	1 (15)
	横浜STビル	319,941	20,030	18,641	93.1	91
	パレール三井ビルディング (注10)	143,002	12,545	12,545	100.0 (95.0)	1 (34)
	NBF厚木ビル	55,083	5,242	4,398	83.9	15
	つくば三井ビルディング	223,977	16,785	16,230	96.7	59
	NBF宇都宮ビル	64,132	6,160	5,702	92.6	38
	シーノ大宮ノースウィング	353,905	20,698	19,990	96.6	39
	NBF浦和ビル	50,641	3,455	3,123	90.4	12
	NBF新浦安タワー	289,755	22,846	22,608	99.0	41
	NBF松戸ビル	64,696	4,770	4,420	92.7	23
＜東京周辺都市部小計＞			259,740	254,382	97.9 (97.1)	349 (396)
地方 都市部	札幌エルプラザ	165,161	11,396	11,396	100.0	12
	NBF札幌南二条ビル	53,478	5,351	5,250	98.1	3
	NBF仙台本町ビル	83,152	7,567	6,962	92.0	9
	NBFユニックスビル	129,962	13,414	12,389	92.4	48
	NBF新潟テレコムビル	102,261	10,208	9,837	96.4	33
	NBF名古屋広小路ビル	125,440	9,873	9,694	98.2	23
	アクア堂島NBFタワー	350,315	21,917	21,339	97.4	46
	信濃橋三井ビルディング (注10)	288,190	25,314	25,314	100.0 (87.6)	1 (54)
	サンマリオンNBFタワー	192,653	14,954	14,027	93.8	29
	堺筋本町センタービル	123,733	11,438	10,073	88.1	40
	NBF堺東ビル	53,699	5,255	4,546	86.5	20
	アクア堂島東館	37,402	3,243	2,621	80.8	18
	NBF四条烏丸ビル	35,642	3,932	3,448	87.7	15
	NBF広島立町ビル	65,524	5,568	5,072	91.1	28
	広島袋町ビルディング	19,599	1,309	1,309	100.0	17
	博多祇園M-SQUARE	189,499	14,328	13,942	97.3	15
	NBF熊本ビル	97,066	7,934	7,801	98.3	15
＜地方都市部小計＞			173,000	165,020	95.4 (93.6)	372 (425)
＜取得済資産小計＞			861,274	845,629	98.2 (97.0)	1,033 (1,365)
取得予定資産						
東京 都心部	東五反田スクエア (注10)	174,341	6,166	6,166	100.0 (100.0)	1 (6)
	龍角散ビル	96,078	5,332	5,332	100.0	9
＜東京都心部小計＞			11,498	11,498	100.0 (100.0)	10 (15)
東京 周辺 都市部	新川崎三井ビルディング (追加取得分) (注10)	169,758	11,967	11,967	100.0 (94.9)	1 (15)
＜東京周辺都市部小計＞			11,967	11,967	100.0 (94.9)	1 (15)
地方 都市部	広島袋町ビルディング (追加取得分)	36,736	2,618	2,618	100.0	17
	シュロス日銀前	76,123	6,012	5,760	95.8	16
＜地方都市部小計＞			8,630	8,377	97.1	33
＜取得予定資産小計＞			32,095	31,843	99.2 (97.3)	44 (63)
＜取得済資産・取得予定資産合計＞			893,369	877,472	98.2 (97.0)	1,059 (1,396)

- (注1) 上表においては、本書の日付現在における取得予定資産を含みます。
- (注2) 上表の数値は、特段の記載がない限り、本投資法人又は信託受託者を賃貸人とする賃貸借契約に関するものです（当該賃貸借契約に基づく転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。
- (注3) 上表の「総賃貸収入（平成23年7月1日～平成23年9月30日）」とは、特段の記載がない限り、本書の日付現在保有不動産については、平成23年7月1日から平成23年9月30日までの営業収益の合計です。
- 西新宿三井ビルディング（追加取得分）、東五反田スクエア、龍角散ビル、新川崎三井ビルディング（追加取得分）、広島袋町ビルディング（追加取得分）及びシュロス日銀前については売主から受領した資料に基づいてすべてのテナントとの間の賃貸借契約に記載された1ヶ月分の賃料及び共益費を合計した金額を基に算出した3ヶ月分相当の金額を、千円未満を切り捨てて表示しています。
- (注4) 上表の「総賃貸収入（平成23年7月1日～平成23年9月30日）」が「－」となっている物件については、一のテナントとの賃貸借契約に記載された月額契約賃料が当該物件のすべてのテナントとの間の賃貸借契約に記載された月額契約賃料合計の80%以上を占めており、かかるテナントから月額契約賃料を開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。
- また、三菱重工ビルの総賃貸収入について「－」となっていますが、平成23年9月1日に取得しているため、平成23年9月1日～平成23年9月30日までの営業収益で計上しています。
- (注5) 上表の「総賃貸可能面積」、「総賃貸面積」、「稼働率」及び「延べテナント数」については、特段の記載がない限り、平成23年9月30日現在の数値を記載しています。
- なお、各時点においてテナントから解約予告を受けている場合でも、「総賃貸面積」及び「延べテナント数」に含めています。他方、入居申込を受けている場合には、「総賃貸面積」及び「延べテナント数」に含めていません。
- (注6) 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。
- (注7) 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。
- (注8) 上表の「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」はともに小数点未満を四捨五入しています。
- (注9) 上表の「稼働率」とは、各物件の「総賃貸可能面積」に占める「総賃貸面積」の割合（小数点第2位を四捨五入）を示しています。
- (注10) 西新宿三井ビルディング、西新宿三井ビルディング（追加取得分）、ゲートシティ大崎、虎ノ門琴平タワー、中目黒G Tタワー、四谷メディカルビル、東五反田スクエア、NBF小川町ビルディング、新川崎三井ビルディング、新川崎三井ビルディング（追加取得分）、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貸借（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。
- (注11) 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貸借（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。
- (注12) 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、その持分にかかわりなく、所有又は区分所有の対象全体についての数値を記載しています。
- なお、西新宿三井ビルディング（追加取得分）及び新川崎三井ビルディング（追加取得分）については、それぞれ西新宿三井ビルディング及び新川崎三井ビルディングとあわせて三井不動産株式会社1社に転貸借しているため、「延べテナント数」は「1」と記載しています。

E. 取得資産の担保提供の状況
該当事項はありません。

4. 投資リスク

以下は、参照有価証券報告書「第一部ファンド情報／第1ファンドの状況／3 投資リスク」に記載されたリスクの全文を記載しています。なお、参照有価証券報告書提出日後、その内容について変更又は追加があった箇所を下線で示しています。

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本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、参照有価証券報告書「第一部ファンド情報／第1ファンドの状況／5 運用状況／（2）投資資産／②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、その結果として、投資した金額を回収できなくなる可能性があります。

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

各投資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
- （カ）投資法人の合併に関するリスク

（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) 有害物質又は放射能汚染等に関するリスク
 - (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、電氣的事故、機械的事故その他偶然不測の事故に関するリスク
 - (ソ) 地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火、津波、液状化等に関するリスク
 - (タ) 不動産の偏在に関するリスク
 - (チ) テナントの信用力及び賃料未払に関するリスク
 - (ツ) テナント集中に関するリスク
 - (テ) 転貸に関するリスク
 - (ト) 不動産に係る所有者責任に関するリスク
 - (ナ) 不動産の運用費用等に関するリスク
 - (ニ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク
 - (ヌ) 民法上の組合の組合員となることに関するリスク
 - (ネ) 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
 - (ノ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
 - (ハ) 法令の改正等に関するリスク
 - (ヒ) 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) 取得資産を組み入れることができないリスク

(7) 投資リスクに対するリスク管理体制について

(8) 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

本投資法人は参照有価証券報告書「第一部ファンデ情報／第1ファンドの状況／2投資方針／(3)分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無、金額及びその支払いは、いかなる場合においても保証されるものではありません。

(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

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。

(カ) 投資法人の合併に関するリスク

本投資法人が他の投資法人と合併する場合、本投資法人の資産運用ガイドラインに定めるポートフォリオ構築方針とは異なる資産構成や、総資産負債比率が上昇し資金調達条件に変化が生じることがあります。また、合併に反対する投資主から自己の有する投資口を公正な価格で買い取ることを請求される可能性があり（投信法第149条の3第1項、第149条の8第1項、第149条の13第1項）、かかる請求がなされた場合、本投資法人の財務状況に悪影響を及ぼす可能性があります。他方、本投資法人が投信法第149条の7第2項に定める簡易合併の手续により同条第1項の投資主総会の承認を受けずに合併を行う場合、本投資法人の投資主は当該合併に反対する場合においても買取請求権を行使することはできません（投信法第149条の7第2項、第149条の8第1項）。さらに、本投資法人が合併した後において期待されたメリットが得られる保証はなく、想定外の費用や負担が生じる可能性もあります。これらの結果、本投資法人の投資主に損害を及ぼす可能性があります。

(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也没有ありません。

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になります。

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が、資産の取得等に伴い、60%を超えることがあります（参照有価証券報告書「第一部ファンド情報／第1ファンドの状況／2投資方針／（1）投資方針／②投資態度／（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、参照有価証券報告書「第一部ファンド情報／第1ファンドの状況／2投資方針」に記載の投資方針に従い、継続的に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（参照有価証券報告書「第一部ファンド情報／第1ファンドの状況／2投資方針／（1）投資方針／②投資態度／（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す、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

さらに、本投資法人のキャッシュフロー、金利情勢その他の理由により、本投資法人が保有する運用資産を処分しなければ借入れ及び投資法人債の返済ができなくなる可能性があります。この場合本投資法人の希望しない時期及び条件で運用資産を処分せざるを得ない状況も想定され、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

本投資法人が借入れ又は投資法人債について債務不履行となった場合、それらの債権者により本投資法人の資産に対して仮差押え等の保全処分や差押え等の強制執行が行われることがあり、とともに、本投資法人に対して破産手続等の倒産手続の申立が行われる可能性があります。

(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社長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N

B F 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N B F 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N B F 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N B F 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N B F 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N B F 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、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N B F 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23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7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23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、第11回及び第12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23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。また、そのそれぞれの立場において、自己又は第三者の利益を図ることが可能です。また、以上の会社の子会社又は関連会社が何らかの立場（例、運用不動産の賃借人、管理業務受託者、出資者等）で本投資法人に関与する可能性があります。また、以上の各社以外の会社も、本投資法人に将来関与する可能性があります。その立場において、自己又は第三者の利益を図ることが可能です。

しかし、投信法上、一般事務受託者や資産保管会社は、本投資法人のため忠実に、かつ本投資法人に対し、善良な管理者の注意をもって事務ないし業務を遂行することが義務づけられて

います（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、参照有価証券報告書「第二部投資法人の詳細情報／第4 関係法人の状況」をご参照下さい。

（コ）本投資法人の投資方針の変更に關するリスク

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、これらが変更される可能性があります。

（サ）敷金・保証金の利用に關するリスク

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みなされるリスク）。

（3）不動産に關するリスク

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、取引コスト等に關するリスク

一般的に、不動産は代替性がない上、流動性が低く、またそれぞれの物件の個性が強いため、類似の物件が類似の価格で売買されとは限らず、不動産鑑定士による鑑定評価や関係者との交渉等、売却及び取得に多くの時間と費用を要します。本投資法人は保有する不動産等からの収益獲得を主な目的としており、かかる不動産の売買に予想よりも多くの時間と費用が費やされた場合又は不動産が取得若しくは売却できなかった場合若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ます、その結果、本投資法人の投資方針に従った運用ができず、収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(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。

隣地の所有者若しくは占有者からの境界確認書その他境界を確定させる書面が取得できない場合、又は境界標の確認ができないまま当該不動産を取得する場合には、後日、このような不動産を処分するときに事実上の障害が発生する可能性や、境界に関して紛争が発生し、所有する土地の面積の減少、損害賠償責任の負担等、これらの不動産について予定外の費用又は損失が発生する可能性があります。同様に、越境物の存在により、不動産の利用が制限され、賃料に悪影響を与える可能性や、越境物の除去費用等の追加負担が本投資法人に発生し、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。

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及しようとしても、売主の損害賠償責任又は瑕疵担保責任の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」Ⅰ）。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続の履践等、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続の履践等、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ったり、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の間の賃貸借契約が終了し、転貸権限を喪失した場合において、本投資法人のテナントに対する債務不履行を構成する可能性があります。

(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、参照有価証券報告書「第一部ファンド情報／第1ファンドの状況／2投資方針／（1）投資方針／②投資態度／（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す。但し、当該未稼働資産の引渡直後において引渡済の未稼働資産（稼働資産となった未稼働資産を除きます。）の契約上の取得価格の合計が、直近の決算日における本投資法人の貸借対照表上の資産総額の10%を超えない範囲に限りです。

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。

- ①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
- ②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
- ③開発コストが当初の計画を大きく上回る可能性
- ④天変地異により開発が遅延、変更又は中止される可能性
- ⑤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
- ⑥開発過程において事故が生じる可能性
- ⑦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）有害物質又は放射能汚染等に関するリスク

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として認められる場合には、その土地の所有者、管理者又は占有者等は、かかる汚染の除去及び拡散の防止その他必要な措置を講じるよう命じられることがあります（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。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は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。

また、原子力発電所の事故等により、運用不動産又はその所在周辺地域において、放射能汚染又は風評被害が発生し、当該地域における社会的ないし経済的活動が阻害され、その結果、当該運用不動産の収益性や価値が大幅に減少する可能性があります。その他、原子力発電所の事故処理に長期間を要することとなる場合、当該運用不動産の所在する地域だけでなく、不動産市場や金融市場、さらには日本経済全体も影響を受けることとなり、それがひいては本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

（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なかった場合には、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、液状化等に関するリスク

地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火、津波、液状化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、液状化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、参照有価証券報告書「第一部ファンド情報／第1ファンドの状況／2投資方針／（4）投資制限」に記載された投資方針を定めているため、不動産等が東京都心部及び東

京周辺都市部に偏在する可能性があります。従って、特に東京都心部及び東京周辺都市部における地震その他の災害、稼働率の低下、賃料水準の下落等が、本投資法人の収益に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) テナントの信用力及び賃料未払に関するリスク

テナントの財務状況が悪化し、又はテナントが破産手続、会社更生手続その他の倒産手続の対象となった場合には、賃料の支払が滞る可能性があります。延滞賃料・共益費等（原状回復費用その他のテナントによる損害金を含みます。）の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超えると、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、テナントが倒産手続の対象となった場合には、解約制限の定めのある賃貸借契約であっても、倒産法に基づいて、管財人等により、契約が解除されることがあります。

本投資法人では、新規のテナントを入居させるに当たって、一定の信用調査を行います。かかる調査が完全であるとは限らず、また、入居後に財務状況が悪化することもあり、リスクを完全に防ぐことはできません。なお、後記「(ツ) テナント集中に関するリスク」もご参照下さい。

(ツ) 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。

(テ) 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。

(ト) 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は、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。

(ナ) 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。

(ニ) 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を負う場合があります。

(ヌ) 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（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。

(ネ) 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。

(ノ) 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。

(ハ) 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。

(ヒ) 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は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こと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「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」Ⅱ（2）④）としています。本投資法人は、本書提出日現在において、上記内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産取得税及び登録免許税の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

(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若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こと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になります。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になります。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す。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) 取得予定資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、本書提出日後、前記「2. 不動産等の取得について」に記載の取得予定資産の取得を予定しています。

しかし、本書提出日以降、売買契約において定められた条件が成就しない場合等においては、取得予定資産を取得することができない可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産を取得するための努力を行う予定ですが、短期間に投資に適した物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得できず、かつかかる資金を有利に運用できない場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(7) 投資リスクに対するリスク管理体制について

上記の様々なリスクに鑑み、本投資法人及び資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関し、以下のような体制により、投資運用に関するリスクの回避及び最小化を図っています。本投資法人及び資産運用会社は可能な限り、本投資証券への投資に関するリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、これらの措置が結果的に十分な成果を収めるとの保証はありません。

①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は的確に情報を入手し、執行役員の業務執行状況を監督できる体制となっています。同時にかかる報告により、本投資法人は、資産運用会社の利害関係人等との取引について、利益相反取引のおそれがあるかどうかについての確認を行い、利益相反等に係るリスクの管理に努めています。

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）。

このほか、本投資法人は内部者取引管理規則を定めて、役員によるインサイダー類似取引の防止に努めています。詳細は、前記「(2) 商品設計及び関係者に関するリスク／(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」をご参照下さい。

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。

②資産運用会社について

資産運用会社は、上記のような様々なリスクについて、複数の異なる目線から重層的な検証を行うことで実効性のあるリスク管理体制を整備し、また、コンプライアンス上の問題にも対応できる体制を整備しています。

(ア) 資産運用ガイドラインの遵守によるリスク管理

資産運用会社は、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には、資産の運用・取得・売却方針、資金の調達・運用方針、会計税務・分配方針、情報開示方針、利益相反のおそれがある取引に対する基本方針等が定められており、これらを遵守することにより、リスクの管理に努めています。

(イ) 意思決定プロセスにおける検証と確認

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。特に資産運用会社の利害関係人等を相手方とする不動産等資産の取得等をコンプライアンス委員会の審議議案ないしは報告事項とすることで、利益相反取引のおそれがあるかどうかについての確認等、コンプライアンスに係る確認を行います。

(ウ) コンプライアンスに関する取組み

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」に基づき、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。

(エ) リスク管理に関する取組み

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。なお、リスク管理会議の概要は必要に応じて資産運用会社の取締役会及び本投資法人の役員会にも報告されます。

(オ) 内部監査の実施

コンプライアンス・オフィサーは内部監査業務の責任者として、内部監査を実施します。

(カ) インサイダー類似取引の防止

「内部者取引管理規程」を定めて、役員及び従業員によるインサイダー類似取引の防止に努めています。詳細は、前記「(2) 商品設計及び関係者に関するリスク／(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」をご参照下さい。

(8) 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。

5. 課税上の取扱い

本書の日付現在、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。

① 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（平成23年10月1日以後に支払を受けるべき利益の分配については3%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。また、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間、源泉徴収される利益の分配に係る所得税の額に対して2.1%の税率により復興特別所得税が源泉徴収されます。

- 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25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25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26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26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26年1月1日から平成28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。なお、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの各年分の株式等に係る譲渡所得等に課される所得税の額に対して2.1%の税率により復興特別所得税が課されます。

- A. 上記の税率は、平成25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25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26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26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26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。

② 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25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26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。また、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間、源泉徴収される利益の分配に係る所得税の額に対して2.1%の税率により復興特別所得税が源泉徴収されます。源泉徴収された復興特別所得税は、復興特別法人税の額から控除されます。

（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。

③ 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号ロ（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. 投資口の発行価額の総額のうちに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7月1日から平成25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5分の2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。

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

※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）

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

日本ビルファンド投資法人本店

（東京都千代田区丸の内一丁目9番1号）

株式会社東京証券取引所

（東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1. 投資主名簿への記載又は記録の手續、取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人の名称及び住所並びに手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人又は投資主名簿等管理人である中央三井信託銀行株式会社に対して投資口の名義書換を直接請求することはできません。また、本投資口については、投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関である株式会社証券保管振替機構が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替（譲渡人の口座における保有欄の口数を減少させ、譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うことになります（振替法第228条、第140条）。なお、本投資口の譲渡は、本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）。投資主名簿に係る取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人の名称及び住所並びに手数料は次のとおりです。

取扱場所	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社 本店
取次所	該当事項はありません。
投資主名簿等管理人の住所及び名称	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
手数料	該当事項はありません。

2. 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3. 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4. その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

投資主総会の開催時期、場所及び手續

本投資法人の投資主総会は原則として2年に1回以上開催されます。開催時期については確定していません。開催場所は東京都区内です。投資主総会は、投資主総会の日の2ヶ月前までに公告を行い、かつ当該日の2週間前までに各投資主に対して書面で通知を発する方法により招集されます（投信法第91条第1項）。

第 2 【その他】

該当事項はありません。