

【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25年 1 月 7 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 三竿 公彦

【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 4, 220, 375, 000円

(注) 発行価額の総額は、平成24年12月25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、その所有者を「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】

5,000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与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		5,000口	
払込金額		4,220,375,000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	代表執行役社長 永井浩二	
	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24年6月30日現在)	2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24年12月25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】

4,220,375,000円

(注) 発行価額の総額は、平成24年12月25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25年1月16日(水)から平成25年1月22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25年2月5日(火)

(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、一般募集における払込期日の繰り上げ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の払込期日の5営業日後の日であり、申込期間が最も繰り上がった場合は、「平成25年1月30日(水)」となることがありますのでご

注意下さい。

(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25年2月6日（水）

（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、一般募集における払込期日の繰り上げに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の払込期日の6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25年1月31日（木）」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）

三井住友信託銀行株式会社 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4,220,375,000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62,461,550,000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. 不動産等の取得及び売却について」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。以下同様です。）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資金に充当します。

（注） 上記の手取金は、平成24年12月25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25年1月7日（月）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74,000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5,000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下さい。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第22期（自平成24年1月1日 至平成24年6月30日）平成24年9月27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24年10月12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24年9月27日付の有価証券報告書及び平成24年10月12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／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日に国内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着実に成長を続けており、本書の日付現在、保有物件数71物件・資産規模9,745億円（取得価格の合計）（第24期（平成25年6月期）取得予定の不動産等を含み、売却予定資産を除きます。以下、同様です。）と国内最大のJ－REITです。

(2) 本投資法人の特徴

本投資法人は、主に下記の特徴を持った投資法人です。

①規模の優位性

本投資法人は、平成13年5月23日（以下、「運用開始時」といいます。）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、その後約11年の間に物件数71物件、資産規模9,745億円へと成長を実現しており、J－REIT最大の資産規模を誇っています。

また、本投資法人は、この規模の優位性を活かすことにより、エリア分散・テナント分散が図られた強固なポートフォリオを構築し不動産賃貸事業を安定させるとともに、大型優良物件等に積極的に投資することが可能となっています。

一般的に国内外の機関投資家が重要視する流動性の観点でも、投資口の時価総額は平成24年10月31日現在、5,253億円とJ－REIT最大となっており、日本の機関投資家だけではなく海外の機関投資家も拡大しています。

②充実したポートフォリオ

本投資法人は、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指すという基本方針のもと、資産規模を拡大しながら充実したポートフォリオを築いています。

投資エリアについては、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でポートフォリオ全体の70%以上を目途に運用することを定めており、上場時からこれに沿った投資を行っています。

一方、地震、空室等による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。

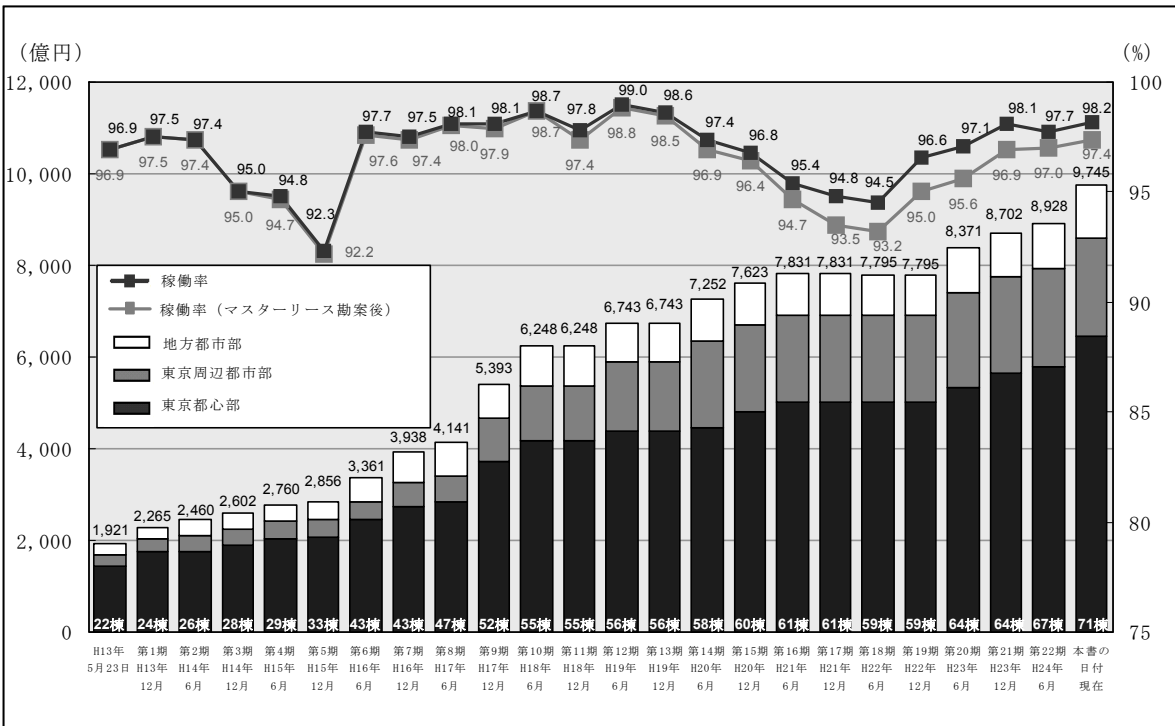
この充実したポートフォリオの構築により、本書の日付現在98.2%の稼働率を実現しています。さらに、高い稼働率を維持するとともにテナントの分散にも努め、運用開始時には374件であったテナント数は、本書の日付現在では1,120件となっています。

a. ポートフォリオの状況

	運用開始時 (平成13年 5 月 23 日)	第22期末 (平成24年 6 月 30 日)	本書の日付現在 (注)
物件数	22物件	67物件	71物件
運用資産規模 (取得価格の合計)	1, 921億円	8, 928億円	9, 745億円
稼働率	96. 9%	97. 7%	98. 2%
テナント数	374件	1, 080件	1, 120件

(注) 本書の日付現在の稼働率・テナント数は平成24年 9 月 30 日を記載時点とし、平成24年11月 1 日に取得した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。但し、セレスティン芝三井ビルディングについては、平成24年 9 月 30 日時点における契約済の数値を記載しています（以下、同様です。）。

b. 資産規模・稼働率・エリア分散の推移



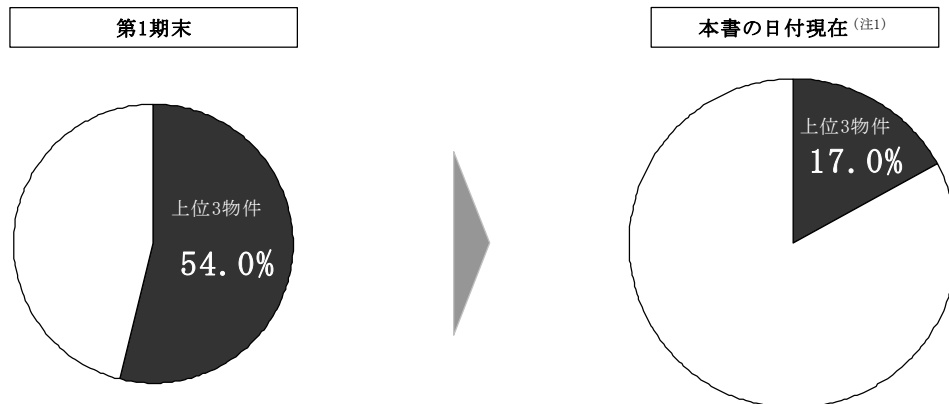
- (注1) 第7期（平成16年12月期）中において、保有資産のうち、4物件（取得価格合計6,414百万円、不動産等売却益合計937百万円）を売却しました。
- (注2) 第10期（平成18年6月期）中において、保有資産のうち、1物件（取得価格1,826百万円、不動産等売却益684百万円）を売却し、また、交換により1物件（取得価格74,131百万円、不動産等交換差益750百万円）を売却し、5物件を取得しました（JFEビルと5物件の交換取引）。
- (注3) 第14期（平成20年6月期）中において、保有資産のうち、2物件（取得価格合計4,305百万円、不動産等売却益合計868百万円）を売却しました。
- (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) 第24期（平成25年6月期）中において、保有資産のうち、1物件（取得価格11,972百万円、不動産等売却益2,062百万円）を売却する予定です。
- (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。））、神奈川県、埼玉県、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）

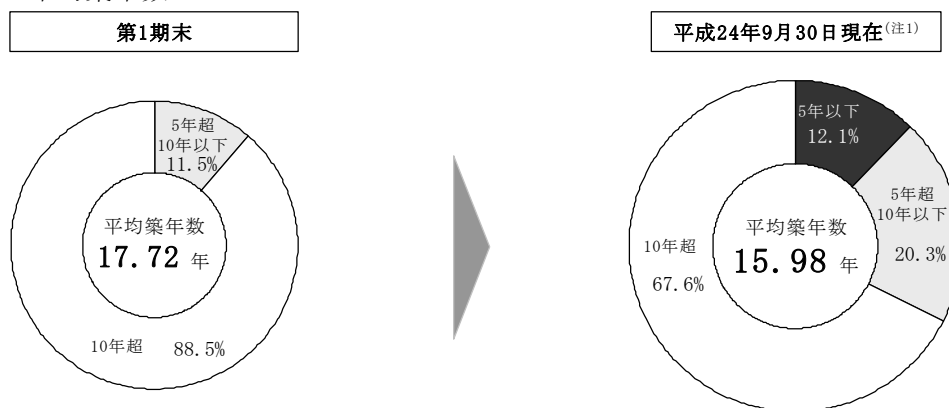
c. ポートフォリオの質の向上

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。

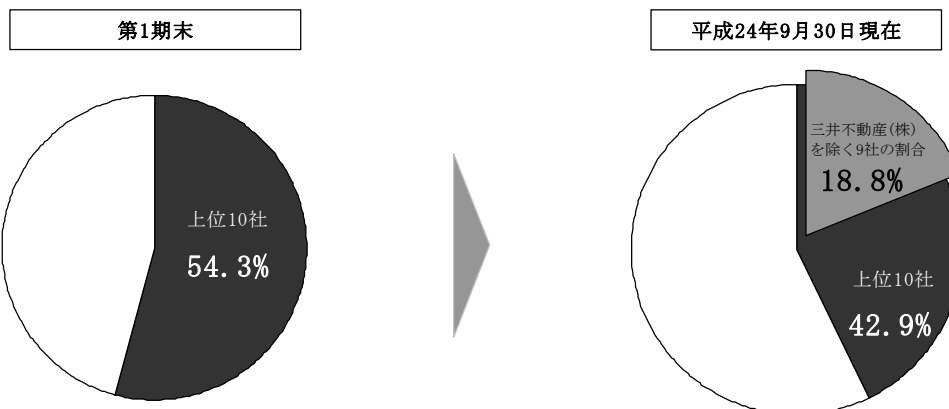
・物件集中リスクの分散 ^(注2)



・平均築年数 ^(注3)



・テナントリスクの分散 ^(注4)



・ポートフォリオPML ^(注5)

第1期末

4.8%



平成24年12月4日現在 ^(注6)

1.6%

(注1) 本書の日付現在における取得予定資産を含み、売却予定資産は除きます。

総賃貸面積は平成24年9月30日現在保有物件については平成24年9月30日を記載時点としています。

平成24年11月1日に取得した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平成24年9月30日を記載時点としています。但し、セレスティン芝三井ビルディングについては、平成24年9月30日時点における契約済の数値を記載しています。

(注2) 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3) 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4) 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。）。

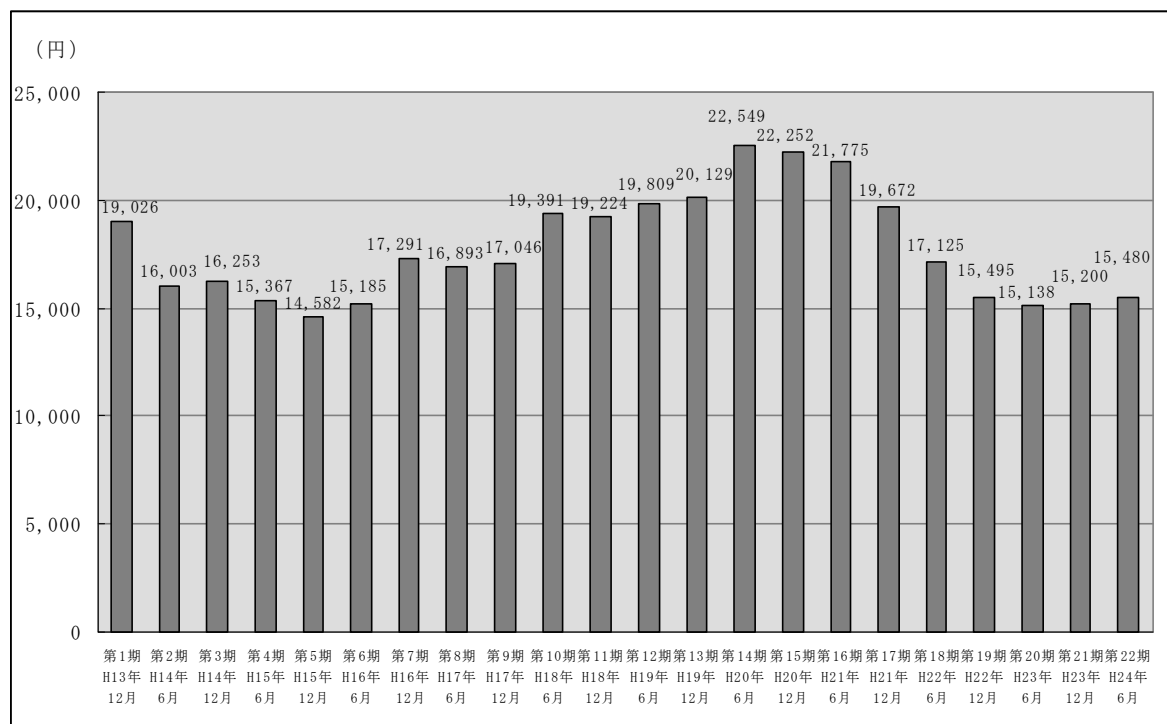
(注5) ポートフォリオにおいて生じる最大規模の損失率を示しています。

(注6) 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。

③分配金実績

- ・ 上場以来22期に及ぶ着実な利益分配を実施
- ・ 第22期（平成24年6月期）の1口当たり分配金実績は15,480円

1口当たり分配金の推移



④財務の安定性

財務における基本方針として、総資産負債比率のターゲットを40%から50%（上限の目処60%）、長期固定金利比率のターゲットを80%から90%を目途とし、将来の金利上昇やリファイナンスリスクにも耐えうる強固な財務基盤を確保するとともに、柔軟な財務運営を行っています。

具体的には、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による調達を進めています。さらに、一時期に返済期限が集中しないよう、返済期間を分散させています。

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手段の確保といった観点から総額600億円を設定しています。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24年11月1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345億円となっています。

また、投資法人債も12回の発行実績があり、本書の日付現在の残高は600億円となっています。今後も、資金調達基盤の拡充の観点から引続き投資法人債の発行に取り組んでいきます。

a. 主な財務指標

総資産負債比率（注2）	46.8%
長期固定金利比率（注3）	84.0%
平均調達金利	1.45%
長期有利子負債の平均残存年数	4.25年
取引金融機関数	25社

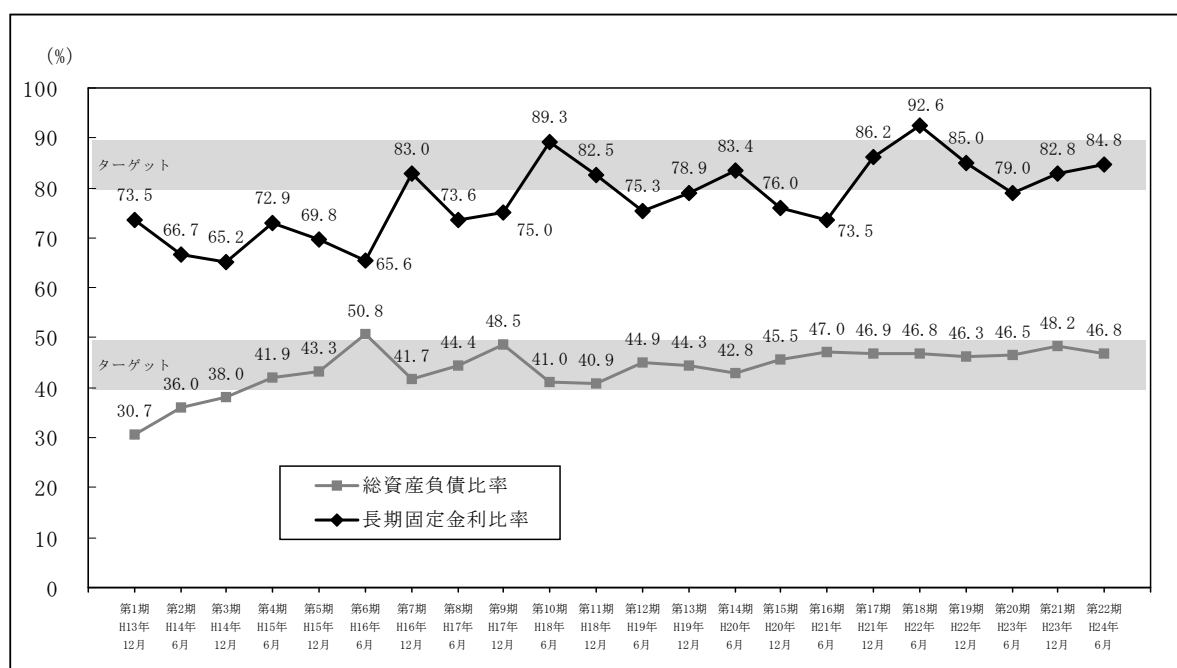
（注1）総資産負債比率は平成24年6月30日現在、その他の指標は平成24年11月1日現在の数字です。

（注2）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

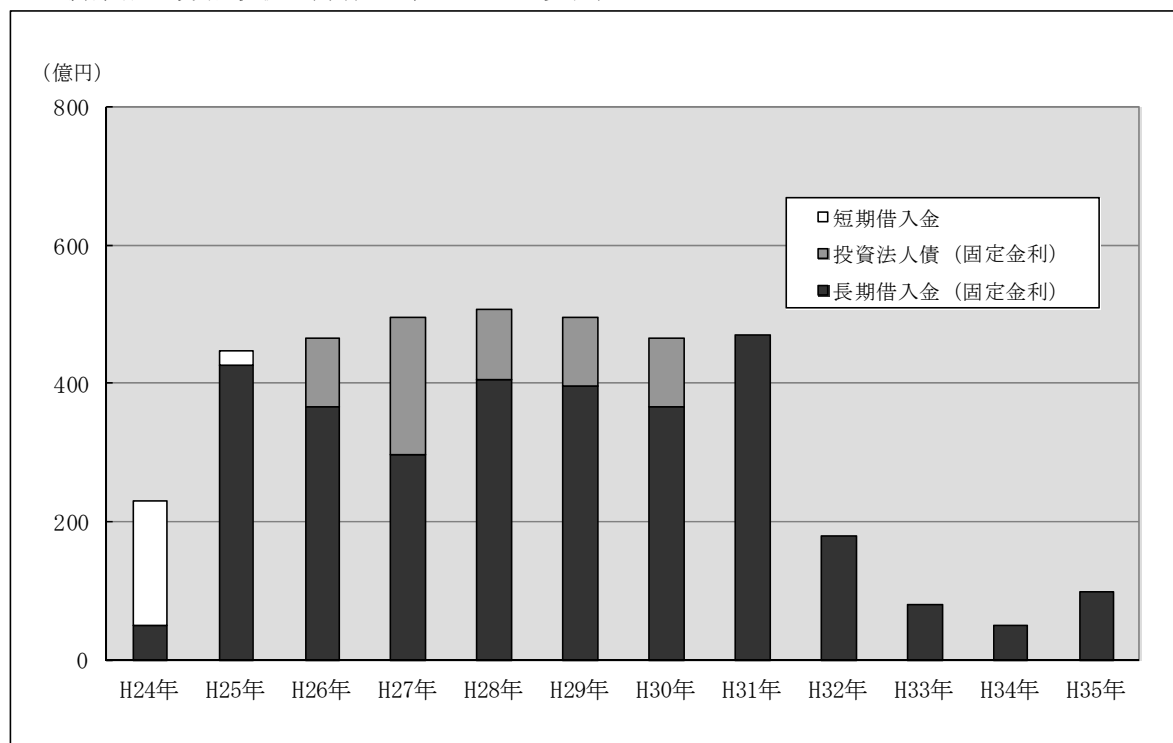
（注3）長期固定金利比率＝長期固定有利子負債（3,358.75億円）※／有利子負債合計（3,996.25億円）

※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。

b. 総資産負債比率・長期固定金利比率の推移



c. 返済期限の分散状況（平成24年11月1日現在）



d. コミットメントラインの概要（平成24年11月1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26年3月18日 (3年)	1行
合計600億円	-	-

e. 信用格付の状況

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
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
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：A2 格付の見通し：安定的

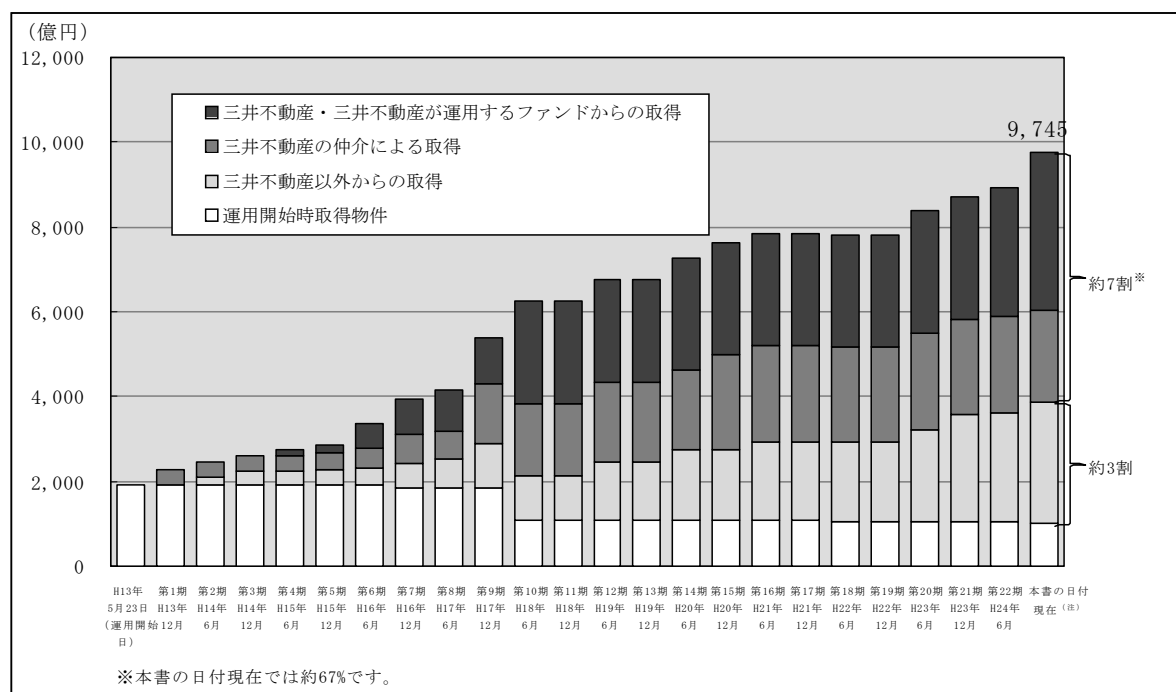
⑤三井不動産株式会社とのコラボレーション

本投資法人のメインスポンサーである三井不動産株式会社は、国内有数の不動産会社であり、本投資法人は同社のノウハウを最大限活用しています。

物件の取得においては、同社及び同社が運用するファンドの保有する物件や同社の情報により競争力の高い物件を取得しています。本投資法人の上場後の取得ルート別の内訳では、同社及び同社の運用するファンドからの取得と同社の仲介による取得が約7割（本書の日付現在では約67%）を占めています。

また、同社の営業力を活かし、新規のテナントの誘致を行う一方で、同社の情報や不動産管理ノウハウを活用しテナントのニーズに応えています。

資産規模（取得価格の合計）の推移（取得ルート別）



(3) オフィスビル賃貸マーケットについて

欧州債務危機や中国経済の減速懸念など世界的に経済情勢は変化しており、また、国内では円高やデフレ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需要は一時的に後退しましたが、平成22年以降は需要が回復傾向にあります。

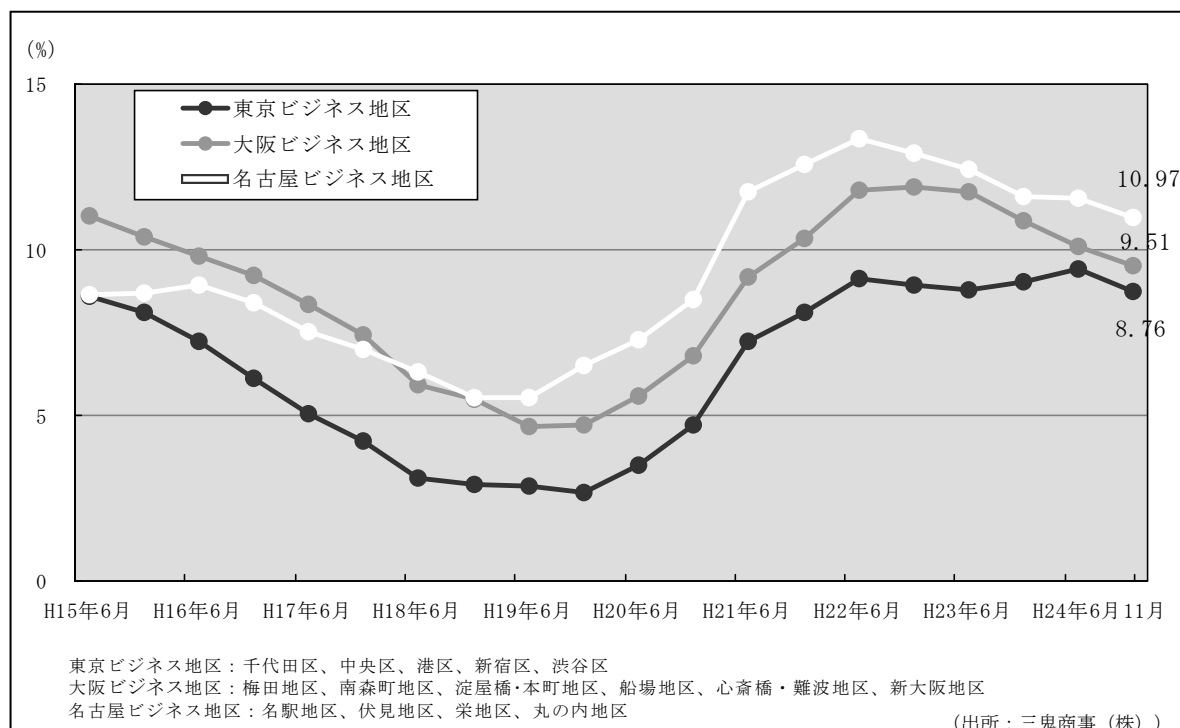
一方で平成24年には、東京におけるオフィスビルの大量供給の影響により、特にオフィスビルの竣工が集中した上期には空室率が上昇しましたが、新規供給が落ち着いた平成24年7月以降は空室率の改善が見られるようになりました。足許においては、賃料の下方調整が進んだこと等により、新規入居や企業の統合によるテナントの移転等の動きが現れ始めており、オフィスビルに対する需要は増加基調となっています。特に東京都心部など好立地にあり、耐震性能を含め高いスペックを有する大型優良物件については、稼働率の底入れ感が見られるようになりました。

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22期（平成24年6月期）末には97.7%、本書の日付現在では98.2%と着実に改善し、高い水準を維持しています。解約率についても、第17期（平成21年12月期）には5.8%まで高まりましたが、第

19期（平成22年12月期）に2.3%まで低下し、その後は安定的に推移しており、第23期（平成24年12月期）は1.8%と見込んでいます。

また、不動産取得市場においては、オフィスビル賃貸マーケットの回復期待等を背景に、平成23年以降活発な取引が行われており、足許においてもJ－R E I Tを中心に取引事例の増加が見受けられるようになっていきます。本投資法人においては、オフィスビル賃貸マーケットの改善が伺われることから、本投資法人が投資対象とする競争力の高い物件を取得していきたいと考えています。

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



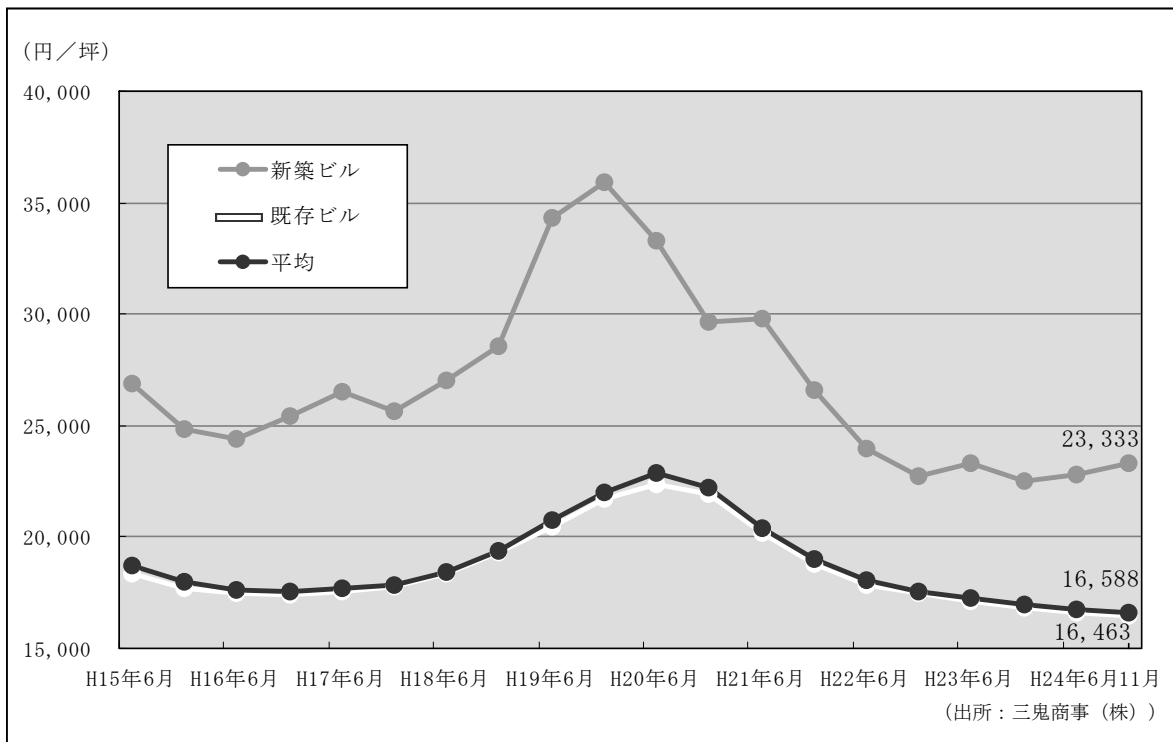
(注) 調査対象ビルは以下のとおりです。

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。

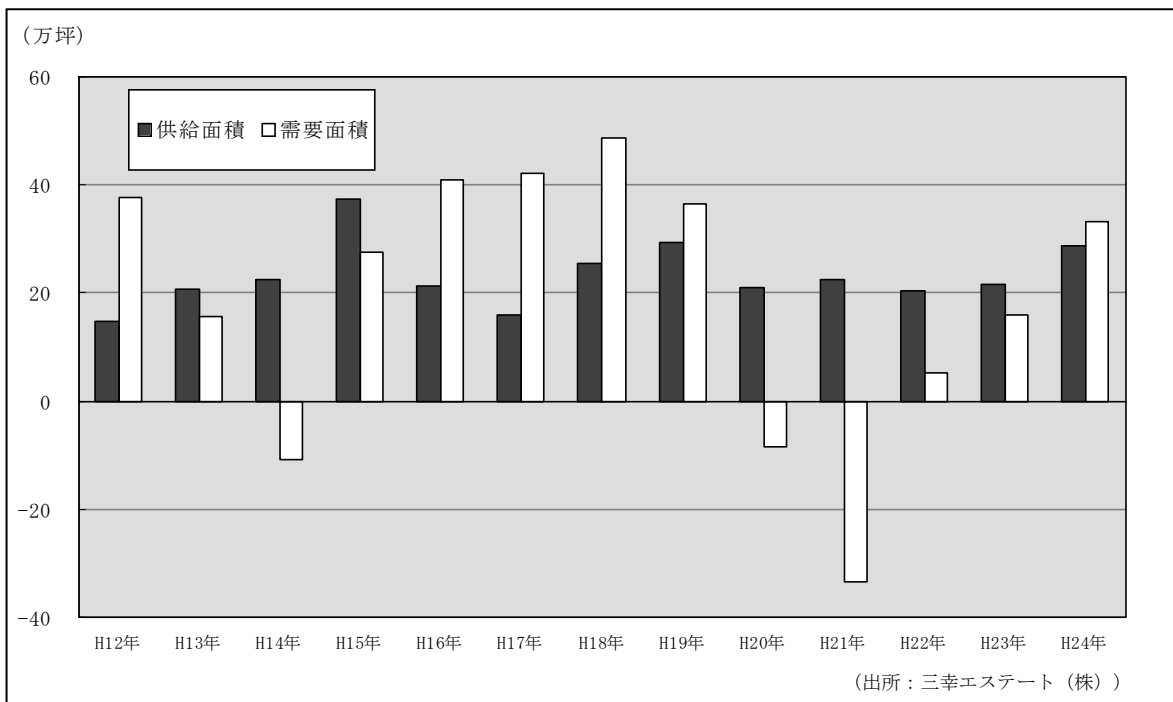
名古屋ビジネス地区の調査対象ビルは、同地区内にある延床面積500坪以上の主要貸事務所ビルです。

b. 東京ビジネス地区の平均募集賃料の推移



(注) 東京ビジネス地区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。

c. 東京23区のオフィスビルの供給と需要（ネットアブソープション）の推移

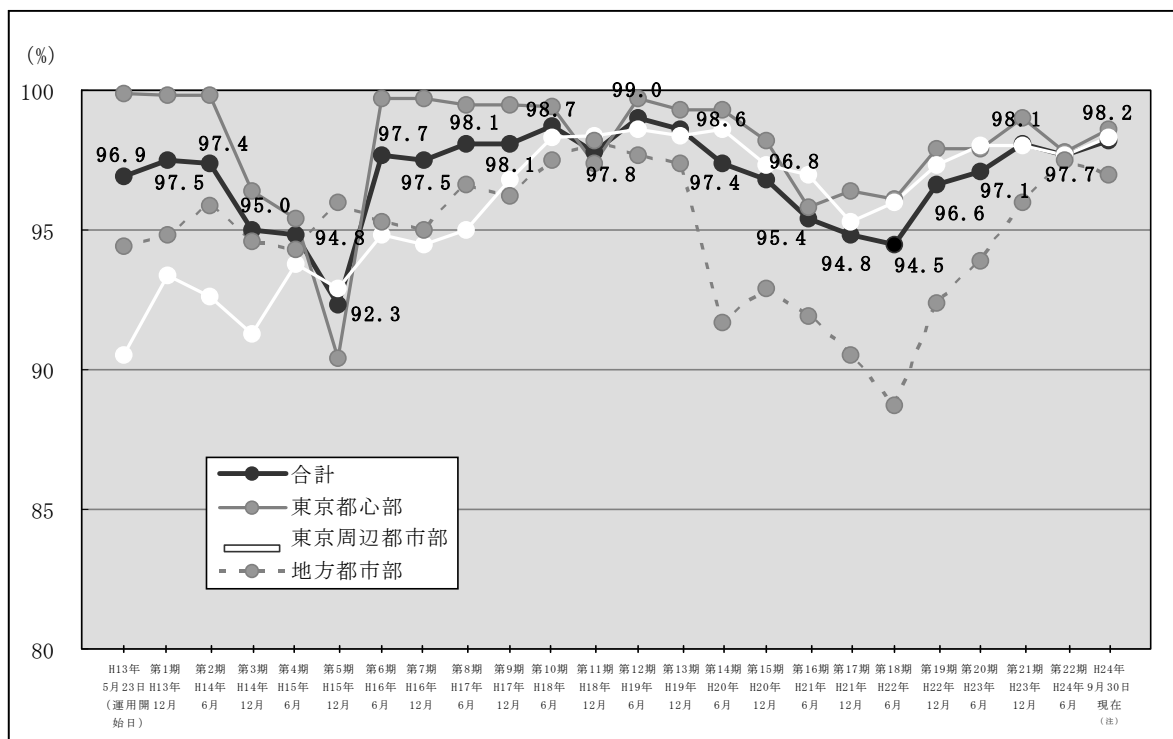


(注) 供給面積は竣工した新築ビルの貸付面積の合計です。

需要面積（ネットアブソープション）＝「期初竣工済募集面積」＋「新規供給面積（期中に竣工した新築ビルの貸付面積）」－「期末竣工済募集面積」です。

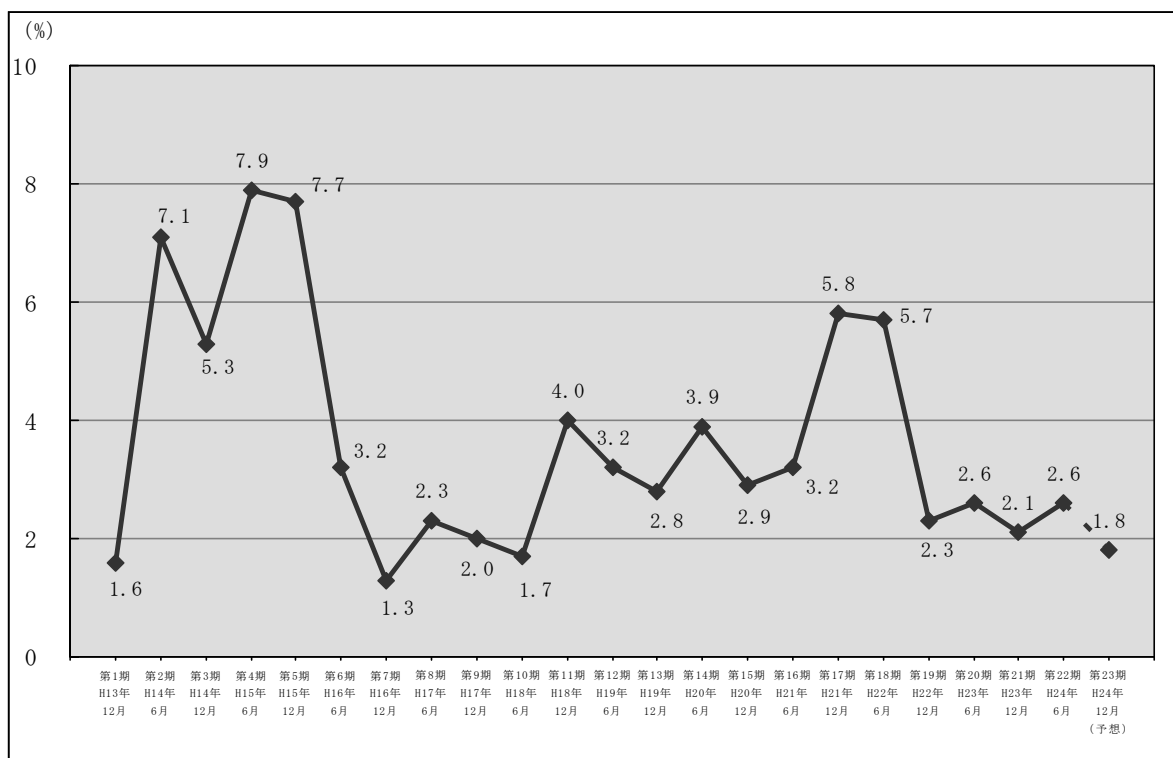
平成24年は10月までの累計です。

d. 本投資法人の稼働率の推移



(注) 稼働率は平成24年9月30日を記載時点とし、平成24年11月1日に取得した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。但し、セレスティン芝三井ビルディングについては、平成24年9月30日時点における契約済の数値を記載しています。

e. 本投資法人の解約率の推移



(注) 解約率は、各決算期末における賃貸借契約の合計面積に対する、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面積が占める割合です。但し、第23期（平成24年12月期）については、平成24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面積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面積をもとに算出していますので確定値ではありません。

(4) オファリングハイライト

ア. 取得の実績

本投資法人は上場以来22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1月には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。その後同年9月に東京都心部に位置する「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）を取得しました。

また、平成24年1月にもエクイティファイナンスを実施し、5物件（追加取得分を含みます。取得価格合計約22,610百万円）を取得しました。また同年7月には「NBFコモディオ汐留」（取得価格28,800百万円）及び同年11月に「西新宿三井ビルディング（追加取得分）」（同8百万円）を取得しました。

イ. 取得予定物件及び今後の取得方針

本投資法人は、今後、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への投資機会が到来していると考えています。第24期（平成25年6月期）には、「セレスティン芝三井ビルディング」（取得予定価格22,500百万円）の他に「ゲートシティ大崎（追加取得分）」（同15,550百万円）、「新橋M-SQUARE」（同11,900百万円）及び「三井住友銀行名古屋ビル」（同14,900百万円）（以下、「第24期取得予定4物件」といいます。）の取得を決定しています。

第24期取得予定4物件は、本投資法人のスポンサーである三井不動産株式会社及び同社が運用するファンドから取得する競争力の高い優良物件であり、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、「ゲートシティ大崎（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るため、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っていきます。

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。

本投資法人は上記方針のもと第24期取得予定4物件を取得する一方で、第24期にNBF日本橋室町センタービルの持分50%を売却することを決定致しました。

第24期取得予定4物件

物件名	①取得予定価格 (百万円)	②賃貸NOI (百万円) (注1)	賃貸NOI 利回り (②/①)	築年数 (注2)	テナント数 (注3)
セレスティン芝三井ビルディング	22,500	1,058	4.70%	10.4年	1件(7件)
ゲートシティ大崎(追加取得分)	15,550	695	4.48%	13.7年	1件(74件)
新橋M-SQUARE	11,900	499	4.20%	0.9年	7件
三井住友銀行名古屋ビル	14,900	850	5.71%	11.4年	12件
合計	64,850	3,105	4.79%	9.7年	20件(26件)

第24期売却予定物件

物件名	①売却予定価格 (百万円)	②賃貸NOI (百万円) (注4)	賃貸NOI 利回り (②/①)	築年数 (注2)	テナント数
NBF日本橋室町センタービル(準共有持分50%)	14,100	604	4.29%	25.9年	14件

(注1) 賃貸NOIは、以下の式から算定しています(年額)。

「賃貸NOI」＝想定不動産賃貸事業収益－想定減価償却前不動産賃貸事業費用

※想定不動産賃貸事業収益は、平成24年9月30日を記載時点とした売主から受領した資料に基づいています。但し、セレスティン芝三井ビルディング、ゲートシティ大崎(追加取得分)、新橋M-SQUAREについては稼働率97%、また三井住友銀行名古屋ビルについては稼働率95%(店舗部分のみ97%)と仮定して算出しています。なお、セレスティン芝三井ビルディングについては、平成24年9月30日時点における契約済の数値を基に算出しています。

※想定減価償却前不動産賃貸事業費用は、実績及び各種情報(信託契約、オフィスマネジメント契約、建物管理委託契約、エンジニアリングレポート及び損害保険契約の内容等)を考慮した上で算出しています。

(注2) 築年数は平成24年9月30日現在の数値です。

(注3) テナント数における()はマスターリース勘案後の数値です。

なお、ゲートシティ大崎(追加取得分)については既保有物件のため合計数値には計上していません。

(注4) NBF日本橋室町センタービル(準共有持分50%)の賃貸NOIは第21期及び第22期の実績の合計値の50%を計上しています。

ウ. NBF日本橋室町センタービル(準共有持分50%)の譲渡

本投資法人が保有するNBF日本橋室町センタービルに関して、従前より三井不動産株式会社より購入意向が示されていました。今般、鑑定評価額を上回り、十分な利益を得る水準での価格で合意できたことから、本投資法人としては第24期の分配金水準等を勘案し、本物件の準共有持分50%を売却することに決定致しました。

なお、本取引により2,062百万円の譲渡利益を計上する予定ですが、当該譲渡利益の一部について、租税特別措置法第66条の2「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」を活用し1,168百万円を圧縮積立帳により内部留保することに致しました。本投資法人としては、内部留保した圧縮積立金については、将来の安定的な運用・安定的な分配のために活用していく方針です。

NBF日本橋室町センタービル(準共有持分50%)の譲渡		内部留保(圧縮積立金)の運用方針
予定金額	金額(百万円)	
譲渡価格	14,100	将来の安定的な運用・安定的な分配のために活用していきます
譲渡利益	2,062	
うち圧縮積立金	(1,168)	
鑑定評価額	12,700	

エ. 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、スポンサーからの物件取得に偏ることなく、多様な情報チャネルを活用し、競争力の高い優良な物件に厳選投資していきます。

本投資法人は、第20期及び第22期の公募増資時には、スポンサーである三井不動産株式会社からの物件を中心とした優良な物件を取得すると同時に、総資産負債比率をコントロールすることにより、本投資法人がターゲットとする総資産負債比率50%までの借入れによる物件取得余力を確保しました。その後この物件取得余力を活用し規模の優位性を最大限に発揮し東京都心部の大型優良物件を取得してきました。

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

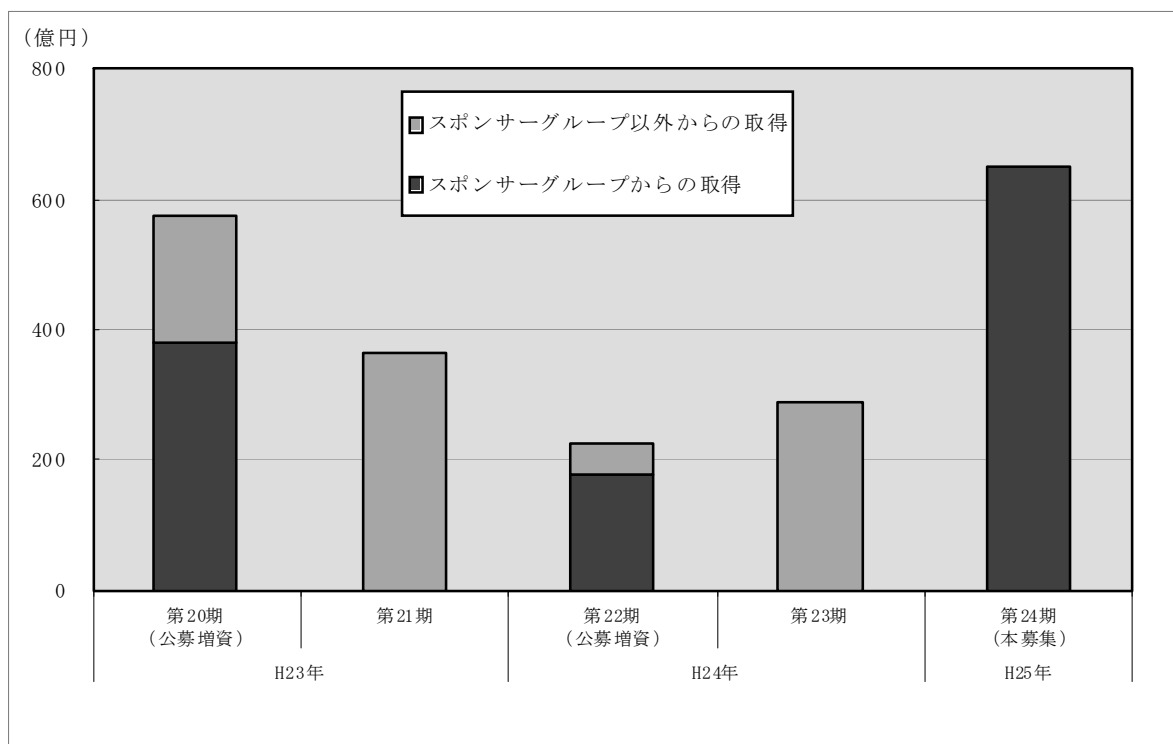
a. 取得ルート別

(百万円)

期	スポンサーグループ からの取得	取得 (予定) 価格	スポンサーグループ 以外からの取得	取得 (予定) 価格	合計
第20期 (平成23年6月期) (公募増資)	リバーシティM-SQUARE 日本橋兜町M-SQUARE 博多祇園M-SQUARE ゲートシティ大崎（注2） (追加取得分)	13,350 4,850 8,000 11,631	NBF上野ビル 調布サウスゲートビル	10,400 9,320	
小計		37,831		19,720	57,551
第21期 (平成23年12月期)			三菱重工ビル 西新宿三井ビルディング (追加取得分)	36,300 98	
小計		—		36,398	36,398
平成23年計		37,831		56,118	93,949
第22期 (平成24年6月期) (公募増資)	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)	8,350 4,050 5,520	広島袋町ビルディング (追加取得分) NBF松山日銀前ビル	1,380 3,310	
小計		17,920		4,690	22,610
第23期 (平成24年12月期)			NBFコモディオ汐留 西新宿三井ビルディング (追加取得分)	28,800 8	
小計		—		28,808	28,808
平成24年計		17,920		33,498	51,418
第24期 (平成25年6月期) (本募集)	セレスティン芝三井ビルディング ゲートシティ大崎 (追加取得分) 新橋M-SQUARE 三井住友銀行名古屋ビル	22,500 15,550 11,900 14,900			
平成25年計		64,850		—	64,850
合計		120,601		89,617	210,218

(注1) スポンサー及びスポンサーが運用するファンドを「スポンサーグループ」といいます。以下同様です。

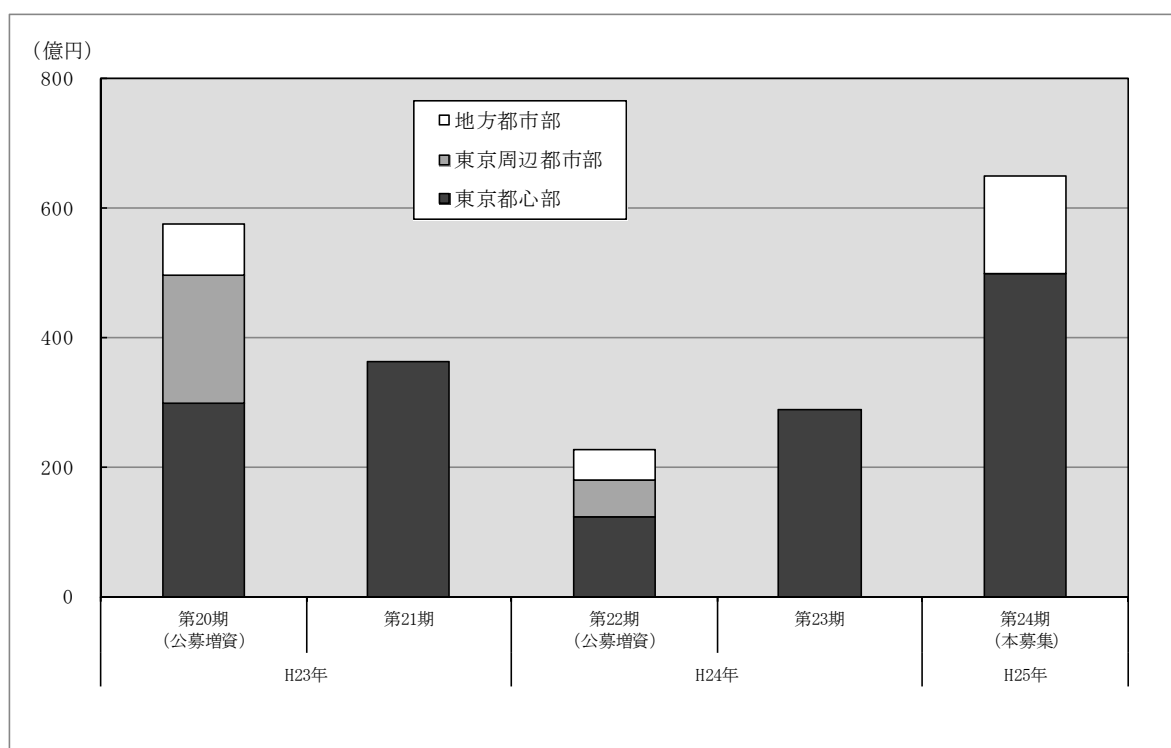
(注2) 住友生命保険相互会社からの取得です。



b. エリア別

(百万円)

期	東京都心部	取得 (予定) 価格	東京周辺都市部	取得 (予定) 価格	地方都市部	取得 (予定) 価格	小計
第20期 (平成23年6月期) (公募増資)	リバーシティM-SQUARE 日本橋兜町M-SQUARE ゲートシティ大崎 (追加取得分)	13,350 4,850 11,631	NBF上野ビル 調布サウスゲートビル	10,400 9,320	博多祇園M-SQUARE	8,000	
小計		29,831		19,720		8,000	57,551
第21期 (平成23年12月期)	三菱重工ビル 西新宿三井ビルディング (追加取得分)	36,300 98					
小計		36,398		—		—	36,398
平成23年計		66,229		19,720		8,000	93,949
第22期 (平成24年6月期) (公募増資)	東五反田スクエア 龍角散ビル	8,350 4,050	新川崎三井ビルディング (追加取得分)	5,520	広島袋町ビルディング (追加取得分) NBF松山日銀前ビル	1,380 3,310	
小計		12,400		5,520		4,690	22,610
第23期 (平成24年12月期)	NBFコモディオ汐留 西新宿三井ビルディング (追加取得分)	28,800 8					
小計		28,808		—		—	28,808
平成24年計		41,208		5,520		4,690	51,418
第24期 (平成25年6月期) (本募集)	セレスティン芝三井ビルディング ゲートシティ大崎 (追加取得分) 新橋M-SQUARE	22,500 15,550 11,900			三井住友銀行名古屋ビル	14,900	
平成25年計		49,950		—		14,900	64,850
合計		157,388		25,240		27,590	210,218



(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を有する運用ノウハウの活用と、テナントリーシング力、オフィス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実現し、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。

2. 不動産等の取得及び売却について

(1) 平成24年7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	鑑定評価額
NBF コモディオ汐留	東京都港区	東京都心部	平成24年7月	28,800百万円	30,600百万円
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24年11月	8百万円	13百万円
セレスティン芝三井ビルディング	東京都港区	東京都心部	平成25年5月	22,500百万円	22,500百万円
ゲートシティ大崎（追加取得分）	東京都品川区	東京都心部	平成25年3月	15,550百万円	15,600百万円
新橋M-SQUARE	東京都港区	東京都心部	平成25年2月	11,900百万円	11,900百万円
三井住友銀行名古屋ビル	愛知県名古屋市中区	地方都市部	平成25年2月	14,900百万円	14,900百万円
合計	-	-	-	93,658百万円	95,513百万円

①取得済物件

物件の名称		NBF コモディオ汐留
特定資産の種類		信託受益権
所在地（住居表示）		東京都港区東新橋二丁目14番1号
土地	地積	（従前地）4,923.17㎡（登記簿上の表示） （仮換地）3,861㎡（仮換地指定通知上の表示）
	用途地域	商業地域
	所有形態	（従前地）所有権（100%） （仮換地）使用収益権（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	28,796.14㎡（建物全体）
	所有形態	所有権100%
	建築時期	平成18年7月10日
	用途	事務所
取得年月日		平成24年7月2日
取得価格		28,800,000,000円
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
建物管理会社		東京海上日動ファシリティーズ株式会社
特記事項		①本物件を含む汐留西地区は、土地地区画整理事業施行中です。現在の建物所在地は仮換地で、本物件土地に関する権利は、従前地の所有権と仮換地の使用収益権となります。また、境界の確定は換地処分時となるため、現時点で「境界確認書」は締結されていません。
		②本敷地に関しては、「東京都環境確保条例」に基づく土壌汚染状況調査及び汚染拡散防止措置を行い、これを完了しています。

- ・「汐留シオサイト」エリアの一角をしめる大型オフィスビル
本物件は、新幹線の停車駅である東京駅と品川駅の間に位置し、羽田空港へのアクセスもよく、「汐留シオサイト」の一角をしめる東京都心部の港区東新橋に位置しています。平成18年竣工の基準階専有面積748坪の大型オフィスビルであり、最新のスペックを兼ね備えた競争力の高い物件です。
- ・取得時における本物件の賃貸NOIは1,399百万円、賃貸NOI利回りは4.86%です。

（注）賃貸NOIおよび賃貸NOI利回りは、以下の式から算定しています（年額）。

「賃貸NOI」＝想定不動産賃貸事業収益－想定減価償却前不動産賃貸事業費用

「賃貸NOI利回り」＝賃貸NOI÷取得価格

※想定不動産賃貸事業収益は、平成24年6月30日を記載時点とした前所有者から受領した資料に基づいています。但し、稼働率97%と仮定して算出しています。

※想定減価償却前不動産賃貸事業費用は、実績及び各種情報（信託契約、オフィスマネジメント契約、建物管理委託契約、エンジニアリングレポート及び損害保険契約の内容等）を考慮した上で算出しています。

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0.03%）（既保有分と合わせ約76.96%）
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0.16% 所有割合：事務所棟の専有面積割合で約0.03%に相当（既保有分と合わせ約85.46%に相当）
取得年月日		平成24年11月1日
取得価格		8,250,000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、共有持分を取得したため、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		セレスティン芝三井ビルディング								
特定資産の種類		不動産								
所在地（住居表示）		東京都港区芝三丁目23番1号								
土地	地積	7,679.46㎡（敷地全体）								
	用途地域	商業地域、近隣商業地域								
	所有形態	所有権（敷地権割合約47.48%）								
建物	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付17階建								
	延床面積	59,918.71㎡（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14年4月1日								
	所有階・床面積・用途等	<table> <tr> <td>所有階：店舗</td><td>1階</td><td>746.77㎡（持分60%）</td></tr> <tr> <td>事務所</td><td>3階</td><td>2,454.94㎡（持分60%）</td></tr> <tr> <td></td><td>4階～9階</td><td>14,737.62㎡（持分100%）</td></tr> </table>	所有階：店舗	1階	746.77㎡（持分60%）	事務所	3階	2,454.94㎡（持分60%）		4階～9階
所有階：店舗	1階	746.77㎡（持分60%）								
事務所	3階	2,454.94㎡（持分60%）								
	4階～9階	14,737.62㎡（持分100%）								
取得予定年月日		平成25年5月31日								
取得予定価格		22,500,000,000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本敷地のうち、敷地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本物件は、区分所有建物かつ共有建物であり、当該区分所有および共有に係る規約等の適用を受けることとなります。なお、当該区分所有及び共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、区分所有又は共有持分を譲渡する場合の他の区分所有者又は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ることとなります。									
	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転借人にこれを転貸する予定です。また、本物件の1階及び3階から13階は本投資法人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」の対象となり「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、負担することとなります。									
	④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。									

・東京都心部のホテルと一体となった大型オフィスビル

本物件は、東京都心部の港区芝エリアに位置し、都営三田線「芝公園」駅、都営三田線・浅草線「三田」駅、ＪＲ山手線・京浜東北線「田町」駅、都営大江戸線「赤羽橋」駅等、複数路線が利用でき、東京都心の主要エリアへのアクセスに優れています。

基準階専有面積755坪、天井高2,800mm、ＯＡフロア100mmを確保した高スペックのオフィススペースを有し、高級感のある外観とエントランス等を兼ね備えたホテルと一体となった東京都心部の大型オフィスビルです。

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7.01%） （既保有分と合わせ約24.77%及び33.30㎡）	
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	所有階： 事務所（西5階） 4,034.14㎡（持分1/1） 事務所（西6階の一部） 2,112.64㎡（持分1/1） 事務所（西16階の一部） 2,576.22㎡（持分1/1） 事務所（東1階） 729.95㎡（持分1/1） 事務所（東18階の一部） 1,719.23㎡（持分1/1） 店舗（地下1階～（地上）3階） 5,433.97㎡（持分10.41%）	
		所有割合：専有面積割合で約7.49%に相当（既保有分と合わせ約25.98%に相当）	
	取得予定年月日	平成25年3月22日	
取得予定価格	15,550,000,000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ることとなります。		
	②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。		
	③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・負担することとなります。		
	④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する予定です。		
	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。		

・三井不動産が再開発した複合大規模再開発ビル

本物件は、大崎駅東口第2地区第一種市街地再開発事業の一部として平成11年に竣工し、ウエストタワー・イーストタワーの2つの事務所棟と飲食を中心とした商業店舗、貸ホール・貸ルーム等の文化施設から成る複合大規模再開発ビルです。

また、東京都心部の品川区大崎に位置しており、J R山手線・埼京線・湘南新宿ライン・りんかい線が利用可能な「大崎」駅にペデストリアンデッキで直結した交通利便性に優れたビルです。

物件の名称		新橋M－S Q U A R E
特定資産の種類		不動産及び信託受益権（注）
所在地（住居表示）		東京都港区新橋一丁目8番1号
土地	地積	920.55㎡（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	7,259.01㎡（建物全体）
	所有形態	所有権100%
	建築時期	平成23年10月31日
	用途	事務所、銀行
取得予定年月日		平成25年2月1日
取得予定価格		11,900,000,000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
特記事項		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。

（注）本物件引渡時に信託受益権を解除する予定です。

・平成23年竣工の東京都心部に位置する新築ビル

本物件は、東京都心部のビジネス拠点である港区新橋に位置する新築オフィスビルです。

東京メトロ銀座線・JR東海道本線・山手線・京浜東北線・都営浅草線・ゆりかもめ「新橋」駅、都営大江戸線「汐留」駅、都営三田線「内幸町」駅等、複数路線・複数駅が利用可能であり、交通利便性に優れています。

本物件は、洗練された重厚感と落ち着いた印象を演出する外観フォルムと、外堀通りに面した明るいエントランス等の共用部が特徴的な競争力の高い物件です。

物件の名称		三井住友銀行名古屋ビル
特定資産の種類		信託受益権
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市中区錦二丁目18番19号
土地	地積	3,181.60㎡（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・鉄骨造陸屋根地下2階付16階建
	延床面積	27,661.97㎡（建物全体）
	所有形態	所有権100%
	建築時期	平成13年4月27日
	用途等	事務所、店舗、駐車場、倉庫
取得予定年月日		平成25年2月1日
取得予定価格		14,900,000,000円
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
建物管理会社		東西建築サービス株式会社

・名古屋市伏見を代表するランドマークビル

本物件は、大正15年に創建された旧住友銀行名古屋ビルの建替えにより平成13年に竣工した大型オフィスビルです。

本物件が位置する伏見エリアは名駅（名古屋駅前）と栄の中間に位置し、古くから名古屋の業務集積地として認知されているエリアです。

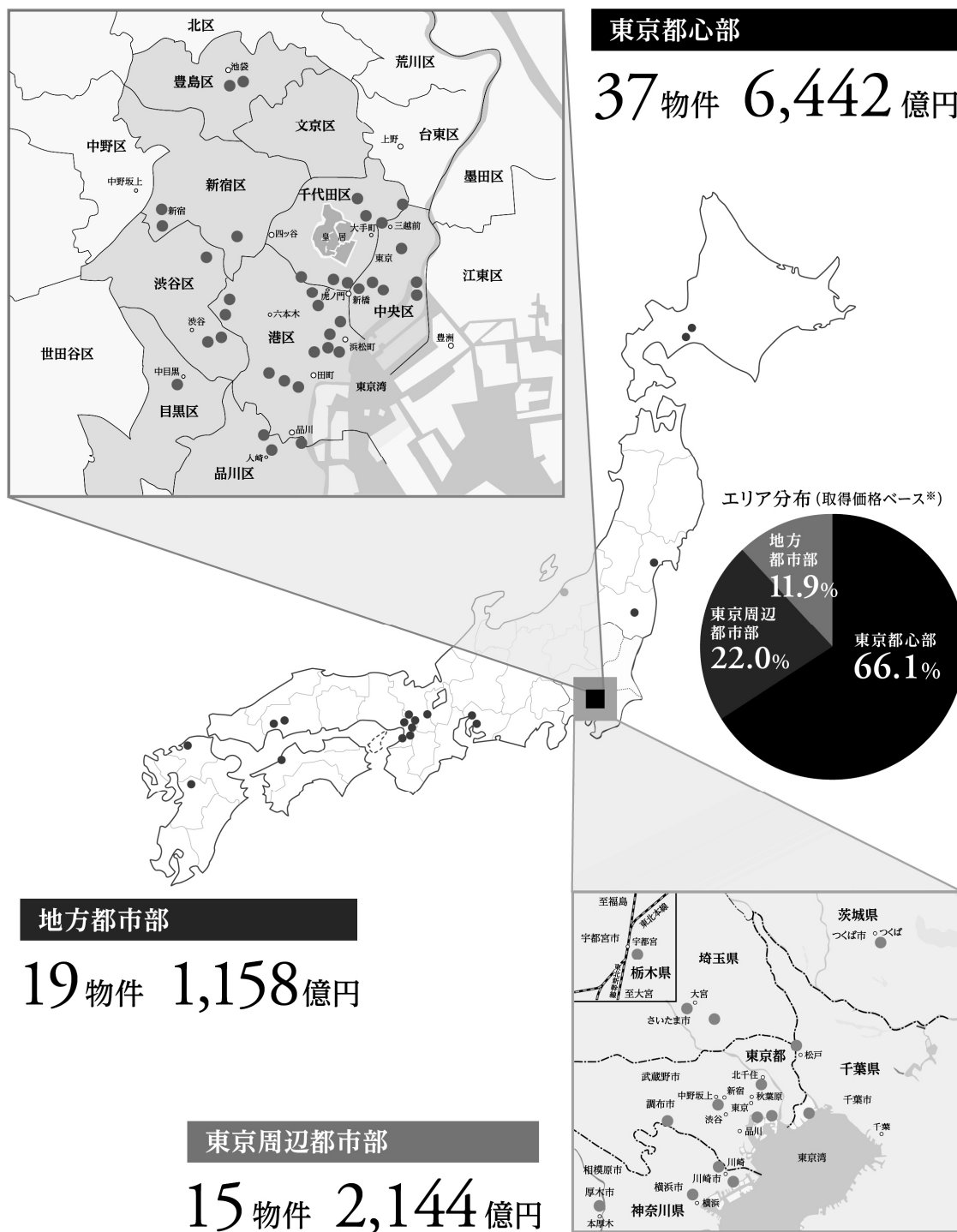
(2) 売却予定物件

物件名	所在地	投資エリア	売却予定時期	売却予定価格	鑑定評価額
NBF日本橋室町センタービル (準共有持分50%)	東京都中央区	東京都心部	平成25年5月	14,100百万円	12,700百万円

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、（ア）1,590.07㎡（イ）1,507.67㎡）
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%を信託財産とした信託受益権の準共有持分50%
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%を信託財産とした信託受益権の準共有持分50%
	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（50%売却後：4,972,500,000円） （イ）14,000,000,000円（50%売却後：7,000,000,000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		①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%所有しており、本売却対象は双方の信託受益権の50%であり、実質的に本物件全体の50%に相当します。
		②本物件は、売却後は信託受益権の準共有持分となり、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ることとなります。
		③本投資法人（売主）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、買主に対し、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。

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



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物件に加え、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. 投資不動産物件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）
東京都心部	NBF日比谷ビル	63,500,000	54,600,000	5.7	68.1
	ゲートシティ大崎（注5）（注6）	41,731,060	40,900,000	4.3	
	ゲートシティ大崎（追加取得分）（注5）	15,550,000	15,600,000	1.6	
	合計	57,281,060	56,500,000	5.9	
	西新宿三井ビルディング（注5）（注7）	45,002,198	44,100,000	4.6	
	西新宿三井ビルディング（追加取得分）（注5）	8,250	13,400	0.0	
	合計	45,010,448	44,113,400	4.6	
	三菱重工ビル（注5）	36,300,000	39,300,000	4.1	
	芝NBFタワー	32,000,000	25,800,000	2.7	
	NBFプラチナタワー	31,000,000	51,400,000	5.4	
	NBF南青山ビル	31,000,000	16,900,000	1.8	
	NBFコモディオ汐留	28,800,000	30,600,000	3.2	
	虎ノ門琴平タワー（注5）（注8）	24,543,000	30,700,000	3.2	
	中目黒GTタワー（注5）（注9）	23,856,000	20,400,000	2.1	
	セレスティン芝三井ビルディング	22,500,000	22,500,000	2.4	
	三井生命御茶ノ水ビル	20,840,000	12,300,000	1.3	
	NBF銀座通りビル	17,000,000	14,500,000	1.5	
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	14,700,000	1.5	
	GSKビル	15,616,000	20,900,000	2.2	
	リバーシティM-SQUARE	13,350,000	13,800,000	1.4	
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	16,600,000	1.7	
	興和西新橋ビルB棟（注5）	13,217,000	15,700,000	1.6	
	NBF新川ビル	12,614,118	13,340,000	1.4	
	NBF日本橋室町センタービル（注10）	11,972,500	12,700,000	1.3	
	新橋M-SQUARE	11,900,000	11,900,000	1.2	
	NBF ALLIANCE	9,126,000	10,200,000	1.1	
	四谷メディカルビル	8,800,000	7,430,000	0.8	
	渋谷ガーデンフロント（注5）	8,700,000	13,800,000	1.4	
	東五反田スクエア（注5）	8,350,000	8,350,000	0.9	
	NBF渋谷イースト	8,000,000	6,490,000	0.7	
	NBF芝公園ビル	6,770,000	8,170,000	0.9	
	NBF高輪ビル	6,667,200	7,670,000	0.8	
	NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	6,490,000	0.7	
	NBF芝公園大門通りビル（注5）	6,100,000	4,320,000	0.5	
	住友電設ビル	5,365,000	4,930,000	0.5	
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	7,220,000	0.8	
	NBF小川町ビルディング（注5）	4,940,000	5,540,000	0.6	
	日本橋兜町M-SQUARE	4,850,000	4,870,000	0.5	
	NBF池袋タワー	4,695,000	5,000,000	0.5	
	NBF池袋シティビル	4,428,000	4,910,000	0.5	
	龍角散ビル（注5）	4,050,000	4,130,000	0.4	
	＜東京都心部小計＞	644,213,727	648,773,400	-	

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15）	地域区分毎 の投資比率 （%）（注15）
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	3.2	20.4
	NBF豊洲キャナルフロント	35,200,000	35,700,000	3.7	
	NBF豊洲ガーデンフロント	25,018,000	28,700,000	3.0	
	NBF上野ビル（注5）	10,400,000	8,660,000	0.9	
	調布サウスゲートビル（注5）	9,320,000	9,300,000	1.0	
	新川崎三井ビルディング（注5）（注12）	25,820,000	20,700,000	2.2	
	横浜STビル（注5）	13,529,300	13,300,000	1.4	
	パレール三井ビルディング（注5）	3,800,000	3,540,000	0.4	
	NBF厚木ビル	2,300,000	2,110,000	0.2	
	つくば三井ビルディング（注13）	8,875,500	6,960,000	0.7	
	NBF宇都宮ビル	2,435,000	2,110,000	0.2	
	シーノ大宮ノースウィング（注5）（注14）	16,816,345	17,900,000	1.9	
	NBF浦和ビル	2,000,000	1,780,000	0.2	
	NBF新浦安タワー	15,700,000	11,500,000	1.2	
	NBF松戸ビル	2,455,000	2,050,000	0.2	
＜東京周辺都市部小計＞		214,419,633	194,610,000	-	
地方 都市部	札幌エルプラザ（注5）（注15）	4,404,405	6,620,000	0.7	11.5
	NBF札幌南二条ビル	1,870,300	1,310,000	0.1	
	NBF仙台本町ビル	3,566,000	2,990,000	0.3	
	NBFユニックスビル	4,028,900	3,270,000	0.3	
	NBF新潟テレコムビル	3,957,500	3,070,000	0.3	
	三井住友銀行名古屋ビル	14,900,000	14,900,000	1.6	
	NBF名古屋広小路ビル（注16）	7,232,000	7,230,000	0.8	
	アクア堂島NBFタワー	17,810,000	18,200,000	1.9	
	信濃橋三井ビルディング（注5）	14,400,000	13,400,000	1.4	
	サンマリオンNBFタワー	10,500,000	7,870,000	0.8	
	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	1,610,000	0.2	
	アクア堂島東館（注5）	1,914,000	1,770,000	0.2	
	NBF四条烏丸ビル	1,627,000	1,230,000	0.1	
	NBF広島立町ビル	2,930,000	2,430,000	0.3	
	広島袋町ビルディング（注5）（注17）	2,215,000	2,320,000	0.2	
	NBF松山日銀前ビル	3,310,000	3,490,000	0.4	
	博多祇園M-SQUARE	8,000,000	8,090,000	0.8	
	NBF熊本ビル	4,500,000	3,710,000	0.4	
＜地方都市部小計＞		115,892,305	109,900,000	-	
合計		974,525,666	953,283,400	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、売却予定資産を除きます。

（注2）上表の「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。

（注3）上表の「価格」は、NBFコモディオ汐留を除く平成24年9月30日現在保有物件については、平成24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、NBFコモディオ汐留は平成24年6月1日、西新宿三井ビルディング（追加取得分）は平成24年10月1日、ゲートシティ大崎（追加取得分）、セレスティン芝三井ビルディング、新橋M-SQUARE及び三井住友銀行名古屋ビルについては平成24年12月1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。また、NBF日本橋室町センタービル（売却後）については平成24年12月1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。

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、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、NBF新川ビル、NBF日本橋室町センタービル、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広島立町ビル、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、ゲートシティ大崎、西新宿三井ビルディング、三菱重工ビル、NBF南青山ビル、NBFコモディオ汐留、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、東五反田スクエア、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、龍角散ビル、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、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、NBF松山日銀前ビル、博多祇園M-SQUARE、NBF熊本ビル、ゲートシティ大崎（追加取得分）、西新宿三井ビルディング（追加取得分）、セレスティン芝三井ビルディング、新橋M-SQUARE、三井住友銀行名古屋ビル

- (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）価格及び価格（不動産鑑定評価額）です。
- (注6) 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7) 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、平成18年4月24日及び平成23年12月6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) 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10) 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から平成25年5月31日の売却予定部分にかかる取得価格の合計額を控除した金額です。
- (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) 新川崎三井ビルディングの取得価格は平成18年3月31日及び平成24年3月30日の取得価格の合計額です。
- (注13) 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14) 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15) 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16) 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。
- (注17) 広島袋町ビルディングの取得価格は平成15年11月7日及び平成24年4月13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
ゲートシティ大崎 (注6)	平成24年11月 2 日	11,377,066	1.5
西新宿三井ビルディング (注6)	平成23年11月11日	2,157,348	1.8
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24年 2 月15 日	2,862,934	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
NBF コモディオ汐留	平成24年 6 月 6 日	327,423	7.3
虎ノ門琴平タワー	平成21年 4 月 8 日	286,573	1.6
中目黒GTタワー	平成24年 4 月26 日	2,011,865	1.2
セレスティン芝三井ビルディング	平成24年10月26日	1,059,798	1.9
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24年 3 月 6 日	16,144	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24年 2 月15 日	1,847,826	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24年 4 月26 日	542,015	2.0
NBF 新川ビル (注7)	平成24年 2 月15 日	1,675,481	3.5
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
新橋M-SQUARE	平成24年10月30日	52,133	2.6
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7)	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24年 3 月29 日	392,127	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24年 3 月 6 日	520,856	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 (注6)	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7)	平成24年 4 月26 日	2,306,531	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	平成23年11月11日	9,324,091	2.1
横浜STビル	平成24年 4 月20 日	2,895,103	1.7
パレール三井ビルディング (注7)	平成22年 3 月 1 日	1,442,701	2.8

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24年3月6日	1,560,499	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7)	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7)	平成20年2月13日	2,059,938	2.6
NBF松戸ビル	平成24年3月6日	448,278	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24年3月29日	499,171	1.0
NBF仙台本町ビル	平成24年3月29日	476,916	2.1
NBFユニックスビル	平成24年3月29日	852,825	2.9
NBF新潟テレコムビル	平成24年4月20日	763,049	4.9
三井住友銀行名古屋ビル	平成24年11月12日	1,177,821	3.8
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24年4月20日	936,433	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24年4月20日	485,095	6.6
アクア堂島東館 (注7)	平成20年7月25日	788,206	3.4
NBF四条島丸ビル	平成24年4月20日	235,302	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23年11月11日	499,425	3.1
NBF松山日銀前ビル	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24年12月4日付「ポートフォリオ地震リスク分析」による71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。

なお、ゲートシティ大崎及び西新宿三井ビルディングについては、追加取得(予定)分を含み、NBF日本橋室町センタービルについては、売却予定分を除きます。

(注7) NBF新川ビル、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. 投資不動産物件及び信託不動産の賃貸状況

平成24年9月30日現在

地域区分	物件名称	総賃貸収入 (平成24年7月1日 ～平成24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 都心部	NBF日比谷ビル	659,729	27,576	25,793	93.5	90
	ゲートシティ大崎 (注11)	536,745	29,924	29,924	100.0 (98.8)	1 (74)
	ゲートシティ大崎 (追加取得分) (注11)	203,488	11,921	11,921	100.0 (98.8)	1 (74)
	合計	740,233	41,845	41,845	100.0 (98.8)	1 (74)
	西新宿三井ビルディング (注11)	558,829	33,092	33,092	100.0 (96.9)	1 (31)
	西新宿三井ビルディング (追加取得分) (注11)	217	13	13	100.0 (96.6)	1 (22)
	合計	559,046	33,105	33,105	100.0 (96.9)	1 (31)
	三菱重工ビル	—	35,641	35,641	100.0	12
	芝NBFタワー	508,473	24,728	24,562	99.3	31
	NBFプラチナタワー	781,970	33,503	33,503	100.0	6
	NBF南青山ビル	186,726	9,631	7,482	77.7	7
	NBFコモディオ汐留	458,328	20,538	20,538	100.0	11
	虎ノ門琴平タワー (注11)	457,599	16,848	16,848	100.0 (100.0)	1 (24)
	中目黒G Tタワー (注11)	428,365	21,423	21,423	100.0 (87.5)	1 (16)
	セレスティン芝三井ビルディング (注11)	376,754	16,915	16,915	100.0 (98.8)	1 (7)
	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	283,546	14,874	14,798	99.5	49
	GSKビル	—	20,426	20,426	100.0	1
	リバーシティM-SQUARE	312,026	16,232	16,232	100.0	8
	NBF虎ノ門ビル	236,638	10,067	9,968	99.0	15
	興和西新橋ビルB棟 (注12)	—	10,088	10,061	99.7 (99.7)	2 (16)
	NBF新川ビル (注12)	—	17,307	17,307	100.0 (99.7)	2 (36)
	NBF日本橋室町センタービル (注13)	210,967	8,154	8,154	100.0	14
	新橋M-SQUARE	164,548	5,392	5,392	100.0	7
	NBF ALLIANCE	129,796	4,033	3,695	91.6	6
	四谷メディカルビル (注11) (注12)	122,837	7,481	7,481	100.0 (97.5)	1 (38)
	渋谷ガーデンフロント	—	8,258	8,258	100.0	1
	東五反田スクエア (注11)	150,801	6,166	6,166	100.0 (100.0)	1 (6)
	NBF渋谷イースト	99,473	4,993	4,993	100.0	5
	NBF芝公園ビル (注12)	143,423	7,087	6,713	94.7 (94.7)	5 (16)
	NBF高輪ビル	153,923	10,458	10,458	100.0	6
	NBF赤坂山王スクエア	74,068	5,258	5,258	100.0	6
	NBF芝公園大門通りビル	50,262	3,428	2,446	71.3	6
	住友電設ビル	—	5,991	5,991	100.0	1
	NBF東銀座スクエア	118,078	4,871	4,871	100.0	8
	NBF小川町ビルディング (注11)	87,489	4,805	4,805	100.0 (100.0)	1 (14)
	日本橋兜町M-SQUARE	—	3,298	3,298	100.0	2
	NBF池袋タワー	90,782	5,652	5,205	92.1	14
	NBF池袋シティビル	84,317	5,127	4,758	92.8	10
	龍角散ビル	104,602	5,332	5,332	100.0	8
<東京都心部小計>			486,599	479,788	98.6 (97.6)	343 (604)

地域区分	物件名称	総賃貸収入 (平成24年7月1日 ～平成24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	527,864	32,082	31,358	97.7	9
	NBF豊洲キャナルフロント	548,579	36,638	36,625	100.0	9
	NBF豊洲ガーデンフロント	487,497	28,319	27,363	96.6	4
	NBF上野ビル	152,694	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11)	628,462	39,837	39,837	100.0 (98.3)	1 (17)
	横浜STビル	319,550	20,030	19,682	98.3	98
	パレーレ三井ビルディング (注11)	142,744	12,545	12,545	100.0 (92.8)	1 (33)
	NBF厚木ビル	57,783	5,242	4,759	90.8	17
	つくば三井ビルディング	222,957	16,842	16,279	96.7	61
	NBF宇都宮ビル	68,983	6,160	6,160	100.0	40
	シーノ大宮ノースウィング	355,891	20,698	20,698	100.0	39
	NBF浦和ビル	52,084	3,455	3,455	100.0	13
	NBF新浦安タワー	283,105	22,832	21,675	94.9	40
	NBF松戸ビル	61,927	4,770	4,420	92.7	23
＜東京周辺都市部小計＞			271,715	267,122	98.3 (97.7)	362 (410)
地方 都市部	札幌エルプラザ	164,376	11,396	11,396	100.0	12
	NBF札幌南二条ビル	53,113	5,351	5,351	100.0	3
	NBF仙台本町ビル	83,777	7,539	7,514	99.7	11
	NBFユニックスビル	138,892	13,329	13,267	99.5	49
	NBF新潟テレコムビル	103,230	10,208	10,134	99.3	33
	三井住友銀行名古屋ビル	323,124	17,658	17,658	100.0	12
	NBF名古屋広小路ビル	131,599	9,876	9,876	100.0	24
	アクア堂島NBFタワー	334,017	21,917	21,339	97.4	47
	信濃橋三井ビルディング (注11)	298,118	25,314	25,314	100.0 (94.3)	1 (55)
	サンマリオンNBFタワー	181,362	14,954	13,546	90.6	28
	堺筋本町センタービル	124,681	11,440	9,400	82.2	43
	NBF堺東ビル	55,016	5,255	5,071	96.5	22
	アクア堂島東館	42,519	3,243	3,129	96.5	19
	NBF四条島丸ビル	37,171	3,932	3,130	79.6	16
	NBF広島立町ビル	67,875	5,567	5,330	95.7	31
	広島袋町ビルディング	52,862	3,927	3,623	92.2	15
	NBF松山日銀前ビル	86,361	6,012	6,012	100.0	17
	博多祇園M-SQUARE	208,142	14,328	14,328	100.0	16
	NBF熊本ビル	96,665	7,931	7,853	99.0	16
＜地方都市部小計＞			199,176	193,269	97.0 (96.3)	415 (469)
合計		16,669,326	957,490	940,179	98.2 (97.4)	1,120 (1,483)

(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、売却予定資産は除きます。

(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) 上表の数値は、平成24年9月30日現在保有物件については平成24年9月30日を記載時点としています。

平成24年11月1日に取得した西新宿三井ビルディング（追加取得分）及び第24期取得予定のゲートシティ大崎（追加取得分）、新橋M-SQUARE及び三井住友銀行名古屋ビルについては売主から受領した資料に基づいて平成24年9月30日を記載時点としています。但し、セレスティン芝三井ビルディングについては、平成24年9月30日時点における契約済の数値を記載しています。

(注4) 上表の「総賃貸収入（平成24年7月1日～平成24年9月30日）」とは、特段の記載がない限り、平成24年9月30日現在保有不動産については、平成24年7月1日から平成24年9月30日までの営業収益の合計です。NBFコモディオ汐留については、平成24年7月2日に取得しているため、平成24年7月2日～平成24年9月30日までの営業収益で計上しています。

ゲートシティ大崎（追加取得分）、西新宿三井ビルディング（追加取得分）、セレスティン芝三井ビルディング、新橋M-SQUARE及び三井住友銀行名古屋ビル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5) 上表の「総賃貸収入(平成24年7月1日～平成24年9月30日)」が「－」となっている物件については、主要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、かかる主要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。

(注6) 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24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7) 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8) 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9) 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10) 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11) ゲートシティ大崎、ゲートシティ大崎(追加取得分)、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)、虎ノ門琴平タワー、中目黒GTタワー、セレスティン芝三井ビルディング、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、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す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12) 興和西新橋ビルB棟、NBF新川ビル、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す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13) NBF日本橋室町センタービルについては、平成25年5月31日の売却後の数値を記載しています。

(注14) 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して、「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、ゲートシティ大崎(追加取得分)及び西新宿三井ビルディング(追加取得分)については、それぞれゲートシティ大崎及び西新宿三井ビルディングとあわせて三井不動産株式会社1社に転賃借しているため、「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. 本投資法人の資産運用等に関する各種データについて

a. 借入金の状況（平成24年11月1日現在）

1. 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
三井住友信託銀行（株）	7,000,000	平成24年11月30日	0.31	無担保 無保証 同順位 （注2） （注3）
三菱UFJ信託銀行（株）	5,000,000	平成24年11月30日	0.28	
信金中央金庫	3,000,000	平成24年11月30日	0.28	
（株）七十七銀行	2,000,000	平成24年11月30日	0.45	
（株）常陽銀行	1,000,000	平成24年11月30日	0.45	
（株）群馬銀行	2,000,000	平成25年1月31日	0.45	
小計1	20,000,000	-	-	-

2. 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）
	10,000,000	平成27年9月11日	1.54	
	10,000,000	平成28年2月15日	1.96	
	10,000,000	平成29年9月27日	1.82	
	10,000,000	平成30年5月30日	2.42	
	4,125,000	平成31年4月28日（注4）	2.17	
	8,500,000	平成31年8月30日（注5）	2.21	
	10,000,000	平成35年7月2日	1.26	
三菱UFJ信託銀行（株）	3,000,000	平成26年7月31日	1.83	
	1,000,000	平成26年9月30日	1.79	
	7,000,000	平成28年3月4日	1.54	
	15,000,000	平成31年3月1日	1.06	
	15,000,000	平成32年7月31日	0.78	
三井住友信託銀行（株）	5,000,000	平成25年9月30日	1.60	
	10,000,000	平成30年6月1日	1.16	
	10,000,000	平成31年12月30日	1.13	
	5,000,000	平成33年3月5日	1.18	
住友生命保険（相）	5,000,000	平成26年7月16日	1.73	
	3,000,000	平成28年2月3日	1.81	
	5,000,000	平成28年5月23日	1.92	
	5,000,000	平成29年7月19日	0.97	
	7,000,000	平成30年5月23日	2.13	

借入先	借入残高（千円）	返済期日	適用金利（％） （注１）	摘要
（株）三井住友銀行	4,000,000	平成24年12月28日	1.51	
	5,000,000	平成25年４月30日	1.54	
	5,000,000	平成25年６月27日	1.78	
	6,000,000	平成26年４月28日	1.87	
	1,000,000	平成26年６月30日	1.83	
（株）三菱東京ＵＦＪ銀行	8,000,000	平成25年９月30日	1.64	
	4,000,000	平成26年９月30日	1.79	
	4,000,000	平成29年６月１日	1.01	
	5,000,000	平成31年７月２日	0.76	
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	
	10,000,000	平成28年５月30日	2.28	
（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	
	2,000,000	平成29年２月７日	0.70	
	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25年５月30日	1.96	
	3,000,000	平成25年12月13日	1.59	
	3,000,000	平成26年５月29日	1.89	
	2,000,000	平成31年３月29日	0.94	
	2,000,000	平成32年２月13日	1.13	
	2,000,000	平成33年３月30日	1.23	
	2,000,000	平成34年11月１日	1.03	
信金中央金庫	4,000,000	平成25年６月27日	1.78	
	3,000,000	平成28年12月30日	0.74	
	3,000,000	平成29年６月１日	1.01	
（株）福岡銀行	2,000,000	平成29年６月１日	1.01	
	2,000,000	平成29年６月30日	0.57	
	4,000,000	平成29年７月12日	0.54	
（株）りそな銀行	3,000,000	平成27年10月30日	1.97	
	1,000,000	平成29年６月１日	1.01	
	3,000,000	平成31年３月８日	1.04	
日本生命保険（相）	2,000,000	平成27年４月１日	1.44	
	2,000,000	平成30年10月19日	1.28	
	2,000,000	平成31年５月31日	1.34	

借入先	借入残高（千円）	返済期日	適用金利（％） （注１）	摘要
大同生命保険（株）	1,000,000	平成25年10月４日	1.44	
	1,000,000	平成26年10月31日	1.96	
	2,000,000	平成27年２月３日	1.64	
	1,000,000	平成31年３月29日	0.94	
太陽生命保険（株）	2,000,000	平成26年７月11日	2.12	
	1,000,000	平成26年12月15日	1.73	
	1,000,000	平成27年８月31日	1.96	
	1,000,000	平成33年７月２日	1.00	
（株）中国銀行	2,000,000	平成26年５月29日	1.74	
	2,000,000	平成28年２月25日	0.98	
（株）八十二銀行	1,000,000	平成25年12月２日	1.40	
	2,000,000	平成26年６月26日	1.75	
	1,000,000	平成27年３月30日	1.76	
（株）第四銀行	2,000,000	平成29年３月３日	0.66	
	2,000,000	平成29年６月30日	0.57	
（株）山口銀行	1,000,000	平成29年１月４日	0.92	
	1,000,000	平成31年５月１日	1.09	
	1,000,000	平成32年９月４日	1.11	
明治安田生命保険（相）	3,000,000	平成34年４月27日	1.28	
（株）伊予銀行	1,000,000	平成26年４月30日	1.90	
（株）常陽銀行	1,000,000	平成29年３月３日	0.66	
（株）山梨中央銀行	1,000,000	平成24年12月28日	1.13	
小計２	319,625,000	－	－	－
合計（小計１＋小計２）	339,625,000	－	－	－

（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。

b. 投資法人債の概要（平成24年11月 1 日現在）

銘柄	発行残高 (千円)	償還期限	利率 (%)	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 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、6)
合計	60,000,000	—	—	—

(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。

(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、借入金の借換資金等です。

(注 6) 資金使途は、投資法人債の償還資金等です。

c. エクイティファイナンスの状況（平成24年11月 1 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)
平成24年 1 月25日	公募増資	30,000	608,500	18,172	433,287	(注13)
平成24年 2 月21日	第三者割当増資	4,500	613,000	2,725	436,013	(注14)

(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。

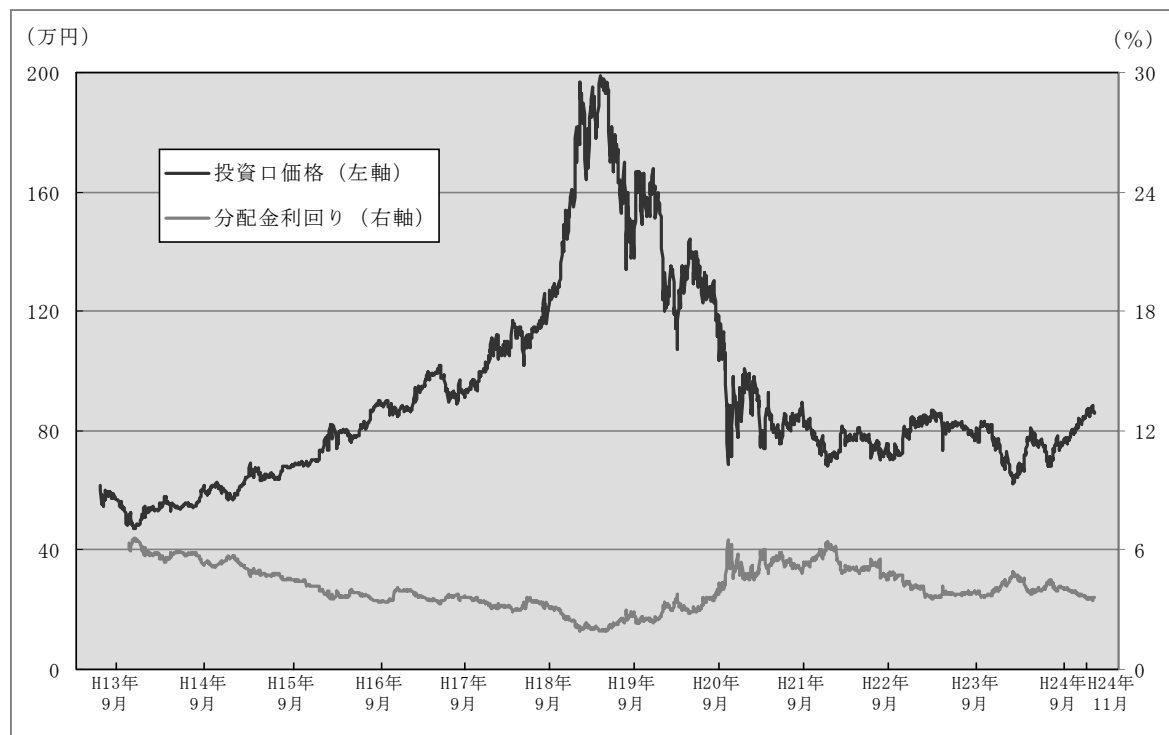
(注11) 1口当たり発行価格818,025円（引受価額792,855円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

(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。

(注13) 1口当たり発行価格624,975円（引受価額605,745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14) 1口当たり発行価額605,745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。

d. 投資口価格と分配金利回りの推移



(注) 分配金利回り = 1口当たり実績分配金 × 2 ÷ 各取引日の投資口価格終値

1口当たり実績分配金は、該当期の直前期の分配実績です。但し、第2期（平成14年1月1日～平成14年6月30日）の分配金利回りの計算においては、第1期の1口当たり実績分配金を、第1期運用日数に基づき半年（182.5日）に換算した値を用いて分配金利回りを算出しています。

5. 規約の変更及び役員選任の予定

本投資法人は、平成25年3月14日に開催する第8回投資主総会において、以下の内容の規約変更及び役員選任に係る議案を提出する予定です。

(1) 規約の変更

以下に記載の規約の変更を行うもの。

(下線は変更部分)

現行規約	変更案
第6条（発行可能投資口総口数） 1. (省略) 2. 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を超えるものとする。 3. (省略) 第14条（金銭の分配の方針） 1. 分配方針 (省略) 2. 利益を超えた金銭の分配 本投資法人は、以下の場合、出資の戻しとして分配可能金額を超えて金銭で分配することができる。但し、<u>社団法人投資信託協会</u>の規則等において定める額を限度とする。 (1)～(2) (省略) 3. 分配金の分配方法 (省略) 4. 分配金の除斥期間等 (省略)	第6条（発行可能投資口総口数） 1. (現行どおり) 2. 本投資法人の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を超えるものとする。 3. (現行どおり) 第14条（金銭の分配の方針） 1. 分配方針 (現行どおり) 2. 利益を超えた金銭の分配 本投資法人は、以下の場合、出資の戻しとして分配可能金額を超えて金銭で分配することができる。但し、<u>一般社団法人投資信託協会</u>の規則等において定める額を限度とする。 (1)～(2) (現行どおり) 3. 分配金の分配方法 (現行どおり) 4. 分配金の除斥期間等 (現行どおり)
資産運用の対象及び方針 日本ビルファンド投資法人（以下「本投資法人」という。）規約第10条に基づき別に定める資産運用の対象及び方針（以下「本運用方針」という。）は、次のとおりとする。 I. 資産運用の基本方針 (省略) II. 資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲等 (省略) III. 投資制限 (省略) IV. 組入資産の貸付けの目的及び範囲 (省略) V. 法令・規則等の遵守 本投資法人の運用資産は、本運用方針の定めのほか、<u>投信法</u>並びに<u>関係法令</u>及び<u>社団法人投資信託協会</u>に定める規則等（改正を含む。）を遵守し運用するものとする。	資産運用の対象及び方針 日本ビルファンド投資法人（以下「本投資法人」という。）規約第10条に基づき別に定める資産運用の対象及び方針（以下「本運用方針」という。）は、次のとおりとする。 I. 資産運用の基本方針 (現行どおり) II. 資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲等 (現行どおり) III. 投資制限 (現行どおり) IV. 組入資産の貸付けの目的及び範囲 (現行どおり) V. 法令・規則等の遵守 本投資法人の運用資産は、本運用方針の定めのほか、<u>投信法</u>並びに<u>関係法令</u>及び<u>一般社団法人投資信託協会</u>に定める規則等（改正を含む。）を遵守し運用するものとする。

現行規約	変更案
資産評価の方法及び基準 日本ビルファンド投資法人（以下「本投資法人」という。）規約（以下「本規約」という。）第12条第1項に基づき別に定める資産評価の方法及び基準（以下「本評価基準」という。）は、次のとおりとする。 I. 資産評価の原則 (省略) II. 基準日 (省略) III. 資産評価の方法及び基準 本投資法人の資産評価の方法及び基準は、次のとおり運用資産の種類毎に定める。 (1)～(7) (省略) (8) デリバティブ取引に係る権利 ① (省略) ② 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する。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する。 (省略) (9) 上記に定めがない場合については、<u>社団法人</u>投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる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する。 IV. その他 (省略) 制定：平成13年3月14日 改正：平成13年6月12日 改正：平成13年8月29日 改正：平成15年3月14日 改正：平成17年3月10日 改正：平成19年3月8日 改正：平成21年3月12日 改正：平成23年3月10日	資産評価の方法及び基準 日本ビルファンド投資法人（以下「本投資法人」という。）規約（以下「本規約」という。）第12条第1項に基づき別に定める資産評価の方法及び基準（以下「本評価基準」という。）は、次のとおりとする。 I. 資産評価の原則 (現行どおり) II. 基準日 (現行どおり) III. 資産評価の方法及び基準 本投資法人の資産評価の方法及び基準は、次のとおり運用資産の種類毎に定める。 (1)～(7) (現行どおり) (8) デリバティブ取引に係る権利 ① (現行どおり) ② <u>金融商品</u>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する。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する。 (現行どおり) (9) 上記に定めがない場合については、<u>一般社団法人</u>投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる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する。 IV. その他 (現行どおり) 制定：平成13年3月14日 改正：平成13年6月12日 改正：平成13年8月29日 改正：平成15年3月14日 改正：平成17年3月10日 改正：平成19年3月8日 改正：平成21年3月12日 改正：平成23年3月10日 <u>改正：平成25年3月14日</u>

(2) 役員選任

本投資法人の執行役員（１名）及び監督役員全員（３名）が、平成25年３月16日をもって任期満了となるため、上記投資主総会において執行役員１名及び監督役員３名を選任するとともに、執行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、補欠執行役員１名を選任するもの。

① 執行役員候補者の略歴は以下のとおりです。

氏名 (生年月日)	略歴
にし　かわ　つとむ 西　川　勉 (昭和20年３月１日生)	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

（注１）執行役員の任期は、本投資法人規約の定めにより、就任する平成25年３月17日より２年とします。

（注２）上記執行役員候補者は、本投資法人の投資口を所有しておりません。

（注３）執行役員候補者西川勉と、本投資法人との間には、特別の利害関係はありません。なお、現在、本投資法人の執行役員として本投資法人の業務全般を執行しています。

② 補欠執行役員候補者の略歴は以下のとおりです。

氏名 (生年月日)	略歴
た　なか　けん　いち 田　中　健　一 (昭和34年５月４日生)	昭和57年４月　三井不動産株式会社入社 平成18年４月　同社不動産投資サービス本部業務推進室長 平成19年４月　同社業務管理部長 平成22年４月　同社アコモデーション事業本部賃貸住宅事業部長 平成24年４月　日本ビルファンドマネジメント株式会社出向 平成24年４月　同社代表取締役社長（現職） 現在に至る

（注１）補欠執行役員選任に係る決議が効力を有する期間は、本投資法人規約の定めにより、上記（２）①における執行役員の就任日である平成25年３月17日より２年とします。

（注２）上記補欠執行役員候補者田中健一は、本投資法人の投資口を所有しておりません。

（注３）補欠執行役員候補者田中健一は、本投資法人が資産運用委託契約及び機関の運営に関する一般事務委託契約を締結している日本ビルファンドマネジメント株式会社の代表取締役です。その他、本投資法人との間には、特別の利害関係はありません。

③ 監督役員候補者の略歴は以下のとおりです。

候補者 番 号	氏名 (生年月日)	略歴
1	ひら い よし ゆき 平 井 良 之 (昭和21年12月2日生)	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（現一般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
2	つ がわ てつ ろう 津 川 哲 郎 (昭和23年8月31日生)	昭和53年4月 弁護士登録 第二東京弁護士会入会 昭和61年4月 津川哲郎法律事務所開設（現職） 平成16年6月 財団法人日弁連交通事故相談センター（現公益財団法人日弁連交通事故相談センター）副会長（理事） 平成20年6月 丸藤シートパイル株式会社監査役（現職） 平成21年4月 財団法人自賠責保険・共済紛争処理機構（現一般財団法人自賠責保険・共済紛争処理機構）理事 平成21年4月 学校法人産業能率大学監事（現職） 平成23年3月 カンロ株式会社監査役（現職） 現在に至る
3	ふか や ゆたか 深 谷 豊 (昭和31年10月9日生)	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8月 公認会計士登録 平成17年7月 監査法人夏目事務所入所 平成18年8月 深谷豊公認会計士事務所開設（現職） 平成18年8月 税理士法人エルム入社（現職） 平成18年8月 株式会社ケイビイシイ入社 平成20年7月 株式会社ケイビイシイ取締役（現職） 平成21年2月 税理士登録 平成21年7月 日本公認会計士協会埼玉県会常任幹事 平成24年6月 同会副会長（現職） 平成24年9月 認定特定非営利活動法人NPO会計税務専門家ネットワーク理事（現職） 現在に至る

（注1）監督役員の任期は、本投資法人規約の定めにより、就任する平成25年3月17日より2年とします。

（注2）上記監督役員候補者は、いずれも本投資法人の投資口を所有していません。

（注3）監督役員候補者平井良之は、平井不動産鑑定事務所の代表者です。本投資法人との間には、特別の利害関係はありません。なお、現在、本投資法人の監督役員として本投資法人の執行役員の職務の執行全般を監督しています。

（注4）監督役員候補者津川哲郎は、津川哲郎法律事務所の代表者です。本投資法人との間には、特別の利害関係はありません。

（注5）監督役員候補者深谷豊は、深谷豊公認会計士事務所の代表者及び株式会社ケイビイシイの取締役です。本投資法人との間には、特別の利害関係はありません。

6. 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、機械的の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) 取得予定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「第一部ファンド情報／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ます。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ます。それに伴い、本投資法人の現在の運用方針、運営形態等の変更が必要となる可能性があります。その結果、投資主にとっての投資判断や手続等に影響を及ぼすほか、本投資法人の存続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ます（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続により同条第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し、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、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「投資法人の課税の特例」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

リユー・レシオに応じて投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、規約の変更が制限される等の可能性があり、このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらす、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

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

本投資法人が借入れ又は投資法人債について債務不履行となった場合、それらの債権者により本投資法人の資産に対して仮差押え等の保全処分や差押え等の強制執行が行われることがあり、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、平成24年3月31日まで資産運用会社の前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したが、同日付で資産運用会社の取締役及び本投資法人の執行役員を辞任しました。

（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、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、調査補助業務受託者、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24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. 三井住友信託銀行株式会社は、平成24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

なお、三井住友信託銀行株式会社は、第8回無担保投資法人債の償還日（平成24年3月7日）までは、第8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として、本投資法人に関与していました。

C. 住友生命保険相互会社は、平成24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、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いふみなされるリスク）。

（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續、会社更生手續又は民事再生手續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續の履践等、管理規約による一定の制限に服する場合があります。しかも、管理規約は、原則として区分所有者及びその議決権の各4分の3以上の多数決によって変更できるため（建物の区分所有等に関する法律第31条）、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P C B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。

なお、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

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、賃料の支払い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、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

運用不動産につき減失、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、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、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／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、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「投資法人の課税の特例」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で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「投資法人の課税の特例」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．不動産等の取得及び売却について」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、本書提出日現在、執行役員１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、平成24年３月31日まで、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（当時）が兼職していましたが、同日付で執行役員を辞任しました。

②資産運用会社について

資産運用会社は、上記の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・運用等に当たっては、「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、コンプライアンス委員会規程に定める一定の取引等については、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。コンプライアンス・プログラムは、每期首にコンプライアンス・オフィサーが各本部及び各チームと協議のうえ取りまとめ、コンプライアンス委員会で審議のうえ、取締役会の承認を受けます。更に、コンプライアンス・オフィサーは半期に一度コンプライアンス・プログラムの進捗状況について各本部及び各チームから報告を受け、コンプライアンス委員会及び取締役会に報告します。

(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、「内部監査規程」及び「内部監査規則」に基づき定期的に内部監査を実施し、内部監査報告書を作成し、社長及び取締役会に報告します。内部監査の実施にあたっては、内部監査機能の補強・補完のため、取締役会が承認した場合は、内部監査業務を社外の第三者に委託することができます。

(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。

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三井住友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。以下同様です。）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	東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
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	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
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。次回投資主総会は、平成25年3月14日に開催される予定です。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。