

平成 17 年 2 月 18 日

投資主各位

東京都中央区八重洲二丁目 7 番 2 号  
日本ビルファンド投資法人  
執行役員 深瀬 俊彦

## 第 4 回投資主総会招集ご通知

拝啓 ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、本投資法人の第 4 回投資主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご出席くださいますようご通知申し上げます。

なお、当日ご出席願えない場合は、後記参考書類をご検討くださいますして、お手数ながら同封の議決権行使書用紙に賛否をご表示いただき、ご押印のうえ、平成 17 年 3 月 9 日までに到達するようご返送いただきたくお願い申し上げます。

また、本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第 93 条第 1 項の規定に従い、規約において「投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除く。）について賛成するものとみなす」旨を定めております。

従いまして、ご出席いただかず、かつ議決権行使書による議決権の行使をいただけない投資主様につきましては、本投資主総会の議案に賛成したものとみなされ、投資主様の議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入されますのでご留意願います。

敬 具

記

- |      |   |  |
|------|---|--|
| 1. 日 | 時 | 平成 17 年 3 月 10 日（木曜日） 午前 10 時  |
| 2. 場 | 所 | 東京都千代田区霞が関三丁目 2 番 5 号<br>霞が関ビルディング 1 階「プラザホール」<br>（末尾の会場ご案内図をご参照ください。） |

### 3. 会議の目的事項

#### 決 議 事 項

第 1 号議案 規約変更の件

議案の要領は、後記「議決権の行使についての参考書類」（2 頁から 10 頁）に記載のとおりであります。

第 2 号議案 執行役員 2 名及び監督役員 4 名選任の件

以 上

当日ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書用紙を会場受付へご提出くださいますようお願い申し上げます。

当日は本総会終了後、引き続き同会場において「運用状況報告会」を実施する予定です。

## 議決権の行使についての参考書類

1. 議決権を有する投資主が有する投資口の総口数 364,700 口  
(以下の第1号議案、第2号議案のいずれにおいても、議決権を有する投資主が有する投資口の総口数は364,700口となります。)

### 2. 議案及び参考事項

#### 第1号議案 規約変更の件

##### 1. 議案の要領及び変更の理由

- (1) 投資主総会の開催場所について、投資主の利便性を考慮し、適時適切な会場を確保することを目的として、東京都区内において開催する旨、現行規約第23条第1項を変更するものであります。
- (2) 投資信託及び投資法人に関する法律第109条第9項の規定に基づき、執行役員又は監督役員がその職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合は、役員会の決議をもって法令に規定する限度内でその責任を免除できる旨を定めることができることとなったことに伴い、執行役員及び監督役員の責任を合理的な範囲にとどめて執行役員及び監督役員が職務の遂行にあたり期待される役割を十分に発揮できるよう、規定を新設するものであります。  
なお、執行役員の責任を免除することができる旨の定めを設ける規約変更を議案として提出することにつきましては、各監督役員の同意を得ております。
- (3) 設立の際に定めた規定のうち不要となった条項や既に手続きの終了した内容を削除し、規約を簡素化すべく、現行規約第7条、第9条第2項但し書き、第24条第2項但し書き、第27条、第28条及び第31条を削除するとともに、第15条及び第26条につき所要の変更を行うものであります。また、すでに手続きの終了した附則第1条につき削除を行うものであります。
- (4) 大規模再開発ビル等への投資機会の確保の観点から、本投資法人が主たる投資対象とする不動産等への投資に付随する不動産の管理会社等の株式の取得を可能とし、また、本投資法人が主たる投資対象とする不動産等への投資に付随する商標権の取得を可能とするため、資産運用の対象及び方針 . 資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲等 (1) 投資対象 b. その他の特定資産 及び c. 特定資産以外の資産 の変更を行うものであります。
- (5) 不動産取得税の軽減措置に係る要件の緩和、その他の税制改正により、資産運用の対象及び方針 . 資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲等 (2) 投資態度 第号イ .、第 号及び第 号を規約において定める必要がなくなったため、これらの条項を削除し、号数の繰上げ等を行うものであります。
- (6) 日本証券業協会が開設した店頭売買有価証券市場の取引所有価証券市場への組織変更に伴い、資産評価の方法及び基準 . 資産評価の方法及び基準 (4) 有価証券 店頭売買有価証券 を削除し、号数の繰上げを行うものであります。
- (7) その他、条文の新設、削除に伴い条数の変更を行うとともに、条文の整備を行うものであります。

## 2. 変更の内容

変更の内容は以下のとおりであります。

(下線は変更部分)

現行規約	変更案
<p><u>第7条(設立の際に発行する投資口の発行価額及び口数)</u>            本投資法人が設立の際に発行する投資口の発行価額は、<u>1口当たり金500,000円とし、発行口数は200口とする。</u></p>	(削除)
<p>第8条(投資証券の種類)            (省略)</p>	<p>第7条(投資証券の種類)            (現行どおり)</p>
<p>第9条(名義書換事務受託者)            1. 本投資法人は、投資口につき名義書換事務受託者を置く。            2. 名義書換事務受託者及びその事務取扱場所は、役員会の決議によって選定し公告する。  <u>但し、第19条第(1)号に規定する成立時の名義書換事務等に関する一般事務受託者はこの限りでない。</u>            3. 本投資法人の投資主名簿(実質投資主名簿を含む。以下同じ。)は、名義書換事務受託者の事務取扱場所に備え置き、投資口の名義書換、質権の登録又はその抹消、投資証券の不所持、投資証券の交付、届出の受理その他投資口に関する事務は名義書換事務受託者に取扱わせ、本投資法人においてはこれを取扱わない。</p>	<p>第8条(名義書換事務受託者)            1. (現行どおり)            2. 名義書換事務受託者及びその事務取扱場所は、役員会の決議によって選定し公告する。            (削除)            3. (現行どおり)</p>
<p>第10条(投資口の取扱規則)            (省略)</p>	<p>第9条(投資口の取扱規則)            (現行どおり)</p>
<p>第11条(投資法人が常時保持する最低限度の純資産額)            (省略)</p>	<p>第10条(投資法人が常時保持する最低限度の純資産額)            (現行どおり)</p>
<p>第12条(資産運用の対象及び方針)            (省略)</p>	<p>第11条(資産運用の対象及び方針)            (現行どおり)</p>
<p>第13条(収入金の再投資)            (省略)</p>	<p>第12条(収入金の再投資)            (現行どおり)</p>
<p>第14条(資産評価の方法、基準及び基準日)            1. 本投資法人の資産評価の方法及び基準は、末尾に定める資産評価の方法及び基準のとおりとし、基準日は、<u>第15条に定める決算日とする。</u>            2. 本規約において、純資産総額とは、前項の方法により算定された本投資法人の資産総額から、負債総額を控除した金額をいう。</p>	<p>第13条(資産評価の方法、基準及び基準日)            1. 本投資法人の資産評価の方法及び基準は、末尾に定める資産評価の方法及び基準のとおりとし、基準日は、<u>第14条に定める決算日とする。</u>            2. (現行どおり)</p>
<p>第15条(決算期)  <u>本投資法人の設立当初の決算期間は、本投資法人設立の日から平成13年12月末日までとし、第2期以降の決算期間は、毎年1月1日から6月末日までと7月1日から12月末日まで(以下、決算期間の末日をそれぞれ「決算日」という。)の各6ヶ月間とする。</u></p>	<p>第14条(決算期)            本投資法人の決算期間は、毎年1月1日から6月末日までと7月1日から12月末日まで(以下、決算期間の末日をそれぞれ「決算日」という。)の各6ヶ月間とする。</p>
<p>第16条(金銭の分配の方針)            1. 分配方針            本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとする。            (1) 本投資法人の運用資産の運用等によって生じる分配可能金額(以下「分配可能金額」という。)は、投資信託及び投資法人に関する</p>	<p>第15条(金銭の分配の方針)            1. 分配方針            (現行どおり)            (1) (現行どおり)</p>

現行規約	変更案
<p>法律（以下「投信法」という。）又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して決算日毎に計算される利益（貸借対照表上の純資産額から出資総額、出資剰余金及び評価差額金の合計額を控除した額をいう。）の金額をいう。</p> <p>(2) 分配金額は、租税特別措置法第67条の15（以下「投資法人の課税の特例」という。）に規定される本投資法人の配当可能所得の金額（以下「配当可能所得金額」という。）の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とする（但し、分配可能金額を上限とする。）。なお、本投資法人は運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができる。</p> <p>(3) 分配金に充当せず留保した利益又は決算日までの分配可能利益については、第12条に定める資産運用の対象及び方針に基づき運用を行うものとする。</p> <p>2. 利益を超えた金銭の分配 （省略）</p> <p>3. 分配金の分配方法 （省略）</p> <p>4. 分配金の時効等 （省略）</p> <p>第17条（借入金及び投資法人債発行の限度額等） （省略）</p> <p>第18条（投資信託委託業者に対する資産運用報酬の計算方法及び支払の時期） （省略）</p> <p>第4章 一般事務委託 第19条（成立時の一般事務受託者及び締結すべき契約の概要）＜削除＞</p> <p>第5章 資産運用委託 第20条（成立時の資産運用委託会社及び締結すべき契約の概要）＜削除＞</p> <p>第21条（損益の帰属） （省略）</p> <p>第6章 資産保管委託 第22条（成立時の資産保管会社及び締結すべき契約の概要）＜削除＞</p> <p>第7章 投資主総会及び役員会等 第23条（投資主総会に係る事項）</p> <p>1. 本投資法人の投資主総会は、2年に1回以上開催する。</p> <p>2. （省略）</p> <p>3. （省略）</p> <p>4. （省略）</p> <p>5. （省略）</p> <p>6. （省略）</p> <p>7. （省略）</p> <p>8. （省略）</p> <p>第24条（執行役員及び監督役員に関する事項）</p>	<p>(2) （現行どおり）</p> <p>(3) 分配金に充当せず留保した利益又は決算日までの分配可能利益については、第11条に定める資産運用の対象及び方針に基づき運用を行うものとする。</p> <p>2. 利益を超えた金銭の分配 （現行どおり）</p> <p>3. 分配金の分配方法 （現行どおり）</p> <p>4. 分配金の時効等 （現行どおり）</p> <p>第16条（借入金及び投資法人債発行の限度額等） （現行どおり）</p> <p>第17条（投資信託委託業者に対する資産運用報酬の計算方法及び支払の時期） （現行どおり）</p> <p>（削除） （削除）</p> <p>第4章 資産運用委託 （削除）</p> <p>第18条（損益の帰属） （現行どおり） （削除） （削除）</p> <p>第5章 投資主総会及び役員会等 第19条（投資主総会に係る事項）</p> <p>1. 本投資法人の投資主総会は、<u>東京都区内において</u>、2年に1回以上開催する。</p> <p>2. （現行どおり）</p> <p>3. （現行どおり）</p> <p>4. （現行どおり）</p> <p>5. （現行どおり）</p> <p>6. （現行どおり）</p> <p>7. （現行どおり）</p> <p>8. （現行どおり）</p> <p>第20条（執行役員及び監督役員に関する事項）</p>

現行規約	変更案
<p>1. 本投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は4名以内（但し、執行役員の数に1を加えた数以上とする。）とする。</p> <p>2. 執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議をもって選任する。<u>但し、設立の際、法令の規定に基づき選任されたとみなされる執行役員及び監督役員はこの限りでない。</u></p> <p>3. 執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年とする。但し、補欠又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とする。</p>	<p>1. (現行どおり)</p> <p>2. 執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議をもって選任する。 (削除)</p> <p>3. (現行どおり)</p>
<p>第25条（役員会に関する事項） (省略) (新設)</p>	<p>第21条（役員会に関する事項） (現行どおり)</p> <p>第22条(執行役員及び監督役員の投資法人に対する責任)</p>
<p>第26条（執行役員、監督役員及び会計監査人の報酬の支払基準及び支払の時期） 本投資法人の執行役員、監督役員及び会計監査人の報酬の支払基準及び支払の時期は、次のとおりとする。</p> <p>(1) 執行役員及び監督役員の報酬は、執行役員及び監督役員の各々について1人当たり月額700,000円以内で、当該職務と類似の職務を行う取締役・監査役等の報酬水準、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額とし（<u>但し、本投資法人成立当初は執行役員について月額300,000円及び監督役員について月額250,000円とする。</u>）、当月分を当月末までに支払う。</p> <p>(2) 会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期間毎に金20,000,000円以内で役員会で決定する金額とし、毎年3月、6月、9月及び12月の各末日まで</p>	<p>本投資法人は、<u>投信法第109条第1項第4号の行為に関する執行役員又は監督役員の責任について、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務遂行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、賠償の責めに任ずべき額から次の各号に掲げる金額を控除した額を限度として、役員会の決議をもって免除することができる。</u></p> <p>(1) <u>役員会の決議の日の属する営業期間（第14条に定める決算期間をいう。以下同じ。）又はその前の各営業期間において、当該執行役員又は監督役員が報酬その他の職務遂行の対価として投資法人から受け、又は受けるべき財産上の利益（第(2)号に定めるものを除く）の額の営業期間毎の合計額のうち、最も高い額の四年分に相当する額</u></p> <p>(2) <u>当該執行役員又は監督役員が本投資法人から受けた退職慰労金の額及びその性質を有する財産上の利益の額の合計額と当該合計額をその職に就いていた年数で除した額に四を乗じた額とのいずれか低い額</u></p>
<p>第23条（執行役員、監督役員及び会計監査人の報酬の支払基準及び支払の時期） (現行どおり)</p> <p>(1) 執行役員及び監督役員の報酬は、執行役員及び監督役員の各々について1人当たり月額700,000円以内で、当該職務と類似の職務を行う取締役・監査役等の報酬水準、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額とし、当月分を当月末までに支払う。</p> <p>(2) (現行どおり)</p>	<p>第23条（執行役員、監督役員及び会計監査人の報酬の支払基準及び支払の時期） (現行どおり)</p> <p>(1) 執行役員及び監督役員の報酬は、執行役員及び監督役員の各々について1人当たり月額700,000円以内で、当該職務と類似の職務を行う取締役・監査役等の報酬水準、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額とし、当月分を当月末までに支払う。</p> <p>(2) (現行どおり)</p>

現行規約	変更案
<p>にそれまでの3ヶ月分を支払う。</p> <p>第8章 その他</p> <p>第27条（設立企画人の名称及び住所等）</p> <p>1.本投資法人の設立企画人の名称及び住所は以下のとおりである。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中央三井信託銀行株式会社 東京都港区芝3丁目33番1号</li> <li>・三井不動産株式会社 東京都中央区日本橋室町2丁目1番1号</li> <li>・エム・エフ資産運用株式会社 東京都中央区八重洲2丁目7番2号</li> </ul> <p>2.本投資法人の設立企画人においては、報酬を設けない。</p> <p>第28条（投資法人の負担に帰すべき設立費用並びにその内容及び金額）</p> <p>本投資法人の負担に帰すべき設立費用は、本投資法人に係る投資証券等の作成・印刷費、設立時に発生する登録費用及び諸税等とし、その金額は、金5,000,000円以内とする。</p> <p>第29条（諸費用の負担）</p> <p>（省略）</p> <p>第30条（消費税及び地方消費税）</p> <p>（省略）</p> <p>第31条（雑則）</p> <p>本規約は、平成13年3月14日に定められる。</p> <p>附則</p> <p>第1条 第18条第(1)号の変更は、平成15年7月1日をもって効力を生ずるものとする。なお、本附則は効力発生後これを削除する。</p> <p>資産運用の対象及び方針</p> <p>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12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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・資産運用の基本方針 （省略）</li> <li>・資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲等</li> </ul> <p>(1) 投資対象</p> <p>a. 主たる投資対象とする特定資産</p> <p>本投資法人は、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目的として、主として以下に掲げる特定資産に投資する。</p> <p>不動産、不動産の賃借権及び地上権 不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託（不動産に付随する金銭とあわせて信託する包括信託を含む。）の受益権 匿名組合出資持分（但し、主として 号又は 号を裏付けとするものに限る。） 特定目的会社に係る優先出資証券（証券取引法第2条第1項第5号の3で定めるものをいう。但し、主として 号又は 号を裏付けとするものに限る。） 特定目的信託に係る受益証券（証券取引法第2条第1項第7号の4で定めるものをいう。但し、主として 号又は 号を裏付けとするものに限る。）</p>	<p>第6章 その他</p> <p>（削除）</p> <p>（削除）</p> <p>第24条（諸費用の負担）</p> <p>（現行どおり）</p> <p>第25条（消費税及び地方消費税）</p> <p>（現行どおり）</p> <p>（削除）</p> <p>（削除）</p> <p>資産運用の対象及び方針</p> <p>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11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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・資産運用の基本方針 （現行どおり）</li> <li>・資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲等</li> </ul> <p>(1) 投資対象</p> <p>a. 主たる投資対象とする特定資産 （現行どおり）</p>

現行規約	変更案
<p>投資信託の受益証券(証券取引法第2条第1項第7号で定めるものをいう。但し、主として 号又は 号を裏付けとするものに限る。)</p> <p>投資証券(証券取引法第2条第1項第7号の2で定めるものをいう。但し、主として 号又は 号を裏付けとするものに限る。)</p> <p>金銭の信託の受益権(信託財産を主として 号に対する投資として運用するものに限る。)</p> <p>b. その他の特定資産 本投資法人は、余剰資金の効率的な運用に資するため、以下に掲げる特定資産に投資することがある。</p> <p>預金 コール・ローン 国債証券 地方債証券 コマーシャル・ペーパー 特定目的会社に係る特定社債券(証券取引法第2条第1項第3号の2で定めるものをいう。但し、主としてa項 号又は 号を裏付けとするものに限る。)</p> <p>金銭債権(投信法施行令第3条第1号、第12号及び第14号に該当するものを除く)</p> <p>前各号に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権</p> <p>また、本投資法人は、運用資産の価格変動リスク及び金利変動リスクを回避するために、わが国における金利に係る先物取引、金利に係るオプション取引、金利に係るスワップ取引及び金利先渡取引を行うことができる。</p> <p>c. 特定資産以外の資産 本投資法人は、余剰資金の効率的な運用に資するため、わが国の法人が発行する譲渡性預金証書に投資することがある。また、本投資法人が主たる投資対象とする特定資産への投資に付随して、民法第667条に規定される組合の出資持分(不動産、不動産の賃借権及び地上権を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理等を目的としたものに限る。以下「任意組合出資持分」という。)に投資することがある。</p> <p>d. 有価証券に対する投資 本投資法人は、主として有価証券に対する投資として運用することを目的としない。</p> <p>(2) 投資態度 個々の不動産(本投資法人が取得する有価証券及び信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産を含む。以下本項において「不動産等」という。)に投資する際には、当該不動産の取得価格と収益予想から想定される投資利回り、及び立地エリアの将来性及び</p>	<p>b. その他の特定資産 本投資法人は、余剰資金の効率的な運用に資するため、以下に掲げる特定資産に投資することがある。</p> <p>預金 コール・ローン 国債証券 地方債証券 コマーシャル・ペーパー 特定目的会社に係る特定社債券(証券取引法第2条第1項第3号の2で定めるものをいう。但し、主としてa項 号又は 号を裏付けとするものに限る。)</p> <p>金銭債権(投信法施行令第3条第1号、第12号及び第14号に該当するものを除く)</p> <p>前各号に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権</p> <p>また、本投資法人は、運用資産の価格変動リスク及び金利変動リスクを回避するために、わが国における金利に係る先物取引、金利に係るオプション取引、金利に係るスワップ取引及び金利先渡取引を行うことができる。</p> <p><u>本投資法人が主たる投資対象とする特定資産への投資に付随する場合に限り、不動産の管理会社等の株式を取得することができる。</u></p> <p>c. 特定資産以外の資産 本投資法人は、余剰資金の効率的な運用に資するため、わが国の法人が発行する譲渡性預金証書に投資することがある。また、本投資法人が主たる投資対象とする特定資産への投資に付随して、民法第667条に規定される組合の出資持分(不動産、不動産の賃借権及び地上権を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理等を目的としたものに限る。以下「任意組合出資持分」という。)又は商標権に投資することがある。</p> <p>d. 有価証券に対する投資 (現行どおり)</p> <p>(2) 投資態度 (現行どおり)</p>

現行規約	変更案
<p>安定性、不動産の劣化又は陳腐化リスクに対する対応状況、並びに保険付保状況等を総合的に判断して選別するものとする。選別に際しては、建物規模、建築及び設備スペック、耐震性能、権利関係への対応、入居テナント属性、建物管理関係及び環境・地質等を考慮の上総合的に判断する。</p> <p>不動産等の選別については、地震リスク、空室リスク等のキャッシュフローリスクを軽減させることを目的として、該当地域を東京都心部、東京周辺都市部及び地方都市部の3地域に分類し、不動産、不動産の賃借権、地上権並びに信託の受益権の裏付けとなる不動産、土地の賃借権、地上権の価額の合計額の70%以上を目途として東京都心部及び東京周辺都市部から、30%以下を目途として地方都市部から、それぞれ選別して地域分散を図る。</p> <p>本投資法人は、原則として、引渡時点において稼働資産である不動産等を取得する。引渡時点において未稼働資産である不動産等については、投資額、稼働予定時期、収益予想等を総合的に判断し、本投資法人の運用資産の運用に与える影響を考慮の上、本投資法人はこれを取ることができる。但し、当該未稼働資産の引渡直後において引渡済の未稼働資産(稼働資産となった未稼働資産を除く。)の契約上の取得価格の合計が、直近の決算日における本投資法人の貸借対照表上の資産総額の10%を超えない範囲に限る。なお、稼働資産とは、建物が竣工しており賃貸中または賃貸可能である不動産等をいい、本投資法人が保有する不動産のうちある時点において稼働資産となった不動産等は引き続き稼働資産とみなす(建物の建替え又は大規模修繕等が行われる場合を含む。)。また、未稼働資産とは、稼働資産以外の不動産等をいう。</p> <p>本投資法人が取得する資産の組入れ比率は、<u>以下のア.及びイ.の方針によるものとする。</u></p> <p><u>ア. 特定不動産(本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいう。)の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合(以下「特定不動産の割合」という。)は100分の75以上とする。</u></p> <p><u>イ. 資産の総額のうち占める不動産等(不動産、不動産の賃借権、地上権、信託の受益権(不動産、土地の賃借権及び地上権のみを信託するものに限る)及び匿名組合出資持分(その出資された財産を不動産、不動産の賃借権、地上権のみに運用することを定めた契約に係るものに限る。))の価額の割合として財務省令で定める割合を100分の75以上とする。</u></p>	<p>(現行どおり)</p> <p>本投資法人は、原則として、引渡時点において稼働資産である不動産等を取得する。引渡時点において未稼働資産である不動産等については、投資額、稼働予定時期、収益予想等を総合的に判断し、本投資法人の運用資産の運用に与える影響を考慮の上、本投資法人はこれを取ることができる。但し、当該未稼働資産の引渡直後において引渡済の未稼働資産(稼働資産となった未稼働資産を除く。)の契約上の取得価格の合計が、直近の決算日における本投資法人の貸借対照表上の資産総額の10%を超えない範囲に限る。なお、稼働資産とは、建物が竣工しており賃貸中又は賃貸可能である不動産等をいい、本投資法人が保有する不動産のうちある時点において稼働資産となった不動産等は引き続き稼働資産とみなす(建物の建替え又は大規模修繕等が行われる場合を含む。)。また、未稼働資産とは、稼働資産以外の不動産等をいう。</p> <p>本投資法人が取得する資産の組入れ比率については、<u>特定不動産(本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいう。)の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合(以下「特定不動産の割合」という。)を100分の75以上とすることを方針とする。</u></p> <p>(削除)</p>

現行規約	変更案
<p>各年度において本投資法人が取得する不動産の価額の合計額の本投資法人が当該年に取得する特定資産の価額の合計額に占める割合を特定不動産の割合の2分の1以上とすることを方針とする。</p>	<p>(削除)</p>
<p>取得した不動産等においては、中長期視点から継続的な設備投資による資産価値・競争力の維持・向上を図り、かつ収入拡大(賃料等の増加、空室率の低減、契約期間の長期化及び固定化等)と費用逡減(外注委託費、水光熱費等の削減)による運用収益の安定的な成長を目指す。</p>	<p>(現行どおり)</p>
<p>個々の不動産等の売却は、将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測、立地エリアの将来性・安定性、不動産の劣化又は陳腐化リスク及びそれに対するコスト予測、並びにポートフォリオの構成等を考慮のうえ総合的に判断する。なお、売却もしくは保有の検討は、保有する全ての不動産等について定期的実施する。</p>	<p>個々の不動産等の売却は、将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測、立地エリアの将来性・安定性、不動産の劣化又は陳腐化リスク及びそれに対するコスト予測、並びにポートフォリオの構成等を考慮のうえ総合的に判断する。なお、売却若しくは保有の検討は、保有する全ての不動産等について定期的実施する。</p>
<p>資金動向、市況動向、不動産市場動向等の急激な変化等予期しえない事由により、上記のような運用ができない場合がある。</p>	<p>(現行どおり)</p>
<p>運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕等又は分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済(敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含む。)等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ(コール市場を通じる場合を含む。)又は投資法人債を発行することができる。</p>	<p>(現行どおり)</p>
<p>第号に掲げる方針は、平成14年4月1日から不動産取得税の軽減措置に係る当該要件の存する限り適用するものとする。</p>	<p>(削除)</p>
<p>・投資制限</p>	<p>・投資制限</p>
<p>(省略)</p>	<p>(現行どおり)</p>
<p>・組入資産の貸付けの目的及び範囲</p>	<p>・組入資産の貸付けの目的及び範囲</p>
<p>(省略)</p>	<p>(現行どおり)</p>
<p>・法令・規則等の遵守</p>	<p>・法令・規則等の遵守</p>
<p>(省略)</p>	<p>(現行どおり)</p>
<p>資産評価の方法及び基準</p>	<p>資産評価の方法及び基準</p>
<p>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14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。</p>	<p>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13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。</p>
<p>・資産評価の原則</p>	<p>・資産評価の原則</p>
<p>(1) 本評価基準は、本投資法人が本規約第14条第2項に定める純資産総額及び本規約第16条に定める分配金等を算定する際の資産評価の方法及び基準を定めることを目的とする。</p>	<p>(1) 本評価基準は、本投資法人が本規約第13条第2項に定める純資産総額及び本規約第15条に定める分配金等を算定する際の資産評価の方法及び基準を定めることを目的とする。</p>
<p>(2) 本投資法人は、本投資法人に属する資産(以下「運用資産」という。)の評価に当たっては、投資主のために慎重かつ忠実にかかる業務を行うものとする。</p>	<p>(2) (現行どおり)</p>
<p>(3) 運用資産の評価にあたっては、継続性を原則</p>	<p>(3) (現行どおり)</p>

現行規約	変更案
<p>とする。</p> <p>(4) 本投資法人は、運用資産の評価に当たって、評価の信頼性の確保に努めるものとする。</p> <p>．基準日 本投資法人は、本規約第15条に定める決算日を評価基準日とする。</p> <p>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。</p> <p>(1) 不動産、不動産の賃借権及び地上権 (省略)</p> <p>(2) 不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権 (省略)</p> <p>(3) 匿名組合出資持分 (省略)</p> <p>(4) 有価証券 証券取引所に上場されている有価証券 証券取引所が開設する取引所有価証券市場又は外国有価証券市場における最終価格に基づき算出した価格により評価する。</p> <p><u>店頭売買有価証券</u> <u>証券業協会(店頭売買有価証券が2以上の証券業協会に備える証券取引法第75条第1項に規定する店頭売買有価証券登録原簿に登録されている場合には、当該店頭売買有価証券が主として取引されている証券業協会とする。)</u>が開設する店頭売買有価証券市場又はこれに類似する市場で外国に所在するものにおける最終価格に基づき算出した価格により評価する。</p> <p>— 上記以外の有価証券 証券会社等から気配相場が提示されている場合には、当該気配相場で評価することを原則とする。気配相場が提示されていない場合は、社団法人投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額をもって評価することを原則とする。</p> <p>(5) 金銭の信託の受益権 (省略)</p> <p>(6) 金銭債権 (省略)</p> <p>(7) 任意組合出資持分 (省略)</p> <p>IV．その他</p> <p>(1) 上記に定めがない場合については、社団法人投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる会計基準により付されるべき評価額をもって評価する。</p> <p>(2) (省略)</p>	<p>(4) (現行どおり)</p> <p>．基準日 本投資法人は、本規約第14条に定める決算日を評価基準日とする。</p> <p>III．資産評価の方法及び基準 (現行どおり)</p> <p>(1) 不動産、不動産の賃借権及び地上権 (現行どおり)</p> <p>(2) 不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権 (現行どおり)</p> <p>(3) 匿名組合出資持分 (現行どおり)</p> <p>(4) 有価証券 証券取引所に上場されている有価証券 (現行どおり)</p> <p>(削除)</p> <p>— 上記以外の有価証券 (現行どおり)</p> <p>(5) 金銭の信託の受益権 (現行どおり)</p> <p>(6) 金銭債権 (現行どおり)</p> <p>(7) 任意組合出資持分 (現行どおり)</p> <p>IV．その他</p> <p>(1) 上記に定めがない場合については、社団法人投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる会計基準により付されるべき評価額をもって評価する。</p> <p>(2) (現行どおり)</p>

**第2号議案 執行役員2名及び監督役員4名選任の件**

執行役員全員（2名）及び監督役員全員（4名）は、平成17年3月16日をもって任期満了となりますので、執行役員2名及び監督役員4名の選任をお願いするものであります。なお、本議案において、執行役員及び監督役員の任期は、本投資法人規約の定めにより、就任する平成17年3月17日より2年とします。

また、投資信託及び投資法人に関する法律並びに本投資法人規約の定めにより、監督役員の員数は、執行役員の員数に1を加えた数以上であることが必要とされています。

執行役員候補者は次のとおりであります。

候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴
1	あべ 定義 (昭和17年8月7日生)	昭和40年4月 三井不動産株式会社入社 平成4年4月 同社グループ経営企画本部関連事業部長 平成7年4月 株式会社ユニリビング代表取締役社長 平成10年5月 同社代表取締役社長退任 平成10年6月 三井不動産株式会社常勤監査役 平成16年6月 同社顧問(現職) 現在に至る
2	にしやま 晃一 (昭和26年7月2日生)	昭和49年4月 三井不動産株式会社入社 平成12年4月 同社ビルディング本部ビルファンド事業室長 平成12年9月 エム・エフ資産運用株式会社(現日本ビルファンドマネジメント株式会社)代表取締役社長就任(現職) 平成12年12月 同社出向 平成13年8月 本投資法人執行役員就任(現職) 平成15年6月 社団法人投資信託協会理事就任(現職) 現在に至る

監督役員候補者は次のとおりであります。

候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴
3	ひろた とみお 廣田 富男 (昭和14年2月6日生)	昭和40年4月 判事補任官。以後、東京地方裁判所、釧路家庭・地方裁判所、東京地方裁判所に補職 昭和48年6月 判事補依願免官、弁護士登録、第二東京弁護士会入会(弁護士としての事務所：虎の門法律事務所) 昭和51年10月 建設省(現国土交通省)中央建設工事紛争審査会特別委員(現在は委員) 平成13年3月 本投資法人監督役員就任(現職) 平成15年1月 廣田富男法律事務所開設 現在に至る
4	にしざわ 昭 (昭和16年8月22日生)	昭和49年11月 財団法人日本不動産研究所入所 昭和52年3月 不動産鑑定士登録 昭和53年4月 国土庁(現国土交通省)地価公示鑑定評価員(現職) 昭和63年9月 株式会社日本橋合同鑑定設立 同社代表取締役・専任不動産鑑定士に就任(現職) 平成3年4月 東京都地価調査鑑定評価員(現職) 平成11年4月 東京地方裁判所競売不動産評価人(現職) 平成13年8月 本投資法人監督役員就任(現職) 平成15年1月 東京地方裁判所鑑定委員(現職) 現在に至る

5	小塚 壘武壽 (昭和 17 年 7 月 16 日生)	昭和44年 9 月 監査法人朝日会計社(現あずさ監査法人)入社 昭和48年 4 月 公認会計士・税理士・中小企業診断士登録 小塚会計事務所開設 昭和61年 3 月 有限会社事業承継コンサルタント設立、代表取締役に就任 (現職) 昭和61年 6 月 有限会社ピーシーエステート企画設立、取締役に就任(現職) 昭和63年 9 月 大有監査法人代表社員(現職) 平成 4 年 1 月 小塚会計事務所を発展的に解消し、御苑会計事務所筆頭代 表パートナーに就任(現職) 平成13年 8 月 本投資法人監督役員就任(現職) 現在に至る
6	深澤 日出勇 (昭和 17 年 4 月 13 日生)	昭和41年 4 月 建設省(現国土交通省)入省 平成 6 年 7 月 国土庁(現国土交通省)土地局次長 平成 7 年 7 月 同土地局長 平成 8 年 7 月 住宅金融公庫理事 平成14年 7 月 財団法人住宅改良開発公社顧問 平成14年12月 同副理事長(現職) 現在に至る

- ・ 上記執行役員候補者及び監督役員候補者は、いずれも本投資法人の投資口を所有しておりません。
- ・ 執行役員候補者西山晃一は、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あります。なお、他の候補者と本投資法人の間には、特別の利害関係はありません。
- ・ 印は新任の候補者であります。

以上

## 第4回投資主総会会場ご案内図

霞が関ビルディング1階「プラザホール」

東京都千代田区霞が関三丁目2番5号

電話 03-3580-0576（大代表）



地下鉄 銀座線 虎ノ門駅下車 徒歩約5分  
千代田線 }  
丸の内線 } 霞ヶ関駅下車 徒歩約8分  
日比谷線 }