

【表紙】

【発行登録追補書類番号】 25-投法2-1
【提出書類】 発行登録追補書類
【提出先】 関東財務局長
【提出日】 平成25年6月18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
【発行登録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
【発行登録の対象とした募集内国投資証券の形態】 投資法人債券(短期投資法人債を除く。)
【今回の募集金額】 第13回無担保投資法人債 100億円
【発行登録書の内容】
 (1) **【提出日】** 平成25年1月30日
 (2) **【効力発生日】** 平成25年2月7日
 (3) **【有効期限】** 平成27年2月6日
 (4) **【発行登録番号】** 25-投法2
 (5) **【発行予定額又は発行残高の上限】** 発行予定額 200,000百万円

【これまでの募集実績】

(発行予定額を記載した場合)

番号	提出年月日	募集金額(円)	減額による訂正年月日	減額金額(円)
-	-	-	-	-
実績合計額(円)		なし (なし)	減額総額(円)	なし

(注) 実績合計額は、券面総額又は振替投資法人債の総額の合計額(下段()書きは発行価額の総額の合計額)に基づき算出しております。

【残額】(発行予定額-実績合計額-減額総額) 200,000百万円
 (200,000百万円)

(注) 残額は、券面総額又は振替投資法人債の総額の合計額(下段()書きは発行価額の総額の合計額)に基づき算出しております。

(発行残高の上限を記載した場合)
 該当事項はありません。

【残高】(発行残高の上限-実績合計額+償還総額-減額総額) 一円

【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。）】

該当事項はありません。

第2【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

（1）【銘柄】

日本ビルファンド投資法人第13回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）

（2）【投資法人債券の形態等】

- ① 本発行登録追補書類により募集される有価証券は、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日本ビルファンド投資法人（以下、「本投資法人」といいます。）の投資法人債（以下、「本投資法人債」といいます。）です。

本投資法人債は、その全部について社債、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、「社債等振替法」といいます。）第115条で準用する第66条第2号の定めに従い社債等振替法の規定の適用を受けることとする旨を定めた投資法人債であり、社債等振替法第115条で準用する第67条第1項の定めに従い投資法人債券を発行することができません。

ただし、社債等振替法第115条で準用する第67条第2項に規定される場合には、投資法人債権者は本投資法人に投資法人債券を発行することを請求できます。この場合、投資法人債券の発行に要する費用は本投資法人の負担とします。かかる請求により発行する投資法人債券は無記名式利札付に限り、投資法人債権者は当該投資法人債券を記名式とすることを請求することはできないものとし、その分割または併合は行いません。

- ② 信用格付業者から提供され、もしくは閲覧に供された信用格付

本投資法人債について、本投資法人は株式会社格付投資情報センター（以下、「R&I」といいます。）からAAの信用格付を平成25年6月18日付で取得しています。

R&Iの信用格付は、発行体が負う金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定通りに履行される確実性（信用力）に対するR&Iの意見です。R&Iは信用格付によって、個々の債務等の流動性リスク、市場価値リスク、価格変動リスク等、信用リスク以外のリスクについて、何ら意見を表明するものではありません。R&Iの信用格付は、いかなる意味においても、現在・過去・将来の事実の表明ではありません。また、R&Iは、明示・黙示を問わず、提供する信用格付、またはその他の意見についての正確性、適時性、完全性、商品性、および特定目的への適合性その他一切の事項について、いかなる保証もしていません。

R&Iは、信用格付を行うに際して用いた情報に対し、品質確保の措置を講じていますが、これらの情報の正確性等について独自に検証しているわけではありません。R&Iは、必要と判断した場合には、信用格付を変更することがあります。また、資料・情報の不足や、その他の状況により、信用格付を保留したり、取り下げたりすることがあります。

本投資法人債の申込期間中に本投資法人債に関してR&Iが公表する情報へのリンク先は、R&Iのホームページ(<http://www.r-i.co.jp/jpn/>)の「ストラクチャードファイナンス」の「ストラクチャードファイナンス 最新情報 ニュースリリース (2012年1月10日以降)」および同コーナー右上の「一覧はこちら」をクリックした「ストラクチャードファイナンス ニュース一覧」に掲載されています。なお、システム障害等何らかの事情により情報を入手することができない可能性があります。その場合の連絡先は以下の通りです。

R&I：電話番号 03-3276-3511

(3) 【券面総額】

本投資法人債についての投資法人債券は原則として発行しません。

なお、振替投資法人債の総額は、金10,000,000,000円です。

(4) 【各投資法人債の金額】

金1億円

(5) 【発行価額の総額】

金10,000,000,000円

(6) 【発行価格】

各投資法人債の金額100円につき金100円

(7) 【利率】

年1.168%

(8) 【利払日及び利息支払の方法】

- ① 本投資法人債の利息は、払込期日の翌日から本投資法人債を償還すべき日（以下、「償還期日」といいます。）までこれをつけ、平成25年12月26日を第1回の支払期日としてその日までの分を支払い、その後毎年6月26日および12月26日の2回におのおのその日までの前半か半分を支払います。ただし、半か年に満たない期間につき利息を計算するときは、その半か年の日割をもってこれを計算します。利息を支払うべき日が銀行休業日にあたるときは、その支払は前銀行営業日にこれを繰り上げます。
- ② 償還期日後は利息をつけません。

(9) 【償還期限及び償還の方法】

- ① 平成35年6月26日に本投資法人債の総額を償還します。
- ② 償還期日が銀行休業日にあたるときは、その支払は前銀行営業日にこれを繰り上げます。
- ③ 本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、法令または別記「(17)振替機関に関する事項」記載の振替機関の業務規程その他規則に別途定められる場合を除き、いつでもこれを行うことができます。
- ④ 本投資法人債の償還金額は各投資法人債の金額100円につき金100円とします。

(10) 【募集の方法】

一般募集

(11) 【申込証拠金】

各投資法人債の金額100円につき金100円とします。
申込証拠金は払込期日に払込金に振替充当します。
申込証拠金には利息をつけません。

(12) 【申込期間】

平成25年6月18日

(13) 【申込取扱場所】

別記「(20) その他 I. 引受契約」記載の引受人の本店および国内各支店

(14) 【払込期日】

平成25年6月26日

(15) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(16) 【投資法人債管理者又は投資法人債の管理会社】

該当事項はありません。

(17) 【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

(18) 【投資法人の登録年月日及び登録番号】

登録年月日：平成13年5月10日
登録番号： 関東財務局長第2号

(19) 【手取金の使途】

払込金額の総額（10,000百万円）から発行諸費用の概算額（60百万円）を減じた手取金概算額（9,940百万円）は、平成25年6月に返済期日が到来する借入金の返済資金の一部に充当する予定です。

(20) 【その他】

I. 引受契約

本投資法人は、本発行登録追補書類提出日に、下表に記載する引受人との間で、本募集の対象となる投資法人債の買取引受契約を締結します。

引受人の氏名又は名称	住所	引受金額 (百万円)	引受けの条件
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	8,000	1. 引受人は本投資法人債の全額につき連帯して買取引受を行う。 2. 本投資法人債の引受手数料は各投資法人債の金額100円につき金45銭とする。
しんきん証券株式会社	東京都中央区京橋三丁目8番1号	2,000	
計	—	10,000	—

II. その他

1. 投資法人債管理者の不設置

本投資法人債には投信法第139条の8ただし書きに基づき、投資法人債管理者は設置されておらず、投資法人債権者は本投資法人債を自ら管理し、または、債権の実現を保全するために必要な行為を行うものとします。

2. 財務代理人、発行代理人および支払代理人

- (1) 本投資法人は、三井住友信託銀行株式会社を財務代理人（発行代理人および支払代理人の地位を含みます。）として、本投資法人債の事務を委託します。
- (2) 財務代理人は、投資法人債権者に対していかなる義務または責任も負わず、また投資法人債権者との間にいかなる代理関係または信託関係も有しておりません。
- (3) 財務代理人を変更する場合には本投資法人は別記「(20)その他 II. その他 7.」に定める方法により投資法人債権者に通知します。

3. 担保・保証の有無

本投資法人債には担保および保証は付されておらず、また特に留保されている資産はありません。

4. 財務上の特約

(1) 担保提供制限

本投資法人は、本投資法人債の未償還残高が存する限り、本投資法人債発行後、本投資法人が国内で既に発行した、または国内で今後発行する他の無担保投資法人債（ただし、次号で定義する担付切換条項が特約されている無担保投資法人債を除きます。）のために担保を提供する場合（本投資法人の資産に担保権を設定する場合、本投資法人の特定の資産につき担保権設定の予約をする場合または本投資法人の特定の資産につき特定の債務以外の債務の担保に供しない旨を約する場合をいいます。）には、本投資法人債のために投信

法および担保付社債信託法に基づき同順位の担保権を設定します。

(2) その他の特約

本投資法人債には担付切換条項等その他の財務上の特約は付されておりません。担付切換条項とは、純資産額維持条項等本投資法人の財務指標に一定の事由が生じた場合に期限の利益を喪失する旨の特約を解除するために担保権を設定する旨の特約または本投資法人が自らいつでも担保権を設定することができる旨の特約をいいます。

5. 担保権設定の手続

本投資法人が別記「(20)その他 II. その他 4. (1)」により本投資法人債のために担保権を設定する場合、本投資法人は、ただちに登記その他必要な手続を完了し、かつ、その旨を担保付社債信託法第41条第4項の規定に準じて公告します。

6. 期限の利益喪失に関する特約

本投資法人は、次のいずれかの事由が発生した場合には本投資法人債総額につき期限の利益を喪失します。

- (1) 本投資法人が別記「(9)償還期限及び償還の方法」の規定に違背したとき。
- (2) 本投資法人が別記「(8)利払日及び利息支払の方法」の規定に違背し、7日を経過してもその履行ができないとき。
- (3) 本投資法人が別記「(20)その他 II. その他 4.」の規定に違背したとき。
- (4) 本投資法人が本投資法人債以外の投資法人債について期限の利益を喪失したとき。
- (5) 本投資法人が、投資法人債を除く借入金債務について期限の利益を喪失したとき、または本投資法人以外の投資法人債もしくはその他の借入金債務に対して本投資法人が行った保証債務について履行義務が発生したにもかかわらず、その履行をすることができないとき。ただし、以下の場合は、この限りではありません。
 - ①当該債務の合計額（邦貨換算後）が10億円を超えない場合。
 - ②当該債務の元利金の返済および附帯費用の支払が当該資産およびその資産から得られる収益に限定され、本投資法人の有する他の資産には一切およばない旨の特約が有効に契約されている借入金債務である場合。
- (6) 本投資法人が破産手続開始、民事再生手続開始その他これらに類する倒産手続開始の申立をし、または解散（合併の場合を除きます。）の決議をしたとき。
- (7) 本投資法人が破産手続、民事再生手続その他これらに類する倒産手続の開始の決定または特別清算開始の命令を受けたとき。
- (8) 本投資法人が、投資法人としての登録を取り消されたとき。ただし、合併による場合で、合併後の投資法人が本投資法人債上の債務全額を承継する場合はこの限りではありません。
- (9) 本投資法人の純資産の額が、本投資法人の規約に定める常時保持する最低純資産額を下回り、内閣総理大臣から投信法第215条第2項に基づく通告を受けた場合で、当該通告に定める期間内にこれを治癒することができなかつたとき。

7. 投資法人債権者に通知する場合の公告の方法

本投資法人債に関して投資法人債権者に通知をする場合の公告は、法令に別段の定めがある場合を除き、本投資法人の規約所定の新聞紙および東京都、大阪市で発行する各1種以上の新聞紙に掲載します。ただし、重複するものがあるときは、これを省略することができます。

8. 投資法人債要項の公示

本投資法人は、その本店に本投資法人債の投資法人債要項の謄本を備え置き、その営業時間中、一般の閲覧に供します。

9. 投資法人債要項の変更

- (1) 本投資法人債の投資法人債要項に定められた事項（ただし、別記「(20)その他 II. その他 2.」、別記「(20)その他 II. その他 11.」および別記「(20)その他 II. その他 13.」を除きます。）の変更は、法令に別段の定めがある場合を除き、投資法人債権者集会の決議を要します。ただし、投資法人債権者集会の決議は、裁判所の認可を受けなければ、その効力を生じません。
- (2) 裁判所の認可を受けた前号の投資法人債権者集会の決議は、本投資法人債の投資法人債要項と一体をなすものとしします。

10. 投資法人債権者集会

- (1) 本投資法人債および本投資法人債と同一の種類（投信法第139条の7で準用する会社法第681条第1号に定める種類をいいます。）の投資法人債（以下、「本種類の投資法人債」と総称します。）の投資法人債権者集会は、本投資法人がこれを招集するものとし、投資法人債権者集会の日の3週間前までに投資法人債権者集会を招集する旨および投信法第139条の10第2項で準用する会社法第719条各号所定の事項を公告します。
- (2) 本種類の投資法人債の投資法人債権者集会は東京都においてこれを行います。
- (3) 本種類の投資法人債の総額（償還済みの額を除きます。また、本投資法人が有する本種類の投資法人債の金額はこれに算入しません。）の10分の1以上にあたる本種類の投資法人債を有する投資法人債権者は、法令に定める手続を経たうえ、投資法人債権者集会の目的である事項および招集の理由を記載した書面を本投資法人に提出して投資法人債権者集会の招集を請求することができます。

11. 一般事務受託者

- (1) 投資法人債に関する事務を除く投信法第117条第2号ないし第6号に定める事項に関する事務

三井住友信託銀行株式会社

税理士法人平成会計社

日本ビルファンドマネジメント株式会社

税理士法人プライスウォーターハウスクーパース

- (2) 本投資法人債に関する事務

三井住友信託銀行株式会社

大和証券株式会社

しんきん証券株式会社

なお、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第169条第2項第4号に規定する投資法人債権者に対する利息または償還金の支払に関する事務は、社債等振替法および別記「(17) 振替機関に関する事項」記載の振替機関が定める業務規程等の規定に従って支払代理人および口座管理機関を経て処理されます。

12. 資産運用会社

日本ビルファンドマネジメント株式会社

13. 資産保管会社

三井住友信託銀行株式会社

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

金融商品取引法第27条において準用する同法第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参照すること。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第23期（自平成24年7月1日 至平成24年12月31日）平成25年3月28日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25年3月28日付の有価証券報告書（以下、「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以後本発行登録追補書類提出日（平成25年6月18日）現在までに補完すべき情報は以下の通りです。

なお、以下に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項は、本発行登録追補書類提出日（平成25年6月18日）現在においてもその判断に変更はなく、新たに記載する将来に関する事項もありません。

1. 資産の取得

- (1) 平成25年1月7日付で、以下の資産の取得について売買契約を締結しており、平成25年5月31日付で取得を完了しています。取得日現在の概況等は以下のとおりです。

物件の名称	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	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%）
取得年月日	平成25年5月31日	
取得価格	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。	
	②本投資法人は、本物件を三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社は転借人にこれを転貸する予定です。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、負担することとなります。	

- (2) 平成25年3月1日付で、以下の資産の取得について売買契約を締結しており、平成25年3月29日付で取得を完了しています。取得日現在の概況等は以下のとおりです。

物件の名称	渋谷ガーデンフロント（追加取得分）	
特定資産の種類	不動産	
所在地（住居表示）	東京都渋谷区渋谷三丁目25番18号、26番3号	
土地	地積	3,750.71㎡（敷地全体）
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権の共有持分50%（既保有分と合わせて100%）
建物	構造	渋谷ガーデンフロント：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建 渋谷ガーデンフロントアネックス：鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建
	延床面積	渋谷ガーデンフロント：22,393.57㎡（建物全体） 渋谷ガーデンフロントアネックス：256.97㎡（建物全体）
	所有形態	所有権の共有持分50%（既保有分と合わせて100%）
	建築時期	平成15年9月30日
	用途	渋谷ガーデンフロント：事務所、駐車場、機械室 渋谷ガーデンフロントアネックス：店舗、駐車場
取得年月日	平成25年3月29日	
取得価格	11,569,000,000円	
信託受託者	—	
建物管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社	
注記	呼称は、「渋谷ガーデンフロント」及び「渋谷ガーデンフロントアネックス」を合わせて「渋谷ガーデンフロント」とします。	

2. 資産の譲渡

平成25年1月7日付で、以下の資産の譲渡について売買契約を締結（譲渡価格14,100,000,000円）しており、平成25年5月31日付で引渡しを完了しています。譲渡日現在の概況等は以下のとおりです。

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。	

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）