【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成25年３月28日
【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）
【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
【連絡場所】	東京都千代田区丸の内一丁目９番１号
【電話番号】	03（6259）8681
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町２番１号）

第一部【ファンド情報】

第１【ファンドの状況】

１【投資法人の概況】

（１）【主要な経営指標等の推移】

① 主要な経営指標等の推移

回次			第14期	第15期	第16期	第17期	第18期
決算年月			平成20年６月	平成20年12月	平成21年６月	平成21年12月	平成22年６月
営業収益		百万円	30,087	31,218	30,761	29,927	28,340
うち不動産賃貸事業収益		百万円	29,219	31,218	30,761	29,927	28,034
営業費用		百万円	15,558	16,627	16,464	16,404	16,168
うち不動産賃貸事業費用		百万円	14,177	15,228	15,111	15,086	14,827
営業利益		百万円	14,529	14,590	14,296	13,523	12,171
経常利益		百万円	12,222	12,061	11,733	10,663	9,282
当期純利益		百万円	12,221	12,060	11,801	10,662	9,281
出資総額		百万円	386,175	386,175	386,175	386,175	386,175
発行済投資口総数		口	542,000	542,000	542,000	542,000	542,000
純資産額		百万円	398,397	398,236	397,978	396,838	395,457
総資産額		百万円	725,626	766,248	783,793	782,311	774,378
１口当たり純資産額		円	735,050	734,753	734,276	732,173	729,626
１口当たり当期純利益	（注２） （注３）	円	22,831	22,252	21,774	19,671	17,124
分配総額		百万円	12,221	12,060	11,802	10,662	9,281
１口当たり分配金額		円	22,549	22,252	21,775	19,672	17,125
うち１口当たり利益分配金額		円	22,549	22,252	21,775	19,672	17,125
うち１口当たり利益超過分配金額		円	―	―	―	―	―
自己資本比率		%	54.9	52.0	50.8	50.7	51.1
自己資本利益率	（注４）	%	3.2 (6.5)	3.0 (6.1)	3.0 (5.9)	2.7 (5.4)	2.3 (4.7)
[その他参考情報]							
当期運用日数		日	182	184	181	184	181
総資産経常利益率	（注４）	%	1.7 (3.5)	1.6 (3.2)	1.5 (3.0)	1.4 (2.7)	1.2 (2.4)
配当性向	（注５）	%	99.9	99.9	100.0	100.0	100.0
期末投資物件数	（注６）	件	58	60	61	61	59
期末総賃貸可能面積	（注７）	㎡	750,701	763,658	770,270	770,150	763,000
期末テナント数	（注７）	件	931	946	926	898	910
期末稼働率	（注７）	%	97.4	96.8	95.4	94.8	94.5
当期減価償却費		百万円	5,276	5,356	5,354	5,282	5,238
当期資本的支出額		百万円	1,620	2,145	835	1,406	1,478
賃貸ＮＯＩ（ネットオペレーティングインカム）	（注４）	百万円	20,317	21,345	21,004	20,123	18,445
１口当たりＦＦＯ（ファンズフロムオペレーション）	（注２）	円	31,066	32,134	31,654	29,417	26,483

回次			第19期	第20期	第21期	第22期	第23期
決算年月			平成22年12月	平成23年６月	平成23年12月	平成24年６月	平成24年12月期
営業収益		百万円	27,314	28,080	29,773	30,243	31,529
うち不動産賃貸事業収益		百万円	27,314	28,080	29,773	30,243	31,529
営業費用		百万円	15,995	16,161	17,587	17,798	18,909
うち不動産賃貸事業費用		百万円	14,824	14,950	16,145	16,524	17,613
営業利益		百万円	11,318	11,918	12,186	12,445	12,620
経常利益		百万円	8,399	8,964	9,128	9,490	9,658
当期純利益		百万円	8,398	8,757	9,127	9,489	9,657
出資総額		百万円	386,175	415,114	415,114	436,013	436,013
発行済投資口総数		口	542,000	578,500	578,500	613,000	613,000
純資産額		百万円	394,574	423,872	424,242	445,836	446,004
総資産額		百万円	765,202	823,705	852,854	871,140	899,123
１口当たり純資産額		円	727,996	732,709	733,348	727,302	727,577
１口当たり当期純利益	（注２）（注３）	円	15,495	15,280	15,777	15,613	15,754
分配総額		百万円	8,398	8,757	8,793	9,489	9,657
１口当たり分配金額		円	15,495	15,138	15,200	15,480	15,754
うち１口当たり利益分配金額		円	15,495	15,138	15,200	15,480	15,754
うち１口当たり利益超過分配金額		円	―	―	―	―	―
自己資本比率		%	51.6	51.5	49.7	51.2	49.6
自己資本利益率	（注４）	%	2.1 (4.3)	2.1 (4.3)	2.2 (4.3)	2.2 (4.4)	2.2 (4.3)
[その他参考情報]							
当期運用日数		日	184	181	184	182	184
総資産経常利益率	（注４）	%	1.1 (2.2)	1.1 (2.3)	1.1 (2.2)	1.1 (2.2)	1.1 (2.2)
配当性向	（注５）	%	99.9	100.0	96.3	99.9	99.9
期末投資物件数	（注６）	件	59	64	64	67	68
期末総賃貸可能面積	（注７）	㎡	762,983	828,491	861,153	893,203	913,747
期末テナント数	（注７）	件	952	1,011	1,042	1,080	1,099
期末稼働率	（注７）	%	96.6	97.1	98.1	97.7	98.2
当期減価償却費		百万円	5,171	5,533	5,901	6,138	6,191
当期資本的支出額		百万円	1,769	1,694	1,975	2,137	2,268
賃貸ＮＯＩ（ネットオペレーティングインカム）	（注４）	百万円	17,660	18,663	19,529	19,857	20,106
１口当たりＦＦＯ（ファンズフロムオペレーション）	（注２）	円	25,036	24,937	26,319	25,713	25,854

（注）１．上表において、「営業収益」等には、消費税等は含まれていません。

２．上表において、「１口当たり当期純利益」は、「当期純利益」を日数加重平均投資口数で除することにより、また、「１口当たりＦＦＯ」は、「当期純利益」から不動産等売却損益を控除した額と「当期減価償却費」の合計を日数加重平均投資口数で除することにより、算定しています。

３．上表において、潜在投資口調整後１口当たり当期純利益については、「１口当たり当期純利益」が希薄化していないため記載していません。

４．上表において、記載した以下の指標は以下の式から算定しています。また６ヶ月決算であるため年換算した数値を括弧内に表示しています。

・「自己資本利益率」（純資産当期純利益率）＝（当期純利益／期首純資産額と期末純資産額の平均）×100

・「総資産経常利益率」＝（経常利益／期首総資産と期末総資産の平均）×100

・「賃貸ＮＯＩ」＝不動産賃貸事業損益（不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用）＋当期減価償却費

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

６．上表において、「期末投資物件数」は、社会通念上オフィスビルとして一体と認められる単位で記載しています。

７．上表において、「期末総賃貸可能面積」及び「期末テナント数」は、各期の期末における各物件の「総賃貸可能面積」及び「延べテナント数」の合計を記載しています。「期末稼働率」は、各期の期末における各物件の「総賃貸可能面積」の合計に占める「総賃貸面積」の合計の割合を記載しています。「総賃貸可能面積」、「延べテナント数」及び「総賃貸面積」の定義については、後記「５運用状況／（２）投資資産／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／Ｄ．テナント等の概要」の注書きをご参照下さい。

② 事業の状況

（ア）業績等の概要

Ａ．投資環境と運用実績

当期の日本経済では、海外経済の減速等を背景に輸出は減少、また円高水準が続いたことから製造業を中心に企業収益は悪化しました。また、国内需要も震災復興による下支えはあったものの、エコカー補助金の打ち切り等により、これまで堅調であった個人消費は伸び悩みました。オフィスビル賃貸市場におきましては、世界的な金融危機後にリストラ等で減床していた既存テナントの増床ニーズが増したこと、また平成24年下期以降、東京都心部の新築ビルの供給が一段落したことから、空室率は緩やかに改善しました。不動産流通市場におきましては、資金調達環境が良好であったこと等を背景として、不動産売買は緩やかに回復してきており、特に最大の買い手となったJ-REITによる活発な物件取得が取引全体を牽引しています。しかしながら、大型で優良なオフィスビルの売却案件が依然として少なかったことから、J-REITによるオフィスビルの取得金額は昨年と同水準程度にとどまりました。

このような状況下、本投資法人は、今までと同様に、立地・規模・設備インフラ面から物件競争力が高く、安定的な賃貸キャッシュ・フローが期待できる優良オフィスビルへの投資を基本方針として、資産運用を継続してきました。当期はかかる方針に従い、平成24年７月に「ＮＢＦコモディオ汐留」（信託受益権、取得価格（以下、同様）288.0億円）、平成24年11月に「西新宿三井ビルディング」（追加取得、区分所有権の共有持分、8百万円）をそれぞれ取得しました。保有物件につきましては、テナント満足度の更なる向上を目指した運営管理、設備の更新・新設を計画的に行い、また、マーケットの動向を把握しながら適切な賃料設定や既存テナントの賃料改定の実施等により、安定的な賃貸事業収入の確保を図りました。

なお、当期末における本投資法人の全不動産ポートフォリオは、保有物件ベースで68物件、投資額9,216億円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積は91.3万㎡（27.6万坪）、期末稼働率は98.2%（前期比0.5ポイントの上昇）となり、テナント総数は1,099となっています。

Ｂ．資金調達の概要

本投資法人は、総資産負債比率（総資産に対する有利子負債残高及び本投資法人が運用している敷金相当額（預金見合いがない敷金相当額。以下、「運用敷金」といいます。）の合計額の比率をいいます。以下同様です。）のターゲットを40%から50%に定め、上限の目途を60%とする保守的な財務運営を行ってきました。

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

機動的な資金調達及び借換えリスク軽減等のための安定的な調達基盤の確保といった観点から、極度額総額600億円のコミットメントラインを設定しています。

資金調達手段の多様化を図るため、平成23年１月には2,000億円の公募投資法人債の発行枠の設定に関する発行登録書を提出しており、平成24年12月31日現在の発行枠残高は1,900億円となっています。なお、テナントからの預り敷金についても効率的に運用し、平成24年12月31日現在の運用敷金は345億円となっています。

これらの結果、当期末における総資産負債比率は48.3%、長期固定金利比率（有利子負債残高に対する返済・償還期限が１年超の固定金利の有利子負債残高の比率をいいます。）は84.3%となっています（なお、平成25年２月14日付にてこれらの管理指標を変更しました。詳細は後記（イ）Ｃをご参照下さい。）。

コミットメントラインの概要

借入極度額	400 億円	200 億円
契約締結日	平成23年９月１日	平成24年３月19日
契約期限	平成26年８月31日	平成26年３月18日
担保・保証等	無担保・無保証	無担保・無保証

発行登録書の概要

発行予定額	2,000億円以内
発行予定期間	平成23年２月７日より平成25年２月６日まで
資金使途	特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律第２条第１項における意味を有します。）の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金、運転資金等

なお、上記発行登録書の期限到来に伴い、平成25年１月30日に、発行予定額2,000億円以内、発行予定期間を平成25年２月７日から平成27年２月６日とする発行登録書を提出しています。

また、平成25年３月１日現在の本投資法人が取得している発行体格付（発行体の将来の信用力に関する各信用格付業者の意見）は以下のとおりです。

信用格付業者の商号又は名称	格付内容
スタンダード＆プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社（Ｓ＆Ｐ）	長期会社格付：A＋ 短期会社格付：A-1 アウトルック：安定的
ムーディーズ・ジャパン株式会社（Moody's）	発行体格付：A2 格付け見通し：安定的
株式会社格付投資情報センター（Ｒ＆Ｉ）	発行体格付：AA 格付けの方向性：安定的

Ｃ．業績及び分配の概要

このような運用の結果、当期の運用実績として、営業収益は31,529百万円（前期比1,286百万円増、4.3%増）、不動産賃貸事業利益は13,915百万円（前期比196百万円増、1.4%増）、資産運用報酬・保管及び事務委託コスト等の費用控除後の営業利益は12,620百万円（前期比174百万円増、1.4%増）、経常利益は9,658百万円（前期比168百万円増、1.8%増）、当期純利益は9,657百万円（前期比168百万円増、1.8%増）となりました。これは、当期に取得した物件の新規稼働に加え、前期に取得した物件が通期稼働したことにより収益が増加したことが主な要因です。

また、分配金につきましては、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、当期未処分利益の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口１口当たりの分配金は15,754円となりました。

（イ）今後の運用方針及び対処すべき課題

今後の日本経済においては、海外経済を巡る不確実性、デフレによる企業業績への悪影響、雇用・所得環境の先行き不透明感等が引き続き懸念されるところではありますが、円安により輸出環境が改善され、大規模な緊急経済対策や強力な金融緩和策の効果を背景に、景気回復に向かうことが期待されます。

オフィスビル賃貸市場においては、東京都心部の新築ビル供給が低水準で推移すること、耐震性能も含め高いスペックを有する大型優良物件に対する需要は堅調なことから、オフィス需給バランスは改善していくものと見られます。また、賃貸市場全体の賃料の底入れには時間がかかるものの、優良物件では品薄感が出てきており、募集賃料が上昇する事例が散見されるものと予想されます。

不動産流通市場においては、オフィスビル賃貸市場の調整が進んだことから、その本格的回復を見込む取得意欲の高い投資家が増えてきており、売買取引が活発化していくことが見込まれています。

また、日本銀行の金融緩和策が一段と強化されたことを背景として、今後の不動産市場に対する資金供給は良好な状況が継続し、金利水準も概ね安定的に推移するものと思われますが、将来的な金利上昇リスクは注視する必要があります。

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

A．保有物件の運用方針

オフィス賃貸市況動向を注視し、市場環境に即した柔軟な対応を行うことで、賃貸事業収入の維持を図ります。既存テナントに対しては、良好なリレーションの維持、ビルに対する満足度の向上を基本方針として、賃料水準の維持、解約防止に努めます。また、新規テナントにつきましては、マーケットの動向を的確にとらえたリーシング活動により、空室期間の短縮と高稼働率の維持を目指します。また、建物への設備投資につきましては、リニューアル工事や環境対応工事等、賃貸ビルとしての競争力の維持・向上に資する適切かつ効果的な工事、設備の更新・新設等を実施していきます。

B．新規物件の投資方針

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

C．財務戦略等

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

次期におきましては、財務運営上の管理指標を総資産負債比率から一般的に用いられている総資産有利子負債比率（総資産に対する有利子負債残高の比率をいいます。以下同様です。）に変更し、そのターゲットを36%から46%に定め、上限の目途を56%とします（参考：当期末実績44.4%）。なお、管理対象を運用敷金を含む負債残高から有利子負債残高に変更していますが、過去の実績における運用敷金の総資産に占める割合（約４ポイント程度）を同比率に反映しており、ターゲット及び上限の目途を実質的に変更するものではありません。また、長期固定金利比率についてその管理対象を実際の調達行動を表す約定時、発行時の有利子負債残高に変更し、有利子負債残高に対する約定時の借入期間、発行時の償還期間が１年超の固定金利で調達した有利子負債残高の比率とします。同比率のターゲットは従前とほぼ同水準となることを企図して90%以上とします（参考：当期末実績95.0%）。

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

D．コンプライアンス・リスク管理

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

（ウ）決算日後に生じた重要な事実

平成25年１月７日及び平成25年１月16日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行に関する決議を行い、平成25年１月23日及び平成25年１月31日に、それぞれ払込が完了し、下記条件に

て発行しました。この結果、本書日付現在の出資総額は504,308,628,500円、発行済投資口数は692,000口となっています。

（ａ）一般募集（公募）による新投資口の発行

発行新投資口数　74,000口
発行価格　891,800円
発行価格の総額　65,993,200,000円
発行価額　864,500円
発行価額の総額　63,973,000,000円
払込期日　平成25年１月23日

（ｂ）第三者割当による新投資口の発行

発行新投資口数　5,000口
発行価額　864,500円
発行価額の総額　4,322,500,000円
払込期日　平成25年１月31日
割当先　野村證券株式会社

（参考情報）

（ａ）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２月１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		新橋Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ
特定資産の種類		不動産
所在地（住居表示）		東京都港区新橋一丁目10番６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
取得年月日		平成25年２月１日
取得価格		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。

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	事務所、店舗、駐車場、倉庫
取得年月日		平成25年２月１日
取得価格		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

（b）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３月22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		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）
取得年月日		平成25年３月22日
取得価格		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ています。
		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・負担しています。
		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しています。

（ｃ）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日の引渡しを予定しています。契約締結日現在の概況等は以下のとおりです。

物件の名称		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。
		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。

（d）平成25年２月28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、同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		ソニーシティ大崎
特定資産の種類		信託受益権
所在地（住居表示）		東京都品川区大崎二丁目10番１号
土地	地積	16,558.52㎡（敷地全体）
	用途地域	近隣商業地域、準工業地域
	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（60%）
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付25階建
	延床面積	123,603.89㎡（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（60%）
	建築時期	平成23年２月24日
	用途	事務所・駐車場・店舗
取得年月日		平成25年２月28日
取得価格		66,660,000,000円
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
建物管理会社		スカイビルサービス株式会社 他
特記事項		①本物件の売買に関し、売主は本投資法人対して瑕疵担保責任を負担しない旨の特約があります。
		②本物件取得と同時に、信託受託者は売主と本物件の定期建物賃貸借契約を締結しています。当該契約に伴い、賃借人となる売主より現賃借人へ転貸しています。
		③準共有者間協定において、受益権持分の分割請求禁止が定められています。

（e）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25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		池袋イースト
特定資産の種類		不動産
所在地（住居表示）		東京都豊島区東池袋三丁目４番３号
土地	地積	2,027.19㎡（敷地全体）
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付14階建
	延床面積	15,727.15㎡（建物全体）
	所有形態	所有権100%
	建築時期	平成５年２月16日
	用途	事務所・店舗
取得年月日		平成25年３月25日
取得価格		8,630,000,000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		本投資法人は、本敷地の調査を行った結果、敷地の一部から従前の利用に起因すると思われる鉛の土壌含有量基準（土壌汚染対策法施行規則別表第三及び第四の基準による）について不適合であるとの報告書を受領しました。本投資法人は取得にあたり、本敷地の舗装状況や利用状況に鑑み、人体への影響が生じるリスクは低いこと、及び将来本敷地において建替等を行う際に汚染土壌の除去等の措置を行った場合の費用等について株式会社イー・アール・エスに確認しております。

（ｆ）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日の引渡しを予定しています。契約締結日現在の概況等は以下のとおりです。

物件の名称		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
取得予定年月日		平成25年３月29日
取得予定価格		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。
特記事項		本投資法人（買主）の責に帰すべき事由に基づき本物件の売買契約が解除された場合には、売主に対し、かかる契約の違約金として売買代金の20%を支払うこととなっています。

（ｇ）平成25年３月５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12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		パナソニック東京汐留ビル
特定資産の種類		信託受益権
所在地（住居表示）		東京都港区東新橋一丁目５番１号
土地	地積	（従前地）45,050.94㎡（登記簿上の表示） （仮換地）約19,706㎡（仮換地指定通知上の表示）
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権の共有持分（１万分の2,014）を信託財産とした信託受益権の準共有持分（10%） （上記地積の約2.01%相当）
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下４階付43階建（１棟の建物全体の表示であり、パナソニック東京汐留ビル（以下、「本建物」といいます。）の構造は鉄骨造地下４階付24階建）
	延床面積	263,035.06㎡（１棟の建物全体の延床面積であり、本建物の延床面積は45,774.12㎡）
	所有形態	本建物を信託財産とした信託受益権の準共有持分（10%） （本建物は隣接する汐留シティセンターと１棟を構成する区分所有建物であり、その区分所有割合（共用部分の持分割合）は１万分の2,014です。） （上記延床面積の約2.01%相当）
	建築時期	平成15年１月９日
	用途	事務所・店舗
取得年月日		平成25年３月12日
取得価格		5,075,000,000円
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
建物管理会社		パナソニックＥＳファシリティマネジメント株式会社
特記事項		①本物件を含む汐留地区は土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後となるため、現時点で「境界確認書」は締結されておりません。
		②本物件は東京都都市計画再開発地区計画に基づいており、本物件、汐留シティセンター、駅舎棟を含むＢ街区全体において、事務所用途として使用可能な床面積は容積率1,200%のうち1,000%までに制限されています。
		③本物件土地の一部（従前地の５番72、５番97、５番98合計4,138.85㎡）に国指定史跡「旧新橋停車場跡」の保存並びにその史跡上に設置される施設の整備及び維持を目的として公益財団法人東日本鉄道文化財団を権利者として区分地上権が設定されており、旧新橋停車場及び、埋設された鉄道遺構が存在しています。
		④本物件は信託受益権の準共有持分であり、本投資法人は他の準共有者との間で準共有者に係る協定等の適用を受けます。なお、本協定において準共有持分を譲渡する場合の他の共有者およびテナントの優先的な買取権、準共有に係る分割請求の禁止等が定められています。
		⑤本建物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。

（ｈ）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（譲渡予定価格14,100,000,000円）しており、平成25年５月31日の引渡しを予定しています。契約締結日現在の概況等は以下のとおりです。

物件の名称		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。

（２）【投資法人の目的及び基本的性格】

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産（後記「２投資方針／（２）投資対象」をご参照下さい。）に対する投資として運用することを目的及び基本的性格として設立された法人であり、本投資法人からその資産の運用を委託された資産運用会社（日本ビルファンドマネジメント株式会社）がこれを運用するものです。

本投資法人の特色は、主として東京都心部、東京周辺都市部及び地方都市部に立地する主たる用途がオフィスである建物及びその敷地から構成される不動産並びにかかる不動産を裏付けとする有価証券及び信託の受益権その他の資産に投資をすることによって、中長期的な観点から、本投資法人に属する資産（以下、「運用資産」といいます。）の着実な成長と安定した収益の確保をめざして運用を行うことです。本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻が認められないクローズド・エンド型です。

なお、本投資法人は、資産の運用以外の行為を営業として行うことができません（投信法第63条第１項）。

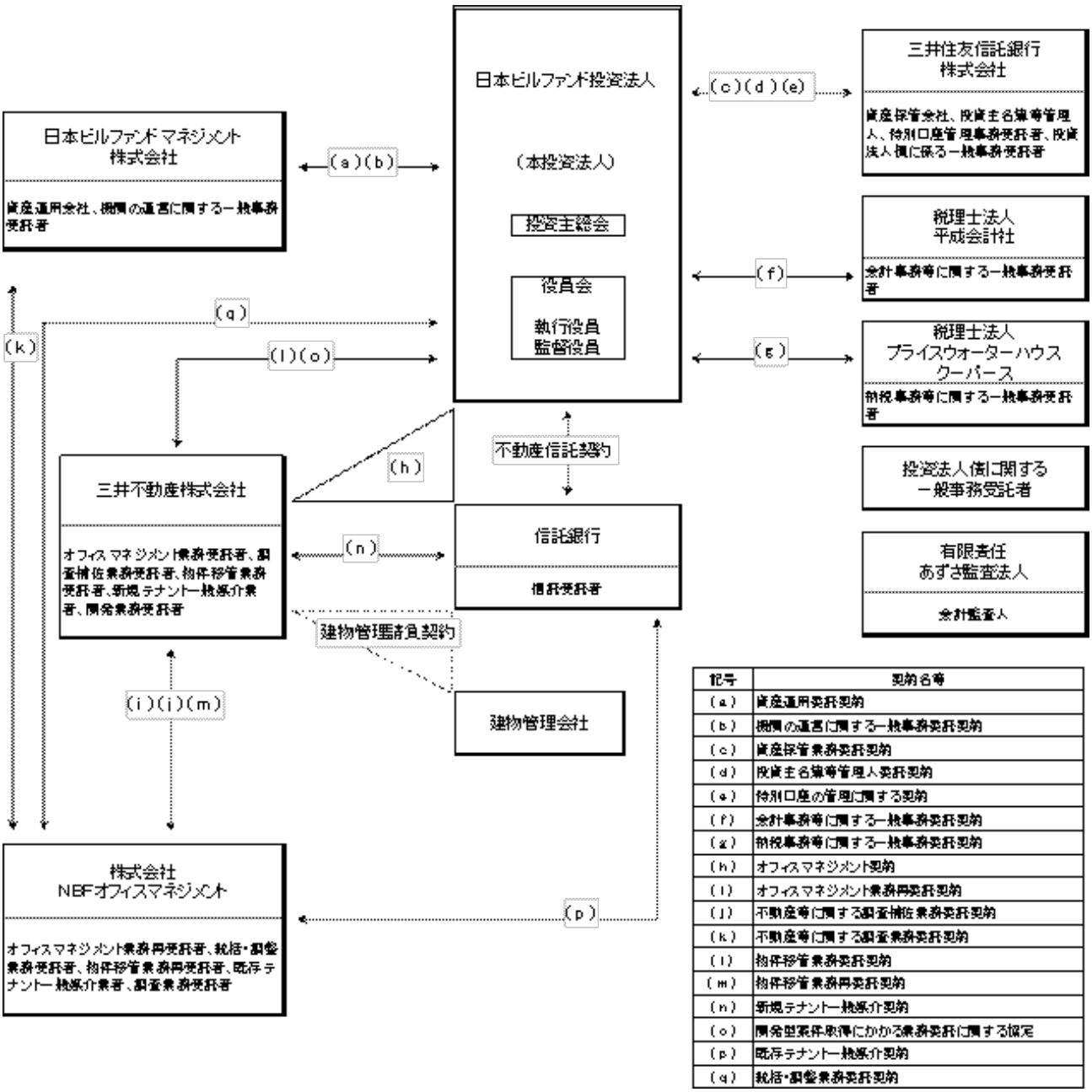
（注）本書中で、東京都心部、東京周辺都市部及び地方都市部とは、それぞれ以下の地域を指すものとします。

東京都心部	都心９区（東京都千代田区、港区、中央区、新宿区、品川区、渋谷区、豊島区、文京区及び目黒区）
東京周辺都市部	東京都心部以外の東京都14区及び都下・郊外（１都６県（東京（東京23区を除きます。）、神奈川、千葉、埼玉、茨城、群馬及び栃木））に所在する都市（武蔵野、立川、横浜、川崎、千葉、柏、さいたま等）
地方都市部	上記以外の道府県に所在する主要都市（札幌、仙台、新潟、静岡、浜松、名古屋、京都、大阪、神戸、岡山、広島、高松、福岡、熊本等）

（３）【投資法人の仕組み】

① 本投資法人並びに本投資法人の関係法人の仕組図及び業務の概要

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



記号	契約名等
(a)	資産運用委託契約
(b)	機関の運営に関する一般事務委託契約
(c)	資産保管業務委託契約
(d)	投資主名簿等管理人委託契約
(e)	特別口座の管理に関する契約
(f)	会計事務等に関する一般事務委託契約
(g)	納税事務等に関する一般事務委託契約
(h)	オフィスマネジメント契約
(i)	オフィスマネジメント業務再委託契約
(j)	不動産等に関する調査補佐業務委託契約
(k)	不動産等に関する調査業務委託契約
(l)	物件移管業務委託契約
(m)	物件移管業務再委託契約
(n)	新規テナント一般媒介契約
(o)	開発型案件取得にかかる業務委託に関する協定
(p)	既存テナント一般媒介契約
(q)	統括・調整業務委託契約

本図は、本投資法人が信託の受益権を保有している場合の、本投資法人を中心とした主要な契約関係及び当事者を示したものです。建物の警備、保守等については、建物管理会社が建物管理請負契約（点線で表示）に基づいてこれらを行います。

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

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

（ア）日本ビルファンド投資法人（本投資法人）

投資法人として、投資主より受け入れた資金や投資法人債、借入れ等により調達した資金等を、主として不動産並びに不動産を裏付けとする有価証券（信託の受益権を含む。）及びその他の資産に投資することにより運用を行います。

（イ）日本ビルファンドマネジメント株式会社（資産運用会社及び機関の運営に関する一般事務受託者）

A．資産運用委託契約（上記仕組図(ａ)）に従い、本投資法人からの委託に基づき、資産運用会社として、本投資法人規約並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用を行います。

B．機関の運営に関する一般事務委託契約（上記仕組図(ｂ)）に従い、本投資法人からの委託に基づき、機関の運営に関する一般事務受託者として、以下の事務を行います。

ａ 投資主総会の運営に関する事務（投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書面（又は委任状）に関する事務を除く。）

ｂ 役員会の運営に関する事務

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

A．資産保管業務委託契約（上記仕組図(ｃ)）に従い、本投資法人からの委託に基づき、資産保管会社として、本投資法人の保有する資産に関して、それぞれの資産に係る権利を行使する際に必要となる当該資産に係る権利を証する書面（不動産の登記済権利証、登記識別情報通知書、信託受益権証書、契約書、有価証券その他の証書、書類）その他の書類の保管等の業務を行います。

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

ａ 投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事項

ｂ 投資主名簿への記録、投資口の質権の登録又はその抹消に関する事項

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

ｄ 投資主等の提出する届出の受理に関する事項

ｅ 投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書面（又は委任状）の作成等に関する事項

ｆ 金銭の分配の計算及びその支払いのための手続に関する事項

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

ｈ 投資口に関する照会応答、諸証明書の発行に関する事項

ｉ 委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理保管に関する事項

ｊ 募集投資口の発行に関する事項

ｋ 投資口の併合又は分割に関する事項

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

ｍ 法令又は投資主名簿等管理人委託契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事項

ｎ その他振替機関との情報の授受に関する事項

ｏ 上記に掲げる事務のほか、協議のうえ定める事項

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

ａ 振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事項

ｂ 総投資主報告に関する事項

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

D．投資法人債に関する一般事務の受託内容については、後記「(ク)投資法人債に関する一般事務受託者等」をご参照下さい。

（エ）税理士法人平成会計社（会計事務等に関する一般事務受託者）

会計事務等に関する一般事務委託契約（上記仕組図(ｆ)）に従い、本投資法人からの委託に基づき、会計事務等に関する一般事務受託者として、以下の事務を行います。

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

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

Ａ.オフィスマネジメント業務

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

本投資法人が直接に保有する不動産（下表のａ））に関しては、本投資法人との間のオフィスマネジメント契約に基づいて運営管理業務を提供します。また、信託不動産（下表のｂ））に関しては、本投資法人及び信託受託者との間のオフィスマネジメント契約に基づいて運営管理業務及び信託代行業務を提供します。下表はそれぞれの業務の概要を示しています。

（注）オフィスマネジメント業務は三井不動産グループにおける呼称であり、オフィス資産の総合的な管理運営を指します。本投資法人が直接に保有する不動産又は信託不動産に係るオフィスマネジメント業務の概要は以下の通りです。また、以下の概要はオフィスマネジメント契約の全てにあてはまるものではなく、不動産が特定のテナントに一棟貸しされている場合、共有物件又は区分所有物件である場合その他の事情により以下と内容が異なる場合があります。また、本投資法人が保有する信託受益権その他資産の裏付けとなる不動産についても同様の業務を提供することがあります。

	ａ）本投資法人が直接に保有する不動産の場合	ｂ）信託不動産の場合
運営管理業務	不動産に係る以下の業務 ・収益管理業務（運営管理計画及び変更計画の作成、承認済の運営管理計画に基づく運営管理業務の履行、運営管理業務の進捗に関する報告、修繕積立金計画の提案など） ・運営企画業務（運営コンセプトの立案、収益・維持向上策の立案、工事等計画の立案など） ・運営業務（計画を実行するために、必要又は合理的と考えられる諸契約の締結又は解約等を本投資法人に依頼すること） ・リーシングマネジメント業務（マーケティング業務（再委託対象外）、賃貸営業計画の作成など） ・資金移動の指図業務 ・危機管理業務（罹災対応、訴訟・紛争事件対応） ・会計・経理補助業務 ・賃貸借契約管理業務（賃貸人の代行業務、請求代行など） ・建物管理委託契約管理業務（建物管理委託契約等の準備・手配、建物管理会社変更時対応など） ・その他不動産関係契約管理業務 ・資産保全業務（建物設備の予防保全業務、テナントの室内工事承認など） ・賃貸窓口業務 ｉ）テナント引合情報の収集（再委託対象外） ii）賃貸営業に関するコンサルティング業務（再委託対象外） iii）新規テナント空室営業関係業務（再委託対象外） iv）既存テナント対応業務	信託不動産に係る受益者たる本投資法人による指図権の行使等に関する以下の業務 ・収益管理業務（同左） ・運営企画業務（同左） ・運営業務（計画を実行するために、必要又は合理的と考えられる諸契約の締結又は解約等を信託受託者に指図すること） ・リーシングマネジメント業務（同左） ・資金移動の指図業務 ・危機管理業務（同左） ・信託不動産の売却の指図通知業務（本投資法人から書面にて信託不動産に関する売却指図を受領した場合に限り、信託受託者に対して当該信託不動産売却指図書の送付を行うこと）
信託代行業務（信託受託者による業務の代行業務）	――――――	・会計・経理補助業務 ・賃貸借契約管理業務（上記運営管理業務「ａ）本投資法人が直接に保有する不動産の場合」の同項目の内容と同じ。） ・建物管理委託契約管理業務（同上） ・その他信託不動産関係契約管理業務（同上） ・資産保全業務（同上） ・賃貸窓口業務（同上）

また、オフィスマネジメント業務受託者は、自ら所有若しくは他者から受託する資産に関し、本投資法人から受託する業務と同種の業務を受託していることに鑑み、自己の責任と負担のもとに、本投資法人に係る不動産に関する収益管理、賃貸営業施策及び運営管理方針等の独立性を確保することを目的として、上記の業務のうち、「再委託対象外」と記載した業務を除く全ての業務（以下、「オフィスマネジメント再委託業務」といいます。）を、本投資法人からの受託業務を専業とするオフィスマネジメント業務再受託者である株式会社ＮＢＦオフィスマネジメントに再委託します（上記仕組図(ｉ)）。但し、オフィスマネジメント業務受託者は、オフィスマネジメント業務再受託者がオフィスマネジメント再委託業務を履行するために必要な人員及び不動産の運営管理に関するノウハウと業務システムを提供し、再委託後も当該業務の履行について責任を負います。

オフィスマネジメント業務受託者は、オフィスマネジメント契約存続中はもちろんオフィスマネジメント契約終了後においても、オフィスマネジメント契約による業務を通じて知り得た秘密について、第三者に漏らしてはならないとされており、オフィスマネジメント業務再受託者についても同様の守秘義務を遵守させることとなっています。

なお、オフィスマネジメント業務再受託者の作為又は不作為を原因として本投資法人、信託受託者又はその他の第三者が損害を被った場合には、オフィスマネジメント業務受託者はオフィスマネジメント業務再受託者とともに賠償責任を負います。

Ｂ．不動産に関する調査補佐業務

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

Ｃ．物件移管業務

本投資法人との間での物件移管業務委託契約（上記仕組図(ｌ)）に従い、本投資法人が取得し、資産運用会社が運用を行う不動産に関し、本投資法人が行う不動産の管理の委託に支障が生じないよう、当該不動産に存在する瑕疵等につき、不動産の引渡し前にその治癒の手配（原所有者と折衝の上当該原所有者等が瑕疵等の治癒を行うことの手配を行うことをいいます。）及び不動産の管理の委託に先立ち必要となる各種届出の手配等を行います。具体的には、以下の業務（以下、「物件移管業務」といいます。）を行います。

ａ 賃貸借契約関係
ｂ 建物管理体制
ｃ 管理状況の確認
ｄ 建物使用状況の確認
ｅ 法定選任状況の確認
ｆ 法定届出状況の確認
ｇ ユーティリティ関係
ｈ 賃貸営業準備業務（再委託対象外）
ｉ 不動産引渡し関係

また、物件移管業務受託者は、自己の責任と負担のもとに、不動産に関する運営管理方針の独立性を確保することを目的として、上記の業務中、「再委託対象外」と記載した業務を除く全ての業務（以下、「物件移管再委託業務」といいます。）を株式会社ＮＢＦオフィスマネジメントに再委託します（上記仕組図(ｍ)）。但し、物件移管業務受託者は、物件移管業務再受託者が物件移管再委託業務を履行するために必要な人員及び不動産の運営管理に関するノウハウと業務システムを提供するとともに、本投資法人から指示があった場合、その指示された事項に限って、物件移管業務再受託者に対して業務監査を行います。なお、物件移管業務再受託者の作為又は不作為を原因として本投資法人、資産運用会社又はその他の第三者が損害を被った場合には、物件移管業務受託者は物件移管業務再受託者とともに賠償責任を負います。

D．新規テナント一般媒介業務

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

E．開発型案件取得に係る業務

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

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

A．オフィスマネジメント再委託業務

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

B．統括・調整業務

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

C．物件移管再委託業務

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

D．既存テナント一般媒介業務

本投資法人（信託受託者を含みます。）との間で個々若しくは複数の不動産について締結される既存テナント一般媒介契約（上記仕組図(ｐ)）に従い、既存テナントに対し本投資法人（信託受託者を含みます。）が保有する不動産の空室情報等を提供し、引合い情報の確保を行い、賃貸借契約の締結の媒介業務を行います（以下、「既存テナント斡旋業務」といいます。）。

E．不動産に関する調査業務

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

調査業務受託者が実施する調査業務の内容は以下に記載する事項の一部又は全てです。但し、①調査業務受託者は、不動産の原所有者からのみ取得できる情報又は原所有者に関する情報等については、(ａ)一般に入手可能な情報源から入手したもの、(ｂ)資産運用会社若しくは仲介会社から提供されたもの、又は(ｃ)調査業務受託者が現に有するものの限度で調査を行えば足り、②調査業務には、(ａ)宅地建物取引業（宅地建物取引業法第２条第２号に規定する業務をいいます。）における媒介、(ｂ)投資運用業（金融商品取引法第28条第４項に規定する業務をいいます。）又は投資助言・代理業（金融商品取引法第28条第３項に規定する業務をいいます。）に該当する行為は含みません。

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

（キ）税理士法人プライスウォーターハウスクーパース（納税事務等に関する一般事務受託者）

納税事務等に関する一般事務委託契約（上記仕組図(ｇ)）に従い、本投資法人からの委託に基づき、納税事務等に関する一般事務受託者として、納税に関する事務を行います。

（ク）投資法人債に関する一般事務受託者等

投資法人債に関する一般事務受託者等は以下の通りです。

社名	銘柄	役割	業務内容
株式会社三井住友銀行	第７回債	財務代理人 元利金支払事務取扱者 登録事務取扱者 （注１）	第７回無担保投資法人債に関して、財務代理契約及び元利金支払事務取扱契約に基づき、以下の事務を行います（但し、①発行事務については既に終了しています。）。 ①発行事務 ・投資法人債の主幹事証券会社からの払込金の受領 ・投資法人債券の調製並びに本投資法人が指定する者に対する当該投資法人債券の交付 ・応募者登録請求があった場合の必要事項の登録機関への通知 ・投資法人債原簿及びその謄本の作成 ・その他本投資法人と株式会社三井住友銀行が協議のうえ必要と認められる事務 ②元利金支払取りまとめ事務 ③買入消却に係る事務 ④期中事務 ・喪失、毀損、汚染等による投資法人債券の再発行及び登録抹消による投資法人債券の発行に係る投資法人債券の調製及び交付＊ ・投資法人債券の発行又は再発行を請求する投資法人債権者からの実費（印紙税を含む。）の徴収＊ ・租税特別措置法に基づく利子所得税の納付 ・投資法人債原簿の管理、記帳 ・投資法人債償還時の旧社債等登録法施行令第65条に基づく登録機関への通知 ・その他本投資法人と株式会社三井住友銀行との協議のうえ必要と認められる事務 ⑤元利金支払事務 ・投資法人債の元利金支払に関する事務 ⑥登録事務 ・投資法人債に関する登録事務 ＊平成21年１月５日以降は、振替投資法人債ではない場合又は振替法第115条が準用する同法第67条第２項に基づいて投資法人債券が発行される場合に適用されます。

社名	銘柄	役割	業務内容
三井住友信託銀行株式会社	第３回債	投資法人債管理者 発行及び期中事務受託者 登録事務取扱者 元利金支払事務取扱者 （注１）	第３回無担保投資法人債に関して、管理委託契約、事務委託契約及び元利金支払事務取扱契約に基づき、以下の事務を行います（但し、②発行事務については既に終了しています。）。 ①管理事務 ・弁済の受領、債権の保全その他の管理 ②発行事務 ・投資法人債申込証の作成、取りまとめ及び投資法人への回付 ・投資法人債申込証を提出した応募者からの払込金の受領及び払込金の投資法人への交付 ・投資法人債券の調製、交付 ・応募者登録請求書への必要事項の附記及び登録機関への送付 ・投資法人債原簿及び謄本の調製 ・その他本投資法人と三井住友信託銀行株式会社との協議のうえ必要と認められる事務 ③期中事務 ・登録抹消又は故障等に伴う投資法人債券の調製及び交付＊ ・代り投資法人債券を交付する場合及び登録を抹消し投資法人債券を交付する場合の投資法人債権者からの費用（印紙税を含む。）の徴収＊ ・租税特別措置法に基づく利子所得税の納付 ・投資法人債原簿の管理、記帳 ・本投資法人債償還時の旧社債等登録法施行令第65条に基づく登録機関への通知 ・その他本投資法人と三井住友信託銀行株式会社との協議のうえ必要と認められる事務 ④登録事務 ⑤元利金支払事務 ・投資法人債の元利金支払に関する事務 ＊平成21年１月５日以降は、振替投資法人債ではない場合又は振替法第115条が準用する同法第67条第２項に基づいて投資法人債券が発行される場合に適用されます。

社名	銘柄	役割	業務内容
三井住友信託銀行株式会社	第９回債 第10回債 第11回債 第12回債	発行代理人 支払代理人 財務代理人	第９回、第10回、第11回及び第12回無担保投資法人債に関して、財務代理契約に基づき、以下の事務を行います（但し、①発行代理人事務については既に終了しています。）。 ①発行代理人事務 ・本投資法人債の払込金の受領及び払込金の本投資法人への交付 ・本投資法人債に関する銘柄情報、DVP決済の場合における新規記録情報及び新規記録DVP決済情報、非DVP決済の場合における新規記録情報及び払込完了通知、その他必要事項の保管振替機構への通知、保管振替機構からの新規記録を行った旨その他の通知の内容の確認、その他本投資法人債の新規記録手続に関する事務 ・その他本投資法人と三井住友信託銀行株式会社との協議のうえ必要と認められる事務 ②支払代理人事務 ・元金の償還、利息支払の事務 ・元利金支払手数料支払基金の支払事務 ・本投資法人債の買入消却に係る事務 ・業務規程等に定める本投資法人債に関する重要な事項等の保管振替機構に対する通知に係る事務 ・租税特別措置法に基づく利子所得税の納付に係る事務 ・振替法第115条が準用する同法第67条第２項に基づき本投資法人が投資法人債券を発行することとなった場合における本投資法人債の元利金支払事務 ③財務代理人事務 ・投資法人債原簿及び謄本の調製ならびに投資法人債原簿の管理 ・その他本投資法人と三井住友信託銀行株式会社との協議のうえ必要と認められる事務
大和証券株式会社 メリルリンチ日本証券株式会社 しんきん証券株式会社	第３回債	元利金支払事務取扱者	第３回無担保投資法人債に関して、元利金支払事務取扱契約に基づき、投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務等を行います。
みずほ証券株式会社	第３回債 第７回債	元利金支払事務取扱者	第３回及び第７回無担保投資法人債に関して、元利金支払事務取扱契約に基づき、投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務等を行います。

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

なお、本投資法人が発行している投資法人債の正式名称と略称は以下の通りです。
（以下、略称による記載とします。）

正　式　名　称	略　称
日本ビルファンド投資法人第３回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）	第３回無担保投資法人債
日本ビルファンド投資法人第７回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）	第７回無担保投資法人債
日本ビルファンド投資法人第９回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）	第９回無担保投資法人債
日本ビルファンド投資法人第10回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）	第10回無担保投資法人債
日本ビルファンド投資法人第11回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）	第11回無担保投資法人債
日本ビルファンド投資法人第12回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）	第12回無担保投資法人債

（注）詳細については、後記「第二部投資法人の詳細情報／第５投資法人の経理状況／１財務諸表／（７）附属明細表／Ｅ．投資法人債明細表」をご参照ください。

② 資産運用及び管理に関連する業務の契約上の関係の概要

以上の関係法人及びその業務のうち、本投資法人の資産運用及び管理に関連する業務の契約の関係をまとめると概要は以下の通りです。

（ア）資産運用及び不動産の取得に関連する業務

資産運用会社である日本ビルファンドマネジメント株式会社は、本投資法人の資産運用の一環として、不動産、不動産の賃借権、地上権、信託の受益権（不動産、不動産の賃借権及び地上権のみを信託するものに限ります。）、商法第535条に規定される匿名組合契約に係る匿名組合出資持分（主として、不動産、不動産の賃借権、地上権又はこれらのみを信託する信託の受益権を裏付けとするものに限ります。）及び民法第667条に規定する組合への出資持分（主として不動産、不動産の賃借権又は地上権を組合財産とし、その賃貸・運営・管理等を目的とするものに限ります。以下、「任意組合出資持分」といいます。）（以下、併せて「不動産等」といいます。）の取得の適否を検討します。資産運用会社は、調査業務受託者である株式会社ＮＢＦオフィスマネジメントに対し、不動産等に関する調査業務の提供を求めることができます。調査業務受託者は、かかる調査を行うために調査補佐業務受託者である三井不動産株式会社から必要な資料等の提供を受けることができます。

本投資法人が不動産等を取得するにあたり、物件移管業務受託者である三井不動産株式会社が、不動産の引渡し前に行うべき不動産に存在する瑕疵等の治癒の手配及び不動産の管理の委託に先立ち必要となる各種届出の手配等を行います。かかる業務のうち一部の業務を除く全ての業務は物件移管業務再受託者である株式会社ＮＢＦオフィスマネジメントに対して再委託されます。

（イ）不動産の管理等に関連する業務

本投資法人が不動産を直接取得した場合には、オフィスマネジメント業務受託者である三井不動産株式会社が本投資法人の委託を受けて、当該不動産の運営管理を行います。

信託不動産に関しては、信託受託者が管理権限を有するとともに、一定事項について受益者である本投資法人が指図権を有していますが、オフィスマネジメント業務受託者が本投資法人の委託を受けて、本投資法人が受益者として有する指図権を行使するとともに、信託受託者の委託を受けて、信託不動産の管理に関する信託受託者の業務の代行を行います。

本投資法人が直接取得した不動産及び信託不動産に係るオフィスマネジメント業務のうち、一部の業務を除く全ての業務はオフィスマネジメント業務再受託者に対して再委託されます。

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

また、本投資法人が直接取得した不動産又は信託不動産に関する空室情報などの提供、引合い情報の確保、賃貸借契約の締結の媒介は、現に入居しているテナントに対しては既存テナント一般媒介業者である株式会社ＮＢＦオフィスマネジメントが、現に入居しているテナント以外の者に対しては新規テナント一般媒介業者である三井不動産株式会社がそれぞれ行います。

（４）【投資法人の機構】

① 投資法人の統治に関する事項

本投資法人の執行役員は１名以上、監督役員は４名以内（但し、執行役員の数に１を加えた数以上）とされています（規約第27条第１項）。

本書提出日現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会、執行役員１名、監督役員３名並びにすべての執行役員及び監督役員を構成員とする役員会に加えて、会計監査人により構成されています。

（ア）投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。本投資法人の投資主総会は、東京都区内において、原則として２年に１回以上開催されます（規約第18条第１項）。開催時期については確定していません。投資主総会は、執行役員が投資主総会の日の２ヶ月前までに当該日の公告を行い、かつ投資主総会の日の２週間前までに各投資主に対して書面で通知を発する方法により招集されます（投信法第91条第１項、規約第18条第３項）。投資主総会における各投資主の議決権及び決議方法については後記「第二部 投資法人の詳細情報／第３管理及び運営／３投資主・投資法人債権者の権利／（１）投資主の権利／⑤投資主総会における議決権」をご参照下さい。投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数でこれを行います（規約第20条）。規約の変更等一定の重要事項については、発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上による決議（特別決議）を経なければなりません（投信法第93条の２第２項）。

本投資法人の資産運用の方針及び資産評価の基準は、本投資法人規約に定められています。かかる規約中に定められた資産運用の方針及び資産評価の基準を変更する場合には、上記の通り投資主総会の決議（特別決議）により規約が変更される必要があります。

また、本投資法人は、資産運用会社である日本ビルファンドマネジメント株式会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています。資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要となります（投信法第205条）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第１項）。

（イ）執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表します（投信法第109条第１項）。但し、資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管業務委託契約の締結その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第109条第２項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第１項）。

また、役員会は一定の職務執行に関する上記の承認権限を有するほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第１項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることのできる構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数をもって決議されます（規約第29条）。

なお、法令及び本投資法人の役員会規則において、決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は決議に参加することができないこと（投信法第115条、会社法第369条第２項）及びその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員及び監督役員の数に算入しないことが定められています。

法令、規約又は本投資法人役員会規則で定められた本投資法人の役員会の主な機能は以下の事項等の承認等です（投信法第114条第１項）。

Ａ．投資主総会の招集の決定

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

（ウ）会計監査人

本投資法人は、有限責任 あずさ監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び資産運用報告、金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書等(以下、「計算書類等」といいます。)の監査を行う（投信法第115条の２）とともに、執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告（投信法第115条の３）その他法令で定める職務を行います。

（エ）内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人は、執行役員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。本投資法人では、「役員会規則」において、３ヶ月に１回以上開催することと定めている役員会を、実際には月１回程度の頻度で開催しています。

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

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

（オ）内部管理、監督役員による監督及び会計監査との相互連携

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

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

（カ）投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

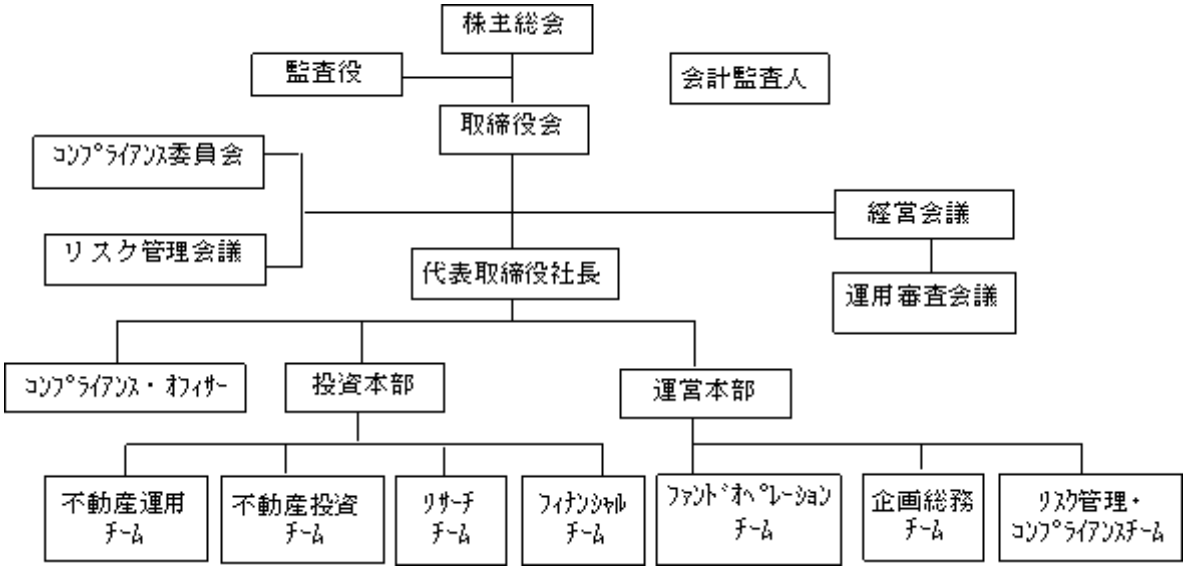
本投資法人は、資産運用会社にて行われる内部監査結果、３ヶ月に一度開催されるリスク管理会議の内容等について、本投資法人役員会にて報告を受けており、資産運用会社の内部統制状況等を把握しています。

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

② 投資法人の運用体制

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

（ア）資産運用会社の業務運営の組織体系



取締役会は、基本的な経営方針について決定を行うとともに、代表取締役の職務の執行を監督します。

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

代表取締役である社長は、業務を統括し執行します。投資本部長及び運営本部長は、各々取締役が兼任し、社長の指揮・監督のもと、各々投資本部及び運営本部を統括します。

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

いて、コンプライアンスに係る確認を行います。

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

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

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

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

監査役は、会計監査及び業務監査を行います。

（イ） 資産運用会社の業務分掌体制

各本部及び各チームの業務分掌体制は以下の通りとなっています。

組織		業務分掌
投資本部		運用資産の運用方針策定並びに運用、インベスターリレーションズに関する業務
	不動産運用チーム	・運用資産の管理運営計画の策定・実行に関する事項 ・運用資産の賃貸計画の策定・実行に関する事項 ・大規模修繕計画の策定・実行に関する事項
	不動産投資チーム	・運用資産の取得計画の策定・実行に関する事項 ・運用資産の売却計画の策定・実行に関する事項
	リサーチチーム	・経済全般の動向・不動産マーケット等に係る調査計画の策定・実施・報告に関する事項 ・運用資産の運用手法の研究・開発に関する事項
	フィナンシャルチーム	・ファイナンス計画の策定に関する事項 ・借入金に係る計画の策定・実行に関する事項 ・投資法人債の発行・償還計画の策定に関する事項 ・投資口発行計画の策定・投資口発行に係る投資家対応に関する事項 ・ファイナンスストラクチャリング全般に関する事項 ・配当計画の策定に関する事項 ・余資の運用計画の策定・実行に関する事項 ・インベスターリレーションズに関する事項
運営本部		資産運用管理事務、経営方針・計画策定及びその他の会社運営全般に関する業務
	ファンドオペレーションチーム	・投資法人対応に関する事項 ・資産運用管理事務全般に関する事項 ・ファンドの資金管理全般に関する事項 ・ファンドの計理の統括に関する事項 ・投資法人の機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事項 ・ディスクロージャー全般に関する事項
	企画総務チーム	・経営方針・予算策定等経営企画全般に関する事項 ・株主総会・取締役会・経営会議・運用審査会議の運営に関する事項 ・諸規程・規則等の制定・改廃に関する事項 ・資産運用会社の人事全般に関する事項 ・資産運用会社の経理・財務全般に関する事項 ・資産運用会社の総務全般に関する事項 ・システム情報機器の運用・保全・管理に関する事項 ・広報に関する事項 ・行政機関及び業界諸団体等対応に関する事項
	リスク管理・コンプライアンスチーム	・リスク管理の計画策定・実行に関する事項 ・リスク管理に係る諸規程・規則等の制定・改廃に関する事項 ・リスク管理会議の運営に関する事項 ・運用状況の分析・評価及びリスクモニタリングに関する事項 ・苦情、訴訟行為、執行保全行為に関する相談・報告に関する事項 ・法人関係情報の管理に関する事項 ・自主点検に関する事項 ・コンプライアンス・オフィサーのコンプライアンスに関する業務及び内部監査に関する業務の補佐 ・その他リスク管理、コンプライアンス、内部監査に付随する事項

（ウ） 資産運用会社における投資運用の意思決定機構

Ａ．本投資法人の資産の運用に係る運用方針の決定を行う社内組織

運用資産の運用方針は、投資本部において起案され、コンプライアンス・オフィサーの事前チェックを受けた後、各チームのアソシエイト以上で構成される運用審査会議に提出されます。運用審査会議は、規則上は月１回定期的に開催することと定められていますが、実際には毎週開催されており、運用資産の運用方針の詳細につき審議を行います。またコンプライアンス上の重要事項等については、コンプライアンス委員会においても審議を行います。運用審査会議、コンプライアンス委員会における検討結果は、社長、投資本部長及び運営本部長にて構成される経営会議に提出され、当該会議の審議結果を踏まえて社長が決裁を行うことで成立します。

Ｂ．本投資法人の資産の運用を行う部門における運用体制

本投資法人の資産の運用を行う部門は、投資本部です。投資本部は、不動産運用チーム、不動産投資チーム、リサーチチーム及びフィナンシャルチームで構成されます。不動産運用チーム及び不動産投資チームでは、運用資産の運用方針に則って、運用資産の取得・売却、管理運営及び賃貸計画の策定及び実行等を行います。フィナンシャルチームでは、運用資産に係る資金調達、配当・償還、余資運用及びファイナンスストラクチャリングに関する業務等を行います。上記の業務の企画、実行に当たっては、原則として運用審査会議で審議を行い、利害関係人等との取引等、コンプライアンス上の重要事項等については、コンプライアンス委員会においても審議を行います。

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

具体的な運用事例として、以下に運用資産の取得及び売却のプロセスにつき記載します。なお、資産運用業務のリスク管理については、その実効性を高めることを目的とし、リスク管理会議が定期的かつ必要に応じて開催されます。

（ａ）運用資産の取得及び売却に関する企画プロセス

運用資産の取得及び売却の企画にあたり、不動産投資チームにおいて運用資産の取得又は売却企画決裁書を起案し、コンプライアンス・オフィサーの事前チェックを受けた後、運用審査会議に提出します。

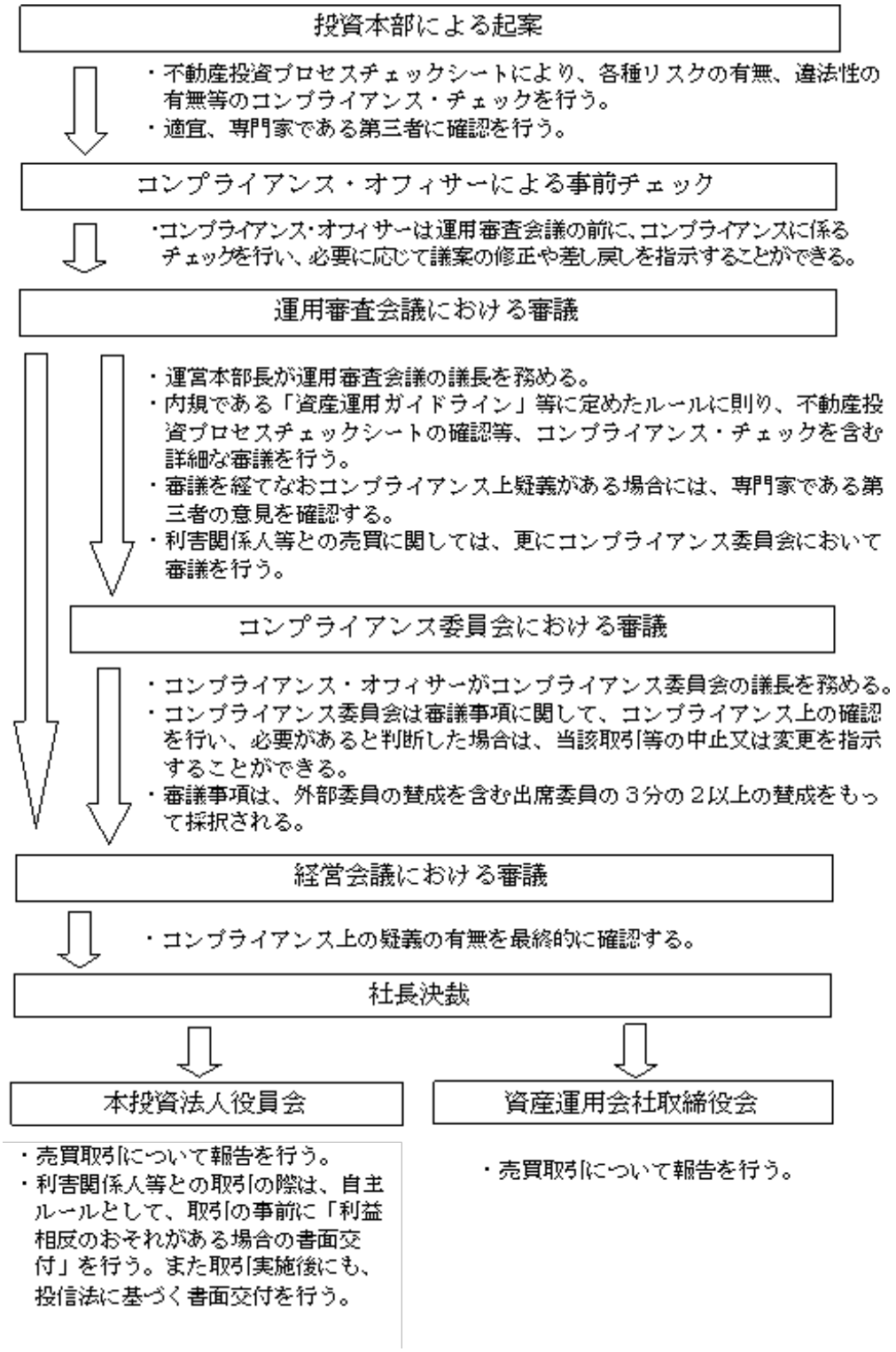
運用審査会議においては、企画決裁書について、コンプライアンス・チェックを含む詳細な検討を行ったうえで、経営会議においても審議を行い、決裁は社長が行います。

（ｂ）運用資産の取得及び売却に関する実行プロセス

運用資産の取得及び売却の実行にあたり、不動産投資チームにおいて運用資産の取得又は売却実行決裁書を起案し、コンプライアンス・オフィサーの事前チェックを受けた後、運用審査会議に提出します。

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

＜運用資産の取得及び売却に関する意思決定フロー＞



（エ）投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況

後記「３投資リスク／（６）投資リスクに対するリスク管理体制について」をご参照下 さい。

（５）【投資法人の出資総額】

本書提出日現在の本投資法人の出資総額、発行可能投資口総口数及び発行済投資口総口数は次の通りです。

出資総額　504,308,628千円
発行可能投資口総口数　2,000,000口
発行済投資口総口数　692,000口

最近５年間における発行済投資口数及び出資総額の増減は次の通りです。

年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減数	残高	増減額	残高	
平成20年２月４日	公募増資	31,800	539,800	37,158	383,605	(注１)
平成20年３月４日	第三者割当増資	2,200	542,000	2,570	386,175	(注２)
平成23年１月26日	公募増資	34,000	576,000	26,957	413,132	(注３)
平成23年２月22日	第三者割当増資	2,500	578,500	1,982	415,114	(注４)
平成24年１月25日	公募増資	30,000	608,500	18,172	433,287	(注５)
平成24年２月21日	第三者割当増資	4,500	613,000	2,725	436,013	(注６)
平成25年１月23日	公募増資	74,000	687,000	63,973	499,986	(注７)
平成25年１月31日	第三者割当増資	5,000	692,000	4,322	504,308	(注８)

（注）１．１口当たり発行価格1,205,400円（発行価額1,168,500円）にて、借入金の返済資金及び新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。
２．１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。
３．１口当たり発行価格818,025円（発行価額792,855円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。
４．１口当たり発行価額792,855円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。
５．１口当たり発行価格624,975円（発行価額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。
６．１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。
７．１口当たり発行価格891,800円（発行価額864,500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。
８．１口当たり発行価額864,500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。

（６）【主要な投資主の状況】

① 主要な投資主の状況

本書提出日の直近決算日である平成24年12月31日現在の主要な投資主は以下の通りです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数（口）	発行済投資口の総数に対する所有投資口数の比率（%）（注）
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	東京都中央区晴海一丁目８番11号	103,541	16.89
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	東京都中央区晴海一丁目８番12号 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーＺ棟	46,935	7.65
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町二丁目２番２号	34,127	5.56
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町二丁目11番３号	28,904	4.71
三井不動産株式会社	東京都中央区日本橋室町二丁目１番１号	21,815	3.55
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	ＢＡＴＩＭＥＮＴ Ａ，33，ＲＵＥ ＤＥ ＧＡＳＰＥＲＩＣＨ，Ｌ－5826，ＬＵＸＥＭＢＯＵＲＧ	19,847	3.23
住友生命保険相互会社	東京都中央区築地七丁目18番24号	12,256	1.99
株式会社中国銀行	岡山県岡山市北区丸の内一丁目15番20号	8,033	1.31
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー	１７７６ ＨＥＲＩＴＡＧＥ ＤＲＩＶＥ，ＮＯＲＴＨ ＱＵＩＮＣＹ，ＭＡ ０２１７１，Ｕ．Ｓ．Ａ．	7,642	1.24
株式会社池田泉州銀行	大阪府大阪市北区茶屋町18番14号	7,426	1.21
上位10名の投資主の合計		290,526	47.39

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

② 所有者別状況

（平成24年12月31日現在）

区分		投資口の状況							１口未満投資口の状況
		政府及び公共団体	金融機関	証券会社	その他の法人	外国法人等（うち個人）	個人その他	計	
投資主数（人）		－	166	20	352	360 (4)	13,712	14,610	－
所有投資口数（口）		－	344,284	14,756	48,301	170,191 (10)	35,468	613,000	－
	比率（%）	－	56.16	2.40	7.87	27.76 (0.00)	5.78	100.00	－

（注）比率は小数点第２位未満を切捨てにより表示しています。

2 【投資方針】

（1）【投資方針】

① 基本方針

本投資法人は、主として東京都心部、東京周辺都市部及び地方都市部に立地する主たる用途がオフィスである建物及びその敷地から構成される不動産並びにかかる不動産を裏付けとする有価証券及び信託の受益権その他の資産に投資をすることによって、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保をめざして運用を行います（規約「資産運用の対象及び方針」Ⅰ）。

② 投資態度

資産運用会社は、以下の本投資法人の投資態度に基づき本投資法人の資産の運用等を行います。なお、資産運用会社は、本投資法人の規約に基づいて、本投資法人の投資態度に従った資産運用ガイドラインを社内規程として制定しています。

（ア）ポートフォリオ構築方針

不動産等の選別投資によるポートフォリオ構築については、わが国の地域別のオフィスストックの量的割合を踏まえて、中長期的な観点から、ポートフォリオ全体の運用資産の着実な成長と安定した収益の確保をめざして行います。

地域分散

地震リスク、空室リスク等のキャッシュフローリスクを軽減させることを目的として、該当地域を東京都心部、東京周辺都市部及び地方都市部の３地域に分類し、不動産（不動産の賃借権、地上権並びに信託の受益権の裏付けとなる不動産、不動産の賃借権及び地上権を含みます。）の価額の合計額の70%以上を目途として東京都心部及び東京周辺都市部から、30%以下を目途として地方都市部から、それぞれ選別して取得することにより地域分散を図ります（規約「資産運用の対象及び方針Ⅱ（２）②」）。

地域		具体的な地域	地域の基本特性	組入れ率
東京都心部	都心９区	千代田区・港区・中央区・新宿区・品川区・渋谷区・豊島区・文京区・目黒区	・地方都市部と比較し、相対的に賃料水準は高く、空室率は低い。また、相対的にマーケット（賃貸・売買）の規模が大きく、成長性が高い。 ・利回りは相対的に低い。 ・売却時における流動性は相対的に高い。	70%以上
東京周辺都市部	その他23区	上記以外の14区	・東京都心部と地方都市部の中間的な基本特性を有する。	
	都下・郊外（注）	武蔵野・立川・横浜・川崎・千葉・柏・さいたま等		
地方都市部	主要な地方都市	札幌・仙台・新潟・静岡・浜松・名古屋・京都・大阪・神戸・岡山・広島・高松・福岡・熊本等	・地域特性によるが、東京都心部と比較し、相対的に賃料水準は低く、空室率は高い。また、相対的にマーケットの規模が小さく、成長性が低い。 ・利回りは相対的に高い。 ・売却時における流動性は相対的に低い。	30%以下

（注）１．「都下・郊外」とは１都６県（東京（東京23区を除きます。）、神奈川、千葉、埼玉、茨城、群馬、栃木）を指します。
２．資金動向、市況動向、不動産市場動向等の急激な変化等予期しえない事由により、上記のような運用ができない場合があります（規約「資産運用の対象及び方針」Ⅱ（２）⑧）。

（イ）取得方針

A．不動産の投資割合

本投資法人は「特定不動産の割合」につき、75%以上を維持します（規約「資産運用の対象及び方針Ⅱ（２）④」）。「特定不動産の割合」とは、特定不動産の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合をいいます。

（注） 特定不動産とは、本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。

また、本投資法人は、その有する資産の総額のうちに占める租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号、その後の改正を含む。）第22条の19に規定する不動産等の価額の割合につき、70%以上を維持します（規約「資産運用の対象及び方針Ⅱ（２）⑤」）。

B．デューディリジェンス

個々の不動産に投資する際には、当該不動産（又は当該不動産を裏付けとする信託受益権）の取得価格と収益予想から想定される投資利回り、立地エリアの将来性及び安定性、不動産の劣化又は陳腐化リスクに対する対応状況、並びに保険付保状況等を総合的に判断して選別します。選別に際しては、建物規模、建築及び設備スペック、耐震性能、権利関係への対応、入居テナント属性、建物管理関係及び環境・地質等を考慮の上総合的に判断します（規約「資産運用の対象及び方針」Ⅱ（２）①）。

なお、以下の表に記載する項目は考慮にあたっての検討事項であり、本投資法人が取得した又は取得する不動産等が結果的に以下の項目の全てを満たさないこともあります。

項目	内容
建物規模	専有面積（当該物件における専有面積）及び基準階専有面積（１フロアでの専有面積） ・総専有面積の目安は約1,650㎡（約500坪）以上 ・基準階専有面積の目安は約330㎡（約100坪）以上
建築及び設備スペック	賃貸に適した貸付床の形状・分割対応、十分な階高・意匠・電気容量・空調方式等
耐震性能	新耐震基準（昭和56年に改正された建築基準法に基づく基準を指します。）又はそれと同水準以上の性能の確保（構造評定・構造評価（一般財団法人日本建築センターが建築基準法に基づいて行う建物構造の評定・評価）を取得していること等）
権利関係への対応	共有、区分所有、借地物件等、本投資法人が完全な所有権を有しない物件についての、以下の点が適切であること ・敷金保全措置、長期修繕計画に対する積立金の方針・措置 ・共有持分分割請求及び共有持分売却等に関する適切な措置等
入居テナント属性	適正なテナントの信用力、テナントの使用目的及び形態並びに賃料収納状況等
環境・地質等	アスベスト等の有害物質の使用状況がないこと、若しくはその対応策のあること。土壌汚染状況が環境基準等に適合していること等

C．未完成・未稼働資産

本投資法人は、原則として、引渡時点において稼働資産である不動産（不動産の賃借権、地上権並びに信託の受益権の裏付けとなる不動産、不動産の賃借権、地上権を含みます。以下本「C」において同様です。）を取得します。引渡時点において未稼働資産である不動産については、投資額、稼働予定時期、収益予想等を総合的に判断し、本投資法人の運用資産の運用に与える影響を考慮の上、本投資法人はこれを取得することができます。但し、当該未稼働資産の引渡直後において引渡済の未稼働資産（稼働資産となった未稼働資産を除く。）の契約上の取得価格の合計が、直近の決算日における本投資法人の貸借対照表上の資産総額の10%を超えない範囲に限ります。なお、稼働資産とは、建物が竣工しており賃貸中又は賃貸可能である不動産をいい、本投資法人が保有する不動産のうちある時点において稼働資産となった不動産は引き続き稼働資産とみなします（建物の建替え又は大規模修繕等が行われる場合を含みます。）。また、未稼働資産とは、稼働資産以外の不動産をいいます（規約「資産運用の対象及び方針」Ⅱ（２）③）。

（ウ）運営・売却方針

取得した不動産（不動産の賃借権、地上権並びに信託の受益権の裏付けとなる不動産、不動産の賃借権、地上権を含みます。）においては、中長期視点から継続的な設備投資による資産価値・競争力の維持・向上を図り、かつ収入拡大（賃料等の増加、空室率の低減、契約期間の長期化及び固定化等）と費用逓減（外注委託費、水道光熱費等の削減）による運用収益の安定的な成長を目指します（規約「資産運用の対象及び方針」Ⅱ（２）⑥）。本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、原則として運用資産に属する全ての不動産（信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産を含みます。）を賃貸（駐車場、看板等の設置等を含みます。）します。かかる賃貸に際して、敷金又は保証金等これらに類する金銭を受け入れることがあり、かかる金銭は、規約の定めに基づいて運用されます（規約「資産運用の対象及び方針」Ⅳ（１）（２））。

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

本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができます（規約第14条第１項（２））。

A．長期修繕費等の積立

修繕・修理・貸付工事の一部に対応する積立額は、物件毎に定める工事計画に基づき決定します。なお、本書提出日現在において予定されている平成25年１月からの年間積立額（大規模リニューアル等に伴う一時的積立額を含みます。）は以下のとおりです。

項目	積立額 （年間予定額）	根拠
長期修繕費	3,960百万円	エンジニアリングレポートを参考にした約10年間の長期修繕コストの年平均額
貸付工事準備金（テナントに賃貸するにあたり将来必要となる工事費用）等		・フリーアクセスフロア対策費 ・その他入居工事（間仕切り等）対策費

（注）１．上記に記載した積立額とは別に、区分所有ビル等の管理規約等に基づく修繕積立金として、積み立てられる金額があります。
２．上記に記載した積立額は、平成24年12月末保有68物件についての予定積立額の合計です。

B．収益の減少・変動を回避する為の方策

災害やテナントの退去等による収益の大幅な減少や変動を回避するため、地域分散をはじめとする適切な投資配分比率の維持や火災保険等の付保等の諸手段を講じるよう努めます。

C．売却

個々の不動産等の売却は、将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測、立地エリアの将来性・安定性、不動産の劣化又は陳腐化リスク及びそれに対するコスト予測、並びにポートフォリオの構成等を検討のうえ総合的に判断します。なお、売却若しくは保有の検討は、保有する全ての不動産等について定期的に実施します（規約「資産運用の対象及び方針」Ⅱ（２）⑦）。

（エ）財務方針

A．新投資口の発行

資産の取得、修繕等、本投資法人の運営に要する資金、又は債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として投資口の追加発行を行うことができます。

B．デットファイナンス

資産の取得、修繕等又は分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ（コール市場を通じる場合を含みます。）又は投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同様です。）を発行することができます（規約「資産運用の対象及び方針」Ⅱ（２）⑨）。資金を借入れる場合は、金融商品取引法に規定する適格機関投資家（租税特別措置法第67条の15（以下、「投資法人の課税の特例」といいます。）に規定された機関投資家に限ります。）からの借入れに限ります。また、借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ１兆円とし、その合計額が１兆円を超えないものとします。借入れ又は投資法人債の発行につき、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます（規約第15条）。

C．総資産有利子負債比率

本投資法人の総資産に対する有利子負債残高（借入残高及び投資法人債発行残高の合計）の比率（以下、「総資産有利子負債比率」といいます。）の上限は、資産運用会社が定めた運用資産の年度運用計画の中で定められています。これらにおいては、総資産有利子負債比率の上限として56％を目途としています（但し、資産の取得等に伴い、一時的に56％を超えることがあります。）。

D．デリバティブ取引

本投資法人は、本投資法人にかかる負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限って、金融商品取引法に定めるデリバティブ取引（金融商品取引法第２条第20項に定めるものをいいます。）に係る権利に投資することがあります。（規約「資産運用の対象及び方針」Ⅱ（１）ｂ．⑩及びⅢ（２））。

（オ）開示方針

「開かれた透明性のある投資法人」であることを自ら示し、社会の認知を得ることを開示の方針とします。また全ての投資主に対して正確で偏りのない情報を遅滞なく伝達できる環境を常に整えることに努めます。

本投資法人は投信法、金融商品取引法、東京証券取引所、一般社団法人投資信託協会等がそれぞれ要請する様式に従って開示を行うほか、自主的に投資判断上重要と考える情報を積極的に開示します。

Ａ．不動産鑑定評価等

資産運用報告等により価格を開示する目的で、本投資法人が定める資産評価の方法及び基準（後記「第二部投資法人の詳細情報／第３管理及び運営／１資産管理等の概要／（１）資産の評価／②純資産総額」をご参照下さい。）と異なる方法で評価する場合には、（ａ）不動産、不動産の賃借権及び地上権については、原則として不動産鑑定士による鑑定評価等に基づいた価額とし、（ｂ）信託の受益権、匿名組合出資持分及び任意組合出資持分については、信託財産、匿名組合又は任意組合の構成資産が不動産、不動産の賃借権及び地上権の場合は（ａ）に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準と慣行に従った評価をした上で、これらの合計額から信託負債の額、匿名組合又は任意組合の負債合計額を控除して当該信託受益権の持分相当額、当該匿名組合出資持分相当額又は当該任意組合出資持分相当額を算定した価額とします（規約「資産評価の方法及び基準」Ⅳ）。物件取得時からその後最初に到来する決算日に係る鑑定評価額等を開示するまでの期間においては、物件の売買契約書等に記載された売買価格（取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を除きます。）をもって開示評価額とします。

（２）【投資対象】

① 投資対象とする資産の種類、内容等

規約に規定する本投資法人の投資対象は以下の通りです（規約「資産運用の対象及び方針」Ⅱ（１））。前記「（１）投資方針／②投資態度」を併せてご参照下さい。

（ア）主たる投資対象とする特定資産

本投資法人は、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目的として、以下に掲げる特定資産に主として投資します。

Ａ．不動産、不動産の賃借権及び地上権

Ｂ．不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託（不動産に付随する金銭とあわせて信託する包括信託を含みます。）の受益権

Ｃ．商法（明治32年法律第48号、その後の改正を含む。）第535条に規定される匿名組合契約に係る匿名組合出資持分（主として上記Ａ．又はＢ．を裏付けとするものに限ります。以下Ｅ．からＨ．についても同様とします。）

Ｄ．民法（明治29年法律第89号、その後の改正を含む。）第667条に規定される組合の出資持分（主として上記Ａ．又はＢ．を組合財産とし、その賃貸・運営・管理等を目的とするものに限ります。但し、金融商品取引法第２条第２項第５号に該当するものに限ります。）

Ｅ．特定目的会社に係る優先出資証券（金融商品取引法第２条第１項第８号に定めるものをいいます。）

Ｆ．特定目的信託に係る受益証券（金融商品取引法第２条第１項第13号に定めるものをいいます。）

Ｇ．投資信託の受益証券（金融商品取引法第２条第１項第10号に定めるものをいいます。）

Ｈ．投資証券（金融商品取引法第２条第１項第11号に定めるものをいいます。）

Ｉ．金銭の信託の受益権（信託財産を主として上記Ａ.Ｃ．又はＤ.に対する投資として運用するものに限ります。）

（イ）その他の特定資産

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

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

（ウ）特定資産以外の資産

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

A．任意組合出資持分（上記（ア）D．に該当するものを除きます。）
B．地役権
C．商標権
D．著作権
E．動産
F．地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号、その後の改正を含む。）に基づく算定割当量その他これに類似するもの又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含む。）
G．上記（ア）A．ないしI．に該当する特定資産への投資に付随して取得が必要となる権利

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

② 投資基準及び種類別、地域別等による投資割合

前記「（１）投資方針／②投資態度」をご参照下さい。

（３）【分配方針】

① 利益の分配

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行います（規約第14条第１項）。

（ア）本投資法人の運用資産の運用等によって生じる分配可能金額（以下、「分配可能金額」といいます。）は、投信法又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準と慣行に準拠して決算日毎に計算される利益（貸借対照表上の純資産額から出資総額、出資剰余金及び評価・換算差額等の合計額を控除した額をいいます。）の金額とします。

（イ）分配金額は、「投資法人の課税の特例」に規定される本投資法人の配当可能利益の額（以下、「配当可能利益の額」といいます。）の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とします（但し、分配可能金額を上限とします。）。なお、本投資法人は運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができます。

（ウ）分配金に充当せず留保した利益又は決算日までの分配可能利益については、規約中の「資産運用の対象及び方針」に基づき運用を行います。

② 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、以下の場合、以下の金額を、出資の戻しとして分配可能金額を超えて分配することができます。但し、一般社団法人投資信託協会の規則等において定める額を限度とします（規約第14条第２項）。

（ア）分配可能金額が「投資法人の課税の特例」に規定される配当可能額（以下、「配当可能額」といいます。）に満たない場合で、「投資法人の課税の特例」の適用要件を充足する目的で出資の戻しを行う場合
当該適用要件を充足するものとして本投資法人が決定した金額

（イ）経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により本投資法人が適切と判断する場合
当期における減価償却額から当期における適切な積立金等を控除した額を限度として本投資法人が決定した金額

なお、利益を超える金銭の分配に関しては、本投資法人が「利益配当等の損金算入要件」（後記「４ 手数料等及び税金／（５）課税上の取扱い／③投資法人の税務／（ア）利益配当等の損金算入要件」に記載する要件）を満たすことを目的とする場合等で、利益を超える金銭の分配を行うことが必要であると本投資法人の役員会において判断される場合には、上記の分配方針に従い利益を超える金銭の分配を行うことができるものとします。詳細は、後記「４ 手数料等及び税金／（５）課税上の取扱い」をご参照下さい。

③ 分配金の分配方法

分配金（上記本項①及び②を問いません。）は金銭により分配するものとし、原則として決算日から３ヶ月以内に、決算日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、投資口の所有口数又は登録投資口質権の対象たる投資口の口数に応じて分配します（規約第14条第３項）。

④ 分配金の除斥期間等

上記本項①に規定する分配金はその支払開始の日から満３年を経過したときは、本投資法人はその支払いの義務を免れます。なお、未払分配金には利息を付しません（規約第14条第４項）。

（４）【投資制限】

① 投資法人規約による投資制限

本投資法人の投資法人規約による投資制限は次の通りです。なお、前記「（１）投資方針／②投資態度」もご参照下さい。

（ア）投資ロケーションと通貨

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

（イ）借入

本投資法人が資金を借入れる場合は、金融商品取引法に規定する適格機関投資家（「投資法人の課税の特例」に規定された機関投資家に限ります。）からの借入れに限ります。また、この場合、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます。借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ１兆円とし、その合計額が１兆円を超えないものとします（規約第15条）。

（ウ）集中投資

不動産等の選別については、地震リスク、空室リスク等のキャッシュフローリスクを軽減させることを目的として、該当地域を東京都心部、東京周辺都市部及び地方都市部の３地域に分類し、不動産、不動産の賃借権、地上権並びに信託の受益権の裏付けとなる不動産、不動産の賃借権、地上権の価額の合計額の70%以上を目途として東京都心部及び東京周辺都市部から、30%以下を目途として地方都市部から、それぞれ選別して取得することにより地域分散を図ります（規約「資産運用の対象及び方針」Ⅱ（２）②）。

（エ）投資対象

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

また、他のファンド（投資証券及び投資信託の受益証券）への投資については、主として以下のＡ.又はＢ.を裏付けとするものに限ります（規約「資産運用の対象及び方針」Ⅱ（１）ａ．⑦及び⑧）。なお、以下に記載する不動産、不動産の賃借権及び地上権は、日本国以外に所在するものを含みません（規約「資産運用の対象及び方針」Ⅲ（３））。

Ａ．不動産、不動産の賃借権及び地上権

Ｂ．不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託（不動産に付随する金銭とあわせて信託する包括信託を含みます。）の受益権

（オ）法令諸規則の遵守

本投資法人の運用資産は、規約中の「資産運用の対象及び方針」の定めのほか、金融商品取引法及び投信法等の関係法令並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則等（改正を含みます。）を遵守し運用します（規約「資産運用の対象及び方針」Ⅴ）。

② 金融商品取引法及び投信法による制限

本投資法人は、金融商品取引法及び投信法による投資制限に従います。主なものは次の通りです。

（ア）登録を行った投資法人は、金融商品取引業者である資産運用会社にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません（投信法第198条第１項）が、資産運用会社は、当該投資法人の資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為のうち、後記「第二部投資法人の詳細情報／第３管理及び運営／２　利害関係人との取引制限」に記載される利害関係人との取引制限を除く主なものは次の通りです。

A．自己取引等

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

B．運用財産相互間の取引

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

C．第三者の利益を図る取引

資産運用会社が特定の金融商品、金融指標又はオプションに関し、取引に基づく価格、指標、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は当該投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第３号）。

D．投資法人の利益を害する取引

資産運用会社が通常の取引の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が当該投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第４号）。

E．その他業府令で定める取引

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

（a）資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと。

（b）資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、当該投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うこと。

（c）第三者の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと。

（d）他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと。

（e）有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと。

（f）第三者の代理人となって当該第三者との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（あらかじめ個別の取引ごとにすべての権利者に当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由を説明し、当該権利者の同意を得て行うものを除く。）。

（ｇ）以下に掲げる者が有価証券の引受け等を行っている場合において、当該者に対する当該有価証券の取得又は買付けの申込みの額が当該者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該者の要請を受けて、当該有価証券を取得し、又は買い付けることを内容とした運用を行うこと。

（ｉ）自己の関係外国法人等（業府令第126条第３号に規定される。）

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

（ｈ）その他業府令第130条に定める内容の運用を行うこと。

（イ）同一株式の取得制限

投資法人は、同一の法人の発行する株式を、保有する当該株式に係る議決権の総数が当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えることとなる場合には取得することができません（投信法第194条、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（以下、「投信法施行規則」といいます。）第221条）。

（ウ）自己投資口の取得及び質受けの禁止

投資法人は、当該投資法人の投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。但し、次に掲げる場合において当該投資口を取得するときは、この限りではありません（投信法第80条第１項）。

Ａ．合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合

Ｂ．投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合

Ｃ．その他投信法施行規則で定める場合

（エ）子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人（子法人）の発行済投資口の過半数に当たる投資口を有する投資法人（親法人）の投資口については、次に掲げる場合を除くほか、当該子法人は、取得することができません（投信法第81条第１項、第２項）。

Ａ．合併後消滅する投資法人から親法人投資口を承継する場合

Ｂ．その他投信法施行規則で定める場合

③ その他の制限

（ア）有価証券の引受け及び信用取引

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

３【投資リスク】

以下では、本投資法人が発行する投資証券（以下、「本投資証券」といい、本投資法人の投資口で振替機関が取り扱う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、後記「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）総資産有利子負債比率に関するリスク
（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、電気的事故、機械的事故その他偶然不測の事故に関するリスク
（ソ）地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火、津波、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）投資リスクに対するリスク管理体制について

（７）重要事象等に関するリスク

（１）一般的なリスク

（ア）金銭の分配に関するリスク

本投資法人は前記「２ 投資方針／（３）分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無、金額及びその支払いは、いかなる場合においても保証されるものではありません。

（イ）投資口の売却及び換金性に関するリスク

本投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段としては、投資主総会での決議に基づき本投資法人が解散し、清算される場合の残余財産分配請求権等を除き、原則として取引市場を通じた売却によることとなります。本投資証券は、東京証券取引所の不動産投資信託証券市場（以下、「不動産投信市場」といいます。）に上場されていますが、本投資証券が不動産投信市場に上場されていても、投資主が本投資証券の売却を希望する場合に買主が存在する保証はなく、また、価格の保証も存在しません。本投資証券の不動産投信市場における売却が困難又は不可能となった場合、投資主は、本投資証券を希望する時期及び条件で換価できない可能性があります。

また、東京証券取引所が定める上場廃止基準に抵触する場合には、本投資証券の上場が廃止される可能性があります。上場廃止後は不動産投信市場における本投資証券の売却は不可能となり、投資主の換価手段が大きく制限されます。

（ウ）投資口の価格変動に関するリスク

本投資証券の市場価格は、取引所における売買の需給等により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢その他市場を取り巻く様々な要素の影響を受けます。

本投資法人は、不動産及び不動産を主たる裏付けとする有価証券等の資産を主な投資対象としていますが、不動産の価格は、不動産市況、社会情勢その他の要因を理由として変動します。さらに不動産の流動性は一般に低く、望ましい時期に不動産を売却することができない可能性、売却価格が下落する可能性等もあります。これらの要因により本投資法人の資産の価値が下落する可能性があり、かかる資産の価値の下落が本投資証券の市場価格の下落をもたらす可能性があります。本投資法人若しくは資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

また、不動産投信市場の将来的な規模及び同市場における流動性の不確実性、法制や税制の変更、大口投資主による多数の投資口の売却等が本投資証券の価格形成に影響を及ぼす可能性があります。

これらの諸要素に起因して本投資証券の市場価格が下落した場合、投資主が損失を被る可能性があります。

（エ）投資法人の法律上、税制上、その他諸制度の取扱いに関するリスク

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

（オ）投資口の希薄化に関するリスク

本投資法人は、資産の取得、修繕等、本投資法人の運営に要する資金、又は債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として投資口を随時追加発行する予定です。投資口が追加発行された場合、既存の投資主が有する投資口の本投資法人の全投資口に対する割合は希薄化する可能性があります。また、追加発行された投資口に対して、その保有期間にかかわらず、既存の投資主が有する投資口と同額の金銭の分配が行われる可能性があります。さらに、追加発行の結果、本投資法人の１口当たりの純資産額が影響を受けることがあり、さらに

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

（カ）投資法人の合併に関するリスク

本投資法人が他の投資法人と合併する場合、本投資法人の資産運用ガイドラインに定めるポートフォリオ構築方針とは異なる資産構成や、総資産有利子負債比率が上昇し資金調達条件に変化が生じることがあります。また、合併に反対する投資主から自己の有する投資口を公正な価格で買い取ることを請求される可能性があり（投信法第149条の３第１項、第149条の８第１項、第149条の13第１項）、かかる請求がなされた場合、本投資法人の財務状況に悪影響を及ぼす可能性があります。他方、本投資法人が投信法第149条の７第２項に定める簡易合併の手続により同条第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もありません。

本投資証券は、本投資法人について破産手続その他の倒産手続が開始された場合、その元本の全部又は一部の支払いが行われない可能性があります。

（イ）収入及び費用、キャッシュフローの変動に関するリスク

本投資法人の収益は、主として本投資法人が保有する不動産（本投資法人が取得する有価証券その他の資産の裏付けとなる不動産を含みます。以下この意味で「不動産」と呼称する場合があります。）の賃料収入に依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下、賃料水準の低下、テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延等により、大きく減少する可能性があります。

不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料は、一般的な賃料水準であるとは限りません。特に、定期賃貸借契約が締結される場合、通常の賃貸借契約に比し、契約期間中の賃料収入の安定が期待できる反面、通常の賃貸借契約に比べて賃料が低く抑えられることがあります。

不動産に係るテナントによる賃料の支払いが遅延し、又は不履行となる場合、本投資法人は予定した収入を予定した時期に得られないことになります。

テナントが支払うべき賃料は、賃貸借契約の更新時であるか、契約期間中であるかを問わず、賃貸人とテナントの合意により減額される可能性があります。また、テナントが賃貸人に対し、借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を行使した場合、賃貸人の同意なしに賃料が引き下げられる可能性があります。オフィスビルに関する賃料水準が一般的に低下した場合には、このような賃料減額の可能性がより増大するとともに、新たに入居するテナントとの間で締結される賃貸借契約に基づいて支払われる賃料が従前の賃料に比して低額となり、賃料収入の減少をもたらす可能性があります。

また、上記収入の減少だけでなく、退去するテナントへの敷金の返還、多額の資本的支出、未稼働不動産の取得等はキャッシュフローを減ずる効果をもたらし、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）総資産有利子負債比率に関するリスク

本投資法人は、総資産有利子負債比率の上限については、56%程度を目途としていますが、資産の取得等に伴い、56%を超えることがあります（前記「２投資方針／（１）投資方針／②投資態度／（エ）財務方針／Ｃ．総資産有利子負債比率」参照）。総資産有利子負債比率が高まった場合、一般的に、分配可能金額が金利変動の影響を受け易くなり、その結果、投資主への分配金額が減少するおそれがあります。

（エ）借入れ及び投資法人債に関するリスク

本投資法人は、本書記載の投資方針に従い、継続的に「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（前記「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、総資産有利子負債比率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し、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

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

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

（オ）インサイダー取引規制が存在しないことによるリスク

本書提出日現在、上場投資口は、上場株式等と異なり、金融商品取引法に定める会社関係者の禁止行為（いわゆる「インサイダー取引規制」）の対象ではありません。従って、本投資法人の関係者が重要事実を立場上知り、その重要事実の公表前に本投資証券の取引を行った場合であっても金融商品取引法上のインサイダー取引規制には抵触しません。しかし、本投資法人の関係者が金融商品取引法で禁じられているインサイダー取引に類似する取引を行った場合には、取引市場における本投資証券に対する投資家の信頼を害し、ひいては本投資証券の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらす可能性があります。このような取引が行われることを未然に防止するため、資産運用会社は、内部者取引管理規程及びコンプライアンス・マニュアルを通じて、その役職員による本投資法人の投資口及び投資法人債の売買を禁止しています。また、本投資法人においても、役員会にて内部者取引管理規則を採択し、執行役員及び監督役員による本投資法人の投資口、及び投資法人債の売買を禁止しています。資産運用会社の役職員並びに本投資法人の執行役員及び監督役員は、かかる規則を遵守し、投資

家の信頼を確保するように努めます。

（カ）資産運用会社に関するリスク

本投資法人にとって適切な運用資産を確保するためには、特に資産運用会社の能力、経験及びノウハウに拠るところが大きいと考えられますが、資産運用会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財産的基礎が常に維持されるとの保証はありません。

本投資法人は、投資主総会の決議を経て資産運用会社との資産運用委託契約を解約することができます（投信法第206条第１項）。本投資法人は、役員会の決議により、資産運用会社が職務上の義務に違反した場合その他一定の場合に資産運用会社との資産運用委託契約を解約することができます（投信法第206条第２項）。本投資法人は、資産運用会社が投信法第199条の要件を満たさなくなったときその他一定の場合には資産運用会社との資産運用委託契約を解約しなければなりません（投信法第207条第１項）。資産運用会社との資産運用委託契約が解約された場合、本投資法人は、新たな資産運用会社に対して資産運用業務を委託しなければなりません（投信法第198条第１項）が、適切な資産運用会社との間で時機を得て新たな資産運用委託契約を締結できる保証はありません。新たな資産運用会社に業務が承継されない限り、本投資法人の収益等に悪影響が生じ、場合によっては本投資証券が上場廃止となる可能性があります。また、資産運用会社の変更は、本投資法人の借入金債務及び投資法人債の期限の利益の喪失事由となることがあります。

また、資産運用会社の株主である三井不動産株式会社は、本投資法人から物件移管業務の委託を受けているほか、本投資法人が本書提出日現在保有する不動産等の多くについてオフィスマネジメント業務の委託を受けており、今後本投資法人が取得する不動産等についても原則としてオフィスマネジメント業務を行うことが予定されています。資産運用会社は、三井不動産株式会社に対する物件移管業務及びオフィスマネジメント業務の報酬につき、合理的な水準よりも高く設定することにより、三井不動産株式会社の利益を図ることが可能な立場にあります。

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令（以下、「投信法施行令」といいます。）第123条に定める利害関係人等に該当する三井不動産株式会社及びその他資産運用会社の株主又はそれらの関連会社等（以下、「資産運用会社関係者」といいます。）から資産を取得する可能性があります。この場合、資産運用会社は、資産運用会社関係者に有利な条件で、本投資法人にかかる資産を取得させることにより、資産運用会社関係者の利益を図ることが可能な立場にあります。

資産運用会社関係者は、自ら不動産投資、運用業務を行っており又は行うことがあるほか、資産運用業務を行う他の会社に出資を現在行っており又は将来行う可能性があります。本投資法人と資産運用会社関係者が特定の資産の取得又は処分に関して競合する場合、資産運用会社が本投資法人の利益を優先せず、資産運用会社関係者又はその顧客の利益を優先し、その結果本投資法人の利益を害することとなる可能性が存在します。

しかし、金融商品取引法上、資産運用会社は、本投資法人のため忠実に、かつ本投資法人に対し、善良な管理者の注意をもって本投資法人の資産の運用に係る業務を遂行することが義務づけられているほか（金融商品取引法第42条）、自己又は第三者の利益を図るため投資法人の利益を害することとなる取引を行うことが明示的に禁止されています（金融商品取引法第42条の２、同法第44条の３）。

（キ）オフィスマネジメント業務受託者等に関するリスク

オフィスマネジメント業務受託者である三井不動産株式会社は、原則として本投資法人が保有する不動産につき、不動産の管理及び運営に関する業務（オフィスマネジメント業務）を行います。また、三井不動産株式会社は新規テナント斡旋業務も行います。オフィスマネジメント業務は、一部の業務を除きその全てがオフィスマネジメント業務再受託者である株式会社ＮＢＦオフィスマネジメントに対して再委託されます。株式会社ＮＢＦオフィスマネジメントは、既存テナント斡旋業務も行います。一般に、不動産の管理及び運営業務やテナント斡旋業務の成否は、これらの業務受託者の能力、経験及びノウハウに拠るところが大きいと考えられますが、これらの業務受託者である三井不動産株式会社や株式会社ＮＢＦオフィスマネジメントにおいてかかる業務遂行に必要な人的・財産的基礎が常に維持されるとの保証はありません。しかし、三井不動産株式会社は、オフィスマネジメント契約及

びオフィスマネジメント業務再委託契約において、株式会社ＮＢＦオフィスマネジメントがオフィスマネジメント再委託業務を履行するために必要な人員及び不動産の運営管理に関するノウハウと業務システムを提供することを約束するとともに、株式会社ＮＢＦオフィスマネジメントによるオフィスマネジメント再委託業務の履行について責任を負い、かつ、株式会社ＮＢＦオフィスマネジメントの作為又は不作為を原因として本投資法人等が損害を被った場合に賠償の責を負うものとされています。

これらの業務受託者に各契約に基づく義務の違反がある場合その他一定の場合には、当該契約を解除することができますが、その場合、適切な代替の業務受託者を見つけることができない可能性があります。

オフィスマネジメント業務受託者である三井不動産株式会社は、自ら若しくはその子会社等を通じて、又は第三者から賃借しテナントに転貸する形式で、多数のオフィスビルの貸主になっています。また、複数のオフィスビルに関して、他の顧客からオフィスビルの管理及び運営業務を受託し、他の不動産投資ファンドにおいても、本投資法人が保有する不動産等に係るオフィスマネジメント業務受託者と類似又は同種の業務を行う可能性があります。これらの場合、三井不動産株式会社は、本投資法人以外の者の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害する可能性があります。

また、資産運用会社が三井不動産株式会社以外の者に対してオフィスマネジメント業務を委託する場合には、三井不動産株式会社以外のオフィスマネジメント業務受託者についても同様のリスクがあります。

（ク）本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに拠るところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できる保証はありません。資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、委託を受けた業務の執行につき金融商品取引法及び投信法上の善管注意義務及び忠実義務を負っていますが、これらの者による業務の懈怠その他義務違反があった場合には本投資法人の存続又は収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。また、一定の場合には、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との委託契約が解約されることがあります。投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者への委託が制度化されている（投信法第198条、第208条及び第117条）ため、委託契約が解約された場合には、本投資法人が新たな受託者に委託する必要があります。しかし、新たな受託者を選任できる保証はなく、速やかに選任できない場合には本投資法人の存続又は収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。また適切な資産運用会社を選任できない場合には、東京証券取引所の「有価証券上場規程」により本投資証券が上場廃止になる可能性もあります。

このほかに、資産運用会社、本投資法人又は運用資産である信託受益権に関する信託受託者から委託を受けている業者として、オフィスマネジメント業務再受託者、統括・調整業務受託者、物件移管業務再受託者、既存テナント一般媒介業者及び調査業務受託者を兼ねる株式会社ＮＢＦオフィスマネジメントがあります。さらに、オフィスマネジメント業務受託者、調査補佐業務受託者、物件移管業務受託者、新規テナント一般媒介業者及び開発業務受託者を兼ねる三井不動産株式会社があります。また、本投資法人又は信託受託者が委託する建物管理会社等もあります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに拠るところが大きいと考えられますが、これらの者について業務遂行に必要な人的・財産的基礎が常に維持されるとの保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他義務違反があった場合には本投資法人の存続又は収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ケ）本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク

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

A．三井不動産株式会社は、本書提出日現在、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、本書提出日現在、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

C．住友生命保険相互会社は、本書提出日現在、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が、そのそれぞれの立場において、自己又は第三者の利益を図ることが可能です。また、以上の会社の子会社又は関連会社が何らかの立場（例、運用不動産の賃借人、管理業務受託者、出資者等）で本投資法人に関与する可能性があります。また、以上の各社以外の会社も、本投資法人に将来関与する可能性があり、その立場において、自己又は第三者の利益を図ることが可能です。
しかし、投信法上、一般事務受託者や資産保管会社は、本投資法人のため忠実に、かつ本投資法人に対し、善良な管理者の注意をもって事務ないし業務を遂行することが義務づけられています（投信法第118条、第209条）。また、本投資法人は、それらとの間の契約において、可能な限り、本投資法人に対する忠実義務ないし善管注意義務を課すこととしています。詳細は、後記「第二部投資法人の詳細情報／第４関係法人の状況」をご参照下さい。

（コ）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている「資産運用の対象及び方針」の変更には、投資主総会の決議が必要です（投信法第140条）が、資産運用会社が定めたより詳細な資産運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらが変更される可能性があります。

（サ）敷金・保証金の利用に関するリスク

本投資法人は、運用資産である不動産の賃借人が賃貸人に対し無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を投資資金として効率的に運用しています。しかし、そのような場合で賃貸借契約の中途解約により想定外の時期に敷金又は保証金の返還義務が生じた場合には、本投資法人は、敷金又は保証金の返還資金をそれらよりも調達コストの高い借入れ等により調達せざるを得なくなる可能性があります。また、敷金又は保証金の投資運用が失敗に終わり損失が生じる可能性もあります。その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

（シ）本投資法人が倒産し又は登録を取り消されるリスク

本投資法人は、破産法、民事再生法及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服します。

本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し（投信法第143条第７号）、清算手続に入ります（投信法第150条の２第１号）。

本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産による分配からしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

（ス）売主の倒産等の影響を受けるリスク

一般的に、不動産を売却した後に売主が倒産手続に入った場合当該不動産の売買が管財人により否認されることがあります。また、財産状態が健全でない売主が不動産を売却した場合に当該不動産の売買が当該売主の債権者により詐害行為を理由に取り消されることがあります（いわゆる否認及び詐害行為のリスク）。さらに、当該取引を担保取引であると法的に性格づけることにより、当該不動産は破産者である売主の破産財団を構成し、又は更生会社若しくは再生会社である売主の財産に属するとみなされることがあります（いわゆる真正譲渡でないとみなされるリスク）。

（３）不動産に関するリスク

以下に記載するリスクは、主として本投資法人が不動産を直接に取得する場合を念頭においていますが、本投資法人が不動産を主たる裏付けとする信託の受益権及びその他の資産を取得する場合であってもほぼ同様にあてはまります。

（ア）不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

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

（イ）不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があります。権利に関しては、不動産をめぐる権利義務関係の複雑性ゆえに、本投資法人が取得した権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。これらの欠陥や瑕疵等により、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

資産運用会社が不動産等の選定・取得の判断を行うにあたっては、対象となる不動産等について専門業者からエンジニアリングレポートを取得するとともに、原則として当該不動産等の売主から譲渡の時点における一定の表明及び保証を取得しています。しかし、これらの表明及び保証の内容が真実かつ正確である保証はありませんし、エンジニアリングレポートで指摘されなかった事項や売主が表明及び保証した事項であっても、取得後に欠陥、瑕疵等が判明する可能性もあります。なお、本投資法人は、不動産等の売主が表明及び保証を行わない場合であっても、当該不動産等を取得する可能性があります。また、本投資法人は、不動産等の売主が瑕疵担保責任を負わない場合にも、当該不動産等を取得する可能性があります。その他、不動産等を取得するまでの時間的制約等から、隣接地権者からの境界確定同意が取得できないまま、当該不動産等を取得する可能性もあります。

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

また、売主が表明及び保証を行った場合や、売主が瑕疵担保責任を負担した場合であっても、売主に対して、表明及び保証した事実が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及しようとしても、売主の損害賠償責任又は瑕疵担保責任の責任額や負担期間が限定されていたり、売主の資力が不十分であったり、売主が解散等により存在しなくなっている等の事情により、実効性がない可能性があります。

（ウ）物件の取得競争に関するリスク

本投資法人は、規約において、主として東京都心部、東京周辺都市部及び地方都市部に立地する主たる用途がオフィスである建物及びその敷地から構成される不動産並びにかかる不動産を裏付けとする有価証券その他の資産に投資することによって、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行うことをその投資の基本方針としています（規約「資産運用の対象及び方針」Ⅰ）。しかしながら、不動産投資信託その他のファンド、大小の投資家等による不動産投資が活発化し、物件の取得競争が激化した場合に、物件がそもそも取得できず又は投資採算の観点から希望した価格で物件が取得できない等の事情により、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを実現できない可能性があります。その他、本書記載の様々なリスクや要因により、本投資法人はその投資方針に従った運用ができず、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（エ）テナントの誘致競争に関するリスク

通常、不動産は、他の不動産とのテナント誘致競争にさらされているため、競合する不動産の新築、リニューアル等の競争条件の変化や、競合不動産の募集賃料水準の引下げ等により、賃料引下げや稼働率の低下を余儀なくされ、本投資法人の収益が悪化する場合があります。

（オ）共有物件に関するリスク

不動産が第三者との間で共有されている場合には、当該不動産の持分を譲渡する場合における他の共有者の先買権又は優先交渉権、譲渡における一定の手続の履践等、共有者間で締結される協定書又は規約等による一定の制限に服する場合があります。

共有物の管理は、共有者間で別段の定めがある場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

さらに、共有者は共有物の分割請求権を有するため（民法第256条）、共有者の請求により不動産が分割される可能性があります（分割の方法は現物分割とは限りません。）。共有者間で不分割の合意（民法第256条）がある場合であっても、合意の有効期間が満了していたり、その合意が未登記であるために第三者に対抗できないことがあります。また、共有者間で不分割の合意がある場合であっても、共有者について破産手続、会社更生手続又は民事再生手続が開始された場合は共有物の分割が行われる可能性があります（破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条）。

共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

共有者と共同して不動産を第三者に賃貸している場合、賃貸借契約に基づく各共有者の権利が不可分債権とみなされ、当該賃貸借契約に基づく権利の全体が当該共有者の債権者等による差押等の対象となる可能性があります。また、共有物に係る賃貸借契約に基づく敷金返還債務が共有者間の不可分債務とみなされた場合には、本投資法人の持分に対応する部分のみならず、当該賃貸借契約に基づく敷金返還債務の全部について、本投資法人が賃借人に対して債務を負担する可能性があります。

さらに、共有者は自己の持分を原則として自由に処分することができるため、本投資法人の意向にかかわりなく不動産の共有者が変更される可能性があります。

共有者が自ら負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払い又は積立てを履行しない場合、本投資法人が影響を受ける場合があります。

これらの他にも、共有物件に特有の法律上又は事実上のリスクがあり得ます。

（カ）区分所有物件に関するリスク

不動産が区分所有物件である場合には、その管理及び運営は区分所有者間で定められる管理規約に服することに加えて、区分所有権を譲渡する場合における他の区分所有者の先買権又は優先交渉権、譲渡における一定の手続の履践等、管理規約による一定の制限に服する場合があります。しかも、管理規約は、原則として区分所有者及びその議決権の各４分の３以上の多数決によって変更できるため（建物の区分所有等に関する法律第31条）、本投資法人が議決権の４分の３を有していない場合には、区分所有物件の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

また、区分所有者は、自己の専有部分を原則として自由に処分することができるため、他の区分所有者の意向に関わりなく区分所有者が変更される可能性があります。

他の区分所有者が自己の負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払い又は積立てを履行しない場合、本投資法人が影響を受ける場合があります。

さらに本投資法人の意向に関わりなく、他の区分所有者は自己の専有部分を原則として自由に賃貸その他使用収益することができ、他の区分所有者による使用収益の状況によって本投資法人が影響を受ける可能性があります。

また、不動産が区分所有物件である場合には、本投資法人及びその他の各区分所有者がそれぞれの専有部分を三井不動産株式会社に賃貸、同社が転借人にこれを転貸し、転貸部分全体から生じる賃貸収益、賃貸費用等を、本投資法人を含むすべての各区分所有者に対して、各区分所有者間の合意により定められる一定の割合に応じて収受、負担する運用方法（以下、「一元運用」といいます。）を行う場合があります。一元運用を行った場合には、本投資法人の収益は、本投資法人が保有する区分所有部分に限られず、一元運用の対象となる賃貸部分全体の運用状況に影響されるため、本投資法人の保有する区分所有部分以外の一元運用の対象の賃貸部分の運用状況が悪化した場合には、本投資法人の収益も悪化する可能性があります。

これらの他にも、区分所有物件に特有の法律上又は事実上のリスクがあり得ます。

（キ）借地物件に関するリスク

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

（ク）借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物を第三者から賃借の上、当該賃借部分を本投資法人が保有する他の建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金・保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、前記の借地物件の場合と同じです。

加えて、本投資法人と賃貸人の間の賃貸借契約が終了し、転貸権限を喪失した場合において、本投資法人のテナントに対する債務不履行を構成する可能性があります。

（ケ）未稼働物件（開発物件を含みます。）の取得に関するリスク

本投資法人は、前記「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ます。

未稼働資産はその多くが開発段階にあることも想定され、この場合、既に完成した物件を取得する場合に比べて、次に例示するような固有のリスクが加わります。

なお、次のリスクは大規模修繕、増改築や再建築の場合にも当てはまります。

①開発途中において、地中障害物、埋蔵文化財、土壌汚染等が発見されることがあり、これらが開発の遅延、変更又は中止の原因となる可能性

②工事請負業者の倒産又は請負契約の不履行により、開発が遅延、変更又は中止される可能性

③開発コストが当初の計画を大きく上回る可能性

④天変地異により開発が遅延、変更又は中止される可能性

⑤行政上の許認可手続又は近隣対策により開発が遅延、変更又は中止される可能性

⑥開発過程において事故が生じる可能性

⑦その他予期せぬ事情により開発の遅延、変更又は中止が必要となる可能性

これら以外の理由によっても、未稼働資産からの収益等は稼働状態になった後も、予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が被る可能性があります。このため本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

なお、未稼働資産の取得にはあたりませんが、本投資法人は上記リスクを極力排除すべく、物件の開発中に物件完成引渡時の売買価格を決定して売買契約（予約を含みます。）を締結しておき、稼働資産となった後に当該物件を取得する場合があります。この場合、売買の成立に賃貸借契約の成就が停止条件として付されていない売買契約等の下では、市場環境の変化により契約締結時点において想定された期待収益及び利益が物件完成・引渡後に獲得できない可能性があります。

（コ）有害物質又は放射能汚染等に関するリスク

運用不動産として取得した土地について産業廃棄物やダイオキシン等の有害物質が埋設されていたり、利用する地下水に有害物質が含まれている場合、当該土地及び建物の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替や洗浄等が必要となって予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。この点に関連して、土壌汚染対策法に規定する特定有害物質にかかる一定の施設を設置していた場合や、土壌の特定有害物質による汚染により人の健康にかかる被害が生じる可能性があると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が、仮にかかる請求が可能な場合であっても、その者の財産状況が悪化しているような場合には、本投資法人の損害を回復することができない可能性があります。その結果、本投資法人が損害を受ける可能性があります。

また、運用不動産として取得した建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材等が使用されている場合若しくは使用されている可能性がある場合又はＰＣＢが保管されている場合等には、状況によって当該建物及びその敷地の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、かかる有害物質を除去するために建材等の全面的又は部分的交換や保管・撤去費用等が必要となり、予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。

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にとどまります。同じ物件について鑑定を行った場合でも、不動産鑑定士、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額等が異なる可能性があります。また、かかる鑑定の結果が、現在及び将来において当該鑑定評価額等による売買を保証又は約束するものではなく、不動産が将来売却される場合であっても鑑定評価額等をもって売却されるとは限りません。

エンジニアリングレポート（地震リスクレポートを含みます。）についても、建物の評価に関する専門家が調査した結果を記載したものにとどまり、建物に重大な欠陥、瑕疵が存在しないことを保証又は約束するものではありません。さらにエンジニアリングレポート等で特段の指摘を受けておらず、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経た不動産であっても、建築基準関係法規の求める安全性や耐震強度等を有するとの保証はなく、また、不適切な設計施工等が存在し、それが当該不動産の取得後に判明する可能性もあります。

また、不動産に関して算出される地震リスクの分析における予想最大損失率（ＰＭＬ値）も個々の専門家の分析に基づく予想値であり、予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の復旧費用が必要となる可能性があります。

（ス）わが国における不動産の賃貸借契約に関するリスク

日本におけるオフィスビルのテナントとの賃貸借契約の期間は２年が一般的であり、賃貸借期間経過後に契約が更新される保証はありません。また、テナントが一定期間前の通知を行うことにより賃貸借期間中であっても賃貸借契約を解約できることとされている場合も多く見受けられます。また、賃貸借契約において期間内に賃借人が解約した場合の違約金について規定する場合がありますが、かかる規定が場合によっては無効とされる可能性があります。賃貸借契約の更新がなされず、又は賃貸借期間中に解約された場合、すぐに新たなテナントが入居する保証はなく、その結果、賃料収入が減少し、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。これに対し、不動産の賃貸人からの賃貸借契約の解約及び更新拒絶は、正当事由が認められる等の特段の事情がある場合を除いて原則として困難です。

定期建物賃貸借契約においては、テナントの賃料減額請求権を契約で排除することが可能です（借地借家法第38条第７項）。また、定期建物賃貸借契約の有効期間中は契約中に定められた賃料をテナントに対して請求できるのが原則です。しかし、定期建物賃貸借契約においてテナントが早期解約した場合、残期間全体についてのテナントに対する賃料請求が場合によっては認められない可能性があります。また、定期建物賃貸借契約において契約期間中は賃料改定を行わない約束がなされた場合、一般的な賃料水準が上昇することにより、一般的な賃料水準に対する当該定期建物賃貸借契約の賃料が相対的に低下する可能性があります。

（セ）火災、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、水災、電気的事故、機械的事故その他偶然不測の事故に関するリスク

火災、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、水災、電気的事故、機械的事故その他偶然不測の事故等の災害により、不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。本書提出日現在、本投資法人が保有する不動産に関しては、火災保険等の保険契約が締結されており、今後本投資法人が取得する不動産に関しても原則として適切な保険を付保する予定ですが、不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約でカバーされない事故が発生した場合又は保険契約に基づく支払いが保険会社により行われない場合には、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。また、火災、洪水等の災害によりテナントの支払能力等が悪影響を受ける可能性があります。

また、保険金が支払われた場合であっても、行政規制その他の理由により事故発生前の状態に回復させることが不可能である可能性があります。

（ソ）地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火、津波、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、前記「２投資方針／（４）投資制限」に記載された投資方針を定めているため、不動産等が東京都心部及び東京周辺都市部に偏在する可能性があります。従って、特に東京都心部及び東京周辺都市部における地震その他の災害、稼働率の低下、賃料水準の下落等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、資産総額に占める個別の不動産等の割合は、資産総額の規模が拡大する過程で一般に低下していくと考えられます。しかしながら、資産総額に占める割合が大きい不動産等に関して、地震その他の災害、稼働率の低下、賃料水準の下落等の事情が発生した場合には、本投資法人の収益等又は存続に悪影響をもたらす可能性があります。

（チ）テナント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が、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ない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等を負う場合があり得ます。

（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が（民法第668条）、組合員は、組合財産の分割請求権を有せず、組合財産に対する自らの持分の譲渡、質入れその他の処分を組合及び第三者に対抗することができません（民法第676条第１項）。また、各組合員は、組合の債務につき、損益の分担割合に応じて（又は債権者がかかる分担割合を知らない場合には各組合員に対して均等の割合で）、直接的かつ無限の責任を負担します。従って、本投資法人が民法上の組合の組合員となった場合、出資した金額を超えて当該組合の債務について直接的な支払義務を負うことがあります。

（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が、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ることがあります。即ち、信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人が、一旦、信託の受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを信託受益者たる本投資法人が負担することになるため、かかる信託の受益権を取得する場合には、信託財産に関する物件精査を実施させ、保険金支払能力を有する保険会社を保険者、受託者を被保険者とする損害保険を付保させる等、本投資法人自ら不動産、不動産の賃借権又は地上権を取得する場合と同等の注意をもって取得する必要があります。但し、それにもかかわらず、上記のような信託費用が発生したときは、その結果、本投資法人に損害を与える可能性があります。

（イ）信託の受益権の流動性に関するリスク

本投資法人が信託の受益権を運用資産とする場合で、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分する場合には、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。また、信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を契約上要求されるのが通常です。このように信託の受益権は流動性が低いというリスクが存在します。

（ウ）信託受託者に関するリスク

Ａ．信託受託者の倒産に関するリスク

信託法上、信託受託者が破産手続又は更生手続その他の倒産手続の対象となった場合に、信託財産が破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に属するか否かに関しては、信託法の諸規定、とりわけ信託財産の独立性という観点から、信託財産が信託受託者の破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に帰属するものとされるリスクは低いと考えられます。

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

Ｂ．信託受託者の不当な行為に関するリスク

信託受託者が何らかの債務負担を行った場合や信託契約に違反した場合において、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。しかし、信託受託者は信託契約において原則として受益者の指図に従って行為することとされているため、そのリスクは低いと考えられます。

（５）税制等に関するリスク

（ア）利益の配当等の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的なリスク

税法上、一定の要件（以下、「利益配当等の損金算入要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を損金に算入することが認められています。本投資法人は、かかる要件を満たすよう継続して努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の減少、分配金支払原資の不足、法律の改正その他の要因により利益配当等の損金算入要件の全てを満たすことができない可能性があります。かかる場合、利益の配当等を損金算入することができなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。なお、課税上の取扱いについては、後記「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により本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

（カ）借入金に係る利益配当等の損金算入要件に関するリスク

利益配当等の損金算入要件のひとつに、借入れを行う場合には「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）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。

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」及び「年度運用計画」を策定しています。また、遵守すべき基準として「資産運用ガイドライン」を定めています。

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

（イ）意思決定プロセスにおける検証と確認

個別の資産の取得・運用、資金の調達・運用等にあたっては、「運用審査会議」、「コンプライアンス委員会」、「経営会議」においてこれらの基準・方針等を遵守し、リスクへの対応が図られているかの検証を行っています。特に資産運用会社の利害関係人等を相手方とする不動産等資産の取得等、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、毎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。

（７）重要事象等に関するリスク

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

４【手数料等及び税金】

（１）【申込手数料】

該当事項はありません。

（２）【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第５条）ので、該当事項はありません。

（３）【管理報酬等】

管理報酬等の料率等については、以下の通りです。

管理報酬等の名称 支払先	算出方法・料率	支払方法・支払時期
Ａ．役員報酬 執行役員及び監督役員	執行役員及び監督役員の報酬は、執行役員及び監督役員の各々について１人当たり月額700千円を限度とし、当該職務と類似の職務を行う取締役及び監査役等の報酬水準、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額（本書提出日現在、執行役員及び監督役員に対する報酬は、それぞれ月額600千円及び500千円）。	当月分を当月末日（かかる末日が銀行休業日の場合は直前の営業日）までに支払う。
Ｂ．資産運用報酬 資産運用会社 （日本ビルファンドマネジメント株式会社）	**運用報酬１** 本投資法人の決算日毎に算定される運用資産中の不動産（本投資法人が取得する信託の受益権その他資産の裏付けとなる不動産を含む。以下、本項において「不動産等」という。）から生じる賃料、共益費、駐車場使用料、付帯収益、施設利用料、施設設置料、遅延損害金、賃貸借契約解約に伴う解約違約金若しくはそれに類する金銭その他賃貸業務から生じる収益の額（但し、運用資産中の不動産その他の資産の売却による収益を除く。以下、本項において「賃貸収益」という。）の2.5%に相当する金額（１円未満切捨）とする。 **運用報酬２** 本投資法人の決算日毎に算定される運用報酬２控除前の税引前当期純利益（但し、繰越欠損金がある場合は、その全額を補填した後の金額）の３%に相当する金額（１円未満切捨。但し、負の値の場合は０円）とする。 **運用報酬３** 運用資産として新たに不動産等を取得した場合、当該不動産等の取得価額（注）に応じて、以下の料率を乗じた金額の合計額（１円未満切捨）を支払う。但し、本投資法人の役員会の承認を経た上で、以下の料率を上限とする範囲内で決定した料率とすることができる。 ・100億円以下の部分に対して、0.5% ・100億円超300億円以下の部分に対して、0.2% ・300億円超500億円以下の部分に対して、0.05% ・500億円超の部分に対して、なし （注）土地・建物一体の取得価額をいい、複数の不動産等が同時に取得される場合はそのそれぞれの取得価額とする。但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用は除く。	**運用報酬１** 資産運用会社が資産運用委託契約に従い本投資法人に対して１年毎に年初に提出する年度運用計画に基づいて、毎年３月、６月、９月及び12月の各末日（かかる末日が銀行休業日の場合は直前の営業日）までに、それまでの３ヶ月分の賃貸収益の2.5%に相当する金額を支払い、決算確定後遅滞なく過不足を精算する。 **運用報酬２** 決算確定後遅滞なく支払う。 **運用報酬３** 原則として、取得日の属する月の翌月末日（かかる末日が銀行休業日の場合は直前の営業日）までに支払う。

管理報酬等の名称 支払先	算出方法・料率	支払方法・支払時期
C．投資主名簿等管理委託報酬 投資主名簿等管理人 (三井住友信託銀行株式会社)	別表参照。	毎月末に締切り、翌月15日までの請求に基づき、翌月末日までに支払う。
D．特別口座管理委託報酬 特別口座管理事務受託者 (三井住友信託銀行株式会社)	別表参照。	毎月末に締切り、翌月15日までの請求に基づき、翌月末日までに支払う。
E．会計事務委託報酬 会計事務等に関する一般事務受託者 （税理士法人平成会計社）	月額①②の合計額の12分の１（千円未満切捨）。 ① 固定部分 10,900千円 ② 変動部分 毎年４月１日及び10月１日時点の不動産の物件数に応じ、30物件以下の物件数に対し１物件当たり800千円、30物件超60物件以下の物件数に対し１物件当たり600千円及び60物件超の物件数に対し１物件当たり400千円の合計額	請求に基づき当月分を当月末までに支払う。
F．機関の運営委託報酬 機関の運営に関する一般事務受託者 （日本ビルファンドマネジメント株式会社）	**役員会の運営に関する事務の報酬** 年額3,000千円。 **投資主総会の運営に関する事務の報酬** 投資主総会の１開催当たり5,000千円。	**役員会の運営に関する事務の報酬** ６ヶ月分を当該６ヶ月経過後の末日までに後払いする。 **投資主総会の運営に関する事務の報酬** 当該総会の終了の月の翌月末までに支払う。
G．資産保管報酬 資産保管会社 (三井住友信託銀行株式会社)	１年間当たり、資産保管の対象資産額の期初残高×0.01%（１円未満切捨）を日割計算にて求める。 （注）１．上記において期初残高は、本投資法人の規約に定める決算日における本投資法人の決算により定める。 ２．資産保管の対象資産額は、本投資法人が資産保管会社に保管を委託する資産のうち、次の①から④までの価額の合計額。 ① 不動産、不動産の賃借権及び地上権 ② 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託（不動産に付随する金銭とあわせて信託する包括信託を含む。）の受益権のうち上記①にかかるもの ③ 金銭の信託の受益権（但し、信託財産を主として①に対する投資として運用するものに限る。）のうち上記①又は②にかかるもの ④ 民法第667条に規定される組合の出資持分のうち上記①を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理等を目的としたもの ３．なお、本投資法人が上記２．①又は②を主たる投資対象とする匿名組合出資持分を取得する場合には、別途協議の上、資産保管の対象資産額を決定するものとする（第23期においては該当なし。）。	毎年１月１日から６月末日までの期間に対応する手数料を６月末日までに、７月１日から12月末日までの期間に対応する手数料を12月末日までに支払う。

管理報酬等の名称 支払先	算出方法・料率	支払方法・支払時期
Ｈ．会計監査人報酬 会計監査人 （有限責任 あずさ監査法人）	監査の対象となる計算期間毎に20,000千円以内で役員会で決定する金額。なお、第23期の会計監査人報酬（英文財務諸表監査報酬を含む）を14,000千円とした。	毎年３月、６月、９月及び12月の各末日（かかる末日が銀行休業日の場合は直前の営業日）までにそれまでの３ヶ月分を支払う。
Ｉ．オフィスマネジメント報酬 オフィスマネジメント業務受託者 （三井不動産株式会社）	**業務委託料** 以下の合計額。 ・不動産の賃貸事業から生じる各決算期末に計上される収益の2.5% ・当該業務委託料及び減価償却費控除前の営業利益の３％（但し不動産等その他の運用資産売却による利益を除く。但し各オフィスマネジメント契約等毎に下限は０とする。） ・既存テナントの賃貸借契約の更新・改定等に関し、従前賃料より増額する契約を締結した場合、その賃料増額分の１ヶ月分 **工事管理業務料** オフィスマネジメント業務受託者が管理工事、貸付工事、大規模修繕工事の計画作成及び工事管理を行う場合、以下の通り工事ごとにその金額（税別、以下同じ）により工事管理業務料が支払われる。 ①１件500千円未満　工事金額の０％ ②１件500千円以上10,000千円未満　工事金額の５％ ③１件10,000千円以上120,000千円未満　②＋10,000千円を超える部分の３％ ④１件120,000千円以上　③＋120,000千円を超える部分の ［13.5×0.4÷（√√√(Ａ÷1,000,000)）］％ ＊Ａは工事総額。また料率は小数点以下第３位を四捨五入して算出する。 ＊大規模リニューアルの企画及び工事管理、テナント、近隣、行政等工事実施にあたり各種折衝業務が多大な工事等、工事管理業務が通常工事に比して大きなものについては、別途協議の上、工事管理業務料を決定する（第23期においては該当なし。）。 **売却時物件移管料** １物件あたり2,400千円。	**業務委託料** 不動産の場合には本投資法人から、信託不動産の場合には信託不動産に係る信託財産からそれぞれ月次払いで支払われる。 ただし、賃貸借契約の更新・改定等に関して支払われる業務委託料については、不動産の場合には本投資法人から、信託不動産の場合には信託不動産に係る信託財産から、それぞれ賃貸借契約締結後の翌月末日に支払われる。 **工事管理業務料** 不動産の場合には本投資法人から、信託不動産の場合には当該信託不動産に係る信託財産から、それぞれ支払われる。 **売却時物件移管料** 不動産の場合には本投資法人から、信託不動産の場合には当該信託不動産に係る信託財産から、それぞれ支払われる。
Ｊ．統括・調整業務報酬 統括・調整業務受託者 （株式会社ＮＢＦオフィスマネジメント）	**業務委託料** 原則１物件あたり年額6,300千円。ただし、物件特性に鑑み当該金額が著しく不相当と思われる場合は、本投資法人及び統括・調整業務受託者との間で、物件毎に別途定めることができる。 **物件移管業務費** 対象物件の売却に伴う物件移管業務費について、金額は協議の上別途決定（第23期においては該当なし。）。	**業務委託料** 当月分の請求書を翌月10日までに本投資法人に送付し、本投資法人は請求書に基づき翌月末日までに支払う。また、１ヶ月未満の業務委託料については日割り計算とする。 **物件移管業務費** 本投資法人及び統括・調整業務受託者との間で別途協議の上決定する。
Ｋ．取得時物件移管手数料 物件移管業務受託者 （三井不動産株式会社）	単独所有物件については、１物件当たり2,700千円。 単独所有物件以外の物件については、本投資法人及び物件移管業務受託者との間で別途合意する額（第23期においては該当なし。）。	本投資法人が、物件移管業務受託者から、物件移管業務の結果の報告を受けた後１ヶ月以内に支払う。
Ｌ．既存テナント一般媒介報酬 既存テナント一般媒介業者 （株式会社ＮＢＦオフィスマネジメント）	既存テナント一般媒介業者の媒介により、本投資法人が直接保有する不動産又は信託不動産に関し賃貸借契約が成約した場合（館内テナント増床時を含む。）には、媒介手数料として当該賃貸借契約に係る賃料の１ヶ月相当分が支払われる。	不動産の場合には本投資法人から、信託不動産の場合には信託不動産に係る信託財産から、それぞれ賃貸借契約締結後の翌月末日に支払われる。

管理報酬等の名称 支払先	算出方法・料率	支払方法・支払時期
Ｍ．新規テナント一般媒介報酬 新規テナント一般媒介業者 （三井不動産株式会社）	新規テナント一般媒介業者の媒介により、本投資法人が直接保有する不動産又は信託不動産に関し賃貸借契約が成約した場合に、媒介手数料として当該賃貸借契約に係る賃料の１ヶ月相当分が支払われる。	不動産の場合には本投資法人から、信託不動産の場合には信託不動産に係る信託財産から、それぞれ賃貸借契約締結後の翌月末日に支払われる。
Ｎ．開発業務受託報酬 開発業務受託者 （三井不動産株式会社）	本投資法人及び開発業務受託者との間で別途協議の上決定する（第23期においては該当なし。）。	本投資法人及び開発業務受託者との間で別途協議の上決定する。
Ｏ．税務委託報酬 納税事務等に関する一般事務受託者 （税理士法人プライスウォーターハウスクーパース）	一計算期間当たり金1,500千円。	請求に基づき、請求月の翌月末までに支払う。
Ｐ．投資法人債管理委託手数料 第３回無担保投資法人債管理者 （三井住友信託銀行株式会社）	毎１ヶ年額面100円につき２銭。手数料計算期間は、毎年６月及び12月までの各々前６ヶ月間とする。但し、初回の手数料については、発行日の翌日から最初の手数料支払月の月末までとし、また、最終の手数料についてはその直前の支払月翌月初から満期償還日まで、若しくは買入消却により本投資法人債の総額が消滅した月の月末までとする。	各計算期間の最終月の25日（銀行休業日にあたるときはその前銀行営業日）に支払う。但し、本投資法人債の総額が消滅した場合は、消滅した日の翌日から10営業日目に支払う。
Ｑ．投資法人債元利金支払事務取扱手数料		
第３回無担保投資法人債元利金支払事務取扱者 （三井住友信託銀行株式会社、メリルリンチ日本証券株式会社、しんきん証券株式会社、大和証券株式会社、みずほ証券株式会社）	元金償還に対しては支払金額の10,000分の10（但し、取扱１件につき、上記手数料率で計算される手数料額が100千円を超える場合は100千円とする。）。利息支払に対しては利息金額の10,000分の20。 但し、振替特例投資法人債に関し、口座管理機関に対して、元金支払手数料として支払元金金額の10,000分の0.075、利金支払手数料として支払利金の基となる元金金額の10,000分の0.075を支払う。	三井住友信託銀行株式会社を経由して各取扱者に支払う。 三井住友信託銀行株式会社を経由して各口座管理機関に支払う。
第７回無担保投資法人債元利金支払事務取扱者 （株式会社三井住友銀行、みずほ証券株式会社）	同上。	株式会社三井住友銀行を経由して各取扱者に支払う。 株式会社三井住友銀行を経由して各口座管理機関に支払う。
Ｒ．投資法人債財務代理手数料 第９回・第10回・第11回及び第12回無担保投資法人債財務代理人 （三井住友信託銀行株式会社）	口座管理機関に対して、元金支払手数料として支払元金金額の10,000分の0.075、利金支払手数料として支払利金の基となる元金金額の10,000分の0.075を支払う。 三井住友信託銀行株式会社に対して、買入消却事務手数料として、消却金額の10,000分の0.075を支払う。	三井住友信託銀行株式会社を経由して各口座管理機関に支払う。 買入消却をする場合に支払う。

［投資主名簿等管理委託報酬の別表］

A．通常事務手数料

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
1．基本手数料	(1)直近の総投資主通知投資主数を基準として、投資主１名につき下記段階に応じ区分計算した合計額の６分の１。 但し、月額の最低料金は200,000円とする。 5,000名まで　480円 10,000名まで　420円 30,000名まで　360円 50,000名まで　300円 100,000名まで　260円 100,001名以上　225円 (2)除籍投資主 １名につき　70円	・投資主名簿等の管理 ・平常業務に伴う月報等諸報告 ・期末、中間一定日及び四半期一定日現在（臨時確定を除く）における投資主の確定と諸統計表の作成 ・除籍投資主データの整理
2．分配金事務手数料	(1)基準日現在における総投資主通知投資主数を基準として、投資主１名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。 但し、最低料金は350,000円とする。 5,000名まで　120円 10,000名まで　110円 30,000名まで　100円 50,000名まで　80円 100,000名まで　60円 100,001名以上　50円 (2)指定振込払いの取扱　１件につき　150円 (3)ゆうちょ分配金領収証の分割　１枚につき　100円 (4)特別税率の適用　１件につき　150円 (5)分配金計算書作成　１件につき　15円	・分配金の計算及び分配金明細表の作成 ・分配金領収証の作成 ・印紙税の納付手続 ・分配金支払調書の作成 ・分配金の未払確定及び未払分配金明細表の作成 ・分配金振込通知及び分配金振込テープ又は分配金振込票の作成 ・一般税率以外の源泉徴収税率の適用 ・分配金計算書の作成
3．分配金支払手数料	(1)分配金領収証及び郵便振替支払通知書　１枚につき　450円 (2)毎月末現在における未払の分配金領収証及び郵便振替支払通知書 １枚につき　3円 (3)除斥期間満了予告通知発送　１件につき　55円	・取扱期間経過後の分配金の支払 ・未払分配金の管理 ・分配金を受け取っていない投資主に対する除斥期間満了予告通知の発送
4．諸届・調査・証明手数料	(1)諸　届　１件につき　300円 (2)調　査　１件につき　1,200円 (3)証　明　１件につき　600円 (4)投資口異動証明　１件につき　1,200円 (5)個別投資主通知　１件につき　300円 (6)情報提供請求　１件につき　300円	・投資主情報変更通知データの受理及び投資主名簿の更新 ・口座管理機関経由の分配金振込指定の受理 ・税務調査等についての調査、回答 ・諸証明書の発行 ・投資口異動証明書の発行 ・個別投資主通知の受理及び報告 ・情報提供請求及び振替口座簿記載事項通知の受領、報告

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
５．諸通知発送手数料	(1)封入発送料　（機械封入）封入物２種まで１通につき　25円 １種増すごとに　５円加算 (2)封入発送料　（手封入）封入物２種まで１通につき　40円 １種増すごとに　10円加算 (3)葉書発送料　１通につき　８円 (4)宛名印書料　１通につき　15円 (5)照合料　１照合につき　10円 (6)資料交換等送付料　１通につき　60円	封入発送料……招集通知、決議通知等の封入、発送、選別及び書留受領証の作成 葉書発送料……葉書の発送 宛名印書料……諸通知等発送のための宛名印書 照合料……２種以上の封入物についての照合 資料交換等送付料…資料交換及び投信資料等の宛名印書、封入、発送
６．還付郵便物整理手数料	１通につき　200円	投資主総会関係書類、分配金、その他還付郵便物の整理、保管、再送
７．投資主総会関係手数料	(1)議決権行使書面作成料 議決権行使書面　１枚につき　15円 (2)議決権行使書面集計料 ａ.投資主名簿等管理人が集計登録を行う場合 議決権行使書面　１枚につき　70円 議決権不統一行使集計料　１件につき　70円加算 投資主提案等の競合議案集計料　１件につき　70円加算 但し、最低料金は70,000円とする。 ｂ.本投資法人が集計登録を行う場合 議決権行使書面　１枚につき　35円 但し、最低料金は30,000円とする。 (3)投資主総会受付補助等　１名につき　１日10,000円 (4)データ保存料　１回につき　70,000円	・議決権行使書面用紙の作成 ・議決権行使書面の集計 ・議決権不統一行使の集計 ・投資主提案等の競合議案の集計 ・投資主総会受付事務補助 ・書面行使した議決権行使書面の表裏イメージデータ及び投資主情報に関するＣＤ－ＲＯＭの作成
８．投資主一覧表作成手数料	(1)全投資主を記載する場合　１名につき　20円 (2)一部の投資主を記載する場合　該当投資主１名につき　20円	大口投資主一覧表等各種投資主一覧表の作成
９．ＣＤ－ＲＯＭ作成手数料	(1)全投資主対象の場合　１名につき　15円 (2)一部の投資主対象の場合　該当投資主１名につき　20円 但し、(1)(2)ともに最低料金は50,000円とする。 (3)投資主情報分析ＣＤ－ＲＯＭ作成料　30,000円加算 (4)ＣＤ－ＲＯＭ複写料　１枚につき　27,500円	ＣＤ－ＲＯＭの作成
10．複写手数料	複写用紙１枚につき　30円	投資主一覧表及び分配金明細表等の複写
11．分配金振込投資主勧誘料	投資主１名につき　50円	分配金振込勧誘状の宛名印書及び封入ならびに発送
12．国内機関投資家実質投資主データ作成サービス手数料	１回につき　50,000円	投資主名簿に記載されない実質的な投資主の調査

Ｂ．振替制度関係手数料

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
１．新規住所氏名データ処理手数料	新規住所氏名データ　１件につき　100円	新規住所氏名データの作成
２．総投資主通知データ処理手数料	総投資主通知データ　１件につき　150円	総投資主通知データの受領及び投資主名簿への更新

［特別口座管理委託報酬の別表］

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

（４）【その他の手数料等】

本投資法人は、運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社が本投資法人から委託を受けた事務を処理するに際し要する諸費用並びに一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社が立て替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合、かかる遅延利息又は損害金を負担します（規約第36条第１項）。

これに加えて、本投資法人は、以下に掲げる費用を負担します（規約第36条第２項）。

Ａ．投資口の発行に関する費用
Ｂ．有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用
Ｃ．目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用
Ｄ．法令に定める財務諸表、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用を含みます。）
Ｅ．本投資法人の公告に係る費用及び広告宣伝等に関する費用
Ｆ．専門家等に対する報酬又は費用（法律顧問、鑑定評価、資産精査及び司法書士等を含みます。）
Ｇ．役員に係る実費、保険料、立替金等並びに投資主総会及び役員会等の開催に伴う諸費用
Ｈ．運用資産の取得又は管理・運営に関する費用（媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）
Ｉ．借入金及び投資法人債に係る利息
Ｊ．本投資法人の運営に要する費用
Ｋ．その他上記に類する本投資法人が負担すべき費用

（５）【課税上の取扱い】

平成25年３月25日現在、投資主及び投資法人に関する課税上の取扱いは下記の通りです。なお、税法等が改正された場合には、以下の内容が変更になることがあります。

① 個人投資主の税務

（ア）利益の分配に係る税務

個人投資主が投資法人の投資口に係り受取る利益の分配は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われます。従って、分配金を受取る際に原則20%の税率により源泉徴収された後、総合課税の対象となります。但し、二重課税の調整措置を目的として設けられている配当控除の適用はありません。上場投資法人である本投資法人の投資口（以下「本上場投資口」といいます。）の利益の分配（以下、本項において「上場株式等の配当等」といいます。）については以下のような取扱いがなされます。なお、大口個人投資主（発行済投資口総数の３％以上を保有）は下記にかかわらず、原則どおりの20%の税率により所得税が源泉徴収され、総合課税による確定申告が要求されます。また、平成25年１月１日から平成49年12月31日までの間、源泉徴収される利益の分配に係る所得税の額に対して2.1%の税率により復興特別所得税が源泉徴収されます。

A．個人投資主が受取るべき上場株式等の配当等の源泉徴収税率は、原則として20%（所得税15%、住民税５%）となります。但し、特例措置として、平成25年12月31日までに受取るべき上場株式等の配当等の源泉徴収税率については10%（所得税７%、住民税３%）の軽減税率となります（平成25年１月１日から平成49年12月31日までの間は復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。）。また、個人投資主は、上場株式等の配当等の金額にかかわらず、総合課税に代えて源泉徴収だけで納税手続きを終了させる確定申告不要の特例の選択が可能です。

したがって、個人投資主が受け取るべき配当等の源泉徴収税率は、以下のとおりとなります。

本投資法人の利益の分配の支払開始時期	源泉徴収税率（所得税及び住民税の合計）	所得税	住民税
平成24年12月31日まで	10%	７%	３%
平成25年１月１日から平成25年12月31日まで	10.147%	7.147%(※)	３%
平成26年１月１日から平成49年12月31日まで	20.315%	15.315%(※)	５%
平成50年１月１日から	20%	15%	５%

（※）平成25年１月１日から平成49年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の2.1%相当）を含みます。

B．個人投資主が受取るべき上場株式等の配当等に係る配当所得については、20%（所得税15%、住民税５%）の税率による申告分離課税を選択することができます。但し、特例措置として、平成25年12月31日までに受取るべき申告分離課税を選択した上場株式等の配当等に係る配当所得に関しては、10%（所得税７%、住民税３%）の軽減税率となります（平成25年１月１日から平成49年12月31日までの間は復興特別所得税が併せて課されます。）。

C．個人投資主が受け取るべき上場株式等の配当等については、金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内に受け入れることを選択できます。

（イ）利益を超える金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受取る分配金のうち利益を超える部分の金額は、資本の払戻しとして取扱われ、この金額のうち払戻しの対象となった本投資法人の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注１）として上記（ア）における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

また、資本の払戻し額のうちみなし配当を上回る金額は投資口の譲渡に係る収入金額（注２）として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注３）を算定し、投資口の譲渡損益の額（注４）を計算します。この譲渡損益の取扱いは下記（ウ）の投資口の譲渡の場合と同様になり

ます。

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

（ウ）投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の取扱いについては、株式を譲渡した場合と同様に、株式等の譲渡所得等として原則20%（所得税15%、地方税５%）の税率による申告分離課税の対象となります。

譲渡損が生じた場合は、他の株式等の譲渡所得等との相殺は認められますが、株式等の譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。但し、本上場投資口を金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、以下の特例の対象となります。なお、平成25年１月１日から平成49年12月31日までの各年分の株式等に係る譲渡所得等に課される所得税の額に対して2.1%の税率により復興特別所得税が課されます。

A．上記の税率は、平成25年12月31日までは10%（所得税７%、地方税３%）となります（平成25年１月１日以後の譲渡等については復興特別所得税が併せて課されます。）。

したがって、申告分離課税による税率は、以下のとおりとなります。

本投資法人の投資口を譲渡した時期	申告分離課税による税率(所得税及び住民税の合計)	所得税	住民税
平成24年12月31日まで	10%	７%	３%
平成25年１月１日から平成25年12月31日まで	10.147%	7.147%(※)	３%
平成26年１月１日から平成49年12月31日まで	20.315%	15.315%(※)	５%
平成50年１月１日から	20%	15%	５%

（※）平成25年１月１日から平成49年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の2.1%相当）を含みます。

B．その年分の上場株式等に係る譲渡損失の金額があるとき、又はその年の前年以前３年内の各年に生じた上場株式等に係る譲渡損失の金額（前年以前に既に控除したものを除きます。）があるときは、これらの損失の金額を上場株式等の配当等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限ります。）から控除することができます。なお、この規定は、平成21年分以後の所得税及び平成22年分以後の住民税に対して適用されます。

C．上場株式等の譲渡等により生じた譲渡損失のうちその譲渡日の属する年分の株式等に係る譲渡所得等の金額の計算上控除しきれない金額（上記B．の適用を受けている場合には適用後の金額）は、一定の要件の下で、その年の翌年以後３年内の各年分の株式等に係る譲渡所得等の金額からの繰越控除が認められます。この規定の適用を受ける場合は、譲渡損失が生じた年以降、連続して確定申告書及び譲渡損失の金額の計算に関する明細書等の提出が必要となります。

D．金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内において譲渡等した場合の所得に関しては、源泉徴収で課税関係を終了させる確定申告不要の選択が認められます。源泉税率は、平成25年12月31日までの譲渡等に対しては10%（所得税７%、住民税３%）、平成26年１月１日以後の譲渡等に対しては20%（所得税15%、住民税５%）となります（平成25年１月１日から平成49年12月31日までの間の譲渡等については復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。）。

E．金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内に上場株式等の配当等を受け入れることを選択した場合において、その年中にその源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡損失の金額があるときは、その年中に受け入れた源泉徴収選択口座内における配当等の額の総額からその譲渡損失の金額を控除した金額に対して源泉徴収税率を適用して所得税の計算が行われます。

② 法人投資主の税務

（ア）利益の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人の投資口に係り受取る利益の分配は、原則として分配の決議のあった日の属する投資主の事業年度において収益計上されます。分配金を受取る際には20%の税率により源泉徴収がされます。

但し、平成25年12月31日までに受取るべき分配金については、所得税の源泉徴収税率が７%、平成26年１月１日以後に受取るべき分配金については15%に軽減されています（源泉徴収される地方税はありません。）。

法人税の計算上、本投資法人から受取る分配金については、受取配当等の益金不算入の規定の適用はなく、源泉税については納付すべき法人税の計算上、所得税額控除の対象となります。また、平成25年１月１日から平成49年12月31日までの間、源泉徴収される利益の分配に係る所得税の額に対して2.1%の税率により復興特別所得税が源泉徴収されます。源泉徴収された復興特別所得税は、復興特別法人税の額から控除されます。

したがって、所得税の源泉徴収税率は、以下のとおりとなります。

本投資法人の利益の分配の支払開始時期	源泉徴収税率(所得税のみ)	所得税	住民税
平成24年12月31日まで	７%	７%	０%
平成25年１月１日から平成25年12月31日まで	7.147%	7.147%(※)	０%
平成26年１月１日から平成49年12月31日まで	15.315%	15.315%(※)	０%
平成50年１月１日以降	15%	15%	０%

（※）平成25年１月１日から平成49年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の2.1%相当）を含みます。

（イ）利益を超える金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受取る分配金のうち利益を超える部分の金額は、資本の払戻しとして取扱われ、この金額のうち払戻しの対象となった本投資法人の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注１）として上記（ア）における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

また、資本の払戻しの額のうちみなし配当を上回る金額は投資口の譲渡に係る収入金額（注２）として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注３）を算定し、投資口の譲渡損益の額（注４）を計算します。この譲渡損益の取扱いは下記（ウ）の投資口の譲渡の場合と同様となります。

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

（ウ）投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の取扱いについては、有価証券の譲渡として、原則として約定日の属する事業年度に譲渡損益を計上します。

③ 投資法人の税務

（ア）利益配当等の損金算入要件

税法上、一定の要件を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を損金に算入することが認められています。

利益の配当等を損金算入するために留意すべき主要な要件は次の通りです。

Ａ．配当等の額が配当可能利益の額の90%超（又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超）であること

B．他の法人の発行済株式又は出資の総数又は総額の50%以上を有していないこと

C．機関投資家（投資法人の課税の特例に規定するものをいいます。）以外の者から借入を行っていないこと

D．事業年度の終了時において同族会社のうち投資法人の課税の特例に定めるものに該当していないこと

E．投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約において記載されていること

F．事業年度の終了時において発行済の投資口が50人以上の者によって所有されていること

（イ）不動産流通税の軽減措置

A．登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対して、原則として登録免許税が不動産の価額に対し２%の税率により課されますが、売買により取得した土地については税率が平成25年３月31日までは1.5%となります。但し、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産の価額の合計額が本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合である「特定不動産の割合」を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人は、取得する不動産（倉庫及び倉庫の敷地の用に供する土地は除きます。）に対する登録免許税の税率が特例により平成25年３月31日までは1.3%に軽減されます。

B．不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が不動産の価格に対し４%の税率により課されますが、住宅及び土地の取得については平成27年３月31日までに取得した場合に限り３%となります。また、宅地及び宅地比準土地については、平成27年３月31日までに取得した場合には課税標準が２分の１に軽減されます。但し、上記A．の要件を満たす投資法人（借入要件に関し、適格機関投資家の範囲については、地方税法施行規則の規定に従います。）が平成25年３月31日までに取得する不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準が５分の２に軽減されます。また、特別土地保有税については平成15年以降当分の間、その課税が行われないこととなりました。

（注）１．みなし配当の金額は次のように計算されます。なお、この金額は本投資法人からお知らせします。
みなし配当の金額＝資本の払戻し額－投資主の所有投資口に相当する投資法人の資本金等の額
２．投資口の譲渡に係る収入金額は、以下の通り算定されます。
投資口の譲渡に係る収入金額＝資本の払戻し額－みなし配当金額（注１）
３．投資主の譲渡原価は次の算式により計算されます。

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

※この割合は小数点第３位未満の端数がある時は切り上げとなります。この割合に関しては、投資法人からお知らせすることになっています。

４．投資口の譲渡損益は次のように計算されます。
投資口の譲渡損益の額＝譲渡収入金額（注２）－譲渡原価の額（注３）

5【運用状況】

（1）【投資状況】

（平成24年12月31日現在）

資産の種類	内容等による区分	地域等	価格 （貸借対照表計上額） （百万円）	投資比率 （%）
不動産	―	東京都心部	258,971	28.8
		東京周辺都市部	139,024	15.5
		地方都市部	48,042	5.3
		小計	446,037	49.6
その他の資産	不動産又は不動産の賃借権若しくは地上権を主な信託財産とする信託受益権	東京都心部	310,278	34.5
		東京周辺都市部	57,968	6.4
		地方都市部	41,075	4.6
		小計	409,321	45.5
	預金・その他資産		43,763	4.9
	その他の資産合計		453,085	50.4
資産総額			899,123	100.0

	金額（百万円）	資産総額に対する比率（%）
負債総額	453,118	50.4
純資産総額	446,004	49.6

（注）1．上表における不動産（不動産の賃借権、地上権を含みます。）及び不動産等を主な信託財産とする信託受益権に係る信託不動産は、いずれもテナントに対する賃貸用であり、主たる用途がオフィスである建物及びその敷地です。

2．上表の「投資比率」は、本投資法人の資産総額に対する当該資産の価格（貸借対照表計上額）の比率（小数点第１位未満を四捨五入）です。

3．上表における不動産及び不動産等を主な信託財産とする信託受益権に係る信託不動産の「貸借対照表計上額」は、土地、建物、構築物、機械及び装置、工具、器具及び備品もしくは信託が保有するこれらの資産及び無形固定資産（借地権、地上権、施設利用権など）と長期前払費用の合計の取得価額（取得に係る諸費用を含みます。）から減価償却累計額を控除した帳簿価額です。不動産及び不動産等を主な信託財産とする信託受益権に係る信託不動産の「貸借対照表計上額」のうち、無形固定資産は35,648百万円、長期前払費用は37百万円です。なお、建設仮勘定（信託建設仮勘定を含みます。）の金額は不動産及び不動産等を主な信託財産とする信託受益権に係る信託不動産の金額に含まれていません。

4．上表における「預金・その他資産」には、信託財産内の預金15,830百万円、敷金及び保証金327百万円、建設仮勘定（信託建設仮勘定を含みます。）14百万円が含まれています。なお、上表における不動産等を主な信託財産とする信託受益権に係る信託不動産には、信託財産内の預金は含まれていません。

5．西新宿六丁目共有組合（民法第667条に規定する組合）への出資持分（2,552百万円）につきましては、不動産（東京都心部）に含めて記載しています。

6．中目黒ＧＴタワー共有床組合（民法第667条に規定する組合）への出資持分（288百万円）につきましては、不動産（東京都心部）に含めて記載しています。

7．中野坂上サンブライトツインについては、不動産（29,770百万円）及び信託不動産（7,488百万円）を保有していますので、それぞれを区分して記載しています。

（２）【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

信託受益権及び任意組合出資持分については、後記「②投資不動産物件」をご参照下さい。その他には該当事項はありません。

②【投資不動産物件】

本投資法人が直接に保有する投資不動産物件に加え、信託受益権に係る信託不動産をあわせて「②投資不動産物件」に含めて記載しています（以下「５運用状況」においては、本投資法人が平成24年12月31日現在において保有する不動産及び信託受益権に係る信託不動産を「本件不動産」といいます。）。なお、任意組合出資持分につきましては、不動産に含めて記載しています。

（ア）投資不動産物件及び信託不動産の価格及び投資比率

以下は平成24年12月31日現在の本件不動産の価格及び投資比率等を示しています。本件不動産（但し、下記芝ＮＢＦタワー、虎ノ門琴平タワー及びＮＢＦ銀座通りビルについてはそれぞれ敷地の賃借権及び地上権を含みます。）は、いずれもテナントに対する賃貸用であり、主たる用途がオフィスである建物及びその敷地です。

地域区分	物件名称	取得価格（千円）	貸借対照表計上額（千円）	価格（不動産鑑定評価額）（千円）	投資比率（%）	地域区分毎の投資比率（%）
東京都心部	ＮＢＦ日比谷ビル	63,500,000	64,494,068	54,600,000	6.1	67.9
	西新宿三井ビルディング	45,010,448	34,517,685	42,900,000	4.8	
	ゲートシティ大崎	41,731,060	34,849,225	39,100,000	4.4	
	三菱重工ビル	36,300,000	37,132,154	40,400,000	4.5	
	芝ＮＢＦタワー	32,000,000	28,595,241	25,800,000	2.9	
	ＮＢＦプラチナタワー	31,000,000	28,326,559	52,300,000	5.8	
	ＮＢＦ南青山ビル	31,000,000	31,484,603	17,000,000	1.9	
	ＮＢＦコモディオ汐留	28,800,000	28,815,210	31,300,000	3.5	
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	19,733,540	30,700,000	3.4	
	ＮＢＦ日本橋室町センタービル	23,945,000	24,064,133	26,600,000	3.0	
	中目黒ＧＴタワー	23,856,000	19,569,374	18,800,000	2.1	
	三井生命御茶ノ水ビル	20,840,000	20,914,254	12,300,000	1.4	
	ＮＢＦ銀座通りビル	17,000,000	17,571,031	14,500,000	1.6	
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	16,502,366	14,900,000	1.7	
	ＧＳＫビル	15,616,000	13,533,942	21,300,000	2.4	
	リバーシティＭ－ＳＱＵＡＲＥ	13,350,000	13,177,845	14,000,000	1.6	
	ＮＢＦ虎ノ門ビル	13,337,000	13,252,980	16,200,000	1.8	
	興和西新橋ビルＢ棟	13,217,000	11,530,333	15,500,000	1.7	
	ＮＢＦ新川ビル	12,614,118	10,867,949	13,540,000	1.5	
	ＮＢＦ ＡＬＬＩＡＮＣＥ	9,126,000	9,441,203	10,300,000	1.1	
	四谷メディカルビル	8,800,000	8,192,430	7,720,000	0.9	
	渋谷ガーデンフロント	8,700,000	7,844,538	11,700,000	1.3	
	東五反田スクエア	8,350,000	8,332,376	8,440,000	0.9	
	ＮＢＦ渋谷イースト	8,000,000	8,087,371	6,490,000	0.7	
	ＮＢＦ芝公園ビル	6,770,000	6,425,886	8,190,000	0.9	
	ＮＢＦ高輪ビル	6,667,200	6,574,226	7,460,000	0.8	
	ＮＢＦ赤坂山王スクエア	6,250,000	6,336,304	6,400,000	0.7	
	ＮＢＦ芝公園大門通りビル	6,100,000	6,312,599	4,320,000	0.5	
	住友電設ビル	5,365,000	4,942,668	5,050,000	0.6	
	ＮＢＦ東銀座スクエア	5,200,000	4,683,618	6,990,000	0.8	
	ＮＢＦ小川町ビルディング	4,940,000	5,163,905	5,540,000	0.6	
	日本橋兜町Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ	4,850,000	4,810,570	4,700,000	0.5	
	ＮＢＦ池袋タワー	4,695,000	4,530,253	4,990,000	0.6	
	ＮＢＦ池袋シティビル	4,428,000	4,261,915	4,940,000	0.6	
	龍角散ビル	4,050,000	4,377,044	4,130,000	0.5	
	小計	606,236,227	569,249,410	609,100,000	-	

地域区分	物件名称	取得価格（千円）	貸借対照表計上額（千円）	価格（不動産鑑定評価額）（千円）	投資比率（%）	地域区分毎の投資比率（%）
東京周辺都市部	中野坂上サンブライトツイン	40,750,488	37,258,811	30,300,000	3.4	21.6
	ＮＢＦ豊洲キャナルフロント	35,200,000	31,460,529	35,700,000	4.0	
	ＮＢＦ豊洲ガーデンフロント	25,018,000	24,017,502	28,000,000	3.1	
	ＮＢＦ上野ビル	10,400,000	10,185,653	8,430,000	0.9	
	調布サウスゲートビル	9,320,000	9,100,743	9,300,000	1.0	
	新川崎三井ビルディング	25,820,000	23,710,101	20,700,000	2.3	
	横浜ＳＴビル	13,529,300	12,217,933	13,300,000	1.5	
	パレール三井ビルディング	3,800,000	3,186,195	3,540,000	0.4	
	ＮＢＦ厚木ビル	2,300,000	2,221,310	2,110,000	0.2	
	つくば三井ビルディング	8,875,500	6,801,423	7,040,000	0.8	
	ＮＢＦ宇都宮ビル	2,435,000	2,337,777	2,120,000	0.2	
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	14,570,223	17,900,000	2.0	
	ＮＢＦ浦和ビル	2,000,000	1,902,236	1,780,000	0.2	
	ＮＢＦ新浦安タワー	15,700,000	15,843,553	11,500,000	1.3	
	ＮＢＦ松戸ビル	2,455,000	2,178,564	2,060,000	0.2	
	小計	214,419,633	196,992,562	193,780,000	-	
地方都市部	札幌エルプラザ	4,404,405	3,593,308	6,610,000	0.7	10.5
	ＮＢＦ札幌南二条ビル	1,870,300	1,711,008	1,290,000	0.1	
	ＮＢＦ仙台本町ビル	3,566,000	3,522,100	2,990,000	0.3	
	ＮＢＦユニックスビル	4,028,900	3,059,814	3,210,000	0.4	
	ＮＢＦ新潟テレコムビル	3,957,500	3,592,058	2,800,000	0.3	
	ＮＢＦ名古屋広小路ビル	7,232,000	6,819,381	7,230,000	0.8	
	アクア堂島ＮＢＦタワー	17,810,000	16,297,286	18,200,000	2.0	
	信濃橋三井ビルディング	14,400,000	11,140,376	13,400,000	1.5	
	サンマリオンＮＢＦタワー	10,500,000	7,836,594	7,350,000	0.8	
	堺筋本町センタービル	6,500,000	6,065,127	6,170,000	0.7	
	ＮＢＦ堺東ビル	2,227,200	1,960,899	1,540,000	0.2	
	アクア堂島東館	1,914,000	1,711,242	1,770,000	0.2	
	ＮＢＦ四条烏丸ビル	1,627,000	1,384,229	1,190,000	0.1	
	ＮＢＦ広島立町ビル	2,930,000	2,842,108	2,420,000	0.3	
	広島袋町ビルディング	2,215,000	2,057,268	2,310,000	0.3	
	ＮＢＦ松山日銀前ビル	3,310,000	3,414,273	3,460,000	0.4	
	博多祇園Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ	8,000,000	7,782,423	8,210,000	0.9	
	ＮＢＦ熊本ビル	4,500,000	4,328,151	3,710,000	0.4	
	小計	100,992,305	89,117,653	93,860,000	-	
	ポートフォリオ合計（68物件）	921,648,166	855,359,626	896,740,000	100.0	-

（参考）第24期取得（予定）物件の状況

地域区分	物件名称	取得（予定)価格（千円）	取得(予定)日	価格（不動産鑑定評価額）（千円）
東京都心部	ソニーシティ大崎	66,660,000	平成25年２月28日	69,900,000
	セレスティン芝三井ビルディング	22,500,000	平成25年５月31日	22,500,000
	ゲートシティ大崎（追加取得分）	15,550,000	平成25年３月22日	15,600,000
	新橋Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ	11,900,000	平成25年２月１日	11,900,000
	渋谷ガーデンフロント（追加取得分）	11,569,000	平成25年３月29日	11,700,000
	池袋イースト	8,630,000	平成25年３月25日	8,850,000
	パナソニック東京汐留ビル	5,075,000	平成25年３月12日	5,090,000
地方都市部	三井住友銀行名古屋ビル	14,900,000	平成25年２月１日	14,900,000

（注）１．区分所有物件及び共有物件については、それぞれ本投資法人の持分に関する取得価格、貸借対照表計上額及び価格(不動産鑑定評価額)です。

２．上表の「価格」は、平成24年12月31日を価格時点とする株式会社谷澤総合鑑定所又は大和不動産鑑定株式会社作成の不動産鑑定評価書に基づいています。不動産鑑定評価においては、テナント入居中という現況を踏まえ、積算価格を検証手段として、全て収益価格での不動産鑑定評価額を決定しています。
なお、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、ソニーシティ大崎、池袋イースト及びパナソニック東京汐留ビルについては平成25年２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。渋谷ガーデンフロント（追加取得分）については平成25年２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、ＮＢＦ日本橋室町センタービル、中目黒ＧＴタワー、新宿三井ビルディング二号館、ＧＳＫビル、興和西新橋ビルＢ棟、ＮＢＦ新川ビル、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、渋谷ガーデンフロント（追加取得分）
大和不動産鑑定株式会社	ＮＢＦ日比谷ビル、西新宿三井ビルディング、ゲートシティ大崎、三菱重工ビル、ＮＢＦ南青山ビル、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、ソニーシティ大崎、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、池袋イースト、パナソニック東京汐留ビル、三井住友銀行名古屋ビル

３．上表の「取得価格」は、本投資法人と売主の間の売買契約等に表示された数値であり、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除いています。

４．上表の「貸借対照表計上額」は土地、建物、構築物、機械及び装置、工具、器具及び備品もしくは信託が保有するこれらの資産及び無形固定資産（借地権、地上権、施設利用権など）と長期前払費用との合計の取得価額（取得に係る諸費用を含みます。）から減価償却累計額を控除した帳簿価額です。なお、建設仮勘定（信託建設仮勘定を含みます。）及び本投資法人による敷金及び保証金は上記の「貸借対照表計上額」に含まれていません。

５．「西新宿三井ビルディング」の取得価格は平成14年９月30日、平成18年４月24日、平成23年12月６日及び平成24年11月１日の取得価格の合計額です。

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。

７．「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。

８．「ＮＢＦ日本橋室町センタービル」の取得価格は平成13年５月23日及び平成16年12月24日の取得価格の合計額です。

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。

10．「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。

11．「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。

12．「つくば三井ビルディング」の取得価格は平成13年５月23日及び平成15年３月28日の取得価格の合計額です。

13．「シーノ大宮ノースウィング」の取得価格は平成16年10月１日及び平成16年11月１日の取得価格の合計額です。

14．「札幌エルプラザ」の取得価格は平成15年11月５日、平成16年３月５日、平成16年11月30日及び平成17年10月５日の取得価格の合計額です。

15．「ＮＢＦ名古屋広小路ビル」の取得価格は平成16年３月30日及び平成20年３月17日の取得価格の合計額です。

16．「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。

17．投資比率及び地域区分毎の投資比率は価格（不動産鑑定評価額）合計に対する比率の小数点第１位未満を四捨五入して求めています。

次へ

（イ）投資不動産物件及び信託不動産の内容

Ａ．投資不動産物件及び信託不動産の概要

本件不動産の概要は下記記載の通りです。

本件不動産はいずれもテナントに対するオフィスを主たる用途とした賃貸を主要な目的とする建物及びその敷地ですが、興和西新橋ビルＢ棟、住友電設ビル、ＮＢＦ新川ビル、ＮＢＦ芝公園ビル及び四谷メディカルビルには住居を用途とした賃貸部分が部分的に含まれています。

特段の記載がない限り、下記の地積、建物構造、延床面積、建築時期、建物用途（種類）はいずれも登記簿の記載に基づいています。また、取得価格は、本件不動産又は本件不動産を主な信託財産とする信託受益権の売主と本投資法人との間の売買契約等に表示された数値であり、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除いています。

本件不動産につき、隣地土地との間で越境がある場合には、隣地所有者との間の越境に関する確認書が存在する場合と存在しない場合とがあり、以下では重要性が高いと思われるもののみを記載しています。

また、本件不動産又は本件不動産を主な信託財産とする信託受益権につき、売主が瑕疵担保責任あるいは表明保証責任を負担するか否か、また負担する場合の期間や内容については記載していません。

なお、下記の不動産概要及び特記事項は、特段の記載がない限り、平成24年12月31日現在、資産運用会社が認識しているものです。

物件の名称		ＮＢＦ日比谷ビル
特定資産の種類		信託受益権
所在地（住居表示）		東京都千代田区内幸町一丁目１番７号
土地	地積	5,065.35㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下４階付26階建
	延床面積	50,847.51㎡（建物全体）
	所有形態	所有権100%
	建築時期	昭和59年６月30日
	用途	事務所、店舗、駐車場、倉庫
取得年月日		平成17年10月20日
取得価格		63,500,000,000円
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
建物管理会社		大成株式会社
特記事項		本物件には、点検・記録等の管理を実施すべきアスベストを含有する吹付け材の使用が確認されていますが、安定した状態であり、健康被害を及ぼす状態ではありません。今後は状況に応じて撤去又は封じ込め等を行っていく予定です。

物件の名称		西新宿三井ビルディング
特定資産の種類		不動産
所在地（住居表示）		東京都新宿区西新宿六丁目24番１号
土地	地積	10,014.02㎡（敷地全体。事務所棟、住宅棟を含む。）
	用途地域	商業地域
	所有形態	（ア）所有権（敷地権割合約3.67%） （イ）所有権（敷地権割合約72.97%） （ウ）所有権（敷地権割合約0.29%） （エ）所有権（敷地権割合約0.03%）
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付27階建
	延床面積	84,634.02㎡（建物全体。事務所棟、住宅棟、共用部分を含む。）
	所有形態	所有権（区分所有及び区分所有の共有）
	建築時期	平成11年４月28日
	所有階・床面積・用途等	所有階：（ア）18階の区分所有権1,558.18㎡（18階の事務所部分） （イ）区分所有権（事務所棟の１階～17階、19階・20階の事務所・店舗部分28,725.55㎡）及び区分所有部分（区分所有権の共有持分、21階～25階）の床面積合計8,006.38㎡に対する共有持分約28.73% （ウ）区分所有部分（区分所有権の共有持分、21階～25階）の床面積合計8,006.38㎡に対する共有持分約1.53% （エ）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：（ア）事務所棟の専有面積割合で約4.06%に相当 （イ）事務所棟の専有面積割合で約81.05%に相当 （ウ）事務所棟の専有面積割合で約0.32%に相当 （エ）事務所棟の専有面積割合で約0.03%に相当
取得年月日		（ア）平成14年９月30日 （イ）平成18年４月24日 （ウ）平成23年12月６日 （エ）平成24年11月１日
取得価格		（ア）　1,603,393,173円 （イ）43,300,000,000円 （ウ）　98,805,000円 （エ）　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。

物件の名称		ゲートシティ大崎
特定資産の種類		不動産
所在地（住居表示）		東京都品川区大崎一丁目11番１号、２号、６号
土地	地積	42,509.31㎡（敷地全体）
	用途地域	準工業地域
	所有形態	（ア）42,476.01㎡の所有権（敷地権割合約12.27%）及び33.30㎡の所有権 （イ）42,476.01㎡の所有権（敷地権割合約5.49%）
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	（ア）事務所（西３階） 1,105.18㎡ （持分1/1） 事務所（西６階の一部） 1,922.51㎡ （持分1/1） 事務所（西９階） 4,037.46㎡ （持分1/1） 事務所（西10階） 4,037.46㎡ （持分1/1） 事務所（西11階） 4,037.46㎡ （持分4,977,000/23,989,050） 事務所（西12階） 4,037.46㎡ （持分5,065,000/24,414,040） 事務所（西13階） 4,037.46㎡ （持分5,065,000/24,414,040） 事務所（西14階） 4,037.46㎡ （持分5,065,000/24,414,040） 事務所（西21階の一部） 690.47㎡ （持分1/1） 事務所（西24階） 2,843.00㎡ （持分1/1） 事務所（東23階） 1,392.69㎡ （持分1/1） 店舗（地下１階～（地上）３階） 5,433.97㎡ （持分12.3%） （イ）事務所（西16階） 858.74㎡ （持分1/1） 事務所（西17階） 3,442.93㎡ （持分1/1） 事務所（西18階） 3,442.93㎡ （持分1/1） 事務所（東17階） 858.74㎡ （持分1/1） 店舗（地下１階～（地上）３階） 5,433.97㎡ （持分約6.36%）
取得年月日		（ア）平成18年４月24日 （イ）平成23年３月31日
取得価格		（ア）30,100,000,000円 （イ）11,631,060,184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ています。
		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・負担しています。
		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しています。

物件の名称		三菱重工ビル
特定資産の種類		信託受益権
所在地（住居表示）		東京都港区港南二丁目16番５号
土地	地積	20,476.14㎡（敷地全体）
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権の共有持分（53分の16）を信託財産とした信託受益権の準共有持分（60%） （上記地積の約18.1%相当）
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下３階付33階建（建物全体）
	延床面積	222,346.26㎡（建物全体）
	所有形態	三菱重工ビルを信託財産とした信託受益権の準共有持分（60%） （三菱重工ビルは隣接する品川グランドセントラルタワーと１棟を構成する区分所有建物であり、その区分所有割合（共用部分の持分割合）は53分の16です。） （上記延床面積の約18.1%相当）
	建築時期	平成15年４月１日
	所有階	地下３階～地上29階（信託財産の専有部分及び共用部分）
	用途	事務所・店舗
取得年月日		平成23年９月１日
取得価格		36,300,000,000円
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
建物管理会社		株式会社田町ビル
特記事項		①本物件は信託受益権の準共有持分であり、本投資法人は他の準共有者との間で準共有者に係る協定等の適用を受けます。なお、本協定において準共有持分を譲渡する場合の他の準共有者の優先的な買取権、準共有に係る分割請求の禁止などが定められています。
		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。
		③一部の土地については、他の所有者との間で相互に地上権を設定しています。

物件の名称		芝ＮＢＦタワー
特定資産の種類		信託受益権
所在地（住居表示）		東京都港区芝大門一丁目１番30号
土地	地積	6,471.72㎡（敷地全体）
	用途地域	商業地域
	所有形態	借地権6,071.66㎡ 所有権400.06㎡
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下３階付18階建
	延床面積	44,437.17㎡（建物全体）
	所有形態	所有権100%
	建築時期	昭和61年10月１日
	用途	事務所・倉庫・電気室・機械室・作業所
取得年月日		平成13年７月５日
取得価格		32,000,000,000円
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
建物管理会社		ファースト・ファシリティーズ株式会社
特記事項		信託受託者は本物件の建物及びその敷地の一部（6,471.72㎡のうち400.06㎡）の所有権を有していますが、敷地の大部分（6,471.72㎡のうち6,071.66㎡）は日本赤十字社が所有しています。そのため、本借地内に建物の新築又は改築などを行う場合及び本借地上の建物その他工作物を他人に譲渡し又はその上に担保権を設定しようとする場合には、本土地所有者の承諾が必要となります。また、本借地の転貸又は借地権の譲渡をする場合には、本土地所有者の承諾及び承諾料の支払いが必要です。

物件の名称		ＮＢＦプラチナタワー
特定資産の種類		信託受益権
所在地（住居表示）		東京都港区白金一丁目17番３号
土地	地積	4,373.93㎡
	用途地域	商業地域、準工業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付26階建
	延床面積	48,762.65㎡（建物全体）
	所有形態	所有権100%
	建築時期	平成17年11月21日
	用途	事務所・店舗
取得年月日		平成18年３月31日
取得価格		31,000,000,000円
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
建物管理会社		ファースト・ファシリティーズ株式会社
特記事項		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%所有しています。
		②本敷地に関しては、「東京都環境確保条例」の規定に従い、東京都と協議の上で、東京都土壌汚染対策指針に従って策定された、東京都が適正なものと認めた計画に従い、土壌汚染対策を行い、これを完了しています。

物件の名称		ＮＢＦ南青山ビル
特定資産の種類		不動産
所在地（住居表示）		東京都港区南青山三丁目１番31号
土地	地積	3,272.74㎡
	用途地域	商業地域、第二種住居地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付11階建
	延床面積	18,720.59㎡（建物全体）
	所有形態	所有権100%
	建築時期	平成７年１月31日
	用途	事務所、駐車場
取得年月日		平成20年８月１日
取得価格		31,000,000,000円
信託受託者		－
建物管理会社		大成株式会社

物件の名称		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。

物件の名称		虎ノ門琴平タワー
特定資産の種類		不動産及び地上権
所在地（住居表示）		東京都港区虎ノ門一丁目２番８号
土地	地積	2,291.42㎡（敷地全体）
	用途地域	商業地域
	所有形態	（ア）地上権1,256.19㎡の準共有持分（492,557/621,044） （イ）1,035.23㎡の地上権及び地役権
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下３階付26階建
	延床面積	29,353.21㎡（建物全体）
	所有形態	所有権（区分所有）
	建築時期	平成16年11月13日
	所有階・床面積・用途等	（ア）事務所（事務所棟４階から25階）　16,784.72㎡　（持分 492,557/1,684,779） （イ）事務所（事務所棟４階から25階）　16,784.72㎡　（持分1,192,222/1,684,779）
取得年月日		（ア）平成16年11月30日 （イ）平成18年４月24日
取得価格		（ア） 6,043,000,000円 （イ）18,500,000,000円
信託受託者		―
建物管理会社		三井不動産株式会社
特記事項		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これを転借人に転貸しています。
		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の適用を受けます。なお、当該規約においては、区分所有権を譲渡する場合の他の区分所有者優先交渉権又は優先買取権、専有部分と敷地部分の分離処分の禁止、分有形態にある土地の利用権の相互利用などが定められています。
		③本敷地の一部には都市計画道路（計画幅員30m）が計画決定しており、現況の道路境界線より約1.9m後退した部分が当該都市計画道路予定部分（81.70㎡）となり建築制限があります。

物件の名称		ＮＢＦ日本橋室町センタービル
特定資産の種類		信託受益権
所在地（住居表示）		東京都中央区日本橋室町三丁目２番15号
土地	地積	3,097.74㎡ （うち、（イ）1,507.67㎡）
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付12階建
	延床面積	23,019.01㎡（建物全体）
	所有形態	所有権100%
	建築時期	昭和61年10月31日
	所有階・床面積・用途等	（ア）区分所有権（６～12階の事務所部分7,755.94㎡）の100%及び区分所有権（地下１階の駐車場1,141.83㎡）の共有持分45.11% （イ）区分所有権（１～６階の銀行・事務所部分7,994.75㎡）の100%及び区分所有権（地下１階の駐車場1,141.83㎡）の共有持分54.89%
取得年月日		（ア）平成13年５月23日 （イ）平成16年12月24日
取得価格		（ア） 9,945,000,000円 （イ）14,000,000,000円
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
建物管理会社		三井不動産ビルマネジメント株式会社
特記事項		本物件は、２つの信託により構成されていますが、本投資法人は、双方の信託受益権を取得することによって、本物件を実質的に100%所有しています。

物件の名称		中目黒ＧＴタワー
特定資産の種類		不動産
所在地（住居表示）		東京都目黒区上目黒二丁目１番１号
土地	地積	6,971.15㎡（敷地全体。事務所棟、住宅棟、店舗・住宅・公共施設棟を含む。）
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権（敷地権割合約72.09%）
建物	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下３階付25階建
	延床面積	56,171.33㎡（建物全体。事務所棟、住宅棟、店舗・住宅・公共施設棟を含む。）
	所有形態	所有権（区分所有及び区分所有の共有）
	建築時期	平成14年３月25日
	所有階・床面積・用途等	（ア）区分所有部分の床面積合計13,536.35㎡（うち区分所有部分は事務所棟の地下１階・地下２階の店舗、14～25階の事務所） （イ）区分所有部分（共有持分）の床面積合計1,916.20㎡に対する共有持分15.5553%（事務所棟の６階、７階の事務所） （ウ）区分所有部分の床面積合計7,415.75㎡（区分所有部分は事務所棟の４～５階・８～13階の事務所）、区分所有部分（共有持分）の床面積合計1,916.20㎡に対する共有持分2.3879%（事務所棟の６階、７階の事務所）
		所有割合：（ア）専有面積割合で約59.19%に相当 （イ）専有面積割合で約1.3%に相当 （ウ）専有面積割合で約32.63%に相当
取得年月日		（ア）平成15年２月３日 （イ）平成15年９月１日 （ウ）平成17年９月27日
取得価格		（ア）13,763,000,000円 （イ）　293,000,000円 （ウ）　9,800,000,000円
信託受託者		―
建物管理会社		三井不動産株式会社
特記事項		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４階から25階は各区分所有者と三井不動産株式会社の間で締結された「一元運用に関する覚書」の対象である「一元運用区画」であり、一元運用区画から生じる賃貸収益、賃貸費用は、各区分所有者が一元運用権利割合に応じて収受、負担しています。
		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、規約においては、区分所有権を譲渡する場合の他の区分所有者の優先的な買取権などが定められています。

物件の名称		三井生命御茶ノ水ビル
特定資産の種類		不動産
所在地（地番）		東京都千代田区神田駿河台二丁目３番11,31,32,34,35,36
土地	地積	1,767.94㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付き11階建
	延床面積	9,258.36㎡（建物全体）
	所有形態	所有権100%
	建築時期	平成21年３月26日
	用途	事務所
取得年月日		平成21年４月30日
取得価格		20,840,000,000円
信託受託者		―
建物管理会社		三井不動産ビルマネジメント株式会社
特記事項		本敷地の一部（地番３番31,34）の地下に東京都の水道施設埋設のための区分地上権が設定されています。

物件の名称		ＮＢＦ銀座通りビル
特定資産の種類		信託受益権
所在地（住居表示）		東京都中央区銀座五丁目７番５号
土地	地積	425.60㎡（敷地全体。うち、借地183.43㎡）
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権（一部借地権）
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付10階建
	延床面積	3,408.79㎡（建物全体）
	所有形態	所有権100%
	建築時期	平成２年６月12日 平成９年９月30日増築
	用途	事務所・店舗
取得年月日		平成19年４月25日
取得価格		17,000,000,000円
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
建物管理会社		日本管財株式会社
特記事項		①本敷地の一部が借地であり、本借地の現状を変更する場合などには、本借地所有者の承諾が必要になります。また、借地権を信託財産とする信託に係る信託受益権を譲渡する際には、本借地所有者の承諾及び承諾料の支払が必要となります。
		②本投資法人は、本信託受益権を売却しようとするときは、その旨を売主に対して書面で通知し、売主が購入を希望する場合には、売買条件について誠意をもって協議を行うこととされています。

物件の名称		新宿三井ビルディング二号館
特定資産の種類		信託受益権
所在地（住居表示）		東京都新宿区西新宿三丁目２番11号
土地	地積	2,980.64㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下４階付18階建
	延床面積	27,685.90㎡（建物全体）
	所有形態	所有権100%
	建築時期	昭和58年10月19日
	用途	事務所、店舗、診療所、駐車場、機械室
取得年月日		平成13年５月23日
取得価格		16,285,400,000円
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
建物管理会社		ファースト・ファシリティーズ株式会社
特記事項		本物件には、点検・記録等の管理を実施すべきアスベストを含有する吹付け材の使用が確認されていますが、安定した状態であり、健康被害を及ぼす状態ではありません。今後は状況に応じて撤去又は封じ込め等を行っていく予定です。

物件の名称		ＧＳＫビル
特定資産の種類		信託受益権
所在地（住居表示）		東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目６番15号
土地	地積	5,335.28㎡
	用途地域	商業地域、近隣商業地域、第２種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下４階付18階建
	延床面積	29,137.86㎡（建物全体）
	所有形態	所有権100%
	建築時期	平成２年11月28日 平成４年12月１日増築
	用途	事務所、駐車場、診療所、倉庫
取得年月日		平成13年５月23日
取得価格		15,616,000,000円
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
建物管理会社		ファースト・ファシリティーズ株式会社
特記事項		①本敷地の一部に、計画道路が事業認可されており、都市計画法第53条等に係る建築制限が適用されます。
		②敷地南端部に位置する土地の一部に土地使用貸借権が設定されています。
		③賃貸人である信託受託者が、賃貸借契約期間中、本物件を売却する場合には、まず賃借人に対して、売却を申し入れ、賃借人を最優先人として交渉することになります。

物件の名称		リバーシティＭ－ＳＱＵＡＲＥ
特定資産の種類		不動産
所在地（住居表示）		東京都中央区佃二丁目１番６号
土地	地積	4,808.71㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付８階建
	延床面積	26,439.03㎡（建物全体）
	所有形態	所有権100%
	建築時期	平成22年１月15日
	用途	事務所、店舗、駐車場
取得年月日		平成23年２月28日
取得価格		13,350,000,000円
信託受託者		―
建物管理会社		ファースト・ファシリティーズ株式会社
特記事項		本敷地に関しては、「東京都環境確保条例」の規定に従い、掘削除去及び舗装・盛土（一部で土壌の入れ替え）措置が実施され、「汚染拡散防止措置完了届出書」が東京都に受理されています。

物件の名称		ＮＢＦ虎ノ門ビル
特定資産の種類		信託受益権
所在地（住居表示）		東京都港区西新橋一丁目６番21号
土地	地積	1,804.45㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下５階付９階建
	延床面積	18,082.47㎡（建物全体）
	所有形態	所有権100%
	建築時期	昭和38年４月17日 昭和46年４月25日増築
	用途	事務所、倉庫、宿直室
取得年月日		平成16年６月30日
取得価格		13,337,000,000円
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
建物管理会社		ファースト・ファシリティーズ株式会社
特記事項		本物件は平成10年に耐震改修計画評定を取得し、平成15年に耐震改修工事が行われています。

物件の名称		興和西新橋ビルＢ棟
特定資産の種類		信託受益権
所在地（住居表示）		東京都港区西新橋二丁目14番１号
土地	地積	2,449.40㎡（敷地全体）
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権（所有割合約84.8%）
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付16階建
	延床面積	20,180.42㎡（建物全体）
	所有形態	所有権（区分所有及び区分所有の共有）
	建築時期	平成６年８月29日
	所有階・床面積・用途等	事務所及び倉庫部分　12,435.64㎡　（持分1,000,000分の799,475） 駐車場部分及び物置部分　1,101.77㎡　（持分1,000,000分の830,050） 住宅部分　2,237.25㎡　（持分100%） 合計　15,774.66㎡
		所有割合：ビル１棟全体区分所有面積15,774.66㎡の約83%相当分
取得年月日		平成13年５月23日
取得価格		13,217,000,000円
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
建物管理会社		新日鉄興和不動産株式会社
特記事項		①本物件の住宅部分は、「東京都港区開発事業に係る定住促進指導要綱」に基づき、付置住宅、要請住宅、隣接する「興和西新橋ビルＡ棟」の隔地住宅としてその用途について制限されています。
		②建物の事務所部分、駐車場部分及び規約共用部分のうち、信託受託者以外の共有者の共有持分部分は、共有者から新日鉄興和不動産株式会社に賃貸され、さらに新日鉄興和不動産株式会社から信託受託者に転貸され、信託受託者は、テナントなどに対し、信託受託者の共有持分部分とともに賃貸しています。また、信託受託者及び共有者は、本物件の土地の共有持分につき、本物件の建物の区分所有権の共有者に対してそれぞれ相互に使用貸借をしています。
		③本投資法人が信託受益権を第三者に売却しようとするときは、遅滞無くその旨を先買権保有者に通知すること、及び先買権保有者は購入の条件を提示して、信託受益権の購入を申し込むことができます。
		④信託受託者は、三井不動産住宅リース株式会社との間で住宅部分の賃貸面積1,595.22㎡に関する賃貸借契約を締結しており、賃借人である三井不動産住宅リース株式会社は転借人に転貸しています。
		⑤信託受託者及びその他の共有者は、共有持分の処分等に関する協定書及びケー・エヌ・ビル変更管理規約において、本物件を譲渡、貸与、抵当権の設定等をする場合には、土地と建物を分離して行うことはできないとされています。また、共有持分に関して５年間共有物の分割請求をすることができないとされています。なお、この規定は、特段の申し出がない限り、期限到来時に自動的に更新されます。

物件の名称		ＮＢＦ新川ビル
特定資産の種類		不動産
所在地（住居表示）		東京都中央区新川二丁目31番１号、31番７号、20番15号
土地	地積	東館及びメゾンニューリバー：2,775.23㎡ 西館：　　1,532.18㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	東館及びメゾンニューリバー：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付15階建 西館：　　鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付10階建
	延床面積	東館及びメゾンニューリバー：17,586.10㎡（建物全体） 西館：　　8,352.69㎡（建物全体）
	所有形態	所有権100%
	建築時期	平成１年11月30日
	用途	事務所、共同住宅及び車庫
取得年月日		平成14年12月25日
取得価格		12,614,118,907円
信託受託者		―
建物管理会社		株式会社日鉄コミュニティ
注記		①呼称は、「ＮＢＦ新川ビル東館及びメゾンニューリバー」、「ＮＢＦ新川ビル西館」を合わせて「ＮＢＦ新川ビル」とします。
特記事項		①本投資法人は三井不動産住宅リース株式会社（賃借人は全てを転借人に転貸）との間でメゾンニューリバー（住宅）の賃貸面積2,005.20㎡に関する賃貸借契約を締結しています。
		②本敷地は土壌汚染対策法及び「東京都環境確保条例」の適用は受けないと考えられますが、土壌調査を行った結果、敷地の一部について自然由来と推定される原因により、砒素の溶出量が平成３年８月環境庁告示第46号による土壌環境基準を、鉛の含有量が平成14年９月20日中央環境審議会答申による土壌含有基準を上回っています。本投資法人は取得にあたり、①本敷地は現在舗装措置が施されており人体に与える影響がないこと、②将来本敷地において建物を再建築する際には、法定調査を踏まえ必要に応じ区域指定が実施され、各区域指定に応じた措置（封じ込め管理・除去・変更禁止等）を義務付けられる可能性があること等に関し、株式会社イー・アール・エスに確認済みです。
		③本物件には、点検・記録等の管理を実施すべきアスベストを含有する吹付け材の使用が確認されていますが、安定した状態であり、健康被害を及ぼす状態ではありません。今後は状況に応じて撤去又は封じ込め等を行っていく予定です。

物件の名称		ＮＢＦ ＡＬＬＩＡＮＣＥ
特定資産の種類		信託受益権
所在地（住居表示）		東京都港区南青山五丁目２番１号
土地	地積	1,673.27㎡
	用途地域	第二種住居地域、第二種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付５階建
	延床面積	6,214.73㎡（建物全体）
	所有形態	所有権100%
	建築時期	平成１年１月25日
	用途	事務所、店舗、駐車場
取得年月日		平成16年７月１日
取得価格		9,126,000,000円
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
建物管理会社		三井不動産ビルマネジメント株式会社

物件の名称		四谷メディカルビル
特定資産の種類		信託受益権
所在地（住居表示）		東京都新宿区左門町20番地
土地	地積	2,062.40㎡
	用途地域	商業地域、第一種住居地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付11階建
	延床面積	9,722.22㎡（建物全体）
	所有形態	所有権100%
	建築時期	平成16年５月20日
	用途	事務所、共同住宅、診療所、店舗、駐車場
取得年月日		平成17年８月31日
取得価格		8,800,000,000円
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
建物管理会社		三井不動産株式会社
特記事項		①本物件は、「新宿区中高層階住居専用地区内における建築物の制限に関する条例」に基づく第４種中高層階住居専用地区内に位置し、４階以上の部分の延床面積の５分の１以上を住宅等の用途にすることが義務づけられています。
		②信託受託者は本物件を三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社はこれを転借人に転貸しています。

物件の名称		渋谷ガーデンフロント
特定資産の種類		不動産
所在地（住居表示）		東京都渋谷区渋谷三丁目25番18号、26番３号
土地	地積	3,750.71㎡（敷地全体）
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権の共有持分50%
建物	構造	渋谷ガーデンフロント：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付14階建 渋谷ガーデンフロントアネックス：鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建
	延床面積	渋谷ガーデンフロント：　22,393.57㎡（建物全体） 渋谷ガーデンフロントアネックス：256.97㎡（建物全体）
	所有形態	所有権の共有持分50%
	建築時期	平成15年９月30日
	用途	渋谷ガーデンフロント：事務所、駐車場、機械室 渋谷ガーデンフロントアネックス：店舗、駐車場
取得年月日		平成16年２月２日
取得価格		8,700,000,000円
信託受託者		―
建物管理会社		三井不動産ビルマネジメント株式会社
注記		呼称は、「渋谷ガーデンフロント」及び「渋谷ガーデンフロントアネックス」を合わせて「渋谷ガーデンフロント」とします。
特記事項		共有物に関する協定書において、他の共有者に優先して譲渡の申出を行うこと、共有者の同意なく第三者に譲渡、質入、担保設定などが行えないこと、協定書締結後５年間の分割請求の禁止などが定められています。なお、この規定は、特段の申し出がない限り、期限到来時に自動的に更新されます。

物件の名称		東五反田スクエア
特定資産の種類		不動産
所在地（住居表示）		東京都品川区東五反田二丁目10番２号
土地	地積	3,788.02㎡（敷地全体）
	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権（敷地権割合約38.3%）
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付16階建
	延床面積	27,564.04㎡（建物全体）
	所有形態	所有権（区分所有）
	建築時期	平成21年４月30日
	所有階・床面積・用途等	所有階：店舗　１階　　112.47㎡（持分100%） 事務所　４階・６階～10階　6,006.82㎡（持分100%）
		所有割合：専有面積割合で約38.42%に相当
取得年月日		平成24年２月１日
取得価格		8,350,000,000円
信託受託者		―
建物管理会社		三井不動産株式会社
特記事項		①本投資法人は、本物件を三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社は転借人にこれを転貸しています。また、本物件の１階の一部及び４階から16階は各区分所有者と三井不動産株式会社の間で締結された「東五反田スクエアに関する一元運用規定」の対象である「一元運用区画」であり、一元運用区画から生じる賃貸収益、賃貸費用は、各区分所有者が一元運用権利割合に応じて収受、負担しています。
		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。

物件の名称		ＮＢＦ渋谷イースト
特定資産の種類		不動産
所在地（住居表示）		東京都渋谷区渋谷三丁目３番５号
土地	地積	1,418.21㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付８階建
	延床面積	7,615.76㎡（建物全体）
	所有形態	所有権100%
	建築時期	平成４年１月31日
	用途	事務所・駐車場
取得年月日		平成20年１月９日
取得価格		8,000,000,000円
信託受託者		―
建物管理会社		三井不動産ビルマネジメント株式会社

物件の名称		ＮＢＦ芝公園ビル
特定資産の種類		不動産
所在地（住居表示）		東京都港区芝三丁目２番18号
土地	地積	1,895.59㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付12階建
	延床面積	11,661.69㎡（建物全体）
	所有形態	所有権100%
	建築時期	平成２年８月17日
	用途	事務所、共同住宅、駐車場
取得年月日		平成16年６月11日
取得価格		6,770,000,000円
信託受託者		―
建物管理会社		株式会社日立ビルシステム
特記事項		①本物件は、「東京都港区開発事業に係る定住促進指導要綱」に基づく付置義務住宅が設置されており、建物の用途について制限されています。
		②本投資法人は、三井不動産住宅リース株式会社との間で住宅部分の賃貸面積612.08㎡及び駐車場部分（一部）に関する賃貸借契約を締結しており、賃借人である三井不動産住宅リース株式会社は転借人に転貸しています。

物件の名称		ＮＢＦ高輪ビル
特定資産の種類		信託受益権
所在地（住居表示）		東京都港区高輪一丁目３番13号
土地	地積	2,618.77㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根９階建
	延床面積	12,847.59㎡（建物全体。附属建物を含む）
	所有形態	所有権100%
	建築時期	昭和62年11月26日
	用途	事務所、駐車場、倉庫、塵芥置場、ポンプ室
取得年月日		平成13年５月23日
取得価格		6,667,200,000円
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
建物管理会社		いずみビルクリエイト株式会社
特記事項		本物件には、点検・記録等の管理を実施すべきアスベストを含有する吹付け材の使用が確認されていますが、安定した状態であり、健康被害を及ぼす状態ではありません。今後は状況に応じて撤去又は封じ込め等を行っていく予定です。

物件の名称		ＮＢＦ赤坂山王スクエア
特定資産の種類		信託受益権
所在地（住居表示）		東京都港区赤坂二丁目２番12号
土地	地積	926.63㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付８階建
	延床面積	7,427.94㎡（建物全体）
	所有形態	所有権100%
	建築時期	平成１年９月７日
	用途	事務所
取得年月日		平成17年２月24日
取得価格		6,250,000,000円
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
建物管理会社		東洋ビルメンテナンス株式会社
特記事項		本物件北東側に隣接する東京都下水道局所管の土地（2355番・2356番のうち275.14㎡）について東京都公営企業管理者下水道局長より駐車場用地として下水道用地使用許可を受けています。契約については１年更新で都度、東京都の審査の対象となります。

物件の名称		ＮＢＦ芝公園大門通りビル
特定資産の種類		信託受益権
所在地（住居表示）		東京都港区芝公園一丁目８番12号
土地	地積	836.45㎡（敷地全体）のうち733.12㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付９階建
	延床面積	5,350.75㎡（建物全体）
	所有形態	所有権（区分所有及び区分所有の共有）
	建築時期	平成３年３月29日
	所有階・床面積・用途等	事務所（１～５階、７～９階部分）　3,356.31㎡（持分１/１） 駐車場（地下１階～１階）　337.50㎡（持分28,477/33,750）
取得年月日		平成20年７月７日
取得価格		6,100,000,000円
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
建物管理会社		三井不動産ビルマネジメント株式会社
特記事項		①信託受託者は、他の区分所有者との間で、それぞれが有する建物の敷地について、相互に敷地利用権を付与しています。
		②本敷地の一部に、計画道路が計画決定されており、都市計画法第53条等に係る建築制限が適用されます。
		③本物件は、区分所有建物かつ共有建物であり、当該区分所有に係る規約及び共有に係る法令等の適用を受けます。なお、当該規約においては、区分所有権を譲渡するときは、他の区分所有者に対し、第三者に優先して譲渡を申し出るものとされています。

物件の名称		住友電設ビル
特定資産の種類		信託受益権
所在地（住居表示）		東京都港区三田三丁目12番15号
土地	地積	1,458.95㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付12階建
	延床面積	9,185.13㎡（建物全体）
	所有形態	所有権100%
	建築時期	平成３年６月27日
	用途	事務所、共同住宅、店舗、駐車場
取得年月日		平成13年５月23日
取得価格		5,365,000,000円
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
建物管理会社		ファースト・ファシリティーズ株式会社
特記事項		本物件は、「東京都港区大規模建築物等の建設計画の事前協議に関する指導要綱」に基づく付置住宅が設置されており、その用途について制限されています。

物件の名称		ＮＢＦ東銀座スクエア
特定資産の種類		信託受益権
所在地（住居表示）		東京都中央区築地一丁目13番14号
土地	地積	940.09㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付９階建
	延床面積	7,152.99㎡（建物全体）
	所有形態	所有権100%
	建築時期	平成17年２月28日
	用途	事務所、駐車場、店舗
取得年月日		平成17年３月28日
取得価格		5,200,000,000円
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
建物管理会社		三井不動産ビルマネジメント株式会社

物件の名称		ＮＢＦ小川町ビルディング
特定資産の種類		不動産
所在地（住居表示）		東京都千代田区神田小川町一丁目３番１号
土地	地積	1,114.85㎡（敷地全体）
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権（敷地権割合83.75%）
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付10階建
	延床面積	8,350.32㎡（建物全体）
	所有形態	所有権（区分所有）
	建築時期	昭和61年10月27日
	所有階・床面積・用途等	事務所（３階の一部、４～10階部分） 4,492.69㎡ （持分100%） 店舗、車庫及び物置 590.57㎡ （持分100%） 合計 5,083.26㎡
取得年月日		平成17年９月30日
取得価格		4,940,000,000円
信託受託者		―
建物管理会社		三井不動産株式会社
特記事項		①本物件は、区分所有建物であり、当該区分所有に係る規約の適用を受けます。なお、当該規約においては、区分所有権を譲渡しようとするときは、他の区分所有者に対し、他に優先して譲渡を申し出るものとされています。
		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これを転借人に転貸しています。また、本物件の２階から10階は各区分所有者と三井不動産株式会社の間で締結された「一元運用に関する覚書」の対象である「一元運用区画」であり、一元運用区画から生じる賃貸収益、賃貸費用は、各区分所有者が一元運用権利割合に応じて収受、負担しています。

物件の名称		日本橋兜町M－ＳＱＵＡＲＥ
特定資産の種類		不動産
所在地（住居表示）		東京都中央区日本橋兜町１番４号
土地	地積	808.05㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付８階建
	延床面積	5,053.97㎡（建物全体）
	所有形態	所有権100%
	建築時期	平成21年６月15日
	用途	事務所、店舗、駐車場
取得年月日		平成23年２月28日
取得価格		4,850,000,000円
信託受託者		―
建物管理会社		三井不動産ビルマネジメント株式会社

物件の名称		ＮＢＦ池袋タワー
特定資産の種類		信託受益権
所在地（住居表示）		東京都豊島区東池袋一丁目33番８号
土地	地積	994.03㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨造陸屋根13階建
	延床面積	7,981.88㎡（建物全体）
	所有形態	所有権100%
	建築時期	平成５年４月８日
	用途	事務所、駐車場
取得年月日		平成16年６月30日
取得価格		4,695,000,000円
信託受託者		株式会社りそな銀行
建物管理会社		ファースト・ファシリティーズ株式会社

物件の名称		ＮＢＦ池袋シティビル
特定資産の種類		信託受益権
所在地（住居表示）		東京都豊島区東池袋一丁目17番８号
土地	地積	857.54㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付９階建
	延床面積	6,747.21㎡（建物全体）
	所有形態	所有権100%
	建築時期	平成５年２月26日
	用途	事務所
取得年月日		平成16年５月13日
取得価格		4,428,000,000円
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
建物管理会社		東京美装興業株式会社
特記事項		本物件は、２つの信託により構成されていますが、本投資法人は、これら２つの信託受益権をいずれも取得することによって、本物件を実質的に100%所有しています。

物件の名称		龍角散ビル
特定資産の種類		不動産
所在地（住居表示）		東京都千代田区東神田二丁目５番12号
土地	地積	1,545.95㎡（敷地全体）
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権（敷地権割合約89.0%）
建物	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付９階建
	延床面積	10,073.78㎡（建物全体）
	所有形態	所有権（区分所有）
	建築時期	平成３年11月30日
	所有階・床面積・用途等	所有階：倉庫　１階　　12.04㎡（持分100%） 事務所　１階～８階　5,305.11㎡（持分100%）
		所有割合：専有面積割合で89.0%に相当
取得年月日		平成24年２月１日
取得価格		4,050,000,000円
信託受託者		―
建物管理会社		三井不動産ビルマネジメント株式会社
特記事項		本物件は、区分所有建物であり、当該区分所有に係る規約の適用を受けます。なお、当該規約においては、区分所有権を譲渡する場合の他の区分所有者の優先的な買取権などが定められています。

物件の名称		中野坂上サンブライトツイン
特定資産の種類		（ア）－ａ、ｂ及びｄ信託受益権 （ア）－ｃ及び（イ）不動産
所在地（住居表示）		（ア）中野坂上サンブライトツイン：東京都中野区本町二丁目46番１号 （イ）中野坂上サンブライトアネックス：東京都中野区本町二丁目46番４号
土地	地積	10,331.90㎡（敷地全体）
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権（敷地権割合76.2155%）
建物	構造	（ア）鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付30階建 （イ）鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付５階建
	延床面積	（ア）63,396.95㎡（建物全体） （イ） 2,463.94㎡（建物全体）
	所有形態	所有権（区分所有及び区分所有の共有）
	建築時期	平成８年９月30日
	所有階・床面積・用途等	（ア）－ａ 南ウイング16階から30階部分事務所 10,955.90㎡ （ア）－ｂ 北ウイング16階事務所 563.95㎡（うち持分74.5404%） 北ウイング17階事務所 563.95㎡ （ア）－ｃ 南ウイング地下１階の一部・１階部分店舗 1,301.03㎡ 南ウイング２階・４階から15階部分事務所 9,288.54㎡ 南ウイング３階部分診療所 716.32㎡ 北ウイング地下１階の一部店舗 445.22㎡ 北ウイング３階部分診療所 563.95㎡ 北ウイング４階から14階部分事務所 6,203.45㎡ （ア）－ｄ 北ウイング16階事務所 563.95㎡（うち持分25.4596%） （イ） 地下１階・１階の一部・２階・３階部分店舗 927.25㎡ ５階の一部事務所 100.95㎡
		所有割合：（ア）ビル１棟全体区分所有面積37,790.41㎡の約81%相当分 （イ）ビル１棟全体区分所有面積 2,044.82㎡の約50.3%相当分
取得年月日		（ア）－ａ 平成14年２月１日 （ア）－ｂ 平成14年３月26日 （ア）－ｃ 平成19年３月23日 （ア）－ｄ 平成20年３月14日 （イ） 平成19年３月23日
取得価格		（ア）－ａ 8,433,006,284円 （ア）－ｂ 546,136,262円 （ア）－ｃ 31,162,693,658円 （ア）－ｄ 156,286,803円 （イ） 452,365,255円
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
建物管理会社		サンブライトビル管理株式会社他
注記		呼称は、「中野坂上サンブライトツイン」及び「中野坂上サンブライトアネックス」を合わせて「中野坂上サンブライトツイン」とします。
特記事項		①本敷地の東、南、北側の各道路の官民境界は、中野坂上本町二丁目地区第一種市街地再開発事業施行区域として確定していますが、敷地の西側の道路の官民境界を除いて各道路の道路境界査定書は取得していません。
		②中野坂上サンブライトツイン及び中野坂上サンブライトアネックス管理組合の管理規約において、区分所有者はその所有する専有部分の一部又は全部を譲渡しようとする場合は、第三者に優先して他の区分所有者に対して譲渡を申し出るものとすると定められています。

物件の名称		ＮＢＦ豊洲キャナルフロント
特定資産の種類		信託受益権
所在地（住居表示）		東京都江東区豊洲五丁目６番52号
土地	地積	14,335.60㎡
	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨造陸屋根11階建
	延床面積	46,002.37㎡（建物全体）
	所有形態	所有権100%
	建築時期	平成16年９月７日
	用途	事務所、店舗
取得年月日		平成17年９月13日
取得価格		35,200,000,000円
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
建物管理会社		清水建設株式会社
特記事項		本敷地に関し、信託受託者は、「東京都環境確保条例」の規定に従い、「土地利用の履歴等調査届出書」を提出しており、当該届出書に対し、東京都から「調査の結果について審査したところ、本調査は東京都土壌汚染対策指針に従って実施されており、土壌汚染のおそれはないものと認められます。」旨記載された書面の交付を受けています。

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

物件の名称		ＮＢＦ上野ビル
特定資産の種類		不動産
所在地（住居表示）		東京都台東区東上野四丁目24番11号
土地	地積	2,405.22㎡（敷地全体）
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権（敷地権割合約78.06%）
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付13階建
	延床面積	15,467.77㎡（建物全体）
	所有形態	所有権（区分所有）
	建築時期	平成22年１月５日
	所有階・床面積・用途等	所有階：事務所（地下１階～１階、４～13階）　10,339.37㎡　（持分100%）
		所有割合：専有面積割合で約78.06%に相当
取得年月日		平成23年１月31日
取得価格		10,400,000,000円
信託受託者		―
建物管理会社		清水建設株式会社
特記事項		本物件は、区分所有建物であり、当該区分所有に係る規約の適用を受けます。なお、規約においては、区分所有権を譲渡する場合の他の区分所有者の優先的な買取権などが定められています。

物件の名称		調布サウスゲートビル
特定資産の種類		不動産
所在地（住居表示）		東京都調布市小島町二丁目48番地26
土地	地積	3,400.82㎡（敷地全体）
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権（敷地権割合約80.73%）
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下１階付11階建
	延床面積	22,788.71㎡（建物全体）
	所有形態	所有権（区分所有）
	建築時期	平成19年10月26日
	所有階・床面積・用途等	所有階： 事務所・休憩室・倉庫（３階～11階）　13,684.05㎡　（持分100%）
		所有割合：専有面積割合で約84.39%に相当
取得年月日		平成23年４月15日
取得価格		9,320,000,000円
信託受託者		―
建物管理会社		株式会社シミズ・ビルライフケア
特記事項		①本物件は、区分所有建物であり、当該区分所有に係る規約の適用を受けます。
		②本投資法人が賃貸借契約期間中、本物件を売却する場合には、まず賃借人に対して、売却を申し入れ、賃借人の購入の意思を確認する必要があります。

物件の名称		新川崎三井ビルディング
特定資産の種類		不動産
所在地（住居表示）		神奈川県川崎市幸区鹿島田一丁目１番２号
土地	地積	19,478.07㎡（敷地全体）
	用途地域	商業地域
	所有形態	（ア）所有権の共有持分35% （イ）所有権の共有持分15%
建物	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付32階建
	延床面積	138,485.98㎡（建物全体）
	所有形態	（ア）所有権の共有持分35% （イ）所有権の共有持分15%
	建築時期	平成１年５月22日
	用途	事務所、店舗、駐車場
取得年月日		（ア）平成18年３月31日 （イ）平成24年３月30日
取得価格		（ア）20,300,000,000円 （イ）　5,520,000,000円
信託受託者		―
建物管理会社		三井不動産株式会社
特記事項		①共有物に関する協定書において、他の共有者に優先して譲渡の申出を行うこと、共有者の同意なく第三者に譲渡、質入、担保設定等が行えないこと、分割請求の禁止などが定められています。
		②本敷地の土壌汚染の可能性については、現状の管理運営、使用を行う限りにおいて、人の健康などに被害の恐れがないことを株式会社イー・アール・エスに確認しています。
		③本投資法人は、本物件を三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社はこれを転借人に転貸しています。
		④本物件には、点検・記録等の管理を実施すべきアスベストを含有する吹付け材の使用が確認されていますが、安定した状態であり、健康被害を及ぼす状態ではありません。今後は状況に応じて撤去又は封じ込め等を行っていく予定です。

物件の名称		横浜ＳＴビル
特定資産の種類		信託受益権
所在地（住居表示）		神奈川県横浜市西区北幸一丁目11番15号
土地	地積	6,348.45㎡（敷地全体）
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権の共有持分75%
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付18階建
	延床面積	42,568.77㎡（建物全体）
	所有形態	所有権の共有持分75%
	建築時期	昭和62年10月31日
	用途	事務所、店舗、駐車場
取得年月日		平成13年５月23日
取得価格		13,529,300,000円
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
建物管理会社		東京美装興業株式会社
特記事項		①本物件の敷地及び建物に対する信託受託者の共有持分割合はいずれも75%です。本物件の建物のうち、他の共有者の共有持分部分は、他の共有者から信託受託者に賃貸され、信託受託者は、テナントに対し、信託受託者の共有持分部分とともに、一括して一棟の建物を賃貸しています。
		②本物件は、共有物であり、当該共有に係る協定書の適用を受けます。なお、当該協定書においては、他共有者に優先して譲渡の申出を行うこと、共有者の同意なく第三者に譲渡、質入、担保設定などが行えないこと、協定書締結後５年間の分割請求の禁止等が定められています。なお、この規定は、特段の申し出がない限り、期限到来時に自動的に更新されます。
		③本物件には、点検・記録等の管理を実施すべきアスベストを含有する吹付け材の使用が確認されていますが、安定した状態であり、健康被害を及ぼす状態ではありません。今後は状況に応じて撤去又は封じ込め等を行っていく予定です。

物件の名称		パレール三井ビルディング
特定資産の種類		不動産
所在地（住居表示）		神奈川県川崎市川崎区東田町８番地
土地	地積	5,673.25㎡（敷地全体。業務行政棟、住宅棟、店舗棟、駐車場棟を含む。）
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権（敷地権割合51.8299%の準共有持分97.5%）
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下１階付22階建
	延床面積	50,934.97㎡（建物全体）
	所有形態	所有権（区分所有の共有）
	建築時期	平成２年10月16日
	所有階・床面積・用途等	事務所、機械室 （１階、７～20階、22階の一部）　16,310.43㎡　（持分97.5%）
取得年月日		平成18年４月24日
取得価格		3,800,000,000円
信託受託者		―
建物管理会社		三井不動産株式会社
特記事項		①本物件は区分所有建物かつ共有建物であり、当該区分所有に係る規約等の適用を受け、当該規約においては、専有部分と敷地部分の分離処分の禁止などが定められています。また、他の共有者との間で締結している共有に関する覚書においては、共有持分を譲渡する場合の他の共有者の優先交渉権又は優先買取権、共有に係る分割請求の禁止などが定められています。
		②本敷地のうち、官民の境界の一部につき境界確認が行われておらず、確認の手続中です。
		③本投資法人は、本物件を三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社はこれを転借人に転貸しています。

物件の名称		ＮＢＦ厚木ビル
特定資産の種類		不動産
所在地（住居表示）		神奈川県厚木市中町二丁目８番13号
土地	地積	1,230.38㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺９階建
	延床面積	6,717.71㎡（建物全体）
	所有形態	所有権100%
	建築時期	平成３年６月10日
	用途	事務所、店舗、車庫
取得年月日		平成16年５月20日
取得価格		2,300,000,000円
信託受託者		―
建物管理会社		ファースト・ファシリティーズ横浜株式会社

物件の名称		つくば三井ビルディング
特定資産の種類		信託受益権
所在地（住居表示）		茨城県つくば市竹園一丁目６番１号
土地	地積	6,280.82㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨造陸屋根地下２階付19階建
	延床面積	26,266.10㎡（建物全体。附属建物を含む。）
	所有形態	所有権100%
	建築時期	平成２年３月14日
	用途	事務所、店舗、駐車場
取得年月日		（ア）平成13年５月23日（持分75%相当） （イ）平成15年３月28日（持分25%相当）
取得価格		（ア） 6,865,500,000円 （イ） 2,010,000,000円
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
建物管理会社		東京美装興業株式会社

物件の名称		ＮＢＦ宇都宮ビル
特定資産の種類		不動産
所在地（住居表示）		栃木県宇都宮市東宿郷三丁目１番７号
土地	地積	2,074.16㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨造陸屋根８階建
	延床面積	8,775.07㎡（建物全体。附属建物を含む。）
	所有形態	所有権100%
	建築時期	平成８年６月５日
	用途	事務所、駐車場
取得年月日		平成17年３月29日
取得価格		2,435,000,000円
信託受託者		―
建物管理会社		株式会社シミズ・ビルライフケア

物件の名称		シーノ大宮ノースウィング
特定資産の種類		不動産
所在地（地番）		埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目10番16
土地	地積	業務棟：3,083.98㎡（敷地全体） 管理棟：2,366.04㎡（敷地全体）
	用途地域	商業地域
	所有形態	業務棟：所有権100%　（うち、（イ）所有権の共有持分35.65148%） 管理棟：所有権の共有持分34.81816%　（うち、（イ）所有権の共有持分12.41319%）
建物	構造	業務棟：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付20階建 管理棟：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階建
	延床面積	業務棟：30,227.21㎡（建物全体） 管理棟：　385.79㎡（建物全体）
	所有形態	業務棟：所有権100% 管理棟：所有権の共有持分34.81816%
	建築時期	平成16年２月20日
	所有階・床面積・用途等	業務棟：事務所、会議室 （ア）９～20階の区分所有権13,047.58㎡ （イ）１～８階の区分所有権 7,353.54㎡ 管理棟：管理室 （ア）地下１階・地下２階の所有権の共有持分22.40497% （イ）地下１階・地下２階の所有権の共有持分12.41319%
取得年月日		（ア）平成16年10月１日 （イ）平成16年11月１日
取得価格		（ア）11,236,345,000円 （イ）　5,580,000,000円
信託受託者		―
建物管理会社		大成有楽不動産株式会社
注記		本物件の呼称は、「シーノ大宮ノースウィング（業務棟）」及び「シーノ大宮アトリウム（管理棟）」を合わせて「シーノ大宮ノースウィング」とします。
特記事項		①本物件は、土地区画整理事業の換地処分に基づき境界を確定しているため、官民境界の一部につき境界同意が存在していません。
		②本物件のシーノ大宮アトリウム（管理棟）は、シーノ大宮ノースウィング（業務棟）を含む４棟で構成される団地に関するいわゆる団地共用部分であり、シーノ大宮アトリウム（管理棟）の共有持分をシーノ大宮ノースウィング（業務棟）から分離して処分することはできません。
		③本物件のシーノ大宮アトリウム（管理棟）に係る管理規約において、シーノ大宮ノースウィング（業務棟）の土地と建物を分離して処分することができないことが定められています。

物件の名称		ＮＢＦ浦和ビル
特定資産の種類		不動産
所在地（住居表示）		埼玉県さいたま市浦和区東高砂町２番５号
土地	地積	1,005.16㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付８階建
	延床面積	5,090.72㎡（建物全体）
	所有形態	所有権100%
	建築時期	平成２年６月20日
	用途	事務所、駐車場、銀行、物置、倉庫、休憩室
取得年月日		平成17年９月30日
取得価格		2,000,000,000円
信託受託者		―
建物管理会社		東京美装興業株式会社
特記事項		都市計画道路及び鉄道高架化用地収用の結果、本物件に係る建物は容積率超過の既存不適格建物となっています。このため、将来、増改築等を行う際には、現在の建物と同一規模の建物が建築できない可能性があります。

物件の名称		ＮＢＦ新浦安タワー
特定資産の種類		不動産
所在地（住居表示）		千葉県浦安市入船一丁目５番２号
土地	地積	15,875.86㎡（敷地全体。業務棟、商業棟、駐車場棟を含む。）
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権（敷地権割合約65.6566%）
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付20階建
	延床面積	76,767.24㎡（建物全体。業務棟、商業棟、駐車場棟を含む。） 業務棟：38,421.81㎡（建物全体）
	所有形態	業務棟：所有権（区分所有）100%
	建築時期	平成２年10月17日 平成12年10月31日増築
	用途	業務棟：事務所
取得年月日		平成20年３月27日
取得価格		15,700,000,000円
信託受託者		―
建物管理会社		ファースト・ファシリティーズ株式会社
特記事項		本物件は、区分所有建物であり、当該区分所有に係る規約等の適用を受けます。なお、規約においては、区分所有権を譲渡する場合の他の区分所有者の優先的な買取権などが定められています。

物件の名称		ＮＢＦ松戸ビル
特定資産の種類		不動産
所在地（住居表示）		千葉県松戸市本町18番４号
土地	地積	1,064.25㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根８階建
	延床面積	6,386.17㎡（建物全体）
	所有形態	所有権100%
	建築時期	平成４年８月６日
	用途	事務所
取得年月日		平成13年５月31日
取得価格		2,455,000,000円
信託受託者		―
建物管理会社		三井不動産ビルマネジメント株式会社

物件の名称		札幌エルプラザ
特定資産の種類		不動産
所在地（住居表示）		北海道札幌市北区北八条西三丁目28番
土地	地積	4,937.44㎡（うち、（イ）177.75㎡（特記事項②記載の敷地））
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権（敷地権割合30.6603%）
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付13階建
	延床面積	（ア）（ウ）（エ）（オ）32,601.54㎡（建物全体）
	所有形態	所有権（区分所有）
	建築時期	平成15年３月７日
	所有階・床面積・用途等	（ア）地下１階・１階・６階及び９階の各一部、７階、８階、12階及び13階　8,127.54㎡　（事務所・店舗） （ウ）６階の一部　135.40㎡　（事務所） （エ）９階の一部　437.25㎡　（事務所） （オ）10階の全部、９階の一部　2,246.43㎡　（事務所）
取得年月日		（ア）平成15年11月５日 （イ）平成16年３月５日 （ウ）平成16年11月30日 （エ）平成16年11月30日 （オ）平成17年10月５日
取得価格		（ア）　3,195,000,000円 （イ）　0円 （ウ）　59,239,496円 （エ）　180,166,018円 （オ）　970,000,000円
信託受託者		―
建物管理会社		大成有楽不動産株式会社他
特記事項		①本物件は、区分所有建物であり、当該区分所有に係る規約の適用を受けます。なお、当該規約においては、区分所有権を譲渡する場合の他の区分所有者の優先的な買取権などが定められています。
		②隣接する北８西３東地区第一種市街地再開発事業の施行により本物件敷地と隣接する当該事業地の間にある中通りが廃道され、これにより、本物件の(a)車両出入口の確保及び(b)建築基準法による隣地斜線の抵触解消を目的として、本投資法人を含む札幌エルプラザ（共有）所有者は北８西３東地区市街地再開発組合から（イ）土地を無償で譲受けました。

物件の名称		ＮＢＦ札幌南二条ビル
特定資産の種類		信託受益権
所在地（住居表示）		北海道札幌市中央区南二条西二丁目18番１号
土地	地積	970.42㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付９階建
	延床面積	8,149.78㎡（建物全体）
	所有形態	所有権100%
	建築時期	平成２年11月26日
	用途	事務所、店舗、駐車場、診療所
取得年月日		平成13年５月23日
取得価格		1,870,300,000円
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
建物管理会社		東京美装北海道株式会社

物件の名称		ＮＢＦ仙台本町ビル
特定資産の種類		信託受益権
所在地（住居表示）		宮城県仙台市青葉区本町二丁目16番10号
土地	地積	1,658.99㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付14階建
	延床面積	10,585.42㎡（建物全体）
	所有形態	所有権100%
	建築時期	昭和62年６月５日
	用途	事務所
取得年月日		平成13年５月23日
取得価格		3,566,000,000円
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
建物管理会社		東京美装興業株式会社

物件の名称		ＮＢＦユニックスビル
特定資産の種類		信託受益権
所在地（住居表示）		福島県福島市栄町６番６号
土地	地積	3,112.75㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付11階建
	延床面積	23,420.12㎡（建物全体）
	所有形態	所有権100%
	建築時期	平成６年９月30日
	用途	事務所、店舗、駐車場
取得年月日		平成13年５月23日
取得価格		4,028,900,000円
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
建物管理会社		日東カストディアル・サービス株式会社

物件の名称		ＮＢＦ新潟テレコムビル
特定資産の種類		信託受益権
所在地（住居表示）		新潟県新潟市中央区万代四丁目４番27号
土地	地積	2,385.83㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	延床面積	14,146.71㎡（建物全体）
	所有形態	所有権100%
	建築時期	平成１年５月11日
	用途	店舗・事務所
取得年月日		平成13年５月23日
取得価格		3,957,500,000円
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
建物管理会社		新潟放送興業株式会社
特記事項		本敷地の一部（地番2449番６）に横断歩道橋階段施設のための地上権（登記済）が設定されています。

物件の名称		ＮＢＦ名古屋広小路ビル
特定資産の種類		不動産
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市中区栄二丁目３番６号
土地	地積	1,683.76㎡ （うち、（イ）431.30㎡）
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付９階建
	延床面積	14,589.78㎡ （うち、（イ）3,388.10㎡）
	所有形態	所有権100%
	建築時期	平成12年10月25日 平成20年３月17日増築
	用途	事務所・店舗・駐車場
取得年月日		（ア）平成16年３月30日 （イ）平成20年３月17日
取得価格		（ア）5,406,000,000円 （イ）1,826,000,000円
信託受託者		―
建物管理会社		大成株式会社

物件の名称		アクア堂島ＮＢＦタワー
特定資産の種類		信託受益権
所在地（住居表示）		大阪府大阪市北区堂島浜一丁目４番16号
土地	地積	3,531.37㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付19階建
	延床面積	35,912.97㎡（建物全体）
	所有形態	所有権100%
	建築時期	平成５年４月21日（建物東側） 平成７年11月１日（建物西側） 平成８年12月２日（駐車場）
	用途	事務所、店舗、駐車場
取得年月日		平成16年９月30日
取得価格		17,810,000,000円
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
建物管理会社		ファースト・ファシリティーズ・ウエスト株式会社

物件の名称		信濃橋三井ビルディング
特定資産の種類		不動産
所在地（住居表示）		大阪府大阪市西区靭本町一丁目11番７号
土地	地積	4,298.26㎡（敷地全体）
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権の共有持分99%
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付12階建
	延床面積	36,301.54㎡（建物全体）
	所有形態	所有権の共有持分99%
	建築時期	昭和57年９月29日
	用途	事務所、車庫
取得年月日		平成18年４月24日
取得価格		14,400,000,000円
信託受託者		―
建物管理会社		三井不動産株式会社
特記事項		①本物件は、共有建物であり、当該共有に係る協定書の適用を受けます。なお、当該協定書においては、他の共有者に優先して譲渡の申出を行うこと、共有者の同意なく第三者に譲渡、質入、担保設定などが行えないこと、協定書締結後５年間の分割請求の禁止などが定められています。なお、この規定は、特段の申し出がない限り、期限到来時に自動的に更新されます。
		②本物件は、平成13年に耐震診断を実施し、「耐震性は確保されている」旨の報告を受けています。さらに、平成17年12月26日に財団法人日本建築総合試験所から、「当該耐震診断は妥当であると判断する」旨の評定を受けています。
		③本投資法人は、本物件を三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社はこれを転借人に転貸しています。
		④本物件には、点検・記録等の管理を実施すべきアスベストを含有する吹付け材の使用が確認されていますが、安定した状態で、健康被害を及ぼす状態ではありません。今後は状況に応じて撤去又は封じ込め等を行っていく予定です。

物件の名称		サンマリオンＮＢＦタワー
特定資産の種類		信託受益権
所在地（住居表示）		大阪府大阪市中央区南本町二丁目６番12号
土地	地積	2,150.36㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付22階建
	延床面積	23,755.80㎡（建物全体）
	所有形態	所有権100%
	建築時期	平成８年１月30日
	用途	事務所、車庫
取得年月日		平成14年３月12日
取得価格		10,500,000,000円
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
建物管理会社		ファースト・ファシリティーズ・ウエスト株式会社

物件の名称		堺筋本町センタービル
特定資産の種類		不動産
所在地（住居表示）		大阪府大阪市中央区本町二丁目１番６号
土地	地積	3,645.74㎡（敷地全体）の内1,696.53㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付16階建
	延床面積	32,989.71㎡（建物全体）
	所有形態	所有権（区分所有及び区分所有の共有）
	建築時期	平成３年５月22日
	所有階・床面積・用途等	事務所部分　２階から15階部分　19,485.51㎡　（持分 55.39%） 事務所部分　16階部分　531.65㎡　（持分100.00%）
取得年月日		平成17年３月25日
取得価格		6,500,000,000円
信託受託者		―
建物管理会社		株式会社エス・ジェイ・プロパティー・マネージメント
特記事項		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法令などの適用を受けます。また、売主及び区分所有の他の共有者かつ区分所有者（以下、本特記事項において「本共有者」といいます。）との間の承継確認書においては、持分を譲渡する場合には本共有者に優先的に譲渡を申し出ること、５年間の分割請求の禁止などが定められています。なお、この規定は、特段の申し出がない限り、期限到来時に自動的に更新されます。
		②本投資法人は、敷地の他の所有者（本共有者と同一法人です。）との間で、それぞれが有する建物の敷地について、相互に敷地利用権を付与しています。

物件の名称		ＮＢＦ堺東ビル
特定資産の種類		信託受益権
所在地（住居表示）		大阪府堺市堺区北瓦町一丁３番17号
土地	地積	1,978.53㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根８階建
	延床面積	7,294.35㎡（建物全体）
	所有形態	所有権100%
	建築時期	平成３年６月20日
	用途	事務所・車庫
取得年月日		平成13年５月23日
取得価格		2,227,200,000円
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
建物管理会社		ファースト・ファシリティーズ・ウエスト株式会社

物件の名称		アクア堂島東館
特定資産の種類		信託受益権
所在地（住居表示）		大阪府大阪市北区堂島浜一丁目４番４号
土地	地積	3,542.00㎡（敷地全体）の内753.71㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付19階建
	延床面積	24,726.19㎡（建物全体。アクア堂島東館及びフォンターナを含む。）
	所有形態	所有権（区分所有の共有）
	建築時期	平成５年４月21日
	所有階・床面積・用途等	（ア）アクア堂島東館（事務所棟）１階から15階部分事務所 9,302.39㎡ （内共有持分29,874/100,000） （イ）フォンターナ（商業棟）１階から２階部分店舗 729.20㎡ （内共有持分23,654/100,000） （ウ）フォンターナ（商業棟）３階から４階部分店舗 880.36㎡ （内共有持分23,654/100,000） （エ）駐車場・倉庫 地下１階から地下２階部分 4,257.08㎡ （内共有持分23,654/100,000）
取得年月日		平成16年６月30日
取得価格		1,914,000,000円
信託受託者		株式会社りそな銀行
建物管理会社		商船三井興産株式会社
注記		呼称は、「アクア堂島東館」及び「フォンターナ」を合わせて「アクア堂島東館」とします。
特記事項		①区分所有規約に定める、区分所有に関するアクア堂島東館・フォンターナ全体共用部分に対する本投資法人の共有持分は、23.654%です。また、信託受託者は、他の区分所有者との間で、それぞれが有する建物の敷地について、相互に賃借権（敷地利用権）を付与しています。
		②本物件の建築に関する共同事業者間で締結された平成２年12月12日付（仮称）渡辺橋共同ビル計画実施契約において、敷地と建物とを分割しての譲渡の禁止、共有物分割請求の禁止、敷地及び建物の譲渡にあたっての他の共同事業者の優先買取権などが規定されています。

物件の名称		ＮＢＦ四条烏丸ビル
特定資産の種類		信託受益権
所在地（住居表示）		京都府京都市下京区綾小路通烏丸西入童侍者町167番
土地	地積	761.21㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付９階建
	延床面積	5,792.21㎡（建物全体）
	所有形態	所有権100%
	建築時期	平成３年９月６日
	用途	事務所・駐車場
取得年月日		平成13年５月23日
取得価格		1,627,000,000円
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
建物管理会社		ファースト・ファシリティーズ・ウエスト株式会社

物件の名称		ＮＢＦ広島立町ビル
特定資産の種類		不動産
所在地（住居表示）		広島県広島市中区立町２番27号
土地	地積	1,013.35㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付12階建
	延床面積	8,656.97㎡（建物全体）
	所有形態	所有権100%
	建築時期	平成３年11月12日
	用途	事務所、店舗、駐車場
取得年月日		平成15年９月30日
取得価格		2,930,000,000円
信託受託者		―
建物管理会社		株式会社アサヒファシリティズ

物件の名称		広島袋町ビルディング
特定資産の種類		不動産
所在地（住居表示）		広島県広島市中区袋町５番25号
土地	地積	2,039.20㎡（敷地全体）
	用途地域	商業地域
	所有形態	（ア）所有権（敷地権割合10%） （イ）所有権（敷地権割合20%）
建物	構造	鉄骨造陸屋根14階建
	延床面積	16,411.08㎡（建物全体）
	所有形態	所有権（区分所有の共有）
	建築時期	平成14年１月30日
	所有階・床面積・用途等	（ア）事務所（３階から13階）　10,055.53㎡　（持分238万/1,904万） （イ）事務所（３階から13階）　10,055.53㎡　（持分476万/1,904万）
取得年月日		（ア）平成15年11月７日 （イ）平成24年４月13日
取得価格		（ア）　835,000,000円 （イ）1,380,000,000円
信託受託者		―
建物管理会社		合同産業株式会社
特記事項		本物件は、区分所有建物かつ共有建物であり、当該区分所有及び共有に係る規約の適用を受けます。なお、当該規約においては、区分所有権又は共有持分を譲渡する場合の他の区分所有者又は他の共有者の優先的な買取権、共有に係る分割請求の禁止などが定められています。

物件の名称		ＮＢＦ松山日銀前ビル
特定資産の種類		不動産
所在地（地番）		愛媛県松山市三番町四丁目９番６
土地	地積	1,136.19㎡（敷地全体）
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権100%
建物	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付12階建
	延床面積	9,266.82㎡（建物全体）
	所有形態	所有権100%
	建築時期	平成21年３月11日
	用途	事務所、店舗、駐車場
取得年月日		平成24年３月30日
取得価格		3,310,000,000円
信託受託者		―
建物管理会社		株式会社住宅情報館
特記事項		本投資法人が、本物件を第三者に売却する場合には、まず売主に対して通知することとなっています。

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

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

次へ

B．エンジニアリングレポートにおける数値の抜粋

本件不動産に関しては、それぞれ下記の日付でエンジニアリングレポートが作成されています（本投資法人による取得以前の報告書も含みます。）。そのうち長期修繕の費用見積合計及び地震リスクの分析における予想最大損失率（ＰＭＬ）は以下のとおりです。なお、本書提出日現在、本件不動産については地震保険、地震家賃保険は付保していません。

物件名称	報告書日付	長期修繕の費用見積合計（千円）（注２）	地震リスク分析における予想最大損失率（ＰＭＬ）（％）（注３）
ＮＢＦ日比谷ビル	平成22年２月15日	2,960,567	1.6
西新宿三井ビルディング	平成23年11月11日	2,157,348	1.8
ゲートシティ大崎	平成22年11月30日	8,397,224	1.5
三菱重工ビル	平成22年12月20日	634,310	1.7
芝ＮＢＦタワー	平成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
ＮＢＦ日本橋室町センタービル	平成23年３月24日	1,062,068	4.8
中目黒ＧＴタワー	平成24年４月26日	2,011,865	1.2
三井生命御茶ノ水ビル	平成21年４月17日	62,438	5.8
ＮＢＦ銀座通りビル	平成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５）	平成24年２月15日	1,675,481	3.5
ＮＢＦ ＡＬＬＩＡＮＣＥ	平成21年５月１日	305,764	7.3
四谷メディカルビル	平成22年２月25日	146,515	5.6
渋谷ガーデンフロント（注５）	平成20年５月19日	250,990	3.4
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	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５）	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

物件名称	報告書日付	長期修繕の費用見積合計（千円）（注２）	地震リスク分析における予想最大損失率（ＰＭＬ）（%）（注３）
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５）	平成22年３月１日	1,442,701	2.8
ＮＢＦ厚木ビル	平成20年６月25日	239,559	16.9
つくば三井ビルディング	平成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５）	平成22年４月５日	472,805	1.8
ＮＢＦ浦和ビル	平成22年２月10日	361,031	10.2
ＮＢＦ新浦安タワー（注５）	平成20年２月13日	2,059,938	2.6
ＮＢＦ松戸ビル	平成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
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５）	平成20年７月25日	788,206	3.4
ＮＢＦ四条烏丸ビル	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４）	1.6

（注）１．上表の「長期修繕の費用見積合計」数値は、株式会社イー・アール・エス作成の建物状況調査報告書によるものです。「地震リスク分析における予想最大損失率（ＰＭＬ）」の数値については、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社に調査を依頼しています。

２．上表の「長期修繕の費用見積合計」は、上表の報告書日付から将来12年間の総修繕費です。

３．上表の「ＰＭＬ」（Probable Maximum Loss）は、通常「予想最大損失率」として訳されています。統一された厳密な定義はありませんが、建築物に関する地震ＰＭＬは、想定される最大規模の地震が発生した場合にどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率として示したものです。
ただし、一般に、ＰＭＬは建物（構造部材、非構造部材、建築設備）のみの被害率を表し、生産設備機器等、家具、什器等の被害や、火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的な被害は含まれていません。

４．「地震リスク分析における予想最大損失率」の合計欄の「ポートフォリオＰＭＬ」は、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社作成の平成25年１月10日付「地震リスク評価　（ポートフォリオ）報告書」による、68物件のポートフォリオにおいて生じる最大規模の損失額（475年に一度、その損失額を超える程度）の、再調達価格に対する比率で示しています。

５．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。

C．運用資産への資本的支出

（a）資本的支出の予定について

本件不動産において、平成24年12月31日現在計画している改修工事等に伴う資本的支出のうち主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には会計上、費用処理される部分が含まれています。

また、今後とも定常的に支出される建築・設備関係の修繕工事に加えて、テナント満足度調査や近隣競合ビルのスペック調査等の結果を踏まえて、マーケットの中での競争力の維持向上、テナント満足度の維持向上を目的とした改修工事を実施します。

不動産等の名称 （所在）	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
新宿三井ビルディング二号館 (東京都新宿区)	エレベーター改修工事	自 平成25年７月 至 平成25年12月	269	－	－
ＮＢＦ新川ビル (東京都中央区)	空調設備改修工事＜西館＞	自 平成25年７月 至 平成25年12月	195	－	－
ＮＢＦ新川ビル (東京都中央区)	発電設備改修工事＜西館＞	自 平成25年７月 至 平成25年12月	194	－	－
ＮＢＦ新川ビル (東京都中央区)	発電設備改修工事＜東館＞	自 平成25年７月 至 平成25年12月	188	－	－
ＮＢＦ新川ビル (東京都中央区)	空調設備改修工事＜東館＞	自 平成25年７月 至 平成25年12月	185	－	－
龍角散ビル (東京都千代田区)	空調設備改修工事	自 平成25年９月 至 平成25年11月	171	－	－
ＮＢＦ新川ビル (東京都中央区)	空調設備改修工事＜東館＞	自 平成25年１月 至 平成25年６月	139	－	－
アクア堂島ＮＢＦタワー (大阪府大阪市)	空調設備改修工事	自 平成25年１月 至 平成25年４月	125	－	－
ＧＳＫビル (東京都渋谷区)	空調設備改修工事	自 平成25年１月 至 平成25年６月	116	－	－
ＧＳＫビル (東京都渋谷区)	空調設備改修工事	自 平成25年７月 至 平成25年12月	116	－	－
ＧＳＫビル (東京都渋谷区)	冷温水発生機改修工事	自 平成25年10月 至 平成25年11月	112	－	－
ＮＢＦ新浦安タワー (千葉県浦安市)	エレベーター改修工事	自 平成25年１月 至 平成25年６月	109	－	－
つくば三井ビルディング (茨城県つくば市)	自動火災報知設備改修工事	自 平成25年８月 至 平成25年10月	92	－	－
ＮＢＦ松戸ビル (千葉県松戸市)	空調設備改修工事	自 平成25年９月 至 平成25年11月	86	－	－
渋谷ガーデンフロント (東京都渋谷区)	空調設備改修工事	自 平成25年９月 至 平成25年11月	83	－	－
龍角散ビル (東京都千代田区)	空調設備改修工事	自 平成25年３月 至 平成25年５月	69	－	－
住友電設ビル (東京都港区)	トイレ改修工事	自 平成25年８月 至 平成25年11月	63	－	－
ＮＢＦ堺東ビル (大阪府堺市)	空調設備改修工事	自 平成25年３月 至 平成25年６月	58	－	－
ＮＢＦ堺東ビル (大阪府堺市)	空調設備改修工事	自 平成25年９月 至 平成25年12月	54	－	－

不動産等の名称 （所在）	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
パレール三井ビルディング (神奈川県川崎市)	空調設備改修工事	自 平成25年９月 至 平成25年９月	52	－	－
ＮＢＦ宇都宮ビル (栃木県宇都宮市)	外壁改修工事	自 平成25年７月 至 平成25年８月	43	－	－
ＮＢＦ札幌南二条ビル (北海道札幌市)	トイレ改修工事	自 平成25年10月 至 平成25年12月	34	－	－
ＮＢＦ堺東ビル (大阪府堺市)	外壁改修工事	自 平成25年３月 至 平成25年５月	25	－	－
ＮＢＦ厚木ビル (神奈川県厚木市)	入退館管理設備改修工事	自 平成25年２月 至 平成25年５月	23	－	－
ＮＢＦ四条烏丸ビル (京都府京都市)	全熱交換器改修工事	自 平成25年４月 至 平成25年５月	17	－	－

（b）期中に行った資本的支出について

本件不動産において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は2,268百万円であり、当期に費用処理された修繕費1,045百万円と併せ、3,314百万円の工事を実施しています。

当期の主な工事は、以下のとおりです。

不動産等の名称 （所在）	目的	期間	支出金額 （百万円）
龍角散ビル (東京都千代田区)	空調設備改修工事、屋上設備基礎設置工事、電気設備高調波対策工事等	自 平成24年７月 至 平成24年12月	205
中野坂上サンブライトツイン (東京都中野区)	自動制御改修工事、低圧気中遮断器改修工事、給湯器改修工事等		188
新宿三井ビルディング二号館 (東京都新宿区)	空調設備改修工事、トイレ改修工事、給排気ファン改修工事等		178
アクア堂島ＮＢＦタワー (大阪府大阪市)	空調設備改修工事、エレベーター地震対策工事、監視カメラ設置工事等		151
住友電設ビル (東京都港区)	空調設備改修工事、防災盤改修工事、衛生ポンプ室内足場整備工事等		140
ＮＢＦ日比谷ビル (東京都千代田区)	排煙機改修工事、トイレ照明器具改修工事、冷却塔改修工事等		133
ＮＢＦ高輪ビル (東京都港区)	空調設備改修工事、共用部出入口改修工事、給水設備改修工事等		125
新川崎三井ビルディング (神奈川県川崎市)	熱源設備改修工事、トイレ改修工事、電気温水器改修工事等		121
ＮＢＦ新浦安タワー (千葉県浦安市)	自動火災報知設備改修工事、貯水槽改修工事、手摺設備改修工事等		119
ＮＢＦユニックスビル (福島県福島市)	空調設備改修工事、電力メーター設備改修工事、植栽設備工事等		33
その他のビル	資産保全工事及びテナント満足度の維持向上を目的とした改修工事等		871
合計			2,268

（ｃ）長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件ごとに策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を以下のとおり積み立てています。

計算期間	第14期 （百万円）	第15期 （百万円）	第16期 （百万円）	第17期 （百万円）	第18期 （百万円）
当期首積立金残高	537	948	856	1,558	1,272
当期積立額	2,717	2,463	2,876	1,714	2,751
当期積立金取崩額	2,306	2,555	2,174	2,000	2,625
次期繰越額	948	856	1,558	1,272	1,398

計算期間	第19期 （百万円）	第20期 （百万円）	第21期 （百万円）	第22期 （百万円）	第23期 （百万円）
当期首積立金残高	1,398	1,182	2,755	1,630	1,176
当期積立額	1,690	4,414	1,817	2,884	2,906
当期積立金取崩額	1,905	2,840	2,942	3,337	2,373
次期繰越額	1,182	2,755	1,630	1,176	1,709

（注）１．他の共有者と合同で積み立てている積立金については、当該他の共有者の持分相当額を除いた本投資法人の持分相当額のみを記載しています。

２．上記に記載した積立金とは別に、区分所有ビル等の管理規約等に基づく修繕積立金として、平成24年12月31日現在4,983百万円を積み立てています。

D．テナント等の概要

平成24年12月31日現在の本件不動産に関する賃貸状況の概要は次のとおりです。

地域区分	物件名称	第23期総賃貸収入（百万円）	総賃貸可能面積（㎡）	総賃貸面積（㎡）	稼働率（%）		延べテナント数	
東京都心部	ＮＢＦ日比谷ビル	1,300	27,576	25,960	94.1		90	
	西新宿三井ビルディング	1,121	33,105	33,105	100.0	(96.9)	1	(31)
	ゲートシティ大崎	1,176	29,924	29,924	100.0	(98.8)	1	(74)
	三菱重工ビル	-	35,641	35,641	100.0		12	
	芝ＮＢＦタワー	1,011	24,728	24,562	99.3		31	
	ＮＢＦプラチナタワー	1,555	33,503	33,503	100.0		6	
	ＮＢＦ南青山ビル	371	9,631	7,586	78.8		7	
	ＮＢＦコモディオ汐留	916	20,538	20,538	100.0		11	
	虎ノ門琴平タワー	941	16,848	16,848	100.0	(91.1)	1	(22)
	ＮＢＦ日本橋室町センタービル	830	16,308	16,308	100.0		14	
	中目黒ＧＴタワー	819	21,423	21,423	100.0	(100.0)	1	(19)
	三井生命御茶ノ水ビル	-	6,627	6,627	100.0		1	
	ＮＢＦ銀座通りビル	-	3,440	3,440	100.0		1	
	新宿三井ビルディング二号館	560	14,874	14,567	97.9		48	
	ＧＳＫビル	-	20,426	20,426	100.0		1	
	リバーシティＭ－ＳＱＵＡＲＥ	619	16,232	16,232	100.0		8	
	ＮＢＦ虎ノ門ビル	477	10,067	9,968	99.0		15	
	興和西新橋ビルＢ棟	-	10,088	10,061	99.7	(99.7)	2	(16)
	ＮＢＦ新川ビル	-	17,307	17,307	100.0	(100.0)	2	(37)
	ＮＢＦ ＡＬＬＩＡＮＣＥ	258	4,033	4,033	100.0		7	
	四谷メディカルビル	254	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	301	6,166	6,166	100.0	(100.0)	1	(6)
	ＮＢＦ渋谷イースト	198	4,993	4,993	100.0		5	
	ＮＢＦ芝公園ビル	285	7,087	7,087	100.0	(100.0)	6	(17)
	ＮＢＦ高輪ビル	307	10,458	10,458	100.0		6	
	ＮＢＦ赤坂山王スクエア	149	5,258	5,258	100.0		6	
	ＮＢＦ芝公園大門通りビル	99	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	232	4,871	4,871	100.0		8	
	ＮＢＦ小川町ビルディング	175	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	180	5,642	5,205	92.3		14	
	ＮＢＦ池袋シティビル	168	5,127	4,758	92.8		10	
	龍角散ビル	205	5,332	5,332	100.0		8	
東京周辺都市部	中野坂上サンブライトツイン	1,063	32,082	31,358	97.7		9	
	ＮＢＦ豊洲キャナルフロント	1,093	36,638	36,625	100.0		9	
	ＮＢＦ豊洲ガーデンフロント	938	28,310	28,008	98.9		4	
	ＮＢＦ上野ビル	300	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	1,266	39,837	39,837	100.0	(98.3)	1	(17)
	横浜ＳＴビル	638	20,047	19,854	99.0		99	
	パレール三井ビルディング	287	12,545	12,545	100.0	(92.8)	1	(33)
	ＮＢＦ厚木ビル	114	5,242	4,997	95.3		18	
	つくば三井ビルディング	445	16,833	16,154	96.0		61	
	ＮＢＦ宇都宮ビル	136	6,160	6,160	100.0		40	
	シーノ大宮ノースウィング	705	20,698	20,344	98.3		39	
	ＮＢＦ浦和ビル	102	3,455	3,455	100.0		13	
	ＮＢＦ新浦安タワー	565	22,832	21,675	94.9		40	
	ＮＢＦ松戸ビル	123	4,770	4,420	92.7		23	

地域区分	物件名称	第23期 総賃貸収入（百万円）	総賃貸可能面積（㎡）	総賃貸面積（㎡）	稼働率（%）	延べテナント数
地方都市部	札幌エルプラザ	320	11,396	11,396	100.0	12
	ＮＢＦ札幌南二条ビル	105	5,351	5,351	100.0	3
	ＮＢＦ仙台本町ビル	169	7,539	7,514	99.7	11
	ＮＢＦユニックスビル	277	13,329	13,267	99.5	49
	ＮＢＦ新潟テレコムビル	205	10,208	10,134	99.3	33
	ＮＢＦ名古屋広小路ビル	261	9,876	9,876	100.0	24
	アクア堂島ＮＢＦタワー	664	21,917	21,003	95.8	46
	信濃橋三井ビルディング	587	25,314	25,314	100.0 (96.1)	1 (57)
	サンマリオンＮＢＦタワー	356	14,954	13,546	90.6	28
	堺筋本町センタービル	245	11,440	9,259	80.9	41
	ＮＢＦ堺東ビル	109	5,255	5,071	96.5	22
	アクア堂島東館	84	3,243	3,129	96.5	19
	ＮＢＦ四条烏丸ビル	75	3,932	2,987	76.0	15
	ＮＢＦ広島立町ビル	133	5,567	5,330	95.7	31
	広島袋町ビルディング	108	3,927	3,623	92.2	15
	ＮＢＦ松山日銀前ビル	170	6,012	6,012	100.0	17
	博多祇園Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ	410	14,328	14,328	100.0	16
	ＮＢＦ熊本ビル	191	7,931	7,859	99.1	16
	合計	31,529	913,747	897,160	98.2 (97.6)	1,099 (1,460)

延べテナントの総数		1,099 (1,460)
総賃貸可能面積の合計（㎡）		913,747
総賃貸面積の合計（㎡）		897,160
最近５年の稼働率（%）	平成24年12月31日	98.2 (97.6)
	平成24年６月30日	97.7 (97.0)
	平成23年12月31日	98.1 (96.9)
	平成23年６月30日	97.1 (95.6)
	平成22年12月31日	96.6 (95.0)
	平成22年６月30日	94.5 (93.2)
	平成21年12月31日	94.8 (93.5)
	平成21年６月30日	95.4 (94.7)
	平成20年12月31日	96.8 (96.4)
	平成20年６月30日	97.4 (96.9)

（注）１．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。

２．上表の「第23期総賃貸収入」は各物件の営業収益の合計であり、百万円未満を切捨てで表示しています。

３．上表の「第23期総賃貸収入」が「－」となっている物件については、主要テナントとの賃貸借契約に記載された月額契約賃料が当該物件のすべてのテナントとの間の賃貸借契約に記載された月額契約賃料合計の80％以上を占めており、かかる主要テナントから月額契約賃料を開示することに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。

４．上表の「総賃貸可能面積」とは、特段の記載がない限り、一定の時点における一体として使用されていると認められる土地に係る建物・施設における貸付が可能な事務所、店舗、倉庫及び住宅の合計面積（原則として共用部分等を除きますが、一棟貸等により共用部分等を含めて貸し付けている場合には当該面積を含みます。）のうち本投資法人の持分に相当するものとして算出された面積をいいます。

５．上表の「総賃貸面積」とは、特段の記載がない限り、賃貸借契約において賃貸面積として記載されている面積のうち本投資法人の持分に相当する面積をいいます。

６．上表の「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」はともに小数点以下を四捨五入しています。

７．上表の「稼働率」とは、各物件の「総賃貸可能面積」に占める「総賃貸面積」の割合（小数点第１位未満を四捨五入）です。

８．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貸借（サブリース）を行っている物件であり、その住宅部分については、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動しうる賃貸借契約が締結されています。これらの物件の「稼働率」の括弧内には、「総賃貸可能面積」に対する、住宅部分の転借人に係る「総賃貸面積」及び住宅部分以外の「総賃貸面積」の合計が占める割合を記載しています。また、これらの物件の「延べテナント数」の括弧内には、住宅部分に係る転借人及び住宅部分以外に係るテナントの合計数を記載しています。

９．西新宿三井ビルディング、ゲートシティ大崎、虎ノ門琴平タワー、中目黒ＧＴタワー、四谷メディカルビル、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貸借（サブリース）を行っている物件であり、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動しうる賃貸借契約が締結されています。これらの物件の「稼働率」の括弧内には、「総賃貸可能面積」に対する、転借人に係る「総賃貸面積」が占める割合を記載しています。また、これらの物件の「延べテナント数」の括弧内には、転借人の合計数を記載しています。

10．上表の「延べテナント数」について、一のテナントが複数の賃貸借契約を締結している場合、同一物件については一のテナントとして、複数の物件にわたる場合は、複数のテナントとする方法で「延べテナント数」を算定しています。「延べテナント数」については、本投資法人が所有権（区分所有の場合には区分所有権）ではなく、持分（区分所有の場合には区分所有権に対する持分）を有する場合であっても、その持分にかかわりなく、所有又は区分所有の対象全体についての数値を記載しています。

Ｅ．主要な不動産の物件に関する情報

平成24年12月31日時点において、本件不動産のうち、第23期総賃料収入の合計の10％以上を占める物件はありません。

Ｆ．主要テナントに関する情報

（ａ）主要テナント

一つのテナントに対する賃貸面積が、平成24年12月31日時点の全賃貸面積の10%以上を占めるテナントは三井不動産株式会社　（22.1%）の１社です。

テ ナ ン ト 名	三井不動産株式会社	業　　種	不動産業

物 件 名	賃 貸 面 積(㎡)	年間総賃貸収入（百万円）	契約満了日	全賃貸面積に占める賃貸面積の割合（%）	敷金・保証金等（百万円）
ＮＢＦ日比谷ビル	320	33	平成26年２月28日	0.0	17
西新宿三井ビルディング	33,105	2,247	平成28年４月30日	3.7	-
ゲートシティ大崎	29,924	2,407	平成31年１月31日 平成31年１月５日	3.3	506
虎ノ門琴平タワー	16,848	1,844	平成26年11月30日	1.9	-
ＮＢＦ日本橋室町センタービル	746	62	平成26年９月30日	0.1	75
中目黒ＧＴタワー	21,423	1,669	平成29年３月31日	2.4	-
四谷メディカルビル	7,481	497	平成26年５月31日	0.8	390
東五反田スクエア	6,166	540	平成34年１月31日	0.7	-
ＮＢＦ小川町ビルディング	4,805	344	平成27年９月30日	0.5	391
新川崎三井ビルディング	39,837	2,307	平成27年４月28日	4.4	1,533
パレール三井ビルディング	12,545	571	平成28年４月24日	1.4	397
信濃橋三井ビルディング	25,314	1,152	平成28年４月23日	2.8	874
小計	198,513	13,678		22.1	4,189

（注）１．上表の数値は、本投資法人または信託受託者を賃貸人とする賃貸借契約に関するものです（当該賃貸借契約に基づく転貸借契約を反映していません。）。以下の注書きにおいて「テナント」とは当該賃貸借契約の賃借人を意味します。

２．上表の「賃貸面積」は、特段の記載がない限り、賃貸借契約において賃貸面積として記載されている面積のうち本投資法人の持分に相当する面積をいいます。また、各テナントが本件不動産につき複数の賃貸借契約を締結している場合には、各賃貸借契約の賃貸面積の合計です。

３．上表の「全賃貸面積に占める賃貸面積の割合」は、平成24年12月31日時点で本投資法人が保有する本件不動産の全賃貸面積に対して各テナントの賃貸面積の占める割合（小数点第１位未満を四捨五入）です。

４．上表の「年間総賃貸収入」は、第22期及び第23期の各物件の賃貸事業収入等の合計であり、百万円未満を切り捨てで表示しています。

５．上記物件（ＮＢＦ日比谷ビル及びＮＢＦ日本橋室町センタービルを除く。）は、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。本投資法人が計上する賃料収入は、転借人から三井不動産株式会社が受領する転貸賃料から一定料率の金額を控除したものとなります（新川崎三井ビルディングにつきましては、転借人から三井不動産株式会社が受領する転貸賃料を本投資法人の賃料収入として計上し、別途本投資法人は転貸・管理業務報酬を費用として計上します。）。

６．上表の「敷金・保証金等」は、百万円未満を切り捨てで表示しています。

７．ＮＢＦ日比谷ビル、ＮＢＦ日本橋室町センタービル、新川崎三井ビルディング及びゲートシティ大崎を除く物件の契約更改の方法については、期間満了の１年前までに賃貸人又は賃借人の書面による通知がある場合を除き、更に５年間延長され、その後も同様となります。ＮＢＦ日比谷ビル及びＮＢＦ日本橋室町センタービルについては、定期賃貸借契約です。新川崎三井ビルディング及びゲートシティ大崎については、期間満了の１年前から９ヶ月前までの期間内に賃貸人又は賃借人の書面による通知がある場合を除き、更に10年間延長され、その後も同様となります。

（b）主要テナント含め上位10テナント

平成24年12月31日現在の主要テナントを含む賃貸面積ベースの上位10社は、以下の表のとおりです。

テナント名	賃貸物件	賃貸面積（m²）	比率（%）
1．三井不動産株式会社	新川崎三井ビルディング 他11物件	198,513	22.1
2．三菱重工業株式会社	三菱重工ビル	34,187	3.8
3．日本アイ・ビー・エム株式会社	ＮＢＦ豊洲キャナルフロント 他１物件	28,864	3.2
4．グラクソ・スミスクライン株式会社	ＧＳＫビル 他３物件	21,299	2.4
5．アクサ生命保険株式会社	ＮＢＦプラチナタワー 他２物件	18,419	2.1
6．株式会社博報堂ＤＹホールディングス	ＮＢＦ豊洲ガーデンフロント	15,693	1.7
7．新日鉄住金ソリューションズ株式会社	ＮＢＦ新川ビル	15,302	1.7
8．トランス・コスモス株式会社	渋谷ガーデンフロント 他３物件	15,189	1.7
9．アメリカン ファミリー ライフ アシュアランス カンパニー オブ コロンバス	調布サウスゲートビル 他２物件	14,483	1.6
10．富士ゼロックス株式会社	中野坂上サンブライトツイン	13,518	1.5

(注) 1．上表の数値は、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。）。なお、上表の三井不動産株式会社に係る「賃貸物件」については、本投資法人が三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社は転借人にこれを転貸しています（但し、一部の賃貸物件における賃貸を除きます。）。

2．上表の「賃貸面積」は、特段の記載がない限り、賃貸借契約において賃貸面積として記載されている面積のうち本投資法人の持分に相当する面積をいいます。また、各テナントが本件不動産につき複数の賃貸借契約を締結している場合には、各賃貸借契約の賃貸面積の合計です。

3．上表の「比率」は平成24年12月31日現在の総賃貸面積の合計に対して各テナントの賃貸面積の占める割合（小数点第１位未満を四捨五入）です。

（ウ）信託受益権の内容

本投資法人は、以下の信託受益権を保有しています。その概要は以下のとおりです。

A．信託受益権の表示

（平成24年12月31日現在）

地域区分	信託の対象となる不動産（物件の名称）	信託設定日（注）	信託受託者の名称	信託期間満了日（注）
東京都心部	ＮＢＦ日比谷ビル	平成10年３月31日	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成30年３月31日
	三菱重工ビル	平成23年９月１日	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成33年３月31日
	芝ＮＢＦタワー	平成13年７月５日	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成33年９月30日
	ＮＢＦプラチナタワー	平成15年３月31日	三井住友信託銀行株式会社	平成28年３月31日
	ＮＢＦコモディオ汐留	平成16年９月27日	三井住友信託銀行株式会社	平成34年６月30日
	ＮＢＦ日本橋室町センタービル	平成12年９月28日 平成16年12月24日	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成32年９月30日
	ＮＢＦ銀座通りビル	平成19年４月25日	三井住友信託銀行株式会社	平成39年３月31日
	新宿三井ビルディング二号館	平成12年３月17日	三井住友信託銀行株式会社	平成32年３月31日
	ＧＳＫビル	平成12年８月31日	三井住友信託銀行株式会社	平成32年５月31日
	ＮＢＦ虎ノ門ビル	平成16年２月20日	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成26年２月19日
	興和西新橋ビルＢ棟	平成12年６月１日	三井住友信託銀行株式会社	平成32年５月31日
	ＮＢＦ ＡＬＬＩＡＮＣＥ	平成16年１月26日	みずほ信託銀行株式会社	平成26年１月25日
	四谷メディカルビル	平成14年３月26日	三井住友信託銀行株式会社	平成26年５月31日
	ＮＢＦ高輪ビル	平成12年３月17日	三井住友信託銀行株式会社	平成32年３月31日
	ＮＢＦ赤坂山王スクエア	平成13年３月15日	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成29年12月28日
	ＮＢＦ芝公園大門通りビル	平成20年７月７日	三井住友信託銀行株式会社	平成25年３月31日
	住友電設ビル	平成13年３月16日	三井住友信託銀行株式会社	平成33年３月31日
	ＮＢＦ東銀座スクエア	平成17年３月28日	三井住友信託銀行株式会社	平成27年３月31日
	ＮＢＦ池袋タワー	平成16年２月20日	株式会社りそな銀行	平成26年２月19日
	ＮＢＦ池袋シティビル	平成14年９月26日 平成16年４月13日	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成29年９月30日
東京周辺都市部	中野坂上サンブライトツイン	平成14年２月１日 平成14年３月26日 平成20年３月14日	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成34年６月30日
	ＮＢＦ豊洲キャナルフロント	平成14年12月16日	三井住友信託銀行株式会社	平成34年12月31日
	横浜ＳＴビル	平成13年３月23日	三井住友信託銀行株式会社	平成33年３月31日
	つくば三井ビルディング	平成12年３月17日	三井住友信託銀行株式会社	平成32年３月31日
地方都市部	ＮＢＦ札幌南二条ビル	平成13年３月23日	三井住友信託銀行株式会社	平成33年３月31日
	ＮＢＦ仙台本町ビル	平成13年２月１日	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成33年１月31日
	ＮＢＦユニックスビル	平成13年３月23日	三井住友信託銀行株式会社	平成33年３月31日
	ＮＢＦ新潟テレコムビル	平成12年３月17日	三井住友信託銀行株式会社	平成32年３月31日
	アクア堂島ＮＢＦタワー	平成16年２月20日	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成26年２月19日
	サンマリオンＮＢＦタワー	平成14年３月12日	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成34年３月31日
	ＮＢＦ堺東ビル	平成13年３月23日	三井住友信託銀行株式会社	平成33年３月31日
	アクア堂島東館	平成16年２月20日	株式会社りそな銀行	平成26年２月19日
	ＮＢＦ四条烏丸ビル	平成12年３月17日	三井住友信託銀行株式会社	平成32年３月31日

（注）上記の「信託設定日」及び「信託期間満了日」は、それぞれ関連する信託契約の記載をもとにしています。関連する信託契約の規定に従い、信託期間が延長又は短縮されることがあります。

B．信託受益権の概要

本投資法人が保有する信託受益権は、いずれも上表記載の信託設定日における不動産の所有者（以下、「当初委託者」といいます。）が、当該不動産につき、上表記載の信託受託者との間で信託契約を締結して設定した不動産管理処分信託の受益権の全部又は一部です。不動産に対する信託設定と同時に当初委託者等は当該不動産に係る賃借人に対する敷金返還債務相当額の金銭を信託の受託者に対して交付しています。本投資法人が保有する信託受益権の受益者の権利義務の内容は、関連する信託契約並びに信託法及び民法等の適用のある法令により定められています。本投資法人が保有する信託受益権に係る信託契約は、当初委託者、信託受託者等の交渉を経て締結されたものであるため、その内容は必ずしも一様ではありませんが、概ね次の特徴を有しています。以下の特徴は本投資法人が保有する信託受益権に係る信託契約の全てにあてはまるものではなく、信託不動産が共有物件又は区分所有物件である場合、信託不動産を特定のテナントに一棟貸ししている場合その他の特殊事情により以下と異なる内容を規定している場合もあります。また、今後本投資法人が取得する信託受益権に係る信託契約には以下の特徴があてはまらない可能性があります。

（ａ） 所有権の帰属、受益権の権利内容

信託不動産の所有権は信託受託者に帰属し、不動産登記簿上も信託受託者が所有者として表示されます。信託法上、受益者は、信託財産に対する給付請求権（元本に係る受益権及び収益に係る受益権）、信託事務の処理に関する信託受託者に対する一定の指図権や信託事務の処理につき信託受託者に報告等を求める権利、帳簿等の閲覧等を請求する権利、信託財産への不法な強制執行等に対する異議権、信託受託者の権限違反行為に対する取消権等、信託受託者及び信託不動産に対する一定の権利を有しています。なお、本投資法人は、オフィスマネジメント契約に基づいて、信託受託者に対する一定の指図権の行使等をオフィスマネジメント業務受託者である三井不動産株式会社に委託しています（三井不動産株式会社はさらにその一部を株式会社ＮＢＦオフィスマネジメントに再委託しています。）。前記「１投資法人の概況／（３）投資法人の仕組み／①本投資法人並びに本投資法人の関係法人の仕組図及び業務の概要／（オ）三井不動産株式会社」をご参照下さい。

（ｂ）信託期間

本投資法人が保有する信託受益権に係る信託期間は信託契約中に個別に定められています。本投資法人が保有する信託受益権に係る信託期間の満了日は上表記載のとおりです。なお、信託期間は信託契約の規定に従い、延長又は短縮されることがあります。

（ｃ）信託不動産の管理及び運用

信託財産は、信託契約に定められる信託期間中に、信託契約の規定に従って、信託受託者により管理、運用及び処分され、信託受益権に係る収益の配当及び元本の交付が行われます。信託受託者による信託不動産の管理及び運用の方法は概ね以下のとおりです。

（ｉ）信託受託者は、受益者の指図に基づいて、信託不動産のうち建物部分の全部又は一部を第三者（信託の当初委託者である場合も含まれます。）に賃貸して運用します。

（ii）信託受託者は、受益者の指図に基づいて、信託不動産について、一定の損害保険(原則として地震保険を除きます。）を付保します。

（iii）信託受託者は、上記の他、信託不動産の価値及び機能を維持するために、受益者の指図により信託不動産の管理・運用を行います。また、受益者からの指図がない場合であっても信託受託者が自己の判断により信託不動産の管理・運用を行うことができる場合があります。

（iv）信託受託者は、オフィスマネジメント契約に基づいて、オフィスマネジメント業務受託者である三井不動産株式会社に対し、信託不動産に係る運用及び管理業務を委託しています。前記「１投資法人の概況／（３）投資法人の仕組み／①本投資法人並びに本投資法人の関係法人の仕組図及び業務の概要／（オ）三井不動産株式会社」をご参照下さい。

（ｖ）信託受託者は、受益者から指図を受けた場合であっても、①信託目的の遂行上著しく不都合であると認めた場合、②法令、通達若しくはそれらの解釈に明らかに抵触すると認めた場合又は③かかる指図に基づく管理・運用・処分若しくはその他の管理・運営が客観的に不可能若しくは著しく困難であると認めた場合には、その指図に従わないことができます。

（vi）受益者が指図を行うことが信託契約上予定されているにもかかわらず指図がない場合には、信託受託者に故意又は過失がある場合を除き、信託受託者が受益者に指図を促したにもかかわらず、相当期間内に指図が行われなかったことにより信託財産に生じた損害等の責任を負いません。また、信託受託者が受益者に催告したにもかかわらず受益者が合理的期間内に指図を行わない場合は、信託受託者は受益者に対する事前の書面による通知を行った上で、善管注意義務及び忠実義務を負担する信託受託者として合理的であると判断したところに従って行動することができることとされている場合があります。

（vii）信託受託者は、信託不動産について修繕・保守・改良等が必要な場合には、受益者の指図が特にない場合であっても、第三者に対して損害を与えるおそれがある場合等（所有者としての第三者賠償責任の発生を未然に防ぐ場合等）において、信託受託者の判断により信託不動産の修繕・保守・改良等を行うことができます。

（ｄ）信託不動産の処分

信託受託者は、受益者の指図に従い、信託契約に定める売却要領に従った売却活動を行います。一般に売却活動の方法は、①入札業務受託業者による入札形式による売却活動、②複数の一般媒介業務受託業者による一般媒介売却活動及び③専任媒介業務受託業者による専任媒介売却活動のいずれかの方法のうち受益者が指定する方法によるものとされています。また、信託受託者に売却活動を一任できることとされている場合もあります。なお、売却に際して、買受人を宅地建物取引業者に限定し、信託受託者が買受人に対して瑕疵担保責任を負わない旨の特約を付すること等を条件としている場合があります。

（ｅ）信託に関する費用

本投資法人が保有する信託受益権に係る信託に関する主な費用は以下のとおりです。

（ｉ）信託財産に関する公租公課、営繕費用、管理費用、管理委託手数料、損害保険料、テナント募集に伴う募集費用、テナント仲介手数料、パソコンバンキング手数料、信託土地の収用又はこれに類する手続に関する費用及びその他信託事務の処理に必要な費用

（ii）信託不動産の賃貸借に伴う敷金・保証金返還債務及びその他の債務の履行に係る費用

（iii）賃貸借契約に基づき支払義務のある賃料並びに共益費・付帯収益、駐車料・施設利用料及び敷金運用益相当額等その他の債務

（iv）信託事務の処理にあたり、信託受託者が受けた損害等の補填及び復旧に要する費用、並びに信託受託者が第三者に対し支払義務を負うことになった損害賠償金等

（ｖ）オフィスマネジメント契約及び建物管理請負契約に関する請負代金及び業務委託料等、これらの契約に関する費用

（vi）不動産鑑定報酬、建物調査・診断費用及び信託不動産売却に係る費用

（vii）信託報酬

（viii）訴訟関連費用

（ix）信託契約の変更に係る費用

（ｘ）信託不動産が受益者に交付される場合に信託不動産上に設定されることがある抵当権の設定及び登記費用

（xi）その他これらに準ずる費用

信託費用、信託不動産の修繕、保存又は改良に必要な資金、敷金及び保証金等の債務の元本返済等の支出は、信託財産から支弁されますが、信託財産から支弁できない場合には、信託受託者は受益者に対して請求できます。また、一定の場合（信託受託者の要請にもかかわらず受益者が金銭を追加信託しない場合等）において、信託受託者は、信託不動産の全部又は一

部を売却して、信託費用又は信託のための立替金に充当することができます。

（ｆ）計算期間及び利益の分配

本投資法人が保有する信託受益権に係る信託の計算期間は、いずれも毎年３月、６月、９月及び12月末日を末日とする３ヶ月間です。信託が終了する場合には、その直前の計算期間末日の翌日から当該信託終了日までを計算期間とします。

信託受託者は、受益者に対し、信託収益から信託費用、積立金、保険料及び修繕費、信託報酬等を差し引いた残金を交付します。但し、信託受託者は、一定の金額を信託勘定内に留保できる場合があります。

（ｇ）信託の終了と信託財産の交付

信託受託者は、信託期間の満了等により信託契約が終了した場合、信託財産を現状有姿のまま受益者に交付します。

信託不動産の全部の処分が完了し、売却代金金額を受領した場合にも信託契約が終了します。この場合、信託受託者は、かかる代金から信託費用等を控除して受益者に交付します。

（ｈ）信託受益権の譲渡制限

受益者は、信託受託者の事前の承諾を得た場合を除き、信託受益権を譲渡、質入れ、担保供与その他の方法により処分することができません。

（ｉ）信託報酬

第23期において費用計上された信託報酬の金額は36,571千円でした。また、信託不動産を処分する際には別途処分報酬を信託受託者に支払いますが、処分報酬の額は、当該処分に対する信託受託者の関与度、処分価格等により決定します。

（エ）担保提供の状況

該当事項はありません。

③【その他投資資産の主要なもの】

該当事項はありません。

（３）【運用実績】

①【純資産等の推移】

平成24年12月期の直近６計算期間末日の本投資法人の総資産額、純資産総額及び投資口１口当たりの純資産額の推移は次のとおりです。なお、総資産額、純資産総額及び１口当たりの純資産額を期中では正確に把握することが困難であるため、記載していません。

計算期間		総資産額 （百万円）	純資産総額 （百万円）	１口当たりの純資産額 （円）
第18期	自 平成22年１月１日 至 平成22年６月30日	774,378 (765,096)	395,457 (386,175)	729,626 (712,501)
第19期	自 平成22年７月１日 至 平成22年12月31日	765,202 (756,804)	394,574 (386,176)	727,996 (712,501)
第20期	自 平成23年１月１日 至 平成23年６月30日	823,705 (814,947)	423,872 (415,115)	732,709 (717,571)
第21期	自 平成23年７月１日 至 平成23年12月31日	852,854 (844,061)	424,242 (415,449)	733,348 (718,148)
第22期	自 平成24年１月１日 至 平成24年６月30日	871,140 (861,651)	445,836 (436,347)	727,302 (711,822)
第23期	自 平成24年７月１日 至 平成24年12月31日	899,123 (889,466)	446,004 (436,347)	727,577 (711,823)

（注）１．「１口当たりの純資産額」は小数点以下を切り捨てにて表示しています。
２．各計算期間末に分配を行った後の分配落後の額を括弧内に記載しています。

なお、本投資口の取引所価格の推移は次のとおりです。

最近３年間の事業年度別最高・最低投資口価格	回次 決算年月	第18期 平成22年６月	第19期 平成22年12月	第20期 平成23年６月	第21期 平成23年12月	第22期 平成24年６月	第23期 平成24年12月
	最高（円）	815,000	850,000	871,000	830,000	809,000	904,000
	最低（円）	704,000	702,000	735,000	620,000	629,000	737,000

月別最高・最低投資口価格	月別	平成24年 １月	平成24年 ２月	平成24年 ３月	平成24年 ４月	平成24年 ５月	平成24年 ６月
	最高（円）	693,000	779,000	809,000	783,000	755,000	771,000
	最低（円）	629,000	666,000	749,000	743,000	681,000	679,000

月別最高・最低投資口価格	月別	平成24年 ７月	平成24年 ８月	平成24年 ９月	平成24年 10月	平成24年 11月	平成24年 12月
	最高（円）	785,000	804,000	842,000	860,000	885,000	904,000
	最低（円）	737,000	757,000	786,000	823,000	847,000	849,000

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

②【分配の推移】

平成24年12月期の直近６計算期間の本投資法人の分配総額及び投資口１口当たりの分配の額の推移は次のとおりです。

計算期間		分配総額（百万円）	１口当たりの利益分配金（円）	１口当たりの利益超過分配金（円）
第18期	自 平成22年１月１日 至 平成22年６月30日	9,281	17,125	―
第19期	自 平成22年７月１日 至 平成22年12月31日	8,398	15,495	―
第20期	自 平成23年１月１日 至 平成23年６月30日	8,757	15,138	―
第21期	自 平成23年７月１日 至 平成23年12月31日	8,793	15,200	―
第22期	自 平成24年１月１日 至 平成24年６月30日	9,489	15,480	―
第23期	自 平成24年７月１日 至 平成24年12月31日	9,657	15,754	―

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

平成24年12月期の直近６計算期間末日の本投資法人の自己資本利益率（純資産当期純利益率）の推移は次のとおりです。

計算期間		自己資本利益率（%）（注）
第18期	自 平成22年１月１日 至 平成22年６月30日	2.3 (4.7)
第19期	自 平成22年７月１日 至 平成22年12月31日	2.1 (4.3)
第20期	自 平成23年１月１日 至 平成23年６月30日	2.1 (4.3)
第21期	自 平成23年７月１日 至 平成23年12月31日	2.2 (4.3)
第22期	自 平成24年１月１日 至 平成24年６月30日	2.2 (4.4)
第23期	自 平成24年７月１日 至 平成24年12月31日	2.2 (4.3)

（注） 括弧内の数値は、月数により年換算した数値です。

第二部【投資法人の詳細情報】

第１【投資法人の追加情報】

１【投資法人の沿革】

平成13年３月16日	本投資法人設立（設立企画人は中央三井信託銀行株式会社（現三井住友信託銀行株式会社）、三井不動産株式会社及びエム・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）の３社）
平成13年５月10日	投信法第187条に基づく登録
平成13年５月23日	資産運用開始（22棟のオフィスビル等を信託財産とする信託受益権を取得）
平成13年６月12日	規約を変更（税制改正等に伴う変更等）
平成13年８月29日	規約を変更（税制改正等に伴う変更、執行役員、監督役員の報酬額の変更等）
平成13年９月10日	東京証券取引所不動産投資信託証券市場に投資証券が上場
平成15年３月14日	規約を変更（運用報酬等の変更、英文名称をNippon Building Fund Inc.に変更、税制改正等に伴う変更等）
平成17年３月10日	規約を変更（投信法、税制等の改正等に伴う変更等）
平成19年３月８日	規約を変更（会社法の施行、投信法、証券取引法等の改正等に伴う変更等）
平成21年３月12日	規約を変更（金融商品取引法の施行、投信法、振替法の改正等に伴う変更等）
平成23年３月10日	規約を変更（税制改正等に伴う変更等）
平成25年３月14日	規約を変更（税制改正等に伴う変更等）

２【役員の状況】

本投資法人の役員は以下の通りです。また投信法上、本投資法人が使用人を雇用することは認められていません（投信法第63条第２項）。

（本書提出日現在）

氏名 （生年月日）	役職名	主要略歴		所有 投資口数
西川 勉 （昭和20年３月１日生）	執行 役員	昭和43年４月	三井不動産株式会社入社	－
		平成３年４月	同社札幌支店長	
		平成５年10月	同社レッツ事業企画部資産運用室長	
		平成７年４月	同社横浜支店長	
		平成12年４月	第一整備株式会社（現ファースト・ファシリティーズ株式会社）代表取締役社長	
		平成15年４月	三井不動産株式会社グループ執行役員	
		平成17年４月	同社顧問 ファースト・ファシリティーズ株式会社取締役会長	
		平成18年６月	株式会社東京ビッグサイト常務取締役	
		平成23年３月	本投資法人執行役員（現職）　現在に至る	

氏名 （生年月日）	役職名	主要略歴		所有 投資口数
平井 良之 （昭和21年12月２日生）	監督 役員	昭和44年４月	新東京国際空港公団（現成田国際空港株式会社）入団	－
		昭和47年11月	財団法人日本不動産研究所（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	
津川 哲郎 (昭和23年８月31日生)	監督 役員	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 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）	
		平成25年３月	本投資法人監督役員（現職）　現在に至る	
深谷 豊 （昭和31年10月９日生）	監督 役員	昭和55年４月	監査法人朝日会計社（現有限責任 あずさ監査法人）入社	－
		昭和58年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） 税理士法人エルム入社（現職） 株式会社ケイビイシイ入社	
		平成20年７月	同社取締役（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）	
		平成25年３月	本投資法人監督役員（現職）　現在に至る	

（注）１．執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、監督役員は、上記記載以外にも他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

２．執行役員（１名）及び監督役員全員（３名）は平成25年３月14日開催の第８回投資主総会において選任されました。任期は平成25年３月17日から２年間です。

３．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、平成25年３月14日開催の第８回投資主総会において、補欠執行役員として田中健一を選任いたしました。当該選任決議が効力を有する期間は平成25年３月17日から２年間です。

３【その他】

① 役員の変更

執行役員及び監督役員は投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条第１項、規約第27条第２項）。

執行役員及び監督役員の任期は就任後２年です。但し、補欠又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一です（規約第27条第３項）。

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

執行役員及び監督役員は投資主総会の決議によって解任することができます（投信法第104条第１項）。執行役員又は監督役員の職務遂行に関して不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決された場合には、発行済投資口の総口数の100分の３以上に当たる投資口を有する投資主（６ヶ月前より引続き当該投資口を有する者に限ります。）は、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第３項、会社法第854条第１項第２号）。

② 規約の変更

本投資法人の規約を変更するためには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上にあたる多数をもって、規約の変更に関する議案が可決される必要があります（投信法第140条、第93条の２第２項第３号）。なお、本投資法人は、平成13年６月12日、同年８月29日、平成15年３月14日、平成17年３月10日、平成19年３月８日、平成21年３月12日、平成23年３月10日及び平成25年３月14日において、規約の変更を行っています。

③ 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

④ 出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

⑤ 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

該当事項はありません。

第２【手続等】

１【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

２【買戻し手続等】

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第５条）ので、該当事項はありません。

第３【管理及び運営】

１【資産管理等の概要】

（１）【資産の評価】

① １口当たりの純資産額

本投資法人の投資口１口当たりの純資産額（以下、「１口当たり純資産額」といいます。）は、本投資法人の資産総額から、負債総額を控除した金額（以下、「純資産総額」といいます。）をその時点における本投資法人の発行済投資口総数で除して算出します。

１口当たり純資産額は、後記「(４）計算期間」記載の計算期間の末日（以下、「決算日」といいます。）ごとに算出し、決算日後に作成される計算書類に記載され、投資主に提供される（本投資法人のウェブサイトにおいて計算書類を閲覧することができます。）ほか、金融商品取引法に基づいて決算日後３ヶ月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。また、１口当たり純資産額は一般社団法人投資信託協会の規則に従って、公表されます。

② 純資産総額

純資産総額の算出に当たり、運用資産の評価方法及び基準は、運用資産の種類に応じて次の通りとするほか（規約「資産評価の方法及び基準」Ⅲ）、投信法、「投資法人の計算に関する規則」並びに一般社団法人投資信託協会の「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」に従います。なお、運用資産の評価に当たっては、投資主のために慎重かつ忠実にかかる業務を行い、また、評価の信頼性の確保に努めます（規約「資産評価の方法及び基準」Ⅰ(２）及び(４））。また、運用資産の評価に当たっては、継続性を原則とします（規約「資産評価の方法及び基準」Ⅰ(３））。

(a）不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって評価します。なお、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備等部分について定額法により算定します。但し、正当な事由により定額法による算定が適当ではなくなった場合で、かつ投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、他の算定方法に変更することができるものとします。

(b）不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権

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

(c）匿名組合出資持分

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

(d）任意組合出資持分

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

(e) 金銭の信託の受益権

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

(f) 有価証券（上記(a)ないし(e)に該当するものを除きます。）

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

(g) 金銭債権

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

(h) デリバティブ取引に係る権利

a）金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務

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

b）金融商品取引所の相場がないデリバティブ取引により生じる債権及び債務

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

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

(i) その他

上記(a)ないし(h)に定めがない場合については、一般社団法人投資信託協会の「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準と慣行により付されるべき評価額をもって評価します。

③ その他

資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記②と異なる方法で評価する場合には、以下のように評価するものとします。

(a) 不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として不動産鑑定士による鑑定評価等に基づいた価額とします。

(b) 信託の受益権、匿名組合出資持分及び任意組合出資持分

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

（２）【保管】

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

（３）【存続期間】

本投資法人の規約に存続期間の定めはありません。

（４）【計算期間】

本投資法人の決算期間は、毎年１月１日から６月30日まで及び７月１日から12月31日までの各６ヶ月間となっています（規約第13条）。

（５）【その他】

① 増減資に関する制限

(a) 投資口の追加発行

本投資法人は、発行可能投資口総口数200万口の範囲内において、役員会の承認を得た上で投資口の追加発行を行うことができます（規約第６条第１項及び第３項）。但し、後記「③規約の変更」記載の方法によって、規約を変更することにより発行可能投資口総口数の上限を変更することができます。

なお、本投資法人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を超えるものとします（規約第６条第２項）。

(b) 最低純資産額の変更

本投資法人は、5,000万円を純資産額の最低限度額（以下、「最低純資産額」といいます。）として保持します（規約第９条）。最低純資産額を減少させることを内容とする規約の変更を行う場合には、後記「③規約の変更」記載の手続のほか、本投資法人の債権者に対する異議申述手続を行う必要があります（投信法第142条）が、投信法第67条第４項により、現在のところ5,000万円を下回る額を最低純資産額とする規約の変更はできません。

(c) 自己投資口の取得及び質受けの禁止

本投資法人は、自らが発行した投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。但し次に掲げる場合において自らが発行した投資口を取得するときはこの限りではありません（投信法第80条第１項）。

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

② 解散

本投資法人は、投信法に従い、規約で定めた存続期間の満了若しくは解散事由の発生、投資主総会の決議、合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）、破産手続開始の決定、解散を命ずる裁判、又は投信法第187条の登録の取消しのいずれかの事由が発生した場合には解散します（投信法第143条）。なお、本投資法人の規約に存続期間及び解散事由の定めはありません。

③ 規約の変更

規約を変更するには、発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した投資主の議決権の３分の２以上により可決される必要があります（投信法第93条の２第２項第３号、第140条）。但し、書面による議決権行使が認められていること、及び投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなすことについては、後記「３投資主・投資法人債権者の権利／（１）投資主の権利／⑤投資主総会における議決権」をご参照下さい。

本投資法人が、規約の変更を行うことを決定した場合、東京証券取引所規則に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は配当の分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。規約については本投資法人ウェブサイトにおいて閲覧することもできます。また、かかる規約の変更により投信法第188条第１項の各号に規定される事項に変更があった場合には、その旨は関東財務局長に届けられ、投資法人登録簿に登録されます（投信法第191条）。投資法人登録簿は公衆の縦覧に供されます（投信法第189条第３項）。

④ 関係法人との契約の更改等

(a) 資産運用委託契約

委託先	日本ビルファンドマネジメント株式会社
期間	本書提出日現在、延長により有効に継続しています（次回期間満了日：平成25年５月９日）。
更新	期間満了の３ヶ月前までに双方いずれからも文書による別段の申出がないときは、さらに１年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	・契約を解約する場合は、いずれか一方から相手方に対し、その３ヶ月前までに文書により通知します。解約は双方が協議し、その協議結果は、本投資法人の投資主総会の承認を得るものとします。 ・本投資法人は、資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、役員会の決議により契約を解除することができるものとし、この場合、本投資法人の投資主総会の承認を得ることを要しないものとします。 ａ）資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき ｂ）上記ａ）に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引続き委託することに堪えない重大な事由があるとき ・本投資法人は、資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、契約を解除しなければなりません。 ａ）金融商品取引業者でなくなったとき ｂ）投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき ｃ）解散したとき

(b) 機関の運営に関する一般事務委託契約

委託先	日本ビルファンドマネジメント株式会社
期間	本書提出日現在、延長により有効に継続しています（次回期間満了日：平成25年４月８日）。
更新	期間満了の３ヶ月前までに双方いずれからも文書による別段の申出がないときは、さらに１年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	・契約を解約する場合は、いずれか一方から相手方に対し、その３ヶ月前までに文書により通知します。但し、機関の運営に関する一般事務受託者が契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき機関の運営に関する事務の委託を義務付けられていることに鑑み、本投資法人が機関の運営に関する一般事務受託者以外の者との間で当該事務の委託に関する契約を締結することができるまで、契約は引続き効力を有するものとします。 ・各当事者は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに契約を解約することができます。 ａ）契約の各条項に違反し、かつ引続き契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合 ｂ）破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき ｃ）本投資法人と機関の運営に関する一般事務受託者の間で別途締結されている資産運用委託契約が終了したとき

(c) 資産保管業務委託契約

委託先	三井住友信託銀行株式会社
期間	本書提出日現在、延長により有効に継続しています（次回期間満了日：平成25年12月31日）。
更新	期間満了の３ヶ月前までに本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方から文書による申し出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より１年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	・契約は、各当事者いずれか一方から相手方に対し、その３ヶ月前までに文書により通知することにより解約することができます。但し、契約は、本投資法人が資産保管会社以外の資産保管業務を受託する者（以下、「後任保管会社」といいます。）との間で資産保管業務委託契約を締結するまで、90日間引続き効力を有するものとします。なお、90日経過後、本投資法人がその期間内に後任保管会社との資産保管業務委託契約締結に向けて真摯な努力をしていないと資産保管会社が合理的に判断した場合には、資産保管会社は、文書による通知のうえ契約を解約することができます。 ・各当事者は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに契約を解約することができます。 ａ）契約の各条項に違反し、かつ引続き契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合 ｂ）破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき

(d) 投資主名簿等管理人委託契約

委託先	三井住友信託銀行株式会社
期間	期間の定めはありません。
更新	－
解約	・契約は、いずれか一方から相手方に対し、文書により通知することにより解約することができ、その通知到達の日から３ヶ月以上経過後の両当事者で合意によって定める日に終了します。 ・各当事者は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、契約を解約することができます。 ａ）契約の各条項に違反し、かつ引続き契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合には、解約通知到達の日から２週間経過後に終了します。 ｂ）破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときには、解約の通知において指定する日に終了します。

(e) 特別口座の管理に関する契約

委託先	三井住友信託銀行株式会社
期間	期間の定めはありません。
更新	－
解約	・契約は、特別口座の加入者が存在しなくなった場合に、特別口座管理事務受託者が速やかに全ての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了した時に終了します。 ・契約は、振替法に定めるところにより、本投資法人の発行する全ての振替投資口が振替機関によって取扱われなくなった場合に、特別口座管理事務受託者が速やかに全ての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了した時に終了します。 ・契約は、次に定める事由の一つにでも該当する場合、解約され、解約の通知到達の日から２週間経過後若しくはその通知において指定された日に終了します。 ａ）当事者のいずれか一方が契約の各条項に違反し、かつ引続き契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合で、相手方に対して文書による解約の通知をした場合 ｂ）本投資法人及び特別口座管理事務受託者の間に投資主名簿等管理人委託契約が締結されている場合に、同契約の終了事由又は投資主名簿等管理人が解約権を行使しうる事由が発生した場合で、特別口座管理事務受託者が本投資法人に対して文書による解約の通知をした場合 ｃ）経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等によって口座管理事務手数料を変更し得る事情が生じたにもかかわらず、本投資法人及び特別口座管理事務受託者の間で口座管理事務手数料の変更の協議が整わなかった場合で、特別口座管理事務受託者が本投資法人に対して文書による解約の通知をした場合

(f) 投資法人債管理委託契約

委託先	（第３回無担保投資法人債）三井住友信託銀行株式会社
期間	期間の定めはありません。
更新	－
解約	－
変更	変更の必要が生じたときは、そのつど各当事者は相互にこれに関する協定をします。但し、本投資法人債の投資法人債権者の利害に重大な関係を有する事項の変更は、投資法人債権者集会の決議を要するものとし、さらに当該決議に係る裁判所の認可を必要とします。

(g) 投資法人債財務代理契約

委託先	（第７回無担保投資法人債）株式会社三井住友銀行 （第９回、第10回、第11回及び第12回無担保投資法人債）三井住友信託銀行株式会社
期間	期間の定めはありません。
更新	－
解約	－

(h) 投資法人債元利金支払事務取扱契約

委託先	（第３回無担保投資法人債）三井住友信託銀行株式会社、大和証券株式会社、メリルリンチ日本証券株式会社、しんきん証券株式会社、みずほ証券株式会社 （第７回無担保投資法人債）株式会社三井住友銀行、みずほ証券株式会社
期間	期間の定めはありません。
更新	－
解約	－
変更	（第３回及び第７回無担保投資法人債）変更の必要が生じたときは、そのつど各当事者は相互にこれに関する協定をします。但し、本投資法人債の投資法人債権者の利害に重大な関係を有する事項の変更は、投資法人債権者集会の決議を要するものとし、さらに当該決議に係る裁判所の認可を必要とします。

(i) 会計事務等に関する一般事務委託契約

委託先	税理士法人平成会計社
期間	本書提出日現在、延長により有効に継続しています（次回期間満了日：平成25年４月30日）。
更新	期間満了の３ヶ月前までに双方いずれからも文書による別段の申出がないときは、さらに１年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	・契約を解約する場合は、いずれか一方から相手方に対し、その３ヶ月前までに文書により通知します。但し、会計事務等に関する一般事務受託者が契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき会計帳簿の作成等の事務の委託を義務付けられていることに鑑み、本投資法人が会計事務等に関する一般事務受託者以外の者との間で当該事務の委託に関する契約を締結することができるまで、契約は引続き効力を有するものとします。 ・本投資法人及び会計事務等に関する一般事務受託者は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに契約を解約することができます。 ａ）契約の各条項に違反し、かつ引続き契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合 ｂ）破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき

(j）納税事務等に関する一般事務委託契約

委託先	税理士法人プライスウォーターハウスクーパース
期間	本書提出日現在、延長により有効に継続しています（次回期間満了日：平成25年３月31日）。
更新	期間満了の３ヶ月前までに双方いずれからも文書による別段の申出がないときは、期間満了日の翌日から１年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	・契約を解約する場合は、双方いずれかの一方から相手方に対し、その３ヶ月前までに文書により通知します。但し、納税事務等に関する一般事務受託者が契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき納税事務の委託を義務付けられていることに鑑み、本投資法人が納税事務等に関する一般事務受託者以外の第三者との間で納税事務の委託に関する契約を締結できるまで、契約は引続き効力を有するものとします。 ・各当事者は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに契約を解約することができます。 a）契約の各条項に違反し、かつ引続き契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合 b）破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき

(k）オフィスマネジメント契約

委託元	（本投資法人が直接に保有する不動産の場合）本投資法人 （信託不動産の場合）本投資法人及び信託受託者
委託先	三井不動産株式会社
期間	（本投資法人が直接に保有する不動産の場合）資産運用委託契約が終了する日までとします。 （信託不動産の場合）信託不動産に係る信託契約の契約期間の末日までとします。
更新	―
解約	a）本投資法人が直接に保有する不動産の場合 オフィスマネジメント業務受託者が右の各号に該当する場合で本投資法人が催告を行った後30日を経過しても是正のない場合には、本投資法人は何らの手続をすることなく、契約の一部又は全部を解約することができます。（注） 本投資法人が右の各号に該当する場合で、オフィスマネジメント業務受託者が本投資法人に対して催告を行った後30日を経過しても是正のない場合には、オフィスマネジメント業務受託者は、契約の一部又は全部を解約することができます。（注） ⅰ）その責に帰すべき事由により、運営管理業務の遂行に著しく障害をきたしたとき ⅱ）その責に帰すべき事由により、本契約の相手方又は第三者の財産、信用又は身体に著しい損害が生じたとき ⅲ）契約に関し重大な違反をしたとき ⅳ）財産・信用又は事業等に重大な変更を生じ、契約の継続が困難であると判断したとき （注）上記に従って契約が解約される場合で、本投資法人が要望したときは、運営管理業務を引き継ぐ第三者が新たに選任されるまでの相当の期間、オフィスマネジメント業務受託者は契約に基づき運営管理業務を継続するものとします。 b）信託不動産の場合 オフィスマネジメント業務受託者が右の各号に該当する場合で、本投資法人が催告を行った後30日を経過しても是正のない場合には、本投資法人は何らの手続をすることなく、運営管理業務に関する部分について、契約の一部解約をすることができます。かかる場合、本投資法人はその旨を信託受託者に対し書面にて通知するものとします。 ⅰ）その責に帰すべき事由により運営管理業務の遂行に著しく障害をきたしたとき ⅱ）その責に帰すべき事由により本投資法人又は第三者の財産、信用又は身体に著しい損害が生じたとき ⅲ）契約に関し重大な違反をしたとき ⅳ）財産・信用又は事業等に重大な変更を生じ、契約の継続が困難であると判断したとき

<table>
<tr><td>解約</td><td>
<table>
<tr><td>オフィスマネジメント業務受託者が右の各号に該当する場合で、信託受託者が催告を行った後30日を経過しても是正のない場合には、信託受託者は書面にて本投資法人に通知し、本投資法人の書面による承諾を得た上で、信託代行業務に関する部分について、契約の一部解約をすることができます。</td><td>ⅰ）その責に帰すべき事由により信託代行業務の遂行に著しく障害をきたしたとき
ⅱ）その責に帰すべき事由により信託受託者又は第三者の財産、信用又は身体に著しい損害が生じたとき
ⅲ）（同上）
ⅳ）（同上）
ⅴ）能力が著しく低下し、これによって信託不動産の管理状況に相当な影響が生じているものと、信託受託者が合理的な理由に基づき判断した場合</td></tr>
<tr><td colspan="2">本投資法人は、オフィスマネジメント業務受託者の信託代行業務受託者としての能力が著しく低下し、これによって信託不動産の管理状況に相当な影響が生じていると認められる場合、信託受託者に対し、信託代行業務に関する部分について、契約の一部解約をすることを請求するための指図の通知（以下、「OM委託解約指図通知」といいます。）を交付することができます。この場合、信託受託者は信託代行業務に関し契約を一部解約するものとします。但し、信託受託者は、契約の一部解約により信託不動産の管理状況が改善することが見込まれないと合理的に判断した場合には、OM委託解約指図通知の受領にかかわらず、契約の一部解約を行わないことができ、本投資法人に対し、契約の一部解約を行わない旨及びその理由を、書面をもって報告するものとします。</td></tr>
<tr><td>本投資法人が右の各号に該当する場合で、オフィスマネジメント業務受託者が本投資法人に対して催告を行った後30日を経過しても是正のない場合には、オフィスマネジメント業務受託者は、運営管理業務に関する部分について、契約の一部解約をすることができます。但し、オフィスマネジメント業務受託者がオフィスマネジメント契約の一部解約をする場合、信託受託者が要望するときは、運営管理業務を引き継ぐ第三者が新たに選任されるまでの相当の期間、又は当該第三者が新たに選任されない場合には信託受託者が自ら運営管理業務を実施するためにオフィスマネジメント業務受託者から運営管理業務を引き継ぐために必要な相当の期間、オフィスマネジメント業務受託者は運営管理業務を継続するものとします。</td><td>ⅰ）その責に帰すべき事由により運営管理業務の遂行に著しく障害をきたしたとき
ⅱ）その責に帰すべき事由によりオフィスマネジメント業務受託者又は第三者の財産、信用又は身体に著しい損害が生じたとき
ⅲ）（同上）
ⅳ）当事者であるいずれかの契約の条項につき、重大な違反をしたとき</td></tr>
<tr><td>信託受託者が右ⅰないしⅲ号に該当する場合で、オフィスマネジメント業務受託者が信託受託者に対して催告を行った後30日を経過しても是正のない場合、又はⅳ号に該当する事実が発生した場合には、オフィスマネジメント業務受託者は、信託代行業務に関する部分について、契約の一部解約をすることができます。但し、オフィスマネジメント業務受託者がオフィスマネジメント契約の一部解約をする場合、本投資法人が要望するときは、信託代行業務を引き継ぐ第三者が新たに選任されるまでの相当の期間、又は当該第三者が新たに選任されない場合に信託受託者が自ら信託代行業務を実施するためにオフィスマネジメント業務受託者から信託代行業務を引き継ぐために必要な相当の期間、オフィスマネジメント業務受託者は信託代行業務を継続するものとします。</td><td>ⅰ）その責に帰すべき事由により信託代行業務の遂行に著しく障害をきたしたとき
ⅱ）その責に帰すべき事由によりオフィスマネジメント業務受託者又は第三者の財産、信用又は身体に著しい損害が生じたとき
ⅲ）（同上）
ⅳ）（同上）</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

(l) 物件移管業務委託契約

委託先	三井不動産株式会社
期間	資産運用委託契約が終了する日までとします。
更新	－
解約	本投資法人は、14日前の事前の書面による通知により、いつでも契約を解約することができます。但し、物件移管業務受託者が個別の物件について物件移管業務を遂行中である場合、本投資法人は、その完了まで物件移管業務の遂行を続行するよう求めることができます。

(m) 開発型案件取得にかかる業務委託に関する協定

委託先	三井不動産株式会社
期間	本書提出日現在、延長により有効に継続しています（次回期間満了日：平成25年７月31日）。
更新	期間満了の１ヶ月前までにいずれかから書面による解約の申し出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より１年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	具体的な業務ごとに本投資法人と三井不動産株式会社で別途協議の上決定します。

(n) 新規テナント一般媒介契約

委託元	本投資法人又は信託受託者
委託先	三井不動産株式会社
期間	オフィスマネジメント契約が終了する日までとします。
更新	－
解約	新規テナント一般媒介業者が次の各号に該当する場合で、本投資法人又は信託受託者が催告を行った後30日を経過しても是正のない場合には、本投資法人又は信託受託者は何らの手続をすることなく、契約の解除をすることができます。 ａ）その責に帰すべき事由により、本投資法人若しくは信託受託者又は第三者の財産、信用又は身体に著しい損害が生じたとき ｂ）契約に関し違反をしたとき

(o) 統括・調整業務委託契約

委託先	株式会社ＮＢＦオフィスマネジメント
期間	対象とする不動産等を保有しなくなるまでとします。
更新	－
解約	・各当事者が、やむを得ない理由により契約を解約する場合、解約日の６ヶ月前までに書面をもってその旨を相手方に通知し、契約を解約することができます。 ・いずれか一方が、次の各号に該当する場合において、相手方が催告を行った後30日を経過しても是正のない場合には、相手方は何らの手続きをすることなく契約を解約することができます。 ａ）その責に帰すべき事由により、委託業務の遂行に著しく障害をきたしたとき ｂ）その責に帰すべき事由により、相手方又は第三者の財産、信用、又は身体に著しい損害が生じたとき ｃ）契約に関し重大な違反をしたとき ｄ）その財産、信用又は事業等に重大な変更を生じ、契約の継続が困難であると判断したとき

(p) 既存テナント一般媒介契約

委託元	本投資法人又は信託受託者
委託先	株式会社ＮＢＦオフィスマネジメント
期間	オフィスマネジメント契約が終了する日までとします。
更新	－
解約	既存テナント一般媒介業者が次の各号に該当する場合で、本投資法人又は信託受託者が催告を行った後30日を経過しても是正のない場合には、本投資法人又は信託受託者は何らの手続をすることなく、契約の解除をすることができます。 a）その責に帰すべき事由により、本投資法人若しくは信託受託者又は第三者の財産、信用又は身体に著しい損害が生じたとき b）契約に関し違反をしたとき

なお、本投資法人と関係法人との間で締結されている契約ではありませんが、関係法人間で締結している契約のうち、以下はその主要なものです。

(q) 不動産等に関する調査業務委託契約

委託者	日本ビルファンドマネジメント株式会社
委託先	株式会社ＮＢＦオフィスマネジメント
期間	資産運用委託契約が終了する日までとします。
更新	－
解約	委託者は、14日前の事前の書面による通知により、いつでも契約を解約することができます。

(r) 不動産等に関する調査補佐業務委託契約

委託者	株式会社ＮＢＦオフィスマネジメント
委託先	三井不動産株式会社
期間	不動産等に関する調査業務委託契約が終了する日までとします。
更新	－
解約	委託者は、14日前の事前の書面による通知により、いつでも契約を解約することができます。

(s) オフィスマネジメント業務再委託契約

委託元	三井不動産株式会社
委託先	株式会社ＮＢＦオフィスマネジメント
期間	オフィスマネジメント契約が終了する日までとします。
更新	－
解約	－

(t) 物件移管業務再委託契約

委託元	三井不動産株式会社
委託先	株式会社ＮＢＦオフィスマネジメント
期間	物件移管業務委託契約が終了する日までとします。
更新	－
解約	－

⑤ 関係法人との契約の変更等に係る開示方法

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

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

⑥ 公告

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

２【利害関係人との取引制限】

（１）利害関係人等との取引の禁止

資産運用会社が一定の者との間で行う取引については、法令により、一定の制限が課せられています。かかる制限には、以下のものが含まれます。なお、第三者の利益を図る取引の制限については、前記「第一部ファンド情報／第１ファンドの状況／２投資方針／（４）投資制限／②金商品取引法及び投信法による制限／Ｃ．第三者の利益を図る取引」をご参照下さい。

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

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

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

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

（２）利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本項において同じ。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第２項）。但し、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて、投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第４項、第５条第２項）。

（３）資産の運用の制限

登録投資法人は、その執行役員又は監督役員、資産運用会社、当該投資法人の執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で次に掲げる行為（投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条ないし第118条）。

① 有価証券の取得又は譲渡
② 有価証券の貸借
③ 不動産の取得又は譲渡
④ 不動産の貸借
⑤ 不動産の管理の委託（但し、不動産の管理業務を行う資産運用会社に、不動産の管理の委託をすることが認められています。）

⑥ 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

（４）利害関係人等及び主要株主に対する取引状況等

第23期における利害関係人等及び主要株主との取引状況等は以下の通りです。

① 取引状況

利害関係人等及び主要株主との売買取引等について該当事項はありません。

② 支払手数料

区分		支払手数料総額Ａ（千円）	利害関係人等及び主要株主との取引の内訳		Ｂ／Ａ（％）
			支払先	支払額Ｂ（千円）	
オフィスマネジメント報酬等（注２）	オフィスマネジメント報酬	1,325,296	三井不動産株式会社	1,286,091	97.0
	統括・調整業務報酬		株式会社ＮＢＦオフィスマネジメント	34,650	2.6
建物管理委託報酬		3,225,486	ファースト・ファシリティーズ株式会社	515,921	16.0
			三井不動産株式会社	387,583	12.0
			三井不動産ビルマネジメント株式会社	191,896	5.9
			ファースト・ファシリティーズ・ウエスト株式会社	122,600	3.8
			ファースト・ファシリティーズ横浜株式会社	12,500	0.4
			三井不動産住宅リース株式会社	962	0.0
賃貸借媒介手数料等		49,660	三井不動産株式会社	13,188	26.6
			株式会社ＮＢＦオフィスマネジメント	9,708	19.5
			三井不動産リアルティ株式会社	2,668	5.4

注１．上表において、利害関係人等とは、本投資法人の資産運用会社の利害関係人等（投信法施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に定義されます。）をいい、また主要株主とは、本投資法人の資産運用会社の主要株主（金融商品取引法第29条の４第２項に定義されます。）をいいます。

注２．三井不動産株式会社がマスターリースを行っている等によりオフィスマネジメント業務の委託が行われていない物件（西新宿三井ビルディング、ゲートシティ大崎、中目黒ＧＴタワー、虎ノ門琴平タワー、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、信濃橋三井ビルディング、堺筋本町センタービル及び四谷メディカルビルの11物件）については、統括・調整業務委託契約に基づき、当該物件の所有者及び建物賃貸人（建物管理委託者）として行う業務が株式会社ＮＢＦオフィスマネジメントに委託されています。

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

ファースト・ファシリティーズ株式会社	**597,123千円**
三井不動産ビルマネジメント株式会社	**406,128千円**
三井不動産株式会社	**292,430千円**
ファースト・ファシリティーズ・ウエスト株式会社	**250,045千円**
三井デザインテック株式会社	**12,100千円**
三井不動産住宅リース株式会社	**5,755千円**
三井不動産リアルティ株式会社	**203千円**
ららぽーとマネジメント株式会社	**60千円**
三井ホームリンケージ株式会社	**50千円**
株式会社ユニリビング	**10千円**

３【投資主・投資法人債権者の権利】

（１）投資主の権利

投資主が有する主な権利の内容及び行使手続の概要は次の通りです。

① 投資口の譲渡権

投資主は投資口を自由に譲渡することができます（投信法第78条第１項）。なお、投信法においては、投資口を譲渡するには、投資証券を交付しなければならないと規定されていますが（投信法第78条第３項）、振替法によって、本振替投資口の譲渡は、投資主から、銀行・証券会社等の口座管理機関に対する振替の申請により、譲受人がその口座における保有欄に当該譲渡に係る口数の増加の記載又は記録を受けることにより、効力が生じます（振替法第228条、第140条）。

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

② 投資証券交付請求権及び不所持請求権

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

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

③ 金銭分配請求権

投資主は、投信法及び本投資法人の規約に定められた金銭の分配方針に従って作成された金銭の分配に係る計算書に従い、金銭の分配を受ける権利を有しています（投信法第77条第２項第１号、第137条第２項）。金銭の分配方針に関しては、前記「第一部ファンド情報／第１ファンドの状況／２投資方針／（３）分配方針」をご参照下さい。

④ 残余財産分配請求権

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています（投信法第77条第２項第２号、第158条）。

⑤ 投資主総会における議決権

投信法又は本投資法人の規約により定められる一定の事項は、投資主により構成される投資主総会で決議されます（投信法第89条第１項）。

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

規約の変更その他一定の重要事項に関しては、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数をもって決議されなければなりません（投信法第93条の２第２項）。なお、投資主は、投資主総会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第90条の２第２項、第92条第１項、規約第23条第１項）。また、投

資主総会に出席しない投資主は、本投資法人の承諾を得て、電磁的方法により議決権を行使することができます（投信法第92条の２、規約第24条）。さらに、議決権は、代理人をもって行使することができますが（投信法第94条第１項、会社法第310条第１項）、その代理人は本投資法人の議決権を有する他の投資主１名とします（規約第22条）。投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第１項、規約第21条）。

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

⑥ その他投資主総会に関する権利

発行済投資口の総口数の100分の３以上の口数の投資口を有する投資主（６ヶ月前より引続き当該投資口を有する者に限ります。）は、投資主総会の目的たる事項及び招集の理由を執行役員に示して投資主総会の招集を請求することができます（投信法第90条第３項、会社法第297条第１項）。

発行済投資口の総口数の100分の１以上の口数の投資口を有する投資主（６ヶ月前より引続き当該投資口を有する者に限ります。）は、執行役員に対して投資主総会の日より８週間前までに一定の事項を投資主総会の目的となすべきことを請求することができます。但し、その事項が投資主総会の決議すべきものでない場合はこの限りではありません（投信法第94条第１項、会社法第303条第２項）。

発行済投資口の総口数の100分の１以上の口数の投資口を有する投資主（６ヶ月前より引続き当該投資口を有する者に限ります。）は、投資主総会招集の手続及びその決議の方法を調査させるため、投資主総会に先立って検査役の選任を監督官庁に請求することができます（投信法第94条第１項、会社法第306条第１項）。

発行済投資口の総口数の100分の３以上の口数の投資口を有する投資主は、投資法人の業務の執行に関し、不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うに足りる事由があるときは、当該投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため、監督官庁に対し、検査役の選任の申立てをすることができます（投信法第110条）。

投資主は、投資主総会につき、①招集の手続若しくは決議の方法が法令若しくは規約に違反し又は著しく不公正なとき、②決議の内容が規約に違反するとき、又は③決議につき特別の利害関係を有する投資主が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときは、当該決議の３ヶ月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます（投信法第94条第２項、会社法第831条）。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議の不存在又は無効を確認する訴えを提起することができます（投信法第94条第２項、会社法第830条）。

⑦ 代表訴訟提起権、違法行為差止請求権及び役員解任請求権

６ヶ月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面等にて執行役員、監督役員又は会計監査人の責任を追及する訴えを提起することができるほか（投信法第116条、会社法第847条第１項）、執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令又は規約に違反する行為を行い、又はこれらの行為を行うおそれがある場合において、当該行為によって、本投資法人に回復することが出来ない損害を生ずるおそれがある場合には、執行役員に対してその行為を止めるよう請求することができます（投信法第109条第５項、会社法第360条第１項）。

執行役員、監督役員及び会計監査人は投資主総会の決議により解任することができますが（投信法第104条第１項）、執行役員又は監督役員の職務遂行に関して不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において当該執行役員又は監督役員の解任が否決された場合には、発行済投資口の総口数の100分の３以上の口数の投資口を有する投資主（６ヶ月前より引続き当該投資口を有する者に限ります。）は、当該投資主総会の日から30日以内に、訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第３項、会社法

第854条第１項第２号）。

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

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

⑧ 帳簿等閲覧請求権

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

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

（２）投資法人債権者の権利

投資法人債権者が有する主な権利の内容及び行使手続の概要は次の通りです。

① 投資法人債の譲渡権

本投資法人は、無記名式の投資法人債のみを発行しています。

投資法人債の発行の決定時点において、（決済合理化法施行前の振替法である）社債等の振替に関する法律の規定の適用を受けることとする旨を定めた投資法人債、又は振替法の規定の適用を受けることとする旨を定めた投資法人債で振替機関が取り扱うもの（以下、合わせて「振替投資法人債」といいます。）については、投資法人債券は発行されず（振替法第115条、第67条）、その譲渡は、投資法人債権者から、銀行・証券会社等の口座管理機関に対する振替の申請により、譲受人がその口座における保有欄に当該譲渡に係る金額の増額の記載又は記録を受けることにより、効力が生じます（振替法第115条、第73条）。第９回ないし第12回無担保投資法人債は振替投資法人債です。また、平成20年１月４日までに発行の決定がされた投資法人債であって、その発行時点において振替制度を利用しないこととされたものについても、発行後に投資法人が振替制度を利用することを決定した場合には、投資法人債の保有者が希望すれば、その保有する投資法人債は振替投資法人債とみなされます（振替法附則第10条）。本投資法人は、平成20年１月４日までに発行の決定がされた第３回及び第７回無担保投資法人債についても振替制度を利用する旨を決定しています。

登録債の場合、投資法人債権者は、譲渡人及び譲受人間の意思表示により、投資法人債を第三者に譲渡することができます。譲受人が譲渡を本投資法人に対抗するためには、移転の登録が必要となります。

なお、適格機関投資家向け勧誘として投資法人債の勧誘が行われた場合は、投資法人債権者は適格機関投資家に対してのみ当該投資法人債を譲渡することができます。

② 元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払いを受けることができます。

③ 投資法人債管理者

本投資法人が投資法人債を募集する場合には、本投資法人は、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなくてはなりま

せん。但し、募集に係る各投資法人債の金額が１億円以上である場合は、この限りではありません（投信法第139条の８）。

第３回無担保投資法人債に関しては、各投資法人債の金額は１億円ですが、投資法人債管理者を設置しており、三井住友信託銀行株式会社がこれを務めています。

④ 財務代理人

第７回無担保投資法人債に関しては、株式会社三井住友銀行を財務代理人として、第９回、第10回、第11回及び第12回無担保投資法人債に関しては、三井住友信託銀行株式会社を財務代理人として、投資法人債に関する事務を委託しています。

⑤ 投資法人債権者集会

投資法人債権者の権利に重大な関係がある事項について、投資法人債権者の総意を決定するために、投信法及び会社法に従って、投資法人債権者集会が設置されます。

投資法人債権者集会における決議事項は、投信法に規定する事項及び投資法人債権者の利害に関する事項とされています（投信法第139条の10第２項、会社法第716条）。投資法人債権者集会の決議は、裁判所の認可によって効力が生じるものとされています（投信法第139条の10第２項、会社法第734条第１項）。投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、その有する投資法人債の金額の合計額に応じた議決権を有します（投信法第139条の10第２項、会社法第723条第１項）。投資法人債権者は、投資法人債権者集会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第139条の10第２項、会社法第726条第１項）。また、投資法人債権者集会に出席しない投資法人債権者は、招集者の承諾を得て、電磁的方法により議決権を行使することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第727条第１項）。さらに、議決権は、代理人をもって行使することができます（投信法第139条の10第２項、会社法725条第１項）。

法定の決議事項には、投資法人債の元利金の支払いを怠った場合に期限の利益を喪失させる措置に関する事項が含まれています（投信法第139条の10第２項、会社法第739条第１項）。

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

(a) 原則として、出席した議決権者の議決権の総額の２分の１を超える議決権を有する者の同意をもって行われます。

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

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

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

⑥ 担保提供制限条項

本投資法人が発行した第３回無担保投資法人債には、以下の担保提供制限条項が含まれています。但し、本投資法人が第３回無担保投資法人債の投資法人債権者との間で定める一定の格付を有している場合にはこの限りではありません。

「(1) 本投資法人は、本投資法人債の未償還残高が存する限り、本投資法人債発行後、本投資法人が国内で既に発行した、又は国内で今後発行する他の投資法人債のために担保を提供する場合（本投資法人の資産に担保権を設定する場合、本投資法人の特定の資産につき担保権設定の予約をする場合又は本投資法人の特定の資産につき特定の債務以外の債務の担保に供しない旨を約する場合をいいます。）には、本投資法人債のために投信法及び担保付社債信託法に基づき同順位の担保権を設定します。

(2) 前号に基づき設定する担保権が本投資法人債を担保するのに十分ではないと投資法人債管理会社が認めた場合、本投資法人は本投資法人債のために投信法及び担保付社債信託法に基づき投資法人債管理会社が適当と認める担保権を設定します。」

また、本投資法人が発行した第７回、第９回、第10回、第11回及び第12回無担保投資法人債には、以下の担保提供制限条項が含まれています。

「(1) 本投資法人は、本投資法人債の未償還残高が存する限り、本投資法人債発行後、本投資法人が国内で既に発行した、又は国内で今後発行する他の無担保投資法人債（ただし、次号で定義する担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又は本投資法人の特定の資産につき特定の債務以外の債務の担保に供しない旨を約する場合をいいます。）には、本投資法人債のために投信法及び担保付社債信託法に基づき同順位の担保権を設定します。」

⑦ 財務制限条項

本投資法人は、第３回無担保投資法人債について一定の財務制限条項に従います。但し、本投資法人が第３回無担保投資法人債の投資法人債権者との間で定める一定の格付を有している場合にはこの限りではありません。

なお、第７回、第９回、第10回、第11回及び第12回無担保投資法人債には、担付切換条項等その他の財務上の特約は付されていません。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又は本投資法人が自らいつでも担保権を設定することができる旨の特約をいいます。

第４【関係法人の状況】

１【資産運用会社の概況】

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

名称	資本金の額 （平成24年９月30日現在）	事業の内容
日本ビルファンド マネジメント株式会社	495百万円	投資運用業

（２）【運用体制】

資産運用会社の運用体制については、前記「第一部ファンド情報／第１ファンドの状況／１投資法人の概況／（４）投資法人の機構／②投資法人の運用体制」をご参照下さい。

（３）【大株主の状況】

本書提出日現在の資産運用会社の株主の状況は以下の通りです。

名称	住所	所有株式数（株）	発行済株式数に対する所有株式数の比率（％）
三井不動産株式会社	東京都中央区日本橋室町二丁目１番１号	4,257	43.0
住友生命保険相互会社	東京都中央区築地七丁目18番24号	3,465	35.0
三井住友信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目４番１号	495	5.0
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区丸の内一丁目１番２号	495	5.0
大同生命保険株式会社	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目２番１号	297	3.0
三井住友海上火災保険株式会社	東京都中央区新川二丁目27番２号	297	3.0
三井生命保険株式会社	東京都千代田区大手町二丁目１番１号	297	3.0
ブリテル・ファンド・トラスティーズリミテッド	英国、ロンドン、ポートソークン・ストリート、ロイズ・チェンバース	297	3.0
合計		9,900	100.0

（４）【役員の状況】

本書提出日現在の役員の状況は以下の通りです。なお、資産運用会社の役職員数（非常勤を除く）は21名です。

氏名	役職名	主要略歴	所有株式数
田中 健一	代表取締役 社長	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 同社代表取締役社長（現職） 現在に至る	－
秋元 康志	取締役 投資本部長	昭和58年４月 三井不動産株式会社入社 平成10年４月 同社人事部付第一園芸株式会社出向 平成18年４月 同社ビルディング本部業務推進室グループ長 平成20年４月 日本ビルファンドマネジメント株式会社出向 平成23年４月 同社取締役（現職） 現在に至る	－
三竿 公彦	取締役 運営本部長	昭和55年４月 住友生命保険相互会社入社 平成13年10月 同社不動産部（東京本社）不動産課長 平成14年７月 同社不動産部次長兼（東京本社）不動産課長 平成15年４月 同社不動産部担当部長（大阪） 平成20年３月 品川インターシティマネジメント株式会社取締役商業営業本部長 平成24年３月 日本ビルファンドマネジメント株式会社出向 同社取締役（現職） 現在に至る	－

氏名	役職名	主要略歴	所有株式数
志方 雅人	取締役 （非常勤）	昭和58年４月 三井不動産株式会社入社 平成11年４月 同社商業施設本部事務管理課長 平成15年４月 同社商業施設本部業務推進室業務推進グループ長 平成16年４月 同社情報システム部システム企画グループ長 平成21年４月 同社関連事業部業務グループ長（現職） 日本ビルファンドマネジメント株式会社取締役（現職） 株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント取締役（現職） 現在に至る	－
熊田 福寿	取締役 （非常勤）	昭和56年４月 住友生命保険相互会社入社 平成７年10月 同社ＳＬシンガポール社長 平成11年４月 同社事業企画部事業企画課長 平成13年７月 同社事業企画部次長兼事業企画課長 平成13年10月 同社事業企画部次長 平成18年４月 同社事業企画部長 平成20年３月 同社調査広報部審議役 平成20年４月 社団法人生命保険協会企画部長 平成22年９月 住友生命保険相互会社不動産部長（現職） 日本ビルファンドマネジメント株式会社取締役（現職） 現在に至る	－
鈴木 徹	監査役 （非常勤）	昭和52年４月 三井不動産株式会社入社 平成５年４月 同社企画調査部調査課長 平成６年４月 同社開発事業本部地域開発事業部戸建住宅事業室事業課長 平成７年４月 同社人事部付柏開発株式会社出向 平成11年４月 同社開発事業本部戸建住宅事業部事務管理課長 平成13年４月 同社千葉支店事業課長 平成16年４月 同社経理部キャッシュ・マネジメントグループ長 平成20年４月 同社関連事業部部長補佐（現職） 日本ビルファンドマネジメント株式会社監査役（現職） 株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント監査役（現職） 三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社監査役（現職） 三井不動産投資顧問株式会社監査役（現職） 現在に至る	－
好村 秀雄	監査役 （非常勤）	昭和51年４月 住友生命保険相互会社入社 昭和57年10月 泉証券株式会社（現ＳＭＢＣフレンド証券株式会社）出向 平成７年８月 同社商品情報部長 平成９年７月 同社営業推進部長 平成12年３月 同社経営企画部長 平成14年６月 同社執行役員兼経営企画部長 平成15年６月 同社常務取締役 平成16年４月 ＳＭＢＣフレンド証券株式会社執行役員兼財務部長 平成17年４月 同社上席執行役員 平成18年６月 同社取締役 平成20年６月 同社常務取締役 平成22年６月 同社常務執行役員 平成23年６月 住友生命保険相互会社事業企画部審議役（現職） 平成23年７月 日本ビルファンドマネジメント株式会社監査役（現職） 現在に至る	－

１．平成25年３月31日付にて取締役秋元康志、志方雅人及び熊田福寿が退任することに伴い、株主総会に代わる平成25年３月22日付全株主の同意により、松藤浩二、山中拡及び薮木浩が取締役として選任され、平成25年４月１日付にて就任する予定です。

２．平成25年３月31日付にて監査役鈴木徹及び好村秀雄が退任することに伴い、株主総会に代わる平成25年３月22日付全株主の同意により、秋元康志及び上田堅司が監査役として選任され、平成25年４月１日付にて就任する予定です。

氏名	役職名	主要略歴	所有株式数
松藤 浩二	取締役 投資本部長 （予定）	昭和62年４月 三井不動産株式会社入社 平成17年４月 三井不動産ビルマネジメント株式会社関西支店ＰＭ二課長 平成18年４月 同社関西支店次長 平成19年４月 三井不動産株式会社商業施設本部リージョナル事業部事業推進グループ長 平成22年４月 株式会社ＮＢＦオフィスマネジメント業務推進部長（現職） 平成25年４月 日本ビルファンドマネジメント株式会社出向（予定） 同社取締役就任（予定）	－
山中 拡	取締役 （非常勤） （予定）	昭和59年４月 三井不動産株式会社入社 平成12年４月 三井不動産住宅サービス株式会社高層住宅事業部部長代理 平成13年４月 同社総務部人材開発室長 平成16年４月 三井不動産株式会社横浜支店事業グループ長 平成18年10月 三井不動産レジデンシャル株式会社横浜支店開発グループ長 平成20年４月 株式会社ユニリビング取締役（現職） 平成25年４月 三井不動産株式会社関連事業部業務グループ長就任（予定） 日本ビルファンドマネジメント株式会社取締役就任（予定）	－
薮木 浩	取締役 （非常勤） （予定）	昭和59年４月 住友生命保険相互会社入社 平成12年10月 同社勤労部勤労課長 平成13年10月 同社事業企画部事業企画課長 平成16年４月 同社新潟支社長 平成18年４月 同社事業企画部次長 平成19年１月 同社事業企画部担当部長 平成20年10月 同社不動産部担当部長兼不動産運用室長 平成21年３月 同社不動産部担当部長 平成22年２月 日本ビルファンドマネジメント株式会社出向 同社取締役運営本部長 平成24年３月 株式会社スミセイビルマネージメント代表取締役専務（現職） 平成25年４月 住友生命保険相互会社不動産部長就任（予定） 株式会社スミセイビルマネージメント代表取締役社長就任（予定） 日本ビルファンドマネジメント株式会社取締役就任（予定）	－

氏名	役職名	主要略歴	所有株式数
秋元 康志	監査役 （非常勤） （予定）	昭和58年４月 三井不動産株式会社入社 平成10年４月 同社人事部付第一園芸株式会社出向 平成18年４月 同社ビルディング本部業務推進室グループ長 平成20年４月 日本ビルファンドマネジメント株式会社出向 平成23年４月 同社取締役投資本部長（現職） 平成25年４月 三井不動産株式会社関連事業部部長補佐就任（予定） 日本ビルファンドマネジメント株式会社監査役就任（予定）	－
上田 堅司	監査役 （非常勤） （予定）	昭和55年４月 住友生命保険相互会社入社 平成８年４月 同社（本社）財務部融資課長 平成12年４月 同社運用審査部（東京本社）運用審査課長 平成13年10月 同社金融法人部次長 平成15年10月 スミセイ損害保険株式会社引受審査部長 平成19年10月 住友生命保険相互会社検査部次長 平成20年10月 同社内部監査部次長兼業務監査室長 平成23年３月 同社内部監査部担当部長兼業務監査室長（現職） 平成25年４月 同社事業企画部次長就任（予定） 日本ビルファンドマネジメント株式会社監査役就任（予定）	－

（５）【事業の内容及び営業の概況】

① 会社の沿革

資産運用会社は、日本法上の株式会社として設立された金融商品取引業者です。主な変遷は以下の通りです。

平成12年９月19日 会社設立
平成12年11月17日 宅地建物取引業法上の宅地建物取引業者としての免許取得
平成12年11月22日 事業目的の変更（投資法人資産運用業、委託代行業務の追加等）
平成13年１月26日 事業目的の変更（投資法人の機関の運営に関する業務の受託の追加）
平成13年１月29日 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得
平成13年２月15日 不動産投資顧問業登録規程上の総合不動産投資顧問業登録
平成13年３月７日 旧投信法上の投資信託委託業者としての認可取得
平成13年３月22日 資本金の額を１億円から１億9,800万円に増額
平成13年５月23日 商号変更（エム・エフ資産運用株式会社から現商号へ変更）
平成13年６月16日 資本金の額を１億9,800万円から４億9,500万円に増額
平成19年９月30日 金融商品取引業みなし登録 関東財務局長（金商）第371号

（注）不動産投資顧問業登録規程上の総合不動産投資顧問業登録につきましては、平成18年２月15日の登録期限満了時において、登録更新の手続を行っていません。

② 事業の内容及び営業の概況

資産運用会社は、金融商品取引法に定める金融商品取引業者であり、下記の様に本投資法人の資産の運用に関する業務を受託している他、本投資法人の機関の運営に関する業務を受託しています。本書提出日現在、資産運用会社の運用するファンドは、本投資法人のみです。

（ア）資産運用会社としての業務

Ａ．本投資法人規約（同規約に定める資産運用の対象及び方針を含みます。）に従い、運用資産の管理及び運用を行うこと、並びに本投資法人のために資金の借入れ等を行うこと
Ｂ．運用資産を資産運用会社の資産を含む他の資産と合同せず単独で管理及び運用すること
Ｃ．運用資産の運用状況について、法令の定めるところに従い本投資法人に対して定期的に報告すること
Ｄ．運用資産の年度運用計画を１年毎年初に、及び期中運用計画（仮期中運用計画を含みます。）をその都度本投資法人に対して提出すること
Ｅ．上記に定めるもののほか、本投資法人から運用資産の運用状況に関し報告を求められたときには、正当な理由がない限りその指示に従い報告を行うこと

（イ）機関の運営に関する一般事務受託者としての業務

Ａ．投資主総会の運営に関する事務（投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書面（又は委任状）に関する事務を除きます。）
Ｂ．役員会の運営に関する事務

③ 経理の概況

資産運用会社の経理の概況は以下の通りです。

（ア）最近の事業年度における資産合計、負債合計、純資産合計の概況

区分	第12期 （平成24年３月31日現在） （単位：千円）
資産合計	2,005,821
負債合計	408,423
純資産合計	1,597,398

（イ）最近の事業年度における損益の概況

区分	第12期 自　平成23年４月１日 至　平成24年３月31日 （単位：千円）
営業収益	2,273,189
経常利益	1,529,410
当期純利益	895,477

④ その他

（ア）役員の変更

資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において議決権のある発行済株式の総数の３分の１以上に当たる株式を有する株主が出席し、その議決権の過半数の決議によって選任されます（会社法第329条第１項、第341条、資産運用会社定款）。取締役の選任については、累積投票によりません（資産運用会社定款）。取締役の任期は、選任後２年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時まで（会社法第332条第１項）、監査役の任期は、選任後４年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時まで（会社法第336条第１項）です。但し、任期満了前に退任した取締役の補欠として、又は増員により選任された取締役の任期は、前任者又は他の在任取締役の任期の残存期間と同一とし、任期満了前に退任した監査役の補欠として選任された監査役の任期は、前任者の任期の残存期間とされています（資産運用会社定款）。資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、その日から２週間以内に監督官庁へ届け出ることが必要です（金融商品取引法第31条第１項、第29条の２第１項第３号）。また、資産運用会社取締役が他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役若しくは執行役に就任した場合又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役を退任した場合には、遅滞なく、その旨を監督官庁に届け出ることが必要とされます（金融商品取引法第31条の４第１項）。

（イ）定款の変更

資産運用会社の定款を変更するためには株主総会の決議が必要です（会社法第466条）。

（ウ）訴訟事件その他資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書提出日現在において、資産運用会社に関し、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

2 【その他の関係法人の概況】

一 三井住友信託銀行株式会社（資産保管会社及び一般事務受託者）

（1）【名称、資本金の額及び事業の内容】

名称	資本金の額 （平成24年９月30日現在）	事業の内容
三井住友信託銀行株式会社	342,037百万円	銀行業及び信託業務

（2）【関係業務の概要】

本投資法人の資産保管会社及び一般事務受託者（投信法第117条第２号、第３号及び第６号関係のうち、投資主名簿等管理人及び特別口座管理事務受託者としての事務並びに第３回・第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事務。）としての業務を行います。業務の内容については、前記「第一部ファンド情報／第１ファンドの状況／１投資法人の概況／（３）投資法人の仕組み／①本投資法人並びに本投資法人の関係法人の仕組図及び業務の概要／(ウ)三井住友信託銀行株式会社」をご参照下さい。

（3）【資本関係】

本書提出日直近決算日である平成24年12月31日現在、本投資法人の投資口を4,000口保有しています。また役員の兼職関係はありません。

二 税理士法人平成会計社（一般事務受託者）

（1）名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額 （平成24年９月30日現在）	事業の内容
税理士法人平成会計社	―	税務、財務及びコンサルティング業務

（2）関係業務の概要

一般事務受託者（投信法第117条第５号及び第６号関係のうち、計算、会計帳簿の作成に関する事務及び納税に関する事務の補助業務。）としての業務を行います。業務の内容については、前記「第一部ファンド情報／第１ファンドの状況／１投資法人の概況／（３）投資法人の仕組み／①本投資法人並びに本投資法人の関係法人の仕組図及び業務の概要／（エ）税理士法人平成会計社」をご参照下さい。

（3）資本関係

本書提出日直近決算日である平成24年12月31日現在、該当事項はありません。また役員の兼職関係はありません。

三 税理士法人プライスウォーターハウスクーパース（一般事務受託者）

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額 （平成24年９月30日現在）	事業の内容
税理士法人プライスウォーターハウスクーパース	―	税務代理、税務書類の作成及び税務相談に関する事務等

（２）関係業務の概要

一般事務受託者（投信法第117条第６号関係のうち、納税に関する事務。）としての業務を行います。業務の内容については、前記「第一部ファンド情報／第１ファンドの状況／１投資法人の概況／（３）投資法人の仕組み／①本投資法人並びに本投資法人の関係法人の仕組図及び業務の概要／（キ）税理士法人プライスウォーターハウスクーパース」をご参照下さい。

（３）資本関係

本書提出日直近決算日である平成24年12月31日現在、該当事項はありません。また役員の兼職関係はありません。

四 株式会社三井住友銀行（一般事務受託者）

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額 （平成24年９月30日現在）	事業の内容
株式会社三井住友銀行	1,770,996百万円	銀行業

（２）関係業務の概要

一般事務受託者（投信法第117条第２号、第３号及び第６号関係のうち、第７回無担保投資法人債に関する事務。）としての業務を行います。業務の内容については、前記「第一部ファンド情報／第１ファンドの状況／１投資法人の概況／（３）投資法人の仕組み／①本投資法人並びに本投資法人の関係法人の仕組図及び業務の概要／（ク）投資法人債に関する一般事務受託者等」をご参照下さい。

（３）資本関係

本書提出日直近決算日である平成24年12月31日現在、本投資法人の投資口を1,953口保有しています。また役員の兼職関係はありません。

五 大和証券株式会社（一般事務受託者）

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額 （平成24年９月30日現在）	事業の内容
大和証券株式会社	100,000百万円	金融商品取引業

（２）関係業務の概要

一般事務受託者（投信法第117条第６号関係のうち、第３回無担保投資法人債に関する元利金支払事務。）としての業務を行います。業務の内容については、前記「第一部ファンド情報／第１ファンドの状況／１投資法人の概況／（３）投資法人の仕組み／①本投資法人並びに本投資法人の関係法人の仕組図及び業務の概要／（ク）投資法人債に関する一般事務受託者等」をご参照下さい。

（３）資本関係

本書提出日直近決算日である平成24年12月31日現在、本投資法人の投資口を153口保有しています。また役員の兼職関係はありません。

六 メリルリンチ日本証券株式会社（一般事務受託者）

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額 （平成24年９月30日現在）	事業の内容
メリルリンチ日本証券株式会社	119,440百万円	金融商品取引業

（２）関係業務の概要

一般事務受託者（投信法第117条第６号関係のうち、第３回無担保投資法人債に関する元利金支払事務。）としての業務を行います。業務の内容については、前記「第一部ファンド情報／第１ファンドの状況／１投資法人の概況／（３）投資法人の仕組み／①本投資法人並びに本投資法人の関係法人の仕組図及び業務の概要／（ク）投資法人債に関する一般事務受託者等」をご参照下さい。

（３）資本関係

本書提出日直近決算日である平成24年12月31日現在、該当事項はありません。また役員の兼職関係はありません。

七 しんきん証券株式会社（一般事務受託者）

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額 （平成24年９月30日現在）	事業の内容
しんきん証券株式会社	20,000百万円	金融商品取引業

（２）関係業務の概要

一般事務受託者（投信法第117条第６号関係のうち、第３回無担保投資法人債に関する元利金支払事務。）としての業務を行います。業務の内容については、前記「第一部ファンド情報／第１ファンドの状況／１投資法人の概況／（３）投資法人の仕組み／①本投資法人並びに本投資法人の関係法人の仕組図及び業務の概要／（ク）投資法人債に関する一般事務受託者等」をご参照下さい。

（３）資本関係

本書提出日直近決算日である平成24年12月31日現在、該当事項はありません。また役員の兼職関係はありません。

八 みずほ証券株式会社（一般事務受託者）

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額 （平成24年９月30日現在）	事業の内容
みずほ証券株式会社	125,167百万円	金融商品取引業

（２）関係業務の概要

一般事務受託者（投信法第117条第６号関係のうち、第３回及び第７回無担保投資法人債に関する元利金支払事務。）としての業務を行います。業務の内容については、前記「第一部ファンド情報／第１ファンドの状況／１投資法人の概況／（３）投資法人の仕組み／①本投資法人並びに本投資法人の関係法人の仕組図及び業務の概要／（ク）投資法人債に関する一般事務受託者等」をご参照下さい。

（３）資本関係

本書提出日直近決算日である平成24年12月31日現在、本投資法人の投資口を1,939口保有しています。また役員の兼職関係はありません。

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

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額 （平成24年９月30日現在）	事業の内容
三井不動産株式会社	174,296百万円	賃貸事業、分譲事業及びその他の事業

（２）関係業務の概要

オフィスマネジメント業務、不動産等に関する調査補佐業務、物件移管業務、新規テナント斡旋業務及び開発業務を行います。業務の内容については、前記「第一部ファンド情報／第１ファンドの状況／１投資法人の概況／（３）投資法人の仕組み／①本投資法人並びに本投資法人の関係法人の仕組図及び業務の概要／（オ）三井不動産株式会社」をご参照下さい。

（３）資本関係

本書提出日直近決算日である平成24年12月31日現在、本投資法人の投資口を21,815口保有しています。また役員の兼職関係はありません。

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

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額 （平成24年９月30日現在）	事業の内容
株式会社ＮＢＦオフィスマネジメント	10百万円	不動産の管理、売買、賃貸及び利用に関する事務の代行業務等

（２）関係業務の概要

オフィスマネジメント再委託業務、統括・調整業務、物件移管再委託業務、既存テナント斡旋業務及び調査業務を行います。業務の内容については、前記「第一部ファンド情報／第１ファンドの状況／１投資法人の概況／（３）投資法人の仕組み／① 本投資法人並びに本投資法人の関係法人の仕組図及び業務の概要／（カ）株式会社ＮＢＦオフィスマネジメント」をご参照下さい。

（３）資本関係

本書提出日直近決算日である平成24年12月31日現在、該当事項はありません。また役員の兼職関係はありません。

第５【投資法人の経理状況】

１．財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。）及び同規則第２条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。）に基づいて作成しています。

２．監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づき、第23期計算期間（平成24年７月１日から平成24年12月31日まで）の財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人の監査を受けています。

３．連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表は作成していません。

1 【財務諸表】

（1）【貸借対照表】

（単位：千円）

	第22期 (平成24年６月30日)	第23期 (平成24年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	18,997,953	21,434,915
信託現金及び信託預金	15,485,892	15,830,338
営業未収入金	296,270	320,811
その他	520,277	602,263
流動資産合計	35,300,393	38,188,329
固定資産		
有形固定資産		
建物	182,270,221	183,251,011
減価償却累計額	△35,622,803	△38,702,108
建物（純額）	146,647,418	144,548,902
構築物	2,816,619	2,830,263
減価償却累計額	△1,113,740	△1,189,647
構築物（純額）	1,702,879	1,640,615
機械及び装置	1,562,304	1,567,643
減価償却累計額	△680,223	△749,684
機械及び装置（純額）	882,081	817,958
工具、器具及び備品	1,198,581	1,264,715
減価償却累計額	△516,917	△574,251
工具、器具及び備品（純額）	681,663	690,464
土地	257,612,492	257,639,833
建設仮勘定	13,264	10,685
信託建物	147,432,619	155,264,358
減価償却累計額	△47,441,463	△50,158,402
信託建物（純額）	99,991,156	105,105,955
信託構築物	2,065,729	2,139,077
減価償却累計額	△785,426	△839,779
信託構築物（純額）	1,280,302	1,299,298
信託機械及び装置	1,621,400	1,654,698
減価償却累計額	△866,200	△938,421
信託機械及び装置（純額）	755,200	716,276
信託工具、器具及び備品	1,297,564	1,367,520
減価償却累計額	△703,275	△764,896
信託工具、器具及び備品（純額）	594,289	602,624
信託土地	284,389,248	306,611,826
信託建設仮勘定	2,783	4,148
有形固定資産合計	794,552,779	819,688,592
無形固定資産		
地上権	11,882,865	11,882,865
信託借地権	23,726,920	23,726,920
その他	39,696	38,389
無形固定資産合計	35,649,482	35,648,174
投資その他の資産		
敷金及び保証金	321,232	327,870

（単位：千円）

	第22期 (平成24年６月30日)	第23期 (平成24年12月31日)
長期前払費用	42,864	40,012
その他	5,202,430	5,169,743
投資その他の資産合計	5,566,527	5,537,626
固定資産合計	835,768,788	860,874,394
繰延資産		
投資法人債発行費	71,203	60,610
繰延資産合計	71,203	60,610
資産合計	871,140,386	899,123,334
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,912,905	2,631,124
短期借入金	29,000,000	20,000,000
1年内返済予定の長期借入金	27,750,000	42,750,000
未払金	1,282,105	2,059,566
未払費用	1,111,464	1,140,574
未払法人税等	550	585
未払消費税等	70,488	364,794
前受金	3,830,411	3,949,810
その他	151,921	263,420
流動負債合計	66,109,848	73,159,877
固定負債		
投資法人債	60,000,000	60,000,000
長期借入金	257,250,000	276,875,000
預り敷金及び保証金	17,369,657	17,114,344
信託預り敷金及び保証金	24,494,711	25,890,891
その他	79,613	78,516
固定負債合計	359,193,983	379,958,753
負債合計	425,303,831	453,118,630
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	436,013,128	436,013,128
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	334,088	334,088
任意積立金合計	334,088	334,088
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	9,489,337	9,657,486
剰余金合計	9,823,425	9,991,574
投資主資本合計	445,836,554	446,004,703
純資産合計	※2 445,836,554	※2 446,004,703
負債純資産合計	871,140,386	899,123,334

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	第22期 自 平成24年１月１日 至 平成24年６月30日	第23期 自 平成24年７月１日 至 平成24年12月31日
営業収益		
不動産賃貸収入	※1 27,710,212	※1 28,515,829
その他賃貸事業収入	※1 2,533,561	※1 3,013,947
営業収益合計	30,243,773	31,529,776
営業費用		
賃貸事業費用	※1 16,524,905	※1 17,613,910
資産運用報酬	1,049,612	1,086,959
役員報酬	14,400	12,600
会計監査人報酬	14,000	14,000
資産保管手数料	40,329	41,738
一般事務委託手数料	46,684	47,040
その他営業費用	108,188	92,928
営業費用合計	17,798,119	18,909,176
営業利益	12,445,654	12,620,600
営業外収益		
受取利息	3,521	3,477
未払分配金戻入	1,763	1,666
保険差益	801	283
その他	572	71
営業外収益合計	6,659	5,498
営業外費用		
支払利息	2,361,532	2,440,333
投資法人債利息	500,972	476,221
投資法人債発行費償却	10,593	10,593
投資口交付費	46,911	―
その他	41,895	40,500
営業外費用合計	2,961,905	2,967,648
経常利益	9,490,408	9,658,450
税引前当期純利益	9,490,408	9,658,450
法人税、住民税及び事業税	1,048	1,063
法人税等調整額	22	△2
法人税等合計	1,070	1,061
当期純利益	9,489,337	9,657,389
前期繰越利益	―	97
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	9,489,337	9,657,486

（３）【投資主資本等変動計算書】

（単位：千円）

	第22期 自 平成24年１月１日 至 平成24年６月30日	第23期 自 平成24年７月１日 至 平成24年12月31日
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	415,114,926	436,013,128
当期変動額		
新投資口の発行	20,898,202	－
当期変動額合計	20,898,202	－
当期末残高	※1 436,013,128	※1 436,013,128
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金		
当期首残高	－	334,088
当期変動額		
圧縮積立金の積立	334,088	－
当期変動額合計	334,088	－
当期末残高	334,088	334,088
任意積立金合計		
当期首残高	－	334,088
当期変動額		
圧縮積立金の積立	334,088	－
当期変動額合計	334,088	－
当期末残高	334,088	334,088
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		
当期首残高	9,127,288	9,489,337
当期変動額		
圧縮積立金の積立	△334,088	－
剰余金の配当	△8,793,200	△9,489,240
当期純利益	9,489,337	9,657,389
当期変動額合計	362,048	168,149
当期末残高	9,489,337	9,657,486
剰余金合計		
当期首残高	9,127,288	9,823,425
当期変動額		
剰余金の配当	△8,793,200	△9,489,240
当期純利益	9,489,337	9,657,389
当期変動額合計	696,137	168,149
当期末残高	9,823,425	9,991,574
投資主資本合計		
当期首残高	424,242,214	445,836,554
当期変動額		
新投資口の発行	20,898,202	－
剰余金の配当	△8,793,200	△9,489,240
当期純利益	9,489,337	9,657,389
当期変動額合計	21,594,339	168,149
当期末残高	445,836,554	446,004,703

（単位：千円）

	第22期 自 平成24年１月１日 至 平成24年６月30日	第23期 自 平成24年７月１日 至 平成24年12月31日
純資産合計		
当期首残高	424,242,214	445,836,554
当期変動額		
新投資口の発行	20,898,202	―
剰余金の配当	△8,793,200	△9,489,240
当期純利益	9,489,337	9,657,389
当期変動額合計	21,594,339	168,149
当期末残高	445,836,554	446,004,703

（４）【金銭の分配に係る計算書】

科目	第22期 自 平成24年１月１日 至 平成24年６月30日	第23期 自 平成24年７月１日 至 平成24年12月31日
	金額（円）	金額（円）
Ⅰ 当期未処分利益	9,489,337,134	9,657,486,278
Ⅱ 分配金の額	9,489,240,000	9,657,202,000
（投資口１口当たり分配金の額）	（15,480）	（15,754）
Ⅲ 次期繰越利益	97,134	284,278

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第14条第１項に定める「当期未処分利益（分配可能金額）を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期未処分利益の概ね全額である9,489,240,000円を利益分配金として分配することとしました。 なお、規約第14条第２項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第14条第１項に定める「当期未処分利益（分配可能金額）を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期未処分利益の概ね全額である9,657,202,000円を利益分配金として分配することとしました。 なお、規約第14条第２項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

（５）【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	第22期 自 平成24年１月１日 至 平成24年６月30日	第23期 自 平成24年７月１日 至 平成24年12月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	9,490,408	9,658,450
減価償却費	6,138,617	6,191,122
長期前払費用償却額	4,392	3,934
投資法人債発行費償却	10,593	10,593
投資口交付費	46,911	―
受取利息	△3,521	△3,477
未払分配金戻入	△1,763	△1,666
支払利息	2,862,505	2,916,555
固定資産除却損	7,612	5,774
営業未収入金の増減額（△は増加）	△2,030	△24,541
未払消費税等の増減額（△は減少）	△422,775	294,306
営業未払金の増減額（△は減少）	535,745	△281,780
未払金の増減額（△は減少）	△231,422	836,132
前受金の増減額（△は減少）	35,453	119,399
長期前払費用の支払額	△500	△500
その他	△14,381	28,559
小計	18,455,845	19,752,860
利息の受取額	3,521	3,477
利息の支払額	△2,936,577	△2,887,445
法人税等の支払額	△1,002	△1,028
営業活動によるキャッシュ・フロー	15,521,786	16,867,864
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△23,828,978	△930,280
信託有形固定資産の取得による支出	△1,447,219	△30,164,384
預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,758,673	△1,221,352
預り敷金及び保証金の受入による収入	2,112,954	2,362,219
敷金及び保証金の差入による支出	△10,307	△8,726
敷金及び保証金の回収による収入	7,694	2,087
その他	△282,292	△262,671
投資活動によるキャッシュ・フロー	△25,206,821	△30,223,107
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	125,000,000	108,000,000
短期借入金の返済による支出	△118,000,000	△117,000,000
長期借入れによる収入	21,000,000	46,000,000
長期借入金の返済による支出	△21,375,000	△11,375,000
投資法人債の償還による支出	△10,000,000	―
投資口の発行による収入	20,851,290	―
分配金の支払額	△8,793,340	△9,488,349
財務活動によるキャッシュ・フロー	8,682,950	16,136,650
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△1,002,084	2,781,407
現金及び現金同等物の期首残高	35,485,930	34,483,846
現金及び現金同等物の期末残高	※1 34,483,846	※1 37,265,253

（６）【注記表】

（継続企業の前提に関する注記）

該当事項はありません。

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

１．固定資産の減価償却の方法	① 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　２～50年 構築物　２～50年 機械及び装置　２～17年 工具、器具及び備品　２～19年 ② 無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。
２．繰延資産の処理方法	①投資法人債発行費 投資法人債償還までの期間にわたり定額法により償却しています。 ②投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。 なお、平成24年１月25日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっています。 「スプレッド方式」では、募集価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成24年１月25日付一般募集による新投資口発行に際し、募集価格と発行価額との差額の総額は、576,900千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口発行であれば、投資口交付費として処理されていたものです。 このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、前期における投資口交付費が、576,900千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されています。
３．収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。 不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は前期 132,678 千円、当期 55,859 千円です。
４．不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針	保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③ 信託預り敷金及び保証金

５．キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から３ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。
６．消費税等の処理方法	消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。

（貸借対照表に関する注記）

１．特定融資枠に係る借入未実行枠残高等

本投資法人は、リファイナンスリスクの軽減を図ることを主たる目的として取引銀行等と特定融資枠（コミットメントライン）契約を締結しています。

（単位：千円）

	第22期 （平成24年６月30日）	第23期 （平成24年12月31日）
（借入コミットメント）		
特定融資枠の総額	60,000,000	60,000,000
借入残高	―	―
未実行枠残高	60,000,000	60,000,000

※２．投資信託及び投資法人に関する法律第67条第４項に定める最低純資産額

第22期 （平成24年６月30日）	第23期 （平成24年12月31日）
50,000千円	50,000千円

（損益計算書に関する注記）

※１．不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

	第22期 自 平成24年１月１日 至 平成24年６月30日		第23期 自 平成24年７月１日 至 平成24年12月31日	
A.不動産賃貸事業収益				
不動産賃貸収入				
家賃	24,957,419		25,550,665	
共益費	2,639,461		2,848,688	
その他賃貸収入	113,332	27,710,212	116,474	28,515,829
その他賃貸事業収入				
駐車場使用料	578,270		603,425	
施設使用料	180,755		184,150	
付帯収益	1,635,483		2,064,225	
解約金	46,169		105,061	
雑収益	92,883	2,533,561	57,084	3,013,947
不動産賃貸事業収益合計		30,243,773		31,529,776
B.不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	4,345,946		4,517,665	
公租公課	2,785,163		2,738,255	
修繕費	731,416		1,045,953	
保険料	34,365		35,031	
諸経費	2,489,395		3,085,882	
減価償却費	6,138,617		6,191,122	
不動産賃貸事業費用合計		16,524,905		17,613,910
C.不動産賃貸事業損益(A-B)		13,718,868		13,915,866

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

	第22期 自 平成24年１月１日 至 平成24年６月30日	第23期 自 平成24年７月１日 至 平成24年12月31日
※１．発行可能投資口総口数及び発行済投資口数		
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口数	613,000口	613,000口

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

※１．現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	第22期 自 平成24年１月１日 至 平成24年６月30日	第23期 自 平成24年７月１日 至 平成24年12月31日
現金及び預金	18,997,953千円	21,434,915千円
信託現金及び信託預金	15,485,892千円	15,830,338千円
現金及び現金同等物	34,483,846千円	37,265,253千円

（リース取引に関する注記）

オペレーティング・リース取引（借主側）

未経過リース料

	第22期 （平成24年６月30日）	第23期 （平成24年12月31日）
１年内	1,620千円	1,620千円
１年超	2,565千円	1,755千円
合計	4,185千円	3,375千円

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

	第22期 （平成24年６月30日）	第23期 （平成24年12月31日）
１年内	19,262,429千円	17,848,734千円
１年超	26,382,398千円	24,071,977千円
合計	45,644,827千円	41,920,711千円

（金融商品に関する注記）

1．金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

本投資法人は、中長期的な観点から、資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して、資産の取得又は債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金を、新投資口の発行、借入れ又は投資法人債の発行で調達します。

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

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

（2）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

（3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2．金融商品の時価等に関する事項

平成24年６月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。
なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（（注２）参照）。

	貸借対照表計上額 （千円）	時 価 （千円）	差 額 （千円）
（1） 現金及び預金	18,997,953	18,997,953	―
（2） 信託現金及び信託預金	15,485,892	15,485,892	―
資 産 計	34,483,846	34,483,846	―
（1） 短期借入金	29,000,000	29,000,000	―
（2） １年内返済予定の長期借入金	27,750,000	27,960,011	210,011
（3） 投資法人債	60,000,000	61,964,766	1,964,766
（4） 長期借入金	257,250,000	266,897,142	9,647,142
負 債 計	374,000,000	385,821,920	11,821,920

平成24年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。
なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（（注２）参照）。

	貸借対照表計上額（千円）	時 価（千円）	差 額（千円）
（１） 現金及び預金	21,434,915	21,434,915	―
（２） 信託現金及び信託預金	15,830,338	15,830,338	―
資 産 計	37,265,253	37,265,253	―
（１） 短期借入金	20,000,000	20,000,000	―
（２） １年内返済予定の長期借入金	42,750,000	43,044,991	294,991
（３） 投資法人債	60,000,000	61,984,332	1,984,332
（４） 長期借入金	276,875,000	286,776,180	9,901,180
負 債 計	399,625,000	411,805,504	12,180,504

（注１）金融商品の時価の算定方法

資 産

（１）現金及び預金、（２）信託現金及び信託預金

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

負 債

（１）短期借入金

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

（２）１年内返済予定の長期借入金、（４）長期借入金

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

（３）投資法人債

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

（注２）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額 （単位：千円）

区分	第22期（平成24年６月30日）	第23期（平成24年12月31日）
①預り敷金及び保証金	17,369,657	17,114,344
②信託預り敷金及び保証金	24,494,711	25,890,891

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

（注３）金銭債権の決算日（平成24年６月30日）後の償還予定額

（単位：千円）

	１年以内	１年超２年以内	２年超３年以内	３年超４年以内	４年超５年以内	５年超
現金及び預金	18,997,953	―	―	―	―	―
信託現金及び信託預金	15,485,892	―	―	―	―	―
合計	34,483,846	―	―	―	―	―

金銭債権の決算日（平成24年12月31日）後の償還予定額

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
現金及び預金	21,434,915	―	―	―	―	―
信託現金及び信託預金	15,830,338	―	―	―	―	―
合計	37,265,253	―	―	―	―	―

（注４）借入金及び投資法人債の決算日（平成24年６月30日）後の返済予定額

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
短期借入金	29,000,000	―	―	―	―	―
投資法人債	―	10,000,000	10,000,000	10,000,000	20,000,000	10,000,000
長期借入金	27,750,000	41,750,000	26,750,000	61,750,000	19,750,000	107,250,000
合計	56,750,000	51,750,000	36,750,000	71,750,000	39,750,000	117,250,000

借入金及び投資法人債の決算日（平成24年12月31日）後の返済予定額

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
短期借入金	20,000,000	―	―	―	―	―
投資法人債	―	10,000,000	20,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
長期借入金	42,750,000	36,750,000	30,750,000	40,750,000	39,750,000	128,875,000
合計	62,750,000	46,750,000	50,750,000	50,750,000	49,750,000	138,875,000

（有価証券に関する注記）

第22期（平成24年６月30日）

該当事項はありません。

第23期（平成24年12月31日）

該当事項はありません。

（デリバティブ取引に関する注記）

第22期（平成24年６月30日）

該当事項はありません。

第23期（平成24年12月31日）

該当事項はありません。

（退職給付に関する注記）

第22期（平成24年６月30日）

該当事項はありません。

第23期（平成24年12月31日）

該当事項はありません。

（税効果会計に関する注記）

１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	第22期 （平成24年６月30日）	第23期 （平成24年12月31日）
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	20千円	22千円
繰延税金資産合計	20千円	22千円
繰延税金資産の純額	20千円	22千円

２．法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	第22期 （平成24年６月30日）	第23期 （平成24年12月31日）
法定実効税率	39.33%	36.59%
（調整）		
支払配当の損金算入額	△39.33%	△36.59%
その他	0.01%	0.01%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	0.01%

３．法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

第22期（平成24年６月30日）

平成23年12月２日に「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」（平成23年法律第114号）及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」（平成23年法律第117号）が公布され、平成24年４月１日以後に開始する会計期間より法人税率の引下げ及び復興特別法人税の課税が行われることになりました。

この変更による繰延税金資産の金額及び法人税等調整額への影響は軽微です。

第23期（平成24年12月31日）

該当事項はありません。

（持分法損益等に関する注記）

第22期（自 平成24年１月１日 至 平成24年６月30日）

該当事項はありません。

第23期（自 平成24年７月１日 至 平成24年12月31日）

該当事項はありません。

（関連当事者との取引に関する注記）

１．親会社及び法人主要投資主等

第22期（自 平成24年１月１日 至 平成24年６月30日）

該当事項はありません。

第23期（自 平成24年７月１日 至 平成24年12月31日）

該当事項はありません。

２．関連会社等

第22期（自 平成24年１月１日 至 平成24年６月30日）

該当事項はありません。

第23期（自 平成24年７月１日 至 平成24年12月31日）

該当事項はありません。

３．兄弟会社等

第22期（自 平成24年１月１日 至 平成24年６月30日）

該当事項はありません。

第23期（自 平成24年７月１日 至 平成24年12月31日）

該当事項はありません。

４．役員及び個人主要投資主等

第22期（自 平成24年１月１日 至 平成24年６月30日）

種類	氏名	住所	資本金又は出資金	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
役員及びその近親者	西山晃一	―	―	本投資法人執行役員兼日本ビルファンドマネジメント株式会社代表取締役（注１）（注３）	―	日本ビルファンドマネジメント株式会社への資産運用報酬の支払（注１）	1,162,662（注２）（注４）	未払金	314,382（注４）
						日本ビルファンドマネジメント株式会社への機関運営委託報酬の支払（注３）	1,500（注４）	未払金	787（注４）

（注１）西山晃一は平成24年３月31日付で本投資法人の執行役員を退任していますが、本取引は西山晃一が第三者（日本ビルファンドマネジメント株式会社）の前代表者（平成24年３月31日付退任）として行ったものであり、報酬額は本投資法人の規約で定められた条件によっています。なお、取引金額及び期末残高は、当期の取引金額全額を記載しています。

（注２）資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬113,050千円が含まれています。

（注３）西山晃一は平成24年３月31日付で本投資法人の執行役員を退任していますが、本取引は西山晃一が第三者（日本ビルファンドマネジメント株式会社）の前代表者（平成24年３月31日付退任）として行ったものであり、報酬額は本投資法人と日本ビルファンドマネジメント株式会社との間で締結した「機関の運営に関する一般事務委託契約」に定められています。なお、取引金額及び期末残高は、当期の取引金額全額を記載しています。

（注４）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

第23期（自 平成24年７月１日 至 平成24年12月31日）

該当事項はありません。

（資産除去債務に関する注記）

第22期（自 平成24年１月１日 至 平成24年６月30日）

該当事項はありません。

第23期（自 平成24年７月１日 至 平成24年12月31日）

該当事項はありません。

（賃貸等不動産に関する注記）

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

（単位：千円）

		第22期 自 平成24年１月１日 至 平成24年６月30日	第23期 自 平成24年７月１日 至 平成24年12月31日
貸借対照表計上額			
	期首残高	811,031,784	830,226,496
	期中増減額	19,194,712	25,133,129
	期末残高	830,226,496	855,359,626
期末時価		871,770,000	896,740,000

（注１）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注２）賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期（第22期）の主な増加額は５物件（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）、ＮＢＦ松山日銀前ビル、広島袋町ビルディング（追加取得分））の取得（23,118,375千円）、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。当期（第23期）の主な増加額は２物件（ＮＢＦコモディオ汐留、西新宿三井ビルディング（追加取得分））の取得（28,960,936千円）、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。

（注３）期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

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

（セグメント情報等に関する注記）

［セグメント情報］

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

［関連情報］

第22期（自 平成24年１月１日 至 平成24年６月30日）

１．製品及びサービスに関する情報

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

２．地域に関する情報

（１）売上高

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

（２）有形固定資産

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

３．主要な顧客に関する情報

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント
三井不動産株式会社	6,726,925	不動産賃貸事業

（注）本投資法人は、マスターリース契約に係る物件を三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社は転借人にこれを転貸しています。そのほか一部の物件に関しては、同社に賃貸しています。

第23期（自 平成24年７月１日 至 平成24年12月31日）

１．製品及びサービスに関する情報

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

２．地域に関する情報

（１）売上高

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

（２）有形固定資産

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

３．主要な顧客に関する情報

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント
三井不動産株式会社	6,982,123	不動産賃貸事業

（注）本投資法人は、マスターリース契約に係る物件を三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社は転借人にこれを転貸しています。そのほか一部の物件に関しては、同社に賃貸しています。

（１口当たり情報に関する注記）

	第22期 自 平成24年１月１日 至 平成24年６月30日	第23期 自 平成24年７月１日 至 平成24年12月31日
１口当たり純資産額	727,302円	727,577円
１口当たり当期純利益	15,613円	15,754円

（注１） １口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後１口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（注２） １口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	第22期 自 平成24年１月１日 至 平成24年６月30日	第23期 自 平成24年７月１日 至 平成24年12月31日
当期純利益（千円）	9,489,337	9,657,389
普通投資主に帰属しない金額（千円）	―	―
普通投資口に係る当期純利益（千円）	9,489,337	9,657,389
期中平均投資口数（口）	607,783	613,000

（重要な後発事象に関する注記）

第23期
自 平成24年７月１日
至 平成24年12月31日

新投資口の発行

平成25年１月７日及び平成25年１月16日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行に関する決議を行い、平成25年１月23日及び平成25年１月31日に払込が完了し、下記条件にて発行しました。この結果、本書日付現在の出資総額は504,308,628,500円、発行済投資口数は692,000口となっています。

Ａ.一般募集（公募）による新投資口の発行

①発行新投資口数 ： 74,000口
②発行価格 ： 891,800円
③発行価格の総額 ： 65,993,200,000円
④発行価額 ： 864,500円
⑤発行価額の総額 ： 63,973,000,000円
⑥払込期日 ： 平成25年１月23日

Ｂ.第三者割当による新投資口の発行

①発行新投資口数 ： 5,000口
②発行価額 ： 864,500円
③発行価額の総額 ： 4,322,500,000円
④払込期日 ： 平成25年１月31日
⑤割当先 ： 野村證券株式会社

（７）【附属明細表】

Ａ．有価証券明細表

該当事項はありません。

Ｂ．デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

Ｃ．不動産等明細表のうち総括表

資産の種類	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	減価償却累計額		差引当期末残高（千円）	摘要
					又は償却累計額（千円）	当期償却額（千円）		
（流動資産）	—	—	—	—	—	—	—	
（有形固定資産）								
建物	182,270,221	984,081	3,291	183,251,011	38,702,108	3,080,190	144,548,902	（注１）
構築物	2,816,619	13,643	—	2,830,263	1,189,647	75,907	1,640,615	
機械及び装置	1,562,304	5,338	—	1,567,643	749,684	69,461	817,958	
工具、器具及び備品	1,198,581	66,134	—	1,264,715	574,251	57,333	690,464	
土地	257,612,492	27,340	—	257,639,833	—	—	257,639,833	（注２）
信託建物	147,432,619	7,833,820	2,081	155,264,358	50,158,402	2,717,229	105,105,955	（注３）
信託構築物	2,065,729	73,348	—	2,139,077	839,779	54,352	1,299,298	
信託機械及び装置	1,621,400	36,098	2,801	1,654,698	938,421	73,513	716,276	
信託工具、器具及び備品	1,297,564	70,231	275	1,367,520	764,896	61,827	602,624	
信託土地	284,389,248	22,222,578	—	306,611,826	—	—	306,611,826	（注４）
建設仮勘定	16,048	14,834	16,048	14,834	—	—	14,834	
小計	882,282,829	31,347,450	24,496	913,605,783	93,917,190	6,189,815	819,688,592	
（無形固定資産）								
地上権	11,882,865	—	—	11,882,865	—	—	11,882,865	
信託借地権	23,726,920	—	—	23,726,920	—	—	23,726,920	
その他	95,790	—	—	95,790	57,400	1,307	38,389	
小計	35,705,575	—	—	35,705,575	57,400	1,307	35,648,174	
長期前払費用	42,864	500	3,352	40,012	—	—	40,012	
合計	918,031,269	31,347,950	27,849	949,351,371	93,974,591	6,191,122	855,376,780	

（注）　当期増減額の主要な内訳は以下のとおりです。

１．建物等の増加（売買等に伴う増加）

東京都新宿区所在「西新宿三井ビルディング」（追加取得分）	建物等	2百万円

２．土地の増加（売買等に伴う増加）

東京都新宿区所在「西新宿三井ビルディング」（追加取得分）	土地	6百万円

３．信託建物等の増加（売買等に伴う増加）

東京都港区所在「ＮＢＦコモディオ汐留」	信託建物等	6,729百万円

４．信託土地の増加（売買等に伴う増加）

東京都港区所在「ＮＢＦコモディオ汐留」	信託土地	22,222百万円

D．その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

E．投資法人債明細表

（平成24年12月31日現在）

銘柄	発行年月日	当期首残高（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	利率	償還期限	使途	担保
第３回無担保投資法人債（注２、４）	平成15年６月12日	10,000,000	—	10,000,000	2.00%	平成30年６月12日	（注６）	—
第７回無担保投資法人債（注３、５）	平成17年11月９日	10,000,000	—	10,000,000	1.85%	平成27年11月９日	（注６）	—
第９回無担保投資法人債（注３、５）	平成19年５月24日	10,000,000	—	10,000,000	1.74%	平成26年５月23日	（注６）	—
第10回無担保投資法人債（注３、５）	平成19年５月24日	10,000,000	—	10,000,000	2.04%	平成29年５月24日	（注６）	—
第11回無担保投資法人債（注３、５）	平成22年１月28日	10,000,000	—	10,000,000	1.23%	平成27年１月28日	（注６）	—
第12回無担保投資法人債（注３、５）	平成23年９月15日	10,000,000	—	10,000,000	0.64%	平成28年９月15日	（注７）	—
合計	—	60,000,000	—	60,000,000	—	—	—	—

（注）１．投資法人債の貸借対照表日以後５年以内における１年ごとの返済予定額の総額は以下のとおりです。

	１年以内（千円）	１年超２年以内（千円）	２年超３年以内（千円）	３年超４年以内（千円）	４年超５年以内（千円）
投資法人債	—	10,000,000	20,000,000	10,000,000	10,000,000

２．私募及び適格機関投資家限定です。

３．公募及び特定投資法人債間限定同順位特約付です。

４．格付条件付担保提供制限条項及び格付条件付財務制限条項が付されています。

５．担保提供制限条項が付されています。

６．資金使途は、借入金の借換資金等です。

７．投資法人債の償還資金等です。

F．投資法人債発行費用の償却の状況表

銘柄	期首残高（千円）	期中取得価額（千円）	期中償却（千円）	期末残高（千円）
第11回無担保投資法人債	26,910	—	5,382	21,528
第12回無担保投資法人債	44,293	—	5,210	39,082
合計	71,203	—	10,593	60,610

G．借入金等明細表

区分	借入先	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（注１）	返済期限（注１）	使途	摘要
短期借入金	三井住友信託銀行㈱	7,000,000	42,000,000	42,000,000	7,000,000	0.3%	H25.１.31	（注２）	無担保・無保証・同順位（注３）
	三菱ＵＦＪ信託銀行㈱	15,000,000	35,000,000	45,000,000	5,000,000	0.3%	H25.１.31		
	信金中央金庫	1,000,000	21,000,000	19,000,000	3,000,000	0.3%	H25.１.31		
	㈱七十七銀行	2,000,000	4,000,000	4,000,000	2,000,000	0.4%	H25.２.28		
	㈱群馬銀行	2,000,000	4,000,000	4,000,000	2,000,000	0.5%	H25.１.31		
	㈱常陽銀行	1,000,000	2,000,000	2,000,000	1,000,000	0.4%	H25.２.28		
	㈱中国銀行	1,000,000	—	1,000,000	—	—	—		
	合計	29,000,000	108,000,000	117,000,000	20,000,000				
長期借入金（注６）	㈱日本政策投資銀行	4,000,000	—	—	4,000,000	1.8%	H26.11.28	（注２）	無担保・無保証・同順位固定金利（注３）
	㈱日本政策投資銀行	10,000,000	—	—	10,000,000	1.5%	H27.９.11		
	㈱日本政策投資銀行	10,000,000	—	—	10,000,000	1.8%	H29.９.27		
	㈱日本政策投資銀行	10,000,000	—	—	10,000,000	2.0%	H28.２.15		
	㈱日本政策投資銀行	10,000,000	—	—	10,000,000	2.4%	H30.５.30		
	㈱日本政策投資銀行	4,250,000	—	125,000	4,125,000	2.2%	H31.４.28（注４）		
	㈱日本政策投資銀行	8,750,000	—	250,000	8,500,000	2.2%	H31.８.30（注５）		
	㈱日本政策投資銀行	—	10,000,000	—	10,000,000	1.3%	H35.６.30		
	三菱ＵＦＪ信託銀行㈱	3,000,000	—	—	3,000,000	1.8%	H26.７.31		
	三菱ＵＦＪ信託銀行㈱	1,000,000	—	—	1,000,000	1.8%	H26.９.30		
	三菱ＵＦＪ信託銀行㈱	7,000,000	—	—	7,000,000	1.5%	H28.３.４		
	三菱ＵＦＪ信託銀行㈱	15,000,000	—	—	15,000,000	1.1%	H31.３.１		
	三菱ＵＦＪ信託銀行㈱	—	15,000,000	—	15,000,000	0.8%	H32.７.31		
	三井住友信託銀行㈱	5,000,000	—	—	5,000,000	1.6%	H25.９.30		
	三井住友信託銀行㈱	10,000,000	—	—	10,000,000	1.2%	H30.６.１		
	三井住友信託銀行㈱	10,000,000	—	—	10,000,000	1.1%	H31.12.30		
	三井住友信託銀行㈱	5,000,000	—	—	5,000,000	1.2%	H33.３.５		
	住友生命保険(相)	7,000,000	—	—	7,000,000	2.1%	H30.５.23		
	住友生命保険(相)	5,000,000	—	—	5,000,000	1.9%	H28.５.23		
	住友生命保険(相)	5,000,000	—	—	5,000,000	1.7%	H26.７.16		
	住友生命保険(相)	3,000,000	—	—	3,000,000	1.8%	H28.２.３		
	住友生命保険(相)	5,000,000	—	—	5,000,000	1.0%	H29.７.19		
	㈱三井住友銀行	5,000,000	—	—	5,000,000	1.5%	H25.４.30		
	㈱三井住友銀行	5,000,000	—	—	5,000,000	1.8%	H25.６.27		
	㈱三井住友銀行	4,000,000	—	4,000,000	—	1.5%	H24.12.28		
	㈱三井住友銀行	6,000,000	—	—	6,000,000	1.9%	H26.４.28		
	㈱三井住友銀行	1,000,000	—	—	1,000,000	1.8%	H26.６.30		
	㈱三井住友銀行	—	4,000,000	—	4,000,000	1.1%	H34.12.30		
	㈱三菱東京ＵＦＪ銀行	8,000,000	—	—	8,000,000	1.6%	H25.９.30		

区分	借入先	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（注１）	返済期限（注１）	使途	摘要
長期借入金（注６）	㈱三菱東京ＵＦＪ銀行	4,000,000	—	—	4,000,000	1.8%	H26.９.30	（注２）	無担保・無保証・同順位固定金利（注３）
	㈱三菱東京ＵＦＪ銀行	4,000,000	—	—	4,000,000	1.0%	H29.６.１		
	㈱三菱東京ＵＦＪ銀行	—	5,000,000	—	5,000,000	0.8%	H31.７.２		
	全国共済農業協同組合連合会	10,000,000	—	—	10,000,000	1.5%	H27.９.11		
	全国共済農業協同組合連合会	10,000,000	—	—	10,000,000	2.3%	H28.５.30		
	㈱みずほコーポレート銀行	8,000,000	—	—	8,000,000	1.7%	H25.７.31		
	㈱みずほコーポレート銀行	7,000,000	—	—	7,000,000	1.2%	H30.11.30		
	㈱みずほコーポレート銀行	2,000,000	—	—	2,000,000	0.7%	H29.２.７		
	三井生命保険㈱	2,000,000	—	2,000,000	—	1.6%	H24.11.１		
	三井生命保険㈱	3,000,000	—	—	3,000,000	1.6%	H25.12.13		
	三井生命保険㈱	2,000,000	—	—	2,000,000	2.0%	H25.５.30		
	三井生命保険㈱	3,000,000	—	—	3,000,000	1.9%	H26.５.29		
	三井生命保険㈱	2,000,000	—	—	2,000,000	1.1%	H32.２.13		
	三井生命保険㈱	2,000,000	—	—	2,000,000	0.9%	H31.３.29		
	三井生命保険㈱	2,000,000	—	—	2,000,000	1.2%	H33.３.30		
	三井生命保険㈱	—	2,000,000	—	2,000,000	1.0%	H34.11.１		
	信金中央金庫	4,000,000	—	—	4,000,000	1.8%	H25.６.27		
	信金中央金庫	3,000,000	—	—	3,000,000	1.0%	H29.６.１		
	信金中央金庫	3,000,000	—	—	3,000,000	0.7%	H28.12.30		
	㈱福岡銀行	4,000,000	—	4,000,000	—	1.9%	H24.７.12		
	㈱福岡銀行	2,000,000	—	—	2,000,000	1.0%	H29.６.１		
	㈱福岡銀行	—	2,000,000	—	2,000,000	0.6%	H29.６.30		
	㈱福岡銀行	—	4,000,000	—	4,000,000	0.5%	H29.７.12		
	㈱りそな銀行	3,000,000	—	—	3,000,000	2.0%	H27.10.30		
	㈱りそな銀行	1,000,000	—	—	1,000,000	1.0%	H29.６.１		
	㈱りそな銀行	3,000,000	—	—	3,000,000	1.0%	H31.３.８		
	日本生命保険(相)	2,000,000	—	—	2,000,000	1.4%	H27.４.１		
	日本生命保険(相)	2,000,000	—	—	2,000,000	1.3%	H30.10.19		
	日本生命保険(相)	2,000,000	—	—	2,000,000	1.3%	H31.５.31		
	大同生命保険㈱	1,000,000	—	—	1,000,000	2.0%	H26.10.31		
	大同生命保険㈱	1,000,000	—	—	1,000,000	1.4%	H25.10.４		
	大同生命保険㈱	2,000,000	—	—	2,000,000	1.6%	H27.２.３		
	大同生命保険㈱	1,000,000	—	—	1,000,000	0.9%	H31.３.29		
	太陽生命保険㈱	1,000,000	—	—	1,000,000	1.7%	H26.12.15		
	太陽生命保険㈱	2,000,000	—	—	2,000,000	2.1%	H26.７.11		
	太陽生命保険㈱	1,000,000	—	—	1,000,000	2.0%	H27.８.31		
	太陽生命保険㈱	—	1,000,000	—	1,000,000	1.0%	H33.７.２		
	㈱八十二銀行	1,000,000	—	—	1,000,000	1.4%	H25.12.２		
	㈱八十二銀行	2,000,000	—	—	2,000,000	1.8%	H26.６.26		

区分	借入先	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（注１）	返済期限（注１）	使途	摘要
長期借入金（注６）	㈱八十二銀行	1,000,000	―	―	1,000,000	1.8%	H27.３.30	（注２）	無担保・無保証・同順位固定金利（注３）
	㈱中国銀行	2,000,000	―	―	2,000,000	1.7%	H26.５.29		
	㈱中国銀行	2,000,000	―	―	2,000,000	1.0%	H28.２.25		
	㈱第四銀行	2,000,000	―	―	2,000,000	0.7%	H29.３.３		
	㈱第四銀行	―	2,000,000	―	2,000,000	0.6%	H29.６.30		
	㈱山口銀行	1,000,000	―	―	1,000,000	0.9%	H29.１.４		
	㈱山口銀行	1,000,000	―	―	1,000,000	1.1%	H31.５.１		
	㈱山口銀行	1,000,000	―	―	1,000,000	1.1%	H32.９.４		
	明治安田生命保険(相)	3,000,000	―	―	3,000,000	1.3%	H34.４.27		
	㈱常陽銀行	1,000,000	―	―	1,000,000	0.7%	H29.３.３		
	㈱山梨中央銀行	1,000,000	―	1,000,000	―	1.1%	H24.12.28		
	㈱山梨中央銀行	―	1,000,000	―	1,000,000	0.4%	H27.12.28		
	㈱伊予銀行	1,000,000	―	―	1,000,000	1.9%	H26.４.30		
	合計	285,000,000	46,000,000	11,375,000	319,625,000				

（注）１．平均利率は、借入先金融機関ごとの借入利率（短期借入金については、同一借入先より複数の借入れがある場合は、借入残高により加重平均）を小数点第１位未満で四捨五入して表示しています。また、短期借入金の返済期限は、同一借入先より複数の借入れがある場合は、最も早く返済期限が到来する借入金に関する日付を記載しています。

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

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

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

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

６．長期借入金（１年以内に返済予定のものを除く。）の貸借対照表日以後５年以内における１年ごとの返済予定額の総額は以下のとおりです。

	１年超２年以内（千円）	２年超３年以内（千円）	３年超４年以内（千円）	４年超５年以内（千円）
長期借入金	36,750,000	30,750,000	40,750,000	39,750,000

その他

以下に添付する①個別物件の収益状況［参考情報］については、有限責任 あずさ監査法人による監査を受けていません。

①　個別物件の収益状況［参考情報］（平成24年７月１日～平成24年12月31日）

	東京都心部									
	ＮＢＦ日比谷ビル（千円）	西新宿三井ビルディング（注３）（注４）（千円）	ゲートシティ大崎（千円）	三菱重工ビル（注２）（千円）	芝ＮＢＦタワー（千円）	ＮＢＦプラチナタワー（千円）	ＮＢＦ南青山ビル（千円）	ＮＢＦコモディオ汐留（注３）（千円）	虎ノ門琴平タワー（千円）	ＮＢＦ日本橋室町センタービル（千円）
第23期中の営業日数	184	184	184	184	184	184	184	183	184	184
不動産賃貸事業収入										
賃貸料（含む共益費）	1,177,301	1,091,414	1,009,963		950,772	1,441,824	338,850	843,011	855,174	804,946
その他収入	122,832	30,035	167,007		61,019	113,594	32,341	73,974	86,335	25,537
不動産賃貸事業収入小計Ａ	1,300,134	1,121,449	1,176,971		1,011,792	1,555,419	371,191	916,985	941,509	830,484
不動産賃貸事業費用										
公租公課	303,827	134,607	119,052		51,991	86,706	85,542	100	38,718	95,483
（うち固定資産税・償却資産税）	303,722	134,607	117,224		51,859	86,606	84,202	―	37,578	95,423
（うちその他諸税）	104	―	1,828		131	100	1,339	100	1,139	60
諸経費	359,178	191,917	375,768		318,478	339,372	120,279	163,083	305,753	160,500
（うち水道光熱費）	108,572	―	83,126		62,694	110,032	33,802	50,261	52,064	35,774
（うち建物管理費）	121,943	171,869	273,151		82,695	101,575	29,914	56,434	93,585	42,769
（うちオフィスマネジメントフィー）	55,694	3,150	3,150		47,061	76,760	16,257	46,987	3,150	40,612
（うち修繕費）	52,682	15,495	11,015		25,659	37,888	33,372	3,768	4,143	34,496
（うち借地借家料）	―	―	―		87,827	―	―	―	150,000	―
（うち信託報酬）	1,500	―	―		500	750	―	624	―	1,125
（うち保険料）	1,557	684	681		1,262	1,265	557	798	635	579
（うちその他経費）	17,228	718	4,644		10,777	11,099	6,374	4,208	2,173	5,142
減価償却費	131,410	257,804	271,004	205,579	300,861	281,593	61,599	137,937	167,726	83,056
不動産賃貸事業費用小計Ｂ	794,416	584,330	765,826		671,331	707,672	267,420	301,120	512,198	339,039
不動産賃貸事業損益Ａ－Ｂ	505,718	537,119	411,144	569,530	340,460	847,746	103,770	615,864	429,311	491,444
賃貸ＮＯＩ（ネットオペレーティングインカム）（注１）	637,129	794,924	682,149	775,110	641,322	1,129,340	165,370	753,802	597,038	574,500
資本的支出	133,186	9,250	52,671	15,864	36,101	34,624	65,892	766	25,268	3,035

	東京都心部									
	中目黒ＧＴタワー（千円）	三井生命御茶ノ水ビル（注２）（千円）	ＮＢＦ銀座通りビル（注２）（千円）	新宿三井ビルディング二号館（千円）	ＧＳＫビル（注２）（千円）	リバーシティＭ－ＳＱＵＡＲＥ（千円）	ＮＢＦ虎ノ門ビル（千円）	興和西新橋ビルＢ棟（注２）（千円）	ＮＢＦ新川ビル（注２）（千円）	ＮＢＦ ＡＬＬＩＡＮＣＥ（千円）
第23期中の営業日数	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
不動産賃貸事業収入										
賃貸料（含む共益費）	675,925			508,009		579,672	438,628			242,418
その他収入	143,680			52,830		39,998	38,483			15,946
不動産賃貸事業収入小計Ａ	819,605			560,840		619,670	477,112			258,365
不動産賃貸事業費用										
公租公課	90,308			67,501		54,600	64,900			24,106
（うち固定資産税・償却資産税）	89,442			67,441		53,393	64,840			24,106
（うちその他諸税）	865			60		1,207	60			—
諸経費	275,127			150,758		143,948	108,907			50,189
（うち水道光熱費）	77,286			38,881		39,531	25,516			13,274
（うち建物管理費）	171,771			58,031		69,398	33,443			12,661
（うちオフィスマネジメントフィー）	3,150			25,813		28,995	22,813			12,596
（うち修繕費）	11,747			17,901		694	23,176			6,286
（うち借地借家料）	—			—		—	—			—
（うち信託報酬）	—			1,500		—	500			956
（うち保険料）	508			663		785	468			204
（うちその他経費）	10,663			7,965		4,544	2,989			4,209
減価償却費	265,546	107,231	5,413	134,594	119,579	124,801	66,545	90,406	121,743	18,814
不動産賃貸事業費用小計Ｂ	630,981			352,853		323,350	240,352			93,110
不動産賃貸事業損益Ａ－Ｂ	188,624	173,400	264,899	207,986	314,529	296,319	236,759	201,724	299,922	165,254
賃貸ＮＯＩ（ネットオペレーティングインカム）（注１）	454,170	280,632	270,312	342,581	434,108	421,120	303,304	292,130	421,665	184,069
資本的支出	17,614	4,082	—	178,412	55,389	3,164	17,704	33,649	53,477	17,683

	東京都心部									
	四谷メディカルビル（千円）	渋谷ガーデンフロント（注２）（千円）	東五反田スクエア（千円）	ＮＢＦ渋谷イースト（千円）	ＮＢＦ芝公園ビル（千円）	ＮＢＦ高輪ビル（千円）	ＮＢＦ赤坂山王スクエア（千円）	ＮＢＦ芝公園大門通りビル（千円）	住友電設ビル（注２）（千円）	ＮＢＦ東銀座スクエア（千円）
第23期中の営業日数	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
不動産賃貸事業収入										
賃貸料（含む共益費）	234,713		295,380	180,649	241,850	284,926	127,343	88,408		210,597
その他収入	19,876		6,100	17,746	43,864	23,041	22,535	10,947		22,187
不動産賃貸事業収入小計Ａ	254,589		301,481	198,396	285,715	307,967	149,878	99,356		232,785
不動産賃貸事業費用										
公租公課	23,878		319	17,960	24,051	24,140	32,024	10,977		15,692
（うち固定資産税・償却資産税）	23,878		—	17,676	23,363	24,120	32,004	10,977		15,692
（うちその他諸税）	—		319	284	688	20	20	—		—
諸経費	56,112		45,358	50,066	67,093	83,116	44,674	29,781		48,244
（うち水道光熱費）	17,348		—	16,889	19,667	23,304	15,176	9,013		14,401
（うち建物管理費）	31,629		41,150	14,176	21,742	19,016	12,929	9,616		14,729
（うちオフィスマネジメントフィー）	3,150		3,150	9,458	13,688	15,015	6,282	4,402		11,304
（うち修繕費）	1,153		—	7,052	6,712	21,264	3,718	696		1,592
（うち借地借家料）	—		—	—	—	—	4,177	—		—
（うち信託報酬）	1,000		—	—	—	1,500	500	2,131		3,243
（うち保険料）	251		339	208	350	323	245	148		191
（うちその他経費）	1,579		718	2,280	4,932	2,692	1,643	3,772		2,781
減価償却費	62,165	52,624	73,524	24,060	49,548	43,373	21,593	17,049	31,232	39,888
不動産賃貸事業費用小計Ｂ	142,155		119,201	92,088	140,693	150,630	98,291	57,807		103,825
不動産賃貸事業損益Ａ－Ｂ	112,433	214,406	182,280	106,308	145,022	157,336	51,586	41,548	19,002	128,960
賃貸ＮＯＩ（ネットオペレーティングインカム）（注１）	174,598	267,030	255,804	130,368	194,570	200,710	73,179	58,597	50,234	168,848
資本的支出	1,445	1,160	364	4,898	31,485	125,330	2,299	12,707	140,379	3,984

	東京都心部				
	ＮＢＦ小川町ビルディング（千円）	日本橋兜町Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ（注２）（千円）	ＮＢＦ池袋タワー（千円）	ＮＢＦ池袋シティビル（千円）	龍角散ビル（千円）
第23期中の営業日数	184	184	184	184	184
不動産賃貸事業収入					
賃貸料（含む共益費）	172,721		162,156	151,531	185,082
その他収入	2,451		18,443	17,148	20,549
不動産賃貸事業収入小計Ａ	175,172		180,599	168,680	205,631
不動産賃貸事業費用					
公租公課	19,569		14,234	14,245	280
（うち固定資産税・償却資産税）	19,569		14,214	14,225	—
（うちその他諸税）	—		20	20	280
諸経費	44,614		50,791	42,147	87,937
（うち水道光熱費）	—		11,591	12,482	16,636
（うち建物管理費）	27,880		20,673	16,037	18,680
（うちオフィスマネジメントフィー）	3,150		8,507	7,844	10,253
（うち修繕費）	12,648		5,815	1,693	40,128
（うち借地借家料）	—		—	—	—
（うち信託報酬）	—		1,114	500	—
（うち保険料）	66		226	208	318
（うちその他経費）	868		2,862	3,381	1,920
減価償却費	23,261	32,856	38,918	24,061	21,136
不動産賃貸事業費用小計Ｂ	87,445		103,943	80,454	109,354
不動産賃貸事業損益Ａ－Ｂ	87,726	84,419	76,655	88,225	96,276
賃貸ＮＯＩ（ネットオペレーティングインカム）（注１）	110,988	117,275	115,574	112,287	117,413
資本的支出	34,038	1,440	7,302	7,126	205,174

個別物件の収益状況［参考情報］（平成24年７月１日～平成24年12月31日）

	東京周辺都市部									
	中野坂上サンブライトツイン（千円）	ＮＢＦ豊洲キャナルフロント（千円）	ＮＢＦ豊洲ガーデンフロント（千円）	ＮＢＦ上野ビル（千円）	調布サウスゲートビル（注２）（千円）	新川崎三井ビルディング（千円）	横浜ＳＴビル（千円）	パレール三井ビルディング（千円）	ＮＢＦ厚木ビル（千円）	つくば三井ビルディング（千円）
第23期中の営業日数	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
不動産賃貸事業収入										
賃貸料（含む共益費）	1,005,491	985,014	836,751	271,415		1,142,686	572,690	267,705	100,755	395,793
その他収入	58,225	108,984	101,340	29,568		123,576	66,257	20,165	14,143	49,443
不動産賃貸事業収入小計Ａ	1,063,717	1,093,999	938,091	300,984		1,266,263	638,948	287,870	114,899	445,237
不動産賃貸事業費用										
公租公課	126,672	72,546	59,130	23,213		62,860	45,816	26,287	7,650	27,173
（うち固定資産税・償却資産税）	126,672	72,546	59,048	22,874		62,860	45,815	26,287	7,650	27,092
（うちその他諸税）	—	—	82	339		—	0	—	—	81
諸経費	317,474	302,532	215,665	77,423		431,088	202,384	115,702	30,325	186,293
（うち水道光熱費）	41,970	128,315	88,504	23,464		126,370	66,821	49,027	8,807	86,570
（うち建物管理費）	173,854	83,724	67,572	38,066		140,596	63,424	58,614	12,500	44,614
（うちオフィスマネジメントフィー）	46,603	51,497	44,883	13,953		69,653	33,778	3,150	5,361	19,908
（うち修繕費）	46,079	29,769	4,881	—		90,965	25,361	2,804	1,096	27,777
（うち借地借家料）	—	—	—	—		—	—	—	—	—
（うち信託報酬）	2,857	900	—	—		—	1,000	—	—	1,500
（うち保険料）	750	1,098	845	394		1,847	782	159	165	748
（うちその他経費）	5,358	7,226	8,977	1,544		1,655	11,215	1,946	2,393	5,174
減価償却費	222,769	294,216	164,653	108,673	112,578	234,960	117,490	27,040	21,789	112,177
不動産賃貸事業費用小計Ｂ	666,917	669,295	439,448	209,309		728,909	365,691	169,030	59,765	325,644
不動産賃貸事業損益Ａ－Ｂ	396,799	424,703	498,643	91,674	154,560	537,354	273,257	118,840	55,133	119,592
賃貸ＮＯＩ（ネットオペレーティングインカム）（注１）	619,569	718,920	663,296	200,347	267,139	772,314	390,747	145,880	76,923	231,770
資本的支出	188,304	12,457	10,500	—	4,441	121,799	55,013	3,236	10,920	14,408

	東京周辺都市部				
	ＮＢＦ宇都宮ビル（千円）	シーノ大宮ノースウィング（千円）	ＮＢＦ浦和ビル（千円）	ＮＢＦ新浦安タワー（千円）	ＮＢＦ松戸ビル（千円）
第23期中の営業日数	184	184	184	184	184
不動産賃貸事業収入					
賃貸料（含む共益費）	114,475	623,412	87,581	500,902	102,686
その他収入	22,127	82,093	15,297	64,505	20,462
不動産賃貸事業収入小計Ａ	136,603	705,506	102,879	565,408	123,148
不動産賃貸事業費用					
公租公課	9,086	48,832	6,824	30,098	7,690
（うち固定資産税・償却資産税）	9,086	48,832	6,824	30,098	7,690
（うちその他諸税）	—	—	—	—	—
諸経費	41,109	179,880	23,767	254,169	37,687
（うち水道光熱費）	15,446	55,162	8,773	85,493	15,112
（うち建物管理費）	15,332	48,281	7,446	88,193	12,031
（うちオフィスマネジメントフィー）	6,255	34,422	4,914	25,459	5,668
（うち修繕費）	1,481	31,934	905	43,057	2,665
（うち借地借家料）	—	—	—	—	—
（うち信託報酬）	—	—	—	—	—
（うち保険料）	247	861	147	1,038	149
（うちその他経費）	2,346	9,217	1,580	10,927	2,061
減価償却費	42,380	136,643	14,927	88,624	17,867
不動産賃貸事業費用小計Ｂ	92,576	365,355	45,518	372,891	63,245
不動産賃貸事業損益Ａ－Ｂ	44,027	340,151	57,360	192,516	59,903
賃貸ＮＯＩ（ネットオペレーティングインカム）（注１）	86,407	476,794	72,288	281,140	77,770
資本的支出	2,100	19,888	3,853	119,188	2,446

個別物件の収益状況［参考情報］（平成24年７月１日～平成24年12月31日）

	地方都市部									
	札幌エルプラザ（千円）	ＮＢＦ札幌南二条ビル（千円）	ＮＢＦ仙台本町ビル（千円）	ＮＢＦユニックスビル（千円）	ＮＢＦ新潟テレコムビル（千円）	ＮＢＦ名古屋広小路ビル（千円）	アクア堂島ＮＢＦタワー（千円）	信濃橋三井ビルディング（千円）	サンマリオンＮＢＦタワー（千円）	堺筋本町センタービル（千円）
第23期中の営業日数	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
不動産賃貸事業収入										
賃貸料（含む共益費）	260,702	91,641	141,270	235,572	180,573	230,862	578,783	520,279	302,442	215,207
その他収入	59,600	14,331	28,514	41,875	24,814	30,278	86,005	67,455	54,307	30,598
不動産賃貸事業収入小計Ａ	320,303	105,972	169,784	277,447	205,388	261,141	664,789	587,735	356,749	245,805
不動産賃貸事業費用										
公租公課	18,536	11,031	16,318	23,142	18,553	26,090	74,801	55,899	36,038	30,508
（うち固定資産税・償却資産税）	18,536	11,031	16,274	23,082	18,553	26,090	74,691	55,899	35,978	30,508
（うちその他諸税）	—	—	44	60	—	—	110	—	60	—
諸経費	106,247	45,362	48,498	117,336	71,635	59,206	218,377	144,904	124,702	68,113
（うち水道光熱費）	45,560	13,697	14,470	41,276	23,173	22,295	64,787	43,939	38,928	25,675
（うち建物管理費）	41,306	14,291	15,685	36,476	25,215	20,218	57,496	74,292	40,535	31,754
（うちオフィスマネジメントフィー）	14,302	4,669	7,936	12,581	9,217	12,195	31,009	3,150	16,163	7,363
（うち修繕費）	3,414	8,566	6,549	22,215	7,830	970	53,417	19,102	21,626	835
（うち借地借家料）	—	288	—	—	—	—	—	—	—	—
（うち信託報酬）	—	650	500	950	1,500	—	500	—	500	—
（うち保険料）	870	181	313	528	366	370	978	685	685	446
（うちその他経費）	793	3,018	3,042	3,308	4,332	3,156	10,188	3,735	6,262	2,037
減価償却費	55,130	18,495	38,586	39,040	33,212	73,025	150,891	102,598	111,658	37,356
不動産賃貸事業費用小計Ｂ	179,914	74,889	103,402	179,519	123,400	158,321	444,069	303,402	272,400	135,977
不動産賃貸事業損益Ａ－Ｂ	140,389	31,082	66,382	97,927	81,987	102,819	220,719	284,333	84,349	109,828
賃貸ＮＯＩ（ネットオペレーティングインカム）（注１）	195,519	49,578	104,968	136,968	115,199	175,844	371,611	386,931	196,008	147,184
資本的支出	—	11,425	22,956	33,530	29,692	16,437	151,832	6,526	20,955	7,693

	地方都市部							
	ＮＢＦ堺東ビル（千円）	アクア堂島東館（千円）	ＮＢＦ四条烏丸ビル（千円）	ＮＢＦ広島立町ビル（千円）	広島袋町ビルディング（千円）	ＮＢＦ松山日銀前ビル（千円）	博多祇園Ｍ－ＳＱＵＡＲＥ（千円）	ＮＢＦ熊本ビル（千円）
第23期中の営業日数	184	184	184	184	184	184	184	184
不動産賃貸事業収入								
賃貸料（含む共益費）	91,203	66,796	55,999	114,019	95,656	149,770	352,945	173,960
その他収入	18,455	17,221	19,451	19,733	13,031	20,313	57,611	17,277
不動産賃貸事業収入小計Ａ	109,658	84,017	75,450	133,753	108,688	170,084	410,556	191,238
不動産賃貸事業費用								
公租公課	7,254	10,422	6,237	13,640	2,637	—	24,846	11,264
（うち固定資産税・償却資産税）	7,234	10,418	6,217	13,640	2,637	—	24,846	11,264
（うちその他諸税）	20	3	20	—	—	—	—	—
諸経費	35,630	33,583	39,385	39,499	24,889	41,077	106,454	43,029
（うち水道光熱費）	8,630	10,579	5,541	11,410	9,333	12,414	40,130	12,501
（うち建物管理費）	14,129	14,878	10,438	14,995	7,980	16,616	41,424	17,229
（うちオフィスマネジメントフィー）	5,037	3,490	3,577	6,142	5,311	8,373	19,222	9,271
（うち修繕費）	3,733	2,466	14,733	4,548	461	1,018	535	1,489
（うち借地借家料）	—	—	—	—	—	—	—	—
（うち信託報酬）	650	461	1,000	—	—	—	—	—
（うち保険料）	170	218	147	197	138	176	525	241
（うちその他経費）	3,278	1,488	3,946	2,204	1,665	2,477	4,617	2,296
減価償却費	16,832	20,091	15,035	28,102	26,137	40,816	103,106	55,666
不動産賃貸事業費用小計Ｂ	59,717	64,096	60,658	81,242	53,664	81,894	234,407	109,960
不動産賃貸事業損益Ａ－Ｂ	49,940	19,920	14,792	52,510	55,023	88,189	176,149	81,278
賃貸ＮＯＩ（ネットオペレーティングインカム）（注１）	66,773	40,011	29,827	80,613	81,161	129,006	279,255	136,945
資本的支出	14,181	2,488	13,174	22,098	1,382	2,559	3,732	2,666

（注）１．ネットオペレーティングインカム（ＮＯＩ）は個別物件ごとの不動産賃貸事業損益（Ａ－Ｂ）＋減価償却費により算出しています。

２．不動産賃貸事業損益、賃貸ＮＯＩ（ネットオペレーティングインカム）、減価償却費及び資本的支出の金額の記載のみであるのは、当物件については、一の主要テナントとの賃貸借契約による契約賃料収入が当物件の契約賃料合計の80％以上を占めていますが、本投資法人は、かかる主要テナントから契約賃料を開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として開示していません。

３．ＮＢＦコモディオ汐留は平成24年７月２日、西新宿三井ビルディング（追加取得分）は平成24年11月１日に取得しています。

４．西新宿三井ビルディングについては、既保有分と追加取得分の合算で算出しています。

2 【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（平成24年12月31日現在）

Ⅰ 資産総額	899,123,334,019円
Ⅱ 負債総額	453,118,630,522円
Ⅲ 純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	446,004,703,497円
Ⅳ 発行済数量	613,000口
Ⅴ １単位当たり純資産額(Ⅲ／Ⅳ)	727,577円

（注）１単位当たりの純資産額は小数点以下を切り捨てにより表示しています。

第６【販売及び買戻しの実績】

平成24年12月期の直近６計算期間の本投資法人による投資口の買戻し及び払戻しの実績はありません。

なお、平成24年12月期の直近６計算期間の本投資法人の投資口の発行実績は次のとおりです。

計算期間	発行日	発行口数（口）	発行済口数（口）
第18期 自 平成22年１月１日 至 平成22年６月30日	該当なし		542,000 (0)
第19期 自 平成22年７月１日 至 平成22年12月31日	該当なし		542,000 (0)
第20期 自 平成23年１月１日 至 平成23年６月30日	平成23年１月26日	34,000 (0)	576,000 (0)
	平成23年２月22日	2,500 (0)	578,500 (0)
第21期 自 平成23年７月１日 至 平成23年12月31日	該当なし		578,500 (0)
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１月25日	30,000 (0)	608,500 (0)
	平成24年２月21日	4,500 (0)	613,000 (0)
第23期 自 平成24年７月１日 至 平成24年12月31日	該当なし		613,000 (0)

（注）１．括弧内の数値は本邦外における発行口数及び発行済口数です。

２．平成23年１月26日に１口当たり発行価格818,025円（発行価額792,855円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

３．平成23年２月22日に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。

４．平成24年１月25日に１口当たり発行価格624,975円（発行価額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。

５．平成24年２月21日に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。

第７【参考情報】

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

（１）有価証券報告書

計算期間 第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）有価証券報告書の訂正報告書

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）にかかる訂正報告書
平成24年10月12日関東財務局長に提出。

（３）有価証券届出書

平成25年１月７日関東財務局長に提出。

（４）有価証券届出書の訂正届出書

平成25年１月８日及び平成25年１月16日関東財務局長に提出。

（５）発行登録書

平成25年１月30日関東財務局長に提出。

（６）訂正発行登録書

平成24年９月27日、平成24年10月12日、平成25年２月14日及び平成25年３月14日関東財務局長に提出。

（７）臨時報告書

平成25年２月14日及び平成25年３月14日関東財務局長に提出。

独立監査人の監査報告書

平成25年３月27日

日本ビルファンド投資法人
役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　宮　裕　印

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　藤木 隆弘　印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている日本ビルファンド投資法人の平成24年７月１日から平成24年12月31日までの第23期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任
経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任
当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。
監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。
当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見
当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、日本ビルファンド投資法人の平成24年12月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

強調事項
注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、新投資口の発行を行っている。
当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

利害関係
投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

１．上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
２．財務諸表の範囲にはＸＢＲＬデータ自体は含まれておりません。