

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成18年5月8日
【発行者名】	野村不動産オフィスファンド投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 岡田 勇
【本店の所在の場所】	東京都新宿区西新宿八丁目5番1号
【事務連絡者氏名】	野村不動産投信株式会社 取締役オフィス運用本部長 緒方 敦
【電話番号】	03-3365-0507
【届出の対象とした募集（売出）内国 投資証券に係る投資法人の名称】	野村不動産オフィスファンド投資法人
【届出の対象とした募集（売出）内国 投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：一般募集 33,285,156,000円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し 1,722,252,000円
	(注1) 発行価額の総額は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。 但し、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。
	(注2) 売出価額の総額は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。
【安定操作に関する事項】	1. 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資証券について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、証券取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。 2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所有価証券市場を開設する証券取引所は、株式会社東京証券取引所です。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

1【募集内国投資証券】

(1)【投資法人の名称】

野村不動産オフィスファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）
（英文ではNomura Real Estate Office Fund, Inc.と表示します。）

(2)【内国投資証券の形態等】

本書により募集又は売出される有価証券は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。以下「投信法」といいます。）に従って設立された本投資法人の投資口を表示する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）です。本投資証券は、記名式かつ無額面であり、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資証券について格付けは取得していません。

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

(3)【発行数】

34,800口

（注）本「1 募集内国投資証券」に記載の募集（以下「一般募集」といいます。）に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の主幹会社である野村証券株式会社が本投資法人の投資主から1,740口を上限として借入れる本投資証券の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項につきましては、後記「第3 募集又は売出しに関する特別記載事項 / 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

(4)【発行価額の総額】

33,285,156,000円

（注）後記「(14) その他 / ① 引受け等の概要」に記載のとおり、上記の発行価額の総額は、後記「(14) その他 / ① 引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。

(5)【発行価格】

未定

（注1）発行価格決定日（注2に定義します。）における株式会社東京証券取引所の終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満端数切り捨て）を仮条件とします。

（注2）上記仮条件により需要状況等を勘案した上で、平成18年5月17日（水）から平成18年5月19日（金）までの間のいずれかの日（以下「発行価格決定日」といいます。）に一般募集における価額（発行価格）及び申込証拠金を決定し、併せて発行価額（本投資法人が引受人より受け取る投資口1口当たりの払込金額）を決定します。

（注3）後記「(14) その他 / ① 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格と発行価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。

(6)【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7)【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

平成18年5月22日（月）から平成18年5月24日（水）まで

（注）申込期間については、上記のとおり内定していますが、発行価格決定日において正式に決定する予定です。なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案した上で繰り上げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で平成18年5月15日（月）から平成18年5月19日（金）までを予定していますが、実際の発行価格及び申込証拠金の決定期間は、平成18年5月17日（水）から平成18年5月19日（金）までを予定しています。従いまして、申込期間が最も繰り上がった場合は、「平成18年5月18日（木）から平成18年5月22日（月）まで」となることがありますのでご注意ください。

(9) 【申込証拠金】

申込証拠金は、発行価格と同一の金額です。

(10) 【申込取扱場所】

後記「(14) その他 / ① 引受け等の概要」に記載の引受人の本店及び全国各支店並びに営業所

(11) 【払込期日】

平成18年5月29日（月）

（注）払込期日については、上記のとおり内定していますが、発行価格決定日において正式に決定する予定です。なお、上記払込期日については、需要状況等を勘案した上で繰り上げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で平成18年5月15日（月）から平成18年5月19日（金）までを予定していますが、実際の発行価格及び申込証拠金の決定期間は、平成18年5月17日（水）から平成18年5月19日（金）までを予定しています。従いまして、払込期日が最も繰り上がった場合は、「平成18年5月25日（木）」となることがありますのでご注意ください。

(12) 【払込取扱場所】

株式会社三菱東京UFJ銀行 東京営業部（東京都千代田区大手町一丁目1番1号）

株式会社三井住友銀行 本店営業部（東京都千代田区有楽町一丁目1番2号）

（注）上記払込取扱場所での申込みの取扱いは行いません。

(13) 【手取金の使途】

一般募集における手取金（33,285,156,000円）については、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金（上限1,664,257,800円）と併せて、後記「第二部 参照情報 / 第2 参照書類の補完情報 / 1 事業の状況 / (3) 本件取得済み資産及び取得予定資産の概要 / ① 最近の取得資産及び取得予定資産の概要」に記載の、本投資法人が取得を予定している不動産を裏付けとする信託の受益権を取得するための資金及び借入金の返済等に充当します。

（注）上記の手取金は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。

(14) 【その他】

① 引受け等の概要

以下に記載する引受人は、発行価格決定日に決定される予定の発行価額にて本投資証券の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で募集を行います。引受人は、払込期日に発行価額の総額と同額を本投資法人へ払込み、発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金となります。本投資法人は、引受人に対し引受手数料を支払いません。

名称	住所	引受投資口数
野村証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	未定
メリルリンチ日本証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目4番1号	
日興シティグループ証券株式会社	東京都港区赤坂五丁目2番20号	
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
大和証券エスエムビーシー株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目8番1号	
三菱UFJ証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目4番1号	
UBS証券会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
高木証券株式会社	大阪市北区梅田一丁目3番1-400号	
合計		34,800口

(注1) 引受投資口数及び引受けの条件は、発行価格決定日に決定する予定です。

(注2) 本投資法人及び野村不動産投信株式会社は、発行価格決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結する予定です。

(注3) 上記引受人は、引受人以外の証券会社に本投資証券の販売を委託することがあります。

② 申込みの方法等

- A. 申込みの方法は、申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。
- B. 申込証拠金のうち発行価額相当額は、払込期日に新投資口払込金額として払い込まれます。
- C. 申込証拠金には、利息をつけません。
- D. 一般募集の対象となる本投資証券の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。一般募集の対象となる本投資証券は、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。）に預託され、受渡期日から売買を行うことができます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知された方には、受渡期日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。
- E. 引受人は、本投資法人の指定する販売先として、野村不動産株式会社（以下「野村不動産」といいます。）に対し、一般募集の対象となる本投資証券のうち1,826口を販売する予定です。野村不動産は、本書の日付現在、本投資法人がその資産の運用を委託している野村不動産投信株式会社の唯一の株主である野村不動産ホールディングス株式会社（以下「野村不動産ホールディングス」といいます。）の100%子会社です。

2 【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

(1) 【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券 / (1) 投資法人の名称」に同じ

(2) 【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券 / (2) 内国投資証券の形態等」に同じ

(3) 【売出数】

1,740口

(注) オーバーアロットメントによる売出しは、前記「1 募集内国投資証券」に記載する一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の主幹事会社である野村証券株式会社が本投資法人の投資主から1,740口を上限として借入れる本投資証券の売出しです。上記売出数はオーバーアロットメントによる売出しの上限口数を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われぬ場合があります。オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項につきましては、後記「第3 募集又は売出しに関する特別記載事項 / 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

(4) 【売出価額の総額】

1,722,252,000円

(注) 売出価額の総額は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。

(5) 【売出価格】

未定

(注) 売出価格は、前記「1 募集内国投資証券 / (5) 発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

(6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

平成18年5月22日（月）から平成18年5月24日（水）まで

(注) 上記申込期間については、前記「1 募集内国投資証券 / (8) 申込期間」に記載の一般募集の申込期間と同一とします。

(9) 【申込証拠金】

申込証拠金は、売出価格と同一の金額です。

(10) 【申込取扱場所】

野村證券株式会社の本店及び全国各支店

(11) 【受渡期日】

平成18年5月30日（火）

(注) 上記受渡期日については、前記「1 募集内国投資証券 / (11) 払込期日」に記載の一般募集の払込期日の翌営業日とします。

(12) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

(14) 【その他】

① 引受け等の概要

該当事項はありません。

② 申込みの方法等

A. 申込みの方法は、申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載する申込取扱場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。

B. 申込証拠金には、利息をつけません。

C. オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資証券は、保管振替機構に預託され、前記「(11) 受渡期日」に記載する受渡期日から売買を行うことができます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知された方には、受渡期日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。

第2【投資法人債券】

該当事項はありません。

第3【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の主幹事会社である野村證券株式会社が本投資法人の投資主から1,740口を上限として借入れる本投資証券の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、1,740口を予定していますが、当該売出数は、上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、野村證券株式会社が上記本投資法人の投資主から借入れた本投資証券（以下「借入投資証券」といいます。）の返還に必要な本投資証券を取得させるために、本投資法人は平成18年5月8日（月）開催の本投資法人役員会において、野村證券株式会社を割当先とする本投資法人の投資口1,740口の第三者割当による新投資口発行（以下「本第三者割当」といいます。）を、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から起算して30日目の日の2営業日後の日を払込期日（以下「本第三者割当の払込期日」といいます。）として行うことを決議しております。

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

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

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

2 売却・追加発行等の制限

- ① 平成17年10月31日（第4期末）現在、本投資証券を11,500口保有している野村不動産は、前記「1 募集内国投資証券 / (14) その他 / ② 申込みの方法等 / E.」に記載のとおり、一般募集の対象となる本投資証券のうち1,826口を取得予定です。同社は、一般募集に関連して、主幹事会社である野村證券株式会社との間で、一般募集に関する発行価格決定日から

一般募集に係る受渡期日の6ヶ月後の応当日までの期間中、主幹事会社である野村證券株式会社の事前の書面による同意なしには、その保有する本投資証券の売却等（但し、オーバーアロットメントによる売出しのために本投資証券を野村證券株式会社に貸し渡すこと及び上記期間内に行われることのある同様の取引並びにそれに関連する取引の場合等を除きます。）を行わない旨合意しています。

- ② 一般募集に関連して、本投資法人は、主幹事会社である野村證券株式会社との間で、一般募集に関する発行価格決定日から一般募集に係る受渡期日の3ヶ月後の応当日までの期間中、主幹事会社である野村證券株式会社の事前の書面による同意なしには、本投資証券の追加発行等（但し、本第三者割当による本投資証券の追加発行等を除きます。）を行わない旨合意しています。

なお、上記①及び②のいずれの場合においても、主幹事会社である野村證券株式会社は、制限期間中にその裁量で当該合意の内容の一部又は全部を解除する権利を有しています。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

証券取引法（昭和23年法律第25号。以下「証券取引法」といいます。）第27条において準用する証券取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照ください。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第4期（自平成17年5月1日 至平成17年10月31日） 平成18年1月25日関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

該当事項はありません。

4【訂正報告書】

該当事項はありません。

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である平成18年1月25日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、参照有価証券報告書提出後本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

以下は、参照有価証券報告書の以下の各項目について、それぞれにつき補完する記載を行い、又は参照有価証券報告書の日付以後に発生した変更事項を記載したものです。

- ・ 「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 1 投資法人の概況 / (1) 主要な経営指標等の推移 / ② 事業の状況」に記載された運用環境及び運用の状況に関する記述
- ・ 「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 5 運用状況 / (2) 投資資産 / ② 投資不動産物件」に記載された価格及び投資比率、建物の概要、保有資産たる信託受益権の概要、個別の運用不動産の概要、建物状況評価報告書の概要、地震リスク分析の概要、賃貸状況の概要、主要な資産の概要、主要10テナントに関する情報及び利害関係人等への賃貸状況に関する記述
- ・ 「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 1 投資法人の概況 / (1) 主要な経営指標等の推移 / ② 事業の状況」及び「第二部 投資法人の詳細情報 / 第5 投資法人の経理状況」に記載された資金調達の状況に関する記述
- ・ 「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 3 投資リスク」に記載された投資リスクに関する記述
- ・ 「第二部 投資法人の詳細情報 / 第1 投資法人の追加情報 / 2 役員状況」に記載された投資法人の役員状況に関する記述
- ・ 「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」及び「第二部 投資法人の詳細情報 / 第4 関係法人の状況 / 1 資産運用会社の概況」に記載された資産運用会社の沿革、運用体制及び役員状況に関する記述
- ・ 「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 4 手数料等及び税金 / (5) 課税上の取扱い / ② 投資法人の税務」に記載された不動産流通税の軽減措置に関する記述
- ・ 「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 5 運用状況 / (3) 運用実績 / ① 純資産等の推移」に記載された本投資証券の市場相場に関する記述

なお、以下に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本書の日付現在、変更がないと判断しています。

また、本書に記載の将来に関する事項は、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

1 事業の状況

以下は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 1 投資法人の概況 / (1) 主要な経営指標等の推移 / ② 事業の状況」に記載された運用環境及び運用の状況に関する記述、「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 5 運用状況 / (2) 投資資産 / ② 投資不動産物件」に記載された価格及び投資比率、建物の概要、保有資産たる信託受益権の概要、個別の運用不動産の概要、建物状況評価報告書の概要、地震リスク分析の概要、賃貸状況の概要、主要な資産の概要、主要10テナントに関する情報及び利害関係人等への賃貸状況に関する記述並びに「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 1 投資法人の概況 / (1) 主要な経営指標等の推移 / ② 事業の状況」及び「第二部 投資法人の詳細情報 / 第5 投資法人の経理状況」に記載された資金調達の状況に関する記述につき、それぞれ補完する記載を行い、又は参照有価証券報告書提出日後において発生した変更事項を記載したものです。

本投資法人は、投信法に基づき、平成15年8月7日に設立され、同年12月4日に東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に本投資証券を上場しました（銘柄コード8959）。

本投資法人は、中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行うことを基本方針としており、この基本方針に基づき、その本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産が三大都市圏の他、主として政令指定都市に立地し、その用途が主としてオフィスである不動産等及び不動産対応証券に投資を行い、資産の運用を行っています。

(注) 「運用資産」とは、本投資法人に属する資産をいいます。

本書の目的上、不動産には、不動産の賃借権及び地上権を含みます。以下特に指定のない限り同じとします。

「不動産等」とは、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針 / (2) 投資対象 / ① 投資対象資産 / A. / (イ)」又は同「(ロ)」に定める資産をいい、「不動産対応証券」とは同「(ハ)」に定める資産をいいます。

「不動産等」及び「不動産対応証券」を以下、総称して「不動産関連資産」といいます。

不動産と不動産関連資産の原資産である不動産を併せて以下、「運用不動産」又は「物件」といいます。

(1) 上場以降の運用の状況

本投資法人は、中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を図るため、平成15年12月5日に資産運用を開始して以降、本書の日付現在までの約2年5ヶ月の間、以下の方針に基づき運用を継続してきました。

その結果、下表のとおり第4期（平成17年10月期）まで連続して総資産額、純資産額及び1口当たり純資産額の増額並びに増収増益及び1口当たり分配金の増額を達成してきました。

期別		第1期	第2期	第3期	第4期
決算年月		平成16年4月	平成16年10月	平成17年4月	平成17年10月
営業収益	百万円	4,531	6,656	7,106	8,641
当期純利益	百万円	1,526	2,606	2,681	3,484
総資産額	百万円	147,946	173,545	208,003	239,067
純資産額	百万円	73,233	94,774	94,849	128,094
1口当たり純資産額	円	492,820	513,266	513,672	557,004
1口当たり分配金	円	10,273	14,114	14,520	15,150

① 新規物件への投資による資産規模の拡大

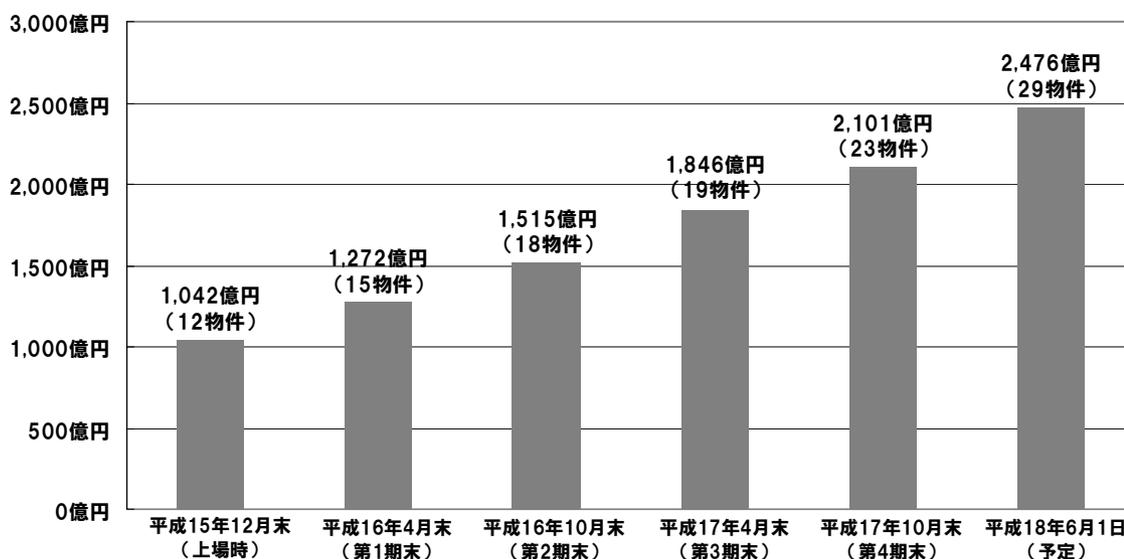
本投資法人はその基本方針に従い、立地条件、建物の基本性能等において競争力の高いオフィスビルを厳選して投資し、中長期の安定した収益の確保及び運用資産の着実な成長を目指した運用を基本方針とし、「ポートフォリオの収益の安定性を向上させるため、運用不動産の分散を促進すること」、「規模のメリットを活かして運営管理コストの逓減を図ること」及び「資産規模の拡大に伴う時価総額の増大により、投資口の流動性の向上と投資家層の拡大を図ること」を目的として、新規物件への投資による資産規模の拡大を図ってきました。

本投資法人のポートフォリオは、平成15年12月の上場時においては12物件、組入資産規模では1,042億円（取得価格の合計）でしたが、以後新規物件への投資を継続し、本書の日付現在におけるポートフォリオは28物件、組入資産規模で2,408億円（取得価格の合計）の規模まで拡大しました（これら28物件の不動産又は不動産信託受益権若しくはその原資産たる不動産を、以下「本件取得済み資産」といいます。その詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 5 運用状況 / (2) 投資資産 / ② 投資不動産物件」及び後記「(3) 本件取得済み資産及び取得予定資産の概要 / ① 最近の取得資産及び取得予定資産の概要」をご参照ください。).

さらに、本投資法人は平成18年5月8日付で「札幌ノースプラザ」（札幌市中央区、取得予定価格68.2億円）（当該物件の不動産信託受益権又はその原資産たる不動産を、以下「取得予定資産」といいます。その詳細については、後記「(3) 本件取得済み資産及び取得予定資産の概要 / ① 最近の取得資産及び取得予定資産の概要」をご参照ください。）の信託受益権売買契約を締結しており、当該物件への投資（平成18年6月1日予定）後のポートフォリオは29物件、組入資産規模では2,476億円（取得（予定）価格の合計）になる予定です。本投資法人のポートフォリオの規模の推移を図で表すと以下のとおりとなります。

（注）「ポートフォリオ」とは、本投資法人の運用不動産の総体をいいます（以下、同じです）。
「不動産信託受益権」とは、不動産を主たる信託財産とする信託の受益権をいいます。

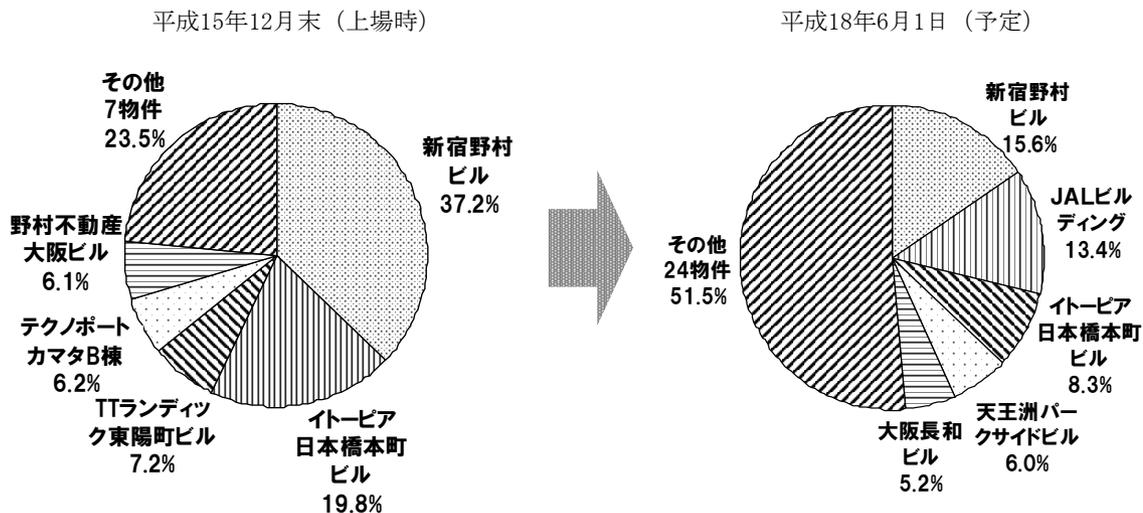
《ポートフォリオの規模の推移》



（注）上図におけるポートフォリオの金額は、各物件の取得（予定）価格の合計額を記載しており、1億円未満を切り捨てています。なお、取得（予定）価格については、後記「(3) 本件取得済み資産及び取得予定資産の概要 / ② ポートフォリオの概況 / A. 価格及び投資比率」の注記をご参照ください。

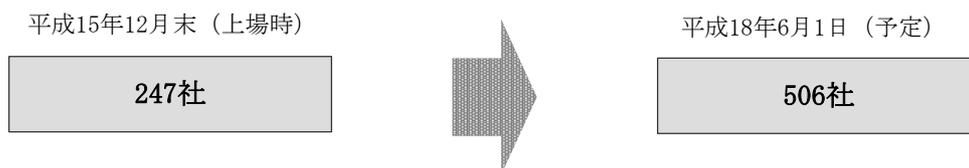
上記のとおり、組入資産規模で上場時の約2.4倍に拡大した結果、運用不動産毎の分散状況及びテナントの総数は以下のとおりとなる予定であり、上場時（平成15年12月末日時点）と比較してポートフォリオの分散が促進され、また、テナント数が増加しています。

《運用不動産毎の分散状況の推移》



(注) 上図においては、各時点におけるポートフォリオ全体の取得（予定）価格の総額に対する各物件の取得（予定）価格の比率を記載しており、小数点第2位を四捨五入しています。

《テナントの総数の推移》

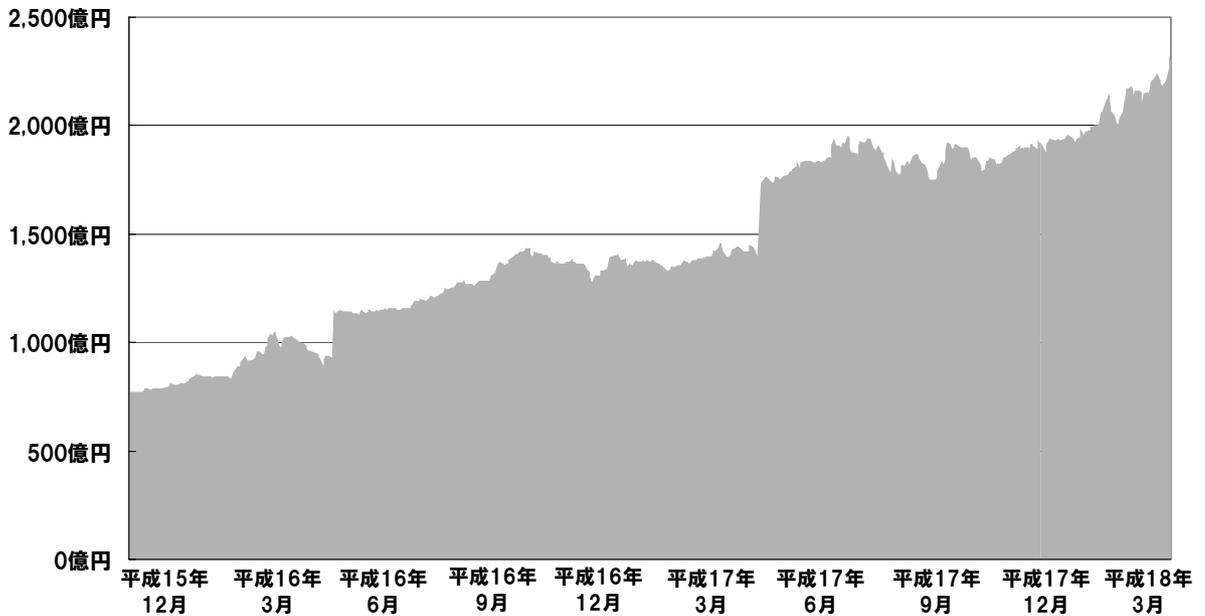


(注) テナントの総数については、後記「(3) 本件取得済み資産及び取得予定資産の概要 / ②ポートフォリオの概況 / B. 建物の概要」の注記をご参照ください。また、上図において、平成18年6月1日におけるテナント総数（予定）については、取得予定資産を含む平成18年6月1日現在のポートフォリオ（予定）について、平成18年2月末日現在において有効な賃貸借契約に基づくテナントの総数を記載しています。

また、上記の資産規模の拡大に際しては、有利子負債比率の過度な上昇を避け、財務の健全性を確保した上での成長を図るため、本書による一般募集を除き、本書の日付までに3回の公募増資を行いました。

これらにより、発行価額の累計で1,244億円（1億円未満切り捨て）（公募増資に伴う第三者割当による増資を含みます。）を調達し、本投資法人の出資総額は、本書の日付現在で1,246億円（1億円未満切り捨て）まで増加しました。また、本投資法人の時価総額の推移は、下記の図のとおりですが、時価総額においては、平成18年3月末日現在で2,297億円（1億円未満切り捨て）（終値ベース）にまで増加し、流動性が向上しています。

《時価総額の推移》



(注) 上図においては、本投資法人の上場日（平成15年12月4日）から、平成18年3月31日までの東京証券取引所における時価総額の推移（日単位）を記載しています。なお、時価総額は、各日における本投資法人投資口の価格（終値ベース）に、当該日における本投資法人の発行済投資口総数を乗じて算出しています。

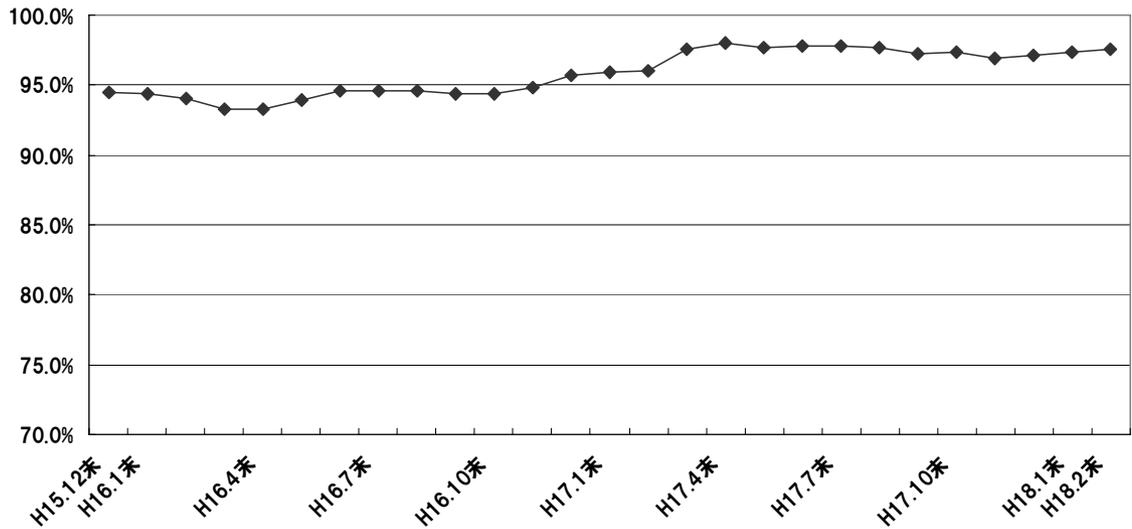
② 中長期を見据えた物件運営

本投資法人では、「運用不動産が生み出す収益の極大化を図ること」及び「運用不動産の価値の維持・向上を図ること」を目的として、短期的な視点のみならず、中長期を見据えた物件運営を行ってきました。

運用不動産のリーシング活動においては、賃料収入の安定的成長を図るため、既存テナントの満足度を高め、良好かつ密接な関係を築くとともに、新規テナントの募集に当たっては、テナント情報力を最大限に活用し、各物件の特性に応じたテナントへの積極的な営業活動を実施しました。

その結果、ポートフォリオの平均稼働率は、平成15年12月の運用開始以降、下記の図のとおり安定的に推移させることができています。

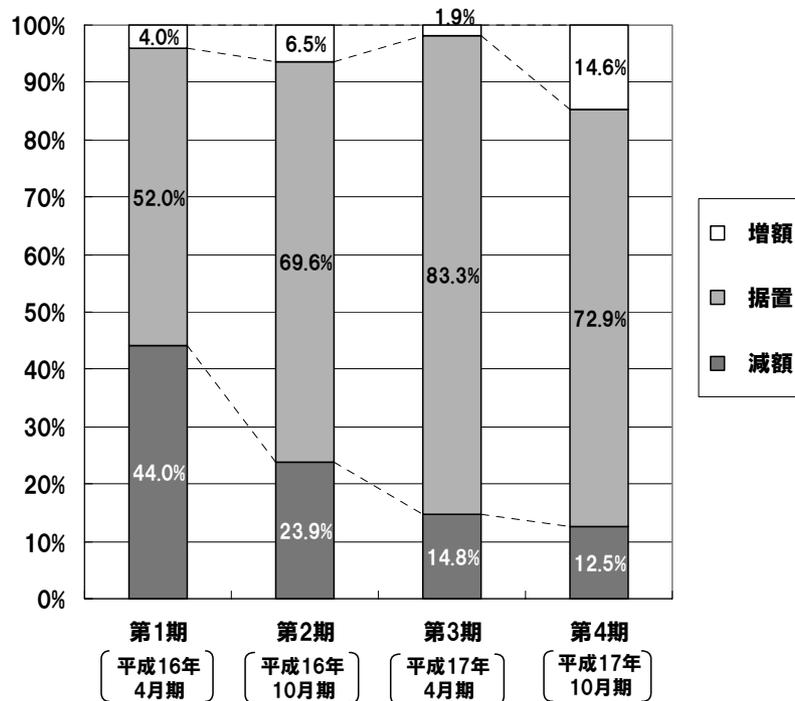
《ポートフォリオ平均稼働率の推移》



(注) 上図においては、各時点におけるポートフォリオ全体の賃貸可能面積に占めるポートフォリオ全体の賃貸面積の割合を記載しています。なお、「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」については、後記「(3) 本件取得済み資産及び取得予定資産の概要 / ② ポートフォリオの概況 / B. 建物の概要」の注記をご参照ください。

また、下記の図のとおり、継続入居テナントにおける第4期までの賃料動向も増加傾向を示しており、運用開始以降の戦略的なりーシング等の運用不動産の魅力の維持・向上や、入居テナントとの関係の維持・向上及び積極的な協議を通じた良好なテナントリレーションの成果が表れ始めたものと考えています。

《継続入居テナントの賃料動向》



(注) 上図においては、各期中においてテナントとの間で契約の更新の協議を開始し又は自動更新された賃貸借契約の総件数に占める、賃料増額に至った契約件数、賃料が据え置かれた契約件数（自動更新を含む。）及び賃料減額に至った契約件数の比率を記載しており、小数点第2位を四捨五入しています。
 なお、特殊な条件を前提として改定した契約は除外しています。

運用不動産に係る運営管理コストにおいても、一層の効率化を追求するため、物件特性に応じた最適な管理仕様を検討し、発注先等との費用削減の協議等を行いました。

上記のとおり、運用不動産が生み出す収益の極大化を図ることにより、ポートフォリオとしての賃貸NOI利回り（ポートフォリオNOI利回り）は上場以降、以下のように安定的に推移しています。

《ポートフォリオNOI利回りの推移》

（単位：％）

	第1期 (平成16年4月期)	第2期 (平成16年10月期)	第3期 (平成17年4月期)	第4期 (平成17年10月期)
上場時12物件	7.4	6.4	6.6	6.6
第1期末保有15物件	7.2	6.5	6.7	6.6
第2期末保有18物件	—	6.2	6.3	6.4
第3期末保有19物件	—	—	6.1	6.2
第4期末保有23物件	—	—	—	6.1

（注1）上表は、上場時（平成15年12月）及び第1期から第4期までの各期末日時点における保有物件（ポートフォリオ）について、各期における各物件の賃貸NOIをそれぞれ運用日数に基づき年換算したうえで合計した金額を、取得価格の合計額で除して算出した割合に100を乗じた数値（小数点第2位を四捨五入）の推移を示したものです。

（注2）賃貸NOIとは、ネット・オペレーティング・インカムを意味し、賃貸事業収入から賃貸事業費用（減価償却費を除きます。）の合計を控除した金額をいいます。

また、物件が有する魅力の向上及びテナントへの訴求力を高め、賃料収入の増加や資産価値の増加を図ることを目的として、運用不動産が有する機能の維持・向上、周辺物件との差別化のための各種リニューアル工事を実施しています。

例えば、NOF渋谷公園通りビルにおいては、レイアウトの見直しにより賃貸可能面積を拡大するとともに、繁華性の高い公園通りに面した立地条件を活かし、テナント・ニーズに応える形での外観デザインの刷新や広告スペースの拡張を行う等、戦略的なるリニューアル工事（総工費約2億5,400万円）を実施しました。かかるリニューアル工事を通じ、賃料収入の増加を実現しただけでなく、鑑定評価額においても、取得時（価格時点：平成16年9月1日）の120億円からリニューアル工事後の第3期末（平成17年4月末日）時点における140億円へと20億円の増加を実現しています。

なお、本投資法人が第4期末（平成17年10月末日）現在において保有していた物件（23物件）について見ると、その第4期末現在の鑑定評価額は、その多くにおいて、前記の戦略的なリニューアル工事の実施を含む諸要因により、以下のとおりその取得時における鑑定評価額から増加しています。

《鑑定評価額の推移》

地域	物件名	所在地	取得年月	取得時 鑑定評価額 (百万円)	第4期末 算定価格 (百万円)
東京都心部	新宿野村ビル	東京都新宿区	平成15年12月	38,730	41,000
	JALビルディング	東京都品川区	平成17年 3月	30,940	30,940
	イトーピア日本橋本町ビル	東京都中央区	平成15年12月	20,600	21,400
	天王洲パークサイドビル	東京都品川区	平成16年 2月	14,800	16,200
	NOF渋谷公園通りビル	東京都渋谷区	平成16年 9月	12,000	14,000
	いすゞ芝ビル	東京都港区	平成16年 5月	10,000	10,300
	東信溜池ビル	東京都港区	平成17年 9月	7,400	7,400
	品川NFビル	東京都品川区	平成15年12月	5,500	5,740
	駿河台プラザビル	東京都千代田区	平成16年 2月	5,200	5,410
	神田岩本町東誠ビル	東京都千代田区	平成16年 2月	3,140	3,340
	星和新宿ビル	東京都渋谷区	平成16年 6月	2,280	2,410
東京都心部合計			150,590	158,140	
東京周辺部	TTランディック東陽町ビル	東京都江東区	平成15年12月	7,550	7,950
	テクノポートカマタB棟	東京都大田区	平成15年12月	6,430	6,870
	ファール立川センタースクエア	東京都立川市	平成15年12月	3,290	3,900
	川崎東口三信ビル	川崎市川崎区	平成17年 6月	9,570	9,590
	朝日生命横浜西口ビル	横浜市西区	平成17年 5月	5,050	5,560
	新横浜日興ビルディング	横浜市港北区	平成15年12月	3,600	3,680
	東京周辺部合計			35,490	37,550
その他 地方 都市	宇都宮NFビル	栃木県宇都宮市	平成15年12月	2,970	3,190
	柳橋三信ビル	名古屋市中央区	平成17年 9月	3,560	3,560
	野村不動産大阪ビル	大阪市中央区	平成15年12月	6,410	6,950
	野村不動産四ツ橋ビル	大阪市西区	平成15年12月	3,940	4,600
	神戸海岸ビル	神戸市中央区	平成15年12月	3,280	3,310
	野村不動産広島ビル	広島市中区	平成15年12月	1,930	2,080
その他地方都市合計			22,090	23,690	
合計			208,170	219,380	

③ 保守的な財務戦略の継続

本投資法人は、「将来的な金融環境の変化に対応できる財務状態を保持すること」及び「新規物件への投資に際しての資金調達力を安定的に確保すること」を目的として、保守的な財務戦略を実践してきました。

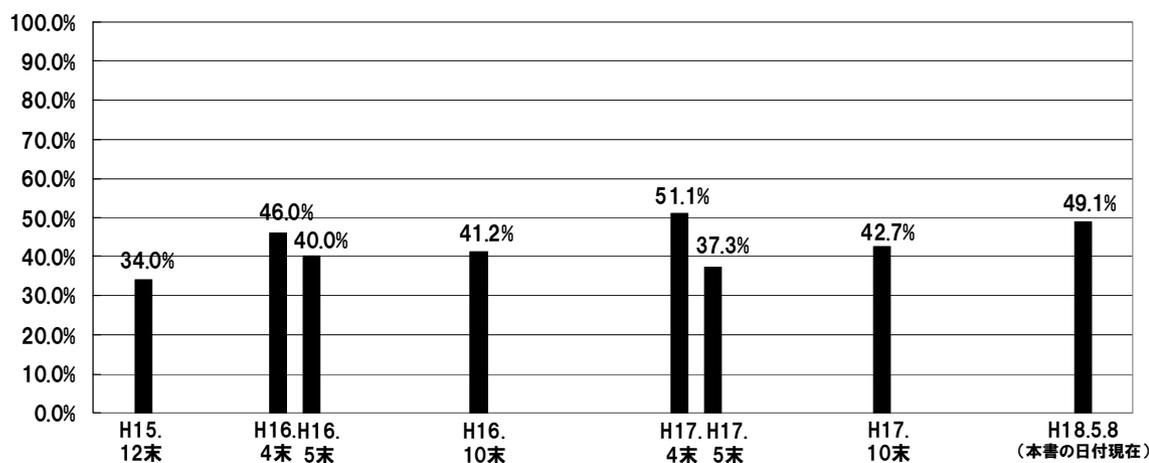
有利子負債の調達においては、総資産に占める有利子負債の比率（LTV：ローン・トゥ・バリュー）を保守的な水準に維持するとともに、金利上昇に備えて借入期間の長期化・金利の固定化を進めることで、財務の安定性の確保を図ってきました。

また、国内外の格付機関3社からA格の発行体格付けを取得し、投資法人債を発行（5年債、10年債及び15年債の発行額累計300億円）する等、資金調達手段の多様化も進めてきました。

さらに、上記格付けの取得に加え、借入先金融機関の多様化、返済期限の分散等にも留意し、リファイナンスリスク（資金再調達リスク）を軽減するとともに資金調達を安定的に行える環境を整えてきました。

本書の日付現在までのLTVの推移、本書の日付現在における有利子負債の状況、長短比率、変動固定比率、返済期限の分散状況、借入先金融機関の状況及び格付けの状況は以下のとおりです。

《LTVの推移》



(注) 上記のLTVは便宜上、以下の計算式で算出した数値を記載しています。

$$LTV = \text{有利子負債} \div (\text{有利子負債} + \text{出資総額})$$

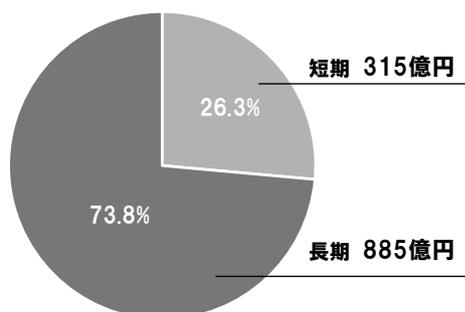
《有利子負債の状況》

項目	金額（金利種別）
短期借入金 （一年以内返済予定長期借入金を含む）	315億円（内、変動金利型 160億円、 固定金利型 155億円）
長期借入金	585億円（内、変動金利型 60億円、 固定金利型 525億円）
投資法人債	300億円（内、固定金利型 300億円）
合計	1,200億円

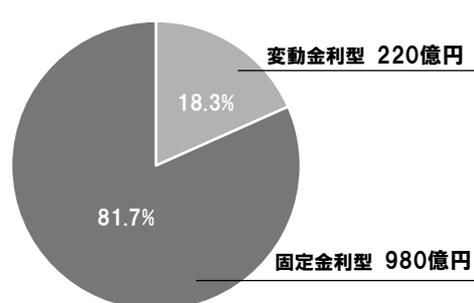
（注）短期又は長期の区分については、本書の日付を基準としています。

（注）「固定金利型」には金利スワップ取引により金利の固定化を図った変動金利による借入金を含みます。

（有利子負債の長期・短期比率）



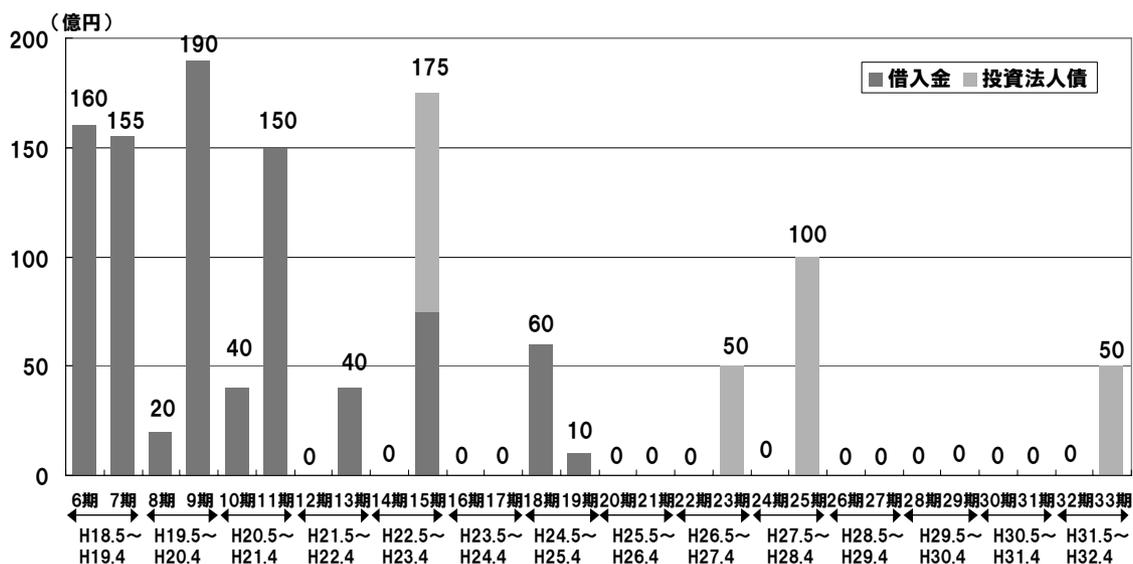
（有利子負債の変動固定比率）



（注1）上記の有利子負債の長短比率の図中「短期」の欄は、本書の日付現在における短期借入金の額及び有利子負債総額に占める短期借入金の額の割合（小数点第2位を四捨五入）を記載しています。また、「長期」の欄は、本書の日付現在における長期借入金及び投資法人債の合計額並びに有利子負債総額に占める長期借入金及び投資法人債の合計額の割合（小数点第2位を四捨五入）を記載しています。

（注2）上記の有利子負債の変動固定比率の図中「変動金利型」の欄は、本書の日付現在における変動金利型の有利子負債の額及び有利子負債総額に占める変動金利型の有利子負債の額の割合（小数点第2位を四捨五入）を記載しています。また、「固定金利型」の欄は、本書の日付現在における固定金利型の有利子負債の額及び有利子負債総額に占める固定金利型の有利子負債の割合（小数点第2位を四捨五入）を記載しています。なお、固定金利型の有利子負債には、金利スワップ取引により金利の固定化を図った変動金利による借入金を含みます。

《返済期限の分散状況》



（注）上図は、本投資法人の各営業期間中に返済期限の到来する有利子負債の金額を記載しています。

《借入先金融機関の状況》

金融機関の種別	金融機関数	金融機関名
都市銀行等	4	株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社あおぞら銀行
地方銀行	8	株式会社千葉銀行、株式会社八十二銀行、株式会社伊予銀行、株式会社広島銀行、株式会社京葉銀行、株式会社福岡銀行、株式会社山梨中央銀行、株式会社中国銀行
信託銀行	4	三菱UFJ信託銀行株式会社、住友信託銀行株式会社、中央三井信託銀行株式会社、野村信託銀行株式会社
農林系金融機関	1	農林中央金庫
生命保険会社・損害保険会社	6	第一生命保険相互会社、三井生命保険株式会社、明治安田生命保険相互会社、太陽生命保険株式会社、大同生命保険株式会社、三井住友海上火災保険株式会社
政府系金融機関	1	日本政策投資銀行
その他金融機関	1	全国共済農業協同組合連合会
合計	25	

《格付けの状況》

格付会社	格付け内容	備考
スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・サービス	長期会社格付け：A 短期会社格付け：A-1	アウトルック： 安定的
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク	発行体格付け：A3	格付けの見通し： 安定的
株式会社格付投資情報センター	発行体格付け：A+	格付けの方向性： ポジティブ

(2) 今後の運用方針

国内景気の回復を受け、オフィス賃貸市場においては、全般的に賃貸需要及び賃料水準の点で改善傾向が現れています。

特に東京都心部や一部の地方都市においては、企業による事業拡大や新規の事業展開のための前向きなオフィス需要が増加しており、立地条件や建物の基本性能等においてテナントへの訴求力の高い物件については、空室率の低下に加えて賃料水準の上昇が見られています。

その一方で、各種条件面で劣る物件については、依然として厳しい状態が続いており、賃料水準及び稼働率における二極化の傾向が継続しています。

また、不動産売買市場においては、オフィス賃貸市場の好転や地価の上昇期待を受け、プライベートファンドやJ-REIT（不動産投資法人）等を通じて継続的に資金が流入しています。その結果、特に東京都心部の優良物件においては、複数の買い手による入札が実施されるなど、厳しい投資環境が継続しています。

上記の環境認識のもと、本投資法人は、基本方針である中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を図るため、引き続き以下の方針に基づいた運用を行います。

(注) 本書において「プライベートファンド」とは、限られた投資家から投資目的で集められた資金又はかかる資金により取得されたその他の資産の集合体をいいます。

① 新規物件への投資による資産規模の拡大

本投資法人は、中期的な資産規模の目標を総資産5,000億円と設定しており、引き続き運用不動産の分散による収益変動リスクの低減及び規模のメリットを活かした運営管理コストの削減を図ります。

新規物件への投資においては、優良物件へ効果的に投資するため、独自の物件情報ルートの拡大や野村不動産グループとの協調を通じ、物件売却情報の積極的かつ早期の入手を図ります。

また、投資判断を行う際には、投資リスクを見極めるために十分な投資調査（デューデリジェンス）を行います。

(注) 「野村不動産グループ」とは、野村不動産をはじめとする野村不動産ホールディングスの連結子会社からなる企業集団（但し、本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している野村不動産投信株式会社を除きます。）をいいます。

② 中長期を見据えた物件運営

ポートフォリオの収益の極大化を図るため、既存テナントとの関係強化、新規テナントへの積極的かつ戦略的な営業活動を通じ、賃料収入の一層の増大を図ります。

また、物件の運営管理体制及び物件が備える機能について、物件特性に応じた最適な仕様を検討の上、適宜、効果的・戦略的なりニューアル工事等を実施し収益力及び競争力の強化を図ります。

③ 保守的な財務戦略の継続

安定した収益を実現するとともに、資金調達力を確保するため、引き続きLTV水準、長期固定金利の比率、返済期限の分散等に留意した資金調達を行います。

また、金融市場の動向を注視しながら、コミットメントラインの活用、投資法人債（私募・公募）の発行を含めた幅広い選択肢の中から、最適な資金調達手段を検討・選択し、バランスの取れた有利子負債の構成を追求します。

(3) 本件取得済み資産及び取得予定資産の概要

① 最近の取得資産及び取得予定資産の概要

本投資法人は、参照有価証券報告書の提出日以降本書の提出日までの期間において、平成18年2月28日に「クリスタルパークビル」を取得しています。また、平成18年5月8日付で「札幌ノースプラザ」の信託受益権売買契約を締結しており、平成18年6月1日付で取得を予定しています。クリスタルパークビル及び取得予定資産である札幌ノースプラザの個別資産毎の概要は以下の表に記載のとおりです。各表については、特段の記載のない限り以下の説明に従って概要を記載しており、また、表中の各数値は、特段の記載のない限り平成18年2月末日現在のものを記載しています。

A. 物件名、種類及び所在地等の記載について

- ・「所在地」（住居表示を除きます。）、「竣工日」、「構造」、「敷地面積」及び「延床面積」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。
- ・「用途」については、登記簿上に表示されている建物の種類のうち、主要なものを記載しています。
- ・「PML」とは、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（475年に一度起こる可能性のある大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）により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（%）で示したものを意味します。
- ・「賃貸可能面積」については、一定の時点における個々の資産のうち賃貸が可能な事務所及び店舗の合計面積を記載しています（区分所有建物については原則として専有部分ですが、共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます）。賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に記載されている建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。
- ・「建ぺい率」及び「容積率」については、建築基準法（昭和25年法律第201号）、都市計画法（昭和43年法律第100号）等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。
- ・「PM委託先」については、クリスタルパークビルは平成18年2月末日現在において不動産管理業務を委託しているプロパティ・マネジメント会社、札幌ノースプラザは本投資法人が取得後に不動産管理業務の委託を予定しているプロパティ・マネジメント会社を記載しています。

なお、クリスタルパークビルには、本書の日付現在、担保権は設定されていません。もっとも、本投資法人は、後記「(4) 資金調達の状況」に記載のとおり、金融機関から借入れを行っており、また、将来も行うことを予定しています。さらに、本投資法人は本書の日付現在、投資法人債を発行しており、また、将来も発行する可能性があります。かかる借入れ又は投資法人債の発行に伴い、本投資法人が現に保有し、又は将来取得する資産の一部又は全部に担保権を設定する可能性があります。

B. 特記事項について

＜特記事項＞の記載については、個々の資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項の他、当該資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して、「法規制」、「権利形態等」、「共有者・区分所有者との取り決め」、「越境物」及び「その他」等の分類をもって記載しています。

- ・「法規制」として、法令・諸規則（後記「3 その他 / (3) 資産運用会社の運用体制の

変更 / ① 投資法人の運用体制 / C. 投資運用の意思決定機構」にて定義します。) 上の制限又は規制の主なものを記載しています。

- ・「権利形態等」として、権利関係等に係る負担又は制限の主なものを記載しています。
- ・「共有者・区分所有者との取り決め」として、共有者・区分所有者との間でなされた合意事項又は協定内容等の主なものを記載しています。
- ・「越境物」として、本物件の境界を越えた構築物等がある場合の主なものを記載しています。
- ・「その他」として、構造上、設備上又は機能上の障害等のうち主なものを記載しています。

C. 稼働率の推移について

クリスタルパークビルについての<稼働率の推移>は、平成14年から平成17年までの各年3月末日時点につき、クリスタルパークビルの前所有者から提供を受けた情報に基づき、また、平成18年2月末日時点において有効なクリスタルパークビルに関する賃貸借契約に基づき、それぞれ賃貸可能面積に占める同時点の賃貸面積の割合を記載しています。

また、札幌ノースプラザの<稼働率の推移>は、平成14年から平成17年までの各年3月末日時点及び平成18年2月末日時点につき、札幌ノースプラザの現受益者から提供を受けた情報に基づき、それぞれ賃貸可能面積に占める同時点の賃貸面積の割合を記載しています。

なお、賃貸面積とは、各資産の賃貸可能面積に含まれ、かつその時点において実際に賃貸借契約が締結されて貸付けが行われている面積をいいます。

D. 鑑定評価について

<鑑定評価サマリー>において記載されている数値及び記載内容は、クリスタルパークビルは株式会社鑑定法人エイ・スクエア、札幌ノースプラザは株式会社中央不動産鑑定所による不動産鑑定評価書に基づき記載されたものです。

不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号）及び不動産鑑定評価基準等に従い鑑定評価を行った不動産鑑定士等が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。また、不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

なお、鑑定評価の算定に当たっては、原価法及び収益還元法（直接還元法及びDCF法）が適用されています。対象となる不動産について、市場において投資採算性が重視されて価格形成されており、適格機関投資家等の投資対象と認められる場合には、収益還元法を採用して鑑定評価額が決定されています。原価法による積算価格は、収益価格を検証するための指標として活用されています。

直接還元法とは、収益還元法（不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより不動産の試算価格を求める手法）によって収益価格を求める方法のうち、一期間の純収益を還元利回りによって還元する方法をいいます。

DCF法（ディスカウント・キャッシュフロー法）とは収益還元法によって収益価格を求める方法のうち、連続する複数の期間に発生する純利益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計する方法をいいます。

物件名：クリスタルパークビル

特定資産の種類	不動産		取得日	平成18年2月28日	
取得価格	3,700百万円		鑑定評価額	3,770百万円 (価格時点：平成18年2月1日) (評価機関：株式会社鑑定法人エイ・スクエア)	
所在地	地番	東京都武蔵野市御殿山一丁目2740番12			
	住居表示	東京都武蔵野市御殿山一丁目1番3号			
主な利用駅	JR線、京王井の頭線「吉祥寺」駅				
竣工日	平成3年10月23日		用途	事務所・店舗・倉庫	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下2階付11階建		PML	14% (清水建設株式会社作成の平成17年11月30日付建物状況評価報告書によります。)	
敷地面積	1,057.14㎡ (注1)	延床面積	3,868.36㎡ (注2)	賃貸可能面積	3,900.85㎡
建ぺい率	100% (注3)	容積率	600%	テナントの総数	11
所有形態	土地	所有権 (共有)	所有割合	土地	(注1)
	建物	区分所有権		建物	専有部分につき100%
PM委託先	株式会社第一ビルディング		売主	株式会社第一ビルディング	
<p>(注1) 建物の敷地全体の面積であり、敷地権 (所有権の共有持分) の割合は、4,435,360分の3,970,795です。</p> <p>(注2) 本投資法人が保有する専有部分の面積です。</p> <p>(注3) 本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。</p>					
<p><特記事項></p> <p><共有者・区分所有者との取り決め></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件に係る管理規約には、修繕費用・管理費用などの負担についての規定のほか、いずれかの区分所有者がその所有する専有部分の全部又は一部を第三者に譲渡しようとする場合には、他の区分所有者の承諾を得なければならないこと等の、専有部分の譲渡に関する制限が含まれています。 <p><その他></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件に附属する工作物の一部 (自立看板) について、建築基準法に定める手続きが完了していないものがありますが、売主との間の合意に基づき、売主がその負担にて必要な対応を推進中です。なお本書の日付現在、かかる対応は未了です。 					

<稼働率の推移>

平成14年3月末日	平成15年3月末日	平成16年3月末日	平成17年3月末日	平成18年2月末日
100.0%	64.3%	78.7%	100.0%	100.0%

<鑑定評価サマリー>

物件名	クリスタルパークビル
-----	------------

鑑定評価額	3,770,000,000円
鑑定機関	株式会社鑑定法人エイ・スクエア
価格時点	平成18年2月1日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	3,770,000,000	直接還元法とDCF法を等しく重視して査定。鑑定価格は収益価格を重視して決定
直接還元法による価格	3,826,659,000	
(1) 総収益	279,572,202	
貸室賃料収入	252,180,045	
可能貸室賃料収入	259,979,428	現行賃料及び市場賃料水準を考慮して査定
空室損失等	7,799,383	現行空室率及び市場空室率を考慮して査定
その他収入	27,392,157	駐車場収入、水道光熱費等を計上
(2) 総費用	92,065,927	
修繕費	26,189,000	建物状況評価報告書等を参考に査定
PMフィー	6,891,827	見積額を参考に査定
建物保守管理費	19,535,058	見積額を参考に査定
公租公課	20,609,195	固定資産税・都市計画税等納税通知書を参考に査定
保険料	511,522	見積額を参考に査定
水道光熱費	16,920,591	過年度の実績額を参考に査定
その他の費用	1,408,734	過年度の実績額を参考に査定
(3) 純収益(1)-(2)	187,506,275	
(4) 還元利回り	4.9%	周辺ビルの取引利回り等を参考に、対象不動産の地域性及び個別性を考慮して査定
DCF法による価格	3,715,546,000	
期間収益割引率	5.0%	
最終還元利回り	5.0%	
積算価格	2,800,000,000	
土地比率	70.0%	
建物比率	30.0%	

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、中央線沿線の新宿以西における主要な商業地域である吉祥寺に存する。特に、吉祥寺駅周辺は繁華性の高いエリアであり事務所ニーズについても東京西部の営業拠点としての需要が高い。加えて、対象不動産の存する吉祥寺駅周辺（北口を含む）エリアは、築年の古い雑居ビルが多く、対象不動産のように規模のまとまったグレードの高いビルのテナントニーズは非常に高いものと思料されること等を考慮し、鑑定評価額を決定した。
----------------------------	--

物件名：札幌ノースプラザ

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得予定日	平成18年6月1日	
取得予定価格	6,820百万円		鑑定評価額	6,820百万円 (価格時点：平成18年3月10日) (評価機関：株式会社中央不動産鑑定所)	
所在地	地番	北海道札幌市中央区北一条西四丁目2番2他2筆			
	住居表示	北海道札幌市中央区北一条西四丁目2番地2 (注1)			
主な利用駅	J R線「札幌」駅、札幌市営地下鉄南北線、東西線「大通」駅				
竣工日	昭和56年8月17日		用途	事務所・店舗・駐車場	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付12階建		PML	2% (清水建設株式会社作成の平成18年2月10日付建物地震リスク評価報告書によります。)	
敷地面積	2,363.79㎡	延床面積	18,842.51㎡ (注2)	賃貸可能面積	13,779.43㎡
建ぺい率	100%(注3)	容積率	800%	テナントの総数	43
所有形態	土地	所有権	所有割合	土地	100%
	建物	所有権		建物	100%
PM委託先	株式会社第一ビルディング		売主	有限会社ジョフィ札幌中央	
<p>(注1) 本物件の所在地は、住居表示が未実施です。 (注2) 附属建物(駐車場部分) 110.55㎡を含みます。 (注3) 本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。</p>					
<p><特記事項> <その他></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件東側の道道については、地下に地下道を建設する都市計画決定がなされており、本物件建物は当該地下道と地下1階で接続する予定です。 本物件は、旧建築基準法施行令(旧耐震基準)に準拠し設計、施工されています。本投資法人は本物件取得後速やかに耐震改修工事を実施する予定です。なお、清水建設株式会社作成の平成18年2月10日付建物地震リスク評価報告書によるとPMLは2%と評価されています。 本物件については、株式会社竹中工務店作成の平成18年3月31日付アスベスト調査報告書によれば、アスベストを含む吹付材が使用されている箇所がありますが、その損傷は認められず、環境測定結果も問題ないことが確認されています。なお、当該アスベストについては、売主の負担で撤去及び封込作業に着手済みです。 					

<稼働率の推移>

平成14年3月末日	平成15年3月末日	平成16年3月末日	平成17年3月末日	平成18年2月末日
—	84.8%	84.2%	71.5%	86.6%

(注) 平成14年3月末日の稼働率については売主より関連する情報の提供を受けていないため、記載していません。

札幌ノースプラザの売主である有限会社ジョフィ札幌中央は、投信法上の利害関係人等(以下「利害関係人等」といいます。)には該当しませんが、売主に対し、その資産の運用及び管理にかかる助言等を資産運用会社の利害関係人等が行っているため、資産運用会社は、オフィス運用本部投資委員会規程、コンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアル等に基づき、当該物件の取得及び取得価格その他の条件等について、資産運用会社のコンプライアンス委員会及びオフィス運用本部投資委員会における審議・承認を得ています。かかる制度の詳細については後記「3 その他 / (3) 資産運用会社の運用体制の変更 / ① 投資法人の運用体制 / C. 投資運用の意思決定機構」をご参照ください。

<鑑定評価サマリー>

物件名	札幌ノースプラザ
鑑定評価額	6,820,000,000円
鑑定機関	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	平成18年3月10日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	6,820,000,000	DCF法による価格を中心に直接還元法による価格との相互検証を行い端数処理の上試算
直接還元法による価格	6,950,000,000	
(1) 有効総収益	736,003,000	
賃料収入 (共益費・駐車場含む) (a - b)	653,605,000	
a. 可能賃料収入	725,393,000	中長期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
b. 空室損失相当額	71,788,000	対象物件の市場競争力等を考慮して査定
水道光熱費収入	70,131,000	過年度の実績額等に基づき査定
その他収入	12,267,000	看板使用料、時間貸し駐車場収入の実績額等を計上
(2) 総費用	240,847,000	
維持費	61,782,000	過年度の実績額等に基づき査定
水道光熱費	90,537,000	過年度の実績額等に基づき査定
管理費 (AM+PMフィー)	18,837,000	AMは標準的な料率を考慮して査定、PMは締結予定のPM委託契約に基づき査定
公租公課	62,531,000	過年度の実績額を計上
損害保険料	2,100,000	過年度の実績額を計上
テナント募集費用	5,060,000	
その他費用	0	
(3) 賃貸純収益 (NOI = (1) - (2))	495,156,000	
(4) 敷金の運用益	7,986,000	運用利回り2.0%で運用するものとして査定
(5) 大規模修繕費年間積立額	107,013,000	株式会社竹中工務店作成の建物状況評価報告書等を参考に査定
(6) 標準化純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	396,129,000	
(7) 還元利回り	5.7%	対象不動産の属するエリア標準投資利回りをベースにして対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	6,820,000,000	
期間収益割引率	5.5%	長期国債利回りに不動産のリスクプレミアム (市場・個別性) を上乗せたものと還元利回りとのバランスにより査定
最終還元利回り	6.3%	10年後の経済成長・不動産市場・金利水準等の予測と対象不動産の個別性を総合的に勘案して還元利回りとのバランスにより査定
積算価格	5,760,000,000	
土地比率	69.4%	
建物比率	30.6%	

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、札幌駅・大通駅に近接し、札幌駅前通に面する札幌市のオフィス街の中心地に位置する。周辺は、大規模な事務所・ホテル・店舗等が立地する繁華性の高いエリアであり、事務所、店舗等の高いテナントニーズを有している。加えて、対象不動産は地下道との接続も予定されており、中長期的に収益面での安定性が見込めると判断し、鑑定評価を行った。
----------------------------	--

② ポートフォリオの概況

A. 価格及び投資比率

本投資法人が本書の日付現在において保有している資産（本件取得済み資産）及び取得予定資産に係る取得（予定）価格、鑑定評価額及び投資比率は以下のとおりです。

地域	物件名称	取得 (予定) 価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額（百万円）（注2）					投資比率 (%) (注3)	
			直接還元法		DCF法				
			価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)		
東京 都心部	新宿野村ビル（注4）	38,730	41,000	43,637	4.7	40,430	4.9	5.0	16.0
	JALビルディング	33,080	30,940	30,700	5.0	31,000	4.0	5.5	12.0
	イトーピア日本橋本町ビル	20,600	21,400	21,500	5.5	21,400	5.3	5.8	8.3
	天王洲パークサイドビル	14,800	16,200	16,300	5.4	16,200	5.4	5.7	6.3
	NOF渋谷公園通りビル	12,000	14,000	14,300	4.5	13,700	4.4	4.7	5.4
	いすゞ芝ビル	10,000	10,300	10,600	5.0	10,100	4.9	5.2	4.0
	西新宿昭和ビル	8,800	8,800	8,846	4.8	8,797	5.0	4.9	3.4
	東信溜池ビル	7,400	7,400	7,463	4.6	7,335	4.7	4.7	2.9
	品川NFビル	5,500	5,740	5,820	5.8	5,700	5.9	6.1	2.2
	駿河台プラザビル	5,150	5,410	5,620	5.5	5,320	5.8	5.8	2.1
	神田岩本町東誠ビル	3,080	3,340	3,370	5.5	3,330	5.6	5.8	1.3
星和新宿ビル	2,280	2,410	2,420	5.4	2,410	5.6	5.7	0.9	
東京都心部合計（12物件）		161,420	166,940	170,576	—	165,723	—	—	65.0
東京 周辺部	TTランディック東陽町ビル	7,550	7,950	8,250	6.3	7,820	6.3	6.6	3.1
	テクノポートカマタB棟	6,430	6,870	6,750	6.3	6,920	6.4	6.6	2.7
	クリスタルパークビル	3,700	3,770	3,826	4.9	3,715	5.0	5.0	1.5
	ファーレ立川センタースクエア	3,290	3,900	3,950	6.1	3,880	6.3	6.4	1.5
	川崎東口三信ビル	9,500	9,590	9,540	5.2	9,590	5.2	5.5	3.7
	朝日生命横浜西口ビル	5,050	5,560	5,720	5.7	5,560	5.4	6.2	2.2
	新横浜日興ビルディング（注5）	3,600	3,680	3,780	6.3	3,630	6.0/6.2	6.6	1.4
東京周辺部合計（7物件）		39,120	41,320	41,816	—	41,115	—	—	16.1

地域	物件名称	取得 (予定) 価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)					投資比率 (%) (注3)	
			直接還元法		DCF法				
			価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)		
その他 地方 都市	札幌ノースプラザ	6,820	6,820	6,950	5.7	6,820	5.5	6.3	2.7
	仙台長和ビル	3,200	3,200	3,210	6.0	3,200	5.8	6.1	1.2
	宇都宮NFビル	2,970	3,190	3,190	6.5	3,190	6.7	6.8	1.2
	柳橋三信ビル	3,550	3,560	3,600	5.0	3,560	5.0	5.3	1.4
	大阪長和ビル	12,900	12,900	12,977	5.0	12,774	5.2	5.1	5.0
	野村不動産大阪ビル	6,410	6,950	7,010	6.3	6,920	6.3	6.6	2.7
	野村不動産四ツ橋ビル	3,940	4,600	4,600	6.2	4,600	6.2	6.5	1.8
	神戸海岸ビル	3,280	3,310	3,350	6.5	3,290	6.5	6.8	1.3
	広島長和ビル	2,100	2,100	2,100	6.2	2,100	6.0	6.4	0.8
	野村不動産広島ビル	1,930	2,080	2,100	6.6	2,340	6.7	7.1	0.8
その他地方都市合計 (10物件)		47,100	48,710	49,087	—	48,794	—	—	19.0
合計 (29物件)		247,640	256,970	261,481	—	255,633	—	—	100.0

(注1) 「取得 (予定) 価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用 (売買媒介手数料、公租公課等) を含まない金額 (信託受益権売買契約書又は不動産売買契約書に記載された不動産等の売買代金の金額) を記載しています。

(注2) 「鑑定評価額」は、第4期末 (平成17年10月末日) 時点の保有資産については平成17年10月31日を価格時点として、また「西新宿昭和ビル」、「仙台長和ビル」、「大阪長和ビル」及び「広島長和ビル」については平成17年11月15日、「クリスタルパークビル」については平成18年2月1日、「札幌ノースプラザ」については平成18年3月10日をそれぞれ価格時点として、以下の不動産鑑定士 (鑑定評価機関) による鑑定評価額 (各価格時点において各鑑定評価機関が収益還元法に基づく価格を標準として算出した鑑定評価によります。) を記載しています。

鑑定評価機関	評価対象物件
株式会社谷澤総合鑑定所	新宿野村ビル、イトーピア日本橋本町ビル、天王洲パークサイドビル、品川NFビル、駿河台プラザビル、神田岩本町東誠ビル、星和新宿ビル、TTランディック東陽町ビル、テクノポートカマタB棟、ファーレ立川センタースクエア、新横浜日興ビルディング、宇都宮NFビル、野村不動産大阪ビル、野村不動産四ツ橋ビル、神戸海岸ビル、野村不動産広島ビル
株式会社鑑定法人エイ・スクエア	西新宿昭和ビル、東信溜池ビル、クリスタルパークビル、大阪長和ビル
大和不動産鑑定株式会社	JALビルディング、NOF渋谷公園通りビル、いすゞ芝ビル
株式会社ヒロ&リーエスネットワーク	川崎東口三信ビル、柳橋三信ビル
森井総合鑑定株式会社	仙台長和ビル、広島長和ビル
株式会社中央不動産鑑定所	朝日生命横浜西口ビル、札幌ノースプラザ

(注3) 「投資比率」は、鑑定評価額に基づく各資産がポートフォリオ全体 (29物件) に占める比率を記載しています。なお、小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100.0%にならない場合があります。

(注4) 当該資産は不動産信託受益権の準共有持分であり、本投資法人が保有する準共有持分の割合は全体の50.1%です。上記表中の取得価格及び鑑定評価額は、この準共有持分の価格です。

なお、本投資法人の保有に係る当該資産の鑑定評価額は、1棟全体に係る収益価格に準共有持分割合を乗じて算定されるため、鑑定評価書においては本投資法人の保有に係る当該資産についての直接還元法及びDCF法による価格は記載されていません。そのため、上記表中の直接還元法及びDCF法欄には、本物件全体について査定した価額に準共有持分割合を乗じた金額を便宜上記載しています (百万円未満切り捨て)。

(注5) 当該資産のDCF法における収益価格の算定については、1年目の割引率を6.0%、2年目以降の割引率を6.2%としています。

B. 建物の概要

本件取得済み資産及び取得予定資産の建物の概要（構造及び階数、竣工年月、賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、テナントの総数、年間賃料収入、対総年間賃料収入比率）は以下のとおりです。なお、下記表中の各数値は、別段の記載がない限り、平成18年2月末日現在のものです。

用途	地域	物件名称	構造及び階数 (注1)	竣工年月 (注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%) (注5)	テナントの総数 (注6)	年間賃料収入 (百万円) (注7)	対総年間賃料収入比率 (%) (注8)	
事務所 (注9)	東京都心部	新宿野村ビル	SRC・RC・S B5/50F	昭和53年5月	31,703.56	31,291.05	98.7	87	3,095	16.5	
		JALビルディング	SRC・RC B2/26F	平成8年6月	42,084.11	42,084.11	100.0	1	(注10)	(注10)	
		イトーピア 日本橋本町ビル	SRC B3/8F	昭和36年4月 昭和43年4月増築	19,233.28	19,233.28	100.0	13	1,578	8.4	
		天王洲 パークサイドビル	S・RC・SRC B2/21F	平成7年1月	18,051.61	18,051.61	100.0	14	1,314	7.0	
		NOF 渋谷公園通りビル	SRC・RC B2/8F	昭和62年9月	3,420.16	3,420.16	100.0	3	680	3.6	
		いすゞ芝ビル	SRC・S B1/7F	平成3年3月	8,165.10	8,165.10	100.0	10	582	3.1	
		西新宿昭和ビル	RC B2/11F	昭和57年4月	5,648.73	5,648.73	100.0	20	525	2.8	
		東信溜池ビル	SRC B1/9F	昭和34年8月	4,715.20	3,756.47	79.7	11	313	1.7	
		品川NFビル	SRC B1/8F	昭和62年11月	7,850.99	7,850.99	100.0	5	446	2.4	
		駿河台プラザビル	S・RC B1/8F	平成9年4月	4,160.94	4,160.94	100.0	1	(注10)	(注10)	
		神田岩本町東誠ビル	SRC 9F	昭和63年7月	4,076.38	4,076.38	100.0	8	264	1.4	
		星和新宿ビル	SRC B1/8F	昭和61年3月	2,464.71	2,464.71	100.0	5	176	0.9	
	東京都心部合計（12物件）			—	—	151,574.77	150,203.53	99.1	178	11,104 (注11)	59.2
	東京 周辺部	T Tランディック 東陽町ビル	SRC・RC 7F	平成元年11月	18,218.17	18,218.17	100.0	1	(注10)	(注10)	
		テクノポート カマタB棟	S・SRC B1/11F	平成2年9月	13,683.46	13,673.75	99.9	13	754	4.0	
		クリスタル パークビル	SRC・S B2/11F	平成3年10月	3,900.85	3,900.85	100.0	11	218	1.2	
		ファーレ立川 センタースクエア	S・SRC・RC B2/12F	平成6年12月	6,853.38	6,853.38	100.0	16	415	2.2	
		川崎東口三信ビル	S・SRC B1/12F	昭和63年3月	8,284.03	8,062.08	97.3	26	547	2.9	
		朝日生命横浜 西口ビル	SRC B1/9F	昭和60年10月	6,817.76	6,450.39	94.6	28	408	2.2	
		新横浜 日興ビルディング	SRC B1/9F	平成2年10月	8,074.83	8,074.83	100.0	3	(注10)	(注10)	
東京周辺部合計（7物件）			—	—	65,832.48	65,233.45	99.1	98	3,253 (注11)	17.4	

用途	地域	物件名称	構造及び階数 (注1)	竣工年月 (注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%) (注5)	テナントの総数 (注6)	年間賃料収入 (百万円) (注7)	対総年間賃料収入比率 (%) (注8)
事務所 (注9)	その他 地方 都市	札幌ノースプラザ (注12)	SRC B2/12F	昭和56年8月	13,779.43	11,926.46	86.6	43	587	3.1
		仙台長和ビル	SRC B2/11F	昭和43年7月	6,165.70	5,839.34	94.7	27	274	1.5
		宇都宮NFビル	S・SRC B2/10F	平成11年12月	5,887.40	5,819.24	98.8	26	286	1.5
		柳橋三信ビル	S B2/12F	平成3年3月	4,655.74	3,282.87	70.5	8	182	1.0
		大阪長和ビル	SRC B2/10F	昭和49年4月	12,240.88	12,100.35	98.9	17	821	4.4
		野村不動産 大阪ビル	SRC B2/12F	昭和58年12月	16,977.79	16,068.55	94.6	26	827	4.4
		野村不動産 四ツ橋ビル	S・SRC B2/15F	平成3年11月	11,558.68	11,097.49	96.0	17	555	3.0
		神戸海岸ビル	S・SRC B1/16F	平成10年2月	6,427.01	5,712.31	88.9	28	307	1.6
		広島長和ビル	SRC B2/12F	昭和41年11月	4,334.75	3,489.90	80.5	22	177	0.9
		野村不動産 広島ビル	SRC B2/9F	昭和51年7月	7,911.97	7,628.95	96.4	16	371	2.0
	その他地方都市合計 (10物件)	—	—	89,939.35	82,965.46	92.2	230	4,392	23.4	
	合計 (29物件)	—	—	307,346.60	298,402.44	97.1	506	18,749 (注12)	100.0	

(注1) 「構造及び階数」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。

なお、「構造」については、「S」は鉄骨造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造、「RC」は鉄筋コンクリート造を、それぞれ意味します。

また、「階数」について、建築基準法に基づく確認通知書では、仙台長和ビルについては地下2階付地上8階塔屋3階、広島長和ビルについては地下2階付地上9階塔屋3階、とそれぞれ記載されています。

(注2) 「竣工年月」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。東信溜池ビルについては、登記簿にその記載がないため、建築基準法に基づく検査済証の発行日を記載しています。

(注3) 「賃貸可能面積」とは、一定の時点における個々の資産のうち賃貸が可能な事務所及び店舗等の合計面積（区分所有建物については原則として専有部分ですが、共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。新宿野村ビルについては建物全体の賃貸可能面積に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた面積とします。また、JALビルディングについては、その共用部分につき、本投資法人が信託受託者を通じて保有する、管理規約に定める共用部分の共有持分割合を建物全体の共用部分の面積に乘じた面積を含みます。）を指します。なお、賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に記載されている建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回る場合があります。

(注4) 「賃貸面積」とは、個々の資産の賃貸可能面積のうち実際に賃貸借契約が締結され貸付けが行われている面積（但し、事務所及び店舗として貸付けが行われている面積に限り、駐車場等の面積を含みません。新宿野村ビルについては建物全体の賃貸面積に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた面積とします。また、JALビルディングについては、その共用部分につき、本投資法人が信託受託者を通じて保有する共用部分の共有持分の割合（管理規約の定めによります。）を建物全体の共用部分の面積に乘じた面積を含みます。）を指します。

(注5) 「稼働率」とは、個々の資産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を百分率の形式で示したものをいいます。なお、「合計」欄における稼働率は、賃貸可能面積全体に占める賃貸面積全体の割合として求めています。（いずれも小数点第2位を四捨五入）

(注6) 「テナントの総数」とは、貸室の一部又は全部が一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる賃借人又は転借人）に対し当該貸室の転貸を行う契約（マスターリース契約）が締結されている場合については、当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数えています。また、合計のテナントの総数は、1テナントが特定の資産にて複数の貸室を賃借している場合についてはこれを当該資産について1テナントと数え、複数の資産を賃借している場合には別に数えて延べテナント数を記載しています。新宿野村ビルについては、建物全体に係るテナントの総数を記載しています。

(注7) 「年間賃料収入」とは、平成18年2月末日現在において有効な賃貸借契約上の月額賃料（事務所及び店舗の賃料・共益費合計）を12倍にした金額です（百万円未満は切り捨てて記載しています。）。但し、賃料が売上歩合制となっているテナントの場合は、基本賃料水準を基準としています。また、契約により一定期間賃料が免除されているテナントについては、上記の表の目的では当該免除期間は考慮していません。なお、新宿野村ビルの契約賃料収入は、建物全体から得られる賃料に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じて算出しています。

(注8) 「対総年間賃料収入比率」とは、全ての物件についての年間賃料収入の合計額に占める、各物件の年間賃料収入の割合（小数点第2位を四捨五入）をいいます。

(注9) 新宿野村ビル等その一部が店舗等として使用されている資産も含まれます。

(注10) 当該資産については、やむを得ない事情により「年間賃料収入」及び「対総年間賃料収入比率」を開示していません。

(注11) やむを得ない事情により「年間賃料収入」を開示していない物件にかかる年間賃料収入を含む数値です。なお、JALビルディングにおいて当該賃料算定の対象となっている面積は、本投資法人の保有する信託受益権に係る信託の受託者が保有する専有部分の面積（25,550.70㎡）であり、共用部分は含みません。

(注12) 札幌ノースプラザ（取得予定資産）については、当該資産の現受益者から提供を受けた平成18年2月末日現在の情報に基づいて記載しています。

C. 信託受益権の概要

本件取得済み資産及び取得予定資産のうち、信託されているものに係る個別資産毎の信託の概要（信託受託者名、信託契約期間、保有形態及び保有割合）は以下のとおりです。なお、クリスタルパークビルについては、本投資法人は不動産自体を所有しているため、当該物件については該当事項はありません。なお、下記表中の各記載内容は、別段の記載がない限り、平成18年2月末日現在のものです。

信託の対象となる 物件名称	信託受託者名	信託契約期間		保有形態 (保有割合)
		設定日	満了日	
新宿野村ビル	三菱UFJ信託銀行 株式会社	平成15年12月8日	平成25年12月末日	信託受益権 (準共有持分の割合 50.1%)
JALビルディング	三菱UFJ信託銀行 株式会社	平成17年3月18日	平成27年3月末日	信託受益権 (100%)
イトーピア 日本橋本町ビル	三菱UFJ信託銀行 株式会社	平成14年3月5日	平成24年2月末日	信託受益権 (100%)
天王洲 パークサイドビル	住友信託銀行株式会社	平成3年3月27日	平成26年2月末日	信託受益権 (100%)
NOF 渋谷公園通りビル	住友信託銀行株式会社	平成16年9月28日	平成26年9月30日	信託受益権 (100%)
いすゞ芝ビル	住友信託銀行株式会社	平成13年9月27日	平成23年9月30日	信託受益権 (100%)
西新宿昭和ビル	中央三井信託銀行 株式会社	平成14年3月15日	平成24年3月末日	信託受益権 (100%)
東信溜池ビル	中央三井信託銀行 株式会社	平成17年9月29日	平成27年9月末日	信託受益権 (100%)
品川NFビル	中央三井信託銀行 株式会社	平成15年12月8日	平成25年12月末日	信託受益権 (100%)
駿河台プラザビル	住友信託銀行株式会社	平成16年2月27日	平成26年2月末日	信託受益権 (100%)
神田岩本町東誠ビル	中央三井信託銀行 株式会社	平成16年2月26日	平成26年2月末日	信託受益権 (100%)
星和新宿ビル	三菱UFJ信託銀行 株式会社	平成15年1月30日	平成25年3月末日	信託受益権 (100%)
TTランディック 東陽町ビル (注)	住友信託銀行株式会社	平成13年9月13日	平成23年9月12日	信託受益権 (100%)
		平成14年8月22日		信託受益権 (100%)
テクノポート カマタB棟	中央三井信託銀行 株式会社	平成12年9月29日	平成22年9月30日	信託受益権 (100%)
ファースト立川 センタースクエア	三菱UFJ信託銀行 株式会社	平成15年12月5日	平成25年12月末日	信託受益権 (100%)
川崎東口三信ビル	中央三井信託銀行 株式会社	平成17年6月30日	平成27年6月末日	信託受益権 (100%)
朝日生命横浜西口ビル	みずほ信託銀行 株式会社	平成14年3月29日	平成26年10月31日	信託受益権 (100%)
新横浜 日興ビルディング	三菱UFJ信託銀行 株式会社	平成14年3月27日	平成24年3月31日	信託受益権 (100%)
札幌ノースプラザ	みずほ信託銀行 株式会社	平成12年2月10日	平成27年5月31日	信託受益権 (100%)
仙台長和ビル	三菱UFJ信託銀行 株式会社	平成15年2月14日	平成25年2月末日	信託受益権 (100%)
宇都宮NFビル	三菱UFJ信託銀行 株式会社	平成13年7月5日	平成23年7月4日	信託受益権 (100%)
柳橋三信ビル	中央三井信託銀行 株式会社	平成17年9月29日	平成27年9月末日	信託受益権 (100%)
大阪長和ビル	三菱UFJ信託銀行 株式会社	平成15年2月14日	平成25年2月末日	信託受益権 (100%)
野村不動産 大阪ビル	住友信託銀行株式会社	平成15年12月5日	平成25年12月末日	信託受益権 (100%)
野村不動産 四ツ橋ビル	住友信託銀行株式会社	平成15年12月5日	平成25年12月末日	信託受益権 (100%)
神戸海岸ビル	中央三井信託銀行 株式会社	平成14年5月10日	平成24年4月末日	信託受益権 (100%)
広島長和ビル	三菱UFJ信託銀行 株式会社	平成15年2月14日	平成25年2月末日	信託受益権 (100%)
野村不動産 広島ビル	中央三井信託銀行 株式会社	平成15年12月5日	平成25年12月末日	信託受益権 (100%)

(注) 当該資産は、共有持分(2分の1)につき平成13年9月13日に信託設定された後、残る共有持分(2分の1)についても平成14年8月22日に別途信託設定されたため、本書の日付現在2つの信託受益権に分かれています。

D. 建物状況評価報告書の概要

本投資法人では、運用資産の取得に際して、利害関係を有しない独立した外部業者に建物調査を委託し、当該調査に係る報告書（以下「建物状況評価報告書」といいます。）を取得することとしています。以下に記載の数値は、本件取得済み資産及び取得予定資産の修繕費用等に係る建物状況評価報告書の記載内容です。但し、当該報告書の内容については、下記の建物状況評価報告書作成者の意見に過ぎず内容の正確性については保証されていません。また、以下の見積額等は作成日付現在のものであり、本書の日付現在のものではありません。

なお、今後の修繕更新費用を算出する上で、物価上昇率及び消費税は考慮されていません。

物件名	建物状況評価報告書 作成者	建物状況評価報告書 作成日付	緊急修繕費用の見積額 (千円) (注1)	短期修繕費用の見積額 (千円) (注2)	長期修繕費用の見積額 (千円) (注3)
新宿野村ビル（注4）	清水建設株式会社	平成14年11月28日	—	4,008	4,094,709
JALビルディング（注5）	株式会社竹中工務店	平成16年11月19日	—	1,526	717,050
イトーピア日本橋本町ビル	清水建設株式会社	平成15年3月31日	—	—	1,107,815
天王洲パークサイドビル （注5）	清水建設株式会社	平成16年1月9日	—	1,000	733,336
NOF 渋谷公園通りビル	清水建設株式会社	平成16年8月25日	—	11,801	314,136
いすゞ芝ビル	清水建設株式会社	平成16年3月12日	—	2,950	302,283
西新宿昭和ビル（注5）	清水建設株式会社	平成17年11月11日	—	900	230,233
東信溜池ビル	清水建設株式会社	平成17年8月25日	—	5,500	199,776
品川NFビル	清水建設株式会社	平成15年3月31日	—	3,900	376,993
駿河台プラザビル	清水建設株式会社	平成16年1月9日	—	2,000	90,370
神田岩本町東誠ビル	清水建設株式会社	平成16年1月9日	—	3,350	209,679
星和新宿ビル	清水建設株式会社	平成16年6月15日	—	1,530	104,468
TTランディック東陽町ビル	清水建設株式会社	平成15年4月9日	—	8,000	538,086
テクノポートカマタB棟 （注5）	清水建設株式会社	平成15年3月31日	—	100	565,243
ファースト立川センタースクエア （注5）	鹿島建設株式会社	平成15年8月6日	—	4,550	88,900
クリスタルパークビル（注5）	清水建設株式会社	平成17年11月30日	—	8,500	314,269
川崎東口三信ビル	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成17年6月	—	—	288,730
朝日生命横浜西口ビル	清水建設株式会社	平成17年3月15日	—	4,730	306,458
新横浜日興ビルディング	清水建設株式会社	平成15年4月9日	—	900	229,114
札幌ノースプラザ	株式会社竹中工務店	平成18年3月31日	—	3,820	1,233,190
仙台長和ビル	清水建設株式会社	平成17年11月11日	—	1,280	266,592
宇都宮NFビル	株式会社竹中工務店	平成15年4月1日	—	840	172,130
柳橋三信ビル	清水建設株式会社	平成17年8月25日	—	950	384,503
大阪長和ビル	清水建設株式会社	平成17年11月11日	—	2,100	604,433
野村不動産大阪ビル	清水建設株式会社	平成14年11月28日	—	650	1,671,488
野村不動産四ツ橋ビル	清水建設株式会社	平成14年11月28日	—	4,000	772,772
神戸海岸ビル	清水建設株式会社	平成15年4月9日	—	100	103,539
広島長和ビル	清水建設株式会社	平成17年11月11日	—	1,600	423,497
野村不動産広島ビル	清水建設株式会社	平成14年11月28日	—	5,400	746,466
合 計（29物件）			—	85,985	17,190,258

- (注1) 緊急修繕費用とは、機能上、日常業務に支障をきたす不具合が発生している項目、又は法規上の改善の指導を受けて未改修の項目等のうち、特に緊急性の高い修繕費用を示します。
- (注2) 短期修繕費用とは、標準的な修繕、又は内装・設備の更新に係わる費用以外で、劣化が進んでいるため早期に改修が望まれる項目、又は、放置すれば不具合が発生すると思われる項目等の修繕費用を示します。
- (注3) 長期修繕費用の見積額は、上記表に記載の作成者による建物状況評価報告書に基づく長期的修繕費用予測（12年間）の合計金額です。
- (注4) 新宿野村ビルについては、建物全体に係る見積額に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合（50.1%）を乗じた金額（千円未満切り捨て）を記載しています。
- (注5) JALビルディング、天王洲パークサイドビル、西新宿昭和ビル、テクノポートカマタB棟、ファーレ立川センタースクエア及びクリスタルパークビルについては、各建物全体に係る見積額に、本投資法人が直接又は信託受託者を通じて保有する、各物件の管理規約に定める共用部分の共有持分の割合を乗じた金額（千円未満切り捨て）を記載しています。

E. 吹付けアスベスト材（石綿）の使用状況

本件取得済み資産の建物状況評価報告書等におけるアスベストを含む吹付け材料（吹付けアスベスト材）の使用状況に関する記載は以下のとおりです。

また、本投資法人は、第4期末保有資産（本投資法人が平成17年10月末日（第4期末）現在保有する不動産等（23物件）をいいます。以下同じです。）のうち、建物状況評価報告書等において吹付けアスベスト材が使用されている又は使用されている可能性がある旨の記載がある物件及び本投資法人が独自に調査を要すると判断した物件について、独自に追加調査を実施しており、その調査結果を踏まえた現在の状態についても併せて記載しています。

今後は、これらの結果を踏まえ、必要に応じ撤去又は封込等の措置を講じる予定です。また、アスベストを含有する材料を使用している建物の改修・解体等の工事の際は、法令に従った措置を講じる必要があります。

物件名	建物状況評価報告書等の記載		現在の状態 (注2)
	吹付けアスベスト材の使用の有無 (注1)	調査時における状態	
新宿野村ビル	あり	損傷もなく、 飛散の恐れなし	損傷もなく 飛散の恐れなし
JALビルディング	—	—	—
イトーピア日本橋本町ビル	—	—	なし
天王洲パークサイドビル	—	—	—
NOF渋谷公園通りビル	—	—	—
いすゞ芝ビル	—	—	—
西新宿昭和ビル	—	—	—
東信溜池ビル	—	—	—
品川NFビル	可能性あり	損傷もなく、 飛散の恐れなし	なし
駿河台プラザビル	—	—	—
神田岩本町東誠ビル	可能性あり	損傷もなく、 飛散の恐れなし	なし
星和新宿ビル	—	—	—
TTランディック東陽町ビル	—	—	—
テクノポートカマタB棟	可能性あり	損傷もなく、 飛散の恐れなし	なし
クリスタルパークビル	—	—	—
ファーレ立川センタースクエア	—	—	—
川崎東口三信ビル	可能性あり	(注3)	なし
朝日生命横浜西口ビル	—	—	なし
新横浜日興ビルディング	—	—	—
仙台長和ビル	あり	飛散防止剤が 塗布されており 飛散の懸念なし	—
宇都宮NFビル	—	—	—
柳橋三信ビル	—	—	—
大阪長和ビル	あり	損傷もなく、 飛散の恐れなし	—
野村不動産大阪ビル	可能性あり	損傷もなく、 飛散の恐れなし	なし
野村不動産四ツ橋ビル	可能性あり	損傷もなく、 飛散の恐れなし	なし
神戸海岸ビル	—	—	—
広島長和ビル	あり	損傷もなく、 飛散の恐れなし	—
野村不動産広島ビル	あり	損傷もなく、 飛散の恐れなし	一部劣化あり (地下機械室)

- (注1) 建物状況評価報告書等において、吹付けアスベスト材が使用されている旨記載されている場合は「あり」、使用されている可能性がある旨記載されている場合は「可能性あり」、かかる記載がない場合は「－」と記載しています。
- (注2) 追加調査を踏まえた現在の状態を記載しています。追加調査を実施していない物件については、「－」と記載しています。
- (注3) 建物状況評価報告書において、調査時における状態の記載がありません。

なお、取得予定資産（札幌ノースプラザ）については、アスベストを含む吹付材が使用されている箇所がありますが、当該アスベストについては、売主の負担で撤去及び封込作業に着手済みです。

F. 地震リスク分析の概要

本件取得済み資産及び取得予定資産それぞれに係るPMLは、以下のとおりです。下記表におけるPMLとは、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（475年に一度起こる可能性のある大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）により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（%）で示したものを意味します。また、各PMLの数値は、各物件の取得に際して作成された清水建設株式会社による地震リスク評価報告書に基づき記載しています。

物件名	PML評価者	PML	地震保険の有無
新宿野村ビル	清水建設株式会社	5%	なし
JALビルディング	清水建設株式会社	6%	なし
イトーピア日本橋本町ビル	清水建設株式会社	14%	なし
天王洲パークサイドビル	清水建設株式会社	6%	なし
NOF渋谷公園通りビル	清水建設株式会社	12%	なし
いすゞ芝ビル	清水建設株式会社	14%	なし
西新宿昭和ビル	清水建設株式会社	13%	なし
東信溜池ビル	清水建設株式会社	17%	なし
品川NFビル	清水建設株式会社	11%	なし
駿河台プラザビル	清水建設株式会社	6%	なし
神田岩本町東誠ビル	清水建設株式会社	14%	なし
星和新宿ビル	清水建設株式会社	12%	なし
TTランディック東陽町ビル	清水建設株式会社	14%	なし
テクノポートカマタB棟	清水建設株式会社	10%	なし
ファーレ立川センタースクエア	清水建設株式会社	10%	なし
クリスタルパークビル	清水建設株式会社	14%	なし
川崎東口三信ビル	清水建設株式会社	16%	なし
朝日生命横浜西口ビル	清水建設株式会社	14%	なし
新横浜日興ビルディング	清水建設株式会社	17%	なし
札幌ノースプラザ	清水建設株式会社	2%	なし
仙台長和ビル	清水建設株式会社	8%	なし
宇都宮NFビル	清水建設株式会社	5%	なし
柳橋三信ビル	清水建設株式会社	14%	なし
大阪長和ビル	清水建設株式会社	13%	なし
野村不動産大阪ビル	清水建設株式会社	19%	なし
野村不動産四ツ橋ビル	清水建設株式会社	13%	なし
神戸海岸ビル	清水建設株式会社	7%	なし
広島長和ビル	清水建設株式会社	13%	なし
野村不動産広島ビル	清水建設株式会社	11%	なし

本件取得済み資産及び取得予定資産全体に関する清水建設株式会社による平成18年3月24日付地震リスク評価報告書の概要は以下のとおりです。

ポートフォリオPML 7.3% （再調達価格 合計1,137.24億円）

（注）再調達価格とは、評価対象の建物を調査時点において再建築することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいいます。上記の数値は、本件取得済み資産及び取得予定資産が不動産信託受益権の一部である場合及び区分所有建物の専有部分である場合については、本投資法人が直接若しくは信託受託者を通じて保有する専有部分に係る数値又は建物一棟全体に係る数値に持分割合を乗じた数値のいずれかを用いて算出したものです。

G. 設計者・構造設計者・施工者

本件取得済み資産及び取得予定資産に係る設計者・構造設計者・施工者は以下のとおりです。

物件名称	設計者	構造設計者	施工者
新宿野村ビル	株式会社安井建築設計事務所	株式会社安井建築設計事務所 株式会社東京建築研究所	株式会社熊谷組
JALビルディング	株式会社アール・アイ・エー 株式会社梓設計 株式会社小堀鐸二研究所	株式会社小堀鐸二研究所	鹿島建設株式会社他21社
イトーピア 日本橋本町ビル	株式会社大阪建築事務所 (現 株式会社大建設)	株式会社大阪建築事務所 (現 株式会社大建設)	株式会社大林組
天王洲パーク サイドビル	株式会社アール・アイ・エー	株式会社アール・アイ・エー 株式会社アルテス	鹿島建設株式会社
NOF渋谷 公園通りビル	株式会社久米建築事務所 (現 株式会社久米設計)	株式会社久米建築事務所 (現 株式会社久米設計)	飛鳥建設株式会社他1社
いすゞ芝ビル	株式会社久米建築事務所 (現 株式会社久米設計)	株式会社久米建築事務所 (現 株式会社久米設計)	大成建設株式会社他1社
西新宿昭和ビル	株式会社松田平田坂本設計事務所 (現 株式会社松田平田設計)	株式会社松田平田坂本設計事務所 (現 株式会社松田平田設計)	三井建設株式会社 (現 三井住友建設株式会社)
東信溜池ビル	株式会社大阪建築事務所 (現 株式会社大建設)	株式会社大阪建築事務所 (現 株式会社大建設)	株式会社竹中工務店
品川NFビル	株式会社梓設計	株式会社梓設計	大成建設株式会社
駿河台プラザビル	株式会社大林組	株式会社大林組	株式会社大林組他2社
神田岩本町東誠ビル	株式会社久米建築事務所 (現 株式会社久米設計)	株式会社久米建築事務所 (現 株式会社久米設計)	株式会社熊谷組
星和新宿ビル	大成建設株式会社	大成建設株式会社	大成建設株式会社
TTランディック 東陽町ビル	株式会社日本設計事務所 (現 株式会社日本設計)	株式会社日本設計事務所 (現 株式会社日本設計)	鹿島建設株式会社他3社
テクノポート カマタB棟	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社
クリスタルパークビル	株式会社松田平田 (現 株式会社松田平田設計)	株式会社松田平田 東海興業株式会社	東海興業株式会社
ファーレ立川 センタースクエア	株式会社梓設計	株式会社梓設計 株式会社織本匠構造設計研究所	清水建設株式会社他2社
川崎東口三信ビル	株式会社日建設	株式会社日建設	鹿島建設株式会社
朝日生命横浜西口ビル	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店他2社
新横浜日興 ビルディング	株式会社鴻池組	株式会社鴻池組	株式会社鴻池組
札幌ノースプラザ	株式会社久米建築事務所 (現 株式会社久米設計)	株式会社久米建築事務所 (現 株式会社久米設計)	鹿島建設株式会社
仙台長和ビル	株式会社松田平田坂本設計事務所 (現 株式会社松田平田設計)	株式会社松田平田坂本設計事務所 (現 株式会社松田平田設計)	鹿島建設株式会社
宇都宮NFビル	清水建設株式会社	清水建設株式会社	清水建設株式会社
柳橋三信ビル	株式会社山下設計	株式会社山下設計	株式会社竹中工務店
大阪長和ビル	株式会社松田平田坂本設計事務所 (現 株式会社松田平田設計)	株式会社松田平田坂本設計事務所 (現 株式会社松田平田設計)	株式会社大林組
野村不動産大阪ビル	野村不動産株式会社	株式会社大林組	株式会社大林組
野村不動産四ツ橋ビル	株式会社安井建築設計事務所	株式会社安井建築設計事務所	株式会社大林組
神戸海岸ビル	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店
広島長和ビル	株式会社日建設	株式会社日建設	大成建設株式会社
野村不動産広島ビル	株式会社安井建築設計事務所	株式会社安井建築設計事務所	株式会社フジタ

H. 賃貸状況の概要

(イ) 賃貸状況の概要

本件取得済み資産及び取得予定資産全体に関する賃貸状況の概要は以下のとおりです。下記表中の各数値は平成18年2月末日現在のものです。なお、取得予定資産については、当該取得予定資産に係る現受益者から提供を受けた情報に基づいています。

テナント数の合計	506
全賃貸面積 (㎡) (A)	298,402.44
全賃貸可能面積 (㎡) (B)	307,346.60
全運用不動産稼働率 (%) (A) ÷ (B)	97.1
全契約賃料合計 (千円)	1,562,470
全敷金等合計 (千円)	16,642,043

なお、上記の表をご参照いただくに際し、そこで用いられる用語の意味は下記のとおりです。

- ・「テナント数の合計」

本件取得済み資産及び取得予定資産それぞれの「テナントの総数」の合計として求めています。なお、「テナントの総数」とは、貸室の一部又は全部が一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる賃借人又は転借人）に対し当該貸室の転貸を行う契約（マスターリース契約）が締結されている場合については、当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数えています。また、1テナントが特定の資産にて複数の貸室を賃借している場合についてはこれを当該資産について1テナントと数え、複数の資産を賃借している場合には別に数えて延べテナント数を記載しています。新宿野村ビルについては、本投資法人が保有している不動産信託受益権の準共有持分を乗じた数値ではなく、全体の数を記載しています。

- ・「全賃貸面積」

本件取得済み資産及び取得予定資産それぞれの「賃貸面積」の合計として求めています。なお、「賃貸面積」とは、個々の資産の賃貸可能面積（次項をご参照ください。）のうち実際に賃貸借契約が締結され貸付けが行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積。但し、事務所及び店舗として貸付けが行われている面積に限り、駐車場等の面積を含みません。）を指します。また、賃貸借契約の中には賃貸面積を坪単位で表示しているものがありますが、当該契約に係る賃貸面積については記載の便宜上、区画毎の契約坪面積に3.30578を乗じ、平方メートル単位に置き換えて表示しています。新宿野村ビルについては、建物全体の賃貸面積に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた面積とします。また、JALビルディングについては、その共用部分につき、本投資法人が信託受託者を通じて保有する共用部分の共有持分の割合（管理規約の定めによります。）を建物全体の共用部分の面積に乘じた面積を含みます。

- ・「全賃貸可能面積」

本件取得済み資産及び取得予定資産それぞれの「賃貸可能面積」の合計として求めています。なお、「賃貸可能面積」とは、一定の時点における個々の資産のうち

賃貸が可能な事務所及び店舗等の合計面積（区分所有建物については原則として専有部分ですが、共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。新宿野村ビルについては、建物全体の賃貸可能面積に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた面積とします。また、JALビルディングについては、その共用部分につき、本投資法人が信託受託者を通じて保有する共用部分の共有持分の割合（管理規約の定めによります。）を建物全体の共用部分の面積に乘じた面積を含みます。）を指します。

・「全運用不動産稼働率」

全賃貸可能面積に占める全賃貸面積の割合として求めています。なお、小数点第2位を四捨五入しています。

・「全契約賃料合計」

本件取得済み資産及び取得予定資産それぞれの平成18年2月分の「契約賃料合計」の総額（千円未満切り捨て）として求めています。なお、平成18年2月分の「契約賃料合計」とは、個々の資産の貸付けが行われている部分（区分所有建物については原則として専有部分ですが、共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。但し、JALビルディングの場合には、共用部分の面積を含みません。）に係るテナントとの間の平成18年2月末日現在有効な賃貸借契約上規定されている1ヶ月分の賃料及び共益費（当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場賃貸借契約等に規定されている駐車場使用料その他の契約上の賃料は含みません。）の合計を意味します。但し、賃料が売上歩合制となっているテナントの場合は、基本賃料水準を基準としています。また、契約により一定期間賃料が免除されているテナントについては、上記の表の目的では当該免除期間は考慮していません。なお、新宿野村ビルに係る契約賃料収入は、建物全体から得られる賃料収入に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じて算出しています。

・「全敷金等合計」

本件取得済み資産及び取得予定資産それぞれの「敷金等合計」の総額（千円未満切り捨て）として求めています。なお、「敷金等合計」とは、平成18年2月末日現在において、個々の資産の貸付けが行われている部分（区分所有建物については原則として専有部分ですが、共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）に係るテナントとの間の賃貸借契約に規定された敷金・保証金等の合計額です。新宿野村ビルについては、上記に従い計算した敷金・保証金等の合計額に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じて算出しています。

(ロ) 稼働率等の推移

本投資法人の平成17年11月末日以後の以下の各時点における保有運用不動産に係る稼働率等の推移は以下のとおりです。

	平成17年 11月末	平成17年 12月末	平成18年 1月末	平成18年 2月末
物件数	27	27	27	28
テナント数の合計	446	446	447	463
全賃貸可能面積 (㎡)	289,783.37	289,767.43	289,767.43	293,567.17
全運用不動産稼働率	96.9%	97.1%	97.3%	97.6%

(ハ) 本件取得済み資産及び取得予定資産のうち主要な資産及び主要なテナントの概要

本件取得済み資産及び取得予定資産のうち、平成18年2月分の「契約賃料合計」が「全契約賃料合計」の10%以上を占める不動産（以下「主要な不動産」といいます。）は、「新宿野村ビル」のみであり、当該資産の平成18年2月末日現在の賃貸状況は以下のとおりです。

なお、新宿野村ビルの契約賃料合計、賃貸面積及び賃貸可能面積については、それぞれ建物全体から得られる賃料収入、建物全体の賃貸面積及びその賃貸可能面積に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた数値を算定しています。また、第4期末現在における主要な不動産は「新宿野村ビル」及び「JALビルディング」でしたが、これら主要な不動産の平成17年10月末日（第4期末）現在の賃貸状況については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 5 運用状況 / (2) 投資資産 / ② 投資不動産物件 / D. 運用不動産の内容 / (ホ) 第4期末保有資産に係る賃貸状況の概要 / (ii) 第4期末保有資産のうち主要な資産の概要」をご参照ください。

(a) 新宿野村ビル

テナントの総数	: 86
契約賃料合計	: 平成18年2月分の契約賃料合計は、257,994千円 (千円未満切り捨て) です。
賃貸面積	: 31,291.05㎡
賃貸可能面積	: 31,703.56㎡
最近5年間の稼働率の推移	: 本投資法人が保有する情報及び本物件の売主等から提供された情報による最近5年間の稼働率の推移は、以下のとおりです。 平成18年2月28日 98.7% 平成17年10月31日 97.4% 平成17年4月30日 97.5% 平成16年10月31日 96.5% 平成16年4月30日 96.7% 平成15年3月31日 99.2% 平成14年3月31日 97.4%

また、本件取得済み資産及び取得予定資産のうち、平成18年2月末日時点で、特定のテナントに対する賃貸面積（本件取得済み資産及び取得予定資産のうち複数に同一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計）が、同日時点のそれらすべての資産の全賃貸面積の10%以上を占めるテナント（以下「主要なテナント」といいます。）は、フラッグシッププロパティーズ有限会社のみであり、第4期末現在における主要なテナントからの変更はありません。同社に対する平成17年10月末日現在の賃貸状況については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 5 運用状況 / (2) 投資資産 / ② 投資不動産物件 / D. 運用不動産の内容 / (ホ) 第4期末保有資産に係る賃貸状況の概要 / (iii) 主要なテナントの概要」をご参照ください。

(二) 主要10テナントに関する情報

本件取得済み資産及び取得予定資産について、平成18年2月末日時点で、特定のテナントに対する賃貸面積（本件取得済み資産及び取得予定資産のうち複数に同一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計）の、同日時点のそれら全ての資産の全賃貸面積に占める割合が大きい順に上位10位までのテナントは、以下のとおりです。

なお、賃貸面積の算定に当たっては、区分所有建物については原則として専有部分の面積のみを算入していますが、共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含むものとし、新宿野村ビルについてはそれぞれのテナントに対する賃貸面積に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた面積を算入しています。

<賃貸面積上位10テナント>

テナント名	業種	入居物件名	契約満了予定日 (注1)	賃貸面積 (㎡)	全賃貸 面積に 占める 割合 (%) (注2)
フラッグシップ プロパティーズ有限会社	不動産	JALビルディング	平成27年3月31日	42,084.11 (注3)	14.1
株式会社ザイマックス	不動産	TTランディック東陽町 ビル	平成21年11月30日	18,218.17	6.1
富士通株式会社	電気機器	テクノポートカマタB棟	平成19年3月31日	3,699.38	1.2
		ファーレ立川センター スクエア	平成19年12月31日	501.35	0.2
		新横浜日興ビルディング	平成18年9月30日	6,547.74	2.2
		野村不動産大阪ビル	平成18年12月31日	809.15	0.3
野村不動産株式会社	不動産	新宿野村ビル	平成25年11月30日	3,601.65	1.2
		野村不動産大阪ビル	平成25年11月30日	345.37	0.1
		野村不動産四ツ橋ビル	平成25年11月30日	1,266.19	0.4
野村ファシリティーズ 株式会社	不動産	新宿野村ビル	平成20年5月31日	1,206.55	0.4
		宇都宮NFビル	平成19年12月31日	1,072.69	0.4
		野村不動産広島ビル	平成19年3月31日	2,834.48	0.9
富士ゼロックスオフィスサ プライ株式会社	卸売	駿河台プラザビル	平成19年4月30日	4,160.94	1.4
株式会社イトーヨーカ堂	小売	テクノポートカマタB棟	平成19年10月31日	3,652.38	1.2
コーポレートソフト ウェア株式会社	情報・ 通信	天王洲パークサイドビル	平成19年2月28日	3,598.83	1.2
株式会社新生銀行	銀行	大阪長和ビル	平成22年1月31日	2,774.75	0.9
		広島長和ビル	平成22年1月31日	647.01	0.2
大建工業株式会社	その他 製品	イトーピア日本橋本町ビル	平成19年2月14日	3,221.93	1.1
合 計				100,242.68	33.6

(注1) 複数の賃貸借契約がある場合には、賃貸面積が最も大きい契約の終了日を記載しています。

(注2) 全賃貸面積に占める割合は、小数点第2位を四捨五入しています。そのため、記載されている数値を単純に足し合わせても、合計欄の記載数値とは必ずしも一致しません。

(注3) 専有部分の面積に加え、共用部分について、本投資法人が信託受託者を通じて保有する共用部分の共有持分の割合（管理規約の定めによります。）を建物全体の共用部分の面積に乘じた面積を含みます。但し、賃料算定の対象となっている面積は、当該受託者の保有する専有部分の面積（25,550.70㎡）であり、共用部分は含みません。

(ホ) 利害関係人等への賃貸状況

平成18年2月末日現在、投信法上の利害関係人等が本件取得済み資産及び取得予定資産の一部を賃借しています。

かかる投信法上の利害関係人等への賃貸状況の概要は以下のとおりです。なお、賃貸面積及び年間賃料収入の算定に当たり、新宿野村ビルについてはそれぞれのテナントに対する賃貸面積及び年間賃料収入に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた数値を記載しています。

<利害関係人等への賃貸状況>

テナント名称	業種	入居物件名	賃貸面積 (㎡)	年間賃料 収入 (千円) (注1)	年間賃料 収入合計 に占める 割合(%) (注2)	契約満了 予定日	契約更改 の方法	特記事項
野村不動産株式会社	不動産	新宿野村ビル	3,601.65	391,953	2.1	平成25年 11月30日	更新なし	当初5年間（平成20年11月30日まで）は賃料変更及び解約不可。5年経過時（平成20年12月1日）及び以後2年毎に賃料を改定する。5年経過時以降の解約については借主より1年前までに貸主に対し通知を要する。
		野村不動産四ツ橋ビル	1,266.19	72,684	0.4			
		野村不動産大阪ビル	345.37	21,662	0.1			
野村不動産アーバンネット株式会社	不動産	新宿野村ビル	837.16	84,514	0.5	平成22年 11月30日	更新なし	平成17年12月1日及び以後2年毎に賃料を改定する。平成17年12月1日以降の解約については借主より1年前までに貸主に対し通知を要する。
		朝日生命横浜西口ビル	273.71	15,897	0.1	平成19年 12月31日	更新なし	契約期間中（平成19年12月31日まで）は賃料変更及び解約不可。
野村ビルマネジメント株式会社	サービス	新宿野村ビル	590.20	67,990	0.4	平成22年 11月30日	更新なし	平成17年12月1日及び以後2年毎に賃料を改定する。平成17年12月1日以降の解約については借主より1年前までに貸主に対し通知を要する。
		野村不動産四ツ橋ビル	337.12	18,358	0.1			
野村リビングサポート株式会社	サービス	クリスタルパークビル	240.67	12,227	0.1	平成18年 9月30日	更新なし	契約期間中（平成18年9月30日まで）は賃料変更及び解約不可。
		野村不動産四ツ橋ビル	460.71	25,088	0.1	平成22年 11月30日	更新なし	平成17年12月1日及び以後2年毎に賃料を改定する。平成17年12月1日以降の解約については借主より1年前までに貸主に対し通知を要する。
野村アメニティサービス株式会社	サービス	新宿野村ビル	71.97	8,291	0.0	平成22年 11月30日	更新なし	平成17年12月1日及び以後2年毎に賃料を改定する。平成17年12月1日以降の解約については借主より1年前までに貸主に対し通知を要する。
株式会社メガロス	サービス	新宿野村ビル	241.75	27,949	0.1	平成22年 11月30日	更新なし	平成17年12月1日及び以後2年毎に賃料を改定する。平成17年12月1日以降の解約については借主より1年前までに貸主に対し通知を要する。
小 計			8,266.50	746,619	4.0			
フラッグシッププロパティーズ 株式会社	不動産	JAL ビルディング	42,084.11 (注3)	(注4)	(注4)	平成27年 3月31日	期間満了1年前に別段の意思表示がなされない場合は2年間延長され、以後も同様。	当初契約期間中（平成27年3月31日まで）は、解約不可。
合 計			50,350.61	(注4)	(注4)			

- (注1) 年間賃料収入は、上記の賃貸借契約に基づく平成18年2月末日現在有効な契約上の月額賃料（事務所及び店舗の賃料・共益費合計）を12倍した金額（千円未満切り捨て）です。そのため、各テナントの年間賃料収入の金額の和が小計欄に記載の金額と一致しないことがあります。
- (注2) 小数点第2位を四捨五入しています。
- (注3) 専有部分の面積に加え、共用部分について、本投資法人が信託受託者を通じて保有する共用部分の共有持分の割合（管理規約の定めによります。）を建物全体の共用部分の面積に乗じた面積を含みます。但し、賃料算定の対象となっている面積は、当該受託者の保有する専有部分の面積（25,550.70㎡）であり、共用部分は含みません。
- (注4) やむを得ない事情により開示していません。

(ご参考) 第4期末保有資産の賃貸借の概況及び損益状況

以下では、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 / 第5 投資法人の経理状況」に記載の「重要な会計方針」に則して、第4期における各運用不動産の損益状況を記載しています。なお、NOIとはネット・オペレーティング・インカムを意味し、賃貸事業収入から賃貸事業費用（減価償却費を除きます。）の合計を控除した金額をいいます。また、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 5 運用状況 / (2) 投資資産 / ② 投資不動産物件 / D. 運用不動産の内容 / (イ) 個別の運用不動産の概要 / (ii) 賃貸借の概況及び損益状況・期末算定価格」において、やむを得ない事情により賃貸借の概況及び損益の状況を開示していない物件につき、その一部を開示することが可能となったため、これらの物件についてもその一部を開示しています。

これらの数値は、将来における各数値を表示し、又は保証するものではありません。

なお、金額は千円未満を切り捨てて記載しています。そのため、記載されている数値を足し合わせても合計値とは必ずしも一致しません。

(単位：千円)

物件名称	新宿野村ビル	JAL ビルディング (注)	イトーピア 日本橋本町ビル	天王洲 パークサイドビル	NOF 渋谷公園通りビル
第4期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸料 (共益費含む)	1,533,782		781,860	658,400	340,030
その他収入	206,434		42,930	133,961	27,443
①賃貸事業収入合計	1,740,216		824,791	792,361	367,474
外注委託費	194,074		67,066	142,862	15,297
公租公課	190,780		39,592	56,152	23,933
水道光熱費	208,995		51,472	41,943	13,151
保険料	3,980		1,670	1,863	337
修繕費	22,663		2,798	7,208	2,110
その他費用	39,437		15,852	2,373	2,217
②賃貸事業費用合計	659,931		178,452	252,403	57,048
③NOI (①-②)	1,080,285	864,141	646,338	539,958	310,425
④減価償却費	179,275	145,036	99,088	160,429	26,690
⑤賃貸事業利益 (③-④)	901,009	719,104	547,250	379,529	283,735

(単位：千円)

物件名称	いすゞ芝ビル	東信溜池ビル	品川NFビル	駿河台プラザビル (注)	神田岩本町 東誠ビル
第4期中の営業日数	184	33	184	184	184
賃貸料（共益費含む）	286,731	36,103	223,235		132,498
その他収入	40,624	4,501	35,788		16,884
①賃貸事業収入合計	327,355	40,604	259,024		149,382
外注委託費	20,043	2,344	20,715		9,927
公租公課	25,649	-	16,775		9,659
水道光熱費	22,915	2,681	24,126		8,460
保険料	691	66	642		292
修繕費	7,430	135	33,335		997
その他費用	4,679	732	2,307		500
②賃貸事業費用合計	81,409	5,960	97,901		29,838
③NOI（①－②）	245,945	34,644	161,122	148,762	119,544
④減価償却費	47,250	6,386	31,860	30,377	15,785
⑤賃貸事業利益（③－④）	198,695	28,257	129,262	118,385	103,758

物件名称	星和新宿ビル	TTランディック 東陽町ビル (注)	テクノポート カマタB棟	ファール立川 センタースクエア	川崎東口 三信ビル
第4期中の営業日数	184	184	184	184	124
賃貸料（共益費含む）	88,111		356,693	203,572	183,977
その他収入	15,465		65,525	22,377	30,451
①賃貸事業収入合計	103,577		422,218	225,949	214,428
外注委託費	8,044		53,848	34,122	18,545
公租公課	8,382		37,349	14,611	-
水道光熱費	8,711		52,268	36,361	17,849
保険料	207		1,223	572	461
修繕費	2,007		35,922	175	165
その他費用	1,822		5,728	6,614	2,378
②賃貸事業費用合計	29,174		186,340	92,457	39,400
③NOI（①－②）	74,402	239,652	235,877	133,491	175,027
④減価償却費	8,818	73,602	68,512	31,901	52,346
⑤賃貸事業利益（③－④）	65,584	166,049	167,365	101,590	122,680

(単位：千円)

物件名称	朝日生命 横浜西口ビル	新横浜日興 ビルディング (注)	宇都宮NFビル	柳橋三信ビル	野村不動産 大阪ビル
第4期中の営業日数	173	184	184	33	184
賃貸料（共益費含む）	193,104		138,099	19,604	402,728
その他収入	32,240		31,647	1,824	81,162
①賃貸事業収入合計	225,344		169,746	21,428	483,890
外注委託費	20,084		24,109	2,198	61,177
公租公課	34		16,507	-	43,690
水道光熱費	17,937		17,942	1,894	61,777
保険料	574		714	74	1,419
修繕費	583		3,848	191	16,683
その他費用	3,188		3,842	153	3,497
②賃貸事業費用合計	42,403		66,964	4,511	188,246
③NOI（①－②）	182,941	125,653	102,781	16,917	295,644
④減価償却費	22,799	41,104	38,887	10,527	49,661
⑤賃貸事業利益（③－④）	160,142	84,548	63,894	6,389	245,982

物件名称	野村不動産 四ツ橋ビル	神戸海岸ビル	野村不動産 広島ビル
第4期中の営業日数	184	184	184
賃貸料（共益費含む）	272,317	158,419	183,256
その他収入	35,059	33,698	23,943
①賃貸事業収入合計	307,377	192,117	207,199
外注委託費	43,223	24,977	27,574
公租公課	32,406	17,787	19,614
水道光熱費	35,926	25,238	19,752
保険料	982	854	679
修繕費	40,275	2,800	6,540
その他費用	3,800	3,248	9,504
②賃貸事業費用合計	156,615	74,906	83,666
③NOI（①－②）	150,761	117,211	123,533
④減価償却費	42,129	34,506	11,970
⑤賃貸事業利益（③－④）	108,632	82,704	111,562

(注) やむを得ない事情により、本物件についてはNOI、減価償却費及び賃貸事業利益以外を開示していません。

(4) 資金調達状況

本書の日付（平成18年5月8日）現在における本投資法人の有利子負債の状況は以下のとおりです。

<有利子負債の状況>

(投資法人債明細表)

銘柄	発行年月日	残高(千円)	利率	償還期限	使途	担保
第1回無担保投資法人債(注1)	平成17年3月16日	5,000,000	1.85%	平成27年3月16日	(注2)	無担保
第2回無担保投資法人債(注1)	平成17年3月16日	5,000,000	2.47%	平成32年3月16日	(注2)	無担保
第3回無担保投資法人債(注3)	平成17年11月28日	10,000,000	1.19%	平成22年11月29日	(注2)	無担保
第4回無担保投資法人債(注3)	平成17年11月28日	10,000,000	2.05%	平成27年11月30日	(注2)	無担保
合計		30,000,000				

(注1) 適格機関投資家限定及び投資法人債間限定同順位特約が付されています。

(注2) 資金使途は、不動産関連資産の取得資金及びこれに関連する諸費用等の一部並びに借入金の返済資金です。

(注3) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

(注4) 本書の日付以後5年以内における1年ごとの返済予定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

(借入金等明細表)

	区分	残高 (千円)	平均 利率 (%) (注1)	返済期限	用途	摘要
	借入先					
短期 借入金 (注2)	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,000,000	0.39000	平成18年 5月29日	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	1,000,000				
	株式会社みずほコーポレート銀行	1,000,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,000,000				
	住友信託銀行株式会社	1,000,000				
	中央三井信託銀行株式会社	2,000,000				
	野村信託銀行株式会社	1,000,000				
	株式会社八十二銀行	1,000,000				
	株式会社山梨中央銀行	1,000,000				
	株式会社中国銀行	1,000,000				
	株式会社広島銀行	1,000,000				
	株式会社伊予銀行	1,000,000				
	株式会社福岡銀行	1,000,000				
	株式会社あおぞら銀行	1,000,000				
小計		16,000,000				
長期借入金 (1 年以内返済) (注2)	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,000,000	1.14500	平成18年 12月8日	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2,000,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,000,000				
	住友信託銀行株式会社	2,000,000				
	中央三井信託銀行株式会社	1,000,000				
	野村信託銀行株式会社	2,000,000				
	株式会社千葉銀行	1,000,000				
	株式会社広島銀行	500,000				
	株式会社伊予銀行	1,000,000				
	第一生命保険相互会社	2,000,000				
	明治安田生命保険相互会社	1,000,000				
小計		15,500,000				
短期 借入金 合計		31,500,000				

	区分	残高 (千円)	平均 利率 (%) (注1)	返済期限	用途	摘要
	借入先					
長期 借入金 (注2)	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,000,000	0.66455	平成19年 8月28日	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	4,000,000	1.00625	平成19年 12月8日		
	株式会社三井住友銀行	1,000,000				
	株式会社千葉銀行	500,000				
	株式会社八十二銀行	1,000,000				
	株式会社広島銀行	1,000,000				
	株式会社京葉銀行	1,000,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,000,000	1.22500	平成20年 2月26日		
	株式会社三井住友銀行	1,500,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2,500,000				
	中央三井信託銀行株式会社	1,000,000				
	株式会社伊予銀行	500,000	1.05250	平成20年 2月26日		
	第一生命保険相互会社	3,000,000				
	株式会社山梨中央銀行	1,000,000	0.51455	平成20年 8月26日		
	株式会社中国銀行	1,000,000				
	株式会社福岡銀行	1,000,000				
	株式会社あおぞら銀行	1,000,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,000,000	1.66750	平成20年 12月8日		
	株式会社三井住友銀行	2,000,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,000,000				
	株式会社伊予銀行	1,000,000				
	農林中央金庫	2,000,000				
	三井生命保険株式会社	2,000,000	1.51625	平成20年 12月8日		
	太陽生命保険株式会社	1,000,000				
	大同生命保険株式会社	1,000,000				
	三井住友海上火災保険株式会社	1,000,000				
	株式会社千葉銀行	1,500,000	1.19000	平成21年 2月26日		
	株式会社八十二銀行	500,000				
	農林中央金庫	3,000,000	1.77500	平成22年 2月26日		
	三井生命保険株式会社	1,000,000	1.50625	平成22年 2月26日		
株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000,000	1.68000	平成23年 2月26日			
株式会社みずほコーポレート銀行	1,000,000					
三菱UFJ信託銀行株式会社	500,000					
住友信託銀行株式会社	3,000,000					
野村信託銀行株式会社	2,000,000					

	区分	残高 (千円)	平均 利率 (%) (注1)	返済期限	用途	摘要
	借入先					
長期 借入金 (注2)	三井生命保険株式会社	1,000,000	1.43750	平成24年 8月26日	(注3)	無担保 無保証
	太陽生命保険株式会社	1,000,000				
	大同生命保険株式会社	1,000,000				
	全国共済農業協同組合連合会	1,000,000				
	日本政策投資銀行	1,000,000	1.53625	平成24年 8月26日		
	全国共済農業協同組合連合会	1,000,000				
	日本政策投資銀行	1,000,000	1.75250	平成25年 2月26日		
小計		58,500,000				
合計		90,000,000				

(注1) 平均利率は、ローン契約毎の借入利率（期末残高の加重平均）につき、小数点第6位を四捨五入して記載しています。

また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。

(注2) 短期又は長期の区分については、本書の日付を基準としています。

(注3) 資金用途は、不動産関連資産の購入資金です。

(注4) 長期借入金（1年以内に返済のものを除く。）の本書の日付以後5年以内における1年ごとの返済予定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	21,000,000	19,000,000	4,000,000	7,500,000

2 投資リスク

以下は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 3 投資リスク」に記載された投資リスクの全文を記載しています。なお、参照有価証券報告書提出日以後本書の日付現在までに、その内容について変更又は追加があった箇所は下線で示しています。

(1) 本投資証券への投資に関するリスク要因

以下において、本投資証券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。但し、以下は本投資証券への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、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、不動産信託受益権その他の不動産関連資産についてもほぼ同様に当てはまりますが、資産としての種類の違いに応じて、この他にも発生する可能性のあるリスクがあります。また、本書に記載の事項には、特に本投資法人及び資産運用会社の目標及び意図を含め、将来に関する事項が存在しますが、別段の記載のない限り、これら事項は本書の日付現在における本投資法人及び資産運用会社の判断、目標、一定の前提又は仮定に基づく予測等であって、不確実性を内在するため、実際の結果と異なる可能性があります。

本投資法人は、可能な限りこれらリスクの発生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、回避及び対応が結果的に十分であるとの保証はありません。

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、各投資家が投資した金額を回収できなくなる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書における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。

- ① 投資法人が発行する投資証券に係るリスク
 - A. 投資口・投資証券の商品性に係るリスク
 - B. 換金性リスク
 - C. 市場価格の変動に係るリスク
 - D. 金銭の分配に係るリスク
- ② 投資法人の組織及び投資法人制度に係るリスク
 - A. 投資法人の組織運営に係るリスク
 - B. 投資法人の制度に係るリスク
 - C. インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定及び大量保有報告書制度に関する規制が存在しないことによるリスク
 - D. 関係者に係るリスク
- ③ 不動産に係るリスク
 - A. 不動産の流動性に係るリスク
 - B. 専門家報告書等に係るリスク
 - C. 不動産の瑕疵に係るリスク
 - D. 土地の境界等に係るリスク
 - E. 不動産から得られる賃料収入に係るリスク
 - F. PM会社に係るリスク
 - G. 建物の毀損・滅失・劣化に係るリスク
 - H. 建築基準法等の規制に係るリスク
 - I. 共有物件に係るリスク

- J. 区分所有建物に係るリスク
- K. 借地権に係るリスク
- L. 開発物件に係るリスク
- M. 有害物質に係るリスク
- N. 不動産の所有者責任に係るリスク
- O. 不動産の偏在に係るリスク
- P. テナント集中に係るリスク
- Q. テナント等による不動産の使用に基づく価値減損に係るリスク
- R. 売主の倒産等の影響に係るリスク
- ④ 不動産信託受益権に係るリスク
 - A. 信託受益者として負うリスク
 - B. 不動産信託受益権の流動性に係るリスク
 - C. 不動産信託受託者の破産等の倒産手続に係るリスク
 - D. 不動産信託受託者の信託違反に伴うリスク
 - E. 不動産信託受益権の準共有等に係るリスク
- ⑤ 税制に係るリスク
 - A. 導管性要件に係るリスク
 - B. 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
 - C. 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
 - D. 一般的な税制の変更に係るリスク
- ⑥ その他
 - A. 取得予定資産を組み入れることができないリスク

① 投資法人が発行する投資証券に係るリスク

A. 投資口・投資証券の商品性に係るリスク

投資口又は投資証券は、株式会社における株式又は株券に類似する性質を持ち、投資金額の回収や利回りの如何は、本投資法人の収益又は財産及び業務の状況に影響され、譲渡による換価時点において投資金額以上の金額の回収を図ることができるか否かは定かではありません。

本投資証券に対して投下された投資主からの投資金額については、いかなる保証も付されておらず、また、本投資証券は金融機関の預金と異なり、預金保険等の対象ではありません。

したがって、本投資法人につき、投資主総会での決議等に基づく通常の清算手続が開始され又は倒産手続により清算される場合、投資主は、本投資法人の全ての債権者への弁済の後でなければ、投資口の払戻しを受けることはできません。特に倒産手続に基づく清算の場合には、債権の弁済後の本投資法人の資産が本投資証券全ての投資金額に不足し、投資主が投資金額のほとんどを回収できない可能性があります。

B. 換金性リスク

(イ) 払戻しができないことに係るリスク

本投資証券については、投資主からの請求による投資口の払戻しは行われません。

したがって、投資主が本投資証券を換金するためには、原則として証券取引所を通じて、又は取引所外において、第三者に売却することが必要となります。

(ロ) 市場性に係るリスク

本投資法人は、東京証券取引所が投資家に広く投資機会を付与し、投資主に換金の場を提供するための制度として創設した不動産投資信託証券市場（以下「不動産投資信託証券市場」といいます。）に本投資証券を上場しています。しかし、不動産投資信託証券市場において、投資主が希望する時期及び条件で本投資証券を売却できるとの保証はなく、投資主が本投資証券をその投資額や本投資法人の投資口1口当たりの純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合の他、その譲渡自体が不可能な場合があります。

また、本投資証券につき東京証券取引所の「不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例」に規定される上場廃止基準に該当した場合には、本投資証券の上場が廃止されることとなります。

C. 市場価格の変動に係るリスク

本投資証券の譲渡価格や当初の投資金額については、いかなる保証も付されていません。本投資証券の市場価格は、金利動向や為替相場等の金融環境変化により影響されることがある他、本投資証券の売買高及び需給バランス、不動産投資信託証券以外の金融商品に対する投資との比較における優劣、市場環境や将来的な景気動向等によって左右されることがあることは、その他の上場有価証券の場合と異なりません。また、本投資法人は、不動産関連資産に投資しており、また、今後も投資する予定ですが、それらの評価額は変動する可能性があります。本投資証券の市場価格は、本投資法人の保有に係る運用資産の評価額にも影響されるため、かかる運用資産の評価額の変動によって変動することがあります。その他、不動産市場の趨勢、オフィスの需給バランス、オフィス需要を左右することのある企業を取り巻く経済の全般的状況、法制又は税制の変更等、不動産関連市場を取り巻く要因による影響を受けることもあります。加えて、本投資法人は、その事業遂行のために必要に応じて資金を調達しますが、その資金調達が投資口の追加発行により行われる場合には、投資口1口当たりの純資産額が減少することがあり、更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。

それらの結果、本投資証券への投資家は市場価格の変動にさらされるおそれがあり、当初の投資金額を下回る金額しか回収できないおそれがあります。

D. 金銭の分配に係るリスク

本投資法人は参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針 / (3) 分配方針」に記載する分配方針に従って、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。特に、運用不動産から得られる賃料収入の低下、損失の発生、現金不足等の場合、予想されたとおりの分配を行えない可能性があります。

加えて、本投資法人が営業期間中に投資口を追加発行する場合、当該追加発行された投資口に対して、その期の保有期間にかかわらず、既存の投資家が有する投資口と同額の金銭の分配を行うことがあり、既存の投資主が有する投資口への分配額に影響を与える可能性があります。

② 投資法人の組織及び投資法人制度に係るリスク

本投資法人は、投信法に基づいて設立される社団（投信法第2条第19項）であり、一般の法

人と同様の組織運営上のリスク及び投資法人という制度固有のリスクが存在します。

A. 投資法人の組織運営に係るリスク

本投資法人の組織運営上の主なリスクは、以下のとおりです。

(イ) 役員の職務遂行に係るリスク

投信法上、投資法人を代表しその業務執行を行う執行役員及び執行役員の業務を監督する監督役員は、善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）を負い、また、法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し投資法人のため忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）を負います。しかし、職務遂行上、本投資法人の執行役員又は監督役員が善管注意義務又は忠実義務に反する行為を行った場合は、結果として投資主が損害を受ける可能性があります。

(ロ) 投資法人の資金調達に係るリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針 / (1) 投資方針」に記載の投資方針に従い、適格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っており、今後も継続的にかかる借入れ及び投資法人債の発行を行うことを予定しています。

本投資法人は、規約において、その上限を、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1兆円を超えないものとします。）としています（規約第35条）。

借入れに当たり、税法上の導管性要件を満たすためには、本投資法人は、その借入先を適格機関投資家に限定することが要請されています。また、借入れの条件は、その時々金利実勢、本投資法人の収益及び財務状況、一般的な経済環境の他、貸付人の自己資本比率規制その他の法的・経済的状況等の多くの要因に従って決定されるため、本投資法人が必要とする時期及び条件で機動的に借入れを行うことができる保証はありません。

借入れを行う際には、貸付人のために様々な保全措置がとられることがあり、その一環として、他の債務のための担保提供の制限、本投資法人の収益状況や財務状態が一定の条件を下回った場合における担保の提供及び現金その他の一定資産の留保、一定の財務指標を基準とした追加借入制限、資産取得の制限、投資主への分配に係る制限、その他本投資法人の収益状況や財務状態及び業務に係る約束や制限が課されることがあります。このような約束や制限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。

また、借入れに当たり、本投資法人は、保有する運用資産又はその原資産の全部又は一部を資金の貸付人に対して担保に供することがあります。この場合、本投資法人は、被担保債権を弁済しない限り、担保対象たる運用資産を処分し、又は運用不動産たる建物の建替等を行うに当たり、貸付人の承諾を取得する等の制限を受けることとなります。その結果、本投資法人が必要とする時期及び条件で運用資産や運用不動産を処分できないおそれがあります。なお、本書の日付現在、本投資法人は、保有する運用資産及びその原資産を借入れのための担保に供していません。

さらに、借入れを予定どおり行った場合においても、予測しがたい経済状況の変更により投資主に損害を与える可能性があります。

本投資法人が資金を調達しようとする場合には、借入れの他、投資法人債の発行又は投資口の追加発行の方法によることがあります。投資法人債の発行を行う場合、一

般に、様々な財務制限条項や誓約事項が規定されることがあり、本投資法人が本書の日付現在において発行している投資法人債（以下「本投資法人債」といいます。）においては、担保提供制限、留保資産提供制限、投資法人負債比率の維持条項等の財務制限条項が規定されております。かかる財務制限条項に抵触する場合、本投資法人は本投資法人債についての期限の利益を失うこととなります。また、投資法人債の発行時期及び条件は、格付機関からの格付け又は市場環境に左右されることがあり、したがって、本投資法人の希望する時期及び条件でこれを発行することができないおそれがあります。また、一般に、借入れの場合と同様の収益状況や財務状態及び業務に係る約束や制限が課されます。

投資口の追加発行を行う場合、投資口の発行時期及び価格はその時々々の市場価格により左右され、場合により、本投資法人の希望する時期及び条件でこれを発行することができないおそれがあります。また、投資口が追加発行された場合、前記「① 投資法人が発行する投資証券に係るリスク / C. 市場価格の変動に係るリスク」に記載のとおり、本投資証券の市場価格に悪影響を及ぼすおそれがあります。

(ハ) 投資法人の倒産リスク

本投資法人は、一般の法人と同様に、その資産を超える負債を有する状態となる可能性があります。本投資法人は現行法上の倒産手続として破産法（平成16年法律第75号）、民事再生法（平成11年法律第225号）及び投信法上の特別清算手続に服します。本投資法人につき、これらの倒産手続を回避するための特別の制度や保証はありません。

本投資法人におけるこれらの法的倒産手続により、投資主が損害を受ける可能性があります。

(ニ) 投資法人の登録取消リスク

本投資法人は、資産の運用を行うために投信法に基づき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、かかる登録を取り消される可能性があります。登録が取り消されると、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散することとなります。本投資法人が解散し、清算する場合には、投資主は、当初の投資金額の回収を期待できない可能性があります。

B. 投資法人の制度に係るリスク

投資法人の制度上の主なリスクは以下のとおりです。

(イ) 業務委託に係るリスク

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ず、使用人を雇用することはできません。資産の運用については、投資法人は、「投資信託委託業者はその資産の運用に係る業務の委託をしなければならない」こと（投信法第198条第1項）となっています。また、投信法には、投資法人が、「資産保管会社はその資産の保管に係る業務を委託しなければならない」こと（投信法第208条第1項）、並びにその資産の運用及び保管に係る業務以外の業務に係る事務であって投信法第117条に定めるものを、投信法施行規則で定めるところにより他の者に委託しなければならないことが定められています。したがって、本投資法人の業務全般が円滑に執行されるか否かは、資産の運用に係る業務の委託を受けている投資信託委託業者、資産の保管に係る業務の委託を受けている資産保管会社及び本投資法人の投信法第117条に定める事務

の委託を受けている一般事務受託者の能力や信用性に依拠することになります。

投信法上、投資信託委託業者は認可制で能力その他の適格性が審査されており、資産保管会社は信託業を兼営する銀行等一定の要件を満たす法人に資格が限定されており、一般事務受託者については、投資法人の設立時及び設立後に新たに行う一般事務受託者との契約締結時に、不適当な者でないことの調査が執行役員及び監督役員により行われています。しかし、それぞれの業務受託者において、業務遂行に必要とされる人的・財産的基盤が今後も維持されるとは限らず、かかる人的・財産的基盤が損なわれた場合には、業務遂行が十分に行われず、投資主に損害を与える可能性があります。

また、投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者の業務遂行は適正に行われることが必要であるため、投信法上、これらの者はそれぞれ、投資法人に対して善管注意義務を負い、また、投資法人のため忠実義務を負いますが、そのいずれかが職務遂行上善管注意義務又は忠実義務に反する行為を行う場合には、結果として投資主が損害を受ける可能性があります。

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等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、資産運用会社のオフィス運用本部の投資委員会（オフィス運用本部については、後記「3 その他 / (3) 資産運用会社の運用体制の変更」をご参照ください。）は、より詳細な投資方針を定める資産運用ガイドラインを、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、資産運用ガイドラインが変更される可能性があります。

その他、投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者のそれぞれが、破産手続又は会社更生手続その他の倒産手続等により業務遂行能力を喪失する場合には、本投資法人はそれらの者に対する債権の回収に困難が生じるおそれがあり、更に投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者との契約を解約し又は解除することが求められることがあります。そのような場合、本投資法人は、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委託することが義務付けられているため、日常の業務遂行に影響を受けることになります。また、委託契約が解約又は解除された場合には、新たな投資信託委託業者、資産保管会社又は一般事務受託者を選定し、これらの者に対して上記各業務を委託することが必要とされます。しかし、本投資法人の希望する時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する第三者を選定し、上記各業務及び事務を委託できるとの保証はなく、そのような第三者を速やかに選定できない場合には、本投資法人の収益等が悪影響を受けるおそれがあります。また、適切な投資信託委託業者を選定できない場合には、東京証券取引所の「不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例」により本投資証券が上場廃止になる可能性もあります。

(ロ) 資産の運用に係るリスク

投信法上、投資法人は、資産の運用行為しか行えず、また投資信託委託業者にその資産の運用に係る業務を委託しなければならないため、本投資法人の資産の運用成果は、資産の運用に係る業務を行う投資信託委託業者の業務遂行能力に依拠することになります。投資信託委託業者についての主なリスクは以下のとおりです。

(i) 投資信託委託業者の運用能力に係るリスク

投資信託委託業者は、投資法人に対し善管注意義務を負い、また、投資法人のた

めに忠実義務を負いますが、資産運用の結果に対して何らの保証を行うものではありません。また、投資信託委託業者は認可制であり、投信法第38条から第45条に定める監督を受けており、その信用力の維持には一定限度の制度的な裏付けがありますが、投信法はその運用能力まで保証するものではありません。

本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している野村不動産投信株式会社（「資産運用会社」）と締結している資産運用委託契約においては、本投資法人が資産運用会社に対して3ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、投資主総会の決議を経た上で資産運用委託契約を解約することができること、また資産運用会社が職務上の義務に反し、若しくは職務を怠ったとき、又はその他資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重要な事由があるときは、本投資法人が役員会の決議により資産運用委託契約を解約し、資産運用会社を解任することができる旨規定されています。

本投資法人は、これらの規定により運用能力の不足する資産運用会社を解任することができますが、他方、本投資法人は、投信法上、資産の運用に係る業務を投資信託委託業者に委託しなければならないため、解任するまでに後任の投資信託委託業者の選定が必要になります。かかる選定に時間を要することがあり、その期間中は、能力不足と判断された資産運用会社による運用資産の運用が続くこととなります。また、後任の投資信託委託業者が適切な運用能力を有することが保証されているわけでもありません。それらの場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

(ii) 投資信託委託業者の行為に係るリスク

投資信託委託業者は、投資法人に対し善管注意義務を負い、また、投資法人のために忠実義務を負いますが、更に投資信託委託業者の行為により投資法人が損害を被るリスクを軽減するため、投信法において投資信託委託業者の業務遂行に関して行為準則が詳細に規定されています。

具体的には、投資法人に対して損失の全部又は一部を負担することを約すること、資産運用委託契約を締結するに際し、投資法人に対して特別の利益を提供することを約すること、投資法人の資産の運用としての取引により生じた投資法人の損失を補填し又は投資法人の利益に追加するため投資法人又は第三者に財産上の利益を提供すること、通常取引の条件と異なる条件で、かつ当該条件での取引が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等の行為そのものが禁止されています（投信法第34条の3第1項）。

また、投資信託委託業者の「利害関係人等」（当該投資信託委託業者の総株主の議決権の過半数を所有している者、その他投信法施行令で定める者）の顧客等の利益を図るため、又は投資信託委託業者の「利害関係人等」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」も禁止されています（投信法第34条の3第2項第1号及び第2号）。また、投資信託委託業者の「利害関係人等」の利益を図るため、「投資法人の資産の運用の方針、投資法人の純資産の額又は市場の状況に照らして不必要と認められる取引を行うこと」が禁止されています（投信法第34条の3第2項第3号）。ここに「利害関係人等」とは、本投資法人の投資信託委託業者である資産運用会社については、野村不動産ホールディングス並びにその子会社である野村不動産、野村不動産アーバンネット株式会社（以下「野村不動産アーバンネット」といいます。）、野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社（以下「野村不動産インベストメント・マネジメント」といいます。）及び野村

ビルマネジメント株式会社その他の野村不動産ホールディングス又は野村不動産の子会社等が含まれます。

このように、投資信託委託業者は、投資法人の利益を第一義的に考慮して忠実に業務を遂行する義務を負うことから、投資法人の利益と相反する可能性のある投資信託委託業者の「利害関係人等」や投資信託委託業者自身の利益を図るため、投資法人の利益を害する取引を行うこと等が禁止されています。

また、投信法では、上記要件に該当するもの以外の取引で、必ずしも投資主の利益を害するとは限らない行為については、行為そのものを典型的に禁止せず、損害が生じた場合に投資信託委託業者の責任を追及できるよう、投資信託委託業者や投資法人の帳簿等が公正な手続で作成され、証拠として蓄積されるような体制を充実させています（投信法第34条の6、第34条の7、第37条、第211条及び第212条）。さらに、投資信託委託業者に特定資産の価格等の調査を一定の専門家（弁護士、公認会計士、又は不動産鑑定士等）に行わせる（投信法第34条の4）ことで、価格の公正さを確保し、投資判断の決定プロセス等に客観性・公明性を持たせる体制をとっています。

しかしながら、資産運用会社が、上記の投資信託委託業者としての行為準則に反し、又は法定の措置を適正に取らない場合には、投資主に損害が発生するリスクがあります。

その他、本投資法人の投資信託委託業者である資産運用会社に関し、その株主、その役職員の出向元企業又はその関係会社等といった関係者が、本投資法人の運用資産又は運用不動産について、その取得又は運用に関する取引に関与する可能性があります。また、投信法上、投資信託委託業者自身による投資活動は禁止されていません。そのような場合、上記のとおり、投信法により一定の行為が禁止され、その結果、本投資法人、ひいては投資主の利益が害されないように法的な規制はなされていますが、個別具体的には、実質的にどのような基準でこれらの取引がなされた場合に投信法の規制が遵守されたかが一義的には明らかではなく、したがって、結果として資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、本投資法人の利益を害することとなる取引を行わないとの保証はありません。

資産運用会社では、上記リスクを回避するため、投信法の定める利害関係人等との取引及びこれに準ずる取引について、資産運用会社の社内規程であるオフィス運用本部投資委員会規程、コンプライアンス規程等に基づき、資産運用会社のオフィス運用本部の投資委員会及びコンプライアンス委員会において審議することで、利益相反の可能性のある行為に対して十分な対応をとることとしていますが、上記リスクを完全に排除できるとの保証はありません。

なお、投信法上、資産運用会社は、複数の投資法人等の資産運用を受託することを禁じられておらず、また、資産運用会社は、将来的に複数の投資法人の資産運用を受託することを想定した社内体制の整備を目的とする投信法第10条の2の規定に基づく認可申請（業務の方法等の変更の認可申請）を行い、平成18年2月7日付でかかる認可を取得しました。これに伴い、資産運用会社は、上記の業務の方法等の変更に必要な運用体制への変更を行っています。投信法は、資産運用会社が複数の投資法人等の資産運用を受託する場合に備えて、資産運用会社が、その資産の運用を行う投資法人相互間において取引を行うことを原則として禁止する等の規定を置いています。また、本投資法人は、当該資産運用会社が利益相反の問題に対処するため、利益相反対策を含む複数の投資法人の運用のための社内体制の整備及び自主ルールの制定を検討し、資産運用会社は後記「3 その他 / (3) 資産運用会社の運用体制

の変更」に記載のとおり、複数の投資法人の資産運用を受託することを想定した体制の整備を実施しています。しかしながら、資産運用会社が将来において、本投資法人とは別の投資法人等の資産運用を受託した場合に、かかる社内体制や自主ルールによる当該投資法人等と本投資法人との間の利益相反対策が有効に機能するという保証はありません。

C. インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定及び大量保有報告書制度に関する規制が存在しないことによるリスク

証券取引法上、投資法人に係る関係者その他の内部者に対しては、投資口に係る未公表の重要な事実が存在した場合に罰則をもって投資口の有償での取引を規制するとの、いわゆるインサイダー取引規制（証券取引法第166条以下）は適用されないこととなっています。このため、本投資法人及び資産運用会社は、社内規程として、それぞれ「内部者取引管理規則」及び「内部者取引管理規程」を設け、内部者がかかる取引を行うことを制限しています。しかしながら、これら社内規程は証券取引法におけるインサイダー規制と異なり罰則の適用はなく、その実効性は法律上の規制とは異なるものです。したがって、本投資法人、資産運用会社その他の内部者が本投資法人や投資口に係る未公表の内部情報を知りつつかかる投資口の取引を行うことがないとの保証はなく、その場合には、投資家の本投資証券又は不動産投資信託証券市場に対する信頼を損ねる可能性があり、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。

その他、投資証券については、大量保有報告書制度（証券取引法第27条の23以下）の適用はありません。その結果、投資証券においては、他の投資主の窺い知れない間に大口の投資主が出現する可能性があります。その場合、大口の投資主と小口の投資主とは利益が必ずしも一致しないことがあるため、投資主は不利益を被るおそれがあります。

D. 関係者に係るリスク

野村不動産は、第4期末現在投資口11,500口を保有する本投資法人の大口投資主であり、かつ、資産運用会社の唯一の株主である野村不動産ホールディングスの100%子会社です。さらに、資産運用会社の役員や従業員の出向元でもあります。

また、本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針 / (1) 投資方針 / ① 基本方針 / D. 野村不動産グループとの業務の協調関係」に記載のとおり、第三者からだけでなく、野村不動産グループからも不動産売却物件情報を入手する等の関係にあり、さらに、運用資産の一部には、野村不動産をはじめとする野村不動産グループの会社がテナントとして入居しており、又は今後入居する可能性があります。

これらの点に鑑みると、本投資法人や資産運用会社は、野村不動産グループと密接な関連性を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と運用資産の成長の成否に対する野村不動産グループの影響は相当程度高いといえます。

したがって、本投資法人が野村不動産グループとの間で、本書の日付現在と同様の関係を維持できなくなった場合等には、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。なお、資産運用会社と野村不動産及び野村不動産アーバンネットとの間の平成15年9月29日付「不動産等の情報提供に関する基本協定書」並びに野村不動産インベストメント・マネジメントとの間の平成15年10月14日付「不動産売却情報の取り扱いに関する覚書」の有効期間は締結から2年間とされ、以後は、別段の通知のない限り1年毎に更新されることとなっていますが、必ず更新されるとの保証はありません。資産運用会社と野村不動産インベストメント・マネジメントとの業務委託契約については、有効期間は契約締結日から1年

とされ、以後は、別段の通知のない限り1年毎に更新されることとなっていますが、かかる業務委託契約も必ず更新されるとの保証はありません。さらに、本投資法人は、資産運用活動を通じて、野村不動産グループとの間で取引の機会を提供される可能性又はそれを提供する可能性があり、この場合、野村不動産グループが、自己又はその顧客の利益を図るために本投資法人の投資主の利益に反する行為を行う可能性があります。このような利益相反取引において資産運用会社が本投資法人に対して負う忠実義務とそれに関するリスクについては、前記「B. 投資法人の制度に係るリスク / (ロ) 資産の運用に係るリスク / (ii) 投資信託委託業者の行為に係るリスク」をご参照ください。また、かかる利益相反リスクに対する対策については、後記「(2) 投資リスクに関する管理体制」をご参照ください。これらの対策にもかかわらず、野村不動産グループが本投資法人の利益に反する取引を行った場合には、投資主に損害が発生することがあります。

③ 不動産に係るリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針 / (1) 投資方針 / ① 基本方針」に記載のとおり、不動産関連資産をその主要な投資対象としています。保有する不動産及び不動産信託受益権の原資産である不動産については、以下のリスクがあります。

A. 不動産の流動性に係るリスク

不動産は、それを譲渡する場合、流通市場の発達した有価証券と比較すると、相対的に流動性が低いという性格を有します。また、売買時に相当の時間と費用をかけてその物理的状況や権利関係等を詳細に調査する（デューディリジェンス）こともあります。デューディリジェンスの結果、当該不動産の物理的状況や権利関係等について重大な欠陥や瑕疵等が発見された場合には、流動性が低下したり、売買価格が下落する可能性があります。その他、不動産もそれ以外の資産と同様、経済変動等によりその市場価格は変動します。

さらに、不動産が共有される場合、区分所有建物である場合、又は土地と建物が別個の所有者に属する場合等、権利関係の態様によっては、以上の流動性等に関するリスクが相対的に増幅します。

また、プライベートファンドやJ-REIT（不動産投資法人）及び国内外の投資家等による不動産に対する投資は積極化する傾向にあり、また本投資法人が投資対象とするような不動産について競合する状況が今後も継続すると思われ、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産を取得することができるとは限りません。また、取得に当たり、投資採算の観点より、本投資法人の希望する価格や時期その他の条件で取得できるとの保証はありません。このような場合も含め、本投資法人が目標とする資産規模の拡大や成長を達成できない可能性があります。さらに、本投資法人が不動産を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の視点から希望どおりの価格や時期その他の条件で売却できない可能性があります。これらの結果、本投資法人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。

B. 専門家報告書等に係るリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における不動産鑑定士等による評価を示したものとどまります。また、その評価の目的・方法は、必ずしも転売や再取得の場合における市場価格を算出することではありません。加えて、同じ不動産について鑑定等を行った場合でも、不動産鑑定士等、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や調査価格が異なる可能

性があります。したがって、かかる鑑定及び価格調査の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格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当該鑑定評価額又は当該調査価格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（建物状況評価報告書（前記「1 事業の状況 / (3) 本件取得済み資産及び取得予定資産の概要 / ②ポートフォリオの概況 / D. 建物状況評価報告書の概要」に定義します。））及び地震リスク評価報告書等の内容については、提示された資料の内容やその調査範囲及び時間的な制約等から一定の限界があり、不動産の欠陥・瑕疵等について完全な報告又は正確若しくは妥当な意見形成がなされるとの保証はありません。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、不適正な設計施工等が存在し、それが当該不動産関連資産の取得後に判明する可能性もあります。

また、地震リスク等の分析は、調査に基づき、複雑なモデルの構成及びいくつかの仮定を設定したうえで行われており、予測した結果と実際の結果が異なる場合があります。

C. 不動産の瑕疵に係るリスク

不動産は、物件毎に個性を持ち、代替性が低いという性質を有しています。したがって、既に取得した不動産（不動産信託受益権の原資産たる不動産を含みます。以下、特記しない限り本C. について同じ。）又は今後取得する不動産に一定の瑕疵があった場合、本投資法人は損害を被ることがあります。かかる瑕疵には、例えば、建物の構造、用いられる材質、地盤、特に土地に含有される有毒物質、地質の構造等に関する欠陥や瑕疵等があり、この他、不動産には様々な法規制が適用されているため、法令上の規制違反の状態をもって瑕疵とされることもあり得ます。また、不動産に関する権利が第三者の権利により制限を受け、又は第三者の権利を侵害していることもあり得ます。

不動産の売買においては、特約で排除されていない限り、その対象となる不動産に隠れた瑕疵があった場合には、売主は、民法（明治29年法律第89号）第570条により買主に対して瑕疵担保責任を負うこととなります（買主は瑕疵があることを知った日から1年以内に解除権又は損害賠償請求権の行使をすることができます。）。したがって、本投資法人が特定の不動産の買主となる場合、不動産に係る物理的、法的な瑕疵があり、それが隠れたものである場合には、上記に従い、本投資法人は売主に対して瑕疵担保責任を追及することができます。また、本投資法人では、取得しようとする不動産に係る売買契約等において売主から一定の事実に関する表明及び保証を取得し、瑕疵の内容等について責任の所在を明確化した上で不動産を取得することとしています。

しかし、裁判所による競売で購入する不動産については、法律上、瑕疵担保責任の追及ができません（民法第570条但書）。さらに、売主が既に解散・清算されている場合、又は売主が倒産し、若しくはその主要な資産が本投資法人に売却した不動産のみであった特別目的会社等であるためにその資力が十分でない場合には、買主である本投資法人は、実際には売主との関係において上記の瑕疵担保責任による保護を受けることができず、損害を被ることとなります。また、個別の事情により、売買契約上売主が瑕疵担保責任を負担する期間を限定し、又はこれを全く負わない旨の特約をすることがあります。さらに、売主が表明・保証した事項が真実かつ正確であるとの保証はなく、表明・保証は法律上の制度ではないため、個別の事情により、売主が行う表明・保証の対象、これに基づく補償責任の期間又は補償金額が限定され、あるいは表明・保証が全く行われな場合もあり得ます。

そこで、本投資法人では、不動産を取得しようとする場合、当該不動産について自ら調査を行う他、宅地建物取引業者が作成する重要事項説明書等の関係書類の調査、売主に対

する資料の徴求を行い、かつ、建物の構造、耐震性、法令や条例の適合状況、有害物質の有無、隣地との境界等について、信頼のおける中立の建設会社、不動産業者、リサーチ会社等の専門業者からのエンジニアリングレポート、地震リスク調査報告書等を取得します。

しかし、本投資法人による不動産の取得に際して行われる上記の調査には限界があり、提供される資料の内容、依頼を受けた専門家の能力、売主やその前所有者やテナントの協力の程度、調査が可能な書面等の範囲及び時間的な制約等から、不動産に関する欠陥・瑕疵について事前に全てを認識することができるとの保証はありません。したがって、本投資法人による取得の後に、取得した不動産に欠陥や瑕疵等が判明する可能性があります。

このような場合には、当該瑕疵を理由とした不動産の資産価値が減耗することを防ぐために買主である本投資法人がその補修その他の措置を執ることになり、予定しない補修費用等が発生し、売主からかかる費用の賠償や補償が得られないと、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。また、当該瑕疵の程度によっては、補修その他の措置を執ったとしても、不動産の資産価値の減耗を防ぐことができない可能性があります。

不動産信託受益権においても、直接の売買対象である不動産信託受益権又はその原資産である不動産に隠れた瑕疵があった場合については、上記と同様のリスクがあります。そこで、不動産の信託契約及び受益権譲渡契約において、売主に信託設定日等において既に存在していた原資産である不動産の瑕疵について瑕疵担保責任を負担させ、又は一定の事実に関する表明及び保証を取得することがあります。しかし、このような責任を負担させなくても上記のように実効性がない場合及びそもそも責任を負担させなかった場合には、当該不動産の実質的所有者である本投資法人がこれを負担することになり、予定しない補修費用等が発生し、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。また、当該瑕疵の程度によっては、補修その他の措置を執ったとしても、不動産の資産価値の減耗を防ぐことができない可能性があります。

なお、本投資法人は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）上みなし宅地建物取引業者であるため、本投資法人が宅地建物取引業者でない者に対して不動産を売却する場合には、宅地建物取引業法上、不動産の売主として民法上負う瑕疵担保責任を完全に排除することができません（宅地建物取引業法第40条）。また、本投資法人が保有する不動産信託受益権に係る不動産信託受託者はいずれも宅地建物取引業者です。したがって、本投資法人又は不動産信託受託者が不動産の売主となる場合には一定限度の瑕疵担保責任を負うことになる場合があります。

加えて、わが国の法制度上、不動産登記にはいわゆる公信力がありません。したがって、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことや予想に反して当該不動産に第三者の権利が設定されていることがあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

D. 土地の境界等に係るリスク

わが国においては、土地の境界が曖昧であることが稀ではありませんが、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、所有敷地の面積の減少、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。

E. 不動産から得られる賃料収入に係るリスク

本投資法人の主な収入は、不動産については本投資法人が当該不動産に関し第三者（テナント）との間で締結する賃貸借契約に基づく賃料収入です。本投資法人が不動産信託受益権を保有する場合には、本投資法人の主な収入は、不動産信託受益権に基づく信託の純利益の配当ですが、その主たる原資は、不動産信託受託者が原資産たる不動産についてテナントとの間で締結する賃貸借契約に基づく賃料収入です。このような不動産の賃料収入に影響を与える主なリスクは、以下のとおりです。

(イ) 不動産の稼働状況に係るリスク

不動産の稼働率は、事前に予測することが困難であり、予想し得ない事情により低下する可能性があります。

一般的なオフィススペースの賃貸借契約では、契約期間を2年程度とするものの、テナントからの一定期間前の予告により期間中いつでも解約でき、また、期間満了時までには解約の意思表示がなされれば更新されない（意思表示がない場合には自動的に2年程度の期間をもって契約が更新される）ものとされています。すなわち、テナントは、契約期間中であっても賃貸借契約を終了させることが可能であり、かつ、期間満了時に契約の更新がなされる保証もありません。しかも、通常の場合において、不動産について一定の稼働率又は稼働状況について保証を行う第三者は存在しません。

本投資法人においても、定期建物賃貸借契約を締結する一部のテナントを除き、上記のような一般的な条件の賃貸借契約を締結し、又は承継することが避けられません。したがって、解約が増加し、又は更新がなされないことにより稼働率が低下し、運用不動産から得られる賃料収入が減少して、投資主に損害を与える可能性があります。また、解約が多く発生する場合、上記収入の減少のみならず、退去するテナントへの敷金・保証金の返還等が必要とされることとなり、十分な積立金が留保されていない場合には、場合により新たな資金調達を余儀なくされ、その結果、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。

なお、賃貸借契約で期間内の解約を制限し、違反についての違約金条項を置くこともありますが、裁判所によって違約金の一部減額され、又はかかる条項の効力が否定される可能性があります。

(ロ) テナントの信用力及び賃料未払に係るリスク

賃貸借契約が終了しない場合においても、テナントの財務状況が悪化し、又はテナントが破産手続、会社更生手続その他の倒産手続の対象となった場合には、賃料の支払が滞る可能性があります。このような延滞された賃料等（場合により原状回復費用その他の損害金を含みます。）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影響を与える可能性があります。本投資法人では、新規のテナントを入居させるに当たって、一定の信用調査を行います。かかる調査が完全であるとは限らず、また、入居後に財務状況が悪化することもあり、リスクを完全に防ぐことはできません。なお、後記「P. テナント集中に係るリスク」もご参照ください。

(ハ) テナントによる賃料減額請求権行使のリスク

上記のとおり、オフィスビル等に入居するテナントとの一般的な賃貸借契約では2年程度の期間毎に契約が更新され、その都度賃料が改定される可能性があります。また、

契約期間中であっても、賃料相場の下落その他の様々な事情により、テナントから減額の請求を受け、これに合意を余儀なくされることがあります。

さらに、テナントは、定期建物賃貸借契約において賃料減額請求権を排除しうる特約がある場合を除いては、借地借家法（平成3年法律第90号）第32条に基づく賃料減額請求をすることができます。当事者間で変更後の金額についての協議が調わない場合には、賃貸人は、減額を相当とする裁判が確定するまで、テナントに対して賃貸人が相当と考える賃料の支払を請求することができます。但し、その間に賃貸人が実際に支払を受けた賃料の額が後に裁判で認められた額を超える場合には、当該超過額に年1割の利息を付してテナントに返還しなければなりません。したがって、テナントから賃料減額請求権の行使があった場合には、賃貸人としては、この利息支払のリスクを避けるために従前の賃料を減額して請求をせざるを得ない場合もあり、その場合には当該不動産から得られる賃料収入が減少するため、本投資法人の収益に影響を与える可能性があります。なお、テナントの方で相当と考える減額された賃料のみを支払っていた場合で後に裁判で減額が認められた場合には、賃貸人の方から賃料未払を理由として賃貸借契約を解除することもできませんので、その場合にも当該不動産から得られる賃料収入が減少することになるため、投資主に損害を与える可能性があります。

これに対し、借地借家法第38条の要件を満足して締結された定期建物賃貸借契約においては、当事者間の合意により、上記賃料増減額請求権を排除することができます。この場合には賃料の減額請求がなされないため、通常の賃貸借契約に比較して契約期間中の賃料収入の安定が期待できますが、テナントがこのような条件に合意する見返りとして賃料を低く設定することを求めることがあります。また、このような特約を設けた場合には、賃料増額請求ができなくなります。このように、定期建物賃貸借は、場合により、賃料収入を比較的長期に渡り相対的に低水準に抑えるおそれがあります。

F. PM会社に係るリスク

一般に、建物の保守管理、テナントの管理を含めた不動産の管理が成功するか否かは、プロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、本投資法人においても、管理の良否及びその結果としての収益性の確保について、PM会社の業務遂行能力に大きく依拠することになります。本投資法人では、PM会社を選定するに当たっては、その候補業者の資質・経験・ノウハウを慎重に考慮し、十分な能力を持つ業者を投資信託委託業者に選定させる予定ですが、選任に係る調査は完全であるとは限らず、選定されたPM会社における人的・財産的基盤が優良である保証はありません。また、仮に選任時点では優良であってもそれが将来にわたって維持されるとの保証もありません。本投資法人は、締結済みのプロパティ・マネジメント委託契約上、PM会社につき業務懈怠又は倒産事由が認められた場合、自ら又は不動産信託受託者に指図して、PM会社に対して改善を求め、又はPM会社との契約を解除する権利を確保しており、今後締結するプロパティ・マネジメント委託契約においてもかかる権利を確保するようにします。しかし、PM会社が交代する場合、後任のPM会社が選任され、管理業務を開始するまでは、一時的に当該不動産の管理状況が悪化し、本投資法人が損失を被るおそれがあります。なお、本投資法人が不動産信託受益権を保有する場合においてPM会社が解任されたときは、不動産信託受託者において、その善良な管理者の注意義務に従って信託財産たる不動産を一時的に管理することになります。

G. 建物の毀損・滅失・劣化に係るリスク

建物の全部又は一部は、突発的な事故又は地震や風水害等の天災地変によって、毀損、

滅失又は劣化する可能性があります。このような場合には、毀損、滅失した個所を修復するため予期せぬ費用が発生するばかりでなく、一定期間建物が稼働不能となることを余儀なくされ、賃料収入が減少して、費用が増加することで本投資法人が損害を受ける可能性があります。また、完全な修復が行われたか否かにかかわらず、評価額が下落するおそれもあります。

そこで、本投資法人は、火災・水害等による損害を補償する火災保険（特約による利益補償としての財産保険、家賃保険を含むことがあります。）又は賠償責任保険等を付保する方針としています。このような複数の保険を組み合わせることによって、予期せざるリスクが顕在化した場合にも、かかる保険による保険金をあてることで、原状回復を行うことが一定程度期待できます。但し、個々の不動産に関する状況により保険契約が締結されない可能性、保険金の上限額を上回る損害が発生する可能性、保険でカバーされない災害や事故（戦争やテロ行為等に基づくものは必ずしも全て保険でカバーされとは限りません。また、通常の火災保険では地震による火災はカバーされません。）が発生する可能性、又は保険会社が当該保険会社の財務状態の如何にかかわらず保険金を完全に支払わず、若しくは支払が遅れる可能性も否定できません。また、保険金が支払われた場合でも、行政上の規制その他の理由により、建物を事故発生前の状態に回復させることができない可能性があります。このような場合には投資主に損害が生じることがあります。

加えて、天災地変とりわけ広い地域に被害をもたらす大地震が起った場合、本投資法人の運用不動産のうち複数の建物が同時に天災地変の影響を受ける可能性は否定できません。本投資法人は、本投資法人の運用不動産全体の地震によるPMLの値に鑑み、本書の日付現在、これらの資産のいずれについても地震保険を付保する予定はありません。したがって、本投資法人の運用不動産については、地震又は地震を原因とする火災・津波・擾乱等の災害による損害及びこれらにより発生した第三者の生命・身体の被害については、保険によるリスクカバーの対象外となります。また、将来、地震保険を付保したとしても对人的被害の賠償については、保険でカバーされないこともあります。

本投資法人は、上記リスクを軽減するため、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針 / (1) 投資方針 / ① 基本方針」に記載のとおり、不動産関連資産の取得に当たり、運用不動産の所在地域によって分散を図ることとしています。かかる分散投資により、本投資法人の運用不動産のうち多数の建物が同時に毀損・滅失するリスクは、一定限度緩和されていますが、地震リスクを完全に排除するものではありません。

H. 建築基準法等の規制に係るリスク

不動産のうち建物は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する基準等を定める建築基準法等の規制に服します。このような規制には建物の構造等自体に関するものと、建築確認申請義務等の手続に関するものがあります。これらの規制は随時変更されています。たとえば、建築基準法は、耐震基準について昭和56年にいわゆる新耐震基準を採用し、それ以降に建築されるべき建物にはそれ以前とは異なる耐震基準が適用されています。

その他、不動産は、様々な規制の下にあり、国の法令の他、各地方公共団体の条例や行政規則等による規制があることもあります。例えば、駐車場の付置義務、住宅の付置義務、福祉施設の付置義務等の他、これらの義務に関連して、建物の新築・増築に際して地方公共団体等と協議する義務等を課されることがあります。また、道路指定により敷地面積・容積率が結果として減少することもあります。そして、これらの規制も、随時改正・変更されています。

建築時点（正確には建築確認取得時点）においては、建築基準法上及び関連法令上適格

であった建物でも、その後の建築基準法等の改正に基づく規制の変更により、変更後の規制のもとでは不適合になることがあります。このような法規制の変化によりかつて法令に適合していながら後日適合しなくなった建物を「既存不適合」と呼ぶことがあります。既存不適合の建物は、これを改築したり、建替えたりしようとする際に、従前の建物と同等の建ぺい率・容積率・高度・設備等を維持できなくなり、追加の設備が必要とされ、又は建替自体が事実上困難となる可能性があります。このような場合には、不動産の資産価値や譲渡価格が下がり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。また、建物の構造等が適法であっても手続に不備があった場合には、工事のやり直しを余儀なくされ、関連する費用等が増加して、投資主に損害を与える可能性があります。

以上の他、土地収用法（昭和26年法律第219号）や土地区画整理法（昭和29年法律第119号）のような私有地の収用・制限を定めた法律の改正等により、不動産の利用、用途、収用、再開発、区画整理等に規制が加えられ、又はその保有、管理、処分その他の権利関係等に制限が加えられることがあります、その結果、関連する費用等が増加し、又は不動産の価値が減殺される可能性があります。

本投資法人の運用不動産についても、排煙設備、非常用照明、防火区画等について、竣工当時の基準には適合しており、本書の日付現在、当該建物の使用に支障はないものの、現行の基準には合致していないものがあり、将来に改修工事、解体工事等がなされる場合にその時点の基準に基づく適切な扱いが必要になります。

I. 共有物件に係るリスク

不動産を単独で所有している場合に比べ、共有不動産は、法的に様々な側面で制約を伴います。

まず、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有物の変更に当たる行為には共有者全員の合意を要し（民法第251条）、変更に当たらない管理は共有者の持分の過半数で決定する（民法第252条）ものとされています。したがって、特に本投資法人が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、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）、他の共有者によるかかる権利行使によって、本投資法人の当該不動産の利用が妨げられる可能性があります。

共有不動産を賃貸する場合、賃料債権は不可分債権であり、敷金返還債務は不可分債務であると一般的には解されています。したがって、他の共有者（賃貸人）の債権者が当該共有者の持分の割合を超えて賃料債権全部を差し押さえ、又は他の共有者がテナントからの敷金返還債務をその持分の割合に応じて履行しない場合に、本投資法人が敷金全額を返還せざるを得なくなる可能性があります。これらの場合、本投資法人は、差し押さえられた賃料のうち自己の持分に応じた金額の支払や返還した敷金のうち他の共有者の持分に応じた金額の償還を当該他の共有者に請求することができますが、当該他の共有者の資力の如何によっては、支払又は償還を受けることができない可能性があります。共有不動産に課税される固定資産税等の公租公課、共有不動産の修繕費、保険料等にも、他の共有者が債務を履行しない場合につき、同様の問題があります。

また、不動産を共有する場合、他の共有者から共有物の分割請求（民法第256条）を受けられる可能性があります。分割請求が権利の濫用等として排斥されない場合で、現物による分割が不可能である場合又は著しくその価値を損なうおそれのある場合は、本投資法人の意向にかかわらず、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性があります（民法第258条第2項）。共有者間で不分割の合意をすることは可能ですが（民法第256条）、合意の有効期間は5年以内とされています。しかも、不動産に関する不分割特約は、その旨の登記

をしなければ当該不動産の共有持分の譲受人等第三者に対抗できないことがあります。また、共有者において、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、特約があっても、管財人等は分割の請求をすることができます。但し、共有者は、破産手続、会社更生手続又は民事再生手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法（平成14年法律第154号）第60条、民事再生法第48条）。

共有者は、自己の共有持分を自由に処分することができます。したがって、本投資法人の意向にかかわらず他の共有者が変更される可能性があります。これに対し、共有者間の協定書等において、共有者が共有持分を処分する場合に他の共有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手続の履践義務等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人の知らない間に他の共有者が変動するリスクは減少しますが、本投資法人がその共有持分を処分する際に制約を受けることになります。

また、他の共有者の共有持分に抵当権又は根抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた不動産全体について、当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、本投資法人の運用不動産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、分割後の本投資法人の運用不動産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

以上のとおり、共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、既に述べた流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

本投資法人の運用不動産のうち、T Tランディック東陽町ビルは、不動産の共有持分を主たる信託財産とする二つの不動産信託受益権です。但し、各共有持分の不動産信託受託者は同一の信託銀行であり、かつ、本投資法人はこれら二つの不動産信託受益権を双方とも取得いたしましたので、上記リスクが顕在化するおそれは少ないものと考えます。

J. 区分所有建物に係るリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（建物の躯体、エントランス部分等）から構成されます。区分所有建物の場合、建物及びその敷地（以下「区分所有物件」といいます。）の管理及び運営は、区分所有法の規定に従い、また、区分所有者間で定められる管理規約その他の規則（以下「管理規約等」といいます。）がある場合にはこれに服します。管理規約は、原則として、区分所有者数及びその議決権（管理規約に別段の定めのない限り、区分所有者の所有する専有部分の床面積の割合）の各4分の3以上の多数決によらなければ変更できません（区分所有法第31条）。なお、建替決議等においては更に多数決の要件が加重されています。運用不動産が区分所有物件の一部である場合、本投資法人単独では上記決議要件を満足することが難しいため、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十分に反映させることができない可能性があります。

さらに、他の区分所有者が自己の負担すべき区分所有建物の共有部分に係る公租公課、修繕費又は保険料等の支払又は積立を履行しない場合、本投資法人が運用不動産の劣化を避けるため、その立替払を余儀なくされるおそれがあります。これらの場合、本投資法人は、他の区分所有者に係る立替払金の償還を請求することができ、かかる請求権については区分所有法第7条により担保権（先取特権）が与えられていますが、当該他の区分所有者の資力の如何によっては、償還を受けることができない可能性があります。

各区分所有者は、自己の所有する専有部分を自由に処分することができます。したがって、本投資法人の意向にかかわらず他の区分所有者が変更される可能性があります。これに対し、管理規約等において、区分所有者が専有部分（所有権の共有持分その他の敷地利用権（以下に定義します。）を含みます。）を処分する場合に他の区分所有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手続の履践義務等が課されている場合があります。この場合には、本投資法人の知らない間に他の区分所有者が変動するリスクは減少しますが、本投資法人が専有部分を処分する際に制約を受けることになります。

また、各区分所有者は、自己の所有する専有部分を自由に賃貸し、その他使用収益することができます。本投資法人の運用不動産である専有部分の価値や収益は、このような他の区分所有者による使用収益の状況によって影響を受ける可能性があります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利（所有権の共有持分等）を「敷地利用権」といいますが、区分所有法は、原則として、専有部分と敷地利用権を分離して処分することを禁止し（区分所有法第22条）、不動産登記法（平成16年法律第123号）は「敷地権の登記」の制度を用意しています。しかし、敷地につき、敷地権の登記がなされていない場合には、専有部分と敷地利用権を分離して処分されたときに、その処分の無効を善意の第三者に主張することができません。また、区分所有建物の敷地が数筆の土地であり、各区分所有者が、これらの土地の一部について、単独で敷地利用権を有している場合（いわゆる分有形式）には、専有部分と敷地利用権を分離して処分することが可能とされています。分離処分がなされると、区分所有物件を巡る権利関係が複雑になるため、既に述べた不動産に係る流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

敷地利用権が使用貸借権やそれに類似した利用権である場合に、それらの利用権を設定した者から当該敷地を譲り受けた第三者が区分所有者に対して利用権の否認を試みるリスクがあります。使用貸借権やそれに類似した利用権設定関係の合意は、区分所有法上、新たな区分所有建物の買受人等の特定承継人（当該敷地のみを譲り受けた第三者も含みます。）に対して効力を生じる（区分所有法第54条）とは解されない債権的合意であるため、理論上、特定承継人が合意の存在を無視して、敷地の一部の所有権（又は共有持分）に基づき、その敷地を無償で利用している他の区分所有者に対して区分所有建物の明渡しを請求できないとは言い切れません。このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、既に述べた不動産に係る流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

K. 借地権に係るリスク

本投資法人は、借地権（土地の賃借権及び地上権）と借地権設定地上の建物（以下「借地物件」といいます。）に投資することがありますが、借地物件は、土地建物ともに所有する場合に比べ、特有のリスクがあります。

まず、借地権は、土地の賃借権の場合も地上権の場合も、永久に存続するものではなく、期限の到来により消滅し、借地権設定者側に正当な事由がある場合には更新を拒絶されることがあり、また、借地権者側に地代不払等の債務不履行があれば解除により終了することもあります。借地権が消滅すれば、建物買取請求権が確保されている場合を除き、建物を取り壊して土地を返還しなければなりません。仮に、建物買取請求が認められても本投資法人が希望する価格で買い取られる保証はありません。

さらに、敷地が売却され、又は抵当権の実行により処分されることがありますが、この場合に、本投資法人が借地権について民法、建物保護ニ関スル法律（明治42年法律第40号）又は借地借家法等の法令に従い対抗要件を具備しておらず、又は競売等が先順位の対

抗要件を具備した担保権の実行によるものである場合、本投資法人は、譲受人又は買受人に自己の借地権を主張できないこととなります。

また、借地権が土地の賃借権である場合には、これを取得し、又は譲渡する場合には、賃貸人の承諾が必要です。かかる承諾が速やかに得られる保証はなく、また、得られたとしても承諾料の支払を要求されることがあります。その結果、本投資法人が希望する時期及び条件で借地物件を処分することができないおそれがあります。

また、本投資法人が借地権を取得するに際して保証金を支払うこともあり得ますが、借地を明渡す際に、敷地所有者の資力が保証金返還に足りないときは、保証金の全部又は一部の返還を受けられないおそれがあります。

L. 開発物件に係るリスク

本投資法人は、原則として、取得時点において既に賃貸されている不動産に投資を行います。しかし、将来、規約又は資産運用ガイドラインに定める投資方針に従って、竣工後に不動産や不動産信託受益権を取得するために予め開発段階で当該不動産等の売買契約等を締結する可能性があります。かかる場合、既に稼働中の物件につき売買契約を締結して取得する場合に比べて、a) 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、b) 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、c) 開発コストが当初の計画を大きく上回る可能性、d) 天災地変により開発が遅延、変更又は中止される可能性、e) 行政上の許認可手続により開発が遅延、変更又は中止される可能性、f) 開発過程において事故が生じる可能性、g) 竣工後のテナントの確保が当初の期待を下回り、見込みどおりの賃貸事業収入を得られない可能性、h) その他予期せぬ事情により開発が遅延、変更又は中止される可能性等の固有のリスクがあります。これらの結果、開発中の物件からの収益が本投資法人の予想を大きく下回る可能性がある他、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、予定されていない費用、損害又は損失を本投資法人が被る可能性があります、そのため本投資法人の収益等が重大な悪影響を受ける可能性があります。

M. 有害物質に係るリスク

土地については、一般的に産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性は否定できず、運用不動産たる土地にかかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。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が必要となる場合には、予想外の費用が発生する可能性があります。さらに、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は不動産信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負担する可能性があります。

土壌汚染等に関しては、土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）が制定され、平成15年2月より施行されています。同法に規定する特定有害物質に係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係る被害が生ずるおそれ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、かかる汚染の状況について調査報告を命じられ、又は当該汚染の除去、当該汚染の拡散の防止その他必要な措置を構すべきことを命じられることがあります。この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があります、また、本投資法人は支出を余儀なくされた費用についてその原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

また、建物について、一般的に建材等にアスベスト、PCBその他の有害物質を含む建材又は設備が使用され、又は過去に使用されていた可能性があります。かかる場合には、

当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合には予想外の費用が発生する可能性があります。さらに、有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は不動産信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負担する可能性があります。

また、環境関連法令につき、将来不動産に関して規制が強化され、不動産の所有者に大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務が課され又は過失がなくても責任を問われることとなる可能性があります。

N. 不動産の所有者責任に係るリスク

土地の工作物（建物を含みます。）の設置又は保存に瑕疵があり、そのために第三者に損害を与えた場合には、第一次的にはその占有者、そしてその占有者が損害の発生を防止するために必要な注意を行っていた場合には、その所有者が損害の賠償義務を負うとされ、この所有者の義務は無過失責任とされています（民法第717条）。したがって、本投資法人の運用不動産の設置又は保存に瑕疵があり、それを原因として、第三者に損害を与えた場合には、直接又は不動産信託受託者を通じて間接的に、本投資法人が損害賠償義務を負担するおそれがあります。

本投資法人は、運用不動産に関し、賠償責任保険その他の適切な保険を付保する方針ですが、保険契約に基づいて支払われる保険金の上限額を上回る損害が発生しないとの保証はなく、また、保険事故が発生した場合に常に十分な金額の保険金が適時に支払われるとの保証はありません。

O. 不動産の偏在に係るリスク

本投資法人は、中長期の安定した収益の確保のため、本書に記載のとおり、ポートフォリオの構築に当たっては地理的に一定の割合にて運用不動産を分散させることを目指しており、本投資法人の運用不動産は、取得価格ベースでほぼ目標とした割合で分散しています。しかし、継続的に不動産関連資産の取得を行っていく過程では、本投資法人の運用不動産が一定の地域に偏在するおそれがあります。その場合、それら地域の不動産賃貸市場の動向により、その収益が影響を受けることがあります。また、本投資法人の投資対象となる運用不動産の主たる用途はオフィスに限定されています。したがって、一定地域のオフィスビルにおける収益環境等の変化が本投資法人の収益に悪影響を及ぼすおそれがあります。

さらに、本投資法人の運用不動産が近接して所在する場合には、オフィス賃貸借マーケットにおいて相互に競合し、その結果、本投資法人の収益に悪影響を与えるおそれがあります。

P. テナント集中に係るリスク

不動産が一又は少数のテナントに賃貸される場合には、当該テナントの資力、退去、利用状況等により、当該不動産の収益が大きく影響を受けるおそれがあります。かかるテナントが賃料の支払能力を失った場合や賃料の減額を要求する場合には、収益が大きく圧迫されます。さらに、かかるテナントが退去する場合には、敷金等の返還のため一度に多額の資金の出捐を余儀なくされ、かつ、大きな面積の空室が生じるため、一時的に当該不動産の収益が急激に悪化することがあります。さらに、広い面積を一度に賃借するテナントを誘致するのは、時間を要し、かつ、場合によっては賃貸条件をテナントに有利なものとするを求められ、その誘致に要する期間と条件次第では、本投資法人の収益が悪影響

を受けるおそれがあります。

本投資法人の運用不動産の賃貸面積上位10テナントに関する情報については、前記「1 事業の状況 / (3) 本件取得済み資産及び取得予定資産の概要 / ② ポートフォリオの概況 / H. 賃貸状況の概要 / (二) 主要10テナントに関する情報」をご参照ください。

Q. テナント等による不動産の使用に基づく価値減損に係るリスク

本投資法人は、テナントの属性や資力を勘案のうえ、賃貸借契約を締結するか否かを決定し、また、締結後も、PM会社を通じてその利用状況を管理していく所存ですが、個々のテナントの利用状況をつぶさに監督できるとの保証はなく、また、本投資法人の承諾なしにテナントによる転貸借や賃借権の譲渡がなされるおそれもあります。また、一部のテナントの属性により、又は、一定の反社会的勢力が賃貸人の承諾なくして建物の一部を占拠する場合等に、当該不動産が全体として悪影響を受けることがあります。このような場合には、本投資法人は、直ちにこれに対応する所存ですが、当該不動産の価値が減損し、本投資法人の収益に悪影響が及ぶおそれがあります。

R. 売主の倒産等の影響に係るリスク

本投資法人が不動産等を取得した後に、売主について破産手続、民事再生手続、会社更生手続等の倒産手続が開始された場合、当該不動産等の売買契約又はその対抗要件具備行為は、倒産した売主の管財人等により否認される可能性があります。この場合、不動産等は、破産財団等に取り戻される一方で、本投資法人が売主に支払った売買代金等の返還請求権は、倒産手続における平等弁済の対象となり、著しく低い金額しか回収できないことがあります。倒産手続が開始されない場合であっても、売主の財務状況が劣悪である場合には、当該不動産等に係る売買契約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可能性があります。

また、いわゆる真正売買の問題として、裁判所又は管財人等が、本投資法人を買主とするある売買取引を、その実質に従い又はその他の理由により、担保付融資取引の性質を持つ取引であると法的に評価し、その結果、当該不動産等がなおも売主（倒産手続であればその財団等）に属すると判断することがあります。この場合には、本投資法人は、あたかも当該不動産等についての担保権者であるかのように取り扱われ、担保権（とみなされた権利）の行使に対する制約を受けることとなります。特に、会社更生手続では、担保権の実行は会社更生手続に従って行われて、弁済金額が切下げられることとなり、担保権の実行を手続外で行える破産手続等に比較して、本投資法人はより大きな損害を受けるおそれがあります。

また、上記否認の問題は、売主の前所有者（本投資法人から見て前々所有者）が倒産した場合にも生じ得ます。すなわち、本投資法人が、不動産等を取得した際に、前所有者である売主が前々所有者から否認を主張される原因があることを認識していた場合には、かかる否認の効力が転得者である本投資法人にも及ぶこととなります（破産法第170条、会社更生法第93条、民事再生法第134条）。

以上のとおり、本投資法人又はその売主の売買契約が否認され、詐害行為取消権の行使を受け、又は真正売買性が否定された場合には、本投資法人に損害が生じるおそれがあります。

本投資法人においては、売主等の財務状況等も十分に検討した上で投資を決定しますが、売主又はその前所有者に関する正確な財務情報が入手できる保証はなく、上記リスクが現実化するおそれは否定できません。

④ 不動産信託受益権に係るリスク

本投資法人は、不動産、地上権又は土地の賃借権を主な信託財産とする不動産信託受益権を取得することがあります。この場合、不動産信託受託者が不動産の名義上の所有者（又は地上権者若しくは賃借人）となり、信託受益者である本投資法人のために不動産を管理、運用、処分します。信託受益者である本投資法人は、不動産信託受託者に指図をすることによりその運用方針に従った運用を行うこととなります。不動産を直接所有する場合と不動産信託受益権を保有する場合とでは、税務上の取扱い、資産を担保提供する方法等に違いがあります。不動産信託受益権を取得する場合、本投資法人は、以下のような不動産信託受益権特有のリスクを負います。

A. 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とされ（信託法（大正11年法律第62号）第7条）、信託の収益は、信託交付金等の形で信託受益者に引渡され、信託が終了するときは信託財産全てが交付されます。他方で、信託財産に関する租税、不動産信託受託者の報酬、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等（以下「信託費用等」といいます。）は、最終的に信託受益者が負担することになっています（信託法第36条、第37条、第54条等）。すなわち、信託受益者は、名義上は信託財産の所有者ではありませんが、信託財産に係る経済的利益及び損失の最終的な帰属主体といえます。したがって、不動産信託受益権を保有する場合も、不動産そのものを所有する場合と同様に不動産に係るリスクを負うこととなります。

B. 不動産信託受益権の流動性に係るリスク

本投資法人が不動産信託受益権を運用資産とする場合において、不動産信託受託者を通じて信託財産たる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（前記「③ 不動産に係るリスク / A. 不動産の流動性に係るリスク」をご参照ください。）。

また、不動産信託受益権を譲渡しようとする場合には、通常、不動産信託受託者の事前の承諾を要求されます。一部の有価証券として取り扱われる信託受益権と異なり、不動産信託受益権は、指名債権と同様の譲渡方法によって譲渡することとなります（債務者としての不動産信託受託者への確定日付のある通知又は承諾が必要です）。平成16年12月30日に施行された信託業法の改正（平成16年法律第154号）により、信託受益権販売業等の登録の制度が設けられ信託の受益権の仲介業務に関するルールが定められており、将来的に信託受益権の流動性が高まる可能性はあるものの、運用実務の集積はこれからであり、不動産や有価証券と比較して相対的な流動性の低さがリスクとなっています。

C. 不動産信託受託者の破産等の倒産手続に係るリスク

不動産信託受託者につき破産手続、民事再生手続、会社更生手続その他の倒産手続が開始された場合に、信託財産が破産財団、再生債務者又は更生会社の財産その他不動産信託受託者の固有財産に属するか否かに関しては、信託法に明文の規定はありません。しかし、不動産信託受託者において破産手続の開始が決定した場合、不動産信託受託者の任務は終了し（信託法第42条第1項）、不動産信託受託者は信託財産の名義人でもなくなる（信託法第50条）、また、信託財産に対する不動産信託受託者自身の債権者による差押えは禁止されており（信託法第16条）、信託財産は不動産信託受託者の債権者との関係では不動産信託受託者自身の債務の引当財産にならないこと等から、信託財産である不動産その他の資産が不動産信託受託者の破産財団、再生債務者又は更生会社の財産その他不動産信託

受託者の固有財産に帰属すると解釈される可能性は、極めて小さいものと考えられます（信託財産の独立性）。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が必要とされます。不動産、地上権又は土地の賃借権の場合には、信託の登記がこれに当たります。本投資法人が本書の日付現在保有する不動産信託受益権については、その全てにつき信託の登記済みです。

D. 不動産信託受託者の信託違反に伴うリスク

不動産信託受託者は、信託業務を行うにあたり、受益者に対して忠実義務及び善管注意義務を負います（信託業法第28条第1項、第2項）。また、受益者を害するおそれのある一定の行為を行ってはならないものとされています（同法第29条第1項、第2項）。しかし、不動産信託受託者が、かかる義務又は信託契約上の義務に反して信託財産である不動産を処分すること、又は信託財産である不動産を引当てとして何らかの債務を負うこと等がないとはいいきれず、これらの場合には、不動産信託受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、信託法は、信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を信託受益者に認めています（信託法第31条）、常にかかる権利の行使により損害を回復できるとは限りません。

E. 不動産信託受益権の準共有等に係るリスク

不動産信託受益権が準共有されている場合、単独で保有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。所有権以外の財産権の準共有については、所有権の共有に関する規定が可能な限り準用されます（民法第264条）。

準共有者は、不動産信託受託者の承諾を得ることを条件として、自己の準共有持分を自己の判断で処分することができます。したがって、本投資法人の意向にかかわらず他の準共有者が変更される可能性があります。これに対し、準共有者間の協定書等において、準共有者が準共有持分を処分する場合に他の準共有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手續の履践義務等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人の知らない間に他の準共有者が変動するリスクは減少しますが、本投資法人がその準共有持分を処分する際に制約を受けることになります。

準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有されている不動産信託受益権の変更にあたる行為には準共有者全員の合意を要し（民法第251条）、変更にあたらぬ管理は、準共有者の準共有持分の過半数で決定する（民法第252条）ものと考えられます。したがって、特に本投資法人が準共有持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に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。

不動産信託受益権の準共有者が不動産信託受託者に対して有する信託交付金の請求権及び不動産信託受託者に対して負担する信託費用等の支払義務は、別段の合意のない限り、準共有される財産に関する債権債務として不可分債権及び不可分債務であると一般的には解されています。したがって、他の準共有者の債権者が当該準共有者の準共有持分の割合を超えて信託交付金請求権全部を差し押さえ、又は他の準共有者が不動産信託受託者からの信託費用等の請求をその準共有持分の割合に応じて履行しない場合に、本投資法人が請求された全額を支払わざるを得なくなる可能性があります。不動産自体が共有されている場合と同様、これらの場合、本投資法人は、差し押さえられた信託交付金請求権のうち自己の準共有持分に応じた金額の支払や支払った信託費用のうち他の準共有者の準共有持分に応じた金額の償還を当該他の準共有者に請求することができますが、当該他の準共有者の資力の如何によっては、支払又は償還を受けることができない可能性があります。

本投資法人の運用不動産のうち、新宿野村ビルについては、本投資法人は不動産信託受益権を野村不動産と準共有しています。この点に関し、本投資法人は、準共有持分の過半を保有する他、下記の対応策をとることにより上記リスクを極力軽減しています。すなわち、不動産信託受益権の一部の譲受と同時に、野村不動産との間で協定書を締結し、① 準共有持分の譲渡に際しては相互に優先買取交渉権を与え、準共有持分に対する担保設定については他の準共有者の同意を要するものとし、また、② 準共有者間にて協議会を設置し、建物の建替等の特に重要な事項を除き、不動産信託受益権及び信託財産たる不動産の管理及び運営については、同協議会の決定（準共有持分による多数決）によるものとしています。また、不動産信託受託者との信託契約において、③ 信託交付金請求権、信託費用等の請求権等の不動産信託受託者と信託受益者との間の金銭債権債務を分割債権債務として取扱い、一方の準共有者の財務状態の影響を受けにくくしています。この点については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 5 運用状況 / (2) 投資資産 / ② 投資不動産物件」をご参照ください。但し、かかる措置によって、不動産信託受益権の準共有に由来するリスクが全て回避されるわけではありません。

⑤ 税制に係るリスク

本投資法人には、以下のような税制に関するリスクが存在します。本投資法人は、本投資法人の会計処理に関する助言を専門家に継続的に依頼して、税制についての情報や現行の税制についての税務当局の見解を収集して、できる限り事前に対応をする体制を取っています。

A. 導管性要件に係るリスク

税法上、「投資法人に係る課税の特例規定」により一定の要件（以下「導管性要件」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、投資法人による利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、会計処理と税務処理の取扱いの差異、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入できなくなり、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、本投資証券の市場価格に影響を及ぼす可能性があります。なお、導管性要件に関しては、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 4 手数料等及び税金 / (5) 課税上の取扱い / ② 投資法人の税務 / A. 利益配当等の損金算入」をご参照ください。

B. 税務調査等による更正処分のため、導管性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、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により税務否認等の更正処分を受けた場合には、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、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。

C. 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、規約において、特定不動産（不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）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100分の75以上とすること（規約第26条）としています。本投資法人は、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、不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けられると考えています。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られない可能性があります。

D. 一般的な税制の変更に係るリスク

不動産、不動産信託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本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、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、投資証券に係る利益の配当、出資の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資証券の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は、税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

⑥ その他

A. 取得予定資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、本書に記載の取得予定資産を取得しポートフォリオに組み入れることを予定しており、取得予定資産の現所有者との間で信託受益権売買契約を締結しています。しかしながら、売主の債務不履行等により、取得予定資産を取得することができず、これにより取得予定資産組入後のポートフォリオにより想定していた収益を得ることができなくなる可能性があります。

(2) 投資リスクに関する管理体制

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、以下の検証システムを通じ、実効性のあるリスク管理体制を整備し、最大限の効果の発揮に努めています。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 本投資法人の体制

本投資法人は、投信法に基づき設立され、執行役員1名及び監督役員4名により構成される役員会により運営されています。執行役員は、3ヶ月に1回以上の頻度で役員会を開催し、法令で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遂行状況の詳細な報告を行います。この報告手続を通じ、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視できる体制を維持しています。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否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。

本投資法人は、資産運用委託契約上、資産運用会社から各種報告を受ける権利及び資産運用会社の帳簿その他の資料の調査を行う権利を有しています。かかる権利の行使により、本投資法人は、運用会社の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。

また、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。

② 資産運用会社の体制

資産運用会社は、運用及び管理に係るリスクについて、原則としてレベルの異なる、かつ複数の検証システムを通じてモニターし、管理しています。

- A. 資産運用会社は、資産運用ガイドラインにおいて、分散投資によるポートフォリオの構築方針、個別の運用不動産の安定収益確保のための諸方策、投資を決定する際の物件選定基準、物件調査基準、投資分析基準及び保険付保基準、ポートフォリオ運営管理方針（PM会社の選定基準、年度運用計画等による計画的な運用を含みます。）等を定めています。かかる資産運用ガイドラインを遵守することにより、不動産や不動産信託受益権に係るリスクの管理に努めています。
- B. 資産運用会社は、オフィス運用本部投資委員会規程を定めて本投資法人の資産運用に係る重要な事項の決定プロセスの明確化を図っている他、不動産等の調査、取得、管理運営その他の業務それぞれについて、客観的な業務手順を確立して、リスクの管理に努めます。資産運用会社の組織及び業務分掌体制並びに意思決定手続については、後記「3 その他 / (3) 資産運用会社の運用体制の変更 / ① 投資法人の運用体制 / A. 組織」、同「B. 業務分掌体制」及び同「C. 投資運用の意思決定機構」をご参照ください。
- C. 資産運用会社は、コンプライアンス規程及びコンプライアンス・マニュアルを定めて、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会による法令遵守の確認、コンプライアンス委員会による投信法の定める利害関係人等との取引及び利害関係人等がその資産の運用及び管理に係る助言等を行っている会社等と本投資法人との競合取引等についての利益相反の有無の確認を行い、これによって、法令違反のリスク、利益相反のリスクの防止に努めます。資産運用会社のコンプライアンス手続については、後記「3 その他 / (3) 資産運用会社の運用体制の変更 / ① 投資法人の運用体制 / D. コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）」をご参照ください。
- D. 資産運用会社は、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。

3 その他

以下は、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 / 第1 投資法人の追加情報 / 2 役員 の状況」に記載された投資法人の役員に関する記述、「第二部 投資法人の詳細情報 / 第4 関係法人の状況 / 1 資産運用会社の概況 / (1) 名称、資本の額及び事業の内容」に記載された資産運用会社の沿革に関する記述、「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」及び「第二部 投資法人の詳細情報 / 第4 関係法人の状況 / 1 資産運用会社の概況 / (2) 運用体制」に記載された資産運用会社の運用体制に関する記述、「第二部 投資法人の詳細情報 / 第4 関係法人の状況 / 1 資産運用会社の概況 / (4) 役員 の状況」に記載された役員に関する記述、「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 4 手数料等及び税金 / (5) 課税上の取扱い / ② 投資法人の税務」に記載された不動産流通税の軽減措置に関する記述並びに「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 5 運用状況 / (3) 運用実績 / ① 純資産等の推移」に記載された本投資証券の市場相場に関する記述につき、それぞれ補完する記載を行い、又は参照有価証券報告書提出日後において発生した変更事項を記載したものです。

(1) 投資法人の役員の変更

平成18年3月31日付にて執行役員 の秋山安敏が辞任いたしました。本書の日付現在の役員は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有 投資口数
執行役員	岡田 勇	昭和47年 4月 野村不動産株式会社入社 昭和62年 7月 同社 ビル事業部次長 平成元年 6月 同社 海外プロジェクト事業部次長待遇 (豪州合弁会社 J I M N A 出向) 平成 4年 6月 同社 国際事業部部長待遇 (J I M N A 出向) 平成 9年 4月 同社 ビル事業本部運営管理部長 平成13年 4月 野村ビルマネジメント株式会社 出向 平成13年 6月 野村不動産株式会社退社 同年同月 野村ビルマネジメント株式会社取締役就任 平成16年 6月 同社 取締役退任 同年同月 横浜ビジネスパーク熱供給株式会社代表取締役社長 就任 (現職) 平成17年 8月 本投資法人執行役員就任 (現職)	—
監督役員	堀 裕	昭和54年 4月 弁護士登録 (第一東京弁護士会) 昭和61年 3月 Freehill, Hollingdale & Page 法律事務所 (シドニー) 平成元年12月 堀裕法律事務所 (現堀総合法律事務所) 代表弁護士 (現職) 平成 4年 4月 第一東京弁護士会常議員会副議長就任 平成11年 6月 一橋大学大学院非常勤講師 (「金融関係法」) 就任 (現職) 平成15年 8月 本投資法人監督役員就任 (現職) 平成16年 4月 国立大学法人千葉大学理事・副学長就任 (現職)	—
監督役員	早川 吉春	昭和45年 4月 監査法人中央会計事務所 (現中央青山監査法人) 入所 昭和48年 8月 公認会計士登録 昭和60年 4月 中央コーパス・アンド・ライブランド コンサルティング株式会社 代表取締役 平成 4年 1月 中央監査法人 (現中央青山監査法人) 業務本部担当代表社員 平成 9年12月 霞エンパワーメント研究所 代表 (現職) 平成15年 8月 本投資法人監督役員就任 (現職)	—

役職名	氏名	主要略歴	所有 投資口数
監督役員	吉田 修平	昭和57年 4月 弁護士登録（第一東京弁護士会） 昭和61年 4月 吉田修平法律事務所代表弁護士（現職） 平成6年 4月 東京家庭裁判所調停委員 平成10年 4月 神奈川大学法学部講師 平成17年 4月 神奈川大学法科大学院非常勤講師（「倒産処理法特論」）就任（現職） 平成17年 8月 本投資法人監督役員就任（現職）	—
監督役員	相川 榮徳	昭和43年 4月 小田急不動産株式会社入社 （その後、営業第一部長、賃貸営業部長、仙台支店長を歴任） 平成13年 8月 同社 退社 平成14年 8月 株式会社フェア・アプレーザーズ設立、取締役就任 平成15年 8月 同社 取締役退任 相談役就任（現職） 平成17年 8月 本投資法人監督役員就任（現職）	—

(2) 資産運用会社の沿革

資産運用会社は、日本法上の株式会社として設立された投資信託委託業者です。主な変遷は以下のとおりです。なお、この他に、本書の日付までの間、合併等の変更はありません。

平成15年1月24日	会社設立
平成15年2月28日	宅地建物取引業者としての免許取得（東京都知事（1）第81679号）
平成15年6月17日	宅地建物取引業法の取引一任代理等の認可取得（国土交通大臣認可第18号）
平成15年7月23日	投信法上の投資信託委託業者としての認可取得（内閣総理大臣第28号）
平成18年2月7日	投信法第10条の2の規定に基づく認可（業務の方法等の変更の認可）取得
	（注）

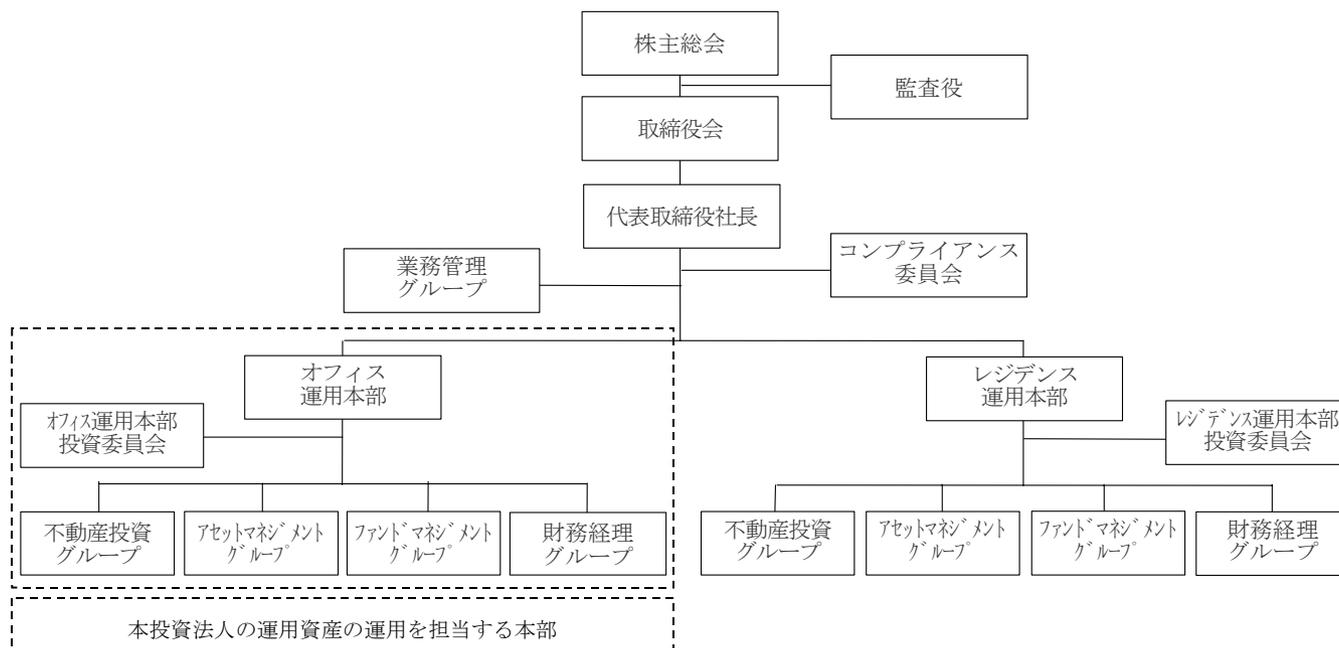
（注）将来的に複数の投資法人の資産運用を受託することを想定した社内体制の整備等を目的としたものです。

(3) 資産運用会社の運用体制の変更

① 投資法人の運用体制

本投資法人は、その資産の運用を資産運用会社に全て委託しています。資産運用会社は、本投資法人との間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。資産運用会社である野村不動産投信株式会社における組織及び意思決定手続は、以下のとおりです。なお、資産運用会社は、将来的に複数の投資法人の資産運用を受託することを想定した社内体制の整備等を目的とする投信法第10条の2の規定に基づく認可申請（業務の方法等の変更の認可申請）を行い、平成18年2月7日にかかる認可を取得しています。また、同社は平成18年4月1日をもってオフィス運用本部及びレジデンス運用本部を設け、複数の投資法人から資産運用の委託を受けることを想定した体制を整備しています。以下では、オフィス運用本部及びレジデンス運用本部の資産運用会社における位置付け及び相互の関係並びに本投資法人の運用に従事するオフィス運用本部における運用体制について、主として記載しています。

A. 組織



(イ) 取締役会

資産運用会社の経営の基本的かつ重要な事項について意思決定を行う機関は取締役会であり、取締役会は原則として毎月1回開催され、業務執行の基本方針を決定するとともに、各取締役による業務執行を監督します。

上記のとおり、資産運用会社の組織上、「オフィス運用本部」及び「レジデンス運用本部」が置かれ、それぞれの本部長がこれを統括します。オフィス運用本部には後記「B. 業務分掌体制」に記載のグループ（合計4グループ）及び投資委員会が設置され、また、両本部から独立した業務管理グループが置かれています。それぞれのグループにはグループリーダーが配置されます。なお、各本部については、利益相反の回避を徹底するため、それぞれの担当取締役が本部長を兼務しています。

(ロ) 投資委員会及びコンプライアンス委員会

資産運用会社の社内規程上、取締役会は、上記の他に重要な組織として各種の委員会を設置して一定の業務を遂行させることができます。本書の日付現在、取締役会決議をもって、上記投資委員会及びレジデンス運用本部に属する投資委員会のほか、コンプライアンス委員会が設置されています。このように、資産運用会社においては、投資法人の資産の投資・運用に係る重要事項を決定するための投資委員会を、各投資法人の利益を損ねることがないように、その運用を受託する投資法人毎に設置することにより、利益相反を回避し、各投資法人の投資方針に沿った投資判断を機動的に行う体制を整備しています。

オフィス運用本部の投資委員会は、本投資法人の運用資産に係る運用方針等の重要事項を決定するとともに、営業期間経過の都度、運用実績についての評価分析を行います。

コンプライアンス委員会は、法令の遵守状況の確認の他、投信法に定める利害関係人等及び利害関係人等がその資産の運用及び管理に係る助言を行っている会社等と本投資法人との競合取引等につき、資産運用の受託者としての責務（社内規程であるコンプライアンス・マニュアルに定められています。）を遵守しているか否か等を審議

します。以上の詳細については、それぞれ、後記「C. 投資運用の意思決定機構」及び「D. コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）」をご参照ください。

B. 業務分掌体制

本投資法人の資産運用に関与する各組織・機関の主な業務・権限は次のとおりです。なお、以下本「① 投資法人の運用体制」では、他の投資法人の資産運用にも関与する組織・機関についても、本投資法人の資産運用に関連する事項に限って記載しています。

<各組織の業務の概略>

組織名称	各組織の業務の概略
コンプライアンス委員会	<p>投信法に定める利害関係人等及び利害関係人等がその資産の運用及び管理に係る助言を行っている会社等と本投資法人との競合取引等について、資産運用の受託者としての責務を遵守しているか否か等を審議します。かかる審議は、その取引を投資委員会に提案するのに先立って行われます。</p> <p>上記の他、次のとおり、資産運用会社の法令の遵守状況の確認を行います。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・上記に当たらない取引について、コンプライアンス・オフィサーからの要請に基づいて、投資委員会に提出される議案における法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無を、投資委員会への起案に先立って審議 ・投資委員会の審議経過における法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無を事後的に審議 ・その他本投資法人の資産の運用状況におけるコンプライアンス状況を定期的に確認
オフィス運用本部	
投資委員会	<p>本投資法人の資産の運用に係る重要な事項について審議・決定します。主な審議事項は次のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・資産運用ガイドラインの策定及び改定 ・本投資法人の投資対象となる不動産等の選定及び運用資産の売却 ・本投資法人の運用不動産に係る年度運用計画の策定及び変更 ・本投資法人の資金調達等の重要な事項に関する方針についての決定 <p>上記の他、営業期間経過の都度、運用実績についての評価分析を行います。</p>
不動産投資グループ	<p>本投資法人に係る不動産等の取得業務（デューディリジェンス業務を含みます。）を行います。</p>
アセットマネジメントグループ	<p>本投資法人の運用不動産の運営、管理及び売却に関する業務を行います。</p>
ファンドマネジメントグループ	<p>本投資法人の運用資産のポートフォリオ管理、本投資法人の情報開示に関する業務等を行います。</p>
財務経理グループ	<p>本投資法人の資金調達に関する業務、本投資法人の運用資産に係る会計、税務及び資金管理に関する業務並びに資産運用会社の人事、経理及び総務に関する業務等を行います。</p>
業務管理グループ	<p>コンプライアンス及びリスク管理に関する業務（資産運用会社の内部監査等を含みます。）を行います。</p>

C. 投資運用の意思決定機構

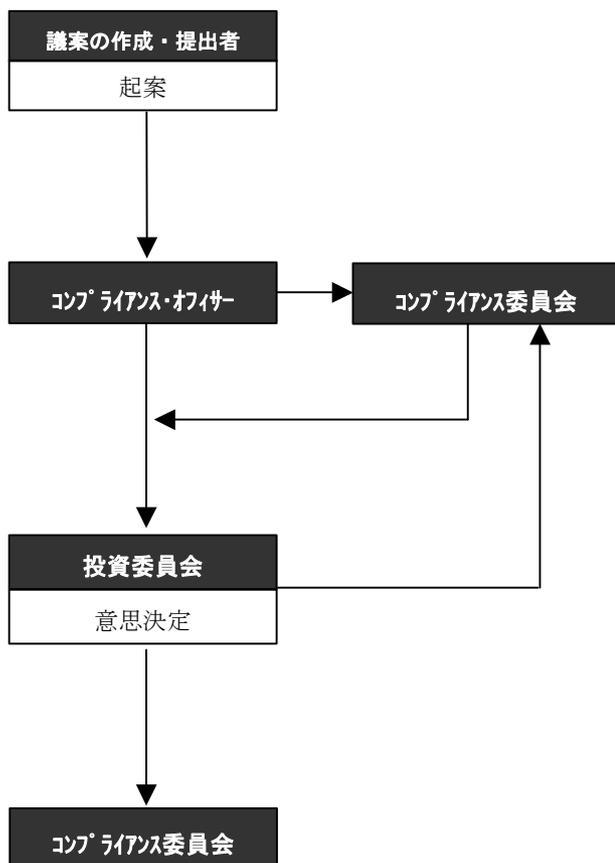
オフィス運用本部の投資委員会は、本投資法人の運用不動産に係る運用方針等の重要事項を決定する機関であり、特に、本投資法人による新たな不動産等の取得・売却等について、案件の選定や条件の決定を行います。また、本投資法人のための資産運用ガイドライン及び年度運用計画の策定並びにこれらに基づく運用不動産の運営管理、資金調達の方針等の重要な事項に関する審議及び資産運用会社としての意思決定を行います。

投資委員会は、代表取締役社長を委員長とし、オフィス運用本部の本部長、同本部に属するグループのグループリーダー及びコンプライアンス・オフィサーをもって構成されます。また、委員長は必要に応じ上記以外の者を委員として追加指名することが可能であり、また、資産運用会社の役職員及び資産運用会社外の専門的知識を有する第三者を招聘し、適宜意見を聴取することができます。

投資委員会へ提出される議案は、オフィス運用本部内のいずれかのグループ又は業務管理グループが作成の上、まずコンプライアンス・オフィサー（業務管理グループのグループリーダーがコンプライアンス・オフィサーに就任します。）へ提出され、法令・諸規則（適用ある法令、条例、本投資法人の規約、東京証券取引所の諸規則、社団法人投資信託協会（以下「投資信託協会」といいます。）が定める「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」（平成13年3月16日制定。その後の改正を含みます。以下「投資信託協会規則」といいます。））、資産運用委託契約並びに資産運用会社の定款及び社内規程等を含みます。以下同じ。）上の適合性を確認します。その上で、投信法に定める利害関係人等との取引並びに利害関係人等がその資産の運用及び管理に係る助言を行っている会社等と本投資法人との競合取引等については、更にコンプライアンス委員会にて、資産運用の受託者としての責務等に照らしてその是非を検討します。これらの手続を経た上、担当のグループリーダーが当該議案を投資委員会へ提出します。

投資委員会においては、各委員がそれぞれの立場から意見を述べ、その上で統一的な意思決定・投資判断を行うことを目的として、決議は、原則として議決権を有する委員の全員一致をもって成立することとしています。なお、投資委員会における決議の中立性を確保するため、議案を提出したグループから委員として参加する者は、当該議案に関して議決権を有さず、審議にのみ参加します。また、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の問題に関する確認を行うために投資委員会の審議に参加しますが、議案に関し議決権を有しません。

投資運用に関する議案の作成・提出から投資委員会における決議までの手続は、以下のとおりです。



- ・ 議案を作成したグループに属する委員は、当該議案を投資委員会に提出する前にコンプライアンス・オフィサーに提出し、法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認を受けなければなりません。
- ・ コンプライアンス・オフィサーが必要と認める場合には、コンプライアンス委員会を開催し、上記確認を行います。但し、投信法に定める利害関係人等並びに利害関係人等がその資産の運用及び管理に係る助言を行っている会社等と本投資法人との競合取引等に係る場合には、必ずコンプライアンス委員会の審議及び承認を経なければなりません。
- ・ コンプライアンス・オフィサーが、投資委員会の審議経過に法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の重要な問題があると判断する場合には、コンプライアンス・オフィサーの判断により投資委員会における審議を中断するものとし、当該問題の協議のためコンプライアンス委員会を別途開催します。その結果、コンプライアンス委員会において法令・諸規則その他コンプライアンス上の問題がないと判断された場合に限り、当該議案に関する審議を次回以降の投資委員会にて行います。
- ・ 投資委員会における意思決定後、審議経過及び投資判断におけるコンプライアンス上の問題の有無を、コンプライアンス委員会において審議します。

D. コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）

（イ）コンプライアンス委員会

資産運用会社は、資産運用会社の遂行する投資法人（以下本「D. コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）」において、「投資法人」といいます。）の資産運用業務が投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという基本的な認識のもと、適正な運用体制を構築するため、法令の遵守状況の確認、投信法に定める利害関係人等との取引及び利害関係人等がその資産の運用及び管理に係る助言等を行っている会社等と投資法人との競合取引等について審議する機関としてコンプライアンス委員会を設置しています。コンプライアンス委員会では、上記目的のため、法令遵守の確認内容と確認手続を定めたコンプライアンス規程の策定・改廃を行う他、適正な運用を図るために遵守すべき行動指針（資産運用の受託者としての責務を含みます。）を定めるコンプライアンス・マニュアルを策定・改廃します。

コンプライアンス委員会はコンプライアンス・オフィサーを委員長とし、委員は代表取締役社長、常勤の取締役及び監査役並びに委員長が指名した社外の専門家から構成されます。本書の日付現在、社外の専門家は、コンプライアンスに精通した社外の専門家（1名）及び社外の弁護士（1名）です。なお、委員長は必要に応じ、委員を追加指名することができます。

コンプライアンス規程は、投信法に定める利害関係人等との取引の他、以下の（i）及び（ii）に定める取引（これに該当する取引として、野村不動産グループのうち投信法に定める利害関係人等に該当しない法人との取引、野村不動産グループの顧客等と投資法人との競合取引等が想定されます。）についても、法令上の問題点の有無の他、資産運用の受託者としての責務（上記のとおり、コンプライアンス・マニュアルに定められています。）を遵守しているか否かを、当該取引についての議案が投資委員会に提出される前にコンプライアンス委員会において審議・検討するものと定めています。その結果、法令・諸規則その他コンプライアンス上の問題がないと判断された場合に限り、当該議案が投資委員会に提案されます。

- （i）利害関係人等がその資産の運用及び管理に係る助言等を行っている会社等と投資法人との間の不動産等の売買
- （ii）その他利害関係人等又は利害関係人等がその資産の運用及び管理に係る助言等を行っている会社等と投資法人との間の、互いに利益が対立するおそれのある契約（プロパティ・マネジメント委託契約等）の締結

コンプライアンス・オフィサーが投資委員会における審議の前に、コンプライアンス委員会における審議が必要であると認めた取引又は議案についても、上記と同様、コンプライアンス委員会における審議・検討が先行し、コンプライアンス委員会において法令・諸規則・行動指針その他コンプライアンス上の問題がないと判断された場合に限り、当該議案が投資委員会に提案されます。

また、投資委員会における審議の途中であっても、コンプライアンス上の重要な問題があるとコンプライアンス・オフィサーが判断した場合には、その時点で投資委員会の審議を一旦中断し、コンプライアンス委員会において、法令・諸規則の遵守について審議を行います。その結果、コンプライアンス委員会において法令・諸規則その他コンプライアンス上の問題がないと判断された場合に限り、当該議案に関する審議を次回以降の投資委員会にて行います。

さらに、コンプライアンス委員会には、投資委員会で行われた審議の経過及び結論が全て報告され、事後的にコンプライアンス上の問題の有無が審議・検討されます。

コンプライアンス委員会では3ヶ月に一度以上、投資法人の資産運用におけるコンプ

ライアンス状況に係る審議を行い、その結果を資産運用会社の取締役会で決議します。

コンプライアンス委員会の決議は、審議の対象とされた議案について議決権を有する委員の3分の2以上の賛成により採択されます。コンプライアンス委員会での審議事項が投信法に定める利害関係人等又は利害関係人等が資産の運用及び管理に係る助言を行っている会社等と投資法人との競合取引等に該当する場合、コンプライアンス委員が利害関係人等の役員若しくは使用人である場合には、当該コンプライアンス委員は、その議案に関する決議について議決権を有しません。但し、当該コンプライアンス委員が、コンプライアンス・オフィサー又は監査役である場合はこの限りではありません。

(ロ) コンプライアンス・オフィサー

資産運用会社は、法令遵守のため、特に、その他のグループに対する法令遵守に係る社内牽制機能の実効性確保のため、コンプライアンス委員会に加えて、常設のコンプライアンス担当部門として業務管理グループを設置します。

また、業務管理グループのグループリーダーをコンプライアンス・オフィサーに指名し、様々な権限を認めています。資産運用会社におけるコンプライアンス責任者であるコンプライアンス・オフィサーは、投資法人の資産運用における業務執行が、法令・諸規則に基づいていることを常に監視します。そのため、コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会へ提出される全ての議案に関し、法令・諸規則の遵守状況を事前に検討し、コンプライアンス上の重要な問題が認められないと判断する場合においてのみ、当該議案は投資委員会に提出されます。また、投資委員会の審議開始後においても、コンプライアンス上のチェックを行います。

また、コンプライアンス・オフィサーは、投資法人の運用方針等を決定する組織（意思決定機関）である投資委員会に出席し、同委員会において提出される全ての議案について、その内容、審議の過程及び審議の結果におけるコンプライアンス状況を確認し、必要に応じ意見を述べるものとされています。なお、コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会における議決権を有しません。

コンプライアンス・オフィサーは、投資法人の運用資産に関連する国内外の法令・諸規則による規則内容を把握・更新し、規制環境等が変更される場合には、必要に応じて社内の各グループへ連絡し、規制の周知徹底を図るとともに、個別案件及び外部提出文書等に関するコンプライアンス上の問題の有無の調査等を通じ、日常の業務執行においてもコンプライアンス状況の確認を行います。

コンプライアンス・オフィサーは、上記コンプライアンス状況の確認の結果、業務執行の過程においてコンプライアンス上の重要な問題を発見した場合には、直ちに代表取締役社長にその旨を報告し、かつコンプライアンス委員会の開催及び審議を含め、適切な措置を取ることを求めます。

(4) 資産運用会社の役員の変更

平成18年4月1日付にて、資産運用会社の役員が異動しています。本書の日付現在における役員の様子は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
代表取締役社長	井上 辰夫	昭和56年 4月 野村不動産株式会社 入社 平成 5年 6月 同社 ビルディング営業部営業一課長 平成 7年 6月 同社 総務部秘書課長 平成15年 3月 同社 ビル事業部長 平成17年 6月 同社 取締役 法人カンパニー副カンパニー長兼ビル事業部長嘱託 平成18年 4月 野村不動産投信株式会社 代表取締役社長（現職）	—
取締役	濱田 信幸	昭和47年 4月 野村不動産株式会社入社 平成11年10月 同社 経理部長 平成14年 6月 株式会社メガロス 経理部長 平成15年 6月 株式会社メガロス 取締役経理部長兼総務部長嘱託 平成18年 1月 株式会社メガロス 取締役 平成18年 4月 野村不動産投信株式会社 取締役（現職）	—
取締役オフィス運用本部長	緒方 敦	昭和62年 4月 野村不動産株式会社入社 昭和62年11月 同社 海外事業部 平成元年12月 豪州 J I M N A L T D. 出向 平成 4年 4月 野村不動産株式会社 法人営業部 平成 7年 6月 同社 受託営業部 平成13年 4月 野村不動産アーバンネット株式会社 出向 平成15年 1月 野村不動産株式会社 資産運用事業部 平成15年 4月 野村不動産投信株式会社 出向 平成17年 6月 同社 取締役（現職） 平成18年 4月 同社 オフィス運用本部長（現職）	—
取締役レジデンス運用本部長	棗 正臣	昭和61年 4月 野村不動産株式会社入社 平成 8年12月 同社 ビルディング営業部 課長 平成13年 4月 同社 ビル事業部 プロパティマネジメント事業課 課長 平成15年 1月 同社 資産運用事業部 平成15年 4月 野村不動産投信株式会社 出向 平成17年10月 同社 取締役（現職） 平成18年 4月 同社 レジデンス運用本部長（現職）	—
取締役（非常勤）	植松 丘	昭和48年 4月 野村不動産株式会社入社 平成 6年 6月 同社 事業企画部長 平成 9年 6月 同社 取締役 平成13年 6月 同社 常務取締役 平成15年 1月 野村不動産投信株式会社取締役（現職） 平成15年 6月 野村不動産株式会社専務取締役（現職）	—

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
取締役 (非常勤)	秋山 安敏	昭和58年 4月 野村不動産株式会社入社 平成 9年 6月 同社 ビルディング事業部次長 平成12年 4月 同社 資産運用事業部次長 平成13年 4月 同社 資産運用事業部長 平成14年 6月 同社 ビル事業部長 平成15年 1月 野村不動産投信株式会社代表取締役社長 平成15年 4月 同社 出向 平成15年 8月 本投資法人執行役員 平成18年 4月 野村不動産投信株式会社取締役 (現職) 同 年 同 月 野村不動産株式会社取締役 (現職)	—
監査役 (非常勤)	小林 耕三	昭和47年 4月 野村不動産株式会社入社 平成 2年 6月 同社 総合企画室長 平成 3年 6月 同社 プロジェクト事業部長 平成 4年10月 同社 プロジェクト事業本部業務部長兼 第二事業部長 平成 6年 6月 同社 取締役 平成10年 6月 同社 常務取締役 平成16年 6月 同社 監査役 (現職) 平成17年 6月 野村不動産投信株式会社監査役 (現職)	—

(5) 不動産流通税の軽減措置に係る税制改正

参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 4 手数料等及び税金 / (5) 課税上の取扱い / ② 投資法人の税務 / B. 不動産流通税の軽減措置」につきまして、平成18年度税制改正により平成18年4月1日から以下の取扱いとなりました。

① 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は、原則として登録免許税が課税標準額に対して2%の税率により課されますが、土地に対しては平成18年4月1日から平成20年3月31日までは1%とされています。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（不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）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を100分の75以上とする旨の記載があること、借入れは適格機関投資家からのものであること等の要件を満たす投資法人が平成18年4月1日から平成20年3月31日までに取得する不動産に対しては、登録免許税の税率が特例により0.8%に軽減されます。

② 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課税標準額に対して4%の税率により課されますが、土地及び住宅用の建物に対しては平成18年4月1日から平成21年3月31日までは3%、また住宅用以外の建物に対しては平成18年4月1日から平成20年3月31日までは3.5%とされています。但し、上記①の要件を満たす投資法人が平成19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額が3分の1に軽減されます。

(6) 運用実績

東京証券取引所における本投資証券の平成18年1月以降平成18年3月までの月別の市場相場は以下のとおりです。

月別	平成18年1月	平成18年2月	平成18年3月
最 高	873,000円	957,000円	1,010,000円
最 低	836,000円	866,000円	904,000円
売買高	6,501口	9,143口	9,136口

(注) 最高投資口価格及び最低投資口価格は、取引値によります。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

野村不動産オフィスファンド投資法人 本店
(東京都新宿区西新宿八丁目5番1号)

株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手續、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

本投資証券の所持人は、本投資法人及び本投資法人の投資主名簿等管理人である三菱UFJ信託銀行株式会社の定める手續に従って本投資証券の名義書換を本投資法人に請求することができます。本投資証券の譲渡は、かかる名義書換によらなければ、本投資法人に対抗することができません。名義書換手續の取扱場所、取次所、事務受託者の名称及び住所並びに手数料は次のとおりです。

取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
取次所	三菱UFJ信託銀行株式会社本店及び全国各支店
代理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
手数料	なし

2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第2【その他】

1. 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙及び裏表紙に、本投資法人のロゴ及び英文名称ないしその略称を記載します。
2. 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏に以下のとおり、金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号）に係る重要事項の記載を行います。

「不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。」

3. 参照有価証券報告書及び本書の主な内容を要約した文章及び図案を「投資法人の概要」として新投資口発行及び投資口売出届出目論見書に記載することがあります。
4. 参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 5 運用状況 / (2) 投資資産 / ② 投資不動産物件」及び本書「第二部 参照情報 / 第2 参照書類の補完情報」に記載される本件取得済み資産及び取得予定資産の主な内容を要約して新投資口発行及び投資口売出届出目論見書に記載することがあり、また、かかる本件取得済み資産及び取得予定資産の写真（完成予想図を含むことがあります。）並びに所在分布図等を新投資口発行及び投資口売出届出目論見書に掲載することがあります。



NOMURA
Office Fund

本投資法人の目指す役割

不動産投資信託は、上場により広く国民の皆様の
金融資産の受け皿となるものであり、
その長期的な資金によって不動産市場の安定化に貢献し、
ひいては日本経済に資するものと考えられます。

本投資法人は、安定的な資金運用を望む多くの方々の資産形成ニーズに応えるため、
中長期の安定運用と運用資産の着実な成長をその投資方針としています。

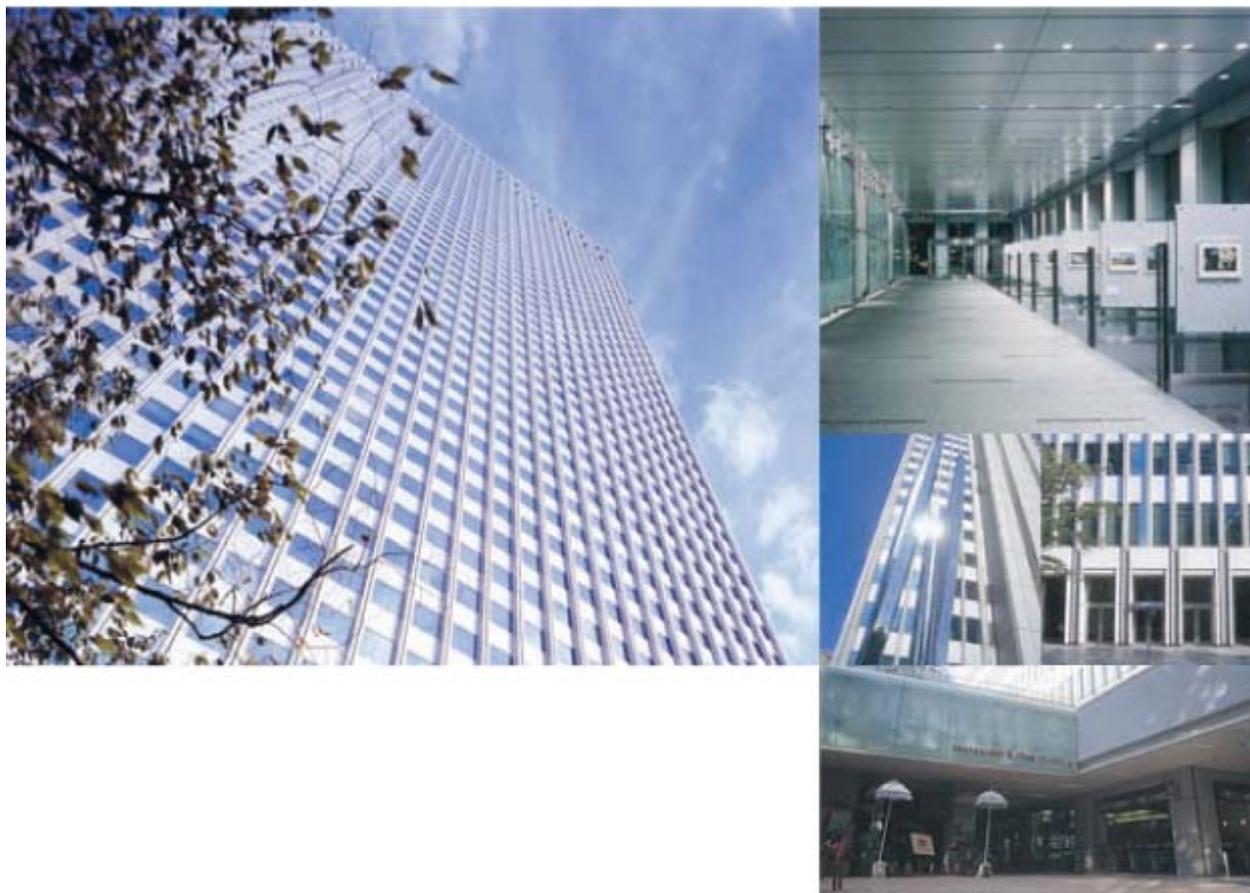
個人金融資産と不動産市場を直接結びつける役割を担い、
また、わが国の経済成長にわずかでも寄与することを目指して、
不断の努力と研鑽を続けてまいります。

投資家の信頼と期待に応えるため、
「投資家利益第一主義 (Investor Oriented)」を基本とします。

野村不動産オフィスファンド投資法人
NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND, INC.

Investor Oriented

投資家の信頼と期待に応えるために



■優良なオフィスビルへの投資

立地条件、建物の基本性能等において競争力の高いオフィスビルを厳選して投資し、中長期の安定した収益の確保及び運用資産の着実な成長を目指した運用を行います。

■29物件・2,476億円（取得価格ベース）のポートフォリオ構成

ポートフォリオは、新宿野村ビルを始めとした、三大都市圏及び政令指定都市等に立地するオフィスビル29物件

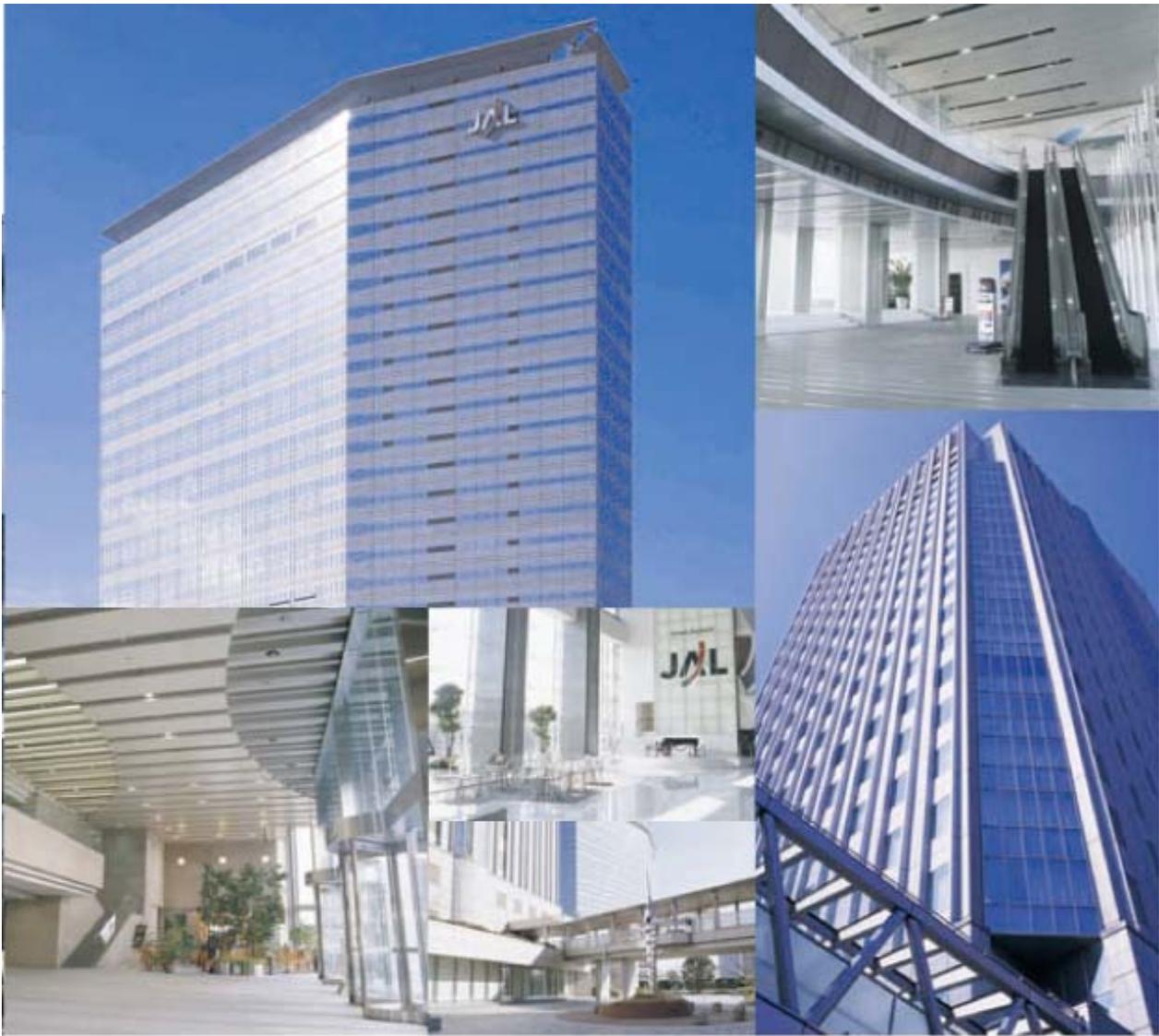
（取得（予定）価格合計2,476億円）から構成されています（注）。

また、本投資法人の時価総額は、平成18年3月末日現在で2,297億円（終値ベース）となっています。

（注）取得予定資産を取得後のポートフォリオについて記載しています。

■野村不動産グループとのコラボレーション

野村不動産投信株式会社が資産運用を行う他、野村不動産グループとの業務協働を通じて安定収益の確保と資産の着実な成長を目指します。



【約2年5ヶ月の安定した運用実績】

平成15年12月の運用開始以降、約2年5ヶ月にわたる運用実績を有しており、第4期（平成17年10月期）まで連続で増収増益を達成しています。

【資産規模の拡大に際して、3回の公募増資を実施（調達額累計1,244億円）】

本書による一般募集を除き、これまでに3回の公募増資（調達額の累計1,244億円）を実施し、財務の健全性を確保した上での資産規模の拡大を実現しています。

〔注〕公募増資に伴う第三者割当による増資を含みます。

〔注〕調達額は発行額額の累計です。

【保守的な財務戦略の実践】

有利子負債の長期固定等により財務の安全性を確保するとともに、国内外の格付け機関3社から以下のA格の格付けを取得し、投資法人債の発行を含めた資金調達手段の多様化を図っています。

スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・サービス	長期会社格付け:A、短期会社格付け:A-1
------------------------------	-----------------------

ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク	発行体格付け:A3
-------------------------	-----------

株式会社格付投資情報センター	発行体格付け:A+
----------------	-----------

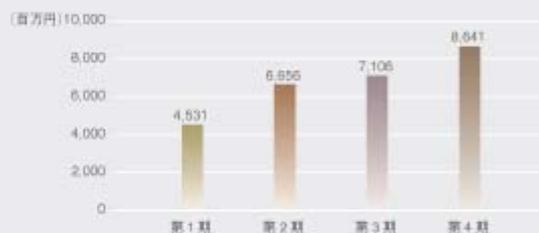
■ 安定した運用実績

本投資法人は、平成15年12月5日に資産運用を開始して以降、約2年5ヶ月にわたり、中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行ってきました。

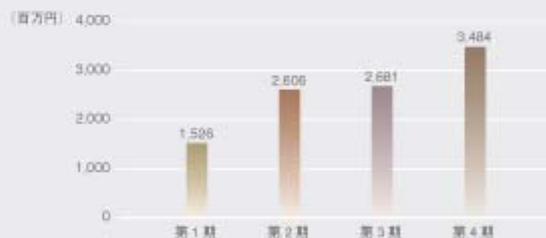
その結果、以下のとおり第4期(平成17年10月期)まで連続して増収増益を達成してきました。

	平成16年4月期 (第1期)	平成16年10月期 (第2期)	平成17年4月期 (第3期)	平成17年10月期 (第4期)
営業収益(百万円)	4,531	6,656	7,106	8,641
当期純利益(百万円)	1,526	2,606	2,681	3,484
総資産額(百万円)	147,946	173,545	206,003	239,067
純資産額(百万円)	73,233	94,774	94,849	128,094
1口当たり純資産額(円)	492,820	513,266	513,672	557,004
1口当たり分配金(円)	10,273	14,114	14,520	15,150

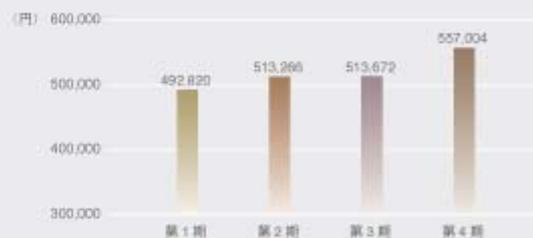
■ 営業収益の推移



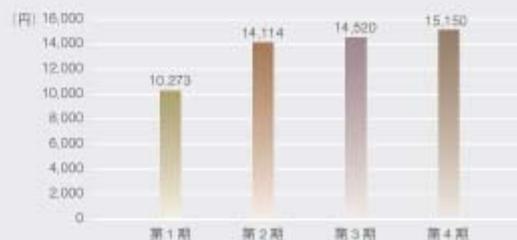
■ 当期純利益の推移



■ 1口当たり純資産額の推移



■ 1口当たり分配金の推移



投資口価格の推移

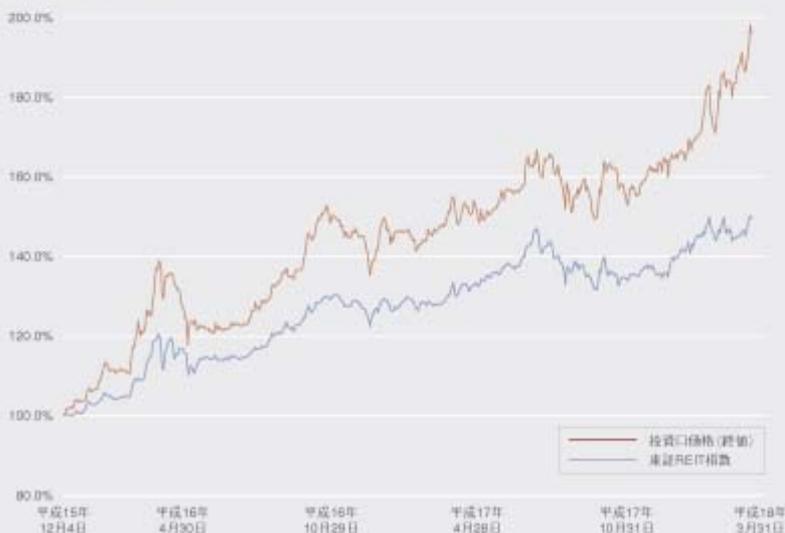
本投資法人は、平成15年12月4日に東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場しました。本投資法人は、本書による一般募集を除き、これまでに3回の公募増資(上場時の公募増資を含む。)を行っています。なお、平成15年12月4日(上場日)から平成18年3月31日までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格(終値)及び売買高の推移は以下のとおりです。

投資口価格等の推移



Performance Review
パフォーマンスレビュー

東証REIT指数との比較

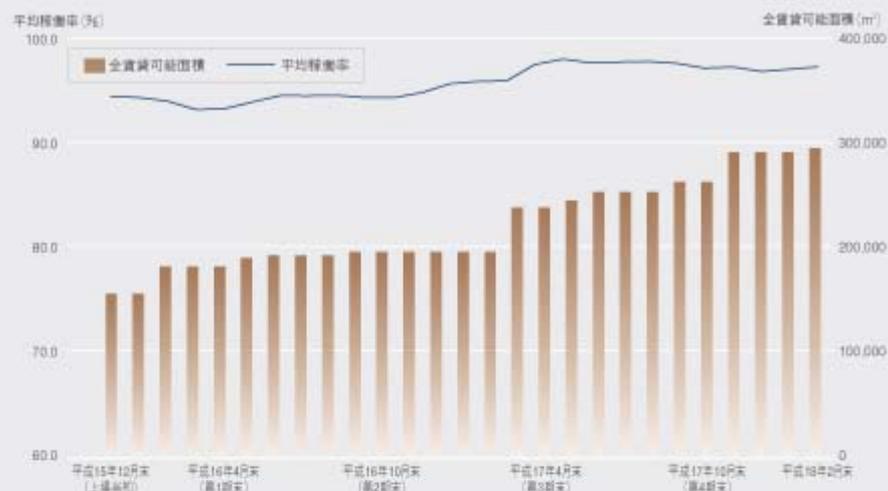


(注)平成15年12月4日(上場日)の本投資法人の投資口価格(終値)及び東証REIT指数をそれぞれ100%として記載しています。
なお、東証REIT指数とは、東京証券取引所(東証)に上場しているREIT全銘柄を対象とした時価総額加重平均の指数を指します。

■ ポートフォリオ稼働率の推移

ポートフォリオから生み出される収益の最大化を図るため、運用不動産について中長期的な視点に基づいた運営を行ってきました。

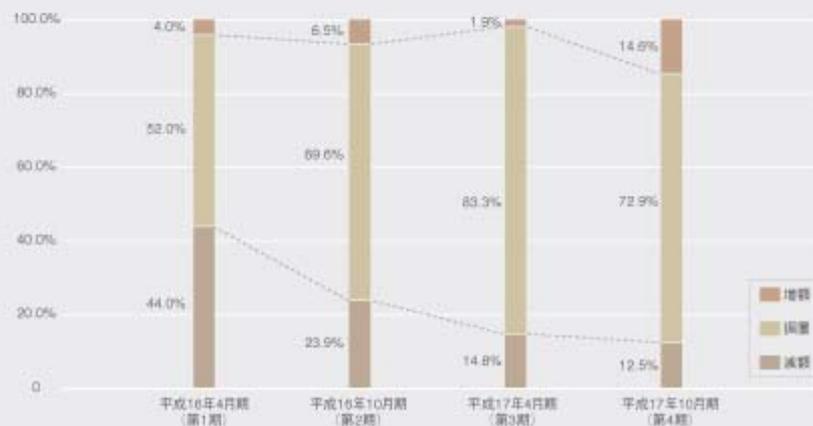
運用不動産のリーシングにおいては、各物件の特性に応じた戦略的な営業活動を展開しており、ポートフォリオ稼働率は、運用開始以降、安定的に推移しています。



	平成15年12月末 (上場当初)	平成16年4月末 (第1期末)	平成16年10月末 (第2期末)	平成17年4月末 (第3期末)	平成17年10月末 (第4期末)	平成18年2月末
物件数	12	15	18	19	23	26
テナント数の合計	247	264	277	287	357	463
全賃貸可能面積 (m ²)	154,504.58	180,793.50	194,673.65	236,904.67	261,428.50	293,567.17
平均稼働率 (%)	94.5	93.3	94.4	98.1	97.3	97.6

■ 継続入居テナントの賃料動向

運用不動産の魅力の維持・向上や入居テナントとの関係の維持・向上及び積極的な協議等の結果として、入居テナントの賃料改定状況も増額の傾向を示しており、その成果が表れ始めたものと考えています。



(注) 上記においては、各期中においてテナントとの間で契約更新の協議を開始し又は自動更新された賃貸借契約の総件数に占める、賃料増額に定めた契約件数、賃料が据え置かれた契約件数(自動更新を含む。)及び賃料減額に定めた契約件数の比率を記載しており、小数点第2位を四捨五入しています。
なお、特殊な条件を前提として改定した契約は除外しています。

■ 戦略的なリニューアルの実施

運用不動産の魅力を高め、賃料収入の増加や資産価値の増加を図るため、戦略的なリニューアルを複数の物件において実施しています。

例えば、NOF渋谷公園通りビルにおいては、上記方針に基づく戦略的なリニューアル(総工費約2億5,400万円)の実施を通じ、賃料収入の増加を実現しただけでなく鑑定評価額も増加しました。

戦略的なリニューアル

- 外観デザインの刷新
- 賃貸可能面積の拡大
- 広告スペースの拡張



Before



After

賃料収入の増加

取得時の鑑定評価額

120億円

(価格時点:平成16年9月1日)

リニューアル後の鑑定評価額

140億円

(価格時点:平成17年4月30日)

■ 鑑定評価額の推移

戦略的なリニューアル工事の実施を含む諸要因により、ポートフォリオ全体としての鑑定評価額も増加しました。

■ 第4期末(平成17年10月末日)保有の23物件で見た鑑定評価額の推移

取得時の鑑定評価額の総額

2,081.7億円

第4期末(平成17年10月末日)現在の鑑定評価額の総額

2,193.8億円

A 格の格付け

投資法人債を含めた資金調達手段の多様化を図るため、国内外の格付機関3社からA格の格付けを取得しています。

格付機関	格付け内容
スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・サービス	長期会社格付け:A, 短期会社格付け:A-1
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク	発行体格付け:A3
株式会社格付投資情報センター	発行体格付け:A+

調達金利の長期固定化

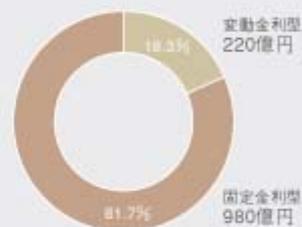
将来の金利上昇に備え、有利子負債の長期固定化を図ることにより、財務の安定性を確保しています。

有利子負債の長期・短期比率



(注) 長期又は短期の区分については、本書の日付を基準としています。
(注) 「短期」には一年以内返済予定長期借入金を含みます。

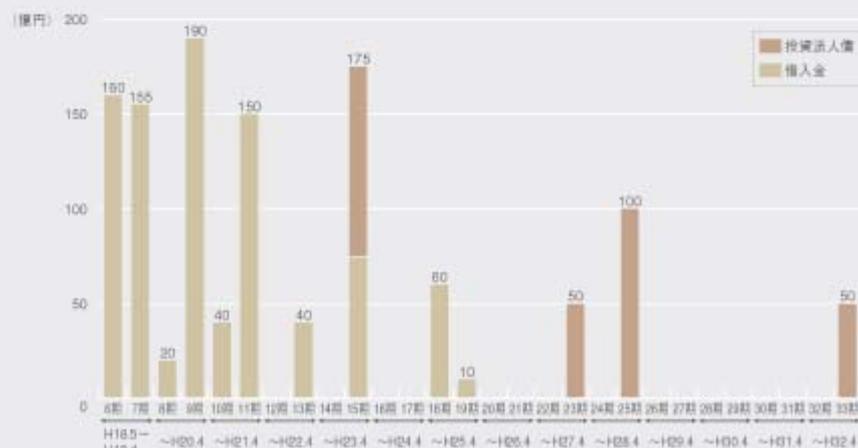
調達金利の固定・変動比率



(注) 「固定金利型」には金利スワップ取引により金利の固定化を図った変動金利による借入金を含みます。

有利子負債の返済期限の分散状況

返済期限について、特定の期間・時期に集中しないよう分散を図ることで、リファイナンスリスク(資金再調達リスク)の軽減及びキャッシュフローの安定化を図っています。



(注) 上記は、本投資法人の各営業期間中に返済期限の到来する有利子負債の金額を記載しています。

■ 資産運用会社の概況

名 称 野村不動産投信株式会社

資 本 の 額 300百万円(本書の日付現在)

株 主 野村不動産ホールディングス株式会社(100%)

治 董 ■平成15年1月24日 会社設立

■平成15年2月28日 宅地建物取引業者としての免許取得(東京都知事(1)第B1679号)

■平成15年6月17日 宅地建物取引業法の取引一任代理等の認可取得(国土交通大臣認可第18号)

■平成15年7月29日 投信法上の投資信託委託業者としての認可取得(内閣総理大臣第28号)

■平成18年2月 7日 投信法第10条の2の規定に基づく認可(業務の方法等の変更の認可) (注)取得

(注)将来的に複数の投資法人の資産運用を受託することを想定した社内体制の整備等を目的としたものです。

■ 組織体系

野村不動産投信は、将来的に本投資法人を含む複数の投資法人の資産運用を受託することを想定した体制を整備しています。この体制では、運用を受託する各投資法人の利益を損ねることがないよう、運用を担当する部門や運用の意思決定機関を投資法人毎に分離しています。

野村不動産投信は、今後も、蓄積した投資法人資産運用業における実績とノウハウを最大限に活用して、本投資法人の運用を行います。



Management Company
資産運用会社の概要

■ ポートフォリオ物件一覧

地域	物件名称	所在地	賃貸可能 面積 (㎡)	稼働率 (%)	取得(予定)価格 (百万円)	比率 (%)
東京都心部	新宿野村ビル	東京都新宿区	31,703.56	98.7	38,730	15.6
	JALビルディング	東京都品川区	42,084.11	100.0	33,080	13.4
	イトーピア日本橋本町ビル	東京都中央区	19,233.28	100.0	20,600	8.3
	天王洲パークサイドビル	東京都品川区	18,051.61	100.0	14,800	6.0
	NOF渋谷公園通りビル	東京都渋谷区	3,420.16	100.0	12,000	4.8
	いすゞ芝ビル	東京都港区	8,165.10	100.0	10,000	4.0
	西新宿昭和ビル	東京都新宿区	5,648.73	100.0	8,800	3.6
	東信瀬池ビル	東京都港区	4,715.20	79.7	7,400	3.0
	品川NFビル	東京都品川区	7,850.99	100.0	5,500	2.2
	駿河台プラザビル	東京都千代田区	4,160.94	100.0	5,150	2.1
	神田岩本町東誠ビル	東京都千代田区	4,076.38	100.0	3,080	1.2
	星和新宿ビル	東京都渋谷区	2,464.71	100.0	2,280	0.9
東京都心部合計 (12物件)			151,574.77	99.1	161,420	65.2
東京都近郊区	TTランディック東陽町ビル	東京都江東区	18,218.17	100.0	7,550	3.0
	テクノポートカマタB種	東京都大田区	13,683.46	99.9	6,430	2.6
	クリスタルパークビル	東京都武蔵野市	3,900.85	100.0	3,700	1.5
	ファレ立川センタースクエア	東京都立川市	6,853.38	100.0	3,290	1.3
	川崎東口三信ビル	神奈川県川崎市川崎区	8,284.03	97.3	9,500	3.8
	朝日生命横浜西口ビル	神奈川県横浜市西区	6,817.76	94.6	5,050	2.0
	新横浜日興ビルディング	神奈川県横浜市港北区	8,074.83	100.0	3,600	1.5
	東京都近郊区合計 (7物件)			65,832.48	99.1	39,120
その他の地方都市	札幌ノースプラザ	北海道札幌市中央区	13,779.43	86.6	6,820	2.8
	仙台長和ビル	宮城県仙台市青葉区	6,165.70	94.7	3,200	1.3
	宇都宮NFビル	栃木県宇都宮市	5,887.40	98.8	2,970	1.2
	榊三信ビル	愛知県名古屋市中村区	4,655.74	70.5	3,550	1.4
	大阪長和ビル	大阪府大阪市中央区	12,240.88	98.9	12,900	5.2
	野村不動産大阪ビル	大阪府大阪市中央区	16,977.79	94.6	6,410	2.6
	野村不動産四ツ橋ビル	大阪府大阪市西区	11,558.68	96.0	3,940	1.6
	神戸海岸ビル	兵庫県神戸市中央区	6,427.01	88.9	3,280	1.3
	広島長和ビル	広島県広島市中区	4,334.75	80.5	2,100	0.8
	野村不動産広島ビル	広島県広島市中区	7,911.97	96.4	1,930	0.8
その他の地方都市合計 (10物件)			89,939.35	92.2	47,100	19.0
合 計 (29物件)			307,346.60	97.1	247,640	100.0

(注) 上記表中の数値(取得(予定)価格は除きます。)は、平成18年2月末日現在のものです。

(注) 「札幌ノースプラザ」は、平成18年5月8日に信託受益権売買契約を締結し、同年6月1日に取得予定ですが、既に取得したものと仮定して表中に記載しています。

(注) 「比率」は、取得(予定)価格に基づき、各資産が上記表のポートフォリオ全体(29物件)の取得(予定)価格の総額に占める割合を記載しています。

■ ポートフォリオマップ

■ 東京都心部



- 01 _ 新宿野村ビル
- 02 _ JALビルディング
- 03 _ イトーピア日本橋本町ビル
- 04 _ 天王洲パークサイドビル
- 05 _ NOF 渋谷公園通りビル
- 06 _ いすゞビル
- 07 _ 西新宿昭和ビル
- 08 _ 東信瀬池ビル
- 09 _ 品川NFビル
- 10 _ 麹河台プラザビル
- 11 _ 神田岩本町東誠ビル
- 12 _ 星和新宿ビル

■ その他地方都市

- 20 _ 札幌ノースプラザ
- 21 _ 仙台長和ビル
- 22 _ 宇都宮NFビル
- 23 _ 桐蔭三信ビル
- 24 _ 大阪長和ビル
- 25 _ 野村不動産大阪ビル
- 26 _ 野村不動産四ツ橋ビル
- 27 _ 神戸海岸ビル
- 28 _ 広島長和ビル
- 29 _ 野村不動産広島ビル

■ 東京周辺部

- TTランディック東陽町ビル ... 13
- テクノポートカマタB棟 ... 14
- クリスタルパークビル ... 15
- ファーレ立川センタースクエア ... 16
- 川崎東口三信ビル ... 17
- 朝日生命横浜西口ビル ... 18
- 新横浜日興ビルディング ... 19



Portfolio Map
ポートフォリオマップ



新宿野村ビル

01

SHINJUKU NOMURA BUILDING



所在地 東京都新宿区西新宿
階数 地上50階・地下5階
敷地面積 9,298.21㎡(敷地全体)
延床面積 117,258.88㎡(建物全体)
竣工年月 1978年5月

プロパティ・
マネジメント会社 野村不動産株式会社

(注)所有形態(土地)準共有(持分割合:50.1%)
(建物)準共有(持分割合:50.1%)

※当該物件は写真手前にある建物とその敷地です。

02 JALビルディング

JAL BUILDING



所在地 東京都品川区東品川
階数 地上26階・地下2階
敷地面積 11,670.40㎡(敷地全体)
延床面積 25,260.48㎡(専有部分)
竣工年月 1996年6月

プロパティ・
マネジメント会社 野村不動産株式会社

(注)所有形態(土地)共有(敷地持割合:50.09019%)
(建物)区分所有権



03 イトーピア日本橋本町ビル

ITOPIA NIHONBASHI-HONCHO BUILDING

所在地 東京都中央区日本橋本町
 階数 地上8階・地下3階
 敷地面積 3,195.31㎡
 延床面積 29,430.67㎡
 竣工年月 1961年4月新築 1968年4月増築
 プロパティ・
 マネジメント会社 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社



天王洲パークサイドビル

TENNOZU PARK SIDE BUILDING

所在地 東京都品川区東品川
 階数 地上21階・地下2階
 敷地面積 5,816.25㎡ (敷地全体)
 延床面積 17,587.30㎡ (専有部分)
 竣工年月 1995年1月
 プロパティ・
 マネジメント会社 野村不動産株式会社

(注)所有形態(土地)共有(敷地権割合:66.96%)
 (建物)区分所有権



04

Properties
 運用不動産の概要

05 NOF渋谷公園通りビル

NOF SHIBUYA KOEN DORI BUILDING

所在地 東京都渋谷区宇田川町
 階数 地上8階・地下2階
 敷地面積 637.08㎡
 延床面積 5,358.55㎡
 竣工年月 1987年9月
 プロパティ・
 マネジメント会社 野村不動産株式会社



NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND, INC.

13



いすゞ芝ビル

06

ISUZU SHIBA BUILDING

所在地 東京都港区芝
階数 地上7階・地下1階
敷地面積 2,074.65㎡
延床面積 11,425.20㎡
竣工年月 1991年3月
プロパティ・
マネジメント会社 生駒ティビーエム株式会社



07 西新宿昭和ビル

NISHI-SHINJUKU SHOWA BUILDING

所在地 東京都新宿区西新宿
階数 地上11階・地下2階
敷地面積 1,101.49㎡(敷地全体)
延床面積 5,858.26㎡(専有部分)
竣工年月 1982年4月
プロパティ・
マネジメント会社 野村不動産株式会社

[注]所有形態(土地)共有(敷地利用権割合:64.25%)
(建物)区分所有権



東信溜池ビル

08

TOSHIN TAMEIKE BUILDING

所在地 東京都港区赤坂
階数 地上9階・地下1階
敷地面積 690.67㎡
延床面積 6,478.50㎡
竣工年月 1959年8月
プロパティ・
マネジメント会社 野村不動産株式会社



09 品川NFビル

SHINAGAWA NF BUILDING

所在地 東京都品川区東品川
 階数 地上8階・地下1階
 敷地面積 3,240.30㎡
 延床面積 10,077.02㎡
 竣工年月 1987年11月
 プロパティ・
 マネジメント会社 野村不動産株式会社



駿河台プラザビル

SURUGADAI PLAZA BUILDING

所在地 東京都千代田区神田駿河台
 階数 地上8階・地下1階
 敷地面積 1,056.02㎡
 延床面積 5,782.27㎡
 竣工年月 1997年4月
 プロパティ・
 マネジメント会社 野村不動産株式会社



10

11 神田岩本町東誠ビル

KANDA IWAMOTO-CHO TOSEI BUILDING

所在地 東京都千代田区岩本町
 階数 地上9階
 敷地面積 773.32㎡
 延床面積 4,698.97㎡
 竣工年月 1988年7月
 プロパティ・
 マネジメント会社 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社



星和新宿ビル

SEIWA SHINJUKU BUILDING

所在地 東京都渋谷区千駄ヶ谷
 階数 地上8階・地下1階
 敷地面積 545.87㎡
 延床面積 3,160.05㎡
 竣工年月 1986年3月
 プロパティ・
 マネジメント会社 野村不動産株式会社



12

Properties
 運用不動産の概要



TTランディック東陽町ビル 13

TT LANDIC TOYO-CHO BUILDING

所在地 東京都江東区新砂
階数 地上7階
敷地面積 8,925m²
延床面積 18,051.08m²
竣工年月 1989年11月
プロパティ・マネジメント会社 野村ビルマネジメント株式会社



14 テクノポートカマタB棟

TECHNOPORT KAMATA B RIDGE

所在地 東京都大田区南蒲田
階数 地上11階・地下1階
敷地面積 ①19,429.59m² ②3,483.90m²
延床面積 21,516.54m² (専有部分)
竣工年月 1990年9月
プロパティ・マネジメント会社 野村不動産株式会社

(注)所有形態(土地)①所有権
②共有(共有割合:30%)
(建物)区分所有権



クリスタルパークビル 15

CRYSTAL PARK BUILDING

所在地 東京都武蔵野市朝霞山
階数 地上11階・地下2階
敷地面積 1,057.14m² (敷地全体)
延床面積 3,868.36m² (専有部分)
竣工年月 1991年10月
プロパティ・マネジメント会社 株式会社第一ビルディング

(注)所有形態(土地)共有
(敷地権割合:
3,570,795/4,435,360)
(建物)区分所有権



16 ファーレ立川センタースクエア

FARET TACHIKAWA CENTER SQUARE

所在地 東京都立川市曙町
 階数 地上12階・地下2階
 敷地面積 4,454.59㎡ (敷地全体)
 延床面積 6,865.80㎡ (専有部分)
 竣工年月 1994年12月
 プロパティ・
 マネジメント会社 野村不動産株式会社

(注)所有形態(土地)共有(敷地権割合:45.696%)
 (建物)区分所有権



川崎東口三信ビル

KAWASAKI HIGASHIGUCHI SANSHIN BUILDING

17

所在地 神奈川県川崎市川崎区駅前本町
 階数 地上12階・地下1階
 敷地面積 1,275.70㎡
 延床面積 10,932.69㎡
 竣工年月 1988年9月
 プロパティ・
 マネジメント会社 野村ビルマネジメント株式会社



18 朝日生命横浜西口ビル

ASAHI SEIMEI YOKOHAMA NISHIGUCHI BUILDING

所在地 神奈川県横浜市西区北幸
 階数 地上9階・地下1階
 敷地面積 1,502.94㎡
 延床面積 10,055.13㎡
 竣工年月 1985年10月
 プロパティ・
 マネジメント会社 野村不動産株式会社



新横浜日興ビルディング

SHIN-YOKOHAMA NIKKO BUILDING

19

所在地 神奈川県横浜市港北区新横浜
 階数 地上9階・地下1階
 敷地面積 1,320㎡
 延床面積 11,149.99㎡
 竣工年月 1990年10月
 プロパティ・
 マネジメント会社 野村不動産株式会社



Properties
 運用不動産の概要



札幌ノースプラザ(取得予定資産) 20

SAPPORO NORTH PLAZA

所在地 北海道札幌市中央区北一条西
階数 地上12階・地下2階
敷地面積 2,363.79㎡
延床面積 18,842.51㎡
竣工年月 1981年8月
プロパティ・マネジメント会社 株式会社第一ビルディング



21 仙台長和ビル

SENDAI CHOWA BUILDING

所在地 宮城県仙台市青葉区一番町
階数 地上11階・地下2階^(注)
敷地面積 2,321.61㎡
延床面積 12,977.45㎡
竣工年月 1968年7月
プロパティ・マネジメント会社 株式会社第一ビルディング

(注)建築基準法に基づく確認通知書では、地下2階付地上8階建層3階と記載されています。



宇都宮NFビル 22

UTSUNOMIYA NF BUILDING

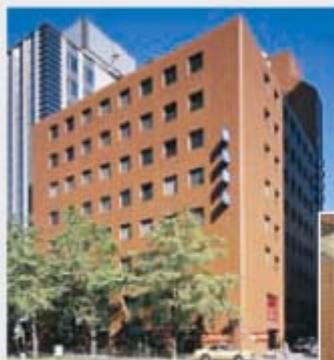
所在地 栃木県宇都宮市馬場通り
階数 地上10階・地下2階
敷地面積 1,545.13㎡
延床面積 10,479.63㎡
竣工年月 1999年12月
プロパティ・マネジメント会社 野村ビルマネジメント株式会社



23 柳橋三信ビル

YANAGIBASHI SANSHIN BUILDING

所在地 愛知県名古屋市中村区名駅南
階数 地上12層・地下2層
敷地面積 934.20m²
延床面積 7,363.25m²
竣工年月 1991年8月
プロパティ・
マネジメント会社 野村ビルマネジメント株式会社



大阪長和ビル

OSAKA CHOWA BUILDING

所在地 大阪府大阪市中央区瓦町
階数 地上10層・地下2層
敷地面積 2,366.99m²
延床面積 21,007.98m²
竣工年月 1974年4月
プロパティ・
マネジメント会社 野村不動産株式会社



24

25 野村不動産大阪ビル

NOMURA OSAKA BUILDING

所在地 大阪府大阪市中央区安土町
階数 地上12層・地下2層
敷地面積 3,136.56m²
延床面積 23,522.82m²
竣工年月 1983年12月
プロパティ・
マネジメント会社 野村不動産株式会社



野村不動産四ツ橋ビル

NOMURA YOTSUBASHI BUILDING

所在地 大阪府大阪市西区四ツ橋
階数 地上15階・地下2階
敷地面積 1,865.34m²
延床面積 16,845.87m²
竣工年月 1991年11月
プロパティ・
マネジメント会社 野村不動産株式会社



26

Properties
運用不動産の概要



神戸海岸ビル

27

KOBE KAIGAN BUILDING

所在地 兵庫県神戸市中央区海岸通
階数 地上16階・地下1階
敷地面積 1,451.31㎡
延床面積 10,292.93㎡
竣工年月 1998年2月
プロパティ・
マネジメント会社 株式会社第一ビルディング



28 広島長和ビル

HIROSHIMA CHOWA BUILDING

所在地 広島県広島市中区立町
階数 地上12階・地下2階^(注)
敷地面積 925.55㎡
延床面積 8,206.91㎡
竣工年月 1966年11月
プロパティ・
マネジメント会社 野村不動産株式会社

(注)建築基準法に基づく確認通知書では、地下2階付地上の階数は3階と記載されています。



野村不動産広島ビル

29

NOMURA HIROSHIMA BUILDING

所在地 広島県広島市中区立町
階数 地上9階・地下2階
敷地面積 1,319.15㎡
延床面積 11,950.37㎡
竣工年月 1976年7月
プロパティ・
マネジメント会社 野村不動産株式会社

