

有価証券届出書

野村不動産オフィスファンド投資法人

有 価 証 券 届 出 書

関東財務局長 殿

平成15年10月31日提出

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 秋山 安敏
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
ファンズマネジメントグループリーダー 緒方 敦
連 絡 場 所 : 東京都新宿区西新宿八丁目5番1号
電 話 番 号 : 03-3365-0507

届出の対象とした募集及び売出し

募集及び売出内国投資証券
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
形 態 : 投資証券
募集及び売出内国投資証券
の 形 態 及 び 金 額 : 発行価額の総額：一般募集 74,100,000,000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
2,223,000,000円

(注1) 発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。
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見込額です。

有価証券届出書の写しを縦覧に供する場所

該当事項はありません。

(本書面の枚数 表紙共 79 枚)

目次

	頁
第一部 証券情報	
第1 内国投資証券（投資法人債券を除きます。）	1
1. 募集内国投資証券	1
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）	4
3. その他の事項	5
第2 投資法人債券	5
第二部 発行者情報	
第1 投資法人の状況	6
1. 投資法人の概況	6
(1) 主要な経営指標等の推移	6
(2) 投資法人の目的及び基本的性格	6
(3) 投資法人の沿革	8
(4) 投資法人の仕組み	8
(5) 投資法人の機構	12
(6) 投資法人の出資総額	18
(7) 主要な投資主の状況	18
(8) 役員の状況	19
(9) その他	19
2. 投資方針	20
(1) 投資方針	20
(2) 投資対象	28
(3) 配分方針	71
(4) 投資制限	71
3. 投資リスク	75
(1) 本投資証券への投資に関するリスク要因	75
(2) 投資リスクに関する管理体制	92
4. 手数料等及び税金	94
(1) 申込手数料	94
(2) 買戻し手数料	94
(3) 管理報酬等	94
(4) その他の手数料等	100
(5) 課税上の取扱い	100
5. 運用状況	104
(1) 投資状況	104
(2) 運用実績	104
(3) 販売及び買戻しの実績	104

6. 管理及び運営	105
(1) 資産管理等の概要	105
(2) 利害関係人との取引制限	111
(3) 投資主の権利	113
第2 関係法人の状況	116
1. 資産運用会社の概況	116
(1) 名称、資本の額及び事業の内容	116
(2) 運用体制	116
(3) 大株主の状況	116
(4) 役員の状況	117
(5) 事業の内容及び営業の概況	117
2. その他の関係法人の概況	119
(1) 名義書換等に係る一般事務受託者	119
(2) 資産保管会社、経理等に係る一般事務受託者	120
(3) 引受人	120
第3 投資法人の経理状況	121
1. 財務諸表	121
2. 投資法人の現況	121
(1) 純資産額計算書	121
(2) 投資有価証券の主要銘柄	121
(3) 投資不動産物件	121
(4) その他投資資産の主要なもの	121
(5) 借入れの予定	121
第4 その他	123
第5 内国投資証券事務の概要	153

第一部 証券情報

第1 内国投資証券（投資法人債券を除きます。）

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

本書により募集される有価証券は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に従って設立された本投資法人の投資口を表章する投資証券（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章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

148,200 口

（注）後記「2. 売出国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）」に記載のとおり、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、一般募集とは別に、その需要状況等を勘案したうえで、一般募集の主幹事会社である野村證券株式会社が4,446口を上限として本投資法人の投資主から借り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。

（4）発行価額の総額

74,100,000,000 円

（注）後記「（14）その他 / 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 / 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、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに係る有価証券届出書の提出日（以下「本書の日付」といいます。）現在における見込額です。

（5）発行価格

未定

（注1）発行価格は、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。）の定める「不動産投資信託証券の上場前の公募又は売出しに関する規則」第2条で準用される「上場前の公募又は売出し等に関する規則」第3条に規定するブック・ビルディング方式（投資口の取得の申込みの勧誘時において発行価格に係る仮条件を投資家に提示し、投資口に係る投資家の需要状況等を把握したうえで発行価格等を決定する方法をいいます。）により決定します。

（注2）発行価格の決定に当たり、平成15年11月14日（金）に仮条件を提示する予定です。提示される仮条件は、本投資法人の取得予定の資産の内容その他本投資法人に係る情報、本投資証券の価格算定を行う能力が高いと推定される機関投資家等の意見その他を総合的に勘案し決定する予定です。

投資家は、本投資証券の買付けの申込みに先立ち、平成15年11月17日（月）から平成15年11月21日（金）までの間に、引受人に対して、当該仮条件を参考として需要の申告を行うことができます。

当該引受人は、当該仮条件に基づく需要の申告の受付に当たり、本投資証券が市場において適正な評価を受けることを目的に、本投資証券の価格算定を行う能力が高いと推定される機関投資家等を中心に需要の申告の受付を行う予定です。当該需要の申告は、変更又は撤回することが可能です。

当該仮条件に基づく需要状況、上場（売買開始）日までの価格変動リスク等を総合的に勘案したうえで、本投資法人の取得予定の資産の内容に照らし公正な価額と評価し得る範囲内で、平成15年11月25日（火）（以下「発行価格決定日」といいます。）に発行価格及び発行価額を決定する予定です。

なお、仮条件、発行価格及び発行価額の決定につきましては、一般募集の幹事会社である野村證券株式会社、日興シテイグループ証券会社及びメリルリンチ日本証券株式会社の3社による協議が行われる予定です。

（注3）後記「（14）その他 / 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額（引受価額）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。

- (注4) 販売に当たっては、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」に定める投資主数基準の充足、上場後の本投資証券の流通性の確保等を勘案し、需要の申告を行わなかった投資家に販売が行われることがあります。
- 引受人は、需要の申告を行った投資家への販売については、各社の定める販売に関する社内規程等に従い、発行価格又はそれ以上の需要の申告を行った投資家の中から、原則として需要の申告への積極的参加の程度、証券投資についての経験・知識、投資方針への適合性等を勘案したうえで、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。
- 引受人は、需要の申告を行わなかった投資家への販売については、各社の定める販売に関する社内規程等に従い、原則として証券投資についての経験・知識、投資方針への適合性、引受人との取引状況等を勘案したうえで、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。
- (注5) 本投資証券に対する金銭の分配の起算日は、平成15年8月7日(本投資法人設立日)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15年11月26日(水)から平成15年12月2日(火)まで

(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 / 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15年12月3日(水)

(12) 払込取扱場所

株式会社三井住友銀行 本店営業部(東京都千代田区有楽町一丁目1番2号)

株式会社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)

(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(74,100,000,000円)については、後記「第二部 発行情報 第1 投資法人の状況 / 2. 投資方針 / (2) 投資対象 / 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見込額です。

(14) その他

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(引受価額)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
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	未定
日興シティグループ証券会社	東京都港区赤坂五丁目2番20号	
メリルリンチ日本証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目1番3号	
UBS証券会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
大和証券エスエムピーシー株式会社	東京都中央区八重洲一丁目3番5号(注4)	
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	
三菱証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目4番1号	
UFJつばさ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目1番3号	
コスモ証券株式会社	大阪府中央区今橋一丁目8番12号	
高木証券株式会社	大阪府北区梅田一丁目3番1-400号	
合 計		148,200 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。

(注4) 大和証券エスエムピーシー株式会社の住所は、平成15年11月1日より「東京都千代田区丸の内一丁目8番1号」に変更されます。

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に振替充当します。
- C. 申込証拠金には、利息をつけません。
- D. 本投資法人は、東京証券取引所に本投資証券の上場を申請していますが、上場が承認された場合、上場(売買開始)日は、払込期日(前記「(11) 払込期日」をご参照ください。)の翌営業日である平成15年12月4日(木)となります。
- E. 本投資証券の受渡期日は、上場(売買開始)日である平成15年12月4日(木)となります。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。)の業務規程第98条第1項で準用される同規程第42条第1項に従い、一括して保管振替機構に預託されますので、本書の日付現在申請中である本投資証券の東京証券取引所への上場が承認された場合、上場(売買開始)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した方には、上場(売買開始)日以降に証券会社を通じて本投資証券が交付されます。
- F. 引受人は、本投資法人の指定する販売先として、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の親会社である野村不動産株式会社(以下「指定先」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14,460口を販売する予定です。

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

4,446 口

（注1）オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集に当たり、その需要状況等を勘案したうえで、一般募集の主幹事会社である野村證券株式会社が行う売出しです。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中止される場合があります。

（注2）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、オーバーアロットメントによる売出しのために、野村證券株式会社が前記「1. 募集内国投資証券 / （14）その他 / 申込みの方法等 / F.」に記載の指定先である野村不動産株式会社から借り入れる本投資証券（以下「借入投資証券」といいます。）です（但し、かかる貸借は、前記「1. 募集内国投資証券 / （14）その他 / 申込みの方法等 / F.」に記載するとおり、指定先への販売がなされることを条件とします。）。

（注3）上記（注2）に関連して、野村證券株式会社は、借入投資証券の返還を目的として、4,446 口を上限として後記「（5）売出価格」に記載の売出価格と同一の価格で本投資証券を取得する権利（以下「グリーンシュエーション」といいます。）を野村不動産株式会社から付与される予定です。グリーンシュエーションの行使期間は平成 15 年 12 月 4 日（木）から平成 15 年 12 月 30 日（火）です。

また、野村證券株式会社は、平成 15 年 12 月 4 日（木）から平成 15 年 12 月 25 日（木）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、同じく借入投資証券の返還を目的として、東京証券取引所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。）を行うことがあります。野村證券株式会社がシンジケートカバー取引で買い付けた本投資証券は、その口数の全てが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。

シンジケートカバー取引によって買い付けられ返還に充当される本投資証券の口数が、借入投資証券の口数に満たない場合、不足する口数については野村證券株式会社がグリーンシュエーションを行使することにより指定先に返還します。

（4）売出価額の総額

2,223,000,000 円

（注）売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

（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 15 年 11 月 26 日（水）から平成 15 年 12 月 2 日（火）まで

（注）上記申込期間は、前記「1. 募集内国投資証券 / （8）申込期間」に記載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 15 年 12 月 4 日（木）

（注）上記受渡期日は、前記「1. 募集内国投資証券 / （14）その他 / 申込みの方法等 / E.」に記載の受渡期日と同一とします。

(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

引受け等の概要
該当事項はありません。

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. 本投資証券は、保管振替機構の業務規程第98条第1項で準用される同規程第42条第1項に従い、一括して保管振替機構に預託されますので、本書の日付現在申請中である本投資証券の東京証券取引所への上場が承認された場合、東京証券取引所への上場(売買開始)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した方には、上場(売買開始)日以降に証券会社を通じて本投資証券が交付されます。

3. その他の事項

(前記1.及び2.の各「(14) その他」に記載されていない事項で記載すべき事項)

(1) 本邦以外の地域における発行
該当事項はありません。

(2) 売却・追加発行等の制限

一般募集の行われる前から本投資法人の投資口を保有している投資主であり、かつ本投資法人の資産運用会社である野村不動産投信株式会社の親会社である野村不動産株式会社は、一般募集の対象となる本投資証券のうち14,460口を取得予定ですが、同社は、一般募集に関連して、主幹事会社である野村証券株式会社との間で、上場(売買開始)日以降上場日の1年後の応答日までの期間、野村証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証券株式会社に貸し渡すこと及びグリーンシューオプションの行使により野村証券株式会社が本投資証券を取得する場合並びに上記期間内に行われることのある同様の取引の場合を除きます。)を行わない旨合意しています。

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証券株式会社との間で、上場(売買開始)日以降上場日の3ヶ月後の応答日を経過する日までの期間、野村証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を行わない旨合意しています。

なお、上記及びのいずれの場合においても、主幹事会社である野村証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2 投資法人債券

該当事項はありません。

第二部 発行者情報

第1 投資法人の状況

1. 投資法人の概況

(1) 主要な経営指標等の推移

本投資法人の営業期間は毎年5月1日から10月末日まで、及び11月1日から翌年4月末日までの各6ヶ月ですが、第1期に関しては本投資法人の設立日である平成15年8月7日より平成16年4月末日までを営業期間としています。本書の日付現在において、第1期営業期間を終了していないため、該当事項はありません。

(2) 投資法人の目的及び基本的性格

投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、投信法に基づき、主として不動産等及び不動産対応証券(注)の特定資産に投資し、中長期の安定した収益の確保と本投資法人に属する資産(以下「運用資産」といいます。)の着実な成長を目指して運用を行うことを基本方針として設立された法人です(本投資法人の規約第25条)。

本投資法人は、その資産の運用を資産運用会社(本書の日付現在、野村不動産株式会社の全額出資子会社である野村不動産投信株式会社)(以下「資産運用会社」といいます。)に全て委託しています。本投資法人の規約(以下単に「規約」といいます。)第25条に基づき、かつ本投資法人と資産運用会社との間で平成15年8月20日に締結された資産運用委託契約(以下「資産運用委託契約」といいます。)の規定に従い、資産運用会社は、本投資法人の運用資産に係る運用の方針につき、その社内規程として資産運用ガイドライン(以下「資産運用ガイドライン」といいます。)を制定しています。

野村不動産株式会社を以下「野村不動産」といい、本書の目的上、資産運用会社を除くその連結子会社を含む企業集団と併せて以下「野村不動産グループ」といいます。

(注)「不動産等」とは、後記「2. 投資方針 / (2) 投資対象 / 投資対象資産 / A. / (イ)」及び同「(ロ)」に定める資産をいい、「不動産対応証券」とは後記「2. 投資方針 / (2) 投資対象 / 投資対象資産 / A. / (ハ)」に定める資産をいいます。

投資法人の特色

A. 本投資法人の目指す役割

近時のわが国の不動産市場は、いわゆるバブル崩壊後の地価下落の影響を受け、「値上がり期待」に依存した投資判断から「収益性」を重視した投資判断へと、投資判断に係る価値基準が大きく変化しています。また、不動産の保有形態は、これを利用する法人等が直接保有する形態(法人保有型)から広く個人投資家も含めた投資家がこれを実質的に保有する形態(投資家保有型)へと移行しつつあります。本投資法人は、このような基本的な認識に立ち、投資家の方々の運用資金と不動産市場とを直接的に結びつける役割を担うことを目指します。

B. 投資対象と投資地域

本投資法人による投資は、規約及び本書の日付現在における資産運用ガイドラインにより、三大都市圏及び政令指定都市等に立地する主たる用途がオフィスビルである不動産(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。)及びかかる不動産を主たる信託財産とする信託の受益権(以下「不動産信託受益権」といいます。なお、不動産と不動産信託受益権の原資産である不動産を併せて「運用不動産」又は「物件」といいます。)に対して行われます。資産運用会社は、資産運用ガイドラインにおいて詳細な投資対象及び投資地域を定めています。詳細については、後記「2. 投資方針 / (1) 投資方針 / 基本方針 / A. 投資対象」をご参照ください。

C. 安定収益の確保と運用資産の着実な成長

本投資法人は、規約第25条により、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うことを目的としています。かような目的は、中長期的な資金運用を目指す投資家にとり、資金運用の目的に適合するものであると考えられます。これを受けて、資産運用会

社では、資産運用ガイドラインにおいて、安定収益と成長性の確保のための方針等を定めていますが、その詳細については、後記「2. 投資方針 / (1) 投資方針 / 基本方針 / B. 安定収益の確保」及び同「C. 成長性の確保」をご参照ください。

(イ) 中長期の安定した収益の確保

本投資法人は、安定的な賃貸収益が見込める不動産等に投資を行うことを目指します。安定的なキャッシュフローを実現するため、資産運用会社は、運用不動産の特性及びマーケット状況に応じた機動的な運用を行います。すなわち、資産運用会社は、個別の運用不動産及びマーケットの特性を十分に分析した上で地理的分散を図りつつ不動産等を取得し、かつ、個別の運用不動産毎にその安定収益を確保することを目指します。また、未稼働（開発中）の不動産への投資は当初行わず、運用開始後においても運用不動産の総体（以下「ポートフォリオ」といいます。）に与える収益等の影響を考慮の上、未稼働（開発中）の不動産への投資判断は慎重に行うこととします。これらにより、運用不動産の稼働率と賃料水準の維持・向上を図ります。

(ロ) 運用資産の着実な成長

資産運用会社は、自ら積極的に不動産の売却情報を入手するほか、野村不動産グループから得られる不動産売却情報を活用し、継続的に不動産等の取得（いわゆる外部成長）を行うことを目指します。これらに加え、賃料収入の安定的増大及び各種運営・管理コスト削減を企図した運用（いわゆる内部成長）を図り、もって運用資産の着実な成長を目指します。なお、ここに「野村不動産グループから得られる不動産売却情報」とは、野村不動産グループの保有・開発する不動産等に関する情報、野村不動産グループが売却の代理又は媒介（以下「仲介」といいます。）を委託された不動産に関する情報及び野村不動産グループが収集した売却が見込まれる不動産に関する情報を指します。

D. 野村不動産グループとの業務の協調関係

本投資法人は、本書の日付現在、その資産の運用を野村不動産の全額出資子会社である資産運用会社に委託しています。資産運用会社における現在の経営陣及び主要な人材は、不動産の購入、管理、売却等について、とりわけ投資・運用という観点から、野村不動産グループにて研鑽を積んでおり、現在の資産運用会社の組織体制は、これらの人材が中核となって本投資法人の資産運用業務にあたることを意図して構築されています。このように、資産運用会社は、自らが有する知識・経験を活用して本投資法人の資産の運用を行います。加えて、以下のとおり、野村不動産グループとも協調し、本投資法人の運用資産の安定収益の確保及び着実な成長を目指します。

(イ) 野村不動産グループから得られる不動産売却情報

() 野村不動産グループの保有・開発物件及び仲介物件

資産運用会社は、不動産売却情報を自ら取得するとともに、投資機会の増大を図るため、野村不動産グループの一員である野村不動産及び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。）との間で、平成 15 年 9 月 29 日付けにて「不動産等の情報提供に関する基本協定書」（以下「情報提供協定書」といいます。）を締結しており、資産運用会社は、かかる情報提供協定書に基づき、これらグループ会社より一定の範囲の不動産売却情報の提供を受けます。その詳細については、後記「2. 投資方針 / (1) 投資方針 / 基本方針 / D. 野村不動産グループとの業務の協調関係 / (イ) 野村不動産グループからの情報提供」をご参照ください。

() その他の売却が見込まれる物件

資産運用会社は、野村不動産グループの一員であり、売却が見込まれる不動産等について多くの情報を保有する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。）との間で、平成 15 年 10 月 14 日付けにて「不動産売却情報の取り扱いに関する覚書」（以下「情報取扱覚書」といいます。）を締結しています。かかる情報取扱覚書に基づき、資産運用会社は、野村不動産インベストメント・マネジメントから一定の範囲の不動産売却情報の優先的な提供を受けます。その詳細については、後記「2. 投資方針 / (1) 投資方針 / 基本方針 / D. 野村不動産グループとの業務の協調関係 / (ロ) その他の売却が見込まれる物件」をご参照ください。

(ロ) 不動産関連業務の人的物的支援

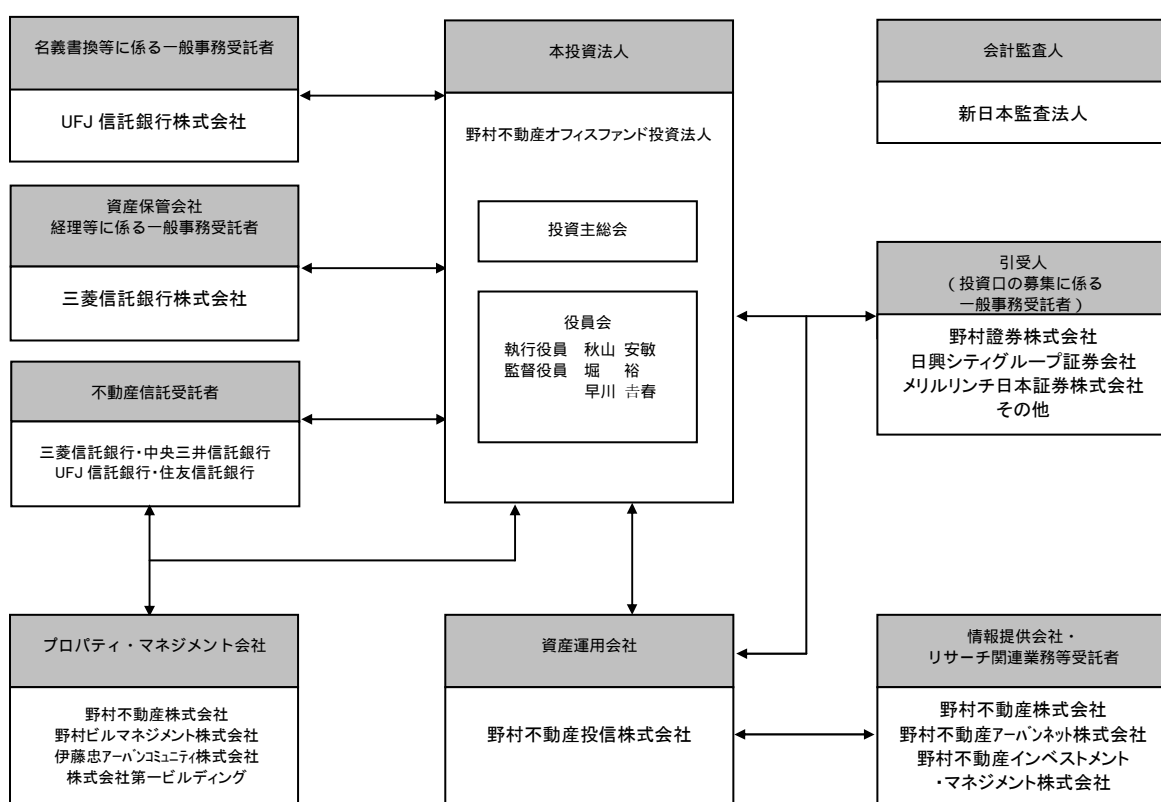
資産運用会社は、野村不動産インベストメント・マネジメントにおける不動産関連業務の人的物的資源（リソース）を利用して本投資法人の資産運用を効率的に行うべく、野村不動産インベストメント・マネジメントとの間で平成 15 年 10 月 14 日付け「業務委託契約」（以下「業務委託契約」といいます。）を締結しています。同契約に基づき、野村不動産インベストメント・マネジメントは資産運用会社に対し、不動産市況の分析とその情報の提供、不動産売却情報の管理（データベース化等を含みます。）並びに建物及び設備の構造又は仕様に係る技術的サポートの提供等を行います。また、資産運用会社は、必要に応じ、野村不動産インベストメント・マネジメントに対し、不動産等の取得に関する補助及び助言を求めることがあります。その詳細については、後記「2. 投資方針 / (1) 投資方針 / 基本方針 / D. 野村不動産グループとの業務の協調関係 / (ハ) 不動産関連業務の人的物的支援」をご参照ください。

(3) 投資法人の沿革

平成 15 年 8 月 5 日	設立企画人（野村不動産投信株式会社）による投信法第 69 条に基づく設立に係る届出
平成 15 年 8 月 7 日	投信法第 166 条に基づく設立の登記、本投資法人の設立
平成 15 年 8 月 20 日	投信法第 188 条に基づく登録の申請
平成 15 年 9 月 22 日	投信法第 187 条に基づく内閣総理大臣による登録の実施 （登録番号 関東財務局長 第 24 号）

(4) 投資法人の仕組み

本投資法人の関係法人、その他の関係者の名称及び関係業務の概要は以下の図のとおりです。下図は、本投資法人が不動産信託受益権を通じて不動産を保有している場合の概要を記載したものです。



契約の種類
資産運用委託契約 名義書換等に係る一般事務委託契約 資産保管業務委託契約 / 経理等に係る一般事務委託契約 新投資口引受契約 プロパティ・マネジメント委託契約（注1） 不動産管理処分信託契約 情報提供協定書、情報取扱覚書、業務委託契約（注2）

- (注1) プロパティ・マネジメント委託契約は、運用不動産毎に本投資法人、不動産信託受託者及びプロパティ・マネジメント会社の三者間にて締結されます（但し、本投資法人が不動産を直接に所有する場合には、当該不動産のプロパティ・マネジメント委託契約は、不動産信託受託者を除く本投資法人とプロパティ・マネジメント会社との間の二者契約となります。）
- (注2) 資産運用会社は、野村不動産及び野村不動産アーバンネットとの間で、情報提供協定書を、野村不動産インベストメント・マネジメントとの間で情報取扱覚書を、それぞれ締結しています。更に、資産運用会社は、野村不動産インベストメント・マネジメントとの間で「業務委託契約」を締結しています。

社名	運営上の役割	業務内容
野村不動産 オフィスファンド投資法人	本投資法人	本投資法人は、主として不動産等及び不動産対応証券の特定資産に投資し、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います。
野村不動産投信株式会社	資産運用会社	資産運用委託契約（上図中 ）に従い、本投資法人からの委託に基づき、資産運用会社として、本投資法人の規約並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、本投資法人の資産の運用を行います。
UFJ信託銀行株式会社	名義書換等に係る一般 事務受託者	名義書換等に係る一般事務委託契約（投資口事務代行委託契約）（上図中 ）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の投資主名簿（証券保管振替制度による実質投資主名簿を含みます。以下同じ。）その他これに付随する帳簿の作成、管理及び備置に関する事務、本投資証券の発行に関する事務、投資主総会招集通知の発送、議決権行使書に関する事務、投資主・証券保管振替制度による実質投資主（以下「実質投資主」といいます。）に対して分配をする金銭の支払に関する事務等を行います。
三菱信託銀行株式会社	資産保管会社 経理等に係る一般事務 受託者	A．資産保管会社として、資産保管業務委託契約（上図中 ）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の資産の保管に係る業務を行います。 B．経理等に係る一般事務委託契約（上図中 ）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の機関の運営に関する事務、計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務、納税に関する事務等を行います。
野村證券株式会社 日興シティグループ証券会社 メリルリンチ日本証券 株式会社 UBS証券会社 大和証券エスエムピーシー 株式会社 みずほ証券株式会社 三菱証券株式会社 UFJつばさ証券株式会社 コスモ証券株式会社 高木証券株式会社	引受人	発行価格決定日において本投資法人及び資産運用会社との間で、新投資口引受契約（上図中 ）を締結し、投信法上の投資口の募集に関する一般事務受託者として本投資証券の買取引受けを行います。
野村不動産株式会社 野村不動産アーバンネット 株式会社 野村不動産インベストメント ・マネジメント株式会社	情報提供会社	情報提供協定書又は情報取扱覚書（上図中 ）を締結して、不動産売却情報の提供を行います。詳細については、後記「2. 投資方針 / (1) 投資方針 / 基本方針 / D. 野村不動産グループとの業務の協調関係 / (イ) 野村不動産グループからの情報提供」及び 同「(ロ) その他の売却が見込まれる物件」をご参照ください。

社名	運営上の役割	業務内容
野村不動産株式会社 野村ビルマネジメント株式会社 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 株式会社第一ビルディング	プロパティ・マネジメント会社	<p>本投資法人（不動産信託受益権を取得する場合には、不動産信託受託者）は、左記の法人又はその他のプロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）との間で、各運用不動産についてプロパティ・マネジメント委託契約（上図中 ）を締結します。プロパティ・マネジメント業務の内容は、以下のとおりです。</p> <p>A．初期業務（業務の引継ぎ等） B．リーシングマネジメント業務（賃貸企画業務・賃借人誘致業務） C．会計出納業務 D．建物管理監督業務 E．賃貸運営業務（入居済みテナント管理等） F．修繕工事等管理業務 G．事業計画・報告書作成業務 H．その他業務</p> <p>本書の日付現在において本投資法人が取得を予定している不動産信託受益権の原資産たる不動産のPM会社については、後記「各運用不動産のPM会社一覧表」をご参照ください。</p> <p>本投資法人は、建物及び設備の日常的な維持管理に係る業務をPM会社以外の業者に発注することがあり、このような場合、本投資法人は、PM会社に当該発注先の監督を委託します。</p>
野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社 (注)	リサーチ関連業務等受託者	<p>資産運用会社と業務委託契約（上図中 ）を締結し、以下の補助的な業務を行います。</p> <p>A．リサーチ関連業務 B．技術的助言業務 C．取得補助業務 D．取得助言業務</p>

(注) 野村不動産インベストメント・マネジメントは、野村不動産の100%子会社であり、不動産投資に関する調査及びコンサルタント等を業務とする会社ですが、本書の日付現在における主な業務は、不動産への投資を目的として設立され、適格機関投資家（証券取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）第2条第3項第1号に定める者をいいます。以下同じ。）等一定の限られた投資家が投資を行うファンド（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。）の運営管理業務（ファンド組織の運営管理、投資すべき不動産に関する情報収集、分析、取得に関するコンサルティング等）です。本書の日付現在、野村不動産インベストメント・マネジメントが上記運営管理業務を受託しているファンドの数は2本であり、平成15年9月30日現在におけるこれらのファンドの運用する資産の累計残高は約655億円です（税抜取得価格ベース）。

各運用不動産のPM会社一覧表

野村不動産株式会社（8棟）	新宿野村ビル、品川NFビル、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、新横浜日興ビルディング、野村不動産大阪ビル、野村不動産四ツ橋ビル、野村不動産広島ビル
野村ビルマネジメント株式会社（2棟）	TTランディック東陽町ビル、宇都宮NFビル
伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（1棟）	イトーピア日本橋本町ビル
株式会社第一ビルディング（1棟）	神戸海岸ビル

(5) 投資法人の機構

本書の日付現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員 1 名、監督役員 2 名並びに執行役員及び監督役員を構成員とする役員会により構成されています。また、本投資法人の会計監査人は新日本監査法人です。

投資法人の機構

A. 投資主総会

- (イ) 投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会における各投資主の議決権及び決議方法については後記「6. 管理及び運営 / (3) 投資主の権利 / 議決権」を、規約の変更に関する投資主総会の関与形態については後記「6. 管理及び運営 / (1) 資産管理等の概要 / その他 / C. 規約の変更」を、資産運用委託契約の解約等に関する投資主総会の関与形態については後記「6. 管理及び運営 / (1) 資産管理等の概要 / その他 / D. 関係法人との契約の更改等 / (イ) 資産運用会社 (野村不動産投信株式会社) との間の資産運用委託契約」を、それぞれご参照ください。
- (ロ) 本投資法人の投資主総会は、2 年に 1 回以上開催します。開催場所は、本店の所在地若しくは隣接地又は役員会の決定に基づいて東京都各区内において招集します (規約第 9 条)。
- (ハ) 法令に別段の定めのある場合のほか、投資主総会は、執行役員が 1 人の場合は当該執行役員が、執行役員が 2 人以上の場合は役員会において予め定めた順序に従い執行役員の 1 人がこれを招集します (規約第 9 条第 2 項)。
- (ニ) 投資主総会を開催する場合には、会日から 2 ヶ月前までに会日を公告し、かつ本投資法人が役員会の決議を経て法令に従い予め公告して定める基準日現在の最終の投資主名簿に記載された投資主に対し会日の 2 週間前までに投資主総会の招集通知を発送します (投信法第 91 条第 1 項、規約第 14 条)。投資主総会招集通知には、会議の目的たる事項及び議決権の行使について参考となるべき事項等を記載します (投信法第 91 条第 3 項)。
- (ホ) 投資主総会の議長は、執行役員が 1 人の場合は当該執行役員が、執行役員が 2 人以上の場合は役員会において予め定めた順序に従い執行役員の 1 人がこれに当たります。但し、全ての執行役員に欠員又は事故がある場合は、役員会において予め定めた順序に従い、監督役員の 1 人がこれに当たります (規約第 10 条)。

B. 執行役員、監督役員及び役員会

- (イ) 執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の営業に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています。但し、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産の運用又は保管に係る委託契約の締結又は変更、資産運用報酬、資産保管手数料等の資産の運用又は保管に係る費用の支払、その他投信法に定められた一定の業務執行については、役員会の承認が必要となります (投信法第 97 条第 2 項)。また、監督役員は、執行役員の業務の執行を監督する権限を有しています (投信法第 103 条第 1 項)。
- (ロ) 役員会は執行役員及び監督役員で構成され、一定の業務執行に関する上記の承認権限を有する (投信法第 97 条第 2 項) ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています (投信法第 107 条第 1 項)。役員会の決議は、構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数をもって決議されます (投信法第 108 条第 1 項、商法 (明治 32 年法律第 48 号。その後の改正を含みます。) 第 260 条ノ 2 第 1 項、規約第 20 条)。
- (ハ) 決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は決議に参加することができず、その場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員及び監督役員の数に算入されません (投信法第 108 条第 1 項、商法第 260 条ノ 2 第 2 項)。
- (ニ) 本投資法人の執行役員は 1 人以上、監督役員は 2 人以上とします。但し、監督役員の員数は、執行役員の員数に 1 を加えた数以上でなければなりません (投信法第 102 条、規約第 15 条)。
- (ホ) 執行役員及び監督役員は、本投資法人の投資主総会において選任します。但し、法令の規定により、設立の際に選任されたものとみなされる執行役員及び監督役員はこの限りではありません (投信法第 95 条、第 100 条、規約第 16 条)。
- (ヘ) 執行役員及び監督役員の任期は、就任後 2 年を超えることができません。但し、再任は禁

じられていません。また、補欠として又は増員により就任した執行役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（投信法第 99 条第 1 項、第 104 条、商法第 256 条第 1 項、規約第 16 条）。

- (ト) 役員会は、法令に別段の定めがある場合のほか、執行役員が 1 人の場合は当該執行役員が、執行役員が 2 人以上の場合は役員会において予め定めた順序に従い執行役員の 1 人がこれを招集し、その議長となります（投信法第 106 条第 1 項、規約第 19 条第 1 項）。
- (チ) 役員会の招集通知は、会日の 3 日前までに執行役員及び監督役員の全員に対して、発するものとします。但し、執行役員及び監督役員の全員の同意を得て、招集期間を短縮し、又は省略することができます（規約第 19 条第 2 項）。

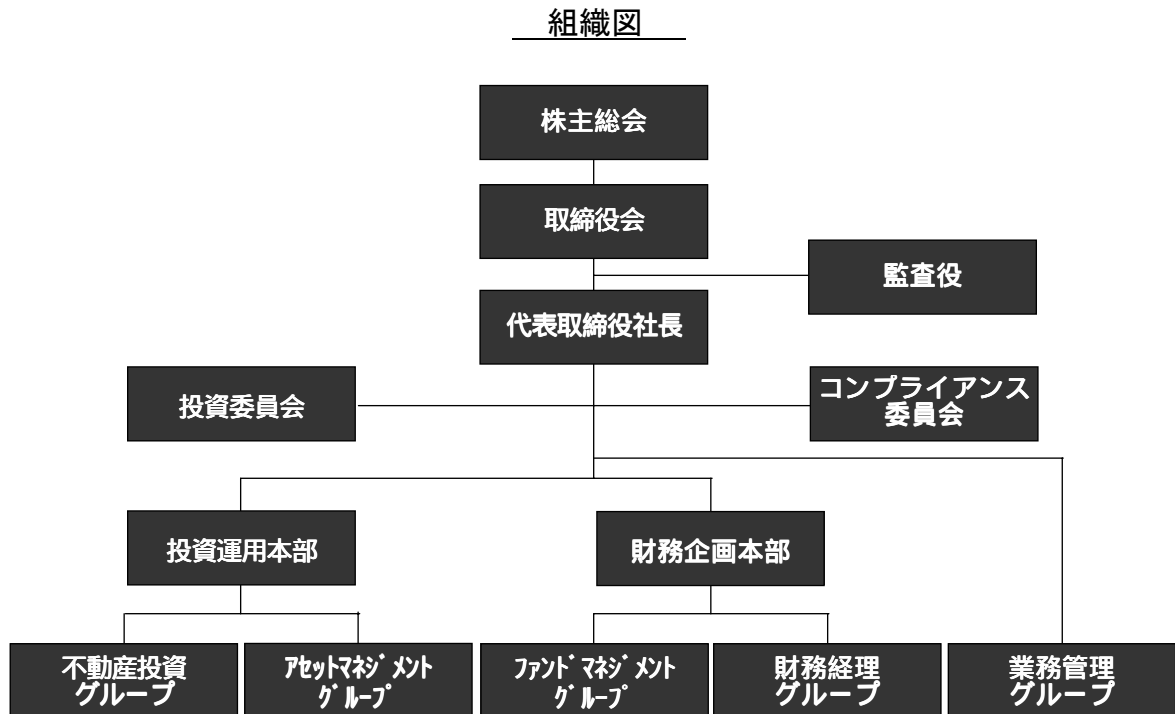
C. 会計監査人

- (イ) 会計監査人は本投資法人の投資主総会において選任されます。但し、法令の規定により、設立の際に選任されたものとみなされる会計監査人はこの限りではありません（投信法第 114 条、規約第 22 条）。
- (ロ) 本投資法人は、新日本監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務執行に関して不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います（投信法第 118 条第 1 項、第 129 条第 4 項）。
- (ハ) 会計監査人の任期は、就任後 1 年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなされます（投信法第 116 条、規約第 23 条）。

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。

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。

資産運用会社の組織上、上記取締役会のほか、「投資運用本部」及び「財務企画本部」が置かれ、それぞれの本部長がこれを統括します。更に、後記「B．業務分掌体制」に記載のグループ（合計5グループ）が設置され、それぞれにグループリーダーが配置されます。なお、本部及びグループによっては、担当取締役が本部長を兼務し、又は本部長がグループリーダーを兼務することがあります。

(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、上記のほか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、投資委員会及びコンプライアンス委員会が設置されています。

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ほか、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

各組織・機関の主な業務・権限は次のとおりです。

< 各組織の業務の概略 >

組織名称	各組織の業務の概略
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（後記「2. 投資方針 / (1)投資方針 / ポートフォリオ運営管理方針 / C. 年度運用計画等の策定及び管理」をご参照ください。）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>上記のほか、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>
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>上記のほか、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
投資運用本部	
不動産投資グループ	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。
アセットマネジメントグループ	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。
財務企画本部	
ファンドマネジメントグループ	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。
財務経理グループ	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。
業務管理グループ	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。

C. 投資運用の意思決定機構

資産運用会社の投資委員会は、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。

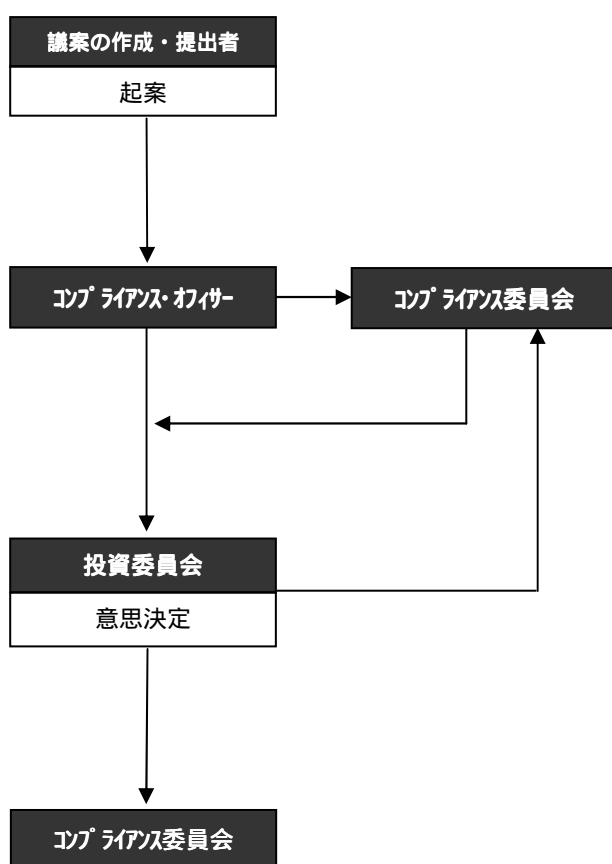
投資委員会は、代表取締役社長を委員長とし、各本部の本部長、各グループのグループリーダー及びコンプライアンス・オフィサーをもって構成されます。また、委員長は必要に応じ上記以

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、資産運用会社内のいずれかの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、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無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本投資法人の資産運用業務が本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下、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本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・改廃を行うほか、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、投信法の定める利害関係人等との取引のほか、以下の（ ）及び（ ）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の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本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ほか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無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。

- () 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間の不動産等の売買
- () 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本投資法人との間の、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無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無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。

更に、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、本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本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、本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

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、本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事ができ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、本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。

(6) 投資法人の出資総額

本書の日付現在の本投資法人の出資総額、本投資法人が発行する投資口の総口数及び発行済投資口総数は以下のとおりです。

出資総額	200,000,000 円
投資口の総口数	2,000,000 口
発行済投資口総数	400 口

なお、最近5年間における出資総額及び発行済投資口総数の増減は以下のとおりです。

年月日	出資総額	発行済投資口総数
平成 15 年 8 月 7 日	200,000,000 円	400 口

(7) 主要な投資主の状況

本書の日付現在における投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住 所	所 有 投資口数 (口)	総投資口数に 対する比率 (%)
野村不動産株式会社	東京都新宿区西新宿一丁目 26 番 2 号	400	100.00
合 計		400	100.00

(8) 役員 の 状 況

本書の日付現在における役員 の 状 況 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	秋山 安敏 ^(注)	昭和 58 年 4 月 平成 9 年 6 月 平成 12 年 4 月 平成 13 年 4 月 平成 14 年 6 月 平成 15 年 1 月 平成 15 年 4 月 平成 15 年 8 月	野村不動産株式会社入社 同社 ビルディング事業部次長 同社 資産運用事業部次長 同社 資産運用事業部長 同社 ビル事業部長 野村不動産投信株式会社代表取締役社長就任 (現職) 同社 出向 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 昭和 61 年 3 月 平成 元年 12 月 平成 4 年 4 月 平成 11 年 6 月 平成 15 年 8 月	弁護士登録 (第一東京弁護士会) Freehill, Hollingdale & Page 法律事務所 (シドニー) 堀裕法律事務所 代表弁護士 (現職) 第一東京弁護士会常議員会副議長就任 一橋大学大学院非常勤講師 (「金融関係法」) 就任 本投資法人監督役員就任 (現職)	-
監督役員	早川 吉春	昭和 45 年 4 月 昭和 48 年 8 月 昭和 60 年 4 月 平成 4 年 1 月 平成 9 年 12 月 平成 15 年 8 月	監査法人中央会計事務所 (現中央青山監査法人) 入所 公認会計士登録 中央ケル・ス・アット・ライヴ コンサルティング 株式会社 代表取締役 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 霞エンパワーメント研究所 代表 (現職) 本投資法人監督役員就任 (現職)	-

(注) 秋山安敏は、資産運用会社である野村不動産投信株式会社の代表取締役社長と本投資法人の執行役員を兼務しており、投信法第 13 条に基づき平成 15 年 7 月 23 日付けで金融庁長官より兼職の承認を得ています。

(9) その他

役員の変更

執行役員及び監督役員の任期については前記「(5) 投資法人の機構 / 投資法人の機構 / B . 執行役員、監督役員及び役員会 / (へ)」をご参照ください。

執行役員及び監督役員は投資主総会で選任されます (投信法第 95 条、第 100 条、規約第 16 条)。

執行役員及び監督役員は投資主総会の特別決議で解任することができます (投信法第 99 条第 1 項、第 104 条、商法第 257 条第 1 項、第 2 項)。執行役員又は監督役員の職務遂行に関して不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決された場合には、発行済投資口数の 100 分の 3 以上に当たる投資口を有する投資主 (6 ヶ月前より引続き当該投資口を有するものに限り) は、30 日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます (投信法第 99 条第 1 項、第 104 条、商法第 257 条第 3 項)。

規約の変更

規約の変更に係る手続等については、後記「6. 管理及び運営 / (1) 資産管理等の概要 / その他 / C . 規約の変更」をご参照ください。

本投資法人は、平成 15 年 10 月 23 日開催の第 1 回投資主総会において、本投資法人設立に伴い不要となった規定を削除する等の規約の一部改正を行っています。

営業譲渡又は営業譲受

該当事項はありません。

出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

該当事項はありません。

2. 投資方針

(1) 投資方針

基本方針

本投資法人は、投信法に基づき、その規約において、主として不動産等及び不動産対応証券の特定資産に投資し、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その基本方針とする旨規定しています（規約第25条）。本投資法人は、本書の日付現在、その資産の運用を資産運用会社たる野村不動産投信株式会社に全て委託しています。

資産運用会社は、規約に定める本投資法人の基本方針に従い、かつ本投資法人との資産運用委託契約に基づいて、その社内規程として資産運用ガイドラインを制定しており、資産運用ガイドラインにおいて、本投資法人の運用資産に適用される運用及び管理に係る方針を以下に記載のとおり定めています。かかる資産運用ガイドラインは、近時の不動産市場について、「収益性」重視の投資判断への変化と、いわゆる投資家保有型の不動産保有形態への移行を基本的な認識とする資産運用会社が、規約に定める本投資法人の投資の基本方針の実現のために現時点で最も適切であると判断して制定した資産運用の細則であり、資産運用会社は営業期間毎にこの見直しを行うこととします。従って、今後不動産を取り巻く市場環境、資本市場の動向及び経済環境等が変動し、資産運用会社が規約に定める本投資法人の投資の基本方針を実現するために最も適切であると判断する場合には、機動的に資産運用ガイドラインを変更するものとします。

A. 投資対象

規約及び資産運用ガイドラインに従い、資産運用会社は、主として、以下の資産を対象として投資を行う方針です。

(イ) 用途

主たる用途がオフィスビルである不動産及びかかる不動産を主たる信託財産とする不動産信託受益権を対象に投資を行います。

流通市場の規模及び投資機会の絶対数からみて、オフィスビルは、日本における不動産投資の中心的な投資対象であると考えられます。また、オフィスビルは、特定の企業の本社等として又は特殊な用途において使用される場合を除き、その特性として、多様なテナントの入居が見込め、テナントを分散させて収益に関するリスクを軽減することにより安定した収益が期待でき、個別運用不動産当たりの資産額が他のタイプの不動産（例えば住居等）に比べて相対的に大きいことから、投資額当たりの取得コスト及び管理コストを削減し、投資効率を高めることが期待できます。資産運用会社では、これらの点から、オフィスビルは、中長期的な収益安定と資産規模の着実な成長を企図する本投資法人の投資方針に合致すると考えています。

(ロ) 投資地域

本投資法人は、運用資産の着実な成長を達成するために、下記の三大都市圏及び政令指定都市等に立地する物件を投資対象とします。更に詳細なポートフォリオの内訳については、後記「B. 安定収益の確保 / (イ) 分散投資（ポートフォリオ構築方針）」をご参照ください。

首都圏：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、群馬県、栃木県、茨城県

中部圏：愛知県、静岡県

近畿圏：大阪府、京都府、兵庫県

その他：政令指定都市及びそれに準ずる都市

B. 安定収益の確保

本投資法人は、安定的な賃貸収益が見込める不動産等に投資を行うことを基本方針とします。

(イ) 分散投資（ポートフォリオ構築方針）

特定の地域における経済状況の変動、地震その他の特定の地域に重大な影響を及ぼす事情による収益の変動を極小化することは、ポートフォリオとしての安定した収益の確保に不可欠と考えられます。

資産運用会社においては、かかる目的のため、主要都市毎の経済状況及びオフィスビル市

場の規模・動向（ストック量、時価総額、売買及び賃貸の需給環境とその将来性予測）を考慮してポートフォリオの地理的構成を決定します。

資産運用会社の資産運用ガイドラインにおいて、運用不動産の地理的構成は下記の数値を目安としています。但し、かかる数値は中長期的な目標値であり、その達成が約束されるものではなく、今後の資産取得の過程で一時的に下記の数値どおりとならない場合があります。

1	東京都心部（都心6区：千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区）	60-80%
2	東京周辺部（1都3県：東京都心部以外の東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）	10-20%
3	その他地方都市	10-20%

（ロ）個別運用不動産の安定収益確保

資産運用会社は、中長期的に安定した収益を実現するため、下記のとおり物件特性及びマーケット状況等に応じた機動的な運用に努め、稼働率と賃料水準の維持・向上を図ります。

（ ）物件特性の把握

不動産等の取得に当たり資産運用会社は、当該不動産等に関し、収益性の調査、物理的調査、マーケット調査及び法的調査等の詳細な調査（デューディリジェンス）を多角的に行い、運用不動産の物件特性（立地の優位性、建物の性能及び規模、賃料水準、競合物件の有無等）を把握します。またその特性を踏まえた収益変動リスク及びその回避・軽減方法を検討した上で、投資の可否及び取得価格等を判断します。その詳細は、後記「投資基準 / A. 物件選定基準」及び同「C. 投資分析基準」をご参照ください。

（ ）サブマーケット分析

サブマーケットとは、特定の不動産に固有の一定の特性に着目した需要層毎に細分化された賃貸市場のことをいいます。資産運用会社は、不動産等の取得に当たり、対象物件の立地のみにとらわれることなく、物件特性の分析に基づいて当該物件が属する実質的なサブマーケットを見極める等の分析を行います。その際、当該サブマーケットの過去の状況の推移、中長期的なテナント需要及び新規賃貸不動産の供給見通し等に関する調査を実施し、サブマーケット自体の中長期的な安定性を確認し、その上で当該物件自体の収益につき、その安定性を検証します。

（ ）テナント営業（リーシング）

資産運用会社は、営業期間毎に、本投資法人の運用不動産毎に物件別事業計画（後記「ポートフォリオ運営管理方針 / C. 年度運用計画等の策定及び管理」をご参照ください。）を策定し、その一部として、運用不動産毎にリーシング計画を策定します。リーシング計画には、サブマーケット内の新築賃貸不動産の供給動向、業種別テナント動向及び他物件成約事例等を反映し、新規募集賃料及び既存テナントの継続的な賃料の設定、既存テナントの満足度の向上、新規テナント候補への継続営業等の方針を定め、リーシングにつき機動的な対応を図ります。

（ ）大規模修繕及びリニューアル計画

資産運用会社は、運用不動産の収益の安定化と競争力及び資産価値の維持・向上を図るため、中長期的な視点に基づき、戦略的な大規模修繕（物件機能維持）及びリニューアル（物件機能向上）計画を策定します。これらの計画策定に際し、設備や構造面で高い専門性が求められる分野においては、必要に応じて、野村不動産インベストメント・マネジメントから建物及び設備等に関する助言を受けることができます。

（ ）未稼働（開発中）不動産への投資方針

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、収益を上げている不動産に投資を行います。未稼働（開発中）の不動産への投資は当初行わず、運用開始後においても、建物の完工・引渡し等のリスク及び稼働開始時期やテナント確保等の見直しに基づく稼働開始後の収益見込み等がポートフォリオ全体に与える影響を考慮の上、慎重に投資判断を行います。

C. 成長性の確保

資産運用会社は、規約及び資産運用ガイドラインに基づき、以下のとおり運用資産の成長を確保することを目指します。

(イ) 内部成長

資産運用会社は、ポートフォリオからの収益の極大化を目標として、賃料収入の安定的成長及び各種運営・管理コスト削減を企図した運用を行います。

() 賃料収入の安定的成長

個別運用不動産について営業期間毎に策定する物件別事業計画に定めるリーシング計画に基づき、物件毎に適正なPM会社を選定し、戦略的なリーシング活動を行い、物件別事業計画に沿った稼働率及び賃料の維持・向上に努めます。

同様に、物件別事業計画に基づいた計画的な大規模修繕・リニューアル工事の実施により、建物性能の維持及び経年劣化による陳腐化の回避を図り、競争力を高め、稼働率及び賃料の維持・向上を目指します。

() 運営・管理コストの削減

管理費、維持・修繕費及び各種手数料の構成比を運用不動産毎に検証し、清掃会社や警備会社等の使用業者の入札による選定、近接して所在する運用不動産についての建物管理の一括委託等の手法も取り入れることにより、費用削減を模索します。また、恒常的な支出削減に寄与する機械管理システムの導入や、重要設備の更新等を行うことにより、人件費・動力費の削減・効率化を追求します。

(ロ) 外部成長

資産運用会社は、本書の日付現在で本投資法人が取得を予定している資産（後記「(2) 投資対象 / 取得予定資産の概要 / A. 取得予定資産の概要」に記載の資産）の取得以降も、資産規模を拡大させ、それによって、投資口の流動性向上、運用不動産の分散による収益変動リスクの低減、規模のメリットによる運営コストの逓減等を図る方針です。

かかる目的のため、不動産の購入についての専門家を擁する資産運用会社は、広く不動産売却情報を収集します。これに加え、資産運用会社は野村不動産グループから得られる売却物件情報（野村不動産グループの保有・開発する不動産等に関する情報、野村不動産グループが仲介を委託された不動産に関する情報及びその他野村不動産グループが収集した売却が見込まれる不動産に関する情報）を活用します。詳細については後記「D. 野村不動産グループとの業務の協調関係」を、また、野村不動産との利益相反の防止については後記「6. 管理及び運営 / (2) 利害関係人との取引制限」を、それぞれご参照ください。

D. 野村不動産グループとの業務の協調関係

資産運用会社における現在の経営陣及び主要な人材は、不動産の購入、管理、売却等について、とりわけ投資・運用という観点から、野村不動産グループにて研鑽を積んでおり、現在の資産運用会社の組織体制は、これらの人材が中核となって本投資法人の資産運用業務に当たることを意図して構築されています。このように資産運用会社は、自らが有する知識・経験を活用して本投資法人の資産の運用を行います。加えて、以下のとおり、野村不動産グループとも協調し、本投資法人の安定収益の確保及び運用資産の着実な成長を目指します。

(イ) 野村不動産グループからの情報提供

() 野村不動産グループの保有・開発物件

資産運用会社は、野村不動産及び野村不動産アーバンネットとの間で、それぞれ、情報提供協定書を締結しています。かかる情報提供協定書に基づき、野村不動産及び野村不動産アーバンネットは、自ら保有し又は今後開発して保有することとなる不動産等のうち、本投資法人の物件選定基準（後記「投資基準 / A. 物件選定基準」をご参照ください。）に大要適合すると思われる不動産等を売却しようとする場合、その情報を原則として第三者より先に資産運用会社に通知します。資産運用会社がかかる情報を検討し、その結果取得を決定し、情報提供を受けた会社との間で売却条件等につき合意に達した場合には、本投資法人は、当該会社からこれを買受けることがあります。なお、野村不動産及び野村不動産アーバンネットから不動産等を取得する場合には、資産運用会社は、その社内規程に従い、コンプライアンス委員会の承認を必要とします。かかる手続については、前記「1. 投資法人の概況 / (5) 投資法人の機構 / 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。

() 野村不動産グループの仲介物件

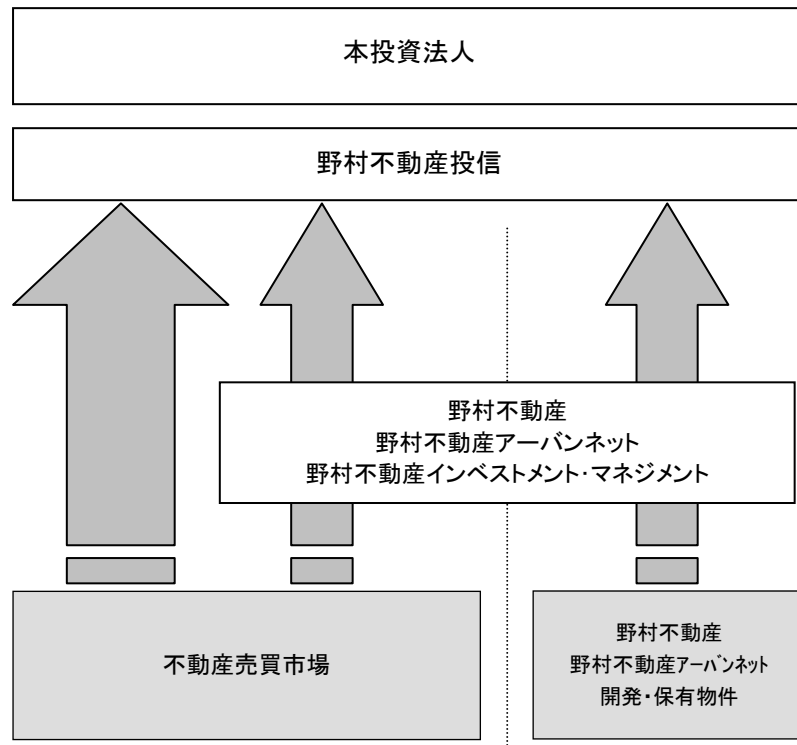
野村不動産及び野村不動産アーバンネットはいずれも、収益を期待できる不動産に関する仲介事業を展開しています。これらの会社は、本投資法人の物件選定基準に合致する不動産等の所有者その他の関係者から当該不動産等の仲介の委託を受けた場合には、所有者等の意向等によって提供できない場合を除き、情報提供協定書に基づき、その情報を資産運用会社に速やかに通知するよう努めることとなっています。これにより、本投資法人は、野村不動産グループの広範な仲介ネットワークにより収集される情報をタイムリーに入手することができます。

(口) その他の売却が見込まれる物件

資産運用会社は、投資用不動産について多くの情報を保有する野村不動産インベストメント・マネジメントとの間で、情報取扱覚書を締結しています。かかる情報取扱覚書に基づき、野村不動産インベストメント・マネジメントは、入手した不動産売却情報のうち、次に掲げる基準に合致する不動産の情報については、所有者等の意向等によって提供できない場合を除き、第三者に開示するより早く又は遅くとも第三者に開示するのと同時に、これを資産運用会社に開示し、開示後一定期間本投資法人を優先順位第一位の購入候補者として取扱うこととしています。かかる取扱いにより資産運用会社は、当該不動産の購入を優先的に検討できます。

(基準)

主たる用途がオフィスであること、三大都市圏、政令指定都市、又はこれらに準ずる都市等に所在すること、延床面積が3,000坪以上であること、新耐震基準若しくはそれと同水準以上の耐震性能を有すること（PML20%未満）又は短期間の工事により耐震性能がかかる水準に達することが可能と見込まれること、情報取得時点において賃貸可能面積の90%以上が賃貸されており、かつ、かかる時点から6ヶ月後においても賃貸可能面積の90%以上が賃貸されていると見込まれること。



(ハ) 不動産関連業務の人的物的支援

資産運用会社は、野村不動産インベストメント・マネジメントにおける不動産関連業務の人的物的資源（リソース）を利用して本投資法人の資産運用業務を効率的に行うべく、野村不動産インベストメント・マネジメントとの間で業務委託契約を締結しています。資産運用会社は、同契約に基づき、野村不動産インベストメント・マネジメントから次のような資産

運用業務を補助するサービスの提供を受けます。このうち、下記（ ）及び（ ）については、資産運用会社において業務繁忙等の場合又は必要に応じて、これらを委託することができることとなっており、これにより、資産運用会社における効率的な人員配置が可能となっています。また、業務の対象となる不動産等について利益相反のおそれがある場合には、（ ）以外の業務の委託を差し控えることとなっています。

- （ ）リサーチ関連業務
市場動向（経済、不動産売買市場、オフィスビル賃貸市場、資本市場等）の分析並びに不動産売却情報の管理及び分析
- （ ）技術的助言業務
本投資法人が取得した不動産等又は取得を検討する不動産等に関する建築工学・建築実務その他技術的側面からの助言及び補助
- （ ）取得補助業務
資産運用会社が不動産等を取得しようとする際の情報収集、分析及びデューデリジエンス補助
- （ ）取得助言業務
資産運用会社が不動産等の取得を検討するに当たり必要な情報の分析及びこれに基づく助言等

投資基準

A. 物件選定基準

個別の運用不動産の選定に当たっては、下表の各項目を基準とします。

項目	選定基準
投資対象	主たる用途がオフィスビルであること
投資地域	三大都市圏又は政令指定都市等に立地すること
物件規模	延床面積が1,000坪以上（注）であること
耐震性	新耐震基準適合又はそれと同水準以上の耐震性能を有し、PMLが20%未満であること
収益性	取得検討時点までの稼働率及び賃料収入等を勘案し、安定した収益が見込めること
テナント構成	テナントの信用力、使用目的が適正であること

（注）延床面積（登記簿記載）を基本とし、建築基準法に定める延床面積も考慮して判断します。

なお、上記に加え、共有されている不動産又は区分所有建物である不動産の購入を検討する際には、他の共有者又は区分所有者の負担部分を含めた敷金及び修繕金等の保全措置が採られているか、共有の場合につき、共有物の分割請求や持分の売却を制限する措置が採られているか、他の共有者の持分又は他の区分所有者の専有部分についての担保設定の有無及び時期、他の共有者又は区分所有者の属性等を総合的に勘案します。また、建物の築年数については、築年数に応じた経年劣化等に伴う資本的支出額（コスト）を予測し、ポートフォリオ全体での資本的支出の平準化に留意するものとします。

B. 物件調査（デューデリジエンス）基準

不動産等の取得に際しては、下記の基準に従って調査を行います。

- （イ）運用不動産の収益性調査、物理的調査、マーケット調査及び法的調査等の詳細な調査（デューデリジエンス）を実施します。
- （ロ）個別の不動産等の調査・投資適格性の判断に関しては、デューデリジエンスにおける調査レベルの均一化を図るとともに、取引に当たって留意すべき事項を十分に調査、認識した上で投資適格性を判断します。
- （ハ）専門性・客観性・透明性の観点から、建物調査（PMLを含みます。）環境調査、マーケット調査、鑑定評価については、利害関係を有しない独立した外部業者へ調査を委託しま

す。

なお、デューディリジェンスに係る一部の業務に関しては、業務委託契約に基づき、必要に応じて野村不動産インベストメント・マネジメントに業務を委託し、業務の効率化を図ります。

C. 投資分析基準

不動産等の取得に際しては、運用不動産に関して投資委員会で多角的な分析を行った上で、最終的な投資判断を行います。分析項目には、以下を含みます。

項目	目的
物件概要	・ 物件選定基準との整合性の確認
物件調査結果	・ 投資対象としての適格性の確認 ・ 取引に当たって留意すべき事項の確認 ・ サブマーケットの現状及び将来性の確認
取引概要	・ 売買条件及びスケジュールの確認 ・ 本投資法人の他の投資案件との調整 ・ 売主に起因するリスクの確認
マーケット分析	・ 当該物件の稼働率及び賃料水準の予測
投資・運用戦略	・ 物件特性を踏まえた上での投資戦略及びマネジメント戦略の策定 ・ 想定賃料及び想定稼働率等に基づく当該案件の予想収支の検証 ・ 取得価格算出におけるキャップレートの検証 ・ 当該物件取得後のポートフォリオ構成及び収支の検証
資金調達	・ 必要資金額の算出（初期修繕を伴う物件の場合はその内容）及び資金調達方法の検討
ストラクチャー概要	・ 関係者（PM会社、不動産信託受託者（資産が不動産信託受益権の場合）を含みます。）の選定、ストラクチャー及び各関係者と締結する委託契約の概要等の確認
リスク分析	・ 当該投資に関するリスクの抽出及び個々のリスクへの対応策の検討

D. 保険付保基準

- (イ) 本投資法人は、火災等の災害や事故等による建物の損害・第三者からの損害賠償請求等に対応するため、火災保険、賠償責任保険等の付保等の措置を講じます。
- (ロ) 地震保険については、地震の発生時に予想される各運用不動産及びポートフォリオ全体への影響と保険料等の負担の収益への影響等を比較検討した上で決定します。

ポートフォリオ運営管理方針

資産運用会社は、投資の基本方針に基づき、中長期的な安定収益とポートフォリオの着実な成長を実現するため、以下の方針に基づいて賃料収入の安定的成長、適切な管理・修繕による物件の資産価値維持及び向上並びに各種運営・管理コスト削減を目的とした運用を行います。

A. 基本戦略

(イ) リーシング活動の展開

安定した収益を確保するため、運用不動産毎に次の諸点に留意してリーシング活動を展開します。

() サブマーケット動向の把握

マーケットレポート及び不動産仲介業者等から収集した情報に基づき、各運用不動産の属するサブマーケットのテナント需給の見通し、賃料相場、稼働率、競合物件動向等を分析します。なお、サブマーケットに構造的変化（新規賃貸不動産の開発動向、新たな交通機関の開業・新駅の設置等）が見られる場合には、当該変化の影響を分析します。

- () 重点営業対象先の選定
 - サブマーケットにおけるテナントの動き及びその理由（企業統合、事業転換、リストラチャリング等）を調査及び分析し、営業活動の重点対象先とすべきテナント（又は業種）を選定します。
 - () 最適な賃貸条件の検討
 - 個別のテナントの賃貸条件の決定に当たっては、当該テナントの信用力、ポートフォリオ全体の収入に対する当該テナントからの賃料収入の割合、契約形態（定期建物賃貸借であるか否か等）を総合的に判断します。
 - () 既存テナント動向の把握
 - 既存テナントとのコミュニケーションを十分に図り、当該テナントの動向、不満や解約ニーズ、又は増床希望等を早期に把握し、適切かつ迅速な対応策を講じます。
- (ロ) 運営管理の効率化
- 運用不動産の長期的収益基盤を強化するため、次の諸点に留意して運営管理の効率化に努めます。
- () 管理費総額における項目毎の費用の構成を検証し、運営管理コストに削減の余地があると判断される場合は、清掃会社や警備会社等の使用業者の変更、複数物件の一括委託等によるコスト削減を検討します。なお、コスト削減の実施に際しては、当該運用不動産の競争力及び入居中のテナント満足度に留意します。
 - () 機械管理システムの導入、主要設備（受変電設備・空調システム制御装置）の更新等、技術的対応による運営管理の効率化を図ります。
- (ハ) 運用不動産の価値の維持・向上（大規模修繕及びリニューアル）
- 運用不動産の物理的・機能的価値の維持・向上を図るため、次の諸点に留意した大規模修繕（機能維持を目的とした各種設備機器の更新、建物の経年劣化への対応等）及びリニューアル（機能向上を目的としたOAフロアへの変更、フロア別又は貸室別空調設備の導入、外壁・共用部等の美観及び快適性の向上等）を実施します。
- () 取得に際しての大規模修繕及びリニューアル方針の策定
 - 運用不動産毎の築年数、過去の修繕履歴、設備水準等を勘案した上で、大規模修繕及びリニューアル方針を策定します。
 - また、機能維持を目的とした修繕工事に加え、サブマーケット内の他の不動産との差別化を図り、競争力を高めるための機能向上を目的としたリニューアルについても十分な検討を行います。
 - () 営業期間毎の大規模修繕・リニューアル計画の策定
 - 上記の大規模修繕及びリニューアル方針に基づき、物件別事業計画の一部として、営業期間毎の修繕・リニューアル計画を策定します。適切な修繕・リニューアルを行うため、かかる計画の内容及び予算を、エンジニアリング・レポートの内容を踏まえて検証します。
 - () ポートフォリオ全体での検証
 - 上記修繕・リニューアル計画の策定においては、内容が共通した工事を複数物件に実施することによって、ポートフォリオ全体の修繕費用の削減につながると判断した場合には、同時期に一括して実施することも検討します。
 - また、ポートフォリオ全体の収支の安定性を確保するため、営業期間毎の修繕費用と留保資金（減価償却費）とのバランス及びポートフォリオ全体の修繕・リニューアル工事費用の平準化に留意します。
 - () 既存テナントへの配慮
 - 工事の実施に当たっては、入居中のテナントに対する影響度に配慮し、実施の適否を判断します。
- (ニ) 売却方針
- 不動産等の売却については、当該運用不動産の現在及び将来にわたる収益性、サブマーケットの将来性及び安定性、当該運用不動産の劣化又は陳腐化に対する対応状況、テナントの属性及び契約内容等、ポートフォリオの構成等を考慮の上、総合的に判断します。

B. PM会社の選定・管理方針

上記基本戦略に基づき内部成長を実現し、安定収益を確保するためには、運用不動産毎に賃貸管理・会計管理・施設管理を統括するPM会社が重要な役割を担います。資産運用会社は、運用不動産毎に最適なPM会社を選定し、適切な管理を行うために、以下の諸点に留意します。

(イ) PM会社の選定方針

PM会社の選定に当たっては、候補となる会社の経営状態、業務実績、組織体制、報酬水準、社内における利益相反取引・競合取引の防止策等の項目を総合的に検討した上で、最適と思われる業者を選定します。

なお、上記に加え、取得後の運営の継続性（入居中のテナントとの良好な関係の維持等）についても十分に考慮します。また、同一の地域に運用不動産が複数存在する場合には、運営管理の効率化を目的として、同一のPM会社を選定することを検討します。

(ロ) PM会社の管理方針

() PM会社との一体的な運営管理

資産運用会社は、定期的（原則として毎月）に、各運用不動産のPM会社と以下の事項に関する状況確認及び対応についての協議を行います。

- ・前月の収支状況
- ・運用不動産の稼動状況
- ・既存テナントの動向
- ・新規テナント営業活動の状況
- ・今後必要な修繕工事と実行中の修繕工事の状況
- ・入居中のテナントからのクレーム

() 物件の特徴に合わせた運営管理体制の構築

PM会社に対し、各運用不動産の特徴に合わせた運営管理体制を構築するよう求めることにより、適切な運営管理を実行します。

() PM会社の評価

資産運用会社は、定期的（原則として一年毎）に、各運用不動産のPM会社の運営実績（計画の達成度やテナント満足度等の観点を含みます。）を評価します。その結果によっては、PM会社を変更することを検討します。

C. 年度運用計画等の策定及び管理

資産運用会社は、本投資法人の営業期間毎に運用資産全体について「年度運用計画」を、各運用不動産について「物件別事業計画」を策定し、計画的な資産の運用を行います。

(イ) 年度運用計画

本投資法人の保有するポートフォリオの運営管理について、営業期間毎に、年度運用計画を策定し、計画的な運営管理を実施します。年度運用計画は、各営業期間開始時点のポートフォリオ全体の収支予算及び物件別事業計画により構成するものとし、各営業期間の開始時までには投資委員会の決議により決定されます。

(ロ) 物件別事業計画

個別の運用不動産における内部成長の実現のため、営業期間毎に物件別事業計画を策定します。物件別事業計画は、当営業期間の収支予算（月次収支予算を含みます。）、リーシング計画、大規模修繕・リニューアル計画等の項目から構成されます。

(ハ) 年度運用計画の検証

() 月次での検証

資産運用会社は、運用不動産毎及びポートフォリオ全体での月次収支実績を検証します。

月次収支予算と実績に乖離が見られる等、年度運用計画の見直しが必要と判断される場合には、速やかに修正年度運用計画（期中運用計画）を策定します。なお、期中に不動産等の取得・売却を行った場合も同様とします。

() 営業期間毎の検証

各運用不動産及びポートフォリオ全体の運用状況を分析し、それを踏まえて、翌営業

期間以降の年度運用計画を策定します。

財務方針

本投資法人は、安定収益の実現と運用資産の着実な成長のために、以下に掲げる方針に従い、計画的かつ機動的な財務戦略を立案、実行します。

A. エクイティ・ファイナンス

投資口の新規発行は、新たに取得する不動産等の取得時期、総資産に対する有利子負債の比率（LTV：ローン・トゥ・バリュー）経済市況等を勘案して決定します。

B. デット・ファイナンス

資金調達の機動性と財務の安定性のバランスに配慮し、長期又は短期の借入れ、投資法人債の発行、コミットメントラインの設定等を検討します。また、LTV水準については、資金余力の確保に留意した設定とします。なお、本投資法人の借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、かつ、その合計額が1兆円を超えないものとします。

・LTV水準

LTV水準は60%を上限としますが、新規投資や資産評価の変動等により、一時的に上限を超えることがあります。

・担保設定方針

借入れ又は投資法人債の発行に際しては、運用資産又はその原資産に担保を設定することがあります。

情報開示方針

本投資法人は、法令・諸規則の要請する内容及び様式に従って、迅速かつ正確な開示を行います。また、情報の透明性及びわかり易さに配慮し、法定開示以外の情報の開示も積極的に実施する方針です。

(2) 投資対象

投資対象資産

A. 規約に規定する本投資法人の投資対象は以下の特定資産とします（規約第27条）。

(イ) 不動産（ここでは、(ロ)()及び()の資産を除きます。）

(ロ) 次に掲げる各資産（以下総称して「不動産同等物」といい、不動産及び不動産同等物を総称して「不動産等」といいます。）

() 不動産の賃借権

() 地上権

() 不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と併せて信託する包括契約を含みますが、有価証券に該当するものを除きます。）

() 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）

() 当事者の一方が相手方の行う不動産又は(ロ)()乃至()に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）

() 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）

(ハ) 不動産等を主たる投資対象とすることを目的とする次に掲げるもの（以下総称して「不動産対応証券」といいます。）

() 優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。）第2条第9項に定める優先出資証券をいいます。）

- () 受益証券（投信法第 2 条第 12 項に定める受益証券をいいます。）
- () 投資証券（投信法第 2 条第 22 項に定める投資証券をいいます。）
- () 特定目的信託の受益証券（資産流動化法第 2 条第 15 項に定める特定目的信託の受益証券（上記（ロ）（ ）（ ）又は（ ）に掲げる資産に該当するものを除きます。）をいいます。）

B. 本投資法人は、上記 A. に掲げる特定資産のほか、次に掲げる特定資産により運用します。

(イ) 次に掲げる特定資産

- () 預金
- () 国債証券（証券取引法第 2 条第 1 項第 1 号で定めるものをいいます。）
- () 地方債証券（証券取引法第 2 条第 1 項第 2 号で定めるものをいいます。）
- () 特別の法律により法人の発行する債券（証券取引法第 2 条第 1 項第 3 号で定めるものをいいます。）
- () 譲渡性預金
- () コマーシャル・ペーパー（証券取引法第 2 条第 1 項第 8 号に定めるものをいいます。）
- () 資産流動化法に規定する特定社債券（資産流動化法第 2 条第 9 項に定める特定社債券をいいます。）
- () 金銭債権（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成 12 年政令第 480 号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行令」といいます。）第 3 条第 11 号に定めるものをいいます。）
- () 信託財産を主として（ ）乃至（ ）に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）

(ロ) 金融デリバティブ取引に関する権利（投信法施行令第 3 条第 14 号に定めるものをいいます。）

取得予定資産の概要

本投資法人は、本書による募集の対象とする本投資証券の発行により調達した資金及び借入れによって調達した資金によって下表に示す不動産信託受益権（以下かかる不動産信託受益権又はかかる不動産信託受益権の原資産たる不動産を個別に、又は総称して「取得予定資産」といいます。）（注）を購入する予定です。取得予定資産の購入合計金額は 104,230 百万円（消費税及び購入費用を含みません。）を予定しています。なお、本投資法人は取得予定資産の確保のために、各取得予定資産たる不動産信託受益権の現保有者又はその原資産たる不動産の現所有者（以下「現所有者等」といいます。）との間で平成 15 年 10 月 3 日付けで、本投資証券の上場等を停止条件とする売買契約を締結しています。

（注）新宿野村ビルについては、本投資法人が直接取得する資産は不動産信託受益権の一部ですが、かかる不動産信託受益権の原資産は新宿野村ビルとその敷地全体です。

A. 取得予定資産の概要

本書の日付現在において、本投資法人が取得を予定している取得予定資産の概要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 15 年 7 月 31 日現在のものです。

(イ) 取得予定資産の概要

取得予定資産の概要（原資産たる不動産の所在地、資産の種類、不動産信託受託者の権原（所有・それ以外の別）、取得予定価格、ポートフォリオに占める比率、鑑定評価額）は以下のとおりです。

用途	地域	物件名称	所在地（住居表示）	資産の種類	所有・それ以外の別		取得予定価格 (百万円)	比率 (%) (注 1)	鑑定 評価額 (百万円) (注 2)
					土地	建物			
東京 都心部		新宿野村ビル（注 3）	東京都新宿区西新宿 一丁目 26 番 2 号	信託受益権	所有権	所有権	38,730	37.2	38,730
		イトーピア日本橋本町ビル	東京都中央区日本橋本町 二丁目 7 番 1 号	信託受益権	所有権	所有権	20,600	19.8	20,600
		品川NFビル	東京都品川区東品川 一丁目 2 番 5 号	信託受益権	所有権	所有権	5,500	5.3	5,500
		東京都心部合計（3 物件）					64,830	62.2	64,830
東京 周辺部		TTランディック東陽町ビル	東京都江東区新砂 一丁目 6 番 35 号	信託受益権	所有権 (注 4)	所有権 (注 4)	7,550	7.2	7,550
		テクノポートカマタB棟	東京都大田区南蒲田 二丁目 16 番 1 号	信託受益権	所有権 (注 5)	区分 所有権	6,430	6.2	6,430
		ファーレ立川センタースクエア	東京都立川市曙町 二丁目 36 番 2 号	信託受益権	所有権 (注 6)	区分 所有権	3,290	3.2	3,290
		新横浜日興ビルディング	神奈川県横浜市港北区 新横浜二丁目 15 番地 16 (注 7)	信託受益権	所有権	所有権	3,600	3.5	3,600
				東京周辺部合計（4 物件）					20,870
その 他地 方都 市		宇都宮NFビル	栃木県宇都宮市馬場通り 二丁目 1 番 1 号	信託受益権	所有権 (注 8)	所有権	2,970	2.8	2,970
		野村不動産大阪ビル	大阪府大阪市中央区 安土町一丁目 8 番 15 号	信託受益権	所有権	所有権	6,410	6.1	6,410
		野村不動産四ツ橋ビル	大阪府大阪市西区阿波座 一丁目 4 番 4 号	信託受益権	所有権	所有権	3,940	3.8	3,940
		神戸海岸ビル	兵庫県神戸市中央区 海岸通 3 番地（注 7）	信託受益権	所有権	所有権	3,280	3.1	3,280
		野村不動産広島ビル	広島県広島市中区 立町 2 番 23 号	信託受益権	所有権	所有権	1,930	1.9	1,930
		その他地方都市合計（5 物件）					18,530	17.8	18,530
		合計（12 物件）（注 9）					104,230	100.0	104,230

(注 1) 比率は小数点第 2 位を四捨五入しております。そのため、合計が 100.0%にならない場合があります。

(注 2) 鑑定評価額は平成 15 年 6 月 30 日時点です。但し、新宿野村ビルの鑑定評価額は平成 15 年 7 月 31 日時点です。

(注 3) 当該取得予定資産は不動産信託受益権の準共有持分であり、本投資法人が取得を予定する準共有持分の割合は全体の 50.1%となる予定です。上記表中の取得予定価格は、この準共有持分の価格です。

(注 4) 当該取得予定資産は、不動産の共有持分を主たる信託財産とする 2 件の不動産信託受益権で、2 件の信託財産たる共有持分の合計は 1 となります。

(注 5) 当該取得予定資産のうち土地は 2 筆からなり、かかる土地 2 筆のうち、1 筆は共有（本投資法人の共有持分は 100 分の 30）です。

(注 6) 当該取得予定資産については、敷地権登記がなされており、本投資法人が取得を予定する敷地権（所有権の共有持分）割合は 100,000,000 分の 45,698,000 です。

(注 7) 住居表示を実施していないため、住所を記載しています。

(注 8) 当該取得予定資産のうち土地は 10 筆からなり、当該土地 10 筆のうち、1 筆は借地権です。

(注 9) 取得予定資産には、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ものがあります。

(口) 取得予定資産(建物)の概要

取得予定資産のうち建物の概要(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)は以下のとおりです。

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 (千円) (注7)	
事務所	東京都心部	新宿野村ビル	SRC・RC・S B5/50F	昭和53年5月	31,802.44	30,930.93	97.3	101	3,288,857	
		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	19,251.65	18,545.04	96.3	12	1,581,627	
		品川NFビル	SRC B1/8F	昭和62年11月	7,851.05	7,851.05	100.0	5	442,274	
		東京都心部合計			58,905.14	57,327.02	97.3	118	5,312,758	
	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	-	
		テクノポート カマタB棟	S・SRC B1/11F	平成2年9月	13,683.46	13,276.05	97.0	12	763,326	
		ファール立川 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	416,070	
		新横浜 日興ビルディング	SRC B1/9F	平成2年10月	8,075.13	7,134.29	88.3	3	-	
		東京周辺部合計			46,830.14	45,481.89	97.1	32	2,083,770 (注8)	
	その他地方都市	宇都宮NFビル	S・SRC B2/10F	平成11年12月	5,887.40	5,486.90	93.2	25	270,381	
		野村不動産 大阪ビル	SRC B2/12F	昭和58年12月	16,978.71	14,826.36	87.3	23	839,154	
		野村不動産 四ツ橋ビル	S・SRC B2/15F	平成3年11月	11,558.68	9,944.04	86.0	14	563,012	
		神戸海岸ビル	S・SRC B1/16F	平成10年2月	6,427.01	5,699.07	88.7	27	325,644	
		野村不動産 広島ビル	SRC B2/9F	昭和51年7月	7,924.54	7,032.56	88.7	15	379,406	
		その他地方都市合計			48,776.34	42,988.93	88.1	104	2,377,596	
	合計(12物件)(注9)					154,511.62	145,797.84	94.4	254	9,774,125 (注8)

(注1) 「構造」について、「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。

(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。

(注3) 「賃貸可能面積」とは、一定の時点における個々の取得予定資産のうち賃貸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。)を指します。新宿野村ビル、野村不動産大阪ビル及び野村不動産四ツ橋ビルについては、現在の所有者である野村不動産が自らその用に供するために賃借を予定する部分を算入しています。

(注4) 「賃貸面積」とは、個々の取得予定資産の賃貸可能面積に含まれ、かつ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、事務所及び店舗の面積に限り、駐車場等の貸付面積を含みません。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。)を指します。新宿野村ビル、野村不動産大阪ビル及び野村不動産四ツ橋ビルについては、現在の所有者である野村不動産が自らその用に供するために賃借を予定する部分を算入しています。

(注5) 「稼働率」とは、個々の取得予定資産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を指します。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。

(注6) 「テナントの総数」とは、貸室の一部又は全部が一括賃貸に供され、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)が締結されている取得予定資産については、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テナントが特定の取得予定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取得予定資産について1テナントと数え、複数の取得予定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。

(注7) 「年間賃料収入」とは、取得予定資産の現所有者等から提供を受けた情報に基づく平成15年7月分の契約上の月額賃料(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(千円未満は四捨五入して記載しています。)。但し、年間賃料収入算定に際しては、賃料を遡増又は遡減する約定となっているテナントについては最終的に支払われる賃料水準を基準としています。なお、取得予定資産につき平成15年7月31日現在において締結されている定期建物賃貸借契約には、上記のような約定は含まれていません。また、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。なお、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取得を予定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。新宿野村ビル、野村不動産大阪ビル及び野村不動産四ツ橋ビルについては、平成15年7月31日現在、現在の所有者である野村不動産が自らその用に供するために賃借を予定する部分を含んでおりますが、当該部分に係る賃料収入は、同社における評価額(同社はいわゆるカンパニー制を採用しており、自ビル管理を担当する事業部において収入とみなしている金額です。)が計上されています。なお、同社が自らその用に供するために賃借を予定する部分については、同社と信託受託予定者である三菱信託銀行株式会社又は住友信託銀行株式会社

との間で平成 15 年 10 月 16 日付けにて「定期建物賃貸借契約締結に関する覚書」を締結しています。

(注 8) 「年間賃料収入」欄のうち「東京周辺部合計」欄及び「合計(12 物件)」欄での数値は、T T ランディック東陽町ビル及び新横浜日興ビルディングに係る年間賃料収入をいずれも含む数値です。

(注 9) 取得予定資産には、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ものがあります。

(八) 取得予定資産に係る信託受託者、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。

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	三菱信託銀行	(注 1)	10 年後の応答日	信託受益権 (準共有持分の割合 50.1%)
イトーピア 日本橋本町ビル	三菱信託銀行	平成 14 年 3 月 5 日	平成 24 年 2 月末日	信託受益権 (100%)
品川 N F ビル	中央三井信託銀行	(注 1)	10 年後の応答日	信託受益権 (100%)
T T ランディック 東陽町ビル (注 2)	住友信託銀行	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	平成 12 年 9 月 29 日	平成 22 年 9 月 30 日	信託受益権 (100%)
ファーレ立川 センタースクエア	U F J 信託銀行	(注 1)	10 年後の応答日	信託受益権 (100%)
新横浜 日興ビルディング	三菱信託銀行	平成 14 年 3 月 27 日	平成 24 年 3 月末	信託受益権 (100%)
宇都宮 N F ビル	U F J 信託銀行	平成 13 年 7 月 5 日	平成 23 年 7 月 4 日	信託受益権 (100%)
野村不動産 大阪ビル	住友信託銀行	(注 1)	10 年後の応答日	信託受益権 (100%)
野村不動産 四ツ橋ビル	住友信託銀行	(注 1)	10 年後の応答日	信託受益権 (100%)
神戸海岸ビル	中央三井信託銀行	平成 14 年 5 月 10 日	平成 24 年 4 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	(注 1)	10 年後の応答日	信託受益権 (100%)

(注 1) 当該各取得予定資産は、本書の日付現在、信託されておりませんが、各取得予定資産の現所有者は上記表中の「信託受託者名」欄記載の信託銀行に対し、本投資証券の東京証券取引所への上場後速やかに各取得予定資産を信託する予定です。その場合、信託期間はいずれも信託設定日より 10 年を予定しています。

(注 2) 当該取得予定資産は、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。詳細については、後記「(二) 取得予定資産に係る売主別構成(売主、取得予定価格、比率)」の(注 2)第 3 項をご参照ください。

(二) 取得予定資産に係る売主別構成(売主、取得予定価格、比率)

取得予定資産に係る売主別の構成(物件名称毎の売主、取得予定価格及びその比率)は以下のとおりです。

物件名称	売主	取得予定価格 (百万円)	比率 (%)
新宿野村ビル	野村不動産株式会社	38,730	37.2
ファーレ立川センタースクエア	野村不動産株式会社	3,290	3.2
野村不動産大阪ビル	野村不動産株式会社	6,410	6.1
野村不動産四ツ橋ビル	野村不動産株式会社	3,940	3.8
野村不動産広島ビル	野村不動産株式会社	1,930	1.9
野村不動産株式会社からの取得予定資産合計(注1)		54,300	52.1
イトーピア日本橋本町ビル	有限会社クレオ日本橋本町	20,600	19.8
品川NFビル	プロパティ・インベスターズ・ インターナショナル有限会社	5,500	5.3
TTランディック東陽町ビル	新砂プロパティホールディング 有限会社	7,550	7.2
テクノポートカマタB棟	有限会社ティー・ビー・ケー	6,430	6.2
新横浜日興ビルディング	有限会社ジョフィ横浜青葉	3,600	3.5
宇都宮NFビル	有限会社 エヌ・アイ・エム・パウル	2,970	2.8
神戸海岸ビル	有限会社クレオ神戸	3,280	3.1
野村不動産株式会社以外の売主からの取得予定資産合計(注2)		49,930	47.9
合 計		104,230	100.0

(注1) 取得予定資産のうち、以下のものは、本書の日付現在において、野村不動産が所有しています。

1. 新宿野村ビル: 野村不動産は、本投資証券の上場後、新宿野村ビルを三菱信託銀行株式会社に信託し、かかる信託の受益権の一部を本投資法人に譲渡する予定です。かかる譲渡後の本投資法人と野村不動産との当該信託受益権の準共有持分の割合は、それぞれ50.1%及び49.9%となる予定です。
2. ファーレ立川センタースクエア(以下「ファーレ立川」ということがあります。): 野村不動産は、本投資証券の上場後、ファーレ立川の土地建物全体のうち野村不動産が保有する専有部分をUFJ信託銀行株式会社に信託し、かかる信託の受益権を本投資法人に譲渡する予定です。なお、ファーレ立川は区分所有建物であるため、野村不動産は、専有部分の一部を所有し敷地を共有しています。
3. 野村不動産大阪ビル: 野村不動産は、本投資証券の上場後、野村不動産大阪ビルを住友信託銀行株式会社に信託し、かかる信託の受益権を本投資法人に譲渡する予定です。
4. 野村不動産四ツ橋ビル: 野村不動産は、本投資証券の上場後、野村不動産四ツ橋ビルを住友信託銀行株式会社に信託し、かかる信託の受益権を本投資法人に譲渡する予定です。
5. 野村不動産広島ビル: 野村不動産は、本投資証券の上場後、野村不動産広島ビルを中央三井信託銀行株式会社に信託し、かかる信託の受益権を本投資法人に譲渡する予定です。

野村不動産は、総合不動産会社として、不動産に関する企画開発からテナント募集までの一貫したオフィス賃貸事業を展開しています。また、野村不動産グループは、平成9年に、不動産を投資対象とする資産運用ビジネスをスタートさせ、本書の日付現在、機関投資家を対象とする共同投資プログラム及び2本の私募不動産ファンドを運用しています。

野村不動産は、かかるオフィス賃貸事業及び資産運用ビジネスの経験を踏まえ、同社が保有する主要な不動産のうち上記5物件が、本書の日付現在において、本投資法人の投資方針に合致すると資産運用会社の判断に同意し、その求めに応じて、上記5物件を本投資法人に譲渡することとしたものです。

なお、上記物件のうち、新宿野村ビルは、野村不動産が本書の日付現在において所有する賃貸用オフィスビルとして最大のもの(賃貸可能面積及び帳簿価格によります。)であり、本書の日付現在、野村不動産は同ビル内に本社を置いています。

上記5物件については、本投資証券の上場がなされること等を停止条件として、それぞれの信託の受益権を本投資法人に譲渡することに平成15年10月3日付けで合意しています。

(注2) 上記(注1)以外の取得予定資産に関する従前の権利関係の概要は、以下のとおりです。

1. イトーピア日本橋本町ビル: イトーピア日本橋本町ビルは、平成14年3月5日、共有者2社がそれぞれの共有持分を共同して三菱信託銀行株式会社に信託し、同日、かかる信託の受益権を、現在の受益者である有限会社クレオ日本橋本町に譲渡しました。有限会社クレオ日本橋本町は、本投資証券の上場後、当該上場がなされること等

を停止条件として、かかる不動産信託受益権を本投資法人に譲渡することに平成 15 年 10 月 3 日付けで合意しています。

2. 品川NFビル：品川NFビルの前所有者は、平成 10 年 9 月 29 日、現所有者であるプロパティ・インベスターズ・インターナショナル有限会社に同ビルを売却しました。プロパティ・インベスターズ・インターナショナル有限会社は、本投資証券の上場後、品川NFビルを中央三井信託銀行株式会社に信託し、当該上場がなされること等を停止条件として、かかる信託の受益権を本投資法人に譲渡することに平成 15 年 10 月 3 日付けで合意しています。
3. TTランディック東陽町ビル：TTランディック東陽町ビルは、3社で共有しておりましたが、そのうち2分の1の共有持分（土地建物とも）を有する共有者は、平成 13 年 9 月 13 日、その共有持分を住友信託銀行株式会社に信託し、同日、かかる信託の受益権を、現在の受益者である新砂プロパティホールディング有限会社に譲渡しました。残る共有者は、平成 14 年 8 月 22 日、共同して、それぞれの共有持分（合計 2 分の 1）を別途住友信託銀行株式会社に信託し、同日、かかる信託の受益権を、新砂プロパティホールディング有限会社に譲渡しました。新砂プロパティホールディング有限会社は、本書の日付現在、上記二つの不動産信託受益権を保有しており、これら双方を、本投資証券の上場後、当該上場がなされること等を停止条件として、本投資法人に譲渡することに平成 15 年 10 月 3 日付けで合意しています。
4. テクノポートカマタB棟：テクノポートカマタB棟の区分所有権の前所有者は、平成 12 年 9 月 29 日、当該区分所有権を中央三井信託銀行株式会社に信託し、同日、かかる信託の受益権を、現在の受益者である有限会社ティー・ピー・ケーに譲渡しました。有限会社ティー・ピー・ケーは、本投資証券の上場後、当該上場がなされること等を停止条件として、かかる不動産信託受益権を本投資法人に譲渡することに平成 15 年 10 月 3 日付けで合意しています。なお、テクノポートカマタB棟は区分所有建物であり、信託財産たる不動産は、専有部分の一部と敷地の一部（所有権及び所有権の共有持分）です。
5. 新横浜日興ビルディング：新横浜日興ビルディングの前所有者は、平成 14 年 3 月 27 日、同ビルを三菱信託銀行株式会社に信託し、同日、かかる信託の受益権を、本書の日付現在の受益者である有限会社ジョフィ横浜青葉に譲渡しました。有限会社ジョフィ横浜青葉は、本投資証券の上場後、当該上場がなされること等を停止条件として、かかる不動産信託受益権を本投資法人に譲渡することに平成 15 年 10 月 3 日付けで合意しています。
6. 宇都宮NFビル：宇都宮NFビルの前所有者（但し、敷地の一部については、賃借人）は、平成 13 年 7 月 5 日、同ビル（但し、賃借権を含みます。）をUFJ信託銀行株式会社に信託し、同日、かかる信託の受益権を、現在の受益者である有限会社エヌ・アイ・エム・パールに譲渡しました。有限会社エヌ・アイ・エム・パールは、本投資証券の上場後、当該上場がなされること等を停止条件として、かかる不動産信託受益権を本投資法人に譲渡することに平成 15 年 10 月 3 日付けで合意しています。
7. 神戸海岸ビル：神戸海岸ビルの前所有者は、平成 14 年 5 月 10 日、同ビルを中央三井信託銀行株式会社に信託し、同日、かかる信託の受益権を、現在の受益者である有限会社クレオ神戸に譲渡しました。有限会社クレオ神戸は、本投資証券の上場後、当該上場がなされること等を停止条件として、かかる不動産信託受益権を本投資法人に譲渡することに平成 15 年 10 月 3 日付けで合意しています。

B. 取得予定資産の取得に係る利益相反の可能性のある行為への対応

上記のとおり、取得予定資産のうち、新宿野村ビル、ファーレ立川、野村不動産大阪ビル、野村不動産四ツ橋ビル及び野村不動産広島ビルは、本書の日付現在、投信法に定める資産運用会社の利害関係人等である野村不動産が所有しています。そのため、資産運用会社は、上記取得予定資産の取得に当たり現所有者等に有利な条件で売買契約を締結する場合には、利害関係人等である野村不動産の利益を図ることとなり得ます。しかし、資産運用会社は、利害関係人等から独立した不動産鑑定士による不動産鑑定評価を取得したほか、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、資産運用会社のコンプライアンス委員会及び投資委員会においてかかる取得決定が資産運用の受託者として責務を遵守して行われたか否か等について審議を行い、両委員会の承認を得ています。その詳細については前記「1. 投資法人の概況 / (5) 投資法人の機構 / 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。

C. 各取得予定資産の概要

本書の日付現在において、本投資法人が取得を予定している取得予定資産の内容は以下に記載の表にまとめたとおりです。かかる概要を記載した表中における記載については平成 15 年 7 月 31 日までに判明した事項につき下記の説明に従って概要を記載しており、これらの概要表をご参照いただくに際しては下記の用語をご参照ください。なお、下記の表のうち、各取得予定資産の概要を示した表中の各数値は、別段の記載がない限り、平成 15 年 7 月 31 日現在のものです。また、以下の記載において、取得予定資産たる不動産については、「本物件」と記載することがあります。

(イ) 取得予定資産の物件名、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。）、「竣工年」、「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。
- ・「賃貸可能面積」とは、一定の時点における個々の取得予定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。）を指します。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。

- ・「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。
- ・「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。その後の改正を含みます。）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、各取得予定資産について、本書の日付現在において各取得予定資産につき不動産管理業務を委託しているPM会社又は今後委託を予定しているPM会社を記載しています。

なお、取得予定資産に担保権が設定されている場合がありますが、本投資法人が取得予定資産を取得するには当該担保権の設定が解除される予定です。もっとも、本投資法人は、取得予定資産の取得に際し又は将来において金融機関等から借入れを行うことを予定しており、かかる借入れに伴い、本投資法人が取得した取得予定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。

（ロ）特記事項について

【特記事項】の記載については、取得予定資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、取得予定資産の評価額、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。

（ハ）賃貸借の概況及び収支の状況等について

【賃貸借の概況及び収支の状況】における数値は、本投資法人が取得予定資産の現所有者等から提供を受けた数値に基づいて記載をしています。そのため、数値の算出方法又は採用する会計方針が本投資法人と異なる可能性があります。また、これらは将来における各数値を表示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。

収支の各対象期間は、現所有者等の決算期に基づいて記載することがあります。

新宿野村ビル、ファール立川センタースクエア、野村不動産大阪ビル、野村不動産四ツ橋ビル及び野村不動産広島ビル（以下本C項において「野村不動産からの取得予定資産」といいます。）の収入及び支出は、原則として現金主義により、また資本的支出は発生主義により、それぞれ計上されています。

イトーピア日本橋本町ビル、品川NF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、新横浜日興ビルディング、宇都宮NFビル及び神戸海岸ビル（以下本C項において「野村不動産以外の売主からの取得予定資産」といいます。）の収入、支出及び資本的支出は、平成15年7月期を除き、発生主義により計上されています。

また、平成15年7月期は現所有者等の決算期ではないため、数値は決算の経手したものでなく、現所有者等毎に収入、支出及び資本的支出の認識方法が異なることがあります。

野村不動産からの取得予定資産の支出の項目中には、テナント誘致に伴って発生する仲介手数料及びプロパティ・マネジメント業務の報酬は含まれていません。

野村不動産以外の売主からの取得予定資産に係る仲介手数料及びプロパティ・マネジメント業務の報酬は、「管理業務費」に含めて計上されています。

- ・「その他賃貸料」には、倉庫使用料、看板使用料等が含まれています。また「その他営業収入」には水道光熱費収入以外の専有部分維持のためテナントから収受した金額が含まれています。
- ・「公租公課」には、固定資産税及び都市計画税が計上されています。なお、固定資産税及び都市計画税の納付義務は原則として毎年1月1日時点における所有者に課されますが、取得予定資産に関して現所有者等が取得した際（持分の追加取得の場合も含まれます。）に負担した固定資産税及び都市計画税の精算金は、その精算額を取得原価に算入しているため、支出としては計上されていません。
- ・「その他諸経費」には、賃借料等が含まれています。
- ・「NOI」とは、ネット・オペレーティング・インカムをいい、当該各取得予定資産の賃貸事業に係る収入の合計から支出の合計を控除した金額をいいます。
- ・「資本的支出」は、現所有者等が当該資産を取得した当時の時点以後の固定資産の修理及び改良のために支出した金額のうち、当該固定資産の価値を高め又はその耐久性を増すことになると認められた部分に対応する金額が計上されています。
- ・「NCF」とは、ネット・キャッシュ・フローをいい、NOIから当該物件に係る資本的支出を控除した金額をいいます。

（二）対象時点の稼働率について

【対象時点の稼働率】は、次のとおり算定しています。すなわち、野村不動産からの取得予定資産は、平成15年7月31日時点の賃貸可能面積に占める各年3月31日時点の賃貸面積の割合とし、野村不動産以外の売主からの取得予定資産は、各年3月31日時点の賃貸可能面積に占める同時点の賃貸面積の割合によっています。なお、ここに賃貸面積とは、各取得予定資産の賃貸可能面積に含まれ、かつ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指します。但し、新宿野村ビル、野村不動産大阪ビル及び野村不動産四ツ橋ビルについては、現在の所有者である野村不動産が自らその用に供するために賃借を予定する部分を算入しています。

（ホ）不動産鑑定評価について

【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、株式会社谷澤総合鑑定所による不動産鑑定評価書に基づき、当該不動産鑑定評価書を作成した不動産鑑定士等により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。その後の改正を含みます。）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。

物件名：新宿野村ビル

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	地番	東京都新宿区西新宿一丁目26番23			
	住居表示	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号			
主な利用駅	JR線、小田急線、京王線、営団地下鉄丸ノ内線「新宿」駅				
竣工年	昭和53年5月31日	用途	事務所・店舗・駐車場・倉庫		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造・陸屋根地下5階付50階建				
敷地面積	9,298.21㎡ (注1)	延床面積	117,258.88㎡ (注1)	賃貸可能面積	31,802.44㎡ (注1)
建ぺい率	100%(注2)	容積率	1090%(注3)	テナント数	101(注4)
所有形態	土地	所有権	所有割合	土地	50.1%(注5)
	建物	所有権		建物	
PM委託先	野村不動産株式会社		売主	野村不動産株式会社	

- (注1) 敷地面積及び延床面積は本物件の土地・建物全体の面積を記載していますが、賃貸可能面積については、建物全体の賃貸可能面積に本投資法人が取得予定である不動産信託受益権の準共有持分の割合である50.1%を乗じた数値を記載しています。
- (注2) 建ぺい率については商業地域であるため本来80%であるところ、耐火建築であること等からその建ぺい率は100%とされています。
- (注3) 容積率について、800%(青梅街道から20mの区域)と1000%(但し、都市計画法(昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。)に定める特定街区内にあるため、1090%です。)になっています。
- (注4) テナント数は、本投資法人が取得予定である不動産信託受益権の準共有持分の割合である50.1%を乗じた数値ではなく、全体の数を記載しています。
- (注5) 所有割合については、本投資法人が取得予定である不動産信託受益権の準共有持分の割合である50.1%を記載しています。

【特記事項】

【共有者・区分所有者との取り決め】

・野村不動産は、本物件全部を信託し、これにより取得する受益権の一部(準共有持分の割合:50.1%)を本投資法人に譲渡する予定です。かかる譲渡の後、本投資法人と野村不動産は、それぞれ50.1%及び49.9%の割合で当該受益権を準共有します。野村不動産と三菱信託銀行株式会社が締結する信託契約には受益権の準共有に対応した規定が設けられ、また、本投資法人と野村不動産は、準共有関係について協定書を締結する予定です。かかる信託契約上の規定及び協定書の概要は以下のとおりとなる予定です。

1. 準共有者は代表受益者を定め、この代表者が不動産信託受託者への指図、承諾、通知の授受等を行います。代表受益者は本投資法人とします。
2. 一方の準共有者による準共有持分の譲渡に際し他の準共有者は優先買取交渉権を付与され、また、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が必要とされます。
3. 準共有者と不動産信託受託者との間の金銭債権債務は、分割債務とし、一方の準共有者の債務不履行は、他方の準共有者と不動産信託受託者との債権債務に当然には影響を与えません。
4. 受益権及び信託財産たる不動産の管理についての意思決定方法を明確化します。準共有者で組織する準共有者間協議会を設置し、建物の建替等の特に重要なごく少数の合意事項を除き、準共有持分に基づく多数決による同協議会の決定又は同協議会が承認した計画に従って管理が行われる仕組みとします。なお、本投資法人又は野村不動産が、特定の事項につき、受益者としての利益と相反する利害関係を持つときは、受益者としての議決権を有しません。

【その他】

- ・本物件は、旧建築基準法施行令(旧耐震基準)に準拠し設計、施工されていますが、当時の法令における高層建築物に該当するため、構造性能について財団法人日本建築センター(高層建築物構造審査会)の審査を経て、建設大臣認定を取得しており、平成14年11月28日付け清水建設株式会社作成の建物状況評価報告書では、当該認定をもって、十分な耐震安全性を有することが認定された旨、及び、新耐震基準施行以降に建設された高層建築物と遜色のない耐震性を保持している旨記載されています。同建物状況評価報告書では本物件のPMLは5%と評価されています。
- ・本物件は、建物の一部にアスベストが使用されている箇所がありますが、上記建物状況評価報告書において、環境への影響はない旨記載されています。
- ・株式会社エネルギーアドバンスに地域冷暖房供給配管施設のために本物件の土地の一部を賃貸しています。

【賃貸借の概況及び収支の状況】

対象期間	自平成11年4月1日 至平成12年3月31日	自平成12年4月1日 至平成13年3月31日	自平成13年4月1日 至平成14年3月31日	自平成14年4月1日 至平成15年3月31日	自平成15年4月1日 至平成15年7月31日
日数	366	365	365	365	122
賃貸料	2,624,389	2,595,164	2,611,004	2,674,053	804,760
駐車場使用料	91,126	97,881	87,536	80,929	24,238
その他賃貸料	63,419	68,228	66,125	53,137	15,809
共益費	740,728	785,121	766,946	771,129	252,054
水道光熱費収入	221,010	242,050	233,051	235,587	68,752
その他営業収入	60	429	206	140	494
収入計	3,740,735	3,788,876	3,764,871	3,814,976	1,166,109
修繕費	209,196	169,912	184,745	150,623	88,033
公租公課	411,942	391,138	390,496	378,932	94,686
保険料	10,239	10,239	10,239	10,159	6,998
その他諸経費	13,636	14,216	21,437	30,668	11,211
管理業務費	422,033	422,240	423,946	415,929	116,581
維持消耗品費	7,829	7,678	8,554	9,709	5,262
水道光熱費	465,067	468,955	448,714	419,731	127,558
支出計	1,539,945	1,484,381	1,488,135	1,415,753	450,332
NOI	2,200,790	2,304,495	2,276,736	2,399,222	715,777
資本的支出	643,668	752,802	871,262	816,618	12,201
NC F	1,557,122	1,551,693	1,405,473	1,582,604	703,575

(注)

- ・ 収支は、現所有者から提供を受けた数値に、本投資法人が取得予定である信託受益権の準共有持分である50.1%を乗じた数値を記載しています。
- ・ 本物件の現所有者である野村不動産が入居している部分に係る賃貸料等の収入は、同社における評価額（同社はいわゆるカンパニー制を採用しており、自社ビルの管理を担当する事業部において収入とみなしている金額です。）が計上されています。
- ・ その他諸経費には、駐車場の管理手数料が含まれています。

【対象時点の稼働率】

対象時点	平成12年3月末	平成13年3月末	平成14年3月末	平成15年3月末	平成15年7月末
稼働率	97.2%	92.9%	97.4%	99.2%	97.3%

(注) 稼働率は、各年の3月末時点（平成15年においては3月末時点と7月末時点）の稼働率となっています。

【鑑定評価サマリー】

物件名	新宿野村ビル
鑑定評価額	38,730,000,000 円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成 15 年 7 月 31 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	77,300,000,000	D C F 法を重視し、直接還元法による収益価格からの検証を行い、収益価格を試算 1 棟全体の価格
直接還元法による価格	81,800,000,000	
(1) 総収益	7,156,451,076	
貸室賃料収入 (イ) - (ロ))	4,651,058,734	
イ) 可能貸室賃料収入	4,794,905,911	市場賃料水準等を考慮して査定
ロ) 空室損失等	143,847,177	対象物件の市場競争力等を勘案して査定
共益費等収入 (共益費、水光熱費)	1,945,789,709	過去収支実績等を考慮して査定
敷金等の運用益	112,402,633	運用利回り 2.0% で運用するものとして査定
礼金等の運用益及び償却額	0	
その他収入	447,200,000	会議室・看板収入等を計上
(2) 総費用	2,412,859,276	
維持管理費	606,759,491	過去収支実績等を考慮して査定
水道光熱費	830,000,000	過去収支実績等を考慮して査定
運営管理委託料	169,843,982	過去収支実績等を考慮して査定
公租公課	755,800,509	平成 15 年実額を計上
損害保険料	27,200,000	建物再調達原価の 0.08% として査定
その他費用	23,255,294	貸室賃料収入の 0.5% として査定
(3) 賃貸純収益 (N O I = (1)-(2))	4,743,591,800	
(4) 大規模修繕費年間積立額	714,000,000	清水建設株式会社作成の建物状況評価報告書等を参考に査定
(5) テナント募集費用等	19,978,775	年間 5.0% の入替えを想定
(6) 標準化純収益 (N C F = (3)-(4)-(5))	4,009,613,025	
(7) 還元利回り	4.9%	周辺ビル取引利回り等を参考に対象不動産の地域性・個別性及び純収益変動等により判定
D C F 法による価格	75,400,000,000	
期間収益割引率	5.1%	
最終還元利回り	5.4%	
積算価格	68,600,000,000	一棟全体の価格
土地比率	77.3%	
建物比率	22.7%	

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	対象不動産は新宿副都心内に位置し、その規模・設備水準などからランドマーク性を有する著名なビルであり、地域内のみならず都心ビルの中でも相対的競争力は高いと判断されること等を考慮した。なお、本件は一棟全体の評価額を査定のため、信託受益権の準共有持分 (50.1%) に基づき一棟全体評価額の当該持分相当を鑑定評価額として決定した。
----------------------------	---

物件名：イトーピア日本橋本町ビル

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	地番	東京都中央区日本橋本町二丁目4番1他計9筆			
	住居表示	東京都中央区日本橋本町二丁目7番1号			
主な利用駅	営団地下鉄銀座線・半蔵門線「三越前」駅、JR線「神田」駅、JR線「新日本橋」駅				
竣工年（注1）	昭和36年4月19日	用途	事務所		
	昭和43年4月16日増築				
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造・陸屋根地下3階付8階建				
敷地面積	3,196.31㎡	延床面積	29,430.67㎡	賃貸可能面積	19,251.65㎡
建ぺい率	100%（注2）	容積率	800%	テナント数	12
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	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	売主	有限会社クレオ日本橋本町		

（注1）登記簿上の竣工日です。検査済証によれば、昭和32年2月7日新築、昭和36年4月26日増築、昭和43年5月8日増築とされています。

（注2）建ぺい率については商業地域であるため本来80%であるところ、耐火建築であること等からその建ぺい率は100%とされています。

【特記事項】

【その他】

・本物件は旧建築基準法施行令（旧基準）に準拠し設計、施工されており、現行建築基準法施行令（現行基準）が規定する耐震性能を保持していない可能性があります。なお、平成15年3月31日付け清水建設株式会社作成の建物状況評価報告書によるとPMLは14%と評価されています。

【賃貸借の概況及び収支の状況】

（単位：千円）

対象期間（注）	-	-	自平成14年3月5日 至平成14年6月30日	自平成14年7月1日 至平成14年12月31日	自平成15年1月1日 至平成15年7月31日
日数	-	-	118	184	212
賃貸料	-	-	423,821	626,165	724,027
駐車場使用料	-	-	12,422	18,920	22,288
その他賃貸料	-	-	7,371	10,894	13,948
共益費	-	-	99,439	152,515	176,315
水道光熱費収入	-	-	15,928	22,627	26,558
その他営業収入	-	-	-	-	-
収入計	-	-	558,983	831,123	963,138
修繕費	-	-	565	331	3,081
公租公課	-	-	-	-	21,072
保険料	-	-	1,477	2,303	2,676
その他諸経費	-	-	-	-	-
管理業務費	-	-	53,291	83,268	82,149
維持消耗品費	-	-	990	1,077	944
水道光熱費	-	-	33,742	56,420	64,567
支出計	-	-	90,066	143,400	174,493
NOI	-	-	468,917	687,722	788,644
資本的支出	-	-	89,590	-	364,730
NC F	-	-	379,327	687,722	423,914

（注）現所有者等が、本取得予定資産を平成14年3月に取得しているため、それ以前の数値は資料の提供を受けておりません。

【対象時点の稼働率】

対象時点	平成12年3月末	平成13年3月末	平成14年3月末	平成15年3月末	平成15年7月末
稼働率	-	-	100.0%	96.3%	96.3%

（注）稼働率は、上記【賃貸借の概況及び収支の状況】が対象としている期間の各年度末時点のものではなく、各年の3月末時点（平成15年においては3月末時点と7月末時点）の稼働率となっています。

【鑑定評価サマリー】

物件名	イトーピア日本橋本町ビル
鑑定評価額	20,600,000,000 円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成 15 年 6 月 30 日

(金額:円)

項目	内容	根拠等
収益価格	21,000,000,000	D C F 法を重視し、直接還元法による収益価格からの検証を行い、収益価格を試算鑑定価格はリニューアル工事完了後の価格である収益価格から未了工事費用を控除して決定
直接還元法による価格	21,600,000,000	
(1) 総収益	1,740,527,546	
貸室賃料収入 (イ) - (ロ))	1,302,167,884	
イ) 可能貸室賃料収入	1,370,703,036	市場賃料水準等を考慮して査定
ロ) 空室損失等	68,535,152	対象物件の市場競争力等を勘案して査定
共益費等収入 (共益費、水光熱費)	344,566,032	過去収支実績等を考慮して査定
敷金等の運用益	26,601,494	運用利回り 2.0% で運用するものとして査定
礼金等の運用益及び償却額	0	
その他収入	67,192,136	駐車場、倉庫、看板収入等を計上
(2) 総費用	358,571,110	
維持管理費	105,756,000	過去収支実績等を考慮して査定
水道光熱費	110,889,504	過去収支実績等を考慮して査定
運営管理委託料	46,462,214	過去収支実績等を考慮して査定
公租公課	83,512,553	平成 15 年実績を計上
損害保険料	5,440,000	建物再調達原価の 0.08% として査定
その他費用	6,510,839	貸室賃料収入の 0.5% として査定
(3) 賃貸純収益 (NOI = (1) - (2))	1,381,956,436	
(4) 大規模修繕費年間積立額	115,600,000	清水建設株式会社作成の建物状況評価報告書等を参考に査定
(5) テナント募集費用等	11,422,525	年間 10.0% の入替えを想定
(6) 標準化純収益 (NCF = (3) - (4) - (5))	1,254,933,911	
(7) 還元利回り	5.8%	周辺ビル取引利回り等を参考に対象不動産の地域性・個性性及び純収益変動等により判定
D C F 法による価格	20,700,000,000	
期間収益割引率	5.7%	
最終還元利回り	6.3%	
積算価格	15,500,000,000	
土地比率	86.5%	
建物比率	13.5%	

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、昭和通り沿いに位置する立地性、1フロア 700 坪以上の基準階面積、O A フロア対応、個別空調化、耐震工事等のリニューアル工事の実施、等の点により、エリア内において標準以上の競争力を有することを考慮した。
----------------------------	--

物件名：品川NFビル

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	地番	東京都品川区東品川一丁目58番1、2			
	住居表示	東京都品川区東品川一丁目2番5号			
主な利用駅	JR線、京急線「品川」駅				
竣工年	昭和62年11月17日		用途	事務所・車庫	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造・陸屋根地下1階付8階建				
敷地面積	3,240.30㎡	延床面積	10,077.02㎡	賃貸可能面積	7,851.05㎡
建ぺい率	70%	容積率	300%	テナント数	5
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	野村不動産株式会社		売主	プロパティ・インベスターズ・インターナショナル株式会社	

【特記事項】

【権利形態等】
・本物件には、公共下水道施設埋設を目的として、東京都が地上権を設定しています。

【賃貸借の概況及び収支の状況】

(単位：千円)

対象期間	自平成11年4月1日 至平成12年3月31日	自平成12年4月1日 至平成12年12月31日 (注1)	自平成13年1月1日 至平成13年12月31日	自平成14年1月1日 至平成14年12月31日	自平成15年1月1日 至平成15年7月31日
日数	366	275	365	365	212
賃貸料	280,275	258,507	355,437	361,832	243,236
駐車場使用料	5,149	6,798	9,236	8,197	5,600
その他賃貸料	214	183	433	506	198
共益費	45,155	55,089	76,810	77,064	51,613
水道光熱費収入	52,515	44,791	68,027	63,860	27,483
その他営業収入	-	-	-	-	-
収入計	383,309	365,369	509,944	511,462	328,130
修繕費	10,733	5,354	7,461	7,882	170
公租公課	38,258	28,157	36,616	29,505	17,104
保険料	4,416	6,412	6,442	9,090	6,254
その他諸経費	(注2) 19,280	-	-	-	-
管理業務費	58,196	43,464	49,274	51,685	25,560
維持消耗品費	100	92	264	537	226
水道光熱費	42,697	36,188	54,677	49,124	22,942
支出計	173,683	119,670	154,736	147,825	72,257
NOI	209,626	245,698	355,207	363,637	255,873
資本的支出	30,102	6,980	-	8,245	630
NC F	179,524	238,718	355,207	355,392	255,243

(注1) 当該対象期間が1年に満たないのは、現所有者等の決算期の変更によるものです。

(注2) 当該対象期間における「その他諸経費」には、テナント退去に伴う原状回復費のうち、現所有者等の負担金額が含まれています。

【対象時点の稼働率】

対象時点	平成12年3月末	平成13年3月末	平成14年3月末	平成15年3月末	平成15年7月末
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(注) 稼働率は、上記【賃貸借の概況及び収支の状況】が対象としている期間の各年度末時点のものではなく、各年の3月末時点(平成15年においては3月末時点と7月末時点)の稼働率となっています。

【鑑定評価サマリー】

物件名	品川NFビル
鑑定評価額	5,500,000,000 円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成 15 年 6 月 30 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	5,500,000,000	DCF法を重視し、直接還元法による収益価格からの検証を行い、収益価格を試算
直接還元法による価格	5,650,000,000	
(1) 総収益	502,870,886	
貸室賃料収入 (イ) - (ロ))	353,158,924	
イ) 可能貸室賃料収入	371,746,236	市場賃料水準等を考慮して査定
ロ) 空室損失等	18,587,312	対象物件の市場競争力等を勘案して査定
共益費等収入 (共益費、水光熱費)	132,424,184	過去収支実績等を考慮して査定
敷金等の運用益	7,111,778	運用利回り 2.0% で運用するものとして査定
礼金等の運用益及び償却額	0	
その他収入	10,176,000	駐車場・看板・アンテナ収入等を計上
(2) 総費用	123,157,444	
維持管理費	27,300,000	過去収支実績等を考慮して査定
水道光熱費	44,767,555	過去収支実績等を考慮して査定
運営管理委託料	13,435,278	過去収支実績等を考慮して査定
公租公課	33,568,816	平成 15 年実額を計上
損害保険料	2,320,000	建物再調達原価の 0.08% として査定
その他費用	1,765,795	貸室賃料収入の 0.5% として査定
(3) 賃貸純収益 (NOI = (1) - (2))	379,713,442	
(4) 大規模修繕費年間積立額	31,900,000	清水建設株式会社作成の建物状況評価報告書等を参考に査定
(5) テナント募集費用等	3,097,885	年間 10.0% の入替えを想定
(6) 標準化純収益 (NCF = (3) - (4) - (5))	344,715,557	
(7) 還元利回り	6.1%	周辺ビル取引利回り等を参考に対象不動産の地域性・個別性及び純収益変動等により判定
DCF法による価格	5,440,000,000	
期間収益割引率	6.2%	
最終還元利回り	6.6%	
積算価格	4,300,000,000	
土地比率	64.0%	
建物比率	36.0%	

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	対象不動産の属する地域は、品川駅東口エリアと天王洲エリアの間に位置し、両エリアの受け皿需要を見込むことができることに加え、対象不動産はその規模・設備水準などから地域内でも相対的競争力の中～高位と判断されること等を考慮した。
----------------------------	---

物件名：TTランディック東陽町ビル

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	地番	東京都江東区新砂一丁目624番69			
	住居表示	東京都江東区新砂一丁目6番35号			
主な利用駅	営団地下鉄東西線「東陽町」駅				
竣工年	平成元年11月9日	用途	事務所・電気室・駐車場		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造・陸屋根7階建				
敷地面積	8,926㎡	延床面積	18,051.08㎡	賃貸可能面積	18,218.17㎡
建ぺい率	60%	容積率	200%	テナント数	1
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	野村ビルマネジメント株式会社	売主	新砂プロパティホールディング有限公司		

【特記事項】

<p>【その他】</p> <p>・前記「A．取得予定資産の概要 / (二) 取得予定資産に係る売主別構成 (売主、取得予定価格、比率) / (注2) 第3項」のとおり、本取得予定資産は、上記不動産の共有持分 (いずれも2分の1) を主たる信託財産とする不動産信託受益権2件となっています。本投資法人は、本取得予定資産の取得と同時に双方の信託の受託者である住友信託銀行株式会社との間で書面により、共有不動産の不分割、各不動産信託受益権の分離処分禁止、両不動産信託受益権の一体的な管理の確保等を約定する予定です。</p>
--

【賃貸借の概況及び収支の状況】

(単位：千円)

対象期間	-	-	-	-	-
日数	-	-	-	-	-
賃貸料	-	-	-	-	-
駐車場使用料	-	-	-	-	-
その他賃貸料	-	-	-	-	-
共益費	-	-	-	-	-
水道光熱費収入	-	-	-	-	-
その他営業収入	-	-	-	-	-
収入計	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	-
公租公課	-	-	-	-	-
保険料	-	-	-	-	-
その他諸経費	-	-	-	-	-
管理業務費	-	-	-	-	-
維持消耗品費	-	-	-	-	-
水道光熱費	-	-	-	-	-
支出計	-	-	-	-	-
NOI	-	-	-	-	-
資本的支出	-	-	-	-	-
NC F	-	-	-	-	-

(注) やむを得ない事情により本物件については「賃貸借の概況及び収支の状況」を開示しておりません。

【対象時点の稼働率】

対象時点	平成12年3月末	平成13年3月末	平成14年3月末	平成15年3月末	平成15年7月末
稼働率	-	-	100.0%	100.0%	100.0%

(注) 現所有者等が本取得予定資産たる不動産信託受益権を最初に取得したのは平成13年9月であるため、それ以前の数値は資料の提供を受けておりません。稼働率は、各年の3月末時点 (平成15年においては3月末時点と7月末時点) の稼働率となっています。

【鑑定評価サマリー】

物件名	T T ランディック東陽町ビル
鑑定評価額	7,550,000,000 円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成 15 年 6 月 30 日

(金額:円)

項目	内容	根拠等
収益価格	7,550,000,000	D C F 法を重視し、直接還元法による収益価格からの検証を行い、収益価格を試算
直接還元法による価格	7,940,000,000	
(1) 総収益	644,470,554	
貸室賃料収入 (イ) - (ロ))	628,751,760	
イ) 可能貸室賃料収入	628,751,760	市場賃料水準等を考慮して査定
ロ) 空室損失等	0	空室リスクはテナント(サブリース業者)が負担するため計上しない
共益費等収入 (共益費、水光熱費)	0	テナントが徴収するため計上しない
敷金等の運用益	15,718,794	運用利回り 2.0% で運用するものとして査定
礼金等の運用益及び償却額	0	
その他収入	0	駐車場収入は貸室賃料収入に含まれる
(2) 総費用	76,734,204	
維持管理費	0	テナント負担のため計上しない
水道光熱費	0	テナント負担のため計上しない
運営管理委託料	7,861,214	過去収支実績等を考慮して査定
公租公課	61,977,231	平成 15 年実額を計上
損害保険料	3,752,000	建物再調達原価の 0.08% として査定
その他費用	3,143,759	貸室賃料収入の 0.5% として査定
(3) 賃貸純収益 (N O I = (1) - (2))	567,736,350	
(4) 大規模修繕費年間積立額	51,590,000	清水建設株式会社作成の建物状況評価報告書等を参考に査定
(5) テナント募集費用等	0	テナント負担のため計上しない
(6) 標準化純収益 (N C F = (3) - (4) - (5))	516,146,350	
(7) 還元利回り	6.5%	周辺ビル取引利回り等を参考に対象不動産の地域性・個別性及び純収益変動等により判定
D C F 法による価格	7,390,000,000	
期間収益割引率	6.5%	
最終還元利回り	6.9%	
積算価格	5,920,000,000	
土地比率	52.7%	
建物比率	47.3%	

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、サブリース契約にて一棟貸しされている高スペックの電算ビルである。東陽町エリアは、大手町・日本橋に近いことから、大手企業の電算センターの需要が多く、対象不動産は今後も安定的な需要が見込まれるものと判断されること等を考慮した。
----------------------------	--

物件名：テクノポートカマタ B 棟

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	地番	東京都大田区南蒲田二丁目 31 番 6、4			
	住居表示	東京都大田区南蒲田二丁目 16 番 1 号			
主な利用駅	JR線、京急線「蒲田」駅				
竣工年	平成 2 年 9 月 5 日	用途	事務所・店舗・駐車場		
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造・陸屋根地下 1 階付 11 階建				
敷地面積	9,429.59 m ²	延床面積	21,516.54 m ²	賃貸可能面積	13,683.46 m ²
	3,483.90 m ² (注 1)		(注 2)		
建ぺい率	100%、70% (注 3)	容積率	300%、200% (注 4)	テナント数	12
所有形態	土地	所有権 (一部共有)	所有割合	土地	につき 100%、 につき 30%
	建物	区分所有権		建物	専有部分につき 100%
PM委託先	野村不動産株式会社		売主	有限会社ティール・ビー・ケー	

- (注 1) は所有する土地 (31 番 6) の面積、 は共有する土地 (31 番 4: 取得予定資産たる持分の割合は 100 分の 30) の面積となっています。その詳細については後記「テクノポートカマタ B 棟の施設概念図」をご参照ください。
- (注 2) 取得予定資産たる専有部分の面積です。
- (注 3) 建ぺい率について、本物件の敷地はその一部が近隣商業地域でそれ以外の部分が準工業地域であるため、それぞれの建ぺい率は本来 80% 及び 60% であるところ、当該建ぺい率は、近隣商業地域部分について耐火建築物等により 100% に割増され、準工業地域部分については角地等であることから 10% の割増を受けています。
- (注 4) 容積率について、近隣商業地域 300% と準工業地域 200% に跨っています。建ぺい率・容積率とも面積割合に応じ加重平均された数値が適用されます。

【特記事項】

<p>【法規制】</p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の西側では都市計画道路が計画決定されています。この計画の事業決定の時期等は未定ですが、この計画が実施された場合、本物件の敷地境界線が西側現況道路境から約 5.7m 後退し、敷地面積が約 206 m² 減少します。 <p>【共有者・区分所有者との取り決め】</p> <ul style="list-style-type: none"> 現所有者である信託銀行と他の区分所有者とは、テクノポート・カマタ管理規約を締結しています。同規約においては、修繕費用・管理費用等に関する費用負担についての規定があり、また、専有部分の全部又は一部を譲渡する場合は、他の区分所有者へ優先して譲渡することとされています。取得予定資産たる不動産信託受益権の現受益者は、取得予定資産を本投資法人に売却することにつき、他の区分所有者からの承諾を取得済みです。

【賃貸借の概況及び収支の状況】

(単位：千円)

対象期間	-	自平成 12 年 9 月 29 日 至平成 12 年 12 月 31 日	自平成 13 年 1 月 1 日 至平成 13 年 12 月 31 日	自平成 14 年 1 月 1 日 至平成 14 年 12 月 31 日	自平成 15 年 1 月 1 日 至平成 15 年 7 月 31 日
日数	-	94	365	365	212
賃貸料	-	136,137	586,436	583,190	328,311
駐車場使用料	-	7,604	30,128	21,175	9,463
その他賃貸料	-	987	6,271	4,398	2,998
共益費	-	48,250	216,269	211,867	117,764
水道光熱費収入	-	20,043	68,162	89,396	43,906
その他営業収入	-	513	37,643	41,521	19,626
収入計	-	213,537	944,911	951,549	522,070
修繕費	-	784	16,381	9,375	180
公租公課	-	-	64,259	83,858	46,996
保険料	-	1,144	12,896	21,871	6,746
その他諸経費	-	-	-	-	-
管理業務費	-	35,134	163,315	170,026	81,141
維持消耗品費	-	283	1,509	5,098	1,587
水道光熱費	-	33,986	114,457	101,519	48,648
支出計	-	71,332	372,820	391,749	185,301
NOI	-	142,204	572,091	559,800	336,769
資本的支出	-	-	20,444	11,578	41,262
NCF	-	142,204	551,646	548,221	295,506

(注) 現所有者等が、本取得予定資産を平成 12 年 9 月に取得しているため、それ以前の数値は資料の提供を受けておりません。

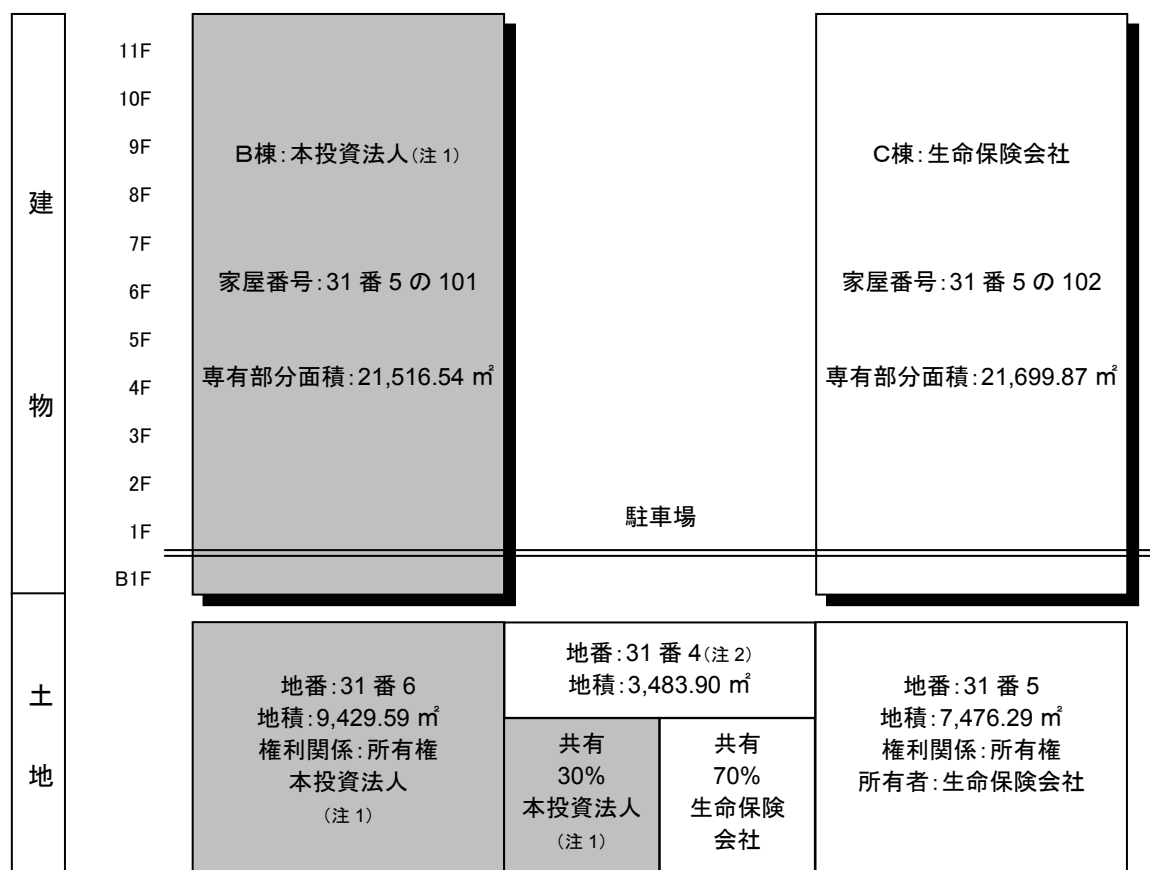
【対象時点の稼働率】

対象時点	平成 12 年 3 月末	平成 13 年 3 月末	平成 14 年 3 月末	平成 15 年 3 月末	平成 15 年 7 月末
稼働率	-	99.6%	100.0%	97.0%	97.0%

(注) 稼働率は、上記【賃貸借の概況及び収支の状況】が対象としている期間の各年度末時点のものではなく、各年の3月末時点(平成15年においては3月末時点と7月末時点)の稼働率となっています。

<テクノポートカマタB棟の施設概念図>

以下は、テクノポートカマタB棟に関し、本投資法人による取得予定資産取得後の権利関係者(区分所有者、受益者等)の概要を示す概念図です。



(注1) 法律上の所有者又は共有者は不動産信託受託者です。

(注2) 共有地である31番4は駐車場として使用されており、その上に建物は存在していません。

■ : 取得予定資産を示します。

【鑑定評価サマリー】

物件名	テクノポートカマタB棟
鑑定評価額	6,430,000,000 円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成 15 年 6 月 30 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	6,430,000,000	D C F 法を重視し、直接還元法による収益価格からの検証を行い、収益価格を試算
直接還元法による価格	6,480,000,000	
(1) 総収益	789,092,000	
貸室賃料収入 (イ) - (ロ))	465,795,187	
イ) 可能貸室賃料収入	517,550,208	市場賃料水準等を考慮して査定
ロ) 空室損失等	51,755,021	対象物件の市場競争力等を勘案して査定
共益費等収入 (共益費、水光熱費)	284,079,435	過去収支実績等を考慮して査定
敷金等の運用益	9,659,541	運用利回り 2.0% で運用するものとして査定
礼金等の運用益及び償却額	0	
その他収入	29,558,000	駐車場収入・看板収入等を計上
(2) 総費用	293,507,000	
維持管理費	84,517,000	過去収支実績等を考慮して査定
水道光熱費	102,627,000	過去収支実績等を考慮して査定
運営管理委託料	21,113,000	過去収支実績等を考慮して査定
公租公課	78,289,500	平成 15 年実額を計上
損害保険料	4,632,000	建物再調達原価の 0.08% として査定
その他費用	2,329,000	貸室賃料収入の 0.5% として査定
(3) 賃貸純収益 (N O I = (1) - (2))	495,585,000	
(4) 大規模修繕費年間積立額	69,480,000	清水建設株式会社作成の建物状況評価報告書等を参考に査定
(5) テナント募集費用等	4,313,000	年間 10.0% の入替えを想定
(6) 標準化純収益 (N C F = (3) - (4) - (5))	421,792,000	
(7) 還元利回り	6.5%	周辺ビル取引利回り等を参考に対象不動産の地域性・個別性及び純収益変動等により判定
D C F 法による価格	6,420,000,000	
期間収益割引率	6.6%	
最終還元利回り	7.0%	
積算価格	7,500,000,000	
土地比率	48.8%	
建物比率	51.2%	

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、建物グレード、基準階面積、設備面等での高いスペック面を有し、研究開発・ソフト開発などのバックオフィスニーズを見込める物件であると判断されること等を考慮した。
----------------------------	---

物件名：ファーレ立川センタースクエア

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	地番	東京都立川市曙町二丁目 297 番			
	住居表示	東京都立川市曙町二丁目 36 番 2 号			
主な利用駅	JR線「立川」駅				
竣工年	平成 6 年 12 月 15 日	用途	事務所		
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造・陸屋根地下 2 階付 12 階建				
敷地面積	4,454.59 m ² (注 1)	延床面積	6,865.80 m ² (注 2)	賃貸可能面積	6,853.38 m ²
建ぺい率	100% (注 3)	容積率	600% (注 4)	テナント数	16
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	野村不動産株式会社		売主	野村不動産株式会社	

- (注 1) 敷地面積は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 100,000,000 分の 45,698,000 です。その詳細については後記「ファーレ立川センタースクエアの施設概念図」をご参照ください。
- (注 2) 専有部分の面積です。その詳細については後記「ファーレ立川センタースクエアの施設概念図」をご参照ください。
- (注 3) 建ぺい率については商業地域であるため本来 80% であるところ、耐火建築であること等からその建ぺい率は 100% とされております。
- (注 4) 容積率について、立川基地跡地関連地区第 1 種市街地再開発事業による緩和があり、500% から 600% になっています。

【特記事項】

<p>【権利形態等】</p> <p>・本物件の建物の一部 (以下「本施設等」といいます。) については、その譲渡につき、前所有者である住宅・都市整備公団 (現都市基盤整備公団) (以下「公団」といいます。) と現所有者である野村不動産との間の施設譲渡契約書に基づき、公団の承諾が必要とされるところ、公団は平成 15 年 7 月 30 日付けにて本施設等の譲渡について具体的な買主が決定した時点で公団に通知すること等を条件として、野村不動産へ条件付き承諾を行いました。本投資法人が野村不動産より本物件の一部として本施設等の引渡しを受けるまでの間に、かかる通知が行われます。</p> <p>【その他】</p> <p>・現所有者は、本物件のテナントに転貸するため敷地外に駐車場を賃借しており、本投資法人はこれを承継する予定です。</p>

【賃貸借の概況及び収支の状況】

(単位：千円)

対象期間	自平成 11 年 4 月 1 日 至平成 12 年 3 月 31 日	自平成 12 年 4 月 1 日 至平成 13 年 3 月 31 日	自平成 13 年 4 月 1 日 至平成 14 年 3 月 31 日	自平成 14 年 4 月 1 日 至平成 15 年 3 月 31 日	自平成 15 年 4 月 1 日 至平成 15 年 7 月 31 日
日数	366	365	365	365	122
賃貸料	243,048	229,169	239,519	257,451	86,769
駐車場使用料	8,024	7,470	8,429	8,948	3,090
その他賃貸料	72	72	145	144	48
共益費	150,809	141,801	147,628	156,416	52,085
水道光熱費収入	43,100	44,864	43,243	40,171	13,789
その他営業収入	33	36	35	33	11
収入計	445,089	423,414	439,001	463,166	155,794
修繕費	764	2,491	235	100	-
公租公課	30,323	29,550	29,926	30,060	14,450
保険料	638	324	317	287	-
その他諸経費	9,384	9,384	9,360	9,360	3,235
管理業務費	66,195	66,870	60,748	66,226	22,350
維持消耗品費	121	-	104	-	-
水道光熱費	80,858	80,892	79,620	75,766	24,824
支出計	188,286	189,513	180,311	181,801	64,861
NOI	256,803	233,901	258,689	281,364	90,933
資本的支出	1,475	7,798	-	-	-
NC F	255,327	226,102	258,689	281,364	90,933

(注)

- ・収支の数値は、現所有者の所有する専有部分のみを対象として算出された数値となっています。
- ・現所有者は、建物 7 階の専有部分の一部を他者と共有しておりましたが、平成 15 年 3 月に当該他者共有持分の全部を追加取得しています。当該追加取得部分に係る収入及び支出は、取得日以降の各期の収支に含まれていますが、追加取得のために支出した購入金額、取得原価に算入された附随費用等は、資本的支出に含まれておりません。
- ・管理業務費には、管理組合に支払った管理組合費が含まれています。
- ・その他諸経費には、敷地外駐車場の賃借料が含まれています。

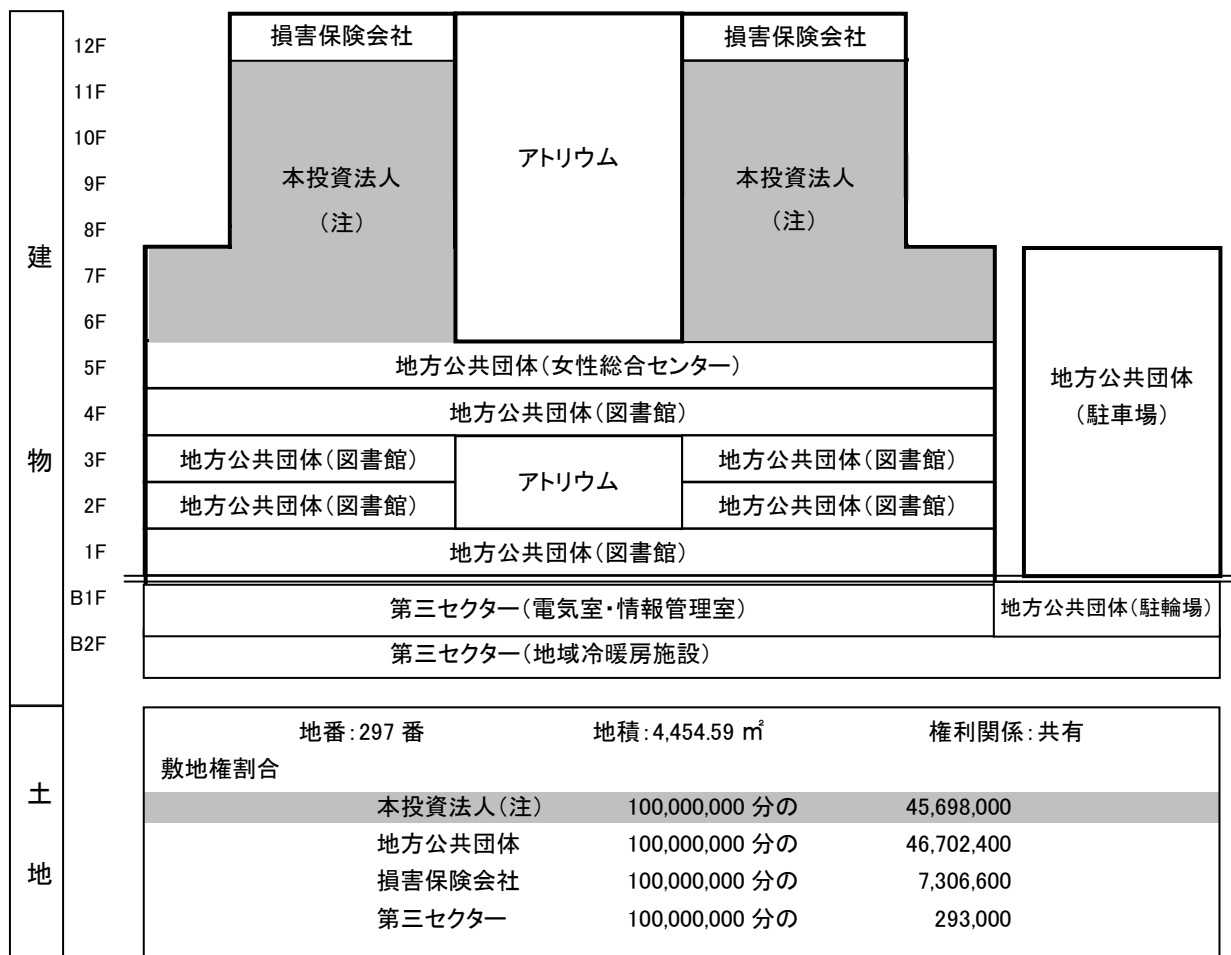
【対象時点の稼働率】

対象時点	平成 12 年 3 月末	平成 13 年 3 月末	平成 14 年 3 月末	平成 15 年 3 月末	平成 15 年 7 月末
稼働率	96.7%	92.8%	98.6%	100.0%	100.0%

(注) 稼働率は、各年の 3 月末時点 (平成 15 年においては 3 月末時点と 7 月末時点) の稼働率となっています。

<ファーレ立川センタースクエアの施設概念図>

以下は、ファーレ立川センタースクエアに関し、本投資法人による取得予定資産取得後の権利関係者 (区分所有者、受益者等) の概要を示す概念図です。



(注) 法律上の所有者は不動産信託受託者となる予定です。

■ : 取得予定資産を示します。

【鑑定評価サマリー】

物件名	ファーレ立川センタースクエア
鑑定評価額	3,290,000,000 円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成 15 年 6 月 30 日

(金額:円)

項目	内容	根拠等
収益価格	3,290,000,000	D C F 法を重視し、直接還元法による収益価格からの検証を行い、収益価格を試算
直接還元法による価格	3,380,000,000	
(1) 総収益	413,321,278	
貸室賃料収入 (イ) - (ロ))	218,759,890	
イ) 可能貸室賃料収入	230,273,568	市場賃料水準等を考慮して査定
ロ) 空室損失等	11,513,678	対象物件の市場競争力等を勘案して査定
共益費等収入 (共益費、水光熱費)	190,008,590	過去収支実績等を考慮して査定
敷金等の運用益	4,375,198	運用利回り 2.0% で運用するものとして査定
礼金等の運用益及び償却額	0	
その他収入	177,600	アンテナ使用料等を計上
(2) 総費用	188,343,538	
維持管理費	64,605,000	過去収支実績等を考慮して査定
水道光熱費	80,431,268	過去収支実績等を考慮して査定
運営管理委託料	11,072,171	過去収支実績等を考慮して査定
公租公課	29,047,500	平成 15 年実額を計上
損害保険料	1,000,000	過去収支実績等を考慮して査定
その他費用	2,187,599	貸室賃料収入の 1.0% として査定
(3) 賃貸純収益 (N O I = (1) - (2))	224,977,740	
(4) 大規模修繕費年間積立額	9,765,000	鹿島建設株式会社作成の建物状況評価報告書等を参考に査定
(5) テナント募集費用等	1,918,946	年間 10.0% の入替えを想定
(6) 標準化純収益 (N C F = (3) - (4) - (5))	213,293,794	
(7) 還元利回り	6.3%	周辺ビル取引利回り等を参考に対象不動産の地域性・個別性及び純収益変動等により判定
D C F 法による価格	3,250,000,000	
期間収益割引率	6.5%	
最終還元利回り	6.8%	
積算価格	3,270,000,000	
土地比率	52.9%	
建物比率	47.1%	

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	対象不動産は業務集積度において多摩地区随一の規模を有し、製菓・住宅メーカー等の営業拠点多く見られる「ファーレ立川」内に位置する立地性を備え、また建物のグレードや基準階面積においても、地域的に高位の競争力を有しており、その収益の安定性は高いものと判断されること等を考慮した。
----------------------------	--

物件名：新横浜日興ビルディング

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	地番	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目 15 番 16,17			
	住居表示	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目 15 番地 16 (注1)			
主な利用駅	JR線「新横浜」駅				
竣工年	平成2年10月22日	用途	事務所・車庫		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造・陸屋根地下1階付9階建				
敷地面積	1,320㎡	延床面積	11,149.99㎡	賃貸可能面積	8,075.13㎡
建ぺい率	100%(注2)	容積率	800%	テナント数	3
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	野村不動産株式会社		売主	有限会社ジョフィ横浜青葉	

(注1) 本物件は住居表示を実施していないため、住所を記載しています。

(注2) 建ぺい率については商業地域であるため本来 80%であるところ、耐火建築であること等からその建ぺい率は100%とされています。

【特記事項】

【その他】

・本物件の土地の北側隣接地（地番：15番地他）に場外馬券売場が建設予定ですが、本書の日付現在、建設計画は中断しており、再開の時期は未定です。

【賃貸借の概況及び収支の状況】

(単位：千円)

対象期間	-	-	-	-	-
日数	-	-	-	-	-
賃貸料	-	-	-	-	-
駐車場使用料	-	-	-	-	-
その他賃貸料	-	-	-	-	-
共益費	-	-	-	-	-
水道光熱費収入	-	-	-	-	-
その他営業収入	-	-	-	-	-
収入計	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	-
公租公課	-	-	-	-	-
保険料	-	-	-	-	-
その他諸経費	-	-	-	-	-
管理業務費	-	-	-	-	-
維持消耗品費	-	-	-	-	-
水道光熱費	-	-	-	-	-
支出計	-	-	-	-	-
NOI	-	-	-	-	-
資本的支出	-	-	-	-	-
NC F	-	-	-	-	-

(注) やむを得ない事情により本物件については「賃貸借の概況及び収支の状況」を開示しておりません。

【対象時点の稼働率】

対象時点	平成12年3月末	平成13年3月末	平成14年3月末	平成15年3月末	平成15年7月末
稼働率	-	-	100.0%	88.3%	88.3%

(注) 現所有者等が、本取得予定資産を平成14年3月に取得しているため、それ以前の数値は資料の提供を受けておりません。稼働率は、各年の3月末時点(平成15年においては3月末時点と7月末時点)の稼働率となっています。

【鑑定評価サマリー】

物件名	新横浜日興ビルディング
鑑定評価額	3,600,000,000 円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成 15 年 6 月 30 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	3,600,000,000	D C F 法を重視し、直接還元法による収益価格からの検証を行い、収益価格を試算
直接還元法による価格	3,790,000,000	
(1) 総収益	379,532,636	
貸室賃料収入 (イ) - (ロ))	272,598,189	
イ) 可能貸室賃料収入	293,116,332	市場賃料水準等を考慮して査定
ロ) 空室損失等	20,518,143	対象物件の市場競争力等を勘案して査定
共益費等収入 (共益費、水光熱費)	95,431,894	過去収支実績等を考慮して査定
敷金等の運用益	4,572,553	運用利回り 2.0% で運用するものとして査定
礼金等の運用益及び償却額	0	
その他収入	6,930,000	駐車場収入及び自販機収入を計上
(2) 総費用	107,657,906	
維持管理費	43,834,140	過去収支実績等を考慮して査定
水道光熱費	13,565,714	過去収支実績等を考慮して査定
運営管理委託料	7,718,689	過去収支実績等を考慮して査定
公租公課	37,637,381	平成 15 年実額を計上
損害保険料	2,176,000	建物再調達原価の 0.08% として査定
その他費用	2,725,982	貸室賃料収入の 1.0% として査定
(3) 賃貸純収益 (N O I = (1) - (2))	271,874,730	
(4) 大規模修繕費年間積立額	19,040,000	清水建設株式会社作成の建物状況評価報告書等を参考に査定
(5) テナント募集費用等	2,442,636	年間 10.0% の入替えを想定
(6) 標準化純収益 (N C F = (3) - (4) - (5))	250,392,094	
(7) 還元利回り	6.6%	周辺ビル取引利回り等を参考に対象不動産の地域性・個別性及び純収益変動等により判定
D C F 法による価格	3,530,000,000	
期間収益割引率	6.5%	
最終還元利回り	7.0%	
積算価格	2,860,000,000	
土地比率	40.9%	
建物比率	59.1%	

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「新横浜」駅から縦に伸びる目抜き通り沿いに位置し、比較的業務集積度の高い立地条件を備え、その築年・規模・設備水準などから地域内でも相対的競争力は高いと判断されること等を考慮した。
----------------------------	---

物件名：宇都宮N Fビル

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	地番	栃木県宇都宮市馬場通り二丁目1番1他計10筆			
	住居表示	栃木県宇都宮市馬場通り二丁目1番1号			
主な利用駅	東武線「宇都宮」駅				
竣工年	平成11年12月7日	用途	事務所・店舗		
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造・陸屋根地下2階付10階建				
敷地面積	1,545.13㎡	延床面積	10,479.63㎡	賃貸可能面積	5,887.40㎡
建ぺい率	100%(注1)	容積率	600%	テナント数	25
所有形態	土地	所有権(注2)	所有割合	土地	(注2)
	建物	所有権		建物	100%
P M委託先	野村ビルマネジメント株式会社		売主	有限会社エヌ・アイ・エム・パール	

(注1) 建ぺい率については商業地域であるため本来 80%であるところ、耐火建築であること等からその建ぺい率は100%とされており。

(注2) 敷地の一部(18.01㎡)は借地であり、当該借地上に稲荷神社があります。

【賃貸借の概況及び収支の状況】

(単位：千円)

対象期間	-	-	自平成13年7月5日 至平成13年9月30日	自平成13年10月1日 至平成14年9月30日	自平成14年10月1日 至平成15年7月31日
日数	-	-	88	365	304
賃貸料	-	-	56,192	211,306	191,527
駐車場使用料	-	-	6,681	23,379	21,596
その他賃貸料	-	-	782	4,136	5,931
共益費	-	-	11,264	46,236	43,583
水道光熱費収入	-	-	8,643	28,881	25,040
その他営業収入	-	-	-	-	-
収入計	-	-	83,563	313,940	287,679
修繕費	-	-	-	304	564
公租公課	-	-	-	21,171	39,728
保険料	-	-	500	2,070	1,728
その他諸経費	-	-	304	1,266	974
管理業務費	-	-	13,147	56,146	46,388
維持消耗品費	-	-	-	597	1,531
水道光熱費	-	-	9,143	34,041	29,466
支出計	-	-	23,095	115,598	120,383
NOI	-	-	60,468	198,341	167,295
資本的支出	-	-	-	2,939	809
NCF	-	-	60,468	195,402	166,486

(注) 現所有者等が、本取得予定資産を平成13年7月に取得しているため、それ以前の数値は資料の提供を受けておりません。

【対象時点の稼働率】

対象時点	平成12年3月末	平成13年3月末	平成14年3月末	平成15年3月末	平成15年7月末
稼働率	-	-	93.4%	97.0%	93.2%

(注) 稼働率は、上記【賃貸借の概況及び収支の状況】が対象としている期間の各年度末時点でのものではなく、各年の3月末時点(平成15年においては3月末時点と7月末時点)の稼働率となっています。

【鑑定評価サマリー】

物件名	宇都宮NFビル
鑑定評価額	2,970,000,000 円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成 15 年 6 月 30 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	2,970,000,000	DCF法を重視し、直接還元法による収益価格からの検証を行い、収益価格を試算
直接還元法による価格	3,030,000,000	
(1) 総収益	311,688,000	
貸室賃料収入 (イ)-ロ)	212,624,444	
イ) 可能貸室賃料収入	223,815,204	市場賃料水準等を考慮して査定
ロ) 空室損失等	11,190,760	対象物件の市場競争力等を勘案して査定
共益費等収入 (共益費)	60,946,830	過去収支実績等を考慮して査定
敷金等の運用益	4,497,289	運用利回り 2.0%で運用するものとして査定
礼金等の運用益及び償却額	0	
その他収入	33,620,000	駐車場・会議室・看板収入等を計上
(2) 総費用	99,734,000	
維持管理費	43,200,000	過去収支実績等を考慮して査定
水道光熱費	6,500,000	過去収支実績等を考慮して査定
運営管理委託料	6,175,295	過去収支実績等を考慮して査定
公租公課	37,360,361	平成 15 年実額を計上
損害保険料	2,672,000	建物再調達原価の 0.08%として査定
その他費用	3,827,240	貸室賃料収入の 1.8%として査定
(3) 賃貸純収益 (NOI = (1)-(2))	211,954,000	
(4) 大規模修繕費年間積立額	10,020,000	株式会社竹中工務店作成の建物状況調査等を参考に査定
(5) テナント募集費用等	1,865,127	年間 10.0%の入替えを想定
(6) 標準化純収益 (NCF = (3)-(4)-(5))	200,069,000	
(7) 還元利回り	6.6%	周辺ビル取引利回り等を参考に対象不動産の地域性・個別性及び純収益変動等により判定
DCF法による価格	2,950,000,000	
期間収益割引率	6.8%	
最終還元利回り	7.1%	
積算価格	4,100,000,000	
土地比率	28.0%	
建物比率	72.0%	

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	対象不動産は宇都宮市内の中で最も繁華性の高い一等地に位置し、建物グレード・設備水準の面により、エリア内において最も需要吸引力の高い物件であり、その収益の安定性は高いと判断されること等を考慮した。
----------------------------	---

物件名：野村不動産大阪ビル

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	地番	大阪府大阪市中央区備後町一丁目6番1、大阪市中央区安土町一丁目61番1			
	住居表示	大阪府大阪市中央区安土町一丁目8番15号			
主な利用駅	大阪市営地下鉄堺筋線、中央線「堺筋本町」駅				
竣工年	昭和58年12月13日	用途	事務所		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造・陸屋根地下2階付12階建				
敷地面積	3,136.56㎡	延床面積	23,522.82㎡	賃貸可能面積	16,978.71㎡
建ぺい率	100%(注)	容積率	800%	テナント数	23
所有形態	土地	所有権	所有割合	土地	100%
	建物	所有権		建物	100%
P M委託先	野村不動産株式会社		売主	野村不動産株式会社	

(注)建ぺい率については商業地域であるため本来80%であるところ、耐火建築であること等からその建ぺい率は100%とされています。

【賃貸借の概況及び収支の状況】

(単位：千円)

対象期間	自平成11年4月1日 至平成12年3月31日	自平成12年4月1日 至平成13年3月31日	自平成13年4月1日 至平成14年3月31日	自平成14年4月1日 至平成15年3月31日	自平成15年4月1日 至平成15年7月31日
日数	366	365	365	365	122
賃貸料	702,555	697,850	729,142	654,171	194,210
駐車場使用料	37,225	37,023	40,417	23,198	7,688
その他賃貸料	8,728	10,724	11,835	9,387	1,893
共益費	187,696	202,908	219,800	200,705	65,780
水道光熱費収入	51,829	59,665	64,457	61,430	22,895
その他営業収入	990	738	806	2,401	629
収入計	989,025	1,008,910	1,066,460	951,294	293,097
修繕費	8,414	21,909	30,931	24,735	52,738
公租公課	20	135,614	119,465	105,601	47,664
保険料	3,559	2,626	2,626	2,519	-
その他諸経費	-	-	-	1,575	110
管理業務費	161,240	160,958	156,397	125,902	34,769
維持消耗品費	3,694	3,107	3,223	2,882	979
水道光熱費	79,144	83,650	86,330	81,643	25,942
支出計	256,072	407,866	398,974	344,859	162,206
NOI	732,953	601,044	667,485	606,434	130,890
資本的支出	19,681	68,285	62,153	24,502	9,621
NCF	713,272	532,758	605,332	581,932	121,269

(注)現所有者である野村不動産が入居している部分に係る賃貸料等の収入は、同社における評価額(同社はいわゆるカンパニー制を採用しており、自社ビルの管理を担当する事業部において収入とみなしている金額です。)が計上されています。

【対象時点の稼働率】

対象時点	平成12年3月末	平成13年3月末	平成14年3月末	平成15年3月末	平成15年7月末
稼働率	83.9%	96.9%	98.6%	88.8%	87.3%

(注)稼働率は、各年の3月末時点(平成15年においては3月末時点と7月末時点)の稼働率となっています。

【鑑定評価サマリー】

物件名	野村不動産大阪ビル
鑑定評価額	6,410,000,000 円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成 15 年 6 月 30 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	6,410,000,000	D C F 法を重視し、直接還元法による収益価格からの検証を行い、収益価格を試算
直接還元法による価格	6,700,000,000	
(1) 総収益	882,735,961	
貸室賃料収入 (イ) - (ロ))	578,294,382	
イ) 可能貸室賃料収入	649,768,968	市場賃料水準等を考慮して査定
ロ) 空室損失等	71,474,586	対象物件の市場競争力等を勘案して査定
共益費等収入 (共益費、水光熱費)	266,730,097	過去収支実績等を考慮して査定
敷金等の運用益	11,519,862	運用利回り 2.0% で運用するものとして査定
礼金等の運用益及び償却額	0	
その他収入	26,191,620	駐車場収入・看板収入等を計上
(2) 総費用	322,549,397	
維持管理費	102,019,704	過去収支実績等を考慮して査定
水道光熱費	86,410,452	過去収支実績等を考慮して査定
運営管理委託料	27,959,554	過去収支実績等を考慮して査定
公租公課	95,324,743	平成 15 年実額を計上
損害保険料	5,052,000	建物再調達原価の 0.08% として査定
その他費用	5,782,944	貸室賃料収入の 1.0% として査定
(3) 賃貸純収益 (N O I = (1) - (2))	560,186,564	
(4) 大規模修繕費年間積立額	119,106,000	清水建設株式会社作成の建物状況評価報告書等を参考に査定
(5) テナント募集費用等	5,414,741	年間 10.0% の入替えを想定
(6) 標準化純収益 (N C F = (3) - (4) - (5))	435,665,823	
(7) 還元利回り	6.5%	周辺ビル取引利回り等を参考に対象不動産の地域性・個性及び純収益変動等により判定
D C F 法による価格	6,280,000,000	
期間収益割引率	6.5%	
最終還元利回り	7.0%	
積算価格	7,380,000,000	
土地比率	60.3%	
建物比率	39.7%	

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	対象不動産は堺筋本町エリアの堺筋沿いに位置すると共に本町通りにも近接した好立地に位置し、建物のグレードや 1 フロア 500 坪という市内有数の基準階面積においても周辺ビルに対して中位以上の競争力を有するものと判断されること等を考慮した。
----------------------------	---

物件名：野村不動産四ツ橋ビル

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	地番	大阪府大阪市西区阿波座一丁目 39 番他計 18 筆			
	住居表示	大阪府大阪市西区阿波座一丁目 4 番 4 号			
主な利用駅	大阪市営地下鉄四つ橋線、御堂筋線、中央線「本町」駅				
竣工年	平成 3 年 11 月 15 日	用途	事務所		
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造・陸屋根地下 2 階付 15 階建				
敷地面積	1,865.34 m ²	延床面積	16,845.87 m ²	賃貸可能面積	11,558.68 m ²
建ぺい率	100% (注 1)	容積率	800% (注 2)	テナント数	14
所有形態	土地	所有権	所有割合	土地	100%
	建物	所有権		建物	100%
P M 委託先	野村不動産株式会社		売主	野村不動産株式会社	

(注 1) 建ぺい率については商業地域であるため本来 80%であるところ、耐火建築であること等からその建ぺい率は 100%とされています。

(注 2) 本物件は、総合設計制度を採用し、敷地の 511.21 m²を公開空地として計画することにより 876.83%までの容積緩和を受け、実際には 864.25%の容積率で建設されています。

【賃貸借の概況及び収支の状況】

(単位：千円)

対象期間	-	-	自平成 13 年 4 月 1 日 至平成 14 年 3 月 31 日	自平成 14 年 4 月 1 日 至平成 15 年 3 月 31 日	自平成 15 年 4 月 1 日 至平成 15 年 7 月 31 日
日数	-	-	365	365	122
賃貸料	-	-	466,628	432,851	127,715
駐車場使用料	-	-	19,859	18,764	4,700
その他賃貸料	-	-	6,006	6,329	2,173
共益費	-	-	178,413	182,795	55,246
水道光熱費収入	-	-	49,579	51,550	14,853
その他営業収入	-	-	533	572	164
収入計	-	-	721,020	692,865	204,853
修繕費	-	-	63,502	21,863	3,112
公租公課	-	-	84,481	77,032	34,265
保険料	-	-	2,605	2,605	2,561
その他諸経費	-	-	-	1,625	68
管理業務費	-	-	105,007	103,601	27,708
維持消耗品費	-	-	2,333	2,688	784
水道光熱費	-	-	73,299	69,831	21,309
支出計	-	-	331,229	279,247	89,811
NOI	-	-	389,790	413,617	115,041
資本的支出	-	-	64,558	6,289	-
NC F	-	-	325,232	407,328	115,041

(注)

- ・ 現所有者が、本取得予定資産を平成 13 年 2 月に取得しているため、平成 13 年 3 月期以前の数値は、資料の提供を受けておりません。
- ・ 現所有者である野村不動産が入居している部分に係る賃貸料等の収入は、同社における評価額（同社はいわゆるカンパニー制を採用しており、自社ビルの管理を担当する事業部において収入とみなしている金額です。）が計上されています。

【対象時点の稼働率】

対象時点	平成 12 年 3 月末	平成 13 年 3 月末	平成 14 年 3 月末	平成 15 年 3 月末	平成 15 年 7 月末
稼働率	-	-	90.7%	85.3%	86.0%

(注) 稼働率は、各年の 3 月末時点（平成 15 年においては 3 月末時点と 7 月末時点）の稼働率となっています。

【鑑定評価サマリー】

物件名	野村不動産四ツ橋ビル
鑑定評価額	3,940,000,000 円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成 15 年 6 月 30 日

(金額:円)

項目	内容	根拠等
収益価格	3,940,000,000	D C F 法を重視し、直接還元法による収益価格からの検証を行い、収益価格を試算
直接還元法による価格	4,010,000,000	
(1) 総収益	570,918,268	
貸室賃料収入 (イ) - (口))	325,816,072	
イ) 可能貸室賃料収入	374,501,232	市場賃料水準等を考慮して査定
口) 空室損失等	48,685,160	対象物件の市場競争力等を勘案して査定
共益費等収入 (共益費、水光熱費)	217,210,714	過去収支実績等を考慮して査定
敷金等の運用益	6,726,482	運用利回り 2.0% で運用するものとして査定
礼金等の運用益及び償却額	0	
その他収入	21,165,000	看板・ペリメータ収入等を計上
(2) 総費用	237,152,483	
維持管理費	71,675,736	過去収支実績等を考慮して査定
水道光熱費	72,126,163	過去収支実績等を考慮して査定
運営管理委託料	18,101,223	過去収支実績等を考慮して査定
公租公課	68,519,200	平成 15 年実額を計上
損害保険料	3,472,000	建物再調達原価の 0.08% として査定
その他費用	3,258,161	貸室賃料収入の 1.0% として査定
(3) 賃貸純収益 (N O I = (1) - (2))	333,765,785	
(4) 大規模修繕費年間積立額	69,440,000	清水建設株式会社作成の建物状況評価報告書等を参考に査定
(5) テナント募集費用等	3,120,844	年間 10.0% の入替えを想定
(6) 標準化純収益 (N C F = (3) - (4) - (5))	261,204,941	
(7) 還元利回り	6.5%	周辺ビル取引利回り等を参考に対象不動産の地域性・個別性及び純収益変動等により判定
D C F 法による価格	3,910,000,000	
期間収益割引率	6.6%	
最終還元利回り	7.0%	
積算価格	5,050,000,000	
土地比率	44.0%	
建物比率	56.0%	

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、本町駅至近の四ツ橋筋沿いに位置する立地性を備え、また、建物の築年数の浅さ・1フロア 240 坪という規模・最小 30 坪にまで分割対応可能等などの点を鑑み、周辺競合ビルに対し競争力を有していると判断されること等に特に留意した。
----------------------------	--

物件名：神戸海岸ビル

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	地番	兵庫県神戸市中央区海岸通3番、4番3			
	住居表示	兵庫県神戸市中央区海岸通3番地(注1)			
主な利用駅	JR線「元町」駅				
竣工年	平成10年2月28日	用途	事務所・店舗・駐車場		
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造・陸屋根地下1階付16階建				
敷地面積	1,451.31㎡	延床面積	10,292.93㎡	賃貸可能面積	6,427.01㎡
建ぺい率	100%(注2)	容積率	800%、700%(注3)	テナント数	27
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	有限会社クレオ神戸	

(注1) 本物件は住居表示を実施していないため、住所を記載しています。

(注2) 建ぺい率については商業地域であるため本来 80%であるところ、耐火建築であること等からその建ぺい率は100%とされており。

(注3) 容積率について、南側境界線より北側 30m 以内の部分は 800%、30m 超の部分は 700%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。

【特記事項】

【その他】

・本物件のうち建物については、文化財保護法(昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。)に基づき、文化財登録原簿への登録を受けています。

【賃貸借の概況及び収支の状況】

(単位：千円)

対象期間	-	-	-	自平成14年5月10日 至平成14年12月31日	自平成15年1月1日 至平成15年7月31日
日数	-	-	-	236	212
賃貸料	-	-	-	172,855	169,413
駐車場使用料	-	-	-	7,721	7,752
その他賃貸料	-	-	-	-	86
共益費	-	-	-	39,266	45,009
水道光熱費収入	-	-	-	30,934	21,661
その他営業収入	-	-	-	-	-
収入計	-	-	-	250,778	243,922
修繕費	-	-	-	274	695
公租公課	-	-	-	-	19,051
保険料	-	-	-	2,013	1,808
その他諸経費	-	-	-	-	-
管理業務費	-	-	-	35,032	26,338
維持消耗品費	-	-	-	1,226	353
水道光熱費	-	-	-	36,732	18,366
支出計	-	-	-	75,279	66,614
NOI	-	-	-	175,498	177,308
資本的支出	-	-	-	-	6,534
NCF	-	-	-	175,498	170,774

(注) 現所有者等が、本物件を平成14年5月に取得しているため、それ以前の数値は資料の提供を受けておりません。

【対象時点の稼働率】

対象時点	平成12年3月末	平成13年3月末	平成14年3月末	平成15年3月末	平成15年7月末
稼働率	-	-	-	90.1%	88.7%

(注) 稼働率は、上記【賃貸借の概況及び収支の状況】が対象としている期間の各年度末時点のものではなく、各年の3月末時点(平成15年においては3月末時点と7月末時点)の稼働率となっています。

【鑑定評価サマリー】

物件名	神戸海岸ビル
鑑定評価額	3,280,000,000 円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成 15 年 6 月 30 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	3,280,000,000	D C F 法を重視し、直接還元法による収益価格からの検証を行い、収益価格を試算
直接還元法による価格	3,410,000,000	
(1) 総収益	389,200,274	
貸室賃料収入 (イ) - (ロ))	256,777,384	
イ) 可能貸室賃料収入	279,105,852	市場賃料水準等を考慮して査定
ロ) 空室損失等	22,328,468	対象物件の市場競争力等を勘案して査定
共益費等収入 (共益費、水光熱費)	108,056,153	過去収支実績等を考慮して査定
敷金等の運用益	3,534,737	運用利回り 2.0% で運用するものとして査定
礼金等の運用益及び償却額	0	
その他収入	20,832,000	駐車場収入等を計上
(2) 総費用	150,173,676	
維持管理費	44,208,000	過去収支実績等を考慮して査定
水道光熱費	51,679,030	過去収支実績等を考慮して査定
運営管理委託料	11,285,479	過去収支実績等を考慮して査定
公租公課	38,101,280	平成 15 年実額を計上
損害保険料	3,616,000	建物再調達原価の 0.08% として査定
その他費用	1,283,887	貸室賃料収入の 0.5% として査定
(3) 賃貸純収益 (N O I = (1) - (2))	239,026,598	
(4) 大規模修繕費年間積立額	7,684,000	清水建設株式会社作成の建物状況評価報告書等を参考に査定
(5) テナント募集費用等	2,325,882	年間 10.0% の入替えを想定
(6) 標準化純収益 (N C F = (3) - (4) - (5))	229,016,716	
(7) 還元利回り	6.7%	周辺ビル取引利回り等を参考に対象不動産の地域性・個性及び純収益変動等により判定
D C F 法による価格	3,230,000,000	
期間収益割引率	6.9%	
最終還元利回り	7.2%	
積算価格	5,000,000,000	
土地比率	22.6%	
建物比率	77.4%	

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	対象不動産は有名ブランドショップが数多く集まる旧居留地に存し、登録文化財でもある低層階部分を活かした特徴的外観を持つ店舗・事務所ビルである。築年が浅く、高いスペックを有すると共に最小 11 坪の小割分割が可能であること等を考慮した。
----------------------------	--

物件名：野村不動産広島ビル

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	地番	広島県広島市中区立町2番11他計6筆			
	住居表示	広島県広島市中区立町2番23号			
主な利用駅	広島電鉄「立町」駅				
竣工年	昭和51年7月31日		用途	事務所・店舗・車庫・倉庫・機械室	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造・陸屋根地下2階付9階建				
敷地面積	1,319.15㎡	延床面積	11,950.37㎡	賃貸可能面積	7,924.54㎡
建ぺい率	100%（注）	容積率	900%	テナント数	15
所有形態	土地	所有権	所有割合	土地	100%
	建物	所有権		建物	100%
P M 委託先	野村不動産株式会社		売主	野村不動産株式会社	

（注）建ぺい率については商業地域であるため本来80%であるところ、耐火建築であること等からその建ぺい率は100%とされております。

【特記事項】

【その他】
・本物件は旧建築基準法施行令（旧基準）に準拠し設計、施工されており、現行建築基準法施行令（現行基準）が規定する耐震性能を保持していない可能性があります。なお、平成14年11月28日付け清水建設株式会社作成の建物状況評価報告書によるとPMLは16%と評価されています。
・本物件は、建物の一部にアスベストが使用されている箇所がありますが、上記建設状況評価報告書において、環境への影響はない旨記載されています。

【賃貸借の概況及び収支の状況】

（単位：千円）

対象期間	自平成11年4月1日 至平成12年3月31日	自平成12年4月1日 至平成13年3月31日	自平成13年4月1日 至平成14年3月31日	自平成14年4月1日 至平成15年3月31日	自平成15年4月1日 至平成15年7月31日
日数	366	365	365	365	122
賃貸料	342,048	335,296	331,468	322,406	96,596
駐車場使用料	14,880	14,880	14,880	14,726	4,808
その他賃貸料	6,800	4,904	4,219	3,640	1,203
共益費	91,975	90,428	90,905	88,690	28,709
水道光熱費収入	34,289	31,869	31,545	30,839	9,292
その他営業収入	139	119	159	263	115
収入計	490,134	477,498	473,179	460,566	140,726
修繕費	6,700	15,212	42,984	12,773	12,862
公租公課	57,448	50,753	47,394	42,845	21,191
保険料	1,225	1,225	1,225	1,225	1,293
その他諸経費	-	-	-	2,475	240
管理業務費	64,075	64,131	63,976	61,354	16,895
維持消耗品費	7,061	6,495	6,007	5,881	1,582
水道光熱費	46,226	42,366	42,873	39,354	11,459
支出計	182,737	180,186	204,461	165,909	65,525
NOI	307,396	297,312	268,717	294,656	75,200
資本的支出	141,949	2,975	14,648	6,273	-
NC F	165,447	294,336	254,069	288,383	75,200

【対象時点の稼働率】

対象時点	平成12年3月末	平成13年3月末	平成14年3月末	平成15年3月末	平成15年7月末
稼働率	91.5%	91.3%	92.3%	84.7%	88.7%

（注）稼働率は、各年の3月末時点（平成15年においては3月末時点と7月末時点）の稼働率となっています。

【鑑定評価サマリー】

物件名	野村不動産広島ビル
鑑定評価額	1,930,000,000 円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成 15 年 6 月 30 日

(金額:円)

項目	内容	根拠等
収益価格	2,130,000,000	D C F 法を重視し、直接還元法による収益価格からの検証を行い、収益価格を試算 鑑定価格は、リニューアル工事完了後の価格である収益価格から、未了工事費用を控除して決定
直接還元法による価格	1,880,000,000	
(1) 総収益	358,436,107	
貸室賃料収入 (イ) - (ロ))	223,102,936	
イ) 可能貸室賃料収入	253,526,064	市場賃料水準等を考慮して査定
ロ) 空室損失等	30,423,128	対象物件の市場競争力等を勘案して査定
共益費等収入 (共益費、水光熱費)	115,831,937	過去収支実績等を考慮して査定
敷金等の運用益	4,478,626	運用利回り 2.0% で運用するものとして査定
礼金等の運用益及び償却額	0	
その他収入	15,022,608	駐車場・看板収入等を計上
(2) 総費用	145,288,523	
維持管理費	44,400,000	過去収支実績等を考慮して査定
水道光熱費	42,568,797	過去収支実績等を考慮して査定
運営管理委託料	11,357,990	過去収支実績等を考慮して査定
公租公課	42,386,707	平成 15 年実額を計上
損害保険料	2,344,000	建物再調達原価の 0.08% として査定
その他費用	2,231,029	貸室賃料収入の 1.0% として査定
(3) 賃貸純収益 (NOI = (1) - (2))	213,147,584	
(4) 大規模修繕費年間積立額	81,161,000	清水建設株式会社作成の建物状況評価報告書等を参考に査定
(5) テナント募集費用等	2,112,717	年間 10.0% の入替えを想定
(6) 標準化純収益 (NCF = (3) - (4) - (5))	129,873,867	
(7) 還元利回り	6.9%	周辺ビル取引利回り等を参考に対象不動産の地域性・個別性及び純収益変動等により判定
D C F 法による価格	2,230,000,000	
期間収益割引率	7.1%	
最終還元利回り	7.6%	
積算価格	3,570,000,000	
土地比率	73.7%	
建物比率	26.3%	

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、広島市を代表するオフィス街に所在し、業務中心地である「紙屋町」と「八丁堀」交差点の中間点に位置するという最高ランクの立地性を有する。立地面での優位性を活かし、今後適切にリニューアルを行うことを考慮した。
----------------------------	--

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。以下に記載されている数値は、取得予定資産たる不動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おりません。

なお、今後の修繕更新費用を算出するうえで、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)	短期修繕費 用の見積額 (千円)	長期修繕費 用の見積額 (千円)(注1)
新宿野村ビル(注2)	清水建設株式会社	平成14年11月28日	0	4,008	4,094,709
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	0	0	1,107,815
品川NFビル	清水建設株式会社	平成15年3月31日	0	3,900	376,993
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	0	8,000	538,086
テクノポートカマタB棟 (注3)	清水建設株式会社	平成15年3月31日	0	100	565,243
ファール立川センタースクエア (注3)	鹿島建設株式会社	平成15年8月6日	0	4,550	88,900
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	0	900	229,114
宇都宮NFビル	株式会社竹中工務店	平成15年4月1日	0	840	172,130
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	0	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	0	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	0	100	103,539
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	0	5,400	746,466
合計			0	32,448	10,467,255

(注1) 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2) 新宿野村ビルについては、建物全体に係る見積額に受益権の準共有持分の割合(50.1%)を乗じた金額を記載しています。

(注3) テクノポートカマタB棟及びファール立川センタースクエアについては、信託受託者が所有する専有部分の面積の割合を乗じた金額を記載しています。

E. 地震リスク分析の概要

取得予定資産たる不動産に係る各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。

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
イトーピア日本橋本町ビル	清水建設株式会社	14%	なし
品川NFビル	清水建設株式会社	11%	なし
T T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
ファール立川センタースクエア	清水建設株式会社	10%	なし
新横浜日興ビルディング	清水建設株式会社	17%	なし
宇都宮NFビル	清水建設株式会社	5%	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
野村不動産広島ビル	清水建設株式会社	16%	なし

取得予定資産たる不動産全体に関する、清水建設株式会社による地震リスク評価報告書に係る平成15年10月1日付け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 7.6%（再調達価格 合計607.85億円）

(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。上記記載の数値は、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も、建物一棟全体に係る数値を合計したものです。

F. 賃貸状況の概要

(イ) 賃貸状況の概要

取得予定資産に関する賃貸状況の概要は以下のとおりです。なお、下記表中の各数値は平成15年7月31日現在のものです。なお、下記の表をご参照頂くに際し、そこで用いられる用語は下記のとおりです。

テナント数の合計	254
全賃貸面積 (m ²) (A)	145,797.84
全賃貸可能面積 (m ²) (B)	154,511.62
全運用不動産稼働率 (%) (A) ÷ (B)	94.4
全契約賃料合計 (円)	814,510,375
全敷金等合計 (円)	10,237,755,663

・「全賃貸面積」

各取得予定資産の「賃貸面積」の合計として求めています。なお、「賃貸面積」とは、個々の取得予定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契約書上の面積（但し、事務所及び店舗の面積に限り、駐車場等の貸付面積を含みません。）を指します。但し、新宿野村ビル、野村不動産大阪ビル及び野村不動産四ツ橋ビルについては、野村不動産が自らその用に供するために賃借

を予定する部分を算入しています。また、賃貸借契約の中には坪単位での契約が締結され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おります。新宿野村ビルについては建物全体の賃貸面積に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。

・「全賃貸可能面積」

各取得予定資産の「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取得予定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。）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。

・「全契約賃料合計」

各取得予定資産の平成15年7月分の「契約賃料合計」の総額として求めています。なお、平成15年7月分の「契約賃料合計」とは、個々の取得予定資産（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で、平成15年7月31日現在、賃貸面積の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。賃料を遡増又は遡減する約定となっているテナントについては、最終の賃料水準を基準に記載しています。なお、取得予定資産につき平成15年7月31日現在において締結されている定期建物賃貸借契約には、上記のような約定は含まれておりません。また、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。なお、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きましては、上記の表の目的では当該免除期間は考慮しておりません。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取得を予定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」

各取得予定資産の「敷金等合計」の総額として求めています。なお、「敷金等合計」とは、個々の取得予定資産（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で、平成15年7月31日現在、当該資産の所有者が預託を受けている敷金・保証金等の残高です。新宿野村ビルについては、全てのテナントから預託を受けている敷金・保証金等の残高に本投資法人が取得を予定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) 主要な取得予定資産の概要

各取得予定資産のうち、その平成15年7月分の契約賃料合計が全取得予定資産の平成15年7月分の契約賃料合計の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」及び「イトーピア日本橋本町ビル」です。これら主要な不動産の平成15年7月31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取得を予定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。

() 新宿野村ビル

テナントの総数：101

契約賃料合計：平成15年7月分の契約賃料合計は、274,071,417円です。

賃貸面積：30,930.93㎡

賃貸可能面積：31,802.44㎡

最近5年間の稼働率の推移：現所有者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15年3月31日 99.2%

平成14年3月31日 97.4%

平成13年3月31日 92.9%

平成12年3月31日 97.2%

平成11年3月31日 96.6%

() イトーピア日本橋本町ビル

テナントの総数：12

契約賃料合計：平成 15 年 7 月分の契約賃料合計は、131,802,278 円です。

賃貸面積：18,545.04 m²

賃貸可能面積：19,251.65 m²

最近 5 年間の稼働率の推移：現所有者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 15 年 3 月 31 日 96.3%

平成 14 年 3 月 31 日 100.0%

平成 13 年 3 月 31 日

平成 12 年 3 月 31 日

平成 11 年 3 月 31 日

(八) 主要なテナントの概要

取得予定資産について、平成 15 年 7 月 31 日時点で、特定のテナントに対する賃貸面積（取得予定資産の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。）に対する賃貸状況は、以下のとおりです。

() 株式会社ザイマックス

業種：不動産業

賃貸面積：18,218.17 m²

全賃貸面積に占める割合：12.5%

契約満了日：平成 21 年 11 月 30 日

契約更改の方法：期間満了 1 年前までに別段の意思表示がなされない場合、契約は 10 年間延長され、以後も同様となります。

賃料改定に関する規定：2 年毎に協議の上改定。

その他賃貸借契約に関する特記事項：

当該テナントとの契約は、T T ランディック東陽町ビル全体を一括して賃貸する契約であるため、当該ビルに係る管理費用については当該テナントの負担となっています。

賃料及び敷金等合計の金額は、やむを得ない事情により開示しておりません。

(二) 主要 10 テナントに関する情報

取得予定資産について、平成 15 年 7 月 31 日時点で、特定のテナントに対する賃貸面積（複数の取得予定資産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。但し、野村不動産は、平成 15 年 7 月 31 日現在、下表中の「入居物件名」欄記載の物件の所有者であり、「賃貸面積」欄記載の数値は、同日現在で当社が自ら使用している部分の面積です。

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取得予定の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)
株式会社ザイマックス	不動産	T Tランディック東陽町ビル	平成 21 年 11 月 30 日	18,218.17	12.5
富士通株式会社	電気機器	テクノポートカマタB棟	平成 17 年 3 月 31 日	2,296.90	1.6
		ファール立川センタースクエア	平成 15 年 12 月 31 日	501.35	0.3
		新横浜日興ビルディング	平成 15 年 10 月 31 日	4,311.47	3.0
野村不動産株式会社(注3)	不動産	新宿野村ビル	-	3,677.83	2.5
		野村不動産大阪ビル	-	206.65	0.1
		野村不動産四ツ橋ビル	-	1,266.19	0.9
野村土地建物株式会社	不動産	新宿野村ビル	平成 17 年 5 月 31 日	574.11	0.4
		宇都宮NFビル	平成 15 年 12 月 9 日	1,072.69	0.7
		野村不動産広島ビル	平成 17 年 3 月 31 日	2,834.48	1.9
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 15 年 10 月 31 日	3,652.38	2.5
株式会社ベンチャー・リンク	サービス	イトーピア日本橋本町ビル	平成 17 年 9 月 4 日	3,352.29	2.3
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 17 年 2 月 14 日	3,221.93	2.2
株式会社クロスキャット	情報・通信	品川NFビル	平成 17 年 2 月 28 日	2,375.87	1.6
アイ・エム・エス・ジャパン株式会社	情報・通信	品川NFビル	平成 16 年 3 月 31 日	2,223.52	1.5
伊藤忠建材株式会社	卸売	イトーピア日本橋本町ビル	平成 15 年 12 月 31 日	2,118.29	1.5
合 計				51,904.12	35.6

(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賃貸面積の割合は、小数点第2位を四捨五入により記載しています。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) 野村不動産は、新宿野村ビル、野村不動産大阪ビル及び野村不動産四ツ橋ビルにつき信託設定と同時に、それらの各信託受託者との間で当該物件につき定期建物賃貸借契約を締結する旨の覚書を平成 15 年 10 月 16 日付けで締結しました。その契約条件の概要については、後記「(ホ) 関係会社等への賃貸状況」をご参照ください。

(ホ) 関係会社等への賃貸状況

本書の日付現在、投信法上の利害関係人等が取得予定資産の一部を賃借し、又は野村不動産については所有者として使用していますが、野村不動産、野村不動産アーバンネット、野村ビルマネジメント株式会社、野村リビングサポート株式会社、野村アメニティサービス株式会社及び株式会社メガロスについては、平成 15 年 10 月 16 日、各不動産信託受託予定者との間で下表に記載の取得予定資産につき、それらの信託設定と同時に定期建物賃貸借契約を締結する旨の覚書（以下「新賃貸借覚書」といいます。）を締結しています。新賃貸借覚書に基づく賃貸条件等の概要は、下表のとおりです。

なお、新宿野村ビルについては、各テナントに対する賃貸面積及び各テナントからの年間賃料に本投資法人が取得予定の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。

< 新賃貸借覚書に基づく賃貸条件の概要 >

テナント名称	業種	入居物件名	賃貸面積 (㎡)	年間賃料 (千円) (注)	契約形態	契約満了日	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	3,584.89	390,128	定期建物賃貸借契約	平成 25 年 11 月 30 日	更新なし	当初 5 年間は賃料変更及び解約不可。5 年経過時及び以後 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				
		野村不動産大阪ビル	206.65	14,403				
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	733.95	72,658	定期建物賃貸借契約	平成 22 年 11 月 30 日	更新なし	当初 2 年間は賃料変更及び解約不可。2 年経過時及び以後 2 年毎に賃料を改定する。2 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。
野村ビルマネジメント株式会社	サービス	新宿野村ビル	590.20	64,273	定期建物賃貸借契約	平成 22 年 11 月 30 日	更新なし	
		野村不動産四ツ橋ビル	337.12	18,358				
野村リビングサポート株式会社	サービス	野村不動産四ツ橋ビル	460.71	25,088	定期建物賃貸借契約	平成 22 年 11 月 30 日	更新なし	
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	7,838	定期建物賃貸借契約	平成 22 年 11 月 30 日	更新なし	
株式会社メガロス	サービス	新宿野村ビル	136.98	14,917	定期建物賃貸借契約	平成 22 年 11 月 30 日	更新なし	

(注) 年間賃料は、新賃貸借覚書に基づく月額賃料（事務所及び店舗の賃料・共益費合計）を 12 倍した金額です（千円未満は四捨五入により記載しています。）

上記の新賃貸借覚書に基づく賃貸条件等を前提とした、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。但し、野村土地建物株式会社及び株式会社野村総合研究所については、平成 15 年 7 月 31 日現在における賃貸条件等を前提としております。なお、賃貸面積及び年間賃料の算定に当たり、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に本投資法人が取得予定の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。

< 関係会社等への賃貸状況 >

テナント名称	業種	入居物件名	賃貸面積 (㎡) (注1)	年間賃料 (千円) (注2)	年間賃料 合計に 占める 割合(%) (注3)	契約満了日	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	3,584.89	390,128	4.0	平成 25 年 11 月 30 日	更新なし	当初 5 年間は賃料変更及び解約不可。5 年経過時及び以後 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。 当初 2 年間は賃料変更及び解約不可。2 年経過時及び以後 2 年毎に賃料を改定する。2 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	0.7			
		野村不動産 大阪ビル	206.65	14,403	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	733.95	72,658	0.7	平成 22 年 11 月 30 日	更新なし	当初 2 年間は賃料変更及び解約不可。2 年経過時及び以後 2 年毎に賃料を改定する。2 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 ビルマネジメント 株式会社	サービス	新宿野村ビル	590.20	64,273	0.7	平成 22 年 11 月 30 日	更新なし	
		野村不動産 四ツ橋ビル	337.12	18,358	0.2			
野村 リビングサポート 株式会社	サービス	野村不動産 四ツ橋ビル	460.71	25,088	0.3	平成 22 年 11 月 30 日	更新なし	
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	7,838	0.1	平成 22 年 11 月 30 日	更新なし	
株式会社メガロス	サービス	新宿野村ビル	136.98	14,917	0.2	平成 22 年 11 月 30 日	更新なし	
野村土地建物 株式会社	不動産	新宿野村ビル	574.11	93,784	1.0	平成 17 年 5 月 31 日	期間満了 6 ヶ月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。	なし
		宇都宮 N F ビル	1,072.69	62,108	0.6	平成 15 年 12 月 9 日		
		野村不動産 広島ビル	2,834.48	188,592	1.9	平成 17 年 3 月 31 日		
株式会社 野村総合研究所	情報・ 通信	新宿野村ビル 野村不動産 広島ビル (注4)	748.57	79,238	0.8	平成 16 年 3 月 31 日 (注5)	更新なし	なし
合 計			12,618.51	1,104,068	11.3			

(注1) 野村不動産、野村不動産アーバンネット、野村ビルマネジメント株式会社、野村リビングサポート株式会社、野村アメニティサービス株式会社及び株式会社メガロスに係る賃貸面積及び年間賃料については、新賃貸借覚書に基づき新たに合意された数値を記載しております。このため、賃貸面積及び年間賃料については、本書の他の個所に記載されている賃貸面積及び年間賃料と数値が異なる場合があります。また、「年間賃料合計に占める割合」は、前記「(イ) 賃貸状況の概要」に記載の平成 15 年 7 月 31 日現在の全契約賃料合計(814,510,375 円)のうち、当該 6 社に係る同日現在の契約賃料を新賃貸借覚書に基づく契約賃料に置き換えて 12 倍した金額をそれらの年間賃料合計とした上で、かように算出された年間賃料合計に占めるそれぞれの年間賃料の割合として算出しております。なお、当該割合の算出に当たっては、平成 15 年 8 月 1 日以降新賃貸借覚書締結時までの間の当該 6 社以外のテナントの異動は考慮しておりません。

(注2) 年間賃料は、新賃貸借覚書に基づく契約上の月額賃料(事務所及び店舗の賃料・共益費合計)又は平成 15 年 7 月分の「契約賃料」を 12 倍した金額です。千円未満は四捨五入により記載しています。そのため、各テナントの年間賃料の金額の和が合計金額と一致しないことがあります。

(注3) 小数点第 2 位を四捨五入により記載しています。

(注4) 株式会社野村総合研究所については、賃貸面積及び年間賃料等を全入居物件につき合算して記載しています。

(注5) 複数の賃貸借契約のうち、賃貸面積が最も大きい契約の終了日を記載しています。

G. 借入れについて

本投資法人は、不動産関連資産の取得に際して、銀行等から資金を借り入れる場合があります。なお、本投資法人は上記取得予定資産の取得に当たり銀行等から借入れを予定しており、その詳細については後記「第 3 投資法人の経理状況 / 2. 投資法人の現況 / (5) 借入れの予定」をご参照ください。

(3) 配分方針

配分方針

本投資法人は、以下の配分方針に基づき、投資主に分配を行うものとします。

- A. 本投資法人の運用資産の運用等によって生じる分配可能金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、投信法及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して決算日（各営業期間の末日をいいます。）毎に算出される利益（貸借対照表上の純資産額から出資総額、出資剰余金及び評価差額金の合計額を控除した額をいいます。）の金額とします。
- B. 分配金額は、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額（以下「配当可能所得金額」といいます。）の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とします（但し、分配可能金額を上限とします。）。なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を配当可能所得金額から積み立てることができます。
- C. 分配金に充当せず留保した利益又は決算日までの分配可能利益については、本投資法人の資産運用の基本方針及び投資態度等の定めに基づき運用を行うものとします。

利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、分配可能金額が配当可能所得金額の100分の90に相当する金額に満たない場合、又は経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により本投資法人が適切と判断する場合、前記「配分方針 / B.」で定める分配金額に当該営業期間の減価償却額に相当する額を上限として本投資法人が決定する額を加算した額を、分配可能金額を超えて分配することができます。また、上記の場合において金銭の分配金額が、法令に定める投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます。

本投資法人は、安定的な分配金の支払を重視しますが、利益を超えた金銭の分配に関して、かかる分配を受けた個人投資主がその分配の都度税務上の譲渡損益の算定を自己において行うことが必要とされる限りにおいては、投資主に対して利益を超えた金銭の分配は行わないものとします。但し、本投資法人が課税の特例規定における要件を満たすことを目的とする場合等で、利益を超えた金銭の分配を行うことが必要であると本投資法人の役員会において判断される場合には、上記の配分方針に従い利益を超えた金銭の分配を行うことができるものとします。

分配金の分配方法

分配金は、金銭により分配するものとし、原則として決算日から3ヶ月以内に、決算日現在の最終の投資主名簿に記載のある投資主又は登録質権者を対象に、投資口の所有口数に応じて分配します。また、本投資法人は、営業期間の途中で新たに発行された投資口に関しては、役員会の決定により、日割り配当とすることができます。

分配金の時効等

分配金については、その支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払の義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします。

投資信託協会規則

上記乃至のほか、本投資法人は、金銭の分配に当たっては、投資信託協会規則に従うものとします。

(4) 投資制限

規約により定める投資制限

規約により定める投資制限（規約第28条）は、次のとおりです。

- A. 有価証券及び金銭債権は、積極的に投資を行うものではなく、安全性、換金性を勘案した運用

を図るものとしします。

- B. 金融デリバティブ取引に関する権利は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとしします。
- C. 本投資法人は、我が国以外に所在する不動産（本投資法人が取得する有価証券及び信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産を含みます。）への投資は行わないものとしします。
- D. 本投資法人は、外貨建資産への投資は行わないものとしします。

投信法による投資制限

本投資法人は投信法による投資制限に従います。主なものは次のとおりです。

A. 資産運用会社による運用制限

登録を行った投資法人は、投資信託委託業者（資産運用会社）にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。資産運用会社は、当該投資法人の資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為のうち、後記「6. 管理及び運営 / (2) 利害関係人との取引制限」に記載される利害関係人との取引制限を除く主なものは次のとおりです。

(イ) 投資法人相互間の取引

資産運用会社が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（投信法第34条の3第1項第5号）。但し、双方の投資法人の投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる以下の取引を除きます（投信法施行令第33条）。

- () 次に掲げる要件の全てを満たす取引
 - (a) 次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること
 - ・ 資産運用委託契約の終了に伴うものである場合
 - ・ 投資口の払戻しに伴う払戻金の支払に應ずるために行うものである場合
 - ・ その資産について、法令の規定又は規約に定められている投資の割合を超えるおそれがある場合において、その割合を超えることを避けるために行うものである場合
 - ・ 投資法人相互間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合
 - (b) 有価証券の売買その他の「投資信託及び投資法人に関する法律施行規則」（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。）で定める取引であって、同規則で定めるところにより公正な価額により行うものであること
- () 個別の取引毎に双方の投資法人の全ての投資主の同意を得て行う取引
- () その他投資主の保護に欠けるおそれのないものとして監督官庁の承認を受けて行う取引

(ロ) 投資信託財産と投資法人の取引

資産運用会社が投資信託委託業者として運用指図を行う投資信託財産と資産の運用を行う投資法人との間において取引を行うこと（投信法第15条第1項第3号）。但し、投資信託財産に係る受益者又は投資法人の投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる以下の取引を除きます（投信法施行令第18条）。

- () 投資信託財産について、次に掲げる要件の全てを満たす取引
 - (a) 次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること
 - ・ 投資信託契約の終了に伴うものである場合
 - ・ 投資信託契約の一部解約に伴う解約金の支払に應ずるために行うものである場合
 - ・ 法令の規定又は投資信託約款に定められている投資の割合を超えるおそれがある場合において、その割合を超えることを避けるために行うものである場合
 - ・ 投資法人との間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合
 - (b) 有価証券の売買その他の投信法施行規則で定める取引であって、同規則で定めるところにより公正な価額により行うものであること
- () 投資法人について、次に掲げる要件の全てを満たす取引
 - (a) 次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること
 - ・ 資産運用委託契約の終了に伴うものである場合
 - ・ 投資口の払戻しに伴う払戻金の支払に應ずるために行うものである場合
 - ・ その資産について、法令の規定又は規約に定められている投資の割合を超えるおそれがある場合において、その割合を超えることを避けるために行うものである場合
 - ・ 投資信託財産との間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合

- (b) 有価証券の売買その他の投信法施行規則で定める取引であって、同規則で定めるところにより公正な価額により行うものであること
 - () 個別の取引毎に全ての受益者及び全ての投資主の同意を得て行う取引
 - () その他受益者及び投資主の保護に欠けるおそれのないものとして監督官庁の承認を受けて行う取引
- (八) 第三者の利益を図る取引
- 資産運用会社が特定の有価証券等に関し、当該投資法人の資産の運用としての取引に基づく価格、指数、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は当該投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うこと（投信法第 34 条の 3 第 1 項第 6 号）。
- (二) 投資法人の利益を害する取引
- 資産運用会社が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当該投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うこと（投信法第 34 条の 3 第 1 項第 7 号）。
- (ホ) その他投信法施行規則で定める取引
- 上記のほか、資産運用会社が行う行為のうち、投資主の保護に欠け、若しくは投資法人の資産の運用の適正を害し、又は投資法人の信用を失墜させるおそれのあるものとして投信法施行規則で定める以下の行為（投信法第 34 条の 3 第 1 項第 8 号、投信法施行規則第 52 条）。
- () 資産の運用の範囲及びその実行に関する事項、報酬の額又は支払の時期その他の資産運用委託契約の内容の重要な部分の変更を、投信法第 34 条の 7 において準用する有価証券に係る投資顧問業の規制等に関する法律（昭和 61 年法律第 74 号。その後の改正を含みます。以下「投資顧問業法」といいます。）第 15 条第 1 項に規定する書面に準ずる書面を交付しないで行うこと（当該書面の交付に代えて、電磁的方法により当該書面に記載すべき事項を提供する場合にあっては、当該事項を提供しないで行うこと）
 - () 資産運用会社が資産運用委託契約を締結した投資法人以外の者の利益を図るため、当該投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと
 - () 他人から不当な制限又は拘束を受けて投資法人の資産の売買その他の取引を行い、又は行わないこと
 - () 特定の銘柄の有価証券等について、不当に売買高若しくは取引高を増加させ、又は作為的に値付けを行うことを目的とした取引を行うこと
 - () 投資法人のために投資顧問業法第 2 条第 13 項に規定する証券取引行為を行う場合において、当該証券取引行為の相手方の代理人となること（但し、資産運用会社が証券業を営んでいる場合を除きます。）

B. 同一株式の取得制限

本投資法人は、同一の法人の発行する株式に係る議決権を、当該株式に係る議決権の総数の 100 分の 50 を超えて取得することができません（投信法第 194 条、投信法施行規則第 142 条）。

C. 自己投資口の取得及び質受けの制限

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

- (イ) 合併による時
- (ロ) 投資法人の権利の実行に当たりその目的を達成するため必要であるとき
- (ハ) 投信法の規定により投資口の買取りをする時

D. 子法人による親法人投資口の取得制限

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

- (イ) 合併による時
- (ロ) 投資法人の権利の実行に当たりその目的を達成するため必要であるとき

その他

A．有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

B．借入れ及び投資法人債

- (イ) 本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕等又は分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ（コール市場を通じる場合を含みます。）又は投資法人債を発行することができます。なお、資金を借入れる場合は、適格機関投資家からの借入れに限るものとします（規約第 35 条第 1 項）。
- (ロ) 上記（イ）の場合、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます（規約第 35 条第 2 項）。
- (ハ) 借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ 1 兆円とし、かつ、その合計額が 1 兆円を超えないものとします（規約第 35 条第 3 項）。

C．集中投資

集中投資について法令上制限はありません。なお、運用不動産の所在地域による分散投資に関する方針について、前記「(1) 投資方針 / 基本方針」をご参照ください。

D．他のファンドへの投資

他のファンド（投資証券及び投資信託の受益証券）への投資について規約上制限はありません。

3. 投資リスク

(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。なお、各取得予定資産に特有の事項については、前記「2. 投資方針 / (2) 投資対象 / 取得予定資産の概要」を併せてご参照ください。

本投資法人は、可能な限りこれらリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、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。

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

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、大量保有報告書制度及び公開買付け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

不動産に係るリスク

- A. 不動産の流動性に係るリスク
- B. 鑑定評価額に係るリスク（取得又は売却の際に取引価格と差異が生ずるリスク）
- 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

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

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

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。従って、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、投資口が株式会社における株式に類似する性質により、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。従って、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する予定です。しかし、本投資証券が不動産投資信託証券市場に上場された後も、同市場において、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ほか、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おりません。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ほか、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、前記「2. 投資方針 / (2) 投資対象 / 取得予定資産の概要」に記載の不動産信託受益権に投資する予定であり、また、今後その他の不動産等及び不動産対応証券に投資する予定であります。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

本投資法人は前記「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。

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、本書記載の投資方針に従い、継続的に適格機関投資家からの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）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ほか、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。

更に、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、借入れのほか、投資法人債の発行又は投資口の追加発行の方法による場合があります。投資法人債の発行を行う場合、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、従って、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「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。

(八) 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(大正11年法律第71号。その後の改正を含みます。)民事再生法(平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。)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。

(二) 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することができず、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、「投資信託委託業者に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、「資産保管会社に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)及び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111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。従って、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111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、業務遂行に必要な人的・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、資産運用会社の投資委員会は、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。

そのほか、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となります。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となります。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。

() 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となります。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。

() 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、野村不動産並びにその子会社である野村不動産アーバンネット、野村不動産インベストメント・マネジメント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）。更に、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。

そのほか、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おりません。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、従って、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。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りません。投信法は、このような場合に備えて、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おり、また、当該資産運用会社が利益相反の問題に対処するための自主的なルールを策定することも想定し得ます。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は、当該投資法人等と本投資法人との間に利益相反の問題が生じ、本投資法人の利益が害される可能性がない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、大量保有報告書制度及び公開買付け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、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。従って、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市場に対する信頼を損ねる可能性があります。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。

そのほか、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）及び公

開買付けに関する規制（証券取引法第 27 条の 2 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で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、本書の日付現在本投資法人の唯一の投資主であり、かつ、資産運用会社の唯一の株主であるだけでなく、本投資法人の執行役員及び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、前記「2. 投資方針 / (1) 投資方針 / 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、更に、取得予定資産の一部には、野村不動産を始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。

従って、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情報提供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情報取扱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。更に、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ます。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 / () 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。

不動産に係るリスク

本投資法人は、前記「2. 投資方針 / (1) 投資方針 / 基本方針」に記載のとおり、不動産及び不動産信託受益権をその主要な投資対象としています。本投資法人は、上場後「2. 投資方針 / (2) 投資対象 / 取得予定資産の概要」に記載する不動産信託受益権を取得する予定です。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。そのほか、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。

更に、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、経済環境や不動産需給関係の影響によっては、本投資法人が取得を希望する不動産を希望どおりの時期・条件で取得できず、又は本投資法人が売却を希望する不動産を希望どおりの時期・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. 鑑定評価額に係るリスク（取得又は売却の際に取引価格と差異が生ずるリスク）

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。従って、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。

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。従って、取得しようと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のほか、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。その後の改正を含みます。）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）。従って、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した不動産については、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）。更に、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。更に、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ありませんし、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・保証が全く行われぬ場合もあり得ます。

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ほか、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（建物状況評価報告書）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。従って、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。その後の改正を含みます。）上みなし宅地建物取引業者であるため（宅地建物取引業法上の登録をした信託銀行も同様）本投資法人又は信託銀行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）。従って、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。また、売主が宅地建物取引業者である場合、本投資法人はみなし宅地建物取引業者であるため、特約により、本投資法人は売主に対して瑕疵担保責任を負担させない場合があります。

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。従って、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得ます。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。従って、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、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あたって、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。

更に、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。その後の改正を含みます。)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。従って、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斥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。しかし、現在のように賃借室の供給が多く、今後の賃料の上昇が望めないような状況では、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、PM会社の能力、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、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。

取得予定資産について選定予定のPM会社については、前記「1.投資法人の概況 / (4)投資法人の仕組み」をご参照ください。

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で、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るとは限りません。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きた場合、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、取得予定資産全体の地震によるPMLの値に鑑み、本書の日付現在、取得予定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。従って、取得予定資産については、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、前記「2. 投資方針 / (1) 投資方針 / 基本方針」に記載のとおり、不動産等の取得に当たり、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の規制に服します。その建築時点（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格になることがあります。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、国の法令のほか、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ほか、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。

法規制の変化によりかつて法令に適合しながら後日適合しなくなった建物を「既存不適格」と呼ぶことがあります。既存不適格の建物は、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。

以上のほか、土地収用法や土地区画整理法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、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。

取得予定資産についても、排煙設備、非常用照明等について、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 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。従って、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。従って、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、差押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、共有者が破産し、又は会社更生手続若しく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、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 67 条、会社更生法（平成 14 年法律第 154 号。その後の改正を含みます。）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。従って、本投資法人の意向に関わりなく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となります。

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。従って、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。

取得予定資産のうち、TT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、本投資法人がこれら二つの不動産信託受益権を取得する予定ですので、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。詳細については、前記「2. 投資方針 / (2) 投資対象 / 取得予定資産の概要」をご参照ください。

Ⅱ. 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。その後の改正を含みます。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。

更に、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。従って、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となります。

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（明治32年法律第24号。その後の改正を含みます。）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の合意であるため、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。

取得予定資産のうち、区分所有物件であるものは、テクノポートカマタB棟（他の区分所有者は生命保険会社）及びファーレ立川センタースクエア（他の区分所有者は、損害保険会社、地方公共団体及びいわゆる第三セクター）です。このうち、テクノポートカマタB棟については、敷地権の登記がなされていません。これらの取得予定資産に関する区分所有関係の詳細については、前記「2. 投資方針 / (2) 投資対象 / 取得予定資産の概要」をご参照ください。

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、土地建物共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。

更に、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、建物保護二関スル法律（明治42年法律第40号。その後の改正を含みます。）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。

取得予定資産のうち、宇都宮NFビルは、敷地の一部（敷地全体の面積の約1.2パーセント）を賃借しています。詳細については、前記「2. 投資方針 / (2) 投資対象 / 取得予定資産の概要」をご参照ください。

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ほか、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、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。更に、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。なお、本書の日付現在、運用不動産には、土壌汚染対策法に基づく調査を義務付けられた土地は含まれておりません。

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。更に、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）。従って、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予定ですが、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、取得予定資産は、取得予定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、継続的に不動産等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。また、本投資法人の投資対象はオフィスビルに限定されています。従って、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。

更に、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。

なお、取得予定資産は、取得価格ベースでその約62.2%が東京都心6区内に集中していますが、平成15年前後における東京23区等での新規オフィスビルの大量供給等により、今後、オフィスビルの賃料相場は悪影響を受け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。更に、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。更に、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。

取得予定資産のうち、TTランディック東陽町ビルは、テナントが株式会社ザイマックス1社です。かかるテナントとの賃貸借契約の概要については、前記「2. 投資方針 / (2) 投資対象 / 取得予定資産の概要 / F. 賃貸状況の概要 / (八) 主要なテナントの概要」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、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渡者である本投資法人にも及ぶこととなります（破産法第 83 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。

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（信託銀行）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。その後の改正を含みます。）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。従って、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「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ある通知又は承諾が必要です。）。また、不動産信託受益権の流通市場や明確な仲介業務ルールを定める法令が存在するわけでもありません。従って、不動産や有価証券と比較すると相対的に流動性が低いものといえます。

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、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、不動産信託受託者が破産した場合、不動産信託受託者の任務は終了し（信託法第 42 条第 1 項）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。

取得予定資産たる不動産のうち、既に信託されているものについては、その全てにつき信託の登記済みであり、今後信託されるものについても、全て、信託の設定と同時に信託の登記を申請する予定です。

D. 不動産信託受託者の信託違反に伴うリスク

不動産信託受託者が、忠実義務若しく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により、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。従って、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となります。

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当たる行為には準共有者全員の合意を要し（民法251条）変更にあたらない管理は、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。従って、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。従って、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等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。

取得予定資産のうち、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する予定です。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ほか、下記の対応策をとることにより上記リスクを極力軽減する予定です。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、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、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、また、不動産信託受託者との信託契約において、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ます。この点については、前記「2. 投資方針 / (2) 投資対象 / 取得予定資産の概要」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。

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、課税上の取り扱いについては、後記「4. 手数料等及び税金 / (5) 課税上の取扱い」をご参照ください。

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の軽減措置(後記「4. 手数料等及び税金 / (5) 課税上の取扱い」をご参照ください。)の適用を受けると考えています。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。

(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。

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 2 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。

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、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ほか、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、前記「第1投資法人の状況 / 1. 投資法人の概況 / (5) 投資法人の機構 / 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、前記「1. 投資法人の概況 / (5) 投資法人の機構 / 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。

4 . 手数料等及び税金

(1) 申込手数料

該当事項はありません。

(2) 買戻し手数料

該当事項はありません。

(3) 管理報酬等

(注) 以下は、本書の日付現在の内容を記載しています。

執行役員及び監督役員

執行役員及び監督役員の報酬は、執行役員及び監督役員の各々について1人当たり各々月額金80万円及び金70万円を上限とし、当該職務と類似の職務を行う株式会社その他の法人の取締役・監査役等の報酬水準、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定される金額を、当該月の末日までに支払います(規約第17条)。

本書の日付現在、本投資法人は、監督役員に対する報酬を月額1人当たり金40万円とし、執行役員は無報酬とする旨を役員会の決議を経て決定しています。

会計監査人(新日本監査法人)

本投資法人の会計監査人に対して支払われる報酬の額は、監査の対象となる決算期毎に金2,000万円以内で役員会で決定する金額とし、当該決算期分を決算期末日経過後3ヶ月以内に支払うものとし(規約第24条)。

資産運用会社(野村不動産投信株式会社)

資産運用会社に支払う運用報酬は、運用報酬、運用報酬及び運用報酬から構成され、それぞれの具体的な計算方法及び支払時期は下表に記載のとおりです(規約第36条)。

報酬の種類		計算方法	支払時期
運用報酬	計算期間 (直前の決算日の翌日から3ヶ月目の末日までの期間)	直前期末総資産額(注1)×0.35%×当該計算期間の実日数÷365	計算期間 満了日まで
	計算期間 (計算期間の末日の翌日から決算日までの期間)	(直前期末総資産額+計算期間の期中に取得した運用資産の取得価額-計算期間の期中に処分した運用資産の直前期末貸借対照表価額)×0.35%×当該計算期間の実日数÷365	計算期間 満了日まで
	設立当初第1期の特例	本投資法人が決算日において所有する不動産関連資産について、資産別に以下の方法で計算した金額の合計 取得価額×0.35%×取得日から決算日までの経過日数÷365	決算日翌月の末日まで
運用報酬		当該営業期間の経常キャッシュフロー(注2)×5.0%	当該営業期間の計算書類の役員会承認後1ヶ月以内

	報酬の種類	計算方法	支払時期
運用報酬	イ) 投資口 1 口当たりキャッシュフロー(注 3)が直近 6 営業期間(注 4)連続で前営業期間と同額か増加し、かつ当該営業期間に係る投資口 1 口当たりキャッシュフローが前営業期間比で増加した場合	(当該営業期間に係る決算日の投資口 1 口当たりキャッシュフロー - 前営業期間に係る決算日の投資口 1 口当たりキャッシュフロー) × 当該営業期間に係る決算日の発行済投資口の総口数 × 30.0%	当該営業期間の計算書類の役員会承認後 1 ヶ月以内
	ロ) 上記イ)の条件が満たされなかった場合において、当該営業期間における投資口 1 口当たりキャッシュフローが直近の 6 営業期間の単純平均を上回り、かつ当該営業期間における投資口 1 口当たりキャッシュフローが前営業期間比で増加した場合	(当該営業期間に係る決算日の投資口 1 口当たりキャッシュフロー - 直近 6 営業期間の単純平均の投資口 1 口当たりキャッシュフロー) × 当該営業期間に係る決算日の発行済投資口の総口数 × 30.0%	
	第 1 期及び第 2 期に係る特例	第 1 期及び第 2 期の運用報酬 は、上記の定めにかかわらず 0 円とします。	

- (注 1) 「直前期末総資産額」は、本投資法人の直前の営業期間の決算日付け貸借対照表に記載された総資産額をいいます。
- (注 2) 「経常キャッシュフロー」とは、損益計算書における運用報酬 及び運用報酬 控除前の経常損益に減価償却費及び繰延資産償却額を加えて特定資産の売却損益及び特定資産の評価損益(特別損益の部に計上されるものを除きます。)を差し引いた金額のことをいいます。
- (注 3) 「投資口 1 口当たりキャッシュフロー」は、経常キャッシュフローを各営業期間に係る決算日時点の発行済投資口の総口数で除することにより算出します。
- (注 4) 「直近 6 営業期間」には当該営業期間を含みます。なお、設立後から第 5 期の営業期間までは「設立後の全ての営業期間」とします。

名義書換等に係る一般事務受託者(UFJ 信託銀行株式会社)

本投資法人は、名義書換等の対価として名義書換等に係る一般事務受託者に対し、下表に基づき計算した額を上限として、投資主数、名義書換等の事務処理量に応じて両当事者間の合意に従って計算された金額(但し、契約締結日より本投資法人の発行する投資証券が日本国の証券取引所に上場される日の前日までは、月額金 3 万円とします。)に消費税相当額を加算した手数料を支払うものとし、但し、下表に定めのない事務に対する手数料は、両当事者協議のうえ決定するものとし、

名義書換等に係る一般事務受託者は手数料を毎月計算して翌月中に請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日(銀行休業日の場合は前営業日)までに当該金額を名義書換等に係る一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込送金による方法(振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。)又は口座振替による方法により支払うものとし、

< 名義書換等手数料明細表 >

項 目	手 数 料	対 象 事 務
投資主名簿管理料 (基本料)	<p>1. 月末現在の投資主 1 名につき下記段階により区分計算した合計額の 6 分の 1 (月額)</p> <p>5,000 名まで 390 円 10,000 名まで 330 円 30,000 名まで 280 円 50,000 名まで 230 円 100,000 名まで 180 円 100,001 名以上 150 円</p> <p>但し月額最低額を 220,000 円とする。</p> <p>2. 月中に失格となった投資主 1 名につき 55 円</p>	<p>投資主名簿及び投資証券不所持投資主名簿の保管、管理に関する事務</p> <p>投資証券未引換投資主の管理、名義書換未引取投資証券の保管事務</p> <p>決算期日における投資主確定並びに投資主リスト、統計諸資料の作成に関する事務</p> <p>分配金振込指定投資主の管理に関する事務</p>
名 義 書 換 料	<p>1. 名義書換</p> <p>(1) 書換投資証券枚数 1 枚につき 115 円</p> <p>(2) 書換投資口数 1 口につき から の場合を除き 120 円</p> <p>保管振替機構名義への書換の場合 100 円</p> <p>商号変更の提出の際に投資証券上への投資主名表示の変更を行った場合 60 円</p> <p>合併による名義書換の場合 60 円</p> <p>2. 投資証券不所持</p> <p>(1) 不所持申出又は交付返還 1 枚につき 115 円の 2 分の 1</p> <p>(2) 不所持申出又は交付返還 1 口につき、保管振替機構名義の場合を除き、120 円の 2 分の 1 (保管振替機構の場合 50 円)</p>	<p>投資主の名義書換、質権登録 (抹消) 及び信託財産表示 (抹消) に関し投資証券並びに投資主名簿への記載に関する事項 (なお諸届のうち同時に投資証券上への投資主名表示の変更を行った分を含む。)</p> <p>投資証券不所持申出・投資証券交付返還による投資主名簿への表示又は抹消に関する事項</p>
分配金計算料	<p>1. 投資主 1 名につき下記段階により区分計算した合計額</p> <p>5,000 名まで 120 円 10,000 名まで 105 円 30,000 名まで 90 円 50,000 名まで 75 円 100,000 名まで 60 円 100,001 名以上 50 円</p> <p>但し 1 回の最低額を 350,000 円とする。</p> <p>2. 振込指定分 1 件につき 130 円加算</p>	<p>分配金の計算、分配金支払原簿の作成、領収証又は振込通知の作成、振込票又は振込磁気テープの作成、支払済領収証の整理集計、支払調書の作成、特別税率 (分離課税を含む。) 及び分配金振込適用等の事務</p>
分配金支払料	<p>1. 分配金領収証又は郵便振替支払通知書 1 枚につき 500 円</p> <p>2. 月末現在未払投資主 1 名につき 5 円</p>	<p>取扱期間経過後の分配金の支払事務</p> <p>未払投資主の管理に関する事務</p>
投資証券交換分合料	<p>1. 交付投資証券 1 枚につき 75 円</p> <p>2. 回収投資証券 1 枚につき 70 円</p>	<p>分割、併合、除権判決、毀損、汚損、満欄、引換、投資証券不所持の申出及び交付・返還等による投資証券の回収、交付に関する事務</p>
諸 届 受 理 料	<p>諸届受理 1 件につき 550 円</p>	<p>住所変更、商号変更、代表者変更、改姓名、常任代理人等の投資主名簿の記載の変更を要する届出及び事故届、改印届、分配金振込指定書の受理並びに特別税率 (分離課税を含む。) 及び告知の届出の受理に関する事務</p> <p>但し、名義書換料を適用するものを除く。</p>

項 目	手 数 料	対 象 事 務
諸通知封入発送料	1. 封入発送料 (1) 封書 機械封入の場合 封入物 2 種まで 1 通につき 25 円 1 種増す毎に 5 円加算 手作業封入の場合 封入物 2 種まで 1 通につき 35 円 1 種増す毎に 10 円加算 (2) はがき 1 通につき 15 円 但し、1 回の発送につき最低額を 30,000 円とする。 2. 書留適用分 1 通につき 30 円加算 3. 発送差止・送付先指定 1 通につき 200 円 4. 振込通知を分配金計算書と分配金振込先確認書に分割した場合 1 件につき 25 円加算 5. ラベル貼付料 1 通につき 5 円	投資主総会招集通知状、同決議通知状、議決権行使書、事業報告書、分配金領収証等投資主総会関係書類の封入発送事務
返戻郵便物整理料	返戻郵便物 1 通につき 250 円	投資主総会招集通知状、同決議通知状、事業報告書等の返戻郵便物の整理、再発送に関する事務
議 決 権 行 使 書 作 成 集 計 料	1. 議決権行使書作成料 作成 1 枚につき 18 円 2. 議決権行使書集計料 集計 1 枚につき 25 円 但し 1 回の集計につき最低額を 25,000 円とする。	議決権行使書の作成、提出議決権行使書の整理及び集計の事務
証 明 ・ 調 査 料	発行証明書 1 枚、又は調査 1 件 1 名義につき 600 円	分配金支払、投資主名簿記載等に関する証明書の作成及び投資口の取得、移動(譲渡、相続、贈与等)に関する調査資料の作成事務
保 管 振 替 制 度 関 係	実質投資主管理料 1. 月末現在の実質投資主 1 名につき下記段階により区分計算した合計額の 6 分の 1 (月額) 5,000 名まで 210 円 10,000 名まで 180 円 30,000 名まで 150 円 50,000 名まで 120 円 50,001 名以上 100 円 但し月額の最低を 60,000 円とする。 2. 月中に失格となった実質投資主 1 名につき 40 円	実質投資主名簿の作成、保管及び管理に関する事務 実質投資主間及び実質投資主と投資主を名寄せする事務 照合用実質投資主データの受理、点検及び実質投資主票との照合並びに実質投資主名簿の仮更新に関する事務 失格した実質投資主の実質投資主名簿及び実質投資主票を管理する事務
実質投資主に関するデータ受理料	1. 実質投資主票登録料 受理 1 件につき 200 円 2. 実質投資主通知受理料 受理 1 件につき 100 円	実質投資主票・同送付明細表に基づき、実質投資主を仮登録する事務 実質投資主通知の受理、点検及び実質投資主票との照合並びに実質投資主名簿の更新に関する事務

(注) 本表に定めのない臨時事務(新投資口の発行事務、臨時に行う投資主確定事務及び投資口分布統計表作成事務、商号変更等による投資証券一斉引換事務又は解約に関する事務等)については両当事者協議の上その都度手数料を定めることとします。

資産保管会社(三菱信託銀行株式会社)

本投資法人が資産保管会社に対して支払う資産保管業務に係る報酬(以下「資産保管業務報酬」といいます。)は、1月、4月、7月、10月の末日を最終日とする3ヶ月毎の各計算期間(以下本項において「計算期間」といいます。)において、本投資法人の当該計算期間初日の直前の営業期間の決算日における貸借対照表上の資産総額(投信法第129条第1項第1号に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。)に基づき、下表により計算した額を上限として、その資産構成に応じて当事者間の合意に従って算出した金額に消費税相当額を加算した金額とします。

なお、3ヶ月に満たない場合は、当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額(円単位未満切捨)に消費税相当額を加算した額とします。

経済情勢の変動等により資産保管業務報酬の金額が不相当となったときは、本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議のうえ、資産保管業務報酬の金額を変更することができます。

先の定めにかかわらず、本投資法人の当該計算期間初日の直前の営業期間に係る決算日(当該計

算期間初日までに本投資法人の第1回目の決算日が到来していない場合には、設立日とします。)における貸借対照表上の出資総額が5億円以下の場合、当該報酬の金額は15万円に消費税相当額を加算した額とします。なお、当該計算期間中に本投資法人の出資総額が5億円を超えた場合は、出資総額が5億円を超えた日を基準日として、当該計算期間の初日(同日を含みます。)(契約締結後、最初の計算期間においては契約効力発生日)以降基準日(同日を含みません。)までの実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で15万円を按分計算した金額(円単位未満切捨)と、基準日以降(同日を含みます。)最終月末日まで(同日を含みます。)の実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で、基準日における出資総額に基づき下表の資産総額を出資総額に読み替えた上で計算した額を按分計算した金額(円単位未満切捨)の合計額に消費税相当額を加算した額とします。

本投資法人は各計算期間の資産保管業務報酬を、各計算期間の終了日の翌月末日までに資産保管会社の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払うものとします。支払に要する振込手数料等の費用は、本投資法人の負担とします。

< 資産保管業務に係る報酬の計算方法 >

資産保管業務に係る報酬の金額は、以下の計算式により計算した額を上限として、その資産構成に応じて当事者間の合意に従って算出した金額とします。

資産総額	算定方法(3ヶ月分)
100億円以下	1,750,000円
100億円超 500億円以下	1,750,000円 + (資産総額 - 100億円) × 0.0125%
500億円超 1,000億円以下	6,750,000円 + (資産総額 - 500億円) × 0.01%
1,000億円超 2,000億円以下	11,750,000円 + (資産総額 - 1,000億円) × 0.00875%
2,000億円超 3,000億円以下	20,500,000円 + (資産総額 - 2,000億円) × 0.0075%
3,000億円超 5,000億円以下	28,000,000円 + (資産総額 - 3,000億円) × 0.00625%
5,000億円超	40,500,000円 + (資産総額 - 5,000億円) × 0.005%

(単位円:円未満切り捨て)

経理等に係る一般事務受託者(三菱信託銀行株式会社)

本投資法人が経理等に係る一般事務受託者に対して支払う経理等に係る一般事務報酬(以下「一般事務報酬」という。)は、1月、4月、7月、10月の末日を最終日とする3ヶ月毎の各計算期間(以下本項において「計算期間」といいます。)において、本投資法人の当該計算期間初日の直前の営業期間の決算日における貸借対照表上の資産総額(投信法第129条第1項第1号に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。)に基づき、下表により計算した額を上限として、その資産構成に応じて当事者間の合意に従って算出した金額に消費税相当額を加算した金額とします。なお、3ヶ月に満たない場合の一般事務報酬は、当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額に消費税相当額を加算した金額とします。

経済情勢の変動等により一般事務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び経理等に係る一般事務受託者は、互いに協議のうえ、一般事務報酬の金額を変更することができます。

先の定めにかかわらず、本投資法人の当該計算期間初日の直前の営業期間に係る決算日(当該計算期間初日までに本投資法人の第1回目の決算日が到来していない場合には、設立日とします。)における貸借対照表上の出資総額が5億円以下の場合、当該報酬の金額は24万円に消費税相当額を加算した額とします。なお、当該計算期間中に本投資法人の出資総額が5億円を超えた場合は、出資総額が5億円を超えた日を基準日として、当該計算期間の初日(同日を含みます。)(契約締結後、最初の計算期間においては契約効力発生日)以降基準日(同日を含みません。)までの実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で24万円を按分計算した金額(円単位未満切捨)と、基準日以降(同日を含みます。)最終月末日まで(同日を含みます。)の実日数の当該計算期間の実日数に対する割

合で、基準日における出資総額に基づき下表の資産総額を出資総額に読み替えた上で計算した額を按分計算した金額（円単位未満切捨）の合計額に消費税相当額を加算した合計額とします。

本投資法人は各計算期間の一般事務報酬を、各計算期間の終了日の翌月末日までに経理等に係る一般事務受託者の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払うものとします。支払に要する振込手数料等の費用は、本投資法人の負担とします。

< 経理等に係る一般事務報酬の計算方法 >

経理等に係る一般事務報酬の金額は、以下の計算式により計算した額を上限として、その資産構成に応じて当事者間の合意に従って算出した金額とします。

資産総額	算定方法（3ヶ月分）
100億円以下	2,750,000円
100億円超 500億円以下	2,750,000円 + (資産総額 - 100億円) × 0.02%
500億円超 1,000億円以下	10,750,000円 + (資産総額 - 500億円) × 0.015%
1,000億円超 2,000億円以下	18,250,000円 + (資産総額 - 1,000億円) × 0.01375%
2,000億円超 3,000億円以下	32,000,000円 + (資産総額 - 2,000億円) × 0.01%
3,000億円超 5,000億円以下	42,000,000円 + (資産総額 - 3,000億円) × 0.00875%
5,000億円超	59,500,000円 + (資産総額 - 5,000億円) × 0.0075%

（単位円：円未満切り捨て）

主たるプロパティ・マネジメント会社（野村不動産（以下本項において「本PM会社」といいます。））

- A. プロパティ・マネジメント委託契約に基づき、本PM会社に支払う報酬は、基本報酬、契約更新業務に係る報酬及び工事管理業務報酬から構成され、それぞれ内容及び支払時期は下表に記載のとおりです。

報酬の種類	計算方法	支払時期
基本報酬	各物件の総収益の3%を上限として、物件毎に定める。	プロパティ・マネジメント業務実施月の翌月末
契約更新業務に係る報酬	賃貸借契約の更新時に更新状況に応じたインセンティブ報酬を支払う。	
工事管理業務報酬	各物件に関する工事の管理業務につき、工事金額（注）に応じた以下の金額 工事金額が50万円以下の場合：なし 工事金額が50万円を超え、1,000万円以下の場合：工事金額の5パーセント相当額 工事金額が1,000万円を超え、1億円以下の場合：工事代金から1,000万円を差引いた金額に3パーセントを乗じ、その積に50万円を加えた金額 工事金額1億円以上の場合及び工事管理についての専門業者を選任する場合：別途協議により定める金額	

（注） 工事管理業務報酬の対象となる工事とは、本投資法人の会計処理上、修繕費又は資本的支出に計上されるものを指し、消耗品、備品及び雑費計上するものは除くものとします。また、本投資法人が工事費用を負担するものを指し、テナントが費用を負担する工事は別途合意したものを除き対象外とします。

B. 一般媒介業務報酬（仲介手数料）

各物件につき別途締結する一般媒介契約に基づき、本PM会社が自らテナントを仲介し、賃貸借契約が成立した場合には（既存テナントの増床も含みます。）当該賃貸借契約に係る賃料の1ヶ月分を上限として（消費税別途）仲介手数料が支払われます。

（4）その他の手数料等

本投資法人は、資産運用会社及び資産保管会社が本投資法人から委託を受けた業務を処理するに際し要する以下の諸費用を負担するほか、当該費用が立て替えられた場合の立替金の遅延利息又は発生した損害金を負担します。

運用資産の取得及び処分に関する費用

登録免許税、不動産取得税、契約締結等に伴う印紙税その他運用資産の取得及び処分に係る公租公課、運用資産の取得及び処分に係る仲介手数料、運用資産の取得時及び取得検討時のデューデリジェンス等の調査に係る費用（外部の専門業者に対する報酬及び手数料等を含みます。）不動産信託受託者へ支払う信託報酬及び費用、鑑定評価費用、専門家等に対する報酬又は費用（法律顧問、税務・会計顧問及び司法書士等を含みます。）等

運用資産の運営に関する費用

テナント誘致に係る費用（媒介手数料、広告宣伝費等）管理委託費用（PM会社へ支払う報酬及び外注委託費を含みます。）運用資産に付保された保険料、運用不動産に係る維持修繕費用（改修等を含みます。）水道光熱費、借地借家料、運用資産の維持に係る公租公課、不動産信託受託者へ支払う信託報酬及び費用等

借入れ等（投資法人債を含みます。）に関する費用

有価証券届出書及び目論見書等の作成、印刷及び交付に係る費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用も含みます。）借入金利息及び借入れに係る諸費用（借入枠設定費用、ローン実行手数料等）投資法人債の発行に係る諸費用（引受手数料等）本投資法人の広告宣伝、IR活動に係る費用、専門家等に対する報酬又は費用（法律顧問、税務・会計顧問及び司法書士等を含みます。）等

運用報告書等の作成等に関する費用

有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用、財務諸表、資産運用報告書、計算書類、附属明細書、資産管理計画書等の作成、印刷及び交付に係る費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用も含みます。）運用資産に係る定期的な調査の費用、専門家等に対する報酬又は費用（法律顧問、税務・会計顧問及び司法書士等を含みます。）等

投資証券又は投資法人債の発行に係る費用

有価証券届出書及び目論見書等の作成、印刷及び交付に係る費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用も含みます。）申込証及び券面の作成、印刷及び交付に係る費用（印紙税を含みます。）投資証券の上場及びその上場維持に関する費用（上場審査費用、上場費用等）払込金取扱手数料、アドバイザー（弁護士、会計士、税理士、証券会社等）に支払う費用、募集に係る広告宣伝費等

本投資法人の運営に係る費用

分配金支払に係る費用（取扱手数料、領収証作成交付費用等）投資主総会招集に係る費用（公告費用、招集通知作成交付費用、会場設置運営費用等）執行役員及び監督役員に係る保険料等

その他上記に類する本投資法人が負担すべき費用

上記のほか、これらに類する費用を本投資法人が負担することがあります。

（5）課税上の取扱い

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは、下記のとおりです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。

投資主の税務

A. 個人投資主の税務

(イ) 利益の分配に係る税務

個人投資主が投資法人から受取る利益の分配は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われ、原則 20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。但し、本上場投資口の利益の分配は特例の対象となり、個人投資主は金額にかかわらず源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が可能となります。また、利益の分配に係る源泉税率は、特例により平成 20 年 3 月 31 日までに受取る利益の分配に関しては 10%（平成 15 年 12 月 31 日までのものは所得税のみ 10%、平成 16 年 1 月 1 日から平成 20 年 3 月 31 日までのものは所得税 7%、住民税 3%）そして平成 20 年 4 月 1 日以後に受取る利益の分配に関しては 20%（所得税 15%、住民税 5%）となります。なお、大口個人投資主（発行済投資口総数の 5%以上を保有）はこの特例の対象とはならず、原則どおりの 20%の税率により所得税が源泉徴収され、総合課税による確定申告が要求されます。

(ロ) 利益を超えた金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受取る利益を超えた金銭の分配は、投資口の消却を伴わない出資の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当(注 1)として上記(イ)における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうちみなし配当を上回る金額は、投資口の譲渡に係る収入金額(注 2)として取扱われます。各投資主は、この譲渡収入に対応する譲渡原価(注 3)を算定し、投資口の譲渡損益の額(注 4)を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記(ハ)における投資口の譲渡における証券会社等を通じた譲渡等の場合と同様になります。

(ハ) 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益の取扱いについては、株式を譲渡した場合と同様に、株式等の譲渡所得等として原則 26%の申告分離課税（所得税 20%、地方税 6%）の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の株式等の譲渡所得等との相殺は認められますが、株式等の譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。但し、本上場投資口を証券会社等を通じて譲渡等した場合は、以下の特例の対象となります。

- () 申告分離課税の税率は、平成 19 年 12 月 31 日までの譲渡等に関しては 10%（所得税 7%、住民税 3%）、平成 20 年 1 月 1 日以後の譲渡等に関しては 20%（所得税 15%、住民税 5%）となります。
- () 本投資口の譲渡等により損失が生じた場合において、その損失をその譲渡日の属する年度における他の株式等の譲渡所得等の金額から控除しきれない結果株式等の譲渡所得等の合計が損失となった場合は、この損失を翌年以降 3 年間にわたり、株式等の譲渡所得等の金額から繰越控除を行うことが認められます。
- () 証券会社における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内において譲渡等した場合の所得に関しては源泉徴収による申告不要の選択が認められます。源泉税率は、平成 15 年 12 月 31 日までの譲渡等に対しては 7%（所得税のみ 7%、なお、住民税は 3%の税率により翌年において賦課徴収）平成 16 年 1 月 1 日から平成 19 年 12 月 31 日までの譲渡等に対しては 10%（所得税 7%、住民税 3%）、平成 20 年 1 月 1 日以後の譲渡等に対しては税率は 20%（所得税 15%、住民税 5%）となります。

B. 法人投資主の税務

(イ) 利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受取る利益の分配は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われ、原則 20%の税率により所得税が源泉徴収されます。但し、本上場投資口の利益の分配は特例の対象となり、この所得税の源泉税率は平成 15 年 12 月 31 日までに受取る利益の分配に関しては 10%、平成 16 年 1 月 1 日から平成 20 年 3 月 31 日までに受取るものに関しては 7%、平成 20 年 4 月 1 日以後に受取るものに関しては 15%となります。この源泉税

は、利子配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。

(ロ) 利益を超えた金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受取る利益を超えた金銭の分配は、投資口の消却を伴わない出資の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当(注1)として上記(イ)における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻しのうちみなし配当以外の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額(注2)として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価(注3)を算定し、投資口の譲渡損益(注4)の額を計算します。この譲渡損益の額の取扱いは、下記(ハ)における投資口の譲渡の場合と同様となります。

(ハ) 投資口の譲渡に係る税務

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

(注1) みなし配当の金額は、次のように計算されます。なお、この金額は、本投資法人からお知らせします。

$\text{みなし配当の金額} = \text{出資の払戻し額} - \text{投資主の所有投資口に相当する投資法人の出資等の金額}$

(注2) 投資口の譲渡に係る収入金額は、以下のとおり算定されます。

$\text{投資口の譲渡に係る収入金額} = \text{出資の払戻し額} - \text{みなし配当金額(注1)}$
--

(注3) 投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

$\text{出資払戻し直前の取得価額} \times \frac{\text{投資法人の出資払戻し総額}}{\text{投資法人の前期末の簿価純資産価額}}$
--

この割合は、小数点第3位未満の端数がある時は切り上げとなります。この割合に関しては、本投資法人からお知らせします。

(注4) 投資口の譲渡損益は、次のように計算されます。

$\text{投資口の譲渡損益の額} = \text{譲渡収入金額(注2)} - \text{譲渡原価の額(注3)}$

投資法人の税務

A. 利益配当等の損金算入要件

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を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を損金に算入することが認められています。利益の配当等を損金算入するために留意すべき主要な要件(導管性要件)は以下のとおりです。

- (イ) 配当等の額が配当可能所得の90%超(又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超)であること
- (ロ) 他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと
- (ハ) 借入れは、適格機関投資家からのものであること
- (ニ) 事業年度の終了時において同族会社に該当していない(発行済投資口総額の50%超が3人以下の投資主あるいはその特殊関係者により保有されていない)こと
- (ホ) 発行する投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約に記載されていること
- (ヘ) 事業年度の終了時において発行済の投資口が50人以上の者によって所有されていること

B. 不動産流通税の軽減措置

(イ) 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価格の2%(平成18年3月31日までは1%に軽減)の税率により課されます。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。)の価格の合計額が本投資法人の有する特定資産の価格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は、平成 16 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 0.6% に軽減されます。

(ロ) 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価格の 4% (平成 18 年 3 月 31 日までは 3% に軽減) の税率により課税されます。但し、上記 (イ) の要件を満たす投資法人が平成 17 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価格が 3 分の 1 に軽減されます。

5 . 運用状況

(1) 投資状況

該当事項はありません。

(2) 運用実績

純資産等の推移

年 月 日	総資産額	純資産額	1口当たり純資産額
平成15年8月7日（設立時）	200百万円	200百万円	500,000円

分配の推移

該当事項はありません。

自己資本利益率の推移

該当事項はありません。

(3) 販売及び買戻しの実績

計算期間（営業期間）	発行日	販売口数	買戻し口数	発行済口数
第1期計算期間 〔自 平成15年8月7日 至 平成16年4月30日（注）〕	平成15年8月7日	400口	0口	400口

(注)第1期営業期間を終了していないため、本書の日付現在の数量を記載しています。なお、本邦外における販売又は買戻しの実績はありません。

6. 管理及び運営

(1) 資産管理等の概要

資産の評価

A. 1口当たりの純資産額の算出

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

1口当たり純資産額は、原則として、後記「 計算期間」記載の営業期間の末日（以下「決算日」といいます。）毎に算出します。

純資産額の算出に当たり、運用資産の評価方法及び基準は、運用資産の種類に応じて下記B.乃至D.のとおりとするほか（規約第32条）「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」（平成12年総理府令第134号。その後の改正を含みます。）投資信託協会規則、同協会が定めるその他の諸規則及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従います。

B. 資産評価の原則的方法

本投資法人の資産評価の方法は、次のとおり運用資産の種類毎に定めます。

(イ) 不動産、不動産の賃借権及び地上権（規約第27条第1項(1)、(2) 又は に定めるもの）

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

(ロ) 不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（規約第27条第1項(2) に定めるもの）

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

(ハ) 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（規約第27条第1項(2) に定めるもの）

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

(ニ) 不動産に関する匿名組合出資持分（規約第27条第1項(2) に定めるもの）

匿名組合出資持分の構成資産が(イ)乃至(ハ)に掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額を算定した価額とします。

(ホ) 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（規約第27条第1項(2) に定めるもの）

信託財産である匿名組合出資持分について(ニ)に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額とします。

(ヘ) 有価証券（規約第27条第1項(3)、第2項(1) 乃至 、 又は に定めるもの）

公表されている最終価格に基づき算出した価額又はこれに準ずるものとして合理的な方法により算出した価額とします。但し、優先出資証券及びコマーシャル・ペーパーについて、公表されている最終価格に基づき算出した価額又は合理的に算出された価額が無い場合には、取得原価により評価します。

(ト) 金銭債権(規約第27条第2項(1)に定めるもの)

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

(チ) 金銭の信託の受益権(規約第27条第2項(1)に定めるもの)

信託財産の構成資産が(ヘ)又は(ト)の場合は、それぞれに定める方法に従って評価し、それらの合計額をもって評価します。

(リ) 金融デリバティブ取引に関する権利(規約第27条第2項(2)に定めるもの)

() 取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務

当該取引所の最終価格(終値、終値がなければ気配値(公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値))に基づき算出した価額により評価します。なお、同日において最終価格がない場合には、同日前直近における最終価格に基づき算出した価額より評価します。

() 取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務

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

(ヌ) その他

上記に定めがない場合は、投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる会計基準により付されるべき評価額をもって評価します。

C. 公正なる価額

資産運用報告書等に価格を記載する目的で、前項と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとします。

(イ) 不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、収益還元法により求めた評価額

(ロ) 不動産、地上権又は土地の賃借権を信託する信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合出資持分の構成資産が(イ)に掲げる資産の場合は(イ)に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額

D. 算定方法の継続適用

運用資産の評価方法については、継続性の原則に則り変更は行いません。但し、正当な事由により採用した方法による評価が適当ではなくなった場合であり、かつ投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、他の評価方法に変更できるものとします。評価方法を変更した場合には、直後に投資者に交付する資産運用報告書において次の事項を記載します。

(イ) 当該評価方法の変更の事実及び変更日

(ロ) 変更前に採用していた評価方法と変更後の評価方法の具体的内容

(ハ) 期末における変更前に採用していた評価方法による評価額と変更後の評価方法による評価額

(ニ) 具体的な変更理由

(ホ) その他、投資者保護上必要と認められる事項

E. 1口当たり純資産額等の公表

1口当たり純資産額等の運用経過は決算日後に作成される計算書類(資産運用報告書等)に記載され、投資主に送付されるほか、証券取引法に基づいて決算日後3ヶ月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。

申込手続等

「第一部 証券情報」に従って本書に基づく募集及び売出しが行われます。申込みの方法及び申込証拠金、発行価格等の申込みの条件については「第一部 証券情報」をご参照ください。

買戻し手続等

本投資法人は、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しは行いません（規約第5条）。従って該当事項はありません。

本書の日付現在、本投資法人及び資産運用会社は、本投資証券の上場を東京証券取引所に申請しています。本投資証券の上場後は、本投資証券を東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、証券取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。

保管

- A. 投資主は、証券会社等と取交わす保護預り契約により、本投資証券の保管を委託できます。保護預りの場合、投資証券は混蔵保管され、投資主に対しては預り証が交付されます（本投資証券が東京証券取引所に上場できない場合には、保管を委託できない場合があります。保護預り証券について預り証を省略し、取引の都度、その時点で残高が記載された「取引明細書」を交付する方法によることも可能です。）
- B. 投資主から本投資証券の保管の委託を受けた証券会社等は、当該投資主の承諾を得て、又は当該投資主の請求に基づいて、当該投資主から保管の委託を受けた本投資証券を保管振替機構に預託することができます。この場合、保管振替機構はこれらの預託された本投資証券について分別保管せず混蔵保管によって集中保管します。保管振替機構は、これらの預託された本投資証券について預託後相当の時期に保管振替機構名義への書換えの請求を本投資法人に対して行います。保管振替機構に本投資証券を預託した投資主は本投資証券の保管の委託をした証券会社等に申し出ることで、保管振替機構に預託した本投資証券の券面の交付及び返還を受けることができます。
- C. 投資主は、記名式の本投資証券の券面を直接保有することも可能です。

存続期間

本投資法人の規約に存続期間の定めはありません。

計算期間

本投資法人の営業期間は毎年5月1日から10月末日まで、及び11月1日から4月末日までの各6ヶ月間とします。但し、本投資法人の第1期の営業期間は、本投資法人設立の日（平成15年8月7日）から平成16年4月末日までとします。

その他

A. 増減資に関する制限

（イ）投資口の追加発行

本投資法人は、200万口を上限として、役員会の承認を得た上で投資口の追加発行を行うことができます（規約第6条第1項、第3項）。但し、後記「C. 規約の変更」に記載の方法に従い規約を変更することにより追加発行の口数の上限を変更することができます。

当該投資口の追加発行における1口当たりの発行価額は、本投資法人の運用資産の内容に照らし公正な価額として役員会で決定した価額とされます。

なお、租税特別措置法第67条の15第1項第1号八に規定される要件を満たすため、本投資法人が発行する投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は100分の50を超えるものとします（規約第6条第2項）。

（ロ）最低純資産額

本投資法人は、5,000万円を純資産額の最低限度額として保持します（規約第8条）。なお、投信法第67条第6項により、現在のところ5,000万円を下回る額を最低純資産額とする規約変更はできません。

B. 解散又は償還条件等

本投資法人は、投信法に従い、下記に掲げる事由が発生した場合には解散します(投信法第143条)。

- (イ) 規約で定めた存立時期の満了又は解散事由の発生
- (ロ) 投資主総会の決議
- (ハ) 合併
- (ニ) 破産
- (ホ) 解散を命ずる裁判
- (ヘ) 投信法第187条の登録の取消し
- (ト) 投信法第190条第1項の規定による第187条の登録の拒否

なお、本投資法人の規約には、解散又は償還事由の定めはありません。

C. 規約の変更

(イ) 規約の変更手続

規約を変更するには、発行済投資口数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席者の議決権の3分の2以上により可決される必要があります。但し、書面による議決権行使が認められていること、及び投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなすことにつき後記「(3) 投資主の権利 / 議決権」をご参照ください。

(ロ) 規約の変更の開示方法

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の規則に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は配当の分配方針に関する重要な変更にあたる場合には、証券取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は証券取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

なお、本投資法人の登録申請書記載事項が変更された場合には、関東財務局に対し変更内容の届出が行われます(投信法第191条)。

D. 関係法人との契約の更改等

本投資法人と各関係法人との間で締結済みの契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は以下のとおりです。

(イ) 資産運用会社(野村不動産投信株式会社)との間の資産運用委託契約

() 契約期間

資産運用委託契約の有効期間は、本投資法人の登録を完了した日(平成15年9月22日)から1年間とし、有効期間満了の3ヶ月前までに当事者のいずれか一方から書面による別段の申し出がなされなかったときは、更に従前と同一条件にて自動的に1年間延長されるものとし、その後も同様とします。

() 契約期間中の解約に関する事項

- (a) 資産運用委託契約を解約する場合は、他方当事者に対して3ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人は投資主総会の承認を得た上で、資産運用会社は本投資法人の同意を得た上で、契約を解約することができます。
- (b) (a)にかかわらず、本投資法人は、資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、役員会の決議により資産運用委託契約を解約することができます。
 - ・ 資産運用会社が職務上の義務に違反し、又は職務を怠ったとき
 - ・ 上記 . に掲げる場合のほか、運用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大な事由があるとき
- (c) 本投資法人は、資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、資産運用委託契約を解約しなければならないものとします。この場合、資産運用会社は資産運用委託契約の解約に同意するものとします。

- ・投資信託委託業者でなくなったとき
- ・投信法第 200 条各号のいずれかに該当することとなったとき
- ・解散したとき

() 契約の内容の変更に関する事項
 資産運用委託契約は、本投資法人及び資産運用会社の書面による合意並びに法令に従って変更することができます。

() 解約又は契約の変更の開示方法
 資産運用委託契約が解約され、資産運用会社の異動があった場合には、証券取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。
 また資産運用委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局に変更内容が届け出られます(投信法第 191 条)。

(ロ) 名義書換等に係る一般事務受託者(U F J 信託銀行株式会社) との間の一般事務委託契約

() 契約期間
 名義書換等に係る一般事務委託契約(投資口事務代行委託契約)の有効期間は、一般事務委託契約に規定される効力発生日(注)から2年間とし、一般事務委託契約の有効期間満了の3ヶ月前までに当事者のいずれか一方から文書による別段の申し出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に2年間延長されるものとし、その後も同様とします。
 (注)一般事務委託契約に規定される効力発生日とは、本投資法人の設立の日(平成 15 年 8 月 7 日)をいいます。

() 契約期間中の解約に関する事項
 (a) 一般事務委託契約は、次に掲げる事由が生じた場合には、以下の規定に従いその効力を失います。

- ・ 当事者間の文書による解約の合意。但し、この場合には一般事務委託契約は、両当事者の合意によって指定した時点で失効します。
- ・ 当事者のいずれか一方に次に掲げる事由が生じたときは、他の当事者は一般事務委託契約の解除を文書で通知することができます。一般事務委託契約は、解除を通知する文書において指定する日に失効するものとします。なお、本号に基づいて当事者が相手方に対して損害賠償請求することを妨げません。
 - ・ 支払停止、又は会社更生手続、民事再生手続、破産手続その他これに類似する倒産手続開始の申立があされた場合
 - ・ 一般事務委託契約につき、重大な違反をした場合

 (b) 本投資法人及び一般事務受託者は契約失効後においても一般事務委託契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。

() 契約の内容の変更に関する事項
 一般事務委託契約は、本投資法人及び一般事務受託者が協議の上、書面により合意した場合に限り、これを改定することができます。

() 契約の変更の開示方法
 一般事務委託契約が解約され、一般事務受託者の異動があった場合には、証券取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。
 また、一般事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局に変更内容が届け出られます(投信法第 191 条)。

(ハ) 資産保管会社(三菱信託銀行株式会社)との間の資産保管業務委託契約

() 契約期間
 資産保管業務委託契約の有効期間は、本投資法人の登録を完了した日(平成 15 年 9 月 22 日)から2年間とし、資産保管業務委託契約の有効期間満了の3ヶ月前までに当該者のいずれか一方から書面による別段の申し出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に2年間延長されるものとし、その後も同様とします。

- () 契約期間中の解約に関する事項
 - (a) 当事者のいずれか一方が、その相手方に対し契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは資産保管業務委託契約を終了します。
 - (b) 当事者のいずれか一方が資産保管業務委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期限を定めて催告した上、当該期間内に履行がないときは契約を解除することができます。
 - (c) 相手方が次に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時契約を解除することができます。
 - ・ 解散原因の発生、又は破産、特別清算開始、会社整理開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき
 - ・ 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき
 - () 契約の内容の変更に関する事項
資産保管業務委託契約の内容については、当事者間で協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して変更することができます。
 - () 契約の変更の開示方法
資産保管業務委託契約が解約され、資産保管会社の異動があった場合には、証券取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。
また、関東財務局に資産保管会社の変更が届け出られます（投信法第 191 条）。
- (二) 経理等に係る一般事務受託者（三菱信託銀行株式会社）との間の一般事務委託契約

- () 契約期間
経理等に係る一般事務委託契約の期間は、一般事務委託契約に規定される効力発生日（平成 15 年 8 月 20 日）から 2 年間とし、有効期間満了の 3 ヶ月前までに当事者のいずれか一方から書面による別段の申し出がなされなかったときは、更に従前と同一の条件にて自動的に 2 年間延長されるものとし、その後も同様とします。
- () 契約期間中の解約に関する事項
 - (a) 当事者間のいずれか一方が、その相手方に対し契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは一般事務委託契約を終了します。
 - (b) 当事者のいずれか一方が一般事務委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期間を定めてその履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは一般事務委託契約を解除することができます。
 - (c) 相手方が次に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時契約を解除することができます。
 - ・ 解散原因の発生、又は破産、特別清算開始、会社整理開始、会社更生手続開始、若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産開始手続開始の申立があったとき
 - ・ 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき
- () 契約の内容の変更に関する事項
一般事務委託契約の内容は、当事者間で協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して変更することができます。
- () 契約の変更の開示方法
一般事務委託契約が解約され、一般事務受託者の異動があった場合には、証券取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。
また、一般事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局に変更内容が届け出られます（投信法第 191 条）。

(ホ) 主たるPM会社(野村不動産)との間のプロパティ・マネジメント委託契約の概要

() 契約期間

プロパティ・マネジメント委託契約の有効期間は、物件毎に締結する予定のプロパティ・マネジメント委託契約に規定する期間とします。

() 契約期間中の解約に関する事項

業務委託者又は主たるPM会社は、解約予定日の一定期間前(以下「予告期間」といいます。)までに書面をもってその旨を相手方に通知し、プロパティ・マネジメント委託契約を解約することができます。

() 契約の内容の変更に関する事項

プロパティ・マネジメント委託契約は、当事者らの書面による合意による場合に限り、変更又は修正することができます。

E. 公告

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います(規約第4条)。

(2) 利害関係人との取引制限

利害関係人等との取引制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、利害関係人等との取引について次の行為を行うことが禁じられています(投信法第34条の3第2項、投信法施行規則第53条)。ここで「利害関係人等」とは、資産運用会社の総株主の議決権の過半数を保有している者その他の当該資産運用会社と密接な関係を有する者として投信法施行令で定める者を指します。

A. 資産運用会社の利害関係人等である次の(イ)乃至(ト)までに掲げる者の当該(イ)乃至(ト)までのそれぞれに定める顧客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。

- (イ) 投資信託委託業者 投資信託委託業に係る受益者又は投資法人資産運用業に係る投資法人
- (ロ) 信託会社 信託の引受けを行う業務に係る受益者
- (ハ) 信託業務を営む金融機関 信託の引受けを行う業務に係る受益者
- (ニ) 投資顧問業者 投資顧問業に係る顧客又は当該投資顧問業者が締結した投資一任契約に係る顧客
- (ホ) 宅地建物取引業者 宅地建物取引業に係る顧客
- (ヘ) 不動産特定共同事業者 不動産特定共同事業の事業参加者
- (ト) 上記(イ)から(ヘ)までに掲げる者のほか、特定資産に係る業務を営む者として政令で定めるもの 政令で定める顧客等

B. 資産運用会社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。

C. 資産運用会社の利害関係人等である次に掲げる者の利益を図るため、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。

- (イ) 証券会社等
- (ロ) 登録金融機関(証券取引法第65条の2第3項に規定されるものをいいます。以下同じ。)
- (ハ) 宅地建物取引業者
- (ニ) 上記(イ)乃至(ハ)までに掲げる者のほか、投信法施行令で定めるもの

D. 資産運用会社の利害関係人等である証券会社が有価証券の引受けに係る主幹事会社(投信法第15条第2項第4号に規定する主幹事会社をいいます。)である場合において、当該有価証券の募集又は売出しの条件に影響を及ぼすために実勢を反映しない作為的な相場を形成することを目的とした取引を行うこと。

- E . 資産運用会社の利害関係人等である証券会社又は登録金融機関が有価証券の募集若しくは売出し又は募集、私募若しくは売出しの取扱いを行っている場合において、当該証券会社又は登録金融機関に対する当該有価証券の取得又は買付けの申込みの額が当該証券会社又は登録金融機関が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該証券会社又は登録金融機関の要請を受けて、当該有価証券を投資法人の資産をもって取得し、又は買い付けること。
- F . 資産運用会社の利害関係人等である不動産特定共同事業者が不動産特定共同事業契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該不動産特定共同事業契約の締結額が当該不動産特定共同事業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該不動産特定共同事業者の要請を受けて、当該不動産特定共同事業契約に係る匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること。
- G . 資産運用会社の利害関係人等である匿名組合の営業者が匿名組合契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該匿名組合契約の出資額が当該匿名組合の営業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該匿名組合の営業者の要請を受けて、当該匿名組合契約に係る匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること。
- H . 資産運用会社の利害関係人等である信託会社等が信託契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該信託契約に係る信託財産の額が当該信託会社等が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該信託会社等の要請を受けて、当該信託契約に係る受益権を投資法人の資産をもって取得すること。
- I . 資産運用会社の利害関係人等である有限責任組合契約の業務執行組合員が有限責任組合契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該有限責任組合の契約出資額が当該有限責任組合契約の業務執行組合員が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該業務執行組合員の要請を受けて、当該有限責任組合契約に係る投資事業有限責任組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること。

利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役、資産の運用を行う他の投資法人、運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び内閣府令で定めるものを除きます。以下本項において同じ。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限り、）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第 34 条の 6 第 2 項）。但し、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限り、）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第 34 条の 6 第 4 項、第 26 条第 3 項）。

資産の運用の制限

投資法人は、その執行役員又は監督役員、その資産の運用を行う投資信託委託業者、その執行役員又は監督役員の親族、その資産の運用を行う投資信託委託業者の取締役若しくは監査役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、次に掲げる行為（投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行うことは認められません（投信法第 195 条、第 193 条）。

- A . 有価証券の取得又は譲渡
- B . 有価証券の貸借
- C . 不動産の取得又は譲渡
- D . 不動産の貸借
- E . 不動産の管理の委託
- F . 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

なお、投信法施行令第 96 条において、投資信託委託業者に、宅地又は建物の売買又は貸借の代

理又は媒介を行わせること、 投信法第 34 条の 10 第 2 項の届出をして不動産の管理業務を営む投資信託委託業者に、不動産の管理を委託すること等が認められています。資産運用会社は、本書の日付現在投信法第 34 条の 10 第 2 項の届出を行っておりません。

資産運用会社の社内規程による利害関係人等との取引制限

資産運用会社では、社内規程である投資委員会規程及びコンプライアンス規程に基づき、投信法の定める利害関係人等との取引については、コンプライアンス委員会にて、法令上の問題点の有無のほか運用資産の受託者としての責務（同じく社内規程であるコンプライアンス・マニュアルに定めております。）を遵守しているか否か等を審議・検討します。かかる審議・検討の結果、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無いと判断された場合に限り、当該取引についての議案が投資委員会に提案されます。問題があると判断された取引は、投資委員会に提案されず、本投資法人は当該取引を行わない仕組みとなっています。資産運用会社では、投資委員会規程及びコンプライアンス規程に基づき、上記利害関係人等との取引のほか、以下のような取引についても、同様な取引制限を行うこととしています。

- A. 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間の不動産等の売買
- B. 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本投資法人との間の、互いに利益が対立するおそれのある契約（プロパティ・マネジメント契約等）の締結

詳細は、前記「1. 投資法人の概況 / (5) 投資法人の機構 / 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。

本投資法人は、上記のような手続を経ることを前提として、野村不動産グループから不動産等を取得することがあります。この場合の不動産等の取得価格は、利害関係人等ではない不動産鑑定士による鑑定評価額以下とするものとします。但し、売主である野村不動産グループの会社が当該不動産等の取得に要した諸費用（各種手数料、デューディリジェンス費用、登録免許税等）相当額を上限として、鑑定評価額を上回る価格で取得することがあります。鑑定評価額を上回る金額にて取得する場合には、売主である野村不動産グループの会社から費用の金額に関する資料を徴するものとし、不動産等の取得後速やかにかかる費用を開示するものとします。

利害関係人等に対する支払手数料

- A. 取引状況
該当事項はありません。
- B. 支払手数料
該当事項はありません。

(3) 投資主の権利

投資主が投信法及び本投資法人の規約により有する主な権利の内容及び行使手続の概要は次のとおりです。

投資口の処分権

投資主は投資口を自由に譲渡することができます（投信法第 78 条第 1 項）。なお、投資口を譲渡するには、投資証券を交付しなければなりません（投信法第 78 条第 4 項）。

投資証券交付請求権及び不所持請求権

投資主は、本投資法人の成立（その成立後に投資口を発行するときは、その払込期日）の後、遅滞なく投資証券の交付を受けることができます（投信法第 83 条第 2 項）。また、投資主は、投資証券の不所持を申し出ることもできます（投信法第 83 条第 5 項、商法第 226 条ノ 2）。

金銭分配請求権

投資主は、投信法及び本投資法人の規約に定められた金銭の分配方針に従って作成され、役員会の承認を得た金銭の分配に係る計算書に従い、金銭の分配を受ける権利を有しています。毎決算期末日における最終の投資主名簿に記載されている投資主又は登録質権者をもって、その決算期に関

する金銭の分配を受ける権利を行使することのできる者とします（規約第 34 条第 3 項）。

金銭の分配方針に関しては、前記「2. 投資方針 / (3) 分配方針」をご参照ください。

残余財産分配請求権

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています（投信法第 163 条第 1 項、商法第 425 条本文）。但し、本投資法人は、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しは行いません（規約第 5 条）。

議決権

投信法又は本投資法人の規約により定められる一定の事項は、投資主により構成される投資主総会で決議されます（投信法第 89 条、規約第 11 条）。

投資主は投資口 1 口につき 1 個の議決権を有しています（投信法第 94 条第 1 項、商法第 241 条第 1 項本文）。投資主総会においては、原則として出席した投資主の議決権の過半数をもって決議されますが（規約第 11 条第 1 項）規約の変更その他一定の重要事項に関しては、発行済投資口数の過半数に当たる投資主が出席し、その議決権の 3 分の 2 以上により決議されなければなりません（投信法第 140 条、商法第 343 条第 1 項等）。

投資主は、投資主総会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第 92 条第 1 項、規約第 12 条第 1 項）。

議決権は、代理人をもって行使することができますが（投信法第 94 条第 1 項、商法第 239 条第 2 項）投資主が代理人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は本投資法人の議決権を行使することができる投資主に限られます（規約第 11 条第 2 項）。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成したものとみなされます（投信法第 93 条第 1 項、規約第 13 条）。

投資主総会において権利を行使すべき投資主は、本投資法人が役員会の決議を経て法令に従い予め公告し定める基準日現在の最終の投資主名簿に記載された投資主とします（規約第 14 条第 1 項）。

その他投資主総会に関する権利

発行済投資口の総口数の 100 分の 3 以上に当たる投資口を有する投資主（6 ヶ月前より引続き当該投資口を有するものに限り）は、会議の目的たる事項及び招集の理由を記載した書面を執行役員に提出して投資主総会の招集を請求することができます（投信法第 94 条第 1 項、商法第 237 条）。

発行済投資口の総口数の 100 分の 1 以上に当たる投資口を有する投資主（6 ヶ月前より引続き当該投資口を有するものに限り）は、執行役員に対して会日より 8 週間前に書面をもって一定の事項を総会の会議の目的となすべきことを請求することができます。但し、その事項が総会の決議すべきものでない場合はこの限りではありません（投信法第 94 条第 1 項、商法第 232 条ノ 2 第 1 項）。

発行済投資口の総口数の 100 分の 1 以上に当たる投資口を有する投資主（6 ヶ月前より引続き当該投資口を有するものに限り）は、投資主総会招集の手續及びその決議の方法を調査させるため、投資主総会に先立って検査役の選任を監督官庁に請求することができます（投信法第 94 条第 1 項、商法第 237 条の 2）。

投資主は、招集の手續若しくは決議の方法が法令若しくは規約に違反し又は著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反するとき、又は決議につき特別の利害関係を有する投資主が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときは、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます（投信法第 94 条第 1 項、商法第 247 条）。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は無効である場合には、それぞれ投資主総会の決議の不存在又は無効を確認する訴えを提起することができます（投信法第 94 条第 2 項）。

代表訴訟提起権、違法行為差止請求権及び役員解任請求権

6 ヶ月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面にて執行役員又は監督役員の責任を追及する訴えを提起することができるほか（投信法第 110 条、商法第 267 条）執行役員が投資法人の目的の範囲外の行為その他法令又は規約に違反する行為を行い、その結果投資法人に回復困難な損害を生ずるおそれがある場合には、執行役員に対してその行為を止めるよう請求することができます（投信法第 110 条、商法第 272 条）。

執行役員及び監督役員は投資主総会の特別決議（投信法第 140 条第 2 項において準用する商法第 343 条の規定による決議を意味します。）により解任することができますが、執行役員又は監督役員の職務遂行に関して不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず

投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決された場合には、発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主(6ヶ月前より引続き当該投資口を有するものに限り)は、30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます(投信法第99条第1項、第104条、商法第257条)。

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、本投資法人に対して新投資口無効確認の訴えを提起することができます(投信法第123条第1項、商法第280条ノ15)。

投資主は、本投資法人の合併がある場合で、その手続に瑕疵があったときは、本投資法人に対して合併無効確認の訴えを提起することができます(投信法第150条第1項、商法第415条)。

投資主は、本投資法人の設立手続に瑕疵があった場合には、本投資法人に対して設立の日から2年以内に設立無効確認の訴えを提起することができます(投信法第163条第1項、商法第428条)。

帳簿等閲覧請求権

投資主は、執行役員に対して、理由を付した書面により、会計の帳簿及び資料の閲覧又は謄写を請求することができます(投信法第138条第1項、第2項)。

第2 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

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）

事業の内容

- A. 不動産等に係わる投資顧問業及び投資一任契約に係わる業務
- B. 宅地建物取引業法に基づく宅地建物取引業務
- C. 投信法に基づく投資法人資産運用業及び投資信託委託業
- D. 前各号に付帯関連する一切の業務

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
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）

(2) 運用体制

組織

前記「第 1 投資法人の状況 / 1. 投資法人の概況 / (5) 投資法人の機構 / 投資法人の運用体制 / A. 組織」をご参照ください。

業務分掌体制

前記「第 1 投資法人の状況 / 1. 投資法人の概況 / (5) 投資法人の機構 / 投資法人の運用体制 / B. 業務分掌体制」をご参照ください。

投資運用の意思決定機構

前記「第 1 投資法人の状況 / 1. 投資法人の概況 / (5) 投資法人の機構 / 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。

コンプライアンス体制

前記「第 1 投資法人の状況 / 1. 投資法人の概況 / (5) 投資法人の機構 / 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。

(3) 大株主の状況

（本書の日付現在）

名称	住所	所有株式数 （株）	比率(%) <small>(注)</small>
野村不動産株式会社	東京都新宿区西新宿一丁目 26 番 2 号	6,000	100
合計		6,000	100

（注）「比率」は、発行済株式数に対する所有株式数の比率を表しています。

(4) 役員 の 状 況

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
代表取締役社長 兼投資運用本部長	秋山 安敏	昭和 58 年 4 月 平成 9 年 6 月 平成 12 年 4 月 平成 13 年 4 月 平成 14 年 6 月 平成 15 年 1 月 平成 15 年 4 月	野村不動産株式会社入社 同社 ビルディング事業部次長 同社 資産運用事業部次長 同社 資産運用事業部長 同社 ビル事業部長 野村不動産投信株式会社代表取締役社長就任(現職) 同社 出向	-
代表取締役副社長 兼財務企画本部長	丸子 祐一	昭和 52 年 4 月 平成 8 年 6 月 平成 9 年 6 月 平成 12 年 4 月 平成 13 年 4 月 平成 15 年 1 月 平成 15 年 3 月 平成 15 年 4 月	野村不動産株式会社入社 同社 経理部次長 同社 事業企画部長 同社 資産運用事業部長 同社 資産運用カンパニー企画室長 野村不動産投信株式会社取締役就任 同社 代表取締役副社長就任(現職) 同社 出向	-
取締役 (非常勤)	植松 丘	昭和 48 年 4 月 平成 6 年 6 月 平成 9 年 6 月 平成 13 年 6 月 平成 15 年 1 月 平成 15 年 6 月	野村不動産株式会社入社 同社 事業企画部長 同社 取締役 同社 常務取締役 野村不動産投信株式会社取締役就任(現職) 野村不動産株式会社専務取締役(現職)	-
監査役 (非常勤)	木村 博行	昭和 59 年 4 月 平成 12 年 6 月 平成 14 年 6 月 平成 15 年 1 月	野村不動産株式会社入社 同社 経理部次長 同社 経理部長(現職) 野村不動産投信株式会社監査役就任(現職)	-

(注)秋山安敏は、資産運用会社である野村不動産投信株式会社の代表取締役社長と本投資法人の執行役員を兼務しており、投信法第 13 条に基づき平成 15 年 7 月 23 日付けで金融庁長官より兼職の承認を得ています。

(5) 事業 の 内 容 及 び 営 業 の 概 況

資産運用委託契約上の業務

A . 委 託 業 務

- (イ) 本投資法人の資産の運用に係る業務
- (ロ) 本投資法人が行う資金調達に係る業務
- (ハ) 運用資産の状況についての本投資法人への報告業務
- (ニ) 運用資産に係る運営計画の策定業務
- (ホ) その他本投資法人が随時委託する上記各業務に関連し又は付随する業務

B . 助 言 ・ 指 示 等

- (イ) 資産運用会社は、委託業務に関連する事項について、本投資法人を代理して、本投資法人の締結した資産保管業務委託契約及び一般事務委託契約に基づく資産保管業務受託者及び一般事務受託者に対する通知及び指図等を行うことができます。
- (ロ) 資産運用会社は、委託業務に付随し又は関連する本投資法人の投資主に対する金銭の分配、投資口の分割又は併合、本投資法人の解散、合併その他の事項に関して本投資法人に助言を行い、あるいは本投資法人を代理してこれらの事項に関し指示を出し、あるいは交渉に参加し又は交渉を行うことができます。

経理の概況

資産運用会社の経理の概況は以下のとおりです。

A. 主な資産、負債の概況

(単位：千円)

	平成 15 年 3 月 31 日現在
総 資 産	297,087
総 負 債	48
純 資 産	297,039

B. 損益の概況

(単位：千円)

	第 1 期 自 平成 15 年 1 月 24 日 至 平成 15 年 3 月 31 日
経 常 収 益	-
経 常 損 失	4,911
当 期 純 損 失	2,960

2. その他の関係法人の概況

(1) 名義書換等に係る一般事務受託者

名称、資本の額及び事業の内容

A. 名称

U F J 信託銀行株式会社

B. 資本の額

280,500 百万円 (平成 15 年 3 月 31 日現在)

C. 事業の内容

銀行法 (昭和 56 年法律第 59 号。その後の改正を含みます。) に基づき銀行業を営むとともに、金融機関ノ信託業務ノ兼営等ニ関スル法律 (昭和 18 年法律第 43 号。その後の改正を含みます。以下「兼営法」といいます。) に基づき信託業務を営んでいます。

関係業務の概要

名義書換等に係る一般事務受託者としての業務

- A. 投資主名簿及び実質投資主名簿、その他これに付属する帳簿の作成、管理及び備置に関する事務
- B. 投資口の譲渡・移転等に係る名義書換、質権の登録又はその抹消、信託財産の表示又はその抹消及び実質投資主の通知の受理に関する事務
- C. 投資主名簿の投資口の数と実質投資主名簿の投資口の数との合算に関する事務
- D. 投資証券の発行に関する事務
- E. 投資主の投資証券不所持申し出並びに投資証券の発行又は返還請求の受理等に関する事務
- F. 投資主、実質投資主及び登録質権者、これらの法定代理人又は以上の者の常任代理人の氏名、住所及び印鑑の登録又はその変更の登録に関する事務
- G. 前各号に掲げるもののほか、投資口に関し投資主、実質投資主の提出する届出の受理に関する事務
- H. 投資主総会招集通知の発送、議決権行使書に関する事務
- I. 投資主及び実質投資主に対して分配する金銭の支払いに関する事務
- J. 投資主及び実質投資主からの照会に対する応答に関する事務
- K. 投資口に関する統計及び法令又は契約に基づく官庁、証券取引所、保管振替機構等への届出又は報告のための資料の作成に関する事務
- L. 新投資口の発行、投資口の併合・分割その他に関連して本投資法人が臨時に指定する事務
- M. 投資主及び実質投資主に対する通知、催告、報告等の発送に関する事務
- N. 投資主及び実質投資主の権利行使に関する請求その他の投資主及び実質投資主からの申し出の受付に関する業務 (前各号の事務に関連するものに限りませぬ。)
- O. 前各号に掲げる事務に付帯する印紙税等の納付に関する事務
- P. 前各号に掲げる事項に付随する事務

資本関係

該当事項はありません。

(2) 資産保管会社、経理等に係る一般事務受託者

名称、資本の額及び事業の内容

A . 名称

三菱信託銀行株式会社

B . 資本の額

324,279 百万円 (平成 15 年 3 月 31 日現在)

C . 事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

関係業務の概要

A . 資産保管会社としての業務

資産の保管に係る業務

B . 経理等に係る一般事務受託者としての業務

- (イ) 機関の運営に関する事務
- (ロ) 計算に関する事務
- (ハ) 会計帳簿の作成に関する事務
- (ニ) 納税に関する事務

資本関係

該当事項はありません。

(3) 引受人

名称、資本の額及び事業の内容

社名	資本の額 (注) (平成 15 年 3 月 31 日現在)	事業の内容
野村證券株式会社	10,000 百万円	証券取引法に基づき証券業を営んでいます。
日興シティグループ証券会社	106,987 百万円	外国証券業者に関する法律 (昭和 46 年法律第 5 号。その後の改正を含みます。)に基づき証券業を営んでいます。
メリルリンチ日本証券株式会社	87,768 百万円	証券取引法に基づき証券業を営んでいます。
U B S 証券会社	50,000 百万円	外国証券業者に関する法律に基づき証券業を営んでいます。
大和証券エスエムビーシー株式会社	205,600 百万円	証券取引法に基づき証券業を営んでいます。
みずほ証券株式会社	150,200 百万円	
三菱証券株式会社	65,254 百万円	
U F J つばさ証券株式会社	25,107 百万円	
コスモ証券株式会社	32,366 百万円	
高木証券株式会社	11,069 百万円	

(注) 資本の額は百万円未満を切り捨てています。

関係業務の概要

本投資法人の一般事務受託者(投信法第 111 条第 1 号)として一般募集に関する事務を行います。

資本関係

該当事項はありません。

第3 投資法人の経理状況

1. 財務諸表

本投資法人の第1期の営業期間は平成15年8月7日から平成16年4月末日までであり、本投資法人に関する貸借対照表、損益計算書及び附属明細表は本投資法人の設立後未だ作成されていません。第1期営業期間終了後は、毎年5月1日から10月末日まで及び11月1日から翌年4月末日までの期間を営業期間とします。本投資法人の財務諸表は、投信法、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。)及び同規則第2条の規定により「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」(平成12年総理府令第134号。その後の改正を含みます。)に基づいて作成されます。本投資法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、財務諸表について新日本監査法人の監査を受けます。

2. 投資法人の現況

(1) 純資産額計算書

(平成15年8月7日現在)

資産総額	200,000,000 円
負債総額	- 円
純資産総額 (-)	200,000,000 円
発行済投資口数	400 口
1口当たり純資産額	500,000 円

(注) 本投資法人は、設立日以降本書の日付までの間において運用会社に対する設立企画人報酬として100,000,000円の費用が発生しており(当時の規約第43条)、また、50,000,000円を上限として設立費用を負担することとなりますが(当時の規約第45条)、これらの費用は創業費として資産計上することが認められております(投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則第32条)。

(2) 投資有価証券の主要銘柄 該当事項はありません。

(3) 投資不動産物件 該当事項はありません。

(4) その他投資資産の主要なもの 該当事項はありません。

(5) 借入れの予定

本投資法人は、本書の日付現在借入れはありませんが、「第1 投資法人の状況 / 2. 投資方針 / (2) 投資対象 / 取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、以下の借入れを行う予定です。

区分	借入先 (注1)	借入予定額 (億円)(注2)	返済期限 (注3)	摘要
短期	株式会社UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社東京三菱銀行 株式会社千葉銀行 株式会社八十二銀行 株式会社広島銀行 株式会社京葉銀行	85	借入実行日から 1年後の応答日	無担保無保証
長期	株式会社UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 住友信託銀行株式会社 三菱信託銀行株式会社 中央三井信託銀行株式会社 野村信託銀行株式会社 株式会社千葉銀行 株式会社広島銀行 株式会社伊予銀行 第一生命保険相互会社 安田生命保険相互会社	155	借入実行日から 3年後の応答日	無担保無保証
	株式会社UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 三菱信託銀行株式会社 株式会社伊予銀行 三井生命保険相互会社 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 農林中央金庫	130	借入実行日から 5年後の応答日	無担保無保証
合 計		370	-	-

(注1) 上表に記載の借入れは、別途定められる貸出前提条件をすべて充足することに加え、「借入先」欄記載の各金融機関による貸出審査手続における最終的な決裁の完了等を条件とします。

(注2) 上表の各区分の借入予定額及びその合計は本書の日付現在における見込額であり、本書に基づく募集による手取金額等を勘案したうえ、最終的な借入れ実行の時点までに変更されることがあります。

(注3) 「短期」及び「長期」の区分に応じた「返済期限」は本書の日付現在における予定を記載したものであり、各「返済期限」別の区分は最終的な借入れ実行の時点までに変更されることがあります。

第4 その他

1. 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。その後の改正を含みます。）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。
2. 目論見書の表紙以降の頁に、本投資法人のロゴ及び英文名称又はその略称（Nomura Real Estate Office Fund, Inc.又は Nomura Real Estate Office Fund）並びに取得予定資産の写真及び図表等（本書125頁以降150頁まで）を記載します。
3. 目論見書の巻末に、用語の説明を記載します。

野村不動産オフィスファンド投資法人

新投資口発行及び投資口売出届出目論見書



NOMURA
Office Fund

NOMURA REAL ESTATE OFFICE FUND

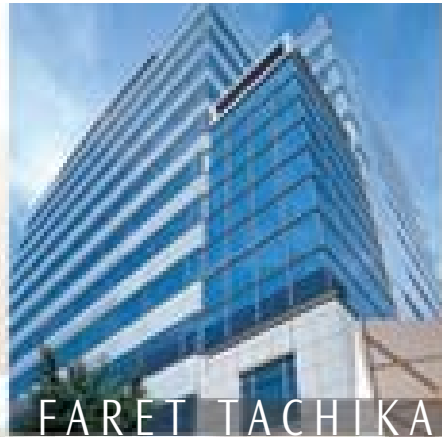


NOMURA

中長期の安定収益

NOMURA OSAKA BLDG

SHINJUKU NOMURA BLDG



FARET TACHIKAWA CENTER SQUARE

REAL ESTATE OFFICE FUND

運用資産の着実な成長

野村不動産グループとの業務協調

KOBE KAIGAN BLDG



本投資法人の特色

本投資法人の目指す役割

Outline of Fund

近時のわが国の不動産市場は、「値上がり期待」に依存した投資判断から「収益性」を重視した投資判断へと、価値基準が大きく変化しています。

本投資法人は、このような価値基準の変化を受け、不動産の保有形態は、これを利用する法人等が直接保有する形態(法人保有型)から、広く個人投資家も含めた投資者がこれを実質的に保有する形態(投資家保有型)へと移行しつつあるとの基本的な認識に立ち、投資家の方々の運用資金と不動産市場とを直接的に結びつける役割を担うことを目指します。

本投資法人の特色

Outline of Fund

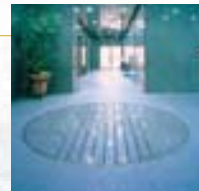
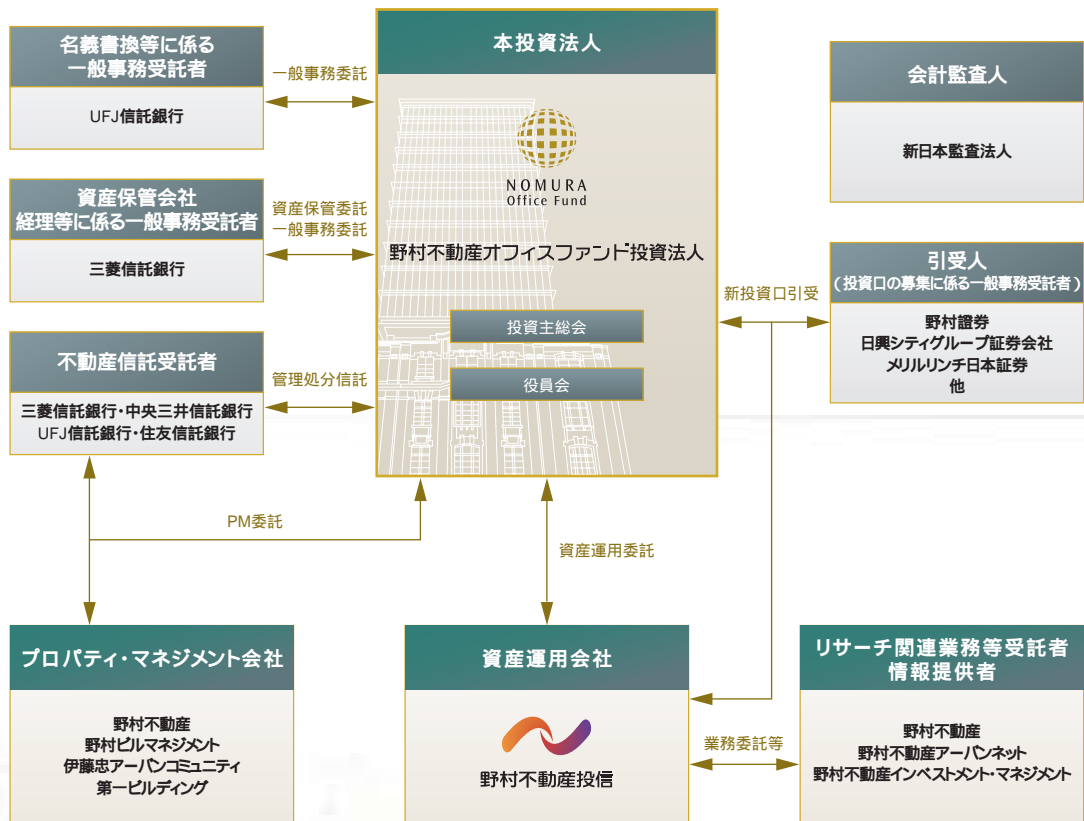
本投資法人は、三大都市圏及び政令指定都市等に立地する主たる用途がオフィスビルである不動産等を投資対象とします。

本投資法人は、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。

本投資法人の資産運用は、野村不動産投信株式会社にすべて委託します。

本投資法人の仕組み

Outline of Fund



投資の基本方針(1)

「中長期の安定した収益の確保」

オフィスビルへの投資

Basic Investment Policies 1

流通市場の規模及び投資機会の絶対数からみて、オフィスビルは、日本における不動産投資の中心的な投資対象であると考えられます。また、オフィスビルは、その特性として、多様なテナントの入居が見込めるため、テナント分散による安定した収益が期待できます。これらの点から、オフィスビルへの投資は、中長期の安定した収益の確保を企図する本投資法人の投資方針に合致すると考えられます。

ポートフォリオの地理的分散

Basic Investment Policies 1

経済状況の変動、地震その他の特定の地域に重大な影響を及ぼす事情による収益の変動を極小化することは、ポートフォリオ全体での安定した収益の確保に不可欠と考えられます。

本投資法人では、このような目的のため、主要都市毎の経済状況及びオフィス市場の規模・動向を考慮してポートフォリオの地理的分散を図ります。

本書の日付現在、運用不動産の地理的分散は下記の数値とすることを目安としています。

東京都心部 (都心6区:千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区)	60-80%
東京周辺部 (1都3県:東京都心部以外の東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)	10-20%
その他地方都市	10-20%

(注)上記数値は中長期的な目標値であり、その達成が約束されるものではありません。

ポートフォリオ一覧

Basic Investment Policies 1

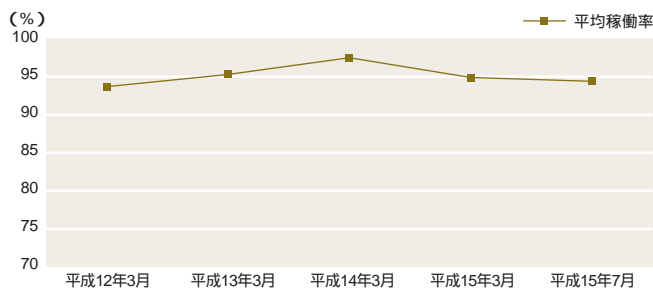
用途	地域	物件名称	構造及び階数	竣工年月	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	テナントの総数	取得予定価格 (百万円)
事務所	東京都心部	新宿野村ビル	SRC・RC・S B5 / 50F	昭和53年 5月	31,802.44	30,930.93	97.3	101	38,730
		イトーピア日本橋本町ビル	SRC B3 / 8F	昭和36年 4月 昭和43年4月増築	19,251.65	18,545.04	96.3	12	20,600
		品川NFビル	SRC B1 / 8F	昭和62年11月	7,851.05	7,851.05	100.0	5	5,500
		東京都心部合計			58,905.14	57,327.02	97.3	118	64,830
	東京周辺部	TT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	7,550
		テクノポートカマタB棟	S・SRC B1 / 11F	平成 2年 9月	13,683.46	13,276.05	97.0	12	6,430
		ファール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	3,290
		新横浜日興ビルディング	SRC B1 / 9F	平成 2年10月	8,075.13	7,134.29	88.3	3	3,600
		東京周辺部合計			46,830.14	45,481.89	97.1	32	20,870
	その他地方都市	宇都宮NFビル	S・SRC B2 / 10F	平成11年12月	5,887.40	5,486.90	93.2	25	2,970
		野村不動産大阪ビル	SRC B2 / 12F	昭和58年12月	16,978.71	14,826.36	87.3	23	6,410
		野村不動産四ツ橋ビル	S・SRC B2 / 15F	平成 3年11月	11,558.68	9,944.04	86.0	14	3,940
		神戸海岸ビル	S・SRC B1 / 16F	平成10年 2月	6,427.01	5,699.07	88.7	27	3,280
		野村不動産広島ビル	SRC B2 / 9F	昭和51年 7月	7,924.54	7,032.56	88.7	15	1,930
	その他地方都市合計			48,776.34	42,988.93	88.1	104	18,530	
合計					154,511.62	145,797.84	94.4	254	104,230

(注)上記数値は平成15年7月31日現在のものです。

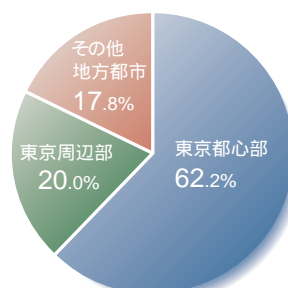
ポートフォリオデータ

Basic Investment Policies 1

取得予定資産の過去の平均稼働率の推移(参考情報)



地域分散の状況
(取得予定価格ベース)



(注)上記グラフは取得予定資産(12物件)についての地域分散の状況を示したものです。

	平成12年3月	平成13年3月	平成14年3月	平成15年3月	平成15年7月
物件数	5	6	10	12	12
全賃貸可能面積 (㎡)	71,593	85,078	129,697	154,350	154,511
全賃貸面積 (㎡)	67,079	81,053	126,476	146,408	145,797
平均稼働率 (%)	93.7	95.3	97.5	94.9	94.4

(注)取得予定資産の一部について過去の資料の提供を受けていないため、上表において取得予定資産(12物件)すべてについては記載しておりません。

内部成長戦略

ポートフォリオ収益の極大化を目標として、資産運用会社のオフィスビル運営のノウハウを活用し、賃料収入の安定的成長及び各種運営・管理コスト削減による内部成長の達成を追求します。

外部成長戦略

ポートフォリオの資産規模を拡大することにより、投資口の流動性向上、運用不動産の分散による収益変動リスクの低減、規模のメリットによる運用コストの遞減等を図ります。

そのために、資産運用会社は、広く不動産売却情報を収集することに加え、野村不動産グループから得られる売却物件情報を活用し、継続的に不動産等の取得を行います。

不動産売却情報の提供

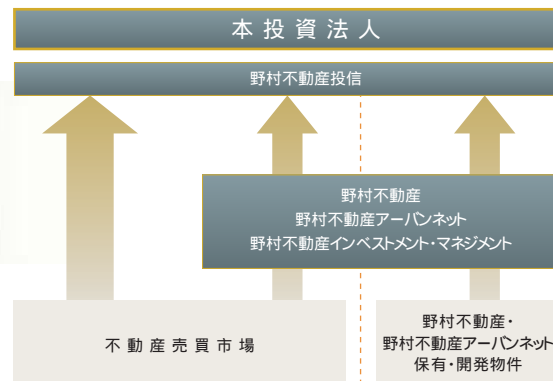
野村不動産グループからの情報提供

野村不動産及び野村不動産アーバンネットの保有・開発物件及び仲介物件等の売却情報の提供を受けます。



野村不動産インベストメント・マネジメントからの情報提供

投資用不動産について多くの情報を保有する野村不動産インベストメント・マネジメントより、不動産等の売却情報の提供を受けます。



人的物的支援

資産運用会社は、現在、野村不動産グループにて不動産の購入、管理、売却等について研鑽を積んだ人材を中心に構成されています。これに加えて、資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務を効率的に行うべく、野村不動産インベストメント・マネジメントから、次のような資産運用業務を補助するサービスの提供を受けます。

リサーチ関連業務

技術的助言業務

取得補助業務

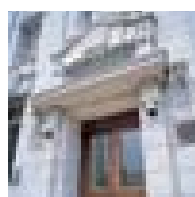
取得助言業務

資産運用会社の概要

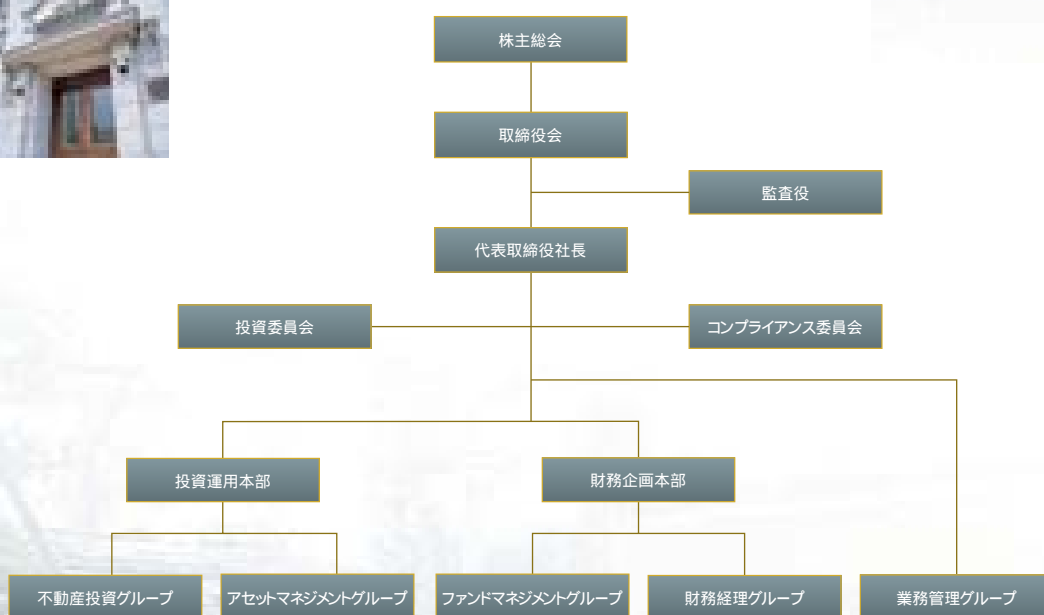
組織体系

Outline of Asset Manager

不動産に対する投資は、正確な市場情報の入手、投資分析、運用体制、取引実行等、不動産に関する高度な知識・経験が要求されます。現在、社内各グループは、これらの分野で野村不動産グループにて資産運用業務の経験を積んだ人材を中心に構成されています。また、投資主の資金を運用するとの認識の下、コンプライアンス委員会を通じて、法令違反のリスク、利益相反のリスクの防止に努めます。



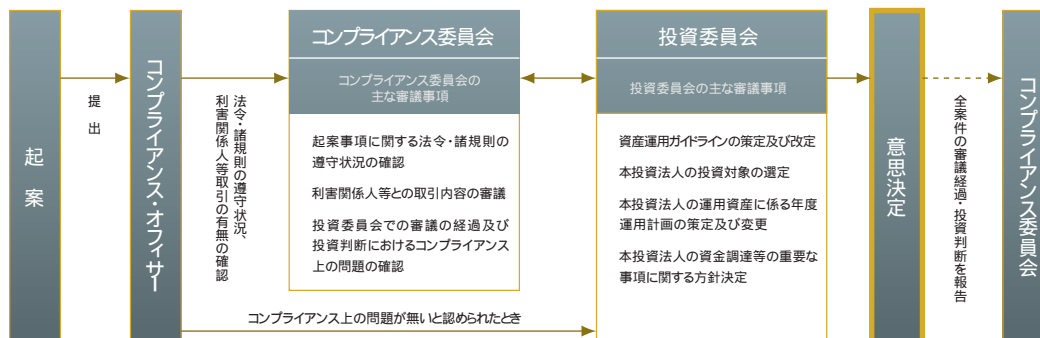
組織図



意思決定プロセス

Outline of Asset Manager

意思決定プロセス



資産運用会社の概況

Outline of Asset Manager

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 野村不動産株式会社(100%)

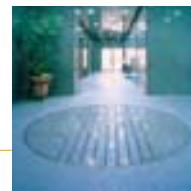
沿革 野村不動産投信は、投資法人の資産運用を行うことを目的として設立された投資信託委託業者です。
主な変遷は以下のとおりです。

平成15年1月24日 会社設立

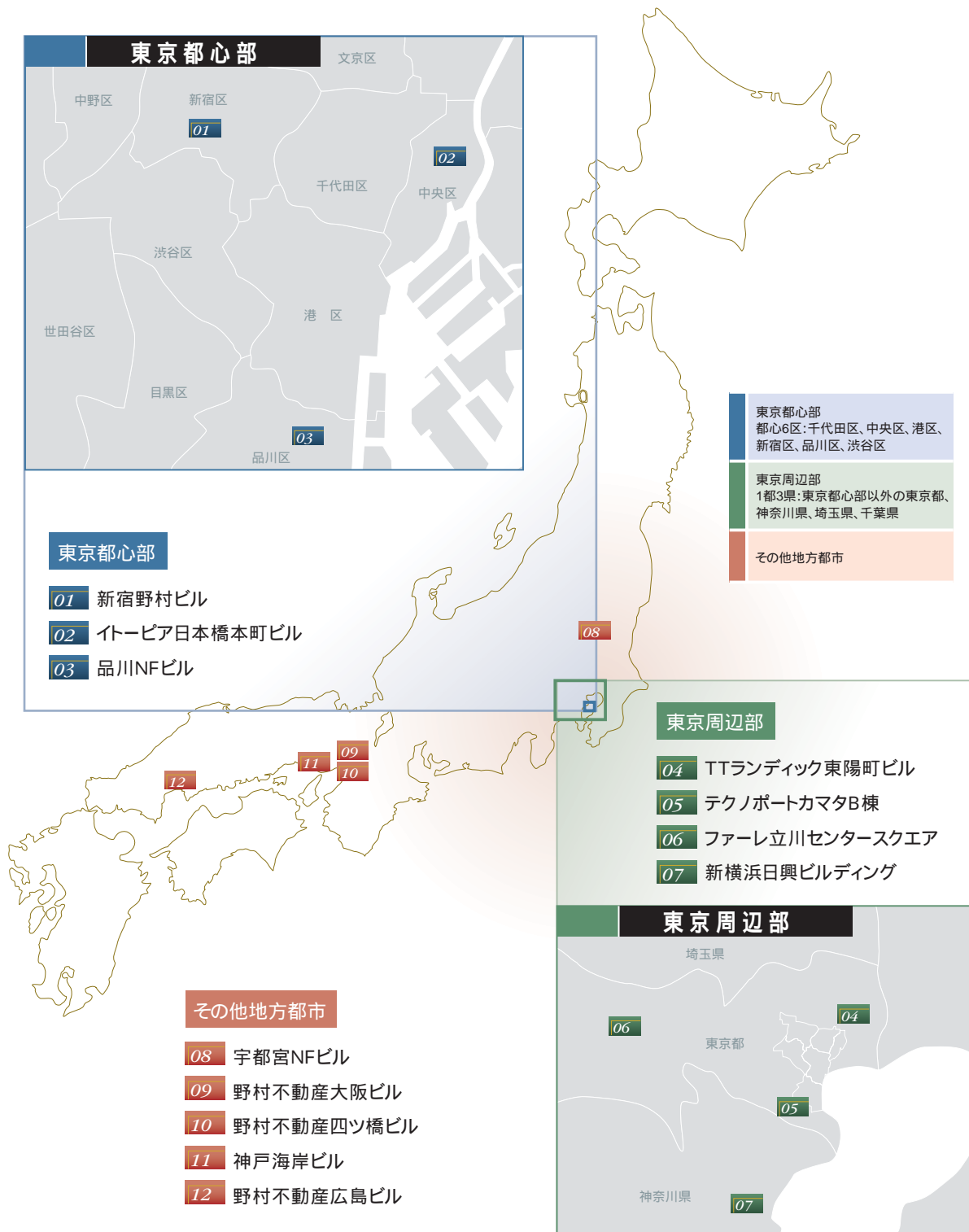
平成15年2月28日 宅地建物取引業者としての免許取得(東京都知事(1)第81679号)

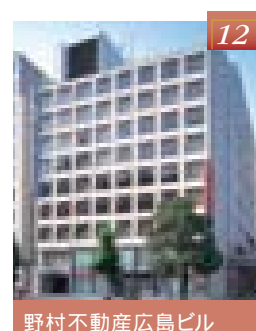
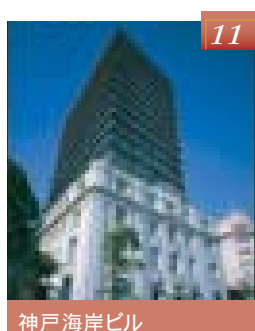
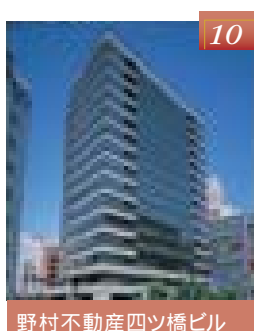
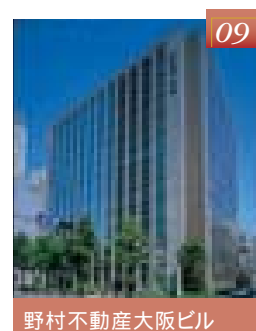
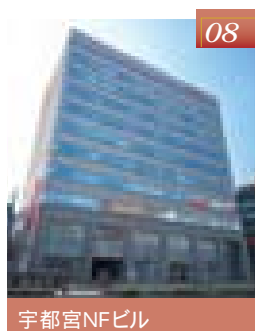
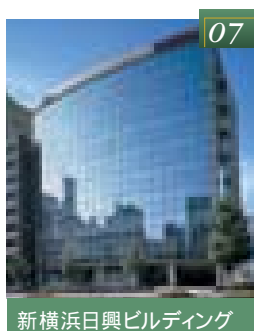
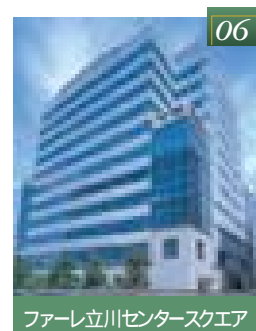
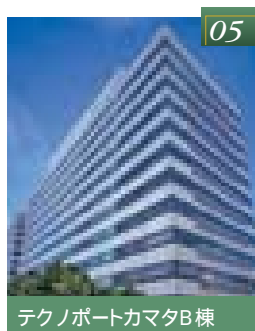
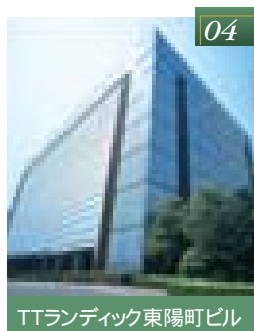
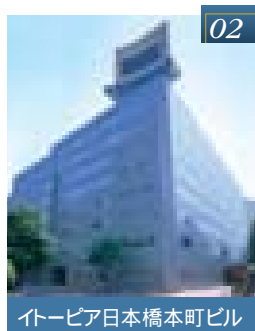
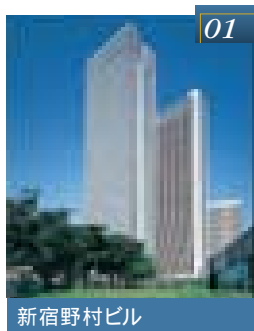
平成15年6月17日 宅地建物取引業法の取引一任代理等の認可取得

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)



ポートフォリオマップ





取得予定資産の概要



新宿野村ビル

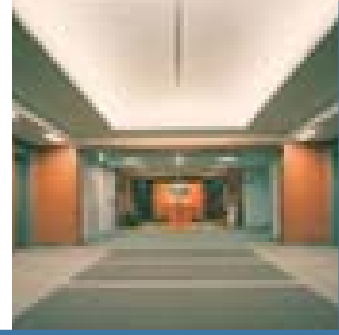
01 SHINJUKU
NOMURA
BUILDING

所在地	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号
主な利用駅	JR線、小田急線、京王線、営団地下鉄丸ノ内線「新宿」駅
敷地面積	9,298.21㎡
延床面積	117,258.88㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造・陸屋根
階数	地下5階付50階建
竣工年	昭和53年5月31日
所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権 但し、不動産を信託する信託受益権を準共有する予定です。

(注)当該物件は写真手前にある建物とその敷地です。



取得予定資産の概要



イトーピア日本橋本町ビル

02 ITOPIA NIHONBASHI BUILDING

所在地 東京都中央区日本橋本町二丁目7番1号
 主な利用駅 営団地下鉄銀座線・半蔵門線「三越前」駅、
 JR線「神田」駅、JR線「新日本橋」駅
 敷地面積 3,196.31㎡
 延床面積 29,430.67㎡
 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造・陸屋根
 階数 地下3階付8階建
 竣工年 昭和36年4月19日 昭和43年4月16日増築
 所有形態 (土地)所有権 (建物)所有権





品川NFビル

03 SHINAGAWA NF BUILDING

所在地 東京都品川区東品川一丁目2番5号
 主な利用駅 JR線、京急線「品川」駅
 敷地面積 3,240.30㎡
 延床面積 10,077.02㎡
 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造・陸屋根
 階数 地下1階付8階建
 竣工年 昭和62年11月17日
 所有形態 (土地)所有権 (建物)所有権



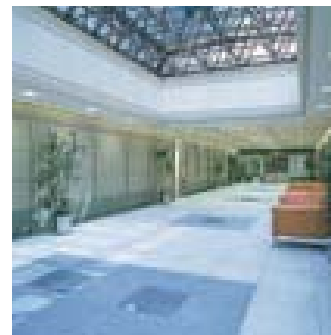
取得予定資産の概要

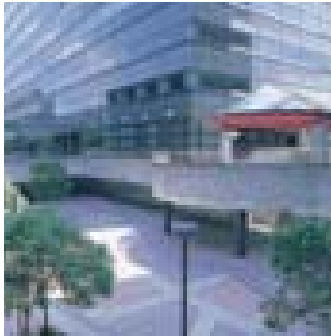


T.T.ランディック東陽町ビル

04 T.T. LANDIC TOYOCHO BUILDING

所在地	東京都江東区新砂一丁目6番35号
主な利用駅	営団地下鉄東西線「東陽町」駅
敷地面積	8,926.00㎡
延床面積	18,051.08㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造・陸屋根
階数	7階建
竣工年	平成元年11月9日
所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権





テクノポートカマタB棟

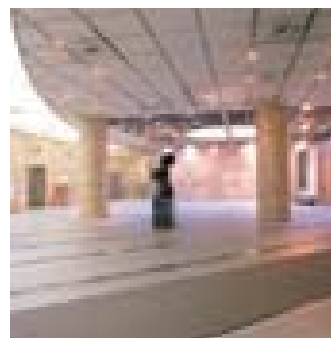
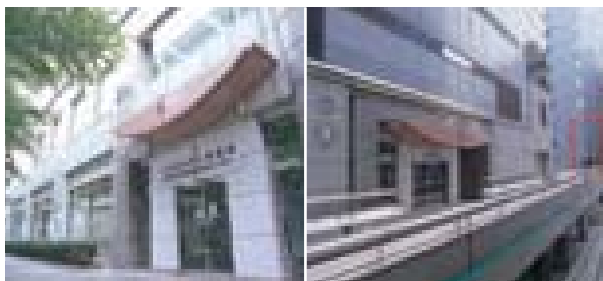
05 TECHNOPORT KAMATA B RIDGE

所在地 東京都大田区南蒲田二丁目16番1号
 主な利用駅 JR線・京急線「蒲田」駅
 敷地面積 9,429.59㎡ 3,483.90㎡
 延床面積 21,516.54㎡
 構造 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造・陸屋根
 階数 地下1階付11階建
 竣工年 平成2年9月5日
 所有形態 (土地)所有権(一部共有)(建物)区分所有権

(注)敷地面積の は所有する土地の面積、 は共有する土地の面積です。



取得予定資産の概要

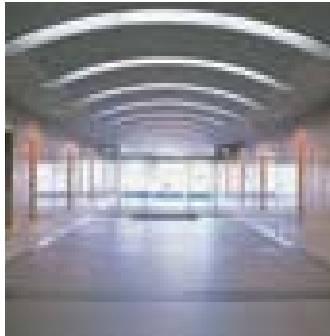


ファール立川センタースクエア

06 FARET TACHIKAWA CENTER SQUARE

所在地	東京都立川市曙町二丁目36番2号
主な利用駅	JR線「立川」駅
敷地面積	4,454.59㎡
延床面積	6,865.80㎡
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造・陸屋根
階数	地下2階付12階建
竣工年	平成6年12月15日
所有形態	(土地)所有権の共有 (建物)区分所有権

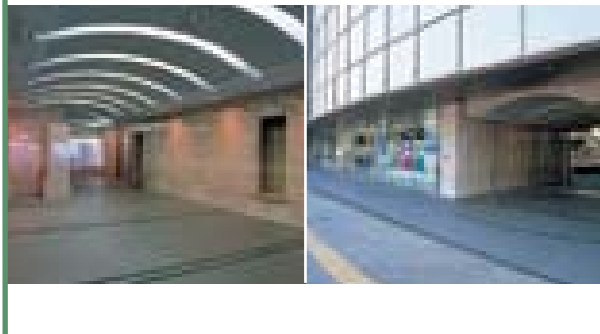




新横浜日興ビルディング

07 SHIN-YOKOHAMA
NIKKO
BUILDING

所在地 神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目15番16
 主な利用駅 JR線「新横浜」駅
 敷地面積 1,320.00㎡
 延床面積 11,149.99㎡
 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造・陸屋根
 階数 地下1階付9階建
 竣工年 平成2年10月22日
 所有形態 (土地)所有権 (建物)所有権



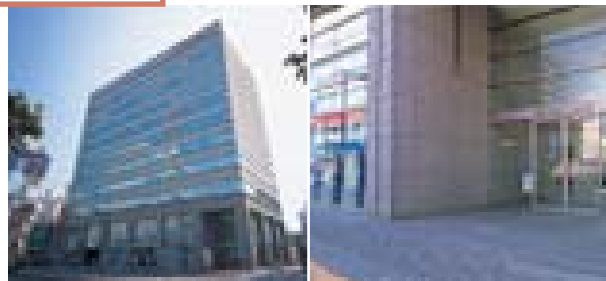
取得予定資産の概要

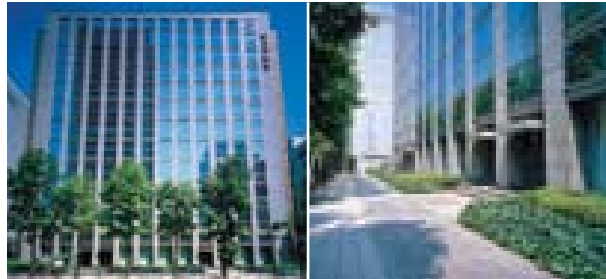


宇都宮NFビル

08 UTSUNOMIYA NF BUILDING

所在地	栃木県宇都宮市馬場通り二丁目1番1号
主な利用駅	東武線「宇都宮」駅
敷地面積	1,545.13㎡
延床面積	10,479.63㎡
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造・陸屋根
階数	地下2階付10階建
竣工年	平成11年12月7日
所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権





野村不動産大阪ビル

09 NOMURA
OSAKA
BUILDING

所在地 大阪府大阪市中央区安土町一丁目8番15号
 主な利用駅 大阪市営地下鉄堺筋線、中央線「堺筋本町」駅
 敷地面積 3,136.56㎡
 延床面積 23,522.82㎡
 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造・陸屋根
 階数 地下2階付12階建
 竣工年 昭和58年12月13日
 所有形態 (土地)所有権 (建物)所有権



取得予定資産の概要

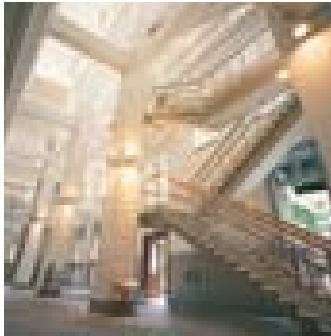


野村不動産四ツ橋ビル

10 NOMURA YOTSUBASHI BUILDING

所在地	大阪府大阪市西区阿波座一丁目4番4号
主な利用駅	大阪市営地下鉄四つ橋線、御堂筋線、中央線「本町」駅
敷地面積	1,865.34㎡
延床面積	16,845.87㎡
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造・陸屋根
階数	地下2階付15階建
竣工年	平成3年11月15日
所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権

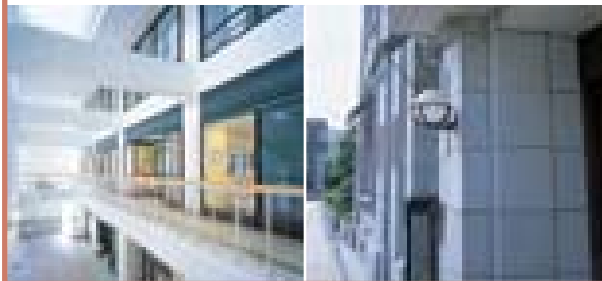




神戸海岸ビル

11 KOBE
KAIGAN
BUILDING

所在地 兵庫県神戸市中央区海岸通3番地
 主な利用駅 JR線「元町」駅
 敷地面積 1,451.31㎡
 延床面積 10,292.93㎡
 構造 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造・陸屋根
 階数 地下1階付16階建
 竣工年 平成10年2月28日
 所有形態 (土地)所有権 (建物)所有権



取得予定資産の概要



野村不動産広島ビル

12 NOMURA HIROSHIMA BUILDING

所在地 広島県広島市中区立町2番23号
 主な利用駅 広島電鉄「立町」駅
 敷地面積 1,319.15㎡
 延床面積 11,950.37㎡
 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造・陸屋根
 階数 地下2階付9階建
 竣工年 昭和51年7月31日
 所有形態 (土地)所有権 (建物)所有権



(用語の説明)

本書において、各用語につき適宜説明された部分を除き、以下の用語は次に定める意味で用いられています。

用語	用語に関する説明
アセットマネジメント (AM) 業務	不動産ファンドや投資家のためのアドバイザー業務。投資パフォーマンスを最大化させるため、投資運用方針・計画の立案や実施、プロパティマネジメント会社 (PM 会社) 等を使った物件管理やテナントリーシング、資金調達や会計業務等を行い、不動産ファンドの価値の最大化を図ることを目的とします。
エンジニアリングレポート (建物状況評価報告書)	建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価について専門家が作成したレポートです。
瑕疵担保責任	民法第 570 条に基づく、売買の目的物に隠れた瑕疵があったときに売主が買主に対して負う責任です。
区分所有建物	一棟の建物であっても、構造上複数の部分に区分され、独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に使用される場合には、各々の建物部分は分離してそれぞれ所有権の対象とすることができます。このような所有権のことを区分所有権といい、区分所有権を有する者のことを区分所有者、区分所有の対象となる建物全体を区分所有建物といいます。
建ぺい率	建築基準法第 53 条に定められる、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合。用途地域等に応じて都市計画で定められます。
原価法	不動産鑑定評価において、価格時点における不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って不動産の試算価格を求める手法をいいます。原価法によって求められた試算価格を積算価格といいます。
再調達原価	不動産鑑定評価において、不動産を価格時点において再調達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。
地震リスク評価報告書及び PML	地震リスク評価報告書とは、地震リスクの程度を認識するため、個別物件の耐震性・PML を評価するレポートをいいます。PML (Probable Maximum Loss) とは、地震による予想最大損失率を意味します。PML には、個別建築物に関するものと、ポートフォリオに関するものがあります。
宅地建物取引業者	宅地建物取引業法第 2 条第 3 号に定義され、国土交通大臣又は都道府県知事の免許を受けて、宅地建物の売買・交換又は貸借の代理・媒介等を反覆継続して営む者をいいます。
直接還元法	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)	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、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。
不動産鑑定評価	土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利の経済価値を判定し、その結果を価額に表示する行為 (不動産の鑑定評価に関する法律第 2 条第 1 項) をいいます。 不動産の鑑定評価によって求める価格は、基本的には正常価格ですが、投資信託及び投資法人に関する法律に基づく評価目的の下で、投資家に示すための投資採算価値を表す価格を求める場合には特定価格となります。この場合の鑑定評価の方法は、基本的に収益還元法 (DCF 法及び直接還元法) による収益価格に基づき、取引事例比較法による比準価格及び原価法による積算価格による検証を行い鑑定評価額を決定します。
プロパティ・マネジメント (PM) 業務	不動産のオーナーから委託を受け建物保守管理、テナント管理 (テナント営業戦略の策定、賃貸借条件交渉、クレーム対応等)、修繕計画策定並びに入出金管理等を行う業務をいいます。

用語	用語に関する説明
容積率	建築基準法第 52 条により定められる、建築物の各階の床面積の合計の敷地面積に対する割合をいいます。用途地域等に応じて都市計画で定められます（指定容積率といいます。）が、前面道路の幅員その他の要因により実際適用される割合（基準容積率といいます。）とは、異なる場合があります。
用途地域	都市計画法第 8 条第 1 項第 1 号に掲げられています。地域内で建築（新築・増築・改築・移転）したり建物の用途を変更したりするような場合には、用途地域の種類によって一定の制限を受けます。
延床面積	不動産登記に表示されている、建物の各階面積の合計値をいいます。
マーケットレポート	不動産の競合市場の分析及び適正賃料について専門家が作成した調査レポートをいいます。
割引率	不動産の鑑定評価に当たり、収益還元法における DCF 法の適用の際に、ある将来時点の収益を現在時点の価値に割り戻す際に使用される率をいいます。
ターミナルキャップレート	不動産の鑑定評価に当たり、収益還元法における DCF 法の適用の際に、不動産の将来の収支分析の期間末における元本価格を求めるため、分析期間末の翌年に期待される純収益を資本還元するための還元利回りをいいます。
敷地権	区分所有者が区分所有建物を所有するために敷地について有する所有権、借地借家法第 2 条に定める地上権又は同法同条に定める賃借権（敷地利用権）であって、敷地権として登記がなされたものをいいます。
NOI	ネット・オペレーティング・インカムをいい、当該物件に係る賃貸事業収益の合計から賃貸事業費用の合計を控除した金額をいいます。
稼働率	賃貸面積 ÷ 賃貸可能面積で算出されます。 賃貸可能面積とは、不動産の賃貸可能な面積をいいます。本書の目的において、区分所有物件においては、原則として、本投資法人の運用不動産たる専有部分の面積としますが、共用部分等を賃貸している場合はその賃貸面積を含み、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取得する予定の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。また、賃貸面積とは、賃貸可能面積のうち、実際に賃貸借契約が締結され、賃貸されている面積をいいます。本書の目的において、新宿野村ビルについては、建物全体の賃貸面積に上記準共有持分の割合を乗じて算出しています。
減価償却費	有形固定資産は、使用している間に少しずつその価値が減少していきます。そのため、有形固定資産の価値の減少額は、その資産を取得した時の帳簿価額から減額しなければならず、その額のことを減価償却費といいます。
資本的支出及び修繕費	固定資産（建物・設備等）の維持保全・更新等により支出した金額のうち、固定資産の機能、価値を増加又は使用可能期間の延長をもたらす増加分として、固定資産の取得価額に加算される支出を資本的支出、その支出事業年度の損金とするその他の支出を修繕費といいます。
デューディリジェンス	不動産又は不動産を裏付け若しくは引当とする資産を取得する際に、経済的側面、法的側面、物理的側面から多角的に不動産の価値に影響を及ぼす事項について詳細調査を実施することをいいます。具体的には、経済的調査（価格調査、賃貸市場調査）、物理的調査（建物診断、地震リスク評価、土壌汚染調査）、法的調査（権利関係調査）等が行われます。
新耐震基準	昭和 56 年に改正された建築基準法及び建築基準法施行令に基づく建物等の耐震基準をいいます。

第5 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名義書換等に関する一般事務受託者である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、代理人及び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3号 UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
取次所	: UFJ信託銀行株式会社 全国各支店
代理人の名称及び住所	: 東京都千代田区丸の内一丁目4番3号 UFJ信託銀行株式会社
手数料	: なし

UFJ信託銀行株式会社に対して直接名義書換手續を行う場合には、手数料はかかりません。なお、他の証券会社等を通じて名義書換手續を行う場合、当該証券会社等に対する手数料が別途必要となる場合があります。

2 . 投資主名簿の閉鎖の時期

該当事項はありません。

3 . 投資主に対する特典

該当事項はありません。

4 . 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

5 . 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。