

平成16年12月期(平成16年1月1日～平成16年12月31日) 決算短信

平成17年2月25日

不動産投信発行者名 東京グロースリート投資法人 上場取引所 大証  
 コード番号 8963 (URL <http://www.tgr-inv.co.jp>) 本社所在都道府県 東京都  
 問合せ先 資産運用会社 株式会社パワーインベストメント  
 責任者役職名 運用管理部長 大塚 雅一 TEL 03-5322-7451

決算役員会開催日 平成17年2月25日  
 分配金支払開始日 平成17年3月22日(予定)

1. 平成16年12月期の運用、資産の状況(平成16年1月1日～平成16年12月31日)

(1) 運用状況 (金額は百万円未満を切捨て)

	営業収益	営業利益 又は営業損失( )	経常利益 又は経常損失( )	当期純利益 又は当期純損失( )
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %
16年12月期	769 -	352 -	246 -	243 -
15年12月期	- -	11 -	15 -	16 -

	1口当たり当期純利益 又は当期純損失( )	純資産当期純利益率 又は当期純損失率( )	参考 (年換算値)	総資本経常利益率 又は経常損失率	参考 (年換算値)	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%	%	%
16年12月期	16,839 (14,849)	5.9	7.5	2.9	3.7	32.0
15年12月期	33,249	2.5	4.9	2.4	4.7	-

(注) 本投資法人における平成16年12月期の計算期間は平成16年1月1日～平成16年12月31日ですが、本投資法人の実質的な資産運用期間は平成16年3月19日からの288日間です。なお、運用資産の取得価格で加重平均した資産運用期間は236日間です。

1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数(14,467口)で除することにより算出しています。

なお、平成16年12月期につきましては、実質的な資産運用開始日である平成16年3月19日時点为期首とした日数による加重平均投資口数(16,405口)により算出した1口当たり純利益を括弧内に併記しています。

また平成15年12月期の期中平均投資口数は488口です。

会計処理の方法の変更 無

営業収益、営業利益、経常利益及び当期純利益におけるパーセント表示は、対前期増減率であります。当期は実質的な資産運用開始の第1期目であるため該当がありません。また平成15年12月期は資産運用を行っておりませんので該当がありません。

平成16年12月期の年換算値：当該計算期間の数値/実質的な資産運用期間の日数(288日)×366(日)

平成15年12月期の年換算値：当該計算期間の数値/期首から期末までの日数(184日)×365(日)

純資産当期純利益率、総資本経常利益率の算定においては、純資産、総資本は期首と期末の純資産総額、総資本の平均値をそれぞれ使用しております。なお、当期においては、実質的に運用を開始した時点(平成16年3月19日)为期首とみなしています。

(2) 分配状況 (金額は百万円未満を切捨て)

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	円	%	%
16年12月期	10,246	186	-	-	76.8	2.6

(3) 財政状態 (金額は百万円未満を切捨て)

	総資産額	純資産額	純資産比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
16年12月期	15,938	7,082	44.4	388,109

(注) 期末発行済投資口数 平成16年12月期 18,249口

2. 平成17年6月期の運用状況の予想(平成17年1月1日～平成17年6月30日)

	営業収益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	円	円
17年6月期	889	261	260	9,011	-

(参考) 1口当たり予想当期純利益(平成17年6月期) 9,011円

(注) 予想数値は別紙記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

## 1. 投資法人の関係法人

後記61ページ「投資法人の関係法人」をご参照ください。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

後記63ページ「投資法人の運用並びに分配に関する基本方針」をご参照ください。

### (2) 運用状況

当期の概況

#### イ 投資法人の主な推移

本投資法人は、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。）に基づき、株式会社東京リート投信（現株式会社パワーインベストメント）を設立企画人として、平成14年1月18日に出資総額200百万円（400口）で設立され、平成14年2月5日に関東財務局への登録が完了しました（登録番号：関東財務局長第15号）。

また、本投資法人は、平成16年5月17日公募による新投資口の追加発行を実施し、3,377百万円の資金を調達して、同日、大阪証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8963）。

#### ロ 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、堅調な輸出の増加に牽引され企業収益の改善が見られる一方、家計部門でも雇用情勢の改善をうけ個人消費に持直しの動きが見られました。円相場の上昇や海外景気の減速といった不安材料はあるものの漸くデフレ懸念が後退した状況となりました。

地価動向については、13年連続で公示地価が下落したものの、都心部を中心に下げ止まり傾向が確認されました。再開発で利便性の高まった都心への住民の回帰や投資資金の流入が背景となっています。一方で地方の下落率はバブル崩壊後最大を更新しており、地価の二極化が一段と鮮明になりました。

今後のオフィスビル賃貸市場は、新規オフィスビルの供給が落ち着いたことで空室率の全般的な改善傾向がみられるものの、テナント誘致競争は依然として厳しさがあり、新旧ビルの二極化がすすんで賃料相場の回復には暫く時間を要すると思われれます。また住宅においても、都心回帰の影響により東京の賃貸マンション需要は安定していると考えられるものの、新築賃貸マンションの供給増加が見込まれることから借主優位の状況が続くと考えられます。

こうした状況下、本投資法人は平成16年3月19日に「パインセンターハイツ大塚」を414百万円で、平成16年4月14日に「悠裕館」及び「アサヒビル」を合計金額1,093百万円で、平成16年4月付新投資口発行届出目論見書に取得予定資産として記載された14物件のうち、平成16年4月23日に2物件を合計金額1,174百万円で、平成16年5月18日に12物件を合計金額9,015百万円でそれぞれ取得し、総賃貸可能面積は23,362.37㎡となり、運用を開始しました。

また、本投資法人は平成16年9月30日に「アビタシオンクレール」、「コートコア百合丘」、

「アセントマウンテン容湖」の3物件を合計金額2,097百万円で購入し、20物件の取得価額合計は13,795百万円、総賃貸可能面積は28,941.20㎡となりました。

なお、本投資法人の当期末時点の稼働率は安定した資産運用により95.3%となっています。

## 八 資金調達の概要

前述の物件取得にあたっては、投資口追加発行による資金調達に加えて、金融機関より借入れを行っています。

平成16年5月18日の12物件取得に際して6,000百万円の借入れを行いました（借入期間：平成16年5月18日～平成17年5月31日、変動金利借入）。

また、平成16年9月30日の3物件取得に際して2,180百万円の借入を行いました。（借入期間：平成16年9月30日～平成17年5月31日、変動金利借入）。この結果、平成16年12月31日時点での借入れは8,180百万円となっています。

## 二 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益769百万円、営業利益352百万円、経常利益246百万円、当期純利益は243百万円を計上しました。分配金につきましては、租税特別措置法第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を10,246円としました。

### 次期の見通し

#### イ 今後の運用全般の基本方針

本投資法人は、「成長性」の確保を目指した資産運用を基本方針として位置づけています。「成長性」を確保することで、本投資法人の資産価値向上並びに一投資口あたり利益の上昇につなげることを目指します。

投資法人の「成長性」の要因は、「外部成長要因」と「内部成長要因」に分類されます。

##### < 外部成長要因 >

- ・新たな投資不動産の取得
- ・保有物件の入れ替えによる収益力の向上
- ・運営経費率の引き下げ

##### < 内部成長要因 >

- ・稼働率の上昇
- ・賃料単価の上昇
- ・管理費の削減

現在の資産規模においては、「成長性」に対する「内部成長要因」の寄与は小さいため、本投資法人は当面の間、外部成長要因、特に新たな投資不動産の取得に重点を置いた運用を行い、「外部成長要因」と「内部成長要因」の両立が可能となる資産規模に早期に達することを目指します。

## □ 新規物件取得について

### a. 地域

産業・人口の集積地である東京23区に所在する物件を主な投資対象としますが、今後は、ポートフォリオとしての収益力を向上させるために、立地・品質・将来性等を十分に精査した上で、その他の地域に所在する物件についても取得を検討します。

### b. 用途

今後は、ポートフォリオにおける居住用不動産の比率拡大を図り、安定収益の確保を目指します。その他の用途につきましても、立地優位性・テナント信用力等を十分に精査した上で検討します。

### c. 物件情報

優良物件の売却等の情報は、一般の不動産売買情報としてもたらされないことがあります。資産運用会社は、既存の情報ルートとの関係をより一層強めた上で、金融機関・デベロッパー等との協調を図り、また情報ネットワークの豊富な資産運用会社の出資会社等との連携を強化し、情報ルートの拡大にさらに力を入れ、優良物件の取得を目指します。

## 八 物件売却について

資産の将来における収益及び資産価値の増減、将来のポートフォリオの構成を特に考慮し、本投資法人は平成16年12月7日にジェイドハウス、平成17年1月7日にターキーズ田園調布第二の売却をそれぞれ決定しました。今後も、管理運営上の効率性の向上及びポートフォリオ収益力の維持の観点から、市場動向に応じて小規模及び築年数の古い物件を中心に売却を検討していきます。

## 二 管理運営について

特に下記の2点を重視し、保有資産の管理運営に取り組みます。

### a. 稼働率の向上

現在、稼働率の低い物件または将来において稼働率の低下が見込まれる物件については、用途・立地・タイプ等、個別物件の特徴を十分に考慮した上で適切な不動産管理会社と連携し、内覧会の実施、社宅需要の掘り起こし、既存テナントとの増床交渉等積極的な対策を行い、稼働率の向上に努めます。

### b. 改修・修繕計画

改修・修繕計画の策定及び実施はポートフォリオ収益力の維持のために重要な要素となります。改修・修繕については新たな物件の取得時より適切な計画を策定し、必要に応じて実施します。資産価値の向上を目指した改修計画を目指し、既存物件においては将来における売却価格の増加も意識した改修を行う所存です。

## ホ 資金調達について

借入日にかかわらず、本書の日付現在における本投資法人の借入金は、平成17年5月31日をも

って返済期限を迎えます。今後は、資金調達先の多様化を図り、資金調達コストの低減に努めます。また、資本市場の動向に注意しながら、今後も新投資口の発行による資金調達を積極的に検討していきます。

#### へ 運用状況の見通し

- a. 通期の運用状況につきましては、以下の通り見込んでおります。通期の運用状況の見通しの前提条件につきましては、以下に記載の「第5期（平成17年1月1日～平成17年6月30日）の運用状況予想の前提条件」をご参照ください。

第5期（平成17年1月1日～平成17年6月30日）

当期純利益	260百万円
1口当たり分配金	9,011円
1口当たり利益超過分配金	円

(注)上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

#### ト 決算日後に生じた重要な事実

##### a. 新投資口の発行

平成17年1月17日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行を決議し、平成17年2月7日に、払込が完了し、下記の条件にて発行しました。

この結果出資総額は、10,833,292,100円、発行済投資口数は28,899口となっています。

##### (1) 一般募集による投資口の発行

発行新投資口数	:10,650口
発行価格(募集価格)	:1口につき385,140円
発行価格の総額	:4,101,741,000円
発行価額(引受価額)	:1口につき369,734円
発行価額の総額	:3,937,667,100円
払込期日	:平成17年2月7日
分配金起算日	:平成17年1月1日

##### (2) 資産の取得

平成17年2月8日付けで、以下の資産を取得しました。概況等は以下のとおりです。なお、「取得価格」とは、信託受益権譲渡に関する売買契約書等に記載された売買価格をいい、価格には消費税等は含まれず、百万円未満は切り捨てています。

A17 コンフォート中目黒：

特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都目黒区中目黒一丁目37番地2、37番地6、37番地7、37番地9、37番地10、37番地11、37番地12、37番地13、37番地14、37番地15			
	(住居表示) 東京都目黒区中目黒一丁目1番45号			
交通	東急線「中目黒駅」から徒歩約7分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第2種中高層住居専用地域
	地積	1,043.75㎡	建ぺい率/容積率	60% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所、共同住宅
	延床面積	1,913.40㎡	建築時期	平成3年5月
	構造・階数	(建物) 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 (建物) 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建		
取得日	平成17年2月8日			
取得先	有限会社パワーソリューション			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
取得価格	1,086百万円			
鑑定評価額	1,100百万円			
鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー			

A18 グロースメゾン早稲田鶴巻：

特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都新宿区早稲田鶴巻町523番17			
	(住居表示) 東京都新宿区早稲田鶴巻町523			
交通	東京メトロ線「早稲田駅」から徒歩約5分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第2種住居地域
	地積	350.82㎡	建ぺい率/容積率	60% / 400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,432.30㎡	建築時期	平成16年8月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
取得日	平成17年2月8日			
取得先	有限会社パワージェネレーター			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
取得価格	971百万円			
鑑定評価額	985百万円			
鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー			

A19 グロースメゾン銀座：

特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都中央区銀座一丁目221番5			
	(住居表示) 東京都中央区銀座一丁目27番10号			
交通	東京メトロ線「新富町」駅から徒歩約4分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	147.97㎡	建ぺい率/容積率	80% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,035.78㎡	建築時期	平成16年9月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
取得日	平成17年2月8日			
取得先	有限会社パワーアキュイジション			
信託受託者	ユーエフジェイ信託銀行株式会社			
取得価格	734百万円			
鑑定評価額	756百万円			
鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー			

A20 クレールメゾン：

特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)東京都練馬区関町南一丁目8番35			
	(住居表示)東京都練馬区関町南一丁目7番12号			
交通	西武線「上石神井駅」から徒歩約9分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域、第1種低層住居専用地域
	地積	1,677.16㎡	建ぺい率/容積率	80% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,033.92㎡	建築時期	平成2年2月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺5階建		
取得日	平成17年2月8日			
取得先	有限会社パワーアキュジション			
信託受託者	ユーエフジェイ信託銀行株式会社			
取得価格	678百万円			
鑑定評価額	696百万円			
鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー			

A21 稲毛大永マンション：

特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)千葉県千葉市稲毛区小仲台六丁目953番7			
	(住居表示)千葉県千葉市稲毛区小仲台六丁目3番17号			
交通	JR線「稲毛駅」から徒歩約5分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域
	地積	1,672.04㎡	建ぺい率/容積率	80% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、車庫
	延床面積	2,737.45㎡	建築時期	平成1年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
取得日	平成17年2月8日			
取得先	有限会社パワーソリューション			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
取得価格	621百万円			
鑑定評価額	640百万円			
鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー			

A22 メゾン・ド・クレイン：

特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)東京都練馬区石神井台三丁目1709番22			
	(住居表示)東京都練馬区石神井台三丁目20番9号			
交通	西武線「大泉学園駅」から徒歩約13分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種中高層住居専用地域、第1種低層住居専用地域
	地積	2,056.16㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%、50% / 100%
建物	所有形態	所有権	用途	店舗、共同住宅
	延床面積	2,282.80㎡	建築時期	昭和62年11月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
取得日	平成17年2月8日			
取得先	ピー・アール・エー有限会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
取得価格	600百万円			
鑑定評価額	650百万円			
鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー			

A23 ファインコート立石：

特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)東京都葛飾区立石五丁目201番1、202番4			
	(住居表示)東京都葛飾区立石五丁目4番6号			
交通	京成線「京成立石駅」から徒歩約12分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	地積	799.92㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,426.29㎡	建築時期	平成9年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
取得日	平成17年2月8日			
取得先	有限会社パワージェネレーター			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
取得価格	502百万円			
鑑定評価額	508百万円			
鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー			

A24 エーデルローゼン：

特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)千葉県市川市富浜三丁目15番4、15番5、15番6			
	(住居表示)千葉県市川市富浜三丁目15番5号			
交通	東京メトロ線「妙典駅」から徒歩約7分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第2種中高層住居専用地域
	地積	954.31㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,870.64㎡	建築時期	昭和63年4月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建		
取得日	平成17年2月8日			
取得先	ピー・アール・エー有限会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
取得価格	496百万円			
鑑定評価額	555百万円			
鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー			

A25 ベルメゾン池上：

特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)東京都大田区池上三丁目593番6			
	(住居表示)東京都大田区池上三丁目38番1号			
交通	東急線「池上駅」から徒歩約7分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域
	地積	294.24㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	539.35㎡	建築時期	平成5年9月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
取得日	平成17年2月8日			
取得先	有限会社パワージェネレーター			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
取得価格	293百万円			
鑑定評価額	301百万円			
鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー			



B5 上野東相ビル：

特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都台東区上野一丁目60番1			
	(住居表示) 東京都台東区上野一丁目20番1号			
交通	東京メトロ線「上野広小路駅」から徒歩約1分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	347.37㎡	建ぺい率/容積率	80% / 800%
建物	所有形態	所有権	用途	店舗、事務所
	延床面積	2,599.74㎡	建築時期	昭和56年8月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
取得日	平成17年2月8日			
取得先	有限会社パワーソリューション			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
取得価格	1,625百万円			
鑑定評価額	1,660百万円			
鑑定機関	株式会社アセッツアールアンドディー			

B6 インペリアル東久留米D棟：

特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都東久留米市八幡町一丁目1096番2(注)			
	(住居表示) 東京都東久留米市八幡町一丁目9番28号			
交通	西武線「清瀬駅」から徒歩約20分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	地積	17,478.77㎡(注)	建ぺい率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	店舗、駐車場
	延床面積	1,845.97㎡	建築時期	平成1年1月
	構造・階数	店舗：鉄筋コンクリート造2階建、駐車場：鉄筋コンクリート造1階建		
取得日	平成17年2月8日			
取得先	有限会社パワーソリューション			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
取得価格	349百万円			
鑑定評価額	360百万円			
鑑定機関	株式会社アセッツアールアンドディー			

(注)敷地権の目的たる土地の表示です。

b. 資金の借入れについて

平成17年2月8日付けにて、不動産信託受益権(上記a 11物件)の購入及びその付帯費用に充てるため、資金の借入れを行いました。

借入先：	中央三井信託銀行株式会社	借入実行日：	平成17年2月8日
借入金額：	4,000百万円	返済期日：	平成17年5月31日
利率：	1.29%	返済方法：	期限一括弁済
借入方法：	有担保・無保証・変動金利借入		

c. 資産の譲渡について

以下の資産について、譲渡又は譲渡を予定しています。

物件名称	所在地	特定資産の種類	売買契約締結日	譲渡(予定)日	譲渡(予定)価格
ジェイドハウス	東京都杉並区	信託受益権	平成16年12月7日	平成17年1月7日	282百万円
ターキーズ田園調布第二	東京都大田区	信託受益権	平成17年1月7日	平成17年3月15日	263百万円

d. 借入金の返済について

ジェイドハウスの譲渡に伴い平成17年1月7日に平成16年5月18日付けの借入金6,000百万円のうち、132百万円の期限前弁済を行いました。

またターキーズ田園調布第二の譲渡に伴い平成17年3月15日に平成16年5月18日付けの借入金6,000百万円のうち、150百万円の期限前弁済を予定しています。

第5期（平成17年1月1日～平成17年6月30日）の 運用状況予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	平成17年1月1日～平成17年6月30日
運用資産	平成16年1月17日現在保有している19物件及び平成17年2月8日に取得の11物件を加えた30物件を前提としています。なお、実際には新規物件の取得、又は保有物件の売却等により変動する可能性があります。
発行済投資口総数	平成17年1月17日現在の発行済投資口数と同じ18,249口に、平成17年1月17日開催の役員会で決定した投資口の追加発行によって新たに発行された10,650口を加えた、計28,899口を前提としております。
有利子負債	平成17年1月17日現在、80億円の借入金を前提としています。なお、投資口の追加発行の受渡期日に40億円程度の借入を行い、ターキーズ田園調布第二の譲渡に伴い平成17年3月15日付で150百万円の期限前弁済を行うことを前提としています。
営業収益	賃貸事業収益については、平成17年1月17日現在で有効な取得済資産及び平成17年2月8日の取得資産に関する賃貸借契約をもとに算出し、当該時点、又はそれ以降に解約予告を受けているテナントにつきましては平成17年6月期末まで相応期間の空室を見込んでいます。（平成17年1月17日現在、入居が確定している場合を除く。）営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	平成17年2月8日に取得の11物件の固定資産税及び都市計画税については、前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算いたしますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため費用計上されません。平成17年2月8日の取得資産すべて（11物件）について、取得原価として公租公課相当額約44百万円を算入することを想定しています。なお、平成17年1月17日現在保有している19物件については、平成17年度の固定資産税及び都市計画税を費用計上することを前提としています。
営業外費用	営業外費用としては、平成17年6月期の一時的な費用として新投資口発行及び投資口売出関連費用見込額として、約18百万円を想定しています。また、創業費償却約4百万円を想定しています。
1口当たり分配金	1口当たり分配金は、本投資法人の規約の定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口あたり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。

### 3. 財務諸表等

#### (1) 財務諸表

##### 貸借対照表

(単位：千円)

期 別 科 目	第 4 期 (平成16年12月31日現在)		第 3 期 (平成15年12月31日現在)		増減		
	金 額	構成比 (%)	金 額	構成比 (%)	金 額	前期比 (%)	
(資産の部)							
流動資産							
現金及び預金	540,543	3.4	1,125,170	97.0	584,627		
信託現金及び 信託預金	851,465	5.3	-	-	851,465		
営業未収入金	13,710	0.1	-	-	13,710		
前払費用	20,413	0.1	-	-	20,413		
立替金	62	0.0	-	-	62		
繰延税金資産	536	0.0	-	-	536		
その他流動資産	-	-	0	0.0	0		
未収消費税等	211,371	1.3	-	-	211,371		
流動資産合計		1,638,101	10.3	1,125,170	97.0	512,931	45.6
固定資産							
1 有形固定資産							
信託土地	7,770,612	48.8	-	-	7,770,612		
信託建物	5,964,317	37.4	-	-	5,964,317		
減価償却累計額	83,848	0.5	-	-	83,848		
信託建物附属設備	603,748	3.8	-	-	603,748		
減価償却累計額	63,585	0.4	-	-	63,585		
信託構築物	86,658	0.5	-	-	86,658		
減価償却累計額	5,902	0.0	-	-	5,902		
信託器具備品	1,954	0.0	-	-	1,954		
減価償却累計額	169	0.0	-	-	169		
有形固定資産合計		14,273,784	89.6	-	-	14,273,784	
2 無形固定資産							
信託その他の無形 固定資産	48	0.0	-	-	48		
無形固定資産合計		48	0.0	-	-	48	
3 投資その他の資産							
差入保証金	10,000	0.1	10,000	0.9	0		
投資その他の資産 合計		10,000	0.1	10,000	0.9	0	
固定資産合計		14,283,832	89.6	10,000	0.9	14,273,832	142,738.3
繰延資産							
創業費	16,220	0.1	24,331	2.1	8,110		
繰延資産合計		16,220	0.1	24,331	2.1	8,110	33.3
資産合計		15,938,155	100.0	1,159,501	100.0	14,778,653	1,274.6

(単位：千円)

期 別 科 目	第 4 期 (平成16年12月31日現在)		第 3 期 (平成15年12月31日現在)		増減	
	金 額	構成比 (%)	金 額	構成比 (%)	金 額	前期比 (%)
(負債の部)						
流動負債						
短期借入金 1	2,180,000	13.7	-	-	2,180,000	
1年以内返済予定 長期借入金 1	6,000,000	37.6	-	-	6,000,000	
未払費用	51,819	0.3	3,147	0.3	48,672	
前受金	99,688	0.6	-	-	99,688	
預り金	13,588	0.1	-	-	13,588	
未払法人税等	4,071	0.0	474	0.0	3,597	
流動負債合計		8,349,168	52.4	3,622	8,345,546	230,412.6
固定負債						
信託預り敷金保証金	506,379	3.2	-	-	506,379	
固定負債合計		506,379	3.2	-	506,379	
負債合計		8,855,548	55.6	3,622	8,851,926	244,493.3
(出資の部)						
出資総額						
出資総額	6,895,625	43.3	1,212,500	104.6	5,683,125	468.7
剰余金		6,895,625	43.3	1,212,500	5,683,125	
当期末処分利益 (損失) 5	186,982	1.2	56,621	4.9	243,603	
剰余金合計		186,982	1.2	56,621	243,603	
出資合計		7,082,607	44.4	1,155,878	5,926,729	512.7
負債・出資合計		15,938,155	100.0	1,159,501	14,778,654	1,274.6

損益計算書

(単位：千円)

期別 科目	第4期 (自平成16年1月1日 至平成16年12月31日)		第3期 (自平成15年7月1日 至平成15年12月31日)		増減	
	金額	百分比 (%)	金額	百分比 (%)	金額	前期比 (%)
経常損益の部						
営業損益の部						
1 営業収益						
貸貸事業収入	769,314	100.0	-	-	769,314	
2 営業費用						
貸貸事業費用	300,239	39.0	-	-	300,239	
役員報酬	4,200	0.5	2,100	0.0	2,100	
資産運用報酬	60,706	7.9	2,748	0.0	57,958	
資産保管委託報酬	9,086	1.2	2,557	0.0	6,529	
一般事務委託報酬	14,866	1.9	2,718	0.0	12,148	
支払手数料	3,069	0.4	363	0.0	2,706	
その他費用	24,676	3.2	751	0.0	23,925	
営業利益(損失)		54.2		11,238	405,607	
営業外損益の部		45.8		11,238	363,707	3,236.4
1 営業外収益						
受取利息	11	0.0	0	0.0	11	
その他営業外収益	4,976	0.6	-	-	4,976	
2 営業外費用		0.6		0	4,988	
支払利息	74,648	9.7	-	-	74,648	
新投資口発行費	5,292	0.7	-	-	5,292	
投資口公開関連費用	23,055	3.0	-	-	23,055	
雑損失	328	0.0	456	0.0	128	
創業費償却	8,110	1.1	4,055	0.0	4,055	
經常利益(損失)		14.5		4,512	106,923	
税引前当期純利益(純損失)		246,021		15,750	261,771	2,369.7
法人税その他の税の額	2,954	32.0	475	0.0	2,479	
法人税等調整額	536	0.1	-	-	536	
当期純利益(純損失)		243,603		16,225	259,828	
前期繰越損失		56,621		40,395	16,226	
当期末処分利益(未処理損失)		186,982		56,621	243,603	430.2

金銭の分配に係る計算書

科 目	期 別	第 4 期 (自 平成16年 1月 1 日 至 平成16年12月31日)	第 3 期 (自 平成15年 7月 1 日 至 平成15年12月31日)
		金 額	金 額
当期末処分利益( 損失)		186,982,637円	56,621,015円
分配金の額		186,979,254円	- 円
( 投資口 1 口当たり分配金の額)		(10,246円)	( - 円)
次期繰越利益( 損失)		3,383円	56,621,015円

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第17条第1号の定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得」の金額の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末未処分利益を超えない額で発行済投資口数18,249口の整数倍の最大値となる186,979,254円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第17条4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第17条第1号の定めに従い金銭の分配を行わず、当期末処理損失を次期に繰り越します。</p>
------------	---	--

キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

科 目	期 別	第 4 期 (自 平成16年 1月 1 日 至 平成16年12月31日)	第 3 期 (自 平成15年 7月 1 日 至 平成15年12月31日)
		金 額	金 額
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益(純損失)		246,021	15,750
減価償却費		153,506	
新投資口発行費		5,292	
投資口公開関連費用		23,055	
創業費償却額		8,110	4,055
受取利息		11	0
支払利息		74,648	
営業未収入金の増加・減少額(増加：)		13,710	
未収消費税等の増加・減少額(増加：)		211,371	
未払費用の増加・減少額(減少：)		48,671	1,696
前受金の増加・減少額(減少：)		99,688	
預り金の増加・減少額(減少：)		13,588	
その他		1,065	0
小計		446,424	9,998
利息の受取額		11	0
利息の支払額		92,942	
法人税等の支払額		474	144
営業活動によるキャッシュ・フロー		353,020	10,142
投資活動によるキャッシュ・フロー			
信託有形固定資産の取得による支出		14,427,290	
信託無形固定資産の取得による支出		48	
信託預り敷金保証金の支出		49,748	
信託預り敷金保証金の収入		556,128	
投資活動によるキャッシュ・フロー		13,920,959	
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の借入による収入		2,180,000	
1年以内返済予定長期借入金の借入による収入		6,000,000	
投資口の発行による収入		5,683,125	1,012,500
新投資口発行費		5,292	
投資口公開関連費用		23,055	
財務活動によるキャッシュ・フロー		13,834,777	1,012,500
現金及び現金同等物の増加・減少額		266,837	1,002,357
現金及び現金同等物の期首残高		1,125,170	122,813
現金及び現金同等物の期末残高		1,392,008	1,125,170



[重要な会計方針]

科目	期別 第4期 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)	第3期 (自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日)
1 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りであります。 信託建物 31年～41年 信託建物附属設備 3年～15年 信託構築物 3年～17年 信託器具備品 3年～6年	
2 繰延資産の処理方法	創業費 5年間で均等額を償却しております。	創業費 同左
3 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産または不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期においては不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、52,325千円であります。	
4 キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左
5 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。 信託現金及び信託預金 信託土地、信託建物、信託建物附属設備、信託構築物、信託器具備品 信託その他の無形固定資産 信託預り敷金保証金	

<div style="text-align: right;">期 別</div> <div style="text-align: left;">科 目</div>	第 4 期 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日)	第 3 期 (自 平成15年 7月 1日 至 平成15年12月31日)
5 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(2) 新投資口発行費            支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>なお、平成16年5月17日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価格で引受けを行い、これを発行価額と異なる募集価格で一般投資家に販売する買取引受契約(「スプレッド方式」という)によっております。</p> <p>「スプレッド方式」では、募集価額と発行価額の差額は引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払はありません。平成16年5月17日付一般募集による新投資口の発行に際し、募集価額と発行価額との差額の総額は177,750千円であり、引受証券会社が発行価額で引受けを行い、同一の募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約(「従来方式」という)による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。このため「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費として処理されていたものです。このため「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は177,750千円少なく計上され、また経常利益及び税引前純利益は同額多く計上されております。</p> <p>(3) 消費税等の処理方法            消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>	<p>(1) 消費税等の処理方法            同左</p>

[注記事項]

(貸借対照表関係)

期 別 科 目	第 4 期 (平成16年12月31日現在)	第 3 期 (平成15年12月31日現在)																						
1 担保に供している資産及び担保を付している債務	<p>担保に供している資産は次の通りです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">851,465千円</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">7,770,612千円</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">5,880,468千円</td> </tr> <tr> <td>信託建物附属設備</td> <td style="text-align: right;">540,162千円</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">80,755千円</td> </tr> <tr> <td>信託器具備品</td> <td style="text-align: right;">1,784千円</td> </tr> <tr> <td>信託その他の無形固定資産</td> <td style="text-align: right;">48千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">15,125,297千円</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">2,180,000千円</td> </tr> <tr> <td>1年以内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">6,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">8,180,000千円</td> </tr> </table>	信託現金及び信託預金	851,465千円	信託土地	7,770,612千円	信託建物	5,880,468千円	信託建物附属設備	540,162千円	信託構築物	80,755千円	信託器具備品	1,784千円	信託その他の無形固定資産	48千円	合計	15,125,297千円	短期借入金	2,180,000千円	1年以内返済予定長期借入金	6,000,000千円	合計	8,180,000千円	
信託現金及び信託預金	851,465千円																							
信託土地	7,770,612千円																							
信託建物	5,880,468千円																							
信託建物附属設備	540,162千円																							
信託構築物	80,755千円																							
信託器具備品	1,784千円																							
信託その他の無形固定資産	48千円																							
合計	15,125,297千円																							
短期借入金	2,180,000千円																							
1年以内返済予定長期借入金	6,000,000千円																							
合計	8,180,000千円																							
2 発行する投資口の総数及び発行済み投資口数	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">発行する投資口の総数</td> <td style="text-align: right;">200万口</td> </tr> <tr> <td>発行済投資口数</td> <td style="text-align: right;">18,249口</td> </tr> </table>	発行する投資口の総数	200万口	発行済投資口数	18,249口	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">発行する投資口の総数</td> <td style="text-align: right;">20万口</td> </tr> <tr> <td>発行済投資口数</td> <td style="text-align: right;">3,100口</td> </tr> </table>	発行する投資口の総数	20万口	発行済投資口数	3,100口														
発行する投資口の総数	200万口																							
発行済投資口数	18,249口																							
発行する投資口の総数	20万口																							
発行済投資口数	3,100口																							
3 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額	50,000千円	同左																						
4 出資の欠損		56,621千円																						

## (損益計算書関係)

第4期 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)	第3期 (自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日)
1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	平成16年3月に運用を開始しましたので該当事項はありません。
A 不動産賃貸事業収益	
不動産賃貸事業収入	
(賃料・共益費)	675,754
(その他収入)	93,559
不動産賃貸事業収益合計	769,314
B 不動産賃貸事業費用	
不動産賃貸事業費用	
(維持管理費)	123,787
(公租公課)	6
(損害保険料)	1,925
(その他支出)	21,013
(減価償却費)	153,506
不動産賃貸事業費用合計	300,239
C 不動産賃貸事業損益(A-B)	469,074

## (キャッシュ・フロー計算書関係)

(単位：千円)

第4期 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)	第3期 (自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日)
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(平成16年12月31日現在)	(平成15年12月31日現在)
現金及び預金	現金及び預金
540,543	1,125,170
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
851,465	-
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
1,392,008	1,125,170

## (リース取引関係)

第4期 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)	第3期 (自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日)
リース取引は行っていないため、該当事項はありません。	同左

## (有価証券関係)

第4期 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)	第3期 (自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日)
有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。	同左

## (デリバティブ取引関係)

第4期 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)	第3期 (自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日)
デリバティブ取引を行っていないため、該当事項はありません。	同左

## (退職給付関係)

第4期 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)	第3期 (自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日)
退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	同左

## (税効果会計関係)

項目	第4期 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)	第3期 (自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	(繰延税金資産) 未払事業税 95千円 未払事業所税 440千円 繰延税金資産合計 536千円	(繰延税金資産) 税務上の繰越欠損金 23,436千円 繰延税金資産控除額 23,436千円 繰延税金資産合計 - (繰延税金資産の純額) -
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳	法定実効税率 39.39% 支払分配金の損金算入額 29.94% 税務上の繰越欠損金影響額 9.07% その他 0.82% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 1.20%	当期純損失を計上しているため記載していません。

## (持分法損益関係)

第4期 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)	第3期 (自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日)
本投資法人には関係会社が存在しないため、該当事項はありません。	同左

( 関連当事者との取引 )

第 4 期 ( 自 平成16年 1 月 1 日 至 平成16年12月31日 )

1 . 親会社及び法人主要投資主等

( 単位 : 千円 )

属 性	会社等の名称	住 所	資本金 又は 出資金	事業の 内容又は 職業	議決権等の 所有(被所有)割合	関係内容		取引の 内容	取引 金額	科 目	期末 残高
						役員の 兼任等	事業上の 関係				
主要 投資主	株式会社パ ワーインベ ストメント	東京都 新宿区	325,000	投資信託 委託業者	直接 1.0%	-	資産運 用委託	資産運 用委託 報酬	60,706	未払 費用	5,913

( 注 1 ) 上記金額のうち、取引金額及び期末残高には消費税等は含まれていません。

( 注 2 ) 千円未満を切り捨てて表示しています。

2 . 役員及び個人主要投資主等

該当事項はありません。

3 . 子会社等

該当事項はありません。

4 . 兄弟会社等

該当事項はありません。

第 3 期 ( 自 平成15年 7 月 1 日 至 平成15年12月31日 )

1 . 親会社及び法人主要投資主等

( 単位 : 千円 )

属 性	会社等の名称	住 所	資本金 又は 出資金	事業の 内容又は 職業	議決権等の 所有(被所有)割合	関係内容		取引の 内容	取引 金額	科 目	期末 残高
						役員の 兼任等	事業上の 関係				
主要 投資主	株式会社パ ワーインベ ストメント	東京都 新宿区	325,000	投資信託 委託業者	直接 6.4%	-	資産運 用委託	資産運 用委託 報酬	2,748	未払 費用	1,643

( 注 1 ) 上記金額のうち、取引金額及び期末残高には消費税等は含まれていません。

( 注 2 ) 千円未満を切り捨てて表示しています。

2 . 役員及び個人主要投資主等

該当事項はありません。

3 . 子会社等

該当事項はありません。

4 . 兄弟会社等

該当事項はありません。

(1口当たり情報)

第4期 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)		第3期 (自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日)	
1口当たり純資産額	388千円	1口当たり純資産額	372千円
1口当たり当期純利益	16千円	1口当たり当期純損失	33千円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため、記載していません。		1口当たり当期純損失は、当期純損失を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純損失については、潜在投資口がないため、記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益又は当期純損失の算定上の基礎は、以下の通りです。

科 目	期 別	第4期 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)	第3期 (自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日)
	当期純利益(純損失)(千円)		243,603
普通投資主に帰属しない金額(千円)		-	-
普通投資口に係る当期純利益(純損失)(千円)		243,603	16,225
期中平均投資口数		14,467	488

(重要な後発事象)

第4期 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)	第3期 (自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日)																																								
<p>1 投資口の追加発行について 平成17年1月17日開催の役員会において、投資口の追加発行を決議し、平成17年2月7日に払込を完了し、下記の条件にて発行しました。</p> <p>〔一般募集による投資口の発行〕</p> <p>発行投資口数 : 10,650口 発行価格(募集価格) : 1口当たり385,140円 発行価格の総額 : 4,101,741,000円 発行価額(引受価額) : 369,734円 発行価額の総額 : 3,937,667,100円 払込期日 : 平成17年2月7日 分配金起算日 : 平成17年1月1日</p> <p>追加発行に伴う資産の取得については、下記「2 資産の取得について」をご参照ください。</p>	<p>1 新投資口の発行 下表のとおり、私募による投資口の追加発行が行われました。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>役員会開催日</th> <th>払込日</th> <th>発行口数(口)</th> <th>発行価格(円)</th> <th>発行価格の総額(円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成15年12月29日</td> <td>平成16年1月8日</td> <td>1,350</td> <td>375,000</td> <td>56,250,000</td> </tr> <tr> <td>平成16年1月14日</td> <td>平成16年1月20日</td> <td>1,333</td> <td>375,000</td> <td>499,875,000</td> </tr> <tr> <td>平成16年1月21日</td> <td>平成16年1月26日</td> <td>267</td> <td>375,000</td> <td>100,125,000</td> </tr> <tr> <td>平成16年1月22日</td> <td>平成16年1月27日</td> <td>800</td> <td>375,000</td> <td>300,000,000</td> </tr> <tr> <td>平成16年1月23日</td> <td>平成16年1月30日</td> <td>266</td> <td>375,000</td> <td>99,750,000</td> </tr> <tr> <td>平成16年1月29日</td> <td>平成16年2月4日</td> <td>800</td> <td>375,000</td> <td>300,000,000</td> </tr> <tr> <td>平成16年2月3日</td> <td>平成16年2月6日</td> <td>1,333</td> <td>375,000</td> <td>499,875,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>また、上記表中のそれぞれの募集行為(証券取引法第2条第3項2号の口に定める少人数私募)に関し、投信法第111条第1号に定める、投資口の募集に関する一般事務受託者としてエイチ・エス証券株式会社と事務委託契約を締結しています。</p>	役員会開催日	払込日	発行口数(口)	発行価格(円)	発行価格の総額(円)	平成15年12月29日	平成16年1月8日	1,350	375,000	56,250,000	平成16年1月14日	平成16年1月20日	1,333	375,000	499,875,000	平成16年1月21日	平成16年1月26日	267	375,000	100,125,000	平成16年1月22日	平成16年1月27日	800	375,000	300,000,000	平成16年1月23日	平成16年1月30日	266	375,000	99,750,000	平成16年1月29日	平成16年2月4日	800	375,000	300,000,000	平成16年2月3日	平成16年2月6日	1,333	375,000	499,875,000
役員会開催日	払込日	発行口数(口)	発行価格(円)	発行価格の総額(円)																																					
平成15年12月29日	平成16年1月8日	1,350	375,000	56,250,000																																					
平成16年1月14日	平成16年1月20日	1,333	375,000	499,875,000																																					
平成16年1月21日	平成16年1月26日	267	375,000	100,125,000																																					
平成16年1月22日	平成16年1月27日	800	375,000	300,000,000																																					
平成16年1月23日	平成16年1月30日	266	375,000	99,750,000																																					
平成16年1月29日	平成16年2月4日	800	375,000	300,000,000																																					
平成16年2月3日	平成16年2月6日	1,333	375,000	499,875,000																																					
<p>2 資産の取得について 規約に定める資産運用の基本方針に基づき、平成17年2月8日に以下の資産の取得を行いました。</p> <p>コンフォート中目黒 取得金額 1,086百万円 資産の種類 不動産を信託する信託受益権 取得日 平成17年2月8日 建築時期 平成3年5月 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建</p> <p>グロースメゾン早稲田鶴巻 取得金額 971百万円 資産の種類 不動産を信託する信託受益権 取得日 平成17年2月8日 建築時期 平成16年8月 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根8階建</p> <p>グロースメゾン銀座 取得金額 734百万円 資産の種類 不動産を信託する信託受益権 取得日 平成17年2月8日 建築時期 平成16年9月 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根11階建</p> <p>クレールメゾン 取得金額 678百万円 資産の種類 不動産を信託する信託受益権 取得日 平成17年2月8日 建築時期 平成2年2月 構造 鉄筋コンクリート造陸ルーフィング葺5階建</p>	<p>2 資産の取得について 平成16年3月24日開催の役員会において、16物件の資産を取得することを決議しています。</p> <p>16物件のうち平成16年4月に取得予定の4物件</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>取得予定価格: 総額2,268百万円(消費税等別)</li> <li>資産の種類: 不動産又は不動産を信託する信託の受益権</li> </ul> <p>16物件のうち平成16年5月に取得予定の12物件</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>取得予定価格: 総額9,015百万円(消費税等別)</li> <li>資産の種類: 不動産又は不動産を信託する信託の受益権</li> <li>主な取得条件: 投資法人が、投資法人の発行する大阪証券取引所への上場を企図して行う予定の投資証券の募集及びこれと同時期に行われる予定の金融機関からの借入れ等により、購入価格相当分の資金調達を完了すること。</li> </ul>																																								



<p style="text-align: center;">第4期 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)</p>	<p style="text-align: center;">第3期 (自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日)</p>
<p>稲毛大栄マンション  取得金額 621百万円  資産の種類 不動産を信託する信託受益権  取得日 平成17月2月8日  建築時期 平成1年3月  構造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建</p> <p>メゾン・ド・クレイン  取得金額 600百万円  資産の種類 不動産を信託する信託受益権  取得日 平成17月2月8日  建築時期 昭和62年11月  構造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建</p> <p>ファインコート立石  取得金額 502百万円  資産の種類 不動産を信託する信託受益権  取得日 平成17月2月8日  建築時期 平成9年3月  構造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建</p> <p>エーデルローゼン  取得金額 496百万円  資産の種類 不動産を信託する信託受益権  取得日 平成17月2月8日  建築時期 昭和63年4月  構造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建</p> <p>ベルメゾン池上  取得金額 293百万円  資産の種類 不動産を信託する信託受益権  取得日 平成17月2月8日  建築時期 平成5年9月  構造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建</p> <p>上野東相ビル  取得金額 1,625百万円  資産の種類 不動産を信託する信託受益権  取得日 平成17月2月8日  建築時期 昭和56年8月  構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建</p> <p>インペリアル東久留米D棟  取得金額 349百万円  資産の種類 不動産を信託する信託受益権  取得日 平成17月2月8日  建築時期 平成1年1月  構造 鉄筋コンクリート造店舗2階・駐車場1階建</p>	

<p style="text-align: center;">第4期 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)</p>	<p style="text-align: center;">第3期 (自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日)</p>
<p>3 資金の借入れについて 平成17年2月8日付けにて、不動産信託受益権（上記2 11物件）の購入及びその付帯費用に充てるため、資金の借入れを行いました。</p> <p>借入先           : 中央三井信託銀行株式会社 借入金額       : 4,000百万円 利率            : 1.29% 借入方法       : 有担保・無保証・変動金利借入 借入実行日     : 平成17年2月8日 返済期日       : 平成17年5月31日 返済方法       : 期限一括弁済</p>	
<p>4 資産の譲渡について 規約に定める資産運用の基本方針に基づき、平成17年1月7日付けでジェイドハウスの譲渡を行っております。また平成17年1月7日付けでターキーズ田園調布第二の譲渡契約を締結しております。</p> <p>ジェイドハウス 譲渡価格       282,024千円 資産の種類     不動産を信託する信託受益権 譲渡日          平成17年1月7日</p> <p>ターキーズ田園調布第二 譲渡予定価格  263,400千円 資産の種類     不動産を信託する信託受益権 譲渡予定日     平成17年3月15日</p>	
<p>5 借入金の返済について ジェイドハウスの譲渡に伴い平成16年5月17日付けで中央三井信託銀行株式会社と合意した金銭消費貸借基本契約第7章 第7.2条 1. (4)に基づき、平成17年1月7日に平成16年5月18日付けの借入金6,000百万円のうち、132百万円の期限前弁済を行いました。 またターキーズ田園調布第二の譲渡に伴い平成16年5月17日付けで中央三井信託銀行株式会社と合意した金銭消費貸借基本契約第7章 第7.2条 1. (4)に基づき、平成17年3月15日に平成16年5月18日付けの借入金6,000百万円のうち、150百万円の期限前弁済を予定しております。</p>	

## (2) 発行済投資口数の増減

当期ならびに前期以前の増資等の状況は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行投資口総数(口)		出資総額(円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成14年1月18日	私募設立	400	400	200,000,000	200,000,000	(注1)
平成15年12月26日	私募増資	2,700	3,100	1,012,500,000	1,212,500,000	(注2)
平成16年1月9日	私募増資	1,350	4,450	506,250,000	1,718,750,000	(注2)
平成16年1月21日	私募増資	1,333	5,783	499,875,000	2,218,625,000	(注2)
平成16年1月27日	私募増資	267	6,050	100,125,000	2,318,750,000	(注2)
平成16年1月28日	私募増資	800	6,850	300,000,000	2,618,750,000	(注2)
平成16年1月31日	私募増資	266	7,116	99,750,000	2,718,500,000	(注2)
平成16年2月5日	私募増資	800	7,916	300,000,000	3,018,500,000	(注2)
平成16年2月7日	私募増資	1,333	9,249	499,875,000	3,518,375,000	(注2)
平成16年5月17日	公募増資	9,000	18,249	3,377,250,000	6,895,625,000	(注3)

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり発行価格375,000円にて新規物件の取得資金の調達を目的として私募投資口の追加発行を行いました。

(注3) 1口当たり発行価格395,000円(引受価額375,250円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募新投資口の発行を行いました。

## 投資証券の取引所価格の推移

本投資法人の投資証券が上場する大阪証券取引所不動産投資信託証券取引市場における第4期(平成16年5月17日上場)の最高・最低価格(終値)は以下のとおりです。

期別	第4期
決算年月	平成16年12月
最高	407,000
最低	350,000

#### 4. 役員の異動

本投資法人の執行役員守田啓一は、平成16年1月16日に開催された投資主総会において再選されました。執行役員の任期は、平成16年1月18日より2年間です。

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数
執行役員	守田 啓一	昭和52年4月 遠藤公認会計士事務所入所 昭和54年9月 浅草青色申告会勤務 昭和58年9月 佐々木公認会計士事務所入所 昭和61年8月 守田税理士事務所開業（現任） 平成14年1月 本投資法人執行役員（現任）	0

また、本投資法人の監督役員相澤博及び福田浩彦は、平成16年1月17日に任期満了となり、平成16年1月16日に開催された投資主総会において、角替隆志及び染井法雄が本投資法人の監督役員として選任されました。監督役員の任期は、平成16年1月18日より2年間です。

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数
監督役員	角替 隆志	昭和53年4月 富士ゼロックス株式会社入社 昭和57年9月 等松・青木監査法人(現監査法人トーマツ)入所 昭和60年9月 アスカコンサルティング株式会社入社 平成3年9月 角替隆志税理士事務所開業（現任） 平成16年1月 本投資法人監督役員（現任）	0
監督役員	染井 法雄	昭和62年4月 弁護士登録 昭和62年4月 海老原茂法律事務所入所 平成3年4月 染井・前田法律事務所開業（現任） 平成16年1月 本投資法人監督役員（現任）	0

## 5. 参考情報

### (1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途等による区分	地域等による区分	第4期 (平成16年12月31日現在)	
			保有総額(百万円)(注2)	対総資産比率(%)
不動産 信託受益権	居住用不動産	東京23区	7,724	48.5
		その他	1,517	9.5
		小計	9,242	58.0
	オフィスビル等	東京23区	5,031	31.6
		その他	0	0.0
		小計	5,031	31.6
預金・その他の資産			1,664	10.4
資産総額計			15,938 (14,273)	100.0 (89.6)

(注1) 前期については、当期が実質的な資産運用開始の第1期目であるため該当事項がありません。

(注2) 「保有総額」は、取得価額(取得に伴う付帯費用を含みます。)から、減価償却費累計額を控除した金額であり、期末日時点の貸借対照表計上額です。

(注3) 「資産総額計」の( )内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しています。

	第4期 (平成16年12月31日現在)		第3期 (平成15年12月31日現在)	
	金額(百万円)	対総資産比率(%)	金額(百万円)	対総資産比率(%)
負債総額	8,855	55.6	3	0.3
純資産総額	7,082	44.4	1,155	99.7
資産総額	15,938	100.0	1,159	100.0

(2)投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等

A 投資資産の概要及び価格と投資比率

下記の表は、平成16年12月31日現在時点における本投資法人の保有にかかる投資資産の概要を一覧表にまとめたものです。個々の投資資産については、下記「B 個別信託不動産に係る概要」をご参照下さい。なお下記投資資産はいずれも不動産を信託する信託の受益権です。

用途	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円)	投資 比率 (注2)	鑑定 評価額 (百万円) (注3)	期末 稼働率 (%) (注4)
居住用 不動産	A1	パインセンターハイツ大塚	414	436	3.0	420	86.2
	A2	悠裕館	650	676	4.7	660	100.0
	A3	セジュール田町	524	553	3.8	531	98.7
	A4	パークピラハ雲	1,740	1,822	12.6	1,800	100.0
	A5	マンション白陽	663	696	4.8	674	100.0
	A6	ジェイ・ステージ若林	629	664	4.6	638	74.4
	A7	ジョイ尾山台	478	500	3.5	494	95.2
	A8	ライフテック川崎	389	413	2.8	401	100.0
	A9	クラウンパレス	296	312	2.1	295	88.8
	A10	西片グリーンマンション	288	305	2.1	297	81.6
	A11	ターキーズ田園調布第二	236	251	1.7	239	96.0
	A12	コスモスパジオ池上	225	242	1.6	223	93.4
	A13	ジェイドハウス(注5)	205	219	1.5	260	92.0
	A14	アビタシオンクレール	1,317	1,354	9.6	1,380	93.3
	A15	コートコア百合丘	423	429	3.1	462	94.0
	A16	アセントマウンテン容湖	355	362	2.6	356	97.0
	小計		8,838	9,242	64.1	9,130	94.4
オフィス ビル	B1	アサヒビル	443	462	3.2	484	100.0
	B2	ワコーレ方南町ビル	650	666	4.7	667	100.0
	B3	日本橋第二ビル	2,950	2,951	21.4	2,960	100.0
	B4	中野NKビル	913	950	6.6	1,040	91.2
		小計		4,956	5,031	35.9	5,151
合計			13,795	14,273	100.0	14,281	95.3

(注1)「取得価格」とは、信託受益権譲渡に関する受益権譲渡契約書等に記載された売買価格をいいます。なお、価格に消費税等は含まれず、百万円未満は切り捨てています。

(注2)「投資比率」とは、本投資法人の全取得資産の取得価格の総額に対する当該信託受益権の取得価格の比率をいい、小数点第2位以下を四捨五入しています。

(注3)「鑑定評価額」は、不動産の鑑定評価に関する法律及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価に基づく算定価格を記載しています。

(注4)期末稼働率は小数点2位以下を四捨五入しています。

(注5)ジェイドハウスは平成17年1月7日に売却済みであり、本書の日付現在、本投資法人は保有していません。

## B 個別信託不動産に係る概要

本投資法人の取得資産及び取得資産である不動産信託受益権の信託財産である不動産(以下当該不動産の土地を「信託土地」、建物を「信託建物」、両者を併せて「信託不動産」又は「対象不動産」といいます。)は、以下の通りです。

### 「個別信託不動産に係る概要」に関する説明

- a. 「特定資産の種類、所在地等」欄の記載について
  - ・ 「所在地(住居表示を除きます。）」、土地の「地積」、並びに建物の「構造・階数」、「延床面積」、「用途」、及び「建築時期」については、登記簿上に表示されているものを記載しています。なお、「延床面積」は床面積の合計、建物の「用途」については、登記簿上に表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。
  - ・ 「用途地域」については、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
  - ・ 「建ぺい率」については、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合を記載しています。
  - ・ 「容積率」については、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ床面積の敷地面積に対する割合を記載しています。
  - ・ 「信託受託者」については、本書の日付現在を基準としています。
  
- b. 「賃貸借の概況」欄の記載について
  - ・ 平成16年12月末日現在を基準としています。
  - ・ 「テナント総数」は、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして記載しています。マスターリース物件については、テナント数を1テナント扱いにしています。マスターリース物件にかかる「賃貸面積」及び「賃貸戸数」については、賃借人に賃貸している面積及び戸数ではなく、賃借人が転貸していた面積を記載しています。
  - ・ 「月額賃料」は、賃料・共益費等が含まれています。
  - ・ 「敷金等」は、賃貸借契約に基づく償却後の敷金額が記載されています。
  - ・ 「稼働率」は、賃貸面積の賃貸可能面積に占める割合を表しており、小数点第3位以下を四捨五入しています。
  - ・ 「賃貸可能戸数」は、賃借人が転貸可能な賃貸戸数を記載しています。
  - ・ 「賃貸戸数」は、賃貸可能戸数のうち実際に賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている戸数を記載しています。
  - ・ 「賃貸可能面積」は、信託建物毎の総賃貸可能面積を意味し、土地(平面駐車場)の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しています。
  - ・ 「賃貸面積」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が行われている建物毎の総賃貸借面積を意味し、土地の賃貸借面積を含まず、賃貸借契約書に表示されているものを記載しています。
  
- c. 「収益状況等」欄の記載について
  - ・ 本投資法人が信託不動産を取得した日から12月末までの事業期間について記載しています。各信託不動産によって取得日が異なることから金額の算定期間が異なります。また、これらは将来における収支を保証するものではありません。
  - ・ 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。

- ・「貸室賃料・共益費」には、賃料、共益費等が含まれています。
- ・「その他収入」には、礼金、駐車場使用料、駐輪場使用料、PHS無線基地局設置料等の上記「貸室賃料・共益費」項目に属さない項目が含まれています。
- ・「公租公課」に含まれる、固定資産税及び都市計画税は、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。本投資法人が取得した不動産関連資産に関して現所有者又は前所有者が取得した際に負担した固定資産税、都市計画税等については、その精算額を取得原価に算入しており、「公租公課」には含まれていません。
- ・「損害保険料」には、支払保険料を対象期間で按分した金額を計上しています。
- ・「減価償却費」は、賃貸事業費用には含まれていません。
- ・「NOI」(Net Operating Income)とは、賃貸事業収益から賃貸事業費用を差し引いた、賃貸事業損益をいいます。

d. 「取得年月日及び取得価格」欄の記載について

- ・「取得価格」については、消費税等は含まれず、百万円未満を切捨てています。

e. 「取得時の鑑定評価額」欄の記載について

本投資法人は、取得資産に関して、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び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。）（以下「不動産の鑑定評価に関する法律」といいます。）並びに不動産鑑定評価基準に基づき、株式会社アセツアールアンドディー、トーエイ不動産鑑定株式会社及び株式会社アイレックスに投資対象不動産の鑑定評価を依頼しました。

不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、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。

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。

f. 「期末算定価額の概要」欄の記載について

本投資法人の規約及び社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額（決算日を価格時点とする株式会社アセツアールアンドディー作成の報告書による）を記載しています。

g. 「建物状況調査報告書の概要」欄の記載について

本投資法人は、取得資産に関して、建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等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を、株式会社イー・アール・エス、日本不動産総合評価トラスト株式会社及び有限会社マスターデザイナーズに委託し、報告を受けており、本欄にはその概要を記載しています。また、地震リスク分析を、応用アール・エム・エス株式会社に委託し、報告を受けており、本欄にはその概要を記載しています。

- ・「予想最大損失率(PML)」とは、地震による予想最大損失率をいいます。予想最大損失率(PML)には個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものとがあります。予想最大損失率(PML)についての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間(50年)中に、想定される最大規模の地震(再現期間475年の大地震=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、損害の予定復旧費用の再調



達価格に対する比率（％）で示したものをいいます。

- ・ 「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。
- ・ 「早期修繕費」とは、調査時点において劣化が著しく最低限必要となる機能を維持していない項目、又は法規上の違反項目、指摘項目等で1年以内に修繕や更新した方が良いと判断できるものの修繕費用を示したものです。
- ・ 「長期修繕費用」は、資本的支出と修繕費に分けられます。資本的支出とは、設定した建築物機能維持レベルに建築物を維持するために必要になると予測される改修費用の内、対象建築仕上、建築設備の使用可能期間を延長させるため及び全面的更新のための費用をいい、修繕費とは、設定した建築物機能維持レベルに建築物を維持するために必要になると予測される改修費用の内、資本的支出以外の費用をいいます。

## 個別資産に係る概要

### 物件番号A1：パインセンターハイツ大塚

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	東京都豊島区南大塚三丁目39番4		
	(住居表示)	東京都豊島区南大塚三丁目39番4号		
交通条件	JR線「大塚」駅から徒歩約3分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	242.47㎡	建ぺい率/容積率	80% / 500%
建物	所有形態	所有権	用途	店舗、共同住宅
	延床面積	865.01㎡	建築時期	平成2年11月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況（平成16年12月31日）				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	30	
月額賃料	2,900千円	賃貸戸数	25	
敷金等	6,244千円	賃貸可能面積	769.82㎡	
稼働率	86.2%	賃貸面積	663.88㎡	
収益状況等				
事業期間	平成16年3月19日 ～平成16年12月31日	取得年月日	平成16年3月19日	
		取得価格	414百万円	
賃貸事業収益	27,729千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	25,927千円	価格時点	平成16年2月9日	
その他収入	1,801千円	鑑定評価額	420百万円	
賃貸事業費用	4,269千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	3,527千円	調査の基準となる時点	平成16年12月31日	
公租公課	0千円	期末算定価額	420百万円	
損害保険料	0千円			
その他支出	742千円			
NOI（-）	23,459千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年2月23日	
予想最大損失率	23.3%	早期修繕費（1年以内）	210千円	
再調達価格	198,600千円	長期修繕費（今後15年間）	35,520千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「大塚」駅の南方約200mに位置する中高層の店舗・事務所ビル、店舗付共同住宅等が建ち並ぶ商業地域です。</p> <p>対象不動産付近はJR山手線大塚駅背後の、区画整理がなされた商業地域であり、大塚駅から徒歩3分程度に位置し利便性が高いことから店舗、事務所、共同住宅等が密集している地域です。</p>				
特記事項				
<p>南西側隣地より駐車場屋根が対象不動産に越境していますが、当該越境物については再建築時に是正する旨の覚書が締結されています。</p>				

物件番号A2：悠裕館

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	東京都江東区冬木28番8、28番9		
	(住居表示)	東京都江東区冬木11番16号		
交通条件	東京メトロ線「門前仲町」駅から徒歩約6分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	地積	650.45㎡	建ぺい率/容積率	60% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅、集会所
	延床面積	1,987.04㎡	建築時期	昭和63年2月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況（平成16年12月31日）				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	17	
月額賃料	5,146千円	賃貸戸数	17	
敷金等	9,181千円	賃貸可能面積	1,754.40㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	1,754.40㎡	
収益状況等		取得年月日及び取得価額		
事業期間	平成16年4月14日	取得年月日	平成16年4月14日	
	～平成16年12月31日	取得価格	650百万円	
賃貸事業収益	43,487千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	39,087千円	価格時点	平成16年2月9日	
その他収入	4,399千円	鑑定評価額	665百万円	
賃貸事業費用	6,651千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	5,835千円	調査の基準となる時点	平成16年12月31日	
公租公課	0千円	期末算定価額	660百万円	
損害保険料	0千円			
その他支出	815千円			
NOI ( - )	36,836千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年3月25日	
予想最大損失率	13.4%	早期修繕費（1年以内）	0千円	
再調達価格	511,500千円	長期修繕費（今後15年間）	73,380千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「門前仲町」駅の北東方約470mに位置します。対象不動産が南西側で接面している区道沿いに、中層共同住宅、事務所ビル等が建ち並ぶ住宅地域です。</p> <p>土地の利用状況は、中層共同住宅としての利用が中心적입니다。</p>				
特記事項				
なし				

物件番号A3：セジュール田町

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	東京都港区芝浦二丁目3番49		
	(住居表示)	東京都港区芝浦二丁目14番13号		
交通条件	JR線「田町」駅から徒歩約8分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	地積	341.22㎡	建ぺい率/容積率	60% / 400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、事務所、駐車場
	延床面積	1,554.00㎡	建築時期	昭和60年10月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況（平成16年12月31日）				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	56	
月額賃料	4,074千円	賃貸戸数	55	
敷金等	7,562千円	賃貸可能面積	1,275.49㎡	
稼働率	98.7%	賃貸面積	1,259.39㎡	
収益状況等		取得年月日及び取得価額		
事業期間	平成16年4月23日	取得年月日	平成16年4月23日	
	～平成16年12月31日	取得価格	524百万円	
賃貸事業収益	35,074千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	32,271千円	価格時点	平成16年3月9日	
その他収入	2,803千円	鑑定評価額	534百万円	
賃貸事業費用	6,542千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	5,272千円	調査の基準となる時点	平成16年12月31日	
公租公課	0千円	期末算定価額	531百万円	
損害保険料	0千円			
その他支出	1,269千円			
NOI ( - )	28,532千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年3月24日	
予想最大損失率	14.9%	早期修繕費（1年以内）	130千円	
再調達価格	354,100千円	長期修繕費（今後15年間）	49,200千円	
地域特性等				
対象不動産の存する地域は、「田町」駅の南東方約590mに位置し、中層店舗又は事務所付共同住宅等が建ち並び商業・住宅混在地域です。				
特記事項				
なし				

物件番号A4：パークビル八雲

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都目黒区八雲三丁目142番1、142番7 (住居表示) 東京都目黒区八雲三丁目12番10号			
交通条件	東急線「都立大学」駅から徒歩12分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域、第1種低層住居専用地域
	地積	1,761.06㎡	建ぺい率/容積率	60% / 300%、60% / 150%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗、駐車場
	延床面積	3,933.63㎡	建築時期	平成1年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成16年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	14	
月額賃料	11,917千円	賃貸戸数	14	
敷金等	56,534千円	賃貸可能面積	3,061.03㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	3,061.03㎡	
収益状況等				
事業期間	平成16年5月18日	取得年月日	平成16年5月18日	
	～平成16年12月31日	取得価格	1,740百万円	
賃貸事業収益	100,520千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	85,746千円	価格時点	平成16年2月12日	
その他収入	14,774千円	鑑定評価額	1,770百万円	
賃貸事業費用	14,999千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	13,783千円	調査の基準となる時点	平成16年12月31日	
公租公課	0千円	期末算定価額	1,800百万円	
損害保険料	0千円			
その他支出	1,215千円			
NOI (-)	85,521千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年2月26日	
予想最大損失率	11.3%	早期修繕費(1年以内)	103千円	
再調達価格	801,800千円	長期修繕費(今後15年間)	90,650千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「都立大学」駅の南西方約920mに位置し、目黒通り沿いに中層店舗付共同住宅等が建ち並び商業・住宅混在地域です。</p> <p>土地の利用状況は、1～2階を店舗、事務所等とし、3階以上を住宅としての利用が中心적입니다。</p>				
特記事項				
<p>北側隣地所有のブロック塀が、対象不動産に越境していますが、当該越境に関する覚書等は締結されていません。</p> <p>2階部分12部屋については、賃借人が内装工事を行っており、以下の事項が確認されています。</p> <p>居室4室と通路の用途に使用されている室には、建築基準法に定める排煙設備が設置されていません。</p> <p>開口部を有しない居室3室と通路の用途に使用されている室には、建築基準法の定める非常照明設備が設置されていません。</p> <p>また、建築基準法で定める必要換気量が確保できているか確認されていません。</p>				

物件番号A5：マンション白陽

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都北区東田端二丁目9番15、9番16、9番17、9番18 (住居表示) 東京都北区東田端二丁目9番14号			
交通条件	JR線「田端」駅から徒歩約6分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	地積	577.47㎡	建ぺい率/容積率	80%/400%、80%/300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、車庫
	延床面積	2,189.67㎡	建築時期	平成3年8月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成16年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	33	
月額賃料	4,986千円	賃貸戸数	33	
敷金等	17,617千円	賃貸可能面積	1,747.23㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	1,747.23㎡	
収益状況等				
事業期間	平成16年5月18日	取得年月日	平成16年5月18日	
	～平成16年12月31日	取得価格	663百万円	
賃貸事業収益	36,455千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	31,584千円	価格時点	平成16年3月8日	
その他収入	4,871千円	鑑定評価額	673百万円	
賃貸事業費用	9,247千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	6,468千円	調査の基準となる時点	平成16年12月31日	
公租公課	4千円	期末算定価額	674百万円	
損害保険料	0千円			
その他支出	2,774千円			
NOI ( - )	27,208千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年3月26日	
予想最大損失率	11.6%	早期修繕費(1年以内)	140千円	
再調達価格	452,200千円	長期修繕費(今後15年間)	69,040千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「田端」駅の北西方約450mに位置し中層共同住宅、店舗・事務所ビル等が建ち並ぶ商業・住宅混在地域です。</p> <p>土地の利用状況は、小規模な店舗・事務所ビル、作業所から対象不動産のような規模の大きな共同住宅まで様々であり、画地規模、形状もばらつきがあります。</p>				
特記事項				
<p>本書の日付時点において、1階北側避難通路が「バイク置場」になっています。</p> <p>西側隣地所有のひさしが対象不動産に越境していますが、当該越境物に関しては再建築時に是正する旨の覚書が締結されています。</p>				

物件番号A6：ジェイ・ステージ若林

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都世田谷区若林四丁目342番1、347番1、347番3 (住居表示) 東京都世田谷区若林四丁目38番4号			
交通条件	東急線「若林」駅から徒歩約5分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	地積	743.76㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、駐車場
	延床面積	1,699.18㎡	建築時期	平成3年5月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成16年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	20	
月額賃料	3,144千円	賃貸戸数	15	
敷金等	4,110千円	賃貸可能面積	1,280.55㎡	
稼働率	74.4%	賃貸面積	953.08㎡	
収益状況等				
事業期間	平成16年5月18日	取得年月日	平成16年5月18日	
	～平成16年12月31日	取得価格	629百万円	
賃貸事業収益	23,108千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	20,274千円	価格時点	平成16年2月29日	
その他収入	2,833千円	鑑定評価額	640百万円	
賃貸事業費用	7,420千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	5,587千円	調査の基準となる時点	平成16年12月31日	
公租公課	0千円	期末算定価額	638百万円	
損害保険料	164千円			
その他支出	1,668千円			
NOI ( - )	15,687千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	有限会社マスターデザイナーズ	レポート日付	平成16年3月9日	
予想最大損失率	10.2%	早期修繕費(1年以内)	2,930千円	
再調達価格	445,027千円	長期修繕費(今後15年間)	65,980千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「若林」駅の西方約360mに位置し幅員約6m舗装区道沿いに中層共同住宅と一般住宅が混在する住宅地域です。</p> <p>対象不動産の存する地域及びその周辺地域は、幅員約4～6mの街路により区画され、規模の大きい画地はマンションとして、200㎡以下の画地は一般住宅として利用されています。一部に区画が細分化された場所もみられますが、全体としては区画整然とした閑静な住宅地域です。</p>				
特記事項				
対象不動産の塀の一部が北西側隣地へ越境していますが、当該越境についての覚書等は締結されていません。				

物件番号A7：ジョイ尾山台

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都世田谷区尾山台三丁目9番4 (住居表示) 東京都世田谷区尾山台三丁目9番4号			
交通条件	東急線「尾山台」駅から徒歩約5分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域 第1種中高層住居専用地域
	地積	446.28㎡	建ぺい率/容積率	80%/300%、60%/200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	1,221.70㎡	建築時期	昭和60年7月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成16年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	21	
月額賃料	3,379千円	賃貸戸数	20	
敷金等	23,992千円	賃貸可能面積	1,057.19㎡	
稼働率	95.2%	賃貸面積	1,006.78㎡	
収益状況等				
事業期間	平成16年5月18日 ～平成16年12月31日	取得年月日	平成16年5月18日	
		取得価格	478百万円	
賃貸事業収益	25,391千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	24,634千円	価格時点	平成16年2月29日	
その他収入	757千円	鑑定評価額	489百万円	
賃貸事業費用	3,552千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	2,719千円	調査の基準となる時点	平成16年12月31日	
公租公課	0千円	期末算定価額	494百万円	
損害保険料	159千円			
その他支出	673千円			
NOI ( - )	21,839千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	有限会社マスターデザイナーズ	レポート日付	平成16年3月9日	
予想最大損失率	12.0%	早期修繕費(1年以内)	0千円	
再調達価格	296,912千円	長期修繕費(今後15年間)	59,150千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「尾山台」駅の南方約330mに位置し、幅員約10.9m舗装区道沿いに小売店舗、中層店舗付共同住宅等が建ち並び商業地域です。</p> <p>対象不動産の存する地域及びその周辺の地域は、区道沿いに店舗等が集積した駅前商店街です。土地の利用状況は、規模の大きい画地は店舗・事務所付共同住宅として、200㎡以下の画地は主として店舗付住宅等としての利用が標準的です。</p>				
特記事項				
なし				



物件番号A8：ライフテック川崎

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 神奈川県川崎市川崎区旭町一丁目13番11 (住居表示) 神奈川県川崎市川崎区旭町一丁目13番11号			
交通条件	京急線「港町」駅から徒歩約3分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準住居地域
	地積	372.53㎡	建ぺい率/容積率	60% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,137.56㎡	建築時期	平成3年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成16年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	44	
月額賃料	3,344千円	賃貸戸数	44	
敷金等	0千円	賃貸可能面積	867.68㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	867.68㎡	
収益状況等		取得年月日及び取得価額		
事業期間	平成16年5月18日	取得年月日	平成16年5月18日	
	～平成16年12月31日	取得価格	389百万円	
賃貸事業収益	24,832千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	24,810千円	価格時点	平成16年3月11日	
その他収入	22千円	鑑定評価額	404百万円	
賃貸事業費用	4,061千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	3,240千円	調査の基準となる時点	平成16年12月31日	
公租公課	0千円	期末算定価額	401百万円	
損害保険料	150千円			
その他支出	669千円			
NOI ( - )	20,771千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	有限会社マスターデザイナーズ	レポート日付	平成16年3月9日	
予想最大損失率	11.8%	早期修繕費(1年以内)	230千円	
再調達価格	285,934千円	長期修繕費(今後15年間)	66,790千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「港町」駅の南西方約200mに位置し、国道409号線沿いに中低層の共同住宅を中心として一般住宅、事務所等が混在する地域です。</p> <p>土地の利用状況は、住宅としての利用が中心적입니다。</p>				
特記事項				
エンドテナント(実際の利用者)は1テナントです。				

物件番号A9：クラウンパレス

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 埼玉県さいたま市中央区本町西一丁目1930番1、1930番2 (住居表示) 埼玉県さいたま市中央区本町西一丁目7番20号			
交通条件	JR線「与野本町」駅から徒歩約11分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	地積	739.50㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、事務所
	延床面積	1,289.49㎡	建築時期	平成2年6月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成16年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	46	
月額賃料	2,713千円	賃貸戸数	40	
敷金等	2,613千円	賃貸可能面積	1,067.97㎡	
稼働率	88.8%	賃貸面積	947.97㎡	
収益状況等		取得年月日及び取得価額		
事業期間	平成16年5月18日	取得年月日	平成16年5月18日	
	～平成16年12月31日	取得価格	296百万円	
賃貸事業収益	20,489千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	18,218千円	価格時点	平成16年3月1日	
その他収入	2,271千円	鑑定評価額	297百万円	
賃貸事業費用	5,395千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	4,776千円	調査の基準となる時点	平成16年12月31日	
公租公課	0千円	期末算定価額	295百万円	
損害保険料	0千円			
その他支出	618千円			
NOI ( - )	15,094千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年3月15日	
予想最大損失率	9.0%	早期修繕費(1年以内)	230千円	
再調達価格	302,500千円	長期修繕費(今後15年間)	41,970千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「与野本町」駅の南西方約830mに位置する幅員約4m舗装市道沿いに中層共同住宅と一般住宅が混在する住宅地域です。</p> <p>対象不動産の存する地域及びその周辺の地域は、幅員約4～6mの街路により区画され、さらにその区画内が開発等により細分化が進行している状況にあります。</p>				
特記事項				
西側隣地より、ブロック塀沿いにコンクリートブロック製のゴミ箱が設置されており、対象不動産に越境している可能性があります。				

物件番号A10：西片グリーンマンション

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	東京都文京区西片一丁目29番1		
	(住居表示)	東京都文京区西片一丁目19番1号		
交通条件	都営地下鉄線「春日」駅から徒歩約7分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	120.49㎡	建ぺい率/容積率	80% / 600%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	835.09㎡	建築時期	昭和62年2月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況（平成16年12月31日）				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	15	
月額賃料	1,765千円	賃貸戸数	12	
敷金等	5,692千円	賃貸可能面積	736.24㎡	
稼働率	81.6%	賃貸面積	600.95㎡	
収益状況等		取得年月日及び取得価額		
事業期間	平成16年5月18日	取得年月日	平成16年5月18日	
	～平成16年12月31日	取得価格	288百万円	
賃貸事業収益	13,882千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	13,632千円	価格時点	平成16年3月5日	
その他収入	250千円	鑑定評価額	295百万円	
賃貸事業費用	2,060千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	1,731千円	調査の基準となる時点	平成16年12月31日	
公租公課	0千円	期末算定価額	297百万円	
損害保険料	0千円			
その他支出	329千円			
NOI ( - )	11,821千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	有限会社マスターデザイナーズ	レポート日付	平成16年3月9日	
予想最大損失率	23.0%	早期修繕費（1年以内）	600千円	
再調達価格	203,830千円	長期修繕費（今後15年間）	62,570千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「春日」駅の北方約500mに位置し、白山通り沿いに中層店舗付共同住宅等が建ち並ぶ商業・住宅混在地域です。</p> <p>土地の利用状況は、1～2階を店舗、事務所等として、3階以上を住宅としての利用が中心적입니다。</p>				
特記事項				
南側隣地所有の屋根梁及び扉鉄柱の一部が対象不動産に越境していますが、当該越境に関しては合意書を締結しています。				

物件番号A11：ターキーズ田園調布第二

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都大田区田園調布本町155番10、155番11 (住居表示) 東京都大田区田園調布本町57番8号			
交通条件	東急線「御嶽山」駅から徒歩約4分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準住居地域
	地積	248.88㎡	建ぺい率/容積率	60% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	491.78㎡	建築時期	平成1年2月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成16年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	27	
月額賃料	1,745千円	賃貸戸数	26	
敷金等	3,366千円	賃貸可能面積	462.12㎡	
稼働率	96.0%	賃貸面積	443.83㎡	
収益状況等				
事業期間	平成16年5月18日	取得年月日	平成16年5月18日	
	~平成16年12月31日	取得価格	236百万円	
賃貸事業収益	13,548千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	12,814千円	価格時点	平成16年3月4日	
その他収入	734千円	鑑定評価額	238百万円	
賃貸事業費用	2,095千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	1,626千円	調査の基準となる時点	平成16年12月31日	
公租公課	0千円	期末算定価額	239百万円	
損害保険料	0千円			
その他支出	468千円			
NOI ( - )	11,453千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	日本不動産総合評価トラスト株式会社	レポート日付	平成16年3月12日	
予想最大損失率	10.8%	早期修繕費(1年以内)	10,400千円	
再調達価格	123,100千円	長期修繕費(今後15年間)	35,100千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「御嶽山」駅の西方約300mに位置する。環八通り沿いに、中層共同住宅、事務所ビル等が建ち並び商業・住宅混在地域です。</p> <p>土地の利用状況は、200~300㎡程度の土地は概ね店舗付共同住宅、共同住宅等の敷地として利用されており、200㎡より小さい規模、あるいは500㎡以上の敷地は、作業所、事務所ビル等に利用されています。</p>				
特記事項				
対象不動産の西側擁壁が、隣接地内にある擁壁と一体化しており、分離できません。				

物件番号A12：コスモスパジオ池上

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都大田区池上四丁目914番3、914番9 (住居表示) 東京都大田区池上四丁目6番3号			
交通条件	東急線「池上」駅から徒歩約9分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域
	地積	359.14㎡(注)	建ぺい率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	624.96㎡	建築時期	平成1年8月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		取得価格	
賃貸借の概況(平成16年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	16	
月額賃料	1,789千円	賃貸戸数	15	
敷金等	2,615千円	賃貸可能面積	603.60㎡	
稼働率	93.4%	賃貸面積	563.98㎡	
収益状況等				
事業期間	平成16年5月18日	取得年月日	平成16年5月18日	
	~平成16年12月31日	取得価格	225百万円	
賃貸事業収益	11,485千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	10,235千円	価格時点	平成16年3月5日	
その他収入	1,249千円	鑑定評価額	235百万円	
賃貸事業費用	3,477千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	2,359千円	調査の基準となる時点	平成16年12月31日	
公租公課	1千円	期末算定価額	223百万円	
損害保険料	0千円			
その他支出	1,116千円			
NOI (-)	8,007千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年3月17日	
予想最大損失率	8.4%	早期修繕費(1年以内)	170千円	
再調達価格	150,600千円	長期修繕費(今後15年間)	21,820千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「池上」駅の北東方約650mに位置し、幅員約5.5m舗装区道沿いに、駐車場、戸建住宅、共同住宅の建ち並ぶ住宅地域です。</p> <p>土地の利用状況は、規模の大きい画地は共同住宅として、200㎡以下の画地は主として戸建住宅等としての利用が標準的です。</p>				
特記事項				
<p>北側隣地所有の物置及び植木鉢等が対象不動産に越境していますが、当該越境についての覚書等は締結されていません。</p> <p>(注) 私道部分の共有持分を含んでいません。</p>				

物件番号A13：ジェイドハウス

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	東京都杉並区高円寺南一丁目435番1		
	(住居表示)	東京都杉並区高円寺南一丁目20番16号		
交通条件	東京メトロ線「東高円寺」駅から徒歩約5分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第2種中高層住居専用地域
	地積	224.03㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、車庫
	延床面積	509.61㎡	建築時期	昭和62年4月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況（平成16年12月31日）				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	25	
月額賃料	1,519千円	賃貸戸数	23	
敷金等	3,022千円	賃貸可能面積	404.23㎡	
稼働率	92.0%	賃貸面積	372.04㎡	
収益状況等				
事業期間	平成16年5月18日	取得年月日	平成16年5月18日	
	～平成16年12月31日	取得価格	205百万円	
賃貸事業収益	12,806千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	11,703千円	価格時点	平成16年2月6日	
その他収入	1,102千円	鑑定評価額	209百万円	
賃貸事業費用	2,935千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	2,552千円	調査の基準となる時点	平成16年12月31日	
公租公課	0千円	期末算定価額	260百万円	
損害保険料	0千円			
その他支出	383千円			
NOI（-）	9,870千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年2月18日	
予想最大損失率	6.9%	早期修繕費（1年以内）	940千円	
再調達価格	111,400千円	長期修繕費（今後15年間）	30,260千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「東高円寺」駅の北西方約400m、幅員約11.0mの都道(大久保通り)を中心とする中層のマンション、中層～中高層の店舗兼マンション、事務所ビル、低層戸建住宅等が建ち並び住商混在地域です。旧来から市街地化しており、大久保通り沿いはやや商業性が高く、その背後には戸建住宅やアパートが密集する住宅地域を形成しています。</p>				
特記事項				
なし				

(注)本物件は、平成17年1月7日に売却済みであり、本書の日付現在、本投資法人は保有していません。

物件番号A14：アビタシオンクレール

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都大田区西糺谷一丁目2696番1、2696番2、2697番2、2697番3、2697番4、2703番4 (住居表示) 東京都大田区西糺谷一丁目8番3号			
交通条件	京急線「京急蒲田」駅から徒歩約12分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	地積	1,899.17㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	3,904.23㎡	建築時期	平成4年1月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成16年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	60	
月額賃料	7,557千円	賃貸戸数	56	
敷金等	14,403千円	賃貸可能面積	3,407.19㎡	
稼働率	93.3%	賃貸面積	3,175.55㎡	
収益状況等		取得年月日及び取得価額		
事業期間	平成16年10月1日	取得年月日	平成16年9月30日	
	～平成16年12月31日	取得価格	1,317百万円	
賃貸事業収益	25,462千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	23,363千円	価格時点	平成16年9月1日	
その他収入	2,098千円	鑑定評価額	1,420百万円	
賃貸事業費用	3,135千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	2,660千円	調査の基準となる時点	平成16年12月31日	
公租公課	0千円	期末算定価額	1,380百万円	
損害保険料	112千円			
その他支出	362千円			
NOI ( - )	22,326千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年8月17日	
予想最大損失率	15.6%	早期修繕費(1年以内)	0千円	
再調達価格	707,900千円	長期修繕費(今後15年間)	77,680千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、幅員約7.6m舗装区道沿いに一般住宅、共同住宅、店舗併用住宅等が混在する地域です。 土地の利用状況は、規模の大きい画地は共同住宅として、200㎡以下の画地は主として一般住宅等としての利用が標準的です。</p>				
特記事項				
なし				

物件番号A15：コートコア百合丘

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 神奈川県川崎市麻生区百合丘一丁目16番41、16番44、16番37 (住居表示) 神奈川県川崎市麻生区百合丘一丁目16番41号			
交通条件	小田急線「百合ヶ丘」駅から徒歩約4分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	地積	336.97㎡	建ぺい率/容積率	80% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	店舗、共同住宅
	延床面積	916.99㎡	建築時期	平成5年1月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成16年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	22	
月額賃料	2,714千円	賃貸戸数	20	
敷金等	21,690千円	賃貸可能面積	901.67㎡	
稼働率	94.0%	賃貸面積	847.59㎡	
収益状況等		取得年月日及び取得価額		
事業期間	平成16年10月1日	取得年月日	平成16年9月30日	
	～平成16年12月31日	取得価格	423百万円	
賃貸事業収益	8,211千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	8,176千円	価格時点	平成16年9月1日	
その他収入	35千円	鑑定評価額	458百万円	
賃貸事業費用	1,084千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	788千円	調査の基準となる時点	平成16年12月31日	
公租公課	0千円	期末算定価額	462百万円	
損害保険料	40千円			
その他支出	255千円			
NOI (-)	7,127千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年8月17日	
予想最大損失率	18.0%	早期修繕費(1年以内)	0千円	
再調達価格	196,900千円	長期修繕費(今後15年間)	28,890千円	
地域特性等				
対象不動産の存する地域は、幅員約11.6m舗装市道沿いに店舗併用住宅、店舗付共同住宅等が建ち並び商業地域です。 土地の利用状況は、規模の大きい画地は店舗付共同住宅として、200㎡以下の画地は主として店舗併用住宅としての利用が標準的です。				
特記事項				
なし				



物件番号A16：アセントマウンテン容湖

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 神奈川県横浜市南区吉野町五丁目27番2、27番14 (住居表示) 神奈川県横浜市南区吉野町五丁目27番2号			
交通条件	横浜市営地下鉄線「吉野町」駅から徒歩約3分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	424.72㎡	建ぺい率/容積率	80% / 400%
建物	所有形態	所有権	用途	店舗、事務所、共同住宅
	延床面積	1,598.78㎡	建築時期	昭和59年11月
	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況（平成16年12月31日）				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	28	
月額賃料	2,782千円	賃貸戸数	27	
敷金等	14,870千円	賃貸可能面積	1,269.97㎡	
稼働率	97.0%	賃貸面積	1,231.82㎡	
収益状況等		取得年月日及び取得価額		
事業期間	平成16年10月1日	取得年月日	平成16年9月30日	
	～平成16年12月31日	取得価格	355百万円	
賃貸事業収益	8,924千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	8,263千円	価格時点	平成16年9月1日	
その他収入	661千円	鑑定評価額	373百万円	
賃貸事業費用	1,600千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	1,063千円	調査の基準となる時点	平成16年12月31日	
公租公課	0千円	期末算定価額	356百万円	
損害保険料	54千円			
その他支出	481千円			
NOI ( - )	7,324千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年3月29日	
予想最大損失率	12.4%	早期修繕費（1年以内）	300千円	
再調達価格	324,200千円	長期修繕費（今後15年間）	47,360千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「吉野町」駅の南西方に位置し、鎌倉街道沿いに、中層共同住宅、店舗付共同住宅、店舗・事務所ビル等が建ち並ぶ商業・住宅混在地域です。</p> <p>土地の利用状況は、概ね店舗付共同住宅、共同住宅等の敷地としての利用が主であり、一部店舗・事務所ビルが見られます。</p>				
特記事項				
なし				

物件番号B1：アサヒビル

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都中央区日本橋二丁目9番1、9番2 (住居表示) 東京都中央区日本橋二丁目9番5号			
交通条件	東京メトロ線「日本橋」駅から徒歩約1分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	105.65㎡	建ぺい率/容積率	80% / 800%
建物	所有形態	所有権	用途	店舗、事務所
	延床面積	818.39㎡	建築時期	昭和63年6月
	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成16年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	11	
月額賃料	3,729千円	賃貸戸数	11	
敷金等	27,435千円	賃貸可能面積	808.35㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	808.35㎡	
収益状況等				
事業期間	平成16年4月14日 ～平成16年12月31日	取得年月日	平成16年4月14日	
		取得価格	443百万円	
賃貸事業収益	35,728千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	31,166千円	価格時点	平成16年3月12日	
その他収入	4,561千円	鑑定評価額	450百万円	
賃貸事業費用	7,159千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	5,723千円	調査の基準となる時点	平成16年12月31日	
公租公課	0千円	期末算定価額	484百万円	
損害保険料	0千円			
その他支出	1,435千円			
NOI ( - )	28,568千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	日本不動産総合評価トラスト株式会社	レポート日付	平成16年3月19日	
予想最大損失率	12.7%	早期修繕費(1年以内)	29,700千円	
再調達価格	219,500千円	長期修繕費(今後15年間)	54,000千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「日本橋」駅の南方約60mに位置し、昭和通り沿いに、中高層店舗・事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域です。</p> <p>土地の利用状況は、50㎡程度から200㎡超程度までの画地中心です。</p>				
特記事項				
対象不動産よりテナントが設置したアンテナが南西側隣地に越境していますが、当該越境に関して覚書等は締結されていません。				

物件番号B2：ワコーレ方南町ビル

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	東京都杉並区和泉四丁目313番6		
	(住居表示)	東京都杉並区和泉四丁目47番22号		
交通条件	東京メトロ線「方南町」駅から徒歩約4分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	地積	585.91㎡	建ぺい率/容積率	60% / 300%、60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	店舗、事務所、倉庫
	延床面積	1,659.71㎡	建築時期	平成4年7月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
信託受託者	ユーエフジェイ信託銀行株式会社			
賃貸借の概況（平成16年12月31日）				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	7	
月額賃料	5,244千円	賃貸戸数	7	
敷金等	21,895千円	賃貸可能面積	1,345.03㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	1,345.03㎡	
収益状況等				
事業期間	平成16年4月23日	取得年月日	平成16年4月23日	
	～平成16年12月31日	取得価格	650百万円	
賃貸事業収益	59,852千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	43,350千円	価格時点	平成16年3月8日	
その他収入	16,501千円	鑑定評価額	656百万円	
賃貸事業費用	17,338千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	16,629千円	調査の基準となる時点	平成16年12月31日	
公租公課	0千円	期末算定価額	667百万円	
損害保険料	0千円			
その他支出	708千円			
NOI ( - )	42,513千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年3月19日	
予想最大損失率	12.3%	早期修繕費（1年以内）	90千円	
再調達価格	476,900千円	長期修繕費（今後15年間）	62,400千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「方南町」駅の西方約250mに位置し、方南通り沿いに、中層店舗付共同住宅、店舗・事務所ビル等が建ち並ぶ商業・住宅混在地域です。</p> <p>土地の利用状況は、100㎡程度から1,000㎡程度までのばらつきがあり、店舗付共同住宅、店舗・事務所ビルが概ね半々程度の利用になっています。</p>				
特記事項				
南側隣地所有の花壇が対象不動産に越境していますが、当該越境についての覚書等は締結されていません。				

物件番号B3：日本橋第二ビル

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	東京都中央区日本橋箱崎町41番3		
	(住居表示)	東京都中央区日本橋箱崎町41番12号		
交通条件	東京メトロ線「水天宮前」駅から徒歩約1分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	971.83㎡	建ぺい率/容積率	80%/700%、80%/500%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所、駐車場
	延床面積	6,332.48㎡	建築時期	平成5年11月
	構造・階数	鉄筋鉄骨コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
信託受託者	ユーエフジェイ信託銀行株式会社			
賃貸借の概況（平成16年12月31日）				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	10	
月額賃料	21,490千円	賃貸戸数	10	
敷金等	201,531千円	賃貸可能面積	3,992.60㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	3,992.60㎡	
収益状況等		取得年月日及び取得価額		
事業期間	平成16年5月18日	取得年月日	平成16年5月18日	
	～平成16年12月31日	取得価格	2,950百万円	
賃貸事業収益	171,900千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	154,530千円	価格時点	平成16年3月16日	
その他収入	17,370千円	鑑定評価額	3,033百万円	
賃貸事業費用	30,624千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	26,333千円	調査の基準となる時点	平成16年12月31日	
公租公課	0千円	期末算定価額	2,960百万円	
損害保険料	1,095千円			
その他支出	3,196千円			
NOI（-）	141,276千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	日本不動産総合評価トラスト株式会社	レポート日付	平成16年3月19日	
予想最大損失率	15.3%	早期修繕費（1年以内）	3,500千円	
再調達価格	1,834,000千円	長期修繕費（今後15年間）	250,000千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「水天宮前」駅の南東方至近に位置し、10m前後と比較的幅員の広い区道（表通り）と5m程度の幅員の狭い区道（裏通り）とが入り乱れ、表通り沿いには中高層のマンション・事務所ビルが目立つ一方、裏通り沿いには店舗兼用住宅等の小規模画地もみられる住宅・商業混在地域です。</p>				
特記事項				
なし				

物件番号B4：中野NKビル

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都中野区中野四丁目660番22 (住居表示) 東京都中野区中野四丁目4番11号			
交通条件	JR線「中野」駅から徒歩約5分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	403.02㎡	建ぺい率/容積率	80% / 600%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所、駐車場
	延床面積	2,430.93㎡	建築時期	昭和61年6月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成16年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	12	
月額賃料	7,618千円	賃貸戸数	11	
敷金等	60,021千円	賃貸可能面積	2,128.84㎡	
稼働率	91.2%	賃貸面積	1,942.34㎡	
収益状況等				
事業期間	平成16年5月18日	取得年月日	平成16年5月18日	
	～平成16年12月31日	取得価格	913百万円	
賃貸事業収益	70,422千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	55,960千円	価格時点	平成16年3月2日	
その他収入	14,461千円	鑑定評価額	940百万円	
賃貸事業費用	13,081千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	11,106千円	調査の基準となる時点	平成16年12月31日	
公租公課	0千円	期末算定価額	1,040百万円	
損害保険料	147千円			
その他支出	1,827千円			
NOI (-)	57,340千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	日本不動産総合評価トラスト株式会社	レポート日付	平成16年3月12日	
予想最大損失率	13.1%	早期修繕費(1年以内)	7,600千円	
再調達価格	718,000千円	長期修繕費(今後15年間)	148,600千円	
地域特性等				
対象不動産の存する地域は、「中野」駅の北方約350mに位置し、中野通り沿いに、中高層店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域です。土地の利用状況は、50㎡程度から1,000㎡超程度までばらつきがありますが、大半が店舗・事務所ビルとして利用されています。				
特記事項				
なし				

### (3)運用資産の資本的支出

#### 資本的支出の予定

本投資法人が投資する信託不動産について、現在計画されている改修工事等に伴い本投資法人が負担する資本的支出の予定は特にありません。

#### 今期中に行った資本的支出

保有不動産等において、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は3,556千円であり、当期費用に区分された修繕費等29,202千円と合わせ、32,758千円の工事を実施しています。

不動産等の名称		所在地	目的	実施期間	工事金額 (千円)
B1	アサヒビル	東京都中央区	自動火災報知器改修	平成16年9月10日 平成16年9月20日	1,397
その他の工事					2,158
合計					3,556

#### 修繕費の積み立て

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

営業期間	第4期 自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日
前期末積立金残高	-
当期積立額	84,252千円
当期積立金取崩額	-
次期繰越額	84,252千円

(4)エンジニアリングレポートにおける数値

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は各投資物件ごとに調査業者に委託し、報告を受けております。ただし、報告内容については、調査業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。

エンジニアリングレポートの担当調査委託業者、報告書日付及び長期修繕の費用見積合計は以下のとおりです。

物件番号	物件名	委託調査業者	報告書日付	長期修繕の費用見積合計(千円)	平均値 (1年当たり) (千円)
A1	パインセンターハイツ大塚	株式会社イー・アール・エス	平成16年2月23日	35,520	2,368
A2	悠裕館	株式会社イー・アール・エス	平成16年3月25日	73,380	4,892
A3	セジュール田町	株式会社イー・アール・エス	平成16年3月24日	49,200	3,280
A4	パークピラハ雲	株式会社イー・アール・エス	平成16年2月26日	90,650	6,043
A5	マンション白陽	株式会社イー・アール・エス	平成16年3月26日	69,040	4,603
A6	ジェイ・ステージ若林	有限会社マスターデザイナーズ	平成16年3月9日	65,980	4,399
A7	ジョイ尾山台	有限会社マスターデザイナーズ	平成16年3月9日	59,150	3,943
A8	ライフテック川崎	有限会社マスターデザイナーズ	平成16年3月9日	66,790	4,453
A9	クラウンパレス	株式会社イー・アール・エス	平成16年3月15日	41,970	2,798
A10	西片グリーンマンション	有限会社マスターデザイナーズ	平成16年3月9日	62,570	4,171
A11	ターキーズ田園調布第二	日本不動産総合評価トラスト株式会社	平成16年3月12日	35,100	2,340
A12	コスモスパジオ池上	株式会社イー・アール・エス	平成16年3月17日	21,820	1,455
A13	ジェイドハウス	株式会社イー・アール・エス	平成16年2月18日	30,260	2,017
A14	アビタシオンクレール	株式会社イー・アール・エス	平成16年8月17日	77,680	5,178
A15	コートコア百合丘	株式会社イー・アール・エス	平成16年8月17日	28,890	1,926
A16	アセントマウンテン容湖	株式会社イー・アール・エス	平成16年3月29日	47,360	3,157
B1	アサヒビル	日本不動産総合評価トラスト株式会社	平成16年3月19日	54,000	3,600
B2	ワコーレ方南町ビル	株式会社イー・アール・エス	平成16年3月19日	62,400	4,160
B3	日本橋第二ビル	日本不動産総合評価トラスト株式会社	平成16年3月19日	250,000	16,667
B4	中野NKビル	日本不動産総合評価トラスト株式会社	平成16年3月12日	148,600	9,907

## 地震リスク診断報告の概要

個別の取得資産毎及びポートフォリオ全体について、応用アール・エム・エス株式会社より地震リスク診断報告書として報告を受けています。但し、本地震リスク診断報告書については、委託調査業者の見解に過ぎず、内容を保証するものではありません。

「予想最大損失率（PML）」とは、地震による予想最大損失率をいいます。予想最大損失率（PML）には個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものがあります。予想最大損失率（PML）についての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間（50年）中に、想定される最大規模の地震（再現期間475年の大地震＝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、損害の予定復旧費用の再調達価格に対する比率（％）で示したものをいいます。

なお、本投資法人が投資する信託不動産については、当該報告書の結果を踏まえ、地震保険は付保しない方針です。

物件番号	物件名	PML値（％）	調査書日付
A1	バインセンターハイツ大塚	23.3	平成16年 2月23日
A2	悠裕館	13.4	平成16年 3月25日
A3	セジュール田町	14.9	平成16年 3月24日
A4	パークピラハ雲	11.3	平成16年 2月26日
A5	マンション白陽	11.6	平成16年 3月26日
A6	ジェイ・ステージ若林	10.2	平成16年 3月 9日
A7	ジョイ尾山台	12.0	平成16年 3月 9日
A8	ライフテック川崎	11.8	平成16年 3月 9日
A9	クラウンパレス	9.0	平成16年 3月15日
A10	西片グリーンマンション	23.0	平成16年 3月 9日
A11	ターキーズ田園調布第二	10.8	平成16年 3月12日
A12	コスモスパジオ池上	8.4	平成16年 3月17日
A13	ジェイドハウス	6.9	平成16年 2月18日
A14	アピタシオンクレール	15.6	平成16年 8月17日
A15	コートコア百合丘	18.0	平成16年 8月17日
A16	アセントマウンテン容湖	12.4	平成16年 3月29日
B1	アサヒビル	12.7	平成16年 3月19日
B2	ワコーレ方南町ビル	12.3	平成16年 3月19日
B3	日本橋第二ビル	15.3	平成16年 3月19日
B4	中野NKビル	13.1	平成16年 3月12日
ポートフォリオPML		9.1	



## (5)テナント等の概要

## 個別不動産に関する賃貸状況の概要

(平成16年12月31日現在)

用途	物件番号	物件名称	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> ) (注1)	賃貸面積(m <sup>2</sup> ) (注2)	賃貸可能戸数(戸)	賃貸戸数(戸)	テナントの総数	不動産賃貸事業収益(千円) (注3)	対不動産賃貸事業収益比率(%)
居住用不動産	A1	パインセンター ハイツ大塚	769.82	663.88	30	25	1	27,729	3.6
	A2	悠裕館	1,754.40	1,754.40	17	17	1	43,487	5.7
	A3	セジュール田町	1,275.49	1,259.39	56	55	1	35,074	4.6
	A4	パークピラハ雲	3,061.03	3,061.03	14	14	1	100,520	13.1
	A5	マンション白陽	1,747.23	1,747.23	33	33	1	36,455	4.7
	A6	ジェイ・ステージ若林	1,280.55	953.08	20	15	1	23,108	3.0
	A7	ジョイ尾山台	1,057.19	1,006.78	21	20	1	25,391	3.3
	A8	ライフテック川崎	867.68	867.68	44	44	1	24,832	3.2
	A9	クラウンパレス	1,067.97	947.97	46	40	1	20,489	2.7
	A10	西片グリーンマンション	736.24	600.95	15	12	1	13,882	1.8
	A11	ターキーズ田園調布第二	462.12	443.83	27	26	1	13,548	1.8
	A12	コスモスパジオ池上	603.60	563.98	16	15	1	11,485	1.5
	A13	ジェイドハウス(注4)	404.23	372.04	25	23	1	12,806	1.7
	A14	アビタシオンクレール	3,407.19	3,178.55	60	56	1	25,462	3.3
	A15	コートコア百合丘	901.67	847.59	22	20	1	8,211	1.1
	A16	アセントマウンテン容湖	1,269.97	1,231.82	28	27	1	8,924	1.2
オフィスビル	B1	アサヒビル	808.35	808.35	11	11	1	35,728	4.6
	B2	ワコーレ方南町ビル	1,345.03	1,345.03	7	7	1	59,852	7.8
	B3	日本橋第二ビル	3,992.60	3,992.60	10	10	1	171,900	22.3
	B4	中野NKビル	2,128.84	1,942.34	12	11	1	70,422	9.2
合計			28,941.20	27,588.52	514	481	20	769,314	100.0

(注1) 「総賃貸可能面積」は、個々の不動産の本投資法人の所有部分における貸付けが可能な住宅、事務所及び店舗の合計面積を意味します。

(注2) 「総賃貸面積」は、総賃貸可能面積のうち、実際に賃貸借契約が締結され貸付けが行われている面積(契約書に記載されている数値)の合計を意味します。

(注3) 「不動産賃貸事業収益」は、各物件の当期の不動産賃貸事業収益を示しており、千円未満を切り捨てています。

(注4) ジェイドハウスは平成17年1月7日に売却済みであり、本書の日付現在、本投資法人は保有していません。

## 稼働率の推移

(単位：%)

物件番号	物件名称	平成16年 1月末日	平成16年 2月末日	平成16年 3月末日	平成16年 4月末日	平成16年 5月末日	平成16年 6月末日	平成16年 7月末日	平成16年 8月末日	平成16年 9月末日	平成16年 10月末日	平成16年 11月末日	平成16年 12月末日
A1	パインセンター ハイツ大塚	-	-	91.2	97.4	97.4	97.4	97.4	97.4	91.1	88.9	88.9	86.2
A2	悠裕館	-	-	-	93.8	93.8	93.8	93.8	93.8	93.8	93.8	100.0	100.0
A3	セジュール田町	-	-	-	96.4	92.7	92.7	91.3	92.6	93.8	96.3	95.0	98.7
A4	パークピラハ雲	-	-	-	-	100.0	93.3	93.3	93.3	93.3	93.3	100.0	100.0
A5	マンション白陽	-	-	-	-	86.0	83.3	83.3	88.9	77.6	81.6	88.6	100.0
A6	ジェイ・ステー ジ若林	-	-	-	-	80.3	80.3	75.9	80.3	65.6	55.3	70.0	74.4
A7	ジョイ尾山台	-	-	-	-	90.3	92.7	92.7	92.7	92.7	95.2	95.2	95.2
A8	ライフテック川 崎	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A9	クラウンパレス	-	-	-	-	86.3	86.3	86.9	88.8	85.0	85.0	86.9	88.8
A10	西片グリーンマ ンション	-	-	-	-	88.3	88.3	88.3	81.6	81.6	81.6	81.6	81.6
A11	ターキーズ田園 調布第二	-	-	-	-	92.6	92.6	92.6	96.4	92.7	96.4	100.0	96.0
A12	コスモスパジオ 池上	-	-	-	-	78.6	78.6	78.6	78.6	78.6	78.6	72.0	93.4
A13	ジェイドハウス (注2)	-	-	-	-	88.0	92.0	92.0	92.0	92.0	88.0	96.0	92.0
A14	アビタシオンク レール	-	-	-	-	-	-	-	-	-	97.8	94.8	93.3
A15	コートコア百合 丘	-	-	-	-	-	-	-	-	-	97.1	94.0	94.0
A16	アセントマウン テン容湖	-	-	-	-	-	-	-	-	-	95.3	97.0	97.0
B1	アサヒビル	-	-	-	90.7	90.7	90.7	100.0	90.7	100.0	100.0	100.0	100.0
B2	ワコーレ方南町 ビル	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B3	日本橋第二ビル	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B4	中野NKビル	-	-	-	-	88.9	78.6	88.8	100.0	100.0	100.0	91.2	91.2
	合計	-	-	91.2	95.8	93.3	91.4	92.4	93.8	92.0	92.9	94.1	95.3

(注1) 稼働率は、「総賃貸面積」÷「総賃貸可能面積」の式によります。なお、小数点第2位以下を四捨五入しています。

(注2) ジェイドハウスは平成17年1月7日に売却済みであり、本書の日付現在、本投資法人は保有していません。

(6)主要な不動産の物件に関する情報

本投資法人の保有にかかる不動産等資産のうち、当期の不動産賃貸事業収益の合計額の10%以上を占める物件は、以下の通りです。

物件番号B3：日本橋第二ビル

テナント総数		1
不動産賃貸事業収益(千円)		171,900
不動産賃貸事業収益の合計に占める割合(%)		22.3
総賃貸面積(m <sup>2</sup> )		3,992.60
総賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )		3,992.60
稼働率の推移(%)	平成16年5月31日	100.0
	平成16年6月30日	100.0
	平成16年7月31日	100.0
	平成16年8月31日	100.0
	平成16年9月30日	100.0
	平成16年10月31日	100.0
	平成16年11月30日	100.0
	平成16年12月31日	100.0

物件番号A4：パークビル八雲

テナント総数		1
不動産賃貸事業収益(千円)		100,520
不動産賃貸事業収益の合計に占める割合(%)		13.1
総賃貸面積(m <sup>2</sup> )		3,061.03
総賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )		3,061.03
稼働率の推移(%)	平成16年5月31日	100.0
	平成16年6月30日	93.3
	平成16年7月31日	93.3
	平成16年8月31日	93.3
	平成16年9月30日	93.3
	平成16年10月31日	93.3
	平成16年11月30日	100.0
	平成16年12月31日	100.0

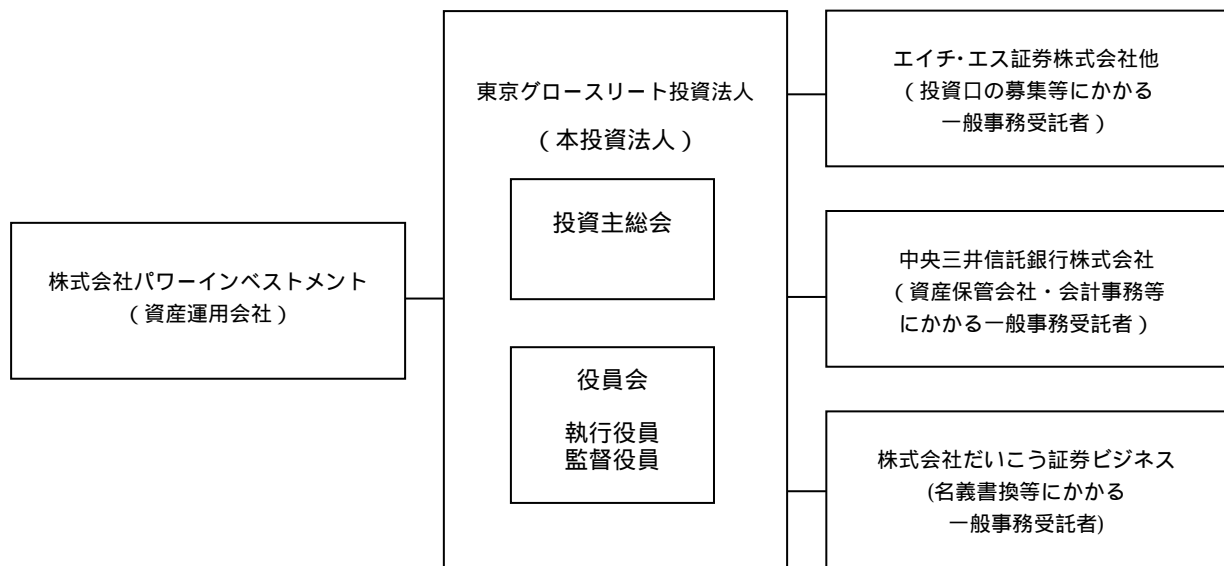
## (7)主要テナントに関する情報

平成16年12月31日現在において総賃貸面積の10%以上を占める主要テナントの概要は、以下の通りです。

テナント名	業種	物件名	賃貸面積 (㎡)	総賃貸面積に 占める当該テナントの賃 貸面積の比率(%)
株式会社 城西企業	不動産管理業	セジュール田町 パークピラハ雲 ジェイ・ステージ若林 マンション白陽 アセントマウンテン容湖 アサヒビル ワコレ方南町ビル 日本橋第二ビル 中野NKビル	16,340.87	59.2
株式会社 武翔総合管理	不動産管理業	パインセンターハイツ大塚 悠裕館 ジョイ尾山台 ライフテック川崎 西片グリーンマンション コスモスバジオ池上 コートコア百合丘	6,305.26	22.9
株式会社 オール商会	不動産管理業	クラウンパレス ターキーズ田園調布第二 ジェイドハウス アピタシオンクレール	4,942.39	17.9
主なテナントの合計			27,588.52	100.0
ポートフォリオ全体の総賃貸面積			27,588.52	100.0

投資法人の関係法人（「1 投資法人の関係法人」の参照資料）

本投資法人の仕組図



本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

社名	運営上の役割	業務内容
東京グロースリート投資法人	本投資法人	主として不動産及び不動産対応証券等の特定資産に投資し、本投資法人に属する資産の成長を目指して運用を行います。
株式会社パワーインベストメント	資産運用会社	平成14年1月24日付で本投資法人との間で締結した資産運用委託契約（平成16年3月30日一部変更）に基づき、本投資法人規約で定める資産運用の基本方針、投資態度、投資制限等の方針に従い、資産の運用にかかる業務を行います。
株式会社だいこう証券ビジネス	名義書換等にかかる一般事務受託者	平成14年1月24日付で本投資法人との間で締結した一般事務委託契約及び同日付覚書に従って、平成16年3月31日に再締結した一般事務委託契約に基づき、下記の業務を行います。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・発行する投資口の名義書換に関する事務</li> <li>・投資主名簿の作成及び管理に関する事務</li> <li>・投資証券の発行に関する事務</li> <li>・機関の運営に関する事務</li> <li>・投資主に対して分配する金銭の支払に関する事務</li> <li>・投資主総会及び役員会の機関運営に関する事務</li> <li>・投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務</li> <li>・以上の業務に付随する事務</li> </ul>
中央三井信託銀行株式会社	資産保管会社 会計事務等にかかる一般事務受託者	平成14年2月4日付で本投資法人との間で締結した資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の資産の保管にかかる業務を行います。 平成14年2月4日付で本投資法人との間で締結した一般事務委託契約に基づき、会計事務等にかかる一般事務受託者として下記の業務を行います。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・計算に関する事務</li> <li>・会計帳簿の作成に関する事務</li> <li>・納税に関する事務</li> </ul>
エイチ・エス証券株式会社 ほか	投資口の募集等に関する一般事務受託者	発行価格決定日付で本投資法人及び資産運用会社との間で、新投資口引受契約を締結する予定です。本投資法人から、募集等にかかる一般事務委託を受けて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。

(1) 投資方針

本投資法人は、主として東京及び東京周辺都市部に立地する住宅、集合住宅又はオフィス等として使用することを目的とする建物（区分所有権の目的となる建物を含みます。）及びその敷地（地上権又は賃借権を含みます。）若しくは住宅、集合住宅、オフィス等を目的とする建物等を建設するための土地（地上権又は賃借権を含みます。）並びにかかる不動産を裏付けとする有価証券及び信託の受益権その他の資産に投資することによって、本投資法人に属する資産の成長を目指して運用を行います（規約第9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株式会社パワーインベストメントに全て委託しています。資産運用会社は、本投資法人の規約及び本投資法人との資産運用委託契約に基づいて、本投資法人の基本方針を踏まえ、その社内規程として運用ガイドラインを制定し、本投資法人の運用資産に係る運用方針を定めています。なお、かかる運用ガイドラインは、一般経済情勢や不動産市況等を総合的に勘案して定められた、本投資法人の資産運用に係る基本方針を示した社内規程であり、今後一般経済情勢や不動産市況等の変化に応じて、規約及び本投資法人との資産運用委託契約の規定に反しない限度において、資産運用会社の判断により機動的に変更されることがあります。

基本方針

本投資法人は、「成長性」の確保を目指した資産運用を基本方針として位置づけています。「成長性」を確保することで、本投資法人の資産価値向上並びに一投資口当たり利益の上昇につなげることを目指します。

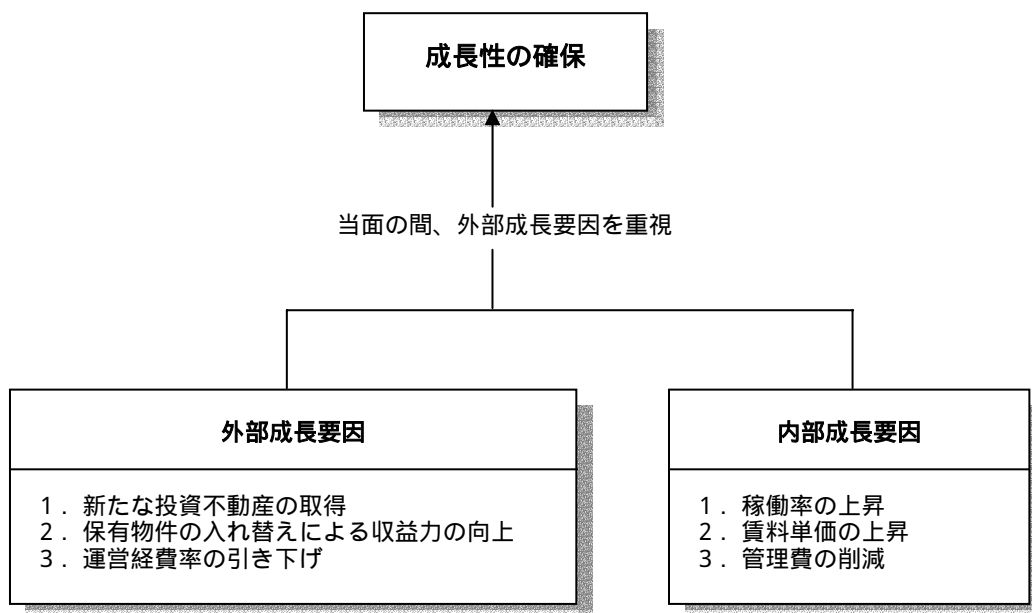
投資法人の「成長性」の要因は、「外部成長要因」と「内部成長要因」に分類されます。

< 外部成長要因 >

- ・ 新たな投資不動産の取得
- ・ 保有物件の入れ替えによる収益力の向上
- ・ 運営経費率の引き下げ

< 内部成長要因 >

- ・ 稼働率の上昇
- ・ 賃料単価の上昇
- ・ 管理費の削減



本書に従って行われる募集により予定されている資産規模においては、「成長性」に対する「内部成長要因」の寄与は小さいため、本投資法人は当面の間、外部成長要因、特に新たな投資不動産の取得に重点を置いた運用を行い、「外部成長要因」と「内部成長要因」の両立が可能となる資産規模に早期に達することを目指します。

#### 投資不動産の投資及び運用方針

##### (イ) ポートフォリオ構築方針

資産運用会社は、規約及び運用ガイドラインに従い、以下の通りポートフォリオを構築すべく投資を行います。

##### a. 投資地域・用途

早期に新たな投資不動産を取得し、資産規模を拡大させるために、本投資法人は、産業・人口の集積地である東京23区に所在する物件を主な投資対象とし、当該地域に所在する物件の投資額比率を資産総額の67%以上とすることを目標とした、特化戦略による投資を行います。その他の地域についても、収益性が高い物件については、投資を行います。取得後の維持管理コストを削減するには、なるべく投資対象地域を集中させる方が望ましいことから、当該地域に所在する物件の投資額比率は資産総額33%未満に抑えることを目標とします。

また、本投資法人は、当面の間、新たな投資不動産の取得に重点を置いた運用を行う方針であることから、取得される投資不動産は、取得後の管理・運用に比較的手がかからない用途のものが向いていると言えます。本投資法人としては、主たる用途が居住用である物件(以下「居住用不動産」といいます。)を保有することにより、安定運用を図る可能性が最も高くなると判断していることから、「居住用不動産」に対する投資額が資産総額の51%以上となることを目標に投資を行います。本投資法人が居住用不動産を保有することにより、安定した運用を図る可能性が最も高くなると判断している理由は、居住用不動産が、生活の基本要素である「衣食住」の「住」としての生活基本コストである「賃料」を収益源とすることから、他の用途に供される不動産に比べて相対的に安定した収益を期待することができる等の特性があり、かつ、管理に関しても、規模がそれほど大きくないことから、オペレーションコストの変動が少なく、かつ、手間が少ないと言えるからです。



その反面、居住用不動産は他の用途に供される不動産に比べ、収益性が相対的に低く（収益の上振れが見込めない）、物件規模も小さいことから、資産総額の50%を限度に、オフィスビル等についても、個別に収益性、キャッシュ・フロー変動リスク等を総合的に勘案した上で投資を行います。これを簡単にまとめると、次のようになります。

〔居住用不動産〕

メリット	人間生活において基本的な要件である「住居」そのものであることから、一般的にその需要は経済動向等に左右されることが少ない。 対象不動産が、小規模かつ多数のテナントに賃貸されるため、特定のテナントの退去、支払能力の悪化、利用状況その他の事情による収益変動リスクを避けることができるため、他の用途に供される不動産に比べて相対的に安定した収益を期待することができる。 物件・テナント規模が小さいことから管理が容易。
デメリット	収益性が相対的に低い（収益の上振れが見込めない） 物件規模が小さいため、資産を増加させるためには時間がかかる。

〔オフィスビル〕

メリット	収益性が相対的に高い。 物件規模が大きいため、容易に運用資産を増加させることができる。
デメリット	一又は少数のテナントに賃貸される場合は、特定のテナントの退去、支払能力の悪化、利用状況その他の事情により、当該不動産の収益が大きく影響を受ける可能性がある。 需給状況が、経済動向の影響を受ける傾向が比較的高く、収益が変動する可能性が高い。

b. 投資不動産の規模

本投資法人は、前記の地域・用途の中で、ポートフォリオの分散を図ることを目指し、一運用資産当たりの最高投資額を以下の通り制限します。

- ( )一運用資産当たりの最高投資額は、原則として運用資産への投資額累計の40%以下とします。投資額累計とは、前期末における保有運用資産の最新の不動産鑑定士による評価額の総額に当期に取得した運用資産の取得時における鑑定評価額を加算して求めた額とします。
- ( )上記( )に加えて、本投資法人の総資産額が前期末において300億円以上となるまでは、資産総額の67%以上の運用資産について、一運用資産当たりの最高投資額が原則として40億円未満となるよう投資を行います。

c. 保有期間

本投資法人の「成長性」の主たる要因となる「外部成長要因」には、「保有物件の入れ替えによる収益力の向上」があります。「入れ替え」を行う可能性を勘案し、本投資法人は、原則として一定期間（3年以上7年未満の期間を目途とする）後の売却を前提として物件を取得します。

d. 開発中の不動産

本投資法人は、開発中の不動産への投資は原則として行わないものとします。但し、建物竣工後のテナントが確保されており、完工・引渡し及びテナント入居に関するリスクが軽微であると判断する場合、建物竣工後の取得を条件に取得のための契約を締結できるものとします。

(ロ) 投資不動産の取得基準

a. 投資不動産のデューデリジェンス

本投資法人は、投資不動産の取得に当たり、投資対象不動産に関して、物理的側面、法律的側面、経済的側面について広域かつ詳細な調査を行います。主要な調査項目は、下表の通りとします。

項目	内容	
物理的調査	建物調査	都市計画法・建築基準法等関連法令に対する遵守状況
		建物主要構造・規模・築年数・設計・施工業者等
		外部仕様（屋根、外壁、付属物等） 内部仕様（床、壁、天井）
		電気設備、空調設備、衛生設備、搬送機、防災・防火設備、駐車場等の状況
		修繕計画及び管理計画の良否及びその実施の状況
		緊急・短期修繕費用、長期修繕費用の見込み
	環境・土壌等	アスベスト・PCB等の有害物質の使用・管理状況
		土地利用履歴・土壌汚染状況等環境調査
地震リスク調査	新耐震基準（注）に基づく建物等又はそれと同水準以上の性能の確保	
	地震PML値（予想最大損失率）は、ポートフォリオ全体10%未満を原則とし、ポートフォリオ全体で10%以上となる場合は、15%以上となる各物件については耐震補強工事の実施又は地震保険の付保等の対応を検討	
法律的調査	権利関係調査	所有権及び所有権以外の権利関係
		賃貸借契約・転貸借契約等の状況
		土地の境界確認書や越境に係る覚書等
		信託受益権については信託契約の内容
		借地権設定者、区分所有者及び共有者等と締結された規約・特約・協定等の内容
		借地権に関する対抗要件具備の状況、借地権譲渡時の承諾料の有無及び金額
		共有物不分割特約及びその旨の登記の有無、共有者間における債権債務関係
		敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分禁止の措置
境界調査	隣接地との境界確定の状況	
経済的調査	市場調査	一般的要因（人口の状態、経済動向、土地利用計画及び規制等）
		地域要因（周辺不動産の利用状況、利便性・快適性等）
		取引市場の動向（地価水準、投資利回り等）
		賃貸市場の動向（賃料水準、稼働率等）
	テナント調査	テナントの信用力
		テナントの賃料支払状況及びその他の契約内容の履行状況
		総賃貸可能面積に占める各テナントの賃貸面積の割合
	キャッシュ・フロー調査	収益（賃料、一時金、共益費、その他収入）の適正性
		長期修繕計画に基づく積立金の方針・措置
		費用（委託管理費、水道光熱費、修繕費等）の適正性
		テナント誘致の競争力の有無
		対象不動産の処分可能性

（注）新耐震基準とは、昭和55年に改正（翌56年施行）された建築基準法に基づく建物等の耐震基準をいいます。

資産運用会社は、投資対象不動産等の取得に当たり、投資対象不動産等の投資価値を見極めるため、第三者による不動産鑑定評価書、建物状況調査報告書・地震リスク診断報告書による分析評価及びマーケットレポート等を参考にすることがあります。不動産鑑定評価書、建物状況調査報告書の作成については以下の基準に該当する専門家に依頼します。

( )不動産鑑定評価書

- ・ 鑑定事務所代表者が国土交通省地価公示評価員、社団法人日本不動産鑑定協会役職・委員、裁判所評価人等の公的職務に携わっており、当該職務に就くための公的機関の審査を経ていること。
- ・ 鑑定評価受注実績が過去5年間継続して年間30件以上あること。
- ・ 鑑定評価を行う者について、不動産鑑定評価の実務経験が5年以上あり、特に不動産の証券化のための鑑定評価の実績が過去10件以上あること。
- ・ 機動的な鑑定評価依頼及び最終の鑑定評価額の把握が可能となるように、3名以上の不動産鑑定士等(不動産鑑定士及び不動産鑑定士補)を擁する事務所であること

( )建物状況調査報告書

- ・ 不動産投資信託運用会社、不動産投資ファンド運用会社等からの調査依頼実績が年間20件以上あり、建物状況調査業者としての実績が豊富にあること。

b. 取得価格

不動産又は信託受益権に投資する場合の取得価格については、投資利回りを重視し、鑑定評価額等を加味して、総合的に判断します。

c. 取得時期

本投資法人は当面、外部成長要因、特に新たな投資不動産の取得に重点を置いた運用を行うものとし、投資不動産を積極的に取得して行きます。

(八) 投資不動産のリーシング方針

資産運用会社は、運用ガイドラインに従い投資対象不動産について賃貸を行う場合には、下記の方針により、収益の安定化を図ります。

a. テナントの選定

入居を希望する新規テナントについて、法人か個人かの別、業種、業態、資力等を、十分に精査した上で、賃貸借契約を締結します。

b. 賃貸借契約の締結及び更新

可能な限り長期にわたる賃貸借契約(定期借家契約を含みます。)の締結又は更新を図ります。既存テナントに対しては、投資不動産の良好な管理状態を保つことにより、満足度を向上させ、中長期にわたり賃貸借契約が更新できるように努めます。

(二) 投資不動産の管理・運営方針

資産運用会社は、運用ガイドラインに従い、投資対象不動産の競争力の維持・向上、資産価値の向上を図ります。

a. 基本方針

資産運用会社は、投資対象不動産等への建物保守管理、PM業務を、PM業務受託者に委託します。

b. PM業務受託者の選定方針

資産運用会社は以下の観点から最適なPM業務受託者を選定します。

- ・ 業務内容及び実績
- ・ 組織及び体制
- ・ 財務基盤
- ・ 当該地域を含む不動産市場への精通度

- ・物件に関するレポート（事業計画・報告書作成）能力
  - ・報酬手数料の水準
- c. PM業務受託者の管理方針及び指導・監督
- 資産運用会社は、原則として毎月一回、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
  - ・投資不動産の稼働状況
  - ・既存テナントの状況（賃料支払状況、利用状況、クレーム等）
  - ・新規テナントの営業活動の状況
  - ・建築物・設備等の状況（維持修繕の要否）
- d. PM業務受託者の評価
- 資産運用会社は、定期的に（原則として一年ごとに）PM業務受託者の運営実績（テナントの満足度、計画の達成度等）を評価し、その結果によっては、PM業務受託者を変更することを検討します。また、更新時の報酬手数料水準については、他のPM業務受託者からも見積りを取ること、妥当性を判断します。

（ホ）投資不動産の付保方針

投資不動産に対する損害保険等の付保の判断は、各投資不動産の特性、内在するリスク等を考慮の上決定するものとし、リスク発生時において本投資法人及び投資主への損害の軽減が図られるように努めます。

- a. 災害及び事故等により生じる建物の損害又は対人対物事故による第三者への損害賠償を担保するため、個別の物件の特性に応じて適切と判断される内容の火災保険及び賠償責任保険等の損害保険の付保を行うこととします。
- b. 地震により生じる建物の損害や収益の大幅な減少に対応するために、PMLを基準に、予想される損害と保険料等を比較考慮の上、地震保険の付保を検討するものとします。ポートフォリオ全体のPMLが10%を超える場合は、原則として個別の対象不動産でPMLが15%を超える物件については地震保険の付保を行う方針です。

（注）PML（Probable Maximum Loss）とは、地震による予想最大損失率をいいます。PMLには個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものがあります。PMLについての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間（50年）中に、想定される最大規模の地震（再現期間475年の大地震＝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、損害の予定復旧費用の再調達価格に対する比率（％）で示したものをいいます。

（ヘ）投資不動産の売却方針

本投資法人は、一定期間（3年以上7年未満の期間を目途とする）後の売却を前提として投資不動産を取得していることから、売却については、以下の内容を総合的に勘案した上で判断します。

- a. 不動産市況
  - ・当該投資不動産の評価額と市場価格に乖離が見られる場合は、当該投資不動産を売却する場合があります。
- b. 当該投資不動産の将来における収益性と資産価値の増減
  - ・当該投資不動産の賃料収入などに基づき計算される評価額と市場価格に乖離が見られる場合は、当該投資不動産を売却する場合があります。
- c. 当該投資不動産の劣化又は陳腐化等に対する資本的支出額の見込み
  - ・当該投資不動産の資本的支出額を考慮した評価額と市場価格に乖離が見られる場合は、当該投資不動産を売却する場合があります。

d. ポートフォリオ構成

- ・ 保有投資不動産の用途・地域構成を調整するため、投資不動産を売却する場合があります。

投資不動産を売却する判断は、上記には限られません。

(ト) 財務方針

本投資法人は、安定収益の実現と運用資産の成長に資するため、以下に掲げる方針に従い、機動的かつ効率的に財務戦略を立案し、実行します。

a. エクイティ・ファイナンス

新規の投資口発行は、新たに取得する不動産等の取得価格及び取得時期、LTV、経済状況等を勘案して決定します。なお、LTVとは、資産総額に対する借入額及び投資法人債発行額の残高が占める割合をいいます。

b. デット・ファイナンス

- ( ) 本投資法人は、運用資産の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い、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済等の資金手当てを目的として、資金の借入れ又は投資法人債の発行をすることができるものとします。但し、借入金及び投資法人債の発行限度額並びに残額は、それぞれ5,000億円とし、かつその合計金額は5,000億円を超えないものとします(規約第14条第1項、第2項)。
- ( ) 借入れを行う場合、借入先は証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家に限るものとします(規約第14条第3項)。
- ( ) 借入れその他の資金調達に際しては、LTV水準は、最大65%を目安とします。但し、新たな投資不動産の取得及び評価額の変動等に伴い、一時的に65%を超えることがあります。
- ( ) 借入れ又は投資法人債の発行に際しては、本投資法人は運用資産に担保を設定することがあります。

(チ) 情報開示方針

本投資法人は、投信法、証券取引法、大阪証券取引所、社団法人投資信託協会(以下「投資信託協会」といいます。)等がそれぞれ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、法定開示以外についても、できる限りの情報開示に努めると共に、投資家にわかりやすい情報の提供に努めます。

(2) 投資対象

投資対象とする資産の種類

(イ) 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11条第1項)。

- a. 不動産、不動産の賃借権及び地上権
- b. 不動産、地上権及び土地の賃借権を信託する信託(不動産に付随する金銭とあわせて信託する包括信託を含みます。)の受益権
- c. 当事者の一方が相手方の行う上記a.及びb.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。)
- d. 特定目的会社に係る優先出資証券(証券取引法第2条第1項第5号の3で定めるものをいいます。但し、a.及びb.を裏付けとするものに限りませう。)
- e. 特定目的会社に係る特定社債券(証券取引法第2条第1項第3号の2で定めるものをいいます。但し、a.及びb.を裏付けとするものに限りませう。)

- f. 特定目的信託に係る受益証券(証券取引法第2条第1項第7号の4で定めるものをいいます。但し、a.及びb.を裏付けとするものに限ります。)
- g. 投資信託の受益証券(証券取引法第2条第1項第7号で定めるものをいいます。但し、主としてa.及びb.を裏付けとするものに限ります。)
- h. 投資証券(証券取引法第2条第1項第7号の2で定めるものをいいます。但し、主としてa.及びb.を裏付けとするものに限ります。)
- i. 金銭の信託の受益権(信託財産を主としてa.に対する投資として運用するものに限ります。)

(ロ) 本投資法人は、上記(イ)に掲げる特定資産のほか、資金の効率的な運用に資するため、次に掲げる特定資産に投資することがあります(規約第11条第2項)。

a. 次に掲げる有価証券

- ( ) 国債証券
  - ( ) 地方債証券
  - ( ) 特別の法律により法人の発行する債券
  - ( ) 社債券(転換社債及び新株引受権付債券を除きます。)
  - ( ) 特定目的会社に係る特定社債券(証券取引法第2条第1項第3号の2で定めるものをいいます。但し、上記(イ)e.で定めるものを除きます。)
  - ( ) コマーシャル・ペーパー(証券取引法第2条第1項第8号で定めるものをいいます。)
  - ( ) 外国又は外国法人の発行する証券又は証書で、上記( )から( )までの証券又は証書の性質を有するもの
  - ( ) 投資信託の受益証券(証券取引法第2条第1項第7号で定めるものをいいます。但し、上記(イ)g.に定めるものを除きます。)
  - ( ) 投資証券(証券取引法第2条第1項第7号の2で定めるものをいいます。但し、上記(イ)h.に定めるものを除きます。)
  - ( ) 投資法人債券(投信法第2条第25項に定めるものをいいます。)
  - (xi) 外国投資証券(投信法第220条第1項に定めるものをいいます。)
  - (x ) 外国貸付債権信託受益証券(証券取引法第2条第1項第10号で定めるものをいいます。)
  - (x ) オプションを表示する証券又は証書(証券取引法第2条第1項第10号の2で定めるものをいいます。)
  - (x ) 預託証書(証券取引法第2条第1項第10号の3で定めるもので、上記( )から( )までの証券の性質を有する本邦通貨建のものとしします。)
  - (x ) 外国法人が発行する本邦通貨建の譲渡性預金証書
  - (x ) 貸付債権信託受益権(証券取引法第2条第2項第1号で定めるものをいいます。)
  - (x ) 外国法人に対する権利で、上記(x )の権利の性質を有するもの
- b. 金銭債権(「投資信託及び投資法人に関する法律施行令」(以下「投信法施行令」といいます。)第3条第1号、第12号及び第14号に該当するものを除きます。)
- c. 金融デリバティブ取引(投信法施行令第3条第14号において定義される意味を有します。)に係る権利。