

有価証券届出書

日本プライムリアルティ投資法人
(12605)

有価証券届出書

関東財務局長 殿

平成 15 年 6 月 17 日提出

発行者名 : 日本プライムリアルティ投資法人
代表者の役職氏名 : 執行役員 金子 博 人
本店の所在の場所 : 東京都中央区八重洲一丁目 9 番 9 号
事務連絡者氏名 : 株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント
取締役財務部長 真 木 剛
連絡場所 : 東京都中央区八重洲一丁目 9 番 9 号
電話番号 : 03 - 3231 - 1051

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 : 日本プライムリアルティ投資法人

募集及び売出内国投資証券の形態及び金額 : 形態 : 投資証券
発行価額の総額 : 一般募集 319 億円
その他の者に対する割当 14 億円
売出価額の総額 : オーバーアロットメントによる売出し 23 億円

- (注 1) 発行価額の総額は、本書の日付現在における、時価を基準として算出した見込額です。
ただし、今回の一般募集の方法は、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。
その他の者に対する割当は、6,000 口を上限として行われる予定の募集であり、その他の者に対する割当の発行価額の総額はその上限を示したものです。
- (注 2) 売出価額の総額は、本書の日付現在における、時価を基準として算出した見込額です。
ただし、今回の売出しは、一般募集において、その需要状況を勘案し、本投資証券 10,000 口を上限として行われる予定のオーバーアロットメントによる売出しであり、売出価額の総額はその上限を示したものです。

安定操作に関する事項

- 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資証券について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、証券取引法施行令第 20 条第 1 項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。
- 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所有価証券市場を開設する証券取引所は、株式会社東京証券取引所です。

有価証券届出書の写しを縦覧に供する場所

名称	所在地
株式会社東京証券取引所	東京都中央区日本橋兜町 2 番 1 号

(本書面の枚数 表紙共 118 枚)

目 次

	頁
第一部 証券情報	1
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（引受人の買取引受けによる一般募集）	1
2. 募集内国投資証券（グリーンシュエオプションによるその他の者に対する割当）	4
3. 売内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）	6
4. その他の事項	8
第2 投資法人債券	8
第二部 発行者情報	9
第1 投資法人の状況	9
1. 投資法人の概況	9
(1) 主要な経営指標等の推移	9
(2) 投資法人の目的及び基本的性格	17
(3) 投資法人の沿革	18
(4) 投資法人の仕組み	19
(5) 投資法人の機構	22
(6) 投資法人の出資総額	27
(7) 主要な投資主の状況	27
(8) 役員状況	28
(9) その他	29
2. 投資方針	31
(1) 投資方針	31
(2) 投資対象	39
(3) 配分方針	53
(4) 投資制限	54
3. 投資リスク	56
4. 手数料等及び税金	85
(1) 申込手数料	85
(2) 買戻し手数料	85
(3) 管理報酬等	85
(4) その他の手数料等	93
(5) 課税上の取扱い	93
5. 運用状況	97
(1) 投資状況	97
(2) 運用実績	98
純資産等の推移	98
分配の推移	99
自己資本利益率（収益率）の推移	99
(3) 販売及び買戻しの実績	99

6. 管理及び運営	100
(1) 資産管理等の概要	100
資産の評価	100
申込（販売）手続等	102
買戻し手続等	102
保管	102
存続期間	102
計算期間	102
その他	103
(2) 利害関係人との取引制限	105
(3) 投資主の権利	108
第2 関係法人の概況	112
1. 資産運用会社の概況	112
(1) 名称、資本の額及び事業の内容	112
(2) 運用体制	114
(3) 大株主の状況	114
(4) 役員の状況	114
(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	117
第3 投資法人の経理状況	119
1. 財務諸表	125
(1) 貸借対照表	125
(2) 損益計算書	127
(3) 附属明細表	133
有価証券明細表	133
特定取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表	133
不動産等明細表のうち総括表	133
その他特定資産の明細表	133
投資法人債明細表	133
借入金等明細表	134
出資総額増減明細表及び出資剰余金増減明細表	135
2. 投資法人の現況	138
(1) 純資産額計算書	138
(2) 投資有価証券の主要銘柄	138
(3) 投資不動産物件	138
(4) その他投資資産の主要なもの	197
(5) 借入れの現況	197
第4 その他	200
第5 内国投資証券事務の概要	228

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（引受人の買取引受けによる一般募集）（以下「本募集」といいます。）

(1) 投資法人の名称

日本プライムリアルティ投資法人

（英文表示：Japan Prime Realty Investment Corporation）

（以下「本投資法人」といいます。）

(注) 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。）に基づく投資法人です。

(2) 内国投資証券の形態等

記名式かつ無額面で、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型の投資口を表示する投資証券

なお、本書による届出の対象である本投資法人の投資証券（以下「本投資証券」といいます。）について、格付は取得していません。

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

(3) 発行数

134,400 口

(注1) i. 本募集の需要状況を勘案し、本募集とは別に、10,000 口を上限として、みずほ証券株式会社が本投資法人の投資主である安田生命保険相互会社（以下「貸出人」といいます。）より借り入れる予定の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、日本国内において、行う場合があります。下記「3. 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）」をご参照下さい。

ii. これに関連して、みずほ証券株式会社は、貸出人から借り入れる予定である本投資証券の返済を目的として、6,000 口を上限に、後記「2. 募集内国投資証券（グリーンシュエーションによるその他の者に対する割当）」に記載の第三者割当による追加発行投資証券を購入するオプション（以下「グリーンシュエーション」といいます。）を、本募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間終了日の翌日から起算して30日目の日（営業日でない場合はその前営業日。）を行使期限として本投資法人より付与される予定です。

iii. みずほ証券株式会社は、また、同じく貸出人から借り入れる予定である本投資証券の返済を目的として、4,000 口を上限に、本投資証券を本募集の引受価額と同一の価格で貸出人から追加的に購入するオプション（以下「グリーンシュエーション」といい、グリーンシュエーションと総称して、「グリーンシュエーション」といいます。）を、貸出人から付与される予定です。なお、グリーンシュエーションの行使期限はグリーンシュエーションと同一となる予定です。

iv. みずほ証券株式会社は、貸出人から借り入れる予定の本投資証券の返済を目的として、払込期日の翌営業日からグリーンシュエーションの行使期限までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）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（以下「上限口数」といいます。）に、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）において本投資証券の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。

また、みずほ証券株式会社は、発行価格決定日の翌営業日から払込期日までの間、本投資証券について安定操作取引を行うことがあり、当該安定操作取引で買付けた本投資証券を貸出人から借り入れる予定の本投資証券の返済に充当する場合があります。

なお、みずほ証券株式会社は、シンジケートカバー取引により買付けた口数及び安定操作取引で買付けた本投資証券を貸出人から借り入れる予定の本投資証券の返済に充当する場合における当該口数の合計数については、グリーンシュエーションを行使しない予定です。この場合、行使しない口数のグリーンシュエーションとグリーンシュエーションの間での配分については、可能な限りグリーンシュエーションとの付与割合に応じて決定される予定です。

また、シンジケートカバー取引期間内においても、みずほ証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ないか又は上限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。

(注2) 上記(注1)記載の取引に関しては、みずほ証券株式会社がメリルリンチ日本証券株式会社と協議の上、これを行います。

(4) 発行価額の総額

319 億円

(注) 後記「(14) その他 a. 引受け等の概要」の冒頭に記載の通り、上記の発行価額の総額は、引受人の買取引受による払込金額の総額です。発行価額の総額は、本書の日付現在における、時価を基準として算出した見込額です。

(5) 発行価格

未定

(注1) 発行価格決定日（以下に定義されます。）における東京証券取引所の終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）に 0.90～1.00 を乗じた価格（1 円未満切り捨て）を仮条件として需要状況を勘案した上で決定します。

(注2) 平成 15 年 7 月 7 日（月）から平成 15 年 7 月 14 日（月）までのいずれかの日に募集における価額（発行価格）及び申込証拠金を決定し、併せて発行価額（本投資法人が本投資証券一口当たりの払込金として引受人から受け取る金額）を決定します（以下、この日を「発行価格決定日」といいます。）

(注3) 後記「(14) その他 a. 引受け等の概要」の冒頭に記載の通り、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（引受価額）との差額の総額は、引受人の手取金となります。

(注4) 新投資証券に対する金銭の分配の起算日は、平成 15 年 7 月 1 日とします。

(6) 申込手数料

該当事項はありません。

(7) 申込単位

一口以上一口単位

(8) 申込期間

平成 15 年 7 月 15 日（火）から平成 15 年 7 月 17 日（木）まで

(注) 申込期間については、上記の通り内定しておりますが、発行価格決定日において正式に決定する予定です。上記申込期間については、需要状況を勘案した上で、繰り上げられることがあります。当該需要状況の把握期間は、最長で平成 15 年 6 月 30 日（月）から平成 15 年 7 月 14 日（月）までを予定していますが、実際の発行価格決定日は、平成 15 年 7 月 7 日（月）から平成 15 年 7 月 14 日（月）までのいずれかの日を予定しています。したがって、申込期間が最も繰り上げられた場合には、「平成 15 年 7 月 8 日（火）から平成 15 年 7 月 10 日（木）まで」となることがありますのでご注意ください。

(9) 申込証拠金

発行価格と同一の金額

(10) 申込取扱場所

下記「(14) その他 a. 引受け等の概要」記載の引受人の全国本支店及び営業所において、申込みの取扱いを行います。

(11) 払込期日

平成 15 年 7 月 22 日（火）

(注) 払込期日については、上記の通り内定しておりますが、発行価格決定日において正式に決定する予定です。上記払込期日については、需要状況を勘案した上で、繰り上げられることがあることにつき、上記「(8) 申込期間」と同じです。払込期日が最も繰り上げられた場合には、「平成 15 年 7 月 14 日（月）」となることがありますのでご注意ください。

(12) 払込取扱場所

株式会社みずほコーポレート銀行 大手町営業部

東京都千代田区大手町一丁目 5 番 5 号

(注) 上記払込取扱場所では、本投資証券の買付けの申込みの取扱いを行いません。

(13) 手取金の使途

本募集における手取金（319億円）については、グリーンシュエーションによるその他の者に対する割当による手取金（上限14億円）と併せて、本投資法人の短期借入金の返済及び本投資法人による新たな特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。）の取得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、時価を基準として算出した見込額です。

(14) その他

a. 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と同額の引受価額にて本投資証券の買取引受けを行い、当該引受価額と異なる価額（発行価格）で募集を行います。引受人は、払込期日に引受価額の総額を、本投資法人に払い込み、引受価額の総額と発行価格の総額との差額は、引受人の手取金とします。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

引受人の名称	住所	引受投資口数
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	未定
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	未定
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	未定
大和証券エスエムピー株式会社	東京都中央区八重洲一丁目3番5号	未定
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	未定
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	未定
計		134,400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) みずほ証券株式会社とメリルリンチ日本証券株式会社を「共同主幹事会社」ということがあります。

b. 申込みの方法等

(イ) 申込みは、申込期間内に上記「(10) 申込取扱場所」記載の申込取扱場所に申込証拠金を添えて行うものとします。

(ロ) 申込証拠金には利息をつけません。

(ハ) 申込証拠金のうち引受価額相当額は、払込期日に新投資口発行払込金に振替充当します。

(ニ) 本投資証券の受渡期日は、平成15年7月23日（水）の予定です。本投資証券は、株式会社証券保管振替機構（以下「機構」といいます。）に預託され、その追加上場日（平成15年7月23日（水））から売買を行うことができます。また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投資家には、受渡期日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。

(注) 受渡期日及び追加上場日については、上記の通り内定しておりますが、発行価格決定日において正式に決定する予定です。上記受渡期日及び追加上場日については、需要状況を勘案した上で、繰り上げられることがあることにつき、上記「(8) 申込期間」及び「(11) 払込期日」と同じです。受渡期日及び追加上場日が最も繰り上げられた場合には、「平成15年7月15日（火）」となることがありますのでご注意ください。

2. 募集内国投資証券（グリーンシューオプションによるその他の者に対する割当）

(1) 投資法人の名称

上記「1. 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（1）」に同じ。

(2) 内国投資証券の形態等

上記「1. 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（2）」に同じ。

(3) 発行数

6,000 口

(注1) 上記発行数は、本募集に伴い、その需要状況を勘案して行われるオーバーアロットメントによる売出しの対象としてみずほ証券株式会社が貸出人から借り入れる予定の本投資証券の返済を目的として行われる割当の口数です。

本投資法人の役員会は、上記の割当予定口数 6,000 口すべてについてその発行を決議しておりますが、オーバーアロットメントによる売出口数が減少した場合又はオーバーアロットメントによる売出しが中止された場合及び安定操作取引で買付けた本投資証券を貸出人から借り入れる予定の本投資証券の返済に充当する場合並びにシンジケートカバー取引が行われた場合には、その口数に応じて、みずほ証券株式会社のグリーンシューオプションの行使口数は減少し、その結果、追加発行する口数が減少又は追加発行が中止されることがあります。

なお、上記内容に関しては、上記「1. 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（3）発行数（注1）」をご参照下さい。

(注2) 割当予定先の概要及び本投資法人と割当予定先の関係等は以下の通りです。

割当予定先の氏名又は名称		みずほ証券株式会社	
割当予定口数		6,000 口	
払込金額		14 億円(注)	
割当先の内容	住所	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
	代表者の役職氏名	取締役社長 大澤佳雄	
	資本の額（平成 15 年 3 月末日現在）	1,502 億円	
	事業の内容	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。）（以下「証券取引法」といいます。）に基づく証券業を営んでいます。	
	大株主（平成 15 年 3 月末日現在）	株式会社みずほコーポレート銀行	
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している取得者の株式	該当事項はありません。
		取得者が保有している本投資法人の投資口（平成 14 年 12 月末日現在）	970 口
	取引関係	本募集の共同主幹事会社です。	
	人的関係	該当事項はありません。	
本投資証券の保有に関する事項		該当事項はありません。	

(注) 払込金額は、本書の日付現在における、時価を基準として算出した見込額です。

(4) 発行価額の総額

14 億円

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

(5) 発行価格

未定

(注1) 上記発行価格については、「1. 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）」において決定される発行価額と同一とします。

(注2) 新投資証券に対する金銭の分配の起算日は、平成15年7月1日とします。

(6) 申込手数料

該当事項はありません。

(7) 申込単位

一口以上一口単位

(8) 申込期間

平成15年8月15日(金)

(注) 申込期間については、上記の通り内定しておりますが、発行価格決定日において正式に決定する予定です。上記申込期間については、需要状況を勘案した上で、繰り上げられることがあります。当該需要状況の把握期間は、最長で平成15年6月30日(月)から平成15年7月14日(月)までを予定していますが、実際の発行価格決定日は、平成15年7月7日(月)から平成15年7月14日(月)までのいずれかの日を予定しています。したがって、申込期間が最も繰り上げられた場合には、「平成15年8月8日(金)」となる場合があります。

(9) 申込証拠金

発行価格と同一の金額

(10) 申込取扱場所

下記「(12) 払込取扱場所」に同じ。

(11) 払込期日

平成15年8月15日(金)

(注) 払込期日については、上記の通り内定しておりますが、発行価格決定日において正式に決定する予定です。なお、上記払込期日については、需要状況を勘案した上で、繰り上げられることがあることにつき、上記「(8) 申込期間」と同じです。払込期日が最も繰り上げられた場合には、「平成15年8月8日(金)」となる場合があります。

(12) 払込取扱場所

株式会社みずほコーポレート銀行 大手町営業部
東京都千代田区大手町一丁目5番5号

(13) 手取金の使途

手取金(上限14億円)(グリーンシュエーションがすべて行使された場合)については、本募集における手取金と併せて本投資法人の短期借入金の返済及び本投資法人による新たな特定資産の取得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、時価を基準として算出した見込額です。

(14) その他

a. 引受け等の概要

全口数をみずほ証券株式会社に割当てするため、該当事項はありません。

b. 申込みの方法等

(イ) 割当てた者から割当口数の全部又は一部につき申込みがない場合には、申込みのなかった当該投資証券に係る引受権は消滅します。

(ロ) 申込みは、申込期間内に上記「(10) 申込取扱場所」欄記載の申込取扱場所に申込証拠金を添えて行うものとします。

(ハ) 申込証拠金には利息をつけません。

(ニ) 申込証拠金は、払込期日に新投資口発行払込金に振替充当します。

3. 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

上記「1. 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（1）」に同じ。

(2) 内国投資証券の形態等

上記「1. 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（2）」に同じ。

(3) 売出数

10,000 口

(注) 上記売出数は、本募集に伴い、その需要状況を勘案し、みずほ証券株式会社が行うオーバーアロットメントによる売出しの口数です。したがって、オーバーアロットメントによる売出しの売出口数は上限口数を示したものであり、需要状況により減少することがあり、オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合もあります。

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、みずほ証券株式会社が貸出から借り入れる予定の本投資証券です。

なお、上記内容に関しては、上記「1. 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（3）発行数（注1）」をご参照下さい。

(4) 売出価額の総額

23 億円

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

(5) 売出価格

未定

(注) 上記売出価格の決定方法は、上記「1. 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（5）発行価格」と同一とします。

(6) 申込手数料

該当事項はありません。

(7) 申込単位

一口以上一口単位

(8) 申込期間

平成 15 年 7 月 15 日（火）から平成 15 年 7 月 17 日（木）まで

(注) 上記申込期間については、本募集の申込期間と同一とします。上記申込期間が繰り上げられる可能性があることにつき、上記「1. 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（8）申込期間」をご参照下さい。

(9) 申込証拠金

売出価格と同一の金額

(10) 申込取扱場所

みずほ証券株式会社

(11) 受渡期日

平成 15 年 7 月 23 日（水）

(注) 受渡期日については、本募集の受渡期日と同一とします。上記受渡期日が繰り上げられる可能性があることにつき、上記「1. 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（14）その他 b. 申込の方法等」をご参照下さい。

(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

a. 引受け等の概要

該当事項はありません。

b. 申込みの方法等

- (イ) 申込みは、申込期間内に上記「(10) 申込取扱場所」欄記載の申込取扱場所に申込証拠金を添えて行うものとします。
- (ロ) 申込証拠金には利息をつけません。
- (ハ) 本投資証券は、機構に預託され、上記「(11) 受渡期日」記載の受渡期日から売買を行うことができます。また、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投資家には、当該受渡期日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。機構に投資証券を預託する投資家は、名義書換を行う必要はありません。

4. その他の事項

(上記 1.ないし 3.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)

(14) その他

a. 本邦以外の地域における発行

該当事項はありません。

b. 売却・追加発行制限

(イ) 本投資法人は、本募集に関し、共同主幹事会社であるみずほ証券株式会社及びメリルリンチ日本証券株式会社との間で、追加上場日から3か月間は、投資口の追加発行(ただし、上記「2.募集内国投資証券(グリーンシュエーションによるその他の者に対する割当)」に記載の追加発行を除きます。)を行わないことに合意しています。なお、上記の場合においても、共同主幹事会社は、その両社の同意があった場合、その裁量で当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有しています。

(ロ) 本投資法人の投資主である以下の投資主は、本募集に際し、共同主幹事会社との間で、追加上場日から3か月間、平成15年6月11日(水)現在において保有している発行済みの本投資証券について、既に設定されている担保権やオーバーアロットメントによる売出し及びグリーンシュエーションの付与に伴う本投資証券の貸出し及び売却を除き、他の者に対する売却、譲渡、担保権の設定その他の処分を新たに行わない旨の合意をしています。ただし、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を得た場合は、この限りではありません。また、かかる合意は、第三者の投資主に対する権利の実行を制限するものではありません。この点については、後記「第二部 発行者情報 第1投資法人の状況 3.投資リスク a.リスク要因 (イ)一般的リスク 投資証券の市場価格の変動に関するリスク」をご参照ください。なお、平成15年6月11日(水)現在における各投資主の保有口数は以下の通りです。

(平成15年6月11日現在)

投資主の名称	保有口数(口)
東京建物株式会社	39,300
安田生命保険相互会社	38,000
安田不動産株式会社	5,000
大成建設株式会社	1,500
株式会社東京リアルティ・ インベストメント・マネジメント	100
合計	83,900

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

主要な経営指標等の推移

運用期間	期 別		第1期 (平成14年6月期)	第2期 (平成14年12月期)
	始 期		平成13年9月14日	平成14年7月1日
	終 期		平成14年6月30日	平成14年12月31日
	日 数		290日	184日
営業成績	営業収益		4,469百万円	4,972百万円
	うち不動産賃貸事業収益		4,469百万円	4,972百万円
	営業費用		2,520百万円	2,684百万円
	うち不動産賃貸事業費用		2,120百万円	2,307百万円
	営業利益		1,948百万円	2,288百万円
	経常利益(注1)		738百万円	2,002百万円
	当期利益(注1)		737百万円	2,001百万円
財産等の状況	総資産額		103,955百万円	106,578百万円
	有利子負債額		37,000百万円	38,930百万円
	純資産額		57,719百万円	58,983百万円
	出資総額		56,982百万円	56,982百万円
一口当たり	分配総額		737百万円	2,001百万円
	配当性向		99.9%	99.9%
	発行済投資口総数		289,600口	289,600口
	一口当たり純資産額		199,306円	203,673円
	一口当たり当期利益(注2)		5,679円(4,449円)	6,912円
	一口当たり分配金		2,545円	6,912円
	利益超過分配金		-円	-円
財務指標	総資産経常利益率(注3)		0.9%	1.9%
	年換算(注4)		1.4%	3.8%
	自己資本利益率(注5-1)		1.7%	3.4%
	年換算(注4)		2.7%	6.8%
	期首純資産額(注5-2)		31,097百万円	57,719百万円
	期末自己資本比率(注6)		55.5%	55.3%
	期末総資産有利子負債比率(注7)		35.6%	36.5%
	デットサービスカバレッジレシオ(注8)		5.2倍	11.3倍
	金利償却前当期利益		1,906百万円	3,100百万円
	支払利息		367百万円	274百万円
	賃貸NOI(注9)		3,150百万円	3,488百万円
	年換算NOI利回り(注10,4)		5.5%	7.3%
賃貸NCF(注11)		2,944百万円	3,337百万円	
年換算NCF利回り(注10,4)		5.1%	7.0%	
一口当たりFFO(注12)		5,310円	9,755円	
参考情報	投資物件数(注13)		25	27
	テナント数		281	311
	総賃貸可能面積		162,739.50㎡	168,987.78㎡
	稼働率		94.1%	93.4%

(注1) 本投資法人は、平成14年6月14日の東京証券取引所への上場に伴う新投資口発行費、投資口公開関連費用等の費用を営業外費用に計上しました。このため、第1期の経常利益、当期利益がその影響を受けて減少しています。当該費用の明細につきましては、後記「第3 投資法人の経理状況 1. 財務諸表 (2) 損益計算書」をご参照下さい。また、平成13年12月以前に取得した18物件については、平成14年1月より固定資産税及び都市計画税等が本投資法人に対し課せられ、不動産賃貸事業費用に計上されています。平成14年中に取得した物件については、平成15年1月より固定資産税及び都市計画税等が本投資法人に対し課せられ、不動産賃貸事業費用に計上されることとなります。

(注2) 一口当たり当期利益は、税引前当期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定しています。また、第1期については、実質的に資産運用を開始した平成13年11月16日を期首とみなして日数による加重平均投資口数により算出した一口当たり当期利益を括弧内に併記しています。なお、本投資法人は、平

成 14 年 1 月 22 日に、投資口一口を 2.5 口に分割していますが、一口当たり当期利益は、投資口分割が期首に行われたものとして計算しています。

- (注 3) 経常利益 / (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2
なお、第 1 期の期首総資産額には、本投資法人の実質的な運用開始日 (平成 13 年 11 月 16 日) 時点での総資産額を使用しています。
- (注 4) 第 1 期は運用日数 227 日 (自 : 平成 13 年 11 月 16 日 至 : 平成 14 年 6 月 30 日) により、第 2 期は同 184 日 (自 : 平成 14 年 7 月 1 日 至 : 平成 14 年 12 月 31 日) により、年換算値を算出しています。
- (注 5-1,2) 当期利益 / (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2
なお、第 1 期の期首純資産額には、本投資法人の実質的な運用開始日 (平成 13 年 11 月 16 日) 時点での純資産額を使用しています。
- (注 6) 期末純資産額 / 期末総資産額 × 100
- (注 7) 期末有利子負債額 / 期末総資産額 × 100
- (注 8) 金利償却前当期利益 / 支払利息
- (注 9) (不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用) + 当期減価償却額
- (注 10) 年換算 NOI / 物件取得価格 (第 1 期:921.8 億円、第 2 期:946.0 億円) 年換算 NCF/物件取得価格 (同左)
- (注 11) 賃貸 NOI - 資本的支出
- (注 12) (当期利益 + 減価償却費 + その他不動産関連償却費) / 期末発行済投資口数
- (注 13) 新麹町ビルの追加取得部分は既存のものと併せて 1 棟として物件数を計算しています。
- (注 14) 財務指標上の比率の記載については、小数点以下第 2 位を四捨五入して記載しております。

事業の状況

a. 業績等の概要

本投資法人は、投信法に基づき、平成 13 年 9 月 14 日に設立され、平成 14 年 6 月 14 日に発行済投資口総数 289,600 口で東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード 8955）しました。本投資法人は、株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント（以下「資産運用会社」といいます。）に資産運用業務を委託し、オフィスと商業施設からなる複合型ポートフォリオを効率的に運用することによって投資主価値の極大化を目指してきました。

(イ) 運用環境

< オフィス賃貸市場 >

長引く景気の低迷から、上場後のオフィス賃貸市場は、全国的に企業のリストラによる撤退や統合移転の動きが加速し、軟調に推移しました。比較的底堅い市場であった東京都心においても、いわゆる 2003 年問題による影響が徐々に顕在化しています。ただし、全国的にはオフィスビルの二極化が進んでおり、最近のテナント移転事例の傾向から判断すると、立地や建物の条件の劣る物件の空室率の上昇が一段と顕著になる一方、条件の良い物件については、賃料調整等を伴いながらも空室の消化が進むものと考えられます。

< 商業施設賃貸市場 >

経済産業省が実施した商業販売統計によると、平成 14 年度の大型小売店販売額は約 22 兆円、前年度比 0.8% 減（既存店ベース 2.0% 減）と、平成 13 年度（前年度比 1.7% 減（既存店ベース 2.9% 減））に比べ下落幅は改善しております。また、総合スーパーや百貨店の賃料動向については、売上歩合賃料よりも固定賃料が採用されていることが多いため、販売額の減少に対して、比較的安定的に推移しております。

< 不動産売買市場 >

不動産売買市場の動向を見ると、供給面では、事業会社のバランスシート改善ニーズとともに、不良債権処理や減損会計を睨んだ不動産の処分の動きが進んでおり、オフィスビル、商業施設共に優良物件が増えつつあります。需要面では、東京都心の一部の優良物件を除き、投資の選別化傾向が強くなっております。

(ロ) 新規物件の取得

- 平成14年7月1日以降に取得した物件又は取得予定の物件一覧

物件名	新横浜第二センタービル	S K 広島ビル	新麹町ビル	M S 芝浦ビル
地域区分	東京周辺部	地方	東京都心	東京都心
所在地	横浜市港北区新横浜	広島市中区三川町	千代田区麹町	港区芝浦
用途	事務所	事務所	事務所	事務所
取得価格(百万円)	920	947	550	11,200
取得年月日	平成14年9月25日	平成14年10月4日	平成14年11月21日	平成15年3月28日
取得形態	不動産	不動産信託受益権	不動産信託受益権	不動産信託受益権
所有形態	土地	所有権(共有)	所有権(共有)	所有権・賃借権(準共有)
	建物	所有権(共有)	所有権	区分所有権
主要テナント	テラインランドジャパン株式会社他	エヌ・ティ・ティ番号情報株式会社他	新川電機株式会社他	監査法人トーマツ他
取得時稼働率	100%	79%	100%	100%
不動産管理会社	安田ビルマネジメント株式会社	株式会社ザイマックス	東京建物株式会社	東京建物株式会社
売主	光正商事株式会社	有限会社広島インベストメント	株式会社風俗文化研究所	株式会社ベニレイ
取得のねらい	今後の共有持分の追加取得の可能性	バリューアップ不動産	既存物件の追加取得	ポートフォリオにおける都心物件の拡充

物件名	神南一丁目ビル	クラレニッセイビル	五反田ファーストビル
地域区分	東京都心	地方	東京都心
所在地	渋谷区神南	大阪市北区茶屋町	品川区西五反田
用途	商業施設	商業施設	事務所
取得(予定)価格(百万円)	12,000	13,000	2,920
取得(予定)年月日	平成15年6月30日	平成15年5月15日 平成15年7月	平成15年7月
取得形態	不動産	不動産信託受益権	不動産信託受益権
所有形態	土地	所有権	所有権(共有)
	建物	所有権	区分所有権
主要テナント	タワーレコード株式会社	株式会社ロフト	シミック株式会社他
取得時稼働率(予定)	100%	100%	100%
不動産管理会社(予定)	東京建物株式会社	東京建物株式会社	東京建物株式会社
売主	みずほ信託銀行株式会社	クラレ不動産株式会社 株式会社ティ・エイチ・プロパティーズ 日本生命保険相互会社	有限会社東京ネクストステージ
取得のねらい	ポートフォリオにおける商業施設の拡充	ポートフォリオにおける商業施設の拡充	資産運用会社出資企業によるリニューアル・リニアアップ後の取得

(注1) 本投資法人が平成14年7月1日以降に取得した物件又は取得予定の物件を記載しています。

(注2) 「取得(予定)価格」は、取得に伴う諸経費を含んでいません。また、取得予定物件の取得予定価格は、神南一丁目ビルについては不動産売買契約書、クラレニッセイビルの日本生命保険相互会社の持分については信託受益権譲渡契約書、五反田ファーストビルについては不動産購入申込書及び不動産信託受益権売渡承諾書記載の金額を記載しております。

(注3) 新麹町ビルの主要テナントは既に取得済みの専有部分とを含めて記載しております。

(注4) 本投資法人は、クラレニッセイビルのクラレ不動産株式会社及び株式会社ティ・エイチ・プロパティーズの共有持分を平成15年5月15日に取得し、日本生命保険相互会社の持分については平成15年7月に取得予定です。

(注5) 神南一丁目ビルの取得日(平成15年6月30日)におけるテナントは株式会社西武百貨店ですが、取得日の翌日(平成15年7月1日)から賃借人の地位が転借人であるタワーレコード株式会社に承継されるため、タワーレコード株式会社をテナントとして記載しています。

- (注6) 本書の日付現在、S K広島ビルの不動産管理会社は、株式会社ザイマックスですが、平成15年7月1日付で東京建物株式会社に変更されます。
- (注7) 神南一丁目ビルについては、平成15年5月30日付で、不動産売買契約を締結していますが、決済日は平成15年6月30日の予定です。したがって、本書の日付現在、神南一丁目ビルは、本投資法人により取得されていませんが、本書の効力発生日である平成15年7月8日ないし15日においては取得済みとなる予定です。そのため、便宜上、本書中において、神南一丁目ビルは、取得済資産として取り扱われています。
- なお、神南一丁目ビルについては、取得後、同日付で、みずほ信託銀行株式会社へ信託譲渡し、本投資法人は不動産信託受益権の形で保有する予定です。

本投資法人は、主にポートフォリオの収益の安定化のため、地域分散、用途分散によるバランスに留意し、相対的に安定したキャッシュフローを見込める大型の東京都心オフィス及び商業施設をターゲットに資産規模の拡大を図ってきました。資産規模の拡大にあたっては、公開入札における過度な価格競争を極力回避するため、相対での取引機会を重視しており、資産運用会社の経験豊富なスタッフの情報収集活動等により早期に売却ニーズを捉え、高い案件執行能力に基づき、不動産市場からの良質な物件の取得に努めてきました。

この結果、第2期(注1)には、高い収益性が見込まれる、保有物件である「新麹町ビル」の他の区分所有部分の一部(投資額5.5億円)及び「新横浜第二センタービル」(共有持分50.0%、投資額9.2億円)を取得しました。また、地方においては、バリューアップ不動産(下記「(八)保有資産の運用管理」をご参照下さい。)として「S K広島ビル」(投資額約9.5億円)を取得しました。

更に、第3期(注2)に入り、収益の安定化に貢献する物件として、3月28日に「MS芝浦ビル」(区分所有、投資額112.0億円)を取得し、続いて5月15日に株式会社ロフトをキーテナントとする商業施設である「クラレニッセイビル」のクラレ不動産株式会社の持分及び株式会社ティー・エイチ・プロパティーズの持分(共有持分55.3%、投資額80.0億円)を取得しました。なお「クラレニッセイビル」については、残りの日本生命保険相互会社の持分(共有持分44.7%、投資額50.0億円)についても5月22日に購入契約を締結し、7月下旬に取得する予定です。また、タワーレコード株式会社をキーテナントとする商業施設である「神南一丁目ビル」について5月30日に不動産売買契約を締結し、6月30日に取得します。

続いて、オフィスビルの「五反田ファーストビル」(区分所有、投資額29.2億円)を、7月下旬に取得する予定です。

こうした新規物件の取得によって、本投資法人では、ポートフォリオのクオリティの向上とバランスの改善を図ってきました。

第2期以降、追加物件の取得(取得予定物件を含みます。)は6物件及び新麹町ビルの買増しで、415.4億円(取得価格ベース)に達し、保有資産残高(取得予定物件を含みます。)は、31物件(注3)、1,337.2億円(取得価格ベース)、全賃貸可能面積は214,318.59㎡、テナント数330となり、分散化が一層進みました。また、オフィスビル1棟当たりの平均規模も拡大しており、平成14年12月末日時点の1棟当たり平均延床面積(注4)は11,252.61㎡(取得価格ベースで3,254百万円)でしたが、取得予定物件を含めた1棟当たり平均延床面積は、11,958.84㎡(取得価格ベースで3,536百万円)となっています。

更に、賃貸借契約の残存期間が5年以上のテナントの比率の推移を見ると、賃貸面積ベースで平成14年12月末日時点の当該契約の比率は20.7%(月額賃料ベースで15.8%)でしたが、平成15年3月末日時点の数値(取得予定物件等を含みます。(注5))は29.5%(月額賃料ベースで25.0%)に向上しており、ポートフォリオの収益性の安定化が進んでいます。

(注1) 第2期：平成14年7月1日～平成14年12月31日

(注2) 第3期：平成15年1月1日～平成15年6月30日

(注3) 新麹町ビル及びクラレニッセイビルについては、2回に分けて取得しておりますが、1物件として物件数を計算しています。

(注4) 1棟当たり平均延床面積：建物全体の延床面積の合計÷棟数

(注5) 五反田ファーストビルは、平成15年3月末日時点、クラレニッセイビルは、本投資法人が取得予定部分を取得した時点、神南一丁目ビルは、取得日の翌日である平成15年7月1日時点をそれぞれ基準日とし、それぞれ残存期間5年以上のテナントの有無を判定及びテナントの賃貸面積を計算しています。

(八) 保有資産の運用管理

全国的なオフィス市況の悪化という厳しい環境のもと、資産運用会社と各物件の不動産管理会社が PM 統一管理基準に基づき、一体となって既存のテナントに対して継続的なサービスの向上に努めてきました（PM という用語については、後記「(4) 投資法人の仕組み c. 上記以外の本投資法人の主な関係者 (八)」をご参照下さい。)。また、更なるテナントへのサービス向上とコストパフォーマンスの向上を目的として、商業施設を除く物件につき、不動産管理会社の能力評価を継続実施してきました。当該評価は、細部にわたる評価（不動産管理会社に対し 36 項目、各物件の PM 推進状況に対し 47 項目の合計 83 項目）を第三者機関（株式会社住信基礎研究所）に委託して実施しています。

各物件の PM 能力評価の結果は、総合的には評価基準を満たすものでしたが、一部基準を満たさない項目については改善を提案し、当該評価結果を不動産管理会社各社へフィードバックし、更なる管理体制の強化とテナントサービス向上に一段と努めるように指導しました。

このような運用管理体制において以下の諸策を実施してまいりました。

・ テナント誘致活動

新規テナントの誘致活動については、市況の軟化が著しい地域や特に空室率の増加が顕著な物件について、資産運用会社の出資会社の強力なリーシングサポートや大手仲介会社及び地元有力業者との連携を図りながら重点的に誘致活動を展開してきました。平成 15 年 3 月末日時点のポートフォリオ全体の稼働率は、既存ビルの一部に空室が発生したものの新規物件の寄与もあって 94.2%（対平成 14 年 12 月末比 0.8 ポイントの増加）となりました。

・ コスト削減

外注委託費については、テナントサービス水準を維持しつつ、ビル毎の各契約内容を見直すことにより、コストの適正化に努めてきました。今後も新たに取得した物件を中心に管理コストの適正化を継続的に実施するとともに、中長期的には複数のビルを保有する地域について、後述の不動産管理会社の集約化とともに群管理導入による大幅なコスト削減を検討します。

不動産管理会社の報酬について、福岡第三・第四ビル、高松第二ビル、S K 広島ビルの不動産管理会社を東京建物株式会社に集約したことにより、当該 3 物件で契約ベース 22.8%の報酬削減を実施しました。（各物件の不動産管理会社報酬については、後記「4. 手数料等及び税金 (3) 管理報酬等 (ホ) 不動産管理会社報酬」をご参照下さい。）」

・ バリューアップ戦略の継続実施

本投資法人は、収益性の向上とバリューアップが見込めるオフィスビル（以下「バリューアップ不動産」(注)といいます。バリューアップ不動産については、後記「2. 投資方針 (1) 投資方針 b. 投資態度 (イ) ポートフォリオ運用基準 バリューアップ不動産」をご参照下さい。))に、一定の割合で投資しています。このバリューアップ不動産に対しては、収益力の向上と不動産価値の向上を目的として、設備投資を行うことによるマーケット競争力の向上や、誘致活動の集中化によるリーシングの強化を図っています。

本書の日付現在においては、安田生命池袋ビルについての耐震補強工事、空調設備更新、内装リニューアル等の工事に取り組んでおります（平成 16 年 3 月未完了予定）。こうした結果、一部のバリューアップ不動産については、物件取得以来着実に稼働率が上昇し、平成 15 年 3 月末日時点の稼働率は以下の通りとなっています。

J P R 千葉ビル : 82.2%（取得時平成 13 年 12 月 : 77.4%）

安田生命天六ビル : 100.0%（取得時平成 13 年 11 月 : 54.5%）

天神 1 2 1 ビル : 87.0%（取得時平成 14 年 6 月 : 83.0%）

(注) 本書の日付現在におけるバリューアップ不動産（8 物件）は以下の通りです。

J P R 千葉ビル、安田生命池袋ビル、安田生命天六ビル、J P R 高松ビル、NORTH 3 3 ビル、

(二) 資金調達の状況

本投資法人では、財務の安定性を重視する戦略の下、資産規模の拡大を安定的に行うことに留意し資金調達を行ってきました。この結果、平成14年6月末の借入金残高は370億円でしたが、本書の日付現在の借入金残高は587億円となっています。この内、将来的な金利上昇リスクに対応した満期1年超の中長期固定金利借入れの比率は68.1%、中長期借入れの平均残存年数(注1)は5.1年となっています。また、平均金利(注2)については1.3%となり、本書の日付現在有利子負債比率(注3)は50.7%という状況となりました。

(注1) 中長期借入れの平均残存年数：期間1年超の有利子負債について、本書の日付から返済期限までの残存期間を、各負債残高に応じて加重平均して算出しています。

(注2) 平均金利：本書の日付現在の金利を、各負債残高に応じて加重平均して算出しています。

(注3) 有利子負債比率(%)：有利子負債額 ÷ (有利子負債額 + 出資総額) × 100

(出資総額：569億82百万円)

(ホ) その他の運用実績

本投資法人では、資産運用会社の出資会社との取引について、投信法に基づく取引制限に加え、自主ルールを規定(後記「6. 管理及び運営(2) 利害関係人との取引制限」をご参照下さい。)し、利益相反の回避を図っています。

さらに、従来は資産運用会社内のメンバーのみによって構成されていた資産運用会社のコンプライアンス委員会(後記「(5) 投資法人の機構 b. 投資法人の運用体制」をご参照下さい。)に、平成15年6月1日より、コンプライアンス委員会規則に基づき、新たに同社外から特別委員として弁護士が加わることとなり、資産運用会社の経営機能に対するモニタリング機能が一層強化されました。

b. 当面の運用方針及び対処すべき課題

(イ) 新規物件の取得

日本経済の長期低迷の影響を受け、オフィス賃貸市場は今後も軟調に推移するものと予想されます。一方、不動産売買市場での投資の選別化傾向は一段と強まることが予想されます。そういった中で、本投資法人は、本投資法人の投資方針や一口当たりの配金等を重視しつつ、地域的な分散及び用途の分散による安定性の向上と規模拡大による投資効率の向上を目指して、以下の方針で取り組んでいきます。

- ・ 新規取得物件の情報ルートについては、事業会社との直接のパイプライン等資産運用会社独自の情報ルートの更なる拡大を図ります。
- ・ 競争力の高い優良物件の計画的な取得に向け、資産運用会社の出資会社等が開発する物件(竣工後取得)に関する情報を引き続き積極的に収集していきます。
- ・ 中長期的な運用の観点から、商業施設との投資割合にも配慮しつつ、将来性があり、かつ競争力の高いビルにターゲットを絞り、物件の所有者へのアプローチを展開していきます。具体的には、本投資法人の中期計画に沿って、当面東京都心の優良オフィス及び高利回り物件への投資に注力していきます。高利回り物件については、東京周辺部及び地方都市での物件取得が中心となりますが、特に地方都市での投資においては、エリア、立地、物件の質について厳選した投資を行っていきます。

また、綿密な事前調査に基づく投資ターゲット選定や物件情報に対する迅速な対応によって相対取引の可能性を高めるために、オフィスと商業施設のプロパティタイプ毎の動向や地域毎の市況動向をタイムリーに蓄積できるリサーチ体制を引き続き充実していきます。

(ロ) 保有資産の運用管理

テナントへのサービス向上とコストパフォーマンス向上のために、商業施設を除くすべてのビルのPM評価を継続的に実施します。なお、第3期以降には複数棟のビルを保有してい

るエリアのビルについて、PM 評価結果を含め総合的に勘案して、不動産管理会社の集約化を図ります。

既存テナントからの照会や要望事項等のデータベース化を進め、これらを PM 評価に反映することにより、不動産管理会社の対応改善を促し、更なるテナントサービスの向上を目指します。

このような方針のもと、具体的には以下の業務について不動産管理会社の能力を最大限活用し、取り組んでいきます。

<リーシング>

今後のオフィスビル市況の見通しから、保有ビルでの空室の増加に伴い、賃貸事業収入の減少が見込まれるものの、次の点に留意しつつ、テナントリーシングの強化による稼働率の向上と賃貸事業収入の確保に努めます。

- ・ 本投資法人は、保有ビルで生じた空室を早期に解消するために重点ビルを選定し、資産運用会社が不動産管理会社と一体となって、テナント候補企業への直接誘致活動も含め積極的なリーシング活動を展開し、短期間での稼働率の向上に努めます。
- ・ マーケティングに基づく適切な賃料設定を行うとともに、保有ビルに入居している既存テナントをターゲットとした誘致活動や資産運用会社の出資会社の取引先企業へのアプローチ等、対象を絞ったテナント誘致活動も展開していきます。

<ハード・ソフト管理>

テナントへのサービス向上とコストパフォーマンス向上のために、引き続き以下の業務の遂行に努めます。

- ・ ライフサイクルコストを考慮した長期修繕計画の策定
- ・ 市場競争力を有するビルメンテナンス会社の選定

<リニューアル> - 進化した執務空間の提供 -

ビルの競争力を向上させるため以下のような工事を進めていきます。

- ・ グレードアップ工事
- ・ 共用部の快適性（アメニティ）の向上

(八) 資金調達状況

資金調達について、中長期の安定的な資金調達と機動性を重視した短期資金調達を効率的に組み合わせるといった基本方針に則り、弁済期の分散にも留意しつつ、銀行借入れを中心とした資金の調達を行います。また、債券市場の動向を注視し、資金調達手段の多様化にも努めます。

(二) 情報開示

本投資法人は、積極的な自主開示の推進を運営方針の一つに掲げており、東京証券取引所の適時開示に加えて、本投資法人への投資判断にあたって有用と考えられる情報を自主的に開示します。こうした自主開示の重要な手段として、インターネットホームページ（<http://www.jpr-reit.co.jp/>）の活用を注力しており、迅速なパフォーマンス情報の開示や FAQ の充実を行ってきました。今後も更なる充実に努めます。

(2) 投資法人の目的及び基本的性格

a. 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、「都市型商業不動産への投資」を基本コンセプトとし、主として優良なオフィス(以下、本書において「事務所」ということがあります。)(都市型業務施設)及び繁华性の高い立地に位置する商業施設の建物及びその敷地から構成される不動産等(後記「2.投資方針 (2)投資対象 a.投資対象とする資産の種類 (イ)」に規定される特定資産をいいます。以下同じです。)並びにこれらの不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等(以下「資産対応証券等」ということがあります。以下同じです。)(後記「2.投資方針 (2)投資対象 a.投資対象とする資産の種類 (ロ)」に規定される特定資産をいいます。)を投資対象とします。また、投資対象のリターンとリスクを考慮した上で、東京だけではなく地方都市への分散投資をはかり、ポートフォリオ運用のメリットを發揮することを基本方針とします(規約別紙1「資産運用の対象及び方針 1.資産運用の基本方針」)。

b. 投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人は、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資法人の資産運用は、投信法上の投資信託委託業者である資産運用会社にすべて委託してこれを行います。

(注) 投資法人に関する法的枠組みは、大要以下の通りです。

投資法人は、投資信託委託業者などの一定の資格を有する設立企画人により設立されます。投資法人を設立するには、設立企画人が規約を作成しなければなりません。規約とは、株式会社における定款に相当するものであり、投資法人の商号、発行する投資口の口数、資産運用の対象及び方針、金銭の分配の方針等を規定する投資法人の根本規則です。投資法人は、かかる規約に沿って運営されます。なお、規約は、投資法人の成立後には、投資主総会の特別決議により変更することができます。

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、投資法人の意思決定に参画できる他、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利と必ずしも同一ではありません。投資主の権利については、後記「6.管理及び運営 (3)投資主の権利」をご参照下さい。

投資法人の業務の執行は、執行役員により行われます。執行役員は、投資法人を代表します。また、執行役員の職務の執行を監督する機関として、監督役員が存在します。執行役員と監督役員は、役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等(金銭の分配に係る計算書を含みます。)の承認など、投資法人の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。更に、投資法人には、会計監査を行う者として、会計監査人が存在します。以上の執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会において選任されます(ただし、設立の際には投資口申込証に記載された者が選任されたものとみなされます。)。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、下記「(5)投資法人の機構 a.投資法人の機構」をご参照下さい。

投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができるほか、投資主の請求により投資口の払戻しをしない旨を規約に定めたクローズド・エンド型の投資法人の場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を募集することもできます。

投資法人は、投資口及び投資法人債の発行による手取金並びに借入金を、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります(以下、この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。)。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「2.投資方針 (1)投資方針及び(2)投資対象」をご参照下さい。

投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針にしたがって、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に対する分配方針については、後記「2.投資方針 (3)分配方針」をご参照下さい。

登録投資法人は、内閣総理大臣の認可を受け投資法人資産運用業を営む投資信託委託業者(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。また、登録投資法人は、信託銀行等の一定の資格を有する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りません。さらに、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債の募集に関する事務並びに名義書換に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者については、下記「(4)投資法人の仕組み」及び後記「第2 関係法人の概況」をご参照下さい。

(3) 投資法人の沿革

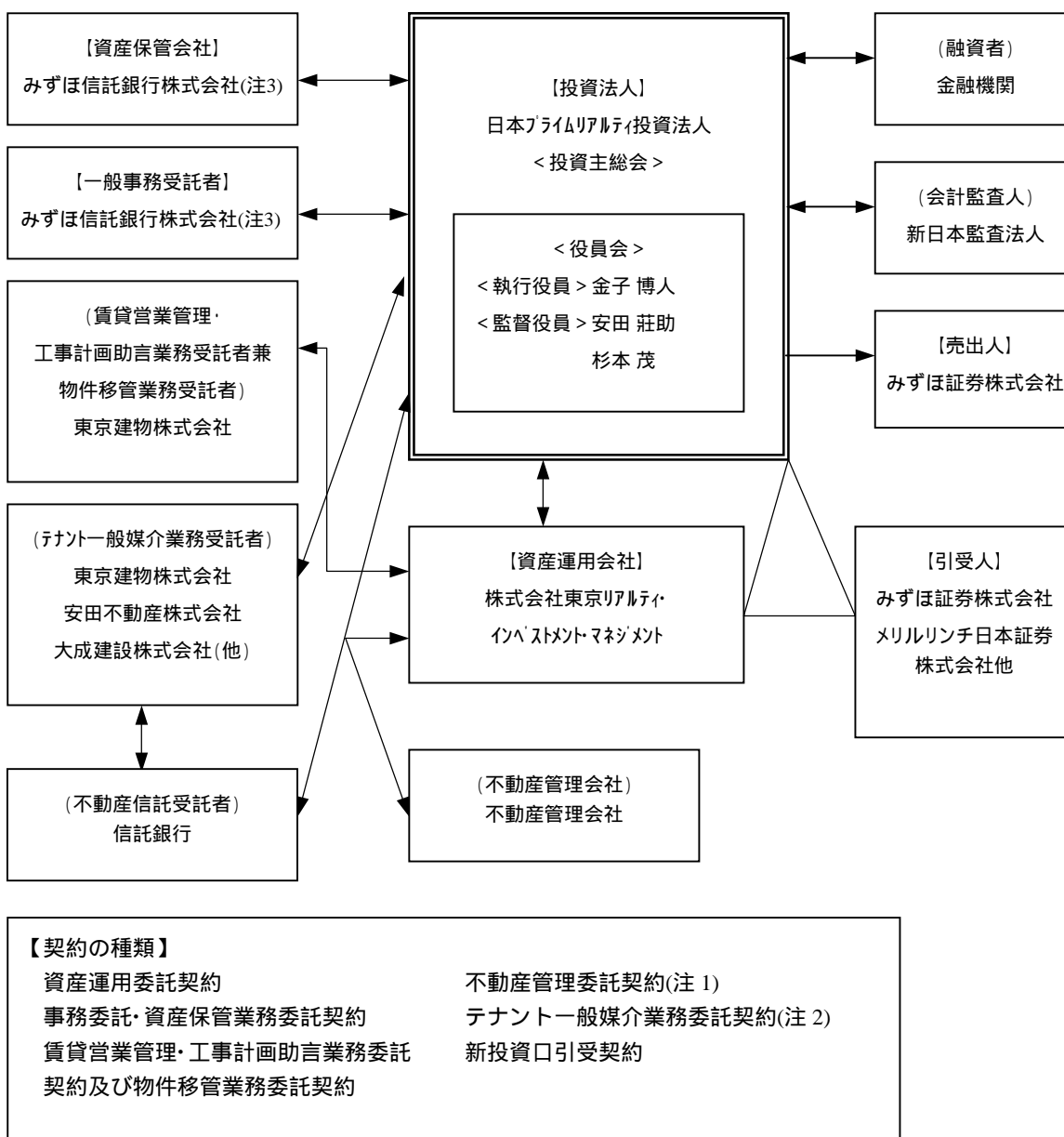
年月日	沿革
平成 13 年 9 月 6 日	設立企画人(資産運用会社)による投信法第 69 条第 1 項に基づく設立に係る届出
平成 13 年 9 月 14 日	投信法第 166 条に基づく設立の登記、本投資法人の成立
平成 13 年 9 月 27 日	投信法第 188 条に基づく登録の申請
平成 13 年 10 月 18 日	投信法第 187 条に基づく内閣総理大臣による登録の実施(登録番号 関東財務局長 第 10 号)
平成 13 年 11 月 16 日	資産運用開始(オフィス 11 物件及び商業施設 2 物件を信託財産とする 13 個の不動産信託受益権(注 1)(総額 407 億 3,000 万円(注 2))の取得)
平成 13 年 12 月 19 日	規約の変更
平成 14 年 1 月 22 日	投信法第 87 条に基づく投資口分割(投資口一口を 2.5 口に分割)
平成 14 年 4 月 10 日	規約の変更
平成 14 年 5 月 30 日	規約の変更
平成 14 年 6 月 14 日	東京証券取引所に上場

(注 1) 不動産信託受益権とは、主に不動産を信託する信託の受益権をいいます。以下同じです。

(注 2) 売買価格の合計であり、消費税及び初年度固定資産税精算額等を含みません。以下同じです。

(4) 投資法人の仕組み

a. 本投資法人の仕組図



(注 1) 本投資法人の取得した資産が不動産信託受益権の場合、不動産管理委託契約は、原則として、投資法人、資産運用会社、不動産信託受託者、不動産管理会社の四者契約となります。取得した資産が不動産の場合については、投資法人、資産運用会社、不動産管理会社の三者契約になります（上記仕組図とは異なります。）なお、今後、本投資法人が取得する物件によっては、契約関係及び当事者が上記仕組図と異なることがあります。

(注 2) 本投資法人の取得した資産が不動産信託受益権の場合、テナント一般媒介業務委託契約は、原則として、テナント一般媒介業務受託者、不動産信託受託者間の二者契約となります。取得した資産が不動産の場合、テナント一般媒介業務受託者、投資法人間の二者契約になります。

(注 3) みずほ信託銀行株式会社は、平成 15 年 3 月 12 日付でみずほアセット信託銀行株式会社を存続会社とする合併により解散し、同日付で「みずほ信託銀行株式会社」に商号を変更しています。以下同じです。

b. 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

名 称	運営上の役割	関係業務の内容
日本プライムリアルティ 投資法人	投資法人	平成 13 年 9 月 6 日付規約（同年 12 月 19 日付、平成 14 年 4 月 10 日付及び同年 5 月 30 日付で変更済）に基づき、投資主より募集した資金等を、主として不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等に投資することにより運用を行います。
株式会社東京リアルティ・ インベストメント・ マネジメント	資産運用会社	平成 13 年 9 月 27 日付で本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しました。 投信法上の投資信託委託業者として、同契約に基づき、本投資法人規約並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います。資産運用会社に委託された業務の内容は、以下の通りです。 本投資法人の資産の運用に係る業務（宅地又は建物の売買、交換又は賃借に係る判断の全部を行い、当該判断に基づきこれらの取引の代理又は媒介を行うことを含みます。） 本投資法人が行う資金調達に係る業務 本投資法人への報告業務 その他本投資法人が随時委託する前記 から に 関連し又は付随する業務 （以下、上記の業務を総称して「アセット・マネジメント業務」又は「AM 業務」といいます。またかかる業務を行う者を「アセット・マネージャー」又は「AM」といいます。）
みずほ信託銀行株式会社	一般事務受託者、 資産保管会社	平成 13 年 9 月 14 日付で本投資法人との間で事務委託・資産保管業務委託契約を締結しました。投信法上の一般事務受託者（投信法第 111 条第 2 号乃至第 6 号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、同契約に基づき行う本投資法人の事務は、以下の通りです。 投資口の名義書換に関する事務 本投資証券の発行に関する事務 機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事務 計算に関する事務 投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務 投資主からの本投資法人に対する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 会計帳簿の作成に関する事務 納税に関する事務 また、投信法上の資産保管会社として、同契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います。
みずほ証券株式会社 メリルリンチ日本証券 株式会社 野村證券株式会社 日興シティグループ 証券会社 大和証券エスエムピーシー 株式会社 三菱証券株式会社 UFJ つばさ証券株式会社	引受人	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。本投資法人から委託された、投信法上の一般事務受託者（投信法第 111 条第 1 号）として、本投資証券の買取引受を行います。
みずほ証券株式会社	売出人	オーバーアロットメントによる売出しを行います。

c. 上記以外の本投資法人の主な関係者

(イ) 東京建物株式会社(「テナント一般媒介業務受託者、物件移管業務受託者、賃貸営業管理・工事計画助言業務受託者」)

平成 14 年 1 月 18 日付でみずほ信託銀行株式会社(旧みずほアセット信託銀行株式会社)(注)との間でテナント一般媒介業務委託契約、同日付で三菱信託銀行株式会社との間でテナント一般媒介業務委託契約、平成 14 年 6 月 18 日付で UFJ 信託銀行株式会社との間でテナント一般媒介業務委託契約、平成 15 年 4 月 30 日付で本投資法人との間でテナント一般媒介業務委託契約、平成 14 年 1 月 18 日付で資産運用会社との間で物件移管業務委託契約及び賃貸営業管理・工事計画助言業務委託契約をそれぞれ締結しました。

下記(ハ)記載のプロパティ・マネジメント業務の一つであるテナント営業・管理業務と密接に関連するテナント誘致営業業務を本投資法人のために統一的に遂行するため、運用対象とする不動産等の保有者から委託された、不動産賃貸借契約締結の媒介業務(以下「テナント一般媒介業務」といいます。)を行います。

運用対象とする不動産等を保有する信託受託者(本投資法人が直接不動産を保有する場合には本投資法人)に、また売却した場合には当該不動産の購入者に、運用対象としての不動産等を安全かつ確実に移転するために、物件移管準備業務、賃貸状況確認業務、建物管理、施設維持管理状況確認業務、権利関係確認業務、物件引渡作業確認業務、及び上記に関連し又は付随する業務(以下、総称して「物件移管業務」といいます。)を、資産運用会社から受託し、資産運用会社のために物件移管業務を行います。

本投資法人は、資産運用会社に対して投資法人資産運用業務を委託していますが、資産運用会社は、投資法人が運用する不動産等につき統一的に資産価値の維持向上を図るために、資産運用業務とは異なる個別不動産の賃貸営業管理及び工事計画管理業務(以下「リーシングマネジメント/コンストラクションマネジメント業務」又は「LM/CM 業務」といいます。)に関する助言を東京建物株式会社に依頼し、東京建物株式会社は、資産運用会社に対して LM/CM 業務に関する助言業務を行います。

(注) 旧みずほアセット信託銀行株式会社と旧みずほ信託銀行株式会社は、平成 15 年 3 月 12 日付でみずほアセット信託銀行株式会社を存続会社として合併し、同日付で商号を「みずほ信託銀行株式会社」に変更しています。以下同じです。

(ロ) 安田不動産株式会社、大成建設株式会社(「テナント一般媒介業務受託者」)

平成 14 年 1 月 18 日付でみずほ信託銀行株式会社(旧みずほアセット信託銀行株式会社)との間でテナント一般媒介業務委託契約、同日付で三菱信託銀行株式会社との間でテナント一般媒介業務委託契約、平成 14 年 6 月 18 日付で UFJ 信託銀行株式会社との間でテナント一般媒介業務委託契約、平成 15 年 4 月 30 日付で本投資法人との間でテナント一般媒介業務委託契約をそれぞれ締結しました。

信託受託者及び本投資法人から委託された、運用対象とする不動産等のテナント一般媒介業務を行います。

(ハ) 朝日不動産管理株式会社、安田ビルマネジメント株式会社、東京建物株式会社、安田不動産株式会社、株式会社損保ジャパン・ビルマネジメント、株式会社ザイマックス(「不動産管理会社」)

本投資法人は、直接又は不動産信託受益権の形態で保有している各物件について、施設維持管理業務、テナント営業・管理業務、資産保全管理業務、運営計画・報告書作成業務及び

その他上記に関連し又は付随する業務(以下、上記の業務を総称して、「プロパティ・マネジメント業務」又は「PM 業務」といい、かかる業務を行う者を「プロパティ・マネージャー」又は「PM」といいます。)を、不動産管理委託契約を締結して不動産管理会社(以下「不動産管理会社」といいます。)に委託します。このようなプロパティ・マネジメント業務の委託は、物件毎に行われます。

各物件の不動産管理会社は、下記「物件毎の不動産管理会社一覧」をご参照下さい。

物件毎の不動産管理会社一覧

朝日不動産管理株式会社(2棟)	朝日生命横浜日本大通りビル、ツルミフーガ1
安田ビルマネジメント株式会社(9棟)	安田生命人形町ビル、安田生命池袋ビル、田無アスタ、新潟駅南センタービル、安田生命大阪ビル、安田生命天六ビル、安田生命博多ビル、安田生命那覇ビル、新横浜第二センタービル
東京建物株式会社(16棟)	新麹町ビル、MS芝浦ビル、アルカイースト、東京建物本町ビル、JPR千葉ビル、朝日生命高松第二ビル、JPR高松ビル、朝日生命福岡第三・第四ビル、天神121ビル、兼松ビル、兼松ビル別館、NORTH33ビル、パークイースト札幌、 <u>神南一丁目ビル</u> 、 <u>五反田ファーストビル</u> 、 <u>クラレニッセイビル</u>
安田不動産株式会社(1棟)	クレスト安田ビル
株式会社損保ジャパン・ビルマネジメント(2棟)	損保ジャパン仙台ビル、損保ジャパン和歌山ビル
株式会社ザイマックス(1棟)(注1)	SK広島ビル

(注1) SK広島ビルの不動産管理会社は、平成15年7月1日付で、株式会社ザイマックスより、東京建物株式会社に変更されます。

(注2) 下線表示の物件の取得(予定)日は次の通りです。

神南一丁目ビル : 平成15年6月30日

クラレニッセイビル : 平成15年5月15日及び同年7月

五反田ファーストビル : 平成15年7月

(5) 投資法人の機構

a. 投資法人の機構

本投資法人の執行役員は2名以内、監督役員は3名以内(ただし、執行役員の員数に1を加えた数以上とします。)とされています(規約第17条)。

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。

(イ) 投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。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 (イ) 投資主総会における議決権」をご参照下さい。原則として発行済投資口の総数の3分の1に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の過半数をもって決議されます(規約第13条第1項)が、規約の変更(投信法第140条)等一定の重要事項については、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の3分の2以上による決議(特別決議)を経なければなりません。ただし、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案(複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。)について賛成するものとみなされます(規約第14条第1項)。

本投資法人の資産運用の方針及び基準は、本投資法人規約に定められています。かかる規約中に定められた資産運用の方針及び基準を変更する場合には、上記の通り投資主総会の特別決議による規約の変更が必要となります。

本投資法人の投資主総会は、原則として、2年に1回招集されます(規約第11条第1項)。

また、本投資法人は、資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています(規約第35条、別紙2)。資産運用会社が資産運用委託契約を

解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要となります（投信法第 34 条の 9）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第 97 条第 2 項）。

(ロ) 執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表し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（投信法第 97 条第 1 項、第 99 条、商法（明治 32 年法律第 48 号。その後の改正を含みます。）（以下「商法」といいます。）第 78 条）。ただし、資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結その他投信法に定められた一定の業務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第 97 条第 2 項）。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）。また、役員会は、一定の業務執行に関する上記の承認権限を有するほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第 107 条第 1 項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数をもって決議されます（規約第 21 条）。

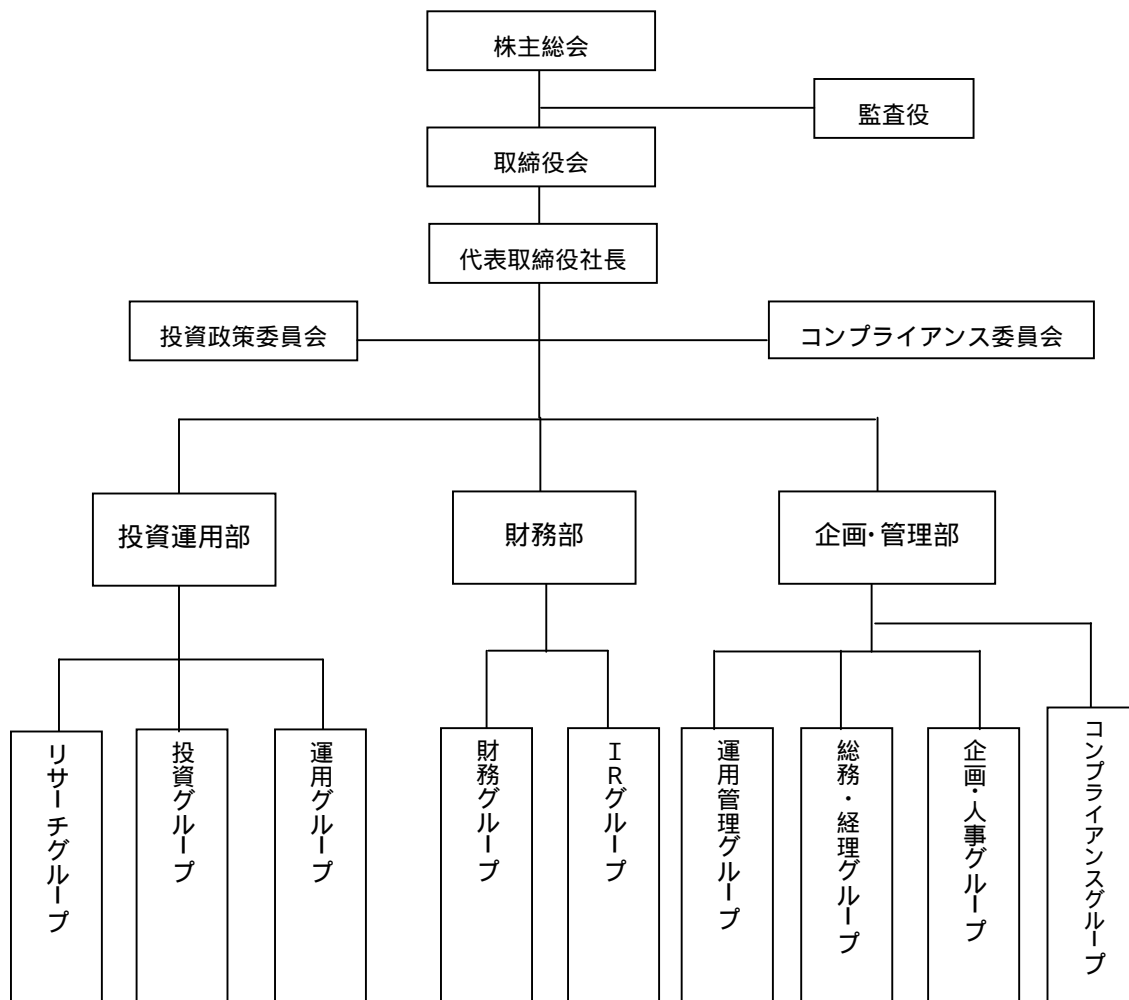
本投資法人の役員会規則において、決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は決議に参加することができないこと及びその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員及び監督役員の数に算入しないことが定められています。

(ハ) 会計監査人

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の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います（投信法第 118 条第 1 項等）。

b. 投資法人の運用体制

前記の通り、本投資法人の資産運用は、資産運用会社に委託して行われます。
資産運用会社の組織体系は、以下の通りです。



各部の業務の概略は以下の通りです。

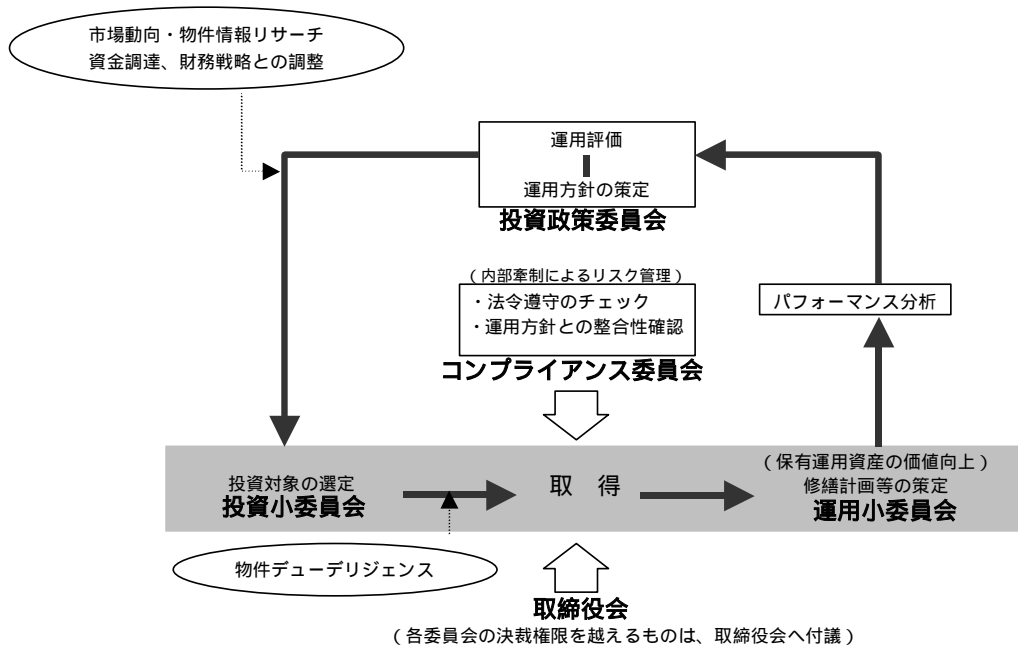
担当部署	業務の概略
投資運用部	<p>投資法人の資産運用に関する投資政策委員会及び取締役会への付議・報告事項、並びに同委員会・取締役会の決定事項に関する以下の業務</p> <p>(投資グループ)</p> <p>不動産等の購入・売却の立案及び実行に関する業務 有価証券の購入・売却の立案及び実行に関する業務 開示情報の分析と追加情報の徴求及び分析に関する業務</p> <p>(運用グループ)</p> <p>不動産等の運用業務全般 建物の修繕・リニューアル業務全般</p> <p>(リサーチグループ)</p> <p>マクロ分析に基づくアセットアロケーションの立案業務 マーケティング及び新投資運用手法の研究・調査・開発業務</p> <p>(その他)</p> <p>投資政策委員会事務局業務 その他以上に類する業務</p>
財務部	<p>(財務グループ)</p> <p>ファンド全体及び物件取得時の財務戦略の構築及び実行に関する業務 会社余資の運用業務</p> <p>(IRグループ)</p> <p>IR業務 資本、株価マネジメント業務</p>
企画・管理部	<p>(企画・人事グループ)</p> <p>会社事業計画の策定業務 資産の自己査定 関係官公署への届出・報告等の業務 取締役会の運営業務 株主総会の運営業務 人事・労務面の管理業務</p> <p>(運用管理グループ)</p> <p>運用実績管理に関する業務 ファンド事業収支の分析、検討に関する業務 ディスクロージャー関連業務</p> <p>(総務・経理グループ)</p> <p>会社経理業務 決算、配当業務及び納税業務 備品購入、執務環境整備に関する一般業務 苦情処理業務 システム開発、保守業務</p> <p>(コンプライアンスグループ)</p> <p>コンプライアンス業務全般 各種契約の精査業務 コンプライアンス委員会事務局業務</p> <p>(その他)</p> <p>その他以上に類する業務</p>

c. 投資運用の意思決定機構

資産運用会社は、投資運用の意思決定を行う機関として、「投資政策委員会」を設置し、その下部組織として、「投資小委員会」及び「運用小委員会」を設置しています。構成員は、いずれも社長、投資運用部長、財務部長、企画・管理部長、ファンドマネージャー、リサーチマネージャー、アセットマネージャー及び運用管理担当マネージャーです。

翌期及び翌々期並びに中長期の資産取得に関する投資運用の基本方針は、「投資政策委員会」で決定し、個別資産の取得若しくは売却又は運用に関する事項は、それぞれ「投資小委員会」又は「運用小委員会」で決定します。また、一定額以上の個別資産の取得又は売却に関しては、取締役会に付議し、運用に慎重を期しています。なお、それぞれの委員会の決定事項及び決定手続が法令、諸規則、本投資法人の規約、社内規程等に违背していないか、各委員会開催の直前にコンプライアンス委員会を開催して審査し、法令違反や規定への违背の有無について企画・管理部長が各委員会における審議に入る前に報告を行い、更に規程等に則り資産運用会社の取締役会又は投資法人の役員会への付議又は報告を担当部長に指示します。

【系統図】



委員会	決定事項等の概略
投資政策委員会	ポートフォリオ全体のアセットアロケーションの決定 ポートフォリオ全体の運用方針の決定 中長期、翌二期の特定資産取得に関する基本方針の決定 リスク状況の把握とパフォーマンス評価及び運用結果に関する審査 財務戦略の基本方針の決定 月次の運用実績、運用見通しの報告
投資小委員会	ファンドマネージャーが計画を立案し、投資運用部長の決裁権限内で取得する資産に係わる報告 ファンドマネージャーが計画を立案し、投資運用部長の決裁権限を超える資産の取得に係る判断及び決定 運用する特定資産の売却に係る判断及び決定

運用小委員会	特定資産毎の収益計画（予算）の策定 年度の大規模修繕計画の策定 年度計画で定めた大規模修繕実行に係わる報告 年度大規模修繕計画の修正に係わる判断及び決定 年度計画以外の大規模修繕実施に係わる判断及び決定 投資法人が運用する個々の特定資産の運用に関し、運用資産に重大な影響を与える事項に係わる報告 投資法人が運用する個々の特定資産の運用に関し、運用資産に重大な影響を与える事項に係わる判断及び決定
--------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(6) 投資法人の出資総額（本書の日付現在）

出資総額	56,982,000,000 円
投資口総数	5,000,000 口
発行済投資口総数	289,600 口

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、以下の通りです。

年 月 日	摘 要	発行済投資口数(口)		出資金総額(千円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成 13 年 9 月 14 日	私募設立	240	240	120,000	120,000	注 1
平成 13 年 11 月 16 日	私募増資	62,000	62,240	31,000,000	31,120,000	注 2
平成 14 年 1 月 22 日	投資口の分割	93,360	155,600	-	31,120,000	注 3
平成 14 年 6 月 14 日	公募増資	134,000	289,600	25,862,000	56,982,000	注 4
平成 14 年 12 月 31 日	-	-	289,600	-	56,982,000	-

(注 1) 一口当たり 500,000 円にて東京建物株式会社（100 口）大成建設株式会社（100 口）株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント（40 口）の計 3 社による出資により本投資法人が設立されました。

(注 2) 一口当たり 500,000 円にて私募投資口の追加発行を行い、13 個の不動産信託受益権を取得し、資産運用を開始しました。

(注 3) 投資口一口を 2.5 口に分割しました。

(注 4) 一口当たり 200,000 円（引受価額 193,000 円）にて、短期借入金の返済及び新たな特定資産の取得資金等の調達を目的とする公募新投資口を発行しました。

(7) 主要な投資主の状況

（平成 14 年 12 月 31 日現在）

名称	住所	所有 投資口数 (口)	比率 (%) (注)
安田生命保険相互会社	東京都新宿区西新宿一丁目 9 番 1 号	48,000	16.57
東京建物株式会社	東京都中央区八重洲一丁目 9 番 9 号	39,300	13.57
ゴールドマン・サックス・インターナショナル (常任代理人 ゴールドマン・サックス証券会社 東京支店)	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB, U.K. (東京都港区赤坂一丁目 12 番 32 号 アーク森ビル)	23,932	8.26
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社	東京都中央区晴海一丁目 8 番 11 号	16,426	5.67
学校法人川崎学園	岡山県倉敷市松島 577	10,000	3.45
安田不動産株式会社	東京都千代田区神田錦町二丁目 11 番地	10,000	3.45

モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インターナショナル・リミテッド (常任代理人 モルガン・スタンレー証券会社 東京支店)	25 CABOT SQUARE, CANARY WHARF, LONDON E14 4QA ENGLAND (東京都渋谷区恵比寿四丁目 20 番 3 号 恵比寿ガーデンプレイスタワー)	8,665	2.99
株式会社第三銀行	三重県松阪市京町 510 番地	7,000	2.41
株式会社広島銀行	広島県広島市中区紙屋町一丁目 3 番 8 号	6,052	2.08
株式会社中国銀行	岡山県岡山市丸の内一丁目 15 番 20 号	5,880	2.03
合計		175,255	60.51

(注1) 比率とは、発行済投資口総数に対する所有投資口数の比率をいい、小数点以下第3位を切り捨てています。

(注2) 資産運用会社の主要株主である安田生命保険相互会社及び安田不動産株式会社は、本投資法人の投資口を平成15年1月23日付にて一部売却しております。売却後の所有投資口数及び発行済投資口総数に対する割合(比率)は、それぞれ以下の通りです。

安田生命保険相互会社 所有投資口数： 38,000 口 比率： 13.12%

安田不動産株式会社 所有投資口数： 5,000 口 比率： 1.72%

(注3) 上記の投資主の名称及び住所は、平成14年12月31日の最終の投資主名簿及び実質投資主名簿に記載されたものをそのまま掲載しており、その後変更となっている場合があります。

(投資主、投資口の状況)

(平成14年12月31日現在)

区分	投資口の状況							
	政府及び公共団体	金融機関	証券会社	その他の国内法人	外国法人等(うち個人)	個人その他	その他(注3)	計
投資主数	人	48	7	204	26 (1)	12,935	1	13,221
比率(注1)	%	0.36	0.05	1.54	0.19 (0.00)	97.83	0.00	100.00
所有投資口数	口	122,741	1,412	75,257	44,613 (10)	45,547	30	289,600
比率(注2)	%	42.38	0.48	25.98	15.40 (0.00)	15.72	0.01	100.00

(注1) 投資主総数に対する投資主数の比率をいい、小数点以下第3位を切り捨てています。

(注2) 発行済投資口総数に対する所有投資口数の比率をいい、小数点以下第3位を切り捨てています。

(注3) 機構名義の投資口です。

(8) 役員 の 状況

(本書の日付現在)

役職名	氏名 (生年月日)	主要略歴		所有投資口数
執行役員	金子博人 (昭和23年5月2日生)	昭和52年4月1日	弁護士登録(東京弁護士会)山田茂法律事務所	0
		昭和54年4月1日	金子博人法律事務所 代表弁護士(現在就任中)	
		平成13年12月19日	日本プライムリアルティ投資法人 執行役員	

監督役員	安田 莊助 (昭和 18 年 12 月 15 日生)	昭和 43 年 4 月 1 日	株式会社扇屋本店	0
		昭和 50 年 12 月 1 日	芹沢政光公認会計士事務所	
		昭和 55 年 6 月 27 日	安田 莊助税理士事務所 (現在就任中)	
		昭和 58 年 2 月 16 日	東京赤坂公認会計士共同事務所 代表就任	
		平成 5 年 7 月 2 日	東京赤坂監査法人 代表社員	
		平成 11 年 10 月 1 日	東京北斗監査法人 (東京赤坂監査法人と北 斗監査法人が合併) 理事長代表社員 (現 在就任中)	
		平成 13 年 9 月 14 日	日本プライムリアルティ投資法人 監督役 員	
監督役員	杉本 茂 (昭和 33 年 10 月 12 日生)	昭和 57 年 4 月 1 日	住宅都市整備公団	0
		昭和 60 年 11 月 1 日	太田昭和監査法人	
		昭和 63 年 7 月 1 日	株式会社さくら総合事務所代表取締役 (現 在就任中)	
		平成 7 年 12 月 22 日	監査法人さくら総合事務所	
		平成 8 年 12 月 1 日	Horwath International 加盟	
		平成 10 年 6 月 24 日	さくら萌和監査法人 (旧監査法人さくら綜 合事務所) 代表社員 (現在就任中)	
		平成 11 年 9 月 17 日	株式会社さくら会計サービス代表取締役 (現在就任中)	
		平成 11 年 10 月 2 日	有限会社東京エスピーシーサービシーズ代 表取締役 (現在就任中)	
		平成 13 年 6 月 1 日	株式会社モリモト 監査役 (現在就任中)	
		平成 13 年 9 月 14 日	日本プライムリアルティ投資法人 監督役 員	

(9) その他

a. 役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会において選任されます (投信法第 95 条、第 100 条、規約第 18 条)。ただし、法令の規定により、設立の際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 72 条、規約第 18 条)。

執行役員及び監督役員の任期は、就任後 2 年です (規約第 19 条第 1 項)。ただし、補欠又は増員のため選任された執行役員又は監督役員の任期は、他の在任執行役員又は監督役員の任期の満了すべき時までです (規約第 19 条第 2 項)。

執行役員及び監督役員の解任には、投資主総会の特別決議が必要とされ、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の 3 分の 2 以上に当たる多数をもってこれを行う必要があります (投信法第 99 条第 1 項、第 104 条、商法第 257 条、第 343 条)。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、発行済投資口の総数の 100 分の 3 以上に当たる投資口を有する投資主 (6 か月前より引き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)。

b. 規約の変更、営業譲渡又は営業譲受、出資の状況その他の重要事項

(イ) 規約等の重要事項の変更

本投資法人は、平成 13 年 12 月 19 日、平成 14 年 4 月 10 日及び同年 5 月 30 日開催の投資主総会において規約を変更しました。

(ロ) 営業譲渡又は営業譲受

該当事項はありません。

(ハ) 出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

c. 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

本書の日付現在、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

2. 投資方針

(1) 投資方針

a. 基本方針

本投資法人は、「都市型商業不動産への投資」を基本コンセプトとし、主として優良なオフィス(都市型業務施設)及び繁華性の高い立地に位置する商業施設の建物及びその敷地から構成される不動産等並びにこれらの不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等(注)を投資対象とします。また投資対象のリターンとリスクを考慮した上で、東京だけではなく地方都市への分散投資を図り、ポートフォリオ運用のメリットを発揮することを基本方針とします(規約別紙1「資産運用の対象及び方針 1. 資産運用の基本方針」)。

さらに、一物件に対する投資金額にも留意しつつ、テナント及び物件単位での分散投資を行い、ファンドの中長期的な安定成長を目指すものとします。それぞれにおける投資比率としては、当面の目標として下記「b. 投資態度 (イ) ポートフォリオ運用基準」に定める通りとします。

(注) 不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の定義については、下記「(2) 投資対象 a. 投資対象とする資産の種類」をご参照下さい。

b. 投資態度

(イ) ポートフォリオ運用基準

ポートフォリオ運用の基準となる種類別、地域別、用途別等による投資割合の概要は、下表の通りです。

投資対象とする資産の種類	投資割合	
不動産等	用途別	オフィスと商業施設の組入比率は、投資金額基準で概ね8:2を目標として運用します。
	地域別	「東京」と「地方」の組入比率は、投資金額基準で概ね6:4を目標として運用します。
		個別のテナントからの賃料収入(複数物件に入居している場合はその総額)の全賃料収入に占める比率は、原則として10%未満とします。
資産対応証券等	当該投資後における資産対応証券等の保有価格合計金額の本投資法人の自己資本の額に占める比率は、原則として10%未満とします。	

保有期間

原則として、中長期保有を目的とし、短期売買目的の資産取得は行わないものとします(ここでいう短期とは1年未満の期間をいい、中期とは1年以上5年以下の期間、長期とは5年超の期間をいうものとします。)

用途

- i) 本投資法人は、主として優良なオフィス(都市型業務施設)及び繁華性の高い立地に位置する商業施設(当該オフィス又は商業施設の建物の賃借権、それらが立地する土地の賃借権及び地上権、並びにそれらが裏付け資産となっている有価証券及び信託の受益権その他の資産を含みます。)を投資対象とします。それらの組入比率については、その時々々の経済状況、不動産市況動向等を十分に考慮した上で設定します(規約別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度(1)」)。
- ii) オフィスと商業施設の組入比率は、投資金額基準で概ね8:2を目標として運用します。

地域

- i) 本投資法人は、主として地震リスク、個別市況リスク等を考慮し、またキャッシュフローの増大を図るために、東京だけではなく地方都市への分散投資を図るものとします。地域別の組入比率については、各地域の経済状況、不動産市況動向等を十分に考慮した上で設定します(規約別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度(2)」)。
- ii) 「東京」(下表に定義する「東京都心」及び「東京周辺部」を総称します。)と「地方」の組入比率は、投資金額基準で概ね6:4を目標として運用します。ただし、ここでは用途別区分は行いません。地域区分の定義は、下表の通りとします。

地域区分	地域
「東京都心」	千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区
「東京周辺部」	東京都のうち「東京都心」以外、千葉県、神奈川県、埼玉県
「地方」	その他の地域

テナント

個別のテナントからの賃料収入(複数物件に入居している場合はその総額)の全賃料収入に占める比率は、原則として10%未満とします(「賃料収入」には、共益費、駐車料、倉庫使用料等を含みますが、時間外空調費用などの付加使用料は含みません。)。ただし、テナント入替えの可能性及び賃貸条件等を総合的に勘案して、上記数値を超過する場合もありうるものとします。

不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等

- i) 当該投資後における不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の保有価格合計金額の本投資法人の自己資本の額に占める比率は、原則として10%未満とします。
- ii) 投資判断にあたっては、概ね以下の点を基準とします。
 - ・ 投資期間満了時における当該資産対応証券等の投資対象となっている不動産等の取得機会が確保できること
 - ・ 投資対象となっている不動産等の価値に対する負債の割合が70%以下であること

開発案件への投資方針

本投資法人は、安定的賃貸事業収入又はこれに類する収入が現に生じている又は生じる見込みがある不動産を取得することを原則とします(規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度(9)」)。

開発投資(投資法人自ら土地を取得して建物を建築することをいいます。)は、行わないものとします。ただし、第三者が建築中の物件については、竣工後のテナントの確保が十分可能と判断され、完工・引渡しリスクが極小化されている場合には、当該建物竣工前においても投資することができます。また、既に取得している物件の建替えについては、建替え後のテナントの確保が十分可能と判断されること及び開発投資ではないことを確認の上、実施します。

設備投資の方針

中長期的な視野から物件の競争力維持・向上につながる効率的な修繕計画を物件毎に作成の上、設備投資を行います。実施に際しては、原則として、個別物件の減価償却費の範囲内で行いますが、ポートフォリオ全体の減価償却費も勘案して判断します。ただし、共用部分の改修工事については、投資法人としてのテナント営業政策上の観点から早期に実施することとし、耐震補強が必要な物件については、テナントの営業状況に配慮しつつ、補強工事を速やかに行います。

付保方針

- i) 引受保険会社選定基準
 - ・ マーシュ ジャパン株式会社を通じて公正な引受保険会社の選定を行います。
(注) マーシュ ジャパン株式会社は、持株会社である Marsh & McLennan Companies, Inc. (本店所在地: ニューヨーク) の中核である Marsh, Inc. が100%出資している日本法人で保険関連業務及びリスク・マネジメント・コンサルティング等を主な業務内容としています。
 - ・ 引受保険会社の保険格付は、原則としてムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク(以下「Moody's」といいます。)及びスタンダード・アンド・プアーズによるA3又はA⁺以上とします。
- ii) 地震保険付保基準
地震保険の付保に関しては、ポートフォリオ PML を基準に、災害による影響と損害保険料とを比較検討して付保の判断を行います。なお、PML が高い物件については、個々に地震保険を付保します。

(注) 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。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=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。

売却方針

- i) 本投資法人の保有する不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等のうち、売却対象資産の選定については、当該売却対象資産の現状、将来の収益、資産価値の増減等についての予測及びポートフォリオ全体の資産構成等を考慮して、総合的に判断します(規約別紙1「資産運用の対象及び方針 3.投資態度(3)」)。
- ii) 各決算期に行う資産の評価の結果、その評価額が取得価格の20%を超えて下回った物件については、売却検討を行います。ただし、市場環境等を勘案し、それ以外の物件についても適宜売却検討を行うことができます。売却については、主に以下の観点から判断します。
 - ・ 今後の市況見通し
 - ・ 周辺の開発予測
 - ・ 将来にわたる収益見通し
 - ・ 今後の投資額予測
 - ・ 今後の資産価値の増減見通し
 - ・ ポートフォリオ全体での検討(地域・テナント・用途等の分散の観点及び配当に与える影響等の観点からの検討)

バリューアップ不動産

バリューアップ不動産とは、独自の管理基準により収益性の向上と資産価値増大が見込める物件で、取得時の収益性が確保されており、かつ、以下のいずれかに該当する物件をいいます。

- ・ 取得時の稼働率が概ね80%以下の物件
- ・ 修繕等の投資効果が存分に見込める物件

なお、バリューアップ不動産のポートフォリオ全体に占める割合は原則として15%を上限とし(投資金額基準)、バリューアップ不動産の追加取得にあたっては、物件組入れ後ポートフォリオ全体の稼働率が、90%を下回らないように留意します。

バリューアップ不動産の運用においては、資産運用会社のノウハウを駆使し、以下の戦略を重点的に実施していきます。

- ・ リーシングの強化による稼働率の向上
- ・ 効果的なリニューアルの実施によるマーケット競争力の強化
- ・ 管理体制の効率化によるコストダウンの実施

また、バリューアップが達成できたと投資政策委員会が判断する場合には、以下に定義されるコア不動産に移行します。

また、不動産価値の向上を実現する手段として、バリューアップ不動産の売却も選択肢の一つとして検討します。

コア不動産

コア不動産とは、バリューアップ不動産以外の物件(ただし、オフィスのみとします。)をいいます。コア不動産は、ポートフォリオ収益の安定性に寄与する物件として位置付けられています。

(ロ) 投資基準

本投資法人は、個別の不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等に投資を行う際、当該不動産(不動産を除く不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の裏付けとなる不動産を含みます。)の現状、将来にわたる収益性、リスク等について、立地、建物及び設備の保守管理状況、劣化又は陳腐化への対応、耐震性、権利関係、入居テナントとの契約内容、環境、地質等を考慮し総合的に判断した上で、投資を行います。

また、不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の取得後も、資産価値及び競争力の維持・向上のために、継続的かつ効果的な設備投資を行うとともに、収入の拡大とコ

ストの削減を行うことにより、収益の安定化と拡大を目指します（規約 別紙 1 「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度 (3)」）。

本投資法人の主な具体的投資基準は、以下の通りです。

地域

投資対象とするのは、以下の都市です。

- i) 3大都市圏：東京都、横浜市、川崎市、千葉市、さいたま市、名古屋市、大阪市、京都市、神戸市の中心業務地区
- ii) 3大都市圏を除く政令指定都市：札幌市、仙台市、広島市、福岡市、北九州市等の政令指定都市の中心業務地区
- iii) その他：原則として人口 30 万人以上の県庁所在地等の中核都市

なお、商業施設への投資決定に際しては、商圏の範囲を適正に認識・設定した上で、当該商圏の人口、人口動態、世帯数、平均所得等多岐にわたる商圏分析を行い、当該商圏が有する潜在購買力、成長性等を的確に把握するとともに、テナント及び当該業態と商圏の適合性についての判定を行います。また、競争力の観点からは、現在の競合状況、近隣地域における今後の競合店出店計画及び将来的な開発余地等を含め、多方面にわたり調査分析を行います。

規模

i) オフィス

原則として、延床面積約 3,300 m²（約 1,000 坪）以上、かつ 2 階以上の標準的なフロア面積が約 330 m²（約 100 坪）以上の建物とします。

ii) 商業施設

原則として、延床面積約 10,000 m²（約 3,000 坪）以上とし、物件毎に個別の立地特性による地域性・商圏の規模及び業態毎の標準的な規模、並びに地域の将来性を考慮の上、適正規模を判断します。

設備施設

i) オフィス

貸付床の形状・分割対応、階高・天井高、床仕様、共用施設仕様、電気容量、空調方式等の仕様に関し、当該地域における標準以上の仕様を基準とします。

ii) 商業施設

業態別の標準仕様をベースとして、個別の立地特性による地域性並びに商業施設としての汎用性、転用可能性及び来店者の交通手段等の個別要素を総合的に考慮した上で、物件毎に個別に判断します。

耐震性

原則として新耐震基準適合又は耐震補強工事实施済（取得後に工事实施が可能であれば、取得時点で耐震補強工事が未実施の場合を含みます。）の建物であることとします。

テナント

i) オフィス

1 物件における同一テナント（親子会社の場合は同一とみなします。）の占有率は、50% 以下を原則とします。50% を超過する場合は、テナント信用力、適合性、代替性等を総合的に勘案して判断します。

ii) 商業施設

1 物件における同一テナントの占有率の制限は設けませんが、テナント選定にあたっては、テナント信用力、個別店舗の収益力、代替性等を総合的に勘案して判断し、対象となる商圏及び競合状況を分析しつつ、テナント集客力の高い物件を選別するべく厳しい物件精査を行い、取得後はテナントに対するモニターを続けます。

権利形態

i) 共有の場合

- ・ 「管理」(賃貸、改良行為等)の自由度を確保するため、共有持分割合は、原則として50%超としますが、他の共有者の属性、信用力等を総合的に考慮し、個別に判断します。
- ・ 処分の自由度を確保するため、共有者間特約等による共有者間での優先買取権、譲渡の制限等の制約条件の有無やその内容を確認します。
- ・ 収益の安定性を確保するため、他の共有者の属性・信用力を十分確認の上、可能な限りの仕組上の手当てを行います(共有持分不分割特約の締結、登記の具備及び敷地の相互利用に関する取決めを含みますが、これらに限られません。)

ii) 区分所有の場合

- ・ 改良行為の自由度を確保するため、原則として75%以上の区分所有者の集会における議決権(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。))第38条)を確保しますが、他の区分所有者の属性、信用力等を総合的に考慮し、個別に判断します。
- ・ 処分の自由度を確保するため、区分所有者間特約等による区分所有者間での優先買取権、譲渡の制限等の制約条件の有無やその内容を確認します。
- ・ 収益の安定性を確保するため、管理組合の運営状況(積立金、負債比率、付保状況等)を確認し、必要に応じ独自の手当て(投資法人内の積立額増額、管理組合とは別途の共用部付保や敷地権の登記の具備を含みますが、これらに限られません。)を講じます。

iii) 借地の場合

- ・ 原則として、旧借地法(大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。)(以下「借地法」といいます。))又は借地借家法(平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。)(以下「借地借家法」といいます。))上の借地権を対象とします。
- ・ 底地権者の属性については、慎重に考慮し、地代の改定、借地契約更新時の更新料、建替え時の承諾料又は売却の際の承諾料等が収益性に与える影響を考慮の上判断します。

iv) 担保権・用益権について

- ・ 購入予定不動産上の抵当権等の担保権の有無や購入時の抵当権抹消の可能性等を確認します。
- ・ 第三者による地上権・地役権等の用益権設定の有無やその内容を確認し、収益性に与える影響を考慮の上判断します。

投資額

i) 1物件当たりの最低投資額

1物件当たりの最低投資額(購入金額のみとし、税金及び取得費用等は含みません。)は、原則として10億円以上とします。

ii) 1物件当たりの最高投資額

1物件当たりの投資金額の「当該投資後における本投資法人が保有する不動産等及び資産対応証券等の価格の合計額」に対する割合の上限は、原則として1/3とします。投資判断に当たり物件価格の妥当性については十分な検証を行います。ここで、「当該投資後における本投資法人が保有する不動産等及び資産対応証券等の価格の合計額」とは、前期までの投資不動産等及び資産対応証券等の評価額合計額、当期における不動産等及び資産対応証券等の購入額(税金及び取得費用等は含みません。)並びに当該投資に係る投資金額(税金及び取得費用等は含みません。)の総額をいいます。

iii) 取得価格の制限

不動産等又は資産対応証券等に投資する際の取得価格については、原則として鑑定評

価額の105%を上限とします。ただし、利益相反取引への対応として、利害関係者（資産運用会社に対する出資又は資産運用会社への役員の派遣若しくは従業員の出向を行っている者及びその関連会社をいいます。以下同じです（投信法上の「利害関係人等」（資産運用会社の過半数の株式を所有していること、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政令で定める者（投信法第15条第2項第1号））とは異なります。）からの購入は、鑑定評価額以下とします。

不動産の所有形態の選択基準

投資対象不動産について、当該不動産を直接に取得するのか、当該不動産について信託設定を行った上でその受益権（不動産信託受益権）を取得するのかについては、現所有者の意向及び権利の移転コスト等を総合的に勘案して判断します。

(八) 物件関連業務運用基準

物件関連業務とは、プロパティ・マネジメント業務、テナント一般媒介業務、LM/CM業務、物件移管業務をいいます。

上記業務は、主として投資法人の成長を実現させるために必要かつ有効なものであり、以下の基本方針に基づき運用されます。

AM/PMの重要性

ファンドの成長を実現するためには、AM（資産運用会社）による統一的なマネジメントと、個別物件毎の施設管理・賃貸管理・工事管理を統括するPMによる専門的運用が重要です。

AM（資産運用会社）は、統一的なマネジメントを行うために、個別の投資対象である不動産に関する賃貸営業管理及び工事計画に関する助言を、第三者から受けることができるものとし、当該助言を与える者として、東京建物株式会社（賃貸営業管理・工事計画助言業務受託者）を選任しています。

また、AM（資産運用会社）は、運営ノウハウの高いPMを選定し、同一地域におけるPMの集約を進めながら、ポートフォリオ全体での均一化された管理を徹底するものとし、AM（資産運用会社）は、PMの統一管理基準を設け、第三者をしてPMの評価をさせPMの能力向上を図り、投資主の利益を極大化する運用を行うものとし、

ただし、当面のPM選定に当たっては、以下の通りとします。

- ・ 利害関係者から取得した物件：テナントとの関係を含めて現場を熟知している既存管理会社に対して運用開始から当初の管理委託契約満了までは継続して委託します。その後は、効率性の観点から、パフォーマンスに応じて委託先の変更も検討します。
- ・ 利害関係者以外の者から取得した物件：東京建物株式会社及び他のPM専門会社を比較検討して選定します。

テナント一般媒介業務受託者の活用

テナント一般媒介業務については、東京建物株式会社、安田不動産株式会社、大成建設株式会社のほか、他の仲介業者にも委託を行います。

物件売買時の円滑な取引執行

物件売買時の円滑な取引執行のために、必要に応じて、不動産、不動産の賃借権及び地上権の場合のみならず不動産信託受益権の場合においても、賃貸状況の確認、建物・施設維持管理状況の確認、権利関係の整理・確認、引渡の準備・確認等に関する物件移管業務を東京建物株式会社に対して委託します。

(二) 財務方針

資金運用方針

i) 敷金・保証金

- ・ 不動産信託受益権の場合

テナントから預かった敷金・保証金は、当面信託勘定内に全額積み立てますが、ヒス

トリカルデータの蓄積や、コミットメントラインの導入等の手当てを前提として、積立額の減額を検討します。

- ・ 不動産、不動産の賃借権、地上権の場合

テナントから預かった敷金・保証金は、当面銀行の普通預金口座又は定期預金口座内に全額積み立てますが、ヒストリカルデータの蓄積や、コミットメントラインの導入等の手当てを前提として、安全性を確保しつつ資金の効率的運用を目指し積立額の減額を検討します。

- ii) 信託勘定内現預金（不動産信託受益権の場合）

Moody'sの短期格付 P-2 以上の銀行の普通預金口座又は定期預金口座に預け入れます。

- iii) 投資法人勘定内現預金

投資法人勘定内現預金についても ii)と同様とします。ただし、金融機関からの融資実行に関連して実行時又は利払時に使用するために開設する普通預金口座はこれに含まれないものとします。

なお、余裕資金については原則として以下の優先順位で支出を行い、残金については上記と同様の運用を行うものとします。

- ・ 再投資（物件購入資金又は資本的支出をいいます。以下同じです。）
- ・ 投資主への分配（ただし、投資主への分配が利益を超える金銭の分配に該当する場合、利益を超える金銭の分配に関する税務の取扱いが現行のままの場合にはこれを行いません。後記「(3) 配分方針 (二) 利益を超えた金銭の分配」をご参照下さい。）
- ・ 借入金の一部返済（ただし、金銭消費貸借契約上の返済期限が到来している場合には、この順位にかかわらず、最優先されるものとします。）

- iv) デリバティブ取引

金融先物取引等に係る権利及び金融デリバティブ取引に係る権利は、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ます（規約別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度 (10)」）。

投資口の追加発行

本投資法人は、資産の長期的かつ安定的な成長を目指し、市況を的確に把握し、かつ、投資口の希薄化（新規投資口の追加発行による投資口の持分割合の低下・本投資証券の一口当たりの純資産額又は分配金の減少）に配慮した上で、機動的な投資口の追加発行を行うものとします（規約別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度 (4)」）。

借入れ及び投資法人債発行

- i) 基本方針

本投資法人は、長期の安定的な資金調達と、機動性を重視した短期資金調達を効率的に組み合わせることにより、資産規模の積極的な拡大と、投資主への安定的な金銭の分配の維持を目指します（規約別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度 (5)」）。

- ii) LTV（Loan to Value）

LTVとは以下の式により算出された比率をいい、本投資法人の資産総額に対する負債の割合を表します。

$(借入金 + 投資法人債) \div 資産総額$ （注）

（注）資産総額とは、LTV計算時点における直近の決算期末貸借対照表における資産の部にある各資産の合計金額をいいますが、そのうち有形固定資産については鑑定評価額又は価格意見書による評価額と期末帳簿価額との差額を当該有形固定資産の期末帳簿価額に加減して求めた金額とします。

LTVは、55%までの運用を原則としますが、資産の取得及び評価額の変動等に伴い、一時的に上記数値を超えることがあります。

- (ホ) その他

本投資法人は、資産の総額のうち占める不動産、不動産の賃借権、地上権、信託の受益権（不動産、地上権又は土地の賃借権のみを信託するもの）及び匿名組合出資持分（その出資さ

れた財産を不動産、地上権又は不動産の賃借権のみに運用することを定めた契約に係わるもの)の価額の割合として財務省令で定める割合が75%以上となるように運用します(規約別紙1「資産運用の対象及び方針 3.投資態度(6)」)。

本投資法人は、その有する特定資産の価額の合計額に占める、特定不動産(不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。)の価額の合計額の割合(以下「特定不動産の割合」といいます。)を75%以上とします(規約別紙1「資産運用の対象及び方針 3.投資態度(7)」)。

本投資法人は、平成14年4月1日以降、不動産取得税の課税標準の特例の適用がある間においては、各年度(4月1日より翌年3月末日までをいいます。)において取得する不動産の価額の合計額の、当該年度に取得する特定資産の価額の合計額に占める割合を、特定不動産の割合の2分の1以上となるように運用します(規約別紙1「資産運用の対象及び方針 3.投資態度(8)」)。

資金動向、市況動向、一般経済情勢、不動産市場動向等により、運用開始当初から、上記の比率を変更することがあります(規約別紙1「資産運用の対象及び方針 3.投資態度(11)」)。
組入資産の貸付け(規約別紙1「資産運用の対象及び方針 5.組入資産の貸付け」)

- i) 資産の効率的運用を図り、高い運用成果の獲得を目指すため、下記「(2)投資対象 a.投資対象とする資産の種類」に定める資産のうち、不動産、不動産の賃借権及び地上権について、貸付け(駐車場、看板等の設置を含む。)を行うことができるものとします。
- ii) 上記i)の不動産の賃貸に際しては、敷金又は保証金等これらに類する金銭を受け入れ又は差し入れることがあり、それらの金銭を受け入れた場合には、前記「(二)財務方針 資金運用方針 i)敷金・保証金」に記載の方針に基づき運用します。
- iii) 資産に属する不動産、不動産の賃借権及び地上権以外の資産の貸付けは行いません。

(2) 投資対象

a. 投資対象とする資産の種類

本投資法人は、資産を主として不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等に投資します(規約 別紙 1「資産運用の対象及び方針 2. 資産運用の対象とする特定資産の種類、目的及び範囲」)。

(イ) 不動産等とは以下に掲げるものをいいます。

不動産

不動産の賃借権

地上権

次に掲げるものを信託する信託の受益権(不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みますが、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1号において定義される有価証券(以下「有価証券」といいます。)に該当するものを除きます。)

イ 不動産

ロ 地上権及び土地の賃借権

金銭を信託する信託の受益権(信託財産を主として上記 から まで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場合に限り、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上記 から まで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「匿名組合出資持分」といいます。)

(ロ) 不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等とは、裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする以下に掲げるものをいいます。

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。)に規定する優先出資証券

投信法に規定する投資信託の受益証券

投信法に規定する投資証券

資産流動化法に規定する特定目的信託の受益証券(上記(イ)及び に掲げる信託の受益権を除きます。)

(ハ) 本投資法人は、上記(イ)及び(ロ)への投資後の残余の資金の効率的な運用に資するため、以下に掲げる特定資産に投資することができます。

預金

コール・ローン

国債証券

地方債証券

コマーシャル・ペーパー(証券取引法第2条第1項第8号に規定するものをいいます。)

譲渡性預金証書

資産流動化法に規定する特定社債券(証券取引法第2条第1項第3号の2に規定するものをいいます。ただし、当該特定目的会社の流動化に係る業務として取得した資産が主として不動産等であるものに限り、)

貸付債権信託受益権(証券取引法第2条第2項第1号に規定するものをいいます。)

金銭債権(有価証券、約束手形(投信法施行令第3条第12号に規定するものをいいます。))及び金融デリバティブ取引(投信法施行令第3条第14号に規定するものをいいます。))を除きます。)

金融先物取引等(投信法施行令第3条第13号において定義される意味を有するものとし、)に係る権利

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するもの

とします。)に係る権利

上記 乃至 号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

b. 投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

(イ) 投資基準については、前記「(1) 投資方針 b. 投資態度 (ロ) 投資基準」をご参照下さい。

(ロ) 種類別、地域別、用途別等による投資割合についての詳細は、前記「(1) 投資方針 b. 投資態度 (イ) ポートフォリオ運用基準」をご参照下さい。

c. 取得予定資産の概要

本投資法人は、本募集の対象とする投資証券の発行により調達した資金によって、下表に掲げる不動産信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）を購入する予定です。

取得予定資産の購入価格については、合計で79.2億円（消費税別）を予定しています。

本投資法人は、取得予定資産の確保を図るために、五反田ファーストビルについては、売主との間で、購入価格を特定した不動産購入申込書と不動産信託受益権売渡承諾書を取り交わしており、クラレニッセイビルについては、売主との間で、信託受益権譲渡契約を締結しています。

五反田ファーストビルに関する不動産購入申込書及び不動産信託受益権売渡承諾書においては、一定の条件が整うことを条件として、平成15年7月31日までに、又は本投資法人において取得予定価格の資金調達ができ次第速やかに、本投資法人が取得予定資産を購入することが合意されています。また、クラレニッセイビルについては、信託受益権譲渡契約において、一定の条件が整うことを条件として、平成15年7月31日までの間で売主・買主で別途協議して決定した日に、本投資法人が取得予定資産を購入することが合意されています。

なお、本投資法人は、現在保有する不動産信託受益権及び不動産並びに下記の取得予定資産のみの取得及び保有を目的として設立されたものではありません。今後、資産運用会社を通じての資産の運用において、現在保有する不動産信託受益権及び不動産並びに下記の取得予定資産の売却、取得予定資産以外の資産の取得、保有又は売却も行います。

地域区分	用途	物件番号	物件名	受託者名 (含む予定)	契約期間(含む予定)	取得予定価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	所有形態	売主
東京都心	事務所	A-7	五反田ファーストビル	UFJ信託銀行	平成13年3月27日から 平成23年3月31日まで	2,920	2,920	土地：所有権（共有） 建物：区分所有権	有限会社 東京ネクストステージ
地方	商業施設	C-1	クラレニッセイビル	住友信託銀行	平成15年5月15日から 平成25年3月31日まで	5,000	4,770	土地：分有（一部共有） 建物：共有	日本生命保険相互会社

d. 信託不動産の概要

取得予定資産である不動産信託受益権に係る信託不動産の概要は、以下の通りです。

地域区分	用途	物件番号	物件名	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造・階数	竣工年月
東京都心	事務所	A-7	五反田ファーストビル	東京都品川区西五反田	1,551.19	10,553.34	SRC・RC B2/11F	平成元年7月
地方	商業施設	C-1	クラレニッセイビル	大阪市北区茶屋町	3,518.68	17,897.56	SRC B1/8F	平成2年4月

(注1) 本投資法人は、本書の日付現在、商業施設C-1クラレニッセイビルについてその一部（土地：2筆385.63㎡、2筆3,133.05㎡の共有持分10,000分の6,580、建物：共有持分10,000分の5,532）を不動産信託受益権の形態により保有しています。上記の取得予定の信託不動産は、クラレニッセイビル全体のうち、残りの持分となります。

(注2) 「構造・階数」の略称は、S：鉄骨造、RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造を表しています。

(注3) 「敷地面積」は、建物敷地全体の面積（他の区分所有者又は共有者の持分を含みます。）を記載しています。また「延床面積」は、建物一棟全体の面積（他の区分所有者又は共有者の持分を含みます。）を記載しています。

e. 個別信託不動産概要

取得予定資産である不動産信託受益権に係る信託不動産の個別の概要は、以下の通りです。なお、クラレニッセイビルについては、後記「第3 投資法人の経理状況 2. 投資法人の現況 (3) 投資不動産物件 f. 第3 期中の新規取得信託不動産の概要」をご参照下さい。記載項目については、後記「第3 投資法人の経理状況 2. 投資法人の現況 (3) 投資不動産物件 b. 個別不動産及び信託不動産概要」に準じています。

物件番号	事務所 A - 7	五反田ファーストビル				
・特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	2,920百万円	構成割合
取得年月日		平成15年7月取得(予定)		土地	1,850百万円	63.4%
信託受益権の概要(注1)	信託設定日	平成13年3月27日		建物	1,070百万円	36.6%
	信託受託者(注1)	U F J 信託銀行		取得時の鑑定評価額		2,920百万円
	信託期間満了日	平成23年3月31日		価格時点		平成15年5月1日
	土地	立地条件	J R 山手線、東急池上線、都営地下鉄浅草線「五反田」駅徒歩2分		全体敷地(注2)	1,551.19㎡
	地番	東京都品川区西五反田二丁目8番1ほか		持分対応	890.65㎡	
	住居表示	東京都品川区西五反田二丁目8番1号		用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付11階建(区分所有建物一棟全体)		一棟全体の延床面積(注3)	10,553.34㎡	
	竣工年月	平成元年(1989年)7月		専有部分の面積	4,035.15㎡	
	施工会社	日本建設株式会社 株式会社地崎工業 大豊建設株式会社共同企業体		用途	事務所	
	長期修繕費用見積	336,613千円/15年(年平均22,441千円)		所有形態(注4)	区分所有権	
	担保権設定の有無(注5)	不動産信託受益権に質権設定、信託不動産に抵当権設定予約		設計会社	株式会社日建設計	
			P M L (地震保険付保の有無)	13.9% (無)		
			不動産管理会社(注1)	東京建物株式会社(予定)		
特記事項	(注1) 上記記載の信託受託者及び不動産管理会社は、本書の日付現在における、本信託受益権の信託受託者及び本信託不動産の不動産管理会社であり、一定の条件が整うことを条件として、本投資法人による本信託受益権取得の日以降も継続することが合意されています。					
	(注2) 建物敷地全体の面積(他の区分所有者及び共有者の持分を含みます。)					
	(注3) 建物一棟全体の延床面積(他の区分所有者の持分を含みます。)					
	(注4) 他の区分所有者: 第一生命保険相互会社他個人1名。本信託不動産は区分所有建物の専有部分及びその敷地の一部の共有持分です。敷地は2筆からなり内8番2は第一生命保険相互会社と個人1名との共有(持分割合: 61.8%)です。8番1は第一生命保険相互会社の単独所有です。なお、本建物と敷地の管理使用に関する区分所有者相互間の事項を定めた規約には、原則として敷地を相互に無償で使用できる旨の規定があります。					
	(注5) 上記記載の担保権の設定状況は、本書の日付現在における、本信託受益権の本書の日付現在の受益者を債務者とする設定状況です。当該担保権は本投資法人が本信託受益権を取得するまでに解除されます。また本書の日付現在、本投資法人は本特定資産に関して担保権設定の予定はありません。					
	1. 本建物は、区分所有建物であり、信託受託者は本建物に関する管理規約等の適用を受けず、なお、同規約においては、他の区分所有者の承諾がなければ、敷地の所有権又は共有持分を処分できないこと、共用部分の共有持分は区分所有権と分離して処分できないこと、敷地所有権は専有部分と分離して処分してはならないこと、専有部分の譲渡に対する他の区分所有者の優先買取権などが定められています。ただし、専有部分と敷地の分離処分については、敷地権の登記がなされていないので、善意で分離処分を受けた第三者には分離処分の無効を主張できません。					
2. 本建物は東京都総合設計制度の適用を受け道路斜線制限の緩和を受けております。これらの緩和を受けるために公開空地が設置されており、公開空地所有者である信託受託者はかかる公開空地を一般に公開し、適切に維持・管理する義務を負っています。						

・賃貸借の概況及び損益の状況						
運用期間	期別			平成14年度上期	平成14年度下期	平成15年度第1四半期
		始	期	平成14年1月1日	平成14年7月1日	平成15年1月1日
		終	期	平成14年6月30日	平成14年12月31日	平成15年3月31日
		日	数	181	184	90
賃貸借概況	期末テナント数		4		4	5
	期末総賃貸可能面積(持分対応)		4,240.98		4,240.98	4,240.98
	期末総賃貸面積(持分対応)		3,623.76		4,063.01	4,063.01
	期末入居率		85.4%		95.8%	95.8%
損益等の状況(単位千円)	賃貸事業収入合計		135,286千円		145,803千円	72,088千円
	賃料収入(共益費含)		130,743千円		138,998千円	69,546千円
	その他		4,542千円		6,805千円	2,541千円
	賃貸事業費用合計		45,554千円		52,426千円	29,578千円
	外注委託費		20,105千円		8,864千円	6,197千円
	水道光熱費		4,423千円		14,319千円	4,209千円
	公租公課		322千円		18,847千円	4,058千円
	保険料		226千円		228千円	113千円
	修繕工事費		13,273千円		4,791千円	13,726千円
	管理委託料		2,544千円		2,544千円	1,272千円
	管理組合費		-		-	-
	その他費用		4,657千円		2,830千円	0千円
	NOI(= -)		89,732千円		93,377千円	42,510千円
減価償却費		-		-	-	
賃貸事業損益(= -)		-		-	-	
資本的支出		11,407千円		0千円	8,000千円	
NCF(= -)		78,324千円		93,377千円	34,510千円	
参考数字	年額固定資産税・都市計画税(千円)		25,551千円		25,551千円	23,862千円

上記の数値は、現保有者から提供を受けていますが、減価償却費については、開示を受けていません。

【鑑定評価サマリー】

	内容	根拠等
鑑定機関	財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	2,920,000,000円	
価格の種類	特定価格(現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格(正常価格)との差異はないものと認められる)。	
試算価格調整方法	直接還元法とDCF法を併用して査定した収益価格を採用し、積算価格を参考に留め鑑定評価額を決定した。	
価格時点	平成15年5月1日	
収益価格	2,920,000,000円	
調整方法	直接還元法とDCF法による試算価格を調整した。	
直接還元法による収益価格	2,930,000,000円	想定初年度純収益を還元利回りで還元して試算した。
有効総収益	280,781,000円	潜在総収益から空室損失相当額及び貸倒損失相当額を控除して求めた。
賃料収入(共益費・倉庫・駐車場・その他施設収入等を含む)	281,666,000円	新規賃貸条件をもとに査定。
その他収入(付加使用料収入等)	12,884,000円	過年度の収入及び稼働率を考慮して査定。
潜在総収益	294,550,000円	賃料収入とその他収入の合計。
空室損失相当額	13,769,000円	貸室部分の空室率は4.0%と見込んだ。
貸倒損失相当額	0円	敷金で担保されるので計上しない。
総費用	100,454,000円	下記8項目の合計
対「有効総収益」比率	35.78%	有効総収益に対する比率を百分率で小数点第3位を四捨五入
維持管理費	53,044,000円	維持管理費には下記3項目(水道光熱費、運営管理費、テナント募集費)を含む。
水光熱費	-	
運営管理費	-	
テナント募集費	-	
修繕費	22,441,000円	資本的支出も含む。
公租公課	23,863,000円	平成15年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	1,106,000円	過年度実績額を考慮して査定。
その他費用	0円	
賃貸純収益	180,327,000円	有効総収益から総費用を控除して求めた。
敷金運用益	4,329,000円	*敷金合計額(216,439,044円)を運用利回り(2%)で運用するものとして査定。
資本的支出	-	修繕費に含める。
初年度純収益(NCF)	184,656,000円	賃貸純収益に敷金運用益及び資本的支出を加減して求めた。
還元利回り	6.3%	立地、建物、現行の契約条件等を考慮して査定。
DCF法による収益価格	2,910,000,000円	
期間収益割引率	6.10%	長期の金融商品の投資利回り、借入金利、対象不動産の投資用不動産としての危険性等を考慮して査定。
最終還元利回り	6.50%	立地、建物、権利形態等を考慮して査定。
期間収益の現在価値の総和	1,355,794,000円	
10年後の収益価格	2,903,778,000円	11年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して査定。
復帰実現費用	87,113,000円	10年目期末の復帰価格の3%を計上。
復帰価格等	2,816,665,000円	10年目期末の復帰価格から復帰実現費用を控除して査定。
復帰価格等の現在価値	1,558,179,000円	
積算価格	2,110,000,000円	
土地比率	63.33%	積算価格に対する比率を百分率で小数点第3位を四捨五入
建物比率	36.67%	積算価格に対する比率を百分率で小数点第3位を四捨五入

不動産の鑑定評価額は、提示された資料等に基づき個々の不動産鑑定士が分析した、分析の時点における価格に関する意見を示したものととどまります。同じ物件について鑑定を行った場合でも、不動産鑑定士、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。また、かかる鑑定の結果が、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買を保証又は約束するものではありません。

f. ポートフォリオ全体に係る事項

以下の各表は、本投資法人が本書の日付現在保有している及び取得を予定している不動産等資産の概要等をまとめたものです。

A. 以下の「(イ) ポートフォリオ一覧」に関する説明

- ・ 「所在地」、「敷地面積」、「延床面積」、「構造・階数」、「竣工年月」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・ 「敷地面積」は、建物敷地全体の面積（他の区分所有者又は共有者の持分を含みます。）を記載しています。
- ・ 「延床面積」は、建物一棟全体の面積（他の区分所有者又は共有者の持分を含みます。）を記載しています。
- ・ 「構造・階数」の略称は、それぞれ次を表しています。
S：鉄骨造、RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造
- ・ 「取得（予定）価格」は、取得済の不動産及び不動産信託受益権については、売買契約書又は信託受益権譲渡契約書に記載された譲渡金額に基づき記載しています。取得予定資産については、不動産購入申込書及び不動産信託受益権売渡承諾書又は信託受益権譲渡契約書に記載された譲渡予定金額に基づき記載しています。
- ・ 「テナント数」、「総賃貸可能面積」及び「稼働率」は、本投資法人が本書の日付現在保有している資産及び取得予定資産のうち五反田ファーストビルは、平成 15 年 3 月末日時点、クラレニッセイビルは、本投資法人が取得予定部分を取得した時点、神南一丁目ビルは、取得日の翌日である平成 15 年 7 月 1 日時点の賃貸条件に基づいて記載しています。
- ・ 「テナント数」は、一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一テナントとして、複数の物件にわたる場合は、複数テナントとする方法で延べテナント数を記載しています。他の区分所有者の持分は除きますが、他の共有者の持分を含みます（ただし、田無アスタは除きます。）
- ・ 「総賃貸可能面積」は、建物・施設における貸付けが可能な事務所、店舗及び倉庫の契約書上の合計面積（共用部分等を貸し付けている場合には当該面積を含みます。）について、本投資法人の持分に対応する面積を記載しています。
- ・ 「長期修繕の費用見積年平均値」は、取得（予定）資産の不動産及び各信託不動産について次表及び後記「第 3 投資法人の経理状況 2. 投資法人の現況 (3) 投資不動産物件 a. 不動産及び信託受益権、信託不動産の内容一覧 組入資産明細（長期修繕費見積と地震リスク関係）」に示す作成者により調査・作成された建物状況評価報告書に基づく長期的修繕費用予測（15 年間）の年平均金額を記載しています。金額には劣化、損傷、損失した部位、部分について初期の機能を回復するまでの機器及び部位全体の交換、部分修理、部分取替え、塗替え、貼替え、解体修理、並びにその工事に付随して発生する費用（養生、解体、撤去、搬入、据付、一般的な施工会社が必要とする経費・保険料等）を含みますが、初期の能力を越える機能の向上等に必要な費用は含まれていません。

作成者（五十音順）	調査対象物件	作成年月
清水建設株式会社	事務所 A-7：五反田ファーストビル	平成 15 年 4 月
株式会社竹中工務店	商業施設 C-1：クラレニッセイビル	平成 15 年 1 月
日建設計マネジメントソリューションズ株式会社	事務所 A-6：MS 芝浦ビル	平成 15 年 2 月
	商業施設 A-1：神南一丁目ビル	平成 15 年 4 月

- ・ 「地震リスク分析における予想最大損失率（PML）」は、株式会社篠塚研究所作成の地震リスク評価報告書に基づいています。ここに言う損失の対象は、物的損失のみとし、人命や周辺施設への派生的被害は考慮しません。また、被害要因は、構造被害や設備、内外装被害及び自己出火による地震火災を対象とし、周辺施設からの延焼被害については考慮しません。ポートフォリオ一覧合計欄の PML4.4%は、ポートフォリオ一覧に記載された不動産

全体での数値です。

- ・ 「総賃貸可能面積」は、小数点以下第3位を切り捨てて記載しています。
- ・ 「所有形態」に記載の持分割合、「稼働率」及び各比率は、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。

B. 以下の「(ロ) ポートフォリオの分散状況」に関する説明

- ・ 「月額賃料総額」及び「総賃貸面積」は、本投資法人が本書の日付現在保有している資産及び取得予定資産のうち五反田ファーストビルは、平成15年3月末日時点、クラレニッセイビルは、本投資法人が取得予定部分を取得した時点、神南一丁目ビルは、取得日の翌日である平成15年7月1日時点の賃貸条件に基づいて記載しています。
- ・ 「物件数」において、新麴町ビル及びクラレニッセイビルは、追加取得部分も含めてそれぞれ1物件としています。
- ・ 「月額賃料総額」は、貸室賃料、共益費、駐車料、倉庫使用料、看板使用料等を含み、本投資法人の持分に対応する金額について千円未満を四捨五入して記載しています。
- ・ 「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契約書上の面積（駐車場、袖看板等の建物床の貸付けではない賃貸借契約は含みません。）について、本投資法人の持分に対応する面積を記載しています。
- ・ 「契約残存期間」は、本投資法人が本書の日付現在保有している資産及び取得予定資産のうち五反田ファーストビルは、平成15年3月末日時点、クラレニッセイビルは、本投資法人が取得予定部分を取得した時点、神南一丁目ビルは、取得日の翌日である平成15年7月1日時点それぞれ起算日として、賃貸借契約の契約終了期間までの期間を記載しています。
- ・ 「総賃貸面積」は、小数点以下第3位を切り捨てて記載しています。

その他、上記 A.に記載されている説明と同様です。

C. 以下の「(ハ) テナント情報」に関する説明

- ・ 「賃貸面積」は、本投資法人が本書の日付現在保有している資産及び取得予定資産のうち五反田ファーストビルは、平成15年3月末日時点、クラレニッセイビルは、本投資法人が取得予定部分を取得した時点、神南一丁目ビルは、取得日の翌日である平成15年7月1日時点の賃貸条件に基づいて記載しています。
- ・ 「全賃貸可能面積」は、各期日における本投資法人が保有している資産について、「総賃貸可能面積」と同様の方法で算出した実際の賃貸可能面積を記載しています。
- ・ 「賃貸面積」は、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（駐車場、袖看板等の建物床の貸付けではない賃貸借契約は含みません。）について、本投資法人の持分に対応する面積を記載しています。

その他、上記 A.及び B.に記載されている説明と同様です。

(イ) ポートフォリオ一覧

本投資法人が本書の日付現在保有している及び取得を予定している不動産等資産の概要は以下の通りです。

所在地、面積、構造、取得価格等

地域区分	用途	物件番号	物件名	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造・階数	竣工年月	取得(予定)価格		取得(予定)年月
									価格 (百万円)	比率 (%)	
東京都市心	事務所	A-1	兼松ビル	東京都中央区京橋二丁目	1,751.13	14,995.09	S・RC・SRC B2 / 13F	平成5年2月	16,276	12.2	平成13年12月
		A-2	兼松ビル別館	東京都中央区京橋二丁目	679.06	4,351.46	SRC B1 / 8F	平成5年2月	2,874	2.1	平成13年12月
		A-3	安田生命人形町ビル	東京都中央区日本橋人形町一丁目	550.06	4,117.70	SRC・RC B1 / 8F	平成元年12月	2,100	1.6	平成13年11月
		A-4	新麹町ビル	東京都千代田区麹町四丁目	657.80	5,152.98	SRC B1 / 9F	昭和59年10月	1,670	1.2	平成13年11月
		A-5	クレスト安田ビル	東京都千代田区神田錦町三丁目	636.90	4,790.68	SRC B1 / 9F	平成11年9月	4,000	3.0	平成14年6月
		A-6	MS芝浦ビル	東京都港区芝浦四丁目	8,992.18	31,020.21	SRC・RC・S B2 / 13F	昭和63年2月	11,200	8.4	平成15年3月
東京周辺部	商業施設	A-1	神南一丁目ビル	東京都渋谷区神南一丁目	1,010.47	8,449.56	SRC・S B3 / 8F	平成4年2月	12,000	9.0	平成15年6月
		A-7	五反田ファーストビル	東京都品川区西五反田二丁目	1,551.19	10,553.34	SRC・RC B2 / 11F	平成元年7月	2,920	2.2	平成15年7月
	事務所	B-1	アルカイスト	東京都墨田区錦糸三丁目	3,755.01	34,281.86	S・SRC B3 / 19F	平成9年3月	5,880	4.4	平成13年11月
		B-2	JPR千葉ビル	千葉市中央区新町	1,382.35	9,072.57	S・SRC B1 / 13F	平成3年1月	2,350	1.8	平成13年12月
		B-3	朝日生命横浜日本大通りビル	横浜市中区日本大通	1,100.59	9,146.52	SRC B1 / 11F	平成元年10月	2,927	2.2	平成13年11月
		B-4	安田生命池袋ビル	東京都豊島区東池袋一丁目	772.77	6,468.08	SRC B1 / 9F	昭和55年10月	2,040	1.5	平成14年6月
B-5	新横浜第二センタービル	横浜市港北区新横浜三丁目	841.71	7,781.93	S・SRC B2 / 12F	平成3年8月	920	0.7	平成14年9月		
商業施設	B-1	田無アスタ	東京都西東京市田無町二丁目	12,326.30	80,675.27	SRC B2 / 17F	平成7年2月	10,200	7.6	平成13年11月	
	B-2	ツルミフーガ1	横浜市鶴見区豊岡町	1,962.18	13,543.32	SRC B2 / 7F	昭和60年9月	3,040	2.3	平成13年11月	
地方	事務所	C-1	新潟駅南センタービル	新潟市米山一丁目	2,706.99	19,950.42	S・SRC B1 / 10F	平成8年3月	2,140	1.6	平成13年11月
		C-2	安田生命大阪ビル	大阪市北区梅田三丁目	5,999.33	52,982.94	S・SRC B2 / 31F	平成12年6月	8,300	6.2	平成13年12月
		C-3	安田生命天六ビル	大阪市北区浪花町	642.06	3,851.23	SRC B1 / 8F	平成3年6月	418	0.3	平成13年11月
		C-4	東京建物本町ビル	大阪市中央区本町三丁目	1,432.64	14,619.52	SRC B3 / 9F	昭和45年2月	4,150	3.1	平成13年11月
		C-5	朝日生命高松第二ビル	高松市寿町一丁目	579.99	3,471.55	SRC 8F	昭和56年8月	872	0.7	平成13年11月
		C-6	JPR高松ビル	高松市寿町二丁目	1,407.78	7,409.08	SRC B1 / 10F	昭和57年9月 昭和59年3月増築	2,130	1.6	平成13年12月
		C-7	安田生命博多ビル	福岡市博多区博多駅前一丁目	1,214.63	9,791.91	S・RC B1 / 12F	昭和60年6月	2,900	2.2	平成13年11月
		C-8	朝日生命福岡第三・第四ビル	福岡市博多区住吉二丁目	2,500.86	(第三) 7,683.01 (第四) 3,723.68	(第三) SRC B1 / 10F (第四) SRC 7F	(第三) 昭和59年2月 (第四) 昭和61年10月	2,873	2.1	平成13年11月
		C-9	安田生命那覇ビル	那覇市松山一丁目	959.87	5,780.71	SRC・S 12F	平成3年10月	1,560	1.2	平成13年11月
		C-10	NORTH 33ビル	札幌市中央区北三条西三丁目	1,382.12	10,568.23	SRC B1 / 12F	平成4年2月	3,700	2.8	平成14年6月
		C-11	パークイースト札幌	札幌市中央区南一条東一丁目	1,808.26	10,865.75	SRC B1 / 8F	昭和60年11月	2,150	1.6	平成14年6月
		C-12	損保ジャパン仙台ビル	仙台市宮城野区榴岡三丁目	1,895.67	10,783.52	SRC B1 / 12F	平成9年12月	3,150	2.4	平成14年6月
		C-13	損保ジャパン和歌山ビル	和歌山市美園町三丁目	1,128.45	6,715.07	S 9F	平成8年7月	1,670	1.2	平成14年6月
		C-14	天神121ビル	福岡市中央区天神一丁目	1,164.39	8,690.95	S・SRC 13F	平成12年7月	2,810	2.1	平成14年6月
	C-15	SK広島ビル	広島市中区三川町	502.41	4,268.70	SRC B1 / 9F	平成元年12月	947	0.7	平成14年10月	
商業施設	C-1	クラレニッセイビル	大阪市北区茶屋町	3,518.68	17,897.56	SRC B1 / 8F	平成2年4月	13,000	9.7	平成15年5月 平成15年7月	
ポ-トフォリオ合計						443,454.40			133,717	100.0	

権利関係、テナント数、稼働率等

地域	用途	物件番号	物件名	所有形態		テナント数	総賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)	長期修繕の費用見積年平均値 (千円)	地震リスク分析における予想最大損失率 (%) (PML)
				土地	建物					
東京 都心	事務所	A - 1	兼松ビル	所有権 (共有 : 持分割合 79.4%)	所有権 (共有 : 持分割合 79.4%)	10	7,958.59	92.4	24,058	5.9
		A - 2	兼松ビル別館	所有権 (共有 : 持分割合 79.4%)	所有権 (共有 : 持分割合 79.4%)	1	2,291.13	100.0	9,434	14.2
		A - 3	安田生命人形町ビル	所有権	所有権	4	2,780.58	100.0	12,065	7.8
		A - 4	新麹町ビル	所有権 (共有 : 持分割合 49.0%)	区分所有権	8	2,105.44	100.0	6,405	13.3
				所有権 (共有 : 持分割合 21.0%)	区分所有権	3	901.36	100.0	2,742	
		A - 5	クレスト安田ビル	所有権	所有権	6	3,265.34	94.9	6,818	13.7
A - 6	MS芝浦ビル	所有権・賃借権 (準共有 : 持分割合 36.0%)	区分所有権及び区分所有権の共有	6	14,429.08	100.0	47,964	12.2		
商業施設	A - 1	神南一丁目ビル	所有権	所有権	1	8,076.85	100.0	15,775	11.1	
東京 周辺部	事務所	A - 7	五反田ファーストビル	所有権 (共有 : 持分割合 61.8%)	区分所有権	5	4,240.98	95.8	22,441	13.9
		B - 1	アルカイスト	所有権 (共有 : 持分割合 41.1%)	区分所有権	4	7,050.10	100.0	10,215	4.9
		B - 2	JPR千葉ビル	所有権	所有権	24	5,557.05	82.2	18,895	5.7
		B - 3	朝日生命横浜日本大通りビル	所有権	所有権	8	6,066.56	88.0	26,399	28.7
		B - 4	安田生命池袋ビル	所有権	所有権	6	4,532.70	61.1	40,231	19.1
		B - 5	新横浜第二センタービル	所有権 (共有 : 持分割合 50%)	所有権 (共有 : 持分割合 50%)	10	2,640.89	91.0	12,788	14.3
商業施設	B - 1	田無アスタ	所有権 (共有 : 持分割合 42.1%)	区分所有権 (共有 : 持分割合 52.9%)	1	31,121.71	100.0	23,326	10.7	
	B - 2	ツルミフーガ1	所有権 (共有 : 持分割合 64.4%)	区分所有権	1	9,578.60	100.0	38,616	10.0	
地 方	事務所	C - 1	新潟駅南センタービル	所有権 (共有 : 持分割合 52.7%)	区分所有権	18	5,206.88	100.0	6,089	0.8
		C - 2	安田生命大阪ビル	所有権 (共有 : 持分割合 33.3%)	所有権 (共有 : 持分割合 33.3%)	20	9,588.16	100.0	18,112	4.4
		C - 3	安田生命天六ビル	所有権	所有権	6	2,395.12	100.0	15,135	9.6
		C - 4	東京建物本町ビル	所有権 (共有 : 持分割合 64.3%)	区分所有権及び区分所有権の共有	10	7,210.25	98.6	29,683	10.7
		C - 5	朝日生命高松第二ビル	所有権	所有権	17	2,518.31	71.8	17,024	11.2
		C - 6	JPR高松ビル	所有権	所有権	20	5,036.78	76.9	32,165	14.1
		C - 7	安田生命博多ビル	所有権	所有権	28	6,569.71	92.6	37,661	7.8
		C - 8	朝日生命福岡第三・第四ビル	所有権	(第三)所有権 (第四)所有権	15	8,409.60	92.3	34,455	(第三)8.2 (第四)7.0
		C - 9	安田生命那覇ビル	所有権	所有権	14	3,947.07	97.3	18,233	9.4
		C - 10	NORTH 33ビル	所有権	区分所有権	14	6,642.76	87.7	22,562	3.6
		C - 11	パークイースト札幌	所有権	所有権	19	7,647.09	87.7	32,892	7.3
		C - 12	損保ジャパン仙台ビル	所有権	所有権	10	7,046.45	100.0	23,846	4.6
		C - 13	損保ジャパン和歌山ビル	所有権	所有権	16	4,892.17	96.8	19,835	8.4
		C - 14	天神121ビル	所有権 (共有 : 持分割合 52.2%)	区分所有権	9	3,292.02	87.0	13,085	7.0
	C - 15	SK広島ビル	所有権	所有権	15	2,732.29	78.8	14,315	14.9	
商業施設	C - 1	クラレニッセイビル	所有権	所有権	1	18,586.97	100.0	41,985	12.5	
ポ - トフォリオ合計						330	214,318.59	95.0	695,249	4.4

(ロ) ポートフォリオの分散状況

前記「(イ) ポートフォリオ一覧」に記載する本投資法人が本書の日付現在保有している及び取得を予定している不動産等資産の分散状況は以下の通りです。

地域区分による分散

地域区分	物件数	テナント数	取得(予定)価格 (百万円)		月額賃料総額 (千円)		総賃貸可能面積 (㎡)		総賃貸面積 (㎡)		稼働率
				比率		比率		比率		比率	
東京都心	8	44	53,590	40.1%	319,403	31.6%	46,049.35	21.5%	45,103.79	22.2%	97.9%
東京周辺部	7	54	27,357	20.5%	259,213	25.6%	66,547.61	31.1%	62,826.56	30.9%	94.4%
地方	16	232	52,770	39.5%	432,672	42.8%	101,721.63	47.5%	95,582.76	47.0%	94.0%
合計	31	330	133,717	100.0%	1,011,289	100.0%	214,318.59	100.0%	203,513.11	100.0%	95.0%

用途区分による分散

用途区分	物件数	テナント数	取得(予定)価格 (百万円)		月額賃料総額 (千円)		総賃貸可能面積 (㎡)		総賃貸面積 (㎡)		稼働率		
				比率		比率		比率		比率			
事務所	コア不動産	東京都心	7	43	41,590	31.1%	261,807	25.9%	37,972.50	17.7%	37,026.94	18.2%	97.5%
		東京周辺部	3	22	9,727	7.3%	82,817	8.2%	15,757.50	7.4%	14,790.65	7.3%	93.9%
		地方	9	148	27,615	20.7%	252,074	24.9%	55,388.60	25.8%	53,178.43	26.1%	96.0%
		小計	19	213	78,932	59.0%	596,698	59.0%	109,118.65	50.9%	104,996.02	51.6%	96.2%
	バリューアップ不動産	東京都心	0	0	0	0.0%	0	0.0%	0.00	0.0%	0.00	0.0%	-
		東京周辺部	2	30	4,390	3.3%	38,820	3.8%	10,089.75	4.7%	7,335.60	3.6%	72.7%
		地方	6	83	12,155	9.1%	110,698	10.9%	27,746.06	12.9%	23,817.36	11.7%	85.8%
		小計	8	113	16,545	12.4%	149,518	14.8%	37,835.81	17.7%	31,152.96	15.3%	82.3%
	小計	東京都心	7	43	41,590	31.1%	261,807	25.9%	37,972.50	17.7%	37,026.94	18.2%	97.5%
		東京周辺部	5	52	14,117	10.6%	121,637	12.0%	25,847.30	12.1%	22,126.25	10.9%	85.6%
		地方	15	231	39,770	29.7%	362,772	35.9%	83,134.66	38.8%	76,995.79	37.8%	92.6%
		小計	27	326	95,477	71.4%	746,216	73.8%	146,954.46	68.6%	136,148.98	66.9%	92.6%
商業施設	4	4	38,240	28.6%	265,073	26.2%	67,364.13	31.4%	67,364.13	33.1%	100.0%		
合計	31	330	133,717	100.0%	1,011,289	100.0%	214,318.59	100.0%	203,513.11	100.0%	95.0%		

(注1) コア不動産については、前記「2. 投資方針 (1) 投資方針 b. 投資態度 (イ) ポートフォリオ運用基準 コア不動産」をご参照下さい。

(注2) バリューアップ不動産については、前記「2. 投資方針 (1) 投資方針 b. 投資態度 (イ) ポートフォリオ運用基準 バリューアップ不動産」をご参照下さい。

賃貸借期間(契約残存期間)の分散

契約残存期間	テナント数	月額賃料総額(千円)		総賃貸面積(㎡)	
			比率		比率
5年未満	323	758,075	75.0%	143,519.25	70.5%
5年以上	7	253,214	25.0%	59,993.86	29.5%
合計	330	1,011,289	100.0%	203,513.11	100.0%

(注) 詳細については、後記「(ハ) テナント情報 賃貸借契約残存期間5年以上のテナントとの賃貸条件」をご参照下さい。

(八) テナント情報

投資法人が保有する物件全体の賃貸借の概況

	物件数	総テナント数	全賃貸可能面積	稼働率
平成 13 年 11 月末日	13	133	94,935.49 m ²	96.3%
平成 13 年 12 月末日	18	208	125,497.31 m ²	95.1%
平成 14 年 1 月末日	18	208	125,497.32 m ²	95.2%
平成 14 年 2 月末日	18	206	125,494.28 m ²	94.9%
平成 14 年 3 月末日	18	209	125,494.28 m ²	94.6%
平成 14 年 4 月末日	18	209	125,420.51 m ²	94.7%
平成 14 年 5 月末日	18	205	125,424.26 m ²	94.0%
平成 14 年 6 月末日	25	281	162,739.50 m ²	94.1%
平成 14 年 7 月末日	25	284	162,716.31 m ²	94.5%
平成 14 年 8 月末日	25	282	162,715.15 m ²	94.4%
平成 14 年 9 月末日	26	293	165,354.93 m ²	94.1%
平成 14 年 10 月末日	27	308	168,086.43 m ²	93.9%
平成 14 年 11 月末日	27	311	168,987.79 m ²	93.5%
平成 14 年 12 月末日	27	311	168,987.78 m ²	93.4%
平成 15 年 1 月末日	27	313	168,991.91 m ²	93.4%
平成 15 年 2 月末日	27	314	168,984.71 m ²	93.3%
平成 15 年 3 月末日	28	323	183,413.79 m ²	94.2%

(注) 本表は、各月末時点で本投資法人が保有している資産に関する数値であり、平成 15 年 3 月末日の数値には五反田ファーストビルを含みません。

上位 20 テナント

前記「(イ) ポートフォリオ一覧」に記載する本投資法人が本書の日付現在保有している及び取得を予定している不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産における上位 20 テナントは、以下の通りです。

順位	テナント名	物件名	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に占める割合
1	株式会社西友	田無アスタ ツルミフーガ1	40,700.31	20.0%
2	株式会社ロフト	クラレニッセイビル	18,586.97	9.1%
3	タワーレコード株式会社(注)	神南一丁目ビル	8,076.85	4.0%
4	監査法人トーマツ	MS芝浦ビル	6,864.79	3.4%
5	株式会社損害保険ジャパン	損保ジャパン仙台ビル 損保ジャパン和歌山ビル	6,541.71	3.2%
6	岩谷産業株式会社	東京建物本町ビル	5,959.86	2.9%
7	安田生命保険相互会社	安田生命池袋ビル 安田生命大阪ビル 安田生命那覇ビル 新潟駅南センタービル 新横浜第二センタービル	5,015.78	2.5%
8	日本フィッツ株式会社	アルカイースト	3,993.50	2.0%
9	三菱電機インフォメーションシステムズ株式会社	MS芝浦ビル	3,922.74	1.9%
10	兼松エレクトロニクス株式会社	兼松ビル 兼松ビル別館	3,094.51	1.5%
11	沖ソフトウェア株式会社	朝日生命福岡第三・第四ビル	3,054.74	1.5%
12	日本生命保険相互会社	NORTH 33ビル	2,848.69	1.4%
13	オリックス株式会社	安田生命大阪ビル	2,469.88	1.2%
14	旭化成株式会社	アルカイースト 安田生命大阪ビル	2,408.56	1.2%
15	株式会社スリーエフ	朝日生命横浜日本大通りビル	2,372.52	1.2%
16	株式会社エヌ・ティ・ティ・データ	安田生命大阪ビル	2,310.18	1.1%
17	新潟キヤノテック株式会社	新潟駅南センタービル	1,987.88	1.0%
18	日本タンデムシステムズ株式会社	MS芝浦ビル	1,961.37	1.0%
19	シミック株式会社	五反田ファーストビル	1,933.27	0.9%
20	ジェイフォン株式会社	パークイースト札幌	1,918.68	0.9%
	その他		77,490.32	38.1%
	合計		203,513.11	100.00%

(注) 神南一丁目ビルの取得日(平成 15 年 6 月 30 日)におけるテナントは株式会社西武百貨店ですが、取得日の翌日(平成 15 年 7 月 1 日)から賃借人の地位が転借人であるタワーレコード株式会社に承継されるため、タワーレコード株式会社をテナントとして記載しています。

主なテナントの賃貸状況

前記「(イ)ポートフォリオ一覧」記載の本投資法人が本書の日付現在保有している及び取得を予定している不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産における主なテナントの名称及び主なテナント毎の年間契約賃料(月額契約賃料を年換算したもの)と賃貸面積は、以下の表の通りです。

ここで「主なテナント」とは、以下のいずれかの条件に該当するテナントをいいます。

- A. 当該テナントが支払うべき年間契約賃料(当該テナントが複数の物件に入居している場合にはそれらの物件全体での年間契約賃料合計とします。)が、全年間契約賃料の10%以上であること。
- B. 当該テナントの契約上の賃貸面積が、全賃貸面積の10%以上であること。
- C. 当該テナントが利害関係者(前記「2.投資方針 (1)投資方針 b.投資態度 (ロ)投資基準 投資額 iii)取得価格の制限」をご参照下さい。)であること。

名称	業種	該当条件	物件名	年間契約賃料 (円) (注1)	比率 (%)	賃貸面積(m ²)	比率 (%)
株式会社西友	小売業	A,B	田無アスタ	1,344,364,896	11.1	31,121.71	15.3
		A	ツルミフーガ1	306,557,280	2.5	9,578.60	4.7
			小計	1,650,922,176	13.6	40,700.31	20.0
株式会社損害保険 ジャパン (注2)	損害 保険業	C	損保ジャパン仙台ビル	283,438,440	2.3	4,866.19	2.4
		C	損保ジャパン和歌山ビル	103,277,640	0.9	2,017.40	1.0
			小計	386,716,080	3.2	6,883.59	3.4
安田生命保険 相互会社 (注2)	生命 保険業	C	安田生命大阪ビル(注3)	90,745,368	0.7	1,427.18	0.7
		C	安田生命池袋ビル	126,838,680	1.0	2,148.86	1.1
		C	安田生命那覇ビル	60,317,640	0.5	1,114.63	0.5
		C	新潟駅南センタービル	42,571,320	0.4	915.75	0.4
		C	新横浜第二センタービル (注3)	12,876,840	0.1	236.36	0.1
		小計	333,349,848	2.7	5,842.78	2.9	
合計				年間契約賃料(円) (注1)	12,135,465,888	100.0	
				全賃貸面積(m ²)			203,513.11

(注1) 年間契約賃料は、契約上の賃料・共益費・駐車場使用料・倉庫使用料・看板使用料等の合計を記載しています。なお、契約上、賃料が月額で取り決められているため、月額の賃料・共益費・駐車場使用料・倉庫使用料・看板使用料等(月額契約賃料)の12か月分の合計を記載しています。本投資法人が現在又は将来において実際に受領できる賃料を表示又は保証するものではありません。

(注2) 主なテナント毎の年間契約賃料と賃貸面積について、株式会社損害保険ジャパンの数値には同社の関連会社である損保ジャパンひまわり生命保険株式会社及び株式会社損害保険ジャパン調査サービスに賃貸している部分の数値を含んでおります。また、安田生命保険相互会社の数値には、同社の関連会社である財団法人安田生命社会事業団及び安田ライフ損害保険株式会社に賃貸している部分の数値を含んでおります。従って、前記「上位20テナント」記載の賃貸面積とは異なります。

(注3) 安田生命保険相互会社の年間契約賃料及び賃貸面積は、本投資法人が保有する共有持分割合に相当する数値です。

【株式会社西友との主な賃貸条件】

物件名	田無アスタ	ツルミフーガ1
契約期間	自平成7年(1995年)2月10日 至平成27年(2015年)2月9日	自昭和60年(1985年)12月16日 至平成17年(2005年)12月15日
契約更改の方法	期間満了3年前予告により5年間更新可	期間満了の1年前までに別段の意思表示がない限り、3年延長され、その後も同様です。
敷金	金1,303,842,888円	金133,343,820円
普通・定期借家の別	普通借家契約	普通借家契約
賃料改定条件	3年毎に改定	3年毎に改定
その他特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 契約期間中の解約は禁止されています(残期間分の賃料相当額を違約金として支払う旨の特約があります。) ・ 共益費は収受していませんが、日常の外注委託費、水光熱費及び日常の営繕費はテナント負担となっています。 ・ 6階部分を日本中央競馬会に転貸できる特約があります。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 契約期間中の解約は禁止されています(残期間分の賃料相当額を違約金として支払う旨の特約があります。) ・ 共益費は収受していませんが、日常の外注委託費、水光熱費及び日常の営繕費はテナント負担となっています。

【利害関係者との賃貸条件】

テナント名	株式会社損害保険ジャパン	
物件名	損保ジャパン仙台ビル	損保ジャパン和歌山ビル
契約期間	2年間	2年間
当初契約締結日	平成14年6月26日	平成14年6月26日
直近更新日	なし	なし
契約更改の方法	期間満了6か月前予告により2年間更新可	期間満了6か月前予告により2年間更新可
敷金(注2)	金159,574,390円	金57,145,190円

テナント名	安田生命保険相互会社				
物件名	新潟駅南センタービル	安田生命大阪ビル	安田生命那覇ビル	安田生命池袋ビル	新横浜第二センタービル
契約期間	2年間	2年間	2年間	2年間	2年間
当初契約締結日	平成13年3月16日	平成12年7月15日	平成13年3月16日	平成14年3月20日	平成12年3月28日
直近更新日	平成15年3月16日	平成14年10月26日	平成15年3月16日	なし	平成14年4月1日
契約更改の方法	期間満了6か月前予告により2年間更新可	期間満了6か月前予告により1年間更新可	期間満了6か月前予告により2年間更新可	期間満了6か月前予告により2年間更新可	期間満了6か月前予告により1年間更新可
敷金(注1,2)	金31,582,380円	金64,753,680円	金40,461,040円	金47,983,490円	金18,750,000円

(注1) 上記敷金には駐車場契約に基づく敷金を含みません。

(注2) 安田生命保険相互会社の敷金は、本投資法人が保有する共有持分割合に相当する金額です。

賃貸借契約残存期間5年以上のテナントとの賃貸条件

テナント名	物件名	賃貸面積(m ²)	契約始期	契約終期	契約残存期間	月額賃料総額(円)
株式会社西友	田無アスタ	31,121.71	平成7年2月10日	平成27年2月9日	11.9年	112,030,408
株式会社ロフト	クラレニッセイビル	18,586.97	平成2年3月16日	平成22年3月15日	6.6年	69,900,000
タワーレコード株式会社	神南一丁目ビル	8,076.85	平成15年7月1日	平成24年6月30日	9.0年	57,596,000
その他のテナント	-	2,208.33	-	-	6.1年(注)	13,687,303
合計	-	59,993.86	-	-	9.6年(注)	253,213,711
全テナント合計	-	203,513.11	-	-	-	1,011,288,824

(注) 「契約残存期間」における「その他のテナント」及び「合計」に記載されている年数は、残存平均年数を表し、個々のテナントの賃貸面積を基準に加重平均をして算出しています。

(3) 分配方針

本投資法人は、毎決算期最終の投資主名簿に記載された投資主又は登録質権者に対し、以下の方針に従って金銭の分配を行うものとします。

- (イ) 本投資法人の資産の運用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。）は不動産（本投資法人が取得する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。）から生じる賃料、共益費、駐車場使用料、付帯収益、施設使用料、施設設置料、遅延損害金、賃貸借契約解約に伴う解約違約金又はそれに類する金銭その他賃貸業務から生じる収入、利子・配当収入、及びこれらに類する収益に資産の売買損益及び償還差損益を加減し、諸経費（減価償却費を含みます。）支払利息、資産運用報酬等を控除し、繰越欠損金のあるときはその全額を補填した後の金額とします。なお、損失が生じた場合は次期へ繰り越すものとします（規約第 28 条第 1 号）。
- (ロ) 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。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第 67 条の 15（以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。）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」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（ただし、分配可能金額を上限とします）。なお、本投資法人は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、分配準備積立金及びこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができます（規約第 28 条第 2 号）。
- (ハ) 分配可能金額のうち、分配金に充当せず留保したものについては、本投資法人の資産運用の対象及び方針に基づき運用を行うものとします（規約第 28 条第 3 号）。

(二) 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、上記(ロ)に定める分配金額に、営業期間の末日に計上する減価償却額に相当する金額を限度として、本投資法人が決定した金額を加算した額を、分配可能金額を超えて金銭で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（規約第 28 条第 4 号）。

本投資法人は、安定配当を重視しますが、利益を超える金銭の分配に関して、かかる分配を受けた投資主がその分配の都度譲渡損益の算定を行うことが必要となる現行の税務の取扱いがなされる限りにおいては、投資主に対して利益を超える金銭の分配は行わないものとします。

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

(ホ) 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、決算期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、原則として決算期から 3 か月以内に投資口の所有口数に応じて分配します（規約第 28 条第 5 号）。

(ヘ) 分配金の除斥期間

分配金は、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義務を免れます(規約第29条第1項)。未払分配金には利息をつけません(規約第29条第2項)。

(4) 投資制限

a. 規約に基づく投資制限

(イ) 基本方針

投資主の利益を最優先するものとし、特定の第三者に利益を供することを意図した投資は行いません(規約別紙1「資産運用の対象及び方針 4. 資産運用の対象とする資産についての制限(1)」)。

(ロ) 国内投資限定

投資対象は国内の不動産に限定します。また、外貨建資産への投資は行いません(規約別紙1「資産運用の対象及び方針 4. 資産運用の対象とする資産についての制限(2)」)。

(ハ) 短期売買制限

資産の総額に占める、1年以内の売却を目的として保有する不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の価額の合計額の割合を50%以内とします(規約別紙1「資産運用の対象及び方針 4. 資産運用の対象とする資産についての制限(3)」)。

(ニ) 借入制限(規約第33条)

本投資法人は、以下の条件に従い、借入れを行うことができるものとします。ただし、かかる借入れは、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からのものに限るものとします。

借入れの目的

資産の効率的な運用及び運用の安定性を図るために借入れを行います。

借入金の限度額

1兆円とします。ただし、下記「(ホ) 投資法人債発行制限」に規定する投資法人債と併せて、その合計額が1兆円を超えないものとします。

借入金の使途

資産の取得若しくは修繕等、分配金の支払又は債務の返済(敷金及び保証金の支払、借入金の返済並びに投資法人債の償還を含みます。)等に用います。

担保の提供

上記乃至の規定に基づき借入れを行う場合、本投資法人は、資産を担保として提供することができるものとします。

(ホ) 投資法人債発行制限(規約第34条)

本投資法人は、以下の条件に従い、投資法人債を発行することができるものとします。

投資法人債の発行目的

資産の効率的な運用及び運用の安定性を図るために投資法人債の発行を行います。

投資法人債発行の限度額

1兆円とします。ただし、上記「(ニ) 借入制限」に規定する借入れと併せて、その合計額が1兆円を超えないものとします。

投資法人債の発行により調達した資金の用途に関する事項

資産の取得若しくは修繕等、分配金の支払又は債務の返済（敷金及び保証金の支払、借入金の返済並びに投資法人債の償還を含みます。）等に用います。

担保の提供

上記 乃至 の規定に基づき投資法人債の発行を行う場合、本投資法人は、資産を担保として提供することができるものとします。

(ハ) 他のファンドへの投資

本投資法人は、投信法に規定する投資信託の受益証券及び投信法に規定する投資証券で、裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とするものに投資することができます（規約 別紙 1「資産運用の対象及び方針 2. 資産運用の対象とする特定資産の種類、目的及び範囲 (2) b.及び c.」）。

b. その他の投資制限

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。

3. 投資リスク

a. リスク要因

以下には、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。ただし、以下は、本投資証券への投資に関するすべ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。また、取得予定資産並びに本投資法人が保有する不動産信託受益権に係る信託不動産及び不動産に特有のリスクについては、前記「2. 投資方針 (2) 投資対象 c. 取得予定資産の概要、d. 信託不動産の概要及び e. 個別信託不動産概要」並びに後記「第3 投資法人の経理状況 2. 投資法人の現況 (3) 投資不動産物件」を併せてご参照下さい。

(イ) 一般的なリスク

投資証券の商品性に関するリスク

投資証券の市場価格の変動に関するリスク

投資口の価値の希薄化に関するリスク

金銭の分配に関するリスク

(ロ) 商品設計及び関係者に関するリスク

収入及び支出並びにキャッシュフローの変動に関するリスク

借入れ及び投資法人債に関するリスク

敷金・保証金の利用に関するリスク

投資法人の倒産リスク

役員の職務遂行に係るリスク

資産運用会社の人材に依存しているリスク

本投資法人以外の関係者への業務・事務委託に関するリスク

インサイダー取引規制等にかか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

本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク

本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

(ハ) 不動産に特有のリスク

不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

鑑定評価額に関するリスク

賃料収入に関するリスク

建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

不動産の地域的な偏在に関するリスク

テナント集中に関するリスク

不動産に係る所有者責任、費用等に関するリスク

不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

売手の倒産等の影響を受けるリスク

不動産管理会社（PM会社）に係るリスク

転貸に関するリスク

テナント等による不動産の使用に基づく価値減損に関するリスク

- 共有物件に係るリスク
- 区分所有建物に係るリスク
- 借地権に係るリスク
- 開発物件に関するリスク
- 有害物質に係るリスク
- (二) 信託受益権に特有のリスク
 - 信託受益者として負うリスク
 - 信託受益権の流動性リスク
 - 信託受託者に関するリスク
- (ホ) 税制に関するリスク
 - 導管性要件に関するリスク
 - 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
 - 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
 - 一般的な税制の変更に関するリスク
- (ヘ) 取得予定資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、可能な限りこれらのリスク発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券の市場価格は下落すると考えられ、元本欠損が生じる可能性もあります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券に関する投資判断を行う必要があります。

(イ) 一般的なリスク

投資証券の商品性に関するリスク

本投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、原則として、取引市場を通じた売却のみとなります。東京証券取引所における本投資証券の流動性の程度によっては、本投資証券を投資主の希望する時期及び条件で取引できなかつたり、本投資法人の純資産価額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があります。その結果、投資主が損害を受ける可能性があります。

また、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の上場規程、規則等に定める一定の上場廃止基準に抵触する場合には、本投資証券の上場が廃止される可能性があります。上場廃止後は東京証券取引所における本投資証券の売却が不可能となり、投資主の換価手段が大きく制限され、投資主は、本投資証券を希望する時期及び条件で換価できないか、全く換価できない可能性があります。

本投資証券は、投資金額について保証されている商品ではなく、解散時又は換価時に投資金額以上の回収が行われる保証もありません。

更に、本投資法人について破産その他の倒産手続が開始された場合は、投資金額の全部又は一部の回収ができなくなる可能性があります。

投資証券の市場価格の変動に関するリスク

本投資証券の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けます。

本投資証券が取引所において一時的に大量に売却される場合、本投資証券の市場価格が大幅に下落する可能性があります。このような可能性に対処するため、本投資証券の大口保有者は、本募集に際し、共同主幹事会社との間で、追加上場日から一定期間を経過するまでの間、その既に保有する発行済みの本投資証券について、既に設定されている担保権やオーバーアロットメントによる売出し及びグリーンシューオプションの付与に伴う本投資証券の貸出し及び売却を除き、他の者に対する売却、譲渡、担保権の設定その他の処分を新たに行わない旨の合意をしています（前記「第一部 証券情報 4. その他の事項 (14) その他 b.売却・追加発行制限 (口)」をご参照下さい。）。ただし、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を得た場合は、この限りではありません。また、上記大口保有者による上記合意は、大口保有者に対する第三者による権利の実行（差押え、既に設定されている担保権の実行を含みますが、これらに限定されません。）を制限するものではありません。従って、このような合意にもかかわらず大口保有者の保有する本投資証券が取引所において売却されることがあります。このような場合、本投資証券の市場価格の大幅な下落をもたらす可能性があります。

本投資法人は、不動産及び不動産を信託する信託の受益権を主な投資対象としていますが、不動産の価格や流動性等の要因により本投資法人の運用資産である不動産及び不動産を信託する信託の受益権の価値が下落した場合、本投資証券の市場価格の下落をもたらす可能性があります。

また、本投資証券の市場価格は、本投資法人の運用資産の価値、不動産取得の成否、事業の将来性、財政状態、経営成績の予測と実際の相違、本投資証券の需給バランス及び証券アナリストによる推奨や予測の変更等の本投資証券に関する事象により影響を受けることに加え、社会経済一般の事象、例えば一般経済情勢や市場実態の変化を含んだ市場全体の変化、小売業界の動向、不動産市況、将来の不動産投資信託証券市場一般の規模と流動性、法制や税制等の不動産投資信託（不動産等及び不動産等を裏付けとする資産を主な投資対象とする投資法人及び投資信託をいいます。）に関係する諸制度の変更及び資本市場の低迷や金利の上昇、不動産投資信託以外をも含めた他の金融商品に対する本投資証券の相対的な魅力その他様々な要因の影響を受け、その価格形成に影響を及ぼす可能性があります。

本投資証券には、いかなる者の保証も付されておりません。また、当初の投資額の返済が約束又は保証されているものではなく、預金保険等の対象でもありません。

これら諸要因により生じた本投資証券の市場価格下落による損失は、すべて投資主に帰属します。

投資口の価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、資産の取得、修繕等、本投資法人の運営に要する資金、又は債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債にかかる債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として新規投資口を随時追加発行する予定です。投資口が追加発行された場合、既存の投資主が、必要口数を新規に取得しない限り、保有する投資口の持分割合は減少します。また、本投資法人の営業期間中に追加発行された投資口に対して、その保有期間が異なるに

もかわらず、当該営業期間について既存の投資主が有する投資口と同額の金銭の分配が行われる可能性があります。

更に、追加発行の結果、本投資証券の一口当たりの純資産額又は分配金が減少し投資口の価値が希薄化することや、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があり、その結果、本投資証券の市場価格が悪影響を受け、投資主が損害を被る可能性があります。

本投資法人は、かかる希薄化についても可能な限り配慮した財務方針を採用しています(本投資法人の財務方針については前記「2. 投資方針 (1) 投資方針 b. 投資態度 (二) 財務方針」をご参照下さい。)

なお、追加発行に際して、需要状況を勘案し、オーバーアロットメントによる売出しが行われることがあります。しかし、オーバーアロットメントによる売出しの売出口数は上限口数を示したものであり、需要状況により減少することがあり、オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合もあります。

金銭の分配に関するリスク

本投資法人は前記「2. 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、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。

(ロ) 商品設計及び関係者に関するリスク

収入及び支出並びにキャッシュフローの変動に関するリスク

本投資法人の収入は、主として本投資法人が保有する不動産(不動産を除く不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の裏付けとなる不動産を含みます。以下、本「収入及び支出並びにキャッシュフローの変動に関するリスク」において同じです。)の賃料収入に依存しています。

不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下、賃料水準の低下、テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延、売上歩合賃料が採用されている場合のテナントの売上減、賃貸人とテナントの合意による賃料の減額、借地借家法第32条に基づくテナントから賃貸人に対する賃料減額請求権の行使による賃料の減額等により、大きく減少する可能性があります(詳しくは、後記「(ハ) 不動産に特有のリスク 賃料収入に関するリスク」をご参照下さい。)

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの敷金等の返還、多額の資本的支出、未稼働不動産の取得等は、キャッシュフローを減ずる効果をもたらし、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。

また、不動産に関する費用としては、建物減価償却費、不動産に関して課される公租公課、不動産に関して付保された保険の保険料、水道光熱費、清掃委託費用、警備委託費用、設備管理委託費用、造作買取費用、修繕費用等があります。かかる費用の額は状況により増大する可能性があります。

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が悪影響を受ける可能性があります。

加えて、不動産の売却に伴う収入は、その性質上恒常的に発生するものではなく、本投資法人の運用方針や不動産市場の環境に左右されるものであって、安定的に得られる性格のものではありません。

本投資法人は、保有する資産に関する収入及び支出並びにキャッシュフローの変動を低減するため、テナント及び物件単位での分散投資を行うと共に、常にそれらの変動状況を監視、調査、分析し、適宜必要な措置を講じるように努めますが、なお、上記の各リスクが現実化しないという保証はありません。

借入れ及び投資法人債に関するリスク

本投資法人は、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による資金調達を行うことを予定しています。その限度額は、規約上、借入れについては1兆円、投資法人債については1兆円(ただし、合計して1兆円を超えないものとします。)とされています。

借入れにあたり、税法上の導管性要件(後記「(ホ) 税制に関するリスク 導管性要件に関するリスク」をご参照下さい。)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必要となります。

また、借入れや投資法人債の発行を行う際には貸付人等により様々な債権保全措置がとられることがあり、その一環として、貸付人等のための担保権の設定のほか、金銭消費貸借契約や投資法人債の発行要項中に担保提供の制限、財務制限、追加担保、現金その他の一定資産の留保、資産・負債等に関する財務指標による借入制限や担保設定制限、早期償還事由、資産取得制限、投資主への分配に係る制限、本投資法人の業務その他に係る約束や制限等の条項が盛り込まれることがあります。このような約束や制限の結果、本投資証券の市場価格に悪影響を及ぼす可能性があり、投資主が損害を被る可能性もあります。

借入れや投資法人債の発行にあたり、本投資法人の保有資産の全部又は一部が貸付人等に対して担保に供された場合、本投資法人は、その返済又は償還を行うか貸付人等の承諾を得ない限り担保対象となる保有資産を処分し又は建物の建替等を行うことが制限されます。その結果、本投資法人が必要とする時期及び条件で保有資産を処分できないおそれがあります。

また、借入れや投資法人債の発行はその時々金利情勢、本投資法人の財務状況、経済環境の他、貸付人の自己資本規制その他の法的・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の保証はありません。借入れや投資法人債の利率は、借入れ時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合、その後の市場動向にも左右され、市場金利が上昇傾向にある場合、本投資法人の利払額は増加します。また、借入れを予定通り行うことができた場合においても、本投資法人が保有資産の売却等により借入金の期限前返済を行おうとする場合に、期限前返済コスト(違約金等)がその時点における金利情勢によって決定されることがある等、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。本投資法人による借入れ等の状況については、後記「第3 投資法人の経理状況 2. 投資法人の現況 (5) 借入れの現況」をご参照下さい。

更に、本投資法人のキャッシュフロー、金利情勢その他の理由により、借入れの返済及び投資法人債の償還のために、本投資法人が保有資産を処分する可能性があり、その時期又は条件によっては、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

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

本投資法人は、これらのリスクにつき可能な限り配慮した財務方針を採用しており、かかる財務方針に従い借入れ及び投資法人債の発行を行います（本投資法人の財務方針については、前記「2. 投資方針 (1) 投資方針 b. 投資態度 (二) 財務方針」をご参照下さい。）。

敷金・保証金の利用に関するリスク

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

本投資法人の敷金・保証金の利用に関する方針については、前記「2. 投資方針 (1) 投資方針 b. 投資態度 (二) 財務方針 資金運用方針 i) 敷金・保証金」をご参照下さい。

投資法人の倒産リスク

投資法人は、一般の法人と同様に、支払不能や債務超過の状態になると、破産法（大正 11 年法律第 71 号。その後の改正を含みます。）（以下「破産法」といいます。）上の破産の申立てができる状態になり、また投資法人に破産の原因である事実の生じるおそれのあるときは、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。）（以下「民事再生法」といいます。）上の再生手続開始の申立てができる状態になります。また、投資法人が解散すると清算手続に入りますが、清算の執行に著しい支障を来す事情がある場合、又は債務超過の疑いがある場合には、債権者、清算執行人、清算監督人又は投資主は、投信法上の特別清算開始の申立てを行うことができます。また、清算執行人は、投資法人に債務超過の疑いがある場合には特別清算開始の申立てをしなければなりません。投資法人には、これらの法的倒産手続を回避するための特別な制度や保証があるわけではありません。

本投資法人につき、これらの法的倒産手続が開始した場合、本投資証券の上場が廃止されます。またかかる場合、本投資証券の価格は著しく下落するか、無価値になることも予想されます。

法的倒産手続のうち、破産法上の破産手続又は投信法上の特別清算手続が開始された場合には、本投資法人の投資主は、すべての債権者への債務弁済の後に残余財産が存在する場合に初めて、当該残余財産の分配を受けることができるにとどまるので、本投資法人の投資主は、投資額のほとんど又はすべての回収ができない可能性があります。また、本投資法人につき民事再生法上の再生手続が開始した場合、法的には、本投資法人は存続し、本投資法人の投資主もその地位に止まることが可能ですが、本投資法人の再生のために、無償にて投資主の地位を放棄することを要請され、投資額のほとんど又はすべての回収ができない可能性があります。

本投資法人は、ファンドの中長期的な安定成長を目指した投資方針を採用しており、かかる投資方針に従い安定的な資産運用を目指し、健全な財務状態の維持に努めます(前記「2. 投資方針 (1) 投資方針 a. 基本方針及び b. 投資態度 (二) 財務方針」をご参照下さい。)

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、投資法人からの受任者として善良なる管理者の注意義務(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その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(投信法第99条第1項、第104条、商法第254条第3項、第254条の3、民法(明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。)(以下「民法」といいます。)第644条)が、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い、結果として投資主が損害を被る可能性があります(なお、執行役員及び監督役員の業務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 a. 投資法人の機構 (ロ) 執行役員、監督役員及び役員会」をご参照下さい。)

投信法上、本投資法人は、執行役員の職務遂行について、監督役員及び役員会による監督を受け、更に執行役員及び監督役員の職務遂行について、投資主総会における投資主の議決権行使やその他の投資主の権利行使を通じて、投資主の監督を受ける仕組みを有しています。本投資法人は、かかる役員に対する投資主の監督を実効的なものとするため、投資主に対する情報開示の徹底を図ります。

資産運用会社の人材に依存しているリスク

本投資法人の資産運用は、資産運用会社の人材に大きく依存しています。これらの人材が失われた場合、本投資法人の資産運用に重大な悪影響をもたらす可能性があります。

本投資法人以外の関係者への業務・事務委託に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依拠するところが大きいと考えられます。投信法上、資産運用会社は、内閣総理大臣による認可を受けなければならず、認可時に能力その他の適格性が審査されています。また、資産保管会社は、信託業務を営む金融機関など一定の要件を満たす者に資格が限定されています。更に、一般事務受託者については、本投資法人の設立時に不適当なもの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。このように本投資法人は、各関係者の選定に際して、業務内容に応じた業務遂行能力の有無を考慮しています。しかし、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できる保証はありません。資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、委託を受けた業務の執行につき、投信法上、善管注意義務及び忠実義務を負っています(投信法第34条の2、第112条、第209条)が、これらの者による業務の懈怠その他義務違反があった場合には本投資法人の存続又は収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損害を被る可能性があります。また、一定の場合には、資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者との

委託契約が解約されることがあります。投信法に基づき、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者に委託することが要求されている（投信法第 111 条、第 198 条、第 208 条）ため、委託契約が解約された場合には、本投資法人は、それらの業務又は事務を新たな資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者に委託する必要があります。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新たな資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者を速やかに選任できる保証はなく、速やかに選任できない場合には本投資法人の資産の運用が実質的に機能しない可能性があり、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼしたり、東京証券取引所の「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があり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

また、資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者は、破産、更生手続又は再生手続その他の倒産手続等に入った場合、業務遂行能力を喪失する可能性があるほか、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、更に資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との契約を解約することがあります。これらにより、本投資法人の日常の業務遂行に影響を及ぼすこととなり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

インサイダー取引規制等にかか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

本書の日付現在、投資法人の発行する投資証券は、上場株式等と異なり、証券取引法で規定されているいわゆるインサイダー取引規制の対象ではありません。よって、本投資法人の関係者や取引先が本投資法人に係る重要事実を立場上知り、その重要事実の公表前に本投資証券の取引を行った場合であっても証券取引法上インサイダー取引規制に抵触せず、その他の詐欺的行為の禁止・罰則規定の適用がなされるか否かも明らかではありません。そこで、このような取引が行われることを未然に防止するため、資産運用会社は、内部者取引規程を通じて、その役職員による本投資法人の投資口等の売買を原則禁止しています。また、本投資法人においても、役員会において内部者取引規程を採択し、執行役員及び監督役員による本投資法人の投資口等の売買を原則禁止しています。資産運用会社の役職員並びに本投資法人の執行役員及び監督役員は、かかる規則を遵守し投資主の信頼を確保するように努めます。また、一般事務受託者兼資産保管会社であるみずほ信託銀行株式会社においては、本投資法人と同社との間で締結された各契約に基づき、その職務上知った未公表の本投資法人に係る重要事実を利用した本投資口の売買等の取引を禁止しています。不動産管理会社（PM）各社についても、概ね、不動産管理委託契約において、同様の禁止条項を合意しております。PM 各社との不動産管理委託契約で同様の条項を有していない場合については、今後同様の条項を合意するように努めます。しかし、以上にもかかわらず、本投資法人の関係者が証券取引法で禁じられているインサイダー取引類似の取引を行った場合には、本投資証券に対する投資家一般の信頼を害し、ひいては本投資証券の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらす可能性があります。

また、投資法人の発行する投資証券については、上場株式等と異なり、大量保有報告書制度及び公開買付けに関する規制も設けられていません。従って、本投資証券につき支配権獲

得その他を意図した取得が情報開示なしに行われる可能性があり、支配権を獲得した後の投資主総会での決議等の結果として本投資法人の運用方針、運営形態等が他の投資主の想定し得なかった方針、形態等に変更される可能性があります。

本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク

本投資法人の一般事務受託者、資産保管会社、資産運用会社、利害関係者等、本投資法人に現在関与し又は将来関与する可能性がある法人は、それぞれの立場において自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場にあります。

投信法上、一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社は、本投資法人に対し善管注意義務と忠実義務を負う他、本投資法人に現在関与しているその他の各法人についても、本投資法人との契約において、本投資法人に対し善管注意義務と忠実義務を負わせています。また、新たに本投資法人に関与することとなる法人についても、可能な限り、本投資法人との契約上、本投資法人に対し善管注意義務と忠実義務を負うものとする予定です。しかし、これらの関係法人がそれぞれの立場において自己又は第三者の利益を図った場合は、本投資法人の利益が害される可能性があります。

例えば、本投資法人は、資産運用会社の利害関係者から資産を取得する可能性があります。この場合、資産運用会社は、利害関係者に有利な条件で、本投資法人に当該資産を取得させることにより、利害関係者の利益を図ることが可能な立場にあります。利害関係者は、自ら不動産投資又は運用業務を行っており又は将来行う可能性があるほか、資産運用業務を行う他の会社に出資を現在行っており又は将来行う可能性があります。そのため、本投資法人と利害関係者が特定の資産の取得又は処分に関して競合する場合、資産運用会社が本投資法人の利益を優先せず、利害関係者又はその顧客の利益を優先し、その結果本投資法人の利益を害することとなる可能性が存在します。

このような事態を避けるために、投信法上、資産運用会社は、本投資法人に対する忠実義務及び善管注意義務を課されているほか（投信法第 34 条の 2）、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及び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等が禁止されています（投信法第 34 条の 3 第 2 項）。また、資産運用会社の内部規則により、資産運用会社の「利害関係者」との間の取引については、一定の基準を設定しています。これらについては、後記「6. 管理及び運営 (2) 利害関係人との取引制限」をご参照下さい。

また、本投資法人は、資産運用会社に対して成果連動型報酬体系を導入し、本投資法人の利益と資産運用会社の利益の一致を図ることにより、資産運用会社が利害関係者又はその顧客の利益を優先し、その結果本投資法人の利益を害することとなる可能性の低減を図っています（資産運用会社への支払報酬については、後記「4. 手数料等及び税金 (3) 管理報酬等 (口) 資産運用会社への支払報酬」をご参照下さい。)

更に、投信法は、投資法人に損害が生じた場合に資産運用会社の責任を追及できるよう、資産運用会社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資産運用会社に要求し（投信法第 34 条の 6 等）、また、特定資産の取得に際して不動産鑑定士等の一定の専門家による特定資産の価格等の調査を要求する（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、かかるリスクの低減を図っています。

本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の基本方針、投資方針等の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらに変更され、その結果、本投資法人の投資主が悪影響を受ける可能性があります。

(八) 不動産に特有のリスク

本投資法人が不動産を保有する場合には、以下に記載する不動産に特有のリスクがあります。以下では、本投資法人が不動産を直接に保有する場合を前提としてリスクを記述していますが、本投資法人が不動産を直接に保有する場合だけでなく、不動産を除く不動産等（不動産信託受益権等）又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等を保有する場合においても、それらの資産の裏付けとなる不動産を直接に保有する場合と、経済的には、ほぼ同様の状況に置かれ同様のリスクを負います。

なお、信託受益権特有のリスクについては、後記「(二) 信託受益権に特有のリスク」をご参照下さい。

不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

不動産は、一般的に代替性がない上、流動性が低いいため、取得又は売却を希望する時期に、希望する物件を取得又は売却することができない可能性があります。また、それぞれの物件の個別性が強いいため、その売買の際には、不動産をめぐる権利関係の精査、建物賃借人の状況、建物賃貸借契約等の賃貸借に関する精査、修繕履歴の精査、建物状況評価、環境調査及び不動産鑑定評価を含む物件の精査（以下「物件精査」といいます。）関係者との交渉等が必要となり、取得又は売却に多くの時間と費用を要します。特に、不動産が共有物件又は区分所有物件である場合、土地と建物が別の所有者に属する場合等、権利関係の態様によっては、取得及び売却により多くの時間と費用を要することがあり、また場合によっては取得又は売却ができない可能性があります。

加えて、今後の政府の政策や景気の動向如何によっては、不動産に対する投資が活発となることがあり、また不動産投資信託その他の投資信託及び投資家等による不動産に対する投資が活発化した場合には、不動産の取得競争が激化し、取得ができない可能性があります。また、取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格・時期・条件で取引を行えない可能性等があります。その結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

本投資法人は、外部の媒介業者の情報力も活用しながら、できるだけ早期に幅広く物件情報の収集に努めますが、なお、かかるリスクが現実化しないという保証はありません。

不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があります。そのため、資産運用会社が不動産の選定・取得の判断を行うにあたっては、弁護士や当該不動産の調査について定評のある専門業者等を活用して物件精査を行い、当該不動産の状況の把握に努めることにより、欠陥、瑕疵等が存在する不動産の取得自体を避け、又は欠陥、瑕疵等を修復した上で若しくは欠陥、瑕疵等による価値の減少を反映させた適正な価格で不動産を取得するよう努めます。しかし、物件精査で判明しなかった欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。そのような場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が減損することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の補修その他に係る予定外の措置、費用を負担することになり、投資主に損害を与える可能性があります。

本投資法人は、かかる場合に備えて、原則として当該不動産の原所有者又は売主に一定の表明及び保証をさせ、かつ一定の瑕疵担保責任を負担させることとしており、原所有者又は売主が表明及び保証した事実が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及することが可能です。しかし、かかる損害賠償責任又は瑕疵担保責任を追及しようとしても、原所有者又は売主の損害賠償責任又は瑕疵担保責任の負担期間等が限定されていたり、原所有者又は売主の資力が不十分であったり、原所有者又は売主が解散等により存在しなくなっている等の事情により、実効性がない可能性があります。更に、当該不動産の原所有者又は売主が表明及び保証を行わない場合又は瑕疵担保責任を負担しない場合であっても、本投資法人が当該不動産を取得する場合があります。

また、我が国の法制度上、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第三者の権利が設定されていることがあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は、売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

本投資法人が現在保有する又は取得を予定している不動産信託受益権においても、当該信託の信託不動産について、上記と同様のリスクがあります。そこで、不動産信託受益権を取得する場合には、原則として、信託契約及び信託受益権譲渡契約上、当該不動産の原所有者（当初委託者）から信託の受託者に対して、信託譲渡又は信託受益権の譲渡の時点において、一定の表明及び保証が取得され、かつ一定の瑕疵担保責任を原所有者に負担させているものを取得しており、かつ今後取得する予定です。しかし、このような表明及び保証並びに瑕疵担保責任の負担がなされても、投資主に損害が生じる可能性があることは、上記と同様です。

なお、本投資法人が本書の日付現在保有している又は取得を予定している不動産信託受益権のうち、新麹町ビル（株式会社風俗文化研究所から平成14年11月21日付で追加取得した1、2階部分）、JPR千葉ビル及びSK広島ビルを信託する不動産信託受益権については、原所有者（当初委託者）は信託契約及び/又は信託受益権譲渡契約上瑕疵担保責任を負っていません。また、新横浜第二センタービル及び神南一丁目ビルについても、原所有者（売主）は不動産売買契約上瑕疵担保責任を負っていません。

他方、本投資法人又は信託受託者が不動産を売却する場合には、本投資法人又は信託受託者たる宅地建物取引業法上の登録をした信託銀行は、宅地建物取引業法上みなし宅地建物取

引業者であるため、不動産の売却の相手方が宅地建物取引業者でない場合、不動産の売主として民法上負う瑕疵担保責任を原則として排除できません。従って、本投資法人又は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。

鑑定評価額に関するリスク

不動産の鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまります。同じ物件について鑑定を行った場合でも、不動産鑑定士、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。また、かかる鑑定の結果が、現在又は将来における当該鑑定評価額による売買を保証又は約束するものではなく、不動産が将来売却される場合であっても鑑定評価額をもって売却できるとは限りません。

賃料収入に関するリスク

a. 不動産の稼働リスク

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稼働率が低下する可能性があります。即ち、賃貸借契約において期間中の解約権を制限していない場合には、賃借人は、契約上の条件に従い、数か月前の解約予告によって賃貸借契約を終了することが可能であるため、賃借人から賃料が得られることは将来にわたって確定されているものではありません。また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあります。特に、テナント数の少ない不動産において契約が更新されなかった場合、又は賃貸借契約の期間満了時期が短期間に集中した場合において多くの賃借人が契約を更新しなかった場合、物件の稼働率が大きく低下する可能性があります。その上、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っている第三者は存在しません。解約ペナルティ条項などを置いて期間中の解約権を制限している場合でも、裁判所によって解約ペナルティが一部減額されたり、かかる条項の有効性が否定される可能性があります。従って、本投資法人が取得保有し賃貸する不動産において賃貸借契約の解約が増加し、また更新されない結果として稼働状況が悪化することがあります。稼働率が低下した場合、不動産に係る本投資法人の賃料収入が減少することになります。

また、本投資法人の投資対象の一つである商業施設は、賃貸借期間が長期にわたることが多く賃料の安定性が比較的高い反面、テナントが独自の仕様に内装、設備等を整えた上で利用することが多いため、既存テナントの退出後新規テナントの入居までの間に、相当期間の改装期間が必要となる場合があります。かかる改装期間中においては、次期入居予定のテナントから賃料を得られない場合もあるため、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。さらに、商業施設において核となる大規模テナントは、一般的に賃貸借期間が長く、また賃貸借解約禁止期間が設定されている場合もあるので、退去する可能性は比較的低いものの、万一退去した場合、代替テナントとなりうる者が限定されるために、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し不動産の稼働率が大きく低下したり、代替テナント確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなることがあり、その結果、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

他方、オフィスビルの場合には、テナントとの賃貸借契約の期間は、2年が一般的であり、賃貸借期間満了時に契約が更新される保証はありません。また、テナントが一定期間前の通知を行うことにより賃貸借期間中であっても賃貸借契約を解約できるとされている場合も多く見受けられます。

以上のような事由により、賃料収入が低下した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

本投資法人は、不動産の稼働率の変動を低減するため、投資対象の適切な分散を行うと共に、物件精査によりテナント集客力のある物件の取得を図りますが、なお、かかる変動を回避できるという保証はありません。

b. 賃料水準に関するリスク

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

c. 賃料不払に関するリスク

本投資法人が取得保有し賃貸する不動産の賃借人が特に解約の意思を示さなくても、賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産、更生手続若しくは再生手続その他の倒産手続の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務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、投資主に損害を与える可能性があります。特に、全賃料収入のうち特定の賃借人からの賃料収入が占める割合が高い場合においては、当該賃借人が賃料の支払能力を失った場合には当該不動産の賃料収入に与える影響が大きくなります。また、賃借人が賃貸借契約上の債務の履行を怠った場合には、賃借人は賃料不払を以ってこれに対抗することができるため、賃借人が賃借人側の何らかの落ち度を理由に意図的な賃料不払を以って対抗する可能性もあり、その場合には当該不動産から得られる賃料収入にも影響を及ぼすことになるため、投資主に損害を与える可能性があります。

本投資法人は、かかるリスクを低減するため、テナント信用力を勘案したテナント選定及び賃料支払状況等の管理体制の整備を行い、また、投資対象の適切な分散を図りますが、なお、かかるリスクが現実化しないという保証はありません。

d. 賃料の変動に関するリスク

不動産の賃料は、賃貸借契約締結時又は更新時に、その時々における賃料相場を参考に、賃借人との協議に基づき決定されますが、賃料相場は、その時々を経済情勢、不動産市況、当該不動産自体の状態その他の要因により、常に変動するので、本投資法人が保有する不動産に関しても、現時点における賃料が今後も維持される保証はありません。テナントの支払う賃料は、契約期間中であっても、賃借人とテナントとの合意により減額される可能性があります。

また、賃貸借契約期間中においても、建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借賃の改定に係る契約を設けた場合や賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができ、当事者間で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賃借人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。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割の利息をつけて賃借人に返還しなければならないので、賃借人から賃料減額請求権の行使があった場合には、賃貸人としてはかかる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、投資主に損害を与える可能性があります。なお、賃借人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当該金額まで減額が認められた場合には、賃貸人の方から賃料不払を理由として債務不履行解除をすることはできません。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。

また、定期建物賃貸借契約は、法律上、解約権を留保する特約を締結した場合又は居住の用に供する建物の賃貸面積が200平方メートル未満の場合でやむを得ない事情がある場合を除き、テナントは中途解約できないものとされ、当初契約期間全体についての賃料請求が可能とされています。しかし、かかる法律上の制限に反して定期建物賃貸借契約においてテナントが中途解約をする旨の意思表示をした場合、残期間全体についてのテナントに対する賃料請求が、裁判上公序良俗に反する等の理由により認められない可能性を否定できません。なお、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合には、同条に基づく賃料増額請求もできなくなります。従って、かかる賃料が契約締結時に予期し得なかった事情により一般的な相場に比べて低額となった場合、通常の賃貸借契約の場合よりも低い賃料収入しか得られない可能性があります。

本投資法人は、かかるリスクを極力軽減するため競争力のある物件の取得とポートフォリオの分散投資に努めますが、なお、かかるリスクが現実化しないという保証はありません。

e. 変動賃料の場合のリスク

テナントとの間で売上歩合賃料を採用した場合、賃料は変動賃料となります。テナントの売上増は、賃料収入増となる一方で、テナントの売上減により、賃料収入が大きく減少する可能性があります。

建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、暴風雨、洪水、雷、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、毀損、滅失した個所を修復するため一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し又は当該不動産の譲渡価格が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。

本投資法人は、かかるリスクを低減するため、原則として耐震性の高い建物に投資すると共に、不動産の取得にあたり、不動産の所在地域の分散を図ります。また、本投資法人は、災害等発生の影響と保険料負担を比較考慮の上、災害等発生による損害を填補する財産保険、家賃保険、賠償責任保険等を付保する方針であり、災害等のリスクが顕在化した場合にも、かかる保険により担保される保険期間及び保険金の範囲内においては、原状回復措置が期待できます。もっとも、個別の事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず若しくは遅れる場合には、本投資法人は著しい悪影響を受ける可能性があります。また、災害等によりテナントの支払能力等が悪影響を受ける可能性があります。

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

なお、本投資法人が本書の日付現在保有している及び取得を予定している不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産については、地震保険を付していない物件があります。かかる付保状況の詳細については、前記「2. 投資方針 (2) 投資対象 e. 個別信託不動産概要」並びに後記「第3 投資法人の経理状況 2. 投資法人の現況 (3) 投資不動産物件 a. 不動産及び信託受益権、信託不動産の内容一覧、b. 個別不動産及び信託不動産概要、f. 第3期中の新規取得信託不動産の概要」をご参照下さい。

不動産の地域的な偏在に関するリスク

本投資法人が、不動産の取得を行っていく過程で、本投資法人の保有に係る不動産が一定の地域に偏在する可能性があります。

本投資法人が保有する不動産が一定の地域に偏在した場合には、当該地域における地震その他の災害、地域経済の悪化、稼働率の低下、賃料水準の下落等が、本投資法人の収益に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

かかるリスクに対応するため、本投資法人は、東京だけでなく地方都市への分散投資を図るとの投資方針に従い、不動産の取得にあたりその所在地域につき分散投資を行うよう努めます（前記「2. 投資方針 (1) 投資方針 b. 投資態度 (イ) ポートフォリオ運用基準」をご参照下さい。）が、なお、かかるリスクを回避できるという保証はありません。

さらに、東京都心においては平成15年中に同時に多数のオフィスビルの竣工が予定されており、その影響によりオフィスビル需要が供給過剰に陥る可能性が指摘されています（いわゆる2003年問題）。本投資法人も、かかる影響を受け、賃料収入が減少し、その収益に悪影響が生じる可能性があります。

テナント集中に関するリスク

本投資法人が保有する不動産に係るテナントに占める特定のテナントの割合が大きくなればなるほど、かかる特定のテナントの新規業務提携又はその解消等事業戦略の変更や財務状況の変化等に伴う支払能力の変化、当該不動産からの退去、賃貸条件の変更その他の事情が、本投資法人の収益等に及ぼす影響は大きくなります。特に、本投資法人が投資対象とする商

業施設においては、テナントが単独となる場合が多く、そのようにテナントが単独である不動産においては、本投資法人の収益等は、当該単独テナントの事情に大きく左右されます。

また、そのように本投資法人が保有する不動産に係るテナントに占める割合が大きい特定のテナントが退去した際には、大きな空室率が生じるので、他のテナントを探しその空室率を回復させるのに時間を要することがあり、場合によっては賃貸条件を緩和することを求められ、その期間が長期になればなるほど、又は賃貸条件の緩和の度合いが大きい程、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性が高くなります。

本投資法人は、現在、商業施設である田無アスタ、ツルミフーガ1、クラレニッセイビルの一部及び神南一丁目ビルを信託する不動産信託受益権を保有し、クラレニッセイビルの残余部分を信託する不動産信託受益権を取得する予定です。田無アスタ、ツルミフーガ1、クラレニッセイビル、神南一丁目ビルにおけるテナントの詳細並びに本投資法人が現在保有している及び取得を予定している不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産におけるその他の主なテナントの詳細については、前記「2. 投資方針 (2) 投資対象 f. ポートフォリオ全体に係る事項 (ハ) テナント情報」及び後記「第3 投資法人の経理状況 2. 投資法人の現況 (3) 投資不動産物件 e. テナント情報」をご参照下さい。

なお、本投資法人は、かかるリスクを低減するため、オフィスの取得については1物件における同一テナントの占有率は50%以下とすることを原則とし、50%を超過する場合は、テナントの信用力、適合性、代替性等を総合的に勘案して判断します。商業施設の取得については、テナントの占有率の制限は設けていませんが、テナント選定に際しては、テナントの信用力、個別店舗の収益力、代替性等を総合的に勘案して判断、対象となる商圈及び競合状況を分析しつつ、テナント集客力の高い物件を選別するべく厳しい物件精査を行い、取得後はテナントに対するモニターを続けます（前記「2. 投資方針 (1) 投資方針 b. 投資態度 (ロ) 投資基準 テナント」をご参照下さい。）。しかし、なおかかるリスクが現実化しないという保証はありません。

不動産に係る所有者責任、費用等に関するリスク

本投資法人が保有する資産である不動産の瑕疵を原因として、第三者の生命、身体又は財産等が侵害された場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上無過失責任を負うこととされています（民法第717条）。従って、本投資法人が保有する不動産の設置又は保存に瑕疵があり、それを原因として、第三者に損害が生じる場合には、最終的に本投資法人が損害賠償義務を負担する可能性があります。

本投資法人は、かかるリスクに対処するため、不動産の取得時の物件精査及びその後の管理を通じて、保有する不動産の瑕疵の把握に努め、瑕疵が発見された場合には、適宜必要な措置を講じる方針です。

また、本投資法人が現在保有する又は取得する予定の不動産信託受益権に係る信託不動産に関しては、施設賠償責任保険等の保険契約が締結されており、今後取得する不動産に関しても原則として適切な保険を付保する予定です。

しかし、個別の事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約でカバーされない事故が発生した場合又は保険契約に

基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず若しくは遅れる場合には、本投資法人は重大な影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する可能性があります。また、かかる修繕が困難若しくは不可能な場合には、不動産からの収入が減少し、不動産の価格が下落する可能性があります。

更に、経済状況によっては、インフレーション、水道光熱費等の費用の高騰、不動産管理や建物管理にかかる費用、備品調達等の管理コスト及び各種保険料等のコストの上昇、公租公課の増大その他の理由により、不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。

不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格建築物）。しかし、かかる既存不適格建築物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致するよう建築をする必要があり、費用等追加的な負担が必要となる可能性、また、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。このような場合には、本投資法人の保有に係る不動産の資産価値や譲渡価格が下落する可能性があります。

また、不動産に関する新たな法律・条例その他の行政法規の制定、建築基準法や都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）（以下「消防法」といいます。）その他不動産に関する関係法令等の改正、又は都市計画、収用、再開発、若しくは区画整理等の行政行為等により運用資産である不動産に関する権利が制限される可能性があります。例えば、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が課されたり、または、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となって当該都市計画対象部分の建築が制限される等の可能性があります。このような義務・制限が課せられる場合、当該不動産を処分するときや建替え等を行うときに、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な負担が生じ、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。

さらに、将来的に環境保護等を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります（これに関連して土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）（以下「土壌汚染対策法」といいます。）が平成15年2月15日に施行されています。その詳細については後記「有害物質に係るリスク」をご参照下さい。）

本投資法人は、このような法令の制定・変更や行政行為等の動向を注視し、その影響についての調査、分析等を行い、可能な範囲で適宜必要な措置を講じる方針ですが、法令の制定・変更の把握やその影響の調査・分析等が、有効かつ迅速に行えるという保証はありません。

売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人は、債務超過の状況にあるなど財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑いがある者を売主とする不動産の購入を行おうとする場合には、管財人等による否認のリスク等についての諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等による否認のリスクを回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

万一債務超過の状況にあるなど財務状態が実質的危機時期にある状況を認識できずに本投資法人が不動産を購入した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取消される(詐害行為取消)可能性が生じます。また、投資法人が不動産を購入した後、その売主が破産宣告を受けた場合又は売主について更生手続き又は再生手続等の倒産手続が開始した場合には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

また、投資法人が、ある売主から不動産を購入した別の者(以下、本項において「買主」といいます。)から更に不動産を購入した場合において、本投資法人が、当該不動産の購入時において、売主と買主間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主・買主間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

更に、売主と本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更正会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性(いわゆる真正譲渡でないといふとみなされるリスク)もあります。本投資法人は、このような解釈が適用されるような状況での不動産の購入を極力回避すべく慎重な検討を行いますが、なおかかるリスクが現実化しないという保証はありません。

不動産管理会社(PM)に係るリスク

一般に、賃借人の管理、建物の保守管理を含めた不動産(不動産を除く不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の裏付けとなる不動産を含みます。以下、本「不動産管理会社(PM)に係るリスク」において同じです。)の管理業務全般の成否は、不動産管理会社(PM)の能力、経験、ノウハウに依拠するところが大きく、本投資法人が保有する不動産の管理については、本投資法人又はその他の不動産の所有者(信託受託者など)が管理を委託する不動産管理会社の業務遂行能力に強く依拠することになります。本投資法人は、管理委託先の選定に際して、当該不動産管理会社の能力・経験・ノウハウを十分考慮する予定ですが、その不動産管理会社における人的・財政的基盤が維持される保証はありません。本投資法人は、直接保有する不動産に関して本投資法人が委託した不動産管理会社につき業務懈怠又は倒産事由が認められた場合、不動産管理委託契約を解約すること、また、不動産信託受益権の形態で間接保有する場合、不動産(信託不動産)に関してその所有者である信託受託者が委託した不動産管理会社につき、信託受益者としての指図権を行使し信託受託者を通じて同様に解約することができますが、後任の不動産管理会社が任命されるまでは不動産管理会社不在又は機能不全のリスクが生じるため、一時的に当該不動産の管理状況が悪化する可能性があります。その結果、本投資法人が損失を被るおそれがあります。

本投資法人は、能力評価を第三者機関に委託して実施するなど、不動産管理会社の業務を定期的にモニターして評価し、適宜必要な措置を講じるよう努めますが、かかる措置が有効かつ適時に行える保証はありません。

転貸に関するリスク

賃借人に、不動産の一部又は全部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人から賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃借人に承継される旨規定されている場合には、かかる敷金等の返還義務が、賃借人に承継される可能性があります。かかる事態に備え、賃貸借契約上、賃貸借契約終了時に、転貸人が賃借人に対し、受け入れた敷金等を引き渡すよう定められることが通常です。しかし、かかる引渡義務が完全に履行されなかった場合には、敷金等の返還原資は賃借人の負担となり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

テナント等による不動産の使用に基づく価値減損に関するリスク

本投資法人は、テナントの属性や資力に留意しつつ賃貸借契約を締結し、不動産管理会社を通じてその利用状況を管理していますが、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、テナントの利用状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。

例えば、建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、入居者による建物への変更工事、内装の変更等により、建築基準法・消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、本投資法人が、その改善のための費用を負担する必要性が生じる可能性があります。また、賃貸借契約における規定の如何にかかわらず、入居者による転貸や賃借権の譲渡が本投資法人の関与なしに行われる可能性があります。その他、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号。その後の改正を含みます。）に定める暴力団の入居や、入居者による風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号。その後の改正を含みます。）に定める風俗営業の開始等により運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

なお、本投資法人は、かかるリスクを低減するため、独自のテナント審査基準に基づくテナント審査の実施、また、定期的にテナントの不動産利用状況の調査を行う方針ですが、なおかかるリスクが現実化しないという保証はありません。

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うこととされています。

共有物の賃貸等を含む管理行為は、原則として、共有者の持分の価格の過半数の決定に基づいて行われます（民法第 252 条）。従って、本投資法人が共有物件の持分の価格の過半数を有していない場合には、本投資法人は、自由に当該不動産を利用することができない可能性があります。

また、各共有者は、自己の共有持分を自由に処分することができるので、本投資法人の認識しないところで他の共有者が変更されることがあります。かかる新たな共有者の属性等によっては、当該共有の不動産等資産の管理や価値に悪影響が出ることもあり、本投資法人が損害を被ることがあります。

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、共有者がその共有持分を第三者に売却する場合に他の共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

共有持分は、単独所有の場合と同等の価格で処分出来るとは限らず、他方で、共有物全体を一括処分する際には、他の共有者全員の合意が必要となります。従って、共有の不動産は、単独所有の不動産に比べて、希望する時期及び条件で売却できない可能性が高いと考えられます。

また、不動産が共有されている場合には、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性があります（民法第 256 条）。分割請求が権利濫用として排斥される場合を除いて、分割請求は認められ、その結果、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性もあります（民法第 258 条第 2 項）。このように、共有不動産については、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分される可能性があります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は 5 年を超えては効力を有しません（民法第 256 条）。また、特約は、その旨の登記をしなければ、対象となる共有持分を新たに取得した譲受人に対抗することができません。仮に、特約があった場合でも、特約をした者について破産、更生手続又は再生手続が開始された場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができることとされています。ただし、共有者は、破産、更生手続又は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（昭和 27 年法律第 172 号。その後の改正を含みます。）第 60 条第 2 項、民事再生法第 48 条第 1 項）。

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。即ち、他の共有者の債権者により当該共有者の持分を超えて賃料収入全部が差押えの対象となる場合や、賃借人からの敷金返還債務を他の共有者がその持分等に応じて履行できない際に当該共有者が敷金全部の返還債務を負う場合などです。ある共有者が他の共有者の債権者から自己の持分に対する賃料を差押えられたり、他の共有者が負担すべき敷金返還債務を負担した場合には、自己の持分に対する賃料相当額や他の共有者のために負担抛出した敷金返還債務の償還を他の共有者に請求することができますが、他の共有者の資力がない場合には償還を受けることができないという他の共有者の信用リスクがあります。また、共有者間において、他の共有者に共有物の賃貸権限を付与し、当該他

の共有者からその対価を受領する旨の合意をする場合があります。この場合、共有者の収入は貸貸人である他の共有者の信用リスクに晒されます。

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、運用資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、共有物が分割された場合には、分割後の運用資産についても、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。

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、既に述べた不動産の流動性、取得コスト等に関するリスクや、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。

なお、本投資法人が現在保有している及び取得を予定している不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産には、共有物件が存在します。その詳細については、前記「2. 投資方針 (2) 投資対象 e. 個別信託不動産概要」並びに後記「第3 投資法人の経理状況 2. 投資法人の現況 (3) 投資不動産物件 a. 不動産及び信託受益権、信託不動産の内容一覧、b. 個別不動産及び信託不動産概要、f. 第3期中の新規取得信託不動産の概要」をご参照下さい。

本投資法人は、かかるリスクに配慮した投資方針を採用しています（前記「2. 投資方針 (1) 投資方針 b. 投資態度 (ロ) 投資基準 権利形態」をご参照下さい。）。

区分所有建物に係るリスク

区分所有建物とは区分所有法の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（事務室等）共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。建替え決議などをする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合による。）の各5分の4以上の多数の建替え決議が必要とされるなど（区分所有法第62条）区分所有法の適用を受けない単独所有物件と比較して管理方法に制限があります。

区分所有の場合、各区分所有者は自己の専有部分を原則として自由に管理・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区分所有者が変更されることがあり、新たな区分所有者の資力や属性等によっては、当該不動産の価値や収益が減少する可能性があります。また、区分所有規約等において当該不動産の区分所有権（敷地の共有持分を含みます。）を処分する場合に他の区分所有者に対して一定の権利（優先交渉権等）が与えられている場合があり、この場合は、本投資法人が区分所有権の処分を行うに際して一定の制約を受ける可能性があります。

各区分所有者は、管理規約に別段の定めがない限り、その持分に応じて共用部分の負担に任ずることとされていますが（区分所有法第19条）これに反してある区分所有者が自己の負担すべき公租公課や管理費等の支払又は履行しない場合、管理に支障をきたし、他の区分所有者に損害が生ずるおそれがあります。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有する区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権と
いいます。区分所有建物では通常、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律
で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが禁止されています。ただし、
敷地権（建物と一体化されて登記されている敷地利用権をいいます。）の登記がなされていな
い場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効とな
ります（区分所有法第 23 条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、
それぞれ、この敷地のうちの一筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権などを
敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分す
ることが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分
された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

また、敷地利用権が使用借権又はそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、
競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用
権を対抗できなくなる可能性があります。

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の敷地利用権が十分に保
全されていない場合には、既に述べた不動産の流動性、取引コスト等に関するリスクや、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。

なお、本投資法人が現在保有している及び取得を予定している不動産及び不動産信託受益
権に係る信託不動産には、区分所有建物が存在します。その詳細については、前記「2. 投資
方針 (2) 投資対象 e. 個別信託不動産概要」並びに後記「第 3 投資法人の経理状況 2. 投資
法人の現況 (3) 投資不動産物件 a. 不動産及び信託受益権、信託不動産の内容一覧、b. 個別
不動産及び信託不動産概要、f. 第 3 期中の新規取得信託不動産の概要」をご参照下さい。

本投資法人は、かかるリスクに配慮した投資方針を採用しています（前記「2. 投資方針 (1)
投資方針 b. 投資態度 (ロ) 投資基準 権利形態」をご参照下さい。）。

借地権に係るリスク

本投資法人は、現時点で第三者の所有する土地上の借地権（建物の所有を目的とする地上
権及び土地の賃借権）や借地権を土地利用権原とする建物（及びそうした借地権と借地権上
の建物を信託する信託の受益権）として、MS 芝浦ビル及びクラレニッセイビルを信託する
信託の受益権を保有しており（ただし、クラレニッセイビルについては、追加取得により借
地権は消滅する予定です。）、将来、規約に定める投資方針に従って借地権や借地上にある建
物を更に取得する可能性があります。借地権とその借地上に存在する建物については、自己
が所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有
権と違い永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）
又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消
滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由に
より消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、建物買取りを請求できる場合
（借地借家法第 13 条、借地法第 4 条）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土
地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき
借地権設定者の正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件購入時に正確に予測するこ

とは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

また、本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移ってしまう可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、本投資法人は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

更に、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することになるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払が予め約束されていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件として請求してくる場合があります（なお、法律上借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。）

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れられた敷金・保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金・保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、既に述べた不動産の流動性、取引コスト等に関するリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

本投資法人は、かかるリスクに配慮した投資方針を採用しています（前記「2. 投資方針 (1) 投資方針 b. 投資態度 (ロ) 投資基準 権利形態」をご参照下さい。）が、なお、かかるリスクが現実化しない保証はありません。

開発物件に関するリスク

本投資法人は、前記「2. 投資方針 (1) 投資方針 b. 投資態度 (イ) ポートフォリオ運用基準 開発案件への投資方針」に記載の通り、開発物件の取得は原則として行わない予定です。しかし、将来、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結する可能性があります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合に比べて、次に例示するような固有のリスクが加わります。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り売買契約通りの引渡しを受けられない可能性。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、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性。c) 開発コストが当初の計画を大きく上回ることになり、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性。d) 天変地異により開発が遅延、変更又は中止され売買契約通りの引渡しを受けられない可能性。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、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性。f) 開発過程において事故が生じ、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性。g) 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、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性。この結果、開発物件からの収益等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、その結果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。

有害物質に係るリスク

本投資法人が土地を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があり、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の下落により、本投資法人ひいては投資主が損害を受け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れ替えや洗浄が必要となる場合にはこれにかかる予想外の費用や時間が必要となり、本投資法人ひいては投資主が損害を被る可能性があります。また、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が発生する可能性があり、かかる義務が生じた場合には本投資法人ひいては投資主が損害を被る可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、調査・報告を命ぜられることがあり、また、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じ、又は生ずるおそれがあるときは、その被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。本投資法人がこれらの調査・報告又は措置を命ぜられた場合には、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。

また、本投資法人が建物を取得する場合において、当該建物にアスベスト、ポリ塩化ビフェニル（PCB）その他の有害物質を含む建材等が使用されている場合があり、かかる場合には当該建物の価格の下落により、本投資法人ひいては投資主が損害を被る可能性があります。また、かかる有害物質に対し法令上要求されている対策を講じることが必要となる場合にはこれにかかる予想外の費用や時間が必要となり、本投資法人ひいては投資主が損害を被る可能性があります。また、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が発生する可能性があり、かかる義務が生じた場合には本投資法人ひいては投資主が損害を被る可能性があります。

本投資法人は、不動産の取得時の物件精査において、有害物質の有無等を極力把握すべく努力します。

なお、本投資法人が現在保有する不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産に関する有害物質に係るリスクの詳細については、前記「2. 投資方針 (2) 投資対象 e. 個別信託不動産概要」並びに後記「第3 投資法人の経理状況 2. 投資法人の現況 (3) 投資不動産物件 b. 個別不動産及び信託不動産概要、f. 第3 期中の新規取得信託不動産の概要」をご参照下さい。

(二) 信託受益権に特有のリスク

本投資法人が、不動産信託受益権を保有する場合には、以下のような信託受益権に特有のリスクがあります。

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ものですが（信託法（大正11年法律62号。その後

の改正を含みます。)(以下「信託法」といいます。)第7条) 他方で信託受託者による信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、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などの信託費用については、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条及び第37条)。即ち、信託受託者が信託財産としての不動産、土地の賃借権又は地上権を所有し管理するのは信託受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて信託受益者に帰属することになります。従って、一旦不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権を本投資法人が保有するに至った場合には、本投資法人が不動産を直接所有する場合と実質的にはほぼ同じリスクを信託受益者たる本投資法人が負担することになるため、本投資法人が不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、物件精査を実施し、保険金支払能力に優れる保険会社を保険者、信託受託者を被保険者とする損害保険を付保させる等、本投資法人自ら不動産、土地の賃借権又は地上権を取得する場合と同等の注意をもって取得する必要があります。

従って、本投資法人は、不動産を直接保有する場合と同様に上記リスクに対する管理体制を取ります。

信託受益権の流動性リスク

信託受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を契約上要求されるのが通常です。更に、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は証券取引法上の有価証券としての性格を有していないので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。また、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。このように信託受益権には、有価証券と比較すると流動性が低いというリスクが存在します。

また、本投資法人が信託受益権を保有する場合で、信託受託者を通じて信託財産としての不動産等を処分する場合には、既に述べた不動産等の流動性リスクと同様のリスクも存在します。

本投資法人は、かかるリスクを低減するため、媒介業者の情報力も活用しながら、できるだけ早期に幅広く物件情報の収集に努めますが、なおかかるリスクが現実化しないという保証はありません。

信託受託者に関するリスク

a. 信託受託者の破産・会社更生等に係るリスク

信託法上、信託受託者が破産宣告を受け又は更生手続その他の倒産手続の対象となった場合に、信託財産が破産財団又は更生会社の財産その他信託受託者の固有財産に属するかどうかについては明文の規定はないものの、信託法の諸規定、とりわけ信託財産の独立性という観点から、信託財産が信託受託者の破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に帰属するものとされるリスクは極めて低いと判断されます。信託受託者が破産した場合、信託法第42条第1項に基づき信託受託者の任務は終了し、信託法第50条に基づき信託財産の名義人でもなくなることから、信託財産は破産財団に属しないと説明することも可能です(破産法第6条第1項)。また、信託法第16条によれば、信託財産に対する信

託受託者自身の債権者による差押えは禁止されており、信託財産は信託受託者の債権者との関係では信託受託者自身の債務の引当財産にならないと考えられ、信託財産は破産管財人・更生管財人等による取戻しリスクにさらされないものと考えられます。ただし、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、信託された不動産に信託設定登記をする必要があるため、本投資法人は、主として不動産を信託財産とする信託の受益権については、この信託設定登記がなされるものに限り取得する予定です。

b. 信託受託者の不当な行為に伴うリスク

信託財産の信託受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産等を処分した場合、又は信託財産である不動産等を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、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受益者に認めていますが（信託法第31条）本投資法人は、常にかかる権利の行使により損害を免れることができるとは限りません。

また、前記「(八) 不動産に特有のリスク 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク」に記載のように、信託契約上、原則として、信託開始日において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担しますが、信託受託者が、かかる瑕疵担保請求権を適切に行使しない結果、本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

本投資法人は、かかるリスクを低減するため、原則として、現在保有する又は取得を予定している不動産信託受益権について、当該不動産信託受益権の信託財産である不動産の原所有者又は売主に対し、本投資法人に対する直接の瑕疵担保責任を負担させ又はさせる予定です。

このような原所有者又は売主の瑕疵担保責任が付されていない物件については、前記「(八) 不動産に特有のリスク 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク」をご参照下さい。

(ホ) 税制に関するリスク

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、できるかぎり事前に対応をする体制を取っています。

導管性要件に関するリスク

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

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

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。

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、規約における投資方針において、「特定不動産の割合」を75%以上とすること(規約別紙1「資産運用の対象及び方針3. 投資態度(7)」)としています。本投資法人は、本書の日付現在において、上記内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税の軽減措置(後記「4. 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い」をご参照下さい。)の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、信託受益権その他本投資法人の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たり、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。

(ハ) 取得予定資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、本投資証券の払込期日後遅滞なく、前記「2. 投資方針 (2) 投資対象 c. 取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産を購入する予定です。これに関し、本投資法人は、クラレニッセイビルについては信託受益権譲渡契約に規定されたすべての前提条件が整っていることを確認したうえで取得し、五反田ファーストビルについては、売主との間で取り交わし済の不動産購入申込書及び不動産信託受益権売渡承諾書に基づき、当該購入申込書及び売渡承諾書に記載されたすべての条件が整っていることを条件として売主との間で信託受益権譲渡契約を締結したうえで対象となる不動産信託受益権を取得する予定です。

しかし、本書の日付以後、信託受益権譲渡契約又は購入申込書及び売渡承諾書に規定された前提条件が成就されなかった場合等においては取得予定資産を取得することができず、投資主に損害を与える可能性があります。

なお、本投資法人は、現在保有する不動産信託受益権及び不動産並びに取得予定資産のみの取得及び保有を目的として設立されたものではありません。今後、資産運用会社を通じての資産の

運用において、保有する資産及び取得予定資産の売却並びに取得予定資産以外の資産の取得又は売却も行います。

b. 投資リスクに対する管理体制

本投資法人は、以上のようなリスクが投資リスクであることを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるよう以下のリスク管理体制を整備しています。

しかしながら、当該リスク管理体制については、十分な効果があがることを保証されているものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、投資主に損害が及ぶおそれがあります。

リスク管理体制

本投資法人は、投信法に基づき適法に設立されており、本書の日付現在においては執行役員1名及び監督役員2名から構成される役員会により運営されています。これらの役員は欠格事由にあたらな
いほか、監督役員はもとより執行役員を含めたすべての役員が、資産運用会社又はその利害関係者から独立した地位にあり、投信法の規定する水準以上の透明性の高い運営を行うよう努め、同時にリスク管理に努めています。

本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関としての役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。役員会においては、本投資法人が委託する資産運用会社が執行する資産運用にかかる重要な事項は、資産運用会社からの報告事項とし、さらに、資産の取得・売却及びその媒介又は代理、不動産管理委託、1,000万円超の工事の発注における取引相手が利害関係者（前記「2. 投資方針 (1) 投資方針 b. 投資態度 (ロ) 投資基準 投資額 iii) 取得価格の制限」をご参照下さい。）の場合には、役員会の承認事項とすることにより利益相反取引に関して、資産運用会社への一定の牽制体制を構築しています。

一方、本投資法人の委託を受けた資産運用会社は、投資・運用に係るリスク、市場に係るリスク、法務及び税務に係るリスク等について、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・管理しています。

不動産に特有のリスクについては、資産運用会社の社長、関連部門の部長、同マネージャー等にて構成される投資政策委員会にて当該リスクの第一次検証を実施した上で投資方針又は資産の運用方針を策定・決定し、その後、市場動向・物件情報等の綿密なリサーチの結果も踏まえて投資判断を行い、又は運用の具体的な対応案を策定する作業を行います。

また、資産の取得時にモニター・管理すべきリスク項目は投資小委員会において、保有資産の運用・管理時にモニター・管理すべきリスク項目は、運用小委員会において、それぞれ第二次検証が行われます。このほか、事前に企画・管理部が主催するコンプライアンス委員会において、法令遵守のチェック及び運用方針との整合性の確認等の、第一次・第二次検証とは異なった観点からの検証も行うことで、実効性のある内部牽制を保ち、リスク管理体制を充実させています。なお、各委員会の内容につきましては、前記「1. 投資法人の概況 (5) 投資法人の機構 c. 投資運用の意思決定機構」をご参照下さい。

各委員会の決裁権限を越える意思決定は取締役会に付議し、取締役会規則に則った承認又は決議が必要になっています。さらに、利害関係者との一定の取引については、上述したように本投資法人の役員会の承認を必要とし、投信法に定める利害関係人等に関連した行為準則の水準を越える厳格な利益相反の防止体制を整え、リスク管理体制を徹底しています。

その他のリスク、例えば不動産投資信託証券市場に関するリスク、商品設計及び関係者に関するリスク、並びに、信託受益権に特有のリスク等についても業務執行や意思決定において、レベルの異なる、複数の意思決定機関に諮ることを原則とし、かかるリスクを可能な限り極小化するよう努め、投資・運用リスクと同様のリスク管理体制を整えています。

このように、投資リスクに対しては、本投資法人及び本投資法人から委託を受けた資産運用会社との重層的かつ相互牽制的な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。なお、個別のリスクに関する管理体制については、前記「a. リスク要因」の各記載も適宜ご参照下さい。

4. 手数料等及び税金

(1) 申込手数料

該当事項はありません。

(2) 買戻し手数料

本投資法人は、投資主(実質投資主を含みます。)の請求による投資口の払戻しを行わないため(規約第8条) 該当事項はありません。

(3) 管理報酬等

(イ) 役員報酬

執行役員及び監督役員の報酬は、当該職務と類似の職務を行う取締役等及び監査役等の報酬水準、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額(ただし、それぞれの上限を一人当たり月額50万円及び40万円とします。)とし、毎月、当月分を当月の末日までに、当該執行役員及び監督役員が指定する銀行口座へ振込の方法により、支払われます。ただし、設立時の最初の執行役員及び監督役員の報酬は、最初の任期中、それぞれ一人当たり月額35万円及び30万円とします(規約第24条)。

平成13年12月19日に開催された投資主総会において就任した、本書の日付現在の執行役員の役員報酬に関しては、当該投資主総会後開催された本投資法人の役員会において、設立時の最初の執行役員と同額としています。

(ロ) 資産運用会社への支払報酬

資産運用会社の行う委託業務の報酬は、固定報酬、インセンティブ報酬1及びインセンティブ報酬2から構成され、それぞれの具体的な額又は計算方法及び支払の時期は、下表の通りとし、資産運用会社の指定する銀行口座への振込の方法により支払われます(規約別紙2「成立時の資産の運用を行う投資信託委託業者、一般事務受託者及び資産保管会社」1.)。

報酬の種類	報酬額(報酬額の計算方法)/支払時期
固定報酬	(報酬額)1,250万円/月 (本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日(平成13年10月18日)を起算日とします。) (支払時期)3、6、9、12月末 (1~3月分、4~6月分、7~9月分及び10~12月分の各3か月分をそれぞれ3月末、6月末、9月末及び12月末に後払いします。なお、1か月に満たない場合は、実日数による日割計算によります。)
インセンティブ報酬1	(報酬額の計算方法) 決算期にて確定する当該営業期間の総収入額の2%(ただし、1営業期間の総収入額が80億円を超える部分に対しては1.5%)に相当する金額(1円未満切捨て) 総収入額とは、資産のうち、不動産(信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産を含みます。)から生じる賃料、共益費、駐車場使用料、付帯収益、施設使用料、施設設置料、遅延損害金、賃貸借契約解約に伴う解約違

	約金又はそれに類する金銭その他貸貸業務から生じる収入、利子・配当収入、及びこれらに類する収益の総額をいいます。 (支払時期) 各決算期後3か月以内
インセンティブ報酬2	(報酬額の計算方法) 決算期にて確定する当該営業期間のインセンティブ報酬2控除前の分配可能金額(規約第28条第1号に規定されるもの。)の3%に相当する金額(1円未満切捨て) (支払時期) 各決算期後3か月以内

(八) 一般事務受託者及び資産保管会社への支払手数料

一般事務受託者及び資産保管会社がそれぞれ下記の業務を遂行することの対価である事務受託手数料は、以下の通り指定口座への振込の方法により支払われます。

(一般事務受託者の業務)

- i) 本投資法人の投資口の名義書換に関する事務
- ii) 本投資法人の投資証券の発行に関する事務
- iii) 本投資法人の機関の運営に関する事務
- iv) 本投資法人の計算に関する事務
- v) 本投資法人の投資主に対して分配する金銭の計算及び支払に関する事務
- vi) 本投資法人の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・届出の受付に関する事務
- vii) 本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務
- viii) 本投資法人が納税義務を負う公租公課に関してなすべき納税等に係る事務
- ix) 投資法人債権者及び本投資法人の借入りに係る債権者に対する元利金等の計算及び支払並びに諸費用の計算及び支払に関する事務
- x) 本投資法人の営業報告書、純資産状況表等の作成及び監督官庁、証券取引所、投資信託協会等への届出・提出に関する事務
- xi) 投資信託委託業者、不動産管理会社又は資産保管会社等から本投資法人が受領すべき報告書その他書類・資料に関する事務、これらの者に対して行う通知、届出、報告、請求又は連絡をなし、又はこれらを受領する事務
- xii) 本投資法人が締結する契約及びこれらの契約に基づいて作成、交付される文書に基づく本投資法人又はその他本投資法人の関係者による本投資法人宛の報告義務の履行又は金銭債務の弁済及び支払の履行につき、当該契約及び文書との報告内容・金額・履行時期の照合及び合理的な範囲内の確認をする事務
- xiii) 受託事務を処理するために使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理・保管に関する事務
- xiv) 法令又は一般事務委託契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事務
- xv) 上記に掲げる事務のほか、これらに付随する業務全般

(資産保管会社の業務)

- i) 本投資法人の資産に属する有価証券等の保管に関する業務

- ii) 本投資法人の資産に属する現預金（預金通帳の保管を含みます。）及びその他の資産に係る権利を行使する際において必要とする当該資産にかかる権利を証する書類等の保管にかかる業務
- iii) 本投資法人の指定する各種書類の保管にかかる業務
- iv) 資産保管業務に関する帳簿書類の作成業務
- v) 上記の業務のほか、これらに付随する業務全般

下記 以外の事務受託手数料

手数料計算期間は、本投資法人の営業期間と同じとします。手数料額は、各計算期間における本投資法人の前期末資産額に、下表に定める料率を乗じた額の 1/2 相当額とします（下表に定める料率は、契約期間延長の際に、別途協議の上、改定される場合があります。）。なお、手数料額の計算においては、1 円未満の端数は切捨、6 か月に満たない場合は、年 365 日の日割とします。手数料支払期限は、各計算期間終了後 30 日以内とします。有価証券等の保管を、資産保管会社による保護預り、資産保管会社による常任代理のいずれかの方法による場合の手数料は、別途本投資法人・資産保管会社間で合意した場合を除き、本 に規定する手数料に包含し、資産保管会社は、追加の手数料を徴求しないものとします。

前期末資産額	適用料率
800 億円以下の部分	0.06%
800 億円超 1,000 億円以下の部分	0.05%
1,000 億円超 1,200 億円以下の部分	0.04%
1,200 億円超の部分	0.02%

投資主名義書換事務受託手数料

手数料計算期間は毎月 1 日から月末までとします。手数料額は、下表により計算した金額とします。手数料支払期限は各計算期間終了日の翌月末とします。また、下表に定める金額は、契約期間延長の際に、別途協議の上、改定される場合があります。

項目	対象事務の内容	計算単位及び計算方法
基本料	1. 投資主名簿の管理 投資主名簿の維持管理 期末投資主の確定 2. 期末統計資料の作成 (所有者別、所有数別、地域別分布状況) 投資主一覧表の作成 (全投資主、大投資主) ただし いずれも1部のみ 3. 除籍投資主名簿の整理 4. 新規投資主の登録	1. 毎月の基本料は、各月末現在の投資主数につき下記段階に応じ区分計算したものの合計額の6分の1。ただし、月額最低基本料を200,000円とする。 (投資主数) (投資主1名あたりの基本料) 投資主数のうち最初の5,000名について----- 480円 5,000名超 10,000名以下の部分について----- 420円 10,000名超 30,000名以下の部分について----- 360円 30,000名超 50,000名以下の部分について----- 300円 50,000名超 100,000名以下の部分について----- 260円 100,000名を超える部分について----- 225円 2. 月中に除籍となった投資主1名につき----- 70円
名義書換料	投資主の名義書換、質権の登録又はその抹消、信託財産の表示 又はその抹消並びに投資証券の表示変更に関し投資証券 及び投資主名簿への記載	名義書換料は、下記料率により計算した金額の合計額。 (1) 受付投資証券の売買1単位につき----- 110円 (2) 受付投資証券の枚数1枚につき----- 120円
投資証券管理料	1. 予備投資証券の保管 2. 予備投資証券の廃棄 3. 除権判決、毀損、汚損、分割、併合、満欄、引換等の事由による 投資証券の回収並びに交付 4. 未引換及び未交付投資証券の管理 5. 未引換及び未交付投資証券の交付	1. 予備投資証券の廃棄1枚につき----- 15円 2. 回収投資証券1枚につき----- 80円 交付投資証券1枚につき----- 80円 3. 交付1件につき----- 80円
不所持取扱料	1. 不所持申し出受理 2. 不所持投資証券の交付	1. 不所持申し出について下記により計算した金額の合計 受付投資証券の売買1単位につき----- 60円 2. 不所持投資証券の交付について下記により計算した金額の合計 交付投資証券の売買1単位につき----- 60円
分配金支払料	1. 分配金支払原簿、分配金領収書(又は郵便振替支払通知書)、 指定口座振込票、払込通知書の作成、支払済分配金領収証等による 記帳整理、未払分配金確定及び支払調書の作成、印紙納付の 手続き。 2. 銀行取扱期間(又は総務省簡易払取扱期間)経過後の分配金等の 支払及び支払原簿の管理。	1. 分配金等を受領する投資主数につき、下記段階に応じ区分計算したものの合計額。 ただし、1回の対象事務の最低管理料を350,000円とする。 (株主数) (投資主1名あたりの管理料) 投資主数のうち最初の5,000名について----- 120円 5,000名超 10,000名以下の部分について----- 110円 10,000名超 30,000名以下の部分について----- 100円 30,000名超 50,000名以下の部分について----- 80円 50,000名超 100,000名以下の部分について----- 60円 100,000名を超える部分について----- 50円 2. 指定口座振込分については1件につき130円を加算。 3. 各支払基準日現在の未払い対象投資主に対する支払1件につき----- 450円
諸届管理料	1. 住所変更届、改印届、分配金受領方法指定書等の諸届の受理。 電話による所有投資証券、印影、諸届受理有無及び投資口数 の確認依頼に対する回答。 2. 相続等による投資主名簿記載事項の調査、税務関係の調査 及び分配金支払証明書、投資主名簿登録証明書等諸証明書の発行。 分配金振込指定銀行への口座確認。	1. 諸届受理1件、又は回答1件につき----- 600円 2. 調査、発行又は確認1件につき----- 600円 ただし、調査・証明事項は名義人1名につき1件とする。
投資主総会関係手数料	1. 議決権行使書用紙(委任状用紙)の作成並びに返送議決権行使書 (委任状)の受理、集計。 2. 投資主総会当日出席投資主の受付、議決権個数集計の記録等の事務。	1. 議決権行使書用紙(委任状用紙)の作成1通につき----- 15円 議決権行使書用紙(委任状用紙)の集計1通につき----- 30円 2. 派遣者1名につき----- 10,000円
郵便物関係手数料	投資主総会の招集通知状、同決議通知状、営業報告書、分配金領収証 (又は指定口座振込通知書)等投資主総会、決算関係書類の封入・ 発送事務。ただし、宛名印書、照合作業を含む。	1. 封入物2種まで 期末、基準日現在投資主1名につき----- 35円 封入物3種まで 期末、基準日現在投資主1名につき----- 35円 ハガキ 期末、基準日現在投資主1名につき----- 23円
実質投資主料	1. 実質投資主名簿の管理 2. 実質投資主間及び一般投資主と実質投資主間の名寄せ管理	1. 毎月の実質投資主管理料は、各月末現在の投資主数(実質投資主名寄せ後)につき、 下記段階に応じ区分計算したものの合計額。 ただし、月額最低管理料を50,000円とする。 (実質投資主数) (実質投資主1名あたりの基本料) 実質投資主数のうち最初の5,000名について----- 45円 5,000名超 10,000名以下の部分について----- 40円 10,000名超 30,000名以下の部分について----- 35円 30,000名超 50,000名以下の部分について----- 30円 50,000名超 の部分について----- 25円 2. 除籍となった実質投資主1名につき----- 55円 3. 参加者から提出された実質投資主票1件につき----- 200円
データ管理料	実質投資主及び照合用実質投資主データの受付及び管理	データ1件につき----- 150円

(二) 会計監査人報酬

会計監査人の報酬は1営業期間につき1,000万円を上限として役員会で決定される金額とし、監査報告書受領後10日以内に、当該会計監査人が指定する銀行口座へ振込の方法により、支払うものとします(規約第32条)。

(ホ) 不動産管理会社報酬

不動産管理会社に対する報酬は、以下の通り不動産又は信託不動産のそれぞれにつき、不動産については本投資法人の財産より、また、信託不動産については管理を委託する信託受託者を通じて信託財産より支払われます。

標準報酬として下記i)の標準報酬1と下記ii)の標準報酬2により算出した金額の合計額と下記iii)の標準報酬最低額のいずれか大きい金額。

i) 標準報酬1

各物件の当該月の入居テナントの家賃・共益費・駐車料(契約分)・広告料(以下、総称して「賃料等」といいます。賃料等の計算には消費税は含みません。)の合計額に対して各物件毎に下表記載の料率

ii) 標準報酬2

本投資法人営業期間中の各物件毎の純収益に対してそれぞれ下表記載の料率
(ここで純収益とは、賃料等のほかにアンテナ設置料、解約時違約金その他附帯収入を加えた各物件に帰属するすべての収入から、公租公課、水道光熱費、保険料(物件全体のポートフォリオで付保しているものを除きます。)、修繕積立金、修繕費、管理会社報酬(標準報酬2を除きます。)、消耗費など各物件に帰属する全ての費用を控除したものをいいます。なお、純収入の計算には消費税は含まれず、減価償却費は上記の計算上、費用には含まれていません。)

iii) 標準報酬最低額

各期に資産運用会社がビル毎に設定する基準賃料の単価に倉庫及び貸会議室を除く総賃貸可能面積と本投資法人の営業期間中の月数(1か月に満たない場合は日割計算にします。)を乗じた金額(以下「期中想定賃料収入」といいます。)に対して不動産若しくは信託不動産毎に下表記載の料率

上記の計算において収入・費用は原則として発生主義に基づく会計処理によるものとし、1か月に満たない日数の計算が必要になる場合には日割り計算とします。

上記の標準報酬の支払時期は、i)については算定対象期間の翌月20日又は25日までに支払われ、ii)については各営業期間毎に投資法人の計算書類(投信法第129条第1項各号に掲げる書類をいいます。)が役員会の承認を得た月の翌月末日までに支払われるものとします。i)とii)の合計額がiii)の金額に満たないときは、iii)の金額とi)とii)の合計額との差額を各営業期間毎に投資法人の計算書類が役員会の承認を得た月の翌月末日までに支払うものとします。

下記物件については、上記の基準と異なり下表記載の固定報酬を翌月に支払います。

- 田無アスタ、ツルミフーガ1、神南一丁目ビル、クラレニッセイビル

物件名	標準報酬			固定報酬 (月額)
	標準報酬1 (賃料等に対する 料率)	標準報酬2 (純収益に対する 料率)	標準報酬最低額 (期中想定賃料収 入に対する料率)	
兼松ビル 兼松ビル別館	1.6%	1.5%	1.4%	-
安田生命人形町ビル 新麴町ビル クレスト安田ビル	2.0%		1.6%	-
M S 芝浦ビル	1.3%	1.0%	-	-
神南一丁目ビル	-	-	-	30万円
五反田ファーストビル アルカイースト J P R 千葉ビル 朝日生命横浜日本大通りビル	2.0%	1.5%	1.6%	-
田無アスタ	-	-	-	55万円
ツルミフーガ1	-	-	-	25万円
安田生命池袋ビル 新横浜第二センタービル 新潟駅南センタービル 安田生命大阪ビル 安田生命天六ビル 東京建物本町ビル	2.0%	1.5%	1.6%	-
朝日生命高松第二ビル	1.8%		1.5%	-
J P R 高松ビル 安田生命博多ビル	2.0%		1.6%	-
朝日生命福岡第三・第四ビル	1.2%	1.0%	1.0%	-
安田生命那覇ビル N O R T H 3 3 ビル パークイースト札幌 損保ジャパン仙台ビル 損保ジャパン和歌山ビル 天神121ビル	2.0%	1.5%	1.6%	-
S K 広島ビル	6万円 + 2.0%	-	6万円 + 1.6%	-
クラレニッセイビル	-	-	-	30万円

(注) S K 広島ビルは、不動産管理会社の変更に伴い、平成 15 年 7 月 1 日から以下の料率に変更されます。

標準報酬 1 : 2.0%

標準報酬 2 : 1.5%

標準報酬最低額 : 1.6%

工事管理報酬として、不動産又は信託不動産のそれぞれにつき、管理工事、テナント入居工事、大規模修繕工事を実施する場合には、不動産については本投資法人の財産から、信託不動産については信託受託者を通じて信託財産から、下表通りの報酬が支払われます。

工事管理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きます。また信託受託者が工事費用を負担する工事を指し、テナント負担の工事は対象外とします。工事費の計算に当たっては消費税は含みません。

工事管理報酬は、工事完了報告書を添付のうえ、工事完了日又は管理会社が工事請負業者等から請求書を受領した日の翌月 10 日（休日の場合は前営業日）までに、不動産については本投資法人に、信託不動産については信託受託者に工事管理報酬額を請求するものとし、本投資法人若しくは信託受託者は管理会社からの請求に従い、請求のあった月の 25 日までに支払うものとし、

	1 件 50 万円以下の工事	1 件 50 万円を超え 1,000 万円以下の工事	1 件 1,000 万円を超え、1 億円以下の工事	1 件 1 億円を超える工事
兼松ビル 兼松ビル別館 安田生命人形町ビル 新麴町ビル クレスト安田ビル	-	工事金額の 5%	50 万円+工事金額のうち 1,000 万円を超える部分の 3%	別途協議のうえ定める
M S 芝浦ビル	-	工事金額の 3%	30 万円 + 工事金額のうち 1,000 万円を超える部分の 2%	210 万円 + 工事金額のうち 1 億円を超える部分の 1%
神南一丁目ビル 五反田ファーストビル	-	工事金額の 3%	30 万円 + 工事金額のうち 1,000 万円を超える部分の 2%	210 万円 + 工事金額のうち 1 億円を超える部分の 1% を上限に協議して定める
アルカイースト J P R 千葉ビル 朝日生命横浜日本大通りビル	-	工事金額の 5%	50 万円+工事金額のうち 1,000 万円を超える部分の 3%	別途協議のうえ定める
田無アスタ ツルミフーガ 1	-	-	-	-
安田生命池袋ビル 新横浜第二センタービル 新潟駅南センタービル 安田生命大阪ビル 安田生命天六ビル 東京建物本町ビル	-	工事金額の 5%	50 万円+工事金額のうち 1,000 万円を超える部分の 3%	別途協議のうえ定める
朝日生命高松第二ビル	-	工事金額の 3%	30 万円 + 工事金額のうち 1,000 万円を超える部分の 2%	210 万円 + 工事金額のうち 1 億円を超える部分の 1%

J P R 高松ビル 安田生命博多ビル	-	工事金額の 5%	50 万円+工事金額のうち 1,000 万円を超える部分の 3%	別途協議のうえ定める
朝日生命福岡第三・第四ビル	-	工事金額の 3%	30 万円 + 工事金額のうち 1,000 万円を超える部分の 2%	210 万円 + 工事金額のうち 1 億円を超える部分の 1%
安田生命那覇ビル N O R T H 3 3 ビル パークイースト札幌 損保ジャパン仙台ビル 損保ジャパン和歌山ビル 天神 1 2 1 ビル	-	工事金額の 5%	50 万円+工事金額のうち 1,000 万円を超える部分の 3%	別途協議のうえ定める
S K 広島ビル	-	1 件 50 万円を超え 500 万円以下の工事：工事金額の 3% 1 件 500 万円を超える工事：工事金額の 2% 又は 15 万円のうちのいずれか高い方		
クラレニッセイビル	-	工事金額の 3%	30 万円 + 工事金額のうち 1,000 万円を超える部分の 2%	210 万円 + 工事金額のうち 1 億円を超える部分の 1% を上限に協議して定める

(注) S K 広島ビルは、不動産管理会社の変更に伴い、平成 15 年 7 月 1 日から以下の料率に変更されます。
 1 件 50 万円以下の工事：なし
 1 件 50 万円を超え 1,000 万円以下の工事：工事金額の 3%
 1 件 1,000 万円を超え 1 億円以下の工事：30 万円 + 工事金額のうち 1,000 万円を超える部分の 2%
 1 件 1 億円を超える工事：210 万円 + 工事金額のうち 1 億円を超える部分の 1% を上限に協議して定める

(ハ) テナント一般媒介業務報酬

テナント一般媒介業務に対する報酬は、各物件毎に新規テナントとの賃貸借契約が成約した場合に、当該賃貸借契約に係る賃料の 1 か月分を上限として（消費税別途）、不動産については本投資法人の財産より、信託不動産については本業務の委託者である信託受託者を通じて信託財産から賃貸借契約締結後に支払われます。

(注) 上記のほか、本投資法人の関係者が受領する報酬は、以下の通りです。

賃貸営業管理・工事計画助言業務報酬

賃貸営業管理・工事計画助言業務報酬は、本書の日付現在、月額 1,700,000 円（消費税別途、以下同様です。）ですが、本件業務の対象となる物件が追加された場合、別途 1 物件当たり月額 50,000 円を追加して支払うものとします。本件業務の対象となる物件が売却等により減少した場合には、1 物件当たり月額 50,000 円を控除した金額を支払うものとしますが、別段の取り決めがない限り、月額 1,200,000 円を下回ることはありません。本報酬は資産運用会社から支払われるものとし、本投資法人からは支払われません。

物件移管業務報酬

物件移管業務に対する報酬は、標準的な物件については、1 物件当たり金 2,000,000 円（消費税別途）、標準的な物件以外については、想定される難易度・業務量などを考慮したうえで資産運用会社と物件移管業務受託者との間で別途合意する金額が支払われます。

なお、この場合における標準的な物件とは、延べ床面積 3,000 坪（約 10,000 m²）程度、築年 10 年程度、単独所有権、首都圏に所在する物件を指します。

本業務報酬は、業務終了報告書提出後 1 か月以内に資産運用会社から移管業務受託者に支払われるものとし、本投資法人からは支払われません。

(4) その他の手数料等

以下の諸費用は、本投資法人の負担とします。

特定資産の取得・売却及び管理運営に関する費用

- i) 資産運用会社による特定資産の取得の検討に際し必要とされる物件精査に係る調査費用(本投資法人による当該物件の取得の有無に関わりません。)
- ii) 特定資産の取得に係る媒介手数料
- iii) 不動産の保有に係る費用及び特定資産が信託受益権である場合の信託報酬
- iv) 資産運用会社が、やむを得ずその業務の遂行に関連して本投資法人に代わって支払った費用、立替金、前払金等
- v) 投資法人の借入金及び投資法人債に係る費用

投資法人の運営に関する費用

- i) 本投資法人の公告に係る費用
- ii) 広告宣伝に係る費用
- iii) 執行役員及び監督役員に係る実費、保険料
- iv) 投資主総会及び役員会等の開催に伴う諸費用

投資証券の発行に係る費用

今後行われることのある投資証券の発行に係る費用として、投資口申込証、有価証券届出書、目論見書及び投資証券の作成費用、弁護士及び会計士に支払う費用、投資証券発行に係る印紙税、投資口募集の広告宣伝費等

その他

- i) 一般事務受託者及び資産保管会社の受託事務の遂行に関連して発生する所定の経費及び費用
- ii) 一般事務受託者及び資産保管会社が本投資法人の負担に帰属すべきものを立て替えた場合の立替金

(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本書の日付現在における課税上の取扱いは下記の通りです。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。

a. 個人投資主の税務

(イ) 利益の分配に係る税務

個人投資主が本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。ただし、本投資法人から受取る利益の分配を含む上場株式等の配当等は特例の対象となり、源泉徴収税率が軽減されるとともに、個人投資家はこの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。本投資法人の利益の分配にかかる特例による源泉徴収税率は、平成 20 年 3 月 31 日までに支払を受けるべきものに関しては 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%)、平成 20 年 4 月 1 日以後に支払を受けるべきものに関しては 20%(所得税 15%、住民税 5%)で

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、原則通り20%で源泉徴収され、総合課税による確定申告が要求されます。また、総合課税の際においては、二重課税の調整措置を目的として設けられている配当控除の適用はありません。

(ロ) 利益を超える金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受取る利益を超える金銭の分配は、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)の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

個人投資主が投資証券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%)の対象となりますが、本上場投資証券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15年1月1日から平成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。

平成15年1月1日以後における本上場投資証券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、株式等の係る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(譲渡損失の繰越控除制度)。

平成13年11月30日から平成14年12月31日までに取得した本上場投資証券等を平成17年1月1日から平成19年12月31日までの間に譲渡等した際には、購入額合計が1,000万円に達するまでのものに係わる譲渡所得等については非課税の取扱いとなります(1,000万円の非課税の特例)。

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分離課税による申告不要の選択が認められます(注5)。源泉税率は、平成15年4月1日から平成15年12月31日までの譲渡等に対しては7%(所得税のみ7%)(注6)、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

法人投資主が本投資法人から利益の分配を受取る際には、所得税が源泉徴収されます。この所得税の源泉税率は平成15年4月1日から平成15年12月31日までに支払を受けるべき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日までに支払を受けるべきものに関しては7%、平成20年4月1日以後に支払を受けるべきものに関しては15%です。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) 利益を超える金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受取る利益を超える金銭の分配は、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)の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

法人投資主が投資証券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、以下の通り算定されます。

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

(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、小数点以下第4位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。

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

(注5) 源泉徴収選択口座内における譲渡等に関しては、1,000万円の非課税の特例の対象となりません。また、申告不要の選択をした場合には、譲渡損失の繰越控除制度は適用できません。

(注6) 平成15年1月1日から平成15年3月31日までに行われた譲渡等に対する源泉税率は15%（所得税のみ）ですが、7%を上回る金額は年末に調整されます。また、平成15年分の譲渡益に係る住民税は源泉徴収選択口座においては源泉徴収されませんが、翌年3%の税率により普通徴収あるいは特別徴収されます。

c. 投資法人の税務

(イ) 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

の通りです。

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

他の法人の株式又は出資の 50%以上を有していないこと

借入れは、適格機関投資家からのものであること

事業年度の終了時において同族会社に該当していないこと

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

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

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

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 15 年 4 月 1 日からの 3 年間については 1%）の税率により課されます。ただし、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である「特定不動産の割合」を 100 分の 75 以上とする旨の記載があること、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。

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 15 年 4 月 1 日からの 3 年間については 3%）の税率により課税されます。ただし、上記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。なお、特別土地保有税は平成 15 年 1 月 1 日以降の取得に対しては課されないことになりました。

5. 運用状況
(1) 投資状況

(平成14年12月31日現在)

資産の種類	内容等による区分	地域区分等	用途	保有総額 (千円)(注1)	対資産総額比率 (%) (注2)
不動産		東京周辺部	事務所	958,319	0.90
その他の資産	不動産等を 主な信託財 産とする 信託受益権 (注3)	東京都心	事務所	27,439,862	25.75
		東京周辺部	事務所	13,051,597	12.24
			商業施設	12,935,802	12.14
			小計	25,987,399	24.38
		地方	事務所	39,848,565	37.39
		計		93,275,827	87.52
		預金・その他資産(注3)		12,344,314	11.58
その他の資産合計				105,620,141	99.10
資産総額(注4)				106,578,461	100.00
負債総額(注4、5)				47,594,623	
純資産総額(注4)				58,983,837	

・資産総額に対する負債総額の比率 : 約 44.7%

・資産総額に対する純資産総額の比率 : 約 55.3%

(注1) 保有総額は、平成14年12月31日現在における貸借対照表計上額(不動産及び信託受益権については、減価償却後の帳簿価額)を使用しています。

なお、平成14年12月31日現在における不動産及びその他の資産のうち不動産信託受益権にかかる信託不動産の不動産鑑定士による鑑定評価額の合計は、以下の通りです。

資産の種類	地域区分等	用途	価格合計 (千円)
不動産	東京周辺部	事務所	1,080,000
その他の資産	東京都心	事務所	26,300,000
	東京周辺部	事務所	13,265,000
		商業施設	13,970,000
		小計	27,235,000
	地方	事務所	39,798,000
	計		93,333,000
合計			94,413,000

(注2) 対資産総額比率は、小数点以下第3位を四捨五入しています。

(注3) 各信託受益権の信託勘定内の預金・その他の金銭は、便宜上、信託受益権ではなく預金・その他資産の項目に計上されています。

(注4) 資産総額、負債総額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

(注5) 負債総額には、敷金・保証金返還債務を含みます。

(注6) 平成15年1月1日以降、新たに、MS芝浦ビルを信託財産とする不動産信託受益権(取得価格112億円)、クラレニッセイビルを信託財産とする不動産信託受益権(クラレ不動産株式会社及び株式会社ティー・エイチ・プロパティーズからの取得分)(取得価格80億円)を取得しました。更に、神南一丁目ビルを信託財産とする不動産信託受益権(取得価格120億円)を平成15年6月30日付で取得します。後記「第3投資法人の経理状況(2)投資法人の状況(3)投資不動産物件 f. 第3期中の新規取得信託不動産の概要」をご参照下さい。

(2) 運用実績

純資産等の推移

年月日	総資産額(千円)	純資産総額(千円)	一口当たりの純資産額(円)
第1期計算期間末 (平成14年6月末日)	103,955,970 (103,218,938)	57,719,071 (56,982,039)	199,306 (196,761)
第2期計算期間末 (平成14年12月末日)	106,578,461 (104,576,746)	58,983,837 (56,982,122)	203,673 (196,761)
平成14年5月末日	84,716,578	32,620,416	209,642
平成14年6月末日	103,955,970 (103,218,938)	57,719,071 (56,982,039)	199,306 (196,761)
平成14年7月末日	103,732,343	58,101,633	200,627
平成14年8月末日	103,813,805	58,529,418	202,104
平成14年9月末日	105,436,192	58,214,256	201,016
平成14年10月末日	105,974,753	58,628,239	202,445
平成14年11月末日	106,953,993	59,050,221	203,902
平成14年12月末日	106,578,461 (104,576,746)	58,983,837 (56,982,122)	203,673 (196,761)
平成15年1月末日	106,928,171	59,444,140	205,262
平成15年2月末日	107,205,027	59,849,040	206,661
平成15年3月末日	118,577,966	58,348,941	201,481
平成15年4月末日	118,524,795	58,580,450	202,280

(注1) 総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

(注2) 括弧内の数値は、分配落ちの金額です。

(本投資証券の取引所価格の推移)

(単位：円)

最近5年間の 事業年度 別最高・最低 投資口価格	回次 決算年月	第1期 平成14年6月	第2期 平成14年12月
	最高	202,000	240,000
	最低	199,000	200,000

月別最高・最低 投資口価格	月別	平成14年 6月	平成14年 7月	平成14年 8月	平成14年 9月	平成14年 10月	平成14年 11月
	最高	202,000	203,000	205,000	205,000	219,000	240,000
	最低	199,000	200,000	202,000	203,000	203,000	215,000
	月別	平成14年 12月	平成15年 1月	平成15年 2月	平成15年 3月	平成15年 4月	平成15年 5月
	最高	240,000	239,000	227,000	229,000	249,000	283,000
	最低	225,000	220,000	219,000	217,000	227,000	246,000

(注1) 最高・最低投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の取引値によります。

(注2) 本投資証券は、平成14年6月14日に、東京証券取引所に上場しました。このため、上表は、同日から平成15年5月30日までの取引値に基づく数値です。

(参考情報 - 各種指数の推移)

	日経平均株価 (注 1)	東証 TOPIX	TOPIX 不動産	東証 REIT 指数 (注 2)
平成 14 年 6 月末日	10,621.84	1,024.89	594.98	-
7 月末日	9,877.94	965.00	566.93	-
8 月末日	9,619.30	941.64	528.44	-
9 月末日	9,383.29	921.05	571.79	-
10 月末日	8,640.48	862.24	532.58	-
11 月末日	9,215.56	892.71	509.87	-
12 月末日	8,578.95	843.29	478.09	-
平成 15 年 1 月末日	8,339.94	821.18	463.45	-
2 月末日	8,363.04	818.73	458.44	-
3 月末日	7,972.71	788.00	415.47	1,000.00
4 月末日	7,831.42	796.56	404.94	1,079.29
5 月末日	8,424.51	837.70	430.01	1,110.39

(注 1) © 日本経済新聞社

(注 2) 東証 REIT 指数は配当込み指数ではありません。

分配の推移

計算期間	分配総額 (百万円)	一口当たり分配金 (円)
第 1 期 (自平成 13 年 9 月 14 日 至 平成 14 年 6 月 30 日)	737	2,545
第 2 期 (自平成 14 年 7 月 1 日 至 平成 14 年 12 月 31 日)	2,001	6,912

自己資本利益率 (収益率) の推移

計算期間	自己資本利益率	(年換算値)
第 1 期 (自平成 13 年 9 月 14 日 至 平成 14 年 6 月 30 日)	1.7%	2.7%
第 2 期 (自平成 14 年 7 月 1 日 至 平成 14 年 12 月 31 日)	3.4%	6.8%

(注) 自己資本利益率 = 当期利益 / (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2

なお、第 1 期の期首純資産額には、本投資法人の実質的な運用開始日 (平成 13 年 11 月 16 日) 時点での純資産額を使用しています。

(3) 販売及び買戻しの実績

計算期間	発行日	発行口数 (口)	発行済口数 (口)
第 1 期 自平成 13 年 9 月 14 日 至平成 14 年 6 月 30 日	平成 13 年 9 月 14 日	240	240
	平成 13 年 11 月 16 日	62,000	62,240
	平成 14 年 1 月 22 日 (注 3)	93,360	155,600
	平成 14 年 6 月 14 日	134,000	289,600
第 2 期 自平成 14 年 7 月 1 日 至平成 14 年 12 月 31 日	該当なし		

(注 1) 本邦外における販売又は買戻しの実績はありません。

(注 2) 本投資法人による投資口の払戻しの実績はありません。

(注 3) 同日、投資口 1 口を 2.5 口に分割しました。

6. 管理及び運営

(1) 資産管理等の概要

資産の評価

(イ) 本投資法人が発行する投資口一口当たりの純資産額は、後記「 計算期間」記載の決算期ごとに、以下の算式にて算出します。

$$\text{一口当たり純資産額} = (\text{総資産の資産評価額} - \text{負債総額}) \div \text{発行済投資口総数}$$

(ロ) 本投資法人は、資産の評価を、以下に定める方法及び基準により、以下に定める日を基準日として行うものとします（規約第 27 条第 1 項）。

i. 不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額により評価します。なお、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備等部分について定額法により算出します。ただし、正当な事由により採用した方法による算定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算定方法により算定することができるものとします。

ii. 不動産、地上権及び土地の賃借権又は金銭を信託する信託の受益権及び匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合出資持分の構成資産が不動産の場合は上記 i. 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評価額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額により評価します。

iii. 不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等

証券取引所に上場されている資産対応証券等及び店頭売買の資産対応証券等は、それぞれ証券取引所が開設する取引所有価証券市場又は外国有価証券市場における最終価格に基づき算出した価格及び証券業協会（店頭売買有価証券が 2 以上の証券業協会に備える証券取引法第 75 条第 1 項に規定する店頭売買有価証券登録原簿に登録されている場合には、当該店頭売買有価証券が主として取引されている証券業協会とします。）が開設する店頭売買有価証券市場又はこれに類似する市場で外国に所在するものにおける最終価格に基づき算出した価格により評価します。これら以外の資産対応証券等は、市場価格に基づく価額又は合理的に算定された価額により評価します。ただし、優先出資証券については、市場価格及び合理的に算定された価格がない場合には取得原価で評価します。

iv. 有価証券

証券取引所に上場されている有価証券及び店頭売買有価証券は、それぞれ証券取引所が開設する取引所有価証券市場又は外国有価証券市場における最終価格に基づき算出した価格及び証券業協会（店頭売買有価証券が 2 以上の証券業協会に備える証券取引法第 75 条第 1 項に規定する店頭売買有価証券登録原簿に登録されている場合には、当該店頭売買有価証券が主として取引されている証券業協会とします。）が開設する店頭売買有価証券市場又はこれに類似する市場で外国に所在するものにおける最終価格に基づき算出した価格により評価します。これら以外の有価証券は、市場価格に基づく価額又は合理的に算定された価額により評価します。

v. 金銭債権

取得価額から、貸倒引当金を控除した金額により評価します。ただし、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額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により評価します。

vi. 金融先物取引等及び金融デリバティブ取引に係る権利

取引所に上場している各取引により生じる債権及び債務は、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により評価します。取引所の相場がない非上場の各取引により生じる債権及び債務は、市場価格に準ずるものとして合理的に算定された価額が得られればその価額により評価します。公正な評価額を算出することが極めて困難な場合には、取得価額により評価します。

vii. その他

上記に定めのない資産については、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従って算出された価額により評価します。

(八) 資産運用報告書等に価格を記載する目的で、上記(ロ)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(規約第 27 条第 2 項)。

i. 不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等に基づいた評価額

ii. 信託の受益権及び匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が不動産の場合は上記 i. 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評価額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額とするものとします。

(二) 資産評価の基準日は、原則として、決算期(毎年 6 月末日と 12 月末日)とします。ただし、上記(ロ)iii. 及び iv. に定める資産(不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等及び有価証券)であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とします。

ただし、物件取得時からその後最初に到来する決算期に係る鑑定評価額等を開示するまでの期間においては、物件の売買契約書等に記載された売買価格(取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を除きます。)をもって開示評価額とします。

(ホ) 一口当たりの純資産額については、貸借対照表に注記されることになっています(投資法人の貸借対照表、損益計算表、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 2 年総理府令第 134 号。)第 48 条)が、貸借対照表を含む計算書類等は決算期ごとに作成され(投信法第 129 条)役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された旨が書面にて通知され、承認済みの計算書類等が監査報告書の謄本とともに投資主に交付されます(投信法第 131 条第 2 項)。

投資主は、本投資法人のホームページにおいて、計算書類等を閲覧することができます。

申込（販売）手続等

申込期間中（平成 15 年 7 月 15 日から平成 15 年 7 月 17 日まで。ただし、繰り上げられることがあります。）の各営業日に、「第一部 証券情報」に従って本募集が行われます。申込期間の詳細、申込みの方法及び申込証拠金、発行価格、売価格等の申込みの条件については「第一部 証券情報」をご参照下さい。

買戻し手続等

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、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を行いません（規約第 8 条）。

なお、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

投資主は、証券会社等との間で保護預り契約を締結し、本投資証券の保管を委託できます。保護預りの場合、本投資証券は、混蔵保管され、投資主に対しては預り証が交付されます（保護預り証券について預り証を省略し、取引の都度、その時点での残高が掲載された「取引明細書」を交付する方法によることも可能です。）。

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、また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機構に預託することができます。機構に預託する場合、機構は、預託を受けた本投資証券について預託者毎に分別保管せず、他の預託者から預託を受けた本投資証券と混蔵保管することによって集中保管します。機構は、その預託を受けた本投資証券について預託後相当の時期に機構名義への書換の請求を本投資法人に対して行います。機構に預託され機構名義に書き換えられた本投資証券について売買が行われた場合には、その決済のために本投資証券の券面を実際に授受するのではなく、機構に設けられた口座間の振替によって決済が行われます。現在、東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場されている投資証券の売買の決済については、同取引所の上場内国株券（ただし、非同意銘柄を除きます。）の売買の決済と同様に、原則として機構における口座振替の方法によって行われています。ただし、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によって、機構に預託した投資証券の交付及び返還を受けることができます。

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できます。保護預りを行わない場合、本投資証券の券面は、投資主が自らの責任において保管することになります。

存続期間

本投資法人には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 1 月 1 日から 6 月末日まで、及び 7 月 1 日から 12 月末日までの各 6 か月間とし、各営業期間の末日を決算期とします（規約第 26 条）。

その他

(イ) 増減資に関する制限

i. 投資口の追加発行

本投資法人が発行する投資口の総口数は、500 万口とします。本投資法人は、かかる投資口の総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、投資口の追加発行ができます。この場合において、投資口の発行価額は、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な価額として役員会で承認を得た価額とします（規約第 5 条）。

ii. 国内における募集

本投資法人は、その発行する投資口のうち、発行価額の総額の 100 分の 50 を超える割合を国内において募集します（規約第 7 条）。

(ロ) 解散条件

本投資法人における解散事由は以下の通りです（投信法第 143 条）。

i. 投資主総会の決議

ii. 合併

iii. 破産

iv. 解散を命ずる裁判

v. 投信法第 216 条に基づく投信法第 187 条の登録の取消し

(ハ) 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の総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（投信法第 140 条、商法第 343 条）。ただし、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 (イ) 投資主総会における議決権 vi.」をご参照下さい。

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、投資制限又は分配方針に関する重要な変更該当する場合には、証券取引法に基づいて遅滞なく提出され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。

(ニ) 関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は、以下の通りです。

資産運用会社：株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント
 資産運用委託契約

期間	現在の有効期間は平成 15 年 10 月 18 日までです。
更新	期間満了の3か月前までに本投資法人又は資産運用会社から書面による契約終了の申し入れがない限り、契約は自動的に更新され、さらに1年間有効となるものとし、その後もまた同様とします。ただし、契約終了の申し入れを本投資法人が行う場合は、投資主総会の決議を経たものに限ります。また、資産運用会社が行う場合は、本投資法人の同意を得なければならず、かかる同意は、投資主総会の承認又は内閣総理大臣の許可を得たものでなければなりません。
解約	<p>(i) 本投資法人又は資産運用会社は、いずれか一方が他方に対し、3か月前の文書による事前の通知により、契約を解約することができます。ただし、本投資法人が行う場合は、投資主総会の決議を経たものに限ります。また、資産運用会社が行う場合は、本投資法人の同意を得なければならず、かかる同意は、投資主総会の承認又は内閣総理大臣の許可を得たものでなければなりません。</p> <p>(ii) (i)にかかわらず、本投資法人は、以下のいずれかに該当する事由が生じた場合には、役員会の決議により、契約を解約することができます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・資産運用会社が契約の規定に違反した場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。） ・資産運用会社の表明及び保証違反の事実が判明した場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。） ・資産運用会社につき、支払停止、破産宣告、再生手続開始、更生手続開始、会社整理開始又は特別清算開始の申立て、手形交換所における取引停止処分、重要な財産に対する差押命令の送達等の事由が発生した場合 ・上記に掲げる場合のほか、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場合 <p>(iii) 本投資法人は、資産運用会社が以下のいずれかに該当するときは、契約を解約しなければなりません。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・投資信託委託業者（投信法の規定によります。）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
変更等	契約は、本投資法人及び資産運用会社の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って、変更することができます。

一般事務受託者兼資産保管会社：みずほ信託銀行株式会社
 事務委託・資産保管業務委託契約

期間	現在の有効期間は平成 15 年 9 月 14 日までです。
更新	本投資法人又は一般事務受託者若しくは資産保管会社は、期間満了の3か月前までに当事者のいずれかより文書による契約終了の意思表示がなされない限り、契約は自動的に更新され、さらに2年間期間が延長され、以後においても同様とします。

解約	<p>相手方に以下のいずれかの事由が発生したときは、相手方に対し通知をなすことにより、契約を解約することができます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 契約に基づく義務の履行を怠り、相手方からのその旨の通知の到達後 10 日以内にその履行がなされないとき ・ 支払の停止、破産、会社更生手続開始、民事再生手続開始、会社整理開始、特別清算開始その他類似の倒産手続開始の申立てがなされたとき、手形交換所により取引停止処分がなされたとき、又はその重要な資産につき滞納処分による差押え、仮差押え、保全処分、差押え、競売手続の開始その他の強制執行手続き若しくは担保権実行手続が開始されたとき ・ 上記に定めるほか、相手方に契約を継続することに堪えない重大な事由があるとき ・ 事務受託手数料又は投資主名義書換事務受託手数料に係る両当事者間の協議が整わないとき ・ 本投資法人より一般事務受託者兼資産保管会社が追加的委託を受けた場合で、両当事者間で協議が整わないとき
変更等	<p>本投資法人は、一般事務受託者兼資産保管会社に、本投資法人が営業を行う上で必要な業務及び事務のうち、契約に規定する以外の業務及び事務を、将来、新たに追加して委託することができます。一般事務受託者兼資産保管会社は、本投資法人のかかる将来における追加的委託を承知しており、本投資法人より係る追加的委託を受けた場合には、本投資法人と協議の上、特段の事由のない限り、かかる業務又は事務を受託します。</p>

会計監査人：新日本監査法人

本投資法人は、新日本監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会において選任します（規約第 30 条）。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。会計監査人は、上記の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（規約第 31 条）。

(ホ) 公告の方法

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

(イ) 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。投信法施行規則第 52 条、同 53 条）。ここで「利害関係人等」とは、資産運用会社の過半数の株式を所有していること、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いいます。

資産運用会社の利害関係人等である次の i. から vii. までに掲げる者の当該 i. から vii. 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。

- i. 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
- ii. 信託会社 信託の引受けを行う業務に係る受益者
- iii. 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
- iv. 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

- v. 宅地建物取引業者 宅地建物取引業に係る顧客
- vi. 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
- vii. 上記 i. から vi. 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投信法施行令で定める者 投信法施行令で定める顧客等

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。

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。

- i. 証券会社
- ii. 登録金融機関
- iii. 宅地建物取引業者
- iv. 上記 i. から iii. までに掲げる者のほか、投信法施行令で定める者

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。

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。

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。

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。

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。

(ロ) 利益相反のおそれがある場合の書面の交付（投信法第 34 条の 6 第 2 項）

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投信法施行規則で定める者を除きます。以下本項において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用

を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他
投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません。ただし、資産運用会社は、かかる
書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産
の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）
その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を
使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定める者により
提供することができます。

(八) 資産の運用の制限（投信法第 195 条）

登録投資法人は、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（投資家の保
護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を
行ってはなりません。

- i. 有価証券の取得又は譲渡
- ii. 有価証券の貸借
- iii. 不動産の取得又は譲渡
- iv. 不動産の貸借
- v. 不動産の管理の委託

- vi. 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

（ただし、資産運用会社に、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等は認
められています。）

(二) 資産運用会社に対する出資又は資産運用会社への役員の派遣若しくは従業員の出向を行ってい
る者及びその関連会社（投信法上定義されている利害関係人等に該当しませんが、本書で規定す
る利害関係者に該当します。前記「2. 投資方針 (1) 投資方針 b. 投資態度 (ロ) 投資基準
投資額 iii) 取得価格の制限」をご参照下さい。）との間における以下の取引に関しては、それぞ
れの基準に基づいて行います。

利害関係者からの物件・資産の取得

- i. 不動産及び不動産信託受益権の場合

1 物件当たりの「投資額」（購入金額のみとし、税金及び取得費用等は含みません。）は、
鑑定評価額以下とします。また、投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。

- ii. その他の特定資産の場合

時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合は上記 i. によるものとします。

利害関係者への物件・資産の売却

- i. 不動産及び不動産信託受益権の場合

1 物件当たりの「売却額」（売却金額のみとし、税金及び売却費用等は含みません。）は、
鑑定評価額以上とします。また、投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。

- ii. その他の特定資産の場合

時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合は上記 i. によるものとします。

利害関係者への物件の賃貸

市場相場及び対象物件の標準的な賃貸条件等を総合的に勘案して、適正な賃貸条件に基づき賃貸するものとします。

利害関係者への不動産管理委託

前記「2. 投資方針 (1) 投資方針 b. 投資態度 (ハ) 物件関連業務運用基準」に基づき委託を行います。また、投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。

利害関係者による売買・賃貸の媒介手数料

i. 売買

媒介手数料は売買価格の3%を上限とし、投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。

ii. 賃貸

媒介手数料は契約賃料の1か月分相当を上限とします。

利害関係者に対する工事の発注

1,000万円超の工事については、第三者の見積価格、内容等と比較検討したうえで発注することとし、投資法人の役員会の事前承認を得ることとします。

利害関係者からの借入れ

市場水準での借入条件で借り入れるものとし、投資法人の役員会の事前承認を得ることとします。

(3) 投資主の権利

(イ) 投資主総会における議決権

本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています。その議決権の及ぶ範囲は、以下の通りです。

- i. 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）と解任（投信法第95条、第100条、第114条、第99条第1項、第104条、第119条、商法第257条、株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律（昭和49年法律第22号。）第6条第1項）
- ii. 投資信託委託業者との資産運用委託契約の締結（ただし、規約に記載されている成立時に締結される投資信託委託業者との資産運用委託契約の締結を除きます。）及び解約の承認（投信法第198条第2項、第206条第1項）
- iii. 投資口の併合（投信法第85条第1項）
- iv. 投資法人の解散（投信法第143条第2号）
- v. 規約の変更（投信法第140条第1項）
- vi. その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項（投信法第89条）

投資主の有する議決権の権利行使の手續は、以下の通りです。

- i. 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合のほか、発行済投資口の総数の3分の1を有する投資主が出席し、その議決権の過半数をもって決めます（規約第13条第1項）
- ii. 投資主は本投資法人の議決権を有する他の投資主を代理人として、議決権を行使することができます。ただし、投資主総会ごとに代理権を証する書面を本投資法人に提出することを

要します（規約第 15 条）。

- iii. 投資主総会に出席しない投資主（代理人を出席させる投資主は除きます。）は、書面によって議決権を行使することができます（投信法第 92 条第 1 項）。
- iv. 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第 92 条第 3 項）。
- v. 本投資法人は、役員会の決議をもって、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨を定めることができます（投信法第 92 条の 2 第 1 項）。
- vi. 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（規約第 14 条第 1 項）。
- vii. 上記 vi. の定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（規約第 14 条第 2 項）。
- viii. 本投資法人は、投信法第 91 条第 1 項により投資主総会の招集公告をする日の最終の投資主名簿に記載された投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することができる投資主とします（規約第 13 条第 2 項）。
- ix. 上記 viii. のほか、必要がある時は、役員会の決議により、予め公告して、一定期間投資主名簿の記載の変更を行わず又は一定の日における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、その権利を行使すべき投資主又は登録質権者とするものとします（投信法第 82 条第 2 項、商法第 224 条の 3）。

(ロ) その他の共益権

代表訴訟提起権（投信法第 34 条の 8、第 110 条、第 113 条、商法第 267 条）

6 か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をもって、資産運用会社、一般事務受託者、執行役員又は監督役員の責任を追及する訴訟の提起を請求することができます。本投資法人が請求のあった日から 30 日以内に訴訟を提起しないときは、本投資法人のために訴訟を提起することができます。

投資主総会決議取消請求権（投信法第 94 条第 1 項、商法第 247 条）

投資主は、投資主総会の招集の手續又は決議の方法が法令若しくは規約に違反している又は著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反しているとき、又は決議について特別の利害関係を有してい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には、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。

執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第 110 条、第 163 条、商法第 272 条）

執行役員が本投資法人の目的の範囲内ではない行為その他法令又は規約に違反する行為をすることにより本投資法人に損害が発生するおそれがある場合には、6 か月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人のために執行役員に対してその行為の差止めを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

新投資口発行無効訴権（投信法第 123 条、商法第 280 条の 15）

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発行無効の訴えを提起することができます。

合併無効訴権（投信法第 150 条、商法第 415 条第 2 項）

投資主は、合併手続に瑕疵があった場合には、本投資法人に対して合併無効の訴えを提起することができます。

設立無効訴権（投信法第 163 条、商法第 428 条）

投資主は、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無効の訴えを提起することができます。

投資主提案権（投信法第 94 条第 1 項、商法 232 条の 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 か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員に対して会日より 6 週間前に書面をもって、i. 一定の事項を投資主総会の会議の目的とするべきことを請求することができ、また、ii. 会議の目的である事項についてその投資主の提出する議案の要領を投信法第 91 条第 1 項に定める通知に記載することを請求することができます。

投資主総会招集請求権（投信法第 94 条第 1 項、商法第 237 条第 1 項、第 3 項）

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 か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、会議の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を提出して執行役員に対して投資主総会の招集を請求することができ、遅滞なく投資主総会招集の手続がなされない場合には、内閣総理大臣の許可を得て招集することができます。

検査役選任請求権（投信法第 94 条第 1 項、商法第 237 条の 2 第 1 項、投信法第 139 条、商法第 294 条第 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 か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、投資主総会招集の手続及び決議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内閣総理大臣に請求することができます。また、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 か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため検査役の選任を内閣総理大臣に請求することができます。

執行役員等解任請求権（投信法第 99 条、第 104 条、商法第 257 条第 3 項）

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 か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員又は監督役員の職務遂行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会で当該役員の解任が否決された場合には、裁判所に当該役員の解任を請求することができます。

解散請求権（投信法第 144 条、商法第 406 条の 2）

発行済投資口の総口数の 10 分の 1 以上に当たる投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行上著しい難局により投資法人に回復できないような損害が生じるおそれがあるときや、投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で投資法人の存続が問題となるような場合には裁判所に解散請求をすることができます。

(八) 分配金請求権（投信法第 136 条）

本投資法人の投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます。本投資法人の金銭の分配方針に関しては、前記「2. 投資方針 (3) 分配方針」をご参照下さい。

- (二) 残余財産分配請求権（投信法第 163 条第 1 項、商法第 425 条本文）
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。
- (ホ) 払戻請求権
投資主は、投資口の払戻請求権は有していません（規約第 8 条）。
- (ヘ) 投資口の処分権（投信法第 78 条第 1 項、第 4 項）
投資主は、投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができます。
- (ト) 投資証券交付請求権及び不所持請求権（投信法第 83 条第 2 項、第 5 項、商法第 226 条の 2）
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。また、投資主は、投資証券の不所持を申出ることでもあります。
- (チ) 帳簿閲覧請求権（投信法第 138 条第 1 項、第 2 項）
投資主は、執行役員に対し、会計の帳簿及び書類の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この請求は、理由を付した書面をもってしなければなりません。

第2 関係法人の概況

1. 資産運用会社の概況

(1) 名称、資本の額及び事業の内容

a. 名称

株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント

b. 資本の額

本書の日付現在 3億5,000万円

c. 事業の内容

投信法第2条第17項に規定する投資法人資産運用業を行います。

基本姿勢

- ・ プロの視点で個別不動産を適正に評価し、取得・売却を通じて成長性の高いポートフォリオを組成します。
- ・ テナントの満足度・資産価値を高める良質な不動産管理を行い、保有不動産の競争力を高め、長期的な収益力向上を図ります。
- ・ 資産運用受託者として、より多くの情報をわかりやすく開示することで説明責任を果たします。
- ・ 利益相反に対する十分なチェックシステムを構築することにより透明性を高めます。
- ・ 法令規則等の遵守にとどまらず、企業の倫理観・誠実さを高めながら事業を展開します。

会社の沿革

年月日	事項
平成12年4月28日	会社設立
平成12年10月13日	宅地建物取引業者としての免許取得(東京都知事(1)第79025号)
平成13年3月2日	定款の事業目的の変更(投資信託委託業及び投資法人資産運用業、主として有限会社クアトロ・キャピタルより委託を受けて営む所定の事業等への変更)
平成13年3月16日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(認可番号第3号)
平成13年4月23日	不動産投資顧問業登録規定上の総合不動産投資顧問業登録(登録番号第8号)
平成13年6月20日	投信法上の投資法人資産運用業の認可取得(認可番号内閣総理大臣第7号)
平成13年11月17日	定款の事業目的の変更(主として有限会社クアトロ・キャピタルより委託を受けて営む所定の事業の削除)

株式の総数及び資本の額の増減

(イ) 発行する株式の総数(本書の日付現在)

28,000株

(ロ) 発行済株式の総数(本書の日付現在)

7,000株

(ハ) 最近5年間における資本の額の増減

年月日	資本の増減
平成12年9月30日	資本の額を1億円から1億3,000万円に増額
平成13年1月25日	資本の額を1億3,000万円から2億円に増額
平成13年12月28日	資本の額を2億円から3億5,000万円に増額

経理の概況

資産運用会社の経理の概況は以下の通りです。

(イ) 最近の事業年度における主な資産と負債の概況

(単位：千円)

	平成15年3月31日現在
総資産	519,777
総負債	97,085
自己資本	422,691

(ロ) 最近の事業年度における損益の概況

(単位：千円)

	第2期	第3期
	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
経常収益	252,102	421,602
経常利益	36,841	116,658
当期利益	33,119	66,977

その他

(イ) 役員の変更

資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において議決権のある発行済株式の総数の3分の1以上に当る株式を有する株主が出席し、その議決権の過半数の決議によって選任されます。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、就任後2年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、就任後3年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、任期満了前に退任した取締役の補欠として、又は増員により選任された取締役の任期は、前任者又は他の在任取締役の任期の残存期間と同一とし、任期満了前に退任した監査役の補欠として選任された監査役の任期は前任者の任期の残存期間と同一とします。資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、監督官庁へ遅滞なく届出ます(投信法第10条の3第2項第1号)。また、資産運用会社の常務に従事する取締役が他の会社の常務に従事し又は事業を営もうとする場合には、監督官庁の承認を必要とします(投信法第13条)。

(ロ) 定款の変更

資産運用会社の定款を変更するためには、株主総会の特別決議が必要です(商法第343条)。資産運用会社は、平成13年3月2日及び平成13年11月17日に定款の事業目的の変更を行っています。

(ハ) 訴訟事件その他資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすこ

とが予想される事実はありません。

関係業務の概要

本投資法人が、資産運用会社に委託する業務の内容は次の通りです。

- (イ) 本投資法人の資産の運用に係る業務（宅地又は建物の売買、交換又は賃借に係る判断の全部を行い、当該判断に基づきこれらの取引の代理又は媒介を行うことを含む。）
- (ロ) 本投資法人が行う資金調達に係る業務
- (ハ) 本投資法人への報告業務
- (ニ) その他本投資法人が随時委託する前記(イ)から(ハ)に関連し又は付随する業務

(2) 運用体制

資産運用会社の運用体制については、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」をご参照下さい。

(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 (%)
東京建物株式会社	東京都中央区八重洲一丁目9番9号	1,820	26
安田生命保険相互会社	東京都新宿区西新宿一丁目9番1号	1,680	24
大成建設株式会社	東京都新宿区西新宿一丁目25番1号	1,400	20
安田不動産株式会社	東京都千代田区神田錦町二丁目11番地	1,400	20
株式会社損害保険ジャパン	東京都新宿区西新宿一丁目26番1号	700	10
合計		7,000	100

(注) 比率とは、発行済株式数に対する所有株式数の比率をいいます。

(4) 役員の状況

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
代表取締役 社長	萩原稔弘	昭和43年4月1日	東京建物株式会社 入社 大阪支店 勤務	0
		平成元年4月1日	同 都市開発部部長代理	
		平成元年4月20日	株式会社ジェイアール東日本都市開発 出向	
		平成4年4月1日	東京建物株式会社 秘書室長兼人事部長	
		平成9年3月28日	同 取締役秘書室長兼人事部長	
		平成10年1月1日	同 取締役錦糸町開発事業部長	
		平成11年4月1日	同 取締役大阪支店長	
		平成13年1月23日	同 取締役	
		平成13年1月23日	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 代表取締役社長	
	平成13年3月29日	東京建物株式会社 取締役退任		

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役 財務部長	真木 剛	昭和 48 年 4 月 1 日	安田生命保険相互会社 入社 教育部 教修所勤務	0
		平成 元 年 10 月 1 日	ペインウェーバー証券会社東京支店出向 インベストメント・バンキング担当	
		平成 3 年 4 月 1 日	安田生命保険相互会社 国際投資部国際金融課長	
		平成 9 年 4 月 1 日	同 市場金融部 次長兼市場金融第四課長	
		平成 11 年 4 月 1 日	同 年金統括部 次長兼運用コンサルティング課長	
		平成 12 年 4 月 1 日	同 年金運用部 部長（運用業務担当）	
		平成 13 年 7 月 1 日	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 出向	
		平成 13 年 7 月 1 日	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 取締役	
取締役 投資運用部長	古屋幸男	昭和 56 年 4 月 1 日	東京建物株式会社 入社 鑑定部 鑑定課 勤務	0
		平成 2 年 11 月 1 日	米国東京建物株式会社 出向	
		平成 4 年 3 月 1 日	東京建物株式会社 国際業務部 調査役	
		平成 5 年 1 月 1 日	同 ビル企画部 テナント課 課長代理	
		平成 6 年 1 月 1 日	同 ビル営業推進部 営業課長代理	
		平成 8 年 1 月 1 日	同 大阪支店 支店課長	
		平成 10 年 1 月 1 日	同 ビル開発部 営業推進グループ グループリーダー	
		平成 11 年 4 月 1 日	同 ビル営業部 グループリーダー	
		平成 12 年 10 月 16 日	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 出向	
		平成 13 年 1 月 23 日	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 取締役	
取締役 企画・管理部長	米田修一	昭和 56 年 4 月 1 日	安田生命保険相互会社 入社 教育部 教修所勤務	0
		平成 元 年 4 月 1 日	同 湘南支社 小田原営業部 小田原第一営業所長	
		平成 4 年 9 月 1 日	同 不動産部 不動産開発課 副長	
		平成 10 年 4 月 1 日	同 不動産部 不動産企画課 課長	
		平成 12 年 4 月 1 日	同 運用開発部 課長（不動産担当）	
		平成 13 年 1 月 1 日	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 出向	
		平成 13 年 1 月 23 日	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 取締役	

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役 (非常勤)	藤原義弘	昭和 44 年 6 月 1 日	大成建設株式会社 入社	0
		平成 4 年 4 月 1 日	同 開発本部計画部 部長(計画担当)	
		平成 6 年 6 月 1 日	同 開発本部開発管理部 部長(企画担当)兼企画室長	
		平成 7 年 7 月 1 日	同 開発本部計画部長、開発部長	
		平成 10 年 4 月 1 日	同 営業推進本部統括開発部長	
		平成 11 年 7 月 1 日	同 営業推進本部 副本部長	
		平成 13 年 1 月 1 日	同 都市開発本部 副本部長	
		平成 13 年 6 月 28 日	同 役員 都市開発本部 副本部長(現在就任中)	
平成 14 年 4 月 1 日	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 取締役			
取締役 (非常勤)	引田 享	昭和 47 年 4 月 1 日	安田火災海上保険株式会社 入社	0
		昭和 63 年 4 月 1 日	同 国際金融部第二課長	
		平成 2 年 12 月 25 日	安田火災投資顧問株式会社 国際運用部長	
		平成 3 年 4 月 1 日	安田火災海上保険株式会社 国際金融部投資業務室長	
		平成 5 年 10 月 1 日	同 国際金融部 米州投資室長	
		平成 8 年 4 月 1 日	安田火災プリンソン投資顧問株式会社 業務部長	
		平成 11 年 7 月 1 日	安田火災海上保険株式会社 金融保証室長	
		平成 12 年 4 月 1 日	同 財務サービス部 部長	
		平成 14 年 4 月 26 日	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 取締役	
平成 14 年 7 月 1 日	株式会社損害保険ジャパン 財務サービス部部長(現在就任中)			
取締役 (非常勤)	加藤和政	昭和 51 年 4 月 1 日	東京建物株式会社 入社 業務部 勤務	0
		平成 元年 4 月 1 日	同 都市開発部 勤務	
		平成 2 年 4 月 1 日	同 営業企画室 勤務	
		平成 3 年 4 月 1 日	同 営業企画室 課長	
		平成 4 年 1 月 6 日	同 企画部新規事業企画室課長	
		平成 6 年 10 月 7 日	株式会社東京建物テクノビルド 取締役	
		平成 7 年 10 月 1 日	東京建物株式会社 ビル開発部 課長	
		平成 8 年 1 月 1 日	同 ビル開発部 情報開発グループリーダー	
		平成 8 年 6 月 14 日	株式会社東京建物プロパティ・マネージメント 取締役(現在就任中)	
		平成 10 年 7 月 1 日	東京建物株式会社 投資サービス部 商品開発グループリーダー	
		平成 11 年 4 月 1 日	同 投資サービス部長	
		平成 12 年 1 月 1 日	同 投資事業開発部長	
		平成 13 年 3 月 30 日	株式会社東京建物テクノビルド 取締役辞任	
		平成 14 年 4 月 26 日	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 取締役	
平成 15 年 3 月 28 日	東京建物株式会社 取締役投資事業開発部長(現在就任中)			

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役 (非常勤)	森田 清	昭和 49 年 4 月 1 日	安田生命保険相互会社 入社 教育部 教修所勤務	0
		昭和 62 年 4 月 1 日	同 主計部 主計課 課長	
		昭和 62 年 9 月 1 日	同 国際投資部 課長	
		昭和 63 年 4 月 1 日	同 国際投資部 国際業務課長	
		平成 4 年 4 月 1 日	同 融資部 財務経理課長	
		平成 11 年 4 月 1 日	同 総務部 総務課長	
		平成 13 年 9 月 1 日	同 経営企画部 部長(事業費担当)	
		平成 15 年 4 月 1 日	同 運用サービス部長(現在就任中)	
		平成 15 年 6 月 17 日	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 取締役	
監査役 (非常勤)	瓜生真一	平成 12 年 2 月 1 日	安田不動産株式会社 入社 総務部主任調査役 兼 社長室主任調査役	0
		平成 12 年 4 月 1 日	同 社長室長 兼 総務部次長	
		平成 14 年 4 月 26 日	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 監査役	
		平成 14 年 6 月 20 日	安田不動産株式会社 社長室長兼総務部長	
		平成 15 年 6 月 2 日	同 社長室長 兼 人事部長	
監査役 (非常勤)	紅林優光	平成 元年 10 月 1 日	太田昭和監査法人(東京監査第一部)	0
		平成 7 年 7 月 1 日	太田昭和アーンストアンドヤング株式会社(税務コンサルティング)	
		平成 11 年 10 月 1 日	紅林公認会計士事務所(現在就任中)	
		平成 13 年 2 月 14 日	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 監査役	

(注) 資産運用会社の従業員は、12名です。

(5) 事業の内容及び営業の概況

資産運用会社は、投信法上の投資信託委託業者として投資法人資産運用業のみを行っています。本書の日付現在、資産運用会社が資産を運用する投資法人は本投資法人のみです。

2. その他の関係法人の概況

A. 一般事務受託者(投信法第 111 条第 2 号乃至第 6 号関係、ただし、投資法人債に関する業務を除きます。)及び資産保管会社

(1) 名称、資本の額及び事業の内容

a 名称

みずほ信託銀行株式会社

b. 資本の額

平成 15 年 3 月 12 日現在 247,231,913,374 円

c. 事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律に基づき信託業務を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

一般事務受託業務及び資産保管業務（「第1 投資法人の状況 4. 手数料等及び税金 (3) 管理報酬等 (八) 一般事務受託者及び資産保管会社への支払手数料」をご参照下さい。）

(3) 資本関係

該当事項はありません。

B. 引受人

(1) 名称、資本の額及び事業の内容

名 称	資本の額 (平成 15 年 3 月末日現在)	事業の内容
みずほ証券株式会社	150,200 百万円	証券取引法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	
野村證券株式会社	10,000 百万円	
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。
大和証券エスエムピーシー株式会社	205,600 百万円	証券取引法に基づき証券業を営んでいます。
三菱証券株式会社	65,254 百万円	
UFJ つばさ証券株式会社	25,107 百万円	

(注) 資本の額は、百万円未満を切り捨てています。

(2) 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）として本募集に関する事務を行います。

(3) 資本関係

平成 14 年 12 月末日現在、みずほ証券株式会社は 970 口、野村證券株式会社は 50 口、日興シティグループ証券会社（平成 15 年 4 月に日興ソロモン・スミス・パーニー証券会社より社名変更。）は 1,951 口、大和証券エスエムピーシー株式会社は 100 口、UFJ つばさ証券株式会社は 200 口、それぞれ本投資法人の投資口を保有しています。その他の引受人について、該当事項はありません。

第3 投資法人の経理状況

財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」といいます。)並びに同規則第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。以下「投資法人計算規則」といいます。)に基づいて作成しております。

なお、第1期計算期間(平成13年9月14日から平成14年6月30日まで)は改正前の財務諸表等規則に基づいて、第2期計算期間(平成14年7月1日から平成14年12月31日まで)は改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

監査証明について

本投資法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、第1期計算期間(平成13年9月14日から平成14年6月30日まで)及び第2期計算期間(平成14年7月1日から平成14年12月31日まで)の財務諸表について、新日本監査法人の監査を受けており、その監査報告書は、財務諸表の直前に掲げております。

監 査 報 告 書


平成15年3月25日

日本プライムリアルティ投資法人


執行役員 金子博人 殿

新日本監査法人

代表社員 公認会計士
関与社員

鈴木啓之 

関与社員 公認会計士

原田昌平 

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている日本プライムリアルティ投資法人の平成14年7月1日から平成14年12月31日までの第2期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書及び附属明細表について監査を行った。

この監査に当たって、当監査法人は、一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠し、通常実施すべき監査手続を実施した。

監査の結果、投資法人の採用する会計処理の原則及び手続は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠し、かつ、前期計算期間と同一の基準に従って継続して適用されており、また、財務諸表の表示方法は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）の定めるところに準拠しているものと認められた。

よって、当監査法人は、上記の財務諸表が日本プライムリアルティ投資法人の平成14年12月31日現在の財産の状態及び同日をもって終了する計算期間の損益の状況を適正に表示しているものと認める。

投資法人与当監査法人又は関与社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。


以 上

平成14年9月20日


日本プライムリアルティ投資法人
執行役員 金子博人 殿

新日本監査法人

代表社員 公認会計士
関与社員

鈴木啓之 

関与社員 公認会計士

原田昌平 

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている日本プライムリアルティ投資法人の平成13年9月14日から平成14年6月30日までの第1期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書及び附属明細表について監査を行った。

この監査に当たって、当監査法人は、一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠し、通常実施すべき監査手続を実施した。

監査の結果、投資法人の採用する会計処理の原則及び手続は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠し、また、財務諸表の表示方法は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）の定めるところに準拠しているものと認められた。

よって、当監査法人は、上記の財務諸表が日本プライムリアルティ投資法人の平成14年6月30日現在の財産の状態及び同日をもって終了する計算期間の損益の状況を適正に表示しているものと認める。

投資法人と当監査法人又は関与社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

1. 財務諸表
(1) 貸借対照表

(単位：千円)

科 目	第 1 期 (平成14年 6月30日現在)		第 2 期 (平成14年12月31日現在)	
	金 額	構 成 比	金 額	構 成 比
		%		%
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	878,094		2,146,711	
信託現金及び信託預金*1	9,964,383		10,011,149	
営業未収入金	38,458		60,093	
前払費用	74,379		98,842	
繰延税金資産	32		21	
未収消費税等*4	596,493		-	
その他の流動資産	5,842		2,692	
流動資産合計	11,557,683	11.1	12,319,511	11.6
固定資産				
1. 有形固定資産*1				
建物	-		629,684	
減価償却累計額	-		7,425	622,259
信託建物	44,305,940		45,057,409	
減価償却累計額	763,092	43,542,847	1,527,277	43,530,131
信託構築物	824		2,714	
減価償却累計額	18	806	84	2,630
機械及び装置	-		11,226	
減価償却累計額	-		559	10,667
信託機械及び装置	940,725		969,280	
減価償却累計額	37,269	903,455	88,888	880,391
信託工具器具備品	-		873	
減価償却累計額	-		42	830
土地	-		325,392	
信託土地	47,924,512		48,849,915	
信託建設仮勘定	-		11,928	
有形固定資産合計	92,371,622	88.9	94,234,147	88.4
2. 投資等				
長期前払費用	16,665		14,702	
差入敷金保証金	10,000		10,100	
投資等合計	26,665	0.0	24,802	0.0
固定資産合計	92,398,287	88.9	94,258,949	88.4
資産合計	103,955,970	100.0	106,578,461	100.0

(単位：千円)

期 別 科 目	第 1 期 (平成14年 6月30日現在)		第 2 期 (平成14年12月31日現在)	
	金 額	構 成 比	金 額	構 成 比
負債の部				
流動負債				
営業未払金	708,202		434,006	
短期借入金	2,000,000		3,930,000	
未払金	436,971		264,849	
未払費用	7,633		7,296	
未払法人税等	1,381		822	
未払消費税等*4	47,402		41,769	
前受金	336,543		339,236	
預り金	325,371		38,189	
流動負債合計	3,863,505	3.7	5,056,170	4.7
固定負債				
長期借入金	35,000,000		35,000,000	
預り敷金保証金	-		128,196	
信託預り敷金保証金	7,373,393		7,410,257	
固定負債合計	42,373,393	40.8	42,538,453	39.9
負債合計	46,236,899	44.5	47,594,623	44.7
出資の部*3				
出資総額*2				
出資総額	56,982,000	54.8	56,982,000	53.5
剰余金				
当期末処分利益	737,071		2,001,837	
(うち当期利益)	(737,071)		(2,001,797)	
剰余金合計	737,071	0.7	2,001,837	1.9
出資合計	57,719,071	55.5	58,983,837	55.3
負債・出資合計	103,955,970	100.0	106,578,461	100.0

(2) 損益計算書

(単位：千円)

科 目	第 1 期			第 2 期		
	自 平成13年 9月14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		
	金 額		百 分 比	金 額		百 分 比
経常損益の部			%			%
営業損益の部						
1. 営業収益						
貸貸事業収入*1	4,219,368			4,568,143		
その他貸貸事業収入*1	250,058	4,469,426	100.0	404,786	4,972,930	100.0
2. 営業費用						
貸貸事業費用*1	2,120,096			2,307,448		
資産運用報酬	218,047			236,635		
一般事務・資産保管委託報酬	77,294			65,519		
役員報酬	9,099			5,700		
その他営業費用	96,025	2,520,563	56.4	69,484	2,684,786	54.0
営業利益		1,948,863	43.6		2,288,143	46.0
営業外損益の部						
1. 営業外収益						
受取利息	867			1,092		
その他営業外収益	7,677	8,545	0.2	12,075	13,168	0.3
2. 営業外費用						
支払利息	367,388			274,087		
融資手数料	392,872			19,392		
新投資口発行費	186,289			-		
投資口公開関連費用	227,083			-		
創業費	45,180			-		
その他営業外費用	0	1,218,813	27.3	4,983	298,463	6.0
経常利益		738,594	16.5		2,002,848	40.3
税引前当期利益		738,594	16.5		2,002,848	40.3
法人税、住民税及び事業税	1,554		0.0	1,040		0.0
法人税等調整額	32	1,522		10	1,051	
当期利益		737,071	16.5		2,001,797	40.3
前期繰越利益		-			39	
当期末処分利益		737,071			2,001,837	

[重要な会計方針]

期 別 項 目	第1期 〔 自 平成13年9月14日 至 平成14年6月30日 〕	第2期 〔 自 平成14年7月1日 至 平成14年12月31日 〕														
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">3～60年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">10年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">3～15年</td> </tr> </table> <p>取得価額が10万円以上20万円未満の資産については、法人税法に基づき、3年間で償却する方法を採用しております。</p>	建物	3～60年	構築物	10年	機械及び装置	3～15年	<p>有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">3～60年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">10年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">3～15年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td style="text-align: right;">3～15年</td> </tr> </table> <p>取得価額が10万円以上20万円未満の資産については、法人税法に基づき、3年間で償却する方法を採用しております。</p>	建物	3～60年	構築物	10年	機械及び装置	3～15年	工具器具備品	3～15年
建物	3～60年															
構築物	10年															
機械及び装置	3～15年															
建物	3～60年															
構築物	10年															
機械及び装置	3～15年															
工具器具備品	3～15年															
2. 繰延資産の処理方法	<p>創業費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>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14年6月14日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価額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との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、当投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成14年6月14日付一般募集による新投資口発行に際し、募集価額と発行価額との差額の総額は、938,000千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価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。</p>	—														
3. 収益及び費用の計上基準	<p>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該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、163,048千円であります。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 同 左</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、8,230千円であります。</p>														
4. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>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。</p> <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> a 信託現金及び信託預金 b 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託土地 c 信託預り敷金保証金 <p>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>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 同 左</p> <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> a 信託現金及び信託預金 b 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具備品、信託土地、信託建設仮勘定 c 信託預り敷金保証金 <p>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	第1期 (平成14年6月30日現在)	第2期 (平成14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とおりです。</p> <table border="0"> <tr><td>信託預金</td><td>7,923,877千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>30,430,040千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>401,715千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>38,405,195千円</td></tr> <tr><td>合 計</td><td><u>77,160,829千円</u></td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table border="0"> <tr><td>長期借入金</td><td>35,000,000千円</td></tr> <tr><td>合 計</td><td><u>35,000,000千円</u></td></tr> </table>	信託預金	7,923,877千円	信託建物	30,430,040千円	信託機械及び装置	401,715千円	信託土地	38,405,195千円	合 計	<u>77,160,829千円</u>	長期借入金	35,000,000千円	合 計	<u>35,000,000千円</u>	<p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table border="0"> <tr><td>信託預金</td><td>8,762,241千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>38,114,098千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>720,809千円</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td>873千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>2,714千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>42,753,744千円</td></tr> <tr><td>信託建設仮勘定</td><td>11,928千円</td></tr> <tr><td>合 計</td><td><u>90,366,409千円</u></td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table border="0"> <tr><td>短期借入金</td><td>1,930,000千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>35,000,000千円</td></tr> <tr><td>合 計</td><td><u>36,930,000千円</u></td></tr> </table>	信託預金	8,762,241千円	信託建物	38,114,098千円	信託機械及び装置	720,809千円	信託工具器具備品	873千円	信託構築物	2,714千円	信託土地	42,753,744千円	信託建設仮勘定	11,928千円	合 計	<u>90,366,409千円</u>	短期借入金	1,930,000千円	長期借入金	35,000,000千円	合 計	<u>36,930,000千円</u>
信託預金	7,923,877千円																																					
信託建物	30,430,040千円																																					
信託機械及び装置	401,715千円																																					
信託土地	38,405,195千円																																					
合 計	<u>77,160,829千円</u>																																					
長期借入金	35,000,000千円																																					
合 計	<u>35,000,000千円</u>																																					
信託預金	8,762,241千円																																					
信託建物	38,114,098千円																																					
信託機械及び装置	720,809千円																																					
信託工具器具備品	873千円																																					
信託構築物	2,714千円																																					
信託土地	42,753,744千円																																					
信託建設仮勘定	11,928千円																																					
合 計	<u>90,366,409千円</u>																																					
短期借入金	1,930,000千円																																					
長期借入金	35,000,000千円																																					
合 計	<u>36,930,000千円</u>																																					
*2 発行する投資口の総数及び発行済投資口数	<table border="0"> <tr><td>発行する投資口の総数</td><td>5,000,000口</td></tr> <tr><td>発行済投資口数</td><td>289,600口</td></tr> </table>	発行する投資口の総数	5,000,000口	発行済投資口数	289,600口	<table border="0"> <tr><td>発行する投資口の総数</td><td>5,000,000口</td></tr> <tr><td>発行済投資口数</td><td>289,600口</td></tr> </table>	発行する投資口の総数	5,000,000口	発行済投資口数	289,600口																												
発行する投資口の総数	5,000,000口																																					
発行済投資口数	289,600口																																					
発行する投資口の総数	5,000,000口																																					
発行済投資口数	289,600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	50,000千円																																				
*4 消費税課税期間の特例	<p>本投資法人は消費税法における課税期間の特例を選択しております。 平成14年3月14日から平成14年6月13日までの課税期間に係る納付税額を未払消費税等に計上し、平成14年6月14日から平成14年6月30日までの課税期間に係る還付税額を未収消費税等に計上しております。</p>	—————																																				

[注記事項]
 (損益計算書関係)

期 別 項 目	第1期 〔 自 平成13年 9月14日 平成14年 6月30日 〕		第2期 〔 自 平成14年 7月 1日 平成14年12月31日 〕	
	*1 不動産賃貸事業損益の内訳	A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益
	賃貸事業収入		賃貸事業収入	
	賃料	3,395,909千円	賃料	3,562,517千円
	共益費	718,552千円	共益費	851,040千円
	駐車場収入	95,667千円	駐車場収入	142,523千円
	広告物掲出料	8,247千円	広告物掲出料	10,949千円
	アンテナ使用料	992千円	アンテナ使用料	1,112千円
	その他賃貸事業収入	4,219,368千円	その他賃貸事業収入	4,568,143千円
	附加使用料	236,908千円	附加使用料	388,194千円
	時間貸駐車料	2,527千円	時間貸駐車料	2,931千円
	解約違約金等	2,901千円	解約違約金等	3,349千円
	その他雑収入	7,721千円	その他雑収入	10,310千円
	不動産賃貸事業収益合計	250,058千円 4,469,426千円	不動産賃貸事業収益合計	404,786千円 4,972,930千円
	B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
	賃貸事業費用		賃貸事業費用	
	外注委託費	256,268千円	外注委託費	313,529千円
	水道光熱費	275,461千円	水道光熱費	444,611千円
	公租公課	336,808千円	公租公課	336,957千円
	保険料	29,996千円	保険料	34,261千円
	修繕工事費	99,120千円	修繕工事費	52,399千円
	管理委託料	126,301千円	管理委託料	104,499千円
	管理組合費	177,718千円	管理組合費	175,740千円
	減価償却費	800,941千円	減価償却費	823,336千円
	その他賃貸事業費用	17,481千円	その他賃貸事業費用	22,112千円
	不動産賃貸事業費用合計	2,120,096千円	不動産賃貸事業費用合計	2,307,448千円
	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	2,349,329千円	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	2,665,482千円

[注記事項]

(リース取引関係)

項 目	第1期 〔 自 平成13年 9月14日 至 平成14年 6月30日 〕		第2期 〔 自 平成14年 7月 1日 至 平成14年12月31日 〕	
	オペレーティング・リース取引	(貸主側) 未経過リース料 1年内 1,798,399千円 1年超 16,459,762千円 <u>合計 18,258,162千円</u>		(貸主側) 未経過リース料 1年内 1,863,142千円 1年超 15,606,473千円 <u>合計 17,469,615千円</u>

(有価証券関係)

第1期 〔 自 平成13年 9月14日 至 平成14年 6月30日 〕	第2期 〔 自 平成14年 7月 1日 至 平成14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1期 〔 自 平成13年 9月14日 至 平成14年 6月30日 〕	第2期 〔 自 平成14年 7月 1日 至 平成14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

(税効果会計関係)

項 目	第1期 〔 自 平成13年 9月14日 至 平成14年 6月30日 〕		第2期 〔 自 平成14年 7月 1日 至 平成14年12月31日 〕	
	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 の主な原因別の内訳	(繰延税金資産) 法人事業税損金不算入額 32千円 繰延税金資産計 32千円 <u>繰延税金資産の純額 32千円</u>		(繰延税金資産) 法人事業税損金不算入額 21千円 繰延税金資産計 21千円 <u>繰延税金資産の純額 21千円</u>
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% (調整) 支払分配金の損金算入額 39.31% その他 0.13% <u>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.21%</u>		法定実効税率 39.39% (調整) 支払分配金の損金算入額 39.37% その他 0.03% <u>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.05%</u>	

(持分法損益等)

第1期 〔 自 平成13年 9月14日 至 平成14年 6月30日 〕	第2期 〔 自 平成14年 7月 1日 至 平成14年12月31日 〕
本投資法人には関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。	同 左

(関連当事者との取引)

	第1期 〔自 平成13年9月14日 至 平成14年6月30日〕	第2期 〔自 平成14年7月1日 至 平成14年12月31日〕
親会社及び法人主要投資主等	以下をご参照下さい。	同 左
役員及び個人主要投資主等	該当事項はありません。	同 左
子会社等	本投資法人が出資する子会社等は一切存在せず、 該当事項はありません。	同 左
兄弟会社等	該当事項はありません。	同 左

第1期 (自 平成13年9月14日 至 平成14年6月30日)

(単位:千円)

属 性	会社等の名称	住 所	資本金又は 出資金等	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				
法人主要投資主	東京建物株式会社	東京都中央区	45,623,411	不動産の売買・ 仲介・管理等	直接 16.6%	-	不動産の売買・ 仲介・管理等	信託不動産の購入	11,700,000	-	-
	安田生命保険 相互会社	東京都新宿区	-	生命保険業	直接 16.6%	-	不動産の売買 事業資金の借入	信託不動産の購入 長期事業資金の 借入 利息の支払	2,100,000 - 55,746	- 長期借入金 未払費用	- 10,000,000 3,226

- (注) 1. 取引金額及び期末残高には消費税等は含まれておりません。
2. 取引条件及び取引条件の決定方法等
不動産の売買及び仲介等については、市場の実勢に基づいて決定しております。
借入金利率その他の条件については、市中金利水準を参考に交渉の上決定しております。
3. 千円未満を切り捨てて表示しております。

第2期 (自 平成14年7月1日 至 平成14年12月31日)

(単位:千円)

属 性	会社等の名称	住 所	資本金又は 出資金等	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				
法人主要投資主	安田生命保険 相互会社	東京都新宿区	-	生命保険業	直接 16.6%	-	不動産の売買 事業資金の借入	長期事業資金の借入 利息の支払	- 94,520	長期借入金 未払費用	10,000,000 4,020

- (注) 1. 取引金額及び期末残高には消費税等は含まれておりません。
2. 取引条件及び取引条件の決定方法等
借入金利率その他の条件については、市中金利水準を参考に交渉の上決定しております。なお、信託不動産等を担保に供しております。
3. 千円未満を切り捨てて表示しております。

(1口当たり情報)

	第1期 〔自 平成13年9月14日 至 平成14年6月30日〕	第2期 〔自 平成14年7月1日 至 平成14年12月31日〕
1口当たり純資産額	199,306円	203,673円
1口当たり当期利益	5,679円(4,449円)	6,912円
なお、1口当たり当期利益は、税引前当期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定しております。また、実質的に資産運用を開始した平成13年11月16日を期首とみなして日数による加重平均投資口数により算出した1口当たりの当期利益額を括弧内に併記しております。	平成14年1月22日付をもって投資口1口を2.5口に分割しております。 なお、第1期の1口当たり当期利益は、投資口分割が期首に行われたものとして計算しております。	一口当たり当期利益は、当期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定しております。 潜在投資口調整後1口当たり当期利益金額については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。 (追加情報) 当期から「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。なお、これによる影響はありません。

(注) 1口当たり当期利益金額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	第1期 〔自 平成13年9月14日 至 平成14年6月30日〕	第2期 〔自 平成14年7月1日 至 平成14年12月31日〕
当期利益(千円)	-	2,001,797
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利益(千円)	-	2,001,797
期中平均投資口数(口)	-	289,600

(重要な後発事象)

	第1期 〔自 平成13年9月14日 至 平成14年6月30日〕	第2期 〔自 平成14年7月1日 至 平成14年12月31日〕
該当事項はありません。		同 左

(3) 附属明細表

有価証券明細表

該当事項はありません。

特定取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

不動産等明細表のうち総括表

(単位：千円)

資産の種類	第1期末 残高	第2期 増加額	第2期 減少額	第2期末 残高	減価償却累計額 又は償却 累計額		差引 第2期末 残高	摘要	
					第2期 償却額	第2期 償却額			
流動資産	-	-	-	-	-	-	-		
有形 不動 産	建物	-	629,684	-	629,684	7,425	7,425	622,259	物件の取得
	機械及び装置	-	11,226	-	11,226	559	559	10,667	物件の取得
	土地	-	325,392	-	325,392	-	-	325,392	物件の取得
	小計	-	966,303	-	966,303	7,984	7,984	958,319	
固定 信託 受 益 権 資産	信託建物	44,306,463	750,946	-	45,057,409	1,527,277	763,662	43,530,131	物件の取得
	信託構築物	824	1,890	-	2,714	84	65	2,630	物件の取得
	信託機械及び装置	940,763	28,516	-	969,280	88,888	51,581	880,391	物件の取得
	信託工具器具備品	-	873	-	873	42	42	830	物件の取得
	信託土地	47,924,512	925,402	-	48,849,915	-	-	48,849,915	物件の取得
	信託建設仮勘定	-	11,928	-	11,928	-	-	11,928	物件の取得
	小計	93,172,563	1,719,557	-	94,892,120	1,616,293	815,351	93,275,827	
合計	93,172,563	2,685,861	-	95,858,424	1,624,277	823,336	94,234,147		
無形 固定 資産		-	-	-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	-	-	
	合計	-	-	-	-	-	-	-	

その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

投資法人債明細表

該当事項はありません。

借入金等明細表

(単位：千円)

区分	借入先	第1期末 残高	第2期 増加額	第2期 減少額	第2期末 残高	平均利率 (注2)	返済期限	用途	摘要
株式会社 あおぞら銀行	-	950,000	-	950,000	0.571%	平成15年9月25日	担保付・ 無保証・ 非劣後・		
株式会社 あおぞら銀行	-	980,000	-	980,000	0.571%	平成15年9月25日			
合 計	2,000,000	1,930,000	-	3,930,000					
長期借入金 (注1)	中央三井信託 銀行株式会社	10,000,000	-	-	10,000,000	1.234%	平成18年12月27日	不動産又は不動 産信託受益権の購 入資金及びそれら の付帯費用 上記を資金使 途とする借入れの リファイナンス	担保付・ 無保証・ 非劣後・
	住友生命保険 相互会社	10,000,000	-	-	10,000,000	1.234%	平成18年12月27日		
	株式会社大和銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	1.295%	平成18年12月27日		
	株式会社 あおぞら銀行	3,000,000	-	-	3,000,000	1.295%	平成18年12月27日		
	安田生命保険 相互会社	5,000,000	-	-	5,000,000	1.700%	平成20年12月26日		
	安田生命保険 相互会社	5,000,000	-	-	5,000,000	2.050%	平成23年6月21日		
	合 計	35,000,000	-	-	35,000,000				

(注1) 長期借入金の貸借対照表日以後5年以内における1年毎の返済予定額は以下の通りです。

(単位：千円)

	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金	-	-	25,000,000	-

(注2) 平均利率は期中の加重平均を記載しており、小数点以下第4位を四捨五入しています。

なお、上記借入先に支払われた融資関連手数料は含まれません。

(注3) 当該短期借入金は、無担保借入れであり、他の有担保の優先債務(上記長短期借入金を含む。)に對して、当該借入れの弁済が劣後する「劣後特約」が付されています。

出資総額増減明細表及び出資剰余金増減明細表

第2期

(単位：千円)

区分	期首残高	期中増加額	期中減少額	期末残高	摘要
出資総額	56,982,000	-	-	56,982,000	
出資剰余金	-	-	-	-	
合計	56,982,000	-	-	56,982,000	

<参考>

以下に添付する金銭の分配に係る計算書(参考情報1)は、投資法人計算規則に基づき、また、キャッシュ・フローの状況(参考情報2)は、財務諸表規則に準じて作成しております。

但し、「特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令」(平成5年大蔵省令第22号)において、投資法人の経理状況を表わす財務諸表として、貸借対照表、損益計算書及び附属明細表が明示されており、当該金銭の分配に係る計算書及びキャッシュ・フローの状況は財務諸表の範囲外であるため、新日本監査法人による監査は受けておりません。

金銭の分配に係る計算書(参考情報1)

科目	期別	
	第1期 自平成13年9月14日 至 平成14年6月30日	第2期 自平成14年7月1日 至 平成14年12月31日
・ 当期末処分利益	737,071,680円	2,001,837,410円
・ 分配金 (投資口1口当たり分配金の額)	737,032,000円 (2,545円)	2,001,715,200円 (6,912円)
・ 次期繰越利益	39,680円	122,210円

分配金の額の算出方法	第1期	第2期
	<p>本投資法人の規約第28条(2)に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、且つ、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、当期末処分利益を超えない額で発行投資口数 289,600口の整数倍数の最大値となる 737,032,000円を利益分配金として分配することと致しました。なお、本投資法人規約第28条(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行ないません。</p>	<p>本投資法人の規約第28条(2)に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、且つ、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、当期末処分利益を超えない額で発行投資口数 289,600口の整数倍数の最大値となる 2,001,715,200円を利益分配金として分配することと致しました。なお、本投資法人規約第28条(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行ないません。</p>

キャッシュ・フローの状況（参考情報2）

（単位：千円）

科 目	第 1 期		第 2 期	
	自 平成13年9月14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
	金 額		金 額	
1. 営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期利益	738,594		2,002,848	
減価償却費	800,941		823,336	
受取利息	867		1,092	
支払利息	367,388		274,087	
営業未収入金の増加・減少額	38,458		21,635	
未収消費税等の増加・減少額	596,493		596,493	
前払費用の増加・減少額	74,379		24,463	
営業未払金の増加・減少額	708,202		274,196	
未払金の増加・減少額	436,971		207,368	
未払消費税等の増加・減少額	47,402		5,632	
前受金の増加・減少額	336,543		2,692	
預り金の増加・減少額	325,371		287,182	
長期前払費用の支払額	16,665		-	
その他	5,842		5,112	
小 計	3,028,709		2,882,999	
利息の受取額	867		1,092	
利息の支払額	359,755		274,424	
法人税等の支払額	173		1,599	
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,669,648		2,608,067	
2. 投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出	-		966,303	
信託有形固定資産の取得による支出	93,172,563		1,719,557	
預り敷金保証金の支出	-		7,673	
預り敷金保証金の収入	-		135,870	
信託預り敷金保証金の支出	148,757		234,488	
信託預り敷金保証金の収入	7,522,151		271,352	
差入敷金保証金の支出	10,000		100	
投資活動によるキャッシュ・フロー	85,809,170		2,520,900	
3. 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	43,000,000		1,930,000	
短期借入金の返済による支出	41,000,000		-	
長期借入金の借入による収入	40,000,000		-	
長期借入金の返済による支出	5,000,000		-	
投資口の発行による収入	56,982,000		-	
分配金の支払金額	-		701,784	
財務活動によるキャッシュ・フロー	93,982,000		1,228,215	
4. 現金及び現金同等物の増加・減少額	10,842,478		1,315,382	
5. 現金及び現金同等物の期首残高	-		10,842,478	
6. 現金及び現金同等物の期末残高	10,842,478		12,157,861	

(注) キャッシュ・フロー計算書は、投資信託及び投資法人に関する法律第129条第4項の規定に基づく会計監査人の監査対象に当たらないため、会計監査人の監査を受けておりません。

[重要な会計方針]

科目	期 別	
	第 1 期	第 2 期
	自 平成13年9月14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
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）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）は以下のものを対象としております。 (1) 手許現金及び信託現金 (2) 随時引き出し可能な預金及び信託預金 (3) 容易に換金が可能であり、かつ価値の変動について僅少の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	同 左

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

科目	期 別	
	第 1 期	第 2 期
	自 平成13年9月14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
1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(平成14年6月30日現在) 現金及び預金 878,094千円 信託現金及び信託預金 9,964,383千円 <u>現金及び現金同等物 10,842,478千円</u>	(平成14年12月31日現在) 現金及び預金 2,146,711千円 信託現金及び信託預金 10,011,149千円 <u>現金及び現金同等物 12,157,861千円</u>

2. 投資法人の現況

(1) 純資産額計算書

(平成 15 年 4 月 30 日現在)

資産総額 (円)	118,524,795,504
負債総額 (円)	59,944,344,649
純資産総額 (-)(円)	58,580,450,855
発行済数量 (口)	289,600 口
投資一口当たり純資産額 (/)(円)	202,280

(注) 資産総額、負債総額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

(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

本投資法人は、不動産のほか不動産信託受益権も保有していますが、参照の便宜上、不動産のほか不動産信託受益権にかかる不動産についても本項に記載しています。

a. 不動産及び信託受益権、信託不動産の内容一覧

本投資法人が、第2期の末日である平成14年12月31日現在において保有する不動産並びに不動産信託受益権及びその信託財産たる信託不動産の概要は以下の通りです。

組入資産明細（不動産及び信託受益権の概要）

地域区分	用途	物件番号	不動産等の名称	資産の種類		売主	取得年月日	信託契約概要				
				受益権	不動産			受託者名	契約期間		年額 信託報酬 (千円)	
									始期	終期		
東京都心	事務所	A-1	兼松ビル			兼松株式会社他	H13.12.27	三菱信託銀行	H13.12.27	H23.12.31	56,169	
		A-2	兼松ビル別館				H13.12.27		H13.12.27	H23.12.31		
		A-3	安田生命人形町ビル			安田生命保険相互会社	H13.11.16	みずほ信託銀行	H13.11.16	H23.11.30		
		A-4	新麹町ビル			東京建物株式会社	H13.11.16		H13.11.16	H23.11.30		
			新麹町ビル（追加取得部分）			株式会社 風俗文化研究所	H14.11.21		H14.11.21	H24.11.30		
A-5	クレスト安田ビル			有限会社クアトロ・キャピタル	H14.6.21	H14.3.20	H24.3.31					
東京周辺部	商業施設	B-1	アルカイースト			東京建物株式会社	H13.11.16		みずほ信託銀行	H13.11.16		H23.11.30
		B-2	JPR千葉ビル			有限会社フォレスト・グリーン	H13.12.13	H13.12.13		H23.12.31		
		B-3	朝日生命横浜日本大通りビル				H13.11.16	H13.3.16		H23.3.31		
		B-1	田無アスタ			有限会社クアトロ・キャピタル	H13.11.16	H13.3.16		H23.3.31		
			ツルミフーガ1				H13.11.16	H13.3.16		H23.3.31		
B-4	安田生命池袋ビル				H14.6.21	H14.3.20	H24.3.31					
B-5	新横浜第二センタービル			光正商事株式会社	H14.9.25	-	-	-				
地方	事務所	C-1	新潟駅南センタービル			有限会社クアトロ・キャピタル	H13.11.16	みずほ信託銀行	H13.3.16	H23.3.31		上段の金額に含まれていません。
		C-2	安田生命大阪ビル			大成建設株式会社	H13.12.25		H13.12.25	H23.12.31		
		C-3	安田生命天六ビル			有限会社クアトロ・キャピタル	H13.11.16		H13.3.16	H23.3.31		
		C-4	東京建物本町ビル			東京建物株式会社	H13.11.16		H13.11.16	H23.11.30		
		C-5	朝日生命高松第二ビル			有限会社クアトロ・キャピタル	H13.11.16		H13.3.16	H23.3.31		
		C-6	JPR高松ビル			有限会社ブルーリッジ・エス・ブイ・ビー	H13.12.18	H13.12.18	H23.12.31			
		C-7	安田生命博多ビル				H13.11.16	H13.3.16	H23.3.31			
		C-8	朝日生命福岡第三・第四ビル			有限会社クアトロ・キャピタル	H13.11.16	H13.3.16	H23.3.31			
		C-9	安田生命那覇ビル				H13.11.16	H13.3.16	H23.3.31			
		C-10	NORTH33ビル			有限会社ケイアンドイーインベストメント	H14.6.18	UFJ信託銀行	H13.4.24	H23.4.23		
		C-11	パークイースト札幌				H14.6.18		H13.4.24	H23.4.23		
		C-12	損保ジャパン仙台ビル			株式会社損害保険ジャパン	H14.6.26	みずほ信託銀行	H14.6.26	H24.6.30		
		C-13	損保ジャパン和歌山ビル				H14.6.26		H14.6.26	H24.6.30		
		C-14	天神121ビル			有限会社クアトロ・キャピタル	H14.6.21	みずほ信託銀行	H14.3.19	H24.3.31		
		C-15	S K広島ビル			有限会社広島インベストメント	H14.10.4		H14.10.4	H24.9.30		

(注1) 本表における「東京都心」、「東京周辺部」、「地方」の区分は次の通りです。(以下、同じです。)

「東京都心」	千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、品川区
「東京周辺部」	東京都のうち「東京都心」以外、千葉県、神奈川県、埼玉県
「地方」	その他の地域

組入資産明細（不動産の所在地、所有形態、建物の概要）

地域区分	用途	物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態		建物の概要	
					土地	建物	構造階数	竣工年月
東京都心	事務所	A-1	兼松ビル	東京都中央区京橋	所有権（共有） 持分割合：79.4%	所有権（共有） 持分割合：79.4%	S・RC・SRC B2/13F	平成5年2月
		A-2	兼松ビル別館	東京都中央区京橋	所有権（共有） 持分割合：79.4%	所有権（共有） 持分割合：79.4%	SRC B1/8F	平成5年2月
		A-3	安田生命人形町ビル	東京都中央区 日本橋人形町	所有権	所有権	SRC・RC B1/8F	平成元年12月
		A-4	新麹町ビル	東京都千代田区麹町	所有権（共有） 持分割合：49.0%	区分所有権	SRC B1/9F	昭和59年10月
			新麹町ビル（追加取得部分）		所有権（共有） 持分割合：21.0%	区分所有権		
A-5	クレスト安田ビル	東京都千代田区 神田錦町	所有権	所有権	SRC B1/9F	平成11年9月		
東京周辺部	商業施設	B-1	アルカイースト	東京都墨田区錦糸	所有権（共有） 持分割合：41.1%	区分所有権	S・SRC B3/19F	平成9年3月
		B-2	JPR千葉ビル	千葉県千葉市 中央区新町	所有権	所有権	S・SRC B1/13F	平成3年1月
		B-3	朝日生命横浜日本大通りビル	神奈川県横浜市 中区日本大通	所有権	所有権	SRC B1/11F	平成元年10月
		B-1	田無アスタ	東京都西東京市 田無町	所有権（共有） 持分割合：42.1%	区分所有権（共有） 持分割合：52.9%	SRC B2/17F	平成7年2月
		B-2	ツルミフーガ1	神奈川県横浜市 鶴見区豊岡町	所有権（共有） 持分割合：64.4%	区分所有権	SRC B2/7F	昭和60年9月
地方	事務所	B-4	安田生命池袋ビル	東京都豊島区東池袋	所有権	所有権	SRC B1/9F	昭和55年10月
		B-5	新横浜第二センタービル	神奈川県横浜市港北 区新横浜	所有権（共有） 持分割合：50.0%	所有権（共有） 持分割合：50.0%	S・SRC B2/12F	平成3年8月
		C-1	新潟駅南センタービル	新潟県新潟市米山	所有権（共有） 持分割合：52.7%	区分所有権	S・SRC B1/10F	平成8年3月
		C-2	安田生命大阪ビル	大阪府大阪市 北区梅田	所有権（共有） 持分割合：33.3%	所有権（共有） 持分割合：33.3%	S・SRC B2/31F	平成12年6月
		C-3	安田生命天六ビル	大阪府大阪市 北区浪花町	所有権	所有権	SRC B1/8F	平成3年6月
		C-4	東京建物本町ビル	大阪府大阪市 中央区本町	所有権（共有） 持分割合：64.3%	区分所有権及び区分所有 権の共有持分（82.9%）	SRC B3/9F	昭和45年2月
		C-5	朝日生命高松第二ビル	香川県高松市寿町	所有権	所有権	SRC 8F	昭和56年8月
		C-6	JPR高松ビル	香川県高松市寿町	所有権	所有権	SRC B1/10F	昭和57年9月 昭和59年3月増築
		C-7	安田生命博多ビル	福岡県福岡市 博多区博多駅前	所有権	所有権	S・RC B1/12F	昭和60年6月
		C-8	朝日生命福岡第三・第四ビル	福岡県福岡市 博多区住吉	所有権	(第三)所有権 (第四)所有権	(第三)SRC B1/10F (第四)SRC 7F	(第三)昭和59年2月 (第四)昭和61年10月
		C-9	安田生命那覇ビル	沖縄県那覇市松山	所有権	所有権	S・SRC 12F	平成3年10月
		C-10	NORTH33ビル	北海道札幌市中央区 北三条西三丁目	所有権	区分所有権	SRC B1/12F	平成4年2月
		C-11	パークイースト札幌	北海道札幌市中央区 南一条東一丁目	所有権	所有権	SRC B1/8F	昭和60年11月
		C-12	損保ジャパン仙台ビル	宮城県仙台市 宮城野区榴岡	所有権	所有権	SRC B1/12F	平成9年12月
		C-13	損保ジャパン和歌山ビル	和歌山県和歌山市 美園町	所有権	所有権	S 9F	平成8年7月
C-14	天神121ビル	福岡県福岡市 中央区天神	所有権（共有） 持分割合：52.2%	区分所有権	S・SRC 13F	平成12年7月		
C-15	S K広島ビル	広島県広島市 中区三川町	所有権	所有権	SRC B1/9F	平成元年12月		

- (注1) 「所有形態」に記載の「持分割合」は小数点以下第2位を四捨五入しています。
(注2) 「構造・階数」の略称は、それぞれ次を表しています。
S：鉄骨造、RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造
(注3) 「竣工年月」は、登記簿上の記載に基づいています。

組入資産明細（敷地面積と延床面積等）

地域区分	用途	不動産等の名称	敷地面積（㎡）			延床面積又は専有部分の面積等（㎡）		
			全体敷地	所有形態	持分面積	一棟全体	所有形態	持分対応面積
東京都心	事務所	兼松ビル	1,751.13	共有	1,390.40	14,995.09	共有	11,906.10
		兼松ビル別館	679.06	共有	539.17	4,351.46	共有	3,455.06
		安田生命人形町ビル	550.06	単独所有	550.06	4,117.70	単独所有	4,117.70
		新麹町ビル	657.80	共有	322.05	5,152.98	区分所有	2,067.34
		新麹町ビル（追加取得部分）			137.87			884.22
		クレスト安田ビル	636.90	単独所有	636.90	4,790.68	単独所有	4,790.68
東京周辺部	商業施設	アルカイスト	3,755.01	共有	1,542.58	34,281.86	区分所有	6,911.25
		JPR千葉ビル	1,382.35	単独所有	1,382.35	9,072.57	単独所有	9,072.57
		朝日生命横浜日本大通りビル	1,100.59	単独所有	1,100.59	9,146.52	単独所有	9,146.52
		田無アスタ	12,326.30	共有	5,183.52	80,675.27	区分所有部分の共有	20,727.97
	ツルミフーガ1	1,962.18	共有	1,264.43	13,543.32	区分所有	7,422.67	
	事務所	安田生命池袋ビル	772.77	単独所有	772.77	6,468.08	単独所有	6,468.08
		新横浜第二センタービル	841.71	共有	420.86	7,781.93	共有	3,890.97
		新潟駅南センタービル	2,706.99	共有	1,425.54	19,950.42	区分所有	5,444.58
		安田生命大阪ビル	5,999.33	共有	1,999.78	52,982.94	共有	17,660.98
		安田生命天六ビル	642.06	単独所有	642.06	3,851.23	単独所有	3,851.23
東京建物本町ビル		1,432.64	共有	920.79	14,619.52	区分所有と区分所有部分の共有	7,709.76	
地方	事務所	朝日生命高松第二ビル	579.99	単独所有	579.99	3,471.55	単独所有	3,471.55
		JPR高松ビル	1,407.78	単独所有	1,407.78	7,409.08	単独所有	7,409.08
		安田生命博多ビル	1,214.63	単独所有	1,214.63	9,791.91	単独所有	9,791.91
		朝日生命福岡第三・第四ビル	2,500.86	単独所有	2,500.86	(第三)7,683.01 (第四)3,723.68	単独所有	(第三)7,683.01 (第四)3,723.68
		安田生命那覇ビル	959.87	単独所有	959.87	5,780.71	単独所有	5,780.71
		NORTH33ビル	1,382.12	単独所有	1,382.12	10,568.23	区分所有	9,836.23
		パークイースト札幌	1,808.26	単独所有	1,808.26	10,865.75	単独所有	10,865.75
		損保ジャパン仙台ビル	1,895.67	単独所有	1,895.67	10,783.52	単独所有	10,783.52
		損保ジャパン 和歌山ビル	1,128.45	単独所有	1,128.45	6,715.07	単独所有	6,715.07
		天神121ビル	1,164.39	共有	607.86	8,690.95	区分所有	3,117.09
S K広島ビル	502.41	単独所有	502.41	4,268.70	単独所有	4,268.70		
合計			51,741.31	-	34,219.62	375,533.73	-	208,973.99

地域別	東京都心合計	4,274.95	/	3,576.45	33,407.91	/	27,221.10
	占有比率	8.3%		10.5%	8.9%		13.0%
	東京周辺部合計	22,140.91		11,667.10	160,969.55		63,640.03
	占有比率	42.8%		34.1%	42.9%		30.5%
地方合計	25,325.45	18,976.07	181,156.27	118,112.85			
占有比率	48.9%	55.5%	48.2%	56.5%			

用途別	事務所合計	37,452.83	/	27,771.66	281,315.14	/	180,823.35
	占有比率	72.4%		81.2%	74.9%		86.5%
	商業施設合計	14,288.48		6,447.96	94,218.59		28,150.64
	占有比率	27.6%		18.8%	25.1%		13.5%

（注1）「敷地面積」のうち、「全体敷地」は建物敷地全体の面積（他の区分所有者又は共有者の持分を含みます。）を登記簿に基づき記載しています。また、「持分面積」は「全体敷地」のうち、本投資法人の保有に係る面積を記載しています。

（注2）「延床面積又は専有部分の面積等」のうち、「一棟全体」は、建物一棟全体の面積（他の区分所有者又は共有者の持分を含みます。）を登記簿に基づき記載しています。また、「持分対応面積」は所有形態に応じて次のような面積を記載しています。

建物の所有形態	持分対応面積の内容
単独所有	一棟全体の延床面積
共有	一棟全体の延床面積×共有持分
区分所有	専有部分の面積
区分所有部分の共有	専有部分の面積×共有持分

組入資産明細（長期修繕費見積と地震リスク関係）

地域区分	用途	物件番号	不動産等の名称	長期修繕費用見積合計(千円)			地震リスク関係			
				年平均額	作成者	作成年月	PML	地震保険の有無		
東京都心	事務所	A-1	兼松ビル	360,865	24,058	株式会社 竹中工務店	平成13年11月	5.9%		
		A-2	兼松ビル別館	141,515	9,434				14.2%	
		A-3	安田生命人形町ビル	180,970	12,065			平成12年12月	7.8%	
		A-4	新麹町ビル	96,070	6,405	株式会社 日建設計	平成13年5月	13.3%		
			新麹町ビル（追加取得部分）	41,130	2,742					
A-5	クレスト安田ビル	102,270	6,818	株式会社 竹中工務店	平成13年11月	13.7%				
東京周辺部	事務所	B-1	アルカイスト	153,220	10,215	株式会社 日建設計	平成13年1月	4.9%		
		B-2	JPR千葉ビル	283,432	18,895	株式会社 竹中工務店	平成13年11月	5.7%		
		B-3	朝日生命横浜日本大通りビル	395,980	26,399	株式会社 日建設計	平成13年1月	28.7%	有	
	B-1	田無アスタ	349,888	23,326	10.7%					
	B-2	ツルミフーガ1	579,240	38,616	10.0%					
商業施設	B-4	安田生命池袋ビル	603,470	40,231	株式会社 竹中工務店	平成13年11月	19.1%	有		
	B-5	新横浜第二センタービル	191,815	12,788	株式会社 竹中工務店	平成14年8月	18.8%(注3)	有(注3)		
地方	事務所	C-1	新潟駅南センタービル	91,334	6,089	株式会社 日建設計	平成13年1月	0.8%		
		C-2	安田生命大阪ビル	271,683	18,112	株式会社 竹中工務店	平成13年11月	4.4%		
		C-3	安田生命天六ビル	227,020	15,135	株式会社 日建設計	平成13年1月	9.6%		
		C-4	東京建物本町ビル	445,250	29,683		平成13年5月	10.7%		
		C-5	朝日生命高松第二ビル	255,360	17,024		平成13年1月	11.2%		
		C-6	JPR高松ビル	482,470	32,165	株式会社 竹中工務店	平成13年11月	14.1%	有(注4)	
		C-7	安田生命博多ビル	564,920	37,661	株式会社 日建設計	平成13年1月	7.8%		
		C-8	朝日生命福岡第三・第四ビル	516,830	34,455			(第三) 8.2%		
		C-9	安田生命那覇ビル	273,500	18,233			(第四) 7.0%		
		C-9	安田生命那覇ビル	273,500	18,233			9.4%		
		C-10	NORTH33ビル	338,427	22,562	日建設計 マネジメント ソリューションズ 株式会社	平成14年4月	3.6%		
		C-11	パークイースト札幌	493,375	32,892			7.3%		
		C-12	損保ジャパン仙台ビル	357,691	23,846			平成14年3月	4.6%	
		C-13	損保ジャパン 和歌山ビル	297,527	19,835	8.4%				
		C-14	天神121ビル	196,277	13,085	株式会社 竹中工務店	平成13年11月	7.0%		
C-15	S K 広島ビル	214,720	14,315	日建設計 マネジメント ソリューションズ 株式会社	平成14年9月	14.9%				
合計				8,506,245	567,083	-	-	3.6%		

(注1) 長期修繕費用見積の意味については、後記「b. 個別不動産及び信託不動産概要」をご参照下さい。

(注2) 上記PML (Probable Maximum Loss) は株式会社篠塚研究所作成の地震リスク評価報告書に基づいています。

なお、PMLの意味については、後記「b. 個別不動産及び信託不動産概要」をご参照下さい。

(注3) 設備機器の転倒防止対策工事を実施したことにより、上記記載のPMLの数値が14.3%に減少したため、平成15年3月に地震保険を中途解約しており、本書の日付現在地震保険は付保していません。

(注4) 平成14年12月31日までに設備機器の転倒防止対策工事を実施したことにより、PMLの数値が従前の15.10%から上記記載の14.1%に減少したため、平成15年2月に地震保険を中途解約しており、本書の日付現在地震保険は付保していません。

組入資産明細（価格関係）

地域区分	用途	不動産等の名称	取得価格		貸借対照表価額		期末算定価格（期末評価額）					
			（千円）	構成割合	（千円）	構成割合	（千円）	構成割合	取得価格比率（＝／）	評価損益（＝－）		
東京都心	事務所	兼松ビル	16,276,000	17.2%	16,293,907	17.3%	15,600,000	16.5%	95.8%	693,907		
		兼松ビル別館	2,874,000	3.0%	2,857,610	3.0%	2,680,000	2.8%	93.2%	177,610		
		安田生命人形町ビル	2,100,000	2.2%	2,071,724	2.2%	1,990,000	2.1%	94.8%	81,724		
		新麹町ビル	1,670,000	1.8%	1,662,162	1.8%	1,583,000	1.7%	94.8%	79,162		
		新麹町ビル（追加取得部分）	550,000	0.6%	569,727	0.6%	677,000	0.7%	123.1%	107,272		
		クレスト安田ビル	4,000,000	4.2%	3,984,729	4.2%	3,770,000	4.0%	94.3%	214,729		
東京周辺部	商業施設	アルカイスト	5,880,000	6.2%	5,754,653	6.1%	6,050,000	6.4%	102.9%	295,346		
		JPR千葉ビル	2,350,000	2.5%	2,378,991	2.5%	2,370,000	2.5%	100.9%	8,991		
		朝日生命横浜日本大通りビル	2,927,000	3.1%	2,855,561	3.0%	2,805,000	3.0%	95.8%	50,561		
		田無アスタ	10,200,000	10.8%	9,934,487	10.5%	10,850,000	11.5%	106.4%	915,512		
		ツルミフーガ1	3,040,000	3.2%	3,001,314	3.2%	3,120,000	3.3%	102.6%	118,685		
		安田生命池袋ビル	2,040,000	2.2%	2,062,391	2.2%	2,040,000	2.2%	100.0%	22,391		
地方	事務所	新横浜第二センタービル	920,000	1.0%	958,319	1.0%	1,080,000	1.1%	117.4%	121,680		
		新潟駅南センタービル	2,140,000	2.3%	2,088,447	2.2%	2,190,000	2.3%	102.3%	101,552		
		安田生命大阪ビル	8,300,000	8.8%	8,183,217	8.7%	8,330,000	8.8%	100.4%	146,782		
		安田生命天六ビル	418,000	0.4%	419,446	0.4%	514,000	0.5%	123.0%	94,553		
		東京建物本町ビル	4,150,000	4.4%	4,186,519	4.4%	4,160,000	4.4%	100.2%	26,519		
		朝日生命高松第二ビル	872,000	0.9%	927,197	1.0%	831,000	0.9%	95.3%	96,197		
		JPR高松ビル	2,130,000	2.3%	2,177,358	2.3%	1,740,000	1.8%	81.7%	437,358		
		安田生命博多ビル	2,900,000	3.1%	2,889,533	3.1%	2,738,000	2.9%	94.4%	151,533		
		朝日生命福岡第三・第四ビル	2,873,000	3.0%	2,849,244	3.0%	2,854,000	3.0%	99.3%	4,755		
		安田生命那覇ビル	1,560,000	1.6%	1,602,126	1.7%	1,600,000	1.7%	102.6%	2,126		
		NORTH33ビル	3,700,000	3.9%	3,762,037	4.0%	3,690,000	3.9%	99.7%	72,037		
		パークウイスト札幌	2,150,000	2.3%	2,186,411	2.3%	2,360,000	2.5%	109.8%	173,588		
		損保ジャパン仙台ビル	3,150,000	3.3%	3,132,109	3.3%	3,270,000	3.5%	103.8%	137,890		
		損保ジャパン和歌山ビル	1,670,000	1.8%	1,660,787	1.8%	1,690,000	1.8%	101.2%	29,212		
		天神121ビル	2,810,000	3.0%	2,804,490	3.0%	2,820,000	3.0%	100.4%	15,509		
		S K広島ビル	947,240	1.0%	979,638	1.0%	1,011,000	1.1%	106.7%	31,361		
		合計			94,597,240	100.0%	94,234,147	100.0%	94,413,000	100.0%	99.8%	178,852

地域別	東京都心合計	27,470,000	27,439,862	26,300,000	95.7%	1,139,862
	占有比率	29.0%	29.1%	27.9%		637.3%
	東京周辺部合計	27,357,000	26,945,719	28,315,000	103.5%	1,369,280
	占有比率	28.9%	28.6%	30.0%		765.6%
地方合計	39,770,240	39,848,565	39,798,000	100.1%	50,565	
占有比率	42.0%	42.3%	42.2%		28.3%	

用途別	事務所合計	81,357,240	81,298,344	80,443,000	98.9%	855,344
	占有比率	86.0%	86.3%	85.2%		478.2%
	商業施設合計	13,240,000	12,935,802	13,970,000	105.5%	1,034,197
	占有比率	14.0%	13.7%	14.8%		578.2%

（注1）取得価格は、当該不動産等の取得に要した諸費用（不動産売買媒介手数料等）を含まない、売買契約書等に記載された売買価額を記載しています。

（注2）貸借対照表価額とは取得価格に、取得時の付随費用、取得日以降実施した資本的支出及び減価償却費を考慮して求めた期末帳簿価格をいいます。

（注3）「期末算定価格（期末評価額）」は、投資法人の計算に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。（平成14年12月31日を基準時点としています。）

（注4）構成割合は全27物件（新麹町ビルは、第2期に取得した部分と第1期より保有している部分とを合わせて1物件としています。）の合計額に占めるそれぞれの物件、項目の割合を示しています。

組入資産明細（総賃貸可能面積、総賃貸面積、稼働率、テナント数）

地域区分	用途	不動産等の名称	総賃貸可能面積 (持分対応)		総賃貸面積 (持分対応)	稼働率		テナント数	
			(㎡)	構成割合		各物件期末稼働率	マーケット稼働率		
東京都心	事務所	兼松ビル	7,958.59	4.7%	7,757.74	97.5%	92.3%	11	
		兼松ビル別館	2,291.13	1.4%	2,291.13	100.0%	92.3%	1	
		安田生命人形町ビル	2,777.68	1.6%	2,777.68	100.0%	93.6%	4	
		新麹町ビル	2,105.44	1.2%	2,105.44	100.0%	94.2%	8	
		新麹町ビル(追加取得部分)	901.36	0.5%	901.36	100.0%	94.2%	3	
		クレスト安田ビル	3,265.34	1.9%	2,747.15	84.1%	90.7%	5	
東京周辺部	事務所	アルカイスト	7,050.10	4.2%	7,050.10	100.0%	94.1%	4	
		JPR千葉ビル	5,557.05	3.3%	4,310.43	77.6%	77.9%	22	
		朝日生命横浜日本大通りビル	6,055.56	3.6%	4,452.00	73.5%	89.7%	5	
		田無アスタ	31,121.71	18.4%	31,121.71	100.0%	-	1	
	商業施設	ツルミフーガ1	9,578.60	5.7%	9,578.60	100.0%	-	1	
		安田生命池袋ビル	4,529.11	2.7%	2,860.88	63.2%	94.8%	7	
	地方	事務所	新横浜第二センタービル	2,640.40	1.6%	2,640.40	100.0%	90.6%	11
			新潟駅南センタービル	5,206.88	3.1%	5,206.88	100.0%	89.2%	18
			安田生命大阪ビル	9,588.16	5.7%	9,588.16	100.0%	94.2%	20
			安田生命天六ビル	2,395.12	1.4%	2,395.12	100.0%	84.9%	6
東京建物本町ビル			7,210.25	4.3%	7,210.25	100.0%	88.8%	11	
朝日生命高松第二ビル			2,518.31	1.5%	1,971.08	78.3%	84.7%	18	
JPR高松ビル			5,057.83	3.0%	3,628.68	71.7%	84.7%	18	
安田生命博多ビル			6,569.71	3.9%	5,865.97	89.3%	88.8%	25	
朝日生命福岡第三・第四ビル			8,409.60	5.0%	7,765.72	92.3%	88.8%	15	
安田生命那覇ビル			3,947.07	2.3%	3,736.07	94.7%	-	13	
NORTH33ビル			6,642.76	3.9%	6,303.43	94.9%	93.5%	15	
パークイースト札幌			7,647.09	4.5%	6,708.83	87.7%	90.0%	19	
損保ジャパン仙台ビル			7,046.45	4.2%	7,046.45	100.0%	92.7%	10	
損保ジャパン和歌山ビル			4,892.17	2.9%	4,734.59	96.8%	85.1%	16	
天神121ビル			3,292.02	1.9%	2,862.52	87.0%	89.2%	9	
S K広島ビル			2,732.29	1.6%	2,151.92	78.8%	91.0%	15	
合計			168,987.78	100.0%	157,770.29	93.4%	-	311	

地域別	東京都心合計	19,299.54	/	18,580.50	/	32	
	占有比率	11.4%		11.8%		10.3%	
	東京周辺部合計	66,532.53		62,014.12		93.2%	51
	占有比率	39.4%		39.3%		16.4%	
地方合計	83,155.71	77,175.67	92.8%	228			
	占有比率	49.2%	48.9%	73.3%			

用途別	事務所合計	128,287.47	/	117,069.98	/	309	
	占有比率	75.9%		74.2%		99.4%	
	商業施設合計	40,700.31		40,700.31		100.0%	2
	占有比率	24.1%		25.8%		0.6%	

- (注1) 「総賃貸可能面積(持分対応)」は、建物・施設における貸付が可能な事務所、店舗及び倉庫の契約上の合計面積(共用部分等を貸し付けている場合には当該面積を含みます。)について本投資法人の持分に対応する面積を記載しています。
- (注2) 「総賃貸面積(持分対応)」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契約上の面積(駐車場、袖看板等の建物床の貸付けではない賃貸借契約は含みません。)について本投資法人の持分に対応する面積を記載しています。
- (注3) 期末稼働率は、小数点以下第2位を四捨五入しています。
- (注4) マーケット稼働率は、株式会社生駒データサービスシステムより提供を受けた平成14年12月時点の各地域毎の稼働率を記載しており、情報が無いものについては「-」で表示しています。
- (注5) 期末テナント数については、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、複数の物件にわたる場合には、複数テナントとする方法で延べテナント数を算定しています。

組入資産明細（賃貸事業収入）

地域区分	用途	不動産等の名称	賃貸事業収入		
			平成14年7月1日～平成14年12月31日		
			(千円)	構成割合	うち定額収入(千円)
東京都心	事務所	兼松ビル	535,861	10.8%	483,026
		兼松ビル別館	112,247	2.3%	99,645
		安田生命人形町ビル	109,872	2.2%	99,888
		新麹町ビル	77,917	1.6%	75,527
		新麹町ビル(追加取得部分)	6,937	0.1%	6,748
		クレスト安田ビル	144,059	2.9%	138,008
東京周辺部	商業施設	アルカイスト	372,335	7.5%	299,721
		JPR千葉ビル	155,023	3.1%	140,271
		朝日生命横浜日本大通りビル	135,677	2.7%	125,825
		田無アスタ	672,182	13.5%	672,182
地方	事務所	ツルミフーガ1	153,278	3.1%	153,278
		安田生命池袋ビル	91,059	1.8%	88,491
		新横浜第二センタービル	38,913	0.8%	38,117
		新潟駅南センタービル	133,529	2.7%	123,112
		安田生命大阪ビル	354,747	7.1%	321,278
		安田生命天六ビル	59,538	1.2%	53,624
		東京建物本町ビル	271,398	5.5%	247,131
		朝日生命高松第二ビル	57,386	1.2%	52,309
		JPR高松ビル	110,477	2.2%	104,143
		安田生命博多ビル	158,911	3.2%	147,716
		朝日生命福岡第三・第四ビル	215,594	4.3%	174,281
		安田生命那覇ビル	116,186	2.3%	105,805
		NORTH33ビル	221,499	4.5%	204,417
		パークイースト札幌	190,151	3.8%	164,722
		損保ジャパン仙台ビル	205,924	4.1%	198,704
		損保ジャパン 和歌山ビル	125,921	2.5%	117,180
		天神121ビル	116,658	2.3%	106,605
S K広島ビル	29,637	0.6%	26,378		
合計			4,972,930	100.0%	4,568,143

地域別	東京都心合計	986,896	/	902,845
	占有比率	19.8%		19.8%
	東京周辺部合計	1,618,469		1,517,887
	占有比率	32.5%		33.2%
地方合計	2,367,563	2,147,410		
占有比率	47.6%	47.0%		

用途別	事務所合計	4,147,469	/	3,742,682
	占有比率	83.4%		81.9%
	商業施設合計	825,461		825,461
占有比率	16.6%	18.1%		

- (注1) 構成割合は各項目の合計額に占める物件ごと又は分類ごとの割合を示しています。なお、小数点以下第2位を四捨五入しています。
- (注2) 賃貸事業収入は基準期間における各物件ごとの営業収益(賃料、共益費、附加使用料等を含む。)を示しています。
- (注3) 「定額収入」とは賃貸事業収入のうち、契約にて金額が取り決められている賃料、共益費等の収入を示しています。(附加使用料等の変動収入を除きます。)

組入資産明細（NOI 関係）

地域区分	用途	不動産等の名称	取得日	取得価格 (千円)	NOI 平成14年7月1日～平成14年12月31日		
					(千円)	年換算 NOI 利回り	構成 割合
東京都心	事務所	兼松ビル	H13.12.27	16,276,000	399,043	4.9%	11.4%
		兼松ビル別館	H13.12.27	2,874,000	84,633	5.8%	2.4%
		安田生命人形町ビル	H13.11.16	2,100,000	72,574	6.9%	2.1%
		新麹町ビル	H13.11.16	1,670,000	55,902	6.6%	1.6%
		新麹町ビル（追加取得部分）	H14.11.21	550,000	5,446	8.8%	0.2%
		クレスト安田ビル	H14.6.21	4,000,000	118,041	5.9%	3.4%
東京周辺部	事務所	アルカイースト	H13.11.16	5,880,000	165,768	5.6%	4.8%
		JPR千葉ビル	H13.12.13	2,350,000	84,023	7.1%	2.4%
		朝日生命横浜日本大通りビル	H13.11.16	2,927,000	83,179	5.6%	2.4%
	商業施設	田無アスタ	H13.11.16	10,200,000	587,142	11.4%	16.8%
		ツルミフーガ1	H13.11.16	3,040,000	124,570	8.1%	3.6%
		安田生命池袋ビル	H14.6.21	2,040,000	64,382	6.3%	1.8%
地方	事務所	新横浜第二センタービル	H14.9.25	920,000	29,432	11.9%	0.8%
		新潟駅南センタービル	H13.11.16	2,140,000	83,833	7.8%	2.4%
		安田生命大阪ビル	H13.12.25	8,300,000	199,798	4.8%	5.7%
		安田生命天六ビル	H13.11.16	418,000	25,810	12.2%	0.7%
		東京建物本町ビル	H13.11.16	4,150,000	200,304	9.6%	5.7%
		朝日生命高松第二ビル	H13.11.16	872,000	36,514	8.3%	1.0%
		JPR高松ビル	H13.12.18	2,130,000	64,186	6.0%	1.8%
		安田生命博多ビル	H13.11.16	2,900,000	102,480	7.0%	2.9%
		朝日生命福岡第三・第四ビル	H13.11.16	2,873,000	143,555	9.9%	4.1%
		安田生命那覇ビル	H13.11.16	1,560,000	75,674	9.6%	2.2%
		NORTH33ビル	H14.6.18	3,700,000	169,596	9.1%	4.9%
		パークイースト札幌	H14.6.18	2,150,000	141,490	13.1%	4.1%
		損保ジャパン仙台ビル	H14.6.26	3,150,000	163,273	10.3%	4.7%
		損保ジャパン和歌山ビル	H14.6.26	1,670,000	96,561	11.5%	2.8%
		天神121ビル	H14.6.21	2,810,000	88,282	6.2%	2.5%
S K 広島ビル	H14.10.4	947,240	23,314	10.1%	0.7%		
合計				94,597,240	3,488,818	7.4%	100.0%

地域別	東京都心合計			27,470,000	735,642	5.4%	
	占有比率			29.0%	21.1%		
東京周辺部合計				27,357,000	1,138,499	8.4%	
	占有比率			28.9%	32.6%		
地方合計				39,770,240	1,614,677	8.2%	
	占有比率			42.0%	46.3%		

用途別	事務所合計			81,357,240	2,777,105	6.9%	
	占有比率			86.0%	79.6%		
商業施設合計				13,240,000	711,712	10.7%	
	占有比率			14.0%	20.4%		

- (注1) 取得価格は、当該不動産等の取得に要した諸費用（不動産売買媒介手数料等）を含まない売買契約書等に記載された売買価額を記載しています。
- (注2) NOIとは、ネットオペレーティングインカムをいい、基準期間における当該不動産に係る賃貸事業収入合計から賃貸事業費用合計を控除した金額をいいます。ただし、この場合の賃貸事業費用合計には減価償却費は含まれません。
- (注3) 年換算 NOI 利回りは NOI を各物件の取得価格で除した割合を期首から（追加物件については各物件の取得日から）基準期間の期末までの稼働日数に応じて年換算した利回りを示しています。
- (注4) 構成割合は各項目の合計額に占める物件ごと又は分類ごとの割合を示しています。なお、小数点以下第2位を四捨五入しています。

組入資産明細（NCF 関係）

地域区分	用途	不動産等の名称	取得日	取得価格 (千円)	平成14年7月1日～平成14年12月31日				
					NOI (千円)	資本的支出 (千円)	NCF (千円)	年換算 NCF利回り	構成 割合
東京都心	事務所	兼松ビル	H13.12.27	16,276,000	399,043	1,570	397,472	4.8%	11.9%
		兼松ビル別館	H13.12.27	2,874,000	84,633	476	84,157	5.8%	2.5%
		安田生命人形町ビル	H13.11.16	2,100,000	72,574	275	72,299	6.8%	2.2%
		新麹町ビル	H13.11.16	1,670,000	55,902	-	55,902	6.6%	1.7%
		新麹町ビル（追加取得部分）	H14.11.21	550,000	5,446	-	5,446	8.8%	0.2%
		クレスト安田ビル	H14.6.21	4,000,000	118,041	250	117,791	5.8%	3.5%
東京周辺部	事務所	アルカイースト	H13.11.16	5,880,000	165,768	-	165,768	5.6%	5.0%
		JPR千葉ビル	H13.12.13	2,350,000	84,023	7,781	76,241	6.4%	2.3%
		朝日生命横浜日本大通りビル	H13.11.16	2,927,000	83,179	5,565	77,614	5.3%	2.3%
	商業施設	田無アスタ	H13.11.16	10,200,000	587,142	-	587,142	11.4%	17.6%
		ツルミフーガ1	H13.11.16	3,040,000	124,570	-	124,570	8.1%	3.7%
		安田生命池袋ビル	H14.6.21	2,040,000	64,382	237	64,145	6.2%	1.9%
地方	事務所	新横浜第二センタービル	H14.9.25	920,000	29,432	277	29,154	11.8%	0.9%
		新潟駅南センタービル	H13.11.16	2,140,000	83,833	260	83,573	7.7%	2.5%
		安田生命大阪ビル	H13.12.25	8,300,000	199,798	-	199,798	4.8%	6.0%
		安田生命天六ビル	H13.11.16	418,000	25,810	385	25,425	12.1%	0.8%
		東京建物本町ビル	H13.11.16	4,150,000	200,304	14,347	185,957	8.9%	5.6%
		朝日生命高松第二ビル	H13.11.16	872,000	36,514	40,880	4,365	1.0%	0.1%
		JPR高松ビル	H13.12.18	2,130,000	64,186	2,459	61,727	5.7%	1.8%
		安田生命博多ビル	H13.11.16	2,900,000	102,480	8,111	94,368	6.5%	2.8%
		朝日生命福岡第三・第四ビル	H13.11.16	2,873,000	143,555	13,082	130,472	9.0%	3.9%
		安田生命那覇ビル	H13.11.16	1,560,000	75,674	44,761	30,913	3.9%	0.9%
		NORTH33ビル	H14.6.18	3,700,000	169,596	5,785	163,811	8.8%	4.9%
		パークイースト札幌	H14.6.18	2,150,000	141,490	1,670	139,820	12.9%	4.2%
		損保ジャパン仙台ビル	H14.6.26	3,150,000	163,273	-	163,273	10.3%	4.9%
		損保ジャパン和歌山ビル	H14.6.26	1,670,000	96,561	170	96,391	11.4%	2.9%
		天神121ビル	H14.6.21	2,810,000	88,282	2,565	85,716	6.1%	2.6%
S K広島ビル	H14.10.4	947,240	23,314	-	23,314	10.1%	0.7%		
合計				94,597,240	3,488,818	150,910	3,337,907	7.1%	100.0%
地域別	東京都心合計			27,470,000	735,642	2,572	733,070	5.4%	
	占有比率			29.0%	21.1%	1.7%	22.0%		
	東京周辺部合計			27,357,000	1,138,499	13,861	1,124,637	8.3%	
	占有比率			28.9%	32.6%	9.2%	33.7%		
地方合計				39,770,240	1,614,677	134,477	1,480,199	7.5%	
	占有比率			42.0%	46.3%	89.1%	44.3%		
用途別	事務所合計			81,357,240	2,777,105	150,910	2,626,194	6.5%	
	占有比率			86.0%	79.6%	100.0%	78.7%		
	商業施設合計			13,240,000	711,712	0	711,712	10.7%	
	占有比率			14.0%	20.4%	0.0%	21.3%		

(注1) NCFとは、ネットキャッシュフローをいい、各不動産のNOIから資本的支出を控除した金額をいいます。

(注2) 年換算NCF利回りはNCFを各物件の取得価格で除した割合を期首から（追加物件については各物件の取得日から）基準期間の期末までの稼働日数に応じて年換算した利回りを示しています。

(注3) 構成割合は各項目の合計額に占める物件ごと又は分類ごとの割合を示しています。なお、小数点以下第2位を四捨五入しています。

組入資産明細（償却後利益関係）

地域区分	用途	不動産等の名称	取得日	期末帳簿価格 (千円)	償却後利益 平成14年7月1日～ 平成14年12月31日				
					(千円)	年換算ROA	構成割合		
東京都心	事務所	兼松ビル	H13.12.27	16,293,907	298,304	3.6%	11.2%		
		兼松ビル別館	H13.12.27	2,857,610	55,575	3.9%	2.1%		
		安田生命人形町ビル	H13.11.16	2,071,724	56,608	5.4%	2.1%		
		新麹町ビル	H13.11.16	1,662,162	51,026	6.1%	1.9%		
		新麹町ビル（追加取得部分）	H14.11.21	569,727	4,878	7.6%	0.2%		
		クレスト安田ビル	H14.6.21	3,984,729	89,629	4.5%	3.4%		
東京周辺部	事務所	アルカイースト	H13.11.16	5,754,653	107,746	3.7%	4.0%		
		JPR千葉ビル	H13.12.13	2,378,991	59,023	4.9%	2.2%		
		朝日生命横浜日本大通りビル	H13.11.16	2,855,561	45,661	3.2%	1.7%		
		商業施設	田無アスタ	H13.11.16	9,934,487	467,191	9.3%	17.5%	
		ツルミフォーガ1	H13.11.16	3,001,314	105,504	7.0%	4.0%		
		事務所	安田生命池袋ビル	H14.6.21	2,062,391	54,961	5.3%	2.1%	
地方	事務所	新横浜第二センタービル	H14.9.25	958,319	21,447	8.3%	0.8%		
		新潟駅南センタービル	H13.11.16	2,088,447	59,741	5.7%	2.2%		
		安田生命大阪ビル	H13.12.25	8,183,217	128,901	3.1%	4.8%		
		安田生命天六ビル	H13.11.16	419,446	20,283	9.6%	0.8%		
		東京建物本町ビル	H13.11.16	4,186,519	181,504	8.6%	6.8%		
		朝日生命高松第二ビル	H13.11.16	927,197	30,470	6.5%	1.1%		
		JPR高松ビル	H13.12.18	2,177,358	50,595	4.6%	1.9%		
		安田生命博多ビル	H13.11.16	2,889,533	84,064	5.8%	3.2%		
		朝日生命福岡第三・第四ビル	H13.11.16	2,849,244	124,272	8.7%	4.7%		
		安田生命那覇ビル	H13.11.16	1,602,126	52,599	6.5%	2.0%		
		NORTH33ビル	H14.6.18	3,762,037	127,959	6.7%	4.8%		
		パークイースト札幌	H14.6.18	2,186,411	118,691	10.8%	4.5%		
		損保ジャパン仙台ビル	H14.6.26	3,132,109	117,277	7.4%	4.4%		
		損保ジャパン 和歌山ビル	H14.6.26	1,660,787	71,450	8.5%	2.7%		
		天神121ビル	H14.6.21	2,804,490	62,257	4.4%	2.3%		
		S K 広島ビル	H14.10.4	979,638	17,852	7.5%	0.7%		
		合計				94,234,147	2,665,482	5.7%	100.0%

地域別	東京都心合計		27,439,862	556,022	4.1%
	占有比率		29.1%	20.9%	
	東京周辺部合計		26,945,719	861,537	6.4%
	占有比率		28.6%	32.3%	
地方合計		39,848,565	1,247,922	6.3%	
占有比率		42.3%	46.8%		

用途別	事務所合計		81,298,344	2,092,785	5.2%
	占有比率		86.3%	78.5%	
	商業施設合計		12,935,802	572,696	8.8%
占有比率		13.7%	21.5%		

（注1）ROAとはリターンオンアセットをいい、ここでの年換算ROAは物件償却後利益（賃貸事業損益＝NOI－減価償却費）を各物件の期末帳簿価格で除した割合を期首から（追加物件については各物件の取得日から）基準期間の期末までの稼働日数に応じて年換算した利回りを示しています。

（注2）構成割合は各項目の合計額に占める物件ごと又は分類ごとの割合を示しています。なお、小数点以下第2位を四捨五入しています。

組入資産明細（減価償却費関係）

地域区分	用途	不動産等の名称	取得日	取得価格			減価償却費 平成14年7月1日～平成14年12月31日					
				(千円)	土地	建物	(千円)	構成割合	年換算償却率			
									対全体価格	対建物価格		
東京都心	事務所	兼松ビル	H13.12.27	16,276,000	11,211,000	5,065,000	100,739	12.2%	1.2%	4.0%		
		兼松ビル別館	H13.12.27	2,874,000	1,556,000	1,318,000	29,058	3.5%	2.0%	4.4%		
		安田生命人形町ビル	H13.11.16	2,100,000	1,290,000	810,000	15,966	1.9%	1.5%	3.9%		
		新麹町ビル	H13.11.16	1,670,000	1,324,000	346,000	4,875	0.6%	0.6%	2.8%		
		新麹町ビル（追加取得部分）	H14.11.21	550,000	431,000	119,000	567	0.1%	0.6%	2.9%		
		クレスト安田ビル	H14.6.21	4,000,000	2,264,000	1,736,000	28,412	3.5%	1.4%	3.3%		
東京周辺部	商業施設	アルカイースト	H13.11.16	5,880,000	2,310,000	3,570,000	58,021	7.0%	2.0%	3.3%		
		JPR千葉ビル	H13.12.13	2,350,000	1,168,000	1,182,000	24,999	3.0%	2.1%	4.2%		
		朝日生命横浜日本大通りビル	H13.11.16	2,927,000	1,224,000	1,703,000	37,518	4.6%	2.6%	4.4%		
		田無アスタ	H13.11.16	10,200,000	3,612,000	6,588,000	119,950	14.6%	2.4%	3.6%		
		ツルミフーガ1	H13.11.16	3,040,000	1,849,000	1,191,000	19,065	2.3%	1.3%	3.2%		
		安田生命池袋ビル	H14.6.21	2,040,000	1,500,000	540,000	9,421	1.1%	0.9%	3.5%		
地方	事務所	新横浜第二センタービル	H14.9.25	920,000	312,000	608,000	7,984	1.0%	2.6%	3.9%		
		新潟駅南センタービル	H13.11.16	2,140,000	587,000	1,553,000	24,092	2.9%	2.3%	3.1%		
		安田生命大阪ビル	H13.12.25	8,300,000	3,593,000	4,707,000	70,897	8.6%	1.7%	3.0%		
		安田生命天六ビル	H13.11.16	418,000	149,000	269,000	5,526	0.7%	2.6%	4.1%		
		東京建物本町ビル	H13.11.16	4,150,000	3,315,000	835,000	18,799	2.3%	0.9%	4.5%		
		朝日生命高松第二ビル	H13.11.16	872,000	523,000	349,000	6,044	0.7%	1.4%	3.5%		
		JPR高松ビル	H13.12.18	2,130,000	1,332,000	798,000	13,591	1.7%	1.3%	3.4%		
		安田生命博多ビル	H13.11.16	2,900,000	1,741,000	1,159,000	18,415	2.2%	1.3%	3.2%		
		朝日生命福岡第三・第四ビル	H13.11.16	2,873,000	1,579,000	1,294,000	19,283	2.3%	1.3%	3.0%		
		安田生命那覇ビル	H13.11.16	1,560,000	587,000	973,000	23,075	2.8%	3.0%	4.7%		
		NORTH33ビル	H14.6.18	3,700,000	1,709,000	1,991,000	41,636	5.1%	2.3%	4.2%		
		パークイースト札幌	H14.6.18	2,150,000	723,000	1,427,000	22,799	2.8%	2.1%	3.2%		
		損保ジャパン仙台ビル	H14.6.26	3,150,000	744,000	2,406,000	45,995	5.6%	2.9%	3.8%		
		損保ジャパン和歌山ビル	H14.6.26	1,670,000	401,000	1,269,000	25,110	3.0%	3.0%	4.0%		
		天神121ビル	H14.6.21	2,810,000	1,257,000	1,553,000	26,024	3.2%	1.9%	3.4%		
		S K広島ビル	H14.10.4	947,240	461,779	485,461	5,462	0.7%	2.3%	4.5%		
		合計				94,597,240	48,752,779	45,844,461	823,336	100.0%	1.8%	3.6%

地域別	東京都心合計		取得価格 (千円)	土地	建物	減価償却費 (千円)	構成割合	年換算償却率	
	金額	占有比率						対全体価格	対建物価格
	27,470,000		18,076,000	9,394,000	179,619			1.3%	3.8%
		占有比率	29.0%	37.1%	20.5%	21.8%			
	27,357,000		11,975,000	15,382,000	276,961			2.1%	3.7%
		占有比率	28.9%	24.6%	33.6%	33.6%			
	39,770,240		18,701,779	21,068,461	366,754			1.9%	3.5%
		占有比率	42.0%	38.4%	46.0%	44.5%			

用途別	事務所合計		取得価格 (千円)	土地	建物	減価償却費 (千円)	構成割合	年換算償却率	
	金額	占有比率						対全体価格	対建物価格
	81,357,240		43,291,779	38,065,461	684,319			1.7%	3.7%
		占有比率	86.0%	88.8%	83.0%	83.1%			
	13,240,000		5,461,000	7,779,000	139,016			2.1%	3.6%
		占有比率	14.0%	11.2%	17.0%	16.9%			

(注1) 減価償却費には一括償却資産（3年間で均等償却する少額資産）の償却額も含まれます。

(注2) 構成割合は各項目の合計額に占める物件毎又は分類毎の割合を示しています。なお、小数点以下第2位を四捨五入しています。

(注3) 年換算償却率は、基準期間における償却額を取得価格（付随費用を含まない。）で除した割合を期首から（追加物件については各物件の取得日から）基準期間の期末までの稼働月数に応じて年換算した利回りを示しています。

b. 個別不動産及び信託不動産概要

以下の各表は、第2期の末日である平成14年12月31日時点（別途明記されている場合にはその時点）における本投資法人の保有に係る不動産等資産を個別にまとめたものです（以下「個別資産概要表」といいます。）

なお、表示において使用される各種割合については、PMLを除き、百分率表示で小数点以下第2位を四捨五入して表示しています。また、金額については長期修繕費用見積の年平均額を除き表示単位（百万円又は千円）で切り捨てて表示しています。

A. 特定資産の概要に関する説明

「個別資産概要表」は、次の方針に従って記載されています。

- 「特定資産の種類」とは、本投資法人が保有する投資資産の状態を言います。
- 「取得価格」は当該不動産等の取得に要した諸費用（不動産売買媒介手数料等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。
- 立地条件については原則として鑑定評価書に記載された記述をしています。鑑定評価書に記載のないものは、地図上にて最寄出口から距離に応じて徒歩（80m/分）の場合に要する時間を記載しています。
- 「土地」欄の「地番」、「地積（全体敷地）」、「建物」欄の「構造と階数」、「延床面積（一棟全体）」、「竣工年月」は、登記簿に記載されているものを記載しています。
- 地積のうち、持分対応欄の面積については単独所有でない場合（区分所有や共有の場合）に登記簿上の地積に当該持分を乗じて求めた面積を表示しています。単独所有の場合には全体敷地と同じ面積を表示しています。なお、持分を乗じて求めた面積については小数点以下第3位を四捨五入しています。
- 「用途地域」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。
- 「所有形態」は、不動産等資産である土地に関して本投資法人又は不動産信託の受託者が保有する権利の種類及びその割合ならびに不動産等資産である建物に関する権利の種類及び敷地利用権割合（共有割合を含みます。）を記載しています。
- 「長期修繕費用見積」は、取得資産の各不動産及び各信託不動産について調査・作成された建物状況評価報告書に基づく長期的修繕費用予測（15年間）の合計金額を記載しています。金額には劣化、損傷、損失した部位、部分について初期の機能を回復するまでの機器及び部位全体の交換、部分修理、部分取替え、塗替え、貼替え、解体修理、並びにその工事に付随して発生する費用（養生、解体、撤去、搬入、据付、一般的な施工会社が必要とする経費・保険料等）を含みますが、初期の能力を越える機能の向上等に必要となる費用は含まれていません。
- 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。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＝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。
- 「鑑定評価サマリー」は、第2期以降取得物件についてのみ掲載しています。
- 「信託受託者」その他の欄においてみずほ信託銀行とあるのは、旧みずほアセット信託銀行株式会社を指します。同社は、平成15年3月12日付で旧みずほ信託銀行株式会社とみずほアセット信託銀行株式会社を存続会社として合併し、同日付で「みずほ信託銀行株式会社」に商号変更しています。

B. 期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況

< 運用期間について >

- 運用期間は第2期の期首（平成14年7月1日）時点で保有している物件等については期首より、また期中に取得したものについては当該特定資産を取得した日より、第2期の期末である平成14年12月31日までの期間を表しています。

< 継続評価について >

- 「期末評価額（期末算定価格）」は物件毎に財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、日本土地建物株式会社により作成された不動産鑑定評価書の鑑定評価額又は不動産

価格調査書の調査価格を記載しています。資産運用会社としては、不動産等資産の取得時に不動産鑑定評価書を取得することとし、不動産等資産の取得後一定期間経過後及び決算期末ごとにその価格の推移を知るために不動産鑑定評価書又は不動産価格調査書を取得する方針です。なお、これら不動産鑑定評価書及び不動産価格調査書については、不動産鑑定士の意見に過ぎません。

- 「期末評価額の対取得価格割合」は期末評価額 / 取得価格（付随費用は含まれません。）で計算されています。
- 「期末帳簿価格」とは「取得価格」に「取得原価に算入される付随費用」と「期中の資本的支出」を加算し、これより「減価償却累計額」を控除した期末の貸借対照表計上額をいいます。

< 投資比率 >

- 投資比率のうち、評価額ベースの投資比率は期末時点の保有しているすべての物件の評価額合計額を分母として、各物件の期末評価額を除することにより計算された割合をいいます。また、取得価格ベースの投資比率は当初取得価額（付随費用は含まれません。）の合計額で、各物件の取得価格を除して求めた割合をいいます。

< 賃貸借状況 >

- 「期末総賃貸可能面積」は、建物・施設における貸付けが可能な事務所、店舗及び倉庫の契約書上の合計面積（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。）を記載しています。また、期末総賃貸面積は、期末時点の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契約書上の面積（駐車場、袖看板等の建物床の賃貸ではない賃貸借契約や貸会議室や管理人室として使用している面積は含まれません。）を記載しています。
- 「期末テナント数」は、建物床の賃貸について賃貸借契約を締結している相手方によるもののみを対象としております（駐車場、袖看板等建物床の貸付けではない賃貸借契約の相手方は含まれません。）
- 期末総賃貸可能面積・期末総賃貸面積は、小数点以下第3位を切り捨てて表示しています。期末入居率は小数点以下第2位を四捨五入して表示しています。

< 損益等の状況 >

- 前掲の「重要な会計方針」に則して、損益状況を表記しています。
- 賃料収入（共益費含）は賃料、共益費、月極駐車場料等のテナントとの契約上で定められている定額の収入を示しています。また、その他は附加使用料、時間貸駐車場等の変動収入を示しています。
- NOIとはネットオペレーティングインカムをいい、当該不動産に係る賃貸事業収入合計から賃貸事業費用合計を控除した金額をいいます。ただし、この場合の賃貸事業費用合計には減価償却費は含みません。
- NCFとはネットキャッシュフローをいい、当該不動産のNOIから資本的支出を控除した金額をいいます。

< 各種指標について >

- 年換算 NOI 利回り、年換算 NCF 利回りは NOI 及び NCF を各物件の取得価格で除した割合を当期の期首又は期中取得物件等については各物件等の取得日から決算期末までの稼働日数（以下、稼働期間といいます。）に応じて年換算した利回りを示しています。
- ROA とはリターンオンアセットをいい、ここでは賃貸事業損益を各物件の期末帳簿価格で除した割合を示しています。年換算 ROA とは各物件の稼働期間に応じて年換算した利回りをいいます。
- 物件売上高利益率とは物件ごとの賃貸事業損益がそれぞれの賃貸事業収入に占める割合を示しています。

< 参考数字について >

- 年額固定資産税・都市計画税については各物件について平成14年度の固定資産税・都市計画税の合計額を示しており、事業所税、償却資産税等は含まれていません。

物件番号	事務所 A - 1	兼松ビル				
・特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	16,276百万円	構成割合
取得年月日		平成13年12月27日		土地	11,211百万円	68.9%
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年12月27日		建物	5,065百万円	31.1%
	信託受託者	三菱信託銀行		取得時の鑑定評価額	16,200百万円	
	信託期間満了日	平成23年12月31日		価格時点	平成14年1月1日	
土地	立地条件	都営地下鉄浅草線「宝町」駅近接		地積	全体敷地(注1)	1,751.13㎡
	地番	東京都中央区京橋二丁目14番1ほか			持分対応	1,390.40㎡
	住居表示	東京都中央区京橋二丁目14番1号		用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付13階建		延床面積	一棟全体(注2)	14,995.09㎡
					持分対応	11,906.10㎡
				用途	事務所	
	竣工年月	平成5年(1993年)2月		所有形態(注3)	所有権(共有:持分割合79.4%)	
	施工会社	清水建設株式会社		設計会社	清水建設株式会社	
	長期修繕費用見積	360,865千円/15年(年平均24,058千円)		PML(地震保険付保の有無)	5.9%(無)	
担保権設定の有無	不動産信託受益権に質権を設定、信託不動産に抵当権設定予約		不動産管理会社	東京建物株式会社		
特記事項	(注1)建物敷地全体の面積(他の共有者の持分を含みます。)					
	(注2)建物一棟全体の延床面積(他の共有者の持分を含みます。)					
	(注3)他の共有者:第一生命保険相互会社					
	<p>1. 本不動産は、「街並み誘導型地区計画」の区域内にあり、本建物の建替時には、行政機関との協議が必要になります。</p> <p>2. 本信託不動産の当初委託者その他の共有者との間で本不動産に関する平成6年3月31日付「兼松ビルディングに関する基本協定書」及び平成13年12月27日付「兼松ビルディングに関する基本協定書」変更合意書が締結されており、共有者間での本不動産の管理運営及び費用収益の分配などが規定されています。信託受託者は、本信託不動産の当初委託者から、当初委託者が共有者として有していた当該協定書上の地位を承継しています。なお当該協定においては、共有持分の譲渡に際して優先買取権を他方の共有者に付与する規定、敷地の無償での相互利用を認める規定、共有物の不分割特約(ただし、登記はなされていません。)等についての規定があります。</p> <p>3. 本建物の地下部分には平成3年8月に取り壊された従前の建物の一部(以下「従前建物」といいます。)が残存しており、従前建物の地下1階部分は躯体の一部及び駐車場等として、地下2階部分の一部はポンプ室(容積算入)として利用されています。また従前建物の地下2階部分に従前建物の解体時に発生した残存物があります。</p>					

・期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況					
運用期間	期別	第1期		第2期	
		始期	平成13年12月27日	平成14年7月1日	
		終期	平成14年6月30日	平成14年12月31日	
	日数	186日	184日		
継続評価等	期末評価額	16,100百万円	15,600百万円		
	評価額-取得価格	176百万円	676百万円		
	対取得価格割合	98.9%	95.8%		
投資比率	期末評価損益	293百万円	693百万円		
	期末帳簿価格	16,393百万円	16,293百万円		
賃貸借概況	期末テナント数	13	11		
	期末総賃貸可能面積(持分対応)	7,958.59㎡	7,958.59㎡		
	期末総賃貸面積(持分対応)	7,958.59㎡	7,757.74㎡		
	期末入居率	100.0%	97.5%		
損益等の状況(単位千円)	賃貸事業収入合計	545,332千円	535,861千円		
	賃料収入(共益費含)	509,216千円	483,026千円		
	その他	36,116千円	52,835千円		
	賃貸事業費用合計	132,400千円	136,817千円		
	外注委託費	35,181千円	30,701千円		
	水道光熱費	26,128千円	40,245千円		
	公租公課	48,272千円	48,500千円		
	保険料	1,039千円	1,095千円		
	修繕工事費	1,060千円	3,856千円		
	管理委託料	19,089千円	8,204千円		
	管理組合費	-	-		
	その他費用	1,628千円	4,213千円		
	NOI(=-)	412,932千円	399,043千円		
	減価償却費	118,688千円	100,739千円		
賃貸事業損益(=-)	294,243千円	298,304千円			
資本的支出	3,183千円	1,570千円			
NCF(=-)	409,748千円	397,472千円			
各種指標	年換算NOI利回り(対取得価格)	5.0%	4.9%		
	年換算NCF利回り(対取得価格)	4.9%	4.8%		
	年換算ROA(対期末簿価)	3.5%	3.6%		
	物件売上高利益率	54.0%	55.7%		
参考数字	年額固定資産税・都市計画税(千円)	95,032千円	95,032千円		

物件番号	事務所 A - 2	兼松ビル別館				
・特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	2,874百万円	構成割合	
取得年月日		平成13年12月27日	土地	1,556百万円	54.1%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年12月27日	建物	1,318百万円	45.9%	
	信託受託者	三菱信託銀行	取得時の鑑定評価額	2,860百万円		
	信託期間満了日	平成23年12月31日	価格時点	平成14年1月1日		
	土地	立地条件	都営地下鉄浅草線「宝町」駅徒歩2分	全体敷地(注1)	679.06㎡	
	地番	東京都中央区京橋二丁目17番6ほか	持分対応	539.17㎡		
	住居表示	東京都中央区京橋二丁目17番5号	用途地域	商業地域		
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建	延床面積	一棟全体(注2)	4,351.46㎡	
				持分対応	3,455.06㎡	
				用途	事務所	
	竣工年月	平成5年(1993年)2月	所有形態(注3)	所有権(共有:持分割合79.4%)		
	施工会社	清水建設株式会社	設計会社	清水建設株式会社		
	長期修繕費用見積	141,515千円/15年(年平均9,434千円)	PML(地震保険付保の有無)	14.2%(無)		
担保権設定の有無	不動産信託受益権に質権を設定、信託不動産に抵当権設定予約	不動産管理会社	東京建物株式会社			
特記事項	(注1)建物敷地全体の面積(他の共有者の持分を含みます。)					
	(注2)建物一棟全体の延床面積(他の共有者の持分を含みます。)					
	(注3)他の共有者:第一生命保険相互会社					
	1. 本不動産は、「街並み誘導型地区計画」の区域内にあり、本建物の建替え時には、行政機関との協議が必要になります。					
	本信託不動産の当初委託者との間で本不動産に関する平成6年3月31日付「兼松ビルディング別館に関する基本協定書」及び平成13年12月27日付「兼松ビルディング別館に関する基本協定書。変更合意書」が締結されており、共有者間での本不動産の管理運営及び費用収益の分配などが規定されています。信託受託者は、本信託不動産の当初委託者から、当初委託者が共有者として有していた当該協定書上の地位を承継しています。なお当該協定においては、共有持分の譲渡に関して優先買取権を他方の共有者に付与する規定、敷地の無償での相互利用を認める規定、共有物の不分割特約(ただし、登記はなされていません。)等についての規定があります。					

・期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用期間	期別	第1期		第2期			
		始期	平成13年12月27日	平成14年7月1日	平成14年7月1日		
		終期	平成14年6月30日	平成14年12月31日	平成14年12月31日		
	日数	186日	184日				
継続評価等	期末評価額	2,840百万円	2,680百万円				
	評価額-取得価格	34百万円	194百万円				
	対取得価格割合	98.8%	93.2%				
	期末評価損益	46百万円	177百万円				
投資比率	期末帳簿価格	2,886百万円	2,857百万円				
	評価額 [△] -s	3.0%	2.8%				
賃貸借概況	取得価格 [△] -s	3.1%	3.0%				
	期末テナント数	1	1				
損益等の状況(単位千円)	期末総賃貸可能面積(持分対応)	2,291.13㎡	2,291.13㎡				
	期末総賃貸面積(持分対応)	2,291.13㎡	2,291.13㎡				
	期末入居率	100.0%	100.0%				
	賃貸事業収入合計	賃貸事業収入合計	111,209千円	112,247千円			
		賃料収入(共益費含)	103,047千円	99,645千円			
		その他	8,162千円	12,602千円			
		賃貸事業費用合計	賃貸事業費用合計	27,417千円	27,614千円		
			外注委託費	7,833千円	6,701千円		
			水道光熱費	6,897千円	8,348千円		
			公租公課	8,286千円	8,339千円		
			保険料	263千円	272千円		
			修繕工事費	345千円	1,937千円		
	管理委託料		3,759千円	2,005千円			
管理組合費	-	-					
その他費用	31千円	9千円					
NOI(=-)	83,792千円	84,633千円					
減価償却費	34,212千円	29,058千円					
賃貸事業損益(=-)	49,580千円	55,575千円					
資本的支出	476千円	476千円					
NCF(=-)	83,316千円	84,157千円					
各種指標	年換算NOI利回り(対取得価格)	5.7%	5.8%				
	年換算NCF利回り(対取得価格)	5.7%	5.8%				
	年換算ROA(対期末簿価)	3.4%	3.9%				
	物件売上高利益率	44.6%	49.5%				
参考数字	年額固定資産税・都市計画税(千円)	15,969千円	15,969千円				

物件番号	事務所 A - 3	安田生命人形町ビル				
・特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	2,100百万円	構成割合
取得年月日		平成13年11月16日		土地	1,290百万円	61.4%
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年11月16日		建物	810百万円	38.6%
	信託受託者	みずほ信託銀行		取得時の鑑定評価額	2,100百万円	
	信託期間満了日	平成23年11月30日		価格時点	平成13年11月1日	
	土地	立地条件	営団地下鉄日比谷線、都営地下鉄浅草線「人形町」駅至近		地積	全体敷地 550.06㎡ 持分対応 550.06㎡
	地番	東京都中央区日本橋人形町一丁目17番1ほか		用途地域	商業地域	
	住居表示	東京都中央区日本橋人形町一丁目17番4号		所有形態	所有権	
建物	構造と階数	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8階建		延床面積	一棟全体 4,117.70㎡ 持分対応 4,117.70㎡	
	竣工年月	平成元年（1989年）12月		用途	事務所	
	施工会社	西松・前田建設共同企業体		所有形態	所有権	
	長期修繕費用見積	180,970千円/15年（年平均12,065千円）		設計会社	株式会社日建設計	
	担保権設定の有無	不動産信託受益権に質権を設定、信託不動産に抵当権設定予約		PML（地震保険付保の有無）	7.8%（無）	
特記事項	<p>1. 本書の日付現在において、信託土地の隣地との境界の一部については、隣地所有者との境界確認書の取交しが未了です。本信託土地の一部（17番21:144.82㎡）に関して、帝都高速度交通営団との間で、昭和62年7月29日付にて地上権設定契約が締結されており、信託受託者が当初委託者が有していた設定者の地位を承継しています。その主な内容は次の通りです。 地上権設定の目的：地下鉄道敷設 地上権設定の範囲：東京湾平均海面の下11.45m以下 存続期間：設定の日から地下鉄道構築物存続中 地代：無料</p>					

・期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況					
運用期間	期別	第1期	第2期		
		始期	平成14年7月1日		
		終期	平成14年12月31日		
		日数	227日		
継続評価等	期末評価額	2,090百万円		1,990百万円	
	評価額 - 取得価格	10百万円		110百万円	
	対取得価格割合	99.5%		94.8%	
投資比率	期末評価損益	2百万円		81百万円	
	期末帳簿価格	2,087百万円		2,071百万円	
賃貸借概況	期末テナント数	4		4	
	期末総賃貸可能面積（持分対応）	2,777.68㎡		2,777.68㎡	
損益等の状況（単位千円）	期末総賃貸面積（持分対応）	2,777.68㎡		2,777.68㎡	
	期末入居率	100.0%		100.0%	
	賃貸事業収入合計	137,878千円		109,872千円	
	賃料収入（共益費含）	126,707千円		99,888千円	
	その他	11,171千円		9,983千円	
	賃貸事業費用合計	38,908千円		37,297千円	
	外注委託費	8,270千円		8,298千円	
	水道光熱費	13,972千円		13,343千円	
	公租公課	8,182千円		8,182千円	
	保険料	485千円		379千円	
	修繕工事費	2,911千円		3,477千円	
	管理委託料	4,841千円		2,714千円	
	管理組合費	-		-	
	その他費用	243千円		903千円	
	NOI（= - ）	98,970千円		72,574千円	
減価償却費	21,003千円		15,966千円		
賃貸事業損益（= - ）	77,966千円		56,608千円		
資本的支出	3,071千円		275千円		
NCF（= - ）	95,899千円		72,299千円		
各種指標	年換算NOI利回り（対取得価格）	7.6%		6.9%	
	年換算NCF利回り（対取得価格）	7.3%		6.8%	
	年換算ROA（対期末簿価）	6.0%		5.4%	
	物件売上高利益率	56.5%		51.5%	
参考数字	年額固定資産税・都市計画税（千円）	16,156千円		16,156千円	

物件番号	事務所 A - 4	新麹町ビル				
・特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	(1) 1,670百万円 (2) 550百万円	構成割合
取得年月日(注1)		(1)平成13年11月16日 (2)平成14年11月21日		土地	(1) 1,324百万円 (2) 431百万円	79.3% 78.4%
信託受益権の概要	信託設定日	(1)平成13年11月16日 (2)平成14年11月21日		建物	(1) 346百万円 (2) 119百万円	20.7% 21.6%
	信託受託者	みずほ信託銀行		取得時の鑑定評価額	(1) 1,670百万円 (2) 663百万円	
	信託期間満了日	(1)平成23年11月30日 (2)平成24年11月30日		価格時点	(1)平成13年10月1日 (2)平成14年10月1日	
土地	立地条件	営団地下鉄有楽町線「麹町」駅 徒歩3分		全体敷地(注2)	657.80㎡	
	地番	東京都千代田区麹町四丁目3番3		持分対応	(1) 322.05㎡ (2) 137.87㎡ 合計で 459.92㎡	
	住居表示	未実施		用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建(区分所有建物一棟全体の表示)		延床面積	一棟全体(注3) 5,152.98㎡ 専有部分の面積 (1) 2,067.34㎡ (2) 884.22㎡ 合計で 2,951.56㎡	
	竣工年月	昭和59年(1984年)10月		用途	事務所	
	施工会社	明成・東急建設共同企業体		所有形態(注4)	区分所有権	
	長期修繕費用見積	(1) 96,070千円/15年(年平均6,405千円) (2) 41,130千円/15年(年平均2,742千円)		設計会社	明成建設株式会社	
	担保権設定の有無	(1)不動産信託受益権に質権を設定、信託不動産に抵当権設定予約 (2)無		PML(地震保険付保の有無)	13.3% (無)	
特記事項	(注1) (1)の取引時において土地の所有権(共有持分割合49.0%)と建物の区分所有権(3~7階、但し4階の一部は他の権利者が保有)を信託する不動産信託受益権を取得しており、(2)の取引時において土地の所有権(共有持分割合21.0%)と建物の区分所有権(1階、2階)を信託する不動産信託受益権を取得しております。					
	(注2) 建物敷地全体の面積(他の区分所有者の持分を含みます。)					
	(注3) 建物一棟全体の延床面積(他の区分所有者の持分を含みます。)					
	(注4) 他の区分所有者:株式会社風俗文化研究所、財団法人若園英財団他個人1名。本信託不動産は区分所有建物の専有部分及びその敷地の共有持分です。					
	1. 東側隣接地より雨樋の一部が本土地に越境しています。これについては、隣地所有者と「覚書」を締結しており、越境の事実の確認、後日当該建物の建替・改築等をする際の越境物の撤去及び第三者に譲渡した場合についての承継について確認しています。					
2. 本建物は区分所有建物であり、信託受託者は、新麹町ビル管理組合における規約等の適用を受けます。なお、同規約においては、新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合に届け出なければならぬこと、敷地又は共用部分等の分割請求ができないこと、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して処分できないことなどが定められています。						
3. (2)の取引において売主は信託受益権譲渡契約上、瑕疵担保責任を負っていません。						
・期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況(①の取引時に取得した特定資産について)						
運用期間	期別	第1期		第2期		
		始期	平成13年11月16日	始期	平成14年7月1日	
		終日	平成14年6月30日	終日	平成14年12月31日	
継続評価等	期末評価額	1,630百万円		1,583百万円		
	評価額-取得価格	40百万円		87百万円		
	対取得価格割合	97.6%		94.8%		
	期末評価損益	37百万円		79百万円		
	期末帳簿価格	1,667百万円		1,662百万円		
投資比率	評価額ベース	1.7%		1.7%		
	取得価格ベース	1.8%		1.8%		
賃貸借概況	期末テナント数	8		8		
	期末総賃貸可能面積(持分対応)	2,105.44㎡		2,105.44㎡		
	期末総賃貸面積(持分対応)	2,105.44㎡		2,105.44㎡		
	期末入居率	100.0%		100.0%		
	賃貸事業収入合計	97,866千円		77,917千円		
損益等の状況(単位千円)	賃料収入(共益費含)	95,795千円		75,527千円		
	その他	2,070千円		2,389千円		
	賃貸事業費用合計	26,412千円		22,015千円		
	外注委託費	-		-		
	水道光熱費	2,103千円		2,457千円		
	公租公課	5,325千円		5,325千円		
	保険料	1,807千円		1,209千円		
	修繕工事費	-		-		
	管理委託料	3,384千円		1,989千円		
	管理組合費	13,790千円		11,032千円		
	その他費用	-		-		
NOI(=-)	71,453千円		55,902千円			
減価償却費	6,660千円		4,875千円			
賃貸事業損益(=-)	64,793千円		51,026千円			
資本的支出	-		-			
NCF(=-)	71,453千円		55,902千円			
各種指標	年換算NOI利回り(対取得価格)	6.9%		6.6%		
	年換算NCF利回り(対取得価格)	6.9%		6.6%		
	年換算ROA(対期末簿価)	6.2%		6.1%		
	物件売上高利益率	66.2%		65.5%		
参考数字	年額固定資産税・都市計画税(千円)	10,642千円		10,642千円		

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況 (2)の取引時に取得した特定資産について)				
運用期間	期 別	第1期		第2期
		始 期	-	平成14年11月21日
		終 期	-	平成14年12月31日
		日 数	-	41日
継続評価等	期 末 評 価 額	価 額	-	677百万円
		評価額 - 取得価格	-	127百万円
		対取得価格割合	-	123.1%
	期 末 評 価 損 益	期 末 評 価 損 益	-	107百万円
期末帳簿価格		-	569百万円	
投資比率	評価額ヘース	-	0.7%	
	取得価格ヘース	-	0.6%	
賃貸借概況	期末テナント数	-	3	
	期末総賃貸可能面積 (持分対応)	-	901.36㎡	
	期末総賃貸面積 (持分対応)	-	901.36㎡	
	期 末 入 居 率	-	100.0%	
損益等の状況 (単位千円)	賃貸事業収入合計		-	6,937千円
	賃料収入 (共益費含)	賃料収入 (共益費含)	-	6,748千円
		そ の 他	-	188千円
		賃貸事業費用合計	-	1,491千円
	外注委託費	外注委託費	-	-
		水道光熱費	-	188千円
		公租公課	-	-
		保険料	-	30千円
		修繕工事費	-	-
		管理委託料	-	484千円
		管理組合費	-	787千円
		そ の 他 費 用	-	-
	NOI (= -)		-	5,446千円
	減価償却費		-	567千円
	賃貸事業損益 (= -)		-	4,878千円
資本的支出		-	-	
NCF (= -)		-	5,446千円	
各種指標	年換算NOI利回り (対取得価格)	-	8.8%	
	年換算NCF利回り (対取得価格)	-	8.8%	
	年換算ROA (対期末簿価)	-	7.6%	
	物件売上高利益率	-	70.3%	
参考数字	年額固定資産税・都市計画税 (千円)	-	4,553千円	

【鑑定評価サマリー】

	内容	根拠等
鑑定機関	財団法人 日本不動産研究所	
鑑定評価額	2,260,000,000円	
価格の種類	特定価格(現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格(正常価格)との差異はないものと認められる)。	
試算価格調整方法	直接還元法とDCF法を併用して査定した収益価格を採用し、積算価格を参考に留め鑑定評価額を決定した。	
価格時点	平成14年12月31日	
収益価格	2,260,000,000円	
調整方法	直接還元法とDCF法による試算価格を調整した。	
直接還元法による収益価格	2,290,000,000円	純収益を還元利回りで還元して試算した。
有効総収益	208,226,000円	潜在総収益から空室損失相当額及び貸倒損失相当額を控除して求めた。
賃料収入(共益費・倉庫・駐車場・その他施設収入等を含む)	210,643,000円	新規賃貸条件をもとに査定。
その他収入・(付加使用料収入等)	8,541,000円	過年度の収入及び稼働率を考慮して査定。
潜在総収益	219,184,000円	賃料収入とその他収入の合計。
空室損失相当額	10,958,000円	貸室部分の空室率は5.0%と見込んだ。
貸倒損失相当額	0円	敷金で担保されるので計上しない。
総費用	72,439,000円	下記8項目の合計
対「有効総収益」比率	34.79%	有効総収益に対する比率を百分率で小数点第3位を四捨五入
維持管理費	44,782,000円	維持管理費には下記3項目(水道光熱費、運営管理費、テナント募集費)を含む。
水光熱費	-	
運営管理費	-	
テナント募集費	-	
修繕費	9,146,000円	資本的支出も含む。
公租公課	14,359,000円	平成14年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	4,152,000円	過年度実績額を考慮して査定。
その他費用	0円	
賃貸純収益	135,787,000円	有効総収益から総費用を控除して求めた。
敷金運用益	3,691,000円	*敷金合計額(184,526,369円)を運用利回り(2%)で運用するものとして査定。
資本的支出	-	修繕費に含める。
初年度純収益(NCF)	139,478,000円	賃貸純収益に敷金運用益及び資本的支出を加減して求めた。
還元利回り	6.1%	立地、建物、現行の契約条件等を考慮して査定。
DCF法による収益価格	2,230,000,000円	
期間収益割引率	6.00%	長期の金融商品の投資利回り、借入金利、対象不動産の投資用不動産としての危険性等を考慮して査定。
最終還元利回り	6.50%	立地、建物、権利形態等を考慮して査定。
期間収益の現在価値の総和	1,035,266,000円	
10年後の収益価格	2,210,946,000円	11年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して査定。
復帰実現費用	66,328,000円	10年目期末の復帰価格の3%を計上。
復帰価格等	2,144,618,000円	10年目期末の復帰価格から復帰実現費用を控除して査定。
復帰価格等の現在価値	1,197,555,000円	
積算価格	1,650,000,000円	
土地比率	78.50%	積算価格に対する比率を百分率で小数点第3位を四捨五入
建物比率	21.50%	積算価格に対する比率を百分率で小数点第3位を四捨五入

不動産の鑑定評価額は、提示された資料等に基づき個々の不動産鑑定士が分析した、分析の時点における価格に関する意見を示したものととどまります。同じ物件について鑑定を行った場合でも、不動産鑑定士、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。また、かかる鑑定の結果が、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買を保証又は約束するものではありません。

(注) 上記新麹町ビルの鑑定評価サマリーについては、第1期より保有している部分(以下、「既保有部分」といいます。)と第2期に追加取得した部分(以下、「追加取得部分」といいます。)とを合せて一体として評価しています。このため、鑑定評価書には鑑定評価額(2,260百万円)の内訳価格として既保有部分(1,583百万円)と追加取得部分(677百万円)が付記されています。

物件番号	事務所 A - 5	クレスト安田ビル				
・特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	4,000百万円	構成割合
取得年月日		平成14年6月21日		土 地	2,264百万円	56.6%
信託 受益権 の概要	信託設定日	平成14年3月20日		建 物	1,736百万円	43.4%
	信託受託者	みずほ信託銀行		取得時の鑑定評価額	4,040百万円	
	信託期間満了日	平成24年3月31日		価格時点	平成14年1月1日	
土地	立地条件	営団地下鉄東西線「竹橋」駅徒歩2分		地積	全体敷地	636.90㎡
	地 番	東京都千代田区神田錦町三丁目21番4ほか			持分対応	636.90㎡
	住居表示	未実施		用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		延床面積	一棟全体	4,790.68㎡
					持分対応	4,790.68㎡
				用 途	事務所	
	竣工年月	平成11年（1999年）9月		所有形態	所有権	
	施工会社	西松建設株式会社		設計会社	安田総合計画株式会社	
長期修繕費用見積	102,270千円/15年（年平均6,818千円）		PML（地震保険付保の有無）	13.7%（無）		
担保権設定の有無（注1）	無		不動産管理会社	安田不動産株式会社		
特記事項	（注1）平成15年1月1日以降、本書の日付までに、不動産信託受益権に質権が設定され、信託不動産に抵当権設定予約がなされております。					

・期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況				
運用期間	期 別	第1期	第2期	
		始 期	平成14年6月21日	平成14年7月1日
		終 期	平成14年6月30日	平成14年12月31日
	日 数	10日	184日	
継続評価等	期末評価額	4,000百万円	3,770百万円	
	評価額 - 取得価格	0百万円	230百万円	
	対取得価格割合	100.0%	94.3%	
	期末評価損益	12百万円	214百万円	
投資比率	期末帳簿価格	4,012百万円	3,984百万円	
	評価額 ^へ - ス	4.3%	4.0%	
	取得価格 ^へ - ス	4.3%	4.2%	
	期末テナント数	3	5	
賃貸借概況	期末総賃貸可能面積（持分対応）	3,265.34㎡	3,265.34㎡	
	期末総賃貸面積（持分対応）	3,265.34㎡	2,747.15㎡	
	期末入居率	100.0%	84.1%	
	賃貸事業収入合計	8,109千円	144,059千円	
損益等の状況（単位千円）	賃料収入（共益費含）	8,097千円	138,008千円	
	そ の 他	11千円	6,051千円	
	賃貸事業費用合計	897千円	26,017千円	
	外注委託費	569千円	10,368千円	
	水道光熱費	-	7,697千円	
	公租公課	-	-	
	保険料	69千円	1,098千円	
	修繕工事費	-	288千円	
	管理委託料	258千円	4,324千円	
	管理組合費	-	-	
	その他費用	-	2,241千円	
	NOI（= - ）	7,212千円	118,041千円	
	減価償却費	4,735千円	28,412千円	
	賃貸事業損益（= - ）	2,477千円	89,629千円	
資本的支出	-	250千円		
NCF（= - ）	7,212千円	117,791千円		
各種指標	年換算NOI利回り（対取得価格）	6.6%	5.9%	
	年換算NCF利回り（対取得価格）	6.6%	5.8%	
	年換算ROA（対期末簿価）	2.3%	4.5%	
	物件売上高利益率	30.5%	62.2%	
参考数字	年額固定資産税・都市計画税（千円）	28,739千円	28,739千円	

物件番号	事務所 B - 1	アルカイースト			
・特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	5,880百万円	構成割合
取得年月日	平成13年11月16日		土地	2,310百万円	39.3%
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年11月16日	建物	3,570百万円	60.7%
	信託受託者	みずほ信託銀行	取得時の鑑定評価額	5,880百万円	
	信託期間満了日	平成23年11月30日	価格時点	平成13年11月1日	
土地	立地条件	JR総武線「錦糸町」駅 至近 営団地下鉄半蔵門線「錦糸町」駅 直結	地積	全体敷地(注1)	3,755.01㎡
	地番	東京都墨田区錦糸三丁目30番		持分対応	1,542.58㎡
	住居表示	東京都墨田区錦糸三丁目2番1号	用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付19階建 (区分所有建物一棟全体の表示)	延床面積	一棟全体(注2)	34,281.86㎡
	竣工年月	平成9年(1997年)3月		専有部分の面積	6,911.25㎡
			用途	事務所	
			所有形態(注3)	区分所有権	
			設計会社	株式会社日本設計	
長期修繕費用見積	153,220千円/15年(年平均10,215千円)	PML(地震保険付保の有無)	4.9%(無)		
担保権設定の有無	不動産信託受益権に質権を設定、信託不動産に 抵当権設定予約	不動産管理会社	東京建物株式会社		
特記事項	(注1) 建物敷地全体の面積(他の区分所有者の持分を含みます。)				
	(注2) 建物一棟全体の延床面積(他の区分所有者の持分を含みます。)				
	(注3) 他の区分所有者:東日本旅客鉄道株式会社他23名。本信託不動産は区分所有建物の専有部分及びその敷地の共有持分です。				
	1. 本建物は、区分所有建物であり、信託受託者は、錦糸町アルカイースト管理組合における規約等の適用を受けます。なお、同規約においては、アルカイーストの区分所有者との間だけでなく、アルカイーストと一体で開発された隣接建物(第2街区及び第3街区)の他の区分所有者及び建物所有者との間で、互いに所有物件を譲渡する場合には優先的買取権を付与する規定があります。また同規約においては、敷地又は共用部分等の分割請求ができないこと、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して処分できないことなどが定められています。				

・期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況					
運用期間	期別	第1期		第2期	
		始期	終期	始期	終期
		平成13年11月16日	平成14年6月30日	平成14年7月1日	平成14年12月31日
		227日		184日	
継続評価等	期末評価額	6,020百万円		6,050百万円	
	評価額-取得価格	140百万円		170百万円	
	対取得価格割合	102.4%		102.9%	
	期末評価損益	207百万円		295百万円	
投資比率	期末帳簿価格	5,812百万円		5,754百万円	
	評価額 [△] -ス	6.5%		6.4%	
賃貸借概況	取得価格 [△] -ス	6.4%		6.2%	
	期末テナント数	4		4	
賃借借概況	期末総賃貸可能面積(持分対応)	7,050.10㎡		7,050.10㎡	
	期末総賃貸面積(持分対応)	7,050.10㎡		7,050.10㎡	
損益等の状況(単位千円)	期末入居率	100.0%		100.0%	
	賃貸事業収入合計	414,608千円		372,335千円	
	賃料収入(共益費含)	372,710千円		299,721千円	
	その他	41,898千円		72,614千円	
	賃貸事業費用合計	189,287千円		206,567千円	
	外注委託費	-		-	
	水道光熱費	41,898千円		72,614千円	
	公租公課	35,141千円		35,136千円	
	保険料	4,375千円		3,469千円	
	修繕工事費	-		-	
	管理委託料	11,763千円		7,266千円	
	管理組合費	95,613千円		87,684千円	
	その他費用	496千円		396千円	
	NOI(=-)	225,321千円		165,768千円	
減価償却費	77,411千円		58,021千円		
賃貸事業損益(=-)	147,909千円		107,746千円		
資本的支出	-		-		
NCF(=-)	225,321千円		165,768千円		
各種指標	年換算NOI利回り(対取得価格)	6.2%		5.6%	
	年換算NCF利回り(対取得価格)	6.2%		5.6%	
	年換算ROA(対期末簿価)	4.1%		3.7%	
	物件売上高利益率	35.7%		28.9%	
参考数字	年額固定資産税・都市計画税(千円)	69,492千円		69,492千円	

物件番号	事務所 B - 2	J P R 千葉ビル			
・特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,350百万円	構成割合
取得年月日	平成13年12月13日		土地	1,168百万円	49.7%
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年12月13日	建物	1,182百万円	50.3%
	信託受託者	みずほ信託銀行	取得時の鑑定評価額	2,400百万円	
	信託期間満了日	平成23年12月31日	価格時点	平成13年12月1日	
土地	立地条件	JR総武線「千葉」駅徒歩5分、京成電鉄「千葉中央」駅徒歩7分	地積	一棟全体	1,382.35㎡
	地番	千葉県千葉市中央区新町1番7ほか		持分対応	1,382.35㎡
	住居表示	未実施	用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付13階建	延床面積	一棟全体	9,072.57㎡
				持分対応	9,072.57㎡
			用途	事務所	
	竣工年月	平成3年(1991年)1月	所有形態	所有権	
	施工会社	大成建設株式会社	設計会社	大成建設株式会社	
長期修繕費用見積	283,432千円/15年(年平均18,895千円)	PML(地震保険付保の有無)	5.7%(無)		
担保権設定の有無	不動産信託受益権に質権を設定、信託不動産に抵当権設定予約		不動産管理会社	東京建物株式会社	
特記事項	1. 南西側隣接地所有者が所有する建物の換気フードが本信託土地に越境しています。これについては、平成13年12月6日付にて確認書を取り付けており、越境の事実の確認、後日当該建物の建替・改築等をする際の越境物の撤去及び第三者に譲渡した場合についての承継について確認しています。				
	2. 北西側隣接地ガソリンスタンドのパイプが本信託土地に越境しています。これについては、平成13年12月6日付にて確認書を取り付けており、越境の事実の確認、後日当該建物の建替・改築等をする際の越境物の撤去及び第三者に譲渡した場合についての承継について確認しています。				
	3. 本不動産信託受益権の売主は、信託受益権譲渡契約上、瑕疵担保責任を負っていません。				

・期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況					
運用期間	期別	第1期		第2期	
		始期	終期	始期	終期
		平成13年12月13日	平成14年6月30日	平成14年7月1日	平成14年12月31日
		200日		184日	
継続評価等	期末評価額	2,370百万円		2,370百万円	
	評価額-取得価格	20百万円		20百万円	
	対取得価格割合	100.9%		100.9%	
投資比率	期末評価損益	26百万円		8百万円	
	期末帳簿価格	2,396百万円		2,378百万円	
賃貸借概況	評価額 [^] -入	2.5%		2.5%	
	取得価格 [^] -入	2.5%		2.5%	
損益等の状況(単位千円)	期末テナント数	20		22	
	期末総賃貸可能面積(持分対応)	5,557.05㎡		5,557.05㎡	
	期末総賃貸面積(持分対応)	3,952.13㎡		4,310.43㎡	
	期末入居率	71.1%		77.6%	
	賃貸事業収入合計	172,787千円		155,023千円	
	賃料収入(共益費含)	160,373千円		140,271千円	
	その他の他	12,414千円		14,751千円	
	賃貸事業費用合計	70,610千円		71,000千円	
	外注委託費	24,951千円		20,816千円	
	水道光熱費	12,203千円		17,054千円	
公租公課	15,524千円		15,441千円		
保険料	810千円		756千円		
修繕工事費	7,935千円		11,860千円		
管理委託料	6,736千円		4,253千円		
管理組合費	-		-		
その他の費用	2,449千円		817千円		
	NOI(=-)	102,176千円		84,023千円	
	減価償却費	28,407千円		24,999千円	
	賃貸事業損益(=-)	73,768千円		59,023千円	
	資本的支出	23,083千円		7,781千円	
	NCF(=-)	79,092千円		76,241千円	
各種指標	年換算NOI利回り(対取得価格)	7.9%		7.1%	
	年換算NCF利回り(対取得価格)	6.1%		6.4%	
	年換算ROA(対期末簿価)	5.6%		4.9%	
	物件売上高利益率	42.7%		38.1%	
参考数字	年額固定資産税・都市計画税(千円)	29,751千円		29,751千円	

物件番号	事務所 B - 3	朝日生命横浜日本大通りビル				
・特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	2,927百万円	構成割合
取得年月日		平成13年11月16日		土 地	1,224百万円	41.8%
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年3月16日		建 物	1,703百万円	58.2%
	信託受託者	みずほ信託銀行		取得時の鑑定評価額	3,090百万円	
	信託期間満了日	平成23年3月31日		価格時点	平成13年10月31日	
土地	立地条件	JR根岸線「関内」駅徒歩11分、 横浜市営地下鉄「関内」駅徒歩11分		地積	全体敷地	1,100.59㎡
	地 番	神奈川県横浜市中区日本大通17番			持分対応	1,100.59㎡
	住居表示	神奈川県横浜市中区日本大通17番地		用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建		延床面積	一棟全体	9,146.52㎡
					持分対応	9,146.52㎡
				用 途	事務所	
	竣工年月	平成元年（1989年）10月		所有形態	所有権	
	施工会社	大林・間・飛鳥建設共同企業体		設計会社	株式会社大林組	
長期修繕費用見積	395,980千円/15年（年平均26,399千円）		P M L（地震保険付保の有無）	28.7%（有）		
担保権設定の有無	不動産信託受益権に質権を設定、信託不動産に抵当権設定予約		不動産管理会社	朝日不動産管理株式会社		
特記事項	なし					

・期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況					
運用期間	期 別	第1期		第2期	
		始 期	平成13年11月16日	始 期	平成14年7月1日
		終 期	平成14年6月30日	終 期	平成14年12月31日
		日 数	227日	日 数	184日
継続評価等	期末評価額	2,860百万円		2,805百万円	
	評価額 - 取得価格	67百万円		122百万円	
	対取得価格割合	97.7%		95.8%	
期末評価	損 益	27百万円		50百万円	
	期末帳簿価格	2,887百万円		2,855百万円	
投資比率	評価額ベース	3.1%		3.0%	
	取得価格ベース	3.2%		3.1%	
賃貸借概況	期末テナント数	7		5	
	期末総賃貸可能面積（持分対応）	6,055.56㎡		6,055.56㎡	
	期末総賃貸面積（持分対応）	4,853.00㎡		4,452.00㎡	
	期末入居率	80.1%		73.5%	
損益等の状況（単位千円）	賃貸事業収入合計		209,444千円	135,677千円	
	賃料収入（共益費含）		197,710千円	125,825千円	
	そ の 他		11,733千円	9,851千円	
	賃貸事業費用合計		78,767千円	52,497千円	
	外 注 委 託 費		18,296千円	13,222千円	
	水 道 光 熱 費		17,690千円	16,157千円	
	公 租 公 課		13,691千円	13,688千円	
	保 険 料		5,562千円	4,694千円	
	修 繕 工 事 費		14,740千円	955千円	
	管 理 委 託 料		7,735千円	3,109千円	
	管 理 組 合 費		-	-	
	そ の 他 費 用		1,049千円	668千円	
	NOI（= - ）		130,676千円	83,179千円	
	減価償却費		49,285千円	37,518千円	
賃貸事業損益（= - ）		81,391千円	45,661千円		
資本的支出		5,182千円	5,565千円		
NCF（= - ）		125,494千円	77,614千円		
各種指標	年換算NOI利回り（対取得価格）	7.2%		5.6%	
	年換算NCF利回り（対取得価格）	6.9%		5.3%	
	年換算ROA（対期末簿価）	4.5%		3.2%	
	物件売上高利益率	38.9%		33.7%	
参考数字	年額固定資産税・都市計画税（千円）	26,755千円		26,755千円	

物件番号	事務所 B - 4	安田生命池袋ビル				
・特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	2,040百万円	構成割合
取得年月日		平成14年6月21日		土地	1,500百万円	73.5%
信託受益権の概要	信託設定日	平成14年3月20日		建物	540百万円	26.5%
	信託受託者	みずほ信託銀行		取得時の鑑定評価額	2,040百万円	
	信託期間満了日	平成24年3月31日		価格時点	平成13年12月1日	
土地	立地条件	JR山手線・埼京線、営団地下鉄丸ノ内線・有楽町線、西武池袋線、東武東上線「池袋」駅 徒歩6分		地積	全体敷地	772.77㎡
	地番	東京都豊島区東池袋一丁目34番4ほか			持分対応	772.77㎡
	住居表示	東京都豊島区東池袋一丁目34番5号		用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		延床面積	一棟全体	6,468.08㎡
					持分対応	6,468.08㎡
				用途	事務所	
	竣工年月	昭和55年（1980年）10月		所有形態	所有権	
	施工会社	西松建設株式会社		設計会社	株式会社松田平田設計	
長期修繕費用見積	603,470千円/15年（年平均40,231千円）		PML（地震保険付保の有無）	19.1%（有）		
担保権設定の有無	不動産信託受益権に質権を設定、信託不動産に抵当権設定予約		不動産管理会社	安田ビルマネジメント株式会社		
特記事項	1. 本信託建物は、昭和54年6月8日付確認番号第3号により、建築基準法に基づく確認を受けていますが、現行の建築基準法上求められる構造上の耐力を満たしていない建物です。					

・期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況						
運用期間	期別	第1期	第2期			
		始期	平成14年6月21日		平成14年7月1日	
		終期	平成14年6月30日		平成14年12月31日	
	日数	10日		184日		
継続評価等	期末評価額	2,070百万円		2,040百万円		
	評価額 - 取得価格	30百万円		-		
	対取得価格割合	101.5%		100.0%		
期末評価損益	期末評価損益	10百万円		22百万円		
	期末帳簿価格	2,059百万円		2,062百万円		
投資比率	評価額 [△] -ス	2.2%		2.2%		
	取得価格 [△] -ス	2.2%		2.2%		
賃貸借概況	期末テナント数	8		7		
	期末総賃貸可能面積（持分対応）	4,529.11㎡		4,529.11㎡		
	期末総賃貸面積（持分対応）	3,307.15㎡		2,860.88㎡		
	期末入居率	73.0%		63.2%		
損益等の状況（単位千円）	賃貸事業収入合計	5,540千円		91,059千円		
	賃料収入（共益費含）	賃料収入（共益費含）	5,535千円		88,491千円	
		その他	5千円		2,567千円	
		賃貸事業費用合計	795千円		26,676千円	
	外注委託費	476千円		11,705千円		
	水道光熱費	-		7,270千円		
	公租公課	-		-		
	保険料	146千円		2,877千円		
	修繕工事費	-		1,229千円		
	管理委託料	173千円		2,624千円		
	管理組合費	-		-		
	その他費用	-		968千円		
	NOI（= - ）	4,744千円		64,382千円		
減価償却費	1,552千円		9,421千円			
賃貸事業損益（= - ）	3,191千円		54,961千円			
資本的支出	-		237千円			
NCF（= - ）	4,744千円		64,145千円			
各種指標	年換算NOI利回り（対取得価格）	8.5%		6.3%		
	年換算NCF利回り（対取得価格）	8.5%		6.2%		
	年換算ROA（対期末簿価）	5.7%		5.3%		
	物件売上高利益率	57.6%		60.4%		
参考数字	年額固定資産税・都市計画税（千円）	22,039千円		22,039千円		

物件番号	事務所 B - 5	新横浜第二センタービル
------	-----------	-------------

. 特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産		取得価格	920百万円	構成割合
取得年月日		平成14年9月25日		土地	312百万円	33.9%
信託受益権の概要	信託設定日	-----		建物	608百万円	66.1%
	信託受託者	-----		取得時の鑑定評価額	1,090百万円	
	信託期間満了日	-----		価格時点	平成14年9月1日	
土地	立地条件	JR横浜線・東海道新幹線「新横浜」駅徒歩5分、市営地下鉄「新横浜」駅徒歩3分		地積	全体敷地(注1)	841.71㎡
	地番	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目19番5ほか			持分対応	420.86㎡
	住居表示	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目19番5号		用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付12階建		延床面積	一棟全体(注2)	7,781.93㎡
					持分対応	3,890.97㎡
	竣工年月	平成3年(1991年)8月		用途	事務所	
	施工会社	鴻池組・駿河建設共同企業体		所有形態(注3)	所有権(共有:持分割合50.0%)	
	長期修繕費用見積	191,815千円/15年(年平均12,788千円)		PML(地震保険付保の有無)(注4)	18.8%(有)	
担保権設定の有無(注5)	無		不動産管理会社	安田ビルマネジメント株式会社		
特記事項	(注1)建物敷地全体の面積(他の共有者の持分を含みます。)					
	(注2)建物一棟全体の延床面積(他の共有者の持分を含みます。)					
	(注3)他の共有者:みずほ信託銀行株式会社					
	(注4)設備機器の転倒防止対策工事を実施したことにより、上記記載のPMLの数値が14.3%に減少したため、平成15年3月に地震保険を中途解約しており、本書の日付現在地震保険は付保していません。					
	(注5)平成15年6月30日付で、第一順位の抵当権設定仮登記がなされる予定です。詳細につきましては、後記「(5)借入れの現況」をご参照下さい。					
1. 他の共有者であるみずほ信託銀行株式会社(以下「共有者」という。)との間で新横浜第二センタービル共同運営に関する基本協定書を取り交わしております。同協定書において、共有者間でお互いに優先買取権を付与する規定、共有物の不分割特約(但し、登記はなされていません。)についての規定等があります。						
2. 本不動産の売主は、不動産売買契約上、瑕疵担保責任を負っていません。						
3. 本不動産は、「新横浜北部地区街づくり協議区域(都心業務商業ゾーン)」に存しており、当該区域においては建築物等の建築について行政機関との事前協議が必要となります。						
4. 本建物は、横浜市市街地環境設計制度の許可を受け、容積率の割増しを受けています。この制度に基づき、公開空地が設けられており、公開空地所有者はかかる公開空地を一般に開放し、適正に維持・管理する義務を負っています。						

. 期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況						
運用期間	期別	始期	第1期		第2期	
		終期	-		平成14年9月25日	
		日数	-		平成14年12月31日	
継続評価等	期末評価額	評価額	-		1,080百万円	
		評価額 - 取得価格	-		160百万円	
		対取得価格割合	-		117.4%	
投資比率	期末評価損益	評価額	-		121百万円	
		期末帳簿価格	-		958百万円	
賃貸借概況	期末入居率	賃貸事業収入合計	-		38,913千円	
		賃料収入(共益費含)	-		38,117千円	
		その他	-		796千円	
		賃貸事業費用合計	-		9,481千円	
損益等の状況(単位千円)	各種指標	外注委託費	-		3,873千円	
		水道光熱費	-		1,973千円	
		公租公課	-		-	
		保険料	-		1,375千円	
		修繕工事費	-		525千円	
		管理委託料	-		1,106千円	
		管理組合費	-		-	
		その他費用	-		627千円	
		NOI(=-)	-		29,432千円	
		減価償却費	-		7,984千円	
参考数字	年換算ROA(対期末簿価)	賃貸事業損益(=-)	-		21,447千円	
		資本的支出	-		277千円	
		NCF(=-)	-		29,154千円	
		年換算NOI利回り(対取得価格)	-		11.9%	
参考数字	年換算ROA(対期末簿価)	年換算NCF利回り(対取得価格)	-		11.8%	
		年換算ROA(対期末簿価)	-		8.3%	
		物件売上高利益率	-		55.1%	
参考数字	年額固定資産税・都市計画税(千円)	-		13,460千円		

【鑑定評価サマリー】

	内容	根拠等
鑑定機関	日本土地建物株式会社	
鑑定評価額(持分2分の1に相当する価格) (参考:1棟全体の土地建物に相当する価格)	1,080,000,000円 2,160,000,000円	本件評価対象は、1棟全体の土地建物のうちの持分2分の1である。
価格の種類	正常価格(投資採算価値を適正に表示する価格(特定価格)との差異はないものと判断した)	
価格調整方法	収益価格を採用し、積算価格からの検証を行う。	
価格時点	平成14年12月31日	
鑑定評価の方針	1棟全体の土地建物の価格を原価法及び収益還元法により査定の後、持分割合を乗じて対象不動産の鑑定評価額を決定する。	共有者の性格及び両者間の協定関係等に基づき共有減価はないと判断。
収益価格(1棟全体に相当する収益価格)	2,160,000,000円	
調整方法	DCF法により1棟全体の土地建物の収益価格を査定する。	
DCF法による収益価格(1棟全体に相当する収益価格)	2,160,000,000円	
可能総収入(初年度)	313,576,000円	
賃料収入 (共益費・駐車場収入等を含む)	289,176,000円	現行条件等を基に査定。
その他収入 (付加使用料収入含む)	24,400,000円	過去の実績等により査定。
空室損・貸倒損失(初年度)	25,086,000円	予想空室率(8%)を基に査定。
支出運営費(初年度)	130,560,000円	
対「可能総収入」比率	41.64%	
維持管理費	-	下記運営管理費に含まれる。
水光熱費	30,800,000円	過去の実績を基に査定。
運営管理費	34,000,000円	過去の実績を基に査定。
修繕費	25,600,000円	エンジニアリングレポートを参考に査定。下記資本的支出を含む。
PMフィー	11,000,000円	標準的な水準を基に査定。
公租公課	26,920,000円	平成14年度実績に基づき査定。
損害保険料	2,240,000円	過去の実績を基に査定。
その他費用	0円	
資本的支出	-	
初年度予想純収入(NOI)	157,930,000円	
期間収益割引率	6.10%	理論値の積み上げを中心に、取引利回りからの検証を行い査定した。
ターミナルキャップレート	6.60%	上記割引率に将来時点のリスク等を加味した。
期間収益の現在価値の総和	1,114,617,000円	可能総収入 について:各テナント毎の現行賃料を踏まえ、将来の変動予測を織り込んで査定した。 空室損失 について:周辺地域における空室率等を勘案の上、査定した。 支出運営費・公租公課・管理費等について:過去の実績値、エンジニアリングレポート等を資料として用い査定した。 価格時点以降の各年度につき(-)した数値を、期間収益割引率により価格時点に割り戻した。
10年後の再販価格	1,952,985,000円	11年度純収入をターミナルキャップレートで収益還元した。
売却費用	58,590,000円	売却価格の3%と査定。(× 3%)
復帰価格等	1,894,395,000円	売却価格-売却費用(-)
復帰価格等の現在価値	1,047,885,000円	売却費用控除後の価格を期間収益割引率を用いて価格時点に割り戻した。(× 複利現価率)
積算価格(1棟全体に相当する積算価格)	2,380,000,000円	
土地比率	34.25%	百分率で小数点第3位を四捨五入
建物比率	65.75%	百分率で小数点第3位を四捨五入

不動産の鑑定評価額又は調査価格は、個々の不動産鑑定士の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまります。同じ物件について鑑定又は調査を行った場合でも、不動産鑑定士、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額又は調査価格が異なる可能性があります。また、かかる鑑定又は調査の結果が、現在及び将来において当該鑑定評価額又は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鑑定評価額又は調査価格をもって売却できるとは限りません。

物件番号	商業施設 B - 1	田無アスタ				
・特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	10,200百万円	構成割合
取得年月日		平成13年11月16日		土地	3,612百万円	35.4%
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年3月16日		建物	6,588百万円	64.6%
	信託受託者	みずほ信託銀行		取得時の鑑定評価額	10,890百万円	
	信託期間満了日	平成23年3月31日		価格時点	平成13年10月31日	
土地	立地条件	西武新宿線「田無」駅近接		地積	全体敷地(注1)	12,326.30㎡
	地番	東京都西東京市田無町二丁目1番1			持分対応	5,183.52㎡
	住居表示	東京都西東京市田無町二丁目1番1号		用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付17階建 (区分所有建物一棟全体の表示)		延床面積	一棟全体(注2)	80,675.27㎡
	竣工年月	平成7年(1995年)2月			専有部分の面積	20,727.97㎡
	施工会社	清水・鹿島・フジタ・三井・西武・浅沼建設共同企業体		用途	商業施設	
	長期修繕費用見積	349,888千円/15年(年平均23,326千円)		所有形態(注3)	区分所有権(共有:持分割合52.9%)	
	担保権設定の有無	不動産信託受益権に質権を設定、信託不動産に抵当権設定予約		所有形態(注3)	株式会社久米設計	
			PML(地震保険付保の有無)	10.7%(無)		
			不動産管理会社	安田ビルマネジメント株式会社		
特記事項	(注1) 建物敷地全体の面積(他の区分所有者及び本件で共有の対象となっている区分所有建物の専有部分(以下「本件専有部分」といいます。))の他の共有者の持分を含みます。)					
	(注2) 建物一棟全体の延床面積(他の区分所有者及び本件専有部分の他の共有者の持分を含みます。)					
	(注3) 本信託不動産は本件専有部分の共有持分及びその敷地の共有持分です。本信託建物に含まれる本件専有部分の共有持分割合は、1億分の52,878,016となっており、本件専有部分全体が敷地に対して有する持分割合(敷地権割合)は1億分の79,527,446であるので、本信託建物が敷地全体に対して有する持分割合(敷地権割合)は、1億分の42,052,535となります。本件専有部分には他の共有者として株式会社アスタ西東京ほか49名があります。本件専有部分以外の区分所有の対象となる専有部分は住宅棟、銀行店舗を含む店舗、駐車場となっており、東京都住宅供給公社ほか104名の区分所有者があります。駐車場部分は西東京市ほか3名の共有になっています。					
	1.	本不動産は、田無都市計画田無駅北口地区第一種市街地再開発事業により整備された施設建築物・敷地であり、当該事業のなかで施設建築物及び敷地の範囲は確定されています。したがって、本土地上に関して境界確認書は取得されておらず、また本信託不動産に係る信託契約又は本不動産信託受益権の取得にあたり改めて測量は行っていません。				
	2.	本建物は区分所有建物であり、信託受託者はASTA(アスタ)管理組合における規約等の適用を受けます。また、本件専有部分の使用、管理、運営等について、共有者間の意思決定を行うための機関としてASTA(アスタ)共有者協議会が設置され、同協議会会則が制定されています。信託受託者もかかる協議会に加入し、同協議会会則の適用を受けます。なお、同協議会会則には、本件専有部分の共有持分の譲渡に関して、他の共有者に優先買取権を付与する規定があり、また、共有者間で共有物の不分割特約が合意されています(ただし、当該不分割特約の登記はなされていません。)。さらに、同協議会会則には、共有者は共有持分形態を区分所有に変更してはならないこと、共有者が店舗床を譲渡するときは管理会社の事前の書面による同意が必要であることも規定されています。				
3.	本件専有部分の東側は株式会社西友が使用していますが、この専用使用部分は平成7年1月18日付の田無市(現西東京市)と株式会社西友との建物賃貸借契約に基づく部分(以下、この部分を「本件専用使用部分」といいます。))と、それ以外の部分(以下、「他共有者専用使用部分」といいます。))から構成されています。本件専用使用部分に対応している上記建物賃貸借契約は、当初委託者たる安田生命保険相互会社が本件専有部分の共有持分を購入すると同時に平成7年2月10日付で田無市から当初委託者に承継されました。当初委託者は平成7年2月10日に、本件専有部分の他の共有者である個人地権者全員から当該個人地権者が有する共有持分を一括して借受けている株式会社アスタ西東京との間で、本件専用使用部分と他共有者専用使用部分について、それぞれ相手方の専用使用権を認める契約を締結しています。本信託不動産に係る信託受託者は、上記建物賃貸借契約上の賃貸人としての地位及び専用使用契約上の地位を承継しています。平成14年5月13日現在では、信託受託者は、本件専用使用部分を上記建物賃貸借契約に基づき株式会社西友に賃貸しており、株式会社アスタ西東京は他共有者専用使用部分の一部を株式会社西友に賃貸しています。なお、株式会社アスタ西東京は他共有者専用使用部分を株式会社西友以外の専門店へも賃貸しており、本件専有部分は、株式会社西友及び専門店から構成される商業ゾーンとなっております。上記の共有物に関する専用使用権の設定は共有者間における共有物の管理方法又は処分方法の合意と考えられますが、それぞれの専用使用権の範囲は区分所有建物専有部分のように物理的に区分されているわけではありません。従って、信託受託者と株式会社西友との現状の建物賃貸借契約上の専用使用状況が変更される場合等には、株式会社アスタ西東京と協議する必要があります。なお、株式会社アスタ西東京は田無市(現西東京市)から約半数(400分の196)の出資を得て設立された田無都市開発株式会社から商号変更した法人であり、本件専有部分の共有者であり、本建物全体の管理会社でもあります。					
4.	当初委託者は、上記賃貸借契約上の貸室の一部を日本中央競馬会に転貸することを承認しており、信託受託者もその関係を前提として上記賃貸借契約上の賃貸人の地位を承継しています。					

・期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況				
運用期間	期 別	第1期		第2期
		始 期	平成13年11月16日	平成14年7月1日
		終 期	平成14年6月30日	平成14年12月31日
		日 数	227日	184日
継続評価等	期末評価額	備 額	10,850百万円	10,850百万円
		評価額 - 取得価格	650百万円	650百万円
		対取得価格割合	106.4%	106.4%
	期末評価損益	備 損 益	795百万円	915百万円
		期末帳簿価格	10,054百万円	9,934百万円
投資比率	評価額 [△] -ス	11.6%	11.5%	
	取得価格 [△] -ス	11.1%	10.8%	
賃貸借概況	期末テナント数	1	1	
	期末総賃貸可能面積（持分対応）	31,121.71㎡	31,121.71㎡	
	期末総賃貸面積（持分対応）	31,121.71㎡	31,121.71㎡	
	期 末 入 居 率	100.0%	100.0%	
損益等の状況 （単位千円）	賃貸事業収入合計		840,228千円	672,182千円
	賃料収入（共益費含）	賃料収入（共益費含）	840,228千円	672,182千円
		そ の 他	-	-
	賃貸事業費用合計		93,339千円	85,039千円
	外注委託費	外注委託費	-	-
		水道光熱費	-	-
		公租公課	50,287千円	50,281千円
		保険料	5,946千円	5,073千円
		修繕工事費	-	-
		管理委託料	4,125千円	3,300千円
		管理組合費	32,980千円	26,384千円
	そ の 他 費 用	-	-	
	NOI（= - ）		746,888千円	587,142千円
	減価償却費		159,577千円	119,950千円
賃貸事業損益（= - ）		587,310千円	467,191千円	
資本的支出		-	-	
NCF（= - ）		746,888千円	587,142千円	
各種指標	年換算NOI利回り（対取得価格）	11.8%	11.4%	
	年換算NCF利回り（対取得価格）	11.8%	11.4%	
	年換算ROA（対期末簿価）	9.4%	9.3%	
	物件売上高利益率	69.9%	69.5%	
参考数字	年額固定資産税・都市計画税（千円）	100,358千円	100,358千円	

【商圏の状況】

1.立地条件

西武新宿線田無駅北口駅前に面しており、2階部分で田無駅とペDESTリアンデッキで接続されています。

2.商圏の概況

人口・世帯数

本信託不動産からの距離		1km	2km	3km	5km	東京都	全国
1995年	人口（人）	38,054	132,173	287,829	827,928	11,773,605	125,570,246
	世帯数（世帯）	15,862	53,703	118,567	343,835	4,998,492	44,107,856
2001年	人口（人）	34,533	136,256	292,418	841,960	11,818,845	126,284,805
	世帯数（世帯）	15,817	59,264	128,987	372,795	5,499,594	48,015,251
2002年	人口（人）	34,774	137,970	295,986	847,371	11,905,712	126,478,672
	世帯数（世帯）	16,098	60,706	131,657	378,438	5,597,805	48,637,789
増加率（%） （2002年 / 1995年）	人口	91.4	104.4	102.8	102.3	101.1	100.7
	世帯	101.5	113.0	110.0	110.1	112.0	110.3

出典：「国勢調査報告」総務省統計局（1995年10月1日現在）

「住民基本台帳人口要覧」総務省統計局（2001・2002年3月末現在）

「東京の人口」東京都（2001・2002年1月1日現在）

「新座市町丁目別人口・世帯数」新座市（2001・2002年1月1日現在）

（注）上記出典中の統計数値を、本信託不動産からの距離圏別に集計した数値（累計値）です。

商圏距離別商業指標

本信託不動産からの距離	1km	2km	3km	5km	東京都	全国
小売業商店数（店）	413	1,001	2,257	7,121	128,019	1,419,696
小売業売場面積（㎡）	43,358	77,340	159,590	655,468	10,101,466	128,083,639
小売業年間販売額（百万円）	55,986	120,039	249,918	878,641	17,916,027	147,743,116
1店舗当たり売場面積（㎡ / 店）	105	77	71	92	79	90
売場面積当たり年間販売額（千円 / ㎡）	1,291	1,552	1,566	1,340	1,774	1,153

出典：「商業統計表」経済産業省大臣官房調査統計部（1997年）

（注）上記出典中の統計数値を、本信託不動産からの距離圏別に集計した数値（累計値）です。

物件番号	商業施設B-2	ツルミフーガ1
------	---------	---------

. 特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	3,040百万円	構成割合
取得年月日	平成13年11月16日		土地	1,849百万円	60.8%
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年3月16日	建物	1,191百万円	39.2%
	信託受託者	みずほ信託銀行	取得時の鑑定評価額	3,117百万円	
	信託期間満了日	平成23年3月31日	価格時点	平成13年10月31日	
土地	立地条件	JR京浜東北・鶴見線「鶴見」駅近接	地積	全体敷地(注1)	1,962.18㎡
	地番	神奈川県横浜市鶴見区豊岡町245番1		持分対応	1,264.43㎡
	住居表示	神奈川県横浜市鶴見区豊岡町2番1号	用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付7階建 (区分所有建物一棟の表示)	延床面積	一棟全体(注2)	13,543.32㎡
	竣工年月	昭和60年(1985年)9月	専有面積	7,422.67㎡	
	施工会社	フジタ・西武・松尾建設共同企業体	用途	商業施設	
	長期修繕費用見積	579,240千円/15年(年平均38,616千円)	所有形態(注3)	区分所有権	
	設計会社	株式会社日本設計	PML(地震保険付保の有無)	10.0%(無)	
担保権設定の有無	不動産信託受益権に質権を設定、信託不動産に抵当権設定予約	不動産管理会社	朝日不動産管理株式会社		
特記事項	(注1)建物敷地全体の面積(他の区分所有者の持分を含みます。)				
	(注2)建物一棟全体の延床面積(他の区分所有者の持分を含みます。)				
	(注3)他の区分所有者:個人(21名による共有)及び横浜市。本信託不動産は区分所有建物の専有部分及びその敷地の共有持分です。				
	1. 本不動産は、鶴見駅西口市街地改造事業により整備された施設建築物・敷地であり、当該事業のなかで施設建築物及び敷地の範囲は確定されています。したがって、本土地上に於いて境界確認は取得されておらず、また本信託不動産に係る信託契約又は本不動産信託受益権の取得に当たり改めて測量は行っていません。				
	2. 本建物は、区分所有建物であり、信託受託者はツルミフーガ1管理組合における規約等の適用を受けます。なお、同規約において、専有部分の譲渡、賃貸に際し、あらかじめ書面にて管理者に届け出ることが義務付けられています。また同規約においては、敷地又は共用部分等の分割請求ができないこと、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して処分できないことなどが定められています。				
3. 鶴見駅西口と本建物とは2階部分においてベデストリアンデッキで接続されており、維持管理等に関する協定書が管理組合と横浜市との間で締結されております。					

. 期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況					
運用期間	期別	第1期	第2期		
		始期	平成13年11月16日	平成14年7月1日	
		終期	平成14年6月30日	平成14年12月31日	
継続評価等	期末評価額	227日	184日		
		評価額	3,120百万円	3,120百万円	
		評価額-取得価格	80百万円	80百万円	
投資比率	期末評価損益	対取得価格割合	102.6%	102.6%	
		99百万円	118百万円		
		期末帳簿価格	3,020百万円	3,001百万円	
賃貸借概況	期末テナント数	1	1		
		期末総賃貸可能面積(持分対応)	9,578.60㎡	9,578.60㎡	
		期末総賃貸面積(持分対応)	9,578.60㎡	9,578.60㎡	
損益等の状況(単位千円)	賃貸事業収入合計	100.0%	100.0%		
		191,598千円	153,278千円		
		賃料収入(共益費含)	191,598千円	153,278千円	
	賃貸事業費用合計	その他	-	-	
		外注委託費	-	-	
		水道光熱費	-	-	
		公租公課	17,285千円	17,284千円	
		保険料	952千円	740千円	
		修繕工事費	-	-	
		管理委託料	1,875千円	1,500千円	
	管理組合費	11,827千円	9,183千円		
	その他費用	-	-		
NOI(= -)	159,658千円	124,570千円			
減価償却費	25,148千円	19,065千円			
賃貸事業損益(= -)	134,509千円	105,504千円			
資本的支出	-	-			
NCF(= -)	159,658千円	124,570千円			
各種指標	年換算NOI利回り(対取得価格)	8.4%	8.1%		
	年換算NCF利回り(対取得価格)	8.4%	8.1%		
	年換算ROA(対期末簿価)	7.2%	7.0%		
	物件売上高利益率	70.2%	68.8%		
参考数字	年額固定資産税・都市計画税(千円)	34,569千円	34,569千円		

【商圏の状況】

1.立地条件

JR 京浜東北線鶴見駅西口駅前面に面しており、2階部分で鶴見駅とペデストリアンデッキで接続されています。

2.商圏の概況

人口・世帯数

本信託不動産からの距離		1km	2km	3km	5km
1995年	人口(人)	42,754	161,687	308,571	692,643
	世帯数(世帯)	19,585	69,477	130,735	290,726
2001年	人口(人)	45,049	177,967	326,503	735,371
	世帯数(世帯)	23,381	84,233	151,046	339,872
2002年	人口(人)	45,786	178,846	329,730	742,468
	世帯数(世帯)	23,964	85,242	153,620	345,913
増加率(%) (2002年/1995年)	人口	107.1	110.6	106.9	107.2
	世帯	122.4	122.7	117.5	119.0

出典：「国勢調査報告」総務省統計局（1995年10月1日現在）

「横浜市町丁目人口・世帯数」横浜市（2002年9月30日現在）

「川崎市町丁目人口・世帯数」川崎市（2002年10月1日現在）

(注) 上記出典中の統計数値を、本信託不動産からの距離圏別に集計した数値（累計値）です。

商圏距離別商業指標

本信託不動産からの距離	1km	2km	3km	5km	神奈川県	全国
小売業商店数(店)	675	1,726	2,976	6,625	66,039	1,419,696
小売業売場面積(m ²)	59,186	126,337	222,903	492,810	6,247,517	128,083,639
小売業年間販売額(百万円)	75,076	160,347	289,498	706,040	8,878,389	147,743,116
1店舗当たり売場面積(m ² /店)	88	73	75	74	95	90
売場面積当たり年間販売額(千円/m ²)	1,268	1,269	1,299	1,433	1,421	1,153

出典：「商業統計表」経済産業省大臣官房調査統計部（1997年）

(注) 上記出典中の統計数値を、本信託不動産からの距離圏別に集計した数値（累計値）です。

物件番号	事務所 C - 1	新潟駅南センタービル				
・特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	2,140百万円	構成割合
取得年月日		平成13年11月16日		土地	587百万円	27.4%
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年3月16日		建物	1,553百万円	72.6%
	信託受託者	みずほ信託銀行		取得時の鑑定評価額	2,140百万円	
	信託期間満了日	平成23年3月31日		価格時点	平成13年10月31日	
土地	立地条件	JR上越新幹線・信越本線「新潟」駅徒歩5分		地積	全体敷地(注1)	2,706.99㎡
	地番	新潟県新潟市米山一丁目24番			持分対応	1,425.54㎡
	住居表示	未実施		用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階(区分所有建物一棟全体の表示)		延床面積	一棟全体(注2)	19,950.42㎡
					専有部分の面積	5,444.58㎡
	竣工年月	平成8年(1996年)3月		用途	事務所	
	施工会社	大成建設株式会社		所有形態(注3)	区分所有権	
	長期修繕費用見積	91,334千円/15年(年平均6,089千円)		PML(地震保険付保の有無)	0.8%(無)	
担保権設定の有無	不動産信託受益権に質権を設定、信託不動産に抵当権設定予約		不動産管理会社	安田ビルマネジメント株式会社		
特記事項	(注1) 建物敷地全体の面積(他の区分所有者の持分を含みます。)					
	(注2) 建物一棟全体の延床面積(他の区分所有者の持分を含みます。)					
	(注3) 他の区分所有者: 第四銀行ほか個人3名。本信託不動産は区分所有建物の専有部分及びその敷地の共有持分です。					
	1.	本不動産は、新潟駅南口第四地区D3街区第一種市街地再開発事業により整備された施設建築物・敷地であり、当該事業のなかで施設建築物及び敷地の範囲は確定されています。したがって、本土地上に於いて境界確認は取得されておらず、また本信託不動産に係る信託契約又は本不動産信託受益権の取得にあたり改めて測量は行っていません。				
	2.	本建物は区分所有建物であり、信託受託者は新潟駅南センタービル管理組合における規約等の適用を受けます。なお、同規約において、区分所有権の買貸、譲渡等をする場合は、事前に書面での組合への届出が義務付けられています。また同規約においては、敷地又は共用部分等の分割請求ができないこと、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して処分できないことなどが定められています。				
3.	信託受託者は、本建物内にある駐車場部分を所有していませんが、他の区分所有者が所有している駐車場部分を優先的に信託受託者の貸室の賃借人が賃借できることを約した覚書があります。					

・期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況					
運用期間	期別	第1期		第2期	
		始期	終期	始期	終期
		平成13年11月16日	平成14年6月30日	平成14年7月1日	平成14年12月31日
		227日		184日	
継続評価等	期末評価額	評価額 - 取得価格	2,200百万円	60百万円	2,190百万円
		対取得価格割合	102.8%	102.3%	
	期末評価損益	87百万円	101百万円		
投資比率	評価額 ^へ -ス	2.4%	2.3%		
	取得価格 ^へ -ス	2.3%	2.3%		
賃貸借概況	期末テナント数	18			
	期末総賃貸可能面積(持分対応)	5,206.88㎡	5,206.88㎡		
	期末総賃貸面積(持分対応)	5,206.88㎡	5,206.88㎡		
	期末入居率	100.0%			
損益等の状況(単位千円)	賃貸事業収入合計		165,033千円	133,529千円	
	賃料収入(共益費含)		153,223千円	123,112千円	
	その他		11,809千円	10,416千円	
	賃貸事業費用合計		60,065千円	49,695千円	
	外注委託費		831千円	2,396千円	
	水道光熱費		13,347千円	13,848千円	
	公租公課		11,715千円	11,714千円	
	保険料		1,296千円	1,494千円	
	修繕工事費		2,924千円	346千円	
	管理委託料		5,522千円	3,198千円	
	管理組合費		22,509千円	16,697千円	
	その他費用		1,917千円	-	
	NOI(=-)		104,968千円	83,833千円	
	減価償却費		32,181千円	24,092千円	
賃貸事業損益(=-)		72,787千円	59,741千円		
資本的支出		1,122千円	260千円		
NCF(=-)		103,846千円	83,573千円		
各種指標	年換算NOI利回り(対取得価格)	7.9%		7.8%	
	年換算NCF利回り(対取得価格)	7.8%		7.7%	
	年換算ROA(対期末簿価)	5.5%		5.7%	
	物件売上高利益率	44.1%		44.7%	
参考数字	年額固定資産税・都市計画税(千円)	22,173千円		22,173千円	

物件番号	事務所 C - 2	安田生命大阪ビル			
・特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	8,300百万円	構成割合
取得年月日	平成13年12月25日		土地	3,593百万円	43.3%
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年12月25日	建物	4,707百万円	56.7%
	信託受託者	みずほ信託銀行	取得時の鑑定評価額	8,330百万円	
	信託期間満了日	平成23年12月31日	価格時点	平成13年12月1日	
土地	立地条件	JR「大阪」駅徒歩4分	地積	全体敷地(注1)	5,999.33㎡
	地番	大阪府大阪市北区梅田三丁目1002番2	持分対応	1,999.78㎡	
	住居表示	大阪府大阪市北区梅田三丁目3番20号	用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付31階建	延床面積	一棟全体(注2)	52,982.94㎡
	竣工年月	平成12年(2000年)6月	持分対応	17,660.98㎡	
	施工会社	大成建設・西松建設・前田建設工業・フジタ・五洋建設・東亜建設工業・大木建設・鴻池組・森本組 共同企業体	用途	事務所	
	長期修繕費用見積	271,683千円/15年(年平均18,112千円)	所有形態(注3)	所有権(共有:持分割合33.3%)	
			設計会社	レールシティ西開発株式会社・株式会社日建設計	
担保権設定の有無(注4)	不動産信託受益権に根拠権を設定、信託不動産に根拠当権設定予約		PM L(地震保険付保の有無)	4.4%(無)	
			不動産管理会社	安田ビルマネジメント株式会社	
特記事項	(注1)建物敷地全体の面積(他の共有者の持分を含みます。)				
	(注2)建物一棟全体の面積(他の共有者の持分を含みます。)				
	(注3)他の共有者:安田生命保険相互会社				
	(注4)本書の日付現在、本不動産を信託財産とする不動産信託受益権に対して設定されている根拠権及び根拠当権設定予約契約は、平成15年6月30日までに根拠権が消滅し、根拠当権設定予約契約が終了します。その後、平成15年6月30日付で、本不動産を信託財産とする不動産信託受益権に対して第一順位の質権を設定し、かつ、本信託不動産について、信託契約の終了等に伴い、不動産現物が信託受益者としての本投資法人に返還された場合に第一順位の根拠権を設定し登記をするという根拠当権設定予約契約を締結します。詳細につきましては、後記「(5)借入れの現況」をご参照下さい。				
	<p>1. 本建物を含む隣接建物4棟の建築に際し、再開発地区計画制度が適用されており、4棟にて一体の建築確認等の手続がとられています。また公開空地及び公開空地上構築物の維持管理に関して4棟所有者にて共用部管理における覚書が結ばれています。</p> <p>2. 本建物を含む隣接建物4棟は「ガーデンシティ・タワーズ」と通称されています。それぞれの建物所有者間でガーデンシティ・タワーズ内の良好な環境を維持するための「ガーデンシティ・タワーズ運営協議会」が組成されており、当初委託者が有していた同協議会の構成員の地位を信託受託者が承継しています。</p> <p>3. 当初委託者は、本不動産の他の共有者である安田生命保険相互会社との間で安田生命大阪ビル共有関係協定書を取り交わしており、信託受託者は当該協定書における当初委託者の地位を承継しています。なお、同協定書においては、共有者間で互いに優先買取権を付する規定、共有物の不分割特約(ただし、登記はなされていません。)等についての規定があります。</p> <p>4. 当初委託者は、西梅田地区開発協議会・西梅田地下道管理協議会・西梅田電波障害対策協議会の会員となっており、信託受託者は当初委託者の各協議会の会員として地位を承継しています。なお、各協議会においては、管理費・協議会運営に要する事務的経費等の会員としての費用負担があります。</p>				

・期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況					
運用期間	期別	第1期	平成13年12月25日	第2期	平成14年7月1日
		始期	平成14年6月30日	終期	平成14年12月31日
		日数	188日	日数	184日
継続評価等	期末評価額	評価額	8,230百万円	8,330百万円	
		評価額-取得価格	70百万円	30百万円	
		対取得価格割合	99.2%	100.4%	
投資比率	期末評価損益	評価額	24百万円	146百万円	
		期末帳簿価格	8,254百万円	8,183百万円	
		対取得価格	8.8%	8.8%	
賃貸借概況	投資比率	取得価格	9.0%	8.8%	
		期末テナント数	20	20	
		期末総賃貸可能面積(持分対応)	9,584.04㎡	9,588.16㎡	
損益等の状況(単位千円)	賃貸借概況	期末総賃貸面積(持分対応)	9,584.04㎡	9,588.16㎡	
		期末入居率	100.0%	100.0%	
		賃貸事業収入合計	362,220千円	354,747千円	
		賃料収入(共益費含)	333,691千円	321,278千円	
		その他	28,529千円	33,468千円	
		賃貸事業費用合計	142,961千円	154,949千円	
		外注委託費	39,747千円	36,093千円	
		水道光熱費	45,996千円	63,851千円	
		公租公課	40,479千円	40,476千円	
		保険料	1,140千円	1,192千円	
		修繕工事費	1,187千円	251千円	
		管理委託料	10,617千円	8,779千円	
		管理組合費	-	-	
		その他費用	3,793千円	4,305千円	
		NOI(=)	219,258千円	199,798千円	
減価償却費	83,091千円	70,897千円			
賃貸事業損益(=)	136,167千円	128,901千円			
資本的支出	5,105千円	-			
NCF(=)	214,153千円	199,798千円			
各種指標	年換算NOI利回り(対取得価格)	5.1%	4.8%		
	年換算NCF利回り(対取得価格)	5.0%	4.8%		
	年換算ROA(対期末簿価)	3.2%	3.1%		
	物件売上高利益率	37.6%	36.3%		
参考数字	年額固定資産税・都市計画税(千円)	77,153千円	77,153千円		

物件番号	事務所 C - 3	安田生命天六ビル			
・特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	418百万円	構成割合
取得年月日		平成13年11月16日	土地	149百万円	35.6%
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年3月16日	建物	269百万円	64.4%
	信託受託者	みずほ信託銀行	取得時の鑑定評価額	529百万円	
	信託期間満了日	平成23年3月31日	価格時点	平成13年10月31日	
土地	立地条件	大阪市営地下鉄堺筋・谷町線「天神橋筋六丁目」駅近接	地積	全体敷地	642.06㎡
	地番	大阪府大阪市北区浪花町23番1ほか		持分対応	642.06㎡
	住居表示	大阪府大阪市北区浪花町12番24号		用途地域	商業地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建	延床面積	一棟全体	3,851.23㎡
				持分対応	3,851.23㎡
				用途	事務所
	竣工年月	平成3年(1991年)6月		所有形態	所有権
	施工会社	清水建設株式会社		設計会社	清水建設株式会社
	長期修繕費用見積	227,020千円/15年(年平均15,135千円)	PML(地震保険付保の有無)	9.6%(無)	
担保権設定の有無	不動産信託受益権に質権を設定、信託不動産に抵当権設定予約	不動産管理会社	安田ビルマネジメント株式会社		
特記事項	1. 本信託土地の一部は、道路法上の路線の指定を受け、市道とされています。				

・期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況					
運用期間	期別	第1期	第2期		
		始期	平成13年11月16日	平成14年7月1日	
		終期	平成14年6月30日	平成14年12月31日	
	日数	227日	184日		
継続評価等	期末評価額	546百万円	514百万円		
	評価額-取得価格	128百万円	96百万円		
	対取得価格割合	130.6%	123.0%		
	期末評価損益	121百万円	94百万円		
投資比率	期末帳簿価格	424百万円	419百万円		
	評価額 ^へ -ス	0.6%	0.5%		
	取得価格 ^へ -ス	0.5%	0.4%		
賃貸借概況	期末テナント数	6	6		
	期末総賃貸可能面積(持分対応)	2,395.12㎡	2,395.12㎡		
	期末総賃貸面積(持分対応)	2,395.12㎡	2,395.12㎡		
	期末入居率	100.0%	100.0%		
損益等の状況(単位千円)	賃貸事業収入合計	55,433千円	59,538千円		
	賃料収入(共益費含)	51,022千円	53,624千円		
	その他	4,410千円	5,914千円		
	賃貸事業費用合計	34,361千円	33,728千円		
	外注委託費	10,039千円	8,988千円		
	水道光熱費	5,223千円	7,638千円		
	公租公課	8,885千円	8,892千円		
	保険料	441千円	342千円		
	修繕工事費	7,385千円	5,934千円		
	管理委託料	2,072千円	1,591千円		
	管理組合費	-	-		
	その他費用	313千円	340千円		
	NOI(=-)	21,071千円	25,810千円		
	減価償却費	7,172千円	5,526千円		
賃貸事業損益(=-)	13,898千円	20,283千円			
資本的支出	10,440千円	385千円			
NCF(=-)	10,631千円	25,425千円			
各種指標	年換算NOI利回り(対取得価格)	8.1%	12.2%		
	年換算NCF利回り(対取得価格)	4.1%	12.1%		
	年換算ROA(対期末簿価)	5.3%	9.6%		
	物件売上高利益率	25.1%	34.1%		
参考数字	年額固定資産税・都市計画税(千円)	17,656千円	17,656千円		

物件番号	事務所 C - 4	東京建物本町ビル
------	-----------	----------

・特定資産の概要

特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	4,150百万円	構成割合	
取得年月日	平成13年11月16日	土地	3,315百万円	79.9%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年11月16日	建物	835百万円	
	信託受託者	みずほ信託銀行	取得時の鑑定評価額	4,150百万円	
	信託期間満了日	平成23年11月30日	価格時点	平成13年10月1日	
土地	立地条件	市営地下鉄御堂筋線「本町」駅徒歩3分	地積	全体敷地(注1) 920.79㎡	
	地番	大阪府大阪市中央区本町三丁目1番1ほか	用途地域	商業地域	
	住居表示	大阪府大阪市中央区本町三丁目4番8号	所有形態(注3)	所有権(共有:持分割合64.3%)	
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付9階建(区分所有建物一棟全体)	延床面積	一棟全体(注2) 14,619.52㎡ 専有部分の面積 7,709.76㎡	
	竣工年月	昭和45年(1970年)2月	用途	事務所	
	施工会社	大成建設株式会社	所有形態(注4)	区分所有権及び区分所有権の共有	
	長期修繕費用見積	445,250千円/15年(年平均29,683千円)	設計会社	大成建設株式会社	
担保権設定の有無	不動産信託受益権に質権設定、信託不動産に抵当権設定予約	PML(地震保険付保の有無)	10.7%(無)	不動産管理会社	東京建物株式会社

特記事項	(注1) 建物敷地全体の面積(他の区分所有者及び共有者の持分を含みます。)
	(注2) 建物一棟全体の延床面積(他の区分所有者の持分を含みます。)
	(注3) 4層の土地を株式会社みずほ銀行と共有。区分所有建物に関する敷地権の登記はなされていません。
	(注4) 建物の所有形態は、専有部分 区分所有権(専有部分:地下1階及び地上4階から9階の合計6,921.52㎡)及び 駐車場部分 区分所有権(専有部分:地下2階、地下3階及び地上1階の合計950.53㎡)(共有:持分割合41分の34(82.9%))となっています(他の区分所有者:株式会社みずほ銀行 他の共有者:株式会社みずほ銀行)。本信託不動産は区分所有建物の専有部分及びその共有持分並びにその敷地の共有持分です。
	1. 本土地上の付属施設の一部(スプリンクラー専用送水口)及びコンクリートブロック塀が西側隣接地へ越境しています。これについては、平成13年10月31日付「覚書」を締結しており、越境の事実の確認、後日付属施設の一部を再構築する際の越境の解消及び 第三者に譲渡した場合についての承継について確認しています。
2. 本建物は、昭和44年4月10日付「確認通知書(建築物)」に基づき建築され、昭和45年4月27日付「検査済証」を取得しており、建築当時の建築基準関係規定には適合する建築物でした。しかし、現在、容積対象延床面積が指定容積率800%を超過しており、既存不適格建築物となっています。再建築の際には、現況の延床面積を確保することができない可能性があります。	
3. 本建物は区分所有建物であり、信託受託者は本建物における規約等の適用を受けます。なお、同規約においては、敷地又は共用部分等の分割請求ができないこと、専有部分と敷地所有権及び共用部分等の共有持分を分離して処分できないこと、専有部分の譲渡に対する他の区分所有者の承諾権、優先買取権などが定められています。ただし、専有部分と敷地の分離処分については、敷地権の登記がなされていないので、善意で分離処分を受けた第三者には分離処分の無効を主張できません。	
4. 大阪市長より「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に基づく認定(認定番号:第1号/認定年月日 平成9年4月25日)を取得し、認定された計画に基づき耐震改修工事を実施済です。	

・期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況

運用期間	期別	第1期	第2期	
		始期	平成13年11月16日	平成14年7月1日
		終期	平成14年6月30日	平成14年12月31日
継続評価等	期末評価額	4,190百万円	4,160百万円	
		評価額-取得価格	40百万円	10百万円
		対取得価格割合	101.0%	100.2%
投資比率	期末評価損益	0百万円	26百万円	
		期末帳簿価格	4,190百万円	4,186百万円
		評価額へ-	4.5%	4.4%
賃貸借概況	取得価格へ-	4.5%	4.4%	
		期末テナント数	11	11
		期末総賃貸可能面積(持分対応)	7,210.25㎡	7,210.25㎡
損益等の状況(単位千円)	賃貸借概況	期末総賃貸面積(持分対応)	7,210.25㎡	7,210.25㎡
		期末入居率	100.0%	100.0%
		賃貸事業収入合計	330,167千円	271,398千円
		賃料収入(共益費含)	308,543千円	247,131千円
		その他	21,624千円	24,266千円
		賃貸事業費用合計	95,133千円	71,093千円
		外注委託費	25,354千円	18,520千円
		水道光熱費	25,602千円	27,317千円
		公租公課	15,455千円	15,425千円
		保険料	1,068千円	852千円
		修繕工事費	13,561千円	2,162千円
		管理委託料	13,479千円	6,800千円
		管理組合費	-	-
		その他費用	610千円	14千円
		NOI(=-)	235,033千円	200,304千円
減価償却費	23,333千円	18,799千円		
賃貸事業損益(=-)	211,700千円	181,504千円		
資本的支出	57,602千円	14,347千円		
NCF(=-)	177,431千円	185,957千円		
各種指標	年換算NOI利回り(対取得価格)	9.1%	9.6%	
	年換算NCF利回り(対取得価格)	6.9%	8.9%	
	年換算ROA(対期末簿価)	8.1%	8.6%	
	物件売上高利益率	64.1%	66.9%	
参考数字	年額固定資産税・都市計画税(千円)	29,674千円	29,674千円	

物件番号	事務所 C - 5	朝日生命高松第二ビル				
・特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	872百万円	構成割合
取得年月日		平成13年11月16日		土地	523百万円	60.0%
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年3月16日		建物	349百万円	40.0%
	信託受託者	みずほ信託銀行		取得時の鑑定評価額	902百万円	
	信託期間満了日	平成23年3月31日		価格時点	平成13年10月31日	
土地	立地条件	JR予讃・高徳線「高松」駅徒歩3分		地積	全体敷地	579.99㎡
	地番	香川県高松市寿町一丁目3番7			持分対応	579.99㎡
	住居表示	香川県高松市寿町一丁目2番5号		用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		延床面積	一棟全体	3,471.55㎡
	竣工年月	昭和56年(1981年)8月			持分対応	3,471.55㎡
	施工会社	清水建設株式会社		用途	事務所	
	長期修繕費用見積	255,360千円/15年(年平均17,024千円)		所有形態	所有権	
	担保権設定の有無	不動産信託受益権に質権設定、信託不動産に抵当権設定予約		設計会社	清水建設株式会社	
				PML(地震保険付保の有無)	11.2%(無)	
特記事項	(注1)平成15年4月1日付で、不動産管理会社は東京建物株式会社に変更されています。					
	1. 高松市長より「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に基づく認定(認定番号:第2号/認定年月日:平成14年6月27日)を取得し、認定された計画に基づき耐震改修工事を実施済です。					

・期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況					
運用期間	期別	第1期		第2期	
		始期	平成13年11月16日	平成14年7月1日	
		終期	平成14年6月30日	平成14年12月31日	
		日数	227日	184日	
継続評価等	期末評価額	896百万円		831百万円	
	評価額-取得価格	24百万円		41百万円	
	対取得価格割合	102.8%		95.3%	
投資比率	期末評価損益	3百万円		96百万円	
	期末帳簿価格	892百万円		927百万円	
賃貸借概況	期末テナント数	19		18	
	期末総賃貸可能面積(持分対応)	2,546.72㎡		2,518.31㎡	
	期末総賃貸面積(持分対応)	2,027.01㎡		1,971.08㎡	
	期末入居率	79.6%		78.3%	
損益等の状況(単位千円)	賃貸事業収入合計		79,124千円	57,386千円	
	賃料(共益費含)		73,776千円	52,309千円	
	その他		5,347千円	5,077千円	
	賃貸事業費用合計		29,239千円	20,871千円	
	外注委託費		7,956千円	6,013千円	
	水道光熱費		5,916千円	6,341千円	
	公租公課		5,893千円	5,892千円	
	損害保険料		380千円	295千円	
	修繕工事費		5,583千円	562千円	
	管理委託料		2,877千円	1,319千円	
	管理組合費		-	-	
	その他費用		631千円	446千円	
	NOI(=-)		49,885千円	36,514千円	
	減価償却費		7,567千円	6,044千円	
賃貸事業損益(=-)		42,317千円	30,470千円		
資本的支出		25,387千円	40,880千円		
NCF(=-)		24,497千円	4,365千円		
各種指標	年換算NOI利回り(対取得価格)	9.2%		8.3%	
	年換算NCF利回り(対取得価格)	4.5%		1.0%	
	年換算ROA(対期末簿価)	7.6%		6.5%	
	物件売上高利益率	53.5%		53.1%	
参考数字	年額固定資産税・都市計画税(千円)	11,785千円		11,785千円	

物件番号	事務所 C - 6	J P R 高松ビル			
・特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,130百万円	構成割合
取得年月日	平成13年12月18日		土地	1,332百万円	62.5%
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年12月18日	建物	798百万円	37.5%
	信託受託者	みずほ信託銀行	取得時の鑑定評価額	2,190百万円	
	信託期間満了日	平成23年12月31日	価格時点	平成13年12月1日	
土地	立地条件	JR予讃・高徳線「高松」駅徒歩6分	地積	全体敷地	1,407.78㎡
	地番	香川県高松市寿町二丁目2番5ほか		持分対応	1,407.78㎡
	住居表示	香川県高松市寿町二丁目2番10号	用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建、鉄骨造鋼板葺平家建(車庫)及び附属建物	延床面積	一棟全体	7,409.08㎡
	竣工年月	昭和57年(1982年)9月 昭和59年(1984年)3月増築		持分対応	7,409.08㎡
	施工会社	清水建設株式会社	用途	事務所	
	長期修繕費用見積	482,470千円/15年(年平均32,165千円)	所有形態	所有権	
	設計会社	株式会社日建設計	PML(地震保険付保の有無)(注1)	14.1%	(有)
担保権設定の有無	不動産信託受益権に質権設定、信託不動産に抵当権設定予約	不動産管理会社	東京建物株式会社		
特記事項	(注1)平成14年12月31日までに設備機器の転倒防止対策工事を実施したことにより、PMLの数値が従前の15.10%から上記記載の14.1%に減少したため、平成15年2月に地震保険を中途解約しており、本書の日付現在地震保険は付保していません。				

・期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況					
運用期間	期別	第1期	第2期		
		始期	平成13年12月18日	平成14年7月1日	
		終期	平成14年6月30日	平成14年12月31日	
	日数	195日	184日		
継続評価等	期末評価額	2,080百万円	1,740百万円		
	評価額 - 取得価格	50百万円	390百万円		
	対取得価格割合	97.7%	81.7%		
投資比率	期末評価損益	108百万円	437百万円		
	期末帳簿価格	2,188百万円	2,177百万円		
賃貸借概況	期末テナント数	19	18		
	期末総賃貸可能面積(持分対応)	5,057.83㎡	5,057.83㎡		
損益等の状況(単位千円)	期末総賃貸面積(持分対応)	3,796.90㎡	3,628.68㎡		
	期末入居率	75.1%	71.7%		
	賃貸事業収入合計	116,031千円	110,477千円		
	賃料収入(共益費含)	112,072千円	104,143千円		
	その他の	3,958千円	6,334千円		
	賃貸事業費用合計	46,728千円	46,291千円		
	外注委託費	14,035千円	12,034千円		
	水道光熱費	8,382千円	10,920千円		
	公租公課	11,836千円	11,833千円		
	保険料	1,261千円	1,185千円		
	修繕工事費	6,469千円	7,033千円		
	管理委託料	4,048千円	3,032千円		
	管理組合費	-	-		
その他の費用	695千円	250千円			
	NOI(= -)	69,302千円	64,186千円		
	減価償却費	15,398千円	13,591千円		
	賃貸事業損益(= -)	53,903千円	50,595千円		
	資本的支出	3,643千円	2,459千円		
	NCF(= -)	65,658千円	61,727千円		
各種指標	年換算NOI利回り(対取得価格)	6.1%	6.0%		
	年換算NCF利回り(対取得価格)	5.8%	5.7%		
	年換算ROA(対期末簿価)	4.6%	4.6%		
	物件売上高利益率	46.5%	45.8%		
参考数字	年額固定資産税・都市計画税(千円)	23,670千円	23,670千円		

物件番号		事務所 C - 7		安田生命博多ビル		
・特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	2,900百万円	構成割合
取得年月日		平成13年11月16日		土地	1,741百万円	60.0%
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年3月16日		建物	1,159百万円	40.0%
	信託受託者	みずほ信託銀行		取得時の鑑定評価額	2,914百万円	
	信託期間満了日	平成23年3月31日		価格時点	平成13年10月31日	
土地	立地条件	市営地下鉄空港線「祇園」駅至近、JR鹿児島本線他「博多」駅徒歩6分		地積	全体敷地	1,214.63㎡
	地番	福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目99番		持分対応	1,214.63㎡	
	住居表示	福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目4番4号		用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建		延床面積	一棟全体	9,791.91㎡
	竣工年月	昭和60年（1985年）6月		持分対応	9,791.91㎡	
	施工会社	清水建設株式会社		用途	事務所	
	長期修繕費用見積	564,920千円/15年（年平均37,661千円）		所有形態	所有権	
	担保権設定の有無	不動産信託受益権に質権設定、信託不動産に抵当権設定予約		設計会社	清水建設株式会社	
特記事項	1. 本信託土地内に福岡市交通局の福岡市営地下鉄の出入口が設置されており、当初委託者は財産の帰属・維持管理等に関して昭和59年10月1日付にて福岡市と協定書を交わしています。信託受託者は当初委託者が有していた当該協定書上の地位を承継しています。					

・期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況					
運用期間	期別	第1期		第2期	
		始期	終期	始期	終期
		平成13年11月16日	平成14年6月30日	平成14年7月1日	平成14年12月31日
		227日		184日	
継続評価等	期末評価額	2,754百万円		2,738百万円	
	評価額 - 取得価格	146百万円		162百万円	
	対取得価格割合	95.0%		94.4%	
期末評価損益	期末評価損益	145百万円		151百万円	
	期末帳簿価格	2,899百万円		2,889百万円	
投資比率	評価額 [△] -ス	3.0%		2.9%	
	取得価格 [△] -ス	3.1%		3.1%	
賃貸借概況	期末テナント数	26		25	
	期末総賃貸可能面積（持分対応）	6,571.01㎡		6,569.71㎡	
	期末総賃貸面積（持分対応）	5,677.40㎡		5,865.97㎡	
	期末入居率	86.4%		89.3%	
損益等の状況（単位千円）	賃貸事業収入合計	204,292千円		158,911千円	
	賃料収入（共益費含）	194,553千円		147,716千円	
	その他	9,738千円		11,195千円	
	賃貸事業費用合計	65,818千円		56,431千円	
	外注委託費	19,176千円		15,900千円	
	水道光熱費	14,412千円		16,159千円	
	公租公課	16,074千円		16,073千円	
	保険料	966千円		750千円	
	修繕工事費	6,989千円		2,581千円	
	管理委託料	7,671千円		3,878千円	
	管理組合費	-		-	
	その他費用	526千円		1,088千円	
		NOI（= - ）	138,474千円		102,480千円
	減価償却費	23,523千円		18,415千円	
	賃貸事業損益（= - ）	114,950千円		84,064千円	
	資本的支出	18,053千円		8,111千円	
	NCF（= - ）	120,420千円		94,368千円	
各種指標	年換算NOI利回り（対取得価格）	7.7%		7.0%	
	年換算NCF利回り（対取得価格）	6.7%		6.5%	
	年換算ROA（対期末簿価）	6.4%		5.8%	
	物件売上高利益率	56.3%		52.9%	
参考数字	年額固定資産税・都市計画税（千円）	32,035千円		32,035千円	

物件番号		事務所 C - 8	朝日生命福岡第三・第四ビル		
・特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	2,873百万円	構成割合
取得年月日		平成13年11月16日	土地	1,579百万円	55.0%
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年3月16日	建物	1,294百万円	45.0%
	信託受託者	みずほ信託銀行	取得時の鑑定評価額	2,909百万円	
	信託期間満了日	平成23年3月31日	価格時点	平成13年10月31日	
土地	立地条件	JR鹿児島本線他「博多」駅徒歩9分	地積	全体敷地	2,500.86㎡
	地番	福岡県福岡市博多区住吉二丁目3番1	用途地域	持分対応	2,500.86㎡
	住居表示	福岡県福岡市博多区住吉二丁目2番1号	所有形態	所有権	
建物	構造と階数	(第三)鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建 (第四)鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根7階建	延床面積	一棟全体	(第三)7,683.01㎡(第四)3,723.68㎡
	竣工年月	(第三)昭和59年(1984年)2月 (第四)昭和61年(1986年)10月	用途	持分対応	(第三)7,683.01㎡(第四)3,723.68㎡
	施工会社	(第三)竹中・鹿島・間組共同企業体、(第四)竹中・松尾共同企業体	設計会社	(第三)株式会社竹中工務店 (第四)株式会社竹中工務店	
	長期修繕費用見積	516,830千円/15年(年平均34,455千円)	PML(地震保険付保の有無)	8.2% / 7.0% (無)	
担保権設定の有無	不動産信託受益権に質権設定、信託不動産に抵当権設定予約	不動産管理会社(注1)	大阪朝日生命ビル管理株式会社		
特記事項	(注1)平成15年4月1日付で、不動産管理会社は東京建物株式会社に変更されています。				
	1. 朝日生命福岡第三ビル・第四ビルは同一敷地内にあり、建築基準法上第四ビルは第三ビルの増築扱いとなっています。なお、第三ビルと第四ビルは途中階の渡り廊下により連結されています。				

・期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況					
運用期間	期別	第1期		第2期	
		始期	平成13年11月16日	平成14年7月1日	終期
		終期	平成14年6月30日		
		日数	227日	184日	
継続評価等	期末評価額		2,901百万円	2,854百万円	
	評価額 - 取得価格		28百万円	19百万円	
	対取得価格割合		101.0%	99.3%	
	期末評価損益		45百万円	4百万円	
投資比率	期末帳簿価格		2,855百万円	2,849百万円	
	評価額 [△] - 取得価格 [△]		3.1%	3.0%	
賃貸借概況	期末テナント数		15	15	
	期末総賃貸可能面積(持分対応)		8,409.60㎡	8,409.60㎡	
	期末総賃貸面積(持分対応)		7,976.03㎡	7,765.72㎡	
	期末入居率		94.8%	92.3%	
損益等の状況(単位千円)	賃貸事業収入合計		244,884千円	215,594千円	
	賃料収入(共益費含)		212,640千円	174,281千円	
	その他		32,244千円	41,313千円	
	賃貸事業費用合計		88,831千円	72,039千円	
	外注委託費		22,693千円	17,604千円	
	水道光熱費		23,996千円	29,325千円	
	公租公課		16,586千円	16,585千円	
	保険料		1,121千円	869千円	
	修繕工事費		15,287千円	1,950千円	
	管理委託料		8,314千円	4,874千円	
	管理組合費		-	-	
	その他費用		831千円	829千円	
	NOI(=-)		156,053千円	143,555千円	
	減価償却費		25,892千円	19,283千円	
賃貸事業損益(=-)		130,161千円	124,272千円		
資本的支出		3,030千円	13,082千円		
NCF(=-)		153,023千円	130,472千円		
各種指標	年換算NOI利回り(対取得価格)		8.7%	9.9%	
	年換算NCF利回り(対取得価格)		8.6%	9.0%	
	年換算ROA(対期末簿価)		7.3%	8.7%	
	物件売上高利益率		53.2%	57.6%	
参考数字	年額固定資産税・都市計画税(千円)		33,061千円	33,061千円	

物件番号		事務所 C - 9		安田生命那覇ビル		
・特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	1,560百万円	構成割合
取得年月日		平成13年11月16日		土地	587百万円	37.6%
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年3月16日		建物	973百万円	62.4%
	信託受託者	みずほ信託銀行		取得時の鑑定評価額	1,670百万円	
	信託期間満了日	平成23年3月31日		価格時点	平成13年10月31日	
土地	立地条件	国道58号線「久茂地交差点」角		地積	全体敷地	959.87㎡
	地番	沖縄県那覇市松山一丁目1番2ほか		持分対応	959.87㎡	
	住居表示	沖縄県那覇市松山一丁目1番19号		用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺12階建		延床面積	一棟全体	5,780.71㎡
	竣工年月	平成3年(1991年)10月		持分対応	5,780.71㎡	
	施工会社	株式会社國場組		用途	事務所	
	長期修繕費用見積	273,500千円/15年(年平均18,233千円)		所有形態	所有権	
	設計会社	株式会社国建		設計会社	株式会社国建	
担保権設定の有無	不動産信託受益権に質権設定、信託不動産に抵当権設定予約		不動産管理会社	安田ビルマネジメント株式会社		
特記事項	1. 本書の日付現在、信託土地の隣地との境界の一部については、隣地所有者との境界確認書の取交しが未了です。					

・期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況					
運用期間	期別	第1期		第2期	
		始期	平成13年11月16日	始期	平成14年7月1日
		終期	平成14年6月30日	終期	平成14年12月31日
	日数	227日	184日		
継続評価等	期末評価額	1,630百万円		1,600百万円	
	評価額 - 取得価格	70百万円		40百万円	
	対取得価格割合	104.5%		102.6%	
	期末評価損益	49百万円		2百万円	
投資比率	期末帳簿価格	1,580百万円		1,602百万円	
	評価額 [△] -ス	1.7%		1.7%	
賃貸借概況	取得価格 [△] -ス	1.7%		1.6%	
	期末テナント数	12		13	
損益等の状況(単位千円)	期末総賃貸可能面積(持分対応)	3,947.07㎡		3,947.07㎡	
	期末総賃貸面積(持分対応)	3,654.50㎡		3,736.07㎡	
	期末入居率	92.6%		94.7%	
	賃貸事業収入合計	138,340千円		116,186千円	
	賃料収入(共益費含)	129,528千円		105,805千円	
	その他の他	8,811千円		10,381千円	
	賃貸事業費用合計	58,266千円		40,512千円	
	外注委託費	16,925千円		14,364千円	
	水道光熱費	11,690千円		13,209千円	
	公租公課	7,885千円		7,884千円	
保険料	705千円		548千円		
修繕工事費	12,653千円		1,193千円		
管理委託料	6,719千円		2,831千円		
管理組合費	-		-		
その他の費用	1,685千円		481千円		
	NOI(= -)	80,074千円		75,674千円	
	減価償却費	29,262千円		23,075千円	
	賃貸事業損益(= -)	50,811千円		52,599千円	
	資本的支出	46,858千円		44,761千円	
	NCF(= -)	33,215千円		30,913千円	
各種指標	年換算NOI利回り(対取得価格)	8.3%		9.6%	
	年換算NCF利回り(対取得価格)	3.4%		3.9%	
	年換算ROA(対期末簿価)	5.2%		6.5%	
	物件売上高利益率	36.7%		45.3%	
参考数字	年額固定資産税・都市計画税(千円)	15,031千円		15,031千円	

物件番号	事務所 C - 1 0	NORTH 3 3ビル				
・特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	3,700百万円	構成割合
取得年月日		平成14年6月18日		土地	1,709百万円	46.2%
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年4月24日		建物	1,991百万円	53.8%
	信託受託者	UFJ信託銀行		取得時の鑑定評価額	3,710百万円	
	信託期間満了日	平成23年4月23日		価格時点	平成14年4月1日	
	土地	立地条件	市営地下鉄南北線「さっぽろ」駅徒歩1分、JR函館本線「札幌」駅徒歩4分		地積	全体敷地
	地番	北海道札幌市中央区北三条西三丁目1番47ほか			持分対応	1,382.12㎡
	住居表示	未実施			用途地域	商業地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建		延床面積	一棟全体(注1)	10,568.23㎡
					専有部分の面積	9,836.23㎡
					用途	事務所
	竣工年月	平成4年(1992年)2月		所有形態(注2)	区分所有権	
	施工会社	戸田建設株式会社		設計会社	戸田建設株式会社	
長期修繕費用見積	338,427千円/15年(年平均22,562千円)		PML(地震保険付保の有無)	3.6%(無)		
担保権設定の有無(注3)	無		不動産管理会社	東京建物株式会社		
特記事項	(注1) 建物一棟全体の延床面積(建物の他の区分所有者の持分を含みます。)					
	(注2) 他の区分所有者;個人(4名による共有)。本信託不動産は区分所有建物の専有部分及びその敷地です。					
	(注3) 平成15年1月1日以降、本書の日付までに、不動産信託受益権に質権が設定され、信託不動産に抵当権設定予約がなされています。					
	1. 本信託土地の一部(202.64㎡)は、建築基準法第42条1項5号による位置指定を受けている私道であり、法令上その変更又は廃止は一定の制限を受けます。					
	2. 本建物は区分所有建物ですが、その敷地は現所有者(信託受託者)が単独で所有しています。そのため、他の区分所有者の敷地利用を目的として現所有者と当該他の区分所有者との間で期間を平成13年4月24日より30年間とする土地賃貸借契約書が締結されています。					
3. 本不動産は札幌市総合設計制度の適用を受け道路・隣地斜線制限の緩和及び容積率の割り増しを受けています。これらの緩和を受けるため公開空地が設置されており、公開空地所有者である信託受託者はかかる公開空地を一般に開放し、適正に維持・管理する義務を負っています。						

・期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況						
運用期間	期別	始期	第1期		第2期	
		終期	平成14年6月18日		平成14年7月1日	
		日数	平成14年6月30日		平成14年12月31日	
継続評価等	期末評価額	3,710百万円		3,690百万円		
	評価額-取得価格	10百万円		10百万円		
	対取得価格割合	100.3%		99.7%		
	期末評価損益	87百万円		72百万円		
投資比率	期末帳簿価格	3,797百万円		3,762百万円		
	評価額^-ス	4.0%		3.9%		
賃貸借概況	取得価格^-ス	4.0%		3.9%		
	期末テナント数	16		15		
	期末総賃貸可能面積(持分対応)	6,642.76㎡		6,642.76㎡		
	期末総賃貸面積(持分対応)	6,435.19㎡		6,303.43㎡		
損益等の状況(単位千円)	期末入居率	96.9%		94.9%		
	賃貸事業収入合計	13,374千円		221,499千円		
		賃料収入(共益費含)	13,374千円		204,417千円	
		その他	-		17,082千円	
	賃貸事業費用合計	2,334千円		51,902千円		
		外注委託費	1,618千円		20,592千円	
		水道光熱費	-		21,087千円	
		公租公課	-		-	
		保険料	47千円		760千円	
		修繕工事費	84千円		2,473千円	
		管理委託料	427千円		6,339千円	
		管理組合費	-		-	
	その他費用	156千円		650千円		
	NOI(=-)	11,039千円		169,596千円		
減価償却費	6,847千円		41,636千円			
賃貸事業損益(=-)	4,191千円		127,959千円			
資本的支出	-		5,785千円			
NCF(=-)	11,039千円		163,811千円			
各種指標	年換算NOI利回り(対取得価格)	8.4%		9.1%		
	年換算NCF利回り(対取得価格)	8.4%		8.8%		
	年換算ROA(対期末簿価)	3.1%		6.7%		
	物件売上高利益率	31.3%		57.8%		
参考数字	年額固定資産税・都市計画税(千円)	50,581千円		50,581千円		

物件番号	事務所 C - 1 1	パークイースト札幌			
・特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	2,150百万円	構成割合
取得年月日		平成14年6月18日	土地	723百万円	33.6%
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年4月24日	建物	1,427百万円	66.4%
	信託受託者	UFJ信託銀行	取得時の鑑定評価額	2,390百万円	
	信託期間満了日	平成23年4月23日	価格時点	平成14年4月1日	
土地	立地条件	市営地下鉄東豊線「大通」駅徒歩3分	地積	全体敷地	1,808.26㎡
	地番	北海道札幌市中央区南一条東一丁目2番2ほか		持分対応	1,808.26㎡
	住居表示	未実施	用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建及び附属建物	延床面積	一棟全体	10,865.75㎡
				持分対応	10,865.75㎡
			用途	事務所	
	竣工年月	昭和60年(1985年)11月	所有形態	所有権	
	施工会社	住友建設株式会社	設計会社	住友建設株式会社	
	長期修繕費用見積	493,375千円/15年(年平均32,892千円)	PML(地震保険付保の有無)	7.3%(無)	
担保権設定の有無(注1)	無	不動産管理会社	東京建物株式会社		
特記事項	(注1)平成15年1月1日以降、本書の日付までに、不動産信託受益権に質権が設定され、信託不動産に抵当権設定予約がなされております。				

・期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況						
運用期間	期別	第1期	第2期			
		始期	平成14年7月1日			
		終期	平成14年12月31日			
		日数	13日			
継続評価等	期末評価額		2,380百万円	2,360百万円		
		評価額-取得価格	230百万円	210百万円		
		対取得価格割合	110.7%	109.8%		
	期末評価損益	173百万円	173百万円			
		期末帳簿価格	2,206百万円	2,186百万円		
投資比率	評価額 [△] -ス		2.6%	2.5%		
	取得価格 [△] -ス		2.3%	2.3%		
賃貸借概況	期末テナント数		17	19		
	期末総賃貸可能面積(持分対応)		7,647.28㎡	7,647.09㎡		
	期末総賃貸面積(持分対応)		6,479.86㎡	6,708.83㎡		
	期末入居率		84.7%	87.7%		
損益等の状況(単位千円)	賃貸事業収入合計		11,242千円	190,151千円		
	賃料収入(共益費含)		11,242千円	164,722千円		
	その他の		-	25,428千円		
	賃貸事業費用合計		2,113千円	48,660千円		
	外注委託費		1,485千円	18,530千円		
	水道光熱費		-	21,216千円		
	公租公課		-	-		
	保険料		45千円	730千円		
	修繕工事費		-	2,127千円		
	管理委託料		348千円	5,243千円		
	管理組合費		-	-		
	その他の費用		233千円	811千円		
	NOI(=-)			9,129千円	141,490千円	
	減価償却費			3,753千円	22,799千円	
賃貸事業損益(=-)			5,375千円	118,691千円		
資本的支出			-	1,670千円		
NCF(=-)			9,129千円	139,820千円		
各種指標	年換算NOI利回り(対取得価格)		11.9%	13.1%		
	年換算NCF利回り(対取得価格)		11.9%	12.9%		
	年換算ROA(対期末簿価)		6.8%	10.8%		
	物件売上高利益率		47.8%	62.4%		
参考数字	年額固定資産税・都市計画税(千円)		27,475千円	27,475千円		

物件番号	事務所 C - 1 2	損保ジャパン仙台ビル				
・特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	3,150百万円	構成割合
取得年月日		平成14年6月26日		土 地	744百万円	23.6%
信託 受益権 の概要	信託設定日	平成14年6月26日		建 物	2,406百万円	76.4%
	信託受託者	みずほ信託銀行		取得時の鑑定評価額	3,150百万円	
	信託期間満了日	平成24年6月30日		価格時点	平成14年4月1日	
土地	立地条件	JR「仙台」駅徒歩7分		地積	全体敷地	1,895.67㎡
	地 番	宮城県仙台市宮城野区榴岡三丁目7番1			持分対応	1,895.67㎡
	住居表示	宮城県仙台市宮城野区榴岡三丁目7番35号		用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建及び附属建物		延床面積	一棟全体	10,783.52㎡
	竣工年月	平成9年(1997年)12月			持分対応	10,783.52㎡
	施工会社	鹿島建設・大成建設・清水建設・西松建設・飛鳥建設・東急建設・高砂建設共同企業体		用 途	事務所	
	長期修繕費用見積	357,691千円/15年(年平均23,846千円)		所有形態	所有権	
	設計会社	株式会社久米設計		設計会社	株式会社久米設計	
担保権設定の有無	不動産信託受益権に質権設定、信託不動産に抵当権設定予約		不動態管理会社	株式会社損保ジャパン・ビルマネジメント		
特記事項	1. 本信託不動産は、宮城野通周辺地区計画区域内にあり、地区整備計画において用途の制限、敷地面積、壁面後退、建物の高さなどが定められており、建替の際には行政機関との個別協議が必要となります。					

・期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況					
運用期間	期 別	第1期		第2期	
		始 期	平成14年6月26日	平成14年7月1日	
		終 期	平成14年6月30日	平成14年12月31日	
	日 数	5日		184日	
継続評価等	期末評価額	3,220百万円		3,270百万円	
	評価額 - 取得価格	70百万円		120百万円	
	対取得価格割合	102.2%		103.8%	
	期末評価損益	41百万円		137百万円	
投資比率	期末帳簿価格	3,178百万円		3,132百万円	
	評価額 [^] -ス	3.5%		3.5%	
賃貸借概況	取得価格 [^] -ス	3.4%		3.3%	
	期末テナント数	8		10	
	期末総賃貸可能面積(持分対応)	7,046.45㎡		7,046.45㎡	
	期末総賃貸面積(持分対応)	7,046.45㎡		7,046.45㎡	
損益等の状況(単位千円)	期末入居率	100.0%		100.0%	
	賃貸事業収入合計	5,531千円		205,924千円	
	賃料収入(共益費含)	5,531千円		198,704千円	
	その他	-		7,220千円	
	賃貸事業費用合計	730千円		42,651千円	
	外注委託費	525千円		20,536千円	
	水道光熱費	-		12,907千円	
	公租公課	-		-	
	保険料	21千円		1,004千円	
	修繕工事費	-		797千円	
	管理委託料	175千円		6,198千円	
	管理組合費	-		-	
	その他費用	7千円		1,207千円	
	NOI(=-)	4,801千円		163,273千円	
減価償却費	7,669千円		45,995千円		
賃貸事業損益(=-)	2,867千円		117,277千円		
資本的支出	-		-		
NCF(=-)	4,801千円		163,273千円		
各種指標	年換算NOI利回り(対取得価格)	11.1%		10.3%	
	年換算NCF利回り(対取得価格)	11.1%		10.3%	
	年換算ROA(対期末簿価)	-		7.4%	
	物件売上高利益率	51.8%		57.0%	
参考数字	年額固定資産税・都市計画税(千円)	37,097千円		37,097千円	

物件番号		事務所 C - 1 3		損保ジャパン和歌山ビル		
・特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	1,670百万円	構成割合
取得年月日		平成14年6月26日		土地	401百万円	24.0%
信託受益権の概要	信託設定日	平成14年6月26日		建物	1,269百万円	76.0%
	信託受託者	みずほ信託銀行		取得時の鑑定評価額	1,670百万円	
	信託期間満了日	平成24年6月30日		価格時点	平成14年4月1日	
土地	立地条件	JR阪和線、紀勢本線、和歌山線「和歌山」駅徒歩4分		地積	全体敷地	1,128.45㎡
	地番	和歌山県和歌山市美園町三丁目31番1ほか		持分対応	1,128.45㎡	
	住居表示	未実施		用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ銅板葺9階建		延床面積	一棟全体	6,715.07㎡
	竣工年月	平成8年（1996年）7月		持分対応	6,715.07㎡	
	施工会社	鴻池組・大成建設・清水建設・湯川組・奥村組・西松建設・丸紅建設・小池組共同企業体		用途	事務所	
	長期修繕費用見積	297,527千円/15年（年平均19,835千円）		PML（地震保険付保の有無）	8.4%（無）	
	担保権設定の有無（注1）	無		不動産管理会社	株式会社損保ジャパン・ビルマネジメント	
特記事項	（注1）平成15年1月1日以降、本書の日付までに、不動産信託受益権に質権が設定され、信託不動産に抵当権設定予約がなされております。					

・期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況					
運用期間	期別	第1期		第2期	
		始期	終期	始期	終期
		平成14年6月26日	平成14年6月30日	平成14年7月1日	平成14年12月31日
		5日	5日	184日	184日
継続評価等	期末評価額	1,670百万円		1,690百万円	
	評価額 - 取得価格	0百万円		20百万円	
	対取得価格割合	100.0%		101.2%	
	期末評価損益	15百万円		29百万円	
投資比率	期末帳簿価格	1,685百万円		1,660百万円	
	評価額 [△] -ス	1.8%		1.8%	
	取得価格 [△] -ス	1.8%		1.8%	
	期末テナント数	16		16	
賃貸借概況	期末総賃貸可能面積（持分対応）	4,892.17㎡		4,892.17㎡	
	期末総賃貸面積（持分対応）	4,734.59㎡		4,734.59㎡	
	期末入居率	96.8%		96.8%	
	賃貸事業収入合計	3,260千円		125,921千円	
損益等の状況（単位千円）	賃料収入（共益費含）	3,259千円		117,180千円	
	その他の他	0千円		8,740千円	
	賃貸事業費用合計	589千円		29,360千円	
	外注委託費	297千円		12,780千円	
	水道光熱費	-		11,572千円	
	公租公課	-		-	
	保険料	11千円		539千円	
	修繕工事費	-		430千円	
	管理委託料	101千円		3,675千円	
	管理組合費	-		-	
	その他の費用	178千円		363千円	
	NOI（= - ）	2,670千円		96,561千円	
減価償却費	4,203千円		25,110千円		
賃貸事業損益（= - ）	1,532千円		71,450千円		
資本的支出	-		170千円		
NCF（= - ）	2,670千円		96,391千円		
各種指標	年換算NOI利回り（対取得価格）	11.7%		11.5%	
	年換算NCF利回り（対取得価格）	11.7%		11.4%	
	年換算ROA（対期末簿価）	-		8.5%	
	物件売上高利益率	47.0%		56.7%	
参考数字	年額固定資産税・都市計画税（千円）	17,609千円		17,609千円	

物件番号	事務所 C - 1 4	天神121ビル				
・特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	2,810百万円	構成割合
取得年月日		平成14年6月21日		土地	1,257百万円	44.7%
信託受益権の概要	信託設定日	平成14年3月19日		建物	1,553百万円	55.3%
	信託受託者	みずほ信託銀行		取得時の鑑定評価額	2,850百万円	
	信託期間満了日	平成24年3月31日		価格時点	平成13年12月1日	
	立地条件	西鉄天神大牟田線「福岡（天神）」駅徒歩3分、市営地下鉄空港線「天神」駅徒歩7分		地積	全体敷地（注1）	1,164.39㎡
土地	地番	福岡県福岡市中央区天神一丁目347番1		持分対応	607.86㎡	
	住居表示	福岡県福岡市中央区天神一丁目3番38号		用途地域	商業地域	
	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根13階建（区分所有建物一棟の表示）		延床面積	一棟全体（注2）	8,690.95㎡
建物	竣工年月	平成12年（2000年）7月		用途	事務所	
	施工会社	大成建設・高松組・九州建設共同企業体		所有形態（注3）	区分所有権	
	長期修繕費用見積	196,277千円/15年（年平均13,085千円）		設計会社	株式会社日建設計、株式会社匠建築研究所共同企業体	
	担保権設定の有無	不動産信託受益権に質権設定、信託不動産に抵当権設定予約		PML（地震保険付保の有無）	7.0%（無）	
特記事項	（注1）建物敷地全体の面積（建物の他の区分所有者の持分を含みます。）					
	（注2）建物一棟全体の延床面積（他の区分所有者の持分を含みます。）					
	（注3）他の区分所有者：借成ビルディング株式会社ほか11名。本信託不動産は区分所有建物の専有部分及びその敷地の共有持分です。					
	1. 本建物は区分所有建物であり、信託受託者は、天神121ビル管理組合における管理規約等の適用を受けます。なお、同規約においては、区分所有者は他の区分所有者の区分所有権について優先買取権を有していること、敷地又は共用部分等の分割請求ができないこと、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して処分できないことなどが定められています。また、区分所有者がその専有部分を第三者に貸与する場合には管理組合の理事会の承認が必要となっています。					
	2. 本不動産は天神一丁目第2地区地区計画区域内にあり、公共空地の設置の義務付けや壁面線の指定を受けています。また隣接建物の敷地と合わせて一団地の認定を受けています。さらに総合設計の許可を得ており、公開空地の設置を条件に容積率の緩和を受けています。公共空地及び公開空地（本信託不動産においては公開空地の一部が公共空地を兼ねています。）の所有者である信託受託者はかかる公共空地及び公開空地を一般に開放し、適正に維持・管理する義務を負っています。					

・期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況						
運用期間	期別	第1期		第2期		
		始期	平成14年6月21日	平成14年7月1日	終期	平成14年12月31日
継続評価等	期末評価額	2,810百万円		2,820百万円		
	評価額 - 取得価格	0百万円		10百万円		
	対取得価格割合	100.0%		100.4%		
	期末評価損益	17百万円		15百万円		
投資比率	期末帳簿価格	2,827百万円		2,804百万円		
	評価額 ^へ - 取得価格 ^へ	3.0%		3.0%		
賃貸借概況	期末テナント数	8		9		
	期末総賃貸可能面積（持分対応）	3,292.01㎡		3,292.02㎡		
	期末総賃貸面積（持分対応）	2,732.54㎡		2,862.52㎡		
	期末入居率	83.0%		87.0%		
損益等の状況（単位千円）	賃貸事業収入合計		5,885千円	116,658千円		
	賃料収入（共益費含）		5,885千円	106,605千円		
	その他		-	10,052千円		
	賃貸事業費用合計		1,203千円	28,376千円		
	外注委託費		-	-		
	水道光熱費		-	-		
	公租公課		-	-		
	保険料		26千円	458千円		
	修繕工事費		-	156千円		
	管理委託料		181千円	3,338千円		
	管理組合費		995千円	23,970千円		
	その他費用		-	452千円		
	NOI（= -）		4,682千円	88,282千円		
	減価償却費		4,360千円	26,024千円		
賃貸事業損益（= -）		322千円	62,257千円			
資本的支出		-	2,565千円			
NCF（= -）		4,682千円	85,716千円			
各種指標	年換算NOI利回り（対取得価格）	6.1%		6.2%		
	年換算NCF利回り（対取得価格）	6.1%		6.1%		
	年換算ROA（対期末簿価）	0.4%		4.4%		
	物件売上高利益率	5.5%		53.4%		
参考数字	年額固定資産税・都市計画税（千円）	16,624千円		16,624千円		

物件番号	事務所 C - 15	S K 広島ビル			
・特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	947百万円	構成割合
取得年月日		平成14年10月4日	土地	462百万円	48.7%
信託受益権の概要	信託設定日	平成14年10月4日	建物	485百万円	51.3%
	信託受託者	みずほ信託銀行	取得時の鑑定評価額	1,036百万円	
	信託期間満了日	平成24年9月30日	価格時点	平成14年10月1日	
土地	立地条件	広島電鉄電停「八丁堀」徒歩5分	地積	全体敷地	502.41㎡
	地番	広島県広島市中区三川町7番1ほか	持分対応	502.41㎡	
	住居表示	広島県広島市中区三川町7番1号	用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建	延床面積	一棟全体	4,268.70㎡
	竣工年月	平成元年（1989年）12月	持分対応	4,268.70㎡	
	施工会社	清水建設株式会社	用途	事務所	
	長期修繕費用見積	214,720千円/15年（年平均14,315千円）	所有形態	所有権	
			設計会社	清水建設株式会社	
担保権設定の有無（注1）		無	PML（地震保険付保の有無）	14.9%（無）	
			不動産管理会社（注2）	株式会社ザイマックス	
特記事項	（注1）平成15年1月1日以降、本書の日付までに、不動産信託受益権に質権が設定され、信託不動産に抵当権設定予約がなされています。				
	（注2）本書の日付現在の不動産管理会社は株式会社ザイマックスですが、平成15年7月1日付で東京建物株式会社に変更されます。				
	信託土地内には以下のものが越境しており、信託不動産の前所有者と下記・の建物所有者との間で当該越境物に関する覚書を締結しています。 1. 西側隣接地地上建物の雨樋の一部。 西南側隣接地地上建物のトタン屋根の一部。 2. 本不動産信託受益権の売主は、信託受益権譲渡契約上、瑕疵担保責任を負っていません。				

・期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況						
運用期間	期別	第1期		第2期		
		始期	-	平成14年10月4日		
		終期	-	平成14年12月31日		
	日数	-	89日			
継続評価等	期末評価額	-	1,011百万円			
	評価額 - 取得価格	-	63百万円			
	対取得価格割合	-	106.7%			
投資比率	期末評価損益	-	31百万円			
	期末帳簿価格	-	979百万円			
	評価額へス	-	1.1%			
賃貸借概況	取得価格へス	-	1.0%			
	期末テナント数	-	15			
	期末総賃貸可能面積（持分対応）	-	2,732.29㎡			
損益等の状況（単位千円）	期末総賃貸面積（持分対応）	-	2,151.92㎡			
	期末入居率	-	78.8%			
	賃貸事業収入合計	-	29,637千円			
	賃料収入（共益費含）	-	26,378千円			
	その他	-	3,259千円			
	賃貸事業費用合計	-	6,323千円			
	外注委託費	-	3,483千円			
	水道光熱費	-	1,863千円			
	公租公課	-	-			
	保険料	-	165千円			
	修繕工事費	-	271千円			
	管理委託料	-	516千円			
	管理組合費	-	-			
	その他費用	-	22千円			
	NOI（= - ）	-	23,314千円			
減価償却費	-	5,462千円				
賃貸事業損益（= - ）	-	17,852千円				
資本的支出	-	-				
NCF（= - ）	-	23,314千円				
各種指標	年換算NOI利回り（対取得価格）	-	10.1%			
	年換算NCF利回り（対取得価格）	-	10.1%			
	年換算ROA（対期末簿価）	-	7.5%			
	物件売上高利益率	-	60.2%			
参考数字	年額固定資産税・都市計画税（千円）	-	16,837千円			

【鑑定評価サマリー】

	内容	根拠等
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額	1,011,000,000円	
価格の種類	特定価格	本件では特定価格と正常価格と一致している。
試算価格調整方法	収益価格を中心に、積算価格からの検証を行い、鑑定評価額を決定した。	
価格時点	平成14年12月31日	
収益価格	1,011,000,000円	
調整方法	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、収益価格を試算した。	
直接還元法による収益価格	1,043,000,000円	標準化純収益を還元利回りで還元して査定した。
総収益	126,076,044円	賃貸収益に敷金運用益を加算して求めた。
賃料収入 (共益費・倉庫・駐車場収入等を含む)	137,161,500円	マーケットレポート等をもとに査定。
その他収入 (付加使用料収入含む)	0円	
空室損失	12,983,640円	空室率は8.0%と見込んだ。
賃貸収益	124,177,860円	賃料収入+その他収入-空室損失
敷金運用益	1,898,184円	空室率を考慮した敷金合計額(94,909,183円)と運用利回り(2%)で運用するものとして査定。
総費用 対「総収益」比率	51,972,310円 41.22%	下記9項目の合計。 総収益に対する比率を百分率で小数第3位を四捨五入。
維持管理費	13,115,000円	
水光熱費	800,000円	
運営管理費	3,678,000円	
修繕費	15,600,000円	資本的支出も含む。
公租公課	16,837,310円	
損害保険料	1,109,000円	
テナント募集費	396,000円	
その他費用	437,000円	
資本的支出	-	
標準化純収益(NCF)	74,103,734円	
還元利回り	7.1%	還元利回りの理論値を中心に、取引利回りからの検証を行い、還元利回りを査定した。
DCF法による収益価格	997,000,000円	
期間収益割引率	7.00%	
ターミナルキャップレート	7.30%	
期間収益の現在価値の総和	476,108,000円	
10年後の収益価格	1,056,725,000円	
売却費用	31,702,000円	
復帰価格等	1,025,023,000円	
復帰価格等の現在価値	521,069,000円	
積算価格	1,336,000,000円	
土地比率	48.20%	百分率で小数第3位を四捨五入。
建物比率	51.80%	百分率で小数第3位を四捨五入。

不動産の鑑定評価額又は調査価格は、個々の不動産鑑定士の分析に基づき、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまります。同じ物件について鑑定又は調査を行った場合でも、不動産鑑定士、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額又は調査価格が異なる可能性があります。また、かかる鑑定又は調査の結果が、現在及び将来において当該鑑定評価額又は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鑑定評価額又は調査価格をもって売却できるとは限りません。

c. 物件ポートフォリオ概要

		27物件合計	地域区分別			用途別	
			東京都心	東京周辺部	地方	事務所	商業施設
運用期間	期別	第2期	第2期	第2期	第2期	第2期	第2期
	始期	H14.7.1	H14.7.1	H14.7.1	H14.7.1	H14.7.1	H14.7.1
	終期	H14.12.31	H14.12.31	H14.12.31	H14.12.31	H14.12.31	H14.12.31
	稼働日数	184	184	184	184	184	184
損益等の状況(注1)	賃貸事業収入合計	4,972,930	986,896	1,618,469	2,367,563	4,147,469	825,461
	賃料収入(共益費含)	4,568,143	902,845	1,517,887	2,147,410	3,742,682	825,461
	その他賃貸事業収入	404,786	84,050	100,582	220,153	404,786	0
	賃貸事業費用合計	1,484,111	251,254	479,970	752,886	1,370,363	113,748
	外注委託費	313,529	56,070	49,619	207,840	313,529	0
	水道光熱費	444,611	72,282	115,070	257,258	444,611	0
	公租公課	336,957	70,347	131,832	134,777	269,391	67,566
	保険料	34,261	4,086	18,986	11,188	28,448	5,813
	修繕工事費	52,399	9,558	14,569	28,271	52,399	0
	管理委託料	104,499	19,722	23,160	61,617	99,699	4,800
	管理組合費	175,740	11,819	123,252	40,668	140,172	35,568
	その他費用	22,112	7,367	3,479	11,265	22,112	0
	物件NOI(=-)	3,488,818	735,642	1,138,499	1,614,677	2,777,105	711,712
	減価償却費	823,336	179,619	276,961	366,754	684,319	139,016
	賃貸事業損益(=-)	2,665,482	556,022	861,537	1,247,922	2,092,785	572,696
資本的支出	150,910	2,572	13,861	134,477	150,910	0	
物件NCF(=-)	3,337,907	733,070	1,124,637	1,480,199	2,626,194	711,712	
各種指標(注2)	年換算NOI利回り(注3)	7.4%	5.4%	8.4%	8.2%	6.9%	10.7%
	年換算NCF利回り(注3)	7.1%	5.4%	8.3%	7.5%	6.5%	10.7%
	年換算ROA利回り(対期中平均簿価)(注3)	5.7%	4.1%	6.4%	6.3%	5.2%	8.7%
	物件売上高利益率(注4)	53.6%	56.3%	53.2%	52.7%	50.5%	69.4%
年額固定資産税・都市計画税	895,976	171,091	296,424	428,461	761,049	134,927	
ポートフォリオ占有率(注2)	取得価額(注5)	100.0%	29.0%	28.9%	42.0%	86.0%	14.0%
	賃貸事業収入合計	100.0%	19.8%	32.5%	47.6%	83.4%	16.6%
	賃貸事業費用合計	100.0%	16.9%	32.3%	50.7%	92.3%	7.7%
	NOI	100.0%	21.1%	32.6%	46.3%	79.6%	20.4%
	減価償却費	100.0%	21.8%	33.6%	44.5%	83.1%	16.9%
	賃貸事業損益	100.0%	20.9%	32.3%	46.8%	78.5%	21.5%
	NCF	100.0%	22.0%	33.7%	44.3%	78.7%	21.3%
年額固定資産税・都市計画税	100.0%	19.1%	33.1%	47.8%	84.9%	15.1%	

(注1) 上記の損益等の状況に記載された金額は、円単位で計算されたものを各項目毎にすべて千円未満を切り捨てて千円単位で表示しています。

(注2) 各種利回り及び占有率は小数点以下第2位を四捨五入して表示しています。

(注3) 各種指標の欄に記載された各種年換算利回りを算出する上での稼働日数は、取得価額加重平均稼働日数を使用しています。

(注4) 物件売上高利益率とは物件ごとの賃貸事業損益がそれぞれの賃貸事業収入に占める割合を示しています。

(注5) 取得価額には取得に要した付随費用等は含まれません。

d. 資本的支出の状況

資本的支出の予定

本投資法人が投資する不動産及び不動産信託受益権に係わる信託不動産に関し、平成 14 年 12 月 31 日現在計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下の通りです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分される部分が含まれています。

不動産等の名称	内容	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	第 2 期支払額	既支払総額
安田生命池袋ビル	耐震改修 及び リニューアル (内装改修、空調設備改修(個別空調化)等)	自平成 14 年 10 月 至平成 16 年 3 月	680	11	11
安田生命博多ビル	機械式駐車場の増築	自平成 15 年 2 月 至平成 15 年 9 月	53	-	-

第 2 期中に行った資本的支出

第 2 期、本投資法人が不動産及び信託不動産に対して実施した資本的支出の額は、以下の通りです。また、第 2 期の全資本的支出の額は 150 百万円であり、当期費用に区分された修繕費 54 百万円()と建設仮勘定に区分された 11 百万円とを併せて 216 百万円の工事を実施しております。

第 2 期の主な資本的支出は、ビルの安全性を向上する上で新耐震基準を満たすために実施した耐震改修工事(設計を含む)と、テナント満足度の維持向上を目的とした改修工事のほか、新規テナントの誘致促進を目的として共用部の改修や貸室への OA フロアの設置等の工事を実施いたしました。

不動産等の名称	内容	実施期間	資本的支出の額 (百万円)
朝日生命高松第二ビル	耐震補強工事、共用部改修工事	自平成 14 年 6 月 至平成 14 年 10 月	33
安田生命那覇ビル	屋上空調室外機の主要部品交換等大規模な整備	自平成 14 年 10 月 至平成 14 年 11 月	23
その他の資本的支出	共用部改修、OA フロア設置、駐車場、空調、防災設備の整備等		93
合計			150

修繕費には修繕工事本体金額に加え、当該工事に対して不動産管理会社へ支払われた工事管理報酬額(1 百万円)が含まれています。

計算期間末毎に積み立てた金銭(修繕費積立金)

本投資法人は、物件毎に策定した中長期修繕計画に基づき、減価償却費等の余剰キャッシュフロー(利益の内部留保に伴うものを含む)のなかから大規模な修繕等に充当するための金銭の積み立てを以下の通り行っています。

(単位:百万円)

営業期間	第 1 期 自平成 13 年 9 月 14 日 至平成 14 年 6 月 30 日	第 2 期 自平成 14 年 7 月 1 日 至平成 14 年 12 月 31 日
前期末積立金残高	-	230
当期積立金	230	200
当期積立金取崩額	-	23
次期繰越金	230	407

e. テナント情報

(イ) 投資法人全体の賃貸借の概況

前記「第1投資法人の状況 2.投資方針 (2)投資対象 f.ポートフォリオ全体に係る事項 (ハ)テナント情報 投資法人が保有する物件全体の賃貸借の概況」をご参照下さい。

(ロ) 上位20テナント

平成14年12月31日現在の賃貸面積ベースの上位20社は以下の表の通りです。

順位	テナント名	物件名	期末賃貸面積 (㎡)	期末全賃貸面積に占める割合 (%) (注)
1	株式会社西友	田無アスタ ツルミフーガ1	40,700.31	25.8
2	株式会社損害保険ジャパン	損保ジャパン仙台ビル 損保ジャパン和歌山ビル	6,541.71	4.1
3	岩谷産業株式会社	東京建物本町ビル	5,959.86	3.8
4	安田生命保険相互会社	安田生命池袋ビル 安田生命大阪ビル 安田生命那覇ビル 新潟駅南センタービル 新横浜第二センタービル	5,015.78	3.2
5	日本フィット株式会社	アルカイースト	3,993.50	2.5
6	兼松エレクトロニクス株式会社	兼松ビル 兼松ビル別館	3,094.51	2.0
7	沖ソフトウェア株式会社	朝日生命福岡第三・第四ビル	3,054.74	1.9
8	日本生命保険相互会社	NORTH33ビル	2,848.69	1.8
9	オリックス株式会社	安田生命大阪ビル	2,469.88	1.6
10	旭化成株式会社	アルカイースト 安田生命大阪ビル	2,408.56	1.5
11	株式会社スリーエフ	横浜日本大通りビル	2,372.52	1.5
12	株式会社エヌ・ティ・ティ・データ	安田生命大阪ビル	2,310.18	1.5
13	新潟キヤノテック株式会社	新潟駅南センタービル	1,987.88	1.3
14	ジェイフォン株式会社	パークイースト札幌	1,918.68	1.2
15	テルウェル西日本株式会社	安田生命博多ビル	1,442.18	0.9
16	株式会社アルゴ21	安田生命天六ビル	1,209.69	0.8
17	財団法人建築技術教育普及センター	兼松ビル	1,205.06	0.8
18	富士シティオ株式会社	横浜日本大通りビル	1,163.63	0.7
19	リコー東北株式会社	損保ジャパン仙台ビル	1,135.87	0.7
20	株式会社U.F.J.キャピタル	兼松ビル	1,129.88	0.7

(注) 小数点以下第2位を四捨五入しています。

なお、本投資法人が本書の日付現在保有している及び取得を予定している不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産における上位20テナントについては、前記「第1投資法人の状況 2.投資方針 (2)投資対象 f.ポートフォリオに係る事項 (ハ)テナント情報 上位20テナント」をご参照下さい。

(八) 主なテナントの概要

本投資法人が平成 14 年 12 月 31 日現在保有している不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産における主なテナント及び主なテナント毎の期末年間契約賃料(期末の月額契約賃料を年換算したもの) と期末賃貸面積は、下表の通りです。

ここで「主なテナント」とは、以下のいずれかの条件に該当するテナントをいいます。

- A. 当該テナントが支払うべき期末年間契約賃料(当該テナントが複数の物件に入居している場合にはそれらの物件全体での期末年間契約賃料合計とします。) が、期末年間契約賃料の 10% 以上であること。
- B. 当該テナントの契約上の期末賃貸面積が、期末全賃貸面積の 10% 以上であること。
- C. 当該テナントが利害関係者 (前記「第 1 投資法人の状況 2. 投資方針 (1) 投資方針 b. 投資態度 (ロ) 投資基準 投資額 iii) 取得価格の制限」をご参照下さい。) であること。

名称	業種	該当条件	物件名	期末年間契約賃料 (円) (注1)	比率 (%) (注2)	期末賃貸面積 (㎡) (注3)	比率 (%) (注2)
株式会社西友	小売業	A,B	田無アスタ	1,344,364,896	14.5	31,121.71	19.7
		A	ツルミフーガ 1	306,557,280	3.3	9,578.60	6.1
			小計	1,650,922,176	17.9	40,700.31	25.8
株式会社損害保険 ジャパン (注4)	損害 保険業	C	損保ジャパン仙台ビル	283,078,440	3.1	4,866.19	3.1
		C	損保ジャパン和歌山ビル	103,577,640	1.1	2,017.40	1.3
			小計	386,656,080	4.2	6,883.59	4.4
安田生命保険 相互会社 (注4)	生命 保険業	C	安田生命大阪ビル(注5)	90,745,368	1.0	1,427.18	0.9
		C	安田生命池袋ビル	126,838,680	1.4	2,148.86	1.4
		C	安田生命那覇ビル	60,317,640	0.7	1,114.63	0.7
		C	新潟駅南センタービル	42,571,320	0.5	915.75	0.6
		C	新横浜第二センタービル (注5)	12,876,840	0.1	236.36	0.1
		小計	333,349,848	3.6	5,842.78	3.7	
合計			期末年間契約賃料(円) (注6)	9,246,538,416	100.0		
			期末全賃貸面積(㎡) (注7)			157,770.29	100.0

(注1) 期末年間契約賃料は、契約上の賃料・共益費・駐車場使用料・倉庫使用料・看板使用料等の合計を記載しています。なお、契約上、賃料は月額で取り決められているため、期末の賃料・共益費・駐車場使用料・倉庫使用料・看板使用料等の 12 か月分の合計を記載しています。

(注2) 小数点以下第 2 位を四捨五入しています。

(注3) 契約上の面積を記載しています。

(注4) 主なテナント毎の期末年間契約賃料と期末賃貸面積について、株式会社損害保険ジャパンの数値には同社の関連会社である損保ジャパンひまわり生命保険株式会社及び株式会社損害保険ジャパン調査サービスに賃貸している部分の数値を含んでおります。また、安田生命保険相互会社の数値には、同社の関連会社である財団法人安田生命社会事業団及び安田ライフ損害保険株式会社に賃貸している部分の数値を含んでおります。

(注5) 安田生命保険相互会社の期末年間契約賃料及び期末賃貸面積は、本投資法人が保有する共有持分割合に相当する数値です。

(注6) 平成 14 年 12 月 31 日現在、本投資法人が保有している全不動産及び全不動産信託受益権に係る信託不動産における、全テナントとの契約上の賃料・共益費・駐車場使用料・倉庫使用料・看板使用料等の合計を記載しています。なお、契約上、賃料は月額で取り決められているため、その 12 か月分の合計を記載していますが、本投資法人が現在又は将来において実際に受領できる賃料を表示又は保証するものではありません。

(注7) 平成 14 年 12 月 31 日現在、本投資法人が保有している全不動産及び全不動産信託受益権に係る信託不動産における、

賃貸面積の合計値を記載しています（事務所又は商業施設の賃貸面積のみを対象とし、駐車場等の付帯施設の面積は含みません。）

【株式会社西友との主な賃貸条件】

物件名	田無アスタ	ツルミフーガ1
契約期間	自平成7年（1995年）2月10日 至平成27年（2015年）2月9日	自昭和60年（1985年）12月16日 至平成17年（2005年）12月15日
契約更改の方法	期間満了3年前予告により5年間更新可	期間満了の1年前までに別段の意思表示がない限り、3年延長され、その後も同様です。
敷金	金1,303,842,888円	金133,343,820円
普通・定期借家の別	普通借家契約	普通借家契約
賃料改定条件	3年毎に改定	3年毎に改定
その他特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 契約期間中の解約は禁止されています（残期間分の賃料相当額を違約金として支払う旨の特約があります。） ・ 共益費は収受していませんが、日常の外注委託費、水光熱費及び日常の営繕費はテナント負担となっています。 ・ 6階部分を日本中央競馬会に転貸できる特約があります。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 契約期間中の解約は禁止されています（残期間分の賃料相当額を違約金として支払う旨の特約があります。） ・ 共益費は収受していませんが、日常の外注委託費、水光熱費及び日常の営繕費はテナント負担となっています。

【主な利害関係者との賃貸条件】

テナント名	株式会社損害保険ジャパン	
物件名	損保ジャパン仙台ビル	損保ジャパン和歌山ビル
契約期間	2年間	2年間
当初契約締結日	平成14年6月26日	平成14年6月26日
直近更新日	なし	なし
契約更改の方法	期間満了6か月前予告により2年間更新可	期間満了6か月前予告により2年間更新可
敷金(注2)	金159,574,390円	金57,145,190円

テナント名	安田生命保険相互会社				
物件名	新潟駅南センタービル	安田生命大阪ビル	安田生命那覇ビル	安田生命池袋ビル	新横浜第二センタービル
契約期間	2年間	2年間	2年間	2年間	2年間
当初契約締結日	平成13年3月16日	平成12年7月15日	平成13年3月16日	平成14年3月20日	平成12年3月28日
直近更新日	なし	平成14年10月26日	なし	なし	平成14年4月1日
契約更改の方法	期間満了6か月前予告により2年間更新可	期間満了6か月前予告により1年間更新可	期間満了6か月前予告により2年間更新可	期間満了6か月前予告により2年間更新可	期間満了6か月前予告により1年間更新可
敷金(注1,2)	金31,582,380円	金64,753,680円	金40,461,040円	金47,983,490円	金18,750,000円

(注1) 上記敷金には駐車場契約に基づく敷金を含みません。

(注2) 安田生命保険相互会社の敷金は、本投資法人が保有する共有持分割合に相当する金額です。

f. 第3期中の新規取得信託不動産の概要

平成15年1月1日以降本書の日付までに、本投資法人は以下の各不動産を信託する不動産信託受益権を取得しております。ただし、神南一丁目ビルについては平成15年6月30日に引渡しを受けます。

地域区分	用途	物件番号	物件名	受託者名 (含む予定)	契約期間(含む予定)	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	所有形態	売主
東京都心	事務所	A-6	M S芝浦ビル	みずほ信託銀行	平成15年3月28日から 平成25年3月31日まで	11,200	12,000	土地:所有権・賃借権 (準共有) 建物:区分所有権及び 区分所有権の共有	株式会社ベニレイ
東京都心	商業施設	A-1	神南一丁目ビル	みずほ信託銀行	平成15年6月30日から 平成30年6月30日まで	12,000	12,000	土地・建物:所有権	みずほ信託銀行株式会社
地方	商業施設	C-1	クラレニッセイビル	住友信託銀行	平成15年5月15日から 平成25年3月31日まで	8,000	7,830	土地:分有(一部共有) 建物:共有	クラレ不動産株式会社/ 株式会社ティー・エイチ・ プロパティーズ

地域区分	用途	物件番号	物件名	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造・階数	竣工年月	取得日
東京都心	事務所	A-6	M S芝浦ビル	東京都港区芝浦	8,992.18	31,020.21	SRC・RC・S B2/13F	昭和63年2月	平成15年3月28日
東京都心	商業施設	A-1	神南一丁目ビル	東京都渋谷区神南	1,010.47	8,449.56	SRC・S B3/8F	平成4年2月	平成15年6月30日
地方	商業施設	C-1	クラレニッセイビル	大阪市北区茶屋町	3,518.68	17,897.56	SRC B1/8F	平成2年4月	平成15年5月15日

(注1) 本投資法人は、本書の日付現在、商業施設C-1クラレニッセイビルについてその一部(土地:2筆385.63㎡、2筆3,133.05㎡の共有持分10,000分の6,580、建物:共有持分10,000分の5,532)を不動産信託受益権の形態により保有しています。また平成15年7月(予定)に、クラレニッセイビル全体のうち、残りの持分(土地:2筆3,133.05㎡の共有持分10,000分の3,420、建物:共有持分10,000分の4,468)を不動産信託受益権の形態により取得予定です。

(注2) 「構造・階数」の略称は、S:鉄骨造、RC:鉄筋コンクリート造、SRC:鉄骨鉄筋コンクリート造を表しています。

以下、各個別信託不動産の記載項目は、前記「b. 個別不動産及び信託不動産概要」に準じています。

物件番号	事務所 A - 6	MS芝浦ビル				
・特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	11,200百万円	構成割合
取得年月日		平成15年3月28日		土地	7,700百万円	68.8%
信託受益権の概要	信託設定日	平成15年3月28日		建物	3,500百万円	31.3%
	信託受託者	みずほ信託銀行		取得時の鑑定評価額	12,000百万円	
	信託期間満了日	平成25年3月31日		価格時点	平成15年4月1日	
土地	立地条件	JR山手線・京浜東北線「田町」駅徒歩9分		地積	全体敷地（注1）	8,992.18㎡
	地番	東京都港区芝浦四丁目2番地11ほか			持分対応	3,239.88㎡
	住居表示	東京都港区芝浦四丁目13番23号		用途地域		準工業地域
建物	構造と階数	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2階付13階建（区分所有建物一棟全体）		延床面積	一棟全体（注2）	31,020.21㎡
	竣工年月	昭和63年（1988年）2月			専有部分の面積	15,439.97㎡
	施工会社	鹿島建設株式会社、清水建設株式会社、大成建設株式会社		用途	事務所	
	長期修繕費用見積	719,457千円/15年（年平均47,964千円）		所有形態（注3）	所有権・賃借権（準共有：持分割合36.0%）	
				所有形態（注4）	区分所有権及び区分所有権の共有	
担保権設定の有無	不動産信託受益権に質権設定、信託不動産に抵当権設定予約		設計会社	丸紅株式会社、秀和株式会社		
特記事項	（注1）建物敷地全体の面積（本物件の他の所有者の所有する敷地及び本物件と一体開発されたトリニティ芝浦の敷地を含みます。）					
	（注2）建物一棟全体の延床面積（他の区分所有者の持分を含みます。）					
	（注3）全体敷地は三筆からなり、その内2番11を信託受託者が所有し、2番2は都市基盤整備公団と東京都港区が共有し、2番54は秀和株式会社が所有しています。各敷地に対して賃借権が設定され、各敷地の賃借権は、信託受託者、都市基盤整備公団及び秀和株式会社が所有する建物の床面積割合に応じた準共有状態となっています（昭和63年4月2日付土地賃貸借契約及び同日付交換契約。賃貸借契約期間71年。権利金なし。資料は相互に相殺して一切金員の授受は行なわれていません）。なお、都市基盤整備公団の賃借権に対し、都市基盤整備公団と東京都港区との区分所有建物であるトリニティ芝浦の敷地権が設定され、登記されています。					
	（注4）建物の所有形態は、貸室部分 区分所有権（専有部分：1階の一部及び地上2階から8階の合計14,305.05㎡）及び 駐車場部分 区分所有権（専有部分：地下1階1,957.27㎡）（共有：持分割合25.021,953分の14,508,953（57.9%））となっています（他の区分所有者：秀和株式会社 他共有者：秀和株式会社）。本信託不動産は区分所有建物の専有部分及びその共有持分並びにその敷地の所有権及び賃借権の準共有持分です。					
	1.	本建物は区分所有建物であり、信託受託者は本建物における規約等の適用を受けず。なお、同規約においては、共用部分の分割請求ができないこと、専有部分と共用部分の共有持分とを分離して処分できないことなどが定められています。				
2.	本建物は、隣接するトリニティ芝浦と一体で東京都総合設計制度の適用を受け、道路・隣地斜線制限の緩和及び容積率の割増を受けて開発されています。これらの緩和を受けるために公開空地が設置されており、公開空地所有者である信託受託者はかかる公開空地を一般に開放し、適正に維持・管理する義務を負っています。					
3.	本建物の敷地の各所有者は共同で敷地の一部（公園）を東京都港区に使用貸借しております。（契約期間平成元年8月1日から平成31年7月31日）なお当該部分につき別途当事者間で平成元年8月1日付で「維持管理に関する協定書」を締結しており、信託受託者は維持管理費用の一部を負担する義務を負っています。					
4.	信託不動産に含まれる土地の一部に、信託受託者を賃借人とする賃借権設定の登記に優先して、第三者を権利者とする根抵当権設定の登記がなされています。					

・賃貸借の概況（平成15年3月末時点）		
賃貸借概況	期末テナント数	6
	期末総賃貸可能面積（持分対応）	14,429.08㎡
	期末総賃貸面積（持分対応）	14,429.08㎡
	期末入居率	100%

本信託受益権は平成15年3月28日に取得したため、本物件の過去の決算時における開示情報はありません。また、本信託受益権の従前の保有者（株式会社ベニレイ）から資料の入手ができなかったため、過去の収支については開示できません。

【鑑定評価サマリー】

	内容	根拠等
鑑定機関	日本土地建物株式会社	
鑑定評価額	12,000,000,000円	本件評価対象は、MS芝浦ビルのうちの一部に相当する区分所有建物及びその敷地（3戸）からなり、うち1戸は共有持分である。
価格の種類	特定価格	現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格（正常価格）は、本件においては特定価格と一致する。
試算価格調整方法	収益価格を採用し、積算価格からの検証を行う。	
価格時点	平成15年4月1日	
鑑定評価の方針	原価法...一棟全体の建物及びその敷地の価格を査定後に、配分率を乗じて積算価格を試算。 収益還元法...評価対象の区分所有建物及びその敷地の収益価格を、DCF法で試算。 積算価格と収益価格を調整し、鑑定評価額を決定。	共同ビルであるが、他の区分所有者との協定関係等に基づき共有減価はないと判断。
収益価格	12,000,000,000円	
調整方法	DCF法により収益価格を試算し、取引利回り等により、これを検証した。	
DCF法による収益価格	12,000,000,000円	
可能総収入(初年度)	1,201,294,000円	
賃料収入 (共益費・駐車場収入等を含む)	1,064,294,000円	現行条件等を基に査定。
その他収入 (付加使用料収入含む)	137,000,000円	過去の実績等により査定。
空室損・貸倒損失(初年度)	60,065,000円	予想空室率(5%)を基に査定。
支出運営費(初年度)	406,616,000円	
対「可能総収入」比率	33.85%	
維持管理費	-	下記運営管理費に含まれる。
水光熱費	52,500,000円	過去の実績を基に査定。
運営管理費	210,700,000円	過去の実績を基に査定。
修繕費	47,500,000円	エンジニアリングレポートを参考に査定。下記資本的支出を含む。
PMフィー	31,916,000円	標準的な水準を基に査定。
公租公課	60,500,000円	平成14年度実績に基づき査定。
損害保険料	3,500,000円	過去の実績を基に査定。
その他費用	0円	
資本的支出	-	
初年度予想純収入(NOI)	734,613,000円	
期間収益割引率	5.70%	理論値の積み上げを中心に、取引利回りからの検証を行い査定した。
ターミナルキャップレート	6.20%	上記割引率に将来時点のリスク等を加味した。
期間収益の現在価値の総和	5,614,814,000円	可能総収入 について:各テナント毎の現行賃料を踏まえ、将来の変動予測を織り込んで査定した。 空室損失 について:対象不動産は現状では満室稼働中であるが、7月末に一部空室となる(予定)こと、更に周辺地域における空室率等を勘案の上、査定した。 支出運営費 公租公課・管理費等について:過去の実績値、エンジニアリングレポート等を資料として用い査定した。 価格時点以降の各年度につき(- -)した数値を、期間収益割引率により価格時点に割り戻した。
10年後の再販価格	11,537,284,000円	11年度純収入をターミナルキャップレートで収益還元した。
売却費用	346,119,000円	売却価格の3%と査定。(× 3%)
復帰価格等	11,191,165,000円	売却価格-売却費用(-)
復帰価格等の現在価値	6,428,765,000円	売却費用控除後の価格を期間収益割引率を用いて価格時点に割り戻した。 (× 複利現価率)
積算価格	10,300,000,000円	
土地比率	68.51%	百分率で小数点第3位を四捨五入
建物比率	31.49%	百分率で小数点第3位を四捨五入

不動産の鑑定評価額又は調査価格は、個々の不動産鑑定士の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまります。同じ物件について鑑定又は調査を行った場合でも、不動産鑑定士、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額又は調査価格が異なる可能性があります。また、かかる鑑定又は調査の結果が、現在及び将来において当該鑑定評価額又は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鑑定評価額又は調査価格をもって売却できるとは限りません。

物件番号	商業施設 A - 1	神南一丁目ビル				
・ 特定資産の概要						
特定資産の種類(注1)		不動産信託受益権		取得価格	12,000百万円	構成割合
取得年月日		平成15年6月30日		土地	10,000百万円	83.3%
信託受益権の概要(注1)	信託設定日	平成15年6月30日		建物	2,000百万円	16.7%
	信託受託者	みずほ信託銀行		取得時の鑑定評価額	12,000百万円	
	信託期間満了日	平成30年6月30日		価格時点	平成15年6月30日	
土地	立地条件	JR山手線・東急線・営団地下鉄・京王線「渋谷」駅徒歩4分		地積	全体敷地	1,010.47㎡
	地番	東京都渋谷区神南一丁目32番2			持分対応	1,010.47㎡
	住居表示	東京都渋谷区神南一丁目22番14号		用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下3階付8階建		延床面積	一棟全体	8,449.56㎡
	竣工年月	平成4年(1992年)2月			持分対応	8,449.56㎡
	施工会社	清水建設株式会社・鉄建建設株式会社共同企業体		用途	商業施設	
	長期修繕費用見積	236,620千円/15年(年平均15,775千円)		所有形態	所有権	
	担保権設定の有無(注2)	不動産信託受益権に質権設定予定、信託不動産に抵当権設定予約		設計会社	株式会社アール・ビー都市建築設計	
			不動産管理会社(注3)	東京建物株式会社		
特記事項	(注1) 本投資法人は本不動産を取得と同時に、本投資法人を委託者としみずほ信託銀行株式会社を受託者とする管理処分信託契約を締結するとともに、本不動産をみずほ信託銀行株式会社に信託譲渡し、不動産信託受益権として保有します。					
	(注2) 本投資法人は、平成15年6月30日付で、本不動産を信託財産とする不動産信託受益権に対して第一順位の質権を設定し、かつ、本信託不動産について、信託契約の終了等に伴い、不動産現物が信託受益者としての本投資法人に返還された場合に第一順位の抵当権を設定し登記をするという抵当権設定予約契約を締結します。詳細につきましては、後記「(5)借入れの現況」をご参照ください。					
	(注3) 本不動産の取得後、東京建物株式会社と不動産管理委託契約を締結し業務を委託します。					
	1.	本不動産の売主みずほ信託銀行株式会社と本投資法人との間で平成15年5月30日付不動産売買契約が締結されており、本投資法人は平成15年6月30日に本不動産を取得します。				
	2.	本書の日付現在、本不動産について、みずほ信託銀行株式会社を賃貸人、株式会社西武百貨店を賃借人とする賃貸借契約(以下「賃貸借契約」といいます。)が締結されており、さらに株式会社西武百貨店を転賃人、タワーレコード株式会社を転賃人とする賃貸借契約(以下「転賃借契約」といいます。)が別途締結されています。				
	3.	上記転賃借契約は平成15年6月30日付にて終了し、平成15年7月1日から賃貸借契約における賃借人の地位はタワーレコード株式会社に承継され、信託受託者とタワーレコード株式会社との直接契約に移行します。				
4.	本不動産の売主は、不動産売買契約上、瑕疵担保責任を負っていません。					
5.	本不動産の地下の外壁廻り、階段附室等に漏水箇所が見受けられます。					

・ 賃貸借の概況(平成15年3月末時点)		
賃貸借概況	期末テナント数	1
	期末総賃貸可能面積(持分対応)	8,076.85㎡
	期末総賃貸面積(持分対応)	8,076.85㎡
	期末入居率	100%

本不動産は平成15年6月30日取得のため、本物件の過去の決算時における開示情報はありません。また、本不動産の従前の保有者(みずほ信託銀行株式会社)から資料の入手ができなかったため、過去の収支については開示できません。

【鑑定評価サマリー】

	内容	根拠等
鑑定機関	日本土地建物株式会社	
鑑定評価額	12,000,000,000円	
価格の種類	特定価格	現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格(正常価格)は、本件においては特定価格と一致する。
試算価格調整方法	収益価格を採用し、積算価格からの検証を行う。	
価格時点	平成15年6月30日	
鑑定評価の方針	鑑定評価の方式については、原価法と収益還元法(DCF法)を適用してそれぞれ積算価格と収益価格を試算。積算価格と収益価格について再検討を加えて鑑定評価額を決定。	
収益価格	12,000,000,000円	
調整方法	DCF法により収益価格を試算し、取引利回り等により、これを検証した。	
DCF法による収益価格	12,000,000,000円	
可能総収入(初年度)	691,152,000円	
賃料収入 (共益費・駐車場収入等を含む)	691,152,000円	現行条件等を基に査定。
その他収入 (付加使用料収入含む)	0円	
空室損・貸倒損失(初年度)	0円	契約内容等から判断し空室損は計上しない。敷金により担保されるので貸倒損失は計上しない。
支出運営費(初年度)	97,700,000円	下記9項目の合計。
対「可能総収入」比率	14.14%	
維持管理費	-	
水光熱費	-	契約内容から判断し計上しない。
運営管理費	-	
修繕費	18,000,000円	エンジニアリングレポートを参考に査定。下記資本的支出を含む。
PMフィー	3,600,000円	標準的な水準を基に査定。上記2項目(維持管理費、運営管理費)を含む。
公租公課	71,400,000円	平成15年度実績に基づき査定。
損害保険料	4,700,000円	過去の実績を基に査定。
その他費用	0円	
資本的支出	-	上記修繕費に含める。
初年度予想純収入(NOI)	593,452,000円	
期間収益割引率	4.80%	理論値の積み上げを中心に、取引利回りからの検証を行い査定した。
ターミナルキャップレート	5.30%	上記割引率に将来時点のリスク等を加味した。
期間収益の現在価値の総和	4,842,876,000円	
10年後の再販価格	11,740,566,000円	11年目純収入をターミナルキャップレートで収益還元した。
売却費用	352,217,000円	売却価格の3%と査定。(× 3%)
復帰価格等	11,388,349,000円	売却価格-売却費用(-)
復帰価格等の現在価値	7,126,032,000円	売却費用控除後の価格を期間収益割引率を用いて価格時点に割り戻した。(× 複利現価率)
積算価格	11,300,000,000円	
土地比率	83.64%	百分率で小数点第3位を四捨五入
建物比率	16.36%	百分率で小数点第3位を四捨五入

不動産の鑑定評価額又は調査価格は、個々の不動産鑑定士の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものとどまります。同じ物件について鑑定又は調査を行った場合でも、不動産鑑定士、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額又は調査価格が異なる可能性があります。また、かかる鑑定又は調査の結果が、現在及び将来において当該鑑定評価額又は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鑑定評価額又は調査価格をもって売却できるとは限りません。

物件番号	商業施設 C - 1	クラレニッセイビル
------	------------	------------------

・特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格(注2)	13,000百万円	構成割合
取得年月日(注1)		平成15年5月15日	土地	10,222百万円	78.6%
信託受益権の概要	信託設定日	平成15年5月15日	建物	2,778百万円	21.4%
	信託受託者	住友信託銀行	取得時の鑑定評価額(注2)	12,600百万円	
	信託期間満了日	平成25年3月31日	価格時点	平成15年5月1日	
土地	立地条件	JR「大阪」駅徒歩5分、大阪市営地下鉄・阪急電鉄「梅田」駅徒歩4分	地積	全体敷地	3,518.68㎡
	地番	大阪府大阪市北区茶屋町16番1ほか	持分対応(注3)	3,518.68㎡	
	住居表示	大阪府大阪市北区茶屋町16番7号	用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建	延床面積	一棟全体	17,897.56㎡
	竣工年月	平成2年(1990年)4月	持分対応(注3)	17,897.56㎡	
	施工会社	株式会社大林組・株式会社藤木工務店	用途	商業施設	
	長期修繕費用見積	629,770千円/15年(年平均41,985千円)	所有形態(注5)	所有権	
	設計会社	株式会社日建設計	PML(地震保険付保の有無)	12.5% (無)	
担保権設定の有無	不動産信託受益権に質権設定、信託不動産に抵当権設定予約	不動産管理会社(注6)	東京建物株式会社(予定)		

特記事項	
(注1)	日本生命保険相互会社の共有持分は7月の取得を予定しております。
(注2)	取得価格及び取得時の鑑定評価額については、一棟全体の取得価格及び鑑定評価額を記載しております。
(注3)	本投資法人は、本書の日付現在、クラレニッセイビルについてその一部を不動産信託受益権の形態により保有していますが、平成15年7月(予定)に日本生命保険相互会社より残りの持分を取得するため、便宜上本件土地全体の面積、本件建物全体の延床面積を表示しております。
(注4)	本書の日付現在において、本件土地の所有権については下記のとおりです。 茶屋町16番1・17番16(3,133.05㎡)：共有持分10,000分の6,580 住友信託銀行株式会社 共有持分10,000分の3,420 日本生命保険相互会社 茶屋町17番3・18番2(385.63㎡)：住友信託銀行株式会社
(注5)	本書の日付において、本件建物の所有権については下記のとおりです。 共有持分10,000分の5,532 住友信託銀行株式会社 共有持分10,000分の4,468 日本生命保険相互会社
(注6)	本書の日付現在、本件建物の一括管理を行うにあたり、信託受託者及び共有者である日本生命保険相互会社と賃借人とは、「リニューアル」管理規約(平成2年3月15日付)を締結しております。当該管理規約に基づき、各共有者は建物所有者として行うべき一切の建物の管理について賃借人に委任しており、賃借人は当該管理業務の一部を再委託しております。本書の日付現在、本件建物の一括賃貸に関する賃借人との折衝等に関し、共有者である日本生命保険相互会社との間で「覚書」(平成2年3月15日)を締結し、当該覚書に基づき、信託受託者は、賃借人からの賃料(駐車場使用料を含みます。)の1%相当額を事務手数料として日本生命保険相互会社に支払っております。
1.	住友信託銀行株式会社及び日本生命保険相互会社が所有する茶屋町16番1(3,125.47㎡)の土地の一部について、住友信託銀行株式会社を賃貸人とし、日本生命保険相互会社を賃借人とする土地賃貸借契約が締結されております。本件借地面積は、493.82㎡に相当しますが、日本生命保険相互会社の土地建物の共有持分の取得と同時に本件土地賃借権も取得することになり、本件土地賃借権は混同により消滅する予定です。
2.	本書の日付現在において、信託土地の隣地との境界の一部については、隣地所有者との境界確認書の取交しが未了です。
3.	本件土地の隣接地から本件土地への越境については以下の通りですが、本書の日付現在において、以下の越境物の処理に関する覚書等の書面は締結されておらず、使用料等の授受も発生していません。本件土地の東側において、隣接建物の化粧壁が本件土地の隣接地から本件土地に越境しております。本件土地の東側において、隣接建物の懸垂幕看板のルムが本件土地の隣接地から本件土地に越境しております。本件土地の南東側において、隣接建物の排気フードが本件土地の隣接地から本件土地に越境しております。
4.	本件建物のテナントである株式会社ロフトから平成14年8月31日付で賃料改定の申し入れがなされ、賃料の減額を要請されております。

・賃貸借の概況(平成15年3月末時点)		
賃貸借概況	期末テナント数	1
	期末総賃貸可能面積(注)	18,586.97㎡
	期末総賃貸面積(注)	18,586.97㎡
	期末入居率	100%

(注) 本投資法人は、本書の日付現在、クラレニッセイビルについてその一部を不動産信託受益権の形態により保有していますが、平成15年7月(予定)に、日本生命保険相互会社より残りの持分を取得するため、便宜上、一棟全体の総賃貸可能面積、総賃貸面積を表示しています。

本信託受益権は平成15年5月15日に取得したため、本物件の過去の決算時における開示情報はありません。また、本信託受益権の従前の保有者(クラレ不動産株式会社・株式会社ティー・エイチ・プロパティーズ)から資料の入手ができなかったため、過去の収支については開示できません。

【鑑定評価サマリー】

	内容	根拠等
鑑定機関	日本土地建物株式会社	
鑑定評価額	12,600,000,000円	
価格の種類	特定価格	現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格(正常価格)は、本件においては特定価格と一致する。
試算価格調整方法	収益価格を採用し、積算価格からの検証を行う。	
価格時点	平成15年5月1日	
鑑定評価の方針	鑑定評価の方式については、原価法と収益還元法(DCF法)を適用してそれぞれ積算価格と収益価格を試算。積算価格と収益価格について再検討を加えて鑑定評価額を決定。	
収益価格	12,600,000,000円	
調整方法	DCF法により収益価格を試算し、取引利回り等により、これを検証した。	
DCF法による収益価格	12,600,000,000円	
可能総収入(初年度)	796,900,000円	
賃料収入 (共益費・駐車場収入等を含む)	796,900,000円	現行条件等を基に査定。
その他収入 (付加使用料収入含む)	0円	
空室損・貸倒損失(初年度)	0円	契約内容等から判断し空室損は計上しない。敷金により担保されるので貸倒損失は計上しない。
支出運営費(初年度)	81,524,000円	下記9項目の合計。
対「可能総収入」比率	10.23%	
維持管理費	-	
水光熱費	-	借主負担
運営管理費	-	
修繕費	18,500,000円	エンジニアリングレポートを参考に査定。下記資本的支出を含む。
PMフィー	4,781,000円	標準的な水準を基に査定。上記2項目(維持管理費、運営管理費)を含む。
公租公課	56,138,000円	平成14年度実績に基づき査定。
損害保険料	2,105,000円	過去の実績を基に査定。
その他費用	0円	
資本的支出	-	上記修繕費に含める。
初年度予想純収入(NOI)	715,376,000円	
期間収益割引率	5.50%	理論値の積み上げを中心に、取引利回りからの検証を行い査定した。
ターミナルキャップレート	6.00%	上記割引率に将来時点のリスク等を加味した。
期間収益の現在価値の総和	5,717,957,000円	
10年後の再販価格	12,186,750,000円	11年目純収入をターミナルキャップレートで収益還元した。
売却費用	365,603,000円	売却価格の3%と査定。(× 3%)
復帰価格等	11,821,148,000円	売却価格-売却費用(-)
復帰価格等の現在価値	6,920,454,000円	売却費用控除後の価格を期間収益割引率を用いて価格時点に割り戻した。(× 複利現価率)
積算価格	10,800,000,000円	
土地比率	78.63%	百分率で小数点第3位を四捨五入
建物比率	21.37%	百分率で小数点第3位を四捨五入

不動産の鑑定評価額又は調査価格は、個々の不動産鑑定士の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものとどまりません。同じ物件について鑑定又は調査を行った場合でも、不動産鑑定士、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額又は調査価格が異なる可能性があります。また、かかる鑑定又は調査の結果が、現在及び将来において当該鑑定評価額又は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鑑定評価額又は調査価格をもって売却できるとは限りません。

(4) その他投資資産の主要なもの

上記「(3) 投資不動産物件」をご参照下さい。

(5) 借入れの現況

a. 借入れの状況

本投資法人は、本書の日付現在、金融機関から総額 587 億円の借入れを行っています。借入れ明細一覧は、以下の通りです。

区分 (注 1)	借入先	借入 残高 (億円)	利率 (注 2) (注 3)	変動・ 固定の 区別	借入 実行日	返済期限	返済 方法	使途 及び 担保	摘要
短期	株式会社損害保険 ジャパン	20	1.950%	固定	平成 14 年 6 月 26 日	平成 15 年 6 月 30 日 (注 5)	期限 一括 返済	(注 6) (注 7)	無担保・ 無保証・ 劣後(注 5)
	株式会社 あおぞら銀行	19.3	0.589%	変動	平成 14 年 9 月 25 日 / 9 月 30 日	平成 15 年 9 月 25 日			
		37.7	0.939%	変動	平成 15 年 3 月 28 日	平成 16 年 3 月 27 日			
	株式会社 りそな銀行(注 4)	30	0.939%	変動	平成 15 年 3 月 28 日	平成 16 年 3 月 27 日			
	株式会社 あおぞら銀行	80	0.929%	変動	平成 15 年 5 月 15 日	平成 16 年 5 月 14 日			
中期	中央三井信託銀行 株式会社	100	1.234%	固定	平成 13 年 12 月 27 日	平成 18 年 12 月 27 日			担保付・ 無保証・ 非劣後
	住友生命保険 相互会社	100							
	株式会社 あおぞら銀行	30	1.295%	固定	平成 14 年 6 月 19 日	平成 18 年 12 月 27 日			
	株式会社 りそな銀行(注 4)	20							
長期	安田生命保険 相互会社	50	1.700%	固定	平成 13 年 12 月 27 日	平成 20 年 12 月 26 日			
		50	2.050%	固定	平成 14 年 6 月 21 日	平成 23 年 6 月 21 日			
		50	1.750%	固定	平成 15 年 3 月 28 日	平成 25 年 3 月 28 日			

(注 1) 長期借入金(借入期間が 1 年超のもの)のうち、借入期間が 1 年超 5 年以下の借入金を中期借入金に区分しています。

(注 2) 利率は、小数点以下第 4 位を四捨五入しています。なお、上記借入先に支払われた融資関連手数料は含まれていません。

(注 3) 上記各借入れの利率は、本書の日付現在の利率です。

(注 4) 株式会社りそな銀行は、平成 15 年 3 月 1 日付で株式会社大和銀行と株式会社あさひ銀行の分割・合併により、株式会社りそな銀行及び株式会社埼玉りそな銀行に再編されたものです。上記の借入先としての契約上の地位は、同日、株式会社大和銀行から株式会社りそな銀行が承継しました。

(注5) 株式会社損害保険ジャパンを借入先とする短期借入金の返済期限は平成15年6月30日であり、当該借入金は同日に自己資金及び借入金により返済予定です。また、当該短期借入金は、無担保借入れであり、他の担保付の優先債務に対して、当該借入れの弁済が劣後する「劣後特約」が付されています。

(注6) 資金使途は、上記各借入れに共通して以下の通りです。
 不動産又は不動産信託受益権の購入資金及びそれらの付帯費用
 上記を資金使途とする借入れのリファイナンス

(注7) 本投資法人は、各借入れの担保のために、以下の通りその資産を担保に提供しています。
 本投資法人が保有する各不動産信託受益権に対して第一順位(同一の担保に対して借入先が複数の場合は同順位)の質権を設定し、かつ質権設定に関する信託銀行からの確定日付のある承諾の取得を行っています。
 信託不動産について、信託契約の終了に伴い、不動産現物が信託受益者としての本投資法人に返還された場合に第一順位(同一の担保に対して借入先が複数の場合は同順位)の抵当権を設定し登記をするという抵当権設定予約契約を締結しています。

なお、上記各区分に応じて担保の目的物となる信託受益権及びそれに係る信託不動産は、本書の日付現在、以下の通り特定されています。

区分	借入先	借入 残高 (億円)	信託不動産の名称
短期	株式会社あおぞら銀行	19.3	損保ジャパン仙台ビル
		37.7	MS芝浦ビル
	株式会社りそな銀行	30	
	株式会社あおぞら銀行	80	クラレニッセイビル、NORTH33ビル、SK広島ビル
中期	中央三井信託銀行 株式会社	100	兼松ビル、兼松ビル別館、安田生命人形町ビル、新麹町ビル、アルカイスト、JPR千葉ビル、朝日生命横浜日本大通りビル、新潟駅南センタービル、東京建物本町ビル、朝日生命高松第二ビル、JPR高松ビル、安田生命博多ビル、朝日生命福岡第三・第四ビル、安田生命那覇ビル
	住友生命保険相互会社	100	
	株式会社あおぞら銀行	30	
	株式会社りそな銀行	20	
長期	安田生命保険相互会社	50	田無アスタ、ツルミファーガ1、安田生命池袋ビル、安田生命天六ビル、天神121ビル
		50	
		50	クレスト安田ビル、パ・クイ・スト札幌、損保ジャパン和歌山ビル

(注8) 本投資法人は、上記借入れの他に、株式会社みずほ・ポレ・ト銀行を借入先とする短期借入れ極度枠を設定しています。当該短期借入れ極度枠の概要は以下の通りです。なお、本書の日付現在、当該借入極度枠による借入残高はありません。

区分	借入先	借入極度額 (億円)	借入方法	契約日	契約期限	摘要
短期	株式会社みずほ コ・ポレ・ト銀行	50	変動	平成14年 12月2日	平成15年 12月2日	担保付・ 無保証・ 非劣後

担保については、本投資法人が保有する安田生命大阪ビルを信託財産とする不動産信託受益権に対して第一順位の根質権を設定し、かつ根質権設定に関する信託銀行からの確定日付のある承諾の取得を行っています。また、信託不動産について、信託契約の終了等に伴い、不動産現物が信託受益者としての本投資法人に返還された場合に第一順位の根抵当権を設定し登記をするという根抵当権設定予約契約を締結しています。

b. 追加借入れ

本投資法人は、上記借入れの他に、以下の借入れを行います。

区分	借入先	借入 残高 (億円)	利率	変動・ 固定の 区別	返済期限 (注2)	返済方法	使途及び 担保	摘要
短期	株式会社みずほ コ-ポレ-ト銀行	128	未定	変動	平成15年 7月31日	期限 一括 返済	(注3)	担保付・ 無保証・ 非劣後

(注1) 上記借入れは、平成15年6月30日に実行されます。

(注2) 返済期限は予定返済期限を記載しています。最終返済期限は平成15年9月19日となります。

(注3) 資金使途は、上記「a.借入れの状況」記載の各借入れと同じです。

担保については、安田生命大阪ビル及び神南一丁目ビルを信託財産とする各不動産信託受益権に対して第一順位の質権を設定し、かつ質権設定に関する信託銀行からの確定日付のある承諾を取得します。また、信託不動産について、信託契約の終了等に伴い、不動産現物が信託受益者としての本投資法人に返還された場合に第一順位の抵当権を設定し登記をするという抵当権設定予約契約を締結します。また、本投資法人が保有する新横浜第二センタービルについて、第一順位の抵当権設定仮登記がなされます。なお、上記借入れに先立ち、株式会社みずほコ-ポレ-ト銀行を借入先とする上記短期借入極度枠は、同行との間で合意解除されます。また、安田生命大阪ビルの不動産信託受益権に設定されている根質権についても消滅し、同行との間で締結されている根抵当権設定予約契約も終了します。

c. 財務制限条項

本投資法人の財務状況によって、金利の付加、キャッシュ・リザーブ積立額の付加、資産の取得及び処分制限、債務負担行為及び支払の制限、配当の制限、追加担保の提供などの財務制限を受けることがあります。

第4 その他

1. 目論見書の表紙及び裏表紙に本投資法人の名称及び本店の所在地を記載し、本投資法人のロゴマークや図案を使用することがあります。
2. 目論見書の表紙裏に金融商品の販売等に関する法律に関する重要事項又はリスク要因について記載することがあります。
3. 本有価証券届出書「第二部 発行者情報」の主な内容を要約した文章及び図案を「投資法人の概要」として目論見書に記載することがあります。
4. 本有価証券届出書「第二部 発行者情報 第1 投資法人の状況 2. 投資方針 (2) 投資対象」及び「第二部 発行者情報 第3 投資法人の経理状況 2. 投資法人の現況 (4) その他投資資産の主要なもの」に記載される投資資産の主な内容を要約して目論見書に記載することがあるとともに、かかる投資資産の写真及び所在分布図等を目論見書に掲載することがあります。目論見書の表紙の次に、本書 201 頁から 227 頁までを記載します。
5. 目論見書の巻末に用語の説明（本書 229 頁から 231 頁まで）及び本投資法人規約を記載することがあります。



新投資口発行及び投資口売出届出目論見書

日本プライムリアルティ投資法人

東京都中央区八重洲一丁目9番9号



Overview of Japan Prime Realty Investment Corporation



安日生命大阪ビル

YASUDA-LIFE OSAKA BLDG.



KURARAY NISSAY BLDG.

クラレニッセイビル



JINNAN 1-CHOME BLDG.

ナンイチビル



投資法人の概要

Introduction of JPR

本投資法人は、「日本プライムリアルティ投資法人」と称し、

英文では Japan Prime Realty Investment Corporation (略称:JPR)と表示します。

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。)に基づく投資法人です。

本投資法人は、平成13年9月14日に設立され、平成14年6月14日に発行済投資口総数289,600口で東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード8955)しました。本投資法人は、株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント(以下「資産運用会社」といいます。)に資産運用業務を委託し、オフィスと商業施設からなる複合型ポートフォリオを効率的に運用することによって投資主価値の極大化を目指します。



投資方針

JPR Investment Policy

本投資法人は、「都市型商業不動産への投資」を基本コンセプトとし、

主として優良なオフィス(都市型業務施設)及び繁華性の高い立地に位置する商業施設の建物及びその敷地から構成される不動産等並びにこれらの不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等を投資対象としています。

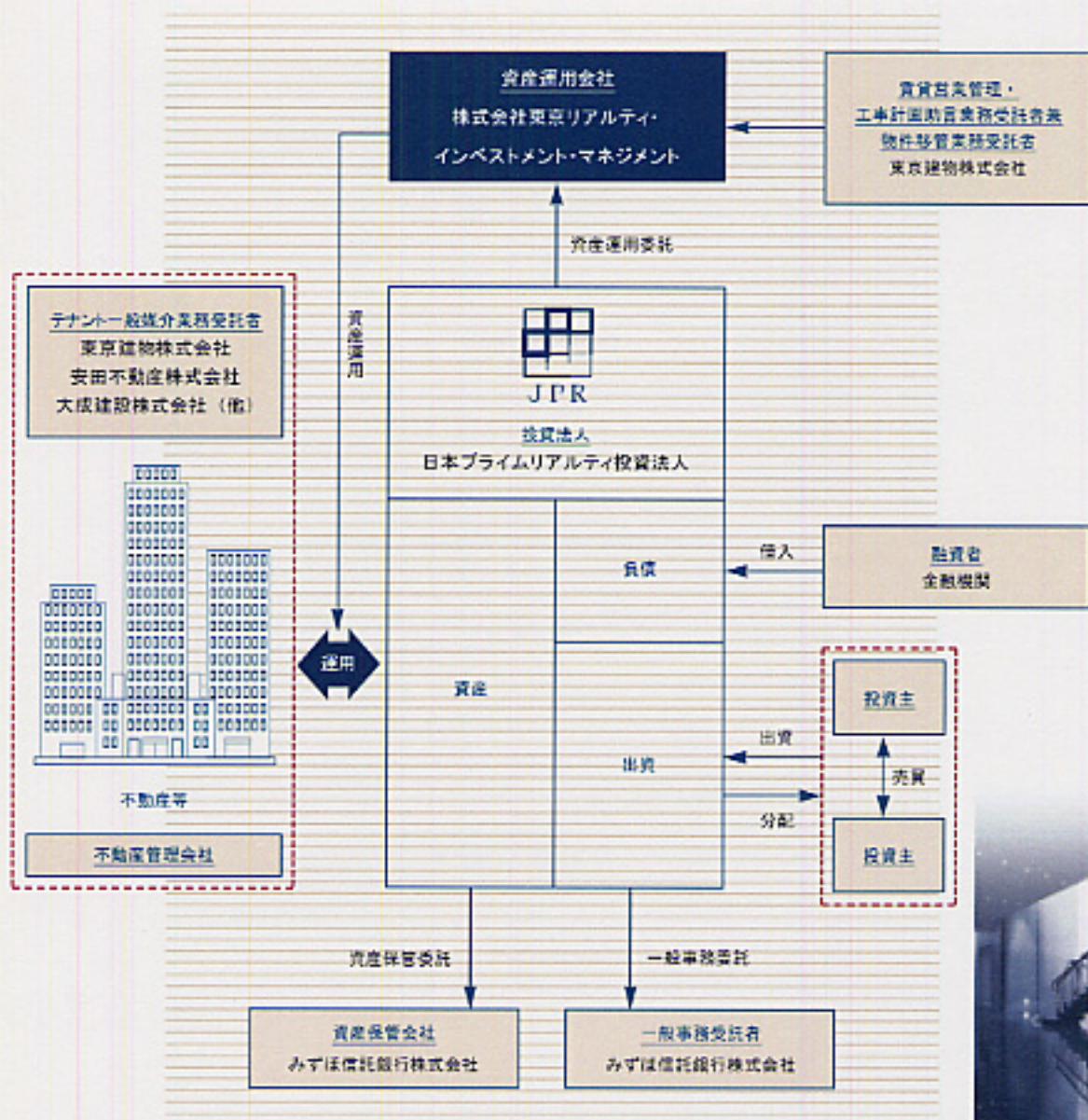
また投資対象のリターンとリスクを考慮した上で、東京だけではなく地方都市への分散投資を回り、ポートフォリオ運用のメリットを発揮することを基本方針とします。

さらに、一物件に対する投資金額にも留意しつつ、テナント及び物件単位での分散投資を行い、ファンドの中長期的な安定成長を目指します。



投資法人のしくみ

JPR Structure





上記は、本投資法人の一部の主要な関係者等及び一部の契約関係を記載したものです。
詳細は本文「第二号発行情報 第1 投資法人の状況 1. 投資法人の概況 (4) 投資法人の仕組み」をご参照下さい。



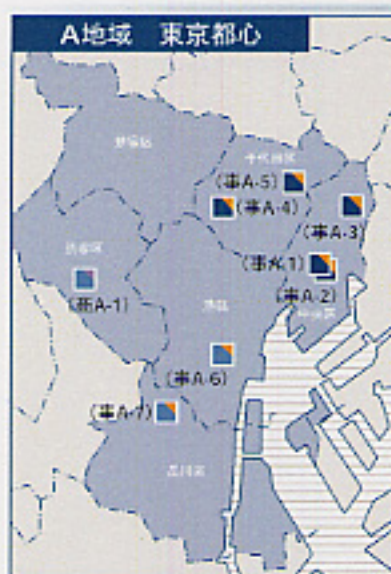
不動産ポートフォリオの概要

JPR Portfolio Outline

本投資法人が有価証券届出書提出日現在保有している及び取得を予定している不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産は右図の通りです。本投資法人は右図の資産のみを取得することを目的として組成されたものではありません。今後、資産運用会社による資産の運用において、右図の資産以外の特定資産の取得又は売却が行われる可能性があります。本投資法人は、主として地震リスク、個別市況リスク等を考慮し、またキャッシュフローの増大を図るために、東京だけではなく地方都市への分散投資を図ります。地域区分の定義は下表のとおりとします。

A 「東京都心」	千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区
B 「東京周辺部」	東京都のうち「東京都心」以外、千葉県、神奈川県、埼玉県
C 「地方」	その他の地域
	事務所を示しております。
	商業施設を示しております。

地域別物件数表示の中で、平成15年1月1日以降取得（予定）物件は灰色で表しています。



A 「東京都心」

- (事A-1) 兼松ビル
- (事A-2) 兼松ビル別館
- (事A-3) 安田生命人形町ビル
- (事A-4) 新麹町ビル
- (事A-5) クレスト安田ビル
- (事A-6) MS芝浦ビル
- (事A-7) 五反田ファーストビル
- (前A-1) 神南一丁目ビル

(上記不動産の生たる明細は、神南一丁目ビルが商業施設であり、その他はすべて事務所です。)





第3期以降取得（予定）物件^(注)

New Portfolio Profiles

(商A-1)

神南一丁目ビル *Shinan 1-chome Bldg.*

取得年月日：平成15年6月30日

所在地：東京都渋谷区神南一丁目

敷地面積：1,010.47㎡

延床面積：8,449.56㎡

構造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根

階数：地下3階付8階建

竣工年月：平成4年2月

不動産管理会社：東京建物株式会社



(注) 平成16年1月1日以後取得した及び取得を予定している不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産をいいます。

(事A-7)

五反田ファーストビル Gotanda First Bldg.

取得時期: 平成15年7月
 所在地: 東京都品川区西五反田二丁目
 敷地面積: 1,551.19㎡
 延床面積: 10,553.34㎡
 構造: 鉄骨鉄筋コンクリート・
 鉄筋コンクリート造換装
 階数: 地下2階付11階建
 竣工年月: 平成元年7月
 不動産会社: 東京建物株式会社(予定)

※ 所有形態

土地: 所有権(共有: 持分割合61.6%)
 建物: 区分所有権



第3期以降取得(予定)物件^(注)

New Portfolio Profiles

(平A-6)

MS芝浦ビル MS Shibaura Bldg.

取得年月日：平成15年3月28日

所在地：東京都港区芝浦四丁目

敷地面積：8,992.18㎡

床面積：31,020.21㎡

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2階付13階建

竣工年月：昭和63年2月

不動産管理会社：東京建物株式会社

※所有形態

土地：所有権・賃借権(持分割合36.0%)

建物：区分所有権及び区分所有権の共有



(注) 平成15年1月1日以降取得した及び取得を予定している不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産であります。

(商C-1)
クラレニッセイビル Kuraray Nissay Bldg

取引開始時期：平成15年5月15日
 売主：クラレ不動産株式会社
 株式会社ティー・エイチ・プロパティーズ
 平成15年7月
 売主：日本生命保険相互会社

所在地：大阪府北区茶屋町
 敷地面積：3,518.68㎡
 延床面積：17,897.56㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造地上地下
 階数：地下1階付8階建
 竣工年月：平成2年4月
 不動産管理会社：東京建物株式会社(予定)



(注) 本信託は無償出賃提供が現在、所有権は土地については分有(一部共有)、
 建物については共有です。詳細は本文「第二号発行者情報 第1号投資法人の経営状況
 2.投資法人の概況 (3) 投資不動産物件 1 第3期中の取得取得信託不動産の変更」
 をご参照下さい。

第 2 期 取 得 物 件^(注)

Portfolio Profiles

(事B-5)

新横浜第二センタービル

Shinyokohama
2nd Center Bldg.

所 在 地：横浜市港北区新横浜三丁目
 敷 地 面 積：841.71㎡
 延 床 面 積：7,781.93㎡
 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12階建
 竣 工 年 月：平成3年8月
 不動産管理会社：安田ビルマネジメント株式会社

※ 所有形態

土地：所有権（共有：持分割合50.0%）
 建物：所有権（共有：持分割合50.0%）



(事C-15)

SK広島ビル

SK Hiroshima Bldg.

所 在 地：広島市中区三川町
 敷 地 面 積：502.41㎡
 延 床 面 積：4,268.70㎡
 構 造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階 数：地下1階付6階建
 竣 工 年 月：平成元年12月
 不動産管理会社：株式会社ザイマックス^(注)

(注) 有価証券届出書提出日現在、不動産管理会社は株式会社ザイマックスですが、平成16年7月1日付で東京建物株式会社に変更されます。



(注) 平成14年7月1日から平成14年12月31日までに取得した不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産をいいます。

(事A-4)

新麹町ビル Shin Kojimachi Bldg.

所在地：東京都千代田区麹町四丁目
 敷地面積：657.80㎡
 延床面積：5,152.98㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造地上建
 階数：地下1階付9階建
 竣工年月：昭和59年10月
 不動産会社：東京建物株式会社

※ 所有形態

土地：所有権(共有：持分割合69.0%)
 建物：区分所有権
 (持分割合は、平成13年11月16日取得分を含んでいません。)

(注) 新麹町ビルにつきましては、第1期において土地の所有権(共有持分割合49.0%)と建物の区分所有権(3〜7階、及び4階の一部は他の権利者が保有)を信託する不動産信託受益権を取得しており、第2期において土地の所有権(共有持分割合21.0%)と建物の区分所有権(1階、2階)を信託する不動産信託受益権を追加で取得しています。
 なお、本項において、所有形態は、第1期取得分と第2期取得分を合せて記載しています。



第1期取得物件^(注)

Portfolio Profiles

A 地域 東京都心

(事A-1)

兼松ビル Kanematsu Bldg.

所在地：東京都中央区京橋二丁目
敷地面積：1,751.13㎡
延床面積：14,505.09㎡
構造：鉄骨・鉄筋コンクリート・
鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下2階付13階建
竣工年月：平成5年2月
不動産会社：東京建物株式会社

※所有形態

土地：所有権(持分割合79.4%)
建物：所有権(持分割合79.4%)



(事A-5)

クレスト安田ビル Crest Yasuda Bldg.

所在地：東京都千代田区神田錦町三丁目
敷地面積：636.90㎡
延床面積：4,790.68㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下1階付10階建
竣工年月：平成11年9月
不動産会社：安田不動産株式会社



(事A-2)

兼松ビル別館 Kanematsu Bldg. Annex

所在地：東京都中央区京橋二丁目
敷地面積：679.08㎡
延床面積：4,351.46㎡
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
竣工年月：平成6年2月
不動産会社：東京建物株式会社

※所有形態

土地：所有権(持分割合79.4%)
建物：所有権(持分割合79.4%)



B 地域 東京周辺部

(事B-1)

アルカイースト Arca East

所在地：東京都墨田区錦糸三丁目
敷地面積：3,755.01㎡
延床面積：34,281.86㎡
構造：鉄骨・
鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下3階付19階建
竣工年月：平成9年3月
不動産会社：東京建物株式会社

※所有形態

土地：所有権(持分割合41.1%)
建物：区分所有権



(事A-3)

安田生命人形町ビル Yasuda Life Ningyo-cho Bldg.

所在地：東京都中央区日本橋人形町一丁目
敷地面積：550.06㎡
延床面積：4,117.70㎡
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：地下1階付10階建
竣工年月：平成元年12月
不動産会社：安田ビルマネジメント株式会社



(事B-2)

JPR千葉ビル JPR Chiba Bldg.

所在地：千葉市中央区新町
敷地面積：1,382.35㎡
延床面積：9,072.57㎡
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13階建
竣工年月：平成5年1月
不動産会社：東京建物株式会社



(事B-3)

朝日生命横浜日本大通りビル Asahi Life Yokohama Nihon Odori Bldg.

所在地：横浜市中区日本大通
敷地面積：1,100.59㎡
延床面積：9,146.52㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造地上建
階数：地下1階付11階建
竣工年月：平成10年10月
不動産管理会社：朝日不動産管理株式会社



(事B-4)

安田生命池袋ビル Yasuda-Life Ikebukuro Bldg.

所在地：東京都豊島区東池袋一丁目
敷地面積：772.77㎡
延床面積：6,468.06㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造地上建
階数：地下1階付9階建
竣工年月：昭和55年10月
不動産管理会社：安田ビルマネジメント株式会社



(商B-1)

田無アスタ Tanashi ASTA

所在地：東京都西武池袋線田無二丁目
敷地面積：12,326.30㎡
延床面積：80,676.27㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造地上建
階数：地下2階付17階建
竣工年月：平成7年2月

不動産管理会社：安田ビルマネジメント株式会社

※ 所有形態

土地：所有権(共有持分割合42.1%)
建物：区分所有権(持分割合52.0%)



C 地域 地方

(事C-1)

新潟駅前センタービル Niigata Ekimae Center Bldg.

所在地：新潟市中央一丁目
敷地面積：2,706.99㎡
延床面積：19,950.42㎡
構造：鉄骨・
鉄骨鉄筋コンクリート造地上建
階数：地下1階付10階建
竣工年月：平成8年3月
不動産管理会社：安田ビルマネジメント株式会社

※ 所有形態

土地：所有権(共有持分割合52.7%)
建物：区分所有権



(商B-2)

ツルミフーガ 1 Tsurumi fuga 1

所在地：横浜平塚見沼区見沼町
敷地面積：1,962.18㎡
延床面積：13,643.32㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造地上建
階数：地下2階付7階建
竣工年月：昭和60年9月

不動産管理会社：朝日不動産管理株式会社

※ 所有形態

土地：所有権(共有持分割合64.4%)
建物：区分所有権



(事C-2)

安田生命大阪ビル Yasuda-Life Osaka Bldg.

所在地：大阪府北区南田三丁目
敷地面積：5,999.33㎡
延床面積：52,082.04㎡
構造：鉄骨・
鉄骨鉄筋コンクリート造地上建
階数：地下2階付31階建
竣工年月：平成12年6月
不動産管理会社：安田ビルマネジメント株式会社

※ 所有形態

土地：所有権(共有持分割合33.3%)
建物：所有権(共有持分割合33.3%)



第1期取得物件^(注)

Portfolio Profiles

(事C-3)

安田生命天六ビル Yasuda-Life Tenroku Bldg.

所在地：大阪府北区清田町
敷地面積：842.06㎡
延床面積：3,851.23㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造複層構造
階数：地下1階付10階建
竣工年月：平成21年0月
不動産管理会社：安田ビルマネジメント株式会社



(事C-6)

JPR高松ビル JPR Takamatsu Bldg.

所在地：香川県高松市三丁目
敷地面積：1,407.78㎡
延床面積：7,409.08㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造複層構造
階数：地下1階付10階建
竣工年月：昭和57年9月
(昭和59年3月増築)
不動産管理会社：東京建物株式会社



(事C-4)

東京建物本町ビル Tokyo Tatemono Honmachi Bldg.

所在地：大阪府中央区本町三丁目
敷地面積：1,432.64㎡
延床面積：14,619.52㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造複層構造
階数：地下3階付10階建
竣工年月：昭和45年2月
不動産管理会社：東京建物株式会社



(事C-7)

安田生命博多ビル Yasuda-Life Hakata Bldg.

所在地：福岡市博多区博多駅前一丁目
敷地面積：1,214.63㎡
延床面積：9,791.91㎡
構造：鉄骨・
鉄筋コンクリート造複層構造
階数：地下1階付12階建
竣工年月：昭和60年0月
不動産管理会社：安田ビルマネジメント株式会社



(事C-5)

朝日生命高松第二ビル Asahi-Life Takamatsu 2nd Bldg.

所在地：高松市清町一丁目
敷地面積：579.90㎡
延床面積：3,471.55㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造複層構造
階数：8階建
竣工年月：昭和56年8月
不動産管理会社：東京建物株式会社



(事C-8)

朝日生命福岡第三・第四ビル Asahi-Life Fukuoka 3rd and 4th Bldg.

所在地：福岡市博多区博多三丁目
敷地面積：2,500.86㎡
延床面積：(第三ビル)7,683.01㎡
(第四ビル)3,723.68㎡
構造：(第三ビル)鉄骨鉄筋コンクリート造複層構造
(第四ビル)鉄骨鉄筋コンクリート造複層構造
階数：(第三ビル)地下1階付10階建
(第四ビル)7階建
竣工年月：(第三ビル)昭和59年2月
(第四ビル)昭和61年10月
不動産管理会社：東京建物株式会社



(事C-9)

安田生命那覇ビル Yasuda Life Naha Bldg.

所在地：那覇市松山一丁目
敷地面積：859.87㎡
延床面積：6,790.71㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート
鉄骨造層構造並にメッキ鋼板葺
階数：12階建
竣工年月：平成13年10月
不動産会社：安田ビルマネジメント株式会社



(事C-12)

損保ジャパン仙台ビル Sompo Japan Sendai Bldg.

所在地：仙台市宮城野区榴岡三丁目
敷地面積：1,095.67㎡
延床面積：10,783.52㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造地置型
階数：地下1階付12階建
竣工年月：平成19年12月
不動産会社：株式会社損保ジャパンエフエフ



(事C-10)

NORTH33ビル North 33 Bldg.

所在地：札幌市中央区北三条西三丁目
敷地面積：1,382.12㎡
延床面積：10,559.23㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造地置型
階数：地下1階付12階建
竣工年月：平成14年2月
不動産会社：東京建物株式会社



※所有形態

土地：所有権
建物：区分所有権

(事C-13)

損保ジャパン和歌山ビル Sompo Japan Wakayama Bldg.

所在地：和歌山県美郷町三丁目
敷地面積：1,128.45㎡
延床面積：6,715.07㎡
構造：鉄骨造地置型並にメッキ鋼板葺
階数：9階建
竣工年月：平成18年7月
不動産会社：株式会社損保ジャパンエフエフ



(事C-11)

パークイースト 札幌 Park East Sapporo

所在地：札幌市中央区南一条東一丁目
敷地面積：1,808.26㎡
延床面積：10,865.75㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造地置型
階数：地下1階付8階建
竣工年月：昭和59年11月
不動産会社：東京建物株式会社



(事C-14)

天神121ビル Tenjin 121 Bldg.

所在地：福岡市中央区天神一丁目
敷地面積：1,164.39㎡
延床面積：8,690.95㎡
構造：鉄骨-
鉄骨鉄筋コンクリート造地置型
階数：13階建
竣工年月：平成12年7月
不動産会社：東京建物株式会社



※所有形態

土地：所有権(資本参加率52.2%)
建物：区分所有権

不動産ポートフォリオ^(注)

JPR Portfolio Overview

地域	用途	物件番号	物件名	所在地	取得(予定)価格		取得(予定)年月	テナント数	総賃料 可能面積 (㎡)	当該投資物件に占める 総資産比率 (%)
					絶対 (百万円)	比率				
A 地 域 東 京 都 心	事務所	A-1	東松ビル	東京都中央区京橋二丁目	16,276	12.2%	平成13年12月	10	7,958.50	5.9%
	事務所	A-2	東松ビル別館	東京都中央区京橋二丁目	2,874	2.1%	平成13年12月	1	2,291.13	14.2%
	事務所	A-3	安田生命人形町ビル	東京都中央区日本橋人形町一丁目	2,100	1.6%	平成13年11月	4	2,780.58	7.0%
	事務所	A-4	新橋町ビル	東京都千代田区新橋町四丁目	1,670 550	1.2% 0.4%	平成13年11月 平成14年11月	8 3	2,105.44 901.36	13.3%
	事務所	A-5	クレスト安田ビル	東京都千代田区神田錦町三丁目	4,000	3.0%	平成14年6月	6	3,265.34	13.7%
	事務所	A-6	MS芝浦ビル	東京都港区芝浦四丁目	11,200	8.4%	平成15年3月	6	14,429.08	12.2%
	商業施設	A-1	神南一丁目ビル	東京都渋谷区神南一丁目	12,000	9.0%	平成15年6月	1	8,076.85	11.1%
事務所	A-7	三反田ファーストビル	東京都品川区西三反田二丁目	2,920	2.2%	平成15年7月	5	4,240.98	13.0%	
小計					53,590	40.1%	-	44	46,040.35	-
B 地 域 東 京 圏 外 部	事務所	B-1	アルカイースト	東京都墨田区錦糸三丁目	5,880	4.4%	平成13年11月	4	7,050.10	4.9%
	事務所	B-2	JPR千葉ビル	千葉市中央区新町	2,350	1.8%	平成13年12月	24	5,557.05	5.7%
	事務所	B-3	朝日生命東京日本大通りビル	横浜市中区日本大通	2,027	2.2%	平成13年11月	8	6,066.56	28.7%
	事務所	B-4	安田生命池袋ビル	東京都豊島区東池袋一丁目	2,040	1.5%	平成14年6月	6	4,532.70	19.1%
	事務所	B-5	新橋浜第二センタービル	横浜市港北区新横浜三丁目	920	0.7%	平成14年9月	10	2,640.89	14.3%
	商業施設	B-1	田舞アスタ	東京都西東京市田舞町二丁目	10,200	7.6%	平成13年11月	1	31,121.71	10.7%
	商業施設	B-2	ツルミパーク1	横浜市磯区登坂町	3,040	2.3%	平成13年11月	1	9,578.60	10.0%
小計					27,357	20.5%	-	54	66,547.61	-

(注1) 平成15年1月1日以降取得(予定)物件は淡色で表しています。

(注2) 本投資法人は、上記不動産のうち(事B-5)新橋浜第二センタービルを除く全てについて、不動産信託受益権の形態により保有又は保有を予定しています。取得(予定)価格・取得(予定)年月を除く上記の情報は不動産又は各不動産信託受益権に係る信託不動産に関する情報です。

(注3) 「総賃料可能面積」は、建物・施設に対する賃付が可能で事務所、店舗及び倉庫の契約書上の合計面積(共用部分等を算し付けている場合には当該面積を含みます。)について、本投資法人の持分に対応する面積を記載しています。

(注4) 新橋町ビルの追加取得部分は既存のものも含めて1棟として記載しています。

(注5) クラレニッセイビルは、取得日が2箇に分かれていますが、合せて1棟として記載しています。

(注)本投資法人が有価証券届出書提出日現在保有している及び取得を予定している不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産の一覧表です。

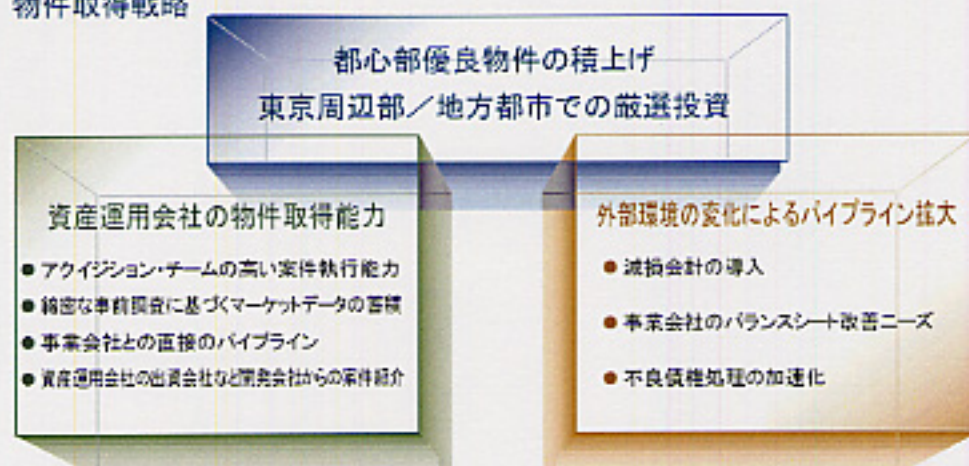
地域	用途	物件番号	物件名	所在地	取得(予定)価格		取得(予定)年月	テナント数	総賃料 可処分額 (円)	地震リスクに対応した 手戻り最大率 (PML)
					面積 (平方メートル)	比率				
C 地 方	事務所	C-1	新潟駅前センタービル	新潟市秋山一丁目	2,140	1.0%	平成13年11月	18	5,209.00	0.8%
	事務所	C-2	安田生命大阪ビル	大阪市北区梅田三丁目	8,300	6.2%	平成13年12月	20	9,588.16	4.4%
	事務所	C-3	安田生命大丸ビル	大阪市北区法花町	418	0.3%	平成13年11月	6	2,395.12	9.6%
	事務所	C-4	東京建物本町ビル	大阪市中央区本町三丁目	4,150	3.1%	平成13年11月	10	7,210.25	10.7%
	事務所	C-5	朝日生命高松第二ビル	高松市寿町一丁目	872	0.7%	平成13年11月	17	2,510.31	11.2%
	事務所	C-6	JPR高松ビル	高松市寿町二丁目	2,130	1.6%	平成13年12月	20	5,036.78	14.1%
	事務所	C-7	安田生命博多ビル	福岡市博多区博多駅前一丁目	2,900	2.2%	平成13年11月	28	6,569.71	7.8%
	事務所	C-8	朝日生命福岡第三・第四ビル	福岡市博多区住吉二丁目	2,873	2.1%	平成13年11月	15	8,409.60	8.2% 7.0%
	事務所	C-9	安田生命福岡ビル	福岡市松山一丁目	1,590	1.2%	平成13年11月	14	1,947.07	9.4%
	事務所	C-10	NORTH 33ビル	札幌市中央区北三条西三丁目	3,700	2.8%	平成14年6月	14	6,642.76	3.6%
	事務所	C-11	パークイースト札幌	札幌市中央区南一条東一丁目	2,150	1.6%	平成14年6月	19	7,647.09	7.3%
	事務所	C-12	積保ジャパン仙台ビル	仙台市宮城野区榴岡三丁目	3,150	2.4%	平成14年6月	10	7,046.45	4.6%
	事務所	C-13	積保ジャパン和歌山ビル	和歌山市美園町三丁目	1,670	1.2%	平成14年6月	16	4,892.17	8.4%
	事務所	C-14	天神121ビル	福岡市中央区天神一丁目	2,810	2.1%	平成14年6月	9	1,292.02	7.0%
	事務所	C-15	SK広島ビル	広島市中区三川町	947	0.7%	平成14年10月	15	2,732.29	14.9%
商業 施設	C-1	クラレニッセイビル	大阪市北区茶屋町	11,000	9.7%	平成16年5月 平成15年7月	1	18,586.97	12.6%	
小計					52,770	39.5%	-	232	101,721.83	-
ポートフォリオ合計					133,717	100.0%	-	330	214,319.59	4.4%

(注6)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。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=一般の建築物の耐用年数)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、損害の予想償還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。

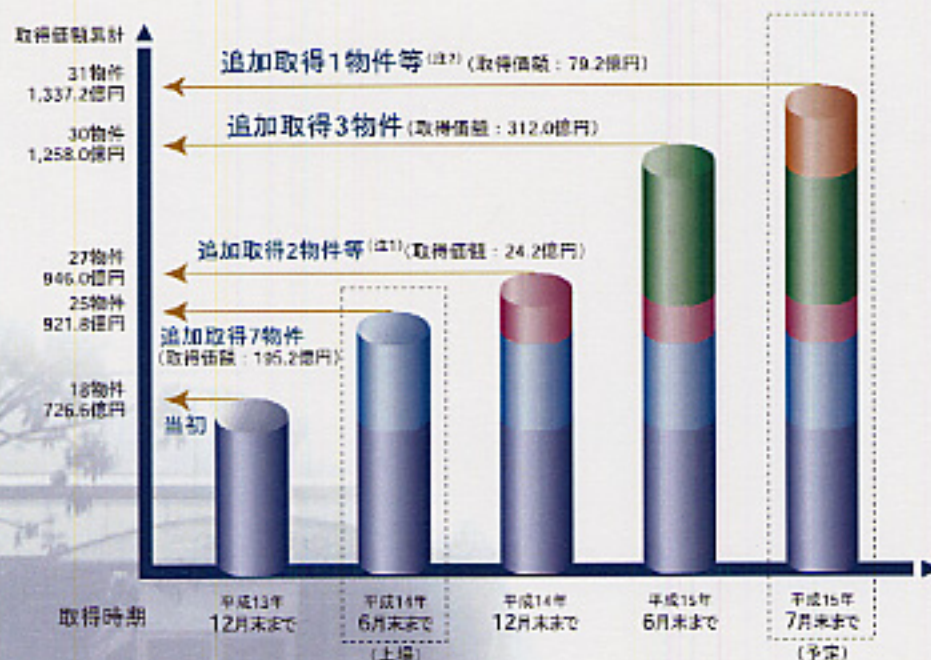
ポートフォリオ 成長ヒストリー

JPR Portfolio - Growth History

物件取得戦略



ポートフォリオ構築の軌跡



上記は、本投資法人の不動産等の取得の軌跡及び予定の概略を記載したものです。詳細は本文の該当頁をご参照下さい。「取得価額」には、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税を含みません。

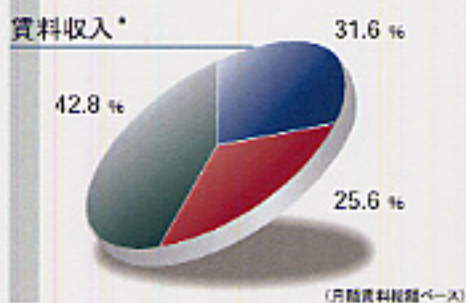
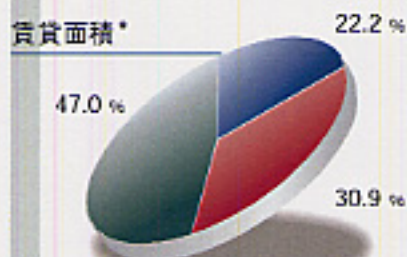
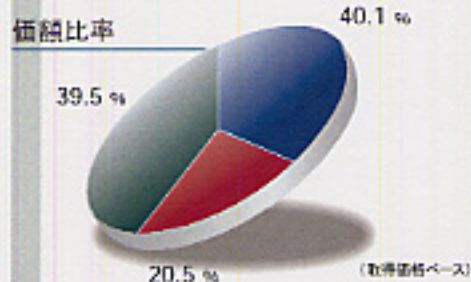
(注1) 新築ビル等の追加取得部分に関する金額を含みます。

(注2) クラレニッセイビルの追加取得部分に関する金額を含みます。

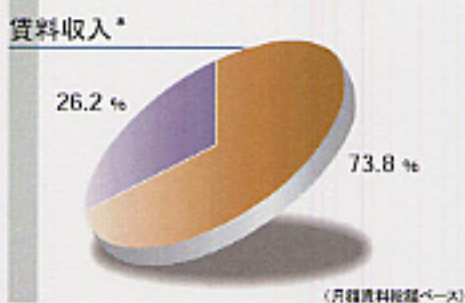
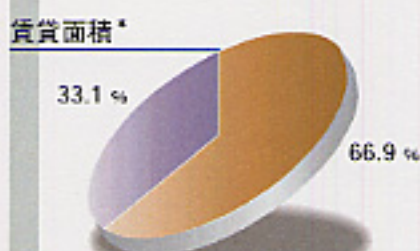
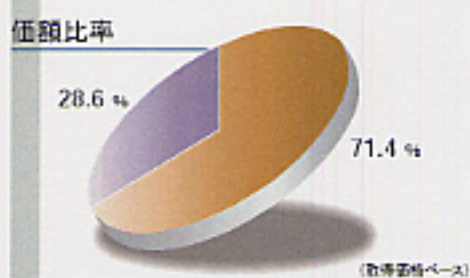
ポ ー ト フ ォ リ オ 分 散 状 況 (注)

JPR Portfolio - Diversification

地域分散



用途分散



*平成15年3月末日時点の賃貸面積及び賃料収入について記載しております。ただし、クラレニッセイビルは本投資法人が取得予定部分を取得した時点、神南一丁目ビルは取得日の翌日である平成15年7月1日時点の賃貸条件に基づいて記載しています。

(注) 本投資法人が有価証券届出書提出日現在保有している及び取得を予定している不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産のポートフォリオ分散状況です。



ポ ー ト フ ォ リ オ ク オ リ テ ィ (注)

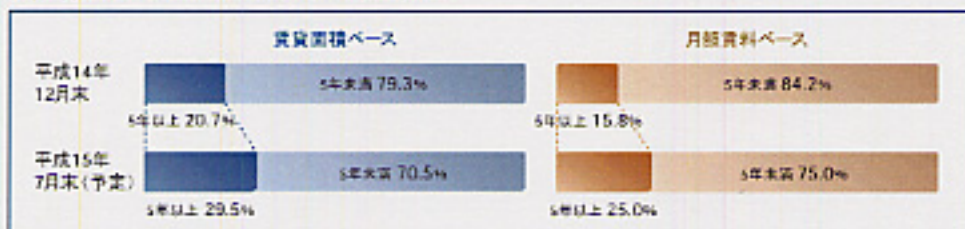
JPR Portfolio - Quality

主要テナント情報-トップ10

順位	テナント名	物件名	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に占める割合*
1	株式会社西友	田島アスタ ツルミフーガ1	40,700.31	20.0%
2	株式会社ロフト	クラレニッセイビル	18,580.97	9.1%
3	タワーレコード株式会社	神南一丁目ビル	8,076.85	4.0%
4	聖堂法人トーマツ	MS芝浦ビル	6,864.79	3.4%
5	株式会社損害保険ジャパン	損保ジャパン仙台ビル 損保ジャパン和歌山ビル	6,541.71	3.2%
6	岩谷産業株式会社	東京建物本町ビル	5,959.86	2.9%
7	安田生命保険相互会社	安田生命法務ビル 安田生命大塚ビル 安田生命都立ビル 新潟駅前センタービル 新横浜第二センタービル	5,015.78	2.5%
8	日本フィット株式会社	アルカイースト	3,993.50	2.0%
9	三菱電機インフォメーションシステムズ株式会社	MS芝浦ビル	3,922.74	1.9%
10	兼松エレクトロニクス株式会社	兼松ビル・兼松ビル別館	3,094.51	1.5%

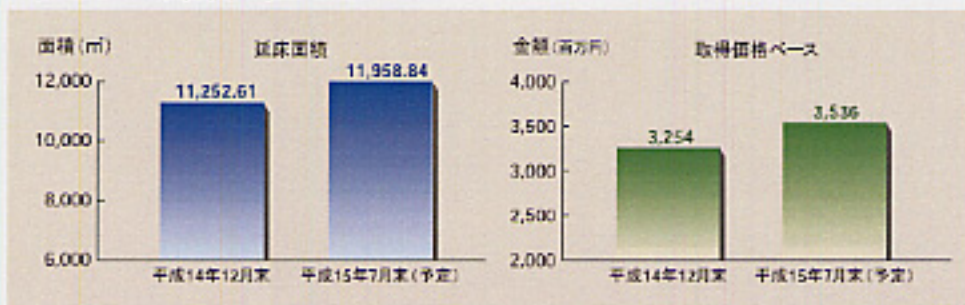
*全賃貸面積に占める割合は、小数点以下第2位を四捨五入しています。

賃貸借期間(契約残存期間)の長期化



*比率は、小数点以下第2位を四捨五入しています。

1棟当り平均規模の拡大(オフィス)



(注) 平成15年7月末(予定)の賃貸借状況については、本投資法人が有価証券届出書提出日現在保有している及び取得を予定している不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産の平成15年3月末日現在の情報です。ただし、クラレニッセイビルは本投資法人が取得予定割合を取得した時点、神南一丁目ビルは取得日の翌日である平成15年7月1日時点の賃貸条件に基づいて記載しています。なお、神南一丁目ビルの取得日(平成15年6月30日)におけるテナントは株式会社西武百貨店ですが、取得日の翌日(平成15年7月1日)から賃借人の地位が転借人であるタワーレコード株式会社に移譲されるため、タワーレコード株式会社をテナントとして記載しています。

ポ ー ト フ ォ リ オ マ ネ ジ メ ン ト

JPR Portfolio - Management

マネジメント戦略



資産運用会社【AM：アセット・マネジメント】
株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント

PM統一管理基準(質の高いPMサービスの確立)

不動産管理会社各社【PM：プロパティ・マネジメント】
PM能力評価 第三者による客観的な評価

リニューアル

ビルの競争力の向上
— 進化した執務空間の提供 —
●グレートアップ工事
●共用部の快適性(アメニティ)の向上
等

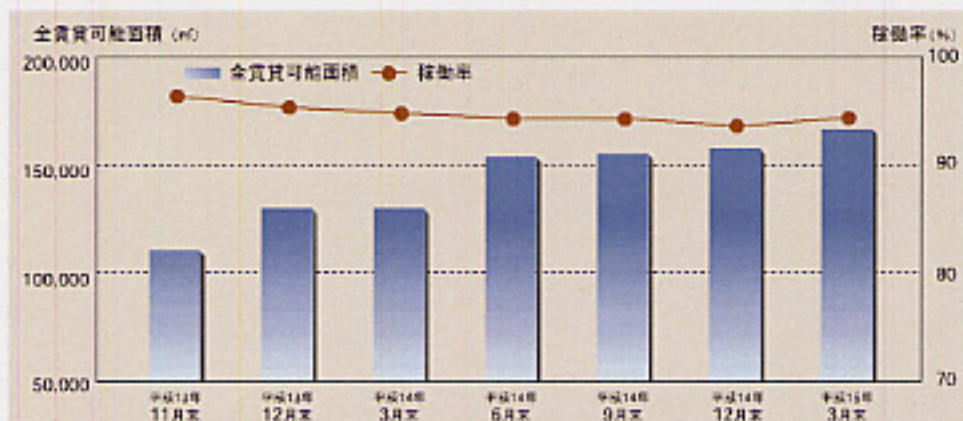
ハード・ソフト管理

テナントへのサービス・
コストパフォーマンスの向上
●ライフサイクルコストを考慮した
長期修繕計画の策定
●市場競争力を有するビルメンテ
ナンス会社の選定
等

リーシング

重点ビル・エリアの設定
●潜在テナントへの業中営業によ
る短期間での稼働率アップ
●マーケティングに基づく適切な
賃料設定とターゲット企業の明
確化
等

稼働率の推移



	平成13年11月末	平成13年12月末	平成14年3月末	平成14年6月末	平成14年9月末	平成14年12月末	平成15年3月末
物件数	13	18	18	25	26	27	29
テナント数	133	200	209	281	293	311	323
全賃貸可能面積	94,915.49㎡	125,497.31㎡	125,494.28㎡	162,739.50㎡	165,354.95㎡	168,987.78㎡	183,413.79㎡
稼働率	96.3%	95.1%	94.6%	94.1%	94.7%	93.4%	94.2%

(注1) 各月末時点で本投資法人が保有している資産に関する数値です。

(注2) テナント数については、1テナントが複数の賃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、複数の物件にかかる場合は、複数テナントとする方法で算出しています。

(注3) 稼働率は、小数点以下第2位を四捨五入しています。

(注4) 新築取得ビルの追加取得部分は既存のものと一緒に1棟として物件数を計算しています。

財務ハイライト

Financial Highlights

決算トピックス

	第1期 自平成14年9月14日 至平成14年6月30日	第2期 自平成14年7月1日 至平成14年12月31日
営業収益	4,469百万円	4,972百万円
経常利益	738百万円	2,002百万円
当期利益	737百万円	2,001百万円
総資産額	103,955百万円	106,578百万円(対前期増減2.5%)
純資産額	57,719百万円	58,983百万円(対前期増減2.2%)
一口当たり純資産額	109,306円	203,673円
自己資本比率	55.5%	55.3%(対前期増減△0.3%)

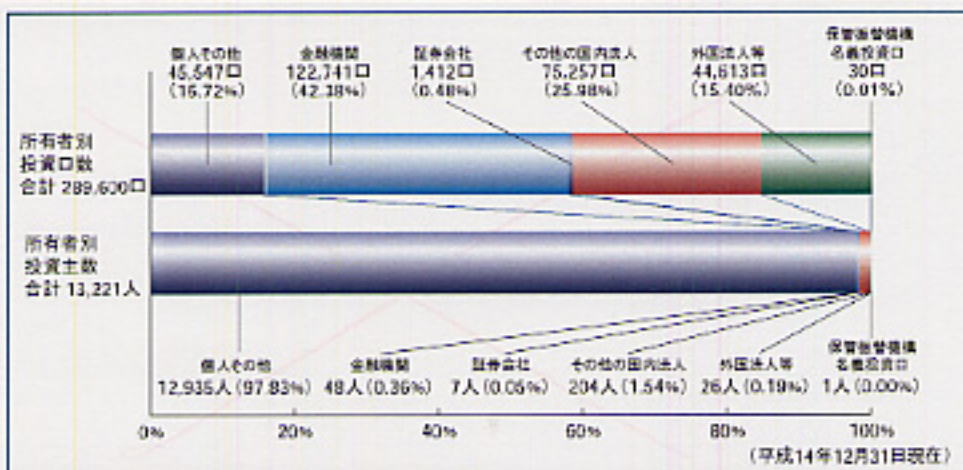
(注1) 対前期比については小数点以下第2位を四捨五入しております。

(注2) 第1期の対前期増減率は該当がないため記載を省略しております。

分配金等の状況

	第1期 自平成14年9月14日 至平成14年6月30日	第2期 自平成14年7月1日 至平成14年12月31日
当期利益総額	737百万円	2,001百万円
利益留保額	0百万円	0百万円
金銭の分配金総額(一口当たり分配金)	737百万円(2,545円)	2,001百万円(6,912円)
うち利益分配金総額(一口当たり利益分配金)	737百万円(2,545円)	2,001百万円(6,912円)
うち出資払戻金総額(一口当たり出資払戻金)	-百万円(-円)	-百万円(-円)

投資主の構成、口数、投資主数

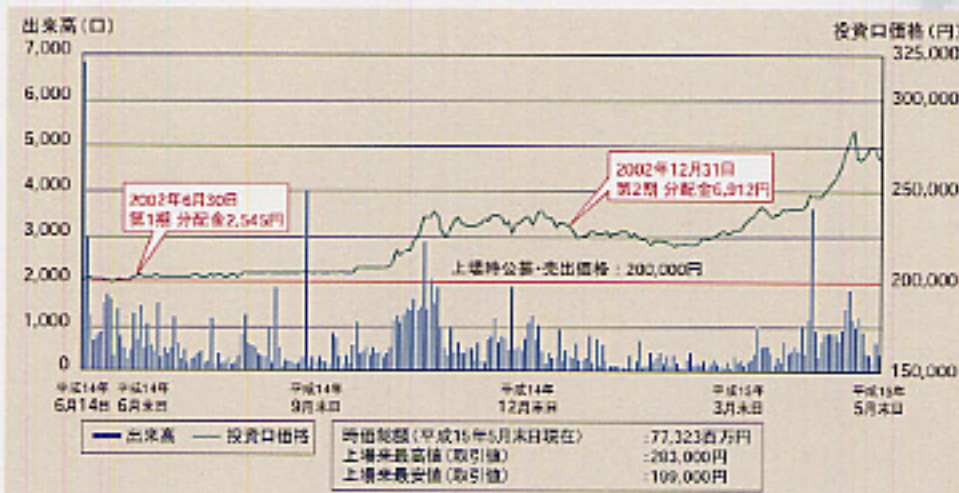


*比率は、小数点以下第3位を切り捨てています。

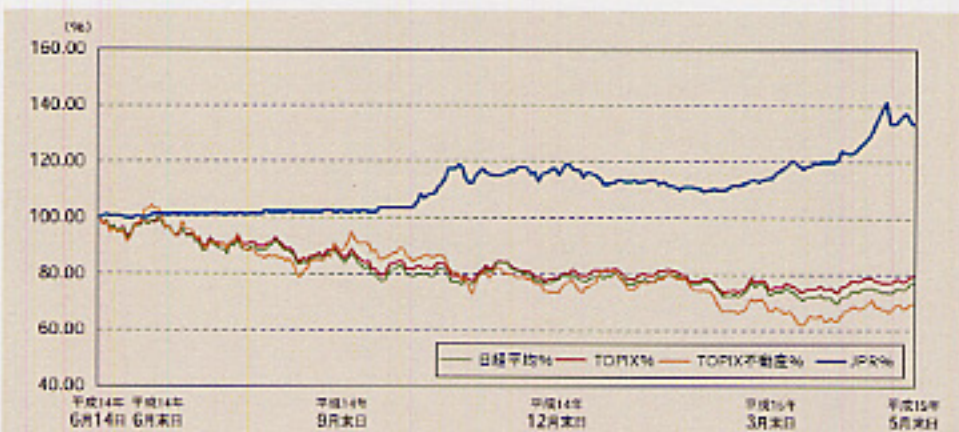
投資口パフォーマンス^(注)

Performance

投資口価格の状況



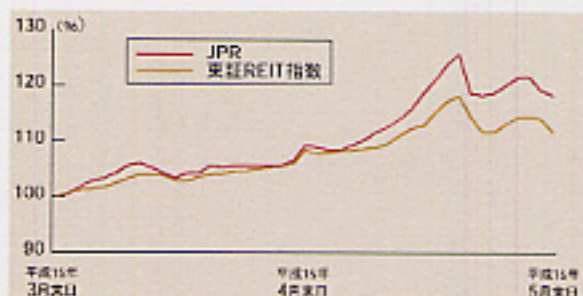
インデックス比較*



*本投資法人が株式会社東証東証取引所に上場した平成14年6月14日の終値およびインデックスをそれぞれ100%として推移を記載したものです。

東証REIT指数との比較*

*株式会社東証東証取引所が、東証REIT指数の公表を開始した平成15年3月31日の終値およびインデックスをそれぞれ100%として推移を記載したものです。



(注)平成15年5月末日までの情報を記載しています。



株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメントの概要

Profile of TRIM

名称、資本の額及び事業の内容

名 称：株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント（略称：TRIM）

資 本 の 額：3億5,000万円

事 業 の 内 容：投資法人資産運用業

基本姿勢

1. プロの視点で個別不動産を適正に評価し、取得・売却を通じて成長性の高いポートフォリオを組成します。
2. テナントの満足度・資産価値を高める良質な不動産管理を行い、保有不動産の競争力を高め、長期的な収益力向上を図ります。
3. 資産運用受託者として、より多くの情報をわかりやすく開示することで説明責任を果たします。
4. 利益相反に対する十分なチェックシステムを構築することにより透明性を高めます。
5. 法令規則等の遵守にとどまらず、企業の倫理観・誠実さを高めながら事業を展開してまいります。

TRIMの沿革

- 平成12年 4月28日 会社設立
- 平成12年10月13日 宅地建物取引業者としての免許取得（東京都知事（1）第76Q25号）
- 平成13年 3月16日 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得（認可番号第3号）
- 平成13年 4月23日 不動産投資顧問業登録規定上の総合不動産投資顧問業登録（登録番号第8号）
- 平成13年 6月20日 投信法上の投資法人資産運用業の認可取得（認可番号内閣府理大臣第7号）

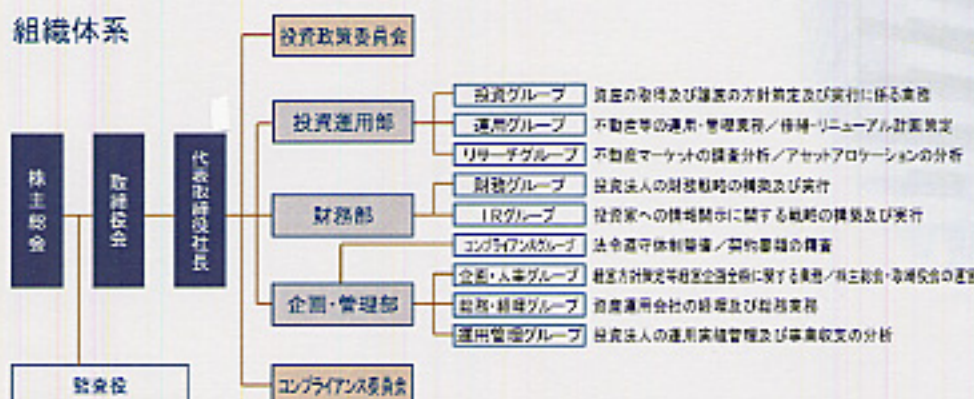
株主構成

（有価証券届出書提出日現在）

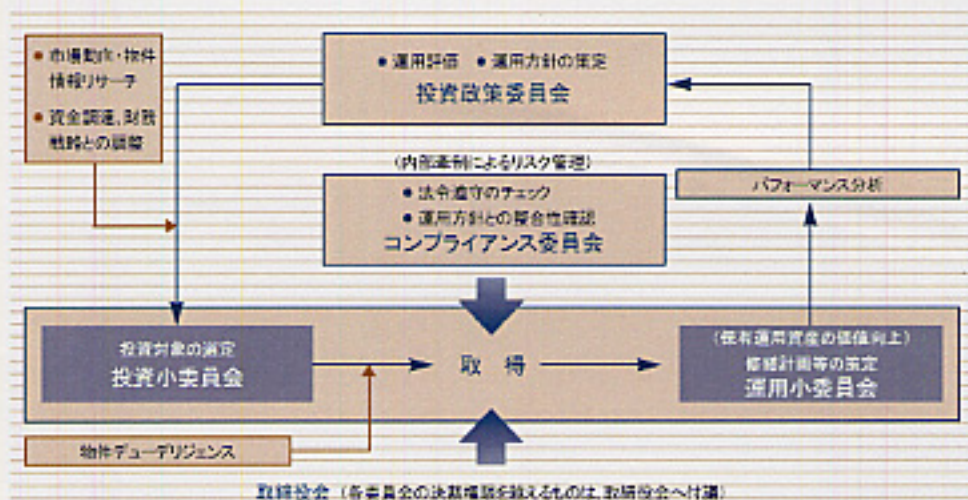
会社名	東京建発株式会社	安田生命保険相互会社	大成建設株式会社	安田不動産株式会社	株式会社投資信託サービス	合計
所有株式数	1,820株	1,680株	1,400株	1,400株	700株	7,000株
比率*	26%	24%	20%	20%	10%	100%

*比率は、発行済株式数に対する所有株式数の比率です。

組織体系



投資運用の意思決定機構



取締役会（各委員会の決裁権限を越えるものは、取締役会へ付議）

1. 投資政策委員会	2. 投資小委員会	3. 運用小委員会
①ポトフォリオのアセットアロケーション	①運用資産の新規購入	①保有運用資産毎の収益計画
②ポトフォリオの運用方針	②保有運用資産の売却	②大規模修繕計画
③運用資産の取得・売却計画		③運用資産に重大な影響を与える事項の決定
④パフォーマンス評価		
⑤財務戦略の基本方針		
⑥運用実績及び運用見通しの報告		

資産運用会社は投資運用の意思決定を行う機関として「投資政策委員会」を設置し、その下部組織として「投資小委員会」及び「運用小委員会」を設置しています。構成員は、いずれも社長、投資運用部長、財務部長、企画・管理部長、ファンドマネージャー、リサーチマネージャー、アセットマネージャー及び運用管理担当マネージャーです。

売却及び空々際並びに中長期の資産取得に関する投資運用の基本方針は、「投資政策委員会」で決定し、個別資産の取得若しくは売却又は運用に関する事項は、それぞれ「投資小委員会」又は「運用小委員会」で決定いたします。また、一定額以上の個別資産の取得又は売却に関しては、取締役会に付議し、運用に慎重を期しています。

第5 内国投資証券事務の概要

1. 名義書換の手続、取扱場所、取次所、事務受託者及び手数料

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みずほ信託銀行株式会社の定める手続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。名義書換手続の取扱場所、取次所、事務受託者及び手数料は次の通りです。

取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
取次所	みずほ信託銀行株式会社 全国各支店 みずほインベスターズ証券株式会社 本店及び全国各支店
事務受託者の名称	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
手数料	なし

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。

【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ます。

不動産関連（50音順）

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などを使った物件管理やテナントリ・シング、資金調達や会計業務などを行ない、不動産ファンドの価値の最大化を図ることを目的とする。
エンジニアリングレポート	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。
瑕疵担保責任	民法 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。
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る。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う。
経済的残存耐用年数	不動産鑑定評価において、経済的な観点から建物の現況及び地域的特性の推移・動向等を考慮し判断した対象不動産の残存耐用年数。
建 べ 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る。
原 価 法	不動産鑑定評価において、価格時点における対象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対象不動産の試算価格を求める手法。原価法によって求められた試算価格を積算価格という。
再 調 達 原 価	不動産鑑定評価において、対象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。
地震リスク評価報告書	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。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＝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。

用 語	用語に関する説明
資 本 的 支 出	建物の修繕等において、固定資産（建物・設備等）の機能、価値を増加、あるいは耐用年数を増加させるための支出。
宅 地 建 物 取 引 業 者	宅地建物取引業法第2条第3項に基づく、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・交換又は貸借の媒介等を反覆継続して営む者。
直 接 還 元 法	収益還元法（対象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対象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。
D C F 法	収益還元法（対象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対象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収益および復帰価格を、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。
取 引 事 例 比 較 法	不動産鑑定評価において、多数の取引事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらにかかる取引価格を必要に応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた価格を比較考量し、これによって対象不動産の試算価格を求める手法。取引事例比較法によって求められた試算価格を、比準価格という。
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）。 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あるが、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る。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する。
プ ロ パ テ ィ ・ マ ネ ジ メ ン ト （ PM ） 業 務	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。
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。用途地域等に応じて都市計画で定められる（指定容積率という。）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（基準容積率という。）とは、異なる場合がある。

用語	用語に関する説明
用途地域	都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号、その後の改正法も含む。）第 8 条第 1 項第 1 号に掲げられている。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る。

その他の主な用語（50 音順）

用語	用語に関する説明
インサイダー取引	証券会社や発行会社の役員・大株主など、証券の投資判断に影響を及ぼす重要な未公開の内部情報を有する者が、それを利用して行う不正な証券取引。売買取引の公正と投資者保護のために規制される取引（証券取引法第 166 条参照）。ただし、投資法人では規制されていない。
監督役員	投信法に基づき、執行役員の職務の執行を監督する役員。
純資産価額	投資口一口当たりの純資産額（純資産総額 ÷ 発行済投資口総数）。
執行役員	投信法に基づき、本投資法人の業務を執行するとともに、投資法人を代表する役員。
信託勘定	信託業務で受託する財産（信託財産）と銀行が保有する財産（固有財産）との分別管理が信託法上で義務付けられている。受益者のための勘定が信託勘定であり、信託契約又は信託約款に基づいた個別の経理処理を行い、財産状況と収支状況を明らかにするために、経理上も銀行勘定とは別個の帳簿を備え、計算を行っている。
信託受益権	信託行為に基づき、信託の利益を享受する受益者として有する権利の総称。信託財産の管理運用から生ずる収益の分配を受けたり、信託終了時において信託財産の償還を受けること等が基本的な内容である。
投信法	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、その後の改正を含む）。
利害関係人等	資産運用会社の過半数の株式を所有していること、又は資産運用会社の取締役の過半数を占めていること等、資産運用会社と密接な関係を有する者として、投信法に利害関係人等として定められている者。