

有価証券報告書

計算期間 自 平成13年5月11日
(第1期) 至 平成14年3月31日

ジャパンリアルエステイト投資法人

(12212)

有 価 証 券 報 告 書

計算期間 自 平成13年5月11日
(第1期) 至 平成14年3月31日

関東財務局長 殿

平成14年6月28日提出

発 行 者 名	ジャパンリアルエステイト投資法人
代表者の役職氏名	執行役員 馬場 米一郎
本店の所在の場所	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号
事務連絡者氏名	ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社 企画部長 山中 拓郎
連 絡 場 所	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号
電 話 番 号	03-3211-7921

有価証券報告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56枚)

目 次

	頁
第1 投資法人の状況	1
1. 投資法人の概況	1
（1）主要な経営指標等の推移	1
（2）投資法人の目的及び基本的性格	1
（3）投資法人の沿革	2
（4）投資法人の仕組み	3
（5）投資法人の機構	4
（6）投資法人の出資総額	5
（7）主要な投資主の状況	6
（8）役員 の 状 況	7
（9）そ の 他	7
2. 投 資 方 針	8
（1）投 資 方 針	8
（2）投 資 対 象	13
（3）分 配 方 針	14
（4）投 資 制 限	15
3. 投 資 リ ス ク	15
4. 手数料等及び税金	34
（1）申 込 手 数 料	34
（2）買 戻 し 手 数 料	34
（3）管 理 報 酬 等	34
（4）その他の手数料等	37
（5）課 税 上 の 取 扱 い	37
5. 運 用 状 況	40
（1）投 資 状 況	40
（2）運 用 実 績	40
純資産等の推移	40
分配の推移	41
自己資本利益率（収益率）の推移	41
（3）販売及び買戻しの実績	42
6. 管 理 及 び 運 営	42
（1）資産管理等の概要	42
資 産 の 評 価	42
申込（販売）手続等	43
買戻し手続等	43
保 管	43
存 続 期 間	43
計 算 期 間	43
そ の 他	44
（2）利害関係人との取引制限	45
（3）投資主・投資法人債権者の権利	46
第2 関係法人の概況	49
1. 資産運用会社の概況	49
（1）名称、資本の額及び事業の内容	49

(2) 運用体制	49
(3) 大株主の状況	50
(4) 役員 の 状況	51
(5) 事業の内容及び営業の概況	51
2. その他の関係法人の概況	52
(1) 名称、資本の額及び事業の内容	52
(2) 関係業務の概要	52
(3) 資本関係	52
第3 投資法人の経理状況	53
1. 財務諸表	57
(1) 貸借対照表	57
(2) 損益計算書	59
(3) 附属明細表	66
2. 投資法人の現況	72
(1) 純資産額計算書	72
(2) 投資有価証券の主要銘柄	72
(3) 投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等	73
(4) その他投資資産の主要なもの	106
第4 参考情報	107

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

回次	第1期
決算年月	平成14年3月
営業収益 ^{(注)1.}	(百万円) 6,492
経常利益	(百万円) 2,405
当期利益	(百万円) 2,403
出資総額	(百万円) 81,260
発行済投資口数	(口) 160,400
純資産額	(百万円) 83,663
総資産額	(百万円) 161,809
1口当たり純資産額	(円) 521,591
1口当たり当期利益 ^{(注)2.}	(円) 23,952 (14,983)
分配総額	(百万円) 2,403
1口当たり分配金額	(円) 14,983
うち1口当たり利益分配金額	(円) 14,983
うち1口当たり利益超過分配金額	(円) -
自己資本比率 ^{(注)3.}	(%) 51.7
自己資本利益率 ^{(注)4.}	(%) 2.9 (年換算値5.2)

(注)1. 営業収益については、消費税等は含まれておりません。

(注)2. 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9月10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口当たり当期利益を括弧内に併記しております。

(注)3. 自己資本比率 = 期末純資産額 / 期末総資産額

(注)4. 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、平成14年3月期は平成13年9月10日より実質的に資産運用を開始しており、運用日数203日間により年換算値を算出しております。

(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

当投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、当投資法人の資産を主として特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。本書において以下同じ意味で用います。）に対する投資として運用することを目的とし、特に、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」の特定資産（後記「2. 投資方針（1）投資方針」をご参照下さい。）に投資します。当投資法人は、中長期の安定運用を図ることを目標として運用を行います。

(b) 投資法人の特色

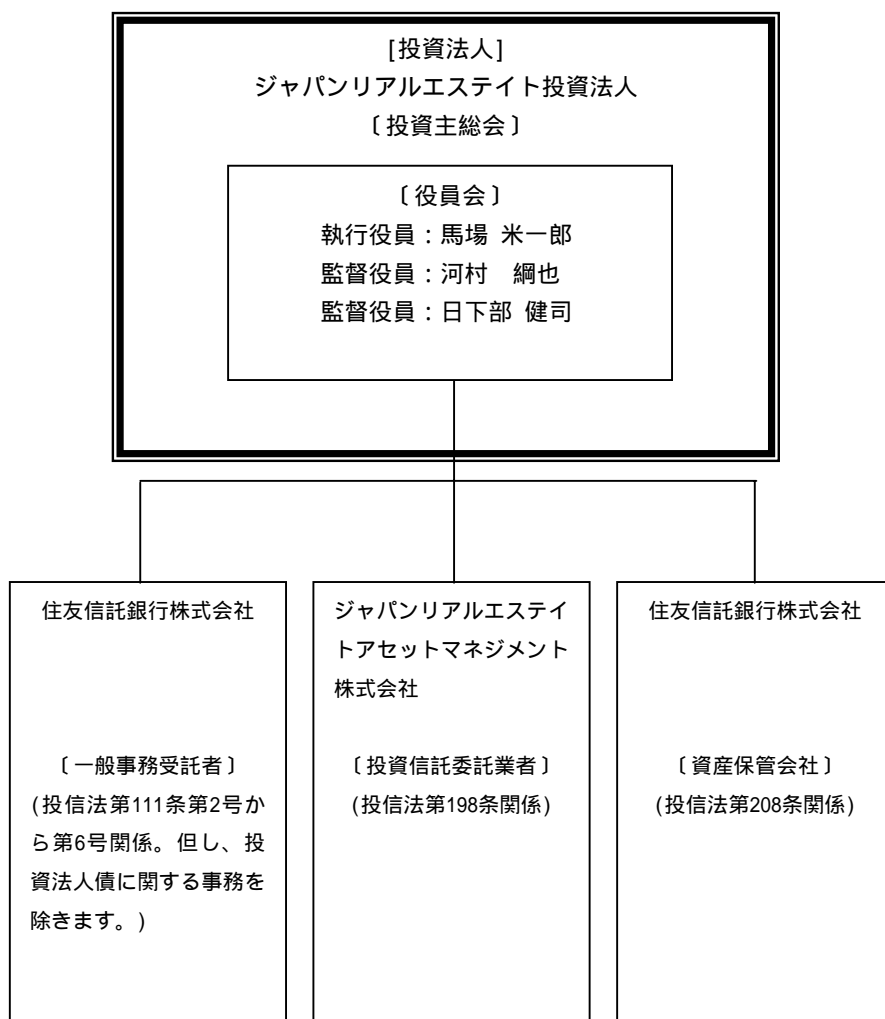
投信法第198条第1項及び「ジャパンリアルエステイト投資法人規約」（以下「当投資法人規約」又は単に「規約」といいます。）第39条の規定により、当投資法人の資産運用は、資産運用会社（本書の日付現在、ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社）にすべて委託してこれを行うこととされております。

(3) 投資法人の沿革

年 月 日	沿 革
平成13年 5月11日	当投資法人の設立（設立企画人はジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社）
平成13年 6月18日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく登録 （登録番号 関東財務局長 第3号）
平成13年 8月29日	第一回の規約の変更 ^(注)
平成13年 9月10日	資産運用の開始
平成13年 9月10日	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。）に上場

(注)第一回の規約の変更の内容については後記「(9)その他 (b) () 規約等の重要事項の変更」をご参照下さい。

(4) 投資法人の仕組み



役 割	名 称	関係業務の内容
投資法人	ジャパンリアルエステイト投資法人	投資口の発行者です。
一般事務受託者 (投信法第111条第2号から第6号関係。但し、投資法人債に関する事務を除きます。)	住友信託銀行株式会社	以下に掲げる一般事務業務の委託を、当投資法人から受けます。 (業務内容) a. 投資口の名義書換に関する事務 b. 投資証券の発行に関する事務 c. 投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務 d. 投資主総会、役員会の機関の運営に関する事務 e. 計算に関する事務 f. 会計帳簿の作成に関する事務 g. 投資主に対して分配をする金銭の支払いに関する事務 h. 納税に関する事務
投資信託委託業者 (投信法第198条関係)	ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社	当投資法人の資産の運用に係る業務の委託を、当投資法人から受けます。
資産保管会社 (投信法第208条関係)	住友信託銀行株式会社	当投資法人の資産の保管に係る業務の委託を、当投資法人から受けます。

(5) 投資法人の機構

() 投資主総会

投信法又は規約により定められる当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・投資法人債権者の権利 () 投資主総会における議決権」をご参照ください。

投資主総会は、法令に別段の定めがある場合のほか、役員会の決議に基づき執行役員がこれを招集します。

投資主総会を招集するには、会日から2か月前に会日を公告し、会日から2週間前に各投資主に対して通知します。なお、上記公告に係る投資主総会において、議決権を行使することのできる投資主は、役員会で別段の決議をしない限り、当該公告の日の最終の投資主名簿(実質投資主名簿を含みます。)に記載された投資主とします。

投資主総会の議長は、当投資法人を代表する執行役員がこれに当たります。

() 執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、当投資法人の業務を執行するとともに、当投資法人を代表して当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)。但し、資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管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、執行役員の仕事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、一定の仕事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仕事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)。

執行役員は 2 名以内、監督役員は 3 名以内とします。但し、監督役員の員数は、執行役員の員数に 1 を加えた数以上とします。

執行役員及び監督役員は、投資主総会において選任します(但し、最初の執行役員及び監督役員を除きます。)

執行役員及び監督役員の任期は、就任後 2 年とします。

役員会の決議は、執行役員及び監督役員の過半数が出席し、その過半数をもってこれを決めます。

役員会は、執行役員が 1 名の場合はその執行役員が、執行役員が 2 名の場合は、役員会招集権者が招集し、その議長となります。

役員会招集権者は、予め役員会において定めることとします。

役員会招集権者以外の執行役員は投信法第 106 条第 2 項の規定により、監督役員は投信法第 106 条第 3 項の規定により、役員会を招集することができます。

役員会を招集するには、会日より 3 日前に各執行役員及び監督役員にその通知を発することとします。但し、緊急の必要がある場合には、更にこれを短縮することができます。

() 会計監査人

会計監査人は、投資主総会において選任します(但し、最初の会計監査人を除きます。)

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ときまでとします。

会計監査人は、当投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の仕事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)。

() 投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者

当投資法人は、投信法第 198 条及び第 208 条に基づき、資産の運用に係る業務を投資信託委託業者へ、資産の保管に係る業務を資産保管会社へ委託しています。当投資法人は、資産の運用及び保管に係る業務以外の業務に係る事務で投信法第 111 条に定める事務(以下「一般事務」といいます。)については第三者へ委託しています。

当投資法人の成立後に委託する一般事務のうち、発行する投資口及び投資法人債の募集に関する事務、発行する投資法人債の名義書換に関する事務、投資法人債権者に係る事務(投信法施行規則第 124 条第 2 項第 4 号及び第 5 号に定める一般事務のことをいいます。)は、募集の都度、一般事務受託会社を役員会で定め、一般事務委託契約を締結することとします。

(6) 投資法人の出資総額

本書の日付現在、当投資法人の出資総額は 112,152,420 千円、当投資法人が発行する投資口の総口数は 2,000,000 口、発行済投資口数は 225,400 口です。

なお、平成 14 年 3 月 31 日現在において、当投資法人の出資総額は 81,260,000 千円、当投資法人が発行する投資口の総口数は 2,000,000 口、発行済投資口数は 160,400 口です。

最近 5 年間における出資総額及び発行済投資口数の増減は次のとおりです。

年 月 日	出資総額(円)	発行済投資口数(口)
平成 13 年 5 月 11 日	200,000,000	400
平成 13 年 9 月 10 日	81,260,000,000	160,400
平成 14 年 5 月 8 日	112,152,420,000	225,400

(7) 主要な投資主の状況

当投資法人の第1期計算期間に係る期末時点（平成14年3月31日）における主要な投資主は以下のとおりであります。

投資主名	住 所	所有 投資口数	比率
ザ チェース マンハッタン バンク エヌ エイ ロンドン	Woolgate House, Coleman Street London EC2P 2HD, England	12,514口	7.80%
三菱地所株式会社 ^(注)	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号	10,160口	6.33%
東京海上火災保険株式会社 ^(注)	東京都千代田区丸の内一丁目2番1号	8,120口	5.06%
株式会社山梨中央銀行	山梨県甲府市丸の内一丁目20番8号	5,300口	3.30%
株式会社八十二銀行	長野県長野市大字中御所字岡田178番地8	5,023口	3.13%
第一生命保険相互会社 ^(注)	東京都千代田区有楽町一丁目13番1号	4,920口	3.07%
ゴールドマン・サックス ・インターナショナル	133 Fleet Street London EC4A 2BB, U.K	3,284口	2.05%
野村信託銀行株式会社 (投資口)	東京都中央区日本橋一丁目1番1号	3,124口	1.95%
三菱信託銀行株式会社 (信託口)	東京都千代田区永田町二丁目11番1号	2,550口	1.59%
フィデリティ ファンド ジャパン ファンド	37.Rue Notre-Dame.Luxembourg Grand Duchy of Luxembourg	2,165口	1.35%
合 計		57,160口	35.64%

(注) 当投資法人設立時における各投資主（三菱地所株式会社、東京海上火災保険株式会社及び第一生命保険相互会社）は、当投資法人の投資口を東京証券取引所に上場するに際し、主幹事会社であった日興ソロモン・スミス・バーニー証券会社に対して、当該上場の際しての募集の払込期日（平成13年9月10日）から1年間、かかる募集により取得した当投資法人の投資口及びそれ以前から保有していた当投資法人の投資口を売却しない旨約束しております。なお、この場合においても、主幹事会社であった日興ソロモン・スミス・バーニー証券会社は、その裁量で当該合意内容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。

(8) 役員 の 状 況

本書の日付現在における当投資法人の役員は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有 投資口数
執行役員	馬場 米一郎 (注)	昭和30年4月 昭和31年1月 昭和61年6月 昭和62年6月 平成4年6月 平成6年6月 平成7年6月 平成10年6月 平成12年6月 平成13年5月 平成13年6月 平成13年7月	日本不動産管理株式会社入社 三菱地所株式会社入社 同社取締役丸の内管理事務所長 同社常務取締役丸の内管理事務所長 同社専務取締役 三菱地所住宅販売株式会社取締役社長兼職 三菱地所株式会社常任顧問に就任 三菱地所住宅販売株式会社取締役社長兼職 同社取締役社長退任 丸の内熱供給株式会社取締役社長兼職 同社取締役会長兼職 当投資法人執行役員就任 丸の内熱供給株式会社取締役会長退任 三菱地所株式会社顧問に就任(現任)	0口
監督役員	河村 綱也	昭和27年4月 昭和56年6月 昭和57年10月 昭和59年6月 昭和60年1月 昭和62年1月 平成2年1月 平成2年1月 平成7年1月 平成11年4月 平成12年10月 平成12年10月 平成12年10月 平成13年5月	株式会社三井銀行入行 同行 取締役総務部長 同行 取締役福岡支店長 同行 常勤監査役 株式会社東食 常務取締役 同社 専務取締役 同社 取締役 株式会社スーパートップ代表取締役会長 株式会社スーパートップ相談役 司法修習生 最高裁判所司法研修所入所 司法修習生修了 弁護士登録(東京弁護士会) 河村法律事務所入所(現職) 当投資法人監督役員就任	0口
監督役員	日下部 健司	昭和61年4月 昭和63年6月 平成元年10月 平成8年4月 平成8年9月 平成13年5月	東京銀行協会(現全国銀行協会連合会)入社 同協会 退社 太田昭和監査法人 入所 太田昭和監査法人 退所 日下部公認会計士事務所 設立(現職) 当投資法人監督役員就任	0口

(注)平成14年6月30日付にて、三菱地所株式会社顧問を退任の予定です。

(9) そ の 他

(a) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を与えると予想される事実
該当事項はありません。

(b) () 役員の変更について

当投資法人の執行役員及び監督役員の変更は、投信法並びにその他適用ある法令及び規約に則るものとされ、投資主総会の承認を必要とし、選任の承認後は遅滞なく執行役員(執行役員が新任の場合はその者)により関東財務局長に届出されます。

() 規約等の重要事項の変更

当投資法人の規約の変更は、投資主総会の決議が必要とされ、当該決議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以上に当たる多数をもってこれを行う必要があります。また、規約の変更は当投資法人の執行役員により遅滞なく関東財務局長に届出されます。

規約の変更を除く当投資法人の重要事項の変更は、投信法その他適用ある関連法令並びに規約に定めるところにより、投資主総会、役員会又は執行役員においてこれを決定します。

なお、投資口上場時の公募により投資口を取得した個人投資家が上場後1年以内に投資口を譲渡する際に源泉分離課税を選択できるようにするために、当投資法人は平成13年8月29日に規約の変更を目的として投資主総会を開催し、同総会において規約を変更いたしました。

- () 営業譲渡又は営業譲受
該当事項はありません。
- () 出資の状況その他の重要事項
該当事項はありません。
- () 格付

当投資法人は、下記の2つの格付機関より発行体格付けを取得しております。

スタンダード&プアーズは、平成14年2月14日、当投資法人に関する格付け（発行体格付）につき長期発行体格付けを「A+」、短期発行体格付けを「A-1」とする旨、及びそのアウトルックを「安定的」とする旨公表しました。

なお、スタンダード&プアーズによれば、ここでいう発行体格付け（イシューア－格付）とは、債務者が債務を履行する総合的な能力（信用度）についての現時点での評価を示すものとされます。

この評価は、債務の期日が到来した際、その債務を履行する債務者の能力と意思とに焦点をあてたものです。この評価は、ある特定の債務の性質や条件、破産や清算の際の扱い、法律上の優先度合、その債務の合法性や強制力は勘案しておらず、特定の債務に対するものではありません。

ムーディーズ・インベスターズ・サービスは、平成14年3月15日、当投資法人に関する発行体格付け「A2」を付与し、そのアウトルックを「安定的」とする旨公表しました。

なお、ムーディーズ・インベスターズ・サービスによれば、当投資法人に対して上記の発行体格付けを付与するに際し、ムーディーズ・インベスターズ・サービスがストラクチャー・ファイナンスとコーポレート・ファイナンスに関して行う格付けを融合した手法でこれを付与したとしています。スタンダード&プアーズによる場合と同じく、ここでの発行体格付けは特定の債務や有価証券にかかる信用度についての格付けではなく、当投資法人についての債務の履行能力についての発行体としての評価を示したものです。

当投資法人が平成14年6月21日に発行した投資法人債(額面総額250億円)について、平成14年6月7日、ムーディーズ・インベスターズ・サービスは「A2」の格付けを付与する旨、スタンダード&プアーズは「A+」の格付けを付与する旨、それぞれ公表しました。

2. 投資方針

(1) 投資方針

() 投資の基本方針

当投資法人は、規約において以下の基本方針（以下「基本方針」といいます。）を定めております。

基本方針（当投資法人規約第23条）

当投資法人は、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」の特定資産（以下併せて「投資対象不動産等」と総称します。）に投資し、中長期の安定運用を図ることを目標として運用を行います。

ここで、「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」とは以下に定めるとおりです（本書において、以下同じ意味で用います。）。また、不動産、不動産の賃借権

又は地上権（不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託における信託財産である不動産、不動産の賃借権又は地上権を含みます。）を併せて「不動産等資産」と総称します。

「不動産等」

- 一 不動産
 - 二 不動産の賃借権
 - 三 地上権
 - 四 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（ここでいう信託には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、その後の改正も含みます。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。）
 - 五 不動産、不動産の賃借権若しくは地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）
 - 六 当事者の一方が相手方の行う上記一から五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「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）
- 「不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等」（以下「不動産対応証券」といいます。）
- 一 優先出資証券 「資産の流動化に関する法律」（平成10年法律第105号、その後の改正も含みます。以下「資産流動化法」といいます。）上の特定目的会社で資産の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特定目的会社が発行する資産流動化法第2条第8項に定める優先出資証券
 - 二 受益証券 投信法上の投資信託で資産の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投信法第2条第12項に定める受益証券
 - 三 投資証券 投信法上の投資法人で資産の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投資法人の発行する投信法第2条第22項に定める投資証券
 - 四 特定目的信託の受益証券 資産流動化法第2条第12項に定める特定目的信託で資産の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特定目的信託に係る受益証券（前述の「不動産等」において四又は五に掲げる信託の受益権を除きます。）

投資態度（当投資法人規約第24条）

当投資法人の投資態度の基本方針、特に、投資対象不動産等の取得、保有等に係る規約上の基本方針は以下のとおりです。

- A．当投資法人は、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に信託をするものに限り、）及び匿名組合出資持分（不動産、地上権又は不動産の賃借権のみに運用するものに限り、）の価額の割合として財務省令（平成13年6月6日財務省令第44号第3条）で定める割合が100分の75以上となるように運用します。ここで匿名組合出資持分とは、当事者の一方が相手方の行う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とします。
- B．当投資法人は、資産の運用の方針として、以下に定義する特定不動産の価額の合計額の当投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合（以下「特定不動産の割合」といいます。）を100分の75以上となるように運用します。ここで特定不動産とは、特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産、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うものとします。
- C．当投資法人は、資産の運用の方針として、上記B．に加えて、平成14年4月1日以後の各年度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。

- D、当投資法人の投資する不動産及び信託財産である不動産の用途は、主にオフィスビルとし、投資対象地域は、我が国の政令指定都市をはじめとする全国の主要都市とします。
- E、当投資法人は、不動産等への投資に際しては、十分なデュー・ディリジェンス（詳細調査等）を実施し、その投資価値を見極めた上で、投資環境等に応じてその投資を決定します。
- F、運用に当たっては、不動産及び不動産を信託する信託の受益権への投資を基本としますが、投資環境、資産規模等によっては、その他の不動産等（前述の「不動産等」に掲げる資産のうち不動産及び不動産を信託する信託の受益権を除いたものをいいます。）及び不動産対応証券への投資を行います。

組入資産の貸付け（当投資法人規約第27条）

当投資法人は、特定資産である不動産について、運用を図ることを目的とし第三者との間で賃貸借契約を締結し貸付けを行うこととし、特定資産である信託の受益権に係る信託財産である不動産については、当該信託の受託者に第三者との間で賃貸借契約を締結させ貸付けを行うこととします。

借入金及び投資法人債（当投資法人規約第30条）

- A、資産の効率的な運用並びに運用の安定性を図るため、特定資産の取得資金、貸付けを行う不動産及び信託受益権に係る信託財産である不動産に係る工事代金及び運転資金を用途とし、借入れ或いは投資法人債の発行を行います。
- B、当投資法人の借入金と投資法人債を合わせた限度額は1兆円を上限とします。
- C、借入れを行う場合、借入先は、証券取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正も含みます。以下「証券取引法」といいます。）第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家（以下「適格機関投資家」といいます。）に限るものとします。

() 基本方針に基づく投資対象不動産等に係る運用・管理の指針

資産運用会社は、上記(1) ないし 記載の投資の基本方針を基礎とし、かつ、当投資法人と資産運用会社との間で平成13年5月18日付けで締結され、平成13年8月3日付けで変更済みの資産運用委託契約（以下「資産運用委託契約」といいます。）に従い、当投資法人による投資対象不動産等に係る運用及び管理に関しての社内運用ガイドラインとして「資産運用ガイドライン」（以下「資産運用ガイドライン」といいます。）を制定しており、かかる資産運用ガイドラインに従って投資対象不動産等を運用しております。

かかる資産運用ガイドラインは、平成14年3月31日現在における我が国の経済環境、不動産情勢、金融環境、経済統計、当投資法人の資産状態と業績、今後の中長期的な不動産に係る予想、これまでの資産運用会社の不動産関連ノウハウ等の複合的な要素に基づくものであります。従って、資産運用会社は資産運用ガイドラインがその時点での外的又は内的環境要因に適合するか否かについて随時見直しを行うこととしており、その結果、特に、現時点での資産運用ガイドラインを変更した上で投資対象不動産等を運用することが当投資法人、ひいては投資主の利益にかなうと判断される場合には、資産運用ガイドラインは、規約及び資産運用委託契約に適合する限りにおいて、随時変更されることがあります。

当投資法人の投資対象不動産等に係る資産運用にあたり、資産運用会社は、内部成長の達成、すなわち当投資法人が既に保有している不動産等資産に係る利益率を最大化させることを目指すとともに、外部成長の達成、すなわち新たな投資対象不動産等をその時点で当投資法人の利益に最もかなうと判断される価格帯で取得することにより収益力とその安定性の向上を目指します。また、キャッシュフローの安定性と期待利回りとを総合的な見地で勘案し、地域分散、用途、規模・築年数等によるポートフォリオ構成、キャップレート（資本的支出を含めないキャッシュフロー（修繕費控除後）を取得価格で除した利回り）等、様々な要素を考慮して運用を行っております。当投資法人は随時、かかる外部成長の達成のため、新たな不動産等資産の取得に向けた調査活動を行っており、かかる取得が決定され次第、適時に公表措置をとって参ります。

投資対象不動産等に係る取得の指針

外部成長の達成のため、投資対象不動産等の取得の指針は、以下のとおりとなっております。

A．地域に関するポートフォリオ構成

- 1．当投資法人の投資対象不動産等に係る資産運用にあたり、不動産等資産の所在地域別保有割合の目安を、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県（以下併せて「首都圏」といいます。）に所在する物件を60～70%、その他の地方都市に所在する物件を30～40%として運用することを基本的な目処とします。
- 2．需給が堅調であるにもかかわらず比較的高い利回りを望めると判断した場合には、上記1．記載の所在地域別保有割合の目処と異なる資産運用を行うことがあります。
- 3．当投資法人の資産規模の拡大過程等においては、一時的に上記1．記載の割合から乖離することがあります。

なお、本書の日付現在における当投資法人の保有している不動産等（以下「保有不動産」といいます。）の所在地域別分散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 (3)投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等 当投資法人の保有にかかる不動産等資産の概要（一覧表）」をご参照下さい。

B．用途に関するポートフォリオ構成

資産運用会社は、用途に関するポートフォリオ構成としては、主としてオフィスビルに係る投資対象不動産等に集中して投資を行うことを原則とします。なお、主としてオフィスに利用されている投資対象不動産等でも、その一部が商業施設として利用されている場合があります。また、地域によっては条例等によりオフィスビルの建設の際に住宅付置義務の課されている場合があります。従って、当投資法人によるオフィスビルの取得にあたり、一部が商業施設又は住宅である物件を含むことがあります。

C．規模、築年数その他の事項に関するポートフォリオ構成

- 1．資産運用会社は、規模、築年数その他の事項に関するポートフォリオ構成につき、原則として延床面積が3,000㎡以上の建物及びその敷地に投資します。
- 2．資産運用会社は、原則として、新耐震基準（1981年施行の建築基準法による耐震基準をいいます。本書において以下同じ意味を有します。）又はそれと同等の耐震性能を備えた建物を取得対象とします。
- 3．資産運用会社は、上記1．及び2．に加え、立地条件、躯体条件（新耐震基準等）、設備条件（天井高、床配線、1フロア当りの面積及び電気容量等）及び権利関係の内容等を総合的に考慮して投資判断を行います。

D．取得時のデュー・ディリジェンス

- 1．物件の取得にあたり、資産運用会社は、公正かつ調査能力・経験のある第三者による不動産鑑定評価書、エンジニアリングレポート、地震リスク調査報告書による分析評価及びマーケットレポート等を参考にすると共に、現地調査やビル管理担当者等へのヒアリングを行う等、経済的・物理的・法的な調査及び検討を行います。

2. 上記1. に基づく具体的な分析事項は、下記の表のとおりです。

調査内容	分析事項（概要）	主な参考資料
経済的調査	所在地域におけるオフィス需給（将来見通しを含む）、市場賃料の調査 街路条件、交通・接近条件の調査 割引率及びキャップレートの水準 建物運営経費の現況確認及び削減余地 物理的調査、法的調査、運営状況調査の経済的調査への反映 処分性の評価	不動産鑑定評価書 マーケットレポート 現地調査
物理的調査	隣地との境界・越境の現況 建物・設備の維持管理状況（劣化状況） 修繕・更新費の中長期予測 建物・設備のスペック（貸室形状、天井高、空調方式、電気容量等） 建物耐震調査 建物有害物質含有調査、土壌汚染調査 自然災害等の被害実績の有無（台風・地震等）	売主からの開示資料 エンジニアリングレポート 地震リスク調査報告書 現地調査
法的調査	所有権・抵当権等の権利関係調査 賃貸借契約関係調査 土地の境界確認書や越境に係る覚書等の具備 建物の建築・管理に係る法令遵守状況 土地・建物が単独所有でない場合、管理規約・共有者間協定書・借地契約等の確認 その他、電波障害対策等近隣関係者との契約内容の確認	売主からの開示資料 エンジニアリングレポート 現地調査
運営状況調査	不動産管理会社のオペレーション内容及び建物管理仕様の確認 テナントからの管理運営に係る要望・苦情の有無 テナント構成 土地・建物が単独所有でない場合、物件運営管理に係る運用ルールの確認	売主からの開示資料 現地調査

E. キャップレートの目標値

1. 資産運用会社は一定のキャップレートの目標値を設定し、ポートフォリオ全体のキャップレートを勘案し、投資対象不動産等を取得します。
2. 前項に定めるキャップレートの目標値は、資本政策や金利動向に応じて適宜見直すものとします。

（注）本項に定めるキャップレートとは、資本金的支出を含めないキャッシュフロー（修繕費控除後）を取得価格で除した利回りをいいます。

投資対象不動産等に係る維持管理の指針

A. 維持管理方針

保有不動産については、内部成長の達成のため、継続的かつ計画的な設備投資と維持管理により、テナントの満足度を高め、競争力及び収入の維持拡大（賃料の増加、稼働率の維持向上等）と費用の節減（外注管理費、水道光熱費等の削減）に努めます。また、複数の不動産管理会社を利用しているメリットを生かし、これらの目標達成を促進させます。

B. 保険付保方針

災害や事故等により生じる建物の損害や収益の減少、又は第三者からの損害賠償請求によるリスクを回避するため、原則として、企業財産総合補償保険^{(注)1}・賠償責任補償保険^{(注)2}を当投資法人の保有不動産について付保します。地震保険の付保については、当投資法人の保有に係る不動産等資産全体の地震PML（予想最大損害額^{(注)3}）を踏まえ決定することとしております。

(注)1. 企業財産総合補償保険とは、地震・噴火・津波・戦争等を除く災害・事故により企業の財産に損害が発生した場合に、その損害を担保するための保険です。特約として利益補償もあります。

(注)2. 賠償責任補償保険とは、建物・設備の所有・使用・管理に起因して第三者の身体の障害又は財物の滅失・毀損・汚損について、法律上の賠償責任を負うことによって被る損害を担保する保険です。

(注)3. 地震PML(予想最大損害額)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)投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等 地震リスク調査報告の概要」をご参照ください。

投資対象不動産等に係る売却の指針

当投資法人は中長期での運用を基本原則としており、当投資法人の保有に係る不動産等資産を短期間で売却することは特段意図しておりません。これら個々の不動産等資産の売却は、将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測、不動産等資産の所在地域の将来性・安定性、不動産等資産の劣化又は陳腐化リスク及びそれらに対するコスト予測並びにポートフォリオの構成等を考慮の上、総合的に判断します。

() 財務上の指針

財務上の指針は、以下のとおりとなっております。

資産の効率的な運用並びに運用の安定性を図るため、特定資産の取得資金、保有する不動産等資産に係る工事代金及び運転資金を用途とし、借入れ又は投資法人債の発行を行います。

当投資法人の借入金と投資法人債を合わせた限度額は1兆円を上限とします。

借入れを行う場合、借入先は、適格機関投資家に限るものとします。

総資産に対する借入金（投資法人債を含みます。）残高の割合（以下「負債比率」といいます。）を原則として65%を超えない範囲で、より低い負債比率を保つよう、保守的に運用します。

借換時の金融環境変化による影響を抑えつつ、低廉な資金調達コストを実現するよう、固定金利借入の割合、借入期間、担保設定の有無などの借入諸条件を、複数の適格機関投資家との交渉の上比較し、優位の条件を採用します。但し、期限前返済の場合の手数料等がその時点における金利情勢によって決定される場合等、予測しがたい経済状況の変更で資金調達コストが変動する場合があります。

将来の特定資産の追加取得に係る必要資金の機動的な調達を目的として、極度貸付枠設定契約やコミットメントライン契約等、事前の借入枠設定又は随時の借入れの予約契約を締結することがあります。

借入れの条件によっては、当投資法人の保有不動産に、担保設定を行うことがあります。

(2) 投資対象

() 当投資法人の投資対象（以下併せて「運用資産」と総称します。）は以下のとおりです。

不動産等及び不動産対応証券

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

一 以下に掲げる有価証券

(ア) 国債証券

(イ) 地方債証券

(ウ) 特別の法律により法人の発行する債券

(エ) 社債券（転換社債及び新株引受権付社債券ないし新株予約権付社債券を除きます。）

(オ) 特定目的会社に係る特定社債券（証券取引法第2条第1項第3号の2に定めるものをいいます。）

す。)

- (カ) コマーシャル・ペーパー(証券取引法第2条第1項第8号に定めるものをいいます。)
 - (キ) 外国又は外国法人の発行する証券又は証書で、上記(ア)から(カ)までの証券又は証書の性質を有するもの
 - (ク) 受益証券(但し、「(1)投資方針()投資の基本方針」における「不動産対応証券」の二に定めるものを除きます。)
 - (ケ) 投資証券(但し、「(1)投資方針()投資の基本方針」における「不動産対応証券」の三に定めるものを除きます。)
 - (コ) 投資法人債券(投信法第2条第25項に定めるものをいいます。)
 - (サ) 外国投資証券(投信法第220条第1項に定めるものをいいます。)
 - (シ) 外国貸付債権信託受益証券(証券取引法第2条第1項第10号で定めるものをいいます。)
 - (ス) オプションを表示する証券又は証書(証券取引法第2条第1項第10号の2で定めるものをいいます。)
 - (セ) 預託証書(証券取引法第2条第1項第10号の3で定めるもので、上記(ア)から(エ)までの証券の性質を有する本邦通貨建のものとし、)
 - (ソ) 外国法人が発行する本邦通貨建の譲渡性預金証書
 - (タ) 貸付債権信託受益証券(証券取引法第2条第2項第1号で定めるものをいいます。)
 - (チ) 外国法人に対する権利で、上記(タ)の権利を有するもの
- 二 金銭債権(投信法施行令第3条第1号、第12号及び第14号に該当するものを除きます。)
- 三 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ている意味を有します。)
- に係る権利
- () 投資基準及び種類別、地域別、業種別等による投資予定
前記「(1)投資方針()基本方針に基づく投資対象不動産等に係る運用・管理の指針」をご参照ください。

(3) 分 配 方 針

当投資法人は、毎決算期後に、以下の方針に基づき金銭の分配を行います。

- () 投資主に分配する金銭の総額のうち、利益の金額は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算されるものとし、
- () 利益の金額を限度として金銭の分配を行う場合には、当該営業期間の租税特別措置法第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、
- () 役員会において適切と判断した場合、投信法第136条第1項の規定に従い、投資主に対し、投信法第131条第1項の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、利益を超えて金銭の分配をすることができるものとし、
- () 利益を超える金銭の分配を行う場合には、利益の金額に当該営業期間の減価償却費計上額に相当する金額を加算した金額を上限とします。但し、当該金額が当該営業期間の、租税特別措置法施行令第39条の32の3に規定されている「配当可能額」の90%に相当する金額を超えない場合には「配当可能額」の91%に相当する金額まで利益を超えて金銭の分配をすることができるものとし、
- () 投資主への分配金は金銭にて分配するものとし、決算日における最終の投資主名簿(実質投資主名簿を含みます。)の投資主を対象に投資口の口数に応じて行います。
- () 上記の他、当投資法人は、金銭の分配にあたっては、社団法人投資信託協会が定める「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」(平成13年3月16日制定、その後の改正も含みます。)に従うものとし、
- () 当投資法人は、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要とされる限りにおいて、投資主に対して利益を超える金銭の分配は行いません。但し、以下の一から三のいずれかの条件を満たす場合には、上記()から()に従い、投資主に対して利益を超える金銭の分配をすることができるものとし、
 - 一 税法等の変更により、個人投資主が利益を超える金銭の分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要でなくなった場合

- 二 税法等の変更により、個人投資主が譲渡損益の申告を行うことが一般的に行われるようになった等利益を超える金銭の分配を行うことが適切になったと役員会において判断される場合
- 三 当投資法人の「利益の配当等を損金として算入するための要件（後記「3.投資リスク 投資法人の組織及び投資法人制度に係るリスク D.利益の配当等における投資法人の税務上の取扱いに係るリスク」の（注）の に記載する要件）」を満たすため等、利益を超える金銭の分配を行うことが必要であると役員会において判断される場合

(4) 投資制限

当投資法人の規約に基づく投資制限は以下のとおりです。

前述の「(2) 投資対象」において記載した有価証券及び金銭債権は、積極的に投資を行うものではなく、安全性、換金性を勘案した運用を図るものとします（当投資法人規約第26条）。

前述の「(2) 投資対象」において記載した金融デリバティブ取引に係る権利は、当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（当投資法人規約第26条）。

当投資法人は、資産の効率的な運用並びに運用の安定性を図るため、特定資産の取得資金、貸付けを行う不動産及び信託の受益権に係る信託財産である不動産に係る工事代金及び運転資金を用途とし、借入れ或いは投資法人債の発行を行います。当投資法人の借入金と投資法人債を合わせた限度額は1兆円を上限とします（当投資法人規約第30条）。

借入れを行う場合、借入先は証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家に限るものとします（当投資法人規約第30条）。

3. 投資リスク

以下には、当投資法人による不動産等への投資に係るリスク要因、当投資法人の制度の仕組みに係るリスク要因及びそれらの結果としての本投資証券への投資に関するリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。但し、以下は当投資法人への投資に関する全てのリスクを網羅したのではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在する可能性があります。

当投資法人は、可能な限りこれらリスクの発生回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分であるとの保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、当投資法人の発行する投資証券又は投資法人債の市場価格は下落すると考えられ、その結果、それらの投資家につき当初の投資額に係る欠損や分配金の低下が生じる可能性があります。

当投資法人の発行する投資証券又は投資法人債に関する投資判断は、以下のリスク要因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各投資家自らの責任において行う必要があります。

本項に記載されている項目は、以下のとおりであります。

	頁
投資法人が発行する投資証券に係るリスク	16
A. 換金性リスク	16
B. 市場価格変動に係るリスク	16
C. 金銭の分配に係るリスク	17
D. 将来における税制の変更に係るリスク	17
投資法人の組織及び投資法人制度に係るリスク	17
A. 投資法人の組織運営に係るリスク	17
B. 投資法人の制度に係るリスク	18
C. 投資法人制度における証券取引法上の規制に係るリスク	21
D. 利益の配当等における投資法人の税務上の取扱いに係るリスク	21
投資法人の運用資産； 原資産である不動産特有のリスク	21
A. 瑕疵担保責任に係るリスク	22
B. 不動産から得られる賃料収入に係るリスク	23
C. 不動産管理会社に係るリスク	24

D. 公租公課その他の費用に係るリスク	24
E. 鑑定評価額に係るリスク	25
F. 建物の毀損・滅失・劣化に係るリスク	25
G. 売却時の不動産流動性に係るリスク	26
H. 建築基準法等の既存不適格に係るリスク	26
I. 共有物件に係るリスク	27
J. 区分所有建物に係るリスク	28
K. 借地に係るリスク	29
L. 有害物質に係るリスク	29
M. 不動産の所有者責任に係るリスク	30
N. 不動産等資産の偏在に係るリスク	30
O. テナント集中に係るリスク	30
P. 将来における法令等の改正に係るリスク	31
Q. テナント等による不動産の使用に基づく価値減損に係るリスク	31
R. 売主の倒産等の影響に係るリスク	31
投資法人の運用資産； 信託の受益権特有のリスク	31
A. 信託受益者として負うリスク	31
B. 信託の受益権の流動性に係るリスク	32
C. 信託受託者に係るリスク	32
リスクに対する管理体制	33

投資法人が発行する投資証券に係るリスク

A. 換金性リスク

本投資証券については、投資主からの請求による投資口の払戻しは行われません。従って、投資主が本投資証券を換金するには原則として、証券取引所を通じて又は取引所外において、第三者に対して売却することが必要となります。

本投資証券は、投資家に広く投資機会を付与し投資主に換金の場を提供するための制度として、東京証券取引所が創設した不動産投資信託証券市場（以下「不動産投資信託証券市場」といいます。）に上場しております。しかし、本投資証券が不動産投資信託証券市場に上場されていても、投資主が保有する本投資証券について買主が存在するとの保証はなく、一定の譲渡価格を保証する第三者も存在しないため、当投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が不可能な場合があり、投資主が損害を受ける可能性があります。

また、東京証券取引所の「不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例」（以下「上場規程の特例」といいます。）に規定される上場廃止基準に該当した場合には、本投資証券の上場が廃止されることとなります。更に、不動産投資信託の上場市場の存続も保証されておりません。上場されなくなった場合、投資主は保有する本投資証券を市場外にて相対で譲渡する他に換金の手段がないため、当投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が不可能な場合があり、投資主が損害を受ける可能性があります。

B. 市場価格変動に係るリスク

本投資証券の譲渡価格や当初の投資額については、いかなる第三者の保証も付されておりません。本投資証券の市場価格は、金利動向や為替相場等の金融環境変化により影響されることのあるほか、内外の投資家による本投資証券に係る売買高、他の金融商品に対する投資との比較における優劣、市場環境や将来的な景気動向等によって左右されることがあることは、その他の上場有価証券の場合と大きく異なりません。また、当投資法人は、後記「第3 投資法人の経理状況 2 投資法人の現況（3）投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等」記載の当投資法人の保有に係る不動産等資産に投資しており、また、今後その他の投資対象不動産等に投資しますが、それらの資産の評価額は変動する可能性があります。従って、当投資法人が発行する投資証券の市場価格は、投資している資産の評価額にも影響されるため、かかる資産の評価額の変動によって、変動することが

あります。その他、不動産市場の趨勢、オフィスの需給関係、オフィス需要を左右することのある企業を取り巻く経済の全般的状況及び法制、税制の変更等、不動産関連市場を取り巻く要因による影響を受けることもあります。

加えて、当投資法人は、その事業遂行のために必要に応じて資金を調達致しますが、その資金調達が投資口の新規追加発行により行われる場合には、投資口1口当たり純資産額は影響を受けることがあり、また、市場における投資口の需給バランスに影響を与えることになり、その結果、本投資証券の市場価格が悪影響を受けるおそれがあります。

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

C．金銭の分配に係るリスク

当投資法人は前記「(3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無、金額及びその支払いは、いかなる場合においても保証されるものではありません。特に、賃料収入の低下、損失の発生、現金不足等の場合、予想されたとおりの分配を行えない可能性があります。

D．将来における税制の変更に係るリスク

投資法人に係る利益の分配等の損金算入、不動産の取得・保有等及び投資主に係る配当所得、株式等の譲渡所得等に関する課税上の取扱いに係る将来の法令、通達の改正又はその解釈の変更によって、投資主が得られる利益が減少する可能性があります。

投資法人の組織及び投資法人制度に係るリスク

当投資法人は、投信法に基づいて設立される社団（投信法第2条第19項）であり、一般の法人と同様の組織運営上のリスク及び投資法人という制度固有のリスクが存在します。

A．投資法人の組織運営に係るリスク

当投資法人の組織運営上の主なリスクは、以下のとおりです。

・ 役員の職務遂行に係るリスク

投信法上、「執行役員は、投資法人の業務を執行し、投資法人を代表する」こと（投信法第97条第1項）、「投資法人に執行役員及び監督役員により構成される役員会を置く」こと（投信法第105条）、「執行役員は、投信法に定める事項その他の重要な職務を執行しようとするときは、役員会の承認を受けなければならない」こと（投信法第97条第2項）及び「監督役員は執行役員の職務の執行を監督する」こと（投信法第103条第1項）が定められています。執行役員及び監督役員は、投資法人からの受任者として善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）を負い、また、法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し投資法人のため忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）を負いますが、職務遂行上、当投資法人の執行役員又は監督役員が善管注意義務や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受ける可能性があります。

・ 投資法人の資金調達に係るリスク

当投資法人はその規約において、資産の効率的な運用及び運用の安定性を図ることを借入目的とし、特定資産の取得資金、保有不動産に係る工事代金及び運転資金に充てることを資金用途とし、借入金と投資法人債を合わせた限度額は1兆円を上限として借入れ又は投資法人債の発行を行うものとし、借入れを行う場合、借入先は、適格機関投資家に限るものと規定しております（当投資法人規約第30条）。これは、当投資法人が、その投資活動からのキャッシュフローにより業務を遂行し、そこから投資主に分配を行うことを予定していながら、資産運用の目的その他のため、随時、借入れ及び投資法人債の発行を通じて、又は投資口の追加発行により、その資金を調達し、不動産等への投資活動を行うことにより、安定的な収益をあげつつ成長することを予定しているからであります。

借入れにあたり、税法上の導管性要件を満たすためには、当投資法人は、その借入先を適格機関投資家に限定することが要請され、これを遵守しようとする限り、借入先は現実には限定され

ております。また、借入れを行う際には様々な保全措置がとられることがあり、その一環として、担保提供の制限、財務制限、追加担保の条項、現金その他の一定資産の留保、資産・負債等に基づく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、当投資法人の業務その他に係る約束や制限等が要請されることがあります。また、借入れはその時々金利実勢、当投資法人の財務状況、経済環境の他、貸し手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、当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との保証はありません。また、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が出るおそれがあり、投資主が損害を被るおそれもあります。

借入れにあたり、当投資法人の保有不動産の全部又は一部が資金の貸し手に対して担保に供された場合、当投資法人はその償還を行うか貸し手の承諾を得られない限り担保対象となる保有不動産を処分し若しくは建替等を行うにあたり制限を受けることとなります。その結果、当投資法人が必要とする時期及び条件で保有不動産を処分できないおそれがあります。また、借入れを予定どおり行った場合においても、当投資法人の保有不動産の売却等により借入金の期限前返済を行う場合には、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場合がある等、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。当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」をご参照下さい。

当投資法人が資金を調達しようとする場合には、上記の他、投資口の追加発行の方法による場合があります。投資口の追加発行を行う場合、投資口の発行価格はその時々市場価格により左右され、場合により、当投資法人の希望する時期及び条件でこれを発行することができないおそれがあります。また、投資口が追加発行された場合、既存の投資口の市場価格に影響を及ぼすおそれがあります。

・投資法人の倒産リスク

当投資法人は一般の法人と同様に、その資産を超える負債を有するに至る可能性を否定することはできません。当投資法人は現行法上の倒産手続きとして破産法（大正11年法律第71号、その後の改正法も含みます。以下「破産法」といいます。）、民事再生法（平成11年法律第225号、その後の改正法も含みます。以下「民事再生法」といいます。）及び投信法上の特別清算手続きに服します。当投資法人にはこれらの倒産手続きを回避するための特別の制度や保証があるわけではありません。

当投資法人が支払不能や債務超過の状態になると、破産法上の破産手続きが開始され得る状態になります。当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、民事再生手続開始の申立てができる状態になります。また、当投資法人が解散すると清算手続きに入りますが、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、投資主等が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の申立てをしなければなりません。

本投資証券に対して投下された投資主からの投資額については、いかなる第三者の保証も付されていない他、本投資証券は金融機関の預金と異なり、預金保険等の対象ではなく、本投資証券につき、当初の投資額が保証されているものではありません。従って、当投資法人につき、投資主総会での決議等に基づく通常清算が開始され、又は倒産手続きにより清算される場合、本投資証券は、株式会社における株式ないしは株券に類似する投資証券の性質により（但し、当投資法人は、投信法により設立される社団であり、商法に基づく株式会社ではありません。）、全ての上位債権者への償還の後でしか投資主は投資額を回収できません。しかし、清算、特に倒産手続きに基づく清算の場合には、投資主は投資額のほとんどにつき償還を受けられない可能性があります。

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

B. 投資法人の制度に係るリスク

投資法人の制度上の主なりリスクは以下のとおりです。

・業務委託に係るリスク

投資法人は、資産の運用以外の行為を営業としてすることができず、使用人を雇用することはできません。資産の運用行為については、投資法人が「投資信託委託業者にその資産の運用に係る業務を委託しなければならない」こと（投信法第198条第1項）となっております。また、投資法人は「資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければならない」こと（投信法第208条第1項）、その資産の運用及び保管に係る業務以外に係る事務であって投信法第111条に定めるものを他の者に委託しなければならないことが定められています。従って、当投資法人の業務執行全般の成否は、資産の運用に係る業務の委託を受けている投資信託委託業者、資産の保管に係る業務の委託を受けている資産保管会社及び当投資法人の投信法第111条に定める事務の委託を受けている一般事務受託者の能力や信用性に依拠することになります。

投信法上、投資信託委託業者は認可制で能力その他の適格性が審査されており、資産保管会社は信託業を兼営する銀行等一定の要件を満たすものに資格が限定されており、一般事務受託者については投資法人の設立時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おりますが、それぞれの業務受託者において、業務遂行に必要とされる人的・財産的基盤が今後も維持されるとは限らず、かかる人的・財産的基盤が損なわれた場合には、業務遂行が十分に行われず、投資主に損害を与える可能性があります。

また、投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託会社の業務遂行が適正に行われることが必要であるため、投信法上、投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託会社はそれぞれ、投資法人に対して善管注意義務を負い、また、投資法人のため忠実義務を負いますが、職務遂行上、業務受託者が善管注意義務や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受ける可能性があります。

その他、投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託会社のそれぞれが、破産又は会社更生手続きその他の倒産手続き等により業務遂行能力を喪失する場合には、当投資法人はそれらのものに対する債権の回収に困難が生じるおそれがあり、更に投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者との契約を解約し又は解除することが求められることがあります。

そのような場合、投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者へ委託することが義務付けられているため、当投資法人の日常の業務遂行に影響を及ぼすことになり、また、委託契約が解約又は解除された場合には、新たな投資信託委託業者、資産保管会社又は一般事務受託会社を選定しこれらの者に対して業務を委託することが必要とされます。しかし、当投資法人の希望する時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する第三者を選定し業務を委託できるとの保証はなく、かような第三者を速やかに選定できない場合には当投資法人の収益等が悪影響を受けるおそれがある他、東京証券取引所の不動産投資信託に係る上場規程の特例により、本投資証券が上場廃止になる可能性もあります。

・資産の運用に係るリスク

投信法上、投資法人は、資産の運用行為しか行えず、また投資信託委託業者にその資産の運用に係る業務を委託しなければならないことと定められているため、当投資法人の資産の運用成果は、前記i.の業務受託者の中でも、特に資産の運用に係る業務を行う投資信託委託業者の業務遂行能力に依拠することになります。投資信託委託業者についての主なリスクは以下のとおりです。

(a) 投資信託委託業者の運用能力に係るリスク

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

当投資法人が資産の運用に係る業務を委託しているジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社と締結している資産運用委託契約においては、ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社に対して6ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、投資主総会の決議を経た上で当投資法人は資産運用委託契約を解約することができ、またジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社が職務上の義務に違反し若しくは職務を怠ったとき、又は資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重要な事由があるときは、

役員会の決議に基づき、当投資法人は資産運用委託契約を解約することができ、かかる解約を通じジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社を解任することができます。しかし、当投資法人は、投信法上、資産の運用に係る業務を投資信託委託業者に委託しなければならない以上、後任の投資信託委託業者の選定が必要になりますが、解任した場合にはその選定に時間を要することがあり、また適当な投資信託委託業者の選定ができない可能性があります。更に、後任の投資信託委託業者を選定している間は運用が実質的に機能しない可能性があります。それらの場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

(b) 投資信託委託業者の行為に係るリスク

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

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

また、投資信託委託業者が忠実義務を負い、広い裁量権を有している関係から、投資信託委託業者の「利害関係人等（当該投資信託委託業者の総株主の議決権の過半数を所有しているもの、その他政令で定めるもの）」の顧客等の利益を図るため、若しくは投資信託委託業者の「利害関係人等」の利益を図るため、「投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと」は禁止されています（投信法第34条の3第2項第1号及び第2号）。また、投資信託委託業者の「利害関係人等」の利益を図るため、「投資法人の資産の運用の方針、投資法人の純資産の額又は市場の状況に照らして不必要と認められる取引を行うこと」が禁止されています（投信法第34条の3第2項第3号）。ここに「利害関係人等」とは、ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社については、三菱地所株式会社及びその子会社を含みます。

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

また、投信法では、上記要件に該当するもの以外の取引で、必ずしも投資主の利益を害するとは限らない行為については、行為そのものを典型的に禁止せず、損害が生じた場合に投資信託委託業者の責任を追及できるよう、投資信託委託業者や投資法人の帳簿等が公正な手続で作成され、証拠として蓄積されるような体制を充実させています（投信法第34条の6、第34条の7、第37条、第211条及び第212条）。更に、投資信託委託業者は、特定資産の価格等の調査（投信法第34条の4）を行わせることで、価格の公正さを確保し、投資判断の決定プロセス等に客観性・公明性を持たせる体制をとっています。投資信託委託業者が、上記の行為準則に反したり、法定の措置を適正に取らない場合には、投資主に損害が発生するリスクがあります。

その他、当投資法人の投資信託委託業者に関し、その株主、その役職員の出向元企業又はその関係会社等といった関係者が、当投資法人の現在保有する不動産等資産について、又は当投資法人が将来において取得の可能性のある不動産等資産について、それらの取引に関与し又は将来関与する可能性があります。また、かかる投資信託委託業者自身の投資活動は禁止されておらず、その他、当投資法人以外の投資法人や顧客への助言業務等を行う可能性もあります。そのような場合、上記のとおり、投信法により一定の行為が禁止され、その結果、当投資法人、ひいては投資主の利益が害されない様に法的な規制がなされておりますが、個別具体的には、実質的にどのような基準でこれらの取引がなされた場合に投信法の規制が遵守されたかが一義的には明らかではなく、従って、結果として当投資法人の投資信託委託業者が自己又は第三者の利益を図るため、当投資法人の利益を害することとなる取引を行わないとの保証はありません。

C．投資法人制度における証券取引法上の規制に係るリスク

証券取引法上、投資法人に係る関係者その他の内部者に対しては、投資口に係る未公表の重要な事実が存在した場合にも罰則をもって投資口の有償での取引を規制すると、いわゆるインサイダー取引規制（証券取引法第166条以下）は適用されないこととなっております。このため、資産運用会社は社内規則を設け、内部者がかかる取引を行うことを制限しております。しかしながら、社内規則は証券取引法におけるインサイダー規制と異なり罰則の適用はなく、その実効性は法律上の規制とは異なるものであります。従って、当投資法人、資産運用会社その他の内部者が当投資法人や投資口に係る未公表の内部情報を知りつつかかる投資口の取引を行うことがないとの保証はなく、その場合には、投資家の信頼又は市場における信頼を損ね又は喪失する可能性があり、その結果、本投資証券の市場価格が悪影響を受けるおそれがあります。その他、投資証券については、公開買付けに関する開示規制（証券取引法第27条の2以下）及び株券等の大量保有報告制度（証券取引法第27条の23以下）の適用はありません。従って、開示に係る証券取引法上の規制はこれらの規定が適用された場合とは異なり、いつしか大口の投資主が出現し、その利益は小口の投資主の利益とは必ずしも一致しないことがあります。その場合、投資主は不利益を被るおそれがあります。

D．利益の配当等における投資法人の税務上の取扱いに係るリスク

租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正法も含まれます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15は、一定の要件^(注)のもとで投資法人が投資主に対して行う金銭の分配のうち利益の配当から成る部分の金額（利益の配当等の額）を税務上投資法人の損金として算入することを認めています。

しかし、将来に亘り、当投資法人がかかる税法上の損金算入を行うことが出来るとの保証はありません。例えば、法律・通達の改正又は解釈・運用・取扱いの変更が今後行われなるとの保証はなく、その場合には新たな要件が規定又は要請され、当投資法人がこれを遵守できない可能性がある他、会計処理と税務処理の取扱いの差異によりこの要件を満たすことが出来ない可能性もあります。その他、経済環境の変化や当投資法人のキャッシュフローの状況等による分配支払原資の不足によりこの要件を満たすだけの利益の分配が出来ないおそれもあります。また、投資主は常に変動するため、各事業年度の終了時において50名以上の者により保有されているとの保証はなく、場合により、税法上の同族会社に該当することとなる可能性がないとは言えません。また、その他の当投資法人の意図しない諸要素によりこの要件を満たすことができない可能性もあります。これらの場合には利益の配当等を税務上当投資法人の損金として算入することができなくなる可能性があります。さらにまた、後日の税務調査における税務当局と当投資法人との見解の相違により過年度の取扱いに関して更正処分を受けた場合には、過年度において損金として算入した利益の配当等が事後的に否認される可能性もあります。かかる場合には、投資主が得られる利益や純資産が減少することとなり、投資主に損害を与える可能性があります。

(注) 一定の要件の主たる事項は以下のとおりであります。

利益の配当等の額が配当可能所得の90%超（又は金銭の分配の金額が配当可能額の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、証券会社、銀行、保険会社等の適格機関投資家（証券取引法第2条3項第1号）からのものであること。

事業年度の終了時において3人以下の投資主及びその特殊関係者により発行済投資口総数の50%以上を保有されている同族会社（法人税第2条第10号）に該当しないこと。

国内募集の割合が50%を超える旨が投資法人の規約において記載されていること。

事業年度の終了時において発行済みの投資口が50人以上のものによって所有されていること。

投資法人の運用資産；原資産である不動産特有のリスク

当投資法人は、前記「2．投資方針（1）投資方針（ ）投資の基本方針 投資態度（当投資法人規約第24条）」に記載のとおり、我が国の不動産及び不動産を信託する信託の受益権を主要投資対象としております。そして、後記「第3 投資法人の経理状況 2．投資法人の現況（3）投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等」に記載する当投資法人の保有に係る不動産等資産の他、当投資

法人が保有する不動産を信託する信託の受益権並びに不動産及び土地の賃借権を信託する信託の受益権についても、そのもとになる資産（信託財産である不動産又は土地の賃借権の場合はその土地）は不動産です。これらの原資産となる不動産等資産については、以下のリスクがあります。

A．瑕疵担保責任に係るリスク

不動産は個々の物件毎に個性を持ち、代替性が低いという性質を有しております。従って、取得しようとする不動産等資産に一定の瑕疵があった場合、当投資法人は損害を被ることがあります。かかる瑕疵には、例えば、建物の構造、用いられる材質、地盤、特に土地に含有される有毒物質、地質の構造等に関する欠陥や瑕疵等の他、不動産には様々な法規制が適用されているため、法令上の規制違反の状態をもって瑕疵とされることも有り得ます。

不動産の売買においては、特約で排除されていない限り、その対象となる不動産に隠れたる瑕疵があった場合には、民法（明治29年法律89号、その後の改正法も含みます。以下「民法」といいます。）第570条により買主に対して瑕疵担保責任を負うこととなります（買主は瑕疵があることを知った日から1年以内に解除権又は損害賠償請求権の行使をすることができます。）。従って、当投資法人が特定の不動産の買主となる場合、不動産に係る物理的、法的な瑕疵があり、それが隠れたるものである場合には、上記に従い、当投資法人は売主に対して瑕疵担保責任を追求することが可能とされます。また、取得しようとする不動産等資産に係る売買契約等において売主からの一定の表明及び保証を取得し、瑕疵の内容等について責任の所在を明確化した上で不動産等資産を取得することとしております。

しかし、強制競売で購入した物件については瑕疵担保責任の追及が出来ない旨、法律上規定されております（民法第570条但書）。更に、売主が既に解散・清算されている場合、又は売主が倒産し、若しくは特別目的会社等であるためにその資力が十分でなかった場合には、買主である当投資法人は実際には売主との関係において上記の瑕疵について何らの保護を受けることが出来ず、損害を被ることとなります。また、売主によりなされた表明及び保証の内容が真実かつ正確であるとの保証はありませんし、売買契約の時点での交渉において、売主が行う表明・保証の対象、期間又は責任額が限定され若しくはかかる表明・保証が全く行われぬ場合もありえます（但し、宅地建物取引業者を売主とし、宅地建物取引業者でない者を買主とする宅地又は建物の売買の場合には、宅地建物取引業法第40条により、上記の民法上の瑕疵担保責任につき、その責任の期間をその目的物の引渡の日から2年以上の期間内とする特約をする場合を除き、買主の不利となるような特約をすることは出来ず、これに違反した特約は無効とされております。）。

そこで、当投資法人が不動産等資産を取得しようとする場合、かかる不動産等資産について自ら調査を行う他、宅地建物取引業者からの重要事項説明書等の関係書類の調査、売主に対する資料の徴求を行い、かつ、建物の構造、耐震性、法令や条例の適合状況、有害物質の有無、隣地との境界等について、信頼のおける中立の建設会社、不動産業者、リサーチ会社等の専門業者からのエンジニアリングレポート、地震リスク調査報告書等を取得します。

しかし、当投資法人による不動産等資産の取得に際して行われる上記の調査には限界があり、適用される資料の内容、能力、売主・その前所有者やテナントの協力の程度、調査が可能な範囲及び時間的な制約等から、不動産等資産に関する欠陥・瑕疵について事前に全てを認識することができるとの保証はありません。従って、当投資法人による取得の後に、対象となる不動産等資産に欠陥や瑕疵等が判明する可能性があります。

以上のような場合には、当該瑕疵の程度によっては不動産等資産の資産価値が減耗することを防ぐために買主である当投資法人がこれを負担することになり、予定しない補修費用が発生し、投資主に損害を与える可能性があります。

不動産を信託する信託の受益権の売買においても、目的物である信託の受益権に隠れたる瑕疵があった場合については、上記と同様のリスクがあります。不動産を信託する場合には、信託契約上、信託開始日において既に存在していた信託の受益権の原資産である不動産の瑕疵及び当該瑕疵があることに起因して一定期間内に第三者から受託者になされた損害賠償請求等に関しては、信託設定前に当該不動産を所有していた当初の委託者とその責任においてかかる損害、損失及び費用を補償するという条項が置かれることがあります。従って、当該信託の受益権の原資産である不動産に隠れたる瑕疵があった場合、当初委託者は受託者に対して損害賠償責任を負うこととなりますが、当

初委託者が常にかかる損害賠償責任を全うできるとは限りません。そのような場合には、当該瑕疵の程度次第では信託財産である不動産等の資産価値が減耗することを防ぐために当該不動産の実質的所有者である受益者となる当投資法人がこれを負担することになり、予定しない補修費用が発生し、投資主に損害を与える可能性があります。

なお、当投資法人は、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（宅地建物取引業法上の登録をした信託銀行も同様）、上述したとおり不動産の売主として民法上負う瑕疵担保責任を排除することはできない場合があります（相手方が宅地建物取引業者でない場合。）。従って、当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。

加えて、我が国の法制度上、不動産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、当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求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。

B. 不動産から得られる賃料収入に係るリスク

当投資法人の主な収入は、当投資法人が直接取得・保有する不動産については、当投資法人が第三者との間で締結する賃貸借契約に基づく賃料収入です。当投資法人が不動産を信託する信託の受益権を取得する場合には、当投資法人の主な収入は、信託受託者が第三者との間で締結する賃貸借契約に基づく賃料収入を主たる原資とする信託契約上の収益配当です。いずれの場合にも不動産の賃料収入を主たる原資とすることとなります。不動産の賃料収入に影響を与える主なリスクについては、以下のとおりです。

・ 不動産の稼働状況に係るリスク

一般に、オフィスビルにおける賃貸借契約（後記 . に記載の定期建物賃貸借の場合を除きます。）では、契約期間を通例2年とし、解約には一定の予告期間を必要とし、期間満了時までの特段の解約の意思表示がない限り自動的に2年の期間をもって更に契約が更新されるとするものが多く見られます。当投資法人の保有する不動産等資産に入居するテナントについても類似の解約条件とするものがあります。当投資法人がオフィスビル等を購入する場合、多くは前所有者とテナントの賃貸借契約をそのまま承継することが多く、かかる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、テナントは契約上の条件に従い、数ヶ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、テナント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、テナントから賃貸借契約期間の終了時に更新がなされない場合もあります。しかし、通常の場合において、不動産等資産について一定の稼働率又は稼働状況について保証を行う第三者は存在しません。解約ペナルティ条項等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る可能性があります。従って、当投資法人が保有する不動産等資産において賃貸借契約の解約が増加し、また更新がなされない結果として稼働状況が悪化するような場合には、不動産等資産から得られる賃料収入が従前の賃貸借契約上の賃料収入より減少する場合があるため、投資主に損害を与える可能性があります。また、解約が多く発生する場合、上記収入の減少のみならず、退去するテナントへの敷金・保証金の返還等が必要とされることとなり、ひいては当投資法人のキャッシュフローを減ずる効果をもたらす、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。

・ 不動産の賃借人の信用力及び賃料未払いに係るリスク

賃借人（テナント）が特に解約の意思を示さなくても、テナントの財務状況が悪化した場合又は破産若しくは会社更生手続きその他の倒産手続きの対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払いが滞る可能性があります。この延滞賃料等の債務（場合により原状回復費用その他の損害金を含みます。）の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況となり投資主に損害を与える可能性があります。特に、賃料収入のうち一のテナントからの賃料収入が占める割合が高い場合において、当該テナントが賃料の支払能力を失った場合には当該不動産等資産への賃料収

入に与える影響が大きいと、賃料支払債務を担保する信用リスクの評価に当たっては格別の考慮が必要とされます。また、賃貸人が賃貸借契約上の債務の履行を怠った場合には、テナントは賃料不払いを以ってこれに対抗することができるため、テナントが賃貸人側の一定の落ち度を理由に意図的な賃料不払いを以って抗弁権を主張する可能性もあり、その場合には当該不動産等資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。

・賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

不動産等資産の賃借人（テナント）が支払うべき賃料は、契約期間中であっても、賃料相場の下落その他の様々な事情により賃貸人は減額に合意することを余儀なくされ、これを減額する可能性があります。更に、建物の賃借人（テナント）は、定期建物賃貸借契約で賃料減額請求権を排除する特約がある場合を除いては借地借家法（平成3年法律第90号、その後の改正も含みます。以下「借地借家法」といいます。）第32条により賃料減額請求をすることができ、当事者間で協議が整わない場合には、賃貸人は減額を相当とする裁判が確定するまでテナントに対して賃貸人が相当と考える賃料の支払を請求することができます。その間に賃貸人が実際に支払を受けた賃料の額が後に裁判で認められた額を超える場合には、当該超過額に年1割の利息を付してテナントに返還しなければなりませんので、テナントから賃料減額請求権の行使があった場合には、賃貸人としてはこの利息支払のリスクを避けるために従前の賃料を減額して請求をせざるを得ない場合もあり、その場合には当該不動産から得られる賃料収入が減少するため、投資主に損害を与える可能性があります。なお、テナントの方で相当と考える減額された賃料のみを支払っていた場合で後に裁判で減額が認められた場合には、賃貸人の方から賃料未払いを理由として債務不履行解除をすることもできませんので、その場合にも当該不動産から得られる賃料収入が減少することになるため、投資主に損害を与える可能性があります。

これに対し、一定の要件を充たす場合には、いわゆる定期建物賃貸借として、借地借家法第32条の賃料増減額請求権を排斥する当事者間の合意は有効とされます。定期建物賃貸借契約において当事者間で合意している場合には賃料の減額請求がなされないため、通常の賃貸借契約に比較して契約期間中の賃料収入の安定が期待できます。しかし、現在のように賃借室の供給が多く、今後の賃料の上昇が多く望めないような状況では借主がこのような条件に合意する見返りとして賃料を低く設定することを求めることがあるため、将来において一般的な賃料水準が上昇したりする場合には賃貸人はそれに応じた賃料の増額は求められなくなります。このように、定期建物賃貸借は場合により、賃料収入を比較的長期に亘り相対的に低水準に抑えるおそれがあります。

C．不動産管理会社に係るリスク

一般に、建物の保守管理を含めた不動産等資産の管理業務全般の成否は、不動産管理会社の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、当投資法人が投資する不動産等資産の管理については、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。管理委託先を選定するに当たっては、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ことが前提となりますが、その不動産管理会社における人的・財産的基盤が今後も維持されるとの保証はありません。当投資法人は、直接保有する不動産に関して当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、管理委託契約を解除すること、また、不動産を信託する信託の受益権を保有する場合には原資産である不動産に関して信託受託者が委託した不動産管理会社につき、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除することはできますが、不動産管理会社が交代する場合、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等資産の管理状況が悪化するおそれがあります。その結果、当投資法人は損失を被るおそれがあります。

D．公租公課その他の費用に係るリスク

不動産を取得する際に課せられる登録免許税・不動産取得税・特別土地保有税に関しては、一定の要件^(注)を満たす投資法人に対しては、軽減・免除措置が適用されます。しかし、法律の改正等により当該軽減・免除措置の適用を受けることができなくなる可能性があります。また、法律の改正、

不動産市場の変化等により不動産の保有に係る固定資産税、都市計画税等の負担が増加する可能性もあります。かかる場合には、当投資法人の不動産に係る経費が増加し、結果的に投資主に損害を与える可能性があります。その他、不動産の維持管理には様々な側面で経費を必要とします。例えば、各種保険料の値上げ、消耗品の調達費用・修繕費・管理費を含め、不動産管理や建物管理に係る費用の上昇、不動産管理会社その他による管理コストの上昇、インフレーションその他の理由により、不動産の運用に関する費用は増加する可能性があります。これに対し、不動産からの収入がこれに対応して増加するという保証はありません。

(注) 登録免許税・不動産取得税・特別土地保有税に係る一定の要件の主たる事項は以下のとおりです。

なお、この軽減・免除措置は、登録免許税に関しては平成16年3月31日までに、不動産取得税・特別土地保有税に関しては平成15年3月31日までに取得する不動産に適用されます。

規約に資産の運用方針として特定不動産（特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権）の価額の合計額が投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合（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。

投資法人の投資信託委託業者が、取引一任代理等の認可（宅地建物取引業法第50条の2）を受けていること。

借入れは、証券会社、銀行、保険会社等の適格機関投資家（証券取引法第2条第3項）からのものであること。

規約に資産の運用方針として、各年度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以上とする旨の記載があること（平成14年4月1日以降の取得から適用されます）。

上記のうち、～については登録免許税に係る一定要件であり、～については、不動産取得税・特別土地保有税に係る一定要件になります。

E．鑑定評価額に係るリスク（取得又は売却の際に取引価格と差異が生ずるリスク）

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士の分析に基づく、分析の時点における評価を示したものととどまります。また、その評価の目的・方法は必ずしも転売や再取得の場合における市場価格を算出することではありません。加えて、同じ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や調査価格が異なる可能性があります。従って、かかる鑑定及び価格調査の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買を保証又は約束するものではなく、不動産が将来売却される場合であっても当該鑑定評価額又は当該調査価格をもって売却されるとは限りません。

F．建物の毀損・滅失・劣化に係るリスク

建物の全部又は一部は、突発的な事故又は地震や風水害等の天災地変によって、毀損、滅失又は劣化する可能性があります。このような場合には、毀損、滅失した個所を修復するため一定期間建物が不稼働となること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、投資主は損害を受ける可能性があります。そこで、当投資法人は、火災・水害等による損害を補償する企業財産総合補償保険（特約による利益補償としての財産保険、家賃保険を含むことがあります。）又は賠償責任補償保険等を付保する方針としており、このような複数の保険を組み合わせることによって、予期せざるリスクが顕在化した場合にも、かかる保険による保険金の範囲内において、原状回復措置を取ることが一定程度期待できます。但し、個々の不動産等資産に関する状況により保険契約が締結されない可能性、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する可能性、保険契約でカバーされない災害や事故（戦争やテロ行為等に基づくものは必ずしもすべて保険でカバーされるものとは限りません。）が発生する可能性又は保険契約に基づく支払いが保険会社により完全には行われず、若しくは支払が遅れる可能性も否定できません。また、保険金が支払われた場合でも、行政上の規制その他の理由により事故発生前の状態に回復させることが不可能である可能性があります。このような場合には投資主に損害が生じることがあります。

加えて、天災地変とりわけ広い地域に被害をもたらす大地震が起きた場合、当投資法人の保有に係る不動産等資産のうち複数の建物が同時に天災地変の影響を受ける可能性は否定できません。本書に記載する24物件全体の地震PML（予想最大損害額）は低水準であることから、本書の日付現在、当投資法人は、これらいずれの物件にも地震保険を付保しておりません。従って、地震又は地震を

原因とする火災・津波等の災害による損害については、保険によるリスクカバーの対象外となっています。そこで、当投資法人は、不動産等資産の取得にあたり、不動産等資産の所在地域の分散を最適とされる範囲で図ることとしており、当投資法人の保有に係る不動産等資産のうち複数の建物が同時に毀損・滅失するリスクは一定限度緩和されておりますが、建物が毀損・滅失することにより、投資主は莫大な損害を被るおそれがありますし、たとえこれを修復できたとしても、毀損・滅失した個所を修復するため一定期間建物が不稼働となること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等資産の譲渡価格が下落する結果、投資主は損害を受ける可能性があります。

G．売却時の不動産流動性に係るリスク

当投資法人は、前記「2．投資方針 (1)投資方針 ()投資の基本方針」に記載のとおり、中長期の安定運用を図ることを目標として運用を行うため、保有に係る不動産等資産の売却を頻繁に行うことは意図しておりません。但し、上記目標の範囲内でも、保有するより売却した方が当投資法人にとってより経済的な合理性があると判断される場合や、不動産の改修費用等の追加投資に見合う収入が期待できない等により資産の入替えが必要であると判断される場合等には保有不動産又は保有する不動産等資産の売却を行うことがあります。

不動産等資産は、それを譲渡する場合、流通市場の発達した有価証券取引等と比較すると、相対的に流動性が低いという性格を有します。また、売買時に相当の時間と費用をかけてその物理的状況や権利関係等を詳細に調査するデュー・ディリジェンスを行います。そのデュー・ディリジェンスの結果、当該不動産の物理的状況や権利関係等について重大な瑕疵が発見された場合には、流動性が低下したり、売買価格が減額されたりする可能性があります。その他、不動産等資産もそれ以外の資産と同様、経済変動等によりその市場価格は変動致します。

更に、不動産等資産が共有物件又は区分所有物件である場合、又は土地と建物が別個の所有者に属する場合等、権利関係の態様によっては、以上の流動性等に関するリスクが相対的に増幅されます。

また、経済環境や不動産需給関係の影響によっては、当投資法人が取得を希望する不動産等資産を希望どおりの時期・条件で取得できず、又は当投資法人が売却を希望する不動産等資産を希望どおりの時期・条件で売却できない可能性があります。これらの結果、当投資法人の投資方針に従った運用ができず、当投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。加えて、隣地権者からの境界確定同意が取得できない場合、又は境界標の確認ができないまま、当該不動産等資産を取得する場合には、後日、このような不動産等資産を処分するときに事実上の障害が発生する可能性や、境界に関して紛争が発生し、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担等、これらの不動産等資産について予定外の費用又は損失が発生する可能性があります。同様に、越境物の存在により、不動産等資産の利用が制限され賃料に悪影響を与える可能性や、越境物の除去費用等の追加負担が当投資法人に発生する可能性もあります。

これらの結果、当投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

なお、後記「第3 投資法人の経理状況 2.投資法人の現況 (3) 投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等」に記載されている当投資法人の保有に係る不動産等資産のうちエリクソン新横浜ビル、金沢南町ビルディング、京都四条河原町ビルについては、本書の日付現在、境界確認は未了であり、将来売却するまでに境界が確定しない場合には、売買価格が減額される等の可能性があります。

H．建築基準法等の既存不適格に係るリスク

不動産等資産は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する基準を定める建築基準法の制限に服するものですが、建築物の建築時点において適格であった場合でも、その後の建築基準法等の改正に基づく規制環境の変化により、後日建替等をする時点における建築基準法上の制限のもとでは不適格になることがあります。また、建築基準法は耐震基準について1981年にいわゆる新耐震基準を採用し、それ以降に建築されるべき建物にはそれ以前とは異なる耐震基準が適用されております。その他、不動産は様々な規制のもとにあり、上記の法令のほか、各地の条例や行政規則等により規

制が及ぶ場合があります。例えば、駐車場の付置義務、住宅の付置義務、福祉施設の付置義務等の他、道路指定による敷地面積・容積率の減少等があります。法規制の変化によりかつて法令に適合しながら後日適合しなくなる建物を既存不適格と呼ぶことがありますが、かような既存不適格の場合には、既存の建物と同一の容積率・高度・設備等では建替ができなくなり、追加の設備が必要とされ、又は建替自体が事実上困難となる可能性があります。このような場合には、当投資法人の保有に係る不動産等資産の資産価値や譲渡価格が下がり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

I．共有物件に係るリスク

不動産を単独で所有している場合に比べ、共有不動産は法的に様々な側面で制約を伴うこととされており。

まず、共有物に関し、各共有者は共有物の全部につきその持分に応じて使用することが出来るとされ（民法第249条）、しかしその管理は、保存行為の場合を除き、共有者の持分の過半数をもってこれを決定することとされています（民法第252条）。従って、共有物はその管理には持分の価格を基準として過半数での決定が求められており、当投資法人がある共有の不動産等資産に係る持分の過半数を有していない場合には、一方で他の共有者による使用の可能性によりその便益の享受を制限されつつ、他方で、当該共有の不動産等資産の管理について当投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

各共有者は、自己の共有持分を自由に処分することは出来ませんが、共有持分は単独所有の場合と比して不利でない価格で処分出来るとは限りません。しかし、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、当投資法人が不動産等資産の共有者である場合、当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る反面、当投資法人が当該共有の不動産等資産への投資額を回収しようとするにも、当該共有の不動産等資産を希望する時期及び条件で売却できないおそれがあります。一部の共有者の変更の場合、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、当投資法人が損害をこうむることがあります。

また、各共有者は、何時でも共有物の分割を請求することができます（民法第256条）。また、分割請求の際、実際には現物分割自体になじまない場合又は分割により価値が著しく減殺される場合があるため、このような場合には、裁判所により共有物全体の競売を命じられることがあります（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、共有者は自己の望まない時期及び条件で共有物の分割を求められることがあります。

また、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。また、共有不動産全体に対する不分割特約は、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、特約をした者が破産、会社更生又は民事再生手続きになった場合には、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。但し、共有者は、破産、会社更生又は民事再生手続きに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、その後の改正法も含みます。以下「会社更生法」といいます。）第61条、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等です。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を負います。また、各共有者はその持分に応じて管理の費用

を払いその他共有物の負担を引受けることとされておりますが（民法第253条第1項）、いずれかの共有者が自ら負担すべき公租公課その他の費用等の支払又は履行を行わない場合、滞納処分や差押えを受け、不動産の管理に支障をきたし、最終的に他の共有者に損害が生ずるおそれがあります。

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

当投資法人の保有不動産のうち仙台本町ホンマビルディング、福助堺筋本町ビル、金沢パークビル（以下「本件共有物件」といいます。）において原資産たる不動産が共有物件となっております。本件共有物件については、共有者間で共有物の分割請求権不行使の特約をしておりますが、この登記はしていません。但し、第三者が不分割特約を承継するように契約上の義務を他の共有者に負わせています。また、本件共有物件については、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、他の共有者がその共有持分を第三者に売却する場合に優先的に購入できる機会を与えられております。他方で、他の共有者との合意により第三者に共有持分を譲渡する前に他の共有者に優先的購入権を与えております。

本件共有物件のうち福助堺筋本町ビル、金沢パークビルについては建物が共有されております。これらの建物の他の共有者の債権者がその持分割合を超えて賃料に差押をしてきたり、他の共有者の負担すべき敷金返還債務を負担した場合には、他の共有者のために差し押さえられた自己の賃料部分や拋出した負担部分の返還を請求することができます。

Ｊ．区分所有建物に係るリスク

区分所有建物とは「建物の区分所有等に関する法律」（昭和37年法律第69号、その後の改正法を含みます。以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（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、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約（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。建替決議等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）の5分の4以上の多数の建替決議が必要とされる等（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。

区分所有は共有の場合と異なり、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、当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。例外的に、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ます。この場合は、当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おりますが（区分所有法第19条）、これに反して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、不動産等資産の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。

第一は、専有部分と敷地利用権の分離処分のリスクです。区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、管理規約で別段の定めがない限り、専有部分と敷地利用権を分離して処分することが禁止されており、また通常、管理規約で分離処分することは認められていません。敷地権（敷地権とは、敷地利用権をもとに、区分所有建物の敷地になっている土地について建物と一体化されて登記されている権利をいいます。）の登記がなされている場合には、専有部分とは別に敷地利用権だけが分離されて処分されても、善意の第三者を含めて当該分離処分は無効となります。これに対し、敷地権の登記がされていない場合には、善意の第三者に対する分離処分は有効になりますので、敷地利用権を有しない専有部分の所有者が出現する可能性があります。

そのような場合には、区分所有建物と敷地の権利関係が複雑になるため、既に述べた売却時の不動産流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

第二は、区分所有建物とその敷地の関係について、使用貸借権やそれに類似した利用権が設定されている場合に、それらの利用権を設定した者から当該敷地を譲り受けた第三者が区分所有者に対して利用権を否認してくるリスクです。使用貸借権やそれに類似した利用権設定関係の合意は、区分所有法上、新たな区分所有建物の買受人等の特定承継人（当該敷地のみを譲り受けた第三者も含みます。）に対して効力を生じる（区分所有法第54条）合意とは解されない債権の合意であるため、理論上、特定承継人が合意の存在を無視して、敷地の一部の所有権（又は共有権）に基づき、その敷地を無償で利用している他の区分所有者に対して区分所有建物の明渡しを請求できないとは言い切れません。このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、既に述べた不動産に係る流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

当投資法人の保有不動産のうち、仙台北町ホンマビルディング、福助堺筋本町ビル、日之出天神ビルディング（以下「本件区分所有建物」といいます。）において原資産が区分所有建物となっております。本件区分所有建物については区分所有者間で管理規約が設定されており、管理方法が詳細に規定されております。但し敷地権の登記はされていません。また、管理規約のなかで他の区分所有者との合意により、第三者に専有部分を譲渡する前に他の区分所有者に優先的購入権を与えております。

本件区分所有建物については、仙台北町ホンマビルディング、福助堺筋本町ビルについて、敷地の全部又は一部が共有となっているため、管理規約において区分所有者相互間において各自が有する共有敷地に関する無償の相互利用関係を合意しております。また日之出天神ビルディングについては、敷地の一部を他の区分所有者が単独で所有するため、当該区分所有者との間で無償で敷地を利用する権利の設定を受けております。

K．借地に係るリスク

当投資法人は、土地に係る所有権を取得することなく、その地上の建物を敷地利用権（借地権等）と共に取得し、又はこのような建物を処分することがあります。この場合、建物の処分に付随する借地権の処分に関して、敷地の所有権者の同意等が要求され又は同意にかわる金銭の支払を求められることがあり、その結果、当投資法人が希望する時期及び条件で建物を処分することができないおそれがあります。また、借地権が期間満了若しくは建物の滅失等により消滅した場合、当投資法人は、建物を収去し敷地を明渡すことを求められます。更に、敷地が売却若しくは競売等により処分され、当投資法人が借地権について民法、建物保護法又は借地借家法等の法令に従い対抗要件を具備しておらず若しくは先順位の対抗要件を具備した担保権者が存在する場合、当投資法人は自己の借地権を対抗できないこととなります。

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

当投資法人の保有不動産のうち、小伝馬町新日本橋ビルディングにおいて原資産の一部が借地となっております。

L．有害物質に係るリスク

土地について、一般的に産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性は否定できず、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、当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係る予想外の費用が発生し、当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、当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当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、建物について、一般的に建材等にアスベスト、P C Bその他の有害物質を含む建材が使用

されているか若しくは使用されている可能性があります。かかる場合には当該建物の価格の下落により、当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建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合にはこれに係る予想外の費用が発生し、当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、当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ます、かかる義務が生じた場合には当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。

M．不動産の所有者責任に係るリスク

民法第717条では、土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があり、そのために第三者に損害を与えた場合には、第一次的にはその占有者、そしてその占有者が損害の発生を防止するに必要な注意を行っていた場合には、その所有者が損害の賠償義務を負うとされ、この所有者の義務は無過失責任とされております。従って、当投資法人の保有に係る不動産等資産の設置又は保存に瑕疵があり、それを原因として、第三者に損害を与えた場合には、最終的に当投資法人が損害賠償義務を負担するおそれがあります。

本書の日付現在、当投資法人の保有に係る不動産等資産に関し、一定の賠償責任補償保険等の保険契約が締結されており、今後当投資法人が取得する不動産等資産に関しても原則として適切な保険を付保する予定ですが、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生しないとの保証はなく、また、保険事故の発生した場合に常に十分な金額の保険が適時に支払われるとの保証はありません。

N．不動産等資産の偏在に係るリスク

当投資法人は、中長期の安定運用を目標として運用を行うとの投資方針に従い、不動産等資産の取得にあたりその所在地域につき分散投資する所存です。しかし今後更に不動産等資産の取得を行っていく過程で、当投資法人の保有に係る不動産等資産が一定の地域に偏在するおそれがあります。また、当投資法人の投資対象はオフィスビルを主体としているため、その用途は相対的に限定されております。従って、不動産等資産が偏在する地域において地震その他の災害、賃料水準の下落や稼働率の低下等が、当投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性がある他、オフィスビルにおける収益環境等の変化が当投資法人の収益に悪影響を及ぼすおそれがあります。

更に、賃借人獲得に際し賃貸市場において当投資法人の保有する不動産等資産が地域的又は用途的に相互間で競合し、その結果、当投資法人の収益に悪影響を与えるおそれがあります。

また、一般に、当投資法人の保有に係る不動産等資産のうち資産総額に占める個別の不動産等資産の割合は、資産総額の規模が拡大する過程で低下していくと予想されるものの、資産総額に占める割合が大きい不動産等資産に関して、地震その他の災害、稼働率の低下、賃料水準の下落等の事情が発生した場合には、当投資法人の収益等又は存続に著しい悪影響をもたらす可能性があります。

本書の日付現在、当投資法人の保有に係る不動産等資産は、オフィスビルが主体であり、取得価格ベースでその約63%が東京23区内に集中していますが、平成15年前後までの期間における東京23区において新規オフィスビルの大量供給が予想され、今後、オフィスビルの賃料相場は悪影響を受けるおそれがあります。なお、当投資法人では、本書の日付現在、その保有に係る不動産等資産の全賃貸可能面積の約7%を占める株式会社三菱総合研究所との間で、平成13年2月1日から平成23年3月31日までの定期借家契約を締結しており、この契約期間内の賃料収入は原則として確保されております。

O．テナント集中に係るリスク

当投資法人の保有に係る不動産等資産のうち一又は複数が少数のテナントに賃借され、その結果、当該テナントの資力、退去、利用状況等により、当該不動産等資産の収益が大きく影響を受けるおそれがあります。特に、かかるテナントが賃料の減額を要求する場合はもちろん、退去する場合には、一度に多額の資金の返還を余儀なくされ、かつ、大きな面積の空室が生じるため、一時的に当該不動産等資産の収益が急激に悪化することがあります。にもかかわらず広い面積を一度に賃借するテナントを誘致するには時間がかかることがあり、場合によっては賃貸条件を緩和することを求

められ、その誘致期間と条件次第では、当投資法人の収益が悪影響を受けるおそれがあります。

P．将来における法令等の改正に係るリスク

不動産は様々な法律の規制の下にあり、今後法令や規制が改正され、その結果当投資法人が損失を被るおそれがあります。かかる法規制には、民法、建物の区分所有等に関する法律、借地借家法、建築基準法、都市計画法、消防法、各地の条例等といった不動産に係る法規制のほか、土地収用法や土地区画整理法のような私有地の収用・制限を定めた法律等も含まれ、これらの改正等により、不動産の利用、用途、収用、再開発、区画整理等に規制が加えられ、又はその保有、管理、処分その他の権利関係等に制限が加えられることがあり、その結果、関連する費用等が増加し又は不動産等資産の価値が減殺される可能性があります。また、環境関連法令につき、将来的に環境保護を目的として不動産等資産に関して規制が強化され、若しくは関連する法令等が制定・改廃・施行され、不動産について、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、その他の所有者としての無過失責任等が課される可能性があります。

Q．テナント等による不動産の使用に基づく価値減損に係るリスク

当投資法人は、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く所存ですが、個々のテナントの利用状況をつぶさに監督出来るとの保証はなく、また、当投資法人の承諾なしにテナントによる転貸借や賃借権の譲渡がなされるおそれもあります。また一部のテナントの属性により当該不動産等資産が悪影響を受けることがあり、例えば、一定の反社会的勢力が賃貸人の承諾なくして建物の一部を占拠する等といった場合には、当投資法人は直ちにこれに対応する所存ですが、当該不動産等資産の価値が減損し、当投資法人の収益に悪影響が及ぶおそれがあります。

R．売主の倒産等の影響に係るリスク

当投資法人が不動産等資産を取得した後に売主が破産、民事再生、会社更生等の倒産手続きに入った場合、かかる不動産等資産の売買契約又はその対抗要件具備行為は、倒産した売主の管財人等により否認される可能性があります。また、かかる倒産手続きに入らない場合であっても、当該不動産等資産の売買契約が当該売主の債権者により詐害行為を理由に取り消される可能性があります。この場合、否認等により不動産等資産を取り戻される一方で支払った代金等は倒産手続きにおける平等弁済の対象となり、著しく低い金額しか回収できないことがあります。その他、当投資法人を買主とするある売買取引を、その実質に従い又はその他の理由により、担保付融資取引の性質を持つ取引であると法的に評価し、その結果、当該不動産等資産はなおも売主（倒産手続きであればその財団）に属すると判断されることがあります。その場合には、当投資法人は特に担保権の行使に対する制約を受けることとなります。会社更生手続きでは担保権の実行は会社更生手続きに従って行われることとなり、担保権の実行が別に行われる破産手続き等に比較して当投資法人はより損害を受けるおそれがあります。

また、当投資法人が不動産等資産を取得した場合に、その前所有者とその前々所有者との間の売買取引が売主の資産状況等を理由として否認されることがあり、当投資法人がその不動産等資産を取得する時点で前所有者が否認を主張されるおそれがあることを認識していた場合には、かかる否認の効力が転得者である当投資法人にも及ぼされることがあります（破産法第83条、会社更生法第90条、民事再生法第134条）。従って、当投資法人が否認の効力を主張され、又は詐害行為取消権の行使を受け、不動産等資産に係る権利を失う等となった場合には、当投資法人に損害が生じるおそれがあります。

投資法人の運用資産；信託の受益権特有のリスク

当投資法人が、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、以下のような信託の受益権特有のリスクがあります。

A．信託受益者として負うリスク

信託受益者とは信託の利益を享受するものですが（信託法（大正11年法律62号、その後の改正法も含まず。以下「信託法」といいます。）第7条）、他方で受託者が信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等の信託費用については、最終的に受益者が負担することになっております（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を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的には全て受益者に帰属することになります。従って、当投資法人が不動産、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取得する場合には、信託財産に関する十分なデュー・ディリジェンスを実施し、保険金支払能力に優れる保険会社を保険者、受託者を被保険者とする損害保険を付保すること等、当投資法人自ら不動産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し、一旦不動産、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保有するに至った場合には、信託受託者を介して、原資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを受益者たる当投資法人が負担することになり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

B. 信託の受益権の流動性に係るリスク

投資法人が信託の受益権を保有不動産とする場合で、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分する場合には、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。また信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を契約上要求されるのが通常です。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については証券取引法上の有価証券としての性格を有しておりませんので、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、有価証券ほどの流動性があるわけではありません。また、信託の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。このように信託の受益権も、有価証券と比較すると相対的に流動性が低いというリスクが存在します。また、信託受託者は原則として瑕疵担保責任を負った信託不動産の売却を行わないため、当投資法人の意思にかかわらず信託財産である不動産の売却ができなくなる可能性があります。

C. 信託受託者に係るリスク

・信託受託者の破産・会社更生等に係るリスク

信託法上、受託者が破産宣告を受け又は会社更生手続きその他の倒産手続きの対象となった場合に、信託財産が破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に属するか否かに関しては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、登記等の対抗要件を具備している限り、信託財産が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リスクは極めて低いと判断されます。受託者が破産した場合、信託法第42条第1項に基づき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向きもあります（破産法第6条第1項）。また、信託法第16条によれば、信託財産に対する受託者自身の債権者による差押は禁止されており、信託財産は受託者の債権者との関係では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リスクにさらされないものと考えられます。但し、信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要がありますので、不動産を信託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当投資法人は取得する予定です。しかしながら、必ずこのような取扱いがなされるとの保証はありません。

・信託受託者の債務負担に伴うリスク

信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、あるいは信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を財産とする当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（信託法第31条）、当投資法人は、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。

信託受益権を取得するに際しては、十分なデュー・ディリジェンスを実施し、信託契約上、当

該信託の目的が受益者の利益のためにのみ行われていることが明確にされていること、信託財産の処分や信託財産に属する金銭の運用等についても、厳しい制約を課されていることが満たされている信託の受益権のみ投資対象とすることで、信託財産が勝手に処分されたり、信託財産が新たに債務を負担して、その結果として当投資法人が不利益を被る可能性は回避されると考えられますが、常にそのようなことを回避できるとの保証はありません。

リスクに対する管理体制

当投資法人は、上記 ないし に記載のリスク、その他当投資法人の発行する投資口への投資等にかかるリスクに対し、投信法の規制を遵守することはもとより、資産運用会社において様々な社内規則を設けてこれに対処する他、最適と思われる組織体制と人材の配置・遵法精神の涵養を含めた教育体制を敷いております。

具体的には、資産運用会社は、不動産に関するリスクの回避・最小化を図るため、不動産等資産の取得・維持・売却にあたり、遵守すべき規則として資産運用ガイドラインを定めていることに加え、運用方針の決定・見直しのため、計算期毎に少なくとも1回、運用方針会議を開催し、慎重な検討を行います。

また、個別の不動産等資産の取得にあたって、運用方針会議とは異なる構成員を含む不動産取得会議において検討を行います。かかる二度の検討を経ることにより、異なる観点からリスクへの対策を図ります。なお、各会議の詳細につきましては、後記「第2 関係法人の概況 1. 資産運用会社の概況 (2)運用体制 投資運用の意思決定機構」をご参照ください。

加えて、資産運用会社は、コンプライアンス（法令遵守）責任者として企画部長を任命し、コンプライアンスに関する内部規則の策定、実施計画の策定、コンプライアンス体制全般の見直し及びコンプライアンスの推進に関する取組みを委ねるとともに、かかる施策を取締役会に定期的に報告することとしています。なお、資産運用会社のコンプライアンスマニュアル（法令遵守手引書）において、下記のとおり対策をとることが定められています。

A．コンプライアンス上の問題への対応の基本

各部における個別の業務に関し、コンプライアンス上問題となるおそれのある事項が発生した場合には、直ちにコンプライアンス責任者に照会・相談する業務運営の仕組みを構築しております。また、コンプライアンス上問題となるおそれのある重要な事件・事故が発生した場合には、速やかに報告、解決、原因究明、再発防止策の策定を行うよう徹底してまいります。

B．問題発生時のプロシージャー（対応手続）

具体的にコンプライアンス上の問題が発生した場合のプロシージャーは、以下のとおりとします。

- ・コンプライアンス面の問題点の発見者は、原則として所属部長、もしくは直接コンプライアンス責任者に報告する。
- ・所属部長は、コンプライアンス責任者に報告する。
- ・発生した問題の原因の究明、緊急の対応策及び再発防止策の策定は、当該業務担当部長及びコンプライアンス責任者が行う。
- ・コンプライアンス責任者は必要に応じて、原因・再発防止策等を監査役に報告する。
- ・コンプライアンス責任者から報告された事項の内容、原因、再発防止策等についての取締役会における決議・報告は、必要に応じ、コンプライアンス責任者が当該業務担当部長と協議のうえ、これを行う。
- ・金融庁、警察等の関係機関への届出・報告又は証券取引法に基づく適時開示の実施及びその方法等については、コンプライアンス責任者と当該業務担当部長とが協議のうえ、速やかにこれを決定する。

その他のリスクについても、上記同様、複数の意思決定機関に諮ることを原則とし、もってリスクの回避・最小化を図ります。

また、当投資法人においても、投信法に従い、少なくとも3ヶ月に1度役員会を開催して当投資法

人の業務執行の適正を図るほか、一定の重要な事項は役員会の決議又は役員会への報告を要することとし、資産運用を監督・管理します。

以上のように、資産運用会社及び当投資法人における重層的な検証を通じ、実効性あるリスク管理体制を整備します。

但し、かかる社内体制が常に最適に稼働し上記のいかなるリスクも顕在化しないとの保証はありません。かかる社内体制が最適に機能しない場合、投資主に損害が及ぶおそれがあることは否定できません。

4. 手数料等及び税金

(1) 申込手数料

投資証券は東京証券取引所に上場されています。取得申込者は取扱証券会社に所定の手数料をお支払いの上申込みをして下さい。

(2) 買戻し手数料

当投資法人は投資主の請求による買戻しを行わないクローズド・エンド型の投資法人です。

投資口の買戻しの制度はありません。

規約等の変更に対抗の意思表示をした投資主が買戻し請求権の実行をして買戻しの請求を行う場合の手数料は無料です。

(3) 管理報酬等

() 役員報酬

執行役員報酬

執行役員報酬は、1ヶ月につき1人当たり80万円を上限とし、その報酬月額は、役員会で決定します。支払時期は毎月末日とし、執行役員の指定する口座へ振込により支払うものとします。

監督役員報酬

監督役員報酬は、1ヶ月につき1人当たり30万円を上限とし、その報酬月額は、役員会で決定します。支払時期は毎月末日とし、監督役員の指定する口座へ振込により支払うものとします。

() 一般事務受託者への支払手数料(注)

支払手数料の計算方法

委託する下記業務内容の . (但し、投資主総会関係書類の発送及び議決権行使書の受理、集計に関する事務を除きます。)、 . . . 及び . . . に対する手数料は、各営業期間における毎月末の総資産額に年率0.095%を乗じて得た金額の合計額とします。委託する下記業務内容の、、 及び のうち投資主総会関係書類の発送及び議決権行使書の受理、集計に関する事務に対する手数料は、1営業期間につき当該営業期間に係る決算日の総資産額の0.1%を上限とし、投資主数、名義書換等の事務処理量等に応じて算出された金額とします。

支払方法及び支払時期

営業期間毎に により計算した支払手数料並びに当該手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を、一般事務受託者からの請求を受けた月の翌月末日までに一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込により支払うものとします。

(業務内容)

- . 投資口の名義書換に関する事務
- . 投資証券の発行に関する事務
- . 投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務
- . 投資主総会、役員会の機関の運営に関する事務
- . 計算に関する事務
- . 会計帳簿の作成に関する事務
- . 投資主に対して分配をする金銭の支払いに関する事務
- . 納税に関する事務

(注) ここでいう一般事務受託者は、投信法第111条第2号から第6号関係の業務を行うものに限り、(但し、投資法人債に関する事務を除きます。)。

() 投資信託委託業者への支払報酬

投資信託委託業者に支払う報酬は、期間報酬、インセンティブ報酬、取得報酬、譲渡報酬から構成されます。それぞれの報酬の計算方法と支払時期は、以下のとおりです。

報酬	計算方法と支払時期
期間報酬	<p>営業期間における、経常キャッシュフローに応じ、下記の計算式により求められた金額の合計額。なお、ここで経常キャッシュフローとは、当投資法人の損益計算書上の経常損益に減価償却費及び繰延資産償却費を加えて、特定資産の売却損益及び評価損益(特別損益の部に計上されるものを除きます。)を除いた金額とします(以下「CF」といいます。)。また期間報酬の計算に際しては、当該期間報酬及び以下に規定するインセンティブ報酬控除前のCFを基準とします。</p> <p>支払時期は、当該営業期間に係る決算日後3ヶ月以内とします。但し、第1期の営業期間(平成14年3月31日までの期間)に限り、平成13年12月20日までに投資信託委託業者が当投資法人に対して提出する当投資法人の第1期の営業期間の予想CFに基づき下記計算式で求められた金額の70%に相当する金額(以下「暫定報酬」といいます。)を平成13年12月31日までに投資信託委託業者に支払うこととします。この場合、当投資法人は、第1期の営業期間決算後に、当該営業期間に係る実際のCFを基に算定された期間報酬から暫定報酬を差し引いた残額を支払います。また、当該期間報酬が暫定報酬より少ない場合は、その差額を投資信託委託業者が当投資法人に返還することによって、一切の精算を終えるものとします。</p> <p>【計算式】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ CFが25億円(＊)未満の部分に対し、10.0%を乗じて得た金額 ・ CFが25億円(＊)以上40億円(＊)未満の部分に対し、7.0%を乗じて得た金額 ・ CFが40億円(＊)以上55億円(＊)未満の部分に対し、5.0%を乗じて得た金額 ・ CFが55億円(＊)以上の部分に対し、3.0%を乗じて得た金額 <p>(＊)の印がついた金額については、第1期の営業期間についてのみ、(＊)の印がついた金額に、当投資法人が投信法第187条の登録を受けた日(平成13年6月18日)から平成14年3月31日までの日数を183で除した数値を乗じた金額とします。</p>
インセンティブ報酬	<p>投資口1口当たりのCFが()直近の6営業期間(インセンティブ報酬を計算する時点における当該営業期間を含みます。以下同様とします。なお、平成16年3月31日に終了する第5期の営業期間までは、「直近の6営業期間」ではなく「直近の全ての営業期間」とします。)連続で前期間と同額が増加し、かつ、()インセンティブ報酬を計算する時点における当該営業期間における投資口1口当たりのCFが前営業期間比で増加した場合には、下記の計算式により求められた金額。</p> <p>【計算式】</p> <p>(当該営業期間に係る決算日の投資口1口当たりCF - 前営業期間に係る決算日の投資口1口当たりCF) × 当該営業期間に係る決算日の発行済投資総口数 × 30.0%</p> <p>上記()の条件を満たさなかった場合であっても、投資口1口当たりのCFが直近の6営業期間(なお、平成16年3月31日に終了する第5期の営業期間までは、「直近の6営業期間」ではなく「直近の全ての営業期間」とします。)の単純平均を上回り、かつ上記()の条件を満たしている場合には、下記の計算式により求められた金額。</p> <p>【計算式】</p> <p>(当該営業期間に係る決算日の投資口1口当たりCF - 当該営業期間を含む直近の6営業期間の単純平均の投資口1口当たりCF) × 当該営業期間に係る決算日の発行済投資総口数 × 30.0%</p> <p>なお、投資口1口当たりCFは、CFを各営業期間末時点の発行済投資総口数で除することにより算出します。またインセンティブ報酬の計算に際しては、インセンティブ報酬控除前のCFを基準とします。</p> <p>支払時期は、上記()とも、各営業期間に係る決算日後3ヶ月以内とします。</p>
取得報酬	<p>前記「2.投資方針(1)投資方針()投資の基本方針」で定める不動産等のうち、六で定める「不動産に関する匿名組合出資持分」以外の特定資産を取得した場合において、その売買代金(建物に係る消費税及び地方消費税相当分を除きます。以下同じです。)に1.0%を上限とする料率を乗じて得た金額。但し、投資信託委託業者の株主及びその連結対象会社からの取得の場合は、その売買代金に0.25%を乗じて得た金額。</p> <p>支払時期は、当該資産を取得した日(所有権移転等の権利移転の効果が発生した日)の月末から3ヶ月以内とします。</p>
譲渡報酬	<p>前記「2.投資方針(1)投資方針()投資の基本方針」で定める不動産等のうち、六で定める「不動産に関する匿名組合出資持分」以外の特定資産を譲渡した場合において、その売買代金に0.5%を上限とする料率を乗じて得た金額。</p> <p>支払時期は、当該資産を譲渡した日(所有権移転等の権利移転の効果が発生した日)の月末から3ヶ月以内とします。</p>

なお、各報酬の支払いに際しては、当該報酬に係る消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を

投資信託委託業者の指定する銀行口座へ振込により支払うものとします。

() 資産保管会社への支払手数料

支払手数料の計算方法

各営業期間における毎月末の総資産額に年率0.02%を乗じて得た金額の合計額を基本とし、保有資産に不動産、不動産の賃借権若しくは地上権が含まれる場合は、当該資産毎に6ヶ月当たり125万円を上限とする手数料金額を決定し、その金額を加算します。

支払方法及び支払時期

営業期間毎に上記により計算した支払手数料並びに当該手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を、資産保管会社からの請求を受けた月の翌月末日までに資産保管会社の指定する銀行口座へ振込により支払うものとします。

() 会計監査人の報酬

会計監査人の報酬額は、1営業期間につき1,500万円を上限として役員会で決定します。その支払時期は、決算日後3ヶ月以内に会計監査人の指定する口座へ振込により支払うものとします。

(4) その他の手数料等

() 投資証券の発行に係る費用

本投資証券を今後追加発行する場合には、当該発行に係る費用として、投資口申込証、有価証券届出書(届出目論見書)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、投資口募集の宣伝広告費等は、当投資法人の負担となります。

() 特定資産の取得・譲渡時の費用

当投資法人が特定資産の取得・譲渡を行うときの費用は、全て当投資法人に帰属します。具体的には、不動産等資産の取得に際しては、登録免許税、不動産取得税、売買契約締結に伴う印紙税、仲介手数料、登記に際して支払う司法書士報酬、デュー・ディリジェンス等の不動産調査費用等、不動産等資産の譲渡に際しては、売買契約締結に伴う印紙税、仲介手数料、登記に際して支払う司法書士報酬、デュー・ディリジェンス等に係る費用等は、当投資法人の負担となります。

() その他資産運用上の費用

前記()に記載する特定資産の取得・譲渡時の費用の他、特定資産が不動産である場合には公租公課・外注管理費・水道光熱費・損害保険料等の不動産の保有に係る費用、特定資産が信託の受益権である場合には信託報酬、当投資法人の借入金及び投資法人債に係る費用等の当投資法人の資産運用に係る費用は、全て当投資法人に帰属します。

(5) 課税上の取扱い

日本の居住者あるいは日本法人である当投資法人の投資主に対する課税は、以下のような取扱いとなります。なお、税法等が改正された場合は、以下の内容が変更になることがあります。

() 投資主が受取る金銭の分配

利益の分配

A. 個人の場合

株式の利益の配当等と同様に配当所得です。

20%の源泉徴収による総合課税又は35%の源泉分離課税^{(注)1.}の選択適用が可能です。

少額配当申告不要制度も選択により適用されます。^{(注)2.}

配当控除は適用されません。

B. 法人の場合

所得税の20%が源泉徴収されます。

受取配当等の益金不算入は適用されません。

利益を超える金銭の分配

A．個人の場合

利益を超える金銭の分配金は、投資法人の投資口の消却を伴わない出資の払戻し額（減資）として取扱われます。出資の払戻し額のうち、利益からの配当として取扱われる金額がある場合には、その金額はみなし配当金額^{(注)3.}として、そしてこのみなし配当金額を上回る金額は、投資口の譲渡に係る収入金額^{(注)4.}として取扱われます。

みなし配当金額の取扱いは、上記 A．の利益の分配と同様となります。

投資口の譲渡に係る収入金額に関しては、この金額に対応する投資主の譲渡原価を算定^{(注)5.}し、投資口の譲渡損益の額を計算^{(注)6.}します。この譲渡損益の取扱いは、下記()A．の投資口の譲渡の場合と同様となります。なお、この場合には源泉分離課税の選択等の証券会社を通じて譲渡する際における特例は適用されません。

出資の払戻しを受けた後の投資口の取得価額は、この出資の払戻しを受ける直前の投資口の取得価額から、出資の払戻しに係る上記譲渡原価を控除した金額^{(注)7.}となります。

B．法人の場合

利益を超える金銭の分配金は、投資法人の投資口の消却を伴わない出資の払戻し額（減資）として取扱われます。出資の払戻し額のうち、利益からの配当として取扱われる金額がある場合には、その金額はみなし配当金額^{(注)3.}として、そしてこのみなし配当金額を上回る金額は、投資口の譲渡に係る収入金額^{(注)4.}として取扱われます。

みなし配当金額の取扱いは、上記 B．の利益の分配と同様となります。

投資口の譲渡に係る収入金額に関しては、この金額に対応する投資主の譲渡原価を算定^{(注)5.}し、投資口の譲渡損益の額を計算^{(注)6.}します。この譲渡損益の取扱いに関しては下記()B．の投資口の譲渡の場合と同様となります。

出資の払戻しを受けた後の投資口の取得価額は、この出資の払戻しを受ける直前の投資口の取得価額から、出資の払戻しに係る上記譲渡原価を控除した金額^{(注)7.}となります。

() 投資口の譲渡

A．個人の場合

株式を譲渡した場合と同様に、株式等の譲渡所得として申告分離課税^{(注)8.}の対象となります。証券会社を通じて行う平成14年12月31日までの譲渡に関しては源泉分離課税^{(注)9.}の選択適用が可能です。

B．法人の場合

有価証券の譲渡として譲渡損益を計上します。

(注)1. 以下のいずれにも抵触していない場合、35%の源泉分離課税を選択することが認められます。なお、住民税は、この場合でも総合課税となります。

A 営業年度末において投資法人の発行済投資口の100分の5以上に相当する持分を有していないこと。

B その投資法人から1回に支払いを受けるべき金額が25万円（分配金の計算期間が1年以上であるときは50万円）以上でないこと。

(注)2. 1回に受取る分配金が5万円（分配金の計算期間が1年以上のときは10万円）以下のときは、少額配当の選択により、所得税の申告は不要となり、課税関係は源泉徴収税額の20%により完了します。なお、住民税は少額配当に関しては、非課税であります。

(注)3. みなし配当金額は、以下のように算定されます。この金額に関しては、投資法人からお知らせします。

みなし配当金額	=	出資の払戻し額	-	投資主の所有投資口に対応する投資法人の出資等の金額
---------	---	---------	---	---------------------------

上記「投資主の所有投資口に対応する投資法人の出資等の金額」は以下のように算定されます。

$$\begin{aligned}
 & \text{投資主の所有投資口に対応する投資法人の出資等の金額} = \\
 & \text{出資払戻し直前の投資法人の出資等の金額} \\
 & \times \frac{\text{投資法人の出資払戻し総額}}{\text{投資法人の前営業年度末の簿価純資産価額}} (*) \\
 & \times \frac{\text{投資主の出資払戻し直前の所有投資口数}}{\text{投資法人の出資払戻し直前の発行済投資口総数}}
 \end{aligned}$$

(*) この割合は小数点第一位未満の端数がある時は切上げとなります。

(注)4. 投資口の譲渡に係る収入金額は、以下のように算定されます。

$$\text{投資口の譲渡に係る収入金額} = \text{出資の払戻し額} - \text{みなし配当金額} \quad (\text{注})3.$$

(注)5. 投資主のこの譲渡原価の額は以下のように算定されます。

$$\begin{aligned}
 & \text{譲渡原価の額} = \\
 & \text{出資払戻し直前の取得価額} \times \frac{\text{投資法人の出資払戻し総額}}{\text{投資法人の前営業年度末の簿価純資産価額}} (*)
 \end{aligned}$$

(*) この割合は小数点第一位未満の端数がある時は切上げとなります。また、この割合に関しては、投資法人からお知らせします。

(注)6. 投資口の譲渡損益の額は以下のように算定されます。

$$\text{投資口の譲渡損益の額} = \text{譲渡収入金額} \quad (\text{注})4. - \text{譲渡原価の額} \quad (\text{注})5.$$

(注)7. 出資の払戻しを受けた後の投資口の取得価額は以下のように算定されます。

$$\begin{aligned}
 & \text{出資の払戻しを受けた後の投資口の取得価額} = \\
 & \text{出資の払戻しを受ける直前の投資口の取得価額} - \text{譲渡原価の額} \quad (\text{注})5.
 \end{aligned}$$

(注)8. 譲渡益は、株式等の譲渡所得等として他の所得と区分して申告し、26%の税率（所得税20%、住民税6%）により課税されます。また、長期（1年超）保有の当上場投資口を証券会社を通じて譲渡した場合には、100万円の特別控除の適用が認められます（平成17年12月31日までの譲渡）。なお、譲渡損が生じた場合は、他の株式等の譲渡所得等との相殺は認められますが、株式等の譲渡所得等の合計金額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することは認められていません。

平成15年1月1日以降に証券会社を通じて譲渡した場合には以下の特例の対象となります。

申告分離課税に係る税率は20%（所得税15%、住民税5%）になります。

長期（1年超）保有の譲渡に関しては、上記の税率は10%（所得税7%、地方税3%）となります（平成17年12月31日までの譲渡）。

株式等の譲渡所得の合計が損失となった場合は、翌年以降3年間にわたり、株式等に係る譲渡所得の金額から繰越控除を行うことが認められます。

平成13年11月30日から平成14年12月31日までに取得した上場投資口を平成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益については非課税の適用があります。

証券会社における特定口座内の譲渡による所得に関しては20%の源泉徴収による申告不要の選択が認められます。なお、この場合においても譲渡所得に係わる特例の適用を受ける際には申告を行う必要があります。

(注)9. 源泉分離課税の選択をした場合には、譲渡対価の1.05%の所得税（みなし利益率5.25% × 20% = 1.05%）が譲渡代金から控除されることにより、全ての課税関係は終了し（住民税は非課税）、確定申告の必要はありません。

5. 運用状況

(1) 投資状況

(平成14年3月31日現在)

資産の種類	内容等による区分	用途等による区分	地域等による区分 ^{(注)2.}	価格 ^{(注)3.} (千円)	資産総額に対する投資比率 (%)	貸借対照表計上額 ^{(注)5.} (千円)	資産総額に対する投資比率 (%)
不動産	-	オフィスビル	東京23区	34,500,000	21.3	35,046,557	21.7
			首都圏(東京23区除く)	5,710,000	3.5	5,679,003	3.5
			地方都市	21,980,000	13.6	22,065,412	13.6
			計	62,190,000	38.4	62,790,973	38.8
その他の資産	不動産を信託する信託の受益権 ^{(注)1.}	オフィスビル	東京23区	52,690,000	32.6	52,536,164	32.5
			首都圏(東京23区除く)	3,320,000	2.1	3,338,443	2.1
			地方都市	26,740,000	16.5	26,914,433	16.6
			計	82,750,000	51.1	82,789,041	51.2
	預金等のその他資産	-	16,229,823	10.0	16,229,823	10.0	
	計	-	98,979,823	61.2	99,018,864	61.2	
計	-	-	161,169,823	-	161,809,838	100.0	

資産総額 ^{(注)4.} (千円)	161,809,838
----------------------------	-------------

(注)1. 不動産を信託する信託の受益権には、不動産及び土地の賃借権を信託する信託の受益権も含まれます。

(注)2. 首都圏とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

(注)3. 価格は、不動産及び不動産を信託する信託の受益権について、不動産鑑定士による鑑定評価額(平成14年3月31日を基準時点として財団法人日本不動産研究所が行った価格調査による)に基づく期末算定価格を記載しています。

(注)4. 資産総額は、貸借対照表における資産合計を記載しています。

(注)5. 参考情報として、資産の種類・区分に応じた貸借対照表計上額及び各々の資産総額に対する投資比率を記載しています。貸借対照表計上額は、取得価額(取得に伴う付帯費用を含む)から、減価償却累計額を控除した金額です。なお、不動産を信託する信託の受益権には信託財産内の預金は含まれていません。

(2) 運用実績

純資産等の推移

平成14年3月期の期末における当投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たりの純資産額は以下のとおりです。なお、総資産額、純資産総額及び1口当たりの純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載しておりません。

年月	総資産額 (千円)	純資産総額 (千円)	1口当たりの純資産額 (円)
平成14年3月末	161,809,838	83,663,333	521,591

また、本投資証券は、東京証券取引所に平成13年9月10日以降上場されており、同所における近時の市場相場は以下のとおりです。

月別	最高	最低
平成13年9月 ^(注)	550,000円	491,000円
平成13年10月	551,000円	534,000円
平成13年11月	549,000円	536,000円
平成13年12月	542,000円	485,000円
平成14年1月	510,000円	480,000円
平成14年2月	531,000円	499,000円
平成14年3月	560,000円	527,000円

(注) 本投資証券の上場日である平成13年9月10日から同年9月28日までの市場相場です。

分配の推移

	計算期間	分配総額 (千円)	1口当たり分配金 (円)
第1期	平成13年5月11日～平成14年3月31日	2,403,273	14,983

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	平成13年5月11日～平成14年3月31日	2.9%	5.2%

(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期は平成13年9月10日より実質的に資産運用を開始しており、運用日数203日間により年換算値を算出しております。

(3) 販売及び買戻しの実績

	販売日	販売口数	買戻し口数	発行済口数
第1期 計算期間	平成13年5月11日	400口 (0口)	0口 (0口)	400口 (0口)
	平成13年9月10日	160,000口 (20,327口)	0口 (0口)	160,400口 (20,327口)

(注) 本邦外における販売口数及び買戻し口数を括弧により内書きしております。

6. 管理及び運営

(1) 資産管理等の概要

資産の評価

() 当投資法人が発行する投資口の1口当たりの純資産額は、以下の算式にて算出します。

$$1 \text{ 口当たり純資産額} = (\text{総資産の資産評価額} - \text{負債総額}) / \text{発行済投資口総数}$$

() 当投資法人の資産評価の方法は、下記のとおり、運用資産の種類毎に定めます。

一 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

二 信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が不動産の場合は上記一に従った評価を、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の受益権の持分相当額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額とするものとします。

三 不動産対応証券

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額（取引所における取引価格、証券業協会等が公表する価格、これらに準じて随時、売買換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいいます。以下同じです。）を用いるものとします。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額により評価するものとします。但し、優先出資証券については、上記のような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することが出来るものとします。

四 有価証券

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額を用いるものとします。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額により評価するものとします。

五 金銭債権

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

六 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デリバティブ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））を用います。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を用います。取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務は、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とします。公正な評価額を算出することが極めて困難と認められるデリバティブ取引については、取得価額をもって評価します。

() 資産運用報告書等に価格を記載する目的で上記(ii)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。

一 不動産、不動産の賃借権及び地上権

収益還元法により求めた価額

二 信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が不動産の場合は上記一に従った評価を、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の受益権の持分相当額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額とするものとします。

() 1口当たりの純資産額の算出頻度は決算期毎とし、算出日は決算期末日（毎年3月31日及び9月30日）とします。

() 1口当たりの純資産額については、決算公告と同時にこれを日本経済新聞にて公告し、かつ、知られたる投資主に対して書面を交付します。但し、全ての投資主に対して書面を交付したときは、原則として、公告を行いません。また、1口当たりの純資産額は株式会社東京証券取引所及び社団法人投資信託協会の規則に従って公表されます。投資主は、1口当たりの純資産額について、書面のほか、電話及び電磁的方法により資産運用会社たるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社（照会先：企画部、電話03-3211-7921）に照会することができます。ご照会にあたり、特に必要とされる資格要件はありません。

() 保有不動産の設備等の減価償却額の算定方法は、定額法を採用します。但し、正当な事由により、採用した方法による算定が適当で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ます。

申込（販売）手続等

投資証券は東京証券取引所に上場されています。取得申込者は取扱証券会社に申込みをしてください。

買戻し手続等

本書による届出の対象とする投資証券については、引受人その他一切の当事者はこれを買戻すことの約束又は保証を一切行っておりません。従って、該当事項はありません。

保 管

(i) 投資主は、証券会社等と取交わす保護預り契約により、投資証券の保管を委託できます。

(ii) 投資主から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投資証券を財団法人証券保管振替機構（以下「機構」といいます。）に預託することができます。この場合、機構はこれらの預託された投資証券について分別保管せず混蔵保管によって集中保管します。機構は、これらの預託された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当該投資法人に対して行います。機構に投資証券を預託した投資主は投資証券の保管の委託をした証券会社等に申出ることにより、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。

(iii) 投資主は、記名式の投資証券を直接保有することも可能です。

存 続 期 間

当投資法人の存続期間は、特に定めていません。

計 算 期 間

当投資法人の計算期間は、毎年4月1日から9月30日まで及び10月1日から翌年3月31日までとします。但し、第1期の計算期間については、当投資法人の成立の日から平成14年3月31日までとします。

そ の 他

() 増減資に関する制限

- (a) 当投資法人の発行する投資口の総口数は、200万口とします。
- (b) 当投資法人の発行する投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えることとします。

() 解散条件

当投資法人における解散の条件については、以下のとおりです。

- (a) 投資主総会の決議
- (b) 合併
- (c) 破産
- (d) 解散を命ずる裁判（特別清算命令）
- (e) 投信法第216条に規定する内閣総理大臣による投信法第187条の登録の取消し

() 規約の変更に関する手続き

当投資法人の規約の変更は、投資主総会の決議が必要とされ、当該決議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以上に当たる多数をもってこれを行う必要があります。また、規約の変更は当投資法人の執行役員により遅滞なく関東財務局長に届出されます。

() 関係法人との契約の更改等に関する手続き

- (a) 一般事務受託者（投信法第111条第2号から第6号関係。但し、投資法人債に関する事務を除きます。）

- A. 当投資法人は、住友信託銀行株式会社と一般事務委託契約を締結しています。
- B. 契約期間は、契約の効力発生日、すなわち平成13年5月11日から3年間とし、期間満了の6ヶ月前までに相手方に対する書面による申出がなされなかったときは、更に3年間延長し以後も同様とします。
- C. 契約期間中の解約に関しては、当事者間の文書による解約の合意がなされた場合、又は当事者のいずれか一方が契約に違反し催告後も違反が是正されなかった場合に、他方より文書による解除の通知があった場合に契約の効力を失います。
- D. 契約内容の変更に関しては、関係法令が改正された場合及び当事者の一方もしくは双方の事情により履行に支障をきたすに至ったとき又はそのおそれがあるときは、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、当投資法人は役員会の承認を得た上で、当事者間の合意により変更できます。

- (b) 投資信託委託業者（投信法第198条関係）

- A. 当投資法人は、ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社と資産運用委託契約を締結しています。
- B. 契約期間は、契約の効力発生日、すなわち平成13年6月18日から3年間とし、期間満了の6ヶ月前までに相手方に対する書面による申出がなされなかったときは、更に3年間延長し以後も同様とします。
- C. 契約期間中の解約に関しては、他方当事者に対して6ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、当投資法人は投資主総会の承認を得た上で、投資信託委託業者は当投資法人の同意を得た上で、契約を解約することができます。また、投資信託委託業者が職務上の義務に違反しもしくは職務を怠ったとき又は資産の運用に係る業務を引き続き委託するに堪えない重大な事由があるときは、当投資法人は、役員会の決議に基づき、契約を解約することができます。
- D. 契約内容の変更に関しては、関係法令に違反しない限度においてかつ関係法令との整合性及び準則性を遵守して、当投資法人は役員会の事前の承認を得た上で、当事者間の合意により、書面をもって変更できます。

- E. 再委託に関しては、投資信託委託業者は、当投資法人の役員会で事前の承認を得た場合に限り、資産の運用業務の一部について再委託できます。
- (C) 資産保管会社（投信法第208条関係）
 - A. 当投資法人は、住友信託銀行株式会社と資産の保管に係る業務委託契約を締結しています。
 - B. 契約期間は、契約の効力発生日、すなわち平成13年6月18日から3年間とし、期間満了の6ヶ月前までに相手方に対する書面による申出がなされなかったときは、更に3年間延長し以後も同様とします。
 - C. 契約期間中の解約に関しては、当事者間の文書による解約の合意がなされたとき、又は当事者のいずれか一方が契約に違反し催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって本契約は失効となります。
 - D. 契約内容の変更に関しては、関係法令が改正された場合及び当事者の一方もしくは双方の事情により履行に支障をきたすに至ったとき又はそのおそれがあるときは、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、当投資法人は役員会の承認を得た上で、当事者間の合意により変更できます。
 - E. 再委託に関しては、当投資法人の役員会で承認を得た場合には、投信法第208条第2項に規定する資産保管会社へ再委託できます。
- (d) 会計監査人
 - A. 当投資法人は、新日本監査法人を会計監査人とします。
 - B. 会計監査人は、投資主総会において選任します。
 - C. 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。
 - D. 会計監査人は、上記C.に記載された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します。

() 公告の方法

当投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載します。

(2) 利害関係人との取引制限

- () 当投資法人は、投信法第195条の定めるところにより、次に掲げる者との間において、投信法第193条に定める取引(但し、同条第1項第5号に掲げる取引等投資法人の投資主の保護に欠けるおそれが少ない行為として、投信法施行令第96条に掲げる行為を除きます。)を行うことが禁止されています。

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

上記 に掲げる執行役員又は監督役員の親族

上記 に掲げる投資信託委託業者の取締役、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

- () 投資信託委託業者の利害関係人等との取引制限

投資信託委託業者の利害関係人等の定義については、前記「3. 投資リスク 投資法人の組織及び投資法人制度に係るリスク B. 投資法人の制度に係るリスク . 資産の運用に係るリスク (b)投資信託委託業者の行為に係るリスク」に記載のとおりです。投信法施行令第20条第1号口の規定により、当投資法人が資産の運用に係る業務を委託しているジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社(投資信託委託業者)の株主である三菱地所株式会社及びその子会社は、投資信託委託業者の利害関係人等に該当します。従って、当投資法人の投資信託委託業者は、三菱地所株式会社及びその子会社の宅地建物取引業に係る顧客及び不動産特定共同事業の事業参加者の利益や三菱地所株式会社及びその子会社自身の利益を図るため、当投資法人の利益を害する取引を行うことが禁止されています(投信法第34条の3第2項第1号及び第2号)。

(3) 投資主・投資法人債権者の権利

当投資法人の投資主の有する主な権利は、次のとおりです。

() 投資主総会における議決権

A. 当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、以下のとおりです。

執行役員、監督役員及び会計監査人の選任と解任

投資信託委託業者との資産運用委託契約の締結（但し、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（但し、投信法第206条第2項に定める場合を除きます。）の承認

投資口の併合

投資法人の解散

規約の変更

その他法令又は当投資法人の規約で定める事項

B. 投資主の有する議決権の権利行使の手続きは、以下のとおりです。

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、発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、出席した投資主の議決権の過半数をもって決めます。

投資主は代理人を出席させることにより議決権を行使することができます。但し、代理人は代理権を証する書面を当投資法人に提出することを要します。

本人又は代理人を通じて投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができます。また、当投資法人が、役員会決議をもって、電磁的方法により投資主の議決権の行使を認めた場合には、投資主総会に出席しない投資主は、当投資法人の承諾を得て、電磁的方法により議決権を行使することができます。

書面によって行使された議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。電磁的方法により行使された議決権の数についても同様とします。

投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案(複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。)について賛成したものとみなします。

上記の定めに基づき議案に賛成するものとみなされ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。

当投資法人は、投信法第91条第1項により投資主総会の会日を公告する日の最終の投資主名簿(実質投資主名簿を含みます。以下同じです。)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のできる投資主とします。

上記のほか、必要があるときは、役員会の決議により、予め公告して、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。

() その他の共益権

投資主は、上記(i)の議決権の他に以下の共益権を有します。

A. 代表訴訟提起権(投信法第34条の8、第110条、第113条第3項、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、当投資法人に対して書面をもって、投資信託委託業者、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。

B. 投資主総会決議取消権(投信法第94条、商法第247条)

投資主は、投資主総会の招集の手続き又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し又は著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反しているとき、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。

C．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）

執行役員が当投資法人の目的の範囲内ではない行為や法令又は規約に違反する行為をすることにより当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、当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。当投資法人が清算手続きに入った場合には清算執行人に対しても同様です。

D．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、当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。

E．合併無効訴権（投信法第150条、商法第415条第2項）

投資主は、合併手続きに瑕疵があった場合には、当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。

F．設立無効訴権（投信法第163条、商法第428条）

投資主は、設立手続きに瑕疵があった場合には、当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。

G．投資主提案権（投信法第94条、商法第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、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、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。

H．投資主総会招集権（投信法第94条、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き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。

I．検査役選任請求権（投信法第94条、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き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、当投資法人の業務又は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。

J．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。

K．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、当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。

() 払戻請求権

当投資法人の投資主は、投資口の払戻請求権は有していません。

() 分配金請求権

当投資法人の投資主は、当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。この役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づく分配金請求権は10年の時効によって消滅します。

() 買戻請求権

当投資法人の投資主は、当投資法人、投資信託委託業者、一般事務受託者及び資産保管会社を含むいかなる当事者に対しても投資口の買戻請求権は有しておらず、いかなる当事者も投資口の買戻し又は買取を投資主に対して約束又は保証しておりません。

() 帳簿閲覧権

当投資法人の投資主は、執行役員に対し、会計の帳簿及び資料の閲覧又は謄写を請求することができます。但し、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。

() 残余財産分配請求権

当投資法人が清算される場合、各投資主は当投資法人の残余財産を自己の有する投資口の数に応じて投資主に分配することを請求する権利を有するとされております。

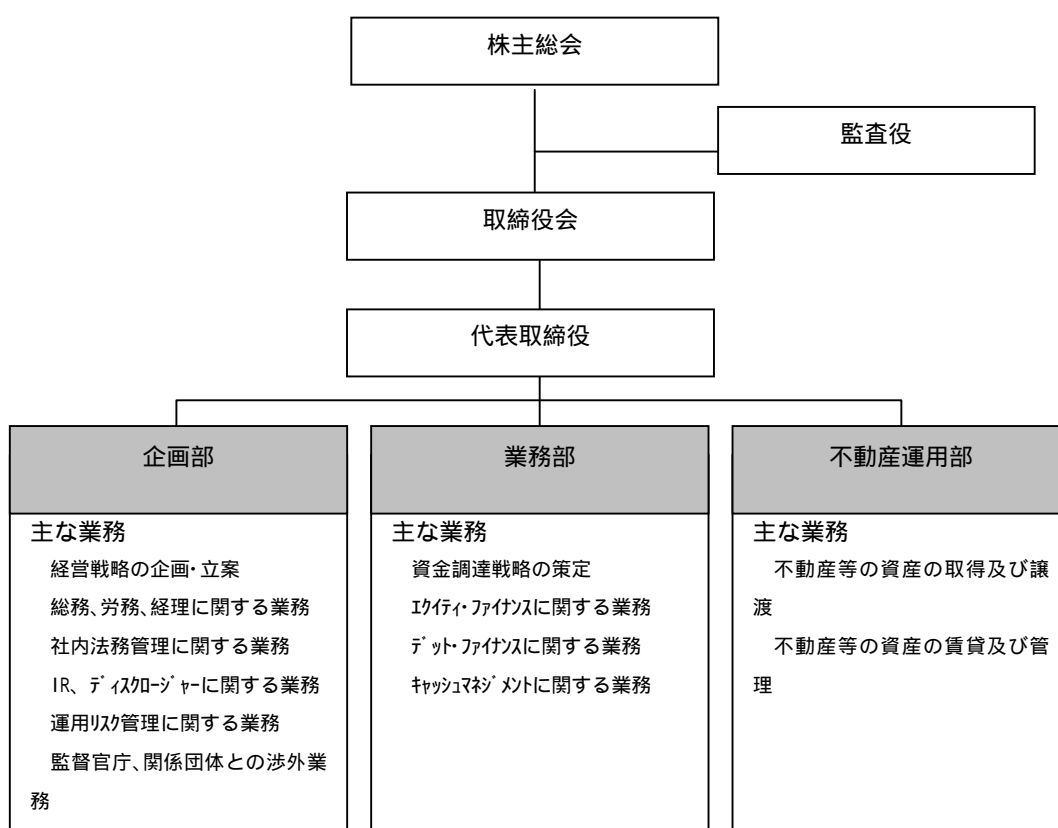
第2 関係法人の概況

1. 資産運用会社の概況

(1) 名称、資本の額及び事業の内容

名 称	資本の額 (百万円) (平成14年3月31日現在)	事業の内容
ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社	263	投資法人資産運用業

(2) 運 用 体 制 機 構



投資運用の意思決定機構

投資運用の意思決定機構については以下のとおりです。

- A. 投資法人の資産運用に係る重要な意思決定事項については、原則として、運用担当責任者（不動産運用部長、業務部長）が各種会議にこれを諮り社長の承認を得て決定するものとします。

また、会議体として、運用方針会議、不動産運用計画会議、運用評価会議を社内に設置し、さらに、不動産運用計画会議は、業績管理会議および不動産取得（又は売却）会議に区分して行うこととします。

各種会議の主な内容、開催頻度は下記の通りです。

会 議	内 容	開催頻度
運用方針会議	投資法人の中期・次期運用方針等を策定	6ヶ月に1回
不動産運用計画会議		
業績管理会議	前月までの業績管理と今後の見通し	毎月1回
不動産取得（又は売却）会議	取得（又は売却）についての意思決定を行う	適宜
運用評価会議	前期の運用成果に対する評価を行う	6ヶ月に1回

- ・運用方針会議においては、経済環境見通し、資産別市場見通し、基本運用方針を決定します。
 - ・運用評価会議においては、運用評価・分析結果を報告するとともに運用評価方法を協議します。
 - ・運用担当責任者（業務部長及び不動産運用部長）は、運用方針会議の決定事項に基づき具体的な運用計画書を策定し、運用担当者に指示し、その実行を行います。
- B. コンプライアンス責任者（企画部長）は、法令、投資法人の規約、資産運用委託契約、運用方針会議で決定された事項等に基づき、投資法人の資産運用が行われているか適宜審査します。

（3）大株主の状況

（本書の日付現在）

株 主	住 所	株式数	比率
三菱地所株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号	102,855株	36%
東京海上火災保険株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目2番1号	77,142株	27%
第一生命保険相互会社	東京都千代田区有楽町一丁目13番1号	77,142株	27%
三井物産株式会社	東京都千代田区大手町一丁目2番1号	28,571株	10%
合 計		285,710株	100%

(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	かけはし 梯 良一	昭和46年4月 平成2年6月 平成5年6月 平成8年6月 平成10年1月 平成12年10月	三菱地所株式会社 入社 同社 経理部 副長 同社 都市開発部 副長 同社 ビル営業部 副長 同社 横浜事業部(現横浜支店) 副長 ジャパンリアルエステイトアセットマネジ メント株式会社出向 代表取締役就任	0株
取締役 (非常勤)	檀野 博	昭和48年4月 平成11年4月 平成12年4月 平成14年4月 平成14年6月 平成12年10月	三菱地所株式会社入社 同社 都市開発事業部長 同社 資産開発運用部長 兼 鑑定室長 同社 資産開発事業部長 同社 取締役資産開発事業部長(現任) ジャパンリアルエステイトアセットマネジ メント株式会社 取締役就任	0株
取締役 (非常勤)	井上 修一	昭和49年4月 平成13年7月 平成13年10月	東京海上火災保険株式会社 入社 同社 財務企画部長(現任) ジャパンリアルエステイトアセットマネジ メント株式会社 取締役就任	0株
取締役 (非常勤)	宮田 芳文	昭和53年4月 平成13年4月 平成13年10月	第一生命保険相互会社入社 同社 キャピタルマーケット部長(現任) ジャパンリアルエステイトアセットマネジ メント株式会社 取締役就任	0株
監査役 (非常勤)	五十畑 剛	昭和40年4月 平成11年4月 平成12年4月 平成14年4月 平成12年4月	三菱地所株式会社入社 同社 関連事業部 副長 同社 グループ企画部 副長 同社 ビル事業企画部 副長(現任) 菱地不動産株式会社(現ジャパンリアルエ ステイトアセットマネジメント株式会社) 監査 役就任	0株

(5) 事業の内容及び営業の概況

ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社が資産の運用を行っている投資法人はジャパンリアルエステイト投資法人のみであります。

2. その他の関係法人の概況

(1) 名称、資本の額及び事業の内容

資産保管会社及び一般事務受託者

名 称	資本の額 (百万円) (平成14年3月31日現在)	事業の内容
住友信託銀行株式会社	284,053	信託業及び銀行業

(2) 関係業務の概要

資産保管会社及び一般事務受託者

当投資法人の資産保管会社及び一般事務受託者(投信法第111条第2号から第6号関係。但し、投資法人債に関する事務を除きます。)としての業務を行います。

(3) 資 本 関 係

資産保管会社及び一般事務受託者

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

当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)及び同規則第2条の規定により、「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」(平成12年総理府令第134号)に基づいて作成しております。

監査証明について

当投資法人は、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5月11日から平成14年3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14年6月24日

ジャパンリアルエステイト投資法人

執行役員 馬 場 米一郎 殿

新日本監査法人

代表社員 公認会計士 長 崎 武 彦

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」に掲げられているジャパンリアルエステイト投資法人の平成13年5月11日から平成14年3月31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、上記の財務諸表がジャパンリアルエステイト投資法人の平成14年3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 3 月 31 日現在)		構成比 %
	金	額	
資産の部			
流動資産			
現金及び預金 * 1		4,542,693	
信託現金及び信託預金 * 1		10,781,217	
営業未収入金		59,274	
未収消費税等		714,493	
前払費用		46,183	
繰延税金資産		36	
未収入金		4	
その他流動資産		18,137	
流動資産合計		16,162,039	10.0
固定資産			
1.有形固定資産 * 1			
建物	21,075,829		
減価償却累計額	454,129	20,621,700	
構築物	156,812		
減価償却累計額	1,948	154,863	
機械及び装置	273,155		
減価償却累計額	14,591	258,563	
土地		41,755,392	
信託建物	24,338,078		
減価償却累計額	585,548	23,752,530	
信託構築物	105,777		
減価償却累計額	1,317	104,460	
信託機械及び装置	671,602		
減価償却累計額	42,470	629,132	
信託土地		57,858,757	
有形固定資産合計		145,135,400	89.7
2.無形固定資産			
信託借地権 * 1		444,160	
その他無形固定資産		453	
無形固定資産合計		444,614	0.3
3.投資等			
差入敷金保証金		14,100	
長期前払費用		53,684	
投資等合計		67,784	0.0
固定資産合計		145,647,799	90.0
資産合計		161,809,838	100.0

(単位：千円)

科 目	第 1 期 (平成 14 年 3 月 31 日現在)	
	金	額
		構成比
		%
負債の部		
流動負債		
営業未払金		259,616
短期借入金 * 1		40,000,000
未払金		291,225
未払費用		154,556
未払法人税等		1,331
前受金		998,248
その他流動負債		23,425
流動負債合計		41,728,404
固定負債		
長期借入金 * 1		24,000,000
預り敷金保証金		12,418,100
固定負債合計		36,418,100
負債合計		78,146,504
		48.3
出資の部 * 3		
出資総額 * 2		
出資総額		81,260,000
剰余金		
当期末処分利益 (うち当期利益)		2,403,333 (2,403,333)
剰余金合計		2,403,333
出資合計		83,663,333
		51.7
負債・出資合計		161,809,838
		100.0

(2) 損益計算書

(単位：千円)

科 目	期 別	第 1 期		百分比
		自 平成 13 年 5 月 11 日 至 平成 14 年 3 月 31 日		
		金	額	%
経常損益の部				
営業損益の部				
1. 営業収益				
	不動産賃貸事業収入 * 1	6,427,133		
	その他不動産賃貸事業収入 * 1	65,384	6,492,518	100.0
2. 営業費用				
	不動産賃貸事業費用 * 1	2,859,570		
	資産運用報酬	389,449		
	資産保管委託報酬	23,123		
	一般事務委託報酬	123,590		
	役員報酬	6,603		
	その他費用	128,425	3,530,762	54.4
	営業利益		2,961,756	45.6
営業外損益の部				
1. 営業外収益				
	受取利息	2,035		
	その他営業外収益	812	2,848	0.0
2. 営業外費用				
	支払利息	241,562		
	新投資口発行費	121,149		
	投資口公開関連費用	74,901		
	創業費償却	90,497		
	その他営業外費用	31,456	559,567	8.6
	経常利益		2,405,036	37.0
	税引前当期利益		2,405,036	37.0
	法人税、住民税及び事業税	1,738		
	法人税等調整額	36	1,702	0.0
	当期利益		2,403,333	37.0
	当期末処分利益		2,403,333	

〔重要な会計方針〕

	第 1 期 〔 自 平成 13 年 5 月 11 日 至 平成 14 年 3 月 31 日 〕
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1)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。 （主な耐用年数） 建物 2～61 年 構築物 10～42 年 機械及び装置 3～10 年</p> <p>(2)長期前払費用 定額法を採用しております。</p>
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1)創業費 支払時に全額費用計上しております。</p> <p>(2)新投資口発行費 支払時に全額費用計上しております。 なお、平成 13 年 9 月 10 日の一般公募による投資口の 新規発行は、公募価額(引受人が募集期間中に投資 家に販売する価格)と発行価額(引受人が買取る 価額)の差額が引受人の手取金となる買取引受契約 (所謂「スプレッド方式」)によっており、公募価 額と発行価額を同額で設定する方式(所謂「従来方 式」)の場合に生ずる引受手数料相当分(新投資口 発行費用)は会計処理上、発生いたしません。 平成 13 年 9 月 10 日の一般公募による投資口の新規 発行においては、公募価額と発行価額の差額は 2,940,000 千円であります。</p>
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及 び償却資産税等については、賦課決定された税額の うち、当該計算期間に対応する額を不動産賃貸事業 費用に計上しております。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固 定資産税等の精算金(所謂「固定資産税相当額」) は不動産賃貸事業費用として計上せず、該当不動産 等の取得価額に算入しております。</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>消費税等の処理方法 消費税等の会計処理は税抜方式によっております。</p>

〔注記事項〕

(貸借対照表関係)

第 1 期
(平成 14 年 3 月 31 日現在)

* 1 担保資産

担保に供している資産は次の通りであります。

(単位：千円)

担保資産	
預金	2,835,327
信託預金	10,387,807
建物	9,306,451
構築物	98,359
機械及び装置	26,973
土地	28,589,760
信託建物	23,316,041
信託構築物	95,098
信託機械及び装置	644,207
信託土地	56,632,407
信託借地権	444,160
合 計	132,376,595

担保の付されている債務は次の通りであります。

(単位：千円)

担保付債務	
短期借入金	40,000,000
長期借入金	24,000,000
合 計	64,000,000

* 2 発行する投資口の総数及び発行済投資口数

発行する投資口の総数 2,000,000 口
発行済投資口数 160,400 口

* 3 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額

50,000 千円

(損益計算書関係)

第 1 期 〔 自 平成 13 年 5 月 11 日 至 平成 14 年 3 月 31 日 〕			
* 1 不動産賃貸事業損益の内訳		(単位 : 千円)	
A . 不動産賃貸事業収益			
不動産賃貸事業収入			
賃料	4,571,648		
共益費	1,181,816		
駐車場収入	247,209		
その他賃貸収入	426,459	6,427,133	
その他不動産賃貸事業収入			
解約違約金	51,789		
その他雑収入	13,595	65,384	
不動産賃貸事業収益合計		6,492,518	
B . 不動産賃貸事業費用			
不動産賃貸事業費用			
管理業務費	915,168		
水道光熱費	493,412		
公租公課	4,146		
損害保険料	15,246		
修繕費	321,486		
減価償却費	1,100,005		
その他賃貸事業費用	10,103	2,859,570	
不動産賃貸事業費用合計		2,859,570	
C . 不動産賃貸事業損益 (A - B)		3,632,948	

(リース取引関係)

第 1 期 〔 自 平成 13 年 5 月 11 日 至 平成 14 年 3 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	2,132,045 千円	
	1 年超	13,278,205 千円	
	合 計	15,410,250 千円	

(有価証券関係)

第 1 期 〔 自 平成 13 年 5 月 11 日 至 平成 14 年 3 月 31 日 〕	
該当事項はございません。	

(デリバティブ取引関係)

第 1 期 〔 自 平成 13 年 5 月 11 日 至 平成 14 年 3 月 31 日 〕
該当事項はございません。

(退職給付関係)

第 1 期 〔 自 平成 13 年 5 月 11 日 至 平成 14 年 3 月 31 日 〕
該当事項はございません。

(税効果会計関係)

第 1 期 〔 自 平成 13 年 5 月 11 日 至 平成 14 年 3 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 36 千円
繰延税金資産計 36 千円
<u>繰延税金資産の純額</u> 36 千円
2.法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との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 39.36%
<u>その他</u> 0.04%
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.07%

(持分法損益等)

第 1 期 〔 自 平成 13 年 5 月 11 日 至 平成 14 年 3 月 31 日 〕
該当事項はございません。

(関連当事者との取引)

第 1 期 〔 自 平成 13 年 5 月 11 日 至 平成 14 年 3 月 31 日 〕	
(1) 親会社及び法人主要投資主等	該当事項はございません。
(2) 役員及び個人主要投資主等	該当事項はございません。
(3) 子会社等	該当事項はございません。
(4) 兄弟会社等	該当事項はございません。

(1 口当たり情報)

第 1 期 〔 自 平成 13 年 5 月 11 日 至 平成 14 年 3 月 31 日 〕	
1 口当たり純資産額	521,591 円
1 口当たり当期利益	23,952 円 (14,983 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 9 月 10 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 口当たり当期利益額を括弧内に併記しております。	
なお、潜在投資口調整後 1 株当たり当期利益については、新株引受権付社債及び転換社債の発行がないため記載しておりません。	

(重要な後発事象)

第 1 期
〔 自 平成 13 年 5 月 11 日 〕
〔 至 平成 14 年 3 月 31 日 〕

1. 新投資口の発行

平成 14 年 3 月 29 日開催の役員会において、以下の通り新投資口の発行を決議し、平成 14 年 5 月 7 日に払込が完了いたしました。

この結果、平成 14 年 5 月 8 日付で出資総額は 112,152,420 千円、発行済投資口総数は 225,400 口となっております。

募 集 方 法 : 一般募集(ブックビルディングによる募集、スプレッド方式)

発行新投資口数 : 65,000 口

発行価格(募集価格): 1 口当たり 490,980 円

発行価格の総額 : 31,913,700,000 円

発行価額(引受価格): 1 口当たり 475,268 円

発行価額の総額 : 30,892,420,000 円

払 込 期 日 : 平成 14 年 5 月 7 日

投資証券交付日 : 平成 14 年 5 月 8 日

分配金起算日 : 平成 14 年 4 月 1 日

1. 投資法人債の発行

平成 14 年 6 月 7 日開催の役員会に基づき、平成 14 年 6 月 21 日を払込期日とする投資法人債を発行いたしました。その概要は以下の通りです。

投資法人債の額面総額 : 金 250 億円

発行価額の総額 : 金 250 億円

発行価額 : 額面 100 円につき金 100 円

利 率 : 年 1.32%

払 込 期 日 : 平成 14 年 6 月 21 日

償 還 の 方 法 : 償還期日に元金の総額を償還

償 還 期 日 : 平成 19 年 6 月 21 日

担 保 等 の 内 容 : 無担保・無保証

資 金 使 途 : 短期銀行借入金の返済

(3) 附属明細表

有価証券明細表

該当事項はございません。

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

該当事項はございません。

不動産等明細表のうち総括表

(単位：千円)

資産の種類	前期末 残高	当期 増加額	当期 減少額	当期末 残高	減価償却累計額 又は償却 累計額		差引 当期末 残高	摘要
					当期 償却額	当期 償却額		
流動資産								
有形固定資産	建物(その附属設備を含む)	21,076,478	648	21,075,829	454,129	454,129	20,621,700	取得
	構築物	156,812		156,812	1,948	1,948	154,863	取得
	機械及び装置	273,155		273,155	14,591	14,591	258,563	取得
	土地	41,755,392		41,755,392			41,755,392	取得
	信託建物(その附属設備を含む)	24,338,078		24,338,078	585,548	585,548	23,752,530	取得
	信託構築物	105,777		105,777	1,317	1,317	104,460	取得
	信託機械及び装置	671,602		671,602	42,470	42,470	629,132	取得
	信託土地	57,858,757		57,858,757			57,858,757	取得
合計		146,236,055	648	146,235,406	1,100,005	1,100,005	145,135,400	
無形固定資産	信託借地権	444,160		444,160			444,160	取得
	その他無形固定資産	453		453			453	取得
	合計		444,614		444,614		444,614	

その他特定資産の明細表

該当事項はございません。

投資法人債明細表

該当事項はございません。

借入金等明細表

(平成14年3月31日現在)

区分	借入先	前期末 残高 (千円)	当期 増加額 (千円)	当期 減少額 (千円)	当期末 残高 (千円)	平均 利率 (%)	返済 期限	使 途	摘 要
株式会社日本興業銀行(注)2.		10,000,000		10,000,000	0.898				
住友信託銀行株式会社		10,000,000		10,000,000	0.898				
三菱信託銀行株式会社		10,000,000		10,000,000	0.898				
合計		40,000,000		40,000,000					
長期借入金	株式会社東京三菱銀行		6,000,000		6,000,000	1.120	予定元本返済日 平成18年6月23日 最終元本返済期限 平成20年6月23日	不動産信託受益権の購入資金に充てるため	担保付 無保証 非劣後
	株式会社日本興業銀行(注)2.		6,000,000		6,000,000	1.120			
	住友信託銀行株式会社		5,200,000		5,200,000	1.120			
	三菱信託銀行株式会社		5,200,000		5,200,000	1.120			
	安田火災海上保険株式会社		1,600,000		1,600,000	1.120			
合計		24,000,000		24,000,000					

(注)1. 長期借入金(1年以内に返済のものを除く)の貸借対照表日以後5年以内における1年ごとの返済予定額

(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				24,000,000

(注)2. 株式会社日本興業銀行と当投資法人との取引は平成14年4月1日より株式会社みずほコーポレート銀行との取引となっております。

出資総額増減明細表及び出資剰余金増減明細表

(単位:千円)

区分	期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高	摘要
出資総額		81,260,000		81,260,000	
出資剰余金					
合計		81,260,000		81,260,000	

《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、「投資法人の貸借対照表、損益計算書、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）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）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、及び附属明細書が明示されており、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）

（単位：円）

自 平成 13 年 5 月 11 日		至 平成 14 年 3 月 31 日	
当期末処分利益			2,403,333,973
分配金額			2,403,273,200
（投資口1口当り分配金の額	14,983円）		
次期繰越利益			60,773

分配金の額の算出方法：

当投資法人の規約第33条(2)に定める配分方針に基づき、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。当方針により、当期末処分利益を超えない額で発行投資口数160,400口の整数倍数の最大値となる2,403,273,200円を利益分配金として分配することと致しました。なお、当投資法人規約第33条(3)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

キャッシュ・フローの状況（参考情報2）

（単位：千円）

科 目	期 別	第 1 期	
		自 平成 13 年 5 月 11 日 至 平成 14 年 3 月 31 日	金 額
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期利益			2,405,036
減価償却費			1,100,005
除却損失			648
受取利息			2,035
支払利息			241,562
営業未収入金の増加・減少額			59,274
未収入金の増加・減少額			4
未収消費税等の増加・減少額			714,493
前払費用の増加・減少額			46,183
営業未払金の増加・減少額			259,616
未払金の増加・減少額			291,225
前受金の増加・減少額			998,248
長期前払費用の増加・減少額			53,684
その他			5,288
小 計			4,425,957
利息の受取額			2,035
利息の支払額			87,006
法人税等の支払額			407
営業活動によるキャッシュ・フロー			4,340,579
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			63,261,838
信託有形固定資産の取得による支出			82,974,216
無形固定資産の取得による支出			444,614
差入敷金保証金の支出			14,100
預り敷金保証金の収入			12,845,326
預り敷金保証金の支出			427,225
投資活動によるキャッシュ・フロー			134,276,669
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			40,000,000
長期借入金の借入による収入			24,000,000
投資口の発行による収入			81,260,000
財務活動によるキャッシュ・フロー			145,260,000
現金及び現金同等物の増加・減少額			15,323,910
現金及び現金同等物の期首残高			-
現金及び現金同等物の期末残高			15,323,910

[重要な会計方針] (参考情報)

	第 1 期 自 平成 13 年 5 月 11 日 至 平成 14 年 3 月 31 日
キャッシュ・フローの状況における資金(現金及び現金同等物)の範囲	<p>キャッシュ・フローの状況における資金(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。</p> <p>(1) 手許現金及び信託現金 (2) 随時引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</p>

[キャッシュ・フローの状況に関する注記] (参考情報)

	第 1 期 自 平成 13 年 5 月 11 日 至 平成 14 年 3 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	<p>(平成 14 年 3 月 31 日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">4,542,693 千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">10,791,217 千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">15,323,910 千円</td> </tr> </table>	現金及び預金	4,542,693 千円	信託現金及び信託預金	10,791,217 千円	現金及び現金同等物	15,323,910 千円
現金及び預金	4,542,693 千円						
信託現金及び信託預金	10,791,217 千円						
現金及び現金同等物	15,323,910 千円						

2. 投資法人の現況

(1) 純資産額計算書

(平成14年3月31日現在)

	金額
. 資産総額	161,809,838千円
. 負債総額	78,146,504千円
. 純資産総額(-)	83,663,333千円
. 発行済投資口総数	160,400口
. 投資口1口当たり純資産価格(/)	521,591円

(2) 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

(3) 投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等

当投資法人の保有にかかる不動産等資産の概要(一覧表)

下記の表は、平成14年3月31日時点における当投資法人の保有にかかる不動産等資産の概要を一覧表にまとめたものです。個々の不動産等資産については、下記「当投資法人の保有にかかる不動産等資産の概要(個別物件表)」をご参照下さい。

地域区分	物件名称	特定資産の種類	稼働率 (注)1.	期末算定価格 (百万円)(注)2.	取得価格 (百万円)		地域別 比率
					比率		
首都圏(注)4 東京23区	三菱総合研究所ビルディング	不動産信託受益権	97.4%	27,800	27,267	18.8%	60.3%
	小伝馬町新日本橋ビルディング(注)3.	不動産信託受益権	87.3%	3,160	3,173	2.2%	
	芝二丁目大門ビルディング	不動産信託受益権	89.3%	4,730	4,859	3.4%	
	コスモ金杉橋ビル	不動産信託受益権	87.7%	2,790	2,808	1.9%	
	高輪台ビルディング	不動産信託受益権	100.0%	2,840	2,738	1.9%	
	JTSビル	不動産信託受益権	100.0%	1,320	1,362	0.9%	
	大森駅東口ビルディング	不動産信託受益権	95.7%	4,900	5,123	3.5%	
	大塚東池袋ビルディング	不動産信託受益権	98.6%	3,550	3,541	2.4%	
	池袋二丁目ビルディング	不動産信託受益権	59.2%	1,600	1,728	1.2%	
	渋谷クロスタワー	不動産	95.8%	34,500	34,600	23.9%	
	首都圏(東京23区除)	浦和第一生命同和火災ビル	不動産	95.0%	2,700	1,232 1,342 合計 2,574	
川崎砂子ビルディング		不動産信託受益権	86.0%	3,320	3,375	2.3%	
エリクソン新横浜ビル		不動産	100.0%	3,010	3,000	2.1%	
地方都市	仙台本町ホンマビルディング	不動産信託受益権	100.0%	2,870	2,924	2.0%	33.6%
	新潟礎町西万代橋ビルディング	不動産信託受益権	83.7%	970	1,010	0.7%	
	金沢南町ビルディング	不動産信託受益権	87.0%	1,290	1,331	0.9%	
	金沢パークビル	不動産	91.5%	3,090	2,880	2.0%	
	名古屋広小路ビルディング	不動産	98.6%	14,700	14,533	10.0%	
	京都四条河原町ビル	不動産	76.3%	2,660	2,650	1.8%	
	御堂筋ダイワビル	不動産信託受益権	100.0%	14,300	6,934 7,380 合計 14,314	9.9%	
	福助塚筋本町ビル	不動産信託受益権	91.6%	2,230	2,264	1.6%	
	神戸伊藤町ビルディング	不動産信託受益権	92.3%	1,400	1,436	1.0%	
	日之出天神ビルディング	不動産信託受益権	100.0%	3,680	3,657	2.5%	
	東晴天神ビルディング	不動産	80.4%	1,530	1,550	1.1%	
		合計	94.0%	144,940	144,697	100.0%	

(注)1. 稼働率は、小数点第二位を四捨五入して表示しております。

(注)2. 期末算定価格は、総理府令「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配にかかる計算書及び付屬明細書に関する規則」に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額(平成14年3月31日を基準時点として、財団法人日本不動産研究所が行った価格調査による)を記載しております。その評価方法等については、下記「当投資法人の保有に係る不動産等資産の概要(個別物件表)B.取得価格及び鑑定評価額等に関する説明」をご参照ください。

- (注)3. 小伝馬町新日本橋ビルディングの特定資産の種類は、不動産及び土地の賃借権を信託する信託の受益権です。取得価格には、取得に伴う付帯費用は含まれておりません。
- (注)4. 首都圏とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。
- (注)5. 上記の表は、不動産等資産が共有又は区分所有である場合には、当投資法人の保有に係る不動産等資産の概要のみを記載し、他の共有者や区分所有者の保有する権利関係は除外したものであります。

なお、当投資法人では、当期決算日以降、平成14年5月31日にMD神田ビル（取得価格9,520百万円）を取得しております。

当投資法人の保有に係る不動産等資産の概要（個別物件表）

下記の表は、平成14年3月31日時点における当投資法人の保有に係る不動産等資産を個別に表にまとめたものです（以下「個別物件表」といいます。）。

かかる個別物件表をご参照頂くに際し、そこで用いられる用語は下記のとおりです。個別物件表はかかる用語の説明と併せてご参照下さい。

A. 特定資産の概要に関する説明

「特定資産の概要」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、投資法人が保有する特定資産の状態を言います。
- 「所在地」欄の「土地地番」、「面積」、「構造」、「建築時期」は、登記簿に記載されているものを記載しています。
- 「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。
- 「建物用途」は、登記簿に記載されている種類のうち、主要なものを記載しています。
- 「所有形態」は、不動産等資産である土地に関して当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。
- 「本件不動産の取得価格合計に対する比率」は、当該特定資産の取得価格を全特定資産の取得価格の合計で除した比率を記載しております。なお、小数点第二位を四捨五入して表示しております。

B. 取得価格、鑑定評価額及び期末算定価格等に関する説明

当投資法人の保有する不動産等資産については、財団法人日本不動産研究所による不動産鑑定評価書及び不動産価格調査書が作成されています。かかる不動産鑑定評価書及び不動産価格調査書の取得に関し、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ることにし、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価格調査書を取る方針です。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、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。以下、不動産鑑定評価書及び不動産価格調査書の概要について記載します。

i. 鑑定評価及び価格調査の基本的事項

(a) 価格の種類

正常価格

なお、評価対象不動産は、いずれも全国的あるいは国際的に不動産投資を行う機関投資家等の投資対象となり得る不動産でありますので、正常価格は投資採算性を反映する経済価値を適正に表示する価格と差異はないものと認められます。

(b) 利害関係

鑑定評価に関与した不動産鑑定士は、鑑定の対象である不動産に関する利害関係はありません。また、対象である不動産に関し利害関係を有するものとの縁故関係はありません。

なお、当投資法人と不動産鑑定評価書及び不動産価格調査書を作成した財団法人日本不動産研究所との間に、利害関係はありません。

ii. 鑑定評価において適用した手法及び試算価格の調整方針

本件においては、原価法及び収益還元法(直接還元法)を適用し、評価対象不動産が投資採算性を基準として投資判断を行う機関投資家等の投資対象となり得る不動産であり、投資採算性が重視されて市場において価格が形成されていると認められるため、鑑定評価額は、収益価格を採用することにより鑑定評価額が決定されています。原価法による積算価格は収益価格を検証するための指標として活用しています。

なお、収益還元法は直接還元法を採用していますが、総合還元利回りの査定に当たっては、将来のキャッシュフローの動向及び類似性を有する不動産の取引事例に係る取引利回りが調査分析の対象とされています。

C. 賃貸借の概況に関する説明

- ・テナントの総数は、建物床の貸付け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みません。)。
- ・総賃貸可能面積・総賃貸面積は、小数点以下を切り捨てて表示しております。稼働率は、小数点第二位を四捨五入して表示しております。総賃貸可能面積・総賃貸面積には、貸会議室や管理人室・倉庫として使用又は賃貸している面積は含んでおりません。

D. 損益等の状況に関する説明

- ・前掲の「第3 投資法人の経理状況 1 .財務諸表」の「重要な会計方針」に則して、損益状況を表記しております。

物件名称：三菱総合研究所ビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】			
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	27,267百万円		
取得年月日	平成13年9月25日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	18.8%		
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年3月1日	取得時の不動産 鑑定概要	価格時点	平成13年3月15日	
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	27,100百万円	
	信託期間満了日	平成20年7月31日		収益価格	27,100百万円	
積算価格	33,400百万円					
所在地	土地地番	東京都千代田区大手町二丁目9番2 他1筆	不動産価格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成14年3月31日	
	住居表示	東京都千代田区大手町二丁目3番6号		期末算定価格	27,800百万円	
用途地域	商業地域			収益価格	27,800百万円	
建物用途	事務所			(参考) 積算価格	34,200百万円	
面積	土地	3,441.35㎡	【賃貸借の概況】(平成14年3月31日現在)			
	建物	26,372.92㎡(注)1.	テナント総数	4		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付15階建		総賃貸可能面積	18,006㎡		
建築時期	昭和45年7月		総賃貸面積	17,537㎡		
所形態	土地	所有権	稼働率	97.4%		
	建物	所有権	【損益状況】(単位：千円)			
不動産管理会社	株式会社菱栄ビルマネジメント		運用期間	自平成13年9月25日 至平成14年3月31日 (日数188日)		
【特記事項】 当該土地の北側部分に「東京都市計画道路補助線街路第124号線」の都市計画が計画決定済みです。 当該建物には耐火被覆材料としてアスベストが使用されており飛散防止のため表面に樹脂処理を施しております。当該建物の改修・解体時には法令に従った処理が必要となります。			(A) 賃貸事業収入	1,026,009		
			(B) 賃貸事業費用	321,692		
			管理業務費	114,153		
			水道光熱費	99,027		
			損害保険料	1,709		
			修繕費	33,060		
			減価償却費	73,634		
			その他費用	108		
			(注)1. 別棟(面積：101.74㎡)として登記されている建物分を含みます。	(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	704,316	
				(参考)平成13年 固定資産税・都市計画税額	147,061	

物件名称：小伝馬町新日本橋ビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産及び土地の賃借権を信託する信託の受益権		取得価格	3,173百万円	
取得年月日	平成13年9月25日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	2.2%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年3月1日	取得時の不動産鑑定の概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	3,140百万円
	信託期間満了日	平成20年7月31日		収益価格	3,140百万円
所在地	土地地番	東京都中央区日本橋小伝馬町1番2他5筆		積算価格	2,860百万円
	住居表示	東京都中央区日本橋小伝馬町4番9号	不動産価格調査の概要	調査の基準となる時点	平成14年3月31日
用途地域	商業地域			期末算定価格	3,160百万円
建物用途	事務所・店舗			収益価格	3,160百万円
面積	土地	773.28㎡(注)1.		(参考)積算価格	2,740百万円
	建物	5,822.88㎡	【賃貸借の概況】(平成14年3月31日現在)		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付9階建		テナント総数	5	
			総賃貸可能面積	3,897㎡	
建築時期	平成3年11月		総賃貸面積	3,401㎡	
所形態	土地	所有権(一部賃借権)	稼働率	87.3%	
	建物	所有権			
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング		【損益状況】(単位：千円)		
【特記事項】 当該土地に含まれる土地の賃借権については、土地の賃貸借契約期間(平成33年満了)を更新する場合には、地主に対し更新料を支払う必要があります。 当該土地の賃借権を他人に譲渡する場合は、地主の承諾が必要となります。	(注)1. 当該土地は一部土地の賃借権が含まれており、当該箇所の面積(228.18㎡)は登記簿面積でなく土地の賃貸借契約上の面積となっています。		運用期間	自平成13年9月25日 至平成14年3月31日 (日数188日)	
			(A) 賃貸事業収入	159,036	
			(B) 賃貸事業費用	69,345	
			管理業務費	19,850	
			水道光熱費	10,143	
			損害保険料	364	
			修繕費	2,145	
			減価償却費	32,269	
			その他費用	4,572	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	89,691	
(参考)平成13年 固定資産税・都市計画税額	31,893				

物件名称：芝二丁目大門ビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	4,859百万円	
取得年月日	平成13年9月10日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	3.4%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年9月10日	取得時の不動産 鑑定概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	4,740百万円
	信託期間満了日	平成20年7月31日		収益価格	4,740百万円
所在地	土地地番	東京都港区芝二丁目1番1他1筆		積算価格	5,650百万円
	住居表示	東京都港区芝二丁目3番3号	不動産価格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成14年3月31日
用途地域	商業地域			期末算定価格	4,730百万円
建物用途	事務所・店舗			収益価格	4,730百万円
面積	土地	2,820.90㎡		(参考) 積算価格	5,430百万円
	建物	16,235.10㎡	【賃貸借の概況】(平成14年3月31日現在)		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 地下2階付8階建		テナント総数	20	
	建築時期		昭和59年3月	総賃貸可能面積	9,622㎡
所形態	土地	所有権	総賃貸面積	8,592㎡	
	建物	所有権	稼働率	89.3%	
不動産管理会社	株式会社東管		【損益状況】(単位：千円)		
【特記事項】 当該建物の地下2階機械室に設置されている非常用発電機の一部にアスベストが巻かれています。塔屋1階機械室に設置されている排気ファンとダクトの接続部材にもアスベストを含有している可能性があります。当該建物の改修、解体時には法令に従った処理が必要となります。	運用期間	自平成13年9月10日 至平成14年3月31日 (日数203日)			
	(A)賃貸事業収入	358,529			
	(B)賃貸事業費用	136,223			
	管理業務費	58,571			
	水道光熱費	26,304			
	損害保険料	620			
	修繕費	16,333			
	減価償却費	33,860			
	その他費用	532			
	(C)賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	222,306			
(参考)平成13年 固定資産税・都市計画税額	86,626				

物件名称：コスモ金杉橋ビル

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	2,808百万円	
取得年月日	平成13年9月25日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	1.9%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年3月1日	取得時の不動産鑑定の概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	2,730百万円
	信託期間満了日	平成20年7月31日		収益価格	2,730百万円
所在地	土地地番	東京都港区芝一丁目313番7 他5筆		積算価格	2,720百万円
	住居表示	東京都港区芝一丁目10番11号	不動産価格調査の概要	調査の基準となる時点	平成14年3月31日
用途地域	商業地域			期末算定価格	2,790百万円
建物用途	事務所・給油所			収益価格	2,790百万円
面積	土地	758.54㎡		(参考) 積算価格	2,640百万円
	建物	5,420.93㎡	【賃貸借の概況】(平成14年3月31日現在)		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付9階建		テナント総数	8	
			総賃貸可能面積	4,062㎡	
建築時期	平成4年3月		総賃貸面積	3,560㎡	
所有形態	土地	所有権	稼働率	87.7%	
	建物	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング		運用期間	自平成13年9月25日 至平成14年3月31日 (日数188日)	
【特記事項】 建物1階給油所部分には、コスモ石油株式会社が所有する次の設備等があります。 給排水設備、オイルタンク、消化水槽、計量機、 給油・給気配管、動力・電灯設備、コンプレッサー、電動リフト、ファンクションボックス、ウォールタンク、洗車機、看板類、その他給油所設備 当該物件の所有者である信託の受託者は給油所をコスモ石油株式会社に賃貸(但し、賃借人たるコスモ石油株式会社が給油所内に所有している上記諸設備を除きます。)しておりますが、賃借人は特約条項により、法令その他の環境基準に定める基準値を超える土壤汚染、地下水汚染等が無いように措置をとる義務を有しており、契約終了に基づく明渡後2年間は土壤汚染、地下水汚染等による信託受託者の損害を補償することになっております。			(A) 賃貸事業収入	142,246	
			(B) 賃貸事業費用	59,976	
			管理業務費	19,277	
			水道光熱費	8,893	
			損害保険料	325	
			修繕費	5,319	
			減価償却費	26,135	
			その他費用	24	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	82,270	
			(参考)平成13年 固定資産税・都市計画税額	31,272	

物件名称：高輪台ビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	2,738百万円	
取得年月日	平成13年9月25日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	1.9%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年3月1日	取得時の不動産 鑑定概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	2,750百万円
	信託期間満了日	平成20年7月31日		収益価格	2,750百万円
積算価格	2,700百万円				
所在地	土地地番	東京都品川区東五反田三丁目109番1 他1筆	不動産価格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成14年3月31日
	住居表示	東京都品川区東五反田三丁目1番5号		期末算定価格	2,840百万円
用途地域	商業地域			収益価格	2,840百万円
建物用途	事務所			(参考) 積算価格	2,640百万円
面積	土地	1,416.17 m ²	【賃貸借の概況】(平成14年3月31日現在)		
	建物	5,762.70 m ² (注) 1.	テナント総数	1	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根 13階建		総賃貸可能面積	4,091 m ²	
建築時期	平成3年1月		総賃貸面積	4,091 m ²	
所有形態	土地	所有権	稼働率	100.0%	
	建物	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
不動産管理会社	相互住宅株式会社		運用期間	自平成13年9月25日 至平成14年3月31日 (日数188日)	
【特記事項】 アスベスト含有材料が当該建物の立体駐車場の外壁に使用されています。当該建物の改修・解体時には法令に従った処理が必要となります。			(A) 賃貸事業収入	154,755	
			(B) 賃貸事業費用	59,297	
			管理業務費	19,817	
			水道光熱費	10,565	
			損害保険料	388	
			修繕費	1,863	
			減価償却費	26,634	
			その他費用	28	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	95,458	
			(参考)平成13年 固定資産税・都市計画税額	28,605	
(注) 1. 附属建物を含みます。					

物件名称：JTSビル

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	1,362百万円	
取得年月日	平成13年9月10日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	0.9%	
信託 受益権 の概要	信託設定日	平成13年9月10日	取得時 の不動 産鑑定 の概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	1,330百万円
	信託期間満了日	平成20年7月31日		収益価格	1,330百万円
所在地	土地地番	東京都目黒区下目黒三丁目257番1他 5筆		積算価格	1,550百万円
	住居表示	東京都目黒区下目黒三丁目7番10号	不動産価 格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成14年3月31日
用途地域	商業地域、近隣商業地域、第一種住居地域			期末算定価格	1,320百万円
建物用途	事務所			収益価格	1,320百万円
面積	土地	1,401.52㎡		(参考) 積算価格	1,480百万円
	建物	5,269.58㎡(注)1.	【賃貸借の概況】(平成14年3月31日現在)		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付6階建		テナント総数	1	
			総賃貸可能面積	3,383㎡	
建築時期	平成3年9月		総賃貸面積	3,383㎡	
所有 形態	土地	所有権	稼働率	100.0%	
	建物	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
不動産管理会社	株式会社東管		運用期間	自平成13年9月10日 至平成14年3月31日 (日数203日)	
(注)1.附属建物を含みます。			(A) 賃貸事業収入	106,285	
			(B) 賃貸事業費用	51,854	
			管理業務費	18,653	
			水道光熱費	8,306	
			損害保険料	306	
			修繕費	7,419	
			減価償却費	17,145	
			その他費用	22	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	54,431	
			(参考)平成13年 固定資産税・都市計画税額	20,410	

物件名称：大森駅東口ビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	5,123百万円	
取得年月日	平成13年9月10日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	3.5%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年9月10日	取得時の不動産 鑑定概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	4,950百万円
	信託期間満了日	平成20年7月31日		収益価格	4,950百万円
所在地	土地地番	東京都大田区大森北一丁目5番2		積算価格	5,230百万円
	住居表示	東京都大田区大森北一丁目5番1号	不動産価格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成14年3月31日
用途地域	商業地域			期末算定価格	4,900百万円
建物用途	事務所			収益価格	4,900百万円
面積	土地	2,199.30 m ²		(参考) 積算価格	5,080百万円
	建物	14,095.34 m ²	【賃貸借の概況】(平成14年3月31日現在)		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付11階建		テナント総数	19	
			総賃貸可能面積	7,708 m ²	
建築時期	平成元年7月		総賃貸面積	7,376 m ²	
所有形態	土地	所有権	稼働率	95.7%	
	建物	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
不動産管理会社	株式会社東管		運用期間	自平成13年9月10日 至平成14年3月31日 (日数203日)	
			(A) 賃貸事業収入	317,251	
			(B) 賃貸事業費用	166,953	
			管理業務費	45,325	
			水道光熱費	21,740	
			損害保険料	728	
			修繕費	29,171	
			減価償却費	69,956	
			その他費用	32	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	150,298	
			(参考)平成13年 固定資産税・都市計画税額	57,806	

物件名称：大塚東池袋ビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	3,541百万円	
取得年月日	平成13年9月25日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	2.4%	
信託 受益権 の概要	信託設定日	平成13年3月1日	取得時 の不動 産鑑定 の概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	3,440百万円
	信託期間満了日	平成20年7月31日		収益価格	3,440百万円
所在地	土地地番	東京都豊島区東池袋二丁目2421番6		積算価格	2,950百万円
	住居表示	東京都豊島区東池袋二丁目32番22号	不動産価 格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成14年3月31日
用途地域	商業地域・第一種住居地域			期末算定価格	3,550百万円
建物用途	事務所			収益価格	3,550百万円
面積	土地	2,121.39㎡		(参考) 積算価格	2,870百万円
	建物	9,531.28㎡	【賃貸借の概況】(平成14年3月31日現在)		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付8階建		テナント総数	9	
			総賃貸可能面積	7,114㎡	
建築時期	昭和62年11月		総賃貸面積	7,016㎡	
所有 形態	土地	所有権	稼働率	98.6%	
	建物	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
不動産管理会社	相互住宅株式会社		運用期間	自平成13年9月25日 至平成14年3月31日 (日数188日)	
			(A) 賃貸事業収入	204,745	
			(B) 賃貸事業費用	94,773	
			管理業務費	25,813	
			水道光熱費	16,570	
			損害保険料	568	
			修繕費	2,473	
			減価償却費	49,019	
			その他費用	328	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	109,971	
			(参考)平成13年 固定資産税・都市計画税額	30,237	

物件名称：池袋二丁目ビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	1,728百万円	
取得年月日	平成13年9月25日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	1.2%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年3月1日	取得時の不動産 鑑定概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	1,680百万円
	信託期間満了日	平成20年7月31日		収益価格	1,680百万円
所在地	土地地番	東京都豊島区池袋二丁目14番7 他3筆		積算価格	1,260百万円
	住居表示	東京都豊島区池袋二丁目14番2号	調査の基準 となる時点	平成14年3月31日	
用途地域	商業地域		不動産価格調査の 概要	期末算定価格	1,600百万円
建物用途	事務所			収益価格	1,600百万円
面積	土地	397.26 m ²		(参考) 積算価格	1,180百万円
	建物	3,157.51 m ²	【賃貸借の概況】(平成14年3月31日現在)		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付9階建		テナント総数	3	
			総賃貸可能面積	2,475 m ²	
建築時期	平成2年5月		総賃貸面積	1,465 m ²	
所有形態	土地	所有権	稼働率	59.2%	
	建物	所有権			
不動産管理会社	相互住宅株式会社		【損益状況】(単位：千円)		
			運用期間	自平成13年9月25日 至平成14年3月31日 (日数188日)	
			(A) 賃貸事業収入	73,791	
			(B) 賃貸事業費用	33,907	
			管理業務費	12,520	
			水道光熱費	3,905	
			損害保険料	177	
			修繕費	1,566	
			減価償却費	15,709	
			その他費用	28	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	39,884	
(参考)平成13年 固定資産税・都市計画税額	13,969				

物件名称：渋谷クロスタワー

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産		取得価格	34,600百万円	
取得年月日	平成13年11月30日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	23.9%	
信託受益権の概要	信託設定日	-	取得時の不動産 鑑定概要	価格時点	平成13年8月1日
	信託受託者	-		鑑定評価額	34,500百万円
	信託期間満了日	-		収益価格	34,500百万円
所在地	土地地番	東京都渋谷区渋谷二丁目15番1 他1筆		積算価格	35,000百万円
	住居表示	東京都渋谷区渋谷二丁目15番1号	不動産価格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成14年3月31日
用途地域	商業地域			期末算定価格	34,500百万円
建物用途	事務所・店舗・ホール			収益価格	34,500百万円
面積	土地	5,153.45 m ²		積算価格	35,000百万円
	建物	61,862.33 m ²	【賃貸借の概況】(平成14年3月31日現在)		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 地下3階付32階建		テナント総数	52	
			総賃貸可能面積	28,501 m ²	
建築時期	昭和51年4月		総賃貸面積	27,293 m ²	
所有形態	土地	所有権	稼働率	95.8%	
	建物	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
不動産管理会社	株式会社菱栄ビルマネジメント		運用期間	自平成13年11月30日 至平成14年3月31日 (日数122日)	
【特記事項】 当該建物には耐火被覆材としてアスベストが使用されており、当該建物の改修・解体時には法令に従った処理が必要となります。			(A) 賃貸事業収入	1,080,743	
			(B) 賃貸事業費用	511,610	
			管理業務費	150,318	
			水道光熱費	88,380	
			損害保険料	2,689	
			修繕費	76,538	
			減価償却費	192,881	
			その他費用	801	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	569,133	
			(参考)平成13年 固定資産税・都市計画税額	295,030	

物件名称：浦和第一生命同和火災ビル

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産		取得価格	1,232百万円 1,342百万円	
取得年月日(注)1.	平成13年9月25日 平成13年10月11日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	合計で1.8%	
信託受益権の概要	信託設定日	-	取得時の不動産 鑑定 の概要 (注)2.	価格時点	、平成13年6月1日
	信託受託者	-		鑑定評価額	1,200百万円 2,700百万円
	信託期間満了日	-		収益価格	1,200百万円 2,700百万円
所在地	土地地番	埼玉県さいたま市高砂二丁目133番1 他5筆	不動産価格調査の 概要	積算価格	1,140百万円 2,600百万円
	住居表示	埼玉県さいたま市高砂二丁目2番3号		調査の基準 となる時点	平成14年3月31日
用途地域	商業地域		期末算定価格	2,700百万円	
建物用途	事務所			収益価格	2,700百万円
面積	土地	1,533.06 m ²		(参考) 積算価格	2,540百万円
	建物	6,258.59 m ²	【賃貸借の概況】(平成14年3月31日現在)		
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 8階建		テナント総数	13	
			総賃貸可能面積	4,510 m ²	
建築時期	平成2年3月		総賃貸面積	4,284 m ²	
所形態	土地	所有権	稼働率	95.0%	
	建物	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング		運用期間	自平成13年9月25日 至平成14年3月31日 (日数188日)	
【特記事項】 耐熱・耐火性能を要求される場所の壁等に使用されているフレキシブルボード、配管のガスケット等にアスベストが混合されています。当該建物の改修・解体には、法令に従った処理が必要となります。また、フロン類がヒートポンプエアコン及びハロンガス消火設備に使用されています。現状では良好に管理され問題はありませんが、当該機器の修理・廃棄処分の際には、法令に基づく適正な取扱いが必要となります。			(A) 賃貸事業収入	149,190	
			(B) 賃貸事業費用	60,369	
			管理業務費	19,014	
			水道光熱費	6,431	
			損害保険料	671	
			修繕費	9,146	
			減価償却費	24,587	
			その他費用	517	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	88,820	
			(参考)平成13年 固定資産税・都市計画税額	22,963	
(注)1. の取引時において、土地の所有権(4筆における共有持分。4筆の共有持分は56.59%)と建物の区分所有権(所有割合45.58%)を取得しており、 の取引時に、残りの土地の所有権と建物の区分所有権を取得しております。					
(注)2. の不動産鑑定評価は、1棟の建物とその敷地全体として評価額					
(注)3. 不動産価格調査は、1棟の建物とその敷地全体としての評価額					

物件名称：川崎砂子ビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	3,375百万円	
取得年月日	平成13年9月25日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	2.3%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年3月1日	取得時の不動産 鑑定概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	3,350百万円
	信託期間満了日	平成20年7月31日		収益価格	3,350百万円
所在地	土地地番	神奈川県川崎市川崎区砂子一丁目2番4		積算価格	2,690百万円
	住居表示	神奈川県川崎市川崎区砂子一丁目2番4号	不動産価格調査の概要	調査の基準となる時点	平成14年3月31日
用途地域	商業地域			期末算定価格	3,320百万円
建物用途	事務所			収益価格	3,320百万円
面積	土地	1,594.50㎡		(参考)積算価格	2,570百万円
	建物	9,623.83㎡(注)1.	【賃貸借の概況】(平成14年3月31日現在)		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付12階建		テナント総数	7	
			総賃貸可能面積	6,831㎡	
建築時期	平成2年12月		総賃貸面積	5,876㎡	
所有形態	土地	所有権	稼働率	86.0%	
	建物	所有権			
不動産管理会社	相互住宅株式会社		【損益状況】(単位：千円)		
【特記事項】 当該土地の南西側角部分に川崎都市計画「都市高速鉄道京浜 急行大師線」の都市計画が事業決定済みです。将来、当該部分 に地下鉄道の軌道を敷設するため区分地上権が設定される 予定です。	運用期間	自平成13年9月25日 至平成14年3月31日 (日数188日)			
	(A) 賃貸事業収入	187,951			
	(B) 賃貸事業費用	111,632			
	管理業務費	28,816			
	水道光熱費	14,616			
	損害保険料	595			
	修繕費	15,836			
	減価償却費	51,740			
	(注)1. 附属建物を含みます。	その他費用	28		
		(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	76,319		
	(参考)平成13年 固定資産税・都市計画税額	34,912			

物件名称：エリクソン新横浜ビル

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産		取得価格	3,000百万円	
取得年月日	平成14年1月28日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	2.1%	
信託受益権 の概要	信託設定日	-	取得時の不動産 鑑定 の概要	価格時点	平成13年12月1日
	信託受託者	-		鑑定評価額	3,010百万円
	信託期間満了日	-		収益価格	3,010百万円
所在地	土地地番	神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目2番 1他8筆		積算価格	2,490百万円
	住居表示	神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目2番 1号	不動産価格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成14年3月31日
用途地域	商業地域			期末算定価格	3,010百万円
建物用途	事務所			収益価格	3,010百万円
面積	土地	1,528.00 m ²		積算価格	2,470百万円
	建物	10,403.41 m ²	【賃貸借の概況】(平成14年3月31日現在)		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付10階建		テナント総数	2	
			総賃貸可能面積	6,964 m ²	
建築時期	平成4年4月		総賃貸面積	6,964 m ²	
所有形態	土地	所有権	稼働率	100.0%	
	建物	所有権			
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング		【損益状況】(単位：千円)		
【特記事項】 境界確認は、本書の日付現在未了です。			運用期間	自平成14年1月28日 至平成14年3月31日 (日数63日)	
			(A) 賃貸事業収入	64,272	
			(B) 賃貸事業費用	36,127	
			管理業務費	8,430	
			水道光熱費	5,535	
			損害保険料	209	
			修繕費	-	
			減価償却費	21,927	
			その他費用	24	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	28,145	
(参考)平成13年 固定資産税・都市計画税額	29,337				

物件名称：仙台北町ホンマビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	2,924 百万円	
取得年月日	平成 13 年 9 月 25 日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	2.0%	
信託 受益権 の概要	信託設定日	平成 13 年 3 月 1 日	取得時 の不動 産鑑定 の概要	価格時点	平成 13 年 3 月 15 日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	2,860 百万円
	信託期間満了日	平成 20 年 7 月 31 日		収益価格	2,860 百万円
所在地	土地地番	宮城県仙台市青葉区本町二丁目 1 番 3 他 2 筆		積算価格	3,150 百万円
	住居表示	宮城県仙台市青葉区本町二丁目 1 番 29 号	調査の基準 となる時点	平成 14 年 3 月 31 日	
用途地域	商業地域		不動産価 格調査の 概要	期末算定価格	2,870 百万円
建物用途	事務所			収益価格	2,870 百万円
面積	土地	1,437.47 m ² (注) 1.		(参考) 積算価格	2,960 百万円
	建物	8,247.50 m ² (注) 2.	【賃貸借の概況】(平成 14 年 3 月 31 日現在)		
構造	造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建	テナント総数	12	
			総賃貸可能面積	5,829 m ²	
建築時期	平成 3 年 11 月		総賃貸面積	5,829 m ²	
所有 形態	土地	所有権(3 筆のうち、1 筆は共有持分。 敷地利用権の割合：87.65%)	稼働率	100.0%	
	建物	区分所有権(1 棟の建物における所有割 合：93.39%) * 管理規約あり	【損益状況】(単位：千円)		
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング		運用期間	自平成 13 年 9 月 25 日 至平成 14 年 3 月 31 日 (日数 188 日)	
【特記事項】 当該建物は区分所有されており、区分所有者間での管理規約においては専有部分及び敷地の譲渡に係る他の区分所有者の優先買取権に関する事項等が定められています。なお、当該土地に対しかかる区分所有建物の敷地権の設定は行われておりません。 他の共有者の持分に抵当権が設定されています。			(A) 賃貸事業収入	176,940	
			(B) 賃貸事業費用	75,950	
			管理業務費	23,224	
			水道光熱費	5,744	
			損害保険料	495	
			修繕費	10,314	
			減価償却費	36,164	
			その他費用	6	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	100,989	
			(参考)平成 13 年 固定資産税・都市計画税額	37,906	
(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(建物の他の区分所有者の持分を含みます。)					

物件名称：新潟礎町西万代橋ビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	1,010百万円	
取得年月日	平成13年9月25日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	0.7%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年3月1日	取得時の不動産鑑定の概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	1,020百万円
	信託期間満了日	平成20年7月31日		収益価格	1,020百万円
所在地	土地地番	新潟県新潟市礎町通二ノ町 2155番6他13筆		積算価格	1,220百万円
	住居表示	新潟県新潟市礎町通一ノ町 1945番1号	不動産価格調査の概要	調査の基準となる時点	平成14年3月31日
用途地域	商業地域			期末算定価格	970百万円
建物用途	事務所			収益価格	970百万円
面積	土地	957.90㎡		(参考)積算価格	1,070百万円
	建物	6,410.33㎡	【賃貸借の概況】(平成14年3月31日現在)		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建		テナント総数	8	
			総賃貸可能面積	4,383㎡	
建築時期	昭和59年11月		総賃貸面積	3,670㎡	
所有形態	土地	所有権	稼働率	83.7%	
	建物	所有権			
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング		【損益状況】(単位：千円)		
【特記事項】 アスベスト含有材料が当該建物の各階便所、湯沸室、スロップシンク室、駐車場の天井及び壁に使用されており、当該建物の煙突のライニング材もアスベストを含有しています。当該建物の改修、解体時には法令に従った処理が必要となります。	運用期間	自平成13年9月25日 至平成14年3月31日 (日数188日)			
	(A) 賃貸事業収入	84,933			
	(B) 賃貸事業費用	73,851			
	管理業務費	20,519			
	水道光熱費	8,074			
	損害保険料	317			
	修繕費	31,517			
	減価償却費	13,397			
	その他費用	24			
	(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	11,082			
(参考)平成13年 固定資産税・都市計画税額	19,622				

物件名称：金沢南町ビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	1,331百万円	
取得年月日	平成13年9月25日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	0.9%	
信託受益権 の概要	信託設定日	平成13年3月1日	取得時の不動産 鑑定 の概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	1,330百万円
	信託期間満了日	平成20年7月31日		収益価格	1,330百万円
所在地	土地地番	石川県金沢市尾山町113番 他3筆		積算価格	1,300百万円
	住居表示	石川県金沢市尾山町3番10号	不動産価格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成14年3月31日
用途地域	商業地域			期末算定価格	1,290百万円
建物用途	事務所			収益価格	1,290百万円
面積	土地	887.17㎡		(参考) 積算価格	1,210百万円
	建物	5,163.19㎡	【賃貸借の概況】(平成14年3月31日現在)		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 9階建		テナント総数	12	
			総賃貸可能面積	3,773㎡	
建築時期	昭和62年3月		総賃貸面積	3,283㎡	
所有形態	土地	所有権	稼働率	87.0%	
	建物	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング		運用期間	自平成13年9月25日 至平成14年3月31日 (日数188日)	
【特記事項】 境界確認は、本書の日付現在未了です。			(A) 賃貸事業収入	95,995	
			(B) 賃貸事業費用	43,490	
			管理業務費	15,803	
			水道光熱費	8,968	
			損害保険料	275	
			修繕費	2,621	
			減価償却費	15,796	
			その他費用	24	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	52,505	
			(参考)平成13年 固定資産税・都市計画税額	16,201	

物件名称：金沢パークビル

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産		取得価格	2,880百万円	
取得年月日	平成14年2月28日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	2.0%	
信託受益権 の概要	信託設定日	-	取得時の不動産 鑑定 の概要	価格時点	平成13年12月1日
	信託受託者	-		鑑定評価額	3,090百万円
	信託期間満了日	-		収益価格	3,090百万円
所在地	土地地番	石川県金沢市広岡三丁目101番 他4筆(注)1.		積算価格	4,070百万円
	住居表示	石川県金沢市広岡三丁目1番1号	不動産価格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成14年3月31日
用途地域	商業地域			期末算定価格	3,090百万円
建物用途	事務所			収益価格	3,090百万円
面積	土地	6,642.71 m ² (注)2.		(参考) 積算価格	4,030百万円
	建物	43,481.20 m ² (注)3.	【賃貸借の概況】(平成14年3月31日現在)		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付12階建		テナント総数	60	
			総賃貸可能面積	13,030 m ²	
建築時期	平成3年10月		総賃貸面積	11,928 m ²	
所有形態	土地	所有権(1筆 5,050.71 m ² の共有持分 5,050,710分の3,661,968)	稼働率	91.5%	
	建物	所有権(共有持分 6,642,710分の 3,661,968)	【損益状況】(単位：千円)		
不動産管理会社	三菱地所株式会社		運用期間	自平成14年2月28日 至平成14年3月31日 (日数32日)	
【特記事項】 当該建物の11階の壁材の一部にアスベストが使用されており、 当該建物の改修・解体時には法令に従った処理が必要となります。 他の共有者の持分に根抵当権が設定されております。			(A) 賃貸事業収入	54,545	
			(B) 賃貸事業費用	30,389	
			管理業務費	12,375	
			水道光熱費	-	
			損害保険料	231	
			修繕費	-	
			減価償却費	17,718	
			その他費用	64	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	24,156	
			(参考)平成13年 固定資産税・都市計画税額	104,038	
(注)1. 5筆の内4筆は建物の他の共有者が共有 (注)2. 建物敷地全体の面積(他の共有者の持分を含みます。) (注)3. 建物一棟全体の延床面積(建物の他の共有者の持分を含みます。) ます。)					

物件名称：名古屋広小路ビルヂング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産		取得価格	14,533百万円	
取得年月日	平成13年9月10日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	10.0%	
信託 受益権 の概要		-	取得時 の不動 産鑑定 の概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	-		鑑定評価額	14,600百万円
	信託期間満了日	-		収益価格	14,600百万円
積算価格	12,300百万円				
所在地	土地地番	愛知県名古屋市中区栄二丁目301番 他9 筆	不動産価 格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成14年3月31日
	住居表示	愛知県名古屋市中区栄二丁目3番1号		期末算定価格	14,700百万円
用途地域	商業地域			収益価格	14,700百万円
建物用途	事務所・店舗			(参考) 積算価格	11,400百万円
面積	土地	4,095.81 m ²	【賃貸借の概況】(平成14年3月31日現在)		
	建物	33,377.73 m ² (注)1.	テナント総数	31	
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コン クリート造陸屋根 地下2階付18階建		総賃貸可能面積	21,605 m ²	
建築時期	昭和62年5月		総賃貸面積	21,300 m ²	
所有 形態	土地	所有権	稼働率	98.6%	
	建物	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
不動産管理会社	株式会社菱栄ビルマネジメント		運用期間	自平成13年9月10日 至平成14年3月31日 (日数203日)	
(注)1. 附属建物を含みます。			(A) 賃貸事業収入	884,197	
			(B) 賃貸事業費用	446,077	
			管理業務費	153,440	
			水道光熱費	72,639	
			損害保険料	1,462	
			修繕費	45,706	
			減価償却費	169,563	
			その他費用	3,264	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	438,119	
			(参考)平成13年 固定資産税・都市計画税額	147,254	

物件名称：京都四条河原町ビル

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産		取得価格	2,650百万円	
取得年月日	平成13年12月20日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	1.8%	
信託受益権の概要	信託設定日	-	取得時の不動産 鑑定概要	価格時点	平成13年10月1日
	信託受託者	-		鑑定評価額	2,760百万円
	信託期間満了日	-		収益価格	2,760百万円
所在地	土地地番	京都府京都市下京区河原町通松原上る 二丁目富永町338番		積算価格	2,480百万円
	住居表示	京都府京都市下京区河原町通松原上ル 二丁目富永町338番	調査の基準 となる時点	平成14年3月31日	
用途地域	商業地域		不動産価格調査の 概要	期末算定価格	2,660百万円
建物用途	事務所			収益価格	2,660百万円
面積	土地	1,471.57㎡		(参考) 積算価格	2,420百万円
	建物	9,701.04㎡(注)1.	【賃貸借の概況】(平成14年3月31日現在)		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付9階建		テナント総数	21	
			総賃貸可能面積	6,800㎡	
建築時期	昭和57年11月		総賃貸面積	5,185㎡	
所形態	土地	所有権	稼働率	76.3%	
	建物	所有権			
不動産管理会社	株式会社ザイマックス		【損益状況】(単位：千円)		
【特記事項】 境界確認は、本書の日付現在未了です。 南西側隣接地に存する通用門の一部が越境しています。 フロン類がヒートポンプエアコン及びハロンガス消火設備に使用されています。現状では良好に管理されており問題はありませんが、当該機器の修理・廃棄処分の際には、法令に基づく適切な措置が必要となります。また、冷温水発生機用の煙突の内貼材及びパッキン類、ダクトと送風機の接続部分にアスベストが混合されていると判断されます。現時点では特別な配慮は不要ですが、廃棄物として処分する場合には環境に影響を及ぼすことのないように取り扱うことが必要となります。	運用期間	自平成13年12月20日 至平成14年3月31日 (日数102日)			
	(A) 賃貸事業収入	86,190			
	(B) 賃貸事業費用	36,573			
	管理業務費	12,045			
	水道光熱費	5,405			
	損害保険料	504			
	修繕費	33			
	減価償却費	18,584			
	その他費用	-			
	(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	49,617			
(注)1. 附属建物を含みます。	(参考)平成13年 固定資産税・都市計画税額	28,542			

物件名称：御堂筋ダイワビル

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	6,934 百万円 7,380 百万円	
取得年月日(注)1.	平成 13 年 9 月 25 日 平成 14 年 2 月 28 日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	、合計で 9.9%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成 13 年 3 月 1 日 平成 14 年 2 月 28 日	取得時の不動産 鑑定概要 (注)2.	価格時点	平成 13 年 3 月 15 日 平成 13 年 9 月 30 日
	信託受託者	、とも住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	6,890 百万円 14,270 百万円
	信託期間満了日	、とも平成 20 年 7 月 31 日		収益価格	6,890 百万円 14,270 百万円
所在地	土地地番	大阪府大阪市中央区久太郎町三丁目 25 番 4 他 3 筆	積算価格	7,610 百万円 14,400 百万円	
	住居表示	大阪府大阪市中央区久太郎町三丁目 6 番 8 号		調査の基準 となる時点	平成 14 年 3 月 31 日
用途地域	商業地域		不動産価格調査の 概要	期末算定価格	14,300 百万円
建物用途	事務所			収益価格	14,300 百万円
面積	土地	3,044.65 m ²		(参考) 積算価格	14,100 百万円
	建物	31,213.27 m ²	【賃貸借の概況】(平成 14 年 3 月 31 日現在)		
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地 下 2 階付 15 階建		テナント総数	20	
			総賃貸可能面積	20,449 m ²	
建築時期	平成 3 年 9 月		総賃貸面積	20,449 m ²	
所有形態	土地	所有権	稼働率	100.0%	
	建物	所有権 *管理規約あり	【損益状況】(単位：千円)		
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング		運用期間	自平成 13 年 9 月 25 日 至平成 14 年 3 月 31 日 (日数 188 日)	
【特記事項】 アスベスト含有材料が当該建物の地下 1 階駐車場スロープ に使用されています。当該建物の改修、解体時には法令に従 った処理が必要となります。			(A) 賃貸事業収入	497,398	
			(B) 賃貸事業費用	167,617	
			管理業務費	48,549	
			水道光熱費	24,610	
			損害保険料	1,023	
			修繕費	12,294	
			減価償却費	81,094	
			その他費用	46	
(注)1. の取引時において、土地の所有権(4 筆とも共有持分。敷地利用 権の割合は 50.0%)と建物の区分所有権の共有及び区分所有権(1 棟の建物における所有割合 50.0%)を原資産とする不動産信託受益 権を取得しており、 の取引時に、残りの土地の所有権と建物の区 分所有権の共有及び区分所有権を原資産とする不動産信託受益権 を取得しております。			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	329,780	
(注)2. の不動産鑑定評価は、1 棟の建物とその敷地全体として評価額			(参考)平成 13 年 固定資産税・都市計画税額	195,934	

物件名称：福助堺筋本町ビル

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	2,264百万円	
取得年月日	平成13年9月25日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	1.6%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年3月1日	取得時の不動産鑑定概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	2,210百万円
	信託期間満了日	平成20年7月31日		収益価格	2,210百万円
所在地	土地地番	大阪府大阪市中央区南本町一丁目50番他8筆	不動産価格調査の概要	積算価格	3,520百万円
	住居表示	大阪府大阪市中央区南本町一丁目8番14号		調査の基準となる時点	平成14年3月31日
用途地域	商業地域		期末算定価格	2,230百万円	
建物用途	事務所		収益価格	2,230百万円	
面積	土地	2,036.22㎡(注)1.	(参考)積算価格	3,210百万円	
	建物	17,145.59㎡(注)2.	【賃貸借の概況】(平成14年3月31日現在)		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付13階建		テナント総数	7	
			総賃貸可能面積	5,337㎡	
建築時期	平成4年10月		総賃貸面積	4,886㎡	
所形態	土地	所有権(9筆のうち、6筆は共有持分。敷地利用権の割合：46.17%)	稼働率	91.6%	
	建物	区分所有権の共有(1棟の建物における所有割合：46.17%)*管理規約あり	【収益状況】(単位：千円)		
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング		運用期間	自平成13年9月25日 至平成14年3月31日 (日数188日)	
【特記事項】 当該建物は区分所有されており、区分所有者間での管理規約においては、(a)専有部分及び敷地の譲渡に係る他の区分所有者の優先買取権に関する事項、(b)共有する専有部分及び敷地の処分制限及び譲渡時における他の共有者の優先買取権に関する事項等が定められています。なお、当該土地に対し係る区分所有建物の敷地権の設定は行われておりません。他の共有者の持分に根拠権が設定されています。	(A) 賃貸事業収入	165,062			
	(B) 賃貸事業費用	70,867			
	管理業務費	24,438			
	水道光熱費	14,602			
	損害保険料	511			
	修繕費	973			
	減価償却費	29,799			
	その他費用	541			
	(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	94,195			
	(参考)平成13年 固定資産税・都市計画税額	51,591			

物件名称：神戸伊藤町ビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	1,436百万円	
取得年月日	平成13年9月25日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	1.0%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年3月1日	取得時の不動産鑑定の概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	1,440百万円
	信託期間満了日	平成20年7月31日		収益価格	1,440百万円
所在地	土地地番	兵庫県神戸市中央区伊藤町121番1他1筆		積算価格	1,450百万円
	住居表示	兵庫県神戸市中央区伊藤町121	不動産価格調査の概要	調査の基準となる時点	平成14年3月31日
用途地域	商業地域			期末算定価格	1,400百万円
建物用途	事務所			収益価格	1,400百万円
面積	土地	808.55㎡		(参考)積算価格	1,310百万円
	建物	4,894.09㎡		【賃貸借の概況】(平成14年3月31日現在)	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根10階建		テナント総数	12	
			総賃貸可能面積	3,478㎡	
建築時期	平成元年9月		総賃貸面積	3,212㎡	
所有形態	土地	所有権	稼働率	92.3%	
	建物	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング		運用期間	自平成13年9月25日 至平成14年3月31日 (日数188日)	
【特記事項】 アスベスト含有材料が当該建物の10階清掃員控室の壁材ならびに巾木及び立体駐車場の外壁に使用されています。当該建物の改修、解体時には法令に従った処理が必要となります。平成7年の阪神・淡路大震災の被災により当該建物の損傷、当該土地の液状化等の被害が発生しましたが、その後大規模補修工事を行っています。	(A) 賃貸事業収入			95,737	
	(B) 賃貸事業費用			43,454	
	管理業務費			15,501	
	水道光熱費			6,979	
	損害保険料			266	
	修繕費			3,709	
	減価償却費			16,973	
	その他費用			24	
	(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)			52,283	
	(参考)平成13年 固定資産税・都市計画税額			16,812	

物件名称：日之出天神ビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	3,657百万円	
取得年月日	平成13年9月10日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	2.5%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年9月10日	取得時の不動産鑑定の概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	3,600百万円
	信託期間満了日	平成20年7月31日		収益価格	3,600百万円
所在地	土地地番	福岡県福岡市中央区天神一丁目130番他4筆(注)1.		積算価格	3,310百万円
	住居表示	福岡県福岡市中央区天神一丁目12番20号	不動産価格調査の概要	調査の基準となる時点	平成14年3月31日
用途地域	商業地域			期末算定価格	3,680百万円
建物用途	事務所			収益価格	3,680百万円
面積	土地	1,452.15㎡(注)2.		(参考)積算価格	3,170百万円
	建物	12,527.07㎡(注)3.	【賃貸借の概況】(平成14年3月31日現在)		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付10階建		テナント総数	9	
			総賃貸可能面積	5,944㎡	
建築時期	昭和62年8月		総賃貸面積	5,944㎡	
所有形態	土地	所有権	稼働率	100.0%	
	建物	区分所有権(所有割合:76.18%) *管理規約あり	【損益状況】(単位:千円)		
不動産管理会社	株式会社東管		運用期間	自平成13年9月10日 至平成14年3月31日 (日数203日)	
【特記事項】 当該建物は区分所有されており、区分所有者間での管理規約においては、専有部分及び敷地の譲渡に係る他の区分所有者の優先買取権に関する事項等が定められています。なお、当該土地に対しかかる区分所有建物の敷地権の設定は行われておりません。			(A) 賃貸事業収入	228,672	
			(B) 賃貸事業費用	102,371	
			管理業務費	31,750	
			水道光熱費	17,842	
			損害保険料	426	
			修繕費	12,310	
			減価償却費	40,004	
			その他費用	36	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	126,301	
			(参考)平成13年 固定資産税・都市計画税額	38,423	
(注)1. 5筆のうち1筆分(335.00㎡)は、建物の他の区分所有者が所有しております。					
(注)2. 建物敷地全体の面積(建物の他の区分所有者持分を含みません。)					
(注)3. 建物一棟全体の延床面積(建物の他の区分所有者持分を含みません。)					

物件名称：東晴天神ビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産		取得価格	1,550百万円	
取得年月日	平成13年9月25日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	1.1%	
信託受益権 の概要	信託設定日	-	取得時の不動産 鑑定 の概要	価格時点	平成13年6月1日
	信託受託者	-		鑑定評価額	1,520百万円
	信託期間満了日	-		収益価格	1,520百万円
所在地	土地地番	福岡県福岡市中央区天神三丁目201番		積算価格	1,560百万円
	住居表示	福岡県福岡市中央区天神三丁目9番25号	不動産価格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成14年3月31日
用途地域	商業地域			期末算定価格	1,530百万円
建物用途	事務所			収益価格	1,530百万円
面積	土地	1,221.31㎡		(参考) 積算価格	1,500百万円
	建物	5,588.57㎡(注)1.			
構造			【賃貸借の概況】(平成14年3月31日現在)		
鉄骨造陸屋根 8階建			テナント総数	17	
建築時期			総賃貸可能面積	4,080㎡	
平成4年3月			総賃貸面積	3,280㎡	
所 有 形 態	土地	所有権	稼働率	80.4%	
	建物	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
不動産管理会社			運用期間	自平成13年9月25日 至平成14年3月31日 (日数188日)	
【特記事項】 耐熱・耐火性能を要求される場所の壁等に使用されているフレキシブルボード、配管のガスケット等にアスベストが混合されています。当該建物の改修・解体時には、法令に従った処理が必要となります。また、フロン類がヒートポンプエアコン及びハロンガス消火設備に使用されています。現状では良好に管理されており問題はありますが、当該機器の修理・廃棄処分の際には、法令に基づく適切な取扱いが必要となります。			(A) 賃貸事業収入	98,032	
			(B) 賃貸事業費用	52,029	
			管理業務費	16,956	
			水道光熱費	8,121	
			損害保険料	375	
			修繕費	1,133	
			減価償却費	25,405	
			その他費用	38	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	46,003	
			(参考)平成13年 固定資産税・都市計画税額	23,047	
(注)1. 附属建物を含みます。					

なお、当期決算日以降の平成 14 年 5 月 31 日に取得した MD 神田ビルの概要は以下のとおりです。

MD神田ビル

【取得の概要】

取得資産 : 不動産（土地・建物の所有権）

取得価格 : 9,520 百万円

取得日 : 平成 14 年 5 月 31 日

【取得資産の概要】

所在地（住居表示） : 東京都千代田区神田美土代町 9 番 1 号

用途 : 事務所

敷地面積 : 1,085.83 m²

建物延床面積 : 8,185.11 m²(附属建物 112.19 m²を含む)

構造 : 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建

建築時期 : 平成 10 年 2 月

鑑定評価額 : 9,530 百万円(収益還元法による平成 14 年 3 月 31 日時点の鑑定評価額、
鑑定機関：財団法人日本不動産研究所)

テナントの総数 : 3

総賃貸可能面積 : 6,334 m²

総賃貸面積 : 6,334 m²

稼働率 : 100%

(注)上記のテナントの総数、総賃貸可能面積、総賃貸面積及び稼働率は、取得日（平成 14 年 5 月 31 日）現在における数値を記載しております。

資本的支出の状況

A．資本的支出の予定

既存物件について、平成 14 年 3 月 31 日時点で計画されている改修工事等に伴う資本的支出のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上、費用処理される部分が含まれていません。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
京都四条河原町ビル (京都府京都市)	グレードアップ (個別空調増設工事)	自 平成 14 年 5 月 至 平成 14 年 6 月	95	-	-
渋谷クロスタワー (東京都渋谷区)	機能維持 (高架水槽更新工事)	自 平成 14 年 10 月 至 平成 14 年 12 月	71	-	-
	機能維持 (低層階トイレ更新工事)	自 平成 14 年 8 月 至 平成 15 年 3 月	65	-	-
	グレードアップ (エントランスホール 改修工事)	自 平成 14 年 10 月 至 平成 15 年 3 月	52	-	-

B．期中に行った資本的支出

取得した不動産等において、期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は 472 百万円であり、当期費用に区分された修繕費 321 百万円と併せ、合計 794 百万円の工事を実施しております。

当期の資本的支出の主な内容は、渋谷クロスタワーの設備機能維持のための更新工事を中心となりました。その他の不動産等における工事としては、定常的な更新工事に加え、フリーアクセスフロア敷設等のグレードアップ工事、ビル名称変更に伴うサイン工事があげられます。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事費 (百万円)
渋谷クロスタワー (東京都渋谷区)	機能維持等 (中央監視盤・送排風機更新工事等)	不動産等の取得後着工し、平成 14 年 3 月までに完成。 ただし、売主から発注者の地位を承継した工事については、取得前に着工しております。	416
その他の不動産等			56
合計			472

主要な不動産の物件について

当投資法人の保有にかかる不動産等資産の内、第1期の総賃料収入の合計額の1割以上(賃貸事業収入の合計:不動産賃貸事業収益の10%以上)を占める物件は、以下のとおりです。

A. 渋谷クロスタワー

テナント総数	52	
賃貸事業収入	1,080,743 千円	
総賃料収入の合計に占める割合	16.6%	
総賃貸面積	27,293 m ²	
総賃貸可能面積	28,501 m ²	
最近5年間の稼働率の推移	平成14年3月31日	95.8%
	平成13年3月31日	-
	平成12年3月31日	-
	平成11年3月31日	-
	平成10年3月31日	-

B. 三菱総合研究所ビルヂング

テナント総数	4	
賃貸事業収入	1,026,009 千円	
総賃料収入の合計に占める割合	15.8%	
総賃貸面積	17,537 m ²	
総賃貸可能面積	18,006 m ²	
最近5年間の稼働率の推移	平成14年3月31日	97.4%
	平成13年3月31日	-
	平成12年3月31日	-
	平成11年3月31日	-
	平成10年3月31日	-

C. 名古屋広小路ビルヂング

テナント総数	31	
賃貸事業収入	884,197 千円	
総賃料収入の合計に占める割合	13.6%	
総賃貸面積	21,300 m ²	
総賃貸可能面積	21,605 m ²	
最近5年間の稼働率の推移	平成14年3月31日	98.6%
	平成13年3月31日	-
	平成12年3月31日	-
	平成11年3月31日	-
	平成10年3月31日	-

上記において、最近5年間の稼働率欄は、当投資法人が取得した後の稼働率を記載しています。

主要なテナントの概況

平成14年3月31日時点において、総賃貸面積の10%以上を占めるテナントはありません。

テナント情報

A. 投資法人全体の賃貸借の概況

	平成 14 年 3 月末
物件数	24
総テナント数 ^{(注)1.}	328
総賃貸可能面積の合計 ^{(注)2.}	201,884 m ²
総賃貸面積の合計	189,815 m ²
総賃料収入の合計（不動産賃貸事業収益）	6,492,518 千円
稼働率 ^{(注)3.}	94.0%

(注)1. 総テナント数は、同一テナントが複数の物件に入居している場合には、1テナントとして算出しております。

(注)2. 総賃貸可能面積の合計は、小数点以下を切り捨てて表示しております。

(注)3. 当投資法人の第1期計算期間は平成14年3月31日に終了したものであるため、稼働率は平成14年3月31日現在の数値のみを記載しております。なお、稼働率の表記にあたっては、小数点第二位を四捨五入して表示しております。

B. 大口テナント

平成14年3月31日現在における賃貸面積大口テナント上位5社は、以下のとおりです。

順位	テナント名	入居物件名称	賃貸面積	全賃貸面積に占める割合
1	株式会社三菱総合研究所 ^{(注)1.}	三菱総合研究所ビルディング	14,529 m ²	7.7%
2	第一生命保険相互会社 ^{(注)2.}	御堂筋ダイワビル 他8物件	13,591 m ²	7.2%
3	日本エリクソン株式会社	エリクソン新横浜ビル	5,794 m ²	3.1%
4	東陶機器株式会社	名古屋広小路ビルディング 御堂筋ダイワビル	4,840 m ²	2.6%
5	ヤンセン ファーマ株式会社	高輪台ビルディング 東晴天神ビルディング	4,318 m ²	2.3%

(注)1. 当該テナントとの賃貸借契約は、平成13年2月1日から平成23年3月31日までを賃貸借契約期間とする定期建物賃貸借契約です。なお、賃貸人、当該テナント共に賃貸借契約期間内において当該契約を解約することはできません。

(注)2. 当該テナントの入居物件の詳細については、下記c.ii.を参照下さい。

C. 関係法人等による賃貸借

- i. 平成14年3月31日現在において、当投資法人の投資信託委託業者であるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社は、当投資法人の保有に係る不動産等資産には入居しておりません。

- ii. 平成 14 年 3 月 31 日現在において、当投資法人の投資信託委託業者であるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社の株主である、東京海上火災保険株式会社、第一生命保険相互会社による入居状況は以下のとおりです。なお、同社の株主である三菱地所株式会社は、当投資法人の保有する不動産等資産へは、テナントとして入居していません。

入居者名	入居物件名称	賃貸面積
東京海上火災保険株式会社	大森駅東口ビルディング	402 m ²
	金沢パークビル	1,158 m ²
	小 計	1,561 m ²
第一生命保険相互会社	小伝馬町新日本橋ビルディング	1,028 m ²
	大塚東池袋ビルディング	283 m ²
	池袋二丁目ビルディング	244 m ²
	浦和第一生命同和火災ビル	1,680 m ²
	川崎砂子ビルディング	361 m ²
	新潟礎町西万代橋ビルディング	2,654 m ²
	御堂筋ダイワビル	5,828 m ²
	福助塚筋本町ビル	517 m ²
	神戸伊藤町ビルディング	992 m ²
小 計	13,591 m ²	
合 計		15,152 m ²

(注)倉庫として使用している面積は含まれておりません。

建物状況評価報告書の概要

取得の検討の際に、清水建設株式会社による建物状況評価報告書が作成されています。建物状況評価報告書については、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。以下、物件別の修繕項目の概要について記載します。

下記の表は、平成 14 年 3 月 31 日現在における当投資法人の保有に係る不動産等資産に関し、清水建設株式会社による建物状況評価報告書において記載された、今後必要とされる早期修繕項目、今後 15 年間における修繕費・更新費の概要を一覧表にまとめたものです(以下「修繕項目一覧表」といいます。)。かかる修繕項目一覧表をご参照頂くに際し、そこで用いられる用語は下記のとおりです。修繕項目一覧表はかかる用語の説明と併せてご参照下さい。

早期修繕項目

「緊急修繕項目」とは、機能上、日常業務に支障をきたす不具合が発生している項目又は法規上改善の指導を受けた未改修の項目のことを指し、「短期修繕項目(1年以内)」とは、標準的な修繕又は内装・設備の更新に係る費用以外で、劣化が進んでいるため早期に改修が望まれる項目又は放置すれば不具合が発生すると思われる項目のことを指します。

今後 15 年間における修繕費・更新費

「修繕」とは部分的に劣化、破損、汚損した部分・部品を機能上支障のない状態までに回復させる工事で、「更新」とは全体的に劣化、破損、汚損した部材、部品や機器等を新しいものに取替える工事を意味しています。修繕費・更新費を算出する上で、物価上昇率は見込んでおりません。

物件名称	報告書 日付	早期修繕項目		今後 15 年間における修繕費・更新費 (15 年間の年平均値) ^{(注)3.}		
		緊急修繕 項目 (千円)	短期修繕項目 (1 年以内) (千円)	修繕費 (百万円)	更新費 (百万円)	合計 (百万円)
三菱総合研究所 ビルディング	平成 13 年 2 月 9 日	特になし	特になし	20	45	66
小伝馬町新日本橋 ビルディング	平成 13 年 2 月 9 日	特になし	特になし	6	11	17
芝二丁目大門 ビルディング	平成 13 年 2 月 9 日	特になし	特になし	16	81	98
コスモ金杉橋ビル	平成 13 年 2 月 9 日	特になし	特になし	3	10	14
高輪台ビルディング	平成 13 年 2 月 9 日	特になし	特になし	6	9	15
JTS ビル	平成 13 年 2 月 9 日	特になし	200 ^{(注)1.}	3	14	17
大森駅東口 ビルディング	平成 13 年 2 月 9 日	特になし	特になし	9	42	51
大塚東池袋 ビルディング	平成 13 年 2 月 9 日	特になし	特になし	5	27	33
池袋二丁目 ビルディング	平成 13 年 2 月 9 日	特になし	特になし	3	8	11
渋谷クロスタワー	平成 13 年 9 月 28 日	特になし	400 ^{(注)1.}	52	312	364
浦和第一生命 同和火災ビル	平成 13 年 7 月 9 日	特になし	特になし	5	22	28
川崎砂子 ビルディング	平成 13 年 2 月 9 日	特になし	特になし	14	18	32
エリクソン 新横浜ビル	平成 13 年 9 月 28 日	300	特になし	6	25	31
仙台本町ホンマ ビルディング	平成 13 年 2 月 9 日	特になし	特になし	6	15	22
新潟礎町西万代橋 ビルディング	平成 13 年 2 月 9 日	特になし	特になし	7	26	33
金沢南町 ビルディング	平成 13 年 2 月 9 日	50 (注)1.	特になし	5	14	19
名古屋広小路 ビルディング	平成 13 年 2 月 9 日	特になし	特になし	29	91	120
御堂筋ダイワビル	平成 13 年 2 月 9 日	特になし	特になし	33	59	93
福助塚筋本町ビル	平成 13 年 2 月 9 日	特になし	特になし	7	15	22
神戸伊藤町 ビルディング	平成 13 年 2 月 9 日	特になし	特になし	4	11	16
日之出天神 ビルディング	平成 13 年 2 月 9 日	特になし	1,000 (注)1., 2.	6	16	23
東晴天神 ビルディング	平成 13 年 7 月 9 日	特になし	400 ^{(注)1.}	5	14	20
京都四条河原町ビル	平成 13 年 9 月 28 日	特になし	3,500	8	36	45
金沢パークビル	平成 13 年 11 月 30 日	特になし	特になし	25	46	72
合 計				296	977	1,274

(注) 1. 平成 14 年 3 月 31 日現在、ここに記載の修繕項目への対応は既に完了済みです。

(注) 2. 当投資法人は当該物件につき建物の一部のみを保有するものですが、上記の表においては、当投資法人の持分に関わりなく、一棟の

建物全体に係る金額を記載しております。

- (注)3. 百万円未満を切り捨てて表示しております。また、共有又は区分所有等により建物の一部のみを当投資法人が保有している不動産等資産に関しては、一棟の建物全体に係る修繕費・更新費に当投資法人の保有する持分を乗じた金額を記載しております。

地震リスク調査報告書の概要

当投資法人の保有に係る不動産等資産については、東京海上リスクコンサルティング株式会社による地震リスク調査報告書が作成されています。但し、当該地震リスク調査報告書については、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。

地震ポートフォリオ解析による PML 値

損害率 4.97%

地震ポートフォリオ解析は、多数の建物を対象に地震 PML^(注)等の評価を行うものです。地震ポートフォリオ解析による PML 値の算出に当たっては、建物 1 棟全体で行っております。

(注) PML : Probable Maximum Loss(予想最大損害額)

地震ポートフォリオ解析とは、具体的には、ポートフォリオに含まれる多数の対象建物に対して、過去に発生した歴史地震(過去に発生し被害をもたらした地震)及び活断層毎に地震の発生危険(地震動の大きさと年間発生頻度の関係)を算出し、その地震発生危険度に、建物毎の地震動による建物損傷(地震動の大きさと建物損傷度の関係)を合わせることにより、地震毎の地震動と損害の確率密度の関係を算出する手法です。これを、日本で発生する可能性のある地震について、歴史地震を考慮に入れて活断層全てに対して計算を行い、ポートフォリオ全体の地震動の発生率(年間発生頻度)と損傷率の関係を算出します。

上記の地震リスク調査報告書では、50年に10%の確率で発生する約500年に1度起きるかどうかの地震動を用いて PML 値の算出を行います。

なお、当投資法人の保有に係る不動産等資産については、上記報告書の結果を踏まえ、地震保険は付保しておりません。

(4) その他投資資産の主要なもの

該当事項はありません。

第4 参考情報

第1期計算期間の開始日から、本有価証券報告書の提出日までの間に以下の書類を提出しました。

1. 有価証券届出書

有価証券届出書（添付書類を含みます。）を平成13年8月3日に関東財務局長に提出しました。

2. 有価証券届出書の訂正届出書

上記1.の訂正届出書（添付書類を含みます。）を平成13年8月21日、同年8月29日及び同年9月3日に関東財務局長に提出しました。

3. 有価証券届出書

有価証券届出書（添付書類を含みます。）を平成14年3月29日に関東財務局長に提出しました。

4. 有価証券届出書の訂正届出書

上記1.の訂正届出書（添付書類を含みます。）を平成14年4月5日、同年4月11日、同年4月12日及び同年4月17日に関東財務局長に提出しました。