

## 【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成16年3月19日
【計算期間】	第4期 (自平成15年7月1日至平成15年12月31日)
【発行者名】	日本プライムリアルティ投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 金子 博人
【本店の所在の場所】	東京都中央区八重洲一丁目9番9号
【事務連絡者氏名】	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジ メント 取締役財務部長 真木 剛
【連絡場所】	東京都中央区八重洲一丁目9番9号
【電話番号】	03-3231-1051
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

# 第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】

期別 日数	第1期 (平成14年 6月期)	第2期 (平成14年 12月期)	第3期 (平成15年 6月期)	第4期 (平成15年 12月期)
	290日	184日	181日	184日
<b>営業成績</b>				
営業収益 (百万円)	4,469	4,972	5,264	6,421
うち不動産賃貸事業収益 (百万円)	4,469	4,972	5,264	6,250
うち不動産等売却益 (百万円)	-	-	-	170
営業費用 (百万円)	2,520	2,684	3,018	3,487
うち不動産賃貸事業費用 (百万円)	2,120	2,307	2,553	2,996
営業利益 (百万円)	1,948	2,288	2,246	2,933
経常利益 (百万円)	738	2,002	1,991	2,468
当期純利益 (百万円)	737	2,001	1,990	2,467
<b>財産等の状況</b>				
総資産額 (百万円)	103,955	106,578	144,989	156,576
有利子負債額 (百万円)	37,000	38,930	69,500	52,466
純資産額 (百万円)	57,719	58,983	58,972	91,581
出資総額 (百万円)	56,982	56,982	56,982	89,113
<b>1口当たり分配金等の状況</b>				
分配総額 (百万円)	737	2,001	1,990	2,467
配当性向 (%)	99.9	99.9	100.0	99.9
発行済投資口総数 (口)	289,600	289,600	289,600	430,000
一口当たり純資産額 (円)	199,306	203,673	203,634	212,979
一口当たり当期純利益(注1) (円)	5,679 (4,449)	6,912	6,872	5,895
一口当たり分配金 (円)	2,545	6,912	6,873	5,738
利益分配金 (円)	2,545	6,912	6,873	5,738
利益超過分配金 (円)	-	-	-	-
<b>財務指標</b>				
総資産経常利益率(注2) (%)	0.9	1.9	1.6	1.6
年換算(注11) (%)	1.4	3.8	3.2	3.2
自己資本利益率(注3-1) (%)	1.7	3.4	3.4	3.3
年換算(注11) (%)	2.7	6.8	6.8	6.5
期首純資産(注3-2) (百万円)	31,097	57,719	58,983	58,972
期末自己資本比率(注4) (%)	55.5	55.3	40.7	58.5
期末総資産有利子負債比率(注5) (%)	35.6	36.5	47.9	33.5
D S C R (注6) (倍)	5.2	11.3	10.0	10.5
金利償却前当期純利益 (百万円)	1,906	3,100	3,206	3,692
支払利息 (百万円)	367	274	320	350
賃貸NOI(注7) (百万円)	3,150	3,488	3,605	4,298
年換算NOI利回り(注10, 11) (%)	5.5	7.3	5.8	6.1
賃貸NCF(注8) (百万円)	2,944	3,337	3,311	3,651
年換算NCF利回り(注10, 11) (%)	5.1	7.0	5.3	5.2
一口当たりFFO(注9) (円)	5,310	9,755	9,961	7,778
<b>参考情報</b>				
投資物件数(注12)	25	27	30	32
テナント数	281	311	324	357
総賃貸可能面積 (㎡)	162,739.50	168,987.78	201,808.72	218,734.67
稼働率 (%)	94.1	93.4	93.5	92.7

(注1) 1口当たり当期純利益は、税引前当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、第1期については、実質的に資産運用を開始した平成13年11月16日を期首とみなして日

数による加重平均投資口数により算出した1口当たり当期純利益を括弧内に併記しています。なお、本投資法人は、平成14年1月22日に、投資口1口を2.5口に分割していますが、1口当たり当期純利益は、投資口分割が期首に行われたものとして計算しています。

(注2) 経常利益 / (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2

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

(注3-1,2) 当期純利益 / (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2

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

(注4) 期末純資産額 / 期末総資産額 × 100

(注5) 期末有利子負債額 / 期末総資産額 × 100

(注6) 金利償却前当期純利益(不動産等売却益は含みません) / 支払利息

(注7) (不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用) + 当期減価償却額

(注8) 賃貸NOI - 資本的支出

(注9) (当期純利益 - 不動産等売却益 + 減価償却費 + その他不動産関連償却費) / 期末発行済投資口総数

(注10) 年換算賃貸NOI / 物件取得価格(第1期:921.8億円、第2期:945.9億円、第3期:1,257.9億円、第4期:1,400.6億円(安田生命天六ビルを含む))、年換算賃貸NCF / 物件取得価格(同左)

(注11) 第1期は運用日数227日(自:平成13年11月16日 至:平成14年6月30日)により年換算値を算出しています。

(注12) 新麹町ビルは、第1期と第2期に取得したものを併せて1棟として、クラレニッセイビルは第3期と第4期に取得したものを併せて1棟として、物件数を計算しています。

(注13) 財務指標上の比率の記載については、小数点以下第2位を四捨五入して記載しております。(但し、配当性向のみ小数点以下第2位を切り捨て)

## (2) 【投資法人の目的及び基本的性格】

### a. 投資法人の目的及び基本的性格

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

### b. 投資法人の特色

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。)に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人は、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資法人の資産運用は、投信法上の投資信託委託業者である株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント(以下「資産運用会社」といいます。)にすべて委託してこれを行います。

(注)投資法人に関する法的枠組みは、大要以下の通りです。

投資法人は、投資信託委託業者などの一定の資格を有する設立企画人により設立されます。投資法人を

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

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

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

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

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

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

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

(3) 【投資法人の沿革】

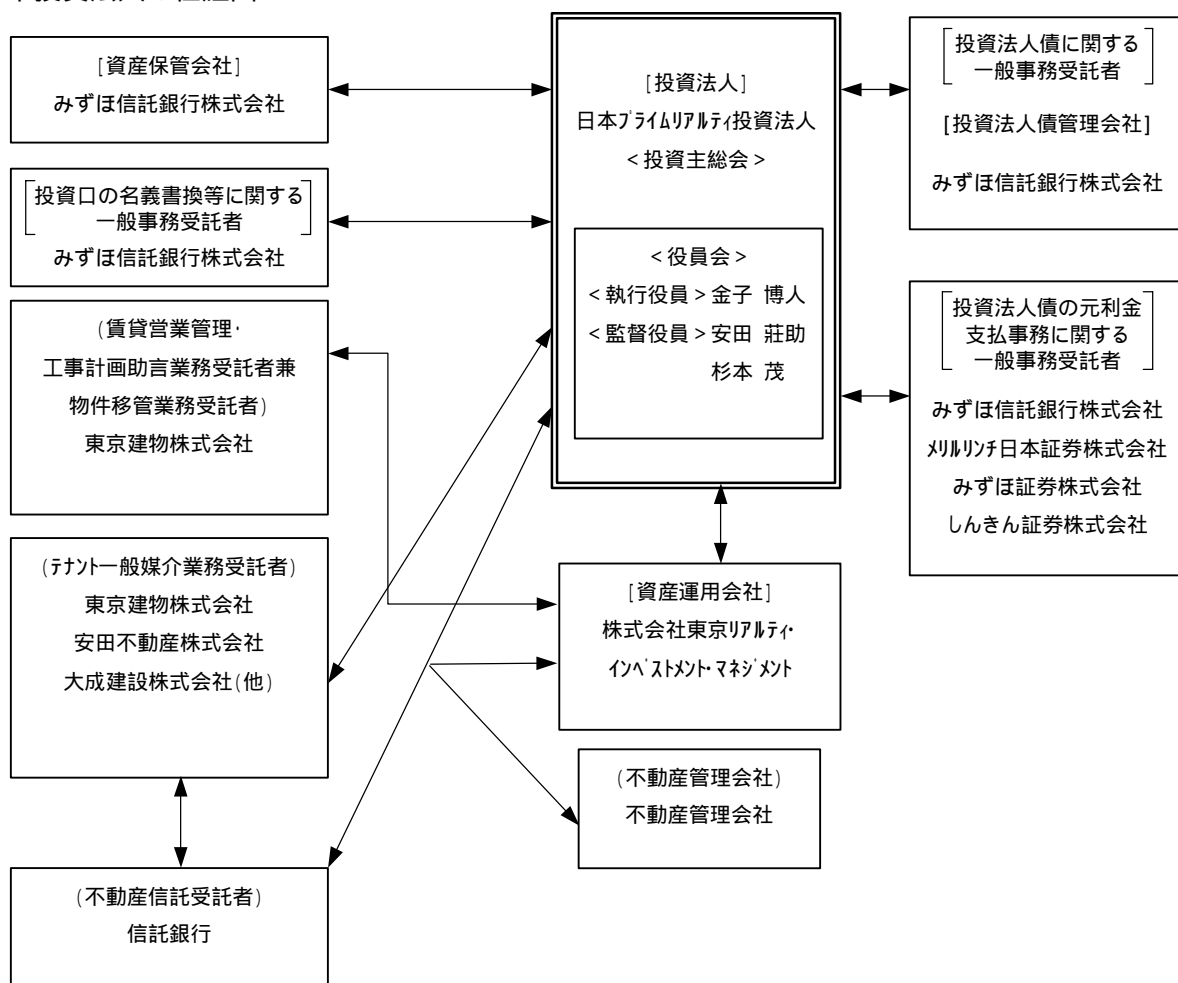
年月日	沿革
平成13年 9月6日	設立企画人（資産運用会社）による投信法第69条第1項に基づく設立に係る届出
平成13年 9月14日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の成立
平成13年 9月27日	投信法第188条に基づく登録の申請
平成13年 10月18日	投信法第187条に基づく内閣総理大臣による登録の実施（登録番号 関東財務局長第10号）
平成13年 11月16日	私募による新投資口発行 資産運用開始（オフィス11物件及び商業施設2物件を信託財産とする13個の不動産信託受益権（注1）（総額407億3,000万円（注2））の取得）
平成13年 12月19日	規約の変更
平成14年 1月22日	投信法第87条に基づく投資口分割（投資口1口を2.5口に分割）
平成14年 4月10日	規約の変更
平成14年 5月30日	規約の変更
平成14年 6月14日	日本国内における公募による新投資口発行 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
平成15年 7月15日	日本国内における公募による新投資口発行
平成15年 8月9日	第三者割当による新投資口発行
平成15年 9月4日	規約の変更

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

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

(4) 【投資法人の仕組み】

a. 本投資法人の仕組み



[ 契約の種類 ]

資産運用委託契約	不動産管理委託契約(注1)
事務委託・資産保管業務委託契約	テナント一般媒介業務委託契約(注2)
賃貸営業管理・工事計画助言業務委託契約及び物件移管業務委託契約	投資法人債事務委託契約、投資法人債管理委託契約、登録事務取扱契約
	投資法人債元利金支払事務取扱契約

- (注1) 本投資法人の取得した資産が不動産信託受益権の場合、不動産管理委託契約は、原則として、投資法人、資産運用会社、不動産信託受託者、不動産管理会社の四者契約となります。取得した資産が不動産の場合については、投資法人、資産運用会社、不動産管理会社の三者契約となります(上記仕組図とは異なります)。なお、今後、本投資法人が取得する物件によっては、契約関係及び当事者が上記仕組図と異なることがあります。
- (注2) 本投資法人の取得した資産が不動産信託受益権の場合、テナント一般媒介業務委託契約は、原則として、テナント一般媒介業務受託者、不動産信託受託者間の二者契約となります。取得した資産が不動産の場合、テナント一般媒介業務受託者、投資法人間の二者契約となります。
- (注3) 平成15年6月17日に決定した投資口の追加発行に関し、みずほ証券株式会社、メリルリンチ日本証券株式会社、野村證券株式会社、日興シティグループ証券会社、大和証券エスエムピーシー株式会社、三菱証券株式会社、UFJつばさ証券株式会社を引受会社として、投資口の募集に関する一般事務受託者に選任いたしました。上記に記載した募集は完了しており、平成15年7月15日に投資口の募集に関する業務は終了しております。
- (注4) 平成16年1月28日に決定した投資法人債の発行に関し、メリルリンチ日本証券株式会社、みずほ証券株式会社、しんきん証券株式会社を投資法人債の取得の申込の勧誘及び受付(以下「私募の取扱い」といいます)を行う者として、投資法人債の募集に関する一般事務受託者に選任いたしました。上記に記載した私募の取扱いは、平成16年2月12日をもって終了しております。

(注5) 上記仕組図及び(注4)記載の投資法人債とは、第1回無担保投資法人債、第2回無担保投資法人債及び第3回無担保投資法人債のことをいいます。

b. 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

名称	運営上の役割	関係業務の内容
日本プライムリアルティ投資法人	投資法人	平成13年9月6日付規約（同年12月19日付及び平成14年4月10日付で改正済）に基づき、投資主より募集した資金等を、主として不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等に投資することにより運用を行います。
株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント	資産運用会社	平成13年9月27日付で本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しました。投信法上の投資信託委託業者として、同契約に基づき、本投資法人規約並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います。資産運用会社に委託された業務の内容は、本投資法人の資産の運用に係る業務（宅地又は建物の売買、交換又は賃借に係る判断の全部を行い、当該判断に基づきこれらの取引の代理又は媒介を行うことを含みます。）、本投資法人が行う資金調達に係る業務、本投資法人への報告業務、及びその他本投資法人が随時委託する前記からに関連し又は付随する業務（以下、上記の業務を総称して「アセット・マネジメント業務」又は「AM業務」といいます。またかかる業務を行う者を「アセット・マネージャー」又は「AM」といいます。）です。
みずほ信託銀行株式会社	投資口の名義書換等に関する一般事務受託者、資産保管会社	平成13年9月14日付で本投資法人との間で事務委託・資産保管業務委託契約を締結しました。投信法上の一般事務受託者（投信法第111条第2号乃至第6号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、同契約に基づき、本投資法人の投資口の名義書換に関する事務、本投資証券の発行に関する事務、機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事務、計算に関する事務、投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、投資主からの本投資法人に対する権利行使に関する請求、その他の投資主からの申出の受付に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務、及び納税に関する事務を行います。また、投信法上の資産保管会社として、同契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います。



名称	運営上の役割	関係業務の内容
みずほ信託銀行株式会社	投資法人債に関する一般事務受託者、投資法人債管理会社	平成16年1月29日付で本投資法人との間で、投資法人債事務委託契約、投資法人債管理委託契約及び登録事務取扱契約を締結しました。投信法上の一般事務受託者（投信法第111条第2号、第3号及び第6号関係のうち、投資法人債に関する事務）として、同契約に基づき、発行する投資法人債の名義書換に関する事務、投資法人債券の発行に関する事務、投資法人債権者からの申し出の受付に関する事務を行います。また、投信法上の投資法人債管理会社として、法令及び同契約に基づく権限及び義務を有し、投資法人債管理会社としての業務を行います。
みずほ信託銀行株式会社 メリルリンチ日本証券株式会社 みずほ証券株式会社 しんきん証券株式会社	投資法人債の元利金支払事務に関する一般事務受託者	平成16年1月29日付で本投資法人との間で、元利金支払事務取扱契約を締結しました。投信法上の一般事務受託者（投信法第111条第6号関係のうち、投資法人債の元利金支払事務）としての業務を行います。

c. 上記以外の本投資法人の主な関係者

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

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

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

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

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

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

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

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

(ハ) 朝日不動産管理株式会社、明治安田ビルマネジメント株式会社(注1)、東京建物株式会社、安田不動産株式会社、株式会社損保ジャパン・ビルマネジメント、日本橋興業株式会社、野村不動産株式会社（「不動産管理会社」）

本投資法人は、直接又は不動産信託受益権の形態で保有している各物件について、施設維持管理業務、テナント営業・管理業務、資産保全管理業務、運営計画・報告書作成業務、及びその他上記に関連し又は付随する業務（以下、上記の業務を総称して、「プロパティ・マネジメント業務」又は「PM業務」といい、かかる業務を行う者を「プロパティ・マネージャー」又は「PM」といいます。）を、不動産管理委託契約を締結して不動産管理会社（以下「不動産管理会社」といいます。）に委託します。このようなプロパティ・マネジメント業務の委託は、物件毎に行われます。

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

(物件毎の不動産管理会社一覧)

朝日不動産管理株式会社(2棟)	朝日生命横浜日本大通りビル、ツルミフーガ1
明治安田ビルマネジメント株式会社(注1)(9棟)	JPR人形町ビル、JPR池袋ビル、田無アスタ、新潟駅南センタービル、明治安田生命大阪梅田ビル、安田生命天六ビル(注2)、JPR博多ビル、JPR那覇ビル、新横浜第二センタービル
東京建物株式会社(19棟)	新麹町ビル、MS芝浦ビル、アルカイースト、東京建物本町ビル、JPR千葉ビル、朝日生命高松第二ビル、JPR高松ビル、朝日生命福岡第三・第四ビル、天神121ビル、兼松ビル、兼松ビル別館、NORTH33ビル、パークイースト札幌、神南一丁目ビル、クラレニッセイビル、SK広島ビル(注3)、五反田ファーストビル、名古屋恒和ビル、福岡ビル
安田不動産株式会社(2棟)	クレスト安田ビル、SEFビル
株式会社損保ジャパン・ビルマネジメント(2棟)	損保ジャパン仙台ビル、損保ジャパン和歌山ビル
日本橋興業株式会社(1棟)	堂島Fビルディング
野村不動産株式会社(1棟)	川口センタービル

(注1) 安田ビルマネジメント株式会社は、平成16年1月2日付で明生不動産管理株式会社を存続会社とする合併により解散し、同日付で「明治安田ビルマネジメント株式会社」に商号変更しています。以下本書では新名称で記載しています。

(注2) 安田生命天六ビルは平成15年9月3日に売却しています。

(注3) SK広島ビルの不動産管理会社は、平成15年7月1日付で、株式会社ザイマックスより、東京建物株式会社に変更されています。

(注4) 下記のビルについては平成16年1月1日付でビル名称を変更しており、以下本書では新名称で記載しています。

変更前	変更後
安田生命人形町ビル	JPR人形町ビル
” 池袋ビル	JPR池袋ビル
” 大阪ビル	明治安田生命大阪梅田ビル
” 博多ビル	JPR博多ビル
” 那覇ビル	JPR那覇ビル

(5) 【投資法人の機構】

a. 投資法人の機構

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

本書の日付現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員及び監督役員を構成員とする役員会により構成されています。

(イ) 投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成され

る投資主総会にて決定されます。投資主総会における各投資主の議決権及び決議方法については、後記「6. 管理及び運営 (3) 投資主・投資法人債権者の権利 (イ) 投資主総会における議決権」をご参照下さい。原則として出席した投資主の議決権の過半数をもって決議されます(規約第13条第1項)が、規約の変更(投信法第140条)等一定の重要事項については、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の3分の2以上による決議(特別決議)を経なければなりません。ただし、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案(複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。)について賛成するものとみなされます(規約第14条第1項)。

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

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

また、本投資法人は、資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています(規約第35条、別紙2)。資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要となります(投信法第34条の9)。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です(投信法第206条第1項)。

#### (ロ) 執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の営業に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています(投信法第97条第1項、第99条、商法(明治32年法律第48号。その後の改正を含みます。)(以下「商法」といいます。))第78条)。ただし、資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結その他投信法に定められた一定の業務執行については、役員会の承認を得なければなりません(投信法第97条第2項)。監督役員は、執行役員の業務の執行を監督する権限を有しています(投信法第103条第1項)。また、役員会は、一定の業務執行に関する上記の承認権限を有するほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています(投信法第107条第1項)。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数をもって決議されます(規約第21条)。

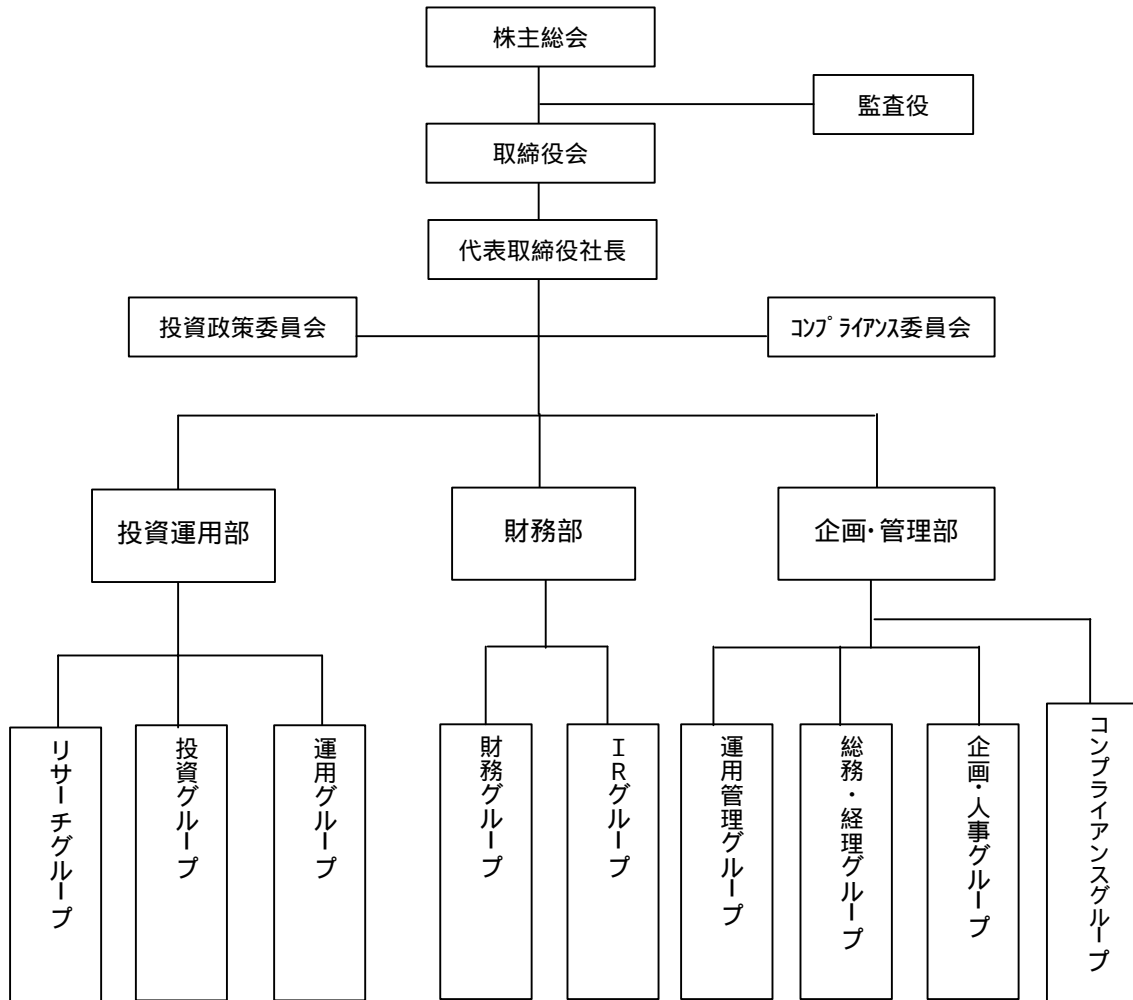
本投資法人の役員会規則において、決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は決議に参加することができないこと及びその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員及び監督役員の数に算入しないことが定められています。

#### (ハ) 会計監査人

本投資法人は、新日本監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います(投信法第118条第1項等)。

b. 投資法人の運用体制

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



各部の業務の概略は以下の通りです。

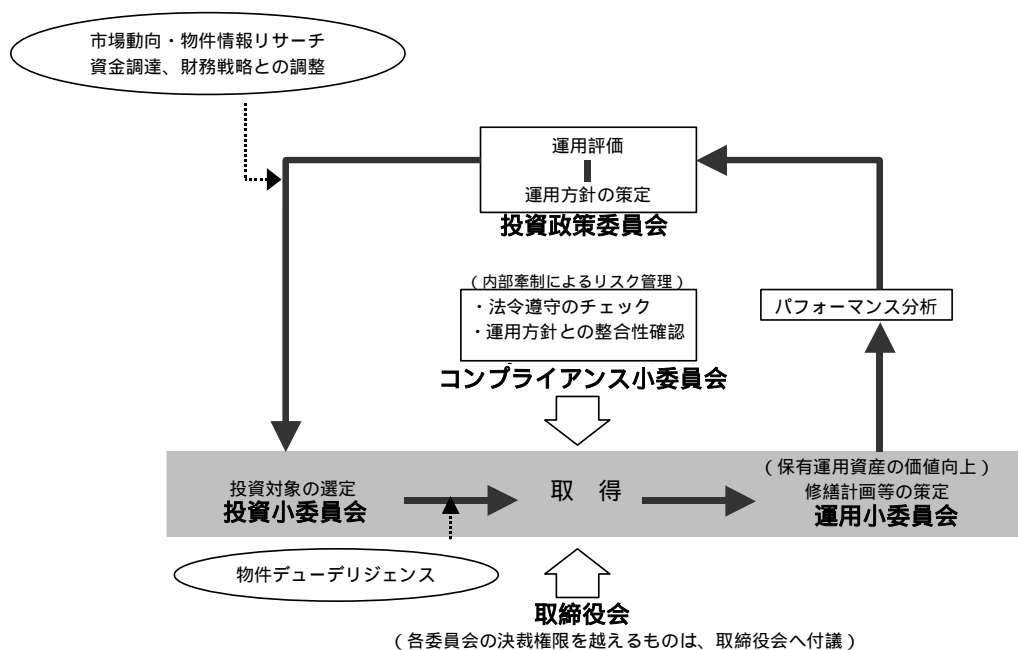
担当部署	業務の概略
投資運用部	投資法人の資産運用に関する投資政策委員会及び取締役会への付議・報告事項、並びに同委員会・取締役会の決定事項に関する以下の業務 (投資グループ) 不動産等の購入・売却の立案及び実行に関する業務 有価証券の購入・売却の立案及び実行に関する業務 開示情報の分析と追加情報の徴求及び分析に関する業務 (運用グループ) 不動産等の運用業務全般 建物の修繕・リニューアル業務全般 (リサーチグループ) マクロ分析に基づくアセットアロケーションの立案業務 マーケティング及び新投資運用手法の研究・調査・開発業務 (その他) 投資政策委員会事務局業務 その他以上に類する業務
財務部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

c . 投資運用の意思決定機構

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

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

[ 系統図 ]



利害関係者との一定の取引（後記「3 投資リスク b. 投資リスクに対する管理体制 リスク管理体制」をご参照下さい。）については、上記に加え、コンプライアンス委員会において、事前にその妥当性や合理性の検証を行っています。

委員会	決定事項等の概略
投資政策委員会	ポートフォリオ全体のアセットアロケーションの決定 ポートフォリオ全体の運用方針の決定 中長期、翌二期の特定資産取得に関する基本方針の決定 リスク状況の把握とパフォーマンス評価及び運用結果に関する審査 財務戦略の基本方針の決定 月次の運用実績、運用見通しの報告
投資小委員会	ファンドマネージャーが計画を立案し、投資運用部長の決裁権限内で取得する資産に係わる報告 ファンドマネージャーが計画を立案し、投資運用部長の決裁権限を超える資産の取得に係る判断及び決定 運用する特定資産の売却に係る判断及び決定
運用小委員会	特定資産毎の収益計画（予算）の策定 年度の大規模修繕計画の策定 年度計画で定めた大規模修繕実行に係わる報告 年度大規模修繕計画の修正に係わる判断及び決定 年度計画以外の大規模修繕実施に係わる判断及び決定 投資法人が運用する個々の特定資産の運用に関し、運用資産に重大な影響を与える事項に係わる報告 投資法人が運用する個々の特定資産の運用に関し、運用資産に重大な影響を与える事項に係わる判断及び決定



(6) 【投資法人の出資総額】

(本書の日付現在)

出資総額	89,113,803,600円
投資口総数	5,000,000口
発行済投資口総数	430,000口

最近5年間における出資総額及び発行済投資口総数の増減は、以下の通りです。

年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資金総額(円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成13年9月14日	私募設立	240	240	120,000,000	120,000,000	注1
平成13年11月16日	私募増資	62,000	62,240	31,000,000,000	31,120,000,000	注2
平成14年1月22日	投資口数の分割	93,360	155,600	-	31,120,000,000	注3
平成14年6月14日	公募増資	134,000	289,600	25,862,000,000	56,982,000,000	注4
平成15年7月15日	公募増資	134,400	424,000	30,758,649,600	87,740,649,600	注5
平成15年8月9日	第三者割当増資	6,000	430,000	1,373,154,000	89,113,803,600	注6

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

(注2) 1口当たり500,000円にて私募投資口の追加発行を行い、13個の不動産信託受益権を取得し、資産運用を開始しました。

(注3) 投資口1口を2.5口に分割しました。

(注4) 1口当たり200,000円(引受価額193,000円)にて、短期借入金の返済及び新たな特定資産の取得資金等の調達を目的とする公募新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり237,160円(引受価額228,859円)にて、短期借入金の返済及び新たな特定資産の取得資金等に充当するため公募新投資口を発行いたしました。

(注6) 1口当たり228,859円にて、短期借入金の返済及び新たな特定資産の取得資金等に充当するため第三者割当により新投資口を発行いたしました。

## (7) 【主要な投資主の状況】

(平成15年12月31日現在)

名称(注1)	住所(注1)	所有投資口数 (口)	比率(%) (注2)
東京建物株式会社(注3)	東京都中央区八重洲一丁目9番9号	39,300	9.14
日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社	東京都中央区晴海一丁目8番11号	37,264	8.67
明治安田生命保険相互会社 (注4)	東京都新宿区西新宿一丁目9番1号	34,000	7.91
ゴールドマン・サックス・ インターナショナル (常任代理人 ゴールドマ ン・サックス証券会社 東 京支店)	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB, U.K. (東京都港区六本木六丁目10-1六 本木ヒルズ森タワー)	24,893	5.79
学校法人川崎学園	岡山県倉敷市松島577	19,700	4.58
株式会社広島銀行	広島県広島市中区紙屋町一丁目3番 8号	12,199	2.84
株式会社池田銀行	大阪府池田市城南二丁目1番11号	8,988	2.09
株式会社第三銀行	三重県松阪市京町510番地	8,722	2.03
株式会社常陽銀行	茨城県水戸市南町二丁目5番5号	8,093	1.88
株式会社あおぞら銀行	東京都千代田区九段北一丁目13番10 号	7,574	1.76
合計		200,733	46.68

(注1) 上記の投資主の名称及び住所は、平成15年12月31日の最終の投資主名簿及び実質投資主名簿に記載されたものをそのまま掲載しており(ただし、明治生命保険相互会社及び安田生命保険相互会社については、(注4)をご参照下さい。)、その後変更となっている場合があります。

(注2) 比率とは、発行済総投資口総数に対する所有投資口数の比率をいい、小数点以下第3位を四捨五入しています。

(注3) 東京建物株式会社は、平成16年1月21日付で所有投資口数のうち10,000口を売却しています。

(注4) 安田生命保険相互会社は、平成16年1月1日付で明治生命保険相互会社を存続会社とする合併により解散し、「明治安田生命保険相互会社」に名称変更しています。以下本書では新名称で記載しております。

(投資主、投資口の状況)

(平成15年12月31日現在)

区分	投資口の状況							
	政府及び 公共団体	金融機関	証券会社	その他の 国内法人	外国法人 等(うち 個人)	個人 その他	その他 (注3)	計
投資主数	人				32			
	-	109	7	308	(6)	18,559	1	19,016
比率 (注1)	%				0.16			
	-	0.57	0.03	1.61	(0.03)	97.59	0.00	100.00
所有投資 口数	口				46,542			
	-	220,369	4,501	87,474	(38)	71,104	10	430,000
比率 (注2)	%				10.82			
	-	51.24	1.04	20.34	(0.00)	16.53	0.00	100.00

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

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

(注3) 株式会社証券保管振替機構(以下「機構」といいます。)名義の投資口です。

## (8) 【役員の状況】

(本書の日付現在)

氏名(生年月日)	役職名	主要略歴	所有投資口数
金子 博人 (昭和23年5月2日生)	執行役員	昭和52年4月1日 弁護士登録(東京弁護士会)山田茂法律事務所 昭和54年4月1日 金子博人法律事務所 代表弁護士(現在就任中) 平成13年12月19日 日本プライムリアルティ投資法人 執行役員	-
安田 莊助 (昭和18年12月15日生)	監督役員	昭和43年4月1日 株式会社扇屋本店 昭和50年12月1日 芹沢政光公認会計士事務所 昭和55年6月27日 安田莊助税理士事務所(現在就任中) 昭和58年2月16日 東京赤坂公認会計士共同事務所 代表就任 平成5年7月2日 東京赤坂監査法人 代表社員 平成11年10月1日 東京北斗監査法人(東京赤坂監査法人と北斗監査法人が合併) 理事長代表社員(現在就任中) 平成13年9月14日 日本プライムリアルティ投資法人 監督役員	-
杉本 茂 (昭和33年10月12日生)	監督役員	昭和57年4月1日 住宅都市整備公団 昭和60年11月1日 太田昭和監査法人 昭和63年7月1日 株式会社さくら総合事務所 代表取締役(現在就任中) 平成7年12月22日 監査法人さくら総合事務所 平成8年12月1日 Horwath International加盟 平成10年6月24日 さくら萌和監査法人(旧監査法人さくら総合事務所) 代表社員(現在就任中) 平成11年9月17日 株式会社さくら会計サービス代表取締役(現在就任中) 平成11年10月2日 有限会社東京エスピーサービス代表取締役(現在就任中) 平成13年6月1日 株式会社モリモト 監査役(現在就任中) 平成13年9月14日 日本プライムリアルティ投資法人 監督役員	-

(注) 執行役員(1名)及び監督役員全員(2名)は、平成15年9月4日開催の第4回投資主総会において再任されました。任期は、平成15年9月15日から2年間です(なお、執行役員は監督役員全員の任期満了と同時に一旦辞任しています。)

(9) 【その他】

a. 役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会において選任されます（投信法第95条、第100条、規約第18条）。ただし、法令の規定により、設立の際選任されたものとみなされる執行役員及び監督役員はこの限りではありません（投信法第72条、規約第18条）。

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

執行役員及び監督役員の解任には、投資主総会の特別決議が必要とされ、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の3分の2以上に当たる多数をもってこれを行う必要があります（投信法第99条第1項、第104条、商法第257条、第343条）。執行役員又は監督役員の職務遂行に関して不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決された場合には、発行済投資口の総数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前より引き続き当該投資口を有するものに限ります。）は、30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます（投信法第99条第1項、第104条、商法第257条第3項）。

b. 規約の変更、営業譲渡又は営業譲受、出資の状況その他の重要事項

(イ) 規約等の重要事項の変更

本投資法人は、平成13年12月19日、平成14年4月10日、同年5月30日及び平成15年9月4日開催の投資主総会において規約を変更しました。

なお、平成15年9月4日開催の投資主総会における規約の変更は以下の通りです。

変更前	変更後
<p>第13条（決議）</p> <p>1. 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、<u>発行済投資口の総数の3分の1に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の過半数をもって決する。</u></p> <p>2. 本投資法人は、法令に基づき投資主総会の招集公告をする日の最終の投資主名簿に記載された投資主を、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する。</p>	<p>第13条（決議）</p> <p>1. 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、<u>出席した投資主の議決権の過半数をもって決する。</u></p> <p>2. 本投資法人は、法令に基づき投資主総会の招集公告をする日の最終の投資主名簿に記載された投資主を、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する。 <u>但し、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をもって、その権利を行使すべき投資主とすることができる。</u></p>

変更前	変更後
<p>第25条（資産運用の対象及び方針） 本投資法人の資産運用の対象及び方針は、別紙1に定めるとおりとし、別紙1は本規約の不可分な一部として、本規約の末尾に添付され、本規約と一体をなすものとする。</p> <p style="text-align: right;">別紙1</p> <p style="text-align: center;">資産運用の対象及び方針</p> <p>3．投資態度</p> <p>(1) （記載省略） (2) （記載省略） (3) （記載省略） (4) （記載省略） (5) （記載省略） (6) <u>本投資法人は、資産の総額のうちに占める不動産、不動産の賃借権、地上権、信託の受益権（不動産、地上権又は土地の賃借権のみを信託するもの）及び匿名組合出資持分（その出資された財産を不動産、地上権又は不動産の賃借権のみに運用することを定めた契約に係わるもの）の価額の割合として財務省令で定める割合が75%以上となるように運用する。</u> (7) <u>本投資法人は、その有する特定資産の価額の合計額に占める、特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいう）の価額の合計額の割合（以下「特定不動産の割合」という。）を75%以上とする。</u> (8) <u>本投資法人は、平成14年4月1日以降、不動産取得税の課税標準の特例の適用がある間においては、各年度（4月1日より翌年3月末日までをいう。）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する。</u></p>	<p>第25条（資産運用の対象及び方針） （現行どおり）</p> <p style="text-align: right;">別紙1</p> <p style="text-align: center;">資産運用の対象及び方針</p> <p>3．投資態度</p> <p>(1) （現行どおり） (2) （現行どおり） (3) （現行どおり） (4) （現行どおり） (5) （現行どおり） （削除）</p> <p>(6) <u>本投資法人は、その有する特定資産の価額の合計額に占める、特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいう）の価額の合計額の割合を75%以上とする。</u>  （削除）</p>

変更前	変更後
<p>(9) 本投資法人は、安定的賃貸事業収入又はこれに類する収入が現に生じている又は生じる見込みがある不動産を取得することを原則とする。</p> <p>(10) 上記2.(3)j. およびk. に掲げる金融先物取引等に係る権利及び金融デリバティブ取引に係る権利は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとする。</p> <p>(11) 資金動向、市況動向、一般経済情勢、不動産市場動向、法令の変更等により、運用開始当初から、上記の比率を変更することがある。</p> <p>第28条（金銭の分配） 本投資法人は、毎決算期最終の投資主名簿に記載された投資主又は登録質権者に対し、以下の方針に従って金銭の分配を行うものとする。</p> <p>(1)（記載省略）</p> <p>(2) 分配金額は、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、以下「<u>租税特別措置法</u>」という。）第67条の15（以下「投資法人に係る課税の特例規定」という。）に規定される本投資法人の配当可能所得の金額（以下「配当可能所得」という。）の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とする（但し、分配可能金額を上限とする。）。なお、本投資法人は資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払い準備金、分配準備積立金及びこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができる。</p> <p>(3)（記載省略）</p> <p>(4)（記載省略）</p> <p>(5)（記載省略） （新設）</p>	<p>(7) 本投資法人は、安定的賃貸事業収入又はこれに類する収入が現に生じている又は生じる見込みがある不動産を取得することを原則とする。</p> <p>(8) 上記2.(3)j. およびk. に掲げる金融先物取引等に係る権利及び金融デリバティブ取引に係る権利は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとする。</p> <p>(9) 資金動向、市況動向、一般経済情勢、不動産市場動向、法令の変更等により、運用開始当初から、上記の比率を変更することがある。</p> <p>第28条（金銭の分配） （現行どおり）</p> <p>(1)（現行どおり）</p> <p>(2) 分配金額は、租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第67条の15（以下「投資法人に係る課税の特例規定」という。）に規定される本投資法人の配当可能所得の金額（以下「配当可能所得」という。）の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とする（但し、分配可能金額を上限とする。）。なお、本投資法人は資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払い準備金、分配準備積立金及びこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができる。</p> <p>(3)（現行どおり）</p> <p>(4)（現行どおり）</p> <p>(5)（現行どおり）</p> <p>(6) <u>本投資法人の営業期間中に投資口を追加発行するときは、当該投資口に対応する金銭の分配の金額について、役員会の決議に基づき、日割りにより計算することができるものとする。</u></p>

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

c. 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

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

(ロ) 格付

本投資法人は、下記の3つの格付機関より発行体格付を取得しております。

- (a)スタンダード&プアーズは、平成15年10月29日、本投資法人に関する格付（発行体格付）につき長期発行体格付を「A -」、短期発行体格付を「A - 2」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（イシューア格付）とは、投資法人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。

- (b)格付投資情報センターは、平成16年1月16日、本投資法人に関する発行体格付につき長期優先債務格付を「A +」とする旨公表しました。

なお、格付投資情報センターによれば、長期優先債務格付とは、発行体の負うすべての金融債務について回収の程度を考慮する前の、総合的な履行能力についての評価とされます。

- (c)ムーディーズ・インベスターズ・サービスは、平成16年1月23日、本投資法人に関する発行体格付「A 3」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、本投資法人に対して上記の発行体格付を付与するに際し、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ド・ファイナンスとファンダメンタルの格付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ではなく、本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。

本投資法人が平成16年2月12日に発行した第1回、第2回および第3回無担保投資法人債について、平成16年1月29日、スタンダード&プアーズは「A -」の債券格付を付与する旨、格付投資情報センターは「A +」の債券格付を付与する旨、ムーディーズ・インベスターズ・サービスは「A 3」の債券格付を付与する旨、それぞれ公表しております。



## 2【投資方針】

### (1)【投資方針】

#### a. 基本方針

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

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

(注) 不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の定義については、下記「(2) 投資対象

a. 投資対象とする資産の種類」をご参照下さい。

#### b. 投資態度

##### (イ) ポートフォリオ運用基準

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

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

##### 保有期間

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

##### 用途

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

）オフィスと商業施設の組入比率は、投資金額基準で概ね8:2を目標として運用します。

##### 地域

）本投資法人は、主として地震リスク、個別市況リスク等を考慮し、またキャッシュフローの増大を図るために、東京だけではなく地方都市への分散投資を図るものとします。地域

別の組入比率については、各地域の経済状況、不動産市況動向等を十分に考慮した上で設定します（規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度 (2)」）。

- ) 「東京」（下表に定義する「東京都心」及び「東京周辺部」を総称します。）と「地方」の組入比率は、投資金額基準で概ね6：4を目標として運用します。ただし、ここでは用途別区分は行いません。地域区分の定義は、下表の通りとします。

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

#### テナント

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

不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等

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

#### 開発案件への投資方針

本投資法人は、安定的賃貸事業収入又はこれに類する収入が現に生じている又は生じる見込みがある不動産を取得することを原則とします（規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度 (7)」）。

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

#### 設備投資の方針

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

#### 付保方針

- ) 引受保険会社選定基準

- ・ マーシュ ジャパン株式会社を通じて公正な引受保険会社の選定を行います。

(注) マーシュ ジャパン株式会社は、持株会社であるMarsh & McLennan Companies, Inc.（本店所在地：ニューヨーク）の中核であるMarsh, Inc.が100%出資している日本法人で保険関連業務及びリス

ク・マネジメント・コンサルティング等を主な業務内容としています。

- ・ 引受保険会社の保険格付は、原則としてムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク（以下「Moody's」といいます。）及びスタンダード・アンド・プアーズによるA3又はA-以上とします。

#### ）地震保険付保基準

地震保険の付保に関しては、ポートフォリオPMLを基準に、災害による影響と損害保険料とを比較検討して付保の判断を行います。なお、PMLが高い物件については、個々に地震保険を付保します。

（注）PML（Probable Maximum Loss）とは、地震による予想最大損失率を意味します。PMLには、個別建築物に関するものと、ポートフォリオに関するものがあります。PMLについての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に、想定される最大規模の地震（475年に一度起こる大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものを意味します。

#### 売却方針

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

#### バリューアップ不動産

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

- ・ 取得時の稼働率が概ね80%以下の物件
- ・ 修繕等の投資効果が十分に見込める物件

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

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

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

また、バリューアップが達成できたと投資政策委員会が判断する場合には、以下に定義され

るコア不動産に移行します。

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

#### コア不動産

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

### (ロ) 投資基準

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

また、不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の取得後も、資産価値及び競争力の維持・向上のために、継続的かつ効果的な設備投資を行うとともに、収入の拡大とコストの削減を行うことにより、収益の安定化と拡大を目指します（規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度 (3)」）。

本投資法人の主な具体的投資基準は、以下の通りです。

#### 地域

投資対象とするのは、以下の都市です。

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

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

#### 規模

##### ) オフィス

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

##### ) 商業施設

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

#### 設備施設

##### ) オフィス

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

##### ) 商業施設

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

#### 耐震性

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

#### テナント

##### ）オフィス

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

##### ）商業施設

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

#### 権利形態

##### ）共有の場合

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

##### ）区分所有の場合

- ・ 改良行為の自由度を確保するため、原則として75%以上の区分所有者の集会における議決権（建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）第38条）を確保しますが、他の区分所有者の属性、信用力等を総合的に考慮し、個別に判断します。
- ・ 処分の自由度を確保するため、区分所有者間特約等による区分所有者間での優先買取権、譲渡の制限等の制約条件の有無やその内容を確認します。
- ・ 収益の安定性を確保するため、管理組合の運営状況（積立金、負債比率、付保状況等）を確認し、必要に応じ独自の手当て（投資法人内の積立額増額、管理組合とは別途の共用部付保や敷地権の登記の具備を含みますが、これらに限られません。）を講じます。

##### ）借地の場合

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

##### ）担保権・用益権について

- ・ 購入予定不動産上の抵当権等の担保権の有無や購入時の抵当権抹消の可能性等を確認します。

- ・ 第三者による地上権・地役権等の用益権設定の有無やその内容を確認し、収益性に与える影響を考慮の上判断します。

#### 投資額

- ) 1物件当たりの最低投資額

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

- ) 1物件当たりの最高投資額

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

- ) 取得価格の制限

不動産等又は資産対応証券等に投資する際の取得価格については、原則として鑑定評価額の105%を上限とします。ただし、利益相反取引への対応として、利害関係者(資産運用会社に対する出資又は資産運用会社への役員の派遣若しくは従業員の出向を行っている者及びその関連会社をいいます。以下同じです(投信法上の「利害関係人等」(資産運用会社の過半数の株式を所有していること、その他の当該資産運用会社と密接な関係を有する者として政令で定める者(投信法第15条第2項第1号))とは異なります。))からの購入は、鑑定評価額以下とします。

#### 不動産の所有形態の選択基準

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

### (八) 物件関連業務運用基準

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

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

#### AM/PMの重要性

ファンドの成長を実現するためには、AM(資産運用会社)による統一的なマネジメントと、個別物件毎の施設管理・賃貸管理・工事管理を統括するPMによる専門的運用が重要です。AM(資産運用会社)は、統一的なマネジメントを行うために、個別の投資対象である不動産に関する賃貸営業管理及び工事計画に関する助言を、第三者から受けることができるものとします。当該助言を与える者として、東京建物株式会社(賃貸営業管理・工事計画助言業務受託者)を選任しています。

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

ただし、当面のPM選定に当たっては、以下の通りとします。

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

#### テナント一般媒介業務受託者の活用

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

#### 物件売買時の円滑な取引執行

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

## (二) 財務方針

### 資金運用方針

#### ) 敷金・保証金

- ・ 不動産信託受益権の場合

テナントから預かった敷金・保証金は、当面信託勘定内に全額積み立てますが、ヒストリカルデータの蓄積や、コミットメントラインの導入等の手当てを前提として、積立額の減額を検討します。

- ・ 不動産、不動産の賃借権、地上権の場合

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

#### ) 信託勘定内現預金（不動産信託受益権の場合）

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

#### ) 投資法人勘定内現預金

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

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

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

#### ) デリバティブ取引

金融先物取引等に係る権利及び金融デリバティブ取引に係る権利は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします（規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度 (8)」）。

#### 投資口の追加発行

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

#### 借入れ及び投資法人債発行

##### ) 基本方針

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

##### ) LTV (Loan to Value)

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

$(\text{借入金} + \text{投資法人債}) \div \text{資産総額}$  (注)

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

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

#### (ホ) その他

本投資法人は、その有する特定資産の価額の合計額に占める、特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の割合を75%以上とします（規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度 (6)」）。

資金動向、市況動向、一般経済情勢、不動産市場動向等により、運用開始当初から、上記の比率を変更することがあります（規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度 (9)」）。

組入資産の貸付け（規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 5. 組入資産の貸付け」）

) 資産の効率的運用を図り、高い運用成果の獲得を目指すため、下記「(2) 投資対象 a. 投資対象とする資産の種類」に定める資産のうち、不動産、不動産の賃借権及び地上権について、貸付け（駐車場、看板等の設置を含む。）を行うことができます。

) 上記)の不動産の賃貸に際しては、敷金又は保証金等これらに類する金銭を受け入れ又は差し入れることがあり、それらの金銭を受け入れた場合には、前記「(二) 財務方針 資金運用方針 ) 敷金・保証金」に記載の方針に基づき運用します。

) 資産に属する不動産、不動産の賃借権及び地上権以外の資産の貸付けは行いません。



## (2) 【投資対象】

### a. 投資対象とする資産の種類

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

(イ) 不動産等とは以下に掲げるものをいいます。

不動産

不動産の賃借権

地上権

次に掲げるものを信託する信託の受益権(不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みますが、投資信託及び投資法人に関する法律施行令(平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。)(以下「投信法施行令」といいます。))第3条第1号において定義される有価証券(以下「有価証券」といいます。)に該当するものを除きます。)

イ 不動産

ロ 地上権及び土地の賃借権

金銭を信託する信託の受益権(信託財産を主として上記 から までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする場合に限り、有価証券に該当するものを除きます。)

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

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

資産の流動化に関する法律(平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。)(以下「資産流動化法」といいます。)に規定する優先出資証券

投信法に規定する投資信託の受益証券

投信法に規定する投資証券

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

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

預金

コール・ローン

国債証券

地方債証券

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

譲渡性預金証書

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

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

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

ます。)

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

金融デリバティブ取引(投信法施行令第3条第14号において定義される意味を有するもの  
とします。)に係る権利

上記乃至号に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

b. 投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

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

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

(3) 【分配方針】

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

(イ) 本投資法人の資産の運用によって生じる分配可能金額(以下「分配可能金額」といいま  
す。)は不動産(本投資法人が取得する信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産を含  
みます。)から生じる賃料、共益費、駐車場使用料、付帯収益、施設使用料、施設設置料、遅  
延損害金、賃貸借契約解約に伴う解約違約金又はそれに類する金銭その他賃貸業務から生じる  
収入、利子・配当収入、及びこれらに類する収益に資産の売買損益及び償還差損益を加減し、  
諸経費(減価償却費を含みます。)、支払利息、資産運用報酬等を控除し、繰越欠損金のある  
ときはその全額を補填した後の金額とします。なお、損失が生じた場合は次期へ繰り越すもの  
とします(規約第28条第1号)。

(ロ) 分配金額は、租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。)第67条の  
15(以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。)に規定される本投資法人の配当可  
能所得の金額(以下「配当可能所得」といいます。)の100分の90に相当する金額を超えて分  
配するものとして、本投資法人が決定する金額とします(但し、分配可能金額を上限としま  
す。)。なお、本投資法人は資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支  
払準備金、分配準備積立金及びこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができま  
す(規約第28条第2号)。

(注) 本投資法人は、平成15年9月4日開催の投資主総会における決議にて、規約第28条第2号  
の一部を上記のとおり変更しました。

(ハ) 分配可能金額のうち、分配金に充当せず留保したものについては、本投資法人の資産運用の  
対象及び方針に基づき運用を行うものとします(規約第28条第3号)。

(二) 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、分配可能金額が配当可能所得の100分の90に相当する金額に満たない場合又  
は経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により本投資法人が適切と判断する場合、上記  
(ロ)に定める分配金額に、営業期間の末日に計上する減価償却額に相当する金額を限度として、  
本投資法人が決定した金額を加算した額を、分配可能金額を超えて金銭で分配することができ  
ます。また、上記の場合において金銭の分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要  
件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって  
金銭の分配をすることができます(規約第28条第4号)。

本投資法人は、安定配当を重視しますが、利益を超える金銭の分配に関して、かかる分配を  
受けた投資主がその分配の都度税務上における譲渡損益の算定を自己において行うことが必要

とされる限りにおいては、投資主に対して利益を超える金銭の分配は行わないものとします。

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

(ホ) 分配金の分配方法

分配金は金銭により分配するものとし、決算期最終の投資主名簿に記載のある投資主又は登録質権者を対象に、原則として決算期から3か月以内に投資口の所有口数に応じて分配します（規約第28条第5号）。

(ヘ) 分配金の除斥期間

分配金は支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払義務を免れます（規約第29条第1項）。未払分配金には利息をつけません（規約第29条第2項）。

(ト) 本投資法人の営業期間中に投資口を追加発行するときは、当該投資口に対応する金銭の分配の金額について、役員会の決議に基づき、日割りにより計算することができるものとします（規約第28条第6号）。

(4) 【投資制限】

a. 規約に基づく投資制限

(イ) 基本方針

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

(ロ) 国内投資限定

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

(ハ) 短期売買制限

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

(ニ) 借入制限（規約第33条）

本投資法人は、以下の条件に従い、借入れを行うことができるものとします。ただし、かかる借入れは、証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家からのものに限るものとします。

借入れの目的

資産の効率的な運用及び運用の安定性を図るために借入れを行います。

借入金の限度額

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

借入金の使途

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

担保の提供

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

(ホ) 投資法人債発行制限（規約第34条）

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

投資法人債の発行目的

資産の効率的な運用及び運用の安定性を図るために投資法人債の発行を行います。

投資法人債発行の限度額

1兆円とします。ただし、上記「(二) 借入制限」に規定する借入れと併せて、その合計額が1兆円を超えないものとします。

投資法人債の発行により調達した資金の用途に関する事項

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

担保の提供

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

(ヘ) 他のファンドへの投資

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

b. その他の投資制限

有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

### 3【投資リスク】

#### a. リスク要因

以下には、本投資証券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は、本投資証券への投資に関するすべてのリスクを網羅したのではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が保有する不動産信託受益権に係る信託不動産及び不動産に特有のリスクについては、後記「第3 投資法人の経理状況

2. 投資法人の現況 (3)投資不動産物件」を併せてご参照下さい。

#### (イ) 一般的なリスク

投資証券の商品性に関するリスク

投資証券の市場価格の変動に関するリスク

投資口の価値の希薄化に関するリスク

金銭の分配に関するリスク

#### (ロ) 商品設計及び関係者に関するリスク

収入及び支出並びにキャッシュフローの変動に関するリスク

借入れ及び投資法人債に関するリスク

敷金・保証金の利用に関するリスク

投資法人の倒産リスク

役員の職務遂行に係るリスク

資産運用会社の人材に依存しているリスク

本投資法人以外の関係者への業務・事務委託に関するリスク

インサイダー取引規制等にかかる法令上の禁止規定、大量保有報告書制度及び公開買付けに関する規制が存在しないことによるリスク

本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク

本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

#### (ハ) 不動産に特有のリスク

不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

鑑定評価額に関するリスク

賃料収入に関するリスク

建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

不動産の地域的な偏在に関するリスク

テナント集中に関するリスク

不動産に係る所有者責任、費用等に関するリスク

不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

売主の倒産等の影響を受けるリスク

不動産管理会社（PM会社）に係るリスク

転貸に関するリスク

テナント等による不動産の使用に基づく価値減損に関するリスク

共有物件に係るリスク

区分所有建物に係るリスク

借地権に係るリスク

開発物件に関するリスク

有害物質に係るリスク

#### (ニ) 信託受益権に特有のリスク

信託受益者として負うリスク

信託受益権の流動性リスク

信託受託者に関するリスク

(ホ) 税制に関するリスク

導管性要件に関するリスク

税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

一般的な税制の変更に関するリスク

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

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

(イ) 一般的なリスク

投資証券の商品性に関するリスク

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

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

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

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

投資証券の市場価格の変動に関するリスク

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

本投資証券が取引所において一時的に大量に売却される場合、本投資証券の市場価格が大幅に下落する可能性があります。

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

また、本投資証券の市場価格は、本投資法人の運用資産の価値、不動産取得の成否、事業の将来性、財政状態、経営成績の予測と実際の相違、本投資証券の需給バランス及び証券アナリ

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

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

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

#### 投資口の価値の希薄化に関するリスク

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

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

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

#### 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は前記「2. 投資方針（3）分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。

#### （ロ）商品設計及び関係者に関するリスク

##### 収入及び支出並びにキャッシュフローの変動に関するリスク

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

不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下、賃料水準の低下、テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延、売上歩合賃料が採用されている場合のテナントの売上減、賃貸人とテナントの合意による賃料の減額、借地借家法第32条に基づくテナントから賃貸人に対する賃料減額請求権の行使による賃料の減額等により、大きく減少する可能性があります（詳しくは、後記「（八）不動産に特有のリスク 賃料収入に関するリスク」をご参照下さい。）。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの敷金等の返還、多額の資本的支出、未

稼働不動産の取得等は、キャッシュフローを減ずる効果をもたらし、場合により新たな資金調達を余儀なくされ、その結果、投資主への分配金額に悪影響を及ぼす可能性があります。

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

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

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

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

#### 借入れ及び投資法人債に関するリスク

本投資法人は、継続的に適格機関投資家からの借入れ及び投資法人債の発行による資金調達を行うことを予定しています。その限度額は、規約上、借入れについては1兆円、投資法人債については1兆円（ただし、合計して1兆円を超えないものとします。）とされています。

借入れにあたり、税法上の導管性要件（後記「(ホ) 税制に関するリスク 導管性要件に関するリスク」をご参照下さい。）を満たすためには本投資法人は、その借入先を適格機関投資家に限定することが必要となります。

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

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

また、借入れや投資法人債の発行はその時々金利情勢、本投資法人の財務状況、経済環境の他、貸付人の自己資本規制その他の法的・経済的状況等の多くの要因に従って決定されるため、本投資法人が必要とする時期及び条件で機動的に借入れを行うことができることの保証はありません。借入れや投資法人債の利率は、借入れ時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合、その後の市場動向にも左右され、市場金利が上昇傾向にある場合、本投資法人の利払額は増加します。また、借入れを予定通り行うことができた場合においても、本投資法人が保有資産の売却等により借入金の期限前返済を行おうとする場合に、期限前返済コスト（違約金等）がその時点における金利情勢によって決定されることがある等、予測しがたい経済状況の変更により投資主に損害を与える可能性があります。本投資法人による借入れ等



の状況については、後記「第3 投資法人の経理状況 1. 財務諸表 (3) 附属明細表 借入金等明細表」をご参照下さい。

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

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

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

#### 敷金・保証金の利用に関するリスク

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

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

#### 投資法人の倒産リスク

投資法人は、一般の法人と同様に、支払不能や債務超過の状態になると、破産法（大正11年法律第71号。その後の改正を含みます。）（以下「破産法」といいます。）上の破産の申立てができる状態になり、また投資法人に破産の原因である事実の生じるおそれのあるときは、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。）（以下「民事再生法」といいます。）上の再生手続開始の申立てができる状態になります。また、投資法人が解散すると清算手続に入りますが、清算の執行に著しい支障を来す事情がある場合、又は債務超過の疑いがある場合には、債権者、清算執行人、清算監督人又は投資主は、投信法上の特別清算開始の申立てを行うことができます。また、清算執行人は、投資法人に債務超過の疑いがある場合には特別清算開始の申立てをしなければなりません。投資法人には、これらの法的倒産手続を回避するための特別な制度や保証があるわけではありません。

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

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

本投資法人は、ファンドの中長期的な安定成長を目指した投資方針を採用しており、かかる

投資方針に従い安定的な資産運用を目指し、健全な財務状態の維持に努めます（前記「2. 投資方針（1）投資方針 a. 基本方針及び b. 投資態度（二）財務方針」をご参照下さい。）。

#### 役員の職務遂行に係るリスク

投信法上、投資法人を代表し、その業務執行を行う執行役員及び執行役員の業務を監督する監督役員は、投資法人からの受任者として善良なる管理者の注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）を負い、また、法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し投資法人のため忠実にその職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）を負います（投信法第99条第1項、第104条、商法第254条第3項、第254条の3、民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）第644条）が、職務遂行上、本投資法人の執行役員又は監督役員が善管注意義務又は忠実義務に反する行為を行い、結果として投資主が損害を被る可能性があります（なお、執行役員及び監督役員の業務の詳細については前記「1. 投資法人の概況（5）投資法人の機構 a. 投資法人の機構（ロ）執行役員、監督役員及び役員会」をご参照下さい。）。

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

#### 資産運用会社の人材に依存しているリスク

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

#### 本投資法人以外の関係者への業務・事務委託に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依拠するところが大きいと考えられます。投信法上、資産運用会社は、内閣総理大臣による認可を受けなければならない、認可時に能力その他の適格性が審査されています。また、資産保管会社は、信託業務を営む金融機関など一定の要件を満たす者に資格が限定されています。更に、一般事務受託者については、本投資法人の設立時に不適当なものでないことの調査が執行役員及び監督役員により行われています。このように本投資法人は、各関係者の選定に際して、業務内容に応じた業務遂行能力の有無を考慮しています。しかし、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できる保証はありません。資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、委託を受けた業務の執行につき、投信法上、善管注意義務及び忠実義務を負っています（投信法第34条の2、第112条、第209条）が、これらの者による業務の懈怠その他義務違反があった場合には本投資法人の存続又は収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損害を被る可能性があります。また、一定の場合には、資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者との委託契約が解約されることがあります。投信法に基づき、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者に委託することが要求されている（投信法第111条、第198条、第208条）ため、委託契約が解約された場合には、本投資法人は、それらの業務又は事務を新たな資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者に委託する必要があります。しかし、本投資法人の希望する時期及び条件で現在と

同等又はそれ以上の能力と専門性を有する新たな資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者を速やかに選任できる保証はなく、速やかに選任できない場合には本投資法人の資産の運用が実質的に機能しない可能性があり、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼしたり、東京証券取引所の「上場規程の特例」により、本投資証券が上場廃止になる可能性があり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

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

インサイダー取引規制等にかかる法令上の禁止規定、大量保有報告書制度及び公開買付けに関する規制が存在しないことによるリスク

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

また、投資法人の発行する投資証券については、上場株式等と異なり、大量保有報告書制度及び公開買付けに関する規制も設けられていません。従って、本投資証券につき支配権獲得その他を意図した取得が情報開示なしに行われる可能性があり、支配権を獲得した後の投資主総会での決議等の結果として本投資法人の運用方針、運営形態等が他の投資主の想定し得なかった方針、形態等に変更される可能性があります。

本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク

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

投信法上、一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社は、本投資法人に対し善管注意義務と忠実義務を負う他、本投資法人に現在関与しているその他の各法人についても、本投資法人との契約において、本投資法人に対し善管注意義務と忠実義務を負わせています。また、

新たに本投資法人に關与することとなる法人についても、可能な限り、本投資法人との契約上、本投資法人に対し善管注意義務と忠実義務を負うものとする予定です。しかし、これらの関係法人がそれぞれの立場において自己又は第三者の利益を図った場合は、本投資法人の利益が害される可能性があります。

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

このような事態を避けるために、投信法上、資産運用会社は、本投資法人に対する忠実義務及び善管注意義務を課されているほか（投信法第34条の2）、資産運用会社の「利害関係人等」の利益を図るため投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと及び投資法人の資産の運用の方針、投資法人の純資産の額又は市場の状況に照らして不必要と認められる取引を行うこと等が禁止されています（投信法第34条の3第2項）。また、資産運用会社の内部規則により、資産運用会社の「利害関係者」との間の取引については、一定の基準を設定しています。これらについては、後記「6. 管理及び運営 (2) 利害関係人との取引制限」をご参照下さい。

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

更に、投信法は、投資法人に損害が生じた場合に資産運用会社の責任を追及できるよう、資産運用会社や投資法人の帳簿等が公正な手続で作成され、証拠として蓄積されるような体制を資産運用会社に要求し（投信法第34条の6等）、また、特定資産の取得に際して不動産鑑定士等の一定の専門家による特定資産の価格等の調査を要求する（投信法第34条の4）ことで、価格の公正さを確保し、投資判断の決定プロセス等に客観性・公明性を持たせ、かかるリスクの低減を図っています。

#### 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

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

#### (八) 不動産に特有のリスク

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

様のリスクを負います。

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

#### 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

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

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

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

#### 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

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

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

また、我が国の法制度上、不動産登記にはいわゆる公信力がありません。従って、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は、不動産に係る権利を取得できないことや予想に反して第三者の権利が設定されていることがあり得ます。このような場合、上記と同じく、

本投資法人は、売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

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

なお、本投資法人が本書の日付現在保有している不動産及び信託受益権のうち、次のものについては、原所有者（売主）は不動産売買契約上瑕疵担保責任を負っていません。

神南一丁目ビル
新横浜第二センタービル

また、本投資法人が本書の日付現在保有している不動産信託受益権のうち、下記物件を信託する不動産信託受益権については、原所有者（当初委託者）は信託契約及び信託受益権譲渡契約上瑕疵担保責任を負っていません。

新麹町ビル（株式会社風俗文化研究所から平成14年11月21日付で追加取得した1、2階部分）
J P R千葉ビル
S K広島ビル
川口センタービル

他方、本投資法人又は信託受託者が不動産を売却する場合には、本投資法人又は信託受託者たる宅地建物取引業法上の登録をした信託銀行は、宅地建物取引業法上みなし宅地建物取引業者であるため、不動産の売却の相手方が宅地建物取引業者でない場合、不動産の売主として民法上負う瑕疵担保責任を原則として排除できません。従って、本投資法人又は信託受託者が不動産の売主となる場合には一定限度の瑕疵担保責任を負うことになる場合があります。

#### 鑑定評価額に関するリスク

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

#### 賃料収入に関するリスク

##### a. 不動産の稼働リスク

不動産の稼働率は、事前に予測することが困難であり、予想し得ない事情により稼働率が低下する可能性があります。即ち、賃貸借契約において期間中の解約権を制限していない場合には、賃借人は、契約上の条件に従い、数か月前の解約予告によって賃貸借契約を終了することが可能であるため、賃借人から賃料が得られることは将来にわたって確定されているものではありません。また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあります。特に、テナント数の少ない不動産において契約が更新されなかった場合、又は賃貸借契約の期間満了時期が短期間に集中した場合において多くの賃借人が契約を更新しなかった

場合、物件の稼働率が大きく低下する可能性があります。その上、通常の場合において、不動産について一定の稼働率又は稼働状況について保証を行っている第三者は存在しません。解約ペナルティ条項などを置いて期間中の解約権を制限している場合でも、裁判所によって解約ペナルティが一部減額されたり、かかる条項の有効性が否定される可能性があります。従って、本投資法人が取得保有し賃貸する不動産において賃貸借契約の解約が増加し、また更新されない結果として稼働状況が悪化することがあります。稼働率が低下した場合、不動産に係る本投資法人の賃料収入が減少することになります。

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

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

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

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

#### b. 賃料水準に関するリスク

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

#### c. 賃料不払に関するリスク

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

る賃料収入にも影響を及ぼすことになるため、投資主に損害を与える可能性があります。

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

#### d. 賃料の変動に関するリスク

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

また、賃貸借契約期間中においても、建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借賃の改定に係る契約を設けた場合や賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができ、当事者間で協議が調わない場合には、賃貸人は減額を相当とする裁判が確定するまで賃借人に対して賃貸人が相当と考える賃料の支払を請求することができます。その間に賃貸人が実際に支払を受けた賃料の額が後に裁判で認められた額を超える場合には、当該超過額に年1割の利息をつけて賃借人に返還しなければならないので、賃借人から賃料減額請求権の行使があった場合には、賃貸人としてはかかる利息支払のリスクを避けるために従前の賃料を減額して請求をせざるを得ない場合もあり、その場合には当該不動産から得られる賃料収入が減少するため、投資主に損害を与える可能性があります。なお、賃借人の方で相当と考える減額された賃料のみを支払っていた場合で後に裁判で当該金額まで減額が認められた場合には、賃貸人の方から賃料不払を理由として債務不履行解除をすることはできません。その場合にも当該不動産から得られる賃料収入が減少することになるため、投資主に損害を与える可能性があります。

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

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

#### e. 変動賃料の場合のリスク

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



#### 建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

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

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

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

なお、本投資法人が本書の日付現在保有している及び取得を予定している不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産については、地震保険を付していない物件があります。かかる付保状況の詳細については、後記「第3 投資法人の経理状況 2. 投資法人の現況 (3) 投資不動産物件 a. 組入資産一覧」をご参照下さい。

#### 不動産の地域的な偏在に関するリスク

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

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

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

#### テナント集中に関するリスク

本投資法人が保有する不動産に係るテナントに占める特定のテナントの割合が大きくなればなるほど、かかる特定のテナントの新規業務提携又はその解消等事業戦略の変更や財務状況の変化等に伴う支払能力の変化、当該不動産からの退去、賃貸条件の変更その他の事情が、本投資法人の収益等に及ぼす影響は大きくなります。特に、本投資法人が投資対象とする商業施設においては、テナントが単独となる場合が多く、そのようにテナントが単独である不動産においては、本投資法人の収益等は、当該単独テナントの事情に大きく左右されます。

また、そのように本投資法人が保有する不動産に係るテナントに占める割合が大きい特定のテナントが退去した際には、大きな空室率が生じるので、他のテナントを探しその空室率を回復させるのに時間を要することがあり、場合によっては賃貸条件を緩和することを求められ、

その期間が長期になればなるほど、又は賃貸条件の緩和の度合いが大きい程、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性が高くなります。

本投資法人は、現在、商業施設である次のビルを信託する不動産信託受益権を保有しています。

田無アスタ
ツルミフーガ1
クラレニッセイビル
神南一丁目ビル

上表のビルにおけるテナントの詳細並びに本投資法人が現在保有している不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産におけるその他の主なテナントの詳細については、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 g. テナント情報」をご参照下さい。

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

#### 不動産に係る所有者責任、費用等に関するリスク

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

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

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

しかし、個別の事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約でカバーされない事故が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず若しくは遅れる場合には、本投資法人は重大な影響を受ける可能性があります。

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

更に、経済状況によっては、インフレーション、水道光熱費等の費用の高騰、不動産管理や建物管理にかかる費用、備品調達等の管理コスト及び各種保険料等のコストの上昇、公租公課

の増大その他の理由により、不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。

#### 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

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

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

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

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

#### 売主の倒産等の影響を受けるリスク

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

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

また、投資法人が、ある売主から不動産を購入した別の者（以下、本項において「買主」といいます。）から更に不動産を購入した場合において、本投資法人が、当該不動産の購入時において、売主と買主間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠とな

りうる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主・買主間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

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

#### 不動産管理会社（PM）に係るリスク

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

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

#### 転貸に関するリスク

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

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

#### テナント等による不動産の使用に基づく価値減損に関するリスク

本投資法人は、テナントの属性や資力に留意しつつ賃貸借契約を締結し、不動産管理会社を通じてその利用状況を管理していますが、個々のテナントの利用状況をつぶさに監督できると

の保証はなく、テナントの利用状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。

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

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

#### 共有物件に係るリスク

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

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

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

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

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

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

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

更生手続又は再生手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第67条、会社更生法（昭和27年法律第172号。その後の改正を含みます。）第60条第2項、民事再生法第48条第1項）。

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

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

共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、既に述べた不動産の流動性、取得コスト等に関するリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

なお、本投資法人が現在保有している不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産には、共有物件が存在します。その詳細については、後記「第3 投資法人の経理状況 2. 投資法人の現況 (3) 投資不動産物件 b. 個別不動産及び信託不動産の概要」をご参照下さい。

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

#### 区分所有建物に係るリスク

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

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

る可能性があります。

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

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

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

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

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の敷地利用権が十分に保全されていない場合には、既に述べた不動産の流動性、取引コスト等に関するリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

なお、本投資法人が現在保有している及び取得を予定している不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産には、区分所有建物が存在します。その詳細については、後記「第3 投資法人の経理状況 2. 投資法人の現況 (3) 投資不動産物件 b. 個別不動産及び信託不動産の概要、h. 第4期終了後の資産の取得・売却の概要」をご参照下さい。

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

#### 借地権に係るリスク

本投資法人は、現時点で第三者の所有する土地上の借地権（建物の所有を目的とする地上権及び土地の賃借権）や借地権を土地利用権原とする建物（及びそうした借地権と借地権上の建物を信託する信託の受益権）として、次のビルを信託する信託の受益権を保有しており、将来、規約に定める投資方針に従って借地権や借地上にある建物を更に取得する可能性があります。

MS芝浦ビル
五反田ファーストビル
福岡ビル

借地権とその借地上に存在する建物については、自己が所有権を有する土地に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と違い永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条、借地法第4条）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場

合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき借地権設定者の正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件購入時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

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

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

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

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

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

#### 開発物件に関するリスク

本投資法人は、前記「2. 投資方針 (1) 投資方針 b. 投資態度 (イ) ポートフォリオ運用基準 開発案件への投資方針」に記載の通り、開発物件の取得は原則として行わない予定です。しかし、将来、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結する可能性があります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合に比べて、次に例示するような固有のリスクが加わります。a) 開発途中において、地中障害物、埋蔵文化財、土壌汚染等が発見されることがあり、これらが開発の遅延、変更又は中止の原因となり売買契約通りの引渡しを受けられない可能性。b) 工事請負業者の倒産又は請負契約の不履行により、開発が遅延、変更又は中止され、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性。c) 開発コストが当初の計画を大きく上回ることになり、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性。d) 天変地異により開発が遅延、変更又は中止され売買契約通りの引渡しを受けられない可能性。e) 行政上の許認可手続により開発が遅延、変更又は中止され、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性。f) 開発過程において事故が生じ、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性。g) その他予期せぬ事情により開発が遅延、変更又は中止され、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、予定されていない費用、損害又は損失を本投資法人が被る可能性があります、その結果本投資法人の収益等が重大な悪影響を受ける可能性があります。



### 有害物質に係るリスク

本投資法人が土地を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があり、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格の下落により、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入れ替えや洗浄が必要となる場合にはこれにかかる予想外の費用や時間が必要となり、本投資法人ひいては投資主が損害を被る可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、その被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。本投資法人がこれらの調査・報告又は措置を命ぜられた場合には、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。

また、本投資法人が建物を取得する場合において、当該建物にアスベスト、ポリ塩化ビフェニル（PCB）その他の有害物質を含む建材等が使用されている場合があり、かかる場合には当該建物の価格の下落により、本投資法人ひいては投資主が損害を被る可能性があります。また、かかる有害物質に対し法令上要求されている対策を講じることが必要となる場合にはこれにかかる予想外の費用や時間が必要となり、本投資法人ひいては投資主が損害を被る可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。かかる義務が生じた場合には本投資法人ひいては投資主が損害を被る可能性があります。

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

## (二) 信託受益権に特有のリスク

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

### 信託受益者として負うリスク

信託受益者とは信託の利益を享受するものですが（信託法（大正11年法律62号。その後の改正を含みます。）（以下「信託法」といいます。）第7条）、他方で信託受託者による信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、信託受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用などの信託費用については、最終的に信託受益者が負担することになっています（信託法第36条及び第37条）。即ち、信託受託者が信託財産としての不動産、土地の賃借権又は地上権を所有し管理するのは信託受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて信託受益者に帰属することになります。従って、一旦不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権を本投資法人が保有するに至った場合には、本投資法人が不動産を直接所有する場合と実質的にほぼ同じリスクを信託受益者たる本投資法人が負担することになるため、本投資法人が不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、物件精査を実施し、保険金支払能力に優れる保険会社を保険者、信託受託者を被保険者とする損害保険を付保させる等、本投資法人自ら不動産、土地の賃借権又は地上権を取得する場合と同等の注意をもって取得する必要があります。

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

#### 信託受益権の流動性リスク

信託受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を契約上要求されるのが通常です。更に、不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権は証券取引法上の有価証券としての性格を有していないので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。また、信託受益権の流通市場や明確な仲介業務ルールを定める法令が存在するわけでもありません。このように信託受益権には、有価証券と比較すると流動性が低いというリスクが存在します。

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

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

#### 信託受託者に関するリスク

##### a. 信託受託者の破産・会社更生等に係るリスク

信託法上、信託受託者が破産宣告を受け又は更生手続その他の倒産手続の対象となった場合に、信託財産が破産財団又は更生会社の財産その他信託受託者の固有財産に属するか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、信託財産が信託受託者の破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に帰属するものとされるリスクは極めて低いと判断されます。信託受託者が破産した場合、信託法第42条第1項に基づき信託受託者の任務は終了し、信託法第50条に基づき信託財産の名義人でもなくなることから、信託財産は破産財団に属しないと説明することも可能です（破産法第6条第1項）。また、信託法第16条によれば、信託財産に対する信託受託者自身の債権者による差押えは禁止されており、信託財産は信託受託者の債権者との関係では信託受託者自身の債務の引当財産にならないと考えられ、信託財産は破産管財人・更生管財人等による取戻しリスクにさらされないものと考えられます。ただし、信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があるため、本投資法人は、主として不動産を信託財産とする信託の受益権については、この信託設定登記がなされるものに限り取得する予定です。

##### b. 信託受託者の不当な行為に伴うリスク

信託財産の信託受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産等を処分した場合、又は信託財産である不動産等を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産信託受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、信託法は信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を受益者に認めています（信託法第31条）、本投資法人は、常にかかる権利の行使により損害を免れることができるとは限りません。

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

被る可能性があります。

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

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

#### (ホ) 税制に関するリスク

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

##### 導管性要件に関するリスク

税法上、「投資法人に係る課税の特例規定」により一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、投資法人による利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、会計処理と税務処理の取扱いの差異、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす、本投資証券の市場価格に影響を及ぼす可能性があります。なお、課税上の取扱いについては、後記「4. 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い」をご参照下さい。

##### 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により税務否認等の更正処分を受けた場合には、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

##### 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、その有する特定資産の価額の合計額に占める、特定不動産の価額の合計額の割合を75%以上とすること（規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度 (6)」）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税の軽減措置（後記「4. 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い」をご参照下さい。）の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

##### 一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、信託受益権その他本投資法人の資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、そ

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

#### b. 投資リスクに対する管理体制

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

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

#### リスク管理体制

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

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

一方、資産運用会社は、リスク管理規程により投資法人を取り巻くリスクを認識して、各部門における日常業務遂行上のリスク管理の他に取締役会における運用リスク管理状況報告等を通じてリスク管理体制の構築を図っています。また、このリスク管理体制を補完して日常的にリスクに対応する手法・手段を検討するためにリスク管理委員会を設置しています。

原則として資産の取得や資産の運用にかかわる一定の重要事項については、資産運用会社の社長、関連部門の部長、同マネージャー等にて構成される投資小委員会或いは運用小委員会にて意思決定が行われ、さらに特に重要性が高い事項に関しては運用会社の取締役会において意思決定する旨定めています。

また、資産運用会社に設置しているコンプライアンス委員会においては、現在は外部の弁護士を特別委員として招聘して、上記に記載の投資法人と利害関係者間の取引にあたっては、事前にその妥当性や合理性の検証を行った上で投資法人の役員会の承認を得ることとしています。なお、各委員会の内容につきましては、前記「1. 投資法人の概況 (5) 投資法人の機構 c. 投資運用の意思決定機構」をご参照下さい。

上記のとおり、投資法人及び資産運用会社においては、投信法に定める利害関係人等に関連した行為準則の水準を越える厳格な利益相反の防止体制を整え、リスク管理体制を徹底しています。

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

このように、投資リスクに対しては、本投資法人及び資産運用会社の重層的かつ相互牽制的な検

証システムを通じ、実効性のあるリスク管理体制を整備し、最大限の効果の発揮に努めています。  
なお、個別のリスクに関する管理体制については、前記「a. リスク要因」の各記載も適宜ご参照  
下さい。

#### 4【手数料等及び税金】

##### (1)【申込手数料】

該当事項はありません。

##### (2)【買戻し手数料】

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

##### (3)【管理報酬等】

###### (イ) 役員報酬

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

平成15年9月4日に開催された投資主総会において就任した、本書の日付現在の執行役員及び監督役員の役員報酬に関しては、設立時の最初の執行役員及び監督役員と同額としています。

###### (ロ) 資産運用会社への支払報酬

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

報酬の種類	報酬額（報酬額の計算方法） / 支払時期
固定報酬	<p>（報酬額）1,250万円/月  （本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日（平成13年10月18日）を起算日とします。）</p> <p>（支払時期）3、6、9、12月末  （1～3月分、4～6月分、7～9月分及び10～12月分の各3か月分をそれぞれ3月末、6月末、9月末及び12月末に後払いします。なお、1か月に満たない場合は、実日数による日割計算によります。）</p>
インセンティブ報酬 1	<p>（報酬額の計算方法）  決算期にて確定する当該営業期間の総収入額の2%  （ただし、1営業期間の総収入額が80億円を超える部分に対しては1.5%）に相当する金額（1円未満切捨て）  総収入額とは、資産のうち、不動産（信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産を含みます。）から生じる賃料、共益費、駐車場使用料、付帯収益、施設使用料、施設設置料、遅延損害金、賃貸借契約解約に伴う解約違約金又はそれに類する金銭その他賃貸業務から生じる収入、利子・配当収入、及びこれらに類する収益の総額をいい、物件の売却代金はこれに含みません。</p> <p>（支払時期）各決算期後3か月以内</p>
インセンティブ報酬 2	<p>（報酬額の計算方法）  決算期にて確定する当該営業期間のインセンティブ報酬2控除前の分配可能金額（規約第28条第1号に規定されるもの。物件の売却損益を含む。）の3%に相当する金額（1円未満切捨て）</p> <p>（支払時期）各決算期後3か月以内</p>

(八) 一般事務受託者及び資産保管会社への支払手数料

A. 投資口の名義書換等に関する事務

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

(一般事務受託者の業務)

- ) 本投資法人の投資口の名義書換に関する事務
- ) 本投資法人の投資証券の発行に関する事務
- ) 本投資法人の機関の運営に関する事務
- ) 本投資法人の計算に関する事務
- ) 本投資法人の投資主に対して分配する金銭の計算及び支払に関する事務
- ) 本投資法人の投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出・届出の受付に関する事務
- ) 本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務
- ) 本投資法人が納税義務を負う公租公課に関してなすべき納税等に係る事務
- ) 投資法人債権者及び本投資法人の借入れに係る債権者に対する元利金等の計算及び支払

並びに諸費用の計算及び支払に関する事務

- ）本投資法人の営業報告書、純資産状況表等の作成及び監督官庁、証券取引所、投資信託協会等への届出・提出に関する事務
- x ) 投資信託委託業者、不動産管理会社又は資産保管会社等から本投資法人が受領すべき報告書その他書類・資料に関する事務、これらの者に対して行う通知、届出、報告、請求又は連絡をなし、又はこれらを受領する事務
- x ) 本投資法人が締結する契約及びこれらの契約に基づいて作成、交付される文書に基づく本投資法人又はその他本投資法人の関係者による本投資法人宛の報告義務の履行又は金銭債務の弁済及び支払の履行につき、当該契約及び文書との報告内容・金額・履行時期の照合及び合理的な範囲内の確認をする事務
- x ) 受託事務を処理するために使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理・保管に関する事務
- x ) 法令又は一般事務委託契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事務
- x ) 上記に掲げる事務のほか、これらに付随する業務全般

(資産保管会社の業務)

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

下記 以外の事務受託手数料

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

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

投資主名義書換事務受託手数料

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



項目	対象事務の内容	計算単位及び計算方法
基本料	1. 投資主名簿の管理 投資主名簿の維持管理 期末投資主の確定 2. 期末統計資料の作成 (所有者別、所有数別、地域別分布状況) 投資主一覧表の作成 (全投資主、大投資主) ただし いずれも1部のみ 3. 除籍投資主名簿の整理 4. 新規投資主の登録	1. 毎月の基本料は、各月末現在の投資主数につき下記段階に応じ区分計算したものの合計額の6分の1。ただし、月額最低基本料を200,000円とする。 (投資主数) (投資主1名あたりの基本料) 投資主数のうち最初の5,000名について-----480円 5,000名超 10,000名以下の部分について-----420円 10,000名超 30,000名以下の部分について-----360円 30,000名超 50,000名以下の部分について-----300円 50,000名超 100,000名以下の部分について-----260円 100,000名を超える部分について-----225円 2. 月中に除籍となった投資主1名につき-----70円
名義書換料	投資主の名義書換、質権の登録又はその抹消、信託財産の表示 又はその抹消並びに投資証券の表示変更に関し投資証券及び投資主名簿への記載	名義書換料は、下記料率により計算した金額の合計額。 (1) 受付投資証券の売買1単位につき-----110円 (2) 受付投資証券の枚数1枚につき-----120円
投資証券管理料	1. 予備投資証券の保管 2. 予備投資証券の廃棄 3. 除権判決、毀損、汚損、分割、併合、満欄、引換等の事由による投資証券の回収並びに交付 4. 未引換及び未交付投資証券の管理 5. 未引換及び未交付投資証券の交付	1. 予備投資証券の廃棄1枚につき-----15円 2. 回収投資証券1枚につき-----80円 交付投資証券1枚につき-----80円 3. 交付1件につき-----80円
不所持取扱手数料	1. 不所持申し出受理 2. 不所持投資証券の交付	1. 不所持申し出について下記により計算した金額の合計 受付投資証券の売買単位1単位につき-----60円 2. 不所持投資証券の交付について下記により計算した金額の合計 交付投資証券の売買1単位につき-----60円
分配金支払管理料	1. 分配金支払原簿、分配金領収書(又は郵便振替支払通知書)、指定口座振込票、払込通知書の作成、支払済分配金領収証等による記帳整理、未払分配金確定及び支払調書の作成、印紙税納付の手続き。 2. 銀行取扱期間(又は総務省簡易払取扱期間)経過後の分配金等の支払及び支払原簿の管理。	1. 分配金等を受領する投資主数につき、下記段階に応じ区分計算したものの合計額。 ただし、1回の対象事務の最低管理料を350,000円とする。 (株主数) (投資主1名あたりの管理料) 投資主数のうち最初の5,000名について-----120円 5,000名超 10,000名以下の部分について-----110円 10,000名超 30,000名以下の部分について-----100円 30,000名超 50,000名以下の部分について-----80円 50,000名超 100,000名以下の部分について-----60円 100,000名を超える部分について-----50円 2. 指定口座振込分については1件につき130円を加算。 3. 各支払基準日現在の未払い対象投資主に対する支払1件につき-----450円
諸届管理料	1. 住所変更届、改印届、分配金受領方法指定書等の諸届の受理。 電話による所有投資証券、印影、諸届受理有無及び投資口数の確認依頼に対する回答。 2. 相続等による投資主名簿記載事項の調査、税務関係の調査及び分配金支払証明書、投資主名簿登録証明書等諸証明書の発行。 分配金振込指定銀行への口座確認。	1. 諸届受理1件、又は回答1件につき-----600円 2. 調査、発行又は確認1件につき-----600円 ただし、調査・証明事項は名義人1名につき1件とする。
投資主総会関係手数料	1. 議決権行使書用紙(委任状用紙)の作成並びに返送議決権行使書(委任状)の受理、集計。 2. 投資主総会当日出席投資主の受付、議決権個数集計の記録等の事務。	1. 議決権行使書用紙(委任状用紙)の作成1通につき----15円 議決権行使書用紙(委任状用紙)の集計1通につき----30円 2. 派遣者1名につき-----10,000円
郵便物関係手数料	投資主総会の招集通知状、同決議通知状、営業報告書、分配金領収証(又は指定口座振込通知書)等投資主総会、決算関係書類の封入・発送事務。ただし、宛名印書、照合作業を含む。	1. 封入物2種まで 期末、基準日現在投資主1名につき-35円 封入物3種まで 期末、基準日現在投資主1名につき-35円 八ガキ 期末、基準日現在投資主1名につき-23円

実質投資主管理料	1. 実質投資主名簿の管理 2. 実質投資主間及び一般投資主と実質投資主間の名寄せ管理	1. 毎月の実質投資主管理料は、各月末現在の投資主数（実質投資主間名寄せ後）につき、下記段階に応じ区分計算したものの合計額。 ただし、月額最低管理料を50,000円とする。 （実質投資主数） （実質投資主1名あたりの基本料） 実質投資主数のうち最初の5,000名について----- 45円 5,000名超 10,000名以下の部分について----- 40円 10,000名超 30,000名以下の部分について----- 35円 30,000名超 50,000名以下の部分について----- 30円 50,000名超 の部分について----- 25円 2. 除籍となった実質投資主1名につき----- 55円 3. 参加者から提出された実質投資主票1件につき----- 200円
データ管理料	実質投資主及び照合用実質投資主データの受付及び管理	データ1件につき----- 150円

## B. 投資法人債の発行事務及び期中事務等に係る事務

### （一般事務受託者の業務）

#### ）投資法人債の発行及び期中事務

- a. 本投資法人債に係る投資法人債申込証の作成及び取りまとめに関する事務
- b. 本投資法人債に係る投資法人債申込証を提出した応募者からの各払込金の受領事務
- c. 本投資法人債の登録抹消請求若しくは毀損、汚染等による本投資法人債の投資法人債券の調製、交付事務
- d. 前号の場合における、投資法人債券を交付する場合の本投資法人債の投資法人債権者からの費用の徴求事務
- e. 応募者からの本投資法人債の応募者登録請求書の受領、当該応募者登録請求書への各投資法人債の金額、払込金額、投資法人債券を発行すべき場合の投資法人債券の記番号その他必要事項の附記及び登録機関への送付事務
- f. 租税特別措置法に基づく本投資法人債の利息に係る利子所得税の納付事務
- g. 本投資法人債の投資法人債原簿の作成事務
- h. 本投資法人債の投資法人債原簿の管理及び記帳事務
- i. 買入消却を行った本投資法人債の投資法人債券の廃消事務
- j. 支払済投資法人債券等の保管、廃棄
- k. その他本投資法人と投資法人債事務受託者が協議のうえ必要と認める事項

#### ）投資法人債の管理

本投資法人債の投資法人債権者のための弁済の受領、債権の保全その他本投資法人債の管理

#### ）登録事務

本投資法人債の登録に関する事務

### （事務受託手数料）

#### ）投資法人債の発行事務及び期中事務に係る手数料

本投資法人は、本投資法人債の発行事務及び期中事務の受託に関する手数料として、第1回無担保投資法人債について金10,000,000円を、第2回無担保投資法人債について金7,000,000円を、及び第3回投資法人債について金5,000,000円を、これに賦課される消費税及び地方消費税と共に、本投資法人債の払込金受領と同時に投資法人債事務受託者にそれぞれ支払うものとします。かかる手数料は、当該払込金から投資法人債事務受託者が当該金額を控除する方法により支払われるものとします。

#### ）投資法人債管理手数料

a. 本投資法人は、投資法人債管理会社に対し、本契約に従ってなされる本投資法人債に関する役務に対する手数料（以下「投資法人債管理手数料」といいます。）として、

下記に定めるところによる投資法人債管理手数料を支払うものとします。なお、投資法人債管理手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、本投資法人が負担するものとします。

イ. 計算期間

投資法人債管理手数料の計算期間は、各投資法人債支払日の翌日から次回投資法人債支払日までとします。但し、発行の場合には発行日の翌日から最初の投資法人債支払日までとします。

ロ. 料率

本投資法人債について、毎1か年につき以下の料率とします。

第1回無担保投資法人債、第2回無担保投資法人債及び第3回無担保投資法人債ともに未償還額面残高100円につき3銭。

ハ. 計算方法

投資法人債管理手数料の計算方法は、各投資法人債支払日における本投資法人債の未償還額面残高に対し、前号に定める料率を乗じ2で除すことにより算出します。但し、計算期間が6か月未満となる場合は、投資法人債支払日における本投資法人債の未償還額面残高に対し、前号に定める料率を乗じ2で除した額を、その期間中の実日数に対し6か月間の日割計算をもってこれを算出します。1円未満の端数が生じた場合はこれを切り捨てます。

二. 支払期日

本投資法人は、各投資法人債支払日の3営業日前に投資法人債管理手数料を投資法人債管理会社に前払いします。

但し、発行の場合には、発行日において本投資法人債の払込金から投資法人債管理会社が当該金額を控除する方法により支払われるものとします。

- b. a. ハ. に拘らず、本投資法人債が買入消却されることにより計算期間が6か月未満となる場合、本投資法人は既に支払った投資法人債管理手数料の返還請求権を放棄するものとします。
- c. 本投資法人が a. に定める投資法人債管理手数料の支払いを怠った場合、本投資法人は、投資法人債管理会社より投資法人債管理手数料の支払請求を受領した日（同日を含まない。）から返済の日（同日を含む。）までの年14%の割合による遅延損害金を付け投資法人債管理会社に支払います。この場合の計算方法は、1年を365日とする日割計算によります。

）投資法人債登録事務に関する手数料

- a. 本投資法人は、応募者登録手数料として第1回無担保投資法人債について金10,000,000円を、第2回無担保投資法人債について金7,000,000円を、及び第3回無担保投資法人債について金5,000,000円を平成16年2月12日にそれぞれ登録機関に支払うものとします。かかる手数料は、本投資法人債の払込金から、登録機関に係る手数料を控除する方法により支払われるものとします。
- b. 本投資法人は、登録投資法人債につき、その元利金領収書取扱事務手数料として、第1回無担保投資法人債、第2回無担保投資法人債及び第3回無担保投資法人債ともに、1件につき金40円を、これに賦課される消費税及び地方消費税と共に、登録機関からの支払請求受領後、登録機関に支払うものとします。

C. 投資法人債の元利金支払事務

（一般事務受託者の業務）

本投資法人債の元利金支払事務  
(事務受託手数料)

- a. 本投資法人債の元利金支払事務取扱手数料は次のとおりとします。
  - イ. 元金支払事務取扱手数料  
第1回無担保投資法人債、第2回無担保投資法人債及び第3回無担保投資法人債ともに額面総額の1,000分の1  
但し、登録債であって上記手数料率により計算される手数料が1件につき10万円を超える場合は、10万円とします。
  - ロ. 利金支払事務取扱手数料  
第1回無担保投資法人債、第2回無担保投資法人債及び第3回無担保投資法人債ともに利息総額の1,000分の2
- b. 元利金支払事務取扱手数料に賦課される消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。
- c. 本投資法人が、本投資法人債の買入消却をする場合の手数料については、a. イ. 本文を準用します。

D. 投資法人債の募集に関する事務

(一般事務受託者の業務)

本投資法人債の取得の申込の勧誘及び受付(以下「私募の取扱」といいます。)

(事務受託手数料)

本投資法人は、払込期日に本投資法人債の私募の取扱手数料として、額面100円につき、第1回無担保投資法人債について金35銭を、第2回無担保投資法人債について40銭を、第3回無担保投資法人債について金50銭を、それぞれ事務幹事会社に支払います。事務幹事会社は、私募の取扱金額に応じてメリルリンチ日本証券株式会社、みずほ証券株式会社、しんきん証券株式会社の各員に対する私募の取扱手数料を分配するものとします。

上記の私募の取扱手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、本投資法人が負担するものとします。

(ホ) 会計監査人報酬

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

(ヘ) 不動産管理会社報酬

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

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

) 標準報酬 1

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

) 標準報酬 2

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

) 標準報酬最低額

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

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

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

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

- ・ 福岡ビル、神南一丁目ビル、田無アスタ、ツルミフーガ1、クラレニッセイビル

物件名	標準報酬（注1）			固定報酬 （月額）
	標準報酬1	標準報酬2	標準報酬最低額	
兼松ビル 兼松ビル別館	1.6%	1.5%	1.4%	-
JPR人形町ビル 新麹町ビル クレスト安田ビル	2.0%		1.6%	-
MS芝浦ビル	1.3%	1.0%	-	-
五反田ファーストビル	2.0%	1.5%	1.6%	-
福岡ビル	-	-	-	20万円
神南一丁目ビル	-	-	-	30万円
アルカイースト JPR千葉ビル 朝日生命横浜日本大通りビル	2.0%	1.5%	1.6%	-
川口センタービル	1.3%	1.0%	-	-
SEFビル	1.8%	1.0%	-	-
田無アスタ	-	-	-	55万円
ツルミフーガ1	-	-	-	25万円
JPR池袋ビル 新横浜第二センタービル 新潟駅南センタービル 明治安田生命大阪梅田ビル 東京建物本町ビル	2.0%	1.5%	1.6%	-
朝日生命高松第二ビル	1.8%		1.5%	-
JPR高松ビル JPR博多ビル	2.0%		1.6%	-
朝日生命福岡第三・第四ビル	1.2%	1.0%	1.0%	-
JPR那覇ビル NORTH33ビル パークイースト札幌 損保ジャパン仙台ビル 損保ジャパン和歌山ビル 天神121ビル SK広島ビル	2.0%	1.5%	1.6%	-
名古屋恒和ビル	2.0%	1.0%	-	-
堂島Fビルディング	2.0%	1.5%	-	-
クラレニッセイビル	-	-	-	30万円

（注1）各標準報酬について上表の料率を乗ずる対象は次の通りです。

標準報酬1：家賃・共益費・駐車料・広告料

標準報酬2：純収益（賃貸収入－賃貸費用、賃貸費用には減価償却費を含めない。）

標準報酬最低額：期中想定賃料収入

但し、標準報酬最低額は標準報酬1と標準報酬2の合計額が当該報酬を下回る場合に適用となります。

(注2) S K広島ビルは、不動産管理会社の変更に伴い、平成15年7月1日より上記に変更となりました。変更前の料率は下記の通りです。

標準報酬1：6万円+2.0%

標準報酬2：なし

標準報酬最低額：6万円+1.6%

(注3) 安田生命天六ビルは平成15年9月3日に売却しました。売却前の料率は下記の通りです。

標準報酬1：2.0%

標準報酬2：1.5%

標準報酬最低額：1.6%

(注4) 川口センタービルについては、管理会社が自ら本件不動産に関してテナント誘致業務を実施することにより、当該テナントとの賃貸借契約が成約した場合、賃貸借契約記載の当初賃料の1か月分を上限としてテナント誘致報酬を支払うこととなっています。

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

工事管理報酬の対象となる工事とは、本投資法人の会計処理上修繕費又は資本的支出に計上されるものを指し、消耗品、備品及び雑費計上するものは除きます。また信託受託者が工事費用を負担する工事を指し、テナント負担の工事は対象外とします。工事費の計算に当たっては消費税は含みません。

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

	1件50万円以下の工事	1件50万円を超え1,000万円以下の工事	1件1,000万円を超え、1億円以下の工事	1件1億円を超える工事
兼松ビル 兼松ビル別館 JPR人形町ビル 新麹町ビル クレスト安田ビル	-	工事金額の5%	50万円+工事金額のうち1,000万円を超える部分の3%	別途協議のうえ定める
MS芝浦ビル	-	工事金額の3%	30万円+工事金額のうち1,000万円を超える部分の2%	210万円+工事金額のうち1億円を超える部分の1%
五反田ファーストビル 福岡ビル 神南一丁目ビル	-	工事金額の3%	30万円+工事金額のうち1,000万円を超える部分の2%	210万円+工事金額のうち1億円を超える部分の1%を上限に協議して定める
アルカイースト JPR千葉ビル 朝日生命横浜日本大通りビル	-	工事金額の5%	50万円+工事金額のうち1,000万円を超える部分の3%	別途協議のうえ定める

川口センタービル S E Fビル	-	工事金額の3%	30万円+工事金額のうち1,000万円を超える部分の2%	210万円+工事金額のうち1億円を超える部分の1%を上限に協議して定める
田無アスタ ツルミフーガ1	-	-	-	-
J P R 池袋ビル 新横浜第二センタービル 新潟駅南センタービル 明治安田生命大阪梅田ビル 東京建物本町ビル	-	工事金額の5%	50万円+工事金額のうち1,000万円を超える部分の3%	別途協議のうえ定める
朝日生命高松第二ビル	-	工事金額の3%	30万円+工事金額のうち1,000万円を超える部分の2%	210万円+工事金額のうち1億円を超える部分の1%
J P R 高松ビル J P R 博多ビル	-	工事金額の5%	50万円+工事金額のうち1,000万円を超える部分の3%	別途協議のうえ定める
朝日生命福岡第三・第四ビル	-	工事金額の3%	30万円+工事金額のうち1,000万円を超える部分の2%	210万円+工事金額のうち1億円を超える部分の1%
J P R 那覇ビル N O R T H 3 3ビル パークイースト札幌 損保ジャパン仙台ビル 損保ジャパン和歌山ビル 天神121ビル	-	工事金額の5%	50万円+工事金額のうち1,000万円を超える部分の3%	別途協議のうえ定める
S K 広島ビル 名古屋恒和ビル 堂島Fビルディング クラレニッセイビル	-	工事金額の3%	30万円+工事金額のうち1,000万円を超える部分の2%	210万円+工事金額のうち1億円を超える部分の1%を上限に協議して定める

(注1) S K 広島ビルは、不動産管理会社の変更に伴い、平成15年7月1日より上記に変更となりました。変更前の料率は下記の通りです。

1件50万円以下の工事：なし

1件50万円を超え500万円以下の工事：工事金額の3%

1件500万円を超える工事：工事金額の2%又は15万円のいずれか高い方

(注2) 安田生命天六ビルは平成15年9月3日に売却されました。売却前の料率は下記の通りです。

1件50万円以下の工事：なし

1件50万円を超え1,000万円以下の工事：工事金額の5%

1件1,000万円を超え1億円以下の工事：50万円+工事金額のうち1,000万円を越える部分の3%

1件1億円を超える工事：別途協議のうえ定める

(ト) テナント一般媒介業務報酬

テナント一般媒介業務に対する報酬は、各物件毎に新規テナントとの賃貸借契約が成約した場



合に、当該賃貸借契約に係る賃料の1か月分を上限として（消費税別途）、不動産については本投資法人の財産より、信託不動産については本業務の委託者である信託受託者を通じて信託財産から賃貸借契約締結後に支払われます。

（注）上記のほか、本投資法人の関係者が受領する報酬は、以下の通りです。

賃貸営業管理・工事計画助言業務報酬

賃貸営業管理・工事計画助言業務報酬は、本書の日付現在、月額1,850,000円（消費税別途、以下同様です。）ですが、本件業務の対象となる物件が追加された場合、別途1物件当たり月額50,000円を追加して支払うものとします。本件業務の対象となる物件が売却等により減少した場合には、1物件当たり月額50,000円を控除した金額を支払うものとしますが、別段の取り決めがない限り、月額1,200,000円を下回ることはありません。本報酬は資産運用会社から支払われるものとし、本投資法人からは支払われません。

物件移管業務報酬

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

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

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

（4）【その他の手数料等】

以下の諸費用は、本投資法人の負担とします。

特定資産の取得・売却及び管理運営に関する費用

）資産運用会社による特定資産の取得の検討に際し必要とされる物件精査に係る調査費用（本投資法人による当該物件の取得の有無に関わりません。）

）特定資産の取得に係る媒介手数料

）不動産の保有に係る費用及び特定資産が信託受益権である場合の信託報酬

）資産運用会社が、やむを得ずその業務の遂行に関連して本投資法人に代わって支払った費用、立替金、前払金等

）投資法人の借入金及び投資法人債に係る費用

投資法人の運営に関する費用

）本投資法人の公告に係る費用

）広告宣伝に係る費用

）執行役員及び監督役員に係る実費、保険料

）投資主総会及び役員会等の開催に伴う諸費用

投資証券の発行に係る費用

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

その他

）一般事務受託者及び資産保管会社の受託事務の遂行に関連して発生する所定の経費及び費用

）一般事務受託者及び資産保管会社が本投資法人の負担に帰属すべきものを立て替えた場合

## の立替金

### (5) 【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する本書の日付現在における課税上の取扱いは下記の通りです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。

#### a. 個人投資主の税務

##### (イ)利益の分配に係る税務

個人投資主が投資法人から受取る利益の分配は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。ただし、本投資法人から受取る利益の分配を含む上場株式等の配当等は特例の対象となり、個人投資家はこの源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が可能となります。また、本投資法人の利益の分配にかかる特例による源泉徴収税率は、平成20年3月31日までに支払を受けるべきものに関しては10%（所得税7%、住民税3%）、平成20年4月1日以後に支払を受けるべきものに関しては20%（所得税15%、住民税5%）です。なお、大口個人投資主（発行済投資口総数の5%以上を保有）はこの特例の対象とはならず、原則通り20%の税率により所得税が源泉徴収され、総合課税による確定申告が要求されます。また、総合課税の際においては、二重課税の調整措置を目的として設けられている配当控除の適用はありません。

##### (ロ)利益を超える金銭の分配に係る税務

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

##### (ハ)投資口の譲渡に係る税務

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

申告分離課税の税率は、平成19年12月31日までの譲渡等に関しては10%（所得税7%、住民税3%）、平成20年1月1日以後の譲渡等に関しては20%（所得税15%、住民税5%）となります。

本上場投資証券の譲渡等により損失が生じた場合において、その損失をその譲渡日の属する年度における他の株式等の譲渡所得等の金額から控除しきれない結果株式等の譲渡所得等の合計が損失となった場合は、この損失を翌年以降3年間にわたり、株式等に係る譲渡所得等の金額から繰越控除を行うことが認められます（譲渡損失の繰越控除制度）。

平成13年11月30日から平成14年12月31日までに取得した本上場投資証券等を平成17年1月

1日から平成19年12月31日までの間に譲渡等した際には、購入額合計が1,000万円に達するまでのものに係る譲渡所得等については非課税の取扱いとなります(1,000万円の非課税の特例)。

証券会社における特定口座の源泉徴収選択口座(源泉徴収を選択した特定口座)内において譲渡等した場合の所得に関しては源泉徴収による申告不要の選択が認められます(注5)。源泉税率は、平成19年12月31日までの譲渡等に対しては10%(所得税7%、住民税3%)、平成20年1月1日以後の譲渡等に対しては税率は20%(所得税15%、住民税5%)となります。

## b. 法人投資主の税務

### (イ) 利益の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から利益の分配を受取る際には、所得税が源泉徴収されます。この所得税の源泉税率は平成20年3月31日までに支払を受けるべきものに関しては7%、平成20年4月1日以後に支払を受けるべきものに関しては15%です。この源泉税は、利子配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。

### (ロ) 利益を超える金銭の分配に係る税務

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

### (ハ) 投資口の譲渡に係る税務

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

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

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

(注2) 投資口の譲渡に係る収入金額は、以下の通り算定されます。

投資口の譲渡に係る収入金額 = 出資の払戻し額 - みなし配当金額(注1)

(注3) 投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

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

この割合は、小数点以下第4位の端数がある時は切り上げとなります。この割合に関しては、本投資法人からお知らせします。

(注4) 投資口の譲渡損益は、次のように計算されます。

投資口の譲渡損益の額 = 譲渡収入金額(注2) - 譲渡原価の額(注3)

(注5) 源泉徴収選択口座内における譲渡等に関しては、1,000万円の非課税の特例の対象となりません。

また、申告不要の選択をした場合には、譲渡損失の繰越控除制度は適用できません。

## c. 投資法人の税務

### (イ) 利益配当等の損金算入要件

税法上、「投資法人に係る課税の特例規定」により一定の要件を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を損金に算入することが認められています。利益の配当等を損金算入するために留意すべき主要な要件(導管性要件)は以下の通りです。

配当等の額が配当可能所得の90%超(又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超)であること

他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと

借入れは、適格機関投資家からのものであること

事業年度の終了時において同族会社に該当していないこと

発行する投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約に記載されていること

事業年度の終了時において発行済の投資口が50人以上の者によって所有されていること

### (ロ) 不動産流通税の軽減措置

#### 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が平成18年3月31日までは課税標準価格の1%、そして平成18年4月1日以後は2%の税率により課されます。ただし、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産(不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。)の価格の合計額が本投資法人の有する特定資産の価格の合計額に占める割合を100分の75以上とする旨の記載があること、借入れは適格機関投資家からのものであること等の要件を満たす投資法人は、平成16年3月31日までに取得する不動産に対しては、登録免許税の税率が特例により0.6%に軽減されます。

#### 不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が平成18年3月31日までは課税標準価格の3%、そして平成18年4月1日以後は4%の税率により課されます。ただし、上記の要件を満たす投資法人が平成17年3月31日までに取得する不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税価格が3分の1に軽減されます。

5【運用状況】

(1)【投資状況】

(平成15年12月31日現在)

資産の種類	内容等による区分	地域等	用途	保有総額 (千円)(注1)	投資比率(%) (注2)
不動産		東京周辺部	事務所	969,846	0.62
		地方	事務所	4,703,149	3.00
		不動産合計		5,672,995	3.62
その他の資産	不動産等を主な信託財産とする信託受益権(注3)	東京都心	事務所	43,401,023	27.72
			商業施設	12,093,615	7.72
			小計	55,494,639	35.44
		東京周辺部	事務所	13,311,191	8.50
			商業施設	12,657,768	8.08
			小計	25,968,960	16.59
		地方	事務所	39,020,841	24.92
			商業施設	13,066,702	8.35
			小計	52,087,543	33.27
		計		133,551,143	85.29
		預金・その他資産(注3、4)		17,352,046	11.08
		その他の資産合計		150,903,190	96.38
		資産総額(注5)			
負債総額(注5、6)				64,994,946	
純資産総額(注5)				91,581,239	

・資産総額に対する負債総額の比率 : 41.51 %

・資産総額に対する純資産総額の比率 : 58.49 %

(注1) 保有総額は、平成15年12月31日現在における貸借対照表計上額(不動産及び信託受益権については、減価償却後の帳簿価額)を使用しています。

なお、当期末の不動産及びその他の資産のうち不動産信託受益権にかかる信託不動産の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格の合計は、以下の通りです。

資産の種類	地域等	用途	価格合計(千円)
不動産	東京周辺部	事務所	1,020,000
	地方	事務所	4,605,000
	計		5,625,000
その他の資産	東京都心	事務所	40,320,000
		商業施設	12,000,000
		小計	52,320,000
	東京周辺部	事務所	13,007,000
		商業施設	14,028,000
		小計	27,035,000
	地方	事務所	37,631,000
		商業施設	12,600,000
		小計	50,231,000
	計		129,586,000
	計		135,211,000

(注2) 投資比率とは、資産総額に対する各資産の価格の比率をいい、小数点以下第3位を四捨五入しています。

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

(注4) 資産総額、負債総額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

(注5) 負債総額には、敷金・保証金返還債務を含みます。

## (2) 【運用実績】

## 【純資産等の推移】

年月日	総資産額 (千円)	純資産総額 (千円)	1単位当たりの純資産額 (円)
第1期計算期間末 (平成14年6月末日)	103,955,970	57,719,071	199,306 (196,761)
第2期計算期間末 (平成14年12月末日)	106,578,461	58,983,837	203,673 (196,761)
第3期計算期間末 (平成15年6月末日)	144,989,479	58,972,499	203,634 (196,761)
第4期計算期間末 (平成15年12月末日)	156,576,185	91,581,239	212,979 (207,241)
平成15年1月末日	106,928,171	59,444,140	205,262
平成15年2月末日	107,205,027	59,849,040	206,661
平成15年3月末日	118,577,966	58,348,941	201,481
平成15年4月末日	118,524,795	58,580,450	202,280
平成15年5月末日	127,973,368	59,027,332	203,823
平成15年6月末日	144,989,479	58,972,499	203,634 (196,761)
平成15年7月末日	150,621,192	90,141,668	212,598
平成15年8月末日	152,470,759	92,086,276	214,154
平成15年9月末日	153,070,156	90,452,067	210,353
平成15年10月末日	155,481,809	91,292,595	212,308
平成15年11月末日	155,902,055	91,802,209	213,493
平成15年12月末日	156,576,185	91,581,239	212,979 (207,241)

(注1) 総資産額及び純資産総額は、帳簿価格を使用しています。

(注2) 括弧内の数値は、分配落ちの金額です。

(注3) 平成14年1月22日、投資口1口を2.5口に分割しました。

## (本投資証券の取引所価格の推移)

## 最近5年間の事業年度別最高・最低投資口価格

回次 決算年月	第1期 平成14年6月	第2期 平成14年12月	第3期 平成15年6月	第4期 平成15年12月
最高	202,000	240,000	283,000	270,000
最低	199,000	200,000	217,000	234,000

最近1年間の月別最高・最低投資口価格

月別	平成15年 1月	平成15年 2月	平成15年 3月	平成15年 4月	平成15年 5月	平成15年 6月
最高	239,000	227,000	229,000	249,000	283,000	271,000
最低	220,000	219,000	217,000	227,000	246,000	222,000
月別	平成15年 7月	平成15年 8月	平成15年 9月	平成15年 10月	平成15年 11月	平成15年 12月
最高	255,000	251,000	254,000	265,000	270,000	268,000
最低	234,000	241,000	240,000	241,000	260,000	260,000

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

【分配の推移】

計算期間	分配総額 (百万円)	1口当たり分配金 (円)
第1期(自 平成13年9月14日 至 平成14年6月30日)	737	2,545
第2期(自 平成14年7月1日 至 平成14年12月31日)	2,001	6,912
第3期(自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日)	1,990	6,873
第4期(自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日)	2,467	5,738

【自己資本利益率(収益率)の推移】

計算期間	自己資本利益率	(年換算値)
第1期(自 平成13年9月14日 至 平成14年6月30日)	1.7%	2.7%
第2期(自 平成14年7月1日 至 平成14年12月31日)	3.4%	6.8%
第3期(自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日)	3.4%	6.8%
第4期(自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日)	3.3%	6.5%

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

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



## (3) 【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	発行口数(口)	発行済口数(口)
第1回計算期間 自 平成13年9月14日 至 平成14年6月30日	平成13年9月14日	240	240
	平成13年11月16日	62,000	62,240
	平成14年1月22日(注3)	93,360	155,600
	平成14年6月14日	134,000	289,600
第2回計算期間 自 平成14年7月1日 至 平成14年12月31日	該当なし		
第3回計算期間 自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日	該当なし		
第4回計算期間 自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日	-	-	-
	平成15年7月15日	134,400	424,000
	平成15年8月9日	6,000	430,000

(注1) 本邦外における販売又は買戻しの実績はありません。

(注2) 本投資法人による投資口の払戻しの実績はありません。

(注3) 同日、投資口1口を2.5口に分割しました。

## 6【管理及び運営】

### (1)【資産管理等の概要】

#### 【資産の評価】

(イ) 本投資法人が発行する投資口の1口当たりの純資産額は、後記「 計算期間」記載の決算期ごとに、以下の算式にて算出します。

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

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

#### ・不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額により評価します。なお、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備等部分について定額法により算出します。ただし、正当な事由により採用した方法による算定が適当ではなくなった場合であり、かつ、投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り他の算定方法により算定することができるものとします。

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

信託財産又は匿名組合出資持分の構成資産が不動産の場合は上記i.に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の評価額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額により評価します。

#### ・不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等

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

#### ・有価証券

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

#### ・金銭債権

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

・金融先物取引等及び金融デリバティブ取引に係る権利

取引所に上場している各取引により生じる債権及び債務は、当該取引所の最終価格（終値、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））に基づき算出した価額により評価します。なお、同日において最終価格がない場合には同日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価します。取引所の相場がない非上場の各取引により生じる債権及び債務は、市場価格に準ずるものとして合理的に算定された価額が得られればその価額により評価します。公正な評価額を算出することが極めて困難な場合には、取得価額により評価します。

・その他

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

(ハ) 資産運用報告書等に価格を記載する目的で、上記(ロ)と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとします（規約第27条第2項）。

・不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等に基づいた評価額

・信託の受益権及び匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が不動産の場合は上記i.に従った評価を、

金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の評価額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額とするものとします。

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

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

(ホ) 1口当たりの純資産額については、貸借対照表に注記されることになっています（投資法人の貸借対照表、損益計算表、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則（平成2年総理府令第134号。）第48条）が、貸借対照表を含む計算書類等は決算期ごとに作成され（投信法第129条）、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された旨が書面にて通知され、承認済みの計算書類等が監査報告書の謄本とともに投資主に交付されます（投信法第131条第2項）。

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

#### 【申込（販売）手続等】

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】

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第8条）。

なお、本投資証券を東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、証券取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。

#### 【保管】

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

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

投資主は、記名式の本投資証券の券面を直接保有することもできます。保護預りを行わない場合、本投資証券の券面は、投資主が自らの責任において保管することになります。

#### 【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

#### 【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年1月1日から6月末日まで、及び7月1日から12月末日までの各6か月間とし、各営業期間の末日を決算期とします。ただし、本投資法人の第1期営業期間は、本投資法人設立の日（平成13年9月14日）から平成14年6月末日までとします（規約第26条）。

#### 【その他】

##### (イ) 増減資に関する制限

##### i. 投資口の追加発行

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

##### . 国内における募集

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

(ロ) 解散条件

本投資法人における解散事由は以下の通りです（投信法第143条）。

i. 投資主総会の決議

- . 合併
- . 破産
- . 解散を命ずる裁判
- . 投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

(ハ) 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席者の議決権の3分の2以上により可決される必要があります（投信法第140条、商法第343条）。ただし、書面による議決権行使が認められていること、及び投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなすことにつき、後記「(3) 投資主・投資法人債権者の権利 A. 投資主の権利 (イ) 投資主総会における議決権 .」をご参照下さい。

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

(二) 関係法人との契約の更改等に関する手続

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

資産運用会社：株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント

資産運用委託契約

期間	現在の有効期間は平成16年10月18日までです。
更新	期間満了の3か月前までに本投資法人又は資産運用会社から書面による契約終了の申し入れがない限り、契約は自動的に更新され、さらに1年間有効となるものとし、その後もまた同様とします。ただし、契約終了の申し入れを本投資法人が行う場合は、投資主総会の決議を経たものに限り、また、資産運用会社が行う場合は、本投資法人の同意を得なければならず、かかる同意は、投資主総会の承認又は内閣総理大臣の許可を得たものでなければなりません。
解約	<p>( ) 本投資法人又は資産運用会社は、いずれか一方が他方に対し、3か月前の文書による事前の通知により、契約を解約することができます。ただし、本投資法人が行う場合は、投資主総会の決議を経たものに限り、また、資産運用会社が行う場合は、本投資法人の同意を得なければならず、かかる同意は、投資主総会の承認又は内閣総理大臣の許可を得たものでなければなりません。</p> <p>( ) ( )にかかわらず、本投資法人は、以下のいずれかに該当する事由が生じた場合には、役員会の決議により、契約を解約することができます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 資産運用会社が契約の規定に違反した場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。）</li> <li>・ 資産運用会社の表明及び保証違反の事実が判明した場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。）</li> <li>・ 資産運用会社につき、支払停止、破産宣告、再生手続開始、更生手続開始、会社整理開始又は特別清算開始の申立て、手形交換所における取引停止処分、重要な財産に対する差押命令の送達等の事由が発生した場合</li> <li>・ 上記に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合</li> </ul> <p>( ) 本投資法人は、資産運用会社が以下のいずれかに該当するときは、契約を解約しなければなりません。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 投資信託委託業者（投信法の規定によります。）でなくなったとき</li> <li>・ 投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき</li> <li>・ 解散したとき</li> </ul>
変更等	契約は、本投資法人及び資産運用会社の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って、変更することができます。

投資口の名義書換等に関する一般事務受託者兼資産保管会社：みずほ信託銀行株式会社  
事務委託・資産保管業務委託契約

期間	現在の有効期間は平成17年9月14日までです。
更新	本投資法人又は一般事務受託者若しくは資産保管会社は、期間満了の3か月前までに当事者のいずれかより文書による契約終了の意思表示がなされない限り、契約は自動的に更新され、さらに2年間期間が延長され、以後においても同様とします。
解約	相手方に以下のいずれかの事由が発生したときは、相手方に対し通知をなすことにより、契約を解約することができます。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 契約に基づく義務の履行を怠り、相手方からのその旨の通知の到達後10日以内にその履行がなされないとき</li> <li>・ 支払の停止、破産、会社更生手続開始、民事再生手続開始、会社整理開始、特別清算開始その他類似の倒産手続開始の申立てがなされたとき、手形交換所により取引停止処分がなされたとき、又はその重要な資産につき滞納処分による差押え、仮差押え、保全処分、差押え、競売手続の開始その他の強制執行手続き若しくは担保権実行手続が開始されたとき</li> <li>・ 上記に定めるほか、相手方に契約を継続することに堪えない重大な事由があるとき</li> <li>・ 事務受託手数料又は投資主名義書換事務受託手数料に係る両当事者間の協議が整わないとき</li> <li>・ 本投資法人より一般事務受託者兼資産保管会社が追加的委託を受けた場合で、両当事者間で協議が整わないとき</li> </ul>
変更等	本投資法人は、一般事務受託者兼資産保管会社に、本投資法人が営業を行う上で必要な業務及び事務のうち、契約に規定する以外の業務及び事務を、将来、新たに追加して委託することができます。一般事務受託者兼資産保管会社は、本投資法人のかかる将来における追加的委託を承知しており、本投資法人より係る追加的委託を受けた場合には、本投資法人と協議の上、特段の事由のない限り、かかる業務又は事務を受託します。

投資法人債に関する一般事務受託者及び投資法人債管理会社：みずほ信託銀行株式会社  
投資法人債事務委託契約

期間	契約期間に関わる定めはありません。
更新	更新に関わる定めはありません。
解約	契約期間中の解約に関わる定めはありません。
変更等	本契約を変更しようとするときは、本投資法人と投資法人債事務受託者（みずほ信託銀行株式会社）が協議の上、これを行うものとする。

投資法人債管理委託契約

期間	契約期間に関わる定めはありません。
更新	更新に関わる定めはありません。
解約	契約期間中の解約に関わる定めはありません。
変更等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、そのつど本投資法人及び投資法人債管理会社（みずほ信託銀行株式会社）は相互にこれに関し協定する。</li> <li>・本契約に定められた事項の変更のうち、本投資法人債権者の利害に重大な関係を有する事項の変更（法令の改正又は制定に伴う変更を除く。）は、裁判所の許可を得たうえ、本投資法人債の投資法人債権者集会の決議によるものとし、当該決議についてはさらに裁判所の許可を得るものとする。</li> </ul>

登録事務取扱契約

期間	契約期間に関わる定めはありません。
更新	更新に関わる定めはありません。
解約	契約期間中の解約に関わる定めはありません。
変更等	本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、そのつど本投資法人及び登録機関（みずほ信託銀行株式会社）は相互にこれに関する協定をする。

投資法人債の元利金支払事務に関する一般事務受託者：みずほ信託銀行株式会社、メリルリンチ日本証券株式会社、みずほ証券株式会社、しんきん証券株式会社

期間	契約期間に関わる定めはありません。
更新	更新に関わる定めはありません。
解約	契約期間中の解約に関わる定めはありません。
変更等	本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、そのつど本投資法人及び元利金支払事務取扱者は相互にこれに関する協定をする。

（注）上記記載の投資法人債とは、第1回無担保投資法人債、第2回無担保投資法人債および第3回無担保投資法人債のことをいいます。

会計監査人：新日本監査法人

本投資法人は、新日本監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会において選任します（規約第30条）。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結のときまでとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなされます（規約第31条）。

（ホ）公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います（規約第4条）。



(2) 【利害関係人との取引制限】

(イ) 資産運用会社は、法令の定めるところにより、利害関係人等との取引について次の行為を行うことが禁じられています（投信法第34条の3。投信法施行規則第52条、同53条）。ここで「利害関係人等」とは、資産運用会社の過半数の株式を所有していること、その他の当該資産運用会社と密接な関係を有する者として投信法施行令で定める者をいいます。

資産運用会社の利害関係人等である次の . から . までに掲げる者の当該 . から . までのそれぞれに定める顧客等の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと。

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

資産運用会社の利害関係人等の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと。

資産運用会社の利害関係人等である次に掲げる者の利益を図るため、投資法人の資産の運用の方針、投資法人の純資産の額又は市場の状況に照らして不必要と認められる取引を行うこと。

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

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

資産運用会社の利害関係人等である証券会社又は登録金融機関が有価証券の募集若しくは売出し又は募集、私募若しくは売出しの取扱いを行っている場合において、当該証券会社又は登録金融機関に対する当該有価証券の取得又は買付けの申込みの額が当該証券会社又は登録金融機関が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該証券会社又は登録金融機関の要請を受けて、当該有価証券を投資法人の資産をもって取得し、又は買い付けること。

資産運用会社の利害関係人等である不動産特定共同事業者が不動産特定共同事業契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該不動産特定共同事業契約の締結額が当該不動産特定共同事業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該不動産特定共同事業者の要請を受けて、当該不動産特定共同事業契約に係る匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること。

資産運用会社の利害関係人等である匿名組合の営業者が匿名組合契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該匿名組合契約の出資額が当該匿名組合の営業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該匿名組合の営業者の要請を受けて、当該匿名組合契

約に係る匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること。

資産運用会社の利害関係人等である信託会社等が信託契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該信託契約に係る信託財産の額が当該信託会社等が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該信託会社等の要請を受けて、当該信託契約に係る受益権を投資法人の資産をもって取得すること。

(ロ) 利益相反のおそれがある場合の書面の交付（投信法第34条の6第2項）

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

(ハ) 資産の運用の制限（投信法第195条）

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

i. 有価証券の取得又は譲渡

・ 有価証券の貸借

・ 不動産の取得又は譲渡

・ 不動産の貸借

v. 不動産の管理の委託

・ 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

（ただし、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等は認められています。）

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

利害関係者からの物件・資産の取得

・ 不動産及び不動産信託受益権の場合

1 物件当たりの「投資額」（購入金額のみとし、税金及び取得費用等は含みません。）

は、鑑定評価額以下とします。また、投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。

- ・ その他の特定資産の場合  
時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合は上記i.によるものとします。  
利害関係者への物件・資産の売却
- i. 不動産及び不動産信託受益権の場合
  - 1 物件当たりの「売却額」（売却金額のみとし、税金及び売却費用等は含みません。）は、鑑定評価額以上とします。また、投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。
  - ・ その他の特定資産の場合  
時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合は上記i.によるものとします。  
利害関係者への物件の賃貸  
市場相場及び対象物件の標準的な賃貸条件等を総合的に勘案して、適正な賃貸条件に基づき賃貸するものとします。  
利害関係者への不動産管理委託  
前記「2. 投資方針 (1) 投資方針 b. 投資態度 (八) 物件関連業務運用基準」に基づき委託を行います。また、投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。  
利害関係者による売買・賃貸の媒介手数料
    - ・ 売買  
媒介手数料は売買価格の3%を上限とし、投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。
    - ・ 賃貸  
媒介手数料は契約賃料の1か月分相当を上限とします。
  - 利害関係者に対する工事の発注  
1,000万円超の工事については、第三者の見積価格、内容等と比較検討したうえで発注することとし、投資法人の役員会の事前承認を得ることとします。  
利害関係者からの借入れ  
市場水準での借入条件で借り入れるものとし、投資法人の役員会の事前承認を得ることとします。

### (3) 【投資主・投資法人債権者の権利】

#### A. 投資主の権利

##### (イ) 投資主総会における議決権

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

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

投資主の有する議決権の権利行使の手續は、以下の通りです。

- ・ 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、出席した投資主の議決権の過半数をもって決めます（規約第13条第1項）。
- ・ 投資主は本投資法人の議決権を有する他の投資主を代理人として、議決権を行使することができます。ただし、投資主総会ごとに代理権を証する書面を本投資法人に提出することを要します（規約第15条）。
- ・ 投資主総会に出席しない投資主（代理人を出席させる投資主は除きます。）は、書面によって議決権を行使することができます（投信法第92条第1項）。
- ・ 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条第3項）。
- ・ 本投資法人は、役員会の決議をもって、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨を定めることができます（投信法第92条の2第1項）。
- ・ 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（規約第14条第1項）。
- ・ 上記 . の定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（規約第14条第2項）。
- ・ 本投資法人は、投信法第91条第1項により投資主総会の招集公告をする日の最終の投資主名簿に記載された投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することのできる投資主とします。ただし、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をもって、その権利を行使すべき投資主とすることができます（規約第13条第2項）。
- ・ 上記 . のほか、必要がある時は、役員会の決議により、予め公告して、一定期間投資主名簿の記載の変更を行わず又は一定の日における投資主名簿に記載されている投資主又は登録質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録質権者とするものとします（投信法第82条第2項、商法第224条の3）。

(ロ) その他の共益権

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

6か月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面をもって、資産運用会社、一般事務受託者、執行役員又は監督役員の責任を追及する訴訟の提起を請求することができ、本投資法人が請求のあった日から30日以内に訴訟を提起しないときは、本投資法人のために訴訟を提起することができます。

投資主総会決議取消請求権（投信法第94条第1項、商法第247条）

投資主は、投資主総会の招集の手續又は決議の方法が法令若しくは規約に違反している又は著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反しているとき、又は決議について特別の利害関係を有している投資主が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときには、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます。

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

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

新投資口発行無効訴権（投信法第123条、商法第280条の15）

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

合併無効訴権（投信法第150条、商法第415条第2項）

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

設立無効訴権（投信法第163条、商法第428条）

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

投資主提案権（投信法第94条第1項、商法232条の2第1項）

発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員に対して会日より8週間前に書面をもって、i. 一定の事項を投資主総会の会議の目的とするべきことを請求することができ、また、ii. 会議の目的である事項についてその投資主の提出する議案の要領を投信法第91条第1項に定める通知に記載することを請求することができます。

投資主総会招集請求権（投信法第94条第1項、商法第237条第1項、第3項）

発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、会議の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を提出して執行役員に対して投資主総会の招集を請求ことができ、遅滞なく投資主総会招集の手續がなされない場合には、内閣総理大臣の許可を得て招集することができます。

検査役選任請求権（投信法第94条第1項、商法第237条の2第1項、投信法第139条、商法第294条第1項）

発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、投資主総会招集の手續及び決議方法を調査させるため投資主総会に先立って検査役の選任を内閣総理大臣に請求することができます。また、発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、本投資法人の業務及び財産の状況を

調査させるため検査役の選任を内閣総理大臣に請求することができます。

執行役員等解任請求権（投信法第99条、第104条、商法第257条第3項）

発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引き続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員又は監督役員の職務遂行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会で当該役員の解任が否決された場合には、裁判所に当該役員の解任を請求することができます。

解散請求権（投信法第144条、商法第406条の2）

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

(ハ) 分配金請求権（投信法第136条）

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

(ニ) 残余財産分配請求権（投信法第163条第1項、商法第425条本文）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています。

(ホ) 払戻請求権

投資主は、投資口の払戻請求権は有していません（規約第8条）。

(ヘ) 投資口の処分権（投信法第78条第1項、第4項）

投資主は、投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができます。

(ト) 投資証券交付請求権及び不所持請求権（投信法第83条第2項、第5項、商法第226条の2）

投資主は、本投資法人の成立（その成立後に投資口を発行するときは、その払込期日）の後、遅滞なく投資証券の交付を受けることができます。また、投資主は、投資証券の不所持を申出ることでもあります。

(チ) 帳簿閲覧請求権（投信法第138条第1項、第2項）

投資主は、執行役員に対し、会計の帳簿及び書類の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この請求は、理由を付した書面をもってしなければなりません。

B. 投資法人債権者の権利

当投資法人の投資法人債権者の有する主な権利は、以下のとおりです。

(イ) 元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払いを受けることができます。投資法人債の消滅時効は、元金については10年、利息については5年です。

(ロ) 投資法人債の譲渡

記名式の投資法人債の移転は、取得者の氏名及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録し、

かつその氏名を投資法人債券に記載することにより行われます（投信法第139条の6第1項、商法第307条）。

無記名式の投資法人債の移転は、投資法人債券を交付することにより行われます。取得者が譲受を投資法人に対抗するためには、投資法人債券の引渡及び継続占有が必要です。

投資法人債が登録債の場合には、譲渡人及び譲受人間の意思表示により投資法人債の移転が行われますが、取得者がかかる譲受を投資法人に対抗するためには、移転の登録が必要です。

本投資法人債は、いずれも適格機関投資家に対してのみ譲渡することができるものとされており

#### (八) 投資法人債権者集会における議決権

投資法人債権者集会は、投信法に規定のある場合のほか、裁判所の許可を得て投資法人債権者の権利に重大な関係がある事項について、決議を行うことができます（投信法第139条の6第1項、商法第319条）。投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、投資法人債の最低額毎に1個の議決権を行使することができます（投信法第139条の6第1項、商法第321条）。

投資法人債権者集会における決議は、裁判所の認可によって効力を生じます（投信法第139条の6第1項、商法第327条）。

投資法人債権者の有する議決権の決議要件は、以下のとおりです（投信法第139条の6第1項、商法第324条）。

- ・ 投資法人債権者集会の決議は、法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、決議に出席した投資法人債権者の過半数をもって行われます（普通決議）。
- ・ 投資法人債権者集会の決議は、一定の重要な事項については、総投資法人債権者の議決権の3分の1以上を有する投資法人債権者が出席し、その議決権の3分の2以上にあたる多数をもって行われます（特別決議）。

投資法人債権者による投資法人債権者集会招集請求権

投資法人債総額の10分の1以上を保有する投資法人債権者は、会議の目的たる事項及び招集の理由を記載した書面を、当投資法人又は投資法人債管理会社に対して提出して投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の6第1項、商法第320条第3項）。

かかる請求がなされた後、遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続がなされない場合には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会の招集をすることができます（投信法第139条の6第1項、商法第320条第5項、第237項第3項）。

投資法人債権者は、当投資法人の営業時間内に、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第139条の6第1項、商法第339条第6項）。

#### (二) 投資法人債管理会社

投資法人は、投資法人債を募集する場合には、投資法人債管理会社を定め、投資法人債権者のために投資法人債の管理を行うことを委託してはなりません。但し、各投資法人債の金額が1億円以上である場合は、この限りではありません（投信法第139条の3）。

本投資法人債の投資法人債管理会社は、いずれも株式会社東京三菱銀行です。

(ホ) 担保提供制限条項及び留保資産提供制限条項

当投資法人は、第1回無担保投資法人債の投資法人債要項において、当該投資法人債の未償還残高が存する限り、第1回無担保投資法人債発行後、国内で既に発行した又は当投資法人が今後発行する他の投資法人債のために、担保権を設定し又は一定の資産を留保する場合には、第1回無担保投資法人債のためにも、同順位の担保権を設定し又は投資法人債管理会社が適当と認める留保資産提供を行うものとされています。

また、第2回無担保投資法人債及び第3回無担保投資法人債の投資法人債要項において、当該各投資法人債の未償還残高が存する限り、当該各投資法人債発行後、国内で既に発行した又は当投資法人が今後発行する他の投資法人債（第2回無担保投資法人債に対する第3回無担保投資法人債を含み、また、第3回無担保投資法人債に対する第2回無担保投資法人債を含みます。）のために、担保権を設定し又は一定の資産を留保する場合には、当該各投資法人債のためにも、同順位の担保権を設定し又は投資法人債管理会社が適当と認める留保資産提供を行うものとされています。

(ヘ) 財務制限条項

当投資法人は、本投資法人債の未償還残高が存する限り、一定の財務制限条項に従います。



## 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】

##### a. 名称

株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント

##### b. 資本の額

本書の日付現在 3億5,000万円

##### c. 事業の内容

投信法第2条第17項に規定する投資法人資産運用業を行います。

##### 基本姿勢

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

##### 会社の沿革

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

##### 株式の総数及び資本の額の増減

(イ) 発行する株式の総数（本書の日付現在）

28,000株

(ロ) 発行済株式の総数（本書の日付現在）

7,000株

(ハ) 最近5年間における資本の額の増減

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

経理の概況

資産運用会社の経理の概況は以下の通りです。

(イ) 最近の事業年度における主な資産と負債の概況

(単位：千円)

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

(ロ) 最近の事業年度における損益の概況

(単位：千円)

	第2期 自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日	第3期 自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日
経常収益	252,102	421,602
経常利益	36,841	116,658
当期純利益	33,119	66,977

その他

(イ) 役員の変更

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

(ロ) 定款の変更

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

(ハ) 訴訟事件その他資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

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

とが予想される事実はありません。

#### 関係業務の概要

本投資法人が、資産運用会社に委託する業務の内容は次の通りです。

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

#### (2) 【運用体制】

資産運用会社の運用体制については、前記「第1 投資法人の状況 1. 投資法人の概況 (5) 投資法人の機構」をご参照下さい。

#### (3) 【大株主の状況】

(本書の日付現在)

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

(注) 比率とは、発行済株式数に対する所有株式数の比率をいいます。

## (4) 【役員の状況】

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数
代表取締役 社長	萩原稔弘	昭和43年4月1日	東京建物株式会社 入社 大阪支店 勤務	0
		平成元年4月1日	同 都市開発部部長代理	
		平成元年4月20日	株式会社ジェイアール東日本都市開発 出向	
		平成4年4月1日	東京建物株式会社 秘書室長兼人事部長	
		平成9年3月28日	同 取締役秘書室長兼人事部長	
		平成10年1月1日	同 取締役錦糸町開発事業部長	
		平成11年4月1日	同 取締役大阪支店長	
		平成13年1月23日	同 取締役	
		平成13年1月23日	株式会社東京リアルティ・インベストメン ト・マネジメント 代表取締役社長	
		平成13年3月29日	東京建物株式会社 取締役退任	
取締役 財務部長	真木 剛	昭和48年4月1日	安田生命保険相互会社 入社 教育部 教 修所 勤務	0
		平成元年10月1日	ペインウェーバー証券会社東京支店出向 インベストメント・バンキング担当	
		平成3年4月1日	安田生命保険相互会社 国際投資部 国際金融課長	
		平成9年4月1日	同 市場金融部 次長兼市場金融 第四課長	
		平成11年4月1日	同 年金統括部 次長兼運用コン サルティング課長	
		平成12年4月1日	同 年金運用部 部長(運用業務 担当)	
		平成13年7月1日	株式会社東京リアルティ・インベストメン ト・マネジメント 出向	
		平成13年7月1日	株式会社東京リアルティ・インベストメン ト・マネジメント 取締役	

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役 投資運用部長	古屋幸男	昭和56年4月1日	東京建物株式会社 入社 鑑定部 鑑定課 勤務	0
		平成2年11月1日	米国東京建物株式会社 出向	
		平成4年3月1日	東京建物株式会社 国際業務部 調査役	
		平成5年1月1日	同 ビル企画部 テナント課 課長代理	
		平成6年1月1日	同 ビル営業推進部 営業課長代理	
		平成8年1月1日	同 大阪支店 支店課長	
		平成10年1月1日	同 ビル開発部 営業推進グループ グループリーダー	
		平成11年4月1日	同ビル営業部 グループリーダー	
		平成12年10月16日	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 出向	
		平成13年1月23日	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 取締役	
取締役 企画・管理部長	米田修一	昭和56年4月1日	安田生命保険相互会社 入社 教育部 教修所 勤務	0
		平成元年4月1日	同 湘南支社 小田原営業部 小田原第一営業所長	
		平成4年9月1日	同 不動産部 不動産開発課 副長	
		平成10年4月1日	同 不動産部 不動産企画課 課長	
		平成12年4月1日	同 運用開発部 課長(不動産担当)	
		平成13年1月1日	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 出向	
		平成13年1月23日	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 取締役	
取締役 (非常勤)	藤原義弘	昭和44年6月1日	大成建設株式会社 入社	0
		平成4年4月1日	同 開発本部計画部 部長(計画担当)	
		平成6年6月1日	同 開発本部開発管理部 部長(企画担当)兼企画室長	
		平成7年7月1日	同 開発本部計画部長、開発部長	
		平成10年4月1日	同 営業推進本部統括開発部長	
		平成11年7月1日	同 営業推進本部 副本部長	
		平成13年1月1日	同 都市開発本部 副本部長	
		平成13年6月28日	同 役員 都市開発本部 副本部長(現在就任中)	
		平成14年4月1日	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 取締役	

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役 (非常勤)	引田 享	昭和47年4月1日	安田火災海上保険株式会社 入社	0
		昭和63年4月1日	同 国際金融部第二課長	
		平成2年12月25日	安田火災投資顧問株式会社 国際運用部長	
		平成3年4月1日	安田火災海上保険株式会社 国際金融部投資業務室長	
		平成5年10月1日	同 国際金融部 米州投資室長	
		平成8年4月1日	安田火災プリンソン投資顧問株式会社 業務部長	
		平成11年7月1日	安田火災海上保険株式会社 金融保証室長	
		平成12年4月1日	同 財務サービス部 部長	
		平成14年4月26日	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 取締役	
		平成14年7月1日	株式会社損害保険ジャパン 財務サービス部 部長	
		平成16年2月1日	株式会社損害保険ジャパン・フィナンシャルギャランティー取締役 (現在就任中)	
		取締役 (非常勤)	加藤和政	
平成元年4月1日	同 都市開発部 勤務			
平成2年4月1日	同 営業企画室 勤務			
平成3年4月1日	同 営業企画室 課長			
平成4年1月6日	同 企画部新規事業企画室課長			
平成6年10月7日	株式会社東京建物テクノビルド 取締役			
平成7年10月1日	東京建物株式会社 ビル開発部 課長			
平成8年1月1日	同 ビル開発部 情報開発グループリーダー			
平成8年6月14日	株式会社東京建物プロパティ・マネジメント 取締役(現在就任中)			
平成10年7月1日	東京建物株式会社 投資サービス部 商品開発グループリーダー			
平成11年4月1日	同 投資サービス部長			
平成12年1月1日	同 投資事業開発部長			
平成13年3月30日	株式会社東京建物テクノビルド 取締役 辞任			
平成14年4月26日	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 取締役			
平成15年3月28日	東京建物株式会社 取締役投資事業開発部長(現在就任中)			

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役 (非常勤)	森田 清	昭和49年4月1日	安田生命保険相互会社 入社 教育部 教修所勤務	0
		昭和62年4月1日	同 主計部 主計課 課長	
		昭和62年9月1日	同 国際投資部 課長	
		昭和63年4月1日	同 国際投資部 国際業務課長	
		平成4年4月1日	同 融資部 財務経理課長	
		平成11年4月1日	同 総務部 総務課長	
		平成13年9月1日	同 経営企画部 部長(事業費担 当)	
		平成15年4月1日	同 運用サービス部長	
		平成15年6月17日	株式会社東京リアルティ・インベスト メント・マネジメント 取締役	
		平成16年1月1日	明治安田生命保険相互会社 運用サー ビス部長(現在就任中)	
平成16年1月1日	資産管理サービス信託銀行株式会社 非 常勤取締役(現在就任中)			
監査役 (非常勤)	瓜生真一	平成12年2月1日	安田不動産株式会社 入社 総務部主任 調査役 兼 社長室主任調査役	0
		平成12年4月1日	同 社長室長 兼 総務部次長	
		平成14年4月26日	株式会社東京リアルティ・インベスト メント・マネジメント 監査役	
		平成14年6月20日	安田不動産株式会社社長室長兼総務部長	
		平成15年6月2日	同 社長室長 兼 人事部長	
監査役 (非常勤)	紅林優光	平成元年10月1日	太田昭和監査法人(東京監査第一部)	0
		平成7年7月1日	太田昭和アーンストアンドヤング株式 会社(税務コンサルティング)	
		平成11年10月1日	紅林公認会計事務所(現在就任中)	
		平成13年2月14日	株式会社東京リアルティ・インベスト メント・マネジメント 監査役	

(注) 資産運用会社の従業員は、13名です。

#### (5) 【事業の内容及び営業の概況】

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

## 2【その他の関係法人の概況】

A. 投資口の名義書換等に関する一般事務受託者（投信法第111条第2号乃至第6号関係。ただし、投資法人債に関する業務を除きます。）及び資産保管会社

### (1)【名称、資本の額及び事業の内容】

名称	資本の額（百万円） （平成15年9月30日現在）	事業の内容
みずほ信託銀行株式会社	247,231	信託業及び銀行業

### (2)【関係業務の概要】

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

### (3)【資本関係】

該当事項はありません。

B. 投資法人債に関する一般事務受託者（投信法第111条第3号関係。）

### (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15年9月30日現在）	事業の内容
みずほ信託銀行株式会社	247,231	信託業及び銀行業

### (2) 関係業務の概要

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

### (3) 資本関係

該当事項はありません。

C. 投資法人債管理会社

### (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15年9月30日現在）	事業の内容
みずほ信託銀行株式会社	247,231	信託業及び銀行業

### (2) 関係業務の概要

本投資法人の一般事務受託者（投信法第111条第2号、第3号及び第6号関係のうち、本投資法人債に関する事務。）及び本投資法人債の投資法人債管理会社としての業務を行います。

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

### (3) 資本関係

該当事項はありません。



D. 投資法人債の元利金の支払事務に関する一般事務受託者（投信法第111条第6号関係。）

(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15年3月31日現在）	事業の内容
みずほ信託銀行株式会社	247,231（注1）	信託業及び銀行業
メリルリンチ日本証券株式会社	87,768	証券業
みずほ証券株式会社	150,200（注2）	証券業
しんきん証券株式会社	20,000	証券業

（注1）みずほ信託銀行株式会社の資本の額は、平成15年9月30日現在のものです。

（注2）みずほ証券株式会社の資本の額は、平成15年12月31日現在のものです。

(2) 関係業務の概要

本投資法人の一般事務受託者（投信法第111条第6号関係のうち、本投資法人債の元利金支払事務。）としての業務を行います。

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

(3) 資本関係

みずほ信託銀行株式会社	該当ありません。
メリルリンチ日本証券株式会社	該当ありません。
みずほ証券株式会社	平成15年12月31日現在、本投資法人の投資口を1,033口保有しています（ただし、当該時点において、同社は、本投資法人の関係法人ではありませんでした。）。なお、この他に該当事項はありません。
しんきん証券株式会社	該当ありません。

### 第3【投資法人の経理状況】

#### 財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」といいます。）並びに同規則第2条の規定により「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」（平成12年総理府令第134号。）に基づいて作成しています。

#### 監査証明について

本投資法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、第3期計算期間（平成15年1月1日から平成15年6月30日まで）及び第4期計算期間（平成15年7月1日から平成15年12月31日まで）の財務諸表について、新日本監査法人の監査を受けております。

#### 連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので連結財務諸表は作成していません。

## 1【財務諸表】

## (1)【貸借対照表】

区分	第3期 (平成15年6月30日現在)		第4期 (平成15年12月31日現在)	
	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
資産の部				
流動資産				
現金及び預金		1,420,447		4,149,909
信託現金及び信託預金 * 1		17,683,380		12,961,107
営業未収入金		63,774		105,570
前払費用		105,630		117,338
繰延税金資産		17		56
未収消費税等		127,735		-
その他の流動資産		54,416		642
流動資産合計		19,455,402	13.4	17,334,625
固定資産				
1.有形固定資産 * 1				
建物	658,985		2,540,668	
減価償却累計額	18,912	640,073	48,126	2,492,542
信託建物	52,723,526		55,442,091	
減価償却累計額	2,356,301	50,367,224	3,292,037	52,150,054
信託構築物	7,197		7,381	
減価償却累計額	223	6,973	476	6,904
機械及び装置	11,226		11,226	
減価償却累計額	1,397	9,828	2,236	8,990
信託機械及び装置	1,003,985		1,054,812	
減価償却累計額	141,822	862,162	195,453	859,359
工具器具備品	289		289	
減価償却累計額	17	272	43	246
信託工具器具備品	8,294		8,781	
減価償却累計額	208	8,086	550	8,230
土地		331,676		3,171,216
信託土地		73,271,618		80,524,150
信託建設仮勘定		16,882		2,444
有形固定資産合計		125,514,799	86.6	139,224,139
2.投資その他の資産				
差入敷金保証金		10,100		10,100
長期前払費用		9,177		7,321
投資その他の資産合計		19,277	0.0	17,421
固定資産合計		125,534,076	86.6	139,241,560
資産合計		144,989,479	100.0	156,576,185

区分	第3期 (平成15年6月30日現在)		第4期 (平成15年12月31日現在)	
	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
負債の部				
流動負債				
営業未払金	772,249		979,067	
短期借入金 * 1	29,500,000		12,900,000	
未払金	330,772		350,815	
未払費用	32,363		10,934	
未払法人税等	947		1,027	
未払消費税等	-		56,859	
前受金	531,244		555,270	
流動負債合計	31,167,576	21.5	14,853,973	9.5
固定負債				
長期借入金 * 1	40,000,000		39,566,000	
預り敷金保証金	122,114		484,079	
信託預り敷金保証金	14,727,289		10,090,892	
固定負債合計	54,849,403	37.8	50,140,972	32.0
負債合計	86,016,979	59.3	64,994,946	41.5
出資の部 * 3				
出資総額 * 2				
出資総額	56,982,000	39.3	89,113,803	56.9
剰余金				
当期末処分利益	1,990,499		2,467,436	
剰余金合計	1,990,499	1.4	2,467,436	1.6
出資合計	58,972,499	40.7	91,581,239	58.5
負債・出資合計	144,989,479	100.0	156,576,185	100.0

## (2) 【損益計算書】

区分	第 3 期 自 平成15年 1 月 1 日 至 平成15年 6 月30日			第 4 期 自 平成15年 7 月 1 日 至 平成15年12月31日		
	金額 (千円)		百分比 (%)	金額 (千円)		百分比 (%)
経常損益の部						
営業損益の部						
1. 営業収益						
不動産賃貸事業収益	* 1	-		6,250,395		
賃貸事業収入	* 1	4,898,820		-		
その他賃貸事業収入	* 1	365,704		-		
不動産等売却益	* 2	-	5,264,525	170,703	6,421,098	100.0
2. 営業費用						
不動産賃貸事業費用	* 1	-		2,996,385		
賃貸事業費用	* 1	2,553,300		-		
資産運用報酬		243,468		276,344		
一般事務・資産保管委託報酬		51,076		75,606		
役員報酬		5,700		5,700		
信託報酬		-		38,688		
その他営業費用		164,511	3,018,056	94,412	3,487,137	54.3
営業利益			2,246,468		2,933,960	45.7
営業外損益の部						
1. 営業外収益						
受取利息		90		103		
管理組合費精算金収入		63,071		-		
原状回復費相当額収入		13,419		-		
その他営業外収益		4,137	80,719	1,226	1,329	0.0
2. 営業外費用						
支払利息		320,684		350,649		
融資手数料		15,146		30,704		
新投資口発行費		-		82,022		
その他営業外費用		10	335,841	3,546	466,923	7.3
経常利益			1,991,346		2,468,366	38.4
税引前当期純利益			1,991,346		2,468,366	38.4
法人税、住民税及び事業税		965		1,047		
法人税等調整額		3	969	38	1,009	0.0
当期純利益			1,990,376		2,467,357	38.4
前期繰越利益			122		78	
当期末処分利益			1,990,499		2,467,436	

[ 重要な会計方針 ]

項目	第3期 自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日	第4期 自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>有形固定資産（信託財産を含む）定額法を採用しております。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～60年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～20年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～15年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>5～15年</td> </tr> </table> <p>取得価額が10万円以上20万円未満の資産については、法人税法に基づき、3年間で償却する方法を採用しております。</p>	建物	3～60年	構築物	10～20年	機械及び装置	3～15年	工具器具備品	5～15年	<p>有形固定資産（信託財産を含む）定額法を採用しております。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～64年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～20年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～15年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>5～15年</td> </tr> </table> <p>取得価額が10万円以上20万円未満の資産については、法人税法に基づき、3年間で償却する方法を採用しております。</p>	建物	3～64年	構築物	10～20年	機械及び装置	3～15年	工具器具備品	5～15年
建物	3～60年																	
構築物	10～20年																	
機械及び装置	3～15年																	
工具器具備品	5～15年																	
建物	3～64年																	
構築物	10～20年																	
機械及び装置	3～15年																	
工具器具備品	5～15年																	
2. 繰延資産の処理方法	<p>—————</p>	<p>新投資口発行費</p> <p>支出時に全額費用として処理していません。</p> <p>なお、平成15年7月15日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっております。</p> <p>「スプレッド方式」では、募集価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、当投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成15年7月15日付一般募集による新投資口発行に際し、募集価格と発行価額との差額の総額は、1,115,654千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。</p> <p>このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、1,115,654千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期利益は同額多く計上されております。</p>																

項目	第 3 期 自 平成15年 1月 1 日 至 平成15年 6月30日	第 4 期 自 平成15年 7月 1 日 至 平成15年12月31日
3 . 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、99,851千円であります。</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を不動産賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、36,635千円であります。</p>
4 . その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a 信託現金及び信託預金</li> <li>b 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具備品、信託土地、信託建設仮勘定</li> <li>c 信託預り敷金保証金</li> </ul> <p>消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>	<p>不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針</p> <p>同 左</p> <p>消費税等の処理方法</p> <p>同 左</p>

[ 表示方法の変更 ]

項目	第 3 期 自 平成15年 1 月 1 日 至 平成15年 6 月30日	第 4 期 自 平成15年 7 月 1 日 至 平成15年12月31日
	<hr/>	<p>前期まで営業費用の「その他営業費用」に含めて表示していた「信託報酬」は、勘定科目のより明瞭な表示のため、当期より区分掲記しています。</p> <p>なお、前期において営業費用の「その他営業費用」に含めた「信託報酬」は30,614千円であります。</p> <p>前期まで区分していました「賃貸事業収入」及び「その他賃貸事業収入」は、当期より「不動産賃貸事業収益」として一括で表示しています。</p> <p>当期より賃貸事業費用は不動産賃貸事業費用に名称変更しています。</p>



[ 注記事項 ]

( 貸借対照表関係 )

項目	第 3 期 (平成15年 6 月30日現在)	第 4 期 (平成15年12月31日現在)																																																												
* 1 . 担保に供している資産 及び担保を付している債 務	<p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table border="0"> <tr><td>信託預金</td><td>17,614,343千円</td></tr> <tr><td>建物</td><td>640,073千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>50,245,431千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>6,973千円</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>9,828千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>862,162千円</td></tr> <tr><td>工具器具備品</td><td>272千円</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td>8,086千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td>331,676千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>72,825,388千円</td></tr> <tr><td>信託建設仮勘定</td><td>16,882千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>142,561,118千円</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table border="0"> <tr><td>短期借入金</td><td>29,500,000千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>40,000,000千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>69,500,000千円</td></tr> </table>	信託預金	17,614,343千円	建物	640,073千円	信託建物	50,245,431千円	信託構築物	6,973千円	機械及び装置	9,828千円	信託機械及び装置	862,162千円	工具器具備品	272千円	信託工具器具備品	8,086千円	土地	331,676千円	信託土地	72,825,388千円	信託建設仮勘定	16,882千円	合計	142,561,118千円	短期借入金	29,500,000千円	長期借入金	40,000,000千円	合計	69,500,000千円	<p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table border="0"> <tr><td>信託預金</td><td>9,604,409千円</td></tr> <tr><td>建物</td><td>628,933千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>40,989,677千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>6,056千円</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>8,990千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>776,317千円</td></tr> <tr><td>工具器具備品</td><td>246千円</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td>7,749千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td>331,676千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>54,301,858千円</td></tr> <tr><td>信託建設仮勘定</td><td>1,625千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>106,657,540千円</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table border="0"> <tr><td>短期借入金</td><td>12,900,000千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>39,566,000千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>52,466,000千円</td></tr> </table>	信託預金	9,604,409千円	建物	628,933千円	信託建物	40,989,677千円	信託構築物	6,056千円	機械及び装置	8,990千円	信託機械及び装置	776,317千円	工具器具備品	246千円	信託工具器具備品	7,749千円	土地	331,676千円	信託土地	54,301,858千円	信託建設仮勘定	1,625千円	合計	106,657,540千円	短期借入金	12,900,000千円	長期借入金	39,566,000千円	合計	52,466,000千円
信託預金	17,614,343千円																																																													
建物	640,073千円																																																													
信託建物	50,245,431千円																																																													
信託構築物	6,973千円																																																													
機械及び装置	9,828千円																																																													
信託機械及び装置	862,162千円																																																													
工具器具備品	272千円																																																													
信託工具器具備品	8,086千円																																																													
土地	331,676千円																																																													
信託土地	72,825,388千円																																																													
信託建設仮勘定	16,882千円																																																													
合計	142,561,118千円																																																													
短期借入金	29,500,000千円																																																													
長期借入金	40,000,000千円																																																													
合計	69,500,000千円																																																													
信託預金	9,604,409千円																																																													
建物	628,933千円																																																													
信託建物	40,989,677千円																																																													
信託構築物	6,056千円																																																													
機械及び装置	8,990千円																																																													
信託機械及び装置	776,317千円																																																													
工具器具備品	246千円																																																													
信託工具器具備品	7,749千円																																																													
土地	331,676千円																																																													
信託土地	54,301,858千円																																																													
信託建設仮勘定	1,625千円																																																													
合計	106,657,540千円																																																													
短期借入金	12,900,000千円																																																													
長期借入金	39,566,000千円																																																													
合計	52,466,000千円																																																													
* 2 . 発行する投資口の総数 及び発行済投資口数	<table border="0"> <tr><td>発行する投資口の総数</td><td>5,000,000口</td></tr> <tr><td>発行済投資口数</td><td>289,600口</td></tr> </table>	発行する投資口の総数	5,000,000口	発行済投資口数	289,600口	<table border="0"> <tr><td>発行する投資口の総数</td><td>5,000,000口</td></tr> <tr><td>発行済投資口数</td><td>430,000口</td></tr> </table>	発行する投資口の総数	5,000,000口	発行済投資口数	430,000口																																																				
発行する投資口の総数	5,000,000口																																																													
発行済投資口数	289,600口																																																													
発行する投資口の総数	5,000,000口																																																													
発行済投資口数	430,000口																																																													
* 3 . 投資信託及び投資法人 に関する法律第67条第 6 項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円																																																												

[ 注記事項 ]

( 損益計算書関係 )

項目	第3期 自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日		第4期 自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日	
	* 1 . 不動産賃貸事業損益の内訳	A . 不動産賃貸事業収益 (単位：千円)		A . 不動産賃貸事業収益 (単位：千円)
	賃貸事業収入		賃貸事業収入	
	賃料	3,795,176	賃料	4,584,941
	共益費	929,753	共益費	992,892
	駐車場収入	149,986	駐車場収入	153,359
	広告物掲出料	12,112	広告物掲出料	10,791
	アンテナ使用料	4,367	アンテナ使用料	6,178
	その他賃貸収入	7,424	その他賃貸収入	6,003
		<u>4,898,820</u>		<u>5,754,165</u>
	その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
	附加使用料	344,582	附加使用料	462,939
	時間貸駐車料	2,680	時間貸駐車料	5,754
	解約違約金等	3,905	解約違約金等	-
	原状回復費相当額	-	原状回復費相当額	22,570
	収入		収入	
	その他雑収入	14,535	その他雑収入	4,964
		<u>365,704</u>		<u>496,229</u>
	不動産賃貸事業収益合計	<u>5,264,525</u>	不動産賃貸事業収益合計	<u>6,250,395</u>
	B . 不動産賃貸事業費用		B . 不動産賃貸事業費用	
	賃貸事業費用		賃貸事業費用	
	外注委託費	305,152	外注委託費	333,981
	水道光熱費	379,307	水道光熱費	513,936
	公租公課	425,825	公租公課	424,885
	保険料	34,193	保険料	36,270
	修繕工事費	116,158	修繕工事費	188,290
	管理委託料	125,111	管理委託料	128,899
	管理組合費	239,117	管理組合費	281,152
	減価償却費	894,605	減価償却費	1,044,355
	その他賃貸事業費用	33,828	その他賃貸事業費用	44,612
	不動産賃貸事業費用合計	<u>2,553,300</u>	不動産賃貸事業費用合計	<u>2,996,385</u>
	C . 不動産賃貸事業損益 ( A - B )	<u>2,711,224</u>	C . 不動産賃貸事業損益 ( A - B )	<u>3,254,009</u>
* 2 . 不動産等売却益の内訳			安田生命天六ビル	
			不動産等売却収入	609,334
			不動産等売却原価	418,919
			その他売却費用	19,711
			不動産等売却益	<u>170,703</u>

[ 注記事項 ]

(リース取引関係)

項目	第3期 自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日		第4期 自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日	
	オペレーティング・リース取引	(貸主側)		(貸主側)
	未経過リース料	一年内 2,276,148千円 一年超 17,379,291千円 合計 19,655,439千円	未経過リース料	一年内 3,010,179千円 一年超 21,794,571千円 合計 24,804,750千円

(有価証券関係)

第3期 自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日	第4期 自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日
有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。	同左

(デリバティブ取引関係)

第3期 自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日	第4期 自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日
デリバティブ取引を行っていないため、該当事項はありません。	同左

(税効果会計関係)

項目	第3期 自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日		第4期 自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日	
	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	(繰延税金資産)		(繰延税金資産)
	法人事業税損金不算入額	17千円	法人事業税損金不算入額	22千円
			一括償却資産損金不算入額	34千円
	繰延税金資産計	17千円	繰延税金資産計	56千円
	繰延税金資産の純額	17千円	繰延税金資産の純額	56千円
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%	法定実効税率	39.39%
	(調整)		(調整)	
	支払分配金の損金算入額	39.37%	支払分配金の損金算入額	39.37%
	その他	0.03%	その他	0.02%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04%

( 持分法損益等 )

第 3 期 自 平成15年 1 月 1 日 至 平成15年 6 月30日	第 4 期 自 平成15年 7 月 1 日 至 平成15年12月31日
本投資法人には関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。	同左

( 関連当事者との取引 )

第 3 期 自 平成15年 1 月 1 日 至 平成15年 6 月30日	第 4 期 自 平成15年 7 月 1 日 至 平成15年12月31日
親会社及び法人主要投資主等 以下をご参照下さい。	親会社及び法人主要投資主等 同左
役員及び個人主要投資主等 該当事項はありません。	役員及び個人主要投資主等 同左
子会社等 該当事項はありません。	子会社等 同左
兄弟会社等 該当事項はありません。	兄弟会社等 同左

第3期（自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日）

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金等（千円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合	関係内容		取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
						役員の兼務等	事業上の関係				
法人主要投資主	明治安田生命保険相互会社	東京都新宿区	-	生命保険業	直接13.1%	-	不動産の売買	長期事業資金の借入	5,000,000	長期借入金	15,000,000
							事業資金の借入	利息の支払	115,513	未払費用	4,226

（注）1．取引金額及び期末残高には消費税等は含まれておりません。

2．取引条件及び取引条件の決定方法等

借入金利率その他の条件については、市中金利水準を参考に交渉の上決定しております。なお、信託不動産等を担保に供しております。

3．千円未満を切り捨てて表示しております。

第4期（自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日）

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金等（千円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合	関係内容		取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
						役員の兼務等	事業上の関係				
法人主要投資主	明治安田生命保険相互会社	東京都新宿区	-	生命保険業	直接9.0%	-	不動産の売買	長期事業資金の借入	-	長期借入金	15,000,000
							事業資金の借入	利息の支払	11,301	未払費用	15,527

（注）1．同社は、当社が平成15年7月15日に実施した公募増資により主要株主には該当しないこととなり、関連当事者にも該当しないこととなりました。

このため、上記取引金額は同社が関連当事者に該当している期間の金額を記載し、議決権等の所有（被所有）割合及び期末残高は同社が関連当事者でなくなった時点のものを記載しております。

2．取引金額及び期末残高には消費税等は含まれておりません。

3．取引条件及び取引条件の決定方法等

借入金利率その他の条件については、市中金利水準を参考に交渉の上決定しております。なお、信託不動産等を担保に供しております。

4．千円未満を切り捨てて表示しております。

5．同社は、平成16年1月1日付で明治安田生命保険相互会社を存続会社とする合併により解散し、同日付で「明治安田生命保険相互会社」に名称を変更しています。

( 1口当たり情報 )

第 3 期 自 平成15年 1月 1日 至 平成15年 6月30日	第 4 期 自 平成15年 7月 1日 至 平成15年12月31日
1口当たり純資産額 203,634円 1口当たり当期純利益 6,872円	1口当たり純資産額 212,979円 1口当たり当期純利益 5,895円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しております。 潜在投資口調整後 1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。	同左

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	第 3 期 自 平成15年 1月 1日 至 平成15年 6月30日	第 4 期 自 平成15年 7月 1日 至 平成15年12月31日
当期純利益 (千円)	1,990,376	2,467,357
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	1,990,376	2,467,357
期中平均投資口数 (口)	289,600	418,502

(重要な後発事象)

第3期 自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日	第4期 自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日
<p>新投資口の発行について</p> <p>平成15年6月17日に役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、下記条件にて平成15年7月14日及び平成15年8月8日に払込が完了しました。この結果、平成15年8月9日付で出資総額は89,113,803,600円、発行済投資口総数は430,000口となっています。</p> <p>&lt; 公募による新投資口の発行 &gt;</p> <p>発行新投資口数 : 134,400口            発行価格(募集価格) : 1口当たり237,160円            発行価格の総額 : 31,874,304,000円            発行価額(引受価額) : 1口当たり228,859円            発行価格の総額 : 30,758,649,600円            払込期日 : 平成15年7月14日            投資証券交付日 : 平成15年7月15日            分配金起算日 : 平成15年7月1日</p> <p>&lt; 第三者割当による新投資口発行(グリーンシューオープン行使に伴う第三者割当) &gt;</p> <p>発行新投資口数 : 6,000口            発行価額 : 1口当たり228,859円            発行価額の総額 : 1,373,154,000円            割当先 : みずほ証券株式会社            払込期日 : 平成15年8月8日            投資証券交付日 : 平成15年8月11日            分配金起算日 : 平成15年7月1日</p>	<p>投資法人債の発行</p> <p>無担保投資法人債の発行に関し、平成16年1月28日開催の役員会において、以下の通り決定し、平成16年2月12日に払込が完了しました。投資法人債の発行内容については、下記の通りです。</p> <p>(1) 第1回無担保投資法人債</p> <p>投資法人債の名称 : 日本プライムリアルティ投資法人 第1回無担保投資法人債            (投資法人債間限定同順位特約付、少人数私募及び適格機関投資家転売制限付)</p> <p>投資法人債の総額 : 金100億円            発行価額 : 額面100円につき金100円            利率 : 年0.84%            申込期日 : 平成16年1月29日            払込期日 : 平成16年2月12日            担保 : 無担保・無保証            償還方法・償還期限 : 元金は平成20年2月12日にその総額を償還。買入消却は発行日の翌日以降いつでも可能            資金使途 : 既存借入金の返済等</p> <p>(2) 第2回無担保投資法人債</p> <p>投資法人債の名称 : 日本プライムリアルティ投資法人 第2回無担保投資法人債            (投資法人債間限定同順位特約付、少人数私募及び適格機関投資家転売制限付)</p> <p>投資法人債の総額 : 金70億円            発行価額 : 額面100円につき金100円            利率 : 年1.38%            申込期日 : 平成16年1月29日            払込期日 : 平成16年2月12日            担保 : 無担保・無保証            償還方法・償還期限 : 元金は平成22年2月12日にその総額を償還。買入消却は発行日の翌日以降いつでも可能            資金使途 : 既存借入金の返済等</p>

<p style="text-align: center;">第3期</p> <p>自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日</p>	<p style="text-align: center;">第4期</p> <p>自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日</p>
	<p>(3)第3回無担保投資法人債</p> <p>投資法人債の名称 : 日本プライムリアルティ投資法人 第3回無担保投資法人債</p> <p>(投資法人債間限定同順位特約付、少数私募及び適格機 関投資家転売制限付)</p> <p>投資法人債の総額 : 金50億円</p> <p>発行価額 : 額面100円につき金100円</p> <p>利率 : 年2.32%</p> <p>申込期日 : 平成16年1月29日</p> <p>払込期日 : 平成16年2月12日</p> <p>担保 : 無担保・無保証</p> <p>償還方法・償還期限 : 元金は平成26年2月12日にその総 額を償還。買入消却は発行日の翌 日以降いつでも可能</p> <p>資金使途 : 既存借入金の返済等</p>



## (3) 【附属明細表】

## 有価証券明細表

該当事項はありません。

## 特定取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

## 不動産等明細表のうち総括表

資産の種類	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)	減価償却累計額		差引当期末 残高 (千円)
					又は償却累 計額(千円)	当期償却額 (千円)	
流動資産	-	-	-	-	-	-	-
有形固定資産 (不動産)							
建物(注 1)	658,985	1,881,683	-	2,540,668	48,126	29,213	2,492,542
機械及び装 置	11,226	-	-	11,226	2,236	838	8,990
工具器具備 品	289	-	-	289	43	26	246
土地(注 1)	331,676	2,839,539	-	3,171,216	-	-	3,171,216
小計	1,002,178	4,721,223	-	5,723,401	50,406	30,078	5,672,995
(信託受益権)							
信託建物 (注2)	52,723,526	3,004,596	286,031	55,442,091	3,292,037	956,996	52,150,054
信託構築物	7,197	184	-	7,381	476	253	6,904
信託機械及 び装置	1,003,985	61,640	10,813	1,054,812	195,453	56,684	859,359
信託工具器 具備品	8,294	486	-	8,781	550	342	8,230
信託土地 (注3)	73,271,618	7,402,467	149,935	80,524,150	-	-	80,524,150
信託建設仮 勘定	16,882	819	15,256	2,444	-	-	2,444
小計	127,031,504	10,470,194	462,037	137,039,661	3,488,517	1,014,276	133,551,143
合計	128,033,682	15,191,417	462,037	142,763,062	3,538,923	1,044,355	139,224,139
無形固定資産	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-
合計	-	-	-	-	-	-	-

(注1) 物件の取得

(注2) 物件の取得、譲渡、除却

(注3) 物件の取得、譲渡

その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

投資法人債明細表

該当事項はありません。

借入金等明細表

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 (注2)	返済期限	使途	摘要
短期借入金								
株式会社 あおぞら銀行 (注3)	950,000	-	950,000	-	0.579%	平成15年9月25日		
株式会社 あおぞら銀行 (注3)	980,000	-	980,000	-	0.579%	平成15年9月25日		
株式会社 あおぞら銀行 (注3)	3,770,000	-	-	3,770,000	0.935%	平成16年3月27日		
株式会社 あおぞら銀行 (注3)(注 4)	8,000,000	-	8,000,000	-	0.929%	平成16年5月14日		
株式会社 あおぞら銀行 (注3)	-	2,400,000	-	2,400,000	0.829%	平成16年2月27日	(注6)	担保付・ 無保証・ 非劣後
株式会社 あおぞら銀行 (注3)	-	1,800,000	-	1,800,000	0.838%	平成16年3月27日		
株式会社 りそな銀行 (注3)	3,000,000	-	-	3,000,000	0.935%	平成16年3月27日		
株式会社 りそな銀行 (注3)	-	1,930,000	-	1,930,000	0.849%	平成16年3月27日		
株式会社みず ほコーポレ ート銀行 (注3)(注 5)	12,800,000	-	12,800,000	-	0.810%	平成15年7月31日		
合計	29,500,000	6,130,000	22,730,000	12,900,000				

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 (注2)	返済期限	使途	摘要
長期借入金 (注1)								
中央三井信託 銀行株式会社	10,000,000	-	-	10,000,000	1.234%	平成18年12月27日	(注6)	担保付・ 無保証・ 非劣後
住友生命保険 相互会社	10,000,000	-	-	10,000,000	1.234%	平成18年12月27日		
株式会社 りそな銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	1.295%	平成18年12月27日		
株式会社 あおぞら銀行	3,000,000	-	-	3,000,000	1.295%	平成18年12月27日		
明治安田生命 保険相互会社	5,000,000	-	217,000	4,783,000	1.700%	平成20年12月26日		
明治安田生命 保険相互会社	5,000,000	-	217,000	4,783,000	2.050%	平成23年6月21日		
明治安田生命 保険相互会社	5,000,000	-	-	5,000,000	1.750%	平成25年3月28日		
合計	40,000,000	-	434,000	39,566,000				

(注1) 長期借入金(1年以内返済予定のものを除く)の貸借対照表日後5年間における返済予定額は以下の通りです。

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	-	25,000,000	-	4,783,000

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

なお、上記借入先に支払われた融資関連手数料は含まれません。

(注3) 株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、株式会社みずほコーポレート銀行を借入金先とする短期借入金は変動金利による借入です。

(注4) 株式会社あおぞら銀行からの借入金のうち、平成15年5月15日に借入れた80億円は平成15年7月23日に全額期限前返済しました。

(注5) 株式会社みずほコーポレート銀行からの借入金128億円は平成15年7月15日に全額期限前返済しました。

(注6) 資金使途は上記各借入に共通して以下の通りです。

不動産又は不動産信託受益権の購入資金及びこれらの付帯費用  
上記を資金使途とする借入れのリファイナンス

#### 出資総額増減明細表及び出資剰余金増減明細表

##### 第4期

区分	期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	期末残高 (千円)	摘要
出資総額	56,982,000	32,131,803	-	89,113,803	(注1)(注2)
出資剰余金	-	-	-	-	
合計	56,982,000	32,131,803	-	89,113,803	

(注1) 1口当たり237,160円(引受価額228,859円)にて、公募新投資口を134,400口発行いたしました。

(注2) 1口当たり228,859円にて第三者割当により新投資口を6,000口発行いたしました。

< 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・フロー計算書（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、及び附属明細表が明示されており、当該金銭の分配に係る計算書及びキャッシュ・フロー計算書は財務諸表の範囲外であるため、新日本監査法人による監査は受けておりません。

金銭の分配に係る計算書（参考情報1）

科目	第3期	第4期
	自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日	自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日
・ 当期末処分利益	1,990,499,125円	2,467,436,054円
・ 分配金 (投資口1口当たり分配金の額)	1,990,420,800円 (6,873円)	2,467,340,000円 (5,738円)
・ 次期繰越利益	78,325円	96,054円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第28条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行投資口数289,600口の整数倍数の最大値となる1,990,420,800円を利益分配金として分配することと致しました。なお、本投資法人規約第28条(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行ないません。</p>	<p>本投資法人の規約第28条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行投資口数430,000口の整数倍数の最大値となる2,467,340,000円を利益分配金として分配することと致しました。なお、本投資法人規約第28条(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行ないません。</p>

キャッシュ・フロー計算書（参考情報2）

科目	第3期	第4期
	自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日	自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日
	金額（千円）	金額（千円）
1. 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,991,346	2,468,366
減価償却費	894,605	1,044,355
受取利息	90	103
支払利息	320,684	350,649
営業未収入金の増加・減少額	3,680	41,796
未収消費税等の増加・減少額	127,735	127,735
前払費用の増加・減少額	6,787	11,707
営業未払金の増加・減少額	338,242	206,817
未払金の増加・減少額	86,155	18,563
未払消費税等の増加・減少額	41,769	56,859
前受金の増加・減少額	192,007	24,026
預り金の増加・減少額	38,189	-
信託有形固定資産の減少額	-	418,919
その他	46,198	59,175
小計	3,558,591	4,721,861
利息の受取額	90	103
利息の支払額	295,618	372,078
法人税等の支払額	840	968
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,262,223	4,348,918
2. 投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	35,874	4,721,223
信託有形固定資産の取得による支出	32,139,383	10,454,937
預り敷金保証金の支出	21,337	11,629
預り敷金保証金の収入	15,256	373,594
信託預り敷金保証金の支出	369,596	5,997,448
信託預り敷金保証金の収入	7,686,628	1,361,052
投資活動によるキャッシュ・フロー	24,864,308	19,450,592
3. 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入	27,570,000	6,130,000
短期借入金の返済による支出	2,000,000	22,730,000
長期借入金の借入による収入	5,000,000	-
長期借入金の返済による支出	-	434,000
投資口の発行による収入	-	32,131,803
分配金の支払金額	2,021,947	1,988,940
財務活動によるキャッシュ・フロー	28,548,052	13,108,863
4. 現金及び現金同等物の増加・減少額	6,945,967	1,992,811
5. 現金及び現金同等物の期首残高	12,157,861	19,103,828
6. 現金及び現金同等物の期末残高	19,103,828	17,111,016

[ 重要な会計方針 ]

科目	第3期	第4期
	自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日	自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は以下のものを対象としております。</p> <p>(1) 手許現金及び信託現金</p> <p>(2) 随時引き出し可能な預金及び信託預金</p> <p>(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>	同左

[ キャッシュ・フロー計算書に関する注記 ]

科目	第3期	第4期												
	自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日	自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日												
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	<p>(平成15年6月30日現在)</p> <table border="0"> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>1,420,447千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>17,683,380千円</td> </tr> <tr> <td><u>現金及び現金同等物</u></td> <td><u>19,103,828千円</u></td> </tr> </table>	現金及び預金	1,420,447千円	信託現金及び信託預金	17,683,380千円	<u>現金及び現金同等物</u>	<u>19,103,828千円</u>	<p>(平成15年12月31日現在)</p> <table border="0"> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>4,149,909千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>12,961,107千円</td> </tr> <tr> <td><u>現金及び現金同等物</u></td> <td><u>17,111,016千円</u></td> </tr> </table>	現金及び預金	4,149,909千円	信託現金及び信託預金	12,961,107千円	<u>現金及び現金同等物</u>	<u>17,111,016千円</u>
現金及び預金	1,420,447千円													
信託現金及び信託預金	17,683,380千円													
<u>現金及び現金同等物</u>	<u>19,103,828千円</u>													
現金及び預金	4,149,909千円													
信託現金及び信託預金	12,961,107千円													
<u>現金及び現金同等物</u>	<u>17,111,016千円</u>													

## 2【投資法人の現況】

### (1)【純資産額計算書】

(平成15年12月31日現在)

資産総額(千円)	156,576,185
負債総額(千円)	64,994,946
純資産総額( - )(千円)	91,581,239
発行済数量(口)	430,000
1単位当たり純資産額( / )(円)	212,979

(注)資産総額、負債総額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

### (2)【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

### (3) 【投資不動産物件】

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

#### a . 組入資産一覧

下表については次の方針に従って記載されています。

- ・ 上段に当期末保有物件、下段に当期中売却物件を記載しています。なお、第4期終了後の資産の取得・売却の概要については、後記「h . 第4期終了後の資産の取得・売却の概要」をご参照下さい。
- ・ 取引価格の欄における「価格」及び「投資比率(%)」と地震リスク関係の欄における「PML」と「地震保険の有無」については平成15年12月31日時点における状態を示しています。その他の情報は本書提出日現在の状態を示しています。
- ・ 「所在地」、「敷地面積」、「延床面積」、「構造・階数」、「竣工年月」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・ 「敷地面積」は建物敷地全体の面積(他の区分所有者又は共有者の持分を含みます。)を記載しています。
- ・ 「延床面積」は、建物一棟全体の面積(他の区分所有者又は共有者の持分を含みます。)を記載しています。
- ・ 「構造・階数」の略称は、それぞれ次をしています。

S : 鉄骨造、RC : 鉄筋コンクリート造、SRC : 鉄骨鉄筋コンクリート造

- ・ 「取得価格」は、不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書に記載された譲渡金額を百万円未満切り捨てて記載しており、当該不動産等の取得に要した諸費用(不動産売買媒介手数料等)は含みません。

なお、合計額についても端数を含めて合計した後、百万円未満切り捨てて記載しています。

- ・ 「投資比率」は表示されない端数金額を含めた取得価格について、当期末保有物件の合計額に占める該当物件の割合を%表示で小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。
- ・ 本書においてPML(地震リスク分析における予想最大損失率)とは、想定した予定使用期間(50年=一般的建物の耐用年数)の中に、想定される最大規模の地震(475年に一度起こる大地震=50年間に起こる可能性が10%の大地震)によりどの程度の損害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率(%)で示したものを意味します。
- ・ PMLは、株式会社篠塚研究所作成の地震リスク評価報告書に基づいています。ここでいう損失の対象は、物的損失のみで、人名や周辺施設への派生的被害は考慮しません。また、被害要因は、構造被害や設備、内外装被害及び自己失火による地震火災を対象とし、周辺施設からの延焼被害については考慮しません。合計欄に記載されたPMLはポートフォリオ全体のPMLを示しています。



用途	物件番号	タイプ		不動産等の名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造・階数	竣工年月	取得日	取得価格		地震リスク関係	
		コア	バリューアップ								価格 (百万円)	投資比率 (%)	PML (%)	地震保険 の有無
東京都心														
事務所	A - 1			兼松ビル	東京都中央区京橋二丁目	1,751.13	14,995.09	S・RC・SRC B2/13F	平成5年2月	平成13年 12月27日	16,276	11.6	5.9	
	A - 2			兼松ビル別館	東京都中央区京橋二丁目	679.06	4,351.46	SRC B1/8F	平成5年2月	平成13年 12月27日	2,874	2.1	14.2	
	A - 3			JPR人形町ビル	東京都中央区日本橋人形町一丁目	550.06	4,117.70	SRC・RC B1/8F	平成元年12月	平成13年 11月16日	2,100	1.5	7.8	
	A - 4			新麹町ビル	東京都千代田区麹町四丁目	657.80	5,152.98	SRC B1/9F	昭和59年10月	平成13年 11月16日	1,670	1.2	13.3	
	A - 5			クレスト安田ビル	東京都千代田区神田錦町三丁目	636.90	4,790.68	SRC B1/9F	平成11年9月	平成14年 6月21日	4,000	2.9		13.7
	A - 6			M S 芝浦ビル	東京都港区芝浦四丁目	8,992.18	31,020.21	SRC・RC・S B2/13F	昭和63年2月	平成15年 3月28日	11,200	8.0	12.2	
	A - 7			五反田ファーストビル	東京都品川区西五反田二丁目	1,151.19	10,553.34	SRC・RC B2/11F	平成元年7月	平成15年 7月23日	2,920	2.1	13.9	
	A - 8			福阿ビル	東京都中央区八重洲二丁目	1,302.17	11,627.74	SRC B2/10F	平成2年5月	平成15年 10月15日	1,800	1.3	9.7	
商業	A - 1	-	-	神南一丁目ビル	東京都渋谷区神南一丁目	1,010.47	8,449.56	SRC・S B3/8F	平成4年2月	平成15年 6月30日	12,000	8.6	11.1	
東京周辺部														
事務所	B - 1			アルカイースト	東京都墨田区錦糸三丁目	3,755.01	34,281.86	S・SRC B3/19F	平成9年3月	平成13年 11月16日	5,880	4.1	4.9	
	B - 2			JPR千葉ビル	千葉市中央区新町	1,382.35	9,072.57	S・SRC B1/13F	平成3年1月	平成13年 12月13日	2,350	1.7	5.7	
	B - 3			朝日生命横浜 日本大通りビル	横浜市中区日本大通	1,100.59	9,146.52	SRC B1/11F	平成元年10月	平成13年 11月16日	2,927	2.1	28.7	有
	B - 4			JPR池袋ビル	東京都豊島区東池袋一丁目	772.77	6,468.08	SRC B1/9F	昭和55年10月	平成14年 6月21日	2,040	1.5	13.8	有
	B - 5			新横浜 第二センタービル	横浜市港北区新横浜三丁目	841.71	7,781.93	S・SRC B2/12F	平成3年8月	平成14年 9月25日	920	0.7	14.3	
商業	B - 1	-	-	田無アスタ	東京都西東京市田無町二丁目	12,326.30	80,675.27	SRC B2/17F	平成7年2月	平成13年 11月16日	10,200	7.3	10.7	
	B - 2	-	-	ツルミフーガ	横浜市鶴見区豊岡町	1,962.18	13,543.32	SRC B2/7F	昭和60年9月	平成13年 11月16日	3,040	2.2	10.0	

用途	物件番号	タイプ		不動産等の名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造・階数	竣工年月	取得日	取得価格		地震リスク関係	
		コア	バリューアップ								価格 (百万円)	投資比率 (%)	PML (%)	地震保険 の有無
事務所	C-1			新潟駅南センタービル	新潟市米山一丁目	2,706.99	19,950.42	S・SRC B1/10F	平成8年3月	平成13年 11月16日	2,140	1.5	0.8	
	C-2			明治安田生命大阪梅田ビル	大阪市北区梅田三丁目	5,999.33	52,982.94	S・SRC B2/31F	平成12年6月	平成13年 12月25日	8,300	5.9	4.4	
	C-4			東京建物本町ビル	大阪市中央区本町三丁目	1,432.64	14,619.52	SRC B3/9F	昭和45年2月	平成13年 11月16日	4,150	3.0	10.7	
	C-5			朝日生命高松第二ビル	高松市寿町一丁目	579.99	3,471.55	SRC 8F	昭和56年8月	平成13年 11月16日	872	0.6	11.2	
	C-6			JPR高松ビル	高松市寿町二丁目	1,407.78	7,409.08	SRC B1/10F	昭和57年9月 昭和59年3月 増築	平成13年 12月18日	2,130	1.5	14.1	
	C-7			JPR博多ビル	福岡市博多区博多駅前一丁目	1,214.63	9,791.91	S・RC B1/12F	昭和60年6月	平成13年 11月16日	2,900	2.1	7.8	
	C-8			朝日生命 福岡第三・第四ビル	福岡市博多区住吉二丁目	2,500.86	(第三) 7,683.01 (第四) 3,723.68	(第三) SRC B1/10F (第四) SRC 7F	昭和59年2月 昭和61年10月	平成13年 11月16日	2,873	2.1	(第三) 8.2 (第四) 7.0	
	C-9			JPR那覇ビル	那覇市松山一丁目	959.87	5,780.71	SRC・S 12F	平成3年10月	平成13年 11月16日	1,560	1.1	9.4	
	C-10			NORTH33ビル	札幌市中央区北三条西三丁目	1,382.12	10,568.23	SRC B1/12F	平成4年2月	平成14年 6月18日	3,700	2.6	3.6	
	C-11			パークイースト札幌	札幌市中央区南一条東一丁目	1,808.26	10,865.75	SRC B1/8F	昭和60年11月	平成14年 6月18日	2,150	1.5	7.3	
	C-12			損保ジャパン仙台ビル	仙台市宮城野区榴岡三丁目	1,895.67	10,783.52	SRC B1/12F	平成9年12月	平成14年 6月26日	3,150	2.3	4.6	
	C-13			損保ジャパン 和歌山ビル	和歌山市美園町三丁目	1,128.45	6,715.07	S 9F	平成8年7月	平成14年 6月26日	1,670	1.2	8.4	
	C-14			天神121ビル	福岡市中央区天神一丁目	1,164.39	8,690.95	S・SRC 13F	平成12年7月	平成14年 6月21日	2,810	2.0	7.0	
	C-15			SK広島ビル	広島市中区三川町	502.41	4,268.70	SRC B1/9F	平成元年12月	平成14年 10月4日	947	0.7	14.9	
	C-16			名古屋恒和ビル	名古屋市中区錦三丁目	992.31	7,260.65	(事務所ビル) S B1/11F (駐車場) S 1F	平成15年 1月31日 昭和61年 12月25日	平成15年 9月1日	4,550	3.3	9.6	
商業	C-1	-	-	クラレニッセイビル	大阪市北区茶屋町	3,518.68	17,897.56	SRC B1/8F	平成2年4月	平成15年 5月15日	8,000	9.3	12.5	
										平成15年 7月16日	5,000			
合計											139,649	100.0	4.4	

当期中売却物件

用途	物件 番号	タイプ		不動産等の名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造・階数	竣工年月	取得日	取得価格		地震リスク関係	
		コア	バリュー アップ								価 格 (百万円)	投 資 比 率 (%)	PML (%)	地震 保険 の有無
地 方 事 務 所	C - 3			安田生命天六ビル	大阪市北区浪花町	642.06	3,851.23	SRC B1/8F	平成3年6月	平成13年 11月16日	418	-	-	-

## b. 個別不動産及び信託不動産の概要

下表については次の方針に従って記載されています。

- ・ 下表については前半に当期末保有物件、後半に当期中売却物件を記載しています。
- ・ 表中のうち、「所有形態」、「地積」、「延床面積」、「不動産管理会社」については当期末の状態を記載し、それ以外の定性的な情報や「特記事項」は本書現在の状態を記載しています。
- ・ 「立地条件」については原則として鑑定評価書に記載された記述をしています。鑑定評価書に記載のないものは、地図上にて最寄出口から距離に応じて徒歩（80m/分）の場合に要する時間を記載しています。
- ・ 「特定資産の種類」とは、本投資法人が保有する投資資産の状態を言います。
- ・ 「取得価格」は、不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書に記載された譲渡金額を百万円未満切り捨てて記載しており、当該不動産等の取得に要した諸費用（不動産売買媒介手数料等）は含みません。
- ・ 土地の「所在」については原則として該当物件の住居表示に関するを記載し、住居表示が未実施の場合には登記簿上の地番にて表示しています。
- ・ 地積のうち、「持分対応」の欄については単独所有でない場合（区分所有や共有の場合）に登記簿上の地積に当該持分を乗じて求めた面積を、単独所有の場合には全体敷地と同じ面積を表示しています。なお、持分を乗じて求めた面積については小数点以下第3位を四捨五入しています。
- ・ 土地の「所有形態」は、不動産又は信託不動産に係る土地に関して本投資法人又は不動産信託の受託者が保有する権利の種類及びその割合を示しています。
- ・ 「用途地域」は、都市計画法に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・ 建物の「構造と階数」、「一棟全体の延床面積」、「竣工年月」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・ 延床面積のうち、「持分対応面積」については共有ビル等において登記簿上の床面積の合計に本投資法人又は不動産信託の受託者が保有する権利の割合を乗じて求め、「専有面積」については登記簿上の専有部分の面積を記載しています。また、「専有部分の持分面積」については登記簿上の専有部分の面積に権利の割合を乗じて求め、これを記載しています。なお、持分を乗じて求めた面積については小数点以下第3位を四捨五入しています。
- ・ 建物の「所有形態」は、不動産又は信託不動産に係る建物に関して本投資法人又は不動産信託の受託者が保有する権利の種類及びその割合（敷地利用権割合）を記載しています。

< 第 4 期末保有物件 >

兼松ビル (物件番号: 事務所 A - 1)

立地条件		都営地下鉄浅草線「宝町」駅近接			
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	16,276百万円	
信託期間		平成13年12月27日～平成23年12月31日	信託受託者	三菱信託銀行	
取得先		兼松株式会社他	取得年月日	平成13年12月27日	
土地	所在	東京都中央区京橋二丁目14番1号(住居表示)	地積	全体敷地(注1)	1,751.13㎡
				持分対応	1,390.40㎡
	所有形態	所有権(共有:持分割合79.4%)	用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付13階建	延床面積	一棟全体(注2)	14,995.09㎡
				持分対応	11,906.10㎡
	所有形態(注3)	所有権(共有:持分割合79.4%)	竣工年月	平成5年(1993年)2月	
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途	事務所	

(注1) 建物敷地全体の面積(他の共有者の持分を含みます。)

(注2) 建物一棟全体の延床面積(他の共有者の持分を含みます。)

(注3) 他の共有者: 第一生命保険相互会社

- [特記事項] 1. 本不動産は、「街並み誘導型地区計画」の区域内にあり、本建物の建替え時には、行政機関との協議が必要になります。  
 2. 本信託不動産の当初委託者その他の共有者との間で本不動産に関する平成6年3月31日付「兼松ビルディングに関する基本協定書」及び平成13年12月27日付「『兼松ビルディングに関する基本協定書』変更合意書」が締結されており、共有者間での本不動産の管理運営及び費用収益の分配などが規定されています。信託受託者は、本信託不動産の当初委託者から、当初委託者が共有者として有していた当該協定書上の地位を承継しています。なお当該協定においては、共有持分の譲渡に関して優先買取権を他方の共有者に付与する規定、敷地の無償での相互利用を認める規定、共有物の不分割特約(ただし、登記はなされていません。)等についての規定があります。  
 3. 本建物の地下部分には平成3年8月に取り壊された従前の建物の一部(以下「従前建物」といいます。)が残存しており、従前建物の地下1階部分は躯体の一部及び駐車場等として、地下2階部分の一部はポンプ室(容積算入)として利用されています。また従前建物の地下2階部分に従前建物の解体時に発生した残存物があります。

兼松ビル別館 (物件番号: 事務所 A - 2)

立地条件		都営地下鉄浅草線「宝町」駅徒歩2分			
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	2,874百万円	
信託期間		平成13年12月27日～平成23年12月31日	信託受託者	三菱信託銀行	
取得先		兼松株式会社他	取得年月日	平成13年12月27日	
土地	所在	東京都中央区京橋二丁目17番5号(住居表示)	地積	全体敷地(注1)	679.06㎡
				持分対応	539.17㎡
	所有形態	所有権(共有:持分割合79.4%)	用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建	延床面積	一棟全体(注2)	4,351.46㎡
				持分対応	3,455.06㎡
	所有形態(注3)	所有権(共有:持分割合79.4%)	竣工年月	平成5年(1993年)2月	
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途	事務所	

(注1) 建物敷地全体の面積(他の共有者の持分を含みます。)

(注2) 建物一棟全体の延床面積(他の共有者の持分を含みます。)

(注3) 他の共有者: 第一生命保険相互会社

- [特記事項] 1. 本不動産は、「街並み誘導型地区計画」の区域内にあり、本建物の建替え時には、行政機関との協議が必要になります。  
 2. 本信託不動産の当初委託者その他の共有者との間で本不動産に関する平成6年3月31日付「兼松ビルディング別館に関する基本協定書」及び平成13年12月27日付「『兼松ビルディング別館に関する基本協定書』変更合意書」が締結されており、共有者間での本不動産の管理運営及び費用収益の分配などが規定されています。信託受託者は、本信託不動産の当初委託者から、当初委託者が共有者として有していた当該協定書上の地位を承継しています。なお当該協定においては、共有持分の譲渡に関して優先買取権を他方の共有者に付与する規定、敷地の無償での相互利用を認める規定、共有物の不分割特約(ただし、登記はなされていません。)等についての規定があります。

## JPR人形町ビル（物件番号：事務所A - 3）

立地条件		営団地下鉄日比谷線、都営地下鉄浅草線「人形町」駅至近		
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	2,100百万円
信託期間		平成13年11月16日～平成23年11月30日	信託受託者	みずほ信託銀行
取得先		安田生命保険相互会社	取得年月日	平成13年11月16日
土地	所在	東京都中央区日本橋人形町一丁目17番4号（住居表示）	地積	全体敷地 550.06㎡ 持分対応 550.06㎡
	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建	延床面積	一棟全体 4,117.70㎡ 持分対応 4,117.70㎡
	所有形態	所有権	竣工年月	平成元年（1989年）12月
	不動産管理会社	明治安田ビルマネジメント株式会社	用途	事務所

- [ 特記事項 ] 1. 本書の日付現在において、信託土地の隣地との境界の一部については、隣地所有者との境界確認書の取交しが未了です。  
 2. 本信託土地の一部（17番21：144.82㎡）に関して、帝都高速度交通営団との間で、昭和62年7月29日付にて地上権設定契約が締結されており、信託受託者が当初委託者が有していた設定者の地位を承継しています。その主な内容は次の通りです。  
 地上権設定の目的：地下鉄道敷設  
 地上権設定の範囲：東京湾平均海面の下11.45m以下  
 存続期間：設定の日から地下鉄道構築物存続中  
 地代：無料

## 新麹町ビル（物件番号：事務所A - 4）

立地条件		営団地下鉄有楽町線「麹町」駅 徒歩3分		
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	(1) 1,670百万円 (2) 550百万円
信託期間		(1) 平成13年11月16日～平成23年11月30日 (2) 平成14年11月21日～平成24年11月30日	信託受託者	みずほ信託銀行
取得先		(1) 東京建物株式会社 (2) 株式会社風俗文化研究所	取得年月日(注1)	(1) 平成13年11月16日 (2) 平成14年11月21日
土地	所在	東京都千代田区麹町四丁目3番3（地番）	地積	全体敷地（注2） 657.80㎡ 持分対応 (1) 322.05㎡ (2) 137.87㎡
	所有形態（注4）	所有権（共有：持分割合(1)49.0% (2)21.0%）	用途地域	商業地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階9階建（区分所有建物一棟全体の表示）	延床面積	一棟全体（注3） 5,152.98㎡ 専有面積 (1) 2,067.34㎡ (2) 884.22㎡
	所有形態	区分所有権	竣工年月	昭和59年（1984年）10月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途	事務所

- (注1) (1)の取引時において土地の所有権（共有持分割合49.0%）と建物の区分所有権（3～7階、但し4階の一部は他の権利者が保有）を信託する不動産信託受益権を取得しており、(2)の取引時において土地の所有権（共有持分割合21.0%）と建物の区分所有権（1階、2階）を信託する不動産信託受益権を取得しております。  
 (注2) 建物敷地全体の面積（他の区分所有者の持分を含みます。）  
 (注3) 建物一棟全体の延床面積（他の区分所有者の持分を含みます。）  
 (注4) 他の区分所有者：株式会社風俗文化研究所、財団法人岩国育英財団他個人1名。本信託不動産は区分所有建物の専有部分及びその敷地の共有持分です。
- [ 特記事項 ] 1. 東側隣接地より雨樋の一部が本土地に越境しています。これについては、隣地所有者と「覚書」を締結しており、越境の事実の確認、後日当該建物の建替・改築等をする際の越境物の撤去及び 第三者に譲渡した場合についての承諾について確認しています。  
 2. 本建物は区分所有建物であり、信託受託者は、新麹町ビル管理組合における規約等の適用を受けます。なお、同規約においては、新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合に届け出なければならないこと、敷地又は共用部分等の分割請求ができないこと、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して処分できないことなどが定められています。  
 3. (2)の取引において売主は信託受益権譲渡契約上、瑕疵担保責任を負っていません。

クレスト安田ビル（物件番号：事務所 A - 5）

立地条件		営団地下鉄東西線「竹橋」駅徒歩2分			
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	4,000百万円	
信託期間		平成14年3月20日～平成24年3月31日	信託受託者	みずほ信託銀行	
取得先		有限会社クアトロ・キャピタル	取得年月日	平成14年6月21日	
土地	所在	東京都千代田区神田錦町三丁目21番4ほか（地番）	地積	全体敷地	636.90㎡
				持分対応	636.90㎡
	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建	延床面積	一棟全体	4,790.68㎡
				持分対応	4,790.68㎡
	所有形態	所有権	竣工年月	平成11年（1999年）9月	
	不動産管理会社	安田不動産株式会社	用途	事務所	

M S 芝浦ビル（物件番号：事務所 A - 6）

立地条件		J R 山手線・京浜東北線「田町」駅徒歩9分			
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	11,200百万円	
信託期間		平成15年3月28日～平成25年3月31日	信託受託者	みずほ信託銀行	
取得先		株式会社ベニレイ	取得年月日	平成15年3月28日	
土地	所在	東京都港区芝浦四丁目13番23号（住居表示）	地積	全体敷地（注1）	8,992.18㎡
				持分対応	3,239.88㎡
	所有形態（注3）	所有権・賃借権（準共有：持分割合36.0%）	用途地域	準工業地域	
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下2階付13階建（区分所有建物一棟全体）	延床面積	一棟全体（注2）	31,020.21㎡
				専有部分の持分面積	15,439.97㎡
	所有形態（注4）	区分所有権及び区分所有権の共有（57.9%）	竣工年月	昭和63年（1988年）2月	
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途	事務所	

（注1）建物敷地全体の面積（本物件の他の所有者の所有する敷地及び本物件と一体開発されたトリニティ芝浦の敷地を含みます。）

（注2）建物一棟全体の延床面積（他の区分所有者の持分を含みます。）

（注3）全体敷地は三筆からなり、その内2番11を信託所有者が所有し、2番2は都市基盤整備公団と東京都港区が共有し、2番54はモルガン信託銀行が所有しています。各敷地に対して賃借権が設定され、各敷地の賃借権は、信託受託者、都市基盤整備公団及び秀和株式会社所有する建物の床面積割合に応じた準共有状態となっています（昭和63年4月2日付土地賃貸借契約及び同日付交換契約。賃貸借契約期間71年。権利金なし。賃料は相互に相殺して一切金員の授受は行なわれていません）。なお、都市基盤整備公団の賃借権に対し、都市基盤整備公団と東京都港区との区分所有建物であるトリニティ芝浦の敷地権が設定され、登記されています。

（注4）建物の所有形態は、貸室部分 区分所有権（専有部分：1階の一部及び地上2階から8階の合計14,305.05㎡）及び、駐車場部分 区分所有権（専有部分：地下1階1,957.27㎡）（共有：持分割合25,021,953分の14,508,953（57.9%））となっています。（他の区分所有者：モルガン信託銀行 他の共有者：モルガン信託銀行）。本信託不動産は区分所有建物の専有部分及びその共有持分並びにその敷地の所有権及び賃借権の準共有持分です。

- [ 特記事項 ]
1. 本建物は区分所有建物であり、信託受託者は本建物における規約等の適用を受けます。なお、同規約においては、共用部分の分割請求ができないこと、専有部分と共用部分の共有持分とを分離して処分できないことなどが定められています。
  2. 本建物は、隣接するトリニティ芝浦と一体で東京都総合設計制度の適用を受け、道路・隣地斜線制限の緩和及び容積率の割増を受けて開発されています。これらの緩和を受けるために公開空地が設置されており、公開空地所有者である信託受託者はかかる公開空地を一般に開放し、適正に維持・管理する義務を負っています。
  3. 本建物の敷地の各所有者は共同で敷地の一部（公園）を東京都港区に使用貸借しております。（契約期間平成元年8月1日から平成31年7月31日）なお当該部分につき別途当事者間で平成元年8月1日付で「維持管理に関する協定書」を締結しており、信託受託者は維持管理費用の一部を負担する義務を負っています。
  4. 信託不動産に含まれる土地の一部に、信託受託者と賃借人とする賃借権設定の登記に優先して、第三者を権利者とする根底当権設定の登記がなされています。

## 五反田ファーストビル（物件番号：事務所 A - 7）

立地条件		J R 山手線、東急池上線、都営地下鉄浅草線「五反田」駅徒歩 2 分		
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	2,920 百万円
信託期間		平成 13 年 3 月 27 日～平成 23 年 3 月 31 日	信託受託者	U F J 信託銀行
取得先		有限会社東京ネクストステージ	取得年月日	平成 15 年 7 月 23 日
土地	所在	東京都品川区西五反田二丁目 8 番 1 号（住居表示）	地積	全体敷地（注 1） 1,551.19m <sup>2</sup> 持分対応 890.65m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権（共有：持分割合 61.8%）	用途地域	商業地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下 2 階付 11 階建（区分所有建物一棟全体）	延床面積	一棟全体（注 2） 10,553.34m <sup>2</sup> 持分対応 4,035.15m <sup>2</sup>
	所有形態（注 3）	区分所有権	竣工年月	平成元年（1989 年）7 月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途	事務所

（注 1）建物敷地全体の面積（他の区分所有者及び共有者の持分を含みます。）

（注 2）建物一棟全体の延床面積（他の区分所有者の持分を含みます。）

（注 3）他の区分所有者：第一生命保険相互会社他個人 1 名。本信託不動産は区分所有建物の専有部分及びその敷地の一部の共有持分です。敷地は 2 筆からなり内 8 番 2 は第一生命保険相互会社と個人 1 名との共有（持分割合：61.8%）です。8 番 1 は第一生命保険相互会社の単独所有です。なお、本建物と敷地の管理使用に関する区分所有者相互間の事項を定めた規約には、原則として敷地を相互に無償で使用できる旨の規定があります。

- [ 特記事項 ] 1 . 本建物は、区分所有建物であり、信託受託者は本建物に関する管理規約等の適用を受けます。なお、同規約においては、他の区分所有者の承諾がなければ、敷地の所有権又は共有持分を処分できないこと、共用部分の共有持分は区分所有権と分離して処分できないこと、敷地所有権は専有部分と分離して処分してはならないこと、専有部分の譲渡に対する他の区分所有者の優先買取権などが定められています。ただし、専有部分と敷地の分離処分については、敷地権の登記がなされていないので、善意で分離処分を受けた第三者には分離処分の無効を主張できません。
- 2 . 本建物は東京都総合設計制度の適用を受け道路斜線制限の緩和を受けております。これらの緩和を受けるために公開空地が設置されており、公開空地所有者である信託受託者はかかる公開空地を一般に公開し、適切に維持・管理する義務を負っています。

## 福岡ビル（物件番号：事務所 A - 8）

立地条件		J R 線「東京」駅徒歩 6 分、営団地下鉄銀座線「京橋」駅徒歩 2 分		
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	1,800 百万円
信託期間		平成 15 年 10 月 15 日～平成 25 年 10 月 31 日	信託受託者	みずほ信託銀行
取得先		株式会社ランドビジネス 株式会社インターブランド	取得年月日	平成 15 年 10 月 15 日
土地	所在	東京都中央区八重洲二丁目 8 番 7 号（住居表示）	地積	全体敷地（注 1） 1,302.17m <sup>2</sup> 持分対応 136.93m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権（共有：持分割合 14.3%）	用途地域	商業地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 10 階建	延床面積	一棟全体 11,627.74m <sup>2</sup> 持分対応 1,303.62m <sup>2</sup>
	所有形態（注 2）	区分所有権及び区分所有権の共有	竣工年月日	平成 2 年（1990 年）5 月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途	事務所

（注 1）全体敷地は二筆からなり、うち 8 番 17 は他の区分所有者 5 社との共有（持分割合 14.3%）。8 番 18 は他の区分所有者である株式会社福岡銀行の単独所有です。他の区分所有者は、株式会社福岡銀行ほか法人 4 社です。なお本建物と敷地の管理使用に関する区分所有者相互間の事項を定めた建物管理規約にはそれぞれの専有部分及び共用部分の持分を所有する範囲において相互に相手方の所有する土地を無償で使用できる旨の規定があります。

（注 2）建物の所有形態は 6 階部分：区分所有権、10 階部分：区分所有権の共有（共有持分割合：81.869%、他の共有者アール・ケー・ビー毎日放送株式会社）となっています。

- [ 特記事項 ] 1 . 東側隣接地より配管・排気ダクトの一部が、また、南東側隣接地より配管・排気ダクトの一部が本土に越境している可能性があります。
- 2 . 本建物は区分所有建物であり、信託受託者は本建物に関する管理規約等の適用を受けます。なお、同規約においては、専有部分と共用部分及び規約共用部分の共有持分及び本建物敷地利用権を分離して処分することができないこと、区分所有権の譲渡に対する他の区分所有者の優先買取権などが定められています。ただし専有部分と敷地の分離処分については、敷地権の登記がなされていないので、善意で分離処分を受けた第三者には分離処分の無効を主張できません。



神南一丁目ビル（物件番号：商業施設A - 1）

立地条件		J R山手線・東急線・営団地下鉄・京王線「渋谷」駅徒歩4分			
特定資産の種類（注1）		不動産信託受益権	取得価格	12,000百万円	
信託期間		平成15年6月30日～平成30年6月30日	信託受託者	みずほ信託銀行	
取得先		みずほ信託銀行株式会社	取得年月日	平成15年6月30日	
土地	所在	東京都渋谷区神南一丁目22番14号（住居表示）	地積	全体敷地	1,010.47㎡
				持分対応	1,010.47㎡
	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下3階付8階建	延床面積	一棟全体	8,449.56㎡
				持分対応	8,449.56㎡
	所有形態	所有権	竣工年月	平成4年（1992年）2月	
	不動産管理会社（注2）	東京建物株式会社	用途	商業施設	

〔特記事項〕1. 本信託不動産の売主は、不動産売買契約上、瑕疵担保責任を負っていません。  
2. 本信託不動産の地下の外壁廻り、階段附室等に漏水箇所が見受けられます。

アルカイースト（物件番号：事務所B - 1）

立地条件		J R総武線「錦糸町」駅至近 営団地下鉄半蔵門線「錦糸町」駅直結			
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	5,880百万円	
信託期間		平成13年11月16日～平成23年11月30日	信託受託者	みずほ信託銀行	
取得先		東京建物株式会社	取得年月日	平成13年11月16日	
土地	所在	東京都墨田区錦糸三丁目2番1号（住居表示）	地積	全体敷地（注1）	3,755.01㎡
				持分対応	1,542.58㎡
	所有形態（注2）	所有権（共有：持分割合41.1%）	用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付19階建（区分所有建物一棟全体の表示）	延床面積	一棟全体	34,281.86㎡
				専有面積	6,911.25㎡
	所有形態（注2）	区分所有権	竣工年月	平成9年（1997年）3月	
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途	事務所	

（注1）建物敷地全体の面積（他の区分所有者の持分を含みます。）

（注2）建物一棟全体の延床面積（他の区分所有者の持分を含みます。）

（注3）他の区分所有者：東日本旅客鉄道株式会社他23名。本信託不動産は区分所有建物の専有部分及びその敷地の共有持分です。

〔特記事項〕1. 本建物は、区分所有建物であり、信託受託者は、錦糸町アルカイースト管理組合における規約等の適用を受けます。なお、同規約においては、アルカイーストの区分所有者との間だけでなく、アルカイーストと一体で開発された隣接建物（第2街区及び第3街区）の他の区分所有者及び建物所有者との間で、互いに所有物件を譲渡する場合には優先的買取権を付与する規定があります。また同規約においては、敷地又は共用部分等の分割請求ができないこと、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して処分できないことなどが定められています。

### J P R 千葉ビル (物件番号：事務所 B - 2)

立地条件		J R 総武線「千葉」駅徒歩5分 京成電鉄「千葉中央」駅徒歩7分		
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	2,350百万円
信託期間		平成13年12月13日～平成23年12月31日	信託受託者	みずほ信託銀行
取得先		有限会社フォレスト・グリーン	取得年月日	平成13年12月13日
土地	所在	千葉県千葉市中央区新町1番7ほか(地番)	地積	全体敷地 1,382.35㎡ 持分対応 1,382.35㎡
	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付13階建	延床面積	一棟全体 9,072.57㎡ 持分対応 9,072.57㎡
	所有形態	所有権	竣工年月	平成3年(1991年)1月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途	事務所

- [特記事項] 1. 南西側隣接地所有者が所有する建物の換気フードが本信託土地に越境しています。これについては、平成13年12月6日付にて確認書を取り付けており、越境の事実の確認、後日当該建物の建替・改築等をする際の越境物の撤去及び第三者に譲渡した場合についての承継について確認しています。
2. 北西側隣接地ガソリンスタンドのパイプが本信託土地に越境しています。これについては、平成13年12月6日付にて確認書を取り付けており、越境の事実の確認、後日当該建物の建替・改築等をする際の越境物の撤去及び第三者に譲渡した場合についての承継について確認しています。
3. 本不動産信託受益権の売主は、信託受益権譲渡契約上、瑕疵担保責任を負っていません。

### 朝日生命横浜日本大通りビル (物件番号：事務所 B - 3)

立地条件		J R 根岸線・横浜市営地下鉄「関内」駅徒歩11分 横浜高速鉄道みなとみらい線「日本大通り」駅徒歩2分		
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	2,927百万円
信託期間		平成13年3月16日～平成23年3月31日	信託受託者	みずほ信託銀行
取得先		有限会社クアトロ・キャピタル	取得年月日	平成13年11月16日
土地	所在	神奈川県横浜市中区日本大通17番地(住居表示)	地積	全体敷地 1,100.59㎡ 持分対応 1,100.59㎡
	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建	延床面積	一棟全体 9,146.52㎡ 持分対応 9,146.52㎡
	所有形態	所有権	竣工年月	平成元年(1989年)10月
	不動産管理会社	朝日不動産管理株式会社	用途	事務所

### J P R 池袋ビル (物件番号：事務所 B - 4)

立地条件		J R 山手線・埼京線・営団地下鉄丸ノ内線・有楽町線、西武池袋線、東武東上線「池袋」駅徒歩6分		
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	2,040百万円
信託期間		平成14年3月20日～平成24年3月31日	信託受託者	みずほ信託銀行
取得先		有限会社クアトロ・キャピタル	取得年月日	平成14年6月21日
土地	所在	東京都豊島区東池袋一丁目34番5号(住居表示)	地積	全体敷地 772.77㎡ 持分対応 772.77㎡
	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建	延床面積	一棟全体 6,468.08㎡ 持分対応 6,468.08㎡
	所有形態	所有権	竣工年月	昭和55年(1980年)10月
	不動産管理会社	明治安田ビルマネジメント株式会社	用途	事務所

- [特記事項] 1. 豊島区長より「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に基づく認定(認定番号：第1号/認定年月日 平成15年5月13日)を取得し、認定された計画に基づき耐震改修工事を実施済みです。また、この工事を実施したことによりPMLの数値が従前の19.1%から13.8%に減少したため、平成16年1月に地震保険を中途解約しました。

新横浜第二センタービル（物件番号：事務所 B - 5）

立地条件		J R 横浜線・東海道新幹線「新横浜」駅徒歩 5 分、市営地下鉄「新横浜」駅徒歩 3 分			
特定資産の種類		不動産	取得価格	920 百万円	
取得先		光正商事株式会社	取得年月日	平成 14 年 9 月 25 日	
土地	所在	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目 19 番 5 号 (住居表示)	地積	全体敷地 (注 1)	841.71m <sup>2</sup>
				持分対応	420.86m <sup>2</sup>
所有形態(注 3)		所有権(共有:持分割合 50.0%)	用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 12 階建	延床面積	一棟全体 (注 2)	7,781.93m <sup>2</sup>
				持分対応	3,890.97m <sup>2</sup>
	所有形態(注 3)	所有権(共有:持分割合 50.0%)	竣工年月	平成 3 年(1991 年) 8 月	
不動産管理会社		明治安田ビルマネジメント株式会社	用途	事務所	

(注 1) 建物敷地全体の面積(他の共有者の持分を含みます。)

(注 2) 建物一棟全体の延床面積(他の共有者の持分を含みます。)

(注 3) 他の共有者: みずほ信託銀行株式会社

- [ 特記事項 ]
1. 他の共有者であるみずほ信託銀行株式会社(以下「共有者」という。)との間で新横浜第二センタービル共同運営に関する基本協定書を取り交わしております。同協定書において、共有者間でお互いに優先買取権を付与する規定、共有物の不分割特約(但し、登記はなされていません。)についての規定等があります。
  2. 本不動産の売主は、不動産売買契約上、瑕疵担保責任を負っていません。
  3. 本不動産は、「新横浜北部地区街づくり協議区域(都心業務商業ゾーン)」に存しており、当該区域においては建築物等の建築について行政機関との事前協議が必要となります。
  4. 本建物は、横浜市市街地環境設計制度の許可を受け、容積率の割増しを受けています。この制度に基づき、公開空地が設けられており、公開空地所有者はかかる公開空地を一般に開放し、適正に維持・管理する義務を負っています。

田無アスタ（物件番号：商業施設B - 1）

立地条件		西武新宿線「田無」駅近接		
特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	10,200百万円
信託期間	平成13年3月16日～平成23年3月31日		信託受託者	みずほ信託銀行
取得先	有限会社クアトロ・キャピタル		取得年月日	平成13年11月16日
土地	所在	東京都西東京市田無町二丁目1番1号（住居表示）	地積	全体敷地（注1） 12,326.30㎡
				持分対応 5,183.52㎡
	所有形態	所有権（共有：持分割合42.1%）	用途地域	商業地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付17階建 （区分所有建物一棟全体の表示）	延床面積	一棟全体（注2） 80,675.27㎡
				専有部分の持分面積 20,727.97㎡
	所有形態（注3）	区分所有権（共有：持分割合52.9%）	竣工年月	平成7年（1995年）2月
	不動産管理会社	明治安田ビルマネジメント株式会社	用途	商業施設

（注1）建物敷地全体の面積（他の区分所有者及び本件で共有の対象となっている区分所有建物の専有部分（以下「本件専有部分」といいます。）の他の共有者の持分を含みます。）

（注2）建物一棟全体の延床面積（他の区分所有者及び本件専有部分の他の共有者の持分を含みます。）

（注3）本信託不動産は本件専有部分の共有持分及びその敷地の共有持分です。本信託不動産に含まれる本件専有部分の共有持分割合は、1億分の52,878,016となっており、本件専有部分全体が敷地に対して有する持分割合（敷地権割合）は1億分の79,527,446であるので、本信託建物が敷地全体に対して有する持分割合（敷地権割合）は、1億分の42,052,535となります。本件専有部分には他の共有者として株式会社アスタ西東京ほか49名があります。本件専有部分以外の区分所有の対象となる専有部分は住宅棟、銀行店舗を含む店舗、駐車場となっており、東京都住宅供給公社ほか104名の区分所有者があります。駐車場部分は西東京市ほか3名の共有になっています。

- [ 特記事項 ]
1. 本不動産は、田無都市計画田無駅北口地区第一種市街地再開発事業により整備された施設建築物・敷地であり、当該事業のなかで施設建築物及び敷地の範囲は確定されています。したがって、本土地上に於いて境界確認書は取得されておらず、また本信託不動産に係る信託契約又は本不動産信託受益権の取得にあたり改めて測量は行っていません。
  2. 本建物は区分所有建物であり、信託受託者ASTA（アスタ）管理組合における規約等の適用を受けます。また、本件専有部分の共有者等について、共有者間での意思決定を行うための機関としてASTA（アスタ）共有者協議会が設置され、同協議会会則が制定されています。信託受託者もかかる協議会に加入し、同協議会会則の適用を受けます。なお、同協議会会則には、本件専有部分の共有持分の譲渡に関して、他の共有者に優先買取権を付与する規定があり、また、共有者間で共有物の不分割特約が合意されています。（ただし、当該不分割特約の登記はなされていません。）。さらに、同協議会会則には、共有者は共有持分形態を区分所有に変更してはならないこと、共有者が店舗床を譲渡するときは管理会社の事前の書面による同意が必要であることも規定されています。
  3. 本件専有部分の東側は株式会社西友が使用していますが、この専用使用部分は平成7年1月18日付の田無市（現西東京市）と株式会社西友との建物賃借契約に基づく部分（以下、この部分を「本件専用使用部分」といいます。）と、それ以外の部分（以下、「他共有者専用使用部分」といいます。）から構成されています。本件専用使用部分に対応している上記建物賃借契約は、当初委託者たる安田生命保険相互会社が本件専用使用部分の共有持分を購入すると同時に平成7年2月10日付で田無市から当初委託者に承継されました。当初委託者は平成7年2月10日に、本件専用部分の他の共有者である個人地権者全員から当該個人地権者が有する共有持分を一括して借受けている株式会社アスタ西東京との間で、本件専用使用部分と他共有者専用使用部分について、それぞれ相手方の専用使用権を認める契約を締結しています。本信託不動産に係る信託受託者は、上記建物賃借契約上の賃借人としての地位及び専用使用契約上の地位を承継しています。平成14年5月13日現在では、信託受託者は本件専用使用部分を上記建物賃借契約に基づき株式会社西友に賃借しており、株式会社アスタ西東京は他共有者専用使用部分の一部を株式会社西友に賃借しています。なお、株式会社アスタ西東京は他共有者専用使用部分を株式会社西友以外の専門店へも賃借しており、本件専有部分は株式会社西友及び専門店から構成される商業ゾーンとなっております。上記の共有物に関する専用使用権の設定は共有者間における共有物の管理方法又は処分方法の合意と考えられますが、それぞれの専用使用権の範囲は区分所有建物専有部分のように物理的に区分されているわけではありません。従って、信託受託者と株式会社西友との現状の建物賃借契約上の専用使用状況が変更される場合等には、株式会社アスタ西東京と協議する必要があります。なお、株式会社アスタ西東京は田無市（現西東京市）から約半数（400分の196）の出資を得て設立された田無都市開発株式会社から商号変更した法人であり、本件専有部分の共有者であり、本建物全体の管理会社でもあります。
  4. 当初委託者は上記建物賃借契約上の貸室の一部を日本中央競馬会に転貸することを承認しており、信託受託者もその関係を前提として上記賃借契約上の賃借人の地位を承継しています。

[ 商圏の状況 ]

1. 立地条件

西武新宿線田無駅北口駅前に面しており、2階部分で田無駅とペDESTリアンデッキで接続されています。

2. 商圏の概況

人口・世帯数

本信託不動産からの距離		1 km	2 km	3 km	5 km	東京都	全国
1995年	人口(人)	38,054	132,173	287,829	827,928	11,773,605	125,570,246
	世帯数(世帯)	15,862	53,703	118,567	343,835	4,998,492	44,107,856
2001年	人口(人)	34,533	136,256	292,418	841,960	11,818,845	126,284,805
	世帯数(世帯)	15,817	59,264	128,987	372,795	5,499,594	48,015,251
2002年	人口(人)	34,774	137,970	295,986	847,371	11,905,712	126,478,672
	世帯数(世帯)	16,098	60,706	131,657	378,438	5,597,805	48,637,789
2003年	人口(人)	34,835	139,102	297,913	852,036	11,996,211	126,688,364
	世帯数(世帯)	16,185	61,544	133,235	383,382	5,679,978	49,260,761
増加率(%) (2003年 /1995年)	人口	91.5	105.2	103.5	102.9	101.9	100.9
	世帯	102.0	114.6	112.4	111.5	113.6	111.7

出典：「国勢調査報告」総務省統計局（1995年10月1日現在）

「住民基本台帳人口要覧」総務省自治行政局（2001年・2002年・2003年3月31日現在）

「東京の人口」東京都（2001年・2002年・2003年1月1日現在）

「新座市町丁字別人口・世帯数」新座市（2001年・2002年・2003年1月1日現在）

（注）上記出典中の統計数値を、本信託不動産からの距離圏別に集計した数値（累計値）です。

商圏距離別商業指標

本信託不動産からの距離	1 km	2 km	3 km	5 km	東京都	全国
小売業商店数(店)	413	1,001	2,257	7,121	128,019	1,419,696
小売業売場面積(m <sup>2</sup> )	43,358	77,340	159,590	655,468	10,101,466	128,083,639
小売業年間販売額 (百万円)	55,986	120,039	249,918	878,641	17,916,027	147,743,116
1店舗当たり売場面積 (m <sup>2</sup> /店)	105	77	71	92	79	90
売場面積当たり年間販売額 (千円/m <sup>2</sup> )	1,291	1,552	1,566	1,340	1,774	1,153

出典：「商業統計表」経済産業省大臣官房調査統計部（1997年6月1日現在）

（注）上記出典中の統計数値を、本信託不動産からの距離圏別に集計した数値（累計値）です。

ツルミフーガ 1 (物件番号：商業施設 B - 2)

立地条件		J R 京浜東北・鶴見線「鶴見」駅近接			
特定資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	3,040百万円
信託期間		平成13年3月16日～平成23年3月31日		信託受託者	みずほ信託銀行
取得先		有限会社クアトロ・キャピタル		取得年月日	平成13年11月16日
土地	所在	神奈川県横浜市鶴見区豊岡町2番1号(住居表示)		地積	全体敷地(注1) 1,962.18㎡
					持分対応 1,264.43㎡
所有形態(注3)		所有権(共有：持分割合64.4%)		用途地域	商業地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付7階建 (区分所有建物一棟の表示)		延床面積	一棟全体(注2) 13,543.32㎡
					専有面積 7,422.67㎡
	所有形態(注3)	区分所有権		竣工年月	昭和60年(1985年)9月
不動産管理会社		朝日不動産管理株式会社		用途	商業施設

(注1) 建物敷地全体の面積(他の区分所有者の持分を含みます。)

(注2) 建物一棟全体の面積(他の区分所有者の持分を含みます。)

(注3) 他の区分所有者：個人(21名による共有)及び横浜市。本信託不動産は区分所有建物の専有部分及びその敷地の共有持分です。

- [特記事項] 1. 本不動産は、鶴見駅西口市街地改造事業により整備された施設建築物・敷地であり、当該事業のなかで施設建築物及び敷地の範囲は確定されています。したがって、本土に於いて境界確認は取得されておらず、また本信託不動産に係る信託契約又は本不動産信託受益権の取得にあたり改めて測量は行っていません。
2. 本建物は、区分所有建物であり、信託受託者はツルミフーガ1管理組合における規約等の適用を受けます。なお、同規約において、専有部分の譲渡、賃貸に際し、あらかじめ書面にて管理者に届け出ることが義務付けられています。また同規約においては、敷地又は共用部分等の分割請求ができないこと、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して処分できないことなどが定められています。
3. 鶴見駅西口と本建物とは2階部分においてペDESTリアンデッキで接続されており、維持管理等に関する協定書が管理組合と横浜市との間で締結されております。

[商圏の状況]

1. 立地条件 J R 京浜東北線鶴見駅西口駅前に面しており、2階部分で鶴見駅とペDESTリアンデッキで接続されています。

2. 商圏の概況

人口・世帯数

本信託不動産からの距離		1 km	2 km	3 km	5 km	神奈川県	全国
1995年	人口(人)	42,754	161,687	308,571	692,643	8,245,900	125,570,246
	世帯数(世帯)	19,585	69,477	130,735	290,726	3,093,998	44,107,856
2001年	人口(人)	45,049	177,967	326,503	735,371	8,560,959	126,284,805
	世帯数(世帯)	23,381	84,233	151,046	339,872	3,407,871	48,015,251
2002年	人口(人)	45,786	178,846	329,730	742,468	8,628,787	126,478,672
	世帯数(世帯)	23,964	85,242	153,620	345,913	3,477,591	48,637,789
2003年	人口(人)	45,985	179,359	330,794	745,299	8,641,565	126,688,364
	世帯数(世帯)	24,153	85,803	154,719	348,572	3,498,796	49,260,791
増加率(%) (2003年/1995年)	人口	107.6	110.9	107.2	107.6	104.8	100.9
	世帯	123.3	123.5	118.3	119.9	113.1	111.7

出典：「国勢調査報告」総務省統計局(1995年10月1日現在)

「住民基本台帳人口要覧」総務省自治行政局(2001年・2002年・2003年3月31日現在)

「神奈川県人口統計調査」神奈川県(2001年・2002年10月1日、2003年4月1日現在)

「横浜市町丁別人口・世帯数」横浜市(2001年・2002年9月30日、2003年3月31日現在)

「川崎市町丁別人口・世帯数」川崎市（2001年・2002年10月1日、2003年4月1日現在）

「東京の人口」東京都（2001年・2002年・2003年1月1日現在）

（注）上記出典中の統計数値を、本信託不動産からの距離圏別に集計した数値（累計値）です。

本信託不動産からの距離	1 km	2 km	3 km	5 km	神奈川県	全国
小売業商店数（店）	675	1,726	2,976	6,625	66,039	1,419,696
小売業売場面積（㎡）	59,186	126,337	222,903	492,810	6,247,517	128,083,639
小売業年間販売額（百万円）	75,076	160,347	289,498	706,040	8,878,389	147,743,116
1店舗当たり売場面積（㎡/店）	88	73	75	74	95	90
売場面積当たり年間販売額（千円/㎡）	1,268	1,269	1,299	1,433	1,421	1,153

出典：「商業統計表」経済産業省大臣官房調査統計部（1997年6月1日現在）

（注）上記出典中の統計数値を、本信託不動産からの距離圏別に集計した数値（累計値）です。

### 新潟駅南センタービル（物件番号：事務所C - 1）

立地条件		JR上越新幹線・信越本線「新潟」駅徒歩5分			
特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,140百万円	
信託期間	平成13年3月16日～平成23年3月31日		信託受託者	みずほ信託銀行	
取得先	有限会社クアトロ・キャピタル		取得年月日	平成13年11月16日	
土地	所在	新潟県新潟市米山一丁目24番（地番）	地積	全体敷地（注1）	2,706.99㎡
				持分対応	1,425.54㎡
	所有形態（注3）	所有権（共有：持分割合52.7%）	用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建（区分所有建物一棟全体の表示）	延床面積	一棟全体（注2）	19,950.42㎡
				専有面積	5,444.58㎡
	所有形態（注3）	区分所有権		竣工年月	平成8年（1996年）3月
	不動産管理会社	明治安田ビルマネジメント株式会社	用途	事務所	

（注1）建物敷地全体の面積（他の区分所有者の持分を含みます。）

（注2）建物一棟全体の延床面積（他の区分所有者の持分を含みます。）

（注3）他の区分所有者：第四銀行ほか個人3名。本信託不動産は区分所有建物の専有部分及びその敷地の共有持分です。

[特記事項] 1. 本不動産は、新潟駅南口第四地区D3街区第一種市街地再開発事業により整備された施設建築物・敷地であり、当該事業のなかで施設建築物及び敷地の範囲は確定されています。したがって、本土地に関して境界確認は取得されておらず、また本信託不動産に係る信託契約又は本不動産信託受益権の取得にあたり改めて測量は行っていません。

2. 本建物は区分所有建物であり、信託受託者は新潟駅南センタービル管理組合における規約等の適用を受けます。なお、同規約において、区分所有権の賃貸、譲渡等をする場合は、事前に書面での組合への届出が義務付けられています。また同規約においては、敷地又は共用部分等の分割請求ができないこと、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して処分できないことなどが定められています。

3. 信託受託者は、本建物内にある駐車場部分を所有していませんが、他の区分所有者が所有している駐車場部分を優先的に信託受託者の貸室の賃借人が賃借できることを約した覚書があります。

明治安田生命大阪梅田ビル（物件番号：事務所C - 2）

立地条件		JR「大阪」駅徒歩4分		
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	8,300百万円
信託期間		平成13年12月25日～平成23年12月31日	信託受託者	みずほ信託銀行
取得先		大成建設株式会社	取得年月日	平成13年12月25日
土地	所在	大阪府大阪市北区梅田三丁目3番20号（住居表示）	地積	全体敷地（注1） 5,999.33㎡ 持分対応 1,999.78㎡
	所有形態（注3）	所有権（共有：持分割合33.3%）	用途地域	商業地域
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付31階建	延床面積	一棟全体（注2） 52,982.94㎡ 持分対応 17,660.98㎡
	所有形態（注3）	所有権（共有：持分割合33.3%）	竣工年月	平成12年（2000年）6月
	不動産管理会社	明治安田ビルマネジメント株式会社	用途	事務所

（注1）建物敷地全体の面積（他の共有者の持分を含みます。）

（注2）建物一棟全体の面積（他の共有者の持分を含みます。）

（注3）他の共有者：明治安田生命保険相互会社

- 〔特記事項〕1. 本建物を含む隣接建物4棟の建築に際し、再開発地区計画制度が適用されており、4棟にて一体の建築確認等の手続きがとられています。また公開空地及び公開空地上構築物の維持管理に関して4棟所有者にて共用部管理における覚書が結ばれています。
2. 本建物を含む隣接建物4棟は「ガーデンシティ・タワーズ」と通称されています。それぞれの建物所有者間でガーデンシティ・タワーズ内の良好な環境を維持するための「ガーデンシティ・タワーズ運営協議会」が組成されており、大成建設株式会社（以下「当初委託者」という。）が有していた同協議会の構成員の地位を信託受託者が承継しています。
3. 当初委託者は、本不動産の他の共有者である明治安田生命保険相互会社との間で安田生命大阪ビル共有関係協定書を取り交わしており、信託受託者は当該協定書における当初委託者の地位を承継しています。なお、同協定書においては、共有者間で互いに優先買取権を付与する規定、共有物の不分割特約（ただし、登記はなされていません。）等についての規定があります。
4. 当初委託者は、西梅田地区開発協議会・西梅田地下道管理協議会・西梅田電波障害対策協議会の会員となっており、信託受託者は当初委託者の各協議会の会員として地位を承継しています。なお、各協議会においては、管理費・協議会運営に要する事務的経費等の会員としての費用負担があります。

東京建物本町ビル（物件番号：事務所C - 4）

立地条件		大阪市営地下鉄御堂筋線「本町」駅徒歩3分		
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	4,150百万円
信託期間		平成13年11月16日～平成23年11月30日	信託受託者	みずほ信託銀行
取得先		東京建物株式会社	取得年月日	平成13年11月16日
土地	所在	大阪府大阪市中央区本町三丁目4番8号（住居表示）	地積	全体敷地（注1） 1,432.64㎡ 持分対応 920.79㎡
	所有形態（注3）	所有権（共有：持分割合64.3%）	用途地域	商業地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付9階建（区分所有建物一棟全体）	延床面積	一棟全体（注2） 14,619.52㎡ 持分対応 7,709.76㎡
	所有形態（注4）	区分所有権及び区分所有権の共有	竣工年月	昭和45年（1970年）2月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途	事務所

（注1）建物敷地全体の面積（他の区分所有者及び共有者の持分を含みます。）

（注2）建物一棟全体の延床面積（他の区分所有者の持分を含みます。）

（注3）4筆の土地を株式会社みずほ銀行と共有。区分所有建物に関する敷地権の登記はなされていません。

（注4）建物の所有形態は、貸室部分 区分所有権（専有部分：地下1階及び地上4階から9階の合計6,921.52㎡）及び 駐車場部分 区分所有権（専有部分：地下2階、地下3階及び地上1階の合計950.53㎡）（共有：持分割合41分の34（82.9%））となっています。（他の区分所有者：株式会社みずほ銀行 他の共有者：株式会社みずほ銀行）。本信託不動産は区分所有建物の専有部分及びその共有持分並びにその敷地の共有持分です。

- 〔特記事項〕1. 本土地上の付属施設の一部（スプリンクラー専用送水口）及びコンクリートブロック塀が西側隣接地へ越境しています。これについては、平成13年10月31日付「覚書」を締結しており、越境の事実の確認、後日付属施設の一部を再構築する際の越境の解消及び第三者に譲渡した場合についての承継について確認しています。
2. 本建物は、昭和44年4月10日付「確認通知書（建築物）」に基づき建築され、昭和45年4月27日付「検査済証」を取得しており、建築当時の建築基準関係規定には適合する建築物でした。しかし、現在、容積対象延床面積が指定容積率800%を超過しており、既存不適格建築物となっています。再建築の際には、現況の延床面積を確保することができない可能性があります。
3. 本建物は区分所有建物であり、信託受託者は本建物における規約等の適用を受けます。なお、同規約においては、敷地又は共用部分等の分割請求ができないこと、専有部分と敷地所有権及び共用部分等の共有持分とを分離して処分できないこと、専有部分の譲渡に対する他の区分所有者の承諾権、優先買取権などが定められています。ただし、専有部分と敷地の分離処分については、敷地権の登記がなされていないので、善意で分離処分を受けた第三者には分離処分の無効を主張できません。
4. 大阪市長より「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に基づく認定（認定番号：第1号/認定年月日 平成9年4月25日）を取得し、認定された計画に基づき耐震改修工事を実施済です。



### 朝日生命高松第二ビル（物件番号：事務所C - 5）

立地条件		J R 予讃・高德線「高松」駅徒歩3分			
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	872百万円	
信託期間		平成13年3月16日～平成23年3月31日	信託受託者	みずほ信託銀行	
取得先		有限会社クアトロ・キャピタル	取得年月日	平成13年11月16日	
土地	所在	香川県高松市寿町一丁目2番5号（住居表示）	地積	全体敷地	579.99㎡
				持分対応	579.99㎡
	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建	延床面積	一棟全体	3,471.55㎡
				持分対応	3,471.55㎡
	所有形態	所有権	竣工年月	昭和56年（1981年）8月	
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途	事務所	

〔特記事項〕1. 高松市長より「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に基づく認定（認定番号：第2号/認定年月日：平成14年6月27日）を取得し、認定された計画に基づき耐震改修工事を実施済です。

### J P R 高松ビル（物件番号：事務所C - 6）

立地条件		J R 予讃・高德線「高松」駅徒歩6分			
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	2,130百万円	
信託期間		平成13年12月18日～平成23年12月31日	信託受託者	みずほ信託銀行	
取得先		有限会社ブルーリッジ・エス・ブイ・ピー	取得年月日	平成13年12月18日	
土地	所在	香川県高松市寿町二丁目2番10号（住居表示）	地積	全体敷地	1,407.78㎡
				持分対応	1,407.78㎡
	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建、鉄骨造鋼板葺平屋建（車庫）及び附属建物	延床面積	一棟全体	7,409.08㎡
				持分対応	7,409.08㎡
	所有形態	所有権	竣工年月	昭和57年（1982年）9月 昭和59年（1984年）3月増築	
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途	事務所	

〔特記事項〕1. 平成14年12月31日までに設備機器の転倒防止対策工事を実施したことにより、PMLの数値が従前の15.10%から14.1%に減少したため、平成15年2月に地震保険を中途解約しており、本書の日付現在地震保険は付保していません。  
2. 高松市長より「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に基づく認定（認定番号：第1号/認定年月日：平成15年8月12日）を取得し、認定された計画に基づき耐震改修工事を実施済です。

### J P R 博多ビル（物件番号：事務所C - 7）

立地条件		市営地下鉄空港線「祇園」駅至近、J R 鹿児島本線他「博多」駅徒歩6分			
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	2,900百万円	
信託期間		平成13年3月16日～平成23年3月31日	信託受託者	みずほ信託銀行	
取得先		有限会社クアトロ・キャピタル	取得年月日	平成13年11月16日	
土地	所在	福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目4番4号（住居表示）	地積	全体敷地	1,214.63㎡
				持分対応	1,214.63㎡
	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建	延床面積	一棟全体	9,791.91㎡
				持分対応	9,791.91㎡
	所有形態	所有権	竣工年月	昭和60年（1985年）6月	
	不動産管理会社	明治安田ビルマネジメント株式会社	用途	事務所	

〔特記事項〕1. 本信託土地内に福岡市交通局の福岡市営地下鉄の出入口が設置されており、当初委託者は財産の帰属・維持管理等に関して昭和59年10月1日付にて福岡市と協定書を交わしています。信託受託者は当初委託者が有していた当該協定書上の地位を承継しています。  
2. 本信託土地内にテナント誘致時の駐車場を確保するために平成15年11月17日に立体駐車場（20台分）を新設しました。

朝日生命福岡第三・第四ビル（物件番号：事務所C - 8）

立地条件		JR鹿児島本線他「博多」駅徒歩9分			
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	2,873百万円	
信託期間		平成13年3月16日～平成23年3月31日	信託受託者	みずほ信託銀行	
取得先		有限会社クアトロ・キャピタル	取得年月日	平成13年11月16日	
土地	所在	福岡県福岡市博多区住吉二丁目2番1号（住居表示）	地積	全体敷地	2,500.86㎡
				持分対応	2,500.86㎡
	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	(第三)鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建 (第四)鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根7階建	延床面積	一棟全体	(第三)7,683.01㎡ (第四)3,723.68㎡
				持分対応	(第三)7,683.01㎡ (第四)3,723.68㎡
	所有形態	(第三)所有権 (第四)所有権	竣工年月	(第三)昭和59年(1984年)2月 (第四)昭和61年(1986年)10月	
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途	事務所	

[特記事項] 1. 朝日生命福岡第三ビル・第四ビルは同一敷地内にあり、建築基準法上第四ビルは第三ビルの増築扱いとなっています。なお、第三ビルと第四ビルは途中階の渡り廊下により連結されています。

JPR那覇ビル（物件番号：事務所C - 9）

立地条件		ゆいレール「県庁前」駅徒歩4分			
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	1,560百万円	
信託期間		平成13年3月16日～平成23年3月31日	信託受託者	みずほ信託銀行	
取得先		有限会社クアトロ・キャピタル	取得年月日	平成13年11月16日	
土地	所在	沖縄県那覇市松山一丁目1番19号（住居表示）	地積	全体敷地	959.87㎡
				持分対応	959.87㎡
	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄骨造陸屋根垂鉛メッキ鋼板葺12階建	延床面積	一棟全体	5,780.71㎡
				持分対応	5,780.71㎡
	所有形態	所有権	竣工年月	平成3年(1991年)10月	
	不動産管理会社	明治安田ビルマネジメント株式会社	用途	事務所	

[特記事項] 1. 本書の日付現在、信託土地の隣地との境界の一部については、隣地所有者との境界確認書の取交しが未了です。

NORTH33ビル（物件番号：事務所C - 10）

立地条件		市営地下鉄南北線「さっぽろ」駅徒歩1分、JR函館本線「札幌」駅徒歩4分			
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	3,700百万円	
信託期間		平成13年4月24日～平成23年4月23日	信託受託者	UFJ信託銀行	
取得先		有限会社ケイアンドイーインベストメント	取得年月日	平成14年6月18日	
土地	所在	北海道札幌市中央区北三条西三丁目1番47ほか（地番）	地積	全体敷地	1,382.12㎡
				持分対応	1,382.12㎡
	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建	延床面積	一棟全体（注1）	10,568.23㎡
				持分対応	9,836.23㎡
	所有形態（注2）	区分所有権	竣工年月	平成4年（1992年）2月	
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途	事務所	

（注1）建物一棟全体の延床面積（建物の他の区分所有者の持分を含みます。）

（注2）他の区分所有者：個人（4名による共有）。本信託不動産は区分所有建物の専有部分及びその敷地です。

[特記事項] 1. 本信託土地の一部（202.64㎡）は、建築基準法第42条1項5号による位置指定を受けている私道であり、法令上その変更又は廃止は一定の制限を受けます。

2. 本建物は区分所有建物ですが、その敷地は現所有者（信託受託者）が単独で所有しています。そのため、他の区分所有者の敷地利用を目的として現所有者と当該他の区分所有者との間で期間を平成13年4月24日より30年間とする土地賃貸借契約書が締結されています。

3. 本不動産は札幌市総合設計制度の適用を受け道路・隣地斜線制限の緩和及び容積率の割り増しを受けています。これらの緩和を受けるため公開空地が設置されており、公開空地所有者である信託受託者はかかる公開空地を一般に開放し、適正に維持・管理する義務を負っています。

パークイースト札幌（物件番号：事務所C - 11）

立地条件		市営地下鉄東豊線「大通」駅徒歩3分			
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	2,150百万円	
信託期間		平成13年4月24日～平成23年4月23日	信託受託者	UFJ信託銀行	
取得先		有限会社ケイアンドイーインベストメント	取得年月日	平成14年6月18日	
土地	所在	北海道札幌市中央区南一条東一丁目2番2ほか（地番）	地積	全体敷地	1,808.26㎡
				持分対応	1,808.26㎡
	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建及び附属建物	延床面積	一棟全体	10,865.75㎡
				持分対応	10,865.75㎡
	所有形態	所有権	竣工年月	昭和60年（1985年）11月	
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途	事務所	

損保ジャパン仙台ビル（物件番号：事務所C - 12）

立地条件		JR東北新幹線・東北本線「仙台」駅徒歩7分			
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	3,150百万円	
信託期間		平成14年6月26日～平成24年6月30日	信託受託者	みずほ信託銀行	
取得先		株式会社損害保険ジャパン	取得年月日	平成14年6月26日	
土地	所在	宮城県仙台市宮城野区榴岡三丁目7番35号（住居表示）	地積	全体敷地	1,895.67㎡
				持分対応	1,895.67㎡
	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建及び附属建物	延床面積	一棟全体	10,783.52㎡
				持分対応	10,783.52㎡
	所有形態	所有権	竣工年月	平成9年（1997年）12月	
	不動産管理会社	株式会社損保ジャパン・ビルマネジメント	用途	事務所	

[特記事項] 1. 本信託不動産は、宮城野通周辺地区計画区域内にあり、地区整備計画において用途の制限、敷地面積、壁面後退、建物の高さが定められており、建替えの際には行政機関との個別協議が必要となります。

損保ジャパン和歌山ビル（物件番号：事務所C - 13）

立地条件		J R阪和線、紀勢本線、和歌山線「和歌山」駅徒歩4分			
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	1,670百万円	
信託期間		平成14年6月26日～平成24年6月30日	信託受託者	みずほ信託銀行	
取得先		株式会社損害保険ジャパン	取得年月日	平成14年6月26日	
土地	所在	和歌山県和歌山市美園町三丁目31番1ほか（地番）	地積	全体敷地	1,128.45㎡
				持分対応	1,128.45㎡
	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺9階建	延床面積	一棟全体	6,715.07㎡
				持分対応	6,715.07㎡
	所有形態	所有権	竣工年月	平成8年（1996年）7月	
	不動産管理会社	株式会社損保ジャパン・ビルマネジメント	用途	事務所	

天神121ビル（物件番号：事務所C - 14）

立地条件		西鉄天神大牟田線「福岡（天神）」駅徒歩3分 市営地下鉄空港線「天神」駅徒歩7分			
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	2,810百万円	
信託期間		平成14年3月19日～平成24年3月31日	信託受託者	みずほ信託銀行	
取得先		有限会社クアトロ・キャピタル	取得年月日	平成14年6月21日	
土地	所在	福岡県福岡市中央区天神一丁目3番38号（住居表示）	地積	全体敷地（注1）	1,164.39㎡
				持分対応	607.86㎡
	所有形態	所有権（共有：持分52.2%）	用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根13階建（区分所有建物一棟の表示）	延床面積	一棟全体（注2）	8,690.95㎡
				専有面積	3,117.09㎡
	所有形態（注3）	区分所有権	竣工年月	平成12年（2000年）7月	
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途	事務所	

（注1）建物敷地全体の面積（建物の他の区分所有者の持分を含みます。）

（注2）建物一棟全体の延床面積（他の区分所有者の持分を含みます。）

（注3）他の区分所有者：偕成ビルディング株式会社ほか11名。本信託不動産は区分所有建物の専有部分及びその敷地の共有持分です。

- 〔特記事項〕
1. 本建物は区分所有建物であり、信託受託者は、天神121ビル管理組合における管理規約等の適用を受けます。なお、同規約においては、区分所有者は他の区分所有者の区分所有権について優先買取権を有していること、敷地又は共用部分等の分割請求ができないこと、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して処分できないことなどが定められています。また、区分所有者がその専有部分を第三者に貸与する場合には管理組合の理事会の承認が必要となっています。
  2. 本不動産は天神一丁目第2地区地区計画区域内にあり、公共空地の設置の義務付けや壁面線の指定を受けています。また隣接建物の敷地と合わせて一団地の認定を受けています。さらに総合設計の許可を得ており、公開空地の設置を条件に容積率の緩和を受けています。公共空地及び公開空地（本信託不動産においては公開空地の一部が公共空地を兼ねています。）の所有者である信託受託者はかかる公共空地及び公開空地を一般に開放し、適正に維持・管理する義務を負っています。

## S K 広島ビル (物件番号：事務所 C - 15)

立地条件		広島電鉄電停「八丁堀」徒歩5分			
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	947百万円	
信託期間		平成14年10月4日～平成24年9月30日	信託受託者	みずほ信託銀行	
取得先		有限会社広島インベストメント	取得年月日	平成14年10月4日	
土地	所在	広島県広島市中区三川町7番1号(住居表示)	地積	全体敷地	502.41m <sup>2</sup>
				持分対応	502.41m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根1階付9階建	延床面積	一棟全体	4,268.70m <sup>2</sup>
				持分対応	4,268.70m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権	竣工年月	平成元年(1989年)12月	
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途	事務所	

[特記事項] 信託土地内には以下のものが越境しており、信託不動産の前所有者と下記・の建物所有者との間で当該越境物に関する覚書を締結しています。

- 西側隣接地地上建物の雨樋の一部  
西南側隣接地地上建物のトタン屋根の一部。
- 本不動産信託受益権の売主は、信託受益権譲渡契約上、瑕疵担保責任を負っていません。

## 名古屋恒和ビル (物件番号：事務所 C - 16)

立地条件		名古屋市営地下鉄東山線、名城線「栄」駅至近			
特定資産の種類(注1)		(1)(2)とも不動産	取得価格	(1) 4,300百万円 (2) 250百万円	
取得先		(1) 恒和興業株式会社 (2) 恒和エステート株式会社	取得年月日	平成15年9月1日	
土地	所在	(1) 愛知県名古屋市中区錦三丁目24番24号(住居表示) (2) 愛知県名古屋市中区錦三丁目24番27号(住居表示)	地積	全体敷地	(1) 761.84m <sup>2</sup> (2) 230.47m <sup>2</sup>
				持分対応	(1) 761.84m <sup>2</sup> (2) 230.47m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	(1) 鉄骨造陸屋根地下1階付11階建 (2) 鉄骨造亜鉛メッキ銀板葺平家建	延床面積	一棟全体	(1) 7,174.31m <sup>2</sup> (2) 86.34m <sup>2</sup>
				持分対応	(1) 7,174.31m <sup>2</sup> (2) 86.34m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権	竣工年月	(1) 平成15年1月31日 (2) 昭和61年12月25日	
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途	(1) 事務所 (2) (1)の隔地駐車場	

(注1) 物件(1)は名古屋恒和ビルとその敷地、物件(2)は名古屋恒和ビルの隔地駐車場です。

- [特記事項] 1. 物件(1)と東側隣接地所有者との間で隣接地所有者の設備配管等が物件(1)に越境し、物件(1)から隣接地に対して目隠し塀の一部が越境しております。これについては平成15年9月1日付で覚書を交換しており、相互に越境の事実の確認、後日建物の建替・越境部分の修繕等を行う場合の当該越境の修復、第三者に譲渡した場合の承継について確認しております。
2. 物件(2)の建物のうち、西側車寄せ部分(約74.1m<sup>2</sup>)については売主から建築確認通知書及び検査済証の提供を受けておりませんが、増築時の建築確認通知書及び検査済証があり、適法に建設されたものと考えられます。

クラレニッセイビル（物件番号：商業施設C - 1）

立地条件		JR「大阪」駅徒歩5分、大阪市営地下鉄・阪急電鉄「梅田」駅徒歩4分				
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	13,000百万円		
信託期間		平成15年5月15日～平成25年3月31日	信託受託者	住友信託銀行		
取得先		クラレ不動産株式会社、 株式会社ティー・エイチ・プロパティーズ、 日本生命保険相互会社	取得年月日(注1)	平成15年5月15日 平成15年7月16日		
土地	所在	大阪府大阪市北区茶屋町16番7号（住居表示）	地積	全体敷地	3,518.68㎡	
	所有形態	所有権		用途地域	商業地域	持分対応
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根1階付8階建	延床面積	一棟全体	17,897.56㎡	
	所有形態	所有権		竣工年月	平成2年（1990年）4月	持分対応
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途	商業施設		

（注1）本投資法人は、平成15年5月15日にクラレ不動産株式会社の共有持分および株式会社ティー・エイチ・プロパティーズの共有持分を不動産信託受益権の形態により取得し、平成15年7月16日に日本生命保険相互会社の共有持分を不動産信託受益権の形態により取得し、一棟全体の土地建物を保有しております。

〔特記事項〕1．本件土地の隣接地から本件土地への越境については以下の通りですが、本書の日付現在において、以下の越境物の処理に関する覚書等の書面は締結されておらず、使用料等の授受も発生していません。本件土地の東側において、隣接建物の化粧壁が本件土地の隣接地から本件土地に越境しております。本件土地の東側において、隣接建物の懸垂幕看板のフレームが本件土地の隣接地から本件土地に越境しております。本件土地の南東側において、隣接建物の排気フードが本件土地の隣接地から本件土地に越境しております。

< 第4期中売却物件 >

安田生命天六ビル（物件番号：事務所C - 3）（注1）

立地条件		大阪市営地下鉄堺筋・谷町線「天神橋筋六丁目」駅近接				
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	418百万円		
信託期間		平成13年3月16日～平成23年3月31日	信託受託者	みずほ信託銀行		
取得先		有限会社クアトロ・キャピタル	取得年月日	平成13年11月16日		
土地	住居表示	大阪府大阪市北区浪花町12番24号	地積	全体敷地	642.06㎡	
	所有形態	所有権		用途地域	商業地域	持分対応
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建	延床面積	一棟全体	3,851.23㎡	
	所有形態	所有権		竣工年月	平成3年（1991年）6月	持分対応
	不動産管理会社	安田ビルマネジメント株式会社	用途	事務所		

（注1）本物件は平成15年9月3日、株式会社創建へ売却しております。本信託不動産の概要は平成15年9月3日時点のものです。

〔特記事項〕1．本信託土地の一部は、道路法上の路線の指定を受け、市道とされています。

c. 個別物件の収益状況

下表については次の方針に従って記載されています。

<全体情報について>

- ・ 本表は当期及び過去1期分の期末保有物件について過去のものより順に記載しています。
- ・ 各期中の売却物件については各期の期末保有物件の後に記載しています。

<地域区分について>

- ・ 地域区分の定義は、次の通りです。

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

<価格情報について>

- ・ 「取得価格」は、不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書に記載された譲渡金額を百万円未満切り捨てて記載しており、当該不動産等の取得に要した諸費用（不動産売買媒介手数料等）は含みません。
- ・ 取得価格及び期末評価額についての「投資比率」は表示されない端数金額を含めた取得価格及び期末評価額について、各期末保有物件のそれぞれの合計額に占める該当物件の割合を%表示で小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。
- ・ 「期末評価額」は物件ごとに財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、日本土地建物株式会社により作成された不動産鑑定評価書の鑑定評価額又は不動産価格調査書の調査価格を記載しています。資産運用会社としては、不動産等資産の取得時に不動産鑑定評価書を取ることとし、不動産等資産の取得後一定期間経過後、及び決算期末ごとにその価格の推移を知るために不動産鑑定評価書又は不動産価格調査書を取る方針です。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。
- ・ 「期末帳簿価格」とは「取得価格」に「取得原価に算入される付随費用」と「期中の資本的支出」を加算し、これより「減価償却累計額」を控除した各期末の貸借対照表計上額をいいます。

<賃貸借情報について>

- ・ 「期末テナント数」は、建物床の賃貸について賃貸借契約を締結している相手方によるもののみを対象としております。（駐車場、袖看板等建物床の貸付けではない賃貸借契約の相手方は含みません。）
- ・ 「期末総賃貸可能面積」は、建物・施設における貸付けが可能な事務所、店舗及び倉庫の契約書上の合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）を記載しています。また、「期末総賃貸面積」は、総賃貸可能面積のうち実際に賃貸借契約が締結され貸付けが行われている契約書上の面積（駐車場、袖看板等の建物床の賃貸ではない賃貸借契約や貸会議室や管理人室として使用している面積は含みません。）を記載しています。
- ・ 「マーケット稼働率」とは、株式会社生駒データサービスシステムより提供を受けた平成15年12月31日時点の各物件の所在する地域ごとの稼働率を記載しており、情報がないものについては「-」で表示しています。
- ・ 「期末総賃貸可能面積」及び「期末総賃貸面積」は、小数点以下第3位を四捨五入して表示しています。「稼働率」は%表示で小数点以下第2位を四捨五入して表示しております。

- ・ 「稼働率」は本投資法人が保有してからの過去5期分の期末稼働率を表示していますが、本投資法人が保有する以前の稼働率については「-」表示となっています。

< 損益情報について >

- ・ 「営業日数」については物件ごとに表示していますが、期中に同一財産区分（担保設定等に際して1つの物件として扱われる区分）となる同一物件について追加取得があった場合には、取得価格加重平均稼働日数を採用しています。
- ・ 損益項目は前掲の「重要な会計方針」に則して、損益状況を表記しております。
- ・ 賃料収入（共益費含）は賃料、共益費、月極駐車料等のテナントとの契約上で定められている定額の収入を示しています。また、その他は附加使用料、時間貸駐車場等の変動収入を示しています。
- ・ NOIとはネットオペレーティングインカムをいい、当該不動産に係る賃貸事業収入合計から賃貸事業費用合計（信託不動産に係る信託報酬は含みません。）を控除した金額をいいます。ただし、この場合の賃貸事業費用には減価償却費は含みません。
- ・ NCFとはネットキャッシュフローをいい、当該不動産のNOIから資本的支出を控除した金額をいいます。

< 参考情報について >

- ・ 「長期修繕費用見積合計」は、取得資産の各信託不動産について調査・作成された建物状況評価報告書に基づく長期的修繕費用予測（15年間）の合計金額を記載しています。金額には劣化、損傷、損失した部位、部分について初期の機能を回復するまでの機器及び部位全体の交換、部分修理、部分取替え、塗替え、貼替え、解体修理、並びにその工事に付随して発生する費用（養生、解体、撤去、搬入、据付、一般的な施工会社が必要とする経費・保険料等）を含みますが、初期の能力を越える機能の向上等に必要な費用は含まれていません。
- ・ 年換算NOI利回りはNOIを各物件の取得価格で除した割合を稼働日数（取得価格加重平均稼働日数）に応じて年換算した利回りを示しています。
- ・ 年額固定資産税・都市計画税については各物件の各年度の固定資産税・都市計画税の合計額を示しており、事業所税、償却資産税等は含まれていません。



個別物件の収益状況 [ 参考情報 ] 第 3 期 ( 平成15年 1 月 1 日 ~ 平成15年 6 月30日 )

地域区分	東京都心			
用途	事務所			
不動産の名称	兼松ビル	兼松ビル 別館	J P R 人形町ビル	新麹町ビル
<b>価格情報</b>				
取得価格 ( 百万円 )	16,276	2,874	2,100	1,670
投資比率 ( % )	12.9	2.3	1.7	1.3
期末評価額 ( 百万円 )	15,600	2,570	1,920	1,576
投資比率 ( % )	12.5	2.1	1.5	1.3
期末帳簿価額 ( 百万円 )	16,201	2,828	2,060	1,657
<b>賃貸借情報</b>				
期末テナント数	10	1	4	7
期末総賃貸可能面積 ( m <sup>2</sup> )	7,958.59	2,291.13	2,784.78	2,105.44
期末総賃貸面積 ( m <sup>2</sup> )	6,954.37	2,291.13	2,784.78	1,931.57
稼働率 当期の状況				
マーケット稼働率 ( % )	92.5	92.5	93.7	93.7
期末稼働率 ( % )	87.4	100.0	100.0	91.7
過去の推移				
平成14年12月末 ( % )	97.5	100.0	100.0	100.0
平成14年 6 月末 ( % )	100.0	100.0	100.0	100.0
平成13年12月末 ( % )	-	-	-	-
平成13年 6 月末 ( % )	-	-	-	-
<b>損益情報</b>				
第 3 期中の営業日数	181	181	181	181
賃貸事業収入合計	480,094	105,470	106,389	79,975
賃料収入 ( 共益費含 ) ( 千円 )	442,013	96,037	96,856	74,210
その他 ( 千円 )	38,080	9,432	9,532	5,765
賃貸事業費用合計	119,425	26,796	36,155	20,668
外注委託費 ( 千円 )	25,492	7,028	6,274	-
水道光熱費 ( 千円 )	30,702	7,535	11,478	1,918
公租公課 ( 千円 )	44,355	7,704	7,852	5,096
保険料 ( 千円 )	1,338	321	343	160
修繕工事費 ( 千円 )	2,919	1,334	6,517	-
管理委託料 ( 千円 )	12,880	2,816	3,136	2,394
管理組合費 ( 千円 )	-	-	-	11,032
その他費用 ( 千円 )	1,735	54	553	65
NOI ( = - ) ( 千円 )	360,668	78,674	70,234	59,306
減価償却費 ( 千円 )	100,903	29,068	15,992	4,875
賃貸事業損益 ( = - ) ( 千円 )	259,765	49,606	54,242	54,431
資本的支出 ( 千円 )	8,771	-	4,945	-
NCF ( = - ) ( 千円 )	351,897	78,674	65,289	59,306
<b>参考情報</b>				
年換算NOI利回り ( 対取得価格 ) ( % )	4.5	5.5	6.7	7.2
長期修繕費用見積合計				
15年累計額 ( 千円 )	360,865	141,515	180,970	96,070
年平均額 ( 千円 )	24,058	9,434	12,065	6,405
平成15年度年額固定資産税・都市計画税 ( 千円 )	87,435	14,903	15,002	10,185

個別物件の収益状況 [ 参考情報 ] 第 3 期 ( 平成15年 1 月 1 日 ~ 平成15年 6 月30日 )

地域区分	東京都心			
用途	事務所			商業
不動産の名称	新麹町ビル (追加取得部分)	クレスト 安田ビル	M S 芝浦ビル	神南一丁目 ビル
<b>価格情報</b>				
取得価格 ( 百万円 )	550	4,000	11,200	12,000
投資比率 ( % )	0.4	3.2	8.9	9.5
期末評価額 ( 百万円 )	674	3,640	12,000	12,000
投資比率 ( % )	0.5	2.9	9.6	9.6
期末帳簿価額 ( 百万円 )	568	3,957	11,571	12,137
<b>賃貸借情報</b>				
期末テナント数	3	6	6	1
期末総賃貸可能面積 ( m <sup>2</sup> )	901.36	3,265.34	14,429.08	8,076.85
期末総賃貸面積 ( m <sup>2</sup> )	901.36	2,074.97	14,429.08	8,076.85
稼働率 当期の状況				
マーケット稼働率 ( % )	93.7	88.1	94.9	-
期末稼働率 ( % )	100.0	63.5	100.0	100.0
過去の推移				
平成14年12月末 ( % )	100.0	84.1	-	-
平成14年 6 月末 ( % )	-	100.0	-	-
平成13年12月末 ( % )	-	-	-	-
平成13年 6 月末 ( % )	-	-	-	-
<b>損益情報</b>				
第 3 期中の営業日数	181	181	95	1
賃貸事業収入合計	31,715	113,199	316,769	-
賃料収入(共益費含)(千円)	30,369	106,340	281,886	-
その他(千円)	1,346	6,859	34,882	-
賃貸事業費用合計	9,269	43,465	71,405	13
外注委託費(千円)	-	9,799	944	-
水道光熱費(千円)	1,351	7,452	11,216	-
公租公課(千円)	2,179	14,666	-	-
保険料(千円)	68	381	592	3
修繕工事費(千円)	-	859	-	-
管理委託料(千円)	947	3,216	5,977	10
管理組合費(千円)	4,723	-	52,316	-
その他費用(千円)	-	7,091	358	-
NOI (= - )(千円)	22,446	69,734	245,363	13
減価償却費(千円)	1,703	28,426	37,806	7,376
賃貸事業損益 (= - )(千円)	20,743	41,307	207,556	7,389
資本的支出(千円)	-	1,341	-	-
NCF (= - )(千円)	22,446	68,392	245,363	13
<b>参考情報</b>				
年換算NOI利回り(対取得価格)(%)	8.2	3.5	8.4	0.0
長期修繕費用見積合計				
15年累計額(千円)	41,130	102,270	719,457	236,620
年平均額(千円)	2,742	6,818	47,964	15,775
平成15年度年額固定資産税・都市計画税(千円)	4,358	27,477	58,858	71,376

個別物件の収益状況 [ 参考情報 ] 第 3 期 ( 平成15年 1 月 1 日 ~ 平成15年 6 月30日 )

地域区分	東京周辺部			
用途	事務所			
不動産の名称	アルカイスト	J P R 千葉ビル	朝日生命横浜 日本大通りビル	J P R 池袋ビル
<b>価格情報</b>				
取得価格 ( 百万円 )	5,880	2,350	2,927	2,040
投資比率 ( % )	4.7	1.9	2.3	1.6
期末評価額 ( 百万円 )	6,090	2,220	2,831	2,040
投資比率 ( % )	4.9	1.8	2.3	1.6
期末帳簿価額 ( 百万円 )	5,696	2,363	2,832	2,191
<b>賃貸借情報</b>				
期末テナント数	4	25	8	6
期末総賃貸可能面積 ( m <sup>2</sup> )	7,050.10	5,557.05	6,066.56	4,535.03
期末総賃貸面積 ( m <sup>2</sup> )	7,050.10	4,649.96	5,336.35	2,790.49
稼働率 当期の状況				
マーケット稼働率 ( % )	94.1	76.3	87.9	96.1
期末稼働率 ( % )	100.0	83.7	88.0	61.5
過去の推移				
平成14年12月末 ( % )	100.0	77.6	73.5	63.2
平成14年 6 月末 ( % )	100.0	71.1	80.1	73.0
平成13年12月末 ( % )	-	-	-	-
平成13年 6 月末 ( % )	-	-	-	-
<b>損益情報</b>				
第 3 期中の営業日数	181	181	181	181
賃貸事業収入合計	348,877	154,995	132,900	86,010
賃料収入 ( 共益費含 ) ( 千円 )	298,729	146,698	123,928	83,146
その他 ( 千円 )	50,147	8,296	8,972	2,864
賃貸事業費用合計	183,326	61,157	66,926	51,797
外注委託費 ( 千円 )	-	20,816	13,407	10,796
水道光熱費 ( 千円 )	50,147	14,445	13,802	6,129
公租公課 ( 千円 )	32,425	14,245	12,696	10,703
保険料 ( 千円 )	3,346	781	5,430	3,614
修繕工事費 ( 千円 )	-	4,991	14,437	16,725
管理委託料 ( 千円 )	9,191	4,535	4,092	2,283
管理組合費 ( 千円 )	87,684	-	-	-
その他費用 ( 千円 )	531	1,341	3,060	1,544
NO I ( = - ) ( 千円 )	165,550	93,837	65,974	34,213
減価償却費 ( 千円 )	58,021	25,136	37,650	10,062
賃貸事業損益 ( = - ) ( 千円 )	107,528	68,700	28,324	24,151
資本的支出 ( 千円 )	-	9,286	14,154	141,750
N C F ( = - ) ( 千円 )	165,550	84,551	51,820	107,536
<b>参考情報</b>				
年換算NO I 利回り ( 対取得価格 ) ( % )	5.7	8.1	4.5	3.4
長期修繕費用見積合計				
15年累計額 ( 千円 )	153,220	283,432	395,980	603,470
年平均額 ( 千円 )	10,215	18,895	26,399	40,231
平成15年度年額固定資産税・都市計画税 ( 千円 )	64,236	26,960	24,473	21,080

個別物件の収益状況 [ 参考情報 ] 第 3 期 ( 平成15年 1 月 1 日 ~ 平成15年 6 月30日 )

地域区分	東京周辺部		
用途	事務所	商業	
不動産の名称	新横浜第二センタービル	田無アスタ	ツルミフーガ 1
<b>価格情報</b>			
取得価格 ( 百万円 )	920	10,200	3,040
投資比率 ( % )	0.7	8.1	2.4
期末評価額 ( 百万円 )	1,080	10,860	3,187
投資比率 ( % )	0.9	8.7	2.5
期末帳簿価額 ( 百万円 )	981	9,814	2,982
<b>賃貸借情報</b>			
期末テナント数	10	1	1
期末総賃貸可能面積 ( m <sup>2</sup> )	2,641.43	31,121.71	9,578.60
期末総賃貸面積 ( m <sup>2</sup> )	2,534.63	31,121.71	9,578.60
稼働率 当期の状況			
マーケット稼働率 ( % )	89.2	-	-
期末稼働率 ( % )	96.0	100.0	100.0
過去の推移			
平成14年12月末 ( % )	100.0	100.0	100.0
平成14年 6 月末 ( % )	-	100.0	100.0
平成13年12月末 ( % )	-	-	-
平成13年 6 月末 ( % )	-	-	-
<b>損益情報</b>			
第 3 期中の営業日数	181	181	181
賃貸事業収入合計	71,913	672,182	153,278
賃料収入(共益費含)(千円)	68,047	672,182	153,278
その他(千円)	3,865	-	-
賃貸事業費用合計	26,089	82,939	28,251
外注委託費(千円)	6,285	-	-
水道光熱費(千円)	5,997	-	-
公租公課(千円)	6,411	46,771	15,779
保険料(千円)	1,294	4,688	667
修繕工事費(千円)	3,137	-	-
管理委託料(千円)	2,154	3,300	1,500
管理組合費(千円)	-	28,179	10,304
その他費用(千円)	808	-	-
NOI (= - )(千円)	45,823	589,242	125,027
減価償却費(千円)	12,343	119,950	19,065
賃貸事業損益(= - )(千円)	33,480	469,292	105,961
資本的支出(千円)	6,716	-	-
NC F (= - )(千円)	39,106	589,242	125,027
<b>参考情報</b>			
年換算NOI利回り(対取得価格)(%)	10.0	11.6	8.3
長期修繕費用見積合計			
15年累計額(千円)	191,815	349,888	579,240
年平均額(千円)	12,788	23,326	38,616
平成15年度年額固定資産税・都市計画税(千円)	12,372	93,384	31,557

個別物件の収益状況 [ 参考情報 ] 第 3 期 ( 平成15年 1 月 1 日 ~ 平成15年 6 月30日 )

地域区分	地方			
用途	事務所			
不動産の名称	新潟駅南 センタービル	明治安田生命 大阪梅田ビル	安田生命 天六ビル	東京建物 本町ビル
<b>価格情報</b>				
取得価格 ( 百万円 )	2,140	8,300	418	4,150
投資比率 ( % )	1.7	6.6	0.3	3.3
期末評価額 ( 百万円 )	2,150	8,600	554	4,170
投資比率 ( % )	1.7	6.9	0.4	3.3
期末帳簿価額 ( 百万円 )	2,064	8,112	421	4,167
<b>賃貸借情報</b>				
期末テナント数	16	20	6	10
期末総賃貸可能面積 ( m <sup>2</sup> )	5,206.82	9,588.16	2,395.12	7,210.25
期末総賃貸面積 ( m <sup>2</sup> )	5,206.82	9,588.16	2,395.12	7,106.76
稼働率 当期の状況				
マーケット稼働率 ( % )	88.8	93.1	84.0	88.4
期末稼働率 ( % )	100.0	100.0	100.0	98.6
過去の推移				
平成14年12月末 ( % )	100.0	100.0	100.0	100.0
平成14年 6 月末 ( % )	100.0	100.0	100.0	100.0
平成13年12月末 ( % )	-	-	-	-
平成13年 6 月末 ( % )	-	-	-	-
<b>損益情報</b>				
第 3 期中の営業日数	181	181	181	181
賃貸事業収入合計	133,123	378,719	58,051	262,238
賃料収入 ( 共益費含 ) ( 千円 )	124,077	346,444	53,067	243,231
その他 ( 千円 )	9,045	32,275	4,983	19,006
賃貸事業費用合計	52,266	143,061	30,095	63,622
外注委託費 ( 千円 )	710	36,373	8,056	18,321
水道光熱費 ( 千円 )	10,973	52,394	5,957	20,645
公租公課 ( 千円 )	10,586	37,811	8,180	14,278
保険料 ( 千円 )	1,402	1,471	307	723
修繕工事費 ( 千円 )	1,386	897	5,772	1,601
管理委託料 ( 千円 )	3,700	10,519	1,674	7,914
管理組合費 ( 千円 )	20,965	-	-	-
その他費用 ( 千円 )	2,540	3,593	146	137
NOI ( = - ) ( 千円 )	80,856	235,657	27,955	198,615
減価償却費 ( 千円 )	24,092	70,897	5,551	18,937
賃貸事業損益 ( = - ) ( 千円 )	56,764	164,760	22,403	179,678
資本的支出 ( 千円 )	-	-	7,867	-
NCF ( = - ) ( 千円 )	80,856	235,657	20,087	198,615
<b>参考情報</b>				
年換算NOI利回り ( 対取得価格 ) ( % )	7.6	5.7	13.5	9.7
長期修繕費用見積合計				
15年累計額 ( 千円 )	91,334	271,683	227,020	445,250
年平均額 ( 千円 )	6,089	18,112	15,135	29,683
平成15年度年額固定資産税・都市計画税 ( 千円 )	20,062	72,368	16,101	27,407

個別物件の収益状況 [ 参考情報 ] 第 3 期 ( 平成15年 1 月 1 日 ~ 平成15年 6 月30日 )

地域区分	地方			
用途	事務所			
不動産の名称	朝日生命高松 第二ビル	J P R 高松ビル	J P R 博多ビル	朝日生命福岡 第三・第四ビル
<b>価格情報</b>				
取得価格 ( 百万円 )	872	2,130	2,900	2,873
投資比率 ( % )	0.7	1.7	2.3	2.3
期末評価額 ( 百万円 )	800	1,510	2,740	2,799
投資比率 ( % )	0.6	1.2	2.2	2.2
期末帳簿価額 ( 百万円 )	923	2,185	2,884	2,849
<b>賃貸借情報</b>				
期末テナント数	18	20	26	15
期末総賃貸可能面積 ( m <sup>2</sup> )	2,518.31	5,036.78	6,568.80	8,439.77
期末総賃貸面積 ( m <sup>2</sup> )	1,875.59	3,864.58	5,672.46	7,778.74
稼働率 当期の状況				
マーケット稼働率 ( % )	77.1	77.1	88.2	88.2
期末稼働率 ( % )	74.5	76.7	86.4	92.2
過去の推移				
平成14年12月末 ( % )	78.3	71.7	89.3	92.3
平成14年 6 月末 ( % )	79.6	75.1	86.4	94.8
平成13年12月末 ( % )	-	-	-	-
平成13年 6 月末 ( % )	-	-	-	-
<b>損益情報</b>				
第 3 期中の営業日数	181	181	181	181
賃貸事業収入合計	52,637	98,550	157,285	207,809
賃料収入 ( 共益費含 ) ( 千円 )	49,429	95,549	148,607	171,412
その他 ( 千円 )	3,208	3,001	8,677	36,397
賃貸事業費用合計	19,084	37,429	59,556	88,238
外注委託費 ( 千円 )	6,291	11,856	14,502	16,051
水道光熱費 ( 千円 )	4,398	7,890	13,041	22,034
公租公課 ( 千円 )	5,398	10,872	15,200	15,342
保険料 ( 千円 )	265	731	674	778
修繕工事費 ( 千円 )	766	2,908	10,239	28,051
管理委託料 ( 千円 )	1,449	2,864	4,836	4,889
管理組合費 ( 千円 )	-	-	-	-
その他費用 ( 千円 )	515	307	1,062	1,091
NOI ( = - ) ( 千円 )	33,553	61,121	97,729	119,570
減価償却費 ( 千円 )	6,359	13,762	18,639	19,465
賃貸事業損益 ( = - ) ( 千円 )	27,193	47,358	79,089	100,104
資本的支出 ( 千円 )	2,578	18,677	13,830	19,572
NCF ( = - ) ( 千円 )	30,975	42,443	83,899	99,997
<b>参考情報</b>				
年換算NOI利回り ( 対取得価格 ) ( % )	7.8	5.8	6.8	8.4
長期修繕費用見積合計				
15年累計額 ( 千円 )	255,360	482,470	564,920	516,830
年平均額 ( 千円 )	17,024	32,165	37,661	34,455
平成15年度年額固定資産税・都市計画税 ( 千円 )	10,703	21,738	30,129	30,364

個別物件の収益状況 [ 参考情報 ] 第 3 期 ( 平成15年 1 月 1 日 ~ 平成15年 6 月30日 )

地域区分	地方			
用途	事務所			
不動産の名称	J P R 那覇ビル	N O R T H 33ビル	パークイースト 札幌	損保ジャパン 仙台ビル
<b>価格情報</b>				
取得価格 ( 百万円 )	1,560	3,700	2,150	3,150
投資比率 ( % )	1.2	2.9	1.7	2.5
期末評価額 ( 百万円 )	1,591	3,370	2,230	3,230
投資比率 ( % )	1.3	2.7	1.8	2.6
期末帳簿価額 ( 百万円 )	1,591	3,733	2,179	3,086
<b>賃貸借情報</b>				
期末テナント数	14	16	19	10
期末総賃貸可能面積 ( m <sup>2</sup> )	3,947.07	6,642.76	7,646.59	7,046.44
期末総賃貸面積 ( m <sup>2</sup> )	3,841.57	5,512.87	6,275.80	7,046.44
稼働率 当期の状況				
マーケット稼働率 ( % )	-	90.7	84.3	92.2
期末稼働率 ( % )	97.3	83.0	82.1	100.0
過去の推移				
平成14年12月末 ( % )	94.7	94.9	87.7	100.0
平成14年 6 月末 ( % )	92.6	96.9	84.7	100.0
平成13年12月末 ( % )	-	-	-	-
平成13年 6 月末 ( % )	-	-	-	-
<b>損益情報</b>				
第 3 期中の営業日数	181	181	181	181
賃貸事業収入合計	114,892	198,871	168,581	207,221
賃料収入 ( 共益費含 ) ( 千円 )	107,765	187,191	149,978	199,366
その他 ( 千円 )	7,127	11,680	18,603	7,855
賃貸事業費用合計	38,169	74,235	61,034	62,294
外注委託費 ( 千円 )	14,163	20,365	18,545	20,174
水道光熱費 ( 千円 )	9,505	18,808	20,515	14,264
公租公課 ( 千円 )	7,081	23,899	12,710	18,452
保険料 ( 千円 )	494	870	838	1,010
修繕工事費 ( 千円 )	3,117	2,857	2,441	5
管理委託料 ( 千円 )	3,423	5,700	4,739	6,192
管理組合費 ( 千円 )	-	-	-	-
その他費用 ( 千円 )	384	1,732	1,244	2,195
NO I ( = - ) ( 千円 )	76,723	124,636	107,547	144,926
減価償却費 ( 千円 )	23,983	41,826	22,899	45,995
賃貸事業損益 ( = - ) ( 千円 )	52,740	82,809	84,647	98,931
資本的支出 ( 千円 )	12,908	13,049	15,613	-
N C F ( = - ) ( 千円 )	63,815	111,586	91,934	144,926
<b>参考情報</b>				
年換算NO I 利回り ( 対取得価格 ) ( % )	9.9	6.8	10.1	9.3
長期修繕費用見積合計				
15年累計額 ( 千円 )	273,500	338,427	493,375	357,691
年平均額 ( 千円 )	18,233	22,562	32,892	23,846
平成15年度年額固定資産税・都市計画税 ( 千円 )	13,511	47,620	25,202	33,924

個別物件の収益状況 [ 参考情報 ] 第 3 期 ( 平成15年 1 月 1 日 ~ 平成15年 6 月30日 )

地域区分	地方			
用途	事務所			商業
不動産の名称	損保ジャパン 和歌山ビル	天神121ビル	S K 広島ビル	クラレニッセイ ビル
<b>価格情報</b>				
取得価格 ( 百万円 )	1,670	2,810	947	8,000
投資比率 ( % )	1.3	2.2	0.8	6.4
期末評価額 ( 百万円 )	1,670	2,670	986	7,830
投資比率 ( % )	1.3	2.1	0.8	6.3
期末帳簿価額 ( 百万円 )	1,637	2,778	969	8,082
<b>賃貸借情報</b>				
期末テナント数	16	10	14	1
期末総賃貸可能面積 ( m <sup>2</sup> )	4,892.17	3,292.02	2,732.29	10,282.31
期末総賃貸面積 ( m <sup>2</sup> )	4,734.59	3,012.28	1,968.33	10,282.31
稼働率 当期の状況				
マーケット稼働率 ( % )	85.7	89.0	89.7	-
期末稼働率 ( % )	96.8	91.5	72.0	100.0
過去の推移				
平成14年12月末 ( % )	96.8	87.0	78.8	-
平成14年 6 月末 ( % )	96.8	83.0	-	-
平成13年12月末 ( % )	-	-	-	-
平成13年 6 月末 ( % )	-	-	-	-
<b>損益情報</b>				
第 3 期中の営業日数	181	181	181	47
賃貸事業収入合計	124,836	118,552	62,205	67,172
賃料収入 ( 共益費含 ) ( 千円 )	117,044	109,714	55,049	67,163
その他 ( 千円 )	7,792	8,838	7,155	8
賃貸事業費用合計	38,658	37,286	25,351	618
外注委託費 ( 千円 )	12,053	-	6,840	-
水道光熱費 ( 千円 )	11,284	-	5,414	-
公租公課 ( 千円 )	8,555	8,818	7,750	-
保険料 ( 千円 )	622	350	384	232
修繕工事費 ( 千円 )	1,975	-	3,215	-
管理委託料 ( 千円 )	3,695	3,593	1,490	-
管理組合費 ( 千円 )	-	23,910	-	-
その他費用 ( 千円 )	473	614	255	386
NOI ( = - ) ( 千円 )	86,178	81,265	36,854	66,553
減価償却費 ( 千円 )	25,150	26,075	10,943	11,640
賃貸事業損益 ( = - ) ( 千円 )	61,027	55,190	25,911	54,912
資本的支出 ( 千円 )	2,184	-	1,284	-
NCF ( = - ) ( 千円 )	83,994	81,265	35,570	66,553
<b>参考情報</b>				
年換算 NOI 利回り ( 対取得価格 ) ( % )	10.4	5.8	7.8	6.5
長期修繕費用見積合計				
15年累計額 ( 千円 )	297,527	196,277	214,720	348,389
年平均額 ( 千円 )	19,835	13,085	14,315	23,226
平成15年度年額固定資産税・都市計画税 ( 千円 )	15,880	15,955	15,346	31,530



個別物件の収益状況 [ 参考情報 ] 第 4 期 ( 平成15年 7 月 1 日 ~ 平成15年12月31日 )

地域区分	東京都心			
用途	事務所			
不動産の名称	兼松ビル	兼松ビル別館	J P R 人形町ビル	新麹町ビル
<b>価格情報</b>				
取得価格 ( 百万円 )	16,276	2,874	2,100	1,670
投資比率 ( % )	11.6	2.1	1.5	1.2
期末評価額 ( 百万円 )	14,100	2,500	1,870	1,526
投資比率 ( % )	10.4	1.8	1.4	1.1
期末帳簿価額 ( 百万円 )	16,102	2,799	2,044	1,679
<b>賃貸借情報</b>				
期末テナント数	11	1	4	7
期末総賃貸可能面積 ( m <sup>2</sup> )	7,958.58	2,291.13	2,784.78	2,105.44
期末総賃貸面積 ( m <sup>2</sup> )	7,757.74	2,291.13	2,784.78	1,725.02
稼働率 当期の状況				
マーケット稼働率 ( % )	92.5	92.5	95.4	91.4
期末稼働率 ( % )	97.5	100.0	100.0	81.9
過去の推移				
平成15年 6 月末 ( % )	87.4	100.0	100.0	91.7
平成14年12月末 ( % )	97.5	100.0	100.0	100.0
平成14年 6 月末 ( % )	100.0	100.0	100.0	100.0
平成13年12月末 ( % )	-	-	-	-
<b>損益情報</b>				
第 4 期中の営業日数	184	184	184	184
賃貸事業収入合計	411,688	104,309	105,199	67,091
賃料収入 ( 共益費含 ) ( 千円 )	369,065	92,646	91,947	62,933
その他 ( 千円 )	42,622	11,662	13,252	4,157
賃貸事業費用合計	144,829	30,746	33,084	23,207
外注委託費 ( 千円 )	29,848	6,853	7,706	-
水道光熱費 ( 千円 )	35,221	10,022	13,589	1,804
公租公課 ( 千円 )	45,269	7,916	7,581	5,096
保険料 ( 千円 )	1,333	319	341	164
修繕工事費 ( 千円 )	13,654	2,628	589	2,495
管理委託料 ( 千円 )	10,112	2,690	2,934	1,962
管理組合費 ( 千円 )	-	-	-	11,032
その他費用 ( 千円 )	9,390	315	342	651
NOI ( = - ) ( 千円 )	266,859	73,562	72,115	43,883
減価償却費 ( 千円 )	101,129	29,101	16,031	5,173
賃貸事業損益 ( = - ) ( 千円 )	165,729	44,461	56,083	38,710
資本的支出 ( 千円 )	1,361	197	315	27,528
NCF ( = - ) ( 千円 )	265,498	73,364	71,800	16,355
<b>参考情報</b>				
年換算 NOI 利回り ( 対取得価格 ) ( % )	3.3	5.1	6.8	5.2
長期修繕費用見積合計				
15年累計額 ( 千円 )	360,865	141,515	180,970	96,070
年平均額 ( 千円 )	24,058	9,434	12,065	6,405
平成15年度年額固定資産税・都市計画税 ( 千円 )	87,435	14,903	15,002	10,185

個別物件の収益状況 [ 参考情報 ] 第 4 期 ( 平成15年 7 月 1 日 ~ 平成15年12月31日 )

地域区分	東京都心			
用途	事務所			
不動産の名称	新麹町ビル (追加取得分)	クレスト 安田ビル	M S 芝浦ビル	五反田 ファーストビル
<b>価格情報</b>				
取得価格 ( 百万円 )	550	4,000	11,200	2,920
投資比率 ( % )	0.4	2.9	8.0	2.1
期末評価額 ( 百万円 )	654	3,250	11,700	2,920
投資比率 ( % )	0.5	2.4	8.7	2.1
期末帳簿価額 ( 百万円 )	566	3,929	11,523	2,912
<b>賃貸借情報</b>				
期末テナント数	3	9	6	4
期末総賃貸可能面積 ( m <sup>2</sup> )	901.36	3,265.34	14,429.08	4,240.98
期末総賃貸面積 ( m <sup>2</sup> )	901.36	3,265.34	12,467.70	4,240.98
稼働率 当期の状況				
マーケット稼働率 ( % )	91.4	90.8	93.5	94.6
期末稼働率 ( % )	100.0	100.0	86.4	100.0
過去の推移				
平成15年 6 月末 ( % )	100.0	63.5	100.0	-
平成14年12月末 ( % )	100.0	84.1	-	-
平成14年 6 月末 ( % )	-	100.0	-	-
平成13年12月末 ( % )	-	-	-	-
<b>損益情報</b>				
第 4 期中の営業日数	184	184	184	161
賃貸事業収入合計	31,467	100,841	570,232	130,124
賃料収入(共益費含)(千円)	30,369	94,514	496,195	124,088
その他(千円)	1,097	6,326	74,036	6,035
賃貸事業費用合計	8,990	41,514	149,939	29,661
外注委託費(千円)	-	9,269	1,809	12,213
水道光熱費(千円)	1,069	8,994	22,805	10,373
公租公課(千円)	2,179	14,365	-	-
保険料(千円)	70	378	1,175	422
修繕工事費(千円)	-	213	11,446	1,609
管理委託料(千円)	948	2,786	10,750	4,568
管理組合費(千円)	4,723	-	100,319	-
その他費用(千円)	-	5,508	1,632	474
NOI (= - )(千円)	22,476	59,326	420,292	100,463
減価償却費(千円)	1,703	28,432	56,750	23,210
賃貸事業損益 (= - )(千円)	20,773	30,893	363,541	77,253
資本的支出(千円)	-	-	9,021	1,205
NCF (= - )(千円)	22,476	59,326	411,271	99,258
<b>参考情報</b>				
年換算NOI利回り(対取得価格)(%)	8.1	2.9	7.4	7.8
長期修繕費用見積合計				
15年累計額(千円)	41,130	102,270	719,457	336,613
年平均額(千円)	2,742	6,818	47,964	22,441
平成15年度年額固定資産税・都市計画税(千円)	4,358	27,477	58,858	23,862

個別物件の収益状況 [ 参考情報 ] 第 4 期 ( 平成15年 7 月 1 日 ~ 平成15年12月31日 )

地域区分	東京都心		東京周辺部	
	事務所	商業	事務所	
用途	福岡ビル	神南一丁目ビル	アルカイースト	J P R 千葉ビル
不動産の名称	福岡ビル	神南一丁目ビル	アルカイースト	J P R 千葉ビル
<b>価格情報</b>				
取得価格 ( 百万円 )	1,800	12,000	5,880	2,350
投資比率 ( % )	1.3	8.6	4.1	1.7
期末評価額 ( 百万円 )	1,800	12,000	5,900	2,181
投資比率 ( % )	1.3	8.9	4.4	1.6
期末帳簿価額 ( 百万円 )	1,843	12,093	5,638	2,349
<b>賃貸借情報</b>				
期末テナント数	1	1	4	27
期末総賃貸可能面積 ( m <sup>2</sup> )	1,250.06	8,076.85	7,050.10	5,558.06
期末総賃貸面積 ( m <sup>2</sup> )	1,250.06	8,076.85	6,017.59	4,923.77
稼働率 当期の状況				
マーケット稼働率 ( % )	92.5	-	93.4	77.3
期末稼働率 ( % )	100.0	100.0	85.4	88.6
過去の推移				
平成15年 6 月末 ( % )	-	100.0	100.0	83.7
平成14年12月末 ( % )	-	-	100.0	77.6
平成14年 6 月末 ( % )	-	-	100.0	77.1
平成13年12月末 ( % )	-	-	-	-
<b>損益情報</b>				
第 4 期中の営業日数	78	184	184	184
賃貸事業収入合計	27,466	345,576	354,110	161,246
賃料収入 ( 共益費含 ) ( 千円 )	27,466	345,576	286,559	145,382
その他 ( 千円 )	-	-	67,551	15,864
賃貸事業費用合計	3,277	2,421	200,093	64,693
外注委託費 ( 千円 )	-	-	-	20,847
水道光熱費 ( 千円 )	-	-	67,551	21,937
公租公課 ( 千円 )	-	-	32,421	13,925
保険料 ( 千円 )	132	621	3,343	779
修繕工事費 ( 千円 )	-	-	-	1,580
管理委託料 ( 千円 )	509	1,800	7,989	4,370
管理組合費 ( 千円 )	2,509	-	87,684	-
その他費用 ( 千円 )	125	-	1,103	1,252
NOI ( = - ) ( 千円 )	24,189	343,154	154,017	96,552
減価償却費 ( 千円 )	2,765	44,258	58,021	25,389
賃貸事業損益 ( = - ) ( 千円 )	21,423	298,896	95,995	71,163
資本的支出 ( 千円 )	18,681	-	-	11,505
NCF ( = - ) ( 千円 )	5,507	343,154	154,017	85,047
<b>参考情報</b>				
年換算 NOI 利回り ( 対取得価格 ) ( % )	6.3	5.7	5.2	8.2
長期修繕費用見積合計				
15年累計額 ( 千円 )	60,389	236,620	153,220	283,432
年平均額 ( 千円 )	4,026	15,775	10,215	18,895
平成15年度年額固定資産税・都市計画税 ( 千円 )	13,788	71,376	64,236	26,960

個別物件の収益状況 [ 参考情報 ] 第 4 期 ( 平成15年 7 月 1 日 ~ 平成15年12月31日 )

地域区分	東京周辺部			
用途	事務所			商業
不動産の名称	朝日生命横浜 日本大通りビル	J P R 池袋ビル	新横浜第二 センタービル	田無アスタ
<b>価格情報</b>				
取得価格 ( 百万円 )	2,927	2,040	920	10,200
投資比率 ( % )	2.1	1.5	0.7	7.3
期末評価額 ( 百万円 )	2,816	2,110	1,020	10,840
投資比率 ( % )	2.1	1.6	0.8	8.0
期末帳簿価額 ( 百万円 )	2,807	2,515	969	9,694
<b>賃貸借情報</b>				
期末テナント数	10	6	9	1
期末総賃貸可能面積 ( m <sup>2</sup> )	6,066.56	4,597.35	2,640.80	31,121.71
期末総賃貸面積 ( m <sup>2</sup> )	5,748.33	3,531.96	2,176.23	31,121.71
稼働率 当期の状況				
マーケット稼働率 ( % )	87.4	94.0	88.8	-
期末稼働率 ( % )	94.8	76.8	82.4	100.0
過去の推移				
平成15年 6 月末 ( % )	88.0	61.5	96.0	100.0
平成14年12月末 ( % )	73.5	63.2	100.0	100.0
平成14年 6 月末 ( % )	80.1	73.0	-	100.0
平成13年12月末 ( % )	-	-	-	-
<b>損益情報</b>				
第 4 期中の営業日数	184	184	184	184
賃貸事業収入合計	145,374	99,227	73,317	672,182
賃料収入 ( 共益費含 ) ( 千円 )	132,591	94,578	67,107	672,182
その他 ( 千円 )	12,783	4,649	6,210	-
賃貸事業費用合計	75,263	98,052	25,204	84,805
外注委託費 ( 千円 )	12,581	11,721	7,077	-
水道光熱費 ( 千円 )	20,047	9,350	8,077	-
公租公課 ( 千円 )	12,439	10,569	6,410	46,767
保険料 ( 千円 )	5,482	3,633	365	4,762
修繕工事費 ( 千円 )	18,712	60,098	1,093	-
管理委託料 ( 千円 )	4,387	2,632	2,119	3,300
管理組合費 ( 千円 )	-	-	-	29,974
その他費用 ( 千円 )	1,613	46	61	-
NOI ( = - ) ( 千円 )	70,111	1,174	48,113	587,377
減価償却費 ( 千円 )	37,874	14,251	12,441	119,950
賃貸事業損益 ( = - ) ( 千円 )	32,237	13,077	35,672	467,426
資本的支出 ( 千円 )	13,674	349,481	437	-
NCF ( = - ) ( 千円 )	56,437	348,306	47,676	587,377
<b>参考情報</b>				
年換算NOI利回り ( 対取得価格 ) ( % )	4.8	0.1	10.4	11.4
長期修繕費用見積合計				
15年累計額 ( 千円 )	395,980	603,470	191,815	349,888
年平均額 ( 千円 )	26,399	40,231	12,788	23,326
平成15年度年額固定資産税・都市計画税 ( 千円 )	24,473	21,080	12,372	93,384

個別物件の収益状況 [ 参考情報 ] 第 4 期 ( 平成15年 7 月 1 日 ~ 平成15年12月31日 )

地域区分	東京周辺部	地方		
用途	商業	事務所		
不動産の名称	ツルミフーガ 1	新潟駅南 センタービル	明治安田生命 大阪梅田ビル	東京建物 本町ビル
<b>価格情報</b>				
取得価格 ( 百万円 )	3,040	2,140	8,300	4,150
投資比率 ( % )	2.2	1.5	5.9	3.0
期末評価額 ( 百万円 )	3,188	2,086	8,600	4,210
投資比率 ( % )	2.4	1.5	6.4	3.1
期末帳簿価額 ( 百万円 )	2,963	2,040	8,043	4,148
<b>賃貸借情報</b>				
期末テナント数	1	16	20	10
期末総賃貸可能面積 ( m <sup>2</sup> )	9,578.60	5,206.82	9,588.16	7,210.25
期末総賃貸面積 ( m <sup>2</sup> )	9,578.60	5,206.82	9,588.16	7,106.76
稼働率 当期の状況				
マーケット稼働率 ( % )	-	90.1	93.3	88.8
期末稼働率 ( % )	100.0	100.0	100.0	98.6
過去の推移				
平成15年 6 月末 ( % )	100.0	100.0	100.0	98.6
平成14年12月末 ( % )	100.0	100.0	100.0	100.0
平成14年 6 月末 ( % )	100.0	100.0	100.0	100.0
平成13年12月末 ( % )	-	-	-	-
<b>損益情報</b>				
第 4 期中の営業日数	184	184	184	184
賃貸事業収入合計	153,278	136,216	393,185	261,630
賃料収入 ( 共益費含 ) ( 千円 )	153,278	122,527	347,798	241,947
その他 ( 千円 )	-	13,688	45,386	19,682
賃貸事業費用合計	29,088	49,180	162,622	73,046
外注委託費 ( 千円 )	-	2,394	36,556	18,897
水道光熱費 ( 千円 )	-	14,330	68,733	27,977
公租公課 ( 千円 )	15,777	10,563	37,810	14,199
保険料 ( 千円 )	663	1,387	1,477	739
修繕工事費 ( 千円 )	-	854	3,802	2,689
管理委託料 ( 千円 )	1,500	3,772	10,612	7,821
管理組合費 ( 千円 )	11,147	15,836	-	-
その他費用 ( 千円 )	-	40	3,682	723
NOI ( = - ) ( 千円 )	124,190	87,035	230,562	188,583
減価償却費 ( 千円 )	19,065	24,092	71,003	18,937
賃貸事業損益 ( = - ) ( 千円 )	105,124	62,943	159,558	169,645
資本的支出 ( 千円 )	-	-	2,428	-
NCF ( = - ) ( 千円 )	124,190	87,035	228,134	188,583
<b>参考情報</b>				
年換算 NOI 利回り ( 対取得価格 ) ( % )	8.1	8.1	5.5	9.0
長期修繕費用見積合計				
15年累計額 ( 千円 )	579,240	91,334	271,683	445,250
年平均額 ( 千円 )	38,616	6,089	18,112	29,683
平成15年度年額固定資産税・都市計画税 ( 千円 )	31,557	20,919	72,368	27,407

個別物件の収益状況 [ 参考情報 ] 第 4 期 ( 平成15年 7 月 1 日 ~ 平成15年12月31日 )

地域区分	地方			
用途	事務所			
不動産の名称	朝日生命 高松第二ビル	J P R 高松ビル	J P R 博多ビル	朝日生命福岡 第三・第四ビル
<b>価格情報</b>				
取得価格 ( 百万円 )	872	2,130	2,900	2,873
投資比率 ( % )	0.6	1.5	2.1	2.1
期末評価額 ( 百万円 )	740	1,330	2,700	2,730
投資比率 ( % )	0.5	1.0	2.0	2.0
期末帳簿価額 ( 百万円 )	918	2,244	2,927	2,848
<b>賃貸借情報</b>				
期末テナント数	20	20	27	15
期末総賃貸可能面積 ( m <sup>2</sup> )	2,518.30	5,032.29	6,571.89	8,439.77
期末総賃貸面積 ( m <sup>2</sup> )	1,930.10	3,426.37	6,077.04	7,691.27
稼働率 当期の状況				
マーケット稼働率 ( % )	78.6	78.6	88.6	88.6
期末稼働率 ( % )	76.6	68.1	92.5	91.1
過去の推移				
平成15年 6 月末 ( % )	74.5	76.7	86.4	92.2
平成14年12月末 ( % )	78.3	71.7	89.3	92.3
平成14年 6 月末 ( % )	79.6	75.1	86.4	94.8
平成13年12月末 ( % )	-	-	-	-
<b>損益情報</b>				
第 4 期中の営業日数	184	184	184	184
賃貸事業収入合計	53,007	96,434	160,456	194,243
賃料収入 ( 共益費含 ) ( 千円 )	48,417	80,378	146,021	163,437
その他 ( 千円 )	4,589	16,055	14,434	30,805
賃貸事業費用合計	19,715	68,661	58,407	70,054
外注委託費 ( 千円 )	6,304	11,676	15,242	15,020
水道光熱費 ( 千円 )	5,779	10,341	18,365	27,257
公租公課 ( 千円 )	5,397	10,870	15,101	15,254
保険料 ( 千円 )	262	592	671	774
修繕工事費 ( 千円 )	160	31,342	2,990	6,992
管理委託料 ( 千円 )	1,373	3,177	4,505	3,376
管理組合費 ( 千円 )	-	-	-	-
その他費用 ( 千円 )	438	660	1,531	1,378
NOI ( = - ) ( 千円 )	33,291	27,772	102,048	124,188
減価償却費 ( 千円 )	6,390	14,434	19,317	19,770
賃貸事業損益 ( = - ) ( 千円 )	26,900	13,337	82,730	104,418
資本的支出 ( 千円 )	1,763	76,990	62,305	-
NCF ( = - ) ( 千円 )	31,528	49,218	39,742	124,188
<b>参考情報</b>				
年換算 NOI 利回り ( 対取得価格 ) ( % )	7.6	2.6	7.0	8.6
長期修繕費用見積合計				
15年累計額 ( 千円 )	255,360	482,470	564,920	516,830
年平均額 ( 千円 )	17,024	32,165	37,661	34,455
平成15年度年額固定資産税・都市計画税 ( 千円 )	10,703	21,738	30,129	30,364

個別物件の収益状況 [ 参考情報 ] 第 4 期 ( 平成15年 7 月 1 日 ~ 平成15年12月31日 )

地域区分	地方			
用途	事務所			
不動産の名称	J P R 那覇ビル	N O R T H 33 ビル	パークイースト 札幌	損保ジャパン 仙台ビル
<b>価格情報</b>				
取得価格 ( 百万円 )	1,560	3,700	2,150	3,150
投資比率 ( % )	1.1	2.6	1.5	2.3
期末評価額 ( 百万円 )	1,580	3,130	2,070	3,200
投資比率 ( % )	1.2	2.3	1.5	2.4
期末帳簿価額 ( 百万円 )	1,570	3,697	2,204	3,040
<b>賃貸借情報</b>				
期末テナント数	14	18	24	9
期末総賃貸可能面積 ( m <sup>2</sup> )	3,947.07	6,643.01	7,647.76	7,047.24
期末総賃貸面積 ( m <sup>2</sup> )	3,841.57	4,506.66	5,936.29	6,937.29
稼働率 当期の状況				
マーケット稼働率 ( % )	-	90.8	83.1	92.0
期末稼働率 ( % )	97.3	67.8	77.6	98.4
過去の推移				
平成15年 6 月末 ( % )	97.3	83.0	82.1	100.0
平成14年12月末 ( % )	94.7	94.9	87.7	100.0
平成14年 6 月末 ( % )	92.6	96.9	84.7	100.0
平成13年12月末 ( % )	-	-	-	-
<b>損益情報</b>				
第 4 期中の営業日数	184	184	184	184
賃貸事業収入合計	121,493	115,118	115,461	206,706
賃料収入 ( 共益費含 ) ( 千円 )	108,455	103,613	107,336	197,077
その他 ( 千円 )	13,037	11,504	8,125	9,629
賃貸事業費用合計	43,126	81,665	64,447	61,301
外注委託費 ( 千円 )	12,208	20,337	18,415	19,228
水道光熱費 ( 千円 )	14,095	18,866	18,457	15,994
公租公課 ( 千円 )	7,078	23,844	12,601	18,267
保険料 ( 千円 )	488	856	830	1,000
修繕工事費 ( 千円 )	4,585	9,246	8,566	492
管理委託料 ( 千円 )	3,540	2,949	3,170	6,145
管理組合費 ( 千円 )	-	-	-	-
その他費用 ( 千円 )	1,131	5,565	2,404	173
NO I ( = - ) ( 千円 )	78,366	33,453	51,014	145,404
減価償却費 ( 千円 )	24,244	42,232	23,274	45,995
賃貸事業損益 ( = - ) ( 千円 )	54,121	8,778	27,739	99,408
資本的支出 ( 千円 )	3,874	5,627	48,438	-
N C F ( = - ) ( 千円 )	74,492	27,826	2,576	145,404
<b>参考情報</b>				
年換算 NO I 利回り ( 対取得価格 ) ( % )	10.0	1.8	4.7	9.2
長期修繕費用見積合計				
15年累計額 ( 千円 )	273,500	338,427	493,375	357,691
年平均額 ( 千円 )	18,233	22,562	32,892	23,846
平成15年度年額固定資産税・都市計画税 ( 千円 )	13,511	47,620	25,202	33,924

個別物件の収益状況〔参考情報〕第4期（平成15年7月1日～平成15年12月31日）

地域区分	地方			
用途	事務所			
不動産の名称	損保ジャパン 和歌山ビル	天神121ビル	S K 広島ビル	名古屋恒和 ビル
<b>価格情報</b>				
取得価格（百万円）	1,670	2,810	947	4,550
投資比率（％）	1.2	2.0	0.7	3.3
期末評価額（百万円）	1,670	2,660	925	4,605
投資比率（％）	1.2	2.0	0.7	3.4
期末帳簿価額（百万円）	1,615	2,754	966	4,703
<b>賃貸借情報</b>				
期末テナント数	16	9	15	18
期末総賃貸可能面積（㎡）	4,892.17	3,292.02	2,732.29	5,461.90
期末総賃貸面積（㎡）	4,892.17	2,199.40	2,135.81	4,929.86
稼働率 当期の状況				
マーケット稼働率（％）	86.2	89.1	87.7	91.7
期末稼働率（％）	100.0	66.8	78.2	90.3
過去の推移				
平成15年6月末（％）	96.8	91.5	72.0	-
平成14年12月末（％）	96.8	87.0	78.8	-
平成14年6月末（％）	96.8	83.0	-	-
平成13年12月末（％）	-	-	-	-
<b>損益情報</b>				
第4期中の営業日数	184	184	184	122
賃貸事業収入合計	130,989	94,132	58,531	127,772
賃料収入(共益費含)(千円)	118,938	88,552	51,351	113,387
その他(千円)	12,051	5,580	7,179	14,384
賃貸事業費用合計	41,610	37,324	24,427	32,650
外注委託費(千円)	12,785	-	6,865	15,265
水道光熱費(千円)	14,792	6,200	6,058	12,664
公租公課(千円)	8,552	8,814	7,672	-
保険料(千円)	614	343	364	349
修繕工事費(千円)	471	-	1,191	37
管理委託料(千円)	3,733	2,620	1,544	3,088
管理組合費(千円)	-	17,925	-	-
その他費用(千円)	660	1,421	730	1,245
NOI(= - )(千円)	89,379	56,808	34,103	95,121
減価償却費(千円)	25,226	26,100	11,013	17,637
賃貸事業損益(= - )(千円)	64,153	30,707	23,090	77,484
資本的支出(千円)	2,927	1,816	7,419	-
NCF(= - )(千円)	86,452	54,992	26,684	95,121
<b>参考情報</b>				
年換算NOI利回り(対取得価格)(％)	10.6	4.0	7.1	6.3
長期修繕費用見積合計				
15年累計額(千円)	297,527	196,277	214,720	115,060
年平均額(千円)	19,835	13,085	14,315	7,671
平成15年度年額固定資産税・都市計画税(千円)	15,880	15,955	15,346	23,412



個別物件の収益状況〔参考情報〕第4期（平成15年7月1日～平成15年12月31日）

当期中の売却物件

地域区分	地方	地方
用途	商業	事務所
不動産の名称	クラレニッセイビル	安田生命天六ビル
価格情報		
取得価格（百万円）	13,000	-
投資比率（％）	9.3	-
期末評価額（百万円）	12,600	-
投資比率（％）	9.3	-
期末帳簿価額（百万円）	13,066	-
賃貸借情報		
期末テナント数	1	-
期末総賃貸可能面積（㎡）	18,586.97	-
期末総賃貸面積（㎡）	18,586.97	-
稼働率 当期の状況		-
マーケット稼働率（％）	-	-
期末稼働率（％）	100.0	-
過去の推移		-
平成15年6月末（％）	100.0	100.0
平成14年12月末（％）	-	100.0
平成14年6月末（％）	-	100.0
平成13年12月末（％）	-	-
損益情報		
第4期中の営業日数	178	64
賃貸事業収入合計	410,328	21,953
賃料収入(共益費含)(千円)	410,328	18,110
その他(千円)	-	3,842
賃貸事業費用合計	3,264	15,648
外注委託費(千円)	-	2,854
水道光熱費(千円)	-	3,176
公租公課(千円)	-	8,137
保険料(千円)	1,422	107
修繕工事費(千円)	-	746
管理委託料(千円)	1,654	456
管理組合費(千円)	-	-
その他費用(千円)	187	170
NOI(= - )(千円)	407,064	6,304
減価償却費(千円)	56,286	2,842
賃貸事業損益(= - )(千円)	350,777	3,461
資本的支出(千円)	-	-
NCF(= - )(千円)	407,064	6,304
参考情報		
年換算NOI利回り(対取得価格)(％)	6.4	8.6
長期修繕費用見積合計		
15年累計額(千円)	629,770	227,020
年平均額(千円)	41,985	15,135
平成15年度年額固定資産税・都市計画税(千円)	51,651	16,101

名古屋恒和ビルの事務所部分は平成15年1月31日に竣工した為、建物の固定資産税・都市計画税は含まれていません。

#### d. ポートフォリオの収益状況

下表については次の方針に従って記載されています。

##### <全体情報について>

- ・ 本表は当期及び過去3期分の期末保有物件について「地域区分」と「用途区分」に分けてそれぞれのポートフォリオ毎に合計し、過去のものより順に記載しています。  
なお、以下については、ポートフォリオ特有の説明のみ記載しています。

##### <地域区分について>

- ・ 地域区分の定義は、「個別物件の収益状況」の説明の通りです。

##### <価格情報について>

- ・ 「取得価格」、「期末評価額」及び「期末帳簿価額」の定義、その性格については、「個別物件の収益状況」の説明の通りです。

##### <賃貸借情報について>

- ・ 「期末テナント数」、「期末総賃貸可能面積」及び「期末総賃貸面積」の定義、その性格については、「個別物件の収益状況」の説明の通りです。
- ・ 「マーケット稼働率」については情報がないため、「-」で表示しています。
- ・ 「期末総賃貸可能面積」及び「期末総賃貸面積」は、小数点以下第3位を四捨五入して表示しています。「稼働率」は%表示で小数点以下第2位を四捨五入して表示しております。
- ・ 「稼働率」は本投資法人が保有してからの過去5期分の期末稼働率を表示していますが、本投資法人が保有する以前の稼働率については「-」表示となっています。

##### <損益情報について>

- ・ 「営業日数」については各ポートフォリオにて期中取得又は売却があった場合には、取得価格加重平均稼働日数を採用しています。
- ・ 損益項目は前掲の「重要な会計方針」に則して、損益状況を表示しております。
- ・ 賃料収入（共益費含）は賃料、共益費、月極駐車料等のテナントとの契約上で定められている定額の収入を示しています。また、その他は附加使用料、時間貸駐車場等の変動収入を示しています。
- ・ 「NOI」及び「NCF」の定義、その性格については、「個別物件の収益状況」の説明の通りです。

##### <参考情報について>

- ・ 「長期修繕費用見積合計」の定義、その性格については、「個別物件の収益状況」の説明の通りです。
- ・ 年換算NOI利回りはポートフォリオのNOIをそのポートフォリオに属する物件の取得価格加重平均日数に応じて年換算した利回りを示しています。
- ・ 安田生命天六ビルは平成15年9月3日に売却しているため、価格情報、賃貸借情報には含まれませんが、損益情報、参考情報には含まれます。
- ・ 「年額固定資産税・都市計画税」には、事業所税、償却資産税等は含まれていません。

ポートフォリオの収益状況 [ 参考情報 ] 第 1 期 ( 平成13年 9 月14日 ~ 平成14年 6 月30日 )

地域区分	全物件合計	都心	周辺部	地方
用途	-			
不動産の名称	-			
価格情報				
取得価格 ( 百万円 )	92,180	26,920	26,437	38,823
投資比率 ( % )	100.0	29.2	28.7	42.1
期末評価額 ( 百万円 )	93,167	26,660	27,290	39,217
投資比率 ( % )	100.0	28.6	29.3	42.1
期末帳簿価額 ( 百万円 )	92,371	27,046	26,230	39,094
賃貸借情報				
期末テナント数	281	29	41	211
期末総賃貸可能面積 ( m <sup>2</sup> )	162,739.50	18,398.18	63,892.13	80,449.19
期末総賃貸面積 ( m <sup>2</sup> )	153,217.63	18,398.18	59,862.69	74,956.76
稼働率 当期の状況				
マーケット稼働率 ( % )	-	-	-	-
期末稼働率 ( % )	94.1	100.0	93.7	93.2
過去の推移				
平成13年12月末 ( % )	-	-	-	-
平成13年 6 月末 ( % )	-	-	-	-
平成12年12月末 ( % )	-	-	-	-
平成12年 6 月末 ( % )	-	-	-	-
損益情報				
第 1 期中の営業日数				
賃貸事業収入合計	4,469,426	900,396	1,834,207	1,734,822
賃料収入 ( 共益費含 ) ( 千円 )	4,219,368	842,864	1,768,156	1,608,347
その他 ( 千円 )	250,058	57,532	66,051	126,474
賃貸事業費用合計	1,319,155	226,036	464,741	628,377
外注委託費 ( 千円 )	256,268	51,855	43,725	160,687
水道光熱費 ( 千円 )	275,461	49,101	71,791	154,567
公租公課 ( 千円 )	336,808	70,067	131,929	134,812
保険料 ( 千円 )	29,996	3,665	17,793	8,536
修繕工事費 ( 千円 )	99,120	4,317	22,675	72,127
管理委託料 ( 千円 )	126,301	31,334	32,408	62,558
管理組合費 ( 千円 )	177,718	13,790	140,421	23,505
その他費用 ( 千円 )	17,481	1,903	3,995	11,582
NOI ( = - ) ( 千円 )	3,150,271	674,360	1,369,465	1,106,444
減価償却費 ( 千円 )	800,941	185,299	341,383	274,258
賃貸事業損益 ( = - ) ( 千円 )	2,349,329	489,061	1,028,082	832,186
資本的支出 ( 千円 )	206,240	6,730	28,265	171,244
NCF ( = - ) ( 千円 )	2,944,030	667,630	1,341,199	935,200
参考情報				
年換算 NOI 利回り ( 対取得価格 ) ( % )	5.5	4.0	8.3	4.6
長期修繕費用見積合計				
15年累計額 ( 千円 )	8,058,584	881,690	2,365,230	4,811,664
年平均額 ( 千円 )	537,239	58,780	157,682	320,777
平成14年度年額固定資産税・都市計画税 ( 千円 )	861,137	166,539	282,966	411,631

ポートフォリオの収益状況 [ 参考情報 ] 第 1 期 ( 平成13年 9 月14日 ~ 平成14年 6 月30日 )

地域区分	事務所	商業
用途	-	-
不動産の名称	-	-
価格情報		
取得価格 ( 百万円 )	78,940	13,240
投資比率 ( % )	85.6	14.4
期末評価額 ( 百万円 )	79,197	13,970
投資比率 ( % )	85.0	15.0
期末帳簿価額 ( 百万円 )	79,296	13,074
賃貸借情報		
期末テナント数	279	2
期末総賃貸可能面積 ( m <sup>2</sup> )	122,039.19	40,700.31
期末総賃貸面積 ( m <sup>2</sup> )	112,517.32	40,700.31
稼働率 当期の状況		
マーケット稼働率 ( % )	-	-
期末稼働率 ( % )	92.2	100.0
過去の推移		
平成13年12月末 ( % )	-	-
平成13年 6 月末 ( % )	-	-
平成12年12月末 ( % )	-	-
平成12年 6 月末 ( % )	-	-
損益情報		
第 1 期中の営業日数		
賃貸事業収入合計	3,437,599	1,031,826
賃料収入 ( 共益費含 ) ( 千円 )	3,187,541	1,031,826
その他 ( 千円 )	250,058	-
賃貸事業費用合計	1,193,875	125,279
外注委託費 ( 千円 )	256,268	-
水道光熱費 ( 千円 )	275,461	-
公租公課 ( 千円 )	269,236	67,572
保険料 ( 千円 )	23,096	6,899
修繕工事費 ( 千円 )	99,120	-
管理委託料 ( 千円 )	120,301	6,000
管理組合費 ( 千円 )	132,910	44,808
その他費用 ( 千円 )	17,481	-
NOI ( = - ) ( 千円 )	2,243,724	906,546
減価償却費 ( 千円 )	616,214	184,726
賃貸事業損益 ( = - ) ( 千円 )	1,627,509	721,820
資本的支出 ( 千円 )	206,240	-
NCF ( = - ) ( 千円 )	2,037,484	906,546
参考情報		
年換算 NOI 利回り ( 対取得価格 ) ( % )	4.6	11.0
長期修繕費用見積合計		
15年累計額 ( 千円 )	7,129,456	929,129
年平均額 ( 千円 )	475,297	61,942
平成14年度年額固定資産税・都市計画税 ( 千円 )	726,209	134,928

ポートフォリオの収益状況 [ 参考情報 ] 第 2 期 ( 平成14年 7 月 1 日 ~ 平成14年12月31日 )

地域区分	全物件合計	都心	周辺部	地方
用途	-			
不動産の名称	-			
価格情報				
取得価格 ( 百万円 )	94,597	27,470	27,357	39,770
投資比率 ( % )	100.0	29.0	28.9	42.0
期末評価額 ( 百万円 )	94,413	26,300	28,315	39,798
投資比率 ( % )	100.0	27.9	30.0	42.2
期末帳簿価額 ( 百万円 )	94,234	27,439	26,945	39,848
賃貸借情報				
期末テナント数	311	32	51	228
期末総賃貸可能面積 ( m <sup>2</sup> )	168,987.78	19,299.54	66,532.53	83,155.71
期末総賃貸面積 ( m <sup>2</sup> )	157,770.29	18,580.50	62,014.12	77,175.67
稼働率 当期の状況				
マーケット稼働率 ( % )	-	-	-	-
期末稼働率 ( % )	93.4	96.3	93.2	92.8
過去の推移				
平成14年 6 月末 ( % )	94.1	100.0	93.7	93.2
平成13年12月末 ( % )	-	-	-	-
平成12年 6 月末 ( % )	-	-	-	-
平成12年12月末 ( % )	-	-	-	-
損益情報				
第 2 期中の営業日数				
賃貸事業収入合計	4,972,930	986,896	1,618,469	2,367,563
賃料収入 ( 共益費含 ) ( 千円 )	4,568,143	902,845	1,517,887	2,147,410
その他 ( 千円 )	404,786	84,050	100,582	220,153
賃貸事業費用合計	1,484,111	251,254	479,970	752,886
外注委託費 ( 千円 )	313,529	56,070	49,619	207,840
水道光熱費 ( 千円 )	444,611	72,282	115,070	257,258
公租公課 ( 千円 )	336,957	70,347	131,832	134,777
保険料 ( 千円 )	34,261	4,086	18,986	11,188
修繕工事費 ( 千円 )	52,399	9,558	14,569	28,271
管理委託料 ( 千円 )	104,499	19,722	23,160	61,617
管理組合費 ( 千円 )	175,740	11,819	123,252	40,668
その他費用 ( 千円 )	22,112	7,367	3,479	11,265
NOI ( = - ) ( 千円 )	3,488,818	735,642	1,138,499	1,614,677
減価償却費 ( 千円 )	823,336	179,619	276,961	366,754
賃貸事業損益 ( = - ) ( 千円 )	2,665,482	556,022	861,537	1,247,922
資本的支出 ( 千円 )	150,910	2,572	13,861	134,477
NCF ( = - ) ( 千円 )	3,337,907	733,070	1,124,637	1,480,199
参考情報				
年換算 NOI 利回り ( 対取得価格 ) ( % )	7.4	5.4	8.4	8.2
長期修繕費用見積合計				
15年累計額 ( 千円 )	8,506,245	922,816	61,521	5,026,384
年平均額 ( 千円 )	567,083	2,557,045	170,470	335,092
平成14年度年額固定資産税・都市計画税 ( 千円 )	895,976	171,091	296,424	428,461

ポートフォリオの収益状況 [ 参考情報 ] 第 2 期 ( 平成14年 7 月 1 日 ~ 平成14年12月31日 )

地域区分	事務所	商業
用途	-	-
不動産の名称	-	-
価格情報		
取得価格 ( 百万円 )	81,357	13,240
投資比率 ( % )	86.0	14.0
期末評価額 ( 百万円 )	80,443	13,970
投資比率 ( % )	85.2	14.8
期末帳簿価額 ( 百万円 )	81,298	12,935
賃貸借情報		
期末テナント数	309	2
期末総賃貸可能面積 ( m <sup>2</sup> )	128,287.47	40,700.31
期末総賃貸面積 ( m <sup>2</sup> )	117,069.98	40,700.31
稼働率 当期の状況		
マーケット稼働率 ( % )	-	-
期末稼働率 ( % )	91.3	100.0
過去の推移		
平成14年 6 月末 ( % )	92.2	100.0
平成13年12月末 ( % )	-	-
平成12年 6 月末 ( % )	-	-
平成12年12月末 ( % )	-	-
損益情報		
第 2 期中の営業日数		
賃貸事業収入合計	4,147,469	825,461
賃料収入(共益費含) ( 千円 )	3,742,682	825,461
その他 ( 千円 )	404,786	0
賃貸事業費用合計	1,370,363	113,748
外注委託費 ( 千円 )	313,529	0
水道光熱費 ( 千円 )	444,611	0
公租公課 ( 千円 )	269,391	67,566
保険料 ( 千円 )	28,448	5,813
修繕工事費 ( 千円 )	52,399	0
管理委託料 ( 千円 )	99,699	4,800
管理組合費 ( 千円 )	140,172	35,568
その他費用 ( 千円 )	22,112	0
NOI (= - ) ( 千円 )	2,777,105	711,712
減価償却費 ( 千円 )	684,319	139,016
賃貸事業損益 (= - ) ( 千円 )	2,092,785	572,696
資本的支出 ( 千円 )	150,910	0
NCF (= - ) ( 千円 )	2,626,194	711,712
参考情報		
年換算 NOI 利回り(対取得価格) ( % )	6.9	10.7
長期修繕費用見積合計		
15年累計額 ( 千円 )	7,577,117	929,128
年平均額 ( 千円 )	505,141	61,942
平成14年度年額固定資産税・都市計画税(千円)	761,049	134,927

ポートフォリオの収益状況 [ 参考情報 ] 第 3 期 ( 平成15年 1 月 1 日 ~ 平成15年 6 月30日 )

地域区分	全物件合計	都心	周辺部	地方
用途	-			
不動産の名称	-			
価格情報				
取得価格 ( 百万円 )	125,797	50,670	27,357	47,770
投資比率 ( % )	100.0	40.3	21.7	38.0
期末評価額 ( 百万円 )	125,207	49,980	28,308	46,919
投資比率 ( % )	100.0	39.9	22.6	37.5
期末帳簿価額 ( 百万円 )	125,511	50,983	26,861	47,666
賃貸借情報				
期末テナント数	324	38	55	231
期末総賃貸可能面積 ( m <sup>2</sup> )	201,808.72	41,821.57	66,550.48	93,445.67
期末総賃貸面積 ( m <sup>2</sup> )	188,668.38	39,444.11	63,061.84	86,162.43
稼働率 当期の状況				
マーケット稼働率 ( % )	-	-	-	-
期末稼働率 ( % )	93.5	94.3	94.8	92.2
過去の推移				
平成14年12月末 ( % )	93.4	96.3	93.2	92.8
平成14年 6 月末 ( % )	94.1	100.0	93.7	93.2
平成13年12月末 ( % )	-	-	-	-
平成13年 6 月末 ( % )	-	-	-	-
損益情報				
第 3 期中の営業日数				
賃貸事業収入合計	5,264,525	1,233,614	1,620,158	2,410,751
賃料収入 ( 共益費含 ) ( 千円 )	4,898,820	1,127,715	1,546,011	2,225,093
その他 ( 千円 )	365,704	105,899	74,147	185,658
賃貸事業費用合計	1,658,694	327,199	500,489	831,006
外注委託費 ( 千円 )	305,152	49,539	51,306	204,306
水道光熱費 ( 千円 )	379,307	71,654	90,522	217,129
公租公課 ( 千円 )	425,825	81,854	139,032	204,938
保険料 ( 千円 )	34,193	3,210	19,824	11,158
修繕工事費 ( 千円 )	116,158	11,630	39,292	65,235
管理委託料 ( 千円 )	125,111	31,377	27,055	66,678
管理組合費 ( 千円 )	239,117	68,072	126,168	44,876
その他費用 ( 千円 )	33,828	9,859	7,286	16,682
NOI ( = - ) ( 千円 )	3,605,830	906,415	1,119,669	1,579,745
減価償却費 ( 千円 )	894,605	226,152	282,231	386,222
賃貸事業損益 ( = - ) ( 千円 )	2,711,224	680,262	837,438	1,193,523
資本的支出 ( 千円 )	294,531	15,058	171,907	107,564
NCF ( = - ) ( 千円 )	3,311,299	891,357	947,761	1,472,180
参考情報				
年換算 NOI 利回り ( 対取得価格 ) ( % )	7.1	5.5	8.3	7.6
長期修繕費用見積合計				
15年累計額 ( 千円 )	9,810,715	1,878,897	2,557,045	5,374,773
年平均額 ( 千円 )	654,048	125,260	170,470	358,318
平成15年度年額固定資産税・都市計画税 ( 千円 )	991,167	289,596	274,062	427,509

ポートフォリオの収益状況 [ 参考情報 ] 第 3 期 ( 平成15年 1 月 1 日 ~ 平成15年 6 月30日 )

地域区分	事務所	商業
用途	-	
不動産の名称	-	
価格情報		
取得価格 ( 百万円 )	92,557	33,240
投資比率 ( % )	73.6	26.4
期末評価額 ( 百万円 )	91,330	33,877
投資比率 ( % )	72.9	27.1
期末帳簿価額 ( 百万円 )	92,494	33,016
賃貸借情報		
期末テナント数	320	4
期末総賃貸可能面積 ( m <sup>2</sup> )	142,749.24	59,059.47
期末総賃貸面積 ( m <sup>2</sup> )	129,608.90	59,059.47
稼働率 当期の状況		
マーケット稼働率 ( % )	-	-
期末稼働率 ( % )	90.8	100.0
過去の推移		
平成14年12月末 ( % )	91.3	100.0
平成14年 6 月末 ( % )	92.2	100.0
平成13年12月末 ( % )	-	-
平成13年 6 月末 ( % )	-	-
損益情報		
第 3 期中の営業日数		
賃貸事業収入合計	4,371,891	892,633
賃料収入 ( 共益費含 ) ( 千円 )	4,006,195	892,624
その他 ( 千円 )	365,696	8
賃貸事業費用合計	1,546,871	111,823
外注委託費 ( 千円 )	305,152	-
水道光熱費 ( 千円 )	379,307	-
公租公課 ( 千円 )	363,275	62,550
保険料 ( 千円 )	28,601	5,591
修繕工事費 ( 千円 )	116,158	-
管理委託料 ( 千円 )	120,301	4,810
管理組合費 ( 千円 )	200,633	38,484
その他費用 ( 千円 )	33,441	386
NOI ( = - ) ( 千円 )	2,825,020	780,809
減価償却費 ( 千円 )	736,571	158,033
賃貸事業損益 ( = - ) ( 千円 )	2,088,448	622,776
資本的支出 ( 千円 )	294,531	-
NCF ( = - ) ( 千円 )	2,530,489	780,809
参考情報		
年換算 NOI 利回り ( 対取得価格 ) ( % )	6.5	10.2
長期修繕費用見積合計		
15年累計額 ( 千円 )	8,296,578	1,514,137
年平均額 ( 千円 )	553,105	100,942
平成15年度年額固定資産税・都市計画税 ( 千円 )	763,651	227,516



ポートフォリオの収益状況 [ 参考情報 ] 第 4 期 ( 平成15年 7 月 1 日 ~ 平成15年12月31日 )

地域区分	全物件合計	都心	周辺部	地方
用途	-			
不動産の名称	-			
価格情報				
取得価格 ( 百万円 )	139,649	55,390	27,357	56,902
投資比率 ( % )	100.0	39.7	19.6	40.7
期末評価額 ( 百万円 )	135,211	52,320	28,055	54,836
投資比率 ( % )	100.0	38.7	20.7	40.6
期末帳簿価額 ( 百万円 )	139,224	55,494	26,938	56,790
賃貸借情報				
期末テナント数	357	47	58	252
期末総賃貸可能面積 ( m <sup>2</sup> )	218,734.67	47,303.60	66,613.16	104,817.91
期末総賃貸面積 ( m <sup>2</sup> )	202,851.69	44,760.96	63,098.19	94,992.54
稼働率 当期の状況				
マーケット稼働率 ( % )	-	-	-	-
期末稼働率 ( % )	92.7	94.6	94.7	90.6
過去の推移				
平成15年 6 月末 ( % )	93.5	94.3	94.8	92.2
平成14年12月末 ( % )	93.4	96.3	93.2	92.8
平成14年 6 月末 ( % )	94.1	100.0	93.7	93.2
平成13年12月末 ( % )	-	-	-	-
損益情報				
第 4 期中の営業日数	179	179	184	177
賃貸事業収入合計	6,250,395	1,893,996	1,658,738	2,697,660
賃料収入 ( 共益費含 ) ( 千円 )	5,754,165	1,734,804	1,551,680	2,467,681
その他 ( 千円 )	496,229	159,191	107,058	229,979
賃貸事業費用合計	1,952,030	467,672	577,201	907,156
外注委託費 ( 千円 )	333,981	67,699	52,228	214,054
水道光熱費 ( 千円 )	513,936	103,881	126,962	283,092
公租公課 ( 千円 )	424,885	82,407	138,312	204,165
保険料 ( 千円 )	36,270	4,959	19,029	12,281
修繕工事費 ( 千円 )	188,290	32,638	81,484	74,167
管理委託料 ( 千円 )	128,899	39,060	26,299	63,540
管理組合費 ( 千円 )	281,152	118,584	128,805	33,761
その他費用 ( 千円 )	44,612	18,440	4,078	22,092
NOI ( = - ) ( 千円 )	4,298,365	1,426,323	1,081,537	1,790,504
減価償却費 ( 千円 )	1,044,355	308,557	286,994	448,802
賃貸事業損益 ( = - ) ( 千円 )	3,254,009	1,117,765	794,542	1,341,701
資本的支出 ( 千円 )	646,998	58,311	375,097	213,589
NCF ( = - ) ( 千円 )	3,651,366	1,368,012	706,439	1,576,914
参考情報				
年換算 NOI 利回り ( 対取得価格 ) ( % )	6.2	5.2	7.8	6.4
長期修繕費用見積合計				
15年累計額 ( 千円 )	10,377,138	2,275,899	2,557,045	5,544,197
年平均額 ( 千円 )	691,809	151,727	170,470	369,613
平成15年度年額固定資産税・都市計画税 ( 千円 )	1,073,536	327,244	274,062	472,230

ポートフォリオの収益状況 [ 参考情報 ] 第 4 期 ( 平成15年 7 月 1 日 ~ 平成15年12月31日 )

地域区分	事務所	商業
用途	-	-
不動産の名称	-	-
価格情報		
取得価格 ( 百万円 )	101,409	38,240
投資比率 ( % )	72.6	27.4
期末評価額 ( 百万円 )	96,583	38,628
投資比率 ( % )	71.4	28.6
期末帳簿価額 ( 百万円 )	101,406	37,818
賃貸借情報		
期末テナント数	353	4
期末総賃貸可能面積 ( m <sup>2</sup> )	151,370.54	67,364.13
期末総賃貸面積 ( m <sup>2</sup> )	135,487.56	67,364.13
稼働率 当期の状況		
マーケット稼働率 ( % )	-	-
期末稼働率 ( % )	89.5	100.0
過去の推移		
平成15年 6 月末 ( % )	90.8	100.0
平成14年12月末 ( % )	91.3	100.0
平成14年 6 月末 ( % )	92.2	100.0
平成13年12月末 ( % )	-	-
損益情報		
第 4 期中の営業日数	178	182
賃貸事業収入合計	4,669,029	1,581,365
賃料収入(共益費含) ( 千円 )	4,172,799	1,581,365
その他 ( 千円 )	496,229	-
賃貸事業費用合計	1,832,451	119,578
外注委託費 ( 千円 )	333,981	-
水道光熱費 ( 千円 )	513,936	-
公租公課 ( 千円 )	362,339	62,545
保険料 ( 千円 )	28,801	7,469
修繕工事費 ( 千円 )	188,290	-
管理委託料 ( 千円 )	120,644	8,254
管理組合費 ( 千円 )	240,030	41,121
その他費用 ( 千円 )	44,425	187
NOI (= - ) ( 千円 )	2,836,577	1,461,787
減価償却費 ( 千円 )	804,793	239,562
賃貸事業損益 (= - ) ( 千円 )	2,031,784	1,222,225
資本的支出 ( 千円 )	646,998	-
NCF (= - ) ( 千円 )	2,189,579	1,461,787
参考情報		
年換算 NOI 利回り(対取得価格) ( % )	5.7	7.7
長期修繕費用見積合計		
15年累計額 ( 千円 )	8,581,620	1,795,518
年平均額 ( 千円 )	572,108	119,701
平成15年度年額固定資産税・都市計画税(千円)	825,568	247,968

e. 資本的支出の状況

資本的支出の予定について

本投資法人が保有する不動産及び信託不動産に関し、平成15年12月31日現在計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分される部分が含まれています。

不動産等の名称	内容	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期支払額	既支払総額
朝日生命高松第二ビル	各階空冷パッケージ更新	自 平成16年1月 至 平成16年6月	130	-	-
J P R 池袋ビル	リニューアル（1階ホール共用部の改修、6階共用部専有部の改修、空調システムの改修個別空調化、設計監理業務、他）	自 平成16年1月 至 平成16年4月	95	-	-
J P R 高松ビル	空冷チラー増設	自 平成16年1月 至 平成16年6月	30	-	-
M S 芝浦ビル	非常用発電機整備	自 平成16年1月 至 平成16年6月	20	-	-
朝日生命福岡第三・第四ビル	共用部内装改修	自 平成16年1月 至 平成16年6月	20	-	-

期中に行った資本的支出について

本投資法人が不動産及び信託不動産に対して実施した資本的支出の額は、以下のとおりです。資本的支出の主なものとして、ビルの安全性を向上する上で新耐震基準を満たすために実施した耐震改修工事（設計を含む）、テナント満足度の維持向上を目的とした改修工事のほか、新規テナントの誘致促進を目的として共用部の改修や貸室へのO Aフロアの設置等の工事を実施いたしました。また、これら工事とは別に修繕費に計上した193百万円（ ）の工事を実施しています。

不動産等の名称	内容	実施期間	資本的支出の額 （百万円）
J P R 池袋ビル	リニューアル（1階ホール、2～4階、7階～9階共用部専有部の改修、空調システムの改修個別空調化、設計監理業務、他）	自 平成15年7月 至 平成15年12月	348
J P R 高松ビル	共用部改修、耐震補強、空調設備改修	自 平成15年8月 至 平成15年12月	64
J P R 博多ビル	機械式駐車場の増築	自 平成15年3月 至 平成15年11月	54
パークイースト札幌	各階便所内改修	自 平成15年8月 至 平成15年12月	35
新麹町ビル	リニューアル（5階、7階専有部、5階共用部）	自 平成15年8月 至 平成15年12月	27
その他の資本的支出	共用部改修、O Aフロア設置、駐車場、空調、防災設備の整備等		119
合計			647

修繕費には修繕工事本体金額に加え、当該工事に対して不動産管理会社へ支払われた工事管理報酬額（4百万円）が含まれています。

計算期間末毎に積み立てた金銭（修繕積立金）

本投資法人は、物件毎に策定した中長期修繕計画に基づき、減価償却費等の余剰キャッシュフロー（利益の内部留保に伴うものを含む）のなかから大規模な修繕等に充当するための金銭の積み立てを以下のとおり行っています。

（単位：百万円）

計算期間	前期末積立金残高	当期積立金	当期積立金取崩額	次期繰越金
第1期 自平成13年9月14日 至平成14年6月30日	-	230	-	230
第2期 自平成14年7月1日 至平成14年12月31日	230	200	23	407
第3期 自平成15年1月1日 至平成15年6月30日	407	220	100	527
第4期 自平成15年7月1日 至平成15年12月31日	527	220	107	640

f. 主要な投資資産について

本投資法人の投資不動産の各物件につき、第4期における全賃貸事業収入の10%以上を占める物件は以下のとおりです。

田無アスタ

テナント総数	1	
賃貸事業収入（注1）	672,182千円	
総賃料収入の合計に占める割合（注2）	10.8%	
総賃貸面積（注3）	31,121.71㎡	
総賃貸可能面積（注3）	31,121.71㎡	
最近5年間の稼働率の推移（注2）	平成14年6月30日	100.0%
	平成14年12月31日	100.0%
	平成15年6月30日	100.0%
	平成15年12月31日	100.0%

（注1）賃貸事業収入は各物件の第4期の営業収益を示しており、千円未満を切り捨てています。

（注2）小数点以下第2位を四捨五入しています。

（注3）期末面積情報は平成15年12月31日の面積を記載しています。

g. テナント情報

(イ) 投資法人全体の賃貸借の概況

	物件数	総テナント数	全賃貸可能面積	稼働率
平成13年11月末	13	133	94,935.49m <sup>2</sup>	96.3%
平成13年12月末	18	208	125,497.31m <sup>2</sup>	95.1%
平成14年1月末	18	208	125,497.32m <sup>2</sup>	95.2%
平成14年2月末	18	206	125,494.28m <sup>2</sup>	94.9%
平成14年3月末	18	209	125,494.28m <sup>2</sup>	94.6%
平成14年4月末	18	209	125,420.51m <sup>2</sup>	94.7%
平成14年5月末	18	205	125,424.26m <sup>2</sup>	94.0%
平成14年6月末	25	281	162,739.50m <sup>2</sup>	94.1%
平成14年7月末	25	284	162,716.31m <sup>2</sup>	94.5%
平成14年8月末	25	282	162,715.15m <sup>2</sup>	94.4%
平成14年9月末	26	293	165,354.93m <sup>2</sup>	94.1%
平成14年10月末	27	308	168,086.43m <sup>2</sup>	93.9%
平成14年11月末	27	311	168,987.79m <sup>2</sup>	93.5%
平成14年12月末	27	311	168,987.78m <sup>2</sup>	93.4%
平成15年1月末	27	313	168,991.91m <sup>2</sup>	93.4%
平成15年2月末	27	314	168,984.71m <sup>2</sup>	93.3%
平成15年3月末	28	323	183,413.79m <sup>2</sup>	94.2%
平成15年4月末	28	327	183,416.40m <sup>2</sup>	94.5%
平成15年5月末	29	326	193,731.82m <sup>2</sup>	93.8%
平成15年6月末	30	324	201,808.72m <sup>2</sup>	93.5%
平成15年7月末	31	333	214,371.32m <sup>2</sup>	93.5%
平成15年8月末	31	335	214,368.75m <sup>2</sup>	92.3%
平成15年9月末	31	343	217,437.79m <sup>2</sup>	92.0%
平成15年10月末	32	347	218,683.67m <sup>2</sup>	92.4%
平成15年11月末	32	351	218,731.61m <sup>2</sup>	92.4%
平成15年12月末	32	357	218,734.67m <sup>2</sup>	92.7%

(注) 稼働率は小数点以下第2位を四捨五入しています。

## (ロ) 上位20テナント

平成15年12月31日現在の賃貸面積ベースの上位20社は以下の表の通りです。

順位	テナント名	入居物件名称	期末賃貸面積 (㎡)	期末全賃貸面積に 占める割合 (注1)
1	株式会社西友	田無アスタ ツルミフーガ1	40,700.31	20.1%
2	株式会社ロフト	クラレニッセイビル	18,586.97	9.2%
3	タワーレコード株式会社	神南一丁目ビル	8,076.85	4.0%
4	株式会社損害保険ジャパン	損保ジャパン仙台ビル 損保ジャパン和歌山ビル	6,701.25	3.3%
5	岩谷産業株式会社	東京建物本町ビル	5,959.86	2.9%
6	監査法人トーマツ	M S 芝浦ビル	5,884.10	2.9%
7	明治安田生命保険相互会社	J P R 池袋ビル 明治安田生命大阪梅田ビル J P R 那覇ビル 新潟駅南センタービル 新横浜第二センタービル	5,395.29	2.7%
8	日本フィッツ株式会社	アルカイースト	3,993.50	2.0%
9	三菱電機インフォメーションシステムズ株式会社	M S 芝浦ビル	3,922.74	1.9%
10	兼松エレクトロニクス株式会社	兼松ビル 兼松ビル別館	3,094.50	1.5%
11	沖ソフトウェア株式会社	朝日生命福岡第三・第四ビル	2,905.84	1.4%
12	株式会社エヌ・ティ・ティ・データ	クレスト安田ビル 明治安田生命大阪梅田ビル	2,706.97	1.3%
13	シミック株式会社	五反田ファーストビル	2,519.39	1.2%
14	オリックス株式会社	明治安田生命大阪梅田ビル	2,469.88	1.2%
15	株式会社スリーエフ	朝日生命横浜日本大通りビル	2,372.52	1.2%
16	新潟キャノテック株式会社	新潟駅南センタービル	2,207.25	1.1%
17	テルウェル西日本株式会社	J P R 博多ビル	1,442.18	0.7%
18	旭化成株式会社	アルカイースト 明治安田生命大阪梅田ビル	1,376.05	0.7%
19	有限会社経営法学倶楽部	福岡ビル	1,250.06	0.6%
20	財団法人建築技術教育普及センター	兼松ビル	1,205.06	0.6%

(注1) 小数点以下第2位を四捨五入しています。

(注2) 共有ビル等については、本投資法人の保有に係る面積を記載しています。

(八) 主なテナントの一覧

本投資法人が平成15年12月31日現在保有している不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産における主なテナント及び主なテナント毎の期末年間契約賃料（期末の月額契約賃料を年換算したもの）と期末賃貸面積は、下表の通りです。

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

- A. 当該テナントが支払うべき期末年間契約賃料（当該テナントが複数の物件に入居している場合にはそれらの物件全体での期末年間契約賃料合計とします。）が、期末全年間契約賃料の10%以上であること。  
 B. 当該テナントの契約上の期末賃貸面積が、期末全賃貸面積の10%以上であること。  
 C. 当該テナントが利害関係者であること。

名称	業種	該当条件	物件名	期末年間契約賃料 (円) (注1)	比率 (%)	期末賃貸面積 (㎡)	比率 (%)
株式会社西友	小売業	A, B	田無アスタ	1,344,364,896	11.4	31,121.71	15.3
		A	ツルミフーガ1	306,557,280	2.6	9,578.60	4.7
			小計	1,650,922,176	14.0	40,700.31	20.1
株式会社損害保険ジャパン (注2)	損害 保険業	C	損保ジャパン仙台ビル	281,698,320	2.4	4,866.19	2.4
		C	損保ジャパン和歌山ビル	103,241,640	0.9	2,017.40	1.0
			小計	384,939,960	3.3	6,883.59	3.4
明治安田生命保険相互 会社 (注2)	生命 保険業	C	明治安田生命大阪梅田ビル (注3)	90,745,368	0.8	1,427.18	0.7
		C	J P R 池袋ビル	151,237,680	1.2	2,777.13	1.4
		C	J P R 那覇ビル	60,317,640	0.5	1,114.63	0.5
		C	新潟駅南センタービル	42,571,320	0.4	915.75	0.5
		C	新横浜第二センタービル (注3)	12,876,840	0.1	236.36	0.1
			小計	357,748,848	3.0	6,471.05	3.2
合計			期末全年間契約賃料(円) (注1)	11,825,890,908	100.0	-	-
			期末全賃貸面積(㎡)	-	-	202,851.69	100.0

(注1) 期末年間契約賃料は、契約上の賃料・共益費・駐車場使用料・倉庫使用料・看板使用料等の合計を記載しています。

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

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

(注3) 明治安田生命保険相互会社の明治安田生命大阪梅田ビル及び新横浜第二センタービルにおける期末年間契約賃料及び期末賃貸面積は、本投資法人が保有する共有持分割合に相当する数値です。

(二) 主なテナントとの賃貸条件

[ 株式会社西友との主な賃貸条件 ]

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

[ 主な利害関係者との賃貸条件 ]

テナント名	株式会社損害保険ジャパン	
物件名	損保ジャパン仙台ビル	損保ジャパン和歌山ビル
契約期間	2年間	2年間
当初契約始期	平成14年6月26日	平成14年6月26日
直近更新日(注1)	なし	なし
契約更新の方法	期間満了6か月前予告により2年間更新可	期間満了6か月前予告により2年間更新可
敷金(注2,3)	金159,574,390円	金57,145,190円

テナント名	明治安田生命保険相互会社				
物件名	新潟駅南センタービル	明治安田生命大阪梅田ビル	JPR那覇ビル	JPR池袋ビル	新横浜第二センタービル
契約期間	2年間	2年間	2年間	2年間	2年間
当初契約始期	平成13年3月16日	平成12年7月15日	平成13年3月16日	平成14年3月20日	平成3年9月4日
直近更新日(注1)	平成15年3月16日	平成14年10月26日	平成15年3月16日	なし	平成14年4月1日
契約更新の方法	期間満了6か月前予告により2年間更新可	期間満了6か月前予告により1年間更新可	期間満了6か月前予告により2年間更新可	期間満了6か月前予告により2年間更新可	期間満了6か月前予告により1年間更新可
敷金(注2,3)	金31,582,380円	金64,753,680円	金40,461,040円	金47,983,490円	金18,750,000円

(注1) 明治安田生命大阪梅田ビル及び新横浜第二センタービルは直近契約条件変更日となっています。

(注2) 上記敷金には駐車場契約に基づく敷金を含みません。

(注3) 明治安田生命保険相互会社の敷金は、本投資法人が保有する共有持分割合に相当する金額です。



#### h. 第4期終了後の資産の取得・売却の概要

次の物件を取得しました。

##### < 堂島Fビルディング >

###### (物件概要)

所在地 : 大阪市北区普根崎新地二丁目1番23号(住居表示)  
所有形態 : 土地、建物とも所有権  
敷地面積 : 668.11m<sup>2</sup>  
建物延面積 : 5,696.01m<sup>2</sup>  
構造 : 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建  
竣工年月 : 平成5年10月  
テナント数 : 10  
総賃貸可能面積 : 3,941.27m<sup>2</sup>  
総賃貸面積 : 3,633.63m<sup>2</sup>  
稼働率 : 92%

###### (売買条件)

売買価格 : 2,140百万円  
資産の種類 : 信託受益権  
取得日 : 平成16年1月23日

##### < 川口センタービル >

###### (物件概要)

所在地 : 川口市本町四丁目1番8号(住居表示)  
所有形態 : 土地 : 共有、所有権 建物 : 区分所有  
敷地面積 : 全体敷地4,524.61m<sup>2</sup>(うち79.33m<sup>2</sup>が所有権、4,445.28m<sup>2</sup>が共有 : 持分対応面積3,845.35m<sup>2</sup>)  
建物延面積 : 全体は28,420.85m<sup>2</sup>(持分対応面積24,585.20m<sup>2</sup>)  
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  
竣工年月 : 平成6年2月  
テナント数 : 38  
総賃貸可能面積 : 15,478.43m<sup>2</sup>  
総賃貸面積 : 15,276.11m<sup>2</sup>  
稼働率 : 99%

###### (売買条件)

売買価格 : 8,100百万円  
資産の種類 : 信託受益権  
取得日 : 平成16年2月13日

##### < S E Fビル >

###### (物件概要)

所在地 : 東京都台東区松が谷一丁目3番5号(住居表示)  
所有形態 : 土地、建物とも所有権  
敷地面積 : 1,242.97m<sup>2</sup>  
建物延面積 : 8,490.44m<sup>2</sup>  
構造 : 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建

竣工年月 : 平成4年10月  
テナント数 : 10  
総賃貸可能面積 : 6,512.44m<sup>2</sup>  
総賃貸面積 : 6,397.17m<sup>2</sup>  
稼働率 : 98%  
( 売買条件 )  
売買価格 : 3,250百万円  
資産の種類 : 不動産  
取得日 : 平成16年3月1日

(4) 【その他投資資産の主要なもの】

上記「(3) 投資不動産物件」をご参照下さい。

## 第4【参考情報】

第4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関東財務局長に提出しました。

平成15年7月1日	有価証券届出書の訂正届出書
平成15年7月7日	有価証券届出書の訂正届出書
平成15年9月29日	有価証券報告書

## 独立監査人の監査報告書

平成16年3月15日

日本プライムリアルティ投資法人

役員会御中

新日本監査法人

代表社員  
関与社員 公認会計士 鈴木 啓之 印

関与社員 公認会計士 原田 昌平 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている日本プライムリアルティ投資法人の平成15年7月1日から平成15年12月31日までの第4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。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、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、日本プライムリアルティ投資法人の平成15年12月31日現在の財産の状態及び同日をもって終了する計算期間の損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 追記情報

重要な後発事象に記載されているとおり、投資法人は平成16年1月28日の役員会において投資法人債の発行を決議し、平成16年2月12日に払込が完了している。

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

---

(注) 上記は、独立監査人の監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が別途保管しております。

## 独立監査人の監査報告書

平成15年9月24日

日本プライムリアルティ投資法人

役員会御中

新日本監査法人

代表社員  
関与社員 公認会計士 鈴木 啓之 印

関与社員 公認会計士 原田 昌平 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている日本プライムリアルティ投資法人の平成15年1月1日から平成15年6月30日までの第3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。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、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、日本プライムリアルティ投資法人の平成15年6月30日現在の財産の状態及び同日をもって終了する計算期間の損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 追記情報

重要な後発事象に記載されているとおり、投資法人は平成15年6月17日の役員会において新投資口の発行を決議し、平成15年7月14日及び平成15年8月8日に払込が完了している。

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

---

(注) 上記は、当社が提出した有価証券報告書に綴り込まれた前事業年度に係る監査報告書に記載された事項を電子化したものであります。