

## 【表紙】

【提出書類】	訂正発行登録書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成 17 年 9 月 5 日
【発行者名】	日本リテールファンド投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 廣 本 裕 一
【本店の所在の場所】	東京都千代田区紀尾井町 4 番 3 号泉館紀尾井町ビルディング
【事務連絡者氏名】	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 常務執行役員 南 俊 一
【電話番号】	03-3511-1692
【発行登録の対象とした募集内国投資証券に係る投資法人の名称】	日本リテールファンド投資法人
【発行登録の対象とした募集内国投資証券の形態】	投資証券
【発行登録書の提出日】	平成 17 年 8 月 26 日
【発行登録書の効力発生日】	平成 17 年 9 月 3 日
【発行登録書の有効期限】	平成 19 年 9 月 2 日
【発行登録番号】	17-投法 6
【発行予定額】	100,000 百万円
【発行残額】	100,000 百万円
【効力停止期間】	本訂正発行登録書の提出による発行登録の効力停止期間は、平成 17 年 9 月 5 日（提出日）である。
【提出理由】	発行登録書の記載事項に追加すべき事項が生じたため、及び発行登録書において参照すべき書類が新たに提出されたため、本訂正発行登録書を提出する。訂正内容は、以下の「訂正内容」に記載のとおり。
【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）

## 【訂正内容】

### 第一部【証券情報】

#### 第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

##### (3)【手取金の使途】

###### <訂正前>

主として本投資法人による新たな特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。）の取得資金及び借入金の返済資金に充当します。

###### <訂正後>

本募集（以下に定義されます。）による手取金（19,550,000,000円）は、短期借入金の返済等に充当します。

(注) 上記の手取金は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。また、上記手取金には、以下に定義される海外募集に係る手取金が含まれています。

##### (4)【その他】

###### <訂正前>

未定

###### <訂正後>

本投資法人は、平成17年9月5日開催の役員会において、本投資証券の追加発行及び募集（本書において「本募集」といいます。）について決議しました。なお、参考までに、本募集の要項を以下に記載します。以下に記載するもの以外の事項については、本投資証券の募集に当たり、その都度「訂正発行登録書」又は「発行登録追補書類」に記載します。

#### 発行数

23,000口

(注) 上記発行数23,000口のうち一部（ただし、本投資証券の発行価額の総額に占める割合は、100分の50未満とします。）を欧州を中心とする海外市場（ただし、米国においては1933年米国証券法規則144Aに定める適格機関投資家への私募のみとします。）において募集する予定です（以下「海外募集」といいます。）。したがって、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第2項第1号に規定の募集が本邦以外の地域において開始された場合に該当するため、本書の日付現在臨時報告書を提出しています。

本募集のうち国内における募集（以下「国内募集」といいます。）と海外募集の内訳は、需要状況等を勘案の上、発行価格決定日（以下に定義されます。）に決定します。

#### 発行価額の総額

19,550,000,000円

(注) 後記「その他（イ）引受け等の概要」の冒頭に記載の通り、上記の発行価額の総額は、引受人の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。また、上記発行価額の総額には、海外募集される本投資証券に係る発行価額の合計額も含まれています。

#### 発行価格

未定

- (注1) 発行価格決定日における株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）における本投資証券の終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満切捨て）を仮条件として需要状況等を勘案した上で決定します。
- (注2) 平成17年9月6日（火）から平成17年9月9日（金）までのいずれかの日に本募集における価額（発行価格）及び申込証拠金を決定し、併せて発行価額（本投資法人が本投資証券1口当たりの払込金として引受人から受け取る金額）を決定します（以下、かかる日を「発行価格決定日」といいます。）。
- (注3) 後記「その他（イ）引受け等の概要」の冒頭に記載の通り、発行価格と発行価額（引受価額）とは異なります。発行価格と発行価額（引受価額）との差額の総額は、引受人の手取金となります。
- (注4) 本募集の対象となる本投資証券に対する金銭の分配の起算日は、平成17年9月1日（木）とします。

#### 申込手数料

該当事項はありません。

#### 申込単位

1口以上1口単位

#### 申込期間

平成17年9月12日（月）から平成17年9月14日（水）まで

- (注) 申込期間は、上記の通り内定していますが、発行価格決定日において正式に決定する予定です。なお、上記申込期間は、需要状況等を勘案した上で、繰り上げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で平成17年9月5日（月）から平成17年9月9日（金）までを予定していますが、実際の発行価格決定日は、平成17年9月6日（火）から平成17年9月9日（金）までのいずれかの日を予定しています。したがって、申込期間を最も繰り上げた場合は、「平成17年9月7日（水）から平成17年9月9日（金）まで」となります。

#### 申込証拠金

発行価格と同一の金額

#### 申込取扱場所

後記「その他（イ）引受け等の概要」記載の引受人の東京支店において、申込みの取扱いを行います。

#### 払込期日

平成17年9月20日（火）

- (注) 払込期日は、上記の通り内定していますが、発行価格決定日において正式に決定する予定です。なお、上記払込期日は、需要状況等を勘案した上で、繰り上げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で平成17年9月5日（月）から平成17年9月9日（金）までを予定していますが、実際の発行価格決定日は、平成17年9月6日（火）から平成17年9月9日（金）までのいずれかの日を予定しています。したがって、払込期日を最も繰り上げた場合は、「平成17年9月14日（水）」となります。

#### 払込取扱場所

三菱信託銀行株式会社 本店

東京都千代田区丸の内一丁目4番5号

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

その他

(イ) 引受け等の概要

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

引受人の名称	住所	引受投資口数
UBS 証券会社	東京都千代田区大手町一丁目 5 番 1 号	23,000 口
計		23,000 口

(注 1) 引受投資口数には、海外募集に係る投資口数も含まれています。

(注 2) 引受けの条件及びその他本募集に必要な条件は、発行価格決定日に決定する予定です。

(注 3) 本投資法人及び三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社は、発行価格決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結する予定です。引受人は、かかる契約に基づき、本投資法人から委託された、投信法上の一般事務受託者(投信法第 111 条第 1 号)として、本投資証券の買取引受けを行います。

(ロ) 申込みの方法等

- a. 申込みは、上記「 申込期間」記載の申込期間内に上記「 申込取扱場所」記載の申込取扱場所に申込証拠金を添えて行うものとしします。
- b. 申込証拠金には利息をつけません。
- c. 申込証拠金のうち発行価額(引受価額)相当額は、払込期日に新投資口発行払込金に振替充当します。
- d. 本投資証券の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。本投資証券は、株式会社証券保管振替機構(以下「保管振替機構」といいます。)に預託され、追加上場日(払込期日の翌営業日)から売買を行うことができます。また本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知した投資家には、受渡期日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。保管振替機構に本投資証券を預託する投資家は、名義書換を行う必要はありません。

(ハ) 売却・追加発行等の制限

本募集に関し、本投資法人は、UBS 証券会社との間で、受渡期日から 90 日間、投資口の追加発行等を行わないことに合意する予定です。なお、UBS 証券会社は、その裁量で当該合意内容を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有する予定です。

## 第二部【参照情報】

### 第1【参照書類】

< 訂正前 >

(前 略)

#### 1 有価証券報告書及びその添付書類

計算期間 第6期(自平成16年9月1日 至平成17年2月28日) 平成17年5月27日関東財務局長に提出

なお、本投資法人は、本発行登録書に係る訂正発行登録書又は発行登録追補書類において、上記平成17年5月27日付の有価証券報告書に関して補完すべき情報を記載することがあります。

#### 2 半期報告書

該当事項はありません。

#### 3 臨時報告書

該当事項はありません。

#### 4 訂正報告書

該当事項はありません。

< 訂正後 >

(前 略)

#### 1 有価証券報告書及びその添付書類

計算期間 第6期(自平成16年9月1日 至平成17年2月28日) 平成17年5月27日関東財務局長に提出

なお、参照書類である上記平成17年5月27日付の有価証券報告書(以下「参照有価証券報告書」といいます。)に関して、本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下の「参照書類の補完情報」に記載の通りです。

#### 2 半期報告書

該当事項はありません。

#### 3 臨時報告書

1の有価証券報告書提出後、平成17年9月5日に、証券取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第1項及び同条第2項第1号の規定に基づき、臨時報告書を関東財務局長に提出

#### 4 訂正報告書

該当事項はありません。

## 参照書類の補完情報

参照有価証券報告書に記載された「投資リスク」について、参照有価証券報告書の提出日以後本書の提出日までの間において生じた変更その他の事由はありません。

以下の文中に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本書の日付現在、変更がないと判断しております。

なお、以下の文中における将来に関する事項は、別段の記載のない限り、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

## 1. 運用状況

### (1) 第6期以降の資産運用の経過

#### 主な推移

本投資法人は、商業施設特化型の不動産投資法人として平成14年3月12日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場して以来、着実に物件を取得し、平成16年8月末日には当初設定した上場後3年以内に総資産額2,000億円という目標を前倒しで達成しました。本投資法人の平成17年6月末日現在の総資産額は2,929億円であり、中長期的な目標である総資産額4,000億円規模のポートフォリオの構築を目指して成長を続けています。

本投資法人は、主として好立地の都心型商業施設ビルや質の高いテナントとの長期賃貸借契約を伴う郊外型ショッピングセンター、ロードサイド型店舗等の全国に点在する多岐にわたるタイプの商業施設を投資対象としています。本投資法人は、中長期にわたり安定したキャッシュ・フローが期待できる「インカム型資産」、テナントの入替えや稼働率の引上げにより物件価値やキャッシュ・フローの成長を積極的に目指す「グロース型資産」、加えてインカム型資産とグロース型資産の両方の特徴を兼ね備えた「インカム/グロース型資産」という3つの投資スタイルに分類される資産により構成される最適なポートフォリオの構築を基本戦略とし、地域別、物件タイプ別、賃貸期間別、テナント別の分散及びバランスに留意しつつ、ポートフォリオ全体の安定的収益の確保と着実な外部成長を目指し、稼働中の商業施設のみならず、(仮称)浦和パルコのような開発型物件の取得も積極的に行ってきています。更に、開発型物件の取得を進めるために、(仮称)ダイヤモンドシティ鶴見ショッピングセンターを信託財産とする信託受益権の優先買取交渉権を得る目的で、同ショッピングセンターの開発を目的に設立された特別目的会社に対する匿名組合出資という新たな手法も活用しています。

新規物件の取得(後記「2 投資資産 (1) 第7期取得資産の概要」をご参照下さい。)

本投資法人は、以下の通り第7期中に8物件を取得し、本書の日付現在、本投資法人の保有物件数は合計32物件であり、インカム型資産27物件、インカム/グロース型資産4物件及びグロース型資産1物件となっています。

物件番号(注)	投資スタイル	信託不動産(物件名称)	所在地	取得価格(百万円)	取得先	取得年月日
SS-14	インカム型	西友 ひばりヶ丘店	東京都 西東京市	6,100	有限会社 ラクヒル	平成17年 3月9日
SS-15	インカム型	戸畑サティ	福岡県 北九州市	6,290	有限会社 エム・シー戸畑	平成17年 3月9日
SS-16	インカム型	ジャスコシティ 高槻	大阪府 高槻市	11,700	辰野株式会社他	平成17年 3月25日
UM-6	インカム型	自由が丘 8953ビル	東京都 目黒区	2,700	有限会社 山王ホールディングズ	平成17年 3月28日
SM-3	インカム/ グロース型	ワンダーシティ	愛知県 名古屋市	15,900	株式会社 アイテックス	平成17年 3月31日
SS-17	インカム型	ジャスコシティ 八事	愛知県 名古屋市	3,700	古川土地建物 株式会社他	平成17年 6月10日
SS-18	インカム型	ジャスコ那覇店	沖縄県 那覇市	10,700	株式会社 タウンクリエイト	平成17年 6月29日
UM-7	インカム型	チアーズ銀座	東京都 中央区	4,200	野村不動産 株式会社	平成17年 8月11日
合計	-	-	-	61,290	-	-

(注) 物件番号は、本投資法人が保有する物件を UM 型(都市型複合商業施設)、SM 型(郊外型複合商業施設)、US 型(都市型単一商業施設)及び SS 型(郊外型単一商業施設)の4つに分類し、各分類毎にその取得日順に番号を付したものです。以下、本書において同じです。

また、既存保有物件であるエスキス表参道について、本投資法人は、第7期中にその隣接地（登記事項証明書上の面積：312.97㎡）を信託財産とする信託の受益権を16億円で取得し、エスキス表参道に隣接する駐車場用地として賃貸しています。更に、既存保有物件である博多リバレインノイニミニマニモについて、同物件に係る信託勘定において、第三者より賃借していた部分に係る区分所有権を19.3百万円で追加取得しました。

#### 今後の取得予定物件

##### （イ）開発型物件の取得

本投資法人は、第9期中の平成18年7月にロックシティ大垣、第10期（平成19年2月期）以降に（仮称）浦和パルコを取得する予定です。

ロックシティ大垣については、センチュリー・リーシング・システム株式会社との間で平成17年8月22日付停止条件付信託受益権譲渡契約、（仮称）浦和パルコについては、有限会社浦和ストリームとの間で平成16年12月28日付停止条件付信託受益権譲渡契約をそれぞれ締結しており、各取得先との間で、各信託の受益権の譲渡について合意しています。

ロックシティ大垣は、岐阜県大垣市のJR東海道線大垣駅から約1kmのロードサイドに立地する約64,000㎡の土地を利用して開発された平成17年7月26日開業のショッピングセンターですが、本投資法人は、同ショッピングセンターの開発段階よりディベロッパーであるロック開発株式会社と交渉し、停止条件付信託受益権譲渡契約の締結に至りました。

（仮称）浦和パルコは、埼玉県さいたま市のJR京浜東北線、高崎線及び東北本線の浦和駅前に立地する平成19年9月竣工予定の開発型物件ですが、本投資法人は、建物完工、スケジュール遅延及び金利変動等、将来の不確実性に起因するリスクを排除するため、一定の条件が定められた停止条件付信託受益権譲渡契約を締結しています。また、テナントとなる株式会社パルコとの間では既に定期建物賃貸借契約を締結済みであり、テナント誘致リスクも軽減しています。

##### （ロ）開発型物件の優先買取交渉権の取得

本投資法人は、（仮称）ダイヤモンドシティ鶴見ショッピングセンターについて、有限会社コンパニア・フールとの間で平成17年3月25日付匿名組合契約を締結し、同社に対して平成17年3月28日に840百万円の匿名組合出資を行いました。同ショッピングセンターは、大阪市鶴見区のロードサイドに立地する、平成18年12月竣工予定の開発型物件です。本投資法人は、上記匿名組合契約に基づいて出資することで、同ショッピングセンターを信託財産とする信託受益権の取得についての優先買取交渉権を取得しています。同ショッピングセンターについては、信託受託者である三菱信託銀行株式会社が、テナントである株式会社ダイヤモンドシティとの間で平成17年3月25日付停止条件付定期建物賃貸借契約（兼管理業務委託契約）を締結済みです。

なお、本投資法人は、本書の日付現在、通常の投資活動の一環として本書に記載されている以外の資産についても、売主との間で取得交渉中であり、随時、新規の資産を取得することを企図しています。

## 保有物件の運営管理

ポートフォリオの収益の増加(内部成長)を図るため、保有物件の経費削減(水道光熱費の削減、駐車場運営を外部専門業者へ委託することによる管理コスト削減等)に取り組むとともに、保有物件の競争力の強化及び維持を目的にリニューアルを行っていきます。本投資法人は、あびこショッピングプラザに関して、平成17年8月下旬より約10億円の費用を掛けて大規模リニューアル工事を行っており、平成17年11月下旬の完成を目指しています。かかるリニューアルは、あびこショッピングプラザを取り巻く環境の変化を踏まえ、既存顧客の満足度の向上、ニューファミリー層の取り込み及び本投資法人のブランドイメージの向上を目的に実施するものです。具体的な改装工事の内容としては、店舗外装の一新及び一部専門店の入替え等による店舗フロア構成の刷新を予定しています。

## 資金調達の概要

### (イ) デットファイナンス

借入金等の有利子負債の調達(デットファイナンス)については、テナント敷金及び保証金(第6期末現在の残高約518億円)の有効活用及び投資法人債の発行により、全体資金調達コストの抑制を図りながら健全な負債比率の維持と将来的な金利上昇に対するリスクヘッジを行い、財務の安定性と機動性の確保を図りました。

本書の日付現在における借入金残高は、約400億円、その内訳は、短期借入金残高約258億円、長期借入金残高約142億円です。また、投資法人債残高は350億円です。

本書の日付現在、投資法人債及び借入金の状況は以下の通りです。

### 投資法人債明細表

	発行形態	発行年月日	償還期限	発行総額	利率
第1回無担保投資法人債	公募	平成17年2月9日	平成22年2月9日	200億円	年0.74%
第2回無担保投資法人債	公募	平成17年2月9日	平成27年2月9日	150億円	年1.73%
合計				350億円	-

(注1) 資金用途は、借入金の返済資金及び本投資法人の運転資金です。

(注2) 本書の日付現在における発行体格付及び無担保投資法人債の債券格付の状況は以下の通りです。

格付機関	発行体格付	アウトルック	債券格付
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク (Moody's)	A2	安定的	A2
スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・サービス (S&P)	長期: A+	安定的	A
	短期: A-1	安定的	
株式会社格付投資情報センター (R&I)	長期優先債務: AA-	-	AA-

借入金等明細表

借入先		本書の日付 現在の残高 (千円)	平均 利率 (注 1)	返済期限	用途	摘要
短期 借入金	株式会社東京三菱銀行	6,815,000	0.5%	平成 17 年 9 月 30 日 ~ 平成 18 年 8 月 31 日	(注 2)	無担保 無保証
	三菱信託銀行株式会社	6,118,500				
	中央三井信託銀行株式会社	6,118,500				
	住友信託銀行株式会社	3,407,500				
	株式会社あおぞら銀行	1,293,000				
	株式会社ユーエフジェイ銀行	2,107,500				
小計		25,860,000	-	-	-	-
長期 借入金	株式会社東京三菱銀行	2,084,000	1.1%	平成 19 年 3 月 31 日	(注 2)	無担保 無保証
	三菱信託銀行株式会社	1,043,000				
	中央三井信託銀行株式会社	1,043,000				
	株式会社東京三菱銀行	2,500,000	1.4%	平成 21 年 3 月 31 日	(注 2)	無担保 無保証
	三菱信託銀行株式会社	1,250,000				
	中央三井信託銀行株式会社	1,250,000				
日本生命保険相互会社	5,000,000	1.3%	平成 21 年 3 月 31 日	(注 2)	無担保 無保証	
小計		14,170,000	-	-	-	-
合計		40,030,000	-			

(注 1) 平均利率は、期中加重平均利率を小数第 2 位で四捨五入して表示しています。なお、金利スワップ取引についてはヘッジ対象の借入金の平均利率にその効果を勘案して記載しています。

(注 2) 不動産信託受益権の購入資金及び借入金の返済資金です。

(ロ) エクイティファイナンス

本投資法人は、平成 17 年 1 月 11 日付で国内無担保投資法人債の発行にかかる包括決議を行っていますが、本投資法人債の発行に加え、エクイティーによる機動的な資金調達を確保するため、平成 17 年 8 月 26 日付で発行登録書を提出し、総額 1,000 億円の投資証券の発行枠を設定しました。

## (2) 今後の運用戦略

### 投資物件の選択と集中によるポートフォリオの成長

本投資法人は、これまで通り一部首都圏等で過熱する物件獲得競争とは一線を画し、冷静に市場環境等を分析しながら、長期的な視点に立って「適正な価格」かつ「質の高い物件」に絞って引き続き投資を行います。また、今後の物件取得パイプラインを安定的に確保し、継続的な外部成長を実現するため、物件取得手法の多様化を図ります。

今後とも、財務体質の改善や減損会計の導入を睨んだ国内大手企業の旺盛な資産売却ニーズの受け皿として、又は、大手小売業の大型新規店舗開発プロジェクトに対する出口候補としての参画等を通じ、魅力的な商圈に支えられた優良な商業不動産の取得に注力していきます。

### 既存保有物件の競争力の強化及び維持を目的とした適切な運営管理の実施

本投資法人は、保有物件の水道光熱費の削減等による経費削減に取り組むとともに、特に「インカム/グロース型資産」及び「グロース型資産」については、プロパティ・マネジメント会社との連携により、リニューアル、専門店の入替え等により物件競争力の強化及び維持、集客力及び売上拡大につながる販売促進等の実施によりポートフォリオ全体の収益の向上及びキャッシュ・フローの拡大を進めていきます。

### 外部成長に向けての多様かつ機動的な資金調達及び健全な財務戦略の保持

上記の投資証券の発行に係る発行登録は、平成 19 年 3 月末日までの総資産額 4,000 億円規模の外部成長目標の着実な達成及びその後の更なる成長に向け、多様かつ機動的な資金調達手段の確保を目的とするものです。

これにより、総額 800 億円の無担保銀行借入枠、中長期に安定したデットファイナンスを目的とした公募投資法人債、国内外の幅広い投資家を対象とした届出方式の新投資口発行、機動性をより高めた発行登録方式の新投資口発行と、資金調達の目的及び金融市場の環境に応じ、最適な調達方法を選択することが可能となります。

## 2. 投資資産

### (1) 第7期取得資産の概要

以下の各表は、第7期取得資産の概要等をまとめたもので、各表に記載した事項の説明は以下の通りです。

- ・ 平成17年6月末日現在を基準としています。
- ・ 「テナント数」は、当該物件の店舗・事務所等を用途とする建物に係る賃貸借契約数の合計を記載しています。
- ・ 「年間賃料」は、賃貸借契約書等に表示された、月間賃料及び月間共益費の合計値を12倍することにより年換算して算出し、百万円未満を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の「年間賃料」の合計が、第7期取得資産合計と一致しない場合があります。なお、売上歩合賃料については、主として平成17年5月中の売上に連動した月間売上歩合賃料を使用しています。各賃貸借契約書等には、契約期間中賃料を改定しない特約のあるもの、経済情勢の変化、租税公課を考慮し、数年毎に協議の上改定することを定めるもの、一定の指標に応じて自動的に改定されるもの、特に規定のないもの等があります。
- ・ 「総賃貸可能面積」は、物件毎の店舗・事務所等を用途とする建物に係る総賃貸可能面積を意味し、倉庫及び土地（平面駐車場）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しています。
- ・ 「総賃貸面積」は、物件毎の店舗・事務所等を用途とする建物に係る総賃貸面積を意味し、倉庫及び土地（平面駐車場）の賃貸面積を含まず、賃貸借契約書に表示されているものを記載しています。
- ・ 「敷金・保証金」は、店舗・事務所等に係る平成17年6月末日現在の敷金・保証金残額の合計を記載し、百万円未満を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の「敷金・保証金」の合計が第7期取得資産合計と一致しない場合があります。なお、ワンダーシティについては、駐車場・倉庫等に係る敷金6百万円及び保証金99百万円が別途預託されています。
- ・ 「鑑定評価額」は、本投資法人が、第7期取得資産に関して、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）並びに不動産鑑定評価基準に基づき、鑑定評価を依頼した財団法人日本不動産研究所及び生駒シービー・リチャードエリス株式会社作成に係る鑑定評価書の概要を記載しています。
- ・ 土地の「所在地」は、住居表示を記載しています。
- ・ 「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・ 土地の「面積」、並びに建物の「構造と階数」、「建築時期」、「延床面積」及び「種類」は、登記事項証明書の記載に基づいています。
- ・ プロパティ・マネジメント会社は、本書の日付現在において不動産の運営管理業務を委託しているプロパティ・マネジメント会社を記載しています。

信託不動産に係る概要

物件 番号	信託不動産 (物件名称)	所在地	テナント 数	年間賃料 (消費税別) (百万円)	総賃貸 可能面積 (㎡)	総賃貸 面積 (㎡)	敷金・ 保証金 (百万円)
UM-6	自由が丘 8953 ビル	東京都 目黒区	10	158	1,814.10	1,635.21	(敷金) 115 (保証金) 48
UM-7	チアーズ 銀座(注)	東京都 中央区	9	176	1,686.58	1,686.58	(敷金) 169
SM-3	ワンダー シティ	愛知県 名古屋市	28	1,109	72,300.43	72,300.43	(敷金) 828 (保証金) 5,337
SS-14	西友 ひばりヶ丘店	東京都 西東京市	1	522	19,070.88	19,070.88	(敷金) 300
SS-15	戸畑 サティ	福岡県 北九州市	1	630	93,258.23	93,258.23	(敷金) 315
SS-16	ジャスコ シティ高槻	大阪府 高槻市	1	822	77,267.23	77,267.23	(敷金) 1,232 (保証金) 4,805
SS-17	ジャスコ シティ八事	愛知県 名古屋市	2	320	63,778.44	63,778.44	(敷金) 503 (保証金) 67
SS-18	ジャスコ 那覇店	沖縄県 那覇市	1	772	79,090.48	79,090.48	(敷金) 2,119
第7期 取得資 産合計	-	-	53	4,508	408,266.37	408,087.48	(敷金) 5,581 (保証金) 10,257

(注) チアーズ銀座については、前所有者から取得した情報に基づいて記載しています。

個別不動産に係る事項

UM-6 自由が丘 8953 ビル

		NEXT 館(注)
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		平成 17 年 3 月 28 日
信託 受益 権の 概要	信託設定日	平成 16 年 5 月 20 日
	信託受託者	UFJ 信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成 26 年 5 月 20 日
取得価格		2,100 百万円
	土地価格 (構成割合)	1,372 百万円 (65.3%)
	建物価格 (構成割合)	728 百万円 (34.7%)
鑑定評価額		2,200 百万円
	価格時点	平成 17 年 3 月 7 日
	直接還元法 (還元利回り)	2,240 百万円 (5.2%)
	DCF 法 (割引率) (最終還元利回り)	2,170 百万円 (5.0%) (5.3%)
土地	立地条件	東急東横線自由が丘駅から約 350mの場所に位置しています。
	所在地	東京都目黒区自由が丘二丁目 9 番 17 号
	面積	555.78m <sup>2</sup>
	用途地域	近隣商業地域
	所有・それ以外の別	所有権 (単独)
建物	構造と階数	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根・ルーフィング葺地下 1 階付 3 階建
	建築時期	平成 17 年 3 月 7 日
	延床面積	1,367.43m <sup>2</sup>
	種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権 (単独)
主要なテナント		NEXT
担保設定の有無		無
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックス
特記事項	該当事項なし。	

(注) 自由が丘 8953 ビルは、NEXT 館及びピコリーヌ館で構成されています。

		コリーヌ館(注)
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		平成 17 年 3 月 28 日
信託 受益 権の 概要	信託設定日	平成 16 年 1 月 29 日
	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成 21 年 1 月 29 日
取得価格		600 百万円
	土地価格 (構成割合)	490 百万円 (81.7%)
	建物価格 (構成割合)	110 百万円 (18.3%)
鑑定評価額		600 百万円
	価格時点	平成 16 年 12 月 14 日
	直接還元法 (還元利回り)	605 百万円 (5.5%)
	DCF 法 (割引率) (最終還元利回り)	594 百万円 (5.3%) (5.7%)
土地	立地条件	東急東横線自由が丘駅から約 350mの場所に位置しています。
	所在地	東京都目黒区自由が丘二丁目 9 番 19 号
	面積	284.56m <sup>2</sup>
	用途地域	近隣商業地域
	所有・それ以外の別	所有権 (単独)
建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 2 階建
	建築時期	昭和 59 年 6 月 15 日
	延床面積	521.68m <sup>2</sup>
	種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権 (単独)
主要なテナント		シュール自由が丘
担保設定の有無		無
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックス
特記 事項	該当事項なし。	

(注) 自由が丘 8953 ビルは、NEXT 館及びコリーヌ館で構成されています。

## UM-7 チアーズ銀座

特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		平成 17 年 8 月 11 日
信託 受益 権の 概要	信託設定日	平成 17 年 8 月 11 日
	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成 27 年 8 月 10 日
取得価格		4,200 百万円
	土地価格（構成割合）	3,390 百万円（80.7%）
	建物価格（構成割合）	810 百万円（19.3%）
鑑定評価額		4,200 百万円
	価格時点	平成 17 年 8 月 1 日
	直接還元法 （還元利回り）	4,200 百万円 （4.3%）
	DCF 法 （割引率） （最終還元利回り）	4,200 百万円 （4.1%） （4.5%）
土地	立地条件	東京メトロ銀座駅から徒歩 1 分の場所に位置しています。
	所在地	東京都中央区銀座五丁目 9 番 5 号
	面積	318.01m <sup>2</sup> （注）
	用途地域	商業地域
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
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 9 階建
	建築時期	平成 17 年 2 月 22 日
	延床面積	1,974.90m <sup>2</sup>
	種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
主要なテナント		京都ゆるり、銀座正泰苑他、飲食店 7 店
担保設定の有無		無
プロパティ・マネジメント会社		野村ビルマネジメント株式会社
特記事項	該当事項なし。	

（注） 公衆用道路 66 m<sup>2</sup> を含みます。

SM-3 ワンダーシティ

特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		平成 17 年 3 月 31 日
信託受益権の概要	信託設定日	平成 17 年 3 月 31 日
	信託受託者	三菱信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成 32 年 3 月 31 日
取得価格		15,900 百万円
土地価格（構成割合）		12,600 百万円（79.2%）
建物価格（構成割合）		3,300 百万円（20.8%）
鑑定評価額		16,100 百万円
価格時点		平成 17 年 1 月 19 日
直接還元法（還元利回り）		11,900 百万円（6.5%）
（稼動不動産部分）DCF 法（割引率）（最終還元利回り）		11,800 百万円（6.5%）（7.0%）
（住宅展示場跡地部分）(注 1) DCF 法（割引率）（開発後完成不動産の価格）		4,200 百万円（9.0%）（8,980 百万円）
土地	立地条件	名古屋鉄道犬山線上小田井駅、名古屋市営地下鉄鶴舞線上小田井駅及び名古屋市営地下鉄城北線小田井駅より徒歩 7 分の場所に位置しています。また、国道 302 号線（名古屋環状 2 号線）及び県道 451 号線（名古屋外環状線）に接しています。
	所在地	愛知県名古屋市西区二方町 40 番
	面積	106,393.11m <sup>2</sup>
	用途地域	工業地域
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根 5 階建他（注 2）
	建築時期	平成 6 年 3 月 3 日他（注 2）
	延床面積	71,731.51m <sup>2</sup>
	種類	店舗・駐車場・倉庫他（注 2）
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
主要なテナント		ジャスコ、ケーヨー D2
担保設定の有無		敷金及び保証金等返還債務を担保するため、本物件土地及び本物件建物の一部に抵当権が設定されています。また、前所有者の従業員に対する退職金支払債務を担保するため、本物件土地の一部に根抵当権が設定されています。
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックス
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>本物件建物の一部は、建築基準法に基づく検査済証の交付を受けていますが、用途変更に係る検査済証の交付は受けていません。ポンプ室の建物は、建築基準法に基づく検査済証を受けていません。</li> <li>本物件は、稼動不動産部分と開発予定地（住宅展示場跡地）とで構成されています。</li> </ul>	

(注 1) 住宅展示場跡地部分に商業施設を建設することを想定した評価額となります。

(注 2) 本物件土地には、ワンダーシティ本棟及びワンダースクエア棟を始めとして全 12 棟の建物が存在しています。

**SS-14 西友ひばりヶ丘店**

特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		平成 17 年 3 月 9 日
信託 受益 権の 概要	信託設定日	平成 16 年 4 月 1 日
	信託受託者	三菱信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成 26 年 3 月 31 日
取得価格		6,100 百万円
	土地価格（構成割合）	4,135 百万円（67.8%）
	建物価格（構成割合）	1,965 百万円（32.2%）
鑑定評価額		6,100 百万円
	価格時点	平成 16 年 12 月 1 日
	直接還元法 （還元利回り）	6,120 百万円 （7.6%）
	DCF 法 （割引率） （最終還元利回り）	6,080 百万円 （7.3%） （7.8%）
土地	立地条件	西武池袋線ひばりヶ丘駅から徒歩 1 分の場所に位置しています。また、所沢街道、新青梅街道、青梅街道及び富士街道の至近に立地しています。
	所在地	東京都西東京市住吉町三丁目 9 番 8 号
	面積	3,967.14m <sup>2</sup>
	用途地域	商業地域
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
建物	構造と階数	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 6 階建
	建築時期	昭和 53 年 10 月 31 日
	延床面積	19,070.88m <sup>2</sup>
	種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
主要なテナント		西友
担保設定の有無		敷金返還債務を担保するため、本物件建物に抵当権が設定されています。
プロパティ・マネジメント会社		生駒シービー・リチャード・エリス株式会社
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋上ボンベ置場は、本物件建物竣工後に増築されたものですが、建築基準法に基づく検査済証の交付を受けていません。ただし、建築基準法に基づき国土交通省関東地方整備局長より指定を受けた指定確認検査機関より、当該屋上ボンベ置場に関する、建築基準法関係規定への適合性評価書の交付を受けています。</li> </ul>	

SS-15 戸畑サティ

特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		平成 17 年 3 月 9 日
信託 受益 権の 概要	信託設定日	平成 16 年 12 月 24 日
	信託受託者	UFJ 信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成 36 年 2 月 29 日
取得価格		6,290 百万円
	土地価格（構成割合）	2,480 百万円（39.4%）
	建物価格（構成割合）	3,810 百万円（60.6%）
鑑定評価額		6,390 百万円
	価格時点	平成 16 年 12 月 1 日
	直接還元法 （還元利回り）	6,380 百万円 （6.6%）
	DCF 法 （割引率） （最終還元利回り）	6,400 百万円 （6.0%） （7.3%）
土地	立地条件	JR 鹿児島本線戸畑駅の南口駅前広場に隣接し、徒歩 1 分の場所に位置しています。
	所在地	福岡県北九州市戸畑区汐井町 2 番 2 号
	面積	39,682.40m <sup>2</sup>
	用途地域	商業地域
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
建物	構造と階数	店舗：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建 駐車場：鉄骨造陸屋根 6 階建
	建築時期	平成 11 年 2 月 16 日
	延床面積	93,258.23m <sup>2</sup> （店舗：53,272.67m <sup>2</sup> 、駐車場：39,985.56m <sup>2</sup> ）
	種類	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
主要なテナント		サティ
担保設定の有無		無
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ジオ・アカマツ
特記事項	該当事項なし。	

SS-16 ジャスコシティ高槻

特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		平成 17 年 3 月 25 日
信託 受益 権の 概要	信託設定日	平成 17 年 3 月 25 日
	信託受託者	UFJ 信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成 32 年 3 月 31 日
取得価格		11,700 百万円
	土地価格（構成割合）	7,650 百万円（65.4%）
	建物価格（構成割合）	4,050 百万円（34.6%）
鑑定評価額		11,700 百万円
	価格時点	平成 17 年 3 月 1 日
	直接還元法 （還元利回り）	11,900 百万円 （6.0%）
	DCF 法 （割引率） （最終還元利回り）	11,500 百万円 （6.0%） （6.5%）
土地	立地条件	JR 京都線高槻駅から北東 2.5km の場所に位置しています。また、国道 171 号に接しています。
	所在地	大阪府高槻市萩之庄三丁目 47 番 2 号
	面積	43,280.82m <sup>2</sup>
	用途地域	近隣商業地域
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
建物	構造と階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 4 階建、鉄骨造陸屋根 5 階建
	建築時期	平成 6 年 3 月 15 日新築、平成 9 年 3 月 3 日増築
	延床面積	59,506.89m <sup>2</sup>
	種類	店舗、駐車場
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
主要なテナント		ジャスコ
担保設定の有無		敷金及び保証金返還債務等を担保するため、本物件土地の一部及び本物件建物に根抵当権が設定されています。
プロパティ・マネジメント会社		生駒シービー・リチャードエリス株式会社
特記 事項	該当事項なし。	

SS-17 ジャスコシティ八事

特定資産の種類		不動産信託受益権	
取得年月日		平成 17 年 6 月 10 日	
信託 受益 権の 概要	信託設定日	平成 17 年 6 月 10 日	
	信託受託者	UFJ 信託銀行株式会社	
	信託期間満了日	平成 32 年 6 月 30 日	
取得価格		3,700 百万円	
	土地価格（構成割合）	800 百万円（21.6%）	
	建物価格（構成割合）	2,900 百万円（78.4%）	
鑑定評価額		3,830 百万円	
	価格時点	平成 17 年 6 月 10 日	
	直接還元法 （還元利回り）	3,880 百万円 （7.0%）	
	DCF 法 （割引率） （最終還元利回り）	3,770 百万円 （6.75%） （7.25%）	
土地	立地条件	名古屋市営地下鉄鶴舞線及び名城線八事駅に直結し、同駅より徒歩 1 分の場所に位置しています。	
	所在地	愛知県名古屋市昭和区広路町石坂 2 番 1 号	
	面積	12,454.37m <sup>2</sup> （注 1）	
	用途地域	商業地域	
	所有・それ以外の別	所有権・借地権（注 1）	
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 1 階付 10 階建他	
	建築時期	平成 5 年 9 月 17 日他	
	延床面積	全体面積	56,054.11m <sup>2</sup> （注 2）
		共有部分	55,978.15m <sup>2</sup> のうち 33.45%
		所有部分	75.96m <sup>2</sup>
	種類	店舗・駐車場	
所有・それ以外の別	所有権（共有）・所有権（単独）（注 3）		
主要なテナント		ジャスコ	
担保設定の有無		敷金返還債務等を担保するため、本物件建物の一部に根抵当権が設定されています。	
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックス	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>本物件土地は、隣接地との境界確認ができていません。</li> </ul>		

(注 1) 本物件の全体敷地 12,454.37 m<sup>2</sup>のうち、4,237.52 m<sup>2</sup>は信託受託者の所有であり、8,216.85 m<sup>2</sup>は本物件建物の他の共有者の所有です。信託受託者と当該共有者は、本物件建物所有の目的で、相互に土地を賃貸借しています。

(注 2) 建物の延床面積の全体面積にはジャスコシティ八事の建物及びその附属建物 5 棟並びにサイクルショップ建物の床面積を含みます。

(注 3) 信託受託者は、ジャスコシティ八事の建物（附属建物 5 棟を含みます。）の共有持分（持分割合 33.45%）を保有し、サイクルショップ建物を単独で所有しています。

SS-18 ジャスコ那覇店

特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		平成 17 年 6 月 29 日
信託 受益 権の 概要	信託設定日	平成 17 年 6 月 29 日
	信託受託者	三菱信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成 25 年 10 月 30 日
取得価格		10,700 百万円
	土地価格（構成割合）	5,976 百万円（55.9%）
	建物価格（構成割合）	4,724 百万円（44.1%）
鑑定評価額		10,900 百万円
	価格時点	平成 17 年 2 月 4 日
	直接還元法 （還元利回り）	11,100 百万円 （6.0%）
	DCF 法 （割引率） （最終還元利回り）	10,700 百万円 （6.0%） （6.5%）
土地	立地条件	那覇市南西部に位置し、那覇空港と市内を結ぶゆいレール小禄駅の駅前に立地しています
	所在地	沖縄県那覇市金城五丁目 10 番 2 号
	面積	18,617.06m <sup>2</sup> （注）
	用途地域	商業地域
	所有・それ以外の別	所有権（単独）・借地権（単独）（注）
建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建
	建築時期	平成 5 年 10 月 23 日
	延床面積	72,997.08m <sup>2</sup>
	種類	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
主要なテナント		ジャスコ
担保設定の有無		敷金返還債務等を担保するため、本物件土地の一部及び本物件建物に根抵当権が設定されています。
プロパティ・マネジメント会社		ジョーンズ ラング ラサール株式会社
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>本物件の隣接地との境界は、境界点番号管理図及び座標面積成果表等により確定していますが、境界標は設置されておらず、隣接地の所有者との間で境界確認書も作成されていません。</li> </ul>	

（注）本物件土地の一部（合計面積：4,409.04 m<sup>2</sup>、沖縄県那覇市字金城五丁目 10 番 1 号、3 乃至 9 号、15 乃至 18 号）は信託受託者を賃借人とする借地です。また、当該借地に係る土地賃貸借契約において、土地賃貸借契約の終了時に当該借地の所有者が本物件建物の一部を取得することとされています。

## (2) ポートフォリオ全体に係る事項

## ポートフォリオ一覧

本投資法人が本書の日付現在保有している信託不動産の平成17年6月末日現在における概要は以下の通りです。

物件番号	信託不動産 (物件名称)	所在地	取得年月	取得価格		鑑定 評価額 (百万円) (注2)	テナント 数 (注3)	年間賃料 (消費税別) (百万円) (注4)	総賃賃 可能面積 (㎡) (注5)	総賃賃 面積 (㎡) (注6)	稼働率 (%) (注7)
				価格 (百万円) (注8)	比率 (%) (注1)						
UM-1	博多リバレイン/ イニミニマニモ	福岡県 福岡市	平成15年 3月	12,619 (注8)	4.33	13,349 (注8)	78	1,689	25,742.72	25,173.30	97.79
UM-2	南青山8953ビル	東京都 港区	平成15年 3月	5,350	1.84	5,330	3	321	1,540.98	1,540.98	100.00
UM-3	原宿 フェイス8953ビル	東京都 渋谷区	平成16年 1月	2,770	0.95	2,800	5	159	1,477.62	1,477.62	100.00
UM-4	エスキス表参道	東京都 渋谷区	平成16年 3月	16,100 (注9)	5.53	15,483 (注9)	15	586	3,782.55	3,782.55	100.00
UM-5	北青山8953ビル	東京都 港区	平成17年 2月	989	0.34	995	2	66	492.69	492.69	100.00
UM-6	自由が丘8953ビル	東京都 目黒区	平成17年 3月	2,700	0.93	2,800	10	158	1,814.10	1,635.21	90.14
UM-7	チアーズ銀座(注10)	東京都 中央区	平成17年 8月	4,200	1.44	4,200	9	176	1,686.58	1,686.58	100.00
都市型複合商業施設 計				44,728	15.36	44,957	122 (注11)	3,154	36,537.24	35,788.93	97.95
SM-1	ならファミリー	奈良県 奈良市	平成15年 3月	31,241	10.73	32,400	129	3,600	85,341.84	84,595.86	99.13
SM-2	あびこ ショッピングプラザ	千葉県 我孫子市	平成15年 3月	10,200	3.50	11,100	46	933	43,390.73	43,201.83	99.56
SM-3	ワンダーシティ	愛知県 名古屋市	平成17年 3月	15,900	5.46	16,100	28	1,109	72,300.43	72,300.43	100.00
郊外型複合商業施設 計				57,341	19.69	59,600	203 (注11)	5,642	201,033.00	200,098.12	99.53
US-1	大阪心齋橋8953ビル	大阪府 大阪市	平成14年 3月	14,300	4.91	14,400	1	837	13,666.96	13,666.96	100.00
US-2	代官山8953ビル	東京都 渋谷区	平成15年 12月	1,235	0.42	1,280	1	70	574.46	574.46	100.00
US-3	エスキス 表参道アネックス	東京都 渋谷区	平成16年 4月	860	0.30	900	2	55	540.78	540.78	100.00
US-4	ビックカメラ立川店	東京都 立川市	平成16年 9月	11,920	4.09	12,000	2	712	20,983.43	20,983.43	100.00
都市型単一商業施設 計				28,315	9.72	28,580	6 (注11)	1,673	35,765.63	35,765.63	100.00
SS-1	仙台中山 ショッピングセンター	宮城県 仙台市	平成14年 3月	10,200	3.50	10,700	2	803 (注12)	46,248.96	42,584.48 (注12)	92.08 (注12)
SS-2	エスバ川崎	神奈川県 川崎市	平成14年 3月及び 12月	10,092	3.47	10,200	1	702	56,891.15	56,891.15	100.00
SS-3	ジャスコ茅ヶ崎 ショッピングセンター	神奈川県 茅ヶ崎市	平成14年 3月	8,300	2.85	8,000	1	548	63,652.33	63,652.33	100.00
SS-4	イトーヨーカドー 鳴海店	愛知県 名古屋市	平成15年 3月	8,540	2.93	8,300	1	661	50,437.91	50,437.91	100.00
SS-5	イトーヨーカドー 八柱店	千葉県 松戸市	平成15年 6月	1,616	0.55	1,750	1	157	21,581.65	21,581.65	100.00
SS-6	イトーヨーカドー 上福岡東店	埼玉県 上福岡市	平成15年 9月	6,900	2.37	6,800	1	512	28,316.18	28,316.18	100.00
SS-7	イトーヨーカドー 錦町店	埼玉県 蕨市	平成15年 11月	13,212	4.54	13,200	1	890	73,438.52	73,438.52	100.00

SS-8	イオン東浦 ショッピングセンター	愛知県 知多郡	平成16年 1月	6,700	2.30	6,860	1	752	100,457.69	100,457.69	100.00
SS-9	イオン香椎浜 ショッピングセンター	福岡県 福岡市	平成16年 1月	13,300	4.57	12,900	1	955	109,616.72	109,616.72	100.00
SS-10	イオン札幌苗穂 ショッピングセンター	北海道 札幌市	平成16年 3月	9,260	3.18	9,250	1	765	74,625.52	74,625.52	100.00
SS-11	イトーヨーカドー 網島店	神奈川県 横浜市	平成16年 6月	5,000	1.72	5,000	1	361	16,549.50	16,549.50	100.00
SS-12	板橋サティ	東京都 板橋区	平成16年 12月	12,400	4.26	12,400	1	1,185	72,253.88	72,253.88	100.00
SS-13	イオン大和 ショッピングセンター	神奈川県 大和市	平成17年 2月	16,823	5.78	16,900	1	1,068	85,226.68	85,226.68	100.00
SS-14	西友ひばりヶ丘店	東京都 西東京市	平成17年 3月	6,100	2.09	6,100	1	522	19,070.88	19,070.88	100.00
SS-15	戸畑サティ	福岡県 北九州市	平成17年 3月	6,290	2.16	6,390	1	630	93,258.23	93,258.23	100.00
SS-16	ジャスコシティ高槻	大阪府 高槻市	平成17年 3月	11,700	4.02	11,700	1	822	77,267.23	77,267.23	100.00
SS-17	ジャスコシティ八事	愛知県 名古屋市	平成17年 6月	3,700	1.27	3,830	2	320	63,778.44	63,778.44	100.00
SS-18	ジャスコ那覇店	沖縄県 那覇市	平成17年 6月	10,700	3.67	10,900	1	772	79,090.48	79,090.48	100.00
郊外型単一商業施設 計				160,833	55.23	161,180	20 (注11)	12,426	1,131,761.95	1,128,097.47	99.68
ポートフォリオ合計				291,217	100.00	294,317	351 (注11)	22,896	1,405,097.82	1,399,750.15	99.62

- (注1) 「取得価格 - 比率」とは、取得価格の総額に対する当該資産の取得価格の比率をいい、小数第3位以下を四捨五入して記載しています。
- (注2) 「鑑定評価額」とは、本投資法人が第6期までに取得した信託不動産については、本投資法人の第6期末日を調査の時点とする鑑定評価額を、第7期中に取得した信託不動産については、取得に際して採用した鑑定評価額をいいます。
- (注3) 「テナント数」は、当該物件の店舗・事務所等を用途とする建物に係る賃貸借契約数の合計を記載しています。
- (注4) 「年間賃料」は、賃貸借契約書等に表示された、平成17年6月末日現在有効な年間賃料及び月間共益費の合計値を12倍することにより年換算して算出し、百万円未満を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の「年間賃料」の合計がポートフォリオ合計と一致していない場合があります。なお、売上歩合賃料については、主として平成17年5月中の売上に連動した月間売上歩合賃料を使用しています。ただし、板橋サティについては定期建物賃貸借契約書中表示された月間固定賃料を12倍することにより年換算して算出し、変動賃料は加えていません。各賃貸借契約書等には、契約期間中賃料を改定しない特約のあるもの、経済情勢の変化、租税公課を考慮し、数年毎に協議の上改定することを定めるもの、一定の指標に応じて自動的に改定されるもの、特に規定のないもの等があります。
- (注5) 「総賃貸可能面積」は、物件毎の店舗・事務所等を用途とする建物に係る総賃貸可能面積を意味し、倉庫及び土地(平面駐車場)の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しています。
- (注6) 「総賃貸面積」は、物件毎の店舗・事務所等を用途とする建物に係る総賃貸面積を意味し、倉庫及び土地(平面駐車場)の賃貸面積を含まず、賃貸借契約書に表示されているものを記載しています。
- (注7) 「稼働率」は、総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合について、小数第3位以下を四捨五入して記載しています。
- (注8) 博多リバレイン/イニミニマニモに係る信託勘定において、平成17年6月14日に取得価格19.3百万円(平成17年6月1日時点鑑定評価額48.6百万円)にて博多リバレイン/イニミニマニモ建物につき区分所有権(及び敷地権)を追加取得しております。
- (注9) 本投資法人は、平成17年5月27日に取得価格1,600百万円(平成17年5月1日時点鑑定評価額983百万円)にてエスキス表参道の隣接地を信託財産とする信託の受益権を追加取得しております。
- (注10) チアーズ銀座については、前所有者から取得した情報に基づいて記載しています。
- (注11) 物件毎のテナント数の単純合計を記載しています。
- (注12) 仙台中山ショッピングセンターの旧ケーヨー棟は、平成17年7月21日付賃貸借契約変更覚書に基づき、平成17年9月3日からイオン株式会社に対して追加賃貸されています。

### 主要なテナントの概要及びテナントの全体概要

本投資法人が本書の日付現在保有している信託不動産における主要なテナント（合計賃貸面積において上位5社を占めるテナント）の平成17年6月末日現在における概要及びテナントの全体概要は、以下の通りです。

テナントの名称	業種	物件名称	合計賃貸面積 ( $m^2$ ) (注1)	面積比率 (%) (注2)
イオン株式会社(注3)	総合スーパー	仙台中山ショッピングセンター、ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター、ならファミリー、イオン札幌苗穂ショッピングセンター、ジャスコシティ高槻、ジャスコシティ八事	342,827.87	24.49
株式会社 イトーヨーカ堂	総合スーパー	エスパ川崎、イトーヨーカドー鳴海店、あびこショッピングプラザ、イトーヨーカドー八柱店、イトーヨーカドー上福岡東店、イトーヨーカドー錦町店、イトーヨーカドー網島店	284,328.05	20.31
イオンモール株式会社(注3)	商業施設 ディベロッパー	イオン東浦ショッピングセンター、イオン大和ショッピングセンター	185,684.37	13.27
イオン九州株式会社(注3)	総合スーパー	イオン香椎浜ショッピングセンター	109,616.72	7.83
株式会社 マイカル九州(注3)	総合スーパー	戸畑サティ	93,258.23	6.66
小計	-	-	1,015,715.24	72.56
テナント全体の合計	-	-	1,399,750.15	100.00
		空室	5,347.67	-
		総賃貸可能面積の合計	1,405,097.82	-

### [参考情報]

本投資法人が本書の日付現在保有している信託不動産における年間賃料において上位10社を占めるテナントは、以下の通りです。

テナントの名称	合計年間賃料 (消費税別)(百万円) (注4)	賃料比率(%) (注5)
イオン株式会社(注3)	3,832	16.74
株式会社イトーヨーカ堂	3,783	16.52
イオンモール株式会社(注3)	1,820	7.95
株式会社近鉄百貨店	1,535	6.70
更生会社株式会社マイカル(注3)	1,185	5.18
イオン九州株式会社(注3)	955	4.17
株式会社ダイヤモンドシティ	838	3.66
株式会社東急ハンズ	837	3.65
琉球ジャスコ株式会社	772	3.37
株式会社ビックカメラ	684	2.99
その他	6,657	29.07
テナント全体の合計	22,896	100.00

主要なテナント（合計賃貸面積において上位5社を占めるテナント）の契約条件は、以下の通りです。

テナントの名称	物件名称	契約満了日	敷金 (円)	保証金 (円)(注6)
イオン株式会社(注3)	仙台中山 ショッピングセンター	平成29年4月22日	806,889,272 (注7)	667,557,088 (注7)(注8)
	ジャスコ茅ヶ崎 ショッピングセンター	平成32年10月15日	745,981,500	2,983,926,000(注9)
	ならファミリー	平成24年11月13日	958,578,910	3,834,315,660(注10)
	イオン札幌苗穂 ショッピングセンター	平成35年6月20日	654,130,571	-
	ジャスコシティ高槻	平成27年3月24日	1,232,083,447	4,928,333,788(注11)
	ジャスコシティ八事	平成25年9月20日	502,773,570	66,672,536(注12)
株式会社 イトーヨーカ堂	エスパ川崎	平成32年6月8日	981,005,702	3,924,022,807(注13)
	イトーヨーカドー 鳴海店	平成29年9月12日	538,884,541	4,849,960,868(注14)
	あびこショッピング プラザ	平成26年10月25日	480,618,600	5,155,537,606(注15)
	イトーヨーカドー 八柱店	平成20年10月5日	450,000,000	-
	イトーヨーカドー 上福岡東店	平成31年9月30日	774,998,600	2,579,994,400(注16)
	イトーヨーカドー 錦町店	平成35年11月27日	590,000,000	-
	イトーヨーカドー 網島店	平成36年6月30日	232,120,000	-
イオンモール株式会社 (注3)	イオン東浦 ショッピングセンター	平成43年5月17日	495,840,000	-
	イオン大和 ショッピングセンター	平成37年2月16日	1,068,000,000	-
イオン九州株式会社 (注3)	イオン香椎浜 ショッピングセンター	平成35年11月25日	700,000,000	-
株式会社 マイカル九州(注3)	戸畑サティ	平成37年2月28日	315,000,000	-

(注1) 「合計賃貸面積」は、テナント毎の建物の賃貸面積の合計を意味し、倉庫及び土地（平面駐車場）の賃貸面積を含まず、賃貸借契約書に表示されているものを記載しています

(注2) 「面積比率」は、各テナントに対する合計賃貸面積の総賃貸面積（建物毎の総賃貸面積を意味し、倉庫及び土地（平面駐車場）の賃貸面積を含まず、賃貸借契約書の表示に基づいています。）の合計に対する比率であり、小数第3位以下を四捨五入して記載しています。したがって、各テナント及びその他の「面積比率」の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

(注3) イオンモール株式会社、イオン九州株式会社、更生会社株式会社マイカル及び株式会社マイカル九州は、イオン株式会社の連結子会社です。

(注4) 「合計年間賃料」は、賃貸借契約書等に表示された、月間賃料及び月間共益費の合計値を12倍することにより年換算して算出し、テナント毎に合計した後、百万円未満を四捨五入して記載しています。したがって、各テナント及びその他の「合計年間賃料」の合計が全体の合計と一致しない場合があります。なお、売上歩合賃料については、主として平成17年5月中の売上に連動した月間売上歩合賃料を使用しています。ただし、板橋サティについては定期建物賃貸借契約書中表示された月間固定賃料を12倍することにより年換算して算出し、変動賃料は加えていません。各賃貸借契約書等には、契約期間中賃料を改定しない特約のあるもの、経済情勢の変化、租税公課を考慮し、数年毎に協議の上改定することを定めるもの、一定の指標に応じて自動的に改定されるもの、特に規定のないもの等があります。

(注5) 「賃料比率」は、各テナントの合計年間賃料のテナント全体の合計に対する比率であり、小数第3位以下を四捨五入して記載しています。したがって、各テナント及びその他の「賃料比率」の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

(注6) 保証金については、賃貸借契約締結時の当初差入金額を記載しています。

(注7) 駐車場部分に係る敷金33,449,067円及び保証金133,796,268円が別途預託されています。

(注8) 平成11年11月18日から10年間（平成21年11月17日まで）無利息にて据え置き、以後年利1%の利息を付し、8年間で均等返済します。

- (注9) 平成17年10月15日まで据え置かれますが、同年10月16日を第1回返還日として、以降毎年同日に15分の1の金額が均等返還された上で、平成24年10月16日に残額が一括返還されます。また、平成17年10月16日以降、別途取り決められた利息を付します。
- (注10) 平成14年11月末日を第1回返済日として、以後10年間にわたって毎年11月末日に年賦均等返済します(平成17年6月末日時点での残高は2,684,020,962円)。
- (注11) 平成17年4月末日を第1回返済日として、毎月末日限り120回にわたり均等償還します(平成17年6月末日時点での残高は4,805,125,444円)。
- (注12) 平成17年9月21日を第1回返還日として、以後8年間にわたって毎年9月21日に年賦均等返済します。
- (注13) 10年間無利息にて据え置き、平成22年6月より年2%の利息を付して、毎月末日限り120回にわたり均等償還します。
- (注14) 平成9年9月13日から10年間(平成19年9月12日まで)無利息にて据え置き、以後年2%の利息を付し、10年間、毎月末日限り120回にわたり均等償還します。
- (注15) うち4,216,471,006円については、平成16年10月末日を第1回償還日として、以後年1%の利息を付し、10年間、毎月末日限り117回にわたり均等償還します。うち939,066,600円については、貸借開始の日(平成6年10月26日)から20年間、20回にわたり毎年均等償却します(平成17年6月末日時点での残高は4,361,660,389円)。
- (注16) 平成11年10月1日から年0.5%の利息を付し、毎月末日限り240回にわたり均等償還し、平成31年9月末日に残高が一括返還されます(平成17年6月末日現在の残高は1,838,246,056円)。

主要テナントにかかる契約の更改については、以下の通りです。

・イオン株式会社

仙台中山ショッピングセンター(ジャスコA)\*

契約期間満了の前までに、賃貸人又は借借人がその相手方に対して、書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。

仙台中山ショッピングセンター(ジャスコB及びC)\*\*

契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は借借人がその相手方に対して、書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。ただし、ジャスコAに係る建物の契約が終了した場合は、借借人からの書面による契約延長通知がない限り、終了します。

\* ジャスコAの賃貸借の対象は、土地(面積:52,768.12㎡)及び建物(延床面積:30,275.69㎡)です。なお、「屋内駐車場」を含みます。

\*\* ジャスコBの賃貸借の対象は、土地(面積:10,387.87㎡)及び建物(延床面積:9,427.80㎡)及びジャスコCの賃貸借の対象は、土地(面積:11,306.36㎡)であり、当該土地は平面駐車場として使用されています。

ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター

契約期間満了の6か月前までに、相手方に対して、書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、契約期間は同一契約内容にて更に2年間更新され、以後この例によります。

ならファミリー

契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は借借人のいずれからも解約の意思表示がないときは、同一内容で1年間の自動更新され、以後この例によります。

イオン札幌苗穂ショッピングセンター

本契約は定期建物賃貸借契約であり、契約期間満了後の更新はできませんが、継続を希望する場合には協議の上再契約することができます。

ジャスコシティ高槻

借借人が契約期間満了の6か月前までに、又は賃貸人が契約期間満了の1年前から6か月前までに、それぞれその相手方に対して、書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、契約期間は同一条件をもって更に1年間更新され、以後この例によります。

#### ジャスコシティ八事

契約期間満了の前までに、賃貸人又は賃借人がその相手方に対して、書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、同一内容で3年間の自動更新となり、以後この例によります。

#### ・株式会社イトーヨーカ堂

##### エスパ川崎

契約期間満了の場合の更新については、賃貸人と賃借人の協議によります。

##### イトーヨーカドー鳴海店

契約期間満了の場合の更新については、賃貸人と賃借人の協議を原則とし、それによれないときは、借地借家法の定めるところによります。

##### あびこショッピングプラザ

契約期間満了の場合の更新については、賃貸人と賃借人の協議を原則とし、それによれないときは、借地借家法の定めるところによります。

##### イトーヨーカドー八柱店

契約期間満了の場合の更新については、賃貸人と賃借人の協議を原則とし、それによれないときは、借地借家法の定めるところによります。

##### イトーヨーカドー上福岡東店

契約期間満了の場合の更新については、賃貸人と賃借人の協議によります。

##### イトーヨーカドー錦町店

本契約は定期建物賃貸借契約であり、契約期間満了後は賃貸人と賃借人双方が合意した場合に限り、再契約をすることができます。

##### イトーヨーカドー網島店

契約期間満了の場合の更新については、賃貸人と賃借人の協議又は借地借家法の定めるところによります。

#### ・イオンモール株式会社

##### イオン東浦ショッピングセンター

契約の更改に関する特段の定めはなく、借地借家法の定めるところによります。

##### イオン大和ショッピングセンター

契約期間満了の3か月前までに、賃貸人及び賃借人のいずれかが別段の意思表示をしないときには延長されるものとし、延長期間については、賃貸人と賃借人の協議により決定されます。

#### ・イオン九州株式会社

##### イオン香椎浜ショッピングセンター

契約期間満了の前までに、賃貸人又は賃借人のいずれも書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、同一内容で1年間自動更新され、以後この例によります。

#### ・株式会社マイカル九州

##### 戸畑サティ

本契約は定期建物賃貸借契約であり、契約期間満了後の更新はできませんが、賃借人が再契約を希望する場合、賃貸人は再契約の条件について賃借人と協議することができます。

(3) ポートフォリオ分散の状況

本投資法人が本書の日付現在保有している信託不動産全体のポートフォリオ分散の状況は、以下の通りです。

投資スタイル別

投資スタイル	物件数	物件名称
インカム型資産	27	仙台中山ショッピングセンター エスパ川崎 大阪心斎橋 8953 ビル ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター イトーヨーカドー鳴海店 南青山 8953 ビル イトーヨーカドー八柱店 イトーヨーカドー上福岡東店 イトーヨーカドー錦町店 代官山 8953 ビル 原宿フェイス 8953 ビル イオン東浦ショッピングセンター イオン香椎浜ショッピングセンター イオン札幌苗穂ショッピングセンター エスキス表参道アネックス イトーヨーカドー綱島店 ビックカメラ立川店 板橋サティ 北青山 8953 ビル イオン大和ショッピングセンター 西友ひばりヶ丘店 戸畑サティ 自由が丘 8953 ビル ジャスコシティ高槻 ジャスコシティ八事 ジャスコ那覇店 チアーズ銀座
インカム/グロース型資産	4	ならファミリー あびこショッピングプラザ エスキス表参道 ワンダーシティ
グロース型資産	1	博多リパレイン/イニミニマニモ
ポートフォリオ合計	32	

物件タイプ別

物件タイプ	物件数	鑑定評価額(百万円)	比率(%) (注)
総合スーパー等	18	161,180	54.76
百貨店・専門店等	4	28,580	9.71
低価格量販店等	0	0	0.00
都市型複合商業施設	7	44,957	15.27
郊外型複合商業施設	3	59,600	20.25
ポートフォリオ合計	32	294,317	100.00

(注) 比率は、小数第3位以下を四捨五入して記載しています。そのため、各物件タイプの比率の合計がポートフォリオ合計と一致していません。

## 地域別

地域	物件数	鑑定評価額（百万円）	比率（％）(注)
東京及び東京周辺都市部	19	137,238	46.63
大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	7	93,590	31.80
政令指定都市	5	52,589	17.87
その他	1	10,900	3.70
ポートフォリオ合計	32	294,317	100.00

(注) 比率は、小数第3位以下を四捨五入して記載しています。

## 賃貸期間別

### (契約期間)

賃貸借期間 テナント数		年間賃料（消費税別） （百万円）(注1)	比率 （％）(注2)
10年超	57	15,935	69.60
10年以内	294	6,961	30.40
ポートフォリオ合計	351	22,896	100.00

(注1) 年間賃料は、円単位で合計後、百万円未満を四捨五入しています。

(注2) 比率は、小数第3位以下を四捨五入して記載しています。

### (残存期間)

賃貸借期間 テナント数		年間賃料（消費税別） （百万円）(注2)	比率 （％）(注3)
20年超	1	752	3.28
18年超 20年以内	4	3,543	15.47
16年超 18年以内	1	765	3.34
14年超 16年以内	3	1,763	7.70
12年超 14年以内	3	2,049	8.95
10年超 12年以内	6	2,119	9.25
8年超 10年以内	20	3,633	15.87
6年超 8年以内	11	3,173	13.86
4年超 6年以内	26	947	4.13
2年超 4年以内	126	1,607	7.02
2年以内	150	2,546	11.12
ポートフォリオ合計	351	22,896	100.00

(注1) 平成17年6月末日現在を基準としていますが、それ以降の新規取得物件は、取得日における残存期間です。

(注2) 年間賃料は、円単位で合計後、百万円未満を四捨五入しています。そのため、各賃貸借期間の年間賃料の合計がポートフォリオの合計と一致していません。

(注3) 比率は、小数第3位以下を四捨五入して記載しています。

## テナントクレジット別

格付 テナント数		年間賃料（消費税別） （百万円）(注2)	比率 （％）(注3)
Baa3以上	19	7,756	33.87
Ba1以下	0	0	0.00
無格付	332	15,141	66.13
ポートフォリオ合計	351	22,896	100.00

(注1) ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクによる平成17年8月9日時点の格付に基づいています。

(注2) 年間賃料は、円単位で合計後、百万円未満を四捨五入しています。そのため、各賃貸借期間の年間賃料の合計がポートフォリオの合計と一致していません。

(注3) 比率は、小数第3位以下を四捨五入して記載しています。

(4) ポートフォリオ全体の総賃貸可能面積の合計及び稼働率の推移

各期末及び第6期末以降の各月末における本投資法人がその時点で保有していた信託不動産の総賃貸可能面積の合計及び稼働率の推移は以下の通りです。

	総賃貸可能面積の合計 (㎡) (注1)	稼働率 (%) (注2)
第1期末 (平成14年8月末日)	180,459.40	100.00
第2期末 (平成15年2月末日)	180,459.40	100.00
第3期末 (平成15年8月末日)	410,449.27	99.37
第4期末 (平成16年2月末日)	721,947.76	99.94
第5期末 (平成16年8月末日)	818,436.38	99.94
第6期末 (平成17年2月末日)	996,847.31	99.94
平成17年3月末日	1,260,295.50	99.93
平成17年4月末日	1,260,520.44	99.64
平成17年5月末日	1,260,542.31	99.59
平成17年6月末日	1,403,411.24	99.62

(注1) 「総賃貸可能面積の合計」は、物件毎の店舗・事務所等を用途とする建物に係る総賃貸可能面積の合計を意味し、倉庫及び土地(平面駐車場)の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものの合計を記載しています。

(注2) 稼働率(総賃貸可能面積の合計に対して総賃貸面積(物件毎の店舗・事務所等を用途とする建物に係る総賃貸面積を意味し、倉庫及び土地(平面駐車場)の賃貸面積を含まず、賃貸借契約書に表示されているものです。)の合計が占める割合)については、小数第3位以下を四捨五入して記載しています。

#### (5) 地震リスク調査報告書の概要

本投資法人の保有する信託財産である不動産については、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社（以下「報告者」といいます。）の共同報告により、地震リスク分析報告書が作成されています。ただし、本地震リスク分析報告書については、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。

本地震リスク分析は、報告者が所有する自然災害用リスク分析ソフトウェアを用いて行われたもので、現地調査、建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、構造検討を行い、建物に固有な損失率曲線を用いて分析されています。

分析では、大地震から小地震まで、発生する可能性のあるすべての地震に対して、建物の予想損失率と発生確率を計算します。この予想損失率は、地震動による建物の直接損失に関するもので、地震後の火災による損失は考慮していません。得られる予想損失率と年間発生確率のリストを、損失率の大きい順に並び替え、上位から順に発生確率の累積確率（年超過確率）を計算します。

この予想損失額を横軸に、年超過確率を縦軸にとり、計算結果を示したものがイベントカーブです。予想損失率には予測誤差即ち不確実性が含まれています。想定地震に関する不確実性（地震発生メカニズム、震源位置と規模、発生確率等）を一次の不確実性と呼び、建物の損失額予測に関する不確実性（加速度の距離減衰、地盤の増幅度、液状化の発生、建物の脆弱性評価等）を含め、損失予測過程におけるすべての不確実性を包括して、二次の不確実性と呼びます。イベントカーブにおける二次の不確実性を考慮したものがリスクカーブです。

地震リスク分析結果としては、地震災害損失の指標又は判定の目安として一般に保険・金融業界で用いられているリスクカーブから読み取った年超過確率 0.21%（再現期間 475 年）に対する分析対象建物及びポートフォリオの予想損失率が以下の表に示されています。

< 年超過確率 0.21% (再現期間 475 年) の予想損失率 >

信託不動産 (物件名称)		予想損失率
博多リパレイン/イニミニマニモ		1.9%
南青山 8953 ビル		13.0%
原宿フェイス 8953 ビル		10.6%
エスキス表参道		7.1%
北青山 8953 ビル		10.8%
自由が丘 8953 ビル	NEXT 館	4.4%
	コリーヌ館	4.1%
チアーズ銀座		9.9%
ならファミリー		4.6%
あびこショッピングプラザ		11.8%
ワンダーシティ		5.2%
大阪心斎橋 8953 ビル		4.8%
代官山 8953 ビル		5.4%
エスキス表参道アネックス		5.0%
ビックカメラ立川店		20.1%
仙台中山ショッピングセンター	建物	2.8%
	建物	2.2%
	建物	1.1%
エスパ川崎		10.9%
ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター		9.1%
イトーヨーカドー鳴海店		4.3%
イトーヨーカドー八柱店	店舗棟	6.5%
	駐車場棟	7.4%
イトーヨーカドー上福岡東店		14.8%
イトーヨーカドー錦町店		12.6%
イオン東浦ショッピングセンター		7.5%
イオン香椎浜ショッピングセンター		0.8%
イオン札幌苗穂ショッピングセンター		2.6%
イトーヨーカドー綱島店		16.3%
板橋サティ		9.4%
イオン大和ショッピングセンター		9.3%
西友ひばりヶ丘店		13.2%
戸畑サティ		1.3%
ジャスコシティ高槻		2.9%
ジャスコシティ八事		2.6%
ジャスコ那覇店		4.9%
ポートフォリオ全体		3.0%

報告者作成の平成 17 年 8 月付の地震リスク分析報告書によるポートフォリオ全体での年超過確率 0.21% (再現期間 475 年) の予想損失率は 3.0%と評価されており、報告者によるリスク評価レベル指標としては「極めて低い」に分類されています。よって、信託の受益権の信託財産である不動産に対しての地震保険は、保険料コストとのバランスを勘案して取得に際して付保を行わない方針です。

### 3. 運用実績

平成 17 年 4 月末日から平成 17 年 6 月末日までの各月末における本投資法人の総資産額、純資産総額及び投資口 1 口当たりの純資産額の推移は次の通りです。

年月日	総資産額 (百万円)	純資産総額 (百万円)	1 口当たり純資産額 (円)
平成 17 年 4 月末日	293,777	166,991	597,461
平成 17 年 5 月末日	292,360	165,864	593,429
平成 17 年 6 月末日	292,911	166,285	594,934

(注) 総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。本表の数値は会計監査人の監査を受けていません。

#### (本投資証券の取引所価格及び売買高の推移)

月別	平成 17 年 3 月	平成 17 年 4 月	平成 17 年 5 月	平成 17 年 6 月	平成 17 年 7 月
最高	859,000 円	857,000 円	889,000 円	963,000 円	990,000 円
最低	794,000 円	832,000 円	847,000 円	880,000 円	930,000 円
売買高	32,070 口	9,930 口	8,373 口	11,498 口	14,255 口

(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。

### 4. 投資有価証券の主要銘柄

有価証券の種類	名 称	金額 (百万円) (注 1)	投資 比率 (注 2)	種類別 投資比率
匿名組合出資金	有限会社コンパニア・フロール を営業者とする匿名組合	840	0.29%	100.00%

(注 1) 出資金額は、取得日(平成 17 年 3 月 28 日)現在の額を記載しています。匿名組合の第 1 期営業期間に係る決算が確定していないため、時価は記載していません。

(注 2) 投資比率は、平成 17 年 6 月末日現在の資産総額に対する比率を、小数第 3 位以下を四捨五入して記載しています。