

平成 14 年 9 月期 (平成 14 年 4 月 1 日 ~ 平成 14 年 9 月 30 日) 決算短信

平成 14 年 11 月 19 日

不動産投信発行者名 **ジャパンリアルエステイト投資法人** 上場取引所 東証
 コード番号 8952 (URL <http://www.j-re.co.jp>) 本社所在都道府県 東京都
 問合せ先 運用会社名 ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社
 責任者役職名・氏名 企画部長 山中 拓郎 TEL (03) 3211 7921
 決算役員会開催日 平成 14 年 11 月 19 日
 分配金支払開始日 平成 14 年 12 月 16 日(予定)

1. 平成 14 年 9 月期の運用、資産の状況 (平成 14 年 4 月 1 日 ~ 平成 14 年 9 月 30 日)

(1) 運用状況

(金額は百万円未満を切捨て)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
14年9月期	7,910	(21.8)	3,386	(14.4)	2,898	(20.5)	2,897	(20.5)
14年3月期	6,492	-	2,961	-	2,405	-	2,403	-

	1口当たり 当期利益	純資産総額 当期利益率	<参考> (年換算値)	総資本 経常利益率	<参考> (年換算値)	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%	%	%
14年9月期	12,853	2.7	(5.4)	1.6	(3.2)	36.6
14年3月期	14,983	2.9	(5.2)	2.0	(3.6)	37.0

(注) 平成 14 年 3 月期の計算期間は平成 13 年 5 月 11 日から平成 14 年 3 月 31 日までの 325 日間ですが、資産運用を開始してからの実質的な資産運用期間は平成 13 年 9 月 10 日から平成 14 年 3 月 31 日までの 203 日間であります。

平成 14 年 3 月期の 1 口当たり当期利益は、上記の実質的な資産運用期間の日数による加重平均投資口数 (160,400 口) により算出しております。また、当投資法人は平成 14 年 9 月期に新投資口の追加発行を行なっておりますが、平成 14 年 9 月期の 1 口当たり当期利益は、新投資口に対する金銭の分配の起算日 (平成 14 年 4 月 1 日、期首) に追加発行があったものとして計算した加重平均投資口数 (225,400 口) により算出しております。尚、期末発行済投資口数は、平成 14 年 3 月期は 160,400 口、平成 14 年 9 月期は 225,400 口であり期末 1 口当たり当期利益は各々上記の金額と同額となります。

会計処理の方法の変更 無

営業収益、営業利益、経常利益、当期利益におけるパーセンテージは対前期増減率であり、小数点以下第二位を四捨五入しております。平成 14 年 3 月期は該当が無い為、記載を省略しております。

純資産総額当期利益率、総資本経常利益率について、平成 14 年 3 月期は、実質的に資産運用を開始した時点 (平成 13 年 9 月 10 日) を期首とみなしております。また、平成 14 年 9 月期は、資産運用期間の純資産総額、総資本についてそれぞれ日数、月数を考慮した平均値を使用しております。

年換算値 = 平成 14 年 3 月期 当該計算期間の数値 / 実質的な資産運用期間日数 (203 日) × 365 日 (年間日数)

平成 14 年 9 月期 当該計算期間の数値 / 実質的な資産運用期間日数 (183 日) × 365 日 (年間日数)

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	期末純資産 分配率
	円	百万円	円	円	%	%
14年9月期	12,853	2,897	0	-	99.9	2.5
14年3月期	14,983	2,403	0	-	99.9	2.9

(注) 配当性向は小数点第 1 位未満を切捨てて表示しております。

(3) 財政状態

	総資産	純資産総額	純資産総額比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
14年9月期	185,397	115,049	62.1	510,424
14年3月期	161,809	83,663	51.7	521,591

(注) 期末発行済投資口数 平成 14 年 3 月期 160,400 口 平成 14 年 9 月期 225,400 口

2. 平成 15 年 3 月期の運用状況の予想 (平成 14 年 10 月 1 日 ~ 平成 15 年 3 月 31 日)

	営業収益	経常利益	当期利益	1口当たり分配金	1口当たり利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	円	円
15年3月期	8,300	3,200	3,200	14,300	0

(参考) 1口当たり予想当期利益 14,300円

(注) 当該予想は添付資料の「第 3 期(平成 14 年 10 月 1 日 ~ 平成 15 年 3 月 31 日)運用状況の予想の前提」により算出したものであり、状況の変化により、実際の営業収益、経常利益、当期利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

1. 投資法人の関係法人

後記 58 ページ「投資法人の関係法人について」をご参照ください。

2. 方針及び運用状況

a 運用方針

後記 61 ページ「投資法人の運用ならびに分配に関する基本方針」をご参照ください。

b 運用状況

(1) 当期の概況

当投資法人は、平成 13 年 9 月 10 日に東京証券取引所不動産投資信託市場に上場した後、第 1 期末（平成 14 年 3 月末）までにオフィスビル計 24 物件（取得価額の総額 144,697 百万円）を取得し、運用資産の基盤を構築致しました。当期におきましては、当投資法人の成長をより確実なものとするため、財務面において、投資口の追加発行、投資法人債の発行等を行なうとともに、引き続き物件の取得に取組みました。

(2) 運用の実績

投資口の追加発行と投資法人債の発行

今期の日本経済は、米国経済の減速の影響と不良債権問題処理の遅れ等から、一層低迷の様相を強めてまいりました。オフィスビル賃貸市場においても、企業統合等が進むなど、オフィス床に対する需要は軟調に推移しました。一方、このような環境下においては、一般に、競争激化により市場における優劣が際立ち、物件の収益性の較差が拡大することが予想されるため、オフィスビル賃貸業を本業としない企業や個人から物件売却情報が増加することが期待されま

す。
このような認識のもと、当投資法人では、財務面においても物件取得に備えることが、当投資法人の中期的な成長を図る上で喫緊の課題であると判断し、日本の不動産投資信託（投資法人）として初めてとなる、上場後の公募による投資口の追加発行（65,000 口）を行いました。これにより、平成 14 年 5 月 7 日に約 308 億円の払込を受け、期待される運用資産の成長に見合う資本の増強を行い、これを基礎として、借入等による資金調達能力の向上を図ることができました。さらに、日本の不動産投資信託（投資法人）として初めて、市場において適格機関投資家向けに投資法人債の発行も行い、資金調達手法の多様化を図るとともに、平成 14 年 6 月 21 日に 250 億円の資金を調達致しました。なお、同投資法人債につきましては、スタンダード・アンド・プアーズ社より A +、ムーディーズ・インベスターズ・サービス社より A 2 の債券格付けを取得しております。

当投資法人においては、これらの資金により、前期中になされた物件取得に伴い借入れた短期借入金 400 億円を平成 14 年 6 月 24 日に全額返済するとともに、物件の取得に取組んでまいりました。

物件の取得及び運営管理

当投資法人におきましては、多数の物件売却情報に対し、入念な調査を実施のうえ、当投資法人全体としての収益の安定性と期待利回り等総合的な見地から価格を決定し、物件を取得してまいりました。当期におきましては、平成 14 年 5 月 31 日に MD 神田ビル(9,520 百万円)、平成 14 年 7 月 22 日にビュレックス京橋(5,250 百万円)、平成 14 年 8 月 15 日に神田橋パークビルディング(4,810 百万円)の 3 物件を取得致しました。

上記の結果、平成 14 年 9 月 30 日現在において、当投資法人が保有する資産はオフィスビル 27 物件、取得価額の総額 164,277 百万円、総賃貸可能面積 215,928 m²(約 6.5 万坪)、テナント総数 339 となりました。なお、物件の取得に伴い、平成 14 年 8 月 15 日に短期借入金 50 億円を調達し、借入金は総額 290 億円(内、長期借入金は 240 億円)、投資法人債発行残高は総額 250 億円となっております。

また、運用状況としては、取得した物件の競争力の高さに加え、計画的な運営管理を実施した結果、期中を通しての稼働率は概ね 94%(期末時点の稼働率: 95.3%)を維持することができました。

(3) 業績

上記のような運用の結果、当期の実績として、営業収益 7,910 百万円、営業利益 3,386 百万円、また、借入金等の支払利息や資産運用報酬他事務委託コスト等経費、さらには投資口の追加発行費用や投資法人債の発行費用の償却等を控除した経常利益は 2,898 百万円、当期利益は 2,897 百万円を計上致しました。分配金につきましては、当投資法人では、税制の特例(租税特別措置法第 67 条の 15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口 1 口当たり分配金が 1 円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口 1 口当たりの分配金は、12,853 円となりました。

c 次期の見通し

(1) 運用全般に関する見通し

今後の首都圏(東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を併せて以下「首都圏」といいます。)のオフィスビル賃貸市場は、需要面では、日本経済の回復の兆しが見えない中、企業のオフィス面積の縮小、事務所の統廃合等の動きが続くことが懸念され、また、供給面では、東京都心部を中心とする新規大型ビルの大量供給による、いわゆる 2003 年問題の影響が徐々に顕在化する時期を迎え、全体としては軟調に推移するものと予想されます。また、地方主要都市におきましても、東京への集中という大きな流れの中、需要は弱含みの状況にあります。

一方で、オフィスビル賃貸市況が全体として軟調に推移することにより、市場における優劣が際立ち、稼働率の高まるオフィスビルと、空室率の高まるオフィスビルが並存する二極化が進展するものと予想されます。これらにより、また減損会計の導入も見据え、企業の資産圧縮の動きはさらに強まると思われ、多数のオフィスビ

ルの売却情報が引き続き市場に出てくることも予想されます。

物件の取得

このような認識の下、当投資法人では、収益力とその安定性の向上のため、以下の方針で物件の取得に臨みます。

- (イ) 情報の早期入手を図るべく、既存の物件情報ルートをさらに強固なものにし、また、新規ルートの開拓につとめてまいります。
- (ロ) 取得にあたっては、平成 14 年 9 月期と同様、経済的、物理的及び権利関係等の法的な調査・検討を入念に行い、更に運用状況も勘案し、物件の選別をしております。特に構造については、新耐震基準に適合もしくはそれと同等以上とし、また、設備についても、中長期的に競争力を維持できると想定される物件を対象とします。
- (ハ) なお、物件の所在地域別保有割合の目安は、当投資法人の取得の指針に則り、首都圏に所在する物件を 60～70%、その他の地方都市に所在する物件を 30～40% として運用することを目安としますが、今後のオフィス需要の動向如何によっては、一時的に上記の保有割合から乖離して、首都圏の比率を高めて物件を取得する可能性もあります。

なお、取得に伴う資金の調達については、物件取得の時期が確定できないことから、取得時点では、短期借入金を原則とし、その後、資本市場動向を見ながら、投資法人債の発行を含め、多様な資金調達手段を選択してまいります。また、借入れの実施に当たっては、当投資法人の財務上の指針に則り、資金調達コストの低減化を実現するべく、複数の適格機関投資家と交渉の上、決定してまいります。

物件の運営管理

一方、物件の運営管理につきましては、上記のとおりオフィスビル賃貸市況の軟調な推移が予想され、当投資法人においても、賃貸事業収入の増加は厳しい状況が予想されます。また、一部の物件では、入居率の下がる可能性もあります。この事態に備え、当投資法人では、以下の方針で、運営管理をしております。

(イ) 既存テナントとの信頼関係の強化

当投資法人では、平成 14 年 9 月 30 日現在にて 7 社に不動産管理業務を委託しております。これらのほとんどは、当投資法人が物件を取得する以前からそれぞれ物件の管理を行ってきており、既にテナントとの信頼関係を築いております。この関係をさらに強固なものにすることにより、テナントニーズの先取りをする等、テナントの満足度を高め、転出の抑制に努めます。

(ロ) 空室の早期解消

空室のある物件については、当該物件の不動産管理会社と協力し、当該物件の立地、特徴にあわせて、適切なテナント候補を絞り、積極的に働きかけることで、空室の早期解消に努めてまいります。なお、既存テナントに

対しても、オフィス面積への追加需要を掘り起こしてまいります。

(八) 賃貸借契約の定期借家契約化、契約期間の長期化

賃貸借契約については、将来の収益を確定するべく、定期借家契約への移行、もしくは契約期間の長期化を漸次進めてまいります。

(二) 運営管理コストの削減

運営管理コストについては、7社の不動産管理会社間に健全な競争原理を導入し、管理体制・コストの見直しを実施することにより、期末時点で保有する物件に関して、不動産管理会社へ支払う管理業務費と水道光熱費との合計額を、取得後3年以内に5%削減してまいります。

(2) 次期の業績の見通し

第3期(平成14年10月1日~平成15年3月31日)の運用状況につきましては、営業収益8,300百万円、経常利益3,200百万円、当期利益3,200百万円、1口当たり分配金14,300円を見込んでおります。なお、この見通しの前提条件につきましては、7ページ記載の「第3期(平成14年10月1日~平成15年3月31日)運用状況の予想の前提」をご覧ください。状況の変化により、実際の営業収益、経常利益、当期利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。

また、7ページ記載の「第3期(平成14年10月1日~平成15年3月31日)運用状況の予想の前提」がそのまま推移したと想定した場合、第4期(平成15年4月1日~平成15年9月30日)の運用状況につきましては、営業収益8,300百万円、経常利益3,000百万円、当期利益3,000百万円、1口当たり分配金13,600円となります。

なお7ページの「第3期(平成14年10月1日~平成15年3月31日)運用状況の予想の前提」に記載されているとおり、当投資法人では、以下の2物件を決算日以後、取得し、又は取得することを決定し、公表しております。

国際飯田橋ビル

【取得の概要】

取得資産 : 不動産(土地・建物の所有権)及び土地の賃借権
取得価額 : 5,000百万円
取得日 : 平成14年10月31日

【取得資産の概要】

所在地(住居表示): 東京都千代田区飯田橋三丁目6番5号
用途 : 事務所
敷地面積 : 1,052.80 m²(賃借権の対象土地93.65 m²を含む)
建物延床面積 : 6,722.02 m²
構造 : 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付8階建
建築時期 : 昭和60年9月
テナントの総数 : 1

総賃貸可能面積 : 4,791 m²
総賃貸面積 : 4,791 m²
稼働率 : 100.0%

(注)上記のテナントの総数、総賃貸面積、総賃貸可能面積及び稼働率は、賃貸借契約開始日(平成14年11月1日)における数値を記載しております。また、数値は、売主から提供を受けたデータに基づいております。

ダヴィンチ原宿

【取得の概要】

取得資産 : 不動産(土地・建物の所有権)
取得価額 : 4,885 百万円
取得予定日 : 平成14年11月22日

【取得資産の概要】

所在地(住居表示): 東京都渋谷区神宮前三丁目25番15号
用途 : 事務所・店舗
敷地面積 : 839.66 m²
建物延床面積 : 4,359.20 m²
構造 : 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付7階建
建築時期 : 昭和62年12月
テナントの総数 : 6
総賃貸可能面積 : 3,051 m²
総賃貸面積 : 3,051 m²
稼働率 : 100.0%

(注)上記のテナントの総数、総賃貸面積、総賃貸可能面積及び取得予定日の稼働率は、取得予定日(平成14年11月22日)における見込み数値を記載しております。また、数値は、売主から提供を受けたデータに基づいております。

第3期（平成14年10月1日～平成15年3月31日）運用状況の予想の前提

計算期間	平成14年10月1日～平成15年3月31日（182日）
保有物件	平成14年9月30日現在保有している27物件及び取得済みの「国際飯田橋ビル」（平成14年10月31日取得）並びに取得が確定している「ダヴィンチ原宿」（平成14年11月22日取得予定）の合計。 なお、実際にはその他の物件の取得、処分により変動する可能性があります。
発行済投資口数	投資口の追加発行がないことを前提とし、平成15年3月31日現在の発行済投資口数を225,400口としています。
有利子負債比率	平成15年3月31日現在の総資産有利子負債比率は30%程度となる前提としています。
営業費用	保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上いたしますが、計算期間の属する年内に不動産等の新規取得にかかり、譲渡人との間で固定資産税等の精算金（いわゆる「固定資産税相当額」）が発生する場合は、当該精算金は当該不動産等の取得原価に算入するため、当該計算期間の費用には計上されません。
分配金の額	利益を超える金銭の分配は行わない前提としております。よって、当投資法人の規約に基づき、利益の金額を限度とし、且つ、配当可能所得の金額の90%に相当する金額を超える額を分配することを前提としております。

3. 財務諸表等

(1) 財務諸表

1. 貸借対照表

期 別 科 目	当 期 (平成 14 年 9 月 30 日現在)		前 期 (平成 14 年 3 月 31 日現在)		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
	千円	%	千円	%	千円	%
資産の部						
流動資産						
現金及び預金	8,873,986		4,542,693		4,331,292	
信託現金及び信託預金	11,116,016		10,781,217		334,799	
営業未収入金	83,741		59,274		24,466	
未収消費税等	69,322		714,493		645,170	
その他の流動資産	22,271		64,361		42,089	
流動資産合計	20,165,338	10.9	16,162,039	10.0	4,003,298	24.8
固定資産						
1.有形固定資産						
建物	26,352,756		20,621,700		5,731,055	
構築物	169,259		154,863		14,396	
機械及び装置	330,113		258,563		71,550	
工具器具及び備品	2,812		-		2,812	
土地	55,833,517		41,755,392		14,078,124	
信託建物	23,367,721		23,752,530		384,808	
信託構築物	103,207		104,460		1,252	
信託機械及び装置	591,383		629,132		37,749	
信託土地	57,893,814		57,858,757		35,057	
有形固定資産合計	164,644,587	88.8	145,135,400	89.7	19,509,186	13.4
2.無形固定資産						
信託借地権	444,160		444,160		-	
その他の無形固定資産	453		453		-	
無形固定資産合計	444,614	0.3	444,614	0.3	-	0.0
3.投資等						
差入敷金保証金等	14,100		14,100		-	
長期前払費用	57,656		53,684		3,971	
投資等合計	71,756	0.0	67,784	0.0	3,971	5.9
固定資産合計	165,160,957	89.1	145,647,799	90.0	19,513,158	13.4
繰延資産						
投資法人債発行費	70,785		-		70,785	
繰延資産合計	70,785	0.0	-		70,785	
資産合計	185,397,081	100.0	161,809,838	100.0	23,587,242	14.6

期 別 科 目	当 期 (平成 14 年 9 月 30 日現在)		前 期 (平成 14 年 3 月 31 日現在)		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
負債の部	千円	%	千円	%	千円	%
流動負債						
営業未払金	128,327		259,616		131,289	
短期借入金	5,000,000		40,000,000		35,000,000	
未払金	551,314		291,225		260,089	
未払費用	169,243		154,556		14,686	
未払法人税等	914		1,331		417	
前受金	1,219,158		998,248		220,909	
その他流動負債	23,442		23,425		17	
流動負債合計	7,092,400	3.8	41,728,404	25.8	34,636,004	83.0
固定負債						
投資法人債	25,000,000		-		25,000,000	
長期借入金	24,000,000		24,000,000		-	
預り敷金保証金	14,255,089		12,418,100		1,836,988	
固定負債合計	63,255,089	34.1	36,418,100	22.5	26,836,988	73.7
負債合計	70,347,489	37.9	78,146,504	48.3	7,799,015	10.0
出資の部						
出資総額						
出資総額	112,152,420	60.5	81,260,000	50.2	30,892,420	38.0
剰余金						
当期未処分利益	2,897,172		2,403,333		493,838	
(うち当期利益)	(2,897,111)		(2,403,333)		493,777	
剰余金合計	2,897,172	1.6	2,403,333	1.5	493,838	20.5
出資合計	115,049,592	62.1	83,663,333	51.7	31,386,258	37.5
負債・出資合計	185,397,081	100.0	161,809,838	100.0	23,587,242	14.6

2. 損益計算書

期 別 科 目	当 期 自 平成 14 年 4 月 1 日 至 平成 14 年 9 月 30 日		前 期 自 平成 13 年 5 月 11 日 至 平成 14 年 3 月 31 日		増 減	
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	前期比
経常損益の部	千円	%	千円	%	千円	%
営業損益の部						
1. 営業収益	7,910,283	100.0	6,492,518	100.0	1,417,764	21.8
賃貸事業収入	7,889,165		6,427,133		1,462,031	
その他賃貸事業収入	21,117		65,384		44,267	
2. 営業費用	4,523,415	57.2	3,530,762	54.4	992,653	28.1
賃貸事業費用	3,893,229		2,859,570		1,033,659	
資産運用報酬	382,269		389,449		7,179	
資産保管委託報酬	28,480		23,123		5,356	
一般事務委託報酬	105,440		123,590		18,149	
役員報酬	4,200		6,603		2,403	
その他営業費用	109,795		128,425		18,629	
営業利益	3,386,867	42.8	2,961,756	45.6	425,111	14.4
営業外損益の部						
1. 営業外収益	2,825	0.0	2,848	0.0	23	0.8
受取利息	510		2,035		1,525	
その他営業外収益	2,314		812		1,502	
2. 営業外費用	491,549	6.2	559,567	8.6	68,018	12.2
支払利息	224,827		241,562		16,735	
投資法人債利息	91,315		-		91,315	
投資法人債発行費償却	70,785		-		70,785	
新投資口発行費	70,759		121,149		50,389	
投資口公開関連費用	-		74,901		74,901	
創業費償却	-		90,497		90,497	
その他営業外費用	33,860		31,456		2,404	
經常利益	2,898,143	36.6	2,405,036	37.0	493,107	20.5
税引前当期利益	2,898,143	36.6	2,405,036	37.0	493,107	20.5
法人税、住民税及び事業税	1,016		1,738		722	
法人税等調整額	15		36		52	
当期利益	2,897,111	36.6	2,403,333	37.0	493,777	20.5
当期末処分利益	2,897,172		2,403,333		493,838	

(注) 平成 14 年 3 月期の実質的な資産運用期間は 203 日、平成 14 年 9 月期の資産運用期間は 183 日
であります。

〔重要な会計方針〕

	当 期 〔 自 平成 14 年 4 月 1 日 至 平成 14 年 9 月 30 日 〕	前 期 〔 自 平成 13 年 5 月 11 日 至 平成 14 年 3 月 31 日 〕
1. 固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産（信託財産を含む）定額法を採用しております。 （主な耐用年数） 建物 2～61年 構築物 10～42年 機械及び装置 3～10年 工具器具及び備品 3～6年 (2)長期前払費用 定額法を採用しております。	(1)有形固定資産（信託財産を含む）定額法を採用しております。 （主な耐用年数） 建物 2～61年 構築物 10～42年 機械及び装置 3～10年 (2)長期前払費用 定額法を採用しております。
2. 繰延資産の処理方法	(2)投資法人債発行費 1年間で均等額を償却しております。 (3)新投資口発行費 支払時に全額費用計上しております。 なお、平成14年5月8日の一般公募による投資口の新規発行は、公募価額（引受人が募集期間中に投資家に販売する価格）と発行価額（引受人が買取る価格）が引受人の手取金分が異なる買取引受契約（所謂「スプレッド方式」）によっており、公募価額と発行価額を同額で設定する方式（所謂「従来方式」）の場合に生ずる引受手数料相当分（新投資口発行費用）は会計処理上、発生いたしません。 平成14年5月8日の一般公募による投資口の新規発行においては、公募価額と発行価額の差額は1,021,280千円でした。	(1)創業費 支払時に全額費用計上しております。 (3)新投資口発行費 支払時に全額費用計上しております。 なお、平成13年9月10日の一般公募による投資口の新規発行は、公募価額（引受人が募集期間中に投資家に販売する価格）と発行価額（引受人が買取る価格）が引受人の手取金分が異なる買取引受契約（所謂「スプレッド方式」）によっており、公募価額と発行価額を同額で設定する方式（所謂「従来方式」）の場合に生ずる引受手数料相当分（新投資口発行費用）は会計処理上、発生いたしません。 平成13年9月10日の一般公募による投資口の新規発行においては、公募価額と発行価額の差額は2,940,000千円でした。
3. 収益及び費用の計上方法	固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上しております。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は賃貸事業費用として計上せず、該当不動産等の取得価額に算入しております。	固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上しております。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は賃貸事業費用として計上せず、該当不動産等の取得価額に算入しております。
4. 消費税等の処理方法	消費税等の会計処理は税抜方式によるおります。	消費税等の会計処理は税抜方式によるおります。

〔注記事項〕

(貸借対照表関係)

当 期 (平成 14 年 9 月 30 日現在)	前 期 (平成 14 年 3 月 31 日現在)																																																																				
1.有形固定資産の減価償却累計額 2,294,189 千円	1.有形固定資産の減価償却累計額 1,100,005 千円																																																																				
2.担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。 (単位：千円) <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">担保資産</th> <th style="text-align: center;">金 額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>預金</td><td style="text-align: right;">150,602</td></tr> <tr><td>信託預金</td><td style="text-align: right;">8,539,437</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">2,094,195</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">1,835</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td style="text-align: right;">15,779</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">3,346,079</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">17,508,506</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">70,421</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">482,770</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">47,320,932</td></tr> <tr><td>信託借地権</td><td style="text-align: right;">444,160</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">合 計</td><td style="text-align: right;">79,974,722</td></tr> </tbody> </table> 担保を付している債務は次の通りです。 (単位：千円) <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">担保付債務</th> <th style="text-align: center;">金 額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">5,000,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">24,000,000</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">合 計</td><td style="text-align: right;">29,000,000</td></tr> </tbody> </table>	担保資産	金 額	預金	150,602	信託預金	8,539,437	建物	2,094,195	構築物	1,835	機械及び装置	15,779	土地	3,346,079	信託建物	17,508,506	信託構築物	70,421	信託機械及び装置	482,770	信託土地	47,320,932	信託借地権	444,160	合 計	79,974,722	担保付債務	金 額	短期借入金	5,000,000	長期借入金	24,000,000	合 計	29,000,000	2.担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。 (単位：千円) <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">担保資産</th> <th style="text-align: center;">金 額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>預金</td><td style="text-align: right;">2,835,327</td></tr> <tr><td>信託預金</td><td style="text-align: right;">10,387,807</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">9,306,451</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">98,359</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td style="text-align: right;">26,973</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">28,589,760</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">23,316,041</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">95,098</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">644,207</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">56,632,407</td></tr> <tr><td>信託借地権</td><td style="text-align: right;">444,160</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">合 計</td><td style="text-align: right;">132,376,595</td></tr> </tbody> </table> 担保を付している債務は次の通りです。 (単位：千円) <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">担保付債務</th> <th style="text-align: center;">金 額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">40,000,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">24,000,000</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">合 計</td><td style="text-align: right;">64,000,000</td></tr> </tbody> </table>	担保資産	金 額	預金	2,835,327	信託預金	10,387,807	建物	9,306,451	構築物	98,359	機械及び装置	26,973	土地	28,589,760	信託建物	23,316,041	信託構築物	95,098	信託機械及び装置	644,207	信託土地	56,632,407	信託借地権	444,160	合 計	132,376,595	担保付債務	金 額	短期借入金	40,000,000	長期借入金	24,000,000	合 計	64,000,000
担保資産	金 額																																																																				
預金	150,602																																																																				
信託預金	8,539,437																																																																				
建物	2,094,195																																																																				
構築物	1,835																																																																				
機械及び装置	15,779																																																																				
土地	3,346,079																																																																				
信託建物	17,508,506																																																																				
信託構築物	70,421																																																																				
信託機械及び装置	482,770																																																																				
信託土地	47,320,932																																																																				
信託借地権	444,160																																																																				
合 計	79,974,722																																																																				
担保付債務	金 額																																																																				
短期借入金	5,000,000																																																																				
長期借入金	24,000,000																																																																				
合 計	29,000,000																																																																				
担保資産	金 額																																																																				
預金	2,835,327																																																																				
信託預金	10,387,807																																																																				
建物	9,306,451																																																																				
構築物	98,359																																																																				
機械及び装置	26,973																																																																				
土地	28,589,760																																																																				
信託建物	23,316,041																																																																				
信託構築物	95,098																																																																				
信託機械及び装置	644,207																																																																				
信託土地	56,632,407																																																																				
信託借地権	444,160																																																																				
合 計	132,376,595																																																																				
担保付債務	金 額																																																																				
短期借入金	40,000,000																																																																				
長期借入金	24,000,000																																																																				
合 計	64,000,000																																																																				
3.投資口 1 口当たりの純資産額 1 口当たり 510,424 円	3.投資口 1 口当たりの純資産額 1 口当たり 521,591 円																																																																				
4.最低純資産額 50,000 千円	4.最低純資産額 50,000 千円																																																																				

(損益計算書関係)

当 期 〔 自 平成 14 年 4 月 1 日 至 平成 14 年 9 月 30 日 〕		前 期 〔 自 平成 13 年 5 月 11 日 至 平成 14 年 3 月 31 日 〕	
1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位 : 千円)	1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位 : 千円)
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料	5,520,575	賃料	4,571,648
共益費	1,442,740	共益費	1,181,816
駐車場収入	306,922	駐車場収入	247,209
その他賃貸収入	618,927	その他賃貸収入	426,459
その他賃貸事業収入	7,889,165	その他賃貸事業収入	6,427,133
解約違約金	11,030	解約違約金	51,789
その他雑収入	10,087	その他雑収入	13,595
不動産賃貸事業収益合計	21,117	不動産賃貸事業収益合計	65,384
不動産賃貸事業収益合計	7,910,283	不動産賃貸事業収益合計	6,492,518
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	
管理業務費	1,121,505	管理業務費	915,168
水道光熱費	769,499	水道光熱費	493,412
公租公課	628,567	公租公課	4,146
損害保険料	20,205	損害保険料	15,246
修繕費	152,206	修繕費	321,486
減価償却費	1,194,194	減価償却費	1,100,005
その他賃貸事業費用	7,050	その他賃貸事業費用	10,103
不動産賃貸事業費用合計	3,893,229	不動産賃貸事業費用合計	2,859,570
C. 不動産賃貸事業損益		C. 不動産賃貸事業損益	
(A - B)	4,017,053	(A - B)	3,632,948

(リース取引関係)

当 期 (自 平成 14 年 4 月 1 日) (至 平成 14 年 9 月 30 日)	前 期 (自 平成 13 年 5 月 11 日) (至 平成 14 年 9 月 30 日)
1.オペレーティング・リース取引 (貸主側) 未経過リース料 1年内 2,856,633 千円 1年超 17,557,394 千円 合 計 20,414,027 千円	1.オペレーティング・リース取引 (貸主側) 未経過リース料 1年内 2,132,045 千円 1年超 13,278,205 千円 合 計 15,410,250 千円

(有価証券関係)

当 期 (自 平成 14 年 4 月 1 日) (至 平成 14 年 9 月 30 日)	前 期 (自 平成 13 年 5 月 11 日) (至 平成 14 年 3 月 31 日)
有価証券取引を行っていないため、該当事項はございません。	有価証券取引を行っていないため、該当事項はございません。

(デリバティブ取引関係)

当 期 (自 平成 14 年 4 月 1 日) (至 平成 14 年 9 月 30 日)	前 期 (自 平成 13 年 5 月 11 日) (至 平成 14 年 3 月 31 日)
デリバティブ取引を行っていないため、該当事項はございません。	デリバティブ取引を行っていないため、該当事項はございません。

(税効果会計関係)

当 期 (自 平成 14 年 4 月 1 日) 至 平成 14 年 9 月 30 日)	前 期 (自 平成 13 年 5 月 11 日) 至 平成 14 年 3 月 31 日)
1.繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 of 主な原因別の内訳 (繰延税金資産) 法人事業税損金不算入額 20 千円 繰延税金資産計 20 千円 繰延税金資産の純額 20 千円	1.繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 of 主な原因別の内訳 (繰延税金資産) 法人事業税損金不算入額 36 千円 繰延税金資産計 36 千円 繰延税金資産の純額 36 千円
2.法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異がある場合の主要な項目 法定実効税率 39.39% (調整) 支払分配金の損金算入額 39.37% その他 0.02% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.04%	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間に重要な差異がある場合の主要な項目 法定実効税率 39.39% (調整) 支払分配金の損金算入額 39.36% その他 0.04% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.07%

(1口当たり情報)

当 期 (自 平成 14 年 4 月 1 日) (至 平成 14 年 9 月 30 日)	前 期 (自 平成 13 年 5 月 11 日) (至 平成 14 年 3 月 31 日)
1口当たり純資産額 510,424 円 1口当たり当期利益 12,853 円 1口当たり当期利益は、税引前当期利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しております。なお、期中に新投資口の追加発行を行っておりますが、新投資口に対する金銭の分配の起算日(平成14年4月1日、期首)に追加発行があったものとみなして、加重平均投資口数を算出しております。 潜在投資口調整後1口当たり当期利益については、新株引受権付社債、新株予約権付社債及び転換社債の発行がないため記載しておりません。	1口当たり純資産額 521,591 円 1口当たり当期利益 23,952 円 (14,983 円) なお、1口当たり当期利益は、税引前当期利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しております。また、実質的に資産運用を開始した平成13年9月10日を期首とみなして日数による加重平均投資口数により算出した1口当たり当期利益額を括弧内に併記しております。 なお、潜在投資口調整後1口当たり当期利益については、新株引受権付社債、新株予約権付社債及び転換社債の発行がないため記載しておりません。

(重要な後発事象)

<p style="text-align: center;">当期 〔 自 平成 14 年 4 月 1 日 至 平成 14 年 9 月 30 日 〕</p>	<p style="text-align: center;">前期 〔 自 平成 13 年 5 月 11 日 至 平成 14 年 3 月 31 日 〕</p>
<p>該当事項はございません。</p>	<p>1. 新投資口の発行</p> <p>平成 14 年 3 月 29 日開催の役員会において、下記の通り新投資口の発行を決議し、平成 14 年 5 月 7 日に払込が完了いたしました。</p> <p>この結果、平成 14 年 5 月 8 日付けで出資総額は 112,152,420 千円、発行済投資口総数は 225,400 口となっております。</p> <p>募集方法 : 一般募集(ブックビルディングによる募集、スプレッド方式)</p> <p>発行新投資口数 : 65,000 口</p> <p>発行価格(募集価格): 1 口当たり 490,980 円</p> <p>発行価格の総額 : 31,913,700,000 円</p> <p>発行価額(引受価額): 1 口当たり 475,268 円</p> <p>発行価額の総額 : 30,892,420,000 円</p> <p>払込期日 : 平成 14 年 5 月 7 日</p> <p>投資証券交付日 : 平成 14 年 5 月 8 日</p> <p>分配金起算日 : 平成 14 年 4 月 1 日</p>

3. 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

科 目	当 期	前 期
	〔 自 平成 14 年 4 月 1 日 至 平成 14 年 9 月 30 日 〕	〔 自 平成 13 年 5 月 11 日 至 平成 14 年 3 月 31 日 〕
当期末処分利益	2,897,172,211	2,403,333,973
分配金額	2,897,066,200	2,403,273,200
(投資口 1 口当たり分配金の額)	(12,853)	(14,983)
次期繰越利益	106,011	60,773

分配金の額の算出方法	<p>当投資法人の規約第 33 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 225,400 口の整数倍数の最大値となる 2,897,066,200 円を利益分配金として分配することと致しました。</p> <p>なお、当投資法人規約第 33 条(3)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>当投資法人の規約第 33 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 160,400 口の整数倍数の最大値となる 2,403,273,200 円を利益分配金として分配することと致しました。</p> <p>なお、当投資法人規約第 33 条(3)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	--	--

(2) 発行済投資口数の増減

年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資金総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成 13 年 5 月 11 日	私募設立	400	400	200	200	(`1)
平成 13 年 9 月 10 日	追加投資口発行(公募)	160,000	160,400	81,060	81,260	(`2)
平成 14 年 5 月 8 日	追加投資口発行(公募)	65,000	225,400	30,892	112,152	(`3)

(`1)1口当たり 500,000 円にて三菱地所株式会社(160 口)、東京海上火災保険株式会社(120 口)、

第一生命保険相互会社(120 口)計 3 社による出資により当投資法人が設立されました。

(`2)1口当たり 525,000 円(引受価額 506,625 円)にて投資口を追加発行しました。

(`3)1口当たり 490,980 円(引受価額 475,268 円)にて投資口を追加発行しました。

(3) キャッシュ・フロー計算書 [参考情報]

(単位：千円)

科 目	期 別	当 期	前 期
		自 平成 14 年 4 月 1 日 至 平成 14 年 9 月 30 日	自 平成 13 年 5 月 11 日 至 平成 14 年 3 月 31 日
		金 額	金 額
営業活動によるキャッシュフロー			
税引前当期利益		2,898,143	2,405,036
減価償却費		1,194,194	1,100,005
除却損失		155	648
投資法人債発行費償却額		70,785	-
新投資口発行費用		70,759	-
受取利息		510	2,035
支払利息		316,142	241,562
営業未収入金の増加・減少額		24,466	59,274
未収入金の増加・減少額		4	4
未収消費税の増加・減少額		645,170	714,493
前払費用の増加・減少額		24,522	46,183
仮払金の増加・減少額		16,426	17,016
貯蔵品の増加・減少額		1,120	1,120
営業未払金の増加・減少額		131,289	259,616
未払金の増加・減少額		260,089	291,225
前受金の増加・減少額		220,909	998,248
預り金の増加・減少額		2,318	4,156
仮受金の増加・減少額		2,234	3,256
その他流動負債の増加・減少額		100	16,012
長期前払費用の増加・減少額		3,971	53,684
小 計		5,558,204	4,425,957
利息の受取額		510	2,035
利息の支払額		301,456	87,006
法人税等の支払額		1,433	407
営業活動によるキャッシュフロー		5,255,824	4,340,579
投資活動によるキャッシュフロー			
有形固定資産の取得による支出		20,524,994	63,261,838
信託有形固定資産の取得による支出		178,541	82,974,216
無形固定資産の取得による支出		-	444,614
差入敷金保証金の支出		-	14,100
預り敷金保証金の収入		2,354,099	12,845,326
預り敷金保証金の支出		517,110	427,225
投資活動によるキャッシュフロー		18,866,547	134,276,669
財務活動によるキャッシュフロー			
短期借入金の借入による収入		5,000,000	40,000,000
短期借入金の返済による支出		40,000,000	-
長期借入金の借入による収入		-	24,000,000
投資法人債の発行による収入		25,000,000	-
投資法人債発行費の支出		141,571	-
投資口の発行による収入		30,892,420	81,260,000
投資口発行費の支出		70,759	-
配当金の支払額		2,403,273	-
財務活動によるキャッシュ・フロー		18,276,815	145,260,000
現金及び現金同等物の増加・減少額		4,666,092	15,323,910
現金及び現金同等物の期首残高		15,323,910	
現金及び現金同等物の期末残高		19,990,002	15,323,910

〔重要な会計方針〕

	当 期 自 平成 14 年 4 月 1 日 至 平成 14 年 9 月 30 日	前 期 自 平成 13 年 5 月 11 日 至 平成 14 年 3 月 31 日
キャッシュ・フロー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>	<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>

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

当 期 自 平成 14 年 4 月 1 日 至 平成 14 年 9 月 30 日	前 期 自 平成 13 年 5 月 11 日 至 平成 14 年 3 月 31 日												
<p>1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金銭との関係 (平成 14 年 9 月 30 日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">8,873,986 千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">11,116,016 千円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">19,990,002 千円</td> </tr> </table>	現金及び預金	8,873,986 千円	信託現金及び信託預金	11,116,016 千円	現金及び現金同等物	19,990,002 千円	<p>1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金銭との関係 (平成 14 年 3 月 31 日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">4,542,693 千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">10,781,217 千円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">15,323,910 千円</td> </tr> </table>	現金及び預金	4,542,693 千円	信託現金及び信託預金	10,781,217 千円	現金及び現金同等物	15,323,910 千円
現金及び預金	8,873,986 千円												
信託現金及び信託預金	11,116,016 千円												
現金及び現金同等物	19,990,002 千円												
現金及び預金	4,542,693 千円												
信託現金及び信託預金	10,781,217 千円												
現金及び現金同等物	15,323,910 千円												

4. 役員の異動

当期の該当事項はありません。

5. 参考情報

(1) 当投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	当期 (平成14年9月30日現在)		前期 (平成14年3月31日現在)	
		保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)
不動産	東京23区	54,934	29.6	35,046	21.7
	首都圏(東京23区除く)	5,682	3.1	5,679	3.5
	地方都市	22,071	11.9	22,065	13.6
	計	82,688	44.6	62,790	38.8
信託不動産	東京23区	52,313	28.2	52,536	32.5
	首都圏(東京23区除く)	3,301	1.8	3,338	2.1
	地方都市	26,785	14.4	26,914	16.6
	計	82,400	44.4	82,789	51.2
その他資産		20,308	11.0	16,229	10.0
		(-)	(-)	(-)	(-)
資産総額計		185,397	100.0	161,809	100.0
		(165,088)	(89.0)	(145,580)	(90.0)

(注)1. 保有総額は、決算日時点における貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価格)によっています。

(注)2. ()内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産の保有に相当する部分を記載しています。

(注)3. 首都圏とは東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

(2) 投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等

当投資法人の保有にかかる不動産等資産の概要(一覧表)

下記の表は、平成14年9月30日時点における当投資法人の保有にかかる不動産等資産(下記「投資法人の運用ならびに分配に関する基本方針」において定義しています。)の概要を一覧表にまとめたものです。個々の不動産等資産については、下記「当投資法人の保有にかかる不動産等資産の概要(個別物件表)」をご参照下さい。

地域区分	物件名称	特定資産の種類	稼働率 (注)1.	期末算定価格 (百万円)(注)2.	取得価格 (百万円)		地域別 比率
						比率	
首都圏(注4) 東京23区	MD神田ビル	不動産	100.0%	9,590	9,520	5.8%	65.0%
	神田橋パークビルディング	不動産	100.0%	4,920	4,810	2.9%	
	三菱総合研究所ビルディング	不動産信託受益権	96.3%	28,100	27,267	16.6%	
	小伝馬町新日本橋ビルディング(注)3.	不動産信託受益権	100.0%	3,170	3,173	1.9%	
	ピュレックス京橋	不動産	100.0%	5,040	5,250	3.2%	
	芝二丁目大門ビルディング	不動産信託受益権	89.9%	4,890	4,859	3.0%	
	コスモ金杉橋ビル	不動産信託受益権	83.2%	2,760	2,808	1.7%	
	高輪台ビルディング	不動産信託受益権	100.0%	2,970	2,738	1.7%	
	JTSビル	不動産信託受益権	100.0%	1,330	1,362	0.8%	
	大森駅東口ビルディング	不動産信託受益権	95.7%	4,980	5,123	3.1%	
	渋谷クロスタワー	不動産	100.0%	34,500	34,600	21.1%	
	大塚東池袋ビルディング	不動産信託受益権	98.6%	3,480	3,541	2.2%	
	池袋二丁目ビルディング	不動産信託受益権	88.9%	1,570	1,728	1.1%	
	首都圏(東京23区除く)	浦和第一生命同和火災ビル	不動産	91.1%	2,690	1,232 1,342 合計 2,574	
エリクソン新横浜ビル		不動産	100.0%	3,100	3,000	1.8%	
川崎砂子ビルディング		不動産信託受益権	93.1%	3,370	3,375	2.1%	
地方都市	仙台本町ホンマビルディング	不動産信託受益権	100.0%	2,900	2,924	1.8%	29.6%
	新潟礎町西万代橋ビルディング	不動産信託受益権	82.9%	911	1,010	0.6%	
	金沢パークビル	不動産	93.3%	3,090	2,880	1.8%	
	金沢南町ビルディング	不動産信託受益権	88.4%	1,310	1,331	0.8%	
	名古屋広小路ビルディング	不動産	99.7%	14,900	14,533	8.8%	
	京都四条河原町ビル	不動産	70.9%	2,470	2,650	1.6%	
	福助堺筋本町ビル	不動産信託受益権	91.6%	2,330	2,264	1.4%	
	御堂筋ダイワビル	不動産信託受益権	100.0%	14,400	6,934 7,380 合計 14,314	8.7%	
	神戸伊藤町ビルディング	不動産信託受益権	73.8%	1,310	1,436	0.9%	
	東晴天神ビルディング	不動産	80.4%	1,530	1,550	0.9%	
	日之出天神ビルディング	不動産信託受益権	100.0%	3,640	3,657	2.2%	
	合計		95.3%	165,251	164,277	100.0%	

- (注)1. 稼働率は、小数点第二位を四捨五入して表示しております。
- (注)2. 期末算定価格は、総理府令「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配にかかる計算書及び附属明細書に関する規則」に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額（決算日を基準時点として、財団法人日本不動産研究所が行った鑑定評価による）を記載しております。その評価方法等については、下記「当投資法人の保有に係る不動産等資産の概要（個別物件表）B.取得価格、鑑定評価額及び期末算定価格等に関する説明」をご参照ください。
- (注)3. 小伝馬町新日本橋ビルディングの特定資産の種類は、不動産及び土地の賃借権を信託する信託の受益権です。取得価格には、取得に伴う付帯費用は含まれておりません。
- (注)4. 首都圏とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。
- (注)5. 上記の表は、不動産等資産が共有又は区分所有である場合には、当投資法人の保有に係る不動産等資産の概要のみを記載し、他の共有者や区分所有者の保有する権利関係は除外したものであります。

当投資法人の保有に係る不動産等資産の概要（個別物件表）

下記の表は、平成14年9月30日時点における当投資法人の保有に係る不動産等資産を個別に表にまとめたものです(以下「個別物件表」といいます。)

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

A.特定資産の概要に関する説明

「特定資産の概要」は、次の方針に従って記載されています。

- 「特定資産の種類」とは、当投資法人が保有する特定資産の状態を言います。
- 「所在地」欄の「土地地番」及びそれ以下の「面積」、「構造」、「建築時期」の各欄は、登記簿に記載されているものを記載しています。
- 「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- 「建物用途」は、登記簿に記載されている種類のうち、主要なものを記載しています。
- 「所有形態」は、不動産等資産である土地に関して当投資法人又は不動産信託の受託者が保有する権利の種類及びその割合ならびに不動産等資産である建物に関する権利の種類及び敷地利用権割合（共有割合を含む。）を記載しています。
- 「本件不動産の取得価格合計に対する比率」は、当該特定資産の取得価格を全特定資産の取得価格の合計で除した比率を記載しております。なお、小数点第二位を四捨五入して表示しております。

B.取得価格、鑑定評価額及び期末算定価格等に関する説明

当投資法人の保有する不動産等資産については、財団法人日本不動産研究所による不動産鑑定評価書及び不動産価格調査書が作成されています。かかる不動産鑑定評価書及び不動産価格調査書の取得に関し、資産運用会社としては、不動産等資産の取得時に不動産鑑定評価書を取ることとし、不動産等資産の取得後一定期間経過後、及び決算期末毎にその価格の推移を知るために不動産価格調査書を取得する方針です。なお、これら不動産鑑定評価書及び不動産価格調査書については、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。以下、不動産鑑定評価書及び不動産価格調査書の概要について記載します。

i. 鑑定評価及び価格調査の基本的事項

(a)価格の種類

正常価格

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

(b)利害関係

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

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

ii. 鑑定評価において適用した手法及び試算価格の調整方針

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

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

C. 賃貸借の概況に関する説明

- ・テナントの総数は、建物床の貸付けについて賃貸借契約を締結している相手方によるもののみを対象としております(駐車場、袖看板等建物床の貸付けではない賃貸借契約の相手方は含みません。)。
- ・総賃貸可能面積・総賃貸面積は、小数点以下を切り捨てて表示しております。稼働率は、小数点第二位を四捨五入して表示しております。総賃貸可能面積・総賃貸面積には、貸会議室や管理人室・倉庫として使用又は賃貸している面積は含んでおりません。

D. 損益等の状況に関する説明

- ・前掲の「重要な会計方針」に則して、損益状況を表記しております。

物件名称：MD神田ビル

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産		取得価格	9,520百万円	
取得年月日	平成14年5月31日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	5.8%	
信託受益権 の概要	信託設定日	-	取得時の不動産 鑑定 の概要	価格時点	平成14年3月31日
	信託受託者	-		鑑定評価額	9,530百万円
	信託期間満了日	-		収益価格	9,530百万円
積算価格	7,800百万円				
所在地	土地地番	東京都千代田区神田美土代町9番1	不動産価格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成14年9月30日
	住居表示	東京都千代田区神田美土代町9番1号		期末算定価格	9,590百万円
用途地域	商業地域			収益価格	9,590百万円
建物用途	事務所			(参考) 積算価格	7,800百万円
面積	土地	1,085.83 m ²	【賃貸借の概況】(平成14年9月30日現在)		
	建物	8,185.11 m ² (注)1.	テナント総数	3	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 10階建		総賃貸可能面積	6,334 m ²	
建築時期	平成10年2月		総賃貸面積	6,334 m ²	
所 有 態 形	土地	所有権	稼働率	100.0%	
	建物	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
不動産管理会社	物産不動産株式会社		運用期間	自平成14年5月31日 至平成14年9月30日 (日数123日)	
(注)1. 附属建物を含みます。			(A) 賃貸事業収入	248,663	
			(B) 賃貸事業費用	67,810	
			管理業務費	16,088	
			水道光熱費	10,198	
			公租公課		
			損害保険料	362	
			修繕費	440	
			減価償却費	40,720	
			その他費用		
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	180,853	

物件名称：神田橋パークビルヂング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産		取得価格	4,810百万円	
取得年月日	平成14年8月15日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	2.9%	
信託受益権の概要	信託設定日	-	取得時の不動産 鑑定概要	価格時点	平成14年7月1日
	信託受託者	-		鑑定評価額	4,920百万円
	信託期間満了日	-		収益価格	4,920百万円
所在地	土地地番	東京都千代田区神田錦町一丁目19番1 他8筆(注)1.		積算価格	3,900百万円
	住居表示	東京都千代田区神田錦町一丁目19番1 号	調査の基準 となる時点	平成14年9月30日	
用途地域	商業地域		不動産価格調査の 概要	期末算定価格	4,920百万円
建物用途	事務所			収益価格	4,920百万円
面積	土地	1,218.56㎡(注)2.		(参考) 積算価格	3,900百万円
	建物	9,370.25㎡(注)3.	【賃貸借の概況】(平成14年9月30日現在)		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付10階建		テナント総数	7	
			総賃貸可能面積	3,687㎡	
建築時期	平成5年7月		総賃貸面積	3,687㎡	
所形態	土地	所有権(注)4.	稼働率	100.0%	
	建物	所有権(注)5.	【損益状況】(単位：千円)		
不動産管理会社	三菱地所株式会社		運用期間	自平成14年8月15日 至平成14年9月30日 (日数47日)	
【特記事項】 境界確認は、平成14年9月30日現在未了です。			(A) 賃貸事業収入	51,185	
			(B) 賃貸事業費用	9,844	
(注)1. 9筆の内1筆は建物の他の共有者が共有 (注)2. 建物敷地全体の面積(他の共有者の持分を含みます) (注)3. 建物一棟全体の延床面積(他の共有者の持分を含みます) (注)4. 1筆261.71㎡及び7筆計567.24㎡の各共有持分10,000分の8,817 (注)5. 共有持分10,000分の5,676			管理業務費	621	
			水道光熱費		
			公租公課		
			損害保険料	94	
			修繕費		
			減価償却費	9,108	
			その他費用	20	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	41,340	

物件名称：三菱総合研究所ビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	27,267 百万円	
取得年月日	平成 13 年 9 月 25 日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	16.6%	
信託 受益権 の概要	信託設定日	平成 13 年 3 月 1 日	取得時 の不動 産鑑定 の概要	価格時点	平成 13 年 3 月 15 日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	27,100 百万円
	信託期間満了日	平成 20 年 7 月 31 日		収益価格	27,100 百万円
所在地	土地地番	東京都千代田区大手町二丁目 9 番 2 他 1 筆		積算価格	33,400 百万円
	住居表示	東京都千代田区大手町二丁目 3 番 6 号	不動産価 格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成 14 年 9 月 30 日
用途地域	商業地域			期末算定価格	28,100 百万円
建物用途	事務所			収益価格	28,100 百万円
面積	土地	3,441.35 m ²		(参考) 積算価格	34,500 百万円
	建物	26,372.92 m ² (注) 1.	【賃貸借の概況】(平成 14 年 9 月 30 日現在)		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下 2 階付 15 階建		テナント総数	3	
			総賃貸可能面積	18,006 m ²	
建築時期	昭和 45 年 7 月		総賃貸面積	17,347 m ²	
所 有 形 態	土地	所有権	稼働率	96.3%	
	建物	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
不動産管理会社	株式会社三菱ビルマネジメント		運用期間	自平成 14 年 4 月 1 日 至平成 14 年 9 月 30 日 (日数 183 日)	
【特記事項】 当該土地の北側部分に「東京都市計画道路補助線街路第 124 号線」の都市計画が計画決定済みです。 当該建物には耐火被覆材料としてアスベストが使用されており飛散防止のため表面に樹脂処理を施しております。当該建物の改修・解体時には法令に従った処理が必要となります。			(A) 賃貸事業収入	1,001,438	
			(B) 賃貸事業費用	364,642	
			管理業務費	105,850	
			水道光熱費	118,805	
			公租公課	74,452	
			損害保険料	1,922	
			修繕費	573	
			減価償却費	62,917	
			その他費用	120	
			(注) 1. 別棟(面積：101.74 m ²)として登記されている建物分を含みます。	(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	636,796

物件名称：小伝馬町新日本橋ビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産及び土地の賃借権を信託する信託の受益権		取得価格	3,173百万円	
取得年月日	平成13年9月25日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	1.9%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年3月1日	取得時の不動産鑑定の概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	3,140百万円
	信託期間満了日	平成20年7月31日		収益価格	3,140百万円
所在地	土地地番	東京都中央区日本橋小伝馬町1番2他5筆		積算価格	2,860百万円
	住居表示	東京都中央区日本橋小伝馬町4番9号	不動産価格調査の概要	調査の基準となる時点	平成14年9月30日
用途地域	商業地域			期末算定価格	3,170百万円
建物用途	事務所・店舗			収益価格	3,170百万円
面積	土地	773.28㎡(注)1.		(参考)積算価格	2,630百万円
	建物	5,822.88㎡	【賃貸借の概況】(平成14年9月30日現在)		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付9階建		テナント総数	5	
			総賃貸可能面積	3,897㎡	
建築時期	平成3年11月		総賃貸面積	3,897㎡	
所形態	土地	所有権(一部賃借権)	稼働率	100.0%	
	建物	所有権			
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング		【損益状況】(単位：千円)		
【特記事項】 当該土地に含まれる土地の賃借権については、土地の賃貸借契約期間(平成33年満了)を更新する場合には、地主に対し更新料を支払う必要があります。 当該土地の賃借権を他人に譲渡する場合は、地主の承諾が必要となります。	(注)1. 当該土地は一部土地の賃借権が含まれており、当該箇所の面積(228.18㎡)は登記簿面積でなく土地の賃貸借契約上の面積となっています。		運用期間	自平成14年4月1日 至平成14年9月30日 (日数183日)	
			(A) 賃貸事業収入	141,237	
			(B) 賃貸事業費用	90,776	
			管理業務費	25,487	
			水道光熱費	11,215	
			公租公課	17,102	
			損害保険料	374	
			修繕費	4,605	
			減価償却費	27,442	
			その他費用	4,548	
(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	50,461				

物件名称：ピュレックス京橋

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産		取得価格	5,250百万円	
取得年月日	平成14年7月22日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	3.2%	
信託受益権 の概要	信託設定日	-	取得時の不動産 鑑定 の概要	価格時点	平成14年6月1日
	信託受託者	-		鑑定評価額	5,040百万円
	信託期間満了日	-		収益価格	5,040百万円
所在地	土地地番	東京都中央区京橋二丁目7番11		積算価格	3,930百万円
	住居表示	東京都中央区京橋二丁目7番14号	不動産価格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成14年9月30日
用途地域	商業地域			期末算定価格	5,040百万円
建物用途	事務所・店舗			収益価格	5,040百万円
面積	土地	756.03 m ²		(参考) 積算価格	3,900百万円
	建物	5,470.54 m ²	【賃貸借の概況】(平成14年9月30日現在)		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付8階建		テナント総数	1	
			総賃貸可能面積	4,279 m ²	
建築時期	平成14年2月		総賃貸面積	4,279 m ²	
所形態	土地	所有権	稼働率	100.0%	
	建物	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
不動産管理会社	株式会社スペースデザイン		運用期間	自平成14年7月22日 至平成14年9月30日 (日数71日)	
			(A) 賃貸事業収入	58,064	
			(B) 賃貸事業費用	18,539	
			管理業務費		
			水道光熱費		
			公租公課		
			損害保険料	136	
			修繕費		
			減価償却費	18,402	
			その他費用		
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	39,525	

物件名称：芝二丁目大門ビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	4,859百万円	
取得年月日	平成13年9月10日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	3.0%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年9月10日	取得時の不動産 鑑定概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	4,740百万円
	信託期間満了日	平成20年7月31日		収益価格	4,740百万円
所在地	土地地番	東京都港区芝二丁目1番1他1筆		積算価格	5,650百万円
	住居表示	東京都港区芝二丁目3番3号	不動産価格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成14年9月30日
用途地域	商業地域			期末算定価格	4,890百万円
建物用途	事務所・店舗			収益価格	4,890百万円
面積	土地	2,820.90㎡		(参考) 積算価格	5,360百万円
	建物	16,235.10㎡	【賃貸借の概況】(平成14年9月30日現在)		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 地下2階付8階建		テナント総数	22	
			総賃貸可能面積	9,622㎡	
建築時期	昭和59年3月		総賃貸面積	8,655㎡	
所形態	土地	所有権	稼働率	89.9%	
	建物	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
不動産管理会社	株式会社東管		運用期間	自平成14年4月1日 至平成14年9月30日 (日数183日)	
【特記事項】 当該建物の地下2階機械室に設置されている非常用発電機の一部にアスベストが巻かれています。塔屋1階機械室に設置されている排気ファンとダクトの接続部材にもアスベストを含有している可能性があります。当該建物の改修、解体時には法令に従った処理が必要となります。			(A) 賃貸事業収入	311,776	
			(B) 賃貸事業費用	160,557	
			管理業務費	42,006	
			水道光熱費	28,924	
			公租公課	40,804	
			損害保険料	563	
			修繕費	19,484	
			減価償却費	28,769	
			その他費用	5	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	151,219	

物件名称：コスモ金杉橋ビル

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	2,808百万円	
取得年月日	平成13年9月25日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	1.7%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年3月1日	取得時の不動産 鑑定概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	2,730百万円
	信託期間満了日	平成20年7月31日		収益価格	2,730百万円
所在地	土地地番	東京都港区芝一丁目313番7 他5筆		積算価格	2,720百万円
	住居表示	東京都港区芝一丁目10番11号	不動産価格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成14年9月30日
用途地域	商業地域			期末算定価格	2,760百万円
建物用途	事務所・給油所			収益価格	2,760百万円
面積	土地	758.54㎡		(参考) 積算価格	2,610百万円
	建物	5,420.93㎡	【賃貸借の概況】(平成14年9月30日現在)		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付9階建		テナント総数	7	
			総賃貸可能面積	4,062㎡	
建築時期	平成4年3月		総賃貸面積	3,379㎡	
所形態	土地	所有権	稼働率	83.2%	
	建物	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング		運用期間	自平成14年4月1日 至平成14年9月30日 (日数183日)	
【特記事項】 建物1階給油所部分には、コスモ石油株式会社が所有する次の設備等があります。 給排水設備、オイルタンク、消火水槽、計量機、給油・給気配管、動力・電灯設備、コンプレッサー、電動リフト、ファンクションボックス、ウォールタンク、洗車機、看板類、その他給油所設備 当該物件の所有者である信託の受託者は給油所をコスモ石油株式会社に賃貸(但し、賃借人たるコスモ石油株式会社が給油所内に所有している上記諸設備を除く)しておりますが、賃借人は特約条項により、法令その他の環境基準に定める基準値を超える土壌汚染、地下水汚染等が無いように措置をとる義務を有しており、契約終了に基づく明渡後2年間は土壌汚染、地下水汚染等による信託受託者の損害を補償することになっております。			(A) 賃貸事業収入	131,056	
			(B) 賃貸事業費用	71,087	
			管理業務費	20,837	
			水道光熱費	10,341	
			公租公課	15,213	
			損害保険料	357	
			修繕費	2,123	
			減価償却費	22,213	
			その他費用		
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	59,968	

物件名称：高輪台ビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	2,738百万円	
取得年月日	平成13年9月25日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	1.7%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年3月1日	取得時の不動産 鑑定概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	2,750百万円
	信託期間満了日	平成20年7月31日		収益価格	2,750百万円
積算価格	2,700百万円				
所在地	土地地番	東京都品川区東五反田三丁目109番1 他1筆	不動産価格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成14年9月30日
	住居表示	東京都品川区東五反田三丁目1番5号		期末算定価格	2,970百万円
用途地域	商業地域			収益価格	2,970百万円
建物用途	事務所			(参考) 積算価格	2,600百万円
面積	土地	1,416.17 m ²	【賃貸借の概況】(平成14年9月30日現在)		
	建物	5,762.70 m ² (注)1.	テナント総数	1	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根 13階建		総賃貸可能面積	4,091 m ²	
建築時期	平成3年1月		総賃貸面積	4,091 m ²	
所有形態	土地	所有権	稼働率	100.0%	
	建物	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
不動産管理会社	相互住宅株式会社		運用期間	自平成14年4月1日 至平成14年9月30日 (日数183日)	
【特記事項】 アスベスト含有材料が当該建物の立体駐車場の外壁に使用されています。当該建物の改修・解体時には法令に従った処理が必要となります。			(A) 賃貸事業収入	153,987	
			(B) 賃貸事業費用	80,588	
			管理業務費	19,285	
			水道光熱費	12,579	
			公租公課	14,019	
			損害保険料	427	
			修繕費	11,469	
			減価償却費	22,788	
			その他費用	18	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	73,398	
(注)1. 附属建物を含みます。					

物件名称：JTSビル

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	1,362百万円	
取得年月日	平成13年9月10日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	0.8%	
信託 受益権 の概要	信託設定日	平成13年9月10日	取得時 の不動 産鑑定 の概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	1,330百万円
	信託期間満了日	平成20年7月31日		収益価格	1,330百万円
所在地	土地地番	東京都目黒区下目黒三丁目257番1他 5筆		積算価格	1,550百万円
	住居表示	東京都目黒区下目黒三丁目7番10号	不動産価 格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成14年9月30日
用途地域	商業地域、近隣商業地域、第一種住居地域			期末算定価格	1,330百万円
建物用途	事務所			収益価格	1,330百万円
面積	土地	1,401.52㎡		(参考) 積算価格	1,470百万円
	建物	5,269.58㎡(注)1.	【賃貸借の概況】(平成14年9月30日現在)		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付6階建		テナント総数	1	
			総賃貸可能面積	3,383㎡	
建築時期	平成3年9月		総賃貸面積	3,383㎡	
所有 形態	土地	所有権	稼働率	100.0%	
	建物	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
不動産管理会社	株式会社東管		運用期間	自平成14年4月1日 至平成14年9月30日 (日数183日)	
(注)1.附属建物を含みます。			(A) 賃貸事業収入	99,063	
			(B) 賃貸事業費用	53,549	
			管理業務費	12,614	
			水道光熱費	11,352	
			公租公課	10,956	
			損害保険料	278	
			修繕費	3,700	
			減価償却費	14,647	
			その他費用		
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	45,514	

物件名称：大森駅東口ビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	5,123 百万円	
取得年月日	平成 13 年 9 月 10 日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	3.1%	
信託 受益権 の概要	信託設定日	平成 13 年 9 月 10 日	取得時 の不動 産鑑定 の概要	価格時点	平成 13 年 3 月 15 日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	4,950 百万円
	信託期間満了日	平成 20 年 7 月 31 日		収益価格	4,950 百万円
所在地	土地地番	東京都大田区大森北一丁目 5 番 2		積算価格	5,230 百万円
	住居表示	東京都大田区大森北一丁目 5 番 1 号	不動産価 格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成 14 年 9 月 30 日
用途地域	商業地域			期末算定価格	4,980 百万円
建物用途	事務所			収益価格	4,980 百万円
面積	土地	2,199.30 m ²		(参考) 積算価格	5,040 百万円
	建物	14,095.34 m ²	【賃貸借の概況】(平成 14 年 9 月 30 日現在)		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下 2 階付 11 階建		テナント総数	19	
			総賃貸可能面積	7,708 m ²	
建築時期	平成元年 7 月		総賃貸面積	7,376 m ²	
所有 形態	土地	所有権	稼働率	95.7%	
	建物	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
不動産管理会社	株式会社東管		運用期間	自平成 14 年 4 月 1 日 至平成 14 年 9 月 30 日 (日数 183 日)	
			(A) 賃貸事業収入	293,957	
			(B) 賃貸事業費用	149,046	
			管理業務費	30,172	
			水道光熱費	25,003	
			公租公課	29,233	
			損害保険料	659	
			修繕費	4,395	
			減価償却費	59,555	
			その他費用	27	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	144,910	

物件名称：渋谷クロスタワー

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産		取得価格	34,600百万円	
取得年月日	平成13年11月30日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	21.1%	
信託受益権 の概要	信託設定日	-	取得時の不動産 鑑定 の概要	価格時点	平成13年8月1日
	信託受託者	-		鑑定評価額	34,500百万円
	信託期間満了日	-		収益価格	34,500百万円
積算価格	35,000百万円				
所在地	土地地番	東京都渋谷区渋谷二丁目15番1 他1筆	不動産価格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成14年9月30日
	住居表示	東京都渋谷区渋谷二丁目15番1号		期末算定価格	34,500百万円
用途地域	商業地域			収益価格	34,500百万円
建物用途	事務所・店舗・ホール			積算価格	35,000百万円
面積	土地	5,153.45 m ²	【賃貸借の概況】(平成14年9月30日現在)		
	建物	61,862.33 m ²	テナント総数	54	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 地下3階付32階建		総賃貸可能面積	28,547 m ²	
建築時期	昭和51年4月		総賃貸面積	28,547 m ²	
所有形態	土地	所有権	稼働率	100.0%	
	建物	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
不動産管理会社	株式会社菱栄ビルマネジメント		運用期間	自平成14年4月1日 至平成14年9月30日 (日数183日)	
【特記事項】 当該建物には耐火被覆材としてアスベストが使用されており、当該建物の改修・解体時には法令に従った処理が必要となります。	(A) 賃貸事業収入	1,573,660			
	(B) 賃貸事業費用	883,154			
	管理業務費	250,598			
	水道光熱費	193,406			
	公租公課	147,746			
	損害保険料	4,034			
	修繕費	45,289			
	減価償却費	242,042			
	その他費用	35			
	(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	690,506			

物件名称：大塚東池袋ビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	3,541百万円	
取得年月日	平成13年9月25日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	2.1%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年3月1日	取得時の不動産 鑑定概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	3,440百万円
	信託期間満了日	平成20年7月31日		収益価格	3,440百万円
所在地	土地地番	東京都豊島区東池袋二丁目2421番6		積算価格	2,950百万円
	住居表示	東京都豊島区東池袋二丁目32番22号	不動産価格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成14年9月30日
用途地域	商業地域・第一種住居地域			期末算定価格	3,480百万円
建物用途	事務所			収益価格	3,480百万円
面積	土地	2,121.39㎡		(参考) 積算価格	2,820百万円
	建物	9,531.28㎡	【賃貸借の概況】(平成14年9月30日現在)		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付8階建		テナント総数	8	
			総賃貸可能面積	7,114㎡	
建築時期	昭和62年11月		総賃貸面積	7,016㎡	
所形態	土地	所有権	稼働率	98.6%	
	建物	所有権			
不動産管理会社	相互住宅株式会社		【損益状況】(単位：千円)		
【特記事項】 本物件は、建物竣工(昭和62年11月)後に行なわれた平成4年の都市計画法及び建築基準法の改正により、都市計画区域内における用途制限に変更があったため、現況と同様な建物を再建築することができない可能性があります。	運用期間	自平成14年4月1日 至平成14年9月30日 (日数183日)			
	(A) 賃貸事業収入	188,325			
	(B) 賃貸事業費用	109,010			
	管理業務費	31,058			
	水道光熱費	18,040			
	公租公課	15,983			
	損害保険料	610			
	修繕費	1,658			
	減価償却費	41,625			
	その他費用	33			
	(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	79,315			

物件名称：池袋二丁目ビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	1,728百万円	
取得年月日	平成13年9月25日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	1.1%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年3月1日	取得時の不動産 鑑定概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	1,680百万円
	信託期間満了日	平成20年7月31日		収益価格	1,680百万円
所在地	土地地番	東京都豊島区池袋二丁目14番7 他3筆		積算価格	1,260百万円
	住居表示	東京都豊島区池袋二丁目14番2号	調査の基準 となる時点	平成14年9月30日	
用途地域	商業地域		不動産価格調査の 概要	期末算定価格	1,570百万円
建物用途	事務所			収益価格	1,570百万円
面積	土地	397.26 m ²		(参考) 積算価格	1,140百万円
	建物	3,157.51 m ²	【賃貸借の概況】(平成14年9月30日現在)		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付9階建		テナント総数	4	
			総賃貸可能面積	2,186 m ²	
建築時期	平成2年5月		総賃貸面積	1,944 m ²	
所有形態	土地	所有権	稼働率	88.9%	
	建物	所有権			
不動産管理会社	相互住宅株式会社		【損益状況】(単位：千円)		
			運用期間	自平成14年4月1日 至平成14年9月30日 (日数183日)	
			(A) 賃貸事業収入	75,429	
			(B) 賃貸事業費用	44,693	
			管理業務費	13,424	
			水道光熱費	5,874	
			公租公課	6,592	
			損害保険料	195	
			修繕費	4,793	
			減価償却費	13,613	
			その他費用	198	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	30,736	

物件名称：浦和第一生命同和火災ビル

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産		取得価格	1,232百万円 1,342百万円	
取得年月日(注)1.	平成13年9月25日 平成13年10月11日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	合計で1.6%	
信託受益権の概要	信託設定日	-	取得時の不動産 鑑定 の概要 (注)2.	価格時点	、平成13年6月1日
	信託受託者	-		鑑定評価額	1,200百万円 2,700百万円
	信託期間満了日	-		収益価格	1,200百万円 2,700百万円
所在地	土地地番	埼玉県さいたま市高砂二丁目133番1 他5筆	不動産価格調査の 概要	積算価格	1,140百万円 2,600百万円
	住居表示	埼玉県さいたま市高砂二丁目2番3号		調査の基準 となる時点	平成14年9月30日
用途地域	商業地域		期末算定価格	2,690百万円	
建物用途	事務所			収益価格	2,690百万円
面積	土地	1,533.06 m ²		(参考) 積算価格	2,510百万円
	建物	6,258.59 m ²	【賃貸借の概況】(平成14年9月30日現在)		
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 8階建		テナント総数	12	
			総賃貸可能面積	4,510 m ²	
建築時期	平成2年3月		総賃貸面積	4,111 m ²	
所形態	土地	所有権	稼働率	91.1%	
	建物	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング		運用期間	自平成14年4月1日 至平成14年9月30日 (日数183日)	
【特記事項】 耐熱・耐火性能を要求される場所の壁等に使用されているフレキシブルボード、配管のガスケット等にアスベストが混合されています。当該建物の改修・解体には、法令に従った処理が必要となります。また、フロン類がヒートポンプエアコン及びハロンガス消火設備に使用されています。現状では良好に管理され問題はありますが、当該機器の修理・廃棄処分の際には、法令に基づく適正な取扱いが必要となります。			(A) 賃貸事業収入	154,938	
			(B) 賃貸事業費用	68,081	
			管理業務費	23,702	
			水道光熱費	8,796	
			公租公課	11,185	
			損害保険料	687	
			修繕費	920	
			減価償却費	22,790	
			その他費用		
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	86,856	
(注)1. の取引時において、土地の所有権(4筆における共有持分。4筆の共有持分は56.59%)と建物の区分所有権(所有割合45.58%)を取得しており、の取引時に、残りの土地の所有権と建物の区分所有権を取得しております。					
(注)2. の不動産鑑定評価は、1棟の建物とその敷地全体としての評価額					
(注)3. 不動産価格調査は、1棟の建物とその敷地全体としての評価額					

物件名称：エリクソン新横浜ビル

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産		取得価格	3,000百万円	
取得年月日	平成14年1月28日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	1.8%	
信託受益権 の概要	信託設定日	-	取得時の不動産 鑑定 の概要	価格時点	平成13年12月1日
	信託受託者	-		鑑定評価額	3,010百万円
	信託期間満了日	-		収益価格	3,010百万円
所在地	土地地番	神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目2番 1他8筆		積算価格	2,490百万円
	住居表示	神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目2番 1号	不動産価格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成14年9月30日
用途地域	商業地域			期末算定価格	3,100百万円
建物用途	事務所			収益価格	3,100百万円
面積	土地	1,528.00 m ²		積算価格	2,430百万円
	建物	10,403.41 m ²	【賃貸借の概況】(平成14年9月30日現在)		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付10階建		テナント総数	2	
			総賃貸可能面積	6,964 m ²	
建築時期	平成4年4月		総賃貸面積	6,964 m ²	
所有形態	土地	所有権	稼働率	100.0%	
	建物	所有権			
不動産管理会社			【損益状況】(単位：千円)		
【特記事項】 境界確認は、平成14年9月30日現在未了です。			運用期間	自平成14年4月1日 至平成14年9月30日 (日数183日)	
			(A) 賃貸事業収入	190,396	
			(B) 賃貸事業費用	97,461	
			管理業務費	23,429	
			水道光熱費	28,158	
			公租公課	21	
			損害保険料	608	
			修繕費	1,065	
			減価償却費	44,179	
			その他費用		
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	92,934	

物件名称：川崎砂子ビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	3,375百万円	
取得年月日	平成13年9月25日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	2.1%	
信託 受益権 の概要	信託設定日	平成13年3月1日	取得時 の不動 産鑑定 の概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	3,350百万円
	信託期間満了日	平成20年7月31日		収益価格	3,350百万円
所在地	土地地番	神奈川県川崎市川崎区砂子一丁目2番4		積算価格	2,690百万円
	住居表示	神奈川県川崎市川崎区砂子一丁目2番4号	不動産価 格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成14年9月30日
用途地域	商業地域			期末算定価格	3,370百万円
建物用途	事務所			収益価格	3,370百万円
面積	土地	1,594.50 m ²		(参考) 積算価格	2,520百万円
	建物	9,623.83 m ² (注)1.	【賃貸借の概況】(平成14年9月30日現在)		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付12階建		テナント総数	8	
			総賃貸可能面積	6,831 m ²	
建築時期	平成2年12月		総賃貸面積	6,359 m ²	
所有 形態	土地	所有権	稼働率	93.1%	
	建物	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
不動産管理会社	相互住宅株式会社		運用期間	自平成14年4月1日 至平成14年9月30日 (日数183日)	
【特記事項】 当該土地の南西側角部分に川崎都市計画「都市高速鉄道京浜 急行大師線」の都市計画が事業決定済みです。将来、当該部 分に地下鉄道の軌道を敷設するため区分地上権が設定される 予定です。	(A) 賃貸事業収入	185,368			
	(B) 賃貸事業費用	117,924			
	管理業務費	35,767			
	水道光熱費	16,314			
	公租公課	17,606			
	損害保険料	658			
	修繕費	3,512			
	減価償却費	44,059			
	その他費用	4			
	(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	67,443			
(注)1. 附属建物を含みます。					

物件名称：仙台北町ホンマビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	2,924百万円	
取得年月日	平成13年9月25日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	1.8%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年3月1日	取得時の不動産鑑定の概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	2,860百万円
	信託期間満了日	平成20年7月31日		収益価格	2,860百万円
所在地	土地地番	宮城県仙台市青葉区本町二丁目1番3他2筆		積算価格	3,150百万円
	住居表示	宮城県仙台市青葉区本町二丁目1番29号	調査の基準となる時点	平成14年9月30日	
用途地域	商業地域		不動産価格調査の概要	期末算定価格	2,900百万円
建物用途	事務所			収益価格	2,900百万円
面積	土地	1,437.47㎡(注)1.		(参考)積算価格	2,890百万円
	建物	8,247.50㎡(注)2.	【賃貸借の概況】(平成14年9月30日現在)		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		テナント総数	12	
			総賃貸可能面積	5,829㎡	
建築時期	平成3年11月		総賃貸面積	5,829㎡	
所有形態	土地	所有権(3筆のうち、1筆は共有持分。敷地利用権の割合:87.65%)	稼働率	100.0%	
	建物	区分所有権(1棟の建物における所有割合:93.39%)*管理規約あり	【損益状況】(単位:千円)		
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング		運用期間	自平成14年4月1日 至平成14年9月30日 (日数183日)	
【特記事項】 当該建物は区分所有されており、区分所有者間での管理規約においては専有部分及び敷地の譲渡に係る他の区分所有者の優先買取権に関する事項等が定められています。なお、当該土地に対しかかる区分所有建物の敷地権の設定は行われておりません。 他の共有者の持分に抵当権が設定されています。			(A) 賃貸事業収入	165,474	
			(B) 賃貸事業費用	77,275	
			管理業務費	19,737	
			水道光熱費	5,556	
			公租公課	18,599	
			損害保険料	482	
			修繕費	2,108	
			減価償却費	30,791	
			その他費用		
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	88,198	

(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1棟全体の延床面積(建物の他の区分所有者の持分を含みます。)

物件名称：新潟礎町西万代橋ビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	1,010百万円	
取得年月日	平成13年9月25日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	0.6%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年3月1日	取得時の不動産 鑑定概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	1,020百万円
	信託期間満了日	平成20年7月31日		収益価格	1,020百万円
所在地	土地地番	新潟県新潟市礎町通二ノ町 2155番6 他13筆		積算価格	1,220百万円
	住居表示	新潟県新潟市礎町通一ノ町 1945番1号	不動産価格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成14年9月30日
用途地域	商業地域			期末算定価格	911百万円
建物用途	事務所			収益価格	911百万円
面積	土地	957.90㎡		(参考) 積算価格	1,040百万円
	建物	6,410.33㎡	【賃貸借の概況】(平成14年9月30日現在)		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付8階建		テナント総数	7	
			総賃貸可能面積	4,383㎡	
建築時期	昭和59年11月		総賃貸面積	3,634㎡	
所有形態	土地	所有権	稼働率	82.9%	
	建物	所有権			
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング		【損益状況】(単位：千円)		
【特記事項】 アスベスト含有材料が当該建物の各階トイレ、湯沸室、スロップシンク室、駐車場の天井及び壁に使用されており、当該建物の煙突のライニング材もアスベストを含有しています。当該建物の改修、解体時には法令に従った処理が必要となります。	運用期間	自平成14年4月1日 至平成14年9月30日 (日数183日)			
	(A) 賃貸事業収入	83,125			
	(B) 賃貸事業費用	50,276			
	管理業務費	19,390			
	水道光熱費	8,707			
	公租公課	9,170			
	損害保険料	342			
	修繕費	1,240			
	減価償却費	11,425			
	その他費用				
(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	32,849				

物件名称：金沢パークビル

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産		取得価格	2,880百万円	
取得年月日	平成14年2月28日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	1.8%	
信託受益権 の概要	信託設定日	-	取得時の不動産 鑑定 の概要	価格時点	平成13年12月1日
	信託受託者	-		鑑定評価額	3,090百万円
	信託期間満了日	-		収益価格	3,090百万円
積算価格	4,070百万円				
所在地	土地地番	石川県金沢市広岡三丁目101番 他4筆(注)1.	不動産価格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成14年9月30日
	住居表示	石川県金沢市広岡三丁目1番1号		期末算定価格	3,090百万円
用途地域	商業地域			収益価格	3,090百万円
建物用途	事務所			(参考) 積算価格	3,950百万円
面積	土地	6,642.71 m ² (注)2.	【賃貸借の概況】(平成14年9月30日現在)		
	建物	43,481.20 m ² (注)3.	テナント総数	60	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付12階建		総賃貸可能面積	13,030 m ²	
建築時期	平成3年10月		総賃貸面積	12,155 m ²	
所有形態	土地	所有権(1筆 5,050.71 m ² の共有持分 5,050,710分の3,661,968)	稼働率	93.3%	
	建物	所有権(共有持分 6,642,710分の 3,661,968)	【損益状況】(単位：千円)		
不動産管理会社	三菱地所株式会社		運用期間	自平成14年4月1日 至平成14年9月30日 (日数183日)	
【特記事項】 当該建物の11階の壁材の一部にアスベストが使用されており、 当該建物の改修・解体時には法令に従った処理が必要となります。 他の共有者の持分に根拠権が設定されております。			(A) 賃貸事業収入	355,457	
			(B) 賃貸事業費用	193,448	
			管理業務費	83,236	
			水道光熱費	47,994	
			公租公課	64	
			損害保険料	1,324	
			修繕費	6,985	
			減価償却費	53,688	
			その他費用	155	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	162,009	
(注)1. 5筆の内4筆は建物の他の共有者が共有 (注)2. 建物敷地全体の面積(他の共有者の持分を含みます。) (注)3. 建物1棟全体の延床面積(建物の他の共有者の持分を含み ます。)					

物件名称：金沢南町ビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	1,331百万円	
取得年月日	平成13年9月25日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	0.8%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年3月1日	取得時の不動産 鑑定概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	1,330百万円
	信託期間満了日	平成20年7月31日		収益価格	1,330百万円
所在地	土地地番	石川県金沢市尾山町113番 他3筆		積算価格	1,300百万円
	住居表示	石川県金沢市尾山町3番10号	不動産価格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成14年9月30日
用途地域	商業地域			期末算定価格	1,310百万円
建物用途	事務所			収益価格	1,310百万円
面積	土地	887.17㎡		(参考) 積算価格	1,150百万円
	建物	5,163.19㎡	【賃貸借の概況】(平成14年9月30日現在)		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 9階建		テナント総数	12	
			総賃貸可能面積	3,773㎡	
建築時期	昭和62年3月		総賃貸面積	3,337㎡	
所有形態	土地	所有権	稼働率	88.4%	
	建物	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング		運用期間	自平成14年4月1日 至平成14年9月30日 (日数183日)	
【特記事項】 境界確認は、平成14年9月30日現在未了です。			(A) 賃貸事業収入	95,307	
			(B) 賃貸事業費用	51,616	
			管理業務費	15,950	
			水道光熱費	8,972	
			公租公課	7,462	
			損害保険料	296	
			修繕費	5,507	
			減価償却費	13,427	
			その他費用		
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	43,691	

物件名称：名古屋広小路ビルヂング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産		取得価格	14,533百万円	
取得年月日	平成13年9月10日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	8.8%	
信託 受益権 の概要		-	取得時 の不動 産鑑定 の概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	-		鑑定評価額	14,600百万円
	信託期間満了日	-		収益価格	14,600百万円
所在地	土地地番	愛知県名古屋市中区栄二丁目301番 他9 筆		積算価格	12,300百万円
	住居表示	愛知県名古屋市中区栄二丁目3番1号	不動産価 格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成14年9月30日
用途地域	商業地域			期末算定価格	14,900百万円
建物用途	事務所・店舗			収益価格	14,900百万円
面積	土地	4,095.81 m ²		(参考) 積算価格	11,000百万円
	建物	33,377.73 m ² (注)1.	【賃貸借の概況】(平成14年9月30日現在)		
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コン クリート造陸屋根 地下2階付18階建		テナント総数	31	
			総賃貸可能面積	21,590 m ²	
建築時期	昭和62年5月		総賃貸面積	21,518 m ²	
所有 形態	土地	所有権	稼働率	99.7%	
	建物	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
不動産管理会社	株式会社菱栄ビルマネジメント		運用期間	自平成14年4月1日 至平成14年9月30日 (日数183日)	
(注)1. 附属建物を含みます。			(A) 賃貸事業収入	805,697	
			(B) 賃貸事業費用	453,116	
			管理業務費	140,434	
			水道光熱費	74,808	
			公租公課	70,528	
			損害保険料	1,326	
			修繕費	19,065	
			減価償却費	145,312	
			その他費用	1,640	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	352,581	

物件名称：京都四条河原町ビル

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産		取得価格	2,650百万円	
取得年月日	平成13年12月20日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	1.6%	
信託受益権の概要	信託設定日	-	取得時の不動産 鑑定概要	価格時点	平成13年10月1日
	信託受託者	-		鑑定評価額	2,760百万円
	信託期間満了日	-		収益価格	2,760百万円
所在地	土地地番	京都府京都市下京区河原町通松原上る 二丁目富永町338番		積算価格	2,480百万円
	住居表示	京都府京都市下京区河原町通松原上ル 二丁目富永町338番	調査の基準 となる時点	平成14年9月30日	
用途地域	商業地域		不動産価格調査の 概要	期末算定価格	2,470百万円
建物用途	事務所			収益価格	2,470百万円
面積	土地	1,471.57㎡		(参考) 積算価格	2,350百万円
	建物	9,701.04㎡(注)1.	【賃貸借の概況】(平成14年9月30日現在)		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付9階建		テナント総数	20	
			総賃貸可能面積	6,800㎡	
建築時期	昭和57年11月		総賃貸面積	4,818㎡	
所形態	土地	所有権	稼働率	70.9%	
	建物	所有権			
不動産管理会社	株式会社ザイマックス		【損益状況】(単位：千円)		
【特記事項】 境界確認は、平成14年9月30日現在未了です。 南西側隣接地に存する通用門の一部が越境しています。 フロン類がヒートポンプエアコン及びハロンガス消火設備に使用されています。現状では良好に管理されており問題はありませんが、当該機器の修理・廃棄処分の際には、法令に基づく適切な措置が必要となります。また、冷温水発生機用の煙突の内貼材及びパッキン類、ダクトと送風機の接続部分にアスベストが混合されていると判断されます。現時点では特別な配慮は不要ですが、廃棄物として処分する場合には環境に影響を及ぼすことのないように取り扱うことが必要となります。	運用期間	自平成14年4月1日 至平成14年9月30日 (日数183日)			
	(A) 賃貸事業収入	122,769			
	(B) 賃貸事業費用	85,655			
	管理業務費	23,762			
	水道光熱費	14,960			
	公租公課	13,581			
	損害保険料	897			
	修繕費	3,425			
	減価償却費	28,785			
	その他費用	242			
(注)1. 附属建物を含みます。	(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	37,114			

物件名称：福助堀筋本町ビル

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	2,264百万円	
取得年月日	平成13年9月25日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	1.4%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年3月1日	取得時の不動産鑑定概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	2,210百万円
	信託期間満了日	平成20年7月31日		収益価格	2,210百万円
所在地	土地地番	大阪府大阪市中央区南本町一丁目50番他8筆	不動産価格調査の概要	積算価格	3,520百万円
	住居表示	大阪府大阪市中央区南本町一丁目8番14号		調査の基準となる時点	平成14年9月30日
用途地域	商業地域		期末算定価格	2,330百万円	
建物用途	事務所		収益価格	2,330百万円	
面積	土地	2,036.22㎡(注)1.	(参考)積算価格	3,080百万円	
	建物	17,145.59㎡(注)2.	【賃貸借の概況】(平成14年9月30日現在)		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付13階建		テナント総数	7	
			総賃貸可能面積	5,337㎡	
建築時期	平成4年10月		総賃貸面積	4,886㎡	
所形態	土地	所有権(9筆のうち、6筆は共有持分。敷地利用権の割合：46.17%)	稼働率	91.6%	
	建物	区分所有権の共有(1棟の建物における所有割合：46.17%)*管理規約あり	【収益状況】(単位：千円)		
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング		運用期間	自平成14年4月1日 至平成14年9月30日 (日数183日)	
【特記事項】 当該建物は区分所有されており、区分所有者間での管理規約においては、(a)専有部分及び敷地の譲渡に係る他の区分所有者の優先買取権に関する事項、(b)共有する専有部分及び敷地の処分制限及び譲渡時における他の共有者の優先買取権に関する事項等が定められています。なお、当該土地に対し係る区分所有建物の敷地権の設定は行われておりません。他の共有者の持分に根拠権が設定されています。			(A) 賃貸事業収入	169,134	
			(B) 賃貸事業費用	88,587	
			管理業務費	22,173	
			水道光熱費	15,800	
			公租公課	23,854	
			損害保険料	628	
			修繕費	775	
			減価償却費	25,354	
			その他費用		
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	80,547	
(注)1. 建物敷地全体の面積(他の共有者持分を含みます。)					
(注)2. 建物1棟全体の延床面積(他の共有者持分を含みます。)					

物件名称：御堂筋ダイワビル

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	6,934 百万円 7,380 百万円	
取得年月日(注)1.	平成 13 年 9 月 25 日 平成 14 年 2 月 28 日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	、合計で 8.7%	
信託 受益権 の概要	信託設定日	平成 13 年 3 月 1 日 平成 14 年 2 月 28 日	取得時 の不動 産鑑定 の概要 (注)2.	価格時点	平成 13 年 3 月 15 日 平成 13 年 9 月 30 日
	信託受託者	、とも住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	6,890 百万円 14,270 百万円
	信託期間満了日	、とも平成 20 年 7 月 31 日		収益価格	6,890 百万円 14,270 百万円
所在地	土地地番	大阪府大阪市中央区久太郎町三丁目 25 番 4 他 3 筆	不動産価 格調査の 概要	積算価格	7,610 百万円 14,400 百万円
	住居表示	大阪府大阪市中央区久太郎町三丁目 6 番 8 号		調査の基準 となる時点	平成 14 年 9 月 30 日
用途地域	商業地域		不動産価 格調査の 概要	期末算定価格	14,400 百万円
建物用途	事務所			収益価格	14,400 百万円
面積	土地	3,044.65 m ²		(参考) 積算価格	14,000 百万円
	建物	31,213.27 m ²	【賃貸借の概況】(平成 14 年 9 月 30 日現在)		
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下 2 階付 15 階建		テナント総数	20	
			総賃貸可能面積	20,449 m ²	
建築時期	平成 3 年 9 月		総賃貸面積	20,449 m ²	
所 有 態	土地	所有権	稼働率	100.0%	
	建物	所有権 *管理規約あり	【損益状況】(単位：千円)		
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング		運用期間	自平成 14 年 4 月 1 日 至平成 14 年 9 月 30 日 (日数 183 日)	
【特記事項】 アスベスト含有材料が当該建物の地下 1 階駐車場スロープ に使用されています。当該建物の改修、解体時には法令に従 った処理が必要となります。			(A) 賃貸事業収入	847,826	
			(B) 賃貸事業費用	289,357	
			管理業務費	84,753	
			水道光熱費	52,265	
			公租公課	46,681	
			損害保険料	1,892	
			修繕費	3,517	
			減価償却費	100,246	
			その他費用		
(注)1. の取引時において、土地の所有権(4 筆とも共有持分。敷地利用 権の割合は 50.0%)と建物の区分所有権の共有及び区分所有権(1 棟の建物における所有割合 50.0%)を原資産とする不動産信託受益 権を取得しており、 の取引時に、残りの土地の所有権と建物の区 分所有権の共有及び区分所有権を原資産とする不動産信託受益権 を取得しております。			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	558,468	
(注)2. の不動産鑑定評価は、1 棟の建物とその敷地全体として評価額					

物件名称：神戸伊藤町ビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	1,436百万円	
取得年月日	平成13年9月25日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	0.9%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年3月1日	取得時の不動産 鑑定 の概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	1,440百万円
	信託期間満了日	平成20年7月31日		収益価格	1,440百万円
所在地	土地地番	兵庫県神戸市中央区伊藤町121番1 他1筆		積算価格	1,450百万円
	住居表示	兵庫県神戸市中央区伊藤町121	不動産価格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成14年9月30日
用途地域	商業地域			期末算定価格	1,310百万円
建物用途	事務所			収益価格	1,310百万円
面積	土地	808.55㎡	(参考) 積算価格		1,236百万円
	建物	4,894.09㎡			
			【賃貸借の概況】(平成14年9月30日現在)		
構造	造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 10階建	テナント総数	10	
			総賃貸可能面積	3,478㎡	
建築時期	平成元年9月		総賃貸面積	2,566㎡	
所有形態	土地	所有権	稼働率	73.8%	
	建物	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング		運用期間	自平成14年4月1日 至平成14年9月30日 (日数183日)	
【特記事項】 アスベスト含有材料が当該建物の10階清掃員控室の壁材ならびに中木及び立体駐車場の外壁に使用されています。当該建物の改修、解体時には法令に従った処理が必要となります。平成7年の阪神・淡路大震災の被災により当該建物の損傷、当該土地の液状化等の被害が発生しましたが、その後大規模補修工事を行っています。			(A) 賃貸事業収入	79,702	
			(B) 賃貸事業費用	49,832	
			管理業務費	16,913	
			水道光熱費	8,169	
			公租公課	8,008	
			損害保険料	287	
			修繕費	2,029	
			減価償却費	14,423	
			その他費用		
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	29,869	

物件名称：東晴天神ビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産		取得価格	1,550百万円	
取得年月日	平成13年9月25日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	0.9%	
信託受益権の概要	信託設定日	-	取得時の不動産 鑑定の概要	価格時点	平成13年6月1日
	信託受託者	-		鑑定評価額	1,520百万円
	信託期間満了日	-		収益価格	1,520百万円
所在地	土地地番	福岡県福岡市中央区天神三丁目201番		積算価格	1,560百万円
	住居表示	福岡県福岡市中央区天神三丁目9番25号	不動産価格調査の概要	調査の基準となる時点	平成14年9月30日
用途地域	商業地域			期末算定価格	1,530百万円
建物用途	事務所			収益価格	1,530百万円
面積	土地	1,221.31 m ²		(参考) 積算価格	1,470百万円
	建物	5,588.57 m ² (注) 1.	【賃貸借の概況】(平成14年9月30日現在)		
構造	鉄骨造陸屋根 8階建		テナント総数	17	
			総賃貸可能面積	4,080 m ²	
建築時期	平成4年3月		総賃貸面積	3,280 m ²	
所形態	土地	所有権	稼働率	80.4%	
	建物	所有権			
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング		【損益状況】(単位：千円)		
【特記事項】 耐熱・耐火性能を要求される場所の壁等 に使用されているフレキシブルボード、 配管のガスケット等にアスベストが混 合されています。当該建物の改修・解 体時には、法令に従った処理が必要 となります。また、フロン類がヒート ポンプエアコン及びハロンガス消火 設備に使用されています。現状では 良好に管理されており問題はありま せんが、当該機器の修理・廃棄処分 の際には、法令に基づく適切な取 扱いが必要となります。			運用期間	自平成14年4月1日 至平成14年9月30日 (日数183日)	
			(A) 賃貸事業収入	102,062	
			(B) 賃貸事業費用	65,445	
			管理業務費	18,116	
			水道光熱費	10,437	
			公租公課	11,747	
			損害保険料	366	
			修繕費	2,908	
			減価償却費	21,868	
			その他費用		
(注) 1. 附属建物を含みます。			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	36,617	

物件名称：日之出天神ビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	3,657百万円	
取得年月日	平成13年9月10日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	2.2%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年9月10日	取得時の不動産鑑定の概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	3,600百万円
	信託期間満了日	平成20年7月31日		収益価格	3,600百万円
積算価格	3,310百万円				
所在地	土地地番	福岡県福岡市中央区天神一丁目130番他4筆(注)1.	不動産価格調査の概要	調査の基準となる時点	平成14年9月30日
	住居表示	福岡県福岡市中央区天神一丁目12番20号		期末算定価格	3,640百万円
用途地域	商業地域			収益価格	3,640百万円
建物用途	事務所			(参考)積算価格	3,120百万円
面積	土地	1,452.15㎡(注)2.	【賃貸借の概況】(平成14年9月30日現在)		
	建物	12,527.07㎡(注)3.	テナント総数	9	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付10階建		総賃貸可能面積	5,944㎡	
建築時期	昭和62年8月		総賃貸面積	5,944㎡	
所有形態	土地	所有権	稼働率	100.0%	
	建物	区分所有権(所有割合:76.18%) *管理規約あり	【損益状況】(単位:千円)		
不動産管理会社	株式会社東管		運用期間	自平成14年4月1日 至平成14年9月30日 (日数183日)	
【特記事項】 当該建物は区分所有されており、区分所有者間での管理規約においては、専有部分及び敷地の譲渡に係る他の区分所有者の優先買取権に関する事項等が定められています。なお、当該土地に対しかかる区分所有建物の敷地権の設定は行われておりません。			(A) 賃貸事業収入	225,173	
			(B) 賃貸事業費用	101,847	
			管理業務費	26,090	
			水道光熱費	22,813	
			公租公課	17,951	
			損害保険料	387	
			修繕費	610	
			減価償却費	33,993	
			その他費用		
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	123,325	
(注)1. 5筆のうち1筆分(335.00㎡)は、建物の他の区分所有者が所有しております。					
(注)2. 建物敷地全体の面積(建物の他の区分所有者持分を含みます。)					
(注)3. 建物1棟全体の延床面積(建物の他の区分所有者持分を含みます。)					

(3) 資本的支出の状況

資本的支出の予定

既存物件について、平成14年9月30日現在において計画されている改修工事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、下記工事予定金額には、会計上、費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
渋谷クロスタワー (東京都渋谷区)	機能維持 (低層階トイレ更新工事)	自 平成15年2月 至 平成15年3月	89	-	-
	グレードアップ (エントランスホール 改修工事)	自 平成14年11月 至 平成14年12月	52	-	-
芝二丁目大門 ビルディング (東京都港区)	機能維持 (ビル空調設備熱源更新 工事)	自 平成15年5月 至 平成15年6月	98	-	-

期中に行った資本的支出

取得した不動産等において、期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は301百万円であり、当期費用に区分された修繕費152百万円と併せ、合計453百万円の工事を実施しております。

当期の資本的支出の主要なものとして、京都四条河原町ビルの個別空調増設によるグレードアップ工事を実施致しました。その他の不動産等における工事としては、定常的な更新工事に加え、トイレなどの共用部のグレードアップ工事等があげられます。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事費 (百万円)
京都四条河原町ビル (京都府京都市)	グレードアップ (個別空調増設工事)	自 平成14年5月 至 平成14年6月	93
その他の不動産等			208
合計			301

(4) 主要な不動産の物件について

当投資法人の保有にかかる不動産等資産の内、第2期の賃貸事業収入の合計額の1割以上(総賃料収入の合計の10%以上)を占める物件は、以下のとおりです。

(ア) 渋谷クロスタワー

テナント総数	54	
賃貸事業収入	1,573,660 千円	
総賃料収入の合計に占める割合	19.9%	
総賃貸面積	28,547 m ²	
総賃貸可能面積	28,547 m ²	
最近5年間の稼働率の推移	平成14年9月30日	100.0%
	平成14年3月31日	95.8%
	平成13年9月30日	-
	平成12年9月30日	-
	平成11年9月30日	-
	平成10年9月30日	-

(イ) 三菱総合研究所ビルヂング

テナント総数	3	
賃貸事業収入	1,001,438 千円	
総賃料収入の合計に占める割合	12.7%	
総賃貸面積	17,347 m ²	
総賃貸可能面積	18,006 m ²	
最近5年間の稼働率の推移	平成14年9月30日	96.3%
	平成14年3月31日	97.4%
	平成13年9月30日	-
	平成12年9月30日	-
	平成11年9月30日	-
	平成10年9月30日	-

(ウ) 御堂筋ダイワビル

テナント総数	20	
賃貸事業収入	847,826 千円	
総賃料収入の合計に占める割合	10.7%	
総賃貸面積	20,449 m ²	
総賃貸可能面積	20,449 m ²	
最近5年間の稼働率の推移	平成14年9月30日	100.0%
	平成14年3月31日	100.0%
	平成13年9月30日	-
	平成12年9月30日	-
	平成11年9月30日	-
	平成10年9月30日	-

(エ) 名古屋広小路ビルヂング

テナント総数	31	
賃貸事業収入	805,697 千円	
総賃料収入の合計に占める割合	10.2%	
総賃貸面積	21,518 m ²	
総賃貸可能面積	21,590 m ²	
最近5年間の稼働率の推移	平成14年9月30日	99.7%
	平成14年3月31日	98.6%
	平成13年9月30日	-
	平成12年9月30日	-
	平成11年9月30日	-
	平成10年9月30日	-

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

(5) 主要なテナントの概況

平成14年9月30日現在において、全賃貸面積の10%以上を占めるテナントはありません。

(6) テナント情報

投資法人全体の賃貸借の概況

	平成 13 年 9 月末	平成 13 年 10 月末	平成 13 年 11 月末	平成 13 年 12 月末	平成 14 年 1 月末	平成 14 年 2 月末	平成 14 年 3 月末
物件数	20	20	21	22	23	24	24
総テナント数	198	197	248	266	269	325	328
全賃貸可能面積 (m ²)	133,927	136,381	164,883	171,734	178,698	201,934	201,884
稼働率	94.6%	93.9%	94.7%	93.8%	94.1%	94.0%	94.0%

	平成 14 年 4 月末	平成 14 年 5 月末	平成 14 年 6 月末	平成 14 年 7 月末	平成 14 年 8 月末	平成 14 年 9 月末
物件数	24	25	25	26	27	27
総テナント数	326	329	334	333	340	339
全賃貸可能面積 (m ²)	201,580	207,914	207,914	212,194	215,928	215,928
稼働率	93.3%	93.6%	94.4%	94.3%	95.2%	95.3%

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

(注) 全賃貸可能面積は、小数点以下を切り捨てて表示しております。稼働率は、小数点第二位を四捨五入して表示しております。

大口テナント

平成 14 年 9 月 30 日現在における賃貸面積大口テナント上位 5 社は、以下のとおりです。

順位	テナント名	入居物件名称	賃貸面積	全賃貸面積に 占める割合 (注)3
1	株式会社三菱総合研究所 (注)1.	三菱総合研究所ビルディング	14,529 m ²	7.1%
2	第一生命保険相互会社(注)2.	御堂筋ダイワビル 他 8 物件	13,292 m ²	6.5%
3	日本エリクソン株式会社	エリクソン新横浜ビル	5,794 m ²	2.8%
4	東陶機器株式会社	名古屋広小路ビルディング 御堂筋ダイワビル	4,840 m ²	2.4%
5	ヤンセン ファーマ株式会社	高輪台ビルディング 東晴天神ビルディング	4,318 m ²	2.1%

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

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

(注)3. 全賃貸面積に占める割合は小数点第二位を四捨五入して表示しております。

関係法人等による賃貸借

- a. 平成 14 年 9 月 30 日現在において、当投資法人の投資信託委託業者であるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社は、当投資法人の保有に係る不動産等資産には入居していません。

- b. 平成 14 年 9 月 30 日現在において、当投資法人の投資信託委託業者であるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社の株主である、三菱地所株式会社、東京海上火災保険株式会社、第一生命保険相互会社、三井物産株式会社による入居状況は以下のとおりです。

入居者名	入居物件名称	賃貸面積
東京海上火災保険株式会社	大森駅東口ビルディング	402 m ²
	金沢パークビル	1,158 m ²
	小 計	1,561 m ²
第一生命保険相互会社	小伝馬町新日本橋ビルディング	1,028 m ²
	大塚東池袋ビルディング	283 m ²
	池袋二丁目ビルディング	244 m ²
	浦和第一生命同和火災ビル	1,590 m ²
	川崎砂子ビルディング	361 m ²
	新潟礎町西万代橋ビルディング	2,641 m ²
	御堂筋ダイワビル	5,828 m ²
	福助堺筋本町ビル	517 m ²
	神戸伊藤町ビルディング	795 m ²
	小 計	13,292 m ²
合 計		14,853 m ²

(注)倉庫として使用している面積は含まれておりません。

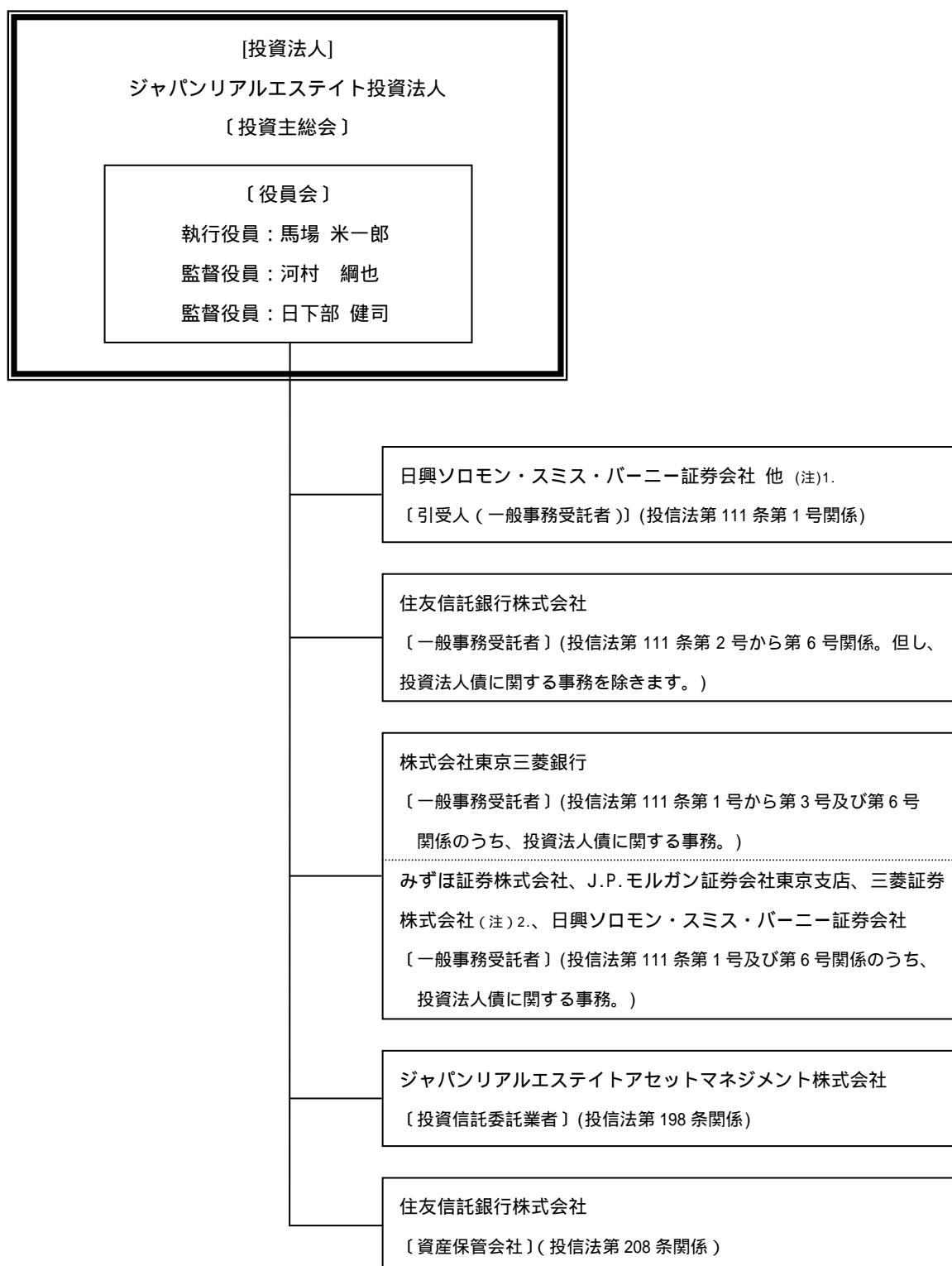
投資法人の関係法人について（１．投資法人の関係法人の参考資料）

関係	名称	関係業務の内容
引受人 (一般事務受託者) (投信法第 111 条第 1 号関係)	日興ソロモン・スミス・バーニー証券会社 他	当投資法人は、払込期日を平成 14 年 5 月 7 日として、新投資口を発行致しましたが、この新投資口の引受契約においては、日興ソロモン・スミス・バーニー証券会社を主幹事引受会社とし、複数の証券会社によって、引き受けられております。
一般事務受託者 (投信法第 111 条第 2 号から第 6 号関係。但し、投資法人債に関する事務を除きます。)	住友信託銀行株式会社	<p>以下に掲げる一般事務業務の委託を、当投資法人から受託しています。</p> <p>(業務内容)</p> <ul style="list-style-type: none"> a. 投資口の名義書換に関する事務 b. 投資証券の発行に関する事務 c. 投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務 d. 投資主総会、役員会の機関の運営に関する事務 e. 計算に関する事務 f. 会計帳簿の作成に関する事務 g. 投資主に対して分配をする金銭の支払いに関する事務 h. 納税に関する事務
一般事務受託者 (投信法第 111 条第 1 号から第 3 号及び第 6 号関係のうち、投資法人債に関する事務。)	株式会社東京三菱銀行	<p>当投資法人が平成 14 年 6 月 21 日に発行した第 1 回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定）に関わる一般事務業務のうち、以下に掲げる業務の委託を、当投資法人から受託しています。</p> <p>(業務内容)</p> <ul style="list-style-type: none"> a. 投資法人債の募集に関する事務 b. 投資法人債の名義書換に関する事務 c. 投資法人債券の発行に関する事務 d. 投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務 e. 投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務

関係	名称	関係業務の内容
一般事務受託者 (投信法第 111 条第 1 号及び第 6 号関係のうち、投資法人債に関する事務。)	みずほ証券株式会社 J.P.モルガン証券会社東京支店 三菱証券株式会社(注) 日興ソロモン・スミス・バーニー証券会社	当投資法人が平成 14 年 6 月 21 日に発行した第 1 回無担保投資法人債(投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定)に関わる一般事務業務のうち、以下に掲げる業務の委託を、当投資法人から受託しています。 (業務内容) a. 投資法人債の募集に関する事務 b. 投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務
投資信託委託業者 (投信法第 198 条関係)	ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社	当投資法人の資産の運用に係る業務の委託を、当投資法人から受けています。
資産保管会社 (投信法第 208 条関係)	住友信託銀行株式会社	当投資法人の資産の保管に係る業務の委託を、当投資法人から受けています。

(注)平成 14 年 9 月 1 日付けにて、国際証券株式会社、東京三菱証券株式会社、東京三菱パーソナル証券株式会社及び一成証券株式会社が合併し、東京三菱証券株式会社は、三菱証券株式会社となっております。

< 当投資法人の組織及び関係法人 >



(注)1. 当投資法人は、払込期日を平成14年5月7日として、新投資口を発行致しましたが、これらの新投資口の引受契約においては、日興ソロモン・スミス・バーニー証券会社を主幹事引受会社とし、複数の証券会社によって、引き受けられております。

(注)2. 平成14年9月1日付けにて、国際証券株式会社、東京三菱証券株式会社、東京三菱パーソナル証券株式会社及び一成証券株式会社が合併し、東京三菱証券株式会社は、三菱証券株式会社となっております。

投資法人の運用ならびに分配に関する基本方針（２．運用方針及び運用状況の参照資料）

(4) 投資の基本方針

(1) 投資の基本方針

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

基本方針（当投資法人規約第 23 条）

当投資法人は、主として「不動産等」及び「不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等」の特定資産（以下併せて「投資対象不動産等」と総称します。）に投資し、中長期の安定運用を図ることを目標として運用を行います。

ここで、「不動産等」及び「不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等」とは以下に定める意味を有します（本書において、以下同じ意味で用います。）また、不動産、不動産の賃借権又は地上権（不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託における信託財産である不動産、不動産の賃借権又は地上権を含みます。）を併せて「不動産等資産」と総称します。

「不動産等」

- 一 不動産
- 二 不動産の賃借権
- 三 地上権
- 四 不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権（ここでいう信託には不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みますが、「投資信託及び投資法人に関する法律施行令」（平成 12 年政令第 480 号、その後の改正も含みます。以下「投信法施行令」といいます。）第 3 条第 1 号において定義される有価証券（以下「有価証券」といいます。）に該当するものを除きます。）
- 五 不動産、不動産の賃借権若しくは地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）
- 六 当事者の一方が相手方の行う上記一から五までに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）

「不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等」（以下「不動産対応証券」といいます。）

- 一 優先出資証券 「資産の流動化に関する法律」（平成 10 年法律第 105 号、その後の改正も含みます。以下「資産流動化法」といいます。）上の特定目的会社で資産の 2 分の 1 を超える額を不動産等に投資することを目的とする特定目的会社が発行する資産流動化法第 2 条第 8 項に定める優先出資証券
- 二 受益証券 投信法上の投資信託で資産の 2 分の 1 を超える額を不動産等に投資することを目的とする投信法第 2 条第 12 項に定める受益証券
- 三 投資証券 投信法上の投資法人で資産の 2 分の 1 を超える額を不動産等に投資することを目的とする投資法人の発行する投信法第 2 条第 22 項に定める投資証券
- 四 特定目的信託の受益証券 資産流動化法第 2 条第 12 項に定める特定目的信託で資産の 2 分の 1 を超える額を不動産等に投資することを目的とする特定目的信託に係る受益証券（前述の「不動産等」において四又は五に掲げる信託の受益権を除きます。）

投資態度（当投資法人規約第 24 条）

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

- A. 当投資法人は、資産の総額のうち占める不動産、不動産の賃借権、地上権、信託の受益権（不動産、地上権又は土地の賃借権のみに信託をするものに限り、）及び匿名組合出資持分（不動産、地上権又は不動産の賃借権のみに運用するものに限り、）の価額の割合として財務省令（平成

13年6月6日財務省令第44号第3条)で定める割合が100分の75以上となるように運用します。ここで匿名組合出資持分とは、当事者の一方が相手方の行う資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分とします。

- B. 当投資法人は、資産の運用の方針として、以下に定義する特定不動産の価額の合計額の当投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合(以下「特定不動産の割合」といいます。)を100分の75以上となるように運用します。ここで特定不動産とは、特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいうものとします。
- C. 当投資法人は、資産の運用の方針として、上記B.に加えて、平成14年4月1日以後の各年度において取得する不動産の価額の合計額の当該年度に取得する特定資産の価額の合計額に占める割合を、特定不動産の割合の2分の1以上となるように運用します。
- D. 当投資法人の投資する不動産及び信託財産である不動産の用途は、主にオフィスビルとし、投資対象地域は、我が国の政令指定都市をはじめとする全国の主要都市とします。
- E. 当投資法人は、不動産等への投資に際しては、十分なデュー・ディリジェンス(詳細調査等)を実施し、その投資価値を見極めた上で、投資環境等に応じてその投資を決定します。
- F. 運用に当たっては、不動産及び不動産を信託する信託の受益権への投資を基本としますが、投資環境、資産規模等によっては、その他の不動産等(前述の「不動産等」に掲げる資産のうち不動産及び不動産を信託する信託の受益権を除いたものをいいます。)及び不動産対応証券への投資を行います。

組入資産の貸付け(当投資法人規約第27条)

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

借入金及び投資法人債(当投資法人規約第30条)

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

(2) 基本方針に基づく投資対象不動産等に係る運用・管理の指針

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

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

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

投資対象不動産等に係る取得の指針

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

A. 地域に関するポートフォリオ構成

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

B. 用途に関するポートフォリオ構成

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

C. 規模、築年数その他の事項に関するポートフォリオ構成

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

D. 取得時のデュー・ディリジェンス

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

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

E. キャップレートの目標値

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

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

投資対象不動産等に係る維持管理の指針

A. 維持管理方針

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

B. 保険付保方針

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

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

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

投資対象不動産等に係る売却の指針

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

(3) 財務上の指針

財務上の指針は、以下のとおりとなっております。

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

当投資法人の借入金と投資法人債を合わせた限度額は1兆円を上限とします。

借入れを行なう場合、借入先は、適格機関投資家に限るものとします。

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

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

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

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

(D) 投資対象

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

不動産等及び不動産対応証券

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

一 以下に掲げる有価証券

(ア) 国債証券

(イ) 地方債証券

(ウ) 特別の法律により法人の発行する債券

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

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

(カ) コマーシャル・ペーパー（証券取引法第2条第1項第8号で定めるものをいいます。）

(キ) 外国又は外国法人の発行する証券又は証書で、上記(ア)から(カ)までの証券又は証書の性質を有するもの

(ク) 受益証券（但し、「(イ) 投資の基本方針」における「不動産対応証券」の二に定めるものを除きます。）

(ケ) 投資証券（但し、「(イ) 投資の基本方針」における「不動産対応証券」の三に定めるものを除きます。）

(コ) 投資法人債券（投信法第2条第25項に定めるものをいいます。）

(サ) 外国投資証券（投信法第220条第1項に定めるものをいいます。）

(シ) 外国貸付債権信託受益証券（証券取引法第2条第1項第10号で定めるものをいいます。）

(ス) オプションを表示する証券又は証書（証券取引法第2条第1項第10号の2で定めるものをいいます。）

(セ) 預託証書（証券取引法第2条第1項第10号の3で定めるもので、上記(ア)から(イ)までの証券の性質を有する本邦通貨建のものとしします。）

(ソ) 外国法人が発行する本邦通貨建の譲渡性預金証書

(タ) 貸付債権信託受益証券（証券取引法第2条第2項第1号で定めるものをいいます。）

(チ) 外国法人に対する権利で、上記(タ)の権利を有するもの

二 金銭債権（投信法施行令第3条第1号、第12号及び第14号に該当するものを除きます。）

三 金融デリバティブ取引（投信法施行令第3条第14号において定義されている意味を有します。）に係る権利

(E) 投資制限

当投資法人の規約に基づく投資制限は以下のとおりです。

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

前述の「(D) 投資対象」において記載した金融デリバティブ取引に係る権利は、当投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとしします（当投資法人規約第26条）。

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

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

(二) 分配方針

当投資法人は、毎決算期後に、以下の方針に基づき金銭の分配を行います。

投資主に分配する金銭の総額のうち、利益の金額は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算されるものとし、

利益の金額を限度として金銭の分配を行う場合には、当該営業期間の租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている「配当可能所得の金額」の 90%に相当する金額を超えるものとし、

役員会において適切と判断した場合、投信法第 136 条第 1 項の規定に従い、投資主に対し、投信法第 131 条第 1 項の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、利益を超えて金銭の分配をすることができるものとし、

利益を超える金銭の分配を行う場合には、利益の金額に当該営業期間の減価償却費計上額に相当する金額を加算した金額を上限とします。但し、当該金額が当該営業期間の、租税特別措置法施行令第 39 条の 32 の 3 に規定されている「配当可能額」の 90%に相当する金額を超えない場合には「配当可能額」の 91%に相当する金額まで利益を超えて金銭の分配をすることができるものとし、

投資主への分配金は金銭にて分配するものとし、決算日における最終の投資主名簿（実質投資主名簿を含みます。）の投資主を対象に投資口の口数に応じて行います。

上記の他、当投資法人は、金銭の分配にあたっては、社団法人投資信託協会が定める「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」（平成 13 年 3 月 16 日制定。その後の改正も含みます。）に従うものとし、

当投資法人は、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要とされる限りにおいて、投資主に対して利益を超える金銭の分配は行いません。但し、以下の i から iii のいずれかの条件を満たす場合には、上記 から に従い、投資主に対して利益を超える金銭の分配をすることができるものとし、

- i. 税法等の変更により、個人投資主が利益を超える金銭の分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要でなくなった場合
- ii 税法等の変更により、個人投資主が譲渡損益の申告を行うことが一般的に行われるようになった等利益を超える金銭の分配を行うことが適切になったと役員会において判断される場合
- iii 当投資法人の「利益の配当等を損金として算入するための要件（利益の配当等の額が配当可能所得の 90%超（又は金銭の分配の金額が配当可能額の 90%超）であること）」を満たすため等、利益を超える金銭の分配を行うことが必要であると役員会において判断される場合