

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成17年5月27日
【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)
【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
【連絡場所】	東京都千代田区紀尾井町4番3号泉館紀尾井町
【電話番号】	03(3511)1692
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【ファンド情報】

第1【ファンドの状況】

1【投資法人の概況】

(1)【主要な経営指標等の推移】

主要な経営指標等の推移

		第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
		自平成13年 9月14日 至平成14年 8月31日	自平成14年 9月1日 至平成15年 2月28日	自平成15年 3月1日 至平成15年 8月31日	自平成15年 9月1日 至平成16年 2月29日	自平成16年 3月1日 至平成16年 8月31日	自平成16年 9月1日 至平成17年 2月28日
営業収益	百万円	1,350	1,453	5,920	6,947	8,692	9,513
(うち賃貸事業収益)	百万円	(1,350)	(1,453)	(5,920)	(6,947)	(8,692)	(9,513)
営業費用	百万円	509	539	3,347	4,077	5,220	5,686
(うち賃貸事業費用)	百万円	(327)	(340)	(2,885)	(3,464)	(4,422)	(4,808)
営業利益	百万円	841	914	2,572	2,870	3,471	3,827
経常利益	百万円	696	757	2,303	2,581	3,175	3,385
当期純利益	(a) 百万円	694	756	2,302	2,580	3,172	3,384
純資産額	(b) 百万円	24,356	24,418	76,223	76,501	119,361	119,573
(対前期比)	%	(-)	(+0.3)	(+212.1)	(+0.4)	(+56.0)	(+0.2)
総資産額	(c) 百万円	44,064	45,012	126,377	169,891	200,686	244,706
(対前期比)	%	(-)	(+2.1)	(+180.8)	(+34.4)	(+18.1)	(+21.9)
出資総額	百万円	23,662	23,662	73,921	73,921	116,188	116,188
(対前期比)	%	(-)	(0.0)	(+212.4)	(0.0)	(+57.2)	(0.0)
発行済投資口数	(d) 口	52,400	52,400	152,502	152,502	219,502	219,502
1口当たり純資産額	(b)/(d) 円	464,824	466,010	499,820	501,643	543,781	544,748
1口当たり当期純利益	(a)/(d) 円	13,252	14,438	15,095	16,918	14,452	15,419
分配総額	(e) 百万円	694	756	2,302	2,580	3,172	3,384
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	13,252	14,438	15,095	16,918	14,452	15,419
(うち1口当たり利益分配金)	円	(13,252)	(14,438)	(15,095)	(16,918)	(14,452)	(15,419)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率(注3)	%	1.6 (3.4)	1.7 (3.4)	2.7 (5.3)	1.7 (3.5)	1.7 (3.4)	1.5 (3.1)
自己資本利益率(注3)	%	2.9 (6.1)	3.1 (6.3)	4.6 (9.1)	3.4 (6.8)	3.2 (6.4)	2.8 (5.7)
自己資本比率	(b)/(c) %	55.3	54.3	60.3	45.0	59.5	48.9
(対前期比増減)		(-)	(1.0)	(+6.0)	(15.3)	(+14.5)	(10.6)
配当性向	(e)/(a) %	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
[その他参考情報]							
賃貸NOI (Net Operating Income)(注3)	百万円	1,308	1,407	3,878	4,564	5,767	6,388
ネット・プロフィット・マージン (注3)	%	51.4	52.1	38.9	37.1	36.5	35.6
デット・サービス・カバレッジ・ レシオ(注3)	倍	26.2	22.8	116.6	35.5	33.9	25.7
1口当たりFFO (Funds from Operation)(注 3)	円	18,696	20,067	20,629	24,007	21,273	23,083

		第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
		自平成13年 9月14日 至平成14年 8月31日	自平成14年 9月1日 至平成15年 2月28日	自平成15年 3月1日 至平成15年 8月31日	自平成15年 9月1日 至平成16年 2月29日	自平成16年 3月1日 至平成16年 8月31日	自平成16年 9月1日 至平成17年 2月28日
FFO倍率 (Funds from Operation) (注3)	倍	12.0	12.9	15.0	14.2	18.7	17.5
固定資産税等調整後1口当たり分配可能額(注4)	円	10,133	10,928	12,660	14,112	13,521	14,276
固定資産税等調整後1口当たりFFO(注5)	円	15,577	16,557	18,194	21,201	20,342	21,940

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

(注2) 記載した数値は、特に記載のない限りいずれも記載未満の桁数を切捨てにより表示しています。

(注3) 記載した指標は以下の方法により算定しております。なお、()内の数値は、第1期は平成14年3月13日より運用を開始したため実質的な運用日数172日、第2期は会計計算期間181日、第3期は会計計算期間184日、第4期は会計計算期間182日、第5期は会計計算期間184日、第6期は会計計算期間181日により年換算した数値を記載しています。

総資産経常利益率	経常利益 / 平均総資産額	平均総資産額 = (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2
自己資本利益率	当期純利益 / 平均純資産額	平均純資産額 = (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2
賃貸NOI	当期賃貸営業利益	(賃貸事業収益 - 賃貸事業費用) + 当期減価償却費
ネット・プロフィット・マージン	当期純利益 / 営業収益	
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	金利償却前当期純利益 / 支払利息	
1口当たりFFO	(当期純利益 + 減価償却費 + その他不動産関連償却) / 発行済投資口数	
FFO倍率	期末投資口価格 / 年換算後1口当たりFFO	

(注4) 不動産等の取得時の固定資産税等相当額を取得原価に算入せず、当該計算期間に対応する金額を費用に計上した場合に想定される「1口当たり分配可能額」(概算)を表しています。なお、当該数値は監査の対象ではありません。

(注5) 不動産等の取得時の固定資産税等相当額を取得原価に算入せず、当該計算期間に対応する金額を費用に計上した場合に想定される「1口当たりFFO」(概算)を表しています。なお、当該数値は監査の対象ではありません。

当期の資産の運用の経過

a. 主な推移

日本リテールファンド投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。)に基づき、平成13年9月14日に設立され、翌平成14年3月12日にわが国初めての商業施設不動産の運用に特化した投資法人として東京証券取引所に上場(銘柄コード8953)しました。上場直後に商業施設4物件、第3期中に6物件、第4期中に6物件、第5期中に4物件をそれぞれ取得し、第6期中に新規4物件を追加取得し、第6期末(平成17年2月28日)時点で、合計24物件を運用しています。

b. 運用実績

本投資法人は、主として好立地の都心型商業店舗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。また、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投資対象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ています。さらに、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てきました。

本投資法人が保有するインカム型資産は、イトーヨーカ堂、イオン、近鉄百貨店、ビックカメラ等を中心とした優良テナントとの長期賃貸契約に支えられ、かつ、物件稼働率は常にほぼ100%を維持しているため、賃料収入は極めて安定的に推移しております。また、都心の好立地に位置する物件と、優良テナントと長期賃貸契約を締結している郊外に立地する物件の、2つの投資セグメントを軸にポートフォリオを構築するという投資戦略に則り、当期中にインカム型物件では、都市型複合商業施設の北青山8953ビル、都市型単一商業施設のビックカメラ立川店、郊外型単一商業施設の板橋サティ、イオン大和ショッピングセンターの計4物件を取得しました。

一方、グロース型資産及びインカム/グロース型資産については、博多リバレイン/イニミニマニモ、あびこショッピングプラザ、ならファミリー、エスキス表参道の計4物件を運用しており、商業施設が持つ潜在価値の最大化を目指し、テナント入替や販促活動を実施しました。

c. 資金調達の概要

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、当期末時点、本投資法人（正確には、本投資法人が保有する信託受益権の対象たる信託財産）が受け入れた敷金及び保証金約518億円、長期借入金約141億円、新規物件取得のために借り入れた短期借入金約212億円となっています。また、当期中に、2種類の無担保投資法人債を国内初の公募により発行し、当期末時点においては、第1回無担保投資法人債（5年間、200億円）及び第2回無担保投資法人債（10年間、150億円）の総額350億円の残高となっています。

本投資法人の敷金については、テナントとの長期賃貸契約に基づいているため、契約期間満了時まで有効活用が可能です。一方、保証金はその多くが当初10年据え置き（当初金利率ゼロ）で10年経過後残存期間均等返済（金利率1～2%台）となっています。当期においては、借入れ金利が平均0.8%であったことに加え、この敷金及び保証金に係る金利負担がほぼゼロであったため、全体として資金調達コストを極めて低い水準に抑えることができました。

一方、過去2度にわたる上場後の投資口の追加発行（エクイティファイナンス）にあたっては、投資口の発行と物件取得をほぼ同時に行うことによって、投資口1口当たりの利益/資産価値を希薄化（発行済み投資口数の増加による投資口1口当たりの利益/資産価値の減少）させることなく、利益/資産規模を着実に成長させました。

d. 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として総賃料収入に当たる営業収益は9,513百万円、営業収益から固定資産税、水道光熱費、資産運用報酬等の営業費用を控除した営業利益は3,827百万円となり、経常利益は3,385百万円、当期純利益は3,384百万円を計上しました。

分配金につきましては、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口当たりの分配金が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15,419円となりました。

(2) 【投資法人の目的及び基本的性格】

a. 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、主として後記「2 投資方針 (2) 投資対象 a. 投資対象とする資産の種類 (i) 主要投資対象の特定資産」及び「同() 主要投資対象以外の資産」に記載する特定資産（以下「運用資産」と総称します。）を投資対象とし、中長期にわたり安定した収益を確保し、また、運用資産を着実に成長させることを目指して運用を行うことを目的とします。

b. 投資法人の特色

本投資法人は、資産を主として投信法第2条第1項に定める特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人が発行する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）は、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資法人は、資産運用を、投信法上の投資信託委託業者である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）にすべて委託してこれを行います。

（注）投資法人に関する法的枠組みは大要以下のとおりです。

投資法人は、投資信託委託業者等の一定の資格を有する設立企画人により設立されます。投資法人を設立するには、設立企画人が規約を作成しなければなりません。規約とは、株式会社における定款に相当するものであり、投資法人の商号、発行する投資口の総口数、資産運用の対象及び方針、金銭の分配の方針等を規定する投資法人の根本規則です。投資法人

はかかる規約に沿って運営されます。なお、規約は、投資法人の成立後には、投資主総会の特別決議により変更することができます。

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は投資主総会を通じて、投資法人の意思決定に参画できる他、投資法人に対して一定の権利を行使することができます。投資主の権利については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 3 投資主・投資法人債権者の権利」をご参照下さい。

投資法人の業務の執行は、執行役員により行われます。執行役員は投資法人を代表します。また、執行役員の職務の執行を監督する機関として、監督役員が存在します。執行役員と監督役員は役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類の承認等、投資法人の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。更に、投資法人には、会計監査を行う機関として、会計監査人が存在します。以上の、執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会において選任されます（ただし、設立の際には規約に記載された者が選任されたものとみなされます。）。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人という投資法人の機関については、後記「(4) 投資法人の機構」をご参照下さい。

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

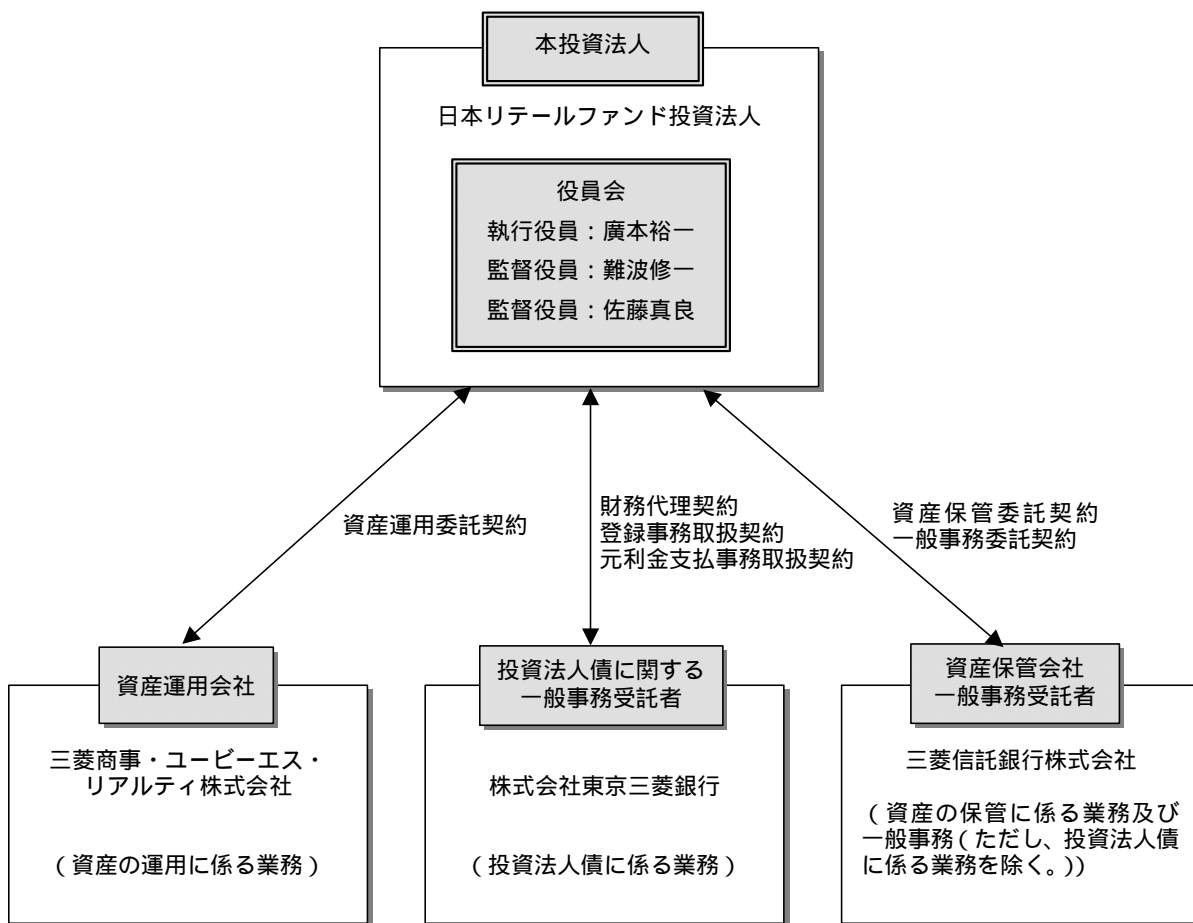
投資法人は、投資口及び投資法人債の発行による手取金並びに借入金を、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります（以下、この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。）。資産運用の対象及び方針については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針」及び「同(2) 投資対象」をご参照下さい。

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

登録投資法人は、内閣総理大臣の認可を受け投資法人資産運用業を営む投資信託委託業者（資産運用会社）にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。また、登録投資法人は、信託銀行等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。更に、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債の募集に関する事務及び名義書換に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者については、後記「(3) 投資法人の仕組み」及び後記「第二部 投資法人の詳細情報 第4 関係法人の状況」をご参照下さい。

(3) 【投資法人の仕組み】

a. 本投資法人の仕組み図



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

名称	運営上の役割	関係業務の内容
日本リートファンド投資法人	投資法人	投資主より募集した資金を、主として不動産を裏付けとする信託の受益権その他の資産に投資することにより運用を行います。
三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社	資産運用会社	<p>i. 規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、運用資産の運用を行います（本投資法人のために資金の借入れを行うことを含みます。）。 ・運用資産の運用状況について、法令の定めるところに従い本投資法人に対して定期的に報告を行います。 ・上記のほか、本投資法人から運用資産の運用状況に関し報告を求められたときには、正当な理由がない限りその指示に従い報告を行います（本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。）。</p>
三菱信託銀行株式会社	一般事務受託者兼資産保管会社	<p><u>一般事務受託業務</u> 本投資法人の発行する投資口の名義書換に関する事務 本投資証券の発行に関する事務 機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事務 計算に関する事務 投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務 本投資法人に対する投資主から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 会計帳簿の作成に関する事務 納税に関する事務</p> <p><u>資産保管業務</u> 規約で定められた本投資法人が取得する特定資産及びそれ以外の資産の保管 本投資法人が収受し保有する金銭の保管 上記及びの業務に関連して付随的に発生する事務 法令に基づく資産保管に係る帳簿の作成事務</p>
株式会社東京三菱銀行	投資法人債に関する一般事務受託者	<p>投資法人債券の発行に関する事務及び期中における事務 投資法人債の名義書換に関する事務 投資法人債の元利金の支払に関する事務 投資法人債権者からの申出の受付等の事務</p>

(4) 【投資法人の機構】

a. 投資法人の機構

(イ) 投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会における各投資主の議決権及び決議方法については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 3 投資主・投資法人債権者の権利 (e) 議決権」をご参照下さい。本投資法人においては、原則として出席した投資主の議決権の過半数をもって決議されますが、規約の変更等一定の重要事項については、発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の3分の2以上による決議（特別決議）を経なければなりません。ただし、本投資法人においては、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます。

本投資法人の資産運用の方針及び基準は、規約に定められています。かかる規約中に定められた資産運用の方針及び基準を変更する場合には、上記のとおり投資主総会の特別決議により規約が変更される必要があります。

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

(ロ) 執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の営業に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています。ただし、資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結その他投信法に定められた一定の業務執行については、役員会の承認を得なければなりません。監督役員は、執行役員の業務の執行を監督する権限を有しています。役員会は、執行役員及び監督役員で構成されます。役員会は一定の業務執行に関する上記の承認権限を有するほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています。役員会の決議は、構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数をもって決議されます。決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は決議に参加することができず、その場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員又は監督役員の数に参入されません。

(ハ) 会計監査人

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

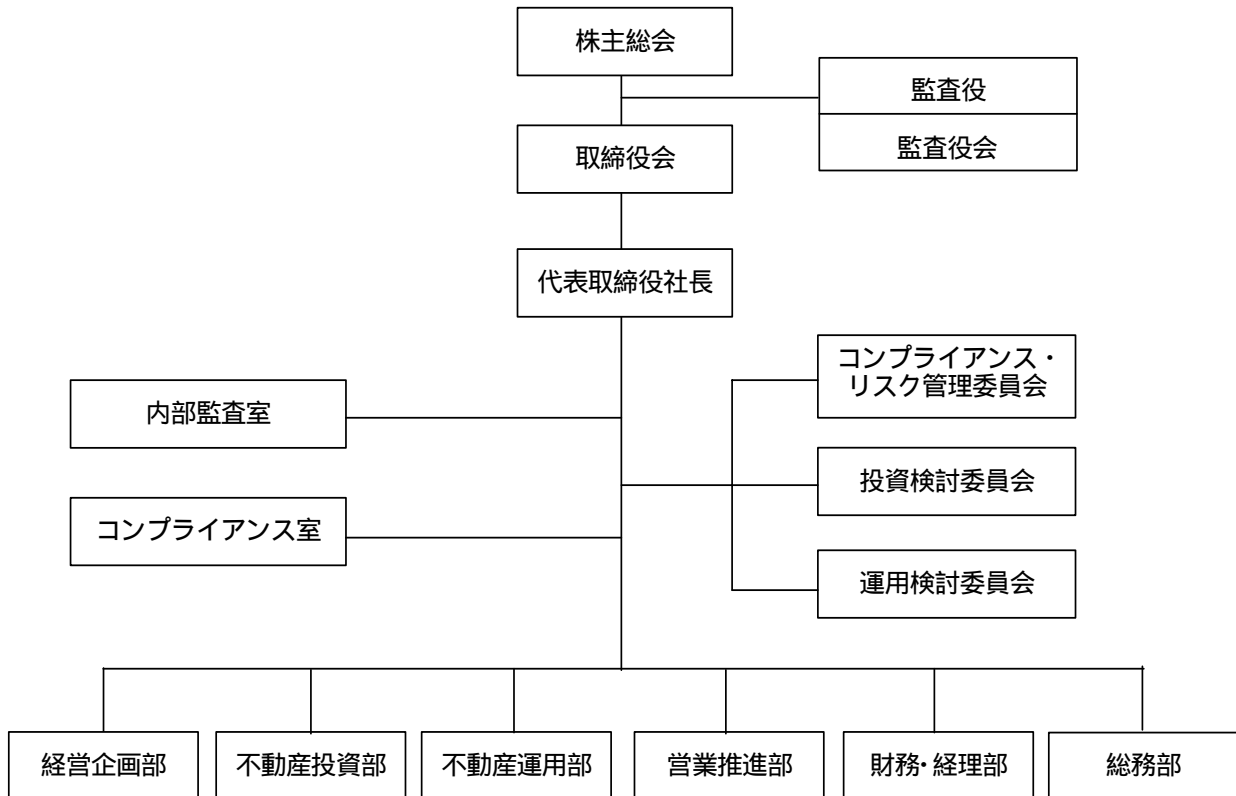
b. 投資法人の運用体制

前記のとおり、本投資法人の資産運用は、資産運用会社に委託して行います。

資産運用会社の組織体系は、以下のとおりです。

(イ) 経営体制

資産運用会社の業務運営の組織体系は以下のとおりです。



(ロ) 業務分掌体制

各部の業務分掌体制は以下のとおりです。

組織	業務の概略
不動産運用部	<ul style="list-style-type: none"> 運用対象資産の運用管理計画・予算及びポートフォリオ管理 物件管理・維持・修繕及びテナント・賃貸借契約条件等に係る方針策定 プロパティ・マネジメント会社の選定 不動産に関する投資助言・情報提供業務 資産管理計画書の管理 運用検討委員会の事務局
不動産投資部	<ul style="list-style-type: none"> 投資戦略の立案 投資基準の起案及び管理 投資対象資産の発掘・評価・選定 投資対象資産の取得の交渉・取りまとめ・文書化等の実行 投資対象資産の処分 不動産売買市場の情報の作成・保管 投信法の定める特定資産の価格等の調査 投資検討委員会の事務局
営業推進部	<ul style="list-style-type: none"> 投資家との関係維持・強化、投資主への書類縦覧 開示規定で定められた公告・報告・プレスリリース 決算説明会・個別IRミーティングでの決算報告 広告宣伝及び文書審査

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 資産運用報告書・有価証券報告書等の取りまとめ・提出 ・ 有価証券届出書・目論見書等の取りまとめ ・ 開示・ロードショー・届出等の支援 ・ 市場情報の収集 ・ 証券保管振替機構への提出書類作成、格付機関等に対する業績説明
財務・経理部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 予算・収益予想及び差異分析 ・ 経理・決算・税務全般 ・ 資金調達全般 ・ 信託銀行等の外部業務委託会社との窓口 ・ 外部会計監査との窓口 ・ 主務官庁等への提出資料作成
経営企画部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 戦略的・長期的目標、全体的資源配分 ・ 戦略的計画の策定・実施・監視・報告 ・ 全社的規模での主要な問題の分析・サポート ・ 国内外の重要問題の確認・対応戦略 ・ 業界でのプレゼンス、政財官産業界との連携 ・ 新業務・新商品ライン開発・優先順位付け・導入管理
総務部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 株式・株主総会・取締役会関連業務 ・ 組織・重要事項の総合調整 ・ 総務・庶務・人事関連業務 ・ 文書管理及びシステム・情報セキュリティ管理 ・ 業界団体等との窓口 ・ 登記・登録・届出等
コンプライアンス室	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法令等諸規則の遵守状況の検証・提案 ・ コンプライアンス教育 ・ コンプライアンス・プログラムの策定・遂行 ・ 従業員等からの問合せ・告発等への対応 ・ 違反案件の確認・調査と対応指導 ・ 社内規程等の体系の検証・提案 ・ 金融庁に対する窓口 ・ コンプライアンス・リスク管理委員会の事務局
内部監査室	<ul style="list-style-type: none"> ・ 組織運営・業務遂行の状況の監査 ・ 会計処理状況及び法令諸規則等の遵守状況の監査 ・ 内部監査の方針・監査計画の立案及び監査結果の報告 ・ 特に定める事項の監査

c. 投資運用の意思決定機構

本投資法人の資産運用に係る運用方針（投資対象資産の取得・処分の基準、毎年の予算、資金調達政策を含みます。）については、不動産投資部、不動産運用部にて協議の上起案され、不動産運用部長経由にて社長の決裁を経て、取締役会に付議されます。取締役会では8人の取締役の内6人以上の賛成を以って承認されます。

本投資法人の資産運用に係る個別の不動産物件の取得・処分については、上記取締役会による資産取得・処分の基準に従って「投資検討委員会」で審議され、委員長である社長が決裁を行います。「投資検討委員会」は、不動産投資部が起案部となり、社長、副社長、財務・経理部長、コンプライアンス室長、不動産運用部長、営業推進部長及び経営企画部長により構成されます。また常勤監査役は、監査役の立場で出席します。

また、「投資検討委員会」の開催に際しては、必要に応じて社外専門家等を招集して、起案内容等についての意見を聴取し反映することができます。また、「投資検討委員会」に先立って、コンプライアンス室長は運用資産の取得・処分等が法令、諸規則、本投資法人の規約、社内規程等に適合していることを検証し、

その結果を社長に報告します。更に、常勤監査役は、運用資産の取得・処分等に際して、関係法令や投資運用委託契約等の遵守、利害関係人との利益相反行為の有無等を中心に意見を述べるすることができます。

上述の取締役会及び投資検討委員会を踏まえた投資決定プロセスの全体的な流れは、以下のようになります。

- 1) 不動産市場を分析し、投資家の意向及び投資上の制約を分析します。
- 2) 1) の分析に基づき取締役会で投資基準が決定されます。
- 3) 2) の基準に基づき、投資検討委員会で審議され、具体的な投資対象候補が決定されます。
- 4) 投資対象候補に関する基本協定を締結し、詳細に物件調査・分析等が実施されます。
- 5) 4) の調査・分析等を踏まえ、再度、投資検討委員会にて審議され、投資の最終決定が行われます。

なお、資産運用会社は、投資対象資産の取得に必要な資金調達に時間を要する場合や、投資対象資産についての否認リスク（後記「3 投資リスク a. リスク要因 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク (ト) 売手の倒産等の影響を受けるリスク」をご参照下さい。）を減少させるために一定の期間が必要であると判断される場合には、資産運用会社の親会社である三菱商事株式会社が匿名組合出資等を行っている、当該投資対象資産の保有のみを目的とする法人に一旦投資対象を取得させることがあります。その後のかかる法人からの当該投資対象資産の取得についても、上記と同様、資産運用会社は、その自由な意思に基づき、投資決定プロセスに従い、投資の意思決定を行います。かかる投資の意思決定については、上記投資決定プロセスに加えて、資産運用会社の取締役会において8人の取締役の内6人以上の賛成を必要とします。後記「d. 株主及びその関係者との重要な取引等」をご参照下さい。

一方、本投資法人の資産運用に係る個別の不動産物件の維持管理内容（修繕・テナント・賃貸借契約条件等）の意思決定については、上記取締役会によって決定される年度運用方針等に従って個別審議を行う「運用検討委員会」において、委員長である社長の最終的な承認を条件として不動産運用部長の決裁にて行います。同委員会は、不動産運用部が起案部となり、社長、副社長、財務・経理部長、不動産投資部長、コンプライアンス室長、営業推進部長及び経営企画部長により構成されます。また常勤監査役は、監査役の立場で出席します。その他必要に応じて社外専門家等を招集して、起案内容等についての意見を聴取し、反映することができます。同委員会開催に先立って、コンプライアンス室長は管理手続等が法令、諸規則、本投資法人の規約、社内規程等に適合していることを検証し、その結果を社長に報告します。更に、常勤監査役は、管理手続の中で関係法令や投資運用委託契約等の遵守、利害関係人との利益相反行為の有無等を中心に意見を述べるすることができます。

また、同委員会の運用については、海外での不動産物件の維持管理手法・ノウハウを踏まえ、各職位の責任と権限を常に明確にし、投資決定プロセスと同様、わかりやすい運営プロセスを基本として実施していきます。

d. 株主及びその関係者との重要な取引等

資産運用会社は、株主及びその関係者との取引、その他株主及びその関係者と利害が対立する可能性がある事項については、取締役会において8人の取締役の内6人以上の賛成を必要とする承認決議を要するものとし、ガバナンスの強化を図っています。

(5) 【投資法人の出資総額】（本書の日付現在）

出資総額	162,448,096,160円
本投資法人が発行する投資口の総口数	200万口
発行済投資口総数	279,502口

最近5年間における出資総額及び発行済投資口総数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資額(百万円)		備考
		増減	総数	増減	総額	
平成13年9月14日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
平成14年3月12日	公募増資	52,000	52,400	23,462	23,662	(注2)
平成15年3月4日	公募増資	95,000	147,400	47,697	71,360	(注3)
平成15年3月26日	第三者割当増資	5,102	152,502	2,561	73,921	(注4)
平成16年3月2日	公募増資	67,000	219,502	42,267	116,188	(注5)
平成17年3月8日	公募増資	56,000	275,502	43,175	159,364	(注6)
平成17年3月29日	第三者割当増資	4,000	279,502	3,083	162,448	(注7)

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり発行価格470,000円(引受価額451,200円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格521,228円(引受価額502,080円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価額502,080円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価格654,910円(引受価額630,852円)にて、新規物件の取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする公募新投資口を発行しました。

(注6) 1口当たり発行価格798,700円(引受価額770,990円)にて、新規物件の取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする公募新投資口を発行しました。

(注7) 1口当たり発行価額770,990円にて、新規物件の取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。

(6) 【主要な投資主の状況】

平成17年2月28日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住 所	所 有 投資口数	発行済投資口 に対する所有 投資口数の割 合
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社信託口	東京都中央区晴海1丁目8-11	口 13,607	% 6.20
三菱商事株式会社	東京都千代田区丸の内2丁目6-3	10,975	5.00
日本マスタートラスト信託銀行株式会社信託口	東京都港区浜松町2丁目11-3	8,462	3.86
株式会社中国銀行	岡山県岡山市丸の内壱丁目拾五番式拾号	7,911	3.60
資産管理サービス信託銀行株式会社証券投資信託口	東京都中央区晴海1丁目8-12晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟	6,220	2.83
ザバンクオブニューヨーク トリティー ジャスデック アカウント	GLOBAL CUSTODY, 32 ND FLOOR ONE WALL STREET, NEW YORK NY 10286, U.S.A	6,129	2.79
株式会社常陽銀行	茨城県水戸市南町2丁目5番5号	5,948	2.71
エイアイジー・スター生命保 険株式会社一般勘定	東京都中央区晴海1丁目8-12	5,857	2.67
株式会社池田銀行	大阪府池田市城南2丁目1-11	5,543	2.53
ジラルタ生命保険株式会社 一般勘定その他口	東京都千代田区永田町2丁目13-10	4,886	2.23
株式会社北洋銀行	北海道札幌市中央区大通西3丁目11番地	4,364	1.99
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋1丁目9番1号	3,833	1.75
株式会社泉州銀行	大阪府岸和田市宮本町2番15号	3,332	1.52
株式会社広島銀行	広島県広島市中区紙屋町1丁目3-8	3,293	1.50
株式会社関西アーバン銀行	大阪府大阪市中央区西心斎橋1丁目2-4	3,215	1.46
株式会社山梨中央銀行	山梨県甲府市丸の内1丁目20-8	3,093	1.41
メロンバンク エービーエヌ アムロ グローバルカスト ディ エヌブイ	ONE BOSTON PLACE BOSTON, MA 02108	3,087	1.41
日興シティ信託銀行株式会社 投信口	東京都品川区東品川2丁目3-14	2,226	1.01
ゴールドマン・サックス・イ ンターナショナル	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB, U.K	2,204	1.00
株式会社八十二銀行	長野県長野市大字中御所字岡田178番地8	2,179	0.99
合 計		106,364	48.46

(注) 上記記載の情報は、平成17年2月28日現在の日本リテールファンド投資法人投資主名簿に記載されているもので、氏名又は名称、住所等はその後変更されている場合があります。

(参考)所有者別投資主数及び所有者別投資口数は、以下のとおりです。

	所有者別投資主数 (人)		所有者別投資口数 (口)	
		比率(%)		比率(%)
個人その他	11,646	94.79	30,090	13.71
金融機関(証券会社を含みます。)	176	1.43	127,691	58.18
その他の法人	262	2.13	18,801	8.56
外国法人・個人	202	1.65	42,920	19.55
合計	12,286	100.00	219,502	100.00

2【投資方針】

(1)【投資方針】

a. 基本方針

本投資法人は、中長期にわたり安定した収益を確保し、また、運用資産を着実に成長させることを目指して、本投資法人の資産を運用します（規約第11条）。

b. 投資態度

本投資法人は、金融機関からの借入返済要請、事業の選択及び集中並びに資産効率の向上に対する株式市場等からの要請、いわゆる減損会計の導入等をきっかけに増加しつつある、店舗を所有しない形態での出店を通じて更なる成長を目指す小売業界の店舗賃借ニーズと、元工場用地や社宅用地等を利用して商業施設を保有している事業会社の資産売却ニーズ、さらに、低金利、株価の低迷の中、さらにはペイオフ解禁を迎え高まりつつある、個人投資家、年金、生・損保業界等の分散された不動産ポートフォリオに対する投資ニーズを結び付け、中長期的な視点に立った商業不動産の保有・賃貸事業を展開することを基本とします。具体的には、以下のように投資を行います（規約第14条）。

本投資法人は、主として都心型商業店舗ビル（注1）から郊外型ショッピングセンター（注2）、ロードサイド型店舗（注3）等の商業施設（以下「商業施設」といいます。）に直接に又は主として商業施設を裏付けとする特定資産を介して投資します。

（注1）都心型商業店舗ビルとは、主に、鉄道等主要交通機関からのアクセスが容易な都心の好立地にある高級ブランド店や最新の消費者動向を捉えて販売展開している店舗等を含んだ商業施設をいいます。

（注2）郊外型ショッピングセンターとは、例えば、車でのアクセスが容易な郊外の広大な敷地に立地する商業施設をいいます。なお、ショッピング（買物）に加え飲食・映画・スポーツ施設等を含む総合的なエンターテインメント施設として提供されている高度集積型商業施設も含まれます。

（注3）ロードサイド型店舗とは、主に、主要幹線道路に面して低価格路線や個性的な品揃え等を武器にチェーン展開している店舗をいいます。

本投資法人は、直接に又は特定資産を介して所有する商業施設が、特定の地域に集中することにより増大する地域経済リスク、地震リスク等により生ずる影響を軽減させるために、その関連情報を定期的に見直して商業施設の所在場所について地域分散を図るものとします。

本投資法人は、直接に又は特定資産を介して所有する商業施設を、原則として、賃貸借期間を10年以上とする賃貸借契約を締結して賃貸するものとします。また、賃借人の財務内容、営業成績、業種の将来性を慎重に調査して安定的な収益の確保に努めるものとします。

本投資法人は、一般経済情勢、金融情勢、消費者動向、不動産市況等のマクロ経済情報又は本投資法人の経営環境に急激な変化が生じ、投資主の利益を毀損する恐れがある場合、上記の定めにかかわらず、投資主の利益を守るため必要な処置を講ずることができるものとします。

本投資法人が資産運用するときには、特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額が本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75%以上になるようにします。

本投資法人が資産運用するときには、不動産等（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産、地上権若しくは土地の賃借権を信託する信託の受益権、匿名組合出資の持分（その出資された財産を不動産、不動産の賃借権若しくは地上権のみに運用することを定めた匿名組合契約に係るものに限ります。）をいいます。）の価額の合計額が本投資法人が有する資産の総額に占める割合として財務省令で定める割合を75%以上になるようにします。

資産運用会社は、本投資法人の上記投資態度の下で、以下の()から()に基づき、多岐にわたる商業施設より適切な物件を選別し、キャッシュフローの安定化を図るべく運用管理を実施します。なお、実際の運用にあたり、経済情勢、不動産市場、資金動向等の急激な変化等予期しえない事由により、以下のような運用管理ができなくなる場合があります。

(i) 投資対象物件

本投資法人の主たる投資対象は、当面、不動産を信託する信託の受益権とし、かかる受益権は、主と

して都心型商業店舗ビル、郊外型ショッピングセンター及びロードサイド型店舗等の商業施設を裏付資産とするものとします。

() ポートフォリオ運用方針

本投資法人の基本方針に基づき、中長期にわたり安定した収益を確保し、運用資産を着実に成長させるために、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と物件価値の成長やテナントの入替え等によりキャッシュフローの成長が期待できるグロース型資産から構成される最適なポートフォリオの構築を基本とします。更に、地震等の災害リスク及びテナント退出による空室リスク等を軽減し、キャッシュフローの安定を図るために、商業施設の業態、地域及び賃借人の属性による分散投資を行います。

a . 商業施設の業態

投資対象物件は、総合スーパーや百貨店等の「単一商業施設」と都心型商業店舗ビル等の「複合商業施設」とに大きく区分されます。

単一商業施設については、総合スーパー、百貨店に加え、低価格指向の専門量販店の成長も著しくなっており、これらの新しい小売業界の動向を的確に捉えます。

一方、複合商業施設も、従来の商業施設形態から、高度に集積された郊外型大規模物件が、鉄道等主要交通機関でのアクセスが容易な高級ブランド店等を中核とした都心立地型物件に集約していく傾向が顕著になってきており、これらの動向にも十分配慮します。

b . 地域による分散

投資対象地域は、原則として、東京・名古屋・大阪の3大都市圏を中心としますが、日本国内の政令指定都市を含めた主要な都市等についても分散投資を行います。

c . 賃借人の属性

各賃借人との賃貸借契約残存期間、信用リスク、経済環境及び賃借人の売上高等を考慮して、賃貸借契約については定期的に賃貸借契約の内容等の見直しを行います。また、債務履行の確実性に関しては、常に注意を払い、必要に応じて信用調査等を実施します。

d . 目標ポートフォリオ

本書の日付現在における上記 a . ないし c . を総合した「目標ポートフォリオ」は、資産運用会社により以下のとおり設定されています。なお、本目標ポートフォリオは、資産運用会社の取締役会において、定期的に国内の経済情勢、不動産市場及び小売業界動向を分析し、現状のポートフォリオ構成が中長期的な視点から適切か否か検討を行い、分類及び比率を含め見直しを行います。

目標ポートフォリオ 中長期的な視点から目標とする保有資産の構成割合						
投資スタイル	物件タイプ	地域	賃貸期間			
インカム型資産 60～70%	上限割合		東京及び東京周辺 都市部	40～60%	2年未満	10～20%
	単一商業施設	80%			2～10年	30～40%
	総合スーパー等	70%	大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	20～40%	10年超	40～60%
	百貨店・専門店等	30%	政令指定都市	10～30%	(賃料収入をベースに算出した割合)	
低価格量販店等	20%	その他	0～20%			
インカム/ グロース型資産	複合商業施設	50%				
	都市型	40%				
	郊外型	30%				

既稼動収益物件の割合は、ポートフォリオ全体の80%以上とする。

投資案件1件の割合は、最大でポートフォリオ全体の20%以内とする。

信用力がトリプルB以上に相当するテナントの割合は、ポートフォリオ全体の30%以上とする。
(賃料収入をベースに算出した割合)

・ インカム型資産とは、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投資対象をいい、例えば、信用力

のある優良と判断される核となるテナントとの長期の賃貸借契約に基づき、中長期的に賃料収入が安定的に確保されている商業施設がこれに分類されます。

- ・ グロース型資産とは、テナントの入替えや稼働率の引上げ等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投資対象をいいます。グロース型資産においては、インカム型資産と比較してテナントとの賃貸借契約期間を短めに設定し、可能な限り売上歩合賃料を導入することで、上記目標を達成することを目指しています。
- ・ インカム/グロース型資産とは、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投資対象をいいます。

() 物件選定基準

商業施設の選定にあたっては、個別物件毎に建物賃借人の状況、建物賃貸借契約及び修繕履歴の精査並びに法務調査、建物状況評価、環境調査及び不動産鑑定評価を含む物件の精査（以下「物件精査」といいます。）を行うほか、国内の経済情勢及び不動産市場の現況を分析し、かつ多様化する消費者動向や著しく変化する企業環境を勘案しながら、当該物件の取得がポートフォリオ全体の成長に寄与するかどうか、ポートフォリオのパフォーマンス向上に繋がるかどうか、並びに資本コスト及び投資利回りを重視し、総合的な判断を行います。具体的には、以下のような点に着目します。

a . 商圏の状況

商業施設として長期的に安定した収益性を維持し、賃料負担能力を維持していくためには、その施設が立地している商圏の規模、潜在性、成長性等が重要な意味を持てきます。したがって、商圏人口、人口動態、年齢構成、平均所得、持ち家比率等多岐にわたる商圏の状況を分析した上、その商圏の特徴と賃借人の業態との適合性についての十分な分析を行います。また、投資対象物件の商業施設としての競争力について、商圏の特性を踏まえ、商圏内での競合の状況、潜在的な新規競合発生余地等も含めて、慎重に分析を行います。

b . 賃貸借契約の内容

賃貸期間、中途解約の条件、賃料改定についての取決め、敷金、保証金の有無等について十分に検討を行った上で、成長性、安定性の両面から分析を行います。

c . 建物の状況

建物の構造、耐震性、耐久性、維持管理費用等を含めた総合的な建物診断を行うことは勿論、建物構造上の商業施設としての汎用性、拡張性、転用可能性等についても十分な検討を行います。

d . 権利の態様

所有権、賃借権、地上権等の権利の態様、共有持分である場合の共有者との取決めの有無及びその内容等について、十分な検討を行い、投資対象の処分可能性等について、慎重に判断を行います。

() 物件取得方法に関する方針

前記「1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 c . 投資運用の意思決定機構」に記載のとおり、資産運用会社は、投資対象資産の取得に必要な資金調達に時間を要する場合や、投資対象資産についての否認リスク（後記「3 投資リスク a . リスク要因 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク (ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク」をご参照下さい。）を減少させるために一定の期間が必要な場合等必要と判断される場合には、本投資法人が直接原所有者から投資対象資産を取得する代わりに、資産運用会社の親会社である三菱商事株式会社が匿名組合出資等を行っている、当該投資対象資産の保有のみを目的とする法人（以下「資産保有法人」といいます。）に、一旦投資対象資産を取得させることがあります。

この場合、資産運用会社は、円滑に資産保有法人が投資対象資産を取得、管理、売却できるようにするために、資産保有法人から、投資対象資産の取得、管理、売却等に関するコンサルティング業務や委託代行業務を受託することができるものとします。なお、資産運用会社は、かかるコンサルティング業務や委託代行業務を行うことにつき、監督官庁より投信法第34条の11の規定に基づく承認を得ています。資産運用会社のコンサルティング業務や委託代行業務の詳細及び本書の日付現在で資産運用会社がコンサルティング業務や委託代行業務を行っている物件については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況 (5) 事業の内容及び営業の概況」をご参照下さい。

(v) 運営・売却方針

中長期的な運用を前提として、計画的な改装工事や新規テナントの誘致による資産価値の向上、競争力の維持・向上を図り、かつ収入の拡大（賃料の増加、稼働率の向上等）と費用の低減（外注委託費、水道光熱費等の削減等）を図ります。

単一商業施設については、基本的に賃貸期間を長めに設定しながら、競争原理を導入したプロパティ・マネジメント会社の選定を行い、安定収益の確保を中心に運用します。また、複合商業施設については、賃貸期間に弾力をもたせることで、次の時代の流れや最新の消費者のニーズを反映したテナントへの入替えが行えるように運用します。

個々の運用不動産の売却は、将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測、立地エリアの将来性・安定性、不動産の劣化又は陳腐化リスク及びそれらに対するコスト予測、並びにポートフォリオの構成等を考慮の上、総合的に判断します。

() 財務方針

本投資法人は、資産の取得、修繕等、敷金・保証金の返済、分配金の支払、本投資法人の費用の支払又は債務の返済（借入金及び投資法人債の債務にかかる履行を含みます。）等を目的として、借入れを行い、投資法人債を発行できます。借入れ及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、かつその合計額が1兆円を超えないものとします。ただし、借入先は証券取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「証券取引法」といいます。）第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家に限定されます。

借入れ及び投資法人債の発行に際して、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます。

また、本投資法人の資産総額のうち、借入金額及び投資法人債発行残高並びに本投資法人（及び本投資法人が保有する受益権の対象たる信託の信託財産）が受け入れた敷金又は保証金等の占める割合（以下「負債比率」といいます。）は、最大50%を目安としていますが、資産の取得等に伴い一時的に50%を超えることがあります。なお、当面の間は、財務の健全性及び将来の成長余力を確保するため、より低い負債比率を保つように保守的に運用します。

上記の他、更に借入れについては以下の方針で実施されます。

- a. 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、固定金利借入れの割合、借入期間、担保設定の有無等の借入諸条件を、借入先候補となる複数の適格機関投資家と交渉の上、比較して決定します。ただし、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等、予測しがたい経済状況の変化で資金調達コストが変動する場合があります。
- b. 将来の特定資産の追加取得又は敷金・保証金の返還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の、事前の借入枠設定又は随時の借入れの予約契約を締結することがあります。

本投資法人は、運用資産の価格変動リスク及び金利変動リスクを低減するため、金利先物取引、金利オプション取引、金利スワップ取引又は金利先渡取引を行うことができます。

なお、借入れ及び投資法人債に関するリスクについては、後記「3 投資リスク a. リスク要因

本投資法人の運用に関する一般的なリスク（ロ）借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスクをご参照下さい。

() 不動産管理方針

プロパティ・マネジメント会社は、本投資法人が直接に取得した不動産又は信託の受益権の裏付けとなる不動産の運営管理業務（以下かかる業務を「プロパティ・マネジメント」といいます。）を行います。プロパティ・マネジメント会社は、各々の商業施設の特性に応じて個別物件毎に選定され、当該物件の運営管理業務を統括し、必要に応じて、その専門性と判断に基づき日常的な修繕、清掃等を行う会社を選定し、自ら又は信託銀行等を当事者としてこれらの会社と契約を締結し又は締結させます。

プロパティ・マネジメント会社の行う運営管理業務の具体的内容は、各々の運用資産の特性に応じて様々ですが、いずれの資産についても共通の業務として、予算管理、テナント管理（テナント営業戦略

の策定、賃貸借条件交渉、クレーム対応等)、建物の修繕に関する管理等があげられます。さらに、グ
ロース型資産等においては、テナント売上金管理、販売促進活動の企画立案及び実施等もプロパティ・
マネジメント会社の行う業務の重要な一部となっています。

本投資法人は、プロパティ・マネジメント会社の選定を、複数社に入札を打診し提案書を受領した上
で面談を行い、専門知識・経験実績・報酬額等を考慮に入れながら総合的に判断し選定します。また、
本投資法人は、個別物件毎の特性、テナントニーズを常に把握し、収入の拡大(賃料の増加、稼働率の
向上)と費用の低減(外注委託費、水道光熱費等の削減等)を図るために、プロパティ・マネジメント
会社への委託契約期間を極力短くし、業務成果等により定期的に見直しを行います。

(2)【投資対象】

a. 投資対象とする資産の種類

() 主要投資対象の特定資産(規約第12条)

本投資法人は、前記「(1)投資方針 a. 基本方針」にしたがい、主として以下に掲げる特定資産に投
資します。

なお、本書の日付現在、資産運用会社が、宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号。その後の改正を
含みます。)(以下「宅地建物取引業法」といいます。)第50条の2第1項の取引一任代理等の認可を受
けていないため、資産を不動産への直接投資により運用することについて業務認可を得ておらず、本投資
法人は、直接不動産への投資を行っていません。

不動産(不動産の賃貸に伴い預託を受けた敷金、保証金その他の担保金に相当する現金又は現金同等
物等(当該預託金額を限度とします。))及び特定の不動産に付随する商標権、温泉権その他の資産で
あって当該不動産とあわせて取得することが適当と認められるものを含みます。)、不動産の賃借権又
は地上権

金銭(信託財産を主として不動産、地上権若しくは土地の賃借権に対する投資として運用することを
目的とする場合に限り。)、不動産、地上権又は土地の賃借権を信託する信託の受益権(投資信託
及び投資法人に関する法律施行令(平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。))(以下「投信
法施行令」といいます。)第3条第1号に掲げるものに該当するものを除きます。)

当事者の一方が相手方の行う上記、又は下記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財産に対する投資として運用し、当該財産から生じる利益の分配
を行うことを約する契約に係る出資の持分(以下「匿名組合出資持分」といいます。)

金銭の信託の受益権(投信法施行令第3条第1号に掲げるものに該当するものを除きます。))であっ
て、信託財産を主として匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とするもの

資産の流動化に関する法律(平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。)(以下「資産流動化
法」といいます。))に規定する優先出資証券(ただし、主として上記 から までに掲げる資産を投
資資産として運用することを目的とするものに限り。)

資産流動化法に規定する特定目的信託の受益証券(ただし、主として上記 から までに掲げる資産
を信託資産として運用することを目的とするものに限り。)

投信法に規定する投資信託の受益証券(ただし、主として上記 から までに掲げる資産を信託資産
として運用することを目的とするものに限り。)

投信法に規定する投資証券(ただし、主として上記 から までに掲げる資産を投資資産として運用
することを目的とするものに限り。)

() 主要投資対象以外の資産(規約第13条第1項)

本投資法人は、余剰資金の効率的な運用に資するため、以下に掲げる資産に投資することができます。

預金

コール・ローン

国債証券

地方債証券

コマーシャル・ペーパー

譲渡性預金証書

上記 から に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
投信法第2条第4項に定める証券投資信託のうち、追加型公社債投資信託の受益証券
合同運用指定金銭信託の受益権
貸付信託法第2条に定める貸付信託の受益証券

()その他

本投資法人は、運用資産の価格変動リスク及び金利変動リスクを低減するため、金利先物取引、金利オプション取引、金利スワップ取引又は金利先渡取引を行うことができます。(規約第13条第2項)

本投資法人は、前記()及び()に定める資産の外、本投資法人が運用のために保有する資産以外の資産のうち、本投資法人の商号にかかる商標権その他組織運営に伴い保有するものであって東京証券取引所の上場規定上適当と認められるものについては、規約第13条の規定にかかわらずこれを取得することができます。(規約第13条第3項)

b. 投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

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

(ロ) 種類別、地域別、用途別等による投資割合については、前記「(1)投資方針 b. 投資態度 ()ポートフォリオ運用方針 d. 目標ポートフォリオ」をご参照下さい。

(3)【分配方針】

本投資法人は、決算期(毎年2月末日と8月末日)現在の投資主名簿(実質投資主名簿を含みます。以下同じです。)に記載された投資主又は登録質権者に対して、直前の決算期に発行されていた投資口又は当期中に発行された投資口に応じて、次に掲げる金銭の分配の方針に従って、その所有口数に相当する金銭の分配を行います。金銭の分配は、原則として決算期から3月以内に、必要な税金を控除した後に行われます。

(イ) 利益の分配(規約第26条第1項)

利益は、決算期の資産合計額から負債合計額を控除した金額(純資産額)から出資総額、出資剰余金及び評価差額金等(出資総額等)の合計額を控除した金額とします。

本投資法人は、利益の全部を金銭により投資主に分配します。

(ロ) 利益を超えた金銭の分配(規約第26条第2項)

本投資法人は、利益の額に当該決算期に計上した固定資産の減価償却額に相当する金額を加えた金額に達するまで投資主に金銭を分配することができます。利益を超えて投資主に分配される金額は、まず出資剰余金から控除し、控除しきれない額は出資総額から控除します。

(ハ) 金銭の分配額の制限

税法が金銭の分配について損金算入を認めるとき、本投資法人は、税法が当該損金算入を認めるために定めた条件を満たすように投資主に金銭を分配しなければなりません(規約第26条第3項)。

本投資法人が期中に投資口を追加発行したとき、その投資口に対応する金銭の分配の額については日割により計算することができるものとしますが(規約第27条)、現時点ではかかる日割計算を行う予定はありません。

(ニ) 分配金の支払方法(規約第28条)

本投資法人は、決算期現在の投資主名簿に記載された投資主又は登録質権者に対して、その所有口数に相当する金銭の分配の支払を行います。当該支払は、原則として決算期から3月以内に、必要な税金を控除した後に行われます。

(ホ) 分配金の除斥期間(規約第29条)

投資主に対する金銭の分配の支払が行われずにその支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払の義務を免れます。なお、金銭の分配の未払金には利息を付さないものとします。

(ヘ) 上記の他、本投資法人は、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。)に従うものとします。

(ト) 本投資法人は、個人投資主が利益を超える分配額に対して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。ただし、以下のiから のいずれか

の条件を満たす場合には、上記(イ)から(ハ)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ます。

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譲渡損益の算定を行うことが必要でなくなった場合

．税法等の変更等により、個人投資主が申告を行うことが一般的に行われるようになった場合等、利益を超える金銭の分配を行うことにより譲渡損益の申告を行うことが投資主にとって負担ではなくなったと本投資法人の役員会において判断される場合

．本投資法人の「利益の配当等を損金として算入するための要件」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本投資法人の役員会において判断される場合

(4) 【投資制限】

a. 規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は以下のとおりです。

- (1) 本投資法人は、その資産の運用を受託した投資信託委託業者（資産運用会社）が投資法人資産運用業に関する業務の方法を記載した書類において、運用を行う資産の種類として不動産を定めている場合に限って、前記「(2)投資対象 a. 投資対象とする資産の種類 (i) 主要投資対象の特定資産」に掲げる不動産への投資を行うものとします（規約第15条第1項）。
- (2) 本投資法人は、わが国以外に所在する不動産及び主として当該不動産を裏付けとする資産への投資は行わないものとします（規約第15条第2項）。
- (3) 資金の借入れに関する制限

本投資法人は、前記「(1)投資方針 a. 基本方針」に従い、証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家からの借入れ及び投資法人債の発行を行うことができます。本投資法人は、投資法人債の発行にあたり、その募集、名義書換及び発行に関する事務、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その他の事務を、法令の定めにより他の者に委託します（規約第21条）。

借入れ及び投資法人債の使途は、資産の取得、修繕等、敷金・保証金の返済、分配金の支払、本投資法人の費用の支払又は債務の返済（借入金及び投資法人債の債務の履行を含みます。）等とします（規約第22条）。

借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、その合計額が1兆円を超えないものとします（規約第23条）。

借入れ及び投資法人債の発行に際して、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます（規約第24条）。

b. 投信法による投資制限

- (1) 登録投資法人は、投資信託委託業者（資産運用会社）にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。資産運用会社は、当該投資法人の資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為のうち、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限」に記載される利害関係人との取引制限を除く主なものは次のとおりです。

投資法人相互間の取引

資産の運用を行う投資法人相互間において取引を行うこと（投信法第34条の3第1項第5号）。

ただし、双方の投資法人の投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる以下の場合を除きます（投信法施行令第33条）。

一．次に掲げる要件のすべてを満たす取引

イ．次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること。

A．資産運用委託契約の終了に伴うものである場合

B．投資口の払戻しに伴う払戻金の支払に応ずるために行うものである場合

C．その資産について、法令の規定又は規約に定められている投資の割合を超えるおそれがある場合において、その割合を超えることを避けるために行うものである場合

D．投資法人相互間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合

ロ．有価証券の売買その他の投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）で定める取引であって、同規則で定めるところにより公正な価額により行うものであること。

二．個別の取引毎に双方の投資法人のすべての投資主の同意を得て行う取引

三．その他投資主の保護に欠けるおそれのないものとして監督官庁の承認を受けて行う取引

投資信託財産と投資法人の取引

運用指図を行う投資信託財産と資産の運用を行う投資法人との間において取引を行うこと（投信法第15条第1項第3号）。

ただし、投資信託財産に係る受益者又は投資法人の投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められ

る取引として投信法施行令で定める以下の取引を除きます（投信法施行令第18条）。

一．投資信託財産について、次に掲げる要件をすべて満たす取引

イ．次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること。

A．投資信託契約の終了に伴うものである場合

B．投資信託契約の一部解約に伴う解約金の支払に因ずるために行うものである場合

C．法令の規定又は投資信託約款に定められている投資の割合を超えるおそれがある場合において、その割合を超えることを避けるために行うものである場合

D．投資法人との間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合

ロ．有価証券の売買その他の投信法施行規則で定める取引であって、同規則で定めるところにより公正な価額により行うものであること。

二．投資法人について、次に掲げる要件のすべてを満たす取引

イ．次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること。

A．資産運用委託契約の終了に伴うものである場合

B．投資口の払戻しに伴う払戻金の支払いに因ずるために行うものである場合

C．その資産について、法令の規定又は規約に定められている投資の割合を超えるおそれがある場合において、その割合を超えることを避けるために行うものである場合

D．投資信託財産との間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合

ロ．有価証券の売買その他の投信法施行規則で定める取引であって、同規則で定めるところにより公正な価額により行うものであること。

三．個別の取引毎にすべての受益者及びすべての投資主の同意を得て行う取引

四．その他受益者及び投資主の保護に欠けるおそれのないものとして監督官庁の承認を受けて行う取引
第三者の利益を図る取引

特定の有価証券等に関し、当該投資法人の資産の運用としての取引に基づく価格、指数、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は当該投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うこと（投信法第34条の3第1項第6号）。

投資法人の利益を害する取引

通常の取引と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が当該投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うこと（投信法第34条の3第1項第7号）。

その他投信法施行規則で定める取引

上記のほか、投資主の保護に欠け、若しくは投資法人の資産の運用の適正を害し、又は投資法人の信用を失墜させるおそれのあるものとして投信法施行規則で定める以下の行為（投信法第34条の3第1項第8号、投信法施行規則第52条）。

A．資産の運用の範囲及びその実行に関する事項、報酬の額又は支払の時期その他の資産運用委託契約の内容の重要な部分の変更を、投信法第34条の7において準用する有価証券に係る投資顧問業の規制等に関する法律（昭和61年法律第74号。その後の改正を含みます。）（以下「投資顧問業法」といいます。）第15条第1項に規定する書面に準ずる書面を交付しないで行うこと（当該書面の交付に代えて、電磁的方法により当該書面に記載すべき事項を提供する場合にあっては、当該事項を提供しないで行うこと。）。

B．投資信託委託業者が資産運用委託契約を締結した投資法人以外の者の利益を図るため、当該投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと。

C．他人から不当な制限又は拘束を受けて投資法人の資産の売買その他の取引を行い、又は行わないこと。

D．特定の銘柄の有価証券等について、不当に売買高若しくは取引高を増加させ、又は作為的に値付けを行うことを目的とした取引を行うこと。

E．投資法人のために投資顧問業法第2条第13項に規定する証券取引行為を行う場合において、当該証券取引行為の相手方の代理人となること。ただし、投資信託委託業者が証券業を営んでいる場合はこの限りではありません。

(2) 同一株式の取得制限

投資法人は、同一の法人の発行する株式にかかる議決権を、当該株式にかかる議決権の総数の100分の

50を超えて取得することができません（投信法第194条、投信法施行規則第142条）。

(3) 自己投資口の取得及び質受けの制限

投資法人は、自らが発行した投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。ただし、次に掲げる場合において自らが発行した投資口を取得するときは、この限りではありません（投信法第80条第1項）。

A．合併によるとき。

B．投資法人の権利の実行に当たりその目的を達成するため必要であるとき。

C．投信法の規定により投資口の買取りをするとき。

(4) 子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人の発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資法人の投資口については、次に掲げる場合を除くほか、当該他の投資法人は、取得することができません（投信法第81条第1項）。

A．合併によるとき。

B．投資法人の権利の実行に当たりその目的を達成するため必要であるとき。

c．その他の投資制限

(1) 有価証券の引受け及び信用取引

有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

(2) 集中投資

集中投資について制限はありませんが、投資対象である不動産の選別については、地域経済リスク、地震リスク等に起因するキャッシュフローリスクを軽減することを目的として、地域分散投資を行います。基本的には東京・名古屋・大阪の3大都市圏を中心に投資を行う予定ですが、全国の政令指定都市についても分散投資を行います。

(3) 他のファンドへの投資

他のファンド（投資信託の受益証券及び投資証券）に対する投資は、主として以下の「ないし」を裏付けとするものに限り（規約第12条第7号及び第8号）。なお、以下に記載する不動産は、日本国外に所在する不動産は含みません。また、外貨建資産への投資は行いません（規約第15条第2号）。

不動産、不動産の賃借権又は地上権

金銭（信託財産を主として不動産、地上権若しくは土地の賃借権に対する投資として運用することを目的とする場合に限り。））、不動産、地上権又は土地の賃借権を信託する信託の受益権（投資信託及び投資法人に関する法律施行令第3条第1号に掲げるものに該当するものを除きます。）

匿名組合出資持分

(4) 流動性に欠ける資産への投資

本書に記載する制限のほか、流動性に欠ける資産への投資には制限がありません。

3【投資リスク】

a. リスク要因

以下には、本投資証券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券への投資に関するすべてのリスクを網羅したのではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が既に取得した個別の信託の受益権の信託財産である不動産に特有のリスクについては、後記「5 運用状況 (2) 投資資産 その他投資資産の主要なもの」を併せてご参照下さい。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券の市場価格が下落又は分配金の額が減少し、その結果、投資家が損失を被る可能性があります。

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

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

投資証券の商品性に関するリスク

- (イ) 投資証券の市場価格の変動に関するリスク
- (ロ) 金銭の分配に関するリスク
- (ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の運用方針に関するリスク

- (イ) 投資対象を商業施設に特化していることによるリスク
- (ロ) 少数のテナントに依存していることによるリスク
- (ハ) シングル/核テナント物件に関するリスク
- (ニ) テナントの業態の偏りに関するリスク

本投資法人の運用に関する一般的なリスク

- (イ) 不動産を取得又は処分できないリスク
- (ロ) 借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク
- (ハ) 投資口の追加発行時の価値の希薄化に関するリスク

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

- (イ) 三菱商事との利益相反に関するリスク
- (ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
- (ハ) 本投資法人の執行役員及び資産運用会社の人材に依存しているリスク
- (ニ) インサイダー取引規制に係る法令上の禁止規定及び大量保有報告書制度が存在しないことによるリスク

ク

- (ホ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
- (ヘ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
- (ト) 敷金及び保証金に関するリスク

不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

- (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
- (ロ) 賃貸借契約に関するリスク
- (ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
- (ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
- (ホ) 不動産の地域的な偏在に関するリスク
- (ヘ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- (ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (チ) 転貸に関するリスク
- (リ) テナント等による不動産の利用・管理状況に関するリスク
- (ヌ) 共有物件に関するリスク
- (ル) 区分所有建物に関するリスク
- (ヲ) 借地物件に関するリスク
- (ワ) 借家物件に関するリスク

- (カ) 開発物件に関するリスク
- (コ) 有害物質に関するリスク
- (ク) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
税制に関するリスク
- (ケ) 導管性の維持に関する一般的なリスク
- (コ) 会計処理と税務処理との乖離により支払配当要件が満たされないリスク
- (カ) 借入れに係る導管性要件に関するリスク
- (ニ) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク
- (ホ) 投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないリスク
- (ヘ) 税務調査等による更正処分のため、支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスク
- (ト) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (チ) 一般的な税制の変更に関するリスク
- その他
- (イ) 不動産の鑑定評価等に関するリスク

投資証券の商品性に関するリスク

- (イ) 投資証券の市場価格の変動に関するリスク
本投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換金する手段は、原則として第三者に対する売却に限定されます。
本投資証券の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。
そのため、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。
- (ロ) 金銭の分配に関するリスク
本投資法人は、その分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。不動産の売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が大きく変動し、投資主への分配金が増減することがあります。
- (ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク
本投資法人の収入は、本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（以下、本「a. リスク要因」の項において「不動産」と総称します。）の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下（建物の建替え及び大規模修繕等を要因とする場合も含まれます。）、売上歩合賃料が採用されている場合のテナントの売上減等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約通りの増額改定を行えない可能性もあります（これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「不動産及び信託の受益権に関する法的リスク（ロ）賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。）。個別の資産の過去の受取賃料の状況は、当該資産の今後の受取賃料の状況と一致する保証はありません。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。
一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、大規模修繕等に要する費用支出、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。
このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があり、個別の資産及び運用資産全体の過去の収支の状況が必ずしも将来の収支の状況と一致し又は同様の傾向を示すとは限りません。何らかの理由によりこれらの収支に変更が生じた場合、投資主への分配金額が減少したり、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

本投資法人の運用方針に関するリスク

- (イ) 投資対象を商業施設に特化していることによるリスク
本投資法人は、不動産の中でも、都心型商業店舗ビル、郊外型ショッピングセンター、ロードサイド

型店舗等の商業施設を主たる投資対象としています。

したがって、本投資法人の業績は、消費者の全体的な消費傾向、小売産業の全体的動向、本投資法人が保有する商業施設の商圏内の競争状況、人口動向等に大きく依存しているということが出来ます。場合によっては、テナントが、賃料を約定通り支払うことができなくなったり、賃貸借契約を解約して又は更新せずに退店したり、賃料の減額請求を行ったりする可能性があります。これらの要因により、本投資法人の収益は悪影響を受ける可能性があります。

また、本投資法人が、テナントとの間で売上歩合賃料を採用している場合、賃料は変動賃料となりますので、テナントの売上減少が、賃料収入に直接的な悪影響を与えることとなります。

(ロ) 少数のテナントに依存していることによるリスク

本投資法人の運用資産のうち相当部分は、国内大手小売業者であるイオン株式会社及び株式会社イトーヨーカ堂などの少数のテナントへ賃貸されており、本投資法人の収入は、かかるテナントに大きく依存しています。これらのテナントの営業状況、財務状況が悪化し、賃料支払が遅延したり、物件から退去した場合には、本投資法人の収益等に大きな悪影響が生じる可能性があります。

(ハ) シングル/核テナント物件に関するリスク

本投資法人の運用資産の多くは、単一のテナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングルテナント物件が少数の核となる大規模テナントが存在する核テナント物件となっています。

一般的に、シングルテナント及び核となる大規模テナントは、賃貸借期間が長く賃貸借解約禁止期間が設定されている場合もありますので、退去する可能性は比較的低いものの、万一退去した場合、賃貸スペースの広さと個別テナント向けの特別仕様の物件が多いことから、代替テナントとなりうる者が限定されているために、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化する可能性があります。その結果、当該物件の稼働率が大きく減少したり、代替テナント確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなることがあり、賃料収入に大きな影響を受ける可能性があります。

(ニ) テナントの業態の偏りに関するリスク

商業施設の場合、その立地条件により、テナントの業態を大きく変更することは困難であることが多く、運用資産のテナントの業態が、総合スーパーマーケット、百貨店等の特定の業態に偏った場合には、当該業態が、消費性向の変化に伴い小売業としての競争力を失うことにより、本投資法人の収益に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

本投資法人の運用に関する一般的なリスク

(イ) 不動産を取得又は処分できないリスク

不動産投資信託その他のファンド及び国内外の投資家等による不動産に対する投資は活発化する傾向にあり、また本投資法人が投資対象とするような不動産の取得競争は激化しているため、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産及びこれを裏付けとする資産を取得することができるとは限りません。また、取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性もあります。更に、本投資法人が不動産及びこれを裏付けとする資産を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の視点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性があります。その結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

(ロ) 借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク

金銭の借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかったり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる可能性があります。

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、運用資産に担保を設定することとなったり、規約の変更が制限される等の可能性があり、このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらす、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

更に、借入れ及び投資法人債の金利は、借入時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金

利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、これらの元本額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ) 投資口の追加発行時の価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新規投資口を随時追加発行する予定ですが、かかる追加発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の計算期間中に追加発行された投資口に対して、当該計算期間の期初から存する投資口と同額の金銭の分配が行われる場合には、既存の投資主は、追加発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。

更に、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの純資産価格や市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) 三菱商事との利益相反に関するリスク

三菱商事は、本書の日付現在、本投資法人の発行済投資口の5%を保有しており、また、資産運用会社の発行済株式の51%を保有しています。本投資法人の執行役員は三菱商事から派遣され、資産運用会社の役員中数名が三菱商事から派遣されています。三菱商事の利益が本投資法人又は本投資法人の他の投資主の利益と異なる場合、利益相反の問題が生じる可能性があります。三菱商事は、本投資法人が三菱商事若しくはその関連会社から資産を取得する場合、物件の賃貸又はその他の業務を行う場合に、本投資法人に対して影響力を行使する可能性があります。また、本投資法人は、三菱商事又はその関連会社と資産の取得等に関し直接競合する場合があります。かかる場合、本投資法人の業務、財政状態又は経営成績に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。本投資法人の投資口価格や分配金が減少する可能性があります。

(ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。

また、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）、投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）、利益相反状況にある場合に投資法人の利益を害してはならない義務その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損害を受ける可能性があります。

このほかに、資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である不動産信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、プロパティ・マネジメント会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反があった場合や業務遂行能力が失われた場合には、運用不動産の管理状況が悪化する可能性や本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

商業施設においては、不動産の保守管理、転借人の管理等の業務を不動産の賃借人である各テナント（例えばシングルテナント及び核テナント）に大きく依存することがあり、このような場合に、賃借人が何らかの理由により適切な管理を行えなくなった又は行わなくなった場合、本投資法人の収益や運用資産である不動産の資産価値に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ) 本投資法人の執行役員及び資産運用会社の人材に依存しているリスク

本投資法人の運営は、本投資法人の執行役員であり、資産運用会社の代表取締役社長でもある廣本裕一氏及び資産運用会社の人材に大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

(ニ) インサイダー取引規制に係る法令上の禁止規定及び大量保有報告書制度が存在しないことによるリスク

本書の日付現在、投資法人の発行する投資証券は、上場株式等と異なり、証券取引法に定めるいわゆるインサイダー取引規制の対象ではありません。しかし、本投資法人の関係者が証券取引法で禁じられているインサイダー取引に類似の取引を行った場合には、本投資証券に対する投資家一般の信頼を害し、ひいては市場価格の下落や本投資証券の流動性の低下等の悪影響をもたらす可能性があります。

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

(ホ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらに変更される可能性があります。

(ヘ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「破産法」といいます。）、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。）（以下「民事再生法」といいます。）及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服します。

本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産による分配からしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

(ト) 敷金及び保証金に関するリスク

商業施設においては、賃借人が多額の敷金及び保証金を長期間にわたって無利息又は低利で賃借人に預託することが多く、本投資法人は、これらの資金を取得予定資産の取得資金の一部として活用し、今後も活用することを想定しています。しかし、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があります。この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなり、その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

本投資法人の主たる運用資産は、不動産等及びこれを裏付けとする資産です。本書の日付現在、本投資法人が保有する運用資産のほぼすべては不動産を信託する信託の受益権であり、今後も不動産を信託する信託の受益権を取得し、保有する予定です。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関する法的リスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「(タ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照下さい。

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があり、また、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。本投資法人は、状況に応じては、前所有者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任を負担させる場合もありますが、たとえ表明及び保証した事実が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の補修その他に係る予定外の費用を負担せざるを得な

くなることもあり、投資主に損害を与える可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

また、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。更に、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

(ロ) 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約リスク、更新がなされないリスク

賃貸借契約上解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約が終了したり、また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあるため、稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。なお、解約禁止条項、解約ペナルティ条項などを置いて期間中の解約権を制限している場合でも、裁判所によって解約ペナルティが減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

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

b. 賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、民事再生手続若しくは会社更生手続その他の倒産手続の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があります。この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況では投資主に損害を与える可能性があります。

c. 賃料改定に係るリスク

本投資法人の主たる投資対象である商業施設に関するテナントとの賃貸借契約の期間は、比較的長期間であることが一般的ですが、このような契約においては、多くの場合、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。

したがって、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、投資主に損害を与える可能性があります。

また、定期的な賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉いかんによっては、必ずしも、規定通りに賃料を増額できるとは限りません。

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができ、これにより、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。

(ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した箇所を修復するため一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

(ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）上無過失責任を負うこととされています。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、上記(ハ)と同様、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

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

(ホ) 不動産の地域的な偏在に関するリスク

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

(ヘ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があり、また、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、文化財保護法（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

以上の他、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

(ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人は、債務超過の状況にあるなど財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得する場合には、管財人等により否認されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により否認されるリスクを回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

万一債務超過の状況にあるなど財務状態が実質的危機時期にある状況を認識できずに本投資法人が不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取り消される（詐害行為取消）可能性があります。また、本投資法人が不動産を取得した後、売主について破産手続、民事再生手続又は会社更生手続が開始した場合（以下、併せて「倒産等手続」と総称します。）には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

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

更に、取引の態様如何によっては売主と本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正譲渡でないといみなされるリスク）もあります。

(チ) 転貸に関するリスク

賃借人（転借人を含みます。）に、不動産の一部又は全部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法

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

また、賃貸借契約が合意解約された場合又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される旨規定されている場合には、かかる敷金等の返還義務が、賃貸人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(リ) テナント等による不動産の利用・管理状況に関するリスク

テナントによる不動産の利用・管理状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

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

(ヌ) 共有物件に関するリスク

運用資産である不動産が第三者との間で共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

更に、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性（民法第256条）、及び裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性（民法第258条第2項）があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができるとされています。ただし、共有者は、倒産手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）第60条、民事再生法第48条第1項）。

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

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

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

(ル) 区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分

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

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、区分所有者間で優先的購入権の合意をすることがあることは、共有物件の場合と同様です。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています(区分所有法第22条)。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります(区分所有法第23条)。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの1筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権などを敷地利用権(いわゆる分有形式の敷地利用権)として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

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

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

(ヲ) 借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自己が所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し(定期借地権の場合)又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します(普通借地権の場合)。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合(借地借家法第13条、借地法(大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。)第4条)を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

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

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

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

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価

要因が増す可能性があります。

(ワ) 借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物（共有持分、区分所有権等を含みます。）を第三者から賃借の上又は信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、前記の借地物件の場合と同じです。

加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人又は当該受託者とテナントの間の転貸借契約も終了するとされていますので、テナントから、転貸借契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされるおそれがあります。

(カ) 開発物件に関するリスク

本投資法人は、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結することがあります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があります、その結果本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(コ) 有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があります。かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合にはこれに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。

土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壌汚染対策法」といいます。）に関しては、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があります。また、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合やポリ塩化ビフェニール（PCB）が保管されている場合等には、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合にはこれに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

(ク) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、ほぼすべての資産を、信託の受益権の形式で保有しています。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを負担することになります。

信託契約上信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。更に、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権については有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。

信託法上、信託受託者が倒産手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があります。仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

更に、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合に、信託財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主に損害を与える可能性があります。

税制に関するリスク

(イ) 導管性の維持に関する一般的なリスク

税法上、一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。導管性要件のうち一定のものについては、営業期間毎に判定を行う必要があります。本投資法人は、導管性要件を継続して満たすよう努めていますが、今後、本投資法人の投資主の減少、分配金支払原資の不足、法律の改正その他の要因により導管性要件を満たすことができない営業期間が生じる可能性があります。現行税法上、導管性要件を満たさなかったことについてやむを得ない事情がある場合の救済措置が設けられていないため、後記(二)に記載する同族会社化の場合等、本投資法人の意図しないやむを得ない理由により要件を満たすことができなかった場合においても、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。なお、課税上の取扱いについては、後記「4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い」をご参照下さい。

(ロ) 会計処理と税務処理との乖離により支払配当要件が満たされないリスク

各営業期間毎に判定を行う導管性要件のうち、配当可能所得又は配当可能額の90%超の分配を行うべきとする要件（以下「支払配当要件」といいます。）においては、投資法人の会計上の利益ではなく税務上の所得を基礎として支払配当要件の判定を行うこととされています。したがって、会計処理と税務上の取扱いの差異により、又は90%の算定について税務当局の解釈・運用・取扱いが本投資法人の見解と異なることにより、この要件を満たすことが困難となる営業期間が生じる場合があります。

(ハ) 借入に係る導管性要件に関するリスク

税法上、上記の各営業期間毎に判定を行う導管性要件のひとつに、借入れを行う場合には適格機関投資家のみから行うべきという要件があります。したがって、本投資法人が何らかの理由により適格機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合、又は、保証金若しくは敷金の全部若しくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合においては、導管性要件を満たせないこととなります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(ニ) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

各営業期間毎に判定を行う導管性要件のうち、営業期間終了時に同族会社に該当していないこと（発行済投資口の総数が上位3位以内の投資主グループによって50%を超える投資口を保有されていないこと）とする要件、即ち、同族会社要件については、本投資証券が市場で流通することにより、本投資法人のコントロールの及ばないところで、結果として満たされなくなる営業期間が生じるリスクがあります。

(ホ) 投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

税法上、導管性要件のひとつに、営業期間末において投資法人の投資口が適格機関投資家のみにより

保有されること、又は50人以上の投資主に保有されることという要件があります。しかし、本投資法人は投資主による投資口の売買をコントロールすることができないため、本投資法人の投資口が50人未満の投資主により保有される（適格機関投資家のみに保有される場合を除きます。）こととなる可能性があります。

(ヘ) 税務調査等による更正処分のため、支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、税務当局との見解の相違により過年度の課税所得計算について追加の税務否認項目等の更正処分を受けた場合には、過年度における支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスクがあります。現行税法上このような場合の救済措置が設けられていないため、本投資法人が過年度において損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(ト) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、本書の日付現在において、一定の内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産取得税及び登録免許税の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができなくなる可能性があります。

(チ) 一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、信託の受益権その他投資法人の運用資産に関する税制若しくは投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、投資証券に係る利益の配当、出資の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資証券の保有又は売却による手取金の額が減少する可能性があります。

そ の 他

(イ) 不動産の鑑定評価等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

b. 投資リスクに対する管理体制

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

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

リスク管理体制

本投資法人は、投信法に基づき適法に設立されており、執行役員1名及び監督役員2名により構成される役員会により運営されています。執行役員は、監督官庁より投信法第13条に基づく兼職承認を得た上で、本投資法人が資産運用を委託する資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社の代表取締役社長を兼職しており、約3か月に2回の頻度で役員会を開催し、法令で定められた承認事項に加え、投資法人の運営及び資産運用会社の業務遂行状況の詳細な報告を行っています。この報告によって、資産運用会社又はその利害関係人等から独立した地位にある監督役員は的確に情報を入手し、執行役員の業務遂行状況を適時に監視できる体制を維持しています。

一方、本投資法人の委託を受けた資産運用会社は、投資・運用に係るリスク、市場に係るリスク、法務及び税務に係るリスク等について、原則としてレベルの異なる、かつ複数の検証システムを通じて管理しています。

不動産に特有のリスクについては、本投資法人の資産運用にかかる運用方針（投資対象資産の取得・処分
の基準、毎年の予算、資金調達政策を含みます。）を取締役に付議する段階で投資基準の一部として明確
化され、資産運用会社全体としてモニタリングしています。

また、資産の取得時にモニターすべきリスク項目は投資検討委員会において、資産の管理・運用時にモ
ニターすべきリスク項目は運用検討委員会において、それぞれ検証され、また同時にそれらのリスクに対する
対応策が決定されます。

更に、社長、副社長、財務・経理部長、コンプライアンス室長、不動産投資部長、不動産運用部長、営業
推進部長、経営企画部長及び総務部長から構成されるコンプライアンス・リスク管理委員会が、3か月に1
度以上の頻度で開催され、企業統治体制の確立、向上に貢献する体制にあります。また常勤監査役は、投資
検討委員会、運用検討委員会及びコンプライアンス・リスク管理委員会のそれぞれに監査役の立場で出席し
ます。

このほか、社内で法令遵守のチェック及び社内規程との整合性の確認等を行うコンプライアンス室長、業
務処理・会計処理等の適正性についての内部監査を行う内部監査室長、更には利害関係人との利益相反行為
の有無等の確認を行う常勤監査役による網羅的な内部牽制により、リスク管理体制を充実させています。な
お、各委員会の内容については、前記「1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 c. 投資運用の意思決
定機構」もご参照下さい。

また、株主及びその関係者との取引、その他株主及びその関係者との利害が対立する可能性がある事項に
ついては、取締役会における決議の採択において8人の取締役の内6人以上の賛成を要するものとし、ガバ
ナンスの強化をはかっています。

その他のリスク、例えば不動産投資信託市場に関するリスク、商品設計及び関係者に関するリスク、並び
に、信託受益権に特有のリスク等についても、レベルの異なる、かつ複数の検証システムを通じて管理する
ことを原則としています。

このように、投資リスクに対しては、本投資法人及び本投資法人から委託をうけた資産運用会社の重層的
かつ相互牽制的な検証システムを通じ、実効性のあるリスク管理体制を整備し、最大限の効果の発揮に努め
ています。

4【手数料等及び税金】

(1)【申込手数料】

該当事項はありません。

(2)【買戻し手数料】

該当事項はありません。

(3)【管理報酬等】

(イ) 執行役員及び監督役員の報酬（規約第31条）

各執行役員の報酬は、月額80万円を上限として役員会が定める金額を各月の最終営業日に支払います。また、各監督役員に対する報酬は、月額30万円を上限として役員会が定める金額を各月の最終営業日に支払います。

(注) 本投資法人は、投信法第109条第9項の規定に基づき、投信法第109条第1項第4号の行為に関する執行役員又は監督役員の責任について、当該執行役員又は監督役員が職務を行うのについて善意でかつ重大な過失がない場合においては、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務遂行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、役員会の決議をもつて、賠償の責めに任ずべき額から次の各号に掲げる金額を控除した額を限度として、免除することができます（規約第40条）。

- (1) 役員会の決議の日の属する決算期間又はその前の各決算期間において、当該執行役員又は監督役員が報酬その他の職務遂行の対価として投資法人から受け、又は受けるべき財産上の利益（(2)に定めるものを除きます。）の額の決算期間毎の合計額のうち、最も高い額の4年分に相当する額
- (2) 当該執行役員又は監督役員が本投資法人から受けた退職慰労金の額及びその性質を有する財産上の利益の額の合計額と当該合計額をその職に就いていた年数で除した額に4を乗じた額とのいずれか低い額

(ロ) 会計監査人の報酬（規約第32条）

会計監査人に対する報酬は、決算期毎に1,500万円を上限として役員会が定める金額をその決算期から3月以内に支払います。

(ハ) 資産運用会社報酬（規約第30条）

本投資法人は、運用委託資産合計額に年率1%を乗じた額を上限として、本投資法人が役員会の定めるところに従い資産運用会社と締結した資産運用委託契約の定めにより資産運用報酬を計算し、当該契約に定める日までに当該会社に対して支払います（規約第30条第1項）。本投資法人は、本投資法人の直前の決算期の翌日から3か月目の末日までの期間（以下「計算期間」といいます。）及び当該末日の翌日から決算期までの期間（以下、「計算期間」といい、「計算期間」と併せて「計算期間」といいます。）毎に資産合計額（注）に年率100分の0.6を乗じた額（1年365日として当該計算期間の実日数により日割計算します。）を各計算期間毎の資産運用報酬として、各計算期間の翌々月の末日までに資産運用会社の指定する口座に入金する方法で支払うものとしします。

(注) 計算期間Iにおける資産合計額は、本投資法人の直前の決算期の貸借対照表（投信法第131条第1項の承認を受けたもの）に限ります。以下、本注記において「貸借対照表」といいます。）に記載された資産合計額に、当該決算期の翌日から計算期間Iの末日までの期間に本投資法人が規約第12条所定の資産（以下、本注記において「主要投資対象資産」といいます。）を取得又は処分したときは、当該期間中に取得した主要対象資産の取得価額の合計(X)と同期間中に処分した主要投資対象資産の直近の貸借対照表価額の合計(Y)との大小により、以下に定める金額を加減して算出した額とします。XがYより大きい場合、XとYとの差額を加えます。XがYより小さい場合、処分した主要投資対象資産の売却価格の合計とYとの差額を加えます（差額が負の値の場合はその絶対値を減じます。）

計算期間IIにおける資産合計額は、計算期間IIの末日を基準とした決算期の貸借対照表に記載された資産合計額とします。

本投資法人が不動産又は主として不動産を裏付けとする特定資産を取得したとき、当該不動産又は当該特定資産の裏付けとなる不動産の取得価額の2%に相当する額を上限として、本投資法人が役員会の定めるところに従い資産運用会社と締結した資産運用委託契約の定めにより資産取得報酬を計算し、当該契約に定める日までに当該会社に対して支払います（規約第30条第2項）。本書の日付時点において、本投資法人が不動産又は主として不動産を裏付けとする特定資産を取得したとき、当該不動産又は当該特定資産の裏付けとなる不動産の取得価額に100分の0.8を乗じて計算した額を資産取得に係る報酬として、取得した日の属する月の翌月末までに資産運用会社の指定した口座に入金する方法で支払います。

(二) 一般事務受託者報酬

委託事務のうち、本投資証券の発行に関する事務、機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事務、計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務及び納税に関する事務（ただし、機関（投資主及び役員会）の運営に関する事務については名義書換事務を除きます。）にかかる報酬（以下「一般事務報酬」といいます。）は、以下のとおりとします。

1. 毎年3月、6月、9月及び12月の末日を最終日とする計算期間（以下、本項において「計算期間」といいます。）毎に200万円を下限とし、下記計算式により求める金額を上限として、本投資法人の資産構成に応じて本投資法人と一般事務受託者との合意により定める金額とします。

（計算式）

当該計算期間初日の直前決算日（初回決算期間中においては設立日。本項において以下同じ。）における本投資法人の資産合計額をとして以下(a)から(f)の計算方法により算出された合計額

- (a) のうち50億円以下の部分に対して金2,000,000円
 - (b) のうち50億円超1,000億円以下の部分に対して0.0175%を乗じて得た金額
 - (c) のうち1,000億円超2,000億円以下の部分に対して0.015%を乗じて得た金額
 - (d) のうち2,000億円超3,000億円以下の部分に対して0.01%を乗じて得た金額
 - (e) のうち3,000億円超5,000億円以下の部分に対して0.00875%を乗じて得た金額
 - (f) のうち5,000億円超の部分に対して0.0075%を乗じて得た金額
2. 上記1.の定めにかかわらず、計算期間が3か月間に満たない場合、一般事務報酬は、当該計算期間に含まれる実日数の当該計算期間の末日を最終日とする3か月間の実日数に対する割合で上記1.の定めにより算出された額を按分計算した金額（円単位未満切捨て）とします。
 3. 上記1.及び2.の定めにかかわらず、計算期間の末日における本投資法人の出資総額が5億円以下である場合は、当該計算期間中の一般事務報酬は金24万円とします。なお、出資総額が直前決算日において5億円以下であり、かつ、計算期間中において5億円を超えるときは、()当該計算期間の開始日から5億円を超えた日の前日までの実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で24万円を按分計算した金額（円単位未満切捨て）と、()5億円を超えた日から当該計算期間の末日までの実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で、5億円を超えた日の本投資法人の出資総額に基づいて上記1.の定めにより算出された額を按分計算した金額（円単位未満切捨て）、の合計額とします。
 4. 本投資法人は、各計算期間の一般事務報酬を、各計算期間最終月の翌月末までに一般事務受託者の指定する銀行口座へ入金する方法により支払います。
 5. 経済情勢の変動等により一般事務報酬の金額が不相当となったときは、本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議の上、一般事務報酬の金額を変更することができます。なお、当該協議にあたり、役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を本投資法人が一般事務受託者に行ったときは、当該変更の効力発生時は、当該承認手続完了時とします。この場合、本投資法人は、速やかに当該承認手続を行うものとします。

委託事務のうち名義書換事務に関する手数料（以下「本件一般事務取扱手数料」といいます。）は、以下のとおりとします。

1. 本投資法人の一決算期間につき当該決算期末日における本投資法人の資産合計額（資産合計額が100億円未満の場合、100億円）の0.10%を上限とし、当該月の投資主数、名義書換等の事務処理量に応じて計算された金額とします。
2. 上記1.に定める本件一般事務取扱手数料のうち、通常の事務に係る手数料は、別に定める投資口取扱事務手数料表及び投資証券保管振替制度事務取扱手数料表に基づき計算し（ただし、本契約締結日より、本投資証券が日本国の証券取引所に上場される日の属する月の前月までは、月額金5万円（日割計算は行いません。）とします。）、臨時に発生する事務に係る手数料は本投資法人及び一般事務受託者が協議し定めた上、本投資法人は、本件一般事務処理に必要な費用と合わせて一般事務受託者にこれを支払います。
3. 一決算期間に含まれる各月の手数料（費用を除きます。）の総額が、上記1.に従い計算される当該決算期間に係る手数料を超えた場合には、当該決算期間後遅滞なく精算されるものとします。
4. 上記2.により本投資法人が負担すべき本件一般事務取扱手数料及び費用につき、一般事務受託者は、当月に取扱った本件一般事務の手数料及び費用を翌月20日までに本投資法人に対して請求し、本投資法

人は、請求があった月の月末までに一般事務受託者の指定する銀行口座へ入金する方法により支払います。ただし、一般事務受託者は、本投資法人の決算月に取扱った本件一般事務の手数料及び費用（印紙税納付額を除きます。）については翌々月の5日までに本投資法人に対して請求し、本投資法人は、請求のあった月の15日までに一般事務受託者に支払います。

- 5．上記2．及び上記4．により本投資法人が負担すべき費用を一般事務受託者が立替えたときは、本投資法人は、請求あり次第これを支払います。
- 6．経済情勢の変動等により本件一般事務取扱手数料の金額が不相当となったときは、本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議の上、本件一般事務取扱手数料の金額を変更することができます。なお、当該協議にあたり、役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を本投資法人が一般事務受託者に行ったときは、当該変更の効力発生時は、当該承認手続完了時とします。この場合、本投資法人は、速やかに当該承認手続を行うものとします。

委託事務のうち、第1回無担保投資法人債及び第2回無担保投資法人債の元金支払に関する事務に係る報酬は、以下に掲げる金額を上限として本投資法人と投資法人債に関する一般事務受託者との合意により定める金額とし、元金の支払期日の前営業日に支払います。

- 1．元金償還手数料

元本償還に対する手数料は、額面金額100円当たり10銭を上限とします。但し、登録債の場合には、1件あたり10万円を上限とします。

- 2．利息支払手数料

利息支払に対する手数料は利息金額100円当たり20銭を上限とします。

本投資法人は、委託事務のうち第1回無担保投資法人債券及び第2回無担保投資法人債券の発行に関する事務及び期中における事務にかかる報酬として、それぞれ1,500万円を上限として、また、第1回無担保投資法人債及び第2回無担保投資法人債の登録に関する事務にかかる報酬としてそれぞれ以下の金額を上限として、投資法人債に関する一般事務受託者に対して、発行日に支払をしております。

- (a) 発行総額のうち100億円以内の部分に対して額面金額100円当たり10銭
- (b) 発行総額のうち100億円超200億円以内の部分に対して額面金額100円当たり9銭
- (c) 発行総額のうち200億円超300億円以内の部分に対して額面金額100円当たり8銭
- (d) 発行総額のうち300億円超の部分に対して額面金額100円当たり7銭

(ホ) 資産保管会社報酬

- 1．資産保管会社の報酬（以下「資産保管業務報酬」といいます。）は、3月、6月、9月及び12月の末日を最終日とする計算期間（以下、本項において「計算期間」といいます。）毎に125万円を下限とし、以下に掲げる計算式により求める金額を上限として、本投資法人の資産構成に応じて本投資法人と資産保管会社との合意により定める金額とします。

（計算式）

当該計算期間初日の直前決算日（初回決算期間中においては設立日。本項において以下同じ。）における本投資法人の資産合計額を として以下(a)から(f)の計算方法により算出された合計額

- (a) のうち50億円以下の部分に対して金1,250,000円
 - (b) のうち50億円超1,000億円以下の部分に対して0.01%を乗じて得た金額
 - (c) のうち1,000億円超2,000億円以下の部分に対して0.00875%を乗じて得た金額
 - (d) のうち2,000億円超3,000億円以下の部分に対して0.0075%を乗じて得た金額
 - (e) のうち3,000億円超5,000億円以下の部分に対して0.00625%を乗じて得た金額
 - (f) のうち5,000億円超の部分に対して0.005%を乗じて得た金額
- 2．上記1．の定めにかかわらず、計算期間が3か月間に満たない場合、資産保管業務報酬は、当該計算期間に属する実日数の当該計算期間の末日を最終日とする3か月間の実日数に対する割合で前項の定めにより算出された額を按分計算した金額（円単位未満切捨て）とします。
 - 3．上記1．及び2．の定めにかかわらず、計算期間の末日における本投資法人の出資総額が5億円以下である場合は、当該計算期間中の資産保管業務報酬は金15万円とします。また、出資総額が直前の決算日において5億円以下で、かつ、計算期間中において5億円を超えるときは、当該計算期間の開始日から5億円を超えた日の前日までの実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で15万円を按分計算した金額（円単位未満切捨て）と、5億円を超えた日から当該計算期間の末日までの実日数の当該計算期間

中の実日数に対する割合で、5億円を超えた日の出資総額に基づいて上記1.により算出された額を按分計算した金額(円単位未満切捨て)の合計額とします。

4. 本投資法人は、各計算期間の資産保管業務報酬を、各計算期間最終月の翌月末までに資産保管会社の指定する銀行口座へ入金する方法により支払います。

5. 経済情勢の変動等により資産保管業務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議の上、資産保管業務報酬の金額を変更することができます。

なお、当該協議が整い次第速やかに、本投資法人は投信法第97条第2項第7号の規定の役員会の承認手続を経るものとします。この場合、当該変更の効力発生時は、これらの承認手続完了時とします。

(4) 【その他の手数料等】

運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社、資産運用会社及び引受人が本投資法人から委託を受けた業務ないし事務を処理するために要した諸費用又は一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社が立て替えた立替金の利息若しくは損害金については、本投資法人がこれを負担します(規約第33条第1項)。

上記に加えて、本投資法人は、本投資証券の発行及びその他運用資産の運用に係る以下の費用を負担します(規約第33条第2項)。

本投資証券の発行に関する費用(券面の作成、印刷及び交付に係る費用を含みます。)

有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用

目論見書及び(仮)目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用

財務諸表、資産運用報告書等の作成、印刷及び交付に係る費用(これを監督官庁に提出する場合の提出費用を含みます。)

本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用

本投資法人の法律顧問及び税務顧問等に対する報酬及び費用

投資主総会及び役員会開催に係る費用及び公告に係る費用並びに投資主に対して送付する書面の作成、印刷及び交付に係る費用

執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等

運用資産の取得、管理、売却等に係る費用(媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。)

借入金及び投資法人債に係る利息

本投資法人の運営に要する費用

その他前各号に類する費用で役員会が認めるもの

(5) 【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主に対する課税及び投資法人の課税上の一般的取扱いは、以下のとおりです。なお、税法等が改正された場合は、以下の内容が変更になることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては、異なる取扱いが行われることがあります。

A. 個人投資主の税務

(1) 利益の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益の分配は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われ、原則として分配金を受け取る際に源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。

証券取引所に上場されている本投資証券の利益の分配については源泉税率は、原則20%(所得税15%、地方税5%)とされていますが、平成20年3月31日までに支払われる利益の分配については源泉税率が10%(所得税7%、地方税3%)に軽減されています。また、受け取る利益の分配金額にかかわらず、申告不要制度の選択が可能となり、源泉徴収だけで課税関係を終了させることができます。

なお、上記取扱いは本投資法人の事業年度終了の日において発行済投資口総数の100分の5以上を有する個人投資主には適用されません。当該個人投資主が受け取る利益の分配については、原則どおり分配金を受け取る際に20%(所得税)の税率により源泉徴収された後、総合課税の対象となります。

(2) 利益を超える金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益を超える金銭の分配は、投資口の消却を伴わない出資の払戻し（減資）として扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の税務上の資本等に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（計算方法については（注1）参照）として上記(1)の利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、利益を超える金銭の分配の額のうち、みなし配当以外の金額は、本投資証券の譲渡に係る収入金額として取り扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を各自計算する必要があります（注2）。譲渡に係る収入金額から譲渡原価を差し引いた金額は株式等に係る譲渡所得等として原則として下記(3)の投資証券の譲渡と同様の課税を受けます（注3）。

出資の払戻しを受けた後の投資口の取得価額は、この出資の払戻しを受ける直前の投資口の取得価額から、出資の払戻しにかかる譲渡原価を控除した金額となります。

$$\text{(注1) みなし配当} = \text{出資払戻し額} - \frac{\text{投資法人の税務上の資本等の金額のうち各投資主の投資口に対応する部分}^*}{\text{投資法人の税務上の資本等の金額}}$$

$$^* \text{ 投資法人の税務上の資本等の金額のうち各投資主の投資口に対応する部分} = \frac{\text{投資法人の出資払戻し直前の税務上の資本等の金額}}{\text{各投資主の出資払戻し直前の所有投資口数 / 投資法人の出資払戻し直前の発行済投資口総数}} \times \text{一定割合} \dagger$$

$$\dagger \text{ 一定割合} = \frac{\text{投資法人の出資払戻し総額}}{\text{投資法人の税務上の前期末純資産価額()}} \quad (\text{小数点以下第三位未満切上げ})$$

() 前期末から当該出資払戻しの直前の時までの間に税務上の資本等の増減がある場合にはその金額を加減算した金額

$$\text{(注2) 譲渡収入の額} = \text{出資払戻し額} - \text{みなし配当}$$

$$\text{譲渡原価の額} = \frac{\text{出資払戻し直前の投資口の取得価額}}{\text{一定割合} \dagger}$$

$$\dagger \text{ 一定割合} = \frac{\text{投資法人の出資払戻し総額}}{\text{投資法人の税務上の前期末純資産価額()}} \quad (\text{小数点以下第三位未満切上げ})$$

() 前期末から当該出資払戻しの直前の時までの間に税務上の資本等の増減がある場合にはその金額を加減算した金額

$$\text{(注3) 譲渡損益の額} = \text{譲渡収入の額} - \text{譲渡原価の額}$$

なお、（注1）のみなし配当の額及び（注2）の一定割合については、本投資法人から通知します。

(3) 投資証券の譲渡に係る税務

個人投資主が本投資証券を譲渡した際の譲渡益の取扱いについては、株式を譲渡した場合と同様に、原則として株式等に係る譲渡所得等として申告分離課税（所得税15%、地方税5%）の対象となります。証券取引所に上場されている本投資証券を、平成19年12月31日までの間に証券会社等を通じて譲渡する場合には、申告分離課税の税率が10%（所得税7%、地方税3%）に軽減されます。

個人投資主が本投資証券の譲渡を行うに際して譲渡損が生じた場合は、申告分離課税の適用上、他の株式等に係る譲渡所得等との相殺は認められませんが、株式等に係る譲渡所得等の合計額が損失となった場合は、その損失は他の所得と相殺することはできません。ただし、証券会社等を通じて証券取引所に上場されている本投資証券を譲渡したこと等により生じた譲渡損失のうちその譲渡日の属する年分の株式等に係る譲渡所得等の金額の計算上控除しきれない金額は、その年の翌年以後3年内の各年分の株式等に係る譲渡所得等の金額からの繰越控除が認められます。譲渡損失の繰越控除を受ける場合は、譲渡損失が生じた年以降、連続して確定申告書及び譲渡損失の金額の計算に関する明細書の提出が必要です。

平成13年11月30日から平成14年12月31日までの間に購入した上場投資証券たる本投資証券を含む上場株式等を、平成19年12月31日までの間に、証券会社等を通じて譲渡する場合等において、「特定上場株式等非課税適用選択申告書」を提出し、取得対価の額の合計額が1,000万円までのものについては、譲渡所得等は非課税とされます。(1,000万円の非課税の特例)

なお、本投資証券は特定口座制度の対象となり、個人投資主が証券会社に特定口座を開設し、その特定口座に保管されている本投資証券を含む上場株式等の譲渡所得等について「特定口座源泉徴収選択届出書」を提出した場合には、一定の要件の下に、本投資証券の譲渡に係る所得について譲渡対価の支払の際に源泉徴収がなされ、申告不要の選択をすることが認められます。(源泉徴収を選択した特定口座内における譲渡等に関しては、上記の1,000万円の非課税の特定の対象となりません。)

B. 法人投資主の税務

(1) 利益の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る利益の分配は、原則として分配の決議のあった日の属する投資主の事業年度において益金計上されます。法人投資主が本投資法人から受け取る利益の分配は、株式の配当と同様に取扱われ、源泉徴収がされますが、この源泉税は法人投資主の法人税の申告上、所得税額控除の対象となります。受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。

なお、証券取引所に上場されている本投資証券の利益の分配については源泉税率は原則15%(所得税)とされていますが、平成20年3月31日までに支払われる利益の分配については7%(所得税)に軽減されています。

(2) 利益を超える金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る利益を超える金銭の分配は、投資口の消却を伴わない出資の払戻し(減資)として扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の税務上の資本等に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当として上記(1)の利益の分配と同様の課税上の取扱いになります。また、利益を超える金銭の分配の額のうちみなし配当以外の金額は本投資証券の譲渡に係る収入金額として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を各自計算します。譲渡に係る収入金額から譲渡原価を差し引いた金額は譲渡損益として取扱われます。みなし配当、譲渡原価、譲渡損益の計算方法は個人投資主の場合と同様です。

出資の払戻しを受けた後の投資口の帳簿価額は、この出資の払戻しを受ける直前の投資口の帳簿価額から、出資の払戻しにかかる譲渡原価を控除した金額となります。

(3) 投資証券の期末評価方法

法人投資主による本投資証券の期末評価方法については、税務上、本投資証券が売買目的有価証券である場合には時価法、売買目的外有価証券である場合には原価法が適用されます。なお、会計上は、売買目的有価証券の場合は税法と同様に時価法が適用されますが、売買目的外有価証券のうちその他有価証券に分類されるものに関しても原則として時価法(評価損益は資本の部に計上)の適用があります。

(4) 投資証券の譲渡に係る税務

法人投資主が本投資証券を譲渡した際の譲渡損益は、法人税の計算上、益金又は損金として計上されます。

C. 本投資法人の税務

(1) 利益配当等の損金算入要件

税法上、導管性要件を満たす投資法人に対しては、その投資ピークルとしての特殊性に鑑み、本投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を本投資法人の損金に算入することが認められています。

利益の配当等を損金算入するために満足すべき主要な要件は次のとおりです。

配当等の額が配当可能所得の90%超(利益を超える金銭の分配がある場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超)であること。

他の法人(一定のものを除く。)の発行済株式の総数又は出資金額の50%以上を有していないこと。

借入れは、証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家からのものであること。

決算期間の終了時において同族会社に該当していないこと。

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

設立時における本投資証券の発行が公募でかつ発行価額の総額が1億円以上であること、又は本投資証券が決算期間の終了時において50人以上の者又は証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家のみによって所有されていること。

(2) 不動産流通税の軽減措置

登録免許税

一般に不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税の税率は課税標準の2%です。ただし、平成18年3月31日までの間については1%とされます。また、規約において、資産の運用方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額が本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である「特定不動産の割合」を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人は、平成18年3月31日までに規約に従い取得する不動産に対しては、登録免許税の税率が0.6%に軽減されます。

不動産取得税

一般に不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税標準の4%の税率により課されます。ただし、平成18年3月31日までの間については3%とされます。また、規約において、資産の運用方針として、「特定不動産の割合」を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人は規約に従い平成19年3月31日までに取得する一定の不動産に対しては、不動産取得税の課税標準が3分の1に軽減されます。特別土地保有税は平成15年以降、当分の間新たな課税は行われません。

5【運用状況】

(1)【投資状況】

(平成17年2月末日現在)

資産の種類	地域等	保有総額(百万円)	対資産総額比率(%)
信託不動産	東京及び東京周辺都市部	123,651	50.5
	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	61,211	25.0
	その他の政令指定都市及びその他周辺部	45,747	18.7
小計		230,610	94.2
預金・その他の資産		14,096	5.8
資産総額		244,706	100.0
負債総額		125,133	51.1
純資産総額		119,573	48.9

(注1) 保有総額は、期末日時点の貸借対照表計上額(信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっています。

(注2) 負債総額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

(注3) 負債総額には、信託預り敷金保証金を含みます。

(注4) 対資産総額比率は、小数点第2位を四捨五入しています。

(注5) 記載した数値は、特に記載のない限りいずれも記載未満の桁数を切捨てにより表示しています。

(2)【投資資産】

【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

【投資不動産物件】

該当事項はありません。

【その他投資資産の主要なもの】

a. 信託受益権及び信託不動産の概要

(イ) 組入資産明細

平成17年2月末日現在、本投資法人が保有する商業施設は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能面積	期末算定価額 (注2)	帳簿価額	対資産総額 比率 (注3)
仙台中山ショッピングセンター	宮城県仙台市泉区南中山一丁目35番40号、57号、5号	不動産信託受益権	m ² 46,248.96	百万円 10,700	百万円 9,929	% 4.1
エスバ川崎	神奈川県川崎市川崎区小田栄二丁目1番、2番	不動産信託受益権	56,891.15	10,200	9,825	4.0
大阪心斎橋8953ビル	大阪府大阪市中央区南船場三丁目4番12号	不動産信託受益権	13,666.96	14,400	14,008	5.7
ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター	神奈川県茅ヶ崎市茅ヶ崎三丁目5番16号	不動産信託受益権	63,652.33	8,000	8,087	3.3
博多リバレイン / イニミニマニモ	福岡県福岡市博多区下川端町3番1号	不動産信託受益権	25,742.72	13,300	12,986	5.3
イトーヨーカドー鳴海店	愛知県名古屋市長区浦里三丁目232	不動産信託受益権	50,437.91	8,300	8,407	3.4
南青山8953ビル	東京都港区南青山五丁目8番5号	不動産信託受益権	1,540.98	5,330	5,393	2.2
ならファミリー	奈良県奈良市西大寺東町二丁目4番1号	不動産信託受益権	85,341.83	32,400	31,996	13.1
あびこショッピングプラザ (注4)	千葉県我孫子市我孫子字北飯塚142番1他	不動産信託受益権	43,390.73	11,100	10,270	4.2
イトーヨーカドー八柱店 (注4)	千葉県松戸市日暮一丁目15番8他	不動産信託受益権	21,581.65	1,750	1,655	0.7
イトーヨーカドー上福岡東店	埼玉県上福岡市大原二丁目1番30号	不動産信託受益権	28,316.18	6,800	6,851	2.8
イトーヨーカドー錦町店	埼玉県蕨市錦町一丁目12番1号	不動産信託受益権	73,438.52	13,200	13,317	5.4
代官山8953ビル	東京都渋谷区恵比寿西一丁目35番17号	不動産信託受益権	574.46	1,280	1,276	0.5
原宿フェイス8953ビル	東京都渋谷区神宮前二丁目32番5号	不動産信託受益権	1,477.62	2,800	2,796	1.1
イオン東浦ショッピングセンター (注4)	愛知県知多郡東浦町大字緒川字東栄町62番1他	不動産信託受益権	100,457.69	6,860	6,799	2.8
イオン香椎浜ショッピングセンター	福岡県福岡市東区香椎浜三丁目12番1号他	不動産信託受益権	109,616.72	12,900	13,625	5.6
イオン札幌苗穂ショッピングセンター	北海道札幌市東区東苗穂二条三丁目1番1号	不動産信託受益権	74,625.52	9,250	9,205	3.8
エスキス表参道	東京都渋谷区神宮前五丁目10番1号	不動産信託受益権	3,798.42	14,500	14,591	6.0
エスキス表参道アネックス	東京都渋谷区神宮前五丁目1番17号	不動産信託受益権	540.78	900	896	0.4
イトーヨーカドー網島店	神奈川県横浜市港北区綱島西二丁目8番1号	不動産信託受益権	16,549.50	5,000	5,183	2.1
ビックカメラ立川店	東京都立川市曙町二丁目12番2号	不動産信託受益権	20,983.43	12,000	12,433	5.1
板橋サティ (注5)	東京都板橋区徳丸二丁目6番1号	不動産信託受益権	72,253.88	12,400	12,837	5.2
北青山8953ビル	東京都港区北青山三丁目14番8号	不動産信託受益権	492.69	995	1,004	0.4
イオン大和ショッピングセンター	神奈川県大和市下鶴間一丁目2番6号	不動産信託受益権	85,226.68	16,900	17,230	7.0
合計			996,847.31	231,265	230,610	94.2

(注1) 当期買付けた商業施設は、当該商業施設を信託財産とする不動産信託受益権として取得しています。

(注2) 期末算定価額は、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、本投資法人は不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額(期末日を価格時点とします。)を記載しています。

(注3) 帳簿価額の期末資産総額に対する比率を記載しています。

(注4) あびこショッピングプラザ、イトーヨーカドー八柱店及びイオン東浦ショッピングセンターは住居表示未実施のため、登記簿上に表示されているものを記載しています。

(注5) 板橋サティの賃貸可能面積には、賃借している賃貸面積部分を含んでいます。

本投資法人が投資する商業施設毎の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	総賃貸面積 (注1)	第1期(平成13年9月14日~平成14年8月31日)			
		テナント 総数 期末時点 (注2)	稼働率 期末時点 (注3)	賃貸事業 収入 期間中	対総賃貸 事業収入 比率 (注3)
仙台中山ショッピングセンター	m ² 46,248.96	件 2	% 100.0	百万円 437	% 32.4
エスパ川崎	56,891.15	1	100.0	263	19.5
大阪心斎橋8953ビル	13,666.96	1	100.0	391	29.0
ジャスコ茅ヶ崎 ショッピングセンター	63,652.33	1	100.0	257	19.1
合計	180,459.40	5 (注4)	100.0	1,350	100.0

不動産等の名称	総賃貸面積 (注1)	第2期(平成14年9月1日~平成15年2月28日)			
		テナント 総数 期末時点 (注2)	稼働率 期末時点 (注3)	賃貸事業 収入 期間中	対総賃貸 事業収入 比率 (注3)
仙台中山ショッピングセンター	m ² 46,248.96	件 2	% 100.0	百万円 447	% 30.8
エスパ川崎	56,891.15	1	100.0	313	21.5
大阪心斎橋8953ビル	13,666.96	1	100.0	418	28.8
ジャスコ茅ヶ崎 ショッピングセンター	63,652.33	1	100.0	274	18.9
合計	180,459.40	5 (注4)	100.0	1,453	100.0

不動産等の名称	総賃貸面積 (注1)	第3期(平成15年3月1日~平成15年8月31日)			
		テナント 総数 期末時点 (注2)	稼働率 期末時点 (注3)	賃貸事業 収入 期間中	対総賃貸 事業収入 比率 (注3)
	m ²	件	%	百万円	%
仙台中山ショッピングセンター	46,248.96	2	100.0	465	7.9
エスパ川崎	56,891.15	1	100.0	351	5.9
大阪心斎橋8953ビル	13,666.96	1	100.0	418	7.1
ジャスコ茅ヶ崎 ショッピングセンター	63,652.33	1	100.0	275	4.7
博多リバレイン/イニミニマニモ	22,898.19	57	90.0	1,072	18.1
イトーヨーカドー鳴海店	50,437.91	1	100.0	325	5.5
南青山8953ビル	1,582.48	3	100.0	167	2.8
ならファミリー	87,526.45	138	100.0	2,219	37.5
あびこショッピングプラザ	43,366.73	50	99.9	592	10.0
イトーヨーカドー八柱店	21,581.65	1	100.0	32	0.5
合計	407,852.81	255 (注4)	99.4	5,920	100.0

不動産等の名称	総賃貸面積 (注1)	第4期(平成15年9月1日~平成16年2月29日)			
		テナント 総数 期末時点 (注2)	稼働率 期末時点 (注3)	賃貸事業 収入 期間中	対総賃貸 事業収入 比率 (注3)
仙台中山ショッピングセンター	m ² 46,248.96	件 2	% 100.0	百万円 439	% 6.3
エスパ川崎	56,891.15	1	100.0	351	5.1
大阪心斎橋8953ビル	13,666.96	1	100.0	418	6.0
ジャスコ茅ヶ崎 ショッピングセンター	63,652.33	1	100.0	274	4.0
博多リバレイン/イニミニマニモ	25,498.51	79	99.1	1,275	18.4
イトーヨーカドー鳴海店	50,437.91	1	100.0	330	4.8
南青山8953ビル	1,582.48	3	100.0	169	2.4
ならファミリー	85,157.16	133	99.8	2,232	32.1
あびこショッピングプラザ	43,415.03	51	100.0	691	10.0
イトーヨーカドー八柱店	21,581.65	1	100.0	78	1.1
イトーヨーカドー上福岡東店	28,316.18	1	100.0	231	3.3
イトーヨーカドー錦町店	72,957.52	1	100.0	228	3.3
代官山8953ビル	574.46	1	100.0	17	0.2
原宿フェイス8953ビル	1,477.62	5	100.0	24	0.3
イオン東浦ショッピングセンター	100,457.69	1	100.0	97	1.4
イオン香椎浜 ショッピングセンター	109,616.72	1	100.0	87	1.3
合計	721,532.33	283 (注4)	99.9	6,947	100.0

不動産等の名称	総賃貸面積 (注1)	第5期(平成16年3月1日~平成16年8月31日)			
		テナント 総数 期末時点 (注2)	稼働率 期末時点 (注3)	賃貸事業 収入 期間中	対総賃貸 事業収入 比率 (注3)
	m ²	件	%	百万円	%
仙台中山ショッピングセンター	46,248.96	2	100.0	465	5.4
エスパ川崎	56,891.15	1	100.0	351	4.0
大阪心斎橋8953ビル	13,666.96	1	100.0	418	4.8
ジャスコ茅ヶ崎 ショッピングセンター	63,652.33	1	100.0	274	3.2
博多リバレイン/イニミニマニモ	25,669.76	80	99.7	1,127	13.0
イトーヨーカドー鳴海店	50,437.91	1	100.0	330	3.8
南青山8953ビル	1,582.48	3	100.0	169	2.0
ならファミリー	85,350.25	136	100.0	2,257	26.0
あびこショッピングプラザ	43,415.03	51	100.0	687	7.9
イトーヨーカドー八柱店	21,581.65	1	100.0	78	0.9
イトーヨーカドー上福岡東店	28,316.18	1	100.0	256	2.9
イトーヨーカドー錦町店	72,957.52	1	100.0	442	5.1
代官山8953ビル	574.46	1	100.0	39	0.5
原宿フェイス8953ビル	1,477.62	5	100.0	91	1.0
イオン東浦ショッピングセンター	100,457.69	1	100.0	375	4.3
イオン香椎浜 ショッピングセンター	109,616.72	1	100.0	477	5.5
イオン札幌苗穂 ショッピングセンター	74,625.52	1	100.0	351	4.0
エスキス表参道	3,361.39	18	88.5	410	4.7
エスキス表参道 アネックス	540.78	1	100.0	18	0.2
イトーヨーカドー 網島店	17,502.06	1	100.0	67	0.8
合計	817,926.42	308 (注4)	99.9	8,692	100.0

不動産等の名称	総賃貸面積 (注1)	第6期(平成16年9月1日~平成17年2月28日)			
		テナント 総数 期末時点 (注2)	稼働率 期末時点 (注3)	賃貸事業 収入 期間中	対総賃貸 事業収入 比率 (注3)
	m ²	件	%	百万円	%
仙台中山ショッピングセンター	46,248.96	3	100.0	442	4.6
エスパ川崎	56,891.15	1	100.0	351	3.7
大阪心斎橋8953ビル	13,666.96	1	100.0	418	4.4
ジャスコ茅ヶ崎 ショッピングセンター	63,652.33	1	100.0	274	2.9
博多リバレイン/イニミニマニモ	25,514.39	79	99.1	1,137	12.0
イトーヨーカドー鳴海店	50,437.91	1	100.0	330	3.5
南青山8953ビル	1,540.98	3	100.0	169	1.8
ならファミリー	85,005.90	131	99.6	2,253	23.7
あびこショッピングプラザ	43,390.73	48	100.0	725	7.6
イトーヨーカドー八柱店	21,581.65	1	100.0	78	0.8
イトーヨーカドー上福岡東店	28,316.18	1	100.0	256	2.7
イトーヨーカドー錦町店	73,438.52	1	100.0	443	4.7
代官山8953ビル	574.46	1	100.0	38	0.4
原宿フェイス8953ビル	1,477.62	5	100.0	92	1.0
イオン東浦ショッピングセンター	100,457.69	1	100.0	375	3.9
イオン香椎浜 ショッピングセンター	109,616.72	1	100.0	477	5.0
イオン札幌苗穂 ショッピングセンター	74,625.52	1	100.0	382	4.0
エスキス表参道	3,798.42	16	100.0	359	3.8
エスキス表参道 アネックス	540.78	2	100.0	27	0.3
イトーヨーカドー 網島店	16,549.50	1	100.0	180	1.9
ビックカメラ 立川店	20,983.43	2	100.0	325	3.4
板橋サティ	72,253.88	1	100.0	328	3.4
北青山8953ビル	492.69	2	100.0	5	0.1
イオン大和ショッピングセンター	85,226.68	1	100.0	37	0.4
合計	996,283.05	305 (注4)	99.9	9,513	100.0

(注1)「総賃貸面積」については、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2)「テナント総数」については、第5期までは当該物件の建物賃貸借契約に定められた店舗区画数の合計を記載しており、今期については当該物件の店舗・事務所等を用途とする建物に係る賃貸借契約の合計を記載しています。

(注3)「稼働率」(当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)及び「対総賃貸事業収入比率」につい

ては、小数点第2位を四捨五入しています。

「稼働率」の合計は、当該計算期間末の総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を表し、小数点第2位を四捨五入しております。

(注4)「テナント総数」の合計は、商業施設毎のテナント総数の単純合計を記載しています。

b. 個別不動産の概要

UM - 1 博多リバレイン/イニミニマニモ			
特定資産の概要			
特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得年月日	平成15年3月4日		
信託受益権の概要	信託設定日	平成14年9月2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29年9月11日	
取得価格	12,600百万円		
	土地価格（構成割合）	3,367百万円（26.7%）	
	建物価格（構成割合）	9,232百万円（73.3%）	
期末算定価額	13,300百万円		
	価格時点	平成17年2月28日	
	直接還元法 （還元利回り）	13,300百万円 （6.50%）	
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	13,200百万円 （6.20%） （6.80%）	
土地	立地条件	福岡市の商業中心地である中州川端地区にあります	
	所在地 （住居表示）	福岡県福岡市博多区下川端町3番1号	
	面積	全体敷地 15,932.95㎡	
	用途地域	商業地域	
	所有・それ以外の別	所有権（共有）	
建物	構造と階数	鉄筋鉄骨コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根・ガラス板葺地下4階付13階建	
	建築時期	平成10年12月24日	
	延床面積	全体面積	151,595.91㎡
		専有部分	42,746.89㎡
	種類	店舗	
所有・それ以外の別	所有権（区分所有）		
主要なテナント	I D C 大塚家具、ルイ・ヴィトン、グッチ		
担保設定の有無	-		
プロパティ・マネジメント会社	株式会社ジオ・アカマツ		

・「地積」、「構造と階数」、「延床面積」、「種類」及び「建築時期」については、登記簿上に表示されているものを記載しています。以下同じです。

・「用途地域」については、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。以下同じです。

・本投資法人では、物件に物件番号を付しています。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。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用 期間	期別	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	始期	-	-	平成15年3月4日	平成15年9月1日	平成16年3月1日	平成16年9月1日
	終期	-	-	平成15年8月31日	平成16年2月29日	平成16年8月31日	平成17年2月28日
	日数	-	-	181日	182日	184日	181日
継続 評価 等	期末算定価額	-	-	13,300百万円	13,400百万円	13,400百万円	13,300百万円
	算定価額 - 取得価額	-	-	700百万円	800百万円	800百万円	700百万円
	対取得価額割合	-	-	105.6%	106.3%	106.3%	105.6%
	期末評価損益	-	-	589百万円	111百万円	263百万円	314百万円
	期末帳簿価額	-	-	12,711百万円	13,289百万円	13,137百万円	12,986百万円
投資 比率	算定価額ベース	-	-	11.6%	8.4%	7.1%	5.8%
	取得価額ベース	-	-	11.2%	8.0%	6.8%	5.5%
賃貸 借概 況	期末テナント数	-	-	57	79	80	79
	期末総賃貸可能面積	-	-	25,446.35㎡	25,733.62㎡	25,742.69㎡	25,742.72㎡
	期末総賃貸面積	-	-	22,898.19㎡	25,498.51㎡	25,669.76㎡	25,514.39㎡
	期末入居率	-	-	90.0%	99.1%	99.7%	99.1%
損益 等 の 状況	不動産賃貸事業収入合計	-	-	1,072百万円	1,275百万円	1,127百万円	1,137百万円
	賃料	-	-	886百万円	1,017百万円	927百万円	945百万円
	その他収入	-	-	185百万円	257百万円	200百万円	192百万円
	不動産賃貸事業費用合計	-	-	627百万円	851百万円	794百万円	784百万円
	公租公課	-	-	-	-	121百万円	118百万円
	建物管理委託費	-	-	159百万円	160百万円	142百万円	142百万円
	修繕費	-	-	16百万円	60百万円	8百万円	5百万円
	保険料・信託報酬	-	-	10百万円	11百万円	11百万円	10百万円
	その他	-	-	440百万円	618百万円	510百万円	507百万円
	賃貸NOI (= -)	-	-	445百万円	424百万円	333百万円	352百万円
	減価償却費	-	-	156百万円	171百万円	176百万円	177百万円
	不動産賃貸事業利益 (= -)	-	-	288百万円	252百万円	156百万円	175百万円
	資本的支出	-	-	33百万円	704百万円	46百万円	40百万円
NCF (= -)	-	-	411百万円	279百万円	287百万円	312百万円	

UM - 2 南青山8953ビル		
特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	平成15年3月4日	
信託受益権の概要	信託設定日	平成12年12月22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29年4月22日
取得価格	5,350百万円	
	土地価格（構成割合）	4,737百万円（88.6%）
	建物価格（構成割合）	612百万円（11.4%）
期末算定価額	5,330百万円	
	価格時点	平成17年2月28日
	直接還元法 （還元利回り）	5,430百万円 （5.50%）
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	5,260百万円 （5.00%） （5.20%）
土地	立地条件	東京メトロ表参道駅から徒歩5分圏内の位置にあります
	所在地 （住居表示）	東京都港区南青山五丁目8番5号
	面積	561.94㎡
	用途地域	商業地域・第二種中高層住居専用地域
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
建物	構造と階数	鉄骨コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付3階建
	建築時期	平成14年3月12日
	延床面積	1,727.24㎡
	種類	事務所・店舗
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
主要なテナント	ヒューゴ・ボス	
担保設定の有無	-	
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	・本土地の一部（約50㎡）は、都市計画道路予定地となっており、当該部分には都市計画法に基づく建築制限があります。本建物は当該建築制限を前提として建築されています。	

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用 期間	期別	第 1 期	第 2 期	第 3 期	第 4 期	第 5 期	第 6 期
	始期	-	-	平成15年 3 月 4 日	平成15年 9 月 1 日	平成16年 3 月 1 日	平成16年 9 月 1 日
	終期	-	-	平成15年 8 月31日	平成16年 2 月29日	平成16年 8 月31日	平成17年 2 月28日
	日数	-	-	181日	182日	184日	181日
継続 評価 等	期末算定価額	-	-	5,350百万円	5,330百万円	5,330百万円	5,330百万円
	算定価額 - 取得価額	-	-	0百万円	20百万円	20百万円	20百万円
	対取得価額割合	-	-	100.0%	99.6%	99.6%	99.6%
	期末評価損益	-	-	68百万円	80百万円	71百万円	63百万円
	期末帳簿価額	-	-	5,418百万円	5,410百万円	5,401百万円	5,393百万円
投資 比率	算定価額ベース	-	-	4.7%	3.3%	2.8%	2.3%
	取得価額ベース	-	-	4.8%	3.4%	2.9%	2.3%
賃貸 借概 況	期末テナント数	-	-	3	3	3	3
	期末総賃貸可能面積	-	-	1,582.48㎡	1,582.48㎡	1,582.48㎡	1,540.98㎡
	期末総賃貸面積	-	-	1,582.48㎡	1,582.48㎡	1,582.48㎡	1,540.98㎡
	期末入居率	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益 等 の 状況	不動産賃貸事業収入合計	-	-	167百万円	169百万円	169百万円	169百万円
	賃料	-	-	157百万円	160百万円	160百万円	160百万円
	その他収入	-	-	9百万円	9百万円	9百万円	9百万円
	不動産賃貸事業費用合計	-	-	17百万円	18百万円	23百万円	23百万円
	公租公課	-	-	-	-	7百万円	7百万円
	建物管理委託費	-	-	-	2百万円	2百万円	2百万円
	修繕費	-	-	-	0百万円	-	0百万円
	保険料・信託報酬	-	-	1百万円	1百万円	1百万円	1百万円
	その他	-	-	15百万円	13百万円	12百万円	12百万円
	賃貸NOI (= -)	-	-	149百万円	151百万円	145百万円	146百万円
	減価償却費	-	-	8百万円	8百万円	8百万円	8百万円
	不動産賃貸事業利益 (= -)	-	-	141百万円	143百万円	137百万円	137百万円
	資本的支出	-	-	-	-	0百万円	0百万円
NCF (= -)	-	-	149百万円	151百万円	145百万円	145百万円	

UM - 3 原宿フェイス8953ビル		
特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	平成16年1月9日	
信託受益権の概要	信託設定日	平成16年1月9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31年1月8日
取得価格	2,770百万円	
	土地価格（構成割合）	2,387百万円（86.2%）
	建物価格（構成割合）	382百万円（13.8%）
期末算定価額	2,800百万円	
	価格時点	平成17年2月28日
	直接還元法 （還元利回り）	2,860百万円 （5.60%）
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	2,760百万円 （5.50%） （5.90%）
土地	立地条件	J R 山手線原宿駅、東京メトロ千代田線明治神宮前駅よりそれぞれ徒歩で約9分、5分の位置にあります。
	所在地 （住居表示）	東京都渋谷区神宮前二丁目32番5号
	面積	371.46㎡
	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60年3月27日
	延床面積	1,575.26㎡
	種類	店舗・事務所
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
主要なテナント	ディーゼル・ジャパン	
担保設定の有無	-	
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	・屋上広告塔（ディーゼルジャパン株式会社の看板設置部分を含みます。）の鉄骨工作物は、対象建物竣工後増設されたものですが、建築基準法第7条5項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、当該屋上広告塔に関する、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。	

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用 期間	期別	第 1 期	第 2 期	第 3 期	第 4 期	第 5 期	第 6 期
	始期	-	-	-	平成16年 1 月 9 日	平成16年 3 月 1 日	平成16年 9 月 1 日
	終期	-	-	-	平成16年 2 月29日	平成16年 8 月31日	平成17年 2 月28日
	日数	-	-	-	52日	184日	181日
継続 評価 等	期末算定価額	-	-	-	2,780百万円	2,780百万円	2,800百万円
	算定価額 - 取得価額	-	-	-	10百万円	10百万円	30百万円
	対取得価額割合	-	-	-	100.4%	100.4%	101.1%
	期末評価損益	-	-	-	32百万円	23百万円	4百万円
	期末帳簿価額	-	-	-	2,812百万円	2,803百万円	2,796百万円
投資 比率	算定価額ベース	-	-	-	1.7%	1.5%	1.2%
	取得価額ベース	-	-	-	1.8%	1.5%	1.2%
賃貸 借概 況	期末テナント数	-	-	-	5	5	5
	期末総賃貸可能面積	-	-	-	1,477.62㎡	1,477.62㎡	1,477.62㎡
	期末総賃貸面積	-	-	-	1,477.62㎡	1,477.62㎡	1,477.62㎡
	期末入居率	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%
損益 等 の 状況	不動産賃貸事業収入合計	-	-	-	24百万円	91百万円	92百万円
	賃料	-	-	-	21百万円	79百万円	79百万円
	その他収入	-	-	-	3百万円	12百万円	13百万円
	不動産賃貸事業費用合計	-	-	-	1百万円	12百万円	13百万円
	公租公課	-	-	-	0百万円	0百万円	0百万円
	建物管理委託費	-	-	-	0百万円	2百万円	2百万円
	修繕費	-	-	-	-	0百万円	1百万円
	保険料・信託報酬	-	-	-	0百万円	1百万円	1百万円
	その他	-	-	-	0百万円	8百万円	7百万円
	賃貸NOI (= -)	-	-	-	22百万円	78百万円	79百万円
	減価償却費	-	-	-	3百万円	9百万円	9百万円
	不動産賃貸事業利益 (= -)	-	-	-	19百万円	69百万円	70百万円
	資本的支出	-	-	-	1百万円	-	1百万円
NCF (= -)	-	-	-	21百万円	78百万円	78百万円	

UM - 4 エスキス表参道		
特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	平成16年3月2日	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年2月6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23年8月5日
取得価格	14,500百万円	
	土地価格（構成割合）	13,112百万円（90.4%）
	建物価格（構成割合）	1,387百万円（9.6%）
期末算定価額	14,500百万円	
	価格時点	平成17年2月28日
	直接還元法 （還元利回り）	- （ - ）
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	14,500百万円 （4.5%） （4.5%）
土地	立地条件	J R 山手線原宿駅から青山通り・表参道交差点へ抜ける表参道沿いのほぼ中間にあります。
	所在地 （住居表示）	東京都渋谷区神宮前五丁目10番1号
	面積	1,455.81㎡
	用途地域	商業地域、第一種中高層住居専用地域
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付5階建
	建築時期	昭和57年1月25日
	延床面積	7,257.31㎡
	種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
主要なテナント	シャネル、イヴ・サン・ローラン、グッチ	
担保設定の有無	-	
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	・本土地の一部（約15㎡）は、都市計画道路予定地となっており、当該部分には都市計画法に基づく建築制限があります。本建物は当該建築制限を前提として建築されています。	

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用 期間	期別	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	始期	-	-	-	-	平成16年3月2日	平成16年9月1日
	終期	-	-	-	-	平成16年8月31日	平成17年2月28日
	日数	-	-	-	-	183日	181日
継続 評価 等	期末算定価額	-	-	-	-	14,500百万円	14,500百万円
	算定価額 - 取得価額	-	-	-	-	0百万円	0百万円
	対取得価額割合	-	-	-	-	100.0%	100.0%
	期末評価損益	-	-	-	-	164百万円	91百万円
	期末帳簿価額	-	-	-	-	14,664百万円	14,591百万円
投資 比率	算定価額ベース	-	-	-	-	7.7%	6.3%
	取得価額ベース	-	-	-	-	7.8%	6.4%
賃貸 借概 況	期末テナント数	-	-	-	-	18	16
	期末総賃貸可能面積	-	-	-	-	3,798.42m ²	3,798.42m ²
	期末総賃貸面積	-	-	-	-	3,361.39m ²	3,798.42m ²
	期末入居率	-	-	-	-	88.5%	100.0%
損益 等 の 状況	不動産賃貸事業収入合計	-	-	-	-	410百万円	359百万円
	賃料	-	-	-	-	355百万円	321百万円
	その他収入	-	-	-	-	54百万円	37百万円
	不動産賃貸事業費用合計	-	-	-	-	99百万円	108百万円
	公租公課	-	-	-	-	-	-
	建物管理委託費	-	-	-	-	25百万円	26百万円
	修繕費	-	-	-	-	1百万円	5百万円
	保険料・信託報酬	-	-	-	-	3百万円	3百万円
	その他	-	-	-	-	69百万円	72百万円
	賃貸NOI (= -)	-	-	-	-	310百万円	251百万円
	減価償却費	-	-	-	-	73百万円	73百万円
	不動産賃貸事業利益 (= -)	-	-	-	-	237百万円	177百万円
	資本的支出	-	-	-	-	30百万円	0百万円
NCF (= -)	-	-	-	-	280百万円	250百万円	

UM - 5 北青山8953ビル		
特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	平成17年2月1日	
信託受益権の概要	信託設定日	平成17年2月1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1月31日
取得価格	989百万円	
	土地価格（構成割合）	761百万円（77%）
	建物価格（構成割合）	227百万円（23%）
期末算定価額	995百万円	
	価格時点	平成17年2月28日
	直接還元法 （還元利回り）	1,020百万円 （5.40%）
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	977百万円 （5.40%） （5.70%）
土地	立地条件	東京メトロ千代田線、半蔵門線、銀座線の表参道駅から約350mの場所に位置しています。
	所在地 （住居表示）	東京都港区北青山三丁目14番8号
	面積（注）	351.37m ²
	用途地域	第一種住居地域
	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	平成17年1月12日
	延床面積	全体494.19m ²
	種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
主要なテナント	NEWS、ベストブライダル	
担保設定の有無	-	
プロパティ・マネジメント会社	株式会社オフィス・ミツキ	

（注） 私道41.42m²を含みます。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用 期間	期別	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	始期	-	-	-	-	-	平成17年2月1日
	終期	-	-	-	-	-	平成17年2月28日
	日数	-	-	-	-	-	28日
継続 評価 等	期末算定価額	-	-	-	-	-	995百万円
	算定価額 - 取得価額	-	-	-	-	-	6百万円
	対取得価額割合	-	-	-	-	-	100.6%
	期末評価損益	-	-	-	-	-	9百万円
	期末帳簿価額	-	-	-	-	-	1,004百万円
投資 比率	算定価額ベース	-	-	-	-	-	0.4%
	取得価額ベース	-	-	-	-	-	0.4%
賃貸 借概 況	期末テナント数	-	-	-	-	-	2
	期末総賃貸可能面積	-	-	-	-	-	492.69m ²
	期末総賃貸面積	-	-	-	-	-	492.69m ²
	期末入居率	-	-	-	-	-	100.0%
損益 等 の 状況	不動産賃貸事業収入合計	-	-	-	-	-	5百万円
	賃料	-	-	-	-	-	5百万円
	その他収入	-	-	-	-	-	0百万円
	不動産賃貸事業費用合計	-	-	-	-	-	0百万円
	公租公課	-	-	-	-	-	-
	建物管理委託費	-	-	-	-	-	-
	修繕費	-	-	-	-	-	-
	保険料・信託報酬	-	-	-	-	-	0百万円
	その他	-	-	-	-	-	0百万円
	賃貸NOI (= -)	-	-	-	-	-	5百万円
	減価償却費	-	-	-	-	-	0百万円
	不動産賃貸事業利益 (= -)	-	-	-	-	-	4百万円
	資本的支出	-	-	-	-	-	-
NCF (= -)	-	-	-	-	-	5百万円	

SM - 1 ならファミリー		
特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	平成15年3月6日	
信託受益権の概要	信託設定日	平成15年3月6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2月末日
取得価格		31,241百万円
	土地価格（構成割合）	17,573百万円（56.3%）
	建物価格（構成割合）	13,677百万円（43.7%）
期末算定価額		32,400百万円
	価格時点	平成17年2月28日
	直接還元法 （還元利回り）	33,400百万円 （7.40%）
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	32,400百万円 （6.50%） （7.50%）
土地	立地条件	近鉄大和西大寺駅から徒歩2分の位置にあります
	所在地 （住居表示）	奈良県奈良市西大寺東町二丁目4番1号
	面積	28,299.53㎡
	用途地域	商業地域等
	所有・それ以外の別	所有権（単独）・借地権（単独）
建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付7階建、鉄骨造陸屋根7階建、鉄骨造スレート葺3階建、軽量鉄骨造スレート葺2階建
	建築時期	平成4年11月12日・平成5年4月30日
	延床面積	115,707.41㎡
	種類	店舗・車庫
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
主要なテナント	近鉄百貨店、ジャスコ	
担保設定の有無	本土地及び本建物に抵当権を設定	
プロパティ・マネジメント会社	株式会社ダイヤモンドファミリー	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本土地の東側等については、都市計画道路用地（西大寺東線及び西一坊大路線）として都市計画が事業決定されており、当該部分には都市計画法による建築制限があります。また本土地の南側の都市計画道路（西大寺東線）は本土地にかかっている可能性があり、かかっている場合には同様の建築制限を受けます。その他、本土地は、奈良市の地区計画（近鉄西大寺駅北地区計画）、法令又は条例上の周知の埋蔵文化財包蔵地、歴史的風土保存区域、保全区域、風致地区に該当します。 ・本土地の一部の南西側隣接地について、境界確認ができていません。 ・本土地上に設置されているエスカレーター増設部分について容積率の制限を満たしているかどうか不明です。また、奈良県風致地区条例により必要とされる植栽計画を遵守しているかどうか不明です。 ・信託受託者は本土地の一部を賃借しておりますが、その本土地の一部について、登記簿上第三者による賃借権設定登記及びこれに関連する預託金返還債務にかかる抵当権設定登記が抹消されずに残っています。仮にかかる賃借権及び抵当権が存続していた場合、これらの権利は借地権に優先します。 ・信託受託者は本土地の一部を賃借しておりますが、その本土地の一部について、借地権に優先する根抵当権が存在します。 	

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用 期間	期別	第 1 期	第 2 期	第 3 期	第 4 期	第 5 期	第 6 期
	始期	-	-	平成15年 3月 6日	平成15年 9月 1日	平成16年 3月 1日	平成16年 9月 1日
	終期	-	-	平成15年 8月31日	平成16年 2月29日	平成16年 8月31日	平成17年 2月28日
	日数	-	-	179日	182日	184日	181日
継続 評価 等	期末算定価額	-	-	31,700百万円	32,400百万円	32,400百万円	32,400百万円
	算定価額 - 取得価額	-	-	459百万円	1,159百万円	1,159百万円	1,159百万円
	対取得価額割合	-	-	101.5%	103.7%	103.7%	103.7%
	期末評価損益	-	-	737百万円	135百万円	287百万円	404百万円
	期末帳簿価額	-	-	32,437百万円	32,265百万円	32,113百万円	31,996百万円
投資 比率	算定価額ベース	-	-	27.6%	20.3%	17.2%	14.0%
	取得価額ベース	-	-	27.7%	20.0%	16.8%	13.7%
賃貸 借概 況	期末テナント数	-	-	138	133	136	131
	期末総賃貸可能面積	-	-	87,526.45㎡	85,337.48㎡	85,350.25㎡	85,341.83㎡
	期末総賃貸面積	-	-	87,526.45㎡	85,157.16㎡	85,350.25㎡	85,005.90㎡
	期末入居率	-	-	100.0%	99.8%	100.0%	99.6%
損益 等 の 状況	不動産賃貸事業収入合計	-	-	2,219百万円	2,232百万円	2,257百万円	2,253百万円
	賃料	-	-	1,898百万円	1,903百万円	1,907百万円	1,921百万円
	その他収入	-	-	320百万円	328百万円	349百万円	332百万円
	不動産賃貸事業費用合計	-	-	929百万円	947百万円	1,107百万円	1,143百万円
	公租公課	-	-	-	-	111百万円	111百万円
	建物管理委託費	-	-	147百万円	101百万円	105百万円	151百万円
	修繕費	-	-	16百万円	10百万円	19百万円	13百万円
	保険料・信託報酬	-	-	15百万円	15百万円	14百万円	14百万円
	その他	-	-	751百万円	819百万円	857百万円	852百万円
	賃貸NOI (= -)	-	-	1,289百万円	1,284百万円	1,149百万円	1,110百万円
	減価償却費	-	-	215百万円	218百万円	219百万円	222百万円
	不動産賃貸事業利益 (= -)	-	-	1,073百万円	1,066百万円	929百万円	887百万円
	資本的支出	-	-	67百万円	46百万円	68百万円	123百万円
NCF (= -)	-	-	1,221百万円	1,238百万円	1,080百万円	987百万円	

SM - 2 あびこショッピングプラザ		
特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	平成15年3月4日	
信託受益権の概要	信託設定日	平成11年6月17日
	信託受託者	株式会社りそな銀行
	信託期間満了日	平成26年10月25日
取得価格	10,200百万円	
	土地価格（構成割合）	5,984百万円（58.7%）
	建物価格（構成割合）	4,215百万円（41.3%）
期末算定価額	11,100百万円	
	価格時点	平成17年2月28日
	直接還元法 （還元利回り）	11,100百万円 （6.90%）
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	11,100百万円 （6.10%） （6.60%）
土地	立地条件	我孫子駅から徒歩5分の距離にあり、国道6号線沿いにあります
	所在地	千葉県我孫子市我孫子字北飯塚142番1他
	面積	22,694.35㎡
	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	鉄骨鉄筋コンクリート造鉄骨造陸屋根地下1階付6階建
	建築時期	平成6年10月25日
	延床面積	55,393.77㎡
	種類	店舗・駐車場等
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
主要なテナント	イトーヨーカドー	
担保設定の有無	本建物に抵当権を設定	
プロパティ・マネジメント会社	株式会社ダイヤモンドシティ	

・「所在地」については、登記簿上に表示されているものを記載しています。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用 期間	期別	第 1 期	第 2 期	第 3 期	第 4 期	第 5 期	第 6 期
	始期	-	-	平成15年 3 月 4 日	平成15年 9 月 1 日	平成16年 3 月 1 日	平成16年 9 月 1 日
	終期	-	-	平成15年 8 月31日	平成16年 2 月29日	平成16年 8 月31日	平成17年 2 月28日
	日数	-	-	181日	182日	184日	181日
継続 評価 等	期末算定価額	-	-	10,900百万円	10,800百万円	10,800百万円	11,100百万円
	算定価額 - 取得価額	-	-	700百万円	600百万円	600百万円	900百万円
	対取得価額割合	-	-	106.9%	105.9%	105.9%	108.8%
	期末評価損益	-	-	604百万円	580百万円	565百万円	830百万円
	期末帳簿価額	-	-	10,296百万円	10,220百万円	10,235百万円	10,270百万円
投資 比率	算定価額ベース	-	-	9.5%	6.8%	5.7%	4.8%
	取得価額ベース	-	-	9.1%	6.5%	5.5%	4.5%
賃貸 借概 況	期末テナント数	-	-	50	51	51	48
	期末総賃貸可能面積	-	-	43,415.03㎡	43,415.03㎡	43,415.03㎡	43,390.73㎡
	期末総賃貸面積	-	-	43,366.73㎡	43,415.03㎡	43,415.03㎡	43,390.73㎡
	期末入居率	-	-	99.9%	100.0%	100.0%	100.0%
損益 等 の 状況	不動産賃貸事業収入合計	-	-	592百万円	691百万円	687百万円	725百万円
	賃料	-	-	488百万円	496百万円	501百万円	475百万円
	その他収入	-	-	103百万円	194百万円	186百万円	250百万円
	不動産賃貸事業費用合計	-	-	227百万円	274百万円	345百万円	348百万円
	公租公課	-	-	-	0百万円	37百万円	36百万円
	建物管理委託費	-	-	55百万円	75百万円	109百万円	119百万円
	修繕費	-	-	1百万円	6百万円	8百万円	9百万円
	保険料・信託報酬	-	-	7百万円	7百万円	6百万円	6百万円
	その他	-	-	162百万円	185百万円	182百万円	175百万円
	賃貸NOI (= -)	-	-	364百万円	417百万円	342百万円	376百万円
	減価償却費	-	-	79百万円	79百万円	80百万円	81百万円
	不動産賃貸事業利益 (= -)	-	-	285百万円	337百万円	261百万円	294百万円
	資本的支出	-	-	11百万円	4百万円	95百万円	116百万円
NCF (= -)	-	-	352百万円	413百万円	246百万円	259百万円	

US - 1 大阪心齋橋8953ビル		
特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	平成14年3月13日	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年11月7日
	信託受託者	UFJ信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成31年2月3日
取得価格	14,300百万円	
	土地価格（構成割合）	9,867百万円（69.0%）
	建物価格（構成割合）	4,433百万円（31.0%）
期末算定価額	14,400百万円	
	価格時点	平成17年2月28日
	直接還元法 （還元利回り）	14,700百万円 （5.20%）
	DCF法 （割引率） （最終還元利回り）	14,100百万円 （5.50%） （5.50%）
土地	立地条件	「大阪心齋橋地区」の北側にあります
	所在地 （住居表示）	大阪府大阪市中央区南船場三丁目4番12号
	面積	1,818.67㎡
	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	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下2階付10階建
	建築時期	平成11年1月22日
	延床面積	14,014.86㎡
	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	東急ハンズ	
担保設定の有無	-	
プロパティ・マネジメント会社	株式会社ザイマックス	

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用期間	期別	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	始期	平成14年3月13日	平成14年9月1日	平成15年3月1日	平成15年9月1日	平成16年3月1日	平成16年9月1日
	終期	平成14年8月31日	平成15年2月28日	平成15年8月31日	平成16年2月29日	平成16年8月31日	平成17年2月28日
	日数	172日	181日	184日	182日	184日	181日
継続評価等	期末算定価額	14,500百万円	14,600百万円	14,600百万円	14,400百万円	14,400百万円	14,400百万円
	算定価額 - 取得価額	200百万円	300百万円	300百万円	100百万円	100百万円	100百万円
	対取得価額割合	101.3%	102.1%	102.1%	100.7%	100.7%	100.7%
	期末評価損益	97百万円	277百万円	357百万円	235百万円	315百万円	392百万円
	期末帳簿価額	14,403百万円	14,323百万円	14,243百万円	14,165百万円	14,085百万円	14,008百万円
投資比率	算定価額ベース	35.3%	33.8%	12.7%	9.0%	7.6%	6.2%
	取得価額ベース	34.9%	33.3%	12.7%	9.1%	7.7%	6.3%
賃貸借概況	期末テナント数	1	1	1	1	1	1
	期末総賃貸可能面積	13,666.96㎡	13,666.96㎡	13,666.96㎡	13,666.96㎡	13,666.96㎡	13,666.96㎡
	期末総賃貸面積	13,666.96㎡	13,666.96㎡	13,666.96㎡	13,666.96㎡	13,666.96㎡	13,666.96㎡
	期末入居率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益等の状況	不動産賃貸事業収入合計	391百万円	418百万円	418百万円	418百万円	418百万円	418百万円
	賃料	391百万円	418百万円	418百万円	418百万円	418百万円	418百万円
	その他収入	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円
	不動産賃貸事業費用合計	8百万円	8百万円	38百万円	39百万円	38百万円	38百万円
	公租公課	-	-	30百万円	30百万円	30百万円	30百万円
	建物管理委託費	4百万円	4百万円	-	-	-	-
	修繕費	1百万円	0百万円	-	1百万円	0百万円	0百万円
	保険料・信託報酬	3百万円	3百万円	3百万円	3百万円	3百万円	3百万円
	その他	-	-	4百万円	4百万円	4百万円	4百万円
	賃貸NOI (= -)	383百万円	409百万円	379百万円	378百万円	379百万円	379百万円
	減価償却費	80百万円	79百万円	79百万円	79百万円	79百万円	80百万円
	不動産賃貸事業利益 (= -)	303百万円	330百万円	299百万円	298百万円	299百万円	299百万円
	資本的支出	-	-	-	1百万円	0百万円	2百万円
NCF (= -)	383百万円	409百万円	379百万円	376百万円	379百万円	377百万円	

(注) 第1期及び第2期の建物管理委託費にはプロパティ・マネジメント報酬を含みます。

U S - 2 代官山8953ビル		
特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	平成15年12月10日	
信託受益権の概要	信託設定日	平成15年3月27日
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成30年12月10日
取得価格	1,235百万円	
	土地価格（構成割合）	1,040百万円（84.2%）
	建物価格（構成割合）	194百万円（15.8%）
期末算定価額	1,280百万円	
	価格時点	平成17年2月28日
	直接還元法 （還元利回り）	1,290百万円 （5.20%）
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	1,270百万円 （5.40%） （5.70%）
土地	立地条件	東急東横線代官山駅の駅前にあります。
	所在地 （住居表示）	東京都渋谷区恵比寿西一丁目35番17号
	面積	312.46㎡
	用途地域	第二種中高層住居専用地域
	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	平成3年3月1日
	延床面積	622.49㎡
	種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
主要なテナント	オンワード樺山	
担保設定の有無	-	
プロパティ・マネジメント会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社	

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用 期間	期別	第 1 期	第 2 期	第 3 期	第 4 期	第 5 期	第 6 期
	始期	-	-	-	平成15年12月10日	平成16年 3 月 1 日	平成16年 9 月 1 日
	終期	-	-	-	平成16年 2 月29日	平成16年 8 月31日	平成17年 2 月28日
	日数	-	-	-	82日	184日	181日
継続 評価 等	期末算定価額	-	-	-	1,260百万円	1,260百万円	1,280百万円
	算定価額 - 取得価額	-	-	-	25百万円	25百万円	45百万円
	対取得価額割合	-	-	-	102.0%	102.0%	103.6%
	期末評価損益	-	-	-	25百万円	20百万円	4百万円
	期末帳簿価額	-	-	-	1,285百万円	1,280百万円	1,276百万円
投資 比率	算定価額ベース	-	-	-	0.8%	0.7%	0.6%
	取得価額ベース	-	-	-	0.8%	0.7%	0.5%
賃貸 借概 況	期末テナント数	-	-	-	1	1	1
	期末総賃貸可能面積	-	-	-	574.46㎡	574.46㎡	574.46㎡
	期末総賃貸面積	-	-	-	574.46㎡	574.46㎡	574.46㎡
	期末入居率	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%
損益 等 の 状況	不動産賃貸事業収入合計	-	-	-	17百万円	39百万円	38百万円
	賃料	-	-	-	15百万円	34百万円	34百万円
	その他収入	-	-	-	1百万円	4百万円	3百万円
	不動産賃貸事業費用合計	-	-	-	3百万円	7百万円	7百万円
	公租公課	-	-	-	0百万円	1百万円	1百万円
	建物管理委託費	-	-	-	0百万円	1百万円	1百万円
	修繕費	-	-	-	0百万円	-	-
	保険料・信託報酬	-	-	-	0百万円	0百万円	0百万円
	その他	-	-	-	1百万円	3百万円	3百万円
	賃貸NOI (= -)	-	-	-	13百万円	32百万円	31百万円
	減価償却費	-	-	-	2百万円	4百万円	4百万円
	不動産賃貸事業利益 (= -)	-	-	-	11百万円	28百万円	27百万円
	資本的支出	-	-	-	-	-	0百万円
NCF (= -)	-	-	-	13百万円	32百万円	31百万円	

US - 3 エスキス表参道アネックス		
特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	平成16年4月30日	
信託受益権の概要	信託設定日	平成16年4月30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31年4月29日
取得価格	860百万円	
	土地価格（構成割合）	735百万円（85.5%）
	建物価格（構成割合）	125百万円（14.5%）
期末算定価額	900百万円	
	価格時点	平成17年2月28日
	直接還元法 （還元利回り）	913百万円 （5.50%）
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	886百万円 （5.40%） （5.70%）
土地	立地条件	東京メトロ表参道駅から西方へ徒歩4分圏内にあります。
	所在地 （住居表示）	東京都渋谷区神宮前五丁目1番17号
	面積	289.48㎡
	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	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3階建
	建築時期	平成9年3月11日
	延床面積	573.94㎡
	種類	店舗・事務所
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
主要なテナント	エルエスモード	
担保設定の有無	-	
プロパティ・マネジメント会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社	

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用 期間	期別	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	始期	-	-	-	-	平成16年4月30日	平成16年9月1日
	終期	-	-	-	-	平成16年8月31日	平成17年2月28日
	日数	-	-	-	-	124日	181日
継続 評価 等	期末算定価額	-	-	-	-	900百万円	900百万円
	算定価額 - 取得価額	-	-	-	-	40百万円	40百万円
	対取得価額割合	-	-	-	-	104.7%	104.7%
	期末評価損益	-	-	-	-	5百万円	4百万円
	期末帳簿価額	-	-	-	-	895百万円	896百万円
投資 比率	算定価額ベース	-	-	-	-	0.5%	0.4%
	取得価額ベース	-	-	-	-	0.5%	0.4%
賃貸 借概 況	期末テナント数	-	-	-	-	1	2
	期末総賃貸可能面積	-	-	-	-	540.78㎡	540.78㎡
	期末総賃貸面積	-	-	-	-	540.78㎡	540.78㎡
	期末入居率	-	-	-	-	100.0%	100.0%
損益 等 の 状況	不動産賃貸事業収入合計	-	-	-	-	18百万円	27百万円
	賃料	-	-	-	-	18百万円	27百万円
	その他収入	-	-	-	-	-	-
	不動産賃貸事業費用合計	-	-	-	-	1百万円	1百万円
	公租公課	-	-	-	-	-	-
	建物管理委託費	-	-	-	-	0百万円	0百万円
	修繕費	-	-	-	-	0百万円	0百万円
	保険料・信託報酬	-	-	-	-	0百万円	0百万円
	その他	-	-	-	-	0百万円	0百万円
	賃貸NOI (= -)	-	-	-	-	17百万円	25百万円
	減価償却費	-	-	-	-	1百万円	1百万円
	不動産賃貸事業利益 (= -)	-	-	-	-	15百万円	23百万円
	資本的支出	-	-	-	-	-	2百万円
NCF (= -)	-	-	-	-	17百万円	22百万円	

US - 4 ビックカメラ立川店			
特定資産の概要			
特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得年月日	平成16年9月29日		
信託受益権の概要	信託設定日	平成16年9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36年9月30日	
取得価格		11,920百万円	
	土地価格（構成割合）	9,701百万円（81.4%）	
	建物価格（構成割合）	2,218百万円（18.6%）	
期末算定価額		12,000百万円	
	価格時点	平成17年2月28日	
	直接還元法 （還元利回り）	12,100百万円 （5.50%）	
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	12,000百万円 （5.50%） （5.70%）	
土地	立地条件	多摩エリアのターミナル駅となるJR立川駅北口から徒歩約1分の場所に位置しています。	
	所在地 （住居表示）	本館：東京都立川市曙町二丁目12番2号 別館：東京都立川市曙町二丁目14番7号	
	面積	全体敷地	2,858.13㎡
		内訳	本館：2,194.51㎡ 別館：663.62㎡
	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	本館：鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付8階建 別館：鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付3階建	
	建築時期	昭和45年8月14日(注)	
	延床面積	本館：19,354.92㎡ 別館：1,628.51㎡	
	種類	本館：百貨店 別館：休憩所・駐車場、変電所	
	所有・それ以外の別	所有権（単独）	
主要なテナント	ビックカメラ、東京電力		
担保設定の有無	-		
プロパティ・マネジメント会社	ジョーンズ ラング ラサル株式会社		
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 本物件本館建物の地下2階発電機室天井断熱材、各階段フロアタイルの一部、南側壁面、地下1階連絡通路のボード及び本物件別館建物の駐車場鉄骨の吹き付けにアスベストの含有が確認されています。 本物件本館建物内の昇降機は、建築基準法第7条第5項に基づく検査済証の交付が確認できていません。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、それぞれ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。 本物件本館建物及び本物件別館建物の容積率は、建設当時の容積率規制が本書の日付現在の基準と異なっていたため、それぞれ約882%及び約456%となっています。現況の建物が存続する限りは違法ではありませんが建物を増築又は新築する場合には、上記の容積率に従うこととなります。 		

(注) 本物件本館建物については登記簿上の建築時期に、本物件別館建物については検査済証における工事完了検査年月日に基づきます。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用 期間	期別	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	始期	-	-	-	-	-	平成16年9月29日
	終期	-	-	-	-	-	平成17年2月28日
	日数	-	-	-	-	-	153日
継続 評価 等	期末算定価額	-	-	-	-	-	12,000百万円
	算定価額 - 取得価額	-	-	-	-	-	80百万円
	対取得価額割合	-	-	-	-	-	100.7%
	期末評価損益	-	-	-	-	-	433百万円
	期末帳簿価額	-	-	-	-	-	12,433百万円
投資 比率	算定価額ベース	-	-	-	-	-	5.2%
	取得価額ベース	-	-	-	-	-	5.2%
賃貸 借概 況	期末テナント数	-	-	-	-	-	2
	期末総賃貸可能面積	-	-	-	-	-	20,983.43m ²
	期末総賃貸面積	-	-	-	-	-	20,983.43m ²
	期末入居率	-	-	-	-	-	100.0%
損益 等 の 状況	不動産賃貸事業収入合計	-	-	-	-	-	325百万円
	賃料	-	-	-	-	-	300百万円
	その他収入	-	-	-	-	-	24百万円
	不動産賃貸事業費用合計	-	-	-	-	-	31百万円
	公租公課	-	-	-	-	-	0百万円
	建物管理委託費	-	-	-	-	-	25百万円
	修繕費	-	-	-	-	-	-
	保険料・信託報酬	-	-	-	-	-	5百万円
	その他	-	-	-	-	-	1百万円
	賃貸NOI (= -)	-	-	-	-	-	293百万円
	減価償却費	-	-	-	-	-	90百万円
	不動産賃貸事業利益 (= -)	-	-	-	-	-	203百万円
	資本的支出	-	-	-	-	-	-
NCF (= -)	-	-	-	-	-	293百万円	

S S - 1 仙台中山ショッピングセンター				
特定資産の概要				
特定資産の種類		不動産信託受益権		
取得年月日		平成14年3月13日		
信託受益権の概要	信託設定日	平成12年9月28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29年4月22日		
取得価格		10,200百万円		
	土地価格（構成割合）	6,290百万円（61.7%）		
	建物価格（構成割合）	3,909百万円（38.3%）		
期末算定価額		10,700百万円		
	価格時点	平成17年2月28日		
	区分	ジャスコ賃借部分	ケーヨーD2賃借部分（注）	
	直接還元法 （還元利回り）	9,860百万円 （7.2%）	874百万円 （8.0%）	
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	9,400百万円 （6.6%） （7.0%）	901百万円 （7.7%） （8.3%）	
土地	立地条件	仙台中心部から北西約6kmの泉区にあります		
	所在地 （住居表示）	宮城県仙台市泉区南中山一丁目35番40号、57号、5号		
	面積	全体敷地	86,424.18㎡	
		内訳	土地 52,768.12㎡	土地 10,387.87㎡
			土地 11,961.83㎡	土地 11,306.36㎡
	用途地域	近隣商業地域等		
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4階建、鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根4階建等		
	建築時期	平成7年10月23日・平成9年4月9日・平成11年11月2日		
	延床面積	全体面積	43,343.55㎡	
		内訳	建物 30,275.69㎡	建物 9,427.80㎡ 建物 3,640.06㎡
	種類	百貨店・店舗		
	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（注）			
担保設定の有無	本土地区及び本建物に根抵当権を設定			
プロパティ・マネジメント会社	株式会社ザイマックス			

（注）テナントである株式会社ケーヨーは、平成17年3月31日付で退店しています。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用期間	期別	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	始期	平成14年3月13日	平成14年9月1日	平成15年3月1日	平成15年9月1日	平成16年3月1日	平成16年9月1日
	終期	平成14年8月31日	平成15年2月28日	平成15年8月31日	平成16年2月29日	平成16年8月31日	平成17年2月28日
	日数	172日	181日	184日	182日	184日	181日
継続評価等	期末算定価額	10,200百万円	10,200百万円	10,200百万円	10,200百万円	10,700百万円	10,700百万円
	算定価額 - 取得価額	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円	500百万円	500百万円
	対取得価額割合	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	104.9%	104.9%
	期末評価損益	101百万円	27百万円	49百万円	122百万円	697百万円	771百万円
	期末帳簿価額	10,301百万円	10,227百万円	10,151百万円	10,078百万円	10,003百万円	9,929百万円
投資比率	算定価額ベース	24.8%	23.6%	8.9%	6.4%	5.7%	4.6%
	取得価額ベース	24.9%	23.8%	9.1%	6.5%	5.5%	4.5%
賃貸借概況	期末テナント数	2	2	2	2	2	3
	期末総賃貸可能面積	46,248.96㎡	46,248.96㎡	46,248.96㎡	46,248.96㎡	46,248.96㎡	46,248.96㎡
	期末総賃貸面積	46,248.96㎡	46,248.96㎡	46,248.96㎡	46,248.96㎡	46,248.96㎡	46,248.96㎡
	期末入居率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益等の状況	不動産賃貸事業収入合計	437百万円	447百万円	465百万円	439百万円	465百万円	442百万円
	賃料	437百万円	447百万円	465百万円	439百万円	465百万円	442百万円
	その他収入	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円
	不動産賃貸事業費用合計	15百万円	16百万円	61百万円	64百万円	59百万円	59百万円
	公租公課	-	-	42百万円	42百万円	42百万円	42百万円
	建物管理委託費	4百万円	4百万円	-	0百万円	-	-
	修繕費	-	-	2百万円	5百万円	1百万円	1百万円
	保険料・信託報酬	11百万円	11百万円	11百万円	11百万円	11百万円	11百万円
	その他	-	0百万円	4百万円	4百万円	4百万円	4百万円
	賃貸NOI (= -)	422百万円	431百万円	404百万円	374百万円	406百万円	383百万円
	減価償却費	76百万円	76百万円	76百万円	76百万円	76百万円	76百万円
	不動産賃貸事業利益 (= -)	346百万円	354百万円	327百万円	297百万円	329百万円	306百万円
	資本的支出	-	3百万円	1百万円	3百万円	2百万円	2百万円
NCF (= -)	422百万円	428百万円	403百万円	371百万円	403百万円	380百万円	

(注) 第1期及び第2期の建物管理委託費にはプロパティ・マネジメント報酬を含みます。

SS - 2 エスパ川崎		
特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	平成14年3月13日及び平成14年12月10日（注）	
信託受益権の概要	信託設定日	平成9年4月30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32年6月8日
取得価格		10,091百万円
	土地価格（構成割合）	6,024百万円（59.7%）
	建物価格（構成割合）	4,067百万円（40.3%）
期末算定価額		10,200百万円
	価格時点	平成17年2月28日
	直接還元法 （還元利回り）	10,200百万円 （6.20%）
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	9,850百万円 （5.60%） （6.00%）
土地	立地条件	川崎駅の南東約2kmの位置にあります
	所在地 （住居表示）	神奈川県川崎市川崎区小田栄二丁目1番、2番
	面積	34,381.56㎡
	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	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根6階建
	建築時期	平成12年5月31日
	延床面積	50,795.60㎡
	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	イトーヨーカドー	
担保設定の有無	本土地及び本建物に抵当権を設定	
プロパティ・マネジメント会社	株式会社ダイヤモンドシティ	
特記事項	本土地の一部（約1,395㎡）については、都市計画道路用地として都市計画が事業決定されており、該当部分には都市計画法に基づく建築制限があります。本建物は、当該建築制限を前提として建築されています。	

（注）本投資法人は、平成14年3月13日に、本信託の受益権の共有持分（80.37%）を取得し（取得価格8,117百万円）、その後、平成14年12月10日に、残る共有持分（19.63%）を取得しました（取得価格1,975百万円）。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用 期間	期別	第 1 期	第 2 期	第 3 期	第 4 期	第 5 期	第 6 期
	始期	平成14年 3月13日	平成14年 9月 1日	平成15年 3月 1日	平成15年 9月 1日	平成16年 3月 1日	平成16年 9月 1日
	終期	平成14年 8月31日	平成15年 2月28日	平成15年 8月31日	平成16年 2月29日	平成16年 8月31日	平成17年 2月28日
	日数	172日	181日	184日	182日	184日	181日
継続 評価 等	期末算定価額	8,117百万円	10,100百万円	10,200百万円	10,200百万円	10,200百万円	10,200百万円
	算定価額 - 取得価額	0百万円	8百万円	109百万円	109百万円	109百万円	109百万円
	対取得価額割合	100.0%	100.1%	101.1%	101.1%	101.1%	101.1%
	期末評価損益	99百万円	46百万円	135百万円	215百万円	296百万円	375百万円
	期末帳簿価額	8,216百万円	10,146百万円	10,065百万円	9,985百万円	9,904百万円	9,825百万円
投資 比率	算定価額ベース	19.7%	23.4%	8.9%	6.4%	5.4%	4.4%
	取得価額ベース	19.8%	23.5%	9.0%	6.4%	5.4%	4.4%
賃貸 借概 況	期末テナント数	1	1	1	1	1	1
	期末総賃貸可能面積	45,723.42㎡	56,891.15㎡	56,891.15㎡	56,891.15㎡	56,891.15㎡	56,891.15㎡
	期末総賃貸面積	45,723.42㎡	56,891.15㎡	56,891.15㎡	56,891.15㎡	56,891.15㎡	56,891.15㎡
	期末入居率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益 等 の 状況	不動産賃貸事業収入合計	264百万円	313百万円	351百万円	351百万円	351百万円	351百万円
	賃料	264百万円	313百万円	351百万円	351百万円	351百万円	351百万円
	その他収入	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円
	不動産賃貸事業費用合計	12百万円	13百万円	75百万円	75百万円	75百万円	75百万円
	公租公課	-	-	60百万円	60百万円	60百万円	60百万円
	建物管理委託費	3百万円	3百万円	-	-	-	-
	修繕費	0百万円	0百万円	0百万円	-	0百万円	-
	保険料・信託報酬	9百万円	9百万円	11百万円	11百万円	10百万円	10百万円
	その他	0百万円	0百万円	3百万円	3百万円	3百万円	4百万円
	賃貸NOI (= -)	252百万円	299百万円	275百万円	275百万円	275百万円	275百万円
	減価償却費	66百万円	75百万円	80百万円	82百万円	82百万円	82百万円
	不動産賃貸事業利益 (= -)	186百万円	224百万円	194百万円	193百万円	193百万円	193百万円
	資本的支出	-	-	-	1百万円	1百万円	3百万円
NCF (= -)	252百万円	299百万円	275百万円	274百万円	274百万円	272百万円	

(注) 第1期及び第2期の建物管理委託費にはプロパティ・マネジメント報酬を含みます。

S S - 3 ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター		
特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	平成14年3月13日	
信託受益権の概要	信託設定日	平成14年1月28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32年10月15日
取得価格	8,300百万円	
	土地価格（構成割合）	4,983百万円（60.0%）
	建物価格（構成割合）	3,316百万円（40.0%）
期末算定価額	8,000百万円	
	価格時点	平成17年2月28日
	直接還元法 （還元利回り）	8,030百万円 （5.90%）
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	7,940百万円 （5.70%） （6.10%）
土地	立地条件	J R 茅ヶ崎駅から北約600mの位置にあります
	所在地 （住居表示）	神奈川県茅ヶ崎市茅ヶ崎三丁目5番16号
	面積	27,567.20m ²
	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
	建築時期	平成12年10月13日
	延床面積	63,008.00m ²
	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	本土地及び本建物に根抵当権を設定	
プロパティ・マネジメント会社	株式会社ジオ・アカマツ	

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用期間	期別	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	始期	平成14年3月13日	平成14年9月1日	平成15年3月1日	平成15年9月1日	平成16年3月1日	平成16年9月1日
	終期	平成14年8月31日	平成15年2月28日	平成15年8月31日	平成16年2月29日	平成16年8月31日	平成17年2月28日
	日数	172日	181日	184日	182日	184日	181日
継続評価等	期末算定価額	8,290百万円	8,320百万円	8,350百万円	8,000百万円	8,000百万円	8,000百万円
	算定価額 - 取得価額	10百万円	20百万円	50百万円	300百万円	300百万円	300百万円
	対取得価額割合	99.9%	100.2%	100.6%	96.4%	96.4%	96.4%
	期末評価損益	103百万円	10百万円	84百万円	211百万円	147百万円	87百万円
	期末帳簿価額	8,393百万円	8,330百万円	8,266百万円	8,211百万円	8,147百万円	8,087百万円
投資比率	算定価額ベース	20.2%	19.3%	7.3%	5.0%	4.2%	3.5%
	取得価額ベース	20.3%	19.4%	7.4%	5.3%	4.5%	3.6%
賃貸借概況	期末テナント数	1	1	1	1	1	1
	期末総賃貸可能面積	63,652.33㎡	63,652.33㎡	63,652.33㎡	63,652.33㎡	63,652.33㎡	63,652.33㎡
	期末総賃貸面積	63,652.33㎡	63,652.33㎡	63,652.33㎡	63,652.33㎡	63,652.33㎡	63,652.33㎡
	期末入居率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益等の状況	不動産賃貸事業収入合計	258百万円	274百万円	275百万円	274百万円	274百万円	274百万円
	賃料	258百万円	274百万円	274百万円	274百万円	274百万円	274百万円
	その他収入	0百万円	0百万円	1百万円	0百万円	0百万円	0百万円
	不動産賃貸事業費用合計	7百万円	7百万円	51百万円	51百万円	50百万円	51百万円
	公租公課	-	-	43百万円	43百万円	43百万円	43百万円
	建物管理委託費	3百万円	3百万円	-	-	-	-
	修繕費	-	-	0百万円	-	0百万円	0百万円
	保険料・信託報酬	4百万円	4百万円	4百万円	4百万円	4百万円	4百万円
	その他	-	-	3百万円	3百万円	3百万円	3百万円
	賃貸NOI (= -)	251百万円	266百万円	222百万円	222百万円	223百万円	223百万円
	減価償却費	63百万円	63百万円	63百万円	63百万円	63百万円	63百万円
	不動産賃貸事業利益 (= -)	188百万円	203百万円	159百万円	159百万円	160百万円	159百万円
	資本的支出	-	-	-	7百万円	-	3百万円
NCF (= -)	251百万円	266百万円	222百万円	215百万円	223百万円	219百万円	

(注) 第1期及び第2期の建物管理委託費にはプロパティ・マネジメント報酬を含みます。

SS - 4 イトーヨーカドー鳴海店		
特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	平成15年3月4日	
信託受益権の概要	信託設定日	平成14年9月25日
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成29年9月末日
取得価格	8,540百万円	
	土地価格（構成割合）	3,799百万円（44.5%）
	建物価格（構成割合）	4,740百万円（55.5%）
期末算定価額	8,300百万円	
	価格時点	平成17年2月28日
	直接還元法 （還元利回り）	8,350百万円 （7.70%）
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	8,250百万円 （6.30%） （7.30%）
土地	立地条件	名鉄名古屋本線鳴海駅から北西約600mの位置にあります
	所在地 （住居表示）	愛知県名古屋市緑区浦里三丁目232
	面積	21,320.60㎡
	用途地域	準工業地域
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付4階建
	建築時期	平成9年8月11日
	延床面積	47,442.30㎡
	種類	店舗・車庫
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
主要なテナント	イトーヨーカドー	
担保設定の有無	本建物に抵当権を設定	
プロパティ・マネジメント会社	株式会社ザイマックス	

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用 期間	期別	第 1 期	第 2 期	第 3 期	第 4 期	第 5 期	第 6 期
	始期	-	-	平成15年 3月 4日	平成15年 9月 1日	平成16年 3月 1日	平成16年 9月 1日
	終期	-	-	平成15年 8月31日	平成16年 2月29日	平成16年 8月31日	平成17年 2月28日
	日数	-	-	181日	182日	184日	181日
継続 評価 等	期末算定価額	-	-	8,550百万円	8,420百万円	8,420百万円	8,300百万円
	算定価額 - 取得価額	-	-	10百万円	120百万円	120百万円	240百万円
	対取得価額割合	-	-	100.1%	98.6%	98.6%	97.2%
	期末評価損益	-	-	77百万円	134百万円	60百万円	107百万円
	期末帳簿価額	-	-	8,627百万円	8,554百万円	8,480百万円	8,407百万円
投資 比率	算定価額ベース	-	-	7.4%	5.3%	4.5%	3.6%
	取得価額ベース	-	-	7.6%	5.5%	4.6%	3.7%
賃貸 借概 況	期末テナント数	-	-	1	1	1	1
	期末総賃貸可能面積	-	-	50,437.91㎡	50,437.91㎡	50,437.91㎡	50,437.91㎡
	期末総賃貸面積	-	-	50,437.91㎡	50,437.91㎡	50,437.91㎡	50,437.91㎡
	期末入居率	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益 等 の 状況	不動産賃貸事業収入合計	-	-	325百万円	330百万円	330百万円	330百万円
	賃料	-	-	325百万円	330百万円	330百万円	330百万円
	その他収入	-	-	-	-	-	-
	不動産賃貸事業費用合計	-	-	9百万円	10百万円	50百万円	50百万円
	公租公課	-	-	-	-	42百万円	42百万円
	建物管理委託費	-	-	-	-	-	-
	修繕費	-	-	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円
	保険料・信託報酬	-	-	6百万円	6百万円	5百万円	5百万円
	その他	-	-	3百万円	3百万円	2百万円	2百万円
	賃貸NOI (= -)	-	-	315百万円	320百万円	279百万円	279百万円
	減価償却費	-	-	73百万円	73百万円	73百万円	73百万円
	不動産賃貸事業利益 (= -)	-	-	241百万円	246百万円	206百万円	206百万円
	資本的支出	-	-	0百万円	-	0百万円	-
NCF (= -)	-	-	315百万円	320百万円	279百万円	279百万円	

SS - 5 イトーヨーカドー八柱店		
特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	平成15年6月16日	
信託受益権の概要	信託設定日	平成15年5月29日
	信託受託者	UFJ信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成25年6月16日
取得価格	1,616百万円	
	土地価格（構成割合）	1,015百万円（62.8%）
	建物価格（構成割合）	601百万円（37.2%）
期末算定価額	1,750百万円	
	価格時点	平成17年2月28日
	直接還元法 （還元利回り）	1,770百万円 （6.00%）
	DCF法 （割引率） （最終還元利回り）	1,740百万円 （6.00%） （6.50%）
土地	立地条件	JR新八柱駅及び新京成八柱駅の駅前徒歩1分の位置にあります
	所在地	千葉県松戸市日暮一丁目15番8他
	面積	8,225.17㎡
	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	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建、鉄骨造陸屋根3階建
	建築時期	昭和57年10月5日・昭和57年9月30日
	延床面積	21,308.78㎡
	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	イトーヨーカドー	
担保設定の有無	-	
プロパティ・マネジメント会社	株式会社ザイマックス	

・ 「所在地」については、登記簿上に表示されているものを記載しています。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用 期間	期別	第 1 期	第 2 期	第 3 期	第 4 期	第 5 期	第 6 期
	始期	-	-	平成15年 6 月16日	平成15年 9 月 1 日	平成16年 3 月 1 日	平成16年 9 月 1 日
	終期	-	-	平成15年 8 月31日	平成16年 2 月29日	平成16年 8 月31日	平成17年 2 月28日
	日数	-	-	77日	182日	184日	181日
継続 評価 等	期末算定価額	-	-	1,750百万円	1,750百万円	1,750百万円	1,750百万円
	算定価額 - 取得価額	-	-	134百万円	134百万円	134百万円	134百万円
	対取得価額割合	-	-	108.3%	108.3%	108.3%	108.3%
	期末評価損益	-	-	37百万円	59百万円	77百万円	95百万円
	期末帳簿価額	-	-	1,713百万円	1,691百万円	1,673百万円	1,655百万円
投資 比率	算定価額ベース	-	-	1.5%	1.1%	0.9%	0.8%
	取得価額ベース	-	-	1.4%	1.0%	0.9%	0.7%
賃貸 借概 況	期末テナント数	-	-	1	1	1	1
	期末総賃貸可能面積	-	-	21,581.65m ²	21,581.65m ²	21,581.65m ²	21,581.65m ²
	期末総賃貸面積	-	-	21,581.65m ²	21,581.65m ²	21,581.65m ²	21,581.65m ²
	期末入居率	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益 等 の 状況	不動産賃貸事業収入合計	-	-	32百万円	78百万円	78百万円	78百万円
	賃料	-	-	32百万円	78百万円	78百万円	78百万円
	その他収入	-	-	-	0百万円	-	-
	不動産賃貸事業費用合計	-	-	1百万円	4百万円	20百万円	20百万円
	公租公課	-	-	-	-	17百万円	17百万円
	建物管理委託費	-	-	-	-	-	0百万円
	修繕費	-	-	-	1百万円	-	0百万円
	保険料・信託報酬	-	-	0百万円	1百万円	1百万円	1百万円
	その他	-	-	0百万円	1百万円	1百万円	1百万円
	賃貸NOI (= -)	-	-	31百万円	73百万円	58百万円	57百万円
	減価償却費	-	-	9百万円	18百万円	18百万円	18百万円
	不動産賃貸事業利益 (= -)	-	-	22百万円	55百万円	39百万円	39百万円
	資本的支出	-	-	-	2百万円	-	0百万円
NCF (= -)	-	-	31百万円	71百万円	58百万円	57百万円	

SS - 6 イトーヨーカドー上福岡東店		
特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	平成15年9月18日	
信託受益権の概要	信託設定日	平成8年3月28日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成31年9月30日
取得価格		6,900百万円
	土地価格（構成割合）	4,749百万円（68.8%）
	建物価格（構成割合）	2,150百万円（31.2%）
期末算定価額		6,800百万円
	価格時点	平成17年2月28日
	直接還元法 （還元利回り）	6,820百万円 （6.30%）
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	6,660百万円 （6.00%） （6.40%）
土地	立地条件	池袋から25km程度の距離の埼玉県南部にあります。
	所在地 （住居表示）	埼玉県上福岡市大原二丁目1番30号
	面積	40,280.18㎡
	用途地域	第二種住居地域
	所有・それ以外の別	所有権（単独）、地上権（単独）（注1）
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根3階建
	建築時期	平成11年8月24日
	延床面積	26,951.11㎡
	種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
主要なテナント	イトーヨーカドー	
担保設定の有無	本土地及び本建物に抵当権を設定（注2）	
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	・本土地の一部（約65㎡）は、都市計画道路予定地となっており、当該部分には都市計画法に基づく建築制限があります。本建物は当該建築制限を前提として建築されています。	

（注1）幹線道路に接道する信託土地の一部（所在地：大原二丁目1090番3、面積：98.81㎡）については地上権が信託の目的となっています。

（注2）信託受託者の株式会社イトーヨーカ堂に対する保証金・敷金返還債務を担保するため、本土地及び本建物に抵当権が設定されていますが、登記はなされていません。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用 期間	期別	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	始期	-	-	-	平成15年9月18日	平成16年3月1日	平成16年9月1日
	終期	-	-	-	平成16年2月29日	平成16年8月31日	平成17年2月28日
	日数	-	-	-	165日	184日	181日
継続 評価 等	期末算定価額	-	-	-	6,880百万円	6,800百万円	6,800百万円
	算定価額 - 取得価額	-	-	-	20百万円	100百万円	100百万円
	対取得価額割合	-	-	-	99.7%	98.6%	98.6%
	期末評価損益	-	-	-	66百万円	98百万円	51百万円
	期末帳簿価額	-	-	-	6,946百万円	6,898百万円	6,851百万円
投資 比率	算定価額ベース	-	-	-	4.3%	3.6%	2.9%
	取得価額ベース	-	-	-	4.4%	3.7%	3.0%
賃貸 借概 況	期末テナント数	-	-	-	1	1	1
	期末総賃貸可能面積	-	-	-	28,316.18m ²	28,316.18m ²	28,316.18m ²
	期末総賃貸面積	-	-	-	28,316.18m ²	28,316.18m ²	28,316.18m ²
	期末入居率	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%
損益 等 の 状況	不動産賃貸事業収入合計	-	-	-	231百万円	256百万円	256百万円
	賃料	-	-	-	231百万円	256百万円	256百万円
	その他収入	-	-	-	-	-	-
	不動産賃貸事業費用合計	-	-	-	8百万円	46百万円	47百万円
	公租公課	-	-	-	0百万円	39百万円	39百万円
	建物管理委託費	-	-	-	-	-	0百万円
	修繕費	-	-	-	-	-	0百万円
	保険料・信託報酬	-	-	-	3百万円	3百万円	3百万円
	その他	-	-	-	4百万円	4百万円	3百万円
	賃貸NOI (= -)	-	-	-	223百万円	209百万円	209百万円
	減価償却費	-	-	-	47百万円	47百万円	47百万円
	不動産賃貸事業利益 (= -)	-	-	-	176百万円	161百万円	161百万円
	資本的支出	-	-	-	-	-	0百万円
NCF (= -)	-	-	-	223百万円	209百万円	208百万円	

SS - 7 イトーヨーカドー錦町店		
特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	平成15年11月28日	
信託受益権の概要	信託設定日	平成15年11月28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35年11月27日
取得価格	13,212百万円	
	土地価格（構成割合）	6,523百万円（49.4%）
	建物価格（構成割合）	6,688百万円（50.6%）
期末算定価額	13,200百万円	
	価格時点	平成17年2月28日
	直接還元法 （還元利回り）	12,900百万円 （5.70%）
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	13,300百万円 （5.00%） （6.00%）
土地	立地条件	川口市、蕨市、戸田市を基本商圈とする埼玉県蕨市にあります。
	所在地 （住居表示）	埼玉県蕨市錦町一丁目12番1号
	面積	34,632.74㎡
	用途地域	工業地域
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
建物 （注1）	構造と階数	鉄骨造陸屋根4階建
	建築時期	平成15年11月6日
	延床面積	73,438.52㎡（注2）
	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	イトーヨーカドー	
担保設定の有無	-	
プロパティ・マネジメント会社	株式会社ジオ・アカマツ	

（注1）上記建物のほかに、本不動産信託受益権に係る信託財産として、平成16年11月30日にペットショップ棟（延床面積：481㎡、構造：鉄骨造陸屋根平屋、建築時期：平成16年11月30日）が追加されています。

（注2）延床面積にはペットショップ棟の延床面積を含めて記載しています。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用 期間	期別	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	始期	-	-	-	平成15年11月28日	平成16年3月1日	平成16年9月1日
	終期	-	-	-	平成16年2月29日	平成16年8月31日	平成17年2月28日
	日数	-	-	-	94日	184日	181日
継続 評価 等	期末算定価額	-	-	-	13,300百万円	13,100百万円	13,200百万円
	算定価額 - 取得価額	-	-	-	88百万円	112百万円	12百万円
	対取得価額割合	-	-	-	100.7%	99.2%	99.9%
	期末評価損益	-	-	-	219百万円	284百万円	117百万円
	期末帳簿価額	-	-	-	13,519百万円	13,384百万円	13,317百万円
投資 比率	算定価額ベース	-	-	-	8.4%	6.9%	5.7%
	取得価額ベース	-	-	-	8.4%	7.1%	5.8%
賃貸 借概 況	期末テナント数	-	-	-	1	1	1
	期末総賃貸可能面積	-	-	-	72,957.52㎡	72,957.52㎡	73,438.52㎡
	期末総賃貸面積	-	-	-	72,957.52㎡	72,957.52㎡	73,438.52㎡
	期末入居率	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%
損益 等 の 状況	不動産賃貸事業収入合計	-	-	-	228百万円	442百万円	443百万円
	賃料	-	-	-	228百万円	442百万円	443百万円
	その他収入	-	-	-	-	-	-
	不動産賃貸事業費用合計	-	-	-	5百万円	65百万円	66百万円
	公租公課	-	-	-	1百万円	58百万円	58百万円
	建物管理委託費	-	-	-	-	-	-
	修繕費	-	-	-	-	-	0百万円
	保険料・信託報酬	-	-	-	2百万円	5百万円	5百万円
	その他	-	-	-	1百万円	2百万円	2百万円
	賃貸NOI (= -)	-	-	-	222百万円	376百万円	377百万円
	減価償却費	-	-	-	90百万円	135百万円	136百万円
	不動産賃貸事業利益 (= -)	-	-	-	132百万円	241百万円	241百万円
	資本的支出	-	-	-	-	-	70百万円
NCF (= -)	-	-	-	222百万円	376百万円	307百万円	

SS - 8 イオン東浦ショッピングセンター		
特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	平成16年1月15日	
信託受益権の概要	信託設定日	平成16年1月15日
	信託受託者	UFJ信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成43年7月17日
取得価格		6,700百万円
	土地価格（構成割合）	1,088百万円（16.2%）
	建物価格（構成割合）	5,611百万円（83.8%）
期末算定価額		6,860百万円
	価格時点	平成17年2月28日
	直接還元法 （還元利回り）	6,890百万円 （6.30%）
	DCF法 （割引率） （最終還元利回り）	6,850百万円 （6.30%） （6.70%）
土地	立地条件	JR武豊線緒川駅より徒歩5分の位置にあります。
	所在地 （住居表示）	愛知県知多郡東浦町大字緒川字東栄町62番1他（注1）
	面積	86,320.55㎡
	用途地域	商業地域
	所有・それ以外の別	借地権（一部転借地権を含む）（単独）（注2、3）
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根4階建（注4）
	建築時期	平成13年7月18日
	延床面積	100,457.69㎡（注5）
	種類	店舗・映画館・事務所・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	-	
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"> ・借地権者兼転借地権設定者であるイオンモール株式会社のために、転借地（愛知県知多郡東浦町大字緒川字申新田貳区63番1の土地を除きます。）に賃借権設定請求権仮登記がなされています。 ・平成17年2月末日現在、上記転借地の所有者約85名のうち2名から、イオンモール株式会社から受託者の転貸についての承諾を取得していませんが、現在承認を取得すべく手続を進めております。 	

（注1）所在地については、登記簿上の記載に基づいています。

（注2）本土地は、イオンモール株式会社が全体の約82.8%につき約85名の所有者より賃借し、自己所有するその余の土地とあわせて、受託者に賃貸しております。イオンモール株式会社と受託者との間の賃貸借契約の概要は以下のとおりです。

賃料：3,3058㎡（1坪）当たり、月額500円（総額13,055,923円）

賃貸借期間：30年間

賃料改定：協議の上改定が可能です。平成16年1月15日から10年間の賃料は改定することができません。

土地の返還：本契約が終了した場合には、賃借人は、本土地に設置した施設等を撤去し、更地にて賃借人に無償返還します。

（注3）本土地の一部は、現在進行中の衣浦西部都市計画事業東浦緒川駅東土地区画整理事業に基づき、仮換地又は保留地の指定を受けている土地です。

（注4）この他、鉄骨造陸屋根平家建の付属建物があります。

（注5）建物の延床面積には付属建物の床面積を含みます。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用 期間	期別	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	始期	-	-	-	平成16年1月15日	平成16年3月1日	平成16年9月1日
	終期	-	-	-	平成16年2月29日	平成16年8月31日	平成17年2月28日
	日数	-	-	-	46日	184日	181日
継続 評価 等	期末算定価額	-	-	-	6,860百万円	6,860百万円	6,860百万円
	算定価額 - 取得価額	-	-	-	160百万円	160百万円	160百万円
	対取得価額割合	-	-	-	102.4%	102.4%	102.4%
	期末評価損益	-	-	-	29百万円	40百万円	61百万円
	期末帳簿価額	-	-	-	6,889百万円	6,900百万円	6,799百万円
投資 比率	算定価額ベース	-	-	-	4.3%	3.6%	3.0%
	取得価額ベース	-	-	-	4.3%	3.6%	2.9%
賃貸 借概 況	期末テナント数	-	-	-	1	1	1
	期末総賃貸可能面積	-	-	-	100,457.69m ²	100,457.69m ²	100,457.69m ²
	期末総賃貸面積	-	-	-	100,457.69m ²	100,457.69m ²	100,457.69m ²
	期末入居率	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%
損益 等 の 状況	不動産賃貸事業収入合計	-	-	-	97百万円	375百万円	375百万円
	賃料	-	-	-	97百万円	375百万円	375百万円
	その他収入	-	-	-	-	-	-
	不動産賃貸事業費用合計	-	-	-	24百万円	87百万円	89百万円
	公租公課	-	-	-	1百万円	-	-
	建物管理委託費	-	-	-	-	0百万円	0百万円
	修繕費	-	-	-	-	1百万円	3百万円
	保険料・信託報酬	-	-	-	1百万円	4百万円	4百万円
	その他	-	-	-	21百万円	81百万円	81百万円
	賃貸NOI (= -)	-	-	-	73百万円	288百万円	286百万円
	減価償却費	-	-	-	33百万円	100百万円	101百万円
	不動産賃貸事業利益 (= -)	-	-	-	40百万円	187百万円	184百万円
	資本的支出	-	-	-	-	-	1百万円
NCF (= -)	-	-	-	73百万円	288百万円	285百万円	

SS - 9 イオン香椎浜ショッピングセンター		
特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	平成16年1月29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	三菱信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成36年1月31日
取得価格	13,300百万円	
	土地価格（構成割合）	7,915百万円（59.5%）
	建物価格（構成割合）	5,384百万円（40.5%）
期末算定価額	12,900百万円	
	価格時点	平成17年2月28日
	直接還元法 （還元利回り）	12,700百万円 （6.20%）
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	13,000百万円 （5.90%） （6.30%）
土地	立地条件	J R 鹿児島本線香椎駅、西鉄宮地岳線香椎宮前駅から約1kmにあります。
	所在地 （住居表示）	福岡県福岡市東区香椎浜三丁目12番1号
	面積	67,370.21㎡
	用途地域	第二種住居地域、第一種中高層住居専用地域、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	鉄骨造陸屋根4階建
	建築時期	平成15年11月20日
	延床面積	102,936.41㎡
	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	本土地に抵当権を設定	
プロパティ・マネジメント会社	株式会社ジオ・アカマツ	

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用 期間	期別	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	始期	-	-	-	平成16年1月29日	平成16年3月1日	平成16年9月1日
	終期	-	-	-	平成16年2月29日	平成16年8月31日	平成17年2月28日
	日数	-	-	-	32日	184日	181日
継続 評価 等	期末算定価額	-	-	-	13,300百万円	12,900百万円	12,900百万円
	算定価額 - 取得価額	-	-	-	0百万円	400百万円	400百万円
	対取得価額割合	-	-	-	100.0%	97.0%	97.0%
	期末評価損益	-	-	-	397百万円	820百万円	725百万円
	期末帳簿価額	-	-	-	13,697百万円	13,720百万円	13,625百万円
投資 比率	算定価額ベース	-	-	-	8.4%	6.8%	5.6%
	取得価額ベース	-	-	-	8.5%	7.1%	5.8%
賃貸 借概 況	期末テナント数	-	-	-	1	1	1
	期末総賃貸可能面積	-	-	-	109,616.72m ²	109,616.72m ²	109,616.72m ²
	期末総賃貸面積	-	-	-	109,616.72m ²	109,616.72m ²	109,616.72m ²
	期末入居率	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%
損益 等 の 状況	不動産賃貸事業収入合計	-	-	-	87百万円	477百万円	477百万円
	賃料	-	-	-	87百万円	477百万円	477百万円
	その他収入	-	-	-	-	-	-
	不動産賃貸事業費用合計	-	-	-	3百万円	9百万円	11百万円
	公租公課	-	-	-	1百万円	0百万円	-
	建物管理委託費	-	-	-	-	0百万円	0百万円
	修繕費	-	-	-	-	-	1百万円
	保険料・信託報酬	-	-	-	1百万円	6百万円	6百万円
	その他	-	-	-	1百万円	2百万円	2百万円
	賃貸NOI (= -)	-	-	-	83百万円	468百万円	466百万円
	減価償却費	-	-	-	32百万円	98百万円	99百万円
	不動産賃貸事業利益 (= -)	-	-	-	51百万円	370百万円	367百万円
	資本的支出	-	-	-	-	-	4百万円
NCF (= -)	-	-	-	83百万円	468百万円	462百万円	

SS - 10 イオン札幌苗穂ショッピングセンター		
特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	平成16年3月2日	
信託受益権の概要	信託設定日	平成15年8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35年8月31日
取得価格		9,260百万円
	土地価格（構成割合）	2,976百万円（32.1%）
	建物価格（構成割合）	6,284百万円（67.9%）
期末算定価額		9,250百万円
	価格時点	平成17年2月28日
	直接還元法 （還元利回り）	9,250百万円 （6.20%）
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	9,240百万円 （5.75%） （6.40%）
土地	立地条件	札幌駅から5kmの札幌市東区にあります。
	所在地 （住居表示）	北海道札幌市東区東苗穂二条三丁目1番1号
	面積	59,624.27㎡
	用途地域	工業地域
	所有・それ以外の別	所有権（単独）・転借地権（単独）（注）
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
	建築時期	平成15年6月12日
	延床面積	66,645.62㎡
	種類	店舗
	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	-	
プロパティ・マネジメント会社	株式会社ザイマックス	

（注）本土地のうち、札幌市東区東苗穂二条三丁目474番7、8、9、10及び33（合計14,812.00㎡、全体面積の約24.8%）の土地については、イオン株式会社が複数の所有者より賃借した上で、これを受託者に転貸しています。なお、イオン株式会社の有する借地権については、賃借権設定仮登記がなされています。イオン株式会社と受託者との間の土地転貸借契約概要は以下のとおりです。

賃料：3,3058㎡（1坪）当たり、月額700円（総額3,136,425円）

賃貸借期間：30年間

賃料改定：諸般の経済情勢の変化、公租公課等を考慮し、協議の上改定が可能です。平成15年6月21日における賃料又は協議の上改定された賃料は3か年間は据置くものとされています。本契約の対象たる土地の所有者とイオン株式会社との間の賃貸借契約における賃料の改定にあわせて本契約の賃料も同額にて改定されます。

土地の返還：本契約が終了した場合には、転借人は、本件土地に設置した施設等を撤去し、転貸人に返還します。ただし、転貸人の承諾を得た場合には、返還の際における現状有姿のまま返還することができます。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用 期間	期別	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	始期	-	-	-	-	平成16年3月2日	平成16年9月1日
	終期	-	-	-	-	平成16年8月31日	平成17年2月28日
	日数	-	-	-	-	183日	181日
継続 評価 等	期末算定価額	-	-	-	-	9,250百万円	9,250百万円
	算定価額 - 取得価額	-	-	-	-	10百万円	10百万円
	対取得価額割合	-	-	-	-	99.9%	99.9%
	期末評価損益	-	-	-	-	87百万円	45百万円
	期末帳簿価額	-	-	-	-	9,337百万円	9,205百万円
投資 比率	算定価額ベース	-	-	-	-	4.9%	4.0%
	取得価額ベース	-	-	-	-	5.0%	4.1%
賃貸 借概 況	期末テナント数	-	-	-	-	1	1
	期末総賃貸可能面積	-	-	-	-	74,625.52㎡	74,625.52㎡
	期末総賃貸面積	-	-	-	-	74,625.52㎡	74,625.52㎡
	期末入居率	-	-	-	-	100.0%	100.0%
損益 等 の 状況	不動産賃貸事業収入合計	-	-	-	-	351百万円	382百万円
	賃料	-	-	-	-	351百万円	382百万円
	その他収入	-	-	-	-	0	-
	不動産賃貸事業費用合計	-	-	-	-	26百万円	25百万円
	公租公課	-	-	-	-	-	-
	建物管理委託費	-	-	-	-	-	-
	修繕費	-	-	-	-	-	0百万円
	保険料・信託報酬	-	-	-	-	3百万円	3百万円
	その他	-	-	-	-	22百万円	21百万円
	賃貸NOI (= -)	-	-	-	-	325百万円	357百万円
	減価償却費	-	-	-	-	132百万円	132百万円
	不動産賃貸事業利益 (= -)	-	-	-	-	192百万円	224百万円
	資本的支出	-	-	-	-	-	0百万円
NCF (= -)	-	-	-	-	325百万円	356百万円	

SS-11 イトヨーカドー綱島店		
特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	平成16年6月24日	
信託受益権の概要	信託設定日	平成16年6月24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36年6月30日
取得価格	5,000百万円	
	土地価格（構成割合）	3,959百万円（79.2%）
	建物価格（構成割合）	1,041百万円（20.8%）
期末算定価額	5,000百万円	
	価格時点	平成17年2月28日
	直接還元法 （還元利回り）	5,020百万円 （6.10%）
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	5,000百万円 （5.80%） （6.40%）
土地	立地条件	東急東横線綱島駅から南西へ徒歩4分の位置にあります。
	所在地 （住居表示）	横浜市港北区綱島西二丁目8番1号
	面積	5,043.40㎡
	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4階建
	建築時期	昭和57年3月5日
	延床面積	16,549.50㎡
	種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
主要なテナント	イトヨーカドー	
担保設定の有無	-	
プロパティ・マネジメント会社	ジョーンズ ラング ラサル株式会社	

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用 期間	期別	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	始期	-	-	-	-	平成16年6月24日	平成16年9月1日
	終期	-	-	-	-	平成16年8月31日	平成17年2月28日
	日数	-	-	-	-	69日	181日
継続 評価 等	期末算定価額	-	-	-	-	5,000百万円	5,000百万円
	算定価額 - 取得価額	-	-	-	-	0百万円	0百万円
	対取得価額割合	-	-	-	-	100.0%	100.0%
	期末評価損益	-	-	-	-	210百万円	183百万円
	期末帳簿価額	-	-	-	-	5,210百万円	5,183百万円
投資 比率	算定価額ベース	-	-	-	-	2.6%	2.2%
	取得価額ベース	-	-	-	-	2.7%	2.2%
賃貸 借概 況	期末テナント数	-	-	-	-	1	1
	期末総賃貸可能面積	-	-	-	-	17,502.06㎡	16,549.50㎡
	期末総賃貸面積	-	-	-	-	17,502.06㎡	16,549.50㎡
	期末入居率	-	-	-	-	100.0%	100.0%
損益 等 の 状況	不動産賃貸事業収入合計	-	-	-	-	67百万円	180百万円
	賃料	-	-	-	-	67百万円	180百万円
	その他収入	-	-	-	-	-	-
	不動産賃貸事業費用合計	-	-	-	-	1百万円	4百万円
	公租公課	-	-	-	-	-	-
	建物管理委託費	-	-	-	-	-	-
	修繕費	-	-	-	-	-	-
	保険料・信託報酬	-	-	-	-	1百万円	2百万円
	その他	-	-	-	-	0百万円	1百万円
	賃貸NOI (= -)	-	-	-	-	65百万円	176百万円
	減価償却費	-	-	-	-	13百万円	26百万円
	不動産賃貸事業利益 (= -)	-	-	-	-	52百万円	149百万円
	資本的支出	-	-	-	-	-	-
NCF (= -)	-	-	-	-	65百万円	176百万円	

SS - 12 板橋サティ			
特定資産の概要			
特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得年月日	平成16年12月9日		
信託受益権の概要	信託設定日	平成15年8月8日	
	信託受託者	UFJ信託銀行株式会社	
	信託期間満了日	平成27年8月31日	
取得価格		12,400百万円	
	土地価格（構成割合）	7,915百万円（63.8%）	
	建物価格（構成割合）	4,485百万円（36.2%）	
期末算定価額		12,400百万円	
	価格時点	平成17年2月28日	
	直接還元法 （還元利回り）	12,300百万円 （5.40%）	
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	12,400百万円 （5.30%） （5.70%）	
土地	立地条件	東武東上線東武練馬駅の駅前に位置しています。	
	所在地 （住居表示）	東京都板橋区徳丸二丁目6番1号	
	面積（注1）	15,458.09㎡	
	用途地域	準工業地域	
	所有・それ以外の別 （注2）	所有権（分有）	
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根地下1階付8階建	
	建築時期	平成12年5月17日	
	延床面積	全体面積	72,253.88㎡
		専有部分 （注3）	全体63,616.77㎡のうち取得資産32,851.33㎡（持分対応面積）
	種類	店舗、銀行、映画館、駐車場	
所有・それ以外の別	所有権（区分所有、一部共有）		
主要なテナント	サティ		
担保設定の有無	-		
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	・ 本物件敷地上に倉庫が設置されていますが、かかる倉庫について建築基準法で定められた増築についての確認を受けていません。		

（注1）本物件敷地全体は二者により所有（分有）されており、本投資法人持分は全体敷地29,754.31㎡のうち東側部分15,458.09㎡です。

（注2）本投資法人が保有する土地が敷地全体に占める割合は51.95%相当になります。

（注3）建物全体は二者によって区分所有（一部共有）されており、本投資法人持分は専有面積全体のうち51.64%相当です。なお、本物件中本投資法人持分以外の部分の譲渡の際は、更生会社株式会社マイカルが先買権を有しています。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用 期間	期別	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	始期	-	-	-	-	-	平成16年12月9日
	終期	-	-	-	-	-	平成17年2月28日
	日数	-	-	-	-	-	82日
継続 評価 等	期末算定価額	-	-	-	-	-	12,400百万円
	算定価額 - 取得価額	-	-	-	-	-	0百万円
	対取得価額割合	-	-	-	-	-	100.0%
	期末評価損益	-	-	-	-	-	437百万円
	期末帳簿価額	-	-	-	-	-	12,837百万円
投資 比率	算定価額ベース	-	-	-	-	-	5.4%
	取得価額ベース	-	-	-	-	-	5.4%
賃貸 借概 況	期末テナント数	-	-	-	-	-	1
	期末総賃貸可能面積	-	-	-	-	-	72,253.88㎡
	期末総賃貸面積	-	-	-	-	-	72,253.88㎡
	期末入居率	-	-	-	-	-	100.0%
損益 等 の 状況	不動産賃貸事業収入合計	-	-	-	-	-	328百万円
	賃料	-	-	-	-	-	328百万円
	その他収入	-	-	-	-	-	-
	不動産賃貸事業費用合計	-	-	-	-	-	122百万円
	公租公課	-	-	-	-	-	-
	建物管理委託費	-	-	-	-	-	-
	修繕費	-	-	-	-	-	-
	保険料・信託報酬	-	-	-	-	-	1百万円
	その他	-	-	-	-	-	121百万円
	賃貸NOI (= -)	-	-	-	-	-	205百万円
	減価償却費	-	-	-	-	-	53百万円
	不動産賃貸事業利益 (= -)	-	-	-	-	-	151百万円
	資本的支出	-	-	-	-	-	-
NCF (= -)	-	-	-	-	-	205百万円	

SS - 13 イオン大和ショッピングセンター		
特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	平成17年2月17日	
信託受益権の概要	信託設定日	平成17年2月17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37年2月16日
取得価格	16,823百万円	
	土地価格（構成割合）	10,604百万円（63.0%）
	建物価格（構成割合）	6,219百万円（37.0%）
期末算定価額	16,900百万円	
	価格時点	平成17年2月28日
	直接還元法 （還元利回り）	17,000百万円 （5.50%）
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	16,700百万円 （5.50%） （5.70%）
土地	立地条件	小田急江ノ島線鶴間駅より徒歩7分の場所に位置しています。
	所在地 （住居表示）	神奈川県大和市下鶴間一丁目2番6号
	面積	35,821.79㎡
	用途地域	準工業地域
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建
	建築時期	平成13年11月27日
	延床面積	85,226.68㎡
	種類	店舗・事務所・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	-	
プロパティ・マネジメント会社	株式会社ザイマックス	

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用 期間	期別	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	始期	-	-	-	-	-	平成17年2月17日
	終期	-	-	-	-	-	平成17年2月28日
	日数	-	-	-	-	-	12日
継続 評価 等	期末算定価額	-	-	-	-	-	16,900百万円
	算定価額 - 取得価額	-	-	-	-	-	77百万円
	対取得価額割合	-	-	-	-	-	100.5%
	期末評価損益	-	-	-	-	-	330百万円
	期末帳簿価額	-	-	-	-	-	17,230百万円
投資 比率	算定価額ベース	-	-	-	-	-	7.3%
	取得価額ベース	-	-	-	-	-	7.4%
賃貸 借概 況	期末テナント数	-	-	-	-	-	1
	期末総賃貸可能面積	-	-	-	-	-	85,226.68m ²
	期末総賃貸面積	-	-	-	-	-	85,226.68m ²
	期末入居率	-	-	-	-	-	100.0%
損益 等の 状況	不動産賃貸事業収入合計	-	-	-	-	-	37百万円
	賃料	-	-	-	-	-	37百万円
	その他収入	-	-	-	-	-	-
	不動産賃貸事業費用合計	-	-	-	-	-	0百万円
	公租公課	-	-	-	-	-	-
	建物管理委託費	-	-	-	-	-	-
	修繕費	-	-	-	-	-	-
	保険料・信託報酬	-	-	-	-	-	0百万円
	その他	-	-	-	-	-	0百万円
	賃貸NOI (= -)	-	-	-	-	-	36百万円
	減価償却費	-	-	-	-	-	18百万円
	不動産賃貸事業利益 (= -)	-	-	-	-	-	17百万円
	資本的支出	-	-	-	-	-	-
NCF (= -)	-	-	-	-	-	36百万円	

c. 資本的支出の状況

1. 資本的支出の予定について

既存投資物件に関し、現在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、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	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
博多リバレイ / イニミニマニモ	福岡県福岡市	テナント関連工事	平成17年7月	50	-	-
博多リバレイ / イニミニマニモ	福岡県福岡市	テナント関連工事	平成17年7月	13	-	-
博多リバレイ / イニミニマニモ	福岡県福岡市	壁面亀裂等補修工事	平成17年5月～平成17年7月	123	-	-
ならファミリー	奈良県奈良市	トイレ改修工事	平成17年6月～平成17年8月	150	-	-
ならファミリー	奈良県奈良市	防犯カメラ増設工事	平成17年6月～平成17年7月	9	-	-
あびこショッピングプラザ	千葉県我孫子市	空調用ポンプ整備	平成17年4月～平成17年5月	3	-	-
イトーヨーカドー上福岡東店	埼玉県上福岡市	雨水処理施設	平成17年5月～平成17年6月	60	-	-
戸畑サティ	福岡県北九州市	工業用水ろ過装置	平成17年4月	18	-	-
戸畑サティ	福岡県北九州市	壁面亀裂等補修工事	平成17年4月～平成17年8月	7	-	-
イオン香椎浜ショッピングセンター	福岡県福岡市	壁面亀裂等補修工事	平成17年5月～平成17年7月	6	-	-

2. 期中に行った資本的支出について

取得した不動産等において、当期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373百万円であり、費用に区分された修繕費43百万円と合わせ、合計416百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額（百万円）
博多リバレイ / イニミニマニモ	福岡県福岡市	エスカレーター手摺ベルト停止検出装置	平成16年8月～平成16年9月	13
博多リバレイ / イニミニマニモ	福岡県福岡市	熱量計取替工事	平成16年12月	2
ならファミリー	奈良県奈良市	電力量計取替工事	平成17年1月	7
ならファミリー	奈良県奈良市	顧客分析システム	平成16年10月	35
あびこショッピングプラザ	千葉県我孫子市	トイレ改修工事	平成16年12月～平成17年2月	87
その他	-	-	-	229
合計	-	-	-	373

3. 計算期間末毎に積み立てた金銭（修繕積立金）

本投資法人は、物件ごとに策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てています。

（単位：百万円）

営業期間	第1期 自 平成13年 9月14日 至 平成14年 8月31日	第2期 自 平成14年 9月1日 至 平成15年 2月28日	第3期 自 平成15年 3月1日 至 平成15年 8月31日	第4期 自 平成15年 9月1日 至 平成16年 2月29日	第5期 自 平成16年 3月1日 至 平成16年 8月31日	第6期 自 平成16年 9月1日 至 平成17年 2月28日
前期末積立金残高	-	102	126	129	131	155
当期積立額	102	23	2	2	24	25
当期積立金取崩額	-	-	-	-	-	0
次期繰越額	102	126	129	131	155	180

（注）本投資法人は、信託受益権の売買に伴い従前の所有者が信託財産内において積み立てた積立金を承継しており、当該承継額を当期積立額に含めて記載しています。

d. テナント情報

1. 主要なテナントの概要及びテナントの全体概要

平成17年2月末日現在における、上記信託の受益権に係る不動産における主要なテナント（当該テナントへの賃貸面積が全賃貸面積（ポートフォリオ全体の賃貸面積の合計）の10%以上を占めるもの）の概要及びテナントの全体概要は以下のとおりです。

テナントの名称	業種	物件名称	当期実績賃料 （消費税別） （百万円） （注2）	賃料比率 （%） （注3）	賃貸面積 （㎡） （注1）	面積比率 （%） （注4）
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	1,890	21.85	284,328.05	28.54
イオン株式会社	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	1,346	15.56	201,782.20	20.25
イオン九州株式会社	総合スーパー	イオン香椎浜ショッピングセンター	477	5.52	109,616.72	11.00
イオンモール株式会社	商業施設 ディベ ロップ 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	413	4.78	185,684.37	18.64
小計	-	-	4,126	47.71	781,411.34	78.43
テナント全体の合計	-	-	8,649	100.00	996,283.05	100.00

（注1）「賃貸面積」は、テナント毎の建物の賃貸面積を意味し、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2）賃料には共益費及び駐車場使用料収入が含まれます。

（注3）「賃料比率」は、各テナントの年間賃料のテナント全体の合計に対する比率であり、小数点第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4）「面積比率」は、各テナントに対する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、小数点第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。

2. 主要なテナントの契約条件

テナントの名称	物件名称	契約満了日	敷金(円)	保証金(円)(注1)
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2)
	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3)
	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4)
	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5)
	イトーヨーカドー錦町店	平成35年11月27日	590,000,000	-
	イトーヨーカドー綱島店	平成36年6月30日	232,120,000	-
イオン株式会社	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6) (注7)
	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8)
	ならファミリー	平成24年11月13日	958,578,910	3,834,315,660(注9)
	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	-
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	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	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	-

(注1) 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2) 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3) 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4) 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(平成17年2月末日時点での残高は4,036,279,941円)。うち939,066,600円については、賃貸借開始の日(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2月末日時点での残高は469,533,300円)。

(注5) 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2月末日時点での残高は1,881,245,960円)。

(注6) 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9) 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2月末日時点での残高は2,684,020,962円)。

主要テナントにかかる契約の更改については、以下のとおりです。

・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家法の定めるところによります。

・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、賃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、「b. 個別不動産の概要 SS-1 仙台中山ショッピングセンター 特定資産の概要」の土地及び建物です。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、「b. 個別不動産の概要 SS-1 仙台中山ショッピングセンター 特定資産の概要」の土地及び建物、及びジャスコCの賃貸借の対象は、土地であり、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、賃貸人又は賃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。

・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。

e . 平成17年3月1日以降に取得した物件の概要

本投資法人は、平成17年3月9日に西友ひばりヶ丘店及び戸畑サティを信託する信託の受益権、同年3月25日にジャスコシティ高槻を信託する信託の受益権、同年3月28日に自由が丘8953ビルを信託する信託の受益権及びダイヤモンドシティ鶴見ショッピングセンターを信託する信託の受益権を運用資産とする匿名組合出資持分、並びに同年3月31日にワンダーシティを信託する信託の受益権（以下「新規取得物件」と総称します。）を取得しました。

新規取得物件を含めた30物件の概要は下記のとおりです。

既存物件名	所在地	種類	取得価額 (百万円)
仙台中山ショッピングセンター	宮城県仙台市	郊外型ショッピングセンター	10,200
エスパ川崎	神奈川県川崎市	郊外型ショッピングセンター	10,091
大阪心斎橋8953ビル	大阪府大阪市	都市型商業店舗ビル	14,300
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	郊外型ショッピングセンター	8,300
博多リブレイン/イニミニマニモ	福岡県福岡市	都市型商業店舗ビル	12,600
イトーヨーカドー鳴海店	愛知県名古屋市	郊外型ショッピングセンター	8,540
南青山8953ビル	東京都港区	都市型商業店舗ビル	5,350
ならファミリー	奈良県奈良市	郊外型ショッピングセンター	31,241
あびこショッピングプラザ	千葉県我孫子市	郊外型ショッピングセンター	10,200
イトーヨーカドー八柱店	千葉県松戸市	郊外型ショッピングセンター	1,616
イトーヨーカドー上福岡東店	埼玉県上福岡市	郊外型ショッピングセンター	6,900
イトーヨーカドー錦町店	埼玉県蕨市	郊外型ショッピングセンター	13,212
代官山8953ビル	東京都渋谷区	都市型商業店舗ビル	1,235
原宿フェイス8953ビル	東京都渋谷区	都市型商業店舗ビル	2,770
イオン東浦ショッピングセンター	愛知県知多郡	郊外型ショッピングセンター	6,700
イオン香椎浜ショッピングセンター	福岡県福岡市	郊外型ショッピングセンター	13,300
イオン札幌苗穂ショッピングセンター	北海道札幌市	郊外型ショッピングセンター	9,260
エスキス表参道	東京都渋谷区	都市型商業店舗ビル	14,500
エスキス表参道アネックス	東京都渋谷区	都市型商業店舗ビル	860
イトーヨーカドー綱島店	神奈川県横浜市	郊外型ショッピングセンター	5,000
ビックカメラ立川店	東京都立川市	都市型商業店舗ビル	11,920
板橋サティ	東京都板橋区	郊外型ショッピングセンター	12,400
北青山8953ビル	東京都港区	都市型商業店舗ビル	989
イオン大和ショッピングセンター	神奈川県大和市	郊外型ショッピングセンター	16,823
		既存物件合計	228,307
新規取得物件名	所在地	種類	取得価額 (百万円)
自由が丘8953ビル	東京都目黒区	都市型商業店舗ビル	2,700
西友ひばりヶ丘店	東京都西東京市	郊外型ショッピングセンター	6,100
戸畑サティ	福岡県北九州市	郊外型ショッピングセンター	6,290
ダイヤモンドシティ鶴見ショッピングセンター(注)	大阪府大阪市	郊外型ショッピングセンター	840
ジャスコシティ高槻	大阪府高槻市	郊外型ショッピングセンター	11,700
ワンダーシティ	愛知県名古屋市	郊外型ショッピングセンター	15,900
		新規物件合計	43,530
		合計	271,837

(注) 不動産を信託する信託の受益権を運用資産とする匿名組合出資持分です。

(3) 【運用実績】

【純資産等の推移】

平成16年3月末日から平成17年3月末日までの各月末及び下記計算期間末における本投資法人の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とおりです。

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）
第1期計算期間末 （平成14年8月末日）	44,064	24,356	464,824 (451,573)
第2期計算期間末 （平成15年2月末日）	45,012	24,418	466,010 (451,572)
第3期計算期間末 （平成15年8月末日）	126,377	76,223	499,820 (484,725)
第4期計算期間末 （平成16年2月末日）	169,891	76,501	501,643 (484,725)
第5期計算期間末 （平成16年8月末日）	200,686	119,361	543,781 (529,329)
第6期計算期間末 （平成17年2月末日）	244,706	119,573	544,748 (529,329)
平成16年3月末日	195,159	119,130	542,730 (525,812)
4月末日	195,408	117,258	534,202
5月末日	196,259	117,799	536,665
6月末日	199,296	118,725	540,886
7月末日	200,206	118,947	541,896
8月末日	200,686	119,361	543,781 (529,329)
9月末日	213,327	119,703	545,342 (530,890)
10月末日	214,076	117,317	534,468
11月末日	211,495	117,918	537,211
12月末日	225,111	118,560	540,135
平成17年1月末日	225,454	119,437	544,127
2月末日	244,706	119,573	544,748 (529,329)
3月末日	287,428	166,484	595,648 (583,539)

（注1）総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。各計算期間末における総資産額・純資産総額・1口当たり純資産額を除き、本表の数値は会計監査人の監査を受けていません。

（注2）括弧内の数値は、分配落ち後の金額です。

(本投資証券の取引所価格及び売買高の推移)

最近6計算期間 の計算期間別最 高・最低投資口 価格	期	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	決算年月	平成14年8月	平成15年2月	平成15年8月	平成16年2月	平成16年8月	平成17年2月
	最高	484,000円	578,000円	650,000円	712,000円	805,000円	881,000円
	最低	433,000円	466,000円	518,000円	595,000円	685,000円	780,000円

当期の月別最 高・最低投資口 価格及び本投資 証券売買高	月別	平成16年 9月	平成16年 10月	平成16年 11月	平成16年 12月	平成17年 1月	平成17年 2月
	最高	825,000円	849,000円	850,000円	865,000円	879,000円	881,000円
	最低	780,000円	808,000円	807,000円	790,000円	830,000円	808,000円
	売買高	6,625口	6,937口	8,452口	10,473口	7,459口	13,429口

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

(注2) 本投資証券は、平成14年3月12日に、東京証券取引所に上場されました。

【分配の推移】

計算期間	分配総額(百万円)	1口当たり分配金 (円)
第1期(自平成13年9月14日至平成14年8月31日)	694	13,252
第2期(自平成14年9月1日至平成15年2月28日)	756	14,438
第3期(自平成15年3月1日至平成15年8月31日)	2,302	15,095
第4期(自平成15年9月1日至平成16年2月29日)	2,580	16,918
第5期(自平成16年3月1日至平成16年8月31日)	3,172	14,452
第6期(自平成16年9月1日至平成17年2月28日)	3,384	15,419

【自己資本利益率(収益率)の推移】

計算期間	自己資本利益率	(年換算値)
第1期(自平成13年9月14日至平成14年8月31日)	2.89%	(6.14%)
第2期(自平成14年9月1日至平成15年2月28日)	3.10%	(6.26%)
第3期(自平成15年3月1日至平成15年8月31日)	4.58%	(9.07%)
第4期(自平成15年9月1日至平成16年2月29日)	3.38%	(6.78%)
第5期(自平成16年3月1日至平成16年8月31日)	3.24%	(6.43%)
第6期(自平成16年9月1日至平成17年2月28日)	2.83%	(5.71%)

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

なお、第1期は平成14年3月13日より運用を開始したため、実質的な運用日数172日、第2期は会計計算期間181日、第3期は会計計算期間184日、第4期は会計計算期間182日、第5期は会計計算期間184日、第6期は会計計算期間181日により年換算値を算出しています。

第二部【投資法人の詳細情報】

第1【投資法人の追加情報】

1【投資法人の沿革】

平成13年9月13日	設立企画人（三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社）による投信法第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出
平成13年9月14日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記
平成13年9月14日	本投資法人の成立
平成13年9月21日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
平成13年10月18日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号関東財務局長第8号）
平成14年2月22日	規約の変更
平成14年3月12日	日本国内における公募による新投資口発行 東京証券取引所に上場
平成14年3月13日	資産運用の開始
平成15年3月4日	日本国内における公募及び欧州を中心とする海外市場における海外募集による新投資口発行
平成15年3月26日	第三者割当による新投資口発行
平成15年5月28日	規約の変更
平成16年3月2日	日本国内における公募及び欧州を中心とする海外市場における海外募集による新投資口発行
平成17年2月9日	日本国内における公募による第1回無担保投資法人債及び第2回無担保投資法人債の発行
平成17年3月8日	日本国内における公募及び欧州を中心とする海外市場における海外募集による新投資口発行
平成17年3月29日	第三者割当による新投資口発行
平成17年5月24日	規約の変更

2【役員の状況】

(本書の日付現在)

氏名	役職名	主要略歴	所有投資口数
廣本 裕一	執行役員	昭和55年4月 三菱商事株式会社入社 昭和62年12月 同社資本市場部(資本市場関連業務) 平成2年6月 米国ペンシルバニア大学ウォートンスクール(MBA) 平成4年6月 三菱商事株式会社資本市場部(国内社債発行業務) 平成6年12月 三菱コーポレーション・ファイナンス・ピーエルシー出向 平成10年6月 三菱商事株式会社財務部(不動産証券化・不動産投資) 平成11年1月 同社金融企画部(不動産証券化・不動産投資) 平成12年12月 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社代表取締役就任 平成13年9月 本投資法人執行役員就任 現在に至る。	0
難波 修一	監督役員	昭和59年4月 弁護士登録、尾崎・桃尾法律事務所 昭和61年9月 米国コロンビア大学ロースクール 昭和62年9月 ウェイル、ゴッシャル・アンドメインジス法律事務所勤務 昭和63年2月 米国ニューヨーク州弁護士登録 昭和63年6月 バンカーズ・トラスト銀行 昭和63年12月 米国カリフォルニア州弁護士登録 平成元年4月 桃尾・松尾・難波法律事務所パートナー(現職) 平成13年9月 本投資法人監督役員就任 現在に至る。	0
佐藤 真良	監督役員	昭和51年4月 クーパース・ライブランド(現プライス・ウォーターハウス・クーパース)東京事務所 昭和54年9月 公認会計士登録 昭和59年10月 中央監査法人(現中央青山監査法人)国際部門 昭和63年6月 中央監査法人社員就任 平成7年6月 中央監査法人社員脱退 平成10年7月 東京共同会計事務所パートナー(現職) 平成15年7月 本投資法人監督役員就任 現在に至る。	0

本投資法人の執行役員は、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社の代表取締役社長を兼務しており、投信法第13条に基づき、平成13年6月14日付で金融庁長官より兼職の承認を得ています。

3【その他】

a. 役員の変更

執行役員及び監督役員の任期は就任後2年です。ただし、補欠又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は先任者の残存期間と同一です。

執行役員及び監督役員は投資主総会で選任されます(投信法第95条、第100条、規約第35条)。

執行役員及び監督役員は投資主総会の特別決議で解任することができます。執行役員又は監督役員の職務遂行に関して不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決された場合には、発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主(6か月前より引続き当該投資口を有するものに限ります。)は、30日以内に当該執

行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます（投信法第99条第1項、第104条、商法第257条）。

なお、平成17年5月24日開催の本投資法人第4回投資主総会において、執行役員に廣本裕一氏、監督役員に難波修一氏及び佐藤真良氏が選任され、その任期はいずれも平成19年6月末日までです。

b. 規約の変更、営業譲渡又は営業譲受、出資の状況その他の重要事項

規約の変更

後記「第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他 (二) 規約の変更に関する手続」をご参照下さい。

本投資法人は、平成14年2月22日、平成15年5月28日及び平成17年5月24日開催の投資主総会において規約を変更しました。

営業譲渡又は営業譲受

該当事項はありません。

出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

c. 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

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

第2【手続等】

1【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

なお、本投資証券は、東京証券取引所に上場されており、本投資証券を東京証券取引所を通じて購入することが可能です。また、証券取引所外で本投資証券を購入することも可能です。

2【買戻し手続等】

本投資法人は、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第7条）。

本投資証券は、東京証券取引所に上場されており、本投資証券を東京証券取引所を通じて売却することが可能です。また、証券取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

(1)【資産の評価】

本投資法人の投資口1口当たりの純資産額は、本投資法人の資産総額から、負債総額を控除した金額（以下「純資産総額」といいます。）をその時点における本投資法人の発行済投資口総数で除して算出します。純資産額は、後記「(4) 計算期間」に記載の計算期間の末日（以下「決算日」といいます。）毎に算出し、決算日後に作成される計算書類に記載され、投資主に送付されるほか、証券取引法に基づいて決算日後3か月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。また、純資産額は社団法人投資信託協会の規則に従って、公表されます。

(イ) 資産評価の原則（規約第17条）

本投資法人は、運用資産を評価するとき、評価結果の信頼性を確保するために、継続性の原則を遵守して、投資主の利益のために慎重かつ忠実にかかる業務を行います。

(ロ) 資産評価の基準日（規約第18条）

本投資法人の資産評価の基準日は、規約第25条に定める決算期とします。ただし、有価証券又はその他の特定資産であって、市場価格に基づく価額をもって評価できる資産については、毎月末とします。

(ハ) 資産評価の方法及び基準（規約第19条）

本投資法人の資産評価の方法及び基準は、次のとおり運用資産の種類毎に定めます。

- (i) 不動産、不動産の賃借権及び地上権
 - 取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって、不動産、不動産の賃借権及び地上権を評価します。なお、建物及び設備等の減価償却額は、定額法により計算します。
- () 金銭、不動産、地上権又は土地の賃借権を信託する信託の受益権
 - 前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 a. 投資対象とする資産の種類 (i) 主要投資対象の特定資産 」に掲げる信託資産である不動産、地上権又は土地の賃借権については、上記(i)に従って評価し、また、当該信託の信託資産である金融資産については、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従って評価した後に、その信託資産合計額から信託負債合計額を控除して計算した信託純資産額をもって、当該信託の受益権を評価します。
- () 匿名組合出資持分
 - 匿名組合の資産である不動産、不動産の賃借権及び地上権については、上記(i)に従って評価し、また、匿名組合の資産である金融資産については、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従って評価した後に、これらの資産合計額から匿名組合の負債合計額を控除して計算した匿名組合の純資産額の本投資法人の出資持分に相当する金額をもって、匿名組合出資持分を評価します。
- () 有価証券
 - 1. 証券取引所に上場されている有価証券
 - 証券取引所が開設する取引所有価証券市場における最終価格に基づき計算した価格をもって、証券取引所に上場されている有価証券を評価します。
 - 2. その他の有価証券
 - 証券会社等から気配相場が提示されているときは、原則として当該気配相場により評価します。気配相場が提示されていないときは、原則として社団法人投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額をもって、その他の有価証券を評価します。
- () 金銭債権
 - 取得価額から貸倒見積額に基づいて計算した貸倒引当金を控除した額をもって、金銭債権を評価します。
- () コマーシャル・ペーパー
 - 取得価格に日割計算による未収利息を加えた金額をもって、コマーシャル・ペーパーを評価します。ただし、発行者の信用状態が著しく悪化したときは、取得価格から貸倒見積額に基づいて計算した貸倒引当金を控除した額をもって、これを評価します。
- () 金融デリバティブ取引
 - 原則として、公正価額をもって金融デリバティブ取引を評価します。ただし、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計を適用します。
- () その他
 - 上記に定めがない場合は、社団法人投資信託協会の評価規則又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準により付されるべき評価額をもって評価します。
- (二) 有価証券届出書、有価証券報告書及び資産運用報告書等における価格
 - 有価証券届出書、有価証券報告書及び資産運用報告書等に価格を記載する目的で、上記(八)と異なる方法で評価する場合には、次のとおり評価します。
- (i) 不動産、不動産の賃借権及び地上権
 - 収益還元法により求めた価額をもって評価します(規約第20条第1項)。なお、同価額は不動産鑑定士によって評価されます。
- () 不動産、地上権又は土地の賃借権を信託する信託の受益権及び金銭の信託の受益権
 - 信託資産である不動産、地上権及び土地の賃借権については、上記(i)に従って評価し、また、信託資産である金融資産については、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従って評価した後に、信託資産合計額から信託負債合計額を控除して計算した信託純資産額をもって、当該信託の受益権を評価します(規約第20条第2項)。
- () 匿名組合出資持分
 - 匿名組合出資持分資産である不動産、不動産の賃借権及び地上権については、上記(i)に従って評価し、また、匿名組合出資持分資産である金融資産については、一般に公正妥当と認められる企業会

計の基準に従って評価した後に、これらの匿名組合出資持分対応資産合計額から匿名組合出資持分対応負債合計額を控除して計算した匿名組合出資持分対応純資産額をもって、匿名組合出資持分を評価します（規約第20条第3項）。

(2)【保管】

投資主は、証券会社等と取交わす保護預り契約により、本投資証券の保管を委託できます。なお、本投資証券が東京証券取引所の不動産投資信託証券市場から上場廃止となった場合には、保管を委託できない場合があります。

投資主から本投資証券の保管の委託を受けた証券会社等は、当該投資主の承諾を得て、また当該投資主の請求に基づいて、当該投資主から保管の委託を受けた本投資証券を機構に預託することができます。この場合、機構は、これらの預託された本投資証券について分別保管せず混蔵保管によって集中保管します。機構は、これらの預託された本投資証券について預託後相当の時期に機構名義への書換の請求を本投資法人に対して行います。機構に本投資証券を預託した投資主は本投資証券の保管の委託をした証券会社等に申し出るにより、機構に預託した本投資証券の券面の交付及び返還を受けることができます。なお、本投資証券が不動産投資信託証券市場から上場廃止となった場合には機構に預託することはできません。

投資主は、記名式の本投資証券の券面を直接保有することも可能です。

(3)【存続期間】

本投資法人には、存続期間の定めはありません。

(4)【計算期間】

本投資法人の決算期は、毎年2月末日及び8月末日とします（規約第25条）。

(5)【その他】

(イ) 増減資に関する制限

(i) 投資口の追加発行

本投資法人の発行する投資口の総数は、200万口です（規約第5条）。本投資法人は、かかる200万口を上限として、役員会の承認を得た上で投資口の追加発行を行うことができます。ただし、後記「(二) 規約の変更に関する手続」に記載の方法によって、規約を変更することにより追加発行の口数の上限を変更することができます。

なお、租税特別措置法第67条の15第1項第1号八に規定される要件を満たすため、本投資法人が発行する投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、50%を超えるものとします（規約第6条）。

() 最低純資産額の変更

本投資法人が、常時保持する最低限度の純資産額（以下「最低純資産額」といいます。）は、5,000万円とします（規約第10条）。最低純資産額を減少させることを内容とする規約の変更を行う場合には、後記「(二) 規約の変更に関する手続」に記載の方法によるほか、本投資法人の債権者に対する異議申述手続を行う必要があります（投信法第142条、商法第376条、第100条）。

(ロ) 解散条件

本投資法人は、投信法に従い、下記の事由が発生した場合には解散します（投信法143条）。

- () 投資主総会の決議
- () 合併
- () 破産
- () 解散を命ずる裁判（特別清算命令）
- () 投信法第187条の登録の取消し

(ハ) オプションの発行

本投資法人は、オプションの発行を行いません。

(ニ) 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席した投資

主総会において、出席者の議決権の3分の2以上の賛成により可決される必要があります（投信法第140条、商法第343条）。ただし、書面による議決権行使が認められること、及び投資主が投資主総会に出席せずかつ議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなすことにつき後記「(3) 投資主・投資法人債権者の権利 (e) 議決権」をご参照下さい。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所規則に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は利子若しくは配当の分配方針に関する重要な変更該当する場合には、証券取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は証券取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。また、かかる規約の変更により、投信法第188条第1項第1号に規定される事項に変更があった場合には、その旨は内閣総理大臣に届け出られ、投資法人登録簿に登録されます。

(ホ) 関係法人との契約の更改等に関する手続

() 資産運用会社との間との資産運用委託契約

現在有効な資産運用委託契約の終了予定日は、平成17年10月17日とします。ただし、期間満了の1か月前までに本投資法人又は資産運用会社から書面による契約終了の申出がない限り、資産運用委託契約は1年間自動的に延長されるものとし、その後もまた同様とします。

本投資法人は、投資主総会の決議を経なければ、資産運用委託契約を解約することができません。

前項の規定にかかわらず、本投資法人は、受託者が次の各号のいずれかに該当するときは、役員会の決議により資産運用委託契約を解約することができます。

イ．資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき

ロ．前号に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由があるとき

本投資法人は、資産運用会社が次の各号のいずれかに該当するときは、資産運用委託契約を解約しなければなりません。

イ．投資信託委託業者でなくなったとき

ロ．投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき

ハ．解散したとき

資産運用会社は、本投資法人の同意を得なければ、資産運用委託契約を解約することができません。

本投資法人の執行役員は、上記の同意を与えるために、投資主総会の承認を受けなければなりません。ただし、やむを得ない事由がある場合として監督官庁の許可を得たときは、この限りではありません。

() 一般事務受託者との間の一般事務委託契約

一般事務委託契約の契約終了予定日は、平成17年6月30日とします。ただし、終了予定日の3か月前までに、本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方からその相手方に対し書面による申出がなされなかったときは、更に、2年間延長されるものとし、以後も同様とします。

ただし、一般事務受託者を名義書換事務受託者として委託事務のうち発行する投資口の名義書換に関する事務、投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、本投資法人に対する投資主から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、及び機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事務の一部の事務（以下「名義書換事務」と総称します。）を委託する一般事務委託契約には期限を設けません。

本投資法人又は一般事務受託者が、その相手方に対し一般事務委託契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは、一般事務委託契約は終了します。

本投資法人又は一般事務受託者は、その相手方が一般事務委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に期限を定めて催告した上、一般事務委託契約を解除することができます。

本投資法人又は一般事務受託者は、その相手方が次の各号に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず、直ちに一般事務委託契約を解除することができます。

イ．解散原因の発生又は破産、特別清算開始、会社整理開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立てその他これらに準じる倒産手続開始の申立てがあったとき。

ロ．支払停止若しくは手形交換所における取引停止処分、又は、差押え、仮差押え、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。

() 投資法人債に関する一般事務受託者との間の委託契約

投資法人債に関する一般事務受託者との間で締結された第1回無担保投資法人債及び第2回無担保投資法人債に関する各財務代理契約、各登録事務取扱契約及び各元利金支払事務取扱契約に関して、いずれも終了日及び更改に関する事項は定められていません。

第1回無担保投資法人債及び第2回無担保投資法人債に関する財務代理契約はいずれも変更の必要が生じたときは、その都度、財務代理人との間で協定を締結することにより当該財務代理契約を変更することができます。

第1回無担保投資法人債及び第2回無担保投資法人債に関する各財務代理契約における財務代理人、各登録事務取扱契約における登録機関及び元利金支払事務取扱契約における元利金支払事務取扱者は、いずれも30日以上前に公告することにより変更することができます。

() 資産保管会社との資産保管委託契約

資産保管契約の契約終了予定日は、平成17年6月30日とします。ただし、契約終了予定日の3か月前までに、本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方からその相手方に対し書面による申出がなされなかったときは、更に、2年間延長されるものとし、以後も同様とします。

本投資法人又は資産保管会社が、その相手方に対し資産保管委託契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは、資産保管委託契約は終了します。

本投資法人及び資産保管会社は、その相手方が資産保管委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に期限を定めて催告した上、資産保管委託契約を解除することができます。

本投資法人及び資産保管会社は、その相手方が次の各号に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続きを要せず直ちに資産保管委託契約を解除することができます。

イ．解散原因の発生又は破産、特別清算開始、会社整理開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立てその他これらに準じる倒産手続開始の申立てがあったとき。

ロ．支払停止若しくは手形交換所における取引停止処分、又は、差押え、仮差押え、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。

(へ) 公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載します(規約第4条)。

2【利害関係人との取引制限】

投信法は、投資法人について、以下の制限を加えています。

(イ) 投資法人は、次に掲げる者との間において、その運用資産につき取引(不動産の管理の委託及びその他投資法人の投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定めるものを除きます。)を行うことを禁じられています(投信法第195条、投信法施行令第97条)。

その執行役員若しくは監督役員又はそれらの者の親族

その資産の運用を行う投資信託委託業者、その取締役、監査役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人

(ロ) 資産運用会社の利害関係人等(当該資産運用会社の総株主の議決権の過半数を保有していることその他の当該資産運用会社と密接な関係を有する者として投信法施行令で定める者をいいます。以下同じ。)である次に掲げる者のそれぞれに定める顧客等の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと(投信法第34条の3第2項第1号)。

投資信託委託業者

投資信託委託業に係る受益者又は投資法人資産運用業に係る投資法人

信託会社

信託の引受けを行う業務に係る受益者

信託業務を営む金融機関

信託の引受けを行う業務に係る受益者

投資顧問業者

投資顧問業に係る顧客又は当該投資顧問業者が締結した投資一任契約に係る顧客

宅地建物取引業者

宅地建物取引業に係る顧客

不動産特定共同事業者

不動産特定共同事業の事業参加者

上記 から までに掲げる者のほか、特定資産に係る業務を営む者として投信法施行令で定めるもの
投信法施行令で定める顧客等

(注) 資産運用会社の利害関係人等の定義については、投信法施行令第20条に列挙されており、投信法施行令第20条第1号の規定により、本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している資産運用会社の株主である三菱商事株式会社及び三菱商事株式会社を主要株主(総株主、総社員又は総出資者の議決権の100分の10以上の議決権を自己又は他人の名義をもって所有している株主又は出資者をいいます。)とする法人その他の団体は、資産運用会社の利害関係人等に該当します。

(八) 資産運用会社の利害関係人等の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと
(投信法第34条の3第2項第2号)。

(二) 資産運用会社の利害関係人等である次に掲げる者の利益を図るため、投資法人の資産の運用の方針、投資法人の純資産の額又は市場の状況に照らして不必要と認められる取引を行うこと(投信法第34条の3第2項第3号)。

証券会社等

登録金融機関

宅地建物取引業者

上記 から までに掲げる者のほか、投信法施行令で定めるもの

(ホ) 資産運用会社の利害関係人等である証券会社が、有価証券の引受けに係る主幹事会社である場合において、当該有価証券の募集又は売出しの条件に影響を及ぼすために実勢を反映しない作為的な相場を形成することを目的とした取引を行うこと(投信法第34条の3第2項第4号)。

(ヘ) 上記(ロ)から(ホ)までに掲げるもののほか、投資主の保護に欠け、若しくは投資法人の運用の適正を害し、又は投資法人の信用を失墜させるおそれのあるものとして投信法施行規則で定める行為(投信法第34条の3第2項第5号)。

(ト) 利益相反のおそれがある場合の書面の交付(投信法第34条の6第2項)

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

(チ) 利害関係人等との取引状況等

(i) 取引状況

当期中における利害関係人等との特定資産の売買取引等は、ありません。

() 利害関係人等への支払手数料等の金額

区分	支払手数料 総額A (千円)	利害関係人等との取引の内訳(注1)		B/A (%)
		支払先	支払額B (千円)	
不動産売買委託手数料	981,945	三菱商事株式会社	252,345	25.7
不動産賃貸仲介手数料	10,915	株式会社ダイヤモンドシティ	5,317	48.7
プロパティ・マネジメント報酬	353,886	株式会社ダイヤモンドシティ	253,837	71.7

(注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等をいい、当期に支払手数料の支払実績のある株式会社ダイヤモンドシティについて記載しています。

尚、当該支払額Bには、株式会社ダイヤモンドシティの子会社である株式会社ダイヤモンドファミリー宛支払額(不動産賃貸仲介手数料:5,317千円、プロパティ・マネジメント報酬:212,530千円)が含まれています。

(注2) 不動産等の取得にあたり支払った不動産売買委託手数料は、当該不動産等の取得原価に算入しています。

(注3) 上記記載の支払手数料等以外に、当期中に利害関係人等へ発注した工事監理手数料等の支払額は以下のとおりです。

株式会社ダイヤモンドシティ 3,215千円

株式会社ダイヤモンドファミリー 5,052千円

3【投資主・投資法人債権者の権利】

(イ) 投資主の権利

投資主の有する主な権利は次のとおりです。

(a) 投資口の処分権

投資主は、本投資証券の券面を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができます(投信法第78条)。

(b) 投資証券交付請求権及び不所持請求権

投資主は、払込期日の後、遅滞なく本投資証券の券面の交付を受けることができます(投信法第83条第2項)。また、投資主は、本投資証券の券面の不所持を申し出ることもできます(投信法第83条第5項、商法第226条の2)。

(c) 金銭分配請求権

投資主は、投信法及び本投資法人の規約に定められた金銭の分配方針に従って作成された金銭の分配に係る計算書に従い、金銭の分配を受ける権利を有しています。金銭の分配方針に関しては、前記「第一部ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (3)分配方針」をご参照下さい。

(d) 残余財産分配請求権

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています(投信法第163条第1項、商法第425条本文)。

(e) 議決権

投信法又は本投資法人の規約により定められる一定の事項は、投資主により構成される投資主総会で決議されます。投資主は投資口1口につき1個の議決権を有しています(投信法第94条第1項、商法第241条第1項)。投資主総会においては、原則として出席した投資主の議決権の過半数をもって決議されます(規約第46条)が、規約の変更その他一定の重要事項に関しては、発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資主が出席し、その議決権の3分の2以上により決議されなければなりません。なお、投資主は、投資主総会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です(投信法第92条第1項)。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案(複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。)について賛成したものとみなされます(投信法第93条第1項、規約第47条)。

本投資法人は、決算期の最終の投資主名簿又は本投資法人が役員会の決議により予め公告をして定める基準日現在の投資主名簿に記載された投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することのできる投資主とします(規約第44条)。なお、議決権は、代理人をもって行使することができます。

すが、投資主が代理人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は本投資法人の議決権を行使することができる投資主に限られます（規約第45条）。

(f) その他投資主総会に関する権利

発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前より引続き当該投資口を有するものに限り、）は、会議の目的たる事項及び招集の理由を記載した書面を執行役員に提出して投資主総会の招集を請求することができます（投信法第94条第1項、商法第237条）。

発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前より引続き当該投資口を有するものに限り、）は、執行役員に対して会日より8週間前に書面をもって一定の事項を総会の会議の目的となすべきことを請求することができます。ただし、その事項が総会の決議すべきものではない場合等はこの限りではありません（投信法第94条第1項、商法第232条の2）。

発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前より引続き当該投資口を有するものに限り、）は、投資主総会招集の方法及びその決議の方法を調査させるため、投資主総会に先立って検査役の選任を監督官庁に請求することができます（投信法第94条第1項、商法第237条の2）。

投資主は、招集の手続若しくは決議の方法が法令若しくは規約に違反し若しくは著しく不正なとき、決議の内容が規約に違反するとき、又は決議につき特別の利害関係を有する投資主が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときは、当該決議の日より3か月以内に訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます（投信法第94条第1項、商法第247条、第248条第1項）。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議の不存在又は無効を確認する訴えを提起することができます（投信法第94条第2項）。

(g) 代表訴訟提起権、違法行為差止請求権及び役員解任請求権

6か月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面にて執行役員又は監督役員の責任を追及する訴えの提起を請求ことができ、本投資法人が請求のあった日から60日以内に訴えを提起しないときは、請求をした投資主は本投資法人のために訴えを提起することができるほか（投信法第110条、商法第267条）、執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令又は規約に違反する行為を行い、その結果本投資法人に回復困難な損害を生ずるおそれがある場合には、執行役員に対してその行為を止めるよう請求することができます（投信法第110条、商法第272条）。

執行役員及び監督役員は投資主総会の特別決議により解任することができますが、執行役員又は監督役員の職務遂行に関して不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決された場合には、発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前より引続き当該投資口を有するものに限り、）は、30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます（投信法第99条第1項、第104条、商法第257条）。

(h) 帳簿等閲覧請求権

投資主は、執行役員に対して、理由を付した書面により、会計の帳簿及び書類の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第138条）。

(ロ) 投資法人債権者の権利

投資法人債権者が有する主な権利の内容及び行使手続の概要は次のとおりです。

(a) 投資法人債の処分権

本投資法人は、無記名式の投資法人債券のみを発行しています。

投資法人債券が無記名式である場合、投資法人債権者は、当該投資法人債が登録債でない場合は、投資法人債券を交付することにより、当該投資法人債が登録債の場合は、譲渡人及び譲受人間の意思表示により、投資法人債を第三者に譲渡することができます。譲受人がかかる譲渡を本投資法人に対抗するためには、()当該投資法人債が登録債でない場合は、投資法人債券の引渡及び継続占有が、()当該投資法人債券が登録債の場合は、移転の登録が、それぞれ必要となります。

(b) 元金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元金の支払を受けることができます。本投資法人が過去に発行し、本書の日付現在、残高がある投資法人債にかかる元金及びそれらの支払日は次の通りです。

a. 第1回無担保投資法人債

元 本：200億円

利 率：0.74%

償還日：平成22年2月9日

利払日：毎年2月9日及び8月9日

b. 第2回無担保投資法人債

元 本：150億円

利 率：1.73%

償還日：平成27年2月9日

利払日：毎年2月9日及び8月9日

(c) 投資法人債管理会社

第1回無担保投資法人債及び第2回無担保投資法人債は、いずれも、投信法第139条の3ただし書の要件を充たすものであり、本投資法人債の管理を行う投資法人債管理会社は設置されておりません。

(d) 財務代理人

第1回無担保投資法人債及び第2回無担保投資法人債いずれに関しても、株式会社東京三菱銀行を財務代理人として、投資法人債に関する事務を委託しています。

(e) 投資法人債権者集会

投資法人債権者の権利に重大な関係がある事項について、投資法人債権者の総意を決定するために、投信法及び商法に従って、投資法人債権者集会が設置されます。

投資法人債権者集会における決議事項は、法定事項及び裁判所の許可を得た事項に限られ（投信法第139条の6、商法第319条）、決議がなされた場合であっても裁判所の認可によって効力が生じるものとされています（投信法第139条の6、商法第327条）。

法定の決議事項には、投資法人債の元利金の支払を怠った場合に期限の利益を喪失させる措置に関する事項が含まれています（投信法第139条の6、商法第334条第1項）。

第1回無担保投資法人債及び第2回無担保投資法人債の投資法人債権者集会は、本投資法人がこれを招集するものとし、会日より少なくとも3週間前に投資法人債権者集会を開く旨及び会議の目的たる事項を公告します。

第1回無担保投資法人債及び第2回無担保投資法人債の各総額の10分の1以上にあたる投資法人債権者は、第1回無担保投資法人債又は第2回無担保投資法人債を供託した上、会議の目的たる事項及び招集の理由を記載した書面を本投資法人又は財務代理人に提出して投資法人債権者集会の招集を請求することができます。

招集に係る事務手続については、財務代理人が本投資法人の名においてこれを行うものとし、財務代理人が投資法人債権者からの請求を受けつけた場合には、速やかにその旨を本投資法人に通知し、その指示に基づき手続を行います。

(f) 担保提供制限条項

本投資法人は、第1回無担保投資法人債及び第2回無担保投資法人債の各投資法人債要項において、当該各投資法人債の未償還残高が存する限り、本投資法人が国内で今後発行する他の無担保投資法人債のために担保附社債信託法に基づき担保権を設定する場合は、当該各投資法人債のために同順位の担保権を設定しなければならないとしています。ただし、担附切換条項（利益維持条項等本投資法人の財務指標に一定の事由が生じた場合に期限の利益を喪失する旨の特約を解除するために担保権を設定する旨の特約、又は本投資法人が自らいつでも担保権を設定することができる旨の特約）を有している無担保投資法人債を除きます。

(g) 商法等の社債に関する規定の準用

上記に加え、投資法人債に関しては、投資法人債が二人以上の共有にかかる場合の権利義務関係（商法第203条）、投資法人債の応募者又は投資法人債権者に対する通知催告（商法第224条第1項乃至第3項）、払込未了の投資法人債がある場合の募集制限（商法第298条）、同一種類の投資法人債における金額の均一性（商法第299条）、投資法人債の割増償還の場合の金額の均一性（商法第300条）、投資法人債の総額引き受けの方法（商法第302条）、投資法人債の払い込み（商法第303条）、投資法人債券の発行及び記載事項（商法第306条）、記名式投資法人債の移転（商法第307条）、記名式投資法人債と無記名式投資法人債の間の転換（商法第308条）、投資法人債の利札欠缺（商法第315条）、投資法人債元利金請求権の時効

(商法第316条)、投資法人債原簿の記載事項(商法第317条)、投資法人債権者集会に関する事項(商法第319条から第341条まで)、投資法人債権者集会に関する公告方法(商法中改正法律施行法第61条)、記名式投資法人債権質の対抗方法(民法第365条)等の商法の社債に関する規定が準用されます(投信法第139条の6)。

第4【関係法人の状況】

1【資産運用会社の概況】

(1)【名称、資本の額及び事業の内容】

a. 名称

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社

b. 資本の額

平成17年2月末日現在 500百万円

c. 事業の内容

会社の沿革

平成12年11月15日 エム・シー・アセットマネジメント株式会社設立

平成12年12月8日 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社へ社名変更

平成13年1月27日 宅地建物取引業者免許取得（免許証番号東京都知事(1)第79372号）

平成13年4月5日 投資信託委託業者に係る業務認可取得（認可番号内閣総理大臣第6号）

平成14年6月5日 コンサルティング業務、委託代行業務に係る兼業承認取得（承認番号金監第2161号）

平成17年5月17日 信託受益権販売業登録（登録番号関東財務局長（売信）第131号）

本書の日付現在、宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可は取得していません。

事業の内容

投資法人資産運用業、コンサルティング業務及び委託代行業務

関係業務の概要

i. 規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、運用資産の運用を行います（本投資法人のために資金の借入れを行うことを含みます。）。

・運用資産の運用状況について、法令の定めるところに従い本投資法人に対して定期的に報告を行います。

・上記のほか、本投資法人から運用資産の運用状況に関し報告を求められたときには、正当な理由がない限りその指示に従い報告を行います（本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。）。

・なお、資産運用会社は、投信法第34条の11の規定に基づく承認を得て、本投資法人の取得予定資産を本投資法人による取得に先立って一定期間保有する資産保有法人に対するコンサルティング業務、並びに当該資産保有法人に対する取得予定資産の取得又は売却に関する関係当事者との交渉及び実行等の委託代行業務を行っています。

(2)【運用体制】

資産運用会社の運用体制については、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構」をご参照下さい。

(3)【大株主の状況】

(本書の日付現在)

名称	住所	所有株式数(株)	発行済株式数に対する所有株式数の比率(%)
三菱商事株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目6番3号	5,100	51
ユービーエス・エイ・ジー	スイス国 チューリッヒ市 CH8098 バーンホフストラッセ 45 (Bahnhofstrasse 45, CH8098, Zurich, Switzerland) スイス国 バーゼル市 CH4051 エーションフォルシュタット 1 (Aeschenvorstadt 1, CH4051, Basel, Switzerland)	4,900	49

(4) 【役員の状況】

(本書の日付現在)

氏名	役職名	主要略歴	所有株式数
廣本 裕一	代表取締役社長	前記「第1 投資法人の追加情報 2 役員の状況」をご参照下さい。	0
リウ・ヒン・ホン	代表取締役副社長	昭和57年2月 トウシュ・ロス・アンド・カンパニー（香港）監査アシスタント 昭和58年6月 ウェストン・ウッドリー・アンド・ロバートソン（シドニー）上級監査人 昭和60年6月 トウシュ・ロス・アンド・カンパニー（シドニー）監査スーパーバイザー 昭和62年1月 トウシュ・ロス・アンド・カンパニー（香港）監査マネージャー 昭和63年5月 モニター・マネー・コーポレーション・リミテッド（シドニー）財務アカウント/スーパーアニュエーション・マネージャー 平成元年6月 エクイティリンク・オーストラリア・リミテッド（シドニー）信託勘定マネージャー 平成2年7月 UBSグローバル・アセット・マネジメント・オーストラリア・リミテッド（シドニー）ポートフォリオ・アカウント責任者 平成11年5月 UBS信託銀行（東京）事務管理部長・信託勘定経理責任者 平成12年12月 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社チーフ・ファイナンシャル・オフィサー 平成17年4月 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社代表取締役副社長就任	0
小松 孝一	取締役（非常勤）	昭和47年4月 三菱商事株式会社入社 昭和59年12月 米国三菱商事会社 平成7年4月 三菱商事株式会社重機部 平成11年1月 同社金融企画部 平成12年4月 同社金融企画部長 平成12年12月 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社非常勤取締役就任 平成13年4月 三菱商事株式会社新機能事業グループ金融事業本部金融企画ユニットマネジャー 平成14年4月 同社新機能事業グループビジネスクリエーションユニットマネジャー 平成15年4月 同社執行役員、新機能事業グループCEO補佐、電子産業事業開発ユニットマネジャー、エネルギーサービス事業開発ユニットマネジャー、自動車部品事業開発ユニットマネジャー、JR事業推進室長 平成16年4月 同社執行役員、新機能事業グループCEO補佐、電子産業事業開発ユニットマネジャー、JR事業推進室長 平成17年4月 同社執行役員、イノベーションセンター室長（現任）	0

佐々木 伸	取締役 (非常勤)	昭和50年4月 三菱商事株式会社入社 昭和58年11月 三菱商事シンガポール支店 昭和61年3月 米国三菱商事会社 平成元年2月 三菱商事株式会社都市開発事業部 平成7年5月 三菱商事株式会社マニラ支店 平成11年7月 三菱商事株式会社 環境・開発プロジェクト本部新規事業開発ユニット PFI・不動産証券化担当マネジャー 平成12年12月 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社非常勤取締役就任 平成15年4月 三菱商事株式会社環境・開発プロジェクト本部不動産事業・企画ユニットマネジャー 平成16年4月 同社開発建設・産業機械事業本部不動産事業・企画ユニットマネジャー(現任)	0
マイケル・クルーパ (Michael Krupa)	取締役 (非常勤)	昭和58年7月 米国公認会計士、ラベルソン&ホーワス社入社 昭和60年7月 ピート・マーウィック入社 平成元年6月 キダー・ピーボディ入社 平成5年7月 ソロモンブラザーズ/ソロモンズミスバーニー入社 平成11年1月 マクドナルド・インベストメント マネージングディレクター 平成13年4月 UBSリアルティ・インベスターズ・エルエルシー(旧UBS アセット・マネジメント(ニューヨーク)インク) エグゼクティブ・ディレクター(現任) 平成15年7月 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社非常勤取締役就任	0
ジェームズ・オキーフ (James W.O'Keefe)	取締役 (非常勤)	昭和47年6月 モルガン・スタンレー証券 昭和62年7月 キダ・ピーボディ証券 不動産投資銀行部マネージング・ディレクター 平成5年2月 エトナ・リアルティ・インベスターズ社長・CEO 平成8年12月 アリージス・リアルティ・インベスターズ(ユー・ビー・エス・リアルティ・インベスターズの前身)社長・CEO 平成11年12月 ユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント不動産部門グローバル・ヘッド/ユー・ビー・エス・リアルティ・インベスターズ会長(現任) 平成16年3月 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社非常勤取締役就任	0

向井 稔	取締役 (非常勤)	<p>昭和51年4月 東京銀行入行大阪支店</p> <p>昭和55年9月 ドイツ東京銀行フランクフルト支店</p> <p>昭和62年4月 東京銀行キャピタルマーケット ロンドン アソシエート ディレクター</p> <p>平成2年3月 東京銀行資本市場第一部部長代理</p> <p>平成3年4月 同社資本市場第一部審議役</p> <p>平成7年2月 同社資本市場第一部次長</p> <p>平成10年2月 HSBC証券東京支店資本市場ヘッド オブ キャピタルマーケットセールス ディレクター</p> <p>平成12年6月 UBSプリンソン投資顧問株式会社(現UBSグローバル・アセット・マネジメント株式会社) 常務執行役員</p> <p>平成12年7月 UBSアセットマネジメント株式会社(現UBSグローバル・アセット・マネジメント株式会社) 取締役</p> <p>平成13年4月 同社常務取締役</p> <p>平成15年5月 同社取締役副社長</p> <p>平成16年4月 同社代表取締役副社長(現任)</p> <p>平成16年6月 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社非常勤取締役就任</p>	0
坂田 保之	取締役 (非常勤)	<p>昭和53年4月 三菱商事入社燃料管理部在勤</p> <p>昭和58年11月 大阪支店管理部</p> <p>昭和61年10月 国際金融部</p> <p>平成元年12月 休職</p> <p>Mitsubishi Acceptance Corporation (アーヴァイン) 出向</p> <p>平成3年5月 Mitsubishi Motors Credit of America (アーヴァイン) 出向</p> <p>平成6年2月 米国三菱商事会社本店(ニューヨーク)</p> <p>平成10年2月 財務部プロジェクト金融室</p> <p>平成11年1月 金融企画部</p> <p>平成14年4月 金融事業本部金融企画部ユニットマネジャー(現任)</p> <p>平成16年9月 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社非常勤取締役就任</p>	0

今井 高司	監査役	昭和48年3月 デロイト・ハスキング・アンド・セルズ東京事務所監査部門入所 昭和55年10月 同事務所ホノルル勤務 昭和56年4月 同事務所監査部門マネージャー 昭和63年11月 三田会計社パートナー（デロイト・ハスキング・アンド・セルズ東京事務所が監査法人に改組） 平成2年6月 勝島敏明税理士事務所パートナー（三田会計社と等松青木監査法人が合併し監査法人トーマツを設立、その税務部門が分離された勝島敏明税理士事務所を設立） 平成14年5月 税理士法人トーマツ理事（勝島敏明税理士事務所が税理士法人トーマツに改組） 平成15年10月 公認会計士今井高司事務所（現任） 平成16年6月 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社常勤監査役就任	0
黒田 瑞木	監査役 （非常勤）	昭和61年4月 三菱商事株式会社入社 平成7年3月 オーストラリア三菱商事会社出向 平成12年11月 三菱商事株式会社新機能事業グループ（現任） 平成12年12月 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社非常勤監査役就任 平成12年12月 アイフォート株式会社非常勤監査役 平成13年3月 株式会社インターデザイン・テクノロジー非常勤監査役 平成13年5月 ビーウィズ株式会社非常勤監査役（現任） 平成13年6月 株式会社イーキューブネット・ドットコム非常勤監査役 平成13年9月 ミレニア・ベンチャー・パートナーズ株式会社非常勤監査役 平成14年1月 株式会社デジタルダイレクト非常勤監査役 平成14年3月 データ・ステーションズ株式会社非常勤監査役 平成14年4月 MC Silicon Valley Inc. 非常勤取締役（現任） 平成14年5月 エムシー・プライベートエクイティ・インベストメント株式会社非常勤監査役（現任） 平成15年2月 ミレニア・ベンチャー・パートナーズ株式会社非常勤取締役 平成15年4月 ユーフォンク株式会社非常勤監査役（現任） 平成16年3月 株式会社ユービークロス非常勤監査役（現任） 平成16年4月 三菱商事証券株式会社非常勤監査役（現任） 平成16年10月 ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社非常勤監査役（現任） 平成17年3月 MC Capital Ltd.非常勤監査役（現任）	0

久世 光昭	監査役 (非常勤)	昭和48年4月 日本長期信用銀行入行 昭和51年4月 大蔵省(理財局国債課)転出 昭和56年3月 長銀インターナショナル社(ロンドン)出向 昭和60年10月 日本長期信用銀行 企画部 平成4年4月 グリニッチキャピタルマーケット社(米国)出向 取締役エグゼクティブ・ヴァイス・プレジデント 平成6年6月 日本長期信用銀行 米州部(在ニューヨーク) ジョイント・ジェネラルマネジャー 平成9年6月 長銀投資顧問株式会社 年金運用第一部長 平成10年4月 ユービーエス・プリンソン投資顧問株式会社執行 役員 平成11年4月 同社 取締役(アカウントマネジメント担当) 平成12年3月 ユー・ビー・エス信託銀行 取締役法規監理室長 平成14年8月 ユー・ビー・エス信託銀行 常勤監査役(現任) 平成16年3月 ユービーエス・グローバル・アセット・マネジメン ト株式会社 常勤監査役(現任) 平成16年4月 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 非常勤監査役就任	0
-------	--------------	---	---

役職員数は35名(非常勤役員を除きます。)であり、当社採用者並びに三菱商事株式会社及びユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント株式会社からの出向者により構成されています。

(5)【事業の内容及び営業の概況】

資産運用会社は、投信法上の投資信託委託業者として投資法人資産運用業を行っています。また、兼業承認を受けて、コンサルティング業務及び委託代行業務を行っています。

本書の日付現在、資産運用会社が資産を運用する投資法人は本投資法人のみです。なお、資産運用会社は、本書の日付現在本投資法人の投資口700口を保有しています。

また、本書の日付現在、資産運用会社がコンサルティング業務及び委託代行業務を行っている物件はありません。

2【その他の関係法人の概況】

(1)【名称、資本の額及び事業の内容】

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

名称

三菱信託銀行株式会社

資本の額

平成17年2月末日現在 324,279百万円

事業の内容

信託業及び銀行業を営んでいます。

(ロ)投資法人債に関する一般事務受託者(投信法第111条第2号、第3号及び第6号関係)

名称

株式会社東京三菱銀行

資本の額

平成17年2月末日現在 871,973百万円

事業の内容

銀行業を営んでいます。

(2) 【関係業務の概要】

(イ) 一般事務受託者及び資産保管会社

一般事務受託業務

本投資法人の発行する投資口の名義書換に関する事務

本投資証券の発行に関する事務

機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事務

計算に関する事務

投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務

本投資法人に対する投資主から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

会計帳簿の作成に関する事務

納税に関する事務

資産保管業務

規約で定められた本投資法人が取得する特定資産及びそれ以外の資産の保管

本投資法人が収受し保有する金銭の保管

上記及びの業務に関連して付随的に発生する事務

法令に基づく資産保管に係る帳簿の作成事務

(ロ) 投資法人債に関する一般事務受託者

投資法人債の発行に関する事務及び期中における事務

投資法人債の名義書換に関する事務

投資法人債の元利金の支払に関する事務

投資法人債権者からの申出の受付等の事務

(3) 【資本関係】

(イ) 一般事務受託者及び資産保管会社

該当事項はありません。

(ロ) 投資法人債に関する一般事務受託者

該当事項はありません。

第5【投資法人の経理状況】

1．財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、第5期計算期間（平成16年3月1日から平成16年8月31日まで）及び第6期計算期間（平成16年9月1日から平成17年2月28日まで）について、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）及び同規則第2条の規定により、「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」（平成12年総理府令第134号）に基づいて作成しております。ただし、第5期計算期間（平成16年3月1日から平成16年8月31日まで）の財務諸表については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（平成16年1月30日内閣府令第5号）附則第2項のただし書きにより、改正前の「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づいて作成しております。

また、「企業内容等の開示に関する内閣府令等の一部を改正する内閣府令」（平成16年11月22日内閣府令第91号）が施行され、改正後の「特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令」（平成5年大蔵省令第22号）が適用されたことにより、第5期計算期間（平成16年3月1日から平成16年8月31日まで）の財務諸表に「金銭の分配に係る計算書」及び「キャッシュ・フロー計算書」を追加しております。

2．監査証明について

本投資法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、第5期計算期間（平成16年3月1日から平成16年8月31日まで）及び第6期計算期間（平成16年9月1日から平成17年2月28日まで）の財務諸表について、中央青山監査法人の監査を受けております。

なお、第5期計算期間（平成16年3月1日から平成16年8月31日まで）の財務諸表については、「企業内容等の開示に関する内閣府令等の一部を改正する内閣府令」（平成16年11月22日内閣府令第91号）が施行され、改正後の「特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令」（平成5年大蔵省令第22号）が適用されたことにより、新たに監査証明を受けております。

3．連結財務諸表について

本投資法人は、子会社がありませんので、連結財務諸表を作成しておりません。

1【財務諸表】

(1)【貸借対照表】

区分	注記 番号	第5期 (平成16年8月31日現在)		第6期 (平成17年2月28日現在)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
資産の部					
流動資産					
現金及び預金			2,589,482		3,474,364
信託現金及び信託預金			5,769,380		5,888,570
営業未収入金			422,900		476,798
未収消費税等			202,888		444,015
その他の流動資産			218,324		326,029
流動資産合計			9,202,977	4.6	10,609,778
固定資産					
1.有形固定資産					
信託建物	1	76,865,627		89,560,007	
減価償却累計額		3,608,907	73,256,720	5,100,444	84,459,562
信託構築物	1	3,787,191		4,556,391	
減価償却累計額		270,567	3,516,623	383,131	4,173,259
信託機械及び装置	1	142,171		408,691	
減価償却累計額		9,559	132,612	25,017	383,674
信託工具器具備品	1	851,453		1,025,266	
減価償却累計額		96,499	754,953	149,215	876,051
信託土地	1		106,802,323		136,865,206
有形固定資産合計			184,463,234	91.9	226,757,753
2.無形固定資産					
信託借地権			3,691,999		3,691,999
信託その他無形固定資産			124,919		161,005
無形固定資産合計			3,816,919	1.9	3,853,005
3.投資その他の資産					
信託差入敷金保証金			2,818,832		2,809,907
長期前払費用			53,293		147,572
繰延ヘッジ損失			67,299		113,492
その他の投資その他の資産			207,930		225,316

投資その他の資産合計		3,147,355	1.6		3,296,290	1.3
固定資産合計		191,427,509	95.4		233,907,049	95.6
繰延資産						
創業費		55,696			41,772	
投資法人債発行費		-			148,199	
繰延資産合計		55,696	0.0		189,971	0.1
資産合計		200,686,183	100.0		244,706,798	100.0

区分	注記 番号	第5期 (平成16年8月31日現在)		第6期 (平成17年2月28日現在)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
負債の部					
流動負債					
営業未払金		400,682		628,893	
短期借入金	1,2	4,760,000		21,260,000	
未払金		135,909		162,372	
未払費用		415,865		477,153	
未払法人税等		605		1,024	
前受金		648,284		881,864	
預り金		745,837		616,204	
その他の流動負債		19,841		20,062	
流動負債合計		7,127,025	3.6	24,047,575	9.8
固定負債					
投資法人債		-		35,000,000	
長期借入金	1	24,170,000		14,170,000	
信託預り敷金保証金	1	49,960,841		51,802,432	
デリバティブ債務		67,299		113,492	
固定負債合計		74,198,140	36.9	101,085,925	41.3
負債合計		81,325,165	40.5	125,133,501	51.1
出資の部	4				
出資総額	3				
出資総額		116,188,696	57.9	116,188,696	47.5
剰余金					
当期末処分利益		3,172,321		3,384,601	
剰余金合計		3,172,321	1.6	3,384,601	1.4
出資合計		119,361,017	59.5	119,573,297	48.9
負債・出資合計		200,686,183	100.0	244,706,798	100.0

(2) 【損益計算書】

区分	注記 番号	第5期 自平成16年3月1日 至平成16年8月31日			第6期 自平成16年9月1日 至平成17年2月28日		
		金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)		百分比 (%)
経常損益の部							
営業損益の部							
1. 営業収益							
賃貸事業収入	1	8,692,003	8,692,003	100.0	9,513,644	9,513,644	100.0
2. 営業費用							
賃貸事業費用	1	4,422,160			4,808,402		
資産運用報酬		597,668			680,067		
役員報酬		1,800			1,800		
資産保管委託報酬		32,679			37,868		
一般事務委託報酬		87,272			83,429		
その他費用		79,412	5,220,994	60.1	74,936	5,686,503	59.8
営業利益			3,471,009	39.9		3,827,140	40.2
営業外損益の部							
1. 営業外収益							
受取利息		48			40		
固定資産税等還付金		10,837			-		
その他営業外収益		9,057	19,944	0.2	9,434	9,475	0.1
2. 営業外費用							
支払利息		142,178			183,614		
投資法人債利息		-			22,390		
投資法人債発行費償却		-			29,639		
融資関連費用		46,616			46,603		
新投資口発行費		98,912			130,220		
創業費償却		13,924			13,924		
その他営業外費用		13,918	315,549	3.6	24,696	451,088	4.7
経常利益			3,175,403	36.5		3,385,527	35.6
税引前当期純利益			3,175,403	36.5		3,385,527	35.6
法人税その他の税の額	2		3,130	0.0		1,024	0.0
法人税等調整額			21			21	
当期純利益			3,172,252	36.5		3,384,523	35.6

前期繰越利益		69		78
当期末処分利益		3,172,321		3,384,601

(3) 【金銭の分配に係る計算書】

(単位：円)

項目	第5期 自平成16年3月1日 至平成16年8月31日	第6期 自平成16年9月1日 至平成17年2月28日
当期末処分利益	3,172,321,091	3,384,601,800
分配金の額	3,172,242,904	3,384,501,338
(投資口1口当たり分配金の額)	(14,452)	(15,419)
次期繰越利益	78,187	100,462
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第26条第1項第2号に定める「利益の全部を金銭により投資主に分配する」旨を基本方針とし、規約第26条第2項に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、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であることを踏まえ、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である3,172,242,904円を利益分配金として分配しております。</p>	<p>本投資法人の規約第26条第1項第2号に定める「利益の全部を金銭により投資主に分配する」旨を基本方針とし、規約第26条第2項に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、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であることを踏まえ、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である3,384,501,338円を利益分配金として分配しております。</p>

(4) 【キャッシュ・フロー計算書】

区分	注記 番号	第5期	第6期
		自 平成16年3月1日 至 平成16年8月31日	自 平成16年9月1日 至 平成17年2月28日
		金額(千円)	金額(千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		3,175,403	3,385,527
減価償却費		1,497,342	1,682,448
創業費償却額		13,924	13,924
投資法人債発行費償却額		-	29,639
固定資産除却損		22,693	30,872
受取利息		48	40
支払利息		142,178	206,004
営業未収入金の増加・ 減少額		24,712	53,897
未収消費税等の増加・ 減少額		708,832	241,126
長期前払費用増加・減少額		12,269	94,278
営業未払金の増加・減少額		60,560	228,210
未払金の増加・減少額		122,159	28,679
未払費用の増加・減少額		82,381	46,152
前受金の増加・減少額		95,165	233,579
預り金の増加・減少額		35,548	129,632
その他		165,312	106,038
小計		5,467,963	5,260,024
利息の受取額		48	40
利息の支払額		161,046	190,869
法人税等の支払額		2,525	605
営業活動によるキャッシュ・ フロー		5,304,440	5,068,591
投資活動によるキャッシュ・ フロー			
信託有形固定資産の取得による 支出		30,672,711	44,001,169
信託預り敷金保証金の収入		1,776,906	2,582,797
信託預り敷金保証金の支出		-	741,205

区分	注記 番号	第5期 自 平成16年3月1日 至 平成16年8月31日	第6期 自 平成16年9月1日 至 平成17年2月28日
		金額(千円)	金額(千円)
信託無形固定資産の取得による 支出		104,068	42,756
信託差入敷金保証金の収入		16,145	7,500
その他の投資その他の資産の取 得による支出		8,990	17,386
投資活動によるキャッシュ・フ ロー		28,992,717	42,212,221
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		4,760,000	74,500,000
短期借入金の返済による支出		38,528,000	58,000,000
長期借入金の借入による収入		20,000,000	-
長期借入金の返済による支出		-	10,000,000
投資法人債の発行による収入		-	34,822,161
分配金の支払額		2,576,814	3,174,459
投資口の発行による収入		42,267,084	-
財務活動によるキャッシュ・ フロー		25,922,269	38,147,701
現金及び現金同等物の増加・ 減少額		2,233,991	1,004,071
現金及び現金同等物の期首残高		6,124,871	8,358,863
現金及び現金同等物の期末残高		8,358,863	9,362,934

〔重要な会計方針〕

項目	第5期 自平成16年3月1日 至平成16年8月31日	第6期 自平成16年9月1日 至平成17年2月28日
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <p>信託建物 2～39年 信託構築物 2～60年 信託機械及び装置 5～17年 信託工具器具備品 2～39年 信託その他無形固定資産 定額法を採用しております。 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	<p>有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <p>信託建物 2～39年 信託構築物 2～60年 信託機械及び装置 3～17年 信託工具器具備品 2～39年 信託その他無形固定資産 同左 長期前払費用 同左</p>
2. 繰延資産の処理方法	<p>創業費 5年間で均等額を償却しております。 投資法人債発行費</p>	<p>創業費 同左 投資法人債発行費 3年間で均等額を償却しております。</p>
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は415,410千円であります。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 同左 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は20,149千円であります。</p>
4. リース取引の処理方法	<p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>	<p>同左</p>
5. ヘッジ会計の方法	<p>繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針にもとづき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っております。</p>	<p>繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 同左 ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ヘッジ方針 同左 ヘッジの有効性評価の方法 同左</p>

項目	第5期 自 平成16年3月1日 至 平成16年8月31日	第6期 自 平成16年9月1日 至 平成17年2月28日
6. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なり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からなっております。	同左
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託工具器具備品、信託機械及び装置、信託土地 (3) 信託借地権 (4) 信託その他無形固定資産 (5) 信託差入敷金保証金 (6) 信託預り敷金保証金</p> <p>新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>なお、平成16年3月2日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっております。</p> <p>「スプレッド方式」では、募集価額と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。</p>	<p>不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>同左</p> <p>新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p>

項目	第5期 自 平成16年3月1日 至 平成16年8月31日	第6期 自 平成16年9月1日 至 平成17年2月28日
	<p>平成16年3月2日付一般募集による新投資口発行に際し、募集価額と発行価額との差額の総額は、1,611,886千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、1,611,886千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。</p> <p>固定資産の減損に係る会計基準</p> <p>消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>	<p>固定資産の減損に係る会計基準 固定資産の減損にかかる会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設置に関する意見書」（企業会計審議 平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日）が平成16年3月31日に終了する会計年度に係る財務諸表から適用できることになったことに伴い、当会計年度から同会計基準及び同適用指針を適用しております。</p> <p>但し、減損の兆候の有無を検証し、兆候のあるものについてはその回収可能性を検討した結果、減損損失を計上すべき資産はありませんでした。</p> <p>消費税等の処理方法 同左</p>

〔表示方法の変更〕

第5期 自 平成16年3月1日 至 平成16年8月31日	第6期 自 平成16年9月1日 至 平成17年2月28日
<p>（損益計算書） 前期まで営業外費用の「その他営業外費用」に含めて表示しておりました「融資関連費用」は、重要性が増したため区分掲記しました。 なお、前期における「融資関連費用」の金額は19,253千円であります。</p>	

〔注記事項〕

(貸借対照表関係)

第 5 期 (平成16年 8月31日現在)	第 6 期 (平成17年 2月28日現在)																																						
<p>1 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とおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">2,248,319</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">55,424,872</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">2,770,864</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">132,612</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td style="text-align: right;">502,192</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">73,976,564</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">135,055,427</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">4,760,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">19,170,000</td></tr> <tr><td>信託預り敷金保証金</td><td style="text-align: right;">41,738,818</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">65,668,818</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	2,248,319	信託建物	55,424,872	信託構築物	2,770,864	信託機械及び装置	132,612	信託工具器具備品	502,192	信託土地	73,976,564	合計	135,055,427	短期借入金	4,760,000	長期借入金	19,170,000	信託預り敷金保証金	41,738,818	合計	65,668,818	<p>1 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とおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">32,709,512</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">1,768,662</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">98,691</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td style="text-align: right;">158,584</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">46,361,628</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">81,097,079</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託預り敷金保証金</td><td style="text-align: right;">41,063,742</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">41,063,742</td></tr> </table>	信託建物	32,709,512	信託構築物	1,768,662	信託機械及び装置	98,691	信託工具器具備品	158,584	信託土地	46,361,628	合計	81,097,079	信託預り敷金保証金	41,063,742	合計	41,063,742
信託現金及び信託預金	2,248,319																																						
信託建物	55,424,872																																						
信託構築物	2,770,864																																						
信託機械及び装置	132,612																																						
信託工具器具備品	502,192																																						
信託土地	73,976,564																																						
合計	135,055,427																																						
短期借入金	4,760,000																																						
長期借入金	19,170,000																																						
信託預り敷金保証金	41,738,818																																						
合計	65,668,818																																						
信託建物	32,709,512																																						
信託構築物	1,768,662																																						
信託機械及び装置	98,691																																						
信託工具器具備品	158,584																																						
信託土地	46,361,628																																						
合計	81,097,079																																						
信託預り敷金保証金	41,063,742																																						
合計	41,063,742																																						
<p>2 バックアップファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約</p> <p>本投資法人は、取引銀行の4行とバックアップファシリティ契約及びコミットメント・ライン設定契約を締結しております。ただし当該事業年度末における、これら契約に基づく借入残高はありません。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>バックアップファシリティ及びコミットメント・ライン契約の総額</td><td style="text-align: right;">3,800,000千円</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td style="text-align: right;">-千円</td></tr> <tr><td>差引額</td><td style="text-align: right;">3,800,000千円</td></tr> </table>	バックアップファシリティ及びコミットメント・ライン契約の総額	3,800,000千円	借入実行残高	-千円	差引額	3,800,000千円	<p>2 バックアップファシリティ契約、コミットメント・ライン契約及びクレジット・ファシリティ契約</p> <p>本投資法人は、取引銀行の6行とバックアップファシリティ契約、コミットメント・ライン契約及びクレジット・ファシリティ契約を締結しております。当該事業年度末における、これら契約に基づく当期末借入残高は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>バックアップファシリティ、コミットメント・ライン及びクレジット・ファシリティ契約の総額</td><td style="text-align: right;">83,800,000千円</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td style="text-align: right;">21,260,000千円</td></tr> <tr><td>差引額</td><td style="text-align: right;">62,540,000千円</td></tr> </table>	バックアップファシリティ、コミットメント・ライン及びクレジット・ファシリティ契約の総額	83,800,000千円	借入実行残高	21,260,000千円	差引額	62,540,000千円																										
バックアップファシリティ及びコミットメント・ライン契約の総額	3,800,000千円																																						
借入実行残高	-千円																																						
差引額	3,800,000千円																																						
バックアップファシリティ、コミットメント・ライン及びクレジット・ファシリティ契約の総額	83,800,000千円																																						
借入実行残高	21,260,000千円																																						
差引額	62,540,000千円																																						
<p>3 発行する投資口の総数及び発行済投資口数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>発行する投資口の総数</td><td style="text-align: right;">2,000,000口</td></tr> <tr><td>発行済投資口数</td><td style="text-align: right;">219,502口</td></tr> </table>	発行する投資口の総数	2,000,000口	発行済投資口数	219,502口	<p>3 発行する投資口の総数及び発行済投資口数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>発行する投資口の総数</td><td style="text-align: right;">2,000,000口</td></tr> <tr><td>発行済投資口数</td><td style="text-align: right;">219,502口</td></tr> </table>	発行する投資口の総数	2,000,000口	発行済投資口数	219,502口																														
発行する投資口の総数	2,000,000口																																						
発行済投資口数	219,502口																																						
発行する投資口の総数	2,000,000口																																						
発行済投資口数	219,502口																																						
<p>4 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>4 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>																																						

(損益計算書関係)

第5期 自 平成16年3月1日 至 平成16年8月31日	第6期 自 平成16年9月1日 至 平成17年2月28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
賃料及び駐車場使用料収入 7,873,648	賃料及び駐車場使用料収入 8,649,934
受取水道光熱費 519,297	受取水道光熱費 506,678
その他賃料収入 299,057	その他賃料収入 357,031
不動産賃貸事業収益合計 8,692,003	不動産賃貸事業収益合計 9,513,644
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
プロパティ・マネジメント報酬 353,174	プロパティ・マネジメント報酬 353,886
建物管理委託費 389,895	建物管理委託費 472,540
水道光熱費 716,356	水道光熱費 642,093
公租公課 612,206	公租公課 609,434
修繕費 41,822	修繕費 43,742
保険料 35,219	保険料 37,175
信託報酬 66,569	信託報酬 73,029
支払賃料 301,582	支払賃料 420,362
その他賃貸事業費用 385,322	その他賃貸事業費用 442,842
減価償却費 1,497,317	減価償却費 1,682,423
固定資産除却損 22,693	固定資産除却損 30,872
不動産賃貸事業費用合計 4,422,160	不動産賃貸事業費用合計 4,808,402
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) 4,269,843	C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) 4,705,242
2 法人税、住民税及び事業税であります。	2 法人税、住民税及び事業税であります。

(キャッシュ・フロー計算書関係)

第5期 自 平成16年3月1日 至 平成16年8月31日	第6期 自 平成16年9月1日 至 平成17年2月28日
1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記 されている科目の金額との関係 (平成16年8月31日現在) (単位：千円)	1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記 されている科目の金額との関係 (平成17年2月28日現在) (単位：千円)
現金及び預金 2,589,482	現金及び預金 3,474,364
信託現金及び信託預金 5,769,380	信託現金及び信託預金 5,888,570
現金及び現金同等物 8,358,863	現金及び現金同等物 9,362,934

(リース取引関係)

第5期 自 平成16年3月1日 至 平成16年8月31日	第6期 自 平成16年9月1日 至 平成17年2月28日																																												
<p>1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引(借主側)</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p> <p style="text-align: right;">(単位:千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額</th> <th>減価償却累計額相当額</th> <th>期末残高相当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td style="text-align: right;">176,634</td> <td style="text-align: right;">147,257</td> <td style="text-align: right;">29,377</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">176,634</td> <td style="text-align: right;">147,257</td> <td style="text-align: right;">29,377</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">15,318千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">14,058千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">29,377千円</td> </tr> </table> <p>(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(3) 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">13,013千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">13,013千円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p>		取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額	信託工具器具備品	176,634	147,257	29,377	合計	176,634	147,257	29,377	1年内	15,318千円	1年超	14,058千円	合計	29,377千円	支払リース料	13,013千円	減価償却費相当額	13,013千円	<p>1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引(借主側)</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p> <p style="text-align: right;">(単位:千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額</th> <th>減価償却累計額相当額</th> <th>期末残高相当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td style="text-align: right;">92,467</td> <td style="text-align: right;">71,544</td> <td style="text-align: right;">20,923</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">92,467</td> <td style="text-align: right;">71,544</td> <td style="text-align: right;">20,923</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">12,260千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">8,663千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">20,923千円</td> </tr> </table> <p>(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(3) 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">8,453千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">8,453千円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p>		取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額	信託工具器具備品	92,467	71,544	20,923	合計	92,467	71,544	20,923	1年内	12,260千円	1年超	8,663千円	合計	20,923千円	支払リース料	8,453千円	減価償却費相当額	8,453千円
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額																																										
信託工具器具備品	176,634	147,257	29,377																																										
合計	176,634	147,257	29,377																																										
1年内	15,318千円																																												
1年超	14,058千円																																												
合計	29,377千円																																												
支払リース料	13,013千円																																												
減価償却費相当額	13,013千円																																												
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額																																										
信託工具器具備品	92,467	71,544	20,923																																										
合計	92,467	71,544	20,923																																										
1年内	12,260千円																																												
1年超	8,663千円																																												
合計	20,923千円																																												
支払リース料	8,453千円																																												
減価償却費相当額	8,453千円																																												
<p>2. オペレーティング・リース取引(貸主側)</p> <p>未経過リース料</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年以内</td> <td style="text-align: right;">11,151,551千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">97,021,027千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">108,172,579千円</td> </tr> </table>	1年以内	11,151,551千円	1年超	97,021,027千円	合計	108,172,579千円	<p>2. オペレーティング・リース取引(貸主側)</p> <p>未経過リース料</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年以内</td> <td style="text-align: right;">13,864,417千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">115,213,134千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">129,077,552千円</td> </tr> </table>	1年以内	13,864,417千円	1年超	115,213,134千円	合計	129,077,552千円																																
1年以内	11,151,551千円																																												
1年超	97,021,027千円																																												
合計	108,172,579千円																																												
1年以内	13,864,417千円																																												
1年超	115,213,134千円																																												
合計	129,077,552千円																																												

(有価証券関係)

第5期 自 平成16年3月1日 至 平成16年8月31日	第6期 自 平成16年9月1日 至 平成17年2月28日
本投資法人は、有価証券取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。	同左

(デリバティブ取引関係)

第5期 自 平成16年3月1日 至 平成16年8月31日	第6期 自 平成16年9月1日 至 平成17年2月28日
<p>(1) 取引の内容 本投資法人の利用しているデリバティブ取引は、金利関連では金利スワップ取引であります。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。</p> <p>(3) 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、金利関連では借入金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。 なお、デリバティブ取引を利用しているヘッジ会計を行っております。 ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針にもとづき投資法人規約に規程するリスクをヘッジする目的でデリバティブを行っております。 ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っております。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。 なお、取引相手先は高格付を有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しております。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 資産運用会社の運用管理手続に基づき、リスク管理を行っております。</p>	<p>(1) 取引の内容 同左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 同左</p> <p>(3) 取引の利用目的 同左</p> <p>ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 同左</p> <p>ヘッジ対象 同左</p> <p>ヘッジ方針 同左</p> <p>ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 同左</p>

(退職給付関係)

第5期 自平成16年3月1日 至平成16年8月31日	第6期 自平成16年9月1日 至平成17年2月28日
本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	同左

(税効果会計関係)

第5期 自平成16年3月1日 至平成16年8月31日	第6期 自平成16年9月1日 至平成17年2月28日																				
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> </table>	未払事業税損金不算入額	-	繰延税金資産合計	-	(繰延税金資産の純額)	-	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">21</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right;">21</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right;">21</td> </tr> </table>	未払事業税損金不算入額	21	繰延税金資産合計	21	(繰延税金資産の純額)	21								
未払事業税損金不算入額	-																				
繰延税金資産合計	-																				
(繰延税金資産の純額)	-																				
未払事業税損金不算入額	21																				
繰延税金資産合計	21																				
(繰延税金資産の純額)	21																				
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：%)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">39.30</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.00</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right;">0.09</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.39	(調整)		支払分配金の損金算入額	39.30	その他	0.00	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.09	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：%)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">39.36</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.00</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right;">0.03</td> </tr> </table>	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	0.00	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03
法定実効税率	39.39																				
(調整)																					
支払分配金の損金算入額	39.30																				
その他	0.00																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.09																				
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	0.00																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03																				

(持分法損益等)

第5期 自平成16年3月1日 至平成16年8月31日	第6期 自平成16年9月1日 至平成17年2月28日
本投資法人には関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。	同左

(関連当事者との取引)

第 5 期 自 平成16年 3 月 1 日 至 平成16年 8 月31日	第 6 期 自 平成16年 9 月 1 日 至 平成17年 2 月28日
(1) 親会社及び法人主要株主等 該当事項はありません。	(1) 親会社及び法人主要株主等 同左
(2) 役員及び個人主要株主等 該当事項はありません。	(2) 役員及び個人主要株主等 同左
(3) 子会社等 本投資法人が出資する子会社等は一切存在せず、該 当事項はありません。	(3) 子会社等 同左
(4) 兄弟会社等 該当事項はありません。	(4) 兄弟会社等 同左

(投資口 1 口当たり情報)

第 5 期 自 平成16年 3 月 1 日 至 平成16年 8 月31日	第 6 期 自 平成16年 9 月 1 日 至 平成17年 2 月28日
1 口当たり純資産額 543,781円 1 口当たり当期純利益 14,452円 1 口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均 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、当該新投 資口に対する金銭の分配の起算日（平成16年3月1日、期 首）に追加発行があったものとして加重平均投資口数を 算出しております。 また、潜在投資口調整後 1 口当たり当期純利益金額に ついては、転換社債、新株引受権付社債及び新株予約権 付社債がないため記載しておりません。	1 口当たり純資産額 544,748円 1 口当たり当期純利益 15,419円 1 口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均 投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後 1 口当たり当期純利益金額に ついては、転換社債、新株引受権付社債及び新株予約権 付社債がないため記載していません。

(注) 1 口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	第 5 期 自 平成16年 3 月 1 日 至 平成16年 8 月31日	第 6 期 自 平成16年 9 月 1 日 至 平成17年 2 月28日
当期純利益 (千円)	3,172,252	3,384,523
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	3,172,252	3,384,523
期中平均投資口数 (口)	219,502	219,502

(重要な後発事象)

<p style="text-align: center;">第5期 自 平成16年3月1日 至 平成16年8月31日</p>	<p style="text-align: center;">第6期 自 平成16年9月1日 至 平成17年2月28日</p>
<p>該当事項はありません。</p>	<p>1. 新投資口の発行</p> <p>平成17年2月15日及び平成17年2月28日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成17年3月8日、第三者割当による新投資口については平成17年3月29日に、それぞれ、払込が完了いたしました。発行条件は以下のとおりとなっております。また、これらの新投資口の発行により、平成17年3月30日付での出資総額は162,448,096,160円、発行済投資口数の総数は279,502口となっております。</p> <p>[公募による新投資証券の発行]</p> <p><日本国内及び欧州を中心とする海外市場(ただし、米国においては米国証券法ルール144Aに定める適格機関投資家への私募のみとする)における募集></p> <p>発行新投資口数 : 56,000口(国内32,200口、 海外23,800口)</p> <p>発行価格(募集価格) : 1口当たり798,700円</p> <p>発行価格の総額 : 44,727,200,000円</p> <p>発行価額(引受価額) : 1口当たり770,990円</p> <p>発行価額の総額 : 43,175,440,000円</p> <p>払込期日 : 平成17年3月8日</p> <p>投資証券交付日 : 平成17年3月8日</p> <p>分配金起算日 : 平成17年3月1日</p> <p>[第三者割当による新投資証券発行]</p> <p><グリーンシュエーション行使に伴う第三者割当></p> <p>発行新投資口数 : 4,000口</p> <p>発行価額 : 1口当たり770,990円</p> <p>発行価額の総額 : 3,083,960,000円</p> <p>割当先 : 日興シティグループ証券株式会社</p> <p>払込期日 : 平成17年3月29日</p> <p>投資証券交付日 : 平成17年3月29日</p> <p>分配金起算日 : 平成17年3月1日</p>

(5) 【附属明細表】

有価証券明細表

該当事項はありません。

特定取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

(単位：千円)

区分	種類	契約額等		時価
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引			
	受取変動・支払固定	4,170,000	4,170,000	33,159
	受取変動・支払固定	5,000,000	5,000,000	80,333
	合計	9,170,000	9,170,000	113,492

(注1) スワップ取引の残高表示は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

不動産等明細表のうち総括表

(単位：千円)

資産の種類	前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	減価償却累計額		差引当期末残高	摘要
					又は償却累計額	当期償却額		
有形固定資産	信託建物	76,865,627	12,711,263	16,883	89,560,007	5,100,444	1,493,024	84,459,562 (注1)
	信託構築物	3,787,191	769,199	-	4,556,391	383,131	112,562	4,173,259 (注1)
	信託機械及び装置	142,171	266,519	-	408,691	25,017	15,457	383,674 (注1)
	信託工具器具備品	851,453	191,304	17,491	1,025,266	149,215	54,732	876,051 (注1)
	信託土地	106,802,323	30,062,882	-	136,865,206	-	-	136,865,206 (注1)
	小計	188,448,768	44,001,169	34,375	232,415,562	5,657,808	1,675,777	226,757,753
無形固定資産	信託借地権	3,691,999	-	-	3,691,999	-	-	3,691,999 (注1)
	信託その他無形固定資産	137,881	42,756	-	180,638	19,632	6,671	161,005 (注1)
	小計	3,829,880	42,756	-	3,872,637	19,632	6,671	3,853,005 (注1)
総計	192,278,648	44,043,926	34,375	236,288,199	5,677,440	1,682,448	230,610,758	

(注1) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具備品、信託土地、信託借地権及び信託その他無形固定資産の増加は、当期にビッグカメラ立川店、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を追加取得したことによるものであります。

(注2) 不動産信託受益権についても含めて記載しています。

その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

投資法人債明細表

銘柄	発行 年月日	前期末 残 高 百万円	当期 減少額 百万円	当期末 残 高 百万円	利率 %	償還期限	使 途	担保
第1回無担保投資法人債	平成17年 2月9日	-	-	20,000	0.74	平成22年 2月9日	(注)	無担保 無保証
第2回無担保投資法人債	平成17年 2月9日	-	-	15,000	1.73	平成27年 2月9日	(注)	無担保 無保証
合 計		-	-	35,000				

(注) 資金用途は、借入金の借換資金及び運転資金です。

(単位：百万円)

	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内
第1回無担保投資法人債	-	-	-	20,000

借入金等明細表

(単位：千円)

区分	借入先	前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高 (注3)	平均 利率 (%) (注1)	返済期限	使途	摘要
三菱信託銀行 株式会社	1,190,000	-	1,190,000	-					
中央三井信託銀行 株式会社	1,190,000	-	1,190,000	-					
株式会社 東京三菱銀行	-	1,190,000	-	1,190,000	0.5	平成17年 9月30日	(注2)	無担保 無保証	
三菱信託銀行 株式会社	-	1,071,000	-	1,071,000					
中央三井信託銀行 株式会社	-	1,071,000	-	1,071,000					
株式会社 ユーエフジェイ銀行	-	595,000	-	595,000					
住友信託銀行 株式会社	-	595,000	-	595,000					
株式会社 あおぞら銀行	-	238,000	-	238,000					
株式会社 東京三菱銀行	-	3,000,000	3,000,000	-	0.5	平成17年 9月29日	(注2)	無担保 無保証	
三菱信託銀行 株式会社	-	2,700,000	2,700,000	-					
中央三井信託銀行 株式会社	-	2,700,000	2,700,000	-					
株式会社 ユーエフジェイ銀行	-	1,500,000	1,500,000	-					
住友信託銀行 株式会社	-	1,500,000	1,500,000	-					
株式会社 あおぞら銀行	-	600,000	600,000	-					
株式会社 東京三菱銀行	-	3,000,000	3,000,000	-	0.5	平成17年 1月31日	(注2)	無担保 無保証	
三菱信託銀行 株式会社	-	2,700,000	2,700,000	-					
中央三井信託銀行 株式会社	-	2,700,000	2,700,000	-					
株式会社 ユーエフジェイ銀行	-	1,500,000	1,500,000	-					
住友信託銀行 株式会社	-	1,500,000	1,500,000	-					
株式会社 あおぞら銀行	-	600,000	600,000	-					

	株式会社 東京三菱銀行	-	8,500,000	8,500,000	-	0.5	平成17年 2月10日	(注2)	無担保 無保証
	三菱信託銀行 株式会社	-	7,650,000	7,650,000	-				
	中央三井信託銀行 株式会社	-	7,650,000	7,650,000	-				
	株式会社 ユーエフジェイ銀行	-	4,250,000	4,250,000	-				
	住友信託銀行 株式会社	-	4,250,000	4,250,000	-				
	株式会社 あおぞら銀行	-	1,700,000	1,700,000	-				
	株式会社 東京三菱銀行	-	4,125,000	-	4,125,000	0.5	平成17年 3月11日	(注2)	無担保 無保証
	三菱信託銀行 株式会社	-	3,712,500	-	3,712,500				
	中央三井信託銀行 株式会社	-	3,712,500	-	3,712,500				
	株式会社 ユーエフジェイ銀行	-	2,062,500	-	2,062,500				
	住友信託銀行 株式会社	-	2,062,500	-	2,062,500				
	株式会社 あおぞら銀行	-	825,000	-	825,000				
	小計	4,760,000	79,260,000	62,760,000	21,260,000				
長 期 借 入 金	株式会社 東京三菱銀行	2,084,000	-	-	2,084,000	1.1	平成19年 3月13日	(注2)	無担保 無保証
	三菱信託銀行 株式会社	1,043,000	-	-	1,043,000				
	中央三井信託銀行 株式会社	1,043,000	-	-	1,043,000				
	株式会社 東京三菱銀行	2,500,000	-	-	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	-	-	1,250,000				
	中央三井信託銀行 株式会社	1,250,000	-	-	1,250,000				
	株式会社 東京三菱銀行	5,000,000	-	5,000,000	-	0.6	平成18年 3月31日	(注2)	無担保 無保証
	三菱信託銀行 株式会社	2,500,000	-	2,500,000	-				
	中央三井信託銀行 株式会社	2,500,000	-	2,500,000	-				
	日本生命保険相互 会社	5,000,000	-	-	5,000,000	1.3	平成21年 3月31日	(注2)	無担保 無保証
	小計	24,170,000	0	10,000,000	14,170,000				
	合計	28,930,000	79,260,000	72,760,000	35,430,000				

(注1) 平均利率は、期中加重平均利率を小数点第2位で四捨五入して表示しております。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おります。

(注2) 不動産信託受益権の購入資金及び借入金の借換資金です。

(注3) 長期借入金(1年以内に返済のものを除く。)の貸借対照表日以後5年以内における1年毎の返済予定額の総額は以下の通りです。

(単位：千円)

	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金	-	4,170,000	-	10,000,000

出資総額増減明細表及び出資剰余金増減明細表

(単位：千円)

区分	期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高	摘要
出資総額	116,188,696	-	-	116,188,696	
合計	116,188,696	-	-	116,188,696	

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

(平成17年2月末日現在)

I 資産総額	244,706百万円
負債総額	125,133百万円
純資産総額(-)	119,573百万円
発行済投資口数	219,502口
1口当たり純資産額(/)	544,748円

第6【販売及び買戻しの実績】

	販売日	販売口数	買戻し口数
第1期計算期間	平成13年9月14日	400口 (0口)	0口 (0口)
	平成14年3月12日	52,000口 (15,837口)	0口 (0口)
第2期計算期間	該当なし		
第3期計算期間	平成15年3月4日	95,000口 (27,090口)	0口 (0口)
	平成15年3月26日	5,102口 (0口)	0口 (0口)
第4期計算期間	該当なし		
第5期計算期間	平成16年3月2日	67,000口 (22,700口)	0口 (0口)
第6期計算期間	該当なし		

(注1) 括弧内の数は、本邦外における販売口数及び買戻し口数です。

(注2) 第6期計算期間以降、平成17年3月8日に56,000口(本邦外23,800口を含みます。)及び平成17年3月29日に4,000口がそれぞれ販売されました。

第7【参考情報】

第6期計算期間中に以下の書類を提出しました。

平成16年11月26日	有価証券報告書（第5期：計算期間 平成16年3月1日～平成16年8月31日）
平成16年12月17日	発行登録書
平成17年1月24日	有価証券報告書の訂正報告書
平成17年1月24日	臨時報告書
平成17年1月24日	訂正発行登録書
平成17年1月27日	発行登録書追補書類
平成17年2月15日	有価証券届出書（一般募集）
平成17年2月15日	有価証券届出書（第三者割当）
平成17年2月15日	臨時報告書
平成17年2月15日	訂正発行登録書
平成17年2月28日	有価証券届出書の訂正届出書（一般募集）
平成17年2月28日	有価証券届出書の訂正届出書（第三者割当）
平成17年2月28日	臨時報告書の訂正報告書
平成17年2月28日	訂正発行登録書

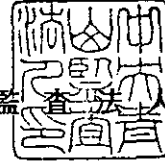
独立監査人の監査報告書

平成17年5月18日

日本リテールファンド投資法人

役員会 御中

中央青山監査法人



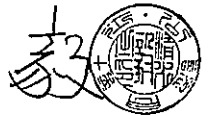
指定社員
業務執行社員 公認会計士

木村秀市郎



指定社員
業務執行社員 公認会計士

清水 毅



当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている日本リテールファンド投資法人の平成16年9月1日から平成17年2月28日までの計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、日本リテールファンド投資法人の平成17年2月28日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

重要な後発事象に記載されているとおり、投資法人は平成17年2月15日及び平成17年2月28日の役員会において新投資口の発行を決議し、公募による新投資口発行については平成17年3月8日に、第三者割当による新投資口発行については平成17年3月29日に、それぞれ、払込が完了している。

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

以上

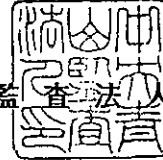
独立監査人の監査報告書

平成17年5月18日

日本リテールファンド投資法人

役員会 御中

中央青山監査法人



代表社員
関与社員

公認会計士

木村秀市郎



代表社員
関与社員

公認会計士

清水 毅



当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている日本リテールファンド投資法人の平成16年3月1日から平成16年8月31日までの計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、日本リテールファンド投資法人の平成16年8月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以上