

平成 15 年 9 月期 (平成 15 年 4 月 1 日 ~ 平成 15 年 9 月 30 日) 決算短 信

平成 15 年 11 月 18 日

不動産投信発行者名 **ジャパンリアルエステイト投資法人** 上場取引所 東 証
 コード番号 8952 (URL <http://www.j-re.co.jp>) 本社所在都道府県 東京都
 問合せ先 運 用 会 社 名 ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社
 責任者役職名・氏名 企画部長 山中 拓郎 TEL (03) 3211-7921
 決算役員会開催日 平成 15 年 11 月 18 日
 分配金支払開始日 平成 15 年 12 月 15 日 (予定)

1. 平成 15 年 9 月期の運用、資産の状況 (平成 15 年 4 月 1 日 ~ 平成 15 年 9 月 30 日)

(1) 運用状況

(金額は百万円未満を切捨て)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
15 年 9 月期	8,965	(5.5)	3,898	(5.7)	3,408	(4.6)	3,407	(4.6)
15 年 3 月期	8,500	(7.5)	3,687	(8.9)	3,259	(12.5)	3,258	(12.5)

	1口当たり 当期純利益	純資産 当期純利益率	<参考> (年換算値)	総資本 経常利益率	<参考> (年換算値)	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%	%	%
15 年 9 月期	15,117	3.0	(5.9)	1.7	(3.3)	38.0
15 年 3 月期	14,455	2.8	(5.7)	1.7	(3.4)	38.3

(注) 平成 15 年 3 月期の計算期間は平成 14 年 10 月 1 日から平成 15 年 3 月 31 日迄の 182 日間、平成 15 年 9 月期の計算期間は平成 15 年 4 月 1 日から平成 15 年 9 月 30 日迄の 183 日間であります。

1口当たり当期純利益は上記の計算期間の日数による加重平均投資口数により算出しております。尚、平成 15 年 3 月期、平成 15 年 9 月期共に期末発行済投資口数は 225,400 口であり期末 1口当たり当期純利益は各々上記の金額と同額となります。

会計処理の方法の変更 無

営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセンテージは対前期増減率であり、小数点以下第二位を四捨五入しております。

純資産当期純利益率、総資本経常利益率について、平成 15 年 3 月期、平成 15 年 9 月期共に、純資産総額、総資本それぞれの期首と期末の平均値を使用しております。

年換算値 = 平成 15 年 3 月期 当該計算期間の数値 / 計算期間日数 (182 日) × 365 日 (年間日数)

平成 15 年 9 月期 当該計算期間の数値 / 計算期間日数 (183 日) × 365 日 (年間日数)

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	期末純資産 分配率
	円	百万円	円	円	%	%
15 年 9 月期	15,117	3,407	0	-	99.9	2.9
15 年 3 月期	14,455	3,258	0	-	99.9	2.8

(注) 配当性向は小数点第 1 位未満を切捨てて表示しております。

(3) 財政状態

	総資産	純資産額	純資産比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
15 年 9 月期	209,581	115,559	55.1	512,688
15 年 3 月期	200,022	115,410	57.7	512,026

(注) 期末発行済投資口数 平成 15 年 3 月期 225,400 口 平成 15 年 9 月期 225,400 口

2. 平成 16 年 3 月期の運用状況の予想 (平成 15 年 10 月 1 日 ~ 平成 16 年 3 月 31 日)

	営業収益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金	1口当たり利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	円	円
16 年 3 月期	9,400	3,700	3,700	14,200	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 14,200 円

(注) 当該予想は添付資料の「第 5 期(平成 15 年 10 月 1 日 ~ 平成 16 年 3 月 31 日)運用状況の予想の前提」により算出したものであり、状況の変化により、実際の営業収益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

1. 投資法人の関係法人

後記 68 ページ「投資法人の関係法人について」をご参照ください。

2. 方針及び運用状況

a 運用方針

後記 71 ページ「投資法人の運用ならびに分配に関する基本方針」をご参照ください。

b 運用状況

(1) 当期の概況

当投資法人は、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 5 月 11 日に設立されました。平成 13 年 9 月 10 日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード 8952）した後、第 3 期末（平成 15 年 3 月 31 日）までにオフィスビル 30 物件を取得し、資産規模を着実に拡大させると共に稼働率も概ね 94% 台を維持し、着実な成長と安定的な収益確保を果たしてまいりました。

(2) 当期の運用実績

運用管理と物件の取得

当期の日本経済は、国内企業の収益改善傾向に加え、企業の設備投資や株式市場において明るい兆しが見え始めたことから、最悪期を脱したと言われております。しかしながら、米国経済や為替相場の動向等懸念材料も多く、本格的な景気回復に向かうかは不透明な状況にあります。

オフィス賃貸市場においては、東京都心部にて 2003 年度中に大量にオフィス床が新規供給された、いわゆる「2003 年問題」の影響によりオフィス市況の軟化が懸念されておりました。

このような状況の中においても、当投資法人は「2003 年問題」の影響をほとんど受けることはありませんでしたが、日本経済の長引くデフレの影響により、テナントの賃料減額要請やオフィス床の減少といった流れは依然続いております。

しかしながら、当投資法人は、取得物件のグレードの高さに加え、適切なリニューアル工事によるハード面での競争力の維持、テナントの視点に立ったきめ細かい管理及び精力的な新規営業活動、賃貸借契約の定期借家契約化並びに契約期間の長期化への取り組みにより、期末時点にて 95.1% の稼働率を維持することができました。

また、当投資法人は更なる収益の維持向上を目指し、コスト削減に努めております。新規物件取得後 3 年以内に管理業務費・水道光熱費の合計額を 5% 削減するとの基本方針に対し、第 3 期までに取得した全 30 物件の内コスト削減計画の対象となる 26 物件に関して、計画期間の途中ながら第 3 期・第 4 期の実績値にて、既に年間 6.7% の削減を実現しております。

物件取得に関しましては、引き続き、不良債権処理や減損会計の導入を控えて、不動産流通市場において物件売却の動きが依然活発であり、多数の売却情報に対し、入念な調査を実施のうえ、当投資法人全体としての収益の安定と期待利回り等総合的な見地から価格を決定し、物件を取得してまいりました。当期におきましては、平成 15 年 8 月 1 日に有楽町電気ビルヂング(7,200 百万円、建物の所有割合 10.78%)、平成 15 年 8 月 8 日に名古屋御園ビル(1,865 百万円)を取得致しました。上記の結果、平成 15 年 9 月 30 日現在において、当投資法人が保有する資産はオフィスビル 32 物件、取得価格の総額 192,607 百万円、総賃貸可能面積 246,062 m²(約 7.4 万坪)、テナント総数 384 となりました。

また、上記 32 物件に加え、平成 15 年 9 月に 2 物件(神宮前メディアスクエアビル(12,200 百万円、平成 15 年 10 月 9 日取得済、)(仮称)代々木 1 丁目ビル(8,700 百万円、平成 16 年 4 月 1 日取得予定))の取得決定を発表しております。

資金の調達

当期においては、平成 15 年 4 月 30 日付けにて第 2 回・第 3 回投資法人債(各 100 億円、5 年債及び 7 年債)を発行し、将来の金利上昇リスクに備え有利子負債の長期固定化を図るとともに、発行年限の分散により将来の再調達リスクにも備えた資金調達を実施しております。なお、当投資法人の発行体格付並びに上記投資法人債に関する債券格付の取得の状況は以下のとおりです。

発行体格付

格付機関	格付内容
スタンダード&プアーズ	長期発行体格付：A+、短期発行体格付：A-1、アトルック：安定的
ムーディーズ・インバスターズ・サービス	発行体格付：A2、アトルック：安定的

平成 15 年 4 月 30 日発行投資法人債債券格付

格付機関	格付内容
スタンダード&プアーズ	A+
ムーディーズ・インバスターズ・サービス	A2

なお、上記投資法人債(200 億円)の発行により、平成 15 年 6 月 23 日付けにて 158 億円の短期借入金を返済致しました。その後、平成 15 年 8 月 1 日付けにて有楽町電気ビルヂングの新規取得資金に充てるため、50 億円の短期借入を実施しております。

以上により、平成 15 年 9 月 30 日現在の当投資法人の借入金残高は 310 億円(内、長期借入金は 240 億円)、投資法人債残高は 450 億円となっております。

(3) 業績

上記のような運用の結果、当期の業績は、営業収益 8,965 百万円(前期比 5.5%増)、

営業利益 3,898 百万円（前期比 5.7%増）となり、さらに、借入金等の支払利息や資産運用報酬他事務委託コスト等の経費等を控除した経常利益は 3,408 百万円（前期比 4.6%増）、当期純利益は 3,407 百万円（前期比 4.6%増）を計上致しました。

また、分配金につきましては、当投資法人では、税制の特例（租税特別措置法第 67 条の 15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口 1 口当たり分配金が 1 円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口 1 口当たりの分配金は、15,117 円となりました。

c 次期の見通し

(1) 運用全般に関する見通し

日本国内の本格的景気回復にはまだ時間を要すると思料され、引き続きデフレの影響による新規需要の減退に加え、企業の統廃合やコスト削減政策により、オフィスビル賃貸市場は依然弱含みにて推移すると予想されます。地域別にみても、東京都心部は比較的底堅い市況ではあるものの、デフレの影響や「2003 年問題」の影響が今後どの程度顕在化してくるかは不透明であり、依然として楽観視できない状況が続くと懸念されます。また、都心部以外の首都圏や地方都市においては、東京都心部への一極集中又は支店の統廃合等により、更に厳しさを増すことも推測されます。

賃料相場の下落傾向が続く一方でテナントのオフィス仕様に対するニーズはより高度化かつ多様化しており、安価な賃料でグレードの高いスペックのオフィスを求めるという傾向は強まるものと考えられます。この結果として、テナントによるビルの選別はさらに厳しくなり、テナントのニーズを的確に捉えたサービスの提供及び競合ビルとの差別化を図る付加価値の提供が一層重要になると認識しております。

一方、不動産流通市場においては、このデフレの環境下にて、不良債権処理や減損会計の導入を睨んだ不動産処分の流れは更に強まると予想され、当投資法人と致しましては優良物件を選別しやすい環境が続くと前向きに捉えております。

物件の運営管理

上記の通りオフィスビル賃貸市況の軟調な推移が予想されますが、収益の維持・向上を図るべく、以下の方針で運営管理をまいります。

(イ) 既存テナントとの信頼関係の強化

当投資法人では、平成 15 年 9 月 30 日現在にて 8 社に不動産管理業務を委託しております。これらのほとんどは、当投資法人が取得する以前からそれぞれ物件の管理を行ってきており、既にテナントとの信頼関係を築いておりますが、更にテナントニーズの先取りやきめ細やかなサービス対応に努め、この関係をさらに強固なものにすることにより、テナントの満足度を高め、解約・返室の阻止並びに減額要求の抑制に努めます。

(ロ) 空室の早期解消

既に発表の通り、平成 15 年 10 月末日付けにて解約となりました日本エリクソン株式会社（エリクソン新横浜ビル）の転出跡を含め、現時点にて空室のある物件及び空室の発生が見込まれる物件については、当該物件の不動産管理会社と協力・連携し、当該物件の立地、特徴にあわせて、適切なテナント候補を絞り、積極的に働きかけることで、空室の早期解消に努めてまいります。なお、既存テナントに対しても、オフィス床の追加需要を掘り起こしてまいります。

(ハ) 賃貸借契約の定期借家契約化、契約期間の長期化

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

(二) 運営管理コストの削減

運営管理コストについては、8 社の不動産管理会社間に健全な競争原理を導入し、管理体制・コストの見直しを実施することにより、期末時点で保有する物件に関して、不動産管理会社へ支払う管理業務費・水道光熱費の合計額を、取得後 3 年以内に 5%削減してまいります。

物件の取得

一方、資産規模を着実に拡大・成長させることにより収益の向上を図るべく、以下の方針で物件の取得に臨みます。

(イ) 情報の早期入手を図るべく、既存の物件情報ルートを更に強固なものにし、また、新規ルートの開拓に努めてまいります。

(ロ) 取得にあたっては、平成 15 年 3 月期と同様、経済的、物理的及び権利関係等の法的な調査・検討を入念に行い、更に運用状況も勘案し、物件の選別をしてまいります。特に構造については、新耐震基準に適合もしくはそれと同等以上とし、また、設備についても、中長期的に競争力を維持できると想定される物件を対象とします。

(ハ) なお、物件の所在地域別保有割合は、当投資法人の取得の指針に則り、首都圏に所在する物件を 60～80%、その他の地方都市を 20～40%として運用することを目安としますが、今後のオフィス需要の動向如何によっては、一時的に上記に保有割合から乖離して、首都圏の比率を高めて物件を取得する可能性もあります。

(注) 運用にかかる物件の所在地域別保有割合については、平成 15 年 9 月 12 日に、首都圏に所在する物件の割合を 60～70% から 60～80%に、その他の地方都市の割合を 30～40% から 20～40%に変更しております。

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

上、決定してまいります。

(2) 次期の業績の見通し

第5期(平成15年10月1日～平成16年3月31日)の運用状況につきましては、営業収益9,400百万円、経常利益3,700百万円、当期純利益3,700百万円、1口当たり分配金14,200円を見込んでおります。なお、この見通しの前提条件につきましては、9ページ記載の「第5期(平成15年10月1日～平成16年3月31日)運用状況の予想の前提」をご覧ください。状況の変化により、実際の営業収益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。

また、9ページ記載の「第5期(平成15年10月1日～平成16年3月31日)運用状況の予想の前提」がそのまま推移したと想定した場合(但し、平成16年4月1日付け(仮称)代々木1丁目ビル取得は見込む。)第6期(平成16年4月1日～平成16年9月30日)の運用状況につきましては、営業収益9,300百万円、経常利益3,600百万円、当期純利益3,600百万円、1口当たり分配金14,000円となります。

なお、上記並びに9ページの「第5期(平成15年10月1日～平成16年3月31日)運用状況の予想の前提」に記載されているとおり、当投資法人では、当期決算日(平成15年9月30日)以降に以下のオフィスビル2物件を取得いたしました。さらにオフィスビル1物件の取得を予定しております。

神宮前メディアスクエアビル

【取得の概要】

取得資産 : 不動産(土地・建物の所有権)
取得価格 : 12,200百万円
取得日 : 平成15年10月9日

【取得資産の概要】

所在地(住居表示): 東京都渋谷区神宮前六丁目25番14号
用途 : 事務所・店舗
敷地面積 : 2,261.88 m²(要役地地役権に基づく承役地3筆269.01 m²を含む。)
建物延床面積 : 9,420.42 m²
構造 : 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造
陸屋根地下2階付9階建
建築時期 : 平成10年3月
テナントの総数 : 7
総賃貸可能面積 : 5,558 m²
総賃貸面積 : 5,074 m²
稼働率 : 91.3%

(注)上記のテナントの総数、総賃貸可能面積、総賃貸面積及び稼働率は、取得日における数値を記載しております。また、数値は、売主から提供を受けたデータに基づいております。

恵比寿ネオナート

【取得の概要】

取得資産 : 不動産
土地 所有権 (共有持分: 敷地全体の9分の1)
建物 区分所有権 (オフィス棟3階) 及び区分所有権の共有持分(オフィス棟4階: 持分5,534,725分の4,465,275)
取得価格 : 3,740 百万円
取得日 : 平成 15 年 11 月 14 日

【取得資産の概要】

所在地 (住居表示): 東京都渋谷区恵比寿四丁目 1 番 18 号
用途 : 事務所
敷地面積 : 5,005.70 m² (敷地全体の面積)
建物延床面積 : 36,598.38 m² (建物全体の面積)
構造 : 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根地下 2 階付 18 階建
建築時期 : 平成 6 年 10 月
テナントの総数 : 2
総賃貸可能面積 : 2,225 m²
総賃貸面積 : 1,599 m²
稼働率 : 71.9%

(注)上記のテナントの総数、総賃貸可能面積、総賃貸面積及び稼働率は、取得日における数値を記載しております。また、数値は、売主から提供を受けたデータに基づいております。なお、取得日現在における空室部分に関しては既に賃貸借契約を締結済みとなっており、平成 15 年 12 月 1 日付けにて稼働率 100.0%となる見込みであります。

(仮称)代々木1丁目ビル

【取得の概要】

取得資産 : 不動産 (土地・建物の所有権)
取得価格 : 8,700 百万円
取得予定日 : 平成 16 年 4 月 1 日 (テナント内装工事完了後物件引渡)

【取得資産の概要】

所在地 (住居表示): 東京都渋谷区代々木一丁目 22 番 1 号
用途 : 事務所

敷地面積	: 1,793.03 m ²
建物延床面積	: 11,234.29 m ²
構造	: 鉄骨造地下 1 階付 14 階建
建築時期	: 平成 15 年 10 月
テナントの総数	: 1
総賃貸可能面積	: 未定
総賃貸面積	: 未定
稼働率	: 100.0%

(注)上記のテナントの総数及び稼働率は、取得予定日における見込み数値を記載しております。また、数値は、売主から提供を受けたデータに基づいております。なお、総賃貸可能面積及び総賃貸面積は、取得予定日までに確定する予定ではありません。

また、当投資法人は平成 15 年 10 月 9 日付けにて取得した神宮前メディアスクエアビルの取得資金に充てるため、同日付けにて 12,000 百万円の短期借入（返済期限：平成 15 年 11 月 28 日）を実施致しました。

さらに、平成 15 年 10 月 1 日、当投資法人では、新たな特定資産の取得及び借入金に対する返済等に充当するための資金調達を目途として、公募による 35,000 口の投資口の追加発行を決議し、この追加発行により平成 15 年 10 月 25 日に 21,295 百万円の資金を調達致しました。（投資証券の交付日：平成 15 年 10 月 27 日）

第5期（平成15年10月1日～平成16年3月31日）運用状況の予想の前提

計算期間	平成15年10月1日～平成16年3月31日（183日）
保有物件	<p>平成15年9月30日現在保有している32物件に、平成15年10月9日取得の「神宮前メディアスクエアビル」及び平成15年11月14日取得の「恵比寿ネオナート」を加えた合計34物件を前提としております。</p> <p>平成15年9月9日付けリリースにて発表の通り「（仮称）代々木1丁目ビル」は平成16年4月1日付けにて取得予定であり、第5期中の運用には影響ございません。</p> <p>なお、実際にはその他の物件の取得、処分により変動する可能性があります。</p>
発行済投資口数	平成15年9月30日現在の225,400口に、平成15年10月1日開催の役員会で決定した新投資口の追加発行によって新たに発行された35,000口を加えた、合計260,400口を前提としております。
有利子負債比率	平成16年3月31日現在の総資産有利子負債比率は30%程度となる前提としています。
営業費用	保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上いたしますが、計算期間の属する年内に不動産等の新規取得にかかり、譲渡人との間で固定資産税等の精算金（いわゆる「固定資産税相当額」）が発生する場合は、当該精算金は当該不動産等の取得原価に算入するため、当該計算期間の費用には計上されません。
分配金の額	利益を超える金銭の分配は行わない前提としております。よって、当投資法人の規約に基づき、利益の金額を限度とし、且つ、配当可能所得の金額の90%に相当する金額を超える額を分配することを前提としております。

3. 財務諸表等

(1) 財務諸表

1. 貸借対照表

期 別 科 目	当 期 (平成 15 年 9 月 30 日現在)		前 期 (平成 15 年 3 月 31 日現在)		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
資産の部	千円	%	千円	%	千円	%
流動資産						
現金及び預金 * 2	5,140,946		4,801,013		339,933	
信託現金及び信託預金 * 2	10,236,806		10,658,408		421,602	
営業未収入金	69,702		88,500		18,798	
未収消費税等	-		59,327		59,327	
前払費用	29,399		48,655		19,256	
繰延税金資産	26		19		7	
その他の流動資産	932,514		150		932,364	
流動資産合計	16,409,396	7.8	15,656,076	7.8	753,320	4.8
固定資産						
1.有形固定資産 * 1, 2						
建物	32,714,872		31,289,636		1,425,236	
構築物	208,995		200,240		8,754	
機械及び装置	409,390		401,965		7,425	
工具器具及び備品	3,157		2,549		608	
土地	77,793,726		70,119,384		7,674,341	
信託建物	22,686,251		23,008,679		322,428	
信託構築物	102,484		103,823		1,339	
信託機械及び装置	515,339		553,361		38,021	
信託工具器具及び備品	4,806		4,989		182	
信託土地	57,893,814		57,893,814		-	
有形固定資産合計	192,332,839	91.8	183,578,444	91.8	8,754,394	4.8
2.無形固定資産						
借地権	281,439		281,439		-	
信託借地権 * 2	444,160		444,160		-	
その他の無形固定資産	525		453		72	
無形固定資産合計	726,125	0.4	726,053	0.4	72	0.0
3.投資その他の資産						
差入敷金保証金等	14,234		14,100		134	
長期前払費用	38,081		47,639		9,557	
投資その他の資産合計	52,315	0.0	61,739	0.0	9,423	15.3
固定資産合計	193,111,280	92.2	184,366,237	92.2	8,745,043	4.7
繰延資産						
投資法人債発行費	61,125		-		61,125	
繰延資産合計	61,125	0.0	-	-	61,125	-
資産合計	209,581,802	100.0	200,022,313	100.0	9,559,488	4.8

期 別 科 目	当 期 (平成 15 年 9 月 30 日現在)		前 期 (平成 15 年 3 月 31 日現在)		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
負債の部	千円	%	千円	%	千円	%
流動負債						
営業未払金	224,752		482,612		257,859	
短期借入金 * 2	7,000,000		17,800,000		10,800,000	
未払金	696,484		646,408		50,076	
未払費用	268,299		188,747		79,551	
未払法人税等	1,122		974		148	
未払消費税等	13,023		-		13,023	
前受金	1,444,695		1,335,442		109,253	
その他の流動負債	3,937		22,140		18,202	
流動負債合計	9,652,315	4.6	20,476,324	10.2	10,824,008	52.9
固定負債						
投資法人債	45,000,000		25,000,000		20,000,000	
長期借入金 * 2	24,000,000		24,000,000		-	
預り敷金保証金	15,369,570		15,135,313		234,256	
固定負債合計	84,369,570	40.3	64,135,313	32.1	20,234,256	31.5
負債合計	94,021,885	44.9	84,611,637	42.3	9,410,248	11.1
出資の部 * 4						
出資総額						
出資総額 * 3	112,152,420	53.5	112,152,420	56.1	-	-
剰余金						
当期未処分利益	3,407,496		3,258,255		149,240	
剰余金合計	3,407,496	1.6	3,258,255	1.6	149,240	4.6
出資合計	115,559,916	55.1	115,410,675	57.7	149,240	0.1
負債・出資合計	209,581,802	100.0	200,022,313	100.0	9,559,488	4.8

2. 損益計算書

科 目	当 期		前 期		増 減	
	自 平成 15 年 4 月 1 日 至 平成 15 年 9 月 30 日		自 平成 14 年 10 月 1 日 至 平成 15 年 3 月 31 日		金 額	前 期 比
	金 額	百 分 比	金 額	百 分 比	金 額	前 期 比
経常損益の部	千円	%	千円	%	千円	%
営業損益の部						
1. 営業収益	8,965,774	100.0	8,500,752	100.0	465,022	5.5
賃貸事業収入 * 1	8,951,557		8,449,278		502,278	
その他賃貸事業収入 * 1	14,217		51,473		37,256	
2. 営業費用	5,067,359	56.5	4,812,765	56.6	254,594	5.3
賃貸事業費用 * 1	4,409,253		4,109,156		300,097	
資産運用報酬	393,649		432,809		39,159	
資産保管委託報酬	38,096		33,717		4,378	
一般事務委託報酬	123,327		124,379		1,052	
役員報酬	4,200		4,200		-	
その他営業費用	98,832		108,501		9,669	
営業利益	3,898,415	43.5	3,687,987	43.4	210,428	5.7
営業外損益の部						
1. 営業外収益	4,136	0.0	562	0.0	3,573	634.9
受取利息	108		85		23	
管理費精算金収入	3,805		-		3,805	
その他営業外収益	223		477		254	
2. 営業外費用	494,017	5.5	429,407	5.1	64,609	15.0
支払利息	177,250		175,038		2,212	
投資法人債利息	236,810		164,095		72,715	
投資法人債発行費償却	61,125		70,785		9,660	
その他営業外費用	18,830		19,487		656	
經常利益	3,408,534	38.0	3,259,142	38.3	149,392	4.6
税引前当期純利益	3,408,534	38.0	3,259,142	38.3	149,392	4.6
法人税、住民税及び事業税	1,144	0.0	991	0.0	152	15.4
法人税等調整額	7		1		8	
当期純利益	3,407,397	38.0	3,258,149	38.3	149,248	4.6
前期繰越利益	98		106		7	
当期末処分利益	3,407,496		3,258,255		149,240	

〔重要な会計方針〕

	当 期 〔 自 平成 15 年 4 月 1 日 至 平成 15 年 9 月 30 日 〕	前 期 〔 自 平成 14 年 10 月 1 日 至 平成 15 年 3 月 31 日 〕
1. 固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 （主な耐用年数） 建物 2～61年 構築物 10～42年 機械及び装置 3～10年 工具器具及び備品 3～6年 (2)長期前払費用 定額法を採用しております。	(1)有形固定資産（信託財産を含む） 同左 (2)長期前払費用 同左
2. 繰延資産の処理方法	(1)投資法人債発行費 1年間で均等額を償却しております。	(1)投資法人債発行費 同左
3. 収益及び費用の計上方法	固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上しております。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は賃貸事業費用として計上せず、該当不動産等の取得価額に算入しております。	同左
4. 消費税等の処理方法	消費税等の会計処理は税抜方式によるしております。	同左

〔注記事項〕

(貸借対照表関係)

当 期 (平成 15 年 9 月 30 日現在)	前 期 (平成 15 年 3 月 31 日現在)																																																														
* 1 . 有形固定資産の減価償却累計額 4,998,157 千円	* 1 . 有形固定資産の減価償却累計額 3,604,570 千円																																																														
* 2 . 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。 (単位：千円) <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">担保資産</th> <th style="text-align: center;">金 額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>預金</td><td style="text-align: right;">0</td></tr> <tr><td>信託預金</td><td style="text-align: right;">7,812,232</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">17,053,775</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">70,443</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">419,325</td></tr> <tr><td>信託工具器具及び備品</td><td style="text-align: right;">4,806</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">47,320,932</td></tr> <tr><td>信託借地権</td><td style="text-align: right;">444,160</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">合 計</td><td style="text-align: right;">73,125,677</td></tr> </tbody> </table> 担保を付している債務は次の通りです。 (単位：千円) <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">担保付債務</th> <th style="text-align: center;">金 額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">24,000,000</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">合 計</td><td style="text-align: right;">24,000,000</td></tr> </tbody> </table>	担保資産	金 額	預金	0	信託預金	7,812,232	信託建物	17,053,775	信託構築物	70,443	信託機械及び装置	419,325	信託工具器具及び備品	4,806	信託土地	47,320,932	信託借地権	444,160	合 計	73,125,677	担保付債務	金 額	長期借入金	24,000,000	合 計	24,000,000	* 2 . 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。 (単位：千円) <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">担保資産</th> <th style="text-align: center;">金 額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>預金</td><td style="text-align: right;">863,448</td></tr> <tr><td>信託預金</td><td style="text-align: right;">8,084,530</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">4,639,559</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">24,078</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td style="text-align: right;">26,247</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">13,567,985</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">17,256,594</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">71,410</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">451,047</td></tr> <tr><td>信託工具器具及び備品</td><td style="text-align: right;">4,989</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">47,320,932</td></tr> <tr><td>信託借地権</td><td style="text-align: right;">444,160</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">合 計</td><td style="text-align: right;">92,754,985</td></tr> </tbody> </table> 担保を付している債務は次の通りです。 (単位：千円) <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">担保付債務</th> <th style="text-align: center;">金 額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">15,800,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">24,000,000</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">合 計</td><td style="text-align: right;">39,800,000</td></tr> </tbody> </table>	担保資産	金 額	預金	863,448	信託預金	8,084,530	建物	4,639,559	構築物	24,078	機械及び装置	26,247	土地	13,567,985	信託建物	17,256,594	信託構築物	71,410	信託機械及び装置	451,047	信託工具器具及び備品	4,989	信託土地	47,320,932	信託借地権	444,160	合 計	92,754,985	担保付債務	金 額	短期借入金	15,800,000	長期借入金	24,000,000	合 計	39,800,000
担保資産	金 額																																																														
預金	0																																																														
信託預金	7,812,232																																																														
信託建物	17,053,775																																																														
信託構築物	70,443																																																														
信託機械及び装置	419,325																																																														
信託工具器具及び備品	4,806																																																														
信託土地	47,320,932																																																														
信託借地権	444,160																																																														
合 計	73,125,677																																																														
担保付債務	金 額																																																														
長期借入金	24,000,000																																																														
合 計	24,000,000																																																														
担保資産	金 額																																																														
預金	863,448																																																														
信託預金	8,084,530																																																														
建物	4,639,559																																																														
構築物	24,078																																																														
機械及び装置	26,247																																																														
土地	13,567,985																																																														
信託建物	17,256,594																																																														
信託構築物	71,410																																																														
信託機械及び装置	451,047																																																														
信託工具器具及び備品	4,989																																																														
信託土地	47,320,932																																																														
信託借地権	444,160																																																														
合 計	92,754,985																																																														
担保付債務	金 額																																																														
短期借入金	15,800,000																																																														
長期借入金	24,000,000																																																														
合 計	39,800,000																																																														
* 3 . 発行する投資口の総数及び発行済投資口数 発行する投資口の総数 2,000,000 口 発行済投資口数 225,400 口	* 3 . 発行する投資口の総数及び発行済投資口数 発行する投資口の総数 2,000,000 口 発行済投資口数 225,400 口																																																														
* 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 50,000 千円	* 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 50,000 千円																																																														

(損益計算書関係)

当 期 (自 平成 15 年 4 月 1 日 至 平成 15 年 9 月 30 日)	前 期 (自 平成 14 年 10 月 1 日 至 平成 15 年 3 月 31 日)
* 1 . 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A . 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料 6,452,934 共益費 1,548,432 駐車場収入 334,267 その他賃貸収入 615,922 8,951,557 その他賃貸事業収入 解約違約金 9,956 その他雑収入 4,260 14,217 不動産賃貸事業収益合計 8,965,774 B . 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 1,095,849 水道光熱費 777,288 公租公課 797,786 損害保険料 22,594 修繕費 289,339 減価償却費 1,393,641 その他賃貸事業費用 32,753 4,409,253 不動産賃貸事業費用合計 4,409,253 C . 不動産賃貸事業損益 (A - B) 4,556,521	* 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 賃貸事業収入 賃料 6,047,782 共益費 1,480,426 駐車場収入 321,562 その他賃貸収入 599,508 8,449,278 その他賃貸事業収入 解約違約金 18,112 その他雑収入 33,360 51,473 不動産賃貸事業収益合計 8,500,752 B . 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 1,076,170 水道光熱費 711,475 公租公課 626,499 損害保険料 21,658 修繕費 323,292 減価償却費 1,310,644 その他賃貸事業費用 39,415 4,109,156 不動産賃貸事業費用合計 4,109,156 C . 不動産賃貸事業損益 (A - B) 4,391,595

(リース取引関係)

〔 当期 自 平成 15 年 4 月 1 日 至 平成 15 年 9 月 30 日 〕				〔 前期 自 平成 14 年 10 月 1 日 至 平成 15 年 3 月 31 日 〕			
オペレーティング・リース取引 (貸主側)				オペレーティング・リース取引 (貸主側)			
未経過リース料	1年内	3,973,849千円		未経過リース料	1年内	3,567,829千円	
	1年超	21,383,782千円			1年超	22,733,110千円	
	合計	25,357,632千円			合計	26,300,940千円	

(有価証券関係)

〔 当期 自 平成 15 年 4 月 1 日 至 平成 15 年 9 月 30 日 〕		〔 前期 自 平成 14 年 10 月 1 日 至 平成 15 年 3 月 31 日 〕	
該当事項はございません。		同左	

(デリバティブ取引関係)

〔 当期 自 平成 15 年 4 月 1 日 至 平成 15 年 9 月 30 日 〕		〔 前期 自 平成 14 年 10 月 1 日 至 平成 15 年 3 月 31 日 〕	
該当事項はございません。		同左	

(退職給付関係)

〔 当期 自 平成 15 年 4 月 1 日 至 平成 15 年 9 月 30 日 〕		〔 前期 自 平成 14 年 10 月 1 日 至 平成 15 年 3 月 31 日 〕	
該当事項はございません。		同左	

(税効果会計関係)

当 期 (自 平成 15 年 4 月 1 日) (至 平成 15 年 9 月 30 日)	前 期 (自 平成 14 年 10 月 1 日) (至 平成 15 年 3 月 31 日)
1.繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 (繰延税金資産) 法人事業税損金不算入額 26千円 繰延税金資産計 26千円 繰延税金資産の純額 26千円	1.繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 (繰延税金資産) 法人事業税損金不算入額 19千円 繰延税金資産計 19千円 繰延税金資産の純額 19千円
2.法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異がある場合の主要な項目 法定実効税率 39.39% (調整) 支払分配金の損金算入額 39.38% その他 0.02% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.03%	2.法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異がある場合の主要な項目 法定実効税率 39.39% (調整) 支払分配金の損金算入額 39.38% その他 0.02% 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)

当 期 (自 平成 15 年 4 月 1 日) (至 平成 15 年 9 月 30 日)	前 期 (自 平成 14 年 10 月 1 日) (至 平成 15 年 3 月 31 日)
該当事項はございません。	同左

(関連当事者との取引)

当 期 (自 平成 15 年 4 月 1 日) (至 平成 15 年 9 月 30 日)	前 期 (自 平成 14 年 10 月 1 日) (至 平成 15 年 3 月 31 日)
親会社及び法人主要投資主等 該当事項はございません。 役員及び個人主要投資主等 該当事項はございません。 子会社等 該当事項はございません。 兄弟会社等 該当事項はございません。	同左

(1口当たり情報)

当 期 (自 平成 15 年 4 月 1 日) (至 平成 15 年 9 月 30 日)	前 期 (自 平成 14 年 10 月 1 日) (至 平成 15 年 3 月 31 日)
1口当たり純資産額 512,688 円 1口当たり当期純利益 15,117 円 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しております。 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、新株引受権付社債、新株予約権付社債及び転換社債の発行がないため記載しておりません。	1口当たり純資産額 512,026 円 1口当たり当期利益 14,455 円 1口当たり当期利益は、当期利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しております。 潜在投資口調整後1口当たり当期利益については、新株引受権付社債、新株予約権付社債及び転換社債の発行がないため記載しておりません。

(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。

	当 期 (自 平成 15 年 4 月 1 日) (至 平成 15 年 9 月 30 日)	前 期 (自 平成 14 年 10 月 1 日) (至 平成 15 年 3 月 31 日)
当期純利益(千円)	3,407,397	3,258,149
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)	3,407,397	3,258,149
期中平均投資口数(口)	225,400	225,400

(重要な後発事象)

当 期 (自 平成 15 年 4 月 1 日) (至 平成 15 年 9 月 30 日)	前 期 (自 平成 14 年 10 月 1 日) (至 平成 15 年 3 月 31 日)
<p>1. 新投資口の発行</p> <p>平成 15 年 10 月 1 日開催の役員会において、下記の通り新投資口の発行を決議し、平成 15 年 10 月 24 日に払込が完了しております。</p> <p>この結果、平成 15 年 10 月 25 日付けにて出資総額は 133,448,380 千円、発行済投資口総数は 260,400 口となっております。</p> <p>募集方法 : 一般募集 (ブックビルディングによる募集、スプレッド方式)</p> <p>発行新投資口数 : 35,000 口</p> <p>発行価格(募集価格) : 1 口当たり 629,000 円</p> <p>発行価格の総額 : 22,015,000,000 円</p> <p>発行価額(引受価額) : 1 口当たり 608,456 円</p> <p>発行価額の総額 : 21,295,960,000 円</p> <p>払込期日 : 平成 15 年 10 月 24 日</p> <p>投資証券交付日 : 平成 15 年 10 月 27 日</p> <p>分配金起算日 : 平成 15 年 10 月 1 日</p> <p>2. 資金の借入れ</p> <p>平成 15 年 10 月 9 日付けにて、神宮前メディアスクエアビルの購入資金に充てる為、下記の通り資金の借入れを行いました。</p> <p>借入先：株式会社みずほコーポレート銀行 株式会社東京三菱銀行 住友信託銀行株式会社 三菱信託銀行株式会社</p> <p>借入金額 : 10,000 百万円</p> <p>金利 : 0.87%</p> <p>借入日 : 平成 15 年 10 月 9 日</p> <p>返済期限 : 平成 15 年 11 月 28 日</p> <p>返済方法 : 期限一括</p> <p>主な担保提供資産 : 神宮前メディアスクエアビル</p> <p>保証内容 : 無保証</p>	<p>1. 投資法人債の発行</p> <p>平成 15 年 4 月 16 日開催の役員会において、下記の通り投資法人債の発行を決議し、平成 15 年 4 月 30 日に払込が完了しております。</p> <p>第 2 回投資法人債</p> <p>投資法人債の名称 : ジャパンリアルエステイト投資法人 第 2 回無担保投資法人債 (投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定)</p> <p>投資法人債の総額 : 金 100 億円</p> <p>発行価額 : 額面 100 円につき金 100 円</p> <p>利率 : 年 0.69%</p> <p>払込期日 : 平成 15 年 4 月 30 日</p> <p>担保 : 無担保・無保証</p> <p>償還方法・償還期限 : 元金は平成 20 年 4 月 30 日にその総額を償還 買入消却は発行日の翌日以降いつでも可能</p> <p>資金使途 : 短期銀行借入金の返済等</p> <p>第 3 回投資法人債</p> <p>投資法人債の名称 : ジャパンリアルエステイト投資法人 第 3 回無担保投資法人債 (投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定)</p> <p>投資法人債の総額 : 金 100 億円</p> <p>発行価額 : 額面 100 円につき金 100 円</p> <p>利率 : 年 0.98%</p> <p>払込期日 : 平成 15 年 4 月 30 日</p> <p>担保 : 無担保・無保証</p> <p>償還方法・償還期限 : 元金は平成 22 年 4 月 30 日にその総額を償還 買入消却は発行日の翌日以降いつでも可能</p> <p>資金使途 : 短期銀行借入金の返済等</p>

当期 (自 平成 15 年 4 月 1 日) (至 平成 15 年 9 月 30 日)	前期 (自 平成 14 年 10 月 1 日) (至 平成 15 年 3 月 31 日)
借入先：株式会社八十二銀行 借入金額 : 1,000 百万円 金利 : 0.52% 借入日 : 平成 15 年 10 月 9 日 返済期限 : 平成 15 年 11 月 28 日 返済方法 : 期限一括 主な担保提供資産 : 無し (無担保) 保証内容 : 無保証 借入先：株式会社伊予銀行 借入金額 : 1,000 百万円 金利 : 0.52% 借入日 : 平成 15 年 10 月 9 日 返済期限 : 平成 15 年 11 月 28 日 返済方法 : 期限一括 主な担保提供資産 : 無し (無担保) 保証内容 : 無保証	

3. 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

科 目	当 期	前 期
	〔 自 平成 15 年 4 月 1 日 至 平成 15 年 9 月 30 日 〕	〔 自 平成 14 年 10 月 1 日 至 平成 15 年 3 月 31 日 〕
当期末処分利益	3,407,496,598	3,258,255,645
分配金額	3,407,371,800	3,258,157,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(15,117)	(14,455)
次期繰越利益	124,798	98,645

分配金の額の算出方法	<p>当投資法人の規約第 33 条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ、租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている「配当可能所得の金額」の 90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行投資口数 225,400 口の整数倍数の最大値となる 3,407,371,800 円を利益分配金として分配することと致しました。なお、当投資法人規約第 33 条(3)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>当投資法人の規約第 33 条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ、租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている「配当可能所得の金額」の 90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行投資口数 225,400 口の整数倍数の最大値となる 3,258,157,000 円を利益分配金として分配することと致しました。なお、当投資法人規約第 33 条(3)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	--	--

(2) 発行済投資口数の増減

当期において投資口発行等は行なっておらず、出資金総額等に異動はありません。なお、前期迄の投資口発行等の状況は以下の通りです。

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

(1) 1口当たり500,000円にて三菱地所株式会社(160口)、東京海上火災保険株式会社(120口)、第一生命保険相互会社(120口)計3社による出資により当投資法人が設立されました。

(2) 不動産等資産の取得資金に充当することを目的として、1口当たり525,000円(引受価額506,625円)にて投資口を追加発行し、資産の運用を開始しました。

(3) 借入金の一部に対する返済、または不動産等資産の取得資金に充当することを目的として、1口当たり490,980円(引受価額475,268円)にて投資口を追加発行しました。

平成15年9月30日現在における投資口発行等の状況は上記のとおりであります。平成15年10月1日開催の役員会において新投資口35,000口の発行を決議し、平成15年10月24日付けで1口当たり629,000円(引受価額608,456円)発行価額の総額21,295,960千円にて払込みを受けたことにより、平成15年10月25日現在の発行済投資口数は260,400口、出資総額は133,448,380千円となっております。

(3) キャッシュ・フロー計算書 [参考情報]

(単位：千円)

科 目	期 別	当 期	前 期
		自 平成 15 年 4 月 1 日 至 平成 15 年 9 月 30 日	自 平成 14 年 10 月 1 日 至 平成 15 年 3 月 31 日
		金 額	金 額
営業活動によるキャッシュフロー			
税引前当期純利益		3,408,534	3,259,142
減価償却費		1,393,641	1,310,644
除却損失		-	388
投資法人債発行費償却額		61,125	70,785
受取利息		108	85
支払利息		414,061	339,134
営業未収入金の増加・減少額		18,798	4,759
未収消費税の増加・減少額		59,327	9,994
前払費用の増加・減少額		19,256	26,995
営業未払金の増加・減少額		257,859	354,284
未払金の増加・減少額		50,076	95,093
未払費用の増加・減少額		24,089	-
未払消費税等増加・減少額		13,023	-
前受金の増加・減少額		109,253	116,283
長期前払費用の増加・減少額		9,557	10,016
その他		9,646	861
小 計		5,313,130	5,533,067
利息の受取額		108	85
利息の支払額		358,625	319,650
法人税等の支払額		996	931
営業活動によるキャッシュフロー		4,953,617	5,212,570
投資活動によるキャッシュフロー			
有形固定資産の取得による支出		10,874,672	20,058,555
信託有形固定資産の取得による支出		214,283	186,334
無形固定資産の取得による支出		72	281,439
差入敷金保証金の支出		134	-
預り敷金保証金の収入		1,096,067	1,569,063
預り敷金保証金の支出		861,810	688,839
投資活動によるキャッシュフロー		10,854,905	19,646,105
財務活動によるキャッシュフロー			
短期借入金の借入による収入		5,000,000	12,800,000
短期借入金の返済による支出		15,800,000	-
投資法人債の発行による収入		20,000,000	-
投資法人債発行費の支出		122,250	-
配当金の支払額		3,258,130	2,897,045
財務活動によるキャッシュ・フロー		5,819,619	9,902,954
現金及び現金同等物の増加・減少額		81,668	4,530,580
現金及び現金同等物の期首残高		15,459,422	19,990,002
現金及び現金同等物の期末残高		15,377,753	15,459,422

〔重要な会計方針〕

	当 期 自 平成 15 年 4 月 1 日 至 平成 15 年 9 月 30 日	前 期 自 平成 14 年 10 月 1 日 至 平成 15 年 3 月 31 日
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は以下のものを対象としております。</p> <p>(1) 手許現金及び信託現金</p> <p>(2) 随時引出し可能な預金及び信託預金</p> <p>(3) 容易に換金が可能であり、かつ価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資</p>	同左

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

当 期 自 平成 15 年 4 月 1 日 至 平成 15 年 9 月 30 日	前 期 自 平成 14 年 10 月 1 日 至 平成 15 年 3 月 31 日												
<p>1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成 15 年 9 月 30 日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">5,140,946 千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">10,236,806 千円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">15,377,753 千円</td> </tr> </table>	現金及び預金	5,140,946 千円	信託現金及び信託預金	10,236,806 千円	現金及び現金同等物	15,377,753 千円	<p>1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成 15 年 3 月 31 日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">4,801,013 千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">10,658,408 千円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">15,459,422 千円</td> </tr> </table>	現金及び預金	4,801,013 千円	信託現金及び信託預金	10,658,408 千円	現金及び現金同等物	15,459,422 千円
現金及び預金	5,140,946 千円												
信託現金及び信託預金	10,236,806 千円												
現金及び現金同等物	15,377,753 千円												
現金及び預金	4,801,013 千円												
信託現金及び信託預金	10,658,408 千円												
現金及び現金同等物	15,459,422 千円												

4. 役員の変動

当期中の該当事項はありません。

なお、当投資法人の執行役員全員（1名）及び監督役員全員（2名）は平成15年3月28日に開催された第2回投資主総会にて再選が承認可決され、平成15年5月11日に就任いたしました。

役職名	氏名	主要略歴		所有 投資口数
執行役員	馬場 米一郎	昭和30年4月 昭和31年1月 昭和61年6月 昭和62年6月 平成4年6月 平成6年6月 平成7年6月 平成10年6月 平成12年6月 平成13年5月 平成13年6月 平成13年7月 平成14年6月	日本不動産管理株式会社入社 三菱地所株式会社入社 同社取締役丸の内管理事務所長 同社常務取締役丸の内管理事務所長 同社専務取締役 三菱地所住宅販売株式会社取締役社長兼職 三菱地所株式会社常任顧問に就任 三菱地所住宅販売株式会社取締役社長兼職 同社取締役社長退任 丸の内熱供給株式会社取締役社長兼職 同社取締役会長兼職 当投資法人執行役員就任 丸の内熱供給株式会社取締役会長退任 三菱地所株式会社顧問就任 三菱地所株式会社顧問退任	0口
監督役員	河村 綱也	昭和27年4月 昭和56年6月 昭和57年10月 昭和59年6月 昭和60年1月 昭和62年1月 平成2年1月 平成2年1月 平成3年1月 平成7年1月 平成7年11月 平成11年4月 平成12年10月 平成12年10月 平成12年10月 平成13年5月	株式会社三井銀行入行 同行 取締役総務部長 同行 取締役福岡支店長 同行 常勤監査役 株式会社東食 常務取締役 同社 専務取締役 同社 取締役 株式会社スーパートップ代表取締役会長 株式会社東食 取締役退任 株式会社スーパートップ相談役 同社 相談役退任 司法修習生 最高裁判所司法研修所入所 司法修習生修了 弁護士登録（東京弁護士会） 河村法律事務所入所（現職） 当投資法人監督役員就任	0口
監督役員	日下部 健司	昭和61年4月 昭和63年6月 平成元年10月 平成8年7月 平成8年9月 平成13年5月	社団法人東京銀行協会（現全国銀行協会）入社 同協会 退社 太田昭和監査法人 入所 太田昭和監査法人 退所 日下部公認会計士事務所 設立（現職） 当投資法人監督役員就任	0口

5. 参考情報

(1) 当投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	当期 (平成15年9月30日現在)		前期 (平成15年3月31日現在)	
		保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)
不動産	東京23区	80,442	38.4	73,061	36.5
	首都圏(東京23区除く)	5,552	2.7	5,617	2.8
	地方都市	25,415	12.1	23,615	11.8
	計	111,411	53.2	102,295	51.1
信託不動産	東京23区	52,009	24.8	52,136	26.1
	首都圏(東京23区除く)	3,223	1.5	3,268	1.6
	地方都市	26,413	12.6	26,603	13.3
	計	81,646	39.0	82,008	41.0
その他資産		16,523	7.9	15,718	7.9
		(-)	(-)	(-)	(-)
資産総額計		209,581	100.0	200,022	100.0
		(193,058)	(92.1)	(184,304)	(92.1)

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

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

(注)3. 首都圏とは東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

(2) 投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等

当投資法人の保有に係る不動産等資産の概要(一覧表)

下記の表は、平成15年9月30日現在における当投資法人の保有に係る不動産等資産(下記「投資法人の運用ならびに分配に関する基本方針」において定義しています。)の概要を一覧表にまとめたものです。個々の不動産等資産については、下記「当投資法人の保有に係る不動産等資産の概要(個別物件表)」をご参照下さい。

地域区分	物件名称	特定資産の種類	稼働率 (注)1.	期末算定価格 (百万円)(注)2.	取得価格 (注)3.		地域別 比率
					(百万円)	比率	
首都圏注4. 東京23区	こことからだの元氣 プラザ(注)5.	不動産(注)6.	100.0%	5,400	5,000	2.6%	68.3%
	MD神田ビル	不動産	100.0%	9,670	9,520	4.9%	
	神田橋パーク ビルディング	不動産	100.0%	4,860	4,810	2.5%	
	三菱総合研究所 ビルディング	不動産信託受益権	100.0%	28,000	27,267	14.2%	
	有楽町電気ビルディング	不動産	100.0%	6,830	7,200	3.7%	
	小伝馬町新日本橋 ビルディング	不動産信託受益権 (注)6.	100.0%	3,200	3,173	1.6%	
	ビュレックス京橋	不動産	100.0%	5,010	5,250	2.7%	
	青山クリスタルビル	不動産	100.0%	7,430	7,680	4.0%	
	芝二丁目大門 ビルディング	不動産信託受益権	93.2%	4,920	4,859	2.5%	
	コスモ金杉橋ビル	不動産信託受益権	100.0%	2,800	2,808	1.5%	
	高輪台ビルディング	不動産信託受益権	100.0%	2,810	2,738	1.4%	
	JALトラベルビル (注)5.	不動産信託受益権	100.0%	1,570	1,362	0.7%	
	大森駅東口 ビルディング	不動産信託受益権	99.4%	5,010	5,123	2.7%	
	ダヴィンチ原宿	不動産	100.0%	4,970	4,885	2.5%	
	渋谷クロスタワー	不動産	94.9%	33,800	34,600	18.0%	
	大塚東池袋 ビルディング	不動産信託受益権	96.0%	3,480	3,541	1.8%	
	池袋二丁目 ビルディング	不動産信託受益権	100.0%	1,540	1,728	0.9%	
	首都圏(東京23区除く)	さいたま浦和ビルディ ング(注)5.	不動産	91.1%	2,490	1,232 1,342 合計 2,574	
エリクソン 新横浜ビル		不動産	100.0%	2,230	3,000	1.6%	
川崎砂子 ビルディング		不動産信託受益権	100.0%	3,160	3,375	1.8%	

地域区分	物件名称	特定資産の種類	稼働率 (注)1.	期末算定価格 (百万円)(注)2.	取得価格 (注)3.		地域別 比率
					(百万円)	比率	
地方都市	仙台本町ホンマビルディング	不動産信託受益権	100.0%	2,990	2,924	1.5%	27.1%
	新潟礎町西万代橋ビルディング	不動産信託受益権	83.5%	821	1,010	0.5%	
	金沢パークビル	不動産	89.2%	5,330	2,880 1,700 合計 4,580	2.4%	
	金沢南町ビルディング	不動産信託受益権	78.0%	1,120	1,331	0.7%	
	名古屋広小路ビルディング	不動産	97.3%	14,900	14,533	7.5%	
	名古屋御園ビル	不動産	100.0%	1,810	1,865	1.0%	
	京都四条河原町ビル	不動産	89.4%	2,250	2,650	1.4%	
	福助堺筋本町ビル	不動産信託受益権	91.6%	2,360	2,264	1.2%	
	御堂筋ダイワビル	不動産信託受益権	91.4%	14,300	6,934 7,380 合計 14,314	7.4%	
	神戸伊藤町ビルディング	不動産信託受益権	89.9%	1,100	1,436	0.7%	
	東晴天神ビルディング	不動産	78.5%	1,420	1,550	0.8%	
	日之出天神ビルディング	不動産信託受益権	88.6%	3,690	3,657	1.9%	
	合計		95.1%	191,271	192,607	100.0%	

(注)1. 稼働率は、小数点第二位を四捨五入して表示しております。

(注)2. 期末算定価格は、当投資法人の規約及び総理府令「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額（決算日を価格時点として、財団法人日本不動産研究所が行った鑑定評価による）を記載しております。その評価方法等については、下記「当投資法人の保有に係る不動産等資産の概要（個別物件表）B.取得価格、鑑定評価額及び期末算定価格等に関する説明」をご参照ください。

(注)3. 取得価格には、取得に伴う付帯費用は含まれておりません。

(注)4. 首都圏とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。以下同様とします。

(注)5. 平成15年4月1日付けにて、「国際飯田橋ビル」は「こころとからだの元氣プラザ」に、「浦和第一生命同和火災ビル」は「さいたま浦和ビルディング」に名称を変更しました。また、平成15年7月1日付けにて、「JTSビル」は「JALトラベルビル」に名称を変更しました。

(注)6. 「こころとからだの元氣プラザ」の特定資産の種類は、不動産及び土地の賃借権です。また、「小伝馬町新日本橋ビルディング」の特定資産の種類は、不動産及び土地の賃借権を信託する信託の受益権です。

(注)7. 上記の表は、不動産等資産が共有又は区分所有である場合には、当投資法人の保有に係る不動産等資産の概要のみを記載し、他の共有者や区分所有者の保有する権利関係は除外したものであります。

当投資法人の保有に係る不動産等資産の概要（個別物件表）

下記の表は、平成15年9月30日現在における当投資法人の保有に係る不動産等資産の概要を個別に表にまとめたものです(以下「個別物件表」といいます。)

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

A. 特定資産の概要に関する説明

「特定資産の概要」は、次の方針に従って記載されています。

「特定資産の種類」とは、当投資法人が保有する特定資産の状態を言います。

「所在地」欄の「土地地番」及びそれ以下の「面積」、「構造」、「建築時期」の各欄は、登記簿に記載されているものを記載しています。

「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

「建物用途」は、登記簿に記載されている種類のうち、主要なものを記載しています。

「所有形態」は、不動産等資産である土地に関して当投資法人又は不動産信託の受託者が保有する権利の種類及びその割合並びに不動産等資産である建物に関する権利の種類及び敷地利用権割合（共有割合を含む。）を記載しています。

B. 取得価格、鑑定評価額及び期末算定価格等に関する説明

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

i. 鑑定評価及び価格調査の基本的事項

(a) 価格の種類

特定価格

鑑定評価及び価格調査における価格の種類は、平成14年7月3日付にて改正され、平成15年1月1日付にて施行された「不動産鑑定評価基準」に基づき、投信法に基づく評価目的の下で、投資家に示すための投資採算価値を表す価格である、特定価格であります。

なお、評価対象不動産は、投資採算性を基準に意思決定を行う機関投資家等がプライスリーダーとなって市場価値が形成されるものと認められるので、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格（正常価格）と本件特定価格には特段の差異はないものと認められます。

(注) 価格時点が平成14年7月3日以前の鑑定評価及び価格調査における価格の種類は、平成14年7月3日付改正前の「不動産鑑定評価基準」に基づき、正常価格であります。評価対象不動産は、投資採算性を基準に意思決定を行う機関投資家等がプライスリーダーとなって市場価値が形成されるものと認められるので、投信法に基づく評価目的の下で、投資家に示す投資採算価値を表す価格である現行の特定価格と本件正常価格には特段の差異はないものと認められます。

(b) 利害関係

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

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

ii. 鑑定評価において適用した手法及び試算価格の調整方針

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

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

. その他

「本件不動産の取得価格合計に対する比率」は、当該特定資産の取得価格を全特定資産の取得価格の合計で除した比率を記載しております。なお、小数点第二位を四捨五入して表示しております。

C. 賃貸借の概況に関する説明

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

D. 損益等の状況に関する説明

- ・前掲の「重要な会計方針」に則して、損益状況を表記しております。

物件名称：こころとからだの元氣プラザ

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産及び土地の賃借権		取得価格	5,000 百万円	
取得年月日	平成 14 年 10 月 31 日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	2.6%	
信託 受益権 の概要	信託設定日	-	取得時 の不動 産鑑定 の概要	価格時点	平成 14 年 9 月 1 日
	信託受託者	-		鑑定評価額	5,450 百万円
	信託期間満了日	-		収益価格	5,450 百万円
所在地	土地地番	東京都千代田区飯田橋三丁目 12 番 1 他 3 筆	不動産価 格調査の 概要	積算価格	4,810 百万円
	住居表示	東京都千代田区飯田橋三丁目 6 番 5 号		調査の基準 となる時点	平成 15 年 9 月 30 日
用途地域	商業地域		期末算定価格	5,400 百万円	
建物用途	事務所		当期末簿価	5,299 百万円	
面積	土地	1,052.80 m ² (注) 1.	【賃貸借の概況】(平成 15 年 9 月 30 日現在)		
	建物	6,722.02 m ²	テナント総数	1	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下 1 階付 8 階建		総賃貸可能面積	4,791 m ²	
			総賃貸面積	4,791 m ²	
建築時期	昭和 60 年 9 月		稼働率	100.0%	
所 有 形 態	土地	所有権(一部賃借権)	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権	運用期間	自平成 15 年 4 月 1 日 至平成 15 年 9 月 30 日 (日数 183 日)	
不動産管理会社	株式会社菱栄ビルマネジメント		(A) 賃貸事業収入	194,029	
【特記事項】 当該物件は、平成 15 年 4 月 1 日付けで、「国際飯田橋ビル」 から「こころとからだの元氣プラザ」に名称を変更して おります。 当該土地に含まれる土地の賃借権については、土地の賃 借契約期間(平成 23 年満了)を更新する場合には、地主に 対し更新料を支払う可能性があります。 当該土地の賃借権を他人に譲渡する場合は、地主の承諾が 必要となります。 当該建物の鉄骨に耐火被覆材としてアスベストが使用され ており、当該建物の改修・解体時には法令に従った処理が 必要となります。			(B) 賃貸事業費用	80,430	
			管理業務費	13,720	
			水道光熱費	10,871	
			公租公課	19,410	
			損害保険料	328	
			修繕費	8,800	
			減価償却費	24,933	
			その他費用	2,365	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	113,598	
	(注)1. 当該土地は一部土地の賃借権が含まれており、当該箇所の 面積(93.65 m ²)は登記簿面積です。				

物件名称：MD神田ビル

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産		取得価格	9,520百万円	
取得年月日	平成14年5月31日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	4.9%	
信託 受益権 の概要	信託設定日	-	取得時 の不動 産鑑定 の概要	価格時点	平成14年3月31日
	信託受託者	-		鑑定評価額	9,530百万円
	信託期間満了日	-		収益価格	9,530百万円
所在地	土地地番	東京都千代田区神田美土代町9番1		積算価格	7,800百万円
	住居表示	東京都千代田区神田美土代町9番1号	不動産価 格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成15年9月30日
用途地域	商業地域			期末算定価格	9,670百万円
建物用途	事務所		当期末簿価	9,521百万円	
面積	土地	1,085.83 m ²	【賃貸借の概況】(平成15年9月30日現在)		
	建物	8,185.11 m ² (注)1.	テナント総数	3	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 10階建		総賃貸可能面積	6,269 m ²	
			総賃貸面積	6,269 m ²	
建築時期	平成10年2月		稼働率	100.0%	
所有 形態	土地	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権	運用期間	自平成15年4月1日 至平成15年9月30日 (日数183日)	
不動産管理会社	物産不動産株式会社		(A) 賃貸事業収入	370,746	
			(B) 賃貸事業費用	118,016	
			管理業務費	23,540	
			水道光熱費	18,162	
			公租公課	26,054	
			損害保険料	500	
			修繕費	459	
			減価償却費	49,241	
			その他費用	59	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	252,729	
(注)1. 附属建物を含みます。					

物件名称：神田橋パークビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産		取得価格	4,810百万円	
取得年月日	平成14年8月15日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	2.5%	
信託受益権の概要	信託設定日	-	取得時の不動産鑑定概要	価格時点	平成14年7月1日
	信託受託者	-		鑑定評価額	4,920百万円
	信託期間満了日	-		収益価格	4,920百万円
所在地	土地地番	東京都千代田区神田錦町一丁目19番1他8筆(注)1.	積算価格	3,900百万円	
	住居表示	東京都千代田区神田錦町一丁目19番1号		不動産価格調査の概要	調査の基準となる時点
用途地域	商業地域		期末算定価格		4,860百万円
建物用途	事務所		当期末簿価	4,828百万円	
面積	土地	1,218.56㎡(注)2.	【賃貸借の概況】(平成15年9月30日現在)		
	建物	9,370.25㎡(注)3.	テナント総数	7	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付10階建		総賃貸可能面積	3,687㎡	
			総賃貸面積	3,687㎡	
建築時期	平成5年7月		稼働率	100.0%	
所有形態	土地	所有権(注)4.	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権(注)5.	運用期間	自平成15年4月1日 至平成15年9月30日 (日数183日)	
不動産管理会社	三菱地所株式会社		(A) 賃貸事業収入	196,396	
(注)1. 全9筆の内1筆は建物の他の共有者と共有しております。 (注)2. 建物敷地全体の面積(他の共有者の持分を含みます。) (注)3. 建物1棟全体の延床面積(他の共有者の持分を含みます。) (注)4. 1筆261.71㎡及び7筆計567.24㎡の各共有持分10,000分の8,817 (注)5. 共有持分10,000分の5,676			(B) 賃貸事業費用	56,212	
			管理業務費	1,196	
			水道光熱費		
			公租公課	18,541	
			損害保険料	340	
			修繕費	8,534	
			減価償却費	27,599	
			その他費用		
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	140,183	

物件名称：三菱総合研究所ビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	27,267 百万円	
取得年月日	平成 13 年 9 月 25 日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	14.2%	
信託 受益権 の概要	信託設定日	平成 13 年 3 月 1 日	取得時 の不動 産鑑定 の概要	価格時点	平成 13 年 3 月 15 日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	27,100 百万円
	信託期間満了日	平成 20 年 7 月 31 日		収益価格	27,100 百万円
所在地	土地地番	東京都千代田区大手町二丁目 9 番 2 他 1 筆		積算価格	33,400 百万円
	住居表示	東京都千代田区大手町二丁目 3 番 6 号	不動産価 格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成 15 年 9 月 30 日
用途地域	商業地域			期末算定価格	28,000 百万円
建物用途	事務所		当期末簿価	27,140 百万円	
面積	土地	3,441.35 m ²	【賃貸借の概況】(平成 15 年 9 月 30 日現在)		
	建物	26,372.92 m ² (注) 1.	テナント総数	4	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下 2 階付 15 階建		総賃貸可能面積	18,006 m ²	
			総賃貸面積	18,006 m ²	
建築時期	昭和 45 年 7 月		稼働率	100.0%	
所有 形態	土地	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権	運用期間	自平成 15 年 4 月 1 日 至平成 15 年 9 月 30 日 (日数 183 日)	
不動産管理会社	株式会社菱栄ビルマネジメント		(A) 賃貸事業収入	972,608	
【特記事項】 当該土地の北側部分に「東京都市計画道路補助線街路第 124 号線」の都市計画が計画決定されております。 当該建物には耐火被覆材料としてアスベストが使用されており飛散防止のため表面に樹脂処理を施しております。当該建物の改修・解体時には法令に従った処理が必要となります。			(B) 賃貸事業費用	355,039	
			管理業務費	90,439	
			水道光熱費	113,334	
			公租公課	75,315	
			損害保険料	1,571	
			修繕費	11,538	
(注) 1 . 別棟(面積：101.74 m ²)として登記されている建物分を含みます。			減価償却費	62,839	
			その他費用		
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	617,569	

物件名称：有楽町電気ビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産		取得価格	7,200百万円	
取得年月日	平成15年8月1日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	3.7%	
信託 受益権 の概要	信託設定日	-	取得時 の不動 産鑑定 の概要	価格時点	平成15年7月1日
	信託受託者	-		鑑定評価額	6,830百万円
	信託期間満了日	-		収益価格	6,830百万円
所在地	土地地番	東京都千代田区有楽町一丁目3番10 他26筆(注)1.	積算価格	8,760百万円	
	住居表示	東京都千代田区有楽町一丁目7番1号		不動産価 格調査の 概要	調査の基準 となる時点
用途地域	商業地域		期末算定価格	6,830百万円	
建物用途	事務所		当期末簿価	7,544百万円	
面積	土地	5,749.91㎡(注)2.	【賃貸借の概況】(平成15年9月30日現在)		
	建物	70,287.65㎡(注)3.	テナント総数	13	
構造	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート 造陸屋根 地下4階付20階建		総賃貸可能面積	4,694㎡	
			総賃貸面積	4,694㎡	
建築時期	昭和50年9月		稼働率	100.0%	
所有 形態	土地	所有権(注)4.	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	区分所有権(建物所有割合：10.78%) *管理規約あり	運用期間	自平成15年8月1日 至平成15年9月30日 (日数61日)	
不動産管理会社	有電ビル管理株式会社		(A) 賃貸事業収入	106,639	
【特記事項】 境界確認は、平成15年9月30日現在未了です。 当該建物の鉄骨に耐火被覆材としてアスベストが使用されており、当該 建物の改修・解体時には法令に従った処理が必要となります。 当該建物は区分所有されており、区分所有者間での管理規約においては 専有部分及び敷地の譲渡に係る他の区分所有者の優先買取権に関する 事項等が定められております。なお、当該土地に対しかかる区分所有建 物の敷地権の設定は行われておりません。			(B) 賃貸事業費用	29,988	
			管理業務費	17,398	
			水道光熱費	6,603	
			公租公課(注)5.	50	
			損害保険料	212	
			修繕費		
			減価償却費	5,723	
			その他費用		
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	76,651	

物件名称：小伝馬町新日本橋ビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産及び土地の賃借権を信託する信託の受益権		取得価格	3,173 百万円	
取得年月日	平成 13 年 9 月 25 日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	1.6%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成 13 年 3 月 1 日	取得時の不動産鑑定の概要	価格時点	平成 13 年 3 月 15 日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	3,140 百万円
	信託期間満了日	平成 20 年 7 月 31 日		収益価格	3,140 百万円
所在地	土地地番	東京都中央区日本橋小伝馬町 1 番 2 他 5 筆		積算価格	2,860 百万円
	住居表示	東京都中央区日本橋小伝馬町 4 番 9 号	不動産価格調査の概要	調査の基準となる時点	平成 15 年 9 月 30 日
用途地域	商業地域			期末算定価格	3,200 百万円
建物用途	事務所・店舗		当期末簿価	3,087 百万円	
面積	土地	773.28 m ² (注) 1.	【賃貸借の概況】(平成 15 年 9 月 30 日現在)		
	建物	5,822.88 m ²	テナント総数	5	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 9 階建		総賃貸可能面積	3,897 m ²	
			総賃貸面積	3,897 m ²	
建築時期	平成 3 年 11 月		稼働率	100.0%	
所有形態	土地	所有権(一部賃借権)	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権	運用期間	自平成 15 年 4 月 1 日 至平成 15 年 9 月 30 日 (日数 183 日)	
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング		(A) 賃貸事業収入	160,847	
【特記事項】 当該土地に含まれる土地の賃借権については、土地の賃貸借契約期間(平成 33 年満了)を更新する場合には、地主に対し更新料を支払う必要があります。 当該土地の賃借権を他人に譲渡する場合は、地主の承諾が必要となります。			(B) 賃貸事業費用	84,875	
			管理業務費	16,701	
			水道光熱費	11,162	
			公租公課	15,678	
			損害保険料	354	
			修繕費	8,892	
			減価償却費	27,992	
			その他費用	4,093	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	75,971	
	(注)1. 当該土地は一部土地の賃借権が含まれており、当該箇所の面積(228.18 m ²)は登記簿面積でなく土地の賃貸借契約上の面積となっています。				

物件名称：ピュレックス京橋

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産		取得価格	5,250百万円	
取得年月日	平成14年7月22日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	2.7%	
信託 受益権 の概要	信託設定日	-	取得時 の不動 産鑑定 の概要	価格時点	平成14年6月1日
	信託受託者	-		鑑定評価額	5,040百万円
	信託期間満了日	-		収益価格	5,040百万円
所在地	土地地番	東京都中央区京橋二丁目7番11		積算価格	3,930百万円
	住居表示	東京都中央区京橋二丁目7番14号	不動産価 格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成15年9月30日
用途地域	商業地域			期末算定価格	5,010百万円
建物用途	事務所・店舗		当期末簿価	5,402百万円	
面積	土地	756.03 m ²	【賃貸借の概況】(平成15年9月30日現在)		
	建物	5,470.54 m ²	テナント総数	1	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付8階建		総賃貸可能面積	4,279 m ²	
			総賃貸面積	4,279 m ²	
建築時期	平成14年2月		稼働率	100.0%	
所有 形態	土地	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権	運 用 期 間	自平成15年4月1日 至平成15年9月30日 (日数183日)	
不動産管理会社	株式会社スペースデザイン			(A) 賃貸事業収入	150,000
			(B) 賃貸事業費用	52,011	
			管理業務費		
			水道光熱費		
			公租公課	13,807	
			損害保険料	337	
			修繕費		
			減価償却費	37,867	
			その他費用		
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	97,988	

物件名称：青山クリスタルビル

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産		取得価格	7,680百万円	
取得年月日	平成15年3月14日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	4.0%	
信託 受益権 の概要	信託設定日	-	取得時 の不動 産鑑定 の概要	価格時点	平成15年1月15日
	信託受託者	-		鑑定評価額	7,430百万円
	信託期間満了日	-		収益価格	7,430百万円
積算価格	6,820百万円				
所在地	土地地番	東京都港区北青山三丁目64番他3筆	不動産価 格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成15年9月30日
	住居表示	東京都港区北青山三丁目5番12号		期末算定価格	7,430百万円
用途地域	商業地域		当期末簿価	7,768百万円	
建物用途	事務所		【賃貸借の概況】(平成15年9月30日現在)		
面積	土地	989.30㎡	テナント総数	9	
	建物	8,094.36㎡	総賃貸可能面積	4,916㎡	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下4階付10階建		総賃貸面積	4,916㎡	
			稼働率	100.0%	
建築時期	昭和57年12月		【損益状況】(単位：千円)		
所有 形態	土地	所有権	運用期間	自平成15年4月1日 至平成15年9月30日 (日数183日)	
	建物	所有権			
不動産管理会社	株式会社ザイマックス		(A) 賃貸事業収入	252,630	
			(B) 賃貸事業費用	65,151	
			管理業務費	14,929	
			水道光熱費	12,171	
			公租公課(注)1.	15	
			損害保険料	604	
			修繕費	2,160	
(注)1. (参考)平成15年固定資産税・都市計画税額 44,509千円	減価償却費	35,133			
	その他費用	135			
	(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	187,479			

物件名称：芝二丁目大門ビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	4,859百万円	
取得年月日	平成13年9月10日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	2.5%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年9月10日	取得時の不動産鑑定の概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	4,740百万円
	信託期間満了日	平成20年7月31日		収益価格	4,740百万円
所在地	土地地番	東京都港区芝二丁目1番1他1筆		積算価格	5,650百万円
	住居表示	東京都港区芝二丁目3番3号	不動産価格調査の概要	調査の基準となる時点	平成15年9月30日
用途地域	商業地域			期末算定価格	4,920百万円
建物用途	事務所・店舗		当期末簿価	4,981百万円	
面積	土地	2,820.90 m ²	【賃貸借の概況】(平成15年9月30日現在)		
	建物	16,235.10 m ²	テナント総数	27	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 地下2階付8階建		総賃貸可能面積	9,622 m ²	
			総賃貸面積	8,968 m ²	
建築時期	昭和59年3月		稼働率	93.2%	
所有形態	土地	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権	運用期間	自平成15年4月1日 至平成15年9月30日 (日数183日)	
不動産管理会社	株式会社東管		(A) 賃貸事業収入	287,939	
【特記事項】 当該建物の地下2階機械室に設置されている非常用発電機の一部にアスベストが巻かれています。塔屋1階機械室に設置されている排気ファンとダクトの接続部材にもアスベストが含有されている可能性があります。当該建物の改修、解体時には法令に従った処理が必要となります。			(B) 賃貸事業費用	154,828	
			管理業務費	37,874	
			水道光熱費	26,363	
			公租公課	39,110	
			損害保険料	867	
			修繕費	18,829	
			減価償却費	31,771	
			その他費用	13	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	133,110	

物件名称：コスモ金杉橋ビル

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	2,808百万円	
取得年月日	平成13年9月25日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	1.5%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年3月1日	取得時の不動産鑑定の概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	2,730百万円
	信託期間満了日	平成20年7月31日		収益価格	2,730百万円
所在地	土地地番	東京都港区芝一丁目313番7他5筆		積算価格	2,720百万円
	住居表示	東京都港区芝一丁目10番11号	不動産価格調査の概要	調査の基準となる時点	平成15年9月30日
用途地域	商業地域			期末算定価格	2,800百万円
建物用途	事務所・給油所		当期末簿価	2,756百万円	
面積	土地	758.54㎡	【賃貸借の概況】(平成15年9月30日現在)		
	建物	5,420.93㎡	テナント総数	7	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付9階建		総賃貸可能面積	4,062㎡	
			総賃貸面積	4,062㎡	
建築時期	平成4年3月		稼働率	100.0%	
所有形態	土地	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権	運用期間	自平成15年4月1日 至平成15年9月30日 (日数183日)	
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング		(A) 賃貸事業収入	132,775	
【特記事項】 建物1階給油所部分には、コスモ石油株式会社が所有する次の設備等があります。 給排水設備、オイルタンク、消火水槽、計量機、給油・給気配管、動力・電灯設備、コンプレッサー、電動リフト、ファンクションボックス、ウォールタンク、洗車機、看板類、その他給油所設備 当該物件の所有者である信託の受託者は、給油所をコスモ石油株式会社に賃貸(但し、賃借人たるコスモ石油株式会社が給油所内に所有している上記諸設備を除きます。)しておりますが、特約条項により、当該賃借人は、法令その他の環境基準に定める基準値を超える土壌汚染、地下水汚染等が無いように措置をとる義務を負担しており、契約終了に基づく明渡後2年間は土壌汚染、地下水汚染等による信託受託者の損害を補償することになっております。	(B) 賃貸事業費用	63,840			
	管理業務費	15,348			
	水道光熱費	9,073			
	公租公課	14,254			
	損害保険料	313			
	修繕費	2,328			
	減価償却費	22,522			
	その他費用				
	(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	68,935			

物件名称：高輪台ビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	2,738百万円	
取得年月日	平成13年9月25日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	1.4%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年3月1日	取得時の不動産鑑定の概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	2,750百万円
	信託期間満了日	平成20年7月31日		収益価格	2,750百万円
所在地	土地地番	東京都品川区東五反田三丁目109番1他1筆		積算価格	2,700百万円
	住居表示	東京都品川区東五反田三丁目1番5号	不動産価格調査の概要	調査の基準となる時点	平成15年9月30日
用途地域	商業地域			期末算定価格	2,810百万円
建物用途	事務所		当期末簿価	2,672百万円	
面積	土地	1,416.17 m ²	【賃貸借の概況】(平成15年9月30日現在)		
	建物	5,762.70 m ² (注)1.	テナント総数	1	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根 13階建		総賃貸可能面積	4,091 m ²	
			総賃貸面積	4,091 m ²	
建築時期	平成3年1月		稼働率	100.0%	
所有形態	土地	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権	運用期間	自平成15年4月1日 至平成15年9月30日 (日数183日)	
不動産管理会社	相互住宅株式会社		(A) 賃貸事業収入	140,937	
【特記事項】 当該建物の立体駐車場の外壁にアスベスト含有材料が使用されています。当該建物の改修・解体時には法令に従った処理が必要となります。			(B) 賃貸事業費用	73,706	
			管理業務費	18,587	
			水道光熱費	11,971	
			公租公課	13,308	
			損害保険料	379	
			修繕費	6,027	
(注)1. 附属建物を含みます。			減価償却費	23,414	
			その他費用	18	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	67,231	

物件名称：JAL トラベルビル

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	1,362 百万円	
取得年月日	平成 13 年 9 月 10 日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	0.7%	
信託 受益権 の概要	信託設定日	平成 13 年 9 月 10 日	取得時 の不動 産鑑定 の概要	価格時点	平成 13 年 3 月 15 日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	1,330 百万円
	信託期間満了日	平成 20 年 7 月 31 日		収益価格	1,330 百万円
所在地	土地地番	東京都目黒区下目黒三丁目 257 番 1 他 5 筆		積算価格	1,550 百万円
	住居表示	東京都目黒区下目黒三丁目 7 番 10 号	不動産価 格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成 15 年 9 月 30 日
用途地域	商業地域、近隣商業地域、第一種住居地域			期末算定価格	1,570 百万円
建物用途	事務所		当期末簿価	1,330 百万円	
面積	土地	1,401.52 m ²	【賃貸借の概況】(平成 15 年 9 月 30 日現在)		
	建物	5,269.58 m ² (注) 1.	テナント総数	1	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下 1 階付 6 階建		総賃貸可能面積	3,383 m ²	
			総賃貸面積	3,383 m ²	
建築時期	平成 3 年 9 月		稼働率	100.0%	
所有 形態	土地	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権	運用期間	自平成 15 年 4 月 1 日 至平成 15 年 9 月 30 日 (日数 183 日)	
不動産管理会社	株式会社東管		(A) 賃貸事業収入	104,855	
【特記事項】 当該物件は、平成 15 年 7 月 1 日付で「JTS ビル」から「JAL ト ラベルビル」に名称を変更しております。			(B) 賃貸事業費用	69,649	
			管理業務費	12,068	
			水道光熱費	10,535	
			公租公課	10,889	
			損害保険料	305	
			修繕費	20,794	
			減価償却費	15,055	
			その他費用		
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	35,206	
	(注) 1 . 附属建物を含みます。				

物件名称：大森駅東口ビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	5,123百万円	
取得年月日	平成13年9月10日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	2.7%	
信託 受益権 の概要	信託設定日	平成13年9月10日	取得時 の不動 産鑑定 の概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	4,950百万円
	信託期間満了日	平成20年7月31日		収益価格	4,950百万円
所在地	土地地番	東京都大田区大森北一丁目5番2		積算価格	5,230百万円
	住居表示	東京都大田区大森北一丁目5番1号	不動産価 格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成15年9月30日
用途地域	商業地域			期末算定価格	5,010百万円
建物用途	事務所		当期末簿価	4,938百万円	
面積	土地	2,199.30 m ²	【賃貸借の概況】(平成15年9月30日現在)		
	建物	14,095.34 m ²	テナント総数	18	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付11階建		総賃貸可能面積	7,708 m ²	
			総賃貸面積	7,661 m ²	
建築時期	平成元年7月		稼働率	99.4%	
所有 形態	土地	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権	運用期間	自平成15年4月1日 至平成15年9月30日 (日数183日)	
不動産管理会社	株式会社東管			(A) 賃貸事業収入	274,277
			(B) 賃貸事業費用	149,665	
			管理業務費	28,146	
			水道光熱費	23,919	
			公租公課	27,749	
			損害保険料	806	
			修繕費	9,275	
			減価償却費	59,739	
			その他費用	27	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	124,612	

物件名称：ダヴィンチ原宿

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産		取得価格	4,885百万円	
取得年月日	平成14年11月22日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	2.5%	
信託受益権の概要	信託設定日	-	取得時の不動産鑑定の概要	価格時点	平成14年7月1日
	信託受託者	-		鑑定評価額	4,950百万円
	信託期間満了日	-		収益価格	4,950百万円
所在地	土地地番	東京都渋谷区神宮前三丁目25番5	積算価格	4,280百万円	
	住居表示	東京都渋谷区神宮前三丁目25番15号		不動産価格調査の概要	調査の基準となる時点
用途地域	商業地域・近隣商業地域		期末算定価格	4,970百万円	
建物用途	事務所・店舗		当期末簿価	5,050百万円	
面積	土地	839.66㎡	【賃貸借の概況】(平成15年9月30日現在)		
	建物	4,359.20㎡	テナント総数	6	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付7階建		総賃貸可能面積	3,051㎡	
			総賃貸面積	3,051㎡	
建築時期	昭和62年12月		稼働率	100.0%	
所有形態	土地	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権	運用期間	自平成15年4月1日 至平成15年9月30日 (日数183日)	
不動産管理会社	株式会社ザイマックス		(A) 賃貸事業収入	189,260	
【特記事項】 当該土地の西側都道(明治通り)に「東京都市計画道路幹線街路環状第5の1号線」の都市計画が計画決定されております。			(B) 賃貸事業費用	63,251	
			管理業務費	13,755	
			水道光熱費	10,944	
			公租公課	11,693	
			損害保険料	315	
			修繕費	9,784	
			減価償却費	16,707	
			その他費用	50	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	126,009	

物件名称：渋谷クロスタワー

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産		取得価格	34,600百万円	
取得年月日	平成13年11月30日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	18.0%	
信託受益権の概要	信託設定日	-	取得時の不動産鑑定の概要	価格時点	平成13年8月1日
	信託受託者	-		鑑定評価額	34,500百万円
	信託期間満了日	-		収益価格	34,500百万円
所在地	土地地番	東京都渋谷区渋谷二丁目15番1他1筆		積算価格	35,000百万円
	住居表示	東京都渋谷区渋谷二丁目15番1号	不動産価格調査の概要	調査の基準となる時点	平成15年9月30日
用途地域	商業地域			期末算定価格	33,800百万円
建物用途	事務所・店舗・ホール		当期末簿価	35,027百万円	
面積	土地	5,153.45 m ²	【賃貸借の概況】(平成15年9月30日現在)		
	建物	61,862.33 m ²	テナント総数	51	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下3階付32階建		総賃貸可能面積	29,808 m ²	
			総賃貸面積	28,289 m ²	
建築時期	昭和51年4月		稼働率	94.9%	
所有形態	土地	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権	運用期間	自平成15年4月1日至平成15年9月30日(日数183日)	
不動産管理会社	株式会社菱栄ビルマネジメント			(A) 賃貸事業収入	1,555,237
【特記事項】 当該建物には耐火被覆材としてアスベストが使用されており、当該建物の改修・解体時には法令に従った処理が必要となります。			(B) 賃貸事業費用	862,743	
			管理業務費	196,058	
			水道光熱費	171,560	
			公租公課	149,111	
			損害保険料	4,264	
			修繕費	72,764	
			減価償却費	252,874	
			その他費用	16,109	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	692,493	

物件名称：大塚東池袋ビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	3,541百万円	
取得年月日	平成13年9月25日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	1.8%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年3月1日	取得時の不動産鑑定概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	3,440百万円
	信託期間満了日	平成20年7月31日		収益価格	3,440百万円
所在地	土地地番	東京都豊島区東池袋二丁目2421番6		積算価格	2,950百万円
	住居表示	東京都豊島区東池袋二丁目32番22号	不動産価格調査の概要	調査の基準となる時点	平成15年9月30日
用途地域	商業地域・第一種住居地域			期末算定価格	3,480百万円
建物用途	事務所		当期末簿価	3,398百万円	
面積	土地	2,121.39㎡	【賃貸借の概況】(平成15年9月30日現在)		
	建物	9,531.28㎡	テナント総数	8	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付8階建		総賃貸可能面積	7,114㎡	
			総賃貸面積	6,831㎡	
建築時期	昭和62年11月		稼働率	96.0%	
所有形態	土地	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権	運用期間	自平成15年4月1日 至平成15年9月30日 (日数183日)	
不動産管理会社	相互住宅株式会社			(A) 賃貸事業収入	191,030
【特記事項】 建物竣工(昭和62年11月)後に行なわれた平成4年の都市計画法及び建築基準法の改正により、当該物件の存在する都市計画区域内における用途制限に変更があったため、現況と同様の建物を再建築することができない可能性があります。			(B) 賃貸事業費用	105,345	
			管理業務費	25,285	
			水道光熱費	16,935	
			公租公課	15,030	
			損害保険料	565	
			修繕費	5,290	
			減価償却費	42,016	
			その他費用	220	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	85,684	

物件名称：池袋二丁目ビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	1,728百万円	
取得年月日	平成13年9月25日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	0.9%	
信託 受益権 の概要	信託設定日	平成13年3月1日	取得時 の不動 産鑑定 の概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	1,680百万円
	信託期間満了日	平成20年7月31日		収益価格	1,680百万円
所在地	土地地番	東京都豊島区池袋二丁目14番7 他3筆		積算価格	1,260百万円
	住居表示	東京都豊島区池袋二丁目14番2号	不動産価 格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成15年9月30日
用途地域	商業地域			期末算定価格	1,540百万円
建物用途	事務所		当期末簿価	1,703百万円	
面積	土地	397.26㎡	【賃貸借の概況】(平成15年9月30日現在)		
	建物	3,157.51㎡	テナント総数	5	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付9階建		総賃貸可能面積	2,186㎡	
			総賃貸面積	2,186㎡	
建築時期	平成2年5月		稼働率	100.0%	
所有 形態	土地	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権	運用期間	自平成15年4月1日 至平成15年9月30日 (日数183日)	
不動産管理会社	相互住宅株式会社			(A) 賃貸事業収入	81,420
			(B) 賃貸事業費用	41,052	
			管理業務費	11,422	
			水道光熱費	6,780	
			公租公課	6,073	
			損害保険料	163	
			修繕費	2,746	
その他費用	130				
(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	40,368				

物件名称：さいたま浦和ビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産		取得価格	1,232百万円 1,342百万円	
取得年月日(注)1.	平成13年9月25日 平成13年10月11日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	、合計で1.3%	
信託 受益権 の概要	信託設定日	-	取得時 の不動 産鑑定 の概要 (注)2.	価格時点	、平成13年6月1日
	信託受託者	-		鑑定評価額	1,200百万円 2,700百万円
	信託期間満了日	-		収益価格	1,200百万円 2,700百万円
所在地	土地地番	埼玉県さいたま市浦和高砂二丁目133番1他5筆	不動産価 格調査の 概要 (注)3.	積算価格	1,140百万円 2,600百万円
	住居表示	埼玉県さいたま市浦和高砂二丁目2番3号		調査の基準 となる時点	平成15年9月30日
用途地域	商業地域		期末算定価格	2,490百万円	
建物用途	事務所		当期末簿価	2,549百万円	
面積	土地	1,533.06 m ²	【賃貸借の概況】(平成15年9月30日現在)		
	建物	6,258.59 m ²	テナント総数	12	
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 8階建		総賃貸可能面積	4,510 m ²	
			総賃貸面積	4,111 m ²	
建築時期	平成2年3月		稼働率	91.1%	
所有 形態	土地	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権	運用期間	自平成15年4月1日 至平成15年9月30日 (日数183日)	
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング		(A) 賃貸事業収入	141,188	
【特記事項】 耐熱・耐火性能を要求される場所の壁等に使用されているフレキシブルボード、配管のガスケット等にアスベストが混合されています。当該建物の改修・解体には、法令に従った処理が必要となります。また、フロンの類がヒートポンプエアコン及びハロンガス消火設備に使用されています。現状では良好に管理され問題はありますが、当該機器の修理・廃棄処分の際には、法令に基づく適正な取扱いが必要となります。当該物件は、平成15年4月1日付けにて、「浦和第一生命同和火災ビル」から「さいたま浦和ビルディング」に名称を変更しております。			(B) 賃貸事業費用	63,028	
			管理業務費	18,594	
			水道光熱費	8,324	
			公租公課	10,643	
			損害保険料	407	
			修繕費	2,038	
			減価償却費	23,020	
			その他費用		
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	78,160	
	(注)1.	の取引時において、土地の所有権(4筆における共有持分。4筆の共有持分は56.59%)と建物の区分所有権(所有割合45.58%)を取得しており、の取引時に、残りの土地の所有権と建物の区分所有権を取得しております。			
(注)2.	の不動産鑑定評価は、1棟の建物とその敷地全体としての評価額				
(注)3.	不動産価格調査は、1棟の建物とその敷地全体としての評価額				

物件名称：エリクソン新横浜ビル

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産		取得価格	3,000百万円	
取得年月日	平成14年1月28日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	1.6%	
信託 受益権 の概要	信託設定日	-	取得時 の不動 産鑑定 の概要	価格時点	平成13年12月1日
	信託受託者	-		鑑定評価額	3,010百万円
	信託期間満了日	-		収益価格	3,010百万円
所在地	土地地番	神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目2番 1他8筆		積算価格	2,490百万円
	住居表示	神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目2番 1号	不動産価 格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成15年9月30日
用途地域	商業地域			期末算定価格	2,230百万円
建物用途	事務所		当期末簿価	3,003百万円	
面積	土地	1,528.00 m ²	【賃貸借の概況】(平成15年9月30日現在)		
	建物	10,403.41 m ²	テナント総数	2	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付10階建		総賃貸可能面積	6,964 m ²	
			総賃貸面積	6,964 m ²	
建築時期	平成4年4月		稼働率	100.0%	
所有 形態	土地	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権	運 用 期 間	自平成15年4月1日 至平成15年9月30日 (日数183日)	
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング			(A) 賃貸事業収入	179,370
			(B) 賃貸事業費用	107,261	
			管理業務費	21,953	
			水道光熱費	20,883	
			公租公課	13,763	
			損害保険料	640	
			修繕費	5,627	
			減価償却費	44,394	
			その他費用		
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	72,108	

物件名称：川崎砂子ビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	3,375百万円	
取得年月日	平成13年9月25日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	1.8%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年3月1日	取得時の不動産鑑定概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	3,350百万円
	信託期間満了日	平成20年7月31日		収益価格	3,350百万円
所在地	土地地番	神奈川県川崎市川崎区砂子一丁目2番4		積算価格	2,690百万円
	住居表示	神奈川県川崎市川崎区砂子一丁目2番4号	不動産価格調査の概要	調査の基準となる時点	平成15年9月30日
用途地域	商業地域			期末算定価格	3,160百万円
建物用途	事務所		当期末簿価	3,223百万円	
面積	土地	1,594.50 m ²	【賃貸借の概況】(平成15年9月30日現在)		
	建物	9,623.83 m ² (注)1.	テナント総数	10	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付12階建		総賃貸可能面積	6,831 m ²	
			総賃貸面積	6,831 m ²	
建築時期	平成2年12月		稼働率	100.0%	
所有形態	土地	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権	運用期間	自平成15年4月1日 至平成15年9月30日 (日数183日)	
不動産管理会社	相互住宅株式会社		(A) 賃貸事業収入	195,911	
【特記事項】 当該土地の南西側角部分に川崎都市計画「都市高速鉄道京浜急行大師線」の都市計画が事業決定されています。将来、当該部分に地下鉄道の軌道を敷設するため区分地上権が設定される予定です。			(B) 賃貸事業費用	119,910	
			管理業務費	29,857	
			水道光熱費	16,831	
			公租公課	16,192	
			損害保険料	588	
			修繕費	11,868	
			減価償却費	44,567	
			その他費用	4	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	76,001	
	(注)1. 附属建物を含みます。				

物件名称：仙台北町ホンマビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	2,924 百万円	
取得年月日	平成 13 年 9 月 25 日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	1.5%	
信託 受益権 の概要	信託設定日	平成 13 年 3 月 1 日	取得時 の不動 産鑑定 の概要	価格時点	平成 13 年 3 月 15 日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	2,860 百万円
	信託期間満了日	平成 20 年 7 月 31 日		収益価格	2,860 百万円
所在地	土地地番	宮城県仙台市青葉区本町二丁目 1 番 3 他 2 筆		積算価格	3,150 百万円
	住居表示	宮城県仙台市青葉区本町二丁目 1 番 29 号	不動産価 格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成 15 年 9 月 30 日
用途地域	商業地域			期末算定価格	2,990 百万円
建物用途	事務所		当期末簿価	2,820 百万円	
面積	土地	1,437.47 m ² (注) 1.	【賃貸借の概況】(平成 15 年 9 月 30 日現在)		
	建物	8,247.50 m ² (注) 2.	テナント総数	13	
構造	造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建	総賃貸可能面積	5,829 m ²	
			総賃貸面積	5,829 m ²	
建築時期	平成 3 年 11 月		稼働率	100.0%	
所有 形態	土地	所有権(3筆のうち、1筆は共有持分。 敷地利用権の割合：87.65%)	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	区分所有権(1棟の建物における所有割 合：93.39%) * 管理規約あり	運用期間	自平成 15 年 4 月 1 日 至平成 15 年 9 月 30 日 (日数 183 日)	
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング		(A) 賃貸事業収入	165,524	
【特記事項】 当該建物は区分所有されており、区分所有者間での管理規約に おいては専有部分及び敷地の譲渡に係る他の区分所有者の優先 買取権に関する事項等が定められています。なお、当該土地に 対しかかる区分所有建物の敷地権の設定は行われておりませ ん。 他の共有者の持分に抵当権が設定されております。			(B) 賃貸事業費用	78,994	
			管理業務費	17,090	
			水道光熱費	5,228	
			公租公課	16,619	
			損害保険料	427	
			修繕費	8,936	
(注) 1. 建物敷地全体の面積 (他の共有者の持分を含みます。)			減価償却費	30,690	
(注) 2. 建物 1 棟全体の延床面積(建物の他の区分所有者の持分を 含みます。)			その他費用		
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	86,530	

物件名称：新潟礎町西万代橋ビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	1,010百万円	
取得年月日	平成13年9月25日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	0.5%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年3月1日	取得時の不動産鑑定の概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	1,020百万円
	信託期間満了日	平成20年7月31日		収益価格	1,020百万円
所在地	土地地番	新潟県新潟市礎町通二ノ町 2155番 6他13筆		積算価格	1,220百万円
	住居表示	新潟県新潟市礎町通一ノ町 1945番1号	不動産価格調査の概要	調査の基準となる時点	平成15年9月30日
用途地域	商業地域			期末算定価格	821百万円
建物用途	事務所		当期末簿価	1,003百万円	
面積	土地	957.90 m ²	【賃貸借の概況】(平成15年9月30日現在)		
	建物	6,410.33 m ²	テナント総数	8	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付8階建		総賃貸可能面積	4,383 m ²	
			総賃貸面積	3,660 m ²	
建築時期	昭和59年11月		稼働率	83.5%	
所有形態	土地	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権	運用期間	自平成15年4月1日 至平成15年9月30日 (日数183日)	
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング		(A) 賃貸事業収入	76,655	
【特記事項】 当該建物の各階トイレ、湯沸室、スロップシンク室、駐車場の天井及び壁にアスベスト含有材料が使用されており、また、当該建物の煙突のライニング材もアスベストを含有しています。そのため、当該建物の改修、解体時には法令に従った処理が必要となります。			(B) 賃貸事業費用	50,074	
			管理業務費	15,245	
			水道光熱費	8,317	
			公租公課	8,347	
			損害保険料	316	
			修繕費	5,494	
			減価償却費	12,317	
			その他費用	35	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	26,580	

物件名称：金沢パークビル

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産		取得価格	2,880百万円 1,700百万円	
取得年月日	平成14年2月28日 平成15年3月3日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	、合計で2.4%	
信託受益権 の概要	信託設定日	-	取得時の不動 産鑑定の概要	価格時点	平成13年12月1日 平成15年1月1日
	信託受託者	-		鑑定評価額	3,090百万円 1,838百万円
	信託期間満了日	-		収益価格	3,090百万円 1,838百万円
所在地	土地地番	石川県金沢市広岡三丁目101番 他4筆	積算価格	4,060百万円 2,299百万円	
	住居表示	石川県金沢市広岡三丁目1番1号		不動産価格調査の 概要	調査の基準 となる時点
用途地域	商業地域		期末算定価格	5,330百万円	
建物用途	事務所		当期末簿価	4,827百万円	
面積	土地	6,642.71 m ² (注)1.	【賃貸借の概況】(平成15年9月30日現在)		
	建物	43,481.20 m ² (注)2.	テナント総数	62	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付12階建		総賃貸可能面積	21,036 m ²	
			総賃貸面積	18,764 m ²	
建築時期	平成3年10月		稼働率	89.2%	
所有形態	土地	所有権(注)3.	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権(共有持分 6,642,710 分の 5,912,012)	運用期間	自平成15年4月1日 至平成15年9月30日 (日数183日)	
不動産管理会社	三菱地所株式会社		(A) 賃貸事業収入	541,220	
【特記事項】 当該建物の11階の壁材の一部にアスベストが使用されており、 当該建物の改修・解体時には法令に従った処理が必要となります。			(B) 賃貸事業費用	339,990	
			管理業務費	127,394	
			水道光熱費	68,234	
			公租公課(注)4.	49,262	
			損害保険料	1,708	
			修繕費	5,719	
		減価償却費	87,670		
		その他費用			
		(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	201,230		
(注)1. 建物敷地全体の面積(他の共有者の持分を含みます。)					
(注)2. 建物1棟全体の延床面積(建物の他の共有者の持分を含みます。)					
(注)3. 1筆5,050.71 m ² の共有持分 5,050,710 分の 4,984,283、 4筆1,592.00 m ² の共有持分 1,592,000 分の 927,729					
(注)4. (参考)平成15年固定資産税・都市計画税額 155,567 千円					

物件名称：金沢南町ビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	1,331百万円	
取得年月日	平成13年9月25日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	0.7%	
信託 受益権 の概要	信託設定日	平成13年3月1日	取得時 の不動 産鑑定 の概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	1,330百万円
	信託期間満了日	平成20年7月31日		収益価格	1,330百万円
所在地	土地地番	石川県金沢市尾山町113番 他3筆		積算価格	1,300百万円
	住居表示	石川県金沢市尾山町3番10号	不動産価 格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成15年9月30日
用途地域	商業地域			期末算定価格	1,120百万円
建物用途	事務所		当期末簿価	1,292百万円	
面積	土地	887.17 m ²	【賃貸借の概況】(平成15年9月30日現在)		
	建物	5,163.19 m ²	テナント総数	13	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 9階建		総賃貸可能面積	3,782 m ²	
			総賃貸面積	2,951 m ²	
建築時期	昭和62年3月		稼働率	78.0%	
所 有 形 態	土地	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権	運 用 期 間	自平成15年4月1日 至平成15年9月30日 (日数183日)	
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング			(A) 賃貸事業収入	79,631
【特記事項】 境界確認は、平成15年9月30日現在未了です。			(B) 賃貸事業費用	51,398	
			管理業務費	13,305	
			水道光熱費	6,681	
			公租公課	6,556	
			損害保険料	270	
			修繕費	10,728	
			減価償却費	13,714	
			その他費用	141	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	28,233	

物件名称：名古屋広小路ビルヂング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産		取得価格	14,533百万円	
取得年月日	平成13年9月10日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	7.5%	
信託 受益権 の概要	信託設定日	-	取得時 の不動 産鑑定 の概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	-		鑑定評価額	14,600百万円
	信託期間満了日	-		収益価格	14,600百万円
所在地	土地地番	愛知県名古屋市中区栄二丁目301番他 9筆		積算価格	12,300百万円
	住居表示	愛知県名古屋市中区栄二丁目3番1号	不動産価 格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成15年9月30日
用途地域	商業地域			期末算定価格	14,900百万円
建物用途	事務所・店舗		当期末簿価	14,302百万円	
面積	土地	4,095.81 m ²	【賃貸借の概況】(平成15年9月30日現在)		
	建物	33,377.73 m ² (注)1.	テナント総数	28	
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コン クリート造陸屋根 地下2階付18階建		総賃貸可能面積	21,590 m ²	
			総賃貸面積	21,012 m ²	
建築時期	昭和62年5月		稼働率	97.3%	
所有 形態	土地	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権	運用期間	自平成15年4月1日 至平成15年9月30日 (日数183日)	
不動産管理会社	株式会社菱栄ビルマネジメント		(A) 賃貸事業収入	763,015	
(注)1. 附属建物を含みます。			(B) 賃貸事業費用	430,538	
			管理業務費	128,308	
			水道光熱費	68,081	
			公租公課	65,057	
			損害保険料	2,021	
			修繕費	20,481	
			減価償却費	146,589	
			その他費用		
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	332,476	

物件名称：名古屋御園ビル

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産		取得価格	1,865百万円	
取得年月日	平成15年8月8日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	1.0%	
信託受益権の概要	信託設定日	-	取得時の不動産鑑定の概要	価格時点	平成15年7月1日
	信託受託者	-		鑑定評価額	1,810百万円
	信託期間満了日	-		収益価格	1,810百万円
所在地	土地地番	愛知県名古屋市中区栄一丁目1012番他2筆		積算価格	1,330百万円
	住居表示	愛知県名古屋市中区栄一丁目10番21号	不動産価格調査の概要	調査の基準となる時点	平成15年9月30日
用途地域	商業地域			期末算定価格	1,810百万円
建物用途	事務所		当期末簿価	1,879百万円	
面積	土地	805.04 m ²	【賃貸借の概況】(平成15年9月30日現在)		
	建物	5,348.00 m ²	テナント総数	7	
構造	鉄骨造陸屋根地下1階付7階建		総賃貸可能面積	3,470 m ²	
			総賃貸面積	3,470 m ²	
建築時期	平成3年9月		稼働率	100.0%	
所有形態	土地	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権	運用期間	自平成15年8月8日 至平成15年9月30日 (日数54日)	
不動産管理会社	株式会社東管		(A) 賃貸事業収入	30,615	
			(B) 賃貸事業費用	20,405	
			管理業務費	4,168	
			水道光熱費	2,047	
			公租公課(注)1.	18	
			損害保険料	110	
			修繕費	2,120	
			減価償却費	11,941	
			その他費用		
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	10,209	
(注)1.(参考)平成15年固定資産税・都市計画税額 14,812千円					

物件名称：京都四条河原町ビル

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産		取得価格	2,650百万円	
取得年月日	平成13年12月20日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	1.4%	
信託 受益権 の概要	信託設定日	-	取得時 の不動 産鑑定 の概要	価格時点	平成13年10月1日
	信託受託者	-		鑑定評価額	2,760百万円
	信託期間満了日	-		収益価格	2,760百万円
所在地	土地地番	京都府京都市下京区河原町通松原上る 二丁目富永町338番		積算価格	2,480百万円
	住居表示	京都府京都市下京区河原町通松原上ル 二丁目富永町338番	不動産価 格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成15年9月30日
用途地域	商業地域			期末算定価格	2,250百万円
建物用途	事務所		当期末簿価	2,874百万円	
面積	土地	1,471.57㎡	【賃貸借の概況】(平成15年9月30日現在)		
	建物	9,701.04㎡(注)1.	テナント総数	24	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付9階建		総賃貸可能面積	6,800㎡	
			総賃貸面積	6,079㎡	
建築時期	昭和57年11月		稼働率	89.4%	
所有 形態	土地	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権	運用期間	自平成15年4月1日 至平成15年9月30日 (日数183日)	
不動産管理会社	株式会社ザイマックス			(A) 賃貸事業収入	137,211
【特記事項】 境界確認は、平成15年9月30日現在未了です。 南西側隣接地に存する通用門の一部が越境しています。 フロン類がヒートポンプエアコン及び八ロンガス消火設備に使用されています。現状では良好に管理されており問題はありませんが、当該機器の修理・廃棄処分の際には、法令に基づく適切な措置が必要となります。また、冷温水発生機用の煙突の内貼材及びパッキン類、ダクトと送風機の接続部分にアスベストが混合されていると判断されます。現時点では特別な配慮は不要ですが、廃棄物として処分する場合には環境に影響を及ぼすことのないように取り扱うことが必要となります。			(B) 賃貸事業費用	93,875	
			管理業務費	22,435	
			水道光熱費	13,964	
			公租公課	12,388	
			損害保険料	537	
			修繕費	8,304	
			減価償却費	31,671	
			その他費用	4,573	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	43,335	
			(注)1. 附属建物を含みます。		

物件名称：福助堺筋本町ビル

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	2,264 百万円	
取得年月日	平成 13 年 9 月 25 日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	1.2%	
信託 受益権 の概要	信託設定日	平成 13 年 3 月 1 日	取得時 の不動 産鑑定 の概要	価格時点	平成 13 年 3 月 15 日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	2,210 百万円
	信託期間満了日	平成 20 年 7 月 31 日		収益価格	2,210 百万円
所在地	土地地番	大阪府大阪市中央区南本町一丁目 50 番 他 8 筆		積算価格	3,520 百万円
	住居表示	大阪府大阪市中央区南本町一丁目 8 番 14 号	不動産価 格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成 15 年 9 月 30 日
用途地域	商業地域			期末算定価格	2,360 百万円
建物用途	事務所		当期末簿価	2,182 百万円	
面積	土地	2,036.22 m ² (注)1.	【賃貸借の概況】(平成 15 年 9 月 30 日現在)		
	建物	17,145.59 m ² (注)2.	テナント総数	7	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下 2 階付 13 階建		総賃貸可能面積	5,337 m ²	
			総賃貸面積	4,886 m ²	
建築時期	平成 4 年 10 月		稼働率	91.6%	
所有 形態	土地	所有権(9筆のうち、6筆は共有持分。 敷地利用権の割合：46.17%)	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	区分所有権の共有(1棟の建物における 所有割合：46.17%)* 管理規約あり	運用期間	自平成 15 年 4 月 1 日 至平成 15 年 9 月 30 日 (日数 183 日)	
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング		(A) 賃貸事業収入	163,207	
【特記事項】 当該建物は区分所有されており、区分所有者間での管理規約においては、(a) 専有部分及び敷地の譲渡に係る他の区分所有者の優先買取権に関する事項、(b) 共有する専有部分及び敷地の処分制限及び譲渡時における他の共有者の優先買取権に関する事項等が定められています。なお、当該土地に対し係る区分所有建物の敷地権の設定は行われておりません。 平成 15 年 9 月 30 日現在、本物件の共有者及び他の区分所有者は福助株式会社(以下「福助」といいます。)であります。福助は、平成 15 年 6 月 21 日付けで大阪地方裁判所より民事再生手続開始決定を受けております。 他の共有者の持分に根抵当権が設定されています。			(B) 賃貸事業費用	83,950	
			管理業務費	22,169	
			水道光熱費	14,365	
			公租公課	21,238	
			損害保険料	556	
			修繕費	273	
			減価償却費	25,346	
			その他費用	0	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	79,257	
	(注) 1. 建物敷地全体の面積(他の共有者持分を含みます。)				
(注) 2. 建物 1 棟全体の延床面積(他の共有者及び建物の他の区分所有者の持分を含みます。)					

物件名称：御堂筋ダイワビル

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	6,934百万円 7,380百万円	
取得年月日(注)1.	平成13年9月25日 平成14年2月28日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	、合計で7.4%	
信託 受益権 の概要	信託設定日	平成13年3月1日 平成14年2月28日	取得時 の不動 産鑑定 の概要 (注)2.	価格時点	平成13年3月15日 平成13年9月30日
	信託受託者	、とも住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	6,890百万円 14,270百万円
	信託期間満了日	、とも平成20年7月31日		収益価格	6,890百万円 14,270百万円
所在地	土地地番	大阪府大阪市中央区久太郎町三丁目25番4 他3筆	不動産価 格調査の 概要 (注)3.	積算価格	7,610百万円 14,400百万円
	住居表示	大阪府大阪市中央区久太郎町三丁目6番8号		調査の基準 となる時点	平成15年9月30日
用途地域	商業地域		期末算定価格	14,300百万円	
建物用途	事務所		当期末簿価	14,151百万円	
面積	土地	3,044.65 m ²	【賃貸借の概況】(平成15年9月30日現在)		
	建物	31,213.27 m ²	テナント総数	18	
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付15階建		総賃貸可能面積	20,449 m ²	
			総賃貸面積	18,694 m ²	
建築時期	平成3年9月		稼働率	91.4%	
所有 形態	土地	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権 *管理規約あり	運用期間	自平成15年4月1日 至平成15年9月30日 (日数183日)	
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング		(A) 賃貸事業収入	768,667	
【特記事項】 当該建物の地下1階駐車場スロープにアスベスト含有材料が使用されており、当該建物の改修、解体時には法令に従った処理が必要となります。			(B) 賃貸事業費用	324,473	
			管理業務費	80,978	
(注)1. 当投資法人は、の取引時において、土地の所有権(4筆とも共有持分。敷地利用権の割合は50.0%)と建物の区分所有権の共有及び区分所有権(1棟の建物における所有割合50.0%)を原資産とする不動産信託受益権を取得し、の取引時に、残りの土地の所有権と建物の区分所有権の共有及び区分所有権を原資産とする不動産信託受益権を取得しております。 (注)2. の不動産鑑定評価は、1棟の建物とその敷地全体としての評価額です。 (注)3. 不動産価格調査は、1棟の建物とその敷地全体としての評価額です。			水道光熱費	46,398	
			公租公課	87,173	
			損害保険料	1,736	
			修繕費	6,244	
			減価償却費	101,925	
			その他費用	16	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	444,194	

物件名称：神戸伊藤町ビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	1,436百万円	
取得年月日	平成13年9月25日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	0.7%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年3月1日	取得時の不動産鑑定概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	1,440百万円
	信託期間満了日	平成20年7月31日		収益価格	1,440百万円
所在地	土地地番	兵庫県神戸市中央区伊藤町121番1他1筆		積算価格	1,450百万円
	住居表示	兵庫県神戸市中央区伊藤町121	不動産価格調査の概要	調査の基準となる時点	平成15年9月30日
用途地域	商業地域			期末算定価格	1,100百万円
建物用途	事務所		当期末簿価	1,407百万円	
面積	土地	808.55㎡	【賃貸借の概況】(平成15年9月30日現在)		
	建物	4,894.09㎡	テナント総数	11	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根10階建		総賃貸可能面積	3,478㎡	
			総賃貸面積	3,127㎡	
建築時期	平成元年9月		稼働率	89.9%	
所形態	土地	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権	運用期間	自平成15年4月1日 至平成15年9月30日 (日数183日)	
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング		(A) 賃貸事業収入	71,464	
【特記事項】 当該建物の10階清掃員控室の壁材ならびに巾木及び立体駐車場の外壁にアスベスト含有材料が使用されており、当該建物の改修、解体時には法令に従った処理が必要となります。 平成7年に発生した阪神・淡路大震災の被災により当該建物の損傷、当該土地の液状化等の被害が発生しましたが、その後大規模補修工事を行っています。			(B) 賃貸事業費用	50,230	
			管理業務費	15,773	
			水道光熱費	8,247	
			公租公課	6,988	
			損害保険料	263	
			修繕費	4,403	
			減価償却費	14,554	
			その他費用		
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	21,233	

物件名称：東晴天神ビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産		取得価格	1,550百万円	
取得年月日	平成13年9月25日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	0.8%	
信託受益権の概要	信託設定日	-	取得時の不動産鑑定の概要	価格時点	平成13年6月1日
	信託受託者	-		鑑定評価額	1,520百万円
	信託期間満了日	-		収益価格	1,520百万円
積算価格	1,560百万円				
所在地	土地地番	福岡県福岡市中央区天神三丁目201番	不動産価格調査の概要	調査の基準となる時点	平成15年9月30日
	住居表示	福岡県福岡市中央区天神三丁目9番25号		期末算定価格	1,420百万円
用途地域	商業地域		当期末簿価	1,531百万円	
建物用途	事務所		【賃貸借の概況】(平成15年9月30日現在)		
面積	土地	1,221.31 m ²	テナント総数	17	
	建物	5,588.57 m ² (注)1.	総賃貸可能面積	4,080 m ²	
構造	鉄骨造陸屋根 8階建		総賃貸面積	3,204 m ²	
			稼働率	78.5%	
建築時期	平成4年3月		【損益状況】(単位：千円)		
所有形態	土地	所有権	運用期間	自平成15年4月1日 至平成15年9月30日 (日数183日)	
	建物	所有権			
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング		(A) 賃貸事業収入	93,473	
【特記事項】 耐熱・耐火性能を要求される場所の壁等に使用されているフレキシブルボード、配管のガスカート等にアスベストが混合されています。当該建物の改修・解体時には、法令に従った処理が必要となります。また、フロン類がヒートポンプエアコン及びハロンガス消火設備に使用されています。現状では良好に管理されており問題はありますが、当該機器の修理・廃棄処分の際には、法令に基づく適切な取扱いが必要となります。			(B) 賃貸事業費用	64,353	
			管理業務費	18,621	
			水道光熱費	9,255	
			公租公課	10,661	
			損害保険料	314	
			修繕費	3,483	
(注)1. 附属建物を含みます。			減価償却費	22,016	
			その他費用		
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	29,119	

物件名称：日之出天神ビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	3,657 百万円	
取得年月日	平成 13 年 9 月 10 日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	1.9%	
信託 受益権 の概要	信託設定日	平成 13 年 9 月 10 日	取得時 の不動 産鑑定 の概要	価格時点	平成 13 年 3 月 15 日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	3,600 百万円
	信託期間満了日	平成 20 年 7 月 31 日		収益価格	3,600 百万円
所在地	土地地番	福岡県福岡市中央区天神一丁目 130 番 他 4 筆 (注) 1 .		積算価格	3,310 百万円
	住居表示	福岡県福岡市中央区天神一丁目 12 番 20 号	不動産価 格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成 15 年 9 月 30 日
用途地域	商業地域		期末算定価格	3,690 百万円	
建物用途	事務所		当期末簿価	3,555 百万円	
面積	土地	1,452.15 m ² (注) 2 .	【賃貸借の概況】(平成 15 年 9 月 30 日現在)		
	建物	12,527.07 m ² (注) 3 .	テナント総数	8	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下 2 階付 10 階建		総賃貸可能面積	5,944 m ²	
			総賃貸面積	5,268 m ²	
建築時期	昭和 62 年 8 月		稼働率	88.6%	
所有 形態	土地	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	区分所有権(所有割合：76.18%) *管理規約あり	運用期間	自平成 15 年 4 月 1 日 至平成 15 年 9 月 30 日 (日数 183 日)	
不動産管理会社	株式会社東管		(A) 賃貸事業収入	196,984	
【特記事項】 当該建物は区分所有されており、区分所有者間での管理規約においては、専有部分及び敷地の譲渡に係る他の区分所有者の優先買取権に関する事項等が定められています。なお、当該土地に対しかかる区分所有建物の敷地権の設定は行われておりません。			(B) 賃貸事業費用	104,960	
			管理業務費	23,481	
			水道光熱費	20,037	
			公租公課	16,778	
			損害保険料	462	
			修繕費	5,387	
			減価償却費	34,053	
			その他費用	4,760	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	92,024	
	(注) 1 . 5 筆のうち 1 筆分(335.00 m ²) は、建物の他の区分所有者が所有しております。				
(注) 2 . 建物敷地全体の面積(建物の他の区分所有者持分を含みません。)					
(注) 3 . 建物 1 棟全体の延床面積(建物の他の区分所有者持分を含みません。)					

(3) 資本的支出の状況

資本的支出の予定

既存物件について、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、費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
渋谷クロスタワー (東京都渋谷区)	機能維持 (基準階トイレ、共用廊下水廻り整備1期工事)	自 平成15年5月 至 平成16年3月	335		
	機能維持 (基準階トイレ、共用廊下水廻り整備2期工事)	自 平成15年7月 至 平成16年5月	366		
新潟礎町西万代橋 ビルディング (新潟県新潟市)	収益向上対応 (各階トイレ改修工事)	自 平成15年11月 至 平成16年2月	39		
エリクソン新横浜 ビル (神奈川県横浜市)	収益向上対応 (貸室内整備工事)	自 平成15年12月 至 平成16年3月	100		
京都四条河原町ビル (京都府京都市)	収益向上対応 (共用部リニューアル工事)	自 平成15年7月 至 平成15年10月	106		

期中に行った資本的支出

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552百万円であり、当期費用に区分された修繕費289百万円と併せ、合計841百万円の工事を実施しております。

当期の資本的支出の主要なものとして、芝二丁目大門ビルディングの「ビル空調設備熱源更新工事」他下記の工事を実施致しました。その他の不動産等における工事としては、定常的な更新工事に加え、トイレなどの共用部のグレードアップ工事等があげられます。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (百万円)
芝二丁目大門 ビルディング (東京都港区)	収益向上対応 (ビル空調設備熱源更新工事)	自 平成15年4月 至 平成15年7月	94
その他の不動産等			457
合計			552

(4) 主要な不動産の物件について

当投資法人の保有に係る不動産等資産の内、第4期の賃貸事業収入の合計額の1割以上（総賃料収入の合計の10%以上）を占める不動産等資産は、以下のとおりです。

(ア) 渋谷クロスタワー

テナント総数	51	
賃貸事業収入	1,555,237千円	
総賃料収入の合計に占める割合	17.3%	
総賃貸面積	28,289 m ²	
総賃貸可能面積	29,808 m ²	
最近5年間の稼働率の推移	平成15年9月30日	94.9%
	平成15年3月31日	100.0%
	平成14年9月30日	100.0%
	平成14年3月31日	95.8%
	平成13年3月31日	-
	平成12年3月31日	-
	平成11年3月31日	-

(イ) 三菱総合研究所ビルヂング

テナント総数	4	
賃貸事業収入	972,608千円	
総賃料収入の合計に占める割合	10.8%	
総賃貸面積	18,006 m ²	
総賃貸可能面積	18,006 m ²	
最近5年間の稼働率の推移	平成15年9月30日	100.0%
	平成15年3月31日	96.3%
	平成14年9月30日	96.3%
	平成14年3月31日	97.4%
	平成13年3月31日	-
	平成12年3月31日	-
	平成11年3月31日	-

上記において、最近5年間の稼働率の推移については、当投資法人が取得した後の稼働率を記載しています。

(5) 主要なテナントの概況

平成15年9月30日現在において、全賃貸面積の10%以上を占めるテナントはありません。

(6) テナント情報

当投資法人の保有に係る全不動産等資産の賃貸借の概況

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

	平成 14 年 4 月末	平成 14 年 5 月末	平成 14 年 6 月末	平成 14 年 7 月末	平成 14 年 8 月末	平成 14 年 9 月末
物件数	24	25	25	26	27	27
総テナント数 ^{(注)1.}	326	329	334	333	340	339
全賃貸可能面積 (m ²) ^{(注)2.}	201,580	207,914	207,914	212,194	215,928	215,928
稼働率 ^{(注)2.}	93.3%	93.6%	94.4%	94.3%	95.2%	95.3%

	平成 14 年 10 月末	平成 14 年 11 月末	平成 14 年 12 月末	平成 15 年 1 月末	平成 15 年 2 月末	平成 15 年 3 月末
物件数	28	29	29	29	29	30
総テナント数 ^{(注)1.}	340	347	345	348	351	359
全賃貸可能面積 (m ²) ^{(注)2.}	220,720	223,771	223,771	223,771	223,771	236,693
稼働率 ^{(注)2.}	94.8% ^{(注)3.}	95.5%	95.3%	95.2%	95.6%	94.4%

	平成 15 年 4 月末	平成 15 年 5 月末	平成 15 年 6 月末	平成 15 年 7 月末	平成 15 年 8 月末	平成 15 年 9 月末
物件数	30	30	30	30	32	32
総テナント数 ^{(注)1.}	356	356	356	362	386	384
全賃貸可能面積 (m ²) ^{(注)2.}	236,702	236,702	237,897	237,897	246,062	246,062
稼働率 ^{(注)2.}	94.4%	94.9%	94.4%	94.9%	95.3%	95.1%

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

(注)2. 全賃貸可能面積は、小数点以下を切り捨てて表示しております。稼働率は、小数点第二位を四捨五入して表示しております。

(注)3. 平成 14 年 10 月 31 日付にて、こころとからだの元気プラザを取得しておりますが、同物件におけるテナントとの賃貸借契約開始日が平成 14 年 11 月 1 日であることから、平成 14 年 10 月末稼働率については、同ビルを除いて算出しております。

大口テナント

平成 15 年 9 月 30 日現在における大口テナント(賃貸面積の上位 5 社)は、以下のとおりです。

順位	テナント名	入居物件名称	賃貸面積	全賃貸面積に占める割合 (注)5
1	株式会社三菱総合研究所(注)1.	三菱総合研究所ビルディング	14,529 m ²	6.2%
2	第一生命保険相互会社(注)2.	御堂筋ダイワビル 他 7 物件	13,008 m ²	5.6%
3	日本エリクソン株式会社(注)3.	エリクソン新横浜ビル	5,794 m ²	2.5%
4	東陶機器株式会社	名古屋広小路ビルディング 御堂筋ダイワビル	4,840 m ²	2.1%
5	財団法人東京顕微鏡院(注)4.	こころとからだの 元氣プラザ	4,791 m ²	2.0%

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

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

(注)3. 当該テナントとの賃貸借契約は平成 15 年 10 月 31 日をもって解約となっております。当該テナントの解約に伴い、平成 15 年 9 月 30 日現在の大口テナント第 6 位であるヤンセンファーマ株式会社(入居物件名称:高輪台ビルディング・東晴天神ビルディング、賃貸面積:4,318m²、全賃貸面積に占める割合:1.8%)が第 5 位に繰り上がることとなります。

(注)4. 当該テナントとの賃貸借契約は、平成 14 年 11 月 1 日から平成 29 年 10 月 31 日までを賃貸借契約期間とする定期建物賃貸借契約です。なお、賃貸人、当該テナント共に賃貸借契約期間内において当該契約を解約することはできません。

(注)5. 全賃貸面積に占める割合は小数点第二位を四捨五入して表示しております。

関係法人等による賃貸借

- 平成 15 年 9 月 30 日現在において、当投資法人の投資信託委託業者であるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社は、当投資法人の保有に係る不動産等資産には入居しておりません。
- 平成 15 年 9 月 30 日現在において、当投資法人の投資信託委託業者であるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社の株主である、三菱地所株式会社、東京海上火災保険株式会社、第一生命保険相互会社、三井物産株式会社による入居状況は以下のとおりです。

入居者名	入居物件名称	賃貸面積(注)
東京海上火災保険株式会社	大森駅東口ビルディング	402 m ²
	金沢パークビル	1,691 m ²
	小 計	2,094 m ²
第一生命保険相互会社	小伝馬町新日本橋ビルディング	1,028 m ²
	池袋二丁目ビルディング	244 m ²
	さいたま浦和ビルディング	1,590 m ²
	川崎砂子ビルディング	361 m ²
	新潟礎町西万代橋ビルディング	2,641 m ²
	御堂筋ダイワビル	5,828 m ²
	福助塚筋本町ビル	517 m ²
	神戸伊藤町ビルディング	795 m ²
	小 計	13,008 m ²
合 計	15,102 m ²	

(注)倉庫として使用している面積は含まれておりません。

(7) 地震リスク調査報告書の概要

第4期末(平成15年9月30日)現在における当投資法人の保有に係る不動産等資産については、東京海上リスクコンサルティング株式会社による地震リスク調査報告書が作成されています。但し、当該地震リスク調査報告書については、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。

地震ポートフォリオ解析によるPML(注)値

損害率 5.39%

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

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

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

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

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

投資法人の関係法人について（１．投資法人の関係法人の参考資料）

関係	名称	関係業務の内容
<p>一般事務受託者 (投信法第 111 条第 2 号から第 6 号関係、但し、投資法人債に関する事務を除きます。)</p>	<p>住友信託銀行株式会社</p>	<p>以下に掲げる一般事務業務の委託を、当投資法人から受けます。</p> <p>(業務内容)</p> <ul style="list-style-type: none"> a. 投資口の名義書換に関する事務 b. 投資証券の発行に関する事務 c. 投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務 d. 投資主総会、役員会の機関の運営に関する事務 e. 計算に関する事務 f. 会計帳簿の作成に関する事務 g. 投資主に対して分配をする金銭の支払いに関する事務 h. 納税に関する事務
<p>一般事務受託者 (投信法第 111 条第 2 号、第 3 号及び第 6 号関係のうち、投資法人債に関する事務。)</p>	<p>株式会社東京三菱銀行</p>	<p>当投資法人が発行した第 1 回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定）、第 2 回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定）及び第 3 回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定）(以下それぞれ「第 1 回投資法人債」、「第 2 回投資法人債」及び「第 3 回投資法人債」といい、これらを併せて以下「本投資法人債」といいます。^(注1.)に関わる一般事務業務のうち、以下に掲げる業務の委託を、当投資法人から受けます。</p> <p>(業務内容)</p> <ul style="list-style-type: none"> a. 投資法人債の名義書換に関する事務 b. 投資法人債券の発行に関する事務 c. 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 d. 投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務

関係	名称	関係業務の内容
一般事務受託者 (投信法第 111 条第 6 号関係のうち、投資法人債に関する事務。)	みずほ証券株式会社 J.P.モルガン証券会社東京支店 三菱証券株式会社 日興シティグループ証券会社 ^{(注)2.}	第 1 回投資法人債及び第 3 回投資法人債に関わる一般事務業務のうち、以下に掲げる業務の委託を、当投資法人から受けます。 (業務内容) a. 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
一般事務受託者 (投信法第 111 条第 6 号関係のうち、投資法人債に関する事務。)	みずほ証券株式会社 三菱証券株式会社 J.P.モルガン証券会社東京支店 野村證券株式会社 メリルリンチ日本証券株式会社	第 2 回投資法人債に関わる一般事務業務のうち、以下に掲げる業務の委託を、当投資法人から受けます。 (業務内容) a. 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
投資法人債管理会社 (投信法第 139 条の 5 関係)	株式会社東京三菱銀行	本投資法人債に関わる投資法人債管理会社です。
投資信託委託業者 (投信法第 198 条関係)	ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社	当投資法人の資産の運用に係る業務の委託を、当投資法人から受けます。
資産保管会社 (投信法第 208 条関係)	住友信託銀行株式会社	当投資法人の資産の保管に係る業務の委託を、当投資法人から受けます。
引受人(一般事務受託者) ^{(注)3.} (投信法第 111 条第 1 項関係のうち、投資口の募集に関する事務。)	-	-

(注) 1. 第 1 回投資法人債は、額面総額 250 億円、利率年 1.32%、利払日毎年 6 月 21 日及び 12 月 21 日、償還日平成 19 年 6 月 21 日として、平成 14 年 6 月 7 日開催の当投資法人役員会の決議に基づき、平成 14 年 6 月 21 日に発行されました。

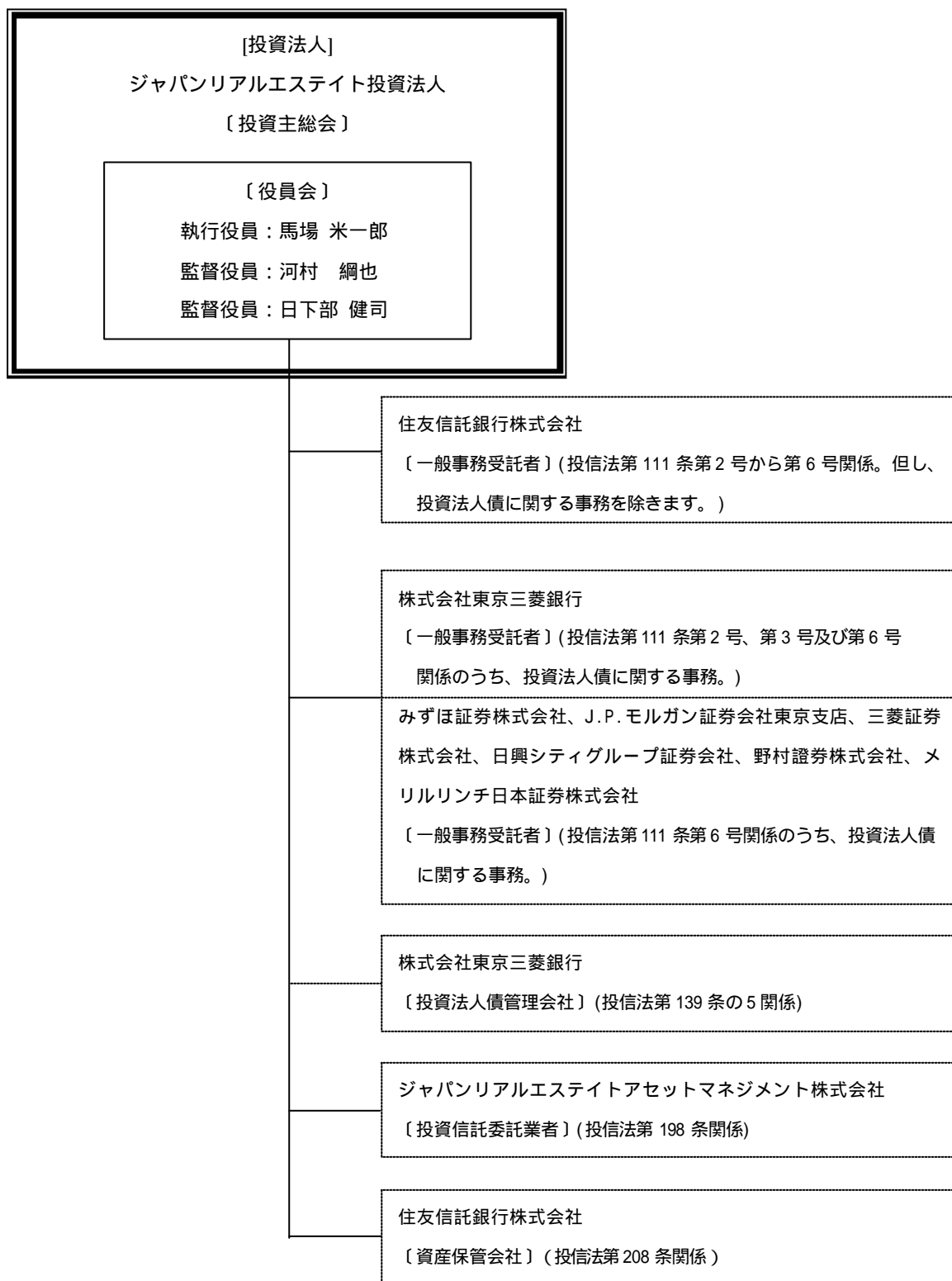
第 2 回投資法人債は、額面総額 100 億円、利率年 0.69%、利払日毎年 4 月 30 日及び 10 月 30 日、償還日平成 20 年 4 月 30 日として、平成 15 年 4 月 16 日開催の当投資法人役員会の決議に基づき、平成 15 年 4 月 30 日に発行されました。

第 3 回投資法人債は、額面総額 100 億円、利率年 0.98%、利払日毎年 4 月 30 日及び 10 月 30 日、償還日平成 22 年 4 月 30 日として、平成 15 年 4 月 16 日開催の当投資法人役員会の決議に基づき、平成 15 年 4 月 30 日に発行されました。

(注) 2. 平成 15 年 4 月 7 日付けにて、日興ソロモン・スミス・バーニー証券会社は、日興シティグループ証券会社に社名変更しております。

(注) 3. 平成 15 年 10 月 24 日に払込みが完了した新投資口の追加発行において、日興シティグループ証券会社を主幹事とし、その他、野村證券株式会社、新光証券株式会社、みずほ証券株式会社、三菱証券株式会社、大和証券エスエムピーシー株式会社を引受会社とする新投資口引受契約を平成 15 年 10 月 16 日付けにて締結し、引受に係る一般事務業務を委託しております。

< 当投資法人の組織及び関係法人 >



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

(1) 投資の基本方針

(1) 投資の基本方針

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

基本方針（当投資法人規約第 23 条）

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

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

「不動産等」

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

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

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

投資態度（当投資法人規約第 24 条）

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

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

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

- B. 当投資法人は、資産の運用の方針として、以下に定義する特定不動産の価額の合計額の当投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合（以下「特定不動産の割合」といいます。）を 100 分の 75 以上となるように運用します。ここで特定不動産とは、特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいうものとします。
- C. 当投資法人は、資産の運用の方針として、上記 B. に加えて、平成 14 年 4 月 1 日以後の各年度において取得する不動産の価額の合計額の当該年度に取得する特定資産の価額の合計額に占める割合を、特定不動産の割合の 2 分の 1 以上となるように運用します。なお、本項に定める方針につきましては、不動産取得税の課税標準の特例に係る当該要件の存する限り適用するものとします（不動産取得税の課税標準の特例に係る当該要件は税制改正により既に廃止されており、本書の日付現在、本 C. に定める運用方針は当投資法人には実質的に適用されません。）。
- D. 当投資法人の投資する不動産及び信託財産である不動産の用途は、主にオフィスビルとし、投資対象地域は、我が国の政令指定都市をはじめとする全国の主要都市とします。
- E. 当投資法人は、不動産等への投資に際しては、十分なデュー・ディリジェンス（詳細調査等）を実施し、その投資価値を見極めた上で、投資環境等に応じてその投資を決定します。
- F. 運用に当たっては、不動産及び不動産を信託する信託の受益権への投資を基本としますが、投資環境、資産規模等によっては、その他の不動産等（前述の「不動産等」に掲げる資産のうち不動産及び不動産を信託する信託の受益権を除いたものをいいます。）及び不動産対応証券への投資を行います。

組入資産の貸付け（当投資法人規約第 27 条）

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

借入金及び投資法人債（当投資法人規約第 30 条）

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

(2) 基本方針に基づく投資対象不動産等に係る運用・管理の指針

資産運用会社は、上記(1) ないし 記載の投資の基本方針を基礎とし、かつ、当投資法人と資産運用会社との間で平成 13 年 5 月 18 日付けで締結され、平成 13 年 8 月 3 日付け及び平成 15 年 4 月 1 日付けで変更済みの資産運用委託契約（以下「資産運用委託契約」といいます。）に従い、当投資法人の資産運用業務を適切に遂行することを目的として、「ジャパンリアルエステイト投資法人資産管理計画書」（以下「資産管理計画書」といいます。）を資産運用会社の社内規則として制定しており、かかる資産管理計画書に従って投資対象不動産等を運用しております。

かかる資産管理計画書は、我が国の経済環境、不動産情勢、金融環境、経済統計、当投資法人の資産状態と業績、今後の中長期的な不動産に係る予想、これまでの資産運用会社の不動産関連ノウハウ等の複合的な要素に基づくものであります。従って、資産運用会社は資産管理計画書がその時点での

外的内的環境要因に適合するか否かについて随時見直しを行うこととしております。直近では、当該資産管理計画書は平成 15 年 9 月 12 日開催の資産運用会社の取締役会において一定の変更がなされております。今後においても、現時点での資産管理計画書を変更した上で投資対象不動産等を運用することが当投資法人、ひいては投資主の利益にかなうと判断される場合には、資産管理計画書は、規約及び資産運用委託契約に適合する限りにおいて、随時変更されることがあります。

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

投資対象不動産等に係る取得の指針

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

A. 地域に関するポートフォリオ構成

1. 当投資法人の投資対象不動産等に係る資産運用にあたり、不動産等資産の所在地域別保有割合の目安を、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県（以下併せて「首都圏」といいます。）に所在する物件を 60～80%、その他の地方都市に所在する物件を 20～40%として運用することを基本的な目処とします。
2. 需給が堅調であるにもかかわらず比較的高い利回りを望めると判断した場合には、上記 1.記載の所在地域別保有割合の目処と異なる資産運用を行うことがあります。
3. 当投資法人の資産規模の拡大過程等においては、一時的に上記 1.記載の所在地域別保有割合から乖離することがあります。

B. 用途に関するポートフォリオ構成

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

C. 規模、築年数その他の事項に関するポートフォリオ構成

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

D. 取得時のデュー・ディリジェンス

1. 物件の取得にあたり、資産運用会社は、公正かつ調査能力・経験のある第三者による不動産鑑定評価書、エンジニアリングレポート、地震リスク調査報告書による分析評価及びマーケット

レポート等を参考にすると共に、現地調査やビル管理担当者等へのヒアリングを行う等、経済的・物理的・法的な調査及び検討を行います。

2. 上記1.に基づく具体的な分析事項は、下記の表のとおりです。

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

E. キャップレートの目標値

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

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

投資対象不動産等に係る維持管理の指針

内部成長の達成のため、投資対象不動産等に係る維持管理の指針は、以下のとおりとなっております。

A. 維持管理方針

保有不動産については、内部成長の達成のため、継続的かつ計画的な設備投資と維持管理により、テナントの満足度を高め、競争力及び収入の維持拡大（賃料の増加、稼働率の維持向上等）と費用

の節減（外注管理費、水道光熱費等の削減）に努めます。また、複数の不動産管理会社を利用して
いるメリットを生かし、これらの目標達成を促進させます。

B. 保険付保方針

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

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

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

(注)3. 地震PML（予想最大損害値）については、前記67ページ「5.参考情報（7）地震リス
ク調査報告書の概要」をご参照ください。

投資対象不動産等に係る売却の指針

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

(3) 財務上の指針

資産運用会社は、資産管理計画書において財務上の指針を以下のとおり定めております。

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

当投資法人の借入金と投資法人債を合わせた限度額は1兆円を上限とします。

借入れを行なう場合、借入先は、適格機関投資家に限るものとします。

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

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

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

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

なお、当面の資金の借入及び返済は、原則として以下の方針に基づき行うものとします。

特定資産の追加取得に際し借入を要する場合、機動的な対応が必要とされるため、かかる追加取得
に必要な資金の調達は主に短期借入金により行います。

特定資産の追加取得等に際し調達した短期借入金については、金融環境を勘案しつつ、適宜、固定
金利による長期借入金又は投資法人債への借換えを進め、低廉なコストでの安定的な資金調達の実
現を図ります。

(ロ) 投資対象

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

不動産等及び不動産対応証券

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

一 以下に掲げる有価証券

(ア) 国債証券

(イ) 地方債証券

(ウ) 特別の法律により法人の発行する債券

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

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

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

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

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

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

(コ) 投資法人債券（投信法第2条第25項に定めるものをいいます。）

(サ) 外国投資証券（投信法第220条第1項に定めるものをいいます。）

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

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

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

(ソ) 外国法人が発行する本邦通貨建の譲渡性預金証書

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

(チ) 外国法人に対する権利で、上記(タ)の権利を有するもの

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

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

(ハ) 投資制限

当投資法人の規約に基づく投資制限は以下のとおりです。

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

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

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

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

(二) 分配方針

当投資法人は、毎決算期後に、以下の方針に基づき金銭の分配を行います。

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

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

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

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

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

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

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

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

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