

有価証券届出書

日本プライムリアルティ投資法人

有価証券届出書

関東財務局長 殿

平成 14 年 5 月 13 日提出

発 行 者 名 : 日本プライムリアルティ投資法人
代表者の役職氏名 : 執行役員 金 子 博 人
本店の所在の場所 : 東京都中央区八重洲一丁目 9 番 9 号
事務連絡者氏名 : 株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント
企画・管理部長 米田 修一
連 絡 場 所 : 東京都中央区八重洲一丁目 9 番 9 号
電 話 番 号 : 03 - 3231 - 1051

届出の対象とした募集及び売出し

募集及び売出内国投資証券に
係る投資法人の名称 : 日本プライムリアルティ投資法人

募集及び売出内国投資証券の
形態及び金額 : 形態: 投資証券
金額: 268 億円 (発行価額の総額)
96 億円 (売出価額の総額)

(注) 発行価額及び売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

有価証券届出書の写しを縦覧に供する場所

該当事項はありません。

(本書面の枚数 表紙共 108 枚)

目 次

	頁
第一部 証券情報	1
第1 内国投資証券（投資法人債券を除きます。）	1
1. 募集内国投資証券	1
(1) 投資法人の名称	1
(2) 内国投資証券の形態等	1
(3) 発行数	1
(4) 発行価額の総額	1
(5) 発行価格	1
(6) 申込手数料	2
(7) 申込単位	2
(8) 申込期間	2
(9) 申込証拠金	2
(10) 申込取扱場所	2
(11) 払込期日	2
(12) 払込取扱場所	2
(13) 手取金の使途	2
(14) その他	3
2. 売出内国投資証券	4
(1) 投資法人の名称	4
(2) 内国投資証券の形態等	4
(3) 売出数	5
(4) 売出価額の総額	5
(5) 売出価格	5
(6) 申込手数料	5
(7) 申込単位	5
(8) 申込期間	5
(9) 申込証拠金	5
(10) 申込受付場所	5
(11) 受渡期日	5
(12) 受渡取扱場所	5
(13) 手取金の使途	6
(14) その他	6
第2 投資法人債券	7

第二部 発行者情報	8
第1 投資法人の状況	8
1. 投資法人の概況	8
(1) 主要な経営指標等の推移	8
(2) 投資法人の目的及び基本的性格	8
(3) 投資法人の沿革	9
(4) 投資法人の仕組み	14
(5) 投資法人の機構	18
(6) 投資法人の出資総額	21
(7) 主要な投資主の状況	22
(8) 役員の状況	22
(9) その他	23
2. 投資方針	25
(1) 投資方針	25
(2) 投資対象	35
(3) 分配方針	59
(4) 投資制限	60
3. 投資リスク	62
4. 手数料等及び税金	94
(1) 申込手数料	94
(2) 買戻し手数料	94
(3) 管理報酬等	94
(4) その他の手数料等	101
(5) 課税上の取扱い	102
5. 運用状況	106
(1) 投資状況	106
(2) 運用実績	107
純資産等の推移	107
分配の推移	107
自己資本利益率（収益率）の推移	107
(3) 販売及び買戻しの実績	107
6. 管理及び運営	108
(1) 資産管理等の概要	108
資産の評価	108
申込（販売）手続等	110

買戻し手続等	110
保管	111
存続期間	111
計算期間	111
その他	112
(2) 利害関係人との取引制限	114
(3) 投資主の権利	118
第2 関係法人の状況	122
1. 資産運用会社の概況	122
(1) 名称、資本の額及び事業の内容	122
(2) 運用体制	124
(3) 大株主の状況	124
(4) 役員の状況	124
(5) 事業の内容及び営業の概況	127
2. その他の関係法人の概況	127
第3 投資法人の経理状況	129
1. 財務諸表	129
2. 投資法人の現況	129
(1) 純資産額計算書	129
(2) 投資有価証券の主要銘柄	129
(3) 投資不動産物件	129
(4) その他投資資産の主要なもの	130
(5) 借入れの現況	176
第4 その他	178
第5 内国投資証券事務の概要	179

第一部 証券情報

第1 内国投資証券（投資法人債券を除きます。）

1. 募集内国投資証券

(1) 投資法人の名称

日本プライムリアルティ投資法人

（英文表示：Japan Prime Realty Investment Corporation）

（以下「本投資法人」といいます。）

(注) 本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づく投資法人です。

(2) 内国投資証券の形態等

記名式かつ無額面で、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型の投資口を表示する投資証券

なお、本書による届出の対象である本投資法人の投資証券（以下「本投資証券」といいます。）について、格付は取得していません。

(注) 投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。「投資証券」は、投資法人の投資口を表示する有価証券であり、本投資証券を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

(3) 発行数

134,000 口

(注) 後記「2. 売出内国投資証券」記載の本書による届出の対象である本投資証券の売出し（以下「本売出し」といいます。）を中止した場合には、本書による届出の対象である本投資証券の募集（以下「本募集」といいます。）も中止します。

(4) 発行価額の総額

268 億円

(注) 上記の発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。発行価額及びその総額は、平成14年6月6日（木）に決定される予定です。

(5) 発行価格

未定

(注1) 発行価格は、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）の定める「不動産投資信託証券の上場前の公募又は売出しに関する規則」第2条で準用される「上場前の公募又は売出し等に関する規則」第3条の2に規定するブックビルディング方式（投資口の取得の申込みの勧誘時において発行価格に係る仮条件を投資家に提示し、投資口に係る投資家の需要状況を把握した上で発行価格等を決定する方法をいいます。）によって決定します。

(注2) 発行価格の最終決定に先立って、平成14年5月27日（月）に発行価格の仮条件を提示する予定です。当該仮条件は、本投資法人の内容、価格算定能力が高いと推定される機関投資家等の意見その他を総合的に勘案し、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な価額と評価し得る範囲内で決定する予定です。

- (注3) 投資家は、本投資証券の買付けの申込みに先立ち、平成 14 年 5 月 29 日（水）から平成 14 年 6 月 5 日（水）までの間に下記「(14) その他 a. 引受け等の概要」欄記載の引受人に対して、上記仮条件を参考として需要の申告を行うことができます。当該引受人は、本投資証券が市場において適正な評価を受けることを目的に、価格算定能力が高いと推定される機関投資家等を中心に当該仮条件に基づく需要の申告の受付を行う予定です。なお、当該需要の申告は、変更又は撤回することが可能です。
- (注4) 発行価格は、上記仮条件による需要状況、上場日までの価格変動リスク等を総合的に勘案した上で、平成 14 年 6 月 6 日（木）に、決定する予定です。

(6) 申込手数料

該当事項はありません。

(7) 申込単位

1 口以上 1 口単位

(8) 申込期間

平成 14 年 6 月 7 日（金）から平成 14 年 6 月 11 日（火）まで

(9) 申込証拠金

発行価格と同一の金額

(10) 申込取扱場所

下記「(14) その他 a. 引受け等の概要」記載の引受人の全国本支店及び営業所において、申込みの取扱いを行います。

(11) 払込期日

平成 14 年 6 月 13 日（木）

(12) 払込取扱場所

株式会社みずほコーポレート銀行 大手町営業部

東京都千代田区大手町一丁目 5 番 5 号

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

(13) 手取金の使途

本募集における手取金（268 億円）については、本投資法人の短期借入金の返済及び本投資法人による新たな特定資産（投信法第 2 条第 1 項における意味を有します。以下同じです。）の取得資金等に充当します。

(注) 上記の手取金は、本書の日付現在における見込額です。手取金は、平成 14 年 6 月 6 日（木）に決定される予定です。

(14) その他

a. 引受け等の概要

以下に記載する引受人は、平成 14 年 6 月 6 日（木）に決定される予定の発行価額と同額の引受価額にて本投資証券の買取引受けを行い、当該引受価額と異なる価額（発行価格）で募集を行います。引受人は、払込期日に引受価額の総額を、本投資法人に払い込み、引受価額の総額と発行価格の総額との差額は、引受人の手取金とします。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

引受人の名称	住所	引受投資口数
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目 5 番 1 号	26,620 口
メリルリンチ日本証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目 5 番 1 号	32,760 口
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目 9 番 1 号	29,120 口
日興ソロモン・スミス・パーニー証券会社	東京都港区赤坂五丁目 2 番 20 号	18,200 口
大和証券エスエムビーシー株式会社	東京都中央区八重洲一丁目 3 番 5 号	9,100 口
UFJ キャピタルマーケット証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目 1 番 3 号	5,460 口
東海東京証券株式会社	東京都中央区京橋一丁目 7 番 1 号	5,460 口
岡三証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目 17 番 6 号	1,820 口
国際証券株式会社	東京都中央区新川二丁目 27 番 1 号	1,820 口
コスモ証券株式会社	大阪府大阪市中央区今橋一丁目 8 番 12 号	1,820 口
東洋証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目 20 番 5 号	1,820 口
計		134,000 口

(注1) 引受投資口数及び引受けの条件は、発行価格決定日（平成 14 年 6 月 6 日（木））に決定する予定です。

(注2) 本投資法人は、発行価格決定日（平成 14 年 6 月 6 日（木））に引受人との間で新投資口引受契約を締結する予定です。

(注3) 上記引受人は、引受人以外の証券会社に本投資証券の販売を委託することがあります。

(注4) UFJ キャピタルマーケット証券株式会社は、平成 14 年 6 月 1 日付でつばさ証券株式会社と合併し、商号を「UFJ つばさ証券株式会社」に変更する予定です。

b. 申込みの方法等

(イ) 申込みは、申込期間内に上記「(10) 申込取扱場所」欄記載の申込取扱場所に申込証拠金を添えて行うものとします。

(ロ) 申込証拠金には利息をつけません。

(ハ) 申込証拠金のうち引受価額相当額は、払込期日に新投資口発行払込金に振替充当します。

(ニ) 引受人は、各社の定める販売に関する社内規定等に従い、発行価格又はそれ以上の価格で需要の申告を行った投資家の中から、原則として需要申告への積極的参加の程度、証券投資についての経験、知識、投資方針等を勘案した上で、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。

また、需要の申告を行わなかった投資家に対しても、東京証券取引所の「不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例」（以下「上場規程の特例」といいます。）に定める投資主数基準の充足、上場後の本投資証券の流通性の確保等を勧案し、販売が行われることがあります。

(ホ) 本投資証券の受渡期日は、平成 14 年 6 月 14 日（金）（以下「上場（売買開始）日」といいます。）の予定です。本投資証券は、財団法人証券保管振替機構（以下「機構」といいます。）の業務規程第 66 条の 15 の 2 第 1 項で準用される同規程第 66 条の 3 に従い、一括して機構に預託されますので、本書の日付現在申請中である本投資証券の東京証券取引所での上場が承認された場合、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。なお、本投資証券の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知した投資家には、上場（売買開始）日以降に証券会社を通じて本投資証券が交付されます。

c. 本邦以外の地域における発行
該当事項はありません。

d. 追加発行制限
本投資法人は、本募集及び本書による届出の対象とした本投資証券の売出し（以下「本売出し」といいます。）（後記「2. 売出内国投資証券」をご参照下さい。）に関し、主幹事会社であるみずほ証券株式会社及びメリルリンチ日本証券株式会社（以下、両社を「共同主幹事会社」といいます。）との間で、上場（売買開始）日から 3 か月間は、投資口の追加発行を行わないことに合意しています。なお、上記の場合においても、共同主幹事会社は、その両社の同意があった場合、その裁量で当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有しています。

2. 売出内国投資証券

(1) 投資法人の名称

日本プライムリアルティ投資法人

（英文表示：Japan Prime Realty Investment Corporation）

(2) 内国投資証券の形態等

記名式かつ無額面で、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型の投資口を表示する投資証券

なお、本投資証券について、格付は取得していません。

- (3) 売出数
48,000 口
(注 1) 東京都新宿区西新宿一丁目 7 番 3 号所在の朝日生命保険相互会社（以下「売出人」といいます。）が投資主として保有する投資口 48,000 口を売出します。
(注 2) 本募集を中止した場合には、本売出しも中止します。
- (4) 売出価額の総額
96 億円
(注) 上記の売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。売出価額及びその総額は、平成 14 年 6 月 6 日（木）に決定される予定です。
- (5) 売出価格
未定
(注) 売出価格の決定方法は、前記「1. 募集内国投資証券 (5) 発行価格」記載の決定方法と同様とし、売出価格は、本募集における発行価格と同一とします。
- (6) 申込手数料
該当事項はありません。
- (7) 申込単位
1 口以上 1 口単位
- (8) 申込期間
平成 14 年 6 月 7 日（金）から平成 14 年 6 月 11 日（火）まで
- (9) 申込証拠金
売出価格と同一の金額
- (10) 申込受付場所
下記「(14) その他 a. 引受け等の概要」記載の引受人の全国本支店及び営業所において、申込みの受付を行います。
- (11) 受渡期日
平成 14 年 6 月 14 日（金）
- (12) 受渡取扱場所
下記「(14) その他 a. 引受け等の概要」記載の引受人の全国本支店及び営業所において、受渡しの取扱いを行います。

(13) 手取金の使途

該当事項はありません。

(14) その他

a. 引受け等の概要

以下に記載する引受人は、平成 14 年 6 月 6 日（木）に決定される予定の売価額と同額の引受価額にて売出人から以下の通り買取引受けを行い、当該引受価額と異なる価額（売出価格）（売出価格は発行価格と同一の価格とします。）で売出しを行います。引受人は、受渡期日に引受価額の総額を売出人に支払い、引受価額の総額と売出価格の総額との差額は、引受人の手取金とします。売出人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

引受人の名称	住所	引受投資口数
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目 5 番 1 号	48,000 口

(注1) 引受投資口数及び引受けの条件については、売出価格決定日（平成 14 年 6 月 6 日（木））に決定する予定です。

(注2) 売出人は、売出価格決定日（平成 14 年 6 月 6 日（木））に引受人との間で売出引受契約を締結する予定です。

(注3) 上記引受人は、引受人以外の証券会社に本投資証券の販売を委託することがあります。

b. 申込みの方法等

(イ) 申込みは、申込期間内に上記「(10) 申込受付場所」記載の申込受付場所に申込証拠金を添えて行うものとします。

(ロ) 申込証拠金には利息をつけません。

(ハ) 申込証拠金のうち引受価額相当額は、受渡期日に売出人に支払います。

(ニ) 販売方針は、前記「1. 募集内国投資証券 (14) その他 b. 申込みの方法等 (二)」欄記載の販売方針と同様です。

(ホ) 本投資証券の受渡期日は、平成 14 年 6 月 14 日（金）の予定です。本投資証券は、機構の業務規程第 66 条の 15 の 2 第 1 項で準用される同規程第 66 条の 3 に従い、一括して機構に預託されますので、本書の日付現在申請中である本投資証券の東京証券取引所での上場が承認された場合、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。なお、本投資証券の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知した投資家には、上場（売買開始）日以降に証券会社を通じて本投資証券が交付されます。

c. 本邦以外の地域における売出し

該当事項はありません。

d. 売却制限

本募集及び本売出し前から本投資法人の投資口を所有している以下の投資主は、共同主幹事会社に対して、上場（売買開始）日から6か月間、本募集及び本売出し前から所有している本投資法人の投資口を売却しない旨を約束しています。なお、上記の場合においても、共同主幹事会社は、その両社の同意があった場合、その裁量で当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有しています。

投資主の名称	保有口数(口)	本募集・ 本売出し後 保有比率(%)
東京建物株式会社	48,000	16.57
安田生命保険相互会社	48,000	16.57
安田不動産株式会社	10,000	3.45
大成建設株式会社	1,500	0.52
株式会社東京リアルティ・インベストメント・ マネジメント	100	0.03
合計	107,600	37.15

(注) 本募集・本売出し後保有比率とは、本募集及び本売出し後の投資口総数（289,600口）に対する各投資主の保有口数の比率をいい、小数第3位を四捨五入して記載しています。

第2 投資法人債券

該当事項はありません。

第二部 発行者情報

第1 投資法人の状況

1. 投資法人の概況

(1) 主要な経営指標等の推移

本投資法人の営業期間は、毎年1月1日から6月末日まで、及び7月1日から12月末日までの各6か月間ですが、第1期営業期間は、本投資法人の設立の日である平成13年9月14日から平成14年6月末日までです(規約第26条)。従って、本書の日付現在、第1期営業期間は終了しておらず、該当事項はありません。

(2) 投資法人の目的及び基本的性格

a. 投資法人の目的及び基本的性格

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

b. 投資法人の特色

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

(注) 投資法人に関する法的枠組みは、大要以下の通りです。

投資法人は、投資信託委託業者などの一定の資格を有する設立企画人により設立されます。投資法人を設立するには、設立企画人が規約を作成しなければなりません。規約とは、株式会社における定款に相当するものであり、投資法人の商号、発行する投資口の口数、資産運用の対象及び方針、金銭の分配の方針等を規定する投資法人の根本規則です。投資法人は、かかる規約に沿って運営されます。なお、規約は、投資法人の成立後には、投資主総会の特別決議により変更することができます。

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、

投資主は、投資主総会を通じて、投資法人の意思決定に参画できる他、投資法人に対して一定の権利を行使することができます。投資主の権利については、後記「6. 管理及び運営 (3) 投資主の権利」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、計算書類の承認など、投資法人の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。更に、投資法人には、会計監査を行う者として、会計監査人が存在します。以上の、執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会において選任されます（ただし、設立の際には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については、下記「(5) 投資法人の機構 a. 投資法人の機構」をご参照下さい。

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

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

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

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

(3) 投資法人の沿革

年月日	沿革
平成 13 年 9 月 6 日	設立企画人（資産運用会社）による投信法第 69 条第 1 項に基づく設立に係る届出
平成 13 年 9 月 14 日	投信法第 166 条に基づく設立の登記、本投資法人の成立(注 1)
平成 13 年 9 月 27 日	投信法第 188 条に基づく登録の申請
平成 13 年 10 月 18 日	投信法第 187 条に基づく内閣総理大臣による登録の実施（登録番号 関東財務局長 第 10 号）
平成 13 年 11 月 16 日	資産運用開始 オフィス 11 物件及び商業施設 2 物件を信託財産とする 13 個の不動産信託受益権(注 2)（総額 407 億 3,000 万円(注 3)）の取得
平成 14 年 1 月 22 日	投信法第 87 条に基づく投資口分割（投資口 1 口を 2.5 口に分割）

(注1) 設立時の投資口出資は以下の通りです。なお、設立時に発行した投資口の 1 口当たりの発行価格は 50 万円です。

投資主	投資口数	出資額
大成建設株式会社	100 口	50,000,000 円
東京建物株式会社	100 口	50,000,000 円
株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント	40 口	20,000,000 円
合計	240 口	120,000,000 円

(注2) 不動産信託受益権とは、主に不動産を信託する信託の受益権をいいます。以下同じです。

(注3) 売買価格の合計をいい、消費税及び初年度固定資産税等を含みません。以下同じです。

不動産信託受益権の取得の経緯

本投資法人は、上表の通り、平成13年11月16日に、下表摘要欄*1乃至*3記載の13個の不動産信託受益権（総額407億3,000万円）を取得し、資産運用を開始した後、本書の日付現在までに下表摘要欄*4乃至*7記載の5個の不動産信託受益権（総額319億3,000万円）を取得しました（各不動産信託受益権の詳細については、後記「第3投資法人の経理状況 2.投資法人の現況 (4)その他投資資産の主要なもの」をご参照下さい。）、不動産信託受益権の取得の経緯は、下表の通りです。

取得年月日	売主（原所有者）	個数 (注1)	信託不動産の名称 (注2)	合計金額	累計金額	摘要
平成13年 11月16日	有限会社クアトロ・キャピタル	9	(事務所) 朝日生命横浜日本大通りビル 新潟駅南センタービル 安田生命天六ビル 朝日生命高松第二ビル 安田生命博多ビル 朝日生命福岡第三・第四ビル 安田生命那覇ビル (商業施設) 田無アスタ ツルミフーガ1	26,930,000,000円	26,930,000,000円	*1
平成13年 11月16日	東京建物株式会社	3	(事務所) 新麹町ビル アルカイースト 東京建物本町ビル	11,700,000,000円	38,630,000,000円	*2
平成13年 11月16日	安田生命保険相互会社	1	(事務所) 安田生命人形町ビル	2,100,000,000円	40,730,000,000円	*3
平成13年 12月13日	有限会社フォレスト・グリーン	1	(事務所) (仮称)JPR千葉ビル	2,350,000,000円	43,080,000,000円	*4
平成13年 12月18日	有限会社ブルーリッジ・エス・ピー	1	(事務所) (仮称)JPR高松ビル	2,130,000,000円	45,210,000,000円	*5
平成13年 12月25日	大成建設株式会社	1	(事務所) 安田生命大阪ビル	8,300,000,000円	53,510,000,000円	*6
平成13年 12月27日	兼松株式会社、兼松エレクトロニクス株式会社及びホクシン株式会社(注3)	2	(事務所) 兼松ビル 兼松ビル別館	19,150,000,000円	72,660,000,000円	*7
合 計		18		72,660,000,000円		

(注1) 個数とは、不動産信託受益権の個数をいいます。以下同じです。

(注2) 信託受託者は、摘要欄*7記載の不動産信託受益権については三菱信託銀行株式会社、他の不動産信託受益権についてはみずほアセット信託銀行株式会社（旧安田信託銀行株式会社（平成14年4月1日付で商号変更））です。

(注3) 3社の共有によるものです。

a. 不動産信託受益権の取得のための資金調達について

(イ) 平成 13 年 11 月 15 日に、上表摘要欄 *1 乃至 *3 記載の不動産信託受益権取得のため、朝日生命保険相互会社、東京建物株式会社、安田生命保険相互会社、安田不動産株式会社及び大成建設株式会社を割当先とする投資口の追加発行（少数者私募（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 2 号ロ））により、投資口出資金 310 億円の調達を行いました。本書の日付現在の投資主の状況については、後記「(7) 主要な投資主の状況」をご参照下さい。

(ロ) 平成 13 年 11 月 16 日に、株式会社みずほコーポレート銀行（旧株式会社富士銀行）、株式会社ユーエフジェイ銀行（旧株式会社三和銀行）及び中央三井信託銀行株式会社を借入先とし、借入金 256 億円の調達を行いました。

(注) 株式会社みずほコーポレート銀行は、平成 14 年 4 月 1 日付で株式会社第一勧業銀行、株式会社富士銀行及び株式会社日本興業銀行の分割・合併により、株式会社みずほコーポレート銀行及び株式会社みずほ銀行に再編されたものです。また、株式会社ユーエフジェイ銀行は、平成 14 年 1 月 15 日付で株式会社三和銀行が株式会社東海銀行と合併し、商号を「株式会社ユーエフジェイ銀行」に変更したものです。

(ハ) 平成 13 年 12 月 27 日に、上記(ロ)の借入金の借換えと上表摘要欄 *7 記載の不動産信託受益権取得のため、株式会社みずほコーポレート銀行（旧株式会社富士銀行）、中央三井信託銀行株式会社、住友生命保険相互会社、朝日生命保険相互会社及び安田生命保険相互会社を借入先として、借入金 454 億円の調達を行いました。明細等については、後記「第 3 投資法人の経理状況 2. 投資法人の現況 (5) 借入れの現況」をご参照下さい。

(注) 上記の借入先としての契約上の地位は、平成 14 年 4 月 1 日付で株式会社富士銀行から株式会社みずほコーポレート銀行に承継されました。

b. 有限会社クアトロ・キャピタルについて

(イ) 有限会社クアトロ・キャピタルは、英国領ケイマン諸島法人である JTRIM Co., Ltd. の 100% 出資子会社として、本投資法人が取得を予定する不動産信託受益権その他の資産の保有を目的として東京建物株式会社、朝日生命保険相互会社及び大成建設株式会社の意向を受けて設立された会社です。

(ロ) 有限会社クアトロ・キャピタルが合計 12 個の不動産信託受益権を取得した経緯

i. 取得年月日、売主等

平成 13 年 3 月 16 日に下表の通り各売主から上表摘要欄 *1 記載の 9 個の不動産信託受益権を取得しました(注 1)。

売主（原所有者）	個数	信託不動産の名称	合計金額
朝日生命保険相互会社	4	朝日生命横浜日本大通りビル ツルミフーガ1 朝日生命高松第二ビル 朝日生命福岡第三・第四ビル	9,633,000,000 円
安田生命保険相互会社	4	田無アスタ 安田生命天六ビル 安田生命博多ビル 安田生命那覇ビル	15,297,000,000 円
安田生命保険相互会社及び 株式会社セイワプロパティズ (注2)(注3)	1	新潟駅南センタービル	2,000,000,000 円
合計	9		26,930,000,000 円

(注1) 信託受託者は、いずれもみずほアセット信託銀行株式会社です。

(注2) 2社の共有によるものです。

(注3) 株式会社セイワプロパティズ(平成14年3月25日清算終了)は、大成建設株式会社の100%子会社です。

また、平成14年3月19日及び同年3月20日に各売主から下表摘要欄*8乃至*10記載の3個の不動産信託受益権を取得しました(注1)。

売主（原所有者）	個数	信託不動産の名称	合計金額	摘要
安田不動産株式会社	1	クレスト安田ビル	4,000,000,000 円	*8
安田生命保険相互会社	1	安田生命池袋ビル	2,040,000,000 円	*9
積水ハウス株式会社、 福岡商事株式会社及び 大成建設株式会社(注2)	1	天神121ビル	2,810,000,000 円	*10
合計	3		8,850,000,000 円	

(注1) 信託受託者は、いずれもみずほアセット信託銀行株式会社です。

(注2) 3社の共有によるものです。

ii. 資金調達

有限会社クアトロ・キャピタルは、平成13年3月13日、平成13年3月16日付で上表摘要欄*1記載の9個の不動産信託受益権を取得するため自らを営業者とする匿名組合契約に基づく出資金112億8,930万円(内訳は下表の通りです。)と、金融機関からの借入金169億4,000万円により、総額282億2,930万円の調達を行いました。

出資会社	出資金
東京建物株式会社	10,226,000,000 円
朝日生命保険相互会社	963,300,000 円
大成建設株式会社	100,000,000 円

さらに、有限会社クアトロ・キャピタルは、平成14年3月18日付で上表摘要欄*8乃至*10記載の3個の不動産信託受益権を取得するため自らを営業者とする匿名組合契約に基づく出資金37億5,145万円(内訳は下表の通りです。)と、金融機関からの借入金56億円により、総額93億5,145万円の調達を行いました。

出資会社	出資金
東京建物株式会社	3,751,450,000 円

(八) 有限会社クアトロ・キャピタル保有期間中の運用状況

- i. 平成 13 年 3 月 16 日から平成 13 年 11 月 16 日までの期間において、本投資法人の資産運用会社を資産管理受託者として、上表摘要欄 *1 記載の 9 個の不動産信託受益権の管理を行いました。
- ii. 平成 14 年 3 月 20 日以降において、東京建物株式会社を資産管理受託者として、上表摘要欄 *8 乃至 *10 記載の 3 個の不動産信託受益権の管理を行いました。

(二) 本投資法人への売却方法

有限会社クアトロ・キャピタルは、上記の通り平成 13 年 11 月 16 日に現金決済による一括支払により、上表摘要欄 *1 記載の不動産信託受益権を本投資法人に売却しました。

また、本募集が行われた後に、上表摘要欄 *8 乃至 *10 記載の不動産信託受益権を本投資法人に売却する予定です。詳細は、後記「2. 投資方針 (2) 投資対象 c. 取得予定資産の概要」をご参照下さい。

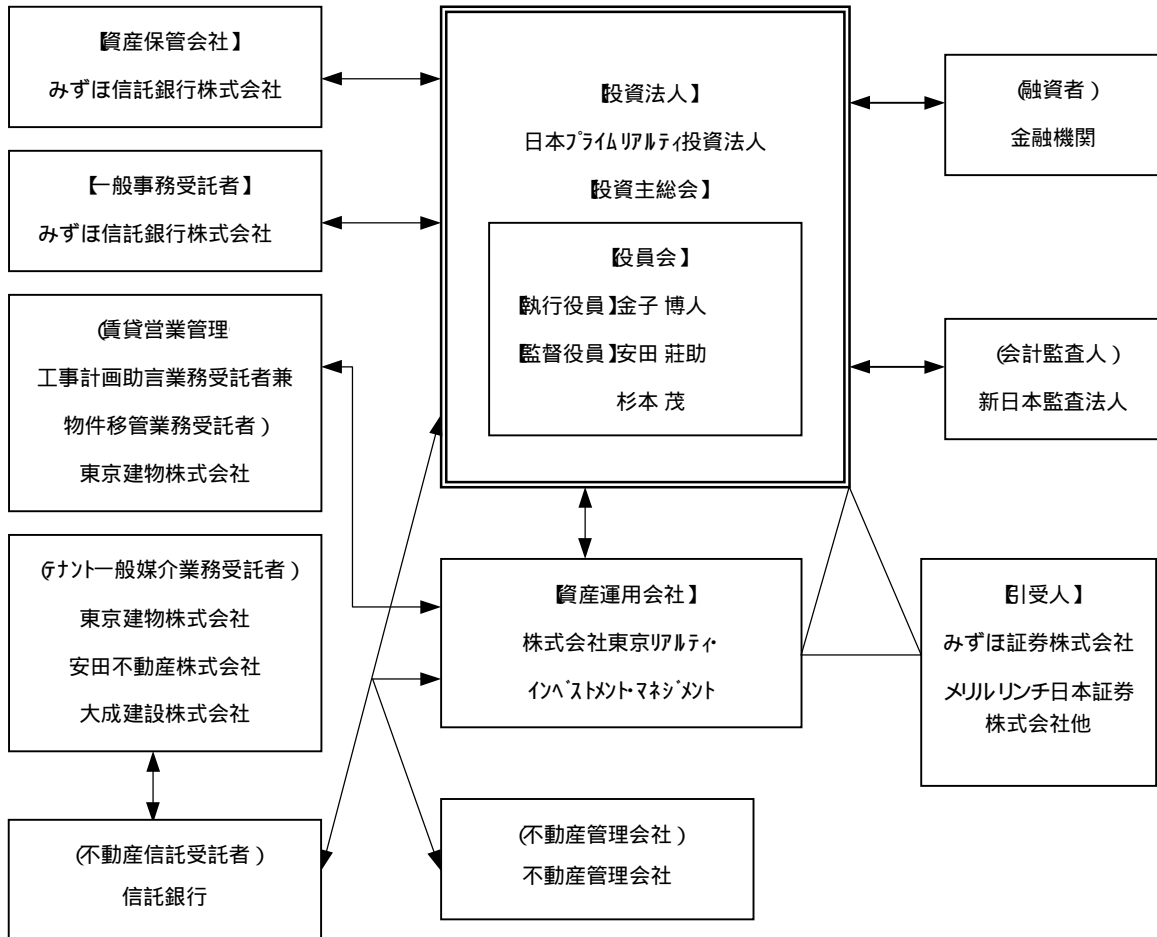
(注) 資産運用会社は、上記(八)記載のように、平成 13 年 11 月 16 日までの間、有限会社クアトロ・キャピタルとの間の資産管理委託契約に基づいて、有限会社クアトロ・キャピタルから報酬を受領していました。従って、資産運用会社は、有限会社クアトロ・キャピタルが保有していた上表摘要欄 *1 記載の不動産信託受益権を有限会社クアトロ・キャピタルに有利な条件で本投資法人に取得させることにより、有限会社クアトロ・キャピタル又は自己の利益を図り本投資法人の利益を害することが可能な立場にありました。しかし、本投資法人が有限会社クアトロ・キャピタルから上記不動産信託受益権を取得するにあたっては、不動産鑑定士による不動産鑑定評価を踏まえた投信法第 34 条の 4 に基づく価格の調査手続が履践されています。

c. 資産運用会社について

資産運用会社は、上記有限会社クアトロ・キャピタルの資産管理を行う一方、本投資法人設立後における物件取得の機会を獲得すべく、上記の同社への出資会社からの物件購入を検討する他に、主に資産圧縮による事業の再構築を検討している国内事業法人、又は保有不動産の売却を検討している外資系ファンド等に対する情報収集活動を行い、データの蓄積と、それに基づく意思決定プロセスの構築に努めました。その結果、有限会社クアトロ・キャピタルが保有していた不動産信託受益権とあわせ、本投資法人は、上表摘要欄 *1 乃至 *7 記載の不動産信託受益権を取得することができました。

(4) 投資法人の仕組み

a. 本投資法人の仕組み



【契約の種類】	
資産運用委託契約	不動産管理委託契約(注)
事務委託・資産保管業務委託契約	テナント一般媒介業務委託契約
新投資口引受契約及び売出引受契約	
賃貸営業管理・工事計画助言業務委託契約	
及び物件移管業務委託契約	

(注) 不動産管理委託契約は、各物件毎に個別に締結され、原則として、投資法人、資産運用会社、不動産信託受託者、不動産管理会社の四者契約となります。

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

名 称	運営上の役割	関係業務の内容
日本プライムリアルティ投資法人	投資法人	平成 13 年 9 月 6 日付規約(同年 12 月 19 日付及び平成 14 年 4 月 10 日付で改正済)に基づき、投資主より募集した資金等を、主として不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等に投資することにより運用を行います。
株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント	資産運用会社	平成 13 年 9 月 27 日付で本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しました。 投信法上の投資信託委託業者として、同契約に基づき、本投資法人規約並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います。 資産運用会社に委託された業務の内容は、本投資法人の資産の運用に係る業務(宅地又は建物の売買、交換又は賃借に係る判断の全部を行い、当該判断に基づきこれらの取引の代理又は媒介を行うことを含みます。) 本投資法人が行う資金調達に係る業務、本投資法人への報告業務、及び その他本投資法人が随時委託する前記 から関連し又は付随する業務(以下、上記の業務を総称して「アセット・マネジメント業務」又は「AM 業務」といいます。またかかる業務を行う者を「アセット・マネージャー」又は「AM」といいます。)です。
みずほ信託銀行株式会社	一般事務受託者、 資産保管会社	平成 13 年 9 月 14 日付で本投資法人との間で事務委託・資産保管業務委託契約を締結しました。 投信法上の一般事務受託者(投信法第 111 条第 2 号乃至第 6 号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。)として、同契約に基づき、本投資法人の 投資口の名義書換に関する事務、本投資証券の発行に関する事務、 機関(投資主総会及び役員会)の運営に関する事務、 計算に関する事務、 投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、 投資主からの本投資法人に対する権利行使に関する請求、その他の投資主からの申出の受付に関する事務、 会計帳簿の作成に関する事務、及び 納税に関する事務を行います。 また、投信法上の資産保管会社として、同契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います。
みずほ証券株式会社、メリルリンチ日本証券株式会社、野村證券株式会社、日興ソロモン・スミス・バーニー証券会社、大和証券エスエムビーシー株式会社、UFJ キャピタルマーケット証券株式会社、東海東京証券株式会社、岡三証券株式会社、国際証券株式会社、コスモ証券株式会社、東洋証券株式会社	引受人	平成 14 年 6 月 6 日付で本投資法人及び資産運用会社との間で、新投資口引受契約及び(みずほ証券株式会社のみが契約当事者となる)売出引受契約を締結する予定です。本投資法人から委託された、投信法上の一般事務受託者(投信法第 111 条第 1 号)として、本投資証券の買取引受けを行います。

c. 上記以外の本投資法人の主な関係者

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

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

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

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

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

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

平成 14 年 1 月 18 日付でみずほアセット信託銀行株式会社との間でテナント一般媒介業務委託契約及び同日付で三菱信託銀行株式会社との間でテナント一般媒介業務委託契約をそれぞれ締結しました。

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

(八) 朝日不動産管理株式会社、大阪朝日生命ビル管理株式会社、安田ビルマネジメント株式会社、東京建物株式会社、安田不動産株式会社、安田ビル管理株式会社(「不動産管理会社」)

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

各物件の不動産管理会社は、下記「物件毎の不動産管理会社一覧」並びに後記「2.投資方針 (2) 投資対象 e. 個別信託不動産概要」及び「第3投資法人の経理状況 2. 投資法人の現況 (4) その他投資資産の主要なもの c. 個別信託不動産概要」をご参照下さい。

(物件毎の不動産管理会社一覧)

物件名のうち下線表示のものは取得予定物件であり、それ以外は取得済物件です。

朝日不動産管理株式会社(2棟)	朝日生命横浜日本大通りビル、ツルミフーガ1
大阪朝日生命ビル管理株式会社(2棟)	朝日生命高松第二ビル、朝日生命福岡第三・第四ビル
安田ビルマネジメント株式会社(8棟)	安田生命人形町ビル、 <u>安田生命池袋ビル</u> 、田無アスタ、新潟駅南センタービル、安田生命大阪ビル、安田生命天六ビル、安田生命博多ビル、安田生命那覇ビル
東京建物株式会社(10棟)	新麹町ビル、アルカイースト、東京建物本町ビル、(仮称)JPR千葉ビル、(仮称)JPR高松ビル、 <u>天神121ビル</u> 、兼松ビル、兼松ビル別館、 <u>NO RTH33ビル</u> 、(仮称)パークイースト札幌
安田不動産株式会社(1棟)	クレスト安田ビル
安田ビル管理株式会社(2棟)	(仮称)損保ジャパン仙台ビル、(仮称)損保ジャパン和歌山ビル

(5) 投資法人の機構

a. 投資法人の機構

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

本書の日付現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員2名並びに執行役員及び監督役員を構成員とする役員会により構成されています。

(イ) 投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会における各投資主の議決権及び決議方法については、後記「6. 管理及び運営 (3) 投資主の権利 (イ) 投資主総会における議決権」をご参照下さい。原則として発行済投資口の総数の3分の1に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の過半数をもって決議されます（規約第13条第1項）が、規約の変更（投信法第140条）等一定の重要事項については、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の3分の2以上による決議（特別決議）を経なければなりません。ただし、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（規約第14条第1項）。

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

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

また、本投資法人は、資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています（規約第35条、別紙2）。資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要となります（投信法第34条の9）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第97条第2項）。

(ロ) 執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の営業に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第97条第1項、第99条、商法（明治32年法律第48号。その後の改正を含みます。）（以下「商法」といいます。）第78条）。ただし、資産運用会社からの資産運

用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結その他投信法に定められた一定の業務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第 97 条第 2 項）。監督役員は、執行役員の業務の執行を監督する権限を有しています（投信法第 103 条第 1 項）。また、役員会は、一定の業務執行に関する上記の承認権限を有するほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第 107 条第 1 項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数をもって決議されます（規約第 21 条）。

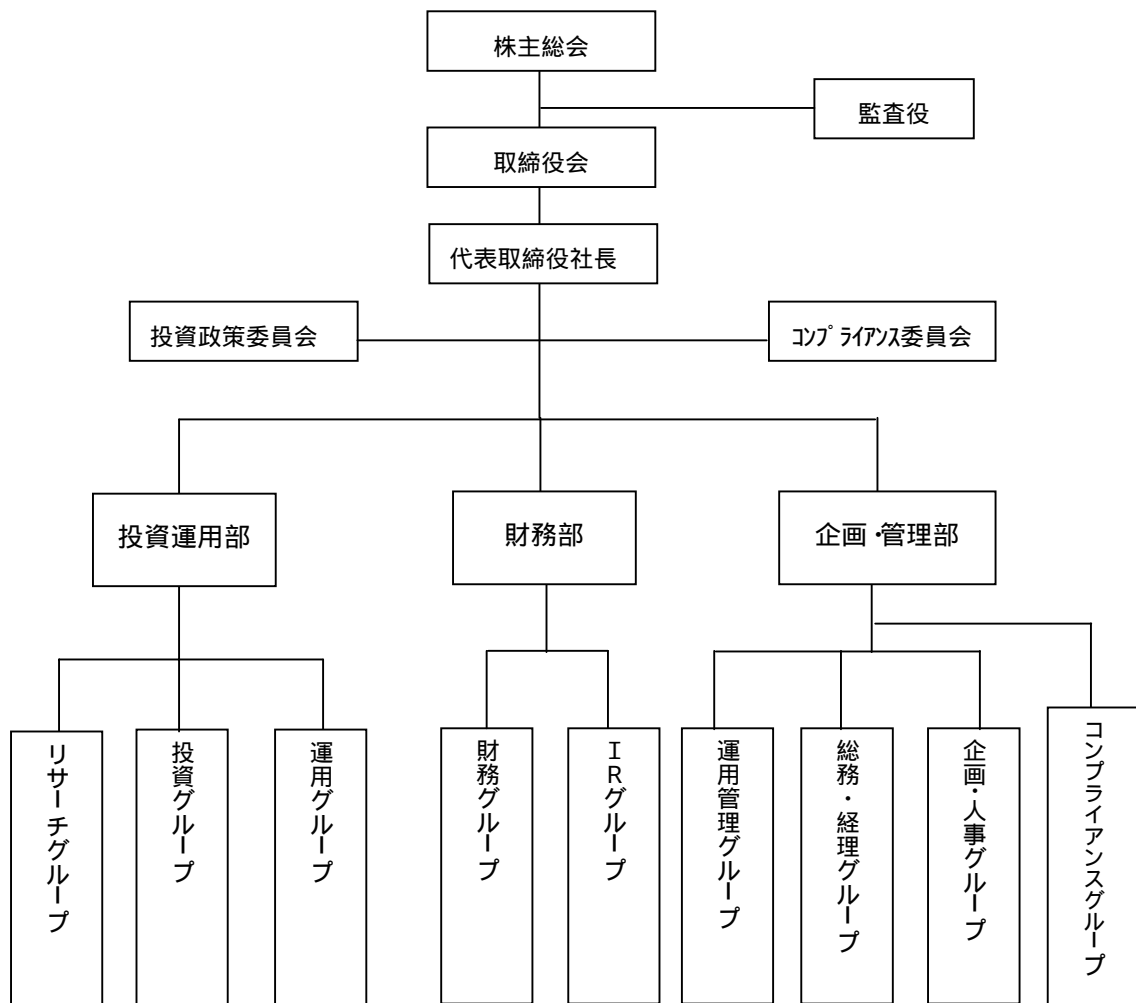
本投資法人の役員会規則において、決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は決議に参加することができないこと及びその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員及び監督役員の数に算入しないことが定められています。

(八) 会計監査人

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

b. 投資法人の運用体制

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



c. 投資運用の意思決定機構

資産運用会社は、投資運用の意思決定を行う機関として、「投資政策委員会」を設置し、その下部組織として、「投資小委員会」及び「運用小委員会」を設置しています。

これらの委員会は、いずれも社長、投資運用部長、財務部長、企画・管理部長、ファンドマネージャー、リサーチマネージャー、アセットマネージャー、運用管理担当マネージャーをもって構成されます。また、いずれの委員会においても、その構成員の要請があった場合には、必要に応じて社外専門家の出席を求めて意見を聴取することができます。

それぞれの委員会においては、中長期、翌二期の資産取得に関する基本方針など投資運用の基本方針を「投資政策委員会」が決定し、個別の特定資産の購入又は売却に関して「投資小委員会」が、また具体的な運用施策に関して「運用小委員会」が決定します。また、特に一定額以上の個別資産の取得又は売却に関しては、取締役会が最終的な決定権限を有します。なお、それぞれの委員会の決定事項及び決定手続が法令、諸規則、本投資法人の規約、社内規程等に違背していないか、コンプライアンス委員

会において事前に審査され、その結果が企画・管理部長により各委員会に対して報告されます。

(イ) 投資政策委員会

投資政策委員会において、ポートフォリオ全体のアセットアロケーションの決定、ポートフォリオ全体の運用方針の決定、中長期、翌二期の特定資産取得に関する基本方針の決定、リスク状況の把握とパフォーマンス評価及び運用結果に関する審査、財務戦略の基本方針の決定、及び月次の運用実績、運用見通しの報告を行います。

(ロ) 投資小委員会

投資小委員会において、ファンドマネジャーが計画を立案し、投資運用部長の決裁権限内で取得する資産に係わる報告、ファンドマネジャーが計画を立案し、投資運用部長の決裁権限を超える資産の取得に係る判断及び決定、並びに運用する特定資産の売却に係る判断及び決定を行います。

(ハ) 運用小委員会

運用小委員会において、特定資産毎の収益計画（予算）の策定、年度の大規模修繕計画の策定、年度計画で定めた大規模修繕実行に係わる報告、年度大規模修繕計画の修正に係わる判断及び決定、年度計画以外の大規模修繕実施に係わる判断及び決定、投資法人が運用する個々の特定資産の運用に関し、運用資産に重大な影響を与える事項に係わる報告、並びに投資法人が運用する個々の特定資産の運用に関し、運用資産に重大な影響を与える事項に係わる判断及び決定を行います。

(6) 投資法人の出資総額（平成14年4月末日現在）

出資総額	31,120,000,000 円
投資口総数	5,000,000 口
発行済投資口総数	155,600 口

(注) 本投資法人は、平成14年1月22日に投資口1口を2.5口に分割しました。

最近5年間における出資総額及び発行済投資口総数の増減は、以下の通りです。

年月日	出資総額 (円)	発行済投資口総数 (口)
平成13年9月14日(注1)	120,000,000	240
平成13年11月16日	31,120,000,000	62,240
平成14年1月22日(注2)	31,120,000,000	155,600

(注1) 本投資法人は、平成13年9月14日に成立しました。

(注2) 本投資法人は、平成14年1月22日に投資口1口を2.5口に分割しました。

(7) 主要な投資主の状況

(平成14年4月末日現在)

名称	住所	所有 投資口数 (口)	比率 (%) (注)
朝日生命保険相互会社	東京都新宿区西新宿一丁目7番3号	48,000	30.85
東京建物株式会社	東京都中央区八重洲一丁目9番9号	48,000	30.85
安田生命保険相互会社	東京都新宿区西新宿一丁目9番1号	48,000	30.85
安田不動産株式会社	東京都千代田区神田錦町二丁目11番地	10,000	6.43
大成建設株式会社	東京都新宿区西新宿一丁目25番1号	1,500	0.96
株式会社東京リアルティ・ イノベーション・マネジメント	東京都中央区八重洲一丁目9番9号	100	0.06
合計		155,600	100.00

(注) 比率とは、発行済総投資口数に対する所有投資口数の比率をいい、小数第3位以下を切り捨てています。

(8) 役員の状況

(本書の日付現在)

氏名 (生年月日)	役職名	主要略歴	所有投資口数
金子博人 (昭和23年 5月2日生)	執行 役員	昭和52年4月1日 弁護士登録(東京弁護士会) 山田茂法律事務所 昭和54年4月1日 金子博人弁護士事務所 代表 弁護士(現在就任中) 平成13年12月19日 日本プライムリアルティ投資 法人 執行役員	0
安田荘助 (昭和18年 12月15日生)	監督 役員	昭和43年4月1日 株式会社扇屋本店 昭和50年12月1日 芹沢政光公認会計士事務所 昭和55年6月27日 安田荘助税理士事務所(現在 就任中) 昭和58年2月16日 東京赤坂公認会計士共同事務 所 代表就任 平成5年7月2日 東京赤坂監査法人 代表社員 平成11年10月1日 東京北斗監査法人(東京赤坂 監査法人と北斗監査法人が合 併) 理事長代表社員(現在 就任中) 平成13年9月14日 日本プライムリアルティ投資 法人 監督役員	0
杉本 茂 (昭和33年 10月12日生)	監督 役員	昭和57年4月1日 住宅都市整備公団 昭和60年11月1日 太田昭和監査法人 昭和63年7月1日 株式会社さくら総合事務所代 表取締役(現在就任中) 平成7年12月22日 監査法人さくら総合事務所 平成8年12月1日 Horwath International 加盟 平成10年6月24日 さくら萌和監査法人(旧監査 法人さくら総合事務所) 代 表社員(現在就任中)	0

		平成 11 年 9 月 17 日	株式会社さくら会計サービス 代表取締役（現在就任中）	
		平成 11 年 10 月 2 日	有限会社東京エスピーサー ビス代表取締役（現在 就任中）	
		平成 13 年 6 月 1 日	株式会社モリモト 監査役（現在就任中）	
		平成 13 年 9 月 14 日	日本プライムリアルティ投資 法人 監督役員	

(9) その他

a. 役員の変更

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

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

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

b. 規約の変更、営業譲渡又は営業譲受、出資の状況その他の重要事項

(イ) 規約等の重要事項の変更

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

(ロ) 営業譲渡又は営業譲受

該当事項はありません。

(ハ) 出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

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

2. 投資方針

(1) 投資方針

a. 基本方針

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

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

b. 投資態度

(イ) ポートフォリオ運用基準

保有期間

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

用途

- i) 本投資法人は、主として優良なオフィス（都市型業務施設）及び繁華性の高い立地に位置する商業施設（当該オフィス又は商業施設の建物の賃借権、それらが立地する土地の賃借権及び地上権、並びにそれらが裏付け資産となっている有価証券及び信託の受益権その他の資産を含みます。）を投資対象とします。それらの組入比率については、その時々々の経済状況、不動産市況動向等を十分に考慮した上で設定します（規約別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度 (1)」）。
- ii) オフィスと商業施設の組入比率は、投資金額基準で概ね8:2を目標として運用します。

地域

- i) 本投資法人は、主として地震リスク、個別市況リスク等を考慮し、またキャッシュフローの増大を図るために、東京だけではなく地方都市への分散投資を図るものとします。地域別の組入比率については、各地域の経済状況、不動産市況動向等を十分に考慮した上で設定します（規約別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度 (2)」）。

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

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

テナント

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

不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等

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

開発案件への投資方針

本投資法人は、安定的賃貸事業収入又はこれに類する収入が現に生じている又は生じる見込みがある不動産を取得することを原則とします(規約別紙1「資産運用の対象及び方針 3.投資態度(9)」)。

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

設備投資の方針

中長期的な視野から物件の競争力維持・向上につながる効率的な修繕計画を物件毎に作成の上、設備投資を行います。実施に際しては、原則として、個別物件の減価償却費の範囲内で行いますが、ポートフォリオ全体の減価償却費も勘案して判断

します。ただし、共用部分の改修工事については、投資法人としてのテナント営業政策上の観点から早期に実施することとし、耐震補強が必要なビルについては、テナントの営業状況に配慮しつつ、補強工事を速やかに行います。

付保方針

i) 引受保険会社選定基準

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

(注) マーシュ ジャパン株式会社は、持株会社である Marsh & McLennan Companies, Inc. (本店所在地：ニューヨーク)の中核である Marsh, Inc.が100%出資している日本現地法人で保険関連業務及びリスク・マネジメント・コンサルティング等を主な業務内容としています。

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

ii) 地震保険付保基準

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

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

売却方針

i) 本投資法人の保有する不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等のうち、売却対象資産の選定については、当該売却対象資産の現状並びに将来の収益及び資産価値の増減等についての予測やポートフォリオ全体の資産構成等を考慮して、総合的に判断します(規約別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度(3)」)。

ii) 各決算期に行う資産の評価の結果、その評価額が取得価格の20%を超えて下回った物件については、売却検討を行います。ただし、市場環境等を勘案し、それ以外の物件についても適宜売却検討を行うことができます。売却については、主に以下の観点から判断します。

- ・ 今後の市況見通し
- ・ 周辺の開発予測
- ・ 将来にわたる収益見通し
- ・ 今後の投資額予測
- ・ 今後の資産価値の増減見通し
- ・ ポートフォリオ全体での検討(地域・テナント・用途等の分散の観点及び配当)

に与える影響等の観点からの検討)

(ロ) 投資基準

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

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

本投資法人の主な具体的投資基準は、以下の通りです。

地域

投資対象とする不動産の所在地は、以下の都市です。

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

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

規模

i) オフィス

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

ii) 商業施設

原則として、延床面積約 10,000 m²（約 3,000 坪）以上とし、物件毎に個別の立地特性による地域性や商圏の規模又は業態毎の標準的な規模をベースに、地域の将来性を考慮の上、適正規模を判断します。

設備施設

i) オフィス

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

ii) 商業施設

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

耐震性

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

テナント

i) オフィス

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

ii) 商業施設

1物件における同一テナントの占有率の制限は設けませんが、テナント選定にあたっては、テナント信用力、個別店舗の収益力、代替性等を総合的に勘案します。

権利形態

i) 共有の場合

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

ii) 区分所有の場合

- ・ 改良行為の自由度を確保するため、原則として75%以上の区分所有

者の集会における議決権（建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）第38条）を確保しますが、他の区分所有者の属性、信用力等を総合的に考慮し、個別に判断します。

- ・ 処分の自由度を確保するため、区分所有者間特約等による区分所有者間での優先買取権、譲渡の制限等の制約条件の有無やその内容を確認します。
- ・ 収益の安定性を確保するため、管理組合の運営状況（積立金、負債比率、付保状況等）を確認し、必要に応じ独自の手当て（投資法人内の積立額増額、管理組合とは別途の共用部付保や敷地権の登記の具備を含みますが、これらに限られません。）を講じます。

iii) 借地の場合

- ・ 原則として、旧借地法（大正10年4月8日法律第49号。その後の改正を含みます。）（以下「借地法」といいます。）又は借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）上の借地権を対象とします。
- ・ 底地権者の属性については、慎重に考慮し、地代の改定、借地契約更新時の更新料、建替え時の承諾料又は売却の際の承諾料等が収益性に与える影響を考慮の上判断します。

iv) 担保権・用益権について

- ・ 購入予定不動産上の抵当権等の担保権の有無や購入時の抵当権抹消の可能性等を確認します。
- ・ 第三者による地上権・地役権等の用益権設定の有無やその内容を確認し、収益性に与える影響を考慮の上判断します。

投資額

i) 1 物件当たりの最低投資額

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

ii) 1 物件当たりの最高投資額

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

iii) 取得価格の制限

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

不動産の所有形態の選択基準

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

(八) 財務方針

資金運用方針

i) 敷金・保証金

・ 不動産信託受益権の場合

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

・ 不動産、不動産の賃借権、地上権の場合

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

ii) 信託勘定内現預金（不動産信託受益権の場合）

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

iii) 投資法人勘定内現預金

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

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

- ・ 再投資（物件購入資金又は資本的支出をいいます。以下同じです。）

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

iv) デリバティブ

金融先物取引等に係る権利及び金融デリバティブ取引に係る権利は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします（規約 別紙 1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度 (10)」）。

投資口の追加発行

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

借入れ及び投資法人債発行

i) 基本方針

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

ii) LTV (Loan to Value)

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

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

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

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

(二) 物件関連業務運用基準

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

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

AM / PM の重要性

ファンドの成長を実現するためには、AM による統一的なマネジメントと、個別物件毎の施設管理・賃貸管理・工事管理を統括する PM による専門的運用が重要です。

AM は、統一的なマネジメントを行うために、個別の投資対象である不動産に関する賃貸営業管理及び工事計画に関する助言を、第三者から受けることができるものとし、当該助言を与える者として、当初は、東京建物株式会社（賃貸営業管理・工事計画助言業務受託者）を選任します。

また、AM は、運営ノウハウの高い PM を選定し、また、同一地域における PM の集約を進めながら、ポートフォリオ全体での均一化された管理を徹底させ、投資主の利益を極大化する運用を行うものとし、

ただし、当面の PM 選定に当たっては、以下の通りとします。

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

テナント一般媒介業務受託者の活用

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

物件売買時の円滑な取引執行

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

(ホ) その他

本投資法人は、資産の総額のうち占める不動産、不動産の賃借権、地上権、信託の受益権（不動産、地上権又は土地の賃借権のみを信託するもの）及び匿名組合出資持分（その出資された財産を不動産、地上権又は不動産の賃借権のみに運用することを定めた契約に係わるもの）の価額の割合として財務省令で定める割合が 75%以上となるように運用します（規約別紙 1「資産運用の対象及び方針

3. 投資態度 (6) 」。

本投資法人は、その有する特定資産の価額の合計額に占める、特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の割合（以下「特定不動産の割合」といいます。）を75%以上とします（規約別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度 (7) 」）。

本投資法人は、平成14年4月1日以降、不動産取得税の課税標準の特例の適用がある間においては、各年度（4月1日より翌年3月末日までをいいます。）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（規約別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度 (8) 」）。

資金動向、市況動向、一般経済情勢、不動産市場動向等により、運用開始当初から、上記の比率を変更することがあります（規約別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度 (11) 」）。

(注) 本投資法人は、平成14年5月30日開催予定の投資主総会における決議を条件として、規約別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度 (11) 」の一部を変更する予定です。変更後の規約において、上記に掲げる投資態度は、次の通り規定されます。

「資金動向、市況動向、一般経済情勢、不動産市場動向、法令の変更等により、運用開始当初から、上記の比率を変更することがあります。」

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

- i) 資産の効率的運用を図り、高い運用成果の獲得を目指すため、下記「(2) 投資対象 a. 投資対象とする資産の種類」に定める資産のうち、不動産、不動産の賃借権及び地上権について、貸付け（駐車場、看板等の設置を含む。）を行うことができるものとします。
- ii) 上記 i) の不動産の賃貸に際しては、敷金又は保証金等これらに類する金銭を受け入れ又は差し入れることがあり、それらの金銭を受け入れた場合には、前記「(八) 財務方針 資金運用方針 i) 敷金・保証金」に記載の方針に基づき運用します。
- iii) 資産に属する不動産、不動産の賃借権及び地上権以外の資産の貸付けは行いません。

(2) 投資対象

a. 投資対象とする資産の種類

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

(イ) 不動産等とは以下に掲げるものをいいます。

不動産

不動産の賃借権

地上権

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

イ 不動産

ロ 地上権及び土地の賃借権

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

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

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

資産の流動化に関する法律(平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。)

(以下「資産流動化法」といいます。)第2条第8項に規定する優先出資証券

投信法第2条第12項に規定する投資信託の受益証券

投信法第2条第22項に規定する投資証券

資産流動化法第2条第12項に規定する特定目的信託の受益証券(上記(イ) 及び に掲げる信託の受益権を除きます。)

(注) 本投資法人は、平成14年5月30日開催予定の投資主総会における決議を条件として、規約別紙1「資産運用の対象及び方針 2. 資産運用の対象とする特定資産の種類、目的及び範囲」の一部を変更する予定です。変更後の規約において、上記乃至 に掲げる投資対象は、次の通り規定されます。

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

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

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

預金

コール・ローン

国債証券

地方債証券

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

譲渡性預金証書

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

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

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

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

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

上記乃至号に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

b. 投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

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

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

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

c. 取得予定資産の概要

本投資法人は、本募集の対象とする投資証券の発行により調達した資金によって、下表に掲げる不動産信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）を購入する予定です。

取得予定資産の購入価格については、合計で金 195 億 2,000 万円（消費税別）を予定しています。

本投資法人は、取得予定資産の確保を図るために、取得予定資産のそれぞれの売主との間で、信託受益権譲渡契約を締結しています。ただし、（仮称）損保ジャパン仙台ビル及び（仮称）損保ジャパン和歌山ビルについては、購入価格を特定した購入申込書と売渡承諾書を取り交わしています。

これらの信託受益権譲渡契約又は購入申込及び売渡承諾においては、クレスト安田ビル、安田生命池袋ビル及び天神 1 2 1 ビルについては平成 14 年 6 月 28 日まで、NORTH 3 3 ビル及び（仮称）パークイースト札幌については平成 14 年 7 月末日まで又は本投資証券の上場日から 14 営業日以内のいずれか早い日、並びに（仮称）損保ジャパン仙台ビル及び（仮称）損保ジャパン和歌山ビルについては本投資証券の上場日から平成 14 年 6 月末日までに、本投資法人が各取得予定資産を購入するものとされています。

なお、本投資法人は、現在保有する不動産信託受益権及び下記の取得予定資産のみの取得及び保有を目的として設立されたものではありません。今後、資産運用会社を通じての資産の運用において、保有する資産の売却及び取得予定資産以外の資産の取得、保有又は売却も行います。

用途	地域	物件番号	物件名	受託者名 (含む予定)	契約期間 (含む予定)	取得予定価格 (百万円)	信託報酬 (含む予定) (千円)
事務所	東京都心	A-5	クレスト安田ビル	みずほアセット信託銀行	平成14年3月20日から 平成24年3月31日まで	4,000	13,664
事務所	東京周辺部	B-4	安田生命池袋ビル	みずほアセット信託銀行	平成14年3月20日から 平成24年3月31日まで	2,040	
事務所	地方	C-10	NORTH 3 3 ビル	ユーエフジェイ信託銀行	平成13年4月24日から 平成23年4月23日まで	3,700	
事務所	地方	C-11	(仮称) パークイースト札幌	ユーエフジェイ信託銀行	平成13年4月24日から 平成23年4月23日まで	2,150	
事務所	地方	C-12	(仮称) 損保ジャパン仙台ビル	みずほアセット信託銀行	取得予定年月日 より10年間	3,150	
事務所	地方	C-13	(仮称) 損保ジャパン和歌山ビル	みずほアセット信託銀行	取得予定年月日 より10年間	1,670	
事務所	地方	C-14	天神 1 2 1 ビル	みずほアセット信託銀行	平成14年3月19日から 平成24年3月31日まで	2,810	

(注) 「信託報酬」は、上記の各取得予定資産における信託報酬の年額の合計を記載しています。

d. 信託不動産の概要

取得予定資産である不動産信託受益権に係る信託不動産の概要は、以下の通りです。

用途	地域	物件番号	物件名	所在地(地番)	地積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造・階数	竣工年月	売主	所有形態	
										土地	建物
事務所	東京都心	A-5	クレスト安田ビル	東京都千代田区 神田錦町三丁目21番4ほか	636.90	4,790.68	SRC B1/F	平成11年9月	有限会社クアトロ・キャピタル	所有権	所有権
事務所	東京周辺部	B-4	安田生命池袋ビル	東京都豊島区 東池袋一丁目34番4ほか	772.77	6,468.08	SRC B1/F	昭和55年10月	有限会社クアトロ・キャピタル	所有権	所有権
事務所	地方	C-10	NORTH 3 3ビル	北海道札幌市中央区 北三条西三丁目1番47ほか	1,382.12	10,568.23	SRC B1/2F	平成4年2月	有限会社ケイアンドイー インベストメント	所有権	区分所有権
事務所	地方	C-11	(仮称)パークイースト札幌	北海道札幌市中央区 南一条東一丁目2番2ほか	1,808.26	10,865.75	SRC B1/F	昭和60年11月	有限会社ケイアンドイー インベストメント	所有権	所有権
事務所	地方	C-12	(仮称)損保ジャパン仙台ビル	宮城県仙台市宮城野区 権岡三丁目7番1	1,895.67	10,783.52	SRC B1/2F	平成9年12月	安田火災海上保険株式会社	所有権	所有権
事務所	地方	C-13	(仮称)損保ジャパン和歌山ビル	和歌山県和歌山市 美園町三丁目31番1ほか	1,128.45	6,715.07	S 9F	平成8年7月	安田火災海上保険株式会社	所有権	所有権
事務所	地方	C-14	天神1 2 1ビル	福岡県福岡市 中央区天神一丁目347番1	1,164.39	8,690.95	S・SRC 13F	平成12年7月	有限会社クアトロ・キャピタル	所有権(共有: 持分割合:52.2%)	区分所有権

用途	地域	物件番号	物件名	不動産 鑑定評価額 (百万円)	取得予定価格		取得予定 年月	テナント数	月額賃料 総額 (千円)	総賃賃 可能面積 (㎡)	総賃賃 面積 (㎡)	長期修繕の 費用見積合 計 (千円)	地震リスク 分析における 予想最大 損失率 (PML)	地震保険 付保の 有無	初年度 月賦減価償却 見積額 (千円)
					価格 (百万円)	比率									
事務所	東京都心	A-5	クレスト安田ビル	4,040	4,000	4.3%	平成14年6月	3	24,388	3,265.34	3,265.34	102,270	15.43%	有	4,490
事務所	東京周辺部	B-4	安田生命池袋ビル	2,040	2,040	2.2%	平成14年6月	8	16,855	4,506.92	3,307.15	603,470	19.08%	有	1,528
事務所	地方	C-10	NORTH 3 3ビル	3,710	3,700	4.0%	平成14年6月	9	31,323	6,642.78	5,498.22	338,427	3.62%	無	6,760
事務所	地方	C-11	(仮称)パークイースト札幌	2,390	2,150	2.3%	平成14年6月	18	27,205	7,645.30	6,789.39	493,375	7.29%	無	3,685
事務所	地方	C-12	(仮称)損保ジャパン仙台ビル	3,150	3,150	3.4%	平成14年6月	9	32,834	7,046.45	7,046.45	357,691	3.81%	無	7,629
事務所	地方	C-13	(仮称)損保ジャパン和歌山ビル	1,670	1,670	1.8%	平成14年6月	16	20,072	4,950.72	4,950.72	297,527	8.40%	無	4,181
事務所	地方	C-14	天神1 2 1ビル	2,850	2,810	3.0%	平成14年6月	7	17,070	3,292.02	2,621.53	196,277	6.96%	無	4,376
合計				19,850	19,520	21.2%	---	70	169,748	37,349.53	33,478.80	2,389,037	取得予定を含む 全物件で 3.63%	---	32,649
全物件合計 (取得済の全不動産信託受益権及び全取得予定資産)				93,815	92,180	100%	---	276	758,959	162,843.81	152,554.40	8,058,584	同上	---	132,930

- (注1) 「所在地(地番)」、「地積」、「延床面積」、「構造・階数」、「竣工年月」は、登記簿上の記載に基づいています。
- (注2) 「地積」は、建物敷地全体の面積(他の区分所有者又は共有者の持分を含みます。)を記載しています。
- (注3) 「延床面積」は、建物一棟全体の面積(他の区分所有者又は共有者の持分を含みます。)を記載しています。
- (注4) 「構造・階数」の略称は、それぞれ次を表しています。
S:鉄骨造、RC:鉄筋コンクリート造、SRC:鉄骨鉄筋コンクリート造
- (注5) 「所有形態」に記載の「持分割合」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注6) 「不動産鑑定評価額」の詳細については、後記「e.個別信託不動産概要」記載の鑑定評価サマリーをご参照下さい。
- (注7) 「取得予定価格」は、不動産売渡承諾書又は信託受益権譲渡契約書に記載された譲渡予定金額に基づき記載しています。
- (注8) 「比率」は、取得済の全不動産信託受益権及び全取得予定資産の取得価格又は取得予定価格の合計に対する当該不動産信託受益権の取得予定価格の比率です。
- (注9) 「テナント数」、「月額賃料総額」、「総賃貸可能面積」、「総賃貸面積」は、売主から提供を受けた平成14年2月末日時点のデータ及び不動産売渡承諾書に記載されている特定資産の売主との予定賃貸借条件に基づいて記載しています。
- (注10) 「テナント数」は、一テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については一テナントとして、複数の物件にわたる場合は、複数テナントとする方法で延べテナント数を記載しています。
- (注11) 「月額賃料総額」は、貸室賃料、共益費、駐車料、倉庫使用料、看板使用料等を含み、千円未満を四捨五入して記載しています。
- (注12) 「総賃貸可能面積」は、建物・施設における貸付けが可能な事務所、店舗及び倉庫の契約書上の合計面積(共用部分等を貸し付けている場合には当該面積を含みます。)を記載しています。
- (注13) 「総賃貸面積」は、総賃貸可能面積のうち実際に賃貸借契約が締結され貸付けが行われている契約書上の面積(駐車場、袖看板等の建物床の貸付けではない賃貸借契約は含みません。)を記載しています。
- (注14) 「総賃貸可能面積」、「総賃貸面積」は、小数第3位を四捨五入して記載しています。
- (注15) 「長期修繕の費用見積合計」は、取得予定資産の各信託不動産について次表に示す作成者により調査・作成された建物状況評価報告書に基づく長期的修繕費用予測(15年間)の合計金額を記載しています。金額には劣化、損傷、損失した部位、部分について初期の機能を回復するまでの機器及び部位全体の交換、部分修理、部分取替え、塗替え、貼替え、解体修理、並びにその工事に付随して発生する費用(養生、解体、撤去、搬入、据付、一般的な施工会社が必要とする経費・保険料等)を含みますが、初期の能力を越える機能の向上等に必要費用は含まれていません。

作成者	調査対象物件	作成年月
株式会社竹中工務店	事務所 A-5 : クレスト安田ビル 事務所 B-4 : 安田生命池袋ビル 事務所 C-14 : 天神121ビル	平成13年11月
日建設計マネジメントソリューションズ株式会社	事務所 C-10 : NORTH33ビル 事務所 C-11 : (仮称)パークイースト札幌 事務所 C-12 : (仮称)損保ジャパン仙台ビル 事務所 C-13 : (仮称)損保ジャパン和歌山ビル	平成14年3月

- (注16) 地震リスク分析における予想最大損失率(PML)は、株式会社篠塚研究所作成の地震リスク評価報告書に基づいています。ここに言う損失の対象は、物的損失のみとし、人命や周辺施設への派生的被害は考慮しません。また、被害要因は、構造被害や設備、内外装被害及び自己出火による地震火災を対象とし、周辺施設からの延焼被害については考慮しません。合計欄のPML3.63%は、取得済みの不動産信託受益権に係る信託不動産を含めたポートフォリオ全体での数値です。
- (注17) 「初年度月額減価償却見積額」は、定額法によって算出されています。また、当該減価償却見積額を算定するための取得価格は、「取得予定価格」のうち減価償却資産に対する購入予定代金のみに基づき税務基準により算出されており、付随費用、将来の追加の資本的支出額等は含めていません。したがって実際の減価償却額とは異なります。なお、本投資法人が算出した取得価格を基礎にして計算した当該減価償却見積額は、税法上妥当な耐用年数及び償却率に基づく算定計算であることが新日本アーンストアンドヤング株式会社により確認されています。

- e. 個別信託不動産概要
取得予定資産である不動産信託受益権に係る信託不動産の個別の概要は、以下の通りです。

物件番号：事務所 A-5

物件名： クレスト安田ビル
 所在地： (地番)東京都千代田区神田錦町三丁目 21 番 4 ほか
 (住居表示)東京都千代田区神田錦町三丁目 21 番
 地積(公簿)： 636.90m²
 延床面積(公簿)： 4,790.68m²
 構造・階数： 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 9 階建
 竣工年月： 平成 11 年(1999 年) 9 月
 売主： 有限会社クアトロ・キャピタル
 所有形態： (土地)所有権
 (建物)所有権
 不動産管理会社(注1)： 安田不動産株式会社
 鑑定評価額： 4,040 百万円
 担保設定の有無(注2)： 不動産信託受益権に質権設定、信託不動産に抵当権設定予約

(注1) 不動産管理会社は、本書の日付現在、現所有者が本信託不動産の管理業務を委託している会社を記載しています(以下、取得予定資産について同じです。)。なお、本投資法人は、すべての取得予定資産に係る信託不動産につき、当該取得予定資産の取得後も引き続き、かかる現在の不動産管理会社に対する管理業務の委託を継続する予定です。

(注2) 本投資法人は、取得予定資産のそれぞれの売主との間で、担保権の負担のない不動産信託受益権を購入する旨の合意をしており、取得予定資産に付されたこれらの担保権はすべて、本投資法人が取得する際に除去される予定です(以下、取得予定資産について同じです。)

【特記事項】

なし

【過去の収支状況】

(金額 単位：千円)

	平成10年度 (1998年) 自)平成10年4月1日 至)平成11年3月31日	平成11年度 (1999年) 自)平成11年4月1日 至)平成12年3月31日	平成12年度 (2000年) 自)平成12年4月1日 至)平成13年3月31日	平成13年度 (2001年) 自)平成13年4月1日 至)平成14年2月28日
期末入居率		100.0%	100.0%	100.0%
期末保有者 使用面積(m ²)		0.00	0.00	0.00
賃料収入(共益費含)		132,932	285,368	265,414
その他		6,336	19,295	17,162
賃貸事業収入合計		139,269	304,664	282,576
水道光熱費		9,177	24,161	21,609
外注委託費		12,060	24,778	21,683
維持管理費		1,539	72	28
損害保険料		1,291	1,291	1,291
修繕費		-	23	64
仲介手数料		-	-	90
公租公課		57,436	17,301	15,661
管理組合費		-	-	-
その他支出		7,111	13,284	12,425
賃貸事業費用合計		88,615	80,913	72,854
NOI (= -)		50,653	223,750	209,722
資本的支出		-	-	-
NCF (= -)		50,653	223,750	209,722

- 金額は千円未満を切り捨てています。
- 上記数値は、前保有者(安田不動産株式会社)から提供を受けています。なお、本信託建物は平成11年9月10日に竣工しており、上記収支には当該竣工日以降の収支が計上されています。
- 期末入居率は貸会議室、倉庫を除いた建物床について入居率を表示しています(以下同じです。)
- 賃料収入(共益費含)には貸室賃料、共益費、駐車料、倉庫使用料等を含みます。
- 賃貸事業収入の「その他」は、附加使用料(テナントが専用室内において使用した電気料、水道料等)のほか、時間外空調料等がある場合にはこれを含みます。
- 水道光熱費については共用部分のみならず、専用部分のものを含みます。
- 公租公課には、固定資産税、都市計画税等が含まれます。なお、平成11年度に本信託建物が竣工したため、当年度には不動産取得税、登録免許税、新増設に係る事業所税が計上されています。
- その他支出には、減価償却費は含まれていません(以下同じです。)
- 前保有者は(財)民間都市開発推進機構より当該土地を賃借していたため、その他支出には同財団法人への支払地代(土地の固定資産税、都市計画税相当額)が含まれています。
- NOIとはネットオペレーティングインカムをいい、当該不動産に係る賃貸事業収入合計から賃貸事業費用合計を控除した金額をいいます(以下同じです。)
- NCFとはネットキャッシュフローをいい、当該不動産に NOI から資本的支出を控除した金額をいいます(以下同じです。)

【鑑定評価サマリー】

	内容	根拠等
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額	4,040,000,000円	
価格の種類	特定価格	本件では特定価格と正常価格と一致している。
試算価格調整方法	収益価格を中心に、積算価格からの検証を行い、鑑定評価額を決定した。	
価格時点	平成14年4月1日	
収益価格	4,040,000,000円	
調整方法	DCF法を重視し、直接還元法による収益価格からの検証を行い、収益価格を試算した。	
直接還元法による収益価格	4,343,000,000円	標準化純収益を還元利回りで還元して査定した。
総収益	296,530,042円	賃貸収益に敷金運用益を加算して求めた。
賃料収入 (共益費・倉庫・駐車場収入等を含む)	302,790,013円	マーケットレポート等をもとに査定。
その他収入 (付加使用料収入含む)	700,000円	
空室損失	11,852,401円	空室率は4.0%と見込んだ。
賃貸収益	291,637,612円	賃料収入+その他収入-空室損失
敷金運用益	4,892,430円	空室率を考慮した敷金合計額(244,621,509円)と運用利回り(2%)で運用するものとして査定。
総費用 対「総収益」比率	70,651,895円 23.83%	下記9項目の合計。 総収益に対する比率を百分率で小数第3位を四捨五入。
維持管理費	15,673,632円	
水光熱費	5,485,771円	
運営管理費	11,669,710円	
修繕費	5,535,388円	資本的支出も含む。
公租公課	30,339,497円	
損害保険料	1,294,723円	
テナント募集費	530,863円	
その他費用	122,311円	
資本的支出	-	
標準化純収益(NCF)	225,878,147円	
還元利回り	5.2%	還元利回りの理論値を中心に、取引利回りからの検証を行い、還元利回りを査定した。
DCF法による収益価格	3,918,000,000円	
期間収益割引率	5.50%	
ターミナルキャップレート	5.70%	
①期間収益の現在価値の総和	1,685,326,550円	
②10年後の収益価格	3,931,826,000円	
③売却費用	117,955,000円	
④復帰価格等	3,813,871,000円	
⑤復帰価格等の現在価値	2,232,758,000円	
積算価格	2,740,000,000円	
土地比率	57.13%	百分率で小数第3位を四捨五入。
建物比率	42.87%	百分率で小数第3位を四捨五入。

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

物件番号：事務所 B-4

物件名： 安田生命池袋ビル
 所在地： (地番)東京都豊島区東池袋一丁目34番4ほか
 (住居表示)東京都豊島区東池袋一丁目34番5号
 地積(公簿): 772.77m²
 延床面積(公簿): 6,468.08m²
 構造・階数: 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
 竣工年月: 昭和55年(1980年)10月
 売主: 有限会社クアトロ・キャピタル
 所有形態: (土地)所有権
 (建物)所有権
 不動産管理会社: 安田ビルマネジメント株式会社
 鑑定評価額: 2,040百万円
 担保設定の有無: 不動産信託受益権に質権設定、信託不動産に抵当権設定予約

【特記事項】

1. 本信託建物は、昭和54年6月8日付確認番号第3号により、建築基準法に基づく確認を受けていますが、現行の建築基準法上求められる構造上の耐力を満たしていない建物です。
2. 本書の日付現在において、本信託土地と隣地との境界の一部については、隣地所有者との境界確認書の取交わしが未了です。

【過去の収支状況】

(金額 単位:千円)

	平成10年度 (1998年) 自)平成10年4月1日 至)平成11年3月31日	平成11年度 (1999年) 自)平成11年4月1日 至)平成12年3月31日	平成12年度 (2000年) 自)平成12年4月1日 至)平成13年3月31日	平成13年度 (2001年) 自)平成13年4月1日 至)平成14年2月28日
期末入居率	96.0%	94.3%	97.0%	73.3%
期末保有者 使用面積(m ²)	1,321.86	1,321.86	1,321.86	1,321.86
賃料収入(共益費含)	208,757	219,106	216,511	167,145
その他	20,292	16,827	15,570	9,365
賃貸事業収入合計	229,050	235,934	232,082	176,511
水道光熱費	22,275	23,287	24,050	18,362
外注委託費	25,700	25,556	25,632	22,932
維持管理費	-	-	-	-
損害保険料	955	955	845	834
修繕費	8,143	4,188	2,306	2,125
仲介手数料	-	-	-	-
公租公課	24,648	24,645	24,635	24,447
管理組合費	-	-	-	-
その他支出	-	-	-	-
賃貸事業費用合計	81,723	78,633	77,470	68,700
NOI (= -)	147,326	157,300	154,612	107,810
資本的支出	5,968	16,802	3,621	1,344
NC F (= -)	141,357	140,498	150,991	106,465

- ・ 金額は千円未満を切り捨てています。
- ・ 上記数値は、前保有者(安田生命保険相互会社)から提供を受けています。
- ・ 賃料収入(共益費含)には貸室賃料、共益費、駐車料、倉庫使用料、看板使用料等を含みます。
- ・ 賃料収入(共益費含)には、その時点の保有者が自己使用していた部分の賃料等は含まませんが、賃貸事業費用には当該自用部分にかかる水道光熱費、公租公課等の費用が含まれています。
- ・ 賃貸事業収入の「その他」は、附加使用料(テナントが専用室内において使用した電気料、水道料等)のほか、時間外空調料等がある場合にはこれを含みます。
- ・ 水道光熱費については共用部分のみならず、専用部分のものを含みます。
- ・ 公租公課には、固定資産税、都市計画税等が含まれます。

【鑑定評価サマリー】

(千円未満を四捨五入して表示)

	内容	根拠等
鑑定機関	財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	2,040,000,000円	
価格の種類	正常価格(投資採算性を反映する経済価値を適正に表示する価格(特定価格)との差異はないものと認められる)	
試算価格調整方法	収益価格を採用し、積算価格を参考に留め鑑定評価額を決定した。	
価格時点	平成14年4月1日	
収益価格	2,040,000,000円	
調整方法	直接還元法による収益価格を採用しており、DCF法は直接還元法の還元利回りの検証として適用。	
直接還元法による収益価格	2,040,000,000円	初年度純収益を総合還元利回りで還元して試算した。
有効総収益	265,629,000円	潜在総収益から空室損失相当額及び貸倒損失相当額を控除して求めた。
賃料収入(共益費・倉庫・駐車場収入等を含む)	276,191,000円	現行賃貸条件及び新規賃貸条件をもとに査定。
その他収入(付加使用料収入等)	19,517,000円	過年度の収入及び稼働率を考慮して査定。
潜在総収益	295,708,000円	賃料収入とその他収入の合計。
空室損失相当額	30,079,000円	貸室部分の空室率は10.0%と見込んだ。
貸倒損失相当額	0円	敷金で担保されるので計上しない。
総費用	128,189,000円	下記8項目の合計。
対「有効総収益」比率	48.26%	有効総収益に対する比率を百分率で小数第3位を四捨五入。
維持管理費	60,598,000円	維持管理費には下記3項目(水道光熱費、運営管理費、テナント募集費)を含む。
水光熱費	—	
運営管理費	—	
テナント募集費	—	
修繕費	40,231,000円	資本的支出も含む。
公租公課	24,380,000円	平成13年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	2,980,000円	建物再調達原価の0.2%を計上。
その他費用	0円	
賃貸純収益	137,440,000円	有効総収益から総費用を控除して求めた。
敷金運用益	3,411,000円	敷金合計額(170,549,427円)と運用利回り(2%)で運用するものとして査定。
資本的支出	—	修繕費に含める。
初年度純収益(NCF)	140,851,000円	賃貸純収益に敷金運用益及び資本的支出を加減して求めた。
還元利回り	6.9%	立地、建物、現行の契約条件等を考慮して査定。
積算価格	1,930,000,000円	
土地比率	73.06%	積算価格に対する比率を百分率で小数第3位を四捨五入。
建物比率	26.94%	積算価格に対する比率を百分率で小数第3位を四捨五入。

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

物件番号：事務所 C-10

物件名： NORTH 3 3ビル
所在地： (地番)北海道札幌市中央区北三条西三丁目 1 番 47 ほか
(住居表示)未実施
地積(公簿): 1,382.12 m²
延床面積(注1): 10,568.23 m²
構造・階数: 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 12 階建
竣工年月: 平成 4 年(1992 年)2 月
売主: 有限会社ケイアンドイーインベストメント
所有形態(注2): (土地)所有権
(建物)区分所有権(専有部分:地下 1 階から地上 12 階までの合計面積 9,836.23 m²)
不動産管理会社: 東京建物株式会社
鑑定評価額: 3,710 百万円
担保設定の有無: 不動産信託受益権に質権設定
(注1) 建物一棟全体の延床面積(建物の他の区分所有者の持分を含みます。)
(注2) 他の区分所有者:個人(4 名による共有)。本信託不動産は区分所有建物の専有部分及びその敷地です。

【特記事項】

1. 本信託土地の一部(202.64 m²)は、建築基準法第 42 条 1 項 5 号による位置指定を受けている私道であり、法令上その変更又は廃止は一定の制限を受けます。
2. 本建物は区分所有建物ですが、その敷地は現所有者(信託受託者)が単独で所有しています。そのため、他の区分所有者の敷地利用を目的として現所有者と当該他の区分所有者との間で期間を平成 13 年 4 月 24 日より 30 年間とする土地賃貸借契約書が締結されています。
3. 本不動産は札幌市総合設計制度の適用を受け道路・隣地斜線制限の緩和及び容積率の割り増しを受けています。これらの緩和を受けるため公開空地が設置されており、公開空地所有者である信託受託者はかかる公開空地を一般に開放し、適正に維持・管理する義務を負っています。

【過去の収支状況】

本不動産信託受益権の現保有者(有限会社ケイアンドイーインベストメント)から資料の入手ができなかったため、過去の収支については開示できません。

【鑑定評価サマリー】

	内容	根拠等
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額	3,710,000,000円	
価格の種類	特定価格	本件では特定価格と正常価格と一致している。
試算価格調整方法	収益価格を中心に、積算価格からの検証を行い、鑑定評価額を決定した。	
価格時点	平成14年4月1日	
収益価格	3,710,000,000円	
調整方法	DCF法を重視し、直接還元法による収益価格からの検証を行い、収益価格を試算した。	
直接還元法による収益価格	3,716,000,000円	標準化純収益を還元利回りで還元して査定した。
総収益	382,974,802円	賃貸収益に敷金運用益を加算して求めた。
賃料収入 (共益費・倉庫・駐車場収入等を含む)	393,312,754円	周辺賃貸事例等をもとに査定。
その他収入 (付加使用料収入含む)	22,920,000円	
空室損失	38,131,275円	空室率は10.0%と見込んだ。
賃貸収益	378,101,479円	賃料収入+その他収入-空室損失
敷金運用益	4,873,323円	空室率を考慮した敷金合計額(243,666,166円)と運用利回り(2%)で運用するものとして査定。
総費用	148,808,099円	下記9項目の合計。
対「総収益」比率	38.86%	総収益に対する比率を百分率で小数第3位を四捨五入。
維持管理費	44,717,000円	
水光熱費	19,513,000円	
運営管理費	6,335,800円	
修繕費	19,770,000円	資本的支出も含む。
公租公課	51,955,800円	
損害保険料	3,042,000円	
テナント募集費	2,256,168円	
その他費用	1,218,331円	
資本的支出	—	
標準化純収益(NCF)	234,166,703円	
還元利回り	6.3%	還元利回りの理論値を中心に、取引利回りからの検証を行い、還元利回りを査定した。
DCFによる収益価格	3,709,000,000円	
期間収益割引率	6.40%	
ターミナルキャップレート	6.80%	
①期間収益の現在価値の総和	1,823,596,000円	
②10年後の収益価格	3,614,558,000円	
③売却費用	108,437,000円	
④復帰価格等	3,506,121,000円	
⑤復帰価格等の現在価値	1,885,431,000円	
積算価格	4,010,000,000円	
土地比率	46.21%	百分率で小数第3位を四捨五入。
建物比率	53.79%	百分率で小数第3位を四捨五入。

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

物件番号：事務所 C-11

物件名：（仮称）パークイースト札幌
所在地：（地番）北海道札幌市中央区南一条東一丁目2番2ほか
（住居表示）未実施
地積（公簿）： 1,808.26 m²
延床面積： 10,865.75 m²（附属建物を含みます。）
構造・階数： 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建及び附属建物
竣工年月： 昭和60年（1985年）11月
売主： 有限会社ケイアンドイーインベストメント
所有形態： （土地）所有権
（建物）所有権
不動産管理会社： 東京建物株式会社
鑑定評価額： 2,390百万円
担保設定の有無： 不動産信託受益権に質権設定

【特記事項】

なし

【過去の収支状況】

本不動産信託受益権の現保有者（有限会社ケイアンドイーインベストメント）から資料の入手ができなかったため、過去の収支については開示できません。

【鑑定評価サマリー】

	内容	根拠等
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額	2,390,000,000円	
価格の種類	特定価格	本件では特定価格と正常価格と一致している。
試算価格調整方法	収益価格を中心に、積算価格からの検証を行い、鑑定評価額を決定した。	
価格時点	平成14年4月1日	
収益価格	2,390,000,000円	
調整方法	DCF法を重視し、直接還元法による収益価格からの検証を行い、収益価格を試算した。	
直接還元法による収益価格	2,403,000,000円	標準化純収益を還元利回りで還元して査定した。
総収益	306,522,054円	賃貸収益に敷金運用益を加算して求めた。
賃料収入 (共益費・倉庫・駐車場収入等を含む)	342,525,790円	周辺賃貸事例等をもとに査定。
その他収入 (付加使用料収入含む)	—	本件では付加使用料収入は計上せず、これに対応する水道光熱費も計上していない。
空室損失	39,077,016円	空室率は12.0%と見込んだ。
賃貸収益	303,448,774円	賃料収入+その他収入-空室損失
敷金運用益	3,073,279円	空室率を考慮した敷金合計額(153,663,972円)と運用利回り(2%)で運用するものとして査定。
総費用	131,060,865円	下記9項目の合計。
対「総収益」比率	42.76%	総収益に対する比率を百分率で小数第3位を四捨五入。
維持管理費	41,197,000円	
水光熱費	18,070,000円	
運営管理費	6,130,400円	
修繕費	32,000,000円	資本的支出も含む。
公租公課	28,127,300円	
損害保険料	2,868,000円	
テナント募集費	1,746,182円	
その他費用	921,984円	
資本的支出	—	
標準化純収益(NCF)	175,461,189円	
還元利回り	7.3%	還元利回りの理論値を中心に、取引利回りからの検証を行い、還元利回りを査定した。
DCF法による収益価格	2,398,000,000円	
期間収益割引率	7.20%	
ターミナルキャップレート	7.80%	
①期間収益の現在価値の総和	1,275,379,000円	
②10年後の収益価格	2,319,858,000円	
③売却費用	69,596,000円	
④復帰価格等	2,250,262,000円	
⑤復帰価格等の現在価値	1,122,755,000円	
積算価格	2,310,000,000円	
土地比率	33.64%	百分率で小数第3位を四捨五入。
建物比率	66.36%	百分率で小数第3位を四捨五入。

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

物件番号：事務所 C-12

物件名： (仮称) 損保ジャパン仙台ビル
 所在地： (地番) 宮城県仙台市宮城野区榴岡三丁目 7 番 1
 (住居表示) 宮城県仙台市宮城野区榴岡三丁目 7 番 35 号
 地積 (公簿)： 1,895.67 m²
 延床面積： 10,783.52 m² (附属建物を含みます。)
 構造・階数： 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 12 階建及び附属建物
 竣工年月： 平成 9 年 (1997 年) 12 月
 売主： 安田火災海上保険株式会社
 所有形態： (土地) 所有権
 (建物) 所有権
 不動産管理会社： 安田ビル管理株式会社
 鑑定評価額： 3,150 百万円
 担保設定の有無： なし

【特記事項】

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

【過去の収支状況】

(金額 単位：千円)

	平成10年度 (1998年) 自)平成10年4月1日 至)平成11年3月31日	平成11年度 (1999年) 自)平成11年4月1日 至)平成12年3月31日	平成12年度 (2000年) 自)平成12年4月1日 至)平成13年3月31日	平成13年度 (2001年) 自)平成13年4月1日 至)平成14年2月28日
期末入居率	98.4%	100.0%	100.0%	100.0%
期末保有者 使用面積(m ²)	4,087.98	4,087.98	4,087.98	4,160.88
賃料収入 (共益費含)	136,650	131,551	141,534	127,842
その他	5,967	7,355	8,005	6,963
賃貸事業収入合計	142,618	138,906	149,540	134,805
水道光熱費	33,601	35,222	35,985	30,224
外注委託費	35,973	36,776	39,130	40,761
維持管理費	11,572	11,394	16,765	13,547
損害保険料	3,935	3,796	3,722	2,509
修繕費	4,593	1,205	1,268	276
仲介手数料	697	355	-	-
公租公課	16,159	48,251	42,396	41,221
管理組合費	-	-	-	-
その他支出	-	-	-	-
賃貸事業費用合計	106,534	137,002	139,269	128,540
NOI (= -)	36,084	1,904	10,271	6,264
資本的支出	11,970	3,200	2,292	-
NC F (= -)	24,113	1,295	7,978	6,264

- ・ 金額は千円未満を切り捨てています。
- ・ 上記数値は、現保有者(安田火災海上保険株式会社)から提供を受けています。
- ・ 賃料収入(共益費含)には貸室賃料、共益費、駐車料、倉庫使用料、看板使用料等を含みます。
- ・ 賃料収入(共益費含)には、その時点の保有者が自己使用していた部分の賃料等は含みませんが、賃貸事業費用には当該自用部分に係る水道光熱費、公租公課等の費用が含まれています。
- ・ 賃貸事業収入の「その他」は、附加使用料(テナントが専用室内において使用した電気料、水道料等)のほか、時間外空調料等がある場合にはこれを含みます。
- ・ 水道光熱費については共用部分のみならず、専用部分のものを含みます。
- ・ 公租公課には、固定資産税、都市計画税等が含まれます。

【鑑定評価サマリー】

(千円未満を四捨五入して表示)

	内容	根拠等
鑑定機関	財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	3,150,000,000円	
価格の種類	正常価格(投資採算性を反映する経済価値を適正に表示する価格(特定価格)との差異はないものと認められる)	
試算価格調整方法	収益価格を採用し、積算価格を参考に留め鑑定評価額を決定した。	
価格時点	平成14年4月1日	
収益価格	3,150,000,000円	
調整方法	直接還元法による収益価格を採用しており、DCF法は直接還元法の還元利回りの検証として適用。	
直接還元法による収益価格	3,150,000,000円	初年度純収益を総合還元利回りで還元して試算した。
有効総収益	394,017,000円	潜在総収益から空室損失相当額及び貸倒損失相当額を控除して求めた。
賃料収入(共益費・倉庫・駐車場収入等を含む)	398,130,000円	現行賃貸条件及び新規賃貸条件をもとに査定。
その他収入(付加使用料収入等)	19,570,000円	過年度の収入及び稼働率を考慮して査定。
潜在総収益	417,700,000円	賃料収入とその他収入の合計。
空室損失相当額	23,683,000円	貸室部分の空室率は5.0%と見込んだ。
貸倒損失相当額	0円	敷金で担保されるので計上しない。
総費用	159,504,000円	下記8項目の合計。
対「有効総収益」比率	40.48%	有効総収益に対する比率を百分率で小数第3位を四捨五入。
維持管理費	90,500,000円	維持管理費には下記3項目(水道光熱費、運営管理費、テナント募集費)を含む。
水光熱費	—	
運営管理費	—	
テナント募集費	—	
修繕費	23,846,000円	資本的支出も含む。
公租公課	41,438,000円	平成13年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	3,720,000円	平成13年度の実績額に基づき査定。
その他費用	0円	
賃貸純収益	234,513,000円	有効総収益から総費用を控除して求めた。
敷金運用益	5,185,000円	敷金合計額(259,246,881円)と運用利回り(2%)で運用するものとして査定。
資本的支出	—	修繕費に含める。
初年度純収益(NCF)	239,698,000円	賃貸純収益に敷金運用益及び資本的支出を加減して求めた。
還元利回り	7.6%	立地、建物、現行の契約条件等を考慮して査定。
積算価格	3,380,000,000円	
土地比率	23.62%	積算価格に対する比率を百分率で小数第3位を四捨五入。
建物比率	76.38%	積算価格に対する比率を百分率で小数第3位を四捨五入。

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

物件番号：事務所 C-13

物件名： (仮称) 損保ジャパン和歌山ビル
 所在地： (地番) 和歌山県和歌山市美園町三丁目 31 番 1 ほか
 (住居表示) 未実施
 地積(公簿)： 1,128.45 m²
 延床面積： 6,715.07 m²
 構造・階数： 鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺 9 階建
 竣工年月： 平成 8 年(1996 年) 7 月
 売主： 安田火災海上保険株式会社
 所有形態： (土地) 所有権
 (建物) 所有権
 不動産管理会社： 安田ビル管理株式会社
 鑑定評価額： 1,670 百万円
 担保設定の有無： なし

【特記事項】

なし

【過去の収支状況】

(金額 単位：千円)

	平成10年度 (1998年) 自)平成10年4月1日 至)平成11年3月31日	平成11年度 (1999年) 自)平成11年4月1日 至)平成12年3月31日	平成12年度 (2000年) 自)平成12年4月1日 至)平成13年3月31日	平成13年度 (2001年) 自)平成13年4月1日 至)平成14年2月28日
期末入居率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
期末保有者 使用面積(m ²)	2,026.36	2,026.36	2,026.36	2,026.36
賃料収入(共益費含)	143,867	144,098	140,699	131,441
その他	12,205	12,214	12,988	11,902
賃貸事業収入合計	156,073	156,313	153,687	143,344
水道光熱費	25,352	25,228	25,868	23,694
外注委託費	23,915	23,931	24,002	22,903
維持管理費	4,847	3,774	4,106	4,961
損害保険料	2,101	2,005	2,005	1,592
修繕費	1,864	467	181	15
仲介手数料	-	-	-	-
公租公課	21,643	22,794	20,557	19,765
管理組合費	-	-	-	-
その他支出	230	230	230	230
賃貸事業費用合計	79,955	78,432	76,952	73,164
NOI (= -)	76,117	77,881	76,735	70,179
資本的支出	-	-	-	-
NC F (= -)	76,117	77,881	76,735	70,179

- ・ 金額は千円未満を切り捨てています。
- ・ 上記数値は、現保有者(安田火災海上保険株式会社)から提供を受けています。
- ・ 賃料収入(共益費含)には貸室賃料、共益費、駐車料、倉庫使用料、看板使用料等を含みます。
- ・ 賃料収入(共益費含)には、その時点の保有者が自己使用していた部分の賃料等は含みませんが、賃貸事業費用には当該自用部分に係る水道光熱費、公租公課等の費用が含まれています。
- ・ 賃貸事業収入の「その他」は、附加使用料(テナントが専用室内において使用した電気料、水道料等)のほか、時間外空調料等がある場合にはこれを含みます。
- ・ 水道光熱費については共用部分のみならず、専用部分のものを含みます。
- ・ 公租公課には、固定資産税、都市計画税等が含まれますが、平成10年度の償却資産税は金額が不明なため含まれていません。

【鑑定評価サマリー】

(千円未満を四捨五入して表示)

	内容	根拠等
鑑定機関	財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	1,670,000,000円	
価格の種類	正常価格(投資採算性を反映する経済価値を適正に表示する価格(特定価格)との差異はないものと認められる)	
試算価格調整方法	収益価格を採用し、積算価格を参考に留め鑑定評価額を決定した。	
価格時点	平成14年4月1日	
収益価格	1,670,000,000円	
調整方法	直接還元法による収益価格を採用しており、DCF法は直接還元法の還元利回りの検証として適用。	
直接還元法による収益価格	1,670,000,000円	初年度純収益を総還元利回りで還元して試算した。
有効総収益	235,097,000円	潜在総収益から空室損失相当額及び貸倒損失相当額を控除して求めた。
賃料収入 (共益費・倉庫・駐車場収入等を含む)	244,104,000円	現行賃貸条件及び新規賃貸条件をもとに査定。
その他収入 (付加使用料収入等)	21,808,000円	過年度の収入及び稼働率を考慮して査定。
潜在総収益	265,912,000円	賃料収入とその他収入の合計。
空室損失相当額	30,816,000円	貸室部分の空室率は10.0%と見込んだ。
貸倒損失相当額	0円	敷金で担保されるので計上しない。
総費用	97,604,000円	下記8項目の合計。
対「有効総収益」比率	41.52%	有効総収益に対する比率を百分率で小数第3位を四捨五入。
維持管理費	56,200,000円	維持管理費には下記3項目(水道光熱費、運営管理費、テナント募集費)を含む。
水光熱費	—	
運営管理費	—	
テナント募集費	—	
修繕費	19,835,000円	資本的支出も含む。
公租公課	19,977,000円	平成13年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	1,593,000円	平成13年度の実績額に基づき査定。
その他費用	0円	
賃貸純収益	137,492,000円	有効総収益から総費用を控除して求めた。
敷金運用益	2,731,000円	敷金合計額(136,551,317円)と運用利回り(2%)で運用するものとして査定。
資本的支出	—	修繕費に含める。
初年度純収益(NCF)	140,223,000円	賃貸純収益に敷金運用益及び資本的支出を加減して求めた。
還元利回り	8.4%	立地、建物、現行の契約条件等を考慮して査定。
積算価格	1,940,000,000円	
土地比率	24.00%	積算価格に対する比率を百分率で小数第3位を四捨五入。
建物比率	76.00%	積算価格に対する比率を百分率で小数第3位を四捨五入。

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

物件番号：事務所 C-14

物件名： 天神 1 2 1 ビル
 所在地： (地番) 福岡県福岡市中央区天神一丁目 347 番 1
 (住居表示) 福岡県福岡市中央区天神一丁目 3 番 38 号
 地積(公簿)^(注1): 1,164.39 m²
 延床面積(公簿)^(注2): 8,690.95 m²
 構造・階数： 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 13 階建(区分所有建物一棟の表示)
 竣工年月： 平成 12 年(2000 年)7 月
 売主： 有限会社クアトロ・キャピタル
 所有形態^(注3): (土地) 所有権(共有: 持分割合 63 万 604 分の 32 万 9202 (約 52.2%))
 (建物) 区分所有権(専有部分: 1 階から 7 階までの合計 3,117.09m²)
 不動産管理会社： 東京建物株式会社
 鑑定評価額： 2,850 百万円
 担保設定の有無： 不動産信託受益権に質権設定、信託不動産に抵当権設定予約
 (注1) 建物敷地全体の面積(建物の他の区分所有者の持分を含みます。)
 (注2) 建物一棟全体の延床面積(他の区分所有者の持分を含みます。)
 (注3) 他の区分所有者: 借成ビルディング株式会社ほか 11 名。本信託不動産は区分所有建物の専有部分及びその敷地の共有持分です。

【特記事項】

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

【過去の収支状況】

(金額 単位: 千円)

	平成10年度 (1998年) 自)平成10年4月1日 至)平成11年3月31日	平成11年度 (1999年) 自)平成11年4月1日 至)平成12年3月31日	平成12年度 (2000年) 自)平成12年4月1日 至)平成13年3月31日	平成13年度 (2001年) 自)平成13年4月1日 至)平成14年2月28日
期末入居率			44.2%	79.6%
期末保有者 使用面積(m ²)			0.00	0.00
賃料収入(共益費含)			7,315	34,766
その他			366	3,005
賃貸事業収入合計			7,682	37,772
水道光熱費			281	1,926
外注委託費			-	-
維持管理費			-	-
損害保険料			262	262
修繕費			-	294
仲介手数料			586	1,393
公租公課			514	2,064
管理組合費			2,196	8,215
その他支出			9	81
賃貸事業費用合計			3,850	14,237
NOI (= -)			3,831	23,534
資本的支出			-	-
NCF (= -)			3,831	23,534

- ・ 金額は千円未満を切り捨てています。
- ・ 上記数値は、前保有者の1社である大成建設株式会社から提供を受けた情報に基づいています。したがって、過去の収支実績については、大成建設株式会社のみが所有する持分(取得部分の25%)のみの金額となっています。
- ・ 本件建物は竣工後平成12年8月4日に引渡しを受けており、上記収支には当該引渡日以降の収支が計上されています。
- ・ 賃料収入(共益費含)には貸室賃料、共益費を含みます。
- ・ 賃貸事業収入の「その他」は、附加使用料(テナントが専用室内において使用した電気料、水道料等)のほか、時間外空調料等がある場合にはこれを含みます。
- ・ 水道光熱費については共用部分のみならず、専用部分のものを含みます。
- ・ 損害保険料については、支出時に費用計上しています。
- ・ 公租公課には、固定資産税、都市計画税等が含まれます。

【鑑定評価サマリー】

(千円未満を四捨五入して表示)

	内容	根拠等
鑑定機関	財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	2,850,000,000円	
価格の種類	正常価格(投資採算性を反映する経済価値を適正に表示する価格(特定価格)との差異はないものと認められる)	
試算価格調整方法	収益価格を採用し、積算価格を参考に留め鑑定評価額を決定した。	
価格時点	平成14年4月1日	
収益価格	2,850,000,000円	
調整方法	直接還元法による収益価格を採用しており、DCF法は直接還元法の還元利回りの検証として適用。	
直接還元法による収益価格	2,850,000,000円	初年度純収益を総合還元利回りで還元して試算した。
有効総収益	237,379,000円	潜在総収益から空室損失相当額及び貸倒損失相当額を控除して求めた。
賃料収入(共益費・倉庫・駐車場収入等を含む)	249,873,000円	現行賃貸条件及び新規賃貸条件をもとに査定。
その他収入(付加使用料収入等)	0円	
潜在総収益	249,873,000円	賃料収入とその他収入の合計。
空室損失相当額	12,494,000円	貸室部分の空室率は5.0%と見込んだ。
貸倒損失相当額	0円	敷金で担保されるので計上しない。
総費用	68,003,000円	下記8項目の合計。
対「有効総収益」比率	28.65%	有効総収益に対する比率を百分率で小数第3位を四捨五入。
維持管理費	43,756,000円	維持管理費には下記3項目(水道光熱費、運営管理費、テナント募集費)を含む。
水光熱費	—	
運営管理費	—	
テナント募集費	—	
修繕費	5,262,000円	資本的支出も含む。
公租公課	16,517,000円	平成13年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	2,468,000円	建物再調達原価の0.2%を計上。
その他費用	0円	
賃貸純収益	169,377,000円	有効総収益から総費用を控除して求めた。
敷金運用益	4,258,000円	敷金合計額(212,910,880円)と運用利回り(2%)で運用するものとして査定。
資本的支出	—	修繕費に含める。
初年度純収益(NCF)	173,635,000円	賃貸純収益に敷金運用益及び資本的支出を加減して求めた。
還元利回り	6.1%	立地、建物、現行の契約条件等を考慮して査定。
積算価格	2,130,000,000円	
土地比率	44.44%	積算価格に対する比率を百分率で小数第3位を四捨五入。
建物比率	55.56%	積算価格に対する比率を百分率で小数第3位を四捨五入。

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

f. 主なテナントへの賃貸条件

(イ) 主なテナントの一覧

取得予定資産及び本投資法人が本書の日付現在保有している不動産信託受益権に係る信託不動産における主なテナント及び主なテナント毎の年間賃料と賃貸面積は、下表の通りです。ここで「主なテナント」とは、以下のいずれかの条件に該当するテナントをいいます。

当該テナントが支払うべき年間賃料（当該テナントが複数の物件に入居している場合にはそれらの物件全体での年間賃料合計とします。）が、総賃料収入の10%以上であること

当該テナントの契約上の賃貸面積が、総賃貸面積の10%以上であること

当該テナントが利害関係者であること

番号	名称	業種	物件名	年間賃料 (円) (注1)	比率 (%) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	比率 (%) (注2)
1	株式会社西友	小売業	田無アスタ	1,344,364,896	14.76	31,121.71	20.40
2	株式会社西友	小売業	ツルミフーガ1	306,557,280	3.37	9,578.60	6.28
3	安田火災海上 保険株式会社	損害 保険業	(仮称) 損保ジャパン 仙台ビル (取得予定)(注4)	254,597,280	2.80	4,542.20	2.98
4	安田生命保険 相互会社	生命 保険業	安田生命大阪ビル (注5)	110,575,320	1.21	1,742.77	1.14
5	安田火災海上 保険株式会社	損害 保険業	(仮称) 損保ジャパン 和歌山ビル (取得予定)(注4)	973,436,040	1.07	2,026.36	1.33
6	安田生命保険 相互会社	生命 保険業	安田生命池袋ビル (取得予定)(注4)	69,840,720	0.77	1,321.86	0.87
7	安田生命保険 相互会社	生命 保険業	安田生命那覇ビル	60,317,640	0.66	1,114.63	0.73
8	朝日生命保険 相互会社	生命 保険業	朝日生命福岡第三・第四ビル	43,605,492	0.48	909.72	0.60
9	安田生命保険 相互会社	生命 保険業	新潟駅南センタービル	42,571,320	0.47	915.75	0.60
10	朝日生命保険 相互会社	生命 保険業	朝日生命高松第二ビル	14,515,896	0.16	275.99	0.18
合計			総賃料収入(円) (注6)	9,107,505,552	100.00		
			総賃貸面積(㎡) (注7)				152,554.40

上表におけるテナント毎の年間賃料及び賃貸面積の小計は、以下の通りです。

番号	名称	業種	年間賃料 (円) (注1)	比率 (%) (注2)	賃貸面積(m ²) (注3)	比率 (%) (注2)
1	株式会社西友	小売業	1,650,922,176	18.13	40,700.31	26.68
2	安田火災海上 保険株式会社	損害 保険業	352,033,320	3.87	6,568.56	4.31
3	安田生命保険 相互会社	生命 保険業	283,305,000	3.11	5,095.01	3.34
4	朝日生命保険 相互会社	生命 保険業	58,121,388	0.64	1,185.71	0.78
合計		総賃料収入(円) (注6)	9,107,505,552	100.00		
		総賃貸面積(m ²) (注7)			152,554.40	100.00

(注1) 契約上の賃料・共益費・駐車場使用料・倉庫使用料・看板使用料等の合計を記載しています。なお、契約上、賃料は月額で取り決められているため、その12か月分の合計を記載しています。

(注2) 小数第3位を四捨五入しています。

(注3) 契約上の面積を記載しています。

(注4) 取得予定物件については安田生命池袋ビルを除き、すべて予定賃貸条件です。

(注5) 安田生命保険相互会社の年間賃料及び賃貸面積は、契約上の数値に本投資法人が保有する共有持分割合を乗じて算出された数値です。

(注6) 売主から提供を受けた平成14年2月末日時点のデータ及び不動産売渡承諾書に記載されている取得予定資産の売主との予定賃貸借条件に基づいて、本書の日付現在、本投資法人が保有している全不動産信託受益権及び取得予定資産に係る信託不動産における、全テナントとの契約上の賃料・共益費・駐車場使用料・倉庫使用料・看板使用料等の合計を記載しています。なお、契約上、賃料は月額で取り決められているため、その12か月分の合計を記載しています。

(注7) 売主から提供を受けた平成14年2月末日時点のデータ及び不動産売渡承諾書に記載されている取得予定資産の売主との予定賃貸借条件に基づいて、本書の日付現在、本投資法人が保有している全不動産信託受益権及び取得予定資産に係る信託不動産における、賃貸面積の合計値を記載しています(事務所又は商業施設の貸室面積のみを対象とし、駐車場等の付帯施設の面積は含みません。)

(ロ) 主なテナントへの賃貸条件

主なテナントへの賃貸条件は、それぞれ以下の通りです。

商業施設テナント（株式会社西友）との主な賃貸条件

物件名	田無アスタ	ツルミフーガ1
契約期間	自平成7年（1995年）2月10日 至平成27年（2015年）2月9日	自昭和60年（1985年）12月16日 至昭和80年（2005年）12月15日
契約更改の方法	期間満了3年前予告により5年間更新可	期間満了の1年前までに別段の意思表示がない限り、3年延長され、その後も同様です。
敷金	金1,303,842,888円	金133,343,820円
普通・定期借家の別	普通借家契約	普通借家契約
賃料改定条件	3年毎に改定	3年毎に改定
その他特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 契約期間中の解約は禁止されています（残期間分の賃料相当額を違約金として支払う旨の特約があります。） ・ 共益費は収受していませんが、日常の外注委託費、水光熱費及び日常の営繕費はテナント負担となっています。 ・ 6階部分を日本中央競馬会に転貸できる特約があります。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 契約期間中の解約は禁止されています（残期間分の賃料相当額を違約金として支払う旨の特約があります。） ・ 共益費は収受していませんが、日常の外注委託費、水光熱費及び日常の営繕費はテナント負担となっています。

事務所テナントとの主な賃貸条件

テナント名	朝日生命保険相互会社	
物件名	朝日生命高松第二ビル	朝日生命福岡第三・第四ビル(注1)
契約期間	2年間	2年間
当初契約締結日	平成13年3月16日	平成13年3月16日
直近更新日	なし	なし
契約更改の方法	期間満了6か月前予告により2年間更新可	期間満了6か月前予告により2年間更新可
敷金(注2)	金9,797,212円	金31,269,181円

テナント名	安田生命保険相互会社			
物件名	新潟駅南センタービル	安田生命大阪ビル	安田生命那覇ビル	安田生命池袋ビル
契約期間	2年間	2年間	2年間	2年間
当初契約締結日	平成13年3月16日	平成12年7月15日	平成13年3月16日	平成14年3月20日
直近更新日	なし	なし	なし	なし
契約更改の方法	期間満了6か月前予告により2年間更新可	期間満了6か月前予告により2年間更新可	期間満了6か月前予告により2年間更新可	期間満了6か月前予告により2年間更新可
敷金(注2)	金31,582,380円	金79,073,040円	金40,461,040円	金47,983,490円

テナント名	安田火災海上保険株式会社	
物件名	(仮称) 損保ジャパン仙台ビル(注3)	(仮称) 損保ジャパン和歌山ビル(注3)
契約期間	2年間	2年間
当初契約締結日	取得予定日	取得予定日
直近更新日	なし	なし
契約更改の方法	期間満了6か月前予告により2年間更新可	期間満了6か月前予告により2年間更新可
敷金(注2)	金162,072,720円	金58,845,480円

(注1) 本書の日付現在、平成14年9月24日を明渡予定日とする貸室の一部の解約予告がなされています。解約された貸室の原状回復及び明渡しの完了後、敷金の一部金7,228,640円を返還する予定です。

(注2) 上記敷金には駐車場契約に基づく敷金を含みません。

(注3) 取得予定資産のためすべて予定賃貸条件であり、取得予定日にかかる賃貸条件で信託受託者を賃貸人とする賃貸借契約が締結される予定です。

(3) 分配方針

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

- (イ) 本投資法人の資産の運用によって生じる分配可能金額（以下「分配可能金額」といいます。）は不動産（本投資法人が取得する信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産を含みます。）から生じる賃料、共益費、駐車場使用料、付帯収益、施設使用料、施設設置料、遅延損害金、賃貸借契約解約に伴う解約違約金又はそれに類する金銭その他賃貸業務から生じる収入、利子・配当収入、及びこれらに類する収益に資産の売買損益及び償還差損益を加減し、諸経費（減価償却費を含みます。）支払利息、資産運用報酬等を控除し、繰越欠損金のあるときはその全額を補填した後の金額とします。なお、損失が生じた場合は次期へ繰り越すものとします（規約第 28 条第 1 号）。
- (ロ) 分配金額は、租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号。その後の改正を含みます。）第 67 条の 15（以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。）に規定される本投資法人の配当可能所得の金額（以下「配当可能所得」といいます。）の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とします（ただし、分配可能金額を上限とします）。なお、本投資法人は資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金及びこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができます（規約第 28 条第 2 号）。
- (ハ) 分配可能金額のうち、分配金に充当せず留保したものについては、本投資法人の資産運用の対象及び方針に基づき運用を行うものとします（規約第 28 条第 3 号）。
- (二) 利益を超えた金銭の分配

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

本投資法人は、安定配当を重視しますが、利益を超える金銭の分配に関して、かかる分配を受けた投資主がその分配の都度譲渡損益の算定を行うことが必要となる現行の税務の取扱いがなされる限りにおいては、投資主に対して利益を超える金銭の分配は行わないものとします。

ただし、本投資法人が「利益配当等の損金算入要件」（後記「4. 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い c. 投資法人の税務 (イ) 利益配当等の損金算入要件」の

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

(ホ) 分配金の分配方法

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

(ヘ) 分配金の除斥期間

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

(4) 投資制限

a. 規約に基づく投資制限

(イ) 基本方針

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

(ロ) 国内投資限定

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

(ハ) 短期売買制限

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

(ニ) 借入制限(規約第33条)

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

借入れの目的

資産の効率的な運用及び運用の安定性を図るために借入れを行います。

借入金の限度額

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

借入金の使途

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

担保の提供

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

(ホ) 投資法人債発行制限（規約第34条）

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

投資法人債の発行目的

資産の効率的な運用及び運用の安定性を図るために投資法人債の発行を行います。

投資法人債発行の限度額

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

投資法人債の発行により調達した資金の使途に関する事項

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

担保の提供

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

(ヘ) 他のファンドへの投資

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

b. その他の投資制限

有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

3. 投資リスク

a. リスク要因

以下には、本投資証券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は、本投資証券への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、取得予定資産及び本投資法人が保有する不動産信託受益権に係る信託不動産に特有のリスクについては、前記「2. 投資方針 (2) 投資対象 c. 取得予定資産の概要、d. 信託不動産の概要及び e. 個別信託不動産概要」並びに後記「第3 投資法人の経理状況 2. 投資法人の現況 (4) その他投資資産の主要なもの」を併せてご参照下さい。

(イ) 一般的ナリスク

- 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度の取扱いに関するリスク
- 投資証券の元本欠損並びに価格及び分配額の変動に関するリスク
- 投資証券の流動性に関するリスク
- 投資口の価値の希薄化に関するリスク

(ロ) 商品設計及び関係者に関するリスク

- 収入及び支出並びにキャッシュフローの変動に関するリスク
- 借入れ及び投資法人債に関するリスク
- 投資法人の倒産リスク
- 役員の職務遂行に係るリスク
- 本投資法人以外の関係者への業務・事務委託に関するリスク
- インサイダー取引規制等が存在しないリスク
- 売手の倒産等の影響を受けるリスク
- 本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク
- 資産運用会社に関するリスク
- 不動産管理会社（PM会社）に係るリスク

(ハ) 不動産に特有のリスク

- 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク
- 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
- 鑑定評価額に関するリスク
- 不動産の稼働リスク
- 賃料未払に係るリスク
- 賃料の変動に関するリスク
- 建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
- 不動産の地域的な偏在に関するリスク
- テナント集中に関するリスク

不動産に係る所有者責任、費用等に関するリスク

法令の制定・変更に関するリスク

テナント等による不動産の使用に基づく価値減損に関するリスク

共有物件に係るリスク

区分所有建物に係るリスク

借地権に係るリスク

開発物件に関するリスク

有害物質に係るリスク

(二) 信託受益権に特有のリスク

信託受益者として負うリスク

信託受益権の流動性リスク

信託受託者の破産・会社更生等に係るリスク

信託受託者の不当な行為に伴うリスク

(ホ) 税制に関するリスク

導管性要件に関するリスク

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

不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

一般的な税制の変更に関するリスク

(ヘ) その他

取得予定資産を組入れることができないリスク

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

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

(イ) 一般的なリスク

投資法人の法律上、税制上、その他諸制度の取扱いに関するリスク

不動産等及び不動産等を裏付けとする資産を主な投資対象とする投資法人又は投資信託（以下併せて「不動産投信」といいます。）の設立又は設定は、投信法の改正により平成12年11月以降可能になりました。不動産投信に関する法律上、税制上その他諸制度上の運用、解釈及び取扱いの実務面には確立されていない点があり、今後、その運用、解釈及び取扱いが大幅に変更される可能性、

また新たな立法がなされる可能性があります。従って、将来、それらの事由により、投資主が損害を被る可能性があります。

本投資法人は、不動産投信に関する法律上、税制上、その他諸制度上の運用、解釈及び取扱いの実務面の動向並びに新たな立法の動向を注視し、その影響についての調査、分析等を行うとともに、必要に応じて投資主への開示を行う予定ですが、調査、分析、開示が有効かつ適時に行える保証はありません。

投資証券の元本欠損並びに価格及び分配額の変動に関するリスク

本投資証券は、元本及び利回りが保証された商品ではありません。本投資証券は、主たる投資対象である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価格の変動、不動産等の賃料又は配当金等収益の変動等の影響を受け、その価格及び分配額が変動します。また、本投資証券の上場後の市場価格は、取引所における投資家の需給、金利情勢、経済情勢、不動産賃貸市場や売買市場の動向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、売却価格が購入価格を下回ったり、分配額が減少する又は零になることがあり、投資主が損害を被る可能性があります。

本投資法人は、不動産投資信託市場の動向を注視し、必要に応じて投資主への開示を適宜行う予定ですが、動向の把握と開示が有効かつ適時に行える保証はありません。本投資法人は、前記投資方針に従って、不動産市場全般、地域経済、個別物件の収益性等多岐にわたる調査を行い、その調査内容について分析し、運用に活用するとともに、保有資産管理の効率化により、投資口の価値の向上、分配額の増大を図り、上記リスクの抑制に努めますが、常に期待通り、リスクの抑制が確保できる保証はありません。

投資証券の流動性に関するリスク

本投資法人が投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないいわゆるクローズド・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、投資主総会の決議等に基づき本投資法人が解散し清算される場合の残余財産の分配等を除き、投資主から第三者へ本投資証券を売却する方法に限られます。その売却の方法は、相対（あいたい）取引ではなく、原則として、取引市場を通じた売却が予定されております。

すなわち、本投資証券は、本募集及び本売出しの完了後、東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場される予定ですが、東京証券取引所の「上場規程の特例」に規定される上場審査基準を充足することができない場合、本投資証券のかかる不動産投資信託証券市場への上場は認められません。また、上場後においても本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他によ

り、上記「上場規程の特例」に規定される上場廃止基準に抵触する場合には、本投資証券の上場が廃止されます。

本投資証券の東京証券取引所の不動産投資信託証券市場への上場が認められず、若しくは遅延した場合、若しくは上場が廃止された場合、又はその他の理由で本投資証券の東京証券取引所における売却が困難又は不可能となった場合、投資主は、本投資証券を希望する時期又は条件で換金できないか、全く換金できない可能性があり、投資主が損害を被る可能性があります。

また、東京証券取引所の不動産投資信託証券市場における本投資証券の流動性の程度についての予測は困難であり、本投資証券が投資主の希望する時期及び条件で取引できるという保証はありません。そのため、本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が不可能な場合が生じる可能性があり、投資主が損害を被る可能性があります。

上記に加えて、本書の日付現在では、不動産投信の市場全体の将来の規模を予測することが困難です。更に、上記不動産投資信託証券市場の存続も保証されているものではありません。

投資口の価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、資産の取得、修繕等の本投資法人の運営に要する資金、又は債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として新規投資口を随時追加発行する予定です。投資口が追加発行された場合、既存の投資主が必要口数を新規に取得しない限り、保有する投資口の持分割合は減少します。また、期中に追加発行された投資口に対する初回の分配に際して、既存の投資主が有する投資口と同額の金銭の分配が行われる場合があります。更に、追加発行の結果、本投資証券の1口当たりの純資産額又は分配金が減少し投資口の価値が希薄化することや、市場における投資口の需給バランスに影響を与えることがあり、その結果、本投資証券の市場価格が悪影響を受け、投資主が損害を被る可能性があります。

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

(ロ) 商品設計及び関係者に関するリスク

収入及び支出並びにキャッシュフローの変動に関するリスク

本投資法人の収入は、主として本投資法人が保有する不動産（不動産を除く不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の裏付けとなる

不動産を含みます。以下、本「収入及び支出並びにキャッシュフローの変動に関するリスク」において同じです。)の賃料収入に依存しています。

不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下、賃料水準の低下、テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延等により、大きく減少する可能性があります。また、不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料は、一般的な賃料水準に比して常に適正な水準にあるとは限りません。特に、定期建物賃貸借契約が締結され賃料減額請求権が排除される場合、通常の賃貸借契約に比し、契約期間中の賃料収入の安定が期待できることがある反面、通常の賃貸借契約に比べて賃料が低く抑えられることがあります。

不動産に係るテナントによる賃料の支払が遅延又は不履行となる場合、本投資法人は、予定した収入を予定した時期に得られないか、又は全く得られないこととなります。

テナントが支払うべき賃料は、賃貸借契約の更新時であるか、契約期間中であるかを問わず、賃貸人とテナントの合意により減額される可能性があります。また、テナントが賃貸人に対し、借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を行使した場合、賃貸人の同意なしに賃料が引き下げられる可能性があります。このような賃料減額の可能性は、不動産に関する賃料水準が一般的に低下した場合に、より増大します。

一方、不動産に関する支出としては、不動産に関して課される公租公課、不動産に関して付保された保険の保険料、水道光熱費、清掃委託費用、警備委託費用、設備管理委託費用、造作買取費用、修繕費用等があります。かかる支出の額は状況により増大する可能性があります。

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

また、上記収入の減少及び支出の増大だけでなく、退去するテナントへの敷金等の返還、多額の資金的支出、未稼働不動産の取得等は、キャッシュフローを減ずる効果をもたらし、投資主への分配金額に悪影響を及ぼす可能性があります。

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

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

借入れ及び投資法人債に関するリスク

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

借入れにあたり、税法上の導管性要件(後記「(ホ) 税制に関するリスク 導管性要件に関するリスク」をご参照下さい。)を満たすためには本投資法人は、その借入先を適格機関投資家に限定することが必要となります。また、借入れを行う際には貸付人により様々な債権保全措置がとられることがあり、その一環として、貸付人のための担保権の設定のほか、金銭消費貸借契約中に担保提供の制限、財務制限、追加担保、現金その他の一定資産の留保、資産・負債等に関する財務指標による借入制限や担保設定制限、早期償還事由、資産取得制限、投資主への分配に係る制限、本投資法人の業務その他に係る約束や制限等の条項が盛り込まれることがあります。このような約束や制限の結果、本投資証券の市場価格に悪影響を及ぼす可能性があり、投資主が損害を被る可能性もあります。

借入れにあたり、本投資法人の保有資産の全部又は一部が貸付人に対して担保に供された場合、本投資法人は、その償還を行うか貸付人の承諾を得られない限り担保対象となる保有資産を処分し又は建物の建替等を行うにあたり制限を受けることとなります。その結果、本投資法人が必要とする時期及び条件で保有資産を処分できないおそれがあります。

また、借入れはその時々金利情勢、本投資法人の財務状況、経済環境の他、貸付人の自己資本規制その他の法的・経済的状況等の多くの要因に従って決定されるため、本投資法人が必要とする時期及び条件で機動的に借入れを行うことができるの保証はありません。また、借入れを予定どおり行うことができた場合においても、本投資法人が保有資産の売却等により借入金の期限前返済を行おうとする場合に、期限前返済コスト(違約金等)がその時点における金利情勢によって決定されることがある等、予測しがたい経済状況の変更により投資主に損害を与える可能性があります。本投資法人による借入れ等の状況については、後記「第3 投資法人の経理状況 2. 投資法人の現況 (5) 借入れの現況」をご参照下さい。

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

本投資法人は、本書の日付現在、投資法人債を発行していませんが、今後投資法人債を発行する場合、借入れと同様又は異なる制約を受ける可能性がある他、投資法人債発行のために格付機関より格付を取得する場合には更に現在予想されない制約を受ける可能性があります。

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

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

投資法人の倒産リスク

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

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

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

の地位を放棄することを要請され、投資額のほとんど又はすべての回収ができない可能性があります。

本投資法人は、ファンドの中長期的な安定成長を目指した投資方針を採用しており、かかる投資方針に従い安定的な資産運用を目指し、健全な財務状態の維持に努めます（前記「2. 投資方針 (1) 投資方針 a. 基本方針及び b. 投資態度 (ハ) 財務方針」をご参照下さい。)

役員の職務遂行に係るリスク

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

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

本投資法人以外の関係者への業務・事務委託に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依拠するところが大きいと考えられます。投信法上、資産運用会社は、内閣総理大臣による認可を受けなければならず、認可時に能力その他の適格性が審査されています。また、資産保管会社は、信託業務を営む金融機関など一定の要件を満たす者に資格が限定されています。更に、一般事務受託者については、本投資法人の設立時に不適当なものでないことの調査が執行役員及び監督役員により行われています。このように本投資法人は、各関係者の選定に際して、業

務内容に応じた業務遂行能力の有無を考慮しています。しかし、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できる保証はありません。資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、委託を受けた業務の執行につき、投信法上、善管注意義務及び忠実義務を負っています（投信法第34条の2、第112条、第209条）が、これらの者による業務の懈怠その他義務違反があった場合には本投資法人の存続又は収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損害を被る可能性があります。また、一定の場合には、資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者との委託契約が解約されることがあります。投信法に基づき、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者に委託することが要求されている（投信法第111条、第198条、第208条）ため、委託契約が解約された場合には、本投資法人は、それらの業務又は事務を新たな資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者に委託する必要があります。しかし、本投資法人の希望する時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する新たな資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者を速やかに選任できる保証はなく、速やかに選任できない場合には本投資法人の資産の運用が実質的に機能しない可能性があり、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼしたり、東京証券取引所の「上場規程の特例」により、本投資証券が上場廃止になる可能性があり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

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

インサイダー取引規制等が存在しないリスク

本書の日付現在、投資法人の発行する投資証券は、上場株式等と異なり、証券取引法で規定されているいわゆるインサイダー取引規制の対象ではありません。よって、本投資法人の関係者が本投資法人に係る重要事実を立場上知り、その重要事実の公表前に本投資証券の取引を行った場合であっても証券取引法上インサイダー取引規制に抵触せず、その他の詐欺的行為の禁止・罰則規定の適用がなされるか否かも明らかではありません。そこで、このような取引が行われることを未然に防止するため、資産運用会社は、内部者取引規程を通じて、その役職員による本投資法人の投資口等の売買を原則禁止しています。また、本投資法人においても、役員会において内部者取引規程を採択し、執行役員及び監督役員による本投資法人の投資口等の売買を原則禁止しています。資産運

用会社の役職員並びに本投資法人の執行役員及び監督役員は、かかる規則を遵守し投資主の信頼を確保するように努めます。また、一般事務受託者兼資産保管会社であるみずほ信託銀行株式会社においては、本投資法人と同社との間で締結された各契約に基づき、その職務上知った未公表の本投資法人に係る重要事実を利用した本投資口の売買等の取引を禁止しています。PM各社についても、概ね、不動産管理委託契約において、同様の禁止条項を合意しております。PM各社との不動産管理委託契約で同様の条項を有していない場合については、今後同様の条項を合意するように努めます。しかし、以上にもかかわらず、本投資法人の関係者が証券取引法で禁じられているインサイダー取引類似の取引を行った場合には、本投資証券に対する投資家一般の信頼を害し、ひいては本投資証券の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらす可能性があります。

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

売主の倒産等の影響を受けるリスク

一般的に、資産を売却した後に売主が破産その他の倒産手続に入った場合、当該資産の売買が管財人等により否認されたり、詐害行為を理由に取り消されることがあります。また、投資法人が、不動産の購入時において、前主と売主間の当該不動産の売買が否認され又は詐害行為として取消される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、投資法人に対しても、前主・売主間の売買の否認又は取消の効果を主張される可能性があります。

また、当該取引を担保取引であると法的に性格づけることにより、当該資産は破産者である売主やその前主の破産財団を構成し、又は更生会社若しくは再生会社である売主やその前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）があります。

本投資法人が取得する資産については、売主やその前主について信用状況等を調査し、慎重に購入決定を行い、実務的に可能な限りかかるリスクを回避するよう努める予定ですが、このリスクを完全に排除することは困難です。

本投資法人の運営に関する法人の利益相反等に関するリスク

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

投信法上、一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社は、本投資法人に対し善管注意義務と忠実義務を負う他、本投資法人に現在関与しているその他の各法人についても、本投資法人との契約において、本投資法人に対し善管注意義務と忠実義務を負わせています。また、新たに本投資法人に関与することとなる法人についても、可能な限り、本投資法人との契約上、本投資法人に対し善管注意義務と忠実義務を負うものとする予定です。しかし、これらの関係法人がそれぞれの立場において自己又は第三者の利益を図った場合は、本投資法人の利益が害される可能性があります。

資産運用会社に関するリスク

本投資法人にとって適切な資産を確保するためには、特に資産運用会社の能力、経験及びノウハウに大きく依拠しますが、資産運用会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財政的基礎が常に維持されるとの保証はありません。

また、資産運用会社との資産運用委託契約が解約等により終了した場合、本投資法人は、新たな投資信託委託業者に対して資産運用業務を委託しなければなりません。適切な投資信託委託業者との間で時宜を得て新たな資産運用委託契約を締結できる保証はありません。新たな投資信託委託業者に業務が承継されない限り、本投資法人の収益等に悪影響が生じ、場合によっては本投資証券が上場廃止となる可能性があります。また、資産運用会社の変更は、本投資法人の借入金債務及び投資法人債の期限の利益の喪失事由となることがあります。

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

このような事態を避けるために、投信法上、資産運用会社は、本投資法人に対する忠実義務及び善管注意義務を課されているほか（投信法第34条の2）、資

産運用会社の「利害関係人等」の利益を図るため投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと及び投資法人の資産の運用の方針、投資法人の純資産の額又は市場の状況に照らして不必要と認められる取引を行うこと等が禁止されています（投信法第 34 条の 3 第 2 項）（後記「6. 管理及び運営 (2) 利害関係人との取引制限」をご参照下さい。）。

「利害関係人等」には、東京建物株式会社及びその子会社が含まれます。

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

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

不動産管理会社（PM 会社）に係るリスク

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

産管理会社不在又は機能不全のリスクが生じるため、一時的に当該不動産の管理状況が悪化する可能性があります。その結果、本投資法人が損失を被るおそれがあります。

本投資法人は、不動産管理会社の業務を定期的モニターかつ評価し、適宜必要な措置を講じるよう努めますが、かかる措置が有効かつ適時に行える保証はありません。

(八) 不動産に特有のリスク

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

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

不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

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

本投資法人は、希望する時期に不動産を取得又は売却することができないリスクを低減するため、外部の媒介業者の情報力も活用しながら、できるだけ早期に幅広く物件情報の収集に努めますが、なお、かかるリスクが現実化しないという保証はありません。

不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があります。そのため、資産運用会社が不動産の選定・取得の判断を行

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

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

また、我が国の法制度上、不動産登記にはいわゆる公信力がありません。従って、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は、不動産に係る権利を取得できないことや予想に反して第三者の権利が設定されていることがあり得ます。このような場合、上記と同じく、本投資法人は、売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

本投資法人が現在保有する又は取得を予定している不動産信託受益権においても、当該信託の信託不動産について、上記と同様のリスクがあります。そこで、不動産信託受益権を取得する場合には、原則として、信託契約上、当該不動産の原所有者（当初委託者）から信託の受託者に対して信託譲渡の時点において一定の表明及び保証が取得され、かつ一定の瑕疵担保責任を原所有者に負担させているものを取得しており、かつ今後取得する予定です。しかし、このような表明及び保証並びに瑕疵担保責任の負担がなされても、投資主に損害が生じる可能性があることは、上記と同様です。

他方、本投資法人又は信託受託者が不動産を売却する場合には、本投資法人又は信託受託者たる宅地建物取引業法上の登録をした信託銀行は、宅地建物取

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

鑑定評価額に関するリスク

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

不動産の稼働リスク

不動産の稼働率は、事前に予測することが困難であり、予想し得ない事情により稼働率が低下する可能性があります。即ち、賃貸借契約において期間中の解約権を制限していない場合には、賃借人は、契約上の条件に従い、数か月前の解約予告によって賃貸借契約を終了することが可能であるため、賃借人から賃料が得られることは将来にわたって確定されているものではありません。また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあります。特に、賃貸借契約の期間満了時期が短期間に集中した場合において、多くの賃借人が契約を更新しなかった場合、物件の稼働率が大きく低下する可能性があります。その上、通常の場合において、不動産について一定の稼働率又は稼働状況について保証を行っている第三者は存在しません。解約ペナルティ条項などを置いて期間中の解約権を制限している場合でも、裁判所によって解約ペナルティが一部減額されたりかかる条項の有効性が否定される可能性があります。従って、本投資法人が取得保有し賃貸する不動産において賃貸借契約の解約が増加し、また更新されない結果として稼働状況が悪化することがあります。稼働率が低下した場合、不動産に係る本投資法人の賃料収入が低下することになります。

また、本投資法人の投資対象の一つである商業施設は、賃貸借期間が長期にわたることが多く賃料の安定性が比較的高い反面、テナントが独自の仕様に内装、設備等を整えた上で利用することが多いため、既存テナントの退出後新規テナントの入居までの間に、相当期間の改装期間が必要となる場合があります。かかる改装期間中においては、次期入居予定のテナントから賃料を得られない場合もあるため、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。さらに、商

業施設において核となる大規模テナントは、一般的に賃貸借期間が長く、また賃貸借解約禁止期間が設定されている場合もあり、退去する可能性は比較的低いものの、万一退去した場合、代替テナントとなりうる者が少ないために、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し不動産の稼働率が大きく低下したり、代替テナント確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなることがあり、その結果、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

以上のような事由により、賃料収入が低下した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。また、解約が多く発生する場合、上記収入の減少のみならず、退去するテナントへの敷金・保証金の返還等が必要とされ、敷金・保証金の返還等に十分な資金を積み立てていない場合、本投資法人のキャッシュフローを減ずる効果をもたらすことにもなり、場合により新たな資金調達を余儀なくされ、その結果、投資主への分配金額に悪影響を及ぼす可能性があります。

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

賃料未払に係るリスク

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

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

賃料の変動に関するリスク

不動産の賃料は、賃貸借契約締結時又は更新時に、その時々における賃料相場を参考に、賃借人との協議に基づき決定されますが、賃料相場は、その時々
の経済情勢、不動産市況、当該不動産自体の状態その他の要因により、常に変動するので、本投資法人が保有する不動産に関しても、現時点における賃料が今後も維持される保証はありません。

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

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

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

建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

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

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

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

なお、本投資法人が現在保有する又は取得を予定している不動産信託受益権に係る信託不動産については、地震保険を付していない物件があります。かかる付保状況の詳細については、前記「2. 投資方針 (2) 投資対象 d. 信託不動産の概要」及び後記「第3 投資法人の経理状況 2. 投資法人の現況 (4) その他投資資産の主要なもの b. 信託不動産の概要」をご参照下さい。

不動産の地域的な偏在に関するリスク

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

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

かかるリスクに対応するため、本投資法人は、東京だけでなく地方都市への分散投資を図るとの投資方針に従い、不動産の取得にあたりその所在地域につ

き分散投資を行うよう努めます（前記「2. 投資方針 (1) 投資方針 b. 投資態度 (イ) ポートフォリオ運用基準」をご参照下さい。）が、なお、かかるリスクを回避できるという保証はありません。

テナント集中に関するリスク

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

また、そのように本投資法人が保有する不動産に係るテナントに占める割合が大きい特定のテナントが退去した際には、大きな空室率が生じるので、他のテナントを探しその空室率を回復させるのに時間を要することがあり、場合によっては賃貸条件を緩和することを求められ、その期間が長期になればなるほど、又は賃貸条件の緩和の度合いが大きい程、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性が高くなります。

本投資法人は、現在、商業施設である田無アスタ及びツルミフーガ1を信託する不動産信託受益権を保有しています。田無アスタ及びツルミフーガ1におけるテナントの詳細並びに本投資法人が現在保有する又は取得を予定している不動産信託受益権に係る信託不動産におけるその他の主なテナントの詳細については、前記「2. 投資方針 (2) 投資対象 f. 主なテナントへの賃貸条件」及び後記「第3 投資法人の経理状況 2. 投資法人の現況 (4) その他投資資産の主要なもの d. 主なテナントへの賃貸条件」をご参照下さい。

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

不動産に係る所有者責任、費用等に関するリスク

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

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

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

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

法令の制定・変更に関するリスク

将来的に環境保護等を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。また、消防法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、建築基準法や都市計画法等の改正、新たな立法、又は収用、再開発、若しくは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。また、このような法令の制定・変更又は行政行為等により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。特に、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変化により、かつて法令に適合していながら後日適合しなくなる可能性（既存不適格）があります。かかる既存不適格の場合には、既存の建物と同一の容積率、高度、設備等では建替えができなくなり、その結果、建替え自体が事実上困難となる可能性があります。このような場合には、本投資法人の保有に係る不動産の資産価値や譲渡価格が下落する可能性があります。

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

テナント等による不動産の使用に基づく価値減損に関するリスク

本投資法人は、テナントの属性や資力に留意しつつ賃貸借契約を締結し、不動産管理会社を通じてその利用状況を管理していますが、個々のテナントの利用状況をつぶさに監督できるとの保証はなく、テナントの利用状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶおそれがあります。

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

共有物件に係るリスク

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

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

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

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

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

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません（民法第256条）。また、特約は、その旨の登記をしなければ、対象となる共有持分を新たに取得した譲受人に対抗することができません。仮に、特約があった場合でも、特約をした者について破産、更生手続又は再生手続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こととされています。ただし、共有者は、破産、更生手続又は再生手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第67条、会社更生法（昭和27年法律第172号。その後の改正を含みます。）第61条、民事再生法第48条第1項）。

また、共有不動産を賃貸する際、他の共有者の債権者により当該共有者の持分を超えて賃料収入全部が差押えの対象となる場合や、賃借人からの敷金返還債務を他の共有者がその持分等に応じて履行できず本投資法人が敷金全部の返還債務を負う場合があります。

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

なお、本投資法人が現在保有する又は取得を予定している不動産信託受益権に係る信託不動産には、共有物件が存在します。その詳細については、前記「2. 投資方針 (2) 投資対象 d. 信託不動産の概要」及び後記「第3 投資法人の経理状況 2. 投資法人の現況 (4) その他投資資産の主要なもの b. 信託不動産の概要」をご参照下さい。

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

区分所有建物に係るリスク

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

区分所有の場合、各区分所有者は自己の専有部分を原則として自由に管理・処分することができます。従って、本投資法人の意向にかかわらず区分所有

者が変更されることがあり、新たな区分所有者の資力や属性等によっては、当該不動産の価値や収益が減少する可能性があります。また、区分所有規約等において当該不動産の区分所有権（敷地の共有持分を含みます。）を処分する場合に他の区分所有者に対して一定の権利（優先交渉権等）が与えられている場合があり、この場合は、本投資法人が区分所有権の処分を行うに際して一定の制約を受ける可能性があります。

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

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

第一は、専有部分と敷地利用権の分離処分のリスクです。区分所有建物の専有部分を所有する区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では通常、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分と敷地利用権を分離して処分することが禁止されています。ただし、敷地権（建物と一体化されて登記されている敷地利用権をいいます。）の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。区分所有建物と敷地利用権の分離処分が有効とされ、両者の権利者が異なった場合には、区分所有建物と敷地の権利関係が複雑になるため、既に述べた不動産の流動性、取引コスト等に関するリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

第二は、区分所有建物とその敷地の関係について、使用貸借権やそれに類似した利用権が設定されている場合に、それらの利用権を設定した者から当該敷地を譲り受けた第三者が区分所有者に対して又はそれらの利用権を設定した者から区分所有建物の新たな買受人に対して、当該利用権を否認してくるリスクです。使用貸借権やそれに類似した利用権設定関係の合意は、区分所有法上、特定承継人であるそれらの利用権を設定した者から当該敷地権を譲り受けた第三者又は区分所有建物の新たな買受人に対して効力を生じる合意とは解されない債権的合意であるため、理論上、当該敷地の所有者が合意の効力を否定して、敷地の一部の所有権に基づき、その敷地を無償で利用している区分所有建物の明渡しを請求する可能性があります。このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の敷地利用権が十分に保全されていない場合には、既に述べた不動産の流動性、取引コスト等に関するリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

なお、本投資法人が現在保有する又は取得を予定している不動産信託受益権に係る信託不動産には、区分所有建物が存在します。その詳細については、前記「2. 投資方針 (2) 投資対象 d. 信託不動産の概要」及び後記「第3 投資法人の経理状況 2. 投資法人の現況 (4) その他投資資産の主要なもの b. 信託不動産の概要」をご参照下さい。

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

借地権に係るリスク

本投資法人は、現時点で第三者の所有する土地上の借地権（建物の所有を目的とする地上権及び土地の賃借権）や借地権を土地利用権原とする建物（及びそうした借地権と借地権上の建物を信託する信託の受益権）を保有しておらず、また取得する予定もありませんが、将来、規約に定める投資方針に従って借地権や借地上にある建物を取得する可能性があります。借地権とその借地上に存在する建物については、自己が所有権を有する土地に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と違い永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条、借地法第4条）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき借地権設定者の正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件購入時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

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

更に、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することになるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、

借地権設定者への承諾料の支払が予め約束されていたり、約束されていないにもかかわらず慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件として請求してくる場合があります（なお、法律上借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。）。

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

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

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

開発物件に関するリスク

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

があり、その結果本投資法人の収益等が重大な悪影響を受ける可能性があります。

本投資法人は、かかるリスクに配慮した投資方針を採用しています（前記「2. 投資方針 (1) 投資方針 b. 投資態度 (イ) ポートフォリオ運用基準 開発案件への投資方針」をご参照下さい。）

有害物質に係るリスク

本投資法人が土地を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があり、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格の下落により、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入れ替えや洗浄が必要となる場合にはこれにかかる予想外の費用や時間が必要となり、本投資法人ひいては投資主が損害を被る可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があり、かかる義務が生じた場合には本投資法人ひいては投資主が損害を被る可能性があります。

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

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

なお、本投資法人が現在保有する又は取得を予定している不動産信託受益権に係る信託不動産に関する有害物質に係るリスクの詳細については、前記「2. 投資方針 (2) 投資対象 e. 個別信託不動産概要」及び後記「第3 投資法人の経理状況 2. 投資法人の現況 (4) その他投資資産の主要なもの c. 個別信託不動産概要」をご参照下さい。

(二) 信託受益権に特有のリスク

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

信託受益者として負うリスク

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

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

信託受益権の流動性リスク

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

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

本投資法人は、かかるリスクを低減するため、媒介業者の情報力も活用しながら、できるだけ早期に幅広く物件情報の収集に努めますが、なおかかるリス

クが現実化しないという保証はありません。

③ 信託受託者の破産・会社更生等に係るリスク

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

④ 信託受託者の不当な行為に伴うリスク

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

また、前記「(ハ) 不動産に特有のリスク ② 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク」に記載のように、信託契約上、原則として、信託開始日において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担しますが、信託受託者が、かかる瑕疵担保請求権を適切に行使しない結果、本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

本投資法人は、かかるリスクを低減するため、現在保有する又は取得を予定している不動産信託受益権の一部について、当該不動産信託受益権の信託財産である不動産の原所有者又は売主に対し、本投資法人に対する直接の瑕疵担保責任を負担させ又はさせる予定です。このような原所有者又は売主の瑕疵担保

責任が付されていない物件については、後記「第3投資法人の経理状況 2. 投資法人の現況 (4) その他投資資産の主要なもの c. 個別信託不動産概要」において、明示しています。

(ホ) 税制に関するリスク

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

導管性要件に関するリスク

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

税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

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

不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、「特定不動産の割合」を75%以上とすること（規約別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度 (7)」）及び平成14年4月1日以降、不動産取得税の課税標準の特例が適用される各年度に

において本投資法人が取得する不動産の価額の合計額が当該年度に本投資法人が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以上とすること（規約別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度 (8)」）としています。本投資法人は、本書の日付現在において、上記内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税の軽減措置（後記「4. 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い」をご参照下さい。）の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

一般的な税制の変更に関するリスク

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

(へ) その他

取得予定資産を組入れることができないリスク

本投資法人は、本投資証券の払込期日後遅滞なく、前記「2. 投資方針 (2) 投資対象 c. 取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産を購入する予定です。これに関し、本投資法人は、(仮称) 損保ジャパン仙台ビル及び(仮称) 損保ジャパン和歌山ビルを除いた取得予定資産についてはそれぞれの信託受益権譲渡契約に規定されたすべての前提条件が整っていることを確認したうえで取得し、(仮称) 損保ジャパン仙台ビル及び(仮称) 損保ジャパン和歌山ビルについては、売主による信託設定と同時に売主との間で信託受益権譲渡契約を締結したうえで対象となる不動産信託受益権を取得する予定です。

しかし、本書の日付以後、契約に規定された前提条件が成就されなかった場合等においては取得予定資産を取得することができず、投資主に損害を与える可能性があります。

なお、本投資法人は、現在保有する不動産信託受益権及び取得予定資産のみの取得及び保有を目的として設立されたものではありません。今後、資産運用会社を通じての資産の運用において、保有する資産の売却及び取得予定資産以

外の資産の取得又は売却も行います。

b. 投資リスクに対する管理体制

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

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

リスク管理体制

本投資法人は、投信法に基づき適法に設立されており、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。これらの役員は欠格事由にあたらぬほか、監督役員のほか執行役員を含めたすべての役員が、資産運用会社又はその利害関係者から独立した地位にあり、投信法の規定する水準以上の透明性の高い運営を行うよう努め、同時にリスク管理に努めています。

本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関としての役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。役員会においては、本投資法人が委託する資産運用会社での資産運用にかかる重要な事項は、資産運用会社からの報告事項とし、さらに、資産の投資・運用取引において、資産の取得・売却、不動産管理委託、資産の媒介又は代理、及び、1,000 万円以上の工事の発注についての取引相手が利害関係者の場合には、役員会の承認事項とするなど、資産運用会社への一定の牽制体制を構築しています。

一方、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モニター・管理しています。

不動産に特有のリスクについては、個別の投資・運用候補資産を検討する以前の資産の運用方針決定時からモニター・管理を行います。すなわち、社長以下資産運用会社内関連部門の部長、同マネージャーにて構成される投資政策委員会にて当該リスクの第一次検証を実施した上で資産の運用方針を策定・決定し、その後、市場動向・物件情報等の綿密なリサーチの結果も踏まえ、投資・運用候補資産を絞り込む等の個別の検討作業に入っていくこととなります。

また、資産の取得時にモニター・管理すべきリスク項目は、投資小委員会において、資産の運用・管理時にモニター・管理すべきリスク項目は、運用小委員会において、それぞれ第二次検証が行われます。このほか、事前に別部門の主催するコンプライアンス委員会において、法令遵守のチェック及び運用方針との整合性の確認等、第一次・第二次検証とは異なった観点からの検証も行われ、実効性のある内部牽制により、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きましては、前記「1. 投資法人の概況 (5) 投資法人の機構 c. 投資運用の意思決定機構」をご参照下さい。

各委員会の決裁権限を越えるものは、最終意思決定機関としての取締役会に付議し、取締役会規則に則った承認又は決議を経なければならない取扱いになっています。さらに、利害関係者との一定の取引については、上述したように本投資法人の役員会の承認を必要とし、投信法に定める利害関係人等に関連した行為準則の水準を越える厳格な利益相反の防止体制を整え、投資法人本位のリスク管理体制を徹底しています。

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

このように、投資リスクに対しては、本投資法人及び本投資法人から委託をうけた資産運用会社と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ます。

なお、個別のリスクに関する管理体制については、前記「a. リスク要因」の各記載も適宜ご参照下さい。

4. 手数料等及び税金

(1) 申込手数料

該当事項はありません。

(2) 買戻し手数料

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

(3) 管理報酬等

(イ) 役員報酬

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

平成13年12月19日に開催された投資主総会において就任した、本書の日付現在の執行役員の役員報酬に関しては、当該投資主総会后開催された本投資法人の役員会において、設立時の最初の執行役員と同額としています。

(ロ) 資産運用会社への支払報酬

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

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

(八) 一般事務受託会社及び資産保管会社への支払手数料

一般事務受託会社及び資産保管会社がそれぞれ下記の業務を遂行することの対価である事務受託手数料は、以下の通り指定口座への振込の方法により支払われます。なお、以下の手数料の他に、当初の事務受託手数料として、本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日から1か月以内に1,500万円及び平成14年3月末日までに1,000万円の合計2,500万円を支払うものとされていましたが、いずれも既に支払済みです。

（一般事務受託会社の業務）

- i) 本投資法人の投資口の名義書換に関する事務
- ii) 本投資法人の投資証券の発行に関する事務
- iii) 本投資法人の機関の運営に関する事務
- iv) 本投資法人の計算に関する事務
- v) 本投資法人の投資主に対して分配する金銭の計算及び支払に関する事務
- vi) 本投資法人の投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出・届出の受付に関する事務
- vii) 本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務

- viii) 本投資法人が納税義務を負う公租公課に関してなすべき納税等に係る事務
 - ix) 投資法人債権者及び本投資法人の借入りに係る債権者に対する元利金等の計算及び支払並びに諸費用の計算及び支払に関する事務
 - x) 本投資法人の営業報告書、純資産状況表等の作成及び監督官庁、証券取引所、投資信託協会等への届出・提出に関する事務
 - xi) 投資信託委託業者、不動産管理会社又は資産保管会社等から本投資法人が受領すべき報告書その他書類・資料に関する事務、これらの者に対して行う通知、届出、報告、請求又は連絡をなし、又はこれらを受領する事務
 - xii) 本投資法人が締結する契約及びこれらの契約に基づいて作成、交付される文書に基づく本投資法人又はその他本投資法人の関係者による本投資法人宛の報告義務の履行又は金銭債務の弁済及び支払の履行につき、当該契約及び文書との報告内容・金額・履行時期の照合及び合理的な範囲内の確認をする事務
 - xiii) 受託事務を処理するために使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理・保管に関する事務
 - xiv) 法令又は一般事務委託契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事務
 - xv) 上記に掲げる事務のほか、これらに付随する業務全般
- (資産保管会社の業務)
- i) 本投資法人の資産に属する有価証券等の保管に関する業務
 - ii) 本投資法人の資産に属する現預金（預金通帳の保管を含みます。）及びその他の資産に係る権利を行使する際において必要とする当該資産にかかる権利を証する書類等の保管にかかる業務
 - iii) 本投資法人の指定する各種書類の保管にかかる業務
 - iv) 資産保管業務に関する帳簿書類の作成業務
 - v) 上記の業務のほか、これらに付随する業務全般

下記 以外の事務受託手数料

手数料計算期間は、本投資法人の営業期間と同じとします。手数料額は、各計算期間における本投資法人の前期末資産額に、下表に定める料率を乗じた額の 1/2 相当額とします（下表に定める料率は、契約期間延長の際に、別途協議の上、改定される場合があります。）。なお、手数料額の計算においては、1 円未満の端数は切捨、6 か月に満たない場合は、年 365 日の日割とします。ただし、第 1 期にかかる手数料額は、本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日から、平成 14 年 6 月末日までの期間に対応する金額を、年間の手数料額を

2,400万円として、年365日の日割により計算した金額とします。手数料支払期限は、各計算期間終了後30日以内とします。有価証券等の保管を、資産保管会社による保護預り、資産保管会社による常任代理のいずれかの方法による場合の手数料は、別途本投資法人・資産保管会社間で合意した場合を除き、本に規定する手数料に包含し、資産保管会社は、追加の手数料を徴求しないものとします。

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

投資主名義書換事務受託手数料

手数料計算期間は毎月1日から月末までとします。手数料額は、下表により計算した金額とします。ただし、本投資法人の発行する投資証券が、わが国の証券取引所に上場される日まで、又は、投資主数が300名を超えるまでは、下表によらず、無料とします（平成15年4月末日までに上場しない場合は、別途協議します。）。手数料支払期限は各計算期間終了日の翌月末とします。また、下表に定める金額は、契約期間延長の際に、別途協議の上、改定される場合があります。

項目	対象事務の内容	計算単位及び計算方法
基本料	1. 投資主名簿の管理 投資主名簿の維持管理 期末投資主の確定 2. 期末統計資料の作成 (所有者別、所有数別、地域別分布状況) 投資主一覧表の作成 (全投資主、大投資主) ただし、いずれも1部のみ 3. 除籍投資主名簿の整理 4. 新規投資主の登録	1. 毎月の基本料は、各月末現在の投資主数につき下記段階に応じ区分計算したものの合計額の6分の1。ただし、月額最低基本料を200,000円とする。 (投資主数) (投資主1名あたりの基本料) 投資主数のうち最初の5,000名について----- 480円 5,000名超 10,000名以下の部分について----- 420円 10,000名超 30,000名以下の部分について----- 360円 30,000名超 50,000名以下の部分について----- 300円 50,000名超 100,000名以下の部分について----- 260円 100,000名を超える部分について----- 225円 2. 月中に除籍となった投資主1名につき----- 70円
名義書換料	投資主の名義書換、質権の登録又はその抹消、信託財産の表示 又はその抹消並びに投資証券の表示変更に関し投資証券 及び投資主名簿への記載	名義書換料は、下記料率により計算した金額の合計額。 (1) 受付投資証券の売買1単位につき----- 110円 (2) 受付投資証券の枚数1枚につき----- 120円
投資証券料	1. 予備投資証券の保管 2. 予備投資証券の廃棄 3. 除権判決、毀損、汚損、分割、併合、満欄、引換等の事由による 投資証券の回収並びに交付 4. 未引換及び未交付投資証券の管理 5. 未引換及び未交付投資証券の交付	1. 予備投資証券の廃棄1枚につき----- 15円 2. 回収投資証券1枚につき----- 80円 交付投資証券1枚につき----- 80円 3. 交付1件につき----- 80円
不所持取扱料	1. 不所持申し出受理 2. 不所持投資証券の交付	1. 不所持申し出について下記により計算した金額の合計 受付投資証券の売買単位1単位につき----- 60円 2. 不所持投資証券の交付について下記により計算した金額の合計 交付投資証券の売買単位1単位につき----- 60円
分配金支払料	1. 分配金支払原簿、分配金領収書(又は郵便振替支払通知書)、 指定口座振込票、払込通知書の作成、支払済分配金領収証等による 記載整理、未払分配金確定及び支払調書の作成、印紙税納付の 手続き。 2. 銀行取扱期間(又は総務省簡易払取扱期間)経過後の分配金等の 支払及び支払原簿の管理。	1. 分配金等を受領する投資主数につき、下記段階に応じ区分計算したものの合計額。 ただし、1回の対象事務の最低管理料を350,000円とする。 (株主数) (投資主1名あたりの管理料) 投資主数のうち最初の5,000名について----- 120円 5,000名超 10,000名以下の部分について----- 110円 10,000名超 30,000名以下の部分について----- 100円 30,000名超 50,000名以下の部分について----- 80円 50,000名超 100,000名以下の部分について----- 60円 100,000名を超える部分について----- 50円 2. 指定口座振込分については1件につき130円を加算。 3. 各支払基準日現在の未払い対象投資主に対する支払1件につき----- 450円
諸届管理料	1. 住所変更届、改印届、分配金受領方法指定書等の諸届の受理。 電話による所有投資証券、印影、諸届受理有無及び投資口数 の確認依頼に対する回答。 2. 相続等による投資主名簿記載事項の調査、税務関係の調査 及び分配金支払証明書、投資主名簿登録証明書等諸証明書の発行。 分配金振込指定銀行への口座確認。	1. 諸届受理1件、又は回答1件につき----- 600円 2. 調査、発行又は確認1件につき----- 600円 ただし、調査・証明事項は名義人1名につき1件とする。
投資主総会関係手数料	1. 議決権行使書用紙(委任状用紙)の作成並びに返送議決権行使書 (委任状)の受理、集計。 2. 投資主総会当日出席投資主の受付、議決権個数集計の記録等の事務。	1. 議決権行使書用紙(委任状用紙)の作成1通につき----- 15円 議決権行使書用紙(委任状用紙)の集計1通につき----- 30円 2. 派遣者1名につき----- 10,000円
郵便物関係手数料	投資主総会の招集通知状、同決議通知状、営業報告書、分配金領収証 (又は指定口座振込通知書)等投資主総会、決算関係書類の封入・ 発送事務。ただし、宛名印書、照合作業を含む。	1. 封入物2種まで 期末、基準日現在投資主1名につき----- 35円 封入物3種まで 期末、基準日現在投資主1名につき----- 35円 ハガキ 期末、基準日現在投資主1名につき----- 23円
実質投資主料	1. 実質投資主名簿の管理 2. 実質投資主間及び一般投資主と実質投資主間の名寄せ管理	1. 毎月の実質投資主管理料は、各月末現在の投資主数(実質投資主間名寄せ後)につき、 下記段階に応じ区分計算したものの合計額。 ただし、月額最低管理料を50,000円とする。 (実質投資主数) (実質投資主1名あたりの基本料) 実質投資主数のうち最初の5,000名について----- 45円 5,000名超 10,000名以下の部分について----- 40円 10,000名超 30,000名以下の部分について----- 35円 30,000名超 50,000名以下の部分について----- 30円 50,000名超 の部分について----- 25円 2. 除籍となった実質投資主1名につき----- 55円 3. 参加者から提出された実質投資主票1件につき----- 200円
データ管理料	実質投資主及び照合用実質投資主データの受付及び管理	データ1件につき----- 150円

(二) 会計監査人報酬

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

(ホ) 不動産管理会社報酬

不動産管理会社に対する報酬は、以下の通り信託不動産のそれぞれにつき、管理を委託する信託受託者を通じて信託財産より支払われます。

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

i) 標準報酬1

各物件の当該月の入居テナントの家賃・共益費・駐車料(契約分)・広告料(以下、総称して「賃料等」といいます。賃料等の計算には消費税は含みません。)の合計額の2.0%(ただし、兼松ビル及び兼松ビル別館については1.6%)

ii) 標準報酬2

本投資法人営業期間中の各物件毎の純収益の1.5%
(ここで純収益とは、賃料等のほかにアンテナ設置料、解約時違約金その他附帯収入を加えた各物件に帰属するすべての収入から、公租公課、水道光熱費、保険料(物件全体のポートフォリオで付保しているものを除きます)、修繕積立金、修繕費、管理会社報酬(標準報酬2を除きます)、消耗費など各物件に帰属する全ての費用を控除したものをいいます。なお、純収益の計算には消費税は含まれず、減価償却費は上記の計算上、費用には含まれていません。)

iii) 標準報酬最低額

各期に資産運用会社がビル毎に設定する基準賃料の単価に倉庫及び貸会議室を除く総賃貸可能面積と本投資法人の営業期間中の月数(1か月に満たない場合は日割計算にします。)を乗じた金額の1.6%(ただし、兼松ビル及び兼松ビル別館については1.4%)

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

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

ii)の合計額との差額を各営業期間毎に投資法人の計算書類が役員会の承認を得た月の翌月末日までに支払うものとします。

下記物件については、上記の基準と異なった報酬を支払います。

- 田無アスタ：固定報酬（月額 55 万円）を翌月に支払います。
- ツルミフーガ 1：固定報酬（月額 25 万円）を翌月に支払います。

工事管理報酬として、信託不動産のそれぞれにつき、管理工事、テナント入居工事、大規模修繕工事を実施する場合には、信託受託者を通じて、信託財産から以下の通りの報酬が支払われます。

- | | |
|--------------------------------|--|
| i) 1 件 50 万円以下の工事 | なし |
| ii) 1 件 50 万円を超え 1,000 万円以下の工事 | 工事金額の 5% |
| iii) 1 件 1,000 万円を超え、1 億円以下の工事 | 50 万円+工事金額のうち
1,000 万円を超える部分の
3% |
| iv) 1 件 1 億円を超える工事 | 別途協議のうえ定める |

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

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

(ヘ) テナント一般媒介業務報酬

テナント一般媒介業務に対する報酬は、各物件毎に新規テナントとの賃貸借契約が成約した場合に、当該賃貸借契約に係る賃料の 1 か月分を上限として（消費税別途）本業務の委託者である信託受託者を通じて信託財産から賃貸借契約締結後に支払われます。

(ト) 引受手数料

新投資口の発行に際し、本投資法人から引受人に対して引受手数料は支払われない予定です。ただし、引受人が本投資法人に支払う引受価額（発行価額と同額）と、投資者向けに募集する価格（発行価格）の差額の総額は、引受人の手取金となります。（前記「第一部 証券情報 第 1 内国投資証券 1. 募集内国投資証券 (14) その他 a. 引受け等の概要」をご参照下さい。）

(注) 上記のほか、本投資法人の関係者が受領する報酬は、以下の通りです。

賃貸営業管理・工事計画助言業務報酬

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

物件移管業務報酬

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

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

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

(4) その他の手数料等

以下の諸費用は、本投資法人の負担とします。

特定資産の取得・売却及び管理運営に関する費用

- i) 資産運用会社による特定資産の取得の検討に際し必要とされる物件精査に係る調査費用（本投資法人による当該物件の取得の有無に関わりません。）
- ii) 特定資産の取得に係る媒介手数料
- iii) 不動産の保有に係る費用及び特定資産が信託受益権である場合の信託報酬
- iv) 資産運用会社が、やむを得ずその業務の遂行に関連して本投資法人に代わって支払った費用、立替金、前払金等
- v) 投資法人の借入金及び投資法人債に係る費用

投資法人の運営に関する費用

- i) 本投資法人の公告に係る費用
- ii) 広告宣伝に係る費用
- iii) 執行役員及び監督役員に係る実費、保険料
- iv) 投資主総会及び役員会等の開催に伴う諸費用

投資証券の発行に係る費用

本募集の対象とする本投資証券の発行に係る費用として、投資口申込証、有価証券届出書、目論見書及び投資証券の作成費用、弁護士及び会計士に支払う費用、投資証券発行に係る印紙税、投資口募集の広告宣伝費等

その他

- i) 一般事務受託者及び資産保管会社の受託事務の遂行に関連して発生する所定の経費及び費用
- ii) 一般事務受託者及び資産保管会社が本投資法人の負担に帰属すべきものを立て替えた場合の立替金

(5) 課税上の取扱い

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の取扱いは、下記の通りです。なお、税法等が改正され、又は税務当局等による解釈、運用が変更された場合、以下の内容は、変更されることがあります。

a. 個人投資主の税務

(イ) 利益の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受取る利益の配当は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われます。従って、分配金を受取る際に20%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。ただし、二重課税の調整措置を目的として設けられている配当控除の適用はありません。なお、本投資法人から1回に受取る配当金額が5万円以下の場合、20%の源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が可能となります。また、35%の源泉分離課税の選択（100分の5以上の持分を有さず、かつ、1回に受取る配当金額が25万円未満の場合）も認められており、この場合には35%の源泉徴収だけで所得税の納税手続が終了します（ただし、住民税は総合課税の対象となります。）。

(ロ) 利益を超える金銭の分配に係る税務

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

(ハ) 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資証券を譲渡した際の譲渡益の取扱いについては、株式を譲渡した場合と同様に、株式等の譲渡所得として申告分離課税(所得税20%、地方税6%)の対象となります(注5)。長期(1年超)保有の本上場投資証券を証券会社を通じて譲渡した場合には、100万円の特別控除の適用が認められます(平成17年12月31日までの譲渡)。また、本上場投資証券の証券会社を通じての譲渡に関しては源泉分離課税(譲渡価格×1.05%)の選択が認められています(平成14年12月31日までの譲渡)。なお、平成15年

1月1日以降に証券会社を通じて上場投資証券を譲渡した場合の特例については(注6)をご参照下さい。

b. 法人投資主の税務

(イ) 利益の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から利益の配当を受取る際には20%の税率により源泉徴収がされますが、この源泉税は、利子配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。

(ロ) 利益を超える金銭の分配に係る税務

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

(ハ) 投資口の譲渡に係る税務

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

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

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

(注2) 投資口の譲渡に係る収入金額は、以下の通り算定されます。

$$\text{投資口の譲渡に係る収入金額} = \text{出資の払戻し額} - \text{みなし配当金額(注1)}$$

(注3) 投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

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

※ この割合は、小数第1位未満の端数がある時は切り上げとなります。この割合に関しては、本投資法人からお知らせします。

(注4) 投資口の譲渡損益は、次のように計算されます。

$$\text{投資口の譲渡損益の額} = \text{譲渡収入金額(注2)} - \text{譲渡原価の額(注3)}$$

(注5) 譲渡損が生じた場合は、他の株式等の譲渡所得等との相殺は認められますが、株式等の譲渡所得等の合計金額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。

(注6) 平成15年1月1日以降証券会社を通じて上場投資証券を譲渡した場合には、以下の特例の対象となります。

① 申告分離課税に係る税率は、20%(所得税15%、地方税5%)になります。

② 長期所有(1年超)上場投資証券を譲渡した際には、上記①の税率は、10%(所得税7%、地方税3%)となります(平成17年12月31日までの譲渡)。

- ③ 上場投資証券の譲渡により生じた譲渡損失は、翌年以降 3 年間にわたり、株式等に係る譲渡所得の金額からの繰越控除の適用が認められます。
- ④ 平成 13 年 11 月 30 日から平成 14 年 12 月 31 日までに取得した上場投資証券を平成 17 年 1 月 1 日から平成 19 年 12 月 31 日までの間に譲渡した際には、購入額合計が 1,000 万円に達するまでのものに係る譲渡益については、非課税の適用があります。
- ⑤ 証券会社における特定口座内の譲渡による所得に関しては、20% (所得税 15%、地方税 5%) の源泉徴収による申告不要の選択が認められます。なお、この場合においても譲渡所得に係わる特例の適用を受ける際には、申告を行う必要があります。

c. 投資法人の税務

(イ) 利益配当等の損金算入要件

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

- ① 配当等の額が配当可能所得の 90% 超 (又は金銭の分配の額が配当可能額の 90% 超) であること
- ② 他の法人の株式又は出資の 50% 以上を有していないこと
- ③ 借入れは、適格機関投資家からのものであること
- ④ 事業年度の終了時において同族会社に該当していないこと
- ⑤ 発行する投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が 50% を超える旨が投資法人の規約に記載されていること
- ⑥ 事業年度の終了時において発行済の投資口が 50 人以上の者によって所有されていること

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

① 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税標準価格の 5% の税率により課されます。ただし、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産（不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価格の合計額が本投資法人の有する特定資産の価格の合計額に占める割合である「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、借入れは、適格機関投資家からのものであること等の要件を満たす投資法人は、平成 16 年 3 月 31 日までに取得する不動産に対しては、登録免許税の税率が原則の 5% から 1.6% に軽減されます。

② 不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税標準価格の 4% の税率により課税されます。ただし、上記①の要件に加えて、資産運用の方針として、

平成 14 年 4 月 1 日以降の各年度において取得する不動産の割合が「特定不動産の割合」の 2 分の 1 以上とする旨の記載が規約にあることの要件を満たす投資法人が平成 15 年 3 月 31 日までに取得する不動産に対しては、不動産取得税の課税価格が 3 分の 1 に軽減されます。また、この不動産取得税が軽減される場合においては、不動産の取得に係る特別土地保有税は免除されます。

5. 運用状況

(1) 投資状況

(平成14年2月末日現在)

資産の種類	内容等による区分	地域等	用途	価格合計 (円)(注1)	投資比率(%) (注2)
その他の資産	不動産等を 主な信託財 産とする 信託受益権 (注3)	東京都心	事務所	22,891,359,234	27.08
		東京周辺部	事務所	11,137,793,977	13.18
			商業施設	13,167,253,159	15.58
			小計	24,305,047,136	28.76
		地方	事務所	25,348,654,768	29.99
	計		72,545,061,138	85.83	
		預金・その他資産(注3)		11,977,556,580	14.17
	その他の資産合計		84,522,617,718	100.00	
資産総額(注4)				84,522,617,718	100.00
負債総額(注5)				52,476,055,486	62.09
純資産総額(注4)				32,046,562,232	

・資産総額に対する負債総額の比率 : 約62%

・資産総額に対する純資産総額の比率 : 約38%

(注1) 価格は、不動産信託受益権の売買価額に売買初年度の取得日以降の固定資産税及び都市計画税相当額、仲介手数料、登記費用等を算入したもものから、減価償却費を控除した金額(「帳簿価額」)を使用しています。以下について同じです。

なお、平成14年4月1日付鑑定評価額に基づくその他の資産のうち不動産等を主な信託財産とする信託受益権の価格合計は、以下の通りです。

地域等	用途	価格合計 (円)
東京都心	事務所	22,720,000,000
東京周辺部	事務所	11,540,000,000
	商業施設	13,970,000,000
	小計	25,510,000,000
地方	事務所	25,735,000,000
計		73,965,000,000

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

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

(注4) 資産総額、負債総額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

(注5) 負債総額には、敷金・保証金返還債務を含みます。

(2) 運用実績

純資産等の推移

年月日	総資産額(円)	純資産総額(円)	1口当たりの純資産額(円)
平成13年9月末日	120,000,000	120,000,000	500,000
平成13年10月末日	118,915,544	110,295,513	459,565
平成13年11月末日	61,194,230,076	31,218,989,138	501,590
平成13年12月末日	83,717,130,470	31,436,305,637	505,082
平成14年1月末日	83,998,885,075	31,751,882,646	204,061
平成14年2月末日	84,522,617,718	32,046,562,232	205,955

(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。

(注2) 本投資法人は、平成14年1月22日に投資口1口を2.5口に分割しました。

分配の推移

本投資法人の第1期営業期間は、平成14年6月末日に終了するため、本投資法人による分配の実績はありません。

自己資本利益率（収益率）の推移

本投資法人の第1期営業期間は、平成14年6月末日に終了するため、該当事項はありません。

(3) 販売及び買戻しの実績

計算期間	発行日	発行口数 (口)	発行済口数 (口)
第1回計算期間 自平成13年9月14日 至平成14年6月30日	平成13年9月14日	240	240
	平成13年11月16日	62,000	62,240
	平成14年1月22日 (注3)	93,360	155,600

(注1) 本邦外における販売又は買戻しの実績はありません。

(注2) 本投資法人による投資口の払戻しの実績はありません。

(注3) 同日、投資口1口を2.5口に分割しました。

6. 管理及び運営

(1) 資産管理等の概要

資産の評価

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

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

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

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

ii. 不動産、不動産の賃借権及び地上権又は金銭を信託する信託の受益権及び匿名組合出資持分

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

iii. 不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等

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

iv. 有価証券

証券取引所に上場されている有価証券及び店頭売買有価証券は、それぞれ証券取引所が開設する取引所有価証券市場又は外国有価証券市場における最終価

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

v. 金銭債権

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

vi. 金融先物取引等及び金融デリバティブ取引に係る権利

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

vii. その他

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

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

i. 不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等に基づいた評価額

ii. 信託の受益権及び匿名組合出資持分

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

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

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

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

投資主は、純資産額の情報について、本投資法人の一般事務受託者（みずほ信託銀行株式会社）の本支店で入手することができ、また、本投資法人のホームページにおいて、計算書類等を閲覧することができます。

申込（販売）手続等

申込期間中（平成14年6月7日から平成14年6月11日まで）の各営業日に、「第一部 証券情報」に従って本募集及び本売出しが行われます。申込みの方法及び申込証拠金、発行価格、売出価格等の申込みの条件については「第一部 証券情報」をご参照下さい。

買戻し手続等

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

本書の日付現在本投資法人及び資産運用会社は、本投資証券の上場を東京証券取引所に申請しています。本投資証券の上場後は、本投資証券を東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、証券取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。

保管

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

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

存続期間

本投資法人には存続期間の定めはありません。

計算期間

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

その他

(イ) 増減資に関する制限

i. 投資口の追加発行

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

ii. 国内における募集

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

(ロ) 解散条件

本投資法人における解散事由は以下の通りです（投信法第143条）。

i. 投資主総会の決議

ii. 合併

iii. 破産

iv. 解散を命ずる裁判

v. 投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

(ハ) オプションの発行

本投資法人は、オプションの発行は行いません。

(二) 規約の変更に関する手続

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

本投資証券の上場日以降に投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所規則に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は分配方針に関する重要な変更にあたる場合には、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。

(ホ) 関係法人との契約の更改等に関する手続

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

資産運用会社：株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント

資産運用委託契約

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

一般事務受託者兼資産保管会社：みずほ信託銀行株式会社

事務委託・資産保管業務委託契約

期間	契約締結日より効力を生じ、解約されない限り、2年間効力を有するものとします。
更新	本投資法人又は一般事務受託者若しくは資産保管会社は、期間満了の3か月前までに当事者のいずれかより文書による契約終了の意思表示がなされない限り、契約は自動的に更新され、さらに2年間期間が延長され、以後においても同様とします。

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

会計監査人：新日本監査法人

本投資法人は、新日本監査法人を会計監査人とします。

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

(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て行います（規約第 4 条）。

(2) 利害関係人との取引制限

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

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

i. 投資信託委託業者 投資信託委託業に係る受益者又は投資法人資産運用業に

係る投資法人

- ii. 信託会社 信託の引受けを行う業務に係る受益者
- iii. 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
- iv. 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
- v. 宅地建物取引業者 宅地建物取引業に係る顧客
- vi. 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
- vii. 上記 i. から vi. までに掲げる者のほか、特定資産に係る業務を営む者として投信法施行令で定める者 投信法施行令で定める顧客等

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

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

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

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

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

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

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

の要請を受けて、当該匿名組合契約に係る匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること。

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

(ロ) 利益相反のおそれがある場合の書面の交付（投信法第 34 条の 6 第 2 項）

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役、資産の運用を行う他の投資法人、運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定める者を除きます。以下本項において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）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者により提供することができます。

(ハ) 資産の運用の制限（投信法第 195 条）

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

- i. 有価証券の取得又は譲渡
- ii. 有価証券の貸借
- iii. 不動産の取得又は譲渡
- iv. 不動産の貸借
- v. 不動産の管理の委託
- vi. 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

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

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

利害関係者からの物件・資産の取得

i. 不動産及び不動産信託受益権の場合

1 物件当たりの「投資額」(購入金額のみとし、税金及び取得費用等は含まれません。)は、鑑定評価額以下とします。また、投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。

ii. その他の特定資産の場合

時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合は上記 i.によるものとします。

利害関係者への物件・資産の売却

i. 不動産及び不動産信託受益権の場合

1 物件当たりの「売却額」(売却金額のみとし、税金及び売却費用等は含まれません。)は、鑑定評価額以上とします。また、投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。

ii. その他の特定資産の場合

時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合は上記 i.によるものとします。

利害関係者への物件の賃貸

市場相場及び対象物件の標準的な賃貸条件等を総合的に勘案して、適正な賃貸条件に基づき賃貸するものとします。

利害関係者への不動産管理委託

前記「2.投資方針 (1)投資方針 b.投資態度 (二)物件関連業務運用基準」に基づき委託を行います。また、投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。

利害関係者による売買・賃貸の媒介手数料

i. 売買

媒介手数料は売買価格の3%を上限とし、投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。

ii. 賃貸

媒介手数料は契約賃料の1か月分相当を上限とします。

利害関係者に対する工事の発注

1,000万円以上の工事については、第三者の見積価格、内容等と比較検討したうえで発注することとし、投資法人の役員会の事前承認を得ることとします。

利害関係者からの借入れ

市場水準での借入条件で借り入れるものとし、投資法人の役員会の事前承認を得ることとします。

(3) 投資主の権利

(イ) 投資主総会における議決権

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

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

投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下の通りです。

- i. 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合のほか、発行済投資口の総数の3分の1を有する投資主が出席し、その議決権の過半数をもって決めます（規約第13条第1項）。
- ii. 投資主は本投資法人の議決権を有する他の投資主を代理人として、議決権を行使することができます。ただし、投資主総会ごとに代理権を証する書面を本投資法人に提出することを要します（規約第15条）。
- iii. 投資主総会に出席しない投資主（代理人を出席させる投資主は除きます。）は、書面によって議決権を行使することができます（投信法第92条第1項）。
- iv. 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条第3項）。
- v. 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趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。)について賛成するものとみなします(規約第14条第1項)。

- vi. 上記 v.の定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します(規約第14条第2項)。
- vii. 本投資法人は、投信法第91条第1項により投資主総会の招集公告をする日の最終の投資主名簿に記載された投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することのできる投資主とします(規約第13条第2項)。
- viii. 上記 vii.のほか、必要がある時は、役員会の決議により、予め公告して、一定期間投資主名簿の記載の変更を行わず又は一定の日における投資主名簿に記載されている投資主又は登録質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録質権者とするものとします(投信法第82条第2項、商法第224条の3)。

(ロ) その他の共益権

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

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

投資主総会決議取消権(投信法第94条第1項、商法第247条)

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

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

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

新投資口発行無効訴権(投信法第123条、商法第280条の15)

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

合併無効訴権(投信法第150条、商法第415条第2項)

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

設立無効訴権（投信法第 163 条、商法第 428 条）

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

投資主提案権（投信法第 94 条第 1 項、商法 232 条の 2 第 1 項）

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

投資主総会招集権（投信法第 94 条第 1 項、商法第 237 条第 1 項、第 3 項）

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

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

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

執行役員等解任請求権（投信法第 99 条、第 104 条、商法第 257 条第 3 項）

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

解散請求権（投信法第 144 条、商法第 406 条の 2）

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

(ハ) 分配金請求権（投信法第 136 条）

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

(ニ) 残余財産分配請求権（投信法第 163 条第 1 項、商法第 425 条本文）

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

(ホ) 払戻請求権

投資主は、投資口の払戻請求権は有していません（規約第 8 条）。

(ヘ) 投資口の処分権（投信法第 78 条第 1 項、第 4 項）

投資主は投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができます。

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

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

(チ) 帳簿閲覧権（投信法第 138 条第 1 項、第 2 項）

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

第2 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

株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント

b. 資本の額

平成14年2月末日現在 3億5,000万円

c. 事業の内容

投信法第2条第17項に規定する投資法人資産運用業を行います。

会社の沿革

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

株式の総数及び資本の額の増減

(イ) 発行する株式の総数(平成14年2月末日現在)

28,000株

(ロ) 発行済株式の総数(平成14年2月末日現在)

7,000株

(ハ) 最近5年間における資本の額の増減

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

経理の概況

資産運用会社の経理の概況は以下の通りです。

(イ) 最近の事業年度における主な資産と負債の概況

(単位：千円)

	平成 13 年 3 月 31 日現在
総資産	174,037
総負債	3,109
総資本	170,927

(ロ) 最近の事業年度における損益の概況

(単位：千円)

	第 1 期 自 平成 12 年 4 月 28 日 至 平成 13 年 3 月 31 日
経常収益	32,688
経常利益	28,806
当期純利益	29,072

その他

(イ) 役員の変更

資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において議決権のある発行済株式の総数の 3 分の 1 以上に当る株式を有する株主が出席し、その議決権の過半数の決議によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、就任後 2 年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、就任後 4 年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、任期満了前に退任した取締役の補欠として、又は増員により選任された取締役の任期は、前任者又は他の在任取締役の任期の残存期間と同一とし、任期満了前に退任した監査役の補欠として選任された監査役の任期は前任者の任期の残存期間と同一とします。資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、監督官庁へ遅滞なく届出ます（投信法第 10 条の 3 第 2 項第 1 号）。また、資産運用会社の常務に従事する取締役が他の会社の常務に従事し又は事業を営もうとする場合には、監督官庁の承認を必要とします（投信法第 13 条）。

(ロ) 定款の変更

資産運用会社の定款を変更するためには、株主総会の特別決議が必要です（商法第 343 条）。資産運用会社は、平成 13 年 3 月 2 日及び平成 13 年 11 月 17 日に定款の事業目的の変更を行っています。本書の日付現在において、資産運用会社の定款の変更は予定されておりません。

(ハ) 訴訟事件その他資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影

響を及ぼすことが予想される事実はありません。

関係業務の概要

本投資法人が、資産運用会社に委託する業務の内容は次の通りです。

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

(2) 運用体制

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

(3) 大株主の状況

(平成14年5月10日現在)

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

(注) 比率とは、発行済株式数に対する所有株式数の比率をいいます。

(4) 役員の状況

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
代表取締役社長	萩原稔弘	昭和43年4月1日	東京建物株式会社 入社 大阪支店 勤務	0
		平成元年4月1日	同 都市開発部部长代理	
		平成元年4月20日	株式会社ジェイアール東日本都市開発 出向	
		平成4年4月1日	東京建物株式会社 秘書室長兼人事部長	
		平成9年3月28日	同 取締役秘書室長兼人事部長	
		平成10年1月1日	同 取締役錦糸町開発事業部長	
		平成11年4月1日	同 取締役大阪支店長	
		平成13年1月23日	同 取締役	

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
		平成 13 年 1 月 23 日	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 代表取締役社長	
		平成 13 年 3 月 29 日	東京建物株式会社 取締役退任	
取締役財務部長	真木 剛	昭和 48 年 4 月 1 日	安田生命保険相互会社 入社 教育部 教修所勤務	0
		平成 元年 10 月 1 日	ペインウェーバー証券会社東京支店出向 インベストメント・バンキング担当	
		平成 3 年 4 月 1 日	安田生命保険相互会社 国際投資部 国際金融課長	
		平成 9 年 4 月 1 日	同 市場金融部 次長兼市場金融第四課長	
		平成 11 年 4 月 1 日	同 年金統括部 次長兼運用コンサルティング課長	
		平成 12 年 4 月 1 日	同 年金運用部 部長(運用業務担当)	
		平成 13 年 7 月 1 日	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 出向	
		平成 13 年 7 月 1 日	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 取締役	
		取締役投資運用部長	古屋幸男	
平成 2 年 11 月 1 日	米国東京建物株式会社 出向			
平成 4 年 3 月 1 日	東京建物株式会社 国際業務部 調査役			
平成 5 年 1 月 1 日	同 ビル企画部 テナント課 課長代理			
平成 6 年 1 月 1 日	同 ビル営業推進部 営業課長代理			
平成 8 年 1 月 1 日	同 大阪支店 支店課長			
平成 10 年 1 月 1 日	同 ビル開発部 営業推進グループ グループリーダー			
平成 11 年 4 月 1 日	同 ビル営業部 グループリーダー			
平成 12 年 10 月 16 日	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 出向			
平成 13 年 1 月 23 日	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 取締役			
取締役企画・管理部長	米田修一	昭和 56 年 4 月 1 日	安田生命保険相互会社 入社 教育部 教修所 勤務	0
		平成 元年 4 月 1 日	同 湘南支社 小田原営業部 小田原第一営業所長	
		平成 4 年 9 月 1 日	同 不動産部 不動産開発課 副長	
		平成 10 年 4 月 1 日	同 不動産部 不動産企画課 課長	
		平成 12 年 4 月 1 日	同 運用開発部 課長(不動産担当)	
		平成 13 年 1 月 1 日	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 出向	
平成 13 年 1 月 23 日	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 取締役			

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役 (非常勤)	小川正明	昭和44年4月1日	安田生命保険相互会社 入社 外務教育部 教修所 勤務	0
		平成元年4月1日	同 松本支社長	
		平成4年4月1日	同 広島支社長	
		平成7年4月1日	同 首都圏第一本部営業推進部長	
		平成9年4月1日	同 不動産部部次長	
		平成11年4月1日	同 不動産部長	
		平成12年4月1日	同 運用開発部長(現在就任中)	
		平成13年1月23日	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 代表取締役	
		平成14年3月31日	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 取締役	
取締役 (非常勤)	藤原義弘	昭和44年6月1日	大成建設株式会社 入社	0
		平成4年4月1日	同 開発本部計画部 部長(計画担当)	
		平成6年6月1日	同 開発本部開発管理部 部長(企画担当)兼企画室長	
		平成7年7月1日	同 開発本部計画部長、開発部長	
		平成10年4月1日	同 営業推進本部統括開発部長	
		平成11年7月1日	同 営業推進本部 副本部長	
		平成13年1月1日	同 都市開発本部 副本部長	
		平成13年6月28日	同 役員 都市開発本部 副本部長(現在就任中)	
		平成14年4月1日	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 取締役	
取締役 (非常勤)	引田 享	昭和47年4月1日	安田火災海上保険株式会社 入社	0
		昭和63年4月1日	同 国際金融部第二課長	
		平成2年12月25日	安田火災投資顧問株式会社 国際運用部長	
		平成3年4月1日	安田火災海上保険株式会社 国際金融部投資業務室長	
		平成5年10月1日	同 国際金融部 米州投資室長	
		平成8年4月1日	安田火災プリンソン投資顧問株式会社 業務部長	
		平成11年7月1日	安田火災海上保険株式会社 金融保証室長	
		平成12年4月1日	同 財務サービス部 部長(現在就任中)	
		平成14年4月26日	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 取締役	
取締役 (非常勤)	加藤和政	昭和51年4月1日	東京建物株式会社 入社 業務部 勤務	0
		平成元年4月1日	同 都市開発部 勤務	
		平成2年4月1日	同 営業企画室 勤務	
		平成3年4月1日	同 営業企画室 課長	
		平成4年1月6日	同 企画部新規事業企画室課長	
		平成6年10月7日	株式会社東京建物テクノビルド 取締役	
		平成7年10月1日	同 ビル開発部 課長	
		平成8年1月1日	同 ビル開発部 情報開発グループリーダー	

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
		平成 8 年 6 月 14 日	株式会社東京建物プロパティーマネージメント 取締役（現在就任中）	
		平成 10 年 7 月 1 日	東京建物株式会社 投資サービス部 商品開発グループリーダー	
		平成 11 年 4 月 1 日	同 投資サービス部長	
		平成 12 年 1 月 1 日	同 投資事業開発部長（現在就任中）	
		平成 13 年 3 月 30 日	株式会社東京建物テクノビルド 取締役辞任	
		平成 14 年 4 月 26 日	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 取締役	
監査役 （非常勤）	瓜生真一	平成 12 年 2 月 1 日	安田不動産株式会社 入社 総務部主任調査役 兼 社長室主任調査役	0
		平成 12 年 4 月 1 日	同 社長室長 兼 総務部次長（現在就任中）	
		平成 14 年 4 月 26 日	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 監査役	
監査役 （非常勤）	紅林優光	平成 元年 10 月 1 日	太田昭和監査法人（東京監査第一部）	0
		平成 7 年 7 月 1 日	太田昭和アーンストアンドヤング株式会社（税務コンサルティング）	
		平成 11 年 10 月 1 日	紅林公認会計事務所（現在就任中）	
		平成 13 年 2 月 14 日	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 監査役	

(注) 資産運用会社の従業員は、10名です。

(5) 事業の内容及び営業の概況

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

2. その他の関係法人の概況

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

(1) 名称、資本の額及び事業の内容

a 名称

みずほ信託銀行株式会社

b. 資本の額

平成 13 年 3 月 31 日現在 1,150 億円

c. 事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律に基づき信託業務を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

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

B. 引受人

(1) 名称、資本の額及び事業の内容

名 称	資本の額 (平成14年3月末日現在)	事業の内容
みずほ証券株式会社	150,200 百万円	証券取引法に基づき証券業を営んでいます。
メリルリンチ日本証券株式会社	86,817 百万円	
野村証券株式会社	10,000 百万円	
日興ソロモン・スミス・バーニー証券会社	106,800 百万円	外国証券業者に関する法律(昭和46年法律第5号。その後の改正を含みます。)に基づき、証券業を営んでいます。
大和証券エスエムピーシー株式会社	205,600 百万円	証券取引法に基づき証券業を営んでいます。
UFJキャピタルマーケット証券株式会社	59,111 百万円	
東海東京証券株式会社	36,000 百万円	
岡三証券株式会社	12,897 百万円	
国際証券株式会社	65,254 百万円	
コスモ証券株式会社	32,366 百万円	
東洋証券株式会社	11,329 百万円	

(注) 資本の額は、百万円未満を切り捨てています。

(2) 関係業務の概要

本投資法人の一般事務受託者(投信法第111条第1号)として本募集及び本売出し(みずほ証券株式会社のみ)に関する事務を行います。

C. 資本関係

本書の日付現在、以下の関係法人は、本投資法人の投資口を以下の通り保有しています。

関係法人名	保有投資口数 (口)	払込価額 (円)
株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント	100	20,000,000

D. 役員の兼職関係

本投資法人の役員であって関係法人の役員を兼ねている者はいません。

第3 投資法人の経理状況

1. 財務諸表

本投資法人の第1期の営業期間は、平成13年9月14日から平成14年6月30日までであり、本投資法人に関する貸借対照表、損益計算書及び附属明細表は本投資法人の設立後未だ作成されていません。それ以降は、本投資法人は、毎年1月1日から6月30日まで及び7月1日から12月31日までの期間を営業期間とします。

本投資法人の財務諸表は、投信法、「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。その後の改正を含みます。）並びに同規則第2条の規定により「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」（平成12年総理府令第134号。その後の改正を含みます。）に基づいて作成されます。

本投資法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、財務諸表について新日本監査法人の監査を受けます。

2. 投資法人の現況

(1) 純資産額計算書

(平成14年2月末日現在)

資産総額	84,522,617,718 円
負債総額	52,476,055,486 円
純資産総額 (-)	32,046,562,232 円
発行済口数	155,600 口
1単位当たり純資産額 (/)	205,955 円

(注1) 本投資法人は、平成14年1月22日に投資口1口を2.5口に分割しました。

(注2) 資産総額、負債総額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

(2) 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

(3) 投資不動産物件

本投資法人は、本書の日付現在において、投資資産のすべてについて、該当する不動産を主な信託財産とする不動産信託受益権により保有しています。下記「(4) その他投資資産の主要なもの」をご参照下さい。

(4) その他投資資産の主要なもの

a. 信託受益権の内容一覧

本投資法人が、本書の日付現在において保有する不動産信託受益権の概要は以下の通りです。

用途	地域	物件番号	物件名	受託者名	契約期間	価格(百万円)	信託報酬 (千円)
事務所	東京都心	A-1	兼松ビル	三菱信託銀行	平成13年12月27日から 平成23年12月31日まで	16,276	41,457
事務所	東京都心	A-2	兼松ビル別館	三菱信託銀行	平成13年12月27日から 平成23年12月31日まで	2,874	
事務所	東京都心	A-3	安田生命人形町ビル	みずほアセット信託銀行	平成13年11月16日から 平成23年11月30日まで	2,100	
事務所	東京都心	A-4	新麹町ビル	みずほアセット信託銀行	平成13年11月16日から 平成23年11月30日まで	1,670	
事務所	東京周辺部	B-1	アルカイースト	みずほアセット信託銀行	平成13年11月16日から 平成23年11月30日まで	5,880	
事務所	東京周辺部	B-2	(仮称) J P R 千葉ビル	みずほアセット信託銀行	平成13年12月13日から 平成23年12月31日まで	2,350	
事務所	東京周辺部	B-3	朝日生命横浜日本大通りビル	みずほアセット信託銀行	平成13年3月16日から 平成23年3月31日まで	2,927	
商業施設	東京周辺部	B-1	田無アスタ	みずほアセット信託銀行	平成13年3月16日から 平成23年3月31日まで	10,200	
商業施設	東京周辺部	B-2	ツルミフーガ1	みずほアセット信託銀行	平成13年3月16日から 平成23年3月31日まで	3,040	
事務所	地方	C-1	新潟駅南センタービル	みずほアセット信託銀行	平成13年3月16日から 平成23年3月31日まで	2,140	
事務所	地方	C-2	安田生命大阪ビル	みずほアセット信託銀行	平成13年12月25日から 平成23年12月31日まで	8,300	
事務所	地方	C-3	安田生命天六ビル	みずほアセット信託銀行	平成13年3月16日から 平成23年3月31日まで	418	
事務所	地方	C-4	東京建物本町ビル	みずほアセット信託銀行	平成13年11月16日から 平成23年11月30日まで	4,150	
事務所	地方	C-5	朝日生命高松第二ビル	みずほアセット信託銀行	平成13年3月16日から 平成23年3月31日まで	872	
事務所	地方	C-6	(仮称) J P R 高松ビル	みずほアセット信託銀行	平成13年12月18日から 平成23年12月31日まで	2,130	
事務所	地方	C-7	安田生命博多ビル	みずほアセット信託銀行	平成13年3月16日から 平成23年3月31日まで	2,900	
事務所	地方	C-8	朝日生命福岡第三・第四ビル	みずほアセット信託銀行	平成13年3月16日から 平成23年3月31日まで	2,873	
事務所	地方	C-9	安田生命那覇ビル	みずほアセット信託銀行	平成13年3月16日から 平成23年3月31日まで	1,560	

(注) 「信託報酬」は、上記の各不動産信託受益権における信託報酬の年額の合計を記載しています。

b. 信託不動産の概要

本投資法人が、本書の日付現在において保有する不動産信託受益権に係る信託不動産の概要は以下の通りです。

用途	地域	物件番号	物件名	所在地(地番)	地積(m ²)	延床面積(m ²)	構造・階数	竣工年月	売主	所有形態	
										土地	建物
事務所	東京都心	A-1	兼松ビル	東京都中央区 京橋二丁目14番1ほか	1,751.13	14,995.09	S RC SRC B2A3F	平成5年2月	兼松株式会社他	所有権(共有: 持分割合79.4%)	所有権(共有: 持分割合79.4%)
事務所	東京都心	A-2	兼松ビル別館	東京都中央区 京橋二丁目17番6ほか	679.06	4,351.46	SRC B16F	平成5年2月	兼松株式会社他	所有権(共有: 持分割合79.4%)	所有権(共有: 持分割合79.4%)
事務所	東京都心	A-3	安田生命人形町ビル	東京都中央区 日本橋人形町一丁目17番1ほか	550.06	4,117.70	SRC RC B16F	平成元年12月	安田生命保険相互会社	所有権	所有権
事務所	東京都心	A-4	新麹町ビル	東京都千代田区 麹町四丁目3番3	657.80	5,152.98	SRC B16F	昭和59年10月	東京建物株式会社	所有権(共有: 持分割合49.0%)	区分所有権
事務所	東京周辺部	B-1	アルカイスト	東京都墨田区 錦糸三丁目30番	3,755.01	34,281.86	S SRC B2A7F	平成9年3月	東京建物株式会社	所有権(共有: 持分割合41.1%)	区分所有権
事務所	東京周辺部	B-2	(仮称)JPR千葉ビル	千葉県千葉市 中央区新町1番7ほか	1,382.35	9,072.57	S SRC B1A3F	平成3年1月	有限会社フォレスト・グリーン	所有権	所有権
事務所	東京周辺部	B-3	朝日生命横浜日本大通りビル	神奈川県横浜市 中区日本大通り17番	1,100.59	9,146.52	SRC B1A1F	平成元年10月	有限会社クアトロ・キャピタル	所有権	所有権
商業施設	東京周辺部	B-1	田無アスタ	東京都西東京市 田無二丁目1番1	12,326.30	80,675.27	SRC B2A7F	平成7年2月	有限会社クアトロ・キャピタル	所有権(共有: 持分割合42.1%)	区分所有権(共有: 持分割合52.9%)
商業施設	東京周辺部	B-2	ツルミフーガ1	神奈川県横浜市 鶴見区豊岡町245番1	1,962.18	13,543.32	SRC B27F	昭和60年9月	有限会社クアトロ・キャピタル	所有権(共有: 持分割合64.4%)	区分所有権
事務所	地方	C-1	新潟駅南センタービル	新潟県新潟市 米山一丁目24番	2,706.99	19,950.42	S SRC B1A0F	平成8年3月	有限会社クアトロ・キャピタル	所有権(共有: 持分割合52.7%)	区分所有権
事務所	地方	C-2	安田生命大阪ビル	大阪府大阪市 北区梅田三丁目1002番2	5,999.33	52,982.94	S SRC B2A1F	平成12年6月	大成建設株式会社	所有権(共有: 持分割合33.3%)	所有権(共有: 持分割合33.3%)
事務所	地方	C-3	安田生命天六ビル	大阪府大阪市 北区浪花町23番1ほか	642.06	3,851.23	SRC B16F	平成3年6月	有限会社クアトロ・キャピタル	所有権	所有権
事務所	地方	C-4	東京建物本町ビル	大阪府大阪市 中央区本町三丁目1番1ほか	1,432.64	14,619.52	SRC B36F	昭和45年2月	東京建物株式会社	所有権(共有: 持分割合64.3%)	区分所有権
事務所	地方	C-5	朝日生命高松第二ビル	香川県高松市 寿町一丁目3番7	579.99	3,471.55	SRC 8F	昭和56年8月	有限会社クアトロ・キャピタル	所有権	所有権
事務所	地方	C-6	(仮称)JPR高松ビル	香川県高松市 寿町二丁目2番5ほか	1,407.78	7,409.08	SRC B1A0F	昭和57年9月 昭和59年3月増築	有限会社ブルーリッジ・ エス・ブイ・ビー	所有権	所有権
事務所	地方	C-7	安田生命博多ビル	福岡県福岡市 博多区博多駅前一丁目99番	1,214.63	9,791.91	S RC B1A2F	昭和60年6月	有限会社クアトロ・キャピタル	所有権	所有権
事務所	地方	C-8	朝日生命福岡第三・第四ビル	福岡県福岡市 博多区住吉二丁目3番1	2,500.86	(第三) 7,683.01 (第四) 3,723.68	(第三) SRC B110F (第四) SRC 7F	(第三) 昭和59年2月 (第四) 昭和61年10月	有限会社クアトロ・キャピタル	所有権	(第三) 所有権 (第四) 所有権
事務所	地方	C-9	安田生命那覇ビル	沖縄県那覇市 松山一丁目1番2ほか	959.87	5,780.71	S SRC 12F	平成3年10月	有限会社クアトロ・キャピタル	所有権	所有権

用途	地域	物件番号	物件名	不動産鑑定評価額 (百万円)	取得価格		取得年月日	テナント数	月額賃料 総額 (千円)	総賃貸 可能面積 (㎡)	総賃貸 面積 (㎡)	長期修繕の 費用見積合計 (千円)	地震リスク 分析における 予想最大 損失率 (PML)	地震保険 付保の 有無	初年度 月額減価償却 見積額 (千円)
					価格 (百万円)	比率									
事務所	東京都心	A-1	兼松ビル	16,100	16,276	22.4%	平成13年12月27日	13	82,695	7,958.59	7,958.59	360,865	5.83%	無	16,816
事務所	東京都心	A-2	兼松ビル別館	2,850	2,874	4.0%	平成13年12月27日	1	16,671	2,291.13	2,291.13	141,515	14.15%	無	4,853
事務所	東京都心	A-3	安田生命人形町ビル	2,100	2,100	2.9%	平成13年11月16日	4	16,829	2,777.68	2,777.68	180,970	7.64%	無	2,609
事務所	東京都心	A-4	新麹町ビル	1,670	1,670	2.3%	平成13年11月16日	8	12,875	2,105.44	2,105.44	96,070	15.31%	有	830
事務所	東京周辺部	B-1	アルカイスト	6,040	5,880	8.1%	平成13年11月16日	4	49,184	7,050.10	7,050.10	153,220	4.87%	無	9,666
事務所	東京周辺部	B-2	(仮称) J P R 千葉ビル	2,410	2,350	3.2%	平成13年12月13日	20	23,731	5,552.11	3,899.10	283,432	5.65%	無	3,960
事務所	東京周辺部	B-3	朝日生命横浜日本大通りビル	3,090	2,927	4.0%	平成13年11月16日	8	28,811	6,055.56	5,572.20	395,980	28.13%	有	6,148
商業施設	東京周辺部	B-1	田無アスタ	10,850	10,200	14.0%	平成13年11月16日	1	112,030	31,121.71	31,121.71	349,888	10.59%	無	19,933
商業施設	東京周辺部	B-2	ツルミフーガ1	3,120	3,040	4.2%	平成13年11月16日	1	25,546	9,578.60	9,578.60	579,240	9.68%	無	3,138
事務所	地方	C-1	新潟駅南センタービル	2,200	2,140	2.9%	平成13年11月16日	18	20,524	5,206.88	5,206.88	91,334	2.97%	無	4,018
事務所	地方	C-2	安田生命大阪ビル	8,330	8,300	11.4%	平成13年12月25日	20	53,595	9,584.04	9,584.04	271,683	4.39%	無	11,808
事務所	地方	C-3	安田生命天六ビル	574	418	0.6%	平成13年11月16日	3	6,094	2,395.12	1,305.35	227,020	9.62%	無	881
事務所	地方	C-4	東京建物本町ビル	4,130	4,150	5.7%	平成13年11月16日	11	41,188	7,210.25	7,210.25	445,250	10.87%	無	2,784
事務所	地方	C-5	朝日生命高松第二ビル	909	872	1.2%	平成13年11月16日	21	10,321	2,537.30	2,302.41	255,360	11.23%	無	898
事務所	地方	C-6	(仮称) J P R 高松ビル	2,190	2,130	2.9%	平成13年12月18日	18	17,022	5,139.50	3,624.87	482,470	15.10%	有	2,145
事務所	地方	C-7	安田生命博多ビル	2,851	2,900	4.0%	平成13年11月16日	29	26,566	6,574.72	6,303.42	564,920	7.75%	無	2,921
事務所	地方	C-8	朝日生命福岡第三・第四ビル	2,901	2,873	4.0%	平成13年11月16日	14	27,975	8,408.48	7,529.33	516,830	8.18%/7.03%	無	3,229
事務所	地方	C-9	安田生命那覇ビル	1,650	1,560	2.1%	平成13年11月16日	12	17,552	3,947.07	3,654.50	273,500	9.51%	無	3,644
合計				73,965	72,660	100.0%	---	206	589,211	125,494.28	119,075.60	5,669,547	3.90%	---	100,281

- (注1) 「所在地(地番)」、「地積」、「延床面積」、「構造・階数」、「竣工年月」は、登記簿謄本の記載に基づいています。
- (注2) 「地積」は、建物敷地全体の面積(他の区分所有者又は共有者の持分を含みます。)を記載しています。
- (注3) 「延床面積」は、建物一棟全体の面積(他の区分所有者又は共有者の持分を含みます。)を記載しています。
- (注4) 「構造・階数」の略称は、それぞれ次を表しています。
S:鉄骨造、RC:鉄筋コンクリート造、SRC:鉄骨鉄筋コンクリート造
- (注5) 「所有形態」に記載の「持分割合」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注6) 「不動産鑑定評価額」の詳細については、後記「c.個別信託不動産概要」記載の鑑定評価書サマリーをご参照下さい。
- (注7) 「取得価格」は、信託受益権譲渡契約書に記載された譲渡金額に基づき記載しています。
- (注8) 「比率」は、取得済の全不動産信託受益権の取得価格の合計に対する当該不動産信託受益権の取得価格の比率です。
- (注9) 「テナント数」、「月額賃料総額」、「総賃貸可能面積」、「総賃貸面積」は、平成14年2月末日時点のデータに基づいて記載しています。また、事務所A-1、事務所A-2、商業施設B-1及び事務所C-2は、本投資法人の共有持分のみを対象として算出された数値(「テナント数」を除く)になっています。
- (注10) 「テナント数」は、一テナントが複数の物件を賃借している場合、同一物件については一テナントとして、複数の物件にわたる場合は、複数テナントとする方法で延べテナント数を記載しています。事務所A-1、事務所A-2及び事務所C-2のテナント数については、売主の共有持分にかかわらず、各不動産全体の数値を記載しています。
- (注11) 「月額賃料総額」は、貸室賃料、共益費、駐車料、倉庫使用料、看板使用料等を含み、千円未満を四捨五入して記載しています。

- (注12) 「総賃貸可能面積」は、建物・施設における貸付が可能な事務所、店舗及び倉庫の契約上の合計面積（共用部分等を貸付けている場合には当該面積を含みます。）を記載しています。
- (注13) 「総賃貸面積」は、総賃貸可能面積のうち実際に賃貸借契約が締結され貸付けが行われている契約上の面積（駐車場、袖看板等の建物床の貸付けではない賃貸借契約は含みません。）を記載しています。
- (注14) 「総賃貸可能面積」、「総賃貸面積」は、小数第3位を四捨五入して表示しています。
- (注15) 「長期修繕の費用見積合計」は、本投資法人が取得済みの不動産信託受益権に係る各信託不動産について次表に示す作成者により調査・作成された建物状況評価報告書に基づく長期的修繕費用予測（15年間）の合計金額を記載しています。金額には劣化、損傷、損失した部位、部分について初期の機能を回復するまでの機器及び部位全体の交換、部分修理、部分取り替え、塗り替え、貼り替え、解体修理、並びにその工事に付随して発生する費用（養生、解体、撤去、搬入、据付、一般的な施工会社が必要とする経費・保険料等）を含みますが、初期の能力を越える機能の向上等に必要となる費用は含まれていません。

作成者	調査対象不動産	作成年月
株式会社竹中工務店	事務所 A-3 : 安田生命人形町ビル	平成 12 年 12 月
	事務所 A-1 : 兼松ビル	平成 13 年 11 月
	事務所 A-2 : 兼松ビル別館	
	事務所 B-2 : (仮称) JPR 千葉ビル ()	
	事務所 C-2 : 安田生命大阪ビル	
	事務所 C-6 : (仮称) JPR 高松ビル ()	
株式会社日建設計	事務所 B-1 : アルカイースト	平成 13 年 1 月
	事務所 B-3 : 朝日生命横浜日本大通りビル	
	商業施設 B-1 : 田無アスタ	
	商業施設 B-2 : ツルミフーガ 1	
	事務所 C-1 : 新潟駅南センタービル	
	事務所 C-3 : 安田生命天六ビル	
	事務所 C-5 : 朝日生命高松第二ビル	
	事務所 C-7 : 安田生命博多ビル	
	事務所 C-8 : 朝日生命福岡第三・第四ビル	
	事務所 C-9 : 安田生命那覇ビル	
	事務所 A-4 : 新麹町ビル	平成 13 年 5 月
事務所 C-4 : 東京建物本町ビル		

() 事務所 B-2 及び事務所 C-6 の費用見積合計には 2002 年から 2016 年の 15 年間に加え、2001 年 11 月及び 12 月に実施すべきであると指摘されている修繕工事の費用が加算されています。

- (注16) 地震リスク分析における予想最大損失率 (PML) は、株式会社篠塚研究所作成の地震リスク評価報告書に基づいています。ここに言う損失の対象は、物的損失のみとし、人命や周辺施設への派生的被害は考慮しません。また、被害要因は、構造被害や設備、内外装被害、並びに自己出火による地震火災を対象とし、周辺施設からの延焼被害については考慮しません。合計欄の PML3.90% は、取得済の不動産信託受益権に係る信託不動産全体での数値です。
- (注17) 「初年度月額減価償却見積額」は、定額法によって算出されています。また、当該減価償却見積額を算出するための取得価格は、「売買価格」のうち減価償却資産に対する購入代金のみに基づき税務基準により算出されており、付随費用、購入後の追加の資本的支出額等は含めていません。したがって実際の減価償却額とは異なります。なお、本投資法人が算出した取得価格を基礎にして計算した当該減価償却見積額は、税法上妥当な耐用年数及び償却率に基づく算定計算であることが新日本アーンストアンドヤング株式会社により確認されています。

c. 個別信託不動産概要

本投資法人が、本書の日付現在保有する不動産信託受益権に係る信託不動産の個別の概要は以下の通りです。

物件番号：事務所 A-1

物件名： 兼松ビル
所在地： (地番) 東京都中央区京橋二丁目 14 番 1 ほか
(住居表示) 東京都中央区京橋二丁目 14 番 1 号
地積(公簿)^(注1): 1,751.13 m²
延床面積^(注2): 14,995.09 m²
構造・階数： 鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 13 階建
竣工年月： 平成 5 年(1993 年) 2 月
売主^(注3): 兼松株式会社(64.4%) 兼松ILK外口株式会社(10%) ホクシン株式会社(5%)
所有形態^(注4): (土地) 所有権(共有：持分割合 1000 分の 794)
(建物) 所有権(共有：持分割合 1000 分の 794)
不動産管理会社： 東京建物株式会社
鑑定評価額： 16,100 百万円
担保設定の有無^(注5): 不動産信託受益権に質権設定、信託不動産に抵当権設定予約
(注1) 建物敷地全体の面積(他の共有者の持分を含みます。)
(注2) 建物一棟全体の延床面積(他の共有者の持分を含みます。)
(注3) 本不動産全体の中で売主が有していた共有持分割合を記載しています。
(注4) 他の共有者：第一生命保険相互会社
(注5) 本投資法人は本書の日付現在、銀行からの借入債務について、本不動産信託受益権に質権を設定しています。また、本不動産信託受益権に係る信託不動産が現物で信託受益者である本投資法人に返還された場合には同借入債務のために抵当権を設定することを予約する抵当権設定予約契約を締結しています。本投資法人が本書の日付現在保有している不動産信託受益権については、全て同様の担保設定がなされています。

【特記事項】

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

【過去の収支状況】

本投資法人の保有期間における共通の注釈は、次の通りです（以下同じです。）

1. 本投資法人の決算期は、6月末日及び12月末日であるため、以下に記載する金額の作成にあたっては正規の決算と異なる手続を実施している場合があります。
2. テナントから収受する附加使用料は、請求時に収益計上しています（通常、附加使用料の請求は使用期間経過後に行われるため、開示期間に対応する附加使用料のうち平成14年2月末日までに未請求のものは、賃貸事業収入に含まれていません。）
3. 管理業務費は、支出時に全額費用計上しています。
4. 水道光熱費は、支出時に全額費用計上しています（通常、水道光熱費の支払は使用期間経過後に行われるため、開示期間に対応する水道光熱費のうち平成14年2月末日までに支払がないものは、水道光熱費に含まれていません。）
5. 損害保険料は、開示期間の日数に対応する金額を計上しています。
6. 公租公課のうち固定資産税・都市計画税については、原則として毎年1月1日の所有者に課税されますが、売主との間で精算した固定資産税・都市計画税相当額は原則として資産の取得価格に含まれています。

（金額 単位：千円）

	平成10年度 (1998年) 自)平成10年4月1日 至)平成11年3月31日	平成11年度 (1999年) 自)平成11年4月1日 至)平成12年3月31日	平成12年度 (2000年) 自)平成12年4月1日 至)平成13年3月31日	平成13年度 (2001年) 自)平成13年4月1日 至)平成13年12月26日	平成13年度 (2001年) 自)平成13年12月27日 至)平成14年2月28日
期末入居率					100.0%
期末保有者 使用面積(m ²)					0.00
賃料収入(共益費含)					178,854
その他					7,939
賃貸事業収入合計					186,794
水道光熱費					5,403
外注委託費					10,766
維持管理費					3,079
損害保険料					354
修繕費					-
仲介手数料					-
公租公課					-
管理組合費					-
その他支出					117
賃貸事業費用合計					19,720
NOI (= -)					167,073
資本的支出					-
NC F (= -)					167,073

- ・ 金額は千円未満を切り捨てています。
- ・ 前保有者から資料の入手ができなかったため、本投資法人が取得する平成13年12月26日以前の過去の収支状況については、開示できません。
- ・ 賃料収入(共益費含)には貸室賃料、共益費、駐車料、倉庫使用料、看板使用料等を含みます。
- ・ 賃貸事業収入の「その他」は、附加使用料(テナントが専用室内において使用した電気料、水道料等)のほか、時間外空調料等がある場合にはこれを含みます。
- ・ 水道光熱費については共用部分のみならず、専用部分のものを含みます。
- ・ 公租公課には、固定資産税、都市計画税等が含まれます。

【鑑定評価サマリー】

	内容	根拠等
鑑定機関	日本土地建物株式会社	
鑑定評価額(持分1,000分の794に相当する価格) (参考:1棟全体の土地建物に相当する価格)	16,100,000,000円 20,300,000,000円	本件評価対象は、1棟全体の土地建物のうちの持分1000分の794である。
価格の種類	正常価格	
価格調整方法	収益価格を標準に、積算価格からの検証を行う。	
価格時点	平成14年4月1日	
鑑定評価の方針	1棟全体の土地建物の価格を原価法及び収益還元法により査定の後、持分割合を乗じて対象不動産の鑑定評価額を決定する。	共有者の性格及び両者間の契約関係等に基つき共有減価はないと判断。
収益価格(1棟全体に相当する収益価格)	20,300,000,000円	
調整方法	DCF法により1棟全体の土地建物の収益価格を査定する。	
DCF法による収益価格(1棟全体に相当する収益価格)	20,300,000,000円	
①可能総収入(初年度)	1,352,706,000円	
賃料収入 (共益費・倉庫・駐車場収入等を含む)	1,251,871,000円	現行条件等を基に査定。
その他収入 (付加使用料収入含む)	100,835,000円	過去の実績等により査定。
②空室損・貸倒損失(初年度)	40,581,000円	予想空室率(3%)を基に査定。
③支出運営費(初年度)	352,722,000円	
対「賃貸収益」比率	26.08%	
維持管理費	—	下記運営管理費に含まれる。
水光熱費	86,000,000円	過去の実績を基に査定。
運営管理費	74,000,000円	過去の実績及び管理会社の提示見積り額等を参考に査定。
修繕費	30,000,000円	エンジニアリングレポート等を参考に査定。下記資本的支出を含む。
PMフィー	32,000,000円	管理会社の提示見積り額等を参考に査定。
公租公課	128,722,000円	平成13年度実績に基づき査定。
損害保険料	2,000,000円	過去の実績を基に査定。
その他費用	0円	
資本的支出	—	
④初年度予想純収入(NOI)	959,403,000円	
⑤期間収益割引率	4.50%	理論値の積み上げ及び投資家の期待する利回りの動向調査に基づき査定した。
⑥ターミナルキャップレート	5.00%	上記割引率に将来時点のリスク等を加味した。
⑦期間収益の現在価値の総和	7,922,202,000円	可能総収入①について:各テナント毎の現行賃料を踏まえ、将来の変動予測を織り込んで査定した。 空室損失②について:対象不動産は現状では満室稼働中であるが、都心部における同クラスビルの空室率等を勘案の上、査定した。 支出運営費③公租公課・管理費等について:過去の実績値、エンジニアリングレポート、管理会社各社の見積書等を資料として用い査定した。 価格時点以降の各年度につき(①-②-③)した数値を、期間収益割引率により価格時点に割り戻した。
⑧10年後の再販価格	19,878,380,000円	11年度純収入をターミナルキャップレートで収益還元した。
⑨売却費用	596,351,000円	売却価格の3%と査定。(⑧×3%)
⑩復帰価格等	19,282,029,000円	売却価格-売却費用。(⑧-⑨)
⑪復帰価格等の現在価値	12,416,277,000円	売却費用控除後の価格を期間収益割引率を用いて価格時点に割り戻した。 (⑩×複利現価率)
積算価格(1棟全体に相当する積算価格)	19,600,000,000円	
土地比率	69.46%	百分率で小数第3位を四捨五入。
建物比率	30.54%	百分率で小数第3位を四捨五入。

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

物件番号：事務所 A-2

物件名： 兼松ビル別館
 所在地： (地番) 東京都中央区京橋二丁目 17 番 6 ほか
 (住居表示) 東京都中央区京橋二丁目 17 番 5 号
 地積(公簿)^(注1): 679.06m²
 延床面積^(注2): 4,351.46m²
 構造・階数： 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 8 階建
 竣工年月： 平成 5 年(1993 年) 2 月
 売主^(注3): 兼松株式会社(64.4%) 兼松エレクトロニクス株式会社(10%) ホクシン株式会社(5%)
 所有形態^(注4): (土地) 所有権(共有: 持分割合 1000 分の 794)
 (建物) 所有権(共有: 持分割合 1000 分の 794)
 不動産管理会社： 東京建物株式会社
 鑑定評価額： 2,850 百万円
 担保設定の有無： 不動産信託受益権に質権設定、信託不動産に抵当権設定予約

(注1) 建物敷地全体の面積(他の共有者の持分を含みます。)
 (注2) 建物一棟全体の延床面積(他の共有者の持分を含みます。)
 (注3) 本不動産全体の中で売主が有していた共有持分割合を記載しています。
 (注4) 他の共有者：第一生命保険相互会社

【特記事項】

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

【過去の収支状況】

(金額 単位：千円)

	平成10年度 (1998年) 自)平成10年4月1日 至)平成11年3月31日	平成11年度 (1999年) 自)平成11年4月1日 至)平成12年3月31日	平成12年度 (2000年) 自)平成12年4月1日 至)平成13年3月31日	平成13年度 (2001年) 自)平成13年4月1日 至)平成13年12月26日	平成13年度 (2001年) 自)平成13年12月27日 至)平成14年2月28日
期末入居率					100.0%
期末保有者 使用面積(m ²)					0.00
賃料収入(共益費含)					35,942
その他					2,011
賃貸事業収入合計					37,953
水道光熱費					104
外注委託費					3,071
維持管理費					683
損害保険料					89
修繕費					-
仲介手数料					-
公租公課					-
管理組合費					-
その他支出					-
賃貸事業費用合計					3,948
NOI (= -)					34,004
資本的支出					-
NCF (= -)					34,004

- ・ 金額は千円未満を切り捨てています。
- ・ 前保有者から資料の入手ができなかったため、本投資法人が取得する平成13年12月26日以前の過去の収支状況については、開示できません。
- ・ 賃料収入(共益費含)には貸室賃料、共益費、駐車料、倉庫使用料、看板使用料等を含みます。
- ・ 賃貸事業収入の「その他」は、附加使用料(テナントが専用室内において使用した電気料、水道料等)のほか、時間外空調料等がある場合にはこれを含みます。
- ・ 水道光熱費については共用部分のみならず、専用部分のものを含みます。
- ・ 公租公課には、固定資産税、都市計画税等が含まれます。

【鑑定評価サマリー】

	内容	根拠等
鑑定機関	日本土地建物株式会社	
鑑定評価額 (持分1,000分の794に相当する価格) (参考:1棟全体の土地建物に相当する価格)	2,850,000,000円 3,590,000,000円	本件評価対象は、1棟全体の土地建物のうちの持分1000分の794である。
価格の種類	正常価格	
価格調整方法	収益価格を標準に、積算価格からの検証を行う。	
価格時点	平成14年4月1日	
鑑定評価の方針	1棟全体の土地建物の価格を原価法及び収益還元法により査定後に、持分割合を乗じて対象不動産の鑑定評価額を決定する。	共有者の性格及び両者間の契約関係等に基づき共有減価はないと判断。
収益価格 (1棟全体に相当する収益価格)	3,590,000,000円	
調整方法	DCF法により1棟全体の土地建物の収益価格を査定する。	
DCF法による収益価格(1棟全体に相当する収益価格)	3,590,000,000円	
①可能総収入 (初年度)	279,432,000円	
賃料収入 (共益費・倉庫・駐車場収入等を含む)	255,332,000円	現行条件等を基に査定。
その他収入 (付加使用料収入含む)	24,100,000円	過去の実績により査定。
②空室損・貸倒損失 (初年度)	15,369,000円	予想空室率(5.5%)を基に査定。
③支出運営費 (初年度) 対「賃貸収益」比率	79,482,000円 28.44%	
維持管理費	—	下記運営管理費に含まれる。
水光熱費	24,000,000円	過去の実績を基に査定。
運営管理費	15,000,000円	過去の実績及び管理会社の提示見積り額等を参考に査定。
修繕費	11,000,000円	エンジニアリングレポート等を参考に査定。下記資本的支出を含む。
PMフィー	7,000,000円	管理会社の提示見積り額等を参考に査定。
公租公課	21,732,000円	平成13年度実績に基づき査定。
損害保険料	750,000円	過去の実績を基に査定。
その他費用	0円	
資本的支出	—	
④初年度予想純収入 (NOI)	184,581,000円	
⑤期間収益割引率	5.00%	理論値の積み上げ及び投資家の期待する利回りの動向調査に基づき査定した。
⑥ターミナルキャップ レート	5.50%	上記割引率に将来時点のリスク等を加味した。
⑦期間収益の現在価値の総和	1,496,062,000円	可能総収入①について:テナントの現行賃料を踏まえ、将来の変動予測を織り込んで査定した。 空室損失②について:対象不動産は現状では満室稼働中であるが、都心部における同クラスビルの空室率等を勘案の上、査定した。 支出運営費③公租公課・管理費等について:過去の実績値、エンジニアリングレポート、管理会社各社の見積書等を資料として用い査定した。 価格時点以降の各年度につき(①-②-③)した数値を、期間収益割引率により価格時点に割り戻した。
⑧10年後の再販価格	3,513,509,000円	11年度純収入をターミナルキャップレートで収益還元した。
⑨売却費用	105,405,000円	売却価格の3%と査定。(⑧×3%)
⑩復帰価格等	3,408,104,000円	売却価格-売却費用。(⑧-⑨)
⑪復帰価格等の現在価値	2,092,269,000円	売却費用控除後の価格を期間収益割引率を用いて価格時点に割り戻した。(⑩×復利現価率)
積算価格 (1棟全体に相当する積算価格)	3,140,000,000円	
土地比率	55.03%	百分率で小数第3位を四捨五入。
建物比率	44.97%	百分率で小数第3位を四捨五入。

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

物件番号：事務所 A-3

物件名： 安田生命人形町ビル
 所在地： (地番) 東京都中央区日本橋人形町一丁目 17 番 1 ほか
 (住居表示) 東京都中央区日本橋人形町一丁目 17 番 4 号
 地積 (公簿)： 550.06 m²
 延床面積： 4,117.70 m²
 構造・階数： 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 8 階建
 竣工年月： 平成元年 (1989 年) 12 月
 売主： 安田生命保険相互会社
 所有形態： (土地) 所有権
 (建物) 所有権
 不動産管理会社： 安田ビルマネジメント株式会社
 鑑定評価額： 2,100 百万円
 担保設定の有無： 不動産信託受益権に質権設定、信託不動産に抵当権設定予約

【特記事項】

1. 本書の日付現在において、信託土地の隣地との境界の一部については、隣地所有者との境界確認書の取交しが未了です。
2. 本信託土地の一部 (17 番 21:144.82 m²) に関して、帝都高速度交通営団との間で、昭和 62 年 7 月 29 日付にて地上権設定契約が締結されており、信託受託者が当初委託者が有していた設定者の地位を承継しています。その主な内容は次の通りです。
 - ① 地上権設定の目的：地下鉄道敷設
 - ② 地上権設定の範囲：東京湾平均海面の下 11.45m 以下
 - ③ 存続期間：設定の日から地下鉄道構築物存続中
 - ④ 地代：無料

【過去の収支状況】

(金額 単位：千円)

	平成10年度 (1998年) 自) 平成10年4月1日 至) 平成11年3月31日	平成11年度 (1999年) 自) 平成11年4月1日 至) 平成12年3月31日	平成12年度 (2000年) 自) 平成12年4月1日 至) 平成13年3月31日	平成13年度 (2001年) 自) 平成13年4月1日 至) 平成13年11月15日	平成13年度 (2001年) 自) 平成13年11月16日 至) 平成14年2月28日
期末入居率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
期末保有者 使用面積(m ²)	0.00	0.00		0.00	0.00
賃料収入 (共益費含)	236,700	219,428	216,187	133,559	59,391
その他	22,953	22,973	23,424	16,144	4,530
①賃貸事業収入合計	259,654	242,402	239,611	149,703	63,921
水道光熱費	27,532	27,139	27,958	19,666	3,765
外注委託費	17,795	17,788	17,601	10,587	4,349
維持管理費	—	—	—	—	1,562
損害保険料	834	858	858	695	285
修繕費	1,606	—	—	310	22
仲介手数料	3,412	—	—	—	—
公租公課	21,384	20,891	18,869	17,568	—
管理組合費	—	—	—	—	—
その他支出	—	—	—	—	303
②賃貸事業費用合計	72,566	66,677	65,288	48,829	10,288
③NOI (=①-②)	187,088	175,724	174,323	100,874	53,632
④資本的支出	5,580	—	—	4,520	—
⑤NCF (=③-④)	181,508	175,724	174,323	96,354	53,632

- ・ 金額は千円未満を切り捨てています。
- ・ 本投資法人が取得する平成13年11月15日以前の上記数値は、前保有者 (安田生命保険相互会社) から提供を受けています。
- ・ 賃料収入 (共益費含) には貸室賃料、共益費、駐車料、倉庫使用料、看板使用料等を含みます。
- ・ 賃貸事業収入の「その他」は、附加使用料 (テナントが専用室内において使用した電気料、水道料等) のほか、時間外空調料等がある場合にはこれを含みます。
- ・ 水道光熱費については共用部分のみならず、専用部分のものを含みます。
- ・ 公租公課には、固定資産税、都市計画税等が含まれます。

【鑑定評価サマリー】

(千円未満を四捨五入して表示)

	内容	根拠等
鑑定機関	財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	2,100,000,000円	
価格の種類	正常価格(投資採算性を反映する経済価値を適正に表示する価格(特定価格)との差異はないものと認められる)	
試算価格調整方法	収益価格を採用し、積算価格を参考に留め鑑定評価額を決定した。	
価格時点	平成14年4月1日	
収益価格	2,100,000,000円	
調整方法	直接還元法による収益価格を採用しており、DCF法は直接還元法の還元利回りの検証として適用。	
直接還元法による収益価格	2,100,000,000円	初年度純収益を総合還元利回りで還元して試算した。
有効総収益	216,573,000円	潜在総収益から空室損失相当額及び貸倒損失相当額を控除して求めた。
賃料収入(共益費・倉庫・駐車場収入等を含む)	201,205,000円	現行賃貸条件及び新規賃貸条件をもとに査定。
その他収入(付加使用料収入等)	24,341,000円	過年度の収入及び稼働率を考慮して査定。
潜在総収益	225,546,000円	賃料収入とその他収入の合計。
空室損失相当額	8,973,000円	貸室部分の空室率は4.0%と見込んだ。
貸倒損失相当額	0円	敷金で担保されるので計上しない。
総費用	84,333,000円	下記8項目の合計。
対「有効総収益」比率	38.94%	有効総収益に対する比率を百分率で小数第3位を四捨五入。
維持管理費	52,654,000円	維持管理費には下記3項目(水道光熱費、運営管理費、テナント募集費)を含む。
水光熱費	—	
運営管理費	—	
テナント募集費	—	
修繕費	12,065,000円	資本的支出も含む。
公租公課	17,315,000円	平成13年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	2,300,000円	建物再調達原価の0.2%を計上。
その他費用	0円	
賃貸純収益	132,239,000円	有効総収益から総費用を控除して求めた。
敷金運用益	3,942,000円	敷金合計額(197,118,970円)と運用利回り(2%)で運用するものとして査定。
資本的支出	—	修繕費に含める。
初年度純収益(NCF)	136,182,000円	賃貸純収益に敷金運用益及び資本的支出を加減して求めた。
還元利回り	6.5%	立地、建物、現行の契約条件等を考慮して査定。
積算価格	1,400,000,000円	
土地比率	62.95%	積算価格に対する比率を百分率で小数第3位を四捨五入。
建物比率	37.05%	積算価格に対する比率を百分率で小数第3位を四捨五入。

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

物件番号：事務所 A-4

物件名： 新麹町ビル
 所在地： (地番) 東京都千代田区麹町四丁目3番3
 (住居表示) 東京都千代田区麹町四丁目3番3号
 地積(公簿)^(注1)： 657.80 m²
 延床面積^(注2)： 5,152.98 m²
 構造・階数： 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建(区分所有建物一棟全体の表示)
 竣工年月： 昭和59年(1984年)10月
 売主： 東京建物株式会社
 所有形態^(注3)： (土地) 所有権(共有：持分割合430,052分の210,548(約49.0%))
 (建物) 区分所有権(専有部分：3階から7階までの合計2,067.34m²)
 不動産管理会社： 東京建物株式会社
 鑑定評価額： 1,670百万円
 担保設定の有無： 不動産信託受益権に質権設定、信託不動産に抵当権設定予約
 (注1) 建物敷地全体の面積(他の区分所有者の持分を含みます。)
 (注2) 建物一棟全体の延床面積(他の区分所有者の持分を含みます。)
 (注3) 他の区分所有者：株式会社風俗文化研究所、財団法人岩國育英財団他個人1名。本信託不動産は区分所有建物の専有部分及びその敷地の共有持分です。

【特記事項】

- 東側隣接地より雨樋の一部が本土地に越境しています。これについては、隣地所有者と「覚書」を締結しており、①越境の事実の確認、②後日当該建物の建替・改築等をする際の越境物の撤去及び③第三者に譲渡した場合についての承継について確認しています。
- 本建物は区分所有建物であり、信託受託者は、新麹町ビル管理組合における規約等の適用を受けます。なお、同規約においては、新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合に届けなければならないこと、敷地又は共用部分等の分割請求ができないこと、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して処分できないことなどが定められています。
- 当初委託者である東京建物株式会社は、他の区分所有者のうち、2者が所有しているフロアの一部(1,213.89m²)を当該他の区分所有者から賃借し、テナントに転貸しています。

【過去の収支状況】

(金額 単位：千円)

	平成10年度 (1998年) 自)平成10年1月1日 至)平成10年12月31日	平成11年度 (1999年) 自)平成11年1月1日 至)平成11年12月31日	平成12年度 (2000年) 自)平成12年1月1日 至)平成12年12月31日	平成13年度 (2001年) 自)平成13年1月1日 至)平成13年11月15日	平成13年度 (2001年) 自)平成13年11月16日 至)平成14年2月28日
期末入居率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
期末保有者 使用面積(m ²)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
賃料収入(共益費含)	31,631	51,608	56,227	135,188	45,062
その他	1,431	1,918	1,772	3,985	954
①賃貸事業収入合計	33,062	53,527	57,999	139,174	46,017
水道光熱費	1,225	2,147	1,655	3,959	957
外注委託費	—	—	—	—	—
維持管理費	—	—	264	—	1,047
損害保険料	19	28	33	144	1,126
修繕費	91	—	83	100	—
仲介手数料	—	—	—	—	—
公租公課	—	3,627	4,011	9,367	—
管理組合費	4,772	7,670	7,863	19,407	8,274
その他支出	—	—	—	—	147
②賃貸事業費用合計	6,108	13,473	13,911	32,979	11,553
③NOI (-①-②)	26,953	40,054	44,088	106,195	34,463
④資本的支出	—	410	—	—	—
⑤NCF (-③-④)	26,953	39,644	44,088	106,195	34,463

- 金額は千円未満を切り捨てています。
- 本投資法人が取得する平成13年11月15日以前の上記数値は、前保有者(東京建物株式会社)から提供を受けています。
- 前保有者は対象物件を以下の通り2回に分けて取得しています。上記収支には当該取得日以降の当該取得部分に係る収支が計上されています。
 - 平成10年5月21日取得分 専有面積698.25m²(3階505.39m²、4階の一部192.86m²)
 - 平成12年12月8日取得分 専有面積1,407.19m²(5~7階)
- 賃料収入(共益費含)には貸室賃料、共益費を含みます。
- 賃貸事業収入の「その他」は、附加使用料(テナントが専用室内において使用した電気料、水道料等)のほか、時間外空調料等がある場合にはこれを含みます。
- 水道光熱費については共用部分のみならず、専用部分のものを含みます。
- 公租公課には、固定資産税、都市計画税等が含まれます。なお、平成10年度の公租公課は、前保有者が当該年度に初めて物件を取得したため、費用として発生していません。平成12年度中の追加取得に係る売主との固定資産税等相当額の精算額は公租公課に含めています。

【鑑定評価サマリー】

(千円未満を四捨五入して表示)

	内容	根拠等
鑑定機関	財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	1,670,000,000円	
価格の種類	正常価格(投資採算性を反映する経済価値を適正に表示する価格(特定価格)との差異はないものと認められる)	
試算価格調整方法	収益価格を採用し、積算価格を参考に留め鑑定評価額を決定した。	
価格時点	平成14年4月1日	
収益価格	1,670,000,000円	
調整方法	直接還元法による収益価格を採用しており、DCF法は直接還元法の還元利回りの検証として適用。	
直接還元法による収益価格	1,670,000,000円	初年度純収益を総合還元利回りで還元して試算した。
有効総収益	152,460,000円	潜在総収益から空室損失相当額及び貸倒損失相当額を控除して求めた。
賃料収入(共益費・倉庫・駐車場収入等を含む)	154,502,000円	現行賃貸条件及び新規賃貸条件をもとに査定。
その他収入(付加使用料収入等)	5,982,000円	過年度の収入及び稼働率を考慮して査定。
潜在総収益	160,483,000円	賃料収入とその他収入の合計。
空室損失相当額	8,023,000円	貸室部分の空室率は5.0%と見込んだ。
貸倒損失相当額	0円	敷金で担保されるので計上しない。
総費用	50,034,000円	下記8項目の合計。
対「有効総収益」比率	32.82%	有効総収益に対する比率を百分率で小数第3位を四捨五入。
維持管理費	31,877,000円	維持管理費には下記3項目(水道光熱費、運営管理費、テナント募集費)を含む。
水光熱費	—	
運営管理費	—	
テナント募集費	—	
修繕費	6,405,000円	資本的支出も含む。
公租公課	10,642,000円	平成13年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	1,110,000円	建物再調達原価の0.2%を計上。
その他費用	0円	
賃貸純収益	102,426,000円	有効総収益から総費用を控除して求めた。
敷金運用益	2,874,000円	敷金合計額(143,716,585円)と運用利回り(2%)で運用するものとして査定。
資本的支出	—	修繕費に含める。
初年度純収益(NCF)	105,300,000円	賃貸純収益に敷金運用益及び資本的支出を加減して求めた。
還元利回り	6.3%	立地、建物、現行の契約条件等を考慮して査定。
積算価格	1,180,000,000円	
土地比率	78.90%	積算価格に対する比率を百分率で小数第3位を四捨五入。
建物比率	21.10%	積算価格に対する比率を百分率で小数第3位を四捨五入。

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

物件番号：事務所 B-1

物件名： アルカイースト
 所在地： (地番) 東京都墨田区錦糸三丁目 30 番
 (住居表示) 東京都墨田区錦糸三丁目 2 番 1 号
 地積(公簿)^(注1)： 3,755.01 m²
 延床面積^(注2)： 34,281.86 m²
 構造・階数： 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付19階建(区分所有建物一棟全体の表示)
 竣工年月： 平成9年(1997年)3月
 売主： 東京建物株式会社
 所有形態^(注3)： (土地) 所有権(共有：持分割合1億分の41,080,508(約41.1%))
 (建物) 区分所有権(専有部分：13階から19階までの合計6,911.25 m²)
 不動産管理会社： 東京建物株式会社
 鑑定評価額： 6,040 百万円
 担保設定の有無： 不動産信託受益権に質権設定、信託不動産に抵当権設定予約
 (注1) 建物敷地全体の面積(他の区分所有者の持分を含みます。)
 (注2) 建物一棟全体の延床面積(他の区分所有者の持分を含みます。)
 (注3) 他の区分所有者：東日本旅客鉄道株式会社他23名。本信託不動産は区分所有建物の専有部分及びその敷地の共有持分です。

【特記事項】

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

【過去の収支状況】

(金額 単位：千円)

	平成10年度 (1998年) 自)平成10年1月1日 至)平成10年12月31日	平成11年度 (1999年) 自)平成11年1月1日 至)平成11年12月31日	平成12年度 (2000年) 自)平成12年1月1日 至)平成12年12月31日	平成13年度 (2001年) 自)平成13年1月1日 至)平成13年11月15日	平成13年度 (2001年) 自)平成13年11月16日 至)平成14年2月28日
期末入居率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
期末保有者 使用面積(m ²)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
賃料収入(共益費含)	471,691	606,100	600,501	527,656	175,889
その他	38,889	121,002	132,890	148,130	13,915
①賃料事業収入合計	510,580	727,102	733,392	675,787	189,805
水道光熱費	38,912	57,275	93,040	93,065	13,915
外注委託費	396	793	793	694	—
維持管理費	0	94	1	79	3,532
損害保険料	4,998	4,808	4,771	4,264	2,611
修繕費	513	—	100	—	—
仲介手数料	15,675	—	—	—	—
公租公課	62,524	62,096	59,275	52,351	—
管理組合費	147,036	147,036	147,036	128,656	51,149
その他支出	—	—	—	—	816
②賃料事業費用合計	270,057	272,104	305,018	279,112	72,023
③NOI (=①-②)	240,523	454,997	428,373	396,674	117,781
④資本的支出	2,059	—	—	—	—
⑤NCF (=③-④)	238,463	454,997	428,373	396,674	117,781

- 金額は千円未満を切り捨てています。
- 本投資法人が取得する平成13年11月15日以前の上記数値は、前保有者(東京建物株式会社)から提供を受けています。
- 賃料収入(共益費含)には貸室賃料、共益費を含みます。
- 賃料事業収入の「その他」は、附加使用料(テナントが専用室内において使用した電気料、水道料等)のほか、時間外空調料等がある場合にはこれを含みます。
- その他収入には、駐車場専用使用料が含まれておりますが、平成13年度は管理組合から年2回(4月、10月)配分される駐車場専用使用料の内、4月に配分された半期分のみが計上されています。
- 水道光熱費については共用部分のみならず、専用部分のものを含みます。
- 外注委託費には、規約共用部分として対象物件の管理者(株式会社アルカタワーズ)から賃借し、転貸している部分に係る管理者へ支払う賃料料が計上されています。(なお、当該部分に係るテナントからの賃料等は賃料収入に含めています。)
- 公租公課に含まれる建物に係る固定資産税・都市計画税について、新築再開発による25%分の減額措置(税額が75%となる)の適用を受けています。なお、当該減額措置は平成14年度までの5年間に限り適用される予定です。
- 本建物の管理規約上、修繕積立金には定額積立納付方式と支払発生時・管理組合脱会時一括納付方式があり、法人については両者の選択が認められております。前保有者は後者を選択し、脱退時に一括払いを行っているため、上記収支には費用として発生していません。なお、仮に定期積立を選択していた場合、月額2,479千円(年額29,748千円)の修繕積立金の積立が必要となります。

【鑑定評価サマリー】

(千円未満を四捨五入して表示)

	内容	根拠等
鑑定機関	財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	6,040,000,000円	
価格の種類	正常価格(投資採算性を反映する経済価値を適正に表示する価格(特定価格)との差異はないものと認められる)	
試算価格調整方法	収益価格を採用し、積算価格を参考に留め鑑定評価額を決定した。	
価格時点	平成14年4月1日	
収益価格	6,040,000,000円	
調整方法	直接還元法による収益価格を採用しており、DCF法は直接還元法の還元利回りの検証として適用。	
直接還元法による収益価格	6,040,000,000円	初年度純収益を総合還元利回りで還元して試算した。
有効総収益	659,298,000円	潜在総収益から空室損失相当額及び貸倒損失相当額を控除して求めた。
賃料収入(共益費・倉庫・駐車場収入等を含む)	600,419,000円	現行賃貸条件及び新規賃貸条件をもとに査定。
その他収入(付加使用料収入等)	93,000,000円	過年度の収入及び稼働率を考慮して査定。
潜在総収益	693,419,000円	賃料収入とその他収入の合計。
空室損失相当額	34,121,000円	貸室部分の空室率は5.0%と見込んだ。
貸倒損失相当額	0円	敷金で担保されるので計上しない。
総費用	286,284,000円	下記8項目の合計。
対「有効総収益」比率	43.42%	有効総収益に対する比率を百分率で小数第3位を四捨五入。
維持管理費	210,522,000円	維持管理費には下記3項目(水道光熱費、運営管理費、テナント募集費)を含む。
水光熱費	—	
運営管理費	—	
テナント募集費	—	
修繕費	10,215,000円	資本的支出も含む。
公租公課	57,351,000円	平成13年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	8,096,000円	建物再調達原価の0.2%を計上。
その他費用	100,000円	
賃貸純収益	373,014,000円	有効総収益から総費用を控除して求めた。
敷金運用益	7,738,000円	敷金合計額(386,911,205円)と運用利回り(2%)で運用するものとして査定。
資本的支出	—	修繕費に含める。
初年度純収益(NCF)	380,752,000円	賃貸純収益に敷金運用益及び資本的支出を加減して求めた。
還元利回り	6.3%	立地、建物、現行の契約条件等を考慮して査定。
積算価格	5,200,000,000円	
土地比率	37.96%	積算価格に対する比率を百分率で小数第3位を四捨五入。
建物比率	62.04%	積算価格に対する比率を百分率で小数第3位を四捨五入。

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

物件番号：事務所 B-2

物件名： (仮称) J P R千葉ビル
 所在地： (地番) 千葉県千葉市中央区新町1番7ほか
 (住居表示) 未実施
 地積(公簿)： 1,382.35m²
 延床面積： 9,072.57m²
 構造・階数： 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付13階建
 竣工年月： 平成3年(1991年)1月
 売主： 有限会社フォレスト・グリーン
 所有形態： (土地) 所有権
 (建物) 所有権
 不動産管理会社： 東京建物株式会社
 鑑定評価額： 2,410百万円
 担保設定の有無： 不動産信託受益権に質権設定、信託不動産に抵当権設定予約

【特記事項】

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

【過去の収支状況】

(金額 単位：千円)

	平成10年度 (1998年) 自)平成10年4月1日 至)平成11年3月31日	平成11年度 (1999年) 自)平成11年4月1日 至)平成12年3月31日	平成12年度 (2000年) 自)平成12年4月1日 至)平成13年3月31日	平成13年度 (2001年) 自)平成13年4月1日 至)平成13年12月12日	平成13年度 (2001年) 自)平成13年12月13日 至)平成14年2月28日
期末入居率					70.2%
期末保有者 使用面積(m ²)					0.00
賃料収入(共益費含)					65,655
その他					3,850
①賃貸事業収入合計					69,505
水道光熱費					2,253
外注委託費					6,451
維持管理費					1,309
損害保険料					313
修繕費					—
仲介手数料					762
公租公課					—
管理組合費					—
その他支出					—
②賃貸事業費用合計					11,090
③NOI (=①-②)					58,415
④資本的支出					—
⑤NCF (=③-④)					58,415

- ・ 金額は千円未満を切り捨てています。
- ・ 前保有者から資料が入手できなかったため、本投資法人が取得する平成13年12月12日以前の過去の収支状況については、開示できません。
- ・ 賃料収入(共益費含)には貸室賃料、共益費、駐車料、倉庫使用料、看板使用料等を含みます。
- ・ 賃貸事業収入の「その他」は、附加使用料(テナントが専用室内において使用した電気料、水道料等)のほか、時間外空調料等がある場合にはこれを含みます。
- ・ 水道光熱費については共用部分のみならず、専用部分のものを含みます。
- ・ 公租公課には、固定資産税、都市計画税等が含まれます。

【鑑定評価サマリー】

	内容	根拠等
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額	2,410,000,000円	
価格の種類	特定価格	本件では特定価格と正常価格と一致している。
試算価格調整方法	収益価格を中心に、積算価格からの検証を行い、鑑定評価額を決定した。	
価格時点	平成14年4月1日	
収益価格	2,410,000,000円	
調整方法	DCF法を重視し、直接還元法による収益価格からの検証を行い、収益価格を試算した。	
直接還元法による収益価格	2,568,000,000円	標準化純収益を還元利回りで還元して査定した。
総収益	276,478,016円	賃貸収益に敷金運用益を加算して求めた。
賃料収入 (共益費・倉庫・駐車場収入等を含む)	317,201,151円	マーケットレポート等をもとに査定。
その他収入 (付加使用料収入含む)	-	本件では付加使用料収入は計上せず、これに対応する水道光熱費も計上していない。
空室損失	44,174,573円	空室率は15%と見込んだ。
賃貸収益	273,026,578円	賃料収入+その他収入-空室損失
敷金運用益	3,451,438円	空室率を考慮した敷金合計額(172,571,909円)と運用利回り(2%)で運用するものとして査定。
総費用 対「総収益」比率	112,106,527円 40.55%	下記9項目の合計。 総収益に対する比率を百分率で小数第3位を四捨五入。
維持管理費	36,663,990円	
水光熱費	13,332,360円	
運営管理費	8,773,000円	
修繕費	14,680,000円	資本的支出も含む。
公租公課	32,550,165円	
損害保険料	2,300,800円	
テナント募集費	2,965,879円	
その他費用	840,333円	
資本的支出	-	
標準化純収益(NCF)	164,371,489円	
還元利回り	6.4%	還元利回りの理論値を中心に、取引利回りからの検証を行い、還元利回りを査定した。
DCF法による収益価格	2,345,000,000円	
期間収益割引率	6.50%	
ターミナルキャップレート	6.90%	
①期間収益の現在価値の総和	1,096,816,000円	
②10年後の収益価格	2,416,241,000円	
③売却費用	72,487,000円	
④復帰価格等	2,343,754,000円	
⑤復帰価格等の現在価値	1,248,579,000円	
積算価格	2,851,000,000円	
土地比率	48.47%	百分率で小数第3位を四捨五入。
建物比率	51.53%	百分率で小数第3位を四捨五入。

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

物件番号：事務所 B-3

物件名： 朝日生命横浜日本大通りビル
 所在地： (地番) 神奈川県横浜市中区日本大通 17 番
 (住居表示) 神奈川県横浜市中区日本大通 17 番地
 地積(公簿): 1,100.59 m²
 延床面積: 9,146.52 m²
 構造・階数: 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 11 階建
 竣工年月: 平成元年(1989年)10月
 売主: 有限会社クアトロ・キャピタル
 所有形態: (土地) 所有権
 (建物) 所有権
 不動産管理会社: 朝日不動産管理株式会社
 鑑定評価額: 3,090 百万円
 担保設定の有無: 不動産信託受益権に質権設定、信託不動産に抵当権設定予約

【特記事項】

なし

【過去の収支状況】

(金額 単位: 千円)

	平成10年度 (1998年) 自)平成10年4月1日 至)平成11年3月31日	平成11年度 (1999年) 自)平成11年4月1日 至)平成12年3月31日	平成12年度 (2000年) 自)平成12年4月1日 至)平成13年3月15日	平成13年度 (2001年) 自)平成13年3月16日 至)平成13年11月15日	平成13年度 (2001年) 自)平成13年11月16日 至)平成14年2月28日
期末入居率	89.3%	84.9%	78.2%	91.9%	91.9%
期末保有者 使用面積(m ²)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
賃料収入(共益費含)	356,373	320,028	283,994	227,499	100,826
その他	24,455	23,325	23,211	16,237	5,247
賃貸事業収入合計	380,829	343,353	307,206	243,736	106,074
水道光熱費	37,684	37,294	37,554	25,300	6,411
外注委託費	38,158	37,033	36,231	23,511	7,363
維持管理費	3,139	2,768	3,059	7,753	2,407
損害保険料	454	539	539	-	3,460
修繕費	-	175	7,210	1,835	47
仲介手数料	-	-	-	481	-
公租公課	36,403	35,284	31,095	-	-
管理組合費	-	-	-	-	-
その他支出	-	-	-	1,933	313
賃貸事業費用合計	115,840	113,095	115,690	60,816	20,003
NOI (= -)	264,988	230,257	191,515	182,919	86,071
資本的支出	7,702	11,051	39,441	1,206	-
NCF (= -)	257,286	219,206	152,074	181,713	86,071

- ・ 金額は千円未満を切り捨てています。
- ・ 本投資法人が取得する平成13年11月15日以前の上記数値は、前保有者(有限会社クアトロ・キャピタル)から提供を受けています。ただし、平成13年3月15日までのデータについては、前保有者が前々保有者(朝日生命保険相互会社)から提供を受けた情報に基づいています。
- ・ 賃料収入(共益費含)には貸室賃料、共益費、駐車料、倉庫使用料、看板使用料等を含みます。
- ・ 賃貸事業収入の「その他」は、附加使用料(テナントが専用室内において使用した電気料、水道料等)のほか、時間外空調料等がある場合にはこれを含みます。
- ・ 水道光熱費については共用部分のみならず、専用部分のものを含みます。
- ・ 前保有者(有限会社クアトロ・キャピタル)は損害保険料をポर्टフォリオにて付保しており、物件毎には計上していません。
- ・ 公租公課には、固定資産税、都市計画税等が含まれますが、前々保有者が保有していた期間に係る土地に関する都市計画税は、各自自治体による減額措置の適用前の金額を記載しております。また、平成13年度において前保有者(有限会社クアトロ・キャピタル)は固定資産税、都市計画税の精算額として取得原価に算入しているため、費用として発生していません。

【鑑定評価サマリー】

	内容	根拠等
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額	3,090,000,000円	
価格の種類	特定価格	本件では特定価格と正常価格と一致している。
試算価格調整方法	収益価格を中心に、積算価格からの検証を行い、鑑定評価額を決定した。	
価格時点	平成14年4月1日	
収益価格	3,090,000,000円	
調整方法	DCF法を重視し、直接還元法による収益価格からの検証を行い、収益価格を試算した。	
直接還元法による収益価格	3,178,000,000円	標準化純収益を還元利回りで還元して査定した。
総収益	342,964,766円	賃貸収益に敷金運用益を加算して求めた。
賃料収入 (共益費・倉庫・駐車場収入等を含む)	343,339,599円	マーケットレポート等をもとに査定。
その他収入 (付加使用料収入含む)	24,500,000円	
空室損失	29,754,252円	空室率は9.0%と見込んだ。
賃貸収益	338,085,347円	賃料収入+その他収入-空室損失
敷金運用益	4,879,419円	空室率を考慮した敷金合計額(243,970,941円)と運用利回り(2%)で運用するものとして査定。
総費用	145,898,082円	下記9項目の合計。
対「総収益」比率	42.54%	総収益に対する比率を百分率で小数第3位を四捨五入。
維持管理費	36,333,000円	
水光熱費	36,333,000円	
運営管理費	13,160,000円	
修繕費	26,280,000円	資本的支出も含む。
公租公課	29,103,082円	
損害保険料	2,478,000円	
テナント募集費	1,057,000円	
その他費用	1,154,000円	
資本的支出	-	
標準化純収益(NCF)	197,066,684円	
還元利回り	6.2%	還元利回りの理論値を中心に、取引利回りからの検証を行い、還元利回りを査定した。
DCF法による収益価格	3,054,000,000円	
期間収益割引率	6.20%	
ターミナルキャップレート	6.70%	
①期間収益の現在価値の総和	1,448,620,000円	
②10年後の収益価格	3,021,589,000円	
③売却費用	90,648,000円	
④復帰価格等	2,930,941,000円	
⑤復帰価格等の現在価値	1,606,062,000円	
積算価格	2,682,000,000円	
土地比率	39.78%	百分率で小数第3位を四捨五入。
建物比率	60.22%	百分率で小数第3位を四捨五入。

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

物件番号：商業施設 B-1

物件名： 田無アスタ
所在地： (地番) 東京都西東京市田無町二丁目 1 番 1
(住居表示) 東京都西東京市田無町二丁目 1 番 1 号

地積(公簿)^(注1): 12,326.30 m²
延床面積^(注2): 80,675.27 m²
構造・階数: 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 17 階建(区分所有建物一棟全体の表示)
竣工年月: 平成 7 年(1995 年) 2 月
売主: 有限会社クアトロ・キャピタル
所有形態^(注3): (土地) 所有権(共有: 持分割合 1 億分の 42,052,535 (約 42.1%))
(建物) 区分所有権(専有部分: 地下 1 階から地上 6 階までの合計 39,199.60 m²の共有: 持分割合 1 億分の 52,878,016 (約 52.9%))

不動産管理会社: 安田ビルマネジメント株式会社
鑑定評価額: 10,850 百万円
担保設定の有無: 不動産信託受益権に質権設定、信託不動産に抵当権設定予約

(注1) 建物敷地全体の面積(他の区分所有者及び本件で共有の対象となっている区分所有建物の専有部分(以下「本件専有部分」といいます。))の他の共有者の持分を含みます。)
(注2) 建物一棟全体の延床面積(他の区分所有者及び本件専有部分の他の共有者の持分を含みます。)
(注3) 本信託不動産は本件専有部分の共有持分及びその敷地の共有持分です。本信託建物に含まれる本件専有部分の共有持分割合は、1 億分の 52,878,016 となっており、本件専有部分全体が敷地に対して有する持分割合(敷地権割合)は 1 億分の 79,527,446 であるので、本信託建物が敷地全体に対して有する持分割合(敷地権割合)は上記の通り、1 億分の 42,052,535 (約 42.1%) となります。本件専有部分には他の共有者として株式会社アスタ西東京ほか 49 名があります。本件専有部分以外の区分所有の対象となる専有部分は住宅棟、銀行店舗を含む店舗、駐車場となっており、東京都住宅供給公社ほか 104 名の区分所有者があります。駐車場部分は西東京市ほか 3 名の共有になっています。

【特記事項】

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

【過去の収支状況】

(金額 単位:千円)

	平成10年度 (1998年) 自)平成10年4月1日 至)平成11年3月31日	平成11年度 (1999年) 自)平成11年4月1日 至)平成12年3月31日	平成12年度 (2000年) 自)平成12年4月1日 至)平成13年3月15日	平成13年度 (2001年) 自)平成13年3月16日 至)平成13年11月15日	平成13年度 (2001年) 自)平成13年11月16日 至)平成14年2月28日
期末入居率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
期末保有者 使用面積(m ²)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
賃料収入(共益費含)	1,283,381	1,286,758	1,266,961	898,050	392,106
その他	-	-	-	-	-
賃貸事業収入合計	1,283,381	1,286,758	1,266,961	898,050	392,106
水道光熱費	-	-	-	-	-
外注委託費	-	-	-	-	-
維持管理費	-	-	-	5,289	1,375
損害保険料	10,374	8,461	8,264	5,838	2,129
修繕費	-	-	-	21,582	-
仲介手数料	-	-	-	-	-
公租公課	116,971	117,247	108,942	-	-
管理組合費	26,384	26,384	33,923	12,788	15,391
その他支出	-	-	-	4,777	904
賃貸事業費用合計	153,730	152,093	151,130	50,276	19,800
NOI (= -)	1,129,650	1,134,664	1,115,830	847,773	372,306
資本的支出	-	-	-	-	-
NCF (= -)	1,129,650	1,134,664	1,115,830	847,773	372,306

- 金額は千円未満を切り捨てています。
- 本投資法人が取得する平成13年11月15日以前の上記数値は、前保有者(有限会社クアトロ・キャピタル)から提供を受けています。ただし、平成13年3月15日までのデータについては、前保有者が前々保有者(安田生命保険相互会社)から提供を受けた情報に基づいています。
- 賃貸事業収入の「その他」は、附加使用料(テナントが専用室内において使用した電気料、水道料等)のほか、時間外空調料等がある場合にはこれを含みます。
- 修繕積立金は前々保有者(安田生命保険相互会社)では管理組合費に計上していますが、前保有者(有限会社クアトロ・キャピタル)では修繕費に計上しています。
- 前保有者(有限会社クアトロ・キャピタル)は損害保険料をポートフォリオにて付保していますが、他の区分所有者との関係で一部損害保険料を負担しています。
- 公租公課には、固定資産税、都市計画税等が含まれます。なお、平成13年度において前保有者(有限会社クアトロ・キャピタル)は固定資産税、都市計画税の精算額として取得原価に算入しているため、費用として発生していません。

【商圏の状況】

- 立地条件
西武新宿線線田無駅北口駅前に面しており、2階部分で田無駅とペDESTリアンデッキで接続されています。
- 商圏の概況(本書の日付現在)

人口・世帯数

本信託不動産からの距離		1km	2km	3km	5km
1995年	人口(人)	38,054	132,173	287,829	827,928
	世帯数(世帯)	15,862	53,703	118,567	343,835
2001年	人口(人)	34,533	136,256	292,418	841,960
	世帯数(世帯)	15,817	59,264	128,987	372,795
増加率(%) (2001年/1995年)	人口	90.7	103.1	101.6	101.7
	世帯	99.7	110.4	108.8	108.4

出典:「国勢調査報告」総務省統計局(1995年)

「住民基本台帳人口・世帯数」東京都・埼玉県(2001年)

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

商圏距離別商業指標

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

出典:「商業統計表」経済産業省大臣官房調査統計部(1997年)

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

【鑑定評価サマリー】

	内容	根拠等
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額	10,850,000,000円	
価格の種類	特定価格	本件では特定価格と正常価格と一致している。
試算価格調整方法	収益価格を中心に、積算価格からの検証を行い、鑑定評価額を決定した。	
価格時点	平成14年4月1日	
収益価格	10,850,000,000円	
調整方法	DCF法を重視し、直接還元法による収益価格からの検証を行い、収益価格を試算した。	
直接還元法による収益価格	10,966,000,000円	標準化純収益を還元利回りで還元して査定した。
標準化純収益(NCF)	756,678,294円	
還元利回り	6.9%	基本利率、純収益変動率及び建物の経済的残存耐用年数並びに積算価格割合をもとにして査定した。
DCF法による収益価格	10,809,000,000円	
期間収益割引率	7.30%	
ターミナルキャップレート	7.60%	
①期間収益の現在価値の総和	6,011,302,000円	
②10年後の収益価格	10,006,357,000円	
③売却費用	300,191,000円	
④復帰価格等	9,706,166,000円	
⑤復帰価格等の現在価値	4,797,894,000円	
積算価格	9,112,000,000円	
土地比率	34.64%	百分率で小数第3位を四捨五入。
建物比率	65.36%	百分率で小数第3位を四捨五入。

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

物件番号：商業施設 B-2

物件名： ツルミフーガ1
所在地： (地番)神奈川県横浜市鶴見区豊岡町 245 番 1
(住居表示)神奈川県横浜市鶴見区豊岡町 2 番 1 号
地積(公簿)(注1)： 1,962.18 m²
延床面積(注2)： 13,543.32 m²
構造・階数： 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 7 階建(区分所有建物一棟の表示)
竣工年月： 昭和 60 年(1985 年)9 月
売主： 有限会社クアトロ・キャピタル
所有形態(注3)： (土地)所有権(共有：持分割合 100 万分の 644,403(約 64.4%))
(建物)区分所有権(専有部分：地下 2 階から地上 5 階までの合計 7,422.67 m²)
不動産管理会社： 朝日不動産管理株式会社
鑑定評価額： 3,120 百万円
担保設定の有無： 不動産信託受益権に質権設定、信託不動産に抵当権設定予約
(注1)建物敷地全体の面積(他の区分所有者の持分を含みます。)
(注2)建物一棟全体の延床面積(他の区分所有者の持分を含みます。)
(注3)他の区分所有者：個人(21 名による共有)及び横浜市。本信託不動産は区分所有建物の専有部分及びその敷地の共有持分です。

【特記事項】

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

【過去の収支状況】

(金額 単位：千円)

	平成10年度 (1998年) 自)平成10年4月1日 至)平成11年3月31日	平成11年度 (1999年) 自)平成11年4月1日 至)平成12年3月31日	平成12年度 (2000年) 自)平成12年4月1日 至)平成13年3月15日	平成13年度 (2001年) 自)平成13年3月16日 至)平成13年11月15日	平成13年度 (2001年) 自)平成13年11月16日 至)平成14年2月28日
期末入居率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
期末保有者 使用面積(m ²)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
賃料収入(共益費含)	306,557	306,557	293,372	204,783	89,412
その他	-	-	-	-	-
賃貸事業収入合計	306,557	306,557	293,372	204,783	89,412
水道光熱費	-	-	-	-	-
外注委託費	-	-	-	-	-
維持管理費	600	600	600	2,004	625
損害保険料	-	-	812	-	552
修繕費	-	-	-	12,262	-
仲介手数料	-	-	-	-	-
公租公課	42,231	42,231	37,974	-	-
管理組合費	18,216	19,612	19,597	394	5,519
その他支出	-	-	-	1,424	269
賃貸事業費用合計	61,047	62,443	58,985	16,085	6,966
NOI (= -)	245,509	244,113	234,386	188,698	82,445
資本的支出	23,012	7,291	-	-	-
NCF (= -)	222,497	236,822	234,386	188,698	82,445

- 金額は千円未満を切り捨てています。
- 本投資法人が取得する平成13年11月15日以前の上記数値は、前保有者(有限会社クアトロ・キャピタル)から提供を受けています。ただし、平成13年3月15日までのデータについては、前保有者が前々保有者(朝日生命保険相互会社)から提供を受けた情報に基づいています。
- 賃料収入(共益費含)は貸室賃料のみを示しています。
- 賃貸事業収入の「その他」は、附加使用料(テナントが専用室内において使用した電気料、水道料等)のほか、時間外空調料等がある場合にはこれを含みます。
- 修繕積立金は前々保有者(朝日生命保険相互会社)では管理組合費に計上していますが、前保有者(有限会社クアトロ・キャピタル)では修繕費に計上しています。
- 前々保有者の損害保険料は前々保有者より賃料が得られなかったため、記載していません。前保有者(有限会社クアトロ・キャピタル)は損害保険料をポートフォリオにて付保していますが、他の区分所有者との関係で一部損害保険料を負担しています。
- 公租公課には、固定資産税、都市計画税等が含まれますが、前々保有者が保有していた期間に係る土地に関する都市計画税は、各自治体による減額措置の適用前の金額を記載しております。また、平成13年度において前保有者(有限会社クアトロ・キャピタル)は固定資産税、都市計画税の精算額として取得原価に算入しているため、費用として発生していません。

【商圏の状況】

1. 立地条件
JR 京浜東北線鶴見駅西口駅前に面しており、2階部分で鶴見駅とペDESTリアンデッキで接続されています。
2. 商圏の概況(本書の日付現在)

人口・世帯数

本信託不動産からの距離		1km	2km	3km	5km
1995年	人口(人)	42,754	161,687	308,571	692,643
	世帯数(世帯)	19,585	69,477	130,735	290,726
2001年	人口(人)	45,049	177,967	326,503	735,371
	世帯数(世帯)	23,381	84,233	151,046	339,872
増加率(%) (2001年/1995年)	人口	105.4	110.1	105.8	106.2
	世帯	119.4	121.2	115.5	116.9

出典：「国勢調査報告」総務省統計局(1995年)

「住民基本台帳人口・世帯数」神奈川県・東京都(2001年)

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

商圏距離別商業指標

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

出典：「商業統計表」経済産業省大臣官房調査統計部(1997年)

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

【鑑定評価サマリー】

	内容	根拠等
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額	3,120,000,000円	
価格の種類	特定価格	本件では特定価格と正常価格と一致している。
試算価格調整方法	収益価格を中心に、積算価格からの検証を行い、鑑定評価額を決定した。	
価格時点	平成14年4月1日	
収益価格	3,120,000,000円	
調整方法	DCF法を重視し、直接還元法による収益価格からの検証を行い、収益価格を試算した。	
直接還元法による収益価格	3,200,000,000円	標準化純収益を還元利回りで還元して査定した。
標準化純収益(NCF)	224,004,144円	
還元利回り	7.0%	理論的積み上げにより還元利回りを査定した。
DCF法による収益価格	3,086,000,000円	
期間収益割引率	7.10%	
ターミナルキャップレート	7.50%	
①期間収益の現在価値の総和	1,584,015,000円	
②10年後の収益価格	3,076,502,000円	
③売却費用	92,295,000円	
④復帰価格等	2,984,207,000円	
⑤復帰価格等の現在価値	1,502,915,000円	
積算価格	2,647,000,000円	
土地比率	59.71%	百分率で小数第3位を四捨五入。
建物比率	40.29%	百分率で小数第3位を四捨五入。

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

物件番号：事務所 C-1

物件名：新潟駅南センタービル
 所在地：（地番）新潟県新潟市米山一丁目24番
 （住居表示）未実施
 地積（公簿）^(注1)：2,706.99 m²
 延床面積^(注2)：19,950.42 m²
 構造・階数：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建（区分所有建物一棟全体の表示）
 竣工年月：平成8年（1996年）3月
 売主：有限会社クアトロ・キャピタル
 所有形態^(注3)：（土地）所有権（共有：持分割合100万分の52万6,614（約52.7%））
 （建物）区分所有権（専有部分：5階から10階までの合計5,444.58 m²）
 不動産管理会社：安田ビルマネジメント株式会社
 鑑定評価額：2,200百万円
 担保設定の有無：不動産信託受益権に質権設定、信託不動産に抵当権設定予約
 （注1）建物敷地全体の面積（他の区分所有者の持分を含みます。）
 （注2）建物一棟全体の延床面積（他の区分所有者の持分を含みます。）
 （注3）他の区分所有者：第四銀行ほか個人3名。本信託不動産は区分所有建物の専有部分及びその敷地の共有持分です。

【特記事項】

1. 本不動産は、新潟駅南口第四地区D3街区第一種市街地再開発事業により整備された施設建築物・敷地であり、当該事業のなかで施設建築物及び敷地の範囲は確定されています。したがって、本土地上に於いて境界確認は取得されておらず、また本信託不動産に係る信託契約又は本不動産信託受益権の取得にあたり改めて測量は行っていません。
2. 本建物は区分所有建物であり、信託受託者は新潟駅南センタービル管理組合における規約等の適用を受けます。なお、同規約において、区分所有権の賃貸、譲渡等をする場合は、事前に書面での組合への届出が義務付けられています。また同規約においては、敷地又は共用部分等の分割請求ができないこと、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して処分できないことなどが定められています。
3. 信託受託者は、本建物内にある駐車場部分を所有していませんが、他の区分所有者が所有している駐車場部分を優先的に信託受託者の貸室の賃借人が賃借できることを約した覚書があります。

【過去の収支状況】

	(金額 単位：千円)				
	平成10年度 (1998年) 自平成10年4月1日 至平成11年3月31日	平成11年度 (1999年) 自平成11年4月1日 至平成12年3月31日	平成12年度 (2000年) 自平成12年4月1日 至平成13年3月15日	平成13年度 (2001年) 自平成13年3月16日 至平成13年11月15日	平成13年度 (2001年) 自平成13年11月16日 至平成14年2月28日
期末入居率	97.8%	96.0%	96.0%	97.3%	100.0%
期末保有者 使用面積(m ²)	853.00	853.00	853.00	0.00	0.00
賃料収入(共益費含)	225,556	225,777	209,812	162,842	71,128
その他	19,522	21,028	21,987	16,290	4,431
①賃貸事業収入合計	245,079	246,806	231,799	179,133	75,559
水道光熱費	23,990	25,201	27,364	19,288	5,091
外注委託費	23,385	22,839	23,169	3,162	301
維持管理費	4,517	4,517	4,321	5,320	1,821
損害保険料	2,023	1,847	1,669	1,740	491
修繕費	299	10	614	3,437	906
仲介手数料	-	-	285	-	-
公租公課	22,394	22,089	23,250	-	-
管理組合費	4,641	4,758	4,642	22,374	9,743
その他支出	-	-	-	2,136	177
②賃貸事業費用合計	81,252	81,263	85,317	57,461	18,532
③NOI (=①-②)	163,826	165,542	146,482	121,672	57,027
④資本的支出	812	-	647	-	672
⑤NCF (=③-④)	163,014	165,542	145,835	121,672	56,355

- ・金額は千円未満を切り捨てています。
- ・本投資法人が取得する平成13年11月15日以前の上記数値は、前保有者（有限会社クアトロ・キャピタル）から提供を受けています。ただし、平成13年3月15日までのデータについては、前保有者が前々保有者（株式会社セイワプロパティズ、安田生命保険相互会社）から提供を受けた情報に基づいています。
- ・賃料収入（共益費含）には貸室賃料、共益費、倉庫使用料、看板使用料等を含みます。
- ・賃料収入（共益費含）には、その時点の保有者が自己使用していた部分の賃料等は含まれませんが、賃貸事業費用には当該自用部分にかかる水道光熱費、公租公課等の費用は含まれています。
- ・賃料収入（共益費含）には、広告物掲出料が含まれていますが、確定した前年度実績を翌年度に計上していたため、平成12年度の広告物掲出料には平成11年度分と平成12年度分のうち所有期間に対応する金額が計上されています。
- ・賃貸事業収入の「その他」は、附加使用料（テナントが専用室内において使用した電気料、水道料等）のほか、時間外空調料等がある場合にはこれを含みます。
- ・水道光熱費については共用部分のみならず、専用部分のものを含みます。
- ・前保有者（有限会社クアトロ・キャピタル）は損害保険料をポートフォリオにて付保していますが、他の区分所有者との関係で一部損害保険料を負担しています。
- ・公租公課には、固定資産税、都市計画税等が含まれます。なお、平成13年度において前保有者（有限会社クアトロ・キャピタル）は固定資産税、都市計画税の精算額として取得原価に算入しているため、費用として発生していません。
- ・管理組合からの請求額のうち一部については、前々保有者は内容に応じて外注委託費に区分しているのに対し、前保有者は一括して管理組合費として計上しているため、計上区分が異なります。

【鑑定評価サマリー】

	内容	根拠等
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額	2,200,000,000円	
価格の種類	特定価格	本件では特定価格と正常価格と一致している。
試算価格調整方法	収益価格を中心に、積算価格からの検証を行い、鑑定評価額を決定した。	
価格時点	平成14年4月1日	
収益価格	2,200,000,000円	
調整方法	DCF法を重視し、直接還元法による収益価格からの検証を行い、収益価格を試算した。	
直接還元法による収益価格	2,258,000,000円	標準化純収益を還元利回りで還元して査定した。
総収益	237,804,231円	賃貸収益に敷金運用益を加算して求めた。
賃料収入 (共益費・倉庫・駐車場収入等を含む)	246,607,524円	マーケットレポート等をもとに査定。
その他収入 (付加使用料収入含む)	-	本件では付加使用料収入は計上せず、これに対応する専用部分の光熱費も計上していない。
空室損失	12,284,071円	空室率は5.0%と見込んだ。
賃貸収益	234,323,453円	賃料収入+その他収入-空室損失
敷金運用益	3,480,778円	空室率を考慮した敷金合計額(174,038,921円)と運用利回り(2%)で運用するものとして査定。
総費用	88,714,000円	下記9項目の合計。
対「総収益」比率	37.31%	総収益に対する比率を百分率で小数第3位を四捨五入。
維持管理費	34,365,000円	
水光熱費	7,498,000円	
運営管理費	9,198,600円	
修繕費	10,000,000円	資本的支出も含む。
公租公課	22,446,400円	
損害保険料	1,939,000円	
テナント募集費	1,527,000円	
その他費用	1,740,000円	
資本的支出	-	
標準化純収益(NCF)	149,090,231円	
還元利回り	6.6%	還元利回りの理論値を中心に、取引利回りからの検証を行い、還元利回りを査定した。
DCF法による収益価格	2,177,000,000円	
期間収益割引率	6.70%	
ターミナルキャップレート	7.10%	
①期間収益の現在価値の総和	1,085,495,000円	
②10年後の収益価格	2,153,279,000円	
③売却費用	64,598,000円	
④復帰価格等	2,088,681,000円	
⑤復帰価格等の現在価値	1,092,013,000円	
積算価格	2,090,000,000円	
土地比率	27.18%	百分率で小数第3位を四捨五入。
建物比率	72.82%	百分率で小数第3位を四捨五入。

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

物件番号：事務所 C-2

物件名： 安田生命大阪ビル
 所在地： (地番) 大阪府大阪市北区梅田三丁目 1002 番 2
 (住居表示) 大阪府大阪市北区梅田三丁目 3 番 20 号
 地積 (公簿) (注1)： 5,999.33 m²
 延床面積 (注2)： 52,982.94 m²
 構造・階数： 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 31 階建
 竣工年月： 平成 12 年 (2000 年) 6 月
 売主： 大成建設株式会社
 所有形態 (注3)： (土地) 所有権 (共有：持分割合 3 分の 1)
 (建物) 所有権 (共有：持分割合 3 分の 1)
 不動産管理会社： 安田ビルマネジメント株式会社
 鑑定評価額： 8,330 百万円
 担保設定の有無： 不動産信託受益権に質権設定、信託不動産に抵当権設定予約
 (注1) 建物敷地全体の面積 (他の共有者の持分を含みます。)
 (注2) 建物一棟全体の面積 (他の共有者の持分を含みます。)
 (注3) 他の共有者：安田生命保険相互会社

【特記事項】

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

【過去の収支状況】

(金額 単位：千円)

	平成10年度 (1998年) 自)平成10年4月1日 至)平成11年3月31日	平成11年度 (1999年) 自)平成11年4月1日 至)平成12年3月31日	平成12年度 (2000年) 自)平成12年4月1日 至)平成13年3月31日	平成13年度 (2001年) 自)平成13年4月1日 至)平成13年12月24日	平成13年度 (2001年) 自)平成13年12月25日 至)平成14年2月28日
期末入居率			99.0%	100.0%	100.0%
期末保有者 使用面積(m ²)			0.00	0.00	0.00
賃料収入 (共益費含)			238,139	461,441	119,291
その他			37,788	62,482	5,713
①賃貸事業収入合計			275,928	523,924	125,005
水道光熱費			70,895	115,950	6,299
外注委託費			51,817	67,835	15,127
維持管理費			7,174	7,403	1,762
損害保険料			6,465	4,780	396
修繕費			23,823	1,452	28
仲介手数料			9,217	-	-
公租公課			382	82,981	-
管理組合費			-	-	-
その他支出			-	-	213
②賃貸事業費用合計			169,775	280,403	23,827
③NOI (=①-②)			106,152	243,520	101,178
④資本的支出			-	-	-
⑤NCF (=③-④)			106,152	243,520	101,178

- ・ 金額は千円未満を切り捨てています。
- ・ 本投資法人が取得する平成13年12月24日以前の上記数値は、前保有者 (売主である大成建設株式会社) から提供を受けた情報に基づいています。なお、本建物は平成12年6月20日に竣工しており、上記収支には当該取得日以降の当該取得部分に係る収支が計上されています。
- ・ 賃料収入 (共益費含) には貸室賃料、共益費、駐車料、倉庫使用料等を含みます。
- ・ 賃貸事業収入の「その他」は、附加使用料 (テナントが専用室内において使用した電気料、水道料等) のほか、時間外空調料等がある場合にはこれを含みます。
- ・ 平成12年度の「外注委託費」には、当該ビルに直結する地下道の維持管理費用が含まれます。(その金額は2,162千円です。)
- ・ 水道光熱費については共用部分のみならず、専用部分のものを含みます。
- ・ 平成12年度の「修繕費」には、初期工事費の一部が含まれています。(その金額は18,164千円です。)
- ・ 損害保険料については、支出時に費用計上しています。
- ・ 公租公課には、固定資産税、都市計画税等が含まれます。

【鑑定評価サマリー】

(千円未満を四捨五入して表示)

	内容	根拠等
鑑定機関	財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額 (共有持分 3分の1)	8,330,000,000円	
価格の種類	正常価格(投資採算性を反映する経済価値を適正に表示する価格(特定価格)との差異はないものと認められる)	
試算価格調整方法	DCF法を採用し、積算価格を参考にして一棟の建物及びその敷地の価格を求め、これに評価対象不動産の共有持分を乗じて鑑定評価額を決定した。	
価格時点	平成14年4月1日	
DCF法による価格 (一棟全体)	25,000,000,000円	
調整方法	DCF法による価格を採用しており、直接還元法はDCF法による試算結果の検証として適用。	
期間収益割引率	6.25%	長期の金融商品の投資利回り、借入金利、対象不動産の投資用不動産としての危険性等を考慮して査定。
最終還元利回り	6.00%	立地、建物、権利形態等を考慮して査定。
①期間収益の現在価値の総和	10,086,316,000円	
②10年目期末の復帰価格	28,183,549,000円	11年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して査定。
③復帰実現費用	846,000,000円	10年目期末の復帰価格の3%を計上。
④復帰価格等	27,354,000,000円	10年目期末の復帰価格から復帰実現費用を控除して査定。
⑤復帰価格等の現在価値	14,916,136,000円	
積算価格 (一棟全体)	25,500,000,000円	
土地比率	43.28%	積算価格に対する比率を百分率で小数第3位を四捨五入。
建物比率	56.72%	積算価格に対する比率を百分率で小数第3位を四捨五入。
参考価格		
直接還元法による収益価格 (一棟全体)	27,300,000,000円	想定初年度純収益を総合還元利回りで還元して試算した。
有効総収益	2,614,740,000円	潜在総収益から空室損失相当額及び貸倒損失相当額を控除して求めた。
賃料収入 (共益費・倉庫・駐車場収入等を含む)	2,481,052,000円	新規賃貸条件をもとに査定。
その他収入 (付加使用料収入等)	212,328,000円	過年度の収入及び稼働率を考慮して査定。
潜在総収益	2,693,380,000円	賃料収入とその他収入の合計。
空室損失相当額	78,640,000円	貸室部分の空室率は2.0%と見込んだ。
貸倒損失相当額	0円	敷金で担保されるので計上しない。
総費用	1,018,046,000円	下記8項目の合計。
対「有効総収益」比率	38.93%	有効総収益に対する比率を百分率で小数第3位を四捨五入。
維持管理費	709,101,000円	維持管理費には下記3項目(水道光熱費、運営管理費、テナント募集費)を含む。
水光熱費	-	
運営管理費	-	
テナント募集費	-	
修繕費	54,336,000円	資本的支出も含む。
公租公課	234,951,000円	平成13年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	18,858,000円	平成13年度の実績額に基づき査定。
その他費用	800,000円	共用通路などの維持費用を計上。
賃貸純収益	1,596,694,000円	有効総収益から総費用を控除して求めた。
敷金運用益	40,292,000円	敷金合計額(2,014,597,011円)と運用利回り(2%)で運用するものとして作成。
資本的支出	-	修繕費に含める。
初年度純収益 (NCF)	1,636,986,000円	賃貸純収益に敷金運用益及び資本的支出を加減して求めた。
還元利回り	6.0%	立地、建物、現行の契約条件等を考慮して査定。

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

物件番号：事務所 C-3

物件名： 安田生命天六ビル
 所在地： (地番)大阪府大阪市北区浪花町 23 番 1 ほか
 (住居表示)大阪府大阪市北区浪花町 12 番 24 号
 地積(公簿): 642.06 m²
 延床面積: 3,851.23 m²
 構造・階数: 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 8 階建
 竣工年月: 平成 3 年(1991 年)6 月
 売主: 有限会社クアトロ・キャピタル
 所有形態: (土地)所有権
 (建物)所有権
 不動産管理会社: 安田ビルマネジメント株式会社
 鑑定評価額: 574 百万円
 担保設定の有無: 不動産信託受益権に質権設定、信託不動産に抵当権設定予約

【特記事項】

本信託土地の一部は、道路法上の路線の指定を受け、市道とされています。

【過去の収支状況】

(金額 単位: 千円)

	平成10年度 (1998年) 自)平成10年4月1日 至)平成11年3月31日	平成11年度 (1999年) 自)平成11年4月1日 至)平成12年3月31日	平成12年度 (2000年) 自)平成12年4月1日 至)平成13年3月15日	平成13年度 (2001年) 自)平成13年3月16日 至)平成13年11月15日	平成13年度 (2001年) 自)平成13年11月16日 至)平成14年2月28日
期末入居率	98.2%	82.0%	55.7%	53.9%	53.9%
期末保有者 使用面積(m ²)	332.80	332.80	0.00	0.00	0.00
賃料収入(共益費含)	117,569	105,125	83,976	49,480	21,416
その他	11,036	9,961	8,542	5,643	1,545
賃貸事業収入合計	128,605	115,086	92,519	55,124	22,961
水道光熱費	14,105	13,131	11,167	6,042	1,276
外注委託費	18,361	18,580	17,552	11,444	5,192
維持管理費	-	-	-	1,553	480
損害保険料	1,288	1,288	544	-	256
修繕費	57	307	37	802	4,354
仲介手数料	-	-	-	-	-
公租公課	22,786	22,701	20,411	-	-
管理組合費	-	-	-	-	-
その他支出	-	-	-	521	147
賃貸事業費用合計	56,599	56,009	49,713	20,363	11,708
NOI (= -)	72,006	59,076	42,805	34,760	11,253
資本的支出	-	785	-	-	-
NC F (= -)	72,006	58,291	42,805	34,760	11,253

- ・ 金額は千円未満を切り捨てています。
- ・ 本投資法人が取得する平成13年11月15日以前の上記数値は、前保有者(有限会社クアトロ・キャピタル)から提供を受けています。ただし、平成13年3月15日までのデータについては、前保有者が前々保有者(安田生命保険相互会社)から提供を受けた情報に基づいています。
- ・ 賃料収入(共益費含)には貸室賃料、共益費、駐車料、倉庫使用料、看板使用料等を含みます。
- ・ 賃料収入(共益費含)には、その時点の保有者が自己使用していた部分の賃料等は含みませんが、賃貸事業費用には当該自用部分にかかる水道光熱費、公租公課等の費用は含まれています。
- ・ 賃貸事業収入の「その他」は、附加使用料(テナントが専用室内において使用した電気料、水道料等)のほか、時間外空調料等がある場合にはこれを含みます。
- ・ 水道光熱費については共用部分のみならず、専用部分のものを含みます。
- ・ 前保有者(有限会社クアトロ・キャピタル)は損害保険料をポートフォリオにて付保しており、物件毎には計上していません。
- ・ 公租公課には、固定資産税、都市計画税等が含まれます。なお、平成13年度において前保有者(有限会社クアトロ・キャピタル)は固定資産税、都市計画税の精算額として取得原価に算入しているため、費用として発生していません。

【鑑定評価サマリー】

	内容	根拠等
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額	574,000,000円	
価格の種類	特定価格	本件では特定価格と正常価格と一致している。
試算価格調整方法	収益価格を中心に、積算価格からの検証を行い、鑑定評価額を決定した。	
価格時点	平成14年4月1日	
収益価格	574,000,000円	
調整方法	DCF法を重視し、直接還元法による収益価格からの検証を行い、収益価格を試算した。	
直接還元法による収益価格	579,000,000円	標準化純収益を還元利回りで還元して査定した。
総収益	101,167,691円	賃貸収益に敷金運用益を加算して求めた。
賃料収入 (共益費・倉庫・駐車場収入等を含む)	109,827,660円	マーケットレポート等をもとに査定。
その他収入 (付加使用料収入含む)	—	本件では付加使用料収入は計上せず、これに対応する水道光熱費(専用部分の水道光熱費)も計上していない。
空室損失	10,068,966円	空室率は10.0%と見込んだ。
賃貸収益	99,758,694円	賃料収入+その他収入-空室損失
敷金運用益	1,408,997円	空室率を考慮した敷金合計額(70,449,834円)と運用利回り(2%)で運用するものとして査定。
総費用	61,751,899円	下記9項目の合計。
対「総収益」比率	61.04%	総収益に対する比率を百分率で小数第3位を四捨五入。
維持管理費	19,417,710円	
水光熱費	3,286,074円	
運営管理費	4,087,174円	
修繕費	14,010,000円	資本的支出も含む。
公租公課	19,259,200円	
損害保険料	1,078,000円	
テナント募集費	295,068円	
その他費用	318,673円	
資本的支出	—	
標準化純収益(NCF)	39,415,792円	
還元利回り	6.8%	還元利回りの理論値を中心に、取引利回りからの検証を行い、還元利回りを査定した。
DCF法による収益価格	573,000,000円	
期間収益割引率	7.00%	
ターミナルキャップレート	7.40%	
①期間収益の現在価値の総和	299,662,000円	
②10年後の収益価格	554,328,000円	
③売却費用	16,630,000円	
④復帰価格等	537,698,000円	
⑤復帰価格等の現在価値	273,338,000円	
積算価格	1,118,000,000円	
土地比率	34.35%	百分率で小数第3位を四捨五入。
建物比率	65.65%	百分率で小数第3位を四捨五入。

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

物件番号：事務所 C-4

物件名： 東京建物本町ビル
 所在地： (地番) 大阪府大阪市中央区本町三丁目 1 番 1 ほか
 (住居表示) 大阪府大阪市中央区本町三丁目 4 番 8 号
 地積 (公簿) (注1)： 1,432.64 m²
 延床面積 (注2)： 14,619.52 m²
 構造・階数： 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 3 階付 9 階建 (区分所有建物一棟全体)
 竣工年月： 昭和 45 年 (1970 年) 2 月
 売主： 東京建物株式会社
 所有形態： (土地) (注3) 所有権 (共有：持分割合 143,264 分の 92,079 (約 64.3%))
 (建物) (注4) ①貸室部分 区分所有権 (専有部分：地下 1 階及び地上 4 階から 9 階の合計 6,921.52 m²) 及び②駐車場部分 区分所有権 (専有部分：地下 2 階、地下 3 階及び地上 1 階の合計 950.53 m²) (共有：持分割合 41 分の 34 (約 82.9%))
 不動産管理会社： 東京建物株式会社
 鑑定評価額： 4,130 百万円
 担保設定の有無： 不動産信託受益権に質権設定、信託不動産に抵当権設定予約
 (注1) 建物敷地全体の面積 (他の区分所有者及び共有者の持分を含みます。)
 (注2) 建物一棟全体の延床面積 (他の区分所有者の持分を含みます。)
 (注3) 4 筆の土地を株式会社みずほ銀行と共有。区分所有建物に関する敷地権の登記はなされていません。
 (注4) ①他の区分所有者：株式会社みずほ銀行 ②他の共有者：株式会社みずほ銀行。本信託不動産は区分所有建物の専有部分及びその共有持分並びにその敷地の共有持分です。

【特記事項】

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

【過去の収支状況】

(金額 単位：千円)

	平成10年度 (1998年) 自)平成10年1月1日 至)平成10年12月31日	平成11年度 (1999年) 自)平成11年1月1日 至)平成11年12月31日	平成12年度 (2000年) 自)平成12年1月1日 至)平成12年12月31日	平成13年度 (2001年) 自)平成13年1月1日 至)平成13年11月15日	平成13年度 (2001年) 自)平成13年11月16日 至)平成14年2月28日
期末入居率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
期末保有者 使用面積(m ²)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
賃料収入 (共益費含)	508,692	509,736	504,119	438,529	144,208
その他	49,038	47,513	46,389	38,026	8,190
①賃貸事業収入合計	557,731	557,250	550,508	476,555	152,398
水道光熱費	56,297	51,944	54,111	49,320	5,833
外注委託費	41,530	41,374	41,893	36,095	12,007
維持管理費	—	63	63	57	3,693
損害保険料	630	654	638	653	635
修繕費	133,597	8,867	12,081	5,467	7,182
仲介手数料	—	—	—	760	211
公租公課	52,601	51,554	44,357	32,129	—
管理組合費	—	—	—	—	—
その他支出	—	—	—	—	381
②賃貸事業費用合計	284,658	154,458	153,145	124,485	29,944
③NOI (=①-②)	273,072	402,792	397,363	352,070	122,453
④資本的支出	554,324	16,812	7,449	8,504	—
⑤NCF (=③-④)	▲ 281,251	385,979	389,913	343,566	122,453

- ・ 金額は千円未満を切り捨てています。
- ・ 本投資法人が取得する平成13年11月15日以前の上記数値は、前保有者 (東京建物株式会社) から提供を受けています。
- ・ 賃料収入 (共益費含) には貸室賃料、共益費、駐車料、倉庫使用料、看板使用料等を含みます。
- ・ 賃貸事業収入の「その他」は、附加使用料 (テナントが専用室内において使用した電気料、水道料等) のほか、時間外空調料等がある場合にはこれを含みます。
- ・ 水道光熱費については共用部分のみならず、専用部分のものを含みます。
- ・ 公租公課には、固定資産税、都市計画税等が含まれます。

【鑑定評価サマリー】

(千円未満を四捨五入して表示)

	内容	根拠等
鑑定機関	財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	4,130,000,000円	
価格の種類	正常価格(投資採算性を反映する経済価値を適正に表示する価格(特定価格)との差異はないものと認められる)	
試算価格調整方法	収益価格を採用し、積算価格を参考に留め鑑定評価額を決定した。	
価格時点	平成14年4月1日	
収益価格	4,130,000,000円	
調整方法	直接還元法による収益価格を採用しており、DCF法は直接還元法の還元利回りの検証として適用。	
直接還元法による収益価格	4,130,000,000円	初年度純収益を総合還元利回りで還元して試算した。
有効総収益	513,467,000円	潜在総収益から空室損失相当額及び貸倒損失相当額を控除して求めた。
賃料収入(共益費・倉庫・駐車場収入等を含む)	494,144,000円	現行賃貸条件及び新規賃貸条件をもとに査定。
その他収入(付加使用料収入等)	46,280,000円	過年度の収入及び稼働率を考慮して査定。
潜在総収益	540,424,000円	賃料収入とその他収入の合計。
空室損失相当額	26,957,000円	貸室部分の空室率は5.0%と見込んだ。
貸倒損失相当額	0円	敷金で担保されるので計上しない。
総費用	171,666,000円	下記8項目の合計。
対「有効総収益」比率	33.43%	有効総収益に対する比率を百分率で小数第3位を四捨五入。
維持管理費	108,278,000円	維持管理費には下記3項目(水道光熱費、運営管理費、テナント募集費)を含む。
水光熱費	—	
運営管理費	—	
テナント募集費	—	
修繕費	23,272,000円	資本的支出も含む。
公租公課	34,966,000円	平成13年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	5,149,000円	建物再調達原価の0.2%を計上。
その他費用	0円	
賃貸純収益	341,800,000円	有効総収益から総費用を控除して求めた。
敷金運用益	5,319,000円	敷金合計額(265,932,636円)と運用利回り(2%)で運用するものとして査定。
資本的支出	—	修繕費に含める。
初年度純収益(NCF)	347,119,000円	賃貸純収益に敷金運用益及び資本的支出を加減して求めた。
還元利回り	8.4%	立地、建物、現行の契約条件等を考慮して査定。
積算価格	3,270,000,000円	
土地比率	79.23%	積算価格に対する比率を百分率で小数第3位を四捨五入。
建物比率	20.77%	積算価格に対する比率を百分率で小数第3位を四捨五入。

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

物件番号：事務所 C-5

物件名： 朝日生命高松第二ビル
 所在地： (地番) 香川県高松市寿町一丁目 3 番 7
 (住居表示) 香川県高松市寿町一丁目 2 番 5 号
 地積(公簿): 579.99 m²
 延床面積: 3,471.55 m²
 構造・階数: 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建
 竣工年月: 昭和 56 年(1981 年) 8 月
 売主: 有限会社クアトロ・キャピタル
 所有形態: (土地) 所有権
 (建物) 所有権
 不動産管理会社: 大阪朝日生命ビル管理株式会社
 鑑定評価額: 909 百万円
 担保設定の有無: 不動産信託受益権に質権設定、信託不動産に抵当権設定予約

【特記事項】

本信託建物は、昭和 55 年 6 月 24 日付確認番号第 236 号により、建築基準法に定める確認通知を受けていますが、現行の建築基準法上求められる構造上の耐力を満たしていない建物です。

【過去の収支状況】

(金額 単位: 千円)

	平成10年度 (1998年) 自)平成10年4月1日 至)平成11年3月31日	平成11年度 (1999年) 自)平成11年4月1日 至)平成12年3月31日	平成12年度 (2000年) 自)平成12年4月1日 至)平成13年3月15日	平成13年度 (2001年) 自)平成13年3月16日 至)平成13年11月15日	平成13年度 (2001年) 自)平成13年11月16日 至)平成14年2月28日
期末入居率	81.6%	87.6%	94.8%	91.6%	91.6%
期末保有者 使用面積(m ²)	275.99	275.99	275.99	0.00	0.00
賃料収入(共益費含)	110,789	104,654	105,931	83,496	36,966
その他	11,058	8,706	12,114	9,711	2,347
賃貸事業収入合計	121,848	113,360	118,045	93,207	39,313
水道光熱費	12,623	10,802	13,000	8,599	1,328
外注委託費	15,168	14,092	13,686	8,958	2,516
維持管理費	1,588	1,537	1,324	2,882	777
損害保険料	183	183	183	-	220
修繕費	-	-	4,751	3,830	22,667
仲介手数料	-	-	-	-	-
公租公課	13,840	13,840	13,126	-	-
管理組合費	-	-	-	-	-
その他支出	14	134	134	555	326
賃貸事業費用合計	43,418	40,589	46,207	24,826	27,837
NOI (= -)	78,429	72,770	71,838	68,381	11,476
資本的支出	800	20,788	3,295	285	-
NCF (= -)	77,629	51,982	68,543	68,096	11,476

- 金額は千円未満を切り捨てています。
- 本投資法人が取得する平成13年11月15日以前の上記数値は、前保有者(有限会社クアトロ・キャピタル)から提供を受けています。ただし、平成13年3月15日までのデータについては、前保有者が前々保有者(朝日生命保険相互会社)から提供を受けた情報に基づいています。
- 賃料収入(共益費含)には貸室賃料、共益費、駐車料、倉庫使用料、看板使用料等を含みます。
- 賃料収入(共益費含)には、その時点の保有者が自己使用していた部分の賃料は含まれていませんが、共益費、附加使用料は含まれています。また賃貸事業費用には当該自用部分にかかる水道光熱費、公租公課等の費用は含まれています。
- 賃貸事業収入の「その他」は、附加使用料(テナントが専用室内において使用した電気料、水道料等)のほか、時間外空調料等がある場合にはこれを含みます。
- 水道光熱費については共用部分のみならず、専用部分のものを含みます。
- 前保有者(有限会社クアトロ・キャピタル)は損害保険料をポートフォリオにて付保しており、物件毎には計上していません。
- 公租公課には、固定資産税、都市計画税等が含まれますが、前々保有者が保有していた期間に係る土地に関する都市計画税は、各自自治体による減額措置の適用前の金額を記載しております。また、平成13年度において前保有者(有限会社クアトロ・キャピタル)は固定資産税、都市計画税の精算額として取得原価に算入しているため、費用として発生していません。

【鑑定評価サマリー】

	内容	根拠等
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額	909,000,000円	
価格の種類	特定価格	本件では特定価格と正常価格と一致している。
試算価格調整方法	収益価格を中心に、積算価格からの検証を行い、鑑定評価額を決定した。	
価格時点	平成14年4月1日	
収益価格	909,000,000円	
調整方法	DCF法を重視し、直接還元法による収益価格からの検証を行い、収益価格を試算した。	
直接還元法による収益価格	952,000,000円	標準化純収益を還元利回りで還元して査定した。
総収益	136,689,033円	賃貸収益に敷金運用益を加算して求めた。
賃料収入 (共益費・倉庫・駐車場収入等を含む)	133,697,016円	マーケットレポート等をもとに査定。
その他収入 (付加使用料収入含む)	14,000,000円	
空室損失	12,449,302円	空室率は10.0%と見込んだ。
賃貸収益	135,247,714円	賃料収入+その他収入-空室損失
敷金運用益	1,441,319円	空室率を考慮した敷金合計額(72,065,930円)と運用利回り(2%)で運用するものとして査定。
総費用 対「総収益」比率	65,279,580円 47.76%	下記9項目の合計。 総収益に対する比率を百分率で小数第3位を四捨五入。
維持管理費	15,280,000円	
水光熱費	12,000,000円	
運営管理費	5,445,000円	
修繕費	17,440,000円	資本的支出も含む。
公租公課	12,626,580円	
損害保険料	910,000円	
テナント募集費	372,000円	
その他費用	1,206,000円	
資本的支出	-	
標準化純収益(NCF)	71,409,453円	
還元利回り	7.5%	還元利回りの理論値を中心に、取引利回りからの検証を行い、還元利回りを査定した。
DCF法による収益価格	891,000,000円	
期間収益割引率	7.40%	
ターミナルキャップレート	7.90%	
①期間収益の現在価値の総和	450,305,000円	
②10年後の収益価格	927,770,000円	
③売却費用	27,833,000円	
④復帰価格等	899,937,000円	
⑤復帰価格等の現在価値	440,727,000円	
積算価格	958,000,000円	
土地比率	57.62%	百分率で小数第3位を四捨五入。
建物比率	42.38%	百分率で小数第3位を四捨五入。

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

物件番号：事務所 C-6

物件名： (仮称) J P R高松ビル
 所在地： (地番) 香川県高松市寿町二丁目 2 番 5 ほか
 (住居表示) 香川県高松市寿町二丁目 2 番 10 号
 地積(公簿)： 1,407.78 m²
 延床面積： 7,409.08 m² (車庫・附属建物を含む)
 構造・階数： 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 10 階建、鉄骨造鋼板葺平屋建(車庫)及び附属建物
 竣工年月： 昭和 57 年(1982 年)9 月(昭和 59 年(1984 年)3 月増築)
 売主： 有限会社ブルーリッジ・エス・ブイ・ピー
 所有形態： (土地)所有権
 (建物)所有権
 不動産管理会社： 東京建物株式会社
 鑑定評価額： 2,190 百万円
 担保設定の有無： 不動産信託受益権に質権設定、信託不動産に抵当権設定予約

【特記事項】

なし

【過去の収支状況】

(金額 単位：千円)

	平成10年度 (1998年) 自)平成10年4月1日 至)平成11年3月31日	平成11年度 (1999年) 自)平成11年4月1日 至)平成12年3月31日	平成12年度 (2000年) 自)平成12年4月1日 至)平成13年3月31日	平成12年度 (2001年) 自)平成13年4月1日 至)平成13年12月17日	平成13年度 (2001年) 自)平成13年12月18日 至)平成14年2月28日
期末入居率					70.1%
期末保有者 使用面積(m ²)					0.00
賃料収入(共益費含)					41,557
その他					665
賃貸事業収入合計					42,223
水道光熱費					-
外注委託費					3,112
維持管理費					772
損害保険料					487
修繕費					-
仲介手数料					-
公租公課					-
管理組合費					-
その他支出					25
賃貸事業費用合計					4,397
NOI (= -)					37,825
資本的支出					-
NCF (= -)					37,825

- ・ 金額は千円未満を切り捨てています。
- ・ 前保有者から資料の入手ができなかったため、本投資法人が取得する平成13年12月17日以前の過去の収支状況については、開示できません。
- ・ 賃料収入(共益費含)には貸室賃料、共益費、駐車料、倉庫使用料、看板使用料等を含みます。
- ・ 賃貸事業収入の「その他」は、附加使用料(テナントが専用室内において使用した電気料、水道料等)のほか、時間外空調料等がある場合にはこれを含みます。
- ・ 水道光熱費については共用部分のみならず、専用部分のものを含みます。
- ・ 公租公課には、固定資産税、都市計画税等が含まれます。

【鑑定評価サマリー】

(千円未満を四捨五入して表示)

	内容	根拠等
鑑定機関	財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	2,190,000,000円	
価格の種類	正常価格(投資採算性を反映する経済価値を適正に表示する価格(特定価格)との差異はないものと認められる)	
試算価格調整方法	収益価格を採用し、積算価格を参考に留め鑑定評価額を決定した。	
価格時点	平成14年4月1日	
収益価格	2,190,000,000円	
調整方法	直接還元法による収益価格を採用しており、DCF法は直接還元法の還元利回りの検証として適用。	
直接還元法による収益価格	2,190,000,000円	初年度純収益を総合還元利回りで還元して試算した。
有効総収益	277,339,000円	潜在総収益から空室損失相当額及び貸倒損失相当額を控除して求めた。
賃料収入 (共益費・倉庫・駐車場収入等を含む)	285,024,000円	現行賃貸条件及び新規賃貸条件をもとに査定。
その他収入 (付加使用料収入等)	13,045,000円	過年度の収入及び稼働率を考慮して査定。
潜在総収益	298,069,000円	賃料収入とその他収入の合計。
空室損失相当額	20,730,000円	貸室部分の空室率は7.0%と見込んだ。
貸倒損失相当額	0円	敷金で担保されるので計上しない。
総費用	114,700,000円	下記8項目の合計。
対「有効総収益」比率	41.36%	有効総収益に対する比率を百分率で小数第3位を四捨五入。
維持管理費	56,700,000円	維持管理費には下記3項目(水道光熱費、運営管理費、テナント募集費)を含む。
水光熱費	—	
運営管理費	—	
テナント募集費	—	
修繕費	31,865,000円	資本的支出も含む。
公租公課	25,480,000円	平成13年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	655,000円	平成13年度の実績額に基づき査定。
その他費用	0円	
賃貸純収益	162,638,000円	有効総収益から総費用を控除して求めた。
敷金運用益	3,719,000円	敷金合計額(185,964,158円)と運用利回り(2%)で運用するものとして査定。
資本的支出	—	修繕費に含める。
初年度純収益(NCF)	166,358,000円	賃貸純収益に敷金運用益及び資本的支出を加減して求めた。
還元利回り	7.6%	立地、建物、現行の契約条件等を考慮して査定。
積算価格	1,860,000,000円	
土地比率	61.34%	積算価格に対する比率を百分率で小数第3位を四捨五入。
建物比率	38.66%	積算価格に対する比率を百分率で小数第3位を四捨五入。

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

物件番号：事務所 C-7

物件名： 安田生命博多ビル
 所在地： (地番) 福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目 99 番
 (住居表示) 福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目 4 番 4 号
 地積(公簿): 1,214.63 m²
 延床面積: 9,791.91 m²
 構造・階数: 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 12 階建
 竣工年月: 昭和 60 年(1985 年) 6 月
 売主: 有限会社クアトロ・キャピタル
 所有形態: (土地) 所有権
 (建物) 所有権
 不動産管理会社: 安田ビルマネジメント株式会社
 鑑定評価額: 2,851 百万円
 担保設定の有無: 不動産信託受益権に質権設定、信託不動産に抵当権設定予約

【特記事項】

本信託土地内に福岡市交通局の福岡市営地下鉄の出入口が設置されており、当初委託者は財産の帰属・維持管理等に関して昭和 59 年 10 月 1 日付にて福岡市と協定書を交わしています。信託受託者は当初委託者が有していた協定書上の地位を承継しています。

【過去の収支状況】

(金額 単位: 千円)

	平成10年度 (1998年) 自)平成10年4月1日 至)平成11年3月31日	平成11年度 (1999年) 自)平成11年4月1日 至)平成12年3月31日	平成12年度 (2000年) 自)平成12年4月1日 至)平成13年3月15日	平成13年度 (2001年) 自)平成13年3月16日 至)平成13年11月15日	平成13年度 (2001年) 自)平成13年11月16日 至)平成14年2月28日
期末入居率	86.7%	91.2%	71.4%	95.7%	95.7%
期末保有者 使用面積(m ²)	1,111.05	1,111.05	0.00	0.00	0.00
賃料収入(共益費含)	296,257	268,758	249,001	182,913	94,164
その他	24,000	23,791	18,110	16,151	3,973
賃貸事業収入合計	320,257	292,550	267,111	199,064	98,137
水道光熱費	33,227	32,563	28,761	21,221	3,244
外注委託費	36,833	35,848	34,887	21,701	9,738
維持管理費	-	-	-	7,224	2,305
損害保険料	1,302	1,302	1,148	-	560
修繕費	515	3,719	18,669	5,622	7,163
仲介手数料	1,826	1,728	1,226	-	-
公租公課	40,943	41,032	38,039	-	-
管理組合費	-	-	-	-	-
その他支出	-	-	-	1,587	367
賃貸事業費用合計	114,649	116,195	122,732	57,357	23,379
NOI (= -)	205,608	176,354	144,378	141,707	74,758
資本的支出	6,406	5,524	15,678	19,629	-
NC F (= -)	199,202	170,830	128,699	122,077	74,758

- 金額は千円未満を切り捨てています。
- 本投資法人が取得する平成13年11月15日以前の上記数値は、前保有者(有限会社クアトロ・キャピタル)から提供を受けています。ただし、平成13年3月15日までのデータについては、前保有者が前々保有者(安田生命保険相互会社)から提供を受けた情報に基づいています。
- 賃料収入(共益費含)には貸室賃料、共益費、駐車料、倉庫使用料、看板使用料等を含みます。
- 賃料収入(共益費含)には、その時点の保有者が自己使用していた部分の賃料等は含みませんが、賃貸事業費用には当該自用部分にかかる水道光熱費、公租公課等の費用は含まれています。
- 賃貸事業収入の「その他」は、附加使用料(テナントが専用室内において使用した電気料、水道料等)のほか、時間外空調料等がある場合にはこれを含みます。
- 賃料収入(共益費含)には、その時点の保有者が自己使用していた部分の賃料は含みませんが、賃貸事業費用には当該自用部分にかかる水道光熱費、公租公課等の費用は含まれています。
- 水道光熱費については共用部分のみならず、専用部分のものを含みます。
- 前保有者(有限会社クアトロ・キャピタル)は損害保険料をポートフォリオにて付保しており、物件毎には計上していません。
- 公租公課には、固定資産税、都市計画税等が含まれます。なお、平成13年度において前保有者(有限会社クアトロ・キャピタル)は固定資産税、都市計画税の精算額として取得原価に算入しているため、費用として発生していません。

【鑑定評価サマリー】

	内容	根拠等
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額	2,851,000,000円	
価格の種類	特定価格	本件では特定価格と正常価格と一致している。
試算価格調整方法	収益価格を中心に、積算価格からの検証を行い、鑑定評価額を決定した。	
価格時点	平成14年4月1日	
収益価格	2,851,000,000円	
調整方法	DCF法を重視し、直接還元法による収益価格からの検証を行い、収益価格を試算した。	
直接還元法による収益価格	3,046,000,000円	標準化純収益を還元利回りで還元して査定した。
総収益	334,969,100円	賃貸収益に敷金運用益を加算して求めた。
賃料収入 (共益費・倉庫・駐車場収入等を含む)	350,085,400円	マーケットレポート等をもとに査定。
その他収入 (付加使用料収入含む)	—	本件では付加使用料収入は計上せず、これに対応する水道光熱費も計上していない。
空室損失	20,061,200円	空室率は6.0%と見込んだ。
賃貸収益	330,024,200円	賃料収入+その他収入-空室損失
敷金運用益	4,944,900円	空室率を考慮した敷金合計額(247,245,564円)と運用利回り(2%)で運用するものとして査定。
総費用 対「総収益」比率	149,133,000円 44.52%	下記9項目の合計。 総収益に対する比率を百分率で小数第3位を四捨五入。
維持管理費	40,150,000円	
水光熱費	22,170,000円	
運営管理費	13,616,000円	
修繕費	32,700,000円	資本的支出も含む。
公租公課	34,578,000円	
損害保険料	2,431,000円	
テナント募集費	1,071,000円	
その他費用	2,417,000円	
資本的支出	—	
標準化純収益(NCF)	185,836,100円	
還元利回り	6.1%	還元利回りの理論値を中心に、取引利回りからの検証を行い、還元利回りを査定した。
DCF法による収益価格	2,768,000,000円	
期間収益割引率	6.10%	
ターミナルキャップレート	6.60%	
①期間収益の現在価値の総和	1,230,887,000円	
②10年後の収益価格	2,866,543,000円	
③売却費用	85,996,000円	
④復帰価格等	2,780,547,000円	
⑤復帰価格等の現在価値	1,538,071,000円	
積算価格	3,079,000,000円	
土地比率	59.97%	百分率で小数第3位を四捨五入。
建物比率	40.03%	百分率で小数第3位を四捨五入。

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

物件番号：事務所 C-8

物件名： 朝日生命福岡第三・第四ビル
 所在地： (地番) 福岡県福岡市博多区住吉二丁目 3 番 1
 (住居表示) 福岡県福岡市博多区住吉二丁目 2 番 1 号
 地積(公簿): 2,500.86 m²
 延床面積： (第三ビル) 7,683.01 m² (第四ビル) 3,723.68 m²
 構造・階数： (第三ビル) 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 10 階建
 (第四ビル) 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建
 竣工年月： (第三ビル) 昭和 59 年(1984 年) 2 月(第四ビル) 昭和 61 年(1986 年) 10 月
 売主： 有限会社クアトロ・キャピタル
 所有形態： (土地) 所有権
 (建物)(第三ビル) 所有権 (第四ビル) 所有権
 不動産管理会社： 大阪朝日生命ビル管理株式会社
 鑑定評価額： 2,901 百万円
 担保設定の有無： 不動産信託受益権に質権設定、信託不動産に抵当権設定予約

【特記事項】

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

【過去の収支状況】

(金額 単位：千円)

	平成10年度 (1998年) 自)平成10年4月1日 至)平成11年3月31日	平成11年度 (1999年) 自)平成11年4月1日 至)平成12年3月31日	平成12年度 (2000年) 自)平成12年4月1日 至)平成13年3月15日	平成13年度 (2001年) 自)平成13年3月16日 至)平成13年11月15日	平成13年度 (2001年) 自)平成13年11月16日 至)平成14年2月28日
期末入居率	91.6%	94.4%	89.7%	90.4%	89.5%
期末保有者 使用面積(m ²)	1,045.24	1,045.24	909.72	0.00	0.00
賃料収入(共益費含)	315,959	297,461	323,757	223,799	110,030
その他	43,989	41,449	41,456	35,259	12,232
賃貸事業収入合計	359,949	338,911	365,214	259,058	122,263
水道光熱費	47,692	45,045	44,119	32,976	8,407
外注委託費	42,566	42,717	40,566	24,907	8,367
維持管理費	668	1,658	1,364	8,310	2,318
損害保険料	606	606	867	-	649
修繕費	1,253	101	7,606	7,198	870
仲介手数料	-	-	-	687	-
公租公課	38,534	38,534	36,806	-	-
管理組合費	-	-	-	-	-
その他支出	-	-	-	1,950	339
賃貸事業費用合計	131,321	128,663	131,331	76,031	20,952
NOI (= -)	228,628	210,248	233,882	183,026	101,310
資本的支出	4,930	26,699	5,298	4,486	-
NCF (= -)	223,698	183,548	228,584	178,540	101,310

- 金額は千円未満を切り捨てています。
- 本投資法人が取得する平成13年11月15日以前の上記数値は、前保有者(有限会社クアトロ・キャピタル)から提供を受けています。ただし、平成13年3月15日までのデータについては、前保有者が前々保有者(朝日生命保険相互会社)から提供を受けた情報に基づいています。
- 賃料収入(共益費含)には貸室賃料、共益費、駐車料、倉庫使用料、看板使用料等を含みます。
- 賃料収入(共益費含)には、その時点の保有者が自己使用していた部分の賃料は含まれていませんが、共益費、附加使用料は含まれています。また賃貸事業費用には当該自用部分にかかる水道光熱費、公租公課等の費用は含まれています。
- 賃貸事業収入の「その他」は、附加使用料(テナントが専用室内において使用した電気料、水道料等)のほか、時間外空調料等がある場合にはこれを含みます。
- 水道光熱費については共用部分のみならず、専用部分のものを含みます。
- 前保有者(有限会社クアトロ・キャピタル)は損害保険料をポートフォリオにて付保しており、物件毎には計上していません。
- 公租公課には、固定資産税、都市計画税等が含まれますが、前々保有者が保有していた期間に係る土地に関する都市計画税は、各自自治体による減額措置の適用前の金額を記載しております。また、平成13年度において前保有者(有限会社クアトロ・キャピタル)は固定資産税、都市計画税の精算額として取得原価に算入しているため、費用として発生していません。

【鑑定評価サマリー】

	内容	根拠等
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額	2,901,000,000円	
価格の種類	特定価格	本件では特定価格と正常価格と一致している。
試算価格調整方法	収益価格を中心に、積算価格からの検証を行い、鑑定評価額を決定した。	
価格時点	平成14年4月1日	
収益価格	2,901,000,000円	
調整方法	DCF法を重視し、直接還元法による収益価格からの検証を行い、収益価格を試算した。	
直接還元法による収益価格	2,964,000,000円	標準化純収益を還元利回りで還元して査定した。
総収益	337,188,925円	賃貸収益に敷金運用益を加算して求めた。
賃料収入 (共益費・倉庫・駐車場収入等を含む)	368,847,396円	マーケットレポート等をもとに査定。
その他収入 (付加使用料収入含む)	-	本件では付加使用料収入は計上せず、これに対応する専用部分の水道光熱費も計上していない。
空室損失	35,587,960円	空室率は10.0%と見込んだ。
賃貸収益	333,259,436円	賃料収入+その他収入-空室損失
敷金運用益	3,929,489円	空室率を考慮した敷金合計額(196,474,467円)と運用利回り(2%)で運用するものとして査定。
総費用 対「総収益」比率	123,768,315円 36.71%	下記9項目の合計。 総収益に対する比率を百分率で小数第3位を四捨五入。
維持管理費	35,501,718円	
水光熱費	5,071,674円	
運営管理費	13,936,300円	
修繕費	29,440,000円	資本的支出も含む。
公租公課	33,898,300円	
損害保険料	2,567,000円	
テナント募集費	1,061,178円	
その他費用	2,292,145円	
資本的支出	-	
標準化純収益(NCF)	213,420,610円	
還元利回り	7.2%	還元利回りの理論値を中心に、取引利回りからの検証を行い、還元利回りを査定した。
DCF法による収益価格	2,874,000,000円	
期間収益割引率	7.30%	
ターミナルキャップレート	7.70%	
①期間収益の現在価値の総和	1,508,101,000円	
②10年後の収益価格	2,849,340,000円	
③売却費用	85,480,000円	
④復帰価格等	2,763,860,000円	
⑤復帰価格等の現在価値	1,366,215,000円	
積算価格	2,664,000,000円	
土地比率	53.94%	百分率で小数第3位を四捨五入。
建物比率	46.06%	百分率で小数第3位を四捨五入。

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

物件番号：事務所 C-9

物件名： 安田生命那覇ビル
 所在地： (地番) 沖縄県那覇市松山一丁目1番2ほか
 (住居表示) 沖縄県那覇市松山一丁目1番19号
 地積(公簿)： 959.87 m²
 延床面積： 5,780.71 m²
 構造・階数： 鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺 12階建
 竣工年月： 平成3年(1991年)10月
 売主： 有限会社クアトロ・キャピタル
 所有形態： (土地) 所有権
 (建物) 所有権
 不動産管理会社： 安田ビルマネジメント株式会社
 鑑定評価額： 1,650 百万円
 担保設定の有無： 不動産信託受益権に質権設定、信託不動産に抵当権設定予約

【特記事項】

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

【過去の収支状況】

(金額 単位：千円)

	平成10年度 (1998年) 自) 平成10年4月1日 至) 平成11年3月31日	平成11年度 (1999年) 自) 平成11年4月1日 至) 平成12年3月31日	平成12年度 (2000年) 自) 平成12年4月1日 至) 平成13年3月15日	平成13年度 (2001年) 自) 平成13年3月16日 至) 平成13年11月15日	平成13年度 (2001年) 自) 平成13年11月16日 至) 平成14年2月28日
期末入居率	93.2%	89.9%	82.5%	87.8%	92.5%
期末保有者 使用面積(m ²)	1,192.38	1,192.38	1,192.38	0.00	0.00
賃料収入(共益費含)	170,655	175,649	140,484	135,465	59,382
その他	22,422	21,770	19,292	14,790	2,884
①賃貸事業収入合計	193,078	197,420	159,776	150,255	62,267
水道光熱費	27,529	26,608	24,993	18,277	4,219
外注委託費	32,945	33,210	31,919	19,767	8,554
維持管理費	—	—	—	4,567	1,300
損害保険料	1,589	1,589	892	—	411
修繕費	408	1,742	7,914	5,583	220
仲介手数料	—	—	—	—	—
公租公課	16,672	16,722	16,114	—	—
管理組合費	—	—	—	—	—
その他支出	—	—	—	1,035	248
②賃貸事業費用合計	79,144	79,873	81,834	49,231	14,953
③NO1 (=①-②)	113,933	117,546	77,942	101,024	47,314
④資本的支出	5,484	3,629	2,233	—	—
⑤NCF (=③-④)	108,448	113,916	75,709	101,024	47,314

- ・ 金額は千円未満を切り捨てています。
- ・ 本投資法人が取得する平成13年11月15日以前の上記数値は、前保有者(有限会社クアトロ・キャピタル)から提供を受けています。ただし、平成13年3月15日までのデータについては、前保有者が前々保有者(安田生命保険相互会社)から提供を受けた情報に基づいています。
- ・ 賃料収入(共益費含)には貸室賃料、共益費、駐車料、倉庫使用料、看板使用料等を含みます。
- ・ 賃料収入(共益費含)には、その時点の保有者が自己使用していた部分の賃料等は含みませんが、賃貸事業費用には当該自用部分にかかる水道光熱費、公租公課等の費用は含まれています。
- ・ 賃貸事業収入の「その他」は、附加使用料(テナントが専用室内において使用した電気料、水道料等)のほか、時間外空調料等がある場合にはこれを含みます。
- ・ 水道光熱費については共用部分のみならず、専用部分のものを含みます。
- ・ 前保有者(有限会社クアトロ・キャピタル)は損害保険料をポートフォリオにて付保しており、物件毎には計上していません。
- ・ 公租公課には、固定資産税、都市計画税等が含まれます。なお、平成13年度において前保有者(有限会社クアトロ・キャピタル)は固定資産税、都市計画税の精算額として取得原価に算入しているため、費用として発生していません。

【鑑定評価サマリー】

	内容	根拠等
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額	1,650,000,000円	
価格の種類	特定価格	本件では特定価格と正常価格と一致している。
試算価格調整方法	収益価格を中心に、積算価格からの検証を行い、鑑定評価額を決定した。	
価格時点	平成14年4月1日	
収益価格	1,650,000,000円	
調整方法	DCF法を重視し、直接還元法による収益価格からの検証を行い、収益価格を試算した。	
直接還元法による収益価格	1,703,000,000円	標準化純収益を還元利回りで還元して査定した。
総収益	209,886,146円	賃貸収益に敷金運用益を加算して求めた。
賃料収入 (共益費・倉庫・駐車場収入等を含む)	223,299,366円	マーケットレポート等をもとに査定。
その他収入 (付加使用料収入を含む)	-	専用部分の付加使用料収入はテナント負担の実績であり、計上しない。
空室損失	16,314,451円	空室率は8.0%と見込んだ。
賃貸収益	206,984,915円	賃料収入+その他収入-空室損失
敷金運用益	2,901,231円	空室率を考慮した敷金合計額(145,061,543円)と運用利回り(2%)で運用するものとして査定。
総費用	88,965,200円	下記9項目の合計。
対「総収益」比率	42.39%	総収益に対する比率を百分率で小数第3位を四捨五入。
維持管理費	34,576,000円	
水光熱費	6,157,000円	共用部分のみの水光熱費のみを計上。
運営管理費	8,537,200円	
修繕費	19,310,000円	資本的支出も含む。
公租公課	16,082,000円	
損害保険料	1,682,000円	
テナント募集費	1,246,000円	
その他費用	1,375,000円	
資本的支出	-	
標準化純収益(NCF)	120,920,946円	
還元利回り	7.1%	還元利回りの理論値を中心に、取引利回りからの検証を行い、還元利回りを査定した。
DCF法による収益価格	1,637,000,000円	
期間収益割引率	7.30%	
ターミナルキャップレート	7.60%	
①期間収益の現在価値の総和	854,338,000円	
②10年後の収益価格	1,632,600,000円	
③売却費用	48,978,000円	
④復帰価格等	1,583,622,000円	
⑤復帰価格等の現在価値	782,807,000円	
積算価格	1,865,000,000円	
土地比率	35.98%	百分率で小数第3位を四捨五入。
建物比率	64.02%	百分率で小数第3位を四捨五入。

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

d. 主なテナントへの賃貸条件

(イ) 主なテナントの一覧

本投資法人が本書の日付現在保有している不動産信託受益権に係る信託不動産における主なテナント及び主なテナント毎の年間賃料と賃貸面積は、下表の通りです。ここで「主なテナント」とは、以下のいずれかの条件に該当するテナントをいいます。

当該テナントが支払うべき年間賃料（当該テナントが複数の物件に入居している場合にはそれらの物件全体での年間賃料合計とします。）が、総賃料収入の10%以上であること

当該テナントの契約上の賃貸面積が、総賃貸面積の10%以上であること

当該テナントが利害関係者であること

番号	名称	業種	物件名	年間賃料 (円) (注1)	比率 (%) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	比率 (%) (注2)
1	株式会社西友	小売業	田無アスタ	1,344,364,896	19.01	31,121.71	26.14
2	株式会社西友	小売業	ツルミフーガ1	306,557,280	4.34	9,578.60	8.04
3	安田生命保険 相互会社	生命 保険業	安田生命大阪ビル (注4)	110,575,320	1.56	1,742.77	1.46
4	安田生命保険 相互会社	生命 保険業	安田生命那覇ビル	60,317,640	0.85	1,114.63	0.94
5	朝日生命保険 相互会社	生命 保険業	朝日生命福岡第三・第四ビル	43,605,492	0.62	909.72	0.76
6	安田生命保険 相互会社	生命 保険業	新潟駅南センタービル	42,571,320	0.60	915.75	0.77
7	朝日生命保険 相互会社	生命 保険業	朝日生命高松第二ビル	14,515,896	0.21	275.99	0.23
合計			総賃料収入(円) (注5)	7,070,530,464	100.00		
			総賃貸面積(㎡) (注6)			119,075.60	100.00

上表におけるテナント毎の年間賃料及び賃貸面積の小計は、以下の通りです。

番号	名称	業種	年間賃料 (円) (注1)	比率 (%) (注2)	賃貸面積(㎡) (注3)	比率 (%) (注2)
1	株式会社西友	小売業	1,650,922,176	23.35	40,700.31	34.18
2	安田生命保険 相互会社	生命 保険業	213,464,280	3.02	3,773.15	3.17
3	朝日生命保険 相互会社	生命 保険業	58,121,388	0.82	1,185.71	1.00
合計		総賃料収入(円) (注5)	7,070,530,464	100.00		
		総賃貸面積(㎡) (注6)			119,075.60	100.00

(注1) 契約上の賃料・共益費・駐車場使用料・倉庫使用料・看板使用料等の合計を記載しています。なお、契約上、賃料は月額で取り決められているため、その12か月分の合計を記載しています。

(注2) 小数第3位を四捨五入しています。

(注3) 契約上の面積を記載しています。

(注4) 安田生命保険相互会社の年間賃料及び賃貸面積は、契約上の数値に本投資法人が保有する共有持分の割合を乗じて算出された数値です。

(注5) 売主から提供を受けた平成14年2月末日時点のデータに基づいて、本書の日付現在、本投資法人が保有している全不動産信託受益権に係る信託不動産における、全テナントとの契約上の賃料・共益費・駐車場使用料・倉庫使用料・看板使用料等の合計を記載しています。なお、契約上、賃料は月額で取り決められているため、その12か月分の合計を記載しています。

(注6) 売主から提供を受けた平成14年2月末日時点のデータに基づいて、本書の日付現在、本投資法人が保有している全不動産信託受益権に係る信託不動産における、賃貸面積の合計値を記載しています（事務所又は商業施設の貸室面積のみを対象とし、駐車場等の付帯施設の面積は含みません。）

(ロ) 主なテナントへの賃貸条件

主なテナントへの賃貸条件は、それぞれ以下の通りです。

商業施設テナント（株式会社西友）との主な賃貸条件

物件名	田無アスタ	ツルミフーガ1
契約期間	自平成7年（1995年）2月10日 至平成27年（2015年）2月9日	自昭和60年（1985年）12月16日 至昭和80年（2005年）12月15日
契約更改の方法	期間満了3年前予告により5年間更新可	期間満了の1年前までに別段の意思表示がない限り、3年延長され、その後も同様です。
敷金	金1,303,842,888円	金133,343,820円
普通・定期借家の別	普通借家契約	普通借家契約
賃料改定条件	3年毎に改定	3年毎に改定
その他特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 契約期間中の解約は禁止されています（残期間分の賃料相当額を違約金として支払う旨の特約があります。） ・ 共益費は収受していませんが、日常の外注委託費、水光熱費及び日常の営繕費はテナント負担となっています。 ・ 6階部分を日本中央競馬会に転貸できる特約があります。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 契約期間中の解約は禁止されています（残期間分の賃料相当額を違約金として支払う旨の特約があります。） ・ 共益費は収受していませんが、日常の外注委託費、水光熱費及び日常の営繕費はテナント負担となっています。

事務所テナントとの主な賃貸条件

テナント名	朝日生命保険相互会社	
物件名	朝日生命高松第二ビル	朝日生命福岡第三・第四ビル（注1）
契約期間	2年間	2年間
当初契約締結日	平成13年3月16日	平成13年3月16日
直近更新日	なし	なし
契約更改の方法	期間満了6か月前予告により2年間更新可	期間満了6か月前予告により2年間更新可
敷金（注2）	金9,797,212円	金31,269,181円

テナント名	安田生命保険相互会社		
物件名	新潟駅南センタービル	安田生命大阪ビル	安田生命那覇ビル
契約期間	2年間	2年間	2年間
当初契約締結日	平成13年3月16日	平成12年7月15日	平成13年3月16日
直近更新日	なし	なし	なし
契約更改の方法	期間満了6か月前予告により2年間更新可	期間満了6か月前予告により1年間更新可	期間満了6か月前予告により2年間更新可
敷金（注2）	金31,582,380円	金79,073,040円	金40,461,040円

(注1) 本書の日付現在、平成14年9月24日を明渡予定日とする貸室の一部の解約予告がなされています。解約された貸室の原状回復及び明渡しの完了後、敷金の一部金7,228,640円を返還する予定です。

(注2) 上記敷金には駐車場契約に基づく敷金を含みません。

(5) 借入れの現況

a. 借入れの状況

本投資法人は、本書の日付現在、金融機関から総額 454 億円の借入れを行っています。借入れ明細一覧は、下表の通りです。

区分 (注 1)	借入先	借入 残高 (億円)	利率 (注 2) (注 3)	変動・ 固定の 区別	借入 実行日	返済期限	返済方法	使途及 び担保
短期	株式会社みずほ コーポレート銀行 (注 4)	154	0.59%	変動	平成 13 年 12 月 27 日	平成 14 年 6 月 30 日 (注 5)	期限一括 返済	(注 6) (注 7)
中期	中央三井信託銀行 株式会社	100	1.23%	固定	平成 13 年 12 月 27 日	平成 18 年 12 月 27 日	期限一括 返済	
	住友生命保険 相互会社	100						
長期	朝日生命保 険相互会社	50	1.70%	固定	平成 13 年 12 月 27 日	平成 20 年 12 月 26 日	期限一括 返済	
	安田生命保 険相互会社	50						

(注 1) 区分は、借入期間によるものであり、短期とは 1 年未満、中期とは 1 年以上 5 年以下、長期とは 5 年超の場合をいいます（以下同じです。）

(注 2) 利率は、支払利息小数第 3 位を四捨五入しています。なお、上記借入先に支払われた融資関連手数料は含まれていません。

(注 3) 上記各借入れの利率は、借入実行日現在の利率です。平成 14 年 4 月 1 日以降、本書の日付現在において、一律に 1% を付加した利率に変更されております。なお、本投資証券が東京証券取引所において取引開始された日以降、上記各借入れの利率は、再度上記の利率に変更されます。

(注 4) 株式会社みずほコーポレート銀行は、平成 14 年 4 月 1 日付で株式会社第一勧業銀行、株式会社富士銀行及び株式会社日本興業銀行の分割・合併により、株式会社みずほコーポレート銀行及び株式会社みずほ銀行に再編されたものです。上記の借入先としての契約上の地位は、同日、株式会社富士銀行から株式会社みずほコーポレート銀行が承継しました。

(注 5) 短期借入金は、返済期限より前に本投資証券が東京証券取引所に上場され、公募発行が完了した場合、発行代わり金の払込期日の翌営業日までに返済されます。

(注 6) 資金使途は、上記各借入れに共通して以下の通りです。

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

(注 7) 本投資法人は、各借入れの担保のために、以下の通りその資産を担保に提供しています。

本投資法人が保有する各不動産信託受益権に対して同順位で第一順位にて質権を設定し、かつ質権設定に関する信託銀行からの確定日付のある承諾の取得を行っています。

信託不動産について不動産現物が信託受益者としての本投資法人に返還された場合に同順位で第一順位の抵当権を設定し登記をするという抵当権設定予約契約を締結しています。

なお、上記各区分に応じて担保の目的物となる信託受益権及びそれに係る信託不動産は、本書の日付現在、以下の通り特定されています。

区分	信託不動産の名称
短期	兼松ビル、安田生命大阪ビル
中期	兼松ビル別館、安田生命人形町ビル、新麹町ビル、アルカイースト、(仮称) J P R 千葉ビル、朝日生命横浜日本大通りビル、新潟駅南センタービル、東京建物本町ビル、朝日生命高松第二ビル、(仮称) J P R 高松ビル、安田生命博多ビル、朝日生命福岡第三・第四ビル、安田生命那覇ビル
長期	田無アスタ、ツルミフーガ 1、安田生命天六ビル

また、上記短期借入れが返済期限に一括返済された場合には、上記短期借入れに係る担保権は解除される予定です。本投資証券が東京証券取引所に上場され取引が開始された日（当日を含みます。）から 5 営業日以内に、上記中期借入れの担保のために、兼松ビルを信託する不動産信託受益権に対し

て、同順位で第一順位にて質権を設定し担保が追加される予定です。また、安田生命池袋ビル及び天神121ビルを信託する不動産信託受益権を取得した日において、上記長期借入れの担保のために、当該信託受益権に対して、同順位で第一順位にて質権を設定し担保が追加される予定です。

(注8) 上記借入れに伴うアレンジメント手数料は、第1回決算期に、全額一括して費用処理する予定です。

b. 借入予定

本投資法人は、上記借入れの他に、以下の借入れを行う予定です。

区分	借入先	借入 残高 (億円)	利率 (注1)	変動・ 固定の 区別	返済期限	返済方法	使途及び 担保
中期	株式会社 あおぞら銀行	30	基準金利 (注2)に年 率0.8%を 加えた利率	固定	平成18年 12月27日	期限一括 返済	前記の中期 借入れと同 じです。
	株式会社 大和銀行	20					

(注1) 上記借入予定先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

(注2) 基準金利とは、融資実行日の2営業日前の5年物円円スワップオフアードレートをいいます。

(注3) 株式会社あおぞら銀行からの借入れについては、平成14年6月10日以降平成14年6月28日までの期間中において同行と本投資法人が合意した日に実行します。

(注4) 株式会社大和銀行からの借入れについては、平成14年6月14日以降平成14年6月末日までの期間中において同行と本投資法人が合意した日に実行します。

現在、その他の金融機関等とも資金調達について交渉中です。

c. 財務制限条項

本投資法人の財務状況によって、金利の付加、キャッシュ・リザーブ積立額の付加、資産の取得及び処分制限、債務負担行為及び支払の制限、配当の制限、追加担保の提供などの財務制限を受けることがあります。

第4 その他

1. 目論見書の表紙及び裏表紙に本投資法人の名称及び本店の所在地を記載し、本投資法人のロゴマークや図案を使用することがあります。
2. 目論見書の表紙裏に金融商品の販売等に関する法律に関する重要事項又はリスク要因について記載することがあります。
3. 本有価証券届出書「第二部 発行者情報」の主な内容を要約した文章及び図案を「投資法人の概要」として目論見書に記載することがあります。
4. 本有価証券届出書「第二部 発行者情報 第1 投資法人の状況 2. 投資方針 (2) 投資対象」及び「第二部 発行者情報 第3 投資法人の経理状況 2. 投資法人の現況 (4) その他投資資産の主要なもの」に記載される投資資産の主な内容を要約して「不動産ポートフォリオの概要」として目論見書に記載することがあるとともに、かかる投資資産の写真及び所在分布図等を目論見書に掲載することがあります。「不動産ポートフォリオの概要」として本書180頁から210頁までを使用します。
5. 目論見書の末尾に本投資法人規約を記載することがあります。

第5 内国投資証券事務の概要

1. 名義書換の手續、取扱場所、取次所、事務受託者及び手数料

本投資証券の所持人は、本投資法人及び本投資法人の名義書換等に関する一般事務受託者であるみずほ信託銀行株式会社の定める手續に従って本投資証券の名義書換を本投資法人に請求することができます。本投資証券の譲渡は、かかる名義書換によらなければ、本投資法人に対抗することができません。名義書換手續の取扱場所、取次所、事務受託者及び手数料は次の通りです。

取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目5番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
取次所	みずほ信託銀行株式会社 全国各支店 みずほアセット信託銀行株式会社 本店及び全国各支店 みずほインベスターズ証券株式会社 本店及び全国各支店
事務受託者の名称	東京都千代田区丸の内一丁目5番1号 みずほ信託銀行株式会社
手数料	なし

2. 投資主名簿の閉鎖の時期

該当事項はありません。

3. 投資主に対する特典

該当事項はありません。

4. 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

5. その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。



新投資口発行及び投資口売出届出目論見書

日本プライムリアルティ投資法人

東京都中央区八重洲一丁目9番9号



安田生命大阪ビル

YASUDA-LIFE OSAKA BLDG.



ARCA EAST
アルカイースト



KANEMATSU BLDG.
兼松ビル



投資法人の紹介

Introduction of JPR

本投資法人は、「日本プライムリアルティ投資法人」と称し、

英文では Japan Prime Realty Investment Corporation(略称:JPR)と表示します。

本投資法人は、投資信託及び投資法人に

関する法律(以下「投信法」といいます。)に基づく投資法人です。

株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント

(略称:TRIM。以下「資産運用会社」といいます。)が、

本投資法人からの委託に基づき、

投信法上の投資信託委託業者として、

本投資法人規約並びに同規約に定める資産運用の対象及び

方針に従い、資産の運用に係る業務を行います。



投資方針

JPR Investment Policy

「都市型商業不動産への投資」を基本コンセプトとし、

主として優良なオフィス(都市型業務施設)及び繁華性の高い立地に位置する

商業施設の建物及びその敷地から構成される不動産等並びにこれらの不動産等を

主たる投資対象とする資産対応証券等を投資対象としています。

また投資対象のリターンとリスクを考慮した上で、

東京だけではなく地方都市への分散投資を図り、

ポートフォリオ運用のメリットを発揮することを基本方針とします。

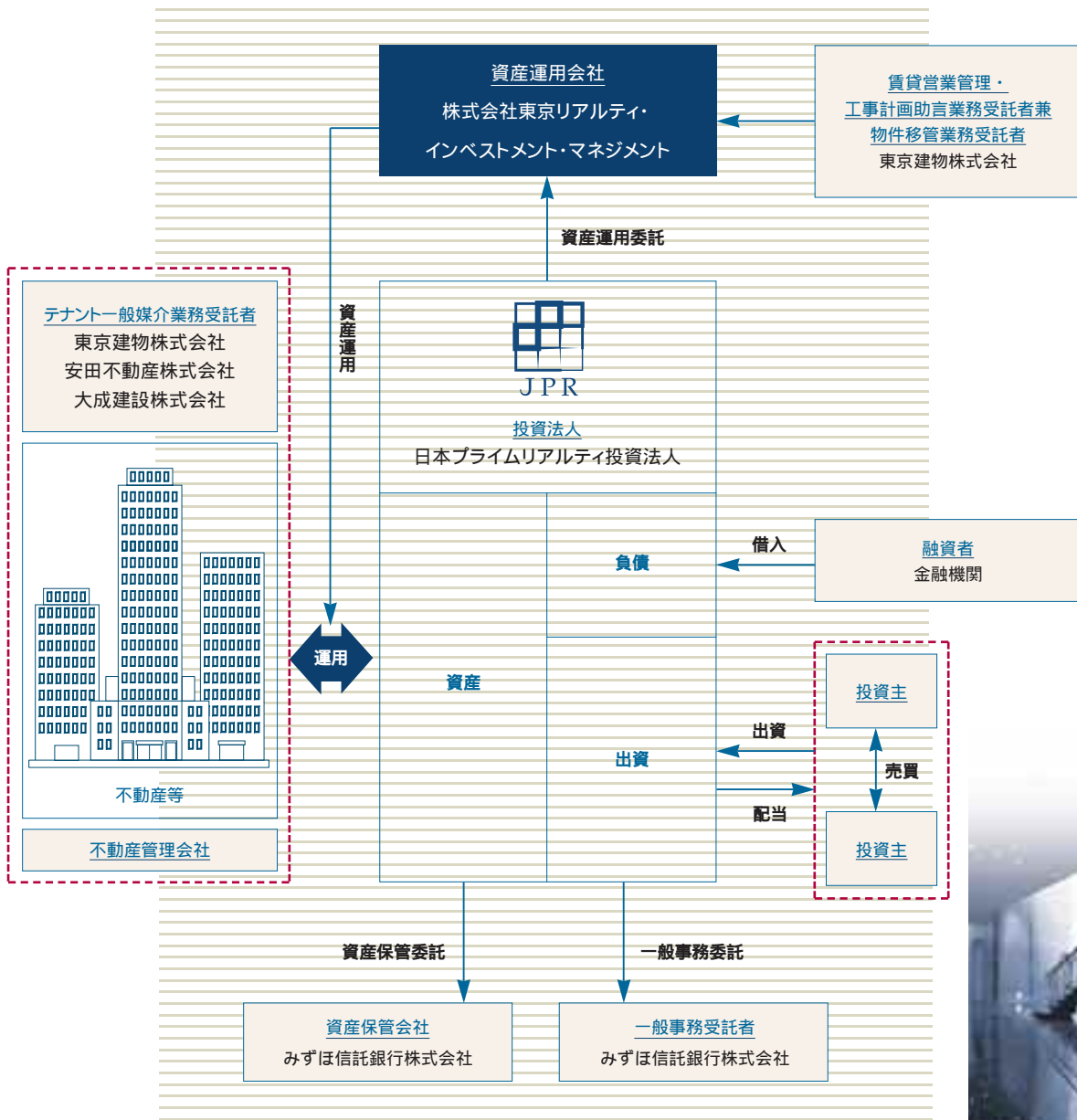
さらに、テナント及び物件単位での分散投資を行い、

ファンドの中長期的な安定成長を目指すものとします。



投資法人のしくみ

JPR Structure



上図は、本投資法人の一部の主要な関係者等及び一部の契約関係を記載したものです。
 詳細は本文「第二部発行者情報 第1 投資法人の状況 1.投資法人の概況 (4)投資法人の仕組み」をご参照下さい。

ファンドの特徴

JPR Characteristics

本投資法人は、投資主の利益を最優先するものとし、特定の第三者に利益を供することを意図した投資は行いません。

利害関係者との取引制限

本文「第二部発行者情報 第1投資法人の状況 6.管理及び運営(2)利害関係人との取引制限」をご参照下さい。

資産運用会社への支払報酬

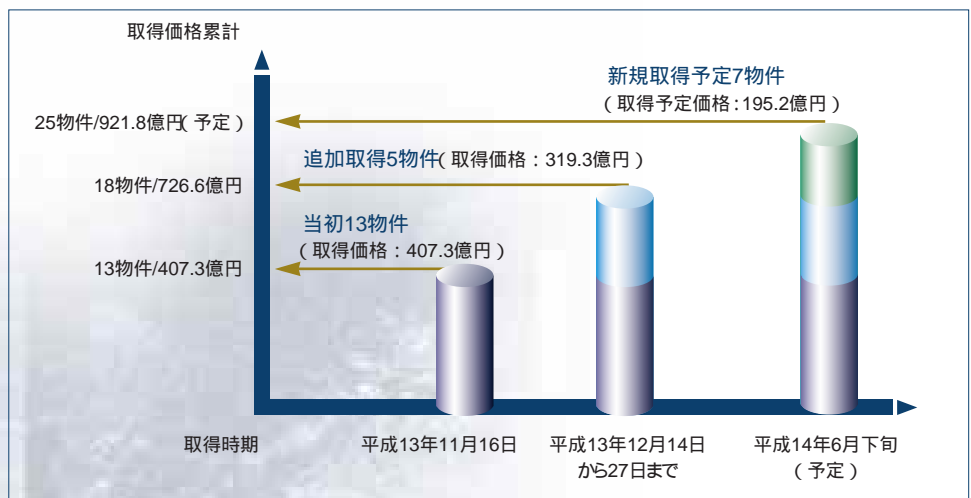
本文「第二部発行者情報 第1投資法人の状況 4.手数料等及び税金(3)管理報酬等」をご参照下さい。

内部者取引自主規制

本文「第二部発行者情報 第1投資法人の状況 3.投資リスク a.リスク要因(ロ)商品設計及び関係者に関するリスク インサイダー取引規制等が存在しないリスク」をご参照下さい。

ポートフォリオ構築の経緯

JPR Portfolio-Growth Strategy

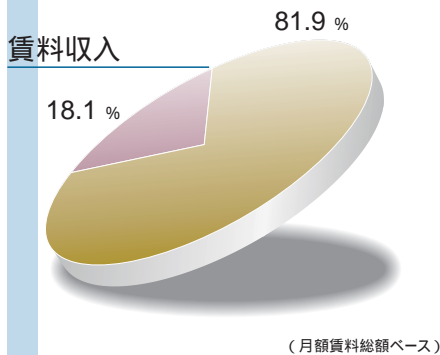
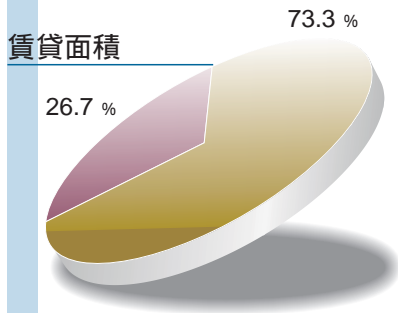
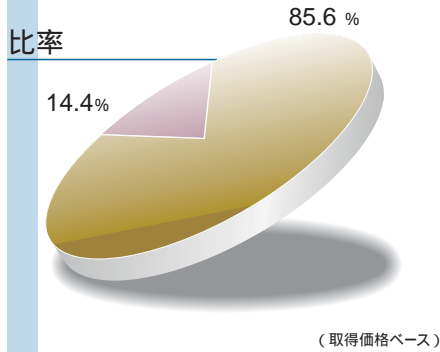
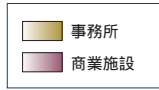


上図は、本投資法人の不動産等の取得の経緯及び予定の概略を記載したものです。詳細は本文の該当頁をご参照下さい。「取得価格」には、取得諸経費、固定資産税・都市計画税及び消費税を含みません。本投資法人は上記の取得済資産及び取得予定資産のみを取得することを目的として設立されたものではありません。今後、資産運用会社を通じての資産の運用において、取得済資産又は取得予定資産以外の資産の取得又は売却が行われる予定です。

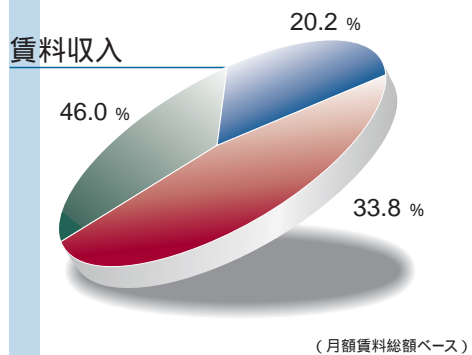
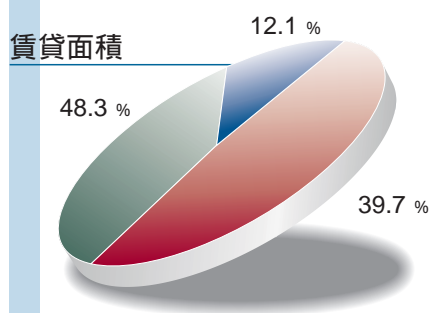
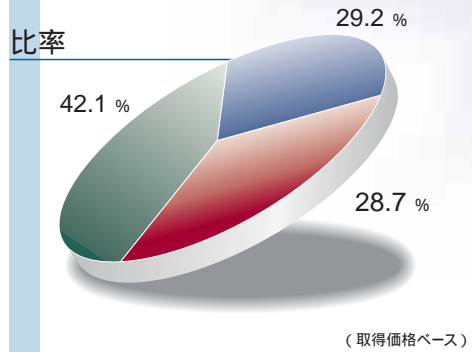
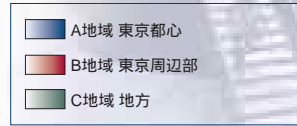
ポートフォリオ分散状況

JPR Portfolio - Diversification

用途分散



地域分散



新規取得予定物件を含みます。
9.10ページの表に基づいて作成されたものです。

不動産ポートフォリオの概要

JPR Portfolio-Outline

本投資法人は、有価証券届出書提出日現在、本頁に「取得済」と記載した不動産信託受益権を保有しています。また、本投資法人は、有価証券届出書による届出の対象とする投資証券の発行により調達した資金によって、本頁に「取得予定」と記載した不動産信託受益権を購入する予定です。本投資法人は取得済資産又は取得予定資産のみを取得することを目的として設立されたものではありません。今後、資産運用会社を通じての資産の運用において、取得済資産又は取得予定資産以外の資産の取得又は売却も行われる予定です。

本投資法人は、主として地震リスク、個別市況リスク等を考慮し、またキャッシュフローの増大のために、東京だけではなく地方都市への分散投資を図るものとします。地域区分の定義は下表のとおりとします。

C地域 地方（東北/北陸）

- 取得済 ■ 新潟駅南センタービル
- 取得予定 ■ (仮称)損保ジャパン仙台ビル

(上記不動産の主たる用途は全て事務所です。)

C地域 地方（近畿/四国）

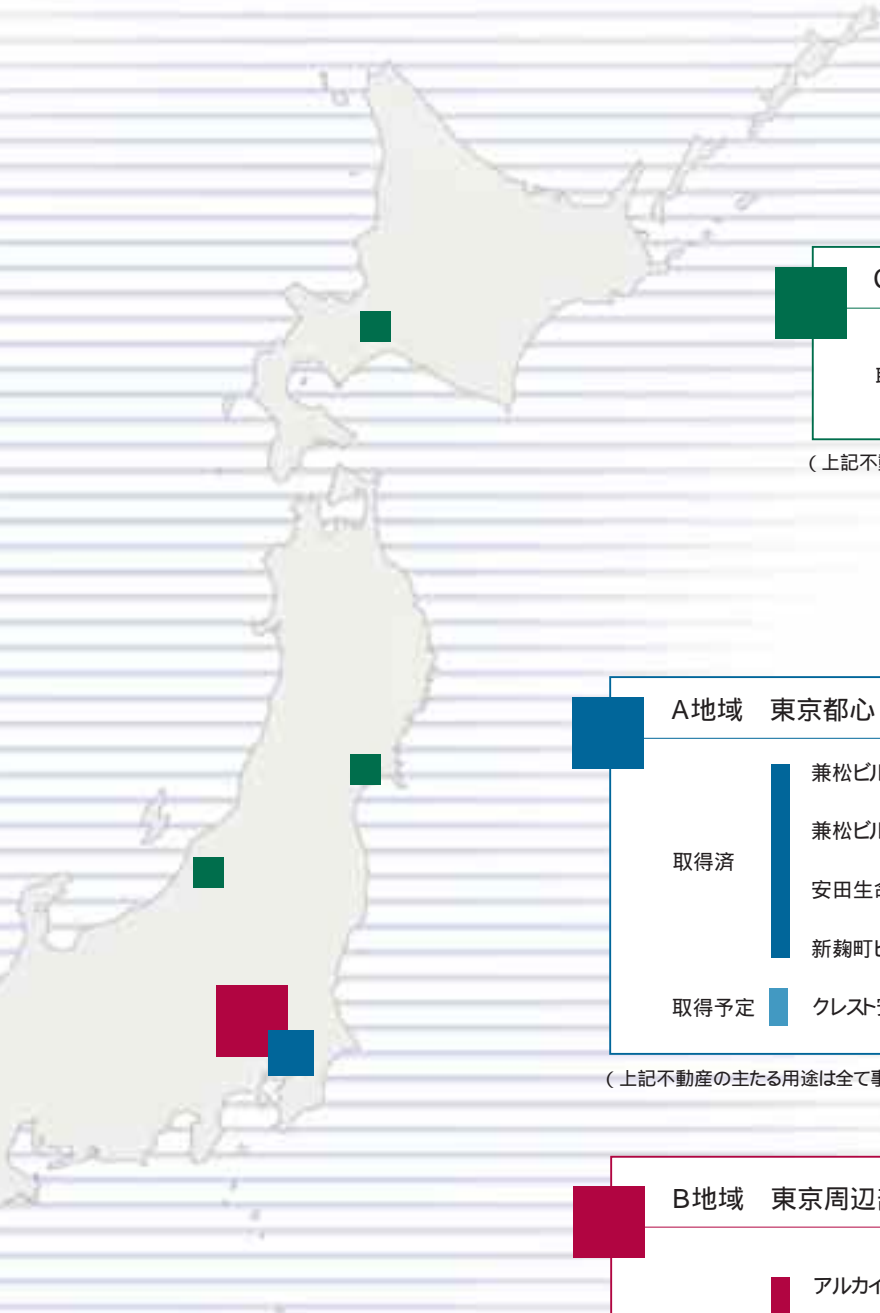
- 取得済 ■ 安田生命大阪ビル
- 安田生命天六ビル
- 東京建物本町ビル
- 朝日生命高松第二ビル
- (仮称)JPR高松ビル
- 取得予定 ■ (仮称)損保ジャパン和歌山ビル

(上記不動産の主たる用途は全て事務所です。)

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



地域別物件囲み表示の中で、取得済物件は濃色で、取得予定物件は淡色で表しています。



C地域 地方(北海道)

取得予定 NORTH33ビル
(仮称)パークイースト札幌

(上記不動産の主たる用途は全て事務所です。)

A地域 東京都心

取得済 兼松ビル
兼松ビル別館
安田生命人形町ビル
新麹町ビル

取得予定 クレスト安田ビル

(上記不動産の主たる用途は全て事務所です。)

B地域 東京周辺部

取得済 アルカイースト
(仮称)JPR千葉ビル
朝日生命横浜日本大通りビル
田無アスタ
ツルミフーガ 1

取得予定 安田生命池袋ビル

(上記不動産の主たる用途は、田無アスタとツルミフーガ 1が商業施設であり、その他は全て事務所です。)

C地域 地方(九州/沖縄)

取得済 安田生命博多ビル
朝日生命福岡第三・第四ビル
安田生命那覇ビル

取得予定 天神121ビル

(上記不動産の主たる用途は全て事務所です。)



不動産ポートフォリオ

JPR Portfolio

取得済・ 予定の別	用途	物件番号	物件名	所在地	敷地面積 (m ²)	延床面積(m ²)	構造・階数(注2)
取得済物件	事務所	A-1	兼松ビル	東京都中央区京橋	1,751.13	14,995.09	S・RC・SRC B2 / 13F
	事務所	A-2	兼松ビル別館	東京都中央区京橋	679.06	4,351.46	SRC B1 / 8F
	事務所	A-3	安田生命人形町ビル	東京都中央区日本橋人形町	550.06	4,117.70	SRC・RC B1 / 8F
	事務所	A-4	新麹町ビル	東京都千代田区麹町	657.80	5,152.98	SRC B1 / 9F
	取得予定物件	事務所	A-5	クレスト安田ビル	東京都千代田区神田錦町	636.90	4,790.68
小計							

取得済物件	事務所	B-1	アルカイースト	東京都墨田区錦糸	3,755.01	34,281.86	S・SRC B3 / 19F
	事務所	B-2	(仮称)JPR千葉ビル	千葉県千葉市中央区新町	1,382.35	9,072.57	S・SRC B1 / 13F
	事務所	B-3	朝日生命横浜日本大通りビル	神奈川県横浜市中区日本大通	1,100.59	9,146.52	SRC B1 / 11F
	商業施設	B-1	田無アスタ	東京都西東京市田無町	12,326.30	80,675.27	SRC B2 / 17F
	商業施設	B-2	ツルミフーガ1	神奈川県横浜市鶴見区豊岡町	1,962.18	13,543.32	SRC B2 / 7F
取得予定物件	事務所	B-4	安田生命池袋ビル	東京都豊島区東池袋	772.77	6,468.08	SRC B1 / 9F
小計							

取得済物件	事務所	C-1	新潟駅南センタービル	新潟県新潟市米山	2,706.99	19,950.42	S・SRC B1 / 10F
	事務所	C-2	安田生命大阪ビル	大阪府大阪市北区梅田	5,999.33	52,982.94	S・SRC B2 / 31F
	事務所	C-3	安田生命天六ビル	大阪府大阪市北区浪花町	642.06	3,851.23	SRC B1 / 8F
	事務所	C-4	東京建物本町ビル	大阪府大阪市中央区本町	1,432.64	14,619.52	SRC B3 / 9F
	事務所	C-5	朝日生命高松第二ビル	香川県高松市寿町	579.99	3,471.55	SRC 8F
	事務所	C-6	(仮称)JPR高松ビル	香川県高松市寿町	1,407.78	7,409.08	SRC B1 / 10F
	事務所	C-7	安田生命博多ビル	福岡県福岡市博多区博多駅前	1,214.63	9,791.91	S・RC B1 / 12F
	事務所	C-8	朝日生命福岡第三・第四ビル	福岡県福岡市博多区住吉	2,500.86	(第三)7,683.01 (第四)3,723.68	(第三)SRC B1/10F (第四)SRC 7F
	事務所	C-9	安田生命那覇ビル	沖縄県那覇市松山	959.87	5,780.71	S・SRC 12F
取得予定物件	事務所	C-10	NORTH33ビル	北海道札幌市中央区北三条西三丁目	1,382.12	10,568.23	SRC B1 / 12F
	事務所	C-11	(仮称)パークウエスト札幌	北海道札幌市中央区南一条東一丁目	1,808.26	10,865.75	SRC B1 / 8F
	事務所	C-12	(仮称)損保ジャパン仙台ビル	宮城県仙台市宮城野区榴岡	1,895.67	10,783.52	SRC B1 / 12F
	事務所	C-13	(仮称)損保ジャパン和歌山ビル	和歌山県和歌山市美園町	1,128.45	6,715.07	S 9F
	事務所	C-14	天神121ビル	福岡県福岡市中央区天神	1,164.39	8,690.95	S・SRC 13F
小計							

合計							
----	--	--	--	--	--	--	--

注1)本投資法人は、上記の不動産の全てについて、不動産信託受益権の形態により保有又は取得を予定しています。取得(予定)価格を除く上記の情報は各不動産信託受益権に係る信託不動産に関する情報です。

注2)構造・階数の略称は、S:鉄骨造、RC:鉄筋コンクリート造、SRC:鉄骨鉄筋コンクリート造を表しています。

注3)月額賃料総額、は、貸室賃料、共益費、駐車料、倉庫使用料、看板使用料等を含みます。

各項目詳細につきましては、本文の該当ページをご覧ください。

竣工年月	所有形態		不動産 鑑定評価額 (百万円)	取得(予定)価格		月額賃料総額 (千円)注3)	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	物件写真 (ページ)	物件概要 (ページ)
	土地	建物		価格(百万円)	比率					
			(平成14年4月1日時点)	(平成14年2月28日時点)						
平成5年2月	所有権 (共有、持分割合: 79.4%)	所有権 (共有、持分割合: 79.4%)	16,100	16,276	17.7%	82,695	7,958.59	7,958.59	12	-135-
平成5年2月	所有権 (共有、持分割合: 79.4%)	所有権 (共有、持分割合: 79.4%)	2,850	2,874	3.1%	16,671	2,291.13	2,291.13	13	-138-
平成元年12月	所有権	所有権	2,100	2,100	2.3%	16,829	2,777.68	2,777.68	13	-140-
昭和59年10月	所有権 (共有、持分割合: 49.0%)	区分所有権	1,670	1,670	1.8%	12,875	2,105.44	2,105.44	14	-142-
平成11年9月	所有権	所有権	4,040	4,000	4.3%	24,388	3,265.34	3,265.34	14	-42-
			26,760	26,920	29.2%	153,458	18,398.18	18,398.18		
平成9年3月	所有権 (共有、持分割合: 41.1%)	区分所有権	6,040	5,880	6.4%	49,184	7,050.10	7,050.10	16	-144-
平成3年1月	所有権	所有権	2,410	2,350	2.5%	23,731	5,552.11	3,899.10	16	-146-
平成元年10月	所有権	所有権	3,090	2,927	3.2%	28,811	6,055.56	5,572.20	17	-148-
平成7年2月	所有権 (共有、持分割合: 42.1%)	区分所有権 (共有、持分割合: 52.9%)	10,850	10,200	11.1%	112,030	31,121.71	31,121.71	17	-150-
昭和60年9月	所有権 (共有、持分割合: 64.4%)	区分所有権	3,120	3,040	3.3%	25,546	9,578.60	9,578.60	18	-153-
昭和55年10月	所有権	所有権	2,040	2,040	2.2%	16,855	4,506.92	3,307.15	18	-44-
			27,550	26,437	28.7%	256,158	63,865.00	60,528.86		
平成8年3月	所有権 (共有、持分割合: 52.7%)	区分所有権	2,200	2,140	2.3%	20,524	5,206.88	5,206.88	22	-156-
平成12年6月	所有権 (共有、持分割合: 33.3%)	所有権 (共有、持分割合: 33.3%)	8,330	8,300	9.0%	53,595	9,584.04	9,584.04	24	-158-
平成3年6月	所有権	所有権	574	418	0.5%	6,094	2,395.12	1,305.35	24	-160-
昭和45年2月	所有権 (共有、持分割合: 64.3%)	区分所有権	4,130	4,150	4.5%	41,188	7,210.25	7,210.25	25	-162-
昭和56年8月	所有権	所有権	909	872	0.9%	10,321	2,537.30	2,302.41	25	-164-
昭和57年9月 昭和59年3月増築	所有権	所有権	2,190	2,130	2.3%	17,022	5,139.50	3,624.87	26	-166-
昭和60年6月	所有権	所有権	2,851	2,900	3.1%	26,566	6,574.72	6,303.42	28	-168-
(第三)昭和59年2月(第四)昭和61年10月	所有権	(第三)所有権(第四)所有権	2,901	2,873	3.1%	27,975	8,408.48	7,529.33	28	-170-
平成3年10月	所有権	所有権	1,650	1,560	1.7%	17,552	3,947.07	3,654.50	29	-172-
平成4年2月	所有権	区分所有権	3,710	3,700	4.0%	31,323	6,642.78	5,498.22	20	-46-
昭和60年11月	所有権	所有権	2,390	2,150	2.3%	27,205	7,645.30	6,789.39	20	-48-
平成9年12月	所有権	所有権	3,150	3,150	3.4%	32,834	7,046.45	7,046.45	22	-50-
平成8年7月	所有権	所有権	1,670	1,670	1.8%	20,072	4,950.72	4,950.72	26	-52-
平成12年7月	所有権 (共有、持分割合: 52.2%)	区分所有権	2,850	2,810	3.0%	17,070	3,292.02	2,621.53	29	-54-
			39,505	38,823	42.1%	349,343	80,580.63	73,627.36		
			93,815	92,180	100.0%	758,959	162,844	152,554		

地域別物件表示の中で、取得済物件は濃色で、取得予定物件は淡色で表しています。



A 地域 東京都心

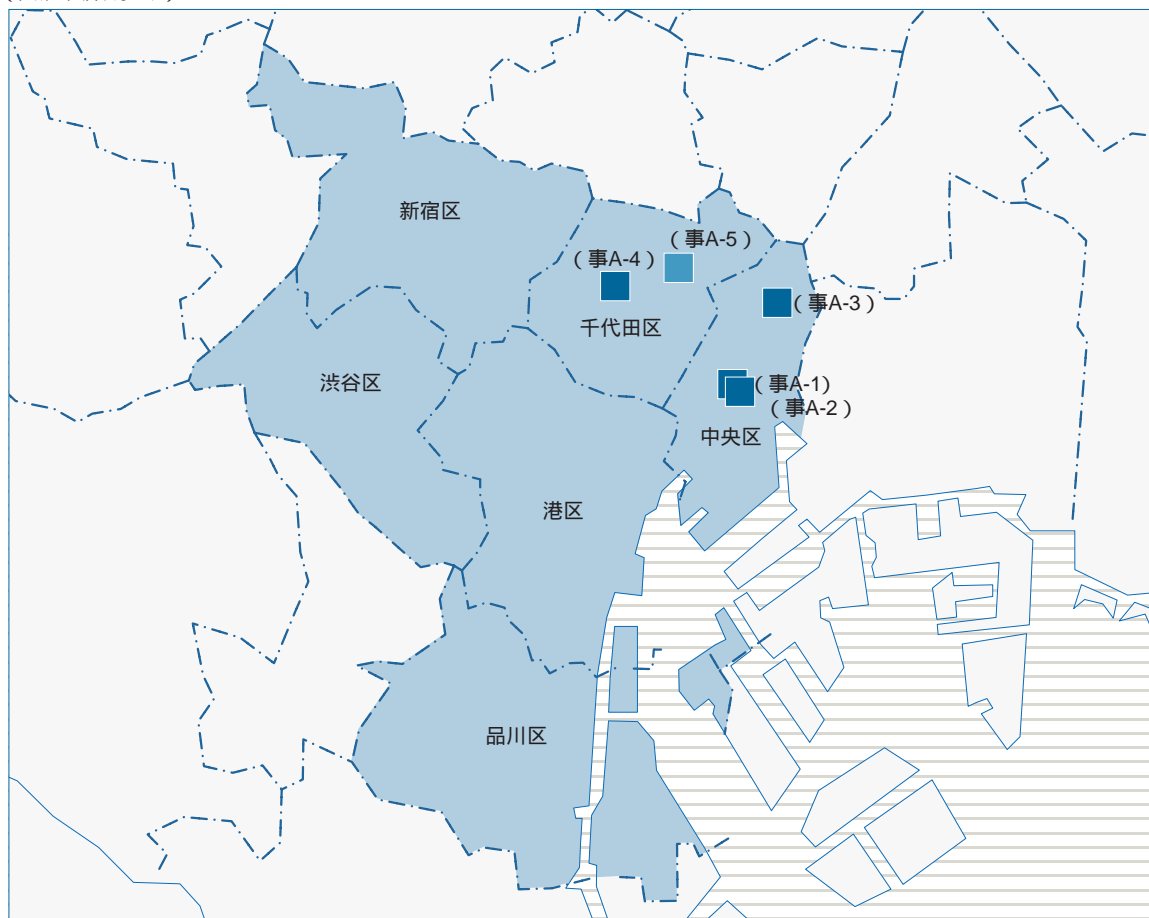
取得済

- (事A-1) 兼松ビル
東京都中央区京橋二丁目14番1号
- (事A-2) 兼松ビル別館
東京都中央区京橋二丁目17番5号
- (事A-3) 安田生命人形町ビル
東京都中央区日本橋人形町一丁目17番4号
- (事A-4) 新麹町ビル
東京都千代田区麹町四丁目3番3号

取得予定

- (事A-5) クレスト安田ビル
東京都千代田区神田錦町三丁目21番

(住所は住居表示です)



(事A-1)

兼松ビル Kanematsu Bldg.

敷地面積：1,751.13㎡

延床面積：14,995.09㎡

構造：鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨
鉄筋コンクリート造陸屋根

階数：地下2階付13階建

竣工年月：平成5年2月

不動産管理会社：東京建物株式会社

注)所有形態

土地：所有権(共有、持分割合：79.4%)

建物：所有権(共有、持分割合：79.4%)



(事A-2)

兼松ビル別館 Kanematsu Bldg. Annex

敷地面積：679.06㎡

延床面積：4,351.46㎡

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根

階数：地下1階付8階建

竣工年月：平成5年2月

不動産管理会社：東京建物株式会社

注)所有形態

土地：所有権(共有、持分割合：79.4%)

建物：所有権(共有、持分割合：79.4%)



(事A-3)

安田生命人形町ビル Yasuda-Life Ningyo-cho Bldg.

敷地面積：550.06㎡

延床面積：4,117.70㎡

構造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根

階数：地下1階付8階建

竣工年月：平成元年12月

不動産管理会社：安田ビルマネジメント株式会社



(事A-4)

新麹町ビル Shin-Kojimachi Bldg.

敷地面積：657.80㎡

延床面積：5,152.98㎡

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根

階数：地下1階付9階建

竣工年月：昭和59年10月

不動産管理会社：東京建物株式会社

注)所有形態

土地：所有権(共有、持分割合：49.0%)

建物：区分所有権



(事A-5)

クレスト安田ビル Crest Yasuda Bldg.

敷地面積：636.90㎡

延床面積：4,790.68㎡

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根

階数：地下1階付9階建

竣工年月：平成11年9月

不動産管理会社：安田不動産株式会社





B 地域 東京周辺部

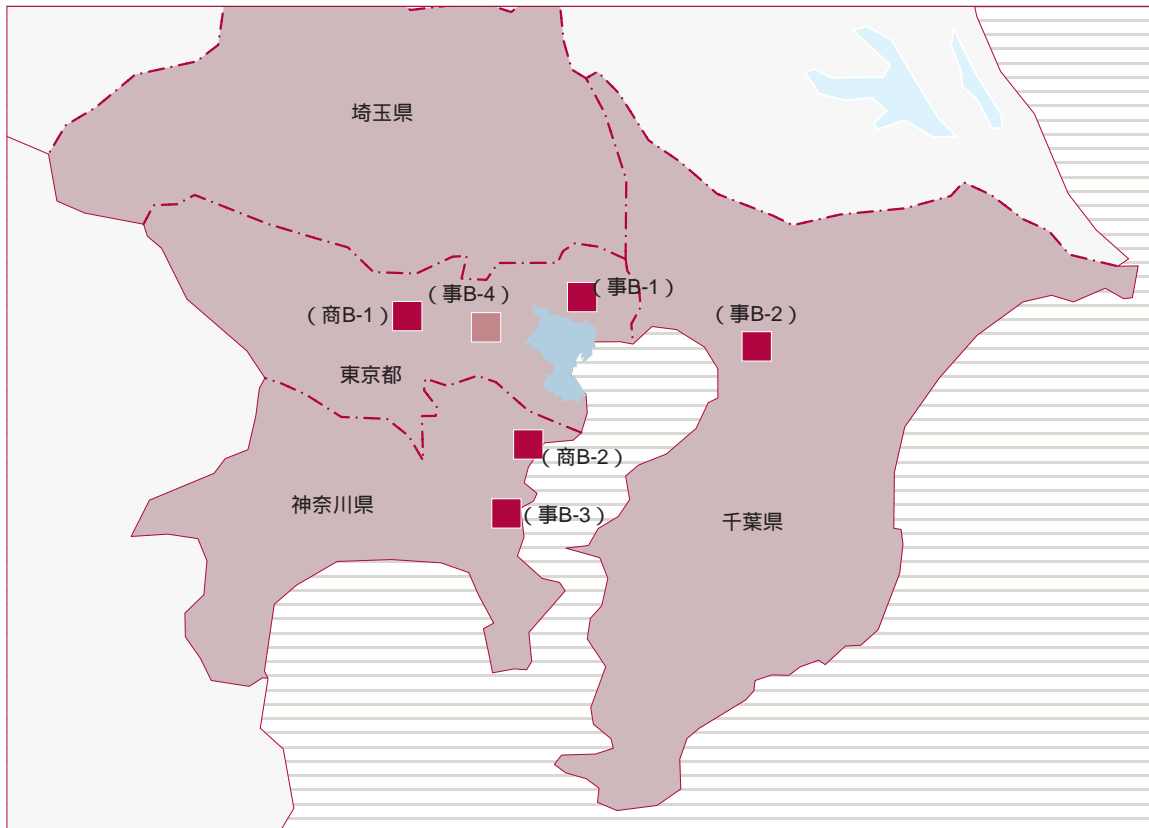
取得済

- (事B-1) アルカイースト
東京都墨田区錦糸三丁目2番1号
- (事B-2) (仮称) JPR千葉ビル
千葉県千葉市中央区新町1番7ほか
- (事B-3) 朝日生命横浜日本大通りビル
神奈川県横浜市中区日本大通17番地
- (商B-1) 田無アスタ
東京都西東京市田無町二丁目1番1号
- (商B-2) ツルミフォーガ1
神奈川県横浜市鶴見区豊岡町2番1号

取得予定

- (事B-4) 安田生命池袋ビル
東京都豊島区東池袋一丁目34番5号

(住所は住居表示です。ただし、(事B-2) (仮称) JPR千葉ビルについては、住居表示未実施のため登記簿上の地番を記載しています。)



(事B-1)

アルカイスト Arca East

敷地面積：3,755.01㎡

延床面積：34,281.86㎡

構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根

階数：地下3階付19階建

竣工年月：平成9年3月

不動産管理会社：東京建物株式会社

注)所有形態

土地：所有権(共有、持分割合：41.1%)

建物：区分所有権



(事B-2)

(仮称)JPR千葉ビル JPR Chiba Bldg.

敷地面積：1,382.35㎡

延床面積：9,072.57㎡

構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根

階数：地下1階付13階建

竣工年月：平成3年1月

不動産管理会社：東京建物株式会社



(事B-3)

朝日生命横浜日本大通りビル Asahi-Life
Yokohama Nihon Odori Bldg.

敷地面積：1,100.59㎡

延床面積：9,146.52㎡

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根

階数：地下1階付11階建

竣工年月：平成元年10月

不動産管理会社：朝日不動産管理株式会社



(商B-1)

田無アスタ Tanashi ASTA

敷地面積：12,326.30㎡

延床面積：80,675.27㎡

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根

階数：地下2階付17階建

竣工年月：平成7年2月

不動産管理会社：安田ビルマネジメント株式会社

注)所有形態

土地：所有権(共有、持分割合：42.1%)

建物：区分所有権(共有、持分割合：52.9%)



(商B-2)

ツルミフーガ 1 Tsurumi fuga 1

敷地面積：1,962.18㎡

延床面積：13,543.32㎡

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根

階数：地下2階付7階建

竣工年月：昭和60年9月

不動産管理会社：朝日不動産管理株式会社

注)所有形態

土地：所有権(共有、持分割合：64.4%)

建物：区分所有権



(事B-4)

安田生命池袋ビル Yasuda-Life Ikebukuro Bldg.

敷地面積：772.77㎡

延床面積：6,468.08㎡

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根

階数：地下1階付9階建

竣工年月：昭和55年10月

不動産管理会社：安田ビルマネジメント株式会社





C 地域 地方（北海道）

取得予定

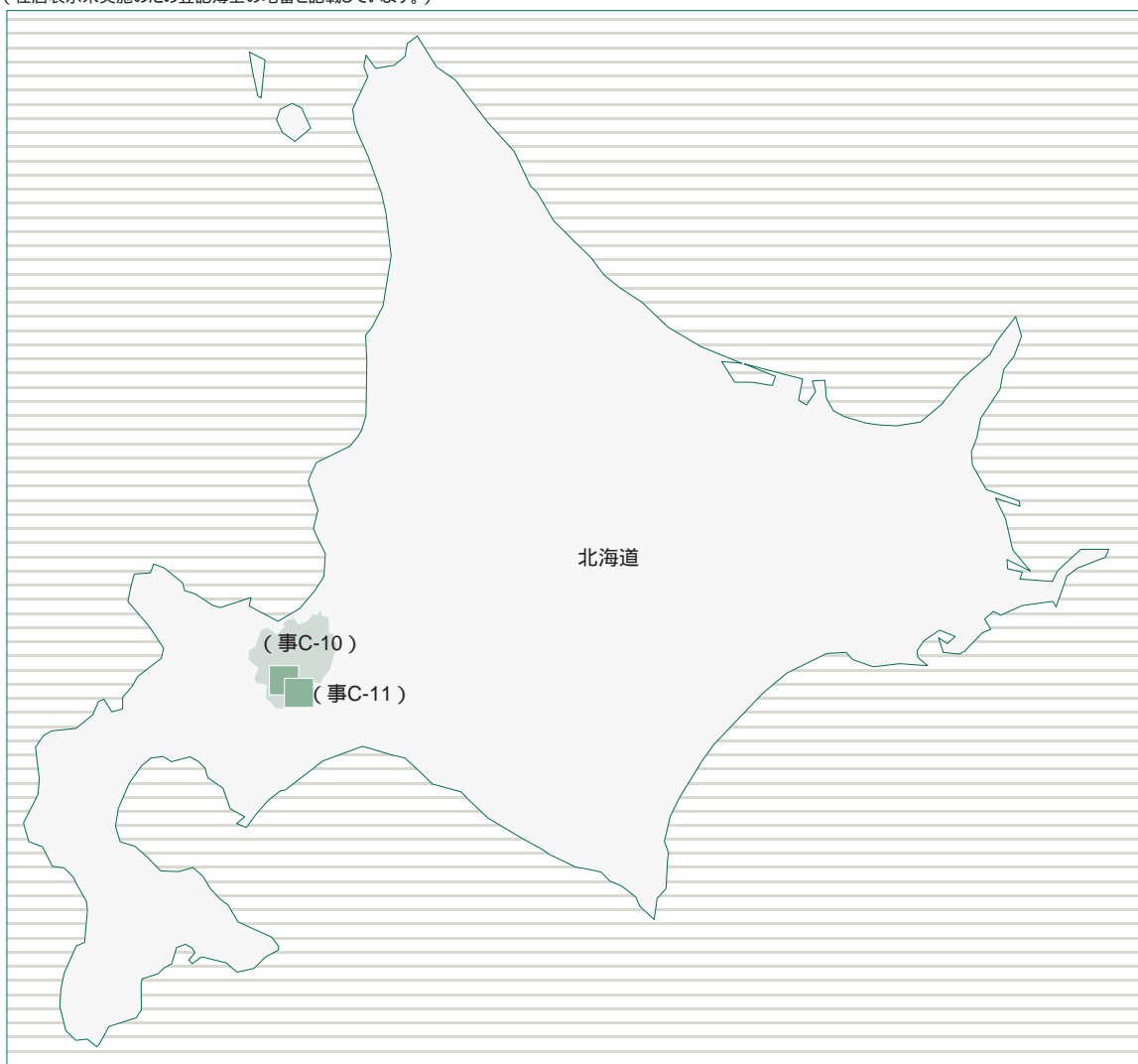
（事C-10）NORTH33ビル

北海道札幌市中央区北三条西三丁目1番47ほか

（事C-11）（仮称）パークイースト札幌

北海道札幌市中央区南一条東一丁目2番21ほか

（住居表示未実施のため登記簿上の地番を記載しています。）



(事C-10)

NORTH33ビル North 33 Bldg.

敷地面積：1,382.12㎡

延床面積：10,568.23㎡

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根

階数：地下1階付12階建

竣工年月：平成4年2月

不動産管理会社：東京建物株式会社

注)所有形態

土地：所有権

建物：区分所有権



(事C-11)

(仮称)パークイースト 札幌 Park East Sapporo

敷地面積：1,808.26㎡

延床面積：10,865.75㎡

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根

階数：地下1階付8階建

竣工年月：昭和60年11月

不動産管理会社：東京建物株式会社





C 地域 地方（東北 / 北陸）

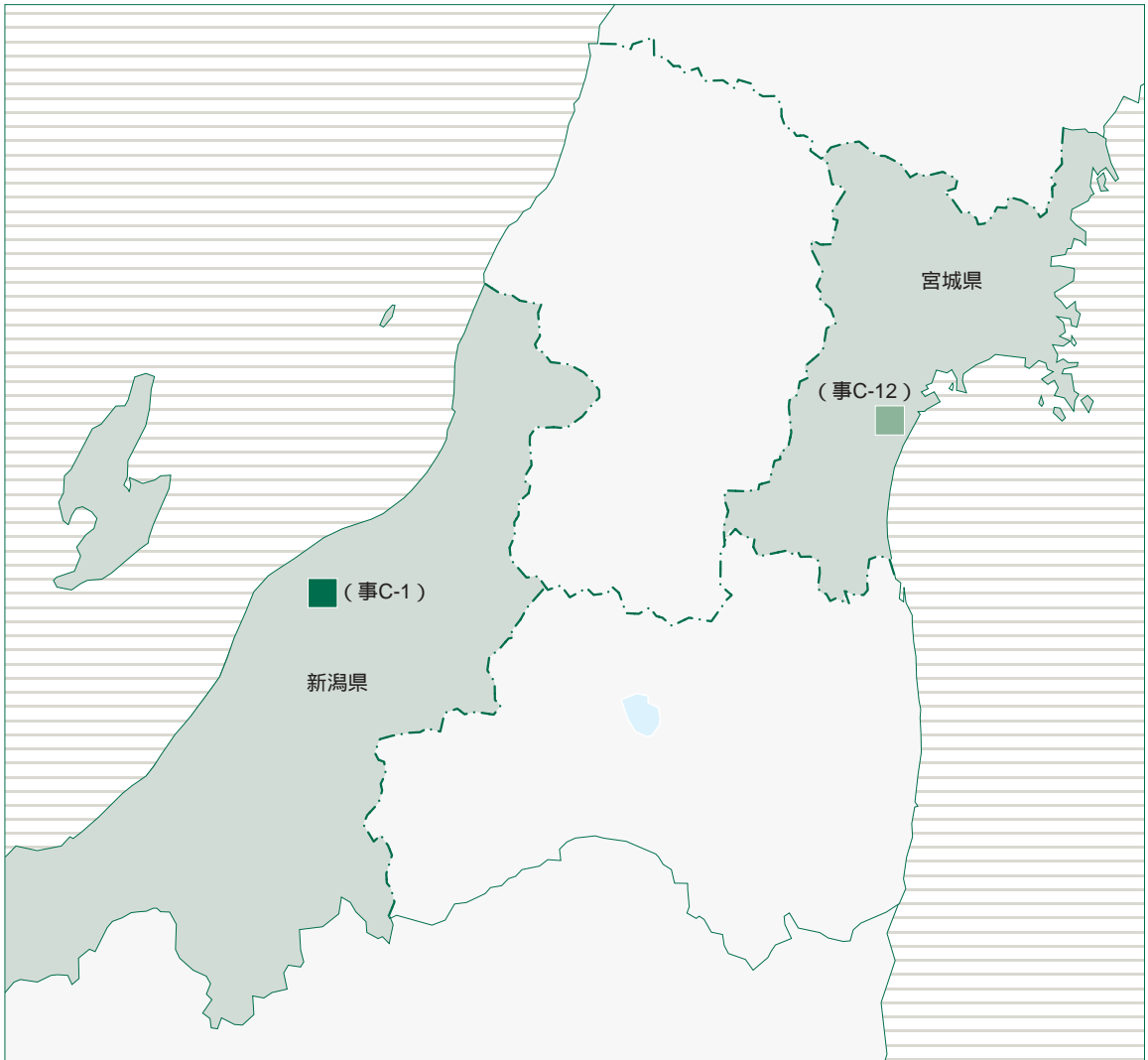
取得済

（事C-1）新潟駅南センタービル
新潟県新潟市米山一丁目24番

取得予定

（事C-12）(仮称)損保ジャパン仙台ビル
宮城県仙台市宮城野区榴岡三丁目7番35号

（住所は住居表示です。ただし、（事C-1）新潟駅南センタービルについては、住居表示未実施のため登記簿上の地番を記載しています。）



(事C-1)

新潟駅南センタービル Niiigata Ekinan Center Bldg.

敷地面積：2,706.99㎡

延床面積：19,950.42㎡

構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根

階数：地下1階付10階建

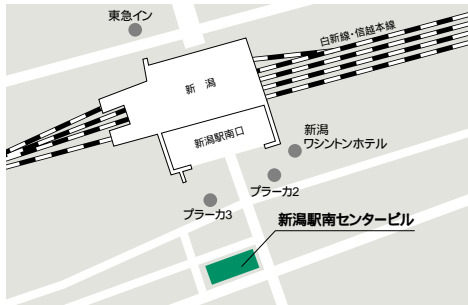
竣工年月：平成8年3月

不動産管理会社：安田ビルマネジメント株式会社

注)所有形態

土地：所有権(共有、持分割合：52.7%)

建物：区分所有権



(事C-12)

(仮称)損保ジャパン仙台ビル Sompo Japan Sendai Bldg.

敷地面積：1,895.67㎡

延床面積：10,783.52㎡

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根

階数：地下1階付12階建

竣工年月：平成9年12月

不動産管理会社：安田ビル管理株式会社





C 地域 地方 (近畿 / 四国)

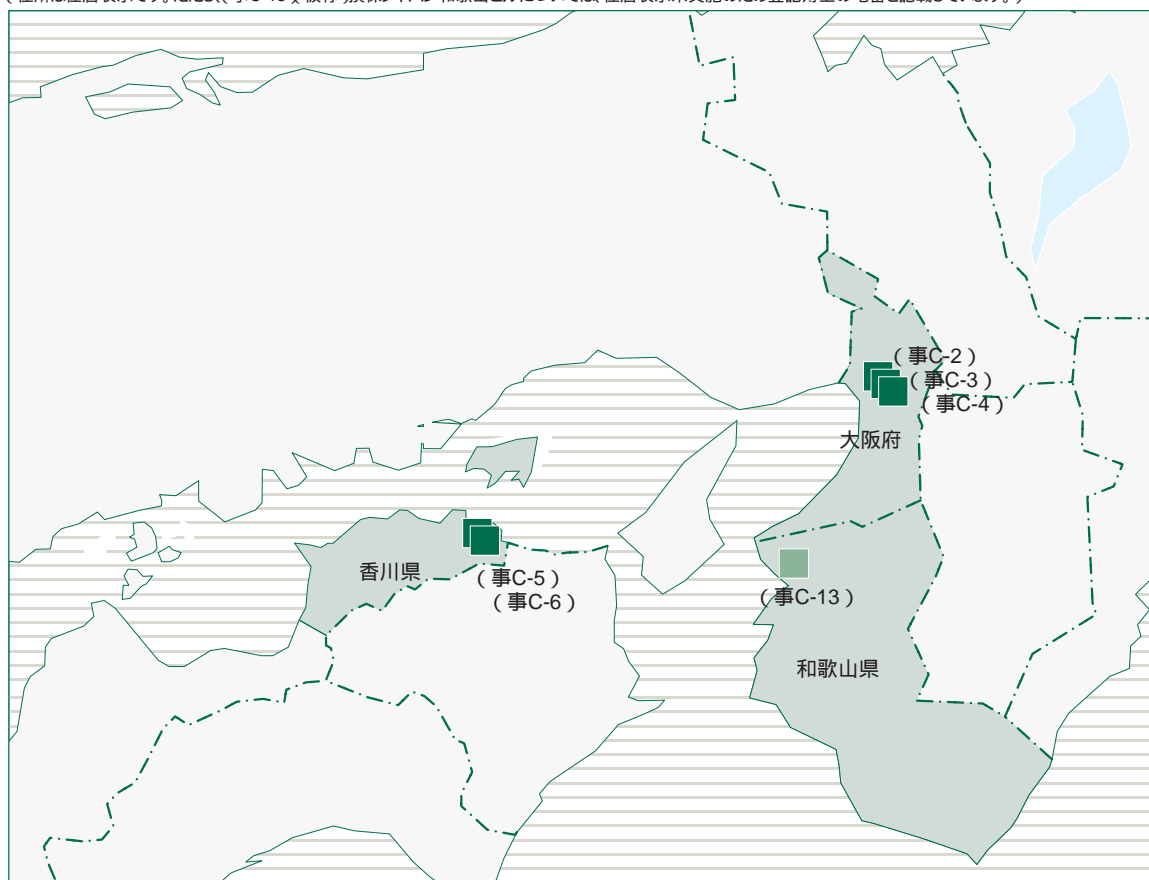
取得済

- (事C-2) 安田生命大阪ビル
大阪府大阪市北区梅田三丁目3番20号
- (事C-3) 安田生命天六ビル
大阪府大阪市北区浪花町12番24号
- (事C-4) 東京建物本町ビル
大阪府大阪市中央区本町三丁目4番8号
- (事C-5) 朝日生命高松第二ビル
香川県高松市寿町一丁目2番5号
- (事C-6) (仮称) JPR高松ビル
香川県高松市寿町二丁目2番10号

取得予定

- (事C-13) (仮称) 損保ジャパン和歌山ビル
和歌山県和歌山市美園町三丁目31番1ほか

(住所は住居表示です。ただし、(事C-13) (仮称) 損保ジャパン和歌山ビルについては、住居表示未実施のため登記簿上の地番を記載しています。)



(事C-2)

安田生命大阪ビル Yasuda-Life Osaka Bldg.

敷地面積：5,999.33㎡

延床面積：52,982.94㎡

構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根

階数：地下2階付31階建

竣工年月：平成12年6月

不動産管理会社：安田ビルマネジメント株式会社

注)所有形態

土地：所有権(共有、持分割合：33.3%)

建物：所有権(共有、持分割合：33.3%)



(事C-3)

安田生命天六ビル Yasuda-Life Tenroku Bldg.

敷地面積：642.06㎡

延床面積：3,851.23㎡

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根

階数：地下1階付8階建

竣工年月：平成3年6月

不動産管理会社：安田ビルマネジメント株式会社



(事C-4)

東京建物本町ビル Tokyo Tatemono Honmachi Bldg.

敷地面積：1,432.64㎡

延床面積：14,619.52㎡

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根

階数：地下3階付9階建

竣工年月：昭和45年2月

不動産管理会社：東京建物株式会社

注)所有形態

土地：所有権(共有、持分割合：64.3%)

建物：区分所有権



(事C-5)

朝日生命高松第二ビル Asahi-Life Takamatsu 2nd Bldg.

敷地面積：579.99㎡

延床面積：3,471.55㎡

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根

階数：8階建

竣工年月：昭和56年8月

不動産管理会社：大阪朝日生命ビル管理株式会社



(事C-6)

(仮称)JPR高松ビル JPR Takamatsu Bldg.

敷地面積：1,407.78㎡

延床面積：7,409.08㎡

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根

階数：地下1階付10階建

竣工年月：昭和57年9月(昭和59年3月増築)

不動産管理会社：東京建物株式会社



(事C-13)

(仮称)損保ジャパン和歌山ビル Sompo Japan Wakayama Bldg.

敷地面積：1,128.45㎡

延床面積：6,715.07㎡

構造：鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺

階数：9階建

竣工年月：平成8年7月

不動産管理会社：安田ビル管理株式会社





C 地域 地方（九州 / 沖縄）

取得済

（事C-7）安田生命博多ビル
福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目4番4号

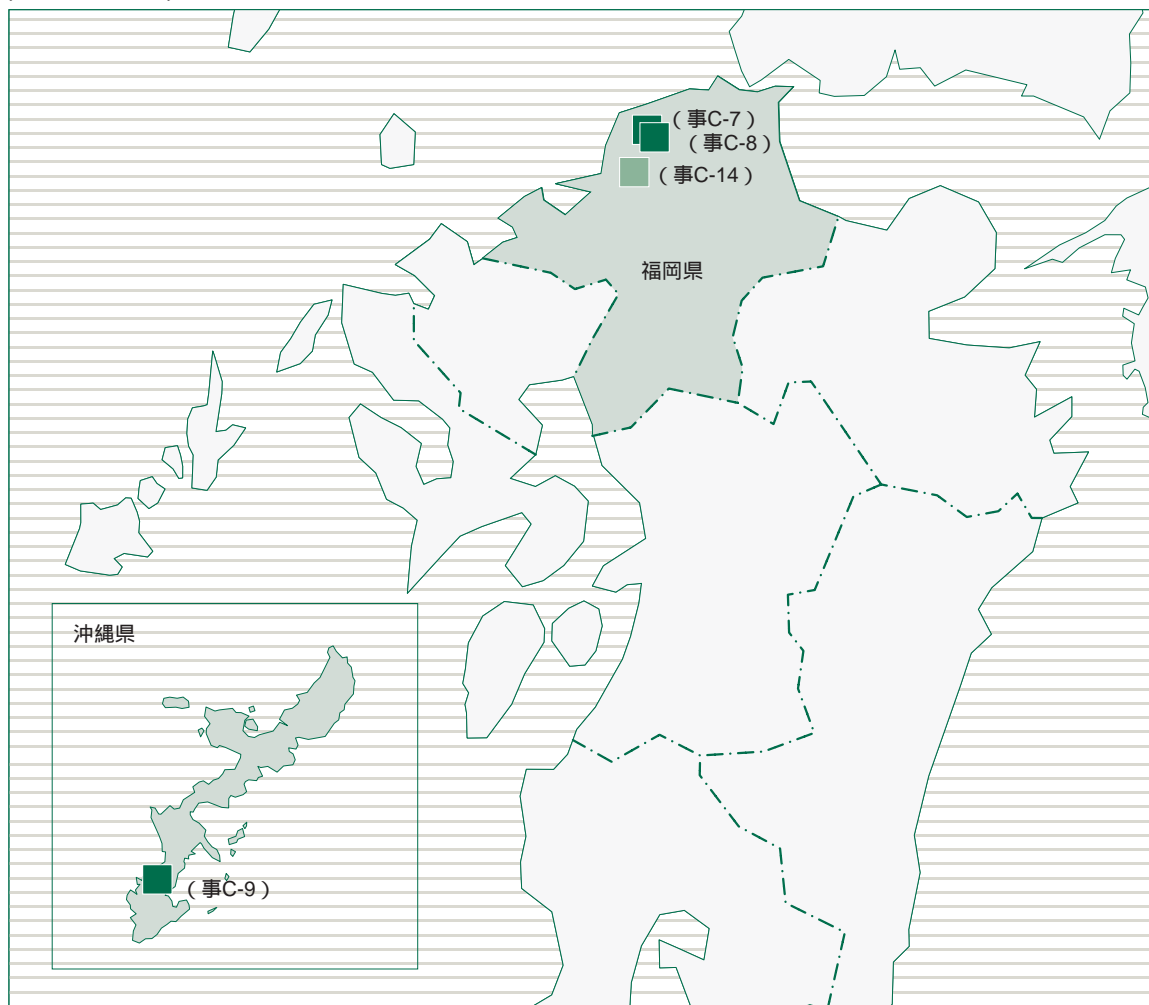
（事C-8）朝日生命福岡第三・第四ビル
福岡県福岡市博多区住吉二丁目2番1号

（事C-9）安田生命那覇ビル
沖縄県那覇市松山一丁目1番19号

取得予定

（事C-14）天神121ビル
福岡県福岡市中央区天神一丁目3番38号

（住所は住居表示です）



(事C-7)

安田生命博多ビル Yasuda-Life Hakata Bldg.

敷地面積：1,214.63㎡
 延床面積：9,791.91㎡
 構造：鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下1階付12階建
 竣工年月：昭和60年6月
 不動産管理会社：安田ビルマネジメント株式会社



(事C-8)

朝日生命福岡第三・第四ビル Asahi-Life Fukuoka 3rd and 4th Bldg.

敷地面積：2,500.86㎡
 延床面積：(第三ビル) 7,683.01㎡ (第四ビル) 3,723.68㎡
 構造：(第三ビル) 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 (第四ビル) 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：(第三ビル) 地下1階付10階建 (第四ビル) 7階建
 竣工年月：(第三ビル) 昭和59年2月 (第四ビル) 昭和61年10月
 不動産管理会社：大阪朝日生命ビル管理株式会社



朝日生命福岡第三ビル



朝日生命福岡第四ビル

(事C-9)

安田生命那覇ビル Yasuda-Life Naha Bldg.

敷地面積：959.87㎡

延床面積：5,780.71㎡

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄骨
造陸屋根垂鉛メッキ鋼板葺

階数：12階建

竣工年月：平成3年10月

不動産管理会社：安田ビルマネジメント株式会社



(事C-14)

天神121ビル Tenjin 121 Bldg.

敷地面積：1,164.39㎡

延床面積：8,690.95㎡

構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根

階数：13階建

竣工年月：平成12年7月

不動産管理会社：東京建物株式会社

注)所有形態

土地：所有権(共有、持分割合：52.2%)

建物：区分所有権



株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメントの概要

Profile of TRIM

名称、資本の額及び事業の内容

名称：株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント

資本の額：3億5,000万円

事業の内容：投資法人資産運用業

TRIMの沿革

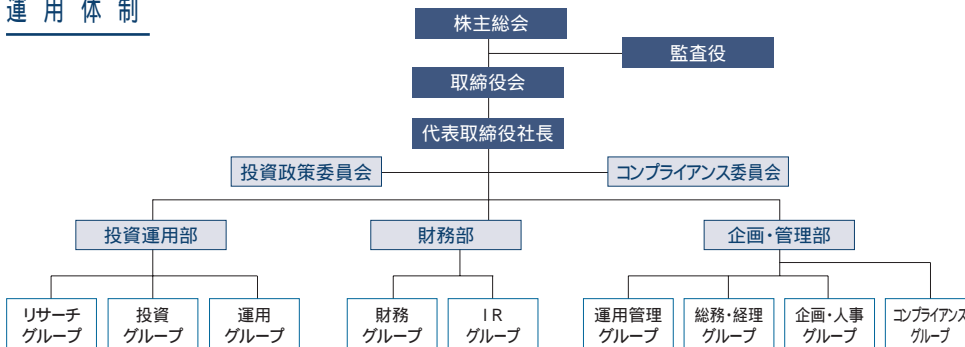
年月日	事項
平成12年 4月28日	会社設立
平成12年10月13日	宅地建物取引業者としての免許取得(東京都知事(1)第79025号)
平成13年 3月 2日	事業目的の変更(投資信託委託業及び投資法人資産運用業、主として有限会社クアトロ・キャピタルより委託を受けて営む所定の事業等への変更)
平成13年 3月16日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(認可番号第3号)
平成13年 4月23日	不動産投資顧問業登録規定上の統合不動産投資顧問業登録(登録番号8号)
平成13年 6月20日	投信法上の投資法人資産運用業の認可取得(認可番号内閣総理大臣第7号)
平成13年11月17日	事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

株主構成

名称	所有株式数	比率
東京建物株式会社	1,820	26%
安田生命保険相互会社	1,680	24%
安田不動産株式会社	1,400	20%
大成建設株式会社	1,400	20%
安田火災海上保険株式会社	700	10%

(注)「比率」とは、発行済株式数に対する所有株式数の比率です。

運用体制



投資運用の意思決定機構

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

中長期、翌二期の資産取得に関する基本方針など投資運用の基本方針は、「投資政策委員会」で決定され、個別の資産の取得若しくは売却又は運用に関する事項は、それぞれ「投資小委員会」又は「運用小委員会」で決定されます。また、特に一定額以上の個別資産の取得又は売却に関しては、取締役会が最終的な決定権限を有します。