

平成 15 年 12 月期(平成 15 年 7 月 1 日～平成 15 年 12 月 31 日) 決算短信 平成 16 年 2 月 17 日

不動産投信発行者名 日本プライムリアルティ投資法人 上場取引所 東証  
 コード番号 8955 (URL <http://www.jpr-reit.co.jp>) 本社所在都道府県 東京都  
 問合せ先 (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  
 責任者役職名 取締役 財務部長  
 氏名 真木 剛 TEL 03-3231-1051  
 決算役員会開催日 平成 16 年 2 月 17 日  
 分配金支払開始日 平成 16 年 3 月 3 日(予定)

1. 平成 15 年 12 月期の運用、資産の状況(平成 15 年 7 月 1 日～平成 15 年 12 月 31 日)

(1) 運用状況

(金額は百万円未満を切捨て)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円	百万円
15 年 12 月期	6,421 (22.0%)	2,933 (30.6%)	2,468 (24.0%)	2,467 (24.0%)
15 年 6 月期	5,264 (5.9%)	2,246 (1.8%)	1,991 (0.6%)	1,990 (0.6%)

	1 口当たり 当期純利益	純資産 <参考> 当期純利益率(年換算値)	総資本 <参考> 経常利益率(年換算値)	営業収益 経常利益率
	円			
15 年 12 月期	5,895	3.3% (6.5%)	1.6% (3.2%)	38.4%
15 年 6 月期	6,872	3.4% (6.8%)	1.6% (3.2%)	37.8%

(注)

1 口当たり当期純利益は、次の期中平均口数により算出しています。

平成 15 年 6 月期 289,600 口、平成 15 年 12 月期 418,502 口

会計処理の方法の変更 無

営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセンテージは対前期増減率であり、小数点以下第 2 位を四捨五入しています。

純資産当期純利益率、総資本経常利益率の算定については、期首と期末の純資産総額、総資本の平均値をそれぞれ使用しています。

年換算値 = 平成 15 年 6 月期 当該計算期間の数値 / 実質的な資産運用期間の日数(181 日) × 365 日(年間日数)

平成 15 年 12 月期 当該計算期間の数値 / 実質的な資産運用期間の日数(184 日) × 365 日(年間日数)

(2) 分配状況

	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1 口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 分配率
	円	百万円	円	百万円		
15 年 12 月期	5,738	2,467			99.9%	3.3%
15 年 6 月期	6,873	1,990			100.0%	3.4%

(注) 配当性向は小数点以下第 2 位を切捨てて表示しています。

(3) 財政状態

	総資産額	純資産額	純資産比率	1 口当たり純資産額
	百万円	百万円		円
15 年 12 月期	156,576	91,581	58.5%	212,979
15 年 6 月期	144,989	58,972	40.7%	203,634

(注) 期末発行済投資口数 平成 15 年 6 月期 289,600 口 平成 15 年 12 月期 430,000 口

2. 平成 16 年 6 月期の運用状況の予想(平成 16 年 1 月 1 日～平成 16 年 6 月 30 日)

	営業収益	経常利益	当期純利益	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1 口当たり 利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	円	円
16 年 6 月期	6,686	2,409	2,408	5,600	

(参考) 1 口当たり予想当期純利益 5,600 円

(注) 当該予想は添付資料の「第 5 期(平成 16 年 1 月 1 日～平成 16 年 6 月 30 日)運用状況の予想の前提」により算出したものであり、状況の変化により、実際の営業収益、経常利益、当期純利益、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

## 1. 投資法人の関係法人

後記 46 ページ「投資法人の関係法人」をご参照ください。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

後記 50 ページ「運用ならびに分配に関する基本方針」をご参照ください。

### (2) 運用状況

#### 当期の資産運用の経過

#### ア. 投資法人の主な経緯

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」という）に基づき、平成 13 年 9 月 14 日に設立され、平成 14 年 6 月 14 日に発行済投資口総数 289,600 口で東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード 8955）しました。その後平成 15 年 7 月、第 3 期末直後に投資口数 140,400 口（6,000 口のオーバーアロットメント含む）の追加公募を実施し、平成 15 年 12 月 31 日現在 430,000 口となっています。

本投資法人は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」という）に資産運用業務を委託し、オフィスと商業施設からなる複合型ポートフォリオを効率的に運用することにより投資主価値の極大化を目指してきました。

#### イ. 運用環境

##### <オフィス賃貸市場>

東京のオフィスマーケットでは景気低迷で需要が伸び悩む中、「2003 年問題」の影響により、空室率は上昇し、賃料水準も下落傾向にありました。ただ、新規供給が一段落したこともあり、空室率の上昇には歯止めがかかりつつあります。今後は大型ビルのマーケットから中小規模ビルのマーケットへと影響が及んでいくことが懸念されています。東京周

辺部、主要地方都市においては、一部堅調な地域は見られるものの企業のリストラによる撤退、統合移転の動きが止まることはなく空室率の上昇、賃料水準低下等、厳しい状況で推移致しました。

#### < 商業施設賃貸市場 >

個人消費は年央に一時回復の兆しを見せたものの、不安定な景気動向や年金問題といった消費者マインドを冷やす懸念材料から年後半からは精彩を欠く動きとなっています。また、全国的に大型小売店の新規出店も継続し、商業環境は厳しさを増しつつあります。このような環境下にあっても、東京都心の銀座・青山等高度商業集積地区にあっては高級ブランド店だけでなく、同地区にフラッグシップを構えたい小売店の出店意欲も強く賃料水準には上昇気配も出てきています。また、主として郊外を中心に展開してきた家電量販店、ホームセンター、ショッピングセンター等が都市部への出店を活発化させており、賃料水準も比較的堅調に推移しています。一方、郊外型店舗の新規賃料は出店企業が限定的で競争がなくなりつつあることに加え、地価及び建設コストの低下等により下落傾向が出始めています。また、既存店の売上げが前年度を超えられない状況下にあっては、継続賃料に対しても下方圧力が生じてくることが懸念されます。

#### < 不動産売買市場 >

企業のリストラ策の一環、金融機関の不良債権処理、減損会計の導入等を睨んでの資産売却の動き等が活発化し始めています。需要者側では、取得に際して選別化の傾向が一層強まりつつあり、市場の二極化が一段と進みました。

#### ウ．新規物件の取得及び保有物件の売却

このような環境下、本投資法人は、主にポートフォリオの収益の安定化、地域分散、用途分散によるバランスに留意し、相対的に安定したキャッシュフローを見込める優良なオフィスビルを厳選しつつ物件を取得してまいりました。当期におきましては、7月16日に「クラレニッセイビル」(追加取得分、投資額 50.0 億円)、7月23日に「五反田ファーストビル」(区分所有、投資額 29.2 億円)、9月1日に「名古屋恒和ビル」(投資額 45.5 億円)、10月15日に「福岡ビル」(区分所有・共有、投資額 18.0 億円)を取得いたしました。また、これらの物件取得とともに9月3日には「安田生命天六ビル」を売却いたしました(売却価格 6.0 億円、後記「エ．保有資産の運用管理」の「・パリュアアップ不動産」をご参照)。

その結果、保有資産残高は 32 物件、1,396.4 億円(取得価格ベース)、全賃貸可能面積は 218,734.67 m<sup>2</sup>、テナント数 357 となっています。

## エ．保有資産の運用管理

### ・PM 評価の実施

商業施設を除く物件につき、不動産管理会社の能力評価（毎年1回7月）を実施いたしました。当該評価は細部にわたる評価（不動産管理会社に対する項目及び各物件のPM推進状況計83項目）を第三者機関（株式会社住信基礎研究所）に委託して実施しております。評価結果は総じて満足できるものでしたが、改善余地のある部分につきましては各不動産管理会社にフィードバックし、更なる管理体制の強化とテナントサービスの向上に努めるように指導しております。

### ・稼働率

依然、全国的にオフィス賃貸市場が低迷を続ける中、当投資法人は競争力維持・向上のため適切なりニューアル工事・修繕工事を実施するとともに、積極的な新規テナント開拓等を実施致しましたが、結果として、平成15年12月末日時点のポートフォリオ全体の稼働率は92.7%（対前期末比0.8ポイントの減少）となりました。

### ・コスト削減

建物管理につきましては第3期、第4期の1年間で3%（契約ベース）の外注委託費（第2期時点保有物件が対象）を削減するという目標に対し、3.5%を達成しています。

### ・バリューアップ不動産

本投資法人はバリューアップ不動産（収益性の向上とバリューアップが見込めるオフィスビル）に一定割合で投資を行っていますが、当期におきましてはバリューアップ不動産として位置付けられていた「安田生命天六ビル」を売却いたしました。平成13年11月取得時に約55%であった稼働率を100%に向上させ、適切な修繕工事を行い資産価値の向上に努めた結果、170百万円の譲渡益を実現いたしました。

また、平成16年4月未完了予定のJPR池袋ビル（旧安田生命池袋ビル）のリニューアル工事は順調に進んでおります。

次のビルについては平成16年1月1日よりビル名称が変更されており、以下本書では新名称で記載しています。

変更前	変更後
安田生命人形町ビル	JPR人形町ビル
安田生命池袋ビル	JPR池袋ビル
安田生命大阪ビル	明治安田生命大阪梅田ビル
安田生命博多ビル	JPR博多ビル
安田生命那覇ビル	JPR那覇ビル

## オ．期中における資金調達の状況

本投資法人では、第4期において、投資口の追加発行により321.3億円を調達し、借入れ余力の拡大と財務基盤の強化を図りました。また、財務の安定性を重視する戦略の下、資産規模の拡大を安定的に行うことに留意し資金調達を行いました。この結果、第3期(平成15年6月期)末の借入金残高は695.0億円でしたが、第4期(平成15年12月期)末の借入金残高は524.7億円となりました。この内、将来的な金利上昇リスクに対応した返済までの期間が1年超の長期有利子負債の比率は75.4%、平均残存年数(注1)は4.6年となっています。また、第4期末の平均金利(注2)については1.3%となり、有利子負債比率(注3)は37.1%、期末総資産有利子負債比率(注4)は33.5%となりました。

(注1) 長期有利子負債の平均残存年数：ここでは期間1年超の有利子負債について、第4期末から返済期限までの残存期間を、各負債残高に応じて加重平均して算出しています。

(第4期末長期有利子負債残高：395.7億円)

(注2) 平均金利：第4期末現在の金利を、各負債残高に応じて加重平均して算出しています。

(注3) 有利子負債比率(%)：有利子負債額 ÷ (有利子負債額 + 出資総額) × 100

(出資総額：891.1億円)

(注4) 期末総資産有利子負債比率(%)：有利子負債額 ÷ 期末総資産 × 100

(第4期末総資産額：1,565.7億円)

#### カ．業績及び分配の概要

このような運用の結果、当期の業績は、営業収益6,421百万円、経常利益2,468百万円、当期純利益2,467百万円となりました。当期の分配金につきましては、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は5,738円となりました。

## 次期の見通し

### ア．今後の運用見通し

#### a) 新規物件の取得

本投資法人は、投資方針、一口当たりの分配金等を重視しつつ、地域的な分散と用途分散による安定性の向上と規模拡大による投資効率の向上を企図して、以下の方針で取り組みます。

- ・中長期の運用の観点から、将来性があり、かつ競争力のある物件にターゲットを絞り取得していきます。特に東京周辺部及び地方都市での投資においては、綿密な市場調査、物件精査のもとに価格交渉を行い、有利な条件での取得に務めます。
- ・競争力の高い優良物件の計画的取得を実現すべく開発案件の情報を積極的に収集するとともに、早期に物件を確保するためのコミットメントの方法についても検討してまいります。
- ・取得物件の情報ルートについては、運用会社独自の情報ルートの拡大を図るとともに、既情報ルートとの関係をさらに強め、良質情報の早期入手を確実にしてまいります。今後のオフィス賃貸市場を見据え、優良で競争力のある物件取得を実現するため、リサーチの重要性を再認識するとともに、一層の充実に努めます。

#### b) 保有資産の運用管理

既存ビルの空室増加、賃料減額に伴う賃貸事業収入の減少が見込まれるものの、不動産管理会社の能力を最大限活用し、以下の点に留意しつつ、収益の確保・向上に努めてまいります。

##### <テナント営業>

保有ビルで生じた空室を早期に解消するために重点ビルを選定し、柔軟な賃貸条件を設定し、稼働率改善に向け積極的なリーシング活動を展開してまいります。具体的には、対象を絞ったテナント候補企業への直接誘致活動の継続ほか、既存テナントの増床ニーズの掘り起こしを進めてまいります。また、賃貸借契約につきましては、定期借家契約、長期契約、解約禁止特約、減額請求禁止特約等の付加等により、賃貸事業収入の安定化を図ります。

##### <管理コスト削減>

既存物件のコスト削減目標（外注委託費：平成16年12月末までに10%削減、第3期・第4期1年間で3%削減）は既に達成されておりますが、今後におきましても、ビル毎のコストの適正化を推進し、あわせて管理仕様を改善することによりテナントサービスの維持向上をも実現すべく努めてまいります。また、前期（第3期）及び当

期（第4期）に行った不動産管理会社の集約化も継続して検討致します。

<リニューアル工事>

テナントのビルスペック（設備）に対する高い期待に対応すべく、来期以降においても出来る限り前倒しで、設備の更新、トイレ・エントランス等共用部分の改修を行います。具体的には朝日生命高松第二ビル、朝日生命福岡第三・第四ビル等を予定しています。

c) 資金調達

資金調達について、中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といふ基本方針に則り、弁済期の分散にも留意しつつ、無担保・無保証の銀行借入れを中心とした資金の調達を行います。また、債券市場の動向を注視し、投資法人債の発行等、資金調達手段の多様化にも努めます。

なお、平成16年2月12日付にて第1回～第3回無担保投資法人債（詳細は後記「(e) 決算後に生じた重要な事実」をご参照ください。）を発行し将来の金利上昇リスクに備え有利子負債の長期固定化を図るとともに、発行年限の分散により将来の再調達リスクにも備えた資金調達を実施しています。

投資法人の発行体格付けならびに上記投資法人債に関する債券格付の取得の状況は以下の通りです。

発行体格付

格付取得日	格付機関	格付内容
平成15年10月29日	スタンダード・アンド・プアーズ	長期会社格付：A - 短期会社格付：A - 2 アウトルック：安定的
平成16年1月16日	格付投資情報センター	長期優先債務格付：A +
平成16年1月23日	ムーディーズ・インベスターズ・サービス	発行体格付：A 3 アウトルック：安定的

無担保投資法人債 債券格付（第1回、第2回、第3回のそれぞれについて共通）

格付取得日	格付機関	格付内容
平成16年1月29日	スタンダード・アンド・プアーズ	A -
	格付投資情報センター	A +
	ムーディーズ・インベスターズ・サービス	A 3

なお、上記投資法人債（220.0億円）の発行により、平成16年2月13日付にて205.0億円の借入金を返済いたしました。また、平成16年1月23日付にて「堂島Fビルディング」の取得資金として20.0億円、平成16年2月13日付にて「川口センタービル」の新規取得資金として75.0億円の短期借入を実施しています。

さらに平成 16 年 3 月 1 日付にて「SEF ビル」の新規取得資金として 30.0 億円の短期借入を実施する予定です。これにより、投資法人の借入残高は 444.6 億円（うち、長期借入金は 319.6 億円）、投資法人債残高は 220.0 億円となる予定です。

d) 情報開示

本投資法人は、積極的な自主開示の推進を運営方針の一つに掲げており、東京証券取引所の適時開示に加えて、本投資法人への投資判断にあたって有用と考えられる情報を自主的に開示します。こうした自主開示の重要な手段として、インターネットホームページ（<http://www.jpr-reit.co.jp/>）の活用を注いでおり、迅速なパフォーマンス情報の開示や英文サイトの開設、英文ビジネスレポートの掲載などを行ってきました。今後も更なる充実に努めます。

e) 決算後に生じた重要な事実

無担保投資法人債の発行

無担保投資法人債の発行に関し、平成 16 年 1 月 28 日開催の役員会決議に基づき、以下の通り決定し、平成 16 年 2 月 12 日に払込が完了しています。

第 1 回無担保投資法人債

投資法人債の名称	日本プライムリアルティ投資法人第 1 回無担保投資法人債 (投資法人債間限定同順位特約付、少人数私募及び適格機関 投資家転売制限付)		
投資法人債の総額	100 億円	申込期日	平成 16 年 1 月 29 日
利率	年 0.84%	払込期日	平成 16 年 2 月 12 日
担保	無担保・無保証	発行価額	額面 100 円につき金 100 円
償還方法、償還期限	元金は平成 20 年 2 月 12 日にその総額を償還。買入償却は発行日の翌日以降いつでも可能		

第 2 回無担保投資法人債

投資法人債の名称	日本プライムリアルティ投資法人第 2 回無担保投資法人債 (投資法人債間限定同順位特約付、少人数私募及び適格機関 投資家転売制限付)		
投資法人債の総額	70 億円	申込期日	平成 16 年 1 月 29 日
利率	年 1.38%	払込期日	平成 16 年 2 月 12 日
担保	無担保・無保証	発行価額	額面 100 円につき金 100 円
償還方法、償還期限	元金は平成 22 年 2 月 12 日にその総額を償還。買入償却は発行日の翌日以降いつでも可能		

第 3 回無担保投資法人債



投資法人債の名称	日本プライムリアルティ投資法人第3回無担保投資法人債 (投資法人債間限定同順位特約付、少人数私募及び適格機関 投資家転売制限付)		
投資法人債の総額	50億円	申込期日	平成16年1月29日
利率	年2.32%	払込期日	平成16年2月12日
担保	無担保・無保証	発行価額	額面100円につき金100円
償還方法、償還期限	元金は平成26年2月12日にその総額を償還。買入償却は発行日の翌日以降いつでも可能		

(注1) 第1回～第3回無担保投資法人債の発行によって調達した資金の用途は、各回共通して、既存借入金の返済等です。なお、本投資法人は、平成16年2月13日付で短期借入金129.0億円、長期借入金76.0億円を返済しております。

(注2) 平成16年2月12日に発行した第1回～第3回無担保投資法人債に関する一般事務について、平成16年1月29日付にて、みずほ信託銀行株式会社、メリルリンチ日本証券株式会社、みずほ証券株式会社、しんきん証券株式会社に委託しております。

---

<参考情報：資産の取得について>

(1) 次の物件を取得しました。

<堂島Fビルディング>

**物件概要**

所在地：大阪市北区曽根崎新地二丁目1番23号（住居表示）

所有形態：土地、建物とも所有権

敷地面積：668.11 m<sup>2</sup>

建物延面積：5,696.01 m<sup>2</sup>

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建

竣工年月：平成5年10月

テナント数：10

総賃貸可能面積：3,941.27 m<sup>2</sup>

総賃貸面積：3,633.63 m<sup>2</sup>

稼働率：92%

**売買条件**

売買価格：2,140百万円

資産の種類：信託受益権

取得日：平成16年1月23日

<川口センタービル>

**物件概要**

所在地：川口市本町四丁目1番8号（住居表示）

所有形態：土地：共有、所有権 建物：区分所有

敷地面積：全体敷地4,524.61 m<sup>2</sup>（うち79.33 m<sup>2</sup>が所有権、4,445.28 m<sup>2</sup>が共有：持分対応面積3,845.35 m<sup>2</sup>）

建物延面積：全体は28,420.85 m<sup>2</sup>（持分対応面積24,585.20 m<sup>2</sup>）

構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付15階建

竣工年月：平成6年2月

テナント数：38

総賃貸可能面積：15,478.43 m<sup>2</sup>

総賃貸面積：15,276.11 m<sup>2</sup>

稼働率：99%

**売買条件**

売買価格：8,100百万円

資産の種類：信託受益権

取得日：平成16年2月13日

(2) 次の物件を取得する売買契約を締結しています。契約締結時点の概要等は次のとおりです。

< S E Fビル >

**物 件 概 要**

所 在 地：東京都台東区松が谷一丁目3番5号（住居表示）

所 有 形 態：土地、建物とも所有権

敷 地 面 積：1,242.97 m<sup>2</sup>

建 物 延 面 積：8,490.44 m<sup>2</sup>

構 造：鉄骨・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4年10月

テナント数：10

総賃貸可能面積：6,512.44 m<sup>2</sup>

総 賃 貸 面 積：6,397.17 m<sup>2</sup>

稼 働 率：98%

**売 買 条 件**

売 買 価 格：3,250 百万円

資 産 の 種 類：不動産

契 約 締 結 日：平成16年2月13日（平成16年3月1日取得予定）

イ 次期の運用状況（業績）の見通し

次期(第5期、平成16年1月1日～平成16年6月30日)の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。

営業収益	6,686百万円
営業利益	2,887百万円
経常利益	2,409百万円
当期純利益	2,408百万円
1口当たり分配金	5,600円
うち利益超過分配金	-円

なお、この見通しの前提条件につきましては、後記記載の「第5期 運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

第5期(平成16年1月1日～平成16年6月30日)運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
営業期間	第5期:平成16年1月1日～平成16年6月30日(182日)
保有資産	平成15年12月31日現在保有している既存32物件に平成16年1月23日に取得した「堂島Fビルディング」と平成16年2月13日に取得した「川口センタービル」を加え、平成16年3月1日取得予定の「SEFビル」の合計35物件を前提としています。 なお、実際には新規物件の取得、又は既存物件の売却等により変動する可能性があります。
発行済投資口総数	平成15年12月31日現在の発行済投資口総数430,000口を前提としています。
有利子負債比率	平成15年12月31日現在の有利子負債比率は約37.1%(出資総額891億円、短期借入金129億円、長期借入金395億円)です。その後、平成16年1月23日に「堂島Fビルディング(売買価格21.4億円)」と平成16年2月23日の「川口センタービル(売買価格81億円)」について、それぞれ短期借入金20億円、75億円と自己資金とにより取得し、また、平成16年2月12日に投資法人債(220億円)の発行により、平成16年2月13日に短期借入金129億円と長期借入金76億円の返済を実施しています。 さらに、売買契約を締結している「SEFビル(32.5億円)」については平成16年3月1日に自己資金と短期借入金(30億円)による取得を予定しています。 この結果、有利子負債比率は42.7%のまま推移することを前提としています。 なお、本表における有利子負債比率の算出に当たっては、次の算式を使用しています。 有利子負債比率 = 有利子負債額 ÷ (有利子負債額 + 出資総額) × 100
営業費用	平成16年1月1日以降に取得した又は取得予定の「堂島Fビルディング」、「川口センタービル」及び「SEFビル」の取得初年度の固定資産税・都市計画税等の精算額は取得原価に算入され、営業費用として発生していません。(但し、平成17年1月1日時点の所有者に課税される固定資産税、都市計画税は平成17年6月期以降の営業費用となります。)
1口当たり 分配金	利益を超える金銭の分配は行わない方針の下、当期純利益の金額を限度とし、且つ、配当可能所得の金額の90%に相当する金額を超える額を分配する前提としています。

### (3) 資産運用会社

#### 概要

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(略称:TRIM)

資本金:3億5,000万円

事業内容:投資法人資産運用業

本投資法人からの委託に基づき、TRIMが資産の運用に係わる業務を行っています。

#### 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)

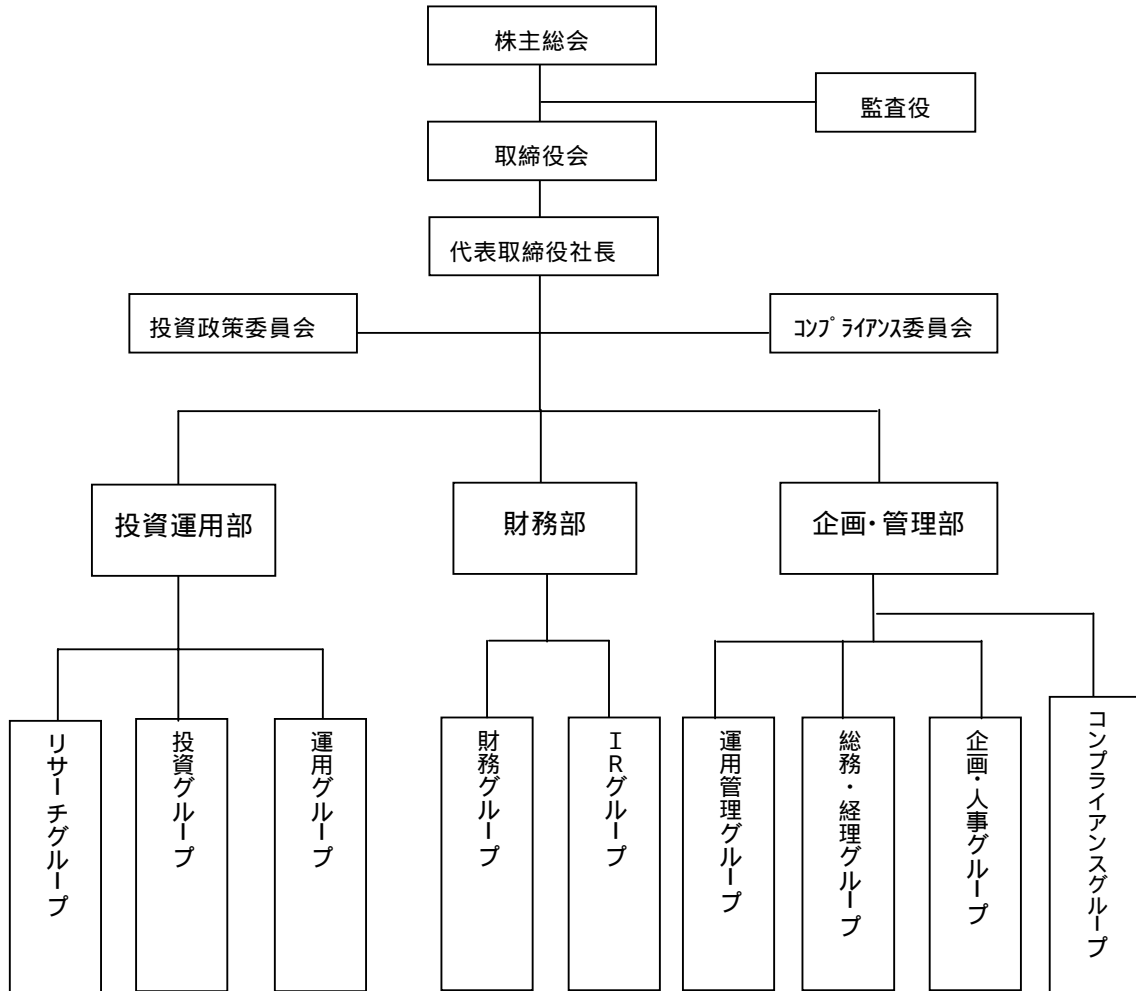
#### 資本構成

名称	議決権株式数 (株)	比率(%) (注1)
東京建物株式会社	1,820	26
明治安田生命保険相互会社(注2)	1,680	24
大成建設株式会社	1,400	20
安田不動産株式会社	1,400	20
株式会社損害保険ジャパン	700	10
合計	7,000	100

(注1) 比率とは、議決権株式の総数に対する議決権株式数の比率をいいます。

(注2) 安田生命保険相互会社は、平成16年1月1日付で明治安田生命保険相互会社を存続会社とする合併により解散し、同日付で「明治安田生命保険相互会社」に名称を変更しています。  
(以下、本書において新名称を使用しています。)

組織体制



## 利益相反の防止対策

ア．利害関係者との取引について一定のルールを設けています。

	定義	当期に取引実績または支払手数料等の支払実績のある具体的該当者
利害関係者	TRIMに対する出資又はTRIMへの役員の派遣・従業員の出向を行っている者及びその関連会社	東京建物株式会社、大成建設株式会社、安田不動産株式会社、株式会社東京建物テクノビルド、明治安田ビルマネジメント株式会社（注）、株式会社損保ジャパン・ビルマネジメント

(注) 安田ビルマネジメント株式会社は、平成16年1月2日付で明生不動産管理株式会社を存続会社とする合併により解散し、同日付で「明治安田ビルマネジメント株式会社」に商号変更しています。(以下、本書では新名称を使用しています。)

- A 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みません。)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Ai. によるものとします。
- B 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みません。)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Bi. によるものとします。
- C 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。
- D 利害関係者への不動産管理委託  
物件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。
- E 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。
- F 利害関係者に対する工事の発注  
1,000万円超の工事については、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。
- G 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。

ちなみに、「利害関係人等」とは、TRIMの過半数の株式を所有している者、またはTRIMと密接な関係を有するものとして投信法施行令で定められている者と定義されています。

	定義	当期に取引実績または支払手数料等の支払実績のある具体的該当者
利害関係人等	TRIMの過半数の株式を所有している者、またはTRIMと密接な関係を有するものとして投信法施行令で定められる者	株式会社東京建物テクノビルド、明治安田ビルマネジメント株式会社、株式会社損保ジャパン・ビルマネジメント



イ．T R I M出資者がテナントとなっている賃貸契約は、条件を開示します。

積極的な情報開示及び利害関係者との利益相反関係回避の趣旨から、法定の「主要テナント(=賃貸面積が総賃貸面積の10%以上のテナント)」に、年間賃料が総賃料収入の10%以上のテナント及び利害関係者を含めた「主なテナント」への賃貸条件の開示を行います。

後記43ページ「5.参考情報(5)テナント情報 主なテナント」をご参照ください。

ウ．運用会社の運用報酬体系は投資主との利害と一致した体系を採用しています。

以下の各報酬が支払われます。わかりやすさと投資主との利害の一致を目指した報酬体系です。

報酬の種類	報酬額の計算方法
固定報酬	月額1,250万円
インセンティブ報酬1	1営業期間の総収入額の2% (80億円を超える部分は1.5%)
インセンティブ報酬2	1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の3%

\* 「総収入額」とは、不動産から生じる賃料、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し、物件の売却代金はこれに含みません。

\* 「分配可能金額」は、規約第28条第1号に規定されるものをいし、物件の売却損益を含みます。

インセンティブ報酬2の設定により、利益連動報酬体系をとり、わかりやすさと共に投資主との利害一致を図っています。

- ・固定報酬の設定、インセンティブ報酬1の料率逡減基準の設定により、資産規模の拡大に伴うスケールメリットを出すことを目指しています。
- ・物件取得報酬の未設定により、資産規模拡大のみの追求を回避します。
- ・物件売却報酬の未設定により、売却代金をベースとした報酬体系をとらず、売却損益をベースとしたインセンティブ報酬2による投資主との利害一致を図っています。

### 3. 財務諸表等

#### (1) 財務諸表

##### 貸借対照表

(単位:千円)

期 別 科 目	第 4 期 (平成15年12月31日現在)			第 3 期 (平成15年 6月30日現在)			増 減		
	金 額	構 成 比	%	金 額	構 成 比	%	金 額	増 減 比	
資産の部									
流動資産									
現金及び預金	4,149,909			1,420,447			2,729,461	192.2	
信託現金及び信託預金*1	12,961,107			17,683,380			4,722,273	26.7	
営業未収入金	105,570			63,774			41,796	65.5	
前払費用	117,338			105,630			11,707	11.1	
繰上税金資産	56			17			38	214.7	
未収消費税等	-			127,735			127,735	100.0	
その他の流動資産	642			54,416			53,773	98.8	
流動資産合計	17,334,625	11.1		19,455,402	13.4		2,120,777	10.9	
固定資産									
1.有形固定資産*1									
建物	2,540,668			658,985					
減価償却累計額	48,126	2,492,542		18,912	640,073		1,852,469	289.4	
信託建物	55,442,091			52,723,526					
減価償却累計額	3,292,037	52,150,054		2,356,301	50,367,224		1,782,829	3.5	
信託構築物	7,381			7,197					
減価償却累計額	476	6,904		223	6,973		69	1.0	
機械及び装置	11,226			11,226					
減価償却累計額	2,236	8,990		1,397	9,828		838	8.5	
信託機械及び装置	1,054,812			1,003,985					
減価償却累計額	195,453	859,359		141,822	862,162		2,803	0.3	
工具器具備品	289			289					
減価償却累計額	43	246		17	272		26	9.6	
信託工具器具備品	8,781			8,294					
減価償却累計額	550	8,230		208	8,086		144	1.8	
土地		3,171,216			331,676		2,839,539	856.1	
信託土地		80,524,150			73,271,618		7,252,531	9.9	
信託建設仮勘定		2,444			16,882		14,437	85.5	
有形固定資産合計		139,224,139	88.9		125,514,799	86.6		13,709,339	10.9
2.投資その他の資産									
差入敷金保証金		10,100			10,100		-	-	
長期前払費用		7,321			9,177		1,855	20.2	
投資その他の資産合計		17,421	0.0		19,277	0.0	1,855	9.6	
固定資産合計		139,241,560	88.9		125,534,076	86.6		13,707,483	10.9
資産合計		156,576,185	100.0		144,989,479	100.0		11,586,706	8.0

(単位:千円)

期 別 科 目	第 4 期 (平成15年12月31日現在)		第 3 期 (平成15年 6月30日現在)		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	増減比
負債の部						
流動負債						
営業未払金	979,067		772,249		206,817	26.8
短期借入金 <sup>*1</sup>	12,900,000		29,500,000		16,600,000	56.3
未払金	350,815		330,772		20,043	6.1
未払費用	10,934		32,363		21,428	66.2
未払法人税等	1,027		947		79	8.4
未払消費税等	56,859		-		56,859	-
前受金	555,270		531,244		24,026	4.5
流動負債合計	14,853,973	9.5	31,167,576	21.5	16,313,602	52.3
固定負債						
長期借入金 <sup>*1</sup>	39,566,000		40,000,000		434,000	1.1
預り敷金保証金	484,079		122,114		361,964	296.4
信託預り敷金保証金	10,090,892		14,727,289		4,636,396	31.5
固定負債合計	50,140,972	32.0	54,849,403	37.8	4,708,431	8.6
負債合計	64,994,946	41.5	86,016,979	59.3	21,022,033	24.4
出資の部 <sup>*3</sup>						
出資総額 <sup>*2</sup>						
出資総額	89,113,803	56.9	56,982,000	39.3	32,131,803	56.4
剰余金						
当期末処分利益	2,467,436		1,990,499		476,936	24.0
剰余金合計	2,467,436	1.6	1,990,499	1.4	476,936	24.0
出資合計	91,581,239	58.5	58,972,499	40.7	32,608,740	55.3
負債・出資合計	156,576,185	100.0	144,989,479	100.0	11,586,706	8.0

## 損益計算書

(単位：千円)

期 別 科 目	第 4 期 自 平成15年 7月 1日 至 平成15年12月31日			第 3 期 自 平成15年 1月 1日 至 平成15年 6月30日			増 減	
	金 額	百分比	%	金 額	百分比	%	金 額	増減比
経常損益の部								
営業損益の部								
1. 営業収益								
不動産賃貸事業収益 <sup>*1</sup>	6,250,395			-				
賃貸事業収入 <sup>*1</sup>	-			4,898,820				
その他賃貸事業収入 <sup>*1</sup>	-			365,704				
不動産等売却益 <sup>*2</sup>	170,703	6,421,098	100.0	-	5,264,525	100.0	1,156,573	22.0
2. 営業費用								
不動産賃貸事業費用 <sup>*1</sup>	2,996,385			-				
賃貸事業費用 <sup>*1</sup>	-			2,553,300				
資産運用報酬	276,344			243,468				
一般事務・資産保管委託報酬	75,606			51,076				
役員報酬	5,700			5,700				
信託報酬	38,688			-				
その他営業費用	94,412	3,487,137	54.3	164,511	3,018,056	57.3	469,081	15.5
営業利益		2,933,960	45.7		2,246,468	42.7	687,492	30.6
営業外損益の部								
1. 営業外収益								
受取利息	103			90				
管理組合費精算金収入	-			63,071				
原状回復費相当額収入	-			13,419				
その他営業外収益	1,226	1,329	0.0	4,137	80,719	1.5	79,389	98.4
2. 営業外費用								
支払利息	350,649			320,684				
融資手数料	30,704			15,146				
新投資口発行費	82,022			-				
その他営業外費用	3,546	466,923	7.3	10	335,841	6.4	131,082	39.0
経常利益		2,468,366	38.4		1,991,346	37.8	477,020	24.0
税引前当期純利益		2,468,366	38.4		1,991,346	37.8	477,020	24.0
法人税、住民税及び事業税	1,047			965				
法人税等調整額	38	1,009	0.0	3	969	0.0	39	4.1
当期純利益		2,467,357	38.4		1,990,376	37.8	476,980	24.0
前期繰越利益		78			122		43	35.9
当期末処分利益		2,467,436			1,990,499		476,936	24.0

[重要な会計方針]

期 別	第4期 〔 自 平成15年 7月 1日 至 平成15年12月31日 〕	第3期 〔 自 平成15年 1月 1日 至 平成15年 6月30日 〕
項 目		
1. 固定資産の減価償却の方法	有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物 3～64 年 構築物 10～20 年 機械及び装置 3～15 年 工具器具備品 5～15 年 取得価額が10万円以上20万円未満の資産については、法人税法に基づき、3年間で償却する方法を採用しております。	有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物 3～60 年 構築物 10～20 年 機械及び装置 3～15 年 工具器具備品 5～15 年 取得価額が10万円以上20万円未満の資産については、法人税法に基づき、3年間で償却する方法を採用しております。
2. 繰延資産の処理方法	新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。 なお、平成15年7月15日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっております。 「スプレッド方式」では、募集価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、当投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成15年7月15日付一般募集による新投資口発行に際し、募集価格と発行価額との差額の総額は、1,115,654千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。 このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、1,115,654千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期利益は同額多く計上されております。	
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を不動産賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、36,635千円であります。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、99,851千円であります。
4. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。 a 信託現金及び信託預金 b 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具備品、信託土地、信託建設仮勘定 c 信託預り敷金保証金 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。	不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 同 左       消費税等の処理方法 同 左

[ 表示方法の変更 ]

<p style="text-align: center;">第4期</p> <p style="text-align: center;">〔 自 平成15年 7月 1日 〕 〔 至 平成15年12月31日 〕</p>	<p style="text-align: center;">第3期</p> <p style="text-align: center;">〔 自 平成15年 1月 1日 〕 〔 至 平成15年 6月30日 〕</p>
<p>前期まで営業費用の「その他営業費用」に含めて表示していた「信託報酬」は、勘定科目のより明瞭な表示のため、当期より区分掲記しています。            なお、前期において営業費用の「その他営業費用」に含めた「信託報酬」は30,614千円であります。</p> <p>前期まで区分していました「賃貸事業収入」及び「その他賃貸事業収入」は、当期より「不動産賃貸事業収益」として一括で表示していません。</p> <p>当期より賃貸事業費用は不動産賃貸事業費用に名称変更しています。</p>	<hr style="width: 20%; margin: auto;"/>

[注記事項]  
(貸借対照表関係)

期 別	第4期 (平成15年12月31日現在)	第3期 (平成15年6月30日現在)																																																												
項 目																																																														
*1. 担保に供している資産及び担保を付している債務	<p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table border="0"> <tr><td>信託預金</td><td>9,604,409千円</td></tr> <tr><td>建物</td><td>628,933千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>40,989,677千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>6,056千円</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>8,990千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>776,317千円</td></tr> <tr><td>工具器具備品</td><td>246千円</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td>7,749千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td>331,676千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>54,301,858千円</td></tr> <tr><td>信託建設仮勘定</td><td>1,625千円</td></tr> <tr><td>合 計</td><td><u>106,657,540千円</u></td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table border="0"> <tr><td>短期借入金</td><td>12,900,000千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>39,566,000千円</td></tr> <tr><td>合 計</td><td><u>52,466,000千円</u></td></tr> </table>	信託預金	9,604,409千円	建物	628,933千円	信託建物	40,989,677千円	信託構築物	6,056千円	機械及び装置	8,990千円	信託機械及び装置	776,317千円	工具器具備品	246千円	信託工具器具備品	7,749千円	土地	331,676千円	信託土地	54,301,858千円	信託建設仮勘定	1,625千円	合 計	<u>106,657,540千円</u>	短期借入金	12,900,000千円	長期借入金	39,566,000千円	合 計	<u>52,466,000千円</u>	<p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table border="0"> <tr><td>信託預金</td><td>17,614,343千円</td></tr> <tr><td>建物</td><td>640,073千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>50,245,431千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>6,973千円</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>9,828千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>862,162千円</td></tr> <tr><td>工具器具備品</td><td>272千円</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td>8,086千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td>331,676千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>72,825,388千円</td></tr> <tr><td>信託建設仮勘定</td><td>16,882千円</td></tr> <tr><td>合 計</td><td><u>142,561,118千円</u></td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table border="0"> <tr><td>短期借入金</td><td>29,500,000千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>40,000,000千円</td></tr> <tr><td>合 計</td><td><u>69,500,000千円</u></td></tr> </table>	信託預金	17,614,343千円	建物	640,073千円	信託建物	50,245,431千円	信託構築物	6,973千円	機械及び装置	9,828千円	信託機械及び装置	862,162千円	工具器具備品	272千円	信託工具器具備品	8,086千円	土地	331,676千円	信託土地	72,825,388千円	信託建設仮勘定	16,882千円	合 計	<u>142,561,118千円</u>	短期借入金	29,500,000千円	長期借入金	40,000,000千円	合 計	<u>69,500,000千円</u>
信託預金	9,604,409千円																																																													
建物	628,933千円																																																													
信託建物	40,989,677千円																																																													
信託構築物	6,056千円																																																													
機械及び装置	8,990千円																																																													
信託機械及び装置	776,317千円																																																													
工具器具備品	246千円																																																													
信託工具器具備品	7,749千円																																																													
土地	331,676千円																																																													
信託土地	54,301,858千円																																																													
信託建設仮勘定	1,625千円																																																													
合 計	<u>106,657,540千円</u>																																																													
短期借入金	12,900,000千円																																																													
長期借入金	39,566,000千円																																																													
合 計	<u>52,466,000千円</u>																																																													
信託預金	17,614,343千円																																																													
建物	640,073千円																																																													
信託建物	50,245,431千円																																																													
信託構築物	6,973千円																																																													
機械及び装置	9,828千円																																																													
信託機械及び装置	862,162千円																																																													
工具器具備品	272千円																																																													
信託工具器具備品	8,086千円																																																													
土地	331,676千円																																																													
信託土地	72,825,388千円																																																													
信託建設仮勘定	16,882千円																																																													
合 計	<u>142,561,118千円</u>																																																													
短期借入金	29,500,000千円																																																													
長期借入金	40,000,000千円																																																													
合 計	<u>69,500,000千円</u>																																																													
*2. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数	<table border="0"> <tr><td>発行する投資口の総数</td><td>5,000,000口</td></tr> <tr><td>発行済投資口数</td><td>430,000口</td></tr> </table>	発行する投資口の総数	5,000,000口	発行済投資口数	430,000口	<table border="0"> <tr><td>発行する投資口の総数</td><td>5,000,000口</td></tr> <tr><td>発行済投資口数</td><td>289,600口</td></tr> </table>	発行する投資口の総数	5,000,000口	発行済投資口数	289,600口																																																				
発行する投資口の総数	5,000,000口																																																													
発行済投資口数	430,000口																																																													
発行する投資口の総数	5,000,000口																																																													
発行済投資口数	289,600口																																																													
*3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円																																																												

[注記事項]  
(損益計算書関係)

期別 項目	第4期 〔自 平成15年 7月 1日 至 平成15年12月31日〕		第3期 〔自 平成15年 1月 1日 至 平成15年 6月30日〕	
	*1. 不動産賃貸事業損益の内訳	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入		A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入
	賃料	4,584,941千円	賃料	3,795,176千円
	共益費	992,892千円	共益費	929,753千円
	駐車場収入	153,359千円	駐車場収入	149,986千円
	広告物掲出料	10,791千円	広告物掲出料	12,112千円
	アンテナ使用料	6,178千円	アンテナ使用料	4,367千円
	その他賃貸収入	6,003千円	その他賃貸収入	7,424千円
	その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
	附加使用料	462,939千円	附加使用料	344,582千円
	時間貸駐車料	5,754千円	時間貸駐車料	2,680千円
	解約違約金等	-	解約違約金等	3,905千円
	原状回復費相当額収入	22,570千円	原状回復費相当額収入	-
	その他雑収入	4,964千円	その他雑収入	14,535千円
	不動産賃貸事業収益合計	6,250,395千円	不動産賃貸事業収益合計	5,264,525千円
	B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用	
	外注委託費	333,981千円	外注委託費	305,152千円
	水道光熱費	513,936千円	水道光熱費	379,307千円
	公租公課	424,885千円	公租公課	425,825千円
	保険料	36,270千円	保険料	34,193千円
	修繕工事費	188,290千円	修繕工事費	116,158千円
	管理委託料	126,899千円	管理委託料	125,111千円
	管理組合費	281,152千円	管理組合費	239,117千円
	減価償却費	1,044,355千円	減価償却費	894,605千円
	その他賃貸事業費用	44,612千円	その他賃貸事業費用	33,828千円
	不動産賃貸事業費用合計	2,996,385千円	不動産賃貸事業費用合計	2,553,300千円
	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	3,254,009千円	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	2,711,224千円
*2. 不動産等売却益の内訳	安田生命天六ビル 不動産等売却収入	609,334千円		
	不動産等売却原価	418,919千円		
	その他売却費用	19,711千円		
	不動産等売却益	170,703千円		



(リース取引関係)

項目	第4期 〔自 平成15年 7月 1日〕 〔至 平成15年12月31日〕		第3期 〔自 平成15年 1月 1日〕 〔至 平成15年 6月30日〕	
	オペレーティング・リース取引	(貸主側) 未経過リース料		(貸主側) 未経過リース料
	1年内	3,010,179千円	1年内	2,276,148千円
	1年超	21,794,571千円	1年超	17,379,291千円
	合計	24,804,750千円	合計	19,655,439千円

(有価証券関係)

第4期 〔自 平成15 7月 1日〕 〔至 平成15年12月31日〕	第3期 〔自 平成15年 1月 1日〕 〔至 平成15年 6月30日〕
有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。	同 左

(デリバティブ取引関係)

第4期 〔自 平成15年 7月 1日〕 〔至 平成15年12月31日〕	第3期 〔自 平成15年 1月 1日〕 〔至 平成15年 6月30日〕
デリバティブ取引を行っていないため、該当事項はありません。	同 左

(税効果会計関係)

期別 項目	第4期 〔自 平成15年 7月 1日〕 〔至 平成15年12月31日〕		第3期 〔自 平成15年 1月 1日〕 〔至 平成15年 6月30日〕	
	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	(繰延税金資産)		(繰延税金資産)
	法人事業税引当金不算入額	22千円	法人事業税引当金不算入額	17千円
	一括償却資産引当金不算入額	34千円		
	繰延税金資産計	56千円	繰延税金資産計	17千円
	繰延税金資産の純額	56千円	繰延税金資産の純額	17千円
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳	法定実効税率	39.39%	法定実効税率	39.39%
	(調整)		(調整)	
	支払分配金の損金算入額	39.37%	支払分配金の損金算入額	39.37%
	その他	0.02%	その他	0.03%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05%

(持分法損益等)

第4期 〔自 平成15年 7月 1日〕 〔至 平成15年12月31日〕	第3期 〔自 平成15年 1月 1日〕 〔至 平成15年 6月30日〕
本投資法人には関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。	同 左

(関連当事者との取引)

第4期 〔自 平成15年 7月 1日〕 〔至 平成15年12月31日〕	第3期 〔自 平成15年 1月 1日〕 〔至 平成15年 6月30日〕
親会社及び法人主要投資主等 以下をご参照下さい。	親会社及び法人主要投資主等 同 左
役員及び個人主要投資主等 該当事項はありません。	役員及び個人主要投資主等 同 左
子会社等 該当事項はありません。	子会社等 同 左
兄弟会社等 該当事項はありません。	兄弟会社等 同 左

第4期(自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日)

(単位:千円)

属性	会社等の名称	住所	資本金又は 出資金等	事業の 内容又は職業	議決権等の所有 (被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額	科目	期末残高
						役員の兼任等	事業上の関係				
法人主要投資主	明治安田生命 保険相互会社	東京都新宿区	-	生命保険業	直接 9.0%	-	不動産の売買	長期事業資金の 借入	-	長期借入金	15,000,000
							事業資金の借入	利息の支払	11,301	未払費用	15,527

- (注) 1. 同社は、当社が平成15年7月15日に実施した公募増資により主要株主には該当しないこととなり、関連当事者にも該当しないこととなりました。このため、上記取引金額は同社が関連当事者に該当している期間の金額を記載し、議決権等の所有(被所有)割合及び期末残高は同社が関連当事者でなくなった時点のものを記載しております。
2. 取引金額及び期末残高には消費税等は含まれておりません。
3. 取引条件及び取引条件の決定方法等  
借入金利率その他の条件については、市中金利水準を参考に交渉の上決定しております。なお、信託不動産等を担保に供しております。
4. 千円未満を切り捨てて表示しております。
5. 同社は、平成16年1月1日付で明治安田生命保険相互会社を存続会社とする合併により解散し、同日付で「明治安田生命保険相互会社」に名称を変更しています。

第3期(自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日)

(単位:千円)

属性	会社等の名称	住所	資本金又は 出資金等	事業の 内容又は職業	議決権等の所有 (被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額	科目	期末残高
						役員の兼任等	事業上の関係				
法人主要投資主	明治安田生命 保険相互会社	東京都新宿区	-	生命保険業	直接 13.1%	-	不動産の売買	長期事業資金の 借入	5,000,000	長期借入金	15,000,000
							事業資金の借入	利息の支払	115,513	未払費用	4,226

- (注) 1. 取引金額及び期末残高には消費税等は含まれておりません。
2. 取引条件及び取引条件の決定方法等  
借入金利率その他の条件については、市中金利水準を参考に交渉の上決定しております。なお、信託不動産等を担保に供しております。
3. 千円未満を切り捨てて表示しております。

(一口当たり情報)

第4期 〔 自 平成15年 7月 1日 至 平成15年12月31日 〕	第3期 〔 自 平成15年 1月 1日 至 平成15年 6月30日 〕
1口当たり純資産額 212,979円 1口当たり当期純利益 5,895円	1口当たり純資産額 203,634円 1口当たり当期純利益 6,872円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しております。 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。	

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	第4期 〔 自 平成15年 7月 1日 至 平成15年12月31日 〕	第3期 〔 自 平成15年 1月 1日 至 平成15年 6月30日 〕
当期純利益 (千円)	2,467,357	1,990,376
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	2,467,357	1,990,376
期中平均投資口数 (口)	418,502	289,600

(重要な後発事象)

<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">                     第4期                      〔 自 平成15年7月1日                      至 平成15年12月31日 〕                 </div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">                     第3期                      〔 自 平成15年1月1日                      至 平成15年6月30日 〕                 </div>
<p>投資法人債の発行</p> <p>無担保投資法人債の発行に関し、平成16年1月28日開催の役員会において、以下の通り決定し、平成16年2月12日に払込が完了しました。</p> <p>投資法人債の発行内容については、下記の通りです。</p> <p>(1)第1回投資法人債</p> <p>投資法人債の名称 : 日本プライムリアルティ投資法人第1回無担保投資法人債</p> <p>(投資法人債間限定同順位特約付、少数者私募及び適格機関投資家転売制限付)</p> <p>投資法人債の総額 : 金 100 億円</p> <p>発行価額 : 額面 100 円につき金 100 円</p> <p>利率 : 年 0.84%</p> <p>申込期日 : 平成 16 年 1 月 29 日</p> <p>払込期日 : 平成 16 年 2 月 12 日</p> <p>担保 : 無担保・無保証</p> <p>償還方法・償還期限 : 元金は平成 20 年 2 月 12 日にその総額を償還。買入償却は発行日の翌日以降いつでも可能</p> <p>資金用途 : 既存借入金の返済等</p> <p>(2)第2回投資法人債</p> <p>投資法人債の名称 : 日本プライムリアルティ投資法人第2回無担保投資法人債</p> <p>(投資法人債間限定同順位特約付、少数者私募及び適格機関投資家転売制限付)</p> <p>投資法人債の総額 : 金 70 億円</p> <p>発行価額 : 額面 100 円につき金 100 円</p> <p>利率 : 年 1.38%</p> <p>申込期日 : 平成 16 年 1 月 29 日</p> <p>払込期日 : 平成 16 年 2 月 12 日</p> <p>担保 : 無担保・無保証</p> <p>償還方法・償還期限 : 元金は平成 22 年 2 月 12 日にその総額を償還。買入消却は発行日の翌日以降いつでも可能</p> <p>資金用途 : 既存借入金の返済等</p>	<p>新投資口の発行について</p> <p>平成15年6月17日に役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、下記条件にて平成15年7月14日及び平成15年8月8日に払込が完了しました。</p> <p>この結果、平成15年8月9日付で出資総額は89,113,803,600円、発行済投資口総数は430,000口となっています。</p> <p>&lt;公募による新投資口の発行&gt;</p> <p>発行新投資口数 : 134,400 口</p> <p>発行価格(募集価格): 1口当たり 237,160 円</p> <p>発行価格の総額 : 31,874,304,000 円</p> <p>発行価額(引受価額): 1口当たり 228,859 円</p> <p>発行価格の総額 : 30,758,649,600 円</p> <p>払込期日 : 平成 15 年 7 月 14 日</p> <p>投資証券交付日 : 平成 15 年 7 月 15 日</p> <p>分配金起算日 : 平成 15 年 7 月 1 日</p> <p>&lt;第三者割当による新投資口発行(グリーンシューオプション行使に伴う第三者割当)&gt;</p> <p>発行新投資口数 : 6,000 口</p> <p>発行価額 : 1口当たり 228,859 円</p> <p>発行価額の総額 : 1,373,154,000 円</p> <p>割当先 : みずほ証券株式会社</p> <p>払込期日 : 平成 15 年 8 月 8 日</p> <p>投資証券交付日 : 平成 15 年 8 月 11 日</p> <p>分配金起算日 : 平成 15 年 7 月 1 日</p>

(3)第3回投資法人債

投資法人債の名称 : 日本プライムリアルティ投資法人第3  
回無担保投資法人債

(投資法人債間限定同順位特約付、少人数私募及び適格機関投資家転売制限付)

投資法人債の総額 : 金 50 億円

発行価額 : 額面 100 円につき金 100 円

利率 : 年 2.32%

申込期日 : 平成 16 年 1 月 29 日

払込期日 : 平成 16 年 2 月 12 日

担保 : 無担保・無保証

償還方法・償還期限 : 元金は平成 26 年 2 月 12 日にその総額を償還。買入償却は発行日の翌日以降いつでも可能

資金使途 : 既存借入金の返済等

### 金銭の分配に係る計算書

期 別 科 目	第4期	第3期
	自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日	自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日
・ 当期末処分利益	2,467,436,054円	1,990,499,125円
・ 分配金	2,467,340,000円	1,990,420,800円
（投資口1口当たり分配金の額）	<u>(5,738円)</u>	<u>(6,873円)</u>
・ 次期繰越利益	<u>96,054円</u>	<u>78,325円</u>
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第28条（2）に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90％に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行投資口数430,000口の整数倍数の最大値となる2,467,340,000円を利益分配金として分配することと致しました。なお、本投資法人規約第28条（4）に定める利益を超えた金銭の分配は行ないません。</p>	<p>本投資法人の規約第28条（2）に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90％に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行投資口数289,600口の整数倍数の最大値となる1,990,420,800円を利益分配金として分配することと致しました。なお、本投資法人規約第28条（4）に定める利益を超えた金銭の分配は行ないません。</p>

## (2) 発行済投資口総数の増減

当期並びに前期以前の増資等の状況は以下のとおりです。

年 月 日	摘要	発行済投資口総数(口)		出資総額(百万円)		備 考
		増減	残高	増減	残高	
平成 13 年 9 月 14 日	私募設立	240	240	120	120	(注 1)
平成 13 年 11 月 16 日	私募増資	62,000	62,240	31,000	31,120	(注 2)
平成 14 年 1 月 22 日	投資口数の分割	93,360	155,600	-	31,120	(注 3)
平成 14 年 6 月 14 日	公募増資	134,000	289,600	25,862	56,982	(注 4)
平成 15 年 7 月 15 日	公募増資	134,400	424,000	30,758	87,740	(注 5)
平成 15 年 8 月 9 日	第三者割当増資	6,000	430,000	1,373	89,113	(注 6)

- (注 1) 1口当たり 500,000 円にて東京建物株式会社(100口)、大成建設株式会社(100口)、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)の計 3 社による出資により投資法人が設立されました。
- (注 2) 1口当たり 500,000 円にて私募投資口の追加発行を行い、13 個の不動産信託受益権を取得し、資産運用を開始いたしました。
- (注 3) 投資口 1 口を 2.5 口に分割しました。
- (注 4) 1口当たり 200,000 円(引受価額 193,000 円)にて、短期借入金の返済及び新たな特定資産の取得資金等の調達を目的とする公募新投資口を発行いたしました。
- (注 5) 1口当たり 237,160 円(引受価額 228,859 円)にて、短期借入金の返済及び新たな特定資産の取得資金等に充当するため公募新投資口を発行いたしました。
- (注 6) 1口当たり 228,859 円にて、短期借入金の返済及び新たな特定資産の取得資金等に充当するため第三者割当により新投資口を発行いたしました。

### (3) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

科 目	第 4 期		第 3 期	
	自 平成15年7月1日	至 平成15年12月31日	自 平成15年1月1日	至 平成15年6月30日
	金 額		金 額	
1. 営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	2,468,366		1,991,346	
減価償却費	1,044,355		894,605	
受取利息	103		90	
支払利息	350,649		320,684	
営業未収入金の増加・減少額	41,796		3,680	
未収消費税等の増加・減少額	127,735		127,735	
前払費用の増加・減少額	11,707		6,787	
営業未払金の増加・減少額	206,817		338,242	
未払金の増加・減少額	18,563		86,155	
未払消費税等の増加・減少額	56,859		41,769	
前受金の増加・減少額	24,026		192,007	
預り金の増加・減少額	-		38,189	
信託有形固定資産の減少額	418,919		-	
その他	59,175		46,198	
小 計	4,721,861		3,558,591	
利息の受取額	103		90	
利息の支払額	372,078		295,618	
法人税等の支払額	968		840	
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,348,918		3,262,223	
2. 投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出	4,721,223		35,874	
信託有形固定資産の取得による支出	10,454,937		32,139,383	
預り敷金保証金の支出	11,629		21,337	
預り敷金保証金の収入	373,594		15,256	
信託預り敷金保証金の支出	5,997,448		369,596	
信託預り敷金保証金の収入	1,361,052		7,686,628	
投資活動によるキャッシュ・フロー	19,450,592		24,864,308	
3. 財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の借入による収入	6,130,000		27,570,000	
短期借入金の返済による支出	22,730,000		2,000,000	
長期借入金の借入による収入	-		5,000,000	
長期借入金の返済による支出	434,000		-	
投資口の発行による収入	32,131,803		-	
分配金の支払金額	1,988,940		2,021,947	
財務活動によるキャッシュ・フロー	13,108,863		28,548,052	
4. 現金及び現金同等物の増加・減少額	1,992,811		6,945,967	
5. 現金及び現金同等物の期首残高	19,103,828		12,157,861	
6. 現金及び現金同等物の期末残高	17,111,016		19,103,828	



[重要な会計方針]

科目	期別	
	第4期 自平成15年7月1日至平成15年12月31日	第3期 自平成15年1月1日至平成15年6月30日
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は以下のものを対象としております。 (1) 手許現金及び信託現金 (2) 随時引き出し可能な預金及び信託預金 (3) 容易に換金が可能であり、かつ価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資	同左

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

科目	期別	
	第4期 自平成15年7月1日至平成15年12月31日	第3期 自平成15年1月1日至平成15年6月30日
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(平成15年12月31日現在) 現金及び預金 4,149,909千円 信託現金及び信託預金 12,961,107千円 <u>現金及び現金同等物 17,111,016千円</u>	(平成15年6月30日現在) 現金及び預金 1,420,447千円 信託現金及び信託預金 17,683,380千円 <u>現金及び現金同等物 19,103,828千円</u>

#### 4. 役員の変動

当期中の役員の変動はありません。

なお、執行役員（1名）及び監督役員全員（2名）は以下のとおりであり、平成15年9月4日開催の第4回投資主総会において再選されました。任期は、平成15年9月15日から2年間です（なお、執行役員は監督役員全員の任期満了と共に一旦辞任しております。）

氏名 (生年月日)	役職名	主要略歴	所有投資 口数 (口)
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 昭和54年4月1日 平成13年12月19日 弁護士登録(東京弁護士会)山田茂法律事務所 金子博人法律事務所 代表弁護士(現在就任 中) 日本プライムリアルティ投資法人 執行役員	-
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 昭和50年12月1日 昭和55年6月27日 昭和58年2月16日 平成5年7月2日 平成11年10月1日 平成13年9月14日 株式会社扇屋本店 芹沢政光公認会計士事務所 安田荘助税理士事務所(現在就任中) 東京赤坂公認会計士共同事務所 代表就任 東京赤坂監査法人 代表社員 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) 日本プライムリアルティ投資法人 監督役員	-
杉本 茂 (昭和33年 10月12日生)	監督 役員	昭和57年4月1日 昭和60年11月1日 昭和63年7月1日 平成7年12月22日 平成8年12月1日 平成10年6月24日 平成11年9月17日 平成11年10月2日 平成13年6月1日 平成13年9月14日 住宅都市整備公団 太田昭和監査法人 株式会社さくら総合事務所代表取締役(現在就 任中) 監査法人さくら総合事務所 Horwath International 加盟 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) 株式会社さくら会計サービス代表取締役(現在 就任中) 有限会社東京エスピーサービス代表 取締役(現在就任中) 株式会社モリモト監査役(現在就任中) 日本プライムリアルティ投資法人 監督役員	-

## 5. 参考情報

### (1) 投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等(注4)	第3期(平成15年6月30日現在)		第4期(平成15年12月31日現在)	
		保有総額 (千円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (千円)	対総資産比率 (%)
不動産	東京周辺部	981,850	0.7	969,846	0.6
	地方	0	0.0	4,703,149	3.0
信託不動産	東京都心	50,983,023	35.2	55,494,639	35.4
	東京周辺部	25,879,933	17.8	25,968,960	16.6
	地方	47,666,643	32.9	52,087,543	33.3
預金その他の資産	-	19,478,028 (-)	13.4 (-)	17,352,046 (-)	11.1 (-)
資産総額計	-	144,989,479 (125,511,450)	100.0 (86.6)	156,576,185 (139,224,139)	100.0 (88.9)

(注1) 保有総額は、第3期については平成15年6月30日現在、第4期については平成15年12月31日現在における貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっています。

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

(注3) 比率については、小数点以下第2位を四捨五入しています。

(注4) 地域等の区分については、後記51ページを参照して下さい。

(注5) 神南一丁目ビルは不動産として取得していますが、同日付で信託設定しています。

## (2) 投資資産

後記 65 ページ以降に記載しています。

## (3) 資本的支出の状況

資本的支出の予定について

本投資法人が保有する不動産及び信託不動産に関し、平成 15 年 12 月 31 日現在計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分される部分が含まれています。

不動産等の名称	内容	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期支払額	既支払総額
朝日生命高松第二ビル	各階空冷パッケージ更新	自 平成 16 年 1 月 至 平成 16 年 6 月	130	—	—
J P R 池袋ビル	リニューアル（1 階ホール共用部の改修、6 階共用部専有部の改修、空調システムの改修個別空調化、設計監理業務、他）	自 平成 16 年 1 月 至 平成 16 年 4 月	95	—	—
J P R 高松ビル	空冷チラー増設	自 平成 16 年 1 月 至 平成 16 年 6 月	30	—	—
M S 芝浦ビル	非常用発電機整備	自 平成 16 年 1 月 至 平成 16 年 6 月	20	—	—
朝日生命福岡第三・第四ビル	共用部内装改修	自 平成 16 年 1 月 至 平成 16 年 6 月	20	—	—

期中に行った資本的支出について

本投資法人が不動産及び信託不動産に対して実施した資本的支出の額は、以下のとおりです。資本的支出の主なものとして、ビルの安全性を向上する上で新耐震基準を満たすために実施した耐震改修工事（設計を含む）、テナント満足度の維持向上を目的とした改修工事のほか、新規テナントの誘致促進を目的として共用部の改修や貸室への O A フロアの設置等の工事を実施いたしました。また、これら工事とは別に修繕費に計上した 193 百万円（ ）の工事を実施しています。

不動産等の名称	内容	実施期間	資本的支出の額 (百万円)
J P R池袋ビル	リニューアル(1階ホール、2～4階、7階～9階共用部専有部の改修、空調システムの改修個別空調化、設計監理業務、他)	自 平成 15 年 7 月 至 平成 15 年 12 月	348
J P R高松ビル	共用部改修、耐震補強、空調設備改修	自 平成 15 年 8 月 至 平成 15 年 12 月	64
J P R博多ビル	機械式駐車場の増築	自 平成 15 年 3 月 至 平成 15 年 11 月	54
パークイースト札幌	各階便所内改修	自 平成 15 年 8 月 至 平成 15 年 12 月	35
新麹町ビル	リニューアル(5階、7階専有部、5階共用部)	自 平成 15 年 8 月 至 平成 15 年 12 月	27
その他の資本的支出	共用部改修、OAフロア設置、駐車場、空調、防災設備の整備等		119
合 計			647

修繕費には修繕工事本体金額に加え、当該工事に対して不動産管理会社へ支払われた工事管理報酬額(4百万円)が含まれています。

#### 計算期間末毎に積み立てた金銭(修繕積立金)

本投資法人は、物件毎に策定した中長期修繕計画に基づき、減価償却費等の余剰キャッシュフロー(利益の内部留保に伴うものを含む)のなかから大規模な修繕等に充当するための金銭の積み立てを以下のとおり行っています。

(単位:百万円)

計算期間	第1期	第2期	第3期	第4期
	自 平成 13 年 9 月 14 日 至 平成 14 年 6 月 30 日	自 平成 14 年 7 月 1 日 至 平成 14 年 12 月 31 日	自 平成 15 年 1 月 1 日 至 平成 15 年 6 月 30 日	自 平成 15 年 7 月 1 日 至 平成 15 年 12 月 31 日
前期末積立金残高	-	230	407	527
当期積立金	230	200	220	220
当期積立金取崩額	-	23	100	107
次期繰越金	230	407	527	640

(4) 主要な投資資産について

本投資法人の投資不動産の各物件につき、第4期における全賃貸事業収入の10%以上を占める物件は以下のとおりです。

不動産等の名称	テナント数	賃貸事業収入(注1)		期末面積情報(注3)		期末稼働率の推移(注2)			
		(千円)	占有率(注2)(%)	総賃貸可能面積	総賃貸面積	H14/6/30	H14/12/31	H15/6/30	H15/12/31
				(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(%)	(%)	(%)	(%)
田無アスタ	1	672,182	10.8	31,121.71	31,121.71	100.0	100.0	100.0%	100.0%
全物件合計	357	6,250,395	100.0	218,734.67	202,851.69	94.1	93.4	93.5%	92.7%

(注1) 賃貸事業収入は各物件の第4期の営業収益を示しており、千円未満を切り捨てています。

(注2) 小数点以下第2位を四捨五入しています。

(注3) 期末面積情報は平成15年12月31日の面積を記載しています。

(5) テナント情報

投資法人全体の賃貸借の概況

	物件数	総テナント数	全賃貸可能面積	稼働率
平成13年11月末	13	133	94,935.49m <sup>2</sup>	96.3%
平成13年12月末	18	208	125,497.31m <sup>2</sup>	95.1%
平成14年1月末	18	208	125,497.32m <sup>2</sup>	95.2%
平成14年2月末	18	206	125,494.28m <sup>2</sup>	94.9%
平成14年3月末	18	209	125,494.28m <sup>2</sup>	94.6%
平成14年4月末	18	209	125,420.51m <sup>2</sup>	94.7%
平成14年5月末	18	205	125,424.26m <sup>2</sup>	94.0%
平成14年6月末	25	281	162,739.50m <sup>2</sup>	94.1%
平成14年7月末	25	284	162,716.31m <sup>2</sup>	94.5%
平成14年8月末	25	282	162,715.15m <sup>2</sup>	94.4%
平成14年9月末	26	293	165,354.93m <sup>2</sup>	94.1%
平成14年10月末	27	308	168,086.43m <sup>2</sup>	93.9%
平成14年11月末	27	311	168,987.79m <sup>2</sup>	93.5%
平成14年12月末	27	311	168,987.78m <sup>2</sup>	93.4%
平成15年1月末	27	313	168,991.91m <sup>2</sup>	93.4%
平成15年2月末	27	314	168,984.71m <sup>2</sup>	93.3%
平成15年3月末	28	323	183,413.79m <sup>2</sup>	94.2%
平成15年4月末	28	327	183,416.40m <sup>2</sup>	94.5%
平成15年5月末	29	326	193,731.82m <sup>2</sup>	93.8%
平成15年6月末	30	324	201,808.72m <sup>2</sup>	93.5%
平成15年7月末	31	333	214,371.32m <sup>2</sup>	93.5%
平成15年8月末	31	335	214,368.75m <sup>2</sup>	92.3%
平成15年9月末	31	343	217,437.79m <sup>2</sup>	92.0%
平成15年10月末	32	347	218,683.67m <sup>2</sup>	92.4%
平成15年11月末	32	351	218,731.61m <sup>2</sup>	92.4%
平成15年12月末	32	357	218,734.67m <sup>2</sup>	92.7%

(注) 稼働率は小数点以下第2位を四捨五入しています。

個別不動産に関する賃貸状況の概要

不動産等の名称	第3期 自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日						第4期 自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日					
	期末面積情報等				賃貸事業収入		期末面積情報等				賃貸事業収入	
	総賃貸 可能面積 (㎡) (注3)	総賃貸 面積 (㎡) (注3)	テナ ント 数	稼 働 率	(千円)	構 成 割 合	総賃貸 可能面積 (㎡) (注3)	総賃貸 面積 (㎡) (注3)	テナ ント 数	稼 働 率	(千円)	構 成 割 合
兼松ビル	7,958.59	6,954.37	10	87.4%	480,094	9.1%	7,958.58	7,757.74	11	97.5%	411,688	6.6%
兼松ビル別館	2,291.13	2,291.13	1	100.0%	105,470	2.0%	2,291.13	2,291.13	1	100.0%	104,309	1.7%
JPR人形町ビル	2,784.78	2,784.78	4	100.0%	106,389	2.0%	2,784.78	2,784.78	4	100.0%	105,199	1.7%
新麹町ビル	2,105.44	1,931.57	7	91.7%	79,975	1.5%	2,105.44	1,725.02	7	81.9%	67,091	1.1%
同ビル(追加取得分)	901.36	901.36	3	100.0%	31,715	0.6%	901.36	901.36	3	100.0%	31,467	0.5%
クレスト安田ビル	3,265.34	2,074.97	6	63.5%	113,199	2.2%	3,265.34	3,265.34	9	100.0%	100,841	1.6%
MS芝浦ビル	14,429.08	14,429.08	6	100.0%	316,769	6.0%	14,429.08	12,467.70	6	86.4%	570,232	9.1%
五反田ファーストビル	-	-	-	-	-	-	4,240.98	4,240.98	4	100.0%	130,124	2.1%
福岡ビル	-	-	-	-	-	-	1,250.06	1,250.06	1	100.0%	27,466	0.4%
神南一丁目ビル	8,076.85	8,076.85	1	100.0%	-	-	8,076.85	8,076.85	1	100.0%	345,576	5.5%
アルカイスト	7,050.10	7,050.10	4	100.0%	348,877	6.6%	7,050.10	6,017.59	4	85.4%	354,110	5.7%
JPR千葉ビル	5,557.05	4,649.96	25	83.7%	154,995	2.9%	5,558.06	4,923.77	27	88.6%	161,246	2.6%
朝日生命横浜 日本大通りビル	6,066.56	5,336.35	8	88.0%	132,900	2.5%	6,066.54	5,748.33	10	94.8%	145,374	2.3%
JPR池袋ビル	4,535.03	2,790.49	6	61.5%	86,010	1.6%	4,597.35	3,531.96	6	76.8%	99,227	1.6%
新横浜第二センタービル	2,641.43	2,534.63	10	96.0%	71,913	1.4%	2,640.80	2,176.23	9	82.4%	73,317	1.2%
田無アスタ	31,121.71	31,121.71	1	100.0%	672,182	12.8%	31,121.71	31,121.71	1	100.0%	672,182	10.8%
ツルミフーガ1	9,578.60	9,578.60	1	100.0%	153,278	2.9%	9,578.60	9,578.60	1	100.0%	153,278	2.5%
新潟駅南センタービル	5,206.82	5,206.82	16	100.0%	133,123	2.5%	5,206.82	5,206.82	16	100.0%	136,216	2.2%
明治安田生命大阪梅田ビル	9,588.16	9,588.16	20	100.0%	378,719	7.2%	9,588.16	9,588.16	20	100.0%	393,185	6.3%
安田生命天六ビル(注4)	2,395.12	2,395.12	6	100.0%	58,051	1.1%	-	-	-	-	21,953	0.4%
東京建物本町ビル	7,210.25	7,106.76	10	98.6%	262,238	5.0%	7,210.25	7,106.76	10	98.6%	261,630	4.2%
朝日生命高松第二ビル	2,518.31	1,875.59	18	74.5%	52,637	1.0%	2,518.30	1,930.10	20	76.6%	53,007	0.8%
JPR高松ビル	5,036.78	3,864.58	20	76.7%	98,550	1.9%	5,032.29	3,426.37	20	68.1%	96,434	1.5%
JPR博多ビル	6,568.80	5,672.46	26	86.4%	157,285	3.0%	6,571.89	6,077.04	27	92.5%	160,456	2.6%
朝日生命福岡 第三・第四ビル	8,439.77	7,778.74	15	92.2%	207,809	3.9%	8,439.77	7,691.27	15	91.1%	194,243	3.1%
JPR那覇ビル	3,947.07	3,841.57	14	97.3%	114,892	2.2%	3,947.07	3,841.57	14	97.3%	121,493	1.9%
NORTH33ビル	6,642.76	5,512.87	16	83.0%	198,871	3.8%	6,643.01	4,506.66	18	67.8%	115,118	1.8%
パークウエスト札幌	7,646.59	6,275.80	19	82.1%	168,581	3.2%	7,647.76	5,936.29	24	77.6%	115,461	1.8%
損保ジャパン仙台ビル	7,046.44	7,046.44	10	100.0%	207,221	3.9%	7,047.24	6,937.29	9	98.4%	206,706	3.3%
損保ジャパン 和歌山ビル	4,892.17	4,734.59	16	96.8%	124,836	2.4%	4,892.17	4,892.17	16	100.0%	130,989	2.1%
天神121ビル	3,292.02	3,012.28	10	91.5%	118,552	2.3%	3,292.02	2,199.40	9	66.8%	94,132	1.5%
SK広島ビル	2,732.29	1,968.33	14	72.0%	62,205	1.2%	2,732.29	2,135.81	15	78.2%	58,531	0.9%
名古屋恒和ビル	-	-	-	-	-	-	5,461.90	4,929.86	18	90.3%	127,772	2.0%
クラレニッセイビル(注4)	10,282.31	10,282.31	1	100.0%	67,172	1.3%	18,586.97	18,586.97	1	100.0%	410,328	6.6%
合計	201,808.72	188,668.38	324	93.5%	5,264,525	100.0%	218,734.67	202,851.69	357	92.7%	6,250,395	100.0%



- (注 1)「稼働率(当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)」、「構成割合(賃貸事業収入の全物件合計額に占める物件毎の割合)」は小数点以下第2位を四捨五入していません。
- (注 2)テナント数について、1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1テナントとして、複数の物件にわたる場合には、複数テナントとする方法で延べテナント数を算定しています。
- (注 3)各物件ごとの「総賃貸可能面積」、「総賃貸面積」、「総賃貸事業収入」の合計を「全賃貸可能面積」、「全賃貸面積」、「全賃貸事業収入」といいます。
- (注 4)安田生命天六ビルは平成15年9月3日に売却し、クラレニッセイビルは平成15年7月16日に追加取得しました。

## 上位 20 テナント

平成15年12月31日現在の賃貸面積ベースの上位20社は以下の表の通りです。

順位	テナント名	入居物件名称	期末賃貸面積 (㎡)	期末全賃貸面積に占める割合 (注1)
1	株式会社西友	田無アスタ	40,700.31	20.1%
		ツルミフーガ1		
2	株式会社ロフト	クラレニッセイビル	18,586.97	9.2%
3	タワーレコード株式会社	神南一丁目ビル	8,076.85	4.0%
4	株式会社損害保険ジャパン	損保ジャパン仙台ビル	6,701.25	3.3%
		損保ジャパン和歌山ビル		
5	岩谷産業株式会社	東京建物本町ビル	5,959.86	2.9%
6	監査法人トーマツ	MS芝浦ビル	5,884.10	2.9%
7	明治安田生命保険相互会社	JPR池袋ビル	5,395.29	2.7%
		明治安田生命大阪梅田ビル		
		JPR那覇ビル		
		新潟駅南センタービル		
		新横浜第二センタービル		
8	日本フィット株式会社	アルカイースト	3,993.50	2.0%
9	三菱電機インフォメーションシステムズ株式会社	MS芝浦ビル	3,922.74	1.9%
10	兼松エレクトロニクス株式会社	兼松ビル	3,094.50	1.5%
		兼松ビル別館		
11	沖ソフトウェア株式会社	朝日生命福岡第三・第四ビル	2,905.84	1.4%
12	株式会社エヌ・ティ・ティ・データ	クレスト安田ビル	2,706.97	1.3%
		明治安田生命大阪梅田ビル		
13	シミック株式会社	五反田ファーストビル	2,519.39	1.2%
14	オリックス株式会社	明治安田生命大阪梅田ビル	2,469.88	1.2%
15	株式会社スリーエフ	朝日生命横浜日本大通りビル	2,372.52	1.2%
16	新潟キャノテック株式会社	新潟駅南センタービル	2,207.25	1.1%
17	テルウェル西日本株式会社	JPR博多ビル	1,442.18	0.7%
18	旭化成株式会社	アルカイースト	1,376.05	0.7%
		明治安田生命大阪梅田ビル		
19	有限会社経営法学倶楽部	福岡ビル	1,250.06	0.6%
20	財団法人建築技術教育普及センター	兼松ビル	1,205.06	0.6%

(注1) 小数点以下第2位を四捨五入しています。

(注2) 共有ビル等については、本投資法人の保有に係る面積を記載しています。

## 主なテナント

本投資法人が平成 15 年 12 月 31 日現在保有している不動産及び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期末年間契約賃料（期末の月額契約賃料を年換算したもの）と期末賃貸面積は、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。

- A. 当該テナントが支払うべき期末年間契約賃料（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期末年間契約賃料合計とします。）が、期末全年間契約賃料の 10%以上であること。
- B. 当該テナントの契約上の期末賃貸面積が、期末全賃貸面積の 10%以上であること。
- C. 当該テナントが利害関係者であること。（「利害関係者」については、2.運用方針及び運用状況（3）資産運用会社 利益相反の防止対策 16 ページをご参照ください）

### ア．主なテナントの一覧

名称	業種	該当条件	物件名	期末年間契約賃料 (円) (注1)	比率 (%)	期末賃貸面積 (㎡)	比率 (%)
株式会社西友	小売業	A,B	田無アスタ	1,344,364,896	11.4	31,121.71	15.3
		A	ツルミフーガ	306,557,280	2.6	9,578.60	4.7
			小計	1,650,922,176	14.0	40,700.31	20.1
株式会社損害保険ジャパン	損害保険業	C	損保ジャパン仙台ビル	281,698,320	2.4	4,866.19	2.4
		C	損保ジャパン和歌山ビル	103,241,640	0.9	2,017.40	1.0
			小計	384,939,960	3.3	6,883.59	3.4
明治安田生命保険相互会社(注2)	生命保険業	C	明治安田生命大阪梅田ビル (注3)	90,745,368	0.8	1,427.18	0.7
		C	JPR池袋ビル	151,237,680	1.2	2,777.13	1.4
		C	JPR那覇ビル	60,317,640	0.5	1,114.63	0.5
		C	新潟駅南センタービル	42,571,320	0.4	915.75	0.5
		C	新横浜第二センタービル (注3)	12,876,840	0.1	236.36	0.1
		小計	357,748,848	3.0	6,471.05	3.2	
合計			期末全年間契約賃料(円) (注1)	11,825,890,908	100.0		
			期末全賃貸面積(㎡)			202,851.69	100.0

(注1) 期末年間契約賃料は、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、賃料が月額で取り決められているため、月額の賃料・共益費・駐車場使用料・倉庫使用料・看板使用料等（月額契約賃料）の 12 か月分の合計を記載しています。本投資法人が現在又は将来において実際に受領できる賃料を表示又は保証するものではありません。

(注2) 主なテナント毎の期末年間契約賃料と期末賃貸面積について、株式会社損害保険ジャパンの数値には同社の関連会社である損保ジャパンひまわり生命保険株式会社及び株式会社損害保険ジャパン調査サービスに賃貸している部分の数値を含んでおります。また、明治安田生命保険相互会社の数値には、同社の関連会社である財団法人安田生命社会事業団及び安田ライフ損害保険株式会社に賃貸している部分の数値を含んでおります。従って、前記「上位 20 テナント」記載の賃貸面積とは異なります。

(注3) 明治安田生命保険相互会社の明治安田生命大阪梅田ビル及び新横浜第二センタービルにおける期末年間契約賃料及び期末賃貸面積は、本投資法人が保有する共有持分割合に相当する数値です。

## イ. 主なテナントとの賃貸条件

### 【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 平成17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"> <li>・ 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。)</li> <li>・ 共益費は収受していません。外注委託費、水道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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。)</li> <li>・ 共益費は収受していません。日常の外注委託費、水道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。</li> </ul>

### 【主な利害関係者との賃貸条件】

テナント名	株式会社損害保険ジャパン	
物件名	損保ジャパン仙台ビル	損保ジャパン和歌山ビル
契約期間	2年間	2年間
当初契約始期	平成14年6月26日	平成14年6月26日
直近更新日(注1)	なし	なし
契約更新の方法	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2,3)	金159,574,390円	金57,145,190円

テナント名	明治安田生命保険相互会社				
物件名	新潟駅南センタービル	明治安田生命大阪梅田ビル	JPR那覇ビル	JPR池袋ビル	新横浜第二センタービル
契約期間	2年間	2年間	2年間	2年間	2年間
当初契約始期	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	平成3年9月4日
直近更新日(注1)	平成15年3月16日	平成14年10月26日	平成15年3月16日	なし	平成14年4月1日
契約更新の方法	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	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
敷金(注2,3)	金31,582,380円	金64,753,680円	金40,461,040円	金47,983,490円	金18,750,000円

(注1) 明治安田生命大阪梅田ビル及び新横浜第二センタービルは直近契約条件変更日となっています。

(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) 明治安田生命保険相互会社の敷金は、本投資法人が保有する共有持分割合に相当する金額です。

(6) 利害関係人等との取引

取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	14,270,000 千円	600,000 千円
	うち利害関係人からの買付額等	うち利害関係人への売付額等
	- 千円 ( - %)	- 千円 ( - %)

(注1) 利害関係人等は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条に規定される当投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等であり、当期に取引実績または支払手数料等の支払実績のある株式会社東京建物テクノビルド、明治安田ビルマネジメント株式会社、及び株式会社損保ジャパン・ビルマネジメントについて記載しています。

(注2) 記載の取引以外に、当期中に利害関係人等へ発注した修繕工事等の計上額は以下のとおりです。

株式会社東京建物テクノビルド	35,804 千円
明治安田ビルマネジメント株式会社	59,665 千円
株式会社損保ジャパン・ビルマネジメント	3,752 千円

(注3) ( )内のパーセンテージは買付額等又は売付額等の総額に対する比率を表しています。

支払手数料等

利害関係人	項目	式	管理委託料 (注1)	外注委託費	テナント 仲介手数料	利害関係人 毎の手数料 合計
明治安田ビルマネジメント株式会社	金額(千円)	A	40,208	95,763	1,081	137,052
	占率	A/D	28.0%	28.7%	3.9%	27.1%
株式会社損保ジャパン・ビルマネジメント	金額(千円)	B	10,017	32,014		42,031
	占率	B/D	7.0%	9.6%		8.3%
項目小計	金額(千円)	C	50,225	127,777	1,081	179,084
	占率	C/D	34.9%	38.3%	3.9%	35.4%
投資法人計	手数料(千円)	D	143,776	333,981	27,895	505,653
	占率	D/D	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

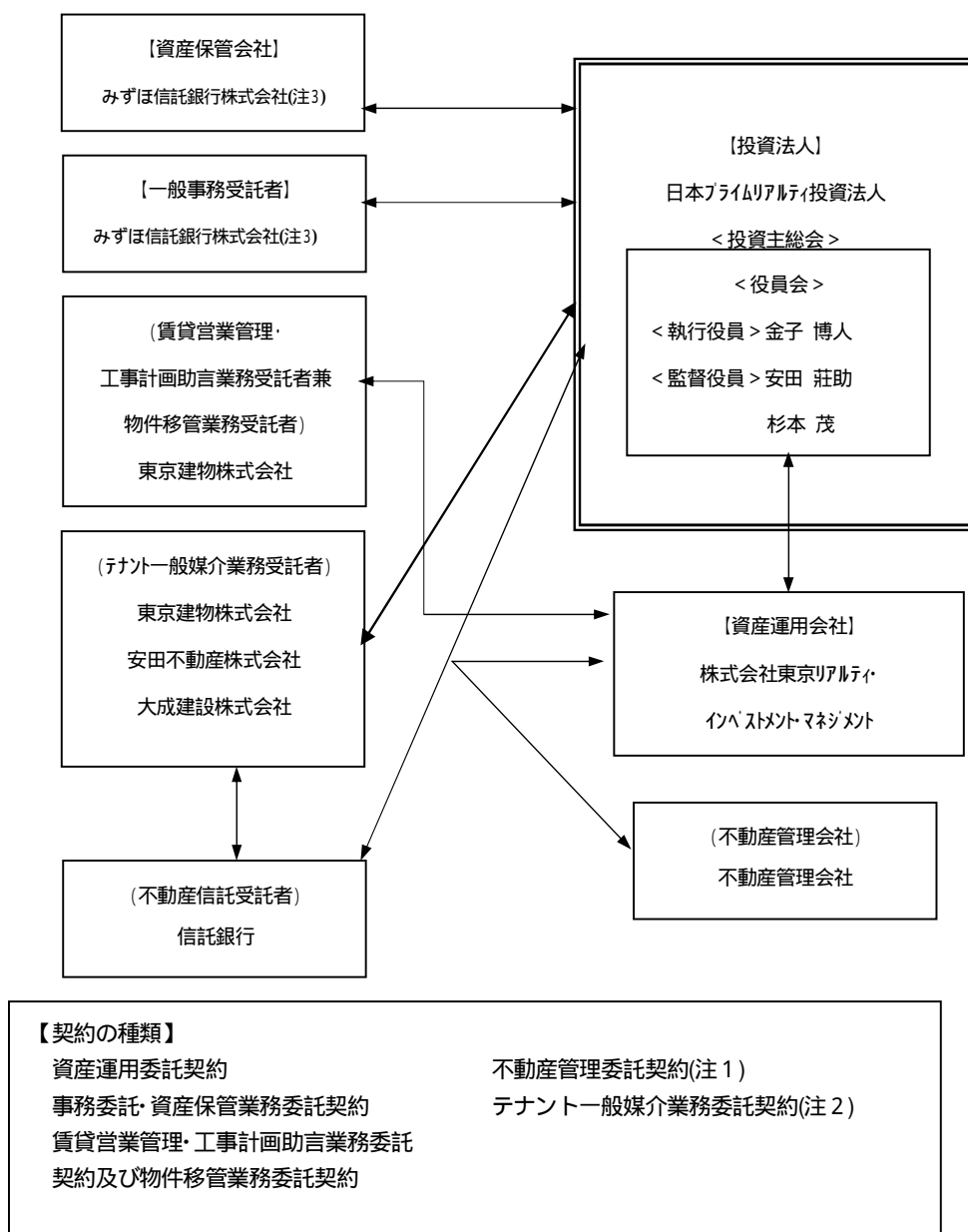
(注1) 上表の管理委託料には費用として処理されていない資産計上された工事管理報酬(14,876千円)を含んでいます。

(注2) 占率は小数点以下第2位を四捨五入しています。

(7) その他

投資法人の関係法人（参考資料）

a. 本投資法人の関係者図（平成 15 年 12 月 31 日現在）



(注1) 本投資法人の取得した資産が不動産信託受益権の場合、不動産管理委託契約は、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。取得した資産が不動産の場合については、投資法人、資産運用会社、不動産管理会社の三者契約となります（上記関係者図とは異なります）。なお、今後、本投資法人が取得する物件によっては、契約関係及び当事者が上記関係者図と異なることがあります。

(注2) 本投資法人の取得した資産が不動産信託受益権の場合、テナント一般媒介業務委託契約は、原則として、テナント一般媒介

業務受託者、不動産信託受託者間の二者契約となります。取得した資産が不動産の場合、テナント一般媒介業務受託者、投資法人間の二者契約になります。

(注3) 平成15年6月17日に決定した投資口の追加発行に関し、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、日興シティグループ証券会社、大和証券エスエムピー株式会社、三菱証券株式会社、UFJつばさ証券株式会社を引受会社として、投資口の募集に関する一般事務受託者に選任いたしました。

上記に記載した募集は完了しており、平成15年7月15日現在投資口の募集に関する業務は終了しております。

(注4) 平成16年1月29日に決定した投資法人債の発行に関し、メリルリンチ日本証券株式会社、みずほ証券株式会社、しんきん証券株式会社を、「投資法人債の取得の申込の勧誘及び受け付け(以下「私募の取扱」といいます)」を行う者として、投資法人債の募集に関する一般事務受託者に選任いたしました。

上記に記載した私募の取扱は、平成16年2月12日をもって終了しております。

(注5) (注4) 及び以下記載の投資法人債とは、第1回無担保投資法人債(投資法人債間限定同順位特約付)(少数私募及び適格期間投資家転売制限付) 第2回無担保投資法人債(投資法人債間限定同順位特約付)(少数私募及び適格期間投資家転売制限付) 第3回無担保投資法人債(投資法人債間限定同順位特約付)(少数私募及び適格期間投資家転売制限付) のことをいいます。

## 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 に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	投資口の名義書換等に関する 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。
みずほ信託銀行株式会社	投資法人債に関する一般事務受託者、投資法人債管理会社	平成 16 年 1 月 29 日付で本投資法人との間で、投資法人債事務委託契約、投資法人債管理委託契約及び登録事務取扱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、第 3 号及び第 6 号関係のうち、投資法人債に関する事務）として、同契約に基づき、発行する投資法人債の名義書換に関する事務、投資法人債券の発行に関する事務、投資法人債権者からの申し出の受付に関する事務を行います。また、投信法上の投資法人債管理会社として、法令及び同契約に基づく権限及び義務を有し、投資法人債管理会社としての業務を行います。
みずほ信託銀行株式会社 メリルリンチ日本証券株式会社 みずほ証券株式会社 しんきん証券株式会社	投資法人債の元利金支払事務に関する一般事務受託者	平成 16 年 1 月 29 日付で本投資法人との間で、元利金支払事務取扱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 6 号関係のうち、投資法人債の元利金支払事務）としての業務を行います。

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 日付でみずほ信託銀行株式会社（旧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、平成 14 年 6 月 18 日付でUFJ 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、平成 14 年 1 月 18 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、東京建物株式会社が、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 日付でみずほ信託銀行株式会社（旧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、平成 14 年 6 月 18 日付で UFJ 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、平成 15 年 4 月 30 日付で本投資法人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。

信託受託者及び本投資法人から委託された、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、明治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、株式会社損保ジャパン・ビルマネジメント(注1) (「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。)に委託します。このようなプロパティ・マネジメント業務の委託は、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」をご参照下さい。

(物件毎の不動産管理会社一覧)

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
明治安田ビルマネジメント株式会社(9棟)	JPR人形町ビル、JPR池袋ビル、田無アスタ、新潟駅南センタービル、明治安田生命大阪梅田ビル、安田生命天六ビル(注1)、JPR博多ビル、JPR那覇ビル、新横浜第二センタービル
東京建物株式会社(19棟)	新麹町ビル、MS芝浦ビル、アルカイースト、東京建物本町ビル、JPR千葉ビル、朝日生命高松第二ビル、JPR高松ビル、朝日生命福岡第三・第四ビル、天神121ビル、兼松ビル、兼松ビル別館、NORTH33ビル、パークイースト札幌、神南一丁目ビル、クラレニッセイビル、SK広島ビル(注2)、五反田ファーストビル、名古屋恒和ビル、福岡ビル
安田不動産株式会社(1棟)	クレスト安田ビル
株式会社損保ジャパン・ビルマネジメント(2棟)	損保ジャパン仙台ビル、損保ジャパン和歌山ビル

(注1) 安田生命天六ビルは平成 15 年 9 月 3 日に売却しています。

(注2) SK 広島ビルの不動産管理会社は、平成 15 年 7 月 1 日付で、株式会社ザイマックスより、東京建物株式会社に変更されています。

## 運用ならびに分配に関する基本方針（参考資料）

### (1) 投資方針

#### a. 基本方針

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（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(注)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」）。

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。

(注) 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定義については、下記「(2) 投資対象 a. 投資対象とする資産の種類」をご参照下さい。

#### b. 投資態度

##### (イ) ポートフォリオ運用基準

ポートフォリオ運用の基準となる種類別、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。

投資対象とする資産の種類	投資割合	
不動産等	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。
	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。
	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%未滿とします。	
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%未滿とします。	

##### 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 年未滿の期間をいい、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）及び繁华性の高い立地に

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。

地域区分	地域
「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、耐震補強が必要な物件については、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、将来の収益、資産価値の増減等についての予測及び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)

#### バリューアップ不動産

バリューアップ不動産とは、独自の管理基準により収益性の向上と資産価値増大が見込める物件で、取得時の収益性が確保されており、かつ、以下のいずれかに該当する物件をいいます。

- ・ 取得時の稼働率が概ね80%以下の物件
- ・ 修繕等の投資効果が存分に見込める物件

なお、バリューアップ不動産のポートフォリオ全体に占める割合は原則として15%を上限とし(投資金額基準)、バリューアップ不動産の追加取得にあたっては、物件組入れ後ポートフォリオ全体の稼働率が、90%を下回らないように留意します。

バリューアップ不動産の運用においては、資産運用会社のノウハウを駆使し、以下の戦略を重点的に実施していきます。

- ・ リーシングの強化による稼働率の向上
- ・ 効果的なりニューアルの実施によるマーケット競争力の強化
- ・ 管理体制の効率化によるコストダウンの実施

また、バリューアップが達成できたと投資政策委員会が判断する場合には、以下に定義されるコア不動産に移行します。

また、不動産価値の向上を実現する手段として、バリューアップ不動産の売却も選択肢の一つとして検討します。

#### コア不動産

コア不動産とは、バリューアップ不動産以外の物件(ただし、オフィスのみとします。)をいいます。コア不動産は、ポートフォリオ収益の安定性に寄与する物件として位置付けられています。

## (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、将来にわたる収益性、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

投資対象とするのは、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㎡（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㎡（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㎡（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・商圏の規模及び業態毎の標準的な規模、並び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並びに商業施設としての汎用性、転用可能性及び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。）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て判断します。

### 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て判断し、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。

## 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本投資法人が保有する不動産等及び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本投資法人が保有する不動産等及び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及び資産対応証券等の評価額合計額、当期における不動産等及び資産対応証券等の購入額(税金及び取得費用等は含みません。)並びに当該投資に係る投資金額(税金及び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の派遣若しくは従業員の出向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（不動産信託受益権）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。

#### (ハ) 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（資産運用会社）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（資産運用会社）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ます。当該助言を与える者として、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）を選任しています。

また、AM（資産運用会社）は、運営ノウハウの高いPMを選定し、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するものとします。AM（資産運用会社）は、PMの統一管理基準を設け、第三者をしてPMの評価をさせPMの能力向上を図り、投資主の利益を極大化する運用を行うものとします。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、必要に応じて、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。

## (二) 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、当面銀行の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 以上の銀行の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) デリバティブ取引

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・本投資証券の一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。

$(\text{借入金} + \text{投資法人債}) \div \text{資産総額}$  (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にある各資産の合計金額をいいますが、そのうち有形固定資産については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%まで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。

#### (ホ) その他

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 (6)」）。

(注) 本投資法人は、平成 15 年 9 月 4 日開催の投資主総会における決議にて、規約 別紙 1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度 (7)」の一部を上記のとおり変更しました。

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 (9)」）。

(注) 本投資法人は、平成 15 年 9 月 4 日開催の投資主総会における決議にて、規約 別紙 1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度(11)」を上記のとおり変更しました。

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てします。
- 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「(二) 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。)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す。)

貸付債権信託受益権(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ます。)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ます。)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。

### (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(但し、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)。

(注)本投資法人は、平成15年9月4日開催の投資主総会における決議にて、規約第28条第2号の一部を上記のとおり変更しました。

(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(2)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することができます(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 に記載する要件)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)。

(ト) 本投資法人の営業期間中に投資口を追加発行するときは、当該投資口に対応する金銭の分配の金額について、役員会の決議に基づき、日割りにより計算することができるものとします(規約第 28 条第 6 号)。

(注) 本投資法人は、平成 15 年 9 月 4 日開催の投資主総会における決議にて、規約第 28 条第 6 号を上記のとおり追加しました。



## 【投資資産】

### a. 投資資産の概要及び価格と投資比率

本投資法人が投資する不動産及び不動産信託受益権に係わる信託不動産の概要は、以下のとおりです。なお、不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権は、下記の表に一括して記載しており、記載のもの以外に、その他資産への投資はありません。

地域区分	用途	物件番号	物件名称	取得日	取得価格			期末算定価格 (千円) (注3)	期末 稼働率
					(千円) (注1)	投資比率 (注2)	地域別 比率		
東京都心	事務所	A-1	兼松ビル	H13.12.27	16,276,000	11.6%	39.7%	14,100,000	97.5%
	事務所	A-2	兼松ビル別館	H13.12.27	2,874,000	2.1%		2,500,000	100.0%
	事務所	A-3	J P R 人形町ビル	H13.11.16	2,100,000	1.5%		1,870,000	100.0%
	事務所	A-4	新麹町ビル	H13.11.16	1,670,000	1.2%		1,526,000	81.9%
				H14.11.21	550,000	0.4%		654,000	100.0%
	事務所	A-5	クレスト安田ビル	H14.6.21	4,000,000	2.9%		3,250,000	100.0%
	事務所	A-6	MS芝浦ビル	H15.3.28	11,200,000	8.0%		11,700,000	86.4%
	事務所	A-7	五反田ファーストビル	H15.7.23	2,920,000	2.1%		2,920,000	100.0%
	事務所	A-8	福岡ビル	H15.10.15	1,800,000	1.3%		1,800,000	100.0%
商業施設	A-1	神南一丁目ビル	H15.6.30	12,000,000	8.6%	12,000,000	100.0%		
東京周辺部	事務所	B-1	アルカイースト	H13.11.16	5,880,000	4.1%	19.6%	5,900,000	85.4%
	事務所	B-2	J P R 千葉ビル	H13.12.13	2,350,000	1.7%		2,181,000	88.6%
	事務所	B-3	朝日生命 横浜日本大通りビル	H13.11.16	2,927,000	2.1%		2,816,000	94.8%
				H14.6.21	2,040,000	1.5%		2,110,000	76.8%
	事務所	B-5	新横浜第二センタービル	H14.9.25	920,000	0.7%		1,020,000	82.4%
	商業施設	B-1	田無アスタ	H13.11.16	10,200,000	7.3%		10,840,000	100.0%
	商業施設	B-2	ツルミフーガ1	H13.11.16	3,040,000	2.2%		3,188,000	100.0%
地方	事務所	C-1	新潟駅南センタービル	H13.11.16	2,140,000	1.5%	40.7%	2,086,000	100.0%
	事務所	C-2	明治安田生命大阪梅田ビル	H13.12.25	8,300,000	5.9%		8,600,000	100.0%
	事務所	C-4	東京建物本町ビル	H13.11.16	4,150,000	3.0%		4,210,000	98.6%
	事務所	C-5	朝日生命高松第二ビル	H13.11.16	872,000	0.6%		740,000	76.6%
	事務所	C-6	J P R 高松ビル	H13.12.18	2,130,000	1.5%		1,330,000	68.1%
	事務所	C-7	J P R 博多ビル	H13.11.16	2,900,000	2.1%		2,700,000	92.5%
	事務所	C-8	朝日生命 福岡第三・第四ビル	H13.11.16	2,873,000	2.1%		2,730,000	91.1%
				H13.11.16	1,560,000	1.1%		1,580,000	97.3%
	事務所	C-10	N O R T H 3 3 ビル	H14.6.18	3,700,000	2.6%		3,130,000	67.8%
	事務所	C-11	パークイースト札幌	H14.6.18	2,150,000	1.5%		2,070,000	77.6%
	事務所	C-12	損保ジャパン仙台ビル	H14.6.26	3,150,000	2.3%		3,200,000	98.4%
	事務所	C-13	損保ジャパン和歌山ビル	H14.6.26	1,670,000	1.2%		1,670,000	100.0%
	事務所	C-14	天神121ビル	H14.6.21	2,810,000	2.0%		2,660,000	66.8%
	事務所	C-15	SK広島ビル	H14.10.4	947,240	0.7%		925,000	78.2%
	事務所	C-16	名古屋恒和ビル	H15.9.1	4,550,000	3.3%		4,605,000	90.3%
	商業施設	C-1	クラレニッセイビル	H15.5.15 H15.7.16	13,000,000	9.3%		12,600,000	100.0%
合計					139,649,240	100.0%	100.0%	135,211,000	92.7%

(注1)「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用(不動産売買媒介手数料等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。

(注2)各比率及び稼働率は、小数点以下第2位を四捨五入しています。

(注3)期末算定価格は、総理府令「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配にかかる計算書及び附属明細書に関する規則」に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

(注4)新麴町ビルは第2期と第3期に取得した部分を合わせて一体として評価対象とし、その内訳価格をそれぞれ記載しています。

(注5)クラレニッセイビルの期末算定価格は第3期中に取得した部分を含めた一棟全体の評価額の合計価格を記載しています。

(注6)当期中に次のビルを売却しました。

(単位:千円)

地域区分	用途	物件番号	物件名称	取得日	取得価格	売却日	売却価格
地方	事務所	C-3	安田生命天六ビル	H13.11.16	418,000	H15.9.3	600,000

## b. 組入資産一覧

下表については次の方針に従って記載されています。

- ・ 下表については上段に当期末保有物件、下段に当期中売却物件を記載しています。
- ・ 取引価格の欄における「価格」及び「投資比率(%)」と地震リスク関係の欄における「PML」と「地震保険の有無」については平成15年12月31日時点における状態を示しています。その他の情報は本書提出日現在の状態を示しています。
- ・ 「所在地」、「敷地面積」、「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。
- ・ 「敷地面積」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。
- ・ 「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。
- ・ 「構造・階数」の略称は、それぞれ次をしています。  
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
- ・ 「取得価格」は、不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書に記載された譲渡金額を百万円未満切り捨てで記載しており、当該不動産等の取得に要した諸費用(不動産売買媒介手数料等)は含みません。  
なお、合計額についても端数を含めて合計した後、百万円未満切り捨てで記載しています。
- ・ 「投資比率」は表示されない端数金額を含めた取得価格について、当期末保有物件の合計額に占める該当物件の割合を%表示で小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。
- ・ 本書においてPML(地震リスク分析における予想最大損失率)とは、想定した予定使用期間(50年一般的建物の耐用年数)の中に、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)によりどの程度の損害を被るかを、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。
- ・ 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。ここでいう損失の対象は、物的損失のみ年、人名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失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。合計欄に記載されたPMLはポートフォリオ全体のPMLを示しています。

用途	物件 番号	タイプ		不動産等の名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造・階数	竣工年月	取得日	取得価格		地震リスク関係	
		コア	バリュー アップ								価 格 (百万円)	投資 比率 (%)	PML (%)	地震 保険 の有無
東京都心														
事務所	A - 1			兼松ビル	東京都中央区京橋二丁目	1,751.13	14,995.09	S・RC・SRC B2/13F	平成5年2月	平成13年 12月27日	16,276	11.6	5.9	
	A - 2			兼松ビル別館	東京都中央区京橋二丁目	679.06	4,351.46	SRC B1/8F	平成5年2月	平成13年 12月27日	2,874	2.1	14.2	
	A - 3			JPR 人形町ビル	東京都中央区日本橋人形町一丁目	550.06	4,117.70	SRC・RC B1/8F	平成元年12月	平成13年 11月16日	2,100	1.5	7.8	
	A - 4			新麹町ビル	東京都千代田区麹町四丁目	657.80	5,152.98	SRC B1/9F	昭和59年10月	平成13年 11月16日 平成14年 11月21日	1,670 550	1.2 0.4	13.3	
	A - 5			クレスト安田ビル	東京都千代田区神田錦町三丁目	636.90	4,790.68	SRC B1/9F	平成11年9月	平成14年 6月21日	4,000	2.9	13.7	
	A - 6			MS芝浦ビル	東京都港区芝浦四丁目	8,992.18	31,020.21	SRC・RC・S B2/13F	昭和63年2月	平成15年 3月28日	11,200	8.0	12.2	
	A - 7			五反田ファーストビル	東京都品川区西五反田二丁目	1,151.19	10,553.34	SRC・RC B2/11F	平成元年7月	平成15年 7月23日	2,920	2.1	13.9	
	A - 8			福岡ビル	東京都中央区八重洲二丁目	1,302.17	11,627.74	SRC B2/10F	平成2年5月	平成15年 10月15日	1,800	1.3	9.7	
商業	A - 1	-	-	神南一丁目ビル	東京都渋谷区神南一丁目	1,010.47	8,449.56	SRC・S B3/8F	平成4年2月	平成15年 6月30日	12,000	8.6	11.1	
東京周辺部														
事務所	B - 1			アルカイースト	東京都墨田区錦糸三丁目	3,755.01	34,281.86	S・SRC B3/19F	平成9年3月	平成13年 11月16日	5,880	4.1	4.9	
	B - 2			JPR 千葉ビル	千葉市中央区新町	1,382.35	9,072.57	S・SRC B1/13F	平成3年1月	平成13年 12月13日	2,350	1.7	5.7	
	B - 3			朝日生命横浜 日本大通りビル	横浜市中区日本大通	1,100.59	9,146.52	SRC B1/11F	平成元年10月	平成13年 11月16日	2,927	2.1	28.7	有
	B - 4			JPR 池袋ビル	東京都豊島区東池袋一丁目	772.77	6,468.08	SRC B1/9F	昭和55年10月	平成14年 6月21日	2,040	1.5	13.8	有
	B - 5			新横浜 第二センタービル	横浜市港北区新横浜三丁目	841.71	7,781.93	S・SRC B2/12F	平成3年8月	平成14年 9月25日	920	0.7	14.3	
商業	B - 1	-	-	田無アスタ	東京都西東京市田無町二丁目	12,326.30	80,675.27	SRC B2/17F	平成7年2月	平成13年 11月16日	10,200	7.3	10.7	
	B - 2	-	-	ツルミフーガ	横浜市鶴見区豊岡町	1,962.18	13,543.32	SRC B2/7F	昭和60年9月	平成13年 11月16日	3,040	2.2	10.0	

用途	物件 番号	タイプ		不動産等の名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造・階数	竣工年月	取得日	取得価格		地震リスク関係	
		コア	バリュー アップ								価 格 (百万円)	投資 比率 (%)	PML (%)	地震 保険 の有無
地 方														
事 務 所	C - 1			新潟駅南センタービル	新潟市米山一丁目	2,706.99	19,950.42	S・SRC B1/10F	平成8年3月	平成13年 11月16日	2,140	1.5	0.8	
	C - 2			明治安田生命 大阪梅田ビル	大阪市北区梅田三丁目	5,999.33	52,982.94	S・SRC B2/31F	平成12年6月	平成13年 12月25日	8,300	5.9	4.4	
	C - 4			東京建物本町ビル	大阪市中央区本町三丁目	1,432.64	14,619.52	SRC B3/9F	昭和45年2月	平成13年 11月16日	4,150	3.0	10.7	
	C - 5			朝日生命高松第二ビル	高松市寿町一丁目	579.99	3,471.55	SRC 8F	昭和56年8月	平成13年 11月16日	872	0.6	11.2	
	C - 6			JPR 高松ビル	高松市寿町二丁目	1,407.78	7,409.08	SRC B1/10F	昭和57年9月 昭和59年3月 増築	平成13年 12月18日	2,130	1.5	14.1	
	C - 7			JPR 博多ビル	福岡市博多区博多駅前一丁目	1,214.63	9,791.91	S・RC B1/12F	昭和60年6月	平成13年 11月16日	2,900	2.1	7.8	
	C - 8			朝日生命 福岡第三・第四ビル	福岡市博多区住吉二丁目	2,500.86	(第三) 7,683.01 (第四) 3,723.68	(第三) SRC B1/10F (第四) SRC 7F	(第三) 昭和59年2月 (第四) 昭和61年10月	平成13年 11月16日	2,873	2.1	(第三) 8.2 (第四) 7.0	
	C - 9			JPR 那覇ビル	那覇市松山一丁目	959.87	5,780.71	SRC・S 12F	平成3年10月	平成13年 11月16日	1,560	1.1	9.4	
	C - 10			NORTH33 ビル	札幌市中央区北三条西三丁目	1,382.12	10,568.23	SRC B1/12F	平成4年2月	平成14年 6月18日	3,700	2.6	3.6	
	C - 11			パークイースト札幌	札幌市中央区南一条東一丁目	1,808.26	10,865.75	SRC B1/8F	昭和60年11月	平成14年 6月18日	2,150	1.5	7.3	
	C - 12			損保ジャパン仙台ビル	仙台市宮城野区榴岡三丁目	1,895.67	10,783.52	SRC B1/12F	平成9年12月	平成14年 6月26日	3,150	2.3	4.6	
	C - 13			損保ジャパン 和歌山ビル	和歌山市美園町三丁目	1,128.45	6,715.07	S 9F	平成8年7月	平成14年 6月26日	1,670	1.2	8.4	
	C - 14			天神 121 ビル	福岡市中央区天神一丁目	1,164.39	8,690.95	S・SRC 13F	平成12年7月	平成14年 6月21日	2,810	2.0	7.0	
	C - 15			S K 広島ビル	広島市中区三川町	502.41	4,268.70	SRC B1/9F	平成元年12月	平成14年 10月4日	947	0.7	14.9	
	C - 16			名古屋恒和ビル	名古屋市中区錦三丁目	992.31	7,260.65	(事務所ビル) S B1 / 11F (駐車場) S 1 F	(事務所ビル) 平成15年 1月31日 (駐車場) 昭和61年 12月25日	平成15年 9月1日	4,550	3.3	9.6	
	商 業	C - 1	-	-	クラレニッセイビル	大阪市北区茶屋町	3,518.68	17,897.56	SRC B1/8F	平成2年4月	平成15年 5月15日	8,000	9.3	12.5
平成15年 7月16日											5,000			
合 計											139,649	100.0	4.4	

当期中の売却物件

用途	物件 番号	タイプ		不動産等の名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造・階数	竣工年月	取得日	取得価格		地震リスク関係	
		コア	バリュー アップ								価 格 (百万円)	投資 比率 (%)	PML (%)	地震 保険 の有無
事務 所	C - 3			安田生命天六ビル	大阪市北区浪花町	642.06	3,851.23	SRC B1/8F	平成3年6月	平成13年 11月16日	418	-	-	

### c. 個別不動産及び信託不動産の概要

下表については次の方針に従って記載されています。

- ・ 下表については前半に当期末保有物件、後半に当期中売却物件を記載しています。
- ・ 表中のうち、「所有形態」、「地積」、「延床面積」、「不動産管理会社」については当期末の状態を記載し、それ以外の定性的な情報や「特記事項」は本書現在の状態を記載しています。
- ・ 「立地条件」については原則として鑑定評価書に記載された記述をしています。鑑定評価書に記載のないものは、地図上に於いて最寄出口から距離に応じて徒歩（80m/分）の場合に要する時間を記載しています。
- ・ 「特定資産の種類」とは、本投資法人が保有する投資資産の状態を言います。
- ・ 「取得価格」は、不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書に記載された譲渡金額にを百万円で切り捨てて記載しており、当該不動産等の取得に要した諸費用（不動産売買媒介手数料等）は含みません。
- ・ 土地の「所在」については原則として該当物件の住居表示に関するを記載し、住居表示が未実施の場合には登記簿上の地番にて表示しています。
- ・ 地積のうち、「持分対応」の欄については単独所有でない場合（区分所有や共有の場合）に登記簿上の地積に当該持分を乗じて求めた面積を、単独所有の場合には全体敷地と同じ面積を表示しています。なお、持分を乗じて求めた面積については小数点以下第3位を四捨五入しています。
- ・ 土地の「所有形態」は、不動産又は信託不動産に係る土地に関して本投資法人又は不動産信託の受託者が保有する権利の種類及びその割合を示しています。
- ・ 「用途地域」は、都市計画法に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・ 建物の「構造と階数」、「一棟全体の延床面積」、「竣工年月」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・ 延床面積のうち、「持分対応面積」については共有ビル等において登記簿上の床面積の合計に本投資法人又は不動産信託の受託者が保有する権利の割合を乗じて求め、「専有面積」については登記簿上の専有部分の面積を記載しています。また、「専有部分の持分面積」については登記簿上の専有部分の面積に権利の割合を乗じて求め、これを記載しています。なお、持分を乗じて求めた面積については小数点以下第3位を四捨五入しています。
- ・ 建物の「所有形態」は、不動産又は信託不動産に係る建物に関して本投資法人又は不動産信託の受託者が保有する権利の種類及びその割合（敷地利用権割合）を記載しています。



< 第 4 期末保有物件 >

兼松ビル (物件番号: A - 1)

立地条件		都営地下鉄浅草線「宝町」駅近接			
特定資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	16,276 百万円
信託期間		平成 13 年 12 月 27 日 ~ 平成 23 年 12 月 31 日		信託受託者	三菱信託銀行
取得先		兼松株式会社他		取得年月日	平成 13 年 12 月 27 日
土地	所在	東京都中央区京橋二丁目 14 番 1 号 (住居表示)	地積	全体敷地 (注 1)	1,751.13 m <sup>2</sup>
				持分対応	1,390.40 m <sup>2</sup>
所有形態		所有権 (共有: 持分割合 79.4%)		用途地域	商業地域
建物	構造と階数	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	延床面積	一棟全体 (注 2)	14,995.09 m <sup>2</sup>
				持分対応	11,906.10 m <sup>2</sup>
	所有形態 (注 3)	所有権 (共有: 持分割合 79.4%)		竣工年月	平成 5 年 (1993 年) 2 月
不動産管理会社		東京建物株式会社		用途	事務所

(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) 他の共有者: 第一生命保険相互会社

- [ 特記事項 ]
- 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。
  - 本信託不動産の当初委託者その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。
  - 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。

兼松ビル別館 (物件番号: 事務所 A - 2)

立地条件		都営地下鉄浅草線「宝町」駅徒歩 2 分			
特定資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	2,874 百万円
信託期間		平成 13 年 12 月 27 日 ~ 平成 23 年 12 月 31 日		信託受託者	三菱信託銀行
取得先		兼松株式会社他		取得年月日	平成 13 年 12 月 27 日
土地	所在	東京都中央区京橋二丁目 17 番 5 号 (住居表示)	地積	全体敷地 (注 1)	679.06 m <sup>2</sup>
				持分対応	539.17 m <sup>2</sup>
所有形態		所有権 (共有: 持分割合 79.4%)		用途地域	商業地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 8 階建	延床面積	一棟全体 (注 2)	4,351.46 m <sup>2</sup>
				持分対応	3,455.06 m <sup>2</sup>
	所有形態 (注 3)	所有権 (共有: 持分割合 79.4%)		竣工年月	平成 5 年 (1993 年) 2 月
不動産管理会社		東京建物株式会社		用途	事務所

(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) 他の共有者: 第一生命保険相互会社

- [ 特記事項 ]
- 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。
  - 本信託不動産の当初委託者その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。

## JPR人形町ビル（物件番号：事務所A - 3）

立地条件		営団地下鉄日比谷線、都営地下鉄浅草線「人形町」駅至近		
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	2,100百万円
信託期間		平成13年11月16日～平成23年11月30日	信託受託者	みずほ信託銀行
取得先		安田生命保険相互会社	取得年月日	平成13年11月16日
土地	所在	東京都中央区日本橋人形町一丁目17番4号（住居表示）	地積	全体敷地 550.06㎡ 持分対応 550.06㎡
	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
建物	構造と階数	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	延床面積	一棟全体 4,117.70㎡ 持分対応 4,117.70㎡
	所有形態	所有権	竣工年月	平成元年（1989年）12月
	不動産管理会社	明治安田ビルマネジメント株式会社	用途	事務所

- [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㎡）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。  
 地上権設定の目的：地下鉄道敷設  
 地上権設定の範囲：東京湾平均海面の下11.45m以下  
 存続期間：設定の日から地下鉄道構築物存続中  
 地代：無料

## 新麹町ビル（物件番号：事務所A - 4）

立地条件		営団地下鉄有楽町線「麹町」駅 徒歩3分		
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	(1) 1,670百万円 (2) 550百万円
信託期間		(1) 平成13年11月16日～平成23年11月30日 (2) 平成14年11月21日～平成24年11月30日	信託受託者	みずほ信託銀行
取得先		(1) 東京建物株式会社 (2) 株式会社風俗文化研究所	取得年月日(注1)	(1) 平成13年11月16日 (2) 平成14年11月21日
土地	所在	東京都千代田区麹町四丁目3番3（地番）	地積	全体敷地（注2） 657.80㎡ 持分対応 (1) 322.05㎡ (2) 137.87㎡
	所有形態（注4）	所有権（共有：持分割合(1)49.0% (2)21.0%）	用途地域	商業地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階9階建（区分所有建物一棟全体の表示）	延床面積	一棟全体（注3） 5,152.98㎡ 専有面積 (1) 2,067.34㎡ (2) 884.22㎡
	所有形態	区分所有権	竣工年月	昭和59年（1984年）10月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途	事務所

- (注1) (1)の取引時において土地の所有権（共有持分割合49.0%）と建物の区分所有権（3～7階、但し4階の一部は他の権利者が保有）を信託する不動産信託受益権を取得しており、(2)の取引時において土地の所有権（共有持分割合21.0%）と建物の区分所有権（1階、2階）を信託する不動産信託受益権を取得しております。  
 (注2) 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3) 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4) 他の区分所有者：株式会社風俗文化研究所、財団法人岩国育英財団他個人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] 1. 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、越境の事実の確認、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第三者に譲渡した場合についての承諾について確認しています。  
 2. 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出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。  
 3. (2)の取引において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。

クレスト安田ビル（物件番号：事務所 A - 5）

立地条件		営団地下鉄東西線「竹橋」駅徒歩2分			
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	4,000 百万円	
信託期間		平成 14 年 3 月 20 日～平成 24 年 3 月 31 日	信託受託者	みずほ信託銀行	
取得先		有限会社クアトロ・キャピタル	取得年月日	平成 14 年 6 月 21 日	
土地	所在	東京都千代田区神田錦町三丁目 21 番 4 ほか（地番）	地積	全体敷地	636.90 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権		持分対応	636.90 m <sup>2</sup>
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 9 階建	延床面積	一棟全体	4,790.68 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権		持分対応	4,790.68 m <sup>2</sup>
	不動産管理会社	安田不動産株式会社	竣工年月	平成 11 年（1999 年）9 月	
			用途	事務所	

MS 芝浦ビル（物件番号：事務所 A - 6）

立地条件		JR 山手線・京浜東北線「田町」駅徒歩9分			
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	11,200 百万円	
信託期間		平成 15 年 3 月 28 日～平成 25 年 3 月 31 日	信託受託者	みずほ信託銀行	
取得先		株式会社ベニレイ	取得年月日	平成 15 年 3 月 28 日	
土地	所在	東京都港区芝浦四丁目 13 番 23 号（住居表示）	地積	全体敷地 （注 1）	8,992.18 m <sup>2</sup>
	所有形態（注 3）	所有権・賃借権（準共有：持分割合 36.0%）		持分対応	3,239.88 m <sup>2</sup>
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下 2 階付 13 階建（区分所有建物一棟全体）	延床面積	一棟全体 （注 2）	31,020.21 m <sup>2</sup>
	所有形態（注 4）	区分所有権及び区分所有権の共有（57.9%）		専有部分 の持分面積	15,439.97 m <sup>2</sup>
	不動産管理会社	東京建物株式会社	竣工年月	昭和 63 年（1988 年）2 月	
			用途	事務所	

（注 1）建物敷地全体の面積（本物件の他の所有者の所有する敷地及び本物件と一体開発されたトリニティ芝浦の敷地を含みます。）

（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）全体敷地は三筆からなり、その内 2 番 11 を信託所有者が所有し、2 番 2 は都市基盤整備公団と東京都港区が共有し、2 番 54 はモルガン信託銀行が所有しています。各敷地に対して賃借権が設定され、各敷地の賃借権は、信託受託者、都市基盤整備公団及び秀和株式会社が所有する建物の床面積割合に応じた準共有状態となっています（昭和 63 年 4 月 2 日付土地賃貸借契約及び同日付交換契約。賃貸借契約期間 71 年。権利金なし。賃料は相互に相殺して一切金員の授受は行なわれていません）。なお、都市基盤整備公団の賃借権に対し、都市基盤整備公団と東京都港区との区分所有建物であるトリニティ芝浦の敷地権が設定され、登記されています。

（注 4）建物の所有形態は、貸室部分 区分所有権（専有部分：1 階の一部及び地上 2 階から 8 階の合計 14,305.05 m<sup>2</sup>）及び 駐車場部分 区分所有権（専有部分：地下 1 階 1,957.27 m<sup>2</sup>）（共有：持分割合 25,021,953 分の 14,508,953（57.9%））となっています。（他の区分所有者：モルガン信託銀行 他の共有者：モルガン信託銀行）。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所有権及び賃借権の準共有持分です。

- [ 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、共用部分の分割請求ができないこと、専有部分と共用部分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。
  2. 本建物は、隣接するトリニティ芝浦と一体で東京都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増を受けて開発されています。これらの緩和を受けるために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。
  3. 本建物の敷地の各所有者は共同で敷地の一部（公園）を東京都港区に使用貸借しております。（契約期間平成元年 8 月 1 日から平成 31 年 7 月 31 日）なお当該部分につき別途当事者間で平成元年 8 月 1 日付で「維持管理に関する協定書」を締結しており、信託受託者は維持管理費用の一部を負担する義務を負っています。
  4. 信託不動産に含まれる土地の一部に、信託受託者と賃借人とする賃借権設定の登記に優先して、第三者を権利者とする根拠当権設定の登記がなされています。

## 五反田ファーストビル（物件番号：事務所 A - 7）

立地条件	J R 山手線、東急池上線、都営地下鉄浅草線「五反田」駅徒歩 2 分				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	2,920 百万円		
信託期間	平成 13 年 3 月 27 日～平成 23 年 3 月 31 日	信託受託者	U F J 信託銀行		
取得先	有限会社東京ネクストステージ	取得年月日	平成 15 年 7 月 23 日		
土地	所在	東京都品川区西五反田二丁目 8 番 1 号（住居表示）	地積	全体敷地（注 1）	1,551.19 m <sup>2</sup>
				持分対応	890.65 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権（共有：持分割合 61.8%）	用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下 2 階付 11 階建（区分所有建物一棟全体）	延床面積	一棟全体（注 2）	10,553.34 m <sup>2</sup>
				持分対応	4,035.15 m <sup>2</sup>
	所有形態（注 3）	区分所有権	竣工年月	平成元年（1989 年）7 月	
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途	事務所	

（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）他の区分所有者：第一生命保険相互会社他個人 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一部の共有持分です。敷地は 2 筆からなり内 8 番 2 は第一生命保険相互会社と個人 1 名との共有（持分割合：61.8%）です。8 番 1 は第一生命保険相互会社の単独所有です。なお、本建物と敷地の管理使用に関する区分所有者相互間の事項を定めた規約には、原則として敷地を相互に無償で使用できる旨の規定があります。

- [ 特記事項 ] 1 . 本建物は、区分所有建物であり、信託受託者は本建物に関する管理規約等の適用を受けます。なお、同規約においては、他の区分所有者の承諾がなければ、敷地の所有権又は共有持分を処分できないこと、共用部分の共有持分は区分所有権と分離して処分できないこと、敷地所有権は専有部分と分離して処分してはならないこと、専有部分の譲渡に対する他の区分所有者の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。
- 2 . 本建物は東京都総合設計制度の適用を受け道路斜線制限の緩和を受けております。これらの緩和を受けるために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公開し、適切に維持・管理する義務を負っています。

## 福岡ビル（物件番号：事務所 A - 8）

立地条件	J R 線「東京」駅徒歩 6 分、営団地下鉄銀座線「京橋」駅徒歩 2 分				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	1,800 百万円		
信託期間	平成 15 年 10 月 15 日～平成 25 年 10 月 31 日	信託受託者	みずほ信託銀行		
取得先	株式会社ランドビジネス 株式会社インターブラネット	取得年月日	平成 15 年 10 月 15 日		
土地	所在	東京都中央区八重洲二丁目 8 番 7 号（住居表示）	地積	全体敷地（注 1）	1,302.17 m <sup>2</sup>
				持分対応	136.93 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権（共有：持分割合 14.3%）	用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 10 階建	延床面積	一棟全体	11,627.74 m <sup>2</sup>
				持分対応	1,303.62 m <sup>2</sup>
	所有形態（注 2）	区分所有権及び区分所有権の共有	竣工年月日	平成 2 年（1990 年）5 月	
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途	事務所	

（注 1）全体敷地は二筆からなり、うち 8 番 17 は他の区分所有者 5 社との共有（持分割合 14.3%）。8 番 18 は他の区分所有者である株式会社福岡銀行の単独所有です。他の区分所有者は、株式会社福岡銀行ほか法人 4 社です。なお本建物と敷地の管理使用に関する区分所有者相互間の事項を定めた建物管理規約にはそれぞれの専有部分及び共用部分の持分を所有する範囲において相互に相手方の所有する土地を無償で使用できる旨の規定があります。

（注 2）建物の所有形態は、6 階部分：区分所有権、10 階部分：区分所有権の共有（共有持分割合：81.869%、他の共有者アール・ケー・ビー毎日放送株式会社）となっています。

- [ 特記事項 ] 1 . 東側隣接地より配管・排気ダクトの一部が、また、南東側隣接地より配管・排気ダクトの一部が本土地に越境している可能性があります。
- 2 . 本建物は区分所有建物であり、信託受託者は本建物に関する管理規約等の適用を受けます。なお、同規約においては、専有部分と共用部分及び規約共用部分の共有持分及び本建物敷地利用権を分離して処分することができないこと、区分所有権の譲渡に対する他の区分所有権者の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。

### 神南一丁目ビル（物件番号：商業施設A - 1）

立地条件		J R山手線・東急線・営団地下鉄・京王線「渋谷」駅徒歩4分			
特定資産の種類（注1）		不動産信託受益権	取得価格	12,000百万円	
信託期間		平成15年6月30日～平成30年6月30日	信託受託者	みずほ信託銀行	
取得先		みずほ信託銀行株式会社	取得年月日	平成15年6月30日	
土地	所在	東京都渋谷区神南一丁目22番14号（住居表示）	地積	全体敷地	1,010.47 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権		持分対応	1,010.47 m <sup>2</sup>
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下3階付8階建	延床面積	一棟全体	8,449.56 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権		持分対応	8,449.56 m <sup>2</sup>
	不動産管理会社（注2）	東京建物株式会社	竣工年月	平成4年（1992年）2月	
			用途	商業施設	

【特記事項】1．本不動産の売主は、不動産売買契約上、瑕疵担保責任を負っていません。  
2．本不動産の地下の外壁廻り、階段附室等に漏水箇所が見受けられます。

### アルカースト（物件番号：事務所B - 1）

立地条件		J R総武線「錦糸町」駅至近 営団地下鉄半蔵門線「錦糸町」駅直結			
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	5,880百万円	
信託期間		平成13年11月16日～平成23年11月30日	信託受託者	みずほ信託銀行	
取得先		東京建物株式会社	取得年月日	平成13年11月16日	
土地	所在	東京都墨田区錦糸三丁目2番1号（住居表示）	地積	全体敷地（注1）	3,755.01 m <sup>2</sup>
	所有形態（注2）	所有権（共有：持分割合41.1%）		持分対応	1,542.58 m <sup>2</sup>
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付19階建（区分所有建物一棟全体の表示）	延床面積	一棟全体	34,281.86 m <sup>2</sup>
	所有形態（注2）	区分所有権		専有面積	6,911.25 m <sup>2</sup>
	不動産管理会社	東京建物株式会社	竣工年月	平成9年（1997年）3月	
			用途	事務所	

（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】1．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、アルカーストの区分所有者との間だけではなく、アルカ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。

ＪＰＲ千葉ビル（物件番号：事務所Ｂ－２）

立地条件	ＪＲ総武線「千葉」駅徒歩５分 京成電鉄「千葉中央」駅徒歩７分				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	2,350 百万円		
信託期間	平成 13 年 12 月 13 日～平成 23 年 12 月 31 日	信託受託者	みずほ信託銀行		
取得先	有限会社フォレスト・グリーン	取得年月日	平成 13 年 12 月 13 日		
土地	所在 千葉県千葉市中央区新町 1 番 7 ほか（地番）	地積	全体敷地	1,382.35 m <sup>2</sup>	
			持分対応	1,382.35 m <sup>2</sup>	
	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 13 階建	延床面積	一棟全体	9,072.57 m <sup>2</sup>
				持分対応	9,072.57 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権	竣工年月	平成 3 年（1991 年）1 月	
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途	事務所	

- [ 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、越境の事実の確認、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 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、越境の事実の確認、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 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。

朝日生命横浜日本大通りビル（物件番号：事務所Ｂ－３）

立地条件	ＪＲ根岸線・横浜市営地下鉄「関内」駅徒歩 11 分 横浜高速鉄道みなとみらい線「日本大通り」駅徒歩 2 分				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	2,927 百万円		
信託期間	平成 13 年 3 月 16 日～平成 23 年 3 月 31 日	信託受託者	みずほ信託銀行		
取得先	有限会社クアトロ・キャピタル	取得年月日	平成 13 年 11 月 16 日		
土地	所在 神奈川県横浜市中区日本大通 17 番（住居表示）	地積	全体敷地	1,100.59 m <sup>2</sup>	
			持分対応	1,100.59 m <sup>2</sup>	
	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 11 階建	延床面積	一棟全体	9,146.52 m <sup>2</sup>
				持分対応	9,146.52 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権	竣工年月	平成元年（1989 年）10 月	
	不動産管理会社	朝日不動産管理株式会社	用途	事務所	

ＪＰＲ池袋ビル（物件番号：事務所Ｂ－４）

立地条件	ＪＲ山手線・埼京線・営団地下鉄丸ノ内線・有楽町線、西武池袋線、東武東上線「池袋」駅徒歩 6 分				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	2,040 百万円		
信託期間	平成 14 年 3 月 20 日～平成 24 年 3 月 31 日	信託受託者	みずほ信託銀行		
取得先	有限会社クアトロ・キャピタル	取得年月日	平成 14 年 6 月 21 日		
土地	所在 東京都豊島区東池袋一丁目 34 番 5 号（住居表示）	地積	全体敷地	772.77 m <sup>2</sup>	
			持分対応	772.77 m <sup>2</sup>	
	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 9 階建	延床面積	一棟全体	6,468.08 m <sup>2</sup>
				持分対応	6,468.08 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権	竣工年月	昭和 55 年（1980 年）10 月	
	不動産管理会社	明治安田ビルマネジメント株式会社	用途	事務所	

- [ 特記事項 ] 1 . 豊島区長より「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に基づく認定（認定番号：第 1 号 / 認定年月日 平成 15 年 5 月 13 日）を取得し、認定された計画に基づき耐震改修工事を実施済です。また、この工事を実施したことにより PML の数値が従前の 19.1% から 13.2% に減少したため、平成 16 年 1 月に地震保険を中途解約しました。

## 新横浜第二センタービル（物件番号：事務所B - 5）

立地条件		J R 横浜線・東海道新幹線「新横浜」駅徒歩5分、市営地下鉄「新横浜」駅徒歩3分			
特定資産の種類		不動産	取得価格	920 百万円	
取得先		光正商事株式会社	取得年月日	平成 14 年 9 月 25 日	
土地	所在	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目 19 番 5 号 (住居表示)	地積	全体敷地 (注 1)	841.71 m <sup>2</sup>
				持分対応	420.86 m <sup>2</sup>
所有形態(注 3)		所有権(共有:持分割合 50.0%)	用途地域		商業地域
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 12 階建	延床面積	一棟全体 (注 2)	7,781.93 m <sup>2</sup>
				持分対応	3,890.97 m <sup>2</sup>
所有形態(注 3)		所有権(共有:持分割合 50.0%)	竣工年月		平成 3 年(1991 年)8 月
不動産管理会社		明治安田ビルマネジメント株式会社	用途		事務所

(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) 他の共有者: みずほ信託銀行株式会社

- [ 特記事項 ]
1. 他の共有者であるみずほ信託銀行株式会社(以下「共有者」という。)との間で新横浜第二センタービル共同運営に関する基本協定書を取り交わしております。同協定書において、共有者間でお互いに優先買取権を付与する規定、共有物の不分割特約(但し、登記はなされていません。)についての規定等があります。
  2. 本不動産の売主は、不動産売買契約上、瑕疵担保責任を負っていません。
  3. 本不動産は、「新横浜北部地区街づくり協議区域(都心業務商業ゾーン)」に存しており、当該区域においては建築物等の建築について行政機関との事前協議が必要となります。
  4. 本建物は、横浜市市街地環境設計制度の許可を受け、容積率の割増しを受けています。この制度に基づき、公開空地が設けられており、公開空地所有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。

田無アスタ（物件番号：B - 1）

立地条件		西武新宿線「田無」駅近接			
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	10,200 百万円		
信託期間	平成 13 年 3 月 16 日～平成 23 年 3 月 31 日	信託受託者	みずほ信託銀行		
取得先	有限会社クアトロ・キャピタル	取得年月日	平成 13 年 11 月 16 日		
土地	所在	東京都市部西東京市田無町二丁目 1 番 1 号（住居表示）	地積	全体敷地（注 1）	12,326.30 m <sup>2</sup>
				持分対応	5,183.52 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権（共有：持分割合 42.1%）	用途地域		商業地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 17 階建 （区分所有建物一棟全体の表示）	延床面積	一棟全体（注 2）	80,675.27 m <sup>2</sup>
				専有部分の持分面積	20,727.97 m <sup>2</sup>
	所有形態（注 3）	区分所有権（共有：持分割合 52.9%）	竣工年月		平成 7 年（1995 年）2 月
	不動産管理会社	明治安田ビルマネジメント株式会社	用途		商業施設

（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。本信託不動産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、本信託建物敷地全体に対して有する持分割合（敷地権割合）は、1 億分の 42,052,535 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 名がおります。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 名の区分所有者がおります。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 ]
- 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、本土に於い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。
  - 本建物は区分所有建物であり、信託受託者 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。）さらに、同協議会会則には、共有者は共有持分形態を区分所有に変更してはならないこと、共有者が店舗床を譲渡するときは管理会社の事前の書面による同意が必要であることも規定されています。
  - 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用使用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、本件専用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。平成 14 年 5 月 13 日現在では、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。
  - 当初委託者は上記建物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。



[ 商圏の状況 ]

1. 立地条件

西武新宿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。

2. 商圏の概況

人口・世帯数

本信託不動産からの距離		1 km	2 km	3 km	5 km	東京都	全国
1995 年	人口(人)	38,054	132,173	287,829	827,928	11,773,605	125,570,246
	世帯数(世帯)	15,862	53,703	118,567	343,835	4,998,492	44,107,856
2001 年	人口(人)	34,533	136,256	292,418	841,960	11,818,845	126,284,805
	世帯数(世帯)	15,817	59,264	128,987	372,795	5,499,594	48,015,251
2002 年	人口(人)	34,774	137,970	295,986	847,371	11,905,712	126,478,672
	世帯数(世帯)	16,098	60,706	131,657	378,438	5,597,805	48,637,789
2003 年	人口(人)	34,835	139,102	297,913	852,036	11,996,211	126,688,364
	世帯数(世帯)	16,185	61,544	133,235	383,382	5,679,978	49,260,761
増加率(%)(2003年/1995年)	人口	91.5	105.2	103.5	102.9	101.9	100.9
	世帯	102.0	114.6	112.4	111.5	113.6	111.7

出典：「国勢調査報告」総務省統計局（1995年10月1日現在）

「住民基本台帳人口要覧」総務省自治行政局（2001年・2002年・2003年3月31日現在）

「東京の人口」東京都（2001年・2002年・2003年1月1日現在）

「新座市町丁字別人口・世帯数」新座市（2001年・2002年・2003年1月1日現在）

（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	1 km	2 km	3 km	5 km	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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> /店)	105	77	71	92	79	90
売場面積当たり年間販売額(千円/m <sup>2</sup> )	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6月1日現在）

（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。

ツルミフーガ 1 (物件番号: 商業施設 B - 2)

立地条件		J R 京浜東北・鶴見線「鶴見」駅近接			
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	3,040 百万円	
信託期間		平成 13 年 3 月 16 日～平成 23 年 3 月 31 日	信託受託者	みずほ信託銀行	
取得先		有限会社クアトロ・キャピタル	取得年月日	平成 13 年 11 月 16 日	
土地	所在	神奈川県横浜市鶴見区豊岡町 2 番 1 号 (住居表示)	地積	全体敷地 (注 1)	1,962.18 m <sup>2</sup>
				持分対応	1,264.43 m <sup>2</sup>
所有形態 (注 3)		所有権 (共有: 持分割合 64.4%)	用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 7 階建 (区分所有建物一棟の表示)	延床面積	一棟全体 (注 2)	13,543.32 m <sup>2</sup>
				専有面積	7,422.67 m <sup>2</sup>
所有形態 (注 3)		区分所有権	竣工年月	昭和 60 年 (1985 年) 9 月	
不動産管理会社		朝日不動産管理株式会社	用途	商業施設	

(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. 鶴見駅西口と本建物とは 2 階部分においてペDEST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。

[ 商圏の状況 ]

1. 立地条件 J R 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  
人口・世帯数

本信託不動産からの距離		1 km	2 km	3 km	5 km	神奈川県	全国
1995 年	人口 (人)	42,754	161,687	308,571	692,643	8,245,900	125,570,246
	世帯数 (世帯)	19,585	69,477	130,735	290,726	3,093,998	44,107,856
2001 年	人口 (人)	45,049	177,967	326,503	735,371	8,560,959	126,284,805
	世帯数 (世帯)	23,381	84,233	151,046	339,872	3,407,871	48,015,251
2002 年	人口 (人)	45,786	178,846	329,730	742,468	8,628,787	126,478,672
	世帯数 (世帯)	23,964	85,242	153,620	345,913	3,477,591	48,637,789
2003 年	人口 (人)	45,985	179,359	330,794	745,299	8,641,565	126,688,364
	世帯数 (世帯)	24,153	85,803	154,719	348,572	3,498,796	49,260,791
増加率 (%) (2003 年 / 1995 年)	人口	107.6	110.9	107.2	107.6	104.8	100.9
	世帯	123.3	123.5	118.3	119.9	113.1	111.7

出典: 「国勢調査報告」総務省統計局 (1995 年 10 月 1 日現在)

「住民基本台帳人口要覧」総務省自治行政局 (2001 年・2002 年・2003 年 3 月 31 日現在)

「神奈川県人口統計調査」神奈川県 (2001 年・2002 年 10 月 1 日、2003 年 4 月 1 日現在)

「横浜市町丁別人口・世帯数」横浜市 (2001 年・2002 年 9 月 30 日、2003 年 3 月 31 日現在)

「川崎市町丁別人口・世帯数」川崎市 (2001 年・2002 年 10 月 1 日、2003 年 4 月 1 日現在)

「東京の人口」東京都 (2001 年・2002 年・2003 年 1 月 1 日現在)

(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。

本信託不動産からの距離	1 km	2 km	3 km	5 km	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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> /店)	88	73	75	74	95	90
売場面積当たり年間販売額(千円/m <sup>2</sup> )	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6月1日現在）

（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。

### 新潟駅南センタービル（物件番号：事務所C - 1）

立地条件		JR上越新幹線・信越本線「新潟」駅徒歩5分		
特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,140百万円
信託期間	平成13年3月16日～平成23年3月31日		信託受託者	みずほ信託銀行
取得先	有限会社クアトロ・キャピタル		取得年月日	平成13年11月16日
土地	所在	新潟県新潟市米山一丁目24番（地番）	地積	全体敷地（注1） 2,706.99 m <sup>2</sup> 持分対応 1,425.54 m <sup>2</sup>
	所有形態（注3）	所有権（共有：持分割合52.7%）	用途地域	商業地域
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建（区分所有建物一棟全体の表示）	延床面積	一棟全体（注2） 19,950.42 m <sup>2</sup> 専有面積 5,444.58 m <sup>2</sup>
	所有形態（注3）	区分所有権	竣工年月	平成8年（1996年）3月
	不動産管理会社	明治安田ビルマネジメント株式会社	用途	事務所

（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。

## 明治安田生命大阪梅田ビル（物件番号：事務所C - 2）

立地条件		J R「大阪」駅徒歩4分		
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	8,300 百万円
信託期間		平成 13 年 12 月 25 日～平成 23 年 12 月 31 日	信託受託者	みずほ信託銀行
取得先		大成建設株式会社	取得年月日	平成 13 年 12 月 25 日
土地	所在	大阪府大阪市北区梅田三丁目 3 番 20 号（住居表示）	地積	全体敷地（注 1） 5,999.33 m <sup>2</sup>
				持分対応 1,999.78 m <sup>2</sup>
所有形態（注 3）		所有権（共有：持分割合 33.3%）	用途地域	商業地域
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 31 階建	延床面積	一棟全体（注 2） 52,982.94 m <sup>2</sup>
				持分対応 17,660.98 m <sup>2</sup>
所有形態（注 3）		所有権（共有：持分割合 33.3%）	竣工年月	平成 12 年（2000 年）6 月
不動産管理会社		明治安田ビルマネジメント株式会社	用途	事務所

（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：明治安田生命保険相互会社

〔特記事項〕1. 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。

2. 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、大成建設株式会社（以下「当初委託者」という。）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。
3. 当初委託者は、本不動産の他の共有者である明治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。
4. 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。

## 東京建物本町ビル（物件番号：事務所C - 4）

立地条件		大阪市営地下鉄御堂筋線「本町」駅徒歩3分		
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	4,150 百万円
信託期間		平成 13 年 11 月 16 日～平成 23 年 11 月 30 日	信託受託者	みずほ信託銀行
取得先		東京建物株式会社	取得年月日	平成 13 年 11 月 16 日
土地	所在	大阪府大阪市中央区本町三丁目 4 番 8 号（住居表示）	地積	全体敷地（注 1） 1,432.64 m <sup>2</sup>
				持分対応 920.79 m <sup>2</sup>
所有形態（注 3）		所有権（共有：持分割合 64.3%）	用途地域	商業地域
建物	構造と階数	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）	延床面積	一棟全体（注 2） 14,619.52 m <sup>2</sup>
				持分対応 7,709.76 m <sup>2</sup>
所有形態（注 4）		区分所有権及び区分所有権の共有	竣工年月	昭和 45 年（1970 年）2 月
不動産管理会社		東京建物株式会社	用途	事務所

（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）建物の所有形態は、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 m<sup>2</sup>）及び 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 m<sup>2</sup>）（共有：持分割合 41 分の 34（82.9%））となっています。（他の区分所有者：株式会社みずほ銀行 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、越境の事実の確認、後日付属施設の一部を再構築する際の越境の解消及び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、建築当時の建築基準関係規定には適合する建築物でした。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. 大阪市長より「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に基づく認定（認定番号：第 1 号 / 認定年月日 平成 9 年 4 月 25 日）を取得し、認定された計画に基づき耐震改修工事を実施済みです。

## 朝日生命高松第二ビル（物件番号：事務所 C - 5）

立地条件	J R 予讃・高徳線「高松」駅徒歩 3 分			
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	872 百万円	
信託期間	平成 13 年 3 月 16 日～平成 23 年 3 月 31 日	信託受託者	みずほ信託銀行	
取得先	有限会社クアトロ・キャピタル	取得年月日	平成 13 年 11 月 16 日	
土地	所在	香川県高松市寿町一丁目 2 番 5 号（住居表示）	地積	全体敷地 579.99 m <sup>2</sup>
	所有形態		所有権	持分対応 579.99 m <sup>2</sup>
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建	延床面積	一棟全体 3,471.55 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権	持分対応	3,471.55 m <sup>2</sup>
	不動産管理会社	東京建物株式会社	竣工年月	昭和 56 年（1981 年）8 月
			用途	事務所

〔特記事項〕 1. 高松市長より「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に基づく認定（認定番号：第 2 号 / 認定年月日：平成 14 年 6 月 27 日）を取得し、認定された計画に基づき耐震改修工事を実施済です。

## J P R 高松ビル（物件番号：事務所 C - 6）

立地条件	J R 予讃・高徳線「高松」駅徒歩 6 分			
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	2,130 百万円	
信託期間	平成 13 年 12 月 18 日～平成 23 年 12 月 31 日	信託受託者	みずほ信託銀行	
取得先	有限会社ブルーリッジ・エス・ブイ・ビー	取得年月日	平成 13 年 12 月 18 日	
土地	所在	香川県高松市寿町二丁目 2 番 10 号（住居表示）	地積	全体敷地 1,407.78 m <sup>2</sup>
	所有形態		所有権	持分対応 1,407.78 m <sup>2</sup>
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 10 階建、 鉄骨造鋼板葺平屋建（車庫）及び附属建物	延床面積	一棟全体 7,409.08 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権	持分対応	7,409.08 m <sup>2</sup>
	不動産管理会社	東京建物株式会社	竣工年月	昭和 57 年（1982 年）9 月 昭和 59 年（1984 年）3 月増築
			用途	事務所

〔特記事項〕 1. 平成 14 年 12 月 31 日までに設備機器の転倒防止対策工事を実施したことにより、PML の数値が従前の 15.10% から上記記載の 14.1% に減少したため、平成 15 年 2 月に地震保険を中途解約しており、本書の日付現在地震保険は付保していません。  
2. 高松市長より「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に基づく認定（認定番号：第 1 号 / 認定年月日：平成 15 年 8 月 12 日）を取得し、認定された計画に基づき耐震改修工事を実施済です。

## J P R 博多ビル（物件番号：C - 7）

立地条件	市営地下鉄空港線「祇園」駅至近、J R 鹿児島本線他「博多」駅徒歩 6 分			
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	2,900 百万円	
信託期間	平成 13 年 3 月 16 日～平成 23 年 3 月 31 日	信託受託者	みずほ信託銀行	
取得先	有限会社クアトロ・キャピタル	取得年月日	平成 13 年 11 月 16 日	
土地	所在	福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目 4 番 4 号 （住居表示）	地積	全体敷地 1,214.63 m <sup>2</sup>
	所有形態		所有権	持分対応 1,214.63 m <sup>2</sup>
建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 12 階建	延床面積	一棟全体 9,791.91 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権	持分対応	9,791.91 m <sup>2</sup>
	不動産管理会社	明治安田ビルマネジメント株式会社	竣工年月	昭和 60 年（1985 年）6 月
			用途	事務所

〔特記事項〕 1. 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当該協定書上の地位を承継しています。  
2. 本信託土地内にテナント誘致時の駐車場を確保するために平成 15 年 11 月 17 日に立体駐車場（20 台分）を新設しました。

### 朝日生命福岡第三・第四ビル（物件番号：C - 8）

立地条件		JR鹿児島本線他「博多」駅徒歩9分			
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	2,873百万円	
信託期間		平成13年3月16日～平成23年3月31日	信託受託者	みずほ信託銀行	
取得先		有限会社クアトロ・キャピタル	取得年月日	平成13年11月16日	
土地	所在	福岡県福岡市博多区住吉二丁目2番1号（住居表示）	地積	全体敷地	2,500.86 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権		持分対応	2,500.86 m <sup>2</sup>
建物	構造と階数	(第三)鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建 (第四)鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根7階建	延床面積	一棟全体	(第三)7,683.01 m <sup>2</sup> (第四)3,723.68 m <sup>2</sup>
	所有形態	(第三)所有権 (第四)所有権		持分対応	(第三)7,683.01 m <sup>2</sup> (第四)3,723.68 m <sup>2</sup>
	不動産管理会社	東京建物株式会社	竣工年月	(第三)昭和59年(1984年)2月 (第四)昭和61年(1986年)10月	
			用途	事務所	

[特記事項] 1. 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。

### JPR那覇ビル（物件番号：C - 9）

立地条件		ゆいレール「県庁前」駅徒歩4分			
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	1,560百万円	
信託期間		平成13年3月16日～平成23年3月31日	信託受託者	みずほ信託銀行	
取得先		有限会社クアトロ・キャピタル	取得年月日	平成13年11月16日	
土地	所在	沖縄県那覇市松山一丁目1番19号（住居表示）	地積	全体敷地	959.87 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権		持分対応	959.87 m <sup>2</sup>
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺12階建	延床面積	一棟全体	5,780.71 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権		持分対応	5,780.71 m <sup>2</sup>
	不動産管理会社	明治安田ビルマネジメント株式会社	竣工年月	平成3年(1991年)10月	
			用途	事務所	

[特記事項] 1. 本書の日付現在、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。

## NORTH33 ビル (物件番号：事務所 C - 10)

立地条件	市営地下鉄南北線「さっぽろ」駅徒歩1分、JR函館本線「札幌」駅徒歩4分			
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	3,700 百万円	
信託期間	平成 13 年 4 月 24 日～平成 23 年 4 月 23 日	信託受託者	UFJ 信託銀行	
取得先	有限会社ケイアンドイーインベストメント	取得年月日	平成 14 年 6 月 18 日	
土地	所在	北海道札幌市中央区北三条西三丁目 1 番 47 ほか (地番)	地積	全体敷地 1,382.12 m <sup>2</sup> 持分対応 1,382.12 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建	延床面積	一棟全体 (注1) 10,568.23 m <sup>2</sup> 持分対応 9,836.23 m <sup>2</sup>
	所有形態 (注2)	区分所有権	竣工年月	平成 4 年 (1992 年) 2 月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途	事務所

(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 m<sup>2</sup>) 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。

## パークイースト札幌 (物件番号：事務所 C - 11)

立地条件	市営地下鉄東豊線「大通」駅徒歩3分			
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	2,150 百万円	
信託期間	平成 13 年 4 月 24 日～平成 23 年 4 月 23 日	信託受託者	UFJ 信託銀行	
取得先	有限会社ケイアンドイーインベストメント	取得年月日	平成 14 年 6 月 18 日	
土地	所在	北海道札幌市中央区南一条東一丁目 2 番 2 ほか (地番)	地積	全体敷地 1,808.26 m <sup>2</sup> 持分対応 1,808.26 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建及び附属建物	延床面積	一棟全体 10,865.75 m <sup>2</sup> 持分対応 10,865.75 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権	竣工年月	昭和 60 年 (1985 年) 11 月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途	事務所

## 損保ジャパン仙台ビル (物件番号：事務所 C - 12)

立地条件	JR 東北新幹線・東北本線「仙台」駅徒歩7分			
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	3,150 百万円	
信託期間	平成 14 年 6 月 26 日～平成 24 年 6 月 30 日	信託受託者	みずほ信託銀行	
取得先	株式会社損害保険ジャパン	取得年月日	平成 14 年 6 月 26 日	
土地	所在	宮城県仙台市宮城野区榴岡三丁目 7 番 35 号 (住居表示)	地積	全体敷地 1,895.67 m <sup>2</sup> 持分対応 1,895.67 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建及び附属建物	延床面積	一棟全体 10,783.52 m <sup>2</sup> 持分対応 10,783.52 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権	竣工年月	平成 9 年 (1997 年) 12 月
	不動産管理会社	株式会社損保ジャパン・ビルマネジメント	用途	事務所

[特記事項] 1. 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、建物の高さなどが定められており、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。

## 損保ジャパン和歌山ビル（物件番号：事務所C - 13）

立地条件	J R阪和線、紀勢本線、和歌山線「和歌山」駅徒歩4分			
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	1,670百万円	
信託期間	平成14年6月26日～平成24年6月30日	信託受託者	みずほ信託銀行	
取得先	株式会社損害保険ジャパン	取得年月日	平成14年6月26日	
土地	所在	和歌山県和歌山市美園町三丁目31番1ほか（地番）	地積	全体敷地 1,128.45 m <sup>2</sup>
	所有形態		所有権	持分対応 1,128.45 m <sup>2</sup>
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根垂鉛メッキ鋼板葺9階建	延床面積	一棟全体 6,715.07 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権	持分対応	6,715.07 m <sup>2</sup>
	不動産管理会社	株式会社損保ジャパン・ビルマネジメント	竣工年月	平成8年（1996年）7月
			用途	事務所

## 天神121ビル（物件番号：事務所C - 14）

立地条件	西鉄天神大牟田線「福岡（天神）」駅徒歩3分 市営地下鉄空港線「天神」駅徒歩7分			
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	2,810百万円	
信託期間	平成14年3月19日～平成24年3月31日	信託受託者	みずほ信託銀行	
取得先	有限会社クアトロ・キャピタル	取得年月日	平成14年6月21日	
土地	所在	福岡県福岡市中央区天神一丁目3番38号（住居表示）	地積	全体敷地 （注1） 1,164.39 m <sup>2</sup>
	所有形態		所有権（共有：持分52.2%）	持分対応 607.86 m <sup>2</sup>
建物	構造と階数	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）	延床面積	一棟全体 （注2） 8,690.95 m <sup>2</sup>
	所有形態（注3）	区分所有権	専有面積	3,117.09 m <sup>2</sup>
	不動産管理会社	東京建物株式会社	竣工年月	平成12年（2000年）7月
			用途	事務所

（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：偕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121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。



## S K 広島ビル（物件番号：事務所 C - 15）

立地条件		広島電鉄電停「八丁堀」徒歩5分			
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	947百万円	
信託期間		平成14年10月4日～平成24年9月30日	信託受託者	みずほ信託銀行	
取得先		有限会社広島インベストメント	取得年月日	平成14年10月4日	
土地	所在	広島県広島市中区三川町7番1号（住居表示）	地積	全体敷地	502.41 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権		持分対応	502.41 m <sup>2</sup>
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根1階付9階建	延床面積	一棟全体	4,268.70 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権		持分対応	4,268.70 m <sup>2</sup>
	不動産管理会社	東京建物株式会社	竣工年月	平成元年（1989年）12月	
			用途	事務所	

[特記事項] 信託土地内には以下のものが越境しており、信託不動産の前所有者と下記・の建物所有者との間で当該越境物に関する覚書を締結しています。

- 西側隣接地地上建物の雨樋の一部  
西南側隣接地地上建物のトタン屋根の一部。
- 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。

## 名古屋恒和ビル（物件番号：事務所 C - 16）

立地条件		名古屋市営地下鉄東山線、名城線「栄」駅至近			
特定資産の種類（注1）		(1)(2)とも不動産	取得価格	(1) 4,300百万円 (2) 250百万円	
取得先		(1) 恒和興業株式会社 (2) 恒和エステート株式会社	取得年月日	平成15年9月1日	
土地	所在	(1) 愛知県名古屋市中区錦三丁目24番24号 （住居表示） (2) 愛知県名古屋市中区錦三丁目24番27号 （住居表示）	地積	全体敷地	(1) 761.84 m <sup>2</sup> (2) 230.47 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権		持分対応	(1) 761.84 m <sup>2</sup> (2) 230.47 m <sup>2</sup>
建物	構造と階数	(1) 鉄骨造陸屋根地下1階付11階建 (2) 鉄骨造亜鉛メッキ銀板葺平家建	延床面積	一棟全体	(1) 7,174.31 m <sup>2</sup> (2) 86.34 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権		持分対応	(1) 7,174.31 m <sup>2</sup> (2) 86.34 m <sup>2</sup>
	不動産管理会社	東京建物株式会社	竣工年月	(1) 平成15年1月31日 (2) 昭和61年12月25日	
			用途	(1) 事務所 (2) (1)の隔地駐車場	

（注1）物件（1）は名古屋恒和ビルとその敷地、物件（2）は名古屋恒和ビルの隔地駐車場です。

- [特記事項] 1. 物件（1）と東側隣接地所有者との間で隣接地所有者の設備配管等が物件（1）に越境し、物件（1）から隣接地に対して目隠し堀の一部が越境しております。これについては平成15年9月1日付で覚書を交換しており、相互に越境の事実の確認、後日建物の建替・越境部分の修繕等を行う場合の当該越境の修復、第三者に譲渡した場合の承継について確認しております。
2. 物件（2）の建物のうち、西側車寄せ部分（約74.1 m<sup>2</sup>）については売主から建築確認通知書及び検査済証の提供を受けておりませんが、増築時の建築確認通知書及び検査済証があり、適法に建設されたものと考えられます。

## クラレニッセイビル（物件番号：商業施設C - 1）

立地条件	JR「大阪」駅徒歩5分、大阪市営地下鉄・阪急電鉄「梅田」駅徒歩4分			
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	13,000 百万円	
信託期間	平成 15 年 5 月 15 日～平成 25 年 3 月 31 日	信託受託者	住友信託銀行	
取得先	クラレ不動産株式会社、 株式会社ティー・エイチ・プロパティーズ、 日本生命保険相互会社	取得年月日(注1)	平成 15 年 5 月 15 日 平成 15 年 7 月 16 日	
土地	所在	大阪府大阪市北区茶屋町 16 番 7 号（住居表示）	地積	全体敷地 3,518.68 m <sup>2</sup> 持分対応 3,518.68 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 1 階付 8 階建	延床面積	一棟全体 17,897.56 m <sup>2</sup> 持分対応 17,897.56 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権	竣工年月	平成 2 年（1990 年）4 月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途	商業施設

(注1) 本投資法人は、平成 15 年 5 月 15 日にクラレ不動産株式会社の共有持分および株式会社ティー・エイチ・プロパティーズの共有持分を不動産信託受益権の形態により取得し、平成 15 年 7 月 16 日に日本生命保険相互会社の共有持分を不動産信託受益権の形態により取得し、一棟全体の土地建物を保有しております。

[ 特記事項 ] 1 . 本件土地の隣接地から本件土地への越境については以下の通りですが、本書の日付現在において、以下の越境物の処理に関する覚書等の書面は締結されておらず、使用料等の授受も発生していません。本件土地の東側において、隣接建物の化粧壁が本件土地の隣接地から本件土地に越境しております。本件土地の東側において、隣接建物の懸垂幕看板のフレームが本件土地の隣接地から本件土地に越境しております。本件土地の南東側において、隣接建物の排気フードが本件土地の隣接地から本件土地に越境しております。

## < 第 4 期中売却物件 >

### 安田生命天六ビル（物件番号：事務所C - 3）(注1)

立地条件	大阪市営地下鉄堺筋・谷町線「天神橋筋六丁目」駅近接			
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	418 百万円	
信託期間	平成 13 年 3 月 16 日～平成 23 年 3 月 31 日	信託受託者	みずほ信託銀行	
取得先	有限会社クアトロ・キャピタル	取得年月日	平成 13 年 11 月 16 日	
土地	住居表示	大阪府大阪市北区浪花町 12 番 24 号	地積	全体敷地 642.06 m <sup>2</sup> 持分対応 642.06 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 8 階建	延床面積	一棟全体 3,851.23 m <sup>2</sup> 持分対応 3,851.23 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権	竣工年月	平成 3 年（1991 年）6 月
	不動産管理会社	安田ビルマネジメント株式会社	用途	事務所

(注1) 本物件は平成 15 年 9 月 3 日、株式会社創建へ売却しております。本信託不動産の概要は平成 15 年 9 月 3 日時点のものです。

[ 特記事項 ] 1 . 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。

d. 個別物件の収益状況

下表については次の方針に従って記載されています。

<全体情報について>

- ・ 本表は当期の期末保有物件について記載しています。
- ・ 売却物件については期末保有物件の後に記載しています。

<地域区分について>

- ・ 地域区分の定義は、次の通りです。

地域区分	地域
「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

<価格情報について>

- ・ 「取得価格」は、不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書に記載された譲渡金額を百万円で切り捨てて記載しており、当該不動産等の取得に要した諸費用（不動産売買媒介手数料等）は含みません。
- ・ 取得価格及び期末評価額についての「投資比率」は表示されない端数金額を含めた取得価格及び期末評価額について、各期末保有物件のそれぞれの合計額に占める該当物件の割合を%表示で小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。
- ・ 「期末評価額」は物件ごとに財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、日本土地建物株式会社により作成された不動産鑑定評価書の鑑定評価額又は不動産価格調査書の調査価格を記載しています。資産運用会社としては、不動産等資産の取得時に不動産鑑定評価書を取ることとし、不動産等資産の取得後一定期間経過後、及び決算期末ごとにその価格の推移を知るために不動産鑑定評価書又は不動産価格調査書を取る方針です。なお、これら不動産鑑定評価書及び不動産価格調査書については、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。
- ・ 「期末帳簿価格」とは「取得価格」に「取得原価に算入される付随費用」と「期中の資本的支出」を加算し、これより「減価償却累計額」を控除した各期末の貸借対照表計上額をいいます。

<賃貸借情報について>

- ・ 「期末テナント数」は、建物床の賃貸について賃貸借契約を締結している相手方によるもののみを対象としております。（駐車場、袖看板等建物床の貸付けではない賃貸借契約の相手方は含みません。）
- ・ 「期末総賃貸可能面積」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（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）を記載しています。また、「期末総賃貸面積」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賃貸ではない賃貸借契約や貸会議室や管理人室として使用している面積は含みません。）を記載しています。
- ・ 「マーケット稼働率」とは、株式会社生駒データサービスシステムより提供を受けた平成15年12月31日時点の各物件の所在する地域ごとの稼働率を記載しており、情報がないものについては「-」で表示しています。
- ・ 「期末総賃貸可能面積」及び「期末総賃貸面積」は、小数点以下第3位を四捨五入して表示しています。「稼働率」は%表示で小数点以下第2位を四捨五入して表示しております。
- ・ 「稼働率」は本投資法人が保有してからの過去5期分の期末稼働率を表示していますが、本投資法人が保有する以前の稼働率については「-」表示となっています。

<損益情報について>

- ・ 「営業日数」については物件ごとに表示していますが、期中に同一財産区分（担保設定等に際して1つの物件として扱われる区分）となる同一物件について追加取得

があった場合には、取得価額加重平均稼働日数を採用しています。

- ・ 損益項目は前掲の「重要な会計方針」に則して、損益状況を表記しております。
- ・ 賃料収入（共益費含）は賃料、共益費、月極駐車料等のテナントとの契約上で定められている定額の収入を示しています。また、その他は附加使用料、時間貸駐車場等の変動収入を示しています。
- ・ 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（信託不動産に係る信託報酬は含みません。）を控除した金額をいいます。ただし、この場合の賃貸事業費用には減価償却費は含みません。
- ・ NCFとはネットキャッシュフローをいい、当該不動産のNOIから資本的支出を控除した金額をいいます。

<参考情報について>

- ・ 「長期修繕費用見積合計」は、取得資産の各信託不動産について調査・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な費用は含まれていません。
- ・ 年換算NOI利回りはNOIを各物件の取得価額で除した割合を稼働日数（取得価格加重平均稼働日数）に応じて年換算した利回りを示しています。
- ・ 年額固定資産税・都市計画税については各物件の各年度の固定資産税・都市計画税の合計額を示しており、事業所税、償却資産税等は含まれていません。

個別物件の収益状況 [ 参考情報 ] 第 4 期 ( 平成 15 年 7 月 1 日 ~ 平成 15 年 12 月 31 日 )

地域区分	東京都心								
	事務所								
用途	兼松ビル	兼松ビル別館	JPR 人形町ビル	新麹町ビル	新麹町ビル (追加取得分)	クレスト 安田ビル	M S 芝浦ビル	五反田 ファーストビル	福岡ビル
不動産の名称									
価格情報									
取得価格 ( 百万円 )	16,276	2,874	2,100	1,670	550	4,000	11,200	2,920	1,800
投資比率 ( % )	11.6	2.1	1.5	1.2	0.4	2.9	8.0	2.1	1.3
期末評価額 ( 百万円 )	14,100	2,500	1,870	1,526	654	3,250	11,700	2,920	1,800
投資比率 ( % )	10.4	1.8	1.4	1.1	0.5	2.4	8.7	2.1	1.3
期末帳簿価額 ( 百万円 )	16,102	2,799	2,044	1,679	566	3,929	11,523	2,912	1,843
賃貸借情報									
期末テナント数	11	1	4	7	3	9	6	4	1
期末総賃貸可能面積 ( m <sup>2</sup> )	7,958.58	2,291.13	2,784.78	2,105.44	901.36	3,265.34	14,429.08	4,240.98	1,250.06
期末総賃貸面積 ( m <sup>2</sup> )	7,757.74	2,291.13	2,784.78	1,725.02	901.36	3,265.34	12,467.70	4,240.98	1,250.06
稼働率 当期の状況									
マーケット稼働率 ( % )	92.5	92.5	95.4	91.4	91.4	90.8	93.5	94.6	92.5
期末稼働率 ( % )	97.5	100.0	100.0	81.9	100.0	100.0	86.4	100.0	100.0
過去の推移									
平成 15 年 6 月末 ( % )	87.4	100.0	100.0	91.7	100.0	63.5	100.0	-	-
平成 14 年 12 月末 ( % )	97.5	100.0	100.0	100.0	100.0	84.1	-	-	-
平成 14 年 6 月末 ( % )	100.0	100.0	100.0	100.0	-	100.0	-	-	-
平成 13 年 12 月末 ( % )	-	-	-	-	-	-	-	-	-
損益情報									
第 4 期中の営業日数	184	184	184	184	184	184	184	161	78
賃貸事業収入合計	411,688	104,309	105,199	67,091	31,467	100,841	570,232	130,124	27,466
賃料収入(共益費含)(千円)	369,065	92,646	91,947	62,933	30,369	94,514	496,195	124,088	27,466
その他(千円)	42,622	11,662	13,252	4,157	1,097	6,326	74,036	6,035	-
賃貸事業費用合計	144,829	30,746	33,084	23,207	8,990	41,514	149,939	29,661	3,277
外注委託費(千円)	29,848	6,853	7,706	-	-	9,269	1,809	12,213	-
水道光熱費(千円)	35,221	10,022	13,589	1,804	1,069	8,994	22,805	10,373	-
公租公課(千円)	45,269	7,916	7,581	5,096	2,179	14,365	-	-	-
保険料(千円)	1,333	319	341	164	70	378	1,175	422	132
修繕工事費(千円)	13,654	2,628	589	2,495	-	213	11,446	1,609	-
管理委託費(千円)	10,112	2,690	2,934	1,962	948	2,786	10,750	4,568	509
管理組合費(千円)	-	-	-	11,032	4,723	-	100,319	-	2,509
その他費用(千円)	9,390	315	342	651	-	5,508	1,632	474	125
NO I (= - )(千円)	266,859	73,562	72,115	43,883	22,476	59,326	420,292	100,463	24,189
減価償却費(千円)	101,129	29,101	16,031	5,173	1,703	28,432	56,750	23,210	2,765
賃貸事業損益(= - )(千円)	165,729	44,461	56,083	38,710	20,773	30,893	363,541	77,253	21,423
資本的支出(千円)	1,361	197	315	27,528	-	-	9,021	1,205	18,681
N C F (= - )(千円)	265,498	73,364	71,800	16,355	22,476	59,326	411,271	99,258	5,507
参考情報									
年換算NO I 利回り(対取得価格)( % )	3.3	5.1	6.8	5.2	8.1	2.9	7.4	7.8	6.3
長期修繕費用見積合計									
15 年累計額(千円)	360,865	141,515	180,970	96,070	41,130	102,270	719,457	336,613	60,389
年平均額(千円)	24,058	9,434	12,065	6,405	2,742	6,818	47,964	22,441	4,026
平成 15 年度年額固定資産税・都市計画税(千円)	87,435	14,903	15,002	10,185	4,358	27,477	58,860	23,862	13,788

個別物件の収益状況 [ 参考情報 ] 第 4 期 ( 平成 15 年 7 月 1 日 ~ 平成 15 年 12 月 31 日 )

地域区分	東京周辺部								地方
	商業	事務所					商業	事務所	
用途	神南一丁目ビル	アルカイースト	JPR千葉ビル	朝日生命横浜日本大通りビル	JPR池袋ビル	新横浜第二センタービル	田無アスタ	ツルミフーガ1	新潟駅南センタービル
価格情報									
取得価格 ( 百万円 )	12,000	5,880	2,350	2,927	2,040	920	10,200	3,040	2,140
投資比率 ( % )	8.6	4.1	1.7	2.1	1.5	0.7	7.3	2.2	1.5
期末評価額 ( 百万円 )	12,000	5,900	2,181	2,816	2,110	1,020	10,840	3,188	2,086
投資比率 ( % )	8.9	4.4	1.6	2.1	1.6	0.8	8.0	2.4	1.5
期末帳簿価額 ( 百万円 )	12,093	5,638	2,349	2,807	2,515	969	9,694	2,963	2,040
賃貸借情報									
期末テナント数	1	4	27	10	6	9	1	1	16
期末総賃貸可能面積 ( m <sup>2</sup> )	8,076.85	7,050.10	5,558.06	6,066.56	4,597.35	2,640.80	31,121.71	9,578.60	5,206.82
期末総賃貸面積 ( m <sup>2</sup> )	8,076.85	6,017.59	4,923.77	5,748.33	3,531.96	2,176.23	31,121.71	9,578.60	5,206.82
稼働率 当期の状況									
マーケット稼働率 ( % )	-	93.4	77.3	87.4	94.0	88.8	-	-	90.1
期末稼働率 ( % )	100.0	85.4	88.6	94.8	76.8	82.4	100.0	100.0	100.0
過去の推移									
平成 15 年 6 月末 ( % )	100.0	100.0	83.7	88.0	61.5	96.0	100.0	100.0	100.0
平成 14 年 12 月末 ( % )	-	100.0	77.6	73.5	63.2	100.0	100.0	100.0	100.0
平成 14 年 6 月末 ( % )	-	100.0	77.1	80.1	73.0	-	100.0	100.0	100.0
平成 13 年 12 月末 ( % )	-	-	-	-	-	-	-	-	-
損益情報									
第 4 期中の営業日数	184	184	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収入合計	345,576	354,110	161,246	145,374	99,227	73,317	672,182	153,278	136,216
賃料収入 ( 共益費含 ) ( 千円 )	345,576	286,559	145,382	132,591	94,578	67,107	672,182	153,278	122,527
その他 ( 千円 )	-	67,551	15,864	12,783	4,649	6,210	-	-	13,688
賃貸事業費用合計	2,421	200,093	64,693	75,263	98,052	25,204	84,805	29,088	49,180
外注委託費 ( 千円 )	-	-	20,847	12,581	11,721	7,077	-	-	2,394
水道光熱費 ( 千円 )	-	67,551	21,937	20,047	9,350	8,077	-	-	14,330
公租公課 ( 千円 )	-	32,421	13,925	12,439	10,569	6,410	46,767	15,777	10,563
保険料 ( 千円 )	621	3,343	779	5,482	3,633	365	4,762	663	1,387
修繕工事費 ( 千円 )	-	-	1,580	18,712	60,098	1,093	-	-	854
管理委託費 ( 千円 )	1,800	7,989	4,370	4,387	2,632	2,119	3,300	1,500	3,772
管理組合費 ( 千円 )	-	87,684	-	-	-	-	29,974	11,147	15,836
その他費用 ( 千円 )	-	1,103	1,252	1,613	46	61	-	-	40
NOI (= - ) ( 千円 )	343,154	154,017	96,552	70,111	1,174	48,113	587,377	124,190	87,035
減価償却費 ( 千円 )	44,258	58,021	25,389	37,874	14,251	12,441	119,950	19,065	24,092
賃貸事業損益 (= - ) ( 千円 )	298,896	95,995	71,163	32,237	13,077	35,672	467,426	105,124	62,943
資本的支出 ( 千円 )	-	-	11,505	13,674	349,481	437	-	-	-
NC F (= - ) ( 千円 )	343,154	154,017	85,047	56,437	348,306	47,676	587,377	124,190	87,035
参考情報									
年換算 NOI 利回り ( 対取得価格 ) ( % )	5.7	5.2	8.2	4.8	0.1	10.4	11.4	8.1	8.1
長期修繕費用見積合計									
15 年累計額 ( 千円 )	236,620	153,220	283,432	395,980	603,470	191,815	349,888	579,240	91,334
年平均額 ( 千円 )	15,775	10,215	18,895	26,399	40,231	12,788	23,326	38,616	6,089
平成 15 年度年額固定資産税・都市計画税 ( 千円 )	71,376	64,236	26,960	24,473	21,080	12,372	93,384	31,557	20,919

個別物件の収益状況 [ 参考情報 ] 第 4 期 ( 平成 15 年 7 月 1 日 ~ 平成 15 年 12 月 31 日 )

地域区分	地方								
用途	事務所								
不動産の名称	明治安田生命 大阪梅田ビル	東京建物 本町ビル	朝日生命 高松第二ビル	JPR 高松ビル	JPR 博多ビル	朝日生命福岡 第三・第四ビル	JPR 那覇ビル	NORTH33 ビル	パークイースト 札幌
<b>価格情報</b>									
取得価格 ( 百万円 )	8,300	4,150	872	2,130	2,900	2,873	1,560	3,700	2,150
投資比率 ( % )	5.9	3.0	0.6	1.5	2.1	2.1	1.1	2.6	1.5
期末評価額 ( 百万円 )	8,600	4,210	740	1,330	2,700	2,730	1,580	3,130	2,070
投資比率 ( % )	6.4	3.1	0.5	1.0	2.0	2.0	1.2	2.3	1.5
期末帳簿価額 ( 百万円 )	8,043	4,148	918	2,244	2,927	2,848	1,570	3,697	2,204
<b>賃貸借情報</b>									
期末テナント数	20	10	20	20	27	15	14	18	24
期末総賃貸可能面積 ( m <sup>2</sup> )	9,588.16	7,210.25	2,518.30	5,032.29	6,571.89	8,439.77	3,947.07	6,643.01	7,647.76
期末総賃貸面積 ( m <sup>2</sup> )	9,588.16	7,106.76	1,930.10	3,426.37	6,077.04	7,691.27	3,841.57	4,506.66	5,936.29
稼働率 当期の状況									
マーケット稼働率 ( % )	93.3	88.8	78.6	78.6	88.6	88.6	-	90.8	83.1
期末稼働率 ( % )	100.0	98.6	76.6	68.1	92.5	91.1	97.3	67.8	77.6
過去の推移									
平成 15 年 6 月末 ( % )	100.0	98.6	74.5	76.7	86.4	92.2	97.3	83.0	82.1
平成 14 年 12 月末 ( % )	100.0	100.0	78.3	71.7	89.3	92.3	94.7	94.9	87.7
平成 14 年 6 月末 ( % )	100.0	100.0	79.6	75.1	86.4	94.8	92.6	96.9	84.7
平成 13 年 12 月末 ( % )	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>損益情報</b>									
第 4 期中の営業日数	184	184	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収入合計	393,185	261,630	53,007	96,434	160,456	194,243	121,493	115,118	115,461
賃料収入 ( 共益費含 ) ( 千円 )	347,798	241,947	48,417	80,378	146,021	163,437	108,455	103,613	107,336
その他 ( 千円 )	45,386	19,682	4,589	16,055	14,434	30,805	13,037	11,504	8,125
賃貸事業費用合計	162,622	73,046	19,715	68,661	58,407	70,054	43,126	81,665	64,447
外注委託費 ( 千円 )	36,556	18,897	6,304	11,676	15,242	15,020	12,208	20,337	18,415
水道光熱費 ( 千円 )	68,733	27,977	5,779	10,341	18,365	27,257	14,095	18,866	18,457
公租公課 ( 千円 )	37,810	14,199	5,397	10,870	15,101	15,254	7,078	23,844	12,601
保険料 ( 千円 )	1,477	739	262	592	671	774	488	856	830
修繕工事費 ( 千円 )	3,802	2,689	160	31,342	2,990	6,992	4,585	9,246	8,566
管理委託費 ( 千円 )	10,612	7,821	1,373	3,177	4,505	3,376	3,540	2,949	3,170
管理組合費 ( 千円 )	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他費用 ( 千円 )	3,682	723	438	660	1,531	1,378	1,131	5,565	2,404
NO I (= - ) ( 千円 )	230,562	188,583	33,291	27,772	102,048	124,188	78,366	33,453	51,014
減価償却費 ( 千円 )	71,003	18,937	6,390	14,434	19,317	19,770	24,244	42,232	23,274
賃貸事業損益 (= - ) ( 千円 )	159,558	169,645	26,900	13,337	82,730	104,418	54,121	8,778	27,739
資本的支出 ( 千円 )	2,428	-	1,763	76,990	62,305	-	3,874	5,627	48,438
N C F (= - ) ( 千円 )	228,134	188,583	31,528	49,218	39,742	124,188	74,492	27,826	2,576
<b>参考情報</b>									
年換算 NO I 利回り ( 対取得価格 ) ( % )	5.5	9.0	7.6	2.6	7.0	8.6	10.0	1.8	4.7
長期修繕費用見積合計									
15 年累計額 ( 千円 )	271,683	445,250	255,360	482,470	564,920	516,830	273,500	338,427	493,375
年平均額 ( 千円 )	18,112	29,683	17,024	32,165	37,661	34,455	18,233	22,562	32,892
平成 15 年度年額固定資産税・都市計画税 ( 千円 )	72,368	27,407	10,703	21,738	30,129	30,364	13,511	47,620	25,202

個別物件の収益状況 [ 参考情報 ] 第 4 期 ( 平成 15 年 7 月 1 日 ~ 平成 15 年 12 月 31 日 )

当期中の売却物件

地域区分 用途	地方						地方
	事務所					商業	事務所
不動産の名称	損保ジャパン 仙台ビル	損保ジャパン 和歌山ビル	天神 121 ビル	S K 広島ビル	名古屋恒和 ビル	クラレニッセイ ビル	安田生命 天六ビル
価格情報							
取得価格 ( 百万円 )	3,150	1,670	2,810	947	4,550	13,000	-
投資比率 ( % )	2.3	1.2	2.0	0.7	3.3	9.3	-
期末評価額 ( 百万円 )	3,200	1,670	2,660	925	4,605	12,600	-
投資比率 ( % )	2.4	1.2	2.0	0.7	3.4	9.3	-
期末帳簿価額 ( 百万円 )	3,040	1,615	2,754	966	4,703	13,066	-
賃貸借情報							
期末テナント数	9	16	9	15	18	1	-
期末総賃貸可能面積 ( m <sup>2</sup> )	7,047.24	4,892.17	3,292.02	2,732.29	5,461.90	18,586.97	-
期末総賃貸面積 ( m <sup>2</sup> )	6,937.29	4,892.17	2,199.40	2,135.81	4,929.86	18,586.97	-
稼働率 当期の状況							
マーケット稼働率 ( % )	92.0	86.2	89.1	87.7	91.7	-	-
期末稼働率 ( % )	98.4	100.0	66.8	78.2	90.3	100.0	-
過去の推移							
平成 15 年 6 月末 ( % )	100.0	96.8	91.5	72.0	-	100.0	100.0
平成 14 年 12 月末 ( % )	100.0	96.8	87.0	78.8	-	-	100.0
平成 14 年 6 月末 ( % )	100.0	96.8	83.0	-	-	-	100.0
平成 13 年 12 月末 ( % )	-	-	-	-	-	-	-
損益情報							
第 4 期中の営業日数	184	184	184	184	122	178	64
賃貸事業収入合計	206,706	130,989	94,132	58,531	127,772	410,328	21,953
賃料収入 ( 共益費含 ) ( 千円 )	197,077	118,938	88,552	51,351	113,387	410,328	18,110
その他 ( 千円 )	9,629	12,051	5,580	7,179	14,384	-	3,842
賃貸事業費用合計	61,301	41,610	37,324	24,427	32,650	3,264	15,648
外注委託費 ( 千円 )	19,228	12,785	-	6,865	15,265	-	2,854
水道光熱費 ( 千円 )	15,994	14,792	6,200	6,058	12,664	-	3,176
公租公課 ( 千円 )	18,267	8,552	8,814	7,672	-	-	8,137
保険料 ( 千円 )	1,000	614	343	364	349	1,422	107
修繕工事費 ( 千円 )	492	471	-	1,191	37	-	746
管理委託費 ( 千円 )	6,145	3,733	2,620	1,544	3,088	1,654	456
管理組合費 ( 千円 )	-	-	17,925	-	-	-	-
その他費用 ( 千円 )	173	660	1,421	730	1,245	187	170
NOI (= - ) ( 千円 )	145,404	89,379	56,808	34,103	95,121	407,064	6,304
減価償却費 ( 千円 )	45,995	25,226	26,100	11,013	17,637	56,286	2,842
賃貸事業損益 (= - ) ( 千円 )	99,408	64,153	30,707	23,090	77,484	350,777	3,461
資本的支出 ( 千円 )	-	2,927	1,816	7,419	-	-	-
NC F (= - ) ( 千円 )	145,404	86,452	54,992	26,684	95,121	407,064	6,304
参考情報							
年換算 NOI 利回り ( 対取得価格 ) ( % )	9.2	10.6	4.0	7.1	6.3	6.4	8.6
長期修繕費用見積合計							
15 年累計額 ( 千円 )	357,691	297,527	196,277	214,720	115,060	348,389	227,020
年平均額 ( 千円 )	23,846	19,835	13,085	14,315	7,671	23,226	15,135
平成 15 年度年額固定資産税・都市計画税 ( 千円 )	33,924	15,880	15,955	15,346	23,412	51,651	16,101

名古屋恒和ビルの事務所部分は平成 15 年 1 月 31 日に竣工した為、建物の固定資産税・都市計画税は含まれていません。



e . ポートフォリオの収益状況

下表については次の方針に従って記載されています。

<全体情報について>

- ・ 本表は当期の期末保有物件について「地域区分」と「用途区分」に分けてそれぞれのポートフォリオ毎に合計し、記載しています。  
なお、以下については、ポートフォリオ特有の説明のみ記載しています。

<地域区分について>

- ・ 地域区分の定義は、「個別物件の収益状況」の説明の通りです。

<価格情報について>

- ・ 「取得価格」、「期末評価額」及び「期末帳簿価額」の定義、その性格については、「個別物件の収益状況」の説明の通りです。

<賃貸借情報について>

- ・ 「期末テナント数」、「期末総賃貸可能面積」及び「期末総賃貸面積」の定義、その性格については、「個別物件の収益状況」の説明の通りです。
- ・ 「マーケット稼働率」については情報が無いため、「-」で表示しています。
- ・ 「期末総賃貸可能面積」及び「期末総賃貸面積」は、小数点以下第3位を四捨五入して表示しています。「稼働率」は%表示で小数点以下第2位を四捨五入して表示しております。
- ・ 「稼働率」は本投資法人が保有してからの過去5期分の期末稼働率を表示していますが、本投資法人が保有する以前の稼働率については「-」表示となっています。

<損益情報について>

- ・ 「営業日数」については各ポートフォリオにて期中取得又は売却があった場合には、取得価額加重平均稼働日数を採用しています。
- ・ 損益項目は前掲の「重要な会計方針」に則して、損益状況を表示しております。
- ・ 賃料収入（共益費含）は賃料、共益費、月極駐車料等のテナントとの契約上で定められている定額の収入を示しています。また、その他は附加使用料、時間貸駐車場等の変動収入を示しています。
- ・ 「NOI」及び「NCF」の定義、その性格については、「個別物件の収益状況」の説明の通りです。

<参考情報について>

- ・ 「長期修繕費用見積合計」の定義、その性格については、「個別物件の収益状況」の説明の通りです。
- ・ 年換算NOI利回りはポートフォリオのNOIをそのポートフォリオに属する物件の取得価額加重平均日数に応じて年換算した利回りを示しています。
- ・ 安田生命天六ビルは平成15年9月3日に売却しているため、価格情報、賃貸借情報には含まれませんが、損益情報、参考情報には含まれます。
- ・ 「年額固定資産税・都市計画税」には、事業所税、償却資産税等は含まれていません。

ポートフォリオの収益状況 [ 参考情報 ] 第 4 期 ( 平成 15 年 7 月 1 日 ~ 平成 15 年 12 月 31 日 )

地域区分	全物件合計	都心	周辺部	地方	事務所	商業
用途	-					
不動産の名称	-					
価格情報						
取得価格 ( 百万円 )	139,649	55,390	27,357	56,902	101,409	38,240
投資比率 ( % )	100.0	39.7	19.6	40.7	72.6	27.4
期末評価額 ( 百万円 )	135,211	52,320	28,055	54,836	96,583	38,628
投資比率 ( % )	100.0	38.7	20.7	40.6	71.4	28.6
期末帳簿価額 ( 百万円 )	139,224	55,494	26,938	56,790	101,406	37,818
賃貸借情報						
期末テナント数	357	47	58	252	353	4
期末総賃貸可能面積 ( m <sup>2</sup> )	218,734.67	47,303.60	66,613.16	104,817.91	151,370.54	67,364.13
期末総賃貸面積 ( m <sup>2</sup> )	202,851.69	44,760.96	63,098.19	94,992.54	135,487.56	67,364.13
稼働率 当期の状況						
マーケット稼働率 ( % )	-	-	-	-	-	-
期末稼働率 ( % )	92.7	94.6	94.7	90.6	89.5	100.0
過去の推移						
平成 15 年 6 月末 ( % )	93.5	94.3	94.8	92.2	90.8	100.0
平成 14 年 12 月末 ( % )	93.4	96.3	93.2	92.8	91.3	100.0
平成 14 年 6 月末 ( % )	94.1	100.0	93.7	93.2	92.2	100.0
平成 13 年 12 月末 ( % )	-	-	-	-	-	-
損益情報						
第 4 期中の営業日数	179	179	184	177	178	182
賃貸事業収入合計	6,250,395	1,893,996	1,658,738	2,697,660	4,669,029	1,581,365
賃料収入(共益費含) ( 千円 )	5,754,165	1,734,804	1,551,680	2,467,681	4,172,799	1,581,365
その他 ( 千円 )	496,229	159,191	107,058	229,979	496,229	-
賃貸事業費用合計	1,952,030	467,672	577,201	907,156	1,832,451	119,578
外注委託費 ( 千円 )	333,981	67,699	52,228	214,054	333,981	-
水道光熱費 ( 千円 )	513,936	103,881	126,962	283,092	513,936	-
公租公課 ( 千円 )	424,885	82,407	138,312	204,165	362,339	62,545
保険料 ( 千円 )	36,270	4,959	19,029	12,281	28,801	7,469
修繕工事費 ( 千円 )	188,290	32,638	81,484	74,167	188,290	-
管理委託費 ( 千円 )	128,899	39,060	26,299	63,540	120,644	8,254
管理組合費 ( 千円 )	281,152	118,584	128,805	33,761	240,030	41,121
その他費用 ( 千円 )	44,612	18,440	4,078	22,092	44,425	187
NOI (= - ) ( 千円 )	4,298,365	1,426,323	1,081,537	1,790,504	2,836,577	1,461,787
減価償却費 ( 千円 )	1,044,355	308,557	286,994	448,802	804,793	239,562
賃貸事業損益 (= - ) ( 千円 )	3,254,009	1,117,765	794,542	1,341,701	2,031,784	1,222,225
資本的支出 ( 千円 )	646,998	58,311	375,097	213,589	646,998	-
NC F (= - ) ( 千円 )	3,651,366	1,368,012	706,439	1,576,914	2,189,579	1,461,787
参考情報						
年換算 NOI 利回り(対取得価格) ( % )	6.2	5.2	7.8	6.4	5.7	7.7
長期修繕費用見積合計						
15 年累計額 ( 千円 )	10,377,138	2,275,899	2,557,045	5,544,197	8,581,620	1,795,518
年平均額 ( 千円 )	691,809	151,727	170,470	369,613	572,108	119,701
平成 15 年度年額固定資産税・都市計画税(千円)	1,073,536	327,244	274,062	472,230	825,568	247,968