

# 有価証券報告書

計算期間 自 平成17年 7月 1日  
(第8期) 至 平成17年12月31日

1. 本ファイルは証券取引法第27条の30の2に規定する開示用電子情報処理組織 [EDINET (Electronic Disclosure for Investors' NETwork)] を利用して金融庁に提出した同法第24条第5項において準用された同条第1項に基づく有価証券報告書の記載事項を、PDF (Portable Document Format) ファイルとして作成したものであります。EDINETによる提出書類は一部の例外を除きHTMLファイルとして作成することとされており、当投資法人ではワードプロセッサファイルの元データをHTMLファイルに変換することにより提出書類を作成しております。

2. 本ファイルはその変換直前のワードプロセッサファイルに目次及び頁を付してPDF化したものであります。

日本プライムリアルティ投資法人  
(12605)

## 目 次

	頁
表紙	
第一部 ファンド情報	1
第1 ファンドの状況	1
1 投資法人の概況	1
(1) 主要な経営指標等の推移	1
(2) 投資法人の目的及び基本的性格	10
(3) 投資法人の仕組み	12
(4) 投資法人の機構	16
(5) 投資法人の出資総額	23
(6) 主要な投資主の状況	24
2 投資方針	26
(1) 投資方針	26
(2) 投資対象	34
(3) 配分方針	36
(4) 投資制限	37
3 投資リスク	39
4 手数料等及び税金	55
(1) 申込手数料	55
(2) 買戻し手数料	55
(3) 管理報酬等	55
(4) その他の手数料等	65
(5) 課税上の取扱い	65
5 運用状況	69
(1) 投資状況	69
(2) 投資資産	71
投資有価証券の主要銘柄	71
投資不動産物件	72
その他投資資産の主要なもの	153
(3) 運用実績	154
純資産等の推移	154
分配の推移	155
自己資本利益率（収益率）の推移	155
第二部 投資法人の詳細情報	156
第1 投資法人の追加情報	156
1 投資法人の沿革	156
2 役員の状況	157
3 その他	158
第2 手続等	160
1 申込（販売）手続等	160
2 買戻し手続等	160

第3	管理及び運営	161
1	資産管理等の概要	161
(1)	資産の評価	161
(2)	保管	162
(3)	存続期間	163
(4)	計算期間	163
(5)	その他	163
2	利害関係人との取引制限	168
3	投資主・投資法人債権者の権利	171
第4	関係法人の状況	176
1	資産運用会社の概況	176
(1)	名称、資本の額及び事業の内容	176
(2)	運用体制	178
(3)	大株主の状況	178
(4)	役員の状況	179
(5)	事業の内容及び営業の概況	184
2	その他の関係法人の概況	185
第5	投資法人の経理状況	188
1	財務諸表	189
(1)	貸借対照表	189
(2)	損益計算書	191
(3)	金銭の分配に係る計算書	192
(4)	キャッシュ・フロー計算書	193
(5)	附属明細表	203
2	投資法人の現況	208
	純資産額計算書	208
第6	販売及び買戻しの実績	209
第7	参考情報	210

[ 監査報告書 ]

## 【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成18年3月30日
【計算期間】	第8期 (自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31日)
【発行者名】	日本プライムリアルティ投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 金子 博人
【本店の所在の場所】	東京都中央区八重洲一丁目9番9号
【事務連絡者氏名】	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジ メント 取締役財務部長 真木 剛
【連絡場所】	東京都中央区八重洲一丁目9番9号
【電話番号】	03-3231-1051
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

# 第一部【ファンド情報】

## 第1【ファンドの状況】

### 1【投資法人の概況】

#### (1)【主要な経営指標等の推移】

##### a. 主要な経営指標等の推移

期別 日数	第1期 (平成14年 6月期)	第2期 (平成14年 12月期)	第3期 (平成15年 6月期)	第4期 (平成15年 12月期)	第5期 (平成16年 6月期)
	290日	184日	181日	184日	182日
<b>営業成績</b>					
営業収益 (百万円)	4,469	4,972	5,264	6,421	6,790
うち不動産賃貸事業収益 (百万円)	4,469	4,972	5,264	6,250	6,790
うち不動産等売却益 (百万円)	—	—	—	170	—
営業費用 (百万円)	2,520	2,684	3,018	3,487	3,729
うち不動産賃貸事業費用 (百万円)	2,120	2,307	2,553	2,996	3,268
うち不動産等売却損 (百万円)	—	—	—	—	—
営業利益 (百万円)	1,948	2,288	2,246	2,933	3,061
経常利益 (百万円)	738	2,002	1,991	2,468	2,615
当期純利益 (百万円)	737	2,001	1,990	2,467	2,614
<b>財産等の状況</b>					
総資産額 (百万円)	103,955	106,578	144,989	156,576	182,253
有利子負債額 (百万円)	37,000	38,930	69,500	52,466	77,166
純資産額 (百万円)	57,719	58,983	58,972	91,581	91,728
出資総額 (百万円)	56,982	56,982	56,982	89,113	89,113
<b>1口当たり分配金等の状況</b>					
分配総額 (百万円)	737	2,001	1,990	2,467	2,614
配当性向 (%)	99.9	99.9	100.0	99.9	100.0
発行済投資口総数 (口)	289,600	289,600	289,600	430,000	430,000
一口当たり純資産額 (円)	199,306	203,673	203,634	212,979	213,322
一口当たり当期純利益 (注1) (円)	5,679 (4,449)	6,912	6,872	5,895	6,080
一口当たり分配金 (円)	2,545	6,912	6,873	5,738	6,081
利益分配金 (円)	2,545	6,912	6,873	5,738	6,081
利益超過分配金 (円)	—	—	—	—	—
<b>財務指標</b>					
総資産経常利益率 (注2) (%)	0.9	1.9	1.6	1.6	1.5
年換算 (注11) (%)	1.4	3.8	3.2	3.2	3.1
自己資本利益率 (注3-1) (%)	1.7	3.4	3.4	3.3	2.9
年換算 (注11) (%)	2.7	6.8	6.8	6.5	5.7
期首純資産額 (注3-2) (百万円)	31,097	57,719	58,983	58,972	91,581
期末自己資本比率 (注4) (%)	55.5	55.3	40.7	58.5	50.3
期末総資産有利子負債比率 (注5) (%)	35.6	36.5	47.9	33.5	42.3
DSCR (注6) (倍)	5.2	11.3	10.0	10.5	10.4
金利償却前当期純利益 (百万円)	1,906	3,100	3,206	3,692	4,224
支払利息 (百万円)	367	274	320	350	408
賃貸NOI (注7) (百万円)	3,150	3,488	3,605	4,298	4,722
年換算NOI利回り (注10, 11) (%)	5.5	7.3	5.8	6.1	5.8
賃貸NCF (注8) (百万円)	2,944	3,337	3,311	3,651	4,253
年換算NCF利回り (注10, 11) (%)	5.1	7.0	5.3	5.2	5.2
一口当たりFFO (注9) (円)	5,310	9,755	9,961	7,778	8,874
<b>参考情報</b>					
投資物件数 (注12)	25	27	30	32	38
テナント数	281	311	324	357	437
総賃貸可能面積 (㎡)	162,739.50	168,987.78	201,808.72	218,734.67	256,329.13
稼働率 (%)	94.1	93.4	93.5	92.7	93.2

期別 日数	第6期 (平成16年 12月期)	第7期 (平成17年 6月期)	第8期 (平成17年 12月期)
	184日	181日	184日
<b>営業成績</b>			
営業収益 (百万円)	7,685	8,503	8,587
うち不動産賃貸事業収益 (百万円)	7,685	7,801	8,372
うち不動産等売却益 (百万円)	—	702	214
営業費用 (百万円)	4,216	4,548	4,602
うち不動産賃貸事業費用 (百万円)	3,672	3,768	4,044
うち不動産等売却損 (百万円)	—	235	—
営業利益 (百万円)	3,469	3,954	3,984
経常利益 (百万円)	2,869	3,377	3,399
当期純利益 (百万円)	2,868	3,376	3,398
<b>財産等の状況</b>			
総資産額 (百万円)	198,673	216,574	225,882
有利子負債額 (百万円)	93,066	83,666	90,966
純資産額 (百万円)	91,982	118,807	118,829
出資総額 (百万円)	89,113	115,431	115,431
<b>1口当たり分配金等の状況</b>			
分配総額 (百万円)	2,868	3,376	3,397
配当性向 (%)	99.9	100.0	99.9
発行済投資口総数 (口)	430,000	530,000	530,000
一口当たり純資産額 (円)	213,912	224,165	224,206
一口当たり当期純利益 (注1) (円)	6,671	6,599	6,411
一口当たり分配金 (円)	6,671	6,370	6,411
利益分配金 (円)	6,671	6,370	6,411
利益超過分配金 (円)	—	—	—
<b>財務指標</b>			
総資産経常利益率 (注2) (%)	1.5	1.6	1.5
年換算 (注11) (%)	3.0	3.3	3.0
自己資本利益率 (注3-1) (%)	3.1	3.2	2.9
年換算 (注11) (%)	6.2	6.5	5.7
期首純資産額 (注3-2) (百万円)	91,728	91,982	118,807
期末自己資本比率 (注4) (%)	46.3	54.9	52.6
期末総資産有利子負債比率 (注5) (%)	46.8	38.6	40.3
DSCR (注6) (倍)	9.4	9.3	9.6
金利償却前当期純利益 (百万円)	4,771	4,878	5,261
支払利息 (百万円)	510	524	545
賃貸NOI (注7) (百万円)	5,404	5,476	5,860
年換算NOI利回り (注10, 11) (%)	6.0	5.4	5.6
賃貸NCF (注8) (百万円)	4,939	5,119	5,381
年換算NCF利回り (注10, 11) (%)	5.5	5.1	5.2
一口当たりFFO (注9) (円)	9,907	8,214	8,896
<b>参考情報</b>			
投資物件数 (注12)	42	42	42
テナント数	496	459	441
総賃貸可能面積 (㎡)	273,330.52	281,408.97	308,205.26
稼働率 (%)	95.1	95.4	97.2

- (注1) 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います。また、第1期については、実質的に資産運用を開始した平成13年11月16日を期首とみなして日数による加重平均投資口数により算出した1口当たり当期純利益を括弧内に併記しています。なお、本投資法人は、平成14年1月22日に、投資口1口を2.5口に分割していますが、1口当たり当期純利益は、投資口分割が期首に行われたものとして計算しています。
- (注2)  $\text{経常利益} / (\text{期首総資産額} + \text{期末総資産額}) \div 2$   
 なお、第1期の期首総資産額には、当投資法人の実質的な運用開始日（平成13年11月16日）時点での総資産額を使用しています。
- (注3-1, 2)  $\text{当期純利益} / (\text{期首純資産額} + \text{期末純資産額}) \div 2$   
 なお、第1期の期首純資産額には、当投資法人の実質的な運用開始日（平成13年11月16日）時点での純資産額を使用しています。
- (注4)  $(\text{期末純資産額} / \text{期末総資産額}) \times 100$
- (注5)  $(\text{期末有利子負債額} / \text{期末総資産額}) \times 100$
- (注6)  $\text{金利償却前当期純利益 (不動産等売却損益は含みません。)} / \text{支払利息 (投資法人債利息を含みます。)}$
- (注7)  $(\text{不動産賃貸事業収益} - \text{不動産賃貸事業費用}) + \text{当期減価償却額}$
- (注8)  $\text{賃貸NOI} - \text{資本的支出}$
- (注9)  $(\text{当期純利益} - \text{不動産等売買損益} + \text{減価償却費} + \text{その他不動産関連償却費}) / \text{期末発行済投資口総数}$
- (注10)  $\text{年換算賃貸NOI} / \text{物件取得価格、年換算賃貸NCF} / \text{物件取得価格}$   
 なお、各期の物件取得価格は以下のとおりです。（小数点第2位以下を切捨て）  
 第1期：921.8億円  
 第2期：945.9億円  
 第3期：1,257.9億円  
 第4期：1,400.6億円（第4期中に売却した安田生命天六ビルを含みます。）  
 第5期：1,636.5億円  
 第6期：1,796.2億円  
 第7期：2,034.3億円（第7期中に売却したJPR池袋ビル、JPRパークウエスト高松及びJPRスクエア博多イースト・ウエストを含みます。）  
 第8期：2,057.6億円（第8期中に売却したパークイースト札幌、SK広島ビルを含みます。）
- (注11) 第1期は運用日数227日（自：平成13年11月16日 至：平成14年6月30日）により年換算値を算出しています。
- (注12) 新麹町ビルは第1期、第2期及び第6期に取得したもの、福岡ビルは第4期及び第7期に取得したもの、ビッグス新宿ビルは第6期及び第7期に取得したもの、JPR梅田ロフトビルは第3期及び第4期に取得したものを、それぞれ1棟として物件数を計算しています。
- (注13) 財務指標上の比率の記載については、小数点第2位以下を四捨五入（ただし、配当性向のみ小数点第2位以下を切捨て）して記載しています。

## b. 事業の状況

### (イ) 当期の概況

#### ① 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（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、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口で株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）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月に投資口数140,400口（6,000口のオーバーアロットメントを含みます。）の追加公募を実施、更に、平成17年2月に投資口数100,000口（5,000口のオーバーアロットメントを含みます。）の追加公募を実施して、平成17年12月31日現在発行済投資口総数は530,000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」といいます。）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最大化を目指してきました。

#### ② 運用環境

##### <オフィス賃貸市場>

景気は「踊り場」を脱して緩やかな回復基調を続けており、企業業績の順調な回復により東京を中心として企業のオフィスの需要が堅調に推移しました。

東京都心部における空室率は、オフィスの需給均衡の目安とされる5%を切った後も、引き続き改善が進んでいます。大企業に加えて中堅企業においても大型ビルへの移転意欲が高まったことから、大型ビルを中心とした不足感が強くなっており、成約ベースの賃料も上昇の局面が見えてきました。

地方都市部においては、大阪、名古屋、福岡、札幌など多くの主要都市で空室率の改善傾向が見られました。また、賃料水準に関しては、引き続き弱含みな状況での推移となりましたが、主要都市においては募集賃料ベースでの下げ止まり感が出てきました。

##### <商業施設賃貸市場>

雇用、所得環境の改善から個人消費の回復が見え始め、消費者物価指数がプラスに転じるなど、小売業全般に回復のすそ野が広がってきました。百貨店・スーパーなどでは、年末にかけ販売が回復するなど、消費動向にも好転の兆しが見えてきています。政府の商業政策として大型商業施設の郊外出店が規制される法整備の動きがあるなど、業態によっては大きな市場環境の変化も出てきましたが、都市部における商業施設賃貸市場については、新規出店、既存店舗の増床の動きも増えつつあり、賃貸状況は堅調に推移しています。

##### <不動産売買市場>

低金利や資金運用難を背景として、内外の投資資金が有利な運用対象を求めて継続的に不動産市場に流入しており、不動産売買市場での競争が更に激化しました。特に東京都心部においては、優良投資物件の不足感もあることから入札案件等での価格の高騰が見られました。中でも大型優良物件については価格上昇を容認する市場の過熱感があり、物件確保を目的とした市場の過熱感は東京から地方へも広がりを見せています。

#### ③ 新規物件の取得

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や商業施設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、「ハウジング・デザイン・センター神戸」（取得価格72.2億円）、「立川ビジネスセンタービル」（取得価格8.8億円）を取得いたしました。その結果、平成17年12月末時点における保有資産残高は42物件、2,026.6億円（取得価格ベース）、全賃貸可能面積は308,205.26㎡、テナント数441となっています。

また、開発案件の取得に注力した結果、平成19年1月竣工予定の「東池袋四丁目第一種市街地再開発事業 業務棟（仮称：ライズアリーナビル）」（取得価格54.6億円・平成19年3月取得予定）の売買契約を締結いたしました。

更に当期においては、川崎ダイス特定目的会社優先出資証券（取得価格15.5億円）を取得しており、これに伴い、川崎ダイスビルが売却される場合に優先的に買い取る権利（優先買取交渉権）を取得いたしました。

#### ④ 保有資産の売却

より効率的かつ安定的なキャッシュフローを見込めるポートフォリオの構築を目指し、地域分散及び収益性を検討した結果、「SK広島ビル」（売却価格10.4億円）及び「パークイースト札幌」（売却価格24.0億円）を売却いたしました。

#### ⑤ 保有資産の運用管理

##### ・ブランド戦略

ブランドコンセプト「A/3S（Amenity/Service, Safety, Save Energy）」に基づく「快適なオフィス空間の提供」を目指し、JPRブランドとしてのオフィスグレードを上げるために、当期においては次のような施策を実施いたしました。

Service；エントランスパフォーマンス（七夕、ハロウィン、クリスマスの装飾）

Safety；防犯カメラ設置、駐車場安全性向上対策工事、喫煙スペース設置

Save Energy；トイレ洗浄水節水器導入、エネルギーマネジメント手法導入

また、当期はテナント満足度調査を実施いたしました。サービス面でのテナントの満足度の検証、ブランド戦略に基づく実施事項の検証と新たなニーズの把握を行った上で、今後のサービス向上、改善に役立てていきます。

##### ・稼働率

ブランド戦略に基づくハード・ソフト両面からのサービスレベルの向上によりテナント退出を防ぐとともに、積極的なリーシング活動により空室の早期解消とテナント退出後の早期誘致に努めました。

これらに加え、業容・人員拡大に伴う企業のオフィス拡張意欲が高まっていることもあり、平成17年12月末時点のポートフォリオ全体の稼働率は97.2%（対前期末比1.8%増加）となりました。

#### ⑥ 資金調達状況

本投資法人は、当期において、資産規模拡大にあたり機動性を重視した短期資金調達を行うとともに、将来の金利上昇リスクの回避や満期分散を企図して固定金利での長期資金調達を行うことにより、長期的な財務の安定性を図りました。

また、既存借入金等のリファイナンスリスクに備えるためのコミットメントライン（総額200億円）と、機動的な無担保投資法人債の発行を可能にするための発行登録枠（1,000億円）を新たに設定しました。

この結果、当期末の借入金残高は489.6億円、無担保投資法人債の残高は420.0億円となりました。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については、有利子負債全体に占める比率が75.3%、平均残存年数（注1）は4.7年となっております。

また、有利子負債全体について、当期末の平均金利（注2）は1.3%、有利子負債比率（注3）は44.1%、期末総資産有利子負債比率（注4）は40.3%となりました。

なお、当期末時点の本投資法人の発行体格付及び無担保投資法人債の債券格付は以下の通りです。

■発行体格付及び無担保投資法人債の債券格付（当期末現在）

格付機関	発行体格付	債券格付 (第1回～第6回共通)
スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・サービス(S & P)	長期：A－(安定的) 短期：A－2(安定的)	A－
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク(Moody's)	A3(安定的)	A3
株式会社格付投資情報センター(R & I)	A＋(安定的)	A＋

(注1) 長期有利子負債の平均残存年数：返済までの期間が1年超の長期有利子負債について、当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。

(注2) 平均金利：当期末現在の金利を、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：1,154.3億円)

(注4) 期末総資産有利子負債比率(%)：有利子負債額÷期末総資産額×100  
(当期末総資産額：2,258.8億円)

⑦ 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8,587百万円、経常利益3,399百万円、当期純利益3,398百万円となりました。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6,411円となりました。

(ロ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

① 今後の運用見通し

日本経済は、雇用、債務、設備の3つの過剰が解消され、バブルの後遺症がほぼ癒えたことで、明確な景気の回復期を迎えています。この景気の拡大局面は、戦後最長だった「いざなぎ景気」を上回るとの見方も強まっており、消費者物価指数がプラス基調に転じ、日銀の量的緩和政策も変更となったことから、デフレ脱却への期待感も高まっています。一方、すでに人口減少社会に突入し、経済政策が公共事業削減に転換されたことで、今後、地方ごとの景気の回復に格差が広がる懸念もあります。

オフィス賃貸市場においては、引き続き東京を中心として需給の改善に伴う空室率の減少が進むと考えられ、都心部においては賃料の上昇も期待されます。その中で、昨今のア

スベスト問題、耐震偽装事件といった、建物の安全性、信頼性に関する関心の高まりもあり、より質の高いオフィスの提供が求められていくものと予想されます。

また、不動産売買市場においては、更なる期待利回りの低下や、景気の回復による賃料上昇を見越した強気な価格競争も続いており、市場の過熱感を慎重に判断する必要があります。加えて不動産の金融商品化が進んできていることから、今後の金融情勢や金利動向等によっては価格変動のリスクも高まるものと考えられます。

上記のような環境認識のもと、本投資法人は以下の点に留意しつつ、投資主価値の最大化を目指して運用してまいります。

#### 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まいります。検討にあたっては、物件の立地優位性、将来性を重視するとともに、綿密な市場調査、物件精査のもとに価格交渉を行い、妥当な条件での取得に努めます。
- ・優良物件を計画的に取得するため、開発案件の情報を積極的に収集するとともに、取得競争力を高めるための詳細なリサーチ、リスク分析により、早期に物件を確保する努力をしております。
- ・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更に強め、良質情報の早期入手を確実にしてまいります。

今後も情報入手を積極的に行い、市場動向を的確に把握した上で将来性を含めた投資価値を精査し、優良な新規物件の取得によるポートフォリオの拡大を目指します。

#### b. 保有資産の運用管理

「JPRブランド戦略」を柱とした高品質なサービスと快適なオフィス空間の提供により、テナント満足度の向上と高稼働率の維持を目指します。また、ポートフォリオ全体の内部成長を拡大するため、オフィス賃貸市場の需給改善に伴う賃料上昇への積極的な取り組みと、投資効率を高めるための更なるコスト削減を推進してまいります。

##### <ブランド戦略>

ブランドコンセプト「A/3S (Amenity/Service, Safety, Save Energy)」に基づく、ソフト・ハード両面での高品質なサービスの提供を行う各施策を継続してまいります。

また、テナント満足度調査の結果をフィードバックさせることでブランド戦略をより強化し、競合物件との差別化、収益性向上に結び付けてまいります。

##### <テナント営業>

各物件の運用方針を中長期的に検討し、今後の運用戦略と収益性向上を目指したテナント誘致方針を明確にすることで、引き続き稼働率を向上させるとともに、積極的な増収策を企図してまいります。

##### <運営管理コスト削減>

外注委託費を中心とした事業費の圧縮検討を実施し、検証に基づいたJPRコス

トモデル構築の検討を進めてまいります。また、エネルギーマネジメント検証による設備管理面での省エネルギー化の推進と、水道光熱費を含めた運営管理コストを精査し、早期に各物件のコスト削減方針を立案、実施してまいります。

#### <リニューアル工事>

JPRブランドとしての「快適なオフィス空間の提供」を進めるため、各物件において策定されている中長期修繕計画に基づき計画的にリニューアル工事を実施してまいります。テナント満足度調査の結果を分析することで現状の建物、設備における快適度を把握し、テナント満足度を更に高め、収益性を向上させるためのリニューアル工事を優先的に実施してまいります。

#### c. 資金調達

資金調達については、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といった基本方針に則り、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つつ、投資法人債の発行等も行い、資金調達手段の多様化、満期分散にも努めます。

#### 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主要物件ムービーの掲載等を行ってまいりました。今後も更なる充実に努めます。

#### (ハ) 決算日後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

#### <参考情報>

##### 1. 資産の取得について

次の物件を取得しています。取得日時点の概要等は以下の通りです。

##### < JPR神宮前432 >

###### 物件概要

所在地	: 東京都渋谷区神宮前四丁目32番13号 (住居表示)
所有形態	: 土地: 所有権、建物: 所有権
敷地面積	: 218.21㎡
建物延面積	: 1,066.81㎡
構造	: 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建
竣工年月	: 平成18年3月
テナント数	: 5
総賃貸可能面積	: 1,029.48㎡
総賃貸面積	: 1,029.48㎡
稼働率	: 100%

## 売買条件

売買価格 : 4,460百万円  
資産の種類 : 信託受益権  
取得日 : 平成18年3月24日

## 2. アスベスト使用状況調査（吹付け材）の概要について

本投資法人は、平成18年2月末現在で保有する42物件のうち、図面及び目視調査の結果吹付け材の使用が確認された35物件について、吹付けアスベスト材等（注1）の使用状況調査（注2）を行いましたので、現時点で判明している内容についてご報告いたします。

調査の結果、以下の4物件について吹付け材にアスベストの使用が確認されましたが、いずれの物件についても飛散の恐れはなく、アスベストに関連する適用法令上問題がないことを確認しております。

なお、建物の改修・解体を行うに際して、アスベストを含有する材料を使用している場合には法令に従った処理が必要となります。

また、今後、本投資法人の保有物件について、追加調査等により新たな事実が判明した場合には、改めてお知らせいたします。

対象物件	建物構造／階数	竣工年	吹付けアスベスト材等の使用状況	状態
MS芝浦ビル	SRC・RC・S／地下2階・13階	昭和63年	あり	飛散の恐れなし (全て封じ込め処理済)
福岡ビル	SRC／地下2階・10階	平成2年	あり	飛散の恐れなし (安定状態)
アクロス新川ビル・アネックス	S・SRC／地下2階・10階	平成6年	あり	飛散の恐れなし (安定状態)
川口センタービル	S・SRC／地下2階・15階	平成6年	あり	飛散の恐れなし (安定状態)

(注1) 労働安全衛生法第55条の規定により使用等が禁止される石綿（その重量の1パーセントを超えて含有するもの）を含有する吹付け材のことをいいます。

(注2) 今回の吹付けアスベスト材等の使用状況調査は、サンプリングによる定性調査又は定量調査を行ったものです。

## (2) 【投資法人の目的及び基本的性格】

### a. 投資法人の目的及び基本的性格

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

### b. 投資法人の特色

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

(注) 投資法人に関する法的枠組みは、大要以下の通りです。

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

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、投資法人の意思決定に参画できる他、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利と必ずしも同一ではありません。投資主の権利については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 3 投資主・投資法人債権者の権利」をご参照下さい。

投資法人の業務の執行は、執行役員により行われます。執行役員は、投資法人を代表します。また、執行役員の職務の執行を監督する機関として、監督役員が存在します。執行役員と監督役員は、役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等（金銭の分配に係る計算書を含みます。）の承認など、投資法人の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。更に、投資法人には、会計監査を行う者として、会計監査人が存在します。以上の執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会において選任されます（ただし、設立の際には投資口申込証に記載された者が選任されたものとみなされます。）。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、下記「(4) 投資法人の機構 a. 投資法人の機構」をご参照下さい。

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

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

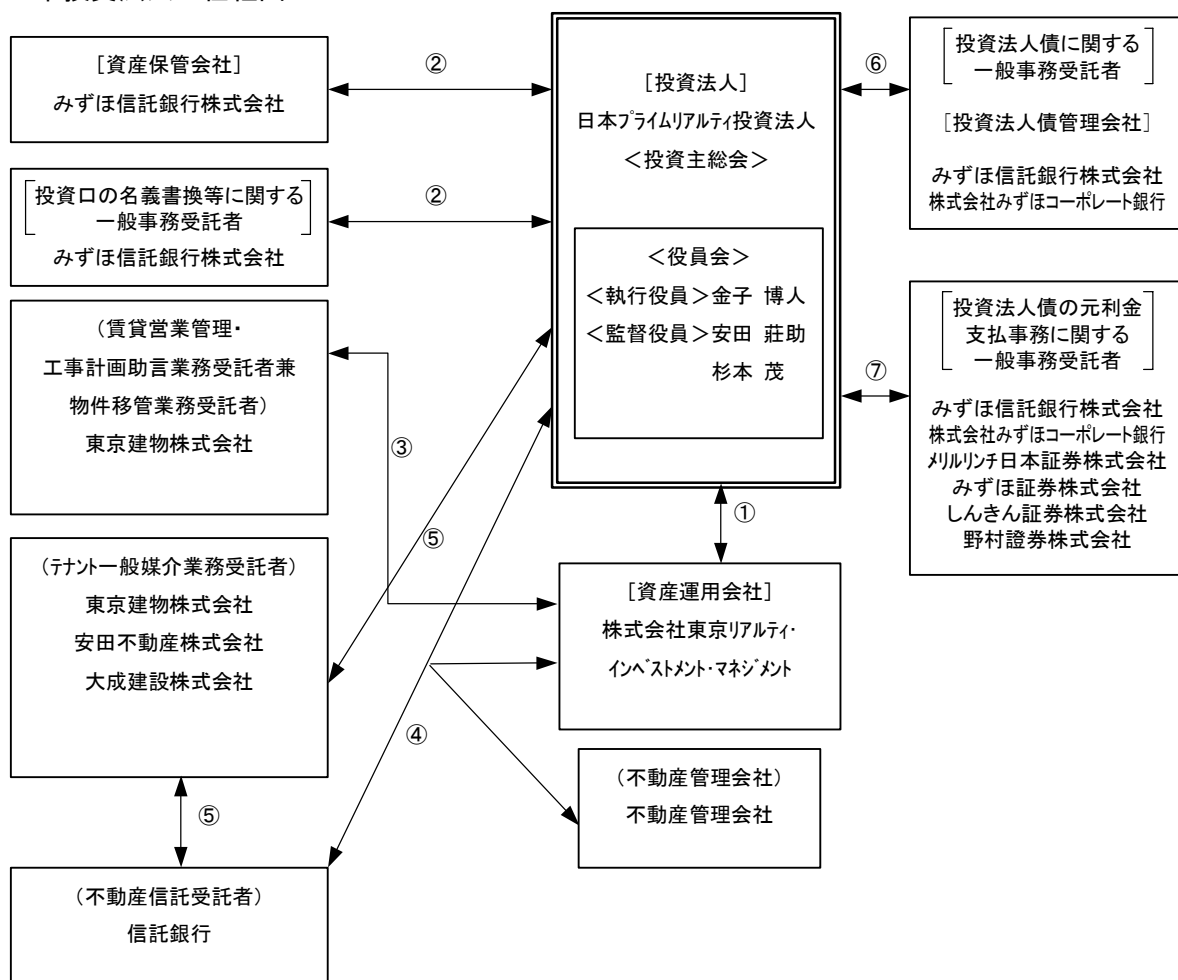
投資対象」をご参照下さい。

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

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

(3) 【投資法人の仕組み】

a. 本投資法人の仕組図



[契約の種類]	
① 資産運用委託契約	④ 不動産管理委託契約(注1)
② 事務委託・資産保管業務委託契約	⑤ テナント一般媒介業務委託契約(注2)
③ 賃貸営業管理・工事計画助言業務委託契約及び物件移管業務委託契約	⑥ 投資法人債事務委託契約、投資法人債管理委託契約、登録事務取扱契約
	⑦ 投資法人債元利金支払事務取扱契約

- (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（上記仕組図とは異なります。）。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仕組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となります。
- (注3) 上記仕組図記載の投資法人債とは、第1回無担保投資法人債、第2回無担保投資法人債及び第3回無担保投資法人債（以下「第1回乃至第3回無担保投資法人債」という。）、並びに、第4回無担保投資法人債、第5回無担保投資法人債及び第6回無担保投資法人債（以下「第4回乃至第6回無担保投資法人債」という。）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、平成14年4月10日付、平成14年5月30日付、平成15年9月4日付及び平成17年9月8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、平成17年11月22日付で、規約の変更及び資産運用会社の業務方法書の変更に伴い、本契約に係る覚書を締結しました。投信法上の投資信託委託業者として、同契約（付随する覚書を含む）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、① 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。）、② 本投資法人が行う資金調達に係る業務、③ 本投資法人への報告業務、及び④ その他本投資法人が随時委託する前記①から③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①投資口の名義書換に関する事務、②本投資証券の発行に関する事務、③機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事務、④計算に関する事務、⑤投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、⑥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、⑦会計帳簿の作成に関する事務、及び⑧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。

名称	運営上の役割	関係業務の内容
みずほ信託銀行株式会社	第1回乃至第3回無担保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、①発行する投資法人債の名義書換に関する事務、②投資法人債の発行に関する事務及び③投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務を行います。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 メルリ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	第1回乃至第3回無担保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。
株式会社みずほコーポレート銀行	第4回乃至第6回無担保投資法人債に関する一般事務委託者、投資法人債管理会社	平成16年10月21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、①発行する投資法人債の名義書換に関する事務、②投資法人債の発行に関する事務及び③投資法人債権者からの申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。
株式会社みずほコーポレート銀行 みずほ証券株式会社 野村証券株式会社	第4回乃至第6回無担保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10月21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UFJ信託銀行株式会社（旧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日付で三菱UFJ信託銀行株式会社（旧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、①物件移管準備業務、②賃貸状況確認業務、③建物管理、施設維持管理状況確認業務、④権利関係確認業務、⑤物件引渡作業確認業務、及び⑥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業務（以下「リーシングマネジメント／コンストラクションマネジメント業務」又は「LM／CM業務」といいます。）に関する助言を東京建物株式会社に依頼し、東京建物株式会社は、資産運用会社に対してLM／CM業務に関する助言業務を行います。

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

平成14年1月18日付でみずほ信託銀行株式会社（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UFJ信託銀行株式会社（旧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日付で三菱UFJ信託銀行株式会社（旧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。

(ハ) 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、野村不動産株式会社、三井不動産株式会社、株式会社サンケイビル（「不動産管理会社」）

本投資法人は、不動産を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、①施設維持管理業務、②テナント営業・管理業務、③資産保全管理業務、④運営計画・報告書作成業務、及び⑤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

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)

明治安田ビルマネジメント株式会社 (5棟)	JPR人形町ビル、新横浜第二センタービル、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
東京建物株式会社 (31棟)	兼松ビル、兼松ビル別館、新麴町ビル、MS芝浦ビル、五反田ファーストビル、福岡ビル、JPR市ヶ谷ビル、オーバルコート大崎マークウエスト、新宿スクエアタワー、ビッグス新宿ビル、アクロス新川ビル・アネックス、JPR渋谷タワーレコードビル、JPR代官山、アルカイースト、JPR千葉ビル、JPR横浜日本大通ビル、立川ビジネスセンタービル、ツルミフーガ1、東京建物本町ビル、JPR高松ビル、JPR博多ビル、JPR那覇ビル、NORTH33ビル、天神121ビル、JPR名古屋栄ビル、堂島Fビルディング(注)、船場福岡ビル、UFJセントラルリース本社ビル、JPR梅田ロフトビル、ベネトン心斎橋ビル、ハウジング・デザイン・センター神戸
安田不動産株式会社 (2棟)	JPRクレスト竹橋ビル、JPR上野イーストビル
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
野村不動産株式会社 (1棟)	川口センタービル
三井不動産株式会社 (1棟)	シュトラッセ一番町
株式会社サンケイビル (1棟)	JPR神宮前432

(注) 堂島Fビルディングの不動産管理会社は、平成17年10月1日付で日本橋興業株式会社から東京建物株式会社に変更されています。

#### (4) 【投資法人の機構】

##### a. 投資法人の機構

本投資法人の執行役員は、2名以内、監督役員は4名以内（ただし、執行役員の員数に1を加えた数以上とします。）とされています（規約第16条）。

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

##### (イ) 投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会における各投資主の議決権及び決議方法については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 3 投資主・投資法人債権者の権利 A. 投資主の権利 (イ) 投資主総会における議決権」をご参照下

さい。原則として出席した投資主の議決権の過半数をもって決議されます（規約第12条第1項）が、規約の変更（投信法第140条）等一定の重要事項については、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の3分の2以上による決議（特別決議）を経なければなりません。ただし、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（規約第13条第1項）。

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

本投資法人の投資主総会は、原則として、2年に1回招集されます（規約第10条第1項）。

また、本投資法人は、資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています（規約第35条）。資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要となります（投信法第34条の9）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第1項）。

#### (ロ) 執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の営業に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第97条第1項、第99条、商法（明治32年法律第48号。その後の改正を含みます。）（以下「商法」といいます。）第78条）。ただし、資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結その他投信法に定められた一定の業務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第97条第2項）。監督役員は、執行役員の業務の執行を監督する権限を有しています（投信法第103条第1項）。また、役員会は、一定の業務執行に関する上記の承認権限を有するほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第107条第1項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数をもって決議されます（規約第20条）。

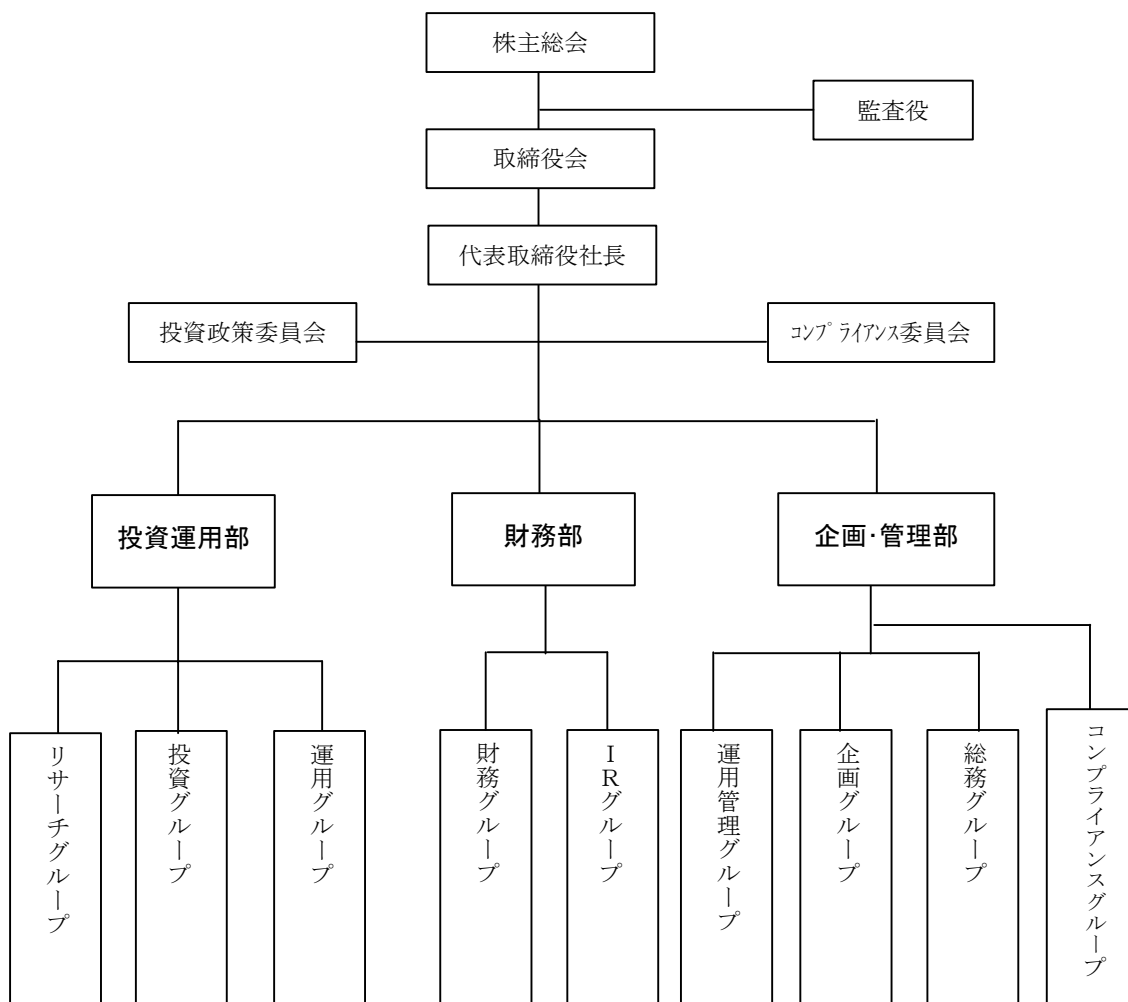
本投資法人の役員会規則において、決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は決議に参加することができないこと及びその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員及び監督役員の数に算入しないことが定められています。

#### (ハ) 会計監査人

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

**b. 投資法人の運用体制**

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



各部の業務の概略は以下の通りです。

担当部署	業務の概略
投資運用部	投資法人の資産運用に関する投資政策委員会及び取締役会への付議・報告事項、並びに同委員会・取締役会の決定事項に関する以下の業務 (投資グループ) ① 不動産等の購入・売却の立案及び実行に関する業務 ② 有価証券の購入・売却の立案及び実行に関する業務 (運用グループ) ③ 不動産等の運用業務全般 ④ 建物の修繕・リニューアル業務全般 (リサーチグループ) ⑤ リサーチ計画の策定 ⑥ 不動産マーケットの調査・分析 (その他) ⑦ 投資政策委員会事務局業務 ⑧ その他以上に類する業務
財務部	(財務グループ) ① 投資法人の財務戦略の構築及び実行に関する業務 ② 会社余資の運用業務 (IRグループ) ③ IR業務 ④ ディスクロージャーに関する業務
企画・管理部	(企画グループ) ① 会社事業計画の策定業務 ② 株主総会・取締役会の運営業務 ③ 投資法人運営に関する一般事務受託者との窓口 ④ 組織に関する事項 ⑤ システム開発・保守業務 ⑥ 苦情処理業務 (運用管理グループ) ⑦ 運用実績管理に関する業務 ⑧ 投資法人の事業収支の分析、検討に関する業務 ⑨ 分配金に関する業務 (総務グループ) ⑩ 会社経理業務 ⑪ 会社決算、配当業務及び納税業務 ⑫ 人事・労務面の管理業務 ⑬ 総務全般に関する業務 (コンプライアンスグループ) ⑭ コンプライアンス業務全般 ⑮ 各種契約の精査業務 ⑯ コンプライアンス委員会事務局業務 ⑰ 関係官公庁への届出・報告等の業務 (その他) ⑱ その他以上に類する業務

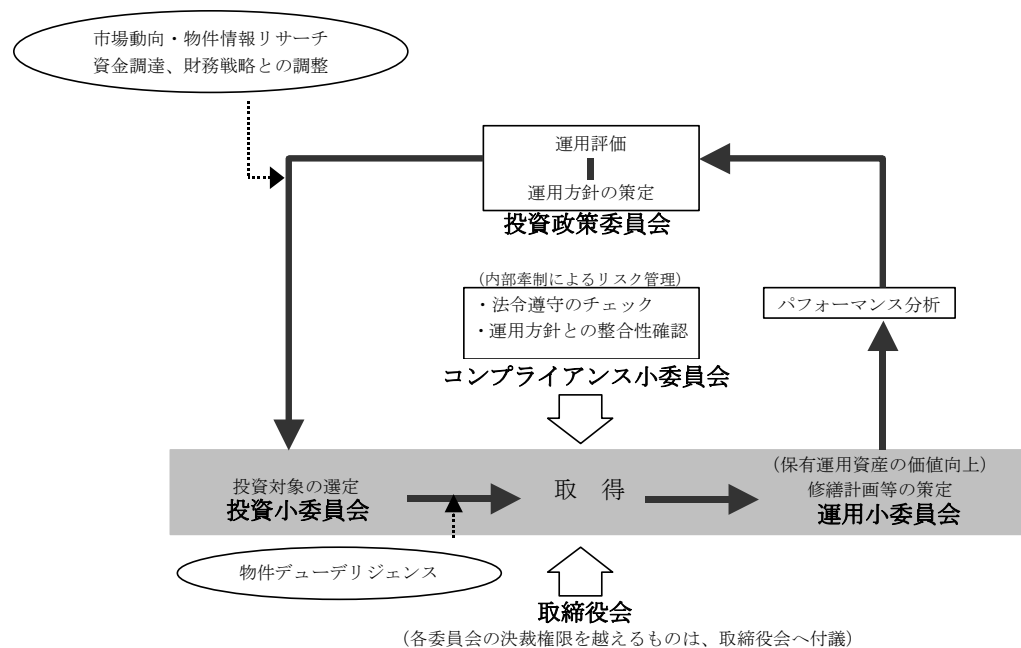
### c. 投資運用の意思決定機構

#### (イ) 投資運用の意思決定機関

資産運用会社は、投資運用の意思決定を行う機関として、「投資政策委員会」を設置し、その下部組織として、「投資小委員会」及び「運用小委員会」を設置しています。構成員は、いずれも社長、投資運用部長、財務部長、企画・管理部長、ファンドマネージャー、リサーチマネージャー、アセットマネージャー及び運用管理担当マネージャーです。

翌期及び翌々期並びに中長期の資産取得に関する投資運用の基本方針は、「投資政策委員会」で決定し、個別資産の取得若しくは売却又は運用に関する事項は、それぞれ「投資小委員会」又は「運用小委員会」で決定します。また、一定額以上の個別資産の取得又は売却に関しては、取締役会に付議し、運用に慎重を期しています。なお、それぞれの委員会の決定事項及び決定手続が法令、諸規則、本投資法人の規約、社内規程等に違反していないか、各委員会開催の直前にコンプライアンス小委員会を開催して審査し、法令違反や規定への違反の有無について企画・管理部長が各委員会における審議に入る前に報告を行い、更に規程等に則り資産運用会社の取締役会又は投資法人の役員会への付議又は報告を担当部長に指示します。

#### [系統図]





利害関係者との一定の取引（後記「3 投資リスク b. 投資リスクに対する管理体制 リスク管理体制」をご参照下さい。）については、上記に加え、コンプライアンス委員会において、事前にその妥当性や合理性の検証を行っています。

委員会	決定事項等の概略
投資政策委員会	①ポートフォリオ全体のアセットアロケーションの決定 ②ポートフォリオ全体の運用方針の決定 ③中長期、翌二期の特定資産取得に関する基本方針の決定 ④諸計画の実績分析に関する報告 ⑤財務方針・戦略の決定
投資小委員会	①ファンドマネージャーが計画を立案し、投資運用部長の決裁権限内で取得する資産に係わる報告 ②ファンドマネージャーが計画を立案し、投資運用部長の決裁権限を超える資産の取得に係る判断及び決定 ③運用する特定資産の売却に係る判断及び決定
運用小委員会	①特定資産毎の収益計画（予算）の策定 ②年度の大規模修繕計画の策定 ③年度大規模修繕計画の実行に係わる報告 ④年度大規模修繕計画の修正 ⑤年度計画以外の大規模修繕実施 ⑥投資法人が運用する個々の特定資産の運用に関し、運用資産に重大な影響を与える事項に係わる報告 ⑦投資法人が運用する個々の特定資産の運用に関し、運用資産に重大な影響を与える事項に係わる判断及び決定

(ロ) 利害関係者との取引案件等

利害関係者（後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限（二）」をご参照下さい。）との取引案件を含め、各種委員会に付議するすべての案件は、各委員会の直前に開催されるコンプライアンス小委員会（常勤取締役、案件担当マネージャー、コンプライアンスマネージャーにて構成）にて、決定事項及び決定手続が、法令、諸規則、本投資法人の規約、社内規程等に違背していないか等の審査を行い、その結果について企画・管理部長が各委員会の審議に入る前に報告を行います。

上記案件のうち、本投資法人と利害関係者との間の取引案件については、原則として毎月1回開催されるコンプライアンス委員会（常勤取締役、コンプライアンスマネージャー、特別委員により構成）にて、対象案件の取引についての妥当性及び合理性について検証を行っています。同委員会には、社外弁護士を特別委員として招聘しています。

コンプライアンス小委員会及びコンプライアンス委員会にて了承された下記の①ないし⑥記載の取引を実行するには、資産運用会社の株主から独立した役員により構成される本投資法人の役員会の事前承認を必要としており、こうした複数の実効性のある検証を経た上で取引は行われることになっています。

- ① 利害関係者からの物件・資産の取得
- ② 利害関係者への物件・資産の売却
- ③ 利害関係者への不動産管理委託
- ④ 利害関係者による売買の媒介又は代理

⑤ 利害関係者に対する工事の発注（1,000万円超の工事の場合）

⑥ 利害関係者への物件の賃貸

このような審査、検証及び事前承認という内外の牽制により、利益相反取引に対する厳格な監視態勢を整えています。

(5) 【投資法人の出資総額】

(本書の日付現在)

出資総額	115,431,503,600円
投資口総数	5,000,000口
発行済投資口総数	530,000口

最近5年間における出資総額及び発行済投資口総数の増減は、以下の通りです。

年月日	摘要	発行済投資口数 (口)		出資金総額 (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	120,000,000	120,000,000	(注1)
平成13年11月16日	私募増資	62,000	62,240	31,000,000,000	31,120,000,000	(注2)
平成14年1月22日	投資口の分割	93,360	155,600	—	31,120,000,000	(注3)
平成14年6月14日	公募増資	134,000	289,600	25,862,000,000	56,982,000,000	(注4)
平成15年7月15日	公募増資	134,400	424,000	30,758,649,600	87,740,649,600	(注5)
平成15年8月9日	第三者割当増資	6,000	430,000	1,373,154,000	89,113,803,600	(注6)
平成17年2月2日	公募増資	95,000	525,000	25,001,815,000	114,115,618,600	(注7)
平成17年3月2日	第三者割当増資	5,000	530,000	1,315,885,000	115,431,503,600	(注8)

(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しました。

(注7) 1口当たり272,440円(引受価額263,177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しました。

(注8) 1口当たり263,177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しました。

## (6) 【主要な投資主の状況】

(平成17年12月31日現在)

名称	住所	所有投資口数 (口)	比率 (%) (注)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	東京都中央区晴海一丁目 8 番11号	47,240	8.91
東京建物株式会社	東京都中央区八重洲一丁目 9 番 9 号	29,300	5.53
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	東京都品川区東品川二丁目 3 番14号	25,496	4.81
学校法人川崎学園	岡山県倉敷市松島577	25,000	4.72
明治安田生命保険相互会社	東京都千代田区丸の内二丁目 1 番 1 号	24,000	4.53
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番 3 号	22,631	4.27
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目 8 番12号 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ棟	20,315	3.83
エイアイジー・スター生命保険株式会社 一般勘定 (常任代理人シティバンク、 エヌ・エイ東京支店)	東京都中央区晴海一丁目 8 番12号 (東京都品川区東品川二丁目 3 番14号)	13,190	2.49
株式会社広島銀行	広島県広島市中区紙屋町一丁目 3 番 8 号	10,837	2.04
株式会社泉州銀行	大阪府岸和田市宮本町26番15号	8,936	1.69
合計		226,945	42.82

(注) 比率とは、発行済投資口総数に対する所有投資口数の比率をいい、小数点第3位以下を四捨五入しています。

(投資主、投資口の状況)

(平成17年12月31日現在)

区分	投資口の状況							
	政府及び 公共団体	金融機関	証券会社	その他の 国内法人	外国法人 等(うち 個人)	個人 その他	その他 (注3)	計
投資主数	人 —	154	11	246	155 (6)	19,142	1	19,709
比率 (注1)	% —	0.78	0.05	1.24	0.78 (0.03)	97.12	0.00	100.00
所有投資 口数	口 —	332,832	4,656	74,822	52,366 (18)	65,323	1	530,000
比率 (注2)	% —	62.79	0.87	14.11	9.88 (0.00)	12.32	0.00	100.00

(注1) 投資主総数に対する投資主数の比率をいい、小数点第3位以下を切り捨てています。

(注2) 発行済投資口総数に対する所有投資口数の比率をいい、小数点第3位以下を切り捨てています。

(注3) 株式会社証券保管振替機構(以下「保管振替機構」といいます。)名義の投資口です。

## 2【投資方針】

### (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）及び繁華性の高い立地に位置する商業施設の建物及びその敷地から構成される不動産等並びにこれらの不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等（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発揮することを基本方針とします（規約 別紙1 「資産運用の対象及び方針 1. 資産運用の基本方針」）。

更に、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%未満とします。
資産対応証券等	当該投資後における資産対応証券等の保有価格合計金額の本投資法人の自己資本の額に占める比率は、原則として10%未満とします。	

##### ① 保有期間

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

##### ② 用途

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

ii) オフィスと商業施設の組入比率は、投資金額基準で概ね8：2を目標として運用しま

す。

③ 地域

- i) 本投資法人は、主として地震リスク、個別市況リスク等を考慮し、またキャッシュフローの増大を図るために、東京だけではなく地方都市への分散投資を図るものとします。地域別の組入比率については、各地域の経済状況、不動産市況動向等を十分に考慮した上で設定します（規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度 (2)」）。
- ii) 「東京」（下表に定義する「東京都心」及び「東京周辺部」を総称します。）と「地方」の組入比率は、投資金額基準で概ね6：4を目標として運用します。ただし、ここでは用途別区分は行いません。地域区分の定義は、下表の通りとします。

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

④ 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。

⑤ 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、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を前提とします。

⑥ 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 (8)」）。

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。

⑦ 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。

## ⑧ 付保方針

### i) 引受保険会社選定基準

- ・ 適当と認められるブローカーを通じて公正な引受保険会社の選定を行います。
- ・ 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、地震リスク分析におけ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）の間に、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。

## ⑨ 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、投資小委員会において継続保有するか売却するかの検討を行います。また、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ものとします。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）

## ⑩ バリュアアップ不動産

バリュアアップ不動産とは、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十分に見込める物件

なお、バリュア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）、バリュア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。

バリュア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
- ・ 効果的なリ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。

#### ⑪ 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。

#### ① 地域

投資対象とするのは、以下の都市です。

- 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
- 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
- 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、商圈の範囲を適正に認識・設定した上で、当該商圈の人口、人口動態、世帯数、平均所得等多岐にわたる商圈分析を行い、当該商圈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圈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。

#### ② 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

物件毎に個別の立地特性による地域性・商圈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。

#### ③ 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、一定のスペックを標準とし、地域性あるいは取得後における変更の可能性などを総合的に考慮したうえで、物件毎に個別に判断します。

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。

④ 耐震性

原則として新耐震基準適合又は耐震補強工事实施済（取得後に工事实施が可能であれば、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。

⑤ 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。なお、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た上で取得をすることができます。

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。

⑥ 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、当該物件の特性等を総合的に考慮した上で個別に判断し、持分割合が50%以下であっても当該物件を取得することができます。
- ・ 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。

⑦ 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が、次の場合には10億円未満であっても取得することができます。

- ・ 1棟全体の評価額が10億円以上の物件の一部を取得する場合。
- ・ 鑑定評価額は10億円以上であって、交渉によって10億円未満で取得する場合。
- ・ 複数の物件を一括で取得する場合に、当該物件が従たる資産である場合。

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。ただし、総合的に勘案して妥当と判断される場合には、この割合を超える物件を取得することができます。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、次の場合には当該資産の取得によりファンド全体の当期における基準となるNOI利回りを下回らないことを前提として、上記鑑定評価額の上限である105%を上回ることができるものとします。

- ・ 長期固定の賃貸借契約によりキャッシュフローの安定的な推移が予測される物件で、かつ中長期的に一定の配当可能利益を得ることが見込まれる物件。
- ・ 物件の規模・立地等総合的な観点からファンド全体のクオリティ向上に寄与されると判断され、かつ一定の配当可能利益を得ることが見込まれる物件。

⑧ 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/C M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。

① 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、統一的マネジメントを行うために、個別の投資対象である不動産に関する賃貸営業管理及び工事計画に関する助言を、第三者から受けることができるものとし、当該助言を与える者として、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、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、

PM選定に当たっては、賃貸営業管理・工事計画助言者である東京建物株式会社及び他のPM会社（テナントとの関係を含めて現場を熟知している取得以前からの既存管理会社、若しくは既に投資法人の他物件の管理受託をしている会社等）を比較検討して選定します。比較検討に当たっては、運営ノウハウ、当該地域におけるPM集約化の状況等を考慮しながら、総合的に判断するものとし、

② 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。

③ 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

① 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 (9)」）。

### ② 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、本投資口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)」）。

### ③ 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。

$(借入金 + 投資法人債) \div 資産総額$ （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

- ① 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)」）。
- ② 本投資法人は、資産の総額のうち占める不動産、不動産の賃借権、地上権、信託の受益権（不動産、地上権又は土地の賃借権のみを信託する信託に係るものに限ります。）及び匿名組合出資持分（その出資された財産を不動産、不動産の賃借権又は地上権のみに運

用することを定めた匿名組合契約に係るものに限ります。)の価額の割合として財務省令で定める割合が75%以上となるように運用します(規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度(7)」)。

- ③ 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、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(10)」)。
- ④ 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、後記「(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、看板等の設置を含みます。)を行うことができるものとします。
  - ii) 上記i)の不動産の賃貸に際しては、敷金又は保証金等これらに類する金銭を受け入れ又は差し入れることがあり、それらの金銭を受け入れた場合には、前記「(二) 財務方針 ① 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。

- ① 不動産
- ② 不動産の賃借権
- ③ 地上権
- ④ 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、投信法第2条第5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

- ⑤ 金銭を信託する信託の受益権(信託財産を主として上記①から③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。)
- ⑥ 当事者の一方が相手方の行う上記①から⑤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。

- ① 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
- ② 投信法に規定する投資信託の受益証券
- ③ 投信法に規定する投資証券
- ④ 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)④及び⑤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。

- ① 預金
- ② コール・ローン
- ③ 国債証券
- ④ 地方債証券
- ⑤ コマーシャル・ペーパー（証券取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「証券取引法」といいます。）第2条第1項第8号に規定するものをいいます。）
- ⑥ 譲渡性預金証書
- ⑦ 資産流動化法に規定する特定社債券（証券取引法第2条第1項第3号の2に規定するものをいいます。ただし、当該特定目的会社の流動化に係る業務として取得した資産が主として不動産等であるものに限りません。）
- ⑧ 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。）
- ⑨ 金銭債権（有価証券、約束手形（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。）
- ⑩ 金融先物取引等（投信法施行令第3条第13号において定義される意味を有するものとし、）に係る権利
- ⑪ 金融デリバティブ取引（投信法施行令第3条第14号において定義される意味を有するものとし、）に係る権利
- ⑫ 上記①乃至⑩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  
また、本投資法人は、投資対象である上記(イ)又は(ロ)に定める特定資産に係る不動産の管理会社の株式に投資することができます。

(ニ) 本投資法人は、上記(イ)ないし(ハ)に定める特定資産のほか、資産運用の基本方針のため必要又は有用と認められる場合において、以下に掲げる資産に投資することができます。

- ① 商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）に基づく商標権またはその専用使用権もしくは通常使用権
- ② 温泉法（昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。）に定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備等
- ③ その他特定の不動産に付随する資産で、当該不動産と併せて取得することが適当と認められるもの

(ホ) 本投資法人は、本投資法人が運用のために保有する資産以外の資産のうち、本投資法人の商号に係る商標権等その組織運営に伴い保有するものとして適当と認められるものに投資することができます。

#### 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（ただし、分配可能金額を上限とします。）。なお、本投資法人は資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払い準備金、分配準備積立金及びこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができます（規約第28条第2号）。
- (ハ) 分配可能金額のうち、分配金に充当せず留保したものについては、本投資法人の資産運用の対象及び方針に基づき運用を行うものとします（規約第28条第3号）。

#### (ニ) 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、分配可能金額が配当可能所得の100分の90に相当する金額に満たない場合又は経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により本投資法人が適切と判断する場合、上記(ロ)に定める分配金額に、営業期間の末日に計上する減価償却額に相当する金額を限度として、本投資法人が決定した金額を加算した額を、分配可能金額を超えて金銭で分配することができます。また、上記の場合において金銭の分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配を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税務上における譲渡損益の算定を自己において行うことが必要と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」の①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）。

#### (4) 【投資制限】

##### a. 規約に基づく投資制限

###### (イ) 基本方針

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

###### (ロ) 国内投資限定

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

###### (ハ) 短期売買制限

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

###### (ニ) 借入制限（規約第33条）

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

###### ① 借入れの目的

資産の効率的な運用及び運用の安定性を図るために借入れを行います。

###### ② 借入金の限度額

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

###### ③ 借入金の使途

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

###### ④ 担保の提供

上記①乃至③の規定に基づき借入れを行う場合、本投資法人は、資産を担保として提供することができるものとします。

###### (ホ) 投資法人債発行制限（規約第34条）

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

###### ① 投資法人債の発行目的

資産の効率的な運用及び運用の安定性を図るために投資法人債の発行を行います。

###### ② 投資法人債発行の限度額

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

###### ③ 投資法人債の発行により調達した資金の使途に関する事項

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

###### ④ 担保の提供

上記①乃至③の規定に基づき投資法人債の発行を行う場合、本投資法人は、資産を担保として提供することができるものとします。

(へ) 他のファンドへの投資

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

**b. その他の投資制限**

有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

### 3【投資リスク】

#### a. リスク要因

以下には、本投資証券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が保有する不動産を信託する信託の受益権に係る信託不動産及び不動産に特有のリスクについては、後記「5 運用状況 (2) 投資資産 ② 投資不動産物件」を併せてご参照下さい。

本項に記載されているリスク項目は、以下の通りです。

#### (イ) 本投資証券の商品性に関するリスク

- ① 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク
- ② 金銭の分配に関するリスク
- ③ 収入及び費用並びにキャッシュフローの変動に関するリスク
- ④ 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

#### (ロ) 本投資法人の運用方針に関するリスク

- ① 地域的な偏在に関するリスク
- ② 不動産を取得又は処分できないリスク
- ③ テナント集中に関するリスク
- ④ 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク

#### (ハ) 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

- ① 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
- ② スポンサーへの依存、利益相反に関するリスク
- ③ インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定及び大量保有の状況に関する開示制度が存在しないことによるリスク
- ④ 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
- ⑤ 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
- ⑥ 敷金及び保証金に関するリスク

#### (ニ) 不動産及び信託の受益権に関するリスク

- ① 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
- ② 賃貸借契約に関するリスク
- ③ 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
- ④ 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
- ⑤ 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- ⑥ 法令の制定・変更に関するリスク
- ⑦ 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- ⑧ 転貸に関するリスク
- ⑨ 賃借人等による不動産の利用・管理状況に関するリスク
- ⑩ 共有物件に関するリスク
- ⑪ 区分所有建物に関するリスク
- ⑫ 借地物件に関するリスク
- ⑬ 借家物件に関するリスク
- ⑭ 開発物件に関するリスク
- ⑮ 有害物質に関するリスク
- ⑯ 不動産等を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

#### (ホ) 税制に関するリスク

- ① 導管性要件に関するリスク
  - ② 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
  - ③ 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
  - ④ 一般的な税制の変更に関するリスク
- (へ) その他
- ① 不動産等の鑑定評価等に関するリスク
  - ② 固定資産の減損に係る会計基準の適用に伴うリスク
  - ③ 特定目的会社の優先出資証券への投資に係るリスク

#### (イ) 本投資証券の商品性に関するリスク

##### ① 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク

本投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、原則として、第三者に対する売却その他の方法による処分に限定されます。

本投資証券の市場価格は、取引所における需給バランスにより影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。

そのため、投資主は、本投資証券を取得した価格で売却ができない可能性があります。

##### ② 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は、その分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が保有する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（以下、本「a. リスク要因」の項において「不動産」と総称します。）の賃貸状況、売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が変動し、投資主への分配金が増減することがあります。

##### ③ 収入及び費用並びにキャッシュフローの変動に関するリスク

本投資法人の収入は、不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約通りの増額改定を行えない可能性もあります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「(二) 不動産及び信託の受益権に関するリスク ② 賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。）。個別の資産の過去の収支の状況や賃料総額は、当該資産の今後の収支の状況や賃料総額を必ずしも予測させ又は保証するものではありません。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、大規模修繕等に要する費用支出、多額の資本的支出、本投資法人が保有する不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュフローを減ずる要因となる可能性があります。

また、不動産に関する費用としては、建物減価償却費、不動産に関して課される公租公課、不動産に関して付保された保険の保険料、水道光熱費、設備管理委託費用、警備

委託費用、清掃委託費用、造作買取費用、修繕費用等があります。かかる費用の額は状況により増大する可能性があります。

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出又は費用は増大する可能性があります、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が減少したり、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

#### ④ 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

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

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

### (ロ) 本投資法人の運用方針に関するリスク

#### ① 地域的な偏在に関するリスク

本投資法人が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の取得を行っていく過程で、本投資法人が保有する不動産が地域的に偏在する可能性があります。かかる場合には、当該地域における地域経済や不動産マーケットの変動、地震・台風等の災害、人口変動等、当該地域に特有な事象によって、本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性があります。

#### ② 不動産を取得又は処分できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個別性が強く流動性が低いため、希望する時期に希望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を取得又は処分できない可能性があります。また、本書の日付以後、経済環境等が著しく変わった場合又は売買契約等において定められた一定の条件が成就しない場合等においては、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を予定通り取得又は処分することができない可能性があります。取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。更に、取得した後これらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。

以上の結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオの構築又は組替えが適時に行えない可能性があります。

#### ③ テナント集中に関するリスク

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

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

#### ④ 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク

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

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

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

### (ハ) 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

#### ① 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、執行役員及び監督役員から構成される役員会において重要な意思決定を行い、資産の運用を資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を維持できない場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

また、投信法は、投資法人の執行役員及び監督役員並びに投資法人関係者に関する義務及び責任を定めていますが、これらの本投資法人の関係者が投信法その他の法令に反し、又は、法定の措置をとらないときは、投資主に損害が発生する可能性があります。

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

#### ② スポンサーへの依存、利益相反に関するリスク

資産運用会社の全発行済株式は、本書の日付現在、東京建物株式会社、明治安田生命

保険相互会社、大成建設株式会社、安田不動産株式会社及び株式会社損害保険ジャパンの5社（以下「スポンサー」と総称します。）により保有されており、また、スポンサーは、資産運用会社の主要な役職員の出向元となっています。スポンサーの利益が本投資法人又は本投資法人の他の投資主の利益と異なる場合、利益相反の問題が生じる可能性があります。スポンサーは、本投資法人がスポンサー又はその関連会社から資産を取得し、又は物件の賃貸若しくはその他の業務を行う場合に、本投資法人に対して影響力を行使する可能性があります。また、本投資法人は、スポンサー又はその関連会社と資産の取得等に関し直接競合した場合に、本投資法人に影響力を行使する可能性があります。かかる場合、本投資法人の業務、財政状態又は経営成績に悪影響を及ぼす可能性があります。

**③ インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定及び大量保有の状況に関する開示制度が存在しないことによるリスク**

本書の日付現在、投資法人の発行する投資証券は、上場株式等と異なり、証券取引法に定めるいわゆるインサイダー取引規制の対象ではありません。従って、本投資法人の関係者がインサイダー取引に類似の取引を行った場合には、本投資証券に対する一般の信頼を害し、ひいては市場価格の下落や本投資証券の流動性の低下等の悪影響をもたらす可能性があります。

また、投資法人の発行する投資証券については、上場株式等と異なり、証券取引法に定めるいわゆる大量保有の状況に関する開示制度は設けられていません。従って、本投資証券につき支配権獲得その他を意図した取得が情報開示なしに行われる可能性があり、その場合には、投資主総会での決議等の結果として本投資法人の運用方針、運営形態等が他の投資主の想定しなかった方針、形態等に変更される可能性があります。

**④ 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク**

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

**⑤ 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク**

本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「破産法」といいます。）上の破産手続、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。）（以下「民事再生法」といいます。）上の再生手続及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服する可能性があります。

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

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

## ⑥ 敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人は、不動産の賃借人が貸借人に対し無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を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の取得資金の一部として利用する場合があります。しかし、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があり、この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなり、その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

## (二) 不動産及び信託の受益権に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 a. 投資対象とする資産の種類」に記載の通り、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です。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「⑩ 不動産等を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照下さい。

### ① 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があり、また、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。本投資法人は、かかる場合に備えて、原則として前所有者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、かつ一定の瑕疵担保責任を負担させることとしておりますが、たとえかかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるをえなくなることがあります。

また、本投資法人又は信託受託者が不動産を売却する場合、本投資法人又は信託受託者たる宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）（以下「宅地建物取引業法」といいます。）上の登録をした信託銀行は、宅地建物取引業法上、宅地建物取引業者とみなされるため、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。従って、本投資法人又は信託受託者が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。

また、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。更に、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上



記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上可能な範囲で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

## ② 賃貸借契約に関するリスク

### a. 賃貸借契約の解約リスク、更新がなされないリスク

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

### b. 賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、再生手続若しくは会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）（以下「会社更生法」といいます。）上の更生手続その他の倒産手続（以下、「倒産等手続」と総称します。）の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える場合があります。

### c. 賃料改定に係るリスク

賃貸借契約の期間が比較的長期間である場合には、多くの場合、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。

したがって、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。

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

### d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少します。

## ③ 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

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

また、これらのリスクを回避又は低減する目的で当該不動産に対して保険契約の締結を図ったとしても不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約を締結しても保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合があります。

## ④ 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地

の工作物の所有者は、民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）上無過失責任を負うこととされています。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合には、上記③と同様、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

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

#### ⑤ 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があります。また、現状と同規模の建物を建築できない可能性があります。

また、様々な行政法規や各地の条例による規制が不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法（昭和39年法律第167号。その後の改正を含みます。）による河川保全区域における工作物の新築等の制限、文化財保護法（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。

更に、不動産が含まれる地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付される可能性や、建物の敷地とされる面積が減少する可能性、当該不動産に関して建替え等を行う場合に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

#### ⑥ 法令の制定・変更に関するリスク

土壤汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壤汚染対策法」といいます。）のほか、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

また、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。

## ⑦ 売主の倒産等の影響を受けるリスク

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

万一債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機時期にある状況を認識できずに不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取消される（詐害行為取消）可能性があります。また、不動産を取得した後、売主について倒産等手続が開始した場合には、当該不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

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

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

## ⑧ 転貸に関するリスク

賃借人（以下、転借人を含みます。）に、不動産の一部又は全部を転貸する権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人の賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が悪化することにより、賃借人からの賃料の支払いが滞る可能性があります。

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

## ⑨ 賃借人等による不動産の利用・管理状況に関するリスク

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

## ⑩ 共有物件に関するリスク

不動産が第三者との間で共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々のリスクが存在します。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合に

は、第三者との間で共有されている不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、第三者との間で共有されている不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

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

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

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

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

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

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

#### ⑪ 区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。建替決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各5分の4以上の多数の建替決議が必要とされる等（区分所有法第62条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

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

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条）。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの一筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

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

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

## ⑫ 借地物件に関するリスク

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

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

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

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する

敷金及び保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

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

### ⑬ 借家物件に関するリスク

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

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

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

### ⑭ 開発物件に関するリスク

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

### ⑮ 有害物質に関するリスク

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

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

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、

当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合やPCBが保管されている場合等には、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的若しくは部分的交換が必要となる場合又は有害物質の処分若しくは保管が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

#### ⑯ 不動産等を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権の保有に伴い、前記①乃至⑭に記載されたリスクを、信託受託者を介して、不動産、不動産の賃借権又は地上権を直接所有する場合と実質的にほぼ同様に負担することになります。

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

信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みます。）上、信託受託者が倒産手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をすることが必要であり、仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、信託財産である不動産が当該信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

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

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

### (六) 税制に関するリスク

#### ① 導管性要件に関するリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、投資法人による利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、借入金等の定義に係る不明確性、会計処理と税務処理の取扱いの差異、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらし、本

投資証券の市場価格に影響を及ぼす可能性があります。なお、導管性要件に関しては、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」をご参照下さい。

**② 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク**

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

**③ 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク**

本投資法人は、規約における投資方針において、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の価額の合計額の割合を75%以上とすること（規約別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度 (6)」）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合には、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

**④ 一般的な税制の変更に関するリスク**

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

**(へ) その他**

**① 不動産等の鑑定評価等に関するリスク**

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

また、不動産に関して算出されるPML値も個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎません。PML値は、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。



## ② 固定資産の減損に係る会計基準の適用に伴うリスク

固定資産の減損に係る会計基準の適用により、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合には、一定の条件の下で回収可能額を反映させるように固定資産の帳簿価額を減額する会計処理（減損処理）を行うこととなっており、今後、本投資法人の保有する不動産等の市場価格及び収益状況によっては減損処理を行う可能性があります。

また、減損処理により会計処理と税務処理の取扱いの差異が生じ、本投資法人は導管性要件を満たすことができないこととなる（利益の配当等を損金算入できないこととなる）可能性があります。

## ③ 特定目的会社の優先出資証券への投資に係るリスク

本投資法人はその規約に基づき、資産流動化法に基づく特定目的会社はその資産の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場合、その優先出資証券への投資を行うことがあります。かかる優先出資証券への投資を行う場合にも、本投資法人は、税法上の導管性要件に抵触することなく保有する意向です。また、規約に基づき中長期の安定運用を図ることを目標として運用を行うため、取得した優先出資証券につき短期間でその売却を行うことは意図しておりません。但し、売却する方が本投資法人にとってより経済的な合理性があると判断される場合、その売却を行うことがあります。しかしながら、優先出資証券については確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、従って売却を意図してもその売却が困難な場合があり、又は、予定より低い価額での売買を余儀なくされる可能性があります。また、特定目的会社の投資する不動産に係る収益が悪化した場合や当該不動産の価値が下落した場合又は特定目的会社の開発する不動産が予想した価格で売却できない場合、更には導管体である特定目的会社において意図されない課税が生じた場合等には、当該特定目的会社の発行する優先出資証券に投資した当投資法人が当該優先出資証券より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により損害を被る可能性があります。

## b. 投資リスクに対する管理体制

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

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

### リスク管理体制

本投資法人は、投信法に基づき適法に設立されており、本書の日付現在においては執行役員1名及び監督役員2名から構成される役員会により運営されています。これらの役員は欠格事由にあたらぬほか、監督役員はもとより執行役員を含めたすべての役員が、資産運用会社又はその利害関係者から独立した地位にあり、投信法の規定する水準以上の透明性の高い運営を行うよう努め、同時にリスク管理に努めています。

本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関としての役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。役員会においては、資産運用会社が執行する資産運用にかかる重要な事項は、資産運用会社からの報告事項とし、さらに利害関係者（後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限（二）」をご参照下さい。）との取引のうち、資産の取得・売却及びその媒

介又は代理、不動産管理委託、1,000万円超の工事の発注に関しては、役員会の承認事項とすることにより利益相反取引に関して、資産運用会社への一定の牽制体制を構築しています。

一方、資産運用会社は、リスク管理規程により投資法人を取り巻くリスクを認識して、各部門における日常業務遂行上のリスク管理の他に取締役会における運用リスク管理状況報告等を通じてリスク管理体制の構築を図っています。また、このリスク管理体制を補完して日常的にリスクに対応する手法・手段を検討するためにリスク管理委員会を設置しています。

原則として資産の取得や資産の運用にかかわる一定の重要事項については、資産運用会社の社長、関連部門の部長、同マネージャー等にて構成される投資小委員会或いは運用小委員会にて意思決定が行われ、さらに特に重要性が高い事項に関しては運用会社の取締役会において意思決定する旨定めています。

また、資産運用会社に設置しているコンプライアンス委員会においては、現在は外部の弁護士を特別委員として招聘して、上記に記載の投資法人と利害関係者間の取引にあたっては、事前にその妥当性や合理性の検証を行った上で投資法人の役員会の承認を得ることとしています。なお、各委員会の内容につきましては、前記「1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 c. 投資運用の意思決定機構」をご参照下さい。

上記の通り、投資法人及び資産運用会社においては、投信法に定める利害関係人等に関連した行為準則の水準を越える厳格な利益相反の防止体制を整え、リスク管理体制を徹底しています。

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

このように、投資リスクに対しては、本投資法人及び資産運用会社の重層的かつ相互牽制的な検証システムを通じ、実効性のあるリスク管理体制を整備し、最大限の効果の発揮に努めています。なお、個別のリスクに関する管理体制については、前記「a. リスク要因」の各記載も適宜ご参照下さい。

#### 4 【手数料等及び税金】

(1) 【申込手数料】

該当事項はありません。

(2) 【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第7条）、該当事項はありません。

(3) 【管理報酬等】

(イ) 役員報酬

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

(ロ) 資産運用会社への支払報酬

資産運用会社の行う委託業務の報酬は、固定報酬、インセンティブ報酬1及びインセンティブ報酬2から構成され、それぞれの具体的な額又は計算方法及び支払の時期は、下表の通りとし、資産運用会社の指定する銀行口座への振込の方法により支払われます（規約第36条）。

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

(ハ) 一般事務受託者及び資産保管会社への支払手数料

A. 投資口の名義書換等に関する事務

一般事務受託者及び資産保管会社がそれぞれ下記の業務を遂行することの対価である事務受託手数料は、以下の通り指定口座への振込の方法により支払われます。

(一般事務受託者の業務)

- i) 本投資法人の投資口の名義書換に関する事務
- ii) 本投資法人の投資証券の発行に関する事務
- iii) 本投資法人の機関の運営に関する事務
- iv) 本投資法人の計算に関する事務
- v) 本投資法人の投資主に対して分配する金銭の計算及び支払に関する事務
- vi) 本投資法人の投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出・届出の受付に関する事務
- vii) 本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務
- viii) 本投資法人が納税義務を負う公租公課に関してなすべき納税等に係る事務
- ix) 投資法人債権者及び本投資法人の借入れに係る債権者に対する元利金等の計算及び支払並びに諸費用の計算及び支払に関する事務
- x) 本投資法人の営業報告書、純資産状況表等の作成及び監督官庁、証券取引所、投資信託協会等への届出・提出に関する事務
- x i) 投資信託委託業者、不動産管理会社又は資産保管会社等から本投資法人が受領すべき

報告書その他書類・資料に関する事務、これらの者に対して行う通知、届出、報告、請求又は連絡をなし、又はこれらを受領する事務

- x ii) 本投資法人が締結する契約及びこれらの契約に基づいて作成、交付される文書に基づく本投資法人又はその他本投資法人の関係者による本投資法人宛の報告義務の履行又は金銭債務の弁済及び支払の履行につき、当該契約及び文書との報告内容・金額・履行時期の照合及び合理的な範囲内の確認をする事務
- x iii) 受託事務を処理するために使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理・保管に関する事務
- x iv) 法令又は一般事務委託契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事務
- x v) 上記に掲げる事務のほか、これらに付随する業務全般  
(資産保管会社の業務)
  - i) 本投資法人の資産に属する有価証券等の保管に関する業務
  - ii) 本投資法人の資産に属する現預金（預金通帳の保管を含みます。）及びその他の資産に係る権利を行使する際において必要とする当該資産にかかる権利を証する書類等の保管にかかる業務
  - iii) 本投資法人の指定する各種書類の保管にかかる業務
  - iv) 資産保管業務に関する帳簿書類の作成業務
  - v) 上記の業務のほか、これらに付随する業務全般

① 下記②以外の事務受託手数料

手数料計算期間は、本投資法人の営業期間と同じとします。手数料額は、各計算期間における本投資法人の前期末資産額に、下表に定める料率を乗じた額の1/2相当額とします（下表に定める料率は、契約期間延長の際に、別途協議の上、改定される場合があります。）。なお、手数料額の計算においては、1円未満の端数は切り捨て、6か月に満たない場合は、年365日の日割とします。手数料支払期限は、各計算期間終了後30日以内とします。有価証券等の保管を、資産保管会社による保護預り、資産保管会社による常任代理のいずれかの方法による場合の手数料は、別途本投資法人・資産保管会社間で合意した場合を除き、本①及び②に規定する手数料に包含し、資産保管会社は、追加の手数を徴求しないものとします。

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

② 投資主名義書換事務受託手数料

手数料計算期間は毎月1日から月末までとします。手数料額は、下表により計算した金額とします。手数料支払期限は各計算期間終了日の翌月末とします。また、下表に定める金額は、契約期間延長の際に、別途協議の上、改定される場合があります。

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

## B. 投資法人債に関する業務及び手数料

(一般事務受託者及び投資法人債管理会社の業務)

### i) 投資法人債の元利金支払事務

本投資法人債の元利金支払事務

### ii) 投資法人債の管理

本投資法人債の投資法人債権者のための弁済の受領、債権の保全その他本投資法人債の管理

(手数料)

#### a. 元利金支払事務取扱手数料

##### イ. 元金支払事務取扱手数料

額面総額の1,000分の1

ただし、登録債であって上記手数料率により計算される手数料が1件につき10万円を超える場合は、10万円とします。

##### ロ. 利金支払事務取扱手数料

利息総額の1,000分の2

#### b. 本投資法人が、本投資法人債の買入消却をする場合の手数料については、上記 a.

イ. 本文を準用します。

#### c. 投資法人債管理手数料

イ. 第1回無担保投資法人債、第2回無担保投資法人債及び第3回無担保投資法人債ともに未償還額面残高100円につき3銭

ロ. 第4回無担保投資法人債、第5回無担保投資法人債及び第6回無担保投資法人債ともに未償還額面残高100円につき2銭

## (二) 会計監査人報酬

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

## (ホ) 不動産管理会社報酬

不動産管理会社に対する報酬は、以下の通り不動産又は信託不動産のそれぞれにつき、不動産については本投資法人の財産より、また、信託不動産については管理を委託する信託受託者を通じて信託財産より支払われます。

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

### i) 標準報酬1

各物件の当該月の入居テナントの家賃・共益費・駐車料(契約分)・広告料(以下、総称して「賃料等」といいます。賃料等の計算には消費税は含みません。)の合計額に対して各物件毎に下表記載の料率

### ii) 標準報酬2

本投資法人営業期間中の各物件毎の純収益に対してそれぞれ下表記載の料率

(ここで純収益とは、賃料等のほかにアンテナ設置料、解約時違約金その他附帯収入を加えた各物件に帰属するすべての収入から、公租公課、水道光熱費、保険料(物件全体のポートフォリオで付保しているものを除きます。)、修繕積立金、修繕費、管理会社報酬(標準報酬2を除きます。)、消耗費など各物件に帰属する全ての費用を控除したものを

います。なお、純収入の計算には消費税は含まれず、減価償却費は上記の計算上、費用には含まれていません。)

iii) 標準報酬最低額

各期に資産運用会社がビル毎に設定する基準賃料の単価に倉庫及び貸会議室を除く総賃貸可能面積と本投資法人の営業期間中の月数（1か月に満たない場合は日割計算にします。）を乗じた金額（以下「期中想定賃料収入」といいます。）に対して不動産若しくは信託不動産毎に下表記載の料率

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

上記の標準報酬の支払時期は、i)については算定対象期間の翌月20日又は25日までに支払われ、ii)については各営業期間毎に投資法人の計算書類（投信法第129条第1項各号に掲げる書類をいいます。）が役員会の承認を得た月の翌月末日までに支払われるものとします。i)とii)の合計額がiii)の金額に満たないときは、iii)の金額とi)とii)の合計額との差額を各営業期間毎に投資法人の計算書類が役員会の承認を得た月の翌月末日までに支払うものとします。

- ② 下記物件については、上記の基準と異なり下表記載の固定報酬を翌月に支払います。
- ・ 福岡ビル、オーバルコート大崎マークウエスト、新宿スクエアタワー、ビッグス新宿ビル、JPR渋谷タワーレコードビル、JPR代官山、田無アスタ、ツルミフーガ1、JPR梅田ロフトビル、ベネトン心斎橋ビル、ハウジング・デザイン・センター神戸
- ③ シュトラッセー番町については、不動産管理会社から報酬体系の開示についての承諾が得られないため、開示していません。



物件名	標準報酬（注1）			固定報酬 （月額）
	標準報酬1	標準報酬2	標準報酬最低額	
兼松ビル 兼松ビル別館	1.6%	1.5%	1.4%	—
JPR人形町ビル 新麴町ビル JPRクレスト竹橋ビル	2.0%		1.6%	—
MS芝浦ビル	1.3%	1.0%	—	—
五反田ファーストビル	2.0%	1.5%	1.6%	—
福岡ビル	—	—	—	20万円
福岡ビル（第7期追加取得分）	—	—	—	10万円
JPR市ヶ谷ビル	1.6%	1.2%	—	—
オーバルコート大崎マークウエスト	—	—	—	20万円
新宿スクエアタワー	—	（注2）	—	20万円
ビッグス新宿ビル	—	—	—	70万円
アクロス新川ビル・アネックス	1.8%	1.5%	—	—
JPR渋谷タワーレコードビル	—	—	—	30万円
JPR代官山（注3）	—	—	—	18万円
JPR神宮前432	1.2%	1.0%	—	—
アルカイーストJPR千葉ビル	2.0%	1.5%	1.6%	—
JPR横浜日本大通ビル	1.8%	1.2%	—	—
新横浜第二センタービル	2.0%	1.5%	1.6%	—
川口センタービル（注4）	1.3%	1.0%	—	—
JPR上野イーストビル	1.8%	1.0%	—	—
立川ビジネスセンタービル		1.5%	—	—
田無アスタ（注5）	—	—	—	20万円
ソルミフーガ1	—	—	—	25万円
新潟駅南センタービル 明治安田生命大阪梅田ビル 東京建物本町ビル JPR高松ビル	2.0%	1.5%	1.6%	—
JPR博多ビル	1.6%	1.2%	—	—
JPR那覇ビル	1.8%	1.2%	—	—
NORTH33ビル 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	2.0%	1.5%	1.6%	—
JPR名古屋栄ビル	2.0%	1.0%	—	—
堂島Fビルディング（注6） 船場福岡ビル UFJセントラルリース本社ビル	1.6%	1.2%	—	—
JPR梅田ロフトビル	—	—	—	30万円
ベネトン心斎橋ビル	—	—	—	20万円
ハウジング・デザイン・センター神戸	—	—	—	20万円

(注1) 各標準報酬について上表の料率を乗ずる対象は次の通りです。

標準報酬1：家賃・共益費・駐車料・広告料

標準報酬2：純収益（賃貸収入－賃貸費用、賃貸費用には減価償却費を含みません。）

標準報酬最低額：期中想定賃料収入

但し、標準報酬最低額は標準報酬1と標準報酬2の合計額が当該報酬を下回る場合に適用されます。

(注2) 新宿スクエアタワーについては、外注委託費・備品費・消耗雑品費の合計額が前期営業期間の外注委託費・備品費・消耗備品費の合計額に対し減少した場合、その減少額の50%相当額を標準報酬2として支払うこととなっています。

(注3) JPR代官山の固定報酬は平成18年1月1日より上記に変更されました。変更前の固定報酬（月額）は12万円です。

(注4) 川口センタービルについては、管理会社が自ら本件不動産に関してテナント誘致業務を実施することにより、当該テナントとの賃貸借契約が成約した場合、賃貸借契約記載の当初賃料の1か月分を上限としてテナント誘致報酬を支払うこととなっています。

(注5) 田無アスタの固定報酬は、平成17年10月1日より上記に変更されました。変更前の固定報酬（月額）は55万円です。

(注6) 堂島Fビルディングの標準報酬は不動産管理会社の変更に伴い、平成17年10月1日より上記に変更されました。変更前の料率は以下のとおりです。

標準報酬1：2.0%

標準報酬2：1.5%

④ 工事管理報酬として、不動産又は信託不動産のそれぞれにつき、管理工事、テナント入居工事、大規模修繕工事を実施する場合には、不動産については本投資法人の財産から、信託不動産については信託受託者を通じて信託財産から、下表通りの報酬が支払われます。

工事管理報酬の対象となる工事とは、本投資法人の会計処理上修繕費又は資本的支出に計上されるものを指し、消耗品、備品及び雑費計上するものは除きます。工事費の計算に当たっては消費税は含みません。

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

	1件50万円以下の工事	1件50万円を超え1,000万円以下の工事	1件1,000万円を超え、1億円以下の工事	1件1億円を超える工事
兼松ビル 兼松ビル別館 JPR人形町ビル 新麴町ビル JPRクレスト竹橋ビル	—	工事金額の5%	50万円+工事金額のうち1,000万円を超える部分の3%	別途協議のうえ定める
MS芝浦ビル	—	工事金額の3%	30万円+工事金額のうち1,000万円を超える部分の2%	210万円+工事金額のうち1億円を超える部分の1%
五反田ファーストビル 福岡ビル JPR市ヶ谷ビル オーバルコート大崎マークウエスト 新宿スクエアタワー ビッグス新宿ビル アクロス新川ビル・アネックス JPR渋谷タワーレコードビル JPR代官山 JPR神宮前432	—	工事金額の3%	30万円+工事金額のうち1,000万円を超える部分の2%	210万円+工事金額のうち1億円を超える部分の1%を上限に協議して定める
アルカイーストJPR千葉ビル	—	工事金額の5%	50万円+工事金額のうち1,000万円を超える部分の3%	別途協議のうえ定める
JPR横浜日本大通ビル	—	工事金額の3%	30万円+工事金額のうち1,000万円を超える部分の2%	210万円+工事金額のうち1億円を超える部分の1%を上限に協議して定める
新横浜第二センタービル	—	工事金額の5%	50万円+工事金額のうち1,000万円を超える部分の3%	別途協議のうえ定める
川口センタービル JPR上野イーストビル 立川ビジネスセンタービル	—	工事金額の3%	30万円+工事金額のうち1,000万円を超える部分の2%	210万円+工事金額のうち1億円を超える部分の1%を上限に協議して定める
田無アスタ ツルミフーガ1	—	—	—	—
新潟駅南センタービル 明治安田生命大阪梅田ビル 東京建物本町ビル JPR高松ビル	—	工事金額の5%	50万円+工事金額のうち1,000万円を超える部分の3%	別途協議のうえ定める

	1件50万円以下の工事	1件50万円を超え1,000万円以下の工事	1件1,000万円を超え、1億円以下の工事	1件1億円を超える工事
JPR博多ビル JPR那覇ビル	—	工事金額の3%	30万円+工事金額のうち1,000万円を超える部分の2%	210万円+工事金額のうち1億円を超える部分の1%を上限に協議して定める
NORTH33ビル 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	—	工事金額の5%	50万円+工事金額のうち1,000万円を超える部分の3%	別途協議のうえ定める
JPR名古屋栄ビル 堂島Fビルディング 船場福岡ビル UFJセントラルリース本社ビル JPR梅田ロフトビル ベネトン心斎橋ビル ハウジング・デザイン・センター神戸	—	工事金額の3%	30万円+工事金額のうち1,000万円を超える部分の2%	210万円+工事金額のうち1億円を超える部分の1%を上限に協議して定める

#### (へ) テナント一般媒介業務報酬

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

(注) 上記のほか、本投資法人の関係者が受領する報酬は、以下の通りです。

##### ① 賃貸営業管理・工事計画助言業務報酬

賃貸営業管理・工事計画助言業務報酬は、本書の日付現在、月額2,400,000円（消費税別途、以下同様です。）ですが、本件業務の対象となる物件が追加された場合、別途1物件当たり月額50,000円を追加して支払うものとします。本件業務の対象となる物件が売却等により減少した場合には、1物件当たり月額50,000円を控除した金額を支払うものとしますが、別段の取り決めがない限り、月額1,200,000円を下回ることはありません。本報酬は資産運用会社から支払われるものとし、本投資法人からは支払われません。

##### ② 物件移管業務報酬

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

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

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

#### (4) 【その他の手数料等】

以下の諸費用は、本投資法人の負担とします。

- ① 特定資産の取得・売却及び管理運営に関する費用
  - i) 資産運用会社による特定資産の取得の検討に際し必要とされる物件精査に係る調査費用  
(資産運用会社の判断により取得若しくは売却しなかった物件に係る調査費用は、資産運用会社の負担となります。)
  - ii) 特定資産の取得に係る媒介手数料
  - iii) 不動産の保有に係る費用及び特定資産が信託受益権である場合の信託報酬
  - iv) 資産運用会社が、やむを得ずその業務の遂行に関連して本投資法人に代わって支払った費用、立替金、前払金等
  - v) 投資法人の借入金及び投資法人債に係る費用
- ② 投資法人の運営に関する費用
  - i) 本投資法人の公告に係る費用
  - ii) 執行役員及び監督役員に係る実費、保険料
  - iii) 投資主総会及び役員会等の開催に伴う諸費用
- ③ 投資証券の発行に係る費用  
今後行われることのある投資証券の発行に係る費用として、投資口申込証、有価証券届出書、目論見書及び投資証券の作成費用、弁護士及び会計士に支払う費用、投資証券発行に係る印紙税、投資口募集の広告宣伝費等
- ④ その他
  - i) 一般事務受託者及び資産保管会社の受託事務の遂行に関連して発生する所定の経費及び費用
  - ii) 一般事務受託者及び資産保管会社が本投資法人の負担に帰属すべきものを立て替えた場合の立替金

#### (5) 【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する本書の日付現在における課税上の一般的な取扱いは下記の通りです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また個々の投資主の固有の事情によっては異なる取扱いが行なわれることがあります。

##### a. 個人投資主の税務

###### (イ) 利益の分配に係る税務

個人投資主が投資法人から受取る利益の分配は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。ただし、本投資法人から受取る利益の分配を含む上場株式等の配当等は特例の対象となり、個人投資家はこの源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が可能となります。また、本投資法人から受取る利益の分配にかかる特例による源泉徴収税率は、平成20年3月31日までに支払を受けるべきものに関しては10%（所得税7%、住民税3%）、平成20年4月1日以後に支払を受けるべきものに関しては20%（所得税15%、住民税5%）です。なお、大口個人投資主（発行済投資口総数の5%以上を保有）はこの特例の対象とはならず、原則通り20%の税率により所得税が源泉徴収され、総合課税による確定申告が要求されます。また、総合課税の際においては、二重課税の調整措置を目的として設けられている配当控除の適用はありません。

(ロ) 利益を超える金銭の分配に係る税務

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

(ハ) 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益の取扱いについては、株式を譲渡した場合と同様に、株式等の譲渡所得等として申告分離課税の対象となり、原則20%（所得税15%、住民税5%）の税率により課税されます。譲渡損が生じた場合は、他の株式等の譲渡所得等との相殺は認められますが、株式等の譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。ただし、本投資法人の投資口を証券会社等を通じて譲渡等した場合は、以下の特例の対象となります。

- ① 申告分離課税の上記20%の税率は、平成19年12月31日までの譲渡等に関しては10%（所得税7%、住民税3%）となります。
- ② 本投資法人の投資口の譲渡等により損失が生じた場合において、その損失をその譲渡日の属する年度における他の株式等の譲渡所得等の金額から控除しきれない結果株式等の譲渡所得等の合計が損失となった場合は、申告を要件に、翌年以降3年間にわたりこの損失を株式等に係る譲渡所得等の金額から繰越控除を行うことが認められます（譲渡損失の繰越控除制度）。
- ③ 平成13年11月30日から平成14年12月31日までに取得した本投資法人の投資口を平成17年1月1日から平成19年12月31日までの間に譲渡等した際には、購入額合計が1,000万円に達するまでのものに係る譲渡所得等については非課税の取扱いとなります（1,000万円の非課税の特例）。
- ④ 証券会社等における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内において譲渡等した場合の所得に関しては源泉徴収による申告不要の選択が認められます（注5）。源泉徴収税率は、平成19年12月31日までの譲渡等に対しては10%（所得税7%、住民税3%）、平成20年1月1日以後の譲渡等に対しては税率は20%（所得税15%、住民税5%）となります。

**b. 法人投資主の税務**

(イ) 利益の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から利益の分配を受取る際には、所得税が源泉徴収されます。この所得税の源泉税率は平成20年3月31日までに支払を受けるべきものに関しては7%、平成20年4月1日以後に支払を受けるべきものに関しては15%です。この源泉税は、利子配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。

(ロ) 利益を超える金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受取る利益を超える金銭の分配は、投資口の消却を伴わない

出資の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注1）として上記（イ）における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうちみなし配当を上回る金額は、投資口の譲渡に係る収入金額（注2）として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注3）を算定し、投資口の譲渡損益（注4）の額を計算します。

#### （ハ）投資口の譲渡に係る税務

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

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

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

（注2）投資口の譲渡に係る収入金額は、以下の通り算定されます。

投資口の譲渡に係る収入金額＝出資の払戻し額－みなし配当金額（注1）

（注3）投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

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

※ この割合は、小数点第4位以下の端数がある時は切り上げとなります。この割合に関しては、本投資法人からお知らせします。

（注4）投資口の譲渡損益は、次のように計算されます。

投資口の譲渡損益の額＝譲渡収入金額（注2）－譲渡原価の額（注3）

（注5）源泉徴収選択口座内における譲渡等に関しては、1,000万円の非課税の特例の対象となりません。

また、申告不要の選択をした場合には、譲渡損失の繰越控除制度は適用できません。

### c. 投資法人の税務

#### （イ）利益配当等の損金算入

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

- ① 配当等の額が配当可能所得の90%超（又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超）であること
- ② 他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと<sup>（注）</sup>
- ③ 適格機関投資家（証券取引法第2条第3項第1号）以外の者から借入れを行っていないこと
- ④ 事業年度の終了時において同族会社に該当していない（発行済投資口総数の50%超が3人以下の投資主及びその特殊関係者により保有されていない）こと
- ⑤ 発行する投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約に記載・記録されていること
- ⑥ 事業年度の終了時において発行済の投資口が50人以上の者によって所有されていること

（注）一定の要件を満たすことにより、平成19年3月31日までに特定目的会社の優先出資証券の全部が保有された際においては、特定の事業年度において②の要件の除外事項となります。

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

① 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が平成18年3月31日までは課税標準額の1%、そして平成18年4月1日以後は2%の税率により課されます。ただし、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産（不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額が本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とする旨の記載があること、借入れは適格機関投資家からのものであること等の要件を満たす投資法人が、平成18年3月31日までに取得する不動産に対しては、登録免許税の税率が特例により0.6%に軽減されます。

② 不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が平成18年3月31日までは課税標準額の3%、そして平成18年4月1日以後は4%の税率により課されます。ただし、上記①の要件を満たす投資法人が平成19年3月31日までに取得する不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準額が3分の1に軽減されます。



## 5 【運用状況】

### (1) 【投資状況】

(平成17年12月31日現在)

資産の種類	内容等による区分	地域等	用途	保有総額 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)		
不動産		東京都心	事務所	13,910,865	6.16		
			商業施設	2,230,024	0.99		
			小計	16,140,890	7.15		
		東京周辺部	事務所	4,246,866	1.88		
		地方	事務所	8,868,288	3.93		
			商業施設	7,444,744	3.30		
			小計	16,313,033	7.22		
	不動産合計			36,700,790	16.25		
その他の資産	不動産等を主な信託財産とする信託受益権 (注3)	東京都心	事務所	61,653,792	27.29		
			商業施設	11,981,716	5.30		
			小計	73,635,508	32.60		
		東京周辺部	事務所	19,391,202	8.58		
			商業施設	12,113,088	5.36		
			小計	31,504,291	13.95		
		地方	事務所	35,443,733	15.69		
			商業施設	22,735,645	10.07		
			小計	58,179,378	25.76		
			合計			163,319,178	72.30
			優先出資証券			1,558,460	0.69
			預金・その他資産 (注3、4、6)			24,303,746	10.76
			その他の資産合計			189,181,385	83.75
資産総額 (注4)				225,882,175	100.00		
負債総額 (注4、5)				107,052,534	—————		
純資産総額 (注4)				118,829,641	—————		

- ・資産総額に対する負債総額の比率 : 47.39%
- ・資産総額に対する純資産総額の比率 : 52.61%

(注1) 保有総額は、平成17年12月31日現在における貸借対照表計上額（不動産及び信託受益権については、減価償却後の帳簿価額）を使用しています。

なお、当期末の不動産及びその他の資産のうち不動産信託受益権にかかる信託不動産の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格の合計は、以下の通りです。

資産の種類	地域等	用途	価格合計（千円）	
不動産	東京都心	事務所	13,637,000	
		商業施設	1,750,000	
		小計	15,387,000	
	東京周辺部	事務所	4,890,000	
	地方	事務所	9,710,000	
		商業施設	7,500,000	
		小計	17,210,000	
	合計			37,487,000
	その他の資産	東京都心	事務所	61,032,000
商業施設			15,100,000	
小計			76,132,000	
東京周辺部		事務所	21,062,000	
		商業施設	16,630,000	
		小計	37,692,000	
地方		事務所	35,880,000	
		商業施設	23,410,000	
		小計	59,290,000	
合計			173,114,000	
合計			210,601,000	

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

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

(注4) 資産総額、負債総額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

(注5) 負債総額には、敷金・保証金返還債務を含みます。

(注6) 取得予定資産について計上した各種調査費用（4,700千円）は、本表において建設仮勘定として預金・その他の資産に計上しています。

(2) 【投資資産】

① 【投資有価証券の主要銘柄】

本投資法人が保有する投資有価証券の概要は以下のとおりです。

(平成17年12月31日現在)

特定資産の種類	銘柄名	数量	帳簿価額		評価額 (注1)		投資比率 (注3)	種別 投資比率
			単価	金額	単価	金額		
優先出資証券	川崎ダイス 特定目的会社	8,490口 (注2)	183,564円	1,558,460千円	183,564円	1,558,460千円	0.69%	100%

(注1) 当該優先出資証券の評価額については、取得原価を記載しています。

(注2) 本投資法人は、川崎ダイス特定目的会社が発行する優先出資証券の総口数84,900口のうち8,490口を取得しています。(優先出資持分10.0%)

(注3) 投資比率は、平成17年12月31日現在の資産総額に対する比率を、小数点第3位以下を四捨五入して記載しています。

## ②【投資不動産物件】

本投資法人は、不動産のほか、該当する不動産を主な信託財産とする不動産信託受益権も保有していますが、参照の便宜上、不動産のほか不動産信託受益権にかかる不動産についても本項に記載しています。

### a. 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。

- ・ 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。なお、第8期終了後の資産の取得・売却の概要については、後記「h. 第8期終了後の資産の取得・売却の概要」をご参照下さい。
- ・ 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17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」及び「竣工年月」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・ 「敷地面積」及び「延床面積」は、他の区分所有者等の保有部分を含む建物敷地全体の面積と建物一棟全体の床面積を記載しています。ただし、新宿スクエアタワーについては、再開発全体の敷地面積及び延床面積を記載しています。
- ・ 「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捨てで記載しており、当該不動産等の取得に要した諸経費及び消費税等は含みません。  
なお、合計額についても端数を含めて合計した後、百万円未満切捨てで記載しています。
- ・ 「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、生駒シービー・リチャードエリス株式会社、株式会社三友システムアプレイザル、大和不動産鑑定株式会社又は株式会社エル・シー・アール国土利用研究所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百万円未満切捨てで記載しています。
- ・ 「取得価格」及び「期末評価額」についての「投資比率」は当該物件に係る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」が、各期末保有物件の「取得価格」又は「期末評価額」合計額に占める当該物件の割合を百分率表示で小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。
- ・ 「PML (Probable Maximum Loss)」とは、地震リスク分析におけ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)の間に、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。なお、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。
- ・ 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、物的損失のみで、人命や周辺施設への派生的被害は考慮されて

いません。また、被害要因は、構造被害や設備、内外装被害及び自己出火による地震火災を対象とし、周辺施設からの延焼被害については考慮されていません。

なお、第8期の地震リスク分析より、株式会社篠塚研究所は、文部科学省内に設置された地震調査研究推進本部より発表された「全国を概観した地震動予測地図」等の地震データベースを使用しております。今後、PMLは、その地震データベースの更新や耐震補強・修繕工事等により変化することがあります。

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		期末評価額		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 (%)	評価額 (百万円)	投資 比率 (%)	PM L (%)	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	8.0	13,500	6.4	4.6	
	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	1.4	2,810	1.3	11.9	
	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	1.0	2,040	1.0	5.6	
	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	1,670	0.8	1,630	0.8	10.2	
										平成14年 11月21日	550	0.3	698	0.3		
										平成16年 11月12日	200	0.1	242	0.1		
	A-5	○		JPRクレスト 竹橋ビル	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	2.0	3,440	1.6	11.6	
	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	5.5	12,900	6.1	9.2	
	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	1,551.19	10,553.34	SRC・RC B2/11F	平成元年 7月	平成15年 7月23日	2,920	1.4	3,080	1.5	11.4	
	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	0.9	1,902	0.9	7.6	
										平成17年 4月15日	1,120	0.6	998	0.5		
	A-9	○		JPR市ヶ谷ビル	東京都千代田区九段南四丁目	1,058.04	5,888.82	SRC B1/9F	平成元年 3月	平成16年 5月28日	5,100	2.5	5,300	2.5	12.0	
	A-10	○		オーバルコート大崎 マークウエスト	東京都品川区東五反田二丁目	4,006.00	28,575.80	S・SRC B2/17F	平成13年 6月	平成16年 6月1日	3,500	1.7	4,140	2.0	4.6	
A-11	○		新宿スクエアタワー	東京都新宿区西新宿六丁目	8,409.52	78,796.00	S・RC・SRC B4/30F	平成6年 10月	平成16年 7月2日	10,000	4.9	9,350	4.4	4.7		
A-12	○		ビッグス新宿ビル	東京都新宿区新宿二丁目	3,522.46	25,733.10	SRC B2/14F	昭和60年 4月	平成16年 11月9日	2,900	5.8	11,900	5.7	6.0		
									平成17年 4月12日	8,921						
A-13	○		アクロス新川ビル・ アネックス	東京都中央区新川一丁目	858.48	5,535.90	S・SRC B2/10F	平成6年 6月	平成16年 11月26日	710	0.4	739	0.4	7.1		
商業	A-1	—	—	JPR渋谷 タワーレコードビル	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	5.9	15,100	7.2	7.8	
	A-2	—	—	JPR代官山	東京都渋谷区代官山町	277.12	668.09	RC B2/2F	平成14年 7月	平成16年 10月5日	2,160	1.1	1,750	0.8	6.5	

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		期末評価額		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 (%)	評価額 (百万円)	投資 比率 (%)	PML (%)	地震 保険 の有無
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	2.9	5,990	2.8	4.2	
	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	1.2	2,050	1.0	4.7	
	B-3	○		JPR横浜 日本大通ビル	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	1.4	2,450	1.2	15.9	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	0.5	1,230	0.6	8.6	
	B-6	○		川口センタービル	埼玉県川口市本町四丁目	4,524.61	28,420.85	S・SRC B2/15F	平成6年 2月	平成16年 2月13日	8,100	4.0	9,650	4.6	12.1	
	B-7	○		JPR上野 イーストビル	東京都台東区松が谷一丁目	1,242.97	8,490.44	S・SRC B1/8F	平成4年 10月	平成16年 3月1日	3,250	1.6	3,660	1.7	12.1	
	B-8	○		立川ビジネスセンター ビル	東京都立川市曙町二丁目	2,047.22	14,706.36	S・SRC B1/12F	平成6年 12月	平成17年 9月30日	888	0.4	922	0.4	10.9	
	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	5.0	13,000	6.2	10.3
B-2		—	—	ツルミフーガ1	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	1.5	3,630	1.7	4.8	

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		期末評価額		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 (%)	評価額 (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	1.1	2,130	1.0	1.3	
	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	4.1	9,160	4.3	5.3	
	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	2.0	4,060	1.9	12.0	
	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	1.1	1,400	0.7	14.7	
	C-7	○		JPR博多ビル	福岡市博多区博多駅前一丁目	1,214.63	9,828.73	(事務所) S・RC B1/12F (駐車場) S1F	(事務所) 昭和60年 6月 (駐車場) 平成15年 11月増築	平成13年 11月16日	2,900	1.4	2,760	1.3	6.8	
	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	0.8	1,480	0.7	7.1	
	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	1.8	2,910	1.4	3.1	
	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	1.6	3,420	1.6	2.8	
	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	0.8	1,680	0.8	7.9	
	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	1.4	2,650	1.3	3.8	
	C-16	○		JPR名古屋栄ビル	名古屋市中区錦三丁目	992.31	7,340.18	(事務所) S B1/11F (駐車場) S 1F	(事務所) 平成15年 1月 (駐車場) 昭和61年 12月	平成15年 9月1日	4,550	2.2	5,480	2.6	8.1	
	C-17	○		堂島Fビルディング	大阪市北区曽根崎新地二丁目	668.11	5,696.01	SRC B2/9F	平成5年 10月	平成16年 1月23日	2,140	1.1	2,180	1.0	12.3	
	C-18	○		船場福岡ビル	福岡市博多区博多駅前二丁目	680.63	3,874.81	SRC 8F	平成5年 2月	平成16年 6月11日	1,920	0.9	2,050	1.0	6.5	
	C-19	○		UFJ セントラルリース 本社ビル	名古屋市中区栄一丁目	1,610.38	10,201.44	SRC B1/9F	平成3年 3月	平成17年 3月22日	4,137	2.0	4,230	2.0	7.7	



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		期末評価額		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 (%)	評価額 (百万円)	投資 比率 (%)	PML (%)	地震 保険 の有無
地 方																
商 業	C-1	—	—	JPR梅田 ロフトビル	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	6.4	13,910	6.6	13.5	
										平成15年 7月16日	5,000					
	C-2	—	—	シュトラッセー番町	仙台市青葉区一番町三丁目	648.81	3,445.80	RC・S B1/8F	平成14年 10月	平成17年 2月4日	4,200	2.1	3,850	1.8	6.0	
	C-3	—	—	ベネトン心斎橋ビル	大阪市中央区南船場四丁目	609.31	5,303.98	S B2/10F	平成15年 2月 平成17年 1月増築	平成17年 5月30日	5,430	2.7	5,650	2.7	11.5	
C-4	—	—	ハウジング・デザイ ン・センター神戸	神戸市中央区東川崎町一丁目	3,994.47	33,877.71	SRC・S B2/11F	平成6年 6月	平成17年 9月28日	7,220	3.6	7,500	3.6	7.8		
合 計											202,663	100.0	210,601	100.0	4.9	

当期中売却物件

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		期末評価額		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 (%)	評価額 (百万円)	投資 比率 (%)	PML (%)	地震 保険 の有無
地 方																
事 務 所	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	—	—	—	—	
	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	—	—	—	—	

## b. 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の内容を記載しています。鑑定評価書に記載のないものは、地図上に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」には、不動産又は不動産信託受益権の別を記載しています。
- ・ 「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を百万円未満切捨てて記載しており、当該不動産等の取得に要した諸経費及び消費税等は含みません。
- ・ 土地の「所在」については原則として該当物件の住居表示を記載し、住居表示が未実施の場合には登記簿上の地番を表示しています。
- ・ 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）に全体敷地の地積に本投資法人又は不動産信託の受託者の持分割合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、持分割合を乗じて求めた面積については小数点第3位以下を四捨五入しています。
- ・ 土地及び建物の「所有形態」は、不動産又は信託不動産に係る土地及び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持分割合を示しています。
- ・ 所有権の「共有：持分割合」は、百分率表示で小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。
- ・ 「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。
- ・ 土地の「全体敷地の地積」、建物の「構造と階数」、「一棟全体の延床面積」及び「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持分割合を乗じて求め、「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持分割合を乗じて求め、これを記載しています。なお、持分割合を乗じて求めた面積については小数点第3位以下を四捨五入しています。

## ＜第8期末保有物件＞

兼松ビル（物件番号：事務所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UFJ信託銀行 (注4)	
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㎡
				持分対応	1,390.40㎡
	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㎡
				持分対応	11,906.10㎡
	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

(注4) 三菱信託銀行株式会社は、平成17年10月1日をもってUFJ信託銀行株式会社と合併し、存続会社である三菱信託銀行株式会社が三菱UFJ信託銀行株式会社に商号変更しています。

- [特記事項] 1. 本不動産は、「街並み誘導型地区計画」の区域内にあり、本建物の建替え時には、行政機関との協議が必要になります。
2. 本信託不動産の当初委託者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①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、②敷地の無償での相互利用を認める規定、③共有物の不分割特約（ただし、登記はなされていません。）等についての規定があります。
3. 本建物の地下部分には平成3年8月に取り壊された従前の建物の一部（以下「従前建物」といいます。）が残存しており、従前建物の地下1階部分は躯体の一部及び駐車場等として、地下2階部分の一部はポンプ室（容積算入）として利用されています。また従前建物の地下2階部分に従前建物の解体時に発生した残存物があります。

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UFJ信託銀行 (注4)	
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㎡
				持分対応	539.17㎡
	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㎡
				持分対応	3,455.06㎡
	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

(注4) 三菱信託銀行株式会社は、平成17年10月1日をもってUFJ信託銀行株式会社と合併し、存続会社である三菱信託銀行株式会社が三菱UFJ信託銀行株式会社に商号変更しています。

- [特記事項] 1. 本不動産は、「街並み誘導型地区計画」の区域内にあり、本建物の建替え時には、行政機関との協議が必要になります。
2. 本信託不動産の当初委託者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①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、②敷地の無償での相互利用を認める規定、③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。

J P R 人形町ビル（物件番号：事務所A-3）

立地条件		東京メトロ日比谷線・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㎡
	所有形態	所有権		持分対応	550.06㎡
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㎡
	所有形態	所有権		持分対応	4,117.70㎡
	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	平成元年（1989年）12月	
			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、東京地下鉄株式会社との間で、昭和62年7月29日付にて地上権設定契約が締結されており、信託受託者が当初委託者が有していた設定者の地位を承継しています。その主な内容は次の通りです。  
 ① 地上権設定の目的：地下鉄道敷設  
 ② 地上権設定の範囲：東京湾平均海面の下11.45m以下  
 ③ 存続期間：設定の日から地下鉄道構築物存続中  
 ④ 地代：無料

新麹町ビル（物件番号：事務所A-4）

立地条件		東京メトロ有楽町線「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 (3) 200百万円	
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 (3) 平成16年11月12日～平成26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 (3) 個人	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 (3) 平成16年11月12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㎡
	所有形態(注4)	所有権（共有：持分割合(1)49.0% (2)21.0% (3)7.3%）		持分対応	(1) 322.05㎡ (2) 137.87㎡ (3) 47.80㎡
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 (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㎡
	所有形態(注4)	区分所有権		専有面積	(1) 2,067.34㎡ (2) 884.22㎡ (3) 306.58㎡
	不動産管理会社	東京建物株式会社	竣工年月	昭和59年（1984年）10月	
			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階は一部）を信託する不動産信託受益権を、(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、(3)の取引時において土地の所有権（共有持分割合7.3%）と建物の区分所有権（4階の一部）を信託する不動産信託受益権をそれぞれ取得しております。

(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に越境しています。これについては、隣地所有者と「覚書」を締結しており、①越境の事実の確認、②後日当該建物の建替・改築等をする際の越境物の撤去及び③第三者に譲渡した場合についての承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。

JPR クレスト竹橋ビル（物件番号：事務所A-5）

立地条件		東京メトロ東西線「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㎡
				持分対応	636.90㎡
	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	4,790.68㎡
				持分対応	4,790.68㎡
	所有形態	所有権	竣工年月	平成11年(1999年)9月	
	不動産管理会社	安田不動産株式会社	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㎡
				持分対応	3,239.88㎡
	所有形態(注3)	所有権・賃借権(準共有:持分割合36.0%)	用途地域	準工業地域	
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・ 鉄骨造陸屋根地下2階付13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)	31,020.21㎡
				持分対応	15,439.97㎡
	所有形態(注4)	区分所有権及び区分所有権の共有(57.9%)	竣工年月	昭和63年(1988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(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を信託受託者が所有し、2番2は独立行政法人都市再生機構と東京都港区が共有し、2番54はモルガン信託銀行株式会社が所有しています。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、独立行政法人都市再生機構及びモルガン信託銀行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われていません)。なお、独立行政法人都市再生機構の賃借権に対し、独立行政法人都市再生機構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、①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㎡)及び②駐車場部分 区分所有権(専有部分:地下1階1,957.27㎡)(共有:持分割合25,021,953分の14,508,953(57.9%))となっています。(①他の区分所有者:モルガン信託銀行株式会社②他の共有者:モルガン信託銀行株式会社)。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。

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	三菱UFJ信託銀行 (注4)		
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㎡
				持分対応	890.65㎡
	所有形態(注3)	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の表示)	延床 面積	一棟全体 (注2)	10,553.34㎡
				専有面積	4,035.15㎡
	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。

(注4) U F J 信託銀行株式会社は、平成17年10月1日をもって三菱信託銀行株式会社と合併し、存続会社である三菱信託銀行株式会社が三菱UFJ信託銀行株式会社に商号変更しています。

[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、東京メトロ銀座線「京橋」駅徒歩2分				
特定資産の種類	(1) 不動産信託受益権 (2) 不動産	取得価格	(1) 1,800百万円 (2) 1,120百万円		
信託期間	(1) 平成15年10月15日～平成25年10月31日	信託受託者	(1) みずほ信託銀行		
取得先	(1) 株式会社ランドビジネス 株式会社インタープラネット (2) 旭工業株式会社	取得年月日	(1) 平成15年10月15日 (2) 平成17年4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㎡
				持分対応	(1) 136.93㎡ (2) 71.82㎡
	所有形態	所有権(共有:持分割合(1)14.3%(2)7.5%)	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 (区分所有建物一棟全体の表示)	延床 面積	一棟全体 (注2)	11,627.74㎡
				持分対応	(1) 1,303.62㎡ (2) 716.79㎡
	所有形態(注3)	(1) 区分所有権及び区分所有権の共有(81.9%) (2) 区分所有権	竣工年月	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4社との共有(持分割合21.8%)。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3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) (1)の建物の所有形態は①6階部分: 区分所有権、②10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)となっており、(2)の建物の所有形態は7階部分の区分所有権となっています。

[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、信託受託者及び本投資法人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。

3. (2)の取引において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。

J P R市ヶ谷ビル（物件番号：事務所A-9）

立地条件		J R総武線・都営地下鉄新宿線・東京メトロ有楽町線・南北線「市ヶ谷」駅近接			
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	5,100百万円	
信託期間		平成13年8月27日～平成26年5月31日	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 (注1)	
取得先		株式会社成信	取得年月日	平成16年5月28日	
土地	所在	東京都千代田区九段南四丁目7番15号 (住居表示)	地積	全体敷地	1,058.04㎡
	所有形態	所有権		持分対応	1,058.04㎡
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	5,888.82㎡
	所有形態	所有権		持分対応	5,888.82㎡
	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)3月	
			用途	事務所	

(注1) 三菱信託銀行株式会社は、平成17年10月1日をもってUFJ信託銀行株式会社と合併し、存続会社である三菱信託銀行株式会社が三菱UFJ信託銀行株式会社に商号変更しています。

- [特記事項] 1. 本件不動産東側隣接私道である地番：13番9・所有者：共栄株式会社他には、昭和13年11月29日付 地役権設定契約に基づき、本件土地のうちの地番：13番15を要役地とした地役権が登記されています。当該地役権については、①地役権の目的は通行であること ②期間は永久であること ③対価は無償であること ④道路上に自己の関係車輛を駐車しないこととされており、
2. 東側隣地上に存する塀の一部が、本信託土地に越境しており、本信託建物に付属する防犯用扉の一部が、東側隣地内に越境しています。また、東側隣地のテレビ電波障害対策のために取付けているケーブル線の一部が、東側隣地上空を越境しています。
3. 東側隣地上に存する塀の一部が、本信託土地に越境しています。

オーバルコート大崎マークウエスト（物件番号：事務所A-10）

立地条件		J R線・りんかい線「大崎」駅徒歩5分			
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	3,500百万円	
信託期間		平成14年3月29日～平成26年6月30日	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 (注4)	
取得先		有限会社エヌ・シー・アール・アイ・ワン	取得年月日	平成16年6月1日	
土地	所在	東京都品川区東五反田二丁目17番1号 (住居表示)	地積	全体敷地 (注1)	4,006.00㎡
	所有形態	所有権（共有：持分割合27.1%）		持分対応	958.12㎡
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17階建	延床面積	一棟全体 (注2)	28,575.80㎡
	所有形態(注3)	区分所有権		専有面積	4,024.84㎡
	不動産管理会社	東京建物株式会社	竣工年月	平成13年(2001年)6月	
			用途	事務所	

(注1) 建物敷地全体の面積（他の区分所有の持分を含みます。）

敷地は2筆からなり、うち550番1のみが敷地権の対象となっています（敷地権（共有持分）割合：27.1184%）。550番2は他の区分所有者である日本コムシス株式会社が随應寺から借地しています。

(注2) 建物一棟全体の延床面積（他の区分所有の持分を含みます。）

(注3) 他の区分所有者：日本コムシス株式会社ほか4者

(注4) UFJ信託銀行株式会社は、平成17年10月1日をもって三菱信託銀行株式会社と合併し、存続会社である三菱信託銀行株式会社が三菱UFJ信託銀行株式会社に商号変更しています。

- [特記事項] 1. 本建物は区分所有建物であり、信託受託者はオーバルコート大崎マークウエスト管理組合における管理規約等の適用を受けません。なお、同規約において区分所有者が区分所有持分を譲渡する際には、他の区分所有者に対して第三者に優先して譲渡の申し出をしなければならないこと、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等が定められています。
2. 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。



新宿スクエアタワー（物件番号：事務所A-11）

立地条件	都営地下鉄大江戸線「西新宿五丁目」駅徒歩6分、東京メトロ丸ノ内線「西新宿」駅徒歩6分				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	10,000百万円		
信託期間	平成13年2月28日～平成26年7月1日	信託受託者	住友信託銀行		
取得先	新宿スクエアタワー特定目的会社	取得年月日	平成16年7月2日		
土地	所在	東京都新宿区西新宿六丁目22番1号 (住居表示)	地積	全体敷地 (注1)	8,409.52㎡
				持分対応	2,463.57㎡
	所有形態(注3)	所有権(共有:持分割合29.3%)	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・ 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下4階付30階建	延床 面積	一棟全体 (注2)	78,796.00㎡
				専有面積 (注4)	10,765.74㎡
	所有形態(注3)	区分所有権	竣工年月	平成6年(1994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) 再開発全体の敷地面積(他の区分所有者の所有部分を含みます。)

(注2) 再開発全体の延床面積(他の区分所有者の所有部分を含みます。)

(注3) 他の区分所有者:新宿スクエアタワー共有者会(個人50人、法人3社及び東京都による共有)、法人2社及び東京都。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。

(注4) 本投資法人が権利を有する本信託不動産の専有部分は、19階から29階です。

- [特記事項] 1. 本建物地下2階の駐車場の一部(39.69㎡)を倉庫に転用しているため、容積対象面積の増加により、容積率規制を超過して可能性があり、本書の日付現在において利用を停止しております。
2. 本建物のテナントは、新宿スクエアタワー管理株式会社1社です。ただし、信託受託者を含む各区分所有者は、各々所有する本建物の専有部分を新宿スクエアタワー管理株式会社一括して賃貸し、新宿スクエアタワー管理株式会社は、転借人にこれを転貸しています。なお、転借人の状況は以下の通りです。
- 1) 転借人の総数: 23
  - 2) 総賃貸可能面積: 27,659.37㎡
  - 3) 総賃貸面積: 25,409.63㎡
  - 4) 稼働率: 91.9%
3. 建物賃貸借契約の概要
- 1) 本建物については、各区分所有者間において、各人の所有部分を一体の資産として運用し、相互補完することにより安定収入を確保するとともに、その資産価値を向上させるため「新宿スクエアタワー区分所有の一元管理に関する協定」が締結されており、専有部分の譲受人にも当該協定は承継されることとなっています。当該協定により、専有部分から生じる賃貸収益及び賃貸費用は、当該協定により定められた比率に応じて配分・負担することとなっています。
  - 2) 信託受託者が所有する19階から29階についての当該協定に定められた賃料配分・経費負担の比率は39.70457%です。
  - 3) 当該協定に基づき締結されている新宿スクエアタワー管理株式会社との賃貸借契約における契約期間は、平成6年11月1日から平成26年10月31日までの20年間です。
  - 4) 新宿スクエアタワー管理株式会社が支払う賃料は同社が転借人から受領する賃料から一定率の金額を控除したものとされています。
  - 5) 新宿スクエアタワー管理株式会社は、転借人から敷金の預託を受けていますが、信託受託者は、新宿スクエアタワー管理株式会社から敷金の預託を受けず、敷金運用益相当額のみを年に一度受領することとされています。
4. 本土地内の東側にある地域冷暖房施設棟の敷地の一部は、特定の入居テナント会社の自転車置場、バイク置場として利用されていますが、当該箇所は公開空地として維持しなければならない箇所である可能性があります。

ビッグス新宿ビル（物件番号：事務所A-12）

立地条件		都営地下鉄新宿線「新宿三丁目」駅直結			
特定資産の種類		不動産	取得価格	(1) 2,900百万円 (2) 8,921百万円	
取得先		(1) 五洋建設株式会社 (2) みずほ信託銀行株式会社	取得年月日	(1) 平成16年11月9日 (2) 平成17年4月12日	
土地	所在	東京都新宿区新宿二丁目19番1号 (住居表示)	地積	全体敷地 (注1)	3,522.46㎡
				持分対応	(1) 880.62㎡ (2) 1,761.23㎡
所有形態(注3)		所有権（共有：持分割合(1)25.0% (2)50.0%）	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2階付14階建	延床面積	一棟全体 (注2)	25,733.10㎡
				持分対応	(1) 6,433.28㎡ (2) 12,866.55㎡
	所有形態(注3)	所有権（共有：持分割合(1)25.0% (2)50.0%）	竣工年月	昭和60年（1985年）4月	
不動産管理会社		東京建物株式会社	用途	事務所	

(注1) 全体敷地面積（他の共有者の所有部分を含みます。）。

(注2) 建物一棟全体の延床面積（他の共有者の所有部分を含みます。）。

(注3) 他の共有者：セントラル総合開発株式会社。

【特記事項】 1. 他の共有者との間で「ビッグス新宿ビル共同運営及び管理に関する協定書」を取り交わしています。同協定書において、共有者間でお互いに他の共有者の共有持分に関し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。）についての規定等があります。

2. 本土地については、地下高速電車事業施設所有を目的として、同施設の存続期間中、東京都が地上権を設定しています。

3. (2)の取引において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。

アクロス新川ビル・アネックス（物件番号：事務所A-13）

立地条件		東京メトロ東西線・日比谷線「茅場町」駅徒歩6分			
特定資産の種類		不動産	取得価格	710百万円	
取得先		株式会社ゼクス	取得年月日	平成16年11月26日	
土地	所在	東京都中央区新川一丁目16番14号 (住居表示)	地積	全体敷地 (注1)	858.48㎡
				持分対応	304.33㎡
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2階付10階建	延床面積	一棟全体 (注2)	5,535.90㎡
				専有面積 (注4)	1,233.50㎡
	所有形態(注3)	区分所有権	竣工年月	平成6年（1994年）6月	
不動産管理会社		東京建物株式会社	用途	事務所	

(注1) 全体敷地面積（他の区分所有者の所有部分を含みます。）。

本建物の敷地は5筆からなり内3筆が本投資法人の所有部分です。他の2筆はそれぞれ本建物の他の区分所有者が所有しています。

(注2) 建物一棟全体の延床面積（他の区分所有者の所有部分を含みます。）。

(注3) 他の区分所有者：三菱UFJ信託銀行株式会社及び株式会社牧原本店。

(注4) 本投資法人が保有する専有部分は、地下1階の一部、2階の一部、8階から10階です。

【特記事項】 本建物は区分所有建物であり、本投資法人は「アクロス新川ビル・アネックス管理規約」の適用を受けます。なお、同規約においては、区分所有者の所有する土地及び建物につき分離処分が定められています。

JPR 渋谷タワーレコードビル（物件番号：商業施設A-1）

立地条件		JR山手線・東急線・東京メトロ・京王線「渋谷」駅徒歩4分			
特定資産の種類		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㎡
				持分対応	1,010.47㎡
	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・鉄骨造陸屋根 地下3階付8階建	延床面積	一棟全体	8,449.56㎡
				持分対応	8,449.56㎡
	所有形態	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	商業施設	

[特記事項] 1. 本信託不動産の売主は、不動産売買契約上、瑕疵担保責任を負っていません。  
2. 本信託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。

JPR 代官山（物件番号：商業施設A-2）

立地条件		東急東横線「代官山」駅徒歩1分			
特定資産の種類		不動産	取得価格	2,160百万円	
取得先		株式会社尚光商会	取得年月日	平成16年10月5日	
土地	所在	東京都渋谷区代官山町20番5号 (住居表示)	地積	全体敷地	277.12㎡
				持分対応	277.12㎡
	所有形態	所有権	用途地域	第二種中高層 住居専用地域	
建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付2階建	延床面積	一棟全体	668.09㎡
				持分対応	668.09㎡
	所有形態	所有権	竣工年月	平成14年(2002年)7月	
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途	商業施設	

[特記事項] 1. 本土地のうち東側道路部分(竣工図上36.07㎡)は、建築基準法第42条第2項に基づく道路に指定されており、また、当該道路には、これを使用している土地又は建物の所有者のガス・水道・電気等の共用管が埋設されています。  
2. 本土地は、南側隣地所有者よりブロック塀の越境を受けています。これについては、隣地所有者と「確認書」を交換しており、①越境の事実の確認、②ブロック塀の建替え工事を行う場合の越境状態の解消、③第三者に土地譲渡した場合の本確認書の承継について確認しています。

アルカイースト（物件番号：事務所B-1）

立地条件		JR総武線「錦糸町」駅至近、東京メトロ半蔵門線「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㎡
				持分対応	1,542.58㎡
	所有形態(注3)	所有権(共有:持分割合41.1%)	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 (注2)	34,281.86㎡
				専有面積	6,911.25㎡
	所有形態(注3)	区分所有権	竣工年月	平成9年(1997年)3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、錦糸町アルカイースト管理組合における規約等の適用を受けます。なお、同規約においては、アルカイーストの区分所有者との間だけではなく、アルカイーストと一体で開発された隣接建物(第2街区及び第3街区)の他の区分所有者及び建物所有者との間で、互いに所有物件を譲渡する場合には優先的買取権を付与する規定があります。また同規約においては、敷地又は共用部分等の分割請求ができないこと、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して処分できないことなどが定められています。

J P R 千葉ビル（物件番号：事務所B-2）

立地条件		J R 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㎡
				持分対応	1,382.35㎡
	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㎡
				持分対応	9,072.57㎡
	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、①越境の事実の確認、②後日当該建物の建替・改築等をする際の越境物の撤去及び③第三者に譲渡した場合についての承継について確認しています。
2. 北西側隣接地ガソリンスタンドのパイプが本信託土地に越境しています。これについては、平成13年12月6日付にて確認書を取り付けており、①越境の事実の確認、②後日当該建物の建替・改築等をする際の越境物の撤去及び③第三者に譲渡した場合についての承継について確認しています。
3. 本不動産信託受益権の売主は、信託受益権譲渡契約上、瑕疵担保責任を負っていません。

J P R 横浜日本大通ビル（物件番号：事務所B-3）

立地条件		J R 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番地 （住居表示）	地積	全体敷地	1,100.59㎡
				持分対応	1,100.59㎡
	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㎡
				持分対応	9,146.52㎡
	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	東京建物株式会社	用途	事務所	

新横浜第二センタービル（物件番号：事務所B-5）

立地条件	JR横浜線・東海道新幹線「新横浜」駅徒歩5分、横浜市営地下鉄「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㎡
				持分対応	420.86㎡
	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㎡
				持分対応	3,890.97㎡
	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。

川口センタービル（物件番号：事務所B-6）

立地条件	JR京浜東北線「川口」駅徒歩3分				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	8,100百万円		
信託期間	平成12年7月14日～平成26年2月28日	信託受託者	みずほ信託銀行		
取得先	九段川特定目的会社	取得年月日	平成16年2月13日		
土地	所在	埼玉県川口市本町四丁目1番8号(住居表示)	地積	全体敷地 (注1)	4,524.61㎡
				持分対応	3,924.68㎡
	所有形態(注1)	所有権、所有権(共有：持分割合86.5%)	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陸屋根 地下2階付15階建	延床面積	一棟全体 (注2)	28,420.85㎡
				専有面積	15,401.91㎡
	所有形態(注3)	区分所有権	竣工年月	平成6年(1994年)2月	
	不動産管理会社	野村不動産株式会社	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。)。なお敷地は3筆からなり内2筆は区分所有者との共有(持分割合：86.5%、持分対応面積3,845.35㎡)。一筆(25番11：79.33㎡)は単独所有です。

(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：独立行政法人科学技術振興機構

- [特記事項] 1. 一部隣接地所有者が所有する建物の一部・工作物等が本土地に越境しています。これについては各所有者等と確認書を取り交わしています。
2. 本建物は公開空地の確保を条件とした総合設計制度の適用により、川口市より容積率の割増しの特例を受け建築されています。信託不動産の所有者は公開空地(アトリウムを含む)を一般に開放し、適切に維持・管理する義務を負っています。
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管理規約等の適用を受けます。なお、同規約においては、敷地の分割請求ができないこと。専有部分・共用部分持分・敷地の共有持分を分離して処分できないこと等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ため、善意で分離処分を受けた第三者には分離処分の無効を主張できません。
4. 本不動産信託受益権の売主は、信託受益権売買契約上、瑕疵担保責任を負っていません。

JPR上野イーストビル（物件番号：事務所B-7）

立地条件		東京メトロ銀座線「稲荷町」駅徒歩4分			
特定資産の種類		不動産	取得価格	3,250百万円	
取得先		電友ビルディング株式会社他	取得年月日	平成16年3月1日	
土地	所在	東京都台東区松が谷一丁目3番5号 (住居表示)	地積	全体敷地	1,242.97㎡
				持分対応	1,242.97㎡
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陸屋根 地下1階付8階建	延床面積	一棟全体	8,490.44㎡
				持分対応	8,490.44㎡
	所有形態	所有権	竣工年月	平成4年(1992年)10月	
不動産管理会社		安田不動産株式会社	用途	事務所	

【特記事項】 1. 東側隣接地所有者等が所有する工作物の一部が本敷地に越境しています。これについては各所有者等と確認書を取り交わしており、①越境の事実の確認、②将来当該越境物を改築等する際の修正、③第三者に譲渡した場合の承継について確認しています。

立川ビジネスセンタービル（物件番号：事務所B-8）

立地条件		JR線「立川」駅徒歩5分			
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	888百万円	
信託期間		平成16年8月30日～平成26年8月31日	信託受託者	中央三井信託銀行	
取得先		野村不動産株式会社	取得年月日	平成17年9月30日	
土地	所在	東京都立川市曙町二丁目38番5号(住居表示)	地積	全体敷地 (注1)	2,047.22㎡
				持分対応	346.53㎡
所有形態		所有権(共有:持分割合16.9%)	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陸屋根 地下1階付12階建	延床面積	一棟全体 (注2)	14,706.36㎡
				持分対応	1,746.58㎡
	所有形態	区分所有権	竣工年月	平成6年(1994年)12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:東京建物株式会社ほか5者

【特記事項】 1. 本建物は、区分所有建物であり、信託受託者は立川ビジネス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。また同規約においては、敷地及び共用部分につき分割請求できないこと、専有部分と敷地及び共用部分の共有持分とを分離して処分できないこと等が定められています。  
2. 本建物竣工後、管理組合にて地下階ドライエリアに屋根を設置しており、増築とみなされた場合には法定容積率を超過する可能性があります。

田無アスタ（物件番号：商業施設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㎡
				持分対応	5,183.52㎡
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㎡
				専有部分 の持分面積	20,727.97㎡
	所有形態(注3)	区分所有権の共有（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、本信託建物が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4名の共有になっています。

- [特記事項]
1. 本不動産は、田無都市計画田無駅北口地区第一種市街地再開発事業により整備された施設建築物・敷地であり、当該事業のなかで施設建築物及び敷地の範囲は確定されています。したがって、本土地上に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。
  2. 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。）更に、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。
  3. 本件専有部分の東側は株式会社西友が使用していますが、この専用使用部分は平成7年1月18日付の田無市（現西東京市）と株式会社西友との建物賃貸借契約に基づく部分（以下、この部分を「本件専用使用部分」といいます。）と、それ以外の部分（以下、「他共有者専用使用部分」といいます。）から構成されています。本件専用使用部分に対応している上記建物賃貸借契約は、当初委託者たる安田生命保険相互会社が本件専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。
  4. 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デスト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
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
2004年	人口 (人)	34,742	140,256	300,430	856,660	12,074,598	126,824,166
	世帯数(世帯)	16,316	62,424	135,091	388,212	5,760,580	49,837,731
増加率(%) (2004年 /1995年)	人口	91.3	106.1	104.4	103.5	102.6	101.0
	世帯	102.9	116.2	113.9	112.9	115.2	113.0

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（2002年・2003年・2004年3月31日現在）

「東京の人口」東京都（2002年・2003年・2004年1月1日現在）

「新座市町丁字別人口・世帯数」新座市（2002年・2003年・2004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)	400	981	2,106	6,701	119,016	1,300,057
小売業売場面積 (㎡)	46,317	85,341	179,359	697,476	10,707,955	140,619,288
小売業年間販売額 (百万円)	58,026	121,421	237,167	831,714	16,746,035	135,109,295
1店舗当たり売場面積 (㎡/店)	110	87	85	104	90	108
売場面積当たり年間販売額 (千円/㎡)	1,251	1,423	1,322	1,192	1,564	961

出典：「商業統計表」経済産業省大臣官房調査統計部（2002年）

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



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㎡
				持分対応	1,264.43㎡
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㎡
				専有面積	7,422.67㎡
	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		東京建物株式会社	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
2002年	人口(人)	45,786	178,846	329,730	742,468	8,484,744	126,478,672
	世帯数(世帯)	23,964	85,242	153,620	345,913	3,486,305	48,637,789
2003年	人口(人)	46,234	180,295	332,371	749,179	8,546,857	126,688,364
	世帯数(世帯)	24,405	86,663	156,194	351,887	3,548,584	49,260,791
2004年	人口(人)	46,720	183,414	336,995	756,429	8,600,109	126,824,166
	世帯数(世帯)	24,851	88,461	159,436	358,018	3,602,950	49,837,731
増加率(%) (2004年/1995年)	人口	109.3	113.4	109.2	109.2	104.3	101.0
	世帯	126.9	127.3	122.0	123.1	116.4	113.0

出典：「国勢調査報告」総務省統計局(1995年10月1日現在)

「横浜市町丁別人口・世帯数」横浜市(2002年・2003年・2004年9月30日現在)

「川崎市町丁別人口・世帯数」川崎市(2002年・2003年・2004年10月1日現在)

「東京の人口」東京都(2002年・2003年・2004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)	592	1,525	2,563	6,355	61,940	1,300,057
小売業売場面積(m <sup>2</sup> )	53,605	122,587	204,559	586,256	7,127,337	140,619,288
小売業年間販売額(百万円)	64,302	149,351	254,056	758,438	8,464,265	135,109,295
1店舗当たり売場面積(m <sup>2</sup> /店)	91	80	80	92	115	108
売場面積当たり年間販売額(千円/m <sup>2</sup> )	1,200	1,218	1,242	1,294	1,188	961

出典:「商業統計表」経済産業省調査統計部(2002年)

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

### 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) 2,706.99m <sup>2</sup>
					持分対応 1,425.54m <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) 19,950.42m <sup>2</sup>
					専有面積 5,444.58m <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:株式会社第四銀行ほか個人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㎡
				持分対応	1,999.78㎡
	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㎡
				持分対応	17,660.98㎡
	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㎡
				持分対応	920.79㎡
	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の表示)	延床面積	一棟全体 (注2)	14,619.52㎡
				持分対応	7,709.76㎡
	所有形態(注4)	区分所有権及び区分所有権の共有(82.9%)	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、①貸室部分 区分所有権(専有部分:地下1階及び地上4階から9階の合計6,921.52㎡)及び②駐車場部分 区分所有権(専有部分:地下2階、地下3階及び地上1階の合計950.53㎡)(共有:持分割合41分の34(82.9%))となっています。(①他の区分所有者:株式会社みずほ銀行②他の共有者:株式会社みずほ銀行)。本信託不動産は区分所有建物の専有部分及びその共有持分並びにその敷地の共有持分です。

- [特記事項] 1. 本土地上の付属施設の一部(スプリンクラー専用送水口)及びコンクリートブロック塀が西側隣接地へ越境しています。これについては、平成13年10月31日付「覚書」を締結しており、①越境の事実の確認、②後日付属施設の一部を再構築する際の越境の解消及び③第三者に譲渡した場合についての承継について確認しています。
2. 本建物は、昭和44年4月10日付「確認通知書(建築物)」に基づき建築され、昭和45年4月27日付「検査済証」を取得しており、建築当時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㎡ 持分対応 1,407.78㎡
	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10階建、鉄骨造鋼板葺平家建（車庫）及び附属建物	延床面積	一棟全体 7,409.08㎡ 持分対応 7,409.08㎡
	所有形態	所有権	竣工年月	昭和57年（1982年）9月 昭和59年（1984年）3月増築
	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. 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：事務所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㎡ 持分対応 1,214.63㎡
	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、鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建（車庫）	延床面積	一棟全体 9,828.73㎡ 持分対応 9,828.73㎡
	所有形態	所有権	竣工年月	昭和60年（1985年）6月 平成15年（2003年）11月（車庫）
	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. 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）を設置済です。なお、取得価格には駐車場部分の取得価格は含まれていません。

J P R 那覇ビル（物件番号：事務所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㎡ 持分対応 959.87㎡
	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㎡ 持分対応 5,780.71㎡
	所有形態	所有権	竣工年月	平成3年（1991年）10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. 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	三菱UFJ信託銀行 (注3)	
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㎡
	所有形態	所有権		持分対応	1,382.12㎡
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 (区分所有建物一棟全体の表示)	延床面積	一棟全体 (注1)	10,568.23㎡
	所有形態(注2)	区分所有権		専有面積	9,836.23㎡
	不動産管理会社	東京建物株式会社	竣工年月	平成4年(1992年)2月	
			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。

(注3) UFJ信託銀行株式会社は、平成17年10月1日をもって三菱信託銀行株式会社と合併し、存続会社である三菱信託銀行株式会社が三菱UFJ信託銀行株式会社に商号変更しています。

- [特記事項] 1. 本信託土地の一部(202.64㎡)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信託受託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。

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㎡
	所有形態	所有権		持分対応	1,895.67㎡
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㎡
	所有形態	所有権		持分対応	10,783.52㎡
	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9年(1997年)12月	
			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		JR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㎡
	所有形態	所有権		持分対応	1,128.45㎡
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺9階建	延床面積	一棟全体	6,715.07㎡
	所有形態	所有権		持分対応	6,715.07㎡
	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㎡
				持分対応	607.86㎡
	所有形態	所有権（共有：持分52.2%）	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㎡
				専有面積	3,117.09㎡
	所有形態(注3)	区分所有権	竣工年月	平成12年（2000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（建物の他の区分所有者の持分を含みます。）

(注2) 建物一棟全体の延床面積（他の区分所有者の持分を含みます。）

(注3) 他の区分所有者：借成ビルディング株式会社ほか11名。本信託不動産は区分所有建物の専有部分及びその敷地の共有持分です。

- [特記事項] 1. 本建物は区分所有建物であり、信託受託者は、天神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。更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。

JPR名古屋栄ビル（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」駅近至				
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㎡ (2) 230.47㎡
				持分対応	(1) 761.84㎡ (2) 230.47㎡
	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
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・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 及び附属建物	延床面積	一棟全体	(1) 7,174.31㎡ (2) 165.87㎡
				持分対応	(1) 7,174.31㎡ (2) 165.87㎡
	所有形態	所有権	竣工年月	(1) 平成15年1月 (2) 昭和61年12月	
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途	(1) 事務所 (2) (1)の隔地駐車場	

(注1) 物件(1)はJPR名古屋栄ビルとその敷地、物件(2)はJPR名古屋栄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塀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①越境の事実の確認、②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、③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(74.17㎡)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。

堂島Fビルディング（物件番号：事務所C-17）

立地条件		大阪市営地下鉄四つ橋線「西梅田」駅徒歩2分			
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	2,140百万円	
信託期間		平成16年1月23日～平成26年1月31日	信託受託者	みずほ信託銀行	
取得先		日本橋興業株式会社	取得年月日	平成16年1月23日	
土地	所在	大阪府大阪市北区 曾根崎新地二丁目1番23号（住居表示）	地積	全体敷地	668.11㎡
				持分対応	668.11㎡
	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2階付9階建	延床面積	一棟全体	5,696.01㎡
				持分対応	5,696.01㎡
	所有形態	所有権	竣工年月	平成5年（1993年）10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. 東側及び北側隣接地所有者等が所有する建物の一部・工作物等が本信託土地に越境しています。これについては各所有者等と確認書を取り交わしており、①越境の事実の確認、②将来当該越境物を改築等する際の修正、③第三者に譲渡した場合の承継について確認しています。

船場福岡ビル（物件番号：事務所C-18）

立地条件		JR鹿児島本線他・市営地下鉄空港線「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	1,920百万円	
信託期間		平成14年11月29日～平成26年6月10日	信託受託者	みずほ信託銀行	
取得先		有限会社ビーケーティリアルティワン	取得年月日	平成16年6月11日	
土地	所在	福岡県福岡市博多区博多駅前二丁目6番12号 （住居表示）	地積	全体敷地	680.63㎡
				持分対応	680.63㎡
	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8階建	延床面積	一棟全体	3,874.81㎡
				持分対応	3,874.81㎡
	所有形態(注3)	所有権	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	

【特記事項】 1. 西側隣接地から本信託土地に対して建物の一部が越境しています。但し、各々の所有者と、当該事実の確認及び将来撤去する旨約した合意書が締結されています。  
2. 信託建物の西側壁面部分に株式会社有線ブロードネットワークス所有・管理のケーブルが設置されていますが、「ケーブル設置に関する確認書」に基づき、同ケーブルの設置変更並びに撤去が必要になった場合には株式会社有線ブロードネットワークスの責任と負担において対応する旨約されています。

UFJセントラルリース本社ビル（物件番号：事務所C-19）

立地条件		名古屋市営地下鉄東山線・鶴舞線「伏見」駅徒歩7分			
特定資産の種類		不動産	取得価格	4,137百万円	
取得先		ユーエフジェイセントラルリース株式会社	取得年月日	平成17年3月22日	
土地	所在	愛知県名古屋市中区栄一丁目24番15号 （住居表示）	地積	全体敷地	1,610.38㎡
				持分対応	1,610.38㎡
	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	10,201.44㎡
				持分対応	10,201.44㎡
	所有形態(注3)	所有権	竣工年月	平成3年（1991年）3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. 北側隣接地の境界フェンスの一部が本件土地に越境しており、南側隣接地の建物の配管の一部が本件土地に越境している可能性があります。また、本件土地より南側隣接地に対し本件建物の緑石及び境界フェンスの一部が越境しています。

JPR梅田ロフトビル（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㎡
	所有形態	所有権		持分対応	3,518.68㎡
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	17,897.56㎡
	所有形態	所有権		持分対応	17,897.56㎡
	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及び株式会社ティー・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. 本信託土地の隣接地から本信託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。①本信託土地の東側において、隣接建物の化粧壁が本信託土地の隣接地から本信託土地に越境しております。②本信託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信託土地の隣接地から本信託土地に越境しております。③本信託土地の南東側において、隣接建物の排気フードが本信託土地の隣接地から本信託土地に越境しております。

シュトラッセ一番町（物件番号：商業施設C-2）

立地条件		仙台市営地下鉄南北線「広瀬通」駅徒歩4分			
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	4,200百万円	
信託期間		平成14年10月31日～平成24年10月31日	信託受託者	中央三井信託銀行	
取得先		有限会社ミルキーウェイ・プロパティーズ	取得年月日	平成17年2月4日	
土地	所在	宮城県仙台市青葉区一番町三丁目9番18号 (住居表示)	地積	全体敷地	648.81㎡
	所有形態	所有権		持分対応	648.81㎡
建物	構造と階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 地下1階付8階建及び附属建物	延床 面積	一棟全体	3,445.80㎡
	所有形態	所有権		持分対応	3,445.80㎡
	所有形態	所有権	竣工年月	平成14年（2002年）10月	
	不動産管理会社	三井不動産株式会社	用途	商業施設	

[特記事項] 1. 南側隣接地より建物の一部が越境しています。これについては隣地所有者との間で「合意書」を交換しており、①将来、建物を解体する際の越境物の撤去及び②第三者に譲渡した場合の承継について合意しています。

2. 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。

ベネトン心齋橋ビル（物件番号：商業施設C-3）

立地条件		大阪市営地下鉄御堂筋線・長堀鶴見緑地線「心齋橋」駅徒歩2分			
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	5,430百万円	
信託期間		平成17年5月30日～平成27年5月31日	信託受託者	住友信託銀行	
取得先		個人	取得年月日	平成17年5月30日	
土地	所在	大阪府大阪市中央区南船場四丁目2番11号 (住居表示)	地積	全体敷地	609.31㎡
	所有形態	所有権		持分対応	609.31㎡
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根地下2階付10階建	延床 面積	一棟全体	5,303.98㎡
	所有形態	所有権		持分対応	5,303.98㎡
	所有形態	所有権	竣工年月	平成15年（2003年）2月 平成17年（2005年）1月増築	
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途	商業施設	

[特記事項] 1. 北側隣接地より本件土地にコンクリート塀の一部が越境しています。また本件土地より西側隣接地に対し鉄柵の一部が越境しています。

2. 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。



ハウジング・デザイン・センター神戸（物件番号：商業施設C-4）

立地条件		JR神戸線「神戸」駅至近			
特定資産の種類		不動産	取得価格	7,220百万円	
取得先		三菱信託銀行株式会社	取得年月日	平成17年9月28日	
土地	所在	兵庫県神戸市中央区東川崎町一丁目2番2号 (住居表示)	地積	全体敷地	3,994.47㎡
				持分対応	3,994.47㎡
	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・鉄骨造陸屋根・ ガラス板葺地下2階付11階建	延床面積	一棟全体	33,877.71㎡
				持分対応	33,877.71㎡
	所有形態	所有権	竣工年月	平成6年(1994年)6月	
	不動産管理会社	東京建物株式会社	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。

## <第8期中売却物件>

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	三菱UFJ信託銀行 (注1)
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㎡ 持分対応 1,808.26㎡
	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㎡ 持分対応 10,865.75㎡
	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

(注1) UFJ信託銀行株式会社は、平成17年10月1日をもって三菱信託銀行株式会社と合併し、存続会社である三菱信託銀行株式会社が三菱UFJ信託銀行株式会社に商号変更しています。

【特記事項】 1. 本不動産信託受益権は平成17年11月30日に売却しています。

SK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㎡ 持分対応 502.41㎡
	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 4,268.70㎡ 持分対応 4,268.70㎡
	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	東京建物株式会社	用途	事務所

【特記事項】 1. 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①・②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。

①西側隣接地地上建物の雨樋の一部

②西南側隣接地地上建物のトタン屋根の一部。

2. 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。

3. 本不動産信託受益権は平成17年9月27日に売却しています。

### c. 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>

- ・ 本表は当期及び過去1期分の期末保有物件について過去のものより順に記載しています。
- ・ 各期中の売却物件については各期の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未満切捨てで記載しており、当該不動産等の取得に要した諸経費及び消費税等は含みません。
- ・ 「取得価格」及び「期末評価額」についての「投資比率」は当該物件に係る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が、各期末保有物件の「取得価格」又は「期末評価額」合計額に占める該当物件の割合を百分率表示で小数点第2位以下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、生駒シービー・リチャードエリス株式会社、株式会社三友システムアプレイザル、大和不動産鑑定株式会社又は株式会社エル・シー・アール国土利用研究所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。
- ・ 「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、建物床の賃貸に係る賃貸借契約を締結している相手方のみを対象とし（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。）、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数物件にわたる場合には、複数テナントとして算出しています。
- ・ 「期末総賃貸可能面積」は、建物・施設において賃貸が可能な事務所、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。）について、本投資法人の持分に対応する面積を小数点第3位以下を四捨五入して記載しています。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賃貸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。）を小数点第3位以下を四捨五入して記載しています。
- ・ 新宿スクエアタワーについては、各区分所有者が各々の専有部分を新宿スクエアタワー管理株式会社に一括して賃貸し、同社はこれを転借人に転貸しています。そのため、「総賃貸可能面積」は、同社が賃借し、かつ、転貸が可能な事務所・店舗及び倉庫にかかる契約上の合計面積に本投資法人の賃料配分率である39.70457%を乗じた面

積、「総賃貸面積」は転借人への転貸面積に賃料配分率を乗じた面積を、それぞれ小数点第3位以下を四捨五入したものを記載しています。また、テナント数は、転借人の数を表示しています。

- ・ 「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17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。
- ・ 「月末稼働率の期中平均」とは、月末稼働率の期中における単純平均をいいます。
- ・ 「稼働率」は、各物件における総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を百分率表示で小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。
- ・ 「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、取得価格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います。
- ・ 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。
- ・ 賃貸事業費用は減価償却費を除いた賃貸事業費用を記載しています。
- ・ 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。
- ・ ベネトン心齋橋ビル及びハウジング・デザイン・センター神戸については一棟全体を1テナントに賃貸しており、同テナントから賃料等を開示することにつき同意が得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として開示していません。

#### <参考情報について>

- ・ 「長期修繕費用見積合計」は、取得資産の各不動産又は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を各物件の取得価格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7期 (平成17年1月1日～平成17年6月30日)

地域区分	東京都心			
用途	事務所			
不動産の名称	兼松ビル	兼松ビル別館	JPR 人形町ビル	新麹町ビル
<b>価格情報</b>				
取得価格 (百万円)	16,276	2,874	2,100	1,670
投資比率 (%)	8.2	1.5	1.1	0.8
期末評価額 (百万円)	12,700	2,560	1,960	1,535
投資比率 (%)	6.6	1.3	1.0	0.8
期末帳簿価額 (百万円)	15,835	2,722	2,019	1,675
<b>賃貸借情報</b>				
期末テナント数	10	1	4	7
期末総賃貸可能面積 (㎡)	7,976.30	2,291.13	2,788.98	2,105.44
期末総賃貸面積 (㎡)	7,775.46	2,291.13	2,788.98	2,105.44
稼働率 当期の状況				
マーケット稼働率 (%)	96.1	96.1	93.8	93.8
期末稼働率 (%)	97.5	100.0	100.0	100.0
月末稼働率の期中平均 (%)	97.5	100.0	100.0	94.7
過去の推移				
平成16年12月末 (%)	97.5	100.0	100.0	100.0
平成16年6月末 (%)	97.5	100.0	86.4	81.9
平成15年12月末 (%)	97.5	100.0	100.0	81.9
平成15年6月末 (%)	87.4	100.0	100.0	91.7
<b>損益情報</b>				
第7期中の営業日数	181	181	181	181
①賃貸事業収入合計	422,597	102,465	98,667	69,091
賃料収入(共益費含)(千円)	395,473	92,843	89,287	65,760
その他(千円)	27,123	9,621	9,379	3,331
②賃貸事業費用合計	116,444	32,943	28,488	23,466
外注委託費(千円)	28,365	6,360	5,925	—
水道光熱費(千円)	29,241	7,991	10,533	1,517
公租公課(千円)	42,091	7,267	7,583	4,727
保険料(千円)	1,125	270	287	148
修繕工事費(千円)	969	7,787	586	1,621
管理委託料(千円)	10,942	2,885	2,836	2,072
管理組合費(千円)	—	—	—	12,135
その他費用(千円)	3,708	381	736	1,243
③NOI(=①-②)(千円)	306,152	69,521	70,179	45,625
④減価償却費(千円)	101,626	29,353	16,395	4,034
⑤賃貸事業損益(=③-④)(千円)	204,526	40,168	53,783	41,590
⑥資本的支出(千円)	8,252	4,305	12,881	10,398
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	297,900	65,216	57,298	35,226
<b>参考情報</b>				
年換算NOI利回り(対取得価格)(%)	3.8	4.9	6.7	5.5
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
年平均額(千円)	24,058	9,434	12,065	6,405
平成17年度年額固定資産税・都市計画税(千円)	83,234	14,183	14,493	9,448

個別物件の収益状況 [参考情報] 第7期 (平成17年1月1日～平成17年6月30日)

地域区分	東京都心			
用途	事務所			
不動産の名称	新麹町ビル (第2期追加取得分)	新麹町ビル (第6期追加取得分)	JPRクレスト 竹橋ビル	MS芝浦ビル
<b>価格情報</b>				
取得価格 (百万円)	550	200	4,000	11,200
投資比率 (%)	0.3	0.1	2.0	5.7
期末評価額 (百万円)	657	228	3,360	12,400
投資比率 (%)	0.3	0.1	1.8	6.5
期末帳簿価額 (百万円)	561	207	3,856	11,382
<b>賃貸借情報</b>				
期末テナント数	3	1	9	7
期末総賃貸可能面積 (㎡)	901.36	312.53	3,265.34	14,429.09
期末総賃貸面積 (㎡)	901.36	312.53	3,265.34	14,429.09
稼働率 当期の状況				
マーケット稼働率 (%)	93.8	93.8	92.9	94.0
期末稼働率 (%)	100.0	100.0	100.0	100.0
月末稼働率の期中平均 (%)	100.0	100.0	100.0	100.0
過去の推移				
平成16年12月末 (%)	100.0	100.0	100.0	100.0
平成16年6月末 (%)	100.0	—	100.0	86.4
平成15年12月末 (%)	100.0	—	100.0	86.4
平成15年6月末 (%)	100.0	—	63.5	100.0
<b>損益情報</b>				
第7期中の営業日数	181	181	181	181
①賃貸事業収入合計	30,238	11,565	128,990	517,868
賃料収入(共益費含)(千円)	29,299	11,085	120,825	468,893
その他(千円)	938	480	8,164	48,974
②賃貸事業費用合計	9,237	3,238	37,969	155,797
外注委託費(千円)	—	—	9,269	639
水道光熱費(千円)	1,055	304	9,657	18,288
公租公課(千円)	2,021	700	13,574	29,788
保険料(千円)	63	21	322	1,100
修繕工事費(千円)	—	68	368	46
管理委託料(千円)	901	342	3,793	9,981
管理組合費(千円)	5,195	1,801	—	87,779
その他費用(千円)	—	—	985	8,173
③NOI(=①-②)(千円)	21,001	8,327	91,020	362,070
④減価償却費(千円)	1,703	693	28,787	57,798
⑤賃貸事業損益(=③-④)(千円)	19,298	7,633	62,232	304,271
⑥資本的支出(千円)	—	—	2,715	7,537
⑦NCF(=③-⑥)(千円)	21,001	8,327	88,305	354,533
<b>参考情報</b>				
年換算NOI利回り(対取得価格)(%)	7.7	8.4	4.6	6.5
長期修繕費用見積合計				
15年累計額(千円)	41,128	14,260	102,270	719,457
年平均額(千円)	2,742	951	6,818	47,964
平成17年度年額固定資産税・都市計画税(千円)	4,043	1,401	25,483	58,482

個別物件の収益状況 [参考情報] 第7期（平成17年1月1日～平成17年6月30日）

地域区分	東京都心			
用途	事務所			
不動産の名称	五反田 ファーストビル	福岡ビル	福岡ビル (第7期追加取得分)	JPR市ヶ谷ビル
<b>価格情報</b>				
取得価格（百万円）	2,920	1,800	1,120	5,100
投資比率（%）	1.5	0.9	0.6	2.6
期末評価額（百万円）	2,990	1,902	998	5,250
投資比率（%）	1.6	1.0	0.5	2.7
期末帳簿価額（百万円）	2,846	1,826	1,164	5,251
<b>賃貸借情報</b>				
期末テナント数	2	1	1	9
期末総賃貸可能面積（㎡）	4,243.58	1,250.06	687.34	4,181.66
期末総賃貸面積（㎡）	4,243.58	1,250.06	687.34	4,181.66
稼働率 当期の状況				
マーケット稼働率（%）	94.7	96.1	96.1	94.9
期末稼働率（%）	100.0	100.0	100.0	100.0
月末稼働率の期中平均（%）	100.0	100.0	100.0	100.0
過去の推移				
平成16年12月末（%）	100.0	100.0	—	100.0
平成16年6月末（%）	100.0	100.0	—	100.0
平成15年12月末（%）	100.0	100.0	—	—
平成15年6月末（%）	—	—	—	—
<b>損益情報</b>				
第7期中の営業日数	181	181	77	181
①賃貸事業収入合計	133,531	64,770	15,969	182,359
賃料収入(共益費含)(千円)	128,547	64,667	15,969	171,493
その他(千円)	4,983	102	—	10,865
②賃貸事業費用合計	39,614	18,641	2,584	53,899
外注委託費(千円)	12,853	194	—	10,117
水道光熱費(千円)	8,175	—	—	10,028
公租公課(千円)	12,149	6,989	—	16,651
保険料(千円)	401	289	73	368
修繕工事費(千円)	1,457	—	—	11,189
管理委託料(千円)	4,031	1,200	253	4,594
管理組合費(千円)	—	9,726	2,258	—
その他費用(千円)	544	242	—	950
③NOI(=①-②)(千円)	93,916	46,128	13,384	128,460
④減価償却費(千円)	23,421	5,531	1,228	14,704
⑤賃貸事業損益(=③-④)(千円)	70,495	40,597	12,156	113,755
⑥資本的支出(千円)	690	—	—	2,879
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	93,226	46,128	13,384	125,580
<b>参考情報</b>				
年換算NOI利回り(対取得価格)(%)	6.5	5.2	5.7	5.1
長期修繕費用見積合計				
15年累計額(千円)	336,613	60,389	33,214	250,060
年平均額(千円)	22,441	4,026	2,214	16,671
平成17年度年額固定資産税・都市計画税(千円)	22,714	13,481	3,645	33,080

個別物件の収益状況 [参考情報] 第7期 (平成17年1月1日～平成17年6月30日)

地域区分	東京都心			
用途	事務所			
不動産の名称	オーバルコート大崎マークウエスト	新宿スクエアタワー	ビッグス新宿ビル	アクロス新川ビル・アネックス
<b>価格情報</b>				
取得価格 (百万円)	3,500	10,000	11,821	710
投資比率 (%)	1.8	5.1	6.0	0.4
期末評価額 (百万円)	4,130	8,840	11,900	735
投資比率 (%)	2.2	4.6	6.2	0.4
期末帳簿価額 (百万円)	3,563	10,146	12,016	728
<b>賃貸借情報</b>				
期末テナント数	2	17	21	4
期末総賃貸可能面積 (㎡)	4,088.44	10,982.03	11,363.35	1,253.39
期末総賃貸面積 (㎡)	4,088.44	9,265.45	9,267.90	1,253.39
稼働率 当期の状況				
マーケット稼働率 (%)	98.0	95.4	94.0	93.5
期末稼働率 (%)	100.0	84.4	81.6	100.0
月末稼働率の期中平均 (%)	91.9	84.4	82.6	100.0
過去の推移				
平成16年12月末 (%)	100.0	84.4	87.7	100.0
平成16年6月末 (%)	100.0	—	—	—
平成15年12月末 (%)	—	—	—	—
平成15年6月末 (%)	—	—	—	—
<b>損益情報</b>				
第7期中の営業日数	181	181	105	181
①賃貸事業収入合計	144,791	253,066	271,661	45,922
賃料収入(共益費含)(千円)	138,324	246,132	230,873	40,398
その他(千円)	6,466	6,933	40,787	5,523
②賃貸事業費用合計	63,916	70,390	88,359	14,077
外注委託費(千円)	—	—	40,780	—
水道光熱費(千円)	4,256	—	21,470	2,509
公租公課(千円)	16,437	56,026	16,298	3,745
保険料(千円)	479	3,170	1,245	133
修繕工事費(千円)	2,147	—	1,817	—
管理委託料(千円)	1,263	1,200	2,716	1,207
管理組合費(千円)	32,508	9,993	—	6,239
その他費用(千円)	6,823	—	4,030	241
③NOI(=①-②)(千円)	80,874	182,675	183,301	31,845
④減価償却費(千円)	29,899	92,477	18,252	10,816
⑤賃貸事業損益(=③-④)(千円)	50,975	90,197	165,049	21,028
⑥資本的支出(千円)	3,067	—	9,501	—
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	77,807	182,675	173,800	31,845
<b>参考情報</b>				
年換算NOI利回り(対取得価格)(%)	4.7	3.7	5.4	9.0
長期修繕費用見積合計				
15年累計額(千円)	180,358	771,661	1,434,894	108,333
年平均額(千円)	12,024	51,444	95,660	7,222
平成17年度年額固定資産税・都市計画税(千円)	26,893	107,385	96,612	6,797



個別物件の収益状況 [参考情報] 第7期 (平成17年1月1日～平成17年6月30日)

地域区分	東京都心		東京周辺部	
用途	商業		事務所	
不動産の名称	J P R渋谷タワー レコードビル	J P R代官山	アルカイースト	J P R 千葉ビル
<b>価格情報</b>				
取得価格 (百万円)	12,000	2,160	5,880	2,350
投資比率 (%)	6.1	1.1	3.0	1.2
期末評価額 (百万円)	13,400	1,920	5,300	2,020
投資比率 (%)	7.0	1.0	2.8	1.1
期末帳簿価額 (百万円)	11,996	2,226	5,466	2,322
<b>賃貸借情報</b>				
期末テナント数	1	1	4	28
期末総賃貸可能面積 (㎡)	8,076.85	653.99	7,050.10	5,562.97
期末総賃貸面積 (㎡)	8,076.85	653.99	4,985.08	5,198.17
稼働率 当期の状況				
マーケット稼働率 (%)	—	—	91.3	79.4
期末稼働率 (%)	100.0	100.0	70.7	93.4
月末稼働率の期中平均 (%)	100.0	100.0	70.7	94.4
過去の推移				
平成16年12月末 (%)	100.0	100.0	93.2	95.8
平成16年6月末 (%)	100.0	—	100.0	88.8
平成15年12月末 (%)	100.0	—	85.4	88.6
平成15年6月末 (%)	100.0	—	100.0	83.7
<b>損益情報</b>				
第7期中の営業日数	181	181	181	181
①賃貸事業収入合計	345,576	52,205	147,540	146,012
賃料収入(共益費含)(千円)	345,576	52,205	129,432	134,216
その他(千円)	—	—	18,107	11,795
②賃貸事業費用合計	37,176	5,040	134,753	62,805
外注委託費(千円)	—	931	—	21,486
水道光熱費(千円)	—	—	6,043	12,793
公租公課(千円)	34,630	3,337	32,307	13,664
保険料(千円)	562	51	3,147	657
修繕工事費(千円)	177	—	102	4,819
管理委託料(千円)	1,805	720	4,094	4,104
管理組合費(千円)	—	—	87,684	—
その他費用(千円)	—	—	1,373	5,280
③NOI (=①-②)(千円)	308,399	47,164	12,787	83,207
④減価償却費(千円)	44,415	2,739	58,034	26,755
⑤賃貸事業損益 (=③-④)(千円)	263,983	44,424	△ 45,247	56,451
⑥資本的支出(千円)	1,104	—	—	19,177
⑦NCF (=③-⑥)(千円)	307,295	47,164	12,787	64,029
<b>参考情報</b>				
年換算NOI利回り(対取得価格)(%)	5.2	4.4	0.4	7.1
長期修繕費用見積合計				
15年累計額(千円)	236,620	16,350	153,220	283,432
年平均額(千円)	15,775	1,090	10,215	18,895
平成17年度年額固定資産税・都市計画税(千円)	69,094	3,018	64,236	26,059

個別物件の収益状況 [参考情報] 第7期 (平成17年1月1日～平成17年6月30日)

地域区分	東京周辺部			
用途	事務所			
不動産の名称	JPR横浜日本大通ビル	新横浜第二センタービル	川口センタービル	JPR上野イーストビル
<b>価格情報</b>				
取得価格 (百万円)	2,927	920	8,100	3,250
投資比率 (%)	1.5	0.5	4.1	1.6
期末評価額 (百万円)	2,420	1,020	8,990	3,460
投資比率 (%)	1.3	0.5	4.7	1.8
期末帳簿価額 (百万円)	2,749	961	8,102	3,331
<b>賃貸借情報</b>				
期末テナント数	11	11	38	9
期末総賃貸可能面積 (㎡)	6,082.25	2,640.86	15,478.43	6,512.45
期末総賃貸面積 (㎡)	5,917.43	2,323.29	15,407.71	6,512.45
稼働率 当期の状況				
マーケット稼働率 (%)	91.0	93.8	86.1	95.2
期末稼働率 (%)	97.3	88.0	99.5	100.0
月末稼働率の期中平均 (%)	94.9	90.7	99.1	96.1
過去の推移				
平成16年12月末 (%)	91.0	90.2	98.7	86.4
平成16年6月末 (%)	90.1	86.1	100.0	92.0
平成15年12月末 (%)	94.8	82.4	—	—
平成15年6月末 (%)	88.0	96.0	—	—
<b>損益情報</b>				
第7期中の営業日数	181	181	181	181
①賃貸事業収入合計	134,189	68,890	494,682	170,233
賃料収入(共益費含)(千円)	123,694	64,659	457,817	144,217
その他(千円)	10,495	4,230	36,864	26,016
②賃貸事業費用合計	57,918	19,754	150,497	71,464
外注委託費(千円)	12,567	4,635	53,174	18,843
水道光熱費(千円)	14,501	5,411	39,514	16,266
公租公課(千円)	12,124	6,133	39,641	15,386
保険料(千円)	5,037	312	1,666	538
修繕工事費(千円)	9,048	1,142	5,797	13,002
管理委託料(千円)	3,333	2,032	9,475	3,833
管理組合費(千円)	—	—	—	—
その他費用(千円)	1,304	86	1,228	3,593
③NOI(=①-②)(千円)	76,271	49,135	344,185	98,768
④減価償却費(千円)	38,729	12,879	90,029	41,480
⑤賃貸事業損益(=③-④)(千円)	37,541	36,256	254,155	57,288
⑥資本的支出(千円)	17,590	8,403	24,033	18,787
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	58,681	40,732	320,152	79,981
<b>参考情報</b>				
年換算NOI利回り(対取得価格)(%)	5.3	10.8	8.6	6.1
長期修繕費用見積合計				
15年累計額(千円)	395,980	191,815	481,948	341,960
年平均額(千円)	26,399	12,788	32,130	22,797
平成17年度年額固定資産税・都市計画税(千円)	23,539	12,045	73,899	30,708

個別物件の収益状況 [参考情報] 第7期 (平成17年1月1日～平成17年6月30日)

地域区分	東京周辺部		地方	
用途	商業		事務所	
不動産の名称	田無アスタ	ツルミフーガ 1	新潟駅南 センタービル	明治安田生命 大阪梅田ビル
<b>価格情報</b>				
取得価格 (百万円)	10,200	3,040	2,140	8,300
投資比率 (%)	5.2	1.5	1.1	4.2
期末評価額 (百万円)	10,900	3,300	2,100	8,670
投資比率 (%)	5.7	1.7	1.1	4.5
期末帳簿価額 (百万円)	9,334	2,911	1,983	7,836
<b>賃貸借情報</b>				
期末テナント数	1	1	14	23
期末総賃貸可能面積 (㎡)	31,121.71	9,578.60	5,206.82	9,600.63
期末総賃貸面積 (㎡)	31,121.71	9,578.60	5,206.82	9,204.98
稼働率 当期の状況				
マーケット稼働率 (%)	—	—	90.8	96.6
期末稼働率 (%)	100.0	100.0	100.0	95.9
月末稼働率の期中平均 (%)	100.0	100.0	100.0	94.1
過去の推移				
平成16年12月末 (%)	100.0	100.0	100.0	91.8
平成16年6月末 (%)	100.0	100.0	89.7	94.4
平成15年12月末 (%)	100.0	100.0	100.0	100.0
平成15年6月末 (%)	100.0	100.0	100.0	100.0
<b>損益情報</b>				
第7期中の営業日数	181	181	181	181
①賃貸事業収入合計	596,400	145,200	131,215	342,678
賃料収入(共益費含)(千円)	596,400	145,200	122,238	318,159
その他(千円)	—	—	8,976	24,518
②賃貸事業費用合計	83,397	29,696	45,656	137,520
外注委託費(千円)	—	—	758	34,473
水道光熱費(千円)	—	—	9,882	47,315
公租公課(千円)	45,861	14,826	9,981	37,627
保険料(千円)	4,261	563	1,237	1,282
修繕工事費(千円)	—	—	300	1,835
管理委託料(千円)	3,300	1,500	3,743	9,484
管理組合費(千円)	29,974	12,805	18,805	—
その他費用(千円)	—	—	948	5,501
③NOI(=①-②)(千円)	513,002	115,503	85,558	205,158
④減価償却費(千円)	119,950	13,404	24,442	71,274
⑤賃貸事業損益(=③-④)(千円)	393,051	102,099	61,116	133,883
⑥資本的支出(千円)	—	—	401	—
⑦NCF(=③-⑥)(千円)	513,002	115,503	85,157	205,158
<b>参考情報</b>				
年換算NOI利回り(対取得価格)(%)	10.1	7.7	8.1	5.0
長期修繕費用見積合計				
15年累計額(千円)	349,888	579,240	91,334	271,683
年平均額(千円)	23,326	38,616	6,089	18,112
平成17年度年額固定資産税・都市計画税(千円)	91,622	29,653	19,149	72,886

個別物件の収益状況 [参考情報] 第7期 (平成17年1月1日～平成17年6月30日)

地域区分	地方			
用途	事務所			
不動産の名称	東京建物 本町ビル	J P R 高松ビル	J P R 博多ビル	J P R 那覇ビル
<b>価格情報</b>				
取得価格 (百万円)	4,150	2,130	2,900	1,560
投資比率 (%)	2.1	1.1	1.5	0.8
期末評価額 (百万円)	3,990	1,360	2,730	1,530
投資比率 (%)	2.1	0.7	1.4	0.8
期末帳簿価額 (百万円)	4,140	2,310	2,937	1,542
<b>賃貸借情報</b>				
期末テナント数	10	28	26	14
期末総賃貸可能面積 (㎡)	7,210.25	5,023.53	6,581.15	3,947.69
期末総賃貸面積 (㎡)	7,106.76	4,580.86	5,893.67	3,339.93
稼働率 当期の状況				
マーケット稼働率 (%)	92.0	85.1	89.2	—
期末稼働率 (%)	98.6	91.2	89.6	84.6
月末稼働率の期中平均 (%)	98.6	88.9	89.2	86.4
過去の推移				
平成16年12月末 (%)	98.6	86.2	89.3	87.3
平成16年6月末 (%)	98.6	80.1	85.6	82.4
平成15年12月末 (%)	98.6	68.1	92.5	97.3
平成15年6月末 (%)	98.6	76.7	86.4	97.3
<b>損益情報</b>				
第7期中の営業日数	181	181	181	181
①賃貸事業収入合計	244,846	97,372	153,281	98,497
賃料収入(共益費含)(千円)	229,645	93,118	144,500	92,093
その他(千円)	15,201	4,254	8,780	6,404
②賃貸事業費用合計	62,683	37,288	55,251	36,260
外注委託費(千円)	18,656	11,559	12,296	11,429
水道光熱費(千円)	18,069	9,099	12,633	8,715
公租公課(千円)	12,953	9,960	14,183	6,934
保険料(千円)	621	492	572	399
修繕工事費(千円)	3,941	1,937	10,607	4,838
管理委託料(千円)	7,529	2,847	3,760	2,506
管理組合費(千円)	—	—	—	—
その他費用(千円)	912	1,391	1,196	1,437
③NOI(=①-②)(千円)	182,162	60,084	98,029	62,237
④減価償却費(千円)	14,106	15,275	15,034	25,325
⑤賃貸事業損益(=③-④)(千円)	168,056	44,808	82,995	36,912
⑥資本的支出(千円)	23,375	34,455	26,579	8,944
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	158,787	25,629	71,450	53,292
<b>参考情報</b>				
年換算NOI利回り(対取得価格)(%)	8.9	5.7	6.8	8.0
長期修繕費用見積合計				
15年累計額(千円)	445,250	482,470	564,920	273,500
年平均額(千円)	29,683	32,165	37,661	18,233
平成17年度年額固定資産税・都市計画税(千円)	25,046	19,412	27,634	12,679

個別物件の収益状況 [参考情報] 第7期 (平成17年1月1日～平成17年6月30日)

地域区分	地方			
用途	事務所			
不動産の名称	NORTH33 ビル	パークイースト 札幌	損保ジャパン 仙台ビル	損保ジャパン 和歌山ビル
<b>価格情報</b>				
取得価格 (百万円)	3,700	2,150	3,150	1,670
投資比率 (%)	1.9	1.1	1.6	0.8
期末評価額 (百万円)	2,860	1,720	3,290	1,680
投資比率 (%)	1.5	0.9	1.7	0.9
期末帳簿価額 (百万円)	3,625	2,151	2,910	1,552
<b>賃貸借情報</b>				
期末テナント数	24	22	11	15
期末総賃貸可能面積 (㎡)	6,642.98	7,655.89	7,107.40	4,891.36
期末総賃貸面積 (㎡)	6,511.22	6,847.37	6,470.55	4,330.72
稼働率 当期の状況				
マーケット稼働率 (%)	92.6	88.5	93.6	82.2
期末稼働率 (%)	98.0	89.4	91.0	88.5
月末稼働率の期中平均 (%)	97.7	90.6	85.9	91.9
過去の推移				
平成16年12月末 (%)	96.0	90.9	95.3	93.6
平成16年6月末 (%)	89.3	72.5	96.9	95.0
平成15年12月末 (%)	67.8	77.6	98.4	100.0
平成15年6月末 (%)	83.0	82.1	100.0	96.8
<b>損益情報</b>				
第7期中の営業日数	181	181	181	181
①賃貸事業収入合計	169,958	127,816	174,349	115,637
賃料収入(共益費含)(千円)	155,211	120,036	168,527	110,019
その他(千円)	14,746	7,779	5,822	5,617
②賃貸事業費用合計	75,866	57,700	58,479	34,739
外注委託費(千円)	20,428	18,295	17,506	11,389
水道光熱費(千円)	20,323	16,243	12,021	10,577
公租公課(千円)	23,779	12,316	17,361	8,087
保険料(千円)	708	695	830	505
修繕工事費(千円)	4,409	5,212	2,456	347
管理委託料(千円)	4,631	3,673	5,203	3,406
管理組合費(千円)	—	—	—	—
その他費用(千円)	1,586	1,264	3,099	424
③NOI(=①-②)(千円)	94,091	70,116	115,869	80,898
④減価償却費(千円)	43,366	24,235	46,382	25,668
⑤賃貸事業損益(=③-④)(千円)	50,725	45,880	69,486	55,229
⑥資本的支出(千円)	17,459	6,061	3,253	6,495
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	76,632	64,054	112,616	74,402
<b>参考情報</b>				
年換算NOI利回り(対取得価格)(%)	5.1	6.6	7.4	9.8
長期修繕費用見積合計				
15年累計額(千円)	338,427	493,375	357,691	297,527
年平均額(千円)	22,562	32,892	23,846	19,835
平成17年度年額固定資産税・都市計画税(千円)	47,337	24,379	32,530	15,306

個別物件の収益状況 [参考情報] 第7期 (平成17年1月1日～平成17年6月30日)

地域区分	地方			
用途	事務所			
不動産の名称	天神121ビル	S K広島ビル	J P R名古屋栄ビル	堂島Fビルディング
<b>価格情報</b>				
取得価格 (百万円)	2,810	947	4,550	2,140
投資比率 (%)	1.4	0.5	2.3	1.1
期末評価額 (百万円)	2,560	840	4,790	2,130
投資比率 (%)	1.3	0.4	2.5	1.1
期末帳簿価額 (百万円)	2,677	1,008	4,651	2,175
<b>賃貸借情報</b>				
期末テナント数	13	17	20	9
期末総賃貸可能面積 (㎡)	3,292.02	2,742.22	5,461.90	3,941.40
期末総賃貸面積 (㎡)	3,181.01	2,354.52	5,461.90	3,345.90
稼働率 当期の状況				
マーケット稼働率 (%)	90.5	88.5	93.3	93.8
期末稼働率 (%)	96.6	85.9	100.0	84.9
月末稼働率の期中平均 (%)	96.6	79.8	98.9	84.9
過去の推移				
平成16年12月末 (%)	96.6	70.4	100.0	84.9
平成16年6月末 (%)	77.9	86.5	95.3	92.2
平成15年12月末 (%)	66.8	78.2	90.3	—
平成15年6月末 (%)	91.5	72.0	—	—
<b>損益情報</b>				
第7期中の営業日数	181	181	181	181
①賃貸事業収入合計	116,167	52,114	219,372	117,664
賃料収入(共益費含)(千円)	108,492	45,875	194,516	108,006
その他(千円)	7,674	6,238	24,855	9,657
②賃貸事業費用合計	36,116	29,187	67,500	51,699
外注委託費(千円)	—	7,003	22,764	17,996
水道光熱費(千円)	5,150	5,474	16,734	8,853
公租公課(千円)	8,658	7,182	20,384	15,335
保険料(千円)	350	263	450	330
修繕工事費(千円)	—	6,966	12	4,206
管理委託料(千円)	3,620	1,381	5,418	3,245
管理組合費(千円)	17,925	—	—	—
その他費用(千円)	411	917	1,736	1,732
③NOI(=①-②)(千円)	80,050	22,926	151,872	65,964
④減価償却費(千円)	26,115	13,008	26,746	18,126
⑤賃貸事業損益(=③-④)(千円)	53,934	9,918	125,125	47,838
⑥資本的支出(千円)	—	29,177	2,850	1,416
⑦NCF(=③-⑥)(千円)	80,050	△ 6,251	149,022	64,548
<b>参考情報</b>				
年換算NOI利回り(対取得価格)(%)	5.7	4.9	6.7	6.2
長期修繕費用見積合計				
15年累計額(千円)	196,277	214,720	115,060	265,594
年平均額(千円)	13,085	14,315	7,671	17,706
平成17年度年額固定資産税・都市計画税(千円)	16,184	14,340	39,881	30,359

個別物件の収益状況 [参考情報] 第7期 (平成17年1月1日～平成17年6月30日)

地域区分 用途	地方			
	事務所		商業	
不動産の名称	船場福岡ビル	UFJセントラル リース本社ビル	JPR梅田ロフト ビル	シュトラッセ一番町
<b>価格情報</b>				
取得価格 (百万円)	1,920	4,137	13,000	4,200
投資比率 (%)	1.0	2.1	6.6	2.1
期末評価額 (百万円)	1,960	3,970	12,000	3,820
投資比率 (%)	1.0	2.1	6.3	2.0
期末帳簿価額 (百万円)	1,964	4,276	12,980	4,193
<b>賃貸借情報</b>				
期末テナント数	5	1	1	1
期末総賃貸可能面積 (㎡)	3,349.57	7,123.07	18,586.97	2,861.91
期末総賃貸面積 (㎡)	2,931.68	7,123.07	18,586.97	2,861.91
稼働率 当期の状況				
マーケット稼働率 (%)	89.2	90.8	—	—
期末稼働率 (%)	87.5	100.0	100.0	100.0
月末稼働率の期中平均 (%)	97.9	100.0	100.0	100.0
過去の推移				
平成16年12月末 (%)	100.0	—	100.0	—
平成16年6月末 (%)	100.0	—	100.0	—
平成15年12月末 (%)	—	—	100.0	—
平成15年6月末 (%)	—	—	100.0	—
<b>損益情報</b>				
第7期中の営業日数	181	101	181	147
①賃貸事業収入合計	92,549	104,679	402,412	104,697
賃料収入(共益費含)(千円)	86,375	97,845	402,412	104,697
その他(千円)	6,174	6,833	—	—
②賃貸事業費用合計	24,490	22,594	30,412	6,322
外注委託費(千円)	6,731	10,824	—	—
水道光熱費(千円)	4,840	8,223	—	—
公租公課(千円)	7,511	—	27,551	—
保険料(千円)	258	314	969	232
修繕工事費(千円)	2,300	55	92	45
管理委託料(千円)	2,252	2,151	1,800	5,234
管理組合費(千円)	—	—	—	—
その他費用(千円)	595	1,025	—	808
③NOI(=①-②)(千円)	68,059	82,084	371,999	98,375
④減価償却費(千円)	20,078	35,077	57,151	25,209
⑤賃貸事業損益(=③-④)(千円)	47,980	47,007	314,848	73,165
⑥資本的支出(千円)	7,393	—	26,599	—
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	60,666	82,084	345,400	98,375
<b>参考情報</b>				
年換算NOI利回り(対取得価格)(%)	7.1	7.2	5.8	5.8
長期修繕費用見積合計				
15年累計額(千円)	159,990	381,650	629,770	107,810
年平均額(千円)	10,666	25,443	41,985	7,187
平成17年度年額固定資産税・都市計画税(千円)	14,801	32,792	54,808	15,859

個別物件の収益状況 [参考情報] 第7期 (平成17年1月1日～平成17年6月30日)

地域区分	地方
用途	商業
不動産の名称	ベネトン心齋橋ビル
<b>価格情報</b>	
取得価格 (百万円)	5,430
投資比率 (%)	2.7
期末評価額 (百万円)	5,030
投資比率 (%)	2.6
期末帳簿価額 (百万円)	5,643
<b>賃貸借情報</b>	
期末テナント数	1
期末総賃貸可能面積 (㎡)	5,303.98
期末総賃貸面積 (㎡)	5,303.98
稼働率 当期の状況	
マーケット稼働率 (%)	—
期末稼働率 (%)	100.0
月末稼働率の期中平均 (%)	100.0
過去の推移	
平成16年12月末 (%)	—
平成16年6月末 (%)	—
平成15年12月末 (%)	—
平成15年6月末 (%)	—
<b>損益情報</b>	
第7期中の営業日数	32
①賃貸事業収入合計	
賃料収入(共益費含)(千円)	
その他(千円)	
②賃貸事業費用合計	
外注委託費(千円)	
水道光熱費(千円)	
公租公課(千円)	
保険料(千円)	
修繕工事費(千円)	
管理委託料(千円)	
管理組合費(千円)	
その他費用(千円)	
③NOI(=①-②)(千円)	22,166
④減価償却費(千円)	8,792
⑤賃貸事業損益(=③-④)(千円)	13,373
⑥資本的支出(千円)	—
⑦NCF(=③-⑥)(千円)	22,166
<b>参考情報</b>	
年換算NOI利回り(対取得価格)(%)	4.7
長期修繕費用見積合計	
15年累計額(千円)	48,480
年平均額(千円)	3,232
平成17年度年額固定資産税・都市計画税(千円)	24,757



個別物件の収益状況 [参考情報] 第7期（平成17年1月1日～平成17年6月30日） 当期売却物件

地域区分	東京周辺部	地方	
用途	事務所	事務所	
不動産の名称	JPR 池袋ビル	JPRパークウエ スト高松	JPRスクエア博 多 イースト・ウエスト
<b>価格情報</b>			
取得価格（百万円）	—	—	—
投資比率（%）	—	—	—
期末評価額（百万円）	—	—	—
投資比率（%）	—	—	—
期末帳簿価額（百万円）	—	—	—
<b>賃貸借情報</b>			
期末テナント数	—	—	—
期末総賃貸可能面積（㎡）	—	—	—
期末総賃貸面積（㎡）	—	—	—
稼働率 当期の状況			
マーケット稼働率（%）	—	—	—
期末稼働率（%）	—	—	—
月末稼働率の期中平均（%）	86.1	80.3	80.0
過去の推移			
平成16年12月末（%）	91.8	80.3	80.7
平成16年6月末（%）	76.8	63.7	79.0
平成15年12月末（%）	76.8	76.6	91.1
平成15年6月末（%）	61.5	74.5	92.2
<b>損益情報</b>			
第7期中の営業日数	74	74	74
①賃貸事業収入合計	39,156	19,459	60,313
賃料収入(共益費含)(千円)	37,829	18,867	56,684
その他(千円)	1,327	591	3,628
②賃貸事業費用合計	13,699	8,121	20,838
外注委託費(千円)	2,402	2,432	5,763
水道光熱費(千円)	4,172	2,023	6,980
公租公課(千円)	4,221	2,289	5,979
保険料(千円)	151	88	266
修繕工事費(千円)	654	758	644
管理委託料(千円)	1,233	496	1,103
管理組合費(千円)	—	—	—
その他費用(千円)	865	33	101
③NOI(=①-②)(千円)	25,456	11,338	39,475
④減価償却費(千円)	11,219	4,238	8,260
⑤賃貸事業損益(=③-④)(千円)	14,237	7,099	31,214
⑥資本的支出(千円)	—	6,334	4,885
⑦NCF(=③-⑥)(千円)	25,456	5,004	34,590
<b>参考情報</b>			
年換算NOI利回り(対取得価格)(%)	6.2	6.4	6.8
長期修繕費用見積合計			
15年累計額(千円)	603,470	255,360	516,830
年平均額(千円)	40,231	17,024	34,455
平成17年度年額固定資産税・都市計画税(千円)	19,518	9,652	28,128

個別物件の収益状況 [参考情報] 第8期 (平成17年7月1日～平成17年12月31日)

地域区分	東京都心			
用途	事務所			
不動産の名称	兼松ビル	兼松ビル別館	JPR 人形町ビル	新麹町ビル
<b>価格情報</b>				
取得価格 (百万円)	16,276	2,874	2,100	1,670
投資比率 (%)	8.0	1.4	1.0	0.8
期末評価額 (百万円)	13,500	2,810	2,040	1,630
投資比率 (%)	6.4	1.3	1.0	0.8
期末帳簿価額 (百万円)	15,812	2,721	2,021	1,671
<b>賃貸借情報</b>				
期末テナント数	10	1	4	7
期末総賃貸可能面積 (㎡)	7,994.02	2,291.13	2,788.98	2,105.44
期末総賃貸面積 (㎡)	7,994.02	2,291.13	2,788.98	2,105.44
稼働率 当期の状況				
マーケット稼働率 (%)	97.1	97.1	94.2	95.3
期末稼働率 (%)	100.0	100.0	100.0	100.0
月末稼働率の期中平均 (%)	100.0	100.0	100.0	100.0
過去の推移				
平成17年6月末 (%)	97.5	100.0	100.0	100.0
平成16年12月末 (%)	97.5	100.0	100.0	100.0
平成16年6月末 (%)	97.5	100.0	86.4	81.9
平成15年12月末 (%)	97.5	100.0	100.0	81.9
<b>損益情報</b>				
第8期中の営業日数	184	184	184	184
①賃貸事業収入合計	434,317	105,738	100,377	69,930
賃料収入(共益費含)(千円)	402,824	92,769	89,287	68,013
その他(千円)	31,493	12,968	11,090	1,916
②賃貸事業費用合計	131,638	31,341	44,715	21,612
外注委託費(千円)	28,740	6,345	6,350	—
水道光熱費(千円)	35,913	9,169	12,448	2,022
公租公課(千円)	43,006	7,479	7,312	4,727
保険料(千円)	1,115	268	285	147
修繕工事費(千円)	6,961	3,929	13,415	270
管理委託料(千円)	11,249	2,710	3,209	2,093
管理組合費(千円)	—	—	—	12,135
その他費用(千円)	4,650	1,437	1,693	215
③NOI(=①-②)(千円)	302,679	74,396	55,662	48,318
④減価償却費(千円)	102,512	29,765	16,838	4,210
⑤賃貸事業損益(=③-④)(千円)	200,167	44,631	38,824	44,107
⑥資本的支出(千円)	78,866	29,032	18,528	630
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	223,812	45,363	37,133	47,688
<b>参考情報</b>				
年換算NOI利回り(対取得価格)(%)	3.7	5.1	5.3	5.7
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
年平均額(千円)	24,058	9,434	12,065	6,405
平成17年度年額固定資産税・都市計画税(千円)	83,234	14,183	14,493	9,448

個別物件の収益状況 [参考情報] 第8期 (平成17年7月1日～平成17年12月31日)

地域区分	東京都心			
用途	事務所			
不動産の名称	新麹町ビル (第2期追加取得分)	新麹町ビル (第6期追加取得分)	JPRクレスト 竹橋ビル	MS芝浦ビル
<b>価格情報</b>				
取得価格 (百万円)	550	200	4,000	11,200
投資比率 (%)	0.3	0.1	2.0	5.5
期末評価額 (百万円)	698	242	3,440	12,900
投資比率 (%)	0.3	0.1	1.6	6.1
期末帳簿価額 (百万円)	559	207	3,829	11,339
<b>賃貸借情報</b>				
期末テナント数	3	1	9	8
期末総賃貸可能面積 (㎡)	901.36	312.53	3,265.34	14,429.09
期末総賃貸面積 (㎡)	901.36	312.53	3,265.34	14,429.09
稼働率 当期の状況				
マーケット稼働率 (%)	95.3	95.3	94.1	95.6
期末稼働率 (%)	100.0	100.0	100.0	100.0
月末稼働率の期中平均 (%)	100.0	100.0	100.0	98.9
過去の推移				
平成17年6月末 (%)	100.0	100.0	100.0	100.0
平成16年12月末 (%)	100.0	100.0	100.0	100.0
平成16年6月末 (%)	100.0	—	100.0	86.4
平成15年12月末 (%)	100.0	—	100.0	86.4
<b>損益情報</b>				
第8期中の営業日数	184	184	184	184
①賃貸事業収入合計	30,517	11,882	132,824	521,002
賃料収入(共益費含)(千円)	29,299	11,085	123,483	455,300
その他(千円)	1,217	797	9,341	65,701
②賃貸事業費用合計	9,520	3,435	40,560	176,073
外注委託費(千円)	—	—	9,293	2,057
水道光熱費(千円)	1,237	526	10,305	23,126
公租公課(千円)	2,021	700	13,272	29,788
保険料(千円)	63	21	320	1,089
修繕工事費(千円)	102	40	743	16,874
管理委託料(千円)	901	344	3,866	9,846
管理組合費(千円)	5,195	1,801	—	87,779
その他費用(千円)	—	—	2,759	5,512
③NOI(=①-②)(千円)	20,996	8,447	92,264	344,928
④減価償却費(千円)	1,701	695	28,941	58,160
⑤賃貸事業損益(=③-④)(千円)	19,294	7,752	63,322	286,767
⑥資本的支出(千円)	—	—	1,720	15,089
⑦NCF(=③-⑥)(千円)	20,996	8,447	90,544	329,838
<b>参考情報</b>				
年換算NOI利回り(対取得価格)(%)	7.6	8.4	4.6	6.1
長期修繕費用見積合計				
15年累計額(千円)	41,128	14,260	102,270	719,457
年平均額(千円)	2,742	951	6,818	47,964
平成17年度年額固定資産税・都市計画税(千円)	4,043	1,401	25,483	58,482

個別物件の収益状況 [参考情報] 第8期 (平成17年7月1日～平成17年12月31日)

地域区分	東京都心			
用途	事務所			
不動産の名称	五反田 ファーストビル	福岡ビル	福岡ビル (第7期追加取得分)	JPR市ヶ谷ビル
<b>価格情報</b>				
取得価格 (百万円)	2,920	1,800	1,120	5,100
投資比率 (%)	1.4	0.9	0.6	2.5
期末評価額 (百万円)	3,080	1,902	998	5,300
投資比率 (%)	1.5	0.9	0.5	2.5
期末帳簿価額 (百万円)	2,832	1,821	1,165	5,248
<b>賃貸借情報</b>				
期末テナント数	2	1	1	9
期末総賃貸可能面積 (㎡)	4,243.58	1,250.06	687.34	4,186.09
期末総賃貸面積 (㎡)	4,243.58	1,250.06	687.34	4,186.09
稼働率 当期の状況				
マーケット稼働率 (%)	95.5	97.1	97.1	94.0
期末稼働率 (%)	100.0	100.0	100.0	100.0
月末稼働率の期中平均 (%)	100.0	100.0	100.0	100.0
過去の推移				
平成17年6月末 (%)	100.0	100.0	100.0	100.0
平成16年12月末 (%)	100.0	100.0	—	100.0
平成16年6月末 (%)	100.0	100.0	—	100.0
平成15年12月末 (%)	100.0	100.0	—	—
<b>損益情報</b>				
第8期中の営業日数	184	184	184	184
①賃貸事業収入合計	133,918	64,667	37,822	188,019
賃料収入(共益費含)(千円)	128,935	64,667	37,822	169,373
その他(千円)	4,982	—	—	18,645
②賃貸事業費用合計	44,832	18,097	6,225	48,037
外注委託費(千円)	12,853	—	—	10,176
水道光熱費(千円)	11,967	—	—	12,803
公租公課(千円)	11,986	6,767	—	16,623
保険料(千円)	398	291	216	365
修繕工事費(千円)	3,390	—	—	2,290
管理委託料(千円)	3,927	1,200	600	4,443
管理組合費(千円)	—	9,726	5,347	—
その他費用(千円)	307	112	61	1,334
③NOI(=①-②)(千円)	89,085	46,569	31,596	139,981
④減価償却費(千円)	23,503	5,531	2,469	14,872
⑤賃貸事業損益(=③-④)(千円)	65,581	41,038	29,127	125,108
⑥資本的支出(千円)	9,101	—	—	11,624
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	79,984	46,569	31,596	128,357
<b>参考情報</b>				
年換算NOI利回り(対取得価格)(%)	6.1	5.1	5.6	5.4
長期修繕費用見積合計				
15年累計額(千円)	336,613	60,389	33,214	250,060
年平均額(千円)	22,441	4,026	2,214	16,671
平成17年度年額固定資産税・都市計画税(千円)	22,714	13,481	7,236	33,080

個別物件の収益状況 [参考情報] 第8期 (平成17年7月1日～平成17年12月31日)

地域区分	東京都心			
用途	事務所			
不動産の名称	オーバルコート大崎マークウエスト	新宿スクエアタワー	ビッグス新宿ビル	アクロス新川ビル・アネックス
<b>価格情報</b>				
取得価格 (百万円)	3,500	10,000	11,821	710
投資比率 (%)	1.7	4.9	5.8	0.4
期末評価額 (百万円)	4,140	9,350	11,900	739
投資比率 (%)	2.0	4.4	5.7	0.4
期末帳簿価額 (百万円)	3,534	10,054	12,027	717
<b>賃貸借情報</b>				
期末テナント数	4	21	22	4
期末総賃貸可能面積 (㎡)	4,088.44	10,982.03	11,363.35	1,253.39
期末総賃貸面積 (㎡)	4,088.44	9,843.71	10,289.84	1,253.39
稼働率 当期の状況				
マーケット稼働率 (%)	98.8	97.6	94.9	94.5
期末稼働率 (%)	100.0	89.6	90.6	100.0
月末稼働率の期中平均 (%)	100.0	88.5	83.3	100.0
過去の推移				
平成17年6月末 (%)	100.0	84.4	81.6	100.0
平成16年12月末 (%)	100.0	84.4	87.7	100.0
平成16年6月末 (%)	100.0	—	—	—
平成15年12月末 (%)	—	—	—	—
<b>損益情報</b>				
第8期中の営業日数	184	184	184	184
①賃貸事業収入合計	171,879	249,532	417,076	47,867
賃料収入(共益費含)(千円)	161,499	249,532	367,158	41,910
その他(千円)	10,380	—	49,917	5,956
②賃貸事業費用合計	66,075	69,004	135,543	15,132
外注委託費(千円)	—	—	66,761	—
水道光熱費(千円)	7,384	—	37,446	2,796
公租公課(千円)	16,432	54,580	16,297	3,742
保険料(千円)	475	3,134	1,931	130
修繕工事費(千円)	—	—	4,217	—
管理委託料(千円)	1,200	1,200	4,241	1,230
管理組合費(千円)	39,576	10,009	—	6,599
その他費用(千円)	1,006	79	4,649	633
③NOI(=①-②)(千円)	105,803	180,527	281,532	32,735
④減価償却費(千円)	29,919	92,477	29,286	10,830
⑤賃貸事業損益(=③-④)(千円)	75,884	88,049	252,246	21,905
⑥資本的支出(千円)	—	—	6,339	—
⑦NCF(=③-⑥)(千円)	105,803	180,527	275,192	32,735
<b>参考情報</b>				
年換算NOI利回り(対取得価格)(%)	6.0	3.6	4.7	9.1
長期修繕費用見積合計				
15年累計額(千円)	180,358	771,661	1,434,894	108,333
年平均額(千円)	12,024	51,444	95,660	7,222
平成17年度年額固定資産税・都市計画税(千円)	26,893	107,385	96,612	6,797

個別物件の収益状況 [参考情報] 第8期 (平成17年7月1日～平成17年12月31日)

地域区分	東京都心		東京周辺部	
用途	商業		事務所	
不動産の名称	J P R渋谷タワー レコードビル	J P R代官山	アルカイースト	J P R 千葉ビル
<b>価格情報</b>				
取得価格 (百万円)	12,000	2,160	5,880	2,350
投資比率 (%)	5.9	1.1	2.9	1.2
期末評価額 (百万円)	15,100	1,750	5,990	2,050
投資比率 (%)	7.2	0.8	2.8	1.0
期末帳簿価額 (百万円)	11,981	2,230	5,408	2,306
<b>賃貸借情報</b>				
期末テナント数	1	4	5	28
期末総賃貸可能面積 (㎡)	8,076.85	653.99	7,022.76	5,562.97
期末総賃貸面積 (㎡)	8,076.85	653.99	6,540.64	5,036.77
稼働率 当期の状況				
マーケット稼働率 (%)	—	—	95.0	80.8
期末稼働率 (%)	100.0	100.0	93.1	90.5
月末稼働率の期中平均 (%)	100.0	87.9	80.6	89.9
過去の推移				
平成17年6月末 (%)	100.0	100.0	70.7	93.4
平成16年12月末 (%)	100.0	100.0	93.2	95.8
平成16年6月末 (%)	100.0	—	100.0	88.8
平成15年12月末 (%)	100.0	—	85.4	88.6
<b>損益情報</b>				
第8期中の営業日数	184	184	184	184
①賃貸事業収入合計	345,576	41,924	203,046	143,237
賃料収入(共益費含)(千円)	345,576	25,355	192,914	129,484
その他(千円)	—	16,568	10,131	13,752
②賃貸事業費用合計	42,007	31,058	137,697	66,453
外注委託費(千円)	—	1,137	—	20,816
水道光熱費(千円)	—	1,242	8,990	20,053
公租公課(千円)	34,630	1,588	32,304	13,349
保険料(千円)	558	50	3,136	650
修繕工事費(千円)	4,598	18,250	25	5,775
管理委託料(千円)	1,904	1,262	4,775	3,935
管理組合費(千円)	—	—	87,684	—
その他費用(千円)	315	7,526	781	1,873
③NOI (=①-②)(千円)	303,568	10,866	65,348	76,783
④減価償却費(千円)	44,570	2,833	58,034	27,161
⑤賃貸事業損益 (=③-④)(千円)	258,997	8,032	7,313	49,621
⑥資本的支出(千円)	30,147	6,190	—	11,048
⑦NCF (=③-⑥)(千円)	273,420	4,676	65,348	65,735
<b>参考情報</b>				
年換算NOI利回り(対取得価格)(%)	5.0	1.0	2.2	6.5
長期修繕費用見積合計				
15年累計額(千円)	236,620	16,350	153,220	283,432
年平均額(千円)	15,775	1,090	10,215	18,895
平成17年度年額固定資産税・都市計画税(千円)	69,094	3,018	64,236	26,059

個別物件の収益状況 [参考情報] 第8期 (平成17年7月1日～平成17年12月31日)

地域区分	東京周辺部			
用途	事務所			
不動産の名称	JPR横浜日本大通ビル	新横浜第二センタービル	川口センタービル	JPR上野イーストビル
<b>価格情報</b>				
取得価格 (百万円)	2,927	920	8,100	3,250
投資比率 (%)	1.4	0.5	4.0	1.6
期末評価額 (百万円)	2,450	1,230	9,650	3,660
投資比率 (%)	1.2	0.6	4.6	1.7
期末帳簿価額 (百万円)	2,722	950	8,068	3,296
<b>賃貸借情報</b>				
期末テナント数	11	14	38	9
期末総賃貸可能面積 (㎡)	6,066.53	2,641.19	15,478.43	6,512.45
期末総賃貸面積 (㎡)	5,917.43	2,534.39	15,407.71	6,512.45
稼働率 当期の状況				
マーケット稼働率 (%)	92.3	94.0	88.1	95.4
期末稼働率 (%)	97.5	96.0	99.5	100.0
月末稼働率の期中平均 (%)	97.5	92.2	99.1	100.0
過去の推移				
平成17年6月末 (%)	97.3	88.0	99.5	100.0
平成16年12月末 (%)	91.0	90.2	98.7	86.4
平成16年6月末 (%)	90.1	86.1	100.0	92.0
平成15年12月末 (%)	94.8	82.4	—	—
<b>損益情報</b>				
第8期中の営業日数	184	184	184	184
①賃貸事業収入合計	139,077	68,124	498,415	192,387
賃料収入(共益費含)(千円)	127,113	63,376	453,087	171,334
その他(千円)	11,963	4,748	45,327	21,053
②賃貸事業費用合計	54,340	22,320	177,556	63,698
外注委託費(千円)	12,602	4,973	53,076	18,577
水道光熱費(千円)	16,246	6,524	45,299	18,577
公租公課(千円)	11,868	6,132	38,562	15,384
保険料(千円)	5,113	310	1,644	534
修繕工事費(千円)	2,579	811	26,465	5,291
管理委託料(千円)	3,348	1,960	11,788	4,476
管理組合費(千円)	—	—	—	—
その他費用(千円)	2,581	1,608	720	857
③NOI(=①-②)(千円)	84,736	45,804	320,858	128,688
④減価償却費(千円)	39,154	13,018	91,022	42,281
⑤賃貸事業損益(=③-④)(千円)	45,581	32,786	229,836	86,407
⑥資本的支出(千円)	11,456	2,340	57,685	7,642
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	73,280	43,464	263,172	121,045
<b>参考情報</b>				
年換算NOI利回り(対取得価格)(%)	5.7	9.9	7.9	7.9
長期修繕費用見積合計				
15年累計額(千円)	395,980	191,815	481,948	341,960
年平均額(千円)	26,399	12,788	32,130	22,797
平成17年度年額固定資産税・都市計画税(千円)	23,539	12,045	73,899	30,708

個別物件の収益状況 [参考情報] 第8期 (平成17年7月1日～平成17年12月31日)

地域区分 用途	東京周辺部			地方
	事務所	商業		事務所
不動産の名称	立川ビジネス 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
<b>価格情報</b>				
取得価格 (百万円)	888	10,200	3,040	2,140
投資比率 (%)	0.4	5.0	1.5	1.1
期末評価額 (百万円)	922	13,000	3,630	2,130
投資比率 (%)	0.4	6.2	1.7	1.0
期末帳簿価額 (百万円)	885	9,214	2,898	1,958
<b>賃貸借情報</b>				
期末テナント数	4	1	1	12
期末総賃貸可能面積 (㎡)	1,747.13	31,121.71	9,578.60	5,205.82
期末総賃貸面積 (㎡)	1,747.13	31,121.71	9,578.60	5,205.82
稼働率 当期の状況				
マーケット稼働率 (%)	95.9	—	—	91.1
期末稼働率 (%)	100.0	100.0	100.0	100.0
月末稼働率の期中平均 (%)	100.0	100.0	100.0	99.5
過去の推移				
平成17年6月末 (%)	—	100.0	100.0	100.0
平成16年12月末 (%)	—	100.0	100.0	100.0
平成16年6月末 (%)	—	100.0	100.0	89.7
平成15年12月末 (%)	—	100.0	100.0	100.0
<b>損益情報</b>				
第8期中の営業日数	93	184	184	184
①賃貸事業収入合計	28,166	596,400	145,200	134,255
賃料収入(共益費含)(千円)	25,733	596,400	145,200	121,986
その他(千円)	2,433	—	—	12,268
②賃貸事業費用合計	8,254	82,242	29,691	54,683
外注委託費(千円)	3,529	—	—	2,466
水道光熱費(千円)	2,959	—	—	12,164
公租公課(千円)	—	45,855	14,826	9,959
保険料(千円)	85	4,162	559	1,246
修繕工事費(千円)	552	—	—	4,590
管理委託料(千円)	752	2,250	1,500	3,843
管理組合費(千円)	—	29,974	12,805	18,729
その他費用(千円)	375	—	—	1,683
③NOI(=①-②)(千円)	19,912	514,157	115,508	79,571
④減価償却費(千円)	6,709	119,950	13,404	24,405
⑤賃貸事業損益(=③-④)(千円)	13,203	394,207	102,104	55,166
⑥資本的支出(千円)	—	—	—	—
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	19,912	514,157	115,508	79,571
<b>参考情報</b>				
年換算NOI利回り(対取得価格)(%)	8.8	10.0	7.5	7.4
長期修繕費用見積合計				
15年累計額(千円)	51,783	349,888	579,240	91,334
年平均額(千円)	3,452	23,326	38,616	6,089
平成17年度年額固定資産税・都市計画税(千円)	7,307	91,622	29,653	19,149



個別物件の収益状況 [参考情報] 第8期 (平成17年7月1日～平成17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	J P R 高松ビル	J P R 博多ビル
<b>価格情報</b>				
取得価格 (百万円)	8,300	4,150	2,130	2,900
投資比率 (%)	4.1	2.0	1.1	1.4
期末評価額 (百万円)	9,160	4,060	1,400	2,760
投資比率 (%)	4.3	1.9	0.7	1.3
期末帳簿価額 (百万円)	7,768	4,131	2,305	2,988
<b>賃貸借情報</b>				
期末テナント数	24	10	29	26
期末総賃貸可能面積 (㎡)	9,600.62	7,210.25	5,037.06	6,581.15
期末総賃貸面積 (㎡)	9,047.17	7,120.26	4,311.23	5,772.74
稼働率 当期の状況				
マーケット稼働率 (%)	97.4	92.4	86.6	91.1
期末稼働率 (%)	94.2	98.8	85.6	87.7
月末稼働率の期中平均 (%)	95.3	98.7	89.2	88.8
過去の推移				
平成17年6月末 (%)	95.9	98.6	91.2	89.6
平成16年12月末 (%)	91.8	98.6	86.2	89.3
平成16年6月末 (%)	94.4	98.6	80.1	85.6
平成15年12月末 (%)	100.0	98.6	68.1	92.5
<b>損益情報</b>				
第8期中の営業日数	184	184	184	184
①賃貸事業収入合計	360,781	251,534	102,082	157,214
賃料収入(共益費含)(千円)	325,624	229,009	92,729	146,193
その他(千円)	35,156	22,525	9,353	11,021
②賃貸事業費用合計	150,782	71,700	45,667	51,452
外注委託費(千円)	33,715	18,727	11,660	12,185
水道光熱費(千円)	60,267	23,290	11,866	15,372
公租公課(千円)	37,624	12,875	9,959	14,083
保険料(千円)	1,267	616	487	566
修繕工事費(千円)	4,151	7,503	7,443	3,592
管理委託料(千円)	9,812	7,641	2,930	3,641
管理組合費(千円)	—	—	—	—
その他費用(千円)	3,943	1,046	1,319	2,010
③NOI (=①-②)(千円)	209,999	179,834	56,414	105,762
④減価償却費(千円)	71,274	14,690	15,280	15,647
⑤賃貸事業損益 (=③-④)(千円)	138,724	165,143	41,134	90,114
⑥資本的支出(千円)	—	5,643	9,722	66,677
⑦NCF (=③-⑥)(千円)	209,999	174,190	46,691	39,084
<b>参考情報</b>				
年換算NOI利回り(対取得価格)(%)	5.0	8.6	5.3	7.2
長期修繕費用見積合計				
15年累計額(千円)	271,683	445,250	482,470	564,920
年平均額(千円)	18,112	29,683	32,165	37,661
平成17年度年額固定資産税・都市計画税(千円)	72,886	25,046	19,412	27,634

個別物件の収益状況 [参考情報] 第8期 (平成17年7月1日～平成17年12月31日)

地域区分	地方			
用途	事務所			
不動産の名称	JPR 那覇ビル	NORTH33 ビル	損保ジャパン 仙台ビル	損保ジャパン 和歌山ビル
<b>価格情報</b>				
取得価格 (百万円)	1,560	3,700	3,150	1,670
投資比率 (%)	0.8	1.8	1.6	0.8
期末評価額 (百万円)	1,480	2,910	3,420	1,680
投資比率 (%)	0.7	1.4	1.6	0.8
期末帳簿価額 (百万円)	1,520	3,589	2,879	1,536
<b>賃貸借情報</b>				
期末テナント数	14	23	13	16
期末総賃貸可能面積 (㎡)	3,947.69	6,642.98	7,118.61	4,891.36
期末総賃貸面積 (㎡)	3,339.93	6,436.88	6,709.08	4,478.86
稼働率 当期の状況				
マーケット稼働率 (%)	—	94.2	93.2	82.8
期末稼働率 (%)	84.6	96.9	94.2	91.6
月末稼働率の期中平均 (%)	84.6	97.3	93.7	89.8
過去の推移				
平成17年6月末 (%)	84.6	98.0	91.0	88.5
平成16年12月末 (%)	87.3	96.0	95.3	93.6
平成16年6月末 (%)	82.4	89.3	96.9	95.0
平成15年12月末 (%)	97.3	67.8	98.4	100.0
<b>損益情報</b>				
第8期中の営業日数	184	184	184	184
①賃貸事業収入合計	99,297	174,580	194,448	112,813
賃料収入(共益費含)(千円)	90,175	155,286	185,350	104,071
その他(千円)	9,121	19,294	9,097	8,741
②賃貸事業費用合計	40,926	76,674	60,536	38,527
外注委託費(千円)	11,584	20,351	19,205	12,860
水道光熱費(千円)	11,327	23,348	14,696	11,508
公租公課(千円)	6,934	23,747	17,119	8,086
保険料(千円)	395	701	822	501
修繕工事費(千円)	6,891	2,259	1,567	342
管理委託料(千円)	2,460	4,576	5,795	3,201
管理組合費(千円)	—	—	—	—
その他費用(千円)	1,332	1,690	1,329	2,028
③NOI(=①-②)(千円)	58,371	97,906	133,911	74,285
④減価償却費(千円)	25,491	43,648	46,546	25,798
⑤賃貸事業損益(=③-④)(千円)	32,879	54,257	87,365	48,486
⑥資本的支出(千円)	2,898	8,365	14,776	9,754
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	55,473	89,541	119,135	64,531
<b>参考情報</b>				
年換算NOI利回り(対取得価格)(%)	7.4	5.2	8.4	8.8
長期修繕費用見積合計				
15年累計額(千円)	273,500	338,427	357,691	297,527
年平均額(千円)	18,233	22,562	23,846	19,835
平成17年度年額固定資産税・都市計画税(千円)	12,679	47,337	32,530	15,306

個別物件の収益状況 [参考情報] 第8期 (平成17年7月1日～平成17年12月31日)

地域区分	地方			
用途	事務所			
不動産の名称	天神121ビル	JPR名古屋栄ビル	壺島Fビルディング	船場福岡ビル
<b>価格情報</b>				
取得価格 (百万円)	2,810	4,550	2,140	1,920
投資比率 (%)	1.4	2.2	1.1	0.9
期末評価額 (百万円)	2,650	5,480	2,180	2,050
投資比率 (%)	1.3	2.6	1.0	1.0
期末帳簿価額 (百万円)	2,652	4,625	2,159	1,952
<b>賃貸借情報</b>				
期末テナント数	12	20	9	5
期末総賃貸可能面積 (㎡)	3,292.02	5,461.90	3,941.40	3,349.57
期末総賃貸面積 (㎡)	2,901.27	5,461.90	3,345.90	2,931.68
稼働率 当期の状況				
マーケット稼働率 (%)	90.4	92.8	94.6	91.1
期末稼働率 (%)	88.1	100.0	84.9	87.5
月末稼働率の期中平均 (%)	92.0	99.6	84.9	87.5
過去の推移				
平成17年6月末 (%)	96.6	100.0	84.9	87.5
平成16年12月末 (%)	96.6	100.0	84.9	100.0
平成16年6月末 (%)	77.9	95.3	92.2	100.0
平成15年12月末 (%)	66.8	90.3	—	—
<b>損益情報</b>				
第8期中の営業日数	184	184	184	184
①賃貸事業収入合計	112,292	230,029	121,420	82,627
賃料収入(共益費含)(千円)	103,832	199,093	108,342	76,444
その他(千円)	8,460	30,935	13,078	6,183
②賃貸事業費用合計	39,021	72,528	47,474	23,127
外注委託費(千円)	—	22,485	17,527	6,731
水道光熱費(千円)	5,667	20,300	9,233	5,132
公租公課(千円)	8,658	20,380	15,333	7,511
保険料(千円)	348	447	328	256
修繕工事費(千円)	2,877	1,464	1,149	563
管理委託料(千円)	3,330	5,569	2,949	1,937
管理組合費(千円)	17,925	—	—	—
その他費用(千円)	213	1,881	953	995
③NOI(=①-②)(千円)	73,271	157,500	73,945	59,500
④減価償却費(千円)	26,132	26,848	18,155	20,394
⑤賃貸事業損益(=③-④)(千円)	47,138	130,651	55,790	39,106
⑥資本的支出(千円)	1,126	664	1,879	8,416
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	72,144	156,836	72,066	51,084
<b>参考情報</b>				
年換算NOI利回り(対取得価格)(%)	5.2	6.9	6.9	6.1
長期修繕費用見積合計				
15年累計額(千円)	196,277	115,060	265,594	159,990
年平均額(千円)	13,085	7,671	17,706	10,666
平成17年度年額固定資産税・都市計画税(千円)	16,184	39,881	30,359	14,801

個別物件の収益状況 [参考情報] 第8期 (平成17年7月1日～平成17年12月31日)

地域区分	地方			
用途	事務所	商業		
不動産の名称	UFJセントラル リース本社ビル	JPR梅田ロフト ビル	シュトラッセ一番町	ベネトン心斎橋ビル
<b>価格情報</b>				
取得価格 (百万円)	4,137	13,000	4,200	5,430
投資比率 (%)	2.0	6.4	2.1	2.7
期末評価額 (百万円)	4,230	13,910	3,850	5,650
投資比率 (%)	2.0	6.6	1.8	2.7
期末帳簿価額 (百万円)	4,242	12,953	4,164	5,617
<b>賃貸借情報</b>				
期末テナント数	1	1	1	1
期末総賃貸可能面積 (㎡)	7,123.07	18,586.97	2,861.91	5,303.98
期末総賃貸面積 (㎡)	7,123.07	18,586.97	2,861.91	5,303.98
稼働率 当期の状況				
マーケット稼働率 (%)	92.9	—	—	—
期末稼働率 (%)	100.0	100.0	100.0	100.0
月末稼働率の期中平均 (%)	100.0	100.0	100.0	100.0
過去の推移				
平成17年6月末 (%)	100.0	100.0	100.0	100.0
平成16年12月末 (%)	—	100.0	—	—
平成16年6月末 (%)	—	100.0	—	—
平成15年12月末 (%)	—	100.0	—	—
<b>損益情報</b>				
第8期中の営業日数	184	184	184	184
①賃貸事業収入合計	193,754	402,413	128,388	
賃料収入(共益費含)(千円)	176,691	402,413	128,388	
その他(千円)	17,062	—	—	
②賃貸事業費用合計	45,049	33,480	8,099	
外注委託費(千円)	19,548	—	—	
水道光熱費(千円)	17,924	—	—	
公租公課(千円)	—	27,452	—	
保険料(千円)	573	958	287	
修繕工事費(千円)	954	3,124	102	
管理委託料(千円)	4,631	1,874	6,419	
管理組合費(千円)	—	—	—	
その他費用(千円)	1,417	70	1,290	
③NOI(=①-②)(千円)	148,705	368,933	120,288	124,766
④減価償却費(千円)	52,766	57,928	30,351	26,377
⑤賃貸事業損益(=③-④)(千円)	95,938	311,004	89,937	98,389
⑥資本的支出(千円)	679	31,155	1,326	—
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	148,026	337,777	118,962	124,766
<b>参考情報</b>				
年換算NOI利回り(対取得価格)(%)	7.1	5.6	5.7	4.6
長期修繕費用見積合計				
15年累計額(千円)	381,650	629,770	107,810	48,480
年平均額(千円)	25,443	41,985	7,187	3,232
平成17年度年額固定資産税・都市計画税(千円)	32,792	54,808	15,859	24,757

個別物件の収益状況 [参考情報] 第8期 (平成17年7月1日～平成17年12月31日)

地域区分	地方
用途	商業
不動産の名称	ハウジング・デザイン・センター神戸
<b>価格情報</b>	
取得価格 (百万円)	7,220
投資比率 (%)	3.6
期末評価額 (百万円)	7,500
投資比率 (%)	3.6
期末帳簿価額 (百万円)	7,444
<b>賃貸借情報</b>	
期末テナント数	1
期末総賃貸可能面積 (㎡)	35,444.13
期末総賃貸面積 (㎡)	35,444.13
稼働率 当期の状況	
マーケット稼働率 (%)	—
期末稼働率 (%)	100.0
月末稼働率の期中平均 (%)	100.0
過去の推移	
平成17年6月末 (%)	—
平成16年12月末 (%)	—
平成16年6月末 (%)	—
平成15年12月末 (%)	—
<b>損益情報</b>	
第8期中の営業日数	95
①賃貸事業収入合計	
賃料収入(共益費含)(千円)	
その他(千円)	
②賃貸事業費用合計	
外注委託費(千円)	
水道光熱費(千円)	
公租公課(千円)	
保険料(千円)	
修繕工事費(千円)	
管理委託料(千円)	
管理組合費(千円)	
その他費用(千円)	
③NOI(=①-②)(千円)	136,417
④減価償却費(千円)	58,214
⑤賃貸事業損益(=③-④)(千円)	78,202
⑥資本的支出(千円)	1,015
⑦NCF(=③-⑥)(千円)	135,402
<b>参考情報</b>	
年換算NOI利回り(対取得価格)(%)	7.3
長期修繕費用見積合計	
15年累計額(千円)	839,925
年平均額(千円)	55,995
平成17年度年額固定資産税・都市計画税(千円)	92,519

個別物件の収益状況 [参考情報] 第8期 (平成17年7月1日～平成17年12月31日) 当期売却物件

地域区分	地方	
用途	事務所	
不動産の名称	パークイースト 札幌	S K広島ビル
<b>価格情報</b>		
取得価格 (百万円)	—	—
投資比率 (%)	—	—
期末評価額 (百万円)	—	—
投資比率 (%)	—	—
期末帳簿価額 (百万円)	—	—
<b>賃貸借情報</b>		
期末テナント数	—	—
期末総賃貸可能面積 (㎡)	—	—
期末総賃貸面積 (㎡)	—	—
稼働率 当期の状況		
マーケット稼働率 (%)	—	—
期末稼働率 (%)	—	—
月末稼働率の期中平均 (%)	—	—
過去の推移		
平成17年6月末 (%)	89.4	85.9
平成16年12月末 (%)	90.9	70.4
平成16年6月末 (%)	72.5	86.5
平成15年12月末 (%)	77.6	78.2
<b>損益情報</b>		
第8期中の営業日数	152	88
①賃貸事業収入合計	102,106	28,872
賃料収入(共益費含)(千円)	90,670	23,243
その他(千円)	11,435	5,628
②賃貸事業費用合計	59,899	11,984
外注委託費(千円)	15,254	3,313
水道光熱費(千円)	13,400	3,289
公租公課(千円)	10,201	3,519
保険料(千円)	582	128
修繕工事費(千円)	16,595	696
管理委託料(千円)	2,995	720
管理組合費(千円)	—	—
その他費用(千円)	870	316
③NOI(=①-②)(千円)	42,206	16,887
④減価償却費(千円)	15,355	6,611
⑤賃貸事業損益(=③-④)(千円)	26,851	10,276
⑥資本的支出(千円)	16,412	812
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	25,794	16,075
<b>参考情報</b>		
年換算NOI利回り(対取得価格)(%)	4.7	7.4
長期修繕費用見積合計		
15年累計額(千円)	493,375	214,720
年平均額(千円)	32,892	14,315
平成17年度年額固定資産税・都市計画税(千円)	24,379	14,340

#### d. 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>

- ・ 本表は当期及び過去4期分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、過去のものより順に記載しています。  
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、小数点第3位以下を四捨五入して表示しています。「稼働率」は百分率表示で小数点第2位以下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、取得価格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格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。
- ・ 売却を行った物件については、売却を行った日の属する営業期間においては、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
用途	—			
不動産の名称	—			
<b>価格情報</b>				
取得価格 (百万円)	139,649	55,390	27,357	56,902
投資比率 (%)	100.0	39.7	19.6	40.7
期末評価額 (百万円)	135,211	52,320	28,055	54,836
投資比率 (%)	100.0	38.7	20.7	40.6
期末帳簿価額 (百万円)	139,224	55,494	26,938	56,790
<b>賃貸借情報</b>				
期末テナント数	357	47	58	252
期末総賃貸可能面積 (㎡)	218,734.67	47,303.60	66,613.16	104,817.91
期末総賃貸面積 (㎡)	202,851.69	44,760.96	63,098.19	94,992.54
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
過去の推移				
平成15年6月末 (%)	93.5	94.3	94.8	92.2
平成14年12月末 (%)	93.4	96.3	93.2	92.8
平成14年6月末 (%)	94.1	100.0	93.7	93.2
平成13年12月末 (%)	—	—	—	—
<b>損益情報</b>				
第4期中の営業日数	179	179	184	177
①賃貸事業収入合計	6,250,395	1,893,996	1,658,738	2,697,660
賃料収入(共益費含)(千円)	5,754,165	1,734,804	1,551,680	2,467,681
その他(千円)	496,229	159,191	107,058	229,979
②賃貸事業費用合計	1,952,030	467,672	577,201	907,156
外注委託費(千円)	333,981	67,699	52,228	214,054
水道光熱費(千円)	513,936	103,881	126,962	283,092
公租公課(千円)	424,885	82,407	138,312	204,165
保険料(千円)	36,270	4,959	19,029	12,281
修繕工事費(千円)	188,290	32,638	81,484	74,167
管理委託料(千円)	128,899	39,060	26,299	63,540
管理組合費(千円)	281,152	118,584	128,805	33,761
その他費用(千円)	44,612	18,440	4,078	22,092
③NOI(=①-②)(千円)	4,298,365	1,426,323	1,081,537	1,790,504
④減価償却費(千円)	1,044,355	308,557	286,994	448,802
⑤賃貸事業損益(=③-④)(千円)	3,254,009	1,117,765	794,542	1,341,701
⑥資本的支出(千円)	646,998	39,629	375,097	232,271
⑦NCF(=③-⑥)(千円)	3,651,366	1,386,694	706,439	1,558,232
<b>参考情報</b>				
年換算NOI利回り(対取得価格)(%)	6.2	5.2	7.8	6.4
長期修繕費用見積合計				
15年累計額(千円)	10,377,136	2,275,897	2,557,045	5,544,194
年平均額(千円)	691,809	151,726	170,470	369,613
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



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	—	
用途	事務所	商業
不動産の名称	—	
<b>価格情報</b>		
取得価格 (百万円)	101,409	38,240
投資比率 (%)	72.6	27.4
期末評価額 (百万円)	96,583	38,628
投資比率 (%)	71.4	28.6
期末帳簿価額 (百万円)	101,406	37,818
<b>賃貸借情報</b>		
期末テナント数	353	4
期末総賃貸可能面積 (㎡)	151,370.54	67,364.13
期末総賃貸面積 (㎡)	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 (%)	89.5	100.0
過去の推移		
平成15年6月末 (%)	90.8	100.0
平成14年12月末 (%)	91.3	100.0
平成14年6月末 (%)	92.2	100.0
平成13年12月末 (%)	—	—
<b>損益情報</b>		
第4期中の営業日数	178	182
①賃貸事業収入合計	4,669,029	1,581,365
賃料収入(共益費含)(千円)	4,172,799	1,581,365
その他(千円)	496,229	—
②賃貸事業費用合計	1,832,451	119,578
外注委託費(千円)	333,981	—
水道光熱費(千円)	513,936	—
公租公課(千円)	362,339	62,545
保険料(千円)	28,801	7,469
修繕工事費(千円)	188,290	—
管理委託料(千円)	120,644	8,254
管理組合費(千円)	240,030	41,121
その他費用(千円)	44,425	187
③NOI(=①-②)(千円)	2,836,577	1,461,787
④減価償却費(千円)	804,793	239,562
⑤賃貸事業損益(=③-④)(千円)	2,031,784	1,222,225
⑥資本的支出(千円)	646,998	—
⑦NCF(=③-⑥)(千円)	2,189,579	1,461,787
<b>参考情報</b>		
年換算NOI利回り(対取得価格)(%)	5.7	7.7
長期修繕費用見積合計		
15年累計額(千円)	8,581,618	1,795,518
年平均額(千円)	572,108	119,701
平成15年度年額固定資産税・都市計画税(千円)	825,568	247,968

ポートフォリオの収益状況〔参考情報〕第5期（平成16年1月1日～平成16年6月30日）

地域区分	全物件合計	都心	周辺部	地方
用途	—			
不動産の名称	—			
<b>価格情報</b>				
取得価格（百万円）	163,659	63,990	38,707	60,962
投資比率（%）	100.0	39.1	23.7	37.2
期末評価額（百万円）	155,061	58,968	39,178	56,915
投資比率（%）	100.0	38.0	25.3	36.7
期末帳簿価額（百万円）	163,384	64,150	38,388	60,844
<b>賃貸借情報</b>				
期末テナント数	437	55	107	275
期末総賃貸可能面積（㎡）	256,329.13	55,577.90	88,604.04	112,147.19
期末総賃貸面積（㎡）	238,789.03	52,656.03	85,430.90	100,702.10
稼働率 当期の状況				
マーケット稼働率（%）	—	—	—	—
期末稼働率（%）	93.2	94.7	96.4	89.8
月末稼働率の期中平均（%）	93.1	92.9	96.0	90.9
過去の推移				
平成15年12月末（%）	92.7	94.6	94.7	90.6
平成15年6月末（%）	93.5	94.3	94.8	92.2
平成14年12月末（%）	93.4	96.3	93.2	92.8
平成14年6月末（%）	94.1	100.0	93.7	93.2
<b>損益情報</b>				
第5期中の営業日数	168	162	168	175
①賃貸事業収入合計	6,790,657	1,921,352	2,086,105	2,783,199
賃料収入（共益費含）（千円）	6,388,794	1,805,568	1,984,361	2,598,864
その他（千円）	401,863	115,784	101,743	184,335
②賃貸事業費用合計	2,068,277	536,817	612,446	919,013
外注委託費（千円）	404,676	67,952	102,643	234,080
水道光熱費（千円）	452,720	90,797	129,586	232,336
公租公課（千円）	541,486	164,735	136,455	240,295
保険料（千円）	34,363	5,319	17,096	11,947
修繕工事費（千円）	135,618	19,404	47,091	69,121
管理委託料（千円）	142,287	39,743	35,307	67,237
管理組合費（千円）	299,405	131,300	129,635	38,470
その他費用（千円）	57,718	17,564	14,629	25,524
③NOI（＝①－②）（千円）	4,722,379	1,384,534	1,473,659	1,864,185
④減価償却費（千円）	1,200,523	322,081	395,472	482,968
⑤賃貸事業損益（＝③－④）（千円）	3,521,856	1,062,452	1,078,186	1,381,216
⑥資本的支出（千円）	468,493	39,518	132,479	296,495
⑦NCF（＝⑤－⑥）（千円）	4,253,886	1,345,016	1,341,179	1,567,690
<b>参考情報</b>				
年換算NOI利回り（対取得価格）（%）	6.3	4.9	8.3	6.4
長期修繕費用見積合計				
15年累計額（千円）	12,057,046	2,706,315	3,380,953	5,969,778
年平均額（千円）	803,803	180,421	225,397	397,985
平成16年度年額固定資産税・都市計画税（千円）	1,274,111	386,660	374,832	512,619

ポートフォリオの収益状況〔参考情報〕第5期（平成16年1月1日～平成16年6月30日）

地域区分	—	
用途	事務所	商業
不動産の名称	—	
<b>価格情報</b>		
取得価格（百万円）	125,419	38,240
投資比率（％）	76.6	23.4
期末評価額（百万円）	117,158	37,903
投資比率（％）	75.6	24.4
期末帳簿価額（百万円）	125,771	37,613
<b>賃貸借情報</b>		
期末テナント数	433	4
期末総賃貸可能面積（㎡）	188,965.00	67,364.13
期末総賃貸面積（㎡）	171,424.90	67,364.13
稼働率 当期の状況		
マーケット稼働率（％）	—	—
期末稼働率（％）	90.7	100.0
月末稼働率の期中平均（％）	90.4	100.0
過去の推移		
平成15年12月末（％）	89.5	100.0
平成15年6月末（％）	90.8	100.0
平成14年12月末（％）	91.3	100.0
平成14年6月末（％）	92.2	100.0
<b>損益情報</b>		
第5期中の営業日数	164	182
①賃貸事業収入合計	5,217,209	1,573,448
賃料収入（共益費含）（千円）	4,815,346	1,573,448
その他（千円）	401,863	—
②賃貸事業費用合計	1,885,735	182,542
外注委託費（千円）	404,676	—
水道光熱費（千円）	452,720	—
公租公課（千円）	416,547	124,938
保険料（千円）	27,111	7,252
修繕工事費（千円）	135,618	—
管理委託料（千円）	133,887	8,400
管理組合費（千円）	257,454	41,951
その他費用（千円）	57,718	—
③NOI（＝①－②）（千円）	3,331,473	1,390,905
④減価償却費（千円）	960,853	239,670
⑤賃貸事業損益（＝③－④）（千円）	2,370,620	1,151,235
⑥資本的支出（千円）	468,493	—
⑦NCF（＝③－⑥）（千円）	2,862,980	1,390,905
<b>参考情報</b>		
年換算NOI利回り（対取得価格）（％）	5.9	7.3
長期修繕費用見積合計		
15年累計額（千円）	10,261,528	1,795,518
年平均額（千円）	684,102	119,701
平成16年度年額固定資産税・都市計画税（千円）	1,024,911	249,200

ポートフォリオの収益状況〔参考情報〕第6期（平成16年7月1日～平成16年12月31日）

地域区分	全物件合計	都心	周辺部	地方
用途	—			
不動産の名称	—			
<b>価格情報</b>				
取得価格（百万円）	179,629	79,960	38,707	60,962
投資比率（％）	100.0	44.5	21.6	33.9
期末評価額（百万円）	171,526	75,438	39,278	56,810
投資比率（％）	100.0	44.0	22.9	33.1
期末帳簿価額（百万円）	178,977	80,263	38,063	60,650
<b>賃貸借情報</b>				
期末テナント数	496	102	109	285
期末総賃貸可能面積（㎡）	273,330.52	72,581.28	88,631.78	112,117.45
期末総賃貸面積（㎡）	259,925.13	70,196.36	85,638.35	104,090.42
稼働率 当期の状況				
マーケット稼働率（％）	—	—	—	—
期末稼働率（％）	95.1	96.7	96.6	92.8
月末稼働率の期中平均（％）	94.3	97.2	95.6	91.4
過去の推移				
平成16年6月末（％）	93.2	94.7	96.4	89.8
平成15年12月末（％）	92.7	94.6	94.7	90.6
平成15年6月末（％）	93.5	94.3	94.8	92.2
平成14年12月末（％）	93.4	96.3	93.2	92.8
<b>損益情報</b>				
第6期中の営業日数	180	175	184	184
①賃貸事業収入合計	7,685,733	2,561,235	2,226,622	2,897,876
賃料収入（共益費含）（千円）	7,097,927	2,375,117	2,064,236	2,658,572
その他（千円）	587,805	186,117	162,385	239,303
②賃貸事業費用合計	2,281,248	658,738	655,538	966,971
外注委託費（千円）	438,307	82,692	118,343	237,271
水道光熱費（千円）	578,443	126,868	166,368	285,206
公租公課（千円）	541,134	166,386	135,645	239,101
保険料（千円）	38,245	8,555	17,546	12,144
修繕工事費（千円）	151,755	46,239	38,927	66,588
管理委託料（千円）	153,226	46,352	38,410	68,463
管理組合費（千円）	323,574	159,331	130,464	33,778
その他費用（千円）	56,562	22,311	9,832	24,417
③NOI（＝①－②）（千円）	5,404,484	1,902,496	1,571,083	1,930,904
④減価償却費（千円）	1,391,662	457,963	426,498	507,199
⑤賃貸事業損益（＝③－④）（千円）	4,012,822	1,444,532	1,144,584	1,423,704
⑥資本的支出（千円）	465,312	50,318	101,558	313,436
⑦NCF（＝⑤－⑥）（千円）	4,939,172	1,852,178	1,469,525	1,617,468
<b>参考情報</b>				
年換算NOI利回り（対取得価格）（％）	6.1	5.0	8.1	6.3
長期修繕費用見積合計				
15年累計額（千円）	13,445,948	4,095,217	3,380,953	5,969,778
年平均額（千円）	896,397	273,014	225,397	397,985
平成16年度年額固定資産税・都市計画税（千円）	1,425,315	537,864	374,831	512,619

ポートフォリオの収益状況〔参考情報〕第6期（平成16年7月1日～平成16年12月31日）

地域区分	—	
用途	事務所	商業
不動産の名称	—	
<b>価格情報</b>		
取得価格（百万円）	139,229	40,400
投資比率（％）	77.5	22.5
期末評価額（百万円）	130,736	40,790
投資比率（％）	76.2	23.8
期末帳簿価額（百万円）	139,318	39,659
<b>賃貸借情報</b>		
期末テナント数	491	5
期末総賃貸可能面積（㎡）	205,312.39	68,018.12
期末総賃貸面積（㎡）	191,907.01	68,018.12
稼働率 当期の状況		
マーケット稼働率（％）	—	—
期末稼働率（％）	93.5	100.0
月末稼働率の期中平均（％）	92.3	100.0
過去の推移		
平成16年6月末（％）	90.7	100.0
平成15年12月末（％）	89.5	100.0
平成15年6月末（％）	90.8	100.0
平成14年12月末（％）	91.3	100.0
<b>損益情報</b>		
第6期中の営業日数	180	179
①賃貸事業収入合計	6,132,168	1,553,564
賃料収入（共益費含）（千円）	5,544,363	1,553,564
その他（千円）	587,805	—
②賃貸事業費用合計	2,093,727	187,520
外注委託費（千円）	437,874	432
水道光熱費（千円）	578,443	—
公租公課（千円）	416,204	124,929
保険料（千円）	31,163	7,082
修繕工事費（千円）	148,293	3,462
管理委託料（千円）	144,391	8,834
管理組合費（千円）	280,794	42,780
その他費用（千円）	56,562	—
③NOI（＝①－②）（千円）	4,038,441	1,366,043
④減価償却費（千円）	1,150,565	241,096
⑤賃貸事業損益（＝③－④）（千円）	2,887,875	1,124,946
⑥資本的支出（千円）	408,616	56,696
⑦NCF（＝③－⑥）（千円）	3,629,824	1,309,347
<b>参考情報</b>		
年換算NOI利回り（対取得価格）（％）	5.9	6.9
長期修繕費用見積合計		
15年累計額（千円）	11,634,080	1,811,868
年平均額（千円）	775,605	120,791
平成16年度年額固定資産税・都市計画税（千円）	1,173,137	252,177

ポートフォリオの収益状況 [参考情報] 第7期 (平成17年1月1日～平成17年6月30日)

地域区分	全物件合計	都心	周辺部	地方
用途	—			
不動産の名称	—			
<b>価格情報</b>				
取得価格 (百万円)	197,652	90,001	36,667	70,984
投資比率 (%)	100.0	45.5	18.6	35.9
期末評価額 (百万円)	191,905	87,465	37,410	67,030
投資比率 (%)	100.0	45.6	19.5	34.9
期末帳簿価額 (百万円)	195,773	90,029	35,179	70,564
<b>賃貸借情報</b>				
期末テナント数	459	101	103	255
期末総賃貸可能面積 (㎡)	281,408.97	80,850.86	84,027.37	116,530.74
期末総賃貸面積 (㎡)	268,526.25	76,837.99	81,044.44	110,643.82
稼働率 当期の状況				
マーケット稼働率 (%)	—	—	—	—
期末稼働率 (%)	95.4	95.0	96.5	94.9
月末稼働率の期中平均 (%)	94.9	94.6	92.1	92.5
過去の推移				
平成16年12月末 (%)	95.1	96.7	96.6	92.8
平成16年6月末 (%)	93.2	94.7	96.4	89.8
平成15年12月末 (%)	92.7	94.6	94.7	90.6
平成15年6月末 (%)	93.5	94.3	94.8	92.2
<b>損益情報</b>				
第7期中の営業日数	167	170	175	158
①賃貸事業収入合計	7,801,176	2,891,336	1,942,305	2,967,533
賃料収入(共益費含)(千円)	7,340,900	2,707,657	1,833,467	2,799,775
その他(千円)	460,275	183,679	108,838	167,757
②賃貸事業費用合計	2,324,285	801,285	623,986	899,013
外注委託費(千円)	458,856	115,436	113,109	230,310
水道光熱費(千円)	446,897	125,031	98,703	223,162
公租公課(千円)	706,269	274,020	184,168	248,079
保険料(千円)	37,391	10,115	16,335	10,940
修繕工事費(千円)	113,768	28,235	34,566	50,965
管理委託料(千円)	159,349	52,745	32,906	73,697
管理組合費(千円)	334,833	167,638	130,464	36,730
その他費用(千円)	66,919	28,061	13,732	25,125
③NOI(=①-②)(千円)	5,476,891	2,090,051	1,318,319	2,068,520
④減価償却費(千円)	1,444,282	483,880	412,484	547,917
⑤賃貸事業損益(=③-④)(千円)	4,032,608	1,606,170	905,834	1,520,603
⑥資本的支出(千円)	357,002	63,331	87,991	205,679
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	5,119,888	2,026,719	1,230,327	1,862,840
<b>参考情報</b>				
年換算NOI利回り(対取得価格)(%)	5.9	5.0	7.1	6.4
長期修繕費用見積合計				
15年累計額(千円)	14,973,698	5,085,027	3,380,953	6,507,718
年平均額(千円)	998,247	339,002	225,397	433,848
平成17年度年額固定資産税・都市計画税(千円)	1,542,712	593,497	371,284	577,930

ポートフォリオの収益状況〔参考情報〕第7期（平成17年1月1日～平成17年6月30日）

地域区分	—	
用途	事務所	商業
不動産の名称	—	
<b>価格情報</b>		
取得価格（百万円）	147,622	50,030
投資比率（％）	74.7	25.3
期末評価額（百万円）	141,535	50,370
投資比率（％）	73.8	26.2
期末帳簿価額（百万円）	146,486	49,287
<b>賃貸借情報</b>		
期末テナント数	452	7
期末総賃貸可能面積（㎡）	205,224.96	76,184.01
期末総賃貸面積（㎡）	192,342.24	76,184.01
稼働率 当期の状況		
マーケット稼働率（％）	—	—
期末稼働率（％）	93.7	100.0
月末稼働率の期中平均（％）	93.1	100.0
過去の推移		
平成16年12月末（％）	93.5	100.0
平成16年6月末（％）	90.7	100.0
平成15年12月末（％）	89.5	100.0
平成15年6月末（％）	90.8	100.0
<b>損益情報</b>		
第7期中の営業日数	168	162
①賃貸事業収入合計	6,132,237	1,668,939
賃料収入（共益費含）（千円）	5,671,961	1,668,939
その他（千円）	460,275	—
②賃貸事業費用合計	2,131,957	192,327
外注委託費（千円）	457,924	931
水道光熱費（千円）	446,897	—
公租公課（千円）	580,061	126,208
保険料（千円）	30,680	6,710
修繕工事費（千円）	113,452	315
管理委託料（千円）	144,776	14,573
管理組合費（千円）	292,053	42,780
その他費用（千円）	66,110	808
③NOI（＝①－②）（千円）	4,000,279	1,476,611
④減価償却費（千円）	1,172,619	271,663
⑤賃貸事業損益（＝③－④）（千円）	2,827,660	1,204,948
⑥資本的支出（千円）	329,299	27,703
⑦NCF（＝⑤－⑥）（千円）	3,670,980	1,448,908
<b>参考情報</b>		
年換算NOI利回り（対取得価格）（％）	5.7	6.7
長期修繕費用見積合計		
15年累計額（千円）	13,005,540	1,968,158
年平均額（千円）	867,036	131,211
平成17年度年額固定資産税・都市計画税（千円）	1,253,898	288,814

ポートフォリオの収益状況 [参考情報] 第8期 (平成17年7月1日～平成17年12月31日)

地域区分	全物件合計	都心	周辺部	地方
用途	—			
不動産の名称	—			
<b>価格情報</b>				
取得価格 (百万円)	202,663	90,001	37,555	75,107
投資比率 (%)	100.0	44.4	18.5	37.1
期末評価額 (百万円)	210,601	91,519	42,582	76,500
投資比率 (%)	100.0	43.5	20.2	36.3
期末帳簿価額 (百万円)	200,019	89,776	35,751	74,492
<b>賃貸借情報</b>				
期末テナント数	441	112	111	218
期末総賃貸可能面積 (㎡)	308,205.26	80,873.01	85,731.77	141,600.49
期末総賃貸面積 (㎡)	299,440.78	78,661.18	84,396.83	136,382.78
稼働率 当期の状況				
マーケット稼働率 (%)	—	—	—	—
期末稼働率 (%)	97.2	97.3	98.4	96.3
月末稼働率の期中平均 (%)	96.1	95.8	97.2	95.7
過去の推移				
平成17年6月末 (%)	95.4	95.0	96.5	94.9
平成16年12月末 (%)	95.1	96.7	96.6	92.8
平成16年6月末 (%)	93.2	94.7	96.4	89.8
平成15年12月末 (%)	92.7	94.6	94.7	90.6
<b>損益情報</b>				
第8期中の営業日数	180	184	182	174
①賃貸事業収入合計	8,372,711	3,104,875	2,014,054	3,253,781
賃料収入(共益費含)(千円)	7,792,957	2,863,896	1,904,644	3,024,416
その他(千円)	579,753	240,978	109,410	229,364
②賃貸事業費用合計	2,512,469	934,913	642,256	935,299
外注委託費(千円)	484,909	143,716	113,575	227,617
水道光熱費(千円)	545,835	168,390	118,653	258,791
公租公課(千円)	682,687	270,957	178,282	233,446
保険料(千円)	38,987	10,866	16,196	11,923
修繕工事費(千円)	182,611	75,085	41,500	66,025
管理委託料(千円)	166,359	55,429	34,784	76,146
管理組合費(千円)	345,290	178,171	130,464	36,654
その他費用(千円)	65,787	32,295	8,799	24,693
③NOI(=①-②)(千円)	5,860,241	2,169,961	1,371,798	2,318,481
④減価償却費(千円)	1,531,773	499,119	410,736	621,917
⑤賃貸事業損益(=③-④)(千円)	4,328,467	1,670,842	961,062	1,696,563
⑥資本的支出(千円)	478,767	207,272	90,172	181,322
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	5,381,474	1,962,689	1,281,626	2,137,158
<b>参考情報</b>				
年換算NOI利回り(対取得価格)(%)	5.8	4.8	7.3	6.2
長期修繕費用見積合計				
15年累計額(千円)	14,489,746	5,085,027	2,829,266	6,575,453
年平均額(千円)	965,983	339,002	188,618	438,364
平成17年度年額固定資産税・都市計画税(千円)	1,588,830	597,088	359,073	632,668



ポートフォリオの収益状況 [参考情報] 第8期 (平成17年7月1日～平成17年12月31日)

地域区分	—	
用途	事務所	商業
不動産の名称	—	
<b>価格情報</b>		
取得価格 (百万円)	145,413	57,250
投資比率 (%)	71.8	28.2
期末評価額 (百万円)	146,211	64,390
投資比率 (%)	69.4	30.6
期末帳簿価額 (百万円)	143,514	56,505
<b>賃貸借情報</b>		
期末テナント数	430	11
期末総賃貸可能面積 (㎡)	196,577.12	111,628.14
期末総賃貸面積 (㎡)	187,812.64	111,628.14
稼働率 当期の状況		
マーケット稼働率 (%)	—	—
期末稼働率 (%)	95.5	100.0
月末稼働率の期中平均 (%)	94.3	99.9
過去の推移		
平成17年6月末 (%)	93.7	100.0
平成16年12月末 (%)	93.5	100.0
平成16年6月末 (%)	90.7	100.0
平成15年12月末 (%)	89.5	100.0
<b>損益情報</b>		
第8期中の営業日数	182	173
①賃貸事業収入合計	6,447,940	1,924,770
賃料収入(共益費含)(千円)	5,884,755	1,908,201
その他(千円)	563,184	16,568
②賃貸事業費用合計	2,282,206	230,262
外注委託費(千円)	483,771	1,137
水道光熱費(千円)	544,593	1,242
公租公課(千円)	558,335	124,352
保険料(千円)	31,003	7,983
修繕工事費(千円)	156,379	26,232
管理委託料(千円)	149,328	17,031
管理組合費(千円)	302,510	42,780
その他費用(千円)	56,285	9,502
③NOI(=①-②)(千円)	4,165,734	1,694,507
④減価償却費(千円)	1,178,143	353,630
⑤賃貸事業損益(=③-④)(千円)	2,987,591	1,340,876
⑥資本的支出(千円)	408,933	69,834
⑦NCF(=③-⑥)(千円)	3,756,801	1,624,673
<b>参考情報</b>		
年換算NOI利回り(対取得価格)(%)	5.6	6.3
長期修繕費用見積合計		
15年累計額(千円)	11,681,663	2,808,083
年平均額(千円)	778,778	187,206
平成17年度年額固定資産税・都市計画税(千円)	1,207,496	381,333

e. 資本的支出の状況

① 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不動産信託受益権に係わる信託不動産に関し、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通りです。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	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既支払総額
JPR千葉ビル	千葉県千葉市	冷温水発生器更新	自 平成18年4月 至 平成18年5月	67	—	—
JPR梅田ロフトビル	大阪府大阪市	6～8階トイレ改修	自 平成18年2月 至 平成18年6月	41	—	—
JPR名古屋栄ビル	愛知県名古屋市	駐車場内部改修	自 平成18年3月 至 平成18年5月	18	—	—
JPR高松ビル	香川県高松市	ファンコイル更新	自 平成18年4月 至 平成18年5月	18	—	—
JPR千葉ビル	千葉県千葉市	共用部改修	自 平成18年4月 至 平成18年6月	12	—	—
NORTH33ビル	北海道札幌市	共用部改修	自 平成18年2月 至 平成18年4月	12	—	—
JPR渋谷タワーレコードビル	東京都渋谷区	排煙監視盤更新	自 平成18年3月 至 平成18年5月	10	—	—

② 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、以下の通りです。資本的支出の主なものとして、維持保全のための外壁シール更新、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OA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187百万円（※）の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額 (百万円)
兼松ビル	東京都中央区	外壁補修シール更新	自 平成17年4月 至 平成17年7月	72
JPR博多ビル	福岡県福岡市	12階空調、照明更新	自 平成17年10月 至 平成17年12月	61
JPR渋谷タワーレコードビル	東京都渋谷区	冷却塔、熱源ポンプ更新	自 平成17年10月 至 平成17年12月	29
兼松ビル別館	東京都中央区	外壁補修シール更新	自 平成17年4月 至 平成17年7月	28
JPR梅田ロフトビル	大阪府大阪市	2～3階トイレ改修	自 平成17年8月 至 平成17年11月	22
パークイースト札幌	北海道札幌市	外壁補修シール更新	自 平成17年9月 至 平成17年11月	16
川口センタービル	埼玉県川口市	喫煙室改修	自 平成17年7月 至 平成17年11月	16
川口センタービル	埼玉県川口市	回転扉改修	自 平成17年11月 至 平成17年12月	13
その他の不動産等		共用部改修、OAフロア設置、駐車場、空調、防災設備の整備等		218
合計				478

※ 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（5百万円）が含まれています。

③ 計算期間末毎に積み立てた金銭（修繕積立金）

本投資法人は、物件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、以下の通り金銭の積み立てを行っています。

（単位：百万円）

計算期間	前期末積立金残高	当期積立金	当期積立金取崩額	次期繰越金
第1期 自 平成13年9月14日 至 平成14年6月30日	—	230	—	230
第2期 自 平成14年7月1日 至 平成14年12月31日	230	200	23	407
第3期 自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日	407	220	100	527
第4期 自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日	527	220	107	640
第5期 自 平成16年1月1日 至 平成16年6月30日	640	220	110	750
第6期 自 平成16年7月1日 至 平成16年12月31日	750	220	120	850
第7期 自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日	850	43	177	716
第8期 自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31日	716	228	277	667

f. 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8期における全賃貸事業収入の10%以上を占める物件はありません。

g. テナント情報

(イ) 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	94,935.49㎡	96.3%
平成13年12月末	18	208	125,497.31㎡	95.1%
平成14年1月末	18	208	125,497.32㎡	95.2%
平成14年2月末	18	206	125,494.28㎡	94.9%
平成14年3月末	18	209	125,494.28㎡	94.6%
平成14年4月末	18	209	125,420.51㎡	94.7%
平成14年5月末	18	205	125,424.26㎡	94.0%
平成14年6月末	25	281	162,739.50㎡	94.1%
平成14年7月末	25	284	162,716.31㎡	94.5%
平成14年8月末	25	282	162,715.15㎡	94.4%
平成14年9月末	26	293	165,354.93㎡	94.1%
平成14年10月末	27	308	168,086.43㎡	93.9%
平成14年11月末	27	311	168,987.79㎡	93.5%
平成14年12月末	27	311	168,987.78㎡	93.4%
平成15年1月末	27	313	168,991.91㎡	93.4%
平成15年2月末	27	314	168,984.71㎡	93.3%
平成15年3月末	28	323	183,413.79㎡	94.2%
平成15年4月末	28	327	183,416.40㎡	94.5%
平成15年5月末	29	326	193,731.82㎡	93.8%
平成15年6月末	30	324	201,808.72㎡	93.5%
平成15年7月末	31	333	214,371.32㎡	93.5%
平成15年8月末	31	335	214,368.75㎡	92.3%
平成15年9月末	31	343	217,437.79㎡	92.0%
平成15年10月末	32	347	218,683.67㎡	92.4%
平成15年11月末	32	351	218,731.61㎡	92.4%
平成15年12月末	32	357	218,734.67㎡	92.7%
平成16年1月末	33	365	222,674.89㎡	92.4%
平成16年2月末	34	413	238,151.69㎡	93.4%
平成16年3月末	35	424	244,665.17㎡	93.7%
平成16年4月末	35	420	244,684.91㎡	93.3%
平成16年5月末	36	429	248,881.95㎡	92.8%
平成16年6月末	38	437	256,329.13㎡	93.2%
平成16年7月末	39	459	267,317.77㎡	93.7%
平成16年8月末	39	453	267,312.68㎡	93.3%
平成16年9月末	39	459	267,316.63㎡	93.9%

	物件数	総テナント数	全賃貸可能面積	稼働率
平成16年10月末	40	465	268,000.68㎡	94.8%
平成16年11月末	42	495	273,347.71㎡	94.8%
平成16年12月末	42	496	273,330.52㎡	95.1%
平成17年1月末	42	496	273,378.75㎡	94.5%
平成17年2月末	43	496	276,230.89㎡	94.3%
平成17年3月末	41	455	267,818.64㎡	95.3%
平成17年4月末	41	459	276,082.73㎡	94.9%
平成17年5月末	42	456	281,408.97㎡	94.8%
平成17年6月末	42	459	281,408.97㎡	95.4%
平成17年7月末	42	465	281,413.40㎡	95.8%
平成17年8月末	42	469	281,389.65㎡	95.7%
平成17年9月末	43	460	315,838.65㎡	96.1%
平成17年10月末	43	457	315,863.41㎡	95.8%
平成17年11月末	42	436	308,205.26㎡	96.4%
平成17年12月末	42	441	308,205.26㎡	97.2%

(注) 稼働率は小数点第2位以下を四捨五入しています。

## (ロ) 上位20テナント

平成17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 ツルミフーガ1	40,700.31	13.5%
2	エー・ピー・シー開発株式会社	ハウジング・デザイン・セン ター神戸	35,444.13	11.8%
3	株式会社ロフト	JPR梅田ロフトビル	18,586.97	6.2%
4	新宿スクエアタワー管理株式会社	新宿スクエアタワー	10,982.03	3.7%
5	タワーレコード株式会社	JPR渋谷タワーレコードビル	8,076.85	2.7%
6	ユーエフジェイセントラルリース 株式会社	UFJセントラルリース本社ビ ル	7,123.07	2.4%
7	株式会社損害保険ジャパン	川口センタービル 損保ジャパン仙台ビル 損保ジャパン和歌山ビル	6,432.52	2.1%
8	岩谷産業株式会社	東京建物本町ビル	5,959.86	2.0%
9	ベネトンジャパン株式会社	ベネトン心齋橋ビル	5,303.98	1.8%
10	監査法人トーマツ	MS芝浦ビル	3,922.74	1.3%
10	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	1.3%
12	キヤノンイメージングシステムテ クノロジーズ株式会社	新潟駅南センタービル	3,411.01	1.1%
13	シミック株式会社	五反田ファーストビル	3,295.52	1.1%
14	兼松エレクトロニクス株式会社	兼松ビル 兼松ビル別館	3,112.23	1.0%
15	三井不動産株式会社	シュトラッセ一番町	2,861.91	1.0%
16	株式会社エヌ・ティ・ティ・デー タ	JPRクレスト竹橋ビル 明治安田生命大阪梅田ビル	2,739.80	0.9%
17	三井金属エンジニアリング株式会 社	アルカイースト	2,410.60	0.8%
18	株式会社アクタス	ビッグス新宿ビル	2,375.83	0.8%
19	株式会社スリーエフ	JPR横浜日本大通ビル	2,372.52	0.8%
20	オリックス株式会社	明治安田生命大阪梅田ビル	2,154.29	0.7%

(注1) 小数点第2位以下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。

(ハ) 主なテナントの一覧及び当該テナントにかかる主な賃貸条件

本投資法人が平成17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。

①利害関係者以外の主なテナント

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	B	田無アスタ	1,192,800,000	7.5	31,121.71	10.4
			ツルミフーガ1	290,400,000	1.8	9,578.60	3.2
			小計	1,483,200,000	9.3	40,700.31	13.5
合計			期末全年間契約賃料 (円) (注)	15,970,589,532	100.0	—	—
			期末全賃貸面積 (㎡)	—	—	300,579.10	100.0

(注) 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。（以下、同じです。）

[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20年(2008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>・ 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>



②利害関係者であるテナント

名称	業種	該当条件	物件名	期末年間契約賃料 (円)	比率 (%)	期末賃貸面積 (㎡)	比率 (%)
株式会社 損害保険 ジャパン (注1)	損害 保険業	C	損保ジャパン仙台ビル	236,579,520	1.5	4,200.19	1.4
			損保ジャパン和歌山ビル	86,899,560	0.5	1,697.81	0.6
			川口センタービル	35,472,684	0.2	534.52	0.2
			小計	358,951,764	2.2	6,432.52	2.1
東京建物 株式会社	不動産 業	C	アルカイースト	71,218,404	0.4	1,032.51	0.3
明治安田 生命保険 相互会社	生命 保険業	C	JPR那覇ビル	25,878,120	0.2	502.12	0.2
			明治安田生命大阪梅田ビル (注1)	21,962,160	0.1	315.60	0.1
			新横浜第二センタービル (注1)	7,076,100	0.0	129.89	0.0
			小計	54,916,380	0.3	947.60	0.3
安田企業 投資 株式会社	投資業	C	ビッグス新宿ビル (注1) (注2)	41,850,000	0.3	503.74	0.2
損保 ジャパン ひまわり 生命保険 株式会社	生命 保険業	C	損保ジャパン仙台ビル	11,469,840	0.1	182.34	0.1
株式会社 損保 ジャパン 調査サー ビス	損害 保険業	C	損保ジャパン仙台ビル (注3)	5,118,000	0.0	—	—
			損保ジャパン和歌山ビル (注3)	2,700,000	0.0	—	—
			小計	7,818,000	0.0	—	—
共同ビル 管理 株式会社	不動産 管理業	C	東京建物本町ビル	6,577,200	0.0	18.00	0.0
株式会社 損保 ジャパン・ ビルマネ ジメント	不動産 管理業	C	損保ジャパン仙台ビル	792,480	0.0	16.81	0.0
合計			期末全年間契約賃料 (円)	15,970,589,532	100.0	—	—
			期末全賃貸面積 (㎡)	—	—	300,579.10	100.0

(注1) 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並びに安田企業投資株式会社のビッグス新宿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。

(注2) 安田企業投資株式会社は平成18年2月4日付で解約しています。

(注3) 株式会社損保ジャパン調査サービスについては、駐車場等の賃貸のみであり、貸室の賃貸はおこなっていません。

[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	川口センタービル
契約期間	2年間	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	平成8年3月12日
直近更新日	なし	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	期間満了6か月前予告により2年間更新可
敷金(注1)	金144,778,200円	金49,304,300円	金30,745,396円

テナント名	東京建物株式会社
物件名	アルカイースト
契約期間	2年間
当初契約始期	平成17年9月12日
直近更新日	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
敷金(注1)	金42,157,380円

テナント名	明治安田生命保険相互会社		
物件名	明治安田生命 大阪梅田ビル	JPR那覇ビル	新横浜第二 センタービル
契約期間	2年間	2年間	2年間
当初契約始期	平成12年7月15日	平成13年3月16日	平成3年9月4日
直近更新日	平成17年9月1日	平成16年5月1日	平成17年8月1日
契約更新の方法	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1年間更新可
敷金(注1)(注2)	金15,811,560円	金18,226,940円	金10,305,600円

(注1) 上記敷金には駐車場契約、広告契約及びその他契約に基づく敷金を含みません。

(注2) 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。

## h. 第8期終了後の資産の取得・売却の概要

### (イ) 取得済物件

第8期終了後に取得した物件の概要は以下のとおりです。

#### < J P R 神宮前432 >

##### 物件概要

所在地	: 東京都渋谷区神宮前四丁目32番13号 (住居表示)
所有形態	: 土地: 所有権、建物: 所有権
敷地面積	: 218.21㎡
建物延床面積	: 1,066.81㎡
構造	: 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建
竣工年月	: 平成18年3月
テナント数	: 5
総賃貸可能面積	: 1,029.48㎡
総賃貸面積	: 1,029.48㎡
稼働率	: 100%

##### 売買条件

売買価格	: 4,460百万円
資産の種類	: 信託受益権
取得日	: 平成18年3月24日

### (ロ) 取得予定物件

本書の日付現在、取得を予定している物件の概要は以下のとおりです。

#### < キュボ・ラ本館棟 >

##### 物件概要

所在地	: 埼玉県川口市川口一丁目1番1号 (住居表示)
所有形態	: 土地: 所有権 (共有: 持分割合7.3%)、建物: 区分所有権
敷地面積	: 全体敷地: 15,008.28㎡ (注1)、持分対応: 1,100.74㎡
建物延床面積	: 一棟全体: 48,321.96㎡ (注2)、専有面積: 5,870.33㎡
構造	: 鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板ぶき地下2階付き10階建
竣工年月	: 平成18年1月

##### 売買条件

売買契約締結日	: 平成16年11月25日
取得予定価格	: 2,100百万円
資産の種類	: 不動産
取得予定日	: 平成18年3月31日

(注1) 本件再開発の分譲住宅棟他を含む全体敷地面積 (他の区分所有者の所有部分を含みません。)

(注2) キュボ・ラ本館棟一棟全体の延床面積 (他の区分所有者の所有部分を含みません。)

<東池袋四丁目第一種市街地再開発事業 業務棟（仮称：ライズアリーナビル）>

物件概要

所在地 : 東京都豊島区東池袋四丁目82番10（地番）  
所有形態 : 土地：所有権（共有：持分割合15.9%）  
建物：区分所有権（10階から12階）、区分所有権（9階の一部）の共有  
敷地面積 : 再開発全体敷地面積：9,377.28㎡、持分対応：1,492.41㎡  
建物延床面積 : 一棟全体（業務棟）：37,596.19㎡、専有面積：6,023.39㎡  
構造 : 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造地下2階付15階建  
竣工予定年月 : 平成19年1月

売買条件

売買契約締結日 : 平成17年9月30日  
取得予定価格 : 5,467百万円  
資産の種類 : 不動産  
取得予定日 : 平成19年3月

③【その他投資資産の主要なもの】

上記「② 投資不動産物件」をご参照下さい。

### (3) 【運用実績】

#### ① 【純資産等の推移】

平成17年12月期の直近6計算期間末の本投資法人の総資産額、純資産総額及び投資口1口当たりの純資産額の推移は次の通りです。なお、総資産額及び純資産総額を期中では正確に把握することが困難であるため、記載しておりません。

年月日	総資産額 (千円)	純資産総額 (千円)	1口当たりの純資産 額 (円)
第3期計算期間末 (平成15年6月末日)	144,989,479	58,972,499	203,634 (196,761)
第4期計算期間末 (平成15年12月末日)	156,576,185	91,581,239	212,979 (207,241)
第5期計算期間末 (平成16年6月末日)	182,253,608	91,728,685	213,322 (207,241)
第6期計算期間末 (平成16年12月末日)	198,673,587	91,982,402	213,912 (207,241)
第7期計算期間末 (平成17年6月末日)	216,574,010	118,807,643	224,165 (217,795)
第8期計算期間末 (平成17年12月末日)	225,882,175	118,829,641	224,206 (217,795)

(注1) 総資産額及び純資産総額は、帳簿価格を使用しています。

(注2) 括弧内の数値は、分配落ちの金額です。

(本投資証券の取引所価格の推移)

最近3年間の事業年度別最高・最低投資口価格

回次	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
決算年月	平成15年6月	平成15年12月	平成16年6月	平成16年12月	平成17年6月	平成17年12月
最高	283,000	270,000	305,000	311,000	330,000	345,000
最低	217,000	234,000	257,000	274,000	278,000	300,000

最近1年間の月別最高・最低投資口価格

月別	平成17年 1月	平成17年 2月	平成17年 3月	平成17年 4月	平成17年 5月	平成17年 6月
最高	298,000	295,000	312,000	310,000	326,000	330,000
最低	278,000	281,000	290,000	297,000	303,000	319,000
月別	平成17年 7月	平成17年 8月	平成17年 9月	平成17年 10月	平成17年 11月	平成17年 12月
最高	335,000	320,000	323,000	322,000	331,000	345,000
最低	312,000	301,000	300,000	306,000	317,000	320,000

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

## ②【分配の推移】

平成17年12月期の直近6計算期間の本投資法人の分配総額、投資口1口当たりの分配の額の推移は次の通りです。

計算期間	分配総額 (百万円)	1口当たり分配金 (円)
第3期(自平成15年1月1日至平成15年6月30日)	1,990	6,873
第4期(自平成15年7月1日至平成15年12月31日)	2,467	5,738
第5期(自平成16年1月1日至平成16年6月30日)	2,614	6,081
第6期(自平成16年7月1日至平成16年12月31日)	2,868	6,671
第7期(自平成17年1月1日至平成17年6月30日)	3,376	6,370
第8期(自平成17年7月1日至平成17年12月31日)	3,397	6,411

## ③【自己資本利益率(収益率)の推移】

平成17年12月期の直近6計算期間末日の本投資法人の自己資本利益率の推移は次の通りです。

計算期間	自己資本利益率	(年換算値)
第3期(自平成15年1月1日至平成15年6月30日)	3.4%	6.8%
第4期(自平成15年7月1日至平成15年12月31日)	3.3%	6.5%
第5期(自平成16年1月1日至平成16年6月30日)	2.9%	5.7%
第6期(自平成16年7月1日至平成16年12月31日)	3.1%	6.2%
第7期(自平成17年1月1日至平成17年6月30日)	3.2%	6.5%
第8期(自平成17年7月1日至平成17年12月31日)	2.9%	5.7%

(注) 自己資本利益率=当期純利益/(期首純資産額+期末純資産額)÷2

## 第二部【投資法人の詳細情報】

### 第1【投資法人の追加情報】

#### 1【投資法人の沿革】

年月日	沿革
平成13年 9月6日	設立企画人（資産運用会社）による投信法第69条第1項に基づく設立に係る届出
平成13年 9月14日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の成立
平成13年 9月27日	投信法第188条に基づく登録の申請
平成13年 10月18日	投信法第187条に基づく内閣総理大臣による登録の実施（登録番号 関東財務局長 第10号）
平成13年 11月16日	私募による新投資口発行 資産運用開始
平成13年 12月19日	規約の変更
平成14年 1月22日	投信法第87条に基づく投資口分割（投資口1口を2.5口に分割）
平成14年 4月10日	規約の変更
平成14年 5月30日	規約の変更
平成14年 6月14日	日本国内における公募による新投資口発行 株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）に上場
平成15年 7月15日	日本国内における公募による新投資口発行
平成15年 8月9日	第三者割当による新投資口発行
平成15年 9月4日	規約の変更
平成17年 2月2日	日本国内における公募による新投資口発行
平成17年 3月2日	第三者割当による新投資口発行
平成17年 9月8日	規約の変更



## 2 【役員 の 状 況】

(本書の日付現在)

氏名 (生年月日)	役職名	主要略歴	所有投資口数
金子 博人 (昭和23年5月2日生)	執行役員	昭和52年4月1日 弁護士登録(東京弁護士会) 山田茂法律事務所 昭和54年4月1日 金子博人法律事務所 代表弁護士(現在就任中) 平成13年12月19日 日本プライムリアルティ投資法人 執行役員	—
安田 莊助 (昭和18年12月15日生)	監督役員	昭和43年4月1日 株式会社扇屋本店 昭和50年12月1日 芹沢政光公認会計士事務所 昭和55年6月27日 安田莊助税理士事務所(現在就任中) 昭和58年2月16日 東京赤坂公認会計士共同事務所 代表就任 平成5年7月2日 東京赤坂監査法人 代表社員 平成11年10月1日 東京北斗監査法人(東京赤坂監査法人と北斗監査法人が合併) 理事長代表社員(現在就任中) 平成13年9月14日 日本プライムリアルティ投資法人 監督役員 平成17年6月28日 三井住友海上火災保険株式会社 社外監査役(現在就任中)	—

氏名（生年月日）	役職名	主要略歴	所有投資口数
杉本 茂 (昭和33年10月12日生)	監督役員	昭和57年4月1日 住宅・都市整備公団	—
		昭和60年11月1日 太田昭和監査法人	
		昭和63年7月1日 株式会社さくら総合事務所 代表取締役（現在就任中）	
		平成7年12月22日 監査法人さくら総合事務所 代表社員	
		平成8年12月1日 Horwath International加盟	
		平成10年6月24日 さくら萌和監査法人（旧監査法人さくら総合事務所） 代表社員（現在就任中）	
		平成11年9月17日 株式会社さくら会計サービス 代表取締役（現在就任中）	
		平成11年9月17日 有限会社コーポレートサービス 代表取締役	
		平成11年10月2日 有限会社東京エスピーシー サービシーズ（旧有限会社 コーポレートサービス）代 表取締役（現在就任中）	
		平成13年6月1日 株式会社モリモト 監査役 （現在就任中）	
		平成13年9月14日 日本プライムリアルティ投資 法人 監督役員	
		平成17年11月7日 有限会社さくらホールディ ング代表取締役	
		平成18年1月24日 株式会社さくらホールディ ング（旧有限会社さくら ホールディング）代表取締 役（現在就任中）	

(注) 執行役員（1名）及び監督役員全員（2名）は、平成17年9月8日開催の第5回投資主総会において再任されました。任期は、平成17年9月15日から2年間です。

### 3【その他】

#### a. 役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会において選任されます（投信法第95条、第100条、規約第17条）。ただし、法令の規定により、設立の際選任されたものとみなされる執行役員及び監督役員はこの限りではありません（投信法第72条）。

執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年です（規約第18条第1項）。ただし、補欠又は増員のため選任された執行役員又は監督役員の任期は、他の在任執行役員又は監督役員の任期の満了すべき時までです（規約第18条第2項）。

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

発行済投資口の総数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前より引き続き当該投資口を有するものに限り、）は、30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます（投信法第99条第1項、第104条、商法第257条第3項）。

#### b. 規約の変更、営業譲渡又は営業譲受、出資の状況その他の重要事項

##### (イ) 規約等の重要事項の変更

該当事項はありません。

本投資法人の規約の変更は、投資主総会の決議が必要とされ、当該決議は発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の3分の2以上に当たる多数をもってこれを行う必要があります。また、規約の変更は本投資法人の執行役員により遅滞なく関東財務局長に届出されます。

規約の変更を除く本投資法人の重要事項の変更は、投信法その他適用ある関連法令並びに規約に定めるところにより、投資主総会、役員会又は執行役員においてこれを決定します。

##### (ロ) 営業譲渡又は営業譲受

該当事項はありません。

##### (ハ) 出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

#### c. 格付

本投資法人は、下記の3つの格付機関より発行体格付を取得しています。

##### (イ) スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・サービシズ（S&P）は、平成15年10月29日、本投資法人に関する格付（発行体格付）につき長期発行体格付を「A-」、短期発行体格付を「A-2」とする旨、及びそのアウトルックを「安定的」とする旨公表しました。

なお、S&Pによれば、ここでいう発行体格付とは、投資法人が債務を履行する総合的な能力（信用度）についての現時点での評価を示すものとされます。

この評価は、債務の期日が到来した際、その債務を履行する債務者の能力と意思とに焦点をあてたものです。この評価は、ある特定の債務の種類や条件、倒産や清算の際の順位付け、法律上の優先的な地位、その債務の合法性や強制力は勘案しておらず、特定の債務に対するものではありません。

##### (ロ) 株式会社格付投資情報センター（R&I）は、平成16年1月16日、本投資法人につき長期優先債務格付（平成17年3月14日付で名称が発行体格付に変更されています。）を「A+」とする旨公表しました。

なお、R&Iによれば、発行体格付とは、発行体が負う金融債務についての総合的な債務履行能力に対するR&Iの意見であり、個々の債務の格付は、契約の内容や回収の可能性などを反映し、発行体格付を下回る、または上回ることがあるとされています。

##### (ハ) ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク（Moody's）は、平成16年1月23日、本投資法人に関する発行体格付「A3」を付与し、そのアウトルックを「安定的」とする旨公表しました。

なお、Moody'sによれば、本投資法人に対して上記の発行体格付を付与するに際し、Moody'sがストラクチャード・ファイナンスとコーポレート格付を融合した手法でこれを付与したとしています。上記（イ）及び（ロ）による場合と同じく、ここでの発行体格付は特定の債務や有価証券にかかる信用度についての格付ではなく、本投資法人についての債務の履行能力についての発行体としての評価を示したものです。

##### (ニ) 本投資法人が発行した投資法人債（後記「第5 投資法人の経理状況（5）附属明細表

⑤ 「投資法人債明細表」をご参照下さい。)の当期末時点における債券格付については、以下の通りです。

格付機関	債券格付 (第1回～第6回共通)
S & P	A-
Moody's	A3
R & I	A+

- d. 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実  
該当事項はありません。

## 第2【手続等】

### 1【申込（販売）手続等】

投資証券は、東京証券取引所に上場されています。取得申込者は、取扱証券会社に申込みをしてください。

### 2【買戻し手続等】

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第7条）。

なお、本投資証券を東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、証券取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。

## 第3【管理及び運営】

### 1【資産管理等の概要】

#### (1)【資産の評価】

(イ) 本投資法人が発行する投資口の1口当たりの純資産額は、後記「(4) 計算期間」記載の決算期ごとに、以下の算式にて算出します。

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

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

#### i. 不動産、不動産の賃借権及び地上権

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

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

#### iii. 不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等

証券取引所に上場されている資産対応証券等は、証券取引所が開設する取引所有価証券市場又は外国有価証券市場における最終価格に基づき算出した価格により評価します。これ以外の資産対応証券等は、市場価格に基づく価額又は合理的に算定された価額により評価します。ただし、優先出資証券については、市場価格及び合理的に算定された価格がない場合には取得原価で評価します。

#### iv. 有価証券

証券取引所に上場されている有価証券は、証券取引所が開設する取引所有価証券市場又は外国有価証券市場における最終価格に基づき算出した価格により評価します。これ以外の有価証券は、市場価格に基づく価額又は合理的に算定された価額により評価します。

#### v. 金銭債権

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

#### vi. 金融先物取引等及び金融デリバティブ取引に係る権利

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

vii. その他

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

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

i. 不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等に基づいた評価額

ii. 信託の受益権及び匿名組合出資持分

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

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

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

(ホ) 1口当たりの純資産額については、貸借対照表に注記されることになっています(投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則(平成12年総理府令第134号。)第48条)が、貸借対照表を含む計算書類等は決算期ごとに作成され(投信法第129条)、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された旨が書面にて通知され、承認済みの計算書類等が監査報告書の謄本とともに投資主に交付されます(投信法第131条)。

投資主は、本投資法人のホームページにおいて、計算書類等を閲覧することができます。

## (2) 【保管】

投資主は、証券会社等との間で保護預り契約を締結し、本投資証券の保管を委託できます。保護預りの場合、本投資証券は混蔵保管され、投資主に対しては取引残高報告書が交付されません。

投資主から本投資証券の保管の委託を受けた証券会社等は、当該投資主の承諾を得て、また当該投資主の請求に基づいて、当該投資主から保管の委託を受けた本投資証券を保管振替機構に預託することができます。保管振替機構に預託する場合、保管振替機構は、預託を受けた本投資証券について預託者毎に分別保管せず、他の預託者から預託を受けた本投資証券と混蔵保管することによって集中保管します。保管振替機構は、その預託を受けた本投資証券について預託後相当の時期に保管振替機構名義への書換の請求を本投資法人に対して行います。保管振替機構に預託され保管振替機構名義に書き換えられた本投資証券について売買が行われた場合には、その決済のために本投資証券の券面を実際に授受するのではなく、保管振替機構に設けられた口座間の振替によって決済が行われます。現在、東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場されている投資証券の売買の決済については、同取引所の上場内国株券(ただし、非同意銘柄を除きます。)の売買の決済と同様に、原則として保管振替機構における口座振替

の方法によって行われています。ただし、保管振替機構に本投資証券を預託した投資主は本投資証券の保管の委託をした証券会社等に申し出ることによって、保管振替機構に預託した投資証券の交付及び返還を受けることができます。

投資主は、記名式の本投資証券の券面を直接保有することもできます。保護預りを行わない場合、本投資証券の券面は、投資主が自らの責任において保管することになります。

(3) 【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

(4) 【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年1月1日から6月末日まで、及び7月1日から12月末日までの各6か月間とし、各営業期間の末日を決算期とします（規約第26条）。

(5) 【その他】

(イ) 増減資に関する制限

i. 投資口の追加発行

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

ii. 国内における募集

本投資法人は、その発行する投資口のうち、発行価額の総額の100分の50を超える割合を国内において募集します（規約第6条）。

(ロ) 解散条件

本投資法人における解散事由は以下の通りです（投信法第143条）。

i. 投資主総会の決議

ii. 合併

iii. 破産

iv. 解散を命ずる裁判

v. 投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

(ハ) 規約の変更に関する手続

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

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所規則に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は分配方針に関する重要な変更該当する場合には、証券取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、証券取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

(二) 関係法人との契約の更改等に関する手続

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

① 資産運用会社：株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント

資産運用委託契約

期間	現在の有効期間は平成18年10月18日までです。
更新	期間満了の3か月前までに本投資法人又は資産運用会社から書面による契約終了の申し入れがない限り、契約は自動的に更新され、さらに1年間有効となるものとし、その後もまた同様とします。ただし、契約終了の申し入れを本投資法人が行う場合は、投資主総会の決議を経たものに限ります。また、資産運用会社が行う場合は、本投資法人の同意を得なければならず、かかる同意は、投資主総会の承認又は内閣総理大臣の許可を得たものでなければなりません。
解約	<p>(i) 本投資法人又は資産運用会社は、いずれか一方が他方に対し、3か月前の文書による事前の通知により、契約を解約することができます。ただし、本投資法人が行う場合は、投資主総会の決議を経たものに限ります。また、資産運用会社が行う場合は、本投資法人の同意を得なければならず、かかる同意は、投資主総会の承認又は内閣総理大臣の許可を得たものでなければなりません。</p> <p>(ii) (i)にかかわらず、本投資法人は、以下のいずれかに該当する事由が生じた場合には、役員会の決議により、契約を解約することができます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 資産運用会社が契約の規定に違反した場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。）</li> <li>・ 資産運用会社の表明及び保証違反の事実が判明した場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。）</li> <li>・ 資産運用会社につき、支払停止、破産宣告、再生手続開始、更生手続開始、会社整理開始又は特別清算開始の申立て、手形交換所における取引停止処分、重要な財産に対する差押命令の送達等の事由が発生した場合</li> <li>・ 上記に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合</li> </ul> <p>(iii) 本投資法人は、資産運用会社が以下のいずれかに該当するときは、契約を解約しなければなりません。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 投資信託委託業者（投信法の規定によります。）でなくなったとき</li> <li>・ 投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき</li> <li>・ 解散したとき</li> </ul>
変更等	契約は、本投資法人及び資産運用会社の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って、変更することができます。



② 投資口の名義書換等に関する一般事務受託者兼資産保管会社：みずほ信託銀行株式会社  
事務委託・資産保管業務委託契約

期間	現在の有効期間は平成19年9月14日までです。
更新	本投資法人又は一般事務受託者若しくは資産保管会社は、期間満了の3か月前までに当事者のいずれかより文書による契約終了の意思表示がなされない限り、契約は自動的に更新され、さらに2年間期間が延長され、以後においても同様とします。
解約	相手方に以下のいずれかの事由が発生したときは、相手方に対し通知をなすことにより、契約を解約することができます。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 契約に基づく義務の履行を怠り、相手方からのその旨の通知の到達後10日以内にその履行がなされないとき</li> <li>・ 支払の停止、破産、会社更生手続開始、民事再生手続開始、会社整理開始、特別清算開始その他類似の倒産手続開始の申立てがなされたとき、手形交換所により取引停止処分がなされたとき、又はその重要な資産につき滞納処分による差押え、仮差押え、保全処分、差押え、競売手続の開始その他の強制執行手続若しくは担保権実行手続が開始されたとき</li> <li>・ 上記に定めるほか、相手方に契約を継続することに堪えない重大な事由があるとき</li> <li>・ 事務受託手数料又は投資主名義書換事務受託手数料に係る両当事者間の協議が整わないとき</li> <li>・ 本投資法人より一般事務受託者兼資産保管会社が追加的委託を受けた場合で、両当事者間で協議が整わないとき</li> </ul>
変更等	本投資法人は、一般事務受託者兼資産保管会社に、本投資法人が営業を行う上で必要な業務及び事務のうち、契約に規定する以外の業務及び事務を、将来、新たに追加して委託することができます。一般事務受託者兼資産保管会社は、本投資法人のかかる将来における追加的委託を承知しており、本投資法人より係る追加的委託を受けた場合には、本投資法人と協議の上、特段の事由のない限り、かかる業務又は事務を受託します。

③ 第1回乃至第3回無担保投資法人債に関する一般事務受託者及び投資法人債管理会社：  
みずほ信託銀行株式会社

投資法人債事務委託契約

期間	契約期間に関わる定めはありません。
更新	更新に関わる定めはありません。
解約	契約期間中の解約に関わる定めはありません。
変更等	本契約を変更しようとするときは、本投資法人と投資法人債事務受託者（みずほ信託銀行株式会社）が協議の上、これを行うものとする。

投資法人債管理委託契約

期間	契約期間に関わる定めはありません。
更新	更新に関わる定めはありません。
解約	契約期間中の解約に関わる定めはありません。
変更等	<ul style="list-style-type: none"> <li>本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、そのつど本投資法人及び投資法人債管理会社（みずほ信託銀行株式会社）は相互にこれに関し協定する。</li> <li>本契約に定められた事項の変更のうち、本投資法人債権者の利害に重大な関係を有する事項の変更（法令の改正又は制定に伴う変更を除く。）は、裁判所の許可を得たうえ、本投資法人債の投資法人債権者集会の決議によるものとし、当該決議についてはさらに裁判所の許可を得るものとする。</li> </ul>

登録事務取扱契約

期間	契約期間に関わる定めはありません。
更新	更新に関わる定めはありません。
解約	契約期間中の解約に関わる定めはありません。
変更等	本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、そのつど本投資法人及び登録機関（みずほ信託銀行株式会社）は相互にこれに関する協定をする。

- ④ 第1回乃至第3回無担保投資法人債の元利金支払事務に関する一般事務受託者：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

期間	契約期間に関わる定めはありません。
更新	更新に関わる定めはありません。
解約	契約期間中の解約に関わる定めはありません。
変更等	本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、そのつど本投資法人及び元利金支払事務取扱者は相互にこれに関する協定をする。

- ⑤ 第4回乃至第6回無担保投資法人債に関する一般事務受託者及び投資法人債管理会社：株式会社みずほコーポレート銀行

投資法人債事務委託契約

期間	契約期間に関わる定めはありません。
更新	更新に関わる定めはありません。
解約	契約期間中の解約に関わる定めはありません。
変更等	本契約を変更しようとするときは、本投資法人と投資法人債事務受託者（株式会社みずほコーポレート銀行）が協議の上、これを行うものとする。

#### 投資法人債管理委託契約

期間	契約期間に関わる定めはありません。
更新	更新に関わる定めはありません。
解約	契約期間中の解約に関わる定めはありません。
変更等	<ul style="list-style-type: none"> <li>本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、そのつど本投資法人及び投資法人債管理会社（株式会社みずほコーポレート銀行）は相互にこれに関し協定する。</li> <li>本契約に定められた事項の変更のうち、本投資法人債権者の利害に重大な関係を有する事項の変更（法令の改正又は制定に伴う変更を除く。）は、裁判所の許可を得たうえ、本投資法人債の投資法人債権者集会の決議によるものとし、当該決議についてはさらに裁判所の許可を得るものとする。</li> </ul>

#### 登録事務取扱契約

期間	契約期間に関わる定めはありません。
更新	更新に関わる定めはありません。
解約	契約期間中の解約に関わる定めはありません。
変更等	本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、そのつど本投資法人及び登録機関（株式会社みずほコーポレート銀行）は相互にこれに関する協定をする。

- ⑥ 第4回乃至第6回無担保投資法人債の元利金支払事務に関する一般事務受託者：株式会社みずほコーポレート銀行、みずほ証券株式会社、野村証券株式会社

期間	契約期間に関わる定めはありません。
更新	更新に関わる定めはありません。
解約	契約期間中の解約に関わる定めはありません。
変更等	本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、そのつど本投資法人及び元利金支払事務取扱者は相互にこれに関する協定をする。

- ⑦ 会計監査人：新日本監査法人

本投資法人は、新日本監査法人を会計監査人とします。

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

#### (ホ) 公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います（規約第4条）。

## 2【利害関係人との取引制限】

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

- ① 資産運用会社の利害関係人等である次の i. から vii. までに掲げる者の当該 i. から vii. までのそれぞれに定める顧客等の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと。
  - i. 投資信託委託業者 投資信託委託業に係る受益者又は投資法人資産運用業に係る投資法人
  - ii. 信託会社 信託の引受けを行う業務に係る受益者
  - iii. 信託業務を営む金融機関 信託の引受けを行う業務に係る受益者
  - iv. 投資顧問業者 投資顧問業に係る顧客又は当該投資顧問業者が締結した投資一任契約に係る顧客
  - v. 宅地建物取引業者 宅地建物取引業に係る顧客
  - vi. 不動産特定共同事業者 不動産特定共同事業の事業参加者
  - vii. 上記 i. から vi. までに掲げる者のほか、特定資産に係る業務を営む者として投信法施行令で定める者 投信法施行令で定める顧客等
- ② 資産運用会社の利害関係人等の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと。
- ③ 資産運用会社の利害関係人等である次に掲げる者の利益を図るため、投資法人の資産の運用の方針、投資法人の純資産の額又は市場の状況に照らして不必要と認められる取引を行うこと。
  - i. 証券会社等
  - ii. 登録金融機関
  - iii. 宅地建物取引業者
  - iv. 上記 i. から iii. までに掲げる者のほか、投信法施行令で定める者
- ④ 資産運用会社の利害関係人等である証券会社が有価証券の引受けに係る主幹事会社である場合において、当該有価証券の募集又は売出しの条件に影響を及ぼすために実勢を反映しない作為的な相場を形成することを目的とした取引を行うこと。
- ⑤ 資産運用会社の利害関係人等である発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関が有価証券の募集、私募若しくは売出し又は募集、私募若しくは売出しの取扱いを行っている場合において、当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関に対する当該有価証券の取得又は買付けの申込みの額が当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関の要請を受けて、当該有価証券を投資法人の資産をもって取得し、又は買い付けること。
- ⑥ 資産運用会社の利害関係人等である不動産特定共同事業者が不動産特定共同事業契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該不動産特定共同事業契約の締結額が当該不動産特定共同事業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該不動産特定共同事業者の要請を受けて、当該不動産特定共同事業契約に係る匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること。
- ⑦ 資産運用会社の利害関係人等である匿名組合の営業者が匿名組合契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該匿名組合契約の出資額が当該匿名組合の営業者が予定していた額に

達しないと見込まれる状況の下で、当該匿名組合の営業者の要請を受けて、当該匿名組合契約に係る匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること。

⑧ 資産運用会社の利害関係人等である信託業者等が信託契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該信託契約に係る信託財産の額が当該信託業者等が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該信託業者等の要請を受けて、当該信託契約に係る受益権を投資法人の資産をもって取得すること。

⑨ 資産運用会社の利害関係人等である信託受益権販売業者が信託受益権の販売又はその代理若しくは媒介を行っている場合において、当該信託受益権販売業者に対する当該信託受益権の買付けの申込みの額が当該信託受益権販売業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該信託受益権販売業者の要請を受けて当該信託受益権を投資法人の資産をもって買い付けること。

(ロ) 利益相反のおそれがある場合の書面の交付（投信法第34条の6第2項）

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

(ハ) 資産の運用の制限（投信法第195条）

登録投資法人は、①その執行役員又は監督役員、②その資産の運用を行う投資信託委託業者、③その執行役員又は監督役員の親族、④その資産の運用を行う投資信託委託業者の取締役若しくは監査役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で次に掲げる行為（投資家の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません。

i. 有価証券の取得又は譲渡

ii. 有価証券の貸借

iii. 不動産の取得又は譲渡

iv. 不動産の貸借

v. 不動産の管理の委託

vi. 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

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

(ニ) 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。）との間における以下の取引に関しては、それぞれの基準に基づいて行います。

- ① 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  
投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。
  - ii. その他の特定資産の場合  
時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合は上記i.によるものとします。
- ② 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i.によるものとします。
- ③ 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。また、投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。
- ④ 利害関係者への不動産管理委託  
前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 b. 投資態度 (ハ) 物件関連業務運用基準」に基づき委託を行います。また、投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。
- ⑤ 利害関係者による売買・賃貸の媒介又は仲介手数料
  - i. 売買  
媒介又は仲介手数料は売買価格の3%+6万円（ただし消費税等を除く）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  
媒介又は仲介手数料は契約賃料の1か月分相当を上限とします。
- ⑥ 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。
- ⑦ 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ます。また、借入れに際しては、当該借入れを含む資金計画（4半期毎の資金の運用・調達計画等を示したもの）について、投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。

### 3【投資主・投資法人債権者の権利】

#### A. 投資主の権利

##### (イ) 投資主総会における議決権

- ① 本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています。その議決権の及ぶ範囲は、以下の通りです。
  - i. 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）と解任（投信法第95条、第100条、第114条、第99条第1項、第104条、第119条、商法第257条、株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律（昭和49年法律第22号。）第6条第1項）
  - ii. 投資信託委託業者との資産運用委託契約の締結（ただし、規約に記載されている成立時に締結される投資信託委託業者との資産運用委託契約の締結を除きます。）及び解約の承認（投信法第198条第2項、第206条第1項）
  - iii. 投資口の併合（投信法第85条第1項）
  - iv. 投資法人の解散（投信法第143条第2号）
  - v. 規約の変更（投信法第140条第1項）
  - vi. その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項（投信法第89条）
- ② 投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下の通りです。
  - i. 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合のほか、出席した投資主の議決権の過半数をもって決めます（規約第12条第1項）。
  - ii. 投資主は本投資法人の議決権を有する他の投資主を代理人として、議決権を行使することができます。ただし、投資主総会ごとに代理権を証する書面を本投資法人に提出することを要します（規約第14条）。
  - iii. 投資主総会に出席しない投資主（代理人を出席させる投資主は除きます。）は、書面によって議決権を行使することができます（投信法第92条第1項）。
  - iv. 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条第3項）。
  - v. 本投資法人は、役員会の決議をもって、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨を定めることができます（投信法第92条の2第1項）。
  - vi. 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（規約第13条第1項）。
  - vii. 上記vi.の定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（規約第13条第2項）。
  - viii. 本投資法人は、投信法第91条第1項により投資主総会の招集公告をする日の最終の投資主名簿に記載された投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することのできる投資主とします。ただし、必要があるときは、役員会の決議により予め公告して一定の日における投資主名簿に記載されている投資主をもって、その権利を行使すべき投資主とすることができます（規約第12条第2項）。
  - ix. 上記viii.のほか、必要がある時は、役員会の決議により、予め公告して、一定期間投資主名簿の記載の変更を行わず又は一定の日における投資主名簿に記載されている投資主又は登録質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録質権者とするものとします（投信法第82条第2項、商法第224条の3）。

(ロ) その他の共益権

① 代表訴訟提起権（投信法第34条の8、第110条、第113条、商法第267条）

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

② 投資主総会決議取消請求権（投信法第94条第1項、商法第247条）

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

③ 執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第110条、第163条、商法第272条）

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

④ 新投資口発行無効訴権（投信法第123条、商法第280条の15）

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

⑤ 合併無効訴権（投信法第150条、商法第415条第2項）

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

⑥ 投資主提案権（投信法第94条第1項、商法232条の2第1項）

発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員に対して会日より8週間前に書面をもって、i. 一定の事項を投資主総会の会議の目的とするべきことを請求することができ、また、ii. 会議の目的である事項についてその投資主の提出する議案の要領を投信法第91条第1項に定める通知に記載することを請求することができます。

⑦ 投資主総会招集請求権（投信法第94条第1項、商法第237条第1項、第3項）

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

⑧ 検査役選任請求権（投信法第94条第1項、商法第237条の2第1項、投信法第139条、商法第294条第1項）

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

⑨ 執行役員等解任請求権（投信法第99条、第104条、商法第257条第3項）

発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引



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

⑩ 解散請求権（投信法第144条、商法第406条の2）

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

(ハ) 分配金請求権（投信法第136条）

本投資法人の投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます。本投資法人の金銭の分配方針に関しては、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2. 投資方針 (3) 分配方針」をご参照下さい。

(ニ) 残余財産分配請求権（投信法第163条第1項、商法第425条本文）

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

(ホ) 払戻請求権

投資主は、投資口の払戻請求権は有していません（規約第7条）。

(ヘ) 投資口の処分権（投信法第78条第1項、第4項）

投資主は、投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができます。

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

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

(チ) 帳簿閲覧請求権（投信法第138条第1項、第2項）

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

B. 投資法人債権者の権利

本投資法人の投資法人債権者の有する主な権利は、以下の通りです。

(イ) 元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払いを受けることができます。投資法人債の消滅時効は、元金については10年、利息については5年です。

(ロ) 投資法人債の譲渡

記名式の投資法人債の移転は、取得者の氏名及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録し、かつその氏名を投資法人債券に記載することにより行われます（投信法第139条の6第1項、商法第307条）。

無記名式の投資法人債の移転は、投資法人債券を交付することにより行われます。取得者が譲受を投資法人に対抗するためには、投資法人債券の引渡及び継続占有が必要です。

投資法人債が登録債の場合には、譲渡人及び譲受人間の意思表示により投資法人債の移転が行われますが、取得者がかかる譲受を投資法人に対抗するためには、移転の登録が必要です。

本投資法人債は、いずれも適格機関投資家に対してのみ譲渡することができるものとされており

#### (ハ) 投資法人債権者集会における議決権

① 投資法人債権者集会は、投信法に規定のある場合のほか、裁判所の許可を得て投資法人債権者の権利に重大な関係がある事項について、決議を行うことができます（投信法第139条の6第1項、商法第319条）。投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、投資法人債の最低額毎に1個の議決権を行使することができます（投信法第139条の6第1項、商法第321条）。

投資法人債権者集会における決議は、裁判所の認可によって効力を生じます（投信法第139条の6第1項、商法第327条）。

② 投資法人債権者の有する議決権の決議要件は、以下の通りです（投信法第139条の6第1項、商法第324条）。

i. 投資法人債権者集会の決議は、法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、決議に出席した投資法人債権者の過半数をもって行われます（普通決議）。

ii. 投資法人債権者集会の決議は、一定の重要な事項については、総投資法人債権者の議決権の3分の1以上を有する投資法人債権者が出席し、その議決権の3分の2以上にあたる多数をもって行われます（特別決議）。

③ 投資法人債権者による投資法人債権者集会招集請求権

投資法人債総額の10分の1以上を保有する投資法人債権者は、会議の目的たる事項及び招集の理由を記載した書面を、当投資法人又は投資法人債管理会社に対して提出して投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の6第1項、商法第320条第3項）。

かかる請求がなされた後、遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続がなされない場合には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会の招集をすることができます（投信法第139条の6第1項、商法第320条第5項、第237条第3項）。

④ 投資法人債権者は、当投資法人の営業時間内に、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第139条の6第1項、商法第339条第6項）。

#### (ニ) 投資法人債管理会社

投資法人は、投資法人債を募集する場合には、投資法人債管理会社を定め、投資法人債権者のために投資法人債の管理を行うことを委託しなくてはなりません。但し、各投資法人債の金額が1億円以上である場合は、この限りではありません（投信法第139条の3）。

本投資法人債の投資法人債管理会社は、第1回乃至第3回無担保投資法人債についてみずほ信託銀行株式会社、第4回乃至第6回無担保投資法人債について株式会社みずほコーポレート銀行です。

(ホ) 担保提供制限条項及び留保資産提供制限条項

本投資法人は、第1回乃至第6回無担保投資法人債の各投資法人債要項において、当該各投資法人債の未償還残高が存する限り、当該各投資法人債発行後、本投資法人が国内で既に発行した又は国内で今後発行する他の投資法人債のために、担保権を設定し又は一定の資産を留保する場合には、当該各投資法人債のためにも、同順位の担保権を設定し又は投資法人債管理会社が適当と認める留保資産提供を行うものとされています。

(ヘ) 財務制限条項

本投資法人は、本投資法人債の未償還残高が存する限り、一定の財務制限条項に従います。

## 第4【関係法人の状況】

### 1【資産運用会社の概況】

#### (1)【名称、資本の額及び事業の内容】

##### a. 名称

株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント

##### b. 資本の額

本書の日付現在 3億5,000万円

##### c. 事業の内容

投信法第2条第17項に規定する投資法人資産運用業を行います。

#### ① 基本姿勢

- ・ プロの視点で個別不動産を適正に評価し、取得・売却を通じて成長性の高いポートフォリオを組成します。
- ・ テナントの満足度・資産価値を高める良質な不動産管理を行い、保有不動産の競争力を高め、長期的な収益力向上を図ります。
- ・ 資産運用受託者として、より多くの情報をわかりやすく開示することで説明責任を果たします。
- ・ 利益相反に対する十分なチェックシステムを構築することにより透明性を高めます。
- ・ 法令規則等の遵守にとどまらず、企業の倫理観・誠実さを高めながら事業を展開します。

#### ② 会社の沿革

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

#### ③ 株式の総数及び資本の額の増減

(イ) 発行する株式の総数（本書の日付現在）

28,000株

(ロ) 発行済株式の総数（本書の日付現在）

7,000株

(ハ) 最近5年間における資本の額の増減

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

④ 経理の概況

資産運用会社の経理の概況は以下の通りです。

(イ) 最近の事業年度における主な資産と負債の概況

(単位：千円)

	平成17年3月31日現在
総資産	603,859
総負債	108,430
自己資本	495,428

(ロ) 最近の事業年度における損益の概況

(単位：千円)

	第4期 自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日	第5期 自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日
営業収益	533,999	619,743
経常利益	155,309	173,278
当期純利益	91,716	102,459

⑤ その他

(イ) 役員の変更

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

(ロ) 定款の変更

資産運用会社の定款を変更するためには、株主総会の特別決議が必要です（商法第343条）。資産運用会社は、平成13年3月2日及び平成13年11月17日に定款の事業目的の変更を行っています。

(ハ) 訴訟事件その他資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

⑥ 関係業務の概要

本投資法人が、資産運用会社に委託する業務の内容は次の通りです。

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

(2) 【運用体制】

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

(3) 【大株主の状況】

(本書の日付現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	比率 (%)
東京建物株式会社	東京都中央区八重洲一丁目9番9号	1,820	26
明治安田生命保険相互会社	東京都千代田区丸の内二丁目1番1号	1,680	24
大成建設株式会社	東京都新宿区西新宿一丁目25番1号	1,400	20
安田不動産株式会社	東京都千代田区神田錦町二丁目11番地	1,400	20
株式会社損害保険ジャパン	東京都新宿区西新宿一丁目26番1号	700	10
合計	—————	7,000	100

(注) 比率とは、発行済株式数に対する所有株式数の比率をいいます。

## (4) 【役員の状況】

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
代表取締役 社長	萩原稔弘	昭和43年4月1日	東京建物株式会社 入社 大阪支店 勤務	0
		平成元年4月1日	同 都市開発部 部長代理	
		平成元年4月20日	株式会社ジェイアール東日本都市開発 出向	
		平成4年4月1日	東京建物株式会社 秘書室長 兼 人事部長	
		平成9年3月28日	同 取締役秘書室長 兼 人事部長	
		平成10年1月1日	同 取締役錦糸町開発事業部長	
		平成11年4月1日	同 取締役大阪支店長	
		平成13年1月23日	同 取締役	
		平成13年1月23日	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 代表取締役社長	
		平成13年3月29日	東京建物株式会社 取締役退任	
取締役 財務部長	真木 剛	昭和48年4月1日	安田生命保険相互会社（現 明治安田生命保険相互会社）入社 教育部 教修所 勤務	0
		平成元年10月1日	ペインウェーバー証券会社東京支店出向 インベストメント・バンキング担当	
		平成3年4月1日	安田生命保険相互会社（現 明治安田生命保険相互会社）国際投資部 国際金融課長	
		平成9年4月1日	同 市場金融部 次長 兼 市場金融第四課長	
		平成11年4月1日	同 年金統括部 次長 兼 運用コンサルティング課長	
		平成12年4月1日	同 年金運用部 部長（運用業務担当）	
		平成13年7月1日	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 出向	
		平成13年7月1日	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 取締役	

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数
取締役 投資運用 部長	三輪誠治	昭和58年4月1日	東京建物株式会社 入社 設計部 勤務	0
		平成元年4月1日	同 開発第1部	
		平成3年4月1日	同 開発第1部課長代理	
		平成7年4月1日	同 横浜開発部課長代理	
		平成10年4月1日	同 横浜開発部課長	
		平成10年7月1日	同 投資サービス部課長	
		平成12年1月1日	同 投資事業開発部グループリーダー	
		平成15年7月1日	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 出向	
		平成18年3月30日	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 取締役	
取締役 企画・管 理部長	北見和夫	昭和50年4月1日	安田生命保険相互会社（現 明治安田生命保険相互会社）入社 教育部 教修所勤務	0
		平成元年9月1日	同 不動産部 不動産開発課 課長	
		平成7年4月1日	同 不動産部 不動産開発課長	
		平成9年4月1日	同 運用審査部 審査第二課長	
		平成12年8月1日	同 運用管理部 融資総務課長	
		平成15年4月1日	同 運用管理部 融資管理課長	
		平成16年1月1日	明治安田生命保険相互会社 関連事業部 審議役（関連事業経営調査）	
		平成16年10月1日	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 出向	
		平成16年10月1日	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 取締役	



役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役 (非常勤)	稲田史夫	昭和58年4月1日	東京建物株式会社 入社 不動産営業部 勤務	0
		平成2年1月1日	同 国際業務室	
		平成4年4月1日	同 企画管理部経営企画室 調査役	
		平成9年4月1日	同 企画部経営企画グループ 課長	
		平成10年1月1日	同 投資サービス室 グループリーダー	
		平成12年1月1日	同 投資事業開発部 グループリーダー	
		平成12年4月28日	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 代表取締役	
		平成13年1月23日	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 代表取締役辞任	
		平成17年3月30日	東京建物株式会社 投資事業開発部長 (現在就任中)	
		平成17年6月14日	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 取締役	
取締役 (非常勤)	森田 清	昭和49年4月1日	安田生命保険相互会社(現 明治安田生命保険相互会社) 入社 教育部 教修所勤務	0
		昭和62年4月1日	同 主計部 主計課 課長	
		昭和62年9月1日	同 国際投資部 課長	
		昭和63年4月1日	同 国際投資部 国際業務課長	
		平成4年4月1日	同 融資部 財務経理課長	
		平成11年4月1日	同 総務部 総務課長	
		平成13年9月1日	同 経営企画部 部長(事業費担当)	
		平成15年4月1日	同 運用サービス部長	
		平成15年6月17日	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 取締役	
		平成16年1月1日	明治安田生命保険相互会社 運用サービス部長(現在就任中)	
		平成16年1月1日	資産管理サービス信託銀行株式会社 非常勤取締役(現在就任中)	

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役 (非常勤)	清水宣治	昭和47年5月1日	大成建設株式会社 入社 住宅事業本部 企画部 勤務	0
		平成2年4月1日	同 開発本部開発部 課長	
		平成8年10月1日	同 営業総本部ビル管理事業推進部 副部長	
		平成10年4月1日	同 営業推進本部FM推進部 室長	
		平成11年4月1日	同 営業推進本部開発部 部長	
		平成11年6月29日	大崎プロパティ株式会社 取締役 (現在就任中)	
		平成13年4月1日	大成建設株式会社 都市開発本部 統括開発部長	
		平成14年4月1日	同 都市開発本部 都市再開発部長	
		平成15年10月6日	株式会社千葉センシティ 取締役 (現在就任中)	
		平成15年11月1日	大成建設株式会社 都市開発本部 資産マネジメント部長	
		平成16年6月10日	株式会社東京リアルティ・インベストメ ント・マネジメント 取締役	
		平成17年4月1日	大成建設株式会社 都市開発本部 副本部長 兼 資産マネジメント部長 (現在就任中)	
		平成17年6月21日	シンボルタワー開発株式会社 取締役 (現在就任中)	
取締役 (非常勤)	竹本尚一朗	昭和53年4月1日	安田火災海上保険株式会社 (現 株式会 社損害保険ジャパン) 入社 海損部勤務	0
		平成5年4月1日	同 国際金融部投資業務室 課長	
		平成6年4月1日	同 投資金融部 欧州投資室長	
		平成9年4月1日	安田火災プリンソン投資顧問株式会社 (現 損保ジャパン・アセットマネジメ ント株式会社) 取締役運用統括部長	
		平成15年7月1日	株式会社損害保険ジャパン グローバル運用部長 (現在就任中)	
		平成16年6月10日	株式会社東京リアルティ・インベストメ ント・マネジメント 取締役	

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
監査役 (非常勤)	北村喜代司	昭和52年4月1日	株式会社富士銀行 入行 馬喰町支店勤務	0
		平成元年4月3日	同 京都支店 課長	
		平成4年7月1日	同 京都支店 支店次長	
		平成4年11月9日	同 本店営業第一部詰副参事役	
		平成7年7月3日	同 品川支店 副支店長	
		平成10年7月1日	同 品川支店 副支店長 (特定業務担任)	
		平成12年1月17日	同 水戸支店 支店長	
		平成13年10月1日	同 法人営業部参事役 兼 法人営業部詰参事役	
		平成14年4月1日	株式会社みずほ銀行 法務部 参事役	
		平成14年5月24日	同 深川東支店 支店長	
		平成15年4月14日	同 亀戸支店 支店長	
		平成15年7月7日	同 亀戸支店 支店長 兼 亀戸南支店 支店長	
		平成17年3月10日	同 人事部詰参事役	
		平成17年4月1日	安田不動産株式会社入社 主任調査役	
		平成17年4月1日	安田不動産投資顧問株式会社 出向 代表取締役社長 (現在就任中)	
		平成17年6月14日	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 監査役	
監査役 (非常勤)	紅林優光	平成元年10月1日	太田昭和監査法人 (現 新日本監査法人) 勤務	0
		平成7年7月1日	太田昭和アーンストアンドヤング株式会社 (現 新日本アーンストアンドヤング株式会社) 税務コンサルティング部	
		平成11年10月1日	紅林公認会計士事務所 代表 (現在就任中)	
		平成13年2月14日	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 監査役	

(注1) 資産運用会社の従業員は、17名です。

(注2) 森田清取締役より平成18年3月31日を以って取締役を辞任する旨の届出が提出されています。

(注3) 平成18年3月29日開催の臨時株主総会において、平成18年4月1日より、國吉正純氏を森田清氏の後任取締役として選任することを決議しました。なお、國吉正純氏はその就任を承諾しています。國吉正純氏の略歴は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数
取締役 (非常勤)	國吉 正純	昭和52年4月1日	OH設計工房 勤務	0
		昭和56年4月1日	國建築設計事務所	
		昭和62年10月1日	明治生命保険相互会社（現 明治安田生命保険相互会社）入社 不動産部 勤務	
		平成3年4月1日	同 不動産部 不動産開発グループ課長	
		平成7年4月1日	同 不動産部 不動産課長	
		平成9年4月1日	同 不動産部 不動産収益管理グループリーダー	
		平成12年4月1日	同 不動産部 不動産投資グループリーダー	
		平成16年1月1日	明治安田生命保険相互会社 不動産部 不動産運用グループマネージャー（現在就任中）	

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

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

## 2【その他の関係法人の概況】

### A. 投資口の名義書換等に関する一般事務受託者（投信法第111条第2号乃至第6号関係。ただし、投資法人債に関する業務を除きます。）及び資産保管会社

#### (1) 【名称、資本の額及び事業の内容】

名称	資本の額（百万円） （平成17年9月30日現在）	事業の内容
みずほ信託銀行株式会社	247,231	信託業及び銀行業

#### (2) 【関係業務の概要】

一般事務受託業務及び資産保管業務（「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (3) 管理報酬等 (ハ) 一般事務受託者及び資産保管会社への支払手数料」をご参照下さい。）

#### (3) 【資本関係】

みずほ信託銀行株式会社	平成17年12月31日現在、本投資法人の投資口を30口保有しています。なお、この他に該当事項はありません。
-------------	---

### B. 投資法人債に関する一般事務受託者（投信法第111条第3号関係。）

#### (1) 名称、資本の額及び事業の内容

名称	資本の額（百万円） （平成17年9月30日現在）	事業の内容
みずほ信託銀行株式会社（注1）	247,231	信託業及び銀行業
株式会社みずほコーポレート銀行 （注2）	1,070,965	銀行業

（注1）第1回乃至第3回無担保投資法人債

（注2）第4回乃至第6回無担保投資法人債

#### (2) 関係業務の概要

一般事務受託業務及び資産保管業務（「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (3) 管理報酬等 (ハ) 一般事務受託者及び資産保管会社への支払手数料」をご参照下さい。）

#### (3) 資本関係

みずほ信託銀行株式会社	平成17年12月31日現在、本投資法人の投資口を30口保有しています。なお、この他に該当事項はありません。
株式会社みずほコーポレート銀行	該当事項はありません。

### C. 投資法人債管理会社

#### (1) 名称、資本の額及び事業の内容

名称	資本の額（百万円） （平成17年9月30日現在）	事業の内容
みずほ信託銀行株式会社（注1）	247,231	信託業及び銀行業
株式会社みずほコーポレート銀行 （注2）	1,070,965	銀行業

（注1）第1回乃至第3回無担保投資法人債

（注2）第4回乃至第6回無担保投資法人債

#### (2) 関係業務の概要

本投資法人の一般事務受託者（投信法第111条第2号、第3号及び第6号関係のうち、本投資法人債に関する事務。）及び本投資法人債の投資法人債管理会社としての業務を行います。

（「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (3) 管理報酬等 (ハ) 一般事務受託者及び資産保管会社への支払手数料」をご参照下さい。）

#### (3) 資本関係

みずほ信託銀行株式会社	平成17年12月31日現在、本投資法人の投資口を30口保有しています。なお、この他に該当事項はありません。
株式会社みずほコーポレート銀行	該当事項はありません。

### D. 投資法人債の元利金の支払事務に関する一般事務受託者（投信法第111条第6号関係。）

#### (1) 名称、資本の額及び事業の内容

名称	資本の額（百万円） （平成17年9月30日現在）	事業の内容
みずほ信託銀行株式会社（注1）	247,231	信託業及び銀行業
株式会社みずほコーポレート銀行 （注2）	1,070,965	銀行業
メリルリンチ日本証券株式会社 （注1）	87,768	証券業
みずほ証券株式会社（注1） （注2）	195,146	証券業
しんきん証券株式会社（注1）	20,000	証券業
野村證券株式会社（注2）	10,000	証券業

（注1）第1回乃至第3回無担保投資法人債

（注2）第4回乃至第6回無担保投資法人債

#### (2) 関係業務の概要

本投資法人の一般事務受託者（投信法第111条第6号関係のうち、本投資法人債の元利金支払事務。）としての業務を行います。

（「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (3) 管理報酬等 (ハ) 一般事務受託者及び資産保管会社への支払手数料」をご参照下さい。）

(3) 資本関係

みずほ信託銀行株式会社	平成17年12月31日現在、本投資法人の投資口を30口保有しています。なお、この他に該当事項はありません。
株式会社みずほコーポレート銀行	該当事項はありません。
メリルリンチ日本証券株式会社	平成17年12月31日現在、本投資法人の投資口を5口保有しています。なお、この他に該当事項はありません。
みずほ証券株式会社	平成17年12月31日現在、本投資法人の投資口を1,052口保有しています。なお、この他に該当事項はありません。
しんきん証券株式会社	該当事項はありません。
野村証券株式会社	平成17年12月31日現在、本投資法人の投資口を1,111口保有しています。なお、この他に該当事項はありません。

## 第5【投資法人の経理状況】

### 財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」といいます。）及び同規則第2条の規定により「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」（平成12年総理府令第134号。以下「投資法人計算規則」といいます。）に基づいて作成しています。なお、第7期計算期間（平成17年1月1日から平成17年6月30日まで）については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（平成16年1月30日内閣府令第5号）附則第2項のただし書きにより、改正前の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

### 監査証明について

本投資法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、第7期計算期間（平成17年1月1日から平成17年6月30日まで）及び第8期計算期間（平成17年7月1日から平成17年12月31日まで）の財務諸表について、新日本監査法人の監査を受けております。

### 連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので連結財務諸表は作成していません。



# 1 【財務諸表】

## (1) 【貸借対照表】

区分	第7期 (平成17年6月30日現在)		第8期 (平成17年12月31日現在)		
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	
資産の部					
Ⅰ 流動資産					
現金及び預金	6,980,692		10,875,646		
信託現金及び信託預金 * 1	13,323,433		13,035,294		
営業未収入金	191,262		126,225		
前払費用	88,256		145,600		
繰延税金資産	670		676		
未収消費税等	51,772		—		
その他の流動資産	3,446		—		
流動資産合計	20,639,534	9.5	24,183,444	10.7	
Ⅱ 固定資産					
1. 有形固定資産 * 1					
建物	9,651,597		14,828,967		
減価償却累計額	338,511	9,313,086	566,281	14,262,686	
信託建物	71,539,976		70,282,732		
減価償却累計額	6,569,012	64,970,963	7,576,602	62,706,130	
構築物	2,763		3,830		
減価償却累計額	237	2,526	489	3,340	
信託構築物	58,561		62,512		
減価償却累計額	2,877	55,684	5,199	57,312	
機械及び装置	79,315		141,734		
減価償却累計額	14,637	64,678	24,632	117,101	
信託機械及び装置	1,305,930		1,326,357		
減価償却累計額	378,626	927,304	428,835	897,521	
工具器具備品	8,416		8,416		
減価償却累計額	221	8,194	849	7,566	
信託工具器具備品	34,727		49,647		
減価償却累計額	3,119	31,607	5,791	43,855	
土地		19,967,713		22,309,882	
信託土地		100,430,869		99,611,067	
建設仮勘定		2,060		5,433	
信託建設仮勘定		1,050		—	
有形固定資産合計		195,775,737	90.4	200,021,898	88.6
2. 無形固定資産					
その他の無形固定資産		3,335		6,467	
無形固定資産合計		3,335	0.0	6,467	0.0
3. 投資その他の資産					
投資有価証券		—		1,558,460	
差入敷金保証金		10,100		10,100	
長期前払費用		1,675		292	
その他の投資その他の資産		250		250	
投資その他の資産合計		12,025	0.0	1,569,102	0.7
固定資産合計		195,791,098	90.4	201,597,468	89.3
Ⅲ 繰延資産					
投資法人債発行費		143,377		101,263	
繰延資産合計		143,377	0.1	101,263	0.0
資産合計		216,574,010	100.0	225,882,175	100.0

区分	第7期 (平成17年6月30日現在)		第8期 (平成17年12月31日現在)	
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
負債の部				
I 流動負債				
営業未払金	900,821		782,906	
短期借入金	5,200,000		7,500,000	
一年以内返済予定長期 借入金 * 1	—		15,000,000	
未払金	435,198		435,459	
未払費用	161,014		165,059	
未払法人税等	1,598		1,159	
未払消費税等	—		223,857	
前受金	850,132		921,591	
流動負債合計	7,548,765	3.5	25,030,033	11.1
II 固定負債				
投資法人債	42,000,000		42,000,000	
長期借入金 * 1	36,466,000		26,466,000	
預り敷金保証金	1,991,341		3,739,949	
信託預り敷金保証金	9,760,259		9,816,551	
固定負債合計	90,217,601	41.6	82,022,500	36.3
負債合計	97,766,366	45.1	107,052,534	47.4
出資の部 * 4				
I 出資総額 * 3				
出資総額	115,431,503	53.3	115,431,503	51.1
II 剰余金				
当期未処分利益	3,376,139		3,398,137	
剰余金合計	3,376,139	1.6	3,398,137	1.5
出資合計	118,807,643	54.9	118,829,641	52.6
負債・出資合計	216,574,010	100.0	225,882,175	100.0

## (2) 【損益計算書】

区分	第7期 自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日			第8期 自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31日		
	金額 (千円)		百分比 (%)	金額 (千円)		百分比 (%)
経常損益の部						
I 営業損益の部						
1. 営業収益						
不動産賃貸事業収益 * 1	7,801,176			8,372,711		
不動産等売却益 * 2	702,046	8,503,222	100.0	214,662	8,587,373	100.0
2. 営業費用						
不動産賃貸事業費用 * 1	3,768,567			4,044,243		
不動産等売却損 * 2	235,239			—		
資産運用報酬	337,264			345,844		
一般事務・資産保管委託報酬	86,666			73,471		
役員報酬	5,700			5,700		
信託報酬	52,690			52,288		
その他営業費用	62,401	4,548,529	53.5	81,069	4,602,617	53.6
営業利益		3,954,693	46.5		3,984,756	46.4
II 営業外損益の部						
1. 営業外収益						
受取利息	148			96		
管理組合費精算金収入	77,278			—		
その他営業外収益	13,796	91,223	1.1	13,709	13,805	0.2
2. 営業外費用						
支払利息	245,541			264,210		
融資手数料	18,299			5,957		
投資法人債利息	278,620			281,358		
投資法人債発行費償却	42,113			42,113		
新投資口発行費	65,469			—		
その他営業外費用	18,812	668,857	7.9	5,651	599,292	7.0
経常利益		3,377,059	39.7		3,399,269	39.6
税引前当期純利益		3,377,059	39.7		3,399,269	39.6
法人税、住民税及び事業税	1,627			1,178		
法人税等調整額	△ 638	988	0.0	△ 6	1,171	0.0
当期純利益		3,376,070	39.7		3,398,097	39.6
前期繰越利益		69			39	
当期末処分利益		3,376,139			3,398,137	

## (3) 【金銭の分配に係る計算書】

科目	第7期	第8期
	自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日	自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31日
I. 当期末処分利益	3,376,139,701円	3,398,137,679円
II. 分配金	3,376,100,000円	3,397,830,000円
(投資口1口当たり分配金の額)	(6,370円)	(6,411円)
III. 次期繰越利益	39,701円	307,679円
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530,000口の整数倍数の最大値となる3,376,100,000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530,000口の整数倍数の最大値となる3,397,830,000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>

## (4) 【キャッシュ・フロー計算書】

科目	第7期	第8期
	自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日	自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31日
	金額 (千円)	金額 (千円)
1. 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	3,377,059	3,399,269
減価償却費	1,444,282	1,531,780
投資法人債発行費償却	42,113	42,113
受取利息	△ 148	△ 96
支払利息	524,161	545,569
営業未収入金の増加・減少額	△ 32,620	60,629
未収消費税等の増加・減少額	△ 51,772	51,772
前払費用の増加・減少額	43,374	△ 57,344
営業未払金の増加・減少額	107,075	△ 302,858
未払金の増加・減少額	△ 13,668	2,605
未払消費税等の増加・減少額	△ 37,940	223,857
前受金の増加・減少額	37,765	71,458
信託有形固定資産の減少額	6,503,192	3,154,113
その他	418,489	△ 27,286
小 計	12,361,363	8,695,586
利息の受取額	148	96
利息の支払額	△ 545,806	△ 541,524
法人税等の支払額	△ 1,005	△ 1,617
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,814,700	8,152,540
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	△ 14,552,818	△ 7,583,649
信託有形固定資産の取得による支出	△ 10,188,629	△ 1,163,463
無形固定資産の取得による支出	—	△ 3,583
投資有価証券の取得による支出	—	△ 1,558,460
預り敷金保証金の支出	△ 67,254	△ 147,309
預り敷金保証金の収入	817,312	1,914,214
信託預り敷金保証金の支出	△ 836,570	△ 474,687
信託預り敷金保証金の収入	489,763	545,429
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 24,338,196	△ 8,471,509
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	5,200,000	7,500,000
短期借入金の返済による支出	△ 21,100,000	△ 5,200,000
長期借入金の借入による収入	6,500,000	5,000,000
投資口の発行による収入	26,317,700	—
分配金の支払金額	△ 2,868,807	△ 3,374,217
財務活動によるキャッシュ・フロー	14,048,892	3,925,782
4. 現金及び現金同等物の増加・減少額	1,525,396	3,606,814
5. 現金及び現金同等物の期首残高	18,778,729	20,304,126
6. 現金及び現金同等物の期末残高 * 1	20,304,126	23,910,940

[重要な会計方針]

項目	第7期 自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日	第8期 自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31日								
1. 資産の評価基準及び評価方法	—————	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法								
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～64年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～20年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～17年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>5～15年</td> </tr> </table> <p>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。</p> <p>②無形固定資産 定額法を採用しております。</p>	建物	3～64年	構築物	10～20年	機械及び装置	3～17年	工具器具備品	5～15年	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 同左</p> <p>②無形固定資産 同左</p>
建物	3～64年									
構築物	10～20年									
機械及び装置	3～17年									
工具器具備品	5～15年									
3. 繰延資産の処理方法	<p>①投資法人債発行費 3年間で均等額を償却しております。</p> <p>②新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>なお、平成17年2月2日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価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。</p> <p>「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17年2月2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、879,985千円であり、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。</p> <p>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、879,985千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。</p>	<p>投資法人債発行費 同左</p>								

項目	第7期 自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日	第8期 自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31日
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>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。</p> <p>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、121,812千円であります。</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>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。</p> <p>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、25,942千円であります。</p>
5. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は以下のものを対象としております。</p> <p>(1) 手許現金及び信託現金</p> <p>(2) 随時引き出し可能な預金及び信託預金</p> <p>(3) 容易に換金が可能であり、かつ価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資</p>	同 左
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>①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</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <p>a 信託現金及び信託預金</p> <p>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</p> <p>c 信託預り敷金保証金</p> <p>②消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>	<p>①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</p> <p>同 左</p> <p>②消費税等の処理方法</p> <p>同 左</p>

[会計方針の変更]

第7期 自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日	第8期 自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31日
—————	<p>固定資産の減損に係る会計基準</p> <p>当期より「固定資産の減損に係る会計基準」（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準委員会 平成15年10月31日 企業会計基準適用指針第6号）に基づき固定資産の減損会計を適用しております。</p> <p>なお、これによる損益に与える影響はありません。</p>

[注記事項]

(貸借対照表関係)

項目	第7期 (平成17年6月30日現在)	第8期 (平成17年12月31日現在)																																						
*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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託預金</td><td style="text-align: right;">5,775,833千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">23,708,782千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">31,218千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">229,806千円</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td style="text-align: right;">11,974千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">35,821,302千円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">65,578,917千円</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">28,966,000千円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">28,966,000千円</td></tr> </table>	信託預金	5,775,833千円	信託建物	23,708,782千円	信託構築物	31,218千円	信託機械及び装置	229,806千円	信託工具器具備品	11,974千円	信託土地	35,821,302千円	合計	65,578,917千円	長期借入金	28,966,000千円	合計	28,966,000千円	<p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託預金</td><td style="text-align: right;">5,885,258千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">23,444,992千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">31,619千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">215,672千円</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td style="text-align: right;">17,845千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">35,821,302千円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">65,416,690千円</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>一年以内返済予定長期借入金</td><td style="text-align: right;">15,000,000千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">13,966,000千円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">28,966,000千円</td></tr> </table>	信託預金	5,885,258千円	信託建物	23,444,992千円	信託構築物	31,619千円	信託機械及び装置	215,672千円	信託工具器具備品	17,845千円	信託土地	35,821,302千円	合計	65,416,690千円	一年以内返済予定長期借入金	15,000,000千円	長期借入金	13,966,000千円	合計	28,966,000千円
信託預金	5,775,833千円																																							
信託建物	23,708,782千円																																							
信託構築物	31,218千円																																							
信託機械及び装置	229,806千円																																							
信託工具器具備品	11,974千円																																							
信託土地	35,821,302千円																																							
合計	65,578,917千円																																							
長期借入金	28,966,000千円																																							
合計	28,966,000千円																																							
信託預金	5,885,258千円																																							
信託建物	23,444,992千円																																							
信託構築物	31,619千円																																							
信託機械及び装置	215,672千円																																							
信託工具器具備品	17,845千円																																							
信託土地	35,821,302千円																																							
合計	65,416,690千円																																							
一年以内返済予定長期借入金	15,000,000千円																																							
長期借入金	13,966,000千円																																							
合計	28,966,000千円																																							
*2. コミットメントラインに係る借入未使用枠残高等	—————	<p>本投資法人は、リファイナンスリスクを軽減し、財務の安定性を高めることを主たる目的として、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>契約締結日</td><td style="text-align: right;">平成17年12月1日</td></tr> <tr><td>借入限度額</td><td style="text-align: right;">20,000,000千円</td></tr> <tr><td>当期末借入残高</td><td style="text-align: right;">—</td></tr> <tr><td>当期末未使用残高</td><td style="text-align: right;">20,000,000千円</td></tr> </table>	契約締結日	平成17年12月1日	借入限度額	20,000,000千円	当期末借入残高	—	当期末未使用残高	20,000,000千円																														
契約締結日	平成17年12月1日																																							
借入限度額	20,000,000千円																																							
当期末借入残高	—																																							
当期末未使用残高	20,000,000千円																																							
*3. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>発行する投資口の総数</td><td style="text-align: right;">5,000,000口</td></tr> <tr><td>発行済投資口数</td><td style="text-align: right;">530,000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	530,000口	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>発行する投資口の総数</td><td style="text-align: right;">5,000,000口</td></tr> <tr><td>発行済投資口数</td><td style="text-align: right;">530,000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	530,000口																														
発行する投資口の総数	5,000,000口																																							
発行済投資口数	530,000口																																							
発行する投資口の総数	5,000,000口																																							
発行済投資口数	530,000口																																							
*4. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円																																						



[注記事項]

(損益計算書関係)

項目	第7期		第8期	
	自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日		自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31日	
*1. 不動産賃貸事業損益の内訳	A. 不動産賃貸事業収益 (単位：千円)		A. 不動産賃貸事業収益 (単位：千円)	
	賃貸事業収入		賃貸事業収入	
	賃料	5,772,804	賃料	6,182,585
	共益費	1,344,061	共益費	1,374,408
	駐車場収入	193,180	駐車場収入	203,751
	広告物掲出料	11,766	広告物掲出料	11,257
	アンテナ使用料	8,394	アンテナ使用料	7,776
	その他賃貸収入	10,692	その他賃貸収入	13,179
		<u>7,340,900</u>		<u>7,792,957</u>
	その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
	附加使用料	404,331	附加使用料	516,675
	時間貸駐車料	5,831	時間貸駐車料	8,830
	解約違約金等	25,167	解約違約金等	9,695
	原状回復費相当額収入	8,180	原状回復費相当額収入	27,419
	その他雑収入	16,764	その他雑収入	17,133
		<u>460,275</u>		<u>579,753</u>
	不動産賃貸事業収益合計	<u>7,801,176</u>	不動産賃貸事業収益合計	<u>8,372,711</u>
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		賃貸事業費用		
外注委託費	458,856	外注委託費	484,909	
水道光熱費	446,897	水道光熱費	545,835	
公租公課	706,269	公租公課	682,687	
保険料	37,391	保険料	38,987	
修繕工事費	113,768	修繕工事費	182,611	
管理委託料	159,349	管理委託料	166,359	
管理組合費	334,833	管理組合費	345,290	
減価償却費	1,444,282	減価償却費	1,531,773	
その他賃貸事業費用	66,919	その他賃貸事業費用	65,787	
	<u>3,768,567</u>		<u>4,044,243</u>	
不動産賃貸事業費用合計	<u>3,768,567</u>	不動産賃貸事業費用合計	<u>4,044,243</u>	
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	<u>4,032,608</u>	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	<u>4,328,467</u>	
*2. 不動産等売却損益の内訳	A. 不動産等売却益 (単位：千円)		A. 不動産等売却益 (単位：千円)	
	不動産等売却収入	3,345,000	不動産等売却収入	3,440,000
	不動産等売却原価	2,577,088	不動産等売却原価	3,153,289
	その他売却費用	65,864	その他売却費用	72,047
		<u>702,046</u>		<u>214,662</u>
	不動産等売却益		不動産等売却益	
	B. 不動産等売却損		B. 不動産等売却損	
	不動産等売却収入	3,765,000	不動産等売却収入	
	不動産等売却原価	3,926,104	不動産等売却原価	
	その他売却費用	74,135	その他売却費用	
		<u>△235,239</u>		

## (キャッシュ・フロー計算書関係)

科目	第7期	第8期
	自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日	自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31日
*1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(平成17年6月30日現在)	(平成17年12月31日現在)
	現金及び預金 6,980,692千円	現金及び預金 10,875,646千円
	信託現金及び信託預金 13,323,433千円	信託現金及び信託預金 13,035,294千円
	現金及び現金同等物 20,304,126千円	現金及び現金同等物 23,910,940千円

[注記事項]

(リース取引関係)

	第7期 自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日	第8期 自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31日
オペレーティング・リース取引	(貸主側) 未経過リース料 一年内 4,630,966千円 一年超 26,239,874千円 合計 30,870,840千円	(貸主側) 未経過リース料 一年内 4,802,731千円 一年超 24,462,878千円 合計 29,265,610千円

(有価証券関係)

第7期 自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日	第8期 自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31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。	時価評価されていない有価証券 <table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>貸借対照表計上額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>優先出資証券</td> <td>1,558,460千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 特定目的会社の優先出資証券は、特定目的会社の投資する不動産等の価値や当該不動産等に係る収益の変化による価値の変動リスクがあります。</p>	区分	貸借対照表計上額	優先出資証券	1,558,460千円
区分	貸借対照表計上額				
優先出資証券	1,558,460千円				

(デリバティブ取引関係)

第7期 自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日	第8期 自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31日
デリバティブ取引を行っていないため、該当事項はありません。	同 左

## (税効果会計関係)

項目	第7期	第8期
	(平成17年6月30日現在)	(平成17年12月31日現在)
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)
	法人事業税損金不算入額 54千円	法人事業税損金不算入額 28千円
	一括償却資産損金不算入額 615千円	一括償却資産損金不算入額 648千円
	繰延税金資産計 670千円	繰延税金資産計 676千円
	繰延税金資産の純額 670千円	繰延税金資産の純額 676千円
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 $\Delta$ 39.38%	支払分配金の損金算入額 $\Delta$ 39.37%
	その他 0.02%	その他 0.01%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.03%	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.03%

## (持分法損益等)

第7期	第8期
自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日	自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31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7期	第8期
自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日	自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31日
親会社及び法人主要投資主等 該当事項はありません。	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

## (1口当たり情報)

第7期 自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日		第8期 自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31日	
1口当たり純資産額	224,165円	1口当たり純資産額	224,206円
1口当たり当期純利益	6,599円	1口当たり当期純利益	6,411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。		同 左	

(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7期 自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日	第8期 自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31日
当期純利益 (千円)	3,376,070	3,398,097
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	3,376,070	3,398,097
期中平均投資口数 (口)	511,547	530,000

(重要な後発事象)

第7期 自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日	第8期 自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31日
該当事項はありません。	同 左

(5) 【附属明細表】

① 有価証券明細表

(1) 株式

該当事項はありません。

(2) 株式以外の有価証券

種類	銘柄	券面総額 (千円)	帳簿価額 (千円)	未収利息	前払経過 利子	評価額 (千円)	評価損益 (千円)	備考
優先出資証券	川崎ダイス 特定目的会社	—	1,558,460	—	—	1,558,460	—	(注1) (注2)
合計		—	1,558,460	—	—	1,558,460	—	

(注1) 当該優先出資証券の評価額については、取得原価を記載しています。

(注2) 本投資法人は、川崎ダイス特定目的会社が発行する優先出資証券の総口数84,900口のうち8,490口を取得しています。(優先出資持分10.0%)

② 特定取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

③ 不動産等明細表のうち総括表

資産の種類	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	減価償却累計額		差引当期末 残高 (千円)	摘要
					又は償却 累計額 (千円)	当期 償却額 (千円)		
流動資産	—	—	—	—	—	—	—	
有形固定資産 (不動産)								
建物	9,651,597	5,177,370	—	14,828,967	566,281	227,770	14,262,686	物件の取得
構築物	2,763	1,067	—	3,830	489	161	3,340	
機械及び装置	79,315	62,418	—	141,734	24,632	9,994	117,101	物件の取得
工具器具備品	8,416	—	—	8,416	849	627	7,566	
土地	19,967,713	2,342,168	—	22,309,882	—	—	22,309,882	物件の取得
建設仮勘定	2,060	3,373	—	5,433	—	—	5,433	
小計	29,711,866	7,586,398	—	37,298,264	592,253	238,554	36,706,011	
(信託受益権)								
信託建物	71,539,976	877,623	2,134,867	70,282,732	7,576,602	1,221,790	62,706,130	物件の取得・売却
信託構築物	58,561	4,817	867	62,512	5,199	2,413	57,312	物件の売却
信託機械及び 装置	1,305,930	46,245	25,819	1,326,357	428,835	66,096	897,521	物件の取得・売却
信託工具器具 備品	34,727	17,503	2,583	49,647	5,791	2,925	43,855	物件の売却
信託土地	100,430,869	400,559	1,220,361	99,611,067	—	—	99,611,067	物件の取得・売却
信託建設仮勘 定	1,050	—	1,050	—	—	—	—	
小計	173,371,115	1,346,749	3,385,548	171,332,316	8,016,429	1,293,225	163,315,887	
合計	203,082,982	8,933,147	3,385,548	208,630,580	8,608,682	1,531,780	200,021,898	
無形固定資産								
その他の無形 固定資産	4,084	3,583	—	7,667	1,199	451	6,467	
合計	4,084	3,583	—	7,667	1,199	451	6,467	



④ その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

⑤ 投資法人債明細表

銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率	償還期限 (注4)	用途	担保
第1回無担保投資法人債(注2)	平成16年 2月12日	10,000	—	10,000	0.84%	平成20年 2月12日	(注1)	無担保
第2回無担保投資法人債(注2)	平成16年 2月12日	7,000	—	7,000	1.38%	平成22年 2月12日	(注1)	無担保
第3回無担保投資法人債(注2)	平成16年 2月12日	5,000	—	5,000	2.32%	平成26年 2月12日	(注1)	無担保
第4回無担保投資法人債(注3)	平成16年 11月4日	10,000	—	10,000	0.92%	平成21年 11月4日	(注1)	無担保
第5回無担保投資法人債(注3)	平成16年 11月4日	5,000	—	5,000	1.44%	平成23年 11月4日	(注1)	無担保
第6回無担保投資法人債(注3)	平成16年 11月4日	5,000	—	5,000	2.00%	平成26年 11月4日	(注1)	無担保
合計	—	42,000	—	42,000	—	—	—	—

(注1) 資金用途は不動産又は不動産信託受益権の購入資金(付帯費用を含む)及び借入金の返済資金等です。

(注2) 投資法人債間限定同順位特約付、少数私募及び適格機関投資家転売制限付です。

(注3) 投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定です。

(注4) 買入消却は発行日の翌日以降いつでも可能です。

(注5) 投資法人債の貸借対照表日後5年以内における償還予定額は以下の通りです。

	1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
投資法人債	—	—	10,000	10,000	7,000

⑥ 借入金等明細表

借入先	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注2)	返済期限	用途	摘要
短期借入金 (注3)								
株式会社 みずほコーポ レート銀行 (注4)	3,200	—	3,200	—	0.336%	平成18年5月27日	(注5)	無担保・ 無保証・ 非劣後
株式会社 新生銀行 (注4)	2,000	—	2,000	—	0.336%	平成18年5月27日		
株式会社 新生銀行	—	1,500	—	1,500	0.334%	平成18年7月5日		
三菱UFJ 信託銀行 株式会社 (注6)	—	5,000	—	5,000	0.324%	平成18年9月27日		
株式会社 八十二銀行	—	1,000	—	1,000	0.334%	平成18年9月27日		
合計	5,200	7,500	5,200	7,500	—	—	—	—

借入先	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注2)	返済期限	使途	摘要
一年以内返済予 定長期借入金 (注3)								
中央三井信託 銀行株式会社	—	6,500	—	6,500	1.234%	平成18年12月27日	(注5)	担保付・ 無保証・ 非劣後
住友生命保険 相互会社	—	6,500	—	6,500	1.234%	平成18年12月27日		
株式会社 あおぞら銀行	—	1,000	—	1,000	1.295%	平成18年12月27日		
株式会社 りそな銀行	—	1,000	—	1,000	1.295%	平成18年12月27日		
合計	—	15,000	—	15,000				
長期借入金 (注1) (注3)								
株式会社損害 保険ジャパン	1,000	—	—	1,000	0.873%	平成19年3月23日	(注5)	無担保・ 無保証・ 非劣後
日本生命保険 相互会社	2,000	—	—	2,000	0.493%	平成19年4月13日		
株式会社 福岡銀行	2,000	—	—	2,000	0.478%	平成19年4月11日		
株式会社 中国銀行	1,500	—	—	1,500	0.478%	平成19年4月11日		
株式会社 伊予銀行	1,000	—	—	1,000	0.478%	平成19年4月11日		
全国共済 農業協同組合 連合会	—	5,000	—	5,000	1.453%	平成24年11月27日		
中央三井信託 銀行株式会社	6,500	—	6,500	—	1.234%	平成18年12月27日		担保付・ 無保証・ 非劣後
住友生命保険 相互会社	6,500	—	6,500	—	1.234%	平成18年12月27日		
明治安田生命 保険相互会社	4,783	—	—	4,783	1.700%	平成20年12月26日		
明治安田生命 保険相互会社	4,783	—	—	4,783	2.050%	平成23年6月21日		
明治安田生命 保険相互会社	4,400	—	—	4,400	1.750%	平成25年3月28日		
株式会社 あおぞら銀行	1,000	—	1,000	—	1.295%	平成18年12月27日		
株式会社 りそな銀行	1,000	—	1,000	—	1.295%	平成18年12月27日		
合計	36,466	5,000	15,000	26,466	—	—	—	—

(注1) 長期借入金(1年以内返済予定のものを除く)の貸借対照表日後5年間における返済予定額は以下の通りです。

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	7,500	4,783	—	—

(注2) 平均利率は期中の加重平均を記載しており、小数点第4位以下を四捨五入しています。

なお、上記借入先に支払われた融資関連手数料は含まれません。

(注3) 短期借入金の変動金利による借入れです。一年以内返済予定長期借入金及び長期借入金は固定金利による借入れです。

(注4) 当期において短期借入金52億円を平成17年11月25日付で期限前返済しています。

(注5) 資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金(付帯費用を含みます。)及び借入金の返済資金等です。

(注6) 三菱信託銀行株式会社は、平成17年10月1日をもってUFJ信託銀行株式会社と合併し、存続会社である三菱信託銀行株式会社が三菱UFJ信託銀行株式会社に商号変更しています。

#### ⑦ 出資総額増減明細表及び出資剰余金増減明細表

##### 第8期

区分	期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	期末残高 (千円)	摘要
出資総額	115,431,503	—	—	115,431,503	—
出資剰余金	—	—	—	—	—
合計	115,431,503	—	—	115,431,503	—

## 2 【投資法人の現況】

### 【純資産額計算書】

(平成17年12月31日現在)

I 資産総額 (千円)	225,882,175
II 負債総額 (千円)	107,052,534
III 純資産総額 (I - II) (千円)	118,829,641
IV 発行済数量 (口)	530,000
V 1口当たり純資産額 (III / IV) (円)	224,206

(注) 資産総額、負債総額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

## 第6【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	発行口数（口）	発行済口数（口）
第3回計算期間 自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日	該当なし		
第4回計算期間 自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日	平成15年7月15日	134,400	424,000
	平成15年8月9日	6,000	430,000
	—	—	—
第5回計算期間 自 平成16年1月1日 至 平成16年6月30日	該当なし		
第6回計算期間 自 平成16年7月1日 至 平成16年12月31日	該当なし		
第7回計算期間 自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日	平成17年2月2日	95,000	525,000
	平成17年3月2日	5,000	530,000
	—	—	—
第8回計算期間 自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31日	該当なし		

(注) 本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

## 第7【参考情報】

第8期計算期間の開始日から、本有価証券報告書の提出日までの間に以下の書類を関東財務局長に提出しました。

平成17年9月29日	有価証券報告書 (第7期：計算期間 自平成17年1月1日 至平成17年6月30日)
平成17年10月27日	発行登録書

# 独立監査人の監査報告書

平成18年3月17日

日本プライムリアルティ投資法人

役員会 御中

## 新日本監査法人

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 鈴木啓之 印

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 原田昌平 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている日本プライムリアルティ投資法人の平成17年7月1日から平成17年12月31日までの第8期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、日本プライムリアルティ投資法人の平成17年12月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以上

---

(注) 上記は、独立監査人の監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が別途保管しております。

# 独立監査人の監査報告書

平成17年9月16日

日本プライムリアルティ投資法人

役員会 御中

## 新日本監査法人

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 鈴木啓之 印

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 原田昌平 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている日本プライムリアルティ投資法人の平成17年1月1日から平成17年6月30日までの第7期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、日本プライムリアルティ投資法人の平成17年6月30日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以上

---

(注) 上記は、独立監査人の監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が別途保管しております。