

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成17年2月15日
【発行者名】	日本リテールファンド投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 廣本裕一
【本店の所在の場所】	東京都千代田区紀尾井町4番3号泉館紀尾井町ビルディング
【事務連絡者氏名】	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 代表取締役副社長 浅井秀則
【電話番号】	03-3511-1692
【届出の対象とした募集（売出） 内国投資証券に係る投資法人の名称】	日本リテールファンド投資法人
【届出の対象とした募集（売出） 内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：一般募集 25,438,000,000円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し 3,280,000,000円 (注1) 発行価額の総額は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。 ただし、今回の一般募集は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で行う募集のため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。 (注2) 売出価額の総額は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。 ただし、今回の売出しは、一般募集において、その需要状況等を勘案し、本投資証券4,000口を上限として行われる予定のオーバーアロットメントによる売出しであり、売出価額の総額はその上限を示したものです。
【安定操作に関する事項】	1. 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資証券について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、証券取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。 2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所有価証券市場を開設する証券取引所は、株式会社東京証券取引所です。
【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【証券情報】

第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

1【募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）】

（以下「国内募集」といいます。）

(1)【投資法人の名称】

日本リテールファンド投資法人

（英文表示：Japan Retail Fund Investment Corporation）

（以下「本投資法人」といいます。）

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

(2)【内国投資証券の形態等】

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

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

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

(3)【発行（売出）数】

32,200口

（注1）国内募集と同時に欧州を中心とする海外市場（ただし、米国においては1933年米国証券法ルール144Aに定める適格機関投資家への私募のみとします。）における募集（以下「海外募集」といいます。）を予定しています。

国内募集及び海外募集（以下、併せて「本募集」といいます。）の総発行数は56,000口の予定です。上記発行数32,200口はそのうちの国内募集の予定口数で、海外募集の予定口数は23,800口です。国内募集と海外募集の発行数の最終的な内訳は総発行数56,000口の範囲内で、需要状況等を勘案の上、発行価格決定日（後記「(5) 発行（売出）価格（注2）」をご参照下さい。）に決定されます。

（注2）後記「2 売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）」に記載の通り、国内募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、国内募集とは別に、日興シティグループ証券株式会社が本投資法人の投資主である三菱商事株式会社（以下「三菱商事」といいます。）から4,000口を上限として借り入れる本投資証券の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を、日本国内において行う場合があります。

（注3）本募集のジョイント・グローバル・コーディネーターは、日興シティグループ証券株式会社及びUBS証券会社です。

(4)【発行（売出）価額の総額】

25,438,000,000円

（注）後記「(14) その他 引受け等の概要」の冒頭に記載の通り、上記の発行価額の総額は、引受人の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。

(5)【発行（売出）価格】

未定

（注1）発行価格決定日（以下に定義されます。）における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。）における本投資証券の終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満切捨て）を仮条件として需要状況等を勘案した上で決定します。

（注2）平成17年2月28日（月）から平成17年3月2日（水）までのいずれかの日に本募集における価額（発行価格）及び国内募集における申込証拠金を決定し、併せて発行価額（本投資法人が本投資証券1口当たりの払込金として引受人から受け取る金額）を決定します（以下、かかる日を「発行価格決定日」とい

います。)。

(注3) 後記「(14) その他 引受け等の概要」の冒頭に記載の通り、発行価格と発行価額(引受価額)とは異なります。発行価格と発行価額(引受価額)との差額の総額は、引受人の手取金となります。

(注4) 本募集の対象となる本投資証券に対する金銭の分配の起算日は、平成17年3月1日(火)とします。

(6) 【申込手数料】

該当事項はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

平成17年3月3日(木)から平成17年3月7日(月)まで

(注) 申込期間は、上記の通り内定していますが、発行価格決定日において正式に決定する予定です。なお、上記申込期間は、需要状況等を勘案した上で、繰り上げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で平成17年2月22日(火)から平成17年3月2日(水)までを予定していますが、実際の発行価格決定日は、平成17年2月28日(月)から平成17年3月2日(水)までのいずれかの日を予定しています。したがって、申込期間が最も繰り上げられた場合は、「平成17年3月1日(火)から平成17年3月3日(木)まで」となります。

(9) 【申込証拠金】

発行価格と同一の金額

(10) 【申込取扱場所】

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

(11) 【払込期日】

平成17年3月10日(木)

(注) 払込期日は、上記の通り内定していますが、発行価格決定日において正式に決定する予定です。なお、上記払込期日は、需要状況等を勘案した上で、繰り上げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で平成17年2月22日(火)から平成17年3月2日(水)までを予定していますが、実際の発行価格決定日は、平成17年2月28日(月)から平成17年3月2日(水)までのいずれかの日を予定しています。したがって、払込期日が最も繰り上げられた場合は、「平成17年3月8日(火)」となります。

(12) 【払込取扱場所】

三菱信託銀行株式会社 本店

東京都千代田区丸の内一丁目4番5号

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

(13) 【手取金の使途】

国内募集における手取金(25,438,000,000円)は、海外募集における手取金(18,802,000,000円)及び本募集と同日付をもって決議された第三者割当による手取金(上限3,160,000,000円)と併せて、本投資法人による新たな特定資産(投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。)の取得資金及び短期借入金の返済等に充当します。

(注1) 上記の第三者割当については、後記「2 売出内国投資証券(オーバーアロットメントによる売出し)(3) 発行(売出)数(注1)」をご参照下さい。

(注2) 上記の手取金は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。

(14) 【その他】

引受け等の概要

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

引受人の名称	住所	引受投資口数
日興シティグループ証券株式会社	東京都港区赤坂五丁目2番20号	未定
UBS証券会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	未定
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	未定
三菱証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目4番1号	未定
大和証券エスエムピーシー株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目8番1号	未定
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	未定
新光証券株式会社	東京都中央区八重洲二丁目4番1号	未定
計		32,200口

- (注1) 引受投資口数、引受けの条件及びその他国内募集に必要な条件は、発行価格決定日に決定する予定です。
- (注2) 本投資法人及び三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社は、発行価格決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結する予定です。引受人は、かかる契約に基づき、本投資法人から委託された、投信法上の一般事務受託者(投信法第111条第1号)として、本投資証券の買取引受けを行います。
- (注3) 上記引受人は、引受人以外の証券会社に本投資証券の販売を委託することがあります。
- (注4) 日興シティグループ証券株式会社及びUBS証券会社を「共同主幹事会社」といいます。

申込みの方法等

- (イ) 申込みは、上記「(8) 申込期間」記載の申込期間内に上記「(10) 申込取扱場所」記載の申込取扱場所に申込証拠金を添えて行うものとします。
- (ロ) 申込証拠金には利息をつけません。
- (ハ) 申込証拠金のうち発行価額(引受価額)相当額は、払込期日に新投資口発行払込金に振替充当します。
- (二) 本投資証券の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。本投資証券は、株式会社証券保管振替機構(以下「機構」といいます。)に預託され、追加上場日(払込期日の翌営業日)から売買を行うことができます。また本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知した投資家には、受渡期日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。機構に本投資証券を預託する投資家は、名義書換を行う必要はありません。
- (ホ) 引受人は、本投資法人の投資主であり、かつ本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社に対して本投資証券を100口販売する予定です。また、本投資法人の投資主であり、同社の株主である三菱商事に対しても本投資証券を3,000口販売する予定です。

2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

(1)【投資法人の名称】

上記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（1）投資法人の名称」に同じ。

(2)【内国投資証券の形態等】

上記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（2）内国投資証券の形態等」に同じ。

(3)【発行（売出）数】

4,000口

(注1) オーバーアロットメントによる売出しは、上記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）」に記載する国内募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、国内募集とは別に、日興シティグループ証券株式会社が三菱商事から4,000口を上限として借り入れる本投資証券の売出しです。上記売出数は、オーバーアロットメントによる売出しの上限口数を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが中止される場合があります。

これに関連して、日興シティグループ証券株式会社は、三菱商事から借り入れる予定の本投資証券（以下「借入投資証券」といいます。）の返済を目的として、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数（以下「上限口数」といいます。）を上限に、平成17年3月24日（木）を行使期限として、第三者割当による追加発行投資口の割当（以下「本第三者割当」といいます。）を受ける権利（以下「グリーンシュエーション」といいます。）を、本投資法人から付与される予定です。本第三者割当に関しては、平成17年2月15日（火）に有価証券届出書を関東財務局長に提出しています。

日興シティグループ証券株式会社は、借入投資証券の返済を目的として、払込期日の翌営業日からグリーンシュエーションの行使期限までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、上限口数を上限に、東京証券取引所において本投資証券の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。

また、日興シティグループ証券株式会社は、発行価格決定日の翌営業日から払込期日までの間、本投資証券について安定操作取引を行うことがあり、当該安定操作取引で買い付けた本投資証券を借入投資証券の返済に充当する場合があります。

なお、日興シティグループ証券株式会社は、シンジケートカバー取引により買い付けた口数及び安定操作取引で買い付けた本投資証券を借入投資証券の返済に充当する場合における当該口数の合計数については、グリーンシュエーションを行使しない予定です。

また、シンジケートカバー取引期間内においても、日興シティグループ証券株式会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わないか又は上限口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

(注2) 上記(注1)記載の取引に関しては、必要に応じて、日興シティグループ証券株式会社がUBS証券会社と協議の上、これらを行うものとしています。

(4)【発行（売出）価額の総額】

3,280,000,000円

(注) 売出価額の総額は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。

(5)【発行（売出）価格】

未定

(注) 上記売出価格については、国内募集の発行価格と同一とします。

(6)【申込手数料】

該当事項はありません。

(7)【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

平成17年3月3日（木）から平成17年3月7日（月）まで

(注) 上記申込期間については、国内募集の申込期間と同一とします。上記申込期間が繰り上げられる可能性があることにつき、上記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（8）申込期間」をご参照下さい。

(9) 【申込証拠金】

売出価格と同一の金額

(10) 【申込取扱場所】

日興シティグループ証券株式会社 本店

(11) 【受渡期日】

平成17年3月11日（金）

(注) 上記受渡期日については、上記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（11）払込期日」に記載の国内募集の払込期日の翌営業日とします。国内募集の払込期日が繰り上がり、その結果上記受渡期日が繰り上げられる可能性があることにつき、上記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（11）払込期日」をご参照下さい。

(12) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

(14) 【その他】

引受け等の概要

該当事項はありません。

申込みの方法等

(イ) 申込みは、上記「(8) 申込期間」記載の申込期間内に上記「(10) 申込取扱場所」記載の申込取扱場所に申込証拠金を添えて行うものとします。

(ロ) 申込証拠金には利息をつけません。

(ハ) 当該投資証券の受渡期日は、上記「(11) 受渡期日」記載の通り、国内募集の払込期日の翌営業日です。本投資証券は、機構に預託され、当該受渡期日から売買を行うことができます。また、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知した投資家には、当該受渡期日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。機構に投資証券を預託する投資家は、名義書換を行う必要はありません。

3【その他の事項】

(注)上記1及び2の各「(14) その他」に記載されていない事項で記載すべき事項

(14) [その他]

本邦以外の地域における発行

(イ) 海外募集

上記「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集)(3) 発行(売出)数(注1)」に記載の通り、国内募集と同時に、欧州を中心とする海外市場(ただし、米国においては1933年米国証券法ルール144Aに定める適格機関投資家への私募のみとします。)における海外募集を予定しています。シティグループ・グローバル・マーケッツ・リミテッド(Citigroup Global Markets Limited)及びユービーエス・リミテッド(UBS Limited)は、共同主幹事引受会社として、発行価格決定日付で本投資法人及び三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社との間で、International Purchase Agreementを締結して、投信法上の一般事務受託者(投信法第111条第1号)として、本投資証券の海外募集を買取引受けにより行う予定です。

(ロ) 海外募集の概要

a. 海外募集にかかる発行数

23,800口

(注)海外募集にかかる発行数は、今後変更される可能性があります。なお、国内募集及び海外募集の総発行数は56,000口の予定であり、その内訳は、国内募集32,200口、海外募集23,800口を目標に行う方針ですが、最終的な内訳は、総発行数56,000口の範囲内で、需要状況等を勘案の上、発行価格決定日に決定されます。

b. 海外募集にかかる発行価額の総額

18,802,000,000円

(注)海外募集にかかる発行価額の総額は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。なお、国内募集及び海外募集における投資口の発行価額の総額の合計額のうち、国内募集における本投資証券の発行価額の総額が占める割合は、100分の50を超えるものとします。

c. その他

海外募集に関しては、海外投資家向けに英文目論見書を発行していますが、その様式及び内容は本書と同一ではありません。

売却・追加発行等の制限

(イ) 本募集に関し、本投資法人の投資主である三菱商事は、ジョイント・グローバル・コーディネーターとの間で、受渡期日から180日間、国内募集により取得を予定している本投資証券3,000口及び本募集前から所有している本投資証券10,975口を売却しない旨等を合意し、同様に、本投資法人の投資主である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社は、受渡期日から180日間、国内募集により取得を予定している本投資証券100口及び本募集前から所有している本投資証券600口を売却しない旨等を合意しています。なお、ジョイント・グローバル・コーディネーターは、その裁量で当該合意内容を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有しています。

(ロ) 本募集に関し、本投資法人は、ジョイント・グローバル・コーディネーターとの間で、受渡期日から90日間、投資口の追加発行(ただし、本第三者割当による追加発行を除きます。)等を行わないことに合意する予定です。なお、ジョイント・グローバル・コーディネーターは、その裁量で当該合意内容を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有する予定です。

第2【投資法人債券】

該当事項はありません。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

証券取引法第27条において準用する証券取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照下さい。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第5期（自平成16年3月1日 至平成16年8月31日） 平成16年11月26日関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本書提出日（平成17年2月15日）までに、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第1項及び同条第2項第3号に基づき平成17年1月24日に、臨時報告書を関東財務局長に提出

また、同条第1項及び同条第2項第1号に基づき平成17年2月15日に、臨時報告書を関東財務局長に提出

4【訂正報告書】

訂正報告書（上記1の有価証券報告書の訂正報告書）を平成17年1月24日に関東財務局長に提出

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である平成16年11月26日付の有価証券報告書（平成17年1月24日提出の有価証券報告書の訂正報告書により訂正済み。）（以下「参照有価証券報告書」といいます。）及び平成17年1月24日提出の臨時報告書に関して、本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載の通りです。

以下の文中に記載の事項を除き、参照有価証券報告書及び平成17年1月24日提出の臨時報告書に記載されている将来に関する事項については、本書の日付現在、変更がないと判断しております。

なお、以下の文中における将来に関する事項は、別段の記載のない限り、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

1 投資法人の機構

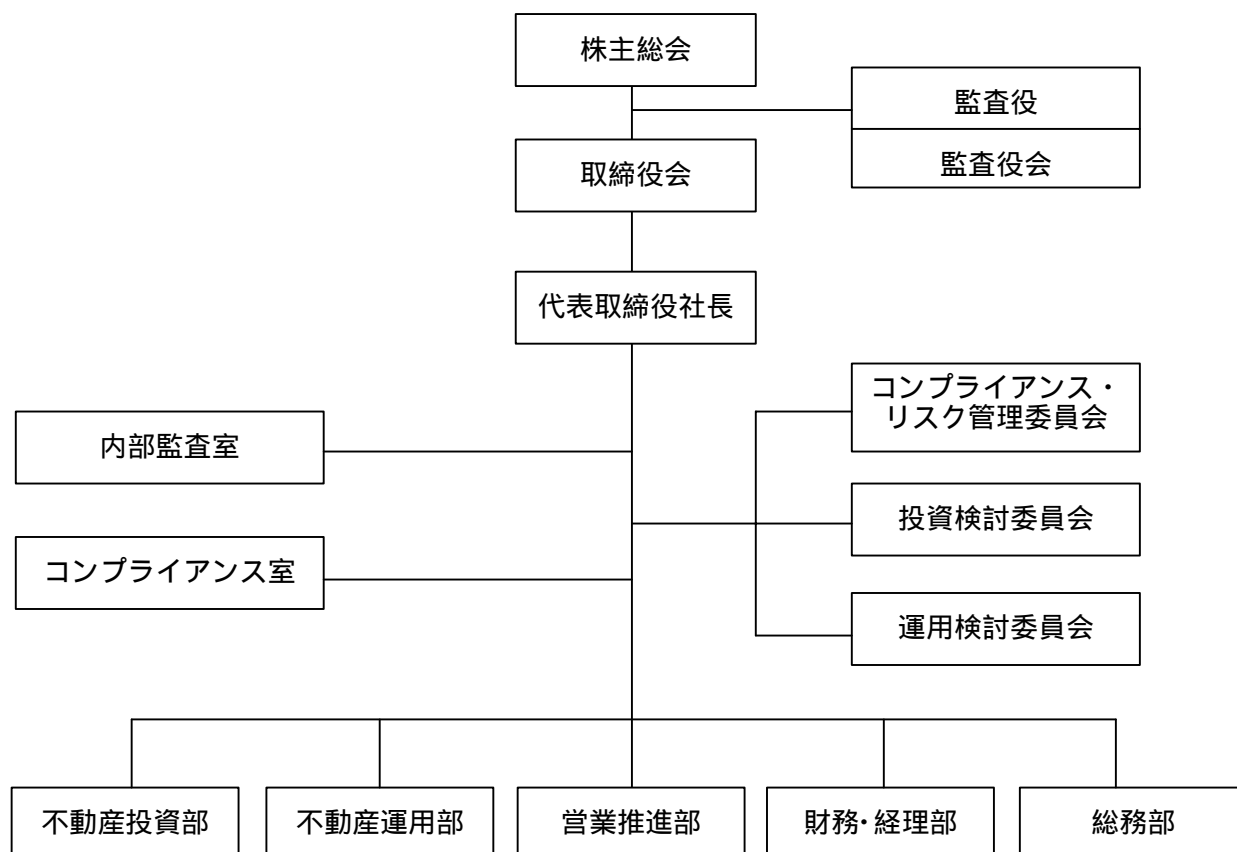
(1) 投資法人の運用体制

本投資法人の資産運用は、三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）に委託して行います。

資産運用会社は、平成17年2月8日付で、内部監査室を設置し、法規管理部の名称をコンプライアンス室に変更しました。その結果、資産運用会社の組織体系、各部の業務分掌及び意思決定機構は、以下の通り変更されました。

経営体制

資産運用会社の業務運営の組織体系は以下の通りです。



業務分掌体制

各部の業務分掌体制は以下の通りです。

組織	業務の概略
不動産運用部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 運用対象資産の運用管理計画・予算及びポートフォリオ管理 ・ 物件管理・維持・修繕及びテナント・賃貸借契約条件等に係る方針策定 ・ プロパティ・マネジメント会社の選定 ・ 不動産に関する投資助言・情報提供業務 ・ 資産運用計画書の管理 ・ 運用検討委員会の事務局
不動産投資部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 投資戦略の立案 ・ 投資基準の起案及び管理 ・ 投資対象資産の発掘・評価・選定 ・ 投資対象資産の取得の交渉・取りまとめ・文書化等の実行 ・ 投資対象資産の処分 ・ 不動産売買市場の情報の作成・保管 ・ 投信法の定める特定資産の価格等の調査 ・ 投資検討委員会の事務局
営業推進部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 投資家との関係維持・強化、投資主への書類縦覧 ・ 開示規定で定められた公告・報告・プレスリリース ・ 決算説明会・個別IRミーティングでの決算報告 ・ 広告宣伝及び文書審査 ・ 資産運用報告書・有価証券報告書等の取りまとめ・提出 ・ 有価証券届出書・目論見書等の取りまとめ ・ 開示・ロードショー・届出等の支援 ・ 市場情報の収集 ・ 証券保管振替機構への提出書類作成、格付機関等に対する業績説明
財務・経理部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 予算・収益予想及び差異分析 ・ 経理・決算・税務全般 ・ 資金調達全般 ・ 信託銀行等の外部業務委託会社との窓口 ・ 外部会計監査との窓口 ・ 主務官庁等への提出資料作成
総務部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 株式・株主総会・役員会関連業務 ・ 組織・重要事項の総合調整 ・ 総務・庶務・人事関連業務 ・ 文書管理及びシステム・情報セキュリティ管理 ・ 業界団体等との窓口 ・ 登記・登録・届出等
コンプライアンス室	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法令等諸規則の遵守状況の検証・提案 ・ コンプライアンス教育 ・ コンプライアンス・プログラムの策定・遂行 ・ 従業員等からの問合せ・告発等への対応 ・ 違反案件の確認・調査と対応指導 ・ 社内規程等の体系の検証・提案 ・ 金融庁に対する窓口 ・ コンプライアンス・リスク管理委員会の事務局

組織	業務の概略
内部監査室	<ul style="list-style-type: none"> ・ 組織運営・業務遂行の状況の監査 ・ 会計処理状況及び法令諸規則等の遵守状況の監査 ・ 内部監査の方針・監査計画の立案及び監査結果の報告 ・ 特に定める事項の監査

(2) 投資運用の意思決定機構

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

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

また、「投資検討委員会」の開催に際しては、必要に応じて社外専門家等を招集して、起案内容等についての意見を聴取し反映することができます。また、「投資検討委員会」に先立って、コンプライアンス室長は運用資産の取得・処分等が法令、諸規則、本投資法人の規約、社内規程等に適合していることを検証し、その結果を社長に報告します。更に、常勤監査役は、運用資産の取得・処分等に際して、関係法令や投資運用委託契約等の遵守、利害関係人との利益相反行為の有無等を中心に意見を述べるすることができます。

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

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

なお、資産運用会社は、投資対象資産の取得に必要な資金調達に時間を要する場合や、投資対象資産についての否認リスク（後記「4 投資リスク (1) リスク要因 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク (ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク」をご参照下さい。）を減少させるために一定の期間が必要であると判断される場合には、資産運用会社の親会社である三菱商事が匿名組合出資等を行っている、当該投資対象資産の保有のみを目的とする法人に一旦投資対象を取得させることがあります。その後のかかる法人からの当該投資対象資産の取得についても、上記と同様、資産運用会社は、その自由な意思に基づき、投資決定プロセスに従い、投資の意思決定を行います。かかる投資の意思決定については、上記投資決定プロセスに加えて、資産運用会社の取締役会において8人の取締役の内6人以上の賛成を必要とします。後記「(3) 株主及びその関係者との重要な取引等」をご参照下さい。

一方、本投資法人の資産運用に係る個別の不動産物件の維持管理内容（修繕・テナント・賃貸借契約条件等）の意思決定については、上記取締役会によって決定される年度運用方針等に従って個別審議を行う「運用検討委員会」において、委員長である社長の最終的な承認を条件として不動産運用部長の決裁にて行います。同委員会は、不動産運用部が起案部となり、社長、副社長、

財務・経理部長、不動産投資部長、コンプライアンス室長及び営業推進部長により構成されます。また常勤監査役は、監査役の立場で出席します。その他必要に応じて社外専門家等を招集して、起案内容等についての意見を聴取し、反映することができます。同委員会開催に先立って、コンプライアンス室長は管理手続等が法令、諸規則、本投資法人の規約、社内規程等に適合していることを検証し、その結果を社長に報告します。更に、常勤監査役は、管理手続の中で関係法令や投資運用委託契約等の遵守、利害関係人との利益相反行為の有無等を中心に意見を述べるすることができます。

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

(3) 株主及びその関係者との重要な取引等

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

2 運用状況

第5期以降の資産運用の経過

(イ) 主な推移

本投資法人は、投信法に基づき、平成13年9月14日に設立され、平成14年3月12日に商業施設不動産の運用に特化した投資法人としては、わが国で初めて東京証券取引所に上場（銘柄コード：8953）されました。

本投資法人は、主として好立地の都心型商業店舗ビルや質の高いテナントとの長期賃貸借契約を伴う郊外型ショッピングセンター、ロードサイド型店舗等の全国に点在する多岐にわたるタイプの商業施設を投資対象としています。本投資法人は、中長期にわたり安定したキャッシュ・フローが期待できる「インカム型資産」、テナントの入替えや稼働率の引上げにより物件価値やキャッシュ・フローの成長を積極的に目指す「グロース型資産」、加えてインカム型資産とグロース型資産の両方の特徴を兼ね備えた「インカム/グロース型資産」という3つの投資スタイルに分類される投資対象資産により構成される最適なポートフォリオの構築を基本戦略とし、地域別、物件タイプ別、賃貸期間別、テナント別の分散及びバランスに留意しつつ、ポートフォリオ全体の安定的収益の確保と着実な外部成長を目指してきました。

本投資法人は、上場直後の第1期中に4物件を取得し実質的な運用を開始して以来、第3期中に6物件、第4期中に6物件、第5期中に4物件をそれぞれ取得し、第5期末（平成16年8月31日）現在で合計20物件、総資産額2,000億円を突破し、中期的目標である総資産額4,000億円規模のポートフォリオを目指して成長を続けています。

(ロ) 新規物件の取得（後記「3 投資対象 (1) 第6期取得資産及び取得予定資産の概要」をご参照下さい。）

本投資法人は、引き続き、下記の通り第6期中に4物件を取得し、さらに、本書の日付現在、第7期中に4物件の取得を予定しています。

	物件番号 (注1)	投資スタイル	信託不動産 (物件名称)	所在地	取得(予定) 価格(百万円) (注2)	取得(予定) 年月日
第6期 取得 資産	US-4	インカム型	ビックカメラ 立川店	東京都 立川市	11,920	平成16年 9月29日
	SS-12	インカム型	板橋サティ	東京都 板橋区	12,400	平成16年 12月9日
	UM-5	インカム型	北青山 8953ビル	東京都 港区	989	平成17年 2月1日
	SS-13	インカム型	イオン大和 ショッピング センター	神奈川県 大和市	16,823	平成17年 2月17日
	小計				42,132	
第7期 取得 予定 資産	SS-14	インカム型	西友 ひばりヶ丘店	東京都 西東京市	6,100	平成17年 3月9日
	SS-15	インカム型	戸畑サティ	福岡県 北九州市	6,290	平成17年 3月9日
	UM-6	インカム型	自由が丘 8953ビル	東京都 目黒区	NEXT館 2,100 コリーヌ館 600	平成17年 3月31日
	SM-3	インカム/ グロース型	ワンダーシティ	愛知県 名古屋市	15,900	平成17年 3月31日
	小計				30,990	
	合計				73,122	

- (注1) 物件番号は、本投資法人が保有する物件をUM型（都市型複合商業施設）、SM型（郊外型複合商業施設）、US型（都市型単一商業施設）及びSS型（郊外型単一商業施設）の4つに分類し、各分類毎にその取得（予定）日順に番号を付したものです。
- (注2) 各取得予定価格は、信託財産の状況等に変化が生じた場合（入居テナントとの賃貸借条件の変更を含みますが、これに限りません。）には、各取得先と本投資法人が協議の上、変更されることがあります。

こうした新規物件の取得（第7期取得予定資産を含みます。）により、本投資法人の保有物件数は合計28物件（インカム型資産23物件、インカム/グロース型資産4物件、グロース型資産1物件）、資産規模は約2,738億円(注)に拡大し、第1期末現在の総資産額440億円に対し6倍超の規模にまで成長を遂げることとなります。

また、このようなポートフォリオの大型化に伴い、地域別、物件タイプ別、賃貸期間別、テナント別の分散が図られました（後記「3 投資対象 (3) ポートフォリオ分散の状況」をご参照下さい。）。

- (注) 第5期末現在の総資産額に第6期取得資産及び第7期取得予定資産の併せて8物件の取得（予定）価格を加算した概算数値

(八) 資金調達の概要

借入金等の有利子負債の調達（デットファイナンス）については、健全な負債比率の維持と将来的な金利上昇に対するリスクヘッジ（金利スワップ等）を検討しつつ、テナント敷金及び保証金（第5期末現在の残高約500億円）の有効活用による全体資金調達コストの抑制を図りながら、財務の安定性と機動性の確保を目指してきました。そのため、調達先の多様化の一環として平成16年9月27日に総額800億円の無担保クレジットファシリティを設定、これを利用したリファイナンスにより、全借入金の無担保化を実現しました。さらに、資金調達手法の拡充として、平成17年2月9日に不動産投資法人初の公募による無担保投資法人債を総額350億円発行し、リファイナンスによる有利子負債の長期化と返済期限の分散化を図りました（本投資法人債の詳細につきましては、後記「5 投資法人の有利子負債の状況 (1) 投資法人債の発行」をご参照下さい。）。本書の日付現在、長期借入金は約142億円、新規物件取得見合いに借り入れた短期借入金は約48億円となっています。また、平成17年2月17日に取得する物件の購入資金に充当するため、同日に165億円の借入れを行います。なお、本書の日付現在、発行体格付及び無担保投資法人債の債券格付の状況は次の通りです。

格付機関	発行体格付	アウトルック	債券格付
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク（Moody's）	A2	安定的	A2
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	A
	短期：A-1	安定的	
株式会社格付投資情報センター（R&I）	長期優先債務：AA-	-	AA-

一方、2度にわたる上場後の投資口の追加発行にあたっては、投資口の発行と物件取得をほぼ同時に行うことによって、投資口1口当たりの分配金を著しく希薄化させることなく、資産規模を着実に成長させてきました。本投資法人では、希薄化回避に最大限配慮すべく、固定資産税等調整後1口当たり分配可能額を内部的に主要財務指標のひとつとして位置づけています。固定資産税等調整後1口当たり分配可能額（参考情報）につきましては、参照有価証券報告書「第1 投資法人の状況 1 投資法人の概況 (1) 主要な経営指標等の推移」をご参照下さい。

今後の運用戦略について

(イ) 物件取得ソースの拡充

優良な既存商業施設が限定される中、今後の物件取得パイプラインを安定的に確保し、継続的な外部成長戦略を実現するため、本投資法人は、物件取得ソースの拡充に注力し、(仮称)浦和PARCO(概要につきましては後記「3 投資対象 (1) 第6期取得資産及び取得予定資産の概要 第8期以降取得予定資産の概要」をご参照下さい。)に代表される希少性の高い優良開発型物件の取得も積極的に推進していきます。

(仮称)浦和PARCOは、平成19年9月竣工予定(第8期以降取得予定)の開発型物件ですが、本投資法人は、建物完工、スケジュール遅延及び金利変動等、将来の不確実性に起因するリスクを排除するための一定の条件が定められた停止条件付信託受益権譲渡契約を締結しています。また、テナントとなる株式会社パルコとの間では既に定期建物賃貸借契約を締結済みであり、テナント誘致のリスクも軽減しています。本投資法人は、開発型物件取得方法の一つとして、今後も同様な手法を活用していきます。

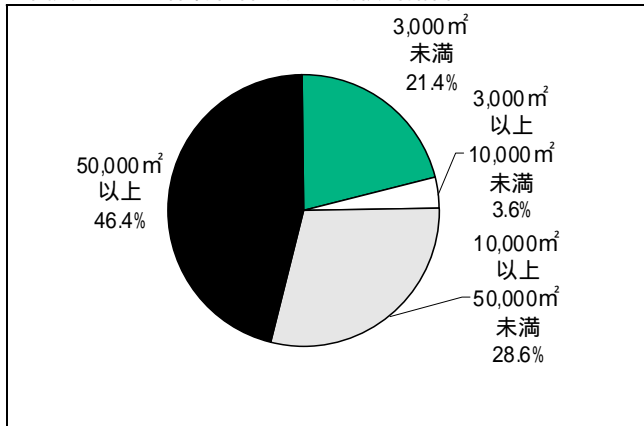
また、郊外型ショッピングセンターに関しては、財務体質の改善や減損会計の導入を睨んだ、国内大手企業の資産売却ニーズに対応すると共に、より魅力的な商圈を構成している郊外型物件の取得に注力するべく、優良大手総合スーパーの大型新規店舗開発プロジェクトに出口候補として参画していきます。

(ロ) 投資物件の選択と集中

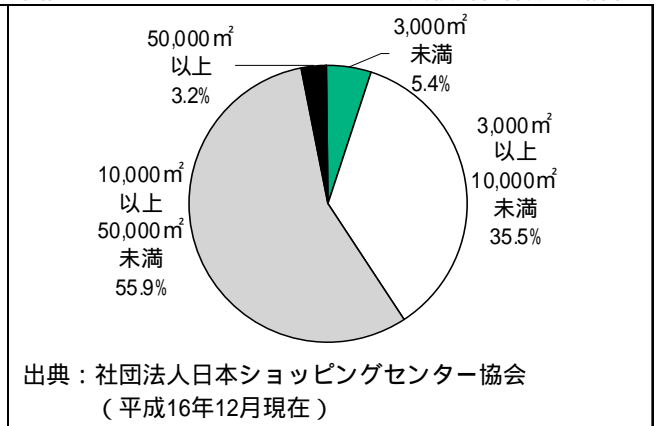
国土交通省が平成16年9月21日に発表した平成16年7月1日時点の基準地価によると、東京都心部の下げ止まり傾向が一部の近郊市街地に広がった他、大阪、名古屋、福岡等、大都市圏中心部にも下げ止まり感が出てきています。同時に、首都圏にある駅前立地などの都心型商業店舗ビルに関しては、他の不動産投資信託や各種不動産私募ファンドなどの新規参入者が増えており、物件獲得競争が一層激しくなっています。

本投資法人としては、これまで通り一部首都圏等で過熱する物件獲得競争とは一線を画し、冷静に市場環境等を分析しながら長期的な視点に立って、「適正な価格」かつ「質の高い物件」に絞って引き続き投資を行います。現存する国内ショッピングセンターの中でも比較的大規模フロア面積を確保した希少性の高い郊外型ショッピングセンターに注力するとともに、原宿・表参道・青山地区に代表される将来的な商圈ポテンシャルの高い都心エリアの商業施設に対する「投資物件の選択と集中」を推進していきます。

本投資法人の保有物件の延床面積別割合



国内ショッピングセンターのフロア面積別物件数の割合



- (注1) 国内ショッピングセンターのフロア面積は、共用部と顧客利用が多い業務エリアを含みます(ホテル・駐車場は除きます。)
- (注2) 国内ショッピングセンターの定義は以下の通りです。
- ・ フロア面積が1,500㎡超
 - ・ 中核テナントを含まずに10を超える店舗が入居
 - ・ 中核テナントがある場合、フロア面積の80%超を占めない(他テナントのフロア面積が1,500㎡超である場合を除きます。)
- (注3) 比率は、物件総数に対する各カテゴリーの物件数の比率を表し、小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。
- (注4) 本投資法人の保有物件(延床面積ベース)は、本書の日付現在保有している物件に、本書の日付現在以降に取得予定の物件を反映したものです。ただし、第8期以降取得予定の(仮称)浦和PARCOは含みません。
- (注5) 本投資法人の保有物件ポートフォリオは、ショッピングセンター以外も含みます。

3 投資対象

(1) 第6期取得資産及び取得予定資産の概要

第6期中に取得した不動産信託受益権（以下「第6期取得資産」といいます。）及び本書の日付現在、第7期以降に取得を予定している不動産信託受益権（以下、取得時期に応じて「第7期取得予定資産」及び「第8期以降取得予定資産」ということがあり、第7期以降に取得を予定している不動産信託受益権を個別に又は総称して「取得予定資産」ということがあります。）は、以下の通りです。なお、本投資法人は、通常の投資活動の一環として本書に記載されている以外の資産の取得についても交渉中であり、早ければ、平成17年3月下旬又は4月にも追加資産を取得することがあります。

本投資法人は、取得予定資産のうち自由が丘8953ビルについては、平成17年2月2日付信託受益権売買契約を締結しており、西友ひばりヶ丘店については、平成17年2月2日付基本協定書、戸畑サティについては、平成17年2月2日付基本協定書、及びワンダーシティについては、平成17年2月4日付基本協定書（以下、併せて「基本協定書」といいます。）をそれぞれ締結しており、各取得先との間で、各信託の受益権の譲渡について合意しています。

第6期取得資産

物件番号 (注1)	信託不動産 (物件名称)	信託受託者	信託期間	取得価格 (百万円)	取得先	取得年月日
US-4	ビックカメラ 立川店	三菱信託銀行	平成16年9月29日～ 平成36年9月30日	11,920	株式会社 伊勢丹	平成16年9月29日
SS-12	板橋サティ	UFJ信託銀行	平成15年8月8日～ 平成27年8月31日	12,400	コートランド ストリート 有限会社	平成16年12月9日
UM-5	北青山8953ビル	中央三井信託銀行	平成17年2月1日～ 平成27年1月31日	989	株式会社 オフィス・ミツキ	平成17年2月1日
SS-13	イオン大和 ショッピング センター	中央三井信託銀行	平成17年2月17日～ 平成37年2月16日	16,823	イオンモール 株式会社及び センチュリー・リーシ ング・システム 株式会社	平成17年2月17日
小計				42,132		

第7期取得予定資産

物件番号 (注1)	信託不動産 (物件名称)	信託受託者	信託期間 (注2)	取得予定 価格 (百万円) (注3)	取得先	取得予定年月日 (注2)	
SS-14	西友 ひばりヶ丘店	三菱信託銀行	平成16年4月1日～ 平成26年3月31日	6,100	有限会社 ラクヒル	平成17年3月9日	
SS-15	戸畑サティ	UFJ信託銀行	平成16年12月24日～ 平成36年2月29日	6,290	有限会社 エム・シー戸畑	平成17年3月9日	
UM-6	自由が丘 8953ビル	NEXT館	UFJ信託銀行	平成16年5月20日～ 平成26年5月20日	2,100	有限会社 山王ホールディングズ	平成17年3月31日
		コリー ヌ館	中央三井信託銀行	平成16年1月29日～ 平成21年1月29日	600	有限会社 山王ホールディングズ	平成17年3月31日
SM-3	ワンダーシティ	三菱信託銀行	平成17年3月31日～ 平成32年3月31日	15,900	株式会社 アイテックス	平成17年3月31日	
小計				30,990			

- (注1) 物件番号は、本投資法人が保有する物件をUM型（都市型複合商業施設）、SM型（郊外型複合商業施設）、US型（都市型単一商業施設）及びSS型（郊外型単一商業施設）の4つに分類し、各分類毎にその取得（予定）日順に番号を付したものです。
- (注2) 信託期間及び取得予定年月日は、今後、変更される可能性があります。
- (注3) 各取得予定価格は、信託財産の状況等に变化が生じた場合（入居テナントとの賃貸借条件の変更を含みますが、これに限られません。）には、各取得先と本投資法人が協議の上、変更されることがあります。

上記取得予定資産（自由が丘8953ビルを除きます。）にかかる各基本協定書においては、以下を含む（ただし、これらに限られません。）停止条件成就後、速やかに、信託受益権売買契約の締結が行われるものとされています(注4)。

（停止条件）

- i. 本投資法人が負担すべき費用に係る資金調達（増資を含むが、これに限られない。）が完了すること
- ii. 信託の受益権の信託財産である不動産について、建物質借人の状況、建物質貸借契約書、修繕履歴、エンジニアリングレポート、環境調査、不動産鑑定評価を含む物件精査が完了し、その結果が本投資法人の満足できるものであること
- iii. 信託の受益権につき質権、先取特権その他本投資法人の権利行使を阻害する負担が存在する場合には、これらがすべて除去され、又はこれらを除去するために必要な解除証書が本投資法人に交付されること(注5)

(注4) 各基本協定書に関しては、法的拘束力はないものとされています。

(注5) 本書の日付現在、西友ひばりヶ丘店及び戸畑サティを信託する信託の受益権にはいずれもダイヤモンドリース株式会社のために、質権が設定されていますが、かかる質権は、いずれも信託の受益権譲渡の際に除去される予定です。

また、自由が丘8953ビルの取得にかかる信託受益権売買契約においては、以下の停止条件成就後に売買代金を支払うものとされています。なお、自由が丘8953ビル（コリーヌ館）を信託する信託の受益権には、中央三井信託銀行株式会社のために、質権が設定されていますが、かかる質権は、信託の受益権譲渡の際に除去される予定です。

（停止条件）

- i. NEXT館の表示登記及び所有権保存登記が完了していること。また、売主が譲渡実行日までにNEXT館にかかる不動産管理処分信託契約に基づきNEXT館の建物を追加信託し、NEXT館の信託受託者の所有権移転登記及び信託登記の手續に必要な書類を信託受託者に引き渡していること
- ii. コリーヌ館の土地建物及びNEXT館の土地について、受託者名義の所有権移転登記及び信託登記が完了していること
- iii. コリーヌ館の地下1階の空室及びNEXT館の地下1階について、一定条件以上の賃貸借契約が締結されること。もし、かかる賃貸借契約が締結されないときは売買価格を減額すること。

なお、西友ひばりヶ丘店及び戸畑サティの取得先はいずれも、資産運用会社の利害関係人等である三菱商事との間の匿名組合契約に基づき出資をする当該各物件を信託する信託の受益権を保有することを目的として設立された会社であり、当該各信託の受益権の売却益は、匿名組合員である三菱商事に分配されることとなっています。また、ワンダーシティの取得先である株式会社アイテックスの親会社が三菱商事であるため、資産運用会社は、本投資法人に、これらの取得予定資産を現受益者に有利な条件で取得させることにより、その利害関係人等である三菱商事の利益を図ることが可能な立場にあります。しかし、本投資法人が取得先からこれら

の取得予定資産を取得するにあたっては、不動産鑑定士による不動産鑑定評価を踏まえた投信法第34条の4に基づく価格調査の手続を適切に履践すること、また投資運用の意思決定に際して、資産運用会社の取締役会の決議要件を加重すること（前記「1 投資法人の機構 (3) 株主及びその関係者との重要な取引等」をご参照下さい。）により、かかる利益相反の可能性のある行為に対する十分な対応をとることとしています。

なお、本投資法人は、三菱商事に対して、イオン大和ショッピングセンターを信託する信託の受益権の本投資法人への譲渡に関して取得価格の1.5%の仲介手数料を支払い、北青山8953ビルを信託する信託の受益権の本投資法人への譲渡に関して、コンサルティング業務に係る手数料を支払いました。また、ワンダーシティの一部の建物は、三菱商事の関連会社である株式会社ダイヤモンドシティに賃貸されています。

第8期以降取得予定資産の概要

物件の名称(注1)		(仮称)浦和PARCO			
特定資産の種類(注2)		不動産信託受益権			
取得予定年月日(注3)		平成19年12月25日			
取得予定価格(注4)		27,320百万円			
信託受益 権の概要	信託受託者	UFJ信託銀行株式会社			
	現信託受益者	有限会社浦和ストリーム			
土地	所在地 (住居表示)	埼玉県さいたま市 浦和区東高砂町13	建物	構造(注9)	鉄骨鉄筋コンクリート造地 下4階付10階建(注10)
	面積(注5)	7,961.74㎡		建築時期	平成19年9月30日(竣工予 定)
	用途地域(注6)	商業地域		延床面積 専有面積(注9)	全体108,173.72㎡のうち 取得予定資産56,306.80㎡
	容積率/建ぺい率 (注7)(注8)	800%/80%		種類(注9)	店舗、駐車場、映画館
	所有・それ以外の別	所有(共有)		所有・それ以外の別	所有(区分所有)
テナント 賃貸借の 概要 (注11)	テナント名	パルコ	調査 報告書 の概要 (注13) (注14)	調査会社	生駒シービー・リチャード エリス株式会社
	テナント数	1(株式会社パルコ)		調査価額	27,330,000,000円
	総賃貸面積	64,236.71㎡(注12)		価格時点	平成16年12月1日
	契約期間	開業後20年間			

- (注1) 本物件建物は、さいたま市の施行する浦和駅東口駅前地区第二種市街地再開発事業に基づき建設が予定されている建物であり、本物件の名称は、本書の日付現在における仮称です。
- (注2) 本物件を信託する信託の受益権の譲渡に関して、本投資法人と三菱商事との間でコンサルティング業務委託契約が締結されており、同受益権の売買完了日に、三菱商事に対して業務委託料が支払われます。
- (注3) 竣工予定年月日までに本物件が竣工しない場合は、取得予定年月日が遅延することがあります。また、本物件の取得には、本物件建物が竣工予定日から9か月以内に竣工されること、テナントとの間の賃貸借契約が有効に存続していること、本投資法人が本物件に関する物件精査を完了していること、及び本物件に建物を建築するために信託受託者が締結した契約に基づく信託受託者の金銭債務がすべて履行されていること等の停止条件が付されています。
- (注4) 本物件の取得予定価格は、(1) 将来の金利変動の状況に応じ、又は(2) 実測される本件賃貸借対象床の賃料算定面積が、上記総賃貸面積に比べて上下0.5%以上の増減が生じた場合に、上下15億円の範囲で調整されます。
- (注5) 取得予定資産は、全体敷地11,222.09㎡のうち7,961.74㎡です。
- (注6) 用途地域は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- (注7) 「容積率」は、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。)第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合を記載しています。
- (注8) 「建ぺい率」は、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合を記載しています。
- (注9) 種類、構造、延床面積及び専有面積については、基本設計計画書に基づき記載しています。
- (注10) 信託建物は、地下1階から地上7階部分です(一部地下2階部分も含まれます。)
- (注11) テナントとの賃貸借契約は定期建物賃貸借契約であり、20年間の中途解約不可期間が設定されています。賃料改定については、5年経過ごとに協議するものとされています。
- (注12) UFJ信託銀行株式会社と株式会社パルコとの間の定期建物賃貸借契約書に基づき記載しています。
- (注13) 調査価額の査定に当たっては、計画されている建物につき、上記テナントとの定期建物賃貸借契約に基づいて一括賃貸されることを前提として貸家及びその敷地として評価されています。
- (注14) 本物件の調査価額の査定上、直接還元法による収益価格においては、還元利回りは、5.0%とされており、また、DCF法においては現在価値を求める際の割引率及び最終還元利回りは、それぞれ4.75%及び5.10%とされています。

信託不動産の内容

以下の各表は、第6期取得資産及び取得予定資産の概要等をまとめたもので、各表に記載した事項の説明は以下の通りです。

- ・ 平成16年12月末日現在を基準としています。
- ・ 「テナント数」は、当該物件の店舗・事務所等を用途とする建物に係る賃貸借契約数の合計を記載しています。
- ・ 「年間賃料」は、賃貸借契約書等に表示された、月間賃料及び月間共益費の合計値を12倍することにより年換算して算出し、百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、売上歩合賃料については、主として平成16年11月中の売上に連動した月間売上歩合賃料を使用しています。ただし、板橋サティについては定期建物賃貸借契約書中表示された月間固定賃料を12倍することにより年換算して算出し、変動賃料は加えておらず、またワンダーシティについては売上歩合賃料を加えていません。
- ・ 「総賃貸可能面積」は、物件毎の店舗・事務所等を用途とする建物に係る総賃貸可能面積を意味し、倉庫及び土地（平面駐車場）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しています。
- ・ 「総賃貸面積」は、物件毎の店舗・事務所等を用途とする建物に係る総賃貸面積を意味し、倉庫及び土地（平面駐車場）の賃貸面積を含まず、賃貸借契約書に表示されているものを記載しています。
- ・ 「賃貸面積」は、テナント毎の建物の賃貸面積を意味し、倉庫及び土地（平面駐車場）の賃貸面積を含まず、賃貸借契約書に表示されているものを記載しています。
- ・ 「敷金・保証金」は、店舗・事務所等に係る平成16年12月31日現在の敷金・保証金残額の合計を記載し、百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、ワンダーシティについては、駐車場・倉庫等に係る敷金13百万円及び保証金128百万円が別途預託されています。
- ・ 土地の「所在地」は、住居表示を記載しています。ただし、住居表示が実施されていない物件については、登記簿上の建物所在地を記載しています。
- ・ 土地の「面積」、並びに建物の「構造と階数」、「建築時期」、「延床面積」及び「種類」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・ 「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・ 「容積率」は、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合を記載しています。
- ・ 「建ぺい率」は、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合を記載しています。
- ・ 「建物状況評価の概要」について
本投資法人は、第6期取得資産及び取得予定資産に関して、建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価を、株式会社竹中工務店及び株式会社イー・アール・エスに委託し、報告を受け、本欄にはその概要を記載しています。ただし、報告内容はあくまで上記調査業者の意見であり、本投資法人がその内容の妥当性、正確性を保証するものではありません。
なお、「調査年月日」は、調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書の作成日付を記載しています。
- ・ 「長期修繕費」は、調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書に基づく長期的修繕費用予測（20年）の金額とその年平均金額を記載しています。

- ・ プロパティ・マネジメント会社は、第6期取得資産については、本書の日付現在において不動産の運営管理業務を委託しているプロパティ・マネジメント会社を記載しています。また、取得予定資産については、今後委託を予定しているプロパティ・マネジメント会社を記載しています。

- ・ 「鑑定評価書の概要」及び「調査報告書の概要」について

本投資法人は、第6期取得資産及び取得予定資産に関して、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）並びに不動産鑑定評価基準に基づき、財団法人日本不動産研究所及び生駒シービー・リチャードエリス株式会社に投資対象不動産の鑑定評価を依頼して鑑定評価書を受領し、本欄にはその概要を記載しています。また、自由が丘8953ビルのうちNEXT館については、建物が完成する前の時点において、建物が完成したものとして調査を行っているため、鑑定評価書ではなく調査報告書を受領し、本欄にはその概要を記載しています。なお、本不動産鑑定評価及び価格調査の結果は、一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額又は調査価額での取引可能性等を保証するものではありません。

(イ) 信託不動産に係る概要

物件番号	信託不動産 (物件名称)	所在地	鑑定評価額 (百万円)	テナント 数	年間賃料 (消費税別) (百万円)	総賃貸可能 面積 (㎡)	総賃貸 面積 (㎡)	敷金・ 保証金 (百万円)
UM-5	北青山 8953ビル	東京都 港区	995	2	66	492.69	492.69	(敷金) 41
UM-6	自由が丘 8953ビル	東京都 目黒区	NEXT館 2,100 コリーヌ館 600	9	142	1,900.47	1,417.43	(敷金) 103 (保証金) 48
US-4	ピックカメラ 立川店	東京都 立川市	11,990	2	712	20,983.43	20,983.43	(敷金) 712
SM-3	ワンダーシティ	愛知県 名古屋市	16,100	27	1,094	71,736.18	71,736.18	(敷金) 820 (保証金) 5,980
SS-12	板橋サティ	東京都 板橋区	12,400	1	1,185	72,253.88	72,253.88	(敷金) 755
SS-13	イオン大和 ショッピング センター	神奈川県 大和市	16,900	1	1,068	85,226.68	85,226.68	(敷金) 1,068
SS-14	西友 ひばりヶ丘店	東京都 西東京市	6,100	1	522	19,070.88	19,070.88	(敷金) 300
SS-15	戸畑サティ	福岡県 北九州市	6,390	1	630	93,258.23	93,258.23	(敷金) 315
合計			73,575	44	5,419	364,922.44	364,439.40	(敷金) 4,115 (保証金) 6,028

(ロ) 個別不動産に係る事項

UM-5 北青山8953ビル						
特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況評価の概要	調査業者	株式会社イー・アール・エス	
取得年月日	平成17年2月1日			調査年月日	平成17年1月20日	
取得価格	989百万円			緊急修繕費	0円	
信託受益権の概要	信託設定日	平成17年2月1日		短期修繕費	0円	
	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		長期修繕費	29,610,000円 / 20年 (年平均: 1,480,500円)	
	信託期間満了日	平成27年1月31日				
土地	所在地 (住居表示)	東京都港区北青山 三丁目14番8号		建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付2階建
	面積(注)	351.37㎡			建築時期	平成17年1月12日
	用途地域	第一種住居地域			延床面積	全体494.19㎡
	容積率 / 建ぺい率	160% / 60%			種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権(単独)			所有・それ以外の別	所有権(単独)
担保設定の有無	なし		プロパティ・マネジメント会社	株式会社オフィス・ミツキ		
特記事項： なし						
(注) 私道41.42㎡を含みます。						

テナント賃貸借の概要						
テナント名	業種	テナント数	賃貸面積 (総賃貸可能面積に占める割合)	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
NEWS、 ベストプライダル	専門店	2	492.69㎡ (100.0%)	65,673,600円	5年間 (平成22年 1月31日迄)	(敷金) 40,874,600円
契約更改・改定： <ul style="list-style-type: none"> 本契約は定期建物賃貸借契約であり、更新はなく、期間満了により賃貸借契約は終了します。なお、賃貸人及び賃借人は協議の上、本契約期間満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することができます。 本契約においては、賃料改定は行わないものとされています。 						
その他事項： なし						

鑑定評価書の概要		
不動産鑑定機関	財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	995,000,000円	
価格時点	平成17年2月1日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1) 総収益 (- -)	61,733,600円	
潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、 その他収入等)	65,673,600円	契約条件に基づき査定
空室損失相当額	3,940,000円	類似地域における空室率の動向及び将来予測を考慮のうえ査定
貸倒損失相当額	0円	一時金で担保されているので計上しない
(2) 総費用 (+ + +)	8,243,600円	
維持・管理費、水道光熱費等	4,635,000円	契約額及び類似ビルの標準的な水準等を考慮のうえ査定
公租公課	3,455,600円	土地：平成16年度課税評価額相当額に基づき査定 建物：再調達原価を基に査定
損害保険料	153,000円	類似不動産の標準的な水準等に基づき査定
その他の費用	0円	
(3) 賃貸事業収益 ((1)-(2))	53,490,000円	
(4) 敷金保証金の運用益等	2,842,000円	運用利回りを2.0%として査定
(5) 資本的支出	1,480,000円	エンジニアリング・レポートの推奨値に基づいて査定
(6) 正味純収益 ((3)+(4)-(5))	54,852,000円	
(7) 還元利回り	5.4%	評価対象不動産の立地条件・建物条件・個別的要因を総合的に勘案して査定
直接還元法による価格	1,020,000,000円	
DCF法による価格	977,000,000円	
割引率	5.4%	
最終還元利回り	5.7%	
原価法による積算価格	772,000,000円	
土地割合	77.0%	
建物割合	23.0%	
留意事項： なし		

商圏の概要	
ロケーション及び交通アクセス：	東京メトロ千代田線、半蔵門線、銀座線の表参道駅から約350mの場所に位置しています。
概況：	青山通りと表参道に囲まれたエリアは、ファッションビルやビューティサロン、レストラン等、中小規模の店舗が多く立ち並んでおり、日本でも有数のファッション地域となっています。新規の出店も計画されており、周辺では、旧紀ノ国屋インターナショナル跡地の開発が計画されています。

UM-6 自由が丘8953ビル（取得予定資産）					
特定資産の概要					
NEXT館					
特定資産の種類	不動産信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	-	
取得予定年月日	平成17年3月31日		調査年月日	-	
取得予定価格	2,100百万円		緊急修繕費	-	
信託受益権の概要	信託設定日	平成16年5月20日	短期修繕費	-	
	信託受託者	UFJ信託銀行株式会社	長期修繕費	-	
	信託期間満了日	平成26年5月20日			
土地	所在地（注1）	東京都目黒区自由が丘二丁目126番3他	建物	構造と階数（注2）	鉄筋コンクリート造 地下1階付3階建 一部鉄骨鉄筋コンクリート造
	面積	555.78㎡		建築時期	平成17年3月31日（竣工予定）
	用途地域	近隣商業地域		延床面積（注2）	1,445.20㎡
	容積率 / 建ぺい率	274% / 100%		種類（注2）	店舗
	所有・それ以外の別	所有権（単独）		所有・それ以外の別	所有権（単独）
担保設定の有無	なし	プロパティ・マネジメント会社	株式会社ザイマックス		
特記事項： なし					
（注1）所在地については、登記簿上の記載に基づいています。					
（注2）確認済証に記載された内容を記載しています。					
コリーヌ館					
特定資産の種類	不動産信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社竹中工務店	
取得予定年月日	平成17年3月31日		調査年月日	平成17年1月28日	
取得予定価格	600百万円		緊急修繕費	930,000円	
信託受益権の概要	信託設定日	平成16年1月29日	短期修繕費	200,000円	
	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	長期修繕費	46,930,000円 / 20年 （年平均：2,346,500円）	
	信託期間満了日	平成21年1月29日			
土地	所在地（住居表示）	東京都目黒区自由が丘二丁目9番19号	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付2階建
	面積	284.56㎡		建築時期	昭和59年6月15日
	用途地域	近隣商業地域		延床面積	521.68㎡
	容積率 / 建ぺい率	300% / 90%		種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権（単独）		所有・それ以外の別	所有権（単独）
担保設定の有無	なし	プロパティ・マネジメント会社	株式会社ザイマックス		
特記事項： なし					

テナント賃貸借の概要						
テナント名	業種	テナント数	賃貸面積 (総賃貸可能面積に占める割合)	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
NEXT、シュール自由が丘他	専門店	9	1,417.43m ² (74.6%)	142,101,804円	2年乃至 3年間又は 10年間	(敷金) 103,265,000円 (保証金) 48,132,300円
契約更改・改定：						
<ul style="list-style-type: none"> 9テナント中1テナントとの契約は定期建物賃貸借契約であり、契約期間満了により終了し、更新がないものとします。ただし、賃借人及び賃貸人の双方が合意した場合は、契約期間満了日の翌日を始期とする新たな契約を締結することができます。賃料改定についての規定はありません。 その他のテナントとの間の契約は普通借家契約で、賃貸人又は賃借人が相手方に対し、契約期間満了日の6か月前までに本契約を更新しない旨を通知しない限り、本契約は自動的に契約期間満了日の翌日より本契約と同期間継続され、以後も同様とします。 9テナント中1テナントとの契約については、本契約が継続される際に更新料として新賃料の1か月相当を支払う契約となっています。 						
その他事項： なし						

調査報告書又は鑑定評価書の概要 NEXT館（調査報告書）		
調査機関	財団法人日本不動産研究所	
調査価額	2,100,000,000円	
価格時点	平成16年12月14日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1) 総収益 (- -)	121,735,000円	
潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、 その他収入等)	125,500,000円	予定賃貸借契約に基づく平均額等を参考に査定
空室損失相当額	3,765,000円	類似地域における空室率の動向及び将来予測を考慮のうえ査定
貸倒損失相当額	0円	テナントの状況等から計上は不要と判断
(2) 総費用 (+ + +)	12,909,000円	
維持・管理費、水道光熱費等	5,231,000円	建物管理費は類似不動産の水準等を基に査定。プロパティ・マネジメント・フィーについては、一般的な料率を基に査定
公租公課	7,394,000円	土地は平成16年度実額を計上、建物は再調達原価を基に査定
損害保険料	284,000円	再調達原価を基に査定
その他の費用	0円	
(3) 賃貸事業収益 ((1)-(2))	108,826,000円	
(4) 敷金保証金の運用益等	2,029,000円	運用利回りを2.0%として査定
(5) 資本的支出	1,215,000円	再調達原価を基に査定
(6) 正味純収益 ((3)+(4)-(5))	109,640,000円	
(7) 還元利回り	5.2%	調査対象不動産の立地条件・建物条件・個別的要因を総合的に勘案して査定
直接還元法による価格	2,110,000,000円	
DCF法による価格	2,090,000,000円	
割引率	5.0%	
最終還元利回り	5.3%	
原価法による積算価格	1,370,000,000円	
土地割合	61.4%	
建物割合	38.6%	
留意事項： なし		

コリーヌ館（鑑定評価書）		
不動産鑑定機関	財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	600,000,000円	
価格時点	平成16年12月14日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1) 総収益 (- -)	40,230,000円	
潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、 その他収入等)	41,474,000円	現行の賃貸借契約に基づく平均額等を参考に査定
空室損失相当額	1,244,000円	類似地域における空室率の動向及び将来予測を考慮のうえ査定
貸倒損失相当額	0円	テナントの状況等から計上は不要と判断
(2) 総費用 (+ + +)	5,878,000円	
維持・管理費、水道光熱費等	3,000,000円	過年度実績、類似不動産の水準等を基に査定
公租公課	2,728,000円	平成16年度実額を計上
損害保険料	150,000円	再調達原価を基に査定
その他の費用	0円	
(3) 賃貸事業収益 ((1)-(2))	34,352,000円	
(4) 敷金保証金の運用益等	1,292,000円	運用利回りを2.0%として査定
(5) 資本的支出	2,347,000円	エンジニアリング・レポートの推奨値に基づき査定
(6) 正味純収益 ((3)+(4)-(5))	33,297,000円	
(7) 還元利回り	5.5%	評価対象不動産の立地条件・建物条件・個別的要因を総合的に勘案して査定
直接還元法による価格	605,000,000円	
DCF法による価格	594,000,000円	
割引率	5.3%	
最終還元利回り	5.7%	
原価法による積算価格	440,000,000円	
土地割合	81.6%	
建物割合	18.4%	
留意事項：	なし	

商圏の概要	
ロケーション及び交通アクセス：	東急東横線自由が丘駅から約350mの場所に位置しています。
概況：	優良な住宅地を後背地として成長した自由が丘は、高質な生活感覚にマッチした雑貨店舗や主婦向き店舗が集積されており独自のテイストを有しています。

US-4 ビックカメラ立川店					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況評価の概要	調査業者	株式会社竹中工務店
取得年月日	平成16年9月29日			調査年月日	平成16年8月6日
取得価格	11,920百万円			緊急修繕費	本館：24,190,000円 別館：700,000円
信託受益権の概要	信託設定日	平成16年9月29日		短期修繕費	本館：1,000,000円 別館：150,000円
	信託受託者	三菱信託銀行株式会社		長期修繕費	本館：1,025,970,000円 / 20年 (年平均：51,298,500円) 別館：170,160,000円 / 20年 (年平均：8,508,000円)
	信託期間満了日	平成36年9月30日			
土地	所在地 (住居表示)	本館：東京都立川市曙町二丁目12番2号 別館：東京都立川市曙町二丁目14番7号		構造と階数	本館：鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付8階建 別館：鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付3階建
	面積	全体敷地	2,858.13㎡	建築時期	昭和45年8月14日(注)
		内訳	本館：2,194.51㎡ 別館：663.62㎡		
	用途地域	商業地域		延床面積	本館：19,354.92㎡ 別館：1,628.51㎡
	容積率 / 建ぺい率	本館：600% / 80% 別館：390% / 80%		種類	本館：百貨店 別館：休憩所・駐車場、変電所
所有・それ以外の別	所有権(単独)		所有・それ以外の別	所有権(単独)	
担保設定の有無	なし		プロパティ・マネジメント会社	ジョーンズ ラング ラサル 株式会社	
特記事項：					
<ul style="list-style-type: none"> 本物件本館建物の地下2階発電機室天井断熱材、各階段フロアタイルの一部、南側壁面、地下1階連絡通路のボード及び本物件別館建物の駐車場鉄骨の吹き付けにアスベストの含有が確認されています。 本物件本館建物内の昇降機は、建築基準法第7条第5項に基づく検査済証の交付が確認できていません。ただし、建築基準法に基づき国土交通省関東地方整備局長より指定を受けた指定確認検査機関より、それぞれ建築基準法関係規定への適合性評価書の交付を受けています。 本物件本館建物及び本物件別館建物の容積率は、建設当時の容積率規制が本書の日付現在の基準と異なっていたため、それぞれ約882%及び約456%となっています。現況の建物が存続する限りは違法ではありませんが建物を増築又は新築する場合には、上記の容積率に従うこととなります。 					
(注) 本物件本館建物については登記簿上の建築時期に、本物件別館建物については検査済証における工事完了検査年月日に基づきます。					

テナント賃貸借の概要						
テナント名	業種	テナント数	賃貸面積 (総賃貸可能面積に占める割合)	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
ビックカメラ	百貨店	1 (株式会社 ビックカメラ)	20,255.96㎡ (96.5%)	684,000,000円	10年間 (平成22年 12月27日迄)	(敷金) 684,000,000円
東京電力	電気業	1 (東京電力 株式会社)	727.47㎡ (3.5%)	28,290,000円	1年間 (平成17年 5月31日迄)	(敷金) 28,290,000円
合計		2	20,983.43㎡ (100.0%)	712,290,000円		712,290,000円
契約更改・改定：						
<ul style="list-style-type: none"> 各賃借人との間の賃貸借契約における契約更改・改定に関する概要は以下の通りです。 株式会社ビックカメラ 契約期間満了の1年前までに賃貸人又は賃借人から契約更新の拒絶の申出がない場合、同一の条件で更に5年間継続するものとし、以後この例によります。 賃料に関しては、公租公課その他の経費の増加、近隣土地建物賃料の変動、その他経済情勢の変動に基づく事情により、賃料が不相当となった場合には、協議の上、3年毎に賃料を改定できるものとし、東京電力株式会社 契約期間満了の場合の更新については、契約期間満了日の6か月前までに賃貸人又は賃借人より契約を更新しない旨の意思表示がなされない場合は、さらに1年間同一の条件をもって契約を更新するものとし、賃料に関しては、物価の変動、公租公課の増減、その他一般的経済情勢の変化に基づく相当な事由のある場合は、契約期間中であっても協議の上で賃料改定をすることができるものとし、 						
その他事項： なし						

鑑定評価書の概要		
不動産鑑定機関	生駒シービー・リチャードエリス株式会社	
鑑定評価額	11,990,000,000円	
価格時点	平成16年9月21日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1) 総収益 (- -)	784,333,087円	
潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、 その他収入等)	804,434,448円	現行契約を基に市場賃料を勘案し査定
空室損失相当額	20,101,361円	現行の稼働状況及び契約条件を考慮の上査定
貸倒損失相当額	0円	
(2) 総費用 (+ + +)	70,346,457円	
維持・管理費、水道光熱費等	0円	
公租公課	58,463,959円	直近実額を計上
損害保険料	6,000,000円	提示資料より計上
プロパティマネジメントフィー	5,882,498円	予定契約及び業界標準に基づき査定
(3) 賃貸事業収益 ((1)-(2))	713,986,629円	
(4) 敷金保証金の運用益等	15,679,062円	運用利回りを2.0%として計上
(5) 資本的支出	68,166,178円	長期計画修繕費用及び賃借人募集費用を査定
(6) 正味純収益 ((3)+(4)-(5))	661,499,513円	
(7) 還元利回り	5.5%	投資家調査、取引利回り、投資家へのヒアリング、評価対象不動産の商業施設としての競争力、長期の賃貸借契約による賃料収入の安定性等を総合的に勘案して査定
直接還元法による価格	12,030,000,000円	
DCF法による価格	11,950,000,000円	
割引率	5.5%	
最終還元利回り	5.7%	
原価法による積算価格	10,100,000,000円	
土地割合	81.4%	
建物割合	18.6%	
留意事項：		
原価法による積算価格における土地割合及び建物割合は、積算価格に対する更地価格の割合及び減価償却後の建物再調達原価の割合で算出。		

商圏の概要

ロケーション及び交通アクセス：

多摩エリアのターミナル駅となるJR立川駅北口から徒歩約1分の場所に位置しています。JR立川駅にはJR中央本線、南武線及び青梅線の各線並びに多摩都市モノレールが結節しています。

商圏人口	物件からの距離	1km圏	2km圏	3km圏	5km圏
平成6年	人口(人)	26,591	89,580	194,018	532,015
	世帯数(世帯)	12,555	39,824	80,599	213,262
平成16年	人口(人)	28,831	96,934	209,569	573,427
	世帯数(世帯)	15,145	46,919	95,806	250,173
平成16年 / 平成6年	人口(%)	108.4	108.2	108.0	107.8
	世帯数(%)	120.6	117.8	118.9	117.3

出典：「東京の人口」東京都（各年1月1日現在）

(注) 物件からの距離圏別に集計した数値、住民基本台帳に基づく人口と世帯数

商業統計	商店数(店)			年間販売額(百万円)			売場面積(m ²)		
	平成3年	平成14年	平成14年 / 平成3年	平成3年	平成14年	平成14年 / 平成3年	平成3年	平成14年	平成14年 / 平成3年
商圏	1,801	1,415	78.6%	274,935	300,577	109.3%	155,444	255,738	164.5%
東京都	142,958	119,016	83.3%	18,862,750	16,746,035	88.8%	8,911,365	10,707,955	120.2%
全国	1,591,223	1,300,057	81.7%	140,638,104	135,109,295	96.1%	109,901,497	140,619,288	128.0%

出典：「商業統計表」経済産業省調査統計部（平成3年7月1日、平成14年6月1日現在）

(注) 商圏は立川市

概況：

JR立川駅周辺及び多摩エリアでの競合店として、ヨドバシカメラ八王子店、さくらや聖蹟桜ヶ丘店及びヤマダ電機テックランド立川店の3店舗があります。また、商圏5km圏に立地する郊外型家電量販店として、石丸電気ビックワン及びヤマダ電機テックランド府中店を含めた5店舗があります。

SM-3 ワンダーシティ（取得予定資産）					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況評価の概要	調査業者	株式会社イー・アール・エス
取得予定年月日	平成17年3月31日			調査年月日	平成16年12月10日
取得予定価格	15,900百万円			緊急修繕費	0円
信託受益権の概要	信託設定予定日	平成17年3月31日		短期修繕費	0円
	信託受託予定者	三菱信託銀行株式会社		長期修繕費	1,036,240,000円 / 20年 (年平均：51,812,000円)
	信託期間満了予定日	平成32年3月31日			
土地	所在地 (住居表示)	愛知県名古屋市 西区二方町40番	建物 (全18棟)	構造と階数 (注1)	鉄骨造陸屋根 5階建他
	面積	106,393.11㎡		建築時期 (注1)	平成6年3月3日他
	用途地域	工業地域		延床面積	74,635.12㎡
	容積率 / 建ぺい率	200% / 70%		種類 (注1)	店舗・駐車場・倉庫他
	所有・ それ以外の別	所有権(単独)		所有・ それ以外の別	所有権(単独)
担保設定の有無	信託不動産の一部に抵当権を設定(注2)		プロパティ・ マネジメント会社	株式会社ザイマックス	
特記事項： <ul style="list-style-type: none"> 本物件建物のうち、下記(注1)に記載する 乃至 及び 乃至 の建物は所有権の保存の登記がなされていませんが、信託設定がされるまでに所有権の保存の登記がなされる予定です。 本物件建物のうち 、 及び の建物については、工事完了検査済証の交付を受けていますが、用途変更検査済証の交付を受けていません。 の建物については、工事完了検査済証の交付を受けていません。 本物件は、稼働不動産部分と開発予定地(住宅展示場跡地)とで構成されています。 					

(注1) 本物件土地には以下の各建物が存在しており、各建物の名称、延床面積、構造と階数、建築時期及び種類は以下の通りです。なお、 、 乃至 、及び の建物については、登記簿上の延床面積、構造と階数、建築時期及び種類を、 乃至 、 、及び の建物については、検査済証に記載された延床面積、構造と階数、工事完了検査年月日及び種類をそれぞれ記載しています。 の建物については、建物の表示の変更の登記がなされていないため、検査済証の延床面積、構造と階数、工事完了検査年月日及び種類を記載しています。 及び については、平成16年度固定資産税・都市計画税（土地家屋）課税明細書に記載された延床面積、構造及び種類並びに検査済証に記載された階数及び工事完了検査年月日を記載しています。ただし、 の建物については、所有権の保存の登記がなされておらず、かつ検査済証の交付を受けていないため、階数及び工事完了検査年月日を記載していません。

ワンダーシティ本棟（延床面積：54,054.47㎡、構造：鉄骨造陸屋根5階建、建築時期：平成6年3月3日、種類：店舗・駐車場・倉庫）

ワンダースクエア棟（延床面積：10,805.00㎡、構造：鉄骨造平屋建、工事完了検査年月日：昭和47年3月7日、種類：店舗）

レストラン棟（きしめん）（延床面積：359.39㎡、構造：鉄骨造スレート葺平屋建、建築時期：平成6年11月28日、種類：店舗）

レストラン棟（びっくりドンキー）（延床面積：327.44㎡、構造：鉄骨造スレート葺平屋建、建築時期：平成6年11月28日、種類：店舗）

アイテックスビル（延床面積：3,807.00㎡、構造：鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根8階建、建築時期：平成3年8月19日、種類：事務所・寄宿舎）

フードサーカス（延床面積：517.67㎡、構造：鉄骨造平屋建、工事完了検査年月日：平成13年11月20日、種類：店舗）

いまじん棟（延床面積：1,323.90㎡、構造：鉄骨造平屋建、工事完了検査年月日：平成13年8月6日、種類：店舗）

ミスタードーナツ棟（延床面積：134.60㎡、構造：鉄骨造、工事完了検査年月日：昭和60年8月27日、種類：店舗）

オスカー棟（延床面積：33.30㎡、構造：軽量鉄骨造平家建、工事完了検査年月日：平成11年4月22日、種類：店舗）

ペットクリニック（延床面積：197.02㎡、構造：鉄骨造、工事完了検査年月日：昭和57年10月13日、種類：店舗・倉庫）

スポーツオーソリティ倉庫・ペットホテル（延床面積：329.29㎡、構造：鉄骨造、工事完了検査年月日：昭和60年8月27日、種類：倉庫）

ジャスコ第3倉庫（延床面積：499.73㎡、構造：鉄骨造（重量鉄骨）、工事完了検査年月日：平成11年7月15日、種類：倉庫）

社宅（延床面積：1,367.95㎡、構造：鉄筋コンクリート造陸屋根4階建、建築時期：昭和45年5月27日、種類：共同住宅）

物置（延床面積：89.58㎡、構造：コンクリートブロック造陸屋根平屋建、建築時期：昭和55年5月27日、種類：物置）

寄宿舎（延床面積：725.12㎡、構造：鉄筋コンクリート造4階建、工事完了検査年月日：昭和61年4月2日、種類：寄宿舎）

ポンプ室（延床面積：7.98㎡、構造：軽量鉄骨、種類：ポンプ室）

便所（延床面積：27.84㎡、構造：木造、工事完了検査年月日：平成7年10月4日、種類：便所）

便所（延床面積：27.84㎡、構造：木造、工事完了検査年月日：平成7年10月4日、種類：便所）

(注2) 株式会社ダイヤモンドシティの敷金及び保証金返還請求権を担保するため、二方町40番5及び61番4の土地並びに上記(注1)に記載する 及び の建物につき抵当権が設定されています。

また、ゼンセン同盟愛知紡績労働組合との間で、退職金支払請求債権を担保するため二方町37番及び39番の土地と、上記(注1)に記載する の建物につき抵当権が設定されています。ただし、当該抵当権は登記されていません。

テナント賃貸借の概要						
テナント名	業種	テナント数	賃貸面積 (総賃貸可能面積 に占める割合)	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
ジャスコ	総合 スーパー	2 (株式会社 ダイヤモンド シティ) (注1)	60,621.64㎡ (84.5%)	837,891,336円	20年間 (平成26年 3月14日迄)	(敷金) 731,871,129円 (保証金)(注2) 5,928,156,130円
ケーヨー D2	ホーム センター	1 (株式会社 ケーヨー)	4,213.78㎡ (5.9%)	97,141,884円	20年間 (平成28年 7月16日迄)	(敷金) 32,935,604円
その他 (注4)		24	6,900.76㎡ (9.6%)	158,945,292円	(注3)	(敷金) 55,464,351円 (保証金) 51,349,712円
合計		27	71,736.18㎡ (100.0%)	1,093,978,512円		(敷金) 820,271,084円 (保証金) 5,979,505,842円
<p>契約更改・改定：</p> <ul style="list-style-type: none"> 各賃借人との間の賃貸借契約における契約更改・改定に関する概要は以下の通りです。 株式会社ダイヤモンドシティ 契約期間満了1年前までに、相手方に対して、書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、契約期間は同一条件をもって更に3年間更新されるものとします。 賃料は諸般の経済情勢の変化、租税公課を考慮し、本物件建物の引渡日より3年経過毎に協議のうえ改定することができます。 株式会社ケーヨー 契約期間満了の6か月前までに、相手方に対して、書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、契約期間は同一条件をもって更に3年間更新されるものとします。 賃料は諸般の経済情勢の変化、租税公課を考慮し、賃借人の店舗開店日から3年経過毎に協議合意のうえ改定することができます。 その他のテナントとの間の賃貸借契約には、契約の更新がない定期建物賃貸借契約と契約期間満了後賃貸借契約が自動更新される普通賃貸借契約があります。賃料については、概ね諸般の経済情勢の変化、租税公課を考慮し、協議の上改定することができるものとされています。 						
<p>その他事項：</p> <ul style="list-style-type: none"> 株式会社ダイヤモンドシティとの間における賃貸借契約において、本賃貸借契約対象建物を譲渡する場合、賃借人は他に優先して賃借人と協議するものとされています。 各賃借人との間の賃貸借契約における期間内解約に関する概要は以下の通りです。 株式会社ダイヤモンドシティ 賃借人が賃借人の都合により契約期間内において本契約を解約しようとするときは、賃借人は、本契約と同等の契約継承人を推薦し、賃貸人と被推薦人との間で契約が成立したときは、敷金・保証金の残存額を直ちに賃貸人は賃借人に対し、現金にて一括返還するものとされています。 株式会社ケーヨー 賃借人が賃借人の都合により契約期間内において本契約を解約・解除しようとするときは、賃借人は賃借人と同程度の本物件の新賃借人を推薦し、推薦できない場合は、誠意をもって協議をするものとします。 その他のテナントとの間の賃貸借契約は、概ね契約期間内において解約ができるものとされています。 						
<p>(注1) 株式会社ダイヤモンドシティは、賃借物件の一部(ワンダーシティ本棟)をイオン株式会社に転貸しています。 (注2) ワンダーシティ本棟及びレストラン棟に関する賃貸借契約においては、建物を第三者に譲渡した場合には、賃借人は、保証金の返還につき期限の利益を失うとされているため、本投資法人は、当該保証金の返還債務を承継しない可能性があります。なお、本投資法人が当該保証金の返還債務を承継した場合には、平成16年3月15日を第1回返還日として、以降10年間にわたり毎年同日に均等償還されます。 (注3) その他のテナントとの間の賃貸借契約における契約期間は1年、3年又は20年等となっています。 (注4) その他のテナントには、スポーツオーソリティ(ワンダースクエア棟)やいまじんがあります。 (注5) 本物件において、駐車場・倉庫等に係る敷金13,171,175円及び保証金128,277,894円が別途預託されています。</p>						

鑑定評価書の概要		
不動産鑑定機関	財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	16,100,000,000円	
価格時点	平成17年1月19日	
	数値	根拠等
収益還元法による価格（本物件全体）	16,100,000,000円	
収益還元法による価格（稼働不動産部分）		
直接還元法		
(1)総収益（ - - ）	1,211,708,073円	
潜在総収益 （賃料収入、共益費収入、その他収入等）	1,220,236,424円	賃料・共益費収入については現行の契約内容とその将来動向を勘案して査定。その他収入等については過年度の実績に基づき査定
空室損失相当額	8,528,351円	現行の稼働状況及び地域の水準を考慮の上査定
貸倒損失相当額	0円	
(2)総費用（ + + + ）	407,612,400円	
維持・管理費、水道光熱費等	263,871,000円	過年度実績額及び予定契約金額に基づき査定
公租公課	132,741,400円	平成16年度課税明細書に基づき査定
損害保険料	8,000,000円	予定保険契約等に基づき査定
その他費用	3,000,000円	過年度実績等に基づき査定
(3)賃貸純収益 ((1)-(2))	804,095,673円	
(4)敷金保証金の運用益等	17,977,364円	運用利回りを2.0%と査定
(5)資本的支出	51,812,000円	エンジニアリング・レポートの推奨値に基づき査定
(6)正味純収益 ((3)+(4)-(5))	770,261,037円	
(7)還元利回り	6.5%	評価対象不動産の立地条件・物的条件・個別的要因を総合的に勘案して査定
直接還元法による価格（稼働不動産部分）	11,900,000,000円	
DCF法による価格（稼働不動産部分）	11,800,000,000円	
割引率	6.5%	
最終還元利回り	7.0%	
収益還元法による価格（住宅展示場跡地部分）		
DCF法による価格（住宅展示場跡地部分）	4,200,000,000円	商業施設を建設することを想定し、完成後不動産の価格及び建設期間中の収支の現在価値を基に査定
割引率	9.0%	
開発後完成不動産の価格	8,980,000,000円	
原価法による積算価格（本物件全体）	14,100,000,000円	
土地割合	79.1%	
建物割合	20.9%	
留意事項：	なし	

商圏の概要

ロケーション及び交通アクセス：

名古屋鉄道犬山線上小田井駅、名古屋市営地下鉄鶴舞線上小田井駅、名古屋市営地下鉄城北線小田井駅より徒歩7分の場所に位置しています。また、国道302号線（名古屋環状2号線）及び県道451号線（名古屋外環状線）に接しています。

商圏人口	物件からの距離	1km圏	2km圏	3km圏	5km圏
平成6年	人口(人)	15,966	64,677	154,103	436,918
	世帯数(世帯)	6,039	23,265	55,558	159,839
平成16年	人口(人)	19,178	70,914	160,142	448,949
	世帯数(世帯)	7,992	28,778	65,640	185,509
平成16年 / 平成6年	人口(%)	120.1	109.6	103.9	102.8
	世帯数(%)	132.4	123.7	118.1	116.1

出典：「町・丁目（大字）別、年齢別公募人口」名古屋市（平成16年10月1日現在）ほか
 名古屋市、西枇杷島町、新川町は10年前データがないため国勢調査（平成7年10月1日現在）データを使用
 岩倉市、豊山町、師勝町は各年4月1日現在、春日井市の平成6年は12月31日現在
 名古屋市、西枇杷島町、新川町の平成16年データ、清洲町は各年ともに外国人登録人口を含みます。

（注）物件からの距離圏別に集計した数値、住民基本台帳に基づく人口と世帯数

商業統計	商店数(店)			年間販売額(百万円)			売場面積(m ²)		
	平成3年	平成14年	平成14年 / 平成3年	平成3年	平成14年	平成14年 / 平成3年	平成3年	平成14年	平成14年 / 平成3年
商圏	2,232	1,632	73.1%	154,018	155,231	100.8%	115,405	151,441	131.2%
愛知県	80,274	65,689	81.8%	8,126,556	8,059,876	99.2%	6,265,915	8,062,541	128.7%
全国	1,591,223	1,300,057	81.7%	140,638,104	135,109,295	96.1%	109,901,497	140,619,288	128.0%

出典：「商業統計表」経済産業省調査統計部（平成3年7月1日、平成14年6月1日現在）

（注）商圏は名古屋市西区

概況：

商圏5km圏内に立地する店舗面積10,000m²以上の店舗として、ジャスコ名古屋西店、アピタ名古屋北店、ダイエー上飯田店、名鉄パレ百貨店師勝西春店及びヨシヅヤ師勝店の5店があります。

SS-12 板橋サティ						
特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社竹中工務店		
取得年月日	平成16年12月9日		調査年月日	平成16年11月30日		
取得価格	12,400百万円		緊急修繕費	50,000円		
信託受益権の概要	信託設定日		平成15年8月8日	短期修繕費	10,240,000円	
	信託受託者		UFJ信託銀行株式会社	長期修繕費	557,870,000円 / 20年 (年平均: 27,893,500円)	
土地	信託期間満了日	平成27年8月31日	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根 地下1階付8階建	
	所在地 (住居表示)	東京都板橋区徳丸 二丁目6番1号		建築時期	平成12年5月17日	
	面積(注1)	15,458.09㎡		延床面積 専有面積 (注3)	全体72,253.88㎡ 全体63,616.77㎡のうち 取得資産32,851.33㎡(持分対応面積)	
	用途地域	準工業地域		種類	店舗、銀行、映画館、駐車場	
	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%		所有・ それ以外の別	所有権(区分所有、一部共有)	
担保設定の有無	なし	プロパティ・ マネジメント会社	株式会社ザイマックス			
特記事項： ・ 本物件敷地上に倉庫が設置されていますが、かかる倉庫について建築基準法で定められた増築についての確認を受けていません。						
(注1) 本物件敷地全体は二者により所有(分有)されており、本投資法人持分は全体敷地29,754.31㎡のうち東側部分15,458.09㎡です。						
(注2) 本投資法人が保有する土地が敷地全体に占める割合は51.95%相当になります。						
(注3) 建物全体は二者によって区分所有(一部共有)されており、本投資法人持分は専有面積全体のうち51.64%相当です。なお、本物件中本投資法人持分以外の部分の譲渡の際は、更生会社株式会社マイカル(以下「マイカル」といいます。)が先買権を有しています。						

テナント賃貸借の概要						
テナント名	業種	テナント数	賃貸面積 (総賃貸可能面積 に占める割合)	年間賃料 (消費税別) (注1、注2)	契約期間	敷金・保証金 (注3)
サティ	総合 スーパー	1 (更生会社 株式会社 マイカル)	72,253.88㎡ (100.0%)	1,185,000,000円 + 変動賃料	12年間 (平成27年 8月31日迄)	(敷金) 754,859,182円
契約更改・改定： ・ 本契約は定期建物賃貸借契約であり、契約期間満了日の1年前までに賃借人は賃貸人に通知することにより、本契約の終了時の条件と同一条件で、期間5年間の定期建物賃貸借契約を締結でき、さらに契約期間満了日の1年前までに賃貸人に通知することにより当該定期建物賃貸借契約終了時の条件と同一条件で、新たに期間5年間の定期建物賃貸借契約を締結することができます。それ以降については、当事者間の話し合いによるものとします。 ・ 賃貸人及び賃借人は、契約期間中において、賃料を変更することはできません。						
その他事項： なし						
(注1) 年間賃料は固定賃料と変動賃料からなります。変動賃料は本物件建物におけるマイカルの営業総利益(売上総利益に賃貸料収入と営業収入を加算して算出された利益)に連動しています。						
(注2) 本投資法人は、本投資法人が保有していない賃貸面積部分を賃借して一括してマイカルに賃貸しており、年間賃料はかかる賃借部分についてのマイカルへの賃貸料を含みます。						
(注3) 敷金の内、金38,874,822円については株式会社ワナー・マイカル相当分として追加預託されています。						

鑑定評価書の概要

不動産鑑定機関	財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	12,400,000,000円	
価格時点	平成16年11月1日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1) 総収益 (- -)	1,300,544,000円	
潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、 その他収入等)	1,300,544,000円	変動賃料の動向を勘案し、安定的賃料を想定
空室損失相当額	0円	一括賃貸のため計上しない
貸倒損失相当額	0円	テナントの状況等から計上は不要と判断
(2) 総費用 (+ + +)	623,436,000円	
維持・管理費、水道光熱費等	5,040,000円	見積額を基に査定
公租公課	91,401,000円	平成16年度実額に基づき査定
損害保険料	2,904,000円	予定保険契約を参考に査定
その他の費用	524,091,000円	支払家賃を計上
(3) 賃貸事業収益 ((1)-(2))	677,108,000円	
(4) 敷金保証金の運用益等	14,320,000円	運用利回りを2.0%として査定
(5) 資本的支出	27,899,000円	エンジニアリング・レポートに基づき査定
(6) 正味純収益 ((3)+(4)-(5))	663,529,000円	
(7) 還元利回り	5.4%	評価対象不動産の立地条件・建物条件・個別的 要因を総合的に勘案して査定
直接還元法による価格	12,300,000,000円	
DCF法による価格	12,400,000,000円	
割引率	5.3%	
最終還元利回り	5.7%	
原価法による積算価格	9,040,000,000円	
土地割合	63.9%	
建物割合	36.1%	
留意事項：	なし	

商圏の概要

ロケーション及び交通アクセス： 東武東上線東武練馬駅の駅前に位置しています。									
商圏人口	物件からの距離	1km圏	2km圏	3km圏	5km圏				
平成6年	人口(人)	57,699	207,822	431,817	1,023,657				
	世帯数(世帯)	25,305	88,328	183,659	444,701				
平成16年	人口(人)	60,462	212,595	445,065	1,061,753				
	世帯数(世帯)	28,471	99,805	208,473	508,291				
平成16年/ 平成6年	人口(%)	104.8	102.3	103.1	103.7				
	世帯数(%)	112.5	113.0	113.5	114.3				
出典：「東京の人口」東京都(各年1月1日現在) 「埼玉県町(丁)字別人工調査結果報告」埼玉県(各年1月1日現在)									
(注) 物件からの距離圏別に集計した数値、住民基本台帳に基づく人口と世帯数									
商業統計	商店数(店)			年間販売額(百万円)		売場面積(m ²)			
	平成3年	平成14年	平成14年/ 平成3年	平成3年	平成14年	平成14年/ 平成3年	平成3年	平成14年	平成14年/ 平成3年
商圏	5,316	3,957	74.4%	462,408	403,715	87.3%	267,084	326,087	122.1%
東京都	142,958	119,016	83.3%	18,862,750	16,746,035	88.8%	8,911,365	10,707,955	120.2%
全国	1,591,223	1,300,057	81.7%	140,638,104	135,109,295	96.1%	109,901,497	140,619,288	128.0%
出典：「商業統計表」経済産業省調査統計部(平成3年7月1日、平成14年6月1日現在)									
(注) 商圏は板橋区									
概況： 商圏3km圏内で店舗面積が10,000m ² 以上の大型店舗としては、イズミヤ板橋店、ダイエー西台店があり、同圏外ではありますが近接する大型店舗として地域内最大の店舗面積を有する西友LIVIN光が丘(光が丘IMA)があります。									

SS-13 イオン大和ショッピングセンター						
特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況評価の概要	調査業者	株式会社イー・アール・エス	
取得年月日	平成17年2月17日			調査年月日	平成16年11月15日	
取得価格	16,823百万円			緊急修繕費	0円	
信託受益権の概要	信託設定日	平成17年2月17日		短期修繕費	0円	
	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	長期修繕費	597,820,000円 / 20年 (年平均: 29,891,000円)		
	信託期間満了日	平成37年2月16日				
土地	所在地 (住居表示)	神奈川県大和市下鶴間一丁目2番6号		建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根 地下1階付5階建
	面積	35,821.79m ²			建築時期	平成13年11月27日
	用途地域	準工業地域			延床面積	85,226.68m ²
	容積率 / 建ぺい率	200% / 70%			種類	店舗・事務所・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権(単独)			所有・それ以外の別	所有権(単独)
担保設定の有無	なし		プロパティ・マネジメント会社	株式会社ザイマックス		
特記事項： なし						

テナント賃貸借の概要						
テナント名	業種	テナント数	賃貸面積 (総賃貸可能面積に占める割合)	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
ジャスコ	総合スーパー	1 (イオンモール株式会社)	85,226.68m ² (100.0%)	1,068,000,000円	20年間 (平成37年2月16日迄)	(敷金) 1,068,000,000円
契約更改・改定： <ul style="list-style-type: none"> ・ 契約期間満了日の3か月前までに、賃貸人及び賃借人のいずれかが別段の意思表示をしないときには延長されるものとし、延長期間については、賃貸人及び賃借人との協議により決定されます。 ・ 賃料の改定は平成17年2月17日(以下「実行日」といいます。)より10年間に行わないものとします。それ以降は3年経過毎に、経済情勢の変動等を勘案し当事者間で協議の上、賃料改定を行うことができます。 						
その他事項： <ul style="list-style-type: none"> ・ 賃貸人及び賃借人は、いずれかの都合により本契約を解約しようとする場合には、1年前に相手方に対して書面による通知をして、解約を申し入れることができます。また、賃貸人及び賃借人は、実行日より10年を経過するまでは、本契約を解約することはできません。 ・ 賃貸人が本物件の所有権を第三者に譲渡しようとするときは、賃借人は賃貸人の譲渡希望価格以上の金額を支払うことを書面で申し出ることにより、本物件を優先的に買い取ることができます。 						

鑑定評価書の概要		
不動産鑑定機関	財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	16,900,000,000円	
価格時点	平成16年12月1日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1) 総収益 (- -)	1,068,000,000円	予定賃貸借契約による賃料を計上
潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、 その他収入等)	1,068,000,000円	
空室損失相当額	0円	一括賃貸であることから計上しない
貸倒損失相当額	0円	テナントの状況等から計上は不要と判断
(2) 総費用 (+ + +)	124,867,400円	
維持・管理費、水道光熱費等	4,000,000円	プロパティ・マネジメント・フィーとして、類似の契約における手数料水準を勘案して査定
公租公課	114,107,400円	平成16年度実額に基づき査定
損害保険料	6,760,000円	類似不動産の標準的な水準等に基づき査定
その他の費用	0円	
(3) 賃貸事業収益 ((1)-(2))	943,132,600円	
(4) 敷金保証金の運用益等	21,360,000円	運用利回りを2.0%として査定
(5) 資本的支出	29,891,000円	エンジニアリング・レポートの推奨値に基づき査定
(6) 正味純収益 ((3)+(4)-(5))	934,601,600円	
(7) 還元利回り	5.5%	評価対象不動産の立地条件・建物条件・個別的要因を総合的に勘案して査定
直接還元法による価格	17,000,000,000円	
DCF法による価格	16,700,000,000円	
割引率	5.5%	
最終還元利回り	5.7%	
原価法による積算価格	15,400,000,000円	
土地割合	56.0%	
建物割合	44.0%	
留意事項：	なし	

商圏の概要									
ロケーション及び交通アクセス： 国道246号線（大和厚木バイパス）、国道467号線及び東名高速道路に近接し、また小田急江ノ島線鶴間駅より徒歩7分の場所に位置しています。									
商圏人口	物件からの距離	1km圏	2km圏	3km圏	5km圏				
平成5年	人口（人）	21,667	88,295	183,596	580,078				
	世帯数（世帯）	8,754	34,868	70,203	219,260				
平成15年	人口（人）	28,805	107,459	209,357	627,672				
	世帯数（世帯）	12,227	45,439	87,394	262,552				
平成15年 / 平成5年	人口（%）	132.9	121.7	114.0	108.2				
	世帯数（%）	139.7	130.3	124.5	119.7				
出典：「神奈川県市区町村内町丁・字別人口」神奈川県（各年10月1日現在） 「東京の人口」東京都（各年1月1日現在）									
(注) 物件からの距離圏別に集計した数値、住民基本台帳に基づく人口と世帯数									
商業統計	商店数（店）			年間販売額（百万円）		売場面積（㎡）			
	平成3年	平成14年	平成14年 / 平成3年	平成3年	平成14年	平成14年 / 平成3年	平成3年	平成14年	平成14年 / 平成3年
商圏	1,822	1,701	93.4%	246,667	225,337	91.4%	171,604	253,130	147.5%
神奈川県	71,695	61,940	86.4%	8,682,261	8,464,265	97.5%	5,402,375	7,127,337	131.9%
全国	1,591,223	1,300,057	81.7%	140,638,104	135,109,295	96.1%	109,901,497	140,619,288	128.0%
出典：「商業統計表」経済産業省調査統計部（平成3年7月1日、平成14年6月1日現在）									
(注) 商圏は大和市									
概況： 大和オークシティ内にあり、隣接してイトーヨーカドー大和鶴間店が共同出店しています。それ以外に商圏3km圏内に立地する店舗面積10,000㎡以上の店舗として、つきみ野サティ及び中央林間とうきゅうの2店があります。									

SS-14 西友ひばりヶ丘店（取得予定資産）							
特定資産の概要							
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況評価の概要	調査業者	株式会社イー・アール・エス		
取得予定年月日	平成17年3月9日			調査年月日	平成17年1月19日		
取得予定価格	6,100百万円			緊急修繕費	0円		
信託受益権の概要	信託設定日	平成16年4月1日		短期修繕費	26,200,000円		
	信託受託者	三菱信託銀行株式会社		長期修繕費	471,320,000円 / 20年 (年平均: 23,566,000円)		
	信託期間満了日	平成26年3月31日					
土地	所在地 (住居表示)	東京都西東京市住吉町三丁目9番8号		建物	構造と階数	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付6階建	
	面積	3,967.14㎡			建築時期	昭和53年10月31日	
	用途地域	商業地域			延床面積	19,070.88㎡	
	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%			種類	店舗	
	所有・それ以外の別	所有権（単独）			所有・それ以外の別	所有権（単独）	
担保設定の有無	信託建物に抵当権を設定 (注)		プロパティ・マネジメント会社	生駒シービー・リチャード・エリス株式会社			
特記事項： <ul style="list-style-type: none"> 屋上ポンベ置場は、本物件建物竣工後増設されたものですが、建築基準法第7条第5項に基づく検査済証の交付を受けていません。ただし、建築基準法に基づき国土交通省関東地方整備局長より指定を受けた指定確認検査機関より、当該屋上ポンベ置場に関する、建築基準法関係規定への適合性評価書の交付を受けています。 本物件土地の一部（西東京市住吉町三丁目2764番54）について、同地を承役地、当該東側隣地を要役地とする通行地役権の設定に関する協定書が締結されています。 							
(注) 信託受託者の株式会社西友に対する敷金返還債務を担保するため、信託建物につき抵当権が設定されています。							

テナント賃貸借の概要						
テナント名	業種	テナント数	賃貸面積 (総賃貸可能面積に占める割合)	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
西友	総合スーパー	1 (株式会社西友)	19,070.88㎡ (100.0%)	522,000,000円	8年5か月間 (平成19年3月31日迄)	(敷金) 300,000,000円
契約更改・改定： <ul style="list-style-type: none"> 賃貸人及び賃借人協議の上契約期間を更新することができます。更新後の契約期間は更新の日から3年間とします。 契約期間中は、賃料減額請求はできないものとされています。 						
その他事項： <ul style="list-style-type: none"> 契約期間中は、中途解約することができないものとされています。 						

鑑定評価書の概要		
不動産鑑定機関	財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	6,100,000,000円	
価格時点	平成16年12月1日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1) 総収益 (- -)	522,600,000円	
潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、 その他収入等)	522,600,000円	
空室損失相当額	0円	一括賃貸のため計上しない
貸倒損失相当額	0円	テナントの状況等から計上は不要と判断
(2) 総費用 (+ + +)	39,957,000円	
維持・管理費、水道光熱費等	5,000,000円	類似の一括テナントとのプロパティ・マネジメント契約の水準等を参考に査定
公租公課	32,757,000円	平成16年度実額を参考に査定
損害保険料	2,200,000円	現行の火災保険料を参考に査定
その他の費用	0円	
(3) 賃貸事業収益 ((1)-(2))	482,643,000円	
(4) 敷金保証金の運用益等	6,000,000円	運用利回りを2.0%として査定
(5) 資本的支出	23,566,000円	エンジニアリング・レポートの推奨値に基づき査定
(6) 正味純収益 ((3)+(4)-(5))	465,077,000円	
(7) 還元利回り	7.6%	評価対象不動産の立地条件、建物条件、個別的要因を総合的に勘案して査定
直接還元法による価格	6,120,000,000円	
DCF法による価格	6,080,000,000円	
割引率	7.3%	
最終還元利回り	7.8%	
原価法による積算価格	4,440,000,000円	
土地割合	67.8%	
建物割合	32.2%	
留意事項：	なし	

商圏の概要									
ロケーション及び交通アクセス： 西武池袋線ひばりヶ丘駅から徒歩1分の場所に位置しています。また、所沢街道、新青梅街道、青梅街道及び富士街道の至近に立地しています。									
商圏人口	物件からの距離	1km圏	2km圏	3km圏	5km圏				
平成6年	人口(人)	42,943	131,370	290,834	713,758				
	世帯数(世帯)	17,266	50,631	112,087	284,115				
平成16年	人口(人)	47,114	137,894	306,671	762,097				
	世帯数(世帯)	20,564	58,641	130,231	330,403				
平成16年 / 平成6年	人口(%)	109.7	105.0	105.4	106.8				
	世帯数(%)	119.1	115.8	116.2	116.3				
出典：「東京の人口」東京都(各年1月1日現在) 「埼玉県町(丁)字別人口調査結果報告」埼玉県(各年1月1日現在)									
(注) 物件からの距離圏別に集計した数値、住民基本台帳に基づく人口と世帯数									
商業統計	商店数(店)			年間販売額(百万円)		売場面積(m ²)			
	平成3年	平成14年	平成14年 / 平成3年	平成3年	平成14年	平成14年 / 平成3年	平成3年	平成14年	平成14年 / 平成3年
商圏	1,580	1,396	88.4%	152,568	149,932	98.3%	84,061	119,531	142.2%
東京都	142,958	119,016	83.3%	18,862,750	16,746,035	88.8%	8,911,365	10,707,955	120.2%
全国	1,591,223	1,300,057	81.7%	140,638,104	135,109,295	96.1%	109,901,497	140,619,288	128.0%
出典：「商業統計表」経済産業省調査統計部(平成3年7月1日、平成14年6月1日現在)									
(注) 商圏は西東京市(平成3年は旧田無市と旧保谷市)									
概況： 商圏3km圏内に立地する店舗面積10,000m ² 以上の店舗として、西友LIVIN田無店、ひばりヶ丘パルコ及びイトーヨーカドー東久留米店の3店があります。									

SS-15 戸畑サティ（取得予定資産）							
特定資産の概要							
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況評価の概要	調査業者	株式会社イー・アール・エス		
取得予定年月日	平成17年3月9日			調査年月日	平成16年2月13日		
取得予定価格	6,290百万円			緊急修繕費	0円		
信託受益権の概要	信託設定日	平成16年12月24日		短期修繕費	0円		
	信託受託者	UFJ信託銀行株式会社	長期修繕費	1,124,240,000円 / 20年 (年平均:56,212,000円)			
	信託期間満了日	平成36年2月29日					
土地	所在地 (住居表示)	福岡県北九州市戸畑区 汐井町2番2号		建物	構造と階数	店舗： 鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根 5階建 駐車場： 鉄骨造陸屋根 6階建	
	面積	39,682.40㎡			建築時期	平成11年2月16日	
	用途地域	商業地域			延床面積	93,258.23㎡ 店舗：53,272.67㎡ 駐車場：39,985.56㎡	
	容積率/ 建ぺい率	400% / 80%			種類	店舗 / 駐車場	
	所有・ それ以外の別	所有権（単独）			所有・ それ以外の別	所有権（単独）	
担保設定の有無	なし		プロパティ・ マネジメント会社	株式会社ジオ・アカマツ			
特記事項： なし							

テナント賃貸借の概要						
テナント名	業種	テナント数	賃貸面積 (総賃貸可能面積 に占める割合)	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
サティ	総合 スーパー	1 (株式会社 マイカル九州)	93,258.23㎡ (100.0%)	630,000,000円	20年間 (平成37年 2月28日迄)	(敷金) 315,000,000円
契約更改・改定：						
<ul style="list-style-type: none"> 本契約は定期建物賃貸借契約であり、契約期間満了後の更新はできませんが、賃借人が再契約を希望する場合、賃借人は再契約の条件について賃借人と協議することができます。 賃料は本契約期間中は改定しないものとします。ただし、消費税率等の改定があった場合は、この限りではありません。 						
その他事項：						
<ul style="list-style-type: none"> 賃借人は賃貸人に対して、12か月前までに予告をし、かつ平成27年2月28日までの残存期間の賃料相当額の違約金を一括して支払う場合は賃貸借契約を解約することができます。ただし、賃貸人が本物件につき後継賃借人との間で賃貸借契約を締結した場合、違約金は賃貸人の賃料収益における実質損失額を上限とします。 						

鑑定評価書の概要

不動産鑑定機関	財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	6,390,000,000円	
価格時点	平成16年12月1日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1) 総収益 (- -)	630,000,000円	
潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、 その他収入等)	630,000,000円	約定賃料を計上
空室損失相当額	0円	テナントに対する一括賃貸であることから計上しない
貸倒損失相当額	0円	テナントの状況などを勘案して計上しない
(2) 総費用 (+ + +)	159,213,200円	
維持・管理費、水道光熱費等	6,300,000円	プロパティ・マネジメント契約等に基づき査定
公租公課	144,076,200円	平成16年度実額に基づき査定
損害保険料	8,837,000円	平成16年度実額を計上
その他の費用	0円	
(3) 賃貸事業収益 ((1)-(2))	470,786,800円	
(4) 敷金保証金の運用益等	6,300,000円	運用利回りを2.0%として査定
(5) 資本的支出	56,212,000円	エンジニアリング・レポートの年平均額を基に査定
(6) 正味純収益 ((3)+(4)-(5))	420,874,800円	
(7) 還元利回り	6.6%	評価対象不動産の立地条件・建物条件・個別的要因を総合的に勘案して査定
直接還元法による価格	6,380,000,000円	
DCF法による価格	6,400,000,000円	
割引率	6.0%	
最終還元利回り	7.3%	
原価法による積算価格	7,590,000,000円	
土地割合	39.4%	
建物割合	60.6%	
留意事項：	なし	

商圏の概要

ロケーション及び交通アクセス： JR鹿児島本線戸畑駅の南口駅前広場に隣接し、徒歩1分の場所に位置しています。									
商圏人口	物件からの距離	1km圏	2km圏	3km圏	5km圏				
平成6年	人口(人)	22,203	70,131	125,031	269,192				
	世帯数(世帯)	9,184	28,954	51,271	110,002				
平成16年	人口(人)	21,499	64,838	114,970	246,840				
	世帯数(世帯)	10,102	30,024	52,927	114,152				
平成16年 / 平成6年	人口(%)	96.8	92.5	92.0	91.7				
	世帯数(%)	110.0	103.7	103.2	103.8				
出典：「北九州市の人口(町別)」北九州市(各年9月30日現在) (注1) 住民基本台帳に基づく人口と世帯数 (注2) 物件からの距離圏別に集計した数値									
商業統計	商店数(店)			年間販売額(百万円)			売場面積(m ²)		
	平成3年	平成14年	平成14年 / 平成3年	平成3年	平成14年	平成14年 / 平成3年	平成3年	平成14年	平成14年 / 平成3年
商圏	1,317	966	73.3%	68,072	68,214	100.2%	65,682	81,484	124.1%
福岡県	66,872	53,905	80.6%	5,168,292	5,222,772	101.1%	4,683,060	5,975,254	127.6%
全国	1,591,223	1,300,057	81.7%	140,638,104	135,109,295	96.1%	109,901,497	140,619,288	128.0%
出典：「商業統計表」経済産業省調査統計部(平成3年7月1日、平成14年6月1日現在) (注) 商圏は北九州市戸畑区									
概況： 商圏3km圏内に立地する店舗面積10,000m ² 以上の大型競合ショッピングセンターとして、サンリブ若松があります。									

(2) ポートフォリオ全体に係る事項

ポートフォリオ一覧

本投資法人が本書の日付現在保有している信託不動産及び取得を予定している信託不動産の平成16年12月末日現在における概要は以下の通りです。

物件 番号 (注1)	信託不動産 (物件名称)	所在地	取得 (予定) 年月	取得(予定)価格		鑑定 評価額 (百万円) (注4)	テナント 数 (注5)	年間賃料 (消費税別) (百万円) (注6)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注7)	総賃貸 面積 (㎡) (注8)	稼働率 (%) (注9)
				価格 (百万円)	比率 (%) (注3)						
UM-1	博多リバレイン/ イニミニマモ	福岡県 福岡市	平成15年 3月	12,600	4.86	13,400	80	1,780	25,742.72	25,669.79	99.72
UM-2	南青山8953ビル	東京都 港区	平成15年 3月	5,350	2.06	5,330	3	321	1,540.98	1,540.98	100.00
UM-3	原宿 フェイス8953ビル	東京都 渋谷区	平成16年 1月	2,770	1.07	2,780	5	159	1,477.62	1,477.62	100.00
UM-4	エスキス表参道	東京都 渋谷区	平成16年 3月	14,500	5.59	14,500	16	648	3,798.42	3,798.42	100.00
UM-5	北青山8953ビル	東京都 港区	平成17年 2月	989	0.38	995	2	66	492.69	492.69	100.00
UM-6	自由が丘8953ビル (注2)	東京都 目黒区	平成17年 3月	2,700	1.04	2,700	9	142	1,900.47	1,417.43	74.58
都市型複合商業施設 計				38,909	15.01	39,705	115 (注10)	3,116	34,952.90	34,396.93	98.41
SM-1	ならファミリー	奈良県 奈良市	平成15年 3月	31,241	12.05	32,400	136	3,745	85,341.83	85,341.83	100.00
SM-2	あびこ ショッピングプラザ	千葉県 我孫子市	平成15年 3月	10,200	3.93	10,800	48	940	43,390.73	43,390.73	100.00
SM-3	ワンダーシティ (注2)	愛知県 名古屋市	平成17年 3月	15,900	6.13	16,100	27	1,094	71,736.18	71,736.18	100.00
郊外型複合商業施設 計				57,341	22.11	59,300	211 (注10)	5,779	200,468.74	200,468.74	100.00
US-1	大阪心齋橋8953ビル	大阪府 大阪市	平成14年 3月	14,300	5.51	14,400	1	837	13,666.96	13,666.96	100.00
US-2	代官山8953ビル	東京都 渋谷区	平成15年 12月	1,235	0.48	1,260	1	70	574.46	574.46	100.00
US-3	エスキス 表参道アネックス	東京都 渋谷区	平成16年 4月	860	0.33	900	2	55	540.78	540.78	100.00

物件 番号 (注1)	信託不動産 (物件名称)	所在地	取得 (予定) 年月	取得(予定)価格		鑑定 評価額 (百万円) (注4)	テナント 数 (注5)	年間賃料 (消費税別) (百万円) (注6)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注7)	総賃貸 面積 (㎡) (注8)	稼働率 (%) (注9)
				価格 (百万円)	比率 (%) (注3)						
US-4	ビックカメラ立川店	東京都 立川市	平成16年 9月	11,920	4.60	11,990	2	712	20,983.43	20,983.43	100.00
都市型単一商業施設 計				28,315	10.92	28,550	6 (注10)	1,673	35,765.63	35,765.63	100.00
SS-1	仙台中山 ショッピングセンター	宮城県 仙台市	平成14年 3月	10,200	3.93	10,700	3 (注11)	890	46,248.96	46,248.96	100.00
SS-2	エスパ川崎	神奈川県 川崎市	平成14年 3月及び 12月	10,091	3.89	10,200	1	702	56,891.15	56,891.15	100.00
SS-3	ジャスコ茅ヶ崎 ショッピングセンター	神奈川県 茅ヶ崎市	平成14年 3月	8,300	3.20	8,000	1	548	63,652.33	63,652.33	100.00
SS-4	イトーヨーカドー 鳴海店	愛知県 名古屋	平成15年 3月	8,540	3.29	8,420	1	661	50,437.91	50,437.91	100.00
SS-5	イトーヨーカドー 八柱店	千葉県 松戸市	平成15年 6月	1,616	0.62	1,750	1	157	21,581.65	21,581.65	100.00
SS-6	イトーヨーカドー 上福岡東店	埼玉県 上福岡市	平成15年 9月	6,900	2.66	6,800	1	512	28,316.18	28,316.18	100.00
SS-7	イトーヨーカドー 錦町店	埼玉県 蕨市	平成15年 11月	13,212	5.10	13,100	1	890	73,438.52	73,438.52	100.00
SS-8	イオン東浦 ショッピングセンター	愛知県 知多郡	平成16年 1月	6,700	2.58	6,860	1	752	100,457.69	100,457.69	100.00
SS-9	イオン香椎浜 ショッピングセンター	福岡県 福岡市	平成16年 1月	13,300	5.13	12,900	1	955	109,616.72	109,616.72	100.00
SS-10	イオン札幌苗穂 ショッピングセンター	北海道 札幌市	平成16年 3月	9,260	3.57	9,250	1	765	74,625.52	74,625.52	100.00
SS-11	イトーヨーカドー 綱島店	神奈川県 横浜市	平成16年 6月	5,000	1.93	5,000	1	361	16,549.50	16,549.50	100.00
SS-12	板橋サティ	東京都 板橋区	平成16年 12月	12,400	4.78	12,400	1	1,185	72,253.88	72,253.88	100.00

物件 番号 (注1)	信託不動産 (物件名称)	所在地	取得 (予定) 年月	取得(予定)価格		鑑定 評価額 (百万円) (注4)	テナント 数 (注5)	年間賃料 (消費税別) (百万円) (注6)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注7)	総賃貸 面積 (㎡) (注8)	稼働率 (%) (注9)
				価格 (百万円)	比率 (%) (注3)						
SS-13	イオン大和 ショッピングセンター	神奈川県 大和市	平成17年 2月	16,823	6.49	16,900	1	1,068	85,226.68	85,226.68	100.00
SS-14	西友ひばりヶ丘店 (注2)	東京都 西東京市	平成17年 3月	6,100	2.35	6,100	1	522	19,070.88	19,070.88	100.00
SS-15	戸畑サティ (注2)	福岡県 北九州市	平成17年 3月	6,290	2.43	6,390	1	630	93,258.23	93,258.23	100.00
郊外型単一商業施設 計				134,732	51.96	134,770	17 (注10)	10,600	911,625.80	911,625.80	100.00
ポートフォリオ合計				259,298	100.00	262,325	349 (注10)	21,169	1,182,813.07	1,182,257.10	99.95

- (注1) 物件番号は、本投資法人が保有する物件をUM型(都市型複合商業施設)、SM型(郊外型複合商業施設)、US型(都市型単一商業施設)及びSS型(郊外型単一商業施設)の4つに分類し、各分類毎にその取得(予定)日順に番号を付したものです。
- (注2) 取得予定資産です。
- (注3) 「取得(予定)価格 - 比率」とは、取得(予定)価格の総額に対する当該資産の取得(予定)価格の比率をいい、小数点第3位以下を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の「取得(予定)価格 - 比率」の合計がポートフォリオ合計と一致しない場合があります。
- (注4) 「鑑定評価額」とは、本投資法人が第5期までに取得した信託不動産については、本投資法人の第5期末日を調査の時点とする鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査(鑑定評価とは異なり原価法による積算価格は算出されていません。)による価格を、第6期取得資産及び取得予定資産については、鑑定評価額をいいます。ただし、自由が丘8953ビルのうちNEXT館については、建物の完成する前の時点において建物が完成したのものとして調査を行っているため、鑑定評価額ではなく調査価額を記載しています。
- (注5) 「テナント数」は、当該物件の店舗・事務所等を用途とする建物に係る賃貸借契約数の合計を記載しています。
- (注6) 「年間賃料」は、賃貸借契約書等に表示された、月間賃料及び月間共益費の合計値を12倍することにより年換算して算出し、百万円未満を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の「年間賃料」の合計がポートフォリオ合計と一致していない場合があります。なお、売上歩合賃料については、主として平成16年11月中の売上に連動した月間売上歩合賃料を使用しています。ただし、板橋サティについては定期建物賃貸借契約書中表示された月間固定賃料を12倍することにより年換算して算出し、変動賃料は加えておらず、またワンダーシティについては売上歩合賃料を加えていません。
- (注7) 「総賃貸可能面積」は、物件毎の店舗・事務所等を用途とする建物に係る総賃貸可能面積を意味し、倉庫及び土地(平面駐車場)の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しています。
- (注8) 「総賃貸面積」は、物件毎の店舗・事務所等を用途とする建物に係る総賃貸面積を意味し、倉庫及び土地(平面駐車場)の賃貸面積を含まず、賃貸借契約書に表示されているものを記載しています。
- (注9) 稼働率(総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合)については、小数点第3位以下を四捨五入して記載しています。
- (注10) 物件毎のテナント数の単純合計を記載しています。
- (注11) テナントである株式会社ケーヨー(賃貸面積3,664.48㎡)から平成17年1月5日付で賃貸借契約を解約する旨の通知(同年2月末日の退店申入れ)を受領しています。
- (注12) 第8期以降に取得予定の(仮称)浦和PARCOは、ポートフォリオに含まれていません。

主要なテナントの概要及びテナントの全体概要

本投資法人が本書の日付現在保有している信託不動産及び取得予定資産における主要なテナント（賃貸面積において上位5社を占めるテナント）の平成16年12月末日現在における概要及びテナントの全体概要は以下の通りです。

テナントの名称	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	面積比率 (%) (注2)
株式会社 イトーヨーカ堂	総合スーパー	エスパ川崎、イトーヨーカドー鳴海店、あびこショッピングプラザ、イトーヨーカドー八柱店、イトーヨーカドー上福岡東店、イトーヨーカドー錦町店、イトーヨーカドー網島店	284,328.05	24.05
イオン株式会社(注3)	総合スーパー	仙台中山ショッピングセンター、ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター、ならファミリー、イオン札幌苗穂ショッピングセンター	201,782.20	17.07
イオンモール株式会社(注3)	商業施設 ディベロッパー	イオン東浦ショッピングセンター、イオン大和ショッピングセンター	185,684.37	15.71
イオン九州株式会社(注3)	総合スーパー	イオン香椎浜ショッピングセンター	109,616.72	9.27
株式会社 マイカル九州(注3)	総合スーパー	戸畑サティ	93,258.23	7.89
小計	-	-	874,669.57	73.98

テナント全体の合計	-	-	1,182,257.10	100.00
		空室	555.97	-
		総賃貸可能面積の合計	1,182,813.07	-

【参考情報】

本投資法人が本書の日付現在保有している信託不動産及び取得予定資産における年間賃料において上位10社を占めるテナントは以下の通りです。

テナントの名称	年間賃料 (消費税別)(百万円) (注4)	賃料比率(%) (注5)
株式会社イトーヨーカ堂	3,783	17.87
イオン株式会社(注3)	2,690	12.71
イオンモール株式会社(注3)	1,820	8.60
株式会社近鉄百貨店	1,535	7.25
更生会社株式会社マイカル(注3)	1,185	5.60
イオン九州株式会社(注3)	955	4.51
株式会社ダイヤモンドシティ	838	3.96
株式会社東急ハンズ	837	3.95
株式会社ビックカメラ	684	3.23
株式会社マイカル九州(注3)	630	2.98
その他	6,213	29.35
全体の合計	21,169	100.00

主要なテナント（賃貸面積において上位5社を占めるテナント）の契約条件

テナントの名称	物件名称	契約満了日	敷金（円）	保証金（円）（注6）
株式会社 イトーヨーカ堂	エスパ川崎	平成32年 6 月 8 日	981,005,702	3,924,022,807（注7）
	イトーヨーカドー鳴海店	平成29年 9 月12日	538,884,541	4,849,960,868（注8）
	あびこショッピングプラザ	平成26年10月25日	480,618,600	5,155,537,606（注9）
	イトーヨーカドー八柱店	平成20年10月 5 日	450,000,000	-
	イトーヨーカドー 上福岡東店	平成31年 9 月30日	774,998,600	2,579,994,400（注10）
	イトーヨーカドー錦町店	平成35年11月27日	590,000,000	-
	イトーヨーカドー網島店	平成36年 6 月30日	232,120,000	-
イオン株式会社（注3）	仙台中山 ショッピングセンター	平成29年 4 月22日	806,889,272 （注14）	667,557,088 （注11）（注14）
	ジャスコ茅ヶ崎 ショッピングセンター	平成32年10月15日	745,981,500	2,983,926,000（注12）
	ならファミリー	平成24年11月13日	958,578,910	3,834,315,660（注13）
	イオン札幌苗穂 ショッピングセンター	平成35年 6 月20日	654,130,571	-
イオンモール株式会社 （注3）	イオン東浦 ショッピングセンター	平成43年 5 月17日	495,840,000	-
	イオン大和 ショッピングセンター	平成37年 2 月16日	1,068,000,000	-
イオン九州株式会社 （注3）	イオン香椎浜 ショッピングセンター	平成35年11月25日	700,000,000	-
株式会社 マイカル九州（注3）	戸畑サティ	平成37年 2 月28日	315,000,000	-

- （注1）「賃貸面積」は、テナント毎の建物の賃貸面積を意味し、倉庫及び土地（平面駐車場）の賃貸面積を含まず、賃貸借契約書に表示されているものを記載しています
- （注2）「面積比率」は、各テナントに対する賃貸面積の総賃貸面積（建物毎の総賃貸面積を意味し、倉庫及び土地（平面駐車場）の賃貸面積を含まず、賃貸借契約書の表示に基づいています。）の合計に対する比率であり、小数点第3位以下を四捨五入して記載しています。したがって、各テナント及びその他の「面積比率」の合計が全体の合計と一致しない場合があります。
- （注3）イオンモール株式会社、イオン九州株式会社、更生会社株式会社マイカル及び株式会社マイカル九州は、イオン株式会社の連結子会社です。
- （注4）「年間賃料」は、賃貸借契約書等に表示された、月間賃料及び月間共益費の合計値を12倍することにより年換算して算出し、百万円未満を四捨五入して記載しています。したがって、各テナント及びその他の「年間賃料」の合計が全体の合計と一致しない場合があります。なお、売上歩合賃料については、主として平成16年11月中の売上に連動した月間売上歩合賃料を使用しています。ただし、板橋サティについては定期建物賃貸借契約書中表示された月間固定賃料を12倍することにより年換算して算出し、変動賃料は加えておらず、またワンダーシティについては売上歩合賃料を加えていません。
- （注5）「賃料比率」は、各テナントの年間賃料のテナント全体の合計に対する比率であり、小数点第3位以下を四捨五入して記載しています。したがって、各テナント及びその他の「賃料比率」の合計が全体の合計と一致しない場合があります。
- （注6）保証金については、賃貸借契約締結時の当初差入金額を記載しています。
- （注7）10年間無利息にて据え置き、平成22年6月より年2%の利息を付して、毎月末日限り120回にわたり均等償還します。
- （注8）平成9年9月13日から10年間（平成19年9月12日まで）無利息にて据え置き、以後年2%の利息を付し、10年間、毎月末日限り120回にわたり均等償還します。
- （注9）うち4,216,471,006円については、平成16年10月末日を第1回償還日として、以後年1%の利息を付し、10年間、毎月末日限り117回にわたり均等償還します。うち939,066,600円については、賃貸借開始の日（平成6年10月26日）から20年間、20回にわたり毎年均等償却します（平成16年12月末日時点での残高は4,577,889,667円）。
- （注10）平成11年10月1日から年0.5%の利息を付し、毎月末日限り240回にわたり均等償還し、平成31年9月末日に残高が一括返還されず（平成16年12月末日時点での残高は1,902,745,912円）。

- (注11) 平成11年11月18日から10年間(平成21年11月17日まで)無利息にて据え置き、以後年利1%の利息を付し、8年間で均等返済します。
- (注12) 平成17年10月15日まで据え置かれますが、同年10月16日を第1回返済日として、以降毎年同日に15分の1の金額が均等返済された上で、平成24年10月16日に残額が一括返済されます。また、平成17年10月16日以降、別途取り決められた利息を付します。
- (注13) 平成14年11月末日を第1回返済日として、以後10年間にわたって毎年11月末日に年賦均等返済します(平成16年12月末日時点での残高は2,684,020,962円)。
- (注14) 駐車場部分に係る敷金33,449,067円及び保証金133,796,268円が別途預託されています。

主要テナントにかかる契約の更改については、以下の通りです。

・株式会社イトーヨーカ堂

エスパ川崎

契約期間満了の場合の更新については、賃貸人と賃借人の協議によります。

イトーヨーカドー鳴海店

契約期間満了の場合の更新については、賃貸人と賃借人の協議を原則とし、それによれないときは、借地借家法の定めるところによります。

あびこショッピングプラザ

契約期間満了の場合の更新については、賃貸人と賃借人の協議を原則とし、それによれないときは、借家法の定めるところによります。

イトーヨーカドー八柱店

契約期間満了の場合の更新については、賃貸人と賃借人の協議を原則とし、それによれないときは、借地借家法の定めるところによります。

イトーヨーカドー上福岡東店

契約期間満了の場合の更新については、賃貸人と賃借人の協議によります。

イトーヨーカドー錦町店

本契約は定期建物賃貸借契約であり、契約期間満了後は賃貸人と賃借人双方が合意した場合に限り、再契約をすることができます。

イトーヨーカドー網島店

契約期間満了の場合の更新については、賃貸人と賃借人の協議または借家法の定めるところによります。

・イオン株式会社

仙台中山ショッピングセンター(ジャスコA)*

契約期間満了の前までに、賃貸人又は賃借人がその相手方に対して、書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。

仙台中山ショッピングセンター(ジャスコB及びC)**

契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人がその相手方に対して、書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。ただし、ジャスコAに係る建物の契約が終了した場合は、賃借人からの書面による契約延長通知がない限り、終了します。

* ジャスコAの賃貸借の対象は、土地(面積:52,768.12㎡)及び建物(延床面積:30,275.69㎡)です。なお、「屋内駐車場」を含みます。

** ジャスコBの賃貸借の対象は、土地(面積:10,387.87㎡)及び建物(延床面積:9,427.80㎡)、及びジャスコCの賃貸借の対象は、土地(面積:11,306.36㎡)であり、当該土地は

平面駐車場として使用されています。

ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター

契約期間満了の6か月前までに、相手方に対して、書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、契約期間は同一契約内容にて更に2年間更新され、以後この例によります。

ならファミリー

契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は借借人のいずれからも解約の意思表示がないときは、同一内容で1年間の自動更新され、以後この例によります。

イオン札幌苗穂ショッピングセンター

本契約は定期建物賃貸借契約であり、契約期間満了後の更新はできませんが、継続を希望する場合には協議の上再契約することができます。

・イオンモール株式会社

イオン東浦ショッピングセンター

契約の更改に関する特段の定めはなく、借地借家法の定めるところによります。

イオン大和ショッピングセンター

契約期間満了の3か月前までに、賃貸人及び借借人のいずれかが別段の意思表示をしないときには延長されるものとし、延長期間については、賃貸人と借借人の協議により決定されます。

・イオン九州株式会社

イオン香椎浜ショッピングセンター

契約期間満了の前までに、賃貸人又は借借人のいずれも書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、同一内容で1年間自動更新され、以後この例によります。

・株式会社マイカル九州

戸畑サティ

本契約は定期建物賃貸借契約であり、契約期間満了後の更新はできませんが、借借人が再契約を希望する場合、賃貸人は再契約の条件について借借人と協議することができます。

(3) ポートフォリオ分散の状況

本投資法人が本書の日付現在保有している信託不動産及び取得を予定している信託不動産全体のポートフォリオ分散の状況は以下の通りです。ただし、第8期以降に取得予定の（仮称）浦和PARCOは、ポートフォリオに含まれていません。

投資スタイル別

投資スタイル	物件数	物件名称
インカム型資産	23	仙台中山ショッピングセンター エスパ川崎 大阪心斎橋8953ビル ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター イトーヨーカドー鳴海店 南青山8953ビル イトーヨーカドー八柱店 イトーヨーカドー上福岡東店 イトーヨーカドー錦町店 代官山8953ビル 原宿フェイス8953ビル イオン東浦ショッピングセンター イオン香椎浜ショッピングセンター イオン札幌苗穂ショッピングセンター エスキス表参道アネックス イトーヨーカドー綱島店 ビックカメラ立川店 板橋サティ 北青山8953ビル イオン大和ショッピングセンター 西友ひばりヶ丘店 戸畑サティ 自由が丘8953ビル
インカム/グロース型資産	4	ならファミリー あびこショッピングプラザ エスキス表参道 ワンダーシティ
グロース型資産	1	博多リパレイン/イニミニマニモ
合計	28	

物件タイプ別

物件タイプ	物件数	鑑定評価額（百万円）	比率（％）
総合スーパー等	15	134,770	51.38
百貨店・専門店等	4	28,550	10.88
低価格量販店等	0	0	0.00
都市型複合商業施設	6	39,705	15.14
郊外型複合商業施設	3	59,300	22.60
合計	28	262,325	100.00

地域別

地域	物件数	鑑定評価額（百万円）	比率（％）
東京及び東京周辺都市部	18	131,505	50.13
大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	5	78,180	29.80
政令指定都市	5	52,640	20.07
その他	0	0	0.00
合計	28	262,325	100.00

賃貸期間別
（契約期間）

賃貸借期間 テナント数		年間賃料（消費税別） （百万円）	比率 （％）
10年超	33	15,113	71.39
10年以内	316	6,056	28.61
合計	349	21,169	100.00

（注） 年間賃料は、円単位で合計後、百万円未満を四捨五入しています。本項において以下同じです。

（残存期間）

賃貸借期間 テナント数		年間賃料（消費税別） （百万円）	比率 （％）
20年超	1	752	3.55
18年超20年以内	5	4,308	20.35
16年超18年以内	0	0	0.00
14年超16年以内	4	2,599	12.28
12年超14年以内	5	2,025	9.57
10年超12年以内	4	1,393	6.58
8年超10年以内	6	1,528	7.22
6年超8年以内	13	3,251	15.36
4年超6年以内	138	2,233	10.55
2年超4年以内	27	868	4.10
2年以内	146	2,211	10.44
合計	349	21,169	100.00

（注） 平成16年12月31日を基準としていますが、それ以降の新規取得物件は、取得（予定）日における残存期間です。

テナントクレジット別

格付 テナント数		年間賃料（消費税別） （百万円）	比率 （％）
Baa3以上	15	6,536	30.88
Ba1以下	0	0	0.00
無格付	334	14,633	69.12
合計	349	21,169	100.00

（注） ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクによる平成17年1月18日時点の格付に基づきます。

(4) ポートフォリオ全体の総賃貸可能面積の合計及び稼働率の推移

各月末における本投資法人がその時点で保有していた信託不動産の総賃貸可能面積の合計及び稼働率の推移は以下の通りです。

	総賃貸可能面積の合計 (㎡) (注1)	稼働率 (%) (注2)
平成14年 3 月	180,459.40	100.00
平成14年 4 月	180,459.40	100.00
平成14年 5 月	180,459.40	100.00
平成14年 6 月	180,459.40	100.00
平成14年 7 月	180,459.40	100.00
平成14年 8 月	180,459.40	100.00
平成14年 9 月	180,459.40	100.00
平成14年10月	180,459.40	100.00
平成14年11月	180,459.40	100.00
平成14年12月	180,459.40	100.00
平成15年 1 月	180,459.40	100.00
平成15年 2 月	180,459.40	100.00
平成15年 3 月	388,754.88	99.35
平成15年 4 月	388,860.72	99.35
平成15年 5 月	388,867.62	99.30
平成15年 6 月	410,449.27	99.33
平成15年 7 月	410,449.27	99.37
平成15年 8 月	410,449.27	99.37
平成15年 9 月	440,315.10	99.95
平成15年10月	440,315.10	99.99
平成15年11月	509,821.22	99.99
平成15年12月	510,395.73	99.99
平成16年 1 月	721,947.76	99.98
平成16年 2 月	721,947.76	99.94
平成16年 3 月	800,367.82	99.95
平成16年 4 月	800,908.60	100.00
平成16年 5 月	800,908.60	99.97
平成16年 6 月	818,410.66	100.00
平成16年 7 月	818,410.66	99.99
平成16年 8 月	818,436.38	99.94
平成16年 9 月	839,387.09	99.94
平成16年10月	839,387.09	99.98
平成16年11月	839,294.31	99.99
平成16年12月	911,127.94	99.99

(注1) 「総賃貸可能面積の合計」は、物件毎の店舗・事務所等を用途とする建物に係る総賃貸可能面積の合計を意味し、倉庫及び土地(平面駐車場)の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものの合計を記載しています。

(注2) 稼働率(総賃貸可能面積の合計に対して総賃貸面積(物件毎の店舗・事務所等を用途とする建物に係る総賃貸面積を意味し、倉庫及び土地(平面駐車場)の賃貸面積を含まず、賃貸借契約書に表示されているものです。)の合計が占める割合)については、小数点第3位以下を四捨五入して記載しています。

(5) 地震リスク調査報告書の概要

取得予定資産の信託財産である不動産及び本投資法人の保有する信託財産である不動産については、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社（以下「報告者」といいます。）の共同報告により、地震リスク分析報告書が作成されています。ただし、本地震リスク分析報告書については、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。

本地震リスク分析は、報告者が所有する自然災害用リスク分析ソフトウェアを用いて行われたもので、現地調査、建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、構造検討を行い、建物に固有な損失率曲線を用いて分析されています。

分析では、大地震から小地震まで、発生する可能性のあるすべての地震に対して、建物の予想損失率と発生確率を計算します。この予想損失率は、地震動による建物の直接損失に関するもので、地震後の火災による損失は考慮していません。得られる予想損失率と年間発生確率のリストを、損失率の大きい順に並び替え、上位から順に発生確率の累積確率（年超過確率）を計算します。

この予想損失額を横軸に、年超過確率を縦軸にとり、計算結果を示したものがイベントカーブです。予想損失率には予測誤差即ち不確実性が含まれています。想定地震に関する不確実性（地震発生メカニズム、震源位置と規模、発生確率等）を一次の不確実性と呼び、建物の損失額予測に関する不確実性（加速度の距離減衰、地盤の増幅度、液状化の発生、建物の脆弱性評価等）を含め、損失予測過程におけるすべての不確実性を包括して、二次の不確実性と呼びます。イベントカーブにおける二次の不確実性を考慮したものがリスクカーブです。

地震リスク分析結果としては、地震災害損失の指標又は判定の目安として一般に保険・金融業界で用いられているリスクカーブから読み取った年超過確率0.21%（再現期間475年）に対する分析対象建物及びポートフォリオの予想損失率が下表に示されています。

(年超過確率0.21% (再現期間475年) の予想損失率)

信託不動産 (物件名称)		予想損失率
博多リバレイン/イニミニマニモ		1.9%
南青山8953ビル		13.0%
原宿フェイス8953ビル		8.8%
エスキス表参道		7.1%
北青山8953ビル		10.8%
自由が丘8953ビル(注)		4.1%
ならファミリー		4.6%
あびこショッピングプラザ		11.8%
ワンダーシティ		5.2%
大阪心斎橋8953ビル		4.8%
代官山8953ビル		5.4%
エスキス表参道アネックス		5.0%
ビックカメラ立川店		19.9%
仙台中山ショッピングセンター	建物	2.8%
	建物	2.2%
	建物	1.1%
エスパ川崎		10.9%
ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター		9.1%
イトーヨーカドー鳴海店		4.3%
イトーヨーカドー八柱店	店舗棟	6.5%
	駐車場棟	7.4%
イトーヨーカドー上福岡東店		14.8%
イトーヨーカドー錦町店		12.6%
イオン東浦ショッピングセンター		7.5%
イオン香椎浜ショッピングセンター		0.8%
イオン札幌苗穂ショッピングセンター		2.6%
イトーヨーカドー綱島店		16.3%
板橋サティ		9.4%
イオン大和ショッピングセンター		9.3%
西友ひばりヶ丘店		13.2%
戸畑サティ		1.3%
ポートフォリオ全体		3.3%

(注) 自由が丘8953ビルのうち、NEXT館は未竣工のため、コリーヌ館のみを記載しています。

報告者作成の平成17年1月24日付の地震リスク分析報告書によるポートフォリオ全体での年超過確率0.21% (再現期間475年) の予想損失率は3.3%と評価されており、報告者によるリスク評価レベル指標としては「極めて低い」に分類されています。よって、取得予定資産である信託の受益権の信託財産である不動産に対しての地震保険は、保険料コストとのバランスを勘案して取得に際して付保を行わない方針です。

4 投資リスク

(1) リスク要因

以下には、本投資証券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券への投資に関するすべてのリスクを網羅したのではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が取得し、取得を予定している個別の信託の受益権の信託財産である不動産に特有のリスクについては、参照有価証券報告書及び前記「3 投資対象 (1) 第6期取得資産及び取得予定資産の概要 信託不動産の内容」を併せてご参照下さい。なお、本項は、参照有価証券報告書「第1 投資法人の状況 3 投資リスク」を全面的に改訂しています。

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

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

本項に記載されているリスク項目は、以下の通りです。

投資証券の商品性に関するリスク

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

本投資法人の運用方針に関するリスク

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

(ニ) テナントの業態の偏りに関するリスク

本投資法人の運用に関する一般的なリスク

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

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

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

(ホ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

(ヘ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

(ト) 敷金及び保証金に関するリスク

不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

- (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
- (ロ) 賃貸借契約に関するリスク
- (ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
- (ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
- (ホ) 不動産の地域的な偏在に関するリスク

- (ヘ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- (ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (チ) 転貸に関するリスク
- (リ) テナント等による不動産の利用・管理状況に関するリスク
- (ヌ) 共有物件に関するリスク
- (ル) 区分所有建物に関するリスク
- (ヲ) 借地物件に関するリスク
- (ワ) 借家物件に関するリスク
- (カ) 開発物件に関するリスク
- (ヨ) 有害物質に関するリスク
- (タ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

税制に関するリスク

- (イ) 導管性の維持に関する一般的なリスク
- (ロ) 会計処理と税務処理との乖離により支払配当要件が満たされないリスク
- (ハ) 借入れに係る導管性要件に関するリスク
- (ニ) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク
- (ホ) 投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないリスク
- (ヘ) 税務調査等による更正処分のため、支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスク
- (ト) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (チ) 一般的な税制の変更に関するリスク

その他

- (イ) 取得予定資産を組み入れることができないリスク
- (ロ) 不動産の鑑定評価等に関するリスク

投資証券の商品性に関するリスク

- (イ) 投資証券の市場価格の変動に関するリスク

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

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

そのため、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

- (ロ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は、その分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。不動産の売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が大きく変動し、投資主への分配金が増減することがあります。

- (ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（以下、本「(1) リスク要因」の項において「不動産」と総称します。）の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下

(建物の建替え及び大規模修繕等を要因とする場合も含まれます。)、売上歩合賃料が採用されている場合のテナントの売上減等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約通りの増額改定を行えない可能性もあります(これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「不動産及び信託の受益権に関する法的リスク (ロ) 賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。)。個別の資産の過去の受取賃料の状況は、当該資産の今後の受取賃料の状況と一致する保証はありません。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、大規模修繕等に要する費用支出、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があり、個別の資産及び運用資産全体の過去の収支の状況が必ずしも将来の収支の状況と一致し又は同様の傾向を示すとは限りません。何らかの理由によりこれらの収支に変更が生じた場合、投資主への分配金額が減少したり、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) 投資対象を商業施設に特化していることによるリスク

本投資法人は、不動産の中でも、都心型商業店舗ビル、郊外型ショッピングセンター、ロードサイド型店舗等の商業施設を主たる投資対象としています。

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

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

(ロ) 少数のテナントに依存していることによるリスク

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

(ハ) シングル/核テナント物件に関するリスク

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

一般的に、シングルテナント及び核となる大規模テナントは、賃貸借期間が長く賃貸借

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

(二) テナントの業態の偏りに関するリスク

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

本投資法人の運用に関する一般的なリスク

(イ) 不動産を取得又は処分できないリスク

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

(ロ) 借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク

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

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

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

(ハ) 投資口の追加発行時の価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新規投資口を随時追加発行する予定ですが、かかる追加発行により既存

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

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

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) 三菱商事との利益相反に関するリスク

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

(ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

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

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

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

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

(ハ) 本投資法人の執行役員及び資産運用会社の人材に依存しているリスク

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

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

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

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

(ホ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

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

(ヘ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

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

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

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

(ト) 敷金及び保証金に関するリスク

商業施設においては、賃借人が多額の敷金及び保証金を長期間にわたって無利息又は低利で賃貸人に預託することが多く、本投資法人は、これらの資金を取得予定資産の取得資金の一部として活用し、今後も活用することを想定しています。しかし、賃貸市場の動向、

賃借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があります。この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなり、その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

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

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

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

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

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の補修その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。

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

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

(ロ) 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約リスク、更新がなされないリスク

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

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

b. 賃料不払に関するリスク

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

c. 賃料改定に係るリスク

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

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

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

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

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

(八) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

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

(二) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）上無過失責任を負うこととされています。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、上記(八)と同様、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

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

(ホ) 不動産の地域的な偏在に関するリスク

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

(ヘ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

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

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

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

(ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

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

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

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

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

(チ) 転貸に関するリスク

賃借人(転借人を含みます。)に、不動産の一部又は全部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人の賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

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

(リ) テナント等による不動産の利用・管理状況に関するリスク

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

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

(ヌ) 共有物件に関するリスク

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

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

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

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

成14年法律第154号。その後の改正を含みます。)第60条、民事再生法第48条第1項)。

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

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

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

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

(ル) 区分所有建物に関するリスク

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

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

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

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

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

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

(ヲ) 借地物件に関するリスク

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

また、本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地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。

(ウ) 借家物件に関するリスク

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

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

加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人又は当該受託者とテナントの間の転貸借契約も終了するとされていますので、テナントから、転貸借契約の

終了に基づく損害賠償請求等がなされるおそれがあります。

(カ) 開発物件に関するリスク

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

(コ) 有害物質に関するリスク

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

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

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

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

(ク) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、すべての取得予定資産を、信託の受益権の形式で取得し、また保有する予定です。

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

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

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

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

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

税制に関するリスク

(イ) 導管性の維持に関する一般的リスク

税法上、一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。導管性要件のうち一定のものについては、営業期間毎に判定を行う必要があります。本投資法人は、導管性要件を継続して満たすよう努めていますが、今後、本投資法人の投資主の減少、分配金支払原資の不足、法律の改正その他の要因により導管性要件を満たすことができない営業期間が生じる可能性があります。現行税法上、導管性要件を満たさなかったことについてやむを得ない事情がある場合の救済措置が設けられていないため、後記(二)に記載する同族会社化の場合等、本投資法人の意図しないやむを得ない理由により要件を満たすことができなかった場合においても、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。なお、課税上の取扱いについては、参照有価証券報告書「第1 投資法人の状況 4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い」をご参照下さい。

(ロ) 会計処理と税務処理との乖離により支払配当要件が満たされないリスク

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

(ハ) 借入れに係る導管性要件に関するリスク

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

(ニ) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

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

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

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

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

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

(ト) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

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

(チ) 一般的な税制の変更に関するリスク

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

運用・取扱いが変更された場合、本投資証券の保有又は売却による手取金の額が減少する可能性があります。

その他

(イ) 取得予定資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、本投資証券の払込期日後遅滞なく、前記「3 投資対象」に記載の第7期取得予定資産の取得を予定しています。

しかし、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書若しくは基本協定書において定められた一定の条件が成就しない場合においては、取得予定資産を取得することができず、また、投資主に損害を与える可能性があります。

(ロ) 不動産の鑑定評価等に関するリスク

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

(2) 投資リスクに対する管理体制

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

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

リスク管理体制

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

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

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

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

更に、社長、副社長、財務・経理部長、コンプライアンス室長、不動産投資部長、不動産運用部長、営業推進部長及び総務部長から構成されるコンプライアンス・リスク管理委員会が、3か

月に1度以上の頻度で開催され、企業統治体制の確立、向上に貢献する体制にあります。また常勤監査役は、投資検討委員会、運用検討委員会及びコンプライアンス・リスク管理委員会のそれぞれに監査役の立場で出席します。

このほか、社内で法令遵守のチェック及び社内規程との整合性の確認等を行うコンプライアンス室長、業務処理・会計処理等の適正性についての内部監査を行う内部監査室長、更には利害関係人との利益相反行為の有無等の確認を行う常勤監査役による網羅的な内部牽制により、リスク管理体制を充実させています。なお、各委員会の内容については、前記「1 投資法人の機構 (2) 投資運用の意思決定機構」もご参照下さい。

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

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

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

5 投資法人の有利子負債の状況

(1) 投資法人債の発行

本投資法人は、以下の条件で第1回無担保投資法人債及び第2回無担保投資法人債を発行しました。

銘柄	第1回無担保投資法人債	第2回無担保投資法人債
発行年月日	平成17年2月9日	平成17年2月9日
発行総額	200億円	150億円
発行価格	額面100円につき100円	額面100円につき100円
利率	年0.74%	年1.73%
償還期限	平成22年2月9日	平成27年2月9日
資金使途	借入金の借換資金及び運転資金	
取得格付	A2 (ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク) A (スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・サービスズ) AA- (株式会社格付投資情報センター)	

(イ) 本投資法人は、平成17年1月27日付で、株式会社東京三菱銀行(平成16年3月31日現在の資本の額871,973百万円、事業の内容:銀行業)との間で、財務代理契約、登録事務取扱契約及び元利金支払事務取扱契約を締結しました。株式会社東京三菱銀行は、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業務に限ります。)として、同契約に基づき、投資法人債券の発行に関する事務、投資法人債の名義書換に関する事務、投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務及び投資法人債権者からの申し出の受付等の事務を行います。本投資法人と株式会社東京三菱銀行の間には、平成17年1月末日現在資本関係はありません。

(ロ) 担保提供制限条項

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

(2) 借入金等明細表

本投資法人の本書の日付現在における銀行借入状況は以下のとおりです。

なお、平成17年2月17日に取得する物件の購入資金に充当するため、平成17年2月17日に16,500,000千円の短期借入れを行います。

(単位：千円)

区分	借入先	本書の日付 現在の残高	平均 利率 (%) (注1)	返 済 期 限	使 途	摘 要
短期 借入金	株式会社東京三菱銀行	1,190,000	0.5	平成17年 9月30日	(注2)	無担保 無保証
	三菱信託銀行株式会社	1,071,000	0.5			
	中央三井信託銀行株式会社	1,071,000	0.5			
	株式会社ユーエフジェイ銀行	595,000	0.5			
	住友信託銀行株式会社	595,000	0.5			
	株式会社あおぞら銀行	238,000	0.5			
	小計	4,760,000				
長期 借入金	株式会社東京三菱銀行	2,084,000	1.1	平成19年 3月13日	(注2)	無担保 無保証
	三菱信託銀行株式会社	1,043,000	1.1			
	中央三井信託銀行株式会社	1,043,000	1.1			
	株式会社東京三菱銀行	2,500,000	1.5	平成21年 3月31日	(注2)	無担保 無保証
	三菱信託銀行株式会社	1,250,000	1.5			
	中央三井信託銀行株式会社	1,250,000	1.5			
	日本生命保険相互会社	5,000,000	1.3	平成21年 3月31日	(注2)	無担保 無保証
	小計	14,170,000				
合計	18,930,000					

(注1) 平均利率は、期中加重平均利率を小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。なお、金利スワップ取引についてはヘッジ対象の借入金の平均利率にその効果を勘案して記載しています。

(注2) 不動産信託受益権の購入資金及び借入金の借換資金です。

6 運用実績

純資産等の推移

平成16年10月末日から平成16年12月末日までの各月末における本投資法人の純資産総額及び投資口1口当たりの純資産額の推移は次の通りです。

年月日	総資産額 (百万円)	純資産総額 (百万円)	1口当たり純資産額 (円)
平成16年 10月末日	214,076	117,317	534,468
11月末日	211,495	117,918	537,211
12月末日	225,111	118,560	540,135

(注) 総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。本表の数値は会計監査人の監査を受けていません。

(本投資証券の取引所価格及び売買高の推移)

月 別	平成16年 9月	平成16年 10月	平成16年 11月	平成16年 12月	平成17年 1月
最 高	825,000円	849,000円	850,000円	865,000円	879,000円
最 低	780,000円	808,000円	807,000円	790,000円	830,000円
売買高	6,625口	6,937口	8,452口	10,473口	7,459口

(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。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

日本リテールファンド投資法人 本店
(東京都千代田区紀尾井町4番3号泉館紀尾井町ビルディング)

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)

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

本投資証券の所持人は、本投資法人及び本投資法人の名義書換等に関する一般事務受託者である三菱信託銀行株式会社の定める手続に従って本投資証券の名義書換を本投資法人に請求することができます。本投資証券の譲渡は、かかる名義書換によらなければ、本投資法人に対抗することができません。名義書換手続の取扱場所、取次所、代理人及び手数料は次の通りです。

取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱信託銀行株式会社 証券代行部
取次所	三菱信託銀行株式会社 全国各支店
代理人の名称	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱信託銀行株式会社
手数料	無料

2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

本投資証券の譲渡制限はありません。

本投資証券の譲渡は、名義書換によらなければ、本投資法人に対抗することができません。

4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

本投資法人の本投資証券の種類、投資口の名義書換、質権の登録及びその抹消、本投資証券の再発行その他の手続並びにその手数料については、役員会の定める投資口取扱規程によるものとします。

第2【その他】

- 1 目論見書の表紙及び裏表紙に本投資法人の名称及び本店の所在地を記載し、本投資法人のロゴマークや図案を使用することがあります。
- 2 参照有価証券報告書「第1 投資法人の状況」（本書「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」を含みます。）の主な内容を要約した文章及び図案を目論見書に記載することがあります。
- 3 参照有価証券報告書「第1 投資法人の状況 2 投資方針 (2) 投資対象」及び「第3 投資法人の経理状況 2 投資法人の現況 (4) その他の投資資産の主要なもの」（本書「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」を含みます。）に記載される投資資産の主な内容を要約して目論見書に記載することがあるとともに、かかる投資資産の写真及び所在分布図等を目論見書に記載することがあります。目論見書の表紙の次に以下の内容を記載します。

8 9 5 3


新投資口発行及び投資口売出届出目論見書

ABOUT JAPAN RETAIL FUND

日本リテールファンド投資法人の概要

日本リテールファンド投資法人は、
商業施設を中心とする不動産等に投資をする会社型投資信託として、
「都心型商業店舗ビル」「郊外型ショッピングセンター」「ロードサイド型店舗」等の
多岐にわたるタイプの商業施設より適切な物件を選定・投資し、運営・管理を実施していきます。
物件の選定・投資、運営・管理は、三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社に委託します。

※本頁以降に記載される説明、写真及び図表等は、「第二部 参照情報」(参照書類である第5期有価証券報告書等を含みます。)の内容を抜粋又は要約して記載したものです。詳細は各該当箇所をご参照下さい。

 **日本リテールファンド投資法人**

東京都千代田区紀尾井町4番3号東都紀尾井町ビルディング

HISTORY & INVESTMENT HIGHLIGHT

ヒストリー&インベストメントハイライト

主な取得物件



●仙台中山ショッピングセンター

●大阪心斎橋8953ビル

●博多リブレインイニミニマニモ

●ならファミリー



商業施設特化型J-REITとして最大規模

- ・投資口時価総額1,899億円(平成16年12月末現在)
- ・資産規模約2,738億円^(注)(第1期末現在総資産額440億円)

ポートフォリオの大型化によるメリットの享受

- ・地域別、物件タイプ別、賃貸期間別、テナント別の分散の進展

機動的・安定的な資金調達力

- ・J-REIT初の4年連続新投資口の公募
- ・格付の取得と資金調達手段の多様化(J-REIT初の公募投資法人債発行)

(注)第5期末現在の総資産額に第6期取得資産及び第7期取得予定資産の併せて8物件の取得(予定)価格を追加した概算数値



●イオン香椎浜ショッピングセンター ●エスキス表参道 ●板橋サティ ●イオン大和ショッピングセンター



※時価総額は終値ベースで平成16年12月30日までを表記しています。

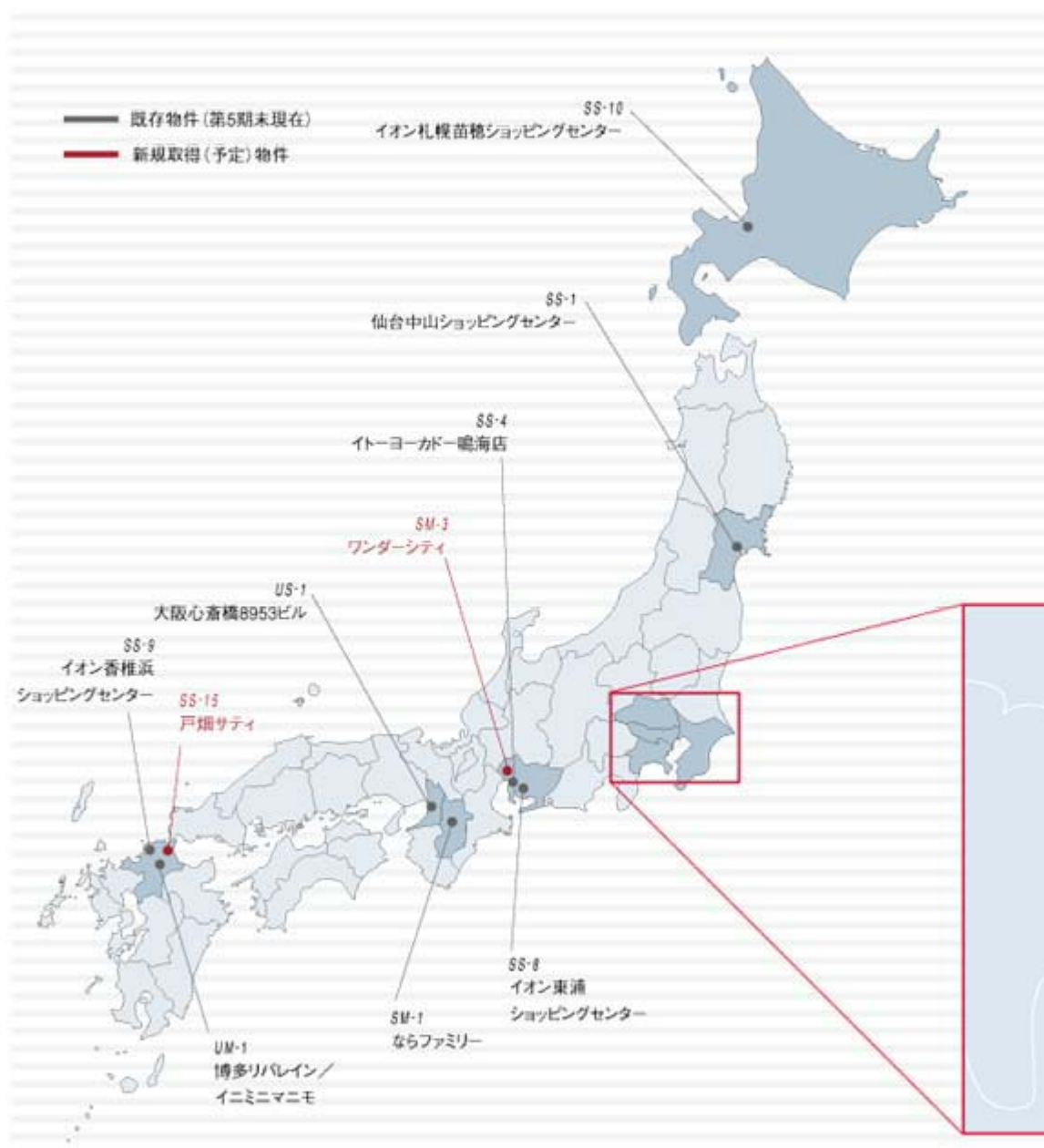
654,910円

219,502口

(注)グリーンニューオプションの行使による追加発行投資口数5,102口(平成16年10月20日発行)を含みます。

PORTFOLIO OVERVIEW

ポートフォリオの分布状況



PORTFOLIO OVERVIEW

ポートフォリオの概要

ポートフォリオ全体に係る事項

既存物件(第5期末末現在)及び新規取得(予定)物件の平成16年12月31日現在の概要は以下の通りです。

■ 新規取得(予定)物件

物件 番号 (注1)	信託不動産 (物件名称)	所在地	取得(予定) 年月	取得(予定)価格		鑑定評価額 (注2)(万円)	テナント 数	3期累計 売上総額 (注3)(万円)	経費累計額 (注4)(万円)	純資産価値 (注5)(万円)	稼働率 (注6)(%)
				取得(予定) 価格(万円)	取得(予定) 価格(万円)						
UM1	特多リレイン/イニニマニマ	福岡県福岡市	平成15年3月	12,600	4.86	13,400	80	1,780	25,742.72	25,669.79	99.72
UM2	南青山8953ビル	東京都港区	平成15年3月	5,350	2.06	5,330	3	321	1,540.98	1,540.98	100.00
UM3	阪宿フェイス8953ビル	東京都渋谷区	平成16年1月	2,770	1.07	2,780	5	159	1,477.62	1,477.62	100.00
UM4	エスキス表参道	東京都渋谷区	平成16年3月	14,500	5.59	14,500	16	648	3,796.42	3,796.42	100.00
UM5	北青山8953ビル	東京都港区	平成17年2月	989	0.38	995	2	66	492.69	492.69	100.00
UM6	自由が丘8953ビル(注7)	東京都目黒区	平成17年3月	2,700	1.04	2,700	9	142	1,900.47	1,417.43	74.58
都市型複合商業施設 計				38,909	15.01	39,705	115 (注8)	3,116	34,952.90	34,396.93	98.41
SM1	ならファミリー	奈良県奈良市	平成15年3月	31,241	12.05	32,400	136	3,745	85,341.83	85,341.83	100.00
SM2	あびこショッピングプラザ	千葉県我孫子市	平成15年3月	10,200	3.93	10,800	48	940	43,390.73	43,390.73	100.00
SM3	ワンダーシティ(注2)	愛知県名古屋市	平成17年3月	15,900	6.13	16,100	27	1,094	71,736.18	71,736.18	100.00
郊外型複合商業施設 計				57,341	22.11	59,300	211 (注9)	5,779	200,468.74	200,468.74	100.00
OS1	大阪心斎橋8953ビル	大阪府大阪市	平成14年3月	14,300	5.51	14,400	1	837	13,666.96	13,666.96	100.00
OS2	代官山8953ビル	東京都渋谷区	平成15年12月	1,235	0.48	1,260	1	70	574.46	574.46	100.00
OS3	エスキス表参道アクセス	東京都渋谷区	平成16年4月	860	0.33	900	2	55	540.78	540.78	100.00
OS4	ビックカメラ立川店	東京都立川市	平成16年9月	11,920	4.60	11,990	2	712	20,983.43	20,983.43	100.00
都市型単一商業施設 計				28,315	10.92	28,550	6 (注10)	1,673	35,765.63	35,765.63	100.00
SS1	信州中山ショッピングセンター	岩手県仙台市	平成14年3月	10,200	3.93	10,700	3 (注11)	890	46,248.96	46,248.96	100.00
SS2	エスパイ川崎	神奈川県川崎市	平成14年3月 及び12月	10,091	3.89	10,200	1	702	56,891.15	56,891.15	100.00
SS3	ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター	神奈川県茅ヶ崎市	平成14年3月	8,300	3.20	8,000	1	548	63,652.33	63,652.33	100.00
SS4	イトーヨーカドー福海店	愛知県名古屋市	平成15年3月	8,540	3.29	8,420	1	661	50,437.91	50,437.91	100.00
SS5	イトーヨーカドー八柱店	千葉県松戸市	平成15年6月	1,616	0.62	1,750	1	157	21,581.65	21,581.65	100.00
SS6	イトーヨーカドー上福岡東店	埼玉県上福岡市	平成15年9月	6,900	2.66	6,800	1	512	28,316.18	28,316.18	100.00
SS7	イトーヨーカドー錦町店	埼玉県蕨市	平成15年11月	13,212	5.10	13,100	1	890	73,438.52	73,438.52	100.00
SS8	イオン東浦ショッピングセンター	愛知県知多郡	平成16年1月	6,700	2.58	6,860	1	752	100,457.69	100,457.69	100.00
SS9	イオン香椎ショッピングセンター	福岡県福岡市	平成16年1月	13,300	5.13	12,900	1	955	109,616.72	109,616.72	100.00
SS10	イオン札幌南ショッピングセンター	北海道札幌市	平成16年3月	9,260	3.57	9,250	1	765	74,625.52	74,625.52	100.00

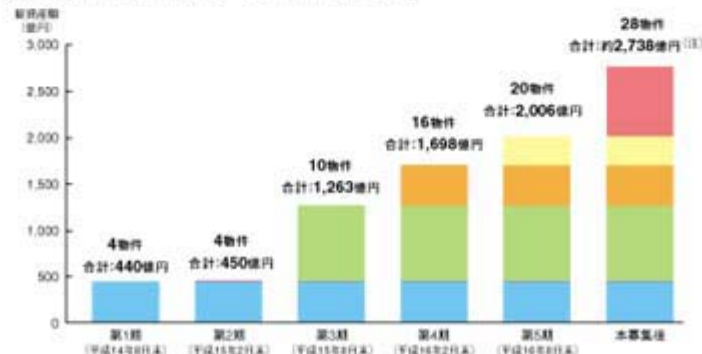
SS-11	イトーヨーカドー横浜店	神奈川県横浜市	平成16年6月	5,000	1.93	5,000	1	361	16,549.50	16,549.50	100.00
SS-12	板橋サティ	東京都板橋区	平成16年12月	12,400	4.78	12,400	1	1,185	72,253.88	72,253.88	100.00
SS-13	イオン大和ショッピングセンター	神奈川県大和市	平成17年2月	16,823	6.49	16,900	1	1,068	85,226.68	85,226.68	100.00
SS-14	西友ひばりヶ丘店(※2)	東京都西東京市	平成17年3月	6,100	2.35	6,100	1	522	19,070.88	19,070.88	100.00
SS-15	戸畑サティ(※2)	福岡県北九州市	平成17年3月	6,290	2.43	6,390	1	630	93,258.23	93,258.23	100.00
郊外型単一商業施設 計				134,732	51.96	134,770	17	1,810	911,625.80	911,625.80	100.00
ポートフォリオ合計				259,298	100.00	262,325	349	2,169	1,182,813.07	1,182,257.10	99.95

- (注1) 物件番号は、本投資法人が保有する物件をUM型(都市型複合商業施設)、SM型(郊外型複合商業施設)、US型(都市型単一商業施設)及びSS型(郊外型単一商業施設)の4つに分類し、各分類毎にその取得(予定)日順に番号を付したものです。
- (注2) 取得予定資産です。
- (注3) 「取得(予定)価格一比率」とは、取得(予定)価格の総額に対する当該資産の取得(予定)価格の比率をい、小数点第3位以下を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の「取得(予定)価格一比率」の合計がポートフォリオ合計と一致しない場合があります。
- (注4) 「鑑定評価額」とは、本投資法人が第5期までに取得した信任不動産については、本投資法人の第5期末日を調査の時点とする鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査(鑑定評価とは異なり原価法による積算価格は算出されていません。)による価格を、第6期取得資産及び取得予定資産については、鑑定評価額をいいます。ただし、自由が丘8053ビルのうちNEXT館については、建物の完成する前の時点において建物が完成したものととして調査を行っているため、鑑定評価額ではなく調査価格を記載しています。
- (注5) 「テナント数」は、当該物件の店舗・事務所等を用意とする建物に係る賃貸借契約数の合計を記載しています。
- (注6) 「年間賃料」は、賃貸借契約書等に表示された、年間賃料及び月間共益費の合計値を12倍することにより年換算して算出し、百万円未満を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の「年間賃料」の合計がポートフォリオ合計と一致しない場合があります。なお、売上歩合賃料については、主として平成16年11月中の売上に適用した月間売上歩合賃料を使用しています。ただし、板橋サティについては定期建物賃貸借契約書中に表示された月間固定賃料を12倍することにより年換算して算出し、変動賃料は加えておらず、またワンダーシティについては売上歩合賃料を加えていません。
- (注7) 「総賃貸可能面積」は、物件毎の店舗・事務所等を用意とする建物に係る総賃貸可能面積を意味し、倉庫及び土地(平面駐車場)の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しています。
- (注8) 「総賃貸面積」は、物件毎の店舗・事務所等を用意とする建物に係る総賃貸面積を意味し、倉庫及び、土地(平面駐車場)の賃貸面積を含まず、賃貸借契約書に表示されているものを記載しています。
- (注9) 稼働率(総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合)については、小数点第3位以下を四捨五入して記載しています。
- (注10) 物件毎のテナント数の単純合計を記載しています。
- (注11) 第8期以降に取得予定の(仮称)通利PARCOは、ポートフォリオに含まれていません。
- (注12) テナントである株式会社ケーヨー(賃貸面積3,664.48㎡)が平成17年1月5日付で賃貸借契約を解約する旨の通知(同年2月末日の退店申込み)を受領しています。

ポートフォリオの成長シナリオ

資産規模は第1期(平成14年8月期)末に4物件、440億円(総資産額ベース)でしたが、本募集後には28物件、約2,738億円^(注)と拡大する予定です。

また、中長期的には、総資産額4,000億円規模のポートフォリオを目指します。



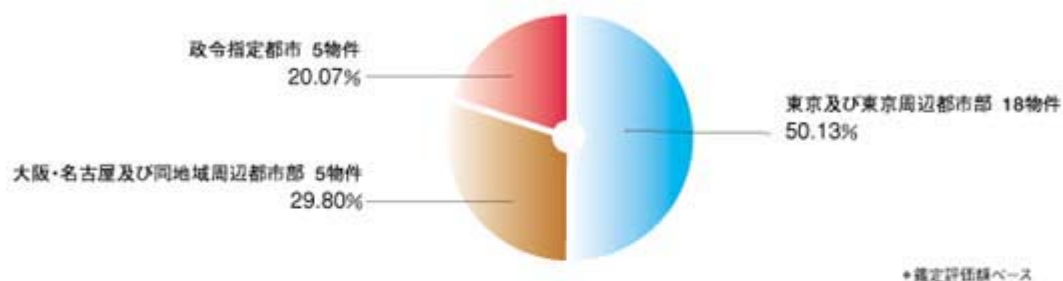
- (注) 第5期末時点の総資産額に第8期取得資産及び第7期取得予定資産の併せて8物件の取得(予定)価格を加算した概算数値です。ただし、第8期以降取得予定の(仮称)通利PARCOは含まれていません。

PORTFOLIO OVERVIEW

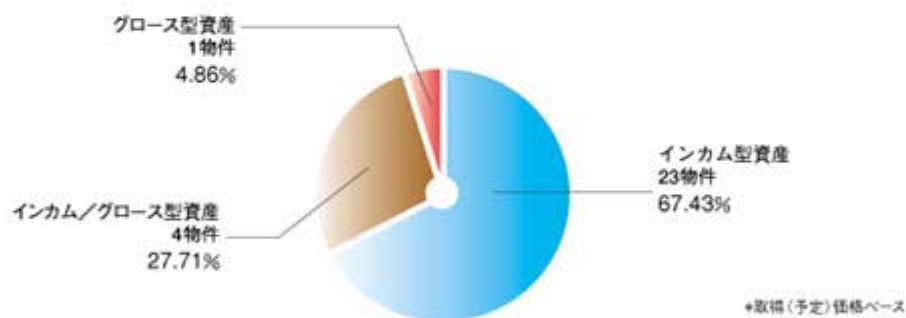
ポートフォリオの概要

下記のグラフは、本書の日付現在保有している物件及び取得を予定している物件全体のポートフォリオの概要を記載したものです。ただし、第8期以降に取得予定の(仮称)浦和PARCOは含まれていません。

地域分散



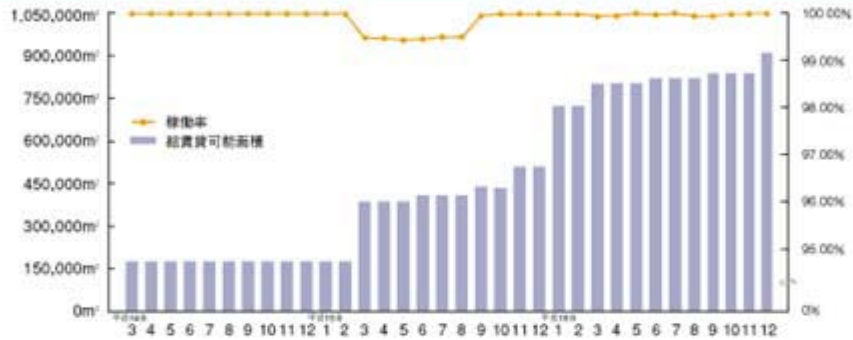
投資スタイルの分散



テナント分散状況

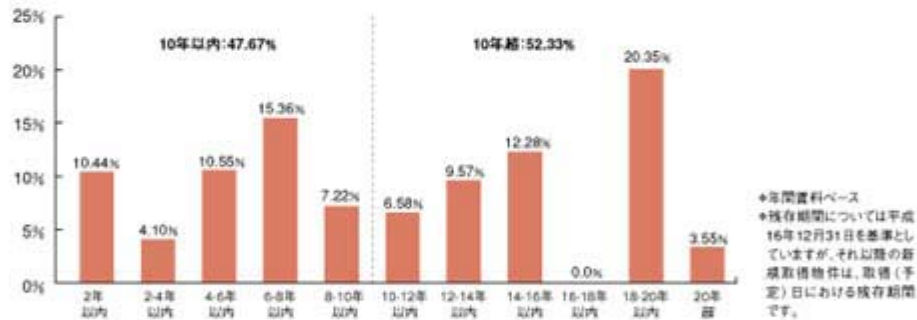


総賃貸可能面積と稼働率の推移^(注)



(注) 各月末における本投資法人がその時点で保有していた物件の総賃貸可能面積の合計及び稼働率の推移です。

賃貸借契約残存期間



保有物件の選択と集中





第6期取得資産及び取得予定資産

都心型商業店舗ビル

New PORTFOLIO



UM-5 北青山8953ビル 8953 Kita Aoyama Building



1. 物件概要

所在地：東京都港区北青山三丁目14番8号

地積：351.37㎡

延床面積：494.19㎡

階数：地下1階付2階建

建築時期：平成17年1月12日

主なテナント：NEWS、ベストプライダル

北青山8953ビル周辺図



2. 商圏の概要

東京メトロ千代田線、半蔵門線、銀座線の表参道駅から約350mの場所に位置しています。

青山通りと表参道に囲まれたエリアは、ファッションビルやビューティサロン、レストラン等、中小規模の店舗が多く立ち並んでおり、日本でも有数のファッション地域となっています。新規の出店も計画されており、周辺では、旧紀国屋インターナショナル跡地の開発が計画されています。



NEXT 館

(注) 本図は、設計図書をもとに竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

コリーヌ 館



UM-6 自由が丘8953ビル (NEXT館+コリーヌ館) 8953 Jiyugaoka Building

(取得予定資産)



1. 物件概要

<NEXT館>

所在地：東京都目黒区自由が丘二丁目126番3他(登記簿)

地積：555.78㎡

延床面積：1,445.20㎡

階数：地下1階付3階建

建築時期：平成17年3月31日(竣工予定)

主なテナント：NEXT

<コリーヌ館>

所在地：東京都目黒区自由が丘二丁目9番19号

地積：284.56㎡

延床面積：521.66㎡

階数：地下1階付2階建

建築時期：昭和59年6月15日

主なテナント：シュール自由が丘

自由が丘8953ビル周辺図



2. 商圏の概要

東急東横線自由が丘駅から約350mの場所に位置しています。

優良な住宅地を後背地として成長した自由が丘は、高質な生活感覚にマッチした雑貨店舗や主婦向き店舗が集積されており独自のテイストを有しています。



US-4 ビックカメラ立川店 Bic Camera Tachikawa



2.商圏の概要

多摩エリアのターミナル駅となるJR立川駅北口から徒歩約1分の場所に位置しています。JR立川駅にはJR中央本線、南武線及び青梅線の各線並びに多摩都市モノレールが結節しています。JR立川駅周辺及び多摩エリアでの競合店として、ヨドバシカメラ八王子店、さくらや聖蹟桜ヶ丘店及びヤマダ電機テックランド立川店の3店舗があります。また、商圏5km圏に立地する郊外型家電量販店として、石丸電気ビックワン及びヤマダ電機テックランド府中店を含めた5店舗があります。

1.物件概要

所在地：(本館)東京都立川市曙町二丁目12番2号
(別館)東京都立川市曙町二丁目14番7号
地積：(全体敷地)2,858.13㎡
(本館)2,194.51㎡
(別館)663.62㎡
延床面積：(本館)19,354.92㎡
(別館)1,628.51㎡
階数：(本館)地下2階付8階建
(別館)地下2階付3階建
建築時期：昭和45年8月14日
主なテナント：ビックカメラ

ビックカメラ立川店周辺図



開 発 型 物 件

稀少性の高い優良物件取得方法の一つとして
開発型物件にも取り組んでいます。

(仮 称) 浦 和 P A R C O Urawa PARCO

さいたま市の施行する「浦和駅東口駅前地区第二種市街地再開発事業」に基づき、浦和駅前約 2.8ヘクタールの区域に、駅前交通広場(ロータリー)、市民広場、図書館、公共地下駐車場などを整備し、その中核施設として購入対象である商業施設の建設が予定されています。



(注) 本図は、設計図書をもとに竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

物 件 概 要

所 在 地：埼玉県さいたま市浦和区東高砂町13

地 積：全体11,222.09㎡うち取得(予定)資産7,961.74㎡

延床面積：全体108,173.72㎡うち取得(予定)資産56,306.80㎡

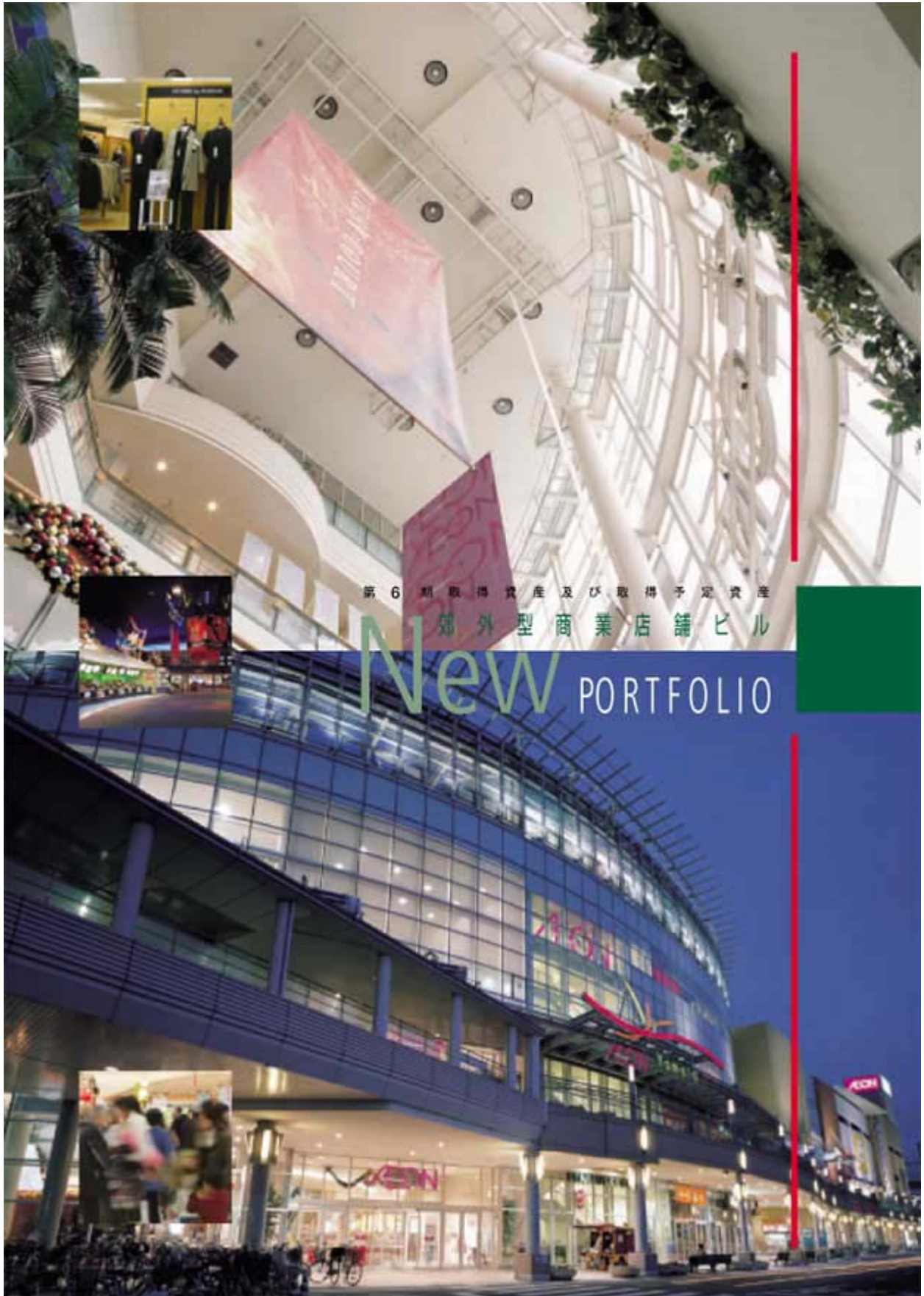
階 数：地下4階付10階建(信託建物は地下1階から地上7階部分(一部地下2階部分を含みます。))

建築時期：平成19年9月30日(竣工予定)

主なテナント：パルコ

(仮 称) 浦 和 P A R C O 周 辺 図





第 6 期 取 得 資 産 及 び 取 得 予 定 資 産

郊 外 型 商 業 店 舗 ビル

New PORTFOLIO



SM-3 ワンダーシティ WONDER CITY

(取得予定資産)



2.商圏の概要

名古屋鉄道犬山線小田井駅、名古屋市営地下鉄鶴舞線小田井駅、名古屋市営地下鉄城北線小田井駅より徒歩7分の場所に位置しています。また、国道302号線(名古屋環状2号線)及び県道451号線(名古屋外環状線)に接しています。

商圏5km圏内に立地する店舗面積10,000㎡以上の店舗として、ジャスコ名古屋店、アピタ名古屋北店、ダイエー上飯田店、名銀パレ百貨店館跡西春店及びヨシヅヤ館跡店の5店があります。

1.物件概要

所在地：愛知県名古屋市西区二方町40番
地 積：106,393.11㎡

<①ワンダーシティ本棟>

延床面積：54,054.47㎡

階 数：5階建

建築時期：平成6年3月3日

主なテナント：ジャスコ

<②ワンダースクエア棟>

延床面積：10,805.00㎡

階 数：平屋建

建築時期：昭和47年3月7日

主なテナント：ケーヨーD2、スポーツオーソリティ

<その他>

延床面積：9,775.65㎡

主なテナント：いまじん

ワンダーシティ周辺図





SS-12 板橋サティ Itabashi SATY



2.商圏の概要

東武東上線東武練馬駅の駅前に位置しています。
商圏3km圏内で店舗面積が10,000㎡以上の大型店舗としては、イズミヤ板橋店、ダイエー西台店があり、同圏外ではありますが近接する大型店舗として地域内最大の店舗面積を有する西友LIVIN光が丘(光が丘IMA)があります。

1.物件概要

所在地：東京都板橋区徳丸二丁目6番1号
 地積：全体29,754.31㎡のうち
 取得資産15,458.09㎡
 延床面積：全体72,253.88㎡
 専有面積：全体63,616.77㎡のうち
 取得資産32,851.33㎡
 階数：地下1階付8階建
 建築時期：平成12年5月17日
 主なテナント：サティ

板橋サティ周辺図





SS-13 イオン大和ショッピングセンター AEON Yamato Shopping Center



1. 物件概要

所在地：神奈川県大和市下鶴間一丁目2番6号
 地積：35,821.79 m²
 延床面積：85,226.68 m²
 階数：地下1階付5層建
 建築時期：平成13年11月27日
 主なテナント：ジャスコ

2. 商圏の概要

国道246号線(大和厚木バイパス)、国道467号線及び東名高速道路に近接し、また小田急江ノ島線鶴間駅より徒歩7分の場所に位置しています。大和オークシティ内にあり、隣接してイトーヨーカドー大和鶴間店が共同出店しています。それ以外に商圏3km圏内に立地する店舗面積10,000m²以上の店舗として、つきみ野サティ及び中央林間とうきょうの2店があります。

イオン大和ショッピングセンター周辺図





SS-14 西友ひばりヶ丘店 SEIYU HIBARIGAOKA

(取得予定資産)



2.商圏の概要

西武池袋線ひばりヶ丘駅から徒歩1分の場所に位置しています。また、所沢街道、新青梅街道、青梅街道及び富士街道の至近に立地しています。

商圏3km圏内に立地する店舗面積10,000㎡以上の店舗として、西友LIVIN田無店、ひばりヶ丘パルコ及びイトーヨーカドー東久留米店の3店があります。

1.物件概要

所在地：東京都西東京市住吉町三丁目9番8号

地積：3,967.14㎡

延床面積：19,070.88㎡

階数：地下1階付6階建

建築時期：昭和53年10月31日

主なテナント：西友

西友ひばりヶ丘店周辺図





SS-15 戸畑サティ Tobata SATY

(取得予定資産)



2. 商圏の概要

JR鹿児島本線戸畑駅の南口駅前広場に隣接し、徒歩1分の場所に位置しています。
 商圏3km圏内に立地する店舗面積10,000㎡以上の大型複合ショッピングセンターとして、サンリブ若松があります。

1. 物件概要

所在地：福岡県北九州市戸畑区汐井町2番2号

地積：39,682.40㎡

延床面積：93,258.23㎡

(店舗) 53,272.67㎡

(駐車場) 39,985.56㎡

階数：(店舗) 5階建

(駐車場) 6階建

建築時期：平成11年2月16日

主なテナント：サティ

戸畑サティ周辺図





■ UM-1 博多リバレイン/イニミニマモ

所在地：福岡県福岡市博多区下川端町3番1号
 地 積：15,932.95m²
 延床面積：全体面積 151,595.91m²、専有面積 42,746.89m²
 階 数：地下4階付13階建
 建築時期：平成10年12月24日
 主なテナント：IDC大塚家具、ルイ・ヴィトン、グッチ



■ UM-2 南青山8953ビル

所在地：東京都港区南青山五丁目8番5号
 地 積：561.94m²
 延床面積：1,727.24m²
 階 数：地下1階付3階建
 建築時期：平成14年3月12日
 主なテナント：ヒューゴ・ボス



■ UM-3 原宿フェイス8953ビル

所在地：東京都渋谷区神宮前二丁目32番5号
 地積：371.46㎡
 延床面積：1,575.26㎡
 階数：地下1階付6階建
 建築時期：昭和60年3月27日
 主なテナント：ディーゼル・ジャパン



■ UM-4 エスキス表参道

所在地：東京都渋谷区神宮前五丁目10番1号
 地積：1,455.81㎡
 延床面積：7,257.31㎡
 階数：地下2階付5階建
 建築時期：昭和57年1月25日
 主なテナント：シャネル、イヴ・サン・ローラン、グッチ



■ SM-1 ならファミリー

所在地：奈良県奈良市西大寺東町二丁目4番1号
 地積：28,299.53㎡
 延床面積：115,707.41㎡
 階数：地下2階付7階建
 建築時期：平成4年11月12日、同5年4月30日
 主なテナント：近鉄百貨店、ジャスコ



■ SM-2 あびこショッピングプラザ

所在地：千葉県我孫子市我孫子字北飯塚142番1他
 地積：22,694.35㎡
 延床面積：55,393.77㎡
 階数：地下1階付6階建
 建築時期：平成6年10月25日
 主なテナント：イトーヨーカドー



■ US-1 大阪心斎橋8953ビル

所在地：大阪府大阪市中央区南船場三丁目4番12号
 地積：1,818.67㎡
 延床面積：14,014.86㎡
 階数：地下2階付10階建
 建築時期：平成11年1月22日
 主なテナント：東急ハンズ



■ US-2 代官山8953ビル

所在地：東京都渋谷区恵比寿西一丁目35番17号
 地積：312.46㎡
 延床面積：622.49㎡
 階数：地下1階付2階建
 建築時期：平成3年3月1日
 主なテナント：オンワード樺山



■ US-3 エクス表参道 アネックス

所在地：東京都渋谷区神宮前五丁目1番17号
 地積：289.48㎡
 延床面積：573.94㎡
 階数：地下1階付3階建
 建築時期：平成9年3月11日
 主なテナント：エルエスモード



■ SS-1 仙台中山ショッピングセンター

所在地：宮城県仙台市泉区南中山一丁目35番40号、57号、5号
 地積：86,424.18㎡
 延床面積：43,343.55㎡
 階数：4階建等
 建築時期：平成7年10月23日、同9年4月9日、同11年11月2日
 主なテナント：ジャスコ



■ SS-2 エ斯巴川崎

所在地：神奈川県川崎市川崎区小田栄二丁目1番、2番
 地積：34,381.56㎡
 延床面積：50,795.60㎡
 階数：6階建
 建築時期：平成12年5月31日
 主なテナント：イトーヨーカドー



■ SS-3 ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター

所在地：神奈川県茅ヶ崎市茅ヶ崎三丁目5番16号
 地積：27,567.20㎡
 延床面積：63,008.00㎡
 階数：5階建
 建築時期：平成12年10月13日
 主なテナント：ジャスコ



■ SS-4 イトーヨーカドー鳴海店

所在地：愛知県名古屋市長区浦里三丁目232
 地積：21,320.60㎡
 延床面積：47,442.30㎡
 階数：地下1階付4階建
 建築時期：平成9年8月11日
 主なテナント：イトーヨーカドー



■ SS-5 イトーヨーカドー八柱店

所在地：千葉県松戸市日暮一丁目15番8他
 地積：8,225.17㎡
 延床面積：21,308.78㎡
 階数：地下1階付3階建他
 建築時期：昭和57年10月5日、同年9月30日
 主なテナント：イトーヨーカドー



■ SS-6 イトヨーカドー上福岡東店

所在地：埼玉県上福岡市大塚二丁目1番30号
 地積：40,280.18㎡
 延床面積：26,951.11㎡
 階数：3階建
 建築時期：平成11年8月24日
 主なテナント：イトヨーカドー



■ SS-7 イトヨーカドー錦町店

所在地：埼玉県蕨市錦町一丁目12番1号
 地積：34,632.74㎡
 延床面積：72,957.52㎡
 階数：4階建
 建築時期：平成15年11月6日
 主なテナント：イトヨーカドー



■ SS-8 イオン東浦ショッピングセンター

所在地：愛知県知多郡東浦町大字鯉川字東栄町62番1地
 地積：86,320.55㎡
 延床面積：100,457.69㎡
 階数：4階建
 建築時期：平成13年7月18日
 主なテナント：ジャスコ



■ SS-9 イオン香椎浜ショッピングセンター

所在地：福岡県福岡市東区香椎浜三丁目12番1号
 地積：67,370.21㎡
 延床面積：102,936.41㎡
 階数：4階建
 建築時期：平成15年11月20日
 主なテナント：ジャスコ



■ SS-10 イオン札幌苗穂ショッピングセンター

所在地：北海道札幌市東区東苗穂二条三丁目1番1号
 地積：59,624.27㎡
 延床面積：66,638.92㎡
 階数：5階建
 建築時期：平成15年6月12日
 主なテナント：ジャスコ



■ SS-11 イトヨーカドー綱島店

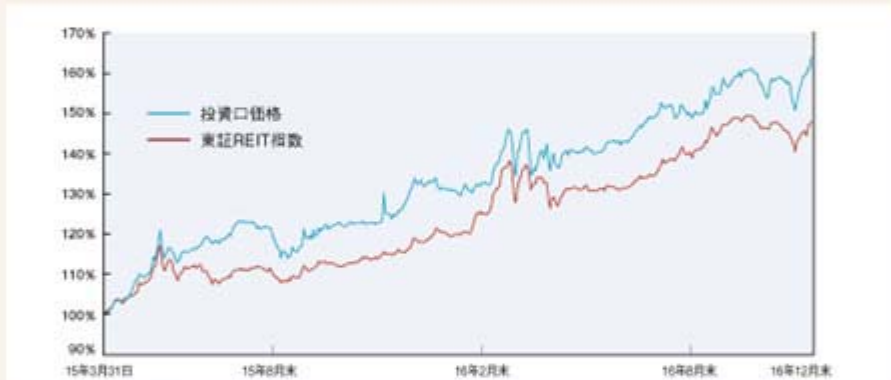
所在地：神奈川県横浜市港北区綱島西二丁目8番1号
 地積：5,043.40㎡
 延床面積：16,549.50㎡
 階数：地下1階付4階建
 建築時期：昭和57年3月5日
 主なテナント：イトヨーカドー

投資口価格の推移



(注) 投資口価格データは終値ベースで表記しております。

東証REIT指数との比較



(注1) 東京証券取引所が、東証REIT指数の公表を開始した平成15年3月31日の本投資法人投資口の終値及びインデックスをそれぞれ100%として推移を記載しております。
(注2) 平成16年12月30日までの情報を記載しております。

TOPIXとの比較



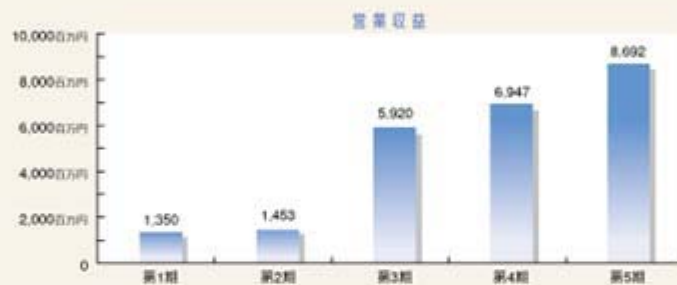
(注1) 本投資法人が東京証券取引所に上場した平成14年9月12日の本投資法人投資口の終値及びインデックスをそれぞれ100%として推移を記載しております。
(注2) 平成16年12月30日までの情報を記載しております。

決算ハイライト

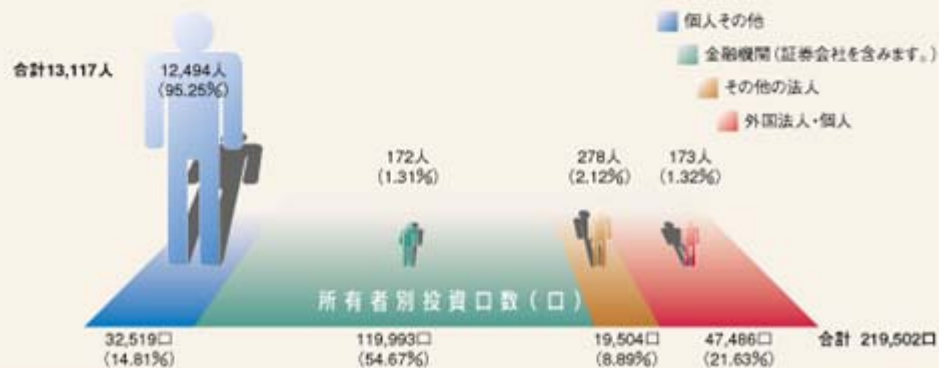
	第1期 平成14年8月期	第2期 平成15年2月期	第3期 平成15年8月期	第4期 平成16年2月期	第5期 平成16年8月期
営業収益	1,350百万円	1,453百万円	5,920百万円	6,947百万円	8,692百万円
営業利益	841百万円	914百万円	2,572百万円	2,870百万円	3,471百万円
経常利益	696百万円	757百万円	2,303百万円	2,581百万円	3,175百万円
当期純利益	694百万円	756百万円	2,302百万円	2,580百万円	3,172百万円
1口当たり分配金	13,252円	14,438円	15,095円	16,918円	14,452円
1口当たりFFO ^(注) (Funds from Operations)	18,696円	20,067円	20,629円	24,007円	21,273円

(注)記載した指標は以下の方法により算定しております。なお、第1期は平成14年3月13日より運用を開始したため実質的な運用日数は172日、第2期は会計計算期間181日、第3期は会計計算期間184日、第4期は会計計算期間182日、第5期は会計計算期間184日です。

1口当たりFFO (当期純利益+減価償却費+その他不動産関連償却) / 発行済投資口数



所有者別投資主数 平成16年8月末現在



財務戦略

基本戦略

- 健全な負債比率の維持と金利上昇に対するリスクヘッジ
- 資金調達先の多様化
- 借入れの無担保化の推進
- テナント敷金・保証金の有効活用

格付取得

本投資法人は財務戦略の一環として、本書の日付現在で以下の格付を取得しております。

格付機関	発行体格付	アウトlook	債券格付 ^(注)
Moody's ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク	A2	安定的	A2
S&P スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・ サービス	長期：A+	安定的	A
	短期：A-1	安定的	
R&I 株式会社格付投資情報センター	長期優先債務：AA-	—	AA-

(注) 平成17年2月9日発行の無担保投資法人債に係るものです。

投資法人債の発行

本投資法人は、資金調達手段の多様化の一環として、平成17年1月11日付で以下の国内無担保投資法人債発行の包括決議を行い、機動的かつ資本市場に軸足を置いた長期資金調達手段を確保しました。

発行総額	1,000億円以内
発行時期	平成17年1月12日より平成18年1月11日までの間
担保・保証	投資法人債について物上担保及び保証は付さず、また特に留保する資産はない

上記包括決議に基づき、以下の投資法人債を発行しました。

銘柄	発行年月日	償還期限	発行総額	利率
第1回無担保投資法人債	平成17年2月9日	5年	200億円	年0.74%
第2回無担保投資法人債	平成17年2月9日	10年	150億円	年1.73%

運用会社の概要

本投資法人は、資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社と資産運用委託契約を締結し、その資産の運用に係る業務を委託しています。

沿革

- 平成12年11月15日 エム・シー・アセットマネジメント株式会社設立
- 平成12年12月8日 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社へ社名変更
- 平成13年1月27日 宅地建物取引業者免許取得(免許証番号東京都事(1)第79372号)
- 平成13年4月5日 投資信託委託業者に係る業務認可(認可番号内閣総理大臣第6号)取得
- 平成14年6月5日 コンサルティング業務、委託代行業務に係る兼業承認(承認番号金監第2161号)取得

機構



株主構成

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