

平成 14 年 3 月期 (平成 13 年 5 月 11 日～平成 14 年 3 月 31 日) 決算短信

平成 14 年 5 月 27 日

ファンド名 **ジャパンリアルエステイト投資法人** 上場取引所 東証
 コード番号 8952 (URL <http://www.j-re.co.jp>) 本社所在都道府県 東京都
 問合せ先 運用会社名 ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社
 責任者役職名・氏名 企画部長 山中 拓郎 TEL (03) 3211 - 7921
 決算役員会開催日 平成 14 年 5 月 27 日

1.平成 14 年 3 月期の運用、資産の状況(平成 13 年 5 月 11 日～平成 14 年 3 月 31 日)

(1) 運用状況 (金額は百万円未満を切捨て)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期利益	
14年3月期	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
	6,492	-	2,961	-	2,405	-	2,403	-

	1口当たり 当期利益	純資産総額 当期利益率	<参考> (年換算値)	総資本 経常利益率	<参考> (年換算値)	営業収益 経常利益率
14年3月期	円	%	%	%	%	%
	14,983	2.9	(5.2)	2.0	(3.6)	37.0

(注) 平成 14 年 3 月期の計算期間は平成 13 年 5 月 11 日から平成 14 年 3 月 31 日までの 325 日間ですが、資産運用を開始してからの実質的な資産運用期間は平成 13 年 9 月 10 日から平成 14 年 3 月 31 日までの 203 日間であります。1口当たり当期利益は、上記の実質的な資産運用期間の日数による加重平均(160,400口)により算出してあります。なお、期末発行済投資口数は160,400口であり、期末1口当たり当期利益は上記の金額と同額となります。会計処理の方法の変更 無
 営業収益、営業利益、経常利益、当期利益におけるパーセンテージは対前期増減率ですが、当期は第1期であるため該当がありません。
 純資産総額当期利益率、総資本経常利益率の算定においては、実質的に資産運用を開始した時点(平成13年9月10日)を期首とみなし、期首と期末の純資産総額、総資本の平均値をそれぞれ使用してあります。
 年換算値 = 当該計算期間の数値 / 実質的な資産運用期間日数 (203日) × 365日 (年間日数)

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり利益 超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	期末純資産 分配率
14年3月期	円	百万円	円	円	%	%
	14,983	2,403	0	-	99.9	2.9

(注) 配当性向は小数点第1位未満を切捨てて表示しております。

(3) 財政状態

	総資産	純資産総額	純資産総額比率	1口当たり純資産額
14年3月期	百万円	百万円	%	円
	161,809	83,663	51.7	521,591

(注) 期末発行済投資口数 平成 14 年 3 月期 160,400 口

2.平成 14 年 9 月期の運用状況の予想(平成 14 年 4 月 1 日～平成 14 年 9 月 30 日)

	営業収益	経常利益	当期利益	1口当たり 分配金	1口当たり利 益超過分配金
14年9月期	百万円	百万円	百万円	円	円
	7,700	2,800	2,800	12,400	0

(参考) 1株当たり予想当期利益 12,400円

(注) 当該予想は添付資料の「第2期(平成14年4月1日～平成14年9月30日)運用状況の予想の前提」により算出したものであり、状況の変化により、実際の営業収益、経常利益、当期利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

1. ファンドの関係法人

後記 54 ページ「ファンドの関係法人について」を参照ください。

2. 運用方針及び運用状況

a 運用方針

後記 56 ページ「ファンドの運用ならびに分配に関する基本方針」をご参照ください。

b 運用状況

(1) 投資法人の設立と上場

当投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、ジャパンリアルエステイトマネジメント株式会社を設立企画人として平成 13 年 5 月 11 日に出资额 2 億円で設立され、平成 13 年 9 月 10 日より東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場されております。(銘柄コード 8952)
当投資法人は、上場に際して 160,000 口の投資口の発行により約 810 億円の資金を調達し、この出资额及び設立時の出资额並びに借入金 240 億円と併せて資産運用を開始致しました。

(2) 運用の実績

物件の取得及び運営管理

(イ) 上場時の新投資口発行届出目論見書に記載された取得予定資産

平成 13 年 9 月 10 日、新投資口発行届出目論見書に記載された取得予定資産として記載された 20 物件のうち、名古屋広小路ビルディングをはじめとする 5 物件(29,534 百万円、取得価格の合計)を、また、同月 25 日には、三菱総合研究所ビルディングをはじめとする 15 物件(63,311 百万円、取得価格の合計)を取得し、運用を開始いたしました。これら 20 物件は、当投資法人の投資信託委託業者であるジャパンリアルエステイトマネジメント株式会社の株主である三菱地所株式会社、東京海上火災保険株式会社、第一生命保険相互会社及びこれらの関係者が保有していた、各地域でも競争力を持った物件を中心としたものであり、これら 20 物件の取得により、優れた地域分散及びテナント分散を図った当投資法人の運用資産の基盤が築かれました。なお、上記 20 物件の中で、1 棟全体の所有権ではなく、その共有持分もしくは区分所有部分のみの取得にとどまっておりました物件の内、浦和第一生命同和火災ビルについては、平成 13 年 10 月 11 日に残りの区分所有権を取得(1,342 百万円、取得価格、以下同様とする)し、また、御堂筋ダイワビルについては、平成 14 年 2 月 28 日に残りの共有持分等を取得(7,380 百万円)し、これらの各ビル 1 棟全体を当投資法人の保有とすることにより当該物件の資産価値の向上を図りました。

(ロ) 追加取得した物件

一方、平成 13 年 9 月 11 日、米国で同時多発テロが発生し、米国経済が一時的な後退局面に入ったことの影響等により、日本経済は全般として、一層低迷の様相を強めてまいりましたが、これにより、本邦企業では、資産圧縮の流れが加速され、不動産流通市場では、これらの企業からのオフィスビルの売却情報が散見されました。

このような環境の下、当投資法人では多数の物件売却情報に対し、入念な調査を実施のうえ、当投資法人全体としての収益の安定性と期待利回り等総合的な見地から価格を決定し、物件を取得してまいりました。

その結果、平成13年11月30日に渋谷クロスタワー（34,600百万円）、平成13年12月20日に京都四条河原町ビル^注（2,650百万円）、平成14年1月28日にエリクソン新横浜ビル（3,000百万円）、平成14年2月28日には金沢パークビルの共有持分（2,880百万円、共同事業者権利割合55.12762%）を取得しました。

上記の取得活動の結果、当投資法人が保有する資産は、平成14年3月31日時点でオフィスビル24物件、取得価格の総額144,697百万円、総賃貸可能面積201,884㎡（約6.1万坪）、テナント総数328となりました。また、取得した物件の競争力の高さに加え、計画的な運営管理を実施した結果、期中を通しての稼働率は概ね94%（期末時点の稼働率：94.0%）を維持することができました。

注：当ビルの名称は、平成14年6月1日をもって住友生命京都河原町通ビルから京都四条河原町ビルに変更されます。

資金の調達

前述の物件の取得においては、その取得資金の一部を借入金にてまかなっておりますが、その実施に当たっては、当投資法人の財務上の指針に則り、資金調達コストの低減化を実現するべく、複数の適格機関投資家と交渉の上、決定してまいりました。平成14年3月31日時点の借入金は、総額640億円（内、長期借入金は240億円）となっております。また、今後の資金調達手段の多様化のため、平成14年2月14日にはスタンダード＆ア－ズ社から「長期発行体格付けA+、短期発行体格付けA-1、アウトルックは安定的」、また、平成14年3月15日にはムーディーズ・インベスターズ・サービス社から「発行体格付けA2、アウトルックは安定的」をそれぞれ取得しております。

なお、平成14年3月29日、当投資法人では、借入金の一部に対する返済又は不動産等資産の取得のための資金調達を目的として公募による65,000口の投資口の追加発行を決議し、この追加発行により平成14年5月8日に約308億円の資金を調達致しました。

(3) 運用の実績

上記のような運用の結果、当期の実績として、営業収益6,492百万円、営業利益2,961百万円、また、借入金に係る支払利息の支払い、及び投資証券の東京証券取引所への上場に伴う公募・上場費用等を控除した経常利益は2,405百万円、当期利益は2,403百万円を計上いたしました。分配金につきましては、当投資法人では、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は、14,983円となりました。

c 次期の見通し

(1) 運用全般に関する見通し

今後の不動産市場は、需要面では、日本経済の回復の兆しが見えない中、企業のオフィス面積の縮小、事務所の統合等の動きが続くことが懸念され、また、供給面では、首都圏において、単年度の供給面積としては過去最大のオフィス床面積が供給されるという、いわゆる2003年問題があり、オフィスビル市況の軟化とともに、稼働率の高まるオフィスビルと、空室率の高まるオフィスビルが並存する二極化が進展するものと予想されます。このため、さらに強まると思われる企業の資産の圧縮の動きから、多数のオフィスビルの売却情報が引き続き市場に出

てくることも予想されます。このような認識の下、当投資法人では、収益力とその安定性の向上のため、以下の方針で物件の取得に臨みます。

情報の早期入手を図るべく、既存の物件情報ルートをさらに強固なものにし、また、新規ルートの開拓につとめてまいります。

取得にあたっては、平成 14 年 3 月期と同様、経済的、物理的及び権利関係等の法的な調査・検討を更に入念に行い、物件の選別をしております。特に構造については、新耐震基準に適合もしくはそれと同等以上とし、また、設備についても、中長期的に競争力を維持できると想定される物件を対象とします。

物件の所在地域別保有割合の目安は、当投資法人の取得の指針に則り、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県（以下併せて「首都圏」といいます。）に所在する物件を 60～70%、その他の地方都市に所在する物件を 30～40%として運用することを目安としますが、今後のオフィス需要の動向如何によっては、一時的に上記の保有割合から乖離して、首都圏の比率を高めて取得する可能性もあります。

なお、取得に伴う資金の調達については、物件取得の時期が確定できないことから、取得時点では、短期借入金を原則とし、その後、資本市場動向を見据えながら、投資法人債の発行を含め、多様な資金調達手段を選択してまいります。

一方、物件の運営管理につきましては、前述の通りオフィス市況の軟化が予想され、当投資法人においても、賃貸事業収入の増加は厳しい状況が予想されます。また、一部の物件では、入居率の下がる可能性もあります。この事態に備え、当投資法人では、以下の方針で、運営管理をしております。

既存テナントとの信頼関係の強化

当投資法人では、平成 14 年 3 月 31 日時点で 6 社に不動産管理業務を委託しております。これらのほとんどは、当投資法人の取得以前からそれぞれ物件の管理を行ってきており、既にテナントとの信頼関係を築いております。この関係をさらに強固なものにすることにより、テナントニーズの先取りをするなど、テナントの満足度を高め、転出の抑制に努めます。

空室の早期解消

空室のある物件については、当該物件の不動産管理会社と協力し、当該物件の立地、特徴にあわせて、適切なテナント候補を絞り、積極的に働きかけることで、空室の早期解消に努めてまいります。なお、既存テナントに対しても、オフィス面積への追加需要を掘り起こしてまいります。

賃貸借契約の定期借家契約化、契約期間の長期化

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

運営管理コストの削減

運営管理コストについては、6 社の不動産管理会社間に健全な競争原理を導入し、管理体制・コストの見直しを実施することにより、期末時点で保有する物件に関して、不動産管理会社へ支払う管理業務費を、取得後 3 年以内に 10%削減してまいります。

(2) 次期の業績の見通し

第2期(平成14年4月1日～平成14年9月30日)の運用状況につきましては、営業収益7,700百万円、経常利益2,800百万円、当期利益2,800百万円、1口当たり分配金12,400円を見込んでおります。なお、この見通しの前提条件につきましては、6ページ記載の「第2期(平成14年4月1日～平成14年9月30日)運用状況の予想の前提」をご覧ください。

また、第3期(平成14年10月1日～平成15年3月31日)の運用状況につきましては、6ページ記載の「第2期(平成14年4月1日～平成14年9月30日)運用状況の予想の前提」がそのまま推移したと想定した場合、営業収益7,800百万円、経常利益3,000百万円、当期利益3,000百万円、1口当たり分配金13,600円となります。

なお6ページの「第2期(平成14年4月1日～平成14年9月30日)運用状況の予想の前提」に記載されている通り、当投資法人では、以下の物件を決算日以後、平成14年5月31日に取得することを決定しております。

MD神田ビル

【取得の概要】

取得資産	: 不動産(土地・建物の所有権)
取得価額	: 9,520百万円
取得日	: 平成14年5月31日

【取得資産の概要】

所在地(住居表示)	: 東京都千代田区神田美土代町9番1号
用途	: 事務所
敷地面積	: 1,085.83 m ²
建物延床面積	: 8,185.11 m ² (附属建物 112.19 m ² を含む)
構造	: 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 10階建
建築時期	: 平成10年2月
テナントの総数	: 3
総賃貸可能面積	: 6,334 m ²
総賃貸面積	: 6,334 m ²
稼働率	: 100%

(注)上記のテナントの総数、総賃貸面積、総賃貸可能面積及び取得予定日の稼働率は、取得予定日(平成14年5月31日)における見込み数値を記載しております。また、数値は、売主から提供を受けたデータに基づいております。

第 2 期（平成 14 年 4 月 1 日～平成 14 年 9 月 30 日）運用状況の予想の前提

計算期間	平成 14 年 4 月 1 日～平成 14 年 9 月 30 日（183 日） （参考）第 1 期の実質の計算期間は、資産運用を開始した平成 13 年 9 月 10 日より平成 14 年 3 月 31 日までの 203 日でした。
保有物件	平成 14 年 3 月 31 日現在保有している 24 物件及び取得が確定している「MD 神田ビル」（平成 14 年 5 月 31 日取得予定）の合計 25 物件を前提としています。 なお、実際にはその他の物件の取得、処分により変動する可能性があります。
発行投資口数	平成 14 年 3 月 31 日現在の発行済投資口数 160,400 口に、平成 14 年 5 月 7 日に払込みが完了した 65,000 口を加え、平成 14 年 9 月 30 日現在の発行済投資口数を 225,400 口としています。
有利子負債比率	平成 14 年 5 月 7 日に払込みが完了した新投資口発行による調達資金等の一部を短期借入金返済に充てる予定としています。平成 14 年 9 月 30 日現在の総資産有利子負債比率は 30%程度となる前提としています。
営業費用	保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上いたしますが、計算期間の属する年内に不動産等の新規取得にかかり、譲渡人との間で固定資産税等の精算金（いわゆる「固定資産税相当額」）が発生する場合は、当該精算金は当該不動産等の取得原価に算入するため、当該計算期間の費用には計上されません。 一方、平成 13 年中に取得した不動産等 22 物件にかかる固定資産税相当額は、第 1 期においては費用に計上しませんでした。第 2 期以降においては、当該計算期間に対応する賦課決定税額を賃貸事業費用に計上いたします。
分配金の額	利益の金額を限度とし、且つ、配当可能所得の金額の 90%に相当する金額を超える額を分配する前提としております。なお、利益を超える金銭の分配は行わない前提としております。

3. 財務諸表等

(1) 財務諸表

1. 貸借対照表

(単位：千円)

科 目	第 1 期 (平成 14 年 3 月 31 日現在)		構成比 %
	金	額	
資産の部			
流動資産			
現金及び預金		4,542,693	
信託現金及び信託預金		10,781,217	
営業未収入金		59,274	
未収消費税等		714,493	
その他の流動資産		64,361	
流動資産合計		16,162,039	10.0
固定資産			
1. 有形固定資産			
建物	21,075,829		
減価償却累計額	454,129	20,621,700	
構築物	156,812		
減価償却累計額	1,948	154,863	
機械及び装置	273,155		
減価償却累計額	14,591	258,563	
土地		41,755,392	
信託建物	24,338,078		
減価償却累計額	585,548	23,752,530	
信託構築物	105,777		
減価償却累計額	1,317	104,460	
信託機械及び装置	671,602		
減価償却累計額	42,470	629,132	
信託土地		57,858,757	
有形固定資産合計		145,135,400	89.7
2. 無形固定資産			
信託借地権		444,160	
その他の無形固定資産		453	
無形固定資産合計		444,614	0.3
3. 投資等			
差入敷金保証金		14,100	
長期前払費用		53,684	
投資等合計		67,784	0.0
固定資産合計		145,647,799	90.0
資産合計		161,809,838	100.0

(単位：千円)

科 目	第 1 期 (平成 14 年 3 月 31 日現在)	
	金 額	構成比
負債の部		%
流動負債		
営業未払金	259,616	
短期借入金	40,000,000	
未払金	291,225	
未払費用	154,556	
未払法人税等	1,331	
前受金	998,248	
その他流動負債	23,425	
流動負債合計	41,728,404	25.8
固定負債		
長期借入金	24,000,000	
預り敷金保証金	12,418,100	
固定負債合計	36,418,100	22.5
負債合計	78,146,504	48.3
出資の部		
出資総額		
出資総額	81,260,000	50.2
剰余金		
当期末処分利益	2,403,333	
(うち当期利益)	(2,403,333)	
剰余金合計	2,403,333	1.5
出資合計	83,663,333	51.7
負債・出資合計	161,809,838	100.0

2. 損益計算書

(単位：千円)

科 目	期 別	第 1 期		百分比
		自 平成 13 年 5 月 11 日 至 平成 14 年 3 月 31 日		
		金	額	%
經常損益の部				
営業損益の部				
1. 営業収益				
貸貸事業収入		6,427,133	6,492,518	100.0
その他貸貸事業収入		65,384		
2. 営業費用				
貸貸事業費用		2,859,570	3,530,762	54.4
資産運用報酬		389,449		
資産保管委託報酬		23,123		
一般事務委託報酬		123,590		
役員報酬		6,603		
その他営業費用		128,425		
営業利益				
営業外損益の部				
1. 営業外収益				
受取利息		2,035	2,848	0.0
その他営業外収益		812		
2. 営業外費用				
支払利息		241,562	559,567	8.6
新投資口発行費		121,149		
投資口公開関連費用		74,901		
創業費償却		90,497		
その他営業外費用		31,456		
經常利益			2,405,036	37.0
税引前当期利益			2,405,036	37.0
法人税、住民税及び事業税		1,738	1,702	0.0
法人税等調整額		36		
当期利益			2,403,333	37.0
当期未処分利益			2,403,333	

〔重要な会計方針〕

	第 1 期 〔 自 平成 13 年 5 月 11 日 至 平成 14 年 3 月 31 日 〕						
1．固定資産の減価償却の方法	<p>(1)有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 （主な耐用年数）</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>建物</td> <td>2～61年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～42年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～10年</td> </tr> </table> <p>(2)長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物	2～61年	構築物	10～42年	機械及び装置	3～10年
建物	2～61年						
構築物	10～42年						
機械及び装置	3～10年						
2．繰延資産の処理方法	<p>(1)創業費 支払時に全額費用計上しております。</p> <p>(2)新投資口発行費 支払時に全額費用計上しております。 なお、平成 13 年 9 月 10 日の一般公募による投資口の新規発行は、公募価額(引受人が募集期間中に投資家に販売する価格)と発行価額(引受人が買取る価額)が引受人の手取金分が異なる買取引受契約（所謂「スプレッド方式」）によっており、公募価額と発行価額を同額で設定する方式（所謂「従来方式」）の場合に生ずる引受手数料相当分（新投資口発行費用）は会計処理上、発生いたしません。 平成 13 年 9 月 10 日の一般公募による投資口の新規発行においては、公募価額と発行価額の差額は 2,940,000 千円でした。</p>						
3．収益及び費用の計上方法	<p>固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上しております。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は賃貸事業費用として計上せず、該当不動産等の取得価額に算入しております。</p>						
4．消費税等の処理方法	消費税等の会計処理は税抜方式によっております。						

〔注記事項〕

(貸借対照表関係)

第 1 期 (平成 14 年 3 月 31 日現在)	
1. 有形固定資産の減価償却累計額	
1,100,005 千円	
2. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。	
(単位：千円)	
担保資産	
預金	2,835,327
信託預金	10,387,807
建物	9,306,451
構築物	98,359
機械及び装置	26,973
土地	28,589,760
信託建物	23,316,041
信託構築物	95,098
信託機械及び装置	644,207
信託土地	56,632,407
信託借地権	444,160
合 計	132,376,595
担保を付している債務は次の通りです。	
(単位：千円)	
担保付債務	
短期借入金	40,000,000
長期借入金	24,000,000
合 計	64,000,000
3. 投資口 1 口当たりの純資産額	
1 口当たり	521,591 円
4. 最低純資産額	
50,000 千円	

(損益計算書関係)

		第 1 期	
		〔 自 平成 13 年 5 月 11 日 至 平成 14 年 3 月 31 日 〕	
1. 不動産賃貸事業損益の内訳		(単位 : 千円)	
A . 不動産賃貸事業収益			
賃貸事業収入			
賃料	4,571,648		
共益費	1,181,816		
駐車場収入	247,209		
その他賃貸収入	426,459	6,427,133	
その他賃貸事業収入			
解約違約金	51,789		
その他雑収入	13,595	65,384	
不動産賃貸事業収益合計		6,492,518	
B . 不動産賃貸事業費用			
賃貸事業費用			
管理業務費	915,168		
水道光熱費	493,412		
公租公課	4,146		
損害保険料	15,246		
修繕費	321,486		
減価償却費	1,100,005		
その他賃貸事業費用	10,103	2,859,570	
不動産賃貸事業費用合計		2,859,570	
C . 不動産賃貸事業損益(A - B)		3,632,948	

(リース取引関係)

第 1 期			
〔 自 平成 13 年 5 月 11 日 〕			
〔 至 平成 14 年 3 月 31 日 〕			
1.オペレーティング・リース取引 (貸主側)			
未経過リース料	1 年内		2,132,045 千円
	1 年超		13,278,205 千円
	合 計		15,410,250 千円

(有価証券関係)

第 1 期	
〔 自 平成 13 年 5 月 11 日 〕	
〔 至 平成 14 年 3 月 31 日 〕	
有価証券取引を行っていないため、該当事項はございません。	

(デリバティブ取引関係)

第 1 期	
〔 自 平成 13 年 5 月 11 日 〕	
〔 至 平成 14 年 3 月 31 日 〕	
デリバティブ取引を行っていないため、該当事項はございません。	

(税効果会計関係)

第 1 期 〔 自 平成 13 年 5 月 11 日 至 平成 14 年 3 月 31 日 〕	
1.繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 (繰延税金資産)	
法人事業税損金不算入額	36 千円
繰延税金資産計	36 千円
<u>繰延税金資産の純額</u>	<u>36 千円</u>
2.法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異がある場合の 主要な項目	
法定実効税率	39.39%
(調整)	
支払分配金の損金算入額	39.36%
その他	0.04%
<u>税効果適用後の法人税等の負担率</u>	<u>0.07%</u>

(1口当たり情報)

第 1 期 〔 自 平成 13 年 5 月 11 日 至 平成 14 年 3 月 31 日 〕	
1口当たり純資産額	521,591 円
1口当たり当期利益	23,952 円 (14,983 円)
<p>なお、1口当たり当期利益は、税引前当期利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しております。また、実質的に資産運用を開始した平成 13 年 9 月 10日を期首とみなして日数による加重平均投資口数により算出した1口当たり当期利益額を括弧内に併記しております。</p> <p>なお、潜在投資口調整後1株当たり当期利益については、新株引受権付社債、新株予約権付社債及び転換社債の発行がないため記載しておりません。</p>	

(重要な後発事象)

第 1 期
〔 自 平成 13 年 5 月 11 日
至 平成 14 年 3 月 31 日 〕

1. 新投資口の発行

平成 14 年 3 月 29 日開催の役員会において、下記の通り新投資口の発行を決議し、平成 14 年 5 月 7 日に払込が完了いたしました。

この結果、平成 14 年 5 月 8 日付けで出資総額は 112,152,420 千円、発行済投資口総数は 225,400 口となっております。

募集方法	: 一般募集 (ブックビルディングによる募集、スプレッド方式)
発行新投資口数	: 65,000 口
発行価格 (募集価格)	: 1 口当たり 490,980 円
発行価格の総額	: 31,913,700,000 円
発行価額 (引受価額)	: 1 口当たり 475,268 円
発行価額の総額	: 30,892,420,000 円
払込期日	: 平成 14 年 5 月 7 日
投資証券交付日	: 平成 14 年 5 月 8 日
分配金起算日	: 平成 14 年 4 月 1 日

3. 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

自 平成 13 年 5 月 11 日 至 平成 14 年 3 月 31 日	
当期末処分利益	2,403,333,973
分配金額	2,403,273,200
(投資口 1 口当たり分配金の額 14,983 円)	
次期繰越利益	60,773

分配金の額の算出方法：

当投資法人の規約第 33 条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ、租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている「配当可能所得の金額」の 90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行投資口数 160,400 口の整数倍数の最大値となる 2,403,273,200 円を利益分配金として分配することと致しました。なお、当投資法人規約第 33 条(3)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

(2) 発行済投資口数の増減

年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資金総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成 13 年 5 月 11 日	私募設立	400	400	200	200	(`1)
平成 13 年 9 月 10 日	追加投資口発行(公募)	160,000	160,400	81,060	81,260	(`2)(`3)

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

(`2)1口当たり 525,000 円(引受価額 506,625 円)にて投資口を追加発行しました。

(`3)1口当たり 490,980 円(引受価額 475,268 円)にて平成 14 年 5 月 8 日に投資口 65,000 口を追加発行しておりますが、これは上記の表には記載しておりません。

〔重要な会計方針〕

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

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

科目	第 1 期 自 平成 13 年 5 月 11 日 至 平成 14 年 3 月 31 日						
1.現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金銭との関係	<p>(平成 14 年 3 月 31 日現在)</p> <table data-bbox="707 824 1265 947"> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>4,542,693 千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>10,781,217 千円</td> </tr> <tr> <td><u>現金及び現金同等物</u></td> <td><u>15,323,910 千円</u></td> </tr> </table>	現金及び預金	4,542,693 千円	信託現金及び信託預金	10,781,217 千円	<u>現金及び現金同等物</u>	<u>15,323,910 千円</u>
現金及び預金	4,542,693 千円						
信託現金及び信託預金	10,781,217 千円						
<u>現金及び現金同等物</u>	<u>15,323,910 千円</u>						

4. 役員の変動

平成 13 年 5 月 9 日に以下の役員が選任されました。

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

5. 参考情報

(1) 当投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	保有総額(百万円)	対総資産比率(%)
不動産	東京 23 区	35,046	21.7%
	首都圏(東京 23 区除く)	5,679	3.5%
	地方都市	22,065	13.6%
	計	62,790	38.8%
信託不動産	東京 23 区	52,536	32.5%
	首都圏(東京 23 区除く)	3,338	2.1%
	地方都市	26,914	16.6%
	計	82,789	51.2%
その他資産		16,229	10.0%
		(-)	(-)
資産総額計		161,809	100.0%
		(145,580)	(90.0%)

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

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

(注3) 首都圏とは東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

(2) 投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等

当投資法人の保有にかかる不動産等資産の概要(一覧表)

下記の表は、平成14年3月31日時点における当投資法人の保有にかかる不動産等資産の概要を一覧表にまとめたものです。個々の不動産等資産については、下記「当投資法人の保有にかかる不動産等資産の概要(個別物件表)」をご参照下さい。

地域区分	物件名称	特定資産の種類	稼働率 (注)1.	期末算定価格 (百万円)(注)2.	取得価格 (百万円)		地域別 比率
					比率	比率	
首都圏 (注)4 東京23区	三菱総合研究所ビルディング	不動産信託受益権	97.4%	27,800	27,267	18.8%	60.3%
	小伝馬町新日本橋ビルディング(注)3.	不動産信託受益権	87.3%	3,160	3,173	2.2%	
	芝二丁目大門ビルディング	不動産信託受益権	89.3%	4,730	4,859	3.4%	
	コスモ金杉橋ビル	不動産信託受益権	87.7%	2,790	2,808	1.9%	
	高輪台ビルディング	不動産信託受益権	100.0%	2,840	2,738	1.9%	
	JTSビル	不動産信託受益権	100.0%	1,320	1,362	0.9%	
	大森駅東口ビルディング	不動産信託受益権	95.7%	4,900	5,123	3.5%	
	大塚東池袋ビルディング	不動産信託受益権	98.6%	3,550	3,541	2.4%	
	池袋二丁目ビルディング	不動産信託受益権	59.2%	1,600	1,728	1.2%	
	渋谷クロスタワー	不動産	95.8%	34,500	34,600	23.9%	
首都圏 (東京23区除く)	浦和第一生命同和火災ビル	不動産	95.0%	2,700	1,232 1,342 合計 2,574	1.8%	6.2%
	川崎砂子ビルディング	不動産信託受益権	86.0%	3,320	3,375	2.3%	
	エリクソン新横浜ビル	不動産	100.0%	3,010	3,000	2.1%	
地方都市	仙台本町ホンマビルディング	不動産信託受益権	100.0%	2,870	2,924	2.0%	33.6%
	新潟礎町西万代橋ビルディング	不動産信託受益権	83.7%	970	1,010	0.7%	
	金沢南町ビルディング	不動産信託受益権	87.0%	1,290	1,331	0.9%	
	金沢パークビル	不動産	91.5%	3,090	2,880	2.0%	
	名古屋広小路ビルディング	不動産	98.6%	14,700	14,533	10.0%	
	京都四条河原町ビル(注)5.	不動産	76.3%	2,660	2,650	1.8%	
	御堂筋ダイワビル	不動産信託受益権	100.0%	14,300	6,934 7,380 合計 14,314	9.9%	
	福助堺筋本町ビル	不動産信託受益権	91.6%	2,230	2,264	1.6%	
	神戸伊藤町ビルディング	不動産信託受益権	92.3%	1,400	1,436	1.0%	
	日之出天神ビルディング	不動産信託受益権	100.0%	3,680	3,657	2.5%	
	東晴天神ビルディング	不動産	80.4%	1,530	1,550	1.1%	
	合計		94.0%	144,940	144,697	100.0%	

(注)1. 稼働率は、小数点第二位を四捨五入して表示しております。

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

B.取得価格及び鑑定評価額等に関する説明」をご参照ください。

(注)3. 小伝馬町新日本橋ビルディングの特定資産の種類は、不動産及び土地の賃借権を信託する信託の受益権です。取得価格には、取得に伴う付帯費用は含まれておりません。

(注)4. 首都圏とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

(注)5. 物件名称は平成14年6月1日に変更の名称をもって記載しております。以下同様とします。

(注)6. 上記の表は、不動産等資産が共有又は区分所有である場合には、当投資法人の保有に係る不動産等資産の概要のみを記載し、他の共有者や区分所有者の保有する権利関係は除外したものであります。

当投資法人の保有に係る不動産等資産の概要（個別物件表）

下記の表は、平成14年3月31日時点における当投資法人の保有に係る不動産等資産を個別に表にまとめたものです(以下「個別物件表」といいます。)

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

A.特定資産の概要に関する説明

「特定資産の概要」は、次の方針に従って記載されています。

- 「特定資産の種類」とは、投資法人が保有する特定資産の状態を言います。
- 「所在地」欄の「土地地番」、「面積」、「構造」、「建築時期」は、登記簿に記載されているものを記載しています。
- 「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- 「建物用途」は、登記簿に記載されている種類のうち、主要なものを記載しています。
- 「所有形態」は、不動産等資産である土地に関して当投資法人又は不動産信託の受託者が保有する権利の種類及びその割合ならびに不動産等資産である建物に関する権利の種類及び敷地利用権割合（共有割合を含む。）を記載しています。
- 「本件不動産の取得価格合計に対する比率」は、当該特定資産の取得価格を全特定資産の取得価格の合計で除した比率を記載しております。なお、小数点第二位を四捨五入して表示しております。

B.取得価格、鑑定評価額及び期末算定価格等に関する説明

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

i. 鑑定評価及び価格調査の基本的事項

(a)価格の種類

正常価格

なお、評価対象不動産は、いずれも全国的あるいは国際的に不動産投資を行う機関投資家等の投資対象となり得る不動産でありますので、正常価格は投資採算性を反映する経済価値を適正に表示する価格と差異はないものと認められます。

(b)利害関係

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

なお、当投資法人与不動産鑑定評価書を作成した財団法人日本不動産研究所との間に、利害関

係はありません。

ii. 鑑定評価において適用した手法及び試算価格の調整方針

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

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

C. 賃貸借の概況に関する説明

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

D. 損益等の状況に関する説明

- ・前掲の「重要な会計方針」に則して、損益状況を表記しております。

物件名称：三菱総合研究所ビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	27,267百万円	
取得年月日	平成13年9月25日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	18.8%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年3月1日	取得時の不動産 鑑定概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	27,100百万円
	信託期間満了日	平成20年7月31日		収益価格	27,100百万円
積算価格	33,400百万円				
所在地	土地地番	東京都千代田区大手町二丁目9番2 他1筆	不動産価格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成14年3月31日
	住居表示	東京都千代田区大手町二丁目3番6号		期末算定価格	27,800百万円
用途地域	商業地域			収益価格	27,800百万円
建物用途	事務所			(参考) 積算価格	34,200百万円
面積	土地	3,441.35㎡	【賃貸借の概況】(平成14年3月31日現在)		
	建物	26,372.92㎡(注)1.	テナント総数	4	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付15階建		総賃貸可能面積	18,006㎡	
建築時期	昭和45年7月		総賃貸面積	17,537㎡	
所形態	土地	所有権	稼働率	97.4%	
	建物	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
不動産管理会社	株式会社菱栄ビルマネジメント		運用期間	自平成13年9月25日 至平成14年3月31日 (日数188日)	
【特記事項】 当該土地の北側部分に「東京都市計画道路補助線街路第124号線」の都市計画が計画決定済みです。 当該建物には耐火被覆材料としてアスベストが使用されており飛散防止のため表面に樹脂処理を施しております。当該建物の改修・解体時には法令に従った処理が必要となります。			(A) 賃貸事業収入	1,026,009	
			(B) 賃貸事業費用	321,692	
			管理業務費	114,153	
			水道光熱費	99,027	
			損害保険料	1,709	
			修繕費	33,060	
			減価償却費	73,634	
			その他費用	108	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	704,316	
			(参考)平成13年 固定資産税・都市計画税額	147,061	
(注)1. 別棟(面積：101.74㎡)として登記されている建物分を含みます。					

物件名称：小伝馬町新日本橋ビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産及び土地の賃借権を信託する信託の受益権		取得価格	3,173百万円	
取得年月日	平成13年9月25日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	2.2%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年3月1日	取得時の不動産鑑定の概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	3,140百万円
	信託期間満了日	平成20年7月31日		収益価格	3,140百万円
積算価格	2,860百万円				
所在地	土地地番	東京都中央区日本橋小伝馬町1番2他5筆	不動産価格調査の概要	調査の基準となる時点	平成14年3月31日
	住居表示	東京都中央区日本橋小伝馬町4番9号		期末算定価格	3,160百万円
用途地域	商業地域			収益価格	3,160百万円
建物用途	事務所・店舗			(参考)積算価格	2,740百万円
面積	土地	773.28㎡(注)1.	【賃貸借の概況】(平成14年3月31日現在)		
	建物	5,822.88㎡	テナント総数	5	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		総賃貸可能面積	3,897㎡	
建築時期	平成3年11月		総賃貸面積	3,401㎡	
所形態	土地	所有権(一部賃借権)	稼働率	87.3%	
	建物	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング		運用期間	自平成13年9月25日 至平成14年3月31日 (日数188日)	
【特記事項】 当該土地に含まれる土地の賃借権については、土地の賃貸借契約期間(平成33年満了)を更新する場合には、地主に対し更新料を支払う必要があります。 当該土地の賃借権を他人に譲渡する場合は、地主の承諾が必要となります。			(A) 賃貸事業収入	159,036	
			(B) 賃貸事業費用	69,345	
(注)1. 当該土地は一部土地の賃借権が含まれており、当該箇所の面積(228.18㎡)は登記簿面積でなく土地の賃貸借契約上の面積となっています。			管理業務費	19,850	
			水道光熱費	10,143	
			損害保険料	364	
			修繕費	2,145	
			減価償却費	32,269	
			その他費用	4,572	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	89,691	
(参考)平成13年 固定資産税・都市計画税額	31,893				

物件名称：芝二丁目大門ビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	4,859百万円	
取得年月日	平成13年9月10日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	3.4%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年9月10日	取得時の不動産 鑑定概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	4,740百万円
	信託期間満了日	平成20年7月31日		収益価格	4,740百万円
所在地	土地地番	東京都港区芝二丁目1番1他1筆		積算価格	5,650百万円
	住居表示	東京都港区芝二丁目3番3号	不動産価格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成14年3月31日
用途地域	商業地域			期末算定価格	4,730百万円
建物用途	事務所・店舗			収益価格	4,730百万円
面積	土地	2,820.90㎡		(参考) 積算価格	5,430百万円
	建物	16,235.10㎡	【賃貸借の概況】(平成14年3月31日現在)		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下2階付8階建		テナント総数	20	
			総賃貸可能面積	9,622㎡	
建築時期	昭和59年3月		総賃貸面積	8,592㎡	
所形態	土地	所有権	稼働率	89.3%	
	建物	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
不動産管理会社	株式会社東管		運用期間	自平成13年9月10日 至平成14年3月31日 (日数203日)	
【特記事項】 当該建物の地下2階機械室に設置されている非常用発電機の一部にアスベストが巻かれています。塔屋1階機械室に設置されている排気ファンとダクトの接続部材にもアスベストを含有している可能性があります。当該建物の改修、解体時には法令に従った処理が必要となります。			(A)賃貸事業収入	358,529	
			(B)賃貸事業費用	136,223	
			管理業務費	58,571	
			水道光熱費	26,304	
			損害保険料	620	
			修繕費	16,333	
			減価償却費	33,860	
			その他費用	532	
			(C)賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	222,306	
			(参考)平成13年 固定資産税・都市計画税額	86,626	

物件名称：コスモ金杉橋ビル

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	2,808百万円	
取得年月日	平成13年9月25日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	1.9%	
信託 受益権 の概要	信託設定日	平成13年3月1日	取得時 の不動 産鑑定 の概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	2,730百万円
	信託期間満了日	平成20年7月31日		収益価格	2,730百万円
所在地	土地地番	東京都港区芝一丁目313番7 他5筆		積算価格	2,720百万円
	住居表示	東京都港区芝一丁目10番11号	不動産価 格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成14年3月31日
用途地域	商業地域			期末算定価格	2,790百万円
建物用途	事務所・給油所			収益価格	2,790百万円
面積	土地	758.54㎡		(参考) 積算価格	2,640百万円
	建物	5,420.93㎡	【賃貸借の概況】(平成14年3月31日現在)		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付9階建		テナント総数	8	
	建築時期		総賃貸可能面積	4,062㎡	
所有 形態	土地	所有権	総賃貸面積	3,560㎡	
	建物	所有権	稼働率	87.7%	
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング		【損益状況】(単位：千円)		
【特記事項】 建物1階給油所部分には、コスモ石油株式会社が所有する次の 設備等があります。 給排水設備、オイルタンク、消化水槽、計量機、 給油・給気配管、動力・電灯設備、コンプレッサー、電動リフ ト、ファンクションボックス、ウォールタンク、洗車機、看板 類、その他給油所設備 当該物件の所有者である信託の受託者は給油所をコスモ石油株 式会社に賃貸(但し、賃借人たるコスモ石油株式会社が給油所 内に所有している上記諸設備を除く)しておりますが、賃借人 は特約条項により、法令その他の環境基準に定める基準値を超 える土壌汚染、地下水汚染等が無いように措置をとる義務を有 しており、契約終了に基づく明渡後2年間は土壌汚染、地下水 汚染等による信託受託者の損害を補償することになっておりま す。	運用期間	自平成13年9月25日 至平成14年3月31日 (日数188日)			
	(A) 賃貸事業収入	142,246			
	(B) 賃貸事業費用	59,976			
	管理業務費	19,277			
	水道光熱費	8,893			
	損害保険料	325			
	修繕費	5,319			
	減価償却費	26,135			
	その他費用	24			
	(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	82,270			
(参考)平成13年 固定資産税・都市計画税額	31,272				

物件名称：高輪台ビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	2,738百万円	
取得年月日	平成13年9月25日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	1.9%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年3月1日	取得時の不動産 鑑定概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	2,750百万円
	信託期間満了日	平成20年7月31日		収益価格	2,750百万円
所在地	土地地番	東京都品川区東五反田三丁目109番1 他1筆		積算価格	2,700百万円
	住居表示	東京都品川区東五反田三丁目1番5号	不動産価格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成14年3月31日
用途地域	商業地域			期末算定価格	2,840百万円
建物用途	事務所			収益価格	2,840百万円
面積	土地	1,416.17 m ²		(参考) 積算価格	2,640百万円
	建物	5,762.70 m ² (注) 1.	【賃貸借の概況】(平成14年3月31日現在)		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根 13階建		テナント総数	1	
建築時期	平成3年1月		総賃貸可能面積	4,091 m ²	
所形態	土地	所有権	総賃貸面積	4,091 m ²	
	建物	所有権	稼働率	100.0%	
不動産管理会社	相互住宅株式会社		【損益状況】(単位：千円)		
【特記事項】 アスベスト含有材料が当該建物の立体駐車場の外壁に使用されています。当該建物の改修・解体時には法令に従った処理が必要となります。	運用期間	自平成13年9月25日 至平成14年3月31日 (日数188日)			
	(A) 賃貸事業収入			154,755	
	(B) 賃貸事業費用			59,297	
	管理業務費			19,817	
	水道光熱費			10,565	
	損害保険料			388	
	修繕費			1,863	
	減価償却費			26,634	
	(注) 1. 附属建物を含みます。	その他費用			28
		(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)			95,458
	(参考)平成13年 固定資産税・都市計画税額			28,605	

物件名称：JTSビル

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	1,362百万円	
取得年月日	平成13年9月10日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	0.9%	
信託 受益権 の概要	信託設定日	平成13年9月10日	取得時 の不動 産鑑定 の概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	1,330百万円
	信託期間満了日	平成20年7月31日		収益価格	1,330百万円
所在地	土地地番	東京都目黒区下目黒三丁目257番1他 5筆		積算価格	1,550百万円
	住居表示	東京都目黒区下目黒三丁目7番10号	不動産価 格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成14年3月31日
用途地域	商業地域、近隣商業地域、第一種住居地域			期末算定価格	1,320百万円
建物用途	事務所			収益価格	1,320百万円
面積	土地	1,401.52㎡		(参考) 積算価格	1,480百万円
	建物	5,269.58㎡(注)1.	【賃貸借の概況】(平成14年3月31日現在)		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付6階建		テナント総数	1	
			総賃貸可能面積	3,383㎡	
建築時期	平成3年9月		総賃貸面積	3,383㎡	
所有 形態	土地	所有権	稼働率	100.0%	
	建物	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
不動産管理会社	株式会社東管		運用期間	自平成13年9月10日 至平成14年3月31日 (日数203日)	
(注)1.附属建物を含みます。			(A) 賃貸事業収入	106,285	
			(B) 賃貸事業費用	51,854	
			管理業務費	18,653	
			水道光熱費	8,306	
			損害保険料	306	
			修繕費	7,419	
			減価償却費	17,145	
			その他費用	22	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	54,431	
			(参考)平成13年 固定資産税・都市計画税額	20,410	

物件名称：大森駅東口ビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	5,123百万円	
取得年月日	平成13年9月10日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	3.5%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年9月10日	取得時の不動産 鑑定概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	4,950百万円
	信託期間満了日	平成20年7月31日		収益価格	4,950百万円
所在地	土地地番	東京都大田区大森北一丁目5番2		積算価格	5,230百万円
	住居表示	東京都大田区大森北一丁目5番1号	不動産価格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成14年3月31日
用途地域	商業地域			期末算定価格	4,900百万円
建物用途	事務所			収益価格	4,900百万円
面積	土地	2,199.30 m ²		(参考) 積算価格	5,080百万円
	建物	14,095.34 m ²	【賃貸借の概況】(平成14年3月31日現在)		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付11階建		テナント総数	19	
			総賃貸可能面積	7,708 m ²	
建築時期	平成元年7月		総賃貸面積	7,376 m ²	
所有形態	土地	所有権	稼働率	95.7%	
	建物	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
不動産管理会社	株式会社東管		運用期間	自平成13年9月10日 至平成14年3月31日 (日数203日)	
			(A) 賃貸事業収入	317,251	
			(B) 賃貸事業費用	166,953	
			管理業務費	45,325	
			水道光熱費	21,740	
			損害保険料	728	
			修繕費	29,171	
			減価償却費	69,956	
			その他費用	32	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	150,298	
			(参考)平成13年 固定資産税・都市計画税額	57,806	

物件名称：大塚東池袋ビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	3,541百万円	
取得年月日	平成13年9月25日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	2.4%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年3月1日	取得時の不動産 鑑定概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	3,440百万円
	信託期間満了日	平成20年7月31日		収益価格	3,440百万円
所在地	土地地番	東京都豊島区東池袋二丁目2421番6		積算価格	2,950百万円
	住居表示	東京都豊島区東池袋二丁目32番22号	不動産価格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成14年3月31日
用途地域	商業地域・第一種住居地域			期末算定価格	3,550百万円
建物用途	事務所			収益価格	3,550百万円
面積	土地	2,121.39㎡		(参考) 積算価格	2,870百万円
	建物	9,531.28㎡	【賃貸借の概況】(平成14年3月31日現在)		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付8階建		テナント総数	9	
			総賃貸可能面積	7,114㎡	
建築時期	昭和62年11月		総賃貸面積	7,016㎡	
所有形態	土地	所有権	稼働率	98.6%	
	建物	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
不動産管理会社	相互住宅株式会社		運用期間	自平成13年9月25日 至平成14年3月31日 (日数188日)	
			(A) 賃貸事業収入	204,745	
			(B) 賃貸事業費用	94,773	
			管理業務費	25,813	
			水道光熱費	16,570	
			損害保険料	568	
			修繕費	2,473	
			減価償却費	49,019	
			その他費用	328	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	109,971	
			(参考)平成13年 固定資産税・都市計画税額	30,237	

物件名称：池袋二丁目ビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	1,728百万円	
取得年月日	平成13年9月25日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	1.2%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年3月1日	取得時の不動産 鑑定概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	1,680百万円
	信託期間満了日	平成20年7月31日		収益価格	1,680百万円
所在地	土地地番	東京都豊島区池袋二丁目14番7 他3筆		積算価格	1,260百万円
	住居表示	東京都豊島区池袋二丁目14番2号	調査の基準 となる時点	平成14年3月31日	
用途地域	商業地域		不動産価格調査の 概要	期末算定価格	1,600百万円
建物用途	事務所			収益価格	1,600百万円
面積	土地	397.26 m ²		(参考) 積算価格	1,180百万円
	建物	3,157.51 m ²	【賃貸借の概況】(平成14年3月31日現在)		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付9階建		テナント総数	3	
			総賃貸可能面積	2,475 m ²	
建築時期	平成2年5月		総賃貸面積	1,465 m ²	
所有形態	土地	所有権	稼働率	59.2%	
	建物	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
不動産管理会社	相互住宅株式会社		運用期間	自平成13年9月25日 至平成14年3月31日 (日数188日)	
			(A) 賃貸事業収入	73,791	
			(B) 賃貸事業費用	33,907	
			管理業務費	12,520	
			水道光熱費	3,905	
			損害保険料	177	
			修繕費	1,566	
			減価償却費	15,709	
			その他費用	28	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	39,884	
			(参考)平成13年 固定資産税・都市計画税額	13,969	

物件名称：渋谷クロスタワー

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産		取得価格	34,600百万円	
取得年月日	平成13年11月30日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	23.9%	
信託受益権の概要	信託設定日	-	取得時の不動産 鑑定概要	価格時点	平成13年8月1日
	信託受託者	-		鑑定評価額	34,500百万円
	信託期間満了日	-		収益価格	34,500百万円
積算価格	35,000百万円				
所在地	土地地番	東京都渋谷区渋谷二丁目15番1 他1筆	不動産価格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成14年3月31日
	住居表示	東京都渋谷区渋谷二丁目15番1号		期末算定価格	34,500百万円
用途地域	商業地域			収益価格	34,500百万円
建物用途	事務所・店舗・ホール			積算価格	35,000百万円
面積	土地	5,153.45 m ²	【賃貸借の概況】(平成14年3月31日現在)		
	建物	61,862.33 m ²	テナント総数	52	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下3階付32階建		総賃貸可能面積	28,501 m ²	
建築時期	昭和51年4月		総賃貸面積	27,293 m ²	
所有形態	土地	所有権	稼働率	95.8%	
	建物	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
不動産管理会社	株式会社菱栄ビルマネジメント		運用期間	自平成13年11月30日 至平成14年3月31日 (日数122日)	
【特記事項】 当該建物には耐火被覆材としてアスベストが使用されており、当該建物の改修・解体時には法令に従った処理が必要となります。	(A) 賃貸事業収入	1,080,743			
	(B) 賃貸事業費用	511,610			
	管理業務費	150,318			
	水道光熱費	88,380			
	損害保険料	2,689			
	修繕費	76,538			
	減価償却費	192,881			
	その他費用	801			
	(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	569,133			
	(参考)平成13年 固定資産税・都市計画税額	295,030			

物件名称：浦和第一生命同和火災ビル

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産		取得価格	1,232百万円 1,342百万円	
取得年月日(注)1.	平成13年9月25日 平成13年10月11日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	合計で1.8%	
信託受益権の概要	信託設定日	-	取得時の不動産 鑑定 の概要 (注)2.	価格時点	、平成13年6月1日
	信託受託者	-		鑑定評価額	1,200百万円 2,700百万円
	信託期間満了日	-		収益価格	1,200百万円 2,700百万円
所在地	土地地番	埼玉県さいたま市高砂二丁目133番1 他5筆	積算価格	1,140百万円 2,600百万円	
	住居表示	埼玉県さいたま市高砂二丁目2番3号		調査の基準 となる時点	平成14年3月31日
用途地域	商業地域		不動産価格調査の 概要	期末算定価格	2,700百万円
建物用途	事務所			収益価格	2,700百万円
面積	土地	1,533.06㎡		(参考) 積算価格	2,540百万円
	建物	6,258.59㎡	【賃貸借の概況】(平成14年3月31日現在)		
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 8階建		テナント総数	13	
			総賃貸可能面積	4,510㎡	
建築時期	平成2年3月		総賃貸面積	4,284㎡	
所形態	土地	所有権	稼働率	95.0%	
	建物	所有権			
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング		【損益状況】(単位：千円)		
【特記事項】 耐熱・耐火性能を要求される場所の壁等に使用されているフレキシブルボード、配管のガスケット等にアスベストが混合されています。当該建物の改修・解体には、法令に従った処理が必要となります。また、フロン類がヒートポンプエアコン及びハロンガス消火設備に使用されています。現状では良好に管理され問題はありませんが、当該機器の修理・廃棄処分の際には、法令に基づく適正な取扱いが必要となります。	運用期間	自平成13年9月25日 至平成14年3月31日 (日数188日)			
	(A) 賃貸事業収入	149,190			
	(B) 賃貸事業費用	60,369			
	管理業務費	19,014			
	水道光熱費	6,431			
	損害保険料	671			
	修繕費	9,146			
	減価償却費	24,587			
	その他費用	517			
	(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	88,820			
(注)1. の取引時において、土地の所有権(4筆における共有持分。4筆の共有持分は56.59%)と建物の区分所有権(所有割合45.58%)を取得しており、の取引時に、残りの土地の所有権と建物の区分所有権を取得しております。	(参考)平成13年 固定資産税・都市計画税額		22,963		
(注)2. の不動産鑑定評価は、1棟の建物とその敷地全体として評価額					
(注)3. 不動産価格調査は、1棟の建物とその敷地全体としての評価額					

物件名称：川崎砂子ビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	3,375百万円	
取得年月日	平成13年9月25日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	2.3%	
信託 受益権 の概要	信託設定日	平成13年3月1日	取得時 の不動 産鑑定 の概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	3,350百万円
	信託期間満了日	平成20年7月31日		収益価格	3,350百万円
所在地	土地地番	神奈川県川崎市川崎区砂子一丁目2番4		積算価格	2,690百万円
	住居表示	神奈川県川崎市川崎区砂子一丁目2番4号	不動産価 格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成14年3月31日
用途地域	商業地域			期末算定価格	3,320百万円
建物用途	事務所			収益価格	3,320百万円
面積	土地	1,594.50 m ²		(参考) 積算価格	2,570百万円
	建物	9,623.83 m ² (注)1.	【賃貸借の概況】(平成14年3月31日現在)		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付12階建		テナント総数	7	
			総賃貸可能面積	6,831 m ²	
建築時期	平成2年12月		総賃貸面積	5,876 m ²	
所有 形態	土地	所有権	稼働率	86.0%	
	建物	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
不動産管理会社	相互住宅株式会社		運用期間	自平成13年9月25日 至平成14年3月31日 (日数188日)	
【特記事項】 当該土地の南西側角部分に川崎都市計画「都市高速鉄道京浜 急行大師線」の都市計画が事業決定済みです。将来、当該部 分に地下鉄道の軌道を敷設するため区分地上権が設定される 予定です。			(A) 賃貸事業収入	187,951	
			(B) 賃貸事業費用	111,632	
			管理業務費	28,816	
			水道光熱費	14,616	
			損害保険料	595	
			修繕費	15,836	
			減価償却費	51,740	
			その他費用	28	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	76,319	
			(参考)平成13年 固定資産税・都市計画税額	34,912	
(注)1. 附属建物を含みます。					

物件名称：エリクソン新横浜ビル

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産		取得価格	3,000百万円	
取得年月日	平成14年1月28日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	2.1%	
信託受益権 の概要	信託設定日	-	取得時の不動産 鑑定 の概要	価格時点	平成13年12月1日
	信託受託者	-		鑑定評価額	3,010百万円
	信託期間満了日	-		収益価格	3,010百万円
所在地	土地地番	神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目2番 1他8筆		積算価格	2,490百万円
	住居表示	神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目2番 1号	不動産価格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成14年3月31日
用途地域	商業地域			期末算定価格	3,010百万円
建物用途	事務所			収益価格	3,010百万円
面積	土地	1,528.00 m ²		積算価格	2,470百万円
	建物	10,403.41 m ²	【賃貸借の概況】(平成14年3月31日現在)		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付10階建		テナント総数	2	
			総賃貸可能面積	6,964 m ²	
建築時期	平成4年4月		総賃貸面積	6,964 m ²	
所有形態	土地	所有権	稼働率	100.0%	
	建物	所有権			
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング		【損益状況】(単位：千円)		
【特記事項】 境界確認は、平成14年3月31日現在未了です。	運用期間	自平成14年1月28日 至平成14年3月31日 (日数63日)			
	(A) 賃貸事業収入	64,272			
	(B) 賃貸事業費用	36,127			
	管理業務費	8,430			
	水道光熱費	5,535			
	損害保険料	209			
	修繕費	-			
	減価償却費	21,927			
	その他費用	24			
	(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	28,145			
(参考)平成13年 固定資産税・都市計画税額	29,337				

物件名称：仙台北町ホンマビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	2,924百万円	
取得年月日	平成13年9月25日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	2.0%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年3月1日	取得時の不動産 鑑定概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	2,860百万円
	信託期間満了日	平成20年7月31日		収益価格	2,860百万円
所在地	土地地番	宮城県仙台市青葉区本町二丁目1番3 他2筆		積算価格	3,150百万円
	住居表示	宮城県仙台市青葉区本町二丁目1番29 号	調査の基準 となる時点	平成14年3月31日	
用途地域	商業地域		不動産価格調査の 概要	期末算定価格	2,870百万円
建物用途	事務所			収益価格	2,870百万円
面積	土地	1,437.47㎡(注)1.		(参考) 積算価格	2,960百万円
	建物	8,247.50㎡(注)2.	【賃貸借の概況】(平成14年3月31日現在)		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 11階建		テナント総数	12	
			総賃貸可能面積	5,829㎡	
建築時期	平成3年11月		総賃貸面積	5,829㎡	
所有形態	土地	所有権(3筆のうち、1筆は共有持分。 敷地利用権の割合：87.65%)	稼働率	100.0%	
	建物	区分所有権(1棟の建物における所有割合： 93.39%)*管理規約あり	【損益状況】(単位：千円)		
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング		運用期間	自平成13年9月25日 至平成14年3月31日 (日数188日)	
【特記事項】 当該建物は区分所有されており、区分所有者間での管理規約においては専有部分及び敷地の譲渡に係る他の区分所有者の優先買取権に関する事項等が定められています。なお、当該土地に対しかかる区分所有建物の敷地権の設定は行われておりません。 他の共有者の持分に抵当権が設定されています。			(A) 賃貸事業収入	176,940	
			(B) 賃貸事業費用	75,950	
			管理業務費	23,224	
			水道光熱費	5,744	
			損害保険料	495	
			修繕費	10,314	
			減価償却費	36,164	
			その他費用	6	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	100,989	
			(参考)平成13年 固定資産税・都市計画税額	37,906	
(注)1. 建物敷地全体の面積(他の共有者の持分を含みます。)					
(注)2. 建物一棟全体の延床面積(建物の他の区分所有者の持分を含みます。)					

物件名称：新潟礎町西万代橋ビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	1,010百万円	
取得年月日	平成13年9月25日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	0.7%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年3月1日	取得時の不動産 鑑定概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	1,020百万円
	信託期間満了日	平成20年7月31日		収益価格	1,020百万円
所在地	土地地番	新潟県新潟市礎町通二ノ町 2155番6 他13筆		積算価格	1,220百万円
	住居表示	新潟県新潟市礎町通一ノ町 1945番1号	不動産価格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成14年3月31日
用途地域	商業地域			期末算定価格	970百万円
建物用途	事務所			収益価格	970百万円
面積	土地	957.90㎡		(参考) 積算価格	1,070百万円
	建物	6,410.33㎡	【賃貸借の概況】(平成14年3月31日現在)		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付8階建		テナント総数	8	
			総賃貸可能面積	4,383㎡	
建築時期	昭和59年11月		総賃貸面積	3,670㎡	
所有形態	土地	所有権	稼働率	83.7%	
	建物	所有権			
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング		【損益状況】(単位：千円)		
【特記事項】 アスベスト含有材料が当該建物の各階便所、湯沸室、スロップシンク室、駐車場の天井及び壁に使用されており、当該建物の煙突のライニング材もアスベストを含有しています。当該建物の改修、解体時には法令に従った処理が必要となります。	運用期間	自平成13年9月25日 至平成14年3月31日 (日数188日)			
	(A) 賃貸事業収入	84,933			
	(B) 賃貸事業費用	73,851			
	管理業務費	20,519			
	水道光熱費	8,074			
	損害保険料	317			
	修繕費	31,517			
	減価償却費	13,397			
	その他費用	24			
	(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	11,082			
(参考)平成13年 固定資産税・都市計画税額	19,622				

物件名称：金沢南町ビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	1,331百万円	
取得年月日	平成13年9月25日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	0.9%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年3月1日	取得時の不動産 鑑定概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	1,330百万円
	信託期間満了日	平成20年7月31日		収益価格	1,330百万円
所在地	土地地番	石川県金沢市尾山町113番 他3筆		積算価格	1,300百万円
	住居表示	石川県金沢市尾山町3番10号	不動産価格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成14年3月31日
用途地域	商業地域			期末算定価格	1,290百万円
建物用途	事務所			収益価格	1,290百万円
面積	土地	887.17㎡		(参考) 積算価格	1,210百万円
	建物	5,163.19㎡	【賃貸借の概況】(平成14年3月31日現在)		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 9階建		テナント総数	12	
			総賃貸可能面積	3,773㎡	
建築時期	昭和62年3月		総賃貸面積	3,283㎡	
所有形態	土地	所有権	稼働率	87.0%	
	建物	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング		運用期間	自平成13年9月25日 至平成14年3月31日 (日数188日)	
【特記事項】 境界確認は、平成14年3月31日現在未了です。			(A) 賃貸事業収入	95,995	
			(B) 賃貸事業費用	43,490	
			管理業務費	15,803	
			水道光熱費	8,968	
			損害保険料	275	
			修繕費	2,621	
			減価償却費	15,796	
			その他費用	24	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	52,505	
			(参考)平成13年 固定資産税・都市計画税額	16,201	

物件名称：金沢パークビル

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産		取得価格	2,880百万円	
取得年月日	平成14年2月28日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	2.0%	
信託受益権 の概要	信託設定日	-	取得時の不動産 鑑定 の概要	価格時点	平成13年12月1日
	信託受託者	-		鑑定評価額	3,090百万円
	信託期間満了日	-		収益価格	3,090百万円
積算価格	4,070百万円				
所在地	土地地番	石川県金沢市広岡三丁目101番 他4筆(注)1.	不動産価格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成14年3月31日
	住居表示	石川県金沢市広岡三丁目1番1号		期末算定価格	3,090百万円
用途地域	商業地域			収益価格	3,090百万円
建物用途	事務所			(参考) 積算価格	4,030百万円
面積	土地	6,642.71 m ² (注)2.	【賃貸借の概況】(平成14年3月31日現在)		
	建物	43,481.20 m ² (注)3.	テナント総数	60	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付12階建		総賃貸可能面積	13,030 m ²	
建築時期	平成3年10月		総賃貸面積	11,928 m ²	
所有形態	土地	所有権(1筆 5,050.71 m ² の共有持分 5,050,710分の3,661,968)	稼働率	91.5%	
	建物	所有権(共有持分 6,642,710分の 3,661,968)	【損益状況】(単位：千円)		
不動産管理会社	三菱地所株式会社		運用期間	自平成14年2月28日 至平成14年3月31日 (日数32日)	
【特記事項】 境界確認は平成14年3月31日現在未了です。 当該建物の11階の壁材の一部にアスベストが使用されており、 当該建物の改修・解体時には法令に従った処理が必要となります。 他の共有者の持分に根抵当権が設定されております。			(A) 賃貸事業収入	54,545	
			(B) 賃貸事業費用	30,389	
			管理業務費	12,375	
			水道光熱費	-	
			損害保険料	231	
			修繕費	-	
			減価償却費	17,718	
			その他費用	64	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	24,156	
			(参考)平成13年 固定資産税・都市計画税額	104,038	
(注)1. 5筆の内4筆は建物の他の共有者が共有 (注)2. 建物敷地全体の面積(他の共有者の持分を含みます。) (注)3. 建物一棟全体の延床面積(建物の他の共有者の持分を含みます。) ます。)					

物件名称：名古屋広小路ビルヂング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産		取得価格	14,533百万円	
取得年月日	平成13年9月10日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	10.0%	
信託 受益権 の概要		-	取得時 の不動 産鑑定 の概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	-		鑑定評価額	14,600百万円
	信託期間満了日	-		収益価格	14,600百万円
所在地	土地地番	愛知県名古屋市中区栄二丁目301番 他9 筆		積算価格	12,300百万円
	住居表示	愛知県名古屋市中区栄二丁目3番1号	不動産価 格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成14年3月31日
用途地域	商業地域			期末算定価格	14,700百万円
建物用途	事務所・店舗			収益価格	14,700百万円
面積	土地	4,095.81 m ²		(参考) 積算価格	11,400百万円
	建物	33,377.73 m ² (注)1.	【賃貸借の概況】(平成14年3月31日現在)		
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コン クリート造陸屋根 地下2階付18階建		テナント総数	31	
			総賃貸可能面積	21,605 m ²	
建築時期	昭和62年5月		総賃貸面積	21,300 m ²	
所有 形態	土地	所有権	稼働率	98.6%	
	建物	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
不動産管理会社	株式会社菱栄ビルマネジメント		運用期間	自平成13年9月10日 至平成14年3月31日 (日数203日)	
(注)1. 附属建物を含みます。			(A) 賃貸事業収入	884,197	
			(B) 賃貸事業費用	446,077	
			管理業務費	153,440	
			水道光熱費	72,639	
			損害保険料	1,462	
			修繕費	45,706	
			減価償却費	169,563	
			その他費用	3,264	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	438,119	
			(参考)平成13年 固定資産税・都市計画税額	147,254	

物件名称：京都四条河原町ビル(注)

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産		取得価格	2,650百万円	
取得年月日	平成13年12月20日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	1.8%	
信託受益権 の概要	信託設定日	-	取得時の 不動産 鑑定の 概要	価格時点	平成13年10月1日
	信託受託者	-		鑑定評価額	2,760百万円
	信託期間満了日	-		収益価格	2,760百万円
所在地	土地地番	京都府京都市下京区河原町通松原上る 二丁目富永町338番		積算価格	2,480百万円
	住居表示	京都府京都市下京区河原町通松原上ル 二丁目富永町338番	不動産価 格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成14年3月31日
用途地域	商業地域			期末算定価格	2,660百万円
建物用途	事務所			収益価格	2,660百万円
面積	土地	1,471.57㎡		(参考) 積算価格	2,420百万円
	建物	9,701.04㎡(注)1.	【賃貸借の概況】(平成14年3月31日現在)		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付9階建		テナント総数	21	
			総賃貸可能面積	6,800㎡	
建築時期	昭和57年11月		総賃貸面積	5,185㎡	
所 有 形 態	土地	所有権	稼働率	76.3%	
	建物	所有権			
不動産管理会社	株式会社ザイマックス		【損益状況】(単位：千円)		
【特記事項】 境界確認は、平成14年3月31日現在未了です。 南西側隣接地に存する通用門の一部が越境しています。また、 北側隣接地に存する境界壁が越境している可能性があります。 フロア類がヒートポンプエアコン及びハロンガス消火設備に使用 されています。現状では良好に管理されており問題はありませ んが、当該機器の修理・廃棄処分の際には、法令に基づく適 切な措置が必要となります。また、冷温水発生機用の煙突の内 貼材及びパッキン類、ダクトと送風機の接続部分にアスベスト が混合されていると判断されます。現時点では特別な配慮は不 要ですが、廃棄物として処分する場合には環境に影響を及ぼす ことのないように取り扱うことが必要となります。	運用期間		自平成13年12月20日 至平成14年3月31日 (日数102日)		
	(A) 賃貸事業収入		86,190		
	(B) 賃貸事業費用		36,573		
	管理業務費		12,045		
	水道光熱費		5,405		
	損害保険料		504		
	修繕費		33		
	減価償却費		18,584		
	その他費用		-		
	(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)		49,617		
(注)1. 附属建物を含みます。		(参考)平成13年 固定資産税・都市計画税額		28,542	

(注) 当ビルの名称は、平成14年6月1日をもって住友生命京都河原町通ビルから京都四条河原町ビルに変更されます。

物件名称：御堂筋ダイワビル

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	6,934 百万円 7,380 百万円	
取得年月日(注)1.	平成 13 年 9 月 25 日 平成 14 年 2 月 28 日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	、合計で 9.9%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成 13 年 3 月 1 日 平成 14 年 2 月 28 日	取得時の不動産 鑑定 の概要 (注)2.	価格時点	平成 13 年 3 月 15 日 平成 13 年 9 月 30 日
	信託受託者	、とも住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	6,890 百万円 14,270 百万円
	信託期間満了日	、とも平成 20 年 7 月 31 日		収益価格	6,890 百万円 14,270 百万円
所在地	土地地番	大阪府大阪市中央区久太郎町三丁目 25 番 4 他 3 筆	積算価格	7,610 百万円 14,400 百万円	
	住居表示	大阪府大阪市中央区久太郎町三丁目 6 番 8 号		調査の基準 となる時点	平成 14 年 3 月 31 日
用途地域	商業地域		不動産価格調査の 概要	期末算定価格	14,300 百万円
建物用途	事務所			収益価格	14,300 百万円
面積	土地	3,044.65 m ²		(参考) 積算価格	14,100 百万円
	建物	31,213.27 m ²	【賃貸借の概況】(平成 14 年 3 月 31 日現在)		
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地 下 2 階付 15 階建		テナント総数	20	
			総賃貸可能面積	20,449 m ²	
建築時期	平成 3 年 9 月		総賃貸面積	20,449 m ²	
所有形態	土地	所有権	稼働率	100.0%	
	建物	所有権 *管理規約あり	【損益状況】(単位：千円)		
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング		運用期間	自平成 13 年 9 月 25 日 至平成 14 年 3 月 31 日 (日数 188 日)	
【特記事項】 アスベスト含有材料が当該建物の地下 1 階駐車場スロープ に使用されています。当該建物の改修、解体時には法令に従 った処理が必要となります。			(A) 賃貸事業収入	497,398	
			(B) 賃貸事業費用	167,617	
			管理業務費	48,549	
			水道光熱費	24,610	
			損害保険料	1,023	
			修繕費	12,294	
			減価償却費	81,094	
			その他費用	46	
(注)1. の取引時において、土地の所有権(4 筆とも共有持分。敷地利用 権の割合は 50.0%)と建物の区分所有権の共有及び区分所有権(1 棟の建物における所有割合 50.0%)を原資産とする不動産信託受益 権を取得しており、 の取引時に、残りの土地の所有権と建物の区 分所有権の共有及び区分所有権を原資産とする不動産信託受益権 を取得しております。			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	329,780	
(注)2. の不動産鑑定評価は、1 棟の建物とその敷地全体として評価額			(参考)平成 13 年 固定資産税・都市計画税額	195,934	

物件名称：福助堺筋本町ビル

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	2,264百万円	
取得年月日	平成13年9月25日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	1.6%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年3月1日	取得時の不動産鑑定概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	2,210百万円
	信託期間満了日	平成20年7月31日		収益価格	2,210百万円
所在地	土地地番	大阪府大阪市中央区南本町一丁目50番他8筆	不動産価格調査の概要	積算価格	3,520百万円
	住居表示	大阪府大阪市中央区南本町一丁目8番14号		調査の基準となる時点	平成14年3月31日
用途地域	商業地域		期末算定価格	2,230百万円	
建物用途	事務所		収益価格	2,230百万円	
面積	土地	2,036.22㎡(注)1.	(参考)積算価格	3,210百万円	
	建物	17,145.59㎡(注)2.	【賃貸借の概況】(平成14年3月31日現在)		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付13階建		テナント総数	7	
			総賃貸可能面積	5,337㎡	
建築時期	平成4年10月		総賃貸面積	4,886㎡	
所形態	土地	所有権(9筆のうち、6筆は共有持分。敷地利用権の割合：46.17%)	稼働率	91.6%	
	建物	区分所有権の共有(1棟の建物における所有割合：46.17%)*管理規約あり	【収益状況】(単位：千円)		
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング		運用期間	自平成13年9月25日 至平成14年3月31日 (日数188日)	
【特記事項】 当該建物は区分所有されており、区分所有者間での管理規約においては、(a)専有部分及び敷地の譲渡に係る他の区分所有者の優先買取権に関する事項、(b)共有する専有部分及び敷地の処分制限及び譲渡時における他の共有者の優先買取権に関する事項等が定められています。なお、当該土地に対し係る区分所有建物の敷地権の設定は行われておりません。他の共有者の持分に根拠権が設定されています。	(A) 賃貸事業収入	165,062			
	(B) 賃貸事業費用	70,867			
	管理業務費	24,438			
	水道光熱費	14,602			
	損害保険料	511			
	修繕費	973			
	減価償却費	29,799			
	その他費用	541			
	(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	94,195			
	(参考)平成13年 固定資産税・都市計画税額	51,591			

物件名称：神戸伊藤町ビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	1,436百万円	
取得年月日	平成13年9月25日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	1.0%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年3月1日	取得時の不動産 鑑定概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	1,440百万円
	信託期間満了日	平成20年7月31日		収益価格	1,440百万円
所在地	土地地番	兵庫県神戸市中央区伊藤町121番1 他1筆		積算価格	1,450百万円
	住居表示	兵庫県神戸市中央区伊藤町121	不動産価格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成14年3月31日
用途地域	商業地域			期末算定価格	1,400百万円
建物用途	事務所			収益価格	1,400百万円
面積	土地	808.55㎡		(参考) 積算価格	1,310百万円
	建物	4,894.09㎡		【賃貸借の概況】(平成14年3月31日現在)	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 10階建		テナント総数	12	
			総賃貸可能面積	3,478㎡	
建築時期	平成元年9月		総賃貸面積	3,212㎡	
所有形態	土地	所有権	稼働率	92.3%	
	建物	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング		運用期間	自平成13年9月25日 至平成14年3月31日 (日数188日)	
【特記事項】 アスベスト含有材料が当該建物の10階清掃員控室の壁材ならびに中木及び立体駐車場の外壁に使用されています。当該建物の改修、解体時には法令に従った処理が必要となります。平成7年の阪神・淡路大震災の被災により当該建物の損傷、当該土地の液状化等の被害が発生しましたが、その後大規模補修工事を行っています。	(A) 賃貸事業収入			95,737	
	(B) 賃貸事業費用			43,454	
	管理業務費			15,501	
	水道光熱費			6,979	
	損害保険料			266	
	修繕費			3,709	
	減価償却費			16,973	
	その他費用			24	
	(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)			52,283	
	(参考)平成13年 固定資産税・都市計画税額			16,812	

物件名称：日之出天神ビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	3,657百万円	
取得年月日	平成13年9月10日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	2.5%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年9月10日	取得時の不動産 鑑定概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	3,600百万円
	信託期間満了日	平成20年7月31日		収益価格	3,600百万円
所在地	土地地番	福岡県福岡市中央区天神一丁目130番 他4筆(注)1.		積算価格	3,310百万円
	住居表示	福岡県福岡市中央区天神一丁目12番20号	不動産価格調査の概要	調査の基準となる時点	平成14年3月31日
用途地域	商業地域			期末算定価格	3,680百万円
建物用途	事務所			収益価格	3,680百万円
面積	土地	1,452.15㎡(注)2.		(参考)積算価格	3,170百万円
	建物	12,527.07㎡(注)3.	【賃貸借の概況】(平成14年3月31日現在)		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付10階建		テナント総数	9	
			総賃貸可能面積	5,944㎡	
建築時期	昭和62年8月		総賃貸面積	5,944㎡	
所有形態	土地	所有権	稼働率	100.0%	
	建物	区分所有権(所有割合:76.18%) *管理規約あり	【損益状況】(単位:千円)		
不動産管理会社	株式会社東管		運用期間	自平成13年9月10日 至平成14年3月31日 (日数203日)	
【特記事項】 当該建物は区分所有されており、区分所有者間での管理規約においては、専有部分及び敷地の譲渡に係る他の区分所有者の優先買取権に関する事項等が定められています。なお、当該土地に対しかかる区分所有建物の敷地権の設定は行われておりません。			(A) 賃貸事業収入	228,672	
			(B) 賃貸事業費用	102,371	
			管理業務費	31,750	
			水道光熱費	17,842	
			損害保険料	426	
			修繕費	12,310	
			減価償却費	40,004	
			その他費用	36	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	126,301	
			(参考)平成13年 固定資産税・都市計画税額	38,423	
(注)1. 5筆のうち1筆分(335.00㎡)は、建物の他の区分所有者が所有しております。					
(注)2. 建物敷地全体の面積(建物の他の区分所有者持分を含みません。)					
(注)3. 建物一棟全体の延床面積(建物の他の区分所有者持分を含みません。)					

物件名称：東晴天神ビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産		取得価格	1,550百万円	
取得年月日	平成13年9月25日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	1.1%	
信託受益権の概要	信託設定日	-	取得時の不動産 鑑定概要	価格時点	平成13年6月1日
	信託受託者	-		鑑定評価額	1,520百万円
	信託期間満了日	-		収益価格	1,520百万円
積算価格	1,560百万円				
所在地	土地地番	福岡県福岡市中央区天神三丁目201番	不動産価格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成14年3月31日
	住居表示	福岡県福岡市中央区天神三丁目9番25号		期末算定価格	1,530百万円
用途地域	商業地域			収益価格	1,530百万円
建物用途	事務所			(参考) 積算価格	1,500百万円
面積	土地	1,221.31㎡	【賃貸借の概況】(平成14年3月31日現在)		
	建物	5,588.57㎡(注)1.	テナント総数	17	
構造	鉄骨造陸屋根 8階建		総賃貸可能面積	4,080㎡	
建築時期	平成4年3月		総賃貸面積	3,280㎡	
所形態	土地	所有権	稼働率	80.4%	
	建物	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング		運用期間	自平成13年9月25日 至平成14年3月31日 (日数188日)	
【特記事項】 耐熱・耐火性能を要求される場所の壁等に使用されているフレキシブルボード、配管のガスケット等にアスベストが混合されています。当該建物の改修・解体時には、法令に従った処理が必要となります。また、フロン類がヒートポンプエアコン及びハロンガス消火設備に使用されています。現状では良好に管理されており問題はありますが、当該機器の修理・廃棄処分の際には、法令に基づく適切な取扱いが必要となります。			(A) 賃貸事業収入	98,032	
			(B) 賃貸事業費用	52,029	
			管理業務費	16,956	
			水道光熱費	8,121	
			損害保険料	375	
			修繕費	1,133	
			減価償却費	25,405	
			その他費用	38	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	46,003	
			(参考)平成13年 固定資産税・都市計画税額	23,047	
(注)1. 附属建物を含みます。					

(3) 資本的支出の状況

資本的支出の予定

既存物件について、平成14年3月31日時点で計画されている改修工事等に伴う資本的支出のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上、費用処理される部分が含まれていません。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
京都四条河原町ビル (京都府京都市〔注〕)	グレードアップ (個別空調増設工事)	自 平成14年5月 至 平成14年6月	95	-	-
渋谷クロスタワー (東京都渋谷区)	機能維持 (高架水槽更新工事)	自 平成14年10月 至 平成14年12月	71	-	-
	機能維持 (低層階トイレ更新工事)	自 平成14年8月 至 平成15年3月	65	-	-
	グレードアップ (エントランスホール 改修工事)	自 平成14年10月 至 平成15年3月	52	-	-

(注) 当ビルの名称は、平成14年6月1日をもって住友生命京都河原町通ビルから京都四条河原町ビルに変更されます。

期中に行った資本的支出

取得した不動産等において、期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は472百万円であり、当期費用に区分された修繕費321百万円と併せ、合計794百万円の工事を実施しております。

当期の資本的支出の主な内容は、渋谷クロスタワーの設備機能維持のための更新工事を中心となりました。その他の不動産等における工事としては、定常的な更新工事に加え、フリーアクセスフロア敷設等のグレードアップ工事、ビル名称変更に伴うサイン工事があげられます。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事費 (百万円)
渋谷クロスタワー (東京都渋谷区)	機能維持等 (中央監視盤・送排風機更新工事等)	不動産等の取得後着工し、平成14年3月までに完成。 ただし、売主から発注者の地位を承継した工事については、取得前に着工しております。	416
その他の不動産等			56
合計			472

(4) 主要な不動産の物件について

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

(ア) 渋谷クロスタワー

テナント総数	52	
賃貸事業収入	1,080,743 千円	
総賃料収入の合計に占める割合	16.6%	
総賃貸面積	27,293 m ²	
総賃貸可能面積	28,501 m ²	
最近5年間の稼働率の推移	平成14年3月31日	95.8%
	平成13年3月31日	-
	平成12年3月31日	-
	平成11年3月31日	-
	平成10年3月31日	-

(イ) 三菱総合研究所ビルヂング

テナント総数	4	
賃貸事業収入	1,026,009 千円	
総賃料収入の合計に占める割合	15.8%	
総賃貸面積	17,537 m ²	
総賃貸可能面積	18,006 m ²	
最近5年間の稼働率の推移	平成14年3月31日	97.4%
	平成13年3月31日	-
	平成12年3月31日	-
	平成11年3月31日	-
	平成10年3月31日	-

(ウ) 名古屋広小路ビルヂング

テナント総数	31	
賃貸事業収入	884,197 千円	
総賃料収入の合計に占める割合	13.6%	
総賃貸面積	21,300 m ²	
総賃貸可能面積	21,605 m ²	
最近5年間の稼働率の推移	平成14年3月31日	98.6%
	平成13年3月31日	-
	平成12年3月31日	-
	平成11年3月31日	-
	平成10年3月31日	-

上記において、最近5年間の稼働率欄は、当投資法人が取得した後の稼働率を記載しています。

(5) 主要なテナントの概況

平成14年3月31日時点において、全賃貸面積の10%以上を占めるテナントはありません。

(6) テナント情報

投資法人全体の賃貸借の概況

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

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

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

大口テナント

平成 14 年 3 月 31 日現在における賃貸面積大口テナント上位 5 社は、以下のとおりです。

順位	テナント名	入居物件名称	賃貸面積	全賃貸面積に 占める割合
1	株式会社三菱総合研究所 (注)1.	三菱総合研究所ビルディング	14,529 m ²	7.7%
2	第一生命保険相互会社(注)2.	御堂筋ダイワビル 他 8 物件	13,591 m ²	7.2%
3	日本エリクソン株式会社	エリクソン新横浜ビル	5,794 m ²	3.1%
4	東陶機器株式会社	名古屋広小路ビルディング 御堂筋ダイワビル	4,840 m ²	2.6%
5	ヤンセン ファーマ株式会社	高輪台ビルディング 東晴天神ビルディング	4,318 m ²	2.3%

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

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

関係法人等による賃貸借

- a. 平成 14 年 3 月 31 日現在において、当投資法人の投資信託委託業者であるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社は、当投資法人の保有に係る不動産等資産には入居しておりません。

- b. 平成 14 年 3 月 31 日現在において、当投資法人の投資信託委託業者であるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社の株主である、三菱地所株式会社、東京海上火災保険株式会社、第一生命保険相互会社による入居状況は以下のとおりです。

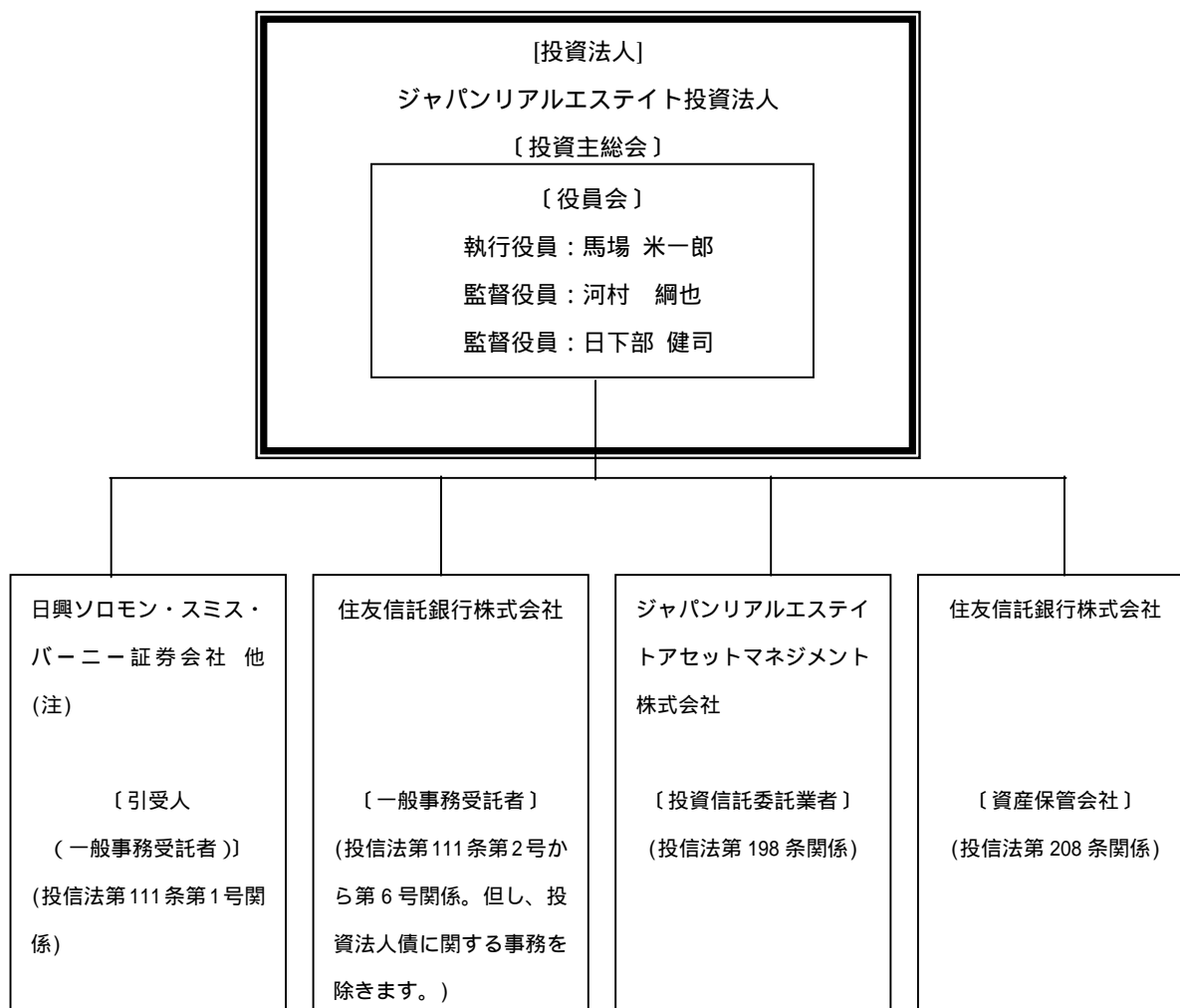
入居者名	入居物件名称	賃貸面積
東京海上火災保険株式会社	大森駅東口ビルディング	402 m ²
	金沢パークビル	1,158 m ²
	小 計	1,561 m ²
第一生命保険相互会社	小伝馬町新日本橋ビルディング	1,028 m ²
	大塚東池袋ビルディング	283 m ²
	池袋二丁目ビルディング	244 m ²
	浦和第一生命同和火災ビル	1,680 m ²
	川崎砂子ビルディング	361 m ²
	新潟礎町西万代橋ビルディング	2,654 m ²
	御堂筋ダイワビル	5,828 m ²
	福助堺筋本町ビル	517 m ²
	神戸伊藤町ビルディング	992 m ²
	小 計	13,591 m ²
合 計		15,152 m ²

(注)倉庫として使用している面積は含まれておりません。

ファンドの関係法人について（１．ファンドの関係法人の参考資料）

関係	名称	関係業務の内容
引受人 (一般事務受託者) (投信法第 111 条第 1 号関係)	日興ソロモン・スミス・バーニー証券会社	当投資法人は、払込期日をそれぞれ平成 13 年 9 月 7 日及び平成 14 年 5 月 7 日として、新投資口を発行致しましたが、これらの新投資口の引受契約においては、日興ソロモン・スミス・バーニー証券会社を主幹事引受会社とし、それぞれ複数の証券会社によって、引き受けられております。
一般事務受託者 (投信法第 111 条第 2 号から第 6 号関係。但し、投資法人債に関する事務を除きます。)	住友信託銀行株式会社	以下に掲げる一般事務業務の委託を、当投資法人から受託しています。 (業務内容) a. 投資口の名義書換に関する事務 b. 投資証券の発行に関する事務 c. 投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務 d. 投資主総会、役員会の機関の運営に関する事務 e. 計算に関する事務 f. 会計帳簿の作成に関する事務 g. 投資主に対して分配をする金銭の支払いに関する事務 h. 納税に関する事務
投資信託委託業者 (投信法第 198 条関係)	ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社	当投資法人の資産の運用に係る業務の委託を、当投資法人から受けています。
資産保管会社 (投信法第 208 条関係)	住友信託銀行株式会社	当投資法人の資産の保管に係る業務の委託を、当投資法人から受けています。

< 当投資法人の組織及び関係法人 >



(注) 当投資法人は、払込期日をそれぞれ平成 13 年 9 月 7 日及び平成 14 年 5 月 7 日として、新投資口を発行致しましたが、これらの新投資口の引受契約においては、日興ソロモン・スミス・バーニー証券会社を主幹事引受会社とし、それぞれ複数の証券会社によって、引き受けられております。

ファンドの運用ならびに分配に関する基本方針（２．運用方針及び運用状況の参照資料）

(4) 投資の基本方針

(1) 投資の基本方針

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

基本方針（当投資法人規約第 23 条）

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

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

「不動産等」

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

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

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

投資態度（当投資法人規約第 24 条）

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

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

13年6月6日財務省令第44号第3条)で定める割合が100分の75以上となるように運用します。ここで匿名組合出資持分とは、当事者の一方が相手方の行う資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分とします。

- B. 当投資法人は、資産の運用の方針として、以下に定義する特定不動産の価額の合計額の当投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合(以下「特定不動産の割合」といいます。)を100分の75以上となるように運用します。ここで特定不動産とは、特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいうものとします。
- C. 当投資法人は、資産の運用の方針として、上記B.に加えて、平成14年4月1日以後の各年度において取得する不動産の価額の合計額の当該年度に取得する特定資産の価額の合計額に占める割合を、特定不動産の割合の2分の1以上となるように運用します。
- D. 当投資法人の投資する不動産及び信託財産である不動産の用途は、主にオフィスビルとし、投資対象地域は、我が国の政令指定都市をはじめとする全国の主要都市とします。
- E. 当投資法人は、不動産等への投資に際しては、十分なデュー・ディリジェンス(詳細調査等)を実施し、その投資価値を見極めた上で、投資環境等に応じてその投資を決定します。
- F. 運用に当たっては、不動産及び不動産を信託する信託の受益権への投資を基本としますが、投資環境、資産規模等によっては、その他の不動産等(前述の「不動産等」に掲げる資産のうち不動産及び不動産を信託する信託の受益権を除いたものをいいます。)及び不動産対応証券への投資を行います。

組入資産の貸付け(当投資法人規約第27条)

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

借入金及び投資法人債(当投資法人規約第30条)

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

(2) 基本方針に基づく投資対象不動産等に係る運用・管理の指針

資産運用会社は、上記(1) ないし 記載の投資の基本方針を基礎とし、かつ、当投資法人と資産運用会社との間で平成13年5月18日付けで締結され、平成13年8月3日付けで変更済みの資産運用委託契約(以下「資産運用委託契約」といいます。)に従い、当投資法人による投資対象不動産等に係る運用及び管理に関しての社内運用ガイドラインとして「資産運用ガイドライン」(以下「資産運用ガイドライン」といいます。)を制定しており、かかる資産運用ガイドラインに従って投資対象不動産等を運用しております。

かかる資産運用ガイドラインは、平成14年3月31日現在における我が国の経済環境、不動産情勢、金融環境、経済統計、当投資法人の資産状態と業績、今後の中長期的な不動産に係る予想、これまでの資産運用会社の不動産関連ノウハウ等の複合的な要素に基づいて策定されたものであります。従って、資産運用会社は資産運用ガイドラインがその時点での外的内的環境要因に適合するか否かについて随時見直しを行うこととしており、その結果、特に、現時点での資産運用ガイドラインを変更した上で投資対象不動産等を運用することが当投資法人、ひいては投資主の利益にかなうと判断される場合には、資産運用ガイドラインは、規約及び資産運用委託契約に適合する限りにおいて、随時変更さ

れることがあります。

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

投資対象不動産等に係る取得の指針

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

A. 地域に関するポートフォリオ構成

1. 当投資法人の投資対象不動産等に係る資産運用にあたり、不動産等資産の所在地域別保有割合の目安を、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県（以下併せて「首都圏」といいます。）に所在する物件を60～70%、その他の地方都市に所在する物件を30～40%として運用することを基本的な目処とします。
2. 需給が堅調であるにもかかわらず比較的高い利回りを望めると判断した場合には、上記1.記載の所在地域別保有割合の目処と異なる資産運用を行うことがあります。
3. 当投資法人の資産規模の拡大過程等においては、一時的に上記1.記載の割合から乖離することがあります。

B. 用途に関するポートフォリオ構成

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

C. 規模、築年数その他の事項に関するポートフォリオ構成

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

D. 取得時のデュー・ディリジェンス

1. 物件の取得にあたり、資産運用会社は、公正かつ調査能力・経験のある第三者による不動産鑑定評価書、エンジニアリングレポート、地震リスク調査報告書による分析評価及びマーケットレポート等を参考にすると共に、現地調査やビル管理担当者等へのヒアリングを行う等、経済的・物理的・法的な調査及び検討を行います。
2. 上記1.に基づく具体的な分析事項は、下記の表のとおりです。

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

E. キャップレートの目標値

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

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

投資対象不動産等に係る維持管理の指針

A. 維持管理方針

保有不動産については、内部成長の達成のため、継続的かつ計画的な設備投資と維持管理により、テナントの満足度を高め、競争力及び収入の維持拡大（賃料の増加、稼働率の維持向上等）と費用の節減（外注管理費、水道光熱費等の削減）に努めます。また、複数の不動産管理会社を利用して、これらの目標達成を促進させます。

B. 保険付保方針

災害や事故等により生じる建物の損害や収益の減少、又は第三者からの損害賠償請求によるリスクを回避するため、原則として、企業財産総合補償保険(注)1.・賠償責任補償保険(注)2.を当投資法人の保有不動産について付保します。地震保険の付保については、当投資法人の保有に係る不動産等資産全体の地震PML(予想最大損害額)(注)3.を踏まえ決定することとしております。

- (注)1. 企業財産総合補償保険とは、地震・噴火・津波・戦争等を除く災害・事故により企業の財産に損害が発生した場合に、その損害を担保するための保険です。特約として利益補償もあります。
- (注)2. 賠償責任補償保険とは、建物・設備の所有・使用・管理に起因して第三者の身体の障害又は財物の滅失・毀損・汚損について、法律上の賠償責任を負うことによって被る損害を担保する保険です。
- (注)3. 地震PML(予想最大損害額)については、後記「第4 ファンドの経理状況 2 ファンドの現況 (ハ)投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等 地震リスク調査報告書の概要」をご参照ください。

投資対象不動産等に係る売却の指針

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

(3) 財務上の指針

財務上の指針は、以下のとおりとなっております。

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

当投資法人の借入金と投資法人債を合わせた限度額は1兆円を上限とします。

借入れを行なう場合、借入先は、適格機関投資家に限るものとします。

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

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

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

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

(D) 投資対象

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

不動産等及び不動産対応証券

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

一 以下に掲げる有価証券

(ア) 国債証券

(イ) 地方債証券

(ウ) 特別の法律により法人の発行する債券

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

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

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

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

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

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

(コ) 投資法人債券（投信法第2条第25項に定めるものをいいます。）

(サ) 外国投資証券（投信法第220条第1項に定めるものをいいます。）

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

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

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

(ソ) 外国法人が発行する本邦通貨建の譲渡性預金証書

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

(チ) 外国法人に対する権利で、上記(タ)の権利を有するもの

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

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

(E) 投資制限

当投資法人の規約に基づく投資制限は以下のとおりです。

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

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

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

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

(二) 分配方針

当投資法人は、毎決算期後に、以下の方針に基づき金銭の分配を行います。

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

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

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

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

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

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

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

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