

有価証券報告書

計算期間 自 平成15年 4月 1日
(第4期) 至 平成15年 9月30日

ジャパンリアルエステイト投資法人

(12212)

有 価 証 券 報 告 書

計算期間 自 平成15年 4月 1日
(第4期) 至 平成15年 9月30日

関東財務局長 殿

平成15年12月24日提出

発 行 者 名	ジャパンリアルエステイト投資法人
代表者の役職氏名	執行役員 馬場 米一郎
本店の所在の場所	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号
事務連絡者氏名	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 企画部長 山中 拓郎
連 絡 場 所	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号
電 話 番 号	03-3211-7921

有価証券報告書の写しを縦覧に供する場所

名 称	所 在 地
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

(本書面の枚数 表紙共69枚)

目 次

	頁
第1 投資法人の状況	1
1. 投資法人の概況	1
(1) 主要な経営指標等の推移	1
(2) 投資法人の目的及び基本的性格	1
(3) 投資法人の沿革	2
(4) 投資法人の仕組み	3
(5) 投資法人の機構	6
(6) 投資法人の出資総額	7
(7) 主要な投資主の状況	8
(8) 役員 の 状 況	9
(9) そ の 他	9
2. 投 資 方 針	11
(1) 投 資 方 針	11
(2) 投 資 対 象	16
(3) 分 配 方 針	16
(4) 投 資 制 限	17
3. 投 資 リ ス ク	18
4. 手数料等及び税金	38
(1) 申 込 手 数 料	38
(2) 買 戻 し 手 数 料	38
(3) 管 理 報 酬 等	38
(4) その他の手数料等	42
(5) 課 税 上 の 取 扱 い	42
5. 運 用 状 況	45
(1) 投 資 状 況	45
(2) 運 用 実 績	45
純資産等の推移	45
分配の推移	46
自己資本利益率の推移	46
(3) 販売及び買戻しの実績	46
6. 管 理 及 び 運 営	47
(1) 資産管理等の概要	47
資 産 の 評 価	47
申 込 (販 売) 手 続 等	48
買 戻 し 手 続 等	48
保 管	48
存 続 期 間	48
計 算 期 間	48
そ の 他	49
(2) 利害関係人との取引制限	51
(3) 投資主・投資法人債権者の権利	52

第2 関係法人の概況	56
1. 資産運用会社の概況	56
(1) 名称、資本の額及び事業の内容	56
(2) 運用体制	56
(3) 大株主の状況	57
(4) 役員 の 状況	58
(5) 事業の内容及び営業の概況	58
2. その他の関係法人の概況	59
(1) 名称、資本の額及び事業の内容	
(2) 関係業務の概要	
(3) 資本関係	
A. 住友信託銀行株式会社	59
B. 株式会社東京三菱銀行	59
C. みずほ証券株式会社	59
D. J.P. モルガン証券会社東京支店	60
E. 三菱証券株式会社	60
F. 日興シティグループ証券会社	60
G. 野村証券株式会社	61
H. メリルリンチ日本証券株式会社	61
第3 投資法人の経理状況	62
1. 財務諸表	67
(1) 貸借対照表	67
(2) 損益計算書	69
(3) 附属明細表	79
2. 投資法人の現況	86
(1) 純資産額計算書	86
(2) 投資有価証券の主要銘柄	86
(3) 投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等	87
(4) その他投資資産の主要なもの	132
第4 参考情報	133

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

回次		第1期	第2期	第3期	第4期
決算年月		平成14年3月	平成14年9月	平成15年3月	平成15年9月
営業収益 ^{(注)1.}	(百万円)	6,492	7,910	8,500	8,965
経常利益	(百万円)	2,405	2,898	3,259	3,408
当期純利益	(百万円)	2,403	2,897	3,258	3,407
出資総額	(百万円)	81,260	112,152	112,152	112,152
発行済投資口数	(口)	160,400	225,400	225,400	225,400
純資産額	(百万円)	83,663	115,049	115,410	115,559
総資産額	(百万円)	161,809	185,397	200,022	209,581
1口当たり純資産額	(円)	521,591	510,424	512,026	512,688
1口当たり当期純利益 ^{(注)2.}	(円)	23,952 (14,983)	12,853	14,455	15,117
分配総額	(百万円)	2,403	2,897	3,258	3,407
1口当たり分配金額	(円)	14,983	12,853	14,455	15,117
うち1口当たり利益分配金額	(円)	14,983	12,853	14,455	15,117
うち1口当たり利益超過分配金額	(円)	-	-	-	-
自己資本比率 ^{(注)3.}	(%)	51.7	62.1	57.7	55.1
自己資本利益率 ^{(注)4.}	(%)	2.9 (年換算値5.2)	2.7 (年換算値5.4)	2.8 (年換算値5.7)	3.0 (年換算値5.9)

(注)1. 営業収益については、消費税等は含まれておりません。

(注)2. 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しております。なお、第2期につきましては、期中に新投資口の追加発行を行っておりますが、新投資口に対する金銭の分配の起算日(平成14年4月1日、期首)に追加発行があったものとみなして、加重平均投資口数を算出しております。また、第1期につきましては、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口当たり当期純利益を括弧内に併記しております。

(注)3. 自己資本比率 = 期末純資産額 / 期末総資産額 × 100

(注)4. 自己資本利益率 = 当期純利益 / (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2 × 100

第2期は、新投資口の追加発行を行っているため、純資産額について資産運用期間の日数を考慮しています。

なお、年換算値につきましては、第1期は運用日数203日間(実質的に資産運用を開始した平成13年9月10日を期首とみなした運用日数)、第2期は運用日数183日、第3期は運用日数182日、第4期は運用日数183日により算出しております。

(注)5. 第2期から、1口当たり純資産額、1口当たり当期純利益及び潜在投資口調整後1口当たり当期純利益の算定に当たっては、「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。

(2) 投資法人の目的及び基本的性格

投資法人の目的及び基本的性格

当投資法人は、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、その後の改正も含まれます。以下「投信法」といいます。)に基づき、当投資法人の資産を主として特定資産(投信法第2条第1項における意味を有します。本書において以下同じ意味で用います。)に対する投資として運用することを目的とし、特に、主として「不動産等」及び「不動産対応証券」の特定資産(後記「2. 投資方針 (1) 投資方針 投資の基本方針」)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。

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。また、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、その他の不動産等及び不動産対応証券への投資を行います。

投資法人の特色

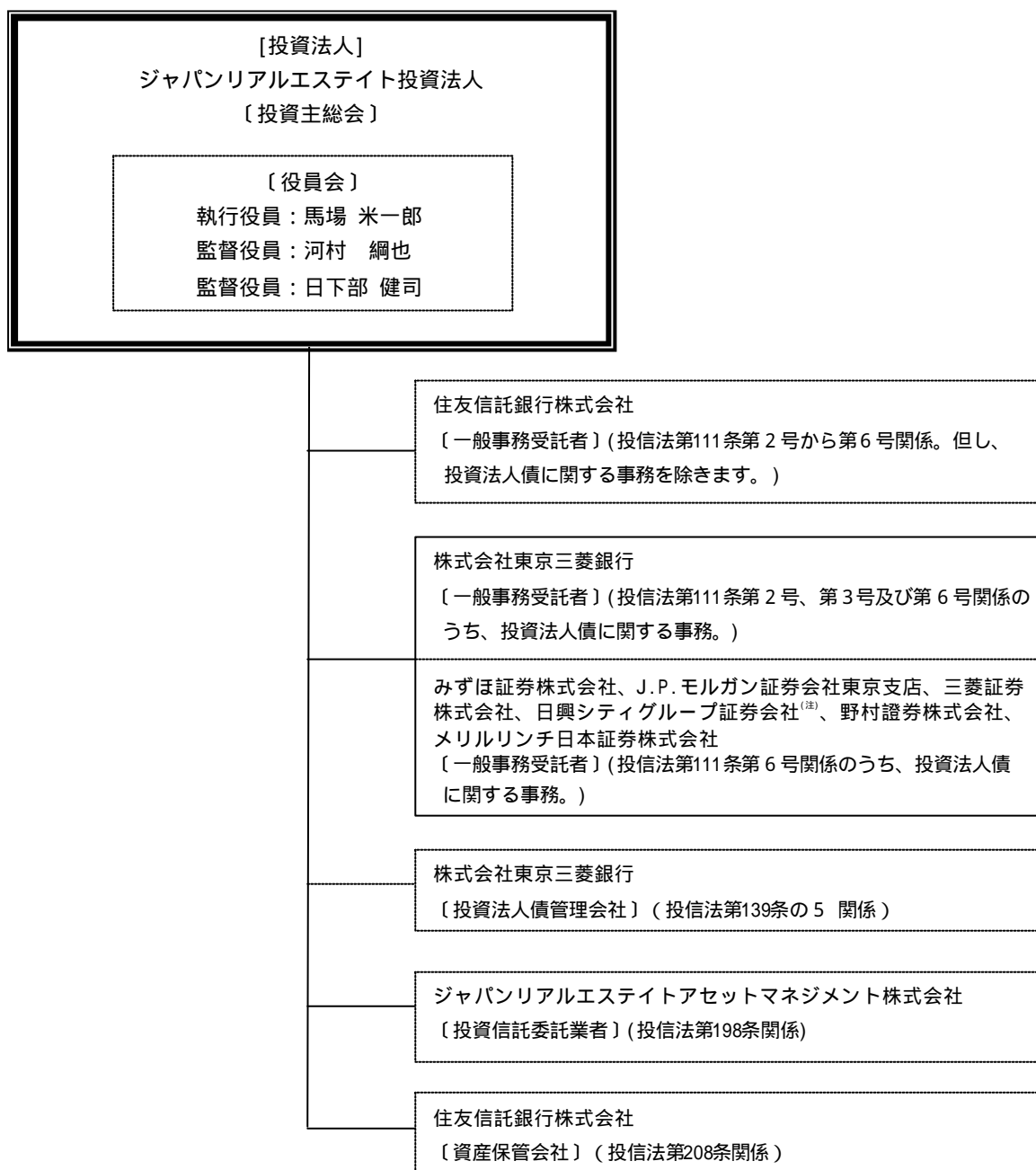
投信法第198条第1項及び「ジャパンリアルエステイト投資法人規約」（以下「当投資法人規約」又は単に「規約」といいます。）第37条の規定により、当投資法人の資産運用は、投資信託委託業者（以下「資産運用会社」といいます。）（本書の日付現在、ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社）に全て委託してこれを行うこととされております。

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（後記「2. 投資方針（1）投資方針 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」をご参照ください。）。

（3）投資法人の沿革

年 月 日	沿 革
平成13年5月11日	当投資法人の設立（設立企画人は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）
平成13年6月18日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく登録（登録番号 関東財務局長 第3号）
平成13年9月10日	資産運用の開始
平成13年9月10日	株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）に上場

(4) 投資法人の仕組み



(注) 日興ソロモン・スミス・バーニー証券会社は、平成15年4月7日付けで日興シティグループ証券会社に社名変更しております。また、日興シティグループ証券会社は平成15年12月31日付けでその日本におけるすべての支店の営業の全部を日興シティグループ証券準備株式会社に譲渡し、同社がその営業を引継ぐ予定であります。なお、同社はその商号を平成15年12月31日付けで日興シティグループ証券株式会社に変更する予定であります。本書において以下同じ意味で用います。

役割	名称	関係業務の内容
投資法人	ジャパンリアルエステイト投資法人	投資口の発行者です。
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、当投資法人から受けます。 (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
一般事務受託者 (投信法第111条第2号、第3号及び第6号関係のうち、投資法人債に関する事務。)	株式会社東京三菱銀行	当投資法人が発行した第1回無担保投資法人債(投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定)、第2回無担保投資法人債(投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定)及び第3回無担保投資法人債(投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定)(以下それぞれ「第1回投資法人債」、「第2回投資法人債」及び「第3回投資法人債」といい、これらを併せて以下「本投資法人債」といいます。(注))に関わる一般事務業務のうち、以下に掲げる業務の委託を、当投資法人から受けます。 (業務内容) a. 投資法人債の名義書換に関する事務 b. 投資法人債の発行に関する事務 c. 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 d. 投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務
一般事務受託者 (投信法第111条第6号関係のうち、投資法人債に関する事務。)	みずほ証券株式会社 J.P. モルガン証券会社東京支店 三菱証券株式会社 日興シティグループ証券会社	第1回投資法人債及び第3回投資法人債に関わる一般事務業務のうち、以下に掲げる業務の委託を、当投資法人から受けます。 (業務内容) a. 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
一般事務受託者 (投信法第111条第6号関係のうち、投資法人債に関する事務。)	みずほ証券株式会社 三菱証券株式会社 J.P. モルガン証券会社東京支店 野村證券株式会社 メリルリンチ日本証券株式会社	第2回投資法人債に関わる一般事務業務のうち、以下に掲げる業務の委託を、当投資法人から受けます。 (業務内容) a. 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

役 割	名 称	関係業務の内容
投資法人債管理会社 (投信法第139条の5関係。)	株式会社東京三菱銀行	本投資法人債に関わる投資法人債管理会社です。
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ます。

(注) 第1回投資法人債は、額面総額250億円、利率年1.32%、利払日毎年6月21日及び12月21日、償還日平成19年6月21日として、平成14年6月7日開催の当投資法人役員会の決議に基づき、平成14年6月21日に発行されました。

第2回投資法人債は、額面総額100億円、利率年0.69%、利払日毎年4月30日及び10月30日、償還日平成20年4月30日として、平成15年4月16日開催の当投資法人役員会の決議に基づき、平成15年4月30日に発行されました。

第3回投資法人債は、額面総額100億円、利率年0.98%、利払日毎年4月30日及び10月30日、償還日平成22年4月30日として、平成15年4月16日開催の当投資法人役員会の決議に基づき、平成15年4月30日に発行されました。

(5) 投資法人の機構

投資主総会

- () 投信法又は規約により定められる当投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会における各投資主の議決権及び決議方法については、後記「6. 管理及び運営 (3) 投資主・投資法人債権者の権利 投資主の権利 () 投資主総会における議決権」をご参照ください。
- () 投資主総会は、法令に別段の定めがある場合のほか、役員会の決議に基づき執行役員がこれを招集します。投資主総会は、本店の所在地若しくはこれに隣接する地又は役員会の決議に基づいて東京都各区内において招集します。
- () 投資主総会を招集するには、会日から2ヶ月前に会日を公告し、会日から2週間前に各投資主に対して通知します。当投資法人は、投資主総会の招集公告をする日の最終の投資主名簿（実質投資主名簿を含みます。）に記載された投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することのできる投資主とします。また、必要があるときは、役員会の決議により、予め公告して、一定の日における投資主名簿に記載されている投資主をもって、その権利を行使すべき投資主とするものとします。
- () 投資主総会の議長は、執行役員が1名の場合はその執行役員が、執行役員が2名の場合は、役員会の予め定めた順序により執行役員1名がこれに当たります。すべての執行役員に欠員又は事故がある場合は、役員会の予め定めた順序により、監督役員1名がこれに当たります。

執行役員、監督役員及び役員会

- () 執行役員は、当投資法人の業務を執行するとともに、当投資法人を代表して当投資法人の営業に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第97条第1項、第99条、商法（明治32年法律第48号。その後の改正も含みます。以下「商法」といいます。）第78条）。但し、資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結その他投信法に定められた一定の業務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第97条第2項）。監督役員は、執行役員の業務の執行を監督する権限を有しています（投信法第103条第1項）。また、役員会は、一定の業務執行に関する上記の承認権限を有するほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第107条第1項）。
- () 執行役員は2名以内、監督役員は3名以内とします。但し、監督役員の員数は、執行役員の員数に1を加えた数以上とします。
- () 執行役員及び監督役員は、投資主総会において選任します（但し、最初の執行役員及び監督役員を除きます。）。
- () 執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年とします。
- () 役員会の決議は、執行役員及び監督役員の過半数が出席し、その過半数をもってこれを決めます。
- () 役員会は、執行役員が1名の場合はその執行役員が、執行役員が2名の場合は、役員会招集権者が招集し、その議長となります。
- () 役員会招集権者は、予め役員会において定めることとします。
- () 役員会招集権者以外の執行役員及び監督役員は、投信法第106条の規定により、役員会を招集することができます。
- () 役員会を招集するには、会日より3日前に各執行役員及び監督役員にその通知を発することとします。但し、緊急の必要がある場合には、更にこれを短縮することができます。

会計監査人

- () 会計監査人は、投資主総会において選任します（但し、最初の会計監査人を除きます。）。
- () 会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。なお、会計監査人は、投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなします（投信法第116条）。
- () 会計監査人は、当投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います（投信法第118条第1項等）。

投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者

- () 当投資法人は、投信法第 198 条及び第 208 条に基づき、資産の運用に係る業務を投資信託委託業者へ、資産の保管に係る業務を資産保管会社へ委託しています。当投資法人は、資産の運用及び保管に係る業務以外の業務に係る事務で投信法第 111 条に定める事務（以下「一般事務」といいます。）については第三者へ委託しています。
- () 当投資法人の発行する投資口及び投資法人債の募集に関する事務、投資法人債の名義書換に関する事務及び投資法人債権者に係る事務（投信法第 111 条第 1 号、第 2 号、第 3 号及び第 6 号、投信法施行規則第 124 条第 2 項第 4 号及び第 5 号に定める一般事務のことをいいます。）は、募集の都度、一般事務受託者を役員会で定め、一般事務委託契約を締結することとします。
- () 当投資法人の資産運用を行う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、本書の日付現在における運用体制については、後記「第 2 関係法人の概況 1 . 資産運用会社の概況（2）運用体制」をご参照ください。

(6) 投資法人の出資総額

本書の日付現在、当投資法人の出資総額は133,448,380千円、当投資法人が発行する投資口の総口数は2,000,000口、発行済投資口数は260,400口です。

なお、平成15年9月30日現在において、当投資法人の出資総額は112,152,420千円、当投資法人が発行する投資口の総口数は2,000,000口、発行済投資口数は225,400口です。

最近5年間における出資総額及び発行済投資口数の異動は以下のとおりです。

年 月 日	出資総額(千円)		発行済投資口数(口)	
	増加額	残高	増加口数	残高
平成13年5月11日	200,000	200,000	400	400
平成13年9月8日	81,060,000	81,260,000	160,000	160,400
平成14年5月8日	30,892,420	112,152,420	65,000	225,400
平成15年10月25日	21,295,960	133,448,380	35,000	260,400

(7) 主要な投資主の状況

当投資法人の第4期計算期間に係る期末時点(平成15年9月30日)における主要な投資主は以下のとおりであります。

投資主名	住 所	所有 投資口数	比率
三菱地所株式会社	東京都千代田区大手町一丁目6番1号	10,160口	4.51%
株式会社中国銀行	岡山県岡山市丸の内一丁目15番20号	8,688口	3.85%
東京海上火災保険株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目2番1号	8,120口	3.60%
株式会社池田銀行	大阪府池田市城南二丁目1番11号	7,766口	3.45%
ザ チェース マンハッタン バンク エヌ エイ ロンドン	Woolgate House, Coleman Street London EC2P2HD England	7,470口	3.31%
株式会社山梨中央銀行	山梨県甲府市丸の内一丁目20番8号	7,300口	3.24%
日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	4,954口	2.20%
日本マスタートラスト 信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	4,929口	2.19%
第一生命保険相互会社	東京都千代田区有楽町一丁目13番1号	4,920口	2.18%
株式会社広島銀行	広島県広島市中区紙屋町一丁目3番8号	4,878口	2.16%
合 計		69,185口	30.69%

(8) 役員 の 状 況

本書の日付現在における当投資法人の役員は以下のとおりです。

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 昭和31年1月 昭和61年6月 昭和62年6月 平成4年6月 平成6年6月 平成7年6月 平成10年6月 平成12年6月 平成13年5月 平成13年6月 平成13年7月 平成14年6月	日本不動産管理株式会社 入社 三菱地所株式会社 入社 同社取締役丸の内管理事務所長 同社常務取締役丸の内管理事務所長 同社専務取締役 三菱地所住宅販売株式会社取締役社長兼職 三菱地所株式会社常任顧問 就任 三菱地所住宅販売株式会社取締役社長兼職 同社取締役社長 退任 丸の内熱供給株式会社取締役社長兼職 同社取締役会長兼職 当投資法人執行役員 就任 丸の内熱供給株式会社取締役会長 退任 三菱地所株式会社顧問 就任 三菱地所株式会社顧問 退任	0口
監督役員	河村 綱也	昭和27年4月 昭和56年6月 昭和57年10月 昭和59年6月 昭和60年1月 昭和62年1月 平成2年1月 平成2年1月 平成3年1月 平成7年1月 平成7年11月 平成11年4月 平成12年10月 平成12年10月 平成12年10月 平成13年5月	株式会社三井銀行 入行 同行 取締役総務部長 同行 取締役福岡支店長 同行 常勤監査役 株式会社東食 常務取締役 同社 専務取締役 同社 取締役 株式会社スーパートップ代表取締役会長 株式会社東食 取締役 退任 株式会社スーパートップ相談役 同社 相談役 退任 司法修習生 最高裁判所司法研修所 入所 司法修習生 修了 弁護士登録(東京弁護士会) 河村法律事務所 入所(現職) 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 昭和63年6月 平成元年10月 平成8年7月 平成8年9月 平成13年5月	社団法人東京銀行協会(現全国銀行協会) 入社 同協会 退社 太田昭和監査法人 入所 太田昭和監査法人 退所 日下部公認会計士事務所 設立(現職) 当投資法人監督役員 就任	0口

(9) そ の 他

訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実

該当事項はありません。

() 役員の変更について

当投資法人の執行役員及び監督役員の変更は、投信法並びにその他適用ある法令及び規約に則るものとされ、投資主総会の承認を必要とし、選任の承認後は遅滞なく執行役員（執行役員が新任の場合はその者）により関東財務局長に届出されます。なお、現執行役員、監督役員ともに平成15年3月28日に開催された第2回投資主総会にて再選が承認可決され、平成15年5月11日に就任いたしました。

() 規約等の重要事項の変更

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

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

() 営業譲渡又は営業譲受

該当事項はありません。

() 出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

() 格付け

当投資法人は、下記の2つの格付機関より発行体格付けを取得しております。

(a) スタンダード&プアーズは、平成14年2月14日、当投資法人に関する格付け（発行体格付け）につき長期発行体格付けを「A+」、短期発行体格付けを「A-1」とする旨、及びそのアウトルックを「安定的」とする旨公表しました。その後スタンダード&プアーズは、平成15年2月12日に、当投資法人に関する長期発行体格付け及び短期発行体格付けをいずれも据え置き、アウトルックも引き続き「安定的」とする旨公表しております。

なお、スタンダード&プアーズによれば、ここでいう発行体格付け（イシューア格付け）とは、債務者が債務を履行する総合的な能力（信用度）についての現時点での評価を示すものとされます。

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

(b) ムーディーズ・インベスターズ・サービスは、平成14年3月15日、当投資法人に関する発行体格付け「A2」を付与し、そのアウトルックを「安定的」とする旨公表しました。

なお、ムーディーズ・インベスターズ・サービスによれば、当投資法人に対して上記の発行体格付けを付与するに際し、ムーディーズ・インベスターズ・サービスがストラクチャード・ファイナンスとコーポレート・ファイナンスに関して行う格付けを融合した手法でこれを付与したとしています。スタンダード&プアーズによる場合と同じく、ここでの発行体格付けは特定の債務や有価証券にかかる信用度についての格付けではなく、当投資法人についての債務の履行能力についての発行体としての評価を示したものです。

当投資法人が平成14年6月21日に発行した第1回投資法人債について、平成14年6月7日、ムーディーズ・インベスターズ・サービスは「A2」の債券格付けを付与する旨、スタンダード&プアーズは「A+」の債券格付けを付与する旨、それぞれ公表しております。また、当投資法人が平成15年4月30日に発行した第2回投資法人債及び第3回投資法人債につきましても、第1回投資法人債と同様の債券格付けをスタンダード&プアーズ及びムーディーズ・インベスターズ・サービスの両社から平成15年4月16日にそれぞれ取得しております。

2. 投資方針

(1) 投資方針

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」とは以下に定めるとおりです（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、資産の総額のうちに占める不動産、不動産の賃借権、地上権、信託の受益権（不動産、地上権若しく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、地上権若しく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。なお、本(c)に定める方針につきましては、不動産取得税の課税標準の特例に係る当該要件の存する限り適用するものとします（なお、不動産取得税の課税標準の特例に係る当該要件は税制改正により既に廃止されており、本書の日付現在、本(c)に定める方針は当投資法人には実質的に適用されません。）。
- (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並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（昭和23年法律第25号、その後の改正も含みます。以下「証券取引法」といいます。）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。

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「投資の基本方針（ ）基本方針（当投資法人規約第23条）ないし（ ）借入金及び投資法人債（当投資法人規約第30条）」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日付け及び平成15年4月1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、当投資法人の資産運用業務を適切に遂行することを目的として、「ジャパンリアルエステイト投資法人資産管理計画書」（以下「資産管理計画書」といいます。）を資産運用会社の社内規則として制定しており、かかる資産管理計画書に従って投資対象不動産等を運用しております。

かかる資産管理計画書は、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くものであります。従って、資産運用会社は資産管理計画書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ます。直近では、当該資産管理計画書は平成15年9月12日開催の資産運用会社の取締役会において一定の変更がなされております。今後においても、その時点における資産管理計画書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、資産管理計画書は、

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、投資対象不動産等に係る取得の指針は、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60～80%、その他の地方都市に所在する物件を20～40%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.記載の所在地域別保有割合から乖離することがあります。

なお、平成15年9月30日現在における当投資法人の保有している不動産等（以下「保有不動産」といいます。）の所在地域別分散状況については後記「第3 投資法人の経理状況 2. 投資法人の現況（3）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係る不動産等資産の概要（一覧表）」をご参照ください。

(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す。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、以下の表のとおりです。

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. 上記1. 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、資本金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

内部成長の達成のため、投資対象不動産等に係る維持管理の指針は、以下のとおりとなっております。

(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いるメリットを生かし、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3 投資法人の経理状況 2. 投資法人の現況(3) 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の短期間での売却を特に意図した運用は行いません。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並びにポートフォリオの構成等を考慮のうえ、総合的に判断します。

財務上の指針

資産運用会社は、資産管理計画書において財務上の指針を以下のとおり定めております。

- () 資産の効率的な運用並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、固定金利借入れの割合、借入期間、担保設定の有無等の借入諸条件を、複数の適格機関投資家との交渉のうえ比較し、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れ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、担保設定を行うことがあります。

なお、当面の資金の借入れ及び返済は、原則として以下の方針に基づき行うものとします。

- () 特定資産の追加取得に際し借入れを要する場合、機動的な対応が必要とされるため、かかる追加取得に必要な資金の調達は主に短期借入金により行います。
- () 特定資産の追加取得等に際し調達した短期借入金については、金融環境を勘案しつつ、適宜、固定金利による長期借入金又は投資法人債への借換えを進め、低廉なコストでの安定的な資金調達の実現を図ります。

(2) 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に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号に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、「(1)投資方針 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、「(1)投資方針 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(エ)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

投資基準及び種類別、地域別、業種別等による投資予定

前記「(1)投資方針 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」をご参照ください。

(3) 配分方針

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（昭和32年法律第26号、その後の改正法も含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）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。

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

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税法上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、以下の一から三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。

- 一 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
- 二 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税法上の譲渡損益の算定を一般的に自己において行うことが必要でなく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
- 三 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（後記「3.投資リスク 投資法人の組織及び投資法人制度に係るリスク D.利益の配当等における投資法人の税務上の取扱いに係るリスク」の（注）の に記載する要件）」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

（４）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「（２）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ます（当投資法人規約第26条）。

前述の「（２）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並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。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（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ます（当投資法人規約第30条）。

3. 投資リスク

以下には、当投資法人による不動産等への投資に係るリスク要因、当投資法人の制度の仕組みに係るリスク要因及びそれらの結果としての当投資法人の発行する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）への投資に関する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。但し、以下は当投資法人への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在する可能性があります。

当投資法人は、可能な限りこれらリスクの発生の回避及びリスクが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との保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、当投資法人の発行する投資証券の市場価格は下落すると考えられ、その結果、それらの投資家につき当初の投資額に係る欠損や分配金の低下が生じる可能性があります。

当投資法人の発行する投資証券に関する投資判断は、以下のリスク要因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各投資家自らの責任において行う必要があります。

本項に記載されている項目は、以下のとおりであります。

投資法人が発行する投資証券に係るリスク

- A. 換金性リスク
- B. 市場価格変動に係るリスク
- C. 金銭の分配に係るリスク
- D. 将来における税制の変更に係るリスク

投資法人の組織及び投資法人制度に係るリスク

- A. 投資法人の組織運営に係るリスク
- B. 投資法人の制度に係るリスク
- C. 投資法人制度における証券取引法上の規制に係るリスク
- D. 利益の配当等における投資法人の税務上の取扱いに係るリスク

投資法人の運用資産； 原資産である不動産特有のリスク

- A. 瑕疵担保責任に係るリスク
- B. 不動産から得られる賃料収入に係るリスク
- C. 不動産管理会社に係るリスク
- D. 公租公課その他の費用に係るリスク
- E. 鑑定評価額に係るリスク
- F. 建物の毀損・滅失・劣化に係るリスク
- G. 売却時の不動産流動性に係るリスク
- H. 建築基準法等の既存不適格に係るリスク
- I. 共有物件に係るリスク
- J. 区分所有建物に係るリスク
- K. 借地に係るリスク
- L. 有害物質に係るリスク
- M. 不動産の所有者責任に係るリスク
- N. 不動産等資産の偏在に係るリスク
- O. テナント集中に係るリスク
- P. 将来における法令等の改正に係るリスク
- Q. テナント等による不動産の使用に基づく価値減損に係るリスク
- R. 売主の倒産等の影響に係るリスク
- S. 竣工前の不動産等資産の取得に係るリスク
- T. 取得予定資産を組入れることができないリスク

投資法人の運用資産； 信託の受益権特有のリスク

- A. 信託受益者として負うリスク
- B. 信託の受益権の流動性に係るリスク

C. 信託受託者に係るリスク

リスクに対する管理体制

A. コンプライアンス上の問題への対応の基本

B. 問題発生時の対応と報告

投資法人が発行する投資証券に係るリスク

A. 換金性リスク

本投資証券については、投資主からの請求による投資口の払戻しは行われません。従って、投資主が本投資証券を換金するには原則として、証券取引所を通じて又は取引所外において、第三者に対して売却することが必要となります。

本投資証券は、投資家に広く投資機会を付与し投資主に換金の場合を提供するための制度として、東京証券取引所が創設した不動産投資信託証券市場（以下「不動産投資信託証券市場」といいます。）に上場しております。しかし、本投資証券が不動産投資信託証券市場に上場されていても、投資主が保有する本投資証券について買主が存在するとの保証はなく、一定の譲渡価格を保証する第三者も存在しないため、当投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が不可能な場合があり、投資主が損害を受ける可能性があります。

また、東京証券取引所の「不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例」（以下「上場規程の特例」といいます。）に規定される上場廃止基準に該当した場合には、本投資証券の上場が廃止されることとなります。更に、不動産投資信託証券市場の存続も保証されておりません。上場されなくなった場合、投資主は保有する本投資証券を市場外にて相対で譲渡する他に換金の手段がないため、当投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が不可能な場合があり、投資主が損害を受ける可能性があります。

B. 市場価格変動に係るリスク

本投資証券の譲渡価格や当初の投資額については、いかなる第三者の保証も付されておりません。本投資証券の市場価格は、金利動向や為替相場等の金融環境変化により影響されることのあるほか、内外の投資家による本投資証券に係る売買高、他の金融商品に対する投資との比較における優劣、市場環境や将来的な景気動向等によって左右されることがあることは、その他の上場有価証券の場合と大きく異なりません。また、当投資法人は、後記「第3 投資法人の経理状況 2. 投資法人の現況（3）投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等」に記載の当投資法人の保有に係る不動産等資産に投資しており、また、今後その他の投資対象不動産等に投資しますが、それらの資産の評価額は変動する可能性があります。従って、当投資法人が発行する投資証券の市場価格は、投資している資産の評価額にも影響されるため、かかる資産の評価額の変動によって、変動することがあります。その他、不動産市場の趨勢、オフィスの需給関係、オフィス需要を左右することのある企業を取り巻く経済の全般的状況及び法制、税制の変更等、不動産関連市場を取り巻く要因による影響を受けることもあります。

加えて、当投資法人は、その事業遂行のために必要に応じて資金を調達いたしますが、その資金調達が投資口の新規追加発行により行われる場合には、投資口1口当たり純資産額は影響を受けることがあり、また、市場における投資口の需給バランスに影響を与えることになり、その結果、本投資証券の市場価格が悪影響を受けるおそれがあります。

それらの結果、本投資証券への投資家は市場価格の変動にさらされるおそれがあり、当初の投資額を下回る金額しか回収できないおそれがあります。

C. 金銭の分配に係るリスク

当投資法人は前記「2. 投資方針（3）分配方針」に記載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、金額及びその支払いは、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。特に、賃料収入の低下、損失の発生、現金不足等の場合、予想されたとおりの分配を行えない可能性があります。

D．将来における税制の変更に係るリスク

投資法人に係る利益の分配等の損金算入、不動産の取得・保有等及び投資主に係る配当所得、株式等の譲渡所得等に関する課税上の取扱いに係る将来の法令、通達の改正又はその解釈の変更によって、投資主が得られる利益が減少する可能性があります。

投資法人の組織及び投資法人制度に係るリスク

当投資法人は、投信法に基づいて設立される社団（投信法第2条第19項）であり、一般の法人と同様の組織運営上のリスク及び投資法人という制度固有のリスクが存在します。

A．投資法人の組織運営に係るリスク

当投資法人の組織運営上の主なリスクは、以下のとおりです。

．役員の職務遂行に係るリスク

投信法上、「執行役員は、投資法人の業務を執行し、投資法人を代表する」こと（投信法第97条第1項）、「投資法人に執行役員及び監督役員により構成される役員会を置く」こと（投信法第105条）、「執行役員は、投信法に定める事項その他の重要な職務を執行しようとするときは、役員会の承認を受けなければならない」こと（投信法第97条第2項）及び「監督役員は執行役員の職務の執行を監督する」こと（投信法第103条第1項）が定められています。執行役員及び監督役員は、投資法人からの受任者として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。）を負い、また、法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し投資法人のため忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）を負いますが、職務遂行上、当投資法人の執行役員又は監督役員が善管注意義務や忠実義務に反する行為を行い、結果として投資主が損害を受ける可能性があります。

．投資法人の資金調達に係るリスク

当投資法人はその規約において、資産の効率的な運用及び運用の安定性を図ることを借入目的とし、特定資産の取得資金、保有不動産に係る工事代金及び運転資金に充てることを資金用途とし、借入金と投資法人債を合わせた限度額は1兆円を上限として借入れ又は投資法人債の発行を行うものとし、借入れを行う場合、借入先は、適格機関投資家に限るものと規定しております（当投資法人規約第30条）。これは、当投資法人が、その投資活動からのキャッシュフローにより業務を遂行し、そこから投資主に分配を行うことを予定していながら、資産運用の目的その他のため、随時、借入れ及び投資法人債の発行を通じて、又は投資口の追加発行により、その資金を調達し、不動産等への投資活動を行うことにより、安定的な収益をあげつつ成長することを予定しているからであります。

借入れにあたり、税法上の導管性要件を満たすためには、当投資法人は、その借入先を適格機関投資家に限定することが要請され、これを遵守しようとする限り、借入先は現実には限定されております。また、借入れを行う際には様々な保全措置がとられることがあり、その一環として、担保提供の制限、財務制限、追加担保の条項、現金その他の一定資産の留保、資産・負債等に基づく財務指標による借入制限や担保設定制限、早期償還事由、資産取得制限、投資主への分配に係る制限、当投資法人の業務その他に係る約束や制限等が要請されることがあります。また、借入れはその時々々の金利実勢、当投資法人の財務状況、経済環境の他、貸し手の自己資本規制その他の法的・経済的状況等の多くの要因に従って決定されるため、当投資法人が必要とする時期及び条件で機動的に借入れを行うことができるとの保証はありません。また、このような約束や制限の結果、本投資証券の市場価格に悪影響が出るおそれがあり、投資主が損害を被るおそれもあります。

借入れにあたり、当投資法人の保有不動産の全部又は一部が資金の貸し手に対して担保に供された場合、当投資法人はその償還を行うか貸し手の承諾を得られない限り担保対象となる保有不動産を処分し若しくは建替等を行うにあたり制限を受けることとなります。その結果、当投資法人が必要とする時期及び条件で保有不動産を処分できないおそれがあります。また、借入れを予定どおり行った場合においても、当投資法人の保有不動産の売却等により借入金の期限前返済を行う場合には、期限前返済コスト（違約金等）がその時点における金利情勢によって決定される場合がある等、予測しがたい経済状況の変更により投資主に損害を与える可能性があります。当

投資法人による借入れ等の状況については、後記「第3 投資法人の経理状況 1.財務諸表(3) 附属明細表 借入金等明細表」をご参照下さい。

当投資法人が資金を調達しようとする場合には、上記の他、投資法人債の発行又は投資口の追加発行の方法による場合があります。投資法人債の発行を行う場合、一般に、様々な財務制限条項や誓約事項が規定されることがあり、当投資法人の場合、本投資法人債において、担保提供制限、留保資産提供制限、投資法人負債比率の維持条項、投資法人DSCR維持条項及び投資法人有担保負債比率維持条項などの財務制限条項が規定されております。かかる財務制限条項に抵触する場合、本投資法人債について期限の利益を失うこととなります。また、本投資法人債の発行及び条件は、格付機関からの格付けにより又は市場環境に左右されることがあり、従って、当投資法人の希望する時期及び条件でこれを発行することが出来ないおそれがあります。投資口の追加発行を行う場合、投資口の発行価格はその時々市場価格により左右され、場合により、当投資法人の希望する時期及び条件でこれを発行することができないおそれがあります。また、投資口が追加発行された場合、既存の投資口の市場価格に影響を及ぼすおそれがあります。

・投資法人の倒産リスク

当投資法人は一般の法人と同様に、その資産を超える負債を有するに至る可能性を否定することはできません。当投資法人は現行法上の倒産手続きとして破産法(大正11年法律第71号、その後の改正法も含まれます。以下「破産法」といいます。)、民事再生法(平成11年法律第225号、その後の改正法も含まれます。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きに服します。当投資法人にはこれらの倒産手続きを回避するための特別の制度や保証があるわけではありません。

当投資法人が支払不能や債務超過の状態になると、破産法上の破産手続きが開始され得る状態になります。当投資法人に破産の原因である事実の生じるおそれのあるときは、民事再生手続開始の申立てができる状態になります。また、当投資法人が解散すると清算手続きに入りますが、清算の執行に著しい支障を来す事情がある場合、又は債務超過の疑いがある場合には、債権者、清算執行人、投資主等が特別清算開始の申立てを行うことができます。また、清算執行人は、投資法人に債務超過の疑いがある場合には特別清算の申立てをしなければなりません。

本投資証券に対して投下された投資主からの投資額については、いかなる第三者の保証も付されていない他、本投資証券は金融機関の預金と異なり、預金保険等の対象ではなく、本投資証券につき、当初の投資額が保証されているものではありません。従って、当投資法人につき、投資主総会での決議等に基づく通常の清算が開始され、又は倒産手続きにより清算される場合、本投資証券は、株式会社における株式ないしは株券に類似する投資証券の性質により(但し、当投資法人は、投信法により設立される社団であり、商法に基づく株式会社ではありません。)、全ての上位債権者への償還の後でしか投資主は投資額を回収できません。しかし、清算、特に倒産手続きに基づく清算の場合には、投資主は投資額のほとんどにつき償還を受けられない可能性があります。

当投資法人におけるこれらの法的倒産手続きにより、投資主が損害を受ける可能性があります。

B. 投資法人の制度に係るリスク

投資法人の制度上の主なリスクは以下のとおりです。

・業務委託に係るリスク

投資法人は、資産の運用以外の行為を営業としてすることができず、使用人を雇用することはできません。資産の運用行為については、投資法人が「投資信託委託業者にその資産の運用に係る業務を委託しなければならない」こと(投信法第198条第1項)となっております。また、投資法人は「資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければならない」こと(投信法第208条第1項)、その資産の運用及び保管に係る業務以外に係る事務であって投信法第111条に定めるものを他の者に委託しなければならないことが定められています。従って、当投資法人の業務執行全般の成否は、資産の運用に係る業務の委託を受けている投資信託委託業者、資産の保管に係る業務の委託を受けている資産保管会社及び当投資法人の投信法第111条に定める事務の委託を受けている一般事務受託者の能力や信用性に依拠することになります。

投信法上、投資信託委託業者は認可制で能力その他の適格性が審査されており、資産保管会社は信託業を兼営する銀行等一定の要件を満たすものに資格が限定されており、一般事務受託者については、投資法人の設立時及び設立後に新たに行う一般事務受託者との契約締結時に、不適当なものでないことの調査が執行役員及び監督役員により行われておりますが、それぞれの業務受託者において、業務遂行に必要とされる人的・財産的基盤が今後も維持されるとは限らず、かかる人的・財産的基盤が損なわれた場合には、業務遂行が十分に行われず、投資主に損害を与える可能性があります。

また、投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者の業務遂行が適正に行われることが必要であるため、投信法上、投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者はそれぞれ、投資法人に対して善管注意義務を負い、また、投資法人のため忠実義務を負いますが、職務遂行上、業務受託者が善管注意義務や忠実義務に反する行為を行い、結果として投資主が損害を受ける可能性があります。

その他、投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者のそれぞれが、破産又は会社更生手続きその他の倒産手続き等により業務遂行能力を喪失する場合には、当投資法人はそれらのものに対する債権の回収に困難が生じるおそれがあり、更に投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者との契約を解約し又は解除することが求められることがあります。

そのような場合、投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者へ委託することが義務付けられているため、当投資法人の日常の業務遂行に影響を及ぼすことになり、また、委託契約が解約又は解除された場合には、新たな投資信託委託業者、資産保管会社又は一般事務受託者を選定しこれらの者に対して業務を委託することが必要とされます。しかし、当投資法人の希望する時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する第三者を選定し業務を委託できるとの保証はなく、かような第三者を速やかに選定できない場合には当投資法人の収益等が悪影響を受けるおそれがある他、東京証券取引所の不動産投資信託に係る「上場規程の特例」により、本投資証券が上場廃止になる可能性もあります。

・資産の運用に係るリスク

投信法上、投資法人は、資産の運用行為しか行えず、また投資信託委託業者にその資産の運用に係る業務を委託しなければならないことと定められているため、当投資法人の資産の運用成果は、前記 i. の業務受託者の中でも、特に資産の運用に係る業務を行う投資信託委託業者の業務遂行能力に依拠することになります。投資信託委託業者についての主なリスクは以下のとおりです。

(a) 投資信託委託業者の運用能力に係るリスク

投資信託委託業者は、投資法人に対し善管注意義務を負い、また、投資法人のために忠実義務を負いますが、運用成果に対して何らの保証を行うものではありません。また、投資信託委託業者は認可制であり、投信法第38条から第45条に定める監督を受けており、その信用力の維持には一定限度の制度的な裏付けがありますが、投信法はその運用能力まで保証するものではありません。

当投資法人が資産の運用に係る業務を委託してい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と締結している資産運用委託契約においては、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に対して6ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、投資主総会の決議を経た上で当投資法人は資産運用委託契約を解約することができ、また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が職務上の義務に違反し若しくは職務を怠ったとき、又は資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重要な事由があるときは、役員会の決議に基づき、当投資法人は資産運用委託契約を解約することができ、かかる解約を通じ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を解任することができます。しかし、当投資法人は、投信法上、資産の運用に係る業務を投資信託委託業者に委託しなければならない以上、後任の投資信託委託業者の選定が必要になりますが、解任した場合にはその選定に時間を要することがあり、また適当な投資信託委託業者の選定ができない可能性があります。更に、後任の投資信託委託業者を選定している間は運用が実質的に機能しない可能性があります。それらの場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

(b) 投資信託委託業者の行為に係るリスク

投資信託委託業者は、投資法人に対し善管注意義務を負い、また、投資法人のために忠実義務を負いますが、更に投資信託委託業者の行為により投資法人が損害を被るリスクを軽減するため、投信法において業務遂行に関して行為準則が詳細に規定されています。

具体的には、投資法人に対して損失の全部又は一部を負担することを約すること、資産運用委託契約を締結するに際し、投資法人に対して特別の利益を提供することを約すること、投資法人の資産の運用としての取引により生じた投資法人の損失を補填し若しくは投資法人の利益に追加するため投資法人若しくは第三者に財産上の利益を提供すること、通常の取引の条件と異なる条件で、かつ当該条件での取引が投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うこと等の行為そのものが禁止されています（投信法第34条の3第1項）。

また、投資信託委託業者が忠実義務を負い、広い裁量権を有している関係から、投資信託委託業者の「利害関係人等（当該投資信託委託業者の総株主の議決権の過半数を所有しているもの、その他政令で定めるもの）」の顧客等の利益を図るため、若しくは投資信託委託業者の「利害関係人等」の利益を図るため、「投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと」は禁止されています（投信法第34条の3第2項第1号及び第2号）。また、投資信託委託業者の「利害関係人等」の利益を図るため、「投資法人の資産の運用の方針、投資法人の純資産の額又は市場の状況に照らして不必要と認められる取引を行うこと」が禁止されています（投信法第34条の3第2項第3号）。

このように、投資信託委託業者は、投資法人の利益を第一義的に考慮して忠実に業務を遂行する義務を負うことから、投資法人の利益と相反する可能性のある「投資信託委託業者の利害関係人等」や投資信託委託業者自身の利益を図るため、投資法人の利益を害する取引を行うこと等が禁止されています。

また、投信法では、上記要件に該当するもの以外の取引で、必ずしも投資主の利益を害するとは限らない行為については、行為そのものを典型的に禁止せず、損害が生じた場合に投資信託委託業者の責任を追及できるよう、投資信託委託業者や投資法人の帳簿等が公正な手続で作成され、証拠として蓄積されるような体制を充実させています（投信法第34条の6、第34条の7、第37条、第211条及び第212条）。更に、投資信託委託業者は、特定資産の価格等の調査(投信法第34条の4)を行わせることで、価格の公正さを確保し、投資判断の決定プロセス等に客観性・公明性を持たせる体制をとっています。投資信託委託業者が、上記の行為準則に反したり、法定の措置を適正に取らない場合には、投資主に損害が発生するリスクがあります。

その他、当投資法人の投資信託委託業者に関し、その株主、その役職員の出向元企業又はその関係会社等といった関係者が、当投資法人の現在保有する不動産等資産について、又は当投資法人が将来において取得の可能性のある不動産等資産について、それらの取引に関与し又は将来関与する可能性があります。また、かかる投資信託委託業者自身の投資活動は禁止されおらず、その他、当投資法人以外の投資法人や顧客への助言業務等を行う可能性もあります。そのような場合、上記のとおり、投信法により一定の行為が禁止され、その結果、当投資法人、ひいては投資主の利益が害されないように法的な規制がなされておりますが、個別具体的には、実質的にどのような基準でこれらの取引がなされた場合に投信法の規制が遵守されたかが一義的には明らかではなく、従って、結果として当投資法人の投資信託委託業者が自己又は第三者の利益を図るため、当投資法人の利益を害することとなる取引を行わないとの保証はありません。

(c) 投資信託委託業者における社内体制・投資方針等の変更に係るリスク

資産運用会社は、当投資法人の規約に基づいて資産運用業務を遂行するため、資産運用会社の社内規則として資産管理計画書を策定しております。かかる資産管理計画書により、投資対象不動産等に係る取得・維持管理・売却の方針及び財務上の指針を定めておりますが、その内容は規約に反しない限度で適宜見直し、変更されることがあります。

また、資産運用会社は、資産管理計画書を適切に遂行するため、後記「第2 関係法人の概況 1. 資産運用会社の概況 (2) 運用体制」に記載のとおり社内体制を敷いております。しかしながら、かかる社内体制について効率性・機能性その他の観点から今後変更を行わないとは限

りません。

このような、資産運用会社における社内体制・投資方針等の変更により、当投資法人の資産運用の内容がこれまでと異なるものとされ、それによって予定されていた収益を上げられない可能性があります。

C．投資法人制度における証券取引法上の規制に係るリスク

証券取引法上、投資法人に係る関係者その他の内部者に対しては、投資口に係る未公表の重要な事実が存在した場合にも罰則をもって投資口の有償での取引を規制すると、いわゆるインサイダー取引規制（証券取引法第166条以下）は適用されないこととなっております。このため、資産運用会社は社内規則を設け、内部者がかかる取引を行うことを制限しております。しかしながら、社内規則は証券取引法におけるインサイダー規制と異なり罰則の適用はなく、その実効性は法律上の規制とは異なるものであります。従って、当投資法人、資産運用会社その他の内部者が当投資法人や投資口に係る未公表の内部情報を知りつつかかる投資口の取引を行うことがないとの保証はなく、その場合には、投資家の信頼又は市場における信頼を損ね又は喪失する可能性があり、その結果、本投資証券の市場価格が悪影響を受けるおそれがあります。その他、投資証券については、公開買付けに関する開示規制（証券取引法第27条の2以下）及び株券等の大量保有報告制度（証券取引法第27条の23以下）の適用はありません。従って、開示に係る証券取引法上の規制はこれらの規定が適用された場合とは異なり、いつしか大口の投資主が出現し、その利益は小口の投資主の利益とは必ずしも一致しないことがあります。その場合、投資主は不利益を被るおそれがあります。

D．利益の配当等における投資法人の税務上の取扱いに係るリスク

租税特別措置法第67条の15は、一定の要件^(注)のもとで投資法人が投資主に対して行う金銭の分配のうち利益の配当から成る部分の金額（利益の配当等の額）を税務上投資法人の損金として算入することを認めています。

しかし、将来に亘り、当投資法人がかかる税法上の損金算入を行うことができるとの保証はありません。例えば、法律・通達の改正又は解釈・運用・取扱いの変更が今後行われまいとの保証はなく、その場合には新たな要件が規定又は要請され、当投資法人がこれを遵守できない可能性がある他、会計処理と税務処理の取扱いの差異によりこの要件を満たすことができない可能性もあります。その他、経済環境の変化や当投資法人のキャッシュフローの状況等による分配支払原資の不足によりこの要件を満たすだけの利益の分配ができないおそれもあります。また、投資主は常に変動するため、各事業年度の終了時において50名以上の者により保有されているとの保証はなく、場合により、税法上の同族会社に該当することとなる可能性がないとは言えません。また、その他の当投資法人の意図しない諸要素によりこの要件を満たすことができない可能性もあります。これらの場合には利益の配当等を税務上当投資法人の損金として算入することができなくなる可能性があります。更にまた、後日の税務調査における税務当局と当投資法人との見解の相違により過年度の取扱いに関して更正処分を受けた場合には、過年度において損金として算入した利益の配当等が事後的に否認される可能性もあります。かかる場合には、投資主が得られる利益や純資産が減少することとなり、投資主に損害を与える可能性があります。

(注) 一定の要件の主たる事項は以下のとおりであります。

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。

他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと。

借入れは、証券会社、銀行、保険会社等の適格機関投資家（証券取引法第2条第3項第1号）からのものであること。

事業年度の終了時において3人以下の投資主及びその特殊関係者により発行済投資口総数の50%超を保有されている同族会社（法人税法第2条第10号）に該当しないこと。

国内募集の割合が50%を超える旨が投資法人の規約において記載されていること。

事業年度の終了時において発行済の投資口が50人以上のものによって所有されていること。

投資法人の運用資産；原資産である不動産特有のリスク

当投資法人は、前記「2.投資方針（1）投資方針 投資の基本方針（ ）投資態度（当投資法人規約第24条）」に記載のとおり、我が国の不動産及び不動産を信託する信託の受益権を主要投資対象としております。そして、後記「第3 投資法人の経理状況 2.投資法人の現況（3）投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等」に記載する当投資法人の保有に係る不動産等資産の他、当投資法人が保有する不動産を信託する信託の受益権並びに不動産及び土地の賃借権を信託する信託の受益権についても、そのもとになる資産（信託財産である不動産又は土地の賃借権の場合はその土地）は不動産です。これらの原資産となる不動産等資産については、以下のリスクがあります。

A. 瑕疵担保責任に係るリスク

不動産は個々の物件毎に個性を持ち、代替性が低いという性質を有しております。従って、取得しようとする不動産等資産に一定の瑕疵があった場合、当投資法人は損害を被ることがあります。かかる瑕疵には、例えば、建物の構造、用いられる材質、地盤、特に土地に含有される有毒物質、地質の構造等に関する欠陥や瑕疵等の他、不動産には様々な法規制が適用されているため、法令上の規制違反の状態をもって瑕疵とされることもあり得ます。

不動産の売買においては、特約で排除されていない限り、その対象となる不動産に隠れたる瑕疵があった場合には、民法（明治29年法律第89号、その後の改正法も含みます。以下「民法」といいます。）第570条により買主に対して瑕疵担保責任を負うこととなります（買主は瑕疵があることを知った日から1年以内に解除権又は損害賠償請求権の行使をすることができます。）。従って、当投資法人が特定の不動産の買主となる場合、不動産に係る物理的、法的な瑕疵があり、それが隠れたるものである場合には、上記に従い、当投資法人は売主に対して瑕疵担保責任を追求することが可能とされます。また、取得しようとする不動産等資産に係る売買契約等において売主からの一定の表明及び保証を取得し、瑕疵の内容等について責任の所在を明確化した上で不動産等資産を取得することとしております。

しかし、強制競売で購入した物件については瑕疵担保責任の追及ができない旨、法律上規定されております（民法第570条但書）。更に、売主が既に解散・清算されている場合、又は売主が倒産し、若しくは特別目的会社等であるためにその資力が十分でなかった場合には、買主である当投資法人は実際には売主との関係において上記の瑕疵について何らの保護を受けることができず、損害を被ることとなります。また、売主によりなされた表明及び保証の内容が真実かつ正確であるとの保証はありませんし、売買契約の時点での交渉において、売主が行う表明・保証の対象、期間又は責任額が限定され若しくはかかる表明・保証が全く行われぬ場合もありえます（但し、宅地建物取引業者を売主とし、宅地建物取引業者でない者を買主とする宅地又は建物の売買の場合には、宅地建物取引業法第40条により、上記の民法上の瑕疵担保責任につき、その責任の期間をその目的物の引渡の日から2年以上の期間内とする特約をする場合を除き、買主の不利となるような特約をすることはできず、これに違反した特約は無効とされております。）。

そこで、当投資法人が不動産等資産を取得しようとする場合、かかる不動産等資産について自ら調査を行う他、宅地建物取引業者からの重要事項説明書等の関係書類の調査、売主に対する資料の徴求を行い、かつ、建物の構造、耐震性、法令や条例の適合状況、有害物質の有無、隣地との境界等について、信頼のおける中立の建設会社、不動産業者、リサーチ会社等の専門業者からのエンジニアリングレポート、地震リスク調査報告書等を取得します。

しかし、当投資法人による不動産等資産の取得に際して行われる上記の調査には限界があり、適用される資料の内容、能力、売主・その前所有者やテナントの協力の程度、調査が可能な範囲及び時間的な制約等から、不動産等資産に関する欠陥・瑕疵について事前に全てを認識することができるとの保証はありません。従って、当投資法人による取得の後に、対象となる不動産等資産に欠陥や瑕疵等が判明する可能性があります。

以上のような場合には、当該瑕疵の程度によっては不動産等資産の資産価値が減耗することを防ぐために買主である当投資法人がこれを負担することになり、予定しない補修費用が発生し、投資主に損害を与える可能性があります。

不動産を信託する信託の受益権の売買においても、目的物である信託の受益権に隠れたる瑕疵があった場合については、上記と同様のリスクがあります。不動産を信託する場合には、信託契約上、

信託開始日において既に存在していた信託の受益権の原資産である不動産の瑕疵及び当該瑕疵があることに起因して一定期間内に第三者から受託者になされた損害賠償請求等に関しては、信託設定前に当該不動産を所有していた当初の委託者がその責任においてかかる損害、損失及び費用を補償するという条項が置かれることがあります。従って、当該信託の受益権の原資産である不動産に隠れたる瑕疵があった場合、当初委託者は受託者に対して損害賠償責任を負うこととなりますが、当初委託者が常にかかる損害賠償責任を全うできるとは限りません。そのような場合には、当該瑕疵の程度次第では信託財産である不動産等の資産価値が減耗することを防ぐために当該不動産の実質的所有者である受益者となる当投資法人がこれを負担することになり、予定しない補修費用が発生し、投資主に損害を与える可能性があります。

なお、当投資法人は、宅地建物取引業法上、みなし宅地建物取引業者であるため（宅地建物取引業法上の届出をした信託銀行も同様）、上述したとおり不動産の売主として民法上負う瑕疵担保責任を排除することはできない場合があります（相手方が宅地建物取引業者でない場合。）。従って、当投資法人又は信託受託者が不動産の売主となる場合には一定限度の瑕疵担保責任を負うこととなる場合があります。

加えて、我が国の法制度上、不動産登記にはいわゆる公信力がありません。従って、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことや予想に反して第三者の権利が設定されていることがあります。このような場合、上記と同じく、当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求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。

B. 不動産から得られる賃料収入に係るリスク

当投資法人の主な収入は、当投資法人が直接取得・保有する不動産については、当投資法人が第三者との間で締結する賃貸借契約に基づく賃料収入です。当投資法人が不動産を信託する信託の受益権を取得する場合には、当投資法人の主な収入は、信託受託者が第三者との間で締結する賃貸借契約に基づく賃料収入を主たる原資とする信託契約上の収益配当です。いずれの場合にも不動産の賃料収入を主たる原資とすることとなります。不動産の賃料収入に影響を与える主なリスクについては、以下のとおりです。

・ 不動産の稼働状況に係るリスク

一般に、オフィスビルにおける賃貸借契約（後記「賃借人による賃料減額請求権行使のリスク」に記載の定期建物賃貸借の場合を除きます。）では、契約期間を通常2年とし、解約には一定の予告期間を必要とし、期間満了時までには特段の解約の意思表示がない限り自動的に2年の期間をもって更に契約が更新されるとするものが多く見られます。当投資法人の保有する不動産等資産に入居するテナントについても類似の解約条件とするものがあります。当投資法人がオフィスビル等を購入する場合、前所有者とテナントの賃貸借契約をそのまま承継することが多く、かかる契約において期間中の解約権を制限していない場合には、テナントは契約上の条件に従い、数ヶ月前の解約予告によって賃貸借契約を終了することが可能であるため、テナントから賃料が得られることは将来にわたって確定されているものではありません。また、テナントから賃貸借契約期間の終了時に更新がなされない場合もあります。しかし、通常の場合において、不動産等資産について一定の稼働率又は稼働状況について保証を行う第三者は存在しません。解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合でも、裁判所によって解約ペナルティが一部減額される可能性があります。従って、当投資法人が保有する不動産等資産において賃貸借契約の解約が増加し、また更新がなされない結果として稼働状況が悪化するような場合には、不動産等資産から得られる賃料収入が従前の賃貸借契約上の賃料収入より減少する場合がありますため、投資主に損害を与える可能性があります。また、解約が多く発生する場合、上記収入の減少のみならず、退去するテナントへの敷金・保証金の返還等が必要とされることとなり、ひいては当投資法人のキャッシュフローを減ずる効果をもたらす、場合により新たな資金調達を余儀なくされ、その結果、投資主への分配金額に悪影響を及ぼす可能性があります。

・ 不動産の賃借人の信用力及び賃料未払いに係るリスク

賃借人（テナント）が特に解約の意思を示さなくても、テナントの財務状況が悪化した場合又

は破産若しくは会社更生手続きその他の倒産手続きの対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払いが滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務（場合により原状回復費用その他の損害金を含みます。）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となり投資主に損害を与える可能性があります。特に、賃料収入のうち一のテナントからの賃料収入が占める割合が高い場合において、当該テナントが賃料の支払能力を失った場合には当該不動産等資産への賃料収入に与える影響が大きいため、賃料支払債務を担保する信用リスクの評価に当たっては格別の考慮が必要とされます。また、賃貸人が賃貸借契約上の債務の履行を怠った場合には、テナントは賃料不払いを以ってこれに対抗することができるため、テナントが賃貸人側の一定の落ち度を理由に意図的な賃料不払いを以って抗弁権を主張する可能性もあり、その場合には当該不動産等資産から得られる賃料収入にも影響を及ぼすことになるため、投資主に損害を与える可能性があります。

・ 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

不動産等資産の賃借人（テナント）が支払うべき賃料は、契約期間中であっても、賃料相場の下落その他の様々な事情により賃貸人は減額に合意することを余儀なくされ、これを減額する可能性があります。更に、建物の賃借人（テナント）は、定期建物賃貸借契約で賃料減額請求権を排除する特約がある場合を除いては借地借家法（平成3年法律第90号、その後の改正も含みます。以下「借地借家法」といいます。）第32条により賃料減額請求をすることができ、当事者間で協議が整わない場合には、賃貸人は減額を相当とする裁判が確定するまでテナントに対して賃貸人が相当と考える賃料の支払を請求することができます。その間に賃貸人が実際に支払を受けた賃料の額が後に裁判で認められた額を超える場合には、当該超過額に年1割の利息を付してテナントに返還しなければなりませんので、テナントから賃料減額請求権の行使があった場合には、賃貸人としてはこの利息支払のリスクを避けるために従前の賃料を減額して請求をせざるを得ない場合もあり、その場合には当該不動産から得られる賃料収入が減少するため、投資主に損害を与える可能性があります。なお、テナントの方で相当と考える減額された賃料のみを支払っていた場合で後に裁判で減額が認められた場合には、賃貸人の方から賃料未払いを理由として債務不履行解除をすることもできませんので、その場合にも当該不動産から得られる賃料収入が減少することになるため、投資主に損害を与える可能性があります。

これに対し、一定の要件を充たす場合には、いわゆる定期建物賃貸借として、借地借家法第32条の賃料増減額請求権を排斥する当事者間の合意は有効とされます。定期建物賃貸借契約において当事者間で合意している場合には賃料の減額請求がなされないため、通常の賃貸借契約に比較して契約期間中の賃料収入の安定が期待できます。しかし、現在のように賃借室の供給が多く、今後の賃料の上昇が多く望めないような状況では賃借人（テナント）がこのような条件に合意する見返りとして賃料を低く設定することを求めることがあるため、将来において一般的な賃料水準が上昇したりする場合では賃貸人はそれに応じた賃料の増額は求められなくなります。このように、定期建物賃貸借は場合により、賃料収入を比較的長期に亘り相対的に低水準に抑えるおそれがあります。

C. 不動産管理会社に係るリスク

一般に、建物の保守管理を含めた不動産等資産の管理業務全般の成否は、不動産管理会社の能力・経験・ノウハウによるところが大きく、当投資法人が投資する不動産等資産の管理については、管理を委託する不動産管理会社の業務遂行能力に強く依拠することになります。管理委託先を選定するに当たっては、当該不動産管理会社の能力・経験・ノウハウを十分考慮することが前提となりますが、その不動産管理会社における人的・財産的基盤が今後も維持されるとの保証はありません。当投資法人は、直接保有する不動産に関して当投資法人が委託した不動産管理会社につき、業務懈怠又は倒産事由が認められた場合、管理委託契約を解除すること、また、不動産を信託する信託の受益権を保有する場合には原資産である不動産に関して信託受託者が委託した不動産管理会社につき、受益者としての指図権を行使し信託受託者を通じて同様に解除することはできませんが、不動産管理会社が交代する場合、後任の不動産管理会社が任命されるまでは不動産管理会社不在又は機能不全のリスクが生じるため、一時的に当該不動産等資産の管理状況が悪化するおそれがあります。

その結果、当投資法人は損失を被るおそれがあります。

D．公租公課その他の費用に係るリスク

不動産を取得する際に課せられる登録免許税・不動産取得税に関しては、一定の要件^(注)を満たす投資法人に対しては、軽減措置が適用されます。しかし、法律の改正等により当該軽減措置の適用を受けることができなくなる可能性があります。また、法律の改正、不動産市場の変化等により不動産の保有に係る固定資産税、都市計画税等の負担が増加する可能性もあります。かかる場合には、当投資法人の不動産に係る経費が増加し、結果的に投資主に損害を与える可能性があります。その他、不動産の維持管理には様々な側面で経費を必要とします。例えば、各種保険料の値上げ、消耗品の調達費用・修繕費・管理費を含め、不動産管理や建物管理に係る費用の上昇、不動産管理会社その他による管理コストの上昇、インフレーションその他の理由により、不動産の運用に関する費用は増加する可能性があります。これに対し、不動産からの収入がこれに対応して増加するという保証はありません。

(注) 登録免許税・不動産取得税に係る一定の要件の主たる事項は以下のとおりです。なお、この軽減措置は、登録免許税に関しては平成16年3月31日までに、不動産取得税に関しては平成17年3月31日までに取得する不動産に適用されます。

規約に資産の運用方針として特定不動産(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)の価額の合計額が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(特定不動産の割合)を100分の75以上とする旨の記載があること。

投資法人の投資信託委託業者が、取引一任代理等の認可(宅地建物取引業法第50条の2)を受けていること。

借入れは、証券会社、銀行、保険会社等の適格機関投資家(証券取引法第2条第3項第1号)からのものであること。

E．鑑定評価額に係るリスク(取得又は売却の際に取引価格と差異が生ずるリスク)

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の分析に基づく、分析の時点における評価を示したものととどまります。また、その評価の目的・方法は必ずしも転売や再取得の場合における市場価格を算出することではありません。加えて、同じ物件について鑑定を行った場合でも、不動産鑑定士、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額や調査価格が異なる可能性があります。従って、かかる鑑定及び価格調査の結果は、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を保証又は約束するものではなく、不動産が将来売却される場合であっても当該鑑定評価額又は当該調査価格をもって売却されるとは限りません。

F．建物の毀損・滅失・劣化に係るリスク

建物の全部又は一部は、突発的な事故又は地震や風水害等の天災地変によって、毀損、滅失又は劣化する可能性があります。このような場合には、毀損、滅失した個所を修復するため一定期間建物が不稼働となることを余儀なくされることにより、賃料収入が減少し又は当該不動産の譲渡価格が下落する結果、投資主は損害を受ける可能性があります。そこで、当投資法人は、火災・水害等による損害を補償する企業財産総合補償保険(特約による利益補償としての財産保険、家賃保険を含むことがあります。)又は賠償責任補償保険等を付保する方針としており、このような複数の保険を組み合わせることによって、予期せざるリスクが顕在化した場合にも、かかる保険による保険金の範囲内において、原状回復措置を取ることが一定程度期待できます。但し、個々の不動産等資産に関する状況により保険契約が締結されない可能性、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する可能性、保険契約でカバーされない災害や事故(戦争やテロ行為等に基づくものは必ずしも全て保険でカバーされるものとは限りません。)が発生する可能性又は保険契約に基づく支払いが保険会社により完全には行われず、若しくは支払が遅れる可能性も否定できません。また、保険金が支払われた場合でも、行政上の規制その他の理由により事故発生前の状態に回復させることが不可能である可能性があります。このような場合には投資主に損害が生じることがあります。

加えて、天災地変とりわけ広い地域に被害をもたらす大地震が起きた場合、当投資法人の保有に係る不動産等資産のうち複数の建物が同時に天災地変の影響を受ける可能性は否定できません。本

書に記載する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）は低水準であることから、本書の日付現在、当投資法人は、これらいずれの不動産等資産にも地震保険を付保していません。従って、地震又は地震を原因とする火災・津波等の災害による損害については、保険によるリスクカバーの対象外となっています。そこで、当投資法人は、不動産等資産の取得にあたり、不動産等資産の所在地域の分散を最適とされる範囲で図ることとしており、当投資法人の保有に係る不動産等資産のうち複数の建物が同時に毀損・滅失するリスクは一定限度緩和されていますが、建物が毀損・滅失することにより、投資主は莫大な損害を被るおそれがありますし、たとえこれを修復できたとしても、毀損・滅失した個所を修復するため一定期間建物が不稼働となること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等資産の譲渡価格が下落する結果、投資主は損害を受ける可能性があります。

G．売却時の不動産流動性に係るリスク

当投資法人は、前記「2．投資方針（1）投資方針 投資の基本方針」に記載のとおり、中長期の安定運用を図ることを目標として運用を行うため、保有に係る不動産等資産の売却を頻繁に行うことは意図していません。但し、上記目標の範囲内でも、保有するより売却した方が当投資法人にとってより経済的な合理性があると判断される場合や、不動産の改修費用等の追加投資に見合う収入が期待できない等により資産の入替えが必要であると判断される場合等には保有不動産又は保有する不動産等資産の売却を行うことがあります。

不動産等資産は、それを譲渡する場合、流通市場の発達した有価証券取引等と比較すると、相対的に流動性が低いという性格を有します。また、売買時に相当の時間と費用をかけてその物理的状況や権利関係等を詳細に調査するデュー・ディリジェンスを行います。そのデュー・ディリジェンスの結果、当該不動産の物理的状況や権利関係等について重大な瑕疵が発見された場合には、流動性が低下したり、売買価格が減額されたりする可能性があります。その他、不動産等資産もそれ以外の資産と同様、経済変動等によりその市場価格は変動いたします。

更に、不動産等資産が共有物件又は区分所有物件である場合、又は土地と建物が別個の所有者に属する場合等、権利関係の態様によっては、以上の流動性等に関するリスクが相対的に増幅されます。

また、経済環境や不動産需給関係の影響によっては、当投資法人が取得を希望する不動産等資産を希望どおりの時期・条件で取得できず、又は当投資法人が売却を希望する不動産等資産を希望どおりの時期・条件で売却できない可能性があります。これらの結果、当投資法人の投資方針に従った運用ができず、当投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。加えて、隣地権者からの境界確定同意が取得できない場合、又は境界標の確認ができないまま、当該不動産等資産を取得する場合には、後日、このような不動産等資産を処分をするときに事実上の障害が発生する可能性や、境界に関して紛争が発生し、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担等、これらの不動産等資産について予定外の費用又は損失が発生する可能性があります。同様に、越境物の存在により、不動産等資産の利用が制限され賃料に悪影響を与える可能性や、越境物の除去費用等の追加負担が当投資法人に発生する可能性もあります。

これらの結果、当投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

なお、後記「第3 投資法人の経理状況 2．投資法人の現況（3）投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等」に記載されている当投資法人の保有に係る不動産等資産のうち、有楽町電気ビルディング、金沢南町ビルディング、京都四条河原町ビルについては、本書の日付現在、境界確認は未了であり、将来売却するまでに境界が確定しない場合には、売買価格が減額される等の可能性があります。

H．建築基準法等の既存不適格に係るリスク

不動産等資産は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する基準を定める建築基準法の制限に服するものですが、建築物の建築時点において適格であった場合でも、その後の建築基準法等の改正に基づく規制環境の変化により、後日建替等をする時点における建築基準法上の制限のもとでは不適格になることがあります。また、建築基準法は耐震基準について1981年にいわゆる新耐震基準

を採用し、それ以降に建築されるべき建物にはそれ以前とは異なる耐震基準が適用されており、その他、不動産は様々な規制のもとにあり、上記の法令のほか、各地の条例や行政規則等により規制が及ぶ場合があります。例えば、駐車場の付置義務、住宅の付置義務、福祉施設の付置義務等の他、道路指定による敷地面積・容積率の減少等があります。法規制の変化によりかつて法令に適合していながら後日適合しなくなる建物を既存不適格と呼ぶことがありますが、かような既存不適格の場合には、既存の建物と同一の容積率・高度・設備等では建替ができなくなり、追加の設備が必要とされ、又は建替自体が事実上困難となる可能性があります。このような場合には、当投資法人の保有に係る不動産等資産の資産価値や譲渡価格が下がり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

なお、後記「第3 投資法人の経理状況 2. 投資法人の現況 (3) 投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等」に記載されている当投資法人の保有に係る不動産等資産のうち、大塚東池袋ビルディングについては、建物竣工（昭和62年11月）後に行われた平成4年の都市計画法及び建築基準法の改正により、都市計画区域内における用途制限に変更があったため、現況と同様な建物を再建築することができない可能性があります。

I. 共有物件に係るリスク

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

まず、共有物に関し、各共有者は共有物の全部につきその持分に応じて使用することが出来るとされ（民法第249条）、しかしその管理は、保存行為の場合を除き、共有者の持分の過半数をもってこれを決定することとされています（民法第252条）。従って、共有物はその管理には持分の価格を基準として過半数での決定が求められており、当投資法人がある共有の不動産等資産に係る持分の過半数を有していない場合には、一方で他の共有者による使用の可能性によりその便益の享受を制限されつつ、他方で、当該共有の不動産等資産の管理について当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。

各共有者は、自己の共有持分を自由に処分することはできますが、共有持分は単独所有の場合と比して不利でない価格で処分できるとは限りません。しかし、共有物全体を一括処分する際には、他の共有者全員の合意が必要となります。従って、当投資法人が不動産等資産の共有者である場合、当投資法人の認識しないところで他の共有者が変更されることがある反面、当投資法人が当該共有の不動産等資産への投資額を回収しようとするにも、当該共有の不動産等資産を希望する時期及び条件で売却できないおそれがあります。一部の共有者の変更の場合、新たな共有者の属性等によっては、当該共有の不動産等資産の管理や価値に悪影響が出ることもあり、当投資法人が損害をこうむることがあります。

また、各共有者は、何時でも共有物の分割を請求することができます（民法第256条）。また、分割請求の際、実際には現物分割自体になじまない場合又は分割により価値が著しく減殺される場合があるため、このような場合には、裁判所により共有物全体の競売を命じられることがあります（民法第258条第2項）。このように、共有不動産については、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分され、共有者は自己の望まない時期及び条件で共有物の分割を求められることがあります。

また、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、共有不動産全体に対する不分割特約は、その旨の登記をしなければ、対象となる共有持分を新たに取得した譲受人に対抗することができません。仮に、特約があった場合でも、特約をした者が破産、会社更生又は民事再生手続きになった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができることとされています。但し、共有者は、破産、会社更生又は民事再生手続きになった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第67条、会社更生法（平成14年法律第154号、その後の改正法も含みます。以下「会社更生法」といいます。）第60条第1項、民事再生法第48条第1項）。

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。即ち、他の共有者の債権者により当該共有者の持分を超えて賃料収入全部が差押の対象となる場合や、賃借人からの敷金返還債務を他の共有者がその持分等に応じて履行できない際に当該共有者が敷金全部の返還債務を負う場合等です。ある共有者が他の共有者の債権者から自己の持分に対する賃料を差押えられたり、他の共有者が負担すべき敷金返還債務を負担した場合には、自己の持分に対する賃料相当額や他の共有者のために負担抛出した敷金返還債務の償還を他の共有者に請求することができますが、他の共有者の資力がない場合には償還を受けることができないという他の共有者の信用リスクを負います。また、各共有者はその持分に応じて管理の費用を払いその他共有物の負担を引受けることとされており（民法第253条第1項）、いずれかの共有者が自ら負担すべき公租公課その他の費用等の支払又は履行を行わない場合、滞納処分や差押えを受け、不動産の管理に支障をきたし、最終的に他の共有者に損害が生ずるおそれがあります。

以上のとおり、共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、既に述べた流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

なお、後記「第3 投資法人の経理状況 2. 投資法人の現況 (3) 投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等」に記載されている当投資法人の保有に係る不動産等資産のうち、神田橋パークビルディング、仙台北町ホンマビルディング、金沢パークビル、福助堺筋本町ビル（以下「本件共有物件」といいます。）において原資産たる不動産が共有物件となっております。本件共有物件については、共有者間で共有物の分割請求権不行使の特約をしておりますが、この登記はしていません。但し、第三者が不分割特約を承継するように契約上の義務を他の共有者に負わせています。また、本件共有物件については、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、他の共有者がその共有持分を第三者に売却する場合に優先的に購入できる機会を与えられております。他方で、他の共有者との合意により第三者に共有持分を譲渡する前に他の共有者に優先的購入権を与えております。

本件共有物件のうち神田橋パークビルディング、金沢パークビル、福助堺筋本町ビルについては建物が共有されております。これらの建物（但し、福助堺筋本町ビルを除きます。）の他の共有者の債権者がその持分割合を超えて賃料に差押をしてきたり、他の共有者の負担すべき敷金返還債務を負担した場合には、他の共有者のために差し押さえられた自己の賃料部分や抛出した負担部分の返還を請求することができます。

福助堺筋本町ビルの本書の日付現在における他の共有者及び区分所有者は福助株式会社であり、同社の申立てによる民事再生手続の開始決定及び当投資法人による同社所有持分の取得については、後記「第3 投資法人の経理状況 2. 投資法人の現況 (3) 投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等」をご参照ください。

Ⅱ. 区分所有建物に係るリスク

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、その後の改正法も含みます。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5分の4以上の多数の建替決議が必要とされる等（区分所有法第62条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と比較して管理方法に制限があります。

区分所有は共有の場合と異なり、各区分所有者は自己の専有部分を原則として自由に管理・処分することができます。従って、当投資法人の意向にかかわらず区分所有者が変更されることがあり、新たな区分所有者の資力や属性等によっては、当該不動産の価値や収益が減少する可能性があります。例外的に、管理規約等において当該不動産の区分所有権（敷地の共有持分を含みます。）を処分する場合に他の区分所有者に対して一定の権利（優先交渉権等）が与えられている場合があります。この場合は、当投資法人が区分所有権の処分を行うに際して一定の制約を受ける可能性があります。

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

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

第一は、専有部分と敷地利用権の分離処分リスクです。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、管理規約で別段の定めがない限り、専有部分と敷地利用権を分離して処分することが禁止されており、また通常、管理規約で分離処分することは認められていません。敷地権（敷地権とは、敷地利用権をもとに、区分所有建物の敷地になっている土地について建物と一体化されて登記されている権利をいいます。）の登記がなされている場合には、専有部分とは別に敷地利用権だけが分離されて処分されても、善意の第三者を含めて当該分離処分は無効となります。これに対し、敷地権の登記がされていない場合には、善意の第三者に対する分離処分は有効になりますので、敷地利用権を有しない専有部分の所有者が出現する可能性があります。そのような場合には、区分所有建物と敷地の権利関係が複雑になるため、既に述べた売却時の不動産流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

第二は、区分所有建物とその敷地の関係について、使用貸借権やそれに類似した利用権が設定されている場合に、それらの利用権を設定した者から当該敷地を譲り受けた第三者が区分所有者に対して利用権を否認してくるリスクです。使用貸借権やそれに類似した利用権設定関係の合意は、区分所有法上、新たな区分所有建物の買受人等の特定承継人（当該敷地のみを譲り受けた第三者も含みます。）に対して効力を生じる（区分所有法第54条）合意とは解されない債権的合意であるため、理論上、特定承継人が合意の存在を無視して、敷地の一部の所有権（又は共有権）に基づき、その敷地を無償で利用している他の区分所有者に対して区分所有建物の明渡しを請求できないとは言いきれません。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、既に述べた不動産に係る流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

なお、後記「第3 投資法人の経理状況 2 . 投資法人の現況（3）投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等」に記載されている当投資法人の保有に係る不動産等資産のうち、有楽町電気ビルディング、仙台北町ホンマビルディング、福助堺筋本町ビル、日之出天神ビルディング（以下「本件区分所有建物」といいます。）において原資産が区分所有建物となっております。本件区分所有建物については区分所有者間で管理規約が設定されており、管理方法が詳細に規定されております。但し敷地権の登記はされていません。また、管理規約のなかで他の区分所有者との合意により、第三者に専有部分を譲渡する前に他の区分所有者に優先的購入権を与えております。

本件区分所有建物については、仙台北町ホンマビルディング、福助堺筋本町ビルについて、敷地の全部又は一部が共有となっているため、管理規約において区分所有者相互間において各自が有する共有敷地に関する無償の相互利用関係を合意しております。また、有楽町電気ビルディング、日之出天神ビルディングについては、敷地の一部を他の区分所有者が単独で所有するため、当該区分所有者との間で無償で敷地を利用する権利の設定を受けております。

K . 借地に係るリスク

当投資法人は、土地に係る所有権を取得することなく、その地上の建物を敷地利用権（借地権等）と共に取得し、又はこのような建物を処分することがあります。この場合、建物の処分に付随する借地権の処分に関して、敷地の所有権者の同意等が要求され又は同意にかわる金銭の支払を求められることがあり、その結果、当投資法人が希望する時期及び条件で建物を処分することができないおそれがあります。また、借地権が期間満了若しくは建物の滅失等により消滅した場合、当投資法人は、建物を収去し敷地を明渡すことを求められます。更に、敷地が売却若しくは競売等により処分され、当投資法人が借地権について民法、建物保護法又は借地借家法等の法令に従い対抗要件を具備しておらず若しくは先順位の対抗要件を具備した担保権者が存在する場合、当投資法人は自己の借地権を対抗できないこととなります。

また、当投資法人が借地権を取得するに際して保証金を支払うこともあり得ますが、借地を明渡す際に、敷地所有者の資力が保証金返還に足りないときは、保証金の全部又は一部の返還を受けられないおそれがあります。

なお、後記「第3 投資法人の経理状況 2. 投資法人の現況 (3) 投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等」に記載されている当投資法人の保有に係る不動産等資産のうち、こころとからだの元氣プラザ^(注)の土地の一部及び小伝馬町新日本橋ビルディングの原資産である土地の一部が借地となっております。

(注)平成15年4月1日付けにて、「国際飯田橋ビル」は「こころとからだの元氣プラザ」に、名称変更しております。

L. 有害物質に係るリスク

土地について、一般的に産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性は否定できず、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格の下落により、当投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入れ替えや洗浄が必要となる場合にはこれに係る予想外の費用が発生し、当投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質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、当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。また、かかる義務が生じた場合には当投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。

土壌汚染等に関し、土壌汚染対策法(平成14年法律第53号)が制定され、平成15年2月より施行されております。同法は、土壌の特定有害物質による汚染の状況の把握に関する措置及びその汚染による人の健康に係る被害の防止に関する措置を定めること等により、土壌汚染の対策の実施を図り、もって国民の健康を保護することを目的とするものと定められております。同法に規定する特定有害物質に係る一定の施設を設置していた場合や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ずるおそれがあると認められる場合には、その土地の所有者、管理者又は占有者等は、かかる汚染の状況について調査報告を命じられ、又は当該汚染の除去、当該汚染の拡散の防止その他必要な措置を構すべきことを命ぜられることがあります。この場合、当投資法人に多額の負担が生じる可能性があります。また、当投資法人が支出を余儀なくされた費用の償還を他者へ請求できないおそれがあります。その結果、当投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。

また、建物について、一般的に建材等にアスベスト、PCB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ります。かかる場合には当該建物の価格の下落により、当投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために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が発生し、当投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質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、当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。また、かかる義務が生じた場合には当投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。

M. 不動産の所有者責任に係るリスク

民法第717条では、土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があり、そのために第三者に損害を与えた場合には、第一次的にはその占有者、そしてその占有者が損害の発生を防止するに必要な注意を行っていた場合には、その所有者が損害の賠償義務を負うとされ、この所有者の義務は無過失責任とされております。従って、当投資法人の保有に係る不動産等資産の設置又は保存に瑕疵があり、それを原因として、第三者に損害を与えた場合には、最終的に当投資法人が損害賠償義務を負担するおそれがあります。

本書の日付現在、当投資法人の保有に係る不動産等資産に関し、一定の賠償責任補償保険等の保険契約が締結されており、今後当投資法人が取得する不動産等資産に関しても原則として適切な保険を付保する予定ですが、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生しないとの保証はなく、また、保険事故の発生した場合に常に十分な金額の保険金が適時に支払われるとの保証はありません。

N．不動産等資産の偏在に係るリスク

当投資法人は、中長期の安定運用を目標として運用を行うとの投資方針に従い、不動産等資産の取得にあたりその所在地域につき分散投資する所存です。しかし今後更に不動産等資産の取得を行っていく過程で、当投資法人の保有に係る不動産等資産が一定の地域に偏在するおそれがあります。また、当投資法人の投資対象はオフィスビルを主体としているため、その用途は相対的に限定されており、従って、不動産等資産が偏在する地域において地震その他の災害、賃料水準の下落や稼働率の低下等が、当投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性がある他、オフィスビルにおける収益環境等の変化が当投資法人の収益に悪影響を及ぼすおそれがあります。

更に、賃借人獲得に際し賃貸市場において当投資法人の保有する不動産等資産が地域的又は用途的に相互間で競合し、その結果、当投資法人の収益に悪影響を与えるおそれがあります。

また、一般に、当投資法人の保有に係る不動産等資産のうち資産総額に占める個別の不動産等資産の割合は、資産総額の規模が拡大する過程で低下していくと予想されるものの、資産総額に占める割合が大きい不動産等資産に関して、地震その他の災害、稼働率の低下、賃料水準の下落等の事情が発生した場合には、当投資法人の収益等又は存続に著しい悪影響をもたらす可能性があります。

平成15年9月30日現在、当投資法人の保有に係る不動産等資産は、オフィスビルが主体であり、取得価格ベースでその約68%が東京23区内に集中していますが、平成15年前後における東京23区での新規オフィスビルの大量供給により、今後、オフィスビルの賃料相場は悪影響を受けるおそれがあります。なお、平成15年9月30日現在において当投資法人が保有する不動産等資産の全賃貸可能面積の約6.2%を占める株式会社三菱総合研究所との間で、平成13年2月1日から平成23年3月31日までの定期建物賃貸借契約を締結しており、本書の日付現在、この契約期間内の賃料収入は原則として確保されております。また、平成15年9月30日現在において当投資法人が保有する不動産等資産の全賃貸可能面積の約2.0%を占める財団法人東京顕微鏡院との間で、平成14年11月1日から平成29年10月31日までの定期建物賃貸借契約を締結しており、本書の日付現在、この契約期間内の賃料収入についても原則として確保されております。

O．テナント集中に係るリスク

当投資法人の保有に係る不動産等資産のうち一又は複数が少数のテナントに賃借され、その結果、当該テナントの資力、退去、利用状況等により、当該不動産等資産の収益が大きく影響を受けるおそれがあります。特に、かかるテナントが賃料の減額を要求する場合はもちろん、退去する場合には、一度に多額の資金の返還を余儀なくされ、かつ、大きな面積の空室が生じるため、一時的に当該不動産等資産の収益が急激に悪化することがあります。にもかかわらず広い面積を一度に賃借するテナントを誘致するには時間がかかることがあり、場合によっては賃貸条件を緩和することを求められ、その誘致期間と条件次第では、当投資法人の収益が悪影響を受けるおそれがあります。

P．将来における法令等の改正に係るリスク

不動産は様々な法律の規制の下にあり、今後法令や規制が改正され、その結果当投資法人が損失を被るおそれがあります。かかる法規制には、民法、区分所有法、借地借家法、建築基準法、都市計画法、消防法、各地の条例等といった不動産に係る法規制のほか、土地収用法や土地区画整理法のような私有地の収用・制限を定めた法律等も含まれ、これらの改正等により、不動産の利用、用途、収用、再開発、区画整理等に規制が加えられ、又はその保有、管理、処分その他の権利関係等に制限が加えられることがあり、その結果、関連する費用等が増加し又は不動産等資産の価値が減殺される可能性があります。また、環境関連法令につき、将来的に環境保護を目的として不動産等資産に関して規制が強化され、若しくは関連する法令等が制定・改廃・施行され、不動産について、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、その他の所有者としての無過失責任等が課される可能性があります。

Q．テナント等による不動産の使用に基づく価値減損に係るリスク

当投資法人は、テナントの属性や資力に留意しつつ賃貸借契約を締結し、不動産管理会社を通じてその利用状況を管理していく所存ですが、個々のテナントの利用状況をつぶさに監督できるとの

保証はなく、また、当投資法人の承諾なしにテナントによる転貸借や賃借権の譲渡がなされるおそれもあります。また一部のテナントの属性により当該不動産等資産が悪影響を受けることがあり、例えば、一定の反社会的勢力が賃貸人の承諾なくして建物の一部を占拠する等といった場合には、当投資法人は直ちにこれに対応する所存ですが、当該不動産等資産の価値が減損し、当投資法人の収益に悪影響が及ぶおそれがあります。

R．売主の倒産等の影響に係るリスク

当投資法人が不動産等資産を取得した後売主が破産、会社更生、民事再生等の倒産手続きに入った場合、かかる不動産等資産の売買契約又はその対抗要件具備行為は、倒産した売主の管財人等により否認される可能性があります。また、かかる倒産手続きに入らない場合であっても、当該不動産等資産の売買契約が当該売主の債権者により詐害行為を理由に取り消される可能性があります。この場合、否認等により不動産等資産を取り戻される一方で支払った代金等は倒産手続きにおける平等弁済の対象となり、著しく低い金額しか回収できないことがあります。その他、当投資法人を買主とするある売買取引を、その実質に従い又はその他の理由により、担保付融資取引の性質を持つ取引であると法的に評価し、その結果、当該不動産等資産はなおも売主（倒産手続きであればその財団）に属すると判断されることがあります。その場合には、当投資法人は特に担保権の行使に対する制約を受けることとなります。会社更生手続きでは担保権の実行は会社更生手続きに従って行われることとなり、担保権の実行が別に行われる破産手続き等に比較して当投資法人はより損害を受けるおそれがあります。

また、当投資法人が不動産等資産を取得した場合に、その前所有者とその前々所有者との間の売買取引が売主の資産状況等を理由として否認されることがあり、当投資法人がその不動産等資産を取得する時点で前所有者が否認を主張されるおそれがあることを認識していた場合には、かかる否認の効力が転得者である当投資法人にも及ぼされることがあります（破産法第83条、会社更生法第93条、民事再生法第134条）。従って、当投資法人が否認の効力を主張され、又は詐害行為取消権の行使を受け、不動産等資産に係る権利を失う等となった場合には、当投資法人に損害が生じるおそれがあります。

S．竣工前の不動産等資産の取得に係るリスク

当投資法人は、建物竣工を条件として竣工前の物件の購入につき合意する場合があります。竣工を条件として予め開発段階で売買契約を締結する場合には、既に竣工済みの物件を取得する場合に比べて、次のようなリスクが加わります。

- ・ 開発途中において、天災地変により、又は工事における事故その他の予期し難い事由の発生により、あるいは地中障害物、埋蔵文化財若しくは土壌汚染等の発見により、開発が遅延、変更又は中止されるリスク。
- ・ 工事請負業者の倒産若しくは請負契約の不履行により、又は行政上の許認可手続の遅延等により、開発が遅延、変更又は中止されるリスク。
- ・ 竣工後のテナントの確保が当初の期待を下回り、見込みどおりの賃貸事業収入を得られないリスク。
- ・ 上記の事由その他により開発コストが当初の予想を大幅に上回り、又はその他予期せぬ事情により開発が遅延、変更若しくは中止されるリスク。

上記のリスクが顕在化した場合には、開発物件からの収益等が当投資法人の予想を大きく下回る可能性がある他、予定された時期に物件の引渡しを受けられないおそれや予定どおりの収益をあげられないおそれの他、予定外の費用や損失を当投資法人が被る可能性があり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

T．取得予定資産を組入れることができないリスク

当投資法人は、常に新たな資産取得に向けた市場調査と物件売却情報の入手に努めており、必要に応じ、潜在的な売主との間で交渉を行うほか、新たな資産の取得が決定された場合には、適時開示に努めます。実際に物件取得を行う旨合意し適時開示を行った場合にも、内装工事や修繕、物件

の特性、売主その他の権利者との協議の結果として、実際の引渡し・資産運用の開始までに一定期間を要することがあります。そのような場合、物件取得の合意から引渡しまでの間に、経済環境が著しく変動した場合、又は、天災地変等により当該資産が滅失・毀損した場合等においては、当該資産を購入することができないおそれも否定できず、その結果、予定した収益を上げることが困難となり、ひいては投資主に損害を与える可能性があります。

なお、当投資法人は現に保有する投資対象資産及び当該資産のみを取得することを目的として組成されたものではありません。今後、資産運用会社を通じて資産の運用において、保有不動産の売却及び当該資産以外の特定資産の取得又は売却が行われる可能性があります。

投資法人の運用資産；信託の受益権特有のリスク

当投資法人が、不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、以下のような信託の受益権特有のリスクがあります。

A．信託受益者として負うリスク

信託受益者とは信託の利益を享受するものですが（信託法（大正11年法律第62号、その後の改正法も含みます。以下「信託法」といいます。）第7条）、他方で受託者が信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等の信託費用については、最終的に受益者が負担することになっております（信託法第36条及び第37条）。即ち、信託受託者が信託財産としての不動産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、最終的には全て受益者に帰属することになります。従って、当投資法人が不動産、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取得する場合には、信託財産に関する十分なデュー・ディリジェンスを実施し、保険金支払能力に優れる保険会社を保険者、受託者を被保険者とする損害保険を付保すること等、当投資法人自ら不動産を取得する場合と同等の注意をもって取得する必要がありますし、一旦不動産、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保有するに至った場合には、信託受託者を介して、原資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを受益者たる当投資法人が負担することになり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

B．信託の受益権の流動性に係るリスク

投資法人が信託の受益権を保有し、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分する場合には、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。また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契約上要求されるのが通常です。更に、不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権については証券取引法上の有価証券としての性格を有しておりませんので、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、有価証券ほどの流動性があるわけではありません。また、信託の受益権の流通市場や明確な仲介業務ルールを定める法令が存在するわけでもありません。このように信託の受益権も、有価証券と比較すると相対的に流動性が低いというリスクが存在します。また、信託受託者は原則として瑕疵担保責任を負っての信託不動産の売却を行わないため、当投資法人の意思にかかわらず信託財産である不動産の売却ができなくなる可能性があります。

C．信託受託者に係るリスク

・信託受託者の破産・会社更生等に係るリスク

信託法上、受託者が破産宣告を受け又は会社更生手続きその他の倒産手続きの対象となった場合に、信託財産が破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に属するか否かに関しては明文の規定はないものの、信託法の諸規定、とりわけ信託財産の独立性という観点から、登記等の対抗要件を具備している限り、信託財産が受託者の破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に帰属するリスクは極めて低いと判断されます。受託者が破産した場合、信託法第42条第1項に基づき受託者の任務は終了し、信託法第50条に基づき信託財産の名義人でもなくなることから、信託財産は破産財団に属しないと説明する向きもあります（破産法第6条第1項）。また、信託法第16条によれば、信託財産に対する受託者自身の債権者による差押は禁止されてお

り、信託財産は受託者の債権者との関係では受託者自身の債務の引当財産にならないと考えられ、信託財産は破産管財人・更生管財人等による取戻リスクにさらされないものと考えられます。但し、信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要がありますので、不動産を信託する信託の受益権については、この信託設定登記がなされるものに限り当投資法人は取得する予定です。しかしながら、必ずこのような取扱いがなされるとの保証はありません。

・信託受託者の債務負担に伴うリスク

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、あるい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財産とする当投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、信託法は信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を受益者に認めていますが（信託法第31条）、当投資法人は、常にかかる権利の行使により損害を免れることができるとは限りません。

信託受益権を取得するに際しては、十分なデュー・ディリジェンスを実施し、信託契約上、当該信託の目的が受益者の利益のためにのみ行われていることが明確にされていること、信託財産の処分や信託財産に属する金銭の運用等についても、厳しい制約を課されていることが満たされている信託の受益権のみ投資対象とすることで、信託財産が勝手に処分されたり、信託財産が新たに債務を負担して、その結果として当投資法人が不利益を被る可能性は回避されと考えられますが、常にそのようなことを回避できるとの保証はありません。

リスクに対する管理体制

当投資法人は、上記 ないし に記載のリスクに対し、当投資法人自らが投信法の規制を遵守することはもとより、資産運用会社において様々な社内規則を設けてこれに対処することとし、また、最適と思われる組織体制と人材の配置・遵法精神の涵養を含めた教育体制を敷いております。

具体的には、資産運用会社は、不動産に関するリスクの回避・最小化を図るため、不動産等資産の取得・維持・売却にあたり、遵守すべき規則として資産管理計画書を定めていることに加え、運用方針の決定・見直しのため、計算期毎に少なくとも1回、運用方針会議を開催し、慎重な検討を行います。

また、個別の不動産等資産の取得にあたって、不動産取得会議において検討を行います。かかる二度の検討を経ることにより、異なる観点からリスクへの対策を図ります。なお、各会議の詳細につきましては、後記「第2 関係法人の概況 1. 資産運用会社の概況 (2) 運用体制 投資運用の意思決定機構」をご参照ください。

加えて、資産運用会社は、コンプライアンス（法令遵守）統括部署としてコンプライアンス室を設置し、コンプライアンスに関する社内規則の策定、実施計画の策定、コンプライアンス体制全般の見直し及びコンプライアンスの推進に関する取組みを委ねるとともに、かかる施策を取締役に定期的に報告することとしています。なお、資産運用会社のコンプライアンス規程において、下記のとおり対策をとることが定められています。

A. コンプライアンス上の問題への対応の基本

各部における個別の業務に関し、コンプライアンス上問題となるおそれのある事項が発生した場合には、直ちにコンプライアンス室に照会・相談する業務運営の仕組みを構築しております。また、コンプライアンス上問題となるおそれのある重要な事件・事故が発生した場合には、速やかに報告、解決、原因究明、再発防止策の策定を行うよう徹底してまいります。

B. 問題発生時の対応と報告

法令違反等の問題が発生した場合、資産運用会社では、迅速に事実関係を調査し、原因を究明したうえで再発防止策を講ずる他、必要に応じて監督官庁への報告等を行います。法令・規則違反又はそのおそれのある行為等の問題を認識した資産運用会社の役職員は、以下のとおり報告しなければならないこととされています。

・職員については、自ら所属する各部のコンプライアンス担当者に報告するものとします。

・報告を受けたコンプライアンス担当者は直ちにコンプライアンス室に報告するものとします。

上記の報告経路（以下「レポーティング・ライン」といいます。）とは別に、資産運用会社のすべての役員につき、法令違反等のおそれがあると認識した場合、コンプライアンス室に直接に、報告・相談することを可能とする体制（以下「コンプライアンス・ホットライン」といいます。）を整備しております。なお、コンプライアンス・ホットラインの利用者があらゆる面で不利な扱いを受けることはないものとされております。

また、資産運用会社は、運用する不動産ファンド等にかかるリスクを適切に管理するため、リスク管理統括部署としてリスク管理室を設置し、当該リスク管理室に対し、各種リスク管理の基本方針の立案及び推進の他、各種リスク管理業務の運営体制に関する問題点の検討等を委ねるとともに、かかる施策を資産運用会社の取締役会に定期的に報告することとしています。

また、当投資法人においても、投信法に従い、少なくとも3ヶ月に1度役員会を開催して当投資法人の業務執行の適正を図るほか、一定の重要な事項は役員会の決議又は役員会への報告を要することとし、資産運用会社を監督・管理します。

以上のように、資産運用会社及び当投資法人における重層的な検証を通じ、実効性あるリスク管理体制を整備しますが、かかる社内体制が常に最適に稼働し上記のいかなるリスクも顕在化しないとの保証はありません。かかる社内体制が最適に機能しない場合、投資主に損害が及ぶおそれがあることは否定できません。

4. 手数料等及び税金

(1) 申込手数料

該当事項はありません。

(2) 買戻し手数料

当投資法人は投資主の請求による買戻しを行わないクローズド・エンド型の投資法人です。投資口の買戻しの制度はありません。

(3) 管理報酬等

役員報酬

() 執行役員報酬

執行役員報酬は、1ヶ月につき1人当たり80万円を上限とし、その報酬月額は、役員会で決定します。支払時期は毎月末日とし、執行役員の指定する口座へ振込により支払うものとします。

() 監督役員報酬

監督役員報酬は、1ヶ月につき1人当たり30万円を上限とし、その報酬月額は、役員会で決定します。支払時期は毎月末日とし、監督役員の指定する口座へ振込により支払うものとします。

一般事務受託者への支払手数料

A. 投資口の名義書換等に関する事務

() 支払手数料の計算方法

委託する下記業務内容の . (但し、投資主総会関係書類の発送及び議決権行使書の受理、集計に関する事務を除きます。)、 .、 . 及び . に対する手数料は、各営業期間における毎月末の総資産額に年率0.095%を乗じて得た金額の合計額とします。委託する下記業務内容の .、 .、 .、 . 及び . のうち投資主総会関係書類の発送及び議決権行使書の受理、集計に関する事務に対する手数料は、1営業期間につき当該営業期間に係る決算日の総資産額の0.1%を上限とし、投資主数、名義書換等の事務処理量等に応じて算出された金額とします。

() 支払方法及び支払時期

営業期間毎に()により計算した支払手数料並びに当該手数料金額に係る消費税及び地方消

費税相当額を、一般事務受託者からの請求を受けた月の翌月末日までに一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込により支払うものとします。

(業務内容)

- ・投資口の名義書換に関する事務
- ・投資証券の発行に関する事務
- ・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
- ・投資主総会、役員会の機関の運営に関する事務
- ・計算に関する事務
- ・会計帳簿の作成に関する事務
- ・投資主に対して分配をする金銭の支払いに関する事務
- ・納税に関する事務

B. 本投資法人債の名義書換等に関する事務

() 支払手数料の計算方法

本投資法人債に関して委託する下記業務内容に対する手数料は、第1回投資法人債について金1,000万円、第2回投資法人債について金600万円、第3回投資法人債について金700万円とします。

なお、下記業務に関わる一般事務受託者は、社債等登録法(昭和17年法律第11号、その後の改正法を含みます。以下「社債等登録法」といいます。)に基づく登録機関を兼ねており、登録機関として行なう応募者登録に対する手数料は、各投資法人債につき以下のとおりです。

・第1回投資法人債

額面金額のうち、100億円以下の部分については額面金額の10,000分の10、100億円超200億円以下の部分については額面金額の10,000分の9、200億円超250億円以下の部分については額面金額の10,000分の8。

・第2回投資法人債

額面金額の10,000分の10。

・第3回投資法人債

額面金額の10,000分の10。

(業務内容)

- ・当投資法人発行の各投資法人債に関わる発行事務
- ・本投資法人債申込証の作成及び取りまとめ
- ・払込金の取りまとめ
- ・応募者登録請求書の取扱
- ・本投資法人債原簿及び本投資法人債券台帳の作成
- ・その他当投資法人と一般事務受託者が協議のうえ必要と認められる事務
- ・本投資法人債に関わる期中事務
- ・本投資法人債券の調整及び本投資法人債権者への交付
- ・本投資法人債原簿及び本投資法人債券台帳の管理
- ・本投資法人債権者からの費用の徴求
- ・利子所得税の納付
- ・その他当投資法人と一般事務受託者が協議のうえ必要と認められる事務

() 支払方法及び支払時期

第1回投資法人債については平成14年6月21日に、第2回投資法人債及び第3回投資法人債については平成15年4月30日に、それぞれ各投資法人債の払込金から、手数料及びその消費税を控除した金額を、本投資法人債の名義書換等に係る一般事務受託者より受領することにより、支払済みです。

C. 本投資法人債の元利金支払事務

() 支払手数料の計算方法

本投資法人債について委託する元利金支払事務に対する手数料は、いずれも次のとおりとしま

す。

- ・元金償還に対しては額面金額の1,000分の1。
但し、登録債であって上記手数料により計算される手数料額が1件につき金10万円を超える場合は、金10万円とする。
- ・利息支払に対しては利息金額の1,000分の2。

() 支払方法及び支払時期

上記手数料及び当該手数料に賦課される消費税は、それぞれ各投資法人債の投資法人債管理会社を經由して本投資法人債の元利金支払事務に係る一般事務受託者に支払うものとし、当該投資法人債管理会社が支払済み本投資法人債券等の精査及び交付した元利金支払基金との照合等の確認を行なった後、当該一般事務受託者にその取扱金額に応じて交付します。

投資法人債管理会社への支払手数料

() 支払手数料の計算方法

本投資法人債について、投資法人債管理の委託に関する手数料は、いずれも発行日から償還期日までの間、毎1ヶ年本投資法人債現存額100円につき金2銭とします。

() 支払方法及び支払時期

上記手数料及び当該手数料に賦課される消費税は、以下の方法により支払うものとします。

・計算期間

利息を支払うべき日(以下「利息支払期日」といいます。)の翌日より次回利息支払期日までとする。但し、初回は発行日の翌日より最初の利息支払期日までとする。

・計算方法

投資法人債管理会社は、各利息支払期日の2ヶ月前の末日(以下「投資法人債管理手数料計算基準日」といいます。)の本投資法人債の総額に上記料率を乗じた金額を当投資法人に請求する。但し、初回は発行額に対して計算する。計算期間が6ヶ月未満の場合は、その6ヶ月間の日割計算とする。なお、投資法人債管理手数料計算基準日以降利息支払期日までに買入消却その他により、本投資法人債の総額が減少した場合、投資法人債管理会社は利息支払期日における本投資法人債総額にて投資法人債管理手数料金額を計算し、差額を返戻する。

・支払日

当投資法人は本投資法人債の発行日及び各利息支払期日の3日前(但し、銀行休業日は算入しない。)に、上記計算方法に基づき計算された本投資法人債管理手数料を投資法人債管理会社に前払いする。

投資信託委託業者への支払報酬

投資信託委託業者に支払う報酬は、期間報酬、インセンティブ報酬、取得報酬、譲渡報酬から構成されます。それぞれの報酬の計算方法と支払時期は、以下のとおりです。

報酬	計算方法と支払時期
期間報酬	<p>営業期間における、経常キャッシュフローに応じ、下記の計算式により求められた金額の合計額。なお、ここで経常キャッシュフローとは、当投資法人の損益計算書上の経常損益に減価償却費及び繰延資産償却費を加えて、特定資産の売却損益及び評価損益(特別損益の部に計上されるものを除きます。)を除いた金額とします(以下「CF」といいます。)。また期間報酬の計算に際しては、当該期間報酬及び以下に規定するインセンティブ報酬控除前のCFを基準とします。</p> <p>支払時期は、当該営業期間に係る決算日後3ヶ月以内とします。</p> <p>【計算式】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ CFが25億円以下の部分に対し、8.0%を乗じて得た金額 ・ CFが25億円超40億円以下の部分に対し、5.0%を乗じて得た金額 ・ CFが40億円超の部分に対し、3.0%を乗じて得た金額
インセンティブ報酬	<p>投資口1口当たりのCFが()直近の6営業期間(インセンティブ報酬を計算する時点における当該営業期間を含みます。以下同様とします。なお、平成16年3月31日に終了する第5期の営業期間までは、「直近の6営業期間」ではなく「直近の全ての営業期間」とします。)連続で前期間と同額が増加し、かつ、()インセンティブ報酬を計算する時点における当該営業期間における投資口1口当たりのCFが前営業期間比で増加した場合は、下記の計算式により求められた金額。</p> <p>【計算式】 (当該営業期間に係る決算日の投資口1口当たりCF - 前営業期間に係る決算日の投資口1口当たりCF) × 当該営業期間に係る決算日の発行済投資総口数 × 30.0%</p> <p>上記()の条件を満たせなかった場合であっても、投資口1口当たりのCFが直近の6営業期間(なお、平成16年3月31日に終了する第5期の営業期間までは、「直近の6営業期間」ではなく「直近の全ての営業期間」とします。)の単純平均を上回り、かつ上記()の条件を満たしている場合は、下記の計算式により求められた金額。</p> <p>【計算式】 (当該営業期間に係る決算日の投資口1口当たりCF - 当該営業期間を含む直近の6営業期間の単純平均の投資口1口当たりCF) × 当該営業期間に係る決算日の発行済投資総口数 × 30.0%</p> <p>なお、投資口1口当たりCFは、CFを各営業期間末時点の発行済投資総口数で除することにより算出します。またインセンティブ報酬の計算に際しては、インセンティブ報酬控除前のCFを基準とします。</p> <p>支払時期は、上記()とも、各営業期間に係る決算日後3ヶ月以内とします。</p>
取得報酬	<p>前記「2.投資方針(1)投資方針 投資の基本方針」で定める不動産等のうち、六で定める「不動産に関する匿名組合出資持分」以外の特定資産を取得した場合において、その売買代金(建物に係る消費税及び地方消費税相当分を除きます。以下同じです。)に1.0%を上限とする料率を乗じて得た金額。但し、投資信託委託業者の株主及びその連結対象会社からの取得の場合は、その売買代金に0.25%を乗じて得た金額。</p> <p>支払時期は、当該資産を取得した日(所有権移転等の権利移転の効果が発生した日)の月末から3ヶ月以内とします。</p>
譲渡報酬	<p>前記「2.投資方針(1)投資方針 投資の基本方針」で定める不動産等のうち、六で定める「不動産に関する匿名組合出資持分」以外の特定資産を譲渡した場合において、その売買代金に0.5%を上限とする料率を乗じて得た金額。</p> <p>支払時期は、当該資産を譲渡した日(所有権移転等の権利移転の効果が発生した日)の月末から3ヶ月以内とします。</p>

なお、各報酬の支払いに際しては、当該報酬に係る消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を投資信託委託業者の指定する銀行口座へ振込により支払うものとします。

資産保管会社への支払手数料

() 支払手数料の計算方法

各営業期間における毎月末の総資産額に年率0.02%を乗じて得た金額の合計額を基本とし、保有資産に不動産、不動産の賃借権若しくは地上権が含まれる場合は、当該資産毎に6ヶ月当たり125万円を上限とする手数料金額を決定し、その金額を加算します。

() 支払方法及び支払時期

営業期間毎に上記()により計算した支払手数料並びに当該手数料金額に係る消費税及び地

方消費税相当額を、資産保管会社からの請求を受けた月の翌月末日までに資産保管会社の指定する銀行口座へ振込により支払うものとします。

会計監査人の報酬

会計監査人の報酬額は、1営業期間につき1,500万円を上限として役員会で決定します。その支払時期は、決算日後3ヶ月以内に会計監査人の指定する口座へ振込により支払うものとします。

(4) その他の手数料等

投資証券の発行に係る費用

本投資証券を今後追加発行する場合には、当該発行に係る費用として、投資口申込証、有価証券届出書（届出目論見書）及び投資証券の作成費用、弁護士及び会計士に支払う費用、投資証券発行に係る印紙税、投資口募集の宣伝広告費等は、当投資法人の負担となります。

特定資産の取得・譲渡時の費用

当投資法人が特定資産の取得・譲渡を行うときの費用は、全て当投資法人に帰属します。具体的には、不動産等資産の取得に際しては、登録免許税、不動産取得税、売買契約締結に伴う印紙税、仲介手数料、登記に際して支払う司法書士報酬、デュー・ディリジェンス等の不動産調査費用等、不動産等資産の譲渡に際しては、売買契約締結に伴う印紙税、仲介手数料、登記に際して支払う司法書士報酬、デュー・ディリジェンス等の不動産調査費用等は、当投資法人の負担となります。

その他資産運用上の費用

前記に記載する特定資産の取得・譲渡時の費用の他、特定資産が不動産である場合には公租公課・管理業務費・水道光熱費・損害保険料等の不動産の保有に係る費用、特定資産が信託の受益権である場合には信託報酬、当投資法人の借入金及び投資法人債に係る費用等の当投資法人の資産運用に係る費用は、全て当投資法人に帰属します。

(5) 課税上の取扱い

日本の居住者あるいは日本法人である当投資法人の投資主に対する課税は、以下のような取扱いとなります。なお、税法等が改正された場合は、以下の内容が変更になることがあります。

投資主が受取る金銭の分配

() 利益の分配

(a) 個人の場合

株式の利益の配当等と同様に配当所得です。

平成15年4月1日から平成20年3月31日までに受け取る当上場投資口の利益の分配は、10%の税率（平成15年12月31日までは所得税のみ10%、平成16年1月1日から平成20年3月31日までは所得税7%、住民税3%）、そして平成20年4月1日以後に受け取る利益の分配は20%の税率（所得税15%、住民税5%）により源泉徴収が行われ、金額にかかわらずこの源泉徴収だけで納税手続きを終了させること（確定申告を不要とすること）ができます。^{(注)1}

(b) 法人の場合

平成15年4月1日から平成15年12月31日までに受け取る当上場投資口の利益の分配は10%、平成16年1月1日から平成20年3月31日までに受け取る利益の分配は7%、平成20年4月1日以後に受け取る利益の分配は15%の税率により所得税が源泉徴収されます。なお、住民税の源泉徴収は法人にはありません。

受取配当等の益金不算入は適用されません。

() 利益を超える金銭の分配

(a) 個人の場合

利益を超える金銭の分配金は、投資法人の投資口の消却を伴わない出資の払戻し額（減資）として取扱われます。出資の払戻し額のうち、利益の分配として取扱われる金額がある場合には、

その金額はみなし配当金額^{(注)2.}として、そしてこのみなし配当金額を上回る金額は、投資口の譲渡に係る収入金額^{(注)3.}として取扱われます。

みなし配当金額の取扱いは、上記() (a)の利益の分配と同様となります。

投資口の譲渡に係る収入金額に関しては、この金額に対応する投資主の譲渡原価を算定^{(注)4.}し、投資口の譲渡損益の額を計算^{(注)5.}します。この譲渡損益の取扱いは、下記()の投資口の譲渡における証券会社等を通じた譲渡等の場合と原則同様となります。

出資の払戻しを受けた後の投資口の取得価額は、この出資の払戻しを受ける直前の投資口の取得価額から、出資の払戻しに係る上記譲渡原価を控除した金額^{(注)6.}となります。

(b) 法人の場合

利益を超える金銭の分配金は、投資法人の投資口の消却を伴わない出資の払戻し額（減資）として取扱われます。出資の払戻し額のうち、利益の分配として扱われる金額がある場合には、その金額はみなし配当金額^{(注)2.}として、そしてこのみなし配当金額を上回る金額は、投資口の譲渡に係る収入金額^{(注)3.}として取扱われます。

みなし配当金額の取扱いは、上記() (b)の利益の分配と同様となります。

投資口の譲渡に係る収入金額に関しては、この金額に対応する投資主の譲渡原価を算定^{(注)4.}し、投資口の譲渡損益の額を計算^{(注)5.}します。この譲渡損益の取扱いに関しては下記()の投資口の譲渡の場合と同様となります。

出資の払戻しを受けた後の投資口の取得価額は、この出資の払戻しを受ける直前の投資口の取得価額から、出資の払戻しに係る上記譲渡原価を控除した金額^{(注)6.}となります。

投資口の譲渡

() 個人の場合

株式を譲渡した場合と同様に、株式等の譲渡所得等として原則26%の申告分離課税（所得税20%、住民税6%）の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の株式等の譲渡所得等との相殺は認められますが、株式等の譲渡所得等の金額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することができません。

当上場投資口を証券会社を通じて譲渡した場合は以下の特例の対象となります。

(a) 申告分離課税の税率は、平成15年1月1日から平成19年12月31日までの譲渡は10%（所得税7%、住民税3%）、そして平成20年1月1日以後の譲渡は20%（所得税15%、住民税5%）となります。

(b) 平成15年1月1日以後における当上場投資口の譲渡等により損失が生じた場合において、その損失をその譲渡日の属する年度における他の株式等の譲渡所得等の金額から控除しきれない結果株式等の譲渡所得等の合計が損失となった場合は、この損失を翌年以降3年間にわたり、株式等に係る譲渡所得等の金額から繰越控除を行うことが認められます（譲渡損失の繰越控除制度）。

(c) 平成13年11月30日から平成14年12月31日までに取得した当上場投資口等を平成17年1月1日から平成19年12月31日までの間に譲渡等した際には、購入額合計が1,000万円に達するまでのものに係わる譲渡所得等については非課税の取扱いとなります（1,000万円の非課税の特例）。

(d) 当上場投資口を証券会社における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内において譲渡等した場合の所得に関しては源泉徴収による申告不要の選択が認められます^{(注)7.}。源泉税率は、平成15年4月1日から平成15年12月31日までの譲渡は7%（所得税のみ7%）^{(注)8.}、平成16年1月1日から平成19年12月31日までの譲渡は10%（所得税7%、住民税3%）、そして平成20年1月1日以後の譲渡は20%（所得税15%、住民税5%）となります。

() 法人の場合

有価証券の譲渡として譲渡損益を計上します。

(注)1. 確定申告をすることにより総合課税の対象とすることもできます。なお、大口投資主（発行済投資口総数の5%以上を保有）は20%の税率により所得税が源泉徴収され、総合課税による確定申告を行う必要があります。確定申告の際においては、配当控除の適用を受けることはできません。

(注)2. みなし配当金額は、以下のように算定されます。この金額に関しては、当投資法人からお知らせします。

$$\text{みなし配当金額} = \frac{\text{出資の払戻し額} - \text{投資主の所有投資口に対応する投資法人の出資等の金額}}{\text{上記「投資主の所有投資口に対応する投資法人の出資等の金額」は以下のように算定されます。}}$$

$$\begin{aligned} & \text{投資主の所有投資口に対応する投資法人の出資等の金額} = \\ & \text{出資払戻し直前の投資法人の出資等の金額} \\ & \times \frac{\text{投資法人の出資払戻し総額}}{\text{投資法人の前営業年度末の簿価純資産価額}} \quad (*) \\ & \times \frac{\text{投資主の出資払戻し直前の所有投資口数}}{\text{投資法人の出資払戻し直前の発行済投資口総数}} \end{aligned}$$

(*) この割合は小数点第三位未満の端数がある時は切上げとなります。

(注)3. 投資口の譲渡に係る収入金額は、以下のように算定されます。

$$\text{投資口の譲渡に係る収入金額} = \text{出資の払戻し額} - \text{みなし配当金額} \quad (\text{注}2)$$

(注)4. 投資主のこの譲渡原価の額は以下のように算定されます。

$$\begin{aligned} & \text{譲渡原価の額} = \\ & \text{出資払戻し直前の取得価額} \times \frac{\text{投資法人の出資払戻し総額}}{\text{投資法人の前営業年度末の簿価純資産価額}} \quad (*) \end{aligned}$$

(*) この割合は小数点第三位未満の端数がある時は切上げとなります。また、この割合に関しては、当投資法人からお知らせします。

(注)5. 投資口の譲渡損益の額は以下のように算定されます。

$$\text{投資口の譲渡損益の額} = \text{譲渡収入金額} \quad (\text{注}3) - \text{譲渡原価の額} \quad (\text{注}4)$$

(注)6. 出資の払戻しを受けた後の投資口の取得価額は以下のように算定されます。

$$\begin{aligned} & \text{出資の払戻しを受けた後の投資口の取得価額} = \\ & \text{出資の払戻しを受ける直前の投資口の取得価額} - \text{譲渡原価の額} \quad (\text{注}4) \end{aligned}$$

(注)7. 源泉徴収選択口座内における譲渡等に関しては、1,000万円の非課税の特例の対象となりません。また、申告不要の選択をした場合には、譲渡損失の繰越控除制度は適用できません。

(注)8. 平成15年1月1日から平成15年3月31日までに行われた譲渡に対する源泉税率は15%（所得税のみ）ですが、7%を上回る金額は年末に調整されます。また、平成15年分の譲渡益に係わる住民税は源泉徴収選択口座においては源泉徴収されませんが、翌年3%の税率により普通徴収あるいは特別徴収されます。

5. 運用状況

(1) 投資状況

(平成15年9月30日現在)

資産の種類	内容等による区分	用途等による区分	地域等による区分 ^{(注)2.}	価格 ^{(注)3.} (千円)	資産総額に対する投資比率(%)	貸借対照表計上額 ^{(注)5.} (千円)	資産総額に対する投資比率(%)
不動産	-	オフィスビル	東京23区	77,970,000	37.2	80,442,973	38.4
			首都圏(東京23区除く)	4,720,000	2.3	5,552,935	2.7
			地方都市	25,710,000	12.3	25,415,672	12.1
			計	108,400,000	51.7	111,411,582	53.2
その他の資産	不動産を信託する信託の受益権 ^{(注)1.}	オフィスビル	東京23区	53,330,000	25.4	52,009,937	24.8
			首都圏(東京23区除く)	3,160,000	1.5	3,223,686	1.5
			地方都市	26,381,000	12.6	26,413,233	12.6
			計	82,871,000	39.5	81,646,857	38.9
	預金等のその他資産	-	16,523,362	7.9	16,523,362	7.9	
計	-	-	99,394,362	47.4	98,170,220	46.8	
計	-	-	207,794,362	-	209,581,802	100.0	

	金額(千円)	資産総額に対する比率(%)
資産総額 ^{(注)4.}	209,581,802	100.0
負債総額 ^{(注)4.}	94,021,885	44.9
純資産総額 ^{(注)4.}	115,559,916	55.1

(注)1. 不動産を信託する信託の受益権には、不動産及び土地の賃借権を信託する信託の受益権も含まれます。

(注)2. 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)3. 価格は、不動産及び不動産を信託する信託の受益権について、不動産鑑定士による鑑定評価額(平成15年9月30日を価格時点として財団法人日本不動産研究所が行った価格調査によります。)に基づく期末算定価格を記載しています。

(注)4. 資産総額、負債総額及び純資産総額は、貸借対照表における資産合計、負債合計及び出資合計を記載しています。

(注)5. 参考情報として、資産の種類・区分に応じた貸借対照表計上額及び各々の資産総額に対する投資比率を記載しています。貸借対照表計上額は、取得価額(取得に伴う付帯費用を含みます。)から、減価償却累計額を控除した金額です。なお、不動産を信託する信託の受益権には信託財産内の預金は含まれていません。

(2) 運用実績

純資産等の推移

平成15年9月期の直近4計算期間末における当投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たりの純資産額の推移は以下のとおりです。なお、総資産額、純資産総額及び1口当たりの純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載しておりません。

年月	総資産額 (千円)	純資産総額 (千円)	1口当たりの純資産額 (円)
平成14年3月末日	161,809,838 (159,406,565)	83,663,333 (81,260,060)	521,591 (506,608)
平成14年9月末日	185,397,081 (182,500,015)	115,049,592 (112,152,526)	510,424 (497,571)
平成15年3月末日	200,022,313 (196,764,156)	115,410,675 (112,152,518)	512,026 (497,571)
平成15年9月末日	209,581,802 (206,174,430)	115,559,916 (112,152,544)	512,688 (497,571)

(注) 各計算期間末に分配を行なった後の分配額の額を括弧内に記載しております。

また、本投資証券は、東京証券取引所に平成13年9月10日以降上場されており、同所における第1期から第4期までの市場相場及び第4期中の月別の市場価格は以下のとおりです。

(単位：円)

事業年度別 最高・最低 投資口価格	回次 決算年月	第1期 平成14年3月	第2期 平成14年9月	第3期 平成15年3月	第4期 平成15年9月
	最高	560,000	540,000	609,000	699,000
	最低	480,000	495,000	508,000	591,000

第4期の月別 最高・最低 投資口価格	月別	平成15年 4月	平成15年 5月	平成15年 6月	平成15年 7月	平成15年 8月	平成15年 9月
	最高	641,000	699,000	660,000	657,000	665,000	678,000
	最低	591,000	631,000	626,000	630,000	640,000	636,000

分配の推移

計算期間		分配総額 (千円)	1口当たり分配金 (円)
第1期	平成13年5月11日～平成14年3月31日	2,403,273	14,983
第2期	平成14年4月1日～平成14年9月30日	2,897,066	12,853
第3期	平成14年10月1日～平成15年3月31日	3,258,157	14,455
第4期	平成15年4月1日～平成15年9月30日	3,407,371	15,117

自己資本利益率の推移

計算期間		自己資本利益率	(年換算値)
第1期	平成13年5月11日～平成14年3月31日	2.9%	5.2%
第2期	平成14年4月1日～平成14年9月30日	2.7%	5.4%
第3期	平成14年10月1日～平成15年3月31日	2.8%	5.7%
第4期	平成15年4月1日～平成15年9月30日	3.0%	5.9%

(注) 自己資本利益率 = 当期純利益 / (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2 × 100

第2期は、新投資口の追加発行を行っているため、純資産額について資産運用期間の日数を考慮していません。

なお、年換算値につきましては、第1期は運用日数203日間(実質的に資産運用を開始した平成13年9月10日を期首とみなした運用日数)、第2期は運用日数183日、第3期は運用日数182日、第4期は運用日数183日により算出しております。

(3) 販売及び買戻しの実績

第4期における販売及び買戻しの実績はございません。過去の実績は以下のとおりです。

	販売日(注)1.	販売口数	買戻し口数	発行済口数
第1期 計算期間	平成13年5月11日	400口 (0口)	0口 (0口)	400口
	平成13年9月8日	160,000口 (20,327口)	0口 (0口)	160,400口
第2期 計算期間	平成14年5月8日	65,000口 (11,194口)	0口 (0口)	225,400口
第3期 計算期間	該当なし	0口 (0口)	0口 (0口)	225,400口
第4期 計算期間	該当なし	0口 (0口)	0口 (0口)	225,400口

(注) 1. 販売日は、投資口の発行に係る効力発生日を記載しております。

(注)2.本邦外における販売口数及び買戻し口数を括弧により内書きしております。

(注)3.平成15年10月1日開催の役員会において、35,000口の新投資口の発行を決議し、平成15年10月24日に払込が完了しております。その結果、平成15年10月25日現在の発行済投資口数は260,400口となっております。

6. 管理及び運営

(1) 資産管理等の概要

資産の評価

() 当投資法人が発行する投資口の1口当たりの純資産額は、以下の算式にて算出します。

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

() 当投資法人の資産評価の方法は、下記のとおり、運用資産の種類毎に定めます。

一 不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額

二 信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が不動産の場合は上記一に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額とするものとします。

三 不動産対応証券

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額（取引所における取引価格、証券業協会等が公表する価格、これらに準じて随時、売買換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいいます。本書において以下同じ意味で用います。）を用いるものとします。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額により評価するものとします。但し、優先出資証券については、上記のような市場価格及び合理的に算定された価格がない場合には取得原価で評価することができるものとします。

四 有価証券

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額を用いるものとします。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額により評価するものとします。

五 金銭債権

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

六 金融デリバティブ取引に係る権利

取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務は、当該取引所の最終価格（終値、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））を用います。同日において最終価格がない場合には同日直近における最終価格を用います。取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務は、市場価格に準ずるものとして合理的に算定された価額が得られればその価額とします。公正な評価額を算出することが極めて困難と認められるデリバティブ取引については、取得価額をもって評価します。

() 資産運用報告書等に価格を記載する目的で前記()と異なる方法で評価する場合には、以下のように評価するものとします。

一 不動産、不動産の賃借権及び地上権

収益還元法により求めた価額

二 信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が不動産の場合は上記一に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額とするものとします。

() 1口当たりの純資産額の算出頻度は決算期毎とし、算出日は決算期末日（毎年3月31日及び9

月30日)とします。

- () 1口当たりの純資産額については、決算公告と同時にこれを日本経済新聞にて公告し、かつ、知られたる投資主に対して書面を交付します。但し、全ての投資主に対して書面を交付したときは、原則として、公告を行いません。また、1口当たりの純資産額は東京証券取引所及び社団法人投資信託協会の規則に従って公表されます。投資主は、1口当たりの純資産額について、書面のほか、電話及び電磁的方法により資産運用会社た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(照会先:企画部、電話03-3211-7921)に照会することができるものとします。ご照会にあたり、特に必要とされる資格要件はありません。
- () 保有不動産の設備等の減価償却額の算定方法は、定額法を採用します。但し、正当な事由により、採用した方法による算定が適当でなくなった場合であり、かつ、投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り他の算定方法により算定することができるものとします。
- () 本投資法人債券については、該当事項はありません。

申込(販売)手続等

- () 本投資証券
該当事項はありません。
- () 本投資法人債券
該当事項はありません。

買戻し手続等

- () 本投資証券
当投資法人は投資主の請求による払戻しを行わない、クローズドエンド型の投資法人です。投資口の買戻しの制度はありません。
- () 本投資法人債券
当投資法人による本投資法人債の買入消却は、発行日の翌日以降いつでもこれを行うことができます。

保 管

- () 本投資証券
 - (a) 投資主は、証券会社等と取交わす保護預り契約により、投資証券の保管を委託できます。
 - (b) 投資主から投資証券の保管の委託を受けた証券会社等は、当該投資主の承諾を得て、また当該投資主の請求に基づいて、当該投資主から保管の委託を受けた投資証券を株式会社証券保管振替機構(以下「機構」といいます。)に預託することができます。この場合、機構はこれらの預託された投資証券について分別保管せず混蔵保管によって集中保管します。機構は、これらの預託された投資証券について預託後相当の時期に機構名義への書換の請求を当投資法人に対して行います。機構に投資証券を預託した投資主は投資証券の保管の委託をした証券会社等に申出ることにより、機構に預託した投資証券の交付及び返還を受けることができます。
 - (c) 投資主は、記名式の投資証券を直接保有することも可能です。
- () 本投資法人債券
本投資法人債の所有者は、原則として社債等登録法に基づく登録を請求しなければなりません。かかる登録をなした本投資法人債については、債券を発行しません。なお、本投資法人債の所有者は、登録機関を経由して登録を抹消し、債券を直接保有することも可能です。

存 続 期 間

当投資法人の存続期間は、特に定めていません。

計 算 期 間

当投資法人の計算期間は、毎年4月1日から9月30日まで及び10月1日から翌年3月31日までと

します。但し、第1期の計算期間については、当投資法人の成立の日から平成14年3月31日までとします。

そ の 他

() 増減資に関する制限

- (a) 当投資法人の発行する投資口の総口数は、200万口とします。
- (b) 当投資法人の発行する投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えることとします。

() 解散条件

当投資法人における解散の条件については、以下のとおりです。

- (a) 投資主総会の決議
- (b) 合併
- (c) 破産
- (d) 解散を命ずる裁判（特別清算命令）
- (e) 投信法第216条に規定する内閣総理大臣による投信法第187条の登録の取消し

() 規約の変更に関する手続き

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

() 関係法人との契約の更改等に関する手続き

(a) 一般事務受託者

A. 投資口の名義書換等に関する事務（投信法第111条第2号から第6号関係。）

(ア) 当投資法人は、投資口の名義書換等に関する事務について、住友信託銀行株式会社と一般事務委託契約を締結しています。

(イ) 契約期間は、契約の効力発生日、すなわち平成13年5月11日から3年間とし、期間満了の6ヶ月前までに相手方に対する書面による申出がなされなかったときは、更に3年間延長し以後も同様とします。

(ウ) 契約期間中の解約に関しては、当事者間の文書による解約の合意がなされた場合、又は当事者のいずれか一方が契約に違反し催告後も違反が是正されなかった場合に、他方より文書による解除の通知があった場合に契約の効力を失います。

(エ) 契約内容の変更に関しては、関係法令が改正された場合及び当事者の一方もしくは双方の事情により履行に支障をきたすに至ったとき又はそのおそれがあるときは、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、当投資法人は役員会の承認を得たうえで、当事者間の合意により変更できます。

B. 投資法人債の名義書換等に関する事務（投信法第111条第2号、第3号及び第6号関係のうち、投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務を除く、投資法人債に関する事務。）

(ア) 当投資法人は、本投資法人債の名義書換等及び発行（投資法人債申込証の作成及び取りまとめ、払込金の取りまとめ、応募者登録請求の取扱、投資法人債原簿及び投資法人債券台帳の作成等）に関する事務について、株式会社東京三菱銀行と管理委託契約を締結しています。

(イ) 契約期間及び契約期間中の解約に関する定めはありません。

(ウ) 契約内容の変更に関しては、変更の必要が生じたときは、そのつど当投資法人及び一般事務受託者は相互にこれに関する協定をすることとしています。但し、本投資法人債の投資法人債権者の利害に重大な関係を有する事項の変更は、投信法の規定に従い、裁判所の許可を得たうえで、投資法人債権者集会の決議を要するものとし、さらに当該決議にかかる裁判所の認可が必要とされています。

C. 投資法人債の元利金支払事務（投信法第111条第6号関係のうち、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。)
- (ア) 当投資法人は、第1回投資法人債及び第3回投資法人債の元金支払事務について、株式会社東京三菱銀行、みずほ証券株式会社、三菱証券株式会社、J.P.モルガン証券会社東京支店及び日興シティグループ証券会社と元金支払事務取扱契約を締結しています。また、当投資法人は、第2回投資法人債の元金支払事務について、株式会社東京三菱銀行、みずほ証券株式会社、三菱証券株式会社、J.P.モルガン証券会社東京支店、野村證券株式会社及びメリルリンチ日本証券株式会社と元金支払事務取扱契約を締結しています。
- (イ) 契約期間及び契約期間中の解約に関する定めはありません。
- (ウ) 契約内容の変更に関しては、変更の必要が生じたときは、そのつど当投資法人及び一般事務受託者は相互にこれに関する協定をすることとしています。
- (b) 投資法人債管理会社（投信法第139条の5関係）
- (ア) 当投資法人は、本投資法人債について、株式会社東京三菱銀行との間で同銀行を投資法人債管理会社とする管理委託契約を締結しています。
- (イ) 契約期間及び契約期間中の解約に関する定めはありません。
- (ウ) 契約内容の変更に関しては、本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、そのつど当投資法人及び投資法人債管理会社は相互にこれに関する協定をすることとしています。但し、本投資法人債の投資法人債権者の利害に重大な関係を有する事項の変更は、投信法の規定に従い、裁判所の許可を得たうえ、投資法人債権者集会の決議を要するものとし、さらに当該決議にかかる裁判所の認可が必要とされています。
- (c) 投資信託委託業者（投信法第198条関係）
- (ア) 当投資法人は、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と資産運用委託契約を平成13年5月18日に締結し、その後、平成13年8月3日に同契約にかかる第1回変更契約を、平成15年4月1日に第2回変更契約をそれぞれ締結しています。
- (イ) 契約期間は、契約の効力発生日、すなわち平成13年6月18日から3年間とし、期間満了の6ヶ月前までに相手方に対する書面による申出がなされなかったときは、更に3年間延長し以後も同様とします。
- (ウ) 契約期間中の解約に関しては、他方当事者に対して6ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、当投資法人は投資主総会の承認を得たうえで、投資信託委託業者は当投資法人の同意を得たうえで、契約を解約することができます。また、投資信託委託業者が職務上の義務に違反しもしくは職務を怠ったとき又は資産の運用に係る業務を引き続き委託するに堪えない重大な事由があるときは、当投資法人は、役員会の決議に基づき、契約を解約することができます。
- (イ) 契約内容の変更に関しては、関係法令に違反しない限度においてかつ関係法令との整合性及び準則性を遵守して、当投資法人は役員会の事前の承認を得たうえで、当事者間の合意により、書面をもって変更できます。
- (オ) 再委託に関しては、投資信託委託業者は、当投資法人の役員会で事前の承認を得た場合に限り、資産の運用業務の一部について再委託できます。
- (d) 資産保管会社（投信法第208条関係）
- (ア) 当投資法人は、住友信託銀行株式会社と資産の保管に係る業務委託契約を締結しています。
- (イ) 契約期間は、契約の効力発生日、すなわち平成13年6月18日から3年間とし、期間満了の6ヶ月前までに相手方に対する書面による申出がなされなかったときは、更に3年間延長し以後も同様とします。
- (ウ) 契約期間中の解約に関しては、当事者間の文書による解約の合意がなされたとき、又は当事者のいずれか一方が契約に違反し催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって本契約は失効となります。
- (イ) 契約内容の変更に関しては、関係法令が改正された場合及び当事者の一方もしくは双方の事情により履行に支障をきたすに至ったとき又はそのおそれがあるときは、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、当投資法人は役員会の承認を得たうえで、当事者間の合意により変更できます。

(オ) 再委託に関しては、当投資法人の役員会で承認を得た場合には、投信法第208条第2項に規定する資産保管会社へ再委託できます。

(e) 会計監査人

(ア) 当投資法人は、新日本監査法人を会計監査人とします。

(イ) 会計監査人は、投資主総会において選任します(但し、最初の会計監査人は除きます)。

(ウ) 会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。

(エ) 会計監査人は、上記(ウ)に記載された投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなします。

() 公告の方法

当投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載します。

(2) 利害関係人との取引制限

当投資法人は、投信法第195条の定めるところにより、次に掲げる者との間において、投信法第193条に定める取引(但し、同条第1項第5号に掲げる取引等投資法人の投資主の保護に欠けるおそれが少ない行為として、投信法施行令第96条に掲げる行為を除きます。)を行うことが禁止されています。

() 執行役員又は監督役員

() その資産の運用を行う投資信託委託業者

() 前記()に掲げる執行役員又は監督役員の親族

() 前記()に掲げる投資信託委託業者の取締役、監査役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人

投資信託委託業者の利害関係人等との取引制限

投資信託委託業者の利害関係人等の定義については、前記「3.投資リスク 投資法人の組織及び投資法人制度に係るリスク B. 投資法人の制度に係るリスク . 資産の運用に係るリスク (b)投資信託委託業者の行為に係るリスク」に記載のとおりです。投資信託委託業者の利害関係人等が、それらの行う宅地建物取引業に係る顧客及び不動産特定共同事業の事業参加者の利益やかかる利害関係人等自身の利益を図るため、当投資法人の利益を害する取引等を行うことは禁止されています(投信法第34条の3第2項)。

利害関係人等との取引状況等

当期における利害関係人等との取引状況等は以下のとおりです。

() 取引状況

利害関係人等との特定資産の売買取引等について、該当事項はありません。

() 支払手数料等

区分	支払手数料総額A	利害関係人等との取引の内訳		B / A
		支払先	支払額B	
管理業務費	1,095,849千円	三菱地所株式会社	128,012千円	(11.7%)
		株式会社三菱ビルサービス	428,138千円	(39.1%)
		物産不動産株式会社	23,540千円	(2.1%)
		有電ビル管理株式会社	11,982千円	(1.1%)
水道光熱費	777,288千円	丸の内熱供給株式会社	70,847千円	(9.1%)
損害保険料	730千円	三菱地所住宅販売株式会社	632千円	(86.6%)
その他営業費用	43,807千円	三菱地所株式会社	4,000千円	(9.1%)
		東京海上リソココンサルティング株式会社	800千円	(1.8%)
		物産不動産株式会社	59千円	(0.1%)

(注) 1. 利害関係人等とは、投信法施行令第20条に規定される当投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信

託委託業者の利害関係人等であり、上記においては、当期に取引実績又は支払手数料等の支払実績のある三菱地所株式会社、株式会社三菱栄ビルマネジメント、物産不動産株式会社、丸の内熱供給株式会社、三菱地所住宅販売株式会社、東京海上リスクコンサルティング株式会社及び有電ビル管理株式会社について記載しています。

(注) 2. 上記記載の取引・支払手数料以外に、第4期中に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。

三菱地所株式会社	42,783 千円
株式会社三菱栄ビルマネジメント	132,358 千円
物産不動産株式会社	459 千円

(3) 投資主・投資法人債権者の権利

投資主の権利

当投資法人の投資主の有する主な権利は、以下のとおりです。

() 投資主総会における議決権

(a) 当投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています。

その議決権の及ぶ範囲は、以下のとおりです。

- ・ 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任と解任
- ・ 投資信託委託業者との資産運用委託契約の締結（但し、規約に記載されている成立時に締結される投資信託委託業者との資産運用委託契約の締結を除きます。）及び解約（但し、投信法第206条第2項に定める場合を除きます。）の承認
- ・ 投資口の併合
- ・ 投資法人の解散
- ・ 規約の変更
- ・ その他法令又は当投資法人の規約で定める事項

(b) 投資主の有する議決権の権利行使の手続きは、以下のとおりです。

- ・ 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合のほか、出席した投資主の議決権の過半数をもって決めます。
- ・ 投資主は議決権を有する他の投資主に委託してその議決権を行使することができます。但し、投資主又は代理人となる他の投資主は代理権を証する書面を当投資法人に提出することを要します。
- ・ 本人又は代理人を通じて投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができます。また、当投資法人が、役員会決議をもって、電磁的方法により投資主の議決権の行使を認めた場合には、投資主総会に出席しない投資主は、当投資法人の承諾を得て、電磁的方法により議決権を行使することができます。
- ・ 書面によって行使された議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。電磁的方法により行使された議決権の数についても同様とします。
- ・ 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案(複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。)について賛成したものとみなします。
- ・ 前記 . の定めに基づき議案に賛成するものとみなされた投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。
- ・ 当投資法人は、投信法第91条第1項により投資主総会の会日を公告する日の最終の投資主名簿（実質投資主名簿を含みます。本書において以下同じ意味で用います。）に記載された投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することのできる投資主とします。
- ・ 前記 . のほか、必要があるときは、役員会の決議により、予め公告して、一定の日における投資主名簿に記載されている投資主又は登録質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録質権者とするものとします。

() その他の共益権

投資主は、前記(i)の議決権の他に以下の共益権を有します。

(a) 代表訴訟提起権（投信法第34条の8、第110条、第113条第3項、商法第267条）

6ヶ月前から引続き投資口を有する投資主は、当投資法人に対して書面をもって、投資信託委託業者、一般事務受託者、執行役員又は監督役員の責任を追及する訴訟の提起を請求することができます。

(b) 投資主総会決議取消請求権（投信法第94条、商法第247条）

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

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

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

(d) 新投資口発行無効訴権（投信法第123条、商法第280条の15）

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

(e) 合併無効訴権（投信法第150条、商法第415条第2項）

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

(f) 設立無効訴権（投信法第163条、商法第428条）

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

(g) 投資主提案権（投信法第94条、商法第232条の2第1項）

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

(h) 投資主総会招集権（投信法第94条、商法第237条第1項、第3項）

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

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

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

また、発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主は、当投資法人の業務又は財産の状況を調査させるため検査役の選任を内閣総理大臣に請求することができます。

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

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

(k) 解散請求権（投信法第144条、商法第406条の2）

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

() 払戻請求権

当投資法人の投資主は、投資口の払戻請求権は有していません。

() 分配金請求権

当投資法人の投資主は、当投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます。この役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づく分配金請求権は10年の時効によって消滅します。

() 買戻請求権

当投資法人の投資主は、法令に別段の定めのある場合を除き、当投資法人、投資信託委託業者、一般事務受託者及び資産保管会社を含むいかなる当事者に対しても投資口の買戻請求権は有しておらず、いかなる当事者も投資口の買戻し又は買取を投資主に対して約束又は保証しておりません。

() 帳簿閲覧権

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

() 残余財産分配請求権

当投資法人が清算される場合、各投資主は当投資法人の残余財産を自己の有する投資口の数に応じて投資主に分配することを請求する権利を有するとされております。

投資法人債権者の権利

当投資法人の投資法人債権者の有する主な権利は、以下のとおりです。

() 元利金支払請求権

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

() 投資法人債の譲渡

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

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

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

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

() 投資法人債権者集会における議決権

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

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

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

.投資法人債権者集会の決議は、法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、

原則として、決議に出席した投資法人債権者の過半数をもって行われます（普通決議）。

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

(c) 投資法人債権者による投資法人債権者集会招集請求権

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

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

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

() 投資法人債管理会社

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

本投資法人債の投資法人債管理会社は、いずれも株式会社東京三菱銀行です。

() 担保提供制限条項及び留保資産提供制限条項

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

また、第2回投資法人債及び第3回投資法人債の投資法人債要項において、当該各投資法人債の未償還残高が存する限り、当該各投資法人債発行後、国内で既に発行した又は当投資法人が今後発行する他の投資法人債（第2回投資法人債に対する第3回投資法人債を含み、また、第3回投資法人債に対する第2回投資法人債を含みます。）のために、担保権を設定し又は一定の資産を留保する場合には、当該各投資法人債のためにも、同順位の担保権を設定し又は投資法人債管理会社が適当と認める留保資産提供を行うものとされています。

() 財務制限条項

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

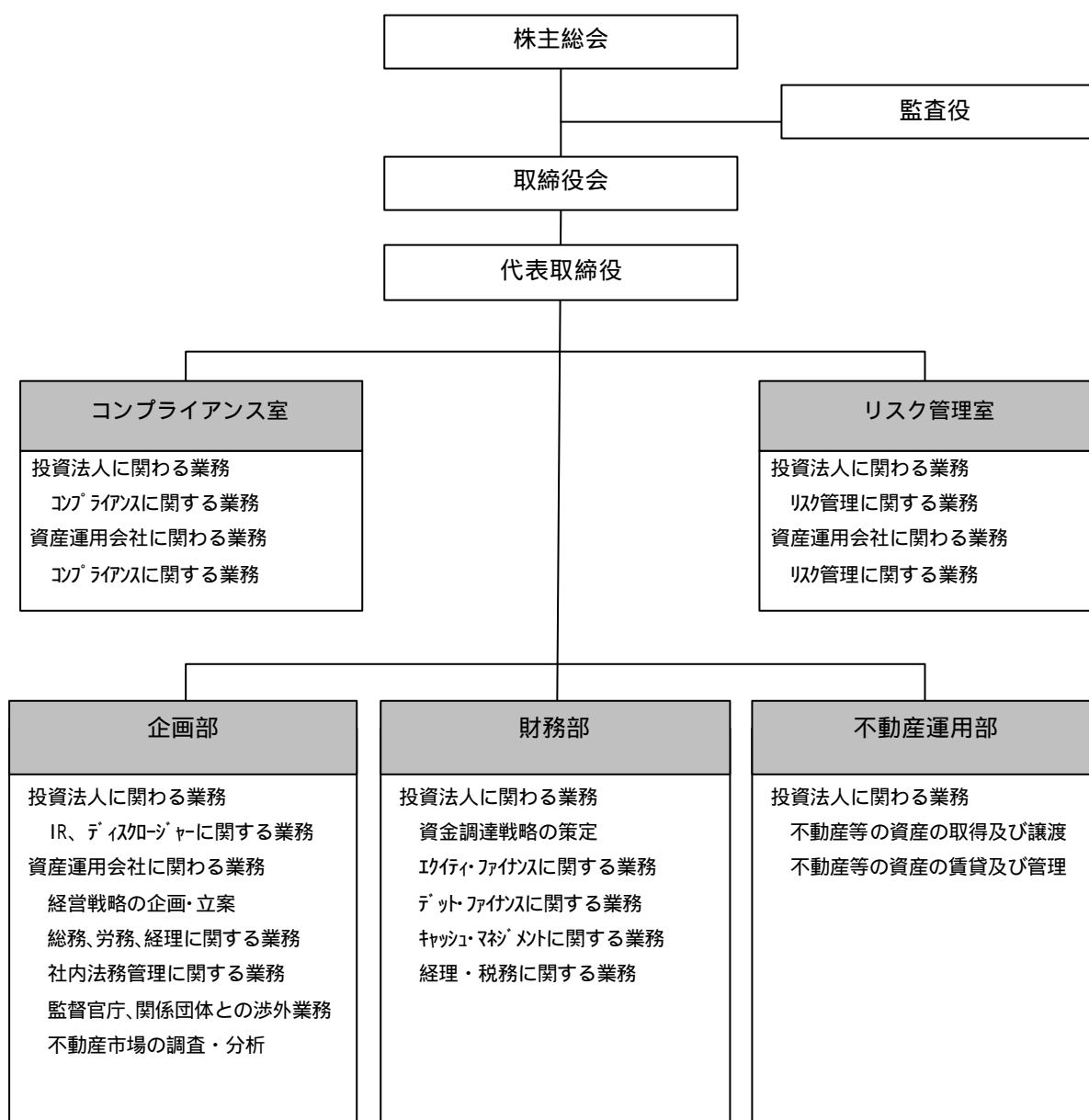
第2 関係法人の概況

1. 資産運用会社の概況

(1) 名称、資本の額及び事業の内容

名 称	資本の額 (百万円) (平成15年9月30日現在)	事業の内容
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	263	投資法人資産運用業

(2) 運用体制 機 構



投資運用の意思決定機構

投資運用の意思決定機構については以下のとおりです。

- () 投資法人の資産運用に係る重要な意思決定事項については、原則として、運用担当責任者（財務部長及び不動産運用部長）が取締役会から権限委譲を受けた各種会議にこれを諮り社長の承認を得て決定するものとします。一方、コンプライアンス室及びリスク管理室は、全社的な法令遵守及びリスク管理それぞれにつきモニタリングを実施し、定期的に取り締役に報告します。

また、会議体として、運用方針会議、不動産運用計画会議、運用評価会議を社内に設置し、さらに、不動産運用計画会議は、業績管理会議及び不動産取得（又は売却）会議に区分して行うこととします。

各種会議の主な内容、開催頻度は以下のとおりです。

会 議	内 容	開催頻度
運用方針会議	投資法人の中期・次期運用方針等を策定	6ヶ月に1回
不動産運用計画会議		
業績管理会議	前月までの業績管理と今後の見通し	毎月1回
不動産取得（又は売却）会議	取得（又は売却）についての意思決定を行う	適宜
運用評価会議	前期の運用成果に対する評価を行う	6ヶ月に1回

- ・運用方針会議においては、経済環境見通し、資産別市場見通し、基本運用方針を決定します。
 - ・運用評価会議においては、運用評価・分析結果を報告するとともに運用評価方法を協議します。
 - ・運用担当責任者（財務部長及び不動産運用部長）は、運用方針会議の決定事項に基づき具体的な運用計画書を策定し、運用担当者に指示し、その実行を行います。
- () コンプライアンス室長は、法令、投資法人の規約、資産運用委託契約、運用方針会議で決定された事項及びコンプライアンス規程等に基づき、当投資法人の資産運用が遵法精神のもとで行われているか調査し、取締役会に適宜報告を行います。
- () リスク管理室長は、リスク管理規程及び資産運用リスク管理規程等に基づき、当投資法人の資産運用が適正なリスクのもとで行われているか調査し、取締役会に適宜報告を行います。

(3) 大株主の状況

(本書の日付現在)

株 主	住 所	株式数	比率
三菱地所株式会社	東京都千代田区大手町一丁目6番1号	102,855株	36%
東京海上火災保険株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目2番1号	77,142株	27%
第一生命保険相互会社	東京都千代田区有楽町一丁目13番1号	77,142株	27%
三井物産株式会社	東京都千代田区大手町一丁目2番1号	28,571株	10%
	合 計	285,710株	100%

(4) 役員 の 状 況

(本書の日付現在)

役職名	氏 名	主要略歴		所有株式数
代表取締役	かけはし 梯 良一	昭和46年4月 平成2年6月 平成5年6月 平成8年6月 平成10年1月 平成12年10月	三菱地所株式会社 入社 同社 経理部 副長 同社 都市開発部 副長 同社 ビル営業部 副長 同社 横浜事業部(現横浜支店) 副長 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 出向 代表取締役 就任	0株
取締役 (非常勤)	檀野 博	昭和48年4月 平成11年4月 平成12年4月 平成12年10月 平成14年4月 平成14年6月 平成15年4月 平成15年6月	三菱地所株式会社 入社 同社 都市開発事業部長 同社 資産開発運用部長 兼 鑑定室長 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 取締役 就任 三菱地所株式会社 資産開発事業部長 同社 取締役資産開発事業部長 同社 取締役兼執行役員資産開発事業本部 資産開発事業部長 同社 執行役員資産開発事業本部 資産開発事業部長(現職)	0株
取締役 (非常勤)	井上 修一	昭和49年4月 平成13年7月 平成13年10月	東京海上火災保険株式会社 入社 同社 財務企画部長(現職) 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 取締役 就任	0株
取締役 (非常勤)	宮田 芳文	昭和53年4月 平成13年4月 平成13年10月 平成15年4月	第一生命保険相互会社 入社 同社 キャピタルマーケット部長 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 取締役 就任 第一生命保険相互会社 ストラクチャー投資部 長(現職)	0株
監査役 (非常勤)	吉津 耕次郎	昭和60年4月 平成15年4月 平成15年6月	三菱地所株式会社 入社 同社 企画管理本部経営管理部 副長(現職) 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 監査役 就任	0株

(5) 事業の内容及び営業の概況

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が資産の運用を行っている投資法人はジャパンリアルエステイト投資法人のみであります。

2. その他の関係法人の概況

A. 住友信託銀行株式会社（資産保管会社及び一般事務受託者）

(1) 名称、資本の額及び事業の内容

名 称	資本の額 (百万円) (平成15年9月30日現在)	事業の内容
住友信託銀行株式会社	287,015	信託業及び銀行業

(2) 関係業務の概要

当投資法人の資産保管会社及び一般事務受託者(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。)としての業務を行います。

(3) 資 本 関 係

平成15年9月30日現在、当投資法人の投資口を120口保有しています。この他に該当事項はありません。

B. 株式会社東京三菱銀行（一般事務受託者及び投資法人債管理会社）

(1) 名称、資本の額及び事業の内容

名 称	資本の額 (百万円) (平成15年9月30日現在)	事業の内容
株式会社東京三菱銀行	871,973	銀行業

(2) 関係業務の概要

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

(3) 資 本 関 係

該当事項はありません。

C. みずほ証券株式会社（一般事務受託者）

(1) 名称、資本の額及び事業の内容

名 称	資本の額 (百万円) (平成15年9月30日現在)	事業の内容
みずほ証券株式会社	150,200	証券業

(2) 関係業務の概要

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

(3) 資 本 関 係

該当事項はありません。

D . J . P . モルガン証券会社東京支店（一般事務受託者）

（ 1 ） 名称、資本の額及び事業の内容

名 称	資本の額 (百万円) (平成15年 9月30日現在)	事業の内容
J.P. モルガン証券会社東京支店	39,179	証券業

（ 2 ） 関係業務の概要

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

（ 3 ） 資 本 関 係

該当事項はありません。

E . 三菱証券株式会社（一般事務受託者）

（ 1 ） 名称、資本の額及び事業の内容

名 称	資本の額 (百万円) (平成15年 9月30日現在)	事業の内容
三菱証券株式会社	65,254	証券業

（ 2 ） 関係業務の概要

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

（ 3 ） 資 本 関 係

該当事項はありません。

F . 日興シティグループ証券会社（一般事務受託者）

（ 1 ） 名称、資本の額及び事業の内容

名 称	資本の額 (百万円) (平成15年 9月30日現在)	事業の内容
日興シティグループ証券会社	106,987	証券業

（ 2 ） 関係業務の概要

当投資法人の一般事務受託者(投信法第111条第 6 号関係のうち、第 1 回投資法人債及び第 3 回投資法人債の元利金支払事務。)としての業務を行います。

（ 3 ） 資 本 関 係

平成15年 9月30日現在、当投資法人の投資口を980口保有しています。この他に該当事項はありません。

G. 野村證券株式会社（一般事務受託者）

（1）名称、資本の額及び事業の内容

名 称	資本の額 (百万円) (平成15年9月30日現在)	事業の内容
野村證券株式会社	10,000	証券業

（2）関係業務の概要

当投資法人の一般事務受託者(投信法第111条第6号関係のうち、第2回投資法人債の元利金支払事務。)としての業務を行います。

（3）資 本 関 係

平成15年9月30日現在、当投資法人の投資口を350口保有しています。この他に該当事項はありません。

H. メリルリンチ日本証券株式会社（一般事務受託者）

（1）名称、資本の額及び事業の内容

名 称	資本の額 (百万円) (平成15年9月30日現在)	事業の内容
メリルリンチ日本証券株式会社	87,768	証券業

（2）関係業務の概要

当投資法人の一般事務受託者(投信法第111条第6号関係のうち、第2回投資法人債の元利金支払事務。)としての業務を行います。

（3）資 本 関 係

平成15年9月30日現在、当投資法人の投資口を32口保有しています。この他に該当事項はありません。

第3 投資法人の経理状況

1. 財務諸表の作成方法について

当投資法人の財務諸表は、第3期計算期間（平成14年10月1日から平成15年3月31日まで）については、改正前の「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）及び同規則第2条の規定により、改正前の「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」（平成12年総理府令第134号）に基づいて作成しており、第4期計算期間（平成15年4月1日から平成15年9月30日まで）については、改正後の「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）及び同規則第2条の規定により、改正後の「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」（平成12年総理府令第134号）に基づいて作成しております。

2. 監査証明について

当投資法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、第3期計算期間（平成14年10月1日から平成15年3月31日まで）及び第4期計算期間（平成15年4月1日から平成15年9月30日まで）の財務諸表について、新日本監査法人の監査を受けており、第3期計算期間の監査報告書の署名捺印済原本は、当投資法人の平成15年6月26日付け有価証券報告書に掲げております。従って、本書に含まれる第3期計算期間に関する監査報告書は、かかる有価証券報告書に掲げた監査報告書の署名捺印済原本の写しであります。

3. 連結財務諸表について

当投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表は作成しておりません。

独立監査人の監査報告書

平成15年6月24日

ジャパンリアルエステイト投資法人
役員会 御中

新日本監査法人

代表社員 公認会計士 長崎 武彦

関与社員 公認会計士 原田 昌平



当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているジャパンリアルエステイト投資法人の平成14年10月1日から平成15年3月31日までの第3期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、ジャパンリアルエステイト投資法人の平成15年3月31日現在の財産の状況及び同日をもって終了する計算期間の損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以上

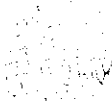
独立監査人の監査報告書


平成15年12月19日

ジャパンリアルエステイト投資法人

執行役員 馬場 米一郎 殿

新日本監査法人

代表社員 公認会計士 長崎 武彦 

関与社員 公認会計士 原田 昌平 

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているジャパンリアルエステイト投資法人の平成15年4月1日から平成15年9月30日までの第4期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、ジャパンリアルエステイト投資法人の平成15年9月30日現在の財産の状態及び同日をもって終了する計算期間の損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

重要な後発事象に記載されているとおり、投資法人は平成15年10月1日の役員会において新投資口の発行を決議し、平成15年10月24日に払込が完了している。また、平成15年10月9日に資産取得のため資金の借入れを実施し、平成15年11月28日に一括弁済している。

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

以 上

1.財務諸表

(1)貸借対照表

(単位：千円)

期別 科目	第 3 期 (平成 15 年 3 月 31 日現在)		第 4 期 (平成 15 年 9 月 30 日現在)	
	金額	構成比	金額	構成比
資産の部		%		%
流動資産				
現金及び預金*1	4,801,013		5,140,946	
信託現金及び信託預金*1	10,658,408		10,236,806	
営業未収入金	88,500		69,702	
未収消費税等	59,327		-	
前払費用	48,655		29,399	
繰延税金資産	19		26	
その他の流動資産	150		932,514	
流動資産合計	15,656,076	7.8	16,409,396	7.8
固定資産				
1.有形固定資産*1				
建物	33,032,631		35,237,224	
減価償却累計額	1,742,994	31,289,636	2,522,351	32,714,872
構築物	207,328		219,148	
減価償却累計額	7,087	200,240	10,153	208,995
機械及び装置	481,635		523,698	
減価償却累計額	79,669	401,965	114,307	409,390
工具器具及び備品	2,941		3,821	
減価償却累計額	392	2,549	664	3,157
土地		70,119,384		77,793,726
信託建物	24,660,861		24,875,065	
減価償却累計額	1,652,181	23,008,679	2,188,813	22,686,251
信託構築物	107,713		107,713	
減価償却累計額	3,890	103,823	5,229	102,484
信託機械及び装置	671,602		671,602	
減価償却累計額	118,241	553,361	156,262	515,339
信託工具器具及び備品	5,100		5,180	
減価償却累計額	111	4,989	373	4,806
信託土地		57,893,814		57,893,814
有形固定資産合計		183,578,444		192,332,839
2.無形固定資産				
借地権		281,439		281,439
信託借地権*1		444,160		444,160
その他の無形固定資産		453		525
無形固定資産合計		726,053	0.4	726,125
3.投資等				
差入敷金保証金等		14,100		-
長期前払費用		47,639		-
投資等合計		61,739	0.0	-
固定資産合計		184,366,237	92.2	-
3.投資その他の資産				
差入敷金保証金等		-		14,234
長期前払費用		-		38,081
投資その他の資産合計		-	-	52,315
固定資産合計		-	-	193,111,280
繰延資産				
投資法人債発行費		-		61,125
繰延資産合計		-	-	61,125
資産合計		200,022,313	100.0	209,581,802

(単位：千円)

期 別 科 目	第 3 期 (平成 15 年 3 月 31 日現在)		第 4 期 (平成 15 年 9 月 30 日現在)	
	金 額	構成比	金 額	構成比
負債の部		%		%
流動負債				
営業未払金	482,612		224,752	
短期借入金 * 1	17,800,000		7,000,000	
未払金	646,408		696,484	
未払費用	188,747		268,299	
未払法人税等	974		1,122	
未払消費税等	-		13,023	
前受金	1,335,442		1,444,695	
その他の流動負債	22,140		3,937	
流動負債合計	20,476,324	10.2	9,652,315	4.6
固定負債				
投資法人債	25,000,000		45,000,000	
長期借入金 * 1	24,000,000		24,000,000	
預り敷金保証金	15,135,313		15,369,570	
固定負債合計	64,135,313	32.1	84,369,570	40.3
負債合計	84,611,637	42.3	94,021,885	44.9
出資の部 * 3				
出資総額 * 2				
出資総額	112,152,420	56.1	112,152,420	53.5
剰余金				
当期末処分利益	3,258,255		3,407,496	
(うち当期利益)	(3,258,149)		(-)	
剰余金合計	3,258,255	1.6	3,407,496	1.6
出資合計	115,410,675	57.7	115,559,916	55.1
負債・出資合計	200,022,313	100.0	209,581,802	100.0

(2) 損益計算書

(単位：千円)

科目	第 3 期 〔 自平成14年10月1日 至平成15年3月31日 〕			第 4 期 〔 自平成15年4月1日 至平成15年9月30日 〕		
	金額		百分比	金額		百分比
経常損益の部			%			%
営業損益の部						
1. 営業収益						
賃貸事業収入 * 1	8,449,278			8,951,557		
その他賃貸事業収入 * 1	51,473	8,500,752	100.0	14,217	8,965,774	100.0
2. 営業費用						
賃貸事業費用 * 1	4,109,156			4,409,253		
資産運用報酬	432,809			393,649		
資産保管委託報酬	33,717			38,096		
一般事務委託報酬	124,379			123,327		
役員報酬	4,200			4,200		
その他営業費用	108,501	4,812,765	56.6	98,832	5,067,359	56.5
営業利益		3,687,987	43.4		3,898,415	43.5
営業外損益の部						
1. 営業外収益						
受取利息	85			108		
管理費精算金収入	-			3,805		
その他営業外収益	477	562	0.0	223	4,136	0.0
2. 営業外費用						
支払利息	175,038			177,250		
投資法人債利息	164,095			236,810		
投資法人債発行費償却	70,785			61,125		
その他営業外費用	19,487	429,407	5.1	18,830	494,017	5.5
経常利益		3,259,142	38.3		3,408,534	38.0
税引前当期利益		3,259,142	38.3		-	-
税引前当期純利益		-	-		3,408,534	38.0
法人税、住民税及び事業税	991			1,144		
法人税等調整額	1	992	0.0	7	1,136	0.0
当期利益		3,258,149	38.3		-	-
当期純利益		-	-		3,407,397	38.0
前期繰越利益		106			98	
当期末処分利益		3,258,255			3,407,496	

〔重要な会計方針〕

	第 3 期 〔 自 平成 14 年 10 月 1 日 至 平成 15 年 3 月 31 日 〕	第 4 期 〔 自 平成 15 年 4 月 1 日 至 平成 15 年 9 月 30 日 〕
1. 固定資産の減価償却の方法	(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） 建物 2 ～ 61 年 構築物 10 ～ 42 年 機械及び装置 3 ～ 10 年 工具器具及び備品 3 ～ 6 年 (2)長期前払費用 定額法を採用しております。	(1)有形固定資産（信託財産を含む） 同左 (2)長期前払費用 同左
2. 繰延資産の処理方法	(1)投資法人債発行費 1年間で均等額を償却しております。	(1)投資法人債発行費 同左
3. 収益及び費用の計上基準	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（所謂「固定資産税相当額」）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。	固定資産税等の費用処理方法 同左
4. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	消費税等の会計処理は税抜方式によっております。	同左

〔表示方法の変更〕

第 3 期 〔 自 平成 14 年 10 月 1 日 至 平成 15 年 3 月 31 日 〕	第 4 期 〔 自 平成 15 年 4 月 1 日 至 平成 15 年 9 月 30 日 〕
_____	「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」の改正により、当期から「投資等」は「投資その他の資産」、「税引前当期利益」は「税引前当期純利益」、「当期利益」は「当期純利益」とそれぞれ表示しております。

〔注記事項〕

(貸借対照表関係)

第 3 期 (平成 15 年 3 月 31 日現在)	第 4 期 (平成 15 年 9 月 30 日現在)																																																														
<p>* 1 . 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。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>担保資産</th> <th>金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>預金</td><td>863,448</td></tr> <tr><td>信託預金</td><td>8,084,530</td></tr> <tr><td>建物</td><td>4,639,559</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>24,078</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>26,247</td></tr> <tr><td>土地</td><td>13,567,985</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>17,256,594</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>71,410</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>451,047</td></tr> <tr><td>信託工具器具及び備品</td><td>4,989</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>47,320,932</td></tr> <tr><td>信託借地権</td><td>444,160</td></tr> <tr><td>合計</td><td>92,754,985</td></tr> </tbody> </table> <p>担保を付している債務は次の通りです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>担保付債務</th> <th>金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>短期借入金</td><td>15,800,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>24,000,000</td></tr> <tr><td>合計</td><td>39,800,000</td></tr> </tbody> </table>	担保資産	金額	預金	863,448	信託預金	8,084,530	建物	4,639,559	構築物	24,078	機械及び装置	26,247	土地	13,567,985	信託建物	17,256,594	信託構築物	71,410	信託機械及び装置	451,047	信託工具器具及び備品	4,989	信託土地	47,320,932	信託借地権	444,160	合計	92,754,985	担保付債務	金額	短期借入金	15,800,000	長期借入金	24,000,000	合計	39,800,000	<p>* 1 . 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。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>担保資産</th> <th>金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>預金</td><td>0</td></tr> <tr><td>信託預金</td><td>7,812,232</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>17,053,775</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>70,443</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>419,325</td></tr> <tr><td>信託工具器具及び備品</td><td>4,806</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>47,320,932</td></tr> <tr><td>信託借地権</td><td>444,160</td></tr> <tr><td>合計</td><td>73,125,677</td></tr> </tbody> </table> <p>担保を付している債務は次の通りです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>担保付債務</th> <th>金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>長期借入金</td><td>24,000,000</td></tr> <tr><td>合計</td><td>24,000,000</td></tr> </tbody> </table>	担保資産	金額	預金	0	信託預金	7,812,232	信託建物	17,053,775	信託構築物	70,443	信託機械及び装置	419,325	信託工具器具及び備品	4,806	信託土地	47,320,932	信託借地権	444,160	合計	73,125,677	担保付債務	金額	長期借入金	24,000,000	合計	24,000,000
担保資産	金額																																																														
預金	863,448																																																														
信託預金	8,084,530																																																														
建物	4,639,559																																																														
構築物	24,078																																																														
機械及び装置	26,247																																																														
土地	13,567,985																																																														
信託建物	17,256,594																																																														
信託構築物	71,410																																																														
信託機械及び装置	451,047																																																														
信託工具器具及び備品	4,989																																																														
信託土地	47,320,932																																																														
信託借地権	444,160																																																														
合計	92,754,985																																																														
担保付債務	金額																																																														
短期借入金	15,800,000																																																														
長期借入金	24,000,000																																																														
合計	39,800,000																																																														
担保資産	金額																																																														
預金	0																																																														
信託預金	7,812,232																																																														
信託建物	17,053,775																																																														
信託構築物	70,443																																																														
信託機械及び装置	419,325																																																														
信託工具器具及び備品	4,806																																																														
信託土地	47,320,932																																																														
信託借地権	444,160																																																														
合計	73,125,677																																																														
担保付債務	金額																																																														
長期借入金	24,000,000																																																														
合計	24,000,000																																																														
<p>* 2 . 発行する投資口の総数及び発行済投資口数</p> <p>発行する投資口の総数 2,000,000 口 発行済投資口数 225,400 口</p>	<p>* 2 . 発行する投資口の総数及び発行済投資口数</p> <p>発行する投資口の総数 2,000,000 口 発行済投資口数 225,400 口</p>																																																														
<p>* 3 . 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 6 項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>	<p>* 3 . 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 6 項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>																																																														

(損益計算書関係)

第 3 期 〔 自 平成 14 年 10 月 1 日 至 平成 15 年 3 月 31 日 〕				第 4 期 〔 自 平成 15 年 4 月 1 日 至 平成 15 年 9 月 30 日 〕			
* 1 . 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)				* 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				A . 不動産賃貸事業収益			
賃貸事業収入				賃貸事業収入			
賃料	6,047,782			賃料	6,452,934		
共益費	1,480,426			共益費	1,548,432		
駐車場収入	321,562			駐車場収入	334,267		
その他賃貸収入	599,508	8,449,278		その他賃貸収入	615,922	8,951,557	
その他賃貸事業収入				その他賃貸事業収入			
解約違約金	18,112			解約違約金	9,956		
その他雑収入	33,360	51,473		その他雑収入	4,260	14,217	
不動産賃貸事業収益合計 8,500,752				不動産賃貸事業収益合計 8,965,774			
B . 不動産賃貸事業費用				B . 不動産賃貸事業費用			
賃貸事業費用				賃貸事業費用			
管理業務費	1,076,170			管理業務費	1,095,849		
水道光熱費	711,475			水道光熱費	777,288		
公租公課	626,499			公租公課	797,786		
損害保険料	21,658			損害保険料	22,594		
修繕費	323,292			修繕費	289,339		
減価償却費	1,310,644			減価償却費	1,393,641		
その他賃貸事業費用	39,415	4,109,156		その他賃貸事業費用	32,753	4,409,253	
不動産賃貸事業費用合計 4,109,156				不動産賃貸事業費用合計 4,409,253			
C . 不動産賃貸事業損益 (A - B) 4,391,595				C . 不動産賃貸事業損益 (A - B) 4,556,521			

(リース取引関係)

第 3 期 〔 自 平成 14 年 10 月 1 日 至 平成 15 年 3 月 31 日 〕				第 4 期 〔 自 平成 15 年 4 月 1 日 至 平成 15 年 9 月 30 日 〕			
オペレーティング・リース取引 (貸主側)				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	3,567,829 千円		未経過リース料	1 年内	3,973,849 千円	
	1 年超	22,733,110 千円			1 年超	21,383,782 千円	
	合 計	26,300,940 千円			合 計	25,357,632 千円	

(有価証券関係)

第 3 期 〔 自 平成 14 年 10 月 1 日 至 平成 15 年 3 月 31 日 〕	第 4 期 〔 自 平成 15 年 4 月 1 日 至 平成 15 年 9 月 30 日 〕
該当事項はございません。	同左

(デリバティブ取引関係)

第 3 期 〔 自 平成 14 年 10 月 1 日 至 平成 15 年 3 月 31 日 〕	第 4 期 〔 自 平成 15 年 4 月 1 日 至 平成 15 年 9 月 30 日 〕
該当事項はございません。	同左

(退職給付関係)

第 3 期 〔 自 平成 14 年 10 月 1 日 至 平成 15 年 3 月 31 日 〕	第 4 期 〔 自 平成 15 年 4 月 1 日 至 平成 15 年 9 月 30 日 〕
該当事項はございません。	同左

(税効果会計関係)

第 3 期 〔 自 平成 14 年 10 月 1 日 至 平成 15 年 3 月 31 日 〕	第 4 期 〔 自 平成 15 年 4 月 1 日 至 平成 15 年 9 月 30 日 〕																																
<p>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</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">法人事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">19 千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">繰延税金資産計</td> <td style="text-align: right;">19 千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;"><u>繰延税金資産の純額</u></td> <td style="text-align: right;"><u>19 千円</u></td> </tr> </table> <p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">(調整)</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">39.38%</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;"><u>その他</u></td> <td style="text-align: right;"><u>0.02%</u></td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right;">0.03%</td> </tr> </table>	法人事業税損金不算入額	19 千円	繰延税金資産計	19 千円	<u>繰延税金資産の純額</u>	<u>19 千円</u>	法定実効税率	39.39%	(調整)		支払分配金の損金算入額	39.38%	<u>その他</u>	<u>0.02%</u>	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%	<p>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</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">法人事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">26 千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">繰延税金資産計</td> <td style="text-align: right;">26 千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;"><u>繰延税金資産の純額</u></td> <td style="text-align: right;"><u>26 千円</u></td> </tr> </table> <p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">(調整)</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">39.38%</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;"><u>その他</u></td> <td style="text-align: right;"><u>0.02%</u></td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right;">0.03%</td> </tr> </table>	法人事業税損金不算入額	26 千円	繰延税金資産計	26 千円	<u>繰延税金資産の純額</u>	<u>26 千円</u>	法定実効税率	39.39%	(調整)		支払分配金の損金算入額	39.38%	<u>その他</u>	<u>0.02%</u>	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%
法人事業税損金不算入額	19 千円																																
繰延税金資産計	19 千円																																
<u>繰延税金資産の純額</u>	<u>19 千円</u>																																
法定実効税率	39.39%																																
(調整)																																	
支払分配金の損金算入額	39.38%																																
<u>その他</u>	<u>0.02%</u>																																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%																																
法人事業税損金不算入額	26 千円																																
繰延税金資産計	26 千円																																
<u>繰延税金資産の純額</u>	<u>26 千円</u>																																
法定実効税率	39.39%																																
(調整)																																	
支払分配金の損金算入額	39.38%																																
<u>その他</u>	<u>0.02%</u>																																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%																																

(持分法損益等)

第 3 期 〔 自 平成 14 年 10 月 1 日 至 平成 15 年 3 月 31 日 〕	第 4 期 〔 自 平成 15 年 4 月 1 日 至 平成 15 年 9 月 30 日 〕
該当事項はございません。	同左

(関連当事者との取引)

第 3 期 〔 自 平成 14 年 10 月 1 日 至 平成 15 年 3 月 31 日 〕	第 4 期 〔 自 平成 15 年 4 月 1 日 至 平成 15 年 9 月 30 日 〕
(1) 親会社及び法人主要投資主等 該当事項はございません。 (2) 役員及び個人主要投資主等 該当事項はございません。 (3) 子会社等 該当事項はございません。 (4) 兄弟会社等 該当事項はございません。	同左

(1口当たり情報)

第 3 期 〔 自 平成 14 年 10 月 1 日 〕 〔 至 平成 15 年 3 月 31 日 〕	第 4 期 〔 自 平成 15 年 4 月 1 日 〕 〔 至 平成 15 年 9 月 30 日 〕
1口当たり純資産額 512,026 円 1口当たり当期利益 14,455 円 1口当たり当期利益は、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。 潜在投資口調整後1口当たり当期利益金額については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。	1口当たり純資産額 512,688 円 1口当たり当期純利益 15,117 円 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しております。 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	第 3 期 〔 自 平成 14 年 10 月 1 日 〕 〔 至 平成 15 年 3 月 31 日 〕	第 4 期 〔 自 平成 15 年 4 月 1 日 〕 〔 至 平成 15 年 9 月 30 日 〕
当期純利益(千円)	3,258,149	3,407,397
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益(千円)	3,258,149	3,407,397
期中平均投資口数(口)	225,400	225,400

(重要な後発事象)

第 3 期 〔 自 平成 14 年 10 月 1 日 〕 〔 至 平成 15 年 3 月 31 日 〕	第 4 期 〔 自 平成 15 年 4 月 1 日 〕 〔 至 平成 15 年 9 月 30 日 〕
<p>1. 投資法人債の発行</p> <p>平成 15 年 4 月 16 日開催の役員会において、下記の通り投資法人債の発行を決議し、平成 15 年 4 月 30 日に払込が完了しております。</p> <p>(1) 第 2 回投資法人債</p> <p>投資法人債の名称 : ジャパンリアルエステイト投資法人 第 2 回無担保投資法人債</p> <p>(投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定)</p> <p>投資法人債の総額 : 金 100 億円 発行価額 : 額面 100 円につき金 100 円 利率 : 年 0.69% 払込期日 : 平成 15 年 4 月 30 日 担保 : 無担保・無保証 償還方法・償還期限 : 元金は平成 20 年 4 月 30 日 にその総額を償還 買入消却は発行日の翌日以降いつでも可能 資金用途 : 短期銀行借入金の返済等</p> <p>(2) 第 3 回投資法人債</p> <p>投資法人債の名称 : ジャパンリアルエステイト投資法人 第 3 回無担保投資法人債</p> <p>(投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定)</p> <p>投資法人債の総額 : 金 100 億円 発行価額 : 額面 100 円につき金 100 円 利率 : 年 0.98% 払込期日 : 平成 15 年 4 月 30 日 担保 : 無担保・無保証 償還方法・償還期限 : 元金は平成 22 年 4 月 30 日 にその総額を償還 買入消却は発行日の翌日以降いつでも可能 資金用途 : 短期銀行借入金の返済等</p>	<hr/>

<p style="text-align: center;">第 3 期 〔 自 平成 14 年 10 月 1 日 至 平成 15 年 3 月 31 日 〕</p>	<p style="text-align: center;">第 4 期 〔 自 平成 15 年 4 月 1 日 至 平成 15 年 9 月 30 日 〕</p>
<hr style="width: 30%; margin-left: 0;"/>	<p>1. 新投資口の発行</p> <p>平成 15 年 10 月 1 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 15 年 10 月 24 日に払込が完了しております。</p> <p>この結果、平成 15 年 10 月 25 日付けにて出資総額は 133,448,380 千円、発行済投資口総数は 260,400 口となっております。</p> <p>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)</p> <p>発行新投資口数 : 35,000 口</p> <p>発行価格(募集価格) : 1 口当たり 629,000 円</p> <p>発行価格の総額 : 22,015,000,000 円</p> <p>発行価額(引受価額) : 1 口当たり 608,456 円</p> <p>発行価額の総額 : 21,295,960,000 円</p> <p>払込期日 : 平成 15 年 10 月 24 日</p> <p>投資証券交付日 : 平成 15 年 10 月 27 日</p> <p>分配金起算日 : 平成 15 年 10 月 1 日</p>

<p style="text-align: center;">第 3 期 〔 自 平成 14 年 10 月 1 日 至 平成 15 年 3 月 31 日 〕</p>	<p style="text-align: center;">第 4 期 〔 自 平成 15 年 4 月 1 日 至 平成 15 年 9 月 30 日 〕</p>
<hr/>	<p>2. 資金の借入れ</p> <p>平成 15 年 10 月 9 日付けにて、神宮前メディアスクエアビルの購入資金に充てる為、下記の通り資金の借入れを行いました。</p> <p>借入先：株式会社みずほコポレート銀行 株式会社東京三菱銀行 住友信託銀行株式会社 三菱信託銀行株式会社</p> <p>借入金額 : 10,000 百万円 金利 : 0.87% 借入日 : 平成 15 年 10 月 9 日 返済期限 : 平成 15 年 11 月 28 日 返済方法 : 期限一括 主な担保提供資産 : 神宮前メディアスクエアビル 保証内容 : 無保証</p> <p>借入先：株式会社八十二銀行</p> <p>借入金額 : 1,000 百万円 金利 : 0.52% 借入日 : 平成 15 年 10 月 9 日 返済期限 : 平成 15 年 11 月 28 日 返済方法 : 期限一括 主な担保提供資産 : 無し（無担保） 保証内容 : 無保証</p> <p>借入先：株式会社伊予銀行</p> <p>借入金額 : 1,000 百万円 金利 : 0.52% 借入日 : 平成 15 年 10 月 9 日 返済期限 : 平成 15 年 11 月 28 日 返済方法 : 期限一括 主な担保提供資産 : 無し（無担保） 保証内容 : 無保証</p>

(3) 附属明細表

有価証券明細表

該当事項はございません。

特定取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はございません。

不動産等明細表のうち総括表

(単位：千円)

資産の種類	前期末 残高	当期 増加額	当期 減少額	前期末 残高	減価償却累計額		差引 前期末 残高	摘要	
					又は償却 累計額	当期 償却額			
流動資産									
有形 固定 資産	建物(その附属設備を含む)	33,032,631	2,204,592		35,237,224	2,522,351	779,410	32,714,872	取得
	構築物	207,328	11,820		219,148	10,153	3,065	208,995	
	機械及び装置	481,635	42,063		523,698	114,307	34,638	409,390	
	工具器具及び備品(消耗資産を含む)	2,941	880		3,821	664	271	3,157	
	土地	70,119,384	7,674,341		77,793,726			77,793,726	取得
	信託建物(その附属設備を含む)	24,660,861	214,204		24,875,065	2,188,813	536,632	22,686,251	
	信託構築物	107,713			107,713	5,229	1,339	102,484	
	信託機械及び装置	671,602			671,602	156,262	38,021	515,339	
	信託工具器具及び備品	5,100	79		5,180	373	262	4,806	
	信託土地	57,893,814			57,893,814			57,893,814	
小計	187,183,014	10,147,982		197,330,996	4,988,157	1,393,641	192,332,839		
無形 固定 資産	借受権	281,439			281,439			281,439	
	信託借受権	444,160			444,160			444,160	
	その他無形固定資産	453	72		525			525	
	小計	726,053	72		726,125			726,125	
総計	187,909,068	10,148,054		198,057,122	4,988,157	1,393,641	193,058,965		

その他特定資産の明細表

該当事項はございません。

投資法人債明細表

(単位：千円)

銘柄	発行年月日	前期末残高	当期減少額	当期末残高	利率	償還期限	使 途	担 保
第1回無担保投資法人債(注)2.	平成14年6月21日	25,000,000		25,000,000	1.32%	平成19年6月21日	(注)3.	無
第2回無担保投資法人債(注)2.	平成15年4月30日			10,000,000	0.69%	平成20年4月30日	(注)4.	無
第3回無担保投資法人債(注)2.	平成15年4月30日			10,000,000	0.98%	平成22年4月30日	(注)4.	無
合計		25,000,000		45,000,000				

(注)1. 投資法人債(1年以内に返済のものを除く)の貸借対照表日以後5年以内における1年ごとの返済予定額

(単位：千円)

	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
投資法人債			25,000,000	10,000,000

(注)2. 投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定であります。

(注)3. 不動産の購入資金及び運転資金等であります。

(注)4. 不動産の購入資金、借入金の借換資金及び運転資金等であります。

借入金等明細表

区分	借入先	前期末	当期	当期	当期末	平均	返済	使 途	摘 要
		残 高	増加額	減少額	残 高				
		(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(%)			
短期借入金	株式会社東京三菱銀行	1,250,000		1,250,000		0.89917	平成15年6月23日	不動産の 購入資金に 充てるため	担保付 無償証 非劣後 変動金利
	株式会社みずほ銀行	1,250,000		1,250,000		0.89917			
	住友信託銀行株式会社	1,250,000		1,250,000		0.89917			
	三菱信託銀行株式会社	1,250,000		1,250,000		0.89917			
	株式会社東京三菱銀行	1,200,000		1,200,000		0.89917	平成15年6月23日	不動産の 購入資金に 充てるため	担保付 無償証 非劣後 変動金利
	株式会社みずほ銀行	1,200,000		1,200,000		0.89917			
	住友信託銀行株式会社	1,200,000		1,200,000		0.89917			
	三菱信託銀行株式会社	1,200,000		1,200,000		0.89917			
	株式会社中国銀行	2,000,000			2,000,000	0.5404	平成15年10月31日	不動産の 購入資金に 充てるため	無担保 無償証 非劣後 変動金利
	株式会社東京三菱銀行	1,500,000		1,500,000		0.89917	平成15年6月23日	不動産の 購入資金に 充てるため	担保付 無償証 非劣後 変動金利
	株式会社みずほ銀行	1,500,000		1,500,000		0.89917			
	住友信託銀行株式会社	1,500,000		1,500,000		0.89917			
	三菱信託銀行株式会社	1,500,000		1,500,000		0.89917			
株式会社中国銀行		3,000,000		3,000,000	0.5483	平成16年6月15日	不動産の 購入資金に 充てるため	無担保 無償証 非劣後 変動金利	
株式会社山梨中央銀行		2,000,000		2,000,000	0.5483	平成16年6月15日	不動産の 購入資金に 充てるため	無担保 無償証 非劣後 変動金利	
合計	17,800,000	5,000,000	15,800,000	7,000,000					
長期借入金	株式会社東京三菱銀行	6,000,000			6,000,000	1.12	予定元本返済日 平成18年6月23日 最終元本返済期限 平成20年6月23日	不動産 信託受益権の 購入資金に 充てるため	担保付 無償証 非劣後 固定金利
	株式会社みずほ銀行	6,000,000			6,000,000	1.12			
	住友信託銀行株式会社	5,200,000			5,200,000	1.12			
	三菱信託銀行株式会社	5,200,000			5,200,000	1.12			
	株式会社損害保険ジャパン	1,600,000			1,600,000	1.12			
合計	24,000,000			24,000,000					

(注) 1. 長期借入金(1年以内に返済のものを除く)の貸借対照表日以後5年以内における1年ごとの返済予定額

(単位:千円)

	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金		24,000,000		

出資総額増減明細表及び出資剰余金増減明細表

(単位：千円)

区分	期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高	摘要
出資総額	112,152,420			112,152,420	
出資剰余金					
合計	112,152,420			112,152,420	

《参考》

以下に添付する金銭の分配に係る計算書（参考情報1）は、「投資法人の貸借対照表、損益計算書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」（平成12年総理府令第134号）に基づき、また、キャッシュ・フローの状況（参考情報2）は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に準じて作成しております。

但し、「特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令」（平成5年大蔵省令第22号）において、投資法人の経理状況を表わす財務諸表として、貸借対照表、損益計算書、及び附属明細表が明示されており、当該金銭の分配に係る計算書及びキャッシュ・フローの状況は財務諸表の範囲外であるため、新日本監査法人による監査は受けておりません。

金銭の分配に係る計算書（参考情報 1）

（単位：円）

科 目	第 3 期		第 4 期	
	〔 自 平成 14 年 10 月 1 日 至 平成 15 年 3 月 31 日 〕		〔 自 平成 15 年 4 月 1 日 至 平成 15 年 9 月 30 日 〕	
当期末処分利益	3,258,255,645		3,407,496,598	
分配金額	3,258,157,000		3,407,371,800	
(投資口 1 口当たり分配金の額)	(14,455)		(15,117)	
次期繰越利益	98,645		124,798	

分配金の額の算出方法	<p>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 225,400 口の整数倍数の最大値となる 3,258,157,000 円を利益分配金として分配することと致しました。なお、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。</p>	<p>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 225,400 口の整数倍数の最大値となる 3,407,371,800 円を利益分配金として分配することと致しました。なお、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。</p>
------------	---	---

キャッシュ・フローの状況（参考情報2）

（単位：千円）

科 目	期 別	
	第 3 期 〔自 平成 14 年 10 月 1 日〕 〔至 平成 15 年 3 月 31 日〕	第 4 期 〔自 平成 15 年 4 月 1 日〕 〔至 平成 15 年 9 月 30 日〕
	金 額	金 額
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	3,259,142	3,408,534
減価償却費	1,310,644	1,393,641
除却損失	388	-
投資法人債発行費償却額	70,785	61,125
受取利息	85	108
支払利息	339,134	414,061
営業未収入金の増加・減少額	4,759	18,798
未収消費税の増加・減少額	9,994	59,327
前払費用の増加・減少額	26,995	19,256
営業未払金の増加・減少額	354,284	257,859
未払金の増加・減少額	95,093	50,076
未払費用の増加・減少額	-	24,089
未払消費税等増加・減少額	-	13,023
前受金の増加・減少額	116,283	109,253
長期前払費用の増加・減少額	10,016	9,557
その他	861	9,646
小 計	5,533,067	5,313,130
利息の受取額	85	108
利息の支払額	319,650	358,625
法人税等の支払額	931	996
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,212,570	4,953,617
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	20,058,555	10,874,672
信託有形固定資産の取得による支出	186,334	214,283
無形固定資産の取得による支出	281,439	72
差入敷金保証金の支出	-	134
預り敷金保証金の収入	1,569,063	1,096,067
預り敷金保証金の支出	688,839	861,810
投資活動によるキャッシュ・フロー	19,646,105	10,854,905
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入	12,800,000	5,000,000
短期借入金の返済による支出	-	15,800,000
投資法人債の発行による収入	-	20,000,000
投資法人債発行費の支出	-	122,250
配当金の支払額	2,897,045	3,258,130
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,902,954	5,819,619
現金及び現金同等物の増加・減少額	4,530,580	81,668
現金及び現金同等物の期首残高	19,990,002	15,459,422
現金及び現金同等物の期末残高	15,459,422	15,377,753

[重要な会計方針] (参考情報)

	第 3 期 〔 自 平成 14 年 10 月 1 日 〕 〔 至 平成 15 年 3 月 31 日 〕	第 4 期 〔 自 平成 15 年 4 月 1 日 〕 〔 至 平成 15 年 9 月 30 日 〕
キャッシュ・フローの状況における資金の範囲	<p>キャッシュ・フローの状況における資金（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>	同左

[キャッシュ・フローの状況に関する注記] (参考情報)

第 3 期 〔 自 平成 14 年 10 月 1 日 〕 〔 至 平成 15 年 3 月 31 日 〕	第 4 期 〔 自 平成 15 年 4 月 1 日 〕 〔 至 平成 15 年 9 月 30 日 〕												
<p>1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成 15 年 3 月 31 日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">4,801,013 千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">10,658,408 千円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">15,459,422 千円</td> </tr> </table>	現金及び預金	4,801,013 千円	信託現金及び信託預金	10,658,408 千円	現金及び現金同等物	15,459,422 千円	<p>1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成 15 年 9 月 30 日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">5,140,946 千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">10,236,806 千円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">15,377,753 千円</td> </tr> </table>	現金及び預金	5,140,946 千円	信託現金及び信託預金	10,236,806 千円	現金及び現金同等物	15,377,753 千円
現金及び預金	4,801,013 千円												
信託現金及び信託預金	10,658,408 千円												
現金及び現金同等物	15,459,422 千円												
現金及び預金	5,140,946 千円												
信託現金及び信託預金	10,236,806 千円												
現金及び現金同等物	15,377,753 千円												

2. 投資法人の現況

(1) 純資産額計算書

(平成15年9月30日現在)

	金額
・資産総額	209,581,802千円
・負債総額	94,021,885千円
・純資産総額(-)	115,559,916千円
・発行済投資口総数	225,400口
・投資口1口当たり純資産価格(/)	512,688円

(2) 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

(3) 投資不動産物件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係る不動産等資産の概要(一覧表)

下記の表は、平成15年9月30日現在における当投資法人の保有に係る不動産等資産(下記「投資法人の運用ならびに分配に関する基本方針」において定義しています。)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係る不動産等資産の概要(個別物件表)」をご参照下さい。なお、当投資法人が、平成15年10月1日以降に取得し、又は取得することが決定されている不動産等資産については、個別物件表に続く123頁以降をご参照ください。

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 ^(注3)		地域別 比率	
					(百万円)	比率		
首都圏 (注4)	東京23区	こころとからだの 元氣プラザ ^(注5)	不動産 ^(注6)	100.0%	5,400	5,000	2.6%	68.3%
		MD神田ビル	不動産	100.0%	9,670	9,520	4.9%	
		神田橋パーク ビルディング	不動産	100.0%	4,860	4,810	2.5%	
		三菱総合研究所 ビルディング	不動産信託受益権	100.0%	28,000	27,267	14.2%	
		有楽町電気 ビルディング	不動産	100.0%	6,830	7,200	3.7%	
		小伝馬町新日本橋 ビルディング	不動産信託受益権 ^(注6)	100.0%	3,200	3,173	1.6%	
		ビュレックス京橋	不動産	100.0%	5,010	5,250	2.7%	
		青山クリスタルビル	不動産	100.0%	7,430	7,680	4.0%	
		芝二丁目大門 ビルディング	不動産信託受益権	93.2%	4,920	4,859	2.5%	
		コスモ金杉橋ビル	不動産信託受益権	100.0%	2,800	2,808	1.5%	
		高輪台ビルディング	不動産信託受益権	100.0%	2,810	2,738	1.4%	
		JAL トラベルビル ^(注5)	不動産信託受益権	100.0%	1,570	1,362	0.7%	
		大森駅東口 ビルディング	不動産信託受益権	99.4%	5,010	5,123	2.7%	
		ダヴィンチ原宿	不動産	100.0%	4,970	4,885	2.5%	
		渋谷クロスタワー	不動産	94.9%	33,800	34,600	18.0%	
		大塚東池袋 ビルディング	不動産信託受益権	96.0%	3,480	3,541	1.8%	
		池袋二丁目 ビルディング	不動産信託受益権	100.0%	1,540	1,728	0.9%	
		首都圏(東郊区除く)	さいたま浦和 ビルディング ^(注5)	不動産	91.1%	2,490	1,232 1,342 合計 2,574	
	エリクソン 新横浜ビル		不動産	100.0%	2,230	3,000	1.6%	
川崎砂子 ビルディング	不動産信託受益権		100.0%	3,160	3,375	1.8%		

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 ^{(注)3.} (百万円)		地域別 比率
						比率	
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%	2,990	2,924	1.5%	27.1%
	新潟礎町西万代橋ビルディング	不動産信託受益権	83.5%	821	1,010	0.5%	
	金沢パークビル	不動産	89.2%	5,330	2,880 1,700 合計 4,580	2.4%	
	金沢南町ビルディング	不動産信託受益権	78.0%	1,120	1,331	0.7%	
	名古屋広小路ビルディング	不動産	97.3%	14,900	14,533	7.5%	
	名古屋御園ビル	不動産	100.0%	1,810	1,865	1.0%	
	京都四条河原町ビル	不動産	89.4%	2,250	2,650	1.4%	
	福助堺筋本町ビル	不動産信託受益権	91.6%	2,360	2,264	1.2%	
	御堂筋ダイワビル	不動産信託受益権	91.4%	14,300	6,934 7,380 合計 14,314	7.4%	
	神戸伊藤町ビルディング	不動産信託受益権	89.9%	1,100	1,436	0.7%	
	東晴天神ビルディング	不動産	78.5%	1,420	1,550	0.8%	
	日之出天神ビルディング	不動産信託受益権	88.6%	3,690	3,657	1.9%	
		合計		95.1%	191,271	192,607	

(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、当投資法人の規約及び総務府令「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額（決算日を価格時点として、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、鑑定評価額及び期末算定価格等に関する説明」をご参照ください。

(注)3. 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. 平成15年4月1日付けにて、「国際飯田橋ビル」は「こころとからだの元気プラザ」に、「浦和第一生命同和火災ビル」は「さいたま浦和ビルディング」に名称を変更しました。また、平成15年7月1日付けにて、「JTSビル」は「JALトラベルビル」に名称を変更しました。本書において以下同じ意味で用います。

(注)6. 「こころとからだの元気プラザ」の特定資産の種類は、不動産及び土地の賃借権です。また、「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。

(注)7. 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部分に係る不動産等資産の価格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15年9月30日現在において当投資法人の保有に係る不動産等資産の概要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以下のとおりです。個別物件表はかかる用語の説明と併せてご参照ください。

A．特定資産の概要に関する説明

「特定資産の概要」は、以下の方針に従って記載されています。

- ・「特定資産の種類」とは、当投資法人が保有する特定資産の状態をいいます。
- ・「所在地」欄の「土地地番」及び「面積」、「構造」、「建築時期」の各欄は、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並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。

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とし、不動産等資産の取得後一定期間経過後、及び決算期末毎にその価格の推移を知るために不動産価格調査書を取得する方針です。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。

(a) 鑑定評価及び価格調査の基本的事項

・ 価格の種類

特定価格

鑑定評価及び価格調査における価格の種類は、平成14年7月3日付けにて改正され、平成15年1月1日付けにて施行された「不動産鑑定評価基準」に基づき、投信法に基づく評価目的の下で、投資家に示すための投資採算価値を表す価格である、特定価格であります。

なお、評価対象不動産は、投資採算性を基準に意思決定を行う機関投資家等がプライスリーダーとなって市場価値が形成されるものと認められるので、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格（正常価格）と本件特定価格には特段の差異はないものと認められます。

(注) 価格特点が平成14年7月3日以前の鑑定評価及び価格調査における価格の種類は、平成14年7月3日付け改正前の「不動産鑑定評価基準」に基づき、正常価格であります。評価対象不動産は、投資採算性を基準に意思決定を行う機関投資家等がプライスリーダーとなって市場価値が形成されるものと認められるので、投信法に基づく評価目的の下で、投資家に示す投資採算価値を表す価格である現行の特定価格と本件正常価格には特段の差異はないものと認められます。

・ 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者との縁故関係はありません。

なお、当投資法人と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。

(b) 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（直接還元法及びDCF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及びDCF法を採用していますが、還元利回り及び割引率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) その他

「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。

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：こころとからだの元氣プラザ

【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		取得価格	5,000 百万円	
取得年月日	平成 14 年 10 月 31 日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	2.6%	
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 14 年 9 月 1 日
	信託受託者	-		鑑定評価額	5,450 百万円
	信託期間満了日	-		収益価格	5,450 百万円
所在地	土地地番	東京都千代田区飯田橋三丁目 12 番 1 他 3 筆	不動産価 格調査の 概要	積算価格	4,810 百万円
	住居表示	東京都千代田区飯田橋三丁目 6 番 5 号		調査の基準 となる時点	平成 15 年 9 月 30 日
用途地域	商業地域		期末算定価格	5,400 百万円	
建物用途	事務所		当期末簿価	5,299 百万円	
面積	土地	1,052.80 m ² (注)1.	【賃貸借の概況】(平成 15 年 9 月 30 日現在)		
	建物	6,722.02 m ²	テナント総数	1	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下 1 階付 8 階建		総賃貸可能面積	4,791 m ²	
			総賃貸面積	4,791 m ²	
建築時期	昭和 60 年 9 月		稼働率	100.0%	
所 有 形 態	土地	所有権(一部賃借権)	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権	運用期間	自平成 15 年 4 月 1 日 至平成 15 年 9 月 30 日 (日数 183 日)	
不動産管理会社	株式会社菱栄ビルマネジメント		(A) 賃貸事業収入	194,029	
【特記事項】 当該物件は、平成 15 年 4 月 1 日付けで、「国際飯田橋ビル」 から「こころとからだの元氣プラザ」に名称を変更して おります。 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 23 年満了)を更新する場合には、地主に 対し更新料を支払う可能性があります。 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。 当該建物の鉄骨に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。			(B) 賃貸事業費用	80,430	
			管理業務費	13,720	
			水道光熱費	10,871	
			公租公課	19,410	
			損害保険料	328	
			修繕費	8,800	
			減価償却費	24,933	
			その他費用	2,365	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	113,598	
	(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(93.65 m ²)は登記簿面積です。				

物件名称：MD神田ビル

【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	9,520百万円	
取得年月日	平成14年5月31日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	4.9%	
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14年3月31日
	信託受託者	-		鑑定評価額	9,530百万円
	信託期間満了日	-		収益価格	9,530百万円
積算価格	7,800百万円				
所在地	土地地番	東京都千代田区神田美土代町9番1	不動産価格調査の概要	調査の基準となる時点	平成15年9月30日
	住居表示	東京都千代田区神田美土代町9番1号		期末算定価格	9,670百万円
用途地域	商業地域		当期末簿価	9,521百万円	
建物用途	事務所		【賃貸借の概況】(平成15年9月30日現在)		
面積	土地	1,085.83 m ²	テナント総数	3	
	建物	8,185.11 m ² (注)1.	総賃貸可能面積	6,269 m ²	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 10階建		総賃貸面積	6,269 m ²	
			稼働率	100.0%	
建築時期	平成10年2月		【損益状況】(単位：千円)		
所有形態	土地	所有権	運用期間	自平成15年4月1日 至平成15年9月30日 (日数183日)	
	建物	所有権			
不動産管理会社	物産不動産株式会社		(A) 賃貸事業収入	370,746	
(注)1. 附属建物を含みます。			(B) 賃貸事業費用	118,016	
			管理業務費	23,540	
			水道光熱費	18,162	
			公租公課	26,054	
			損害保険料	500	
			修繕費	459	
			減価償却費	49,241	
			その他費用	59	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	252,729	

物件名称：神田橋パークビルディング

【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	4,810百万円	
取得年月日	平成14年8月15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	-	取得時 の不動 産鑑定 の概要	価格時点	平成14年7月1日
	信託受託者	-		鑑定評価額	4,920百万円
	信託期間満了日	-		収益価格	4,920百万円
所在地	土地地番	東京都千代田区神田錦町一丁目19番1他 8筆 ^{(注)1.}		積算価格	3,900百万円
	住居表示	東京都千代田区神田錦町一丁目19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15年9月30日
用途地域	商業地域			期末算定価格	4,860百万円
建物用途	事務所		当期末簿価	4,828百万円	
面積	土地	1,218.56 m ² ^{(注)2.}	【賃貸借の概況】(平成15年9月30日現在)		
	建物	9,370.25 m ² ^{(注)3.}	テナント総数	7	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付10階建		総賃貸可能面積	3,687 m ²	
			総賃貸面積	3,687 m ²	
建築時期	平成5年7月		稼働率	100.0%	
所 有 形 態	土地	所有権 ^{(注)4.}	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権 ^{(注)5.}	運用期間	自平成15年4月1日 至平成15年9月30日 (日数183日)	
不動産管理会社	三菱地所株式会社		(A) 賃貸事業収入	196,396	
(注)1. 全9筆の内1筆は建物の他の共有者と共有しております。 (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1棟全体の延床面積(他の共有者の持分を含みます。) (注)4. 1筆261.71 m ² 及び7筆計567.24 m ² の各共有持分10,000分の8,817 (注)5. 共有持分10,000分の5,676			(B) 賃貸事業費用	56,212	
			管理業務費	1,196	
			水道光熱費		
			公租公課	18,541	
			損害保険料	340	
			修繕費	8,534	
			減価償却費	27,599	
			その他費用		
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	140,183	

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	14.2%	
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	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
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		積算価格	33,400 百万円
	住居表示	東京都千代田区大手町二丁目 3 番 6 号	不動産価 格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成 15 年 9 月 30 日
用途地域	商業地域			期末算定価格	28,000 百万円
建物用途	事務所		当期末簿価	27,140 百万円	
面積	土地	3,441.35 m ²	【賃貸借の概況】(平成 15 年 9 月 30 日現在)		
	建物	26,372.92 m ² (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 m ²	
			総賃貸面積	18,006 m ²	
建築時期	昭和 45 年 7 月		稼働率	100.0%	
所有 形態	土地	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権	運用期間	自平成 15 年 4 月 1 日 至平成 15 年 9 月 30 日 (日数 183 日)	
不動産管理会社	株式会社菱栄ビルマネジメント		(A) 賃貸事業収入	972,608	
【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されております。 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。			(B) 賃貸事業費用	355,039	
			管理業務費	90,439	
			水道光熱費	113,334	
			公租公課	75,315	
			損害保険料	1,571	
			修繕費	11,538	
(注) 1 . 別棟(面積：101.74 m ²)として登記されている建物分を含みます。			減価償却費	62,839	
			その他費用		
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	617,569	

物件名称：有楽町電気ビルディング

【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	7,200百万円	
取得年月日	平成15年8月1日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	3.7%	
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15年7月1日
	信託受託者	-		鑑定評価額	6,830百万円
	信託期間満了日	-		収益価格	6,830百万円
所在地	土地地番	東京都千代田区有楽町一丁目3番10他26筆 ^{(注)1.}	積算価格	8,760百万円	
	住居表示	東京都千代田区有楽町一丁目7番1号		不動産価格調査の概要	調査の基準となる時点
用途地域	商業地域		期末算定価格	6,830百万円	
建物用途	事務所		当期末簿価	7,544百万円	
面積	土地	5,749.91 m ² ^{(注)2.}	【賃貸借の概況】(平成15年9月30日現在)		
	建物	70,287.65 m ² ^{(注)3.}	テナント総数	13	
構造	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下4階付20階建		総賃貸可能面積	4,694 m ²	
			総賃貸面積	4,694 m ²	
建築時期	昭和50年9月		稼働率	100.0%	
所有形態	土地	所有権 ^{(注)4.}	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	区分所有権(建物所有割合：10.78%) *管理規約あり	運用期間	自平成15年8月1日 至平成15年9月30日 (日数61日)	
不動産管理会社	有電ビル管理株式会社		(A) 賃貸事業収入	106,639	
【特記事項】 境界確認は、平成15年9月30日現在未了です。 当該建物の鉄骨に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。 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おります。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。	(注)1. 27筆の内24筆は建物の他の区分所有者が所有。 (注)2. 建物敷地全体の面積(建物の他の区分所有者の持分を含みます。) (注)3. 建物1棟全体の延床面積(建物の他の区分所有者の持分を含みます。) (注)4. 3筆619.35 m ² 。一部に地下鉄道敷設を目的とした地上権の設定があります。 (注)5. (参考)平成15年固定資産税・都市計画税額63,787千円		(B) 賃貸事業費用	29,988	
			管理業務費	17,398	
			水道光熱費	6,603	
			公租公課 ^{(注)5.}	50	
			損害保険料	212	
			修繕費		
			減価償却費	5,723	
			その他費用		
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	76,651	

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	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
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		積算価格	2,860 百万円
	住居表示	東京都中央区日本橋小伝馬町 4 番 9 号	不動産価格調査の概要	調査の基準となる時点	平成 15 年 9 月 30 日
用途地域	商業地域			期末算定価格	3,200 百万円
建物用途	事務所・店舗		当期末簿価	3,087 百万円	
面積	土地	773.28 m ² (注)1.	【賃貸借の概況】(平成 15 年 9 月 30 日現在)		
	建物	5,822.88 m ²	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 m ²	
			総賃貸面積	3,897 m ²	
建築時期	平成 3 年 11 月		稼働率	100.0%	
所有形態	土地	所有権(一部賃借権)	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権	運用期間	自平成 15 年 4 月 1 日 至平成 15 年 9 月 30 日 (日数 183 日)	
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング		(A) 賃貸事業収入	160,847	
【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。	(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 m ²)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。		(B) 賃貸事業費用	84,875	
			管理業務費	16,701	
			水道光熱費	11,162	
			公租公課	15,678	
			損害保険料	354	
			修繕費	8,892	
			減価償却費	27,992	
			その他費用	4,093	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	75,971	

物件名称：ピュレックス京橋

【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	5,250百万円	
取得年月日	平成14年7月22日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	2.7%	
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14年6月1日
	信託受託者	-		鑑定評価額	5,040百万円
	信託期間満了日	-		収益価格	5,040百万円
所在地	土地地番	東京都中央区京橋二丁目7番11		積算価格	3,930百万円
	住居表示	東京都中央区京橋二丁目7番14号	不動産価 格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成15年9月30日
用途地域	商業地域			期末算定価格	5,010百万円
建物用途	事務所・店舗		当期末簿価	5,402百万円	
面積	土地	756.03 m ²	【賃貸借の概況】(平成15年9月30日現在)		
	建物	5,470.54 m ²	テナント総数	1	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付8階建		総賃貸可能面積	4,279 m ²	
			総賃貸面積	4,279 m ²	
建築時期	平成14年2月		稼働率	100.0%	
所 有 形 態	土地	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権	運 用 期 間	自平成15年4月1日 至平成15年9月30日 (日数183日)	
不動産管理会社	株式会社スペースデザイン			(A) 賃貸事業収入	150,000
			(B) 賃貸事業費用	52,011	
			管理業務費		
			水道光熱費		
			公租公課	13,807	
			損害保険料	337	
			修繕費		
			減価償却費	37,867	
			その他費用		
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	97,988	

物件名称：青山クリスタルビル

【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	7,680百万円	
取得年月日	平成15年3月14日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	4.0%	
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15年1月15日
	信託受託者	-		鑑定評価額	7,430百万円
	信託期間満了日	-		収益価格	7,430百万円
積算価格	6,820百万円				
所在地	土地地番	東京都港区北青山三丁目64番他3筆	不動産価 格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成15年9月30日
	住居表示	東京都港区北青山三丁目5番12号		期末算定価格	7,430百万円
用途地域	商業地域		当期末簿価	7,768百万円	
建物用途	事務所		【賃貸借の概況】(平成15年9月30日現在)		
面積	土地	989.30㎡	テナント総数	9	
	建物	8,094.36㎡	総賃貸可能面積	4,916㎡	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下4階付10階建		総賃貸面積	4,916㎡	
			稼働率	100.0%	
建築時期	昭和57年12月		【損益状況】(単位：千円)		
所有 形態	土地	所有権	運用期間	自平成15年4月1日 至平成15年9月30日 (日数183日)	
	建物	所有権			
不動産管理会社	株式会社ザイマックス		(A) 賃貸事業収入	252,630	
			(B) 賃貸事業費用	65,151	
			管理業務費	14,929	
			水道光熱費	12,171	
			公租公課 ^{(注)1.}	15	
			損害保険料	604	
			修繕費	2,160	
		減価償却費	35,133		
		その他費用	135		
		(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	187,479		
(注)1. (参考)平成15年固定資産税・都市計画税額 44,509千円					

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	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	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15年9月30日
用途地域	商業地域			期末算定価格	4,920百万円
建物用途	事務所・店舗		当期末簿価	4,981百万円	
面積	土地	2,820.90㎡	【賃貸借の概況】(平成15年9月30日現在)		
	建物	16,235.10㎡	テナント総数	27	
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		総賃貸可能面積	9,622㎡	
			総賃貸面積	8,968㎡	
建築時期	昭和59年3月		稼働率	93.2%	
所有形態	土地	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権	運用期間	自平成15年4月1日 至平成15年9月30日 (日数183日)	
不動産管理会社	株式会社東管		(A) 賃貸事業収入	287,939	
【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が含有され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。			(B) 賃貸事業費用	154,828	
			管理業務費	37,874	
			水道光熱費	26,363	
			公租公課	39,110	
			損害保険料	867	
			修繕費	18,829	
			減価償却費	31,771	
			その他費用	13	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	133,110	

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	1.5%	
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15年9月30日
用途地域	商業地域			期末算定価格	2,800百万円
建物用途	事務所・給油所		当期末簿価	2,756百万円	
面積	土地	758.54㎡	【賃貸借の概況】(平成15年9月30日現在)		
	建物	5,420.93㎡	テナント総数	7	
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	4,062㎡	
			総賃貸面積	4,062㎡	
建築時期	平成4年3月		稼働率	100.0%	
所有形態	土地	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権	運用期間	自平成15年4月1日 至平成15年9月30日 (日数183日)	
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング			(A) 賃貸事業収入	132,775
【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、消火水槽、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きます。)しておりますが、特約条項により、当該賃借人は、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負担しており、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。			(B) 賃貸事業費用	63,840	
			管理業務費	15,348	
			水道光熱費	9,073	
			公租公課	14,254	
			損害保険料	313	
			修繕費	2,328	
			減価償却費	22,522	
			その他費用		
		(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	68,935		

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	1.4%	
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	2,750百万円
	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15年9月30日
用途地域	商業地域			期末算定価格	2,810百万円
建物用途	事務所		当期末簿価	2,672百万円	
面積	土地	1,416.17 m ²	【賃貸借の概況】(平成15年9月30日現在)		
	建物	5,762.70 m ² (注)1.	テナント総数	1	
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		総賃貸可能面積	4,091 m ²	
			総賃貸面積	4,091 m ²	
建築時期	平成3年1月		稼働率	100.0%	
所有形態	土地	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権	運用期間	自平成15年4月1日 至平成15年9月30日 (日数183日)	
不動産管理会社	相互住宅株式会社		(A) 賃貸事業収入	140,937	
【特記事項】 当該建物の立体駐車場の外壁にアスベスト含有材料が使用されています。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。			(B) 賃貸事業費用	73,706	
			管理業務費	18,587	
			水道光熱費	11,971	
			公租公課	13,308	
			損害保険料	379	
			修繕費	6,027	
(注)1. 附属建物を含みます。			減価償却費	23,414	
			その他費用	18	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	67,231	

物件名称：JAL トラベルビル

【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	0.7%	
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15年9月30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	1,570百万円
建物用途	事務所		当期末簿価	1,330百万円	
面積	土地	1,401.52 m ²	【賃貸借の概況】(平成15年9月30日現在)		
	建物	5,269.58 m ² (注)1.	テナント総数	1	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付6階建		総賃貸可能面積	3,383 m ²	
			総賃貸面積	3,383 m ²	
建築時期	平成3年9月		稼働率	100.0%	
所有形態	土地	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権	運用期間	自平成15年4月1日 至平成15年9月30日 (日数183日)	
不動産管理会社	株式会社東管		(A) 賃貸事業収入	104,855	
【特記事項】 当該物件は、平成15年7月1日付で「JTSビル」から「JALトラベルビル」に名称を変更しております。			(B) 賃貸事業費用	69,649	
			管理業務費	12,068	
			水道光熱費	10,535	
			公租公課	10,889	
			損害保険料	305	
			修繕費	20,794	
(注)1.附属建物を含みます。			減価償却費	15,055	
			その他費用		
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	35,206	

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	2.7%	
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	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 15 年 9 月 30 日
用途地域	商業地域			期末算定価格	5,010 百万円
建物用途	事務所		当期末簿価	4,938 百万円	
面積	土地	2,199.30 m ²	【賃貸借の概況】(平成 15 年 9 月 30 日現在)		
	建物	14,095.34 m ²	テナント総数	18	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下 2 階付 11 階建		総賃貸可能面積	7,708 m ²	
			総賃貸面積	7,661 m ²	
建築時期	平成元年 7 月		稼働率	99.4%	
所有 形態	土地	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権	運 用 期 間	自平成 15 年 4 月 1 日 至平成 15 年 9 月 30 日 (日数 183 日)	
不動産管理会社	株式会社東管			(A) 賃貸事業収入	274,277
			(B) 賃貸事業費用	149,665	
			管理業務費	28,146	
			水道光熱費	23,919	
			公租公課	27,749	
			損害保険料	806	
			修繕費	9,275	
			減価償却費	59,739	
			その他費用	27	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	124,612	

物件名称：ダヴィンチ原宿

【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	4,885百万円	
取得年月日	平成14年11月22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	-	取得時の不動産鑑定概要	価格時点	平成14年7月1日
	信託受託者	-		鑑定評価額	4,950百万円
	信託期間満了日	-		収益価格	4,950百万円
所在地	土地地番	東京都渋谷区神宮前三丁目25番5	積算価格	4,280百万円	
	住居表示	東京都渋谷区神宮前三丁目25番15号		不動産価格調査の概要	調査の基準となる時点
用途地域	商業地域・近隣商業地域		期末算定価格	4,970百万円	
建物用途	事務所・店舗		当期末簿価	5,050百万円	
面積	土地	839.66㎡	【賃貸借の概況】(平成15年9月30日現在)		
	建物	4,359.20㎡	テナント総数	6	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付7階建		総賃貸可能面積	3,051㎡	
			総賃貸面積	3,051㎡	
建築時期	昭和62年12月		稼働率	100.0%	
所有形態	土地	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権	運用期間	自平成15年4月1日 至平成15年9月30日 (日数183日)	
不動産管理会社	株式会社ザイマックス		(A) 賃貸事業収入	189,260	
【特記事項】 当該土地の西側都道(明治通り)に「東京都市計画道路幹線街路環状第5の1号線」の都市計画が計画決定されております。			(B) 賃貸事業費用	63,251	
			管理業務費	13,755	
			水道光熱費	10,944	
			公租公課	11,693	
			損害保険料	315	
			修繕費	9,784	
			減価償却費	16,707	
			その他費用	50	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	126,009	

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	18.0%	
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
所在地	土地地番	東京都渋谷区渋谷二丁目15番1 他1筆		積算価格	35,000百万円
	住居表示	東京都渋谷区渋谷二丁目15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15年9月30日
用途地域	商業地域			期末算定価格	33,800百万円
建物用途	事務所・店舗・ホール		当期末簿価	35,027百万円	
面積	土地	5,153.45 m ²	【賃貸借の概況】(平成15年9月30日現在)		
	建物	61,862.33 m ²	テナント総数	51	
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	29,808 m ²	
			総賃貸面積	28,289 m ²	
建築時期	昭和51年4月		稼働率	94.9%	
所有 形態	土地	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権	運 用 期 間	自平成15年4月1日 至平成15年9月30日 (日数183日)	
不動産管理会社	株式会社菱栄ビルマネジメント			(A) 賃貸事業収入	1,555,237
【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。			(B) 賃貸事業費用	862,743	
			管理業務費	196,058	
			水道光熱費	171,560	
			公租公課	149,111	
			損害保険料	4,264	
			修繕費	72,764	
			減価償却費	252,874	
			その他費用	16,109	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	692,493	

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	1.8%	
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 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	3,440 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 15 年 9 月 30 日
用途地域	商業地域・第一種住居地域			期末算定価格	3,480 百万円
建物用途	事務所		当期末簿価	3,398 百万円	
面積	土地	2,121.39 m ²	【賃貸借の概況】(平成 15 年 9 月 30 日現在)		
	建物	9,531.28 m ²	テナント総数	8	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下 1 階付 8 階建		総賃貸可能面積	7,114 m ²	
			総賃貸面積	6,831 m ²	
建築時期	昭和 62 年 11 月		稼働率	96.0%	
所有 形態	土地	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権	運用期間	自平成 15 年 4 月 1 日 至平成 15 年 9 月 30 日 (日数 183 日)	
不動産管理会社	相互住宅株式会社		(A) 賃貸事業収入	191,030	
【特記事項】 建物竣工(昭和 62 年 11 月)後に行なわれた平成 4 年の都市計 画法及び建築基準法の改正により、当該物件の存在する都市計 画区域内における用途制限に変更があったため、現況と同様の 建物を再建築することができない可能性があります。			(B) 賃貸事業費用	105,345	
			管理業務費	25,285	
			水道光熱費	16,935	
			公租公課	15,030	
			損害保険料	565	
			修繕費	5,290	
			減価償却費	42,016	
			その他費用	220	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	85,684	

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	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	1,680百万円
	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	不動産価格調査の概要	調査の基準となる時点	平成15年9月30日
用途地域	商業地域			期末算定価格	1,540百万円
建物用途	事務所		当期末簿価	1,703百万円	
面積	土地	397.26 m ²	【賃貸借の概況】(平成15年9月30日現在)		
	建物	3,157.51 m ²	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	2,186 m ²	
			総賃貸面積	2,186 m ²	
建築時期	平成2年5月		稼働率	100.0%	
所有形態	土地	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権	運用期間	自平成15年4月1日 至平成15年9月30日 (日数183日)	
不動産管理会社	相互住宅株式会社			(A) 賃貸事業収入	81,420
			(B) 賃貸事業費用	41,052	
			管理業務費	11,422	
			水道光熱費	6,780	
			公租公課	6,073	
			損害保険料	163	
			修繕費	2,746	
その他費用	130				
(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	40,368				

物件名称：さいたま浦和ビルディング

【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	1,232百万円 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1.3%	
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	埼玉県さいたま市浦和高砂二丁目133番1他5筆	不動産価 格調査の 概要 (注)3.	積算価格	1,140百万円 2,600百万円
	住居表示	埼玉県さいたま市浦和高砂二丁目2番3号		調査の基準 となる時点	平成15年9月30日
用途地域	商業地域		期末算定価格	2,490百万円	
建物用途	事務所		当期末簿価	2,549百万円	
面積	土地	1,533.06 m ²	【賃貸借の概況】(平成15年9月30日現在)		
	建物	6,258.59 m ²	テナント総数	12	
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 8階建		総賃貸可能面積	4,510 m ²	
			総賃貸面積	4,111 m ²	
建築時期	平成2年3月		稼働率	91.1%	
所有 形態	土地	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権	運用期間	自平成15年4月1日 至平成15年9月30日 (日数183日)	
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング		(A) 賃貸事業収入	141,188	
【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すが、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。当該物件は、平成15年4月1日付けで、「浦和第一生命司和火災ビル」から「さいたま浦和ビルディング」に名称を変更しております。			(B) 賃貸事業費用	63,028	
			管理業務費	18,594	
			水道光熱費	8,324	
			公租公課	10,643	
			損害保険料	407	
			修繕費	2,038	
			減価償却費	23,020	
			その他費用		
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	78,160	
			(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。		
(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の評価額					
(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：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	1.6%	
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15年9月30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		当期末簿価	3,003百万円	
面積	土地	1,528.00 m ²	【賃貸借の概況】(平成15年9月30日現在)		
	建物	10,403.41 m ²	テナント総数	2	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付10階建		総賃貸可能面積	6,964 m ²	
			総賃貸面積	6,964 m ²	
建築時期	平成4年4月		稼働率	100.0%	
所有形態	土地	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権	運用期間	自平成15年4月1日 至平成15年9月30日 (日数183日)	
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング			(A) 賃貸事業収入	179,370
			(B) 賃貸事業費用	107,261	
			管理業務費	21,953	
			水道光熱費	20,883	
			公租公課	13,763	
			損害保険料	640	
			修繕費	5,627	
			減価償却費	44,394	
			その他費用		
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	72,108	

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	1.8%	
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 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 15 年 9 月 30 日
用途地域	商業地域			期末算定価格	3,160 百万円
建物用途	事務所		当期末簿価	3,223 百万円	
面積	土地	1,594.50 m ²	【賃貸借の概況】(平成 15 年 9 月 30 日現在)		
	建物	9,623.83 m ² (注)1.	テナント総数	10	
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下 1 階付 12 階建		総賃貸可能面積	6,831 m ²	
			総賃貸面積	6,831 m ²	
建築時期	平成 2 年 12 月		稼働率	100.0%	
所有形態	土地	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権	運用期間	自平成 15 年 4 月 1 日 至平成 15 年 9 月 30 日 (日数 183 日)	
不動産管理会社	相互住宅株式会社		(A) 賃貸事業収入	195,911	
【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されています。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。			(B) 賃貸事業費用	119,910	
			管理業務費	29,857	
			水道光熱費	16,831	
			公租公課	16,192	
			損害保険料	588	
			修繕費	11,868	
(注) 1. 附属建物を含みます。			減価償却費	44,567	
			その他費用	4	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	76,001	

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	1.5%	
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	2,860 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	不動産価 格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成 15 年 9 月 30 日
用途地域	商業地域			期末算定価格	2,990 百万円
建物用途	事務所		当期末簿価	2,820 百万円	
面積	土地	1,437.47 m ² (注) 1.	【賃貸借の概況】(平成 15 年 9 月 30 日現在)		
	建物	8,247.50 m ² (注) 2.	テナント総数	13	
構造	造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建	総賃貸可能面積	5,829 m ²	
			総賃貸面積	5,829 m ²	
建築時期	平成 3 年 11 月		稼働率	100.0%	
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%)	【損益状況】(単位：千円)		
	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	運用期間	自平成 15 年 4 月 1 日 至平成 15 年 9 月 30 日 (日数 183 日)	
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング		(A) 賃貸事業収入	165,524	
【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おります。			(B) 賃貸事業費用	78,994	
			管理業務費	17,090	
			水道光熱費	5,228	
			公租公課	16,619	
			損害保険料	427	
			修繕費	8,936	
(注) 1. 建物敷地全体の面積 (他の共有者の持分を含みます。)			減価償却費	30,690	
(注) 2. 建物 1 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。)			その他費用		
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	86,530	

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	0.5%	
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	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15年9月30日
用途地域	商業地域			期末算定価格	821百万円
建物用途	事務所		当期末簿価	1,003百万円	
面積	土地	957.90 m ²	【賃貸借の概況】(平成15年9月30日現在)		
	建物	6,410.33 m ²	テナント総数	8	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付8階建		総賃貸可能面積	4,383 m ²	
			総賃貸面積	3,660 m ²	
建築時期	昭和59年11月		稼働率	83.5%	
所有形態	土地	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権	運用期間	自平成15年4月1日 至平成15年9月30日 (日数183日)	
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング		(A) 賃貸事業収入	76,655	
【特記事項】 当該建物の各階トイレ、湯沸室、スロップシンク室、駐車場の天井及び壁にアスベスト含有材料が使用されており、また、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。そのため、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。			(B) 賃貸事業費用	50,074	
			管理業務費	15,245	
			水道光熱費	8,317	
			公租公課	8,347	
			損害保険料	316	
			修繕費	5,494	
			減価償却費	12,317	
			その他費用	35	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	26,580	

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 1,700百万円	
取得年月日	平成14年2月28日 平成15年3月3日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	、合計で2.4%	
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 平成15年1月1日
	信託受託者	-		鑑定評価額	3,090百万円 1,838百万円
	信託期間満了日	-		収益価格	3,090百万円 1,838百万円
所在地	土地地番	石川県金沢市広岡三丁目101番 他4筆	積算価格	4,060百万円 2,299百万円	
	住居表示	石川県金沢市広岡三丁目1番1号		不動産価 格調査の 概要	調査の基準 となる時点
用途地域	商業地域		期末算定価格	5,330百万円	
建物用途	事務所		当期末簿価	4,827百万円	
面積	土地	6,642.71 m ² (注)1.	【賃貸借の概況】(平成15年9月30日現在)		
	建物	43,481.20 m ² (注)2.	テナント総数	62	
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	21,036 m ²	
			総賃貸面積	18,764 m ²	
建築時期	平成3年10月		稼働率	89.2%	
所有 形態	土地	所有権(注)3.	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権(共有持分 6,642,710 分の 5,912,012)	運用期間	自平成15年4月1日 至平成15年9月30日 (日数183日)	
不動産管理会社	三菱地所株式会社		(A) 賃貸事業収入	541,220	
【特記事項】 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。			(B) 賃貸事業費用	339,990	
			管理業務費	127,394	
			水道光熱費	68,234	
			公租公課(注)4.	49,262	
			損害保険料	1,708	
			修繕費	5,719	
			減価償却費	87,670	
		その他費用			
		(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	201,230		
(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1棟全体の延床面積(建物の他の共有者の持分を含みます。)					
(注)3. 1筆5,050.71 m ² の共有持分 5,050,710 分の 4,984,283、 4筆1,592.00 m ² の共有持分 1,592,000 分の 927,729					
(注)4. (参考)平成15年固定資産税・都市計画税額 155,567 千円					

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	0.7%	
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 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
積算価格	1,300百万円				
所在地	土地地番	石川県金沢市尾山町113番 他3筆	不動産価 格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成15年9月30日
	住居表示	石川県金沢市尾山町3番10号		期末算定価格	1,120百万円
用途地域	商業地域		当期末簿価	1,292百万円	
建物用途	事務所		【賃貸借の概況】(平成15年9月30日現在)		
面積	土地	887.17 m ²	テナント総数	13	
	建物	5,163.19 m ²	総賃貸可能面積	3,782 m ²	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 9階建		総賃貸面積	2,951 m ²	
			稼働率	78.0%	
建築時期	昭和62年3月		【損益状況】(単位：千円)		
所有 形態	土地	所有権	運用期間	自平成15年4月1日 至平成15年9月30日 (日数183日)	
	建物	所有権			
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング		(A) 賃貸事業収入	79,631	
【特記事項】 境界確認は、平成15年9月30日現在未了です。			(B) 賃貸事業費用	51,398	
			管理業務費	13,305	
			水道光熱費	6,681	
			公租公課	6,556	
			損害保険料	270	
			修繕費	10,728	
			減価償却費	13,714	
			その他費用	141	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	28,233	

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	7.5%	
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
用途地域	商業地域		期末算定価格		14,900百万円
建物用途	事務所・店舗		当期末簿価	14,302百万円	
面積	土地	4,095.81 m ²	【賃貸借の概況】(平成15年9月30日現在)		
	建物	33,377.73 m ² (注)1.	テナント総数	28	
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		総賃貸可能面積	21,590 m ²	
			総賃貸面積	21,012 m ²	
建築時期	昭和62年5月		稼働率	97.3%	
所有形態	土地	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権	運用期間	自平成15年4月1日 至平成15年9月30日 (日数183日)	
不動産管理会社	株式会社菱栄ビルマネジメント			(A) 賃貸事業収入	763,015
(注)1. 附属建物を含みます。			(B) 賃貸事業費用	430,538	
			管理業務費	128,308	
			水道光熱費	68,081	
			公租公課	65,057	
			損害保険料	2,021	
			修繕費	20,481	
			減価償却費	146,589	
			その他費用		
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	332,476	

物件名称：名古屋御園ビル

【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	1,865百万円	
取得年月日	平成15年8月8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	-	取得時 の不動 産鑑定 の概要	価格時点	平成15年7月1日
	信託受託者	-		鑑定評価額	1,810百万円
	信託期間満了日	-		収益価格	1,810百万円
所在地	土地地番	愛知県名古屋市中区栄一丁目1012番 他2筆		積算価格	1,330百万円
	住居表示	愛知県名古屋市中区栄一丁目10番21号	不動産価 格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成15年9月30日
用途地域	商業地域			期末算定価格	1,810百万円
建物用途	事務所		当期末簿価	1,879百万円	
面積	土地	805.04 m ²	【賃貸借の概況】(平成15年9月30日現在)		
	建物	5,348.00 m ²	テナント総数	7	
構造	鉄骨造陸屋根地下1階付7階建		総賃貸可能面積	3,470 m ²	
			総賃貸面積	3,470 m ²	
建築時期	平成3年9月		稼働率	100.0%	
所有 形態	土地	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権	運用期間	自平成15年8月8日 至平成15年9月30日 (日数54日)	
不動産管理会社	株式会社東管		(A) 賃貸事業収入	30,615	
			(B) 賃貸事業費用	20,405	
			管理業務費	4,168	
			水道光熱費	2,047	
			公租公課 ^{(注)1.}	18	
			損害保険料	110	
			修繕費	2,120	
			減価償却費	11,941	
			その他費用		
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	10,209	
(注)1.(参考)平成15年固定資産税・都市計画税額14,812千円					

物件名称：京都四条河原町ビル

【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		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	1.4%	
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
積算価格	2,480百万円				
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	不動産価格調査の概要	調査の基準となる時点	平成15年9月30日
	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		期末算定価格	2,250百万円
用途地域	商業地域		当期末簿価	2,874百万円	
面積	土地	1,471.57 m ²	【賃貸借の概況】(平成15年9月30日現在)		
	建物	9,701.04 m ² (注)1.	テナント総数	24	
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	6,800 m ²	
			総賃貸面積	6,079 m ²	
建築時期	昭和57年11月		稼働率	89.4%	
所有形態	土地	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権	運用期間	自平成15年4月1日 至平成15年9月30日 (日数183日)	
不動産管理会社	株式会社ザイマックス		(A) 賃貸事業収入	137,211	
【特記事項】 境界確認は、平成15年9月30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。 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。	(B) 賃貸事業費用	93,875			
	管理業務費	22,435			
	水道光熱費	13,964			
	公租公課	12,388			
	損害保険料	537			
	修繕費	8,304			
	減価償却費	31,671			
	その他費用	4,573			
	(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	43,335			
	(注)1. 附属建物を含みます。				

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	1.2%	
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	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		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	不動産価 格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成 15 年 9 月 30 日
用途地域	商業地域			期末算定価格	2,360 百万円
建物用途	事務所		当期末簿価	2,182 百万円	
面積	土地	2,036.22 m ² (注1.)	【賃貸借の概況】(平成 15 年 9 月 30 日現在)		
	建物	17,145.59 m ² (注2.)	テナント総数	7	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下 2 階付 13 階建		総賃貸可能面積	5,337 m ²	
			総賃貸面積	4,886 m ²	
建築時期	平成 4 年 10 月		稼働率	91.6%	
所有 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%)	【損益状況】(単位：千円)		
	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	運用期間	自平成 15 年 4 月 1 日 至平成 15 年 9 月 30 日 (日数 183 日)	
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング		(A) 賃貸事業収入	163,207	
【特記事項】 当該建物は区分所有されており、平成 15 年 9 月 30 日現在、本 物件の共有者及び他の区分所有者は福助株式会社(以下「福助」 といいます。)であり、福助は、平成 15 年 6 月 21 日付けで大 阪地方裁判所より民事再生手続開始決定を受けております。また、 福助の所有する本物件の持分すべてを当投資法人が取得する ことについて、平成 15 年 12 月 17 日付けで、大阪地方裁判所 が選任した監督委員から同意を得ております。当該取得の詳細 については、124 頁乃至 125 頁をご参照ください。 福助の所有する本物件の持分に根抵当権が設定されています が、当投資法人による取得に際し、根抵当権はすべて抹消され る予定であります。			(B) 賃貸事業費用	83,950	
			管理業務費	22,169	
			水道光熱費	14,365	
			公租公課	21,238	
			損害保険料	556	
			修繕費	273	
			減価償却費	25,346	
			その他費用	0	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	79,257	
	(注) 1. 建物敷地全体の面積(他の共有者持分を含みます。)				
(注) 2. 建物 1 棟全体の延床面積(他の共有者及び建物の他の区分 所有者の持分を含みます。)					

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7.4%	
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	不動産価 格調査の 概要 (注)3.	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15年9月30日
用途地域	商業地域		期末算定価格	14,300百万円	
建物用途	事務所		当期末簿価	14,151百万円	
面積	土地	3,044.65 m ²	【賃貸借の概況】(平成15年9月30日現在)		
	建物	31,213.27 m ²	テナント総数	18	
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		総賃貸可能面積	20,449 m ²	
			総賃貸面積	18,694 m ²	
建築時期	平成3年9月		稼働率	91.4%	
所有 形態	土地	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権 *管理規約あり	運用期間	自平成15年4月1日 至平成15年9月30日 (日数183日)	
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング		(A) 賃貸事業収入	768,667	
【特記事項】 当該建物の地下1階駐車場スロープにアスベスト含有材料が使用されており、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。	(注)1. 当投資法人は、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、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。 (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の評価額です。 (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です。		(B) 賃貸事業費用	324,473	
			管理業務費	80,978	
			水道光熱費	46,398	
			公租公課	87,173	
			損害保険料	1,736	
			修繕費	6,244	
			減価償却費	101,925	
			その他費用	16	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	444,194	

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	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	1,440百万円
	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15年9月30日
用途地域	商業地域			期末算定価格	1,100百万円
建物用途	事務所		当期末簿価	1,407百万円	
面積	土地	808.55㎡	【賃貸借の概況】(平成15年9月30日現在)		
	建物	4,894.09㎡	テナント総数	11	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根10階建		総賃貸可能面積	3,478㎡	
			総賃貸面積	3,127㎡	
建築時期	平成元年9月		稼働率	89.9%	
所有形態	土地	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権	運用期間	自平成15年4月1日 至平成15年9月30日 (日数183日)	
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング		(A) 賃貸事業収入	71,464	
【特記事項】 当該建物の10階清掃員控室の壁材ならびに巾木及び立体駐車場の外壁にアスベスト含有材料が使用されており、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。 平成7年に発生した阪神・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。			(B) 賃貸事業費用	50,230	
			管理業務費	15,773	
			水道光熱費	8,247	
			公租公課	6,988	
			損害保険料	263	
			修繕費	4,403	
			減価償却費	14,554	
			その他費用		
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	21,233	

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	0.8%	
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15年9月30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	1,420百万円
用途地域	商業地域		当期末簿価	1,531百万円	
建物用途	事務所		【賃貸借の概況】(平成15年9月30日現在)		
面積	土地	1,221.31 m ²	テナント総数	17	
	建物	5,588.57 m ² (注)1.	総賃貸可能面積	4,080 m ²	
構造	鉄骨造陸屋根 8階建		総賃貸面積	3,204 m ²	
			稼働率	78.5%	
建築時期	平成4年3月		【損益状況】(単位：千円)		
所有形態	土地	所有権	運用期間	自平成15年4月1日 至平成15年9月30日 (日数183日)	
	建物	所有権			
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング		(A) 賃貸事業収入	93,473	
【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、配管のガスカー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。			(B) 賃貸事業費用	64,353	
			管理業務費	18,621	
			水道光熱費	9,255	
			公租公課	10,661	
			損害保険料	314	
			修繕費	3,483	
			減価償却費	22,016	
(注)1. 附属建物を含みます。			その他費用		
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	29,119	

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	1.9%	
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	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15年9月30日
用途地域	商業地域			期末算定価格	3,690百万円
建物用途	事務所		当期末簿価	3,555百万円	
面積	土地	1,452.15 m ² (注)2.	【賃貸借の概況】(平成15年9月30日現在)		
	建物	12,527.07 m ² (注)3.	テナント総数	8	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付10階建		総賃貸可能面積	5,944 m ²	
			総賃貸面積	5,268 m ²	
建築時期	昭和62年8月		稼働率	88.6%	
所有形態	土地	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	区分所有権(所有割合：76.18%) *管理規約あり	運用期間	自平成15年4月1日 至平成15年9月30日 (日数183日)	
不動産管理会社	株式会社東管		(A) 賃貸事業収入	196,984	
【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。			(B) 賃貸事業費用	104,960	
			管理業務費	23,481	
			水道光熱費	20,037	
			公租公課	16,778	
			損害保険料	462	
			修繕費	5,387	
			減価償却費	34,053	
			その他費用	4,760	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	92,024	
			(注)1. 5筆のうち1筆分(335.00 m ²)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1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。)					

なお、当投資法人では、第4期決算日（平成15年9月30日）後に以下のオフィスビル2物件を取得いたしました。また、この他にオフィスビル2物件の取得について決定しております。

A．神宮前メディアスクエアビル

【取得の概要】

取得資産 : 不動産（土地・建物の所有権）
取得価格 : 12,200百万円
取得日 : 平成15年10月9日

【取得資産の概要】

所在地（住居表示） : 東京都渋谷区神宮前六丁目25番14号
用途 : 事務所・店舗
敷地面積 : 2,261.88 m²（要役地役権に基づく承役地3筆269.01 m²を含む。）
建物延床面積 : 9,420.42 m²
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9階建
建築時期 : 平成10年3月
テナントの総数 : 7
総賃貸可能面積 : 5,558 m²
総賃貸面積 : 5,074 m²
稼働率 : 91.3%

（注）上記のテナントの総数、総賃貸可能面積、総賃貸面積及び稼働率は、取得日現在における数値を記載しております。また、当該数値は、売主から提供を受けたデータに基づいております。

B．恵比寿ネオナート

【取得の概要】

取得資産 : 不動産
土地 所有権（共有持分：敷地全体の9分の1）
建物 区分所有権（オフィス棟3階）及び区分所有権の共有持分（オフィス棟4階：持分5,534,725分の4,465,275）
取得価格 : 3,740百万円
取得日 : 平成15年11月14日

【取得資産の概要】

所在地（住居表示） : 東京都渋谷区恵比寿四丁目1番18号
用途 : 事務所
敷地面積 : 5,005.70 m²（敷地全体の面積）
建物延床面積 : 36,598.38 m²（建物全体の面積）
構造 : 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根地下2階付18階建
建築時期 : 平成6年10月

テナントの総数	: 2
総賃貸可能面積	: 2,225 m ²
総賃貸面積	: 1,599 m ²
稼働率	: 71.9%

(注) 1 . 全体建物はオフィス棟、住宅棟で構成され、当投資法人の取得対象には、上記の他、管理規約に基づく規約共用部（住宅棟、オフィス棟店舗区画、駐車場等）の共有持分 9 分の 1 が含まれます。

(注) 2 . 上記のテナントの総数、総賃貸可能面積、総賃貸面積及び稼働率は、取得日現在における数値を記載しております。また、当該数値は、売主から提供を受けたデータに基づいております。なお、上記取得日現在には空室であった部分が、平成 15 年 12 月 1 日付けにてテナントに貸し付けられ、同日現在、稼働率が 100.0%となっております。

C . 福助堺筋本町ビル

【取得の概要】

取得資産	: 不動産 土地 所有権（9 筆のうち 6 筆の共有持分：敷地利用権の割合 53.83%） 建物 区分所有権及び区分所有権の共有持分（1 棟の建物における所有割合 53.83%）
取得価格	: 1,900 百万円
取得予定日	: 平成 15 年 12 月 26 日

【取得資産の概要】

所在地（住居表示）	: 大阪府大阪市中央区南本町一丁目 8 番 14 号
用途	: 事務所
敷地面積	: 2,036.22 m ² （敷地全体の面積）
建物延床面積	: 17,145.59 m ² （建物全体の面積）
構造	: 鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下 2 階付 13 階建
建築時期	: 平成 4 年 10 月
テナントの総数	: 6
総賃貸可能面積	: 6,237 m ²
総賃貸面積	: 4,412 m ²
稼働率	: 70.8%

(注) 1 . 平成 15 年 9 月 30 日現在、当投資法人は本物件の信託受益権（所有割合：46.17%）を保有していますが、上記取得と同時に、当該受益権に係る信託契約を解除する予定であります。その結果、当投資法人は本物件につき不動産の所有権（所有割合 100%）を保有することとなります。

(注) 2 . 本物件の売主である福助株式会社は、民事再生法に基づく再生手続中（平成 15 年 6 月 21 日付けで大阪地方裁判所の再生手続開始決定）の法人であるため、その所有財産に係る権利の譲渡等につき、大阪地方裁判所が選任した監督委員の同意が必要となりますが、本物件の売却にあたり、当該監督委員の同意

は得られております。また、福助株式会社の所有する持分には根抵当権が設定されていますが、当投資法人による取得に際し、根抵当権はすべて抹消される予定であります。

(注)3. 上記のテナントの総数、総賃貸可能面積、総賃貸面積及び稼働率は平成 15 年 12 月 31 日における見込み数値を記載しております。

D.(仮称)代々木1丁目ビル

【取得の概要】

取得資産 : 不動産(土地・建物の所有権)
取得価格 : 8,700 百万円
取得予定日 : 平成 16 年 4 月 1 日(テナント内装工事完了後物件引渡)

【取得資産の概要】

所在地(住居表示) : 東京都渋谷区代々木一丁目 22 番 1 号
用途 : 事務所
敷地面積 : 1,793.03 m²
建物延床面積 : 10,778.10 m²
構造 : 鉄骨・鉄筋コンクリート造
陸屋根地下 1 階付 14 階建
建築時期 : 平成 15 年 10 月
テナントの総数 : 1
総賃貸可能面積 : 未定
総賃貸面積 : 未定
稼働率 : 100.0%

(注)上記のテナントの総数及び稼働率は、取得予定日における見込み数値を記載しております。また、当該数値は、売主から提供を受けたデータに基づいております。なお、総賃貸可能面積及び総賃貸面積は、取得予定日までには確定する予定であります。

資本的支出の状況

() 資本的支出の予定

第4期末日現在における当投資法人の保有に係る不動産等資産について、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、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す。

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
渋谷クロスタワー (東京都渋谷区)	機能維持 (基準階トイレ、共用廊下水廻り整備1期工事)	自 平成15年5月 至 平成16年3月	335		
	機能維持 (基準階トイレ、共用廊下水廻り整備2期工事)	自 平成15年7月 至 平成16年5月	366		
新潟礎町西万代橋 ビルディング (新潟県新潟市)	収益向上対応 (各階トイレ改修工事)	自 平成15年11月 至 平成16年2月	39		
エリクソン新横浜 ビル (神奈川県横浜市)	収益向上対応 (貸室内整備工事)	自 平成15年12月 至 平成16年3月	100		
京都四条河原町ビル (京都府京都市)	収益向上対応 (共用部リニューアル工事)	自 平成15年7月 至 平成15年10月	106		

() 期中に行った資本的支出

第4期末日現在における当投資法人の保有に係る不動産等資産について、当期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552百万円であり、当期の費用に区分された修繕費289百万円と併せ、合計841百万円の工事を実施しております。

当期の資本的支出の主要なものとして、芝二丁目大門ビルディングの「ビル空調設備熱源更新工事」他下記の工事をを実施いたしました。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、トイレなどの共用部のグレードアップ工事等があげられます。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (百万円)
芝二丁目大門 ビルディング (東京都港区)	収益向上対応 (ビル空調設備熱源更新工事)	自 平成15年4月 至 平成15年7月	94
その他の不動産等			457
合計			552

主要な不動産の物件について

当投資法人の保有に係る不動産等資産の内、第4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）を占める不動産等資産は、以下のとおりです。

A．渋谷クロスタワー

テナント総数	51	
賃貸事業収入	1,555,237 千円	
総賃料収入の合計に占める割合	17.3%	
総賃貸面積	28,289 m ²	
総賃貸可能面積	29,808 m ²	
最近5年間の稼働率の推移	平成15年9月30日	94.9%
	平成15年3月31日	100.0%
	平成14年9月30日	100.0%
	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	-

B．三菱総合研究所ビルディング

テナント総数	4	
賃貸事業収入	972,608 千円	
総賃料収入の合計に占める割合	10.8%	
総賃貸面積	18,006 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15年9月30日	100.0%
	平成15年3月31日	96.3%
	平成14年9月30日	96.3%
	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	-

上記において、最近5年間の稼働率の推移については、当投資法人が取得した後の稼働率を記載しています。

主要なテナントの概況

平成15年9月30日現在において、全賃貸面積の10%以上を占めるテナントはありません。

テナント情報

() 当投資法人の保有に係る全不動産等資産の賃貸借の概況

	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 ^{(注)1.}	198	197	248	266	269	325	328
全賃貸可能面積 ^{(注)2.} (㎡)	133,927	136,381	164,883	171,734	178,698	201,934	201,884
稼働率 ^{(注)2.}	94.6%	93.9%	94.7%	93.8%	94.1%	94.0%	94.0%

	平成14年 4月末	平成14年 5月末	平成14年 6月末	平成14年 7月末	平成14年 8月末	平成14年 9月末
物件数	24	25	25	26	27	27
総テナント数 ^{(注)1.}	326	329	334	333	340	339
全賃貸可能面積 ^{(注)2.} (㎡)	201,580	207,914	207,914	212,194	215,928	215,928
稼働率 ^{(注)2.}	93.3%	93.6%	94.4%	94.3%	95.2%	95.3%

	平成14年 10月末	平成14年 11月末	平成14年 12月末	平成15年 1月末	平成15年 2月末	平成15年 3月末
物件数	28	29	29	29	29	30
総テナント数 ^{(注)1.}	340	347	345	348	351	359
全賃貸可能面積 ^{(注)2.} (㎡)	220,720	223,771	223,771	223,771	223,771	236,693
稼働率 ^{(注)2.}	94.8% ^{(注)3.}	95.5%	95.3%	95.2%	95.6%	94.4%

	平成15年 4月末	平成15年 5月末	平成15年 6月末	平成15年 7月末	平成15年 8月末	平成15年 9月末
物件数	30	30	30	30	32	32
総テナント数 ^{(注)1.}	356	356	356	362	386	384
全賃貸可能面積 ^{(注)2.} (㎡)	236,702	236,702	237,897	237,897	246,062	246,062
稼働率 ^{(注)2.}	94.4%	94.9%	94.4%	94.9%	95.3%	95.1%

(注)1.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)2.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。

(注)3.当投資法人は、平成14年10月31日に「こころとからだの元氣プラザ」を取得しておりますが、同物件におけるテナントとの賃貸借契約開始日が平成14年11月1日であることから、平成14年10月末稼働率については、同ビルを除いて算出しております。

() 大口テナント

平成 15 年 9 月 30 日現在における大口テナント（賃貸面積の上位 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 ^{(注)5.}
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	6.2%
2	第一生命保険相互会社 ^{(注)2.}	御堂筋ダイワビル 他 7 物件	13,008 m ²	5.6%
3	日本エリクソン株式会社 ^{(注)3.}	エリクソン新横浜ビル	5,794 m ²	2.5%
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	2.1%
5	財団法人東京顕微鏡院 ^{(注)4.}	こころとからだの元氣プラザ	4,791 m ²	2.0%

(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 () (b) をご参照下さい。

(注)3. 当該テナントとの賃貸借契約は平成 15 年 10 月 31 日をもって解約されました。平成 15 年 9 月 30 日現在の大口テナント第 6 位は、ヤンセンファーマ株式会社（入居物件名称：高輪台ビルディング・東晴天神ビルディング、賃貸面積：4,318 m²、全賃貸面積に占める割合：1.8%）であります。

(注)4. 当該テナントとの賃貸借契約は、平成 14 年 11 月 1 日から平成 29 年 10 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)5. 全賃貸面積に占める割合は小数点第二位を四捨五入して表示しております。

() 関係法人等による賃貸借

(a) 平成 15 年 9 月 30 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いません。

(b) 平成 15 年 9 月 30 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及び三井物産株式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 ^(注)
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	1,691 m ²
	小 計	2,094 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
	池袋二丁目ビルディング	244 m ²
	さいたま浦和ビルディング	1,590 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	2,641 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	795 m ²
小 計	13,008 m ²	
合 計		15,102 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。

建物状況評価報告書の概要

第4期末（平成15年9月30日）現在における当投資法人の保有に係る不動産等資産については、当投資法人による取得に際して、清水建設株式会社による建物状況評価報告書が作成されています。建物状況評価報告書については、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、物件別の修繕項目の概要について記載します。

下記の表は、平成15年9月30日現在における当投資法人の保有に係る不動産等資産に関し、清水建設株式会社による建物状況評価報告書において記載された、今後必要とされる「早期修繕項目」及び「今後15～20年間における修繕費・更新費」の概要を一覧表にまとめたものです。かかる修繕項目の概要の一覧表で用いられる用語は以下のとおりです。かかる用語の説明と併せて修繕項目の概要の一覧表をご参照ください。

（ ）早期修繕項目

「緊急修繕項目」とは、機能上、日常業務に支障をきたす不具合が発生している項目又は法規上改善の指導を受けた未改修の項目のことを指し、「短期修繕項目（1年以内）」とは、標準的な修繕又は内装・設備の更新に係る費用以外で、劣化が進んでいるため早期に改修が望まれる項目又は放置すれば不具合が発生すると思われる項目のことを指します。

（ ）今後15～20年間における修繕費・更新費

「修繕」とは部分的に劣化、破損、汚損した部分・部品を機能上支障のない状態までに回復させる工事で、「更新」とは全体的に劣化、破損、汚損した部材、部品や機器等を新しいものに取替える工事を意味しています。修繕費・更新費を算出する上で、物価上昇率は見込んでおりません。

物件名称	報告書 日付	早期修繕項目		今後15～20年間における修繕費・更新費 (年平均値) ^{(注)3.}		
		緊急修繕 項目 (千円)	短期修繕項目 (1年以内) (千円)	修繕費 (百万円)	更新費 (百万円)	合計 (百万円)
こころとからだの元氣プラザ	平成14年8月26日	特になし	特になし	6	14	21
MD神田ビル	平成14年3月25日	特になし	特になし	4	12	16
神田橋パルクビル	平成14年6月24日	特になし	特になし	3	14	17
三菱総合研究所ビル	平成13年2月9日	特になし	特になし	20	45	66
有楽町電気ビルディング	平成15年5月15日	10,000 ^{(注)2.}	1,850 ^{(注)2.}	7	39	47
小伝馬町新日本橋ビル	平成13年2月9日	特になし	特になし	6	11	17
ピュレックス京橋	平成14年5月10日	特になし	特になし	3	0	4
青山クリスタルビル	平成15年1月31日	特になし	80 ^{(注)1.}	6	7	13
芝二丁目大門ビル	平成13年2月9日	特になし	特になし	16	81	98
コスモ金杉橋ビル	平成13年2月9日	特になし	特になし	3	10	14
高輪台ビル	平成13年2月9日	特になし	特になし	6	9	15
JALトラビル	平成13年2月9日	特になし	200 ^{(注)1.}	3	14	17
大森駅東口ビル	平成13年2月9日	特になし	特になし	9	42	51
ダヴィンチ原宿	平成14年7月19日	500 ^{(注)1.}	1,700 ^{(注)1.}	4	15	19
渋谷クロスタワー	平成13年9月28日	特になし	400 ^{(注)1.}	52	312	364
大塚東池袋ビル	平成13年2月9日	特になし	特になし	5	27	33
池袋二丁目ビル	平成13年2月9日	特になし	特になし	3	8	11
さいたま浦和ビル	平成13年7月9日	特になし	特になし	5	22	28
エリクソン新横浜ビル	平成13年9月28日	300 ^{(注)1.}	特になし	6	25	31
川崎砂子ビル	平成13年2月9日	特になし	特になし	14	18	32
仙台北町赤ビル	平成13年2月9日	特になし	特になし	6	15	22
新潟礎町西万代橋ビル	平成13年2月9日	特になし	特になし	7	26	33
金沢パークビル	平成13年11月30日	特になし	特になし	40	75	116
金沢南町ビル	平成13年2月9日	50 ^{(注)1.}	特になし	5	14	19
名古屋広小路ビル	平成13年2月9日	特になし	特になし	29	91	120
名古屋御園ビル	平成15年6月2日	特になし	350	5	11	17
京都四条河原町ビル	平成13年9月28日	特になし	3,500	8	36	45
福助堀筋本町ビル	平成13年2月9日	特になし	特になし	7	15	22
御堂筋ダイワビル	平成13年2月9日	特になし	特になし	33	59	93
神戸伊藤町ビル	平成13年2月9日	特になし	特になし	4	11	16
東晴天神ビル	平成13年7月9日	特になし	400 ^{(注)1.}	5	14	20
日之出天神ビル	平成13年2月9日	特になし	1,000 ^{(注)1., 2.}	6	16	23
合計				352	1,124	1,477

- (注)1. 平成15年9月30日現在、ここに記載の修繕項目への対応は既に完了済みです。
- (注)2. 当投資法人は当該物件につき建物の一部のみを保有するものですが、上記の表においては、当投資法人の持分に関わりなく、1棟の建物全体に係る金額を記載しております。
- (注)3. 百万円未満を切り捨てて表示しております。また、共有又は区分所有等により建物の一部のみを当投資法人が保有している不動産等資産に関しては、1棟の建物全体に係る修繕費・更新費に当投資法人の保有する持分を乗じた金額を記載しております。

地震リスク調査報告書の概要

第4期末(平成15年9月30日)現在における当投資法人の保有に係る不動産等資産については、東京海上リスクコンサルティング株式会社による地震リスク調査報告書が作成されています。但し、当該地震リスク調査報告書については、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。

地震ポートフォリオ解析によるPML(注)値

損害率 5.39%

(注) PML: Probable Maximum Loss(予想最大損害額)

地震ポートフォリオ解析は、多数の建物を対象に地震PML等の評価を行うものです。地震ポートフォリオ解析によるPML値の算出に当たっては、建物1棟全体で行っております。

地震ポートフォリオ解析とは、具体的には、ポートフォリオに含まれる多数の対象建物に対して、過去に発生した歴史地震(過去に発生し被害をもたらした地震)及び活断層毎に地震の発生危険(地震動の大きさと年間発生頻度の関係)を算出し、その地震発生危険度に、建物毎の地震動による建物損傷(地震動の大きさと建物損傷度の関係)を合わせるにより、地震毎の地震動と損害の確率密度の関係を算出する手法です。これを、日本で発生する可能性のある地震について、歴史地震を考慮に入れて活断層全てに対して計算を行い、ポートフォリオ全体の地震動の発生率(年間発生頻度)と損傷率の関係を算出します。

上記の地震リスク調査報告書では、50年に10%の確率で発生する約500年に1度起きるかどうかの地震動を用いてPML値の算出を行います。

なお、当投資法人の保有に係る不動産等資産については、上記報告書の結果を踏まえ、地震保険は付保していません。

(4) その他投資資産の主要なもの

該当事項はありません。

第4 参考情報

当計算期間の開始日から、本有価証券報告書の提出日までの間に、以下の書類を提出しました。

- | | | | |
|------------------------------|---------------|--|--|
| 1. 有価証券報告書
及びその添付書類 | 計算期間
(第3期) | 自 平成 14 年 10 月 1 日
至 平成 15 年 3 月 31 日 | 平成 15 年 6 月 26 日
関東財務局長に提出。 |
| 2. 有価証券届出書
及びその添付書類 | | | 平成 15 年 10 月 1 日
関東財務局長に提出。 |
| 3. 有価証券届出書の訂正届出書
及びその添付書類 | | | 平成 15 年 10 月 3 日
平成 15 年 10 月 10 日
平成 15 年 10 月 16 日
関東財務局長に提出。 |