

平成 15 年 6 月期(平成 15 年 1 月 1 日～平成 15 年 6 月 30 日) 決算短信 平成 15 年 8 月 20 日

不動産投信発行者名 日本プライムリアルティ投資法人 上場取引所 東証
 コード番号 8955 (URL <http://www.jpr-reit.co.jp>) 本社所在都道府県 東京都
 問合せ先 (資産運用会社) 株式会社 東京リアルティ・インベストメント・マネジメント
 責任者役職名 取締役 財務部長
 氏名 真木 剛 TEL 03-3231-1051
 決算役員会開催日 平成 15 年 8 月 19 日
 分配金支払開始日 平成 15 年 9 月 1 日(予定)

1. 平成 15 年 6 月期の運用、資産の状況(平成 15 年 1 月 1 日～平成 15 年 6 月 30 日)

(1) 運用状況

(金額は百万円未満を切捨て)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円	百万円
15 年 6 月期	5,264 (5.9%)	2,246 (1.8%)	1,991 (0.6%)	1,990 (0.6%)
14 年 12 月期	4,972 (11.3%)	2,288 (17.4%)	2,002 (171.2%)	2,001 (171.6%)

	1 口当たり 当期純利益	純資産 <参考> 当期純利益率(年換算値)	総資本 <参考> 経常利益率(年換算値)	営業収益 経常利益率
	円			
15 年 6 月期	6,872	3.4% (6.8%)	1.6% (3.2%)	37.8%
14 年 12 月期	6,912	3.4% (6.8%)	1.9% (3.8%)	40.3%

(注)

1 口当たり当期純利益は、次の期中平均口数により算出しています。

平成 14 年 12 月期 289,600 口、平成 15 年 6 月期 289,600 口

会計処理の方法の変更 無

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

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

年換算値 = 平成 14 年 12 月期 当該計算期間の数値 / 実質的な資産運用期間の日数(184 日) × 365 日(年間日数)

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

(2) 分配状況

	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1 口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 分配率
	円	百万円	円	百万円		
15 年 6 月期	6,873	1,990			100.0%	3.4%
14 年 12 月期	6,912	2,001			99.9%	3.4%

(注) 配当性向は小数点以下第 2 位を切捨てて表示しています。

(3) 財政状態

	総資産額	純資産額	純資産比率	1 口当たり純資産額
	百万円	百万円		円
15 年 6 月期	144,989	58,972	40.7%	203,634
14 年 12 月期	106,578	58,983	55.3%	203,673

(注) 期末発行済投資口数 平成 14 年 12 月期 289,600 口 平成 15 年 6 月期 289,600 口

2. 平成 15 年 12 月期の運用状況の予想(平成 15 年 7 月 1 日～平成 15 年 12 月 31 日)

	営業収益	経常利益	当期純利益	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1 口当たり 利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	円	円
15 年 12 月期	6,128	2,251	2,408	5,600	

(参考) 1 口当たり予想当期純利益 5,600 円

(注) 当該予想は添付資料の「第 4 期(平成 15 年 7 月 1 日～平成 15 年 12 月 31 日)運用状況の予想の前提」により算出したものであり、状況の変化により、実際の営業収益、経常利益、当期純利益、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

1. 投資法人の関係法人

後記 75 ページ「投資法人の関係法人」をご参照ください。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

後記 79 ページ「運用ならびに分配に関する基本方針」をご参照ください。

(2) 運用状況

当期の資産運用の経過

ア. 投資法人の主な経緯

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号、その後の改正を含み、以下「投信法」という。）に基づき、平成 13 年 9 月 14 日に設立され、平成 14 年 6 月 14 日に発行済投資口総数 289,600 口で東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード 8955）しました。本投資法人は、株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント（以下「資産運用会社」といいます。）に資産運用業務を委託し、オフィスと商業施設からなる複合型ポートフォリオを効率的に運用することによって投資主価値の極大化を目指してきました。

イ. 運用環境

< オフィス賃貸市場 >

長引く景気の低迷から、上場後のオフィス賃貸市場は、全国的に企業のリストラによる撤退や統合移転の動きが加速し、軟調に推移しました。比較的底堅い市場であった東京都心においても、2003 年問題による影響が顕在化しています。全国的にはオフィスビルの二極化が進んでおり、最近のテナント移転事例の傾向から判断すると、立地や建物の

条件の劣る物件の空室率の上昇が一段と顕著になる一方、条件の良い物件については、賃料調整等を伴いながらも空室の消化が進んでいます。

< 商業施設賃貸市場 >

経済産業省が実施した商業販売統計によると、平成 14 年度の大型小売店販売額は約 22 兆円、前年度比 0.8%減(既存店ベース 2.0%減)と、平成 13 年度(前年度比 1.7%減(既存店ベース 2.9%減))に比べ下落幅は改善しております。また、総合スーパーや百貨店の賃料動向については、売上歩合賃料よりも固定賃料が採用されていることが多いため、販売額の減少に対して、比較的安定的に推移しております。

< 不動産売買市場 >

不動産売買市場の動向を見ると、供給面では、事業会社のバランスシート改善ニーズとともに、不良債権処理や減損会計を睨んだ不動産の処分の動きが進んでおり、オフィスビル、商業施設共に優良物件が増えつつあります。需要面では、東京都心の一部の優良物件を除き、投資の選別化傾向が強くなっております。

ウ．新規物件の取得

本投資法人は、主にポートフォリオの収益の安定化のため、地域分散、用途分散によるバランスに留意し、相対的に安定したキャッシュフローを見込める大型の東京都心オフィス及び商業施設をターゲットに資産規模の拡大を図ってきました。資産規模の拡大にあたっては、相対での取引機会を重視しており、資産運用会社の経験豊富なスタッフの情報収集活動等により早期に売却ニーズを捉え、高い案件執行能力に基づき、不動産市場からの良質な物件の取得に努めてきました。

この結果、当期の取得実績としては、収益の安定化に貢献する物件として、3月28日に「M S 芝浦ビル」(区分所有、投資額 112 億円)を取得し、続いて5月15日に株式会社ロフトをキーテナントとする商業施設である「クラレニッセイビル」のクラレ不動産株式会社の持分及び株式会社ティー・エイチ・プロパティーズの持分(共有持分 55.3%、投資額 80 億円)を取得しました。更に、6月30日にタワーレコード株式会社(注)をキーテナントとする商業施設である「神南一丁目ビル」(投資額 120 億円)を取得致しました。

当期の追加取得額は 312 億円(取得価格ベース)に達し、保有資産残高は、30 物件、1,257 億円(取得価格ベース)、全賃貸可能面積は 201,808.72 m²、テナント数 324 となり、その結果、ポートフォリオのクオリティの向上とバランスの改善が図られました。

(注)神南一丁目ビルの取得日(平成 15 年 6 月 30 日)におけるテナントは株式会社西武百貨店ですが、取得日の翌日(平成 15 年 7 月 1 日)から賃借人の地位が転借人であるタワーレコード株式会社に承継されています。

エ．保有資産の運用管理

全国的なオフィス市況の悪化という厳しい環境のもと、商業施設を除く物件につき、不動産

管理会社の能力評価を継続実施してきました。当該評価は、細部にわたる評価（不動産管理会社に対し 36 項目、各物件の PM 推進状況に対し 47 項目の合計 83 項目）を第三者機関（株式会社住信基礎研究所）に委託して実施しています。各物件の PM 能力評価の結果は、総合的には評価基準を満たすものでしたが、一部基準を満たさない項目については改善を提案するとともに当該評価結果を不動産管理会社各社へフィードバックし、更なる管理体制の強化とテナントサービス向上に一段と努めるように指導しました。

このような運用管理体制において以下の諸策を実施してまいりました。

- ・ テナント誘致活動

新規テナントの誘致活動については、市況の軟化が著しい地域や特に空室率の増加が顕著な物件について、資産運用会社の出資会社の強力なリーシングサポートや大手仲介会社及び地元有力業者との連携を図りながら重点的に誘致活動を展開してきました。平成 15 年 6 月末日時点のポートフォリオ全体の稼働率は、既存ビルの一部に空室が発生したものの新規物件の寄与もあって 93.5%（対平成 14 年 12 月末比 0.1 ポイントの増加）となりました。

- ・ コスト削減

外注委託費については、テナントサービス水準を維持しつつ、ビル毎の各契約内容を見直すことにより、コストの適正化に努めてきました。今後も新たに取得した物件を中心に管理コストの適正化を継続的に実施するとともに、中長期的には複数のビルを保有する地域について、後述の不動産管理会社の集約化とともに群管理導入による大幅なコスト削減を検討します。

不動産管理会社の報酬について、朝日生命福岡第三・第四ビル、朝日生命高松第二ビル、SK 広島ビル（注）の不動産管理会社を東京建物株式会社に集約したことにより、当該 3 物件で契約ベース 22.8%の報酬削減を実施しました。

（注）SK 広島ビルの不動産管理会社を平成 15 年 7 月 1 日より東京建物株式会社に變更し、報酬削減率は變更後の報酬体系で計算しています。

- ・ バリューアップ戦略の継続実施

本投資法人は、収益性の向上とバリューアップが見込めるオフィスビル（以下「バリューアップ不動産」といいます。）に、一定の割合で投資しています。このバリューアップ不動産に対しては、収益力の向上と不動産価値の向上を目的として、設備投資を行うことによるマーケット競争力の向上や、誘致活動の集中化によるリーシングの強化を図っています。その結果、一部のバリューアップ不動産については、物件取得以来着実に稼働率が上昇する等、実績が積み上げられてきました。

また、安田生命池袋ビルについては不動産価値の向上を図るべく耐震補強工事、空調設備更新、内装リニューアル等の工事に取り組んでおります（平成 16 年 3 月末完了予定）。

・ その他の運用実績

本投資法人では、資産運用会社の出資会社との取引について、投信法に基づく取引制限に加え、自主ルールを規定し、利益相反の回避を図っています。

さらに、従来は資産運用会社内のメンバーのみによって構成されていた資産運用会社のコンプライアンス委員会に、平成 15 年 6 月 1 日より、コンプライアンス委員会規則に基づき、新たに同社外から特別委員として弁護士が加わることとなり、資産運用会社の経営機能に対するモニタリング機能が一層強化されました。

オ．期中における資金調達の状況

本投資法人では、財務の安定性を重視する戦略の下、資産規模の拡大を安定的に行うことに留意し資金調達を行ってきました。この結果、第 2 期（平成 14 年 12 月期）末の借入金残高は 389 億円でしたが、第 3 期（平成 15 年 6 月期）末の借入金残高は 695 億円となりました。この内、将来的な金利上昇リスクに対応した満期 1 年超の中長期有利子負債の比率は 57.6%、平均残存年数（注 1）は 5.1 年となっています。また、第 3 期末の平均金利（注 2）については 1.2% となり、有利子負債比率（注 3）は 54.9%、期末総資産有利子負債比率は 47.9%（注 4）となりました。

（注 1） 中長期有利子負債の平均残存年数：ここでは期間 1 年超の有利子負債について、第 3 期末から返済期限までの残存期間を、各負債残高に応じて加重平均して算出しています。

（第 3 期末中長期有利子負債残高：400 億円）

（注 2） 平均金利：第 3 期末現在の金利を、各負債残高に応じて加重平均して算出しています。

（注 3） 有利子負債比率（%）： $\text{有利子負債額} \div (\text{有利子負債額} + \text{出資総額}) \times 100$
（出資総額：569 億 82 百万円）

（注 4） 期末総資産有利子負債比率（%）： $\text{有利子負債額} \div \text{期末総資産} \times 100$
（第 3 期末総資産額：1,449 億 89 百万円）

カ．業績及び分配の概要

このような運用の結果、当期の業績は、営業収益 5,264 百万円、経常利益 1,991 百万円、当期純利益 1,990 百万円となりました。当期の分配金につきましては、投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口 1 口当たりの分配金は 6,873 円となりました。

次期の見通し

ア．今後の運用見通し

a) 新規物件の取得

日本経済の長期低迷の影響を受け、オフィス賃貸市場は今後も軟調に推移するものと予想されます。一方、不動産売買市場での投資の選別化傾向は一段と強まることが予想されます。このような環境下、本投資法人は、投資方針及び一口当たりの分配金等を重視しつつ、地域的な分散及び用途の分散による安定性の向上と規模拡大による投資効率の向上を目指して、以下の方針で取り組んでいきます。

- ・ 新規取得物件の情報ルートについては、事業会社との直接のパイプライン等資産運用会社独自の情報ルートの更なる拡大を図ります。
- ・ 競争力の高い優良物件の計画的な取得に向け、資産運用会社の出資会社等が開発する物件（竣工後取得）に関する情報を引き続き積極的に収集していきます。
- ・ 中長期的な運用の観点から、商業施設との投資割合にも配慮しつつ、将来性があり、かつ競争力の高いオフィスビルにターゲットを絞り取得していきます。具体的には、本投資法人の中期計画に沿って、当面東京都心の優良オフィス及び高利回り物件への投資に注力していきます。高利回り物件については、東京周辺部及び地方都市での物件取得が中心となりますが、特に地方都市での投資においては、エリア、立地、物件の質について厳選した投資を行っていきます。

また、綿密な事前調査に基づく投資ターゲット選定や物件情報に対する迅速な対応によって相対取引の可能性を高めるために、オフィスビルと商業施設のプロパティタイプ毎の動向や地域毎の市況動向をタイムリーに蓄積できるリサーチ体制を引き続き充実していきます。

b) 保有資産の運用管理

テナントへのサービス向上とコストパフォーマンス向上のために、商業施設を除くすべてのオフィスビルの PM 評価を継続的に実施します。なお、第 4 期以降も複数棟のオフィスビルを保有しているエリアのビルについて、PM 評価結果を含め総合的に勘案して、不動産管理会社の集約化を検討します。

既存テナントからの照会や要望事項等のデータベース化を進め、これらを PM 評価に反映することにより、不動産管理会社の対応改善を促し、更なるテナントサービスの向上を目指します。

このような方針のもと、具体的には以下の業務について不動産管理会社の能力を最大限活用し、取り組んでいきます。

<リーシング>

今後のオフィスビル市況の見通しから、保有ビルでの空室の増加に伴い、賃貸事業収入の減少が見込まれるものの、以下に記載の内容を中心にテナントリーシングの強化による稼働率の向上と賃貸事業収入の確保に努めます。

- ・ 保有ビルで生じた空室を早期に解消するために重点ビルを選定し、資産運用会社が不動産管理会社と一体となって、テナント候補企業への直接誘致活動も含め積極的なリーシング活動を展開し、稼働率の向上に努めます。
- ・ マーケティングに基づく適切な賃料設定を行うとともに、保有ビルに入居している既存テナントをターゲットとした誘致活動や資産運用会社の出資会社の取引先企業へのアプローチ等、対象を絞ったテナント誘致活動も展開していきます。

<ハード・ソフト管理>

テナントへのサービス向上とコストパフォーマンス向上のために、引き続き以下の業務の遂行に努めます。

- ・ ライフサイクルコストを考慮した長期修繕計画の策定
- ・ 市場競争力を有するビルメンテナンス会社の選定

<リニューアル> - 進化した執務空間の提供 -

ビルの競争力を向上させるため以下のような工事を進めています。

- ・ グレードアップ工事
- ・ 共用部の快適性（アメニティ）の向上

c) 資金調達

資金調達について、中長期の安定的な資金調達と機動性を重視した短期資金調達を効率的に組み合わせるといった基本方針に則り、弁済期の分散にも留意しつつ、銀行借入れを中心とした資金の調達を行います。また、債券市場の動向を注視し、資金調達手段の多様化にも努めます。

なお、第4期において新投資口の追加発行（詳細は後記22ページの重要な後発事象をご参照ください。）及び短期借入金208億円の返済を行っています。

d) 情報開示

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

イ 次期の運用状況（業績）の見通し

次期（第4期、平成15年7月1日～平成15年12月31日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。

営業収益	6,128百万円
営業利益	2,738百万円
経常利益	2,251百万円
当期純利益	2,408百万円
1口当たり分配金	5,600円
うち利益超過分配金	-円

なお、この見通しの前提条件につきましては、後記記載の「第4期 運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

第4期(平成15年7月1日～平成15年12月31日)運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
営業期間	第4期:平成15年7月1日～平成15年12月31日(184日)
保有資産	平成15年6月30日現在保有している既存30物件に加え、平成15年7月16日に取得した「クラレニッセイビル」の追加取得部分」と平成15年7月23日に購入した「五反田ファーストビル」、さらに平成15年9月1日取得予定の「名古屋恒和ビル」の合計32物件を前提としています。(クラレニッセイビルについては平成15年5月15日に取得した部分を含めて1物件として計算しています。) 但し、安田生命天六ビルについては平成15年9月3日に売却し、この売却益と以後の収益の減少を織り込んでいます。 なお、実際には新規物件の取得、又は既存物件の売却等により変動する可能性があります。
発行投資口数	平成15年6月30日現在の289,600口に、平成15年7月から8月にかけて追加発行した投資口140,400口を加え、平成15年12月31日現在の発行済投資口数を430,000口としています。
有利子負債比率	平成15年6月30日現在の有利子負債比率は約54.9%(出資総額569.82億円、短期借入金295億円、長期借入金400億円)でしたが、平成15年7月から8月にかけて実施した新投資口発行等による調達資金の一部で「クラレニッセイビル」の追加取得部分」と「五反田ファーストビル」を取得し、短期借入金(208億円)を返済しました。また、売買契約を締結している「名古屋恒和ビル」については自己資金と短期借入金(24億円)による取得を想定しており、この借入金調達後の有利子負債比率36.4%のまま推移することを前提としています。 なお、本表における有利子負債比率の算出に当たっては、次の算式を使用しています。 $\text{有利子負債比率} = \text{有利子負債額} \div (\text{有利子負債額} + \text{出資総額}) \times 100$
営業費用	平成15年1月1日以降に取得した「MS芝浦ビル」、「クラレニッセイビル」、「神南一丁目ビル」、「五反田ファーストビル」、「名古屋恒和ビル」の固定資産税・都市計画税等の精算額は取得原価に算入され、営業費用として発生していません。(但し、平成16年1月1日時点の所有者に課税される固定資産税、都市計画税は平成16年6月期以降の営業費用となります。)
1口当たり分配金	利益を超える金銭の分配は行わない方針の下、当期純利益の金額を限度とし、且つ、配当可能所得の金額の90%に相当する金額を超える額を分配する前提としています。

(3) 資産運用会社

概要

名称：株式会社 東京リアルティ・インベストメント・マネジメント(略称: T R I M)

資本金：3億5,000万円

事業内容：投資法人資産運用業

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

沿革

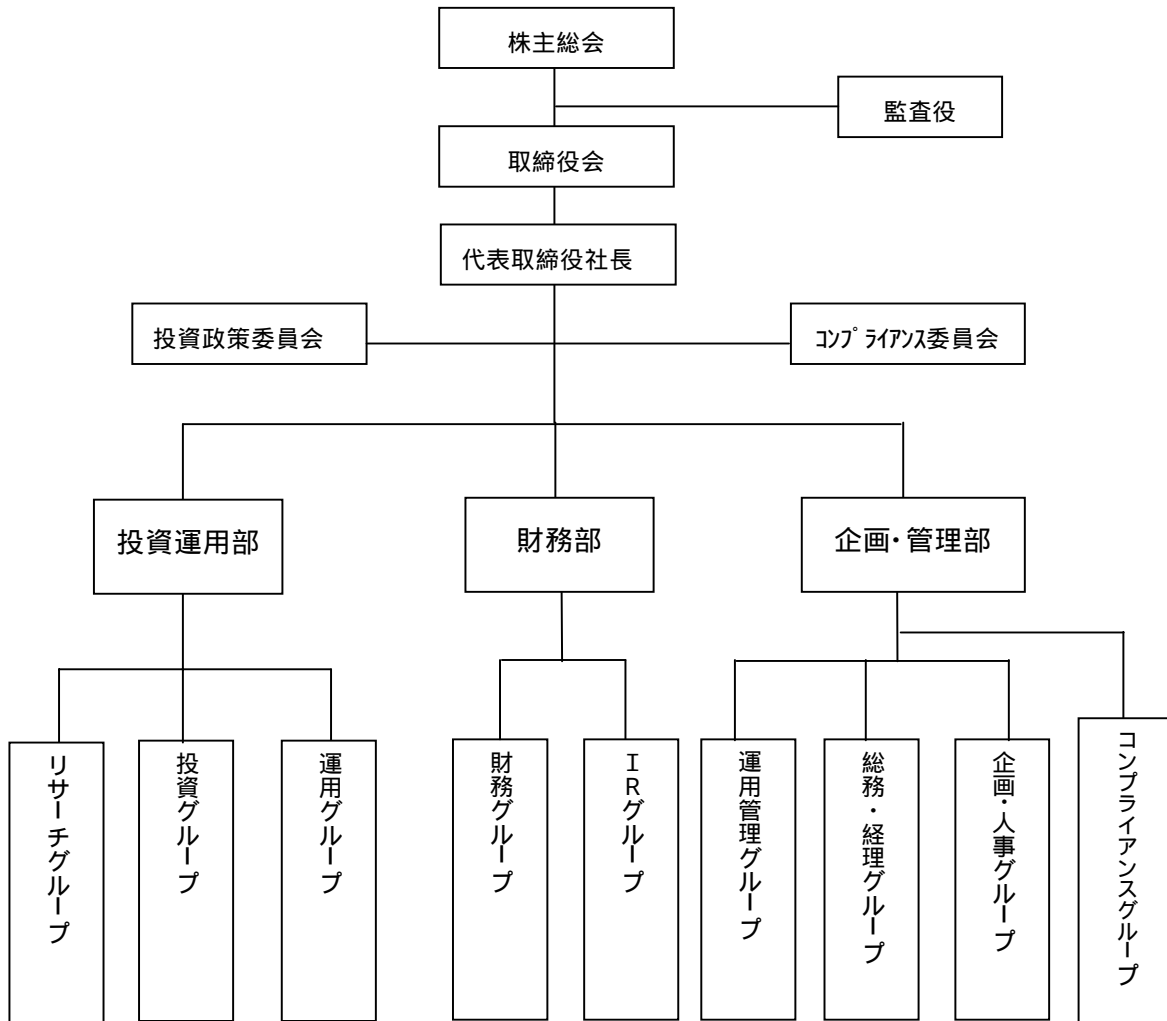
年月日	事項
平成 12 年 4 月 28 日	会社設立
平成 12 年 10 月 13 日	宅地建物取引業者としての免許取得（東京都知事(1) 第 79025 号）
平成 13 年 3 月 2 日	定款の事業目的の変更（投資信託委託業及び投資法人資産運用業、主として有限会社クアトロ・キャピタルより委託を受けて営む所定の事業等への変更）
平成 13 年 3 月 16 日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得（認可番号第 3 号）
平成 13 年 4 月 23 日	不動産投資顧問業登録規定上の総合不動産投資顧問業登録（登録番号第 8 号）
平成 13 年 6 月 20 日	投信法上の投資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

資本構成

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

(注) 比率とは、議決権株式の総数に対する議決権株式数の比率をいいます。

組織体制



利益相反の防止対策

ア．利害関係者との取引について一定のルールを設けています。

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

- A 利害関係者からの物件・資産の取得
- i. 不動産及び不動産信託受益権の場合
1物件当たりの「投資額」(購入金額のみとし、税金及び取得費用等は含みません。)は、鑑定評価額以下とします。また、投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。
 - ii. その他の特定資産の場合
時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合は上記Ai. によるものとします。
- B 利害関係者への物件・資産の売却
- i. 不動産及び不動産信託受益権の場合
1物件当たりの「売却額」(売却金額のみとし、税金及び売却費用等は含みません。)は、鑑定評価額以上とします。また、投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。
 - ii. その他の特定資産の場合
時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合は上記Bi. によるものとします。
- C 利害関係者への物件の賃貸
- 市場相場及び対象物件の標準的な賃貸条件等を総合的に勘案して、適正な賃貸条件に基づき賃貸するものとします。
- D 利害関係者への不動産管理委託
- 物件運用基準に基づき委託を行います。また、投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。
- E 利害関係者による売買・賃貸の媒介手数料
- i. 売買
媒介手数料は売買価格の3%を上限とし、投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。
 - ii. 賃貸
媒介手数料は契約賃料の1か月分相当を上限とします。
- F 利害関係者に対する工事の発注
- 1,000万円超の工事については、第三者の見積価格、内容等と比較検討したうえで発注することとし、投資法人の役員会の事前承認を得ることとします。
- G 利害関係者からの借入れ
- 市場水準での借入条件で借り入れるものとし、投資法人の役員会の事前承認を得ることとします。

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

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

(注)東京建物株式会社は平成15年3月30日より利害関係人等に該当しません。

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

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

後記71ページ「5.参考情報(5)テナント情報 主なテナント」をご参照ください。

ウ．運用会社の運用報酬体系は投資主との利害と一致した体系を採用しています。

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

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

- * 「総収入額」とは、不動産から生じる賃料、共益費、駐車場使用料、付帯収益、施設使用料、施設設置料、遅延損害金、賃貸借契約解約に伴う解約違約金又はそれに類する金銭その他賃貸業務から生じる収入、利子・配当収入、及びこれらに類する収益の総額をいい、物件の売却代金はこれに含みません。
- * 「分配可能金額」は、規約第28条第1号に規定されるものをいい、物件の売却損益を含みます。

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

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

3. 財務諸表等

(1) 財務諸表

貸借対照表

(単位：千円)

期 別 科 目	第 3 期 (平成15年 6月30日現在)		第 2 期 (平成14年12月31日現在)		増 減	
	金 額	構 成 比	金 額	構 成 比	金 額	増 減 比
資産の部						
流動資産						
現金及び預金	1,420,447		2,146,711		726,263	33.8
信託現金及び信託預金 *1	17,683,380		10,011,149		7,672,230	76.6
営業未収入金	63,774		60,093		3,680	6.1
未収消費税等	127,735		-		127,735	-
前払費用	105,630		98,842		6,787	6.9
繰延税金資産	17		21		3	17.2
その他の流動資産	54,416		2,692		51,723	1,921.1
流動資産合計	19,455,402	13.4	12,319,511	11.6	7,135,890	57.9
固定資産						
1. 有形固定資産 *1						
建物	658,985		629,684			
減価償却累計額	18,912	640,073	7,425	622,259	17,813	2.9
信託建物	52,723,526		45,057,409			
減価償却累計額	2,356,301	50,367,224	1,527,277	43,530,131	6,837,092	15.7
信託構築物	7,197		2,714			
減価償却累計額	223	6,973	84	2,630	4,343	165.1
機械及び装置	11,226		11,226			
減価償却累計額	1,397	9,828	559	10,667	838	7.9
信託機械及び装置	1,003,985		969,280			
減価償却累計額	141,822	862,162	88,888	880,391	18,228	2.1
工具器具備品	289		-			
減価償却累計額	17	272	-	-	272	-
信託工具器具備品	8,294		873			
減価償却累計額	208	8,086	42	830	7,256	873.9
土地		331,676		325,392	6,284	1.9
信託土地		73,271,618		48,849,915	24,421,703	50.0
信託建設仮勘定		16,882		11,928	4,954	41.5
有形固定資産合計	125,514,799	86.6	94,234,147	88.4	31,280,652	33.2
2. 投資その他の資産						
差入敷金保証金	10,100		10,100		-	-
長期前払費用	9,177		14,702		5,525	37.6
投資その他の資産合計	19,277	0.0	24,802	0.0	5,525	22.3
固定資産合計	125,534,076	86.6	94,258,949	88.4	31,275,127	33.2
資産合計	144,989,479	100.0	106,578,461	100.0	38,411,017	36.0

(単位：千円)

期 別 科 目	第 3 期 (平成15年 6月30日現在)		第 2 期 (平成14年12月31日現在)		増 減	
	金 額	構 成 比	金 額	構 成 比	金 額	増 減 比
負債の部						
流動負債						
営業未払金	772,249		434,006		338,242	77.9
短期借入金 *1	29,500,000		3,930,000		25,570,000	650.6
未払金	330,772		264,849		65,922	24.9
未払費用	32,363		7,296		25,066	343.5
未払法人税等	947		822		125	15.3
未払消費税等	-		41,769		41,769	100.0
前受金	531,244		339,236		192,007	56.6
預り金	-		38,189		38,189	100.0
流動負債合計	31,167,576	21.5	5,056,170	4.7	26,111,406	516.4
固定負債						
長期借入金 *1	40,000,000		35,000,000		5,000,000	14.3
預り敷金保証金	122,114		128,196		6,081	4.7
信託預り敷金保証金	14,727,289		7,410,257		7,317,031	98.7
固定負債合計	54,849,403	37.8	42,538,453	39.9	12,310,949	28.9
負債合計	86,016,979	59.3	47,594,623	44.7	38,422,355	80.7
出資の部 *3						
出資総額 *2						
出資総額	56,982,000	39.3	56,982,000	53.5	-	-
剰余金						
当期末処分利益	1,990,499		2,001,837		11,338	0.6
(うち当期利益)	-		(2,001,797)		(-)	-
剰余金合計	1,990,499	1.4	2,001,837	1.9	11,338	0.6
出資合計	58,972,499	40.7	58,983,837	55.3	11,338	0.0
負債・出資合計	144,989,479	100.0	106,578,461	100.0	38,411,017	36.0

損益計算書

(単位：千円)

科 目	第 3 期			第 2 期			増 減	
	自 平成15年 1月 1日 至 平成15年 6月30日			自 平成14年 7月 1日 至 平成14年12月31日			金 額	
	金 額	金 額	百分比	金 額	金 額	百分比	金 額	増減比
経常損益の部			%			%		%
営業損益の部								
1. 営業収益								
貸貸事業収入 ^{*1}	4,898,820			4,568,143				
その他貸貸事業収入 ^{*1}	365,704	5,264,525	100.0	404,786	4,972,930	100.0	291,595	5.9
2. 営業費用								
貸貸事業費用 ^{*1}	2,553,300			2,307,448				
資産運用報酬	243,468			236,635				
一般事務・資産保管委託報酬	51,076			65,519				
役員報酬	5,700			5,700				
その他営業費用	164,511	3,018,056	57.3	69,484	2,684,786	54.0	333,269	12.4
営業利益		2,246,468	42.7		2,288,143	46.0	41,674	1.8
営業外損益の部								
1. 営業外収益								
受取利息	90			1,092				
管理組合費精算金収入	63,071			-				
原状回復費相当額収入	13,419			-				
その他営業外収益	4,137	80,719	1.5	12,075	13,168	0.3	67,550	513.0
2. 営業外費用								
支払利息	320,684			274,087				
融資手数料	15,146			19,392				
その他営業外費用	10	335,841	6.4	4,983	298,463	6.0	37,378	12.5
経常利益		1,991,346	37.8		2,002,848	40.3	11,502	0.6
税引前当期純利益		1,991,346	37.8		2,002,848	40.3	11,502	0.6
法人税、住民税及び事業税	965			1,040				
法人税等調整額	3	969	0.0	10	1,051	0.0	81	7.8
当期純利益		1,990,376	37.8		2,001,797	40.3	11,420	0.6
前期繰越利益		122			39		82	
当期末処分利益		1,990,499			2,001,837		11,338	

[重要な会計方針]

期 別	第3期 〔 自 平成15年 1月 1日 〕 〔 至 平成15年 6月30日 〕	第2期 〔 自 平成14年 7月 1日 〕 〔 至 平成14年12月31日 〕																
項 目																		
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>建物</td><td>3～60年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>10～20年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>3～15年</td></tr> <tr><td>工具器具備品</td><td>5～15年</td></tr> </table> <p>取得価額が10万円以上20万円未満の資産については、法人税法に基づき、3年間で償却する方法を採用しております。</p>	建物	3～60年	構築物	10～20年	機械及び装置	3～15年	工具器具備品	5～15年	<p>有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>建物</td><td>3～60年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>10年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>3～15年</td></tr> <tr><td>工具器具備品</td><td>6～15年</td></tr> </table> <p>取得価額が10万円以上20万円未満の資産については、法人税法に基づき、3年間で償却する方法を採用しております。</p>	建物	3～60年	構築物	10年	機械及び装置	3～15年	工具器具備品	6～15年
建物	3～60年																	
構築物	10～20年																	
機械及び装置	3～15年																	
工具器具備品	5～15年																	
建物	3～60年																	
構築物	10年																	
機械及び装置	3～15年																	
工具器具備品	6～15年																	
2. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、99,851千円であります。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 同 左 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、8,230千円であります。</p>																
3. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。 a 信託現金及び信託預金 b 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具備品、信託土地、信託建設仮勘定 c 信託預り敷金保証金</p>	<p>不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 同 左</p>																
	<p>消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>	<p>消費税等の処理方法 同 左</p>																

[注記事項]

(貸借対照表関係)

期 別	第3期 (平成15年6月30日現在)	第2期 (平成14年12月31日現在)																																																				
項 目																																																						
*1. 担保に供している資産及び担保を付している債務	<p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table> <tr><td>信託預金</td><td>17,614,343千円</td></tr> <tr><td>建物</td><td>640,073千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>50,245,431千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>6,973千円</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>9,828千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>862,162千円</td></tr> <tr><td>工具器具備品</td><td>272千円</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td>8,086千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td>331,676千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>72,825,388千円</td></tr> <tr><td>信託建設仮勘定</td><td>16,882千円</td></tr> <tr><td>合 計</td><td><u>142,561,118千円</u></td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table> <tr><td>短期借入金</td><td>29,500,000千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>40,000,000千円</td></tr> <tr><td>合 計</td><td><u>69,500,000千円</u></td></tr> </table>	信託預金	17,614,343千円	建物	640,073千円	信託建物	50,245,431千円	信託構築物	6,973千円	機械及び装置	9,828千円	信託機械及び装置	862,162千円	工具器具備品	272千円	信託工具器具備品	8,086千円	土地	331,676千円	信託土地	72,825,388千円	信託建設仮勘定	16,882千円	合 計	<u>142,561,118千円</u>	短期借入金	29,500,000千円	長期借入金	40,000,000千円	合 計	<u>69,500,000千円</u>	<p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table> <tr><td>信託預金</td><td>8,762,241千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>38,114,098千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>2,714千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>720,809千円</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td>873千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>42,753,744千円</td></tr> <tr><td>信託建設仮勘定</td><td>11,928千円</td></tr> <tr><td>合 計</td><td><u>90,366,409千円</u></td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table> <tr><td>短期借入金</td><td>1,930,000千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>35,000,000千円</td></tr> <tr><td>合 計</td><td><u>36,930,000千円</u></td></tr> </table>	信託預金	8,762,241千円	信託建物	38,114,098千円	信託構築物	2,714千円	信託機械及び装置	720,809千円	信託工具器具備品	873千円	信託土地	42,753,744千円	信託建設仮勘定	11,928千円	合 計	<u>90,366,409千円</u>	短期借入金	1,930,000千円	長期借入金	35,000,000千円	合 計	<u>36,930,000千円</u>
信託預金	17,614,343千円																																																					
建物	640,073千円																																																					
信託建物	50,245,431千円																																																					
信託構築物	6,973千円																																																					
機械及び装置	9,828千円																																																					
信託機械及び装置	862,162千円																																																					
工具器具備品	272千円																																																					
信託工具器具備品	8,086千円																																																					
土地	331,676千円																																																					
信託土地	72,825,388千円																																																					
信託建設仮勘定	16,882千円																																																					
合 計	<u>142,561,118千円</u>																																																					
短期借入金	29,500,000千円																																																					
長期借入金	40,000,000千円																																																					
合 計	<u>69,500,000千円</u>																																																					
信託預金	8,762,241千円																																																					
信託建物	38,114,098千円																																																					
信託構築物	2,714千円																																																					
信託機械及び装置	720,809千円																																																					
信託工具器具備品	873千円																																																					
信託土地	42,753,744千円																																																					
信託建設仮勘定	11,928千円																																																					
合 計	<u>90,366,409千円</u>																																																					
短期借入金	1,930,000千円																																																					
長期借入金	35,000,000千円																																																					
合 計	<u>36,930,000千円</u>																																																					
*2. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数	<table> <tr><td>発行する投資口の総数</td><td>5,000,000口</td></tr> <tr><td>発行済投資口数</td><td>289,600口</td></tr> </table>	発行する投資口の総数	5,000,000口	発行済投資口数	289,600口	<table> <tr><td>発行する投資口の総数</td><td>5,000,000口</td></tr> <tr><td>発行済投資口数</td><td>289,600口</td></tr> </table>	発行する投資口の総数	5,000,000口	発行済投資口数	289,600口																																												
発行する投資口の総数	5,000,000口																																																					
発行済投資口数	289,600口																																																					
発行する投資口の総数	5,000,000口																																																					
発行済投資口数	289,600口																																																					
*3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円																																																				

[注記事項]

(損益計算書関係)

期 別 項 目	第3期 〔 自 平成15年 1月 1日 至 平成15年 6月30日 〕		第2期 〔 自 平成14年 7月 1日 至 平成14年12月31日 〕	
	*1. 不動産賃貸事業損益の内訳	A.		A.
	不動産賃貸事業収益		不動産賃貸事業収益	
	賃貸事業収入		賃貸事業収入	
	賃料	3,795,176千円	賃料	3,562,517千円
	共益費	929,753千円	共益費	851,040千円
	駐車場収入	149,986千円	駐車場収入	142,523千円
	広告物掲出料	12,112千円	広告物掲出料	10,949千円
	アンテナ使用料	4,367千円	アンテナ使用料	1,112千円
	その他賃貸収入	7,424千円	その他賃貸収入	-
	その他賃貸事業収入	4,898,820千円	その他賃貸事業収入	4,568,143千円
	附加使用料	344,582千円	附加使用料	388,194千円
	時間貸駐車料	2,680千円	時間貸駐車料	2,931千円
	解約違約金等	3,905千円	解約違約金等	3,349千円
	その他雑収入	14,535千円	その他雑収入	10,310千円
	不動産賃貸事業収益合計	5,264,525千円	不動産賃貸事業収益合計	4,972,930千円
	B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
	賃貸事業費用		賃貸事業費用	
	外注委託費	305,152千円	外注委託費	313,529千円
	水道光熱費	379,307千円	水道光熱費	444,611千円
	公租公課	425,825千円	公租公課	336,957千円
	保険料	34,193千円	保険料	34,261千円
	修繕工事費	116,158千円	修繕工事費	52,399千円
	管理委託料	125,111千円	管理委託料	104,499千円
	管理組合費	239,117千円	管理組合費	175,740千円
	減価償却費	894,605千円	減価償却費	823,336千円
	その他賃貸事業費用	33,828千円	その他賃貸事業費用	22,112千円
	不動産賃貸事業費用合計	2,553,300千円	不動産賃貸事業費用合計	2,307,448千円
	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	2,711,224千円	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	2,665,482千円

(リース取引関係)

項 目	第3期	第2期
	〔自 平成15年 1月 1日〕 〔至 平成15年 6月30日〕	〔自 平成14年 7月 1日〕 〔至 平成14年12月31日〕
オペレーティング・リース取引	(貸主側) 未経過リース料 1年内 2,276,148千円 1年超 17,379,291千円 <u>合計 19,655,439千円</u>	(貸主側) 未経過リース料 1年内 1,863,142千円 1年超 15,606,473千円 <u>合計 17,469,615千円</u>

(有価証券関係)

第3期	第2期
〔自 平成15年 1月 1日〕 〔至 平成15年 6月30日〕	〔自 平成14年 7月 1日〕 〔至 平成14年12月31日〕
有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。	同 左

(デリバティブ取引関係)

第3期	第2期
〔自 平成15年 1月 1日〕 〔至 平成15年 6月30日〕	〔自 平成14年 7月 1日〕 〔至 平成14年12月31日〕
デリバティブ取引を行っていないため、該当事項はありません。	同 左

(税効果会計関係)

項 目	第3期	第2期
	〔自 平成15年 1月 1日〕 〔至 平成15年 6月30日〕	〔自 平成14年 7月 1日〕 〔至 平成14年12月31日〕
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 の主な原因別の内訳	(繰延税金資産) 法人事業税損金不算入額 17千円 繰延税金資産計 17千円 <u>繰延税金資産の純額 17千円</u>	(繰延税金資産) 法人事業税損金不算入額 21千円 繰延税金資産計 21千円 <u>繰延税金資産の純額 21千円</u>
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の 法人税等の負担率との差異の原因と なった主な項目別の内訳	法定実効税率 39.39% (調整) 支払分配金の損金算入額 39.37% その他 0.03% <u>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.05%</u>	法定実効税率 39.39% (調整) 支払分配金の損金算入額 39.37% その他 0.03% <u>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.05%</u>

(持分法損益等)

第3期	第2期
〔自 平成15年 1月 1日〕 〔至 平成15年 6月30日〕	〔自 平成14年 7月 1日〕 〔至 平成14年12月31日〕
本投資法人には関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。	同 左

(関連当事者との取引)

第3期 〔自 平成15年 1月 1日〕 〔至 平成15年 6月30日〕		第2期(ご参考) 〔自 平成14年 7月 1日〕 〔至 平成14年12月31日〕	
親会社及び法人主要投資主等	以下をご参照下さい。	親会社及び法人主要投資主等	同 左
役員及び個人主要投資主等	該当事項はありません。	役員及び個人主要投資主等	同 左
子会社等	本投資法人が出資する子会社等は一切存在せず、 該当事項はありません。	子会社等	同 左
兄弟会社等	該当事項はありません。	兄弟会社等	同 左

第3期 (自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日)

(単位 : 千円)

属 性	会社等の名称	住 所	資本金又は 出資金等	事業の 内容又は職業	議決権等の所有 (被所有)割合	関 係 内 容		取引の内容	取引金額	科 目	期 末 残 高
						役員の兼任等	事業上の関係				
法人主要投資主	安田生命保険 相互会社	東京都新宿区	-	生命保険業	直接 13.1%	-	不動産の売買	長期事業資金の 借入	5,000,000	長期借入金	15,000,000
							事業資金の借入	利息の支払	115,513	未払費用	4,226

(注) 1. 取引金額及び期末残高には消費税等は含まれておりません。

2. 取引条件及び取引条件の決定方法等

借入金利率その他の条件については、市中金利水準を参考に交渉の上決定しております。なお、信託不動産等を担保に供しております。

3. 千円未満を切り捨てて表示しております。

第2期 (自 平成14年7月1日 至 平成14年12月31日)

(単位 : 千円)

属 性	会社等の名称	住 所	資本金又は 出資金等	事業の 内容又は職業	議決権等の所有 (被所有)割合	関 係 内 容		取引の内容	取引金額	科 目	期 末 残 高
						役員の兼任等	事業上の関係				
法人主要投資主	安田生命保険 相互会社	東京都新宿区	-	生命保険業	直接 16.6%	-	不動産の売買	長期事業資金の 借入	-	長期借入金	10,000,000
							事業資金の借入	利息の支払	94,520	未払費用	4,020

(注) 1. 取引金額及び期末残高には消費税等は含まれておりません。

2. 取引条件及び取引条件の決定方法等

借入金利率その他の条件については、市中金利水準を参考に交渉の上決定しております。なお、信託不動産等を担保に供しております。

3. 千円未満を切り捨てて表示しております。

(1口当たり情報)

第3期 〔 自 平成15年 1月 1日 至 平成15年 6月30日 〕	第2期 〔 自 平成14年 7月 1日 至 平成14年12月31日 〕
1口当たり純資産額 203,634円 1口当たり当期純利益 6,872円	1口当たり純資産額 203,673円 1口当たり当期純利益 6,912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。	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。 (追加情報) 当期から「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。なお、これによる影響はありません。

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	第3期 〔 自 平成15年 1月 1日 至 平成15年 6月30日 〕	第2期 〔 自 平成14年 7月 1日 至 平成14年12月31日 〕
当期純利益(千円)	1,990,376	2,001,797
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)	1,990,376	2,001,797
期中平均投資口数(口)	289,600	289,600

(重要な後発事象)

第3期 〔 自 平成15年 1月 1日 至 平成15年 6月30日 〕	第2期 〔 自 平成14年 7月 1日 至 平成14年12月31日 〕
<p>新投資口の発行について 平成15年6月17日に役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、下記条件にて平成15年7月14日及び平成15年8月8日に払込が完了しました。 この結果、平成15年8月9日付で出資総額は89,113,803,600円、発行済投資口総数は430,000口となっています。</p> <p><公募による新投資口の発行> 発行新投資口数 : 134,400口 発行価格(募集価格) : 1口当たり237,160円 発行価格の総額 : 31,874,304,000円 発行価額(引受価額) : 1口当たり228,859円 発行価額の総額 : 30,758,649,600円 払込期日 : 平成15年7月14日 投資証券交付日 : 平成15年7月15日 分配金起算日 : 平成15年7月1日</p> <p><第三者割当による新投資口発行(グリーンシュエーション行使に伴う第三者割当)> 発行新投資口数 : 6,000口 発行価額 : 1口当たり228,859円 発行価額の総額 : 1,373,154,000円 割当先 : みずほ証券株式会社 払込期日 : 平成15年8月8日 投資証券交付日 : 平成15年8月11日 分配金起算日 : 平成15年7月1日</p>	<p>該当事項はありません。</p>

金銭の分配に係る計算書

期 別 科 目	第3期	第2期
	自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日	自 平成14年7月1日 至 平成14年12月31日
・ 当期末処分利益	1,990,499,125円	2,001,837,410円
・ 分配金	1,990,420,800円	2,001,715,200円
（投資口1口当たり分配金の額）	(6,873円)	(6,912円)
・ 次期繰越利益	<u>78,325円</u>	<u>122,210円</u>
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第28条（2）に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行投資口数289,600口の整数倍数の最大値となる1,990,420,800円を利益分配金として分配することと致しました。なお、本投資法人規約第28条（4）に定める利益を超えた金銭の分配は行ないません。</p>	<p>本投資法人の規約第28条（2）に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行投資口数289,600口の整数倍数の最大値となる2,001,715,200円を利益分配金として分配することと致しました。なお、本投資法人規約第28条（4）に定める利益を超えた金銭の分配は行ないません。</p>

(2) 発行済投資口数の増減

(新投資口の発行)

当期における増資等は該当ありませんが、平成 15 年 6 月 17 日付にて、新投資口の追加発行を決議しています。(詳細は 22 ページの重要な後発事象をご参照ください。)

なお、前期における増資等の状況は以下のとおりです。

年 月 日	摘要	発行済投資口数(口)		出資総額(百万円)		備 考
		増減	残高	増減	残高	
平成 13 年 9 月 14 日	私募設立	240	240	120	120	(注 1)
平成 13 年 11 月 16 日	私募増資	62,000	62,240	31,000	31,120	(注 2)
平成 14 年 1 月 22 日	投資口数の分割	93,360	155,600	-	31,120	(注 3)
平成 14 年 6 月 14 日	公募増資	134,000	289,600	25,862	56,982	(注 4)

(注 1) 1 口当たり 500,000 円にて東京建物株式会社(100 口)、大成建設株式会社(100 口)、株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント(40 口)の計 3 社による出資により投資法人が設立されました。

(注 2) 1 口当たり 500,000 円にて私募投資口の追加発行を行い、13 個の不動産信託受益権を取得し、資産運用を開始いたしました。

(注 3) 投資口 1 口を 2.5 口に分割しました。

(注 4) 1 口当たり 200,000 円(引受価額 193,000 円)にて、短期借入金の返済及び新たな特定資産の取得資金等の調達を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

(3) キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位:千円)

科 目	第 3 期		第 2 期	
	自 平成15年1月1日	至 平成15年6月30日	自 平成14年7月1日	至 平成14年12月31日
期 別	金 額		金 額	
1. 営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	1,991,346		2,002,848	
減価償却費	894,605		823,336	
受取利息	90		1,092	
支払利息	320,684		274,087	
営業未収入金の増加・減少額	3,680		21,635	
未収消費税等の増加・減少額	127,735		596,493	
前払費用の増加・減少額	6,787		24,463	
営業未払金の増加・減少額	338,242		274,196	
未払金の増加・減少額	86,155		207,368	
未払消費税等の増加・減少額	41,769		5,632	
前受金の増加・減少額	192,007		2,692	
預り金の増加・減少額	38,189		287,182	
その他	46,198		5,112	
小 計	3,558,591		2,882,999	
利息の受取額	90		1,092	
利息の支払額	295,618		274,424	
法人税等の支払額	840		1,599	
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,262,223		2,608,067	
2. 投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出	35,874		966,303	
信託有形固定資産の取得による支出	32,139,383		1,719,557	
預り敷金保証金の支出	21,337		7,673	
預り敷金保証金の収入	15,256		135,870	
信託預り敷金保証金の支出	369,596		234,488	
信託預り敷金保証金の収入	7,686,628		271,352	
差入敷金保証金の支出	-		100	
投資活動によるキャッシュ・フロー	24,864,308		2,520,900	
3. 財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の借入による収入	27,570,000		1,930,000	
短期借入金の返済による支出	2,000,000		-	
長期借入金の借入による収入	5,000,000		-	
分配金の支払金額	2,021,947		701,784	
財務活動によるキャッシュ・フロー	28,548,052		1,228,215	
4. 現金及び現金同等物の増加・減少額	6,945,967		1,315,382	
5. 現金及び現金同等物の期首残高	12,157,861		10,842,478	
6. 現金及び現金同等物の期末残高	19,103,828		12,157,861	

[重要な会計方針]

科目	期 別	
	第 3 期 自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日	第 2 期 自 平成14年7月1日 至 平成14年12月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は以下のものを対象としております。 (1) 手許現金及び信託現金 (2) 随時引き出し可能な預金及び信託預金 (3) 容易に換金が可能であり、かつ価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資	同 左

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

科目	期 別	
	第 3 期 自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日	第 2 期 自 平成14年7月1日 至 平成14年12月31日
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(平成15年6月30日現在) 現金及び預金 1,420,447千円 信託現金及び信託預金 17,683,380千円 <u>現金及び現金同等物 19,103,828千円</u>	(平成14年12月31日現在) 現金及び預金 2,146,711千円 信託現金及び信託預金 10,011,149千円 <u>現金及び現金同等物 12,157,861千円</u>

4. 役員の異動

当期中の役員の異動はありません。平成 15 年 9 月 4 日開催予定の投資主総会において、平成 15 年 9 月 15 日より就任する役員の選任が行われる予定です。

執行役員候補者及び監督役員候補者は以下のとおり現在就任中の者と同一です。

氏名 (生年月日)	役職名	主要略歴	所有投資 口数 (口)
金子博人 (昭和 23 年 5 月 2 日生)	執行 役員	昭和 52 年 4 月 1 日 昭和 54 年 4 月 1 日 平成 13 年 12 月 19 日 弁護士登録(東京弁護士会)山田茂法律事務所 金子博人法律事務所 代表弁護士(現在就任 中) 日本プライムリアルティ投資法人 執行役員	-
安田莊助 (昭和 18 年 12 月 15 日生)	監督 役員	昭和 43 年 4 月 1 日 昭和 50 年 12 月 1 日 昭和 55 年 6 月 27 日 昭和 58 年 2 月 16 日 平成 5 年 7 月 2 日 平成 11 年 10 月 1 日 平成 13 年 9 月 14 日 株式会社扇屋本店 芹沢政光公認会計士事務所 安田莊助税理士事務所(現在就任中) 東京赤坂公認会計士共同事務所 代表就任 東京赤坂監査法人 代表社員 東京北斗監査法人(東京赤坂監査法人与北斗監 査法人が合併) 理事長代表社員(現在就任中) 日本プライムリアルティ投資法人 監督役員	-
杉本 茂 (昭和 33 年 10 月 12 日生)	監督 役員	昭和 57 年 4 月 1 日 昭和 60 年 11 月 1 日 昭和 63 年 7 月 1 日 平成 7 年 12 月 22 日 平成 8 年 12 月 1 日 平成 10 年 6 月 24 日 平成 11 年 9 月 17 日 平成 11 年 10 月 2 日 平成 13 年 6 月 1 日 平成 13 年 9 月 14 日 住宅都市整備公団 太田昭和監査法人 株式会社さくら総合事務所代表取締役(現在就 任中) 監査法人さくら総合事務所 Horwath International 加盟 さくら萌和監査法人(旧監査法人さくら総合事 務所) 代表社員(現在就任中) 株式会社さくら会計サービス代表取締役(現在 就任中) 有限会社東京エスピーシーサービス代表 取締役(現在就任中) 株式会社モリモト監査役(現在就任中) 日本プライムリアルティ投資法人 監督役員	-

5. 参考情報

(1) 投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等(注4)	第2期(平成14年12月31日現在)		第3期(平成15年6月30日現在)	
		保有総額 (千円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (千円)	対総資産比率 (%)
不動産	東京周辺部	958,319	0.9	981,850	0.7
信託不動産	東京都心	27,439,862	25.7	50,983,023	35.2
	東京周辺部	25,987,399	24.4	25,879,933	17.8
	地方	39,848,565	37.4	47,666,643	32.9
預金その他の資産	-	12,344,314 (-)	11.6 (-)	19,478,028 (-)	13.4 (-)
資産総額計	-	106,578,461 (94,234,147)	100.0 (88.4)	144,989,479 (125,511,450)	100.0 (86.6)

(注1) 保有総額は、第2期については平成14年12月31日現在、第3期については平成15年6月30日現在における貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっています。

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

(注3) 比率については、小数点以下第2位を四捨五入しています。

(注4) 地域等の区分については、後記80ページを参照して下さい。

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

(注6) 本表において、取得予定資産について既に支出した各種調査費用(3,349千円)は、建設仮勘定としてその他の資産に計上しています。

(2) 投資資産

投資資産の概要及び価格と投資比率

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

地域区分	用途	物件番号	物件名称	取得日	取得価額			期末算定価格 (千円) (注3)	期末 稼働率
					(千円) (注1)	投資比率 (注2)	地域別 比率		
東京都心	事務所	A-1	兼松ビル	H13.12.27	16,276,000	12.9%	40.3%	15,600,000	87.4%
	事務所	A-2	兼松ビル別館	H13.12.27	2,874,000	2.3%		2,570,000	100.0%
	事務所	A-3	安田生命人形町ビル	H13.11.16	2,100,000	1.7%		1,920,000	100.0%
	事務所	A-4	新麹町ビル	H13.11.16	1,670,000	1.3%		2,250,000	91.7%
				H14.11.21	550,000	0.4%			100.0%
	事務所	A-5	クレスト安田ビル	H14.6.21	4,000,000	3.2%		3,640,000	63.5%
	事務所	A-6	MS芝浦ビル	H15.3.28	11,200,000	8.9%		12,000,000	100.0%
商業施設	A-1	神南一丁目ビル	H15.6.30	12,000,000	9.5%	12,000,000	100.0%		
東京周辺部	事務所	B-1	アルカイースト	H13.11.16	5,880,000	4.7%	21.7%	6,090,000	100.0%
	事務所	B-2	JPR千葉ビル	H13.12.13	2,350,000	1.9%		2,220,000	83.7%
	事務所	B-3	朝日生命 横浜日本大通りビル	H13.11.16	2,927,000	2.3%		2,831,000	88.0%
	事務所	B-4	安田生命池袋ビル	H14.6.21	2,040,000	1.6%		2,040,000	61.5%
	事務所	B-5	新横浜第二センタービル	H14.9.25	920,000	0.7%		1,080,000	96.0%
	商業施設	B-1	田無アスタ	H13.11.16	10,200,000	8.1%		10,860,000	100.0%
	商業施設	B-2	ツルミフーガ1	H13.11.16	3,040,000	2.4%		3,187,000	100.0%
地方	事務所	C-1	新潟駅南センタービル	H13.11.16	2,140,000	1.7%	38.0%	2,150,000	100.0%
	事務所	C-2	安田生命大阪ビル	H13.12.25	8,300,000	6.6%		8,600,000	100.0%
	事務所	C-3	安田生命天六ビル	H13.11.16	418,000	0.3%		554,000	100.0%
	事務所	C-4	東京建物本町ビル	H13.11.16	4,150,000	3.3%		4,170,000	98.6%
	事務所	C-5	朝日生命高松第二ビル	H13.11.16	872,000	0.7%		800,000	74.5%
	事務所	C-6	JPR高松ビル	H13.12.18	2,130,000	1.7%		1,510,000	76.7%
	事務所	C-7	安田生命博多ビル	H13.11.16	2,900,000	2.3%		2,740,000	86.4%
	事務所	C-8	朝日生命 福岡第三・第四ビル	H13.11.16	2,873,000	2.3%		2,799,000	92.2%
	事務所	C-9	安田生命那覇ビル	H13.11.16	1,560,000	1.2%		1,610,000	97.3%
	事務所	C-10	NORTH33ビル	H14.6.18	3,700,000	2.9%		3,370,000	83.0%
	事務所	C-11	パークイースト札幌	H14.6.18	2,150,000	1.7%		2,230,000	82.1%
	事務所	C-12	損保ジャパン仙台ビル	H14.6.26	3,150,000	2.5%		3,230,000	100.0%
	事務所	C-13	損保ジャパン和歌山ビル	H14.6.26	1,670,000	1.3%		1,670,000	96.8%
	事務所	C-14	天神121ビル	H14.6.21	2,810,000	2.2%		2,670,000	91.5%
	事務所	C-15	SK広島ビル	H14.10.4	947,240	0.8%		986,000	72.0%
商業施設	C-1	クラレニッセイビル	H15.5.15	8,000,000	6.4%	7,830,000	100.0%		
合計					125,797,240	100.0%	100.0%	125,207,000	93.5%

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

(注2) 各比率及び稼働率は、小数点以下第2位を四捨五入しています。

(注3) 期末算定価格は、総理府令「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配にかかる計算書及び附属明細書に関する規則」に基づき、不動産鑑定士による調査価格を記載しています。(但し、神南一丁目ビルは価格時点を平成15年6月30日とする取得時の鑑定評価額を使用しています。)

(注4) クラレニッセイビルの期末算定価格は第3期中に取得した部分に対応する一棟全体の評価額の按分内訳価格を記載しています。

個別資産の概要

下記の各表は、平成 15 年 6 月 30 日時点における本投資法人の保有に係る不動産等資産を個別に表にまとめたものです（以下「個別資産概要表」といいます。）

なお、表示において使用される各種割合については、PML を除き、%表示で小数点以下第 2 位を四捨五入して表示しています。また、金額については長期修繕費用見積の年平均額を除き表示単位（百万円又は千円）で切り捨てて表示しています。

ア．特定資産の概要に関する説明

「個別資産概要表」は、次の方針に従って記載されています。

- 「特定資産の種類」とは、本投資法人が保有する投資資産の状態を言います。
- 「取得価格」は当該不動産等の取得に要した諸費用（不動産売買媒介手数料等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。
- 立地条件については原則として鑑定評価書に記載された記述をしています。鑑定評価書に記載のないものは、地図上にて最寄出口から距離に応じて徒歩（80m/分）の場合に要する時間を記載しています。
- 「土地」欄の「地番」、「地積(全体敷地)」、「建物」欄の「構造と階数」、「延床面積(一棟全体)」、「竣工年月」は、登記簿に記載されているものを記載しています。
- 地積のうち、持分対応欄の面積については単独所有でない場合（区分所有や共有の場合）に登記簿上の地積に当該持分を乗じて求めた面積を表示しています。単独所有の場合には全体敷地と同じ面積を表示しています。なお、持分を乗じて求めた面積については小数点以下第 3 位を四捨五入しています。
- 「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。
- 「所有形態」は、不動産等資産である土地に関して本投資法人又は不動産信託の受託者が保有する権利の種類及びその割合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（共有割合を含みます。）を記載しています。
- 「長期修繕費用見積」は、取得資産の各信託不動産について調査・作成された建物状況評価報告書に基づく長期的修繕費用予測（15 年間）の合計金額を記載しています。金額には劣化、損傷、損失した部位、部分について初期の機能を回復するまでの機器及び部位全体の交換、部分修理、部分取替え、塗替え、貼替え、解体修理、並びにその工事に付随して発生する費用（養生、解体、撤去、搬入、据付、一般的な施工会社が必要とする経費・保険料等）を含みますが、初期の能力を越える機能の向上等に必要費用は含まれていません。
- 「PML (Probable Maximum Loss)」とは、地震による予想最大損失率を意味します。PML には個別建築物に関するものと、ポートフォリオに関するものがあります。PML についての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間（50 年一般的建物の耐用年数）の中に、想定される最大規模の地震（475 年に一度起こる大地震=50 年間に起こる可能性が 10%の大地震）によりどの程度の損害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものを意味します。

イ．期末算定価格、賃貸借の概況及び損益の状況

<運用期間について>

- 運用期間は当期の期首（平成 15 年 1 月 1 日）時点で保有している物件等については期首より、また期中に取得したのものについては当該特定資産を取得した日より、当期の期末である平成 15 年 6 月 30 日までの期間を表しています。

<継続評価について>

- 「期末評価額(期末算定価格)」は物件ごとに財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、日本土地建物株式会社により作成された不動産鑑定評価書の鑑定評価額又は不動産価格調査書の調査価格を記載しています。資産運用会社としては、不動産等資産の取得時に不動産鑑定評価書を取ることにし、不動産等資産の取得後一定期間経過後、及び決算期末ごとにその価格の推移を知るために不動産鑑定評価書又は不動産価格調査書を取る方針です。なお、これら不動産鑑定評価書及び不動産価格調査書については、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。
- 「期末評価額の対取得価格割合」は期末評価額 / 取得価格(付随費用は含まない。)で計算されています。
- 「期末帳簿価格」とは「取得価格」に「取得原価に算入される付随費用」と「期中の資本的支出」を加算し、これより「減価償却累計額」を控除した期末の貸借対照表計上額をいいます。

<投資比率>

- 投資比率のうち、評価額ベースの投資比率は期末時点の保有しているすべての物件の評価額合計額を分母として、各物件の期末評価額を除することにより計算された割合をいいます。また、取得価格ベースの投資比率は当初取得価額(付随費用は含まない。)の合計額で、各物件の取得価額を除して求めた割合をいいます。

<賃貸借状況>

- 「期末総賃貸可能面積」は、建物・施設における貸付けが可能な事務所、店舗及び倉庫の契約書上の合計面積(共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。)を記載しています。また、期末総賃貸面積は、期末時点の総賃貸可能面積のうち実際に賃貸借契約が締結され貸付けが行われている契約書上の面積(駐車場、袖看板等の建物床の賃貸ではない賃貸借契約や貸会議室や管理人室として使用している面積は含みません。)を記載しています。
- 「期末テナント数」は、建物床の賃貸について賃貸借契約を締結している相手方によるもののみを対象としております。(駐車場、袖看板等建物床の貸付けではない賃貸借契約の相手方は含みません。)
- 期末総賃貸可能面積・期末総賃貸面積は、小数点以下第3位を切り捨てて表示しています。期末入居率は小数点以下第2位を四捨五入して表示しております。

<損益等の状況>

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

<各種指標について>

- 年換算NOI利回り、年換算NCF利回りはNOI及びNCFを各物件の取得価額で除した割合を当期の期首又は期中取得物件等については各物件等の取得日から決算期末までの稼働日数(以下、稼働期間といいます。)に応じて年換算した利回りを示しています。
- ROAとはリターンオンアセットをいい、ここでは賃貸事業損益を各物件の期末帳簿価格で除

した割合を示しています。年換算R O Aとは各物件の稼働期間に応じて年換算した利回りをいいます。

- 物件売上高利益率とは物件ごとの賃貸事業損益がそれぞれの賃貸事業収入に占める割合を示しています。

<参考数字について>

- 年額固定資産税・都市計画税については各物件について平成 15 年度の固定資産税・都市計画税の合計額を示しており、事業所税、償却資産税等は含まれていません。

物件番号	事務所 A - 1		兼松ビル	
・特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	16,276百万円
取得年月日	平成13年12月27日		構成割合	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年12月27日	土地	11,211百万円
	信託受託者	三菱信託銀行	建物	5,065百万円
	信託期間満了日	平成23年12月31日	取得時の鑑定評価額	16,200百万円
			価格時点	平成14年1月1日
土地	立地条件	都営地下鉄浅草線「宝町」駅近接	地積	全体敷地(注1)
	地番	東京都中央区京橋二丁目14番1ほか		1,751.13㎡
	住居表示	東京都中央区京橋二丁目14番1号	用途地域	商業地域
建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付13階建	延床面積	一棟全体(注2)
				14,995.09㎡
	竣工年月	平成5年(1993年)2月	用途	事務所
	施工会社	清水建設株式会社	所有形態(注3)	所有権(共有:持分割合79.4%)
	長期修繕費用見積	360,865千円/15年(年平均24,058千円)	設計会社	清水建設株式会社
			PML(地震保険付保の有無)	5.9%(無)
担保権設定の有無	不動産信託受益権に質権を設定、信託不動産に抵当権設定予約		不動産管理会社	東京建物株式会社
特記事項	(注1)建物敷地全体の面積(他の共有者の持分を含みます。)			
	(注2)建物一棟全体の延床面積(他の共有者の持分を含みます。)			
	(注3)他の共有者:第一生命保険相互会社			
	<p>1. 本不動産は、「街並み護謄型地区計画」の区域内にあり、本建物の建替え時には、行政機関との協議が必要になります。</p> <p>2. 本信託不動産の当初委託者その他の共有者との間で本不動産に関する平成6年3月31日付「兼松ビルディングに関する基本協定書」及び平成13年12月27日付「兼松ビルディングに関する基本協定書・変更合意書」が締結されており、共有者間での本不動産の管理運営及び費用収益の分配などが規定されています。信託受託者は、本信託不動産の当初委託者から、当初委託者が共有者として有していた当該協定書上の地位を承継しています。なお当該協定においては、共有持分の譲渡に関して優先買取権を他方の共有者に付与する規定、敷地の無償での相互利用を認める規定、共有物の不分割特約(ただし、登記はなされていません。)等についての規定があります。</p> <p>3. 本建物の地下部分には平成3年8月に取り壊された従前の建物の一部(以下「従前建物」といいます。)が残存しており、従前建物の地下1階部分は躯体の一部及び駐車場等として、地下2階部分の一部はポンプ室(容積算入)として利用されています。また従前建物の地下2階部分に従前建物の解体時に発生した残存物があります。</p>			

・期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況						
運用期間	期別	第1期	第2期	第3期		
		始期	平成13年12月27日	平成14年7月1日	平成15年1月1日	
		終期	平成14年6月30日	平成14年12月31日	平成15年6月30日	
継続評価等	期末評価額	16,100百万円	15,600百万円	15,600百万円		
		評価額-取得価格	176百万円	676百万円	676百万円	
		対取得価格割合	98.9%	95.8%	95.8%	
投資比率	期末評価損益	293百万円	693百万円	601百万円		
		期末帳簿価格	16,393百万円	16,293百万円	16,201百万円	
		評価額ヘース	17.3%	16.5%	12.5%	
賃貸借概況	取得価格ヘース	17.7%	17.2%	12.9%		
		期末テナント数	13	11	10	
		期末総賃貸可能面積(持分対応)	7,958.59㎡	7,958.59㎡	7,958.59㎡	
損益等の状況(単位千円)	期末総賃貸面積(持分対応)	7,958.59㎡	7,757.74㎡	6,954.37㎡		
		期末入居率	100.0%	97.5%	87.4%	
		賃貸事業収入合計	賃料収入(共益費含)	545,332千円	535,861千円	480,094千円
			その他	509,216千円	483,026千円	442,013千円
			賃料収入(共益費含)	36,116千円	52,835千円	38,080千円
			賃料収入(共益費含)	132,400千円	136,817千円	119,425千円
			外注委託費	35,181千円	30,701千円	25,492千円
			水道光熱費	26,128千円	40,245千円	30,702千円
			公租公課	48,272千円	48,500千円	44,355千円
			保険料	1,039千円	1,095千円	1,338千円
			修繕工事費	1,060千円	3,856千円	2,919千円
			管理委託料	19,089千円	8,204千円	12,880千円
		管理組合費	-	-	-	
		その他費用	1,628千円	4,213千円	1,735千円	
		NOI(=-)	412,932千円	399,043千円	360,668千円	
減価償却費	118,688千円	100,739千円	100,903千円			
賃貸事業損益(=-)	294,243千円	298,304千円	259,765千円			
資本的支出	3,183千円	1,570千円	8,771千円			
NCF(=-)	409,748千円	397,472千円	351,897千円			
各種指標	年換算NOI利回り(対取得価格)	5.0%	4.9%	4.5%		
	年換算NCFL利回り(対取得価格)	4.9%	4.8%	4.4%		
	年換算ROA(対期末簿価)	3.5%	3.6%	3.2%		
	物件売上高利益率	54.0%	55.7%	54.1%		
参考数字	年額固定資産税・都市計画税(千円)	95,032千円	95,032千円	87,435千円		

物件番号		事務所 A - 2		兼松ビル別館	
・特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	2,874百万円
取得年月日		平成13年12月27日		土地	1,556百万円
信託設定日		平成13年12月27日		建物	1,318百万円
信託受託者		三菱信託銀行		取得時の鑑定評価額	2,860百万円
信託期間満了日		平成23年12月31日		価格時点	平成14年1月1日
土地	立地条件	都営地下鉄浅草線「宝町」駅徒歩2分		地積	全体敷地(注1)
	地番	東京都中央区京橋二丁目17番6ほか			679.06㎡
	住居表示	東京都中央区京橋二丁目17番5号		持分対応	539.17㎡
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建		延床面積	一棟全体(注2)
	竣工年月	平成5年(1993年)2月			4,351.46㎡
	施工会社	清水建設株式会社		持分対応	3,455.06㎡
	長期修繕費用見積	141,515千円/15年(年平均9,434千円)		用途	事務所
	担保権設定の有無	不動産信託受益権に質権を設定、信託不動産に抵当権設定予約		所有形態(注3)	所有権(共有:持分割合79.4%)
特記事項	(注1)建物敷地全体の面積(他の共有者の持分を含みます。)				
	(注2)建物一棟全体の延床面積(他の共有者の持分を含みます。)				
	(注3)他の共有者:第一生命保険相互会社				
	1. 本不動産は、「街並み誘導型地区計画」の区域内にあり、本建物の建替え時には、行政機関との協議が必要になります。				
	2. 本信託不動産の当初委託者その他の共有者との間で本不動産に関する平成6年3月31日付「兼松ビルディング別館に関する基本協定書」及び平成13年12月27日付「『兼松ビルディング別館に関する基本協定書』変更合意書」が締結されており、共有者間での本不動産の管理運営及び費用取組の分配などが規定されています。信託受託者は、本信託不動産の当初委託者から、当初委託者が共有者として有していた当該協定書上の地位を承継しています。なお当該協定においては、共有持分の譲渡に際して優先買取権を他方の共有者に付与する規定、敷地の無償での相互利用を認める規定、共有物の不分割特約(ただし、登記はなされていません。)等についての規定があります。				

・期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用期間	期別	第1期		第2期		第3期	
		始期	終期	始期	終期	始期	終期
		平成13年12月27日	平成14年6月30日	平成14年7月1日	平成14年12月31日	平成15年1月1日	平成15年6月30日
		186日		184日		181日	
継続評価等	期末評価額	2,840百万円		2,680百万円		2,570百万円	
	評価額-取得価格	34百万円		194百万円		304百万円	
	対取得価格割合	98.8%		93.2%		89.4%	
投資比率	期末評価損益	46百万円		177百万円		258百万円	
	期末帳簿価格	2,886百万円		2,857百万円		2,828百万円	
賃貸借概況	取得価格 [^] -入	3.0%		2.8%		2.1%	
	取得価格 [^] -入	3.1%		3.0%		2.3%	
	期末テナント数	1		1		1	
	期末総賃貸可能面積(持分対応)	2,291.13㎡		2,291.13㎡		2,291.13㎡	
	期末総賃貸面積(持分対応)	2,291.13㎡		2,291.13㎡		2,291.13㎡	
	期末入居率	100.0%		100.0%		100.0%	
損益等の状況(単位千円)	賃貸事業収入合計	111,209千円		112,247千円		105,470千円	
	賃料収入(共益費含)	103,047千円		99,645千円		96,037千円	
	その他	8,162千円		12,602千円		9,432千円	
	賃貸事業費用合計	27,417千円		27,614千円		26,796千円	
	外注委託費	7,833千円		6,701千円		7,028千円	
	水道光熱費	6,897千円		8,348千円		7,535千円	
	公租公課	8,286千円		8,339千円		7,704千円	
	保険料	263千円		272千円		321千円	
	修繕工事費	345千円		1,937千円		1,334千円	
	管理委託料	3,759千円		2,005千円		2,816千円	
	管理組合費	-		-		-	
	その他費用	31千円		9千円		54千円	
		NOI(=-)	83,792千円		84,633千円		78,674千円
	減価償却費	34,212千円		29,058千円		29,068千円	
	賃貸事業損益(=-)	49,580千円		55,575千円		49,606千円	
	資本的支出	476千円		476千円		-	
	NCF(=-)	83,316千円		84,157千円		78,674千円	
各種指標	年換算NOI利回り(対取得価格)	5.7%		5.8%		5.5%	
	年換算NCF利回り(対取得価格)	5.7%		5.8%		5.5%	
	年換算ROA(対期末簿価)	3.4%		3.9%		3.5%	
	物件売上高利益率	44.6%		49.5%		47.0%	
参考数字	年額固定資産税・都市計画税(千円)	15,969千円		15,969千円		14,903千円	

物件番号	事務所 A - 3	安田生命人形町ビル				
・特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	2,100百万円	構成割合
取得年月日		平成13年11月16日		土地	1,290百万円	61.4%
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年11月16日		建物	810百万円	38.6%
	信託受託者	みずほ信託銀行		取得時の鑑定評価額	2,100百万円	
	信託期間満了日	平成23年11月30日		価格時点	平成13年11月1日	
土地	立地条件	営団地下鉄日比谷線、都営地下鉄浅草線「人形町」駅至近		地積	全体敷地	550.06㎡
	地番	東京都中央区日本橋人形町一丁目17番1ほか		持分対応	550.06㎡	
	住居表示	東京都中央区日本橋人形町一丁目17番4号		用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建		延床面積	一棟全体	4,117.70㎡
	竣工年月	平成元年（1989年）12月		持分対応	4,117.70㎡	
	施工会社	西松・前田建設共同企業体		用途	事務所	
	長期修繕費用見積	180,970千円/15年（年平均12,065千円）		所有形態	所有権	
				設計会社	株式会社日建設計	
担保権設定の有無		不動産信託受益権に質権を設定、信託不動産に抵当権設定予約		不動産管理会社	安田ビルマネジメント株式会社	
特記事項	<p>1. 平成15年6月30日現在において、信託土地の隣地との境界の一部については、隣地所有者との境界確認書の取交しが未了です。 本信託土地の一部（17番21・144.82㎡）に関して、帝都高速度交通営団との間で、昭和62年7月29日付にて地上権設定契約が締結されており、信託受託者が当初委託者が有していた設定者の地位を承継しています。その主な内容は次の通りです。 地上権設定の目的：地下鉄道敷設 地上権設定の範囲：東京湾平均海面の下11.45m以下 存続期間：設定の日から地下鉄道構築物存続中 地代：無料</p> <p>2.</p>					

・期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用期間	期別	第1期		第2期		第3期	
		始期	平成13年11月16日	平成14年7月1日	平成15年1月1日	終期	平成14年6月30日
	日数	227日	184日	181日			
継続評価等	期末評価額	2,090百万円		1,990百万円		1,920百万円	
	評価額 - 取得価格	10百万円		110百万円		180百万円	
	対取得価格割合	99.5%		94.8%		91.4%	
	期末評価損益	2百万円		81百万円		140百万円	
投資比率	期末帳簿価格	2,087百万円		2,071百万円		2,060百万円	
	評価額 [^] -ス	2.2%		2.1%		1.5%	
	取得価格 [^] -ス	2.3%		2.2%		1.7%	
	期末テナント数	4		4		4	
賃貸借概況	期末総賃貸可能面積（持分対応）	2,777.68㎡		2,777.68㎡		2,784.78㎡	
	期末総賃貸面積（持分対応）	2,777.68㎡		2,777.68㎡		2,784.78㎡	
	期末入居率	100.0%		100.0%		100.0%	
	賃貸事業収入合計	137,878千円		109,872千円		106,389千円	
損益等の状況（単位千円）	賃料収入（共益費含）	126,707千円		99,888千円		96,856千円	
	その他	11,171千円		9,983千円		9,532千円	
	賃貸事業費用合計	38,908千円		37,297千円		36,155千円	
	外注委託費	8,270千円		8,298千円		6,274千円	
	水道光熱費	13,972千円		13,343千円		11,478千円	
	公租公課	8,182千円		8,182千円		7,852千円	
	保険料	485千円		379千円		343千円	
	修繕工事費	2,911千円		3,477千円		6,517千円	
	管理委託料	4,841千円		2,714千円		3,136千円	
	管理組合費	-		-		-	
	その他費用	243千円		903千円		553千円	
	NOI（= -）	98,970千円		72,574千円		70,234千円	
	減価償却費	21,003千円		15,966千円		15,992千円	
	賃貸事業損益（= -）	77,966千円		56,608千円		54,242千円	
資本的支出	3,071千円		275千円		4,945千円		
NOI（= -）	95,899千円		72,299千円		65,289千円		
各種指標	年換算NOI利回り（対取得価格）	7.6%		6.9%		6.7%	
	年換算NOI利回り（対取得価格）	7.3%		6.8%		6.3%	
	年換算ROA（対期末簿価）	6.0%		5.4%		5.3%	
	物件売上高利益率	56.5%		51.5%		51.0%	
参考数	年額固定資産税・都市計画税（千円）	16,156千円		16,156千円		15,002千円	

物件番号	事務所 A - 4	新麹町ビル		
・特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	(1) 1,670百万円 (2) 550百万円 構成割合
取得年月日(注1)	(1)平成13年11月16日 (2)平成14年11月21日		土地	(1) 1,324百万円 79.3% (2) 431百万円 78.4%
信託受益権の概要	信託設定日	(1)平成13年11月16日 (2)平成14年11月21日	建物	(1) 346百万円 20.7% (2) 119百万円 21.6%
	信託受託者	みずほ信託銀行	取得時の鑑定評価額	(1) 1,670百万円 (2) 663百万円
	信託期間満了日	(1)平成23年11月30日 (2)平成24年11月30日	価格時点	(1)平成13年10月1日 (2)平成14年10月1日
土地	立地条件	営団地下鉄有楽町線「麹町」駅 徒歩3分	地積	全体敷地(注2) 657.80㎡ 持分対応 (1) 322.05㎡ (2) 137.87㎡ 合計で 459.92㎡
	地番	東京都千代田区麹町四丁目3番3	用途地域	商業地域
	住居表示	未実施	所有形態(注4)	所有権(共有:持分割合(1)49.0%、(2)21.0%)
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建(区分所有建物一棟全体の表示)	延床面積	一棟全体(注3) 5,152.98㎡ 専有部分の面積 (1) 2,067.34㎡ (2) 884.22㎡ 合計で 2,951.56㎡
	竣工年月	昭和59年(1984年)10月	用途	事務所
	施工会社	明成・東急建設共同企業体	設計会社	明成建設株式会社
	長期修繕費用見積	(1) 96,070千円/15年(年平均6,405千円) (2) 41,130千円/15年(年平均2,742千円)	PML(地震保険付保の有無)	13.3% (無)
担保権設定の有無	(1)不動産信託受益権に質権を設定、 信託不動産に抵当権設定予約 (2)無	不動産管理会社	東京建物株式会社	
特記事項	(注1)(1)の取引時において土地の所有権(共有持分割合49.0%)と建物の区分所有権(3-7階、借し4階の一部は他の権利者が保有)を信託する不動産信託受益権を取得しており、(2)の取引時において土地の所有権(共有持分割合21.0%)と建物の区分所有権(1階、2階)を信託する不動産信託受益権を取得しております。			
	(注2)建物敷地全体の面積(他の区分所有者の持分を含みます。)			
	(注3)建物一棟全体の延床面積(他の区分所有者の持分を含みます。)			
	(注4)他の区分所有者:株式会社風俗文化研究所、財団法人若狭商業実業団個人1名。本信託不動産は区分所有建物の専有部分及びその敷地の共有持分です。			
	1. 東側隣接地より周縁の一部が本土地に越境しています。これについては、隣地所有者と「覚書」を締結しており、越境の事実の確認、後日当該建物の建替・改築等を要する際の越境物の撤去及び第三者に譲渡した場合についての承諾について確認しています。			
2. 本建物は区分所有建物であり、信託受託者は、新麹町ビル管理組合における規約等の適用を受けます。なお、同規約においては、新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合に届け出なければならないこと、敷地又は共用部分等の分割請求ができないこと、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分を分離して処分できないことなどが定められています。				
3. (2)の取引において売主は信託受益権譲渡契約上、瑕疵担保責任を負っていません。				

・期末評価額、貸借の概況及び損益の状況 (1)の取引時に取得した特定資産について)							
運用期間	期別	第1期		第2期		第3期	
		始期	終期	始期	終期	始期	終期
		平成13年11月16日	平成14年6月30日	平成14年7月1日	平成14年12月31日	平成15年1月1日	平成15年6月30日
		227日	184日	184日	181日	181日	
継続評価等	期末評価額	1,630百万円	1,583百万円	1,583百万円	1,576百万円	1,576百万円	
	評価額 - 取得価格	40百万円	87百万円	87百万円	94百万円	94百万円	
	対取得価格割合	97.6%	94.8%	94.8%	94.4%	94.4%	
投資比率	期末評価額	37百万円	79百万円	79百万円	81百万円	81百万円	
	期末帳簿価格	1,667百万円	1,662百万円	1,662百万円	1,657百万円	1,657百万円	
貸借概況	期末テナント数	8	8	8	7	7	
	期末総貸貸可能面積(持分対応)	2,105.44㎡	2,105.44㎡	2,105.44㎡	2,105.44㎡	2,105.44㎡	
	期末総貸貸面積(持分対応)	2,105.44㎡	2,105.44㎡	2,105.44㎡	1,931.57㎡	1,931.57㎡	
	期末入居率	100.0%	100.0%	100.0%	91.7%	91.7%	
損益等の状況(単位千円)	貸貸事業収入合計	97,866千円	77,917千円	77,917千円	79,975千円	79,975千円	
	賃料収入(共益費含)	95,795千円	75,527千円	75,527千円	74,210千円	74,210千円	
	その他	2,070千円	2,389千円	2,389千円	5,765千円	5,765千円	
	貸貸事業費用合計	26,412千円	22,015千円	22,015千円	20,668千円	20,668千円	
	外注委託費	-	-	-	-	-	
	水道光熱費	2,103千円	2,457千円	2,457千円	1,918千円	1,918千円	
	公租公課	5,325千円	5,325千円	5,325千円	5,096千円	5,096千円	
	保険料	1,807千円	1,209千円	1,209千円	160千円	160千円	
	修繕工事費	-	-	-	-	-	
	管理委託料	3,384千円	1,989千円	1,989千円	2,394千円	2,394千円	
	管理組合費	13,790千円	11,032千円	11,032千円	11,032千円	11,032千円	
	その他費用	-	-	-	65千円	65千円	
	NOI(=)	71,453千円	55,902千円	55,902千円	59,306千円	59,306千円	
	減価償却費	6,660千円	4,875千円	4,875千円	4,875千円	4,875千円	
	貸貸事業損益(=)	64,793千円	51,026千円	51,026千円	54,431千円	54,431千円	
資本的支出	-	-	-	-	-		
NC F(=)	71,453千円	55,902千円	55,902千円	59,306千円	59,306千円		
各種指標	年換算NOI利回り(対取得価格)	6.9%	6.6%	6.6%	7.2%	7.2%	
	年換算NC F利回り(対取得価格)	6.9%	6.6%	6.6%	7.2%	7.2%	
	年換算ROA(対期末簿価)	6.2%	6.1%	6.1%	6.6%	6.6%	
	物件売上高利益率	66.2%	65.5%	65.5%	68.1%	68.1%	
参考数	年額固定資産税・都市計画税(千円)	10,642千円	10,642千円	10,642千円	10,185千円	10,185千円	

・期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況 ((2)の取引時に取得した特定資産について)				
運用期間	期 別	第1期	第2期	第3期
	始 期	-	平成14年11月21日	平成15年1月1日
	終 期	-	平成14年12月31日	平成15年6月30日
	日 数	-	41日	181日
継続評価等	期 末 評 価 額	-	677百万円	674百万円
	評価額 - 取得価格	-	127百万円	124百万円
	対取得価格割合	-	123.1%	122.5%
	期 末 評 価 損 益	-	107百万円	105百万円
	期末帳簿価格	-	569百万円	568百万円
投資比率	評価額 [△] -ス	-	0.7%	0.5%
	取得価格 [△] -ス	-	0.6%	0.4%
賃貸借概況	期末テナント数	-	3	3
	期末総賃貸可能面積 (持分対応)	-	901.36m ²	901.36m ²
	期末総賃貸面積 (持分対応)	-	901.36m ²	901.36m ²
	期 末 入 居 率	-	100.0%	100.0%
損益等の状況 (単位千円)	賃貸事業収入合計	-	6,937千円	31,715千円
	賃料収入 (共益費含)	-	6,748千円	30,369千円
	そ の 他	-	188千円	1,346千円
	賃貸事業費用合計	-	1,491千円	9,269千円
	外注委託費	-	-	-
	水道光熱費	-	188千円	1,351千円
	公租公課	-	-	2,179千円
	保険料	-	30千円	68千円
	修繕工事費	-	-	-
	管理委託料	-	484千円	947千円
	管理組合費	-	787千円	4,723千円
	その他費用	-	-	-
	NOI (= -)	-	5,446千円	22,446千円
	減価償却費	-	567千円	1,703千円
賃貸事業損益 (= -)	-	4,878千円	20,743千円	
資本的支出	-	-	-	
NCF (= -)	-	5,446千円	22,446千円	
各種指標	年換算NOI利回り (対取得価格)	-	8.8%	8.2%
	年換算NCF利回り (対取得価格)	-	8.8%	8.2%
	年換算ROA (対期末簿価)	-	7.6%	7.4%
	物件売上高利益率	-	70.3%	65.4%
参考数字	年額固定資産税・都市計画税 (千円)	-	4,553千円	4,358千円

物件番号	事務所 A - 5	クレスト安田ビル					
・特定資産の概要							
特定資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	4,000百万円	構成割合	
取得年月日		平成14年6月21日		土地	2,264百万円	56.6%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成14年3月20日		建物	1,736百万円	43.4%	
	信託受託者	みずほ信託銀行		取得時の鑑定評価額		4,040百万円	
	信託期間満了日	平成24年3月31日		価格時点	平成14年1月1日		
土地	立地条件	営団地下鉄東西線「竹橋」駅徒歩2分		地積	全体敷地	636.90㎡	
	地番	東京都千代田区神田錦町三丁目21番4ほか			持分対応	636.90㎡	
	住居表示	未実施		用途地域			商業地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		延床面積	一棟全体	4,790.68㎡	
	竣工年月	平成11年(1999年)9月		持分対応	4,790.68㎡		
	施工会社	西松建設株式会社		用途			事務所
	長期修繕費用見積	102,270千円/15年(年平均6,818千円)		所有形態			所有権
	担保権設定の有無	不動産信託受益権に質権を設定、信託不動産に抵当権設定予約		設計会社	安田総合計画株式会社		
特記事項	なし						

・期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用期間	期別	第1期		第2期		第3期	
		始期	平成14年6月21日	平成14年7月1日	平成15年1月1日		
	終期	平成14年6月30日	平成14年12月31日	平成15年6月30日			
	日数	10日	184日	181日			
継続評価等	期末評価額	4,000百万円		3,770百万円		3,640百万円	
	評価額 - 取得価格	0百万円		230百万円		360百万円	
	対取得価格割合	100.0%		94.3%		91.0%	
	期末評価損益	12百万円		214百万円		317百万円	
投資比率	期末帳簿価格	4,012百万円		3,984百万円		3,957百万円	
	評価額ヘース	4.3%		4.0%		2.9%	
賃貸借概況	取得価格ヘース	4.3%		4.2%		3.2%	
	期末テナント数	3		5		6	
	期末総賃貸可能面積(持分対応)	3,265.34㎡		3,265.34㎡		3,265.34㎡	
	期末総賃貸面積(持分対応)	3,265.34㎡		2,747.15㎡		2,074.97㎡	
損益等の状況(単位千円)	期末入居率	100.0%		84.1%		63.5%	
	賃貸事業収入合計	8,109千円		144,059千円		113,199千円	
	賃料収入(共益費含)	8,097千円		138,008千円		106,340千円	
	その他	11千円		6,051千円		6,859千円	
	賃貸事業費用合計	897千円		26,017千円		43,465千円	
	外注委託費	569千円		10,368千円		9,799千円	
	水道光熱費	-		7,697千円		7,452千円	
	公租公課	-		-		14,666千円	
	保険料	69千円		1,098千円		381千円	
	修繕工事費	-		288千円		859千円	
	管理委託料	258千円		4,324千円		3,216千円	
	管理組合費	-		-		-	
	その他費用	-		2,241千円		7,091千円	
	NOI(=-)	7,212千円		118,041千円		69,734千円	
	減価償却費	4,735千円		28,412千円		28,426千円	
賃貸事業損益(=-)	2,477千円		89,629千円		41,307千円		
資本的支出	-		250千円		1,341千円		
NCF(=-)	7,212千円		117,791千円		68,392千円		
各種指標	年換算NOI利回り(対取得価格)	6.6%		5.9%		3.5%	
	年換算NCFL利回り(対取得価格)	6.6%		5.8%		3.4%	
	年換算ROA(対期末簿価)	2.3%		4.5%		2.1%	
	物件売上高利益率	30.5%		62.2%		36.5%	
参考数字	年額固定資産税・都市計画税(千円)	28,739千円		28,739千円		27,477千円	

物件番号	事務所 A - 6	MS芝浦ビル				
・特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	11,200百万円	構成割合
取得年月日		平成15年3月28日		土地	7,700百万円	68.8%
信託受益権の概要	信託設定日	平成15年3月28日		建物	3,500百万円	31.3%
	信託受託者	みずほ信託銀行		取得時の鑑定評価額	12,000百万円	
	信託期間満了日	平成25年3月31日		価格時点	平成15年4月1日	
土地	立地条件	JR山手線・京浜東北線「田町」駅徒歩9分		地積	全体敷地(注1) 8,992.18㎡	
	地番	東京都港区芝浦四丁目2番地11ほか		持分対応	3,239.88㎡	
	住居表示	東京都港区芝浦四丁目2番地11ほか		用途地域	準工業地域	
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下2階付13階建(区分所有建物一棟全体)		延床面積	一棟全体(注2) 31,020.21㎡	
	竣工年月	昭和63年(1988年)2月		専有部分の面積	15,439.97㎡	
	施工会社	鹿島建設株式会社、清水建設株式会社、大成建設株式会社		用途	事務所	
	長期修繕費用見積	719,457千円/15年(年平均47,964千円)		所有形態(注4)	区分所有権及び区分所有権の共有	
	設計会社	丸紅株式会社、秀和株式会社		所有形態(注3)	所有権・賃借権(準共有:持分割合36.0%)	
担保権設定の有無	不動産信託受益権に質権設定、信託不動産に抵当権設定予約		不動産管理会社	東京建物株式会社		
特記事項	(注1) 建物敷地全体の面積(本物件の他の所有者の所有する敷地及び本物件と一体開発されたトリニティ芝浦の敷地を含みます。)					
	(注2) 建物一棟全体の延床面積(他の区分所有者の持分を含みます。)					
	(注3) 全体敷地は三筆からなり、その内2番11を信託受託者が所有し、2番2は都市基盤整備公園と東京都港区が共有し、2番54は秀和株式会社が所有しています。各敷地に対して賃借権が設定され、各敷地の賃借権は、信託受託者、都市基盤整備公園及び秀和株式会社が所有する建物の床面積割合に応じた準共有形態となっています(昭和63年4月2日付土地賃借権契約及び同日付交換契約、賃借権契約期間71年。権利金なし。賃料は相互に相殺して一切金員の授受は行なわれていません)。なお、都市基盤整備公園の賃借権に対し、都市基盤整備公園と東京都港区との区分所有建物であるトリニティ芝浦の敷地権が設定され、登記されています。					
	(注4) 建物の所有形態は、賃借部分 区分所有権(専有部分:1階の一部及び地上2階から8階の合計14,305.05㎡)及び 駐車場部分 区分所有権(専有部分:地下1階1,957.27㎡)(共有:持分割合25,021,953分の14,508,953(57.9%))となっています(他の区分所有者:秀和株式会社、他の共有者:秀和株式会社)。本信託不動産は区分所有建物の専有部分及びその共有持分並びにその敷地の所有権及び賃借権の準共有持分です。					
	1. 本建物は区分所有建物であり、信託受託者は本建物における規約等の適用を受けます。なお、同規約においては、共用部分の分割請求ができないこと、専有部分と共用部分の共有持分を分離して処分できないことなどが定められています。					
2. 本建物は、隣接するトリニティ芝浦と一体で東京都総合設計制度の適用を受け、道路・隣地斜線制限の緩和及び容積率の割増を受けて開発されています。これらの緩和を受けるために公開空地が設置されており、公開空地所有者である信託受託者はかかる公開空地を一般に開放し、適正に維持・管理する義務を負っています。						
3. 本建物の敷地の各所有者は共同で敷地の一部(公園)を東京都港区に使用貸借しております。(契約期間平成元年8月1日から平成31年7月31日)なお当該部分につき別途当事者間で平成元年8月1日付で「維持管理に関する協定書」を締結しており、信託受託者は維持管理費用の一部を負担する義務を負っています。						
4. 信託不動産に含まれる土地の一部に、信託受託者を賃借人とする賃借権設定の登記に優先して、第三者を権利者とする根拠当権設定の登記がなされています。						

・期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況								
運用期間	期別	第1期		第2期		第3期		
		始期	終期	始期	終期	始期	終期	
						平成15年3月28日		
						平成15年6月30日		
						95日		
継続評価等	期末評価額	-		-		12,000百万円		
	評価額-取得価格	-		-		800百万円		
	対取得価格割合	-		-		107.1%		
投資比率	期末評価損益	-		-		428百万円		
	期末帳簿価格	-		-		11,571百万円		
賃貸借概況	評価額 \wedge -ス	-		-		9.6%		
	取得価格 \wedge -ス	-		-		8.9%		
	期末テナント数	-		-		6		
損益等の状況(単位千円)	期末総賃貸可能面積(持分対応)	-		-		14,429.08㎡		
	期末総賃貸面積(持分対応)	-		-		14,429.08㎡		
	期末入居率	-		-		100.0%		
	賃貸事業収入合計	賃貸事業収入合計	-		-		316,769千円	
		賃料収入(共益費含)	-		-		281,886千円	
	賃貸事業費用合計	その他	-		-		34,882千円	
		外注委託費	-		-		71,405千円	
		水道光熱費	-		-		944千円	
		水追光熱費	-		-		11,216千円	
		公租公課	-		-		-	
		保険料	-		-		592千円	
		修繕工事費	-		-		-	
		管理委託料	-		-		5,977千円	
	管理組合費	-		-		52,316千円		
	その他費用	-		-		358千円		
NOI(=-)	-		-		245,363千円			
減価償却費	-		-		37,806千円			
賃貸事業損益(=-)	-		-		207,556千円			
資本的支出	-		-		-			
NCFF(=-)	-		-		245,363千円			
各種指標	年換算NOI利回り(対取得価格)	-		-		8.4%		
	年換算NCFF利回り(対取得価格)	-		-		8.4%		
	年換算ROA(対期末簿価)	-		-		6.9%		
	物件売上高利益率	-		-		65.5%		
参考数	年額固定資産税・都市計画税(千円)	-		-		58,858千円		

物件番号	商業施設A - 1	神南一丁目ビル
------	-----------	---------

. 特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	12,000百万円	構成割合
取得年月日	平成15年6月30日	土地	10,000百万円	83.3%
信託受益権の概要	信託設定日	平成15年6月30日	建物	2,000百万円
	信託受託者	みずほ信託銀行	取得時の鑑定評価額	12,000百万円
	信託期間満了日	平成30年6月30日	価格時点	平成15年6月30日
土地	立地条件	JR山手線・東急線・営団地下鉄・京王線「渋谷」駅徒歩4分	全体敷地	1,010.47㎡
	地番	東京都渋谷区神南一丁目32番2	持分対応	1,010.47㎡
	住居表示	東京都渋谷区神南一丁目22番14号	用途地域	商業地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下3階付8階建	延床面積	一棟全体 8,449.56㎡
	竣工年月	平成4年(1992年)2月	持分対応	8,449.56㎡
	施工会社	清水建設株式会社・鉄建建設株式会社共同企業体	用途	商業施設
	長期修繕費用見積	236,620千円/15年(年平均15,775千円)	所有形態	所有権
	担保権設定の有無	不動産信託受益権に質権設定、信託不動産に抵当権設定予約	設計会社	株式会社アル・ビー都市建築設計
特記事項	<p>平成15年6月30日現在、本不動産について、みずほ信託銀行株式会社を賃貸人、株式会社西武百貨店を賃借人とする賃貸借契約(以下「賃貸借契約」といいます。)が締結されております。さらに株式会社西武百貨店を転賃人、タワーレコード株式会社を転賃借人とする賃貸借契約(以下「転賃借契約」といいます。)が別途締結されております。</p> <p>2. 上記転賃借契約は平成15年6月30日付にて終了し、平成15年7月1日から賃貸借契約における賃借人の地位はタワーレコード株式会社に承継され、信託受託者とタワーレコード株式会社との直接契約に移行します。</p> <p>3. 本不動産の売主は、不動産売買契約上、瑕疵担保責任を負っていません。</p> <p>4. 本不動産の地下の外壁廻り、階段附室等に漏水箇所が見受けられます。</p>			

. 期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況				
運用期間	期別	第1期	第2期	第3期
	始期	-	-	平成15年6月30日
	終期	-	-	平成15年6月30日
継続評価等	期末評価額	-	-	12,000百万円
	評価額 - 取得価格	-	-	-
	対取得価格割合	-	-	100.0%
投資比率	期末評価損益	-	-	137百万円
	期末帳簿価格	-	-	12,137百万円
	評価額 [^] -入	-	-	9.6%
賃貸借概況	取得価格 [^] -入	-	-	9.5%
	期末テナント数	-	-	1
	期末総賃貸可能面積(持分対応)	-	-	8,076.85㎡
損益等の状況(単位千円)	期末総賃貸面積(持分対応)	-	-	8,076.85㎡
	期末入居率	-	-	100.0%
	賃貸事業収入合計	-	-	-
	賃料収入(共益費含)	-	-	-
	その他	-	-	-
	賃貸事業費用合計	-	-	13千円
	外注委託費	-	-	-
	水道光熱費	-	-	-
	公租公課	-	-	-
	保険料	-	-	3千円
	修繕工事費	-	-	-
	管理委託料	-	-	10千円
	管理組合費	-	-	-
	その他費用	-	-	-
	NOI(=-)	-	-	13千円
減価償却費	-	-	7,376千円	
賃貸事業損益(=-)	-	-	7,389千円	
資本的支出	-	-	-	
NC F(=-)	-	-	13千円	
各種指標	年換算NOI利回り(対取得価格)	-	-	0.0%
	年換算NC F利回り(対取得価格)	-	-	0.0%
	年換算ROA(対期末簿価)	-	-	-22.2%
	物件売上高利益率	-	-	-
参考数	年額固定資産税・都市計画税(千円)	-	-	71,376千円

物件番号	事務所 B - 1	アルカイスト				
・特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	5,880百万円	構成割合
取得年月日		平成13年11月16日		土地	2,310百万円	39.3%
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年11月16日		建物	3,570百万円	60.7%
	信託受託者	みずほ信託銀行		取得時の鑑定評価額	5,880百万円	
	信託期間満了日	平成23年11月30日		価格時点	平成13年11月1日	
土地	立地条件	JR総武線「錦糸町」駅 至近 営団地下鉄半蔵門線「錦糸町」駅 直結		地積	全体敷地(注1)	3,755.01㎡
	地番	東京都墨田区錦糸三丁目30番			持分対応	1,542.58㎡
	住居表示	東京都墨田区錦糸三丁目2番1号		用途地域	商業地域	
				所有形態(注3)	所有権(共有:持分割合41.1%)	
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付19階建(区分所有建物一棟全体の表示)		延床面積	一棟全体(注2)	34,281.86㎡
					専有部分の面積	6,911.25㎡
				用途	事務所	
	竣工年月	平成9年(1997年)3月		所有形態(注3)	区分所有権	
	施工会社	清水・佐藤・岡建設共同企業体		設計会社	株式会社日本設計	
長期修繕費用見積	153,220千円/15年(年平均10,215千円)		PML(地震保険付保の有無)	4.9% (無)		
担保権設定の有無	不動産信託受益権に質権を設定、信託不動産に抵当権設定予約		不動産管理会社	東京建物株式会社		
特記事項	(注1) 建物敷地全体の面積(他の区分所有者の持分を含みます。)					
	(注2) 建物一棟全体の延床面積(他の区分所有者の持分を含みます。)					
	(注3) 他の区分所有者: 東日本旅客鉄道株式会社他23名。本信託不動産は区分所有建物の専有部分及びその敷地の共有持分です。					
	1. 本建物は、区分所有建物であり、信託受託者は、錦糸町アルカイスト管理組合における規約等の適用を受けます。なお、同規約においては、アルカイストの区分所有者との間だけではなく、アルカイストと一体で開発された隣接建物(第2街区及び第3街区)の他の区分所有者及び建物所有者との間で、互いに所有物件を譲渡する場合には優先的買取権を付与する規定があります。また同規約においては、敷地又は共用部分等の分割請求ができないこと、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して処分できないことなどが定められています。					

・期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況					
運用期間	期別	始期	平成13年11月16日	平成14年7月1日	平成15年1月1日
		終期	平成14年6月30日	平成14年12月31日	平成15年6月30日
		日数	227日	184日	181日
継続評価等	期末評価額	6,020百万円	6,050百万円	6,090百万円	
	評価額-取得価格	140百万円	170百万円	210百万円	
	対取得価格割合	102.4%	102.9%	103.6%	
	期末評価損益	207百万円	295百万円	393百万円	
投資比率	期末帳簿価格	5,812百万円	5,754百万円	5,696百万円	
	評価額 [△] -ス	6.5%	6.4%	4.9%	
賃貸借概況	取得価格 [△] -ス	6.4%	6.2%	4.7%	
	期末テナント数	4	4	4	
	期末総賃貸可能面積(持分対応)	7,050.10㎡	7,050.10㎡	7,050.10㎡	
	期末総賃貸面積(持分対応)	7,050.10㎡	7,050.10㎡	7,050.10㎡	
損益等の状況(単位千円)	期末入居率	100.0%	100.0%	100.0%	
	賃貸事業収入合計	414,608千円	372,335千円	348,877千円	
	賃料収入(共益費含)	372,710千円	299,721千円	298,729千円	
	その他	41,898千円	72,614千円	50,147千円	
	賃貸事業費用合計	189,287千円	206,567千円	183,326千円	
	外注委託費	-	-	-	
	水道光熱費	41,898千円	72,614千円	50,147千円	
	公租公課	35,141千円	35,136千円	32,425千円	
	保険料	4,375千円	3,469千円	3,346千円	
	修繕工事費	-	-	-	
	管理委託料	11,763千円	7,266千円	9,191千円	
	管理組合費	95,613千円	87,684千円	87,684千円	
	その他費用	496千円	396千円	531千円	
	NOI(=-)	225,321千円	165,768千円	165,550千円	
減価償却費	77,411千円	58,021千円	58,021千円		
賃貸事業損益(=-)	147,909千円	107,746千円	107,528千円		
資本的支出	-	-	-		
NOI(=-)	225,321千円	165,768千円	165,550千円		
各種指標	年換算NOI利回り(対取得価格)	6.2%	5.6%	5.7%	
	年換算NOI利回り(対取得価格)	6.2%	5.6%	5.7%	
	年換算ROA(対期末簿価)	4.1%	3.7%	3.8%	
	物件売上高利益率	35.7%	28.9%	30.8%	
参考数字	年額固定資産税・都市計画税(千円)	69,492千円	69,492千円	64,236千円	

物件番号	事務所 B - 2	J P R 千葉ビル				
・特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	2,350百万円	構成割合
取得年月日		平成13年12月13日		土地	1,168百万円	49.7%
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年12月13日		建物	1,182百万円	50.3%
	信託受託者	みずほ信託銀行		取得時の鑑定評価額	2,400百万円	
	信託期間満了日	平成23年12月31日		価格時点	平成13年12月1日	
土地	立地条件	JR総武線「千葉」駅徒歩5分、京成電鉄「千葉中央」駅徒歩7分		地積	一棟全体 1,382.35㎡	
	地番	千葉県千葉市中央区新町1番7ほか		持分対応	1,382.35㎡	
	住居表示	未実施		用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付13階建		延床面積	一棟全体 9,072.57㎡	
	竣工年月	平成3年（1991年）1月		持分対応	9,072.57㎡	
	施工会社	大成建設株式会社		用途	事務所	
	長期修繕費用見積	283,432千円/15年（年平均18,895千円）		所有形態	所有権	
	担保権設定の有無	不動産信託受益権に質権を設定、信託不動産に抵当権設定予約		PML（地震保険付保の有無）	5.7%（無）	
特記事項	<p>1. 南西側隣接地所有者が所有する建物の換気フードが本信託土地に越境しています。これについては、平成13年12月6日付にて確認書を取り付けており、越境の事実の確認、後日当該建物の建替・改築等をする際の越境物の撤去及び第三者に譲渡した場合についての承認について確認しています。</p> <p>2. 北西側隣接地ガソリンスタンドのパイプが本信託土地に越境しています。これについては、平成13年12月6日付にて確認書を取り付けており、越境の事実の確認、後日当該建物の建替・改築等をする際の越境物の撤去及び第三者に譲渡した場合についての承認について確認しています。</p> <p>3. 本不動産信託受益権の売主は、信託受益権譲渡契約上、瑕疵担保責任を負っていません。</p>					

・期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用期間	期別	第1期		第2期		第3期	
		始期	平成13年12月13日	平成14年7月1日	平成15年1月1日		
	終期	平成14年6月30日	平成14年12月31日	平成15年6月30日			
	日数	200日	184日	181日			
継続評価等	期末評価額	2,370百万円		2,370百万円		2,220百万円	
	評価額 - 取得価格	20百万円		20百万円		130百万円	
	対取得価格割合	100.9%		100.9%		94.5%	
	期末評価損益	26百万円		8百万円		143百万円	
	期末帳簿価格	2,396百万円		2,378百万円		2,363百万円	
投資比率	評価額へ入	2.5%		2.5%		1.8%	
	取得価格へ入	2.5%		2.5%		1.9%	
賃貸借概況	期末テナント数	20		22		25	
	期末総賃貸可能面積（持分対応）	5,557.05㎡		5,557.05㎡		5,557.05㎡	
	期末総賃貸面積（持分対応）	3,952.13㎡		4,310.43㎡		4,649.96㎡	
	期末入居率	71.1%		77.6%		83.7%	
損益等の状況（単位千円）	賃貸事業収入合計	172,787千円		155,023千円		154,995千円	
	賃料収入（共益費含）	160,373千円		140,271千円		146,698千円	
	その他	12,414千円		14,751千円		8,296千円	
	賃貸事業費用合計	70,610千円		71,000千円		61,157千円	
	外注委託費	24,951千円		20,816千円		20,816千円	
	水道光熱費	12,203千円		17,054千円		14,445千円	
	公租公課	15,524千円		15,441千円		14,245千円	
	保険料	810千円		756千円		781千円	
	修繕工事費	7,935千円		11,860千円		4,991千円	
	管理委託料	6,736千円		4,253千円		4,535千円	
	管理組合費	-		-		-	
	その他費用	2,449千円		817千円		1,341千円	
	NOI（= - ）	102,176千円		84,023千円		93,837千円	
	減価償却費	28,407千円		24,999千円		25,136千円	
賃貸事業損益（= - ）	73,768千円		59,023千円		68,700千円		
資本的支出	23,083千円		7,781千円		9,286千円		
NCF（= - ）	79,092千円		76,241千円		84,551千円		
各種指標	年換算NOI利回り（対取得価格）	7.9%		7.1%		8.1%	
	年換算NCF利回り（対取得価格）	6.1%		6.4%		7.3%	
	年換算ROA（対期末簿価）	5.6%		4.9%		5.9%	
	物件売上高利益率	42.7%		38.1%		44.3%	
参考数字	年額固定資産税・都市計画税（千円）	29,751千円		29,751千円		26,960千円	

物件番号	事務所 B - 3	朝日生命横浜日本大通りビル
------	-----------	---------------

. 特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	2,927百万円	構成割合
取得年月日	平成13年11月16日	土地	1,224百万円	41.8%
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年3月16日	建物	1,703百万円
	信託受託者	みずほ信託銀行	取得時の鑑定評価額	3,090百万円
	信託期間満了日	平成23年3月31日	価格時点	平成13年10月31日
土地	立地条件	JR根岸線「関内」駅徒歩11分、 横浜市営地下鉄「関内」駅徒歩11分	地積	全体敷地 1,100.59㎡
	地番	神奈川県横浜市中区日本大通17番	持分対応	1,100.59㎡
	住居表示	神奈川県横浜市中区日本大通17番地	用途地域	商業地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建	延床面積	一棟全体 9,146.52㎡
	竣工年月	平成元年(1989年)10月	持分対応	9,146.52㎡
	施工会社	大林・間・飛鳥建設共同企業体	用途	事務所
	長期修繕費用見積	395,980千円/15年(年平均26,399千円)	所有形態	所有権
			設計会社	株式会社大林組
			PML(地震保険付保の有無)	28.7%(有)
担保権設定の有無	不動産信託受益権に質権を設定、信託不動産に抵当権設定予約	不動産管理会社	朝日不動産管理株式会社	
特記事項	なし			

. 期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況				
運用期間	期別	第1期	第2期	第3期
	始期	平成13年11月16日	平成14年7月1日	平成15年1月1日
	終期	平成14年6月30日	平成14年12月31日	平成15年6月30日
継続評価等	期末評価額	2,860百万円	2,805百万円	2,831百万円
	評価額 - 取得価格	67百万円	122百万円	96百万円
	対取得価格割合	97.7%	95.8%	96.7%
	期末評価損益	27百万円	50百万円	1百万円
	期末帳簿価格	2,887百万円	2,855百万円	2,832百万円
投資比率	評価額 ¹ -ス	3.1%	3.0%	2.3%
	取得価格 ¹ -ス	3.2%	3.1%	2.3%
賃貸借概況	期末テナント数	7	5	8
	期末総賃貸可能面積(持分対応)	6,055.56㎡	6,055.56㎡	6,066.56㎡
	期末総賃貸面積(持分対応)	4,853.00㎡	4,452.00㎡	5,336.35㎡
	期末入居率	80.1%	73.5%	88.0%
損益等の状況(単位千円)	賃貸事業収入合計	209,444千円	135,677千円	132,900千円
	賃料収入(共益費含)	197,710千円	125,825千円	123,928千円
	その他	11,733千円	9,851千円	8,972千円
	賃貸事業費用合計	78,767千円	52,497千円	66,926千円
	外注委託費	18,296千円	13,222千円	13,407千円
	水道光熱費	17,690千円	16,157千円	13,802千円
	公租公課	13,691千円	13,688千円	12,696千円
	保険料	5,562千円	4,694千円	5,430千円
	修繕工事費	14,740千円	955千円	14,437千円
	管理委託料	7,735千円	3,109千円	4,092千円
	管理組合費	-	-	-
	その他費用	1,049千円	668千円	3,060千円
	NOI(=-)	130,676千円	83,179千円	65,974千円
	減価償却費	49,285千円	37,518千円	37,650千円
賃貸事業損益(=-)	81,391千円	45,661千円	28,324千円	
資本的支出	5,182千円	5,565千円	14,154千円	
NCF(=-)	125,494千円	77,614千円	51,820千円	
各種指標	年換算NOI利回り(対取得価格)	7.2%	5.6%	4.5%
	年換算NCF利回り(対取得価格)	6.9%	5.3%	3.6%
	年換算ROA(対期末簿価)	4.5%	3.2%	2.0%
	物件売上高利益率	38.9%	33.7%	21.3%
参考数字	年額固定資産税・都市計画税(千円)	26,755千円	26,755千円	24,473千円

物件番号	事務所 B - 4	安田生命池袋ビル					
・特定資産の概要							
特定資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	2,040百万円	構成割合	
取得年月日		平成14年6月21日		土地	1,500百万円	73.5%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成14年3月20日		建物	540百万円	26.5%	
	信託受託者	みずほ信託銀行		取得時の鑑定評価額	2,040百万円		
	信託期間満了日	平成24年3月31日		価格時点	平成13年12月1日		
土地	立地条件	JR山手線・埼京線・有楽町線、西武池袋線、東武東上線「池袋」駅徒歩6分		地積	全体敷地 772.77㎡		
	地番	東京都豊島区東池袋一丁目34番4ほか		持分対応	772.77㎡		
	住居表示	東京都豊島区東池袋一丁目34番5号		用途地域	商業地域		
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		延床面積	一棟全体 6,468.08㎡		
	竣工年月	昭和55年（1980年）10月		持分対応	6,468.08㎡		
	施工会社	西松建設株式会社		用途	事務所		
	長期修繕費用見種	603,470千円/15年（年平均40,231千円）		所有形態	所有権		
	担保権設定の有無	不動産信託受益権に質権を設定、信託不動産に抵当権設定予約		設計会社	株式会社松田平田設計		
特記事項	1. 豊島区長より「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に基づく認定（認定番号：第1号/認定年月日：平成15年5月13日）を取得し、認定された計画に基づき耐震改修工事を実施済です。					不動産管理会社	安田ビルマネジメント株式会社

・期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用期間	期別	第1期		第2期		第3期	
		始期	平成14年6月21日	平成14年7月1日	平成15年1月1日		
		終期	平成14年6月30日	平成14年12月31日	平成15年6月30日		
		日数	10日	184日	181日		
継続評価等	期末評価額		2,070百万円	2,040百万円	2,040百万円		
	評価額 - 取得価格		30百万円	-	-		
	対取得価格割合		101.5%	100.0%	100.0%		
投資比率	期末評価額		10百万円	22百万円	151百万円		
	取得価格		2,059百万円	2,062百万円	2,191百万円		
賃貸借概況	期末テナント数		8	7	6		
	期末総賃貸可能面積（持分対応）		4,529.11㎡	4,529.11㎡	4,535.03㎡		
	期末総賃貸面積（持分対応）		3,307.15㎡	2,860.88㎡	2,790.49㎡		
	期末入居率		73.0%	63.2%	61.5%		
損益等の状況（単位千円）	賃貸事業収入合計		5,540千円	91,059千円	86,010千円		
	賃料収入（共益費含）		5,535千円	88,491千円	83,146千円		
	その他		5千円	2,567千円	2,864千円		
	賃貸事業費用合計		795千円	26,676千円	51,797千円		
	外注委託費		476千円	11,705千円	10,796千円		
	水道光熱費		-	7,270千円	6,129千円		
	公租公課		-	-	10,703千円		
	保険料		146千円	2,877千円	3,614千円		
	修繕工事費		-	1,229千円	16,725千円		
	管理委託料		173千円	2,624千円	2,283千円		
	管理組合費		-	-	-		
	その他費用		-	968千円	1,544千円		
	NOI（= -）		4,744千円	64,382千円	34,213千円		
減価償却費		1,552千円	9,421千円	10,062千円			
賃貸事業損益（= -）		3,191千円	54,961千円	24,151千円			
資本的支出		-	237千円	141,750千円			
NC F（= -）		4,744千円	64,145千円	107,536千円			
各種指標	年換算NOI利回り（対取得価格）		8.5%	6.3%	3.4%		
	年換算NC F利回り（対取得価格）		8.5%	6.2%	10.6%		
	年換算ROA（対期末簿価）		5.7%	5.3%	2.2%		
	物件売上高利益率		57.6%	60.4%	28.1%		
参考数	年額固定資産税・都市計画税（千円）		22,039千円	22,039千円	21,080千円		

物件番号 事務所B-5 **新横浜第二センタービル**

. 特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産		取得価格	920百万円	構成割合
取得年月日		平成14年9月25日		土地	312百万円	33.9%
信託受益権の概要	信託設定日	-----		建物	608百万円	66.1%
	信託受託者	-----		取得時の鑑定評価額	1,090百万円	
	信託期間満了日	-----		価格時点	平成14年9月1日	
土地	立地条件	JR横浜線・東海道新幹線「新横浜」駅徒歩5分、市営地下鉄「新横浜」駅徒歩3分		地積	全体敷地(注1)	841.71㎡
	地番	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目19番5ほか		持分対応	420.86㎡	
	住居表示	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目19番5号		用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付12階建		延床面積	一棟全体(注2)	7,781.93㎡
	竣工年月	平成3年(1991年)8月		持分対応	3,890.97㎡	
	施工会社	鴻池組・駿河建設共同企業体		用途	事務所	
	長期修繕費用見積	191,815千円/15年(年平均12,788千円)		所有形態(注3)	所有権(共有:持分割合50.0%)	
	担保権設定の有無	抵当権設定(仮登記)		不動産管理会社	安田ビルマネジメント株式会社	
特記事項	(注1)建物敷地全体の面積(他の共有者の持分を含みます。)					
	(注2)建物一棟全体の延床面積(他の共有者の持分を含みます。)					
	(注3)他の共有者:みずほ信託銀行株式会社					
	1. 他の共有者であるみずほ信託銀行株式会社(以下「共有者」という。)との間で新横浜第二センタービル共同運営に関する基本協定書を取り交わしております。同協定書において、共有者間でお互いに優先買取権を付与する規定、共有物の不分割特約(但し、登記はなされていません。)についての規定等があります。					
	2. 本不動産の売主は、不動産売買契約上、瑕疵担保責任を負っていません。					
3. 本不動産は、「新横浜北部地区街づくり協議区域(都心業務商業ゾーン)」に存しており、当該区域においては建築物等の建築について行政機関との事前協議が必要となります。						
4. 本建物は、横浜市市街地環境設計制度の許可を受け、容積率の割増しを受けています。この制度に基づき、公開空地が設けられており、公開空地所有者はかかる公開空地を一般に開放し、適正に維持・管理する義務を負っています。						

. 期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況					
運用期間	期別	第1期	第2期	第3期	
		始期	平成14年9月25日	平成15年1月1日	
		終期	平成14年12月31日	平成15年6月30日	
継続評価等	期末評価額	-	1,080百万円	1,080百万円	
		評価額-取得価格	-	160百万円	160百万円
		対取得価格割合	-	117.4%	117.4%
投資比率	期末評価額	-	121百万円	98百万円	
		期末帳簿価格	-	958百万円	981百万円
		評価額ヘリス	-	1.1%	0.9%
賃貸借概況	取得価格ヘリス	-	1.0%	0.7%	
		期末テナント数	-	11	10
		期末総賃貸可能面積(持分対応)	-	2,640.40㎡	2,641.43㎡
損益等の状況(単位千円)	期末総賃貸面積(持分対応)	-	2,640.40㎡	2,534.63㎡	
		期末入居率	-	100.0%	96.0%
		賃貸事業収入合計	-	38,913千円	71,913千円
		賃料収入(共益費含)	-	38,117千円	68,047千円
		その他	-	796千円	3,865千円
		賃貸事業費用合計	-	9,481千円	26,089千円
		外注委託費	-	3,873千円	6,285千円
		水道光熱費	-	1,973千円	5,997千円
		公租公課	-	-	6,411千円
		保険料	-	1,375千円	1,294千円
		修繕工事費	-	525千円	3,137千円
		管理委託料	-	1,106千円	2,154千円
		管理組合費	-	-	-
		その他費用	-	627千円	808千円
		NOI(=-)	-	29,432千円	45,823千円
減価償却費	-	7,984千円	12,343千円		
賃貸事業損益(=-)	-	21,447千円	33,480千円		
資本的支出	-	277千円	6,716千円		
NCF(=-)	-	29,154千円	39,106千円		
各種指標	年換算NOI利回り(対取得価格)	-	11.9%	10.0%	
	年換算NCF利回り(対取得価格)	-	11.8%	8.6%	
	年換算ROA(対期末簿価)	-	8.3%	6.9%	
	物件売上高利益率	-	55.1%	46.6%	
参考数	年額固定資産税・都市計画税(千円)	-	13,460千円	12,372千円	

物件番号	商業施設B - 1	田無アスタ
------	-----------	-------

・特定資産の概要

特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	10,200百万円	構成割合
取得年月日		平成13年11月16日	土地	3,612百万円	35.4%
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年3月16日	建物	6,588百万円	64.6%
	信託受託者	みずほ信託銀行	取得時の鑑定評価額	10,890百万円	
	信託期間満了日	平成23年3月31日	価格時点	平成13年10月31日	
土地	立地条件	西武新宿線「田無」駅近接	地積	全体敷地(注1)	12,326.30㎡
	地番	東京都西東京市田無町二丁目1番1		持分対応	5,183.52㎡
	住居表示	東京都西東京市田無町二丁目1番1号	用途地域	商業地域	所有形態(注3)
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付17階建(区分所有建物一棟全体の表示)	延床面積	一棟全体(注2)	80,675.27㎡
				専有部分の面積	20,727.97㎡
			用途	商業施設	
	竣工年月	平成7年(1995年)2月	所有形態(注3)	区分所有権(共有:持分割合52.9%)	
	施工会社	清水・鹿島・フジタ・三井・西武・浅沼建設共同企業体	設計会社	株式会社久米設計	
長期修繕費用見積	349,888千円/15年(年平均23,326千円)	PML(地震保険付保の有無)	10.7%(無)		
担保権設定の有無	不動産信託受益権に質権を設定、信託不動産に抵当権設定予約	不動産管理会社	安田ビルマネジメント株式会社		

特記事項	(注1) 建物敷地全体の面積(他の区分所有者及び本件で共有の対象となっている区分所有建物の専有部分(以下「本件専有部分」といいます。))の他の共有者の持分を含みます。)
	(注2) 建物一棟全体の延床面積(他の区分所有者及び本件専有部分の他の共有者の持分を含みます。)
	(注3) 本信託不動産は本件専有部分の共有持分及びその敷地の共有持分です。本信託建物に含まれる本件専有部分の共有持分割合は、1億分の52,878,016となっており、本件専有部分全体が敷地に対して有する持分割合(敷地権割合)は1億分の79,527,446であるので、本信託建物が敷地全体に対して有する持分割合(敷地権割合)は、1億分の42,052,535となります。本件専有部分には他の共有者として株式会社アスタ西東京ほか49名があります。本件専有部分以外の区分所有の対象となる専有部分は住宅棟、銀行店舗を含む店舗、駐車場となっており、東京都住宅供給公社ほか105名の区分所有者があります。駐車場部分は西東京市ほか3名の共有になっています。
	1. 本不動産は、田無都市計画田無駅北口地区第一種市街地再開発事業により整備された施設建築物・敷地であり、当該事業のなかで施設建築物及び敷地の範囲は確定されています。したがって、本土地に関して境界確認書は取得されておらず、また本信託不動産に係る信託契約又は本不動産信託受益権の取得にあたり改めて測量は行っていません。
	2. 本建物は区分所有建物であり、信託受託者はASTA(アスタ)管理組合における規約等の適用を受けます。また、本件専有部分の使用、管理、運営等について、共有者間での意思決定を行うための機関としてASTA(アスタ)共有者協議会が設置され、同協議会会則が制定されています。信託受託者もかかる協議会に加入し、同協議会会則の適用を受けます。なお、同協議会会則には、本件専有部分の共有持分の譲渡に関して、他の共有者に優先買取権を付与する規定があり、また、共有者間で共有物の不分割特約が合意されています(ただし、当該不分割特約の登記はなされていません。)。さらに、同協議会会則には、共有者は共有持分形態を区分所有に変更してはならないこと、共有者が店舗床を譲渡するときは管理会社の事前の書面による同意が必要であることも規定されています。
3. 本件専有部分の東側は株式会社西友が使用していますが、この専用使用部分は平成7年1月18日付の田無市(現西東京市)と株式会社西友との建物賃貸借契約に基づく部分(以下、この部分を「本件専用使用部分」といいます。))と、それ以外の部分(以下、「他共有者専用使用部分」といいます。))から構成されています。本件専用使用部分に対応している上記建物賃貸借契約は、当初委託者たる安田生命保険相互会社が本件専有部分の共有持分を購入すると同時に平成7年2月10日付で田無市から当初委託者に承継されました。当初委託者は平成7年2月10日に、本件専有部分の他の共有者である個人地権者全員から当該個人地権者が有する共有持分を一括して借受けている株式会社アスタ西東京との間で、本件専用使用部分と他共有者専用使用部分について、それぞれ相手方の専用使用権を認める契約を締結しています。本信託不動産に係る信託受託者は、上記建物賃貸借契約上の賃貸人としての地位及び専用使用契約上の地位を承継しています。平成15年6月30日現在では、信託受託者は、本件専用使用部分を上記建物賃貸借契約に基づき株式会社西友に賃貸しており、株式会社アスタ西東京は他共有者専用使用部分の一部を株式会社西友に賃貸しています。なお、株式会社アスタ西東京は他共有者専用部分を株式会社西友以外の専門店へも賃貸しており、本件専有部分は、株式会社西友及び専門店から構成される商業ゾーンとなっております。上記の共有者に関する専用使用権の設定は共有者間における共有物の管理方法又は処分方法の合意と考えられますが、それぞれの専用使用権の範囲は区分所有建物専有部分のように物理的に区分されているわけではありません。従って、信託受託者と株式会社西友との現状の建物賃貸借契約上の専用使用状況が変更される場合等には、株式会社アスタ西東京と協議する必要があります。なお、株式会社アスタ西東京は田無市(現西東京市)から約半数(400分の196)の出資を得て設立された田無都市開発株式会社から商号変更した法人であり、本件専有部分の共有者であり、本建物全体の管理会社でもあります。	
4. 当初委託者は、上記賃貸借契約上の貸室の一部を日本中央競馬会に転貸することを承認しており、信託受託者もその関係を前提として上記賃貸借契約上の賃貸人の地位を承継しています。	

・ 期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況					
運用期間	期 別	第1期		第2期	第3期
		始 期	平成13年11月16日	平成14年7月1日	平成15年1月1日
		終 期	平成14年6月30日	平成14年12月31日	平成15年6月30日
		日 数	227日	184日	181日
継続評価等	期 末 評 価 額		10,850百万円	10,850百万円	10,860百万円
	評価額 - 取得価格		650百万円	650百万円	660百万円
	対取得価格割合		106.4%	106.4%	106.5%
	期 末 評 価 損 益		795百万円	915百万円	1,045百万円
	期末帳簿価格		10,054百万円	9,934百万円	9,814百万円
投資比率	評価額 [△] -入		11.6%	11.5%	8.7%
	取得価格 [△] -入		11.1%	10.8%	8.1%
賃貸借概況	期末テナント数		1	1	1
	期末総賃貸可能面積（持分対応）		31,121.71㎡	31,121.71㎡	31,121.71㎡
	期末総賃貸面積（持分対応）		31,121.71㎡	31,121.71㎡	31,121.71㎡
	期末入居率		100.0%	100.0%	100.0%
損益等の状況（単位千円）	賃貸事業収入合計		840,228千円	672,182千円	672,182千円
	賃料収入（共益費含）		840,228千円	672,182千円	672,182千円
	その他		-	-	-
	賃貸事業費用合計		93,339千円	85,039千円	82,939千円
	外注委託費		-	-	-
	水道光熱費		-	-	-
	公租公課		50,287千円	50,281千円	46,771千円
	保険料		5,946千円	5,073千円	4,688千円
	修繕工事費		-	-	-
	管理委託料		4,125千円	3,300千円	3,300千円
	管理組合費		32,980千円	26,384千円	28,179千円
	その他費用		-	-	-
	NOI（= - ）		746,888千円	587,142千円	589,242千円
	減価償却費		159,577千円	119,950千円	119,950千円
賃貸事業損益（= - ）		587,310千円	467,191千円	469,292千円	
資本的支出		-	-	-	
NCF（= - ）		746,888千円	587,142千円	589,242千円	
各種指標	年換算NOI利回り（対取得価格）		11.8%	11.4%	11.6%
	年換算NCF利回り（対取得価格）		11.8%	11.4%	11.6%
	年換算ROA（対期末簿価）		9.4%	9.3%	9.6%
	物件売上高利益率		69.9%	69.5%	69.8%
参考数	年額固定資産税・都市計画税（千円）		100,358千円	100,358千円	93,384千円

物件番号	商業施設 B - 2	ツルミフーガ1
------	------------	---------

・特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	3,040百万円	構成割合
取得年月日	平成13年11月16日		土地	1,849百万円	60.8%
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年3月16日	建物	1,191百万円	39.2%
	信託受託者	みずほ信託銀行	取得時の鑑定評価額	3,117百万円	
	信託期間満了日	平成23年3月31日	価格時点	平成13年10月31日	
土地	立地条件	JR京浜東北・鶴見線「鶴見」駅近接	地積	全体敷地(注1)	1,962.18㎡
	地番	神奈川県横浜市鶴見区豊岡町245番1		持分対応	1,264.43㎡
	住居表示	神奈川県横浜市鶴見区豊岡町2番1号	用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付7階建 (区分所有建物一棟の表示)	延床面積	一棟全体(注2)	13,543.32㎡
				専有面積	7,422.67㎡
			用途	商業施設	
	竣工年月	昭和60年(1985年)9月	所有形態(注3)	区分所有権	
	施工会社	フジタ・西武・松尾建設共同企業体	設計会社	株式会社日本設計	
長期修繕費用見積	579,240千円/15年(年平均38,616千円)	PML(地震保険付保の有無)	10.0%(無)		
担保権設定の有無	不動産信託受益権に質権を設定、信託不動産に抵当権設定予約		不動産管理会社	朝日不動産管理株式会社	
特記事項	(注1) 建物敷地全体の面積(他の区分所有者の持分を含みます。)				
	(注2) 建物一棟全体の延床面積(他の区分所有者の持分を含みます。)				
	(注3) 他の区分所有者:個人(21名による共有)及び横浜市。本信託不動産は区分所有建物の専有部分及びその敷地の共有持分です。				
	1.	本不動産は、鶴見駅西口市街地改造事業により整備された施設建築物・敷地であり、当該事業のなかで施設建築物及び敷地の範囲は確定されています。したがって、本土地に関して境界確認は取得されておらず、また本信託不動産に係る信託契約又は本不動産信託受益権の取得にあたり改めて測量は行っていません。			
	2.	本建物は、区分所有建物であり、信託受託者はツルミフーガ1管理組合における規約等の適用を受けます。なお、同規約において、専有部分の譲渡、買取りに際し、あらかじめ書面にて管理者に届け出ることが義務付けられています。また同規約においては、敷地又は共用部分等の分割請求ができないこと、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して処分できないことが定められています。			
3.	鶴見駅西口と本建物とは2階部分においてベデストリアンデッキで接続されており、維持管理等に關する協定書が管理組合と横浜市との間で締結されています。				

・期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況					
運用期間	期別	第1期	第2期	第3期	
		始期	平成13年11月16日	平成14年7月1日	平成15年1月1日
		終期	平成14年6月30日	平成14年12月31日	平成15年6月30日
	日数	227日	184日	181日	
継続評価等	期末評価額	3,120百万円	3,120百万円	3,187百万円	
	評価額 - 取得価格	80百万円	80百万円	147百万円	
	対取得価格割合	102.6%	102.6%	104.8%	
	期末評価損益	99百万円	118百万円	204百万円	
投資比率	期末帳簿価格	3,020百万円	3,001百万円	2,982百万円	
	評価額 [^] -ス	3.3%	3.3%	2.5%	
賃貸借概況	取得価格 [^] -ス	3.3%	3.2%	2.4%	
	期末テナント数	1	1	1	
	期末総賃貸可能面積(持分対応)	9,578.60㎡	9,578.60㎡	9,578.60㎡	
	期末総賃貸面積(持分対応)	9,578.60㎡	9,578.60㎡	9,578.60㎡	
損益等の状況(単位千円)	期末入居率	100.0%	100.0%	100.0%	
	賃貸事業収入合計	191,598千円	153,278千円	153,278千円	
	賃料収入(共益費含)	191,598千円	153,278千円	153,278千円	
	その他	-	-	-	
	賃貸事業費用合計	31,940千円	28,708千円	28,251千円	
	外注委託費	-	-	-	
	水道光熱費	-	-	-	
	公租公課	17,285千円	17,284千円	15,779千円	
	保険料	952千円	740千円	667千円	
	修繕工事費	-	-	-	
	管理委託料	1,875千円	1,500千円	1,500千円	
	管理組合費	11,827千円	9,183千円	10,304千円	
	その他費用	-	-	-	
	NOI(=-)	159,658千円	124,570千円	125,027千円	
	減価償却費	25,148千円	19,065千円	19,065千円	
賃貸事業損益(=-)	134,509千円	105,504千円	105,961千円		
資本的支出	-	-	-		
NC F(=-)	159,658千円	124,570千円	125,027千円		
各種指標	年換算NOI利回り(対取得価格)	8.4%	8.1%	8.3%	
	年換算NC F利回り(対取得価格)	8.4%	8.1%	8.3%	
	年換算ROA(対期末簿価)	7.2%	7.0%	7.2%	
	物件売上高利益率	70.2%	68.8%	69.1%	
参考数字	年額固定資産税・都市計画税(千円)	34,569千円	34,569千円	31,557千円	

物件番号	事務所 C - 1		新潟駅南センタービル	
・特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,140百万円
取得年月日	平成13年11月16日		構成割合	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年3月16日	土地	587百万円 27.4%
	信託受託者	みずほ信託銀行	建物	1,553百万円 72.6%
	信託期間満了日	平成23年3月31日	取得時の鑑定評価額	2,140百万円
土地	立地条件	J R 上越新幹線・信越本線「新潟」駅徒歩5分	価格時点	平成13年10月31日
	地番	新潟県新潟市米山一丁目24番	全体敷地(注1)	2,706.99㎡
	住居表示	未実施	持分対応	1,425.54㎡
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階(区分所有建物一棟全体の表示)	延床面積	一棟全体(注2) 19,950.42㎡
	竣工年月	平成8年(1996年)3月	持分対応	5,444.58㎡
	施工会社	大成建設株式会社	用途	事務所
	長期修繕費用見積	91,334千円/15年(年平均6,089千円)	所有形態(注3)	区分所有権
	担保権設定の有無	不動産信託受益権に質権を設定、信託不動産に抵当権設定予約	P M L (地震保険付保の有無)	株式会社アール・アイ・エー 0.8% (無)
特記事項	<p>(注1) 建物敷地全体の面積(他の区分所有者の持分を含みます。)</p> <p>(注2) 建物一棟全体の延床面積(他の区分所有者の持分を含みます。)</p> <p>(注3) 他の区分所有者: 第四銀行ほか個人3名。本信託不動産は区分所有建物の専有部分及びその敷地の共有持分です。</p> <p>1. 本不動産は、新潟駅南口第四地区D3街区第一種市街地再開発事業により整備された施設建築物・敷地であり、当該事業のなかで施設建築物及び敷地の範囲は確定されています。したがって、本土地上に於いて境界確認は取得されておらず、また本信託不動産に係る信託受託者又は本不動産信託受益権の取得にあたり改めて測量は行っていません。</p> <p>2. 本建物は区分所有建物であり、信託受託者は新潟駅南センタービル管理組合における規約等の適用を受けます。なお、同規約において、区分所有権の質貸、譲渡等を認める場合は、事前に書面での組合への届出が義務付けられています。また同規約においては、敷地又は共用部分等の分割請求ができないこと、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分を分離して処分できないことなどが定められています。</p> <p>3. 信託受託者は、本建物内にある駐車場部分を所有していませんが、他の区分所有者が所有している駐車場部分を優先的に信託受託者の貸室の賃借人が賃借できることを約した覚書があります。</p>			

・期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況				
運用期間	期別	第1期	第2期	第3期
	始期	平成13年11月16日	平成14年7月1日	平成15年1月1日
	終期	平成14年6月30日	平成14年12月31日	平成15年6月30日
継続評価等	期末評価額	2,200百万円	2,190百万円	2,150百万円
	評価額 - 取得価格	60百万円	50百万円	10百万円
	対取得価格割合	102.8%	102.3%	100.5%
投資比率	期末評価損益	87百万円	101百万円	85百万円
	期末帳簿価格	2,112百万円	2,088百万円	2,064百万円
	取得価格ヘリス	2.4%	2.3%	1.7%
賃貸借概況	取得価格ヘリス	2.3%	2.3%	1.7%
	期末テナント数	18	18	16
	期末総賃貸可能面積(持分対応)	5,206.88㎡	5,206.88㎡	5,206.82㎡
損益等の状況(単位千円)	期末総賃貸面積(持分対応)	5,206.88㎡	5,206.88㎡	5,206.82㎡
	期末入居率	100.0%	100.0%	100.0%
	賃貸事業収入合計	165,033千円	133,529千円	133,123千円
	賃料収入(共益費含)	153,223千円	123,112千円	124,077千円
	その他	11,809千円	10,416千円	9,045千円
	賃貸事業費用合計	60,065千円	49,695千円	52,266千円
	外注委託費	831千円	2,396千円	710千円
	水道光熱費	13,347千円	13,848千円	10,973千円
	公租公課	11,715千円	11,714千円	10,586千円
	保険料	1,296千円	1,494千円	1,402千円
	修繕工事費	2,924千円	346千円	1,386千円
	管理委託料	5,522千円	3,198千円	3,700千円
	管理組合費	22,509千円	16,697千円	20,965千円
	その他費用	1,917千円	-	2,540千円
	NOI (= -)	104,968千円	83,833千円	80,856千円
減価償却費	32,181千円	24,092千円	24,092千円	
賃貸事業損益 (= -)	72,787千円	59,741千円	56,764千円	
資本的支出	1,122千円	260千円	-	
NC F (= -)	103,846千円	83,573千円	80,856千円	
各種指標	年換算NOI利回り(対取得価格)	7.9%	7.8%	7.6%
	年換算NC F利回り(対取得価格)	7.8%	7.7%	7.6%
	年換算ROA(対期末簿価)	5.5%	5.7%	5.5%
	物件売上高利益率	44.1%	44.7%	42.6%
参考数	年額固定資産税・都市計画税(千円)	22,173千円	22,173千円	20,062千円

物件番号	事務所 C - 2	安田生命大阪ビル				
・特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	8,300百万円	構成割合
取得年月日		平成13年12月25日		土地	3,593百万円	43.3%
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年12月25日		建物	4,707百万円	56.7%
	信託受託者	みずほ信託銀行		取得時の鑑定評価額	8,330百万円	
	信託期間満了日	平成23年12月31日		価格時点	平成13年12月1日	
土地	立地条件	JR「大阪」駅徒歩4分		地積	全体敷地(注1)	5,999.33㎡
	地番	大阪府大阪市北区梅田三丁目1002番2		持分対応	1,999.78㎡	
	住居表示	大阪府大阪市北区梅田三丁目3番20号		用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付31階建		延床面積	一棟全体(注2)	52,982.94㎡
	竣工年月	平成12年(2000年)6月		持分対応	17,660.98㎡	
	施工会社	大成建設・西松建設・前田建設工業・フジタ・五洋建設・東亜建設工業・大木建設・鴻池組・森本組 共同企業体		用途	事務所	
	長期修繕費用見積	271,683千円/15年 (年平均18,112千円)		所有形態(注3)	所有権(共有:持分割合33.3%)	
	担保権設定の有無	不動産信託受益権に質権を設定、信託不動産に抵当権設定予約		不動産管理会社	安田ビルマネジメント株式会社	
	特記事項	<p>(注1)建物敷地全体の面積(他の共有者の持分を含みます。)</p> <p>(注2)建物一棟全体の延床面積(他の共有者の持分を含みます。)</p> <p>(注3)他の共有者:安田生命保険相互会社</p> <p>1. 本建物を含む隣接建物4棟の建築に際し、再開発地区計画制度が適用されており、4棟にて一体の建築確認等の手続がとられています。また公開空地及び公開空地上構築物の維持管理に関して4棟所有者にて共用部管理における覚書が結ばれています。</p> <p>2. 本建物を含む隣接建物4棟は「ガーデンシティ・タワーズ」と通称されています。それぞれの建物所有者間でガーデンシティ・タワーズ内の良好な環境を維持するための「ガーデンシティ・タワーズ運営協議会」が組成されており、当初委託者が有していた同協議会の構成員の地位を信託受託者が承継しています。</p> <p>3. 当初委託者は、本不動産の他の共有者である安田生命保険相互会社との間で安田生命大阪ビル共有関係協定書を取り交わしており、信託受託者は当該協定書における当初委託者の地位を承継しています。なお、同協定書においては、共有者間で互いに優先買取権を付与する規定、共有物の不分割特約(ただし、登記はなされていません。)等についての規定があります。</p> <p>4. 当初委託者は、西梅田地区開発協議会・西梅田地下道管理協議会・西梅田電波障害対策協議会の会員となっており、信託受託者は当初委託者の各協議会の会員として地位を承継しています。なお、各協議会においては、管理費・協議会運営に要する事務的経費等の会員としての費用負担があります。</p>				

・期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用期間	期別	第1期		第2期		第3期	
		始期	平成13年12月25日	平成14年7月1日	平成15年1月1日		
継続評価等	期末	評価額	8,230百万円	8,330百万円	8,600百万円		
		評価額 - 取得価格	70百万円	30百万円	300百万円		
投資比率	取得価格	対取得価格割合	99.2%	100.4%	103.6%		
		期末	24百万円	146百万円	487百万円		
賃貸借概況	期末	期末帳簿価格	8,254百万円	8,183百万円	8,112百万円		
		評価額	8.8%	8.8%	6.9%		
損益等の状況(単位千円)	期末	取得価格	9.0%	8.8%	6.6%		
		期末テナント数	20	20	20		
各種指標	期末	期末総賃貸可能面積(持分対応)	9,584.04㎡	9,588.16㎡	9,588.16㎡		
		期末総賃貸面積(持分対応)	9,584.04㎡	9,588.16㎡	9,588.16㎡		
参考数	期末	期末入居率	100.0%	100.0%	100.0%		
		賃貸事業収入合計	362,220千円	354,747千円	378,719千円		
		賃料収入(共益費含)	333,691千円	321,278千円	346,444千円		
		その他	28,529千円	33,468千円	32,275千円		
		賃貸事業費用合計	142,961千円	154,949千円	143,061千円		
		外注委託費	39,747千円	36,093千円	36,373千円		
		水道光熱費	45,996千円	63,851千円	52,394千円		
		公租公課	40,479千円	40,476千円	37,811千円		
		保険料	1,140千円	1,192千円	1,471千円		
		修繕工事費	1,187千円	251千円	897千円		
		管理委託料	10,617千円	8,779千円	10,519千円		
		管理組合費	-	-	-		
		その他費用	3,793千円	4,305千円	3,593千円		
		NOI(=-)	219,258千円	199,798千円	235,657千円		
		減価償却費	83,091千円	70,897千円	70,897千円		
		賃貸事業損益(=-)	136,167千円	128,901千円	164,760千円		
		資本的支出	5,105千円	-	-		
		NCF(=-)	214,153千円	199,798千円	235,657千円		
		年換算NOI利回り(対取得価格)	5.1%	4.8%	5.7%		
		年換算NCFL利回り(対取得価格)	5.0%	4.8%	5.7%		
		年換算ROA(対期末簿価)	3.2%	3.1%	4.1%		
		物件売上高利益率	37.6%	36.3%	43.5%		
		年額固定資産税・都市計画税(千円)	77,153千円	77,153千円	72,368千円		

物件番号	事務所 C - 3	安田生命天六ビル			
. 特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	418百万円	構成割合
取得年月日	平成13年11月16日		土地	149百万円	35.6%
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年3月16日	建物	269百万円	64.4%
	信託受託者	みずほ信託銀行	取得時の鑑定評価額	529百万円	
	信託期間満了日	平成23年3月31日	価格時点	平成13年10月31日	
土地	立地条件	大阪市営地下鉄堺筋・谷町線「天神橋筋六丁目」駅近接	地積	全体敷地	642.06㎡
	地番	大阪府大阪市北区浪花町23番1ほか		持分対応	642.06㎡
	住居表示	大阪府大阪市北区浪花町12番24号	用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建	延床面積	一棟全体	3,851.23㎡
				持分対応	3,851.23㎡
			用途	事務所	
	竣工年月	平成3年(1991年)6月	所有形態	所有権	
	施工会社	清水建設株式会社	設計会社	清水建設株式会社	
長期修繕費用見積	227,020千円/15年 (年平均15,135千円)	PML(地震保険付保の有無)	9.6% (無)		
担保権設定の有無	不動産信託受益権に質権を設定、信託不動産に抵当権設定予約	不動産管理会社	安田ビルマネジメント株式会社		
特記事項	1. 本信託土地の一部は、道路法上の路線の指定を受け、市道とされています。				

. 期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用期間	期別	第1期		第2期		第3期	
		始期	平成13年11月16日	平成14年7月1日	平成15年1月1日		
	終期	平成14年6月30日	平成14年12月31日	平成15年6月30日			
	日数	227日	184日	181日			
継続評価等	期末評価額	546百万円	514百万円	554百万円			
	評価額 - 取得価格	128百万円	96百万円	136百万円			
	対取得価格割合	130.6%	123.0%	132.5%			
投資比率	期末評価損益	121百万円	94百万円	132百万円			
	期末帳簿価格	424百万円	419百万円	421百万円			
賃貸借概況	評価額ヘース	0.6%	0.5%	0.4%			
	取得価格ヘース	0.5%	0.4%	0.3%			
	期末テナント数	6	6	6			
損益等の状況(単位千円)	期末総賃貸可能面積(持分対応)	2,395.12㎡	2,395.12㎡	2,395.12㎡			
	期末総賃貸面積(持分対応)	2,395.12㎡	2,395.12㎡	2,395.12㎡			
	期末入居率	100.0%	100.0%	100.0%			
	賃貸事業収入合計	55,433千円	59,538千円	58,051千円			
	賃料収入(共益費含)	51,022千円	53,624千円	53,067千円			
	その他	4,410千円	5,914千円	4,983千円			
	賃貸事業費用合計	34,361千円	33,728千円	30,095千円			
	外注委託費	10,039千円	8,988千円	8,056千円			
	水道光熱費	5,223千円	7,638千円	5,957千円			
	公租公課	8,885千円	8,892千円	8,180千円			
	保険料	441千円	342千円	307千円			
	修繕工事費	7,385千円	5,934千円	5,772千円			
	管理委託料	2,072千円	1,591千円	1,674千円			
	管理組合費	-	-	-			
	その他費用	313千円	340千円	146千円			
NOI(=-)	21,071千円	25,810千円	27,955千円				
減価償却費	7,172千円	5,526千円	5,551千円				
賃貸事業損益(=-)	13,898千円	20,283千円	22,403千円				
資本的支出	10,440千円	385千円	7,867千円				
NC F(=-)	10,631千円	25,425千円	20,087千円				
各種指標	年換算NOI利回り(対取得価格)	8.1%	12.2%	13.5%			
	年換算NC F利回り(対取得価格)	4.1%	12.1%	9.7%			
	年換算ROA(対期末簿価)	5.3%	9.6%	10.7%			
	物件売上高利益率	25.1%	34.1%	38.6%			
参考数字	年額固定資産税・都市計画税(千円)	17,656千円	17,656千円	16,101千円			

物件番号	事務所 C - 4	東京建物本町ビル			
・特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	4,150百万円	構成割合	
取得年月日	平成13年11月16日	土地	3,315百万円	79.9%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年11月16日	建物	835百万円	20.1%
	信託受託者	みずほ信託銀行	取得時の鑑定評価額	4,150百万円	
	信託期間満了日	平成23年11月30日	価格時点	平成13年10月1日	
土地	立地条件	市営地下鉄御堂筋線「本町」駅徒歩3分	地積	全体敷地(注1)	1,432.64㎡
	地番	大阪府大阪市中央区本町三丁目1番1ほか	持分対応		920.79㎡
	住居表示	大阪府大阪市中央区本町三丁目4番8号	用途地域		商業地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付9階建(区分所有建物一棟全体)	延床面積	一棟全体(注2)	14,619.52㎡
				持分対応	7,709.76㎡
			用途		事務所
	竣工年月	昭和45年(1970年)2月	所有形態(注4)		区分所有権及び区分所有権の共有
	施工会社	大成建設株式会社	設計会社		大成建設株式会社
長期修繕費用見積	445,250千円/15年(年平均29,683千円)	PML(地震保険付保の有無)		10.7%(無)	
担保権設定の有無	不動産信託受益権に質権を設定、信託不動産に抵当権設定予約	不動産管理会社		東京建物株式会社	
特記事項	(注1) 建物敷地全体の面積(他の区分所有者及び共有者の持分を含みます。)				
	(注2) 建物一棟全体の延床面積(他の区分所有者の持分を含みます。)				
	(注3) 4棟の土地を株式会社みずほ銀行と共有。区分所有建物に関する敷地権の登記はなされていません。				
	(注4) 建物の所有形態は、貸室部分 区分所有権(専有部分:地下1階及び地上4階から9階の合計6,921.52㎡)及び 駐車場部分 区分所有権(専有部分:地下2階、地下3階及び地上1階の合計950.53㎡)(共有:持分割合41分の34(82.9%))となっており、他の区分所有者:株式会社みずほ銀行 他の共有者:株式会社みずほ銀行。本信託不動産は区分所有建物の専有部分及びその共有持分並びにその敷地の共有持分です。				
	1.	本土地上の付属施設の一部(スプリンクラー専用送水口)及びコンクリートブロック塀が西側隣接地へ越境しています。これについては、平成13年10月31日付「覚書」を締結しており、越境の事実の確認、後日付属施設の一部を再構築する際の越境の解消及び 第三者に譲渡した場合についての承継について確認しています。			
2.	本建物は、昭和44年4月10日付「確認通知書(建築物)」に基づき建築され、昭和45年4月27日付「検査済証」を取得しており、建築当時の建築基準関係規定には適合する建築物でした。しかし、現在、容積対象延床面積が指定容積率800%を超過しており、既存不適格建築物となっています。再建築の際には、現況の延床面積を確保することができない可能性があります。				
3.	本建物は区分所有建物であり、信託受託者は本建物における規約等の適用を受けます。なお、同規約においては、敷地又は共用部分等の分割請求ができないこと、専有部分と敷地所有権及び共用部分等の共有持分とを分離して処分できないこと、専有部分の譲渡に対する他の区分所有者の承諾権、優先買取権などが定められています。ただし、専有部分と敷地の分離処分については、敷地権の登記がなされていないので、善意で分離処分を受けた第三者には分離処分の無効を主張できません。				
4.	大阪市長より「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に基づく認定(認定番号:第1号/認定年月日 平成9年4月25日)を取得し、認定された計画に基づき耐震改修工事を実施済みです。				

・期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用期間	期別	第1期		第2期		第3期	
		始期	平成13年11月16日	平成14年7月1日	平成15年1月1日		
		終期	平成14年6月30日	平成14年12月31日	平成15年6月30日		
		日数	227日	184日	181日		
継続評価等	期末評価額		4,190百万円	4,160百万円	4,170百万円		
	評価額 - 取得価格		40百万円	10百万円	20百万円		
	対取得価格割合		101.0%	100.2%	100.5%		
	期末評価損益		0百万円	26百万円	2百万円		
投資比率	期末帳簿価格		4,190百万円	4,186百万円	4,167百万円		
	評価額ヘース		4.5%	4.4%	3.3%		
	取得価格ヘース		4.5%	4.4%	3.3%		
	期末テナント数		11	11	10		
賃貸借概況	期末総賃貸可能面積(持分対応)		7,210.25㎡	7,210.25㎡	7,210.25㎡		
	期末総賃貸面積(持分対応)		7,210.25㎡	7,210.25㎡	7,106.76㎡		
	期末入居率		100.0%	100.0%	98.6%		
	賃貸事業収入合計		330,167千円	271,398千円	262,238千円		
損益等の状況(単位千円)	賃料収入(共益費含)		308,543千円	247,131千円	243,231千円		
	その他		21,624千円	24,266千円	19,006千円		
	賃貸事業費用合計		95,133千円	71,093千円	63,622千円		
	外注委託費		25,354千円	18,520千円	18,321千円		
	水道光熱費		25,602千円	27,317千円	20,645千円		
	公租公課		15,455千円	15,425千円	14,278千円		
	保険料		1,068千円	852千円	723千円		
	修繕工事費		13,561千円	2,162千円	1,601千円		
	管理委託料		13,479千円	6,800千円	7,914千円		
	管理組合費		-	-	-		
	その他費用		610千円	14千円	137千円		
	NOI(=-)		235,033千円	200,304千円	198,615千円		
	減価償却費		23,333千円	18,799千円	18,937千円		
	賃貸事業損益(=-)		211,700千円	181,504千円	179,678千円		
資本的支出		57,602千円	14,347千円	-			
NC F(=-)		177,431千円	185,957千円	198,615千円			
各種指標	年換算NOI利回り(対取得価格)		9.1%	9.6%	9.7%		
	年換算NC F利回り(対取得価格)		6.9%	8.9%	9.7%		
	年換算ROA(対期末簿価)		8.1%	8.6%	8.7%		
	物件売上高利益率		64.1%	66.9%	68.5%		
参考数	年額固定資産税・都市計画税(千円)		29,674千円	29,674千円	27,407千円		

物件番号	事務所 C - 5	朝日生命高松第二ビル			
・特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	872百万円	構成割合	
取得年月日	平成13年11月16日	土地	523百万円	60.0%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年3月16日	建物	349百万円 40.0%	
	信託受託者	みずほ信託銀行	取得時の鑑定評価額	902百万円	
	信託期間満了日	平成23年3月31日	価格時点	平成13年10月31日	
土地	立地条件	JR予讃・高徳線「高松」駅徒歩3分	地種	全体敷地 579.99㎡	
	地番	香川県高松市寿町一丁目3番7	持分対応	579.99㎡	
	住居表示	香川県高松市寿町一丁目2番5号	用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建	延床面積	一棟全体 3,471.55㎡	
				持分対応 3,471.55㎡	
			用途	事務所	
	竣工年月	昭和56年(1981年)8月	所有形態(注4)	所有権	
	施工会社	清水建設株式会社	設計会社	清水建設株式会社	
長期修繕費用見積	255,360千円/15年 (年平均17,024千円)	PML(地震保険付保の有無)	11.2% (無)		
担保権設定の有無	不動産信託受益権に質権設定、信託不動産に抵当権設定予約	不動産管理会社	東京建物株式会社		
特記事項	1. 高松市長より「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に基づく認定(認定番号:第2号/認定年月日:平成14年6月27日)を取得し、認定された計画に基づき耐震改修工事を実施済みです。				

・期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用期間	期別	第1期		第2期		第3期	
		始期	平成13年11月16日	平成14年7月1日	平成15年1月1日		
		終期	平成14年6月30日	平成14年12月31日	平成15年6月30日		
		日数	227日	184日	181日		
継続評価等	期末評価額		896百万円	831百万円	800百万円		
	評価額-取得価格		24百万円	41百万円	72百万円		
	対取得価格割合		102.8%	95.3%	91.7%		
	期末評価損益		3百万円	96百万円	123百万円		
投資比率	期末帳簿価格		892百万円	927百万円	923百万円		
	評価額^'-s		1.0%	0.9%	0.6%		
賃貸借概況	取得価格^'-s		0.9%	0.9%	0.7%		
	期末テナント数		19	18	18		
	期末総賃貸可能面積(持分対応)		2,546.72㎡	2,518.31㎡	2,518.31㎡		
	期末総賃貸面積(持分対応)		2,027.01㎡	1,971.08㎡	1,875.59㎡		
損益等の状況(単位千円)	期末入居率		79.6%	78.3%	74.5%		
	賃貸事業収入合計		79,124千円	57,386千円	52,637千円		
	賃料収入(共益費含)		73,776千円	52,309千円	49,429千円		
	その他		5,347千円	5,077千円	3,208千円		
	賃貸事業費用合計		29,239千円	20,871千円	19,084千円		
	外注委託費		7,956千円	6,013千円	6,291千円		
	水道光熱費		5,916千円	6,341千円	4,398千円		
	公租公課		5,893千円	5,892千円	5,398千円		
	保険料		380千円	295千円	265千円		
	修繕工事費		5,583千円	562千円	766千円		
	管理委託料		2,877千円	1,319千円	1,449千円		
	管理組合費		-	-	-		
	その他費用		631千円	446千円	515千円		
	NOI(=-)		49,885千円	36,514千円	33,553千円		
減価償却費		7,567千円	6,044千円	6,359千円			
賃貸事業損益(=-)		42,317千円	30,470千円	27,193千円			
資本的支出		25,387千円	40,880千円	2,578千円			
NCF(=-)		24,497千円	4,365千円	30,975千円			
各種指標	年換算NOI利回り(対取得価格)		9.2%	8.3%	7.8%		
	年換算NCFL利回り(対取得価格)		4.5%	1.0%	7.2%		
	年換算ROA(対期末簿価)		7.6%	6.5%	5.9%		
	物件売上高利益率		53.5%	53.1%	51.7%		
参考数	年額固定資産税・都市計画税(千円)		11,785千円	11,785千円	10,703千円		

物件番号	事務所 C - 6	J P R高松ビル				
・特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	2,130百万円	構成割合
取得年月日		平成13年12月18日		土地	1,332百万円	62.5%
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年12月18日		建物	798百万円	37.5%
	信託受託者	みずほ信託銀行		取得時の鑑定評価額	2,190百万円	
	信託期間満了日	平成23年12月31日		価格時点	平成13年12月1日	
土地	立地条件	JR予讃・高徳線「高松」駅徒歩6分		地積	全体敷地	1,407.78㎡
	地番	香川県高松市寿町二丁目2番5ほか		持分対応	1,407.78㎡	
	住居表示	香川県高松市寿町二丁目2番10号		用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階付10階建、鉄骨造鋼板葺平家建（車庫）及び附属建物		延床面積	一棟全体	7,409.08㎡
	竣工年月	昭和57年（1982年）9月	昭和59年（1984年）3月増築	持分対応	7,409.08㎡	
	施工会社	清水建設株式会社		用途	事務所	
	長期修繕費用見積	482,470千円/15年（年平均32,165千円）		所有形態	所有権	
	担保権設定の有無	不動産信託受益権に質権設定、信託不動産に抵当権設定予約		設計会社	株式会社日建設計	
特記事項	（注1）平成14年12月31日までに設備機器の転倒防止対策工事を実施したことにより、PMLの数値が従前の15.10%から上記記載の14.1%に減少したため、平成15年2月に地震保険を中途解約しており、平成15年6月30日現在地震保険は付保していません。					

・期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用期間	期別	第1期		第2期		第3期	
		始期	平成13年12月18日	平成14年7月1日	平成14年12月31日	平成15年1月1日	平成15年6月30日
	終期	平成14年6月30日					
	日数	195日		184日		181日	
継続評価等	期末評価額	2,080百万円		1,740百万円		1,510百万円	
	評価額 - 取得価格	50百万円		390百万円		620百万円	
	対取得価格割合	97.7%		81.7%		70.9%	
投資比率	期末評価損益	108百万円		437百万円		675百万円	
	期末帳簿価格	2,188百万円		2,177百万円		2,185百万円	
賃貸借概況	評価額 ^へ -入	2.2%		1.8%		1.2%	
	取得価格 ^へ -入	2.3%		2.3%		1.7%	
	期末テナント数	19		18		20	
損益等の状況（単位千円）	期末総賃貸可能面積（持分対応）	5,057.83㎡		5,057.83㎡		5,036.78㎡	
	期末総賃貸面積（持分対応）	3,796.90㎡		3,628.68㎡		3,864.58㎡	
	期末入居率	75.1%		71.7%		76.7%	
	賃貸事業収入合計	116,031千円		110,477千円		98,550千円	
	賃料収入（共益費含）	112,072千円		104,143千円		95,549千円	
	その他	3,958千円		6,334千円		3,001千円	
	賃貸事業費用合計	46,728千円		46,291千円		37,429千円	
	外注委託費	14,035千円		12,034千円		11,856千円	
	水道光熱費	8,382千円		10,920千円		7,890千円	
	公租公課	11,836千円		11,833千円		10,872千円	
	保険料	1,261千円		1,185千円		731千円	
	修繕工事費	6,469千円		7,033千円		2,908千円	
	管理委託料	4,048千円		3,032千円		2,864千円	
	管理組合費	-		-		-	
	その他費用	695千円		250千円		307千円	
NOI（= -）	69,302千円		64,186千円		61,121千円		
減価償却費	15,398千円		13,591千円		13,762千円		
賃貸事業損益（= -）	53,903千円		50,595千円		47,358千円		
資本的支出	3,643千円		2,459千円		18,677千円		
NC F（= -）	65,658千円		61,727千円		42,443千円		
各種指標	年換算NOI利回り（対取得価格）	6.1%		6.0%		5.8%	
	年換算NC F利回り（対取得価格）	5.8%		5.7%		4.0%	
	年換算ROA（対期末簿価）	4.6%		4.6%		4.4%	
	物件売上高利益率	46.5%		45.8%		48.1%	
参考数	年額固定資産税・都市計画税（千円）	23,670千円		23,670千円		21,738千円	

物件番号	事務所 C - 7	安田生命博多ビル		
・特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	2,900百万円	構成割合
取得年月日	平成13年11月16日	土地	1,741百万円	60.0%
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年3月16日	建物	1,159百万円
	信託受託者	みずほ信託銀行	取得時の鑑定評価額	2,914百万円
	信託期間満了日	平成23年3月31日	価格時点	平成13年10月31日
土地	立地条件	市営地下鉄空港線「祇園」駅至近、JR鹿児島本線他「博多」駅徒歩6分	地積	全体敷地 1,214.63㎡
	地番	福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目99番	持分対応	1,214.63㎡
	住居表示	福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目4番4号	用途地域	商業地域
建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建	延床面積	一棟全体 9,791.91㎡
	竣工年月	昭和60年（1985年）6月	持分対応	9,791.91㎡
	施工会社	清水建設株式会社	用途	事務所
	長期修繕費用見積	564,920千円/15年（年平均37,661千円）	所有形態	所有権
	担保権設定の有無	不動産信託受益権に質権設定、信託不動産に抵当権設定予約	設計会社	清水建設株式会社
			PML（地震保険付保の有無）	7.8%（無）
特記事項	<p>1. 本信託土地内に福岡市交通局の福岡市営地下鉄の出入口が設置されており、当初委託者たる安田生命保険相互会社は財産の帰属・維持管理等に関して昭和59年10月1日付にて福岡市と協定書を交わしています。信託受託者は当初委託者が有していた当該協定書上の地位を承継しています。</p>			

・期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況														
運用期間	期別	第1期			第2期			第3期						
		始期	平成13年11月16日	平成14年7月1日	平成15年1月1日	終期	平成14年6月30日	平成14年12月31日	平成15年6月30日	日数	227日	184日	181日	
継続評価等	期末評価額		2,754百万円	2,738百万円	2,740百万円	評価額 - 取得価格	146百万円	162百万円	160百万円	対取得価格割合	95.0%	94.4%	94.5%	
	期末評価損益		145百万円	151百万円	144百万円	期末帳簿価格	2,899百万円	2,889百万円	2,884百万円	投資比率	3.0%	2.9%	2.2%	
	投資比率		3.1%	3.1%	2.3%	期末テナント数	26	25	26	期末総賃貸可能面積（持分対応）	6,571.01㎡	6,569.71㎡	6,568.80㎡	
	賃貸借概況		86.4%	89.3%	86.4%	期末総賃貸面積（持分対応）	5,677.40㎡	5,865.97㎡	5,672.46㎡	損益等の状況（単位千円）	賃貸事業収入合計	204,292千円	158,911千円	157,285千円
						賃料収入（共益費含）	194,553千円	147,716千円	148,607千円	その他	9,738千円	11,195千円	8,677千円	
損益等の状況（単位千円）						賃貸事業費用合計	65,818千円	56,431千円	59,556千円	外注委託費	19,176千円	15,900千円	14,502千円	
						水道光熱費	14,412千円	16,159千円	13,041千円	公租公課	16,074千円	16,073千円	15,200千円	
						保険料	966千円	750千円	674千円	修繕工事費	6,989千円	2,581千円	10,239千円	
						管理委託料	7,671千円	3,878千円	4,836千円	管理組合費	-	-	-	
						その他費用	526千円	1,088千円	1,062千円	NOI（＝－）	138,474千円	102,480千円	97,729千円	
						減価償却費	23,523千円	18,415千円	18,639千円	賃貸事業損益（＝－）	114,950千円	84,064千円	79,089千円	
						資本的支出	18,053千円	8,111千円	13,830千円	資本的支出	18,053千円	8,111千円	13,830千円	
						NC F（＝－）	120,420千円	94,368千円	83,899千円	年換算NOI利回り（対取得価格）	7.7%	7.0%	6.8%	
	各種指標						年換算NC F利回り（対取得価格）	6.7%	6.5%	5.8%	年換算ROA（対期末簿価）	6.4%	5.8%	5.5%
							物件売上高利益率	56.3%	52.9%	50.3%	年額固定資産税・都市計画税（千円）	32,035千円	32,035千円	30,129千円
参考														

物件番号	事務所 C - 8	朝日生命福岡第三・第四ビル		
・特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	2,873百万円	構成割合
取得年月日	平成13年11月16日	土地	1,579百万円	55.0%
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年3月16日	建物	1,294百万円
	信託受託者	みずほ信託銀行	取得時の鑑定評価額	2,909百万円
	信託期間満了日	平成23年3月31日	価格時点	平成13年10月31日
土地	立地条件	JR鹿児島本線他「博多」駅徒歩9分	全体敷地	2,500.86㎡
	地番	福岡県福岡市博多区住吉二丁目3番1	持分対応	2,500.86㎡
	住居表示	福岡県福岡市博多区住吉二丁目2番1号	用途地域	商業地域
建物	構造と階数	(第三)鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建 (第四)鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根7階建	延床面積	(第三)7,683.01㎡ (第四)3,723.68㎡
	竣工年月	(第三)昭和59年(1984年)2月 (第四)昭和61年(1986年)10月	持分対応	(第三)7,683.01㎡ (第四)3,723.68㎡
	施工会社	(第三)竹中・鹿島・間組共同企業体、(第四)竹中・松尾共同企業体	用途	事務所
	長期修繕費用見積	516,830千円/15年 (年平均34,455千円)	所有形態	(第三)所有権 (第四)所有権
	担保権設定の有無	不動産信託受益権に質権設定、信託不動産に抵当権設定予約	設計会社	(第三)株式会社竹中工務店 (第四)株式会社竹中工務店
		PML(地震保険付保の有無)	8.2% / 7.0% (無)	
		不動産管理会社	東京建物株式会社	
1. 朝日生命福岡第三ビル・第四ビルは同一敷地内にあり、建築基準法上第四ビルは第三ビルの増築扱いとなっています。なお、第三ビルと第四ビルは途中階の渡り廊下により連結されています。				

・期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用期間	期別	第1期		第2期		第3期	
		始期	終期	始期	終期	始期	終期
		平成13年11月16日	平成14年6月30日	平成14年7月1日	平成14年12月31日	平成15年1月1日	平成15年6月30日
		227日		184日		181日	
継続評価等	期末評価額	2,901百万円		2,854百万円		2,799百万円	
	評価額 - 取得価格	28百万円		19百万円		74百万円	
	対取得価格割合	101.1%		99.3%		97.4%	
投資比率	期末評価損益	45百万円		4百万円		50百万円	
	期末帳簿価格	2,855百万円		2,849百万円		2,849百万円	
	評価額ヘ-ス	3.1%		3.0%		2.2%	
賃貸借概況	取得価格ヘ-ス	3.1%		3.0%		2.3%	
	期末テナント数	15		15		15	
	期末総賃貸可能面積(持分対応)	8,409.60㎡		8,409.60㎡		8,439.77㎡	
	期末総賃貸面積(持分対応)	7,976.03㎡		7,765.72㎡		7,778.74㎡	
損益等の状況(単位千円)	期末入居率	94.8%		92.3%		92.2%	
	賃貸事業収入合計	244,884千円		215,594千円		207,809千円	
	賃料収入(共益費含)	212,640千円		174,281千円		171,412千円	
	その他	32,244千円		41,313千円		36,397千円	
	賃貸事業費用合計	88,831千円		72,039千円		88,238千円	
	外注委託費	22,693千円		17,604千円		16,051千円	
	水道光熱費	23,996千円		29,325千円		22,034千円	
	公租公課	16,586千円		16,585千円		15,342千円	
	保険料	1,121千円		869千円		778千円	
	修繕工事費	15,287千円		1,950千円		28,051千円	
	管理委託料	8,314千円		4,874千円		4,889千円	
	管理組合費	-		-		-	
	その他費用	831千円		829千円		1,091千円	
	NOI(=-)	156,053千円		143,555千円		119,570千円	
	減価償却費	25,892千円		19,283千円		19,465千円	
賃貸事業損益(=-)	130,161千円		124,272千円		100,104千円		
資本的支出	3,030千円		13,082千円		19,572千円		
NCF(=-)	153,023千円		130,472千円		99,997千円		
各種指標	年換算NOI利回り(対取得価格)	8.7%		9.9%		8.4%	
	年換算NCF利回り(対取得価格)	8.6%		9.0%		7.0%	
	年換算ROA(対期末簿価)	7.3%		8.7%		7.1%	
	物件売上高利益率	53.2%		57.6%		48.2%	
参考数字	年額固定資産税・都市計画税(千円)	33,061千円		33,061千円		30,364千円	

物件番号	事務所 C - 9	安田生命那覇ビル					
・特定資産の概要							
特定資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	1,560百万円	構成割合	
取得年月日		平成13年11月16日		土地	587百万円	37.6%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年3月16日		建物	973百万円	62.4%	
	信託受託者	みずほ信託銀行		取得時の鑑定評価額			
	信託期間満了日	平成23年3月31日		価格時点	平成13年10月31日		
土地	立地条件	国道58号線「久茂地交差点」角		地積	全体敷地 959.87㎡		
	地番	沖縄県那覇市松山一丁目1番2ほか		持分対応	959.87㎡		
	住居表示	沖縄県那覇市松山一丁目1番19号		用途地域	商業地域		
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根並鉛メッキ鋼板葺12階建		延床面積	一棟全体 5,780.71㎡		
	竣工年月	平成3年(1991年)10月		持分対応	5,780.71㎡		
	施工会社	株式会社園場組		用途	事務所		
	長期修繕費用見積	273,500千円/15年(年平均18,233千円)		所有形態(注4)	所有権		
	担保権設定の有無	不動産信託受益権に質権設定、信託不動産に抵当権設定予約		設計会社	株式会社国建		
担保権設定の有無		不動産信託受益権に質権設定、信託不動産に抵当権設定予約		PML(地震保険付保の有無)	9.4%(無)		
特記事項	1. 平成15年6月30日現在、信託土地の隣地との境界の一部については、隣地所有者との境界確認書の取交しが未了です。					不動産管理会社	安田ビルマネジメント株式会社

・期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用期間	期別	第1期		第2期		第3期	
		始期	終期	始期	終期	始期	終期
		平成13年11月16日	平成14年6月30日	平成14年7月1日	平成14年12月31日	平成15年1月1日	平成15年6月30日
		日数	227日	184日	181日		
継続評価等	期末評価額	1,630百万円		1,600百万円		1,610百万円	
	評価額 - 取得価格	70百万円		40百万円		50百万円	
	対取得価格割合	104.5%		102.6%		103.2%	
投資比率	期末評価損益	49百万円		2百万円		18百万円	
	期末帳簿価格	1,580百万円		1,602百万円		1,591百万円	
	評価額△-ス	1.7%		1.7%		1.3%	
賃貸借概況	取得価格△-ス	1.7%		1.6%		1.2%	
	期末テナント数	12		13		14	
	期末総賃貸可能面積(持分対応)	3,947.07㎡		3,947.07㎡		3,947.07㎡	
	期末総賃貸面積(持分対応)	3,654.50㎡		3,736.07㎡		3,841.57㎡	
	期末入居率	92.6%		94.7%		97.3%	
損益等の状況(単位千円)	賃貸事業収入合計	138,340千円		116,186千円		114,892千円	
	賃料収入(共益費含)	129,528千円		105,805千円		107,765千円	
	その他	8,811千円		10,381千円		7,127千円	
	賃貸事業費用合計	58,266千円		40,512千円		38,169千円	
	外注委託費	16,925千円		14,364千円		14,163千円	
	水道光熱費	11,690千円		13,209千円		9,505千円	
	公租公課	7,885千円		7,884千円		7,081千円	
	保険料	705千円		548千円		494千円	
	修繕工事費	12,653千円		1,193千円		3,117千円	
	管理委託料	6,719千円		2,831千円		3,423千円	
	管理組合費	-		-		-	
	その他費用	1,685千円		481千円		384千円	
	NOI(=-)	80,074千円		75,674千円		76,723千円	
	減価償却費	29,262千円		23,075千円		23,983千円	
賃貸事業損益(=-)	50,811千円		52,599千円		52,740千円		
資本的支出	46,858千円		44,761千円		12,908千円		
NCF(=-)	33,215千円		30,913千円		63,815千円		
各種指標	年換算NOI利回り(対取得価格)	8.3%		9.6%		9.9%	
	年換算NCF利回り(対取得価格)	3.4%		3.9%		8.2%	
	年換算ROA(対期末簿価)	5.2%		6.5%		6.7%	
	物件売上高利益率	36.7%		45.3%		45.9%	
参考数字	年額固定資産税・都市計画税(千円)	15,031千円		15,031千円		13,511千円	

物件番号	事務所 C - 10	NORTH33ビル
------	------------	------------------

. 特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	3,700百万円	構成割合
取得年月日		平成14年6月18日		土地	1,709百万円	46.2%
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年4月24日		建物	1,991百万円	53.8%
	信託受託者	UFJ信託銀行		取得時の鑑定評価額	3,710百万円	
	信託期間満了日	平成23年4月23日		価格時点	平成14年4月1日	
土地	立地条件	市営地下鉄南北線「さっぽろ」駅徒歩1分、JR函館本線「札幌」駅徒歩4分		地積	全体敷地	1,382.12㎡
	地番	北海道札幌市中央区北三条西三丁目1番47ほか		持分対応	1,382.12㎡	
	住居表示	未実施		用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建		延床面積	一棟全体(注1)	10,568.23㎡
	竣工年月	平成4年(1992年)2月		持分対応	9,836.23㎡	
	施工会社	戸田建設株式会社		用途	事務所	
	長期修繕費用見積	338,427千円/15年 (年平均22,562千円)		所有形態(注2)	区分所有権	
	担保権設定の有無	不動産信託受益権に質権設定、信託不動産に抵当権設定予約		PML(地震保険付保の有無)	3.6%(無)	
特記事項	(注1) 建物一棟全体の延床面積(建物の他の区分所有者の持分を含みます。)					
	(注2) 他の区分所有者:個人(4名による共有)。本信託不動産は区分所有建物の専有部分及びその敷地です。					
	1. 本信託土地の一部(202.64㎡)は、建築基準法第42条第1項第5号による位置指定を受けている私道であり、法令上その変更又は廃止は一定の制限を受けます。					
	2. 本建物は区分所有建物ですが、その敷地は現所有者(信託受託者)が単独で所有しています。そのため、他の区分所有者の敷地利用を目的として現所有者と当該他の区分所有者との間で期間を平成13年4月24日より30年間とする土地賃貸借契約書が締結されています。					
3. 本不動産は札幌市総合設計制度の適用を受け道路・隣地斜線制限の緩和及び容積率の割り増しを受けています。これらの緩和を受けるため公開空地が設置されており、公開空地所有者である信託受託者がかかる公開空地を一般に開放し、適正に維持・管理する義務を負っています。						

. 期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況					
運用期間	期別	第1期	第2期	第3期	
		始期	平成14年6月18日	平成14年7月1日	平成15年1月1日
		終期	平成14年6月30日	平成14年12月31日	平成15年6月30日
継続評価等	期末	評価額	3,710百万円	3,690百万円	3,370百万円
		評価額 - 取得価格	10百万円	10百万円	330百万円
		対取得価格割合	100.3%	99.7%	91.1%
投資比率	取得	評価額	4.0%	3.9%	2.7%
		取得価格	4.0%	3.9%	2.9%
		期末テナント数	16	15	16
賃貸借概況	期末	総賃貸可能面積(持分対応)	6,642.76㎡	6,642.76㎡	6,642.76㎡
		総賃貸面積(持分対応)	6,435.19㎡	6,303.43㎡	5,512.87㎡
		未入居率	96.9%	94.9%	83.0%
損益等の状況(単位千円)	貸借事業	収入合計	13,374千円	221,499千円	198,871千円
		賃料収入(共益費含)	13,374千円	204,417千円	187,191千円
		その他	-	17,082千円	11,680千円
		費用合計	2,334千円	51,902千円	74,235千円
		外注委託費	1,618千円	20,592千円	20,365千円
		水道光熱費	-	21,087千円	18,808千円
		公租公課	-	-	23,899千円
		保険料	47千円	760千円	870千円
		修繕工事費	84千円	2,473千円	2,857千円
		管理委託料	427千円	6,339千円	5,700千円
		管理組合費	-	-	-
		その他費用	156千円	650千円	1,732千円
		NOI(= -)	11,039千円	169,596千円	124,636千円
		減価償却費	6,847千円	41,636千円	41,826千円
		賃貸事業損益(= -)	4,191千円	127,959千円	82,809千円
資本的支出	-	5,785千円	13,049千円		
NCF(= -)	11,039千円	163,811千円	111,586千円		
各種指標	年換算NOI利回り(対取得価格)	8.4%	9.1%	6.8%	
	年換算NCF利回り(対取得価格)	8.4%	8.8%	6.1%	
	年換算ROA(対期末簿価)	3.1%	6.7%	4.5%	
	物件売上高利益率	31.3%	57.8%	41.6%	
参考数	年額固定資産税・都市計画税(千円)	50,581千円	50,581千円	47,620千円	

物件番号	事務所C-11	パークイースト札幌			
・特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	2,150百万円	構成割合
取得年月日	平成14年6月18日		土地	723百万円	33.6%
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年4月24日	建物	1,427百万円	66.4%
	信託受託者	UFJ信託銀行	取得時の鑑定評価額	2,390百万円	
	信託期間満了日	平成23年4月23日	価格時点	平成14年4月1日	
土地	立地条件	市営地下鉄東豊線「大通」駅徒歩3分	地積	全体敷地	1,808.26㎡
	地番	北海道札幌市中央区南一条東一丁目2番2ほか		持分対応	1,808.26㎡
	住居表示	未実施	用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建及び附属建物	延床面積	一棟全体	10,865.75㎡
	竣工年月	昭和60年(1985年)11月	持分対応	10,865.75㎡	
	施工会社	住友建設株式会社	用途	事務所	
	長期修繕費用見積	493,375千円/15年(年平均32,892千円)	所有形態	所有権	
	設計会社	住友建設株式会社	設計会社	住友建設株式会社	
担保権設定の有無	不動産信託受益権に質権設定、信託不動産に抵当権設定予約		PML(地震保険付保の有無)	7.3%(無)	
特記事項	なし				

・期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況						
運用期間	期別	第1期	第2期	第3期		
		始期	平成14年6月18日	平成14年7月1日	平成15年1月1日	
		終期	平成14年6月30日	平成14年12月31日	平成15年6月30日	
継続評価等	期末評価額	2,380百万円	2,360百万円	2,230百万円		
	評価額-取得価格	230百万円	210百万円	80百万円		
	対取得価格割合	110.7%	109.8%	103.7%		
	期末評価損益	173百万円	173百万円	50百万円		
投資比率	期末帳簿価格	2,206百万円	2,186百万円	2,179百万円		
	評価額ヘース	2.6%	2.5%	1.8%		
	取得価格ヘース	2.3%	2.3%	1.7%		
賃貸借概況	期末テナント数	17	19	19		
	期末総賃貸可能面積(持分対応)	7,647.28㎡	7,647.09㎡	7,646.59㎡		
	期末総賃貸面積(持分対応)	6,479.86㎡	6,708.83㎡	6,275.80㎡		
	期末入居率	84.7%	87.7%	82.1%		
損益等の状況(単位千円)	賃貸事業収入合計	11,242千円	190,151千円	168,581千円		
	賃料収入(共益費含)	11,242千円	164,722千円	149,978千円		
	その他	-	25,428千円	18,603千円		
	賃貸事業費用合計	2,113千円	48,660千円	61,034千円		
	外注委託費	1,485千円	18,530千円	18,545千円		
	水道光熱費	-	21,216千円	20,515千円		
	公租公課	-	-	12,710千円		
	保険料	45千円	730千円	838千円		
	修繕工事費	-	2,127千円	2,441千円		
	管理委託料	348千円	5,243千円	4,739千円		
	管理組合費	-	-	-		
	その他費用	233千円	811千円	1,244千円		
	NOI(=-)	9,129千円	141,490千円	107,547千円		
	減価償却費	3,753千円	22,799千円	22,899千円		
賃貸事業損益(=-)	5,375千円	118,691千円	84,647千円			
資本的支出	-	1,670千円	15,613千円			
NCFF(=-)	9,129千円	139,820千円	91,934千円			
各種指標	年換算NOI利回り(対取得価格)	11.9%	13.1%	10.1%		
	年換算NCFF利回り(対取得価格)	11.9%	12.9%	8.6%		
	年換算ROA(対期末簿価)	6.8%	10.8%	7.8%		
	物件売上高利益率	47.8%	62.4%	50.2%		
参考数字	年額固定資産税・都市計画税(千円)	27,475千円	27,475千円	25,202千円		

物件番号	事務所 C - 1 2	損保ジャパン仙台ビル				
・特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	3,150百万円	構成割合
取得年月日		平成14年6月26日		土地	744百万円	23.6%
信託受益権の概要	信託設定日	平成14年6月26日		建物	2,406百万円	76.4%
	信託受託者	みずほ信託銀行		取得時の鑑定評価額	3,150百万円	
	信託期間満了日	平成24年6月30日		価格時点	平成14年4月1日	
土地	立地条件	JR「仙台」駅徒歩7分		地積	全体敷地	1,895.67㎡
	地番	宮城県仙台市宮城野区榴岡三丁目7番1		持分対応	1,895.67㎡	
	住居表示	宮城県仙台市宮城野区榴岡三丁目7番35号		用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建及び附属建物		延床面積	一棟全体	10,783.52㎡
	竣工年月	平成9年(1997年)12月		持分対応	10,783.52㎡	
	施工会社	鹿島建設・大成建設・清水建設・西松建設・扇島建設・東急建設・高野建設共同企業体		用途	事務所	
	長期修繕費用見積	357,691千円/15年(年平均23,846千円)		所有形態	所有権	
	担保権設定の有無	不動産信託受益権に質権設定、信託不動産に抵当権設定予約		設計会社	株式会社久米設計	
	特記事項	1. 本信託不動産は、宮城野通周辺地区計画区域内にあり、地区整備計画において用途の制限、敷地面積、壁面後退、建物の高さが定められており、建替えの際には行政機関との個別協議が必要となります。		PML(地震保険付保の有無)	4.6% (無)	
				不動産管理会社	株式会社損保ジャパン・ビルマネジメント	

・期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用期間	期別	第1期		第2期		第3期	
		始期	終期	始期	終期	始期	終期
		平成14年6月26日	平成14年6月30日	平成14年7月1日	平成14年12月31日	平成15年1月1日	平成15年6月30日
		5日	5日	184日	184日	181日	181日
継続評価等	期末評価額	3,220百万円		3,270百万円		3,230百万円	
	評価額 - 取得価格	70百万円		120百万円		80百万円	
	対取得価格割合	102.2%		103.8%		102.5%	
	期末評価損益	41百万円		137百万円		143百万円	
投資比率	期末帳簿価格	3,178百万円		3,132百万円		3,086百万円	
	評価額ヘース	3.5%		3.5%		2.6%	
	取得価格ヘース	3.4%		3.3%		2.5%	
	期末テナント数	8		10		10	
賃貸借概況	期末総賃貸可能面積(持分対応)	7,046.45㎡		7,046.45㎡		7,046.44㎡	
	期末総賃貸面積(持分対応)	7,046.45㎡		7,046.45㎡		7,046.44㎡	
	期末未入居率	100.0%		100.0%		100.0%	
	賃貸事業収入合計	5,531千円		205,924千円		207,221千円	
損益等の状況(単位千円)	賃料収入(共益費含)	5,531千円		198,704千円		199,366千円	
	その他	-		7,220千円		7,855千円	
	賃貸事業費用合計	730千円		42,651千円		62,294千円	
	外注委託費	525千円		20,536千円		20,174千円	
	水道光熱費	-		12,907千円		14,264千円	
	公租公課	-		-		18,452千円	
	保険料	21千円		1,004千円		1,010千円	
	修繕工事費	-		797千円		5千円	
	管理委託料	175千円		6,198千円		6,192千円	
	管理組合費	-		-		-	
	その他費用	7千円		1,207千円		2,195千円	
	NOI(=-)	4,801千円		163,273千円		144,926千円	
	減価償却費	7,669千円		45,995千円		45,995千円	
	賃貸事業損益(=-)	2,867千円		117,277千円		98,931千円	
資本的支出	-		-		-		
NCFF(=-)	4,801千円		163,273千円		144,926千円		
各種指標	年換算NOI利回り(対取得価格)	11.1%		10.3%		9.3%	
	年換算NCFF利回り(対取得価格)	11.1%		10.3%		9.3%	
	年換算ROA(対期末簿価)	-		7.4%		6.5%	
	物件売上高利益率	51.8%		57.0%		47.7%	
参考数	年額固定資産税・都市計画税(千円)	37,097千円		37,097千円		33,924千円	

物件番号	事務所C-13	損保ジャパン和歌山ビル			
・特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	1,670百万円	構成割合
取得年月日	平成14年6月26日		土地	401百万円	24.0%
信託受益権の概要	信託設定日	平成14年6月26日	建物	1,269百万円	76.0%
	信託受託者	みずほ信託銀行	取得時の鑑定評価額	1,670百万円	
	信託期間満了日	平成24年6月30日	価格時点	平成14年4月1日	
土地	立地条件	JR阪和線、紀勢本線、和歌山線「和歌山」駅徒歩4分	地積	全体敷地	1,128.45㎡
	地番	和歌山県和歌山市美園町三丁目31番1ほか		持分対応	1,128.45㎡
	住居表示	未実施	用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺9階建	延床面積	一棟全体	6,715.07㎡
	竣工年月	平成8年(1996年)7月	持分対応	6,715.07㎡	
	施工会社	鴻池組・大成建設・清水建設・浅川組・奥村組・西松建設・丸紅建設・小池組共同企業体	用途	事務所	
	長期修繕費用見積	297,527千円/15年(年平均19,835千円)	所有形態	所有権	
	設計会社		設計会社	株式会社久米設計	
担保権設定の有無	不動産信託受益権に質権設定、信託不動産に抵当権設定予約		PML(地震保険付保の有無)	8.4%(無)	
特記事項	なし				
	不動産管理会社 株式会社損保ジャパン・ビルマネジメント				

・期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況								
運用期間	期別	第1期		第2期		第3期		
		始期	終期	始期	終期	始期	終期	
		平成14年6月26日	平成14年6月30日	平成14年7月1日	平成14年12月31日	平成15年1月1日	平成15年6月30日	
		5日		184日		181日		
継続評価等	期末評価額	1,670百万円		1,690百万円		1,670百万円		
	評価額-取得価格	0百万円		20百万円		0百万円		
	対取得価格割合	100.0%		101.2%		100.0%		
投資比率	期末評価損益	15百万円		29百万円		32百万円		
	期末帳簿価格	1,685百万円		1,660百万円		1,637百万円		
賃貸借概況	評価額ヘ-ス	1.8%		1.8%		1.3%		
	取得価格ヘ-ス	1.8%		1.8%		1.3%		
	期末テナント数	16		16		16		
損益等の状況(単位千円)	期末総賃貸可能面積(持分対応)	4,892.17㎡		4,892.17㎡		4,892.17㎡		
	期末総賃貸面積(持分対応)	4,734.59㎡		4,734.59㎡		4,734.59㎡		
	期末入居率	96.8%		96.8%		96.8%		
	賃貸事業収入合計	3,260千円		125,921千円		124,836千円		
	賃料収入(共益費含)	3,259千円		117,180千円		117,044千円		
	その他	0千円		8,740千円		7,792千円		
	賃貸事業費用合計	589千円		29,360千円		38,658千円		
	外注委託費	297千円		12,780千円		12,053千円		
	水道光熱費	-		11,572千円		11,284千円		
	公租公課	-		-		8,555千円		
	保険料	11千円		539千円		622千円		
	修繕工事費	-		430千円		1,975千円		
	管理委託料	101千円		3,675千円		3,695千円		
	管理組合費	-		-		-		
	その他費用	178千円		363千円		473千円		
NOI(=-)	2,670千円		96,561千円		86,178千円			
減価償却費	4,203千円		25,110千円		25,150千円			
賃貸事業損益(=-)	1,532千円		71,450千円		61,027千円			
資本的支出	-		170千円		2,184千円			
NCF(=-)	2,670千円		96,391千円		83,994千円			
各種指標	年換算NOI利回り(対取得価格)	11.7%		11.5%		10.4%		
	年換算NCF利回り(対取得価格)	11.7%		11.4%		10.1%		
	年換算ROA(対期末簿価)	-		8.5%		7.5%		
	物件売上高利益率	47.0%		56.7%		48.9%		
参考数字	年額固定資産税・都市計画税(千円)		17,609千円		17,609千円		15,880千円	

物件番号	事務所 C - 14	天神121ビル				
・特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	2,810百万円	構成割合
取得年月日		平成14年6月21日		土地	1,257百万円	44.7%
信託受益権の概要	信託設定日	平成14年3月19日		建物	1,553百万円	55.3%
	信託受託者	みずほ信託銀行		取得時の鑑定評価額	2,850百万円	
	信託期間満了日	平成24年3月31日		価格時点	平成13年12月1日	
土地	立地条件	西鉄天神大牟田線「福岡(天神)」駅徒歩3分、市営地下鉄空港線「天神」駅徒歩7分		地積	全体敷地(注1)	1,164.39㎡
	地番	福岡県福岡市中央区天神一丁目347番1		持分対応	607.86㎡	
	住居表示	福岡県福岡市中央区天神一丁目3番38号		用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根13階建(区分所有建物一棟の表示)		延床面積	一棟全体(注2)	8,690.95㎡
					専有部分の面積	3,117.09㎡
				用途	事務所	
	竣工年月	平成12年(2000年)7月		所有形態(注3)	区分所有権	
	施工会社	大成建設・高松組・九州建設共同企業体		設計会社	株式会社日建設計、株式会社区建築研究所共同企業体	
長期修繕費用見積	196,277千円/15年(年平均13,085千円)		PML(地震保険付保の有無)	7.0%(無)		
担保権設定の有無	不動産信託受益権に質権設定、信託不動産に抵当権設定予約		不動産管理会社	東京建物株式会社		
特記事項	(注1) 建物敷地全体の面積(建物の他の区分所有者の持分を含みます。)					
	(注2) 建物一棟全体の延床面積(他の区分所有者の持分を含みます。)					
	(注3) 他の区分所有者: 借成ビルディング株式会社ほか11名。本信託不動産は区分所有建物の専有部分及びその敷地の共有持分です。					
	1. 本建物は区分所有建物であり、信託受託者は、天神121ビル管理組合における管理規約等の適用を受けます。なお、同規約においては、区分所有者は他の区分所有者の区分所有権について優先買取権を有していること、敷地又は共用部分等の分割請求ができないこと、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して処分できないことなどが定められています。また、区分所有者がその専有部分を第三者に質与する場合には管理組合の理事会の承認が必要となっています。					
	2. 本不動産は天神一丁目第2地区地区計画区域内にあり、公共空地の設置の義務付けや壁面線の指定を受けています。また隣接建物の敷地と合わせて一団地の認定を受けています。さらに総合設計の許可を得ており、公開空地の設置を条件に容積率の緩和を受けています。公共空地及び公開空地(本信託不動産においては公開空地の一部が公共空地を兼ねています。)の所有者である信託受託者はかかる公共空地及び公開空地を一般に開放し、適正に維持・管理する義務を負っています。					

・期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況								
運用期間	期別	第1期		第2期		第3期		
		始期	平成14年6月21日	平成14年7月1日	平成15年1月1日			
	終期	平成14年6月30日	平成14年12月31日	平成15年6月30日				
	日数	10日	184日	181日				
継続評価等	期末評価額	2,810百万円		2,820百万円		2,670百万円		
	評価額 - 取得価格	0百万円		10百万円		140百万円		
	対取得価格割合	100.0%		100.4%		95.0%		
投資比率	期末評価損益	17百万円		15百万円		108百万円		
	期末帳簿価格	2,827百万円		2,804百万円		2,778百万円		
賃貸借概況	期末テナント数	8		9		10		
	期末総賃貸可能面積(持分対応)	3,292.01㎡		3,292.02㎡		3,292.02㎡		
	期末総賃貸面積(持分対応)	2,732.54㎡		2,862.52㎡		3,012.28㎡		
損益等の状況(単位千円)	期末入居率	83.0%		87.0%		91.5%		
	賃貸事業収入合計	賃料収入(共益費含)	5,885千円		116,658千円		118,552千円	
		その他	-		10,052千円		8,838千円	
		賃貸事業費用合計	1,203千円		28,376千円		37,286千円	
	外注委託費	-		-		-		
	水道光熱費	-		-		-		
	公租公課	-		-		8,818千円		
	保険料	26千円		458千円		350千円		
	修繕工事費	-		156千円		-		
	管理委託料	181千円		3,338千円		3,593千円		
	管理組合費	995千円		23,970千円		23,910千円		
	その他費用	-		452千円		614千円		
	NOI(=-)	4,682千円		88,282千円		81,265千円		
	減価償却費	4,360千円		26,024千円		26,075千円		
賃貸事業損益(=-)	322千円		62,257千円		55,190千円			
資本的支出	-		2,565千円		-			
NCF(=-)	4,682千円		85,716千円		81,265千円			
各種指標	年換算NOI利回り(対取得価格)	6.1%		6.2%		5.8%		
	年換算NCF利回り(対取得価格)	6.1%		6.1%		5.8%		
	年換算ROA(対期末簿価)	0.4%		4.4%		4.0%		
	物件売上高利益率	5.5%		53.4%		46.6%		
参考数	年額固定資産税・都市計画税(千円)	16,624千円		16,624千円		15,955千円		

物件番号	事務所 C - 15	S K 広島ビル		
・ 特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	947百万円	構成割合
取得年月日	平成14年10月4日	土地	462百万円	48.7%
信託受益権の概要	信託設定日	平成14年10月4日	建物	485百万円
	信託受託者	みずほ信託銀行	取得時の鑑定評価額	
	信託期間満了日	平成24年9月30日	価格時点	平成14年10月1日
土地	立地条件	広島電鉄電停「八丁堀」徒歩5分	地積	全体敷地 502.41㎡
	地番	広島県広島市中区三川町7番1ほか	持分対応	502.41㎡
	住居表示	広島県広島市中区三川町7番1号	用途地域	商業地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建	延床面積	一棟全体 4,268.70㎡
	竣工年月	平成元年(1989年)12月	持分対応	4,268.70㎡
	施工会社	清水建設株式会社	用途	事務所
	長期修繕費用見積	214,720千円/15年(年平均14,315千円)	PML(地震保険付保の有無)	14.9%(無)
	担保権設定の有無	不動産信託受益権に質権設定、信託不動産に抵当権設定予約	不動産管理会社(注1)	株式会社ザイマックス
特記事項	(注1) 平成15年6月30日現在の不動産管理会社は株式会社ザイマックスですが、平成15年7月1日付で東京建物株式会社に変更されております。			
	信託土地内には以下のものが越境しており、信託不動産の前所有者と下記・の建物所有者との間で当該越境物に関する覚書を締結しています。			
	1. 西側隣接地地上建物の荷物の一部。 西南側隣接地地上建物のトタン屋根の一部。 2. 本不動産信託受益権の売主は、信託受益権譲渡契約上、瑕疵担保責任を負っていません。			

・ 期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況				
運用期間	期別	第1期	第2期	第3期
		始期	-	平成14年10月4日
	終期	-	平成14年12月31日	平成15年6月30日
	日数	-	89日	181日
継続評価等	期末評価額	-	1,011百万円	986百万円
	評価額 - 取得価格	-	63百万円	38百万円
	対取得価格割合	-	106.7%	104.1%
投資比率	期末評価損益	-	31百万円	16百万円
	期末帳簿価格	-	979百万円	969百万円
投資比率	評価額へ入	-	1.1%	0.8%
	取得価格へ入	-	1.0%	0.8%
賃貸借概況	期末テナント数	-	15	14
	期末総賃貸可能面積(持分対応)	-	2,732.29㎡	2,732.29㎡
	期末総賃貸面積(持分対応)	-	2,151.92㎡	1,968.33㎡
	期末入居率	-	78.8%	72.0%
損益等の状況(単位千円)	賃貸事業収入合計	-	29,637千円	62,205千円
	賃料収入(共益費含)	-	26,378千円	55,049千円
	その他	-	3,259千円	7,155千円
	賃貸事業費用合計	-	6,323千円	25,351千円
	外注委託費	-	3,483千円	6,840千円
	水道光熱費	-	1,863千円	5,414千円
	公租公課	-	-	7,750千円
	保険料	-	165千円	384千円
	修繕工事費	-	271千円	3,215千円
	管理委託料	-	516千円	1,490千円
	管理組合費	-	-	-
	その他費用	-	22千円	255千円
	NOI(=-)	-	23,314千円	36,854千円
減価償却費	-	5,462千円	10,943千円	
賃貸事業損益(=-)	-	17,852千円	25,911千円	
資本的支出	-	-	1,284千円	
NCF(=-)	-	23,314千円	35,570千円	
各種指標	年換算NOI利回り(対取得価格)	-	10.1%	7.8%
	年換算NCF利回り(対取得価格)	-	10.1%	7.6%
	年換算ROA(対期末簿価)	-	7.5%	5.4%
	物件売上高利益率	-	60.2%	41.7%
参考数字	年額固定資産税・都市計画税(千円)	-	16,837千円	15,346千円

物件番号	商業施設 C - 1	クラレニッセイビル
------	------------	------------------

・特定資産の概要

特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格(注2)	8,000百万円	構成割合
取得年月日(注1)		平成15年5月15日	土地	6,290百万円	78.6%
信託受益権の概要	信託設定日	平成15年5月15日	建物	1,709百万円	21.4%
	信託受託者	住友信託銀行	取得時の鑑定評価額(注2)	7,830百万円	
	信託期間満了日	平成25年3月31日	価格時点	平成15年5月1日	
土地	立地条件	JR「大阪」駅徒歩5分、大阪市営地下鉄・阪急電鉄「梅田」駅徒歩4分	地積	全体敷地(注3)	3,518.68㎡
	地番	大阪府大阪市北区茶屋町16番1ほか		持分対応	2,447.18㎡
	住居表示	大阪府大阪市北区茶屋町16番7号	用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建	延床面積	一棟全体(注4)	17,897.56㎡
				持分対応	9,900.93㎡
			用途	商業施設	
	竣工年月	平成2年(1990年)4月	所有形態(注6)	所有権(共有:持分55.3%)	
	施工会社	株式会社大林組・株式会社藤木工務店	設計会社	株式会社日建設計	
長期修繕費用見積	348,389千円/15年(年平均23,226千円)	PML(地震保険付保の有無)	12.5%(無)		
担保権設定の有無	不動産信託受益権に質権設定、信託不動産に抵当権設定予約	不動産管理会社(注7)	東京建物株式会社(予定)		

特記事項	(注1) 本投資法人は、平成15年5月15日にクラレニッセイビルについてその一部を不動産信託受益権の形態により取得し、平成15年7月16日に日本生命保険相互会社の共有持分を不動産信託受益権の形態により取得し、一棟全体を所有しております。但し、上記の特定資産の概要は、平成15年6月30日現在のものです。
	(注2) 取得価格及び取得時の鑑定評価額については、平成15年5月15日に取得した本不動産の一部についての価格及び評価額です。
	(注3) 建物敷地全体の面積(他の共有者の持分を含みます。)
	(注4) 建物一棟全体の延床面積(他の共有者の持分を含みます。)
	(注5) 平成15年6月30日現在において、本件土地の所有権については下記のとおりです。 茶屋町16番1・17番16(3,133.05㎡): 共有持分10,000分の6,580 住友信託銀行株式会社 共有持分10,000分の3,420 日本生命保険相互会社 茶屋町17番3・18番2(385.63㎡): 住友信託銀行株式会社
	(注6) 他の共有者: 日本生命保険相互会社
	(注7) 平成15年6月30日現在、本件建物の一括管理を行うにあたり、信託受託者及び共有者である日本生命保険相互会社と賃借人とは、「カルニセビル」管理規約(平成2年3月15日付)を締結しております。当該管理規約に基づき、各共有者は建物所有者として行うべき一切の建物の管理について賃借人に委任しており、賃借人は当該管理業務の一部を再委託しております。平成15年6月30日現在、本件建物の一括賃貸に関する賃借人との折衝等に関し、共有者である日本生命保険相互会社との間で「覚書」(平成2年3月15日)を締結しておりますが、平成15年7月16日に日本生命保険相互会社の土地建物の持分の取得と同時に、当該覚書の効力は消滅し、東京建物株式会社を管理会社として選任しています。
	平成15年6月30日現在において、住友信託銀行株式会社及び日本生命保険相互会社が所有する茶屋町16番1(3,125.47㎡)の土地の一部について、住友信託銀行株式会社を賃貸人とし、日本生命保険相互会社を賃借人とする土地賃貸借契約が締結されております。本件借地面積は、493.82㎡に相当しますが、平成15年7月16日に日本生命保険相互会社の土地建物の共有持分の取得と同時に本件土地賃借権も取得し、本件土地賃借権は混同により消滅しております。
	平成15年6月30日現在において、信託土地の隣地との境界の一部については、隣地所有者との境界確認書の取交しが未了です。
	本件土地の隣接地から本件土地への越境については以下の通りですが、平成15年6月30日現在において、以下の越境物の処理に関する覚書等の書面は締結されておらず、使用料等の授受も発生していません。本件土地の東側において、隣接建物の化粧壁が本件土地の隣接地から本件土地に越境しております。本件土地の東側において、隣接建物の懸垂幕看板のフレームが本件土地の隣接地から本件土地に越境しております。本件土地の南東側において、隣接建物の排気フードが本件土地の隣接地から本件土地に越境しております。
4. 本件建物のテナントである株式会社ロフトから平成14年8月31日付で賃料改定の申し入れがなされ、賃料の減額を要請されております。	

・ 期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況					
運用期間	期 別	第1期	第2期	第3期	
		始 期	-	-	平成15年5月15日
		終 期	-	-	平成15年6月30日
		日 数	-	-	47日
継続評価等	期 末 評 価 額	-	-	7,830百万円	
	評価額 - 取得価格	-	-	170百万円	
	対取得価格割合	-	-	97.9%	
	期 末 評 価 損 益	-	-	252百万円	
	期末帳簿価格	-	-	8,082百万円	
投資比率	評価額 ^レ -ス	-	-	6.3%	
	取得価格 ^レ -ス	-	-	6.4%	
賃貸借概況	期末テナント数	-	-	1	
	期末総賃貸可能面積（持分対応）	-	-	10,282.31m ²	
	期末総賃貸面積（持分対応）	-	-	10,282.31m ²	
	期 末 入 居 率	-	-	100.0%	
損益等の状況（単位千円）	賃貸事業収入合計	-	-	67,172千円	
	賃料収入（共益費含）	-	-	67,163千円	
	そ の 他	-	-	8千円	
	賃貸事業費用合計	-	-	618千円	
	外注委託費	-	-	-	
	水道光熱費	-	-	-	
	公租公課	-	-	-	
	保険料	-	-	232千円	
	修繕工事費	-	-	-	
	管理委託料	-	-	-	
	管理組合費	-	-	-	
	その他費用	-	-	386千円	
	NOI（ = - ）	-	-	66,553千円	
	減価償却費	-	-	11,640千円	
賃貸事業損益（ = - ）	-	-	54,912千円		
資本的支出	-	-	-		
NCF（ = - ）	-	-	66,553千円		
各種指標	年換算NOI利回り（対取得価格）	-	-	6.5%	
	年換算NCF利回り（対取得価格）	-	-	6.5%	
	年換算ROA（対期末簿価）	-	-	5.3%	
	物件売上高利益率	-	-	81.7%	
参考数字	年額固定資産税・都市計画税（千円）	-	-	31,530千円	

4. 資本的支出の状況

(1) 資本的支出の予定について

本投資法人が保有する不動産及び信託不動産に関し、平成 15 年 6 月 30 日現在計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分される部分が含まれています。

不動産等の名称	内容	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期支払額	既支払総額
安田生命池袋ビル	リニューアル（1階ホール、2～4階、7～9階共用部専有部の改修、空調システム改修個別空調化、設計監理業務、他）	自平成15年7月 至平成16年3月	525	-	-
JPR高松ビル	共用部改修、耐震補強、空調設備改修	自平成15年8月 至平成15年12月	73	-	-
安田生命博多ビル	機械式駐車場の増築	自平成15年2月 至平成15年12月	58	-	-
パークイースト札幌	各階便所内改修	自平成15年8月 至平成15年12月	37	-	-

(2) 期中に行った資本的支出について

本投資法人が不動産及び信託不動産に対して実施した資本的支出の額は、以下のとおりです。資本的支出の主なものとして、ビルの安全性を向上する上で新耐震基準を満たすために実施した耐震改修工事（設計を含む）、テナント満足度の維持向上を目的とした改修工事のほか、新規テナントの誘致促進を目的として共用部の改修や貸室へのOAフロアの設置等の工事を実施いたしました。また、これら工事とは別に修繕費に計上した119百万円（ ）の工事を実施しています。

不動産等の名称	内容	実施期間	資本的支出の額 （百万円）
安田生命池袋ビル	耐震改修及びリニューアル（1階専有部、5階共用部専有部の改修、空調システムの改修個別空調化、設計監理業務、他）	自平成15年2月 至平成15年6月	132
朝日生命福岡第三・第四ビル	外壁タイル補修、シール更新（第三ビル）	自平成15年5月 至平成15年6月	13
その他の資本的支出	共用部改修、OAフロア設置、駐車場、空調、防災設備の整備等		149
合計			294

修繕費には修繕工事本体金額に加え、当該工事に対して不動産管理会社へ支払われた工事管理報酬額（3百万円）が含まれています。

(3) 計算期間末毎に積み立てた金銭（修繕費積立金）

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

（単位：百万円）

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

(4) 主要な投資資産について

本投資法人の投資不動産の各物件につき、第3期における全賃貸事業収入の10%以上を占める物件は以下のとおりです。

不動産等の名称	テナント数	賃貸事業収入(注1)		期末面積情報(注3)		期末稼働率の推移(注2)		
				総賃貸可能面積	総賃貸面積	H14/6/30	H14/12/31	H15/6/30
		(千円)	占有率(注2)(%)	(㎡)	(㎡)	(%)	(%)	(%)
田無アスタ	1	672,182	12.8	31,121.71	31,121.71	100.0	100.0	100.0%
全物件合計	324	5,264,525	100.0	201,808.72	188,668.38	94.1	93.4	93.5%

(注1) 賃貸事業収入は各物件の第3期の営業収益を示しており、千円未満を切り捨てています。

(注2) 小数点以下第2位を四捨五入しています。

(注3) 期末面積情報は平成15年6月30日の面積を記載しています。

(5) テナント情報

投資法人全体の賃貸借の概況

	物件数	総テナント数	全賃貸可能面積	稼働率
H13年11月末	13	133	94,935.49m ²	96.3%
H13年12月末	18	208	125,497.31m ²	95.1%
H14年1月末	18	208	125,497.32m ²	95.2%
H14年2月末	18	206	125,494.28m ²	94.9%
H14年3月末	18	209	125,494.28m ²	94.6%
H14年4月末	18	209	125,420.51m ²	94.7%
H14年5月末	18	205	125,424.26m ²	94.0%
H14年6月末	25	281	162,739.50m ²	94.1%
H14年7月末	25	283	162,716.31m ²	94.5%
H14年8月末	25	282	162,715.15m ²	94.4%
H14年9月末	26	293	165,354.93m ²	94.1%
H14年10月末	27	308	168,086.43m ²	93.9%
H14年11月末	27	311	168,987.79m ²	93.5%
H14年12月末	27	311	168,987.78m ²	93.4%
H15年1月末	27	313	168,991.91m ²	93.4%
H15年2月末	27	314	168,984.71m ²	93.3%
H15年3月末	28	323	183,413.79m ²	94.2%
H15年4月末	28	327	183,416.40m ²	94.5%
H15年5月末	29	326	193,731.82m ²	93.8%
H15年6月末	30	324	201,808.72m ²	93.5%

(注1) 稼働率は小数点以下第2位を四捨五入しています。

個別不動産に関する賃貸状況の概要

不動産等の名称	第2期 自 平成14年7月1日 至 平成14年12月31日					第3期 自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日						
	期末面積情報等				賃貸事業収入 (千円)	構成割合	期末面積情報等				賃貸事業収入 (千円)	構成割合
	総賃貸 可能面積 (㎡) (注3)	総賃貸 面積 (㎡) (注3)	テナント 数	稼働 率			総賃貸 可能面積 (㎡) (注3)	総賃貸 面積 (㎡) (注3)	テナント 数	稼働 率		
兼松ビル	7,958.59	7,757.74	11	97.5%	535,861	10.8%	7,958.59	6,954.37	10	87.4%	480,094	9.1%
兼松ビル別館	2,291.13	2,291.13	1	100.0%	112,247	2.3%	2,291.13	2,291.13	1	100.0%	105,470	2.0%
安田生命人形町ビル	2,777.68	2,777.68	4	100.0%	109,872	2.2%	2,784.78	2,784.78	4	100.0%	106,389	2.0%
新駒町ビル	2,105.44	2,105.44	8	100.0%	77,917	1.6%	2,105.44	1,931.57	7	91.7%	79,975	1.5%
同ビル(追加取得分)	901.36	901.36	3	100.0%	6,937	0.1%	901.36	901.36	3	100.0%	31,715	0.6%
クレスト安田ビル	3,265.34	2,747.15	5	84.1%	144,059	2.9%	3,265.34	2,074.97	6	63.5%	113,199	2.2%
MS芝浦ビル	-	-	-	-	-	-	14,429.08	14,429.08	6	100.0%	316,769	6.0%
神南一丁目ビル	-	-	-	-	-	-	8,076.85	8,076.85	1	100.0%	-	0.0%
アルカイスト	7,050.10	7,050.10	4	100.0%	372,335	7.5%	7,050.10	7,050.10	4	100.0%	348,877	6.6%
JPR千葉ビル	5,557.05	4,310.43	22	77.6%	155,023	3.1%	5,557.05	4,649.96	25	83.7%	154,995	2.9%
朝日生命横浜 日本大通りビル	6,055.56	4,452.00	5	73.5%	135,677	2.7%	6,066.56	5,336.35	8	88.0%	132,900	2.5%
安田生命池袋ビル	4,529.11	2,860.88	7	63.2%	91,059	1.8%	4,535.03	2,790.49	6	61.5%	86,010	1.6%
新横浜第二センタービル	2,640.40	2,640.40	11	100.0%	38,913	0.8%	2,641.43	2,534.63	10	96.0%	71,913	1.4%
田無アスタ	31,121.71	31,121.71	1	100.0%	672,182	13.5%	31,121.71	31,121.71	1	100.0%	672,182	12.8%
ツルミファガ1	9,578.60	9,578.60	1	100.0%	153,278	3.1%	9,578.60	9,578.60	1	100.0%	153,278	2.9%
新潟駅南センタービル	5,206.88	5,206.88	18	100.0%	133,529	2.7%	5,206.82	5,206.82	16	100.0%	133,123	2.5%
安田生命大阪ビル	9,588.16	9,588.16	20	100.0%	354,747	7.1%	9,588.16	9,588.16	20	100.0%	378,719	7.2%
安田生命天六ビル	2,395.12	2,395.12	6	100.0%	59,538	1.2%	2,395.12	2,395.12	6	100.0%	58,051	1.1%
東京建物本町ビル	7,210.25	7,210.25	11	100.0%	271,398	5.5%	7,210.25	7,106.76	10	98.6%	262,238	5.0%
朝日生命高松第二ビル	2,518.31	1,971.08	18	78.3%	57,386	1.2%	2,518.31	1,875.59	18	74.5%	52,637	1.0%
JPR高松ビル	5,057.83	3,628.68	18	71.7%	110,477	2.2%	5,036.78	3,864.58	20	76.7%	98,550	1.9%
安田生命博多ビル	6,569.71	5,865.97	25	89.3%	158,911	3.2%	6,568.80	5,672.46	26	86.4%	157,285	3.0%
朝日生命福岡 第三・第四ビル	8,409.60	7,765.72	15	92.3%	215,594	4.3%	8,439.77	7,778.74	15	92.2%	207,809	3.9%
安田生命那覇ビル	3,947.07	3,736.07	13	94.7%	116,186	2.3%	3,947.07	3,841.57	14	97.3%	114,892	2.2%
NORTH33ビル	6,642.76	6,303.43	15	94.9%	221,499	4.5%	6,642.76	5,512.87	16	83.0%	198,871	3.8%
パークイースト札幌	7,647.09	6,708.83	19	87.7%	190,151	3.8%	7,646.59	6,275.80	19	82.1%	168,581	3.2%
損保ジャパン仙台ビル	7,046.45	7,046.45	10	100.0%	205,924	4.1%	7,046.44	7,046.44	10	100.0%	207,221	3.9%
損保ジャパン 和歌山ビル	4,892.17	4,734.59	16	96.8%	125,921	2.5%	4,892.17	4,734.59	16	96.8%	124,836	2.4%
天神121ビル	3,292.02	2,862.52	9	87.0%	116,658	2.3%	3,292.02	3,012.28	10	91.5%	118,552	2.3%
SK広島ビル	2,732.29	2,151.92	15	78.8%	29,637	0.6%	2,732.29	1,968.33	14	72.0%	62,205	1.2%
クラレニッセイビル (注4)	-	-	-	-	-	-	10,282.31	10,282.31	1	100.0%	67,172	1.3%
合計	168,987.78 (注3)	157,770.29 (注3)	311	93.4%	4,972,930 (注3)	100.0%	201,808.72	188,668.38	324	93.5%	5,264,525	100.0%

(注1)「稼働率(当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)」、「構成割合(賃貸事業収入の全物件合計額に占める物件毎の割合)」は小数点以下第2位を四捨五入しています。

(注2)テナント数について、1テナントが複数の物件を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合には、複数テナントとする方法で延べテナント数を算定しています。

(注3)各物件ごとの「総賃貸可能面積」、「総賃貸面積」、「総賃貸事業収入」の合計を「全賃貸可能面積」、「全賃貸面積」、「全賃貸事業収入」といいます。

(注4)クラレニッセイビルについては平成15年6月30日現在に保有する持分に対応する面積等を記載しています。

上位 20 テナント

平成15年6月30日現在の賃貸面積ベースの上位20社は以下の表の通りです。

順位	テナント名	入居物件名称	期末賃貸面積 (㎡)	期末全賃貸面積に占める割合 (注1)
1	株式会社西友	田無アスタ ツルミフーガ1	40,700.31	21.6%
2	株式会社ロフト	クラレニッセイビル	10,282.31	5.4%
3	株式会社西武百貨店(注2)	神南一丁目ビル	8,076.85	4.3%
4	監査法人トーマツ	MS芝浦ビル	6,864.79	3.6%
5	株式会社損害保険ジャパン	損保ジャパン仙台ビル 損保ジャパン和歌山ビル	6,541.71	3.5%
6	岩谷産業株式会社	東京建物本町ビル	5,959.86	3.2%
7	安田生命保険相互会社	安田生命池袋ビル 安田生命大阪ビル 安田生命那覇ビル 新潟駅南センタービル 新横浜第二センタービル	5,015.78	2.7%
8	日本フィット株式会社	アルカイースト	3,993.50	2.1%
9	三菱電機インフォメーションシステムズ株式会社	MS芝浦ビル	3,922.74	2.1%
10	兼松エレクトロニクス株式会社	兼松ビル 兼松ビル別館	3,094.50	1.6%
11	沖ソフトウェア株式会社	朝日生命福岡第三・第四ビル	3,054.74	1.6%
12	日本生命保険相互会社	NORTH33ビル	2,848.69	1.5%
13	オリックス株式会社	安田生命大阪ビル	2,469.88	1.3%
14	旭化成株式会社	アルカイースト 安田生命大阪ビル	2,408.56	1.3%
15	株式会社スリーエフ	朝日生命横浜日本大通りビル	2,372.52	1.3%
16	株式会社エヌ・ティ・ティ・データ	安田生命大阪ビル	2,310.18	1.2%
17	新潟キヤノテック株式会社	新潟駅南センタービル	2,207.25	1.2%
18	日本タンデムシステムズ株式会社	MS芝浦ビル	1,961.37	1.0%
19	ジェイフォン株式会社	パークイースト札幌	1,918.68	1.0%
20	テルウェル西日本株式会社	安田生命博多ビル	1,442.18	0.8%

(注1) 小数点以下第2位を四捨五入しています。

(注2) 神南一丁目ビルの取得日(平成15年6月30日)におけるテナントは株式会社西武百貨店ですが、取得日の翌日

(平成15年7月1日)から賃借人の地位が転借人であるタワーレコード株式会社に承継されています。

(注3) 共有ビル等については、本投資法人の保有に係る面積を記載しています。

主なテナント

本投資法人が平成 15 年 6 月 30 日現在保有している不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産における主なテナント及び主なテナント毎の期末年間契約賃料（期末の月額契約賃料を年換算したもの）と期末賃貸面積は、下表の通りです。

ここで「主なテナント」とは、以下のいずれかの条件に該当するテナントをいいます。

- A. 当該テナントが支払うべき期末年間契約賃料（当該テナントが複数の物件に入居している場合にはそれらの物件全体での期末年間契約賃料合計とします。）が、期末全年間契約賃料の 10%以上であること。
- B. 当該テナントの契約上の期末賃貸面積が、期末全賃貸面積の 10%以上であること。
- C. 当該テナントが利害関係者であること。（「利害関係者」については、2.運用方針及び運用状況（3）資産運用会社 利益相反の防止対策 12 ページをご参照ください）

ア. 主なテナントの一覧

名称	業種	該当条件	物件名	期末年間契約賃料 (円) (注1)	比率 (%)	期末賃貸面積 (㎡)	比率 (%)
株式会社西友	小売業	A,B	田無アスタ	1,344,364,896	11.8	31,121.71	16.5
		A	ツルミフーガ1	306,557,280	2.7	9,578.60	5.1
			小計	1,650,922,176	14.5	40,700.31	21.6
株式会社損害保険 ジャパン (注2)	損害 保険業	C	損保ジャパン仙台ビル	283,438,440	2.5	4,866.19	2.6
		C	損保ジャパン和歌山ビル	103,277,640	0.9	2,017.40	1.1
			小計	386,716,080	3.4	6,883.59	3.6
安田生命保険 相互会社 (注2)	生命 保険業	C	安田生命大阪ビル (注3)	90,745,368	0.8	1,427.18	0.8
		C	安田生命池袋ビル	126,838,680	1.1	2,148.86	1.1
		C	安田生命那覇ビル	60,317,640	0.5	1,114.63	0.6
		C	新潟駅南センタービル	42,571,320	0.4	915.75	0.5
		C	新横浜第二センタービル (注3)	12,876,840	0.1	236.36	0.1
		小計	333,349,848	2.9	5,842.78	3.1	
合計	期末全年間契約賃料(円) (注1)			11,351,212,668	100.0		
	期末全賃貸面積(㎡)					188,668.38	100.0

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

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

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

イ．主なテナントとの賃貸条件

【株式会社西友との主な賃貸条件】

物件名	田無アスタ	ツルミフーガ1
契約期間	自平成7年(1995年)2月10日 至平成27年(2015年)2月9日	自昭和60年(1985年)12月16日 至平成17年(2005年)12月15日
契約更改の方法	期間満了3年前予告により5年間更新可	期間満了の1年前までに別段の意思表示がない限り、3年延長され、その後も同様です。
敷金	金1,303,842,888円	金133,343,820円
普通・定期借家の別	普通借家契約	普通借家契約
賃料改定条件	3年毎に改定	3年毎に改定
その他特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 契約期間中の解約は禁止されています(残期間分の賃料相当額を違約金として支払う旨の特約があります。) ・ 共益費は収受していません。外注委託費、水道光熱費及び日常の営繕費はテナント負担となっています。 ・ 6階部分を日本中央競馬会に転貸できる特約があります。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 契約期間中の解約は禁止されています(残期間分の賃料相当額を違約金として支払う旨の特約があります。) ・ 共益費は収受していません。日常の外注委託費、水道光熱費及び日常の営繕費はテナント負担となっています。

【主な利害関係者との賃貸条件】

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

テナント名	安田生命保険相互会社				
物件名	新潟駅南センタービル	安田生命大阪ビル	安田生命那覇ビル	安田生命池袋ビル	新横浜第二センタービル
契約期間	2年間	2年間	2年間	2年間	2年間
当初契約始期	平成13年3月16日	平成12年7月15日	平成13年3月16日	平成14年3月20日	平成3年9月4日
直近更新日(注1)	平成15年3月16日	平成14年10月26日	平成15年3月16日	なし	平成14年4月1日
契約更新の方法	期間満了6か月前予告により2年間更新可	期間満了6か月前予告により1年間更新可	期間満了6か月前予告により2年間更新可	期間満了6か月前予告により2年間更新可	期間満了6か月前予告により1年間更新可
敷金(注2,3)	金31,582,380円	金64,753,680円	金40,461,040円	金47,983,490円	金18,750,000円

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

(注2) 上記敷金には駐車場契約に基づく敷金を含みません。

(注3) 安田生命保険相互会社の敷金は、本投資法人が保有する共有持分割合に相当する金額です。

(6) 利害関係人等との取引

取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	31,200,000 千円	- 千円
	うち利害関係人からの買付額等	うち利害関係人からの売付額等
	- 千円 (- %)	- 千円 (- %)

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

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

東京建物株式会社	128,673 千円
安田ビルマネジメント株式会社	231,998 千円
株式会社損保ジャパン・ビルマネジメント	4,097 千円

(注3) 平成15年3月30日以降、東京建物株式会社は利害関係人等に該当しないこととなりましたが、上記金額は平成15年1月1日より平成15年6月30日までのものとなっています。

(注4) () 内のパーセンテージは買付額等又は売付額等の総額に対する比率を表しています。

支払手数料等

利害関係人	項目	式	物件仲介 手数料等(注1)	管理委託料 (注2)	外注委託費	テナント 仲介手数料	利害関係人 毎の手数料 合計
東京建物株式会社 (注3)	金額(千円)	A	56,000	69,872	133,350	4,145	263,368
	占率	A/E	14.0%	52.4%	43.7%	36.5%	31.0%
安田ビルマネジ メント株式会社	金額(千円)	B	-	38,880	97,163	366	136,410
	占率	B/E	-	29.2%	31.8%	3.2%	16.1%
株式会社損保ジャ パン・ビルマネジ メント	金額(千円)	C	-	9,954	32,227	-	42,181
	占率	C/E	-	7.5%	10.6%	-	5.0%
項目小計	金額(千円)	D	56,000	118,706	262,741	4,512	441,960
	占率	D/E	14.0%	89.1%	86.1%	39.7%	52.1%
投資法人計	手数料(円)	E	399,000	133,245	305,152	11,365	848,762
	占率	E/E	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(注1) 物件仲介手数料等は、不動産及び信託不動産の取得価額に算入しております。

(注2) 上表の管理委託料には費用として処理されていない資産計上された工事管理報酬(8,133千円)を含んでいます。

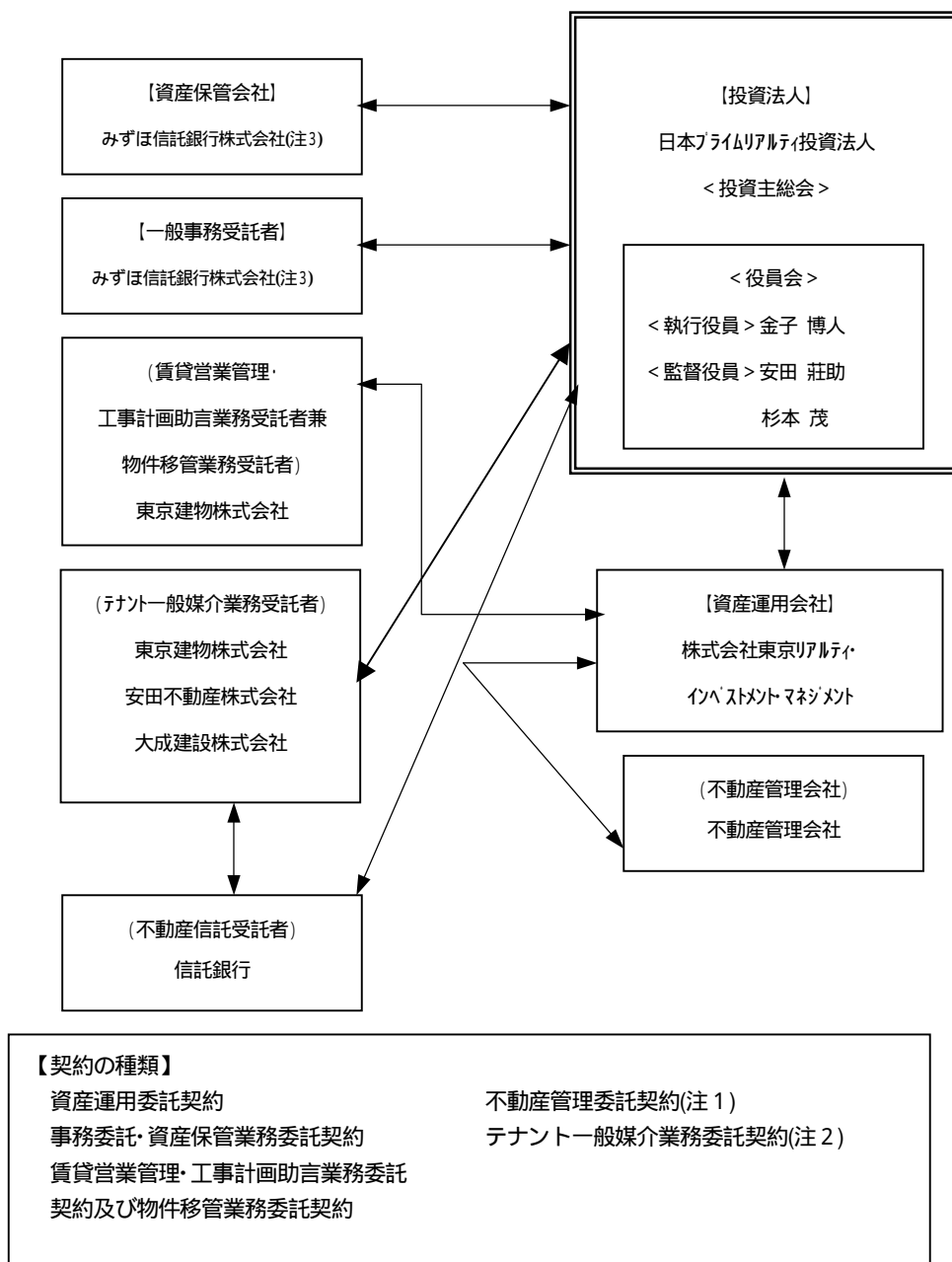
(注3) 平成15年3月30日以降、東京建物株式会社は利害関係人等に該当しないこととなりましたが、上記金額は平成15年1月1日より平成15年6月30日までのものとなっています。

(注4) 占率は小数点以下第2位を四捨五入しています。

(7) その他

投資法人の関係法人（参考資料）

a. 本投資法人の関係者図（平成 15 年 6 月 30 日現在）



(注1) 本投資法人の取得した資産が不動産信託受益権の場合、不動産管理委託契約は、原則として、投資法人、資産運用会社、不動産信託受託者、不動産管理会社の四者契約となります。取得した資産が不動産の場合については、投資法人、資産運用会社、不動産管理会社の三者契約となります（上記関係者図とは異なります）。なお、今後、本投資法人が取得する物件によっては、契約関係及び当事者が上記関係者図と異なることがあります。

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

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

(注3) みずほ信託銀行株式会社は、平成15年3月12日付でみずほアセット信託銀行株式会社を存続会社とする合併により解散し、同日付で「みずほ信託銀行株式会社」に商号を変更しています。

(注4) 平成15年6月17日に決定した投資口の追加発行に関し、みずほ証券株式会社、メリルリンチ日本証券株式会社、野村證券株式会社、日興シティグループ証券会社、大和証券エスエムピーシー株式会社、三菱証券株式会社、UFJつばさ証券株式会社を引受会社として、投資口の募集に関する一般事務受託者に選任いたしました。

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

b. 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

名 称	運営上の役割	関係業務の内容
日本プライムリアルティ投資法人	投資法人	平成13年9月6日付規約(同年12月19日付及び平成14年4月10日付で改正済)に基づき、投資主より募集した資金等を、主として不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等に投資することにより運用を行います。
株式会社 東京リアルティ・ インベストメント・ マネジメント	資産運用会社	平成13年9月27日付で本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しました。 投信法上の投資信託委託業者として、同契約に基づき、本投資法人規約並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います。 資産運用会社に委託された業務の内容は、本投資法人の資産の運用に係る業務(宅地又は建物の売買、交換又は賃借に係る判断の全部を行い、当該判断に基づきこれらの取引の代理又は媒介を行うことを含みます。) 本投資法人が行う資金調達に係る業務、本投資法人への報告業務、及び その他本投資法人が随時委託する前記 から に関連し又は付随する業務(以下、上記の業務を総称して「アセット・マネジメント業務」又は「AM業務」といいます。またかかる業務を行う者を「アセット・マネージャー」又は「AM」といいます。)です。
みずほ信託銀行株式会社	一般事務受託者、 資産保管会社	平成13年9月14日付で本投資法人との間で事務委託・資産保管業務委託契約を締結しました。 投信法上の一般事務受託者(投信法第111条第2号乃至第6号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。)として、同契約に基づき、本投資法人の 投資口の名義書換に関する事務、本投資証券の発行に関する事務、機関(投資主総会及び役員会)の運営に関する事務、計算に関する事務、投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、投資主からの本投資法人に対する権利行使に関する請求、その他の投資主からの申出の受付に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務、及び 納税に関する事務を行います。 また、投信法上の資産保管会社として、同契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います。

c. 上記以外の本投資法人の主な関係者

(イ) 東京建物株式会社（「テナント一般媒介業務受託者、物件移管業務受託者、賃貸営業管理・工事計画助言業務受託者」）

平成 14 年 1 月 18 日付でみずほ信託銀行株式会社（旧みずほアセット信託銀行株式会社）（注）との間でテナント一般媒介業務委託契約、同日付で三菱信託銀行株式会社との間でテナント一般媒介業務委託契約、平成 14 年 6 月 18 日付で UFJ 信託銀行株式会社との間でテナント一般媒介業務委託契約、平成 14 年 1 月 18 日付で資産運用会社との間で物件移管業務委託契約及び賃貸営業管理・工事計画助言業務委託契約をそれぞれ締結しました。

下記(ハ)記載のプロパティ・マネジメント業務の一つであるテナント営業・管理業務と密接に関連するテナント誘致営業業務を本投資法人のために統一的に遂行するため、運用対象とする不動産等の保有者から委託された、不動産賃貸借契約締結の媒介業務（以下「テナント一般媒介業務」といいます。）を行います。

運用対象とする不動産等を保有する信託受託者（本投資法人が直接不動産を保有する場合には本投資法人）に、また売却した場合には当該不動産の購入者に、運用対象としての不動産等を安全かつ確実に移転するために、物件移管準備業務、賃貸状況確認業務、建物管理、施設維持管理状況確認業務、権利関係確認業務、物件引渡作業確認業務、及び上記に関連し又は付随する業務（以下、総称して「物件移管業務」といいます。）を、資産運用会社から受託し、資産運用会社のために物件移管業務を行います。

本投資法人は、資産運用会社に対して投資法人資産運用業を委託していますが、資産運用会社は、投資法人が運用する不動産等につき統一的に資産価値の維持向上を図るために、資産運用業務とは異なる個別不動産の賃貸営業管理及び工事計画管理業務（以下「リーシングマネジメント/コンストラクションマネジメント業務」又は「LM/CM 業務」といいます。）に関する助言を東京建物株式会社に依頼し、東京建物株式会社が、資産運用会社に対して LM/CM 業務に関する助言業務を行います。

(注)旧みずほアセット信託銀行株式会社と旧みずほ信託銀行株式会社は、平成 15 年 3 月 12 日付でみずほアセット信託銀行株式会社を存続会社として合併し、同日付で商号を「みずほ信託銀行株式会社」に変更しています。

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

平成 14 年 1 月 18 日付でみずほアセット信託銀行株式会社との間でテナント一般媒介業務委託契約及び同日付で三菱信託銀行株式会社との間でテナント一般媒介業務委託契約、平成 14 年 6 月 18 日付で UFJ 信託銀行株式会社との間でテナント一般媒介業務委託契約、平成 15 年 4 月 30 日付で本投資法人との間でテナント一般媒介業務委託契約をそれぞれ締結しました。

信託受託者及び本投資法人から委託された、運用対象とする不動産等のテナント一般媒介業務を行います。

(ハ) 朝日不動産管理株式会社、大阪朝日生命ビル管理株式会社（注 1）、安田ビルマネジメント株式会社、東京建物株式会社、安田不動産株式会社、株式会社損保ジャパン・ビルマネジメント（注 1）、株式会社ザイマックス（「不動産管理会社」）

本投資法人は、直接又は不動産信託受益権の形態で保有している各物件について、施設維持管理業務、テナント営業・管理業務、資産保全管理業務、運営計画・報告書作成業務、及びその他上記に関連し又は付随する業務（以下、上記の業務を総称して、「プロパティ・マネジメント業務」又は「PM 業務」といい、かかる業務を行う者を「プロパティ・マネージャー」又は「PM」といいます。）を、不動産管理委託契約を締結して不動産管理会社（以下「不動産管理会社」といいます。）に委託します。このようなプロパティ・マネジメント業務の委託は、物件毎に行われま

す。各物件の不動産管理会社は、下記「物件毎の不動産管理会社一覧」をご参照下さい。

(物件毎の不動産管理会社一覧)

朝日不動産管理株式会社(2 棟)	朝日生命横浜日本大通りビル、ツルミフーガ 1
安田ビルマネジメント株式会社(9 棟)	安田生命人形町ビル、安田生命池袋ビル、田無アスタ、

	新潟駅南センタービル、安田生命大阪ビル、安田生命天六ビル、安田生命博多ビル、安田生命那覇ビル、新横浜第二センタービル
東京建物株式会社(15棟)(注2)	新麹町ビル、MS芝浦ビル、アルカイースト、東京建物本町ビル、JPR千葉ビル、朝日生命高松第二ビル、JPR高松ビル、朝日生命福岡第三・第四ビル、天神121ビル、兼松ビル、兼松ビル別館、NORTH33ビル、パークイースト札幌、神南一丁目ビル、クラレニッセイビル
安田不動産株式会社(1棟)	クレスト安田ビル
株式会社損保ジャパン・ビルマネジメント(2棟)	損保ジャパン仙台ビル、損保ジャパン和歌山ビル
株式会社ザイマックス(1棟)(注3)	SK広島ビル

- (注1) 大阪朝日生命ビル管理株式会社が管理していた朝日生命福岡第三・第四ビルと朝日生命高松第二ビルについては平成15年4月1日より、東京建物株式会社へ管理会社を変更しています。
- (注2) 東京建物株式会社は、平成15年7月23日付で、五反田ファーストビルの不動産管理を受託いたしました。
- (注3) SK広島ビルの不動産管理会社は、平成15年7月1日付で、株式会社ザイマックスより、東京建物株式会社に変更されています。

運用ならびに分配に関する基本方針（参考資料）

(1) 投資方針

a. 基本方針

本投資法人は、「都市型商業不動産への投資」を基本コンセプトとし、主として優良なオフィス（都市型業務施設）及び繁华性の高い立地に位置する商業施設の建物及びその敷地から構成される不動産等並びにこれらの不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等(注)を投資対象とします。また投資対象のリターンとリスクを考慮した上で、東京だけではなく地方都市への分散投資を図り、ポートフォリオ運用のメリットを発揮することを基本方針とします（規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 1. 資産運用の基本方針」）。

さらに、一物件に対する投資金額にも留意しつつ、テナント及び物件単位での分散投資を行い、ファンドの中長期的な安定成長を目指すものとします。それぞれにおける投資比率としては、当面の目標として下記「b. 投資態度（イ）ポートフォリオ運用基準」に定める通りとします。

(注) 不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の定義については、下記「(2) 投資対象 a. 投資対象とする資産の種類」をご参照下さい。

b. 投資態度

(イ) ポートフォリオ運用基準

ポートフォリオ運用の基準となる種類別、地域別、用途別等による投資割合の概要は、下表の通りです。

投資対象とする資産の種類	投資割合	
不動産等	用途別	オフィスと商業施設の組入比率は、投資金額基準で概ね 8:2 を目標として運用します。
	地域別	「東京」と「地方」の組入比率は、投資金額基準で概ね 6:4 を目標として運用します。
		個別のテナントからの賃料収入（複数物件に入居している場合はその総額）の全賃料収入に占める比率は、原則として 10%未滿とします。
資産対応証券等	当該投資後における資産対応証券等の保有価格合計金額の本投資法人の自己資本の額に占める比率は、原則として 10%未滿とします。	

保有期間

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

用途

i) 本投資法人は、主として優良なオフィス（都市型業務施設）及び繁华性の高い立地に

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

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

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

地域区分	地域
「東京都心」	千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区
「東京周辺部」	東京都のうち「東京都心」以外、千葉県、神奈川県、埼玉県
「地方」	その他の地域

テナント

個別のテナントからの賃料収入（複数物件に入居している場合はその総額）の全賃料収入に占める比率は、原則として 10%未満とします（「賃料収入」には、共益費、駐車料、倉庫使用料等を含みますが、時間外空調費用などの付加使用料は含みません。）。ただし、テナント入替えの可能性及び賃貸条件等を総合的に勘案して、上記数値を超過する場合もありうるものとします。

不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等

- i) 当該投資後における不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の保有価格合計金額の本投資法人の自己資本の額に占める比率は、原則として 10%未満とします。
- ii) 投資判断にあたっては、概ね以下の点を基準とします。
- ・ 投資期間満了時における当該資産対応証券等の投資対象となっている不動産等の取得機会が確保できること
 - ・ 投資対象となっている不動産等の価値に対する負債の割合が 70%以下であること

開発案件への投資方針

本投資法人は、安定的賃貸事業収入又はこれに類する収入が現に生じている又は生じる見込みがある不動産を取得することを原則とします（規約 別紙 1「資産運用の対象及び

方針 3. 投資態度 (9)」、

開発投資（投資法人自ら土地を取得して建物を建築することをいいます。）は、行わないものとし、ただし、第三者が建築中の物件については、竣工後のテナントの確保が十分可能と判断され、完工・引渡しリスクが極小化されている場合には、当該建物竣工前においても投資することができます。また、既を取得している物件の建替えについては、建替え後のテナントの確保が十分可能と判断されること及び開発投資ではないことを確認の上、実施します。

設備投資の方針

中長期的な視野から物件の競争力維持・向上につながる効率的な修繕計画を物件毎に作成の上、設備投資を行います。実施に際しては、原則として、個別物件の減価償却費の範囲内で行いますが、ポートフォリオ全体の減価償却費も勘案して判断します。ただし、共用部分の改修工事については、投資法人としてのテナント営業政策上の観点から早期に実施することとし、耐震補強が必要な物件については、テナントの営業状況に配慮しつつ、補強工事を速やかに行います。

付保方針

i) 引受保険会社選定基準

- ・マーシュ ジャパン株式会社を通じて公正な引受保険会社の選定を行います。

(注) マーシュ ジャパン株式会社は、持株会社である Marsh & McLennan Companies, Inc.（本店所在地：ニューヨーク）の中核である Marsh, Inc. が 100% 出資している日本法人で保険関連業務及びリスク・マネジメント・コンサルティング等を主な業務内容としています。

- ・引受保険会社の保険格付は、原則としてムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク（以下「Moody's」といいます。）及びスタンダード・アンド・プアーズによる A3 又は A⁻以上とします。

ii) 地震保険付保基準

地震保険の付保に関しては、ポートフォリオ PML を基準に、災害による影響と損害保険料とを比較検討して付保の判断を行います。なお、PML が高い物件については、個々に地震保険を付保します。

(注) PML (Probable Maximum Loss) とは、地震による予想最大損失率を意味します。PML には、個別建築物に関するものと、ポートフォリオに関するものがあります。PML についての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間（50 年＝一般的建物の耐用年数）中に、想定される最大規模の地震（475 年に一度起こる大地震＝50 年間に起こる可能性が 10% の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものを意味します。

売却方針

- i) 本投資法人の保有する不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等のうち、売却対象資産の選定については、当該売却対象資産の現状、将来の収益、資産価値の増減等についての予測及びポートフォリオ全体の資産構成等を考慮して、総合的に判断します（規約 別紙 1 「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度 (3)」）。

ii) 各決算期に行う資産の評価の結果、その評価額が取得価格の20%を超えて下回った物件については、売却検討を行います。ただし、市場環境等を勘案し、それ以外の物件についても適宜売却検討を行うことができます。売却については、主に以下の観点から判断します。

- ・ 今後の市況見通し
- ・ 周辺の開発予測
- ・ 将来にわたる収益見通し
- ・ 今後の投資額予測
- ・ 今後の資産価値の増減見通し
- ・ ポートフォリオ全体での検討(地域・テナント・用途等の分散の観点及び配当に与える影響等の観点からの検討)

バリューアップ不動産

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

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

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

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

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

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

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

コア不動産

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

(ロ) 投資基準

本投資法人は、個別の不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等に投資を行う際、当該不動産（不動産を除く不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の裏付けとなる不動産を含みます。）の現状、将来にわたる収益性、リスク等について、立地、建物及び設備の保守管理状況、劣化又は陳腐化への対応、耐震性、権利関係、入居テナントとの契約内容、環境、地質等を考慮し総合的に判断した上で、投資を行います。

また、不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の取得後も、資産価値及び競争力の維持・向上のために、継続的かつ効果的な設備投資を行うとともに、収入の拡大とコストの削減を行うことにより、収益の安定化と拡大を目指します（規約 別紙 1 「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度 (3)」）。

本投資法人の主な具体的投資基準は、以下の通りです。

地域

投資対象とするのは、以下の都市です。

- i) 3大都市圏：東京都、横浜市、川崎市、千葉市、さいたま市、名古屋市、大阪市、京都市、神戸市の中心業務地区
- ii) 3大都市圏を除く政令指定都市：札幌市、仙台市、広島市、福岡市、北九州市等の政令指定都市の中心業務地区
- iii) その他：原則として人口 30 万人以上の県庁所在地等の中核都市

なお、商業施設への投資決定に際しては、商圈の範囲を適正に認識・設定した上で、当該商圈の人口、人口動態、世帯数、平均所得等多岐にわたる商圈分析を行い、当該商圈が有する潜在購買力、成長性等を的確に把握するとともに、テナント及び当該業態と商圈の適合性についての判定を行います。また、競争力の観点からは、現在の競合状況、近隣地域における今後の競合店出店計画及び将来的な開発余地等を含め、多方面にわたり調査分析を行います。

規模

i) オフィス

原則として、延床面積約 3,300 m²（約 1,000 坪）以上、かつ 2 階以上の標準的なフロア面積が約 330 m²（約 100 坪）以上の建物とします。

ii) 商業施設

原則として、延床面積約 10,000 m²（約 3,000 坪）以上とし、物件毎に個別の立地特性による地域性・商圈の規模及び業態毎の標準的な規模、並びに地域の将来性を考慮の上、適正規模を判断します。

設備施設

i) オフィス

貸付床の形状・分割対応、階高・天井高、床仕様、共用施設仕様、電気容量、空調方式等の仕様に関し、当該地域における標準以上の仕様を基準とします。

ii) 商業施設

業態別の標準仕様をベースとして、個別の立地特性による地域性並びに商業施設としての汎用性、転用可能性及び来店者の交通手段等の個別要素を総合的に考慮した上で、物件毎に個別に判断します。

耐震性

原則として新耐震基準適合又は耐震補強工事実施済（取得後に工事实施が可能であれば、取得時点で耐震補強工事が未実施の場合を含みます。）の建物であることとします。

テナント

i) オフィス

1 物件における同一テナント（親子会社の場合は同一とみなします。）の占有率は、50%以下を原則とします。50%を超過する場合は、テナント信用力、適合性、代替性等を総合的に勘案して判断します。

ii) 商業施設

1 物件における同一テナントの占有率の制限は設けませんが、テナント選定にあたっては、テナント信用力、個別店舗の収益力、代替性等を総合的に勘案して判断し、対象となる商圈及び競合状況を分析しつつ、テナント集客力の高い物件を選別するべく厳しい物件精査を行い、取得後はテナントに対するモニターを続けます。

権利形態

i) 共有の場合

- ・ 「管理」（賃貸、改良行為等）の自由度を確保するため、共有持分割合は、原則として50%超としますが、他の共有者の属性、信用力等を総合的に考慮し、個別に判断します。
- ・ 処分の自由度を確保するため、共有者間特約等による共有者間での優先買取権、譲渡の制限等の制約条件の有無やその内容を確認します。
- ・ 収益の安定性を確保するため、他の共有者の属性・信用力を十分確認の上、可能な限りの仕組上の手当てを行います（共有持分不分割特約の締結、登記の具備及び敷地の相互利用に関する取決めを含みますが、これらに限られません。）

ii) 区分所有の場合

- ・ 改良行為の自由度を確保するため、原則として75%以上の区分所有者の集会における議決権（建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改

正を含みます。)(以下「区分所有法」といいます。)第38条)を確保しますが、他の区分所有者の属性、信用力等を総合的に考慮し、個別に判断します。

- ・ 処分の自由度を確保するため、区分所有者間特約等による区分所有者間での優先買取権、譲渡の制限等の制約条件の有無やその内容を確認します。
- ・ 収益の安定性を確保するため、管理組合の運営状況(積立金、負債比率、付保状況等)を確認し、必要に応じ独自の手当て(投資法人内の積立額増額、管理組合とは別途の共用部付保や敷地権の登記の具備を含みますが、これらに限られません。)を講じます。

iii) 借地の場合

- ・ 原則として、旧借地法(大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。)(以下「借地法」といいます。)又は借地借家法(平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。)(以下「借地借家法」といいます。)上の借地権を対象とします。
- ・ 底地権者の属性については、慎重に考慮し、地代の改定、借地契約更新時の更新料、建替え時の承諾料又は売却の際の承諾料等が収益性に与える影響を考慮の上判断します。

iv) 担保権・用益権について

- ・ 購入予定不動産上の抵当権等の担保権の有無や購入時の抵当権抹消の可能性等を確認します。
- ・ 第三者による地上権・地役権等の用益権設定の有無やその内容を確認し、収益性に与える影響を考慮の上判断します。

投資額

i) 1物件当たりの最低投資額

1物件当たりの最低投資額(購入金額のみとし、税金及び取得費用等は含みません。)は、原則として10億円以上とします。

ii) 1物件当たりの最高投資額

1物件当たりの投資金額の「当該投資後における本投資法人が保有する不動産等及び資産対応証券等の価格の合計額」に対する割合の上限は、原則として1/3とします。投資判断に当たり物件価格の妥当性については十分な検証を行います。ここで、「当該投資後における本投資法人が保有する不動産等及び資産対応証券等の価格の合計額」とは、前期までの投資不動産等及び資産対応証券等の評価額合計額、当期における不動産等及び資産対応証券等の購入額(税金及び取得費用等は含みません。)並びに当該投資に係る投資金額(税金及び取得費用等は含みません。)の総額をいいます。

iii) 取得価格の制限

不動産等又は資産対応証券等に投資する際の取得価格については、原則として鑑定評価額の105%を上限とします。ただし、利益相反取引への対応として、利害

関係者（資産運用会社に対する出資又は資産運用会社への役員の派遣若しくは従業員の出向を行っている者及びその関連会社をいいます。以下同じです（投信法上の「利害関係人等」（資産運用会社の過半数の株式を所有していること、その他の当該資産運用会社と密接な関係を有する者として政令で定める者（投信法第15条第2項第1号））とは異なります。））からの購入は、鑑定評価額以下とします。

不動産の所有形態の選択基準

投資対象不動産について、当該不動産を直接に取得するのか、当該不動産について信託設定を行った上でその受益権（不動産信託受益権）を取得するのかについては、現所有者の意向及び権利の移転コスト等を総合的に勘案して判断します。

(八) 物件関連業務運用基準

物件関連業務とは、プロパティ・マネジメント業務、テナント一般媒介業務、LM/CM業務、物件移管業務をいいます。

上記業務は、主として投資法人の成長を実現させるために必要かつ有効なものであり、以下の基本方針に基づき運用されます。

AM/PMの重要性

ファンドの成長を実現するためには、AM（資産運用会社）による統一的なマネジメントと、個別物件毎の施設管理・賃貸管理・工事管理を統括するPMによる専門的運用が重要です。

AM（資産運用会社）は、統一的マネジメントを行うために、個別の投資対象である不動産に関する賃貸営業管理及び工事計画に関する助言を、第三者から受けることができるものとします。当該助言を与える者として、東京建物株式会社（賃貸営業管理・工事計画助言業務受託者）を選任しています。

また、AM（資産運用会社）は、運営ノウハウの高いPMを選定し、同一地域におけるPMの集約を進めながら、ポートフォリオ全体での均一化された管理を徹底するものとします。AM（資産運用会社）は、PMの統一管理基準を設け、第三者をしてPMの評価をさせPMの能力向上を図り、投資主の利益を極大化する運用を行うものとします。

ただし、当面のPM選定に当たっては、以下の通りとします。

- ・ 利害関係者から取得した物件：テナントとの関係を含めて現場を熟知している既存管理会社に対して運用開始から当初の管理委託契約満了までは継続して委託します。その後は、効率性の観点から、パフォーマンスに応じて委託先の変更も検討します。
- ・ 利害関係者以外の者から取得した物件：東京建物株式会社及び他のPM専門会社を比較検討して選定します。

テナント一般媒介業務受託者の活用

テナント一般媒介業務については、東京建物株式会社、安田不動産株式会社、大成建設株式会社のほか、他の仲介業者にも委託を行います。

物件売買時の円滑な取引執行

物件売買時の円滑な取引執行のために、必要に応じて、不動産、不動産の賃借権及び地上権の場合のみならず不動産信託受益権の場合においても、賃貸状況の確認、建物・施設維持管理状況の確認、権利関係の整理・確認、引渡の準備・確認等に関する物件移管業務を東京建物株式会社に対して委託します。

(二) 財務方針

資金運用方針

i) 敷金・保証金

- ・ 不動産信託受益権の場合

テナントから預かった敷金・保証金は、当面信託勘定内に全額積み立てますが、ヒストリカルデータの蓄積や、コミットメントラインの導入等の手当てを前提として、積立額の減額を検討します。

- ・ 不動産、不動産の賃借権、地上権の場合

テナントから預かった敷金・保証金は、当面銀行の普通預金口座又は定期預金口座内に全額積み立てますが、ヒストリカルデータの蓄積や、コミットメントラインの導入等の手当てを前提として、安全性を確保しつつ資金の効率的運用を目指し積立額の減額を検討します。

ii) 信託勘定内現預金（不動産信託受益権の場合）

Moody's の短期格付 P-2 以上の銀行の普通預金口座又は定期預金口座に預け入れます。

iii) 投資法人勘定内現預金

投資法人勘定内現預金についても ii)と同様とします。ただし、金融機関からの融資実行に関連して実行時又は利払時に使用するために開設する普通預金口座はこれに含まれないものとします。

なお、余裕資金については原則として以下の優先順位で支出を行い、残金については上記と同様の運用を行うものとします。

- ・ 再投資（物件購入資金又は資本的支出をいいます。以下同じです。）
- ・ 投資主への分配（ただし、投資主への分配が利益を超える金銭の分配に該当する場合、利益を超える金銭の分配に関する税務の取扱いが現行のままの場合にはこれを行いません。後記「(3) 分配方針 (二) 利益を超えた金銭の分配」をご参照下さい。）
- ・ 借入金の一部返済（ただし、金銭消費貸借契約上の返済期限が到来している場合には、この順位にかかわらず、最優先されるものとします。）

iv) デリバティブ取引

金融先物取引等に係る権利及び金融デリバティブ取引に係る権利は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします(規約 別紙 1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度 (10)」)。

投資口の追加発行

本投資法人は、資産の長期的かつ安定的な成長を目指し、市況を的確に把握し、かつ、投資口の希薄化(新規投資口の追加発行による投資口の持分割合の低下・本投資証券の一口当たりの純資産額又は分配金の減少)に配慮した上で、機動的な投資口の追加発行を行うものとします(規約 別紙 1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度 (4)」)。

借入れ及び投資法人債発行

i) 基本方針

本投資法人は、長期の安定的な資金調達と、機動性を重視した短期資金調達を効率的に組み合わせることにより、資産規模の積極的な拡大と、投資主への安定的な金銭の分配の維持を目指します(規約 別紙 1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度 (5)」)。

ii) LTV (Loan to Value)

LTV とは以下の式により算出された比率をいい、本投資法人の資産総額に対する負債の割合を表します。

(借入金+投資法人債) ÷ 資産総額 (注)

(注) 資産総額とは、LTV 計算時点における直近の決算期末貸借対照表における資産の部にある各資産の合計金額をいいますが、そのうち有形固定資産については鑑定評価額又は価格意見書による評価額と期末帳簿価額との差額を当該有形固定資産の期末帳簿価額に加減して求めた金額とします。

LTV は、55%までの運用を原則としますが、資産の取得及び評価額の変動等に伴い、一時的に上記数値を超えることがあります。

(ホ) その他

本投資法人は、資産の総額のうち占める不動産、不動産の賃借権、地上権、信託の受益権(不動産、地上権又は土地の賃借権のみを信託するもの)及び匿名組合出資持分(その出資された財産を不動産、地上権又は不動産の賃借権のみに運用することを定めた契約に係わるもの)の価額の割合として財務省令で定める割合が75%以上となるように運用します(規約 別紙 1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度 (6)」)。

(注) 本投資法人は、平成 15 年 9 月 4 日開催予定の投資主総会における決議を条件として、規約 別紙 1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度 (6)」を削除する予定です。

本投資法人は、その有する特定資産の価額の合計額に占める、特定不動産(不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。)の価額の合計額の割合(以下「特定不動産の割合」といいます。)を75%以上とします(規約 別紙 1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度 (7)」)。

(注)本投資法人は、平成15年9月4日開催予定の投資主総会における決議を条件として、規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度(7)」の一部を変更する予定です。

変更後の規約において、上記に掲げる投資態度は、以下のとおり規定されます。

「本投資法人は、その有する特定資産の価額の合計額に占める、特定不動産(不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。)の価額の合計額の割合を75%以上とします。」

本投資法人は、平成14年4月1日以降、不動産取得税の課税標準の特例の適用がある間においては、各年度(4月1日より翌年3月末日までをいいます。)において取得する不動産の価額の合計額、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(規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度(8)」)。

(注)本投資法人は、平成15年9月4日開催予定の投資主総会における決議を条件として、規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度(8)」を削除する予定です。

資金動向、市況動向、一般経済情勢、不動産市場動向等により、運用開始当初から、上記の比率を変更することがあります(規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度(11)」)。

組入資産の貸付け(規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 5. 組入資産の貸付け」)

- i) 資産の効率的運用を図り、高い運用成果の獲得を目指すため、下記「(2) 投資対象 a. 投資対象とする資産の種類」に定める資産のうち、不動産、不動産の賃借権及び地上権について、貸付け(駐車場、看板等の設置を含む。)を行うことができるものとし、
- ii) 上記i)の不動産の賃貸に際しては、敷金又は保証金等これらに類する金銭を受け入れ又は差し入れることがあり、それらの金銭を受け入れた場合には、前記「(二) 財務方針 資金運用方針 i) 敷金・保証金」に記載の方針に基づき運用します。
- iii) 資産に属する不動産、不動産の賃借権及び地上権以外の資産の貸付けは行いません。

(2) 投資対象

a. 投資対象とする資産の種類

本投資法人は、資産を主として不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等に投資します(規約 別紙 1「資産運用の対象及び方針 2. 資産運用の対象とする特定資産の種類、目的及び範囲」)。

(イ) 不動産等とは以下に掲げるものをいいます。

不動産

不動産の賃借権

地上権

次に掲げるものを信託する信託の受益権(不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みますが、投資信託及び投資法人に関する法律施行令(平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。)(以下「投信法施行令」といいます。)第3条第1号において定義される有価証券(以下「有価証券」といいます。)に該当するものを除きます。)

イ 不動産

ロ 地上権及び土地の賃借権

金銭を信託する信託の受益権(信託財産を主として上記 から までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする場合に限り、有価証券に該当するものを除きます。)

当事者の一方が相手方の行う上記 から までに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分(以下「匿名組合出資持分」といいます。)

(ロ) 不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等とは、裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする以下に掲げるものをいいます。

資産の流動化に関する法律(平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。)(以下「資産流動化法」といいます。)に規定する優先出資証券

投信法に規定する投資信託の受益証券

投信法に規定する投資証券

資産流動化法に規定する特定目的信託の受益証券(上記(イ)及び に掲げる信託の受益権を除きます。)

(ハ) 本投資法人は、上記(イ)及び(ロ)への投資後の残余の資金の効率的な運用に資するため、以下に掲げる特定資産に投資することができます。

預金

コール・ローン

国債証券

地方債証券

コマーシャル・ペーパー(証券取引法第2条第1項第8号に規定するものをいいます。)

譲渡性預金証書

資産流動化法に規定する特定社債券(証券取引法第2条第1項第3号の2に規定するものをいいます。ただし、当該特定目的会社の流動化に係る業務として取得した資産が主として不動産等であるものに限ります。)

貸付債権信託受益権(証券取引法第2条第2項第1号に規定するものをいいます。)

金銭債権(有価証券、約束手形(投信法施行令第3条第12号に規定するものをいいます。))及び金融デリバティブ取引(投信法施行令第3条第14号に規定するものをいいます。))を除きます。)

金融先物取引等(投信法施行令第3条第13号において定義される意味を有するもの)に係る権利

金融デリバティブ取引(投信法施行令第3条第14号において定義される意味を有するもの)に係る権利

上記乃至号に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

b. 投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

(イ) 投資基準については、前記「(1) 投資方針 b. 投資態度 (ロ) 投資基準」をご参照下さい。

(ロ) 種類別、地域別、用途別等による投資割合についての詳細は、前記「(1) 投資方針 b. 投資態度 (イ) ポートフォリオ運用基準」をご参照下さい。

(3) 分配方針

本投資法人は、毎決算期最終の投資主名簿に記載された投資主又は登録質権者に対し、以下の方針に従って金銭の分配を行うものとします。

(イ) 本投資法人の資産の運用によって生じる分配可能金額(以下「分配可能金額」といいます。)は不動産(本投資法人が取得する信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産を含みます。)から生じる賃料、共益費、駐車場使用料、付帯収益、施設使用料、施設設置料、遅延損害金、賃貸借契約解約に伴う解約違約金又はそれに類する金銭その他賃貸業務から生じる収入、利子・配当収入、及びこれらに類する収益に資産の売買損益及び償還差損益を加減し、諸経費(減価償却費を含みます。)支払利息、資産運用報酬等を控除し、繰越欠損金のあるときはその全額を補填した後の金額とします。なお、損失が生じた場合は次期へ繰り越すものとします(規約第 28 条第 1 号)

(ロ) 分配金額は、租税特別措置法(昭和 32 年法律第 26 号。その後の改正を含みます。)(以下「租税特別措置法」といいます。)第 67 条の 15(以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。)に規定される本投資法人の配当可能所得の金額(以下「配当可能所得」といいます。)の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とします(但し、分配可能金額を上限とします。)。なお、本投資法人は資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金及びこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができます(規約第 28 条第 2 号)

(ハ) 分配可能金額のうち、分配金に充当せず留保したものについては、本投資法人の資産運用の対象及び方針に基づき運用を行うものとします(規約第 28 条第 3 号)

(二) 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、分配可能金額が配当可能所得の 100 分の 90 に相当する金額に満たない場合又は経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により本投資法人が適切と判断する場合、上記(2)に定める分配金額に、営業期間の末日に計上する減価償却額に相当する金額を限度として、本投資法人が決定した金額を加算した額を、分配可能金額を超えて金銭で分配することができます。また、上記の場合において金銭の分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます(規約第 28 条第 4 号)

本投資法人は、安定配当を重視しますが、利益を超える金銭の分配に関して、かかる分配を受けた投資主がその分配の都度譲渡損益の算定を行うことが必要となる現行の税務の取扱いがなされる限りにおいては、投資主に対して利益を超える金銭の分配は行わないものとします。

ただし、本投資法人が「利益配当等の損金算入要件」(後記「4. 手数料等及び税金 (5) 課

税上の取扱い c. 投資法人の税務 (イ) 利益配当等の損金算入要件」の に記載する要件) を満たすことを目的とする場合等で、利益を超える金銭の分配を行うことが必要であると本投資法人の役員会において判断される場合には、上記の分配方針に従い利益を超える金銭の分配を行うことができますものとし、詳細は、後記「4. 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い」をご参照下さい。

(ホ) 分配金の分配方法

分配金は金銭により分配するものとし、決算期最終の投資主名簿に記載のある投資主又は登録質権者を対象に、原則として決算期から 3 か月以内に投資口の所有口数に応じて分配します (規約第 28 条第 5 号)。

(ヘ) 分配金の除斥期間

分配金は支払開始の日から満 3 年を経過したときは、本投資法人はその支払義務を免れます (規約第 29 条第 1 項)。未払分配金には利息をつけません (規約第 29 条第 2 項)。

(注) 本投資法人は、平成 15 年 9 月 4 日開催予定の投資主総会における決議を条件として、規約第 28 条 (6) を新設する予定です。変更後の規約において、上記第 28 条 (6) は以下のとおり規定されます。

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