

平成 14 年 12 月期(平成 14 年 7 月 1 日～平成 14 年 12 月 31 日) 決算短信 平成 15 年 2 月 28 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 2 月 27 日
 分配金支払開始日 平成 15 年 3 月 13 日 (予定)

1. 平成 14 年 12 月期の運用、資産の状況 (平成 14 年 7 月 1 日～平成 14 年 12 月 31 日)

(1) 運用状況

(金額は百万円未満を切捨て)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期利益
	百万円	百万円	百万円	百万円
14 年 12 月期	4,972 (11.3%)	2,288 (17.4%)	2,002 (171.2%)	2,001 (171.6%)
14 年 6 月期	4,469 —	1,948 —	738 —	737 —

	1 口当たり 当期利益	純資産 <参考> 当期利益率 (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			
14 年 12 月期	6,912	3.4% (6.8%)	1.9% (3.8%)	40.3%
14 年 6 月期	4,449	1.7% (2.7%)	0.9% (1.4%)	16.5%

(注)

- 平成 14 年 6 月期の計算期間は平成 13 年 9 月 14 日から平成 14 年 6 月 30 日までの 290 日間ですが、実質的な資産運用期間は平成 13 年 11 月 16 日から平成 14 年 6 月 30 日までの 227 日間です。
- 1 口当たり当期利益は、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 14 年 6 月期 165,635 口 (実質的な資産運用期間の加重平均)
なお、平成 14 年 6 月期の期末発行済投資口数は 289,600 口であり、期末 1 口当たり当期利益は 2,545 円となります。
- 会計処理の方法の変更 無
- 営業収益、営業利益、経常利益、当期利益におけるパーセンテージは対前期増減率であり、小数点以下第 2 位を四捨五入しています。平成 14 年 6 月期は該当がないため、記載を省略しています。
- 純資産当期利益率、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。なお、平成 14 年 6 月期は実質的に資産運用を開始した時点(平成 13 年 11 月 16 日)を期首とみなしています。
- 年換算値=平成 14 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 (227 日) × 365 日 (年間日数)
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)

(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		
14 年 12 月期	6,912	2,001	—	—	99.9%	3.4%
14 年 6 月期	2,545	737	—	—	99.9%	1.3%

(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
14 年 12 月期	106,578	58,983	55.3%	203,673
14 年 6 月期	103,955	57,719	55.5%	199,306

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

2. 平成 15 年 6 月期の運用状況の予想 (平成 15 年 1 月 1 日～平成 15 年 6 月 30 日)

	営業収益	経常利益	当期利益	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 6 月期	4,895	1,753	1,752	6,050	—

(参考) 1 口当たり予想当期利益 6,050 円

(注) 当該予想は添付資料の「第 3 期 (平成 15 年 1 月 1 日～平成 15 年 6 月 30 日) 運用状況の予想の前提」により算出したものであり、状況の変化により、実際の営業収益、経常利益、当期利益、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

1. 投資法人の関係法人

後記 69 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 72 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

① 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（以下「投信法」といいます。）に基づき、平成 13 年 9 月 14 日に設立され、平成 14 年 6 月 14 日に総投資口数 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）いたしました。平成 14 年 6 月末には、設立後初めての決算を行い、当期におきましては、投資主価値の極大化を目指し、引続き新規物件の取得と収益力の向上に努めました。

イ. 運用環境

長引く景気の低迷から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、全般的に軟調に推移いたしました。東京都心部も含めた全国主要都市のすべての都市において、2002 年 12 月時点の空室率は前年同月比で上昇しており、今後は東京都心部のいわゆる 2003 年問題による影響が懸念されております。一方で、オフィスの流通動向を見ると、供給面では不良債権処理や減損会計を睨んだ不動産の処分の動きは進んでおり、需要面では東京都心部の一部の優良物件を除き、投資にあたっては慎重に選別する傾向が強くなり、特に地方都市での物件取得は競合が少なくなってきております。

ウ. 投資資産の運用管理

全国的なオフィス市況の悪化という厳しい環境のもと、不動産管理会社と一体となって以下の諸策を実施いたしました。

- ・ 投資環境
長引く景気の低迷から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、全般的に軟調に推移致しました。
- ・ テナント誘致活動
当期は、既存ビルの一部に空室が発生したため、テナント誘致活動を展開しました。平成14年12月末時点のポートフォリオ全体の稼働率は、93.4%（対前期末比▲0.7%）となりました。
- ・ コスト削減
コスト削減については、外注委託費をポートフォリオ全体で3%削減するという当初の目標に対し、当期は4.7%相当（当期中に取得した物件を除く25物件の契約ベースの年間外注委託費合計対比）を削減いたしました。
- ・ PM能力評価の実施
テナントへのサービス向上とコストパフォーマンスの向上を目的として、当期取得の2ビル及び商業施設2ビルを除く全23棟につき、不動産管理会社の能力評価を実施いたしました。当該評価は23棟につき、細部に渡る評価（不動産管理会社に対し36項目、各ビルのPM推進状況に対し47項目の合計83項目）を第三者機関に委託して実施しております。各ビルの評価結果については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サービス向上に努めました。

エ. 新規物件の取得

こうした環境の中で、当期はポートフォリオの地域分散とバランスを考慮しつつ、東京周辺部に所在する「新横浜第二センタービル」（共有持分50%・投資額9.20億円）及び地方に所在する「SK広島ビル」（投資額約9.47億円）と保有物件の東京都心部に所在する「新麴町ビル」の区分所有の一部（投資額5.50億円）の合計3物件を取得しました。これにより、平成14年12月末時点の保有資産は、27物件、全賃貸可能面積168,987.78㎡、テナント数311になりました。（但し、新麴町ビルの追加取得部分は既存のものと併せて1棟と物件数をカウントしています。）

オ. 期中における資金調達の状況

本投資法人では、第1期（平成14年6月期）末の借入金残高が370億円、有利子負債比率（注1）は39.4%、期末総資産有利子負債比率（注2）は35.6%、中長期有利子負債比率（注3）は94.6%という状況でした。第2期（平成14年12月期）については、ファイナンスコストの更なる抑制に留意し、銀行借入れを新規物件の取得資金19.3億円に留め、その借入れも短期の銀行借入れにより調達いたしました。この結果、第2期末

における借入金の残高は **389.3** 億円となり、有利子負債比率は **40.6%**、期末総資産（注 4）有利子負債比率は **36.5%**、中長期有利子負債（注 5）比率は **89.9%**となりました。

（注 1） 有利子負債比率（%）＝有利子負債÷（有利子負債+出資総額）×100
（出資総額：569 億 82 百万円）

（注 2） 期末総資産有利子負債比率（%）＝有利子負債÷期末総資産×100
（第 1 期期末総資産額：1,039 億 55 百万円）

（注 3） 中長期有利子負債比率（%）＝中長期有利子負債÷有利子負債×100
ここでいう中長期有利子負債とは、期間 1 年超の有利子負債を指しています。
（第 1 期末中長期有利子負債残高：350 億円）

（注 4） 第 2 期末総資産額：1,065 億 78 百万円

（注 5） 第 2 期末中長期有利子負債残高：350 億円

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 **4,972** 百万円、経常利益 **2,002** 百万円、当期利益 **2,001** 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 **6,912** 円となりました。

② 次期の見通し

ア. 今後の運用見通し

a) 運用環境

景気動向は、先行き不透明感が一層高まり、企業のファンダメンタルズの悪化と、それを受けた株式市場の低迷から、今後も引き続き景気押し下げの圧力が加わることが予想されております。こうした長期の景気低迷の影響を受け、オフィスマーケットは、今後も軟調に推移するものと予想されます。特に 2003 年の大量供給が懸念される東京都心 5 区では、解約予告等による退去の動きが顕在化しているビルも見受けられ、競合ビルとの差別化を図るための付加価値の提供が、今後のテナント誘致上必須になってきております。一方で、不動産の流通市場も、供給面では不良債権処理や減損会計を睨んだ不動産の処分の動きは一段と進み、需要面でも引き続き選別投資の傾向が更に強くなると考えられます。このような動きの中で、本投資法人が中長期的な観点から物件を取得する環境は整ってきていると判断しております。

上記のような認識のもと、本投資法人は以下の点に留意しつつ、引き続き収益の安定性確保と投資主価値の極大化を目指して運用してまいります。

b) 新規物件の取得

本投資法人の投資方針や一口当たりの分配金額等を重視しつつ、地域的な分散と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まいります。

- ・ 新規取得物件の情報ルートについては、運用会社独自の情報ルートの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、竣工後取得を企図して、今後開発される物件に関する情報を引き続き積極的に収集してまいります。
- ・ 中長期的な運用の観点から、将来性があり、かつ競争力の高いビルにターゲットを絞り物件の所有者へのアプローチを展開してまいります。
- ・ 投資対象とするターゲット選定やクイックレスポンスによる相対取引の可能性を高めるために、オフィス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続き充実してまいります。

c) 保有物件の運用

今後のオフィスビル市況の見通しから、既存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、次の点に留意しつつ、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てまいります。

- ・ 本投資法人は、既存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、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てまいります。
- ・ 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親密企業へのアプローチ等の対象を絞ったテナント誘致活動も展開してまいります。
- ・ テナントへのサービス向上とコストパフォーマンスの向上のために、全ビルの不動産管理会社の能力評価を継続的に実施いたします。なお、第3期以降には複数棟のビルを保有しているエリアのビルについては、コスト削減を図るべく、不動産管理会社の能力評価結果や各社の提案内容等を総合的に勘案して、不動産管理会社の集約化を順次実施してまいります。
- ・ 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、その内容を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。
- ・ 本投資法人のコスト削減については、平成16年12月末までに外注委託費を10%削減することを目標としており、向こう1年間（第3～4期）においては、ポートフォリオ全

体で外注委託費を 3.0%削減することを目標とし、可能な限り前倒しで削減に取り組んでまいります。

d) 資金調達

資金調達につきましては、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う基本方針に則り、満期分散にも留意しつつ、銀行借入れを中心として資金の調達を行なってまいります。また、資本市場、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てまいります。

e) 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、投資家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てまいります。こうした自主開示の重要な手段として、インターネットホームページ (<http://www.jpr-reit.co.jp/>) の活用を注いでおり、迅速なパフォーマンス情報の開示やFAQの充実を行なってまいりました。今後も更なる充実に努めてまいります。

イ 次期の運用状況（業績）の見通し

次期（第3期、平成15年1月1日～平成15年6月30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	4,895 百万円
経常利益	1,753 百万円
当期利益	1,752 百万円
1口当たり分配金	6,050 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3期 運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

第3期（平成15年1月1日～平成15年6月30日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	平成15年1月1日～平成15年6月30日（181日）
保有物件	平成14年12月31日現在保有している27物件（新麴町ビルについては既存部分と追加取得部分を併せて1物件としてカウントしています。）を前提としています。 なお、実際にはその他の物件の取得、処分により変動する可能性があります。
投資口の発行	投資口の追加発行がないことを前提とし、平成15年6月30日現在の発行済投資口数を289,600口としています。
有利子負債比率	本表における有利子負債比率の算出にあたっては、次の算式を使用しています。 有利子負債比率＝有利子負債÷（有利子負債＋出資総額）×100 平成14年12月31日時点の有利子負債比率40.6%ですが、以降決算期末まで同比率のまま推移することを前提としています。
長期有利子負債比率	平成14年12月31日時点の有利子負債のうち長期借入金および中期借入金の占める比率（中長期有利子負債比率）89.9%ですが、以降決算期末まで同比率のまま推移することを前提としています。
営業費用	一般的に決算期中に取得した資産の固定資産税および都市計画税については前所有者と期間按分による精算を行い、当該精算金相当分は購入代価として取得原価に算入されるため費用計上されません。
分配金の額	利益の金額を限度とし、且つ、配当可能所得の金額の90%に相当する金額を超える額を分配する前提としております。なお、利益を超える金銭の分配は行わない前提としております。

※ なお、営業費用のうち、建物の修繕費については工事完了のタイミングのずれ、修繕費又は資本的支出への区分についての見積もり段階と実施段階での相違により、大きく異なる可能性があります。

(3) 資産運用会社

① 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:TRIM)

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、TRIMが資産の運用に係わる業務を行っています。

② 沿革

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

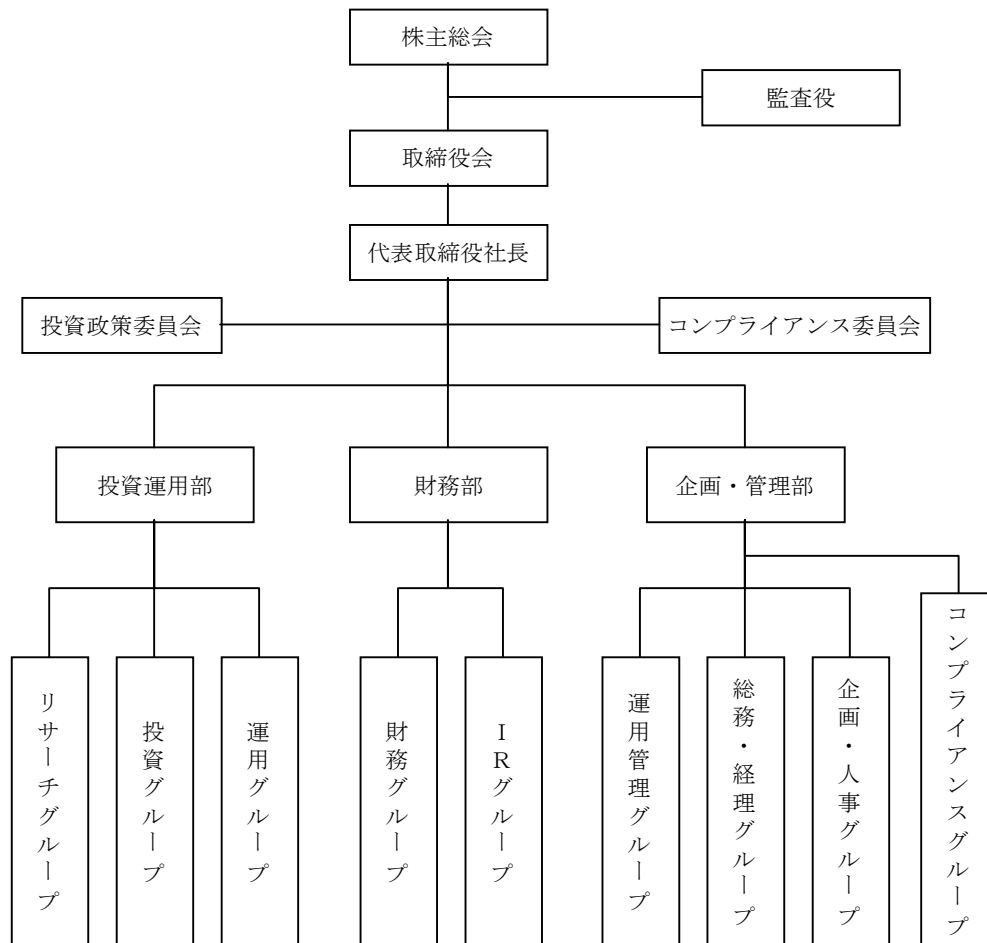
③ 資本構成

名称	所有株式数(株)	比率(%) (注1)
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(注2)	700	10
合計	7,000	100

(注1) 比率とは、発行済株式数に対する所有株式数の比率をいいます。

(注2) 株式会社損害保険ジャパンは平成14年7月1日に安田火災海上保険株式会社より商号変更しています。

④ 組織体制



⑤ 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・職員の派遣を行っている者及びその関連会社	東京建物株式会社、安田生命保険相互会社、安田不動産株式会社、大成建設株式会社、株式会社損害保険ジャパン(注1)、朝日生命保険相互会社(注2)及びこれらの各関連会社

(注1) 株式会社損害保険ジャパンは平成14年7月1日に安田火災海上保険株式会社より商号変更しています。

(注2) 朝日生命保険相互会社は平成14年10月1日より利害関係者から外れています。

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i.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i.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

1,000万円以上の工事については、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、東京建物不動産販売株式会社、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1)

(注1)株式会社損保ジャパン・ビルマネジメントは平成14年7月1日に安田ビル管理株式会社より商号変更しています。

イ. TRIM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65ページ「5.参考情報(5)テナント情報④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の料率低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

①貸借対照表

(単位：千円)

期 別 科 目	第 2 期 (平成14年12月31日現在)		第 1 期 (ご参考) (平成14年 6月30日現在)		増 減	
	金 額	構 成 比	金 額	構 成 比	金 額	増 減 比
資産の部		%		%		%
I 流動資産						
現金及び預金	2,146,711		878,094		1,268,616	144.5
信託現金及び信託預金	10,011,149		9,964,383		46,766	0.5
営業未収入金	60,093		38,458		21,635	56.3
未収消費税等	—		596,493		△ 596,493	△ 100.0
前払費用	98,842		74,379		24,463	32.9
繰延税金資産	21		32		△ 10	△ 32.8
その他の流動資産	2,692		5,842		△ 3,149	△ 53.9
流動資産合計	12,319,511	11.6	11,557,683	11.1	761,828	6.6
II 固定資産						
1. 有形固定資産						
建物	629,684		—		—	—
減価償却累計額	7,425	622,259	—	—	622,259	—
信託建物	45,057,409		44,305,940		—	—
減価償却累計額	1,527,277	43,530,131	763,092	43,542,847	△ 12,716	△ 0.0
信託構築物	2,714		824		—	—
減価償却累計額	84	2,630	18	806	1,824	226.3
機械及び装置	11,226		—		—	—
減価償却累計額	559	10,667	—	—	10,667	—
信託機械及び装置	969,280		940,725		—	—
減価償却累計額	88,888	880,391	37,269	903,455	△ 23,064	△ 2.6
信託工具器具備品	873		—		—	—
減価償却累計額	42	830	—	—	830	—
土地	—	325,392	—	—	325,392	—
信託土地	—	48,849,915	—	47,924,512	925,402	1.9
信託建設仮勘定	—	11,928	—	—	11,928	—
有形固定資産合計	94,234,147	88.4	92,371,622	88.9	1,862,524	2.0
2. 投資等						
差入敷金保証金	10,100		10,000		100	1.0
長期前払費用	14,702		16,665		△ 1,962	△ 11.8
投資等合計	24,802	0.0	26,665	0.0	△ 1,862	△ 7.0
固定資産合計	94,258,949	88.4	92,398,287	88.9	1,860,662	2.0
資産合計	106,578,461	100.0	103,955,970	100.0	2,622,490	2.5

(単位：千円)

期 別 科 目	第 2 期 (平成14年12月31日現在)		第 1 期 (ご参考) (平成14年 6月30日現在)		増 減	
	金 額	構 成 比	金 額	構 成 比	金 額	増 減 比
負債の部						
I 流動負債						
営業未払金	434,006		708,202		△ 274,196	△ 38.7
短期借入金	3,930,000		2,000,000		1,930,000	96.5
未払金	264,849		436,971		△ 172,121	△ 39.4
未払費用	7,296		7,633		△ 336	△ 4.4
未払法人税等	822		1,381		△ 559	△ 40.5
未払消費税等	41,769		47,402		△ 5,632	△ 11.9
前受金	339,236		336,543		2,692	0.8
預り金	38,189		325,371		△ 287,182	△ 88.3
流動負債合計	5,056,170	4.7	3,863,505	3.7	1,192,664	30.9
II 固定負債						
長期借入金	35,000,000		35,000,000		0	0.0
預り敷金保証金	128,196		—		128,196	—
信託預り敷金保証金	7,410,257		7,373,393		36,864	0.5
固定負債合計	42,538,453	39.9	42,373,393	40.8	165,060	0.4
負債合計	47,594,623	44.7	46,236,899	44.5	1,357,724	2.9
出資の部						
I 出資総額						
出資総額	56,982,000	53.5	56,982,000	54.8	0	0.0
II 剰余金						
当期未処分利益	2,001,837		737,071		1,264,765	171.6
(うち当期利益)	(2,001,797)		(737,071)		(1,264,726)	171.6
剰余金合計	2,001,837	1.9	737,071	0.7	1,264,765	171.6
出資合計	58,983,837	55.3	57,719,071	55.5	1,264,765	2.2
負債・出資合計	106,578,461	100.0	103,955,970	100.0	2,622,490	2.5

②損益計算書

(単位：千円)

科 目	第 2 期		第 1 期 (ご参考)		増 減	
	自 平成14年 7月 1日 至 平成14年12月31日		自 平成13年 9月14日 至 平成14年 6月30日		増 減	
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	増 減 比
経常損益の部						
I 営業損益の部						
1. 営業収益						
貸貸事業収入	4,568,143		4,219,368			
その他貸貸事業収入	404,786	4,972,930	250,058	4,469,426	503,503	11.3
2. 営業費用						
貸貸事業費用	2,307,448		2,120,096			
資産運用報酬	236,635		218,047			
一般事務・資産保管委託報酬	65,519		77,294			
役員報酬	5,700		9,099			
その他営業費用	69,484	2,684,786	96,025	2,520,563	164,223	6.5
営業利益		2,288,143		1,948,863	339,280	17.4
II 営業外損益の部						
1. 営業外収益						
受取利息	1,092		867			
その他営業外収益	12,075	13,168	7,677	8,545	4,623	54.1
2. 営業外費用						
支払利息	274,087		367,388			
融資手数料	19,392		392,872			
新投資口発行費	—		186,289			
投資口公開関連費用	—		227,083			
創業費	—		45,180			
その他営業外費用	4,983	298,463	0	1,218,813	△ 920,350	△ 75.5
経常利益		2,002,848		738,594	1,264,254	171.2
税引前当期利益		2,002,848		738,594	1,264,254	171.2
法人税、住民税及び事業税	1,040		1,554			
法人税等調整額	10	1,051	△ 32	1,522	△ 471	△ 31.0
当期利益		2,001,797		737,071	1,264,726	171.6
前期繰越利益		39		—	39	—
当期末処分利益		2,001,837		737,071	1,264,765	171.6

[重要な会計方針]

期 別 項 目	第2期 〔 自 平成14年 7月 1日 〕 〔 至 平成14年12月31日 〕	第1期（ご参考） 〔 自 平成13年9月14日 〕 〔 至 平成14年6月30日 〕														
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～60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>3～15年</td> </tr> </table> <p>取得価額が10万円以上20万円未満の資産については、法人税法に基づき、3年間で償却する方法を採用しております。</p> <p>② 長期前払費用（信託財産を含む） 定額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	3～15年	<p>① 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～60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> </table> <p>取得価額が10万円以上20万円未満の資産については、法人税法に基づき、3年間で償却する方法を採用しております。</p> <p>② 長期前払費用（信託財産を含む） 同 左</p>	建物	3～60年	構築物	10年	機械及び装置	3～15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	3～15年															
建物	3～60年															
構築物	10年															
機械及び装置	3～15年															
2. 繰延資産の処理方法	<p>—</p>	<p>① 創業費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>② 新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>なお、平成14年6月14日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっております。</p> <p>「スプレッド方式」では、募集価額と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、当投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成14年6月14日付一般募集による新投資口発行に際し、募集価額と発行価額との差額の総額は、938,000千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。</p> <p>このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、938,000千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期利益は同額多く計上されております。</p>														
3. 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。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、8,230千円であります。</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>同 左</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、163,048千円であります。</p>														
4. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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>同 左</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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、信託土地 c 信託預り敷金保証金 														
5. 消費税等の処理方法	<p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>	<p>同 左</p>														

[注記事項]

(貸借対照表関係)

期 別	第2期 (平成14年12月31日現在)	第1期 (ご参考) (平成14年6月30日現在)																																				
1. 担保に供している資産及び担保を付している債務	<p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table border="0"> <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>信託構築物</td> <td>2,714千円</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 border="0"> <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	信託機械及び装置	720,809千円	信託工具器具備品	873千円	信託構築物	2,714千円	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>	<p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託預金</td> <td>7,923,877千円</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>30,430,040千円</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>401,715千円</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td>38,405,195千円</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td><u>77,160,829千円</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 border="0"> <tr> <td>長期借入金</td> <td>35,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td><u>35,000,000千円</u></td> </tr> </table>	信託預金	7,923,877千円	信託建物	30,430,040千円	信託機械及び装置	401,715千円	信託土地	38,405,195千円	合 計	<u>77,160,829千円</u>	長期借入金	35,000,000千円	合 計	<u>35,000,000千円</u>
信託預金	8,762,241千円																																					
信託建物	38,114,098千円																																					
信託機械及び装置	720,809千円																																					
信託工具器具備品	873千円																																					
信託構築物	2,714千円																																					
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	7,923,877千円																																					
信託建物	30,430,040千円																																					
信託機械及び装置	401,715千円																																					
信託土地	38,405,195千円																																					
合 計	<u>77,160,829千円</u>																																					
長期借入金	35,000,000千円																																					
合 計	<u>35,000,000千円</u>																																					
2. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数	<table border="0"> <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 border="0"> <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. 投資口1口当たりの純資産額	203,673円	199,306円																																				
4. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円																																				
5. 消費税課税期間の特例	_____	<p>本投資法人は消費税法における課税期間の特例を選択しております。 平成14年3月14日から平成14年6月13日までの課税期間に係る納付税額を未払消費税等に計上し、平成14年6月14日から平成14年6月30日までの課税期間に係る還付税額を未収消費税等に計上しております。</p>																																				

[注記事項]

(損益計算書関係)

期 別 項 目	第2期 〔 自 平成14年 7月 1日 〕 〔 至 平成14年12月31日 〕		第1期(ご参考) 〔 自 平成13年 9月14日 〕 〔 至 平成14年 6月30日 〕		
	1. 不動産賃貸事業損益の内訳				
A. 不動産賃貸事業収益			A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入			賃貸事業収入		
賃料	3,562,517千円		賃料	3,395,909千円	
共益費	851,040千円		共益費	718,552千円	
駐車場収入	142,523千円		駐車場収入	95,667千円	
広告物掲出料	10,949千円		広告物掲出料	8,247千円	
アンテナ使用料	1,112千円	4,568,143千円	アンテナ使用料	992千円	4,219,368千円
その他賃貸事業収入			その他賃貸事業収入		
附加使用料	388,194千円		附加使用料	236,908千円	
時間貸駐車料	2,931千円		時間貸駐車料	2,527千円	
解約違約金等	3,349千円		解約違約金等	2,901千円	
その他雑収入	10,310千円	404,786千円	その他雑収入	7,721千円	250,058千円
不動産賃貸事業収益合計	4,972,930千円		不動産賃貸事業収益合計		4,469,426千円
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	313,529千円		外注委託費	256,268千円	
水道光熱費	444,611千円		水道光熱費	275,461千円	
公租公課	336,957千円		公租公課	336,808千円	
保険料	34,261千円		保険料	29,996千円	
修繕工事費	52,399千円		修繕工事費	99,120千円	
管理委託料	104,499千円		管理委託料	126,301千円	
管理組合費	175,740千円		管理組合費	177,718千円	
減価償却費	823,336千円		減価償却費	800,941千円	
その他賃貸事業費用	22,112千円		その他賃貸事業費用	17,481千円	
不動産賃貸事業費用合計	2,307,448千円		不動産賃貸事業費用合計		2,120,096千円
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	2,665,482千円		C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		2,349,329千円

(リース取引関係)

項 目	第2期	第1期 (ご参考)
	〔自 平成14年 7月 1日〕 〔至 平成14年12月31日〕	〔自 平成13年 9月14日〕 〔至 平成14年 6月30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 1,863,142千円 1年超 15,606,473千円 <u>合計 17,469,615千円</u>	(貸主側) 未経過リース料 1年内 1,798,399千円 1年超 16,459,762千円 <u>合計 18,258,162千円</u>

(有価証券関係)

第2期	第1期 (ご参考)
〔自 平成14年 7月 1日〕 〔至 平成14年12月31日〕	〔自 平成13年 9月14日〕 〔至 平成14年 6月30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2期	第1期 (ご参考)
〔自 平成14年 7月 1日〕 〔至 平成14年12月31日〕	〔自 平成13年 9月14日〕 〔至 平成14年 6月30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)

期 別 項 目	第2期	第1期 (ご参考)
	〔自 平成14年 7月 1日〕 〔至 平成14年12月31日〕	〔自 平成13年 9月14日〕 〔至 平成14年 6月30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 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>	(繰延税金資産) 法人事業税損金不算入額 32千円 繰延税金資産計 32千円 <u>繰延税金資産の純額 32千円</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 △ 39.31% その他 0.13% <u>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.21%</u>

(持分法損益等)

第2期 〔 自 平成14年 7月 1日 至 平成14年12月31日 〕	第1期 (ご参考) 〔 自 平成13年 9月14日 至 平成14年 6月30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

(1口当たり情報)

第2期 〔 自 平成14年 7月 1日 至 平成14年12月31日 〕	第1期 (ご参考) 〔 自 平成13年 9月14日 至 平成14年 6月30日 〕
1口当たり純資産額 1口当たり当期利益	199,306円 5,679円 (4,449円)
203,673円 6,912円	
1口当たり当期利益は、当期利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しております。	なお、1口当たり当期利益は、税引前当期利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、実質的に資産運用を開始した平成13年11月16日を期首とみなして日数による加重平均投資口数により算出した1口当たりの当期利益額を括弧内に併記しています。
(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。	平成14年1月22日付をもって投資口1口を2.5口に分割しております。なお、第1期の1口当たり当期利益は、投資口分割が期首に行われたものとして計算しております。

(注) 1口当たり当期利益金額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	第2期 〔 自 平成14年 7月 1日 至 平成14年12月31日 〕	第1期 (ご参考) 〔 自 平成13年 9月14日 至 平成14年 6月30日 〕
当期利益 (千円)	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利益 (千円)	2,001,797	-
期中平均投資口数 (口)	289,600	-

(重要な後発事象)

第2期 〔 自 平成14年 7月 1日 至 平成14年12月31日 〕	第1期 (ご参考) 〔 自 平成13年 9月14日 至 平成14年 6月30日 〕
該当事項はありません。	-

(関連当事者との取引)

第2期 〔 自 平成14年 7月 1日 至 平成14年12月31日 〕	第1期 (ご参考) 〔 自 平成13年 9月14日 至 平成14年 6月30日 〕
親会社及び法人主要投資主等 該当事項はありません。	親会社及び法人主要投資主等 同 左
役員及び個人主要投資主等 該当事項はありません。	役員及び個人主要投資主等 同 左
子会社等 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

③金銭の分配に係る計算書

科 目	期 別	第2期	第1期（ご参考）
		自 平成14年7月1日 至 平成14年12月31日	自 平成13年9月14日 至 平成14年6月30日
I. 当期末処分利益		2,001,837,410円	737,071,680円
II. 分配金		2,001,715,200円	737,032,000円
（投資口1口当たり分配金の額）		<u>(6,912円)</u>	<u>(2,545円)</u>
III. 次期繰越利益		<u>122,210円</u>	<u>39,680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 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>	<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 737,032,000円を利益分配金として分配することと致しました。なお、本投資法人規約第28条（4）に定める利益を超えた金銭の分配は行ないません。</p>

(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。

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	増減	
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 (引受価格 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)

期 別 科 目	第 2 期		第 1 期 (ご参考)	
	自 平成14年7月1日	至 平成14年12月31日	自 平成13年9月14日	至 平成14年6月30日
	金 額		金 額	
1. 営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期利益		2,002,848		738,594
減価償却費		823,336		800,941
受取利息		△ 1,092		△ 867
支払利息		274,087		367,388
営業未収入金の増加・減少額		△ 21,635		△ 38,458
未収消費税等の増加・減少額		596,493		△ 596,493
前払費用の増加・減少額		△ 24,463		△ 74,379
営業未払金の増加・減少額		△ 274,196		708,202
未払金の増加・減少額		△ 207,368		436,971
未払消費税等の増加・減少額		△ 5,632		47,402
前受金の増加・減少額		2,692		336,543
預り金の増加・減少額		△ 287,182		325,371
長期前払費用の支払額		—		△ 16,665
その他		5,112		△ 5,842
小 計		2,882,999		3,028,709
利息の受取額		1,092		867
利息の支払額		△ 274,424		△ 359,755
法人税等の支払額		△ 1,599		△ 173
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,608,067		2,669,648
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		△ 966,303		—
信託有形固定資産の取得による支出		△ 1,719,557		△ 93,172,563
預り敷金保証金の支出		△ 7,673		—
預り敷金保証金の収入		135,870		—
信託預り敷金保証金の支出		△ 234,488		△ 148,757
信託預り敷金保証金の収入		271,352		7,522,151
差入敷金保証金の支出		△ 100		△ 10,000
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 2,520,900		△ 85,809,170
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		1,930,000		43,000,000
短期借入金の返済による支出		—		△ 41,000,000
長期借入金の借入による収入		—		40,000,000
長期借入金の返済による支出		—		△ 5,000,000
投資口の発行による収入		—		56,982,000
分配金の支払金額		△ 701,784		—
財務活動によるキャッシュ・フロー		1,228,215		93,982,000
4. 現金及び現金同等物の増加・減少額		1,315,382		10,842,478
5. 現金及び現金同等物の期首残高		10,842,478		—
6. 現金及び現金同等物の期末残高		12,157,861		10,842,478

(注) キャッシュ・フロー計算書は、投資信託及び投資法人に関する法律第129条第4項の規定に基づく会計監査人の監査対象に当たらないため、会計監査人の監査を受けておりません。

[重要な会計方針]

科 目	期 別	第 2 期	第 1 期 (ご参考)
		自 平成14年7月1日 至 平成14年12月31日	自 平成13年9月14日 至 平成14年6月30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 2 期	第 1 期 (ご参考)
		自 平成14年7月1日 至 平成14年12月31日	自 平成13年9月14日 至 平成14年6月30日
1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係		(平成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>	(平成14年6月30日現在) 現金及び預金 878,094千円 信託現金及び信託預金 9,964,383千円 <u>現金及び現金同等物 10,842,478千円</u>

4. 役員の変動

当期中の役員の変動はありません。
 なお、当期末の役員は以下のとおりです。

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	—
安田荘助 (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	—
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	—

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1期(平成14年6月30日現在)		第2期(平成14年12月31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
信託不動産	東京都心	27,046,614	26.0	27,439,862	25.7
	東京周辺部	26,230,865	25.2	25,987,399	24.4
	地方	39,094,142	37.6	39,848,565	37.4
預金その他の資産	—	11,584,348 (—)	11.1 (—)	12,344,314 (—)	11.6 (—)
資産総額計	—	103,955,970 (92,371,622)	100.0 (88.9)	106,578,461 (94,234,147)	100.0 (88.4)

(注1) 保有総額は、第1期については平成14年6月30日現在、第2期については平成14年12月31日現在における貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、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72ページを参照して下さい。

(2) 投資資産

① 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 (百万円) (注3)	期末稼働率
					(百万円) (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	17.2%	29.0%	15,600	97.5%
	事務所	A-2	兼松ビル別館	H13.12.27	2,874	3.0%		2,680	100.0%
	事務所	A-3	安田生命人形町ビル	H13.11.16	2,100	2.2%		1,990	100.0%
	事務所	A-4	新麹町ビル	H13.11.16	1,670	1.8%		1,583	100.0%
				H14.11.21	550	0.6%		677	100.0%
事務所	A-5	クレスト安田ビル	H14.6.21	4,000	4.2%	3,770	84.1%		
東京周辺部	事務所	B-1	アルカイースト	H13.11.16	5,880	6.2%	29.0%	6,050	100.0%
	事務所	B-2	JPR千葉ビル	H13.12.13	2,350	2.5%		2,370	77.6%
	事務所	B-3	朝日生命 横浜日本大通りビル	H13.11.16	2,927	3.1%		2,805	73.5%
	商業施設	B-1	田無アスタ	H13.11.16	10,200	10.8%		10,850	100.0%
	商業施設	B-2	ツルミフーガ1	H13.11.16	3,040	3.2%		3,120	100.0%
	事務所	B-4	安田生命池袋ビル	H14.6.21	2,040	2.2%		2,040	63.2%
	事務所	B-5	新横浜第二センタービル	H14.9.25	920	1.0%		1,080	100.0%
地方	事務所	C-1	新潟駅南センタービル	H13.11.16	2,140	2.3%	42.0%	2,190	100.0%
	事務所	C-2	安田生命大阪ビル	H13.12.25	8,300	8.8%		8,330	100.0%
	事務所	C-3	安田生命天六ビル	H13.11.16	418	0.4%		514	100.0%
	事務所	C-4	東京建物本町ビル	H13.11.16	4,150	4.4%		4,160	100.0%
	事務所	C-5	朝日生命高松第二ビル	H13.11.16	872	0.9%		831	78.3%
	事務所	C-6	JPR高松ビル	H13.12.18	2,130	2.3%		1,740	71.7%
	事務所	C-7	安田生命博多ビル	H13.11.16	2,900	3.1%		2,738	89.3%
	事務所	C-8	朝日生命 福岡第三・第四ビル	H13.11.16	2,873	3.0%		2,854	92.3%
	事務所	C-9	安田生命那覇ビル	H13.11.16	1,560	1.6%		1,600	94.7%
	事務所	C-10	NORTH33ビル	H14.6.18	3,700	3.9%		3,690	94.9%
	事務所	C-11	パークイースト札幌	H14.6.18	2,150	2.3%		2,360	87.7%
	事務所	C-12	損保ジャパン仙台ビル	H14.6.26	3,150	3.3%		3,270	100.0%
	事務所	C-13	損保ジャパン和歌山ビル	H14.6.26	1,670	1.8%		1,690	96.8%
	事務所	C-14	天神121ビル	H14.6.21	2,810	3.0%		2,820	87.0%
	事務所	C-15	SK広島ビル	H14.10.4	947	1.0%		1,011	78.8%
合計					94,597	100.0%	100.0%	94,413	93.4%

(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）を記載しております。

(注2) 各比率及び稼働率は、小数点以下第2位を四捨五入して表示しております。

(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鑑定評価額を記載しています。

② 個別資産の概要

下記の各表は、平成14年12月31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）で切り捨て表示しています。

ア. 個別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第三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ならびに不動産等資産である建物に関する権利の種類及び敷地利用権割合（共有割合を含む。）を記載しています。
- 「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となる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、一般的（各調査機関によって評価方法が異なる。）に、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ています。

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14年7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14年12月31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で、不動産等資産の取得後一定期間経過後、及び決算期末ごとにその価格の推移を知るために不動産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ROA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 14 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				
I. 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	構成割合
取得年月日		平成13年12月27日		土地	11,211百万円	68.9%
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年12月27日		建物	5,065百万円	31.1%
	信託受託者	三菱信託銀行		取得時の鑑定評価額	16,200百万円	
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」駅近接		地積	全体敷地(注1)	1,751.13㎡
	地番	東京都中央区京橋二丁目14番1ほか		持分対応	1,390.40㎡	
	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		持分対応	11,906.10㎡	
	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	360,865千円/15年(年平均24,058千円)		所有形態(注3)	所有権(共有:持分79.4%)	
	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		地震保険付保の有無	5.9%(無)	
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。)					東京建物株式会社
	(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「兼松ビルディングに関する基本協定書」及び平成13年12月27日付「『兼松ビルディングに関する基本協定書』変更合意書」が締結されており、共有者間での本不動産の管理運営及び費用収益の分配などが規定されています。信託受託者は、本信託不動産の当初委託者から、当初委託者が共有者として有していた当該協定書上の地位を承継しています。なお当該協定においては①共有持分の譲渡に関して優先買取権を他方の共有者に付与する規定、②敷地の無償での相互利用を認める規定、③共有物の不分割特約(ただし、登記はなされていません。)等についての規定があります。					
3. 本建物の地下部分には平成3年8月に取り壊された従前建物の一部(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。						

II. 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		
		始期	平成13年12月27日	第2期	平成14年7月1日	
		終期	平成14年6月30日	第2期	平成14年12月31日	
		日数	186日	第2期	184日	
継続評価等	期末評価額	評価額	16,100百万円	15,600百万円		
		評価額-取得価格	△176百万円	△676百万円		
	期末評価損益	対取得価格割合	98.9%	95.8%		
		期末帳簿価格	16,393百万円	16,293百万円		
投資比率	評価額ベース	17.3%	16.5%			
	取得価格ベース	17.7%	17.2%			
賃貸借概況	期末テナント数	13	11			
	期末総賃貸可能面積(持分対応)	7,958.59㎡	7,958.59㎡			
	期末総賃貸面積(持分対応)	7,958.59㎡	7,757.74㎡			
	期末入居率	100.0%	97.5%			
損益等の状況(単位千円)	①賃貸事業収入合計		545,332千円	535,861千円		
	賃料収入(共益費含)		509,216千円	483,026千円		
	その他		36,116千円	52,835千円		
	②賃貸事業費用合計		132,400千円	136,817千円		
	外注委託費		35,181千円	30,701千円		
	水道光熱費		26,128千円	40,245千円		
	公租公課		48,272千円	48,500千円		
	保険料		1,039千円	1,095千円		
	修繕工事費		1,060千円	3,856千円		
	管理委託料		19,089千円	8,204千円		
	管理組合費		-	-		
	その他費用		1,628千円	4,213千円		
	③NOI(=①-②)		412,932千円	399,043千円		
④減価償却費		118,688千円	100,739千円			
⑤賃貸事業損益(=③-④)		294,243千円	298,304千円			
⑥資本的支出		3,183千円	1,570千円			
⑦NCF(=⑤-⑥)		409,748千円	397,472千円			
各種指標	年換算NOI利回り(対取得価格)	5.0%	4.9%			
	年換算NCF利回り(対取得価格)	4.9%	4.8%			
	年換算ROA(対期末簿価)	3.5%	3.6%			
	物件売上高利益率	54.0%	55.7%			
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		

物件番号	事務所A-2	兼松ビル別館			
I. 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	構成割合
取得年月日	平成13年12月27日		土地	1,556百万円	54.1%
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年12月27日	建物	1,318百万円	45.9%
	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	
	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)	679.06㎡
土地	地番	東京都中央区京橋二丁目17番6ほか	持分対応	539.17㎡	
	住居表示	東京都中央区京橋二丁目17番5号	用途地域	商業地域	
	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建	延床面積	一棟全体(注2)	4,351.46㎡
建物	竣工年月	平成5年(1993年)2月	持分対応	3,455.06㎡	
	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	141,515千円/15年(年平均9,434千円)	所有形態(注3)	所有権(共有:持分79.4%)	
	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)	14.2%(無)	
			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				
	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との間で本不動産に関する平成6年3月31日付「兼松ビルディング別館に関する基本協定書」及び平成13年12月27日付「『兼松ビルディング別館に関する基本協定書』変更合意書」が締結されており、共有者間での本不動産の管理運営及び費用収益の分配などが規定されています。信託受託者は、本信託不動産の当初委託者から、当初委託者が共有者として有していた当該協定書上の地位を承継しています。なお当該協定においては①共有持分の譲渡に関して優先買取権を他方の共有者に付与する規定、②敷地の無償での相互利用を認める規定、③共有物の不分割特約(ただし、登記はなされていません。)等についての規定があります。				

II. 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	
		始期	平成13年12月27日	始期	平成14年7月1日
		終期	平成14年6月30日	終期	平成14年12月31日
		日数	186日	日数	184日
継続評価等	期末評価額		2,840百万円		2,680百万円
	評価額-取得価格		△34百万円		△194百万円
	対取得価格割合		98.8%		93.2%
	期末評価損益		△46百万円		△177百万円
投資比率	評価額ベース		3.0%		2.8%
	取得価格ベース		3.1%		3.0%
賃貸借概況	期末テナント数		1		1
	期末総賃貸可能面積(持分対応)		2,291.13㎡		2,291.13㎡
	期末総賃貸面積(持分対応)		2,291.13㎡		2,291.13㎡
	期末入居率		100.0%		100.0%
損益等の状況(単位千円)	①賃貸事業収入合計		111,209千円		112,247千円
	賃料収入(共益費含)		103,047千円		99,645千円
	その他		8,162千円		12,602千円
	②賃貸事業費用合計		27,417千円		27,614千円
	外注委託費		7,833千円		6,701千円
	水道光熱費		6,897千円		8,348千円
	公租公課		8,286千円		8,339千円
	保険料		263千円		272千円
	修繕工事費		345千円		1,937千円
	管理委託料		3,759千円		2,005千円
	管理組合費		-		-
	その他費用		31千円		9千円
	③NOI(=①-②)		83,792千円		84,633千円
	④減価償却費		34,212千円		29,058千円
⑤賃貸事業損益(=③-④)		49,580千円		55,575千円	
⑥資本的支出		476千円		476千円	
⑦NCF(=⑤-⑥)		83,316千円		84,157千円	
各種指標	年換算NOI利回り(対取得価格)		5.7%		5.8%
	年換算NCF利回り(対取得価格)		5.7%		5.8%
	年換算ROA(対期末簿価)		3.4%		3.9%
	物件売上高利益率		44.6%		49.5%
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

物件番号	事務所A-3	安田生命人形町ビル			
I. 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	みずほアセット信託銀行	取得時の鑑定評価額	2,100百万円	
土地	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	
	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	
	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	株式会社日建設計	PML(地震保険付保の有無)
				7.8%	(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	<p>1. 平成14年12月31日において、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。</p> <p>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。</p> <p>① 地上権設定の目的: 地下鉄道敷設 ② 地上権設定の範囲: 東京湾平均海面の下11.45m以下 ③ 存続期間: 設定の日から地下鉄道構築物存続中 ④ 地代: 無料</p>				

II. 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		
		始期	平成13年11月16日	平成14年7月1日	
		終期	平成14年6月30日	平成14年12月31日	
	日数	227日	184日		
継続評価等	期末評価額	2,090百万円	1,990百万円		
	評価額-取得価格	△10百万円	△110百万円		
	対取得価格割合	99.5%	94.8%		
投資比率	期末評価損益	2百万円	△81百万円		
	期末帳簿価格	2,087百万円	2,071百万円		
賃貸借概況	評価額ベース	2.2%	2.1%		
	取得価格ベース	2.3%	2.2%		
	期末テナント数	4	4		
損益等の状況(単位千円)	期末総賃貸可能面積(持分対応)	2,777.68㎡	2,777.68㎡		
	期末総賃貸面積(持分対応)	2,777.68㎡	2,777.68㎡		
	期末入居率	100.0%	100.0%		
	①賃貸事業収入合計	137,878千円	109,872千円		
	賃料収入(共益費含)	126,707千円	99,888千円		
	その他	11,171千円	9,983千円		
	②賃貸事業費用合計	38,908千円	37,297千円		
	外注委託費	8,270千円	8,298千円		
	水道光熱費	13,972千円	13,343千円		
	公租公課	8,182千円	8,182千円		
保険料	485千円	379千円			
修繕工事費	2,911千円	3,477千円			
管理委託料	4,841千円	2,714千円			
管理組合費	-	-			
その他費用	243千円	903千円			
	③NOI(=①-②)	98,970千円	72,574千円		
	④減価償却費	21,003千円	15,966千円		
	⑤賃貸事業損益(=③-④)	77,966千円	56,608千円		
	⑥資本的支出	3,071千円	275千円		
	⑦NCF(=⑤-⑥)	95,899千円	72,299千円		
各種指標	年換算NOI利回り(対取得価格)	7.6%	6.9%		
	年換算NCF利回り(対取得価格)	7.3%	6.8%		
	年換算ROA(対期末簿価)	6.0%	5.4%		
	物件売上高利益率	56.5%	51.5%		
参考数字	年額固定資産税・都市計画税(千円)	16,156千円	16,156千円		

物件番号	事務所A-4	新趣町ビル				
I. 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 (2) 431百万円	79.3% 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 (2) 119百万円
	信託受託者	みずほアセット信託銀行		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		全体敷地(注2)	657.80㎡	
	地番	東京都千代田区麹町四丁目3番3		持分対応	(1) 322.05㎡ (2) 137.87㎡	合計で 459.92㎡
	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(区分所有建物一棟全体の表示)		一棟全体の延床面積(注3)	5,152.98㎡	
	竣工年月	昭和59年(1984年)10月		専有部分の面積	(1) 2,067.34㎡ (2) 884.22㎡	合計で 2,951.56㎡
	施工会社	明成・東急建設共同企業体		用途	事務所	
	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)		所有形態(注4)	区分所有権	
	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		設計会社	明成建設株式会社	
	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		PML(地震保険付保の有無)	13.3%(無)	
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、但し4階の一部は他の権利者が保有)を原資産とする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)を原資産とする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、財団法人碧園育英財団他個人1名。本信託不動産は区分所有建物の専有部分及びその敷地の共有持分です。					
	1. 東側隣接地より雨樋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、①越境の事実の確認、②後日当該建物の建替・改築等をする際の越境物の撤去及び③第三者に譲渡した場合についての承継について確認しています。					
2. 本建物は区分所有建物であり、信託受託者は、新趣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ぬこと、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。						

II. 期末評価額、賃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		
		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	
		227日		184日		
継続評価等	期末評価額	1,630百万円	1,630百万円	1,583百万円	1,583百万円	
	評価額-取得価格	△40百万円	△40百万円	△87百万円	△87百万円	
	対取得価格割合	97.6%	97.6%	94.8%	94.8%	
投資比率	期末評価損益	△37百万円	△37百万円	△79百万円	△79百万円	
	期末帳簿価格	1,667百万円	1,667百万円	1,662百万円	1,662百万円	
賃貸借概況	期末テナント数	8	8	8	8	
	期末総賃貸可能面積(持分対応)	2,105.44㎡	2,105.44㎡	2,105.44㎡	2,105.44㎡	
各種指標	期末総賃貸面積(持分対応)	2,105.44㎡	2,105.44㎡	2,105.44㎡	2,105.44㎡	
	期末入居率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
損益等の状況(単位千円)	①賃貸事業収入合計		97,866千円	97,866千円	77,917千円	77,917千円
	賃料収入(共益費含)		95,795千円	95,795千円	75,527千円	75,527千円
	その他		2,070千円	2,070千円	2,389千円	2,389千円
	②賃貸事業費用合計		26,412千円	26,412千円	22,015千円	22,015千円
	外注委託費		-	-	-	-
	水道光熱費		2,103千円	2,103千円	2,457千円	2,457千円
	公租公課		5,325千円	5,325千円	5,325千円	5,325千円
	保険料		1,807千円	1,807千円	1,209千円	1,209千円
	修繕工事費		-	-	-	-
	管理委託料		3,384千円	3,384千円	1,989千円	1,989千円
	管理組合費		13,790千円	13,790千円	11,032千円	11,032千円
	その他費用		-	-	-	-
参考数字	③NOI(=①-②)		71,453千円	71,453千円	55,902千円	55,902千円
	④減価償却費		6,660千円	6,660千円	4,875千円	4,875千円
	⑤賃貸事業損益(=③-④)		64,793千円	64,793千円	51,026千円	51,026千円
	⑥資本的支出		-	-	-	-
	⑦NCF(=⑤-⑥)		64,793千円	64,793千円	51,026千円	51,026千円
	年換算NOI利回り(対取得価格)		6.9%	6.9%	6.6%	6.6%
年換算NCF利回り(対取得価格)		6.9%	6.9%	6.6%	6.6%	
年換算ROA(対期末簿価)		6.2%	6.2%	6.1%	6.1%	
物件売上高利益率		66.2%	66.2%	65.5%	65.5%	
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	10,642千円	

Ⅱ. 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	
		始 期	—	平成14年11月21日	
		終 期	—	平成14年12月31日	
継続評価等	期 末 評 価 額	—	—	677百万円	
		評価額－取得価格	—	127百万円	
	対取得価格割合	—	—	123.1%	
	期 末 評 価 損 益	—	—	107百万円	
投資比率	評価額ベース	—	—	0.7%	
	取得価格ベース	—	—	0.6%	
賃貸借概況	期末テナント数	—	—	3	
	期末総賃貸可能面積 (持分対応)	—	—	901.36㎡	
	期末総賃貸面積 (持分対応)	—	—	901.36㎡	
	期 末 入 居 率	—	—	100.0%	
損益等の状況 (単位千円)	①賃貸事業収入合計		—	6,937千円	
	賃料収入 (共益費含)	—	—	6,748千円	
		そ の 他	—	—	188千円
		②賃貸事業費用合計	—	—	1,491千円
	外 注 委 託 費	—	—	—	
	水 道 光 熱 費	—	—	188千円	
	公 租 公 課	—	—	—	
	保 険 料	—	—	30千円	
	修 繕 工 事 費	—	—	—	
	管 理 委 託 料	—	—	484千円	
	管 理 組 合 費	—	—	787千円	
	そ の 他 費 用	—	—	—	
	③NOI (=①-②)		—	—	5,446千円
	④減価償却費		—	—	567千円
⑤賃貸事業損益 (=③-④)		—	—	4,878千円	
⑥資本的支出		—	—	—	
⑦NCF (=③-⑥)		—	—	5,446千円	
各種指標	年換算NOI利回り (対取得価格)		—	8.8%	
	年換算NCF利回り (対取得価格)		—	8.8%	
	年換算ROA (対期末簿価)		—	7.6%	
	物件売上高利益率		—	70.3%	
参考数字	年額固定資産税・都市計画税 (千円)		—	4,553千円	

物件番号	事務所A-5	クレスト安田ビル		
I. 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
	信託受託者	みずほアセット信託銀行	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
	土地条件	営団地下鉄東西線「竹橋」駅徒歩2分	全体敷地	636.90㎡
土地	地番	東京都千代田区神田錦町三丁目21番41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㎡ 持分対応 4,790.68㎡
	竣工年月	平成11年(1999年)9月	用途	事務所
	施工会社	西松建設株式会社	所有形態	所有権
	長期修繕費用見積	102,270千円/15年(年平均6,818千円)	設計会社	安田総合計画株式会社
	担保権設定の有無	無	P.M.L.(地震保険付保の有無)	13.7% (無)
特記事項	不動産管理会社 安田不動産株式会社			
	なし			

II. 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	
		始期	平成14年6月21日	平成14年7月1日
		終期	平成14年6月30日	平成14年12月31日
継続評価等	期末評価額	対取得価格割合	100.0%	94.3%
		期末評価損益	△12百万円	△214百万円
	投資比率	評価額ベース	4.3%	4.0%
		取得価格ベース	4.3%	4.2%
		期末テナント数	3	5
賃貸借概況	期末総賃貸可能面積(持分対応)	3,265.34㎡	3,265.34㎡	
	期末総賃貸面積(持分対応)	3,265.34㎡	2,747.15㎡	
	期末入居率	100.0%	84.1%	
損益等の状況(単位千円)	①賃貸事業収入合計		8,109千円	144,059千円
	賃料収入(共益費含)	賃料収入	8,097千円	138,008千円
		その他	11千円	6,051千円
		②賃貸事業費用合計	897千円	26,017千円
	外注委託費	水道光熱費	569千円	10,368千円
		公租公課	-	-
		保険料	69千円	1,098千円
		修繕工事費	-	288千円
		管理委託料	258千円	4,324千円
		管理組合費	-	-
		その他費用	-	2,241千円
	③NOI(=①-②)		7,212千円	118,041千円
④減価償却費		4,735千円	28,412千円	
⑤賃貸事業損益(=③-④)		2,477千円	89,629千円	
⑥資本的支出		-	250千円	
⑦NCF(=③-⑥)		7,212千円	117,791千円	
各種指標	年換算NOI利回り(対取得価格)	6.6%	5.9%	
	年換算NCF利回り(対取得価格)	6.6%	5.8%	
	年換算ROA(対期末簿価)	2.3%	4.5%	
	物件売上高利益率	30.5%	62.2%	
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	

物件番号	事務所B-1	アルカイースト			
I. 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	みずほアセット信託銀行	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	
	立地条件	JR総武線「錦糸町」駅 至近	地積	全体敷地(注1)	3,755.01㎡
土地	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)	一棟全体の延床面積(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、錦糸町アルカイースト管理組合における規約等の適用を受けます。なお、同規約においては、アルカイーストの区分所有者との間だけではなく、アルカイーストと一体で開発された隣接建物(第2街区及び第3街区)の他の区分所有者及び建物所有者との間で、互いに所有物件を譲渡する場合には優先的買取権を付与する規定があります。また同規約においては、敷地又は共用部分等の分割請求ができないこと、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して処分できないことなどが定められています。				

II. 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	
		始期	平成13年11月16日	始期	平成14年7月1日
		終期	平成14年6月30日	終期	平成14年12月31日
継続評価等	期末評価額	評価額	6,020百万円	評価額	6,050百万円
		評価額-取得価格	140百万円	評価額-取得価格	170百万円
		対取得価格割合	102.4%	対取得価格割合	102.9%
投資比率	期末評価損益	期末評価損益	207百万円	期末評価損益	295百万円
		期末帳簿価格	5,812百万円	期末帳簿価格	5,754百万円
		評価額ベース	6.5%	評価額ベース	6.4%
賃貸借概況	期末テナント数	4	4		
		期末総賃貸可能面積(持分対応)	7,050.10㎡	期末総賃貸可能面積(持分対応)	7,050.10㎡
		期末総賃貸面積(持分対応)	7,050.10㎡	期末総賃貸面積(持分対応)	7,050.10㎡
損益等の状況(単位千円)	①賃貸事業収入合計	414,608千円	372,335千円		
		賃料収入(共益費含)	372,710千円	299,721千円	
			その他	41,898千円	72,614千円
		②賃貸事業費用合計	189,287千円	206,567千円	
		外注委託費	-	-	
		水道光熱費	41,898千円	72,614千円	
		公租公課	35,141千円	35,136千円	
		保険料	4,375千円	3,469千円	
		修繕工事費	-	-	
		管理委託料	11,763千円	7,266千円	
		管理組合費	95,613千円	87,684千円	
		その他費用	496千円	396千円	
		③NOI(=①-②)	225,321千円	165,768千円	
		④減価償却費	77,411千円	58,021千円	
⑤賃貸事業損益(=③-④)	147,909千円	107,746千円			
⑥資本的支出	-	-			
⑦NCF(=⑤-⑥)	225,321千円	165,768千円			
各種指標	年換算NOI利回り(対取得価格)	6.2%	5.6%		
	年換算NCF利回り(対取得価格)	6.2%	5.6%		
	年換算ROA(対期末簿価)	4.1%	3.7%		
	物件売上高利益率	35.7%	28.9%		
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		

物件番号	事務所B-2	JPR千葉ビル			
I. 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	みずほアセット信託銀行	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	
	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㎡
土地	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、①越境の事実の確認、②後日当該建物の建替・改築等をする際の越境物の撤去及び③第三者に譲渡した場合についての承継について確認しています。</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、①越境の事実の確認、②後日当該建物の建替・改築等をする際の越境物の撤去及び③第三者に譲渡した場合についての承継について確認しています。</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>			

II. 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		
		始期	平成13年12月13日	平成14年7月1日	
		終期	平成14年6月30日	平成14年12月31日	
継続評価等	期末評価額	2,370百万円	2,370百万円		
	評価額-取得価格	20百万円	20百万円		
投資比率	対取得価格割合	100.9%	100.9%		
	期末評価損益	△26百万円	△8百万円		
賃貸借概況	期末テナント数	20	22		
	期末総賃貸面積(持分対応)	5,557.05㎡	5,557.05㎡		
損益等の状況(単位千円)	期末総賃貸面積(持分対応)	3,952.13㎡	4,310.43㎡		
	期末入居率	71.1%	77.6%		
	①賃貸事業収入合計	172,787千円	155,023千円		
	賃料収入(共益費含)	160,373千円	140,271千円		
	その他	12,414千円	14,751千円		
	②賃貸事業費用合計	70,610千円	71,000千円		
	外注委託費	24,951千円	20,816千円		
	水道光熱費	12,203千円	17,054千円		
	公租公課	15,524千円	15,441千円		
	保険料	810千円	756千円		
	修繕工事費	7,935千円	11,860千円		
	管理委託料	6,736千円	4,253千円		
	管理組合費	-	-		
	その他費用	2,449千円	817千円		
	③NOI(=①-②)	102,176千円	84,023千円		
④減価償却費	28,407千円	24,999千円			
⑤賃貸事業損益(=③-④)	73,768千円	59,023千円			
⑥資本的支出	23,083千円	7,781千円			
⑦NCF(=③-⑥)	79,092千円	76,241千円			
各種指標	年換算NOI利回り(対取得価格)	7.9%	7.1%		
	年換算NCF利回り(対取得価格)	6.1%	6.4%		
	年換算ROA(対期末簿価)	5.6%	4.9%		
	物件売上高利益率	42.7%	38.1%		
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		

物件番号	事務所B-3	朝日生命横浜日本大通りビル			
I. 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	58.2%
	信託受託者	みずほアセット信託銀行	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
	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㎡
				持分対応	9,146.52㎡
				用途	事務所
	竣工年月	平成元年（1989年）10月	所有形態	所有権	
	施工会社	大林・間・飛鳥建設共同企業体	設計会社	株式会社大林組	
	長期修繕費用見積	395,980千円/15年（年平均26,399千円）	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				

II. 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		
		始期	平成13年11月16日	平成14年7月1日	
		終期	平成14年6月30日	平成14年12月31日	
	日数	227日	184日		
継続評価等	期末評価額	2,860百万円	2,805百万円		
	評価額－取得価格	67百万円	△122百万円		
	対取得価格割合	97.7%	95.8%		
	期末評価損益	27百万円	△50百万円		
投資比率	評価額ベース	3.1%	3.0%		
	取得価格ベース	3.2%	3.1%		
賃貸借概況	期末テナント数	7	5		
	期末総賃貸可能面積（持分対応）	6,055.56㎡	6,055.56㎡		
	期末総賃貸面積（持分対応）	4,853.00㎡	4,452.00㎡		
	期末入居率	80.1%	73.5%		
損益等の状況（単位千円）	①賃貸事業収入合計	209,444千円	135,677千円		
	賃料収入（共益費含）	197,710千円	125,825千円		
	その他	11,733千円	9,851千円		
	②賃貸事業費用合計	78,767千円	52,497千円		
	外注委託費	18,296千円	13,222千円		
	水道光熱費	17,690千円	16,157千円		
	公租公課	13,691千円	13,688千円		
	保険料	5,562千円	4,694千円		
	修繕工事費	14,740千円	955千円		
	管理委託料	7,735千円	3,109千円		
	管理組合費	－	－		
	その他費用	1,049千円	668千円		
	③NOI（＝①－②）	130,676千円	83,179千円		
	④減価償却費	49,285千円	37,518千円		
⑤賃貸事業損益（＝③－④）	81,391千円	45,661千円			
⑥資本的支出	5,182千円	5,565千円			
⑦NCF（＝⑤－⑥）	125,494千円	77,614千円			
各種指標	年換算NOI利回り（対取得価格）	7.2%	5.6%		
	年換算NCF利回り（対取得価格）	6.9%	5.3%		
	年換算ROA（対期末簿価）	4.5%	3.2%		
	物件売上高利益率	38.9%	33.7%		
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		

物件番号	商業施設B-1	田無アスタ				
I. 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	みずほアセット信託銀行		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	
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㎡
	竣工年月	平成7年(1995年)2月		専有部分の面積	20,727.97㎡	
	施工会社	清水・鹿島・フジタ・三井・西武・浅沼建設共同企業体		用途	商業施設	
	長期修繕費用見積	349,888千円/15年(年平均23,326千円)		所有形態(注3)	分所有権(共有:持分割合約52.9%)	
	設計会社	株式会社久米設計		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)	10.7%(無)		
不動産管理会社	安田ビルマネジメント株式会社		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)は上記の通り、1億分の42,062,535(約42.1%)となります。本件専有部分には他の共有者として株式会社アスタ西東京ほか49名がおります。本件専有部分以外の区分所有の対象となる専有部分は住宅棟、銀行店舗を含む店舗、駐車場となっており、東京都住宅供給公社ほか104名の区分所有者がおります。駐車場部分は西東京市ほか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当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。)				
	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14年12月31日現在では、信託受託者は、本件専用使用部分を上記建物賃貸借契約に基づき株式会社西友に賃貸しており、株式会社アスタ西東京は他共有者専用使用部分の一部を株式会社西友に賃貸しています。なお、株式会社アスタ西東京は他共有者専用使用部分を株式会社西友以外の専門店へも賃貸しており、本件専有部分は、株式会社西友及び専門店から構成される商業ゾーンとなっております。上記の共有物に関する専用使用権の設定は共有者間における共有物の管理方法又は処分方法の合意と考えられますが、それぞれの専用使用権の範囲は区分所有建物専有部分のように物理的に区分されているわけではありません。従って、信託受託者と株式会社西友との現次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(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。				

Ⅱ. 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
		始期	平成13年11月16日	平成14年7月1日
		終期	平成14年6月30日	平成14年12月31日
		日数	227日	184日
継続評価等	期末評価額	10,850百万円		10,850百万円
	評価額－取得価格	650百万円		650百万円
	対取得価格割合	106.4%		106.4%
	期末評価損益	795百万円		915百万円
投資比率	評価額ベース	11.6%		11.5%
	取得価格ベース	11.1%		10.8%
賃貸借概況	期末テナント数	1		1
	期末総賃貸可能面積（持分対応）	31,121.71㎡		31,121.71㎡
	期末総賃貸面積（持分対応）	31,121.71㎡		31,121.71㎡
	期末入居率	100.0%		100.0%
損益等の状況（単位千円）	①賃貸事業収入合計		840,228千円	672,182千円
	賃料収入（共益費含）		840,228千円	672,182千円
	その他		－	－
	②賃貸事業費用合計		93,339千円	85,039千円
	外注委託費		－	－
	水道光熱費		－	－
	公租公課		50,287千円	50,281千円
	保険料		5,946千円	5,073千円
	修繕工事費		－	－
	管理委託料		4,125千円	3,300千円
	管理組合費		32,980千円	26,384千円
	その他費用		－	－
	③NOI（＝①－②）		746,888千円	587,142千円
	④減価償却費		159,577千円	119,950千円
⑤賃貸事業損益（＝③－④）		587,310千円	467,191千円	
⑥資本的支出		－	－	
⑦NCF（＝③－⑥）		746,888千円	587,142千円	
各種指標	年換算NOI利回り（対取得価格）	11.8%		11.4%
	年換算NCF利回り（対取得価格）	11.8%		11.4%
	年換算ROA（対期末簿価）	9.4%		9.3%
	物件売上高利益率	69.9%		69.5%
参考数字	年額固定資産税・都市計画税（千円）	100,358千円		100,358千円

物件番号	商業施設B-2	ツルミフーガ1				
I. 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	みずほアセット信託銀行		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㎡
	竣工年月	昭和60年(1985年)9月		専有面積	7,422.67㎡	
	施工会社	フジタ・西武・松尾建設共同企業体		用途	商業施設	
	長期修繕費用見積	579,240千円/15年(年平均38,616千円)		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		所有形態(注3)	所有権(共有:持分割合約64.4%)	
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当たり改めて測量は行っていません。				
	2.	本建物は、区分所有建物であり、信託受託者はツルミフーガ1管理組合における規約等の適用を受けます。なお、同規約において、専有部分の譲渡、賃貸に際し、あらかじめ書面にて管理者に届け出ることが義務付けられています。また同規約においては、敷地又は共用部分等の分割請求ができないこと、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して処分できないことなどが定められています。				
3.	鶴見駅西口と本信託建物とは2階部分においてペDESTリアンデッキで接続されており、維持管理等に関する協定書が管理組合と横浜市との間で締結されています。					

II. 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	
		始期	平成13年11月16日	第2期	平成14年7月1日
継続評価等	期末評価額	評価額-取得価格	80百万円	80百万円	
		対取得価格割合	102.6%	102.6%	
投資比率	評価額ベース	取得価格ベース	3.3%	3.3%	
		取得価格ベース	3.3%	3.2%	
賃貸借概況	期末テナント数	1	1		
	期末総賃貸可能面積(持分対応)	9,578.60㎡	9,578.60㎡		
	期末総賃貸面積(持分対応)	9,578.60㎡	9,578.60㎡		
	期末入居率	100.0%	100.0%		
損益等の状況(単位千円)	①賃貸事業収入合計		191,598千円	153,278千円	
	賃料収入(共益費含)		191,598千円	153,278千円	
	その他		-	-	
	②賃貸事業費用合計		31,940千円	28,708千円	
	外注委託費		-	-	
	水道光熱費		-	-	
	公租公課		17,285千円	17,284千円	
	保険料		952千円	740千円	
	修繕工事費		-	-	
	管理委託料		1,875千円	1,500千円	
管理組合費		11,827千円	9,183千円		
その他費用		-	-		
③NOI(=①-②)		159,658千円	124,570千円		
④減価償却費		25,148千円	19,065千円		
⑤賃貸事業損益(=③-④)		134,509千円	105,504千円		
⑥資本的支出		-	-		
⑦NCF(=⑤-⑥)		134,509千円	105,504千円		
各種指標	年換算NOI利回り(対取得価格)	8.4%	8.1%		
	年換算NCF利回り(対取得価格)	8.4%	8.1%		
	年換算ROA(対期末簿価)	7.2%	7.0%		
	物件売上高利益率	70.2%	68.8%		
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		

物件番号	事務所B-4	安田生命池袋ビル			
I. 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	みずほアセット信託銀行	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、営団地下鉄丸ノ内線・有楽町線、西武池袋線、東武池袋線「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㎡
				持分対応	6,468.08㎡
			用途	事務所	
	竣工年月	昭和55年（1980年）10月	所有形態	所有権	
	施工会社	西松建設株式会社	設計会社	株式会社松田平田設計	
長期修繕費用見積	603,470千円/15年（年平均40,231千円）	P.M.L.（地震保険付保の有無）	19.1%（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	安田ビルマネジメント株式会社		
特記事項	1. 本信託建物は、昭和54年6月8日付確認番号第3号により、建築基準法に基づく確認を受けていますが、現行の建築基準法上求められる構造上の耐力を満たしていない建物です。				

II. 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	
		始期	終期	始期	終期
		平成14年6月21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
		10日		184日	
継続評価等	期末評価額	2,070百万円	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	30百万円	－	－
	対取得価格割合	101.5%	101.5%	100.0%	100.0%
	期末評価損益	10百万円	10百万円	△22百万円	△22百万円
投資比率	評価額ベース	2.2%	2.2%	2.2%	2.2%
	取得価格ベース	2.2%	2.2%	2.2%	2.2%
賃貸借概況	期末テナント数	8	8	7	7
	期末総賃貸可能面積（持分対応）	4,529.11㎡	4,529.11㎡	4,529.11㎡	4,529.11㎡
	期末総賃貸面積（持分対応）	3,307.15㎡	3,307.15㎡	2,860.88㎡	2,860.88㎡
	期末入居率	73.0%	73.0%	63.2%	63.2%
損益等の状況（単位千円）	①賃貸事業収入合計	5,540千円	5,540千円	91,059千円	91,059千円
	賃料収入（共益費含）	5,535千円	5,535千円	88,491千円	88,491千円
	その他	5千円	5千円	2,567千円	2,567千円
	②賃貸事業費用合計	795千円	795千円	26,676千円	26,676千円
	外注委託費	476千円	476千円	11,705千円	11,705千円
	水道光熱費	－	－	7,270千円	7,270千円
	公租公課	－	－	－	－
	保険料	146千円	146千円	2,877千円	2,877千円
	修繕工事費	－	－	1,229千円	1,229千円
	管理委託料	173千円	173千円	2,624千円	2,624千円
	管理組合費	－	－	－	－
	その他費用	－	－	968千円	968千円
	③NOI（＝①－②）	4,744千円	4,744千円	64,382千円	64,382千円
④減価償却費	1,552千円	1,552千円	9,421千円	9,421千円	
⑤賃貸事業損益（＝③－④）	3,191千円	3,191千円	54,961千円	54,961千円	
⑥資本的支出	－	－	237千円	237千円	
⑦NCF（＝③－⑥）	4,744千円	4,744千円	64,145千円	64,145千円	
各種指標	年換算NOI利回り（対取得価格）	8.5%	8.5%	6.3%	6.3%
	年換算NCF利回り（対取得価格）	8.5%	8.5%	6.2%	6.2%
	年換算ROA（対期末簿価）	5.7%	5.7%	5.3%	5.3%
	物件売上高利益率	57.6%	57.6%	60.4%	60.4%
参考数字	年額固定資産税・都市計画税（千円）	22,039千円	22,039千円	22,039千円	22,039千円

物件番号	事務所C-1	新潟駅南センタービル				
I. 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	構成割合
取得年月日		平成13年11月16日		土地	587百万円	27.4%
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年3月16日		建物	1,553百万円	72.6%
	信託受託者	みずほアセット信託銀行		取得時の鑑定評価額	2,140百万円	
	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上越新幹線・信越本線「新潟」駅徒歩5分		地積	全体敷地(注1)	2,706.99㎡
	地番	新潟県新潟市米山一丁目24番		持分対応	1,425.54㎡	
	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10階 (区分所有建物一棟全体の表示)		一棟全体の延床面積(注2)	19,950.42㎡	
	竣工年月	平成8年(1996年)3月		専有部分の面積	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		設計会社	株式会社アール・アイ・エー	
				PML(地震保険付保の有無)	0.8%(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(他の区分所有者の持分を含みます。)					
	(注2) 建物一棟全体の延床面積(他の区分所有者の持分を含みます。)					
	(注3) 他の区分所有者: 第四銀行ほか個人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。					
	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、本土に関し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当たり改めて測量は行っておりません。					
	2. 本建物は区分所有建物であり、信託受託者は新潟駅南センタービル管理組合における規約等の適用を受けます。なお、同規約において、区分所有権の賃貸、譲渡等をする場合は、事前に書面での組合への届出が義務付けられています。また同規約においては、敷地又は共用部分等の分割請求ができないこと、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して処分できないことなどが定められています。					
3. 信託受託者は、本建物内にある駐車場部分を所有していませんが、他の区分所有者が所有している駐車場部分を優先的に信託受託者の貸室の賃借人が賃借できることを約した覚書があります。						

II. 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	
		始期	平成13年11月16日	平成14年7月1日
		終期	平成14年6月30日	平成14年12月31日
		日数	227日	184日
継続評価等	期末評価額	2,200百万円	2,190百万円	
	評価額-取得価格	60百万円	50百万円	
	対取得価格割合	102.8%	102.3%	
投資比率	期末評価損益	87百万円	101百万円	
	期末帳簿価格	2,112百万円	2,088百万円	
賃貸借概況	評価額ベース	2.4%	2.3%	
	取得価格ベース	2.3%	2.3%	
	期末テナント数	18	18	
損益等の状況(単位千円)	期末総賃貸可能面積(持分対応)	5,206.88㎡	5,206.88㎡	
	期末総賃貸面積(持分対応)	5,206.88㎡	5,206.88㎡	
	期末入居率	100.0%	100.0%	
各種指標	①賃貸事業収入合計	165,033千円	133,529千円	
	賃料収入(共益費含)	153,223千円	123,112千円	
	その他	11,809千円	10,416千円	
	②賃貸事業費用合計	60,065千円	49,695千円	
	外注委託費	831千円	2,396千円	
	水道光熱費	13,347千円	13,848千円	
	公租公課	11,715千円	11,714千円	
	保険料	1,296千円	1,494千円	
	修繕工事費	2,924千円	346千円	
	管理委託料	5,522千円	3,198千円	
	管理組合費	22,509千円	16,697千円	
	その他費用	1,917千円	-	
	③NOI(=①-②)	104,968千円	83,833千円	
	④減価償却費	32,181千円	24,092千円	
	⑤賃貸事業損益(=③-④)	72,787千円	59,741千円	
⑥資本的支出	1,122千円	260千円		
⑦NCF(=⑤-⑥)	103,846千円	83,573千円		
参考数字	年換算NOI利回り(対取得価格)	7.9%	7.8%	
	年換算NCF利回り(対取得価格)	7.8%	7.7%	
	年換算ROA(対期末簿価)	5.5%	5.7%	
	物件売上高利益率	44.1%	44.7%	
年額固定資産税・都市計画税(千円)	22,173千円	22,173千円		

物件番号	事務所C-2	安田生命大阪ビル				
I. 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	みずほアセット信託銀行		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%)	
	設計会社	レールシティ西開発株式会社・株式会社日建設計		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根拠権を設定、信託不動産に根拠当権設定予約		不動態管理会社	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) 建物一棟全体の面積(他の共有者の持分を含みます。)					
	(注3) 他の共有者:安田生命保険相互会社					
	1.	本建物を含む隣接建物4棟の建築に際し、再開発地区計画制度が適用されており、4棟にて一体の建築確認等の手続がとられています。また公開空地及び公開空地上構築物の維持管理に関して4棟所有者にて共用部管理における覚書が結ばれています。				
	2.	本建物を含む隣接建物4棟は「ガーデンシティ・タワーズ」と通称されています。それぞれの建物所有者間でガーデンシティ・タワーズ内の良好な環境を維持するための「ガーデンシティ・タワーズ運営協議会」が組成されており、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。				
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。					
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。					

II. 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		
		始期	平成13年12月25日	第2期	平成14年7月1日	
継続評価等	期末評価額	評価額-取得価格	70百万円	30百万円		
		対取得価格割合	99.2%	100.4%		
		期末評価損益	△24百万円	146百万円		
投資比率	期末テナント数	期末帳簿価格	8,254百万円	8,183百万円		
		評価額ベース	8.8%	8.8%		
賃貸借概況	期末総賃貸可能面積(持分対応)	取得価格ベース	9.0%	8.8%		
		期末総賃貸面積(持分対応)	20	20		
損益等の状況(単位千円)	期末入居率	期末総賃貸面積(持分対応)	9,584.04㎡	9,588.16㎡		
		期末入居率	100.0%	100.0%		
		①賃貸事業収入合計	362,220千円	354,747千円		
		賃料収入(共益費含む)	333,691千円	321,278千円		
			その他	28,529千円	33,468千円	
		②賃貸事業費用合計	142,961千円	154,949千円		
		外注委託費	水道光熱費	39,747千円	36,093千円	
			公租公課	45,996千円	63,851千円	
			保険料	40,479千円	40,476千円	
			修繕工事費	1,140千円	1,192千円	
			管理委託料	1,187千円	251千円	
			管理組合費	10,617千円	8,779千円	
その他費用	-		-			
③NOI(=①-②)	3,793千円	4,305千円				
④減価償却費	219,258千円	199,798千円				
⑤賃貸事業損益(=③-④)	83,091千円	70,897千円				
⑥資本的支出	136,167千円	128,901千円				
⑦NCF(=③-⑥)	5,105千円	-				
各種指標	年換算NOI利回り(対取得価格)	214,153千円	199,798千円			
	年換算NCF利回り(対取得価格)	5.1%	4.8%			
	年換算ROA(対期末簿価)	5.0%	4.8%			
	物件売上高利益率	3.2%	3.1%			
参考数字	年額固定資産税・都市計画税(千円)	77,153千円	77,153千円			
		37.6%	36.3%			

物件番号	事務所C-3	安田生命天六ビル
------	--------	-----------------

I. 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	みずほアセット信託銀行	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。				

II. 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	
		始 期	平成13年11月16日	平成14年7月1日	
		終 期	平成14年6月30日	平成14年12月31日	
		日 数	227日	184日	
継続評価等	期 末 評 価 額	評価額	546百万円	514百万円	
		評価額-取得価格	128百万円	96百万円	
		対取得価格割合	130.6%	123.0%	
	期 末 評 価 損 益	評価損益	121百万円	94百万円	
期末帳簿価格		424百万円	419百万円		
投資比率	評価額ベース	0.6%	0.5%		
	取得価格ベース	0.5%	0.4%		
賃貸借概況	期末テナント数	6	6		
	期末総賃貸可能面積(持分対応)	2,395.12㎡	2,395.12㎡		
	期末総賃貸面積(持分対応)	2,395.12㎡	2,395.12㎡		
	期 末 入 居 率	100.0%	100.0%		
	①賃貸事業収入合計	55,433千円	59,538千円		
損益等の状況(単位千円)	①賃貸事業収入合計	賃料収入(共益費含)	51,022千円	53,624千円	
		そ の 他	4,410千円	5,914千円	
		②賃貸事業費用合計	34,361千円	33,728千円	
	外 注 委 託 費	水道光熱費	10,039千円	8,988千円	
		公 租 公 課	5,223千円	7,638千円	
		保 險 料	8,885千円	8,892千円	
		修 繕 工 事 費	441千円	342千円	
		管 理 委 託 料	7,385千円	5,934千円	
		管 理 組 合 費	2,072千円	1,591千円	
		そ の 他 費 用	-	-	
③NOI(=①-②)	313千円	340千円			
④減価償却費	21,071千円	25,810千円			
⑤賃貸事業損益(=③-④)	7,172千円	5,526千円			
⑥資本的支出	13,898千円	20,283千円			
⑦NCF(=③-⑥)	10,440千円	385千円			
各種指標	年換算NOI利回り(対取得価格)	10,631千円	25,425千円		
	年換算NCF利回り(対取得価格)	8.1%	12.2%		
	年換算ROA(対期末簿価)	4.1%	12.1%		
	物件売上高利益率	5.3%	9.6%		
参考数字	年額固定資産税・都市計画税(千円)	25.1%	34.1%		
		17,656千円	17,656千円		

物件番号	事務所C-4	東京建物本町ビル				
I. 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	みずほアセット信託銀行		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)		一棟全体の延床面積(注2)	14,619.52㎡	
	竣工年月	昭和45年(1970年)2月		専有部分の面積	7,709.76㎡	
	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	445,250千円/15年(年平均29,683千円)		所有形態(注4)	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		P.M.L.(地震保険付保の有無)	10.7%(無)	
			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筆の土地を株式会社みずほ銀行と共有。区分所有建物に関する敷地権の登記はなされていません。					
	(注4) 建物の所有形態は、①貸室部分 区分所有権(専有部分:地下1階及び地上4階から9階の合計6,921.52㎡)及び②駐車場部分 区分所有権(専有部分:地下2階、地下3階及び地上1階の合計950.53㎡)(共有:持分割合41分の34(約82.9%))となっており、(①)他の区分所有者:株式会社みずほ銀行(②)他の共有者:株式会社みずほ銀行)本信託不動産は区分所有建物の専有部分及びその共有持分並びにその敷地の共有持分です。					
	本土地上の付属施設の一部(スプリンクラー専用送水口)及びコンクリートブロック塀が西側隣接地へ越境しています。これについては、平成13年10月31日付「覚書」を締結しており、①越境の事実の確認、②後日付属施設の一部を再構築する際の越境の解消及び③第三者に譲渡した場合に於ける承継について確認しています。					
1. 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、建築当時は適法な建築物でした。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。						
2. 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。						
3. 大阪市より「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。						
II. 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			
		始期	平成13年11月16日			
		終期	平成14年7月1日			
継続評価等	期末評価額	対取得価格割合	101.0%			
		期末評価損益	△0百万円			
		期末帳簿価格	4,186百万円			
投資比率	評価額ベース	4.5%				
	取得価格ベース	4.4%				
賃貸借概況	期末テナント数	11				
	期末総賃貸可能面積(持分対応)	7,210.25㎡				
	期末総賃貸面積(持分対応)	7,210.25㎡				
	期末入居率	100.0%				
損益等の状況(単位千円)	①賃貸事業収入合計		330,167千円	271,398千円		
	賃料収入(共益費含)		308,543千円	247,131千円		
	その他		21,624千円	24,266千円		
	②賃貸事業費用合計		95,133千円	71,093千円		
	外注委託費		25,354千円	18,520千円		
	水道光熱費		25,602千円	27,317千円		
	水租公課		15,455千円	15,425千円		
	保険料		1,068千円	852千円		
	修繕工事費		13,561千円	2,162千円		
	管理委託料		13,479千円	6,800千円		
	管理組合費		-	-		
	その他費用		610千円	14千円		
	③NOI(=①-②)		235,033千円	200,304千円		
④減価償却費		23,333千円	18,799千円			
⑤賃貸事業損益(=③-④)		211,700千円	181,504千円			
⑥資本的支出		57,602千円	14,347千円			
⑦NCF(=③-⑥)		177,431千円	185,957千円			
各種指標	年換算NOI利回り(対取得価格)	9.1%		9.6%		
	年換算NCF利回り(対取得価格)	6.9%		8.9%		
	年換算ROA(対期末簿価)	8.1%		8.6%		
	物件売上高利益率	64.1%		66.9%		
参考数字	年額固定資産税・都市計画税(千円)	29,674千円		29,674千円		

物件番号	事務所C-5	朝日生命高松第二ビル				
I. 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	みずほアセット信託銀行		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		地積	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㎡
	竣工年月	昭和56年(1981年)8月			持分対応	3,471.55㎡
	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	255,360千円/15年(年平均17,024千円)		所有形態	所有権	
	設計会社	清水建設株式会社		設計会社	清水建設株式会社	
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)	11.2%(無)		
特記事項	1. 高松市より「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です。					

II. 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		
		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	
		227日		184日		
継続評価等	期末評価額	896百万円		831百万円		
	評価額-取得価格	24百万円		△41百万円		
	対取得価格割合	102.8%		95.3%		
投資比率	期末評価損益	3百万円		△96百万円		
	期末帳簿価格	892百万円		927百万円		
賃貸借概況	評価額ベース	1.0%		0.9%		
	取得価格ベース	0.9%		0.9%		
損益等の状況(単位千円)	期末テナント数	19		18		
	期末総賃貸可能面積(持分対応)	2,546.72㎡		2,518.31㎡		
	期末総賃貸面積(持分対応)	2,027.01㎡		1,971.08㎡		
	期末入居率	79.6%		78.3%		
	①賃貸事業収入合計	賃料(共益費含)	79,124千円		57,386千円	
		その他	73,776千円		52,309千円	
		その他	5,347千円		5,077千円	
	②賃貸事業費用合計	外注委託費	29,239千円		20,871千円	
		水道光熱費	7,956千円		6,013千円	
		公租公課	5,916千円		6,341千円	
		損害保険料	5,893千円		5,892千円	
		修繕工事費	380千円		295千円	
		管理委託料	5,583千円		562千円	
		管理組合費	2,877千円		1,319千円	
	その他費用	-		-		
③NOI(=①-②)	631千円		446千円			
④減価償却費	49,885千円		36,514千円			
⑤賃貸事業損益(=③-④)	7,567千円		6,044千円			
⑥資本的支出	42,317千円		30,470千円			
⑦NCF(=⑤-⑥)	25,387千円		40,880千円			
各種指標	年換算NOI利回り(対取得価格)	9.2%		8.3%		
	年換算NCF利回り(対取得価格)	4.5%		△1.0%		
	年換算ROA(対期末簿価)	7.6%		6.5%		
	物件売上高利益率	53.5%		53.1%		
参考数字	年額固定資産税・都市計画税(千円)	11,785千円		11,785千円		

物件番号	事務所C-6	JPR高松ビル				
I. 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	みずほアセット信託銀行		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・高德線「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陸屋根地下1階付10階建、骨造鋼板葺平屋建(車庫)及び附属建物		延床面積	一棟全体	7,409.08㎡
				持分対応	7,409.08㎡	
	竣工年月	昭和57年(1982年)9月 昭和59年(1984年)3月増築		用途	事務所	
	施工会社	清水建設株式会社		所有形態	所有権	
	長期修繕費用見積	482,470千円/15年(年平均32,165千円)		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)	14.1%(有)		
			不動産管理会社	東京建物株式会社		
特記事項	1. なし					

II. 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	
		始期	終期	日数	始期	終期
			平成13年12月18日		平成14年7月1日	
			平成14年6月30日		平成14年12月31日	
			195日		184日	
継続評価等	期末評価額	評価額	2,080百万円		1,740百万円	
		評価額-取得価格	△50百万円		△390百万円	
	期末評価損益	対取得価格割合	97.7%		81.7%	
		期末帳簿価格	△108百万円		△437百万円	
投資比率	評価額ベース	2.2%		1.8%		
	取得価格ベース	2.3%		2.3%		
賃貸借概況	期末テナント数	19		18		
	期末総賃貸可能面積(持分対応)	5,057.83㎡		5,057.83㎡		
	期末総賃貸面積(持分対応)	3,796.90㎡		3,628.68㎡		
	期末入居率	75.1%		71.7%		
損益等の状況(単位千円)	①賃貸事業収入合計		116,031千円		110,477千円	
	賃料収入(共益費含)	賃料収入	112,072千円		104,143千円	
		その他	3,958千円		6,334千円	
		その他	-		-	
	②賃貸事業費用合計		46,728千円		46,291千円	
	外注委託費	水道光熱費	14,035千円		12,034千円	
		公租公課	8,382千円		10,920千円	
		保険料	11,836千円		11,833千円	
		修繕工事費	1,261千円		1,185千円	
		管理委託料	6,469千円		7,033千円	
		管理組合費	4,048千円		3,032千円	
		その他費用	-		-	
	③NOI(=①-②)		69,302千円		64,186千円	
④減価償却費		15,398千円		13,591千円		
⑤賃貸事業損益(=③-④)		53,903千円		50,595千円		
⑥資本的支出		3,643千円		2,459千円		
⑦NCF(=⑤-⑥)		65,658千円		61,727千円		
各種指標	年換算NOI利回り(対取得価格)	6.1%		6.0%		
	年換算NCF利回り(対取得価格)	5.8%		5.7%		
	年換算ROA(対期末簿価)	4.6%		4.6%		
	物件売上高利益率	46.5%		45.8%		
参考数字	年額固定資産税・都市計画税(千円)		23,670千円		23,670千円	

物件番号	事務所C-7	安田生命博多ビル				
I. 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	40.0%
	信託受託者	みずほアセット信託銀行		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	
				設計会社	清水建設株式会社	
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		P.M.L.（地震保険付保の有無）	7.8%（無）		
特記事項	1. 本信託土地内に福岡市交通局の福岡市営地下鉄の出入口が設置されており、当初委託者は財産の帰属・維持管理等に関して昭和59年10月1日付にて福岡市と協定書を交わしています。信託受託者は当初委託者が有していた協定書上の地位を承継しています。					

II. 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	
		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
		227日		184日	
継続評価等	期末評価額	2,754百万円		2,738百万円	
	評価額－取得価格	△146百万円		△162百万円	
	対取得価格割合	95.0%		94.4%	
	期末評価損益	△145百万円		△151百万円	
	期末帳簿価格	2,899百万円		2,889百万円	
投資比率	評価額ベース	3.0%		2.9%	
	取得価格ベース	3.1%		3.1%	
賃貸借概況	期末テナント数	26		25	
	期末総賃貸可能面積（持分対応）	6,571.01㎡		6,569.71㎡	
	期末総賃貸面積（持分対応）	5,677.40㎡		5,865.97㎡	
	期末入居率	86.4%		89.3%	
損益等の状況（単位千円）	①賃貸事業収入合計	204,292千円		158,911千円	
	賃料収入（共益費含）	194,553千円		147,716千円	
	その他	9,738千円		11,195千円	
	②賃貸事業費用合計	65,818千円		56,431千円	
	外注委託費	19,176千円		15,900千円	
	水道光熱費	14,412千円		16,159千円	
	租税公課	16,074千円		16,073千円	
	保険料	966千円		750千円	
	修繕工事費	6,989千円		2,581千円	
	管理委託料	7,671千円		3,878千円	
	その他費用	526千円		1,088千円	
③NOI（＝①－②）	138,474千円		102,480千円		
④減価償却費	23,523千円		18,415千円		
⑤賃貸事業損益（＝③－④）	114,950千円		84,064千円		
⑥資本的支出	18,053千円		8,111千円		
⑦NCF（＝③－⑥）	120,420千円		94,368千円		
各種指標	年換算NOI利回り（対取得価格）	7.7%		7.0%	
	年換算NCF利回り（対取得価格）	6.7%		6.5%	
	年換算ROA（対期末簿価）	6.4%		5.8%	
	物件売上高利益率	56.3%		52.9%	
参考数字	年額固定資産税・都市計画税（千円）	32,035千円		32,035千円	

物件番号 事務所C-8 朝日生命福岡第三・第四ビル

I. 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	みずほアセット信託銀行	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「博多」駅徒歩9分	地積	全体敷地 2,500.86㎡ 持分対応 2,500.86㎡
	地番	福岡県福岡市博多区住吉二丁目3番1	用途地域	商業地域	
	住居表示	福岡県福岡市博多区住吉二丁目2番1号	所有形態	所有権	
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	一棟全体 (第三) 7,683.01㎡ (第四) 3,723.68㎡ 持分対応 (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	用途	事務所	
	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	所有形態	(第三) 所有権 (第四) 所有権	
	長期修繕費用見積	516,830千円/15年(年平均34,455千円)	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	
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)	8.2% / 7.0% (無)	不動産管理会社	大阪朝日生命ビル管理株式会社
特記事項	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。				

II. 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	
		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
		227日		184日	
継続評価等	期末評価額	2,901百万円		2,854百万円	
	評価額-取得価格	28百万円		△19百万円	
	対取得価格割合	101.0%		99.3%	
投資比率	期末評価損益	45百万円		4百万円	
	期末帳簿価格	2,855百万円		2,849百万円	
賃貸借概況	期末テナント数	15		15	
	期末総賃貸可能面積(持分対応)	8,409.60㎡		8,409.60㎡	
損益等の状況(単位千円)	期末総賃貸面積(持分対応)	7,976.03㎡		7,765.72㎡	
	期末入居率	94.8%		92.3%	
各種指標	①賃貸事業収入合計	244,884千円		215,594千円	
	賃料収入(共益費含)	212,640千円		174,281千円	
	その他	32,244千円		41,313千円	
	②賃貸事業費用合計	88,831千円		72,039千円	
	外注委託費	22,693千円		17,604千円	
	水道光熱費	23,996千円		29,325千円	
	公租公課	16,586千円		16,585千円	
	保険料	1,121千円		869千円	
	修繕工事費	15,287千円		1,950千円	
	管理委託料	8,314千円		4,874千円	
管理組合費	-		-		
その他費用	831千円		829千円		
参考数字	③NOI(=①-②)	156,053千円		143,555千円	
	④減価償却費	25,892千円		19,283千円	
	⑤賃貸事業損益(=③-④)	130,161千円		124,272千円	
	⑥資本的支出	3,030千円		13,082千円	
	⑦NCF(=⑤-⑥)	153,023千円		130,472千円	
	年換算NOI利回り(対取得価格)	8.7%		9.9%	
	年換算NCF利回り(対取得価格)	8.6%		9.0%	
年換算ROA(対期末簿価)	7.3%		8.7%		
物件売上高利益率	53.2%		57.6%		
年額固定資産税・都市計画税(千円)	33,061千円		33,061千円		

物件番号	事務所C-9	安田生命那覇ビル			
I. 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	みずほアセット信託銀行	取得時の鑑定評価額	1,670百万円	
	信託期間満了日	平成23年3月31日	価格時点	平成13年10月31日	
	立地条件	国道58号線「久茂地交差点」角	地積	全体敷地	959.87㎡
土地	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	
	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺12階建	延床面積	一棟全体	5,780.71㎡
建物	竣工年月	平成3年(1991年)10月	持分対応	5,780.71㎡	
	施工会社	株式会社國場組	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	所有権	
	設計会社	株式会社國建	PML(地震保険付保の有無)	9.4%(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	安田ビルマネジメント株式会社		
特記事項	1. 平成14年12月31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。				

II. 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	
		始 期	平成13年11月16日	平成14年7月1日	
		終 期	平成14年6月30日	平成14年12月31日	
		日 数	227日	184日	
継続評価等	期 末 評 価 額		1,630百万円	1,600百万円	
	評価額-取得価格		70百万円	40百万円	
	対取得価格割合		104.5%	102.6%	
	期 末 評 価 損 益		49百万円	△ 2百万円	
投資比率	評価額ベース		1.7%	1.7%	
	取得価格ベース		1.7%	1.6%	
賃貸借概況	期末テナント数		12	13	
	期末総賃貸可能面積(持分対応)		3,947.07㎡	3,947.07㎡	
	期末総賃貸面積(持分対応)		3,654.50㎡	3,736.07㎡	
	期 末 入 居 率		92.6%	94.7%	
損益等の状況(単位千円)	①賃貸事業収入合計		138,340千円	116,186千円	
	賃料収入(共益費含)		129,528千円	105,805千円	
	そ の 他		8,811千円	10,381千円	
	②賃貸事業費用合計		58,266千円	40,512千円	
	外 注 委 託 費		16,925千円	14,364千円	
	水 道 光 熱 費		11,690千円	13,209千円	
	公 租 公 課		7,885千円	7,884千円	
	保 険 料		705千円	548千円	
	修 繕 工 事 費		12,653千円	1,193千円	
	管 理 委 託 料		6,719千円	2,831千円	
	管 理 組 合 費		—	—	
	そ の 他 費 用		1,685千円	481千円	
	③NOI(=①-②)		80,074千円	75,674千円	
	④減価償却費		29,262千円	23,075千円	
⑤賃貸事業損益(=③-④)		50,811千円	52,599千円		
⑥資本的支出		46,858千円	44,761千円		
⑦NCF(=⑤-⑥)		33,215千円	30,913千円		
各種指標	年換算NOI利回り(対取得価格)		8.3%	9.6%	
	年換算NCF利回り(対取得価格)		3.4%	3.9%	
	年換算ROA(対期末簿価)		5.2%	6.5%	
	物件売上高利益率		36.7%	45.3%	
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	

物件番号	事務所C-10	NORTH33ビル				
I. 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
	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		所有形態	所有権	
	竣工年月	平成4年(1992年)2月		一棟全体の延床面積(注1)	10,568.23㎡	
	施工会社	戸田建設株式会社		専有部分の面積	9,836.23㎡	
	長期修繕費用見積	338,427千円/15年(年平均22,562千円)		用途	事務所	
				所有形態(注2)	区分所有権	
				設計会社	戸田建設株式会社	
担保権設定の有無		無		不動産管理会社	東京建物株式会社	
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1項5号による位置指定を受けている私道であり、法令上その変更又は廃止は一定の制限を受けます。					
	2. 本建物は区分所有建物ですが、その敷地は現所有者(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。						
II. 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		
		始期	平成14年6月18日	平成14年7月1日		
		終期	平成14年6月30日	平成14年12月31日		
継続評価等	期末評価額	3,710百万円	3,690百万円			
	評価額-取得価格	10百万円	△10百万円			
	対取得価格割合	100.3%	99.7%			
	期末評価損益	△87百万円	△72百万円			
	期末帳簿価格	3,797百万円	3,762百万円			
投資比率	評価額ベース	4.0%	3.9%			
	取得価格ベース	4.0%	3.9%			
賃貸借概況	期末テナント数	15	15			
	期末総賃貸可能面積(持分対応)	6,642.76㎡	6,642.76㎡			
	期末総賃貸面積(持分対応)	6,435.19㎡	6,303.43㎡			
	期末入居率	96.9%	94.9%			
損益等の状況(単位千円)	①賃貸事業収入合計	13,374千円	221,499千円			
	賃料収入(共益費含)	13,374千円	204,417千円			
	その他	-	17,082千円			
	②賃貸事業費用合計	2,334千円	51,902千円			
	外注委託費	1,618千円	20,592千円			
	水道光熱費	-	21,087千円			
	公租公課	-	-			
	保険料	47千円	760千円			
	修繕工事費	84千円	2,473千円			
	管理委託料	427千円	6,339千円			
	管理組合費	-	-			
	その他費用	156千円	650千円			
	③NOI(=①-②)	11,039千円	169,596千円			
④減価償却費	6,847千円	41,636千円				
⑤賃貸事業損益(=③-④)	4,191千円	127,959千円				
⑥資本的支出	-	5,785千円				
⑦NCF(=⑤-⑥)	11,039千円	163,811千円				
各種指標	年換算NOI利回り(対取得価格)	8.4%	9.1%			
	年換算NCF利回り(対取得価格)	8.4%	8.8%			
	年換算ROA(対期末簿価)	3.1%	6.7%			
	物件売上高利益率	31.3%	57.8%			
参考数字	年額固定資産税・都市計画税(千円)	50,581千円	50,581千円			

物件番号	事務所C-11	パークイースト札幌				
I. 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		
	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㎡	
土地	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	所有形態	所有権		
	延床面積		一棟全体	10,865.75㎡		
			持分対応	10,865.75㎡		
	竣工年月	昭和60年(1985年)11月	用途	事務所		
	施工会社	住友建設株式会社	所有形態	所有権		
	長期修繕費用見積	493,375千円/15年(年平均32,892千円)	設計会社	住友建設株式会社		
PML(地震保険付保の有無)	7.3%(無)	不動産管理会社	東京建物株式会社			
担保権設定の有無	無					
特記事項	1. なし					

II. 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	
		始 期	平成14年6月18日	平成14年7月1日	終 期
		日 数	13日	184日	
継続評価等	期 末 評 価 額	評価額	2,380百万円	2,360百万円	
		評価額-取得価格	230百万円	210百万円	
		対取得価格割合	110.7%	109.8%	
	期 末 評 価 損 益	173百万円	173百万円		
	期末帳簿価格	2,206百万円	2,186百万円		
投資比率	評価額ベース	2.6%	2.5%		
	取得価格ベース	2.3%	2.3%		
賃貸借概況	期末テナント数	17	19		
	期末総賃貸可能面積(持分対応)	7,647.28㎡	7,647.09㎡		
	期末総賃貸面積(持分対応)	6,479.86㎡	6,708.83㎡		
	期 末 入 居 率	84.7%	87.7%		
損益等の状況(単位千円)	①賃貸事業収入合計		11,242千円	190,151千円	
		賃料収入(共益費含)	11,242千円	164,722千円	
		そ の 他	-	25,428千円	
		②賃貸事業費用合計	2,113千円	48,660千円	
		外注委託費	1,485千円	18,530千円	
		水道光熱費	-	21,216千円	
		公 租 公 課	-	-	
		保 險 料	45千円	730千円	
		修繕工事費	-	2,127千円	
		管理委託料	348千円	5,243千円	
		管理組合費	-	-	
		その他の費用	233千円	811千円	
	③NOI(=①-②)		9,129千円	141,490千円	
④減価償却費		3,753千円	22,799千円		
⑤賃貸事業損益(=③-④)		5,375千円	118,691千円		
⑥資本的支出		-	1,670千円		
⑦NCF(=⑤-⑥)		9,129千円	139,820千円		
各種指標	年換算NOI利回り(対取得価格)	11.9%	13.1%		
	年換算NCF利回り(対取得価格)	11.9%	12.9%		
	年換算ROA(対期末簿価)	6.8%	10.8%		
	物件売上高利益率	47.8%	62.4%		
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		

物件番号	事務所C-12	損保ジャパン仙台ビル			
I. 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	みずほアセット信託銀行	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線「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㎡
			持分対応	10,783.52㎡	
	竣工年月	平成9年(1997年)12月	用途	事務所	
	施工会社	鹿島建設・大成建設・清水建設・西松建設・飛鳥建設・東急建設・高野建設共同企業体	所有形態	所有権	
	長期修繕費用見積	357,691千円/15年(年平均23,846千円)	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	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		
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。				

II. 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	
		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
		5日		184日	
継続評価等	期末評価額	3,220百万円		3,270百万円	
	評価額-取得価格	△70百万円		120百万円	
	対取得価格割合	102.2%		103.8%	
投資比率	期末評価額	41百万円		137百万円	
	期末帳簿価格	3,178百万円		3,132百万円	
賃貸借概況	期末テナント数	9		10	
	期末総賃貸可能面積(持分対応)	7,046.45㎡		7,046.45㎡	
	期末総賃貸面積(持分対応)	7,046.45㎡		7,046.45㎡	
	期末入居率	100.0%		100.0%	
損益等の状況(単位千円)	①賃貸事業収入合計	5,531千円		205,924千円	
	賃料収入(共益費含)	5,531千円		198,704千円	
	その他	-		7,220千円	
	②賃貸事業費用合計	730千円		42,651千円	
	外注委託費	525千円		20,536千円	
	水道光熱費	-		12,907千円	
	公租公課	-		-	
	保険料	21千円		1,004千円	
	修繕工事費	-		797千円	
	管理委託料	175千円		6,198千円	
	管理組合費	-		-	
	その他費用	7千円		1,207千円	
	③NOI(=①-②)	4,801千円		163,273千円	
	④減価償却費	7,669千円		45,995千円	
	⑤賃貸事業損益(=③-④)	△2,867千円		117,277千円	
	⑥資本的支出	-		-	
	⑦NCF(=③-⑥)	4,801千円		163,273千円	
各種指標	年換算NOI利回り(対取得価格)	11.1%		10.3%	
	年換算NCF利回り(対取得価格)	11.1%		10.3%	
	年換算ROA(対期末簿価)	-		7.4%	
	物件売上高利益率	△51.8%		57.0%	
参考数字	年額固定資産税・都市計画税(千円)	37,097千円		37,097千円	

物件番号	事務所C-13	損保ジャパン和歌山ビル					
I. 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	みずほアセット信託銀行		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11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	高池組・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		
	担保権設定の有無	無		設計会社	株式会社久米設計		
特記事項	1. なし					PML(地震保険付保の有無)	8.4%(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		

II. 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	
		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
		5日		184日	
継続評価等	期末評価額	1,670百万円		1,690百万円	
	評価額-取得価格	0百万円		20百万円	
	対取得価格割合	100.0%		101.2%	
	期末評価損益	△15百万円		29百万円	
投資比率	評価額ベース	1.8%		1.8%	
	取得価格ベース	1.8%		1.8%	
賃貸借概況	期末テナント数	16		16	
	期末総賃貸可能面積(持分対応)	4,892.17㎡		4,892.17㎡	
	期末総賃貸面積(持分対応)	4,734.59㎡		4,734.59㎡	
	期末入居率	96.8%		96.8%	
損益等の状況(単位千円)	①賃貸事業収入合計	3,260千円		125,921千円	
	賃料収入(共益費含む)	3,259千円		117,180千円	
	その他	0千円		8,740千円	
	②賃貸事業費用合計	589千円		29,360千円	
	外注委託費	297千円		12,780千円	
	水道光熱費	-		11,572千円	
	公租公課	-		-	
	保険料	11千円		539千円	
	修繕工事費	-		430千円	
	管理委託料	101千円		3,675千円	
	管理組合費	-		-	
	その他費用	178千円		363千円	
	③NOI(=①-②)	2,670千円		96,561千円	
	④減価償却費	4,203千円		25,110千円	
⑤賃貸事業損益(=③-④)	△1,532千円		71,450千円		
⑥資本的支出	-		170千円		
⑦NCF(=③-⑥)	2,670千円		96,391千円		
各種指標	年換算NOI利回り(対取得価格)	11.7%		11.5%	
	年換算NCF利回り(対取得価格)	11.7%		11.4%	
	年換算ROA(対期末簿価)	-		8.5%	
	物件売上高利益率	△47.0%		56.7%	
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	

物件番号	事務所C-14	天神121ビル				
I. 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	みずほアセット信託銀行		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）		一棟全体の延床面積（注2）	8,690.95㎡	
	竣工年月	平成12年（2000年）7月		専有部分の面積	3,117.09㎡	
	施工会社	大成建設・高松組・九州建設共同企業体		用途	事務所	
	長期修繕費用見積	196,277千円/15年（年平均13,085千円）		所有形態（注3）	区分所有権	
				設計会社	株式会社日建設計、株式会社匠建築研究所共同企業体	
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	<small>（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。）</small> <small>（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。）</small> <small>（注3） 他の区分所有者：借成ビルディング株式会社ほか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。</small>					
	1. 本建物は区分所有建物であり、信託受託者は、天神121ビル管理組合における管理規約等の適用を受けます。なお、同規約においては、区分所有者は他の区分所有者の区分所有権について優先買取権を有していること、敷地又は共用部分等の分割請求ができないこと、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して処分できないことなどが定められています。また、区分所有者がその専有部分を第三者に貸与する場合には管理組合の理事会の承認が必要となっています。					
	2. 本不動産は天神一丁目第2地区地区計画区域内にあり、公共空地の設置の義務付けや壁面線の指定を受けています。また隣接建物の敷地と合わせて一団地の認定を受けています。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。					

II. 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			
		始期	平成14年6月21日	平成14年7月1日			
		終期	平成14年6月30日	平成14年12月31日			
		日数	10日	184日			
継続評価等	期末評価額	2,810百万円		2,820百万円			
	評価額－取得価格	0百万円		10百万円			
	対取得価格割合	100.0%		100.4%			
投資比率	期末評価損益	△17百万円		15百万円			
	期末帳簿価格	2,827百万円		2,804百万円			
賃貸借概況	評価額ベース	3.0%		3.0%			
	取得価格ベース	3.0%		3.0%			
	期末テナント数	8		9			
	期末総賃貸可能面積（持分対応）	3,292.01㎡		3,292.02㎡			
損益等の状況（単位千円）	期末総賃貸面積（持分対応）	2,732.54㎡		2,862.52㎡			
	期末入居率	83.0%		87.0%			
	①賃貸事業収入合計	賃料収入（共益費含）	5,885千円		116,658千円		
		その他	-		10,052千円		
		②賃貸事業費用合計	1,203千円		28,376千円		
		外注委託費	-		-		
		水道光熱費	-		-		
		公租公課	-		-		
		保険料	26千円		458千円		
		修繕工事費	-		156千円		
	管理委託料	181千円		3,338千円			
	管理組合費	995千円		23,970千円			
	その他費用	-		452千円			
③NOI（＝①－②）	4,682千円		88,282千円				
④減価償却費	4,360千円		26,024千円				
⑤賃貸事業損益（＝③－④）	322千円		62,257千円				
⑥資本的支出	-		2,565千円				
⑦NCF（＝⑤－⑥）	4,682千円		85,716千円				
各種指標	年換算NOI利回り（対取得価格）	6.1%		6.2%			
	年換算NCF利回り（対取得価格）	6.1%		6.1%			
	年換算ROA（対期末簿価）	0.4%		4.4%			
	物件売上高利益率	5.5%		53.4%			
参考数字	年額固定資産税・都市計画税（千円）	16,624千円		16,624千円			

物件番号	事務所C-15	S K 広島ビル			
I. 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	51.3%
	信託受託者	みずほアセット信託銀行	取得時の鑑定評価額	1,036百万円	
	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	
	土地条件	広島電鉄「八丁堀」駅徒歩5分	地積	全体敷地	502.41㎡
土地	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	
	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㎡
建物	竣工年月	平成元年(1889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)	所有形態	所有権	
	設計会社	清水建設株式会社	所有形態	所有権	
	PML(地震保険付保の有無)	無	所有形態	所有権	
担保権設定の有無	無	不動産管理会社	株式会社ザイマックス		
特記事項	<p>信託土地内への越境物について、以下のものが越境しており、信託不動産の前所有者と下記①・②の建物所有者との間で覚書を締結しております。</p> <p>1. ① 西側隣接地地上建物の雨樋の一部。 ② 西南側隣接地地上建物のトタン屋根の一部。</p> <p>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。</p>				

II. 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		
		始期	平成14年10月4日		
		終期	平成14年12月31日		
		日数	89日		
継続評価等	期末評価額	-		1,011百万円	
	評価額-取得価格	-		63百万円	
	対取得価格割合	-		106.7%	
	期末評価損益	-		31百万円	
投資比率	期末帳簿価格	-		979百万円	
	評価額ベース	-		1.1%	
	評価額合計額	-		94,413百万円	
	取得価格ベース	-		1.0%	
賃貸借概況	取得価格合計額	-		94,597百万円	
	期末テナント数	-		15	
	期末総賃貸可能面積(持分対応)	-		2,732.29㎡	
	期末総賃貸面積(持分対応)	-		2,151.92㎡	
損益等の状況(単位千円)	期末入居率	-		78.8%	
	①賃貸事業収入合計	-		29,637千円	
	賃料収入(共益費含)	-		26,378千円	
	その他の	-		3,259千円	
	②賃貸事業費用合計	-		6,323千円	
	外注委託費	-		3,483千円	
	水道光熱費	-		1,863千円	
	公租公課	-		-	
	保険料	-		165千円	
	修繕工事費	-		271千円	
	管理委託料	-		516千円	
	管理組合費	-		-	
	その他費用	-		22千円	
	③NOI(=①-②)	-		23,314千円	
④減価償却費	-		5,462千円		
⑤賃貸事業損益(=③-④)	-		17,852千円		
⑥資本的支出	-		-		
⑦NCF(=③-⑥)	-		23,314千円		
各種指標	年換算NOI利回り(対取得価格)	-		10.1%	
	年換算NCF利回り(対取得価格)	-		10.1%	
	年換算ROA(対期末簿価)	-		7.5%	
	物件売上高利益率	-		60.2%	
参考数字	年額固定資産税・都市計画税(千円)	-		16,837千円	

(3) 資本的支出の状況

① 資本的支出の予定

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に関し、平成14年12月末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	耐震改修及びリニューアル(内装改修、空調設備改修(個別空調化)等)	自平成14年10月 至平成16年3月	680	11	11
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9月	53	—	—

② 期中に行った資本的支出

当期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。また、当期の全資本的支出の額は150百万円であり、当期費用に区分された修繕費54百万円(※)と建設仮勘定に区分された11百万円とを併せて216百万円の工事を実施しております。

当期の主な資本的支出は、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)と、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。

不動産等の名称	内容	実施期間	資本的支出の額 (百万円)
朝日生命高松第二ビル	耐震補強工事、共用部改修工事	自平成14年6月 至平成14年10月	33
安田生命那覇ビル	屋上空調室外機の主要部品交換等大規模な整備	自平成14年10月 至平成14年11月	23
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		93
合計			150

※ 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(1百万円)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）

営業期間	第1期	第2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
前期末積立金残高	—	230
当期積立金	230	200
当期積立金取崩額	—	23
次期繰越金	230	407

(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2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	テナト 数	賃貸事業 収入(注1) (千円)	対賃貸事業 収入比率 (注2) (%)	期末総賃貸 可能面積 (注3) (㎡)	期末総賃貸 面積 (注3) (㎡)	期末稼働率(注2)	
						H14/6/30 (%)	H14/12/31 (%)
田無アスタ	1	672,182	13.5	31,121.71	31,121.71	100.0	100.0
兼松ビル	11	535,861	10.8	7,958.59	7,757.74	100.0	97.5
小 計	12	1,208,043	24.3	39,080.30	38,879.45	100.0	99.5
全物件合計	311	4,972,930	100.0	168,987.78	157,770.29	94.1	93.4

(注1) 賃貸事業収入は各物件の第2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位を四捨五入しております。

(注3) 期末総賃貸可能面積、期末総賃貸面積は平成14年12月31日の面積を記載しております。

(5) テナント情報

① 投資法人全体の賃貸借の概況

	物件数	総テナント数	全賃貸可能面積	稼働率
平成13年11月末	13	133	94,935.49㎡	96.3%
平成13年12月末	18	208	125,497.31㎡	95.1%
平成14年1月末	18	208	125,497.32㎡	95.2%
平成14年2月末	18	206	125,494.28㎡	94.9%
平成14年3月末	18	209	125,494.28㎡	94.6%
平成14年4月末	18	209	125,420.51㎡	94.7%
平成14年5月末	18	205	125,424.26㎡	94.0%
平成14年6月末	25	281	162,739.50㎡	94.1%
平成14年7月末	25	283	162,716.31㎡	94.5%
平成14年8月末	25	282	162,715.15㎡	94.4%
平成14年9月末	26	293	165,354.93㎡	94.1%
平成14年10月末	27	308	168,086.43㎡	93.9%
平成14年11月末	27	311	168,987.79㎡	93.5%
平成14年12月末	27	311	168,987.78㎡	93.4%

(注1) 物件数計算に際し、新麹町ビルは当期に追加取得した部分と前期より保有している部分とを合わせて1物件としてカウントしています。

(注2) 稼働率は小数点以下第2位を四捨五入しています。

② 個別不動産に関する賃貸状況の概要

不動産等・の名称	期末総賃貸 可能面積 (㎡) (注3)	期末総賃貸 面積 (㎡) (注3)	第1期 自 平成13年9月14日 至 平成14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			
			期末 テナント 総数 (件)	期末 稼働率	賃貸事業 収 入 (千円)	対全賃貸 事業収入 比	期末 テナント 総数 (件)	期末 稼働率	賃貸事業 収 入 (千円)	対全賃貸 事業収入 比
兼松ビル	7,958.59	7,757.74	13	100.0%	545,332	12.2%	11	97.5%	535,861	10.8%
兼松ビル別館	2,291.13	2,291.13	1	100.0%	111,209	2.5%	1	100.0%	112,247	2.3%
安田生命人形町ビル	2,777.68	2,777.68	4	100.0%	137,878	3.1%	4	100.0%	109,872	2.2%
新趣町ビル	2,105.44	2,105.44	8	100.0%	97,866	2.2%	8	100.0%	77,917	1.6%
同ビル(追加取得分)	901.36	901.36	—	—	—	—	3	100.0%	6,937	0.1%
クレスト安田ビル	3,265.34	2,747.15	3	100.0%	8,109	0.2%	5	84.1%	144,059	2.9%
アルカイースト	7,050.10	7,050.10	4	100.0%	414,608	9.3%	4	100.0%	372,335	7.5%
JPR千葉ビル	5,557.05	4,310.43	20	71.1%	172,787	3.9%	22	77.6%	155,023	3.1%
朝日生命横浜 日本大通りビル	6,055.56	4,452.00	7	80.1%	209,444	4.7%	5	73.5%	135,677	2.7%
田無アスタ	31,121.71	31,121.71	1	100.0%	840,228	18.8%	1	100.0%	672,182	13.5%
ツルミフーガ1	9,578.60	9,578.60	1	100.0%	191,598	4.3%	1	100.0%	153,278	3.1%
安田生命池袋ビル	4,529.11	2,860.88	8	73.0%	5,540	0.1%	7	63.2%	91,059	1.8%
新横浜第二センタービル	2,640.40	2,640.40	—	—	—	—	11	100.0%	38,913	0.8%
新潟駅南センタービル	5,206.88	5,206.88	18	100.0%	165,033	3.7%	18	100.0%	133,529	2.7%
安田生命大阪ビル	9,588.16	9,588.16	20	100.0%	362,220	8.1%	20	100.0%	354,747	7.1%
安田生命天六ビル	2,395.12	2,395.12	6	100.0%	55,433	1.2%	6	100.0%	59,538	1.2%
東京建物本町ビル	7,210.25	7,210.25	11	100.0%	330,167	7.4%	11	100.0%	271,398	5.5%
朝日生命高松第二ビル	2,518.31	1,971.08	19	79.6%	79,124	1.8%	18	78.3%	57,386	1.2%
JPR高松ビル	5,057.83	3,628.68	19	75.1%	116,031	2.6%	18	71.7%	110,477	2.2%
安田生命博多ビル	6,569.71	5,865.97	26	86.4%	204,292	4.6%	25	89.3%	158,911	3.2%
朝日生命福岡 第三・第四ビル	8,409.60	7,765.72	15	94.8%	244,884	5.5%	15	92.3%	215,594	4.3%
安田生命那覇ビル	3,947.07	3,736.07	12	92.6%	138,340	3.1%	13	94.7%	116,186	2.3%
NORTH33ビル	6,642.76	6,303.43	15	96.9%	13,374	0.3%	15	94.9%	221,499	4.5%
パークイースト札幌	7,647.09	6,708.83	17	84.7%	11,242	0.3%	19	87.7%	190,151	3.8%
損保ジャパン仙台ビル	7,046.45	7,046.45	9	100.0%	5,531	0.1%	10	100.0%	205,924	4.1%
損保ジャパン 和歌山ビル	4,892.17	4,734.59	16	96.8%	3,260	0.1%	16	96.8%	125,921	2.5%
天神121ビル	3,292.02	2,862.52	8	83.0%	5,885	0.1%	9	87.0%	116,658	2.3%
SK広島ビル	2,732.29	2,151.92	—	—	—	—	15	78.8%	29,637	0.6%
合計	168,987.78 (全賃貸可能面積)	157,770.29 (全賃貸面積)	281	94.1%	4,469,426 (全賃貸事業収入)	100.0%	311	93.4%	4,972,930 (全賃貸事業収入)	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)」、「対全賃貸事業収入比率」は小数点以下第2位を四捨五入しております。

(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) 平成14年12月31日現在における面積を記載しております。

③ 上位 20 テナント

平成14年12月31日現在の賃貸面積ベースの上位20社は以下の表の通りです。

順位	テナント名	入居物件名称	期末賃貸面積 (㎡)	期末全賃貸面積に占める割合 (注1)
1	株式会社西友	田無アスタ ツルミフーガ1	40,700.31	25.8%
2	株式会社損害保険ジャパン(注2)	損保ジャパン仙台ビル 損保ジャパン和歌山ビル	6,541.71	4.1%
3	岩谷産業株式会社	東京建物本町ビル	5,959.86	3.8%
4	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	3.2%
5	日本フィッツ株式会社	アルカイースト	3,993.50	2.5%
6	兼松エレクトロニクス株式会社	兼松ビル 兼松ビル別館	3,094.51	2.0%
7	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	1.9%
8	日本生命保険相互会社	NORTH33ビル	2,848.69	1.8%
9	オリックス株式会社	安田生命大阪ビル	2,469.88	1.6%
10	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	1.5%
11	株式会社スリーエフ	横浜日本大通りビル	2,372.52	1.5%
12	株式会社エヌ・ティ・ティ・データ	安田生命大阪ビル	2,310.18	1.5%
13	新潟キヤノテック株式会社	新潟駅南センタービル	1,987.88	1.3%
14	ジェイフォン株式会社	パークイースト札幌	1,918.68	1.2%
15	テルウェル西日本株式会社	安田生命博多ビル	1,442.18	0.9%
16	株式会社アルゴ21	安田生命天六ビル	1,209.69	0.8%
17	財団法人建築技術教育普及センター	兼松ビル	1,205.06	0.8%
18	富士シティオ株式会社	横浜日本大通りビル	1,163.63	0.7%
19	リコー東北株式会社	損保ジャパン仙台ビル	1,135.87	0.7%
20	株式会社UFJキャピタル	兼松ビル	1,129.88	0.7%

(注1) 小数点以下第2位を四捨五入しています。

(注2) 株式会社損害保険ジャパンは平成14年7月1日に安田火災海上保険株式会社より商号変更しています。

④ 主なテナント

本投資法人が平成14年12月31日現在保有している不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産における主なテナント及び主なテナント毎の期末年間契約賃料（期末の月額契約賃料を年換算したもの）と期末賃貸面積は、下表の通りです。

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

- A. 当該テナントが支払うべき期末年間契約賃料（当該テナントが複数の物件に入居している場合にはそれらの物件全体での期末年間契約賃料合計とします。）が、期末全年間契約賃料の10%以上であること。
- B. 当該テナントの契約上の期末賃貸面積が、期末全賃貸面積の10%以上であること。
- C. 当該テナントが利害関係者であること。（「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⑤利益相反の防止対策10ページをご参照ください）

ア. 主なテナントの一覧

該当条件	名称	業種	物件名	期末年間契約賃料 (円) (注1)	比率 (%) (注2)	期末賃貸面積 (㎡) (注3)	比率 (%) (注2)
A,B	株式会社西友	小売業	田無アスタ	1,344,364,896	14.5	31,121.71	19.7
A	株式会社西友	小売業	ツルミフーガ1	306,557,280	3.3	9,578.60	6.1
C	株式会社損害保険ジャパン (注4) (注5)	損害保険業	損保ジャパン仙台ビル	283,078,440	3.1	4,866.19	3.1
C	安田生命保険相互会社(注4)	生命保険業	安田生命大阪ビル (注6)	90,745,368	1.0	2,148.86	1.4
C	株式会社損害保険ジャパン (注4) (注5)	損害保険業	損保ジャパン和歌山ビル	103,577,640	1.1	2,017.14	1.3
C	安田生命保険相互会社(注4)	生命保険業	安田生命池袋ビル	126,838,680	1.4	2,148.86	1.4
C	安田生命保険相互会社	生命保険業	安田生命那覇ビル	60,317,640	0.7	1,114.63	0.7
C	朝日生命保険相互会社	生命保険業	朝日生命福岡第三・第四ビル	32,993,904	0.4	699.41	0.4
C	安田生命保険相互会社	生命保険業	新潟駅南センタービル	42,571,320	0.5	915.75	0.6
C	朝日生命保険相互会社	生命保険業	朝日生命高松第二ビル	14,515,896	0.2	275.99	0.2
C	安田生命保険相互会社	生命保険業	新横浜第二センタービル (注6)	12,876,840	0.1	236.36	0.1
合計			期末全年間契約賃料(円) (注7)	9,246,538,416	100.0		
			期末全賃貸面積(㎡) (注8)				157,770.29

上表におけるテナント毎の期末年間契約賃料及び期末賃貸面積の小計は、以下の通りです。

該当条件	名称	業種	期末年間契約賃料 (円) (注1)	比率 (%) (注2)	期末賃貸面積(m ²) (注3)	比率 (%) (注2)
A	株式会社西友	小売業	1,650,922,176	17.9	40,700.31	25.8
C	株式会社損害保険 ジャパン(注5)	損害 保険業	386,656,080	4.2	6,883.33	4.4
C	安田生命保険 相互会社	生命 保険業	333,349,848	3.2	6,564.46	4.2
C	朝日生命保険 相互会社	生命 保険業	47,509,800	0.5	975.40	0.6
合計	期末年間契約賃料 (注7)		9,246,538,416	100.0		
	期末全賃貸面積 (注8)				157,770.29	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、賃料は月額で取り決められているため、期末の賃料・共益費・駐車場使用料・倉庫使用料・看板使用料等の12か月分の合計を記載しています。
- (注2) 小数点以下第2位を四捨五入しています。
- (注3) 契約上の面積を記載しています。
- (注4) 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。
- (注5) 株式会社損害保険ジャパンは平成14年7月1日に安田火災海上保険株式会社より商号変更しています。
- (注6) 安田生命保険相互会社の期末年間契約賃料及び期末賃貸面積は、本投資法人が保有する共有持分割合に相当する数値です。
- (注7) 平成14年12月31日現在、本投資法人が保有している全不動産及び全不動産信託受益権に係る信託不動産における、全テナントとの契約上の賃料・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、賃料は月額で取り決められているため、その12か月分の合計を記載していますが、本投資法人が現在又は将来において実際に受領できる総契約賃料合計及び全契約賃料合計を表示又は保証するものではありません。
- (注8) 平成14年12月31日現在、本投資法人が保有している全不動産及び全不動産信託受益権に係る信託不動産における、賃貸面積の合計値を記載しています(事務所又は商業施設の貸室面積のみを対象とし、駐車場等の付帯施設の面積は含みません)。

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が、日常の外注委託費、水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が、日常の外注委託費、水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 (注1)	
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
当初契約締結日	平成14年6月26日	平成14年6月26日
直近更新日	なし	なし
契約更改の方法	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)	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
当初契約締結日	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12年3月28日
直近更新日	なし	なし	なし	なし	平成14年4月1日
契約更改の方法	期間満了6か月前予告により2年間更新可	期間満了6か月前予告により2年間更新可	期間満了6か月前予告により2年間更新可	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31,582,380 円	金64,753,680 円	金40,461,040円	金47,983,490円	金18,750,000円

テナント名	朝日生命保険相互会社	
物件名	朝日生命高松第二ビル	朝日生命福岡第三・第四ビル
契約期間	2年間	2年間
当初契約締結日	平成13年3月16日	平成13年3月16日
直近更新日	なし	なし
契約更改の方法	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)	金9,797,212 円	金24,040,541円

(注1) 株式会社損害保険ジャパンは平成14年7月1日に安田火災海上保険株式会社より商号変更しています。

(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

① 取引状況

区 分	売 買 金 額 等	
	買付額等	売付額等
総額	2,417,240千円	－千円
	うち利害関係人からの買付額	うち利害関係人からの売付額
	－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、東京建物不動産販売株式会社、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	66,613千円
安田ビルマネジメント株式会社	78,965千円
株式会社損保ジャパン・ビルマネジメント	1,397千円

(注3) () 内のパーセンテージは買付額又は売付額の総額に対する比率を表しています。

② 支払手数料等

利害関係人	項目	式	物件等 仲介手数料 (注1)	管理委託料 (注3)	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	金額 (千円)	A	－	50,608	127,680	128	178,417
	占率	A/F	－	45.4%	40.8%	2.6%	35.8%
東京建物不動産販売株式会社	金額 (千円)	B	16,500	－	－	－	16,500
	占率	B/F	24.3%	－	－	－	3.3%
安田ビルマネジメント株式会社	金額 (千円)	C	－	32,830	101,621	－	134,452
	占率	C/F	－	29.4%	32.4%	－	27.0%
株式会社損保ジャパン・ビルマネジメント(注2)	金額 (千円)	D	－	9,873	33,316	－	43,190
	占率	D/F	－	8.9%	10.6%	－	8.7%
項目小計	金額 (千円)	E	16,500	93,312	262,618	128	372,560
	占率	E/F	24.3%	83.7%	83.8%	2.6%	74.8%
投資法人計	手数料 (円)	F	68,020	111,505	313,312	4,914	497,752
	占率	F/F	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

※占率は小数点以下第2位を四捨五入しています。

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

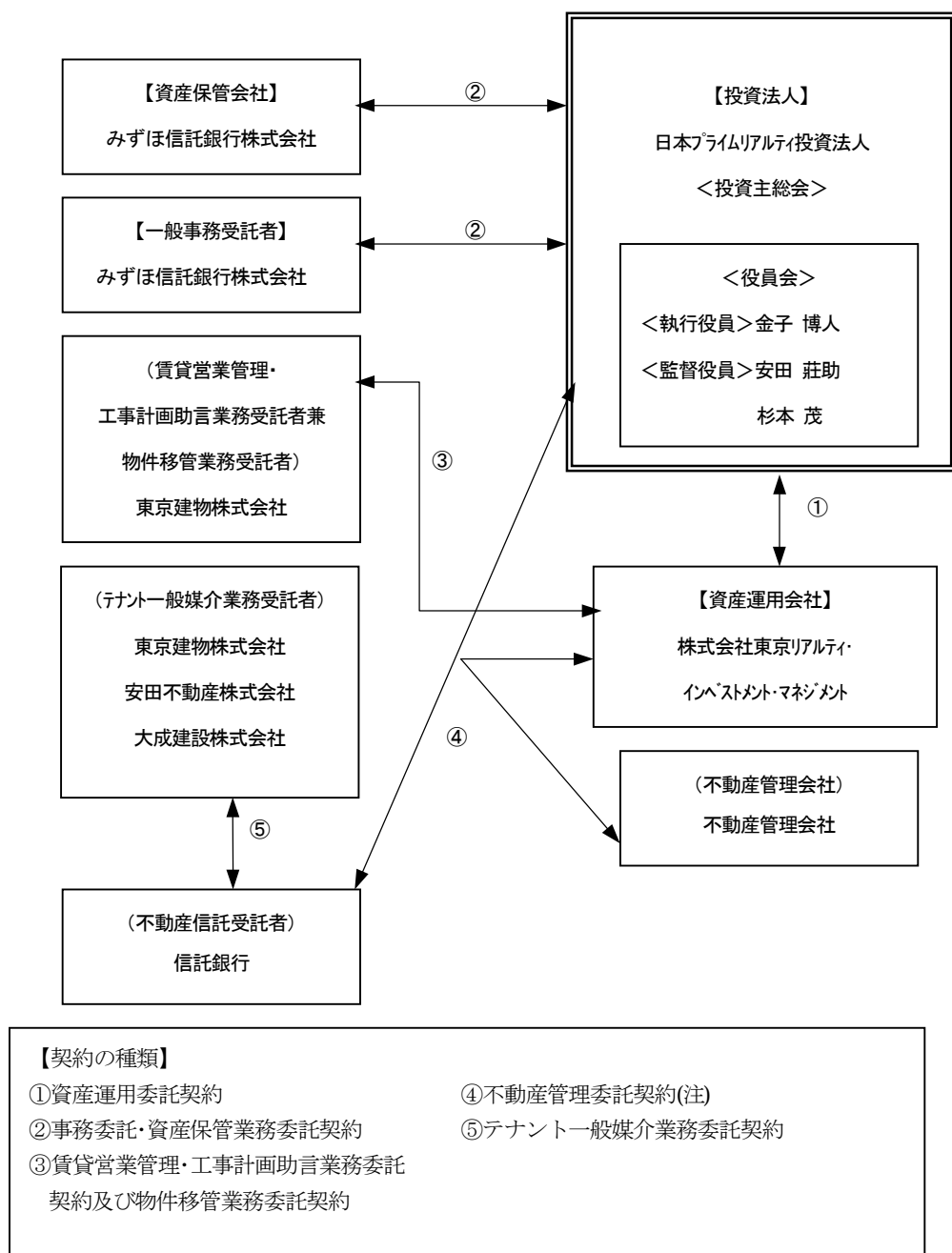
(注2) 株式会社損保ジャパン・ビルマネジメントは平成14年7月1日に安田ビル管理株式会社より商号変更しています。

(注3) 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(7,005千円)を含んでいます。

(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14年12月31日現在）



(注) 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、各物件毎に個別に締結され、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。しかし、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になります（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。

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、① 本投資法人の資産の運用に係る業務（宅地又は建物の売買、交換又は賃借に係る判断の全部を行い、当該判断に基づきこれらの取引の代理又は媒介を行うことを含みます。）、② 本投資法人が行う資金調達に係る業務、③ 本投資法人への報告業務、及び④ その他本投資法人が随時委託する前記①から③に関連し又は付随する業務（以下、上記の業務を総称して「アセット・マネジメント業務」又は「AM業務」といいます。またかかる業務を行う者を「アセット・マネージャー」又は「AM」といいます。）です。
みずほ信託銀行株式会社	一般事務受託者、 資産保管会社	平成13年9月14日付で本投資法人との間で事務委託・資産保管業務委託契約を締結しました。 投信法上の一般事務受託者（投信法第111条第2号乃至第6号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、同契約に基づき、本投資法人の①投資口の名義書換に関する事務、②本投資証券の発行に関する事務、③機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事務、④計算に関する事務、⑤投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、⑥投資主からの本投資法人に対する権利行使に関する請求、その他の投資主からの申出の受付に関する事務、⑦会計帳簿の作成に関する事務、及び⑧納税に関する事務を行います。 また、投信法上の資産保管会社として、同契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います。

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

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

運用対象とする不動産等を保有する信託受託者（本投資法人が直接不動産を保有する場合には本投資法人）に、また売却した場合には当該不動産の購入者に、運用対象としての不動産等を安全か

つ確実に移転するために、①物件移管準備業務、②賃貸状況確認業務、③建物管理、施設維持管理状況確認業務、④権利関係確認業務、⑤物件引渡作業確認業務、及び⑥上記に関連し又は付随する業務（以下、総称して「物件移管業務」といいます。）を、資産運用会社から受託し、資産運用会社のために物件移管業務を行います。

本投資法人は、資産運用会社に対して投資法人資産運用業を委託していますが、資産運用会社は、投資法人が運用する不動産等につき統一的に資産価値の維持向上を図るために、資産運用業務とは異なる個別不動産の賃貸営業管理及び工事計画管理業務（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、東京建物株式会社は、資産運用会社に対してLM/CM業務に関する助言業務を行います。

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

平成14年1月18日付でみずほ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日付でユーエフジェイ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をそれぞれ締結しました。

信託受託者から委託された、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、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、①施設維持管理業務、②テナント営業・管理業務、③資産保全管理業務、④運営計画・報告書作成業務、及び⑤その他上記に関連し又は付随する業務（以下、上記の業務を総称して、「プロパティ・マネジメント業務」又は「PM業務」といい、かかる業務を行う者を「プロパティ・マネージャー」又は「PM」といいます。）を、不動産管理委託契約を締結して不動産管理会社（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
大阪朝日生命ビル管理株式会社(2棟)	朝日生命高松第二ビル、朝日生命福岡第三・第四ビル
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(10棟)	新麹町ビル、アルカイースト、東京建物本町ビル、JPR千葉ビル、JPR高松ビル、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
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)(注1)	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)	SK広島ビル

(注1)株式会社損保ジャパン・ビルマネジメントは平成14年7月1日に安田ビル管理株式会社に

より商号変更しています。

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

「都市型商業不動産への投資」を基本コンセプトとし、主として優良なオフィス（都市型業務施設）及び繁華性の高い立地に位置する商業施設の建物及びその敷地から構成される不動産等並びにこれらの不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等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。

b. 投資態度

(イ) ポートフォリオ運用基準

① 保有期間

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

② 用途

- i) 本投資法人は、主として優良なオフィス（都市型業務施設）及び繁華性の高い立地に位置する商業施設（当該オフィス又は商業施設の建物の賃借権、それらが立地する土地の賃借権及び地上権、並びにそれらが裏付け資産となっている有価証券及び信託の受益権その他の資産を含みます。）を投資対象とします。それらの組入比率については、その時々々の経済状況、不動産市況動向等を十分に考慮した上で設定します（規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度 (1)」）。
- ii) オフィスと商業施設の組入比率は、投資金額基準で概ね8:2を目標として運用します。

③ 地域

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

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

④ テナント

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

⑤ 不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等

- i) 当該投資後における不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の保有価格合計金額の本

投資法人の自己資本の額に占める比率は、原則として10%未満とします。

- ii) 投資判断にあたっては、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

⑥ 開発案件への投資方針

本投資法人は、安定的賃貸事業収入又はこれに類する収入が現に生じている又は生じる見込みがある不動産を取得することを原則とします（規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度(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、行わないものとします。ただし、第三者が建築中の物件については、竣工後のテナントの確保が十分可能と判断され、完工・引渡しリスクが極小化されている場合には、当該建物竣工前においても投資することができます。また、既に取得している物件の建替えについては、建替え後のテナントの確保が十分可能と判断されること及び開発投資ではないことを確認の上、実施します。

⑦ 設備投資の方針

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

⑧ 付保方針

i) 引受保険会社選定基準

- ・ 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%出資している日本現地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・インバスターズ・サービス・インク（以下「**Moody's**」）といえます。）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** が高い個別物件については、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。

⑨ 売却方針

- i) 本投資法人の保有する不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等のうち、売却対象資産の選定については、当該売却対象資産の現状並びに将来の収益及び資産価値の増減等についての予測や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）

(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、将来に亘る収益性、リスク等について、立地、建物及び設備の保守管理状況、劣化又は陳腐化への対応、耐震性、権利関係、入居テナントとの契約内容、環境、地質等を考慮し総合的に判断した上で、投資を行います。

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

本投資法人の主な具体的投資基準は、以下の通りです。

① 地域

投資対象とする不動産の所在地は、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、商圏の範囲を適正に認識・設定した上で、当該商圏の人口、人口動態、世帯数、平均所得等多岐にわたる商圏分析を行い、当該商圏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圏の適合性についての判定を行います。また、競争力の観点からは、現在の競合状況、近隣地域における今後の競合店出店計画及び将来的な開発余地等を含め、多方面にわたり調査分析を行います。

② 規模

i) オフィス

原則として、延床面積約 3,300 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や商圏の規模又は業態毎の標準的な規模をベースに、地域の将来性を考慮の上、適正規模を判断します。

③ 設備施設

i) オフィス

貸付床の形状・分割対応、階高・天井高、床仕様、共用施設仕様、電気容量、空調方式等の仕様に関し、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及び商業施設としての汎用性、転用可能性又は来店者の交通手段等の個別要素を総合的に考慮した上で、物件毎に個別に判断します。

④ 耐震性

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

⑤ テナント

i) オフィス

1 物件における同一テナント（親子会社の場合は同一とみなします。以下同じです。）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ます。

⑥ 権利形態

i) 共有の場合

- ・「管理」（賃貸、改良行為等）の自由度を確保するため、共有持分割合は、原則として 50%超としますが、他の共有者の属性、信用力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 4 月 8 日法律第 49 号。その後の改正を含みます。）（以下「借地法」といいます。）又は借地借家法（平成 3 年法律第 90 号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）上の借地権を対象とします。
- ・底地権者の属性については、慎重に考慮し、地代の改定、借地契約更新時の更新料、建替え時の承諾料又は売却の際の承諾料等が収益性に与える影響を考慮の上判断します。

iv) 担保権・用益権について

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

⑦ 投資額

i) 1 物件当たりの最低投資額

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

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不動産等又は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不動産等又は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又は資産対応証券等の評価額合計額並びに当期における不動産等又は資産対応証券等の購入額（税金・取得費用等は含みません。）及び当該投資に係る投資金額（税金・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、原則として市場価格を条件とし、不動産等の市場価格のないものは不動産鑑定評価額の 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・職員の派遣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。

⑧ 不動産の所有形態の選択基準

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

(ハ) 財務方針

① 資金運用方針

i) 敷金・保証金

・不動産信託受益権の場合

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

・不動産、不動産の賃借権、地上権の場合

テナントから預かった敷金・保証金は、当面銀行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

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)」）。

② 投資口の追加発行

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

③ 借入れ及び投資法人債発行

i) 基本方針

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

ii) LTV (Loan to Value)

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

$(借入金+投資法人債) \div 資産総額$ (注)

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

LTV は、55%迄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。

(二) 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。

① AM/PM の重要性

ファンドの成長を実現するためには、AM 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 は、統一的な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ます。当該助言を与える者として、当初は、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）を選任します。

また、AM は、運営ノウハウの高い PM を選定し、また、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させ、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。

② テナント一般媒介業務受託者の活用

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

③ 物件売買時の円滑な取引執行

物件売買時の円滑な取引執行のために、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。

(ホ) その他

- ① 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)」）。
- ② 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)」）。
- ③ 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の、当該年度に取得する特定資産の価額の合計額に占める割合を、特定不動産の割合の2分の1以上となるように運用します（規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度 (8)」）。
- ④ 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)」）。
- ⑤ 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ます。
 - ii) 上記i)の不動産の賃貸に際しては、敷金又は保証金等これらに類する金銭を受け入れ又は差し入れることがあり、それらの金銭を受け入れた場合には、前記「(ハ) 財務方針 ① 資金運用方針 i) 敷金・保証金」に記載の方針に基づき運用します。
 - iii) 資産に属する不動産、不動産の賃借権及び地上権以外の資産の貸付けは行いません。

(2) 投資対象

a. 投資対象とする資産の種類

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

- ① 不動産
- ② 不動産の賃借権
- ③ 地上権
- ④ 次に掲げるものを信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みますが、投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

- ⑤ 金銭を信託する信託の受益権（信託財産を主として上記①から③までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする場合に限り、有価証券に該当するものを除きます。）
- ⑥ 当事者の一方が相手方の行う上記①から⑤までに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分。
- (ロ) 不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等とは、裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする以下に掲げるものをいいます。
 - ① 資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。）（以下「資産流動化法」といいます。）に規定する優先出資証券
 - ② 投信法に規定する投資信託の受益証券
 - ③ 投信法に規定する投資証券
 - ④ 資産流動化法に規定する特定目的信託の受益証券（上記(イ)④及び⑤に掲げる信託の受益権を除きます。）
- (ハ) 本投資法人は、上記(イ)及び(ロ)への投資後の残余の資金の効率的な運用に資するため、以下に掲げる特定資産に投資することができます。
 - ① 預金
 - ② コール・ローン
 - ③ 国債証券
 - ④ 地方債証券
 - ⑤ コマーシャル・ペーパー（証券取引法第2条第1項第8号に規定するものをいいます。）
 - ⑥ 譲渡性預金証書
 - ⑦ 資産流動化法に規定する特定社債券（証券取引法第2条第1項第3号の2に規定するものをいいます。ただし、当該特定目的会社の流動化に係る業務として取得した資産が主として不動産等であるものに限り、適用します。）
 - ⑧ 貸付債権信託受益証券（証券取引法第2条第2項第1号に規定するものをいいます。）
 - ⑨ 金銭債権（有価証券、約束手形（投信法施行令第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。）
 - ⑩ 金融先物取引等（投信法施行令第3条第13号において定義される意味を有するものとします。）に係る権利
 - ⑪ 金融デリバティブ取引（投信法施行令第3条第14号において定義される意味を有するものとします。）に係る権利
 - ⑫ 上記①乃至⑩号に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

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の概要は、下表の通りです。なお、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。

投資対象とする資産の種類	投資割合	
不動産等	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。
	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。
		個別のテナントからの賃料収入（複数物件に入居している場合はその総額）の全賃料収入に占める比率は、原則として10%未満とします。
資産対応証券等	当該投資後における資産対応証券等の保有価格合計金額の本投資法人の自己資本の額に占める比率は、原則として10%未満とします。	

(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①に記載する要件)

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

(ホ) 分配金の分配方法

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

(ヘ) 分配金の除斥期間

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