

平成 14 年 6 月期(平成 13 年 9 月 14 日～平成 14 年 6 月 30 日) 決算短信 平成 14 年 8 月 30 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 14 年 8 月 28 日

1. 平成 14 年 6 月期の運用、資産の状況 (平成 13 年 9 月 14 日～平成 14 年 6 月 30 日)

(1) 運用状況

(金額は百万円未満切り捨て)

	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6月期	4,469	-	1,948	-	738	-	737	-

	1口当たり 当期利益	純資産 当期利益率	<参考> 年換算値	総資本 経常利益率	<参考> 年換算値	営業収益 経常利益率
	円	%	(%)	%	(%)	%
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、資産運用を開始してからの実質的な資産運用期間は平成 13 年 11 月 16 日から平成 14 年 6 月 30 日までの 227 日間であります。

1 口当たり当期利益は、上記の実質的な資産運用期間の日数による加重平均 (165,635 口) により算出しております。なお、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すが、当期は第 1 期であるため該当がありません。

純資産当期利益率、総資本経常利益率の算定においては、実質的に資産運用を開始した時点(平成 13 年 11 月 16 日)を期首とみなし、期首と期末の純資産総額、総資本の平均値をそれぞれ使用しております。

年換算値 = 当該計算期間の数値 / 実質的な資産運用期間の日数 (227 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6月期	2,545	737	-	-	99.9%	1.3%

(注) 配当性向は小数点第一位未満を切捨てて表示しております。

(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

2. 平成 14 年 12 月期の運用状況の予想 (平成 14 年 7 月 1 日～平成 14 年 12 月 31 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
14年12月期	4,868	1,882	1,882	6,500	-

(参考) 1 口当たり予想当期利益 6,500 円

(注) 当該予想は添付資料の「第 2 期 (平成 14 年 7 月 1 日～平成 14 年 12 月 31 日) 運用状況の予想の前提」により算出したものであり、状況の変化により、実際の営業収益、経常利益、当期利益、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

1. ファンドの関係法人

後記 64 ページ「ファンドの関係法人」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 67 ページ「ファンドの運用ならびに分配に関する基本方針」をご参照ください。

(2) 運用状況

当期の概況

ア. 投資法人の設立と上場

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、株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメントを設立企画人として、平成 13 年 9 月 14 日に出資金 1 億 2 千万円で設立されました。平成 13 年 10 月 18 日関東財務局への登録を完了し（関東財務局長 第 10 号）平成 13 年 11 月 16 日にオフィス及び商業施設（信託受益権）を取得し、運用を開始いたしました。

平成 14 年 1 月 22 日には投資口 1 口を 2.5 口に分割し、平成 14 年 6 月 14 日、134,000 口の投資口の発行及び 48,000 口の投資口の売出をするとともに、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場いたしました。（銘柄コード 8955）

イ. 投資資産の取得

本投資法人は、平成 13 年 11 月 16 日に、下表摘要欄 *1 乃至 *3 記載のアルカイーストを始めとする 13 個の不動産信託受益権（取得価格合計 407 億 3,000 万円）を取得し、資産運用を開始いたしました。その後、平成 14 年 6 月 30 日までに下表摘要欄 *4 乃至 *10 記載の兼松ビル、安田生命大阪ビルをはじめとする 12 個の不動産信託受益権（取得価格合計 514 億 5,000 万円）を取得しました。（第 1 期におけるポートフォリオ構築の経緯と特定資産の主な概要は下表の通りです。）

これらの 25 個の不動産信託受益権（取得価格合計 921 億 8,000 万円）の取得により、オフィスビルと商業施設への用途別の投資比率は、オフィスビル：85.6%、商業施設 14.4%、東京（東京都、千葉県、神奈川県、埼玉県）と地方（その他の地域）の地域別の投資比率は、東京：57.9%、地方：42.1%（いずれも取得価格割合による投資比率）総賃貸可能面積 162,739.50 m²（49,228 坪）テナント数 281 となり、本投資法人のポートフォリオの基盤が構築されました。

取得年月日	売主 (原所有者)	個数 (注1)	信託不動産の名称 (注2)	取得価格 合計(百万円)	取得価格 累計(百万円)	摘要
平成13年 11月16日	有限会社クア トロ・キャピ タル	9	(事務所) 朝日生命横浜日本大通りビル 新潟駅南センタービル 安田生命天六ビル 朝日生命高松第二ビル 安田生命博多ビル 朝日生命福岡第三・第四ビル 安田生命那覇ビル (商業施設) 田無アスタ ツルミフーガ1	26,930	26,930	*1
平成13年 11月16日	東京建物株式 会社	3	(事務所) 新麹町ビル アルカイースト 東京建物本町ビル	11,700	38,630	*2
平成13年 11月16日	安田生命保険 相互会社	1	(事務所) 安田生命人形町ビル	2,100	40,730	*3
平成13年 12月13日	有限会社フォ レスト・グリー ン	1	(事務所) JPR千葉ビル	2,350	43,080	*4
平成13年 12月18日	有限会社ブル ーリッジ・エ ス・ブイ・ピー	1	(事務所) JPR高松ビル	2,130	45,210	*5
平成13年 12月25日	大成建設株式 会社	1	(事務所) 安田生命大阪ビル	8,300	53,510	*6
平成13年 12月27日	兼松株式会 社、兼松エレ クトロニクス 株式会社及び ホクシン株式 会社(注3)	2	(事務所) 兼松ビル 兼松ビル別館	19,150	72,660	*7
平成14年 6月18日	有限会社ケイ アンドイーイ ンベストメン ト	2	(事務所) NORTH33ビル パークイースト札幌	5,850	78,510	*8
平成14年 6月21日	有限会社クア トロ・キャピ タル	3	(事務所) クレスト安田ビル 安田生命池袋ビル 天神121ビル	8,850	87,360	*9
平成14年 6月26日	安田火災海上 保険株式会社 (注4)	2	(事務所) 損保ジャパン仙台ビル 損保ジャパン和歌山ビル	4,820	92,180	*10
合 計		25		92,180		

(注1) 個数とは、不動産信託受益権の個数をいいます。

(注2) 信託受託者は、摘要欄*7記載の不動産信託受益権については三菱信託銀行株式会社、摘要欄*8記載の不動産信託受益権についてはユーエフジェイ信託銀行株式会社、他の不動産信託受益権についてはみずほアセット信託銀行株式会社(旧安田信託銀行株式会社(平成14年4月1日付で商号変更))です。

(注3) 3社の共有によるものです。

(注4) 安田火災海上保険株式会社は、平成14年7月1日より株式会社損害保険ジャパンに商号変更しています。

ウ. 投資資産の運用管理

当期の日本の景気動向は、景気指標で一部持ち直しの動きがみられたものの、設備投資や個人消費は低迷し、高水準の失業率で推移するなど、依然として厳しい状況が続きました。オフィス賃貸市場においても、企業のコスト削減に伴う統合移転等により、空室率は上昇傾向にあり、全体として軟調に推移しました。

こうした厳しい環境の中で、本投資法人は、バリューアップ戦略（将来の収益性と資産価値の向上を意図して、一時的に空室のある不動産（以下「バリューアップ不動産」といいます。）を一定割合ポートフォリオに組み入れ、稼働率の改善等により収益性の向上を目指す戦略）を中心に、稼働率の維持、向上に努めました。

当期は既存ビルの一部で空室が増加したものの、バリューアップ不動産については、平成 14 年 6 月末時点で安田生命天六ビルは 100%へ、NORTH33 ビルは 96.9%へそれぞれ稼働率が改善する等、ポートフォリオ全体の稼働率は 94.1%となりました。

コスト削減については、一部のビルについてコストの適正化を実現すべく、外注委託費の削減を実施いたしました。また、6 社ある不動産管理会社の PM 能力の向上とコストパフォーマンスの向上を目的として、第三者機関と協議し策定した独自の「PM 評価基準」を定めており、当期は一部のビルにおいて不動産管理会社の能力評価を実施致しました。

エ. 借入金の状況

本投資法人では、上述の信託受益権取得資金の一部として、複数の金融機関より資金の借入れを行っております。

平成 14 年 6 月 14 日の公募新投資口の追加発行により総額 258 億 6,200 万円の資金を調達し、短期借入金 154 億円の返済等を行い、平成 14 年 6 月 30 日時点での借入金は、総額 370 億円（内、中期借入金 350 億円、中期有利子負債比率 94.6%）となっております。なお、平成 14 年 6 月 30 日時点の有利子負債比率（注）は、39.4%となります。

（注）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 8,200 万円）

次期の見通し

ア. 今後の運用方針

a) 市況見通し

東京都心部のオフィス市況は、2001 年までの IT 関連企業や外資系企業の拡張ニーズも後退し、長引く景気の低迷から企業の縮小移転や低賃料ビルへの統合移転の動きが継続しており、加えて 2003 年の東京都心部での大型ビルの大量供給により、当面は軟調に推移し、賃料の低下と空室率の上昇が懸念されます。

また、主要地方都市のオフィス市況も全体的に需要が後退しており、企業収益の回復の遅れと東京一極集中の動きの中で当面は軟調に推移すると思われます。このように今後のマーケット市況の悪化が懸念される中、本投資法人は以下の点に留意しつつ、投資口価値の極大化を目指して運用してまいります。

b) 対処すべき課題

保有物件の運用

今後の不動産市況の見通しから、賃貸事業収入の増加は厳しい環境にあるものの、以下の点に留意しつつ、賃貸事業収入の確保に努めてまいります。

- 本投資法人は、バリューアップ不動産のみならず、既存ビルで生じた空室を早期解消することに努めてまいります。
- 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、第 2 期においては、ポートフォリオ全体で外注委託費を平均 3%削減することを目標に取り組んでまいります。
- 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。

新規物件の取得

本投資法人の投資方針と既存ポートフォリオのリスク及びリターンのバランス、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、平成 16 年 12 月末を目処に 3,000 億円規模にまで資産規模を拡大する計画を立てています。

- 新規取得物件の情報ルートについては、運用会社のスポンサーである東京建物株式会社、大成建設株式会社、安田不動産株式会社からの仲介情報はもとより、運用会社独自の情報ルートの更なる拡大を図ります。加えて、開発物件（竣工後取得）に関する情報を積極的に収集、検討してまいります。なお、スポンサーからの物件取得にあたっては、利益相反とならぬよう、不動産鑑定評価額以下で取得する旨定めしており、併せて本投資法人の役員会の承認事項とする等の対策を講じております。
- 新規物件情報への迅速な対応により相対取引の可能性を高めるために、投資対象とする都市、エリアの将来性や不動産市場動向を適格判断できるリサーチの体制を充実してまいります。

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った基本方針を踏まえつつ、短期資金の調達を中心として実施し、ファイナンスコストの抑制に努めてまいります。また、投資法人債の発行等将来の直接金融による資金調達に備え、格付の取得についても検討してまいります。

開示方針

本投資法人は、不動産投資信託市場の動向を注視し、必要に応じて投資主への開示を適宜行う予定です。また、本投資法人は、後記の投資方針に従って、不動産市場全般、地域経済、個別物件の収益性等多岐にわたる調査を行い、その調査内容について分析し、運用に活用しつつ、保有資産管理の効率化により、投資口の価値の向上、分配額の増大を図るとともに、インターネットホームページ（<http://www.jpr-reit.co.jp/>）等を活用し、運用状況の積極的な開示に努めます。

イ. 次期の運用状況（業績）の見通し

次期（第2期、平成14年7月1日～平成14年12月31日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。

営業収益	4,868 百万円
経常利益	1,882 百万円
当期利益	1,882 百万円
1口当たり分配金	6,500 円
うち利益超過分配金	- 円

第2期の運用状況の見通しの前提条件につきましては、次ページ記載の「第2期 運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

第2期（平成14年7月1日～平成14年12月31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14年7月1日～平成14年12月31日（184日） （参考） 第1期の実質の計算期間は、資産運用を開始した平成13年11月16日より平成14年6月30日までの227日でした。
保有物件	平成14年6月30日現在保有している25物件を前提としています。 なお、実際にはその他の物件の取得、処分により変動する可能性があります。
投資口の発行	平成14年6月30日現在の発行済投資口数は、289,600口で、新投資口の追加発行がないことを前提としています。
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。 $\text{有利子負債比率} = \text{有利子負債} \div (\text{有利子負債} + \text{出資総額}) \times 100$ 平成14年6月30日時点の有利子負債比率39.4%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。
中長期有利子負債比率	平成14年6月30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）94.6%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。
営業費用	固定資産税等については毎年1月1日の所有者に対して課税されるため、一般的に1月1日～12月31日まで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ます。この場合、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。従って平成14年12月期については、平成14年6月中に取得した7物件について固定資産税および都市計画税相当額の費用計上がされません。 また、建物の修繕費は、年度による金額の差異が大きいことおよび定期的に発生する金額でないこと等から、現時点での想定と大きく異なる可能性があります。
分配金の額	利益の金額を限度とし、且つ、配当可能所得の金額の90%に相当する金額を超える額を分配する前提としております。なお、利益を超える金銭の分配は行わない前提としております。

(3) 資産運用会社

概要

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

沿革

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

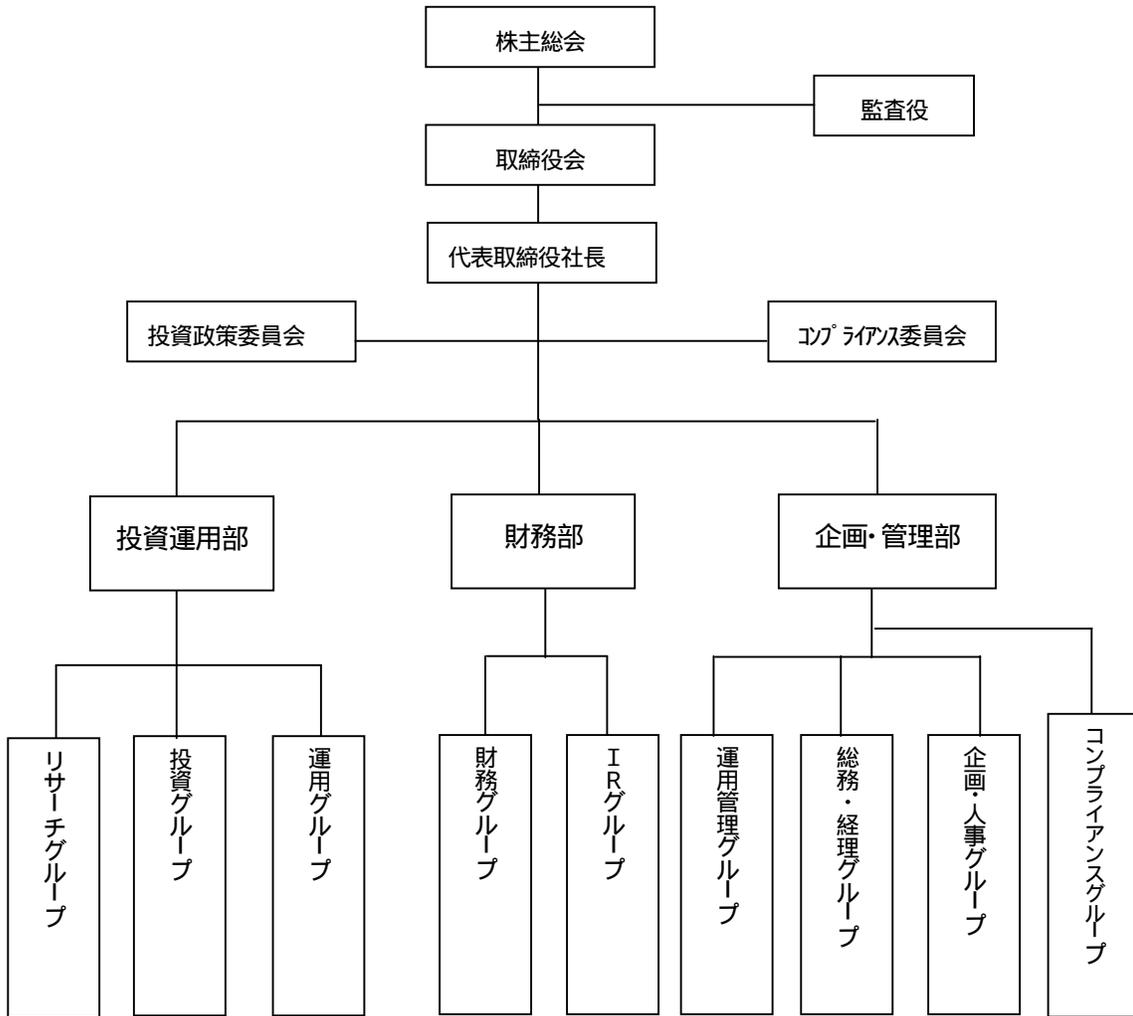
資本構成

名称	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
安田火災海上保険株式会社 (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) 平成14年7月1日より株式会社 損害保険ジャパンに商号変更しています。

組織体制



利益相反の防止対策

ア. 利害関係者との取引について一定のルールを設けています。

	定義	当期に取引実績または支払手数料等の支払実績のある具体的該当者
利害関係者	TRIM に対する出資又は TRIM への役員・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、安田火災海上保険株式会社（注1）、朝日生命保険相互会社及びこれらの各関連会社

- 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、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、安田ビル管理株式会社（注2）

(注1) 安田火災海上保険株式会社は、平成14年7月1日より株式会社損害保険ジャパンに商号変更しています。

(注2) 安田ビル管理株式会社は、平成14年7月1日より株式会社損保ジャパン・ビルマネジメントに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59ページ「5.参考情報(5)テナント情報 主なテナント」をご参照ください。

ウ. 運用会社の運用報酬体系は投資主との利害と一致した体系を採用しています。

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

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

* 「総収入額」とは、不動産から生じる賃料、共益費、駐車場使用料、付帯収益、施設使用料、施設設置料、遅延損害金、賃貸借契約解約に伴う解約違約金又はそれに類する金銭その他賃貸業務から生じる収入、利子・配当収入、及びこれらに類する収益の総額をいい、物件の売却代金はこれに含まれません。

* 「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

貸借対照表

(単位：千円)

期 別 科 目	第 1 期 (平成14年 6月30日現在)	
	金 額	構成比
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	878,094	
信託現金及び信託預金	9,964,383	
営業未収入金	38,458	
未収消費税等	596,493	
前払費用	74,379	
繰延税金資産	32	
その他の流動資産	5,842	
流動資産合計	11,557,683	11.1%
固定資産		
1. 有形固定資産		
信託建物	44,305,940	
減価償却累計額	763,092	43,542,847
信託構築物	824	
減価償却累計額	18	806
信託機械及び装置	940,725	
減価償却累計額	37,269	903,455
信託土地		47,924,512
有形固定資産合計		92,371,622
2. 投資等		
差入敷金保証金		10,000
長期前払費用		16,665
投資等合計		26,665
固定資産合計		92,398,287
資産合計		103,955,970
負債の部		
流動負債		
営業未払金	708,202	
短期借入金	2,000,000	
未払金	436,971	
未払費用	7,633	
未払法人税等	1,381	
未払消費税等	47,402	
前受金	336,543	
預り金	325,371	
流動負債合計		3,863,505
固定負債		
長期借入金	35,000,000	
信託預り敷金保証金	7,373,393	
固定負債合計		42,373,393
負債合計		46,236,899
出資の部		
出資総額		
出資総額	56,982,000	54.8%
剰余金		
当期末処分利益	737,071	
(うち当期利益)	(737,071)	
剰余金合計		737,071
出資合計		57,719,071
負債・出資合計		103,955,970

損益計算書

(単位：千円)

科 目	期 別	第 1 期	
		自 平成13年 9月14日 至 平成14年 6月30日	
		金 額	百分比
経常損益の部			
営業損益の部			
1. 営業収益			
貸貸事業収入	4,219,368		
その他貸貸事業収入	250,058	4,469,426	100.0%
2. 営業費用			
貸貸事業費用	2,120,096		
資産運用報酬	218,047		
一般事務・資産保管委託報酬	77,294		
役員報酬	9,099		
その他営業費用	96,025	2,520,563	56.4%
営業利益		1,948,863	43.6%
営業外損益の部			
1. 営業外収益			
受取利息	867		
その他営業外収益	7,677	8,545	0.2%
2. 営業外費用			
支払利息	367,388		
融資手数料	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	0	1,218,813	27.3%
経常利益		738,594	16.5%
税引前当期利益		738,594	16.5%
法人税、住民税及び事業税		1,554	0.0%
法人税等調整額		32	
当期利益		737,071	16.5%
当期末処分利益		737,071	

[重要な会計方針]

項 目	第1期 〔 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>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>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
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>創業費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>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。 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</p> <p>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、163,048千円であります。</p>						
4. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針</p> <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、信託土地 c 信託預り敷金保証金 <p>消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>						

[注記事項]

(貸借対照表関係)

項 目	第1期 (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	担保に供している資産は次のとおりです。
	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 77,160,829千円
2. 投資口1口当たりの純資産額	担保を付している債務は次のとおりです。
	長期借入金 35,000,000千円
	合 計 35,000,000千円
3. 最低純資産額	1口当たり 199,306円
3. 最低純資産額	50,000千円
4. 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。</p> <p>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>

(損益計算書関係)

項 目	第1期	
	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	
	賃貸事業収入	
	賃料	3,395,909千円
	共益費	718,552千円
	駐車場収入	95,667千円
	広告物掲出料	8,247千円
	アンテナ使用料	992千円
		4,219,368千円
	その他賃貸事業収入	
	附加使用料	236,908千円
	時間貸駐車料	2,527千円
	解約違約金等	2,901千円
	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	
		4,469,426千円
	B. 不動産賃貸事業費用	
	賃貸事業費用	
	外注委託費	256,268千円
	水道光熱費	275,461千円
	公租公課	336,808千円
	保険料	29,996千円
	修繕工事費	99,120千円
管理委託料	126,301千円	
管理組合費	177,718千円	
減価償却費	800,941千円	
その他賃貸事業費用	17,481千円	
	2,120,096千円	
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)		
	2,349,329千円	

(有価証券関係)

第1期 〔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、該当事項はございません。	

(デリバティブ取引関係)

第1期 〔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、該当事項はございません。	

(税効果会計関係)

項 目	第1期 〔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	32千円
	繰延税金資産計	32千円
	<u>繰延税金資産の純額</u>	<u>32千円</u>
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人 税等の負担率との間に重要な差異が ある場合の主要な項目	法定実効税率	39.39%
	(調整)	
	支払分配金の損金算入額	39.31%
	その他	0.13%
	<u>税効果会計適用後の法人税等の負担率</u>	<u>0.21%</u>

(持分法損益等)

第1期 〔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、当該事項はありません。

(1口当たり情報)

第1期 〔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	199,306 円
1口当たり当期利益	5,679 円(4,449円)
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。なお、潜在投資口調整後1株当たり当期利益については、新株引受権付社債、新株予約権付社債及び転換社債の発行がないため、記載していません。	

(重要な後発事象)

第1期 〔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1期 〔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株主等	該当事項はありません。
役員及び個人主要株主等	該当事項はありません。
子会社等	当社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。
兄弟会社等	該当事項はありません。

金銭の分配にかかる計算書

科 目	自 平成13年9月14日 至 平成14年6月30日
・ 当期末処分利益	737,071,680円
・ 分配金 (投資口1口当たり分配金の額 2,545円)	737,032,000円
・ 次期繰越利益	<u>39,680円</u>

分配金の額の算出方法：

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。

(2) 発行済投資口数の増減

年 月 日	摘 要	発行済投資口数 (口)		出資金総額 (百万円)		備 考
		増減	残高	増減	残高	
平成13年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) 参考情報(キャッシュ・フロー計算書)

(単位:千円)

科 目	期 別	第 1 期	
		自 平成13年9月14日 至 平成14年6月30日	
		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		738,594	
減価償却費		800,941	
受取利息		867	
支払利息		367,388	
営業未収入金の増加・減少額		38,458	
未収消費税等の増加・減少額		596,493	
前払費用の増加・減少額		74,379	
営業未払金の増加・減少額		708,202	
未払金の増加・減少額		436,971	
未払消費税等の増加・減少額		47,402	
前受金の増加・減少額		336,543	
預り金の増加・減少額		325,371	
長期前払費用の支払額		16,665	
その他		5,842	
小 計		3,028,709	
利息の受取額		867	
利息の支払額		359,755	
法人税等の支払額		173	
営業活動によるキャッシュ・フロー		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		93,172,563	
信託預り敷金保証金の支出		148,757	
信託預り敷金保証金の収入		7,522,151	
差入敷金保証金の支出		10,000	
投資活動によるキャッシュ・フロー		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		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	
財務活動によるキャッシュ・フロー		93,982,000	
4. 現金及び現金同等物の増加・減少額		10,842,478	
5. 現金及び現金同等物の期首残高		-	
6. 現金及び現金同等物の期末残高		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)

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
----------------------------------	--

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

科 目	第 1 期	
	自 平成13年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
	現金及び現金同等物	10,842,478千円

4. 役員の変動

当期中に以下の役員を選任しました。

氏名 (生年月日)	役職名	主要略歴	所有投資 口数
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 弁護士登録(東京弁護士会)山田茂法律事務所 昭和54年4月1日 金子博人弁護士事務所 代表弁護士(現在就任 中) 平成13年12月19日 日本プライムリアルティ投資法人 執行役員	0
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 株式会社扇屋本店 昭和50年12月1日 芹沢政光公認会計士事務所 昭和55年6月27日 安田荘助税理士事務所(現在就任中) 昭和58年2月16日 東京赤坂公認会計士共同事務所 代表就任 平成5年7月2日 東京赤坂監査法人 代表社員 平成11年10月1日 東京北斗監査法人(東京赤坂監査法人と北斗監 査法人が合併) 理事長代表社員(現在就任中) 平成13年9月14日 日本プライムリアルティ投資法人 監督役員	0
杉本 茂 (昭和33年 10月12日生)	監督 役員	昭和57年4月1日 住宅都市整備公団 昭和60年11月1日 太田昭和監査法人 昭和63年7月1日 株式会社さくら総合事務所代表取締役(現在就 任中) 平成7年12月22日 監査法人さくら総合事務所 平成8年12月1日 Horwath International 加盟 平成10年6月24日 さくら萌和監査法人(旧監査法人さくら総合事 務所) 代表社員(現在就任中) 平成11年9月17日 株式会社さくら会計サービス代表取締役(現在 就任中) 平成11年10月2日 有限会社東京エスピーシーサービスズ代表 取締役(現在就任中) 平成13年6月1日 株式会社モリモト監査役(現在就任中) 平成13年9月14日 日本プライムリアルティ投資法人 監督役員	0

(注1) 平成13年9月14日の投資法人設立時に就任した執行役員小嶋賢三氏は、平成13年12月19日
開催の投資主総会において辞任いたしました。

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	保有総額 (千円)	対総資産比率 (%)
信託不動産	東京都心	27,046,614	26.0%
	東京周辺部	26,230,865	25.2%
	地方	39,094,142	37.6%
預金その他の資産	-	11,584,348 (-)	11.1% (-)
資産総額計	-	103,955,970 (92,371,622)	100.0% (88.9%)

(注1) 保有総額は、平成14年6月30日現在における貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)を使用しています。

(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、小数点第二位を四捨五入しています。

(2) 投資資産

投資資産の概要及び価格と投資比率

本投資法人が投資する不動産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	17.7%	29.2%	16,100	100.0%
	事務所	A-2	兼松ビル別館	H13.12.27	2,874	3.1%		2,840	100.0%
	事務所	A-3	安田生命人形町ビル	H13.11.16	2,100	2.3%		2,090	100.0%
	事務所	A-4	新麹町ビル	H13.11.16	1,670	1.8%		1,630	100.0%
	事務所	A-5	クレスト安田ビル	H14.6.21	4,000	4.3%		4,000	100.0%
東京周辺部	事務所	B-1	アルカイースト	H13.11.16	5,880	6.4%	28.7%	6,020	100.0%
	事務所	B-2	JPR千葉ビル	H13.12.13	2,350	2.5%		2,370	71.1%
	事務所	B-3	朝日生命 横浜日本大通りビル	H13.11.16	2,927	3.2%		2,860	80.1%
	商業施設	B-1	田無アスタ	H13.11.16	10,200	11.1%		10,850	100.0%
	商業施設	B-2	ツルミフーガ1	H13.11.16	3,040	3.3%		3,120	100.0%
	事務所	B-4	安田生命池袋ビル	H14.6.21	2,040	2.2%		2,070	73.0%
地方	事務所	C-1	新潟駅南センタービル	H13.11.16	2,140	2.3%	42.1%	2,200	100.0%
	事務所	C-2	安田生命大阪ビル	H13.12.25	8,300	9.0%		8,230	100.0%
	事務所	C-3	安田生命天六ビル	H13.11.16	418	0.5%		546	100.0%
	事務所	C-4	東京建物本町ビル	H13.11.16	4,150	4.5%		4,190	100.0%
	事務所	C-5	朝日生命高松第二ビル	H13.11.16	872	0.9%		896	79.6%
	事務所	C-6	JPR高松ビル	H13.12.18	2,130	2.3%		2,080	75.1%
	事務所	C-7	安田生命博多ビル	H13.11.16	2,900	3.1%		2,754	86.4%
	事務所	C-8	朝日生命 福岡第三・第四ビル	H13.11.16	2,873	3.1%		2,901	94.8%
	事務所	C-9	安田生命那覇ビル	H13.11.16	1,560	1.7%		1,630	92.6%
	事務所	C-10	NORTH33ビル	H14.6.18	3,700	4.0%		3,710	96.9%
	事務所	C-11	パークイースト札幌	H14.6.18	2,150	2.3%		2,380	84.7%
	事務所	C-12	損保ジャパン仙台ビル	H14.6.26	3,150	3.4%		3,220	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%		1,670	96.8%
	事務所	C-14	天神121ビル	H14.6.21	2,810	3.0%		2,810	83.0%
合計					92,180	100.0%	100.0%	93,167	94.1%

(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、小数点第二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調査価格を記載しています。

個別資産の概要

下記の各表は、平成14年6月30日時点における本投資法人の保有に係る不動産等資産を個別に表にまとめたものです（以下「個別資産概要表」といいます。）

なお、表示において使用される各種割合については、PMLを除き、%表示で小数点第二位を四捨五入して表示しています。

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。
- 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。
- 「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>

- 運用期間は当該特定資産を取得した日より、平成14年6月30日までの期間を表しています。

<継続評価について>

- 「期末評価額（期末算定価格）」は物件ごとに財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、日本土地建物株式会社により作成された不動産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とし、不動産等資産の取得後一定期間経過後、及び決算期末ごとにその価格の推移を知るために不動産価格調査書を取る方針です。なお、これら不動産鑑定評価書及び不動産価格調査書については、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。
- 「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格（付随費用は含まない。）の合計額で、各物件の取得価格を除い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、小数点第三位を切り捨てて表示しております。期末入居率は小数点第二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、当該不動産に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を各物件の取得価格で除した割合を各物件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
------	-----------	------

. 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		土地価格	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	建物価格	5,065百万円	31.1%
	信託受託者	三菱信託銀行	前回の鑑定評価額	16,100百万円	
	信託期間満了日	平成23年12月31日	価格時点	平成14年4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㎡
				持分対応	11,906.10㎡
			用途	事務所	
	竣工年月	平成5年(1993年)2月	所有形態(注3)	所有権(共有:持分79.4%)	
	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	360,865千円/15年(年平均24,058千円)		PML(地震保険付保の有無)	5.83% (無)	
担保権設定の有無	不動産信託受益権に質権を設定、信託不動産に 抵当権設定予約		不動産管理会社	東京建物株式会社	
特記事項	(注1)建物敷地全体の面積(他の共有者の持分を含みます。)				
	(注2)建物一棟全体の延床面積(他の共有者の持分を含みます。)				
	(注3)他の共有者:第一生命保険相互会社				
	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「兼松ビルディングに関する基本協定書」及び平成13年12月27日付「兼松ビルディングに関する基本協定書」変更合意書」が締結されており、共有者間での本不動産の管理運営及び費用収益の分配などが規定されています。信託受託者は、本信託不動産の当初委託者から、当初委託者が共有者として有していた当該協定書上の地位を承継しています。なお当該協定においては、共有持分の譲渡に関して優先買取権を他方の共有者に付与する規定、敷地の無償での相互利用を認める規定、共有物の不分割特約(ただし、登記はなされていません。)等についての規定があります。				
3. 本建物の地下部分には平成3年8月に取り壊された従前の建物の一部(以下「従前建物」といいます。)が残存しており、従前建物の地下1階部分は躯体の一部及び駐車場等として、地下2階部分の一部はポンプ室(容積算入)として利用されています。また従前建物の地下2階部分に従前建物の解体時に発生した残存物があります。					

. 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	
		始期	平成13年12月27日
		終期	平成14年6月30日
	日数	186日	
継続評価等	期末評価額	16,100百万円	
	評価額 - 取得価格	176百万円	
	対取得価格割合	98.9%	
投資比率	期末評価損益	293百万円	
	期末帳簿価格	16,393百万円	
賃貸借概況	期末テナント数	13	
	期末総賃貸可能面積(持分対応)	7,958.59㎡	
	期末総賃貸面積(持分対応)	7,958.59㎡	
	期末入居率	100.0%	
損益等の状況(単位千円)	賃貸事業収入合計	545,332千円	
	賃料収入(共益費含)	509,216千円	
	その他	36,116千円	
	賃貸事業費用合計	132,400千円	
	外注委託費	35,181千円	
	水道光熱費	26,128千円	
	公租公課	48,272千円	
	保険料	1,039千円	
	修繕工事費	1,060千円	
	管理委託料	19,089千円	
	管理組合費	-	
	その他費用	1,628千円	
	NOI(= -)	412,932千円	
	減価償却費	118,688千円	
	賃貸事業損益(= -)	294,243千円	
資本的支出	3,183千円		
NCFF(= -)	409,748千円		
各種指標	年換算NOI利回り(対取得価格)	5.0%	
	年換算NCFF利回り(対取得価格)	4.9%	
	年換算ROA(対期末簿価)	3.5%	
	物件売上高利益率	54.0%	
参考数字	年額固定資産税・都市計画税(千円)	95,032千円	

物件番号	事務所 A - 2	兼松ビル別館				
・特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	2,874百万円	構成割合
取得年月日		平成13年12月27日		土地価格	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		建物価格	1,318百万円	45.9%
	信託受託者	三菱信託銀行		前回の鑑定評価額	2,850百万円	
	信託期間満了日	平成23年12月31日		価格時点	平成14年4月1日	
土地	立地条件	都営地下鉄浅草線「宝町」駅徒歩2分		地積	全体敷地(注1)	679.06㎡
	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	
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建		延床面積	一棟全体(注2)	4,351.46㎡
					持分対応	3,455.06㎡
				用途	事務所	
	竣工年月	平成5年(1993年)2月		所有形態(注3)	所有権(共有:持分79.4%)	
	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	141,515千円/15年(年平均9,434千円)		PML(地震保険付保の有無)	14.15%(無)		
担保権設定の有無	不動産信託受益権に質権を設定、信託不動産に抵当権設定予約		不動産管理会社	東京建物株式会社		
特記事項	(注1)建物敷地全体の面積(他の共有者の持分を含みます。)					
	(注2)建物一棟全体の延床面積(他の共有者の持分を含みます。)					
	(注3)他の共有者:第一生命保険相互会社					
	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、共有持分の譲渡に関して優先買取権を他方の共有者に付与する規定、敷地の無償での相互利用を認める規定、共有物の不分割特約(ただし、登記はなされていません。)等についての規定があります。					

・期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況			
運用期間	期別	始期	第1期 平成13年12月27日
		終期	平成14年6月30日
		日数	186日
継続評価等	期末評価額	評価額	2,840百万円
		評価額 - 取得価格	34百万円
		対取得価格割合	98.8%
投資比率	期末テナント数	期末評価損益	46百万円
		期末帳簿価格	2,886百万円
		評価額 [△] -ス	3.0%
賃貸借概況	期末総賃貸可能面積(持分対応)	取得価格 [△] -ス	3.1%
		期末総賃貸面積(持分対応)	2,291.13㎡
		期末入居率	100.0%
損益等の状況(単位千円)	賃貸事業収入合計	賃料収入(共益費含)	111,209千円
		その他	103,047千円
		賃料収入(共益費含)	8,162千円
		賃料収入(共益費含)	27,417千円
		外注委託費	7,833千円
		水道光熱費	6,897千円
		公租公課	8,286千円
		保険料	263千円
		修繕工事費	345千円
		管理委託料	3,759千円
		管理組合費	-
		その他費用	31千円
		NOI(=-)	83,792千円
減価償却費	34,212千円		
賃貸事業損益(=-)	49,580千円		
資本的支出	476千円		
NOF(=-)	83,316千円		
各種指標	年換算NOI利回り(対取得価格)	5.7%	
	年換算NOF利回り(対取得価格)	5.7%	
	年換算ROA(対期末簿価)	3.4%	
	物件売上高利益率	44.6%	
参考数字	年額固定資産税・都市計画税(千円)	15,969千円	

物件番号	事務所 A - 3	安田生命人形町ビル				
・特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	2,100百万円	構成割合
取得年月日		平成13年11月16日		土地価格	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		建物価格	810百万円	38.6%
	信託受託者	みずほアセット信託銀行		前回の鑑定評価額	2,100百万円	
	信託期間満了日	平成23年11月30日		価格時点	平成14年4月1日	
土地	立地条件	営団地下鉄日比谷線、都営地下鉄浅草線「人形町」駅至近		地積	全体敷地	550.06㎡
	地番	東京都中央区日本橋人形町一丁目17番1ほか		持分対応	550.06㎡	
	住居表示	東京都中央区日本橋人形町一丁目17番4号		用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建		延床面積	一棟全体	4,117.70㎡
	竣工年月	平成元年（1989年）12月		持分対応	4,117.70㎡	
	施工会社	西松・前田建設共同企業体		用途	事務所	
	長期修繕費用見積	180,970千円/15年（年平均12,065千円）		所有形態	所有権	
	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	
特記事項	1. 本書の日付現在において、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。		所有形態	所有権		
	2. 本信託土地の一部（17番21・144.82㎡）に関して、帝都高速度交通営団との間で、昭和62年7月29日付にて地上権設定契約が締結されており、信託受託者が当初委託者が有していた設定者の地位を承継しています。その主な内容は次の通りです。 地上権設定の目的：地下鉄道敷設 地上権設定の範囲：東京湾平均海面の下11.45m以下 存続期間：設定の日から地下鉄道構築物存続中 地代：無料		PML（地震保険付保の有無）	7.64%（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	

・期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況			
運用期間	期別	始期	第1期 平成13年11月16日
		終期	平成14年6月30日
		日数	227日
継続評価等	期末評価額	評価額 - 取得価格	2,090百万円
		対取得価格割合	10百万円
		期末評価損益	99.5%
投資比率	期末評価額	期末帳簿価格	3百万円
		評価額ヘース	2,087百万円
		取得価格ヘース	2.2%
賃貸借概況	期末テナント数	期末総賃貸可能面積（持分対応）	2.3%
		期末総賃貸面積（持分対応）	4
		期末入居率	2,777.68㎡
		期末入居率	2,777.68㎡
損益等の状況（単位千円）	賃貸事業収入合計	賃料収入（共益費含）	100.0%
		賃料収入（共益費含）	137,878千円
		その他	126,707千円
		賃料収入（共益費含）	11,171千円
		賃料収入（共益費含）	38,908千円
		外注委託費	8,270千円
		水道光熱費	13,972千円
		公租公課	8,182千円
		保険料	485千円
		修繕工事費	2,911千円
		管理委託料	4,841千円
		管理組合費	-
		その他費用	243千円
各種指標	NOI（= -）	98,970千円	
	減価償却費	21,003千円	
	賃貸事業損益（= -）	77,966千円	
	資本的支出	3,071千円	
	NCF（= -）	95,899千円	
参考数字	年換算NOI利回り（対取得価格）	7.6%	
	年換算NCF利回り（対取得価格）	7.3%	
	年換算ROA（対期末簿価）	6.0%	
	物件売上高利益率	56.5%	
年額固定資産税・都市計画税（千円）	16,156千円		

物件番号	事務所 A - 4	新麹町ビル
------	-----------	-------

. 特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	1,670百万円	構成割合
取得年月日	平成13年11月16日		土地価格	1,324百万円	79.3%
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年11月16日	建物価格	346百万円	20.7%
	信託受託者	みずほアセット信託銀行	前回の鑑定評価額	1,670百万円	
	信託期間満了日	平成23年11月30日	価格時点	平成14年4月1日	
土地	立地条件	営団地下鉄有楽町線「麹町」駅 徒歩3分	地積	全体敷地(注1)	657.80㎡
	地番	東京都千代田区麹町四丁目3番3		持分対応	322.05㎡
	住居表示	東京都千代田区麹町四丁目3番3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(区分所有建物一棟全体の表示)	一棟全体の延床面積(注2)	5,152.98㎡	
			専有部分の面積	2,067.34㎡	
			用途	事務所	
	竣工年月	昭和59年(1984年)10月	所有形態(注3)	区分所有権	
	施工会社	明成・東急建設共同企業体	設計会社	明成建設株式会社	
長期修繕費用見積	96,070千円/15年(年平均6,405千円)	PML(地震保険付保の有無)	15.31%(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	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: 株式会社風俗文化研究所、財団法人岩國育英財団他個人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、越境の事実の確認、後日当該建物の建替・改築等をする際の越境物の撤去及び第三者に譲渡した場合についての承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、新麹町ビル管理組合における規約等の適用を受けます。なお、同規約においては、新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合に届け出なければならないこと、敷地又は共用部分等の分割請求ができないこと、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して処分できないことが定められています。				
3. 当初委託者である東京建物株式会社は、他の区分所有者のうち、2者が所有しているフロアの一部(1,213.89㎡)を当該他の区分所有者から賃借し、テナントに転貸しています。					

. 期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況			
運用期間	期別	第1期	
		始期	平成13年11月16日
		終期	平成14年6月30日
	日数	227日	
継続評価等	期末評価額	評価額 - 取得価格	1,630百万円
		対取得価格割合	40百万円
			97.6%
	期末評価損益	37百万円	
	期末帳簿価格	1,667百万円	
投資比率	評価額 [^] -s	1.7%	
	取得価格 [^] -s	1.8%	
賃貸借概況	期末テナント数	8	
	期末総賃貸可能面積(持分対応)	2,105.44㎡	
	期末総賃貸面積(持分対応)	2,105.44㎡	
	期末入居率	100.0%	
損益等の状況(単位千円)	賃貸事業収入合計		97,866千円
	賃料収入(共益費含)	賃料収入(共益費含)	95,795千円
		その他	2,070千円
	賃貸事業費用合計		26,412千円
	外注委託費	水道光熱費	-
		公租公課	2,103千円
		保険料	5,325千円
		修繕工事費	1,807千円
		管理委託料	-
		管理組合費	3,384千円
		その他費用	13,790千円
	NOI(=-)		71,453千円
減価償却費		6,660千円	
賃貸事業損益(=-)		64,793千円	
資本的支出		-	
NCF(=-)		71,453千円	
各種指標	年換算NOI利回り(対取得価格)	6.9%	
	年換算NCF利回り(対取得価格)	6.9%	
	年換算ROA(対期末簿価)	6.2%	
	物件売上高利益率	66.2%	
参考数字	年額固定資産税・都市計画税(千円)	10,642千円	

物件番号	事務所 A - 5	クレスト安田ビル				
・特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	4,000百万円	構成割合
取得年月日		平成14年6月21日		土地価格	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		建物価格	1,736百万円	43.4%
	信託受託者	みずほアセット信託銀行		前回の鑑定評価額	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4月1日	
土地	立地条件	営団地下鉄東西線「竹橋」駅徒歩2分		地積	全体敷地 636.90㎡	
	地番	東京都千代田区神田錦町三丁目21番4ほか		持分対応	636.90㎡	
	住居表示	東京都千代田区神田錦町三丁目21番		用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		延床面積	一棟全体 4,790.68㎡	
	竣工年月	平成11年(1999年)9月		持分対応	4,790.68㎡	
	施工会社	西松建設株式会社		用途	事務所	
	長期修繕費用見積	102,270千円/15年(年平均6,818千円)		所有形態	所有権	
	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		PML(地震保険付保の有無)	15.43%(有)		
特記事項	なし		不動産管理会社	安田不動産株式会社		

・期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況			
運用期間	期別	第1期	
		始期	平成14年6月21日
		終期	平成14年6月30日
	日数	10日	
継続評価等	期末評価額	評価額	4,000百万円
		評価額 - 取得価格	0百万円
		対取得価格割合	100.0%
期末評価損益	期末簿価	期末簿価	13百万円
		期末帳簿価格	4,013百万円
投資比率	評価額 [△] -ス	4.3%	
	取得価格 [△] -ス	4.3%	
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)	3,265.34㎡	
	期末総賃貸面積(持分対応)	3,265.34㎡	
	期末入居率	100.0%	
損益等の状況(単位千円)	賃貸事業収入合計		8,109千円
	賃料収入(共益費含)	賃料収入(共益費含)	8,097千円
		その他	11千円
		賃貸事業費用合計	897千円
	外注委託費	水道光熱費	569千円
		公租公課	-
		保険料	69千円
		修繕工事費	-
		管理委託料	258千円
		管理組合費	-
		その他費用	-
	NOI(=-)	7,212千円	
	減価償却費	4,735千円	
賃貸事業損益(=-)	2,477千円		
資本的支出	-		
NCF(=-)	7,212千円		
各種指標	年換算NOI利回り(対取得価格)	6.6%	
	年換算NCF利回り(対取得価格)	6.6%	
	年換算ROA(対期末簿価)	2.3%	
	物件売上高利益率	30.5%	
参考数字	年額固定資産税・都市計画税(千円)	28,739千円	

物件番号	事務所 B - 1	アルカイースト				
・特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	5,880百万円	構成割合
取得年月日		平成13年11月16日		土地価格	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		建物価格	3,570百万円	60.7%
	信託受託者	みずほアセット信託銀行		前回の鑑定評価額	6,040百万円	
	信託期間満了日	平成23年11月30日		価格時点	平成14年4月1日	
土地	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㎡
	地番	東京都墨田区錦糸三丁目30番		用途地域	商業地域	
	住居表示	東京都墨田区錦糸三丁目2番1号		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㎡	
	竣工年月	平成9年(1997年)3月		専有部分の面積	6,911.25㎡	
	施工会社	清水・佐藤・岡建設共同企業体		用途	事務所	
	長期修繕費用見積	153,220千円/15年(年平均10,215千円)		所有形態(注3)	区分所有権	
	設計会社	株式会社日本設計		PML(地震保険付保の有無)	4.87%(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。					

・期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況			
運用期間	期別	始期	第1期 平成13年11月16日
		終期	平成14年6月30日
		日数	227日
継続評価等	期末評価額	評価額 - 取得価格	6,020百万円
		対取得価格割合	140百万円
			102.4%
	期末評価損益	期末帳簿価格	207百万円
			5,813百万円
投資比率	評価額 [^] -s	6.5%	
	取得価格 [^] -s	6.4%	
賃貸借概況	期末テナント数	4	
	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㎡	
	期末入居率	100.0%	
損益等の状況(単位千円)	賃貸事業収入合計		414,608千円
	賃料収入(共益費含)		372,710千円
		その他	41,898千円
		賃貸事業費用合計	189,287千円
	外注委託費	水道光熱費	-
		公租公課	41,898千円
		保険料	35,141千円
		修繕工事費	4,375千円
		管理委託料	-
		管理組合費	11,763千円
		その他費用	95,613千円
			496千円
	NOI(=-)		225,321千円
	減価償却費		77,411千円
賃貸事業損益(=-)		147,909千円	
資本的支出		-	
NCF(=-)		225,321千円	
各種指標	年換算NOI利回り(対取得価格)	6.2%	
	年換算NCF利回り(対取得価格)	6.2%	
	年換算ROA(対期末簿価)	4.1%	
	物件売上高利益率	35.7%	
参考数字	年額固定資産税・都市計画税(千円)	69,492千円	

物件番号	事務所 B - 2	J P R 千葉ビル				
・特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	2,350百万円	構成割合
取得年月日		平成13年12月13日		土地価格	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		建物価格	1,182百万円	50.3%
	信託受託者	みずほアセット信託銀行		前回の鑑定評価額	2,410百万円	
	信託期間満了日	平成23年12月31日		価格時点	平成14年4月1日	
土地	立地条件	JR総武線「千葉」駅徒歩5分、京成電鉄「千葉中央」駅徒歩7分		地積	一棟全体 1,382.35㎡	
	地番	千葉県千葉市中央区新町1番7ほか		持分対応	1,382.35㎡	
	住居表示	未実施		用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付13階建		延床面積	一棟全体 9,072.57㎡	
	竣工年月	平成3年（1991年）1月		持分対応	9,072.57㎡	
	施工会社	大成建設株式会社		用途	事務所	
	長期修繕費用見積	283,432千円/15年（年平均18,895千円）		所有形態	所有権	
	担保権設定の有無	不動産信託受益権に質権を設定、信託不動産に抵当権設定予約		設計会社	大成建設株式会社	
特記事項	1. 南西側隣接地所有者が所有する建物の換気フードが本信託土地に越境しています。これについては、平成13年12月6日付にて確認書を取り付けており、越境の事実の確認、後日当該建物の建替・改築等をする際の越境物の撤去及び第三者に譲渡した場合についての承継について確認しています。		不動産管理会社	東京建物株式会社		
	2. 北西側隣接地ガソリンスタンドのパイプが本信託土地に越境しています。これについては、平成13年12月6日付にて確認書を取り付けており、越境の事実の確認、後日当該建物の建替・改築等をする際の越境物の撤去及び第三者に譲渡した場合についての承継について確認しています。					
	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。					

・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	
		始期	平成13年12月13日
	終期	平成14年6月30日	
	日数	200日	
継続評価等	期末評価額	2,370百万円	
	評価額 - 取得価格	20百万円	
	対取得価格割合	100.9%	
	期末評価損益	26百万円	
投資比率	期末帳簿価格	2,396百万円	
	評価額 [△] -ス	2.5%	
賃貸借概況	取得価格 [△] -ス	2.5%	
	期末テナント数	20	
	期末総賃貸可能面積（持分対応）	5,557.05㎡	
	期末総賃貸面積（持分対応）	5,557.05㎡	
損益等の状況（単位千円）	期末入居率	71.1%	
	賃貸事業収入合計	172,787千円	
	賃料収入（共益費含）	160,373千円	
	その他	12,414千円	
	賃貸事業費用合計	70,610千円	
	外注委託費	24,951千円	
	水道光熱費	12,203千円	
	公租公課	15,524千円	
	保険料	810千円	
	修繕工事費	7,935千円	
	管理委託料	6,736千円	
	管理組合費	-	
	その他費用	2,449千円	
	NOI（= - ）	102,176千円	
減価償却費	28,407千円		
賃貸事業損益（= - ）	73,768千円		
資本的支出	23,083千円		
NCF（= - ）	79,092千円		
各種指標	年換算NOI利回り（対取得価格）	7.9%	
	年換算NCF利回り（対取得価格）	6.1%	
	年換算ROA（対期末簿価）	5.6%	
	物件売上高利益率	42.7%	
参考数字	年額固定資産税・都市計画税（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			
・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	土地価格	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	建物価格	1,703百万円	58.2%
	信託受託者	みずほアセット信託銀行	前回の鑑定評価額	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14年4月1日	
土地	立地条件	JR根岸線「関内」駅徒歩11分、 横浜市営地下鉄「関内」駅徒歩11分	地積	全体敷地	1,100.59㎡
	地番	神奈川県横浜市中区日本大通17番		持分対応	1,100.59㎡
	住居表示	神奈川県横浜市中区日本大通17番地	用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建	延床面積	一棟全体	9,146.52㎡
	竣工年月	平成元年（1989年）10月		持分対応	9,146.52㎡
	施工会社	大林・間・飛鳥建設共同企業体	用途	事務所	
	長期修繕費用見積	395,980千円/15年（年平均26,399千円）	所有形態	所有権	
			設計会社	株式会社大林組	
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）	28.13%（有）		
特記事項	なし				

・期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況			
運用期間	期別	第1期	
		始期	平成13年11月16日
		終期	平成14年6月30日
		日数	227日
継続評価等	期末評価額	評価額	2,860百万円
		評価額 - 取得価格	67百万円
		対取得価格割合	97.7%
期末評価損益	期末評価損益	28百万円	
	期末帳簿価格	2,888百万円	
投資比率	評価額 [△] -ス	3.1%	
	取得価格 [△] -ス	3.2%	
賃貸借概況	期末テナント数	7	
	期末総賃貸可能面積（持分対応）	6,055.56㎡	
	期末総賃貸面積（持分対応）	4,853.00㎡	
	期末入居率	80.1%	
損益等の状況（単位千円）	賃貸事業収入合計		209,444千円
	賃料収入（共益費含）	賃料収入	197,710千円
		その他	11,733千円
		賃貸事業費用合計	78,767千円
	外注委託費	水道光熱費	18,296千円
		公租公課	17,690千円
		保険料	13,691千円
		修繕工事費	5,562千円
		管理委託料	14,740千円
		管理組合費	7,735千円
		その他費用	-
	NOI（= - ）	1,049千円	
	減価償却費	130,676千円	
	賃貸事業損益（= - ）	49,285千円	
資本的支出	81,391千円		
NCF（= - ）	5,182千円		
	125,494千円		
各種指標	年換算NOI利回り（対取得価格）	7.2%	
	年換算NCF利回り（対取得価格）	6.9%	
	年換算ROA（対期末簿価）	4.5%	
	物件売上高利益率	38.9%	
参考数字	年額固定資産税・都市計画税（千円）	26,755千円	

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

・特定資産の概要

特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	10,200百万円	構成割合
取得年月日		平成13年11月16日	土地価格	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	建物価格	6,588百万円	64.6%
	信託受託者	みずほアセット信託銀行	前回の鑑定評価額	10,850百万円	
	信託期間満了日	平成23年3月31日	価格時点	平成14年4月1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㎡
				専有部分の面積	20,727.97㎡
			用途		商業施設
	竣工年月	平成7年(1995年)2月	所有形態(注3)		区分所有権(共有:持分割合約52.9%)
	施工会社	清水・鹿島・フジタ・三井・西武・浅沼建設共同企業体	設計会社		株式会社久米設計
長期修繕費用見積	349,888千円/15年(年平均約23,326千円)	PML(地震保険付保の有無)		10.59%(無)	
担保権設定の有無	不動産信託受益権に質権を設定、信託不動産に 抵当権設定予約	不動産管理会社		安田ビルマネジメント株式会社	

特記事項	(注1) 建物敷地全体の面積(他の区分所有者及び本件で共有の対象となっている区分所有建物の専有部分(以下「本件専有部分」といいます。))の他の共有者の持分を含みます。)
	(注2) 建物一棟全体の延床面積(他の区分所有者及び本件専有部分の他の共有者の持分を含みます。)
	(注3) 本信託不動産は本件専有部分の共有持分及びその敷地の共有持分です。本信託建物に含まれる本件専有部分の共有持分割合は、1億分の52,878,016となっており、本件専有部分全体が敷地に対して有する持分割合(敷地権割合)は1億分の79,527,446であるので、本信託建物が敷地全体に対して有する持分割合(敷地権割合)は上記の通り、1億分の42,052,535(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名があります。本件専有部分以外の区分所有の対象となる専有部分は住宅棟、銀行店舗を含む店舗、駐車場となっており、東京都住宅供給公社ほか104名の区分所有者があります。駐車場部分は西東京市ほか3名の共有になっています。
	1. 本不動産は、田無都市計画田無駅北口地区第一種市街地再開発事業により整備された施設建築物・敷地であり、当該事業のなかで施設建築物及び敷地の範囲は確定されています。したがって、本土地に関して境界確認書は取得されておらず、また本信託不動産に係る信託契約又は本不動産信託受益権の取得にあたり改めて測量は行っていません。
	2. 本建物は区分所有建物であり、信託受託者はASTA(アスタ)管理組合における規約等の適用を受けます。また、本件専有部分の使用、管理、運営等について、共有者間での意思決定を行うための機関としてASTA(アスタ)共有者協議会が設置され、同協議会会則が制定されています。信託受託者もかかる協議会に加入し、同協議会会則の適用を受けます。なお、同協議会会則には、本件専有部分の共有持分の譲渡に関して、他の共有者に優先買取権を付与する規定があり、また、共有者間で共有物の不分割特約が合意されています(ただし、当該不分割特約の登記はなされていません。)
	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6月30日現在では、信託受託者は、本件専用使用部分を上記建物賃貸借契約に基づき株式会社西友に賃貸しており、株式会社アスタ西東京は他共有者専用使用部分の一部を株式会社西友に賃貸しています。なお、株式会社アスタ西東京は他共有者専用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状の建物賃貸借契約上の専用使用状況が変更される場合等には、株式会社アスタ西東京と協議する必要があります。なお、株式会社アスタ西東京は田無市(現西東京市)から約半数(400分の196)の出資を得て設立された田無都市開発株式会社から商号変更した法人であり、本件専有部分の共有者であり、本建物全体の管理会社でもあります。
	4. 当初委託者は、上記賃貸借契約上の貸室の一部を日本中央競馬会に転賃することを承認しており、信託受託者もその関係を前提として上記賃貸借契約上の賃貸人の地位を承継しています。

・ 期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況			
運用期間	期 別	第1期	
		始 期	平成13年11月16日
		終 期	平成14年6月30日
		日 数	227日
継続評価等	期 末 評 価 額	10,850百万円	
		評価額 - 取得価格	650百万円
		対取得価格割合	106.4%
	期 末 評 価 損 益	796百万円	
期末帳簿価格		10,054百万円	
投資比率	評価額 [△] -ス	11.6%	
	取得価格 [△] -ス	11.1%	
賃貸借概況	期末テナント数	1	
	期末総賃貸可能面積（持分対応）	31,121.71m ²	
	期末総賃貸面積（持分対応）	31,121.71m ²	
	期 末 入 居 率	100.0%	
損益等の状況（単位千円）	賃貸事業収入合計		840,228千円
		賃料収入（共益費含）	840,228千円
		そ の 他	-
	賃貸事業費用合計		93,339千円
		外 注 委 託 費	-
		水 道 光 熱 費	-
		公 租 公 課	50,287千円
		保 険 料	5,946千円
		修 繕 工 事 費	-
		管 理 委 託 料	4,125千円
		管 理 組 合 費	32,980千円
		そ の 他 費 用	-
		NOI（ = - ）	746,888千円
		減価償却費	159,577千円
	賃貸事業損益（ = - ）	587,310千円	
	資本的支出	-	
	NCF（ = - ）	746,888千円	
各種指標	年換算NOI利回り（対取得価格）	11.8%	
	年換算NCF利回り（対取得価格）	11.8%	
	年換算ROA（対期末簿価）	9.4%	
	物件売上高利益率	69.9%	
参考数字	年額固定資産税・都市計画税（千円）	100,358千円	

物件番号	商業施設 B - 2	ツルミフーガ 1				
・特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	3,040百万円	構成割合
取得年月日		平成13年11月16日		土地価格	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		建物価格	1,191百万円	39.2%
	信託受託者	みずほアセット信託銀行		前回の鑑定評価額	3,120百万円	
	信託期間満了日	平成23年3月31日		価格時点	平成14年4月1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		設計会社	株式会社日本設計	
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。)			PML(地震保険付保の有無)	9.68%(無)	
	(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。)			不動産管理会社	朝日不動産管理株式会社	
	(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、本土屋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階部分においてベデスト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おり、						

・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	
		始期	平成13年11月16日
		終期	平成14年6月30日
継続評価等	期末評価額	評価額	3,120百万円
		対取得価格割合	102.6%
		期末評価損益	100百万円
投資比率	期末テナント数	期末帳簿価格	3,020百万円
		評価額へス	3.2%
		取得価格へス	3.3%
賃貸借概況	期末総賃貸可能面積(持分対応)	期末総賃貸面積(持分対応)	1
		期末入居率	9,578.60㎡
		期末入居率	100.0%
損益等の状況(単位千円)	賃貸事業収入合計	賃料収入(共益費含)	191,598千円
		その他	-
		賃貸事業費用合計	31,940千円
		外注委託費	-
		水道光熱費	-
		公租公課	17,285千円
		保険料	952千円
		修繕工事費	-
		管理委託料	1,875千円
		管理組合費	11,827千円
		その他費用	-
		NOI(=-)	159,658千円
		減価償却費	25,148千円
賃貸事業損益(=-)	134,509千円		
資本的支出	-		
NOCF(=-)	159,658千円		
各種指標	年換算NOI利回り(対取得価格)	8.4%	
	年換算NOCF利回り(対取得価格)	8.4%	
	年換算ROA(対期末簿価)	7.2%	
	物件売上高利益率	70.2%	
参考数字	年額固定資産税・都市計画税(千円)	34,569千円	

物件番号	事務所 B - 4	安田生命池袋ビル				
・特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	2,040百万円	構成割合
取得年月日		平成14年6月21日		土地価格	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		建物価格	540百万円	26.5%
	信託受託者	みずほアセット信託銀行		前回の鑑定評価額	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14年4月1日	
土地	立地条件	JR山手線・埼京線、当団地下鉄丸ノ内線・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㎡
	竣工年月	昭和55年（1980年）10月		持分対応	6,468.08㎡	
	施工会社	西松建設株式会社		用途	事務所	
	長期修繕費用見積	603,470千円/15年（年平均40,231千円）		所有形態	所有権	
	担保権設定の有無	不動産信託受益権に質権を設定、信託不動産に抵当権設定予約		設計会社	株式会社松田平田設計	
				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。					
	2. 平成14年6月30日現在において、本信託土地と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わしが未了です。					

・期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況			
運用期間	期別	第1期	
		始期	平成14年6月21日
		終期	平成14年6月30日
	日数	10日	
継続評価等	期末評価額	評価額	2,070百万円
		評価額 - 取得価格	30百万円
		対取得価格割合	101.5%
投資比率	期末テナント数	期末評価損益	10百万円
		期末帳簿価格	2,060百万円
		評価額 [△] -ス	2.2%
賃貸借概況	期末入居率	取得価格 [△] -ス	2.2%
		期末総賃貸可能面積（持分対応）	8
		期末総賃貸面積（持分対応）	4,529.11㎡
		期末入居率	73.0%
損益等の状況（単位千円）	賃貸事業収入合計	賃料収入（共益費含）	5,540千円
		その他	5千円
		賃料収入（共益費含）	5,535千円
	賃貸事業費用合計	外注委託費	795千円
		水道光熱費	476千円
		公租公課	-
		保険料	-
		修繕工事費	146千円
		管理委託料	-
		管理組合費	173千円
		その他費用	-
	NOI（= - ）	4,744千円	
	減価償却費	1,552千円	
賃貸事業損益（= - ）	3,191千円		
資本的支出	-		
NOCF（= - ）	4,744千円		
各種指標	年換算NOI利回り（対取得価格）	8.5%	
	年換算NOCF利回り（対取得価格）	8.5%	
	年換算ROA（対期末簿価）	5.7%	
	物件売上高利益率	57.6%	
参考数字	年額固定資産税・都市計画税（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				
・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		土地価格	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		建物価格	1,553百万円	72.6%
	信託受託者	みずほアセット信託銀行		前回の鑑定評価額	2,200百万円	
	信託期間満了日	平成23年3月31日		価格時点	平成14年4月1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	
			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せん。したがって、本土地に関して境界確認は取得されておらず、また本信託不動産に係る信託契約又は本不動産信託受益権の取得にあたり改めて測量は行っていません。				
	2.	本建物は区分所有建物であり、信託受託者は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。					

・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		
		始期	平成13年11月16日	
継続評価等	期末評価額	終期	平成14年6月30日	
		日数	227日	
投資比率	期末評価額	2,200百万円		
	評価額 - 取得価格	60百万円		
賃貸借概況	対取得価格割合	102.8%		
	期末評価損益	88百万円		
損益等の状況(単位千円)	期末帳簿価格	2,112百万円		
	投資比率	評価額 [△] -ス	2.4%	
各種指標	取得価格 [△] -ス	2.3%		
	期末テナント数	18		
参考数字	期末総賃貸可能面積(持分対応)	5,206.88㎡		
	期末総賃貸面積(持分対応)	5,206.88㎡		
損益等の状況(単位千円)	期末入居率	100.0%		
	賃貸事業収入合計	賃貸事業収入合計	165,033千円	
		賃料収入(共益費含)	153,223千円	
		その他	11,809千円	
		賃貸事業費用合計	60,065千円	
		外注委託費	831千円	
		水道光熱費	13,347千円	
		公租公課	11,715千円	
		保険料	1,296千円	
		修繕工事費	2,924千円	
		管理委託料	5,522千円	
		管理組合費	22,509千円	
		その他費用	1,917千円	
		NOI(=-)	104,968千円	
		減価償却費	32,181千円	
賃貸事業損益(=-)	72,787千円			
資本的支出	1,122千円			
NCF(=-)	103,846千円			
各種指標	年換算NOI利回り(対取得価格)	7.9%		
	年換算NCF利回り(対取得価格)	7.8%		
	年換算ROA(対期末簿価)	5.5%		
	物件売上高利益率	44.1%		
参考数字	年額固定資産税・都市計画税(千円)	22,173千円		

物件番号	事務所 C - 2	安田生命大阪ビル			
・特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	8,300百万円	構成割合	
取得年月日	平成13年12月25日	土地価格	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	建物価格	4,707百万円	56.7%
	信託受託者	みずほアセット信託銀行	前回の鑑定評価額	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14年4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	レールシティ西開株式会社・株式会社日建設	
担保権設定の有無	無	不動産管理会社	安田ビルマネジメント株式会社		
特記事項	(注1) 建物敷地全体の面積(他の共有者の持分を含みます。)				
	(注2) 建物一棟全体の面積(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。				

・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	
		始期	平成13年12月25日
		終期	平成14年6月30日
		日数	188日
継続評価等	期末評価額	評価額	8,230百万円
		評価額 - 取得価格	70百万円
	期末評価損益	対取得価格割合	99.2%
		期末帳簿価格	8,254百万円
投資比率	評価額 [△] -ス	8.8%	
	取得価格 [△] -ス	9.0%	
賃貸借概況	期末テナント数	20	
	期末総賃貸可能面積(持分対応)	9,584.04㎡	
	期末総賃貸面積(持分対応)	9,584.04㎡	
	期末入居率	100.0%	
損益等の状況(単位千円)	賃貸事業収入合計		362,220千円
	賃料収入(共益費含)	賃料収入(共益費含)	333,691千円
		その他	28,529千円
		賃貸事業費用合計	142,961千円
	外注委託費	外注委託費	39,747千円
		水道光熱費	45,996千円
		公租公課	40,479千円
		保険料	1,140千円
		修繕工事費	1,187千円
		管理委託料	10,617千円
		管理組合費	-
	その他費用	3,793千円	
	NOI(= -)		219,258千円
	減価償却費		83,091千円
賃貸事業損益(= -)		136,167千円	
資本的支出		5,105千円	
NCF(= -)		214,153千円	
各種指標	年換算NOI利回り(対取得価格)	5.1%	
	年換算NCF利回り(対取得価格)	5.0%	
	年換算ROA(対期末簿価)	3.2%	
	物件売上高利益率	37.6%	
参考数字	年額固定資産税・都市計画税(千円)	77,153千円	

物件番号	事務所 C - 3	安田生命天六ビル				
・特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	418百万円	構成割合
取得年月日		平成13年11月16日		土地価格	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		建物価格	269百万円	64.4%
	信託受託者	みずほアセット信託銀行		前回の鑑定評価額	574百万円	
	信託期間満了日	平成23年3月31日		価格時点	平成14年4月1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㎡	
	竣工年月	平成3年（1991年）6月		持分対応	3,851.23㎡	
	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	227,020千円/15年（年平均15,135千円）		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	清水建設株式会社	
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。			所有形態	所有権	
				設計会社	清水建設株式会社	
				PML（地震保険付保の有無）	9.62%（無）	
				不動産管理会社	安田ビルマネジメント株式会社	

・期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況			
運用期間	期別	第1期	
		始期	平成13年11月16日
		終期	平成14年6月30日
	日数	227日	
継続評価等	期末評価額	期末評価額	546百万円
		評価額 - 取得価格	128百万円
		対取得価格割合	130.6%
投資比率	期末評価損益	期末評価損益	121百万円
		期末帳簿価格	425百万円
賃貸借概況	期末入居率	期末テナント数	6
		期末総賃貸可能面積（持分対応）	2,395.12㎡
		期末総賃貸面積（持分対応）	2,395.12㎡
		期末入居率	100.0%
損益等の状況（単位千円）	賃貸事業収入合計	賃貸事業収入合計	55,433千円
		賃料収入（共益費含）	51,022千円
		その他	4,410千円
	賃貸事業費用合計	賃貸事業費用合計	34,361千円
		外注委託費	10,039千円
		水道光熱費	5,223千円
		租公課	8,885千円
		保険料	441千円
		修繕工事費	7,385千円
		管理委託料	2,072千円
		管理組合費	-
	その他費用	313千円	
	NOI（= -）	21,071千円	
	減価償却費	7,172千円	
賃貸事業損益（= -）	13,898千円		
資本的支出	10,440千円		
NCF（= -）	10,631千円		
各種指標	年換算NOI利回り（対取得価格）	8.1%	
	年換算NCF利回り（対取得価格）	4.1%	
	年換算ROA（対期末簿価）	5.3%	
	物件売上高利益率	25.1%	
参考数字	年額固定資産税・都市計画税（千円）	17,656千円	

物件番号		事務所 C - 4		東京建物本町ビル		
・特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	4,150百万円	構成割合
取得年月日		平成13年11月16日		土地価格	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		建物価格	835百万円	20.1%
	信託受託者	みずほアセット信託銀行		前回の鑑定評価額	4,130百万円	
	信託期間満了日	平成23年11月30日		価格時点	平成14年4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	
				設計会社	大成建設株式会社	
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		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、貸室部分 区分所有権(専有部分:地下1階及び地上4階から9階の合計6,921.52㎡)及び 駐車場部分 区分所有権(専有部分:地下2階、地下3階及び地上1階の合計950.53㎡)(共有:持分割合41分の34(約82.9%)) となっています(他の区分所有者:株式会社みずほ銀行 他の共有者:株式会社みずほ銀行)。本信託不動産は区分所有建物の専有部分及びその共有持分並びにその敷地の共有持分です。					
	1.	本土地上の付属施設の一部(スプリンクラー専用送水口)及びコンクリートブロック塀が西側隣接地へ越境しています。これについては、平成13年10月31日付「覚書」を締結しており、越境の事実の確認、後日付属施設の一部を再構築する際の越境の解消及び 第三者に譲渡した場合についての承継について確認しています。				
	2.	本建物は、昭和44年4月10日付「確認通知書(建築物)」に基づき建築され、昭和45年4月27日付「検査済証」を取得しており、建築当時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。				
	3.	本建物は区分所有建物であり、信託受託者は本建物における規約等の適用を受けます。なお、同規約においては、敷地又は共用部分等の分割請求ができないこと、専有部分と敷地所有権及び共用部分等の共有持分とを分離して処分できないこと、専有部分の譲渡に対する他の区分所有者の承諾権、優先買取権などが定められています。ただし、専有部分と敷地の分離処分については、敷地権の登記がなされていないので、善意で分離処分を受けた第三者には分離処分の無効を主張できません。				
	4.	本建物は、耐震改修工を実施し、大阪市より「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に基づき下記の通り認定を取得済みです(認定番号:第1号/認定年月日 平成9年4月25日)。				

・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													
		始期	平成13年11月16日												
		終期	平成14年6月30日												
継続評価等	期末評価額	4,190百万円													
		評価額 - 取得価格	40百万円												
		対取得価格割合	101.0%												
投資比率	期末評価損益	1百万円													
		期末帳簿価格	4,191百万円												
		評価額 [△] -ス	4.5%												
賃貸借概況	取得価格 [△] -ス	4.5%													
		期末テナント数	11												
		期末総賃貸可能面積(持分対応)	7,210.25㎡												
損益等の状況(単位千円)	期末総賃貸面積(持分対応)	7,210.25㎡													
		期末入居率	100.0%												
			賃貸事業収入合計	330,167千円											
				賃料収入(共益費含)	308,543千円										
					その他の	21,624千円									
						賃貸事業費用合計	95,133千円								
							外注委託費	25,354千円							
								水道光熱費	25,602千円						
									公租公課	15,455千円					
										保険料	1,068千円				
											修繕工事費	13,561千円			
												管理委託料	13,479千円		
													管理組合費	-	
														その他費用	610千円
															NOI(= -)
減価償却費	23,333千円														
賃貸事業損益(= -)	211,700千円														
資本的支出	57,602千円														
NCF(= -)	177,431千円														
各種指標	年換算NOI利回り(対取得価格)	9.1%													
	年換算NCF利回り(対取得価格)	6.9%													
	年換算ROA(対期末簿価)	8.1%													
	物件売上高利益率	64.1%													
参考数字	年額固定資産税・都市計画税(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				
・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		土地価格	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		建物価格	349百万円	40.0%
	信託受託者	みずほアセット信託銀行		前回の鑑定評価額	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14年4月1日	
土地	立地条件	JR予讃・高德線「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	
	長期修繕費用見積	255,360千円/15年(年平均17,024千円)		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)	11.23%(無)		
特記事項	1. 本信託建物は、昭和55年6月24日付確認番号第236号により、建築基準法に定める確認通知を受けていますが、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。					

・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	
		始期	平成13年11月16日
		終期	平成14年6月30日
継続評価等	期末評価額	評価額	896百万円
		評価額 - 取得価格	24百万円
		対取得価格割合	102.8%
	期末評価損益	4百万円	
投資比率	期末帳簿価格	892百万円	
	評価額 [△] -ス	1.0%	
賃貸借概況	取得価格 [△] -ス	0.9%	
	期末テナント数	19	
	期末総賃貸可能面積(持分対応)	2,546.72㎡	
	期末総賃貸面積(持分対応)	2,027.01㎡	
損益等の状況(単位千円)	期末入居率	79.6%	
	賃貸事業収入合計	賃料(共益費含)	79,124千円
		その他	73,776千円
		その他	5,347千円
	賃貸事業費用合計	外注委託費	29,239千円
		水道光熱費	7,956千円
		公租公課	5,916千円
		損害保険料	5,893千円
		修繕工事費	380千円
		管理委託手数料	5,583千円
		仲介手数料・広告宣伝費	2,877千円
		管理組合費	-
		その他費用	-
	NOI(=-)	631千円	
	減価償却費	49,885千円	
賃貸事業損益(=-)	7,567千円		
資本的支出	42,317千円		
NCF(=-)	25,387千円		
各種指標	年換算NOI利回り(対取得価格)	24,497千円	
	年換算NCF利回り(対取得価格)	9.2%	
	年換算ROA(対期末簿価)	4.5%	
	物件売上高利益率	7.6%	
参考数字	年額固定資産税・都市計画税(千円)	53.5%	
		11,785千円	

物件番号	事務所 C - 6	J P R 高松ビル				
・特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	2,130百万円	構成割合
取得年月日		平成13年12月18日		土地価格	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		建物価格	798百万円	37.5%
	信託受託者	みずほアセット信託銀行		前回の鑑定評価額	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14年4月1日	
土地	立地条件	JR予讃・高徳線「高松」駅徒歩6分		地積	全体敷地	1,407.78㎡
	地番	香川県高松市寿町二丁目2番5ほか		持分対応	1,407.78㎡	
	住居表示	香川県高松市寿町二丁目2番10号		用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建、鉄骨造鋼板葺平屋建（車庫）及び附属建物		延床面積	一棟全体	7,409.08㎡
	竣工年月	昭和57年（1982年）9月 昭和59年（1984年）3月増築		持分対応	7,409.08㎡	
	施工会社	清水建設株式会社		用途	事務所	
	長期修繕費用見積	482,470千円/15年（年平均32,165千円）		所有形態	所有権	
	担保権設定の有無	不動産信託受益権に質権設定、信託不動産に抵当権設定予約		設計会社	株式会社日建設計	
特記事項	1. なし		所有形態	所有権		
			設計会社	株式会社日建設計		
			PML（地震保険付保の有無）	15.10%（有）		
		不動産管理会社	東京建物株式会社			

・期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況			
運用期間	期別	第1期	
		始期	平成13年12月18日
		終期	平成14年6月30日
継続評価等	期末評価額	評価額 - 取得価格	50百万円
		対取得価格割合	97.7%
		期末評価損益	108百万円
	投資比率	評価額へス	2.2%
		取得価格へス	2.3%
賃貸借概況	期末テナント数	19	
	期末総賃貸可能面積（持分対応）	5,057.83㎡	
	期末総賃貸面積（持分対応）	3,796.90㎡	
	期末入居率	75.1%	
損益等の状況（単位千円）	賃貸事業収入合計		116,031千円
	賃料収入（共益費含）	賃料収入（共益費含）	112,072千円
		その他	3,958千円
		賃貸事業費用合計	46,728千円
	外注委託費	水道光熱費	14,035千円
		公租公課	8,382千円
		保険料	11,836千円
		修繕工事費	1,261千円
		管理委託料	6,469千円
		管理組合費	4,048千円
		その他費用	-
	NOI（= - ）	69,302千円	
	減価償却費	15,398千円	
	賃貸事業損益（= - ）	53,903千円	
資本的支出	3,643千円		
NOCF（= - ）	65,658千円		
各種指標	年換算NOI利回り（対取得価格）	6.1%	
	年換算NOCF利回り（対取得価格）	5.8%	
	年換算ROA（対期末簿価）	4.6%	
	物件売上高利益率	46.5%	
参考数字	年額固定資産税・都市計画税（千円）	23,670千円	

物件番号	事務所 C - 7	安田生命博多ビル				
・特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	2,900百万円	構成割合
取得年月日		平成13年11月16日		土地価格	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		建物価格	1,159百万円	40.0%
	信託受託者	みずほアセット信託銀行		前回の鑑定評価額	2,851百万円	
	信託期間満了日	平成23年3月31日		価格時点	平成14年4月1日	
土地	立地条件	市営地下鉄空港線「祇園」駅至近、JR鹿児島本線他「博多」駅徒歩6分		地積	全体敷地	1,214.63㎡
	地番	福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目99番		持分対応	1,214.63㎡	
	住居表示	福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目4番4号		用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建		延床面積	一棟全体	9,791.91㎡
	竣工年月	昭和60年(1985年)6月		持分対応	9,791.91㎡	
	施工会社	清水建設株式会社		用途	事務所	
	長期修繕費用見積	564,920千円/15年(年平均37,661千円)		所有形態	所有権	
	担保権設定の有無	不動産信託受益権に質権設定、信託不動産に抵当権設定予約		設計会社	清水建設株式会社	
特記事項	PML(地震保険付保の有無)		7.75%(無)		不動産管理会社	
	安田ビルマネジメント株式会社					
	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。					

・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	
		始期	平成13年11月16日
		終期	平成14年6月30日
	日数	227日	
継続評価等	期末評価額	評価額	2,754百万円
		評価額 - 取得価格	146百万円
		対取得価格割合	95.0%
期末評価損益	期末評価損益	評価損益	145百万円
		期末帳簿価格	2,899百万円
投資比率	評価額 [△] -ス	3.0%	
	取得価格 [△] -ス	3.1%	
賃貸借概況	期末テナント数	26	
	期末総賃貸可能面積(持分対応)	6,571.01㎡	
	期末総賃貸面積(持分対応)	5,677.40㎡	
	期末入居率	86.4%	
損益等の状況(単位千円)	賃貸事業収入合計		204,292千円
	賃料収入(共益費含)		194,553千円
	その他		9,738千円
	賃貸事業費用合計		65,818千円
	外注委託費		19,176千円
	水道光熱費		14,412千円
	公租公課		16,074千円
	保険料		966千円
	修繕工事費		6,989千円
	管理委託料		7,671千円
	管理組合費		-
	その他費用		526千円
	NOI(=-)		138,474千円
	減価償却費		23,523千円
賃貸事業損益(=-)		114,950千円	
資本的支出		18,053千円	
NCF(=-)		120,420千円	
各種指標	年換算NOI利回り(対取得価格)	7.7%	
	年換算NCF利回り(対取得価格)	6.7%	
	年換算ROA(対期末簿価)	6.4%	
	物件売上高利益率	56.3%	
参考数字	年額固定資産税・都市計画税(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				
・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		土地価格	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		建物価格	1,294百万円	45.0%
	信託受託者	みずほアセット信託銀行		前回の鑑定評価額	2,901百万円	
	信託期間満了日	平成23年3月31日		価格時点	平成14年4月1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㎡
	地番	福岡県福岡市博多区住吉二丁目3番1		持分対応	2,500.86㎡	
	住居表示	福岡県福岡市博多区住吉二丁目2番1号		用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	(第三)鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建 (第四)鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		延床面積	一棟全体	(第三)7,683.01㎡ (第四)3,723.68㎡
	竣工年月	(第三)昭和59年(1984年)2月 (第四)昭和61年(1986年)10月		持分対応	(第三)7,683.01㎡ (第四)3,723.68㎡	
	施工会社	(第三)竹中・鹿島・間組共同企業体, (第四)竹中・松尾共同企業体		用途	事務所	
	長期修繕費用見積	516,830千円/15年(年平均34,455千円)		所有形態	(第三)所有権 (第四)所有権	
	担保権設定の有無	不動産信託受益権に質権設定、信託不動産に抵当権設定予約		設計会社	(第三)株式会社竹中工務店 (第四)株式会社竹中工務店	
特記事項	PML(地震保険付保の有無)		8.18%/7.03% (無)			
	担保権設定の有無		不動産管理会社		大阪朝日生命ビル管理株式会社	
	1. 朝日生命福岡第三ビル・第四ビルは同一敷地内にあり、建築基準法上第四ビルは第三ビルの増築扱いとなっています。なお、第三ビルと第四ビルは途中階の渡り廊下により連結されています。					

・期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況			
運用期間	期別	第1期	
		始期	平成13年11月16日
		終期	平成14年6月30日
		日数	227日
継続評価等	期末評価額	評価額	2,901百万円
		評価額 - 取得価格	28百万円
		対取得価格割合	101.0%
	期末評価損益	評価損益	46百万円
期末帳簿価格		2,855百万円	
投資比率	評価額 ^へ -入	3.1%	
	取得価格 ^へ -入	3.1%	
賃貸借概況	期末テナント数	15	
	期末総賃貸可能面積(持分対応)	8,409.60㎡	
	期末総賃貸面積(持分対応)	7,976.03㎡	
	期末入居率	94.8%	
損益等の状況(単位千円)	賃貸事業収入合計		244,884千円
		賃料収入(共益費含)	212,640千円
		その他	32,244千円
		賃貸事業費用合計	88,831千円
		外注委託費	22,693千円
		水道光熱費	23,996千円
		公租公課	16,586千円
		保険料	1,121千円
		修繕工事費	15,287千円
		管理委託料	8,314千円
		管理組合費	-
	その他費用	831千円	
	NOI (= -)		156,053千円
	減価償却費		25,892千円
賃貸事業損益 (= -)		130,161千円	
資本的支出		3,030千円	
NCF (= -)		153,023千円	
各種指標	年換算NOI利回り(対取得価格)	8.7%	
	年換算NCF利回り(対取得価格)	8.6%	
	年換算ROA(対期末簿価)	7.3%	
	物件売上高利益率	53.2%	
参考数字	年額固定資産税・都市計画税(千円)	33,061千円	

物件番号	事務所 C - 9	安田生命那覇ビル				
・特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	1,560百万円	構成割合
取得年月日		平成13年11月16日		土地価格	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		建物価格	973百万円	62.4%
	信託受託者	みずほアセット信託銀行		前回の鑑定評価額	1,650百万円	
	信託期間満了日	平成23年3月31日		価格時点	平成14年4月1日	
土地	立地条件	国道58号線「久茂地交差点」角		地積	全体敷地 959.87㎡	
	地番	沖縄県那覇市松山一丁目1番2ほか		持分対応	959.87㎡	
	住居表示	沖縄県那覇市松山一丁目1番19号		用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・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㎡	
	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	
	長期修繕費用見積	273,500千円/15年（年平均18,233千円）		設計会社	株式会社国建	
担保権設定の有無	不動産信託受益権に質権設定、信託不動産に抵当権設定予約		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	1. 平成14年6月30日現在において、信託土地の隣地との境界の一部については、隣地所有者との境界確認書の取交しが未了です。					

・期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況			
運用期間	期別	始期	第1期 平成13年11月16日
		終期	平成14年6月30日
		日数	227日
継続評価等	期末評価額	評価額	1,630百万円
		評価額 - 取得価格	70百万円
		対取得価格割合	104.5%
投資比率	期末評価損益	期末評価額	50百万円
		期末帳簿価格	1,580百万円
賃貸借概況	期末テナント数	期末総賃貸可能面積（持分対応）	3,947.07㎡
		期末総賃貸面積（持分対応）	3,654.50㎡
		期末入居率	92.6%
損益等の状況（単位千円）	賃貸事業収入合計	賃料収入（共益費含）	138,340千円
		その他	129,528千円
		その他	8,811千円
	賃貸事業費用合計	外注委託費	58,266千円
		水道光熱費	16,925千円
		公租公課	11,690千円
		保険料	7,885千円
		修繕工事費	705千円
		管理委託料	12,653千円
		管理組合費	6,719千円
		その他費用	-
	NOI（= - ）	1,685千円	
	減価償却費	80,074千円	
	賃貸事業損益（= - ）	29,262千円	
	資本的支出	50,811千円	
NCF（= - ）	46,858千円		
各種指標	年換算NOI利回り（対取得価格）	33,215千円	
	年換算NCF利回り（対取得価格）	8.3%	
	年換算ROA（対期末簿価）	3.4%	
	物件売上高利益率	5.2%	
参考数字	年額固定資産税・都市計画税（千円）	36.7%	
		15,031千円	

物件番号	事務所 C - 1 0	NORTH 3 3ビル					
・特定資産の概要							
特定資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	3,700百万円	構成割合	
取得年月日		平成14年6月18日		土地価格	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		建物価格	1,991百万円	53.8%	
	信託受託者	UFJ信託銀行		前回の鑑定評価額	3,710百万円		
	信託期間満了日	平成23年4月23日		価格時点	平成14年4月1日		
土地	立地条件	市営地下鉄南北線「さっぽろ」駅徒歩1分、JR函館本線「札幌」駅徒歩4分		地積	全体敷地	1,382.12㎡	
	地番	北海道札幌市中央区北三条西三丁目1番47ほか		持分対応	1,382.12㎡		
	住居表示	未実施		用途地域	商業地域		
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建		一棟全体の延床面積(注1)	10,568.23㎡		
	竣工年月	平成4年(1992年)2月		専有部分の面積	9,836.23㎡		
	施工会社	戸田建設株式会社		用途	事務所		
	長期修繕費用見積	338,427千円/15年(年平均22,562千円)		所有形態(注2)	区分所有権		
	担保権設定の有無	無		設計会社	戸田建設株式会社		
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。)					不動産管理会社	東京建物株式会社
	(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。							

・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	
		始期	平成14年6月18日
		終期	平成14年6月30日
継続評価等	期末評価額	評価額	3,710百万円
		評価額 - 取得価格	10百万円
	期末評価損益	対取得価格割合	100.3%
		期末帳簿価格	3,797百万円
投資比率	評価額 [^] -ス	4.0%	
	取得価格 [^] -ス	4.0%	
賃貸借概況	期末テナント数	15	
	期末総賃貸可能面積(持分対応)	6,642.76㎡	
	期末総賃貸面積(持分対応)	6,435.19㎡	
	期末入居率	96.9%	
損益等の状況(単位千円)	賃貸事業収入合計		13,374千円
	賃料収入(共益費含)	賃料収入(共益費含)	13,374千円
		その他	-
		賃貸事業費用合計	2,334千円
	外注委託費	水道光熱費	1,618千円
		公租公課	-
		保険料	47千円
		修繕工事費	84千円
		管理委託料	427千円
		管理組合費	-
		その他費用	156千円
	NOI(=-)	11,039千円	
	減価償却費	6,847千円	
賃貸事業損益(=-)	4,191千円		
資本的支出	-		
NC F(=-)	11,039千円		
各種指標	年換算NOI利回り(対取得価格)	8.4%	
	年換算NC F利回り(対取得価格)	8.4%	
	年換算ROA(対期末簿価)	3.1%	
	物件売上高利益率	31.3%	
参考数字	年額固定資産税・都市計画税(千円)	50,581千円	

物件番号	事務所 C - 11	パークイースト札幌					
・特定資産の概要							
特定資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	2,150百万円	構成割合	
取得年月日		平成14年6月18日		土地価格	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		建物価格	1,427百万円	66.4%	
	信託受託者	UFJ信託銀行		前回の鑑定評価額	2,390百万円		
	信託期間満了日	平成23年4月23日		価格時点	平成14年4月1日		
土地	立地条件	市営地下鉄東豊線「大通」駅徒歩3分		地積	全体敷地	1,808.26㎡	
	地番	北海道札幌市中央区南一条東一丁目2番2ほか		持分対応	1,808.26㎡		
	住居表示	未実施		用途地域	商業地域		
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建及び附属建物		延床面積	一棟全体	10,865.75㎡	
	竣工年月	昭和60年（1985年）11月		持分対応	10,865.75㎡		
	施工会社	住友建設株式会社		用途	事務所		
	長期修繕費用見積	493,375千円/15年（年平均32,892千円）		所有形態	所有権		
	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		
担保権設定の有無	無		PML（地震保険付保の有無）	7.29%（無）			
特記事項	1. なし					不動産管理会社	東京建物株式会社

・期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況			
運用期間	期別	第1期	
		始期	平成14年6月18日
	終期	平成14年6月30日	
	日数	13日	
継続評価等	期末評価額	2,380百万円	
	評価額 - 取得価格	230百万円	
	対取得価格割合	110.7%	
	期末評価損益	173百万円	
投資比率	期末帳簿価格	2,207百万円	
	評価額 [△] -ス	2.6%	
賃貸借概況	取得価格 [△] -ス	2.3%	
	期末テナント数	17	
	期末総賃貸可能面積（持分対応）	7,647.28㎡	
	期末総賃貸面積（持分対応）	6,479.86㎡	
損益等の状況（単位千円）	期末入居率	84.7%	
	賃貸事業収入合計	11,242千円	
	賃料収入（共益費含）	11,242千円	
	その他	-	
	賃貸事業費用合計	2,113千円	
	外注委託費	1,485千円	
	水道光熱費	-	
	公租公課	-	
	保険料	45千円	
	修繕工事費	-	
	管理委託料	348千円	
	管理組合費	-	
	その他費用	233千円	
	NOI（= - ）	9,129千円	
減価償却費	3,753千円		
賃貸事業損益（= - ）	5,375千円		
資本的支出	-		
NCF（= - ）	9,129千円		
各種指標	年換算NOI利回り（対取得価格）	11.9%	
	年換算NCF利回り（対取得価格）	11.9%	
	年換算ROA（対期末簿価）	6.8%	
	物件売上高利益率	47.8%	
参考数字	年額固定資産税・都市計画税(千円)	27,475千円	

物件番号	事務所 C - 1 2	損保ジャパン仙台ビル				
・特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	3,150百万円	構成割合
取得年月日		平成14年6月26日		土地価格	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		建物価格	2,406百万円	76.4%
	信託受託者	みずほアセット信託銀行		前回の鑑定評価額	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		用途地域	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		所有形態	商業地域 所有権	
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建及び附属建物		延床面積	一棟全体	10,783.52㎡
	竣工年月	平成9年（1997年）12月		持分対応	10,783.52㎡	
	施工会社	鹿島建設・大成建設・清水建設・西松建設・飛鳥建設・東急建設・高砂建設共同企業体		用途	事務所	
	長期修繕費用見積	357,691千円/15年（年平均23,846千円）		所有形態	所有権	
				設計会社	株式会社久米設計	
担保権設定の有無		無		PML（地震保険付保の有無）	3.81%（無）	
				不動産管理会社	安田ビル管理株式会社	
特記事項	<p>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。</p> <p>2. 不動産管理会社である安田ビル管理株式会社と本投資法人との取引は平成14年7月1日より株式会社損保ジャパンビルマネジメントとの取引となっております。</p>					

・期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況				
運用期間	期別	第1期		
		始期	平成14年6月26日	
		終期	平成14年6月30日	
		日数	5日	
継続評価等	期末評価額	価額	3,220百万円	
		評価額 - 取得価格	70百万円	
		対取得価格割合	102.2%	
	期末評価損益	42百万円		
		期末帳簿価格	3,178百万円	
投資比率	評価額ヘース	3.5%		
	取得価格ヘース	3.4%		
賃貸借概況	期末テナント数	9		
	期末総賃貸可能面積（持分対応）	7,046.45㎡		
	期末総賃貸面積（持分対応）	7,046.45㎡		
	期末入居率	100.0%		
損益等の状況（単位千円）	賃貸事業収入合計		5,531千円	
	賃料収入（共益費含）		5,531千円	
	その他		-	
	賃貸事業費用合計		730千円	
	外注委託費		525千円	
	水道光熱費		-	
	公租公課		-	
	保険料		21千円	
	修繕工事費		-	
	管理委託料		175千円	
	管理組合費		-	
	その他費用		7千円	
	NOI（= -）		4,801千円	
	減価償却費		7,669千円	
賃貸事業損益（= -）		2,867千円		
資本的支出		-		
NCF（= -）		4,801千円		
各種指標	年換算NOI利回り（対取得価格）	11.1%		
	年換算NCF利回り（対取得価格）	11.1%		
	年換算ROA（対期末簿価）	-		
	物件売上高利益率	51.8%		
参考数字	年額固定資産税・都市計画税（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				
・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		土地価格	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		建物価格	1,269百万円	76.0%
	信託受託者	みずほアセット信託銀行		前回の鑑定評価額	1,670百万円	
	信託期間満了日	平成24年6月30日		価格時点	平成14年4月1日	
土地	立地条件	JR阪和線、紀勢本線、和歌山線「和歌山」駅徒歩4分		地積	全体敷地	1,128.45㎡
	地番	和歌山県和歌山市美園町三丁目31番1ほか		持分対応	1,128.45㎡	
	住居表示	未実施		用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ銅板葺9階建		延床面積	一棟全体	6,715.07㎡
	竣工年月	平成8年（1996年）7月		持分対応	6,715.07㎡	
	施工会社	鴻池組・大成建設・清水建設・浅川組・奥村組・西松建設・丸紅建設・小池組共同企業体		用途	事務所	
	長期修繕費用見積	297,527千円/15年（年平均19,835千円）		所有形態	所有権	
	設計会社	PML（地震保険付保の有無）		設計会社	株式会社久米設計	
担保権設定の有無	無		不動産管理会社	安田ビル管理株式会社		
特記事項	1. 不動産管理会社である安田ビル管理株式会社と本投資法人との取引は平成14年7月1日より株式会社損保ジャパンビルマネジメントとの取引となっております。					

・期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況			
運用期間	期別	第1期	
		始期	平成14年6月26日
		終期	平成14年6月30日
	日数	5日	
継続評価等	期末評価額	1,670百万円	
	評価額 - 取得価格	0百万円	
	対取得価格割合	100.0%	
投資比率	期末評価損益	16百万円	
	期末帳簿価格	1,686百万円	
賃貸借概況	期末テナント数	16	
	期末総賃貸可能面積（持分対応）	4,892.17㎡	
	期末総賃貸面積（持分対応）	4,734.59㎡	
	期末入居率	96.8%	
損益等の状況（単位千円）	賃貸事業収入合計	3,260千円	
	賃料収入（共益費含）	3,259千円	
	その他	0千円	
	賃貸事業費用合計	589千円	
	外注委託費	297千円	
	水道光熱費	-	
	公租公課	-	
	保険料	11千円	
	修繕工事費	-	
	管理委託料	101千円	
	管理組合費	-	
	その他費用	178千円	
	NOI（= - ）	2,670千円	
減価償却費	4,203千円		
賃貸事業損益（= - ）	1,532千円		
資本的支出	-		
NC F（= - ）	2,670千円		
各種指標	年換算NOI利回り（対取得価格）	11.7%	
	年換算NC F利回り（対取得価格）	11.7%	
	年換算ROA（対期末簿価）	-	
	物件売上高利益率	47.0%	
参考数字	年額固定資産税・都市計画税（千円）	17,609千円	

物件番号	事務所 C - 14	天神121ビル				
・特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	2,810百万円	構成割合
取得年月日		平成14年6月21日		土地価格	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		建物価格	1,553百万円	55.3%
	信託受託者	みずほアセット信託銀行		前回の鑑定評価額	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14年4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		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	(注1) 建物敷地全体の面積(建物の他の区分所有者の持分を含みます。)					
	(注2) 建物一棟全体の延床面積(他の区分所有者の持分を含みます。)					
	(注3) 他の区分所有者: 借成ビルディング株式会社ほか11名。本信託不動産は区分所有建物の専有部分及びその敷地の共有持分です。					
	<p>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。</p> <p>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。</p>					

・期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況			
運用期間	期別	第1期	
		始期	平成14年6月21日
		終期	平成14年6月30日
継続評価等	期末評価額	評価額	2,810百万円
		評価額 - 取得価格	0百万円
		対取得価格割合	100.0%
	期末評価損益	18百万円	
投資比率	評価額 ^Δ -ス	3.0%	
	取得価格 ^Δ -ス	3.0%	
賃貸借概況	期末テナント数	8	
	期末総賃貸可能面積(持分対応)	3,292.01㎡	
	期末総賃貸面積(持分対応)	2,732.54㎡	
	期末入居率	83.0%	
損益等の状況(単位千円)	賃貸事業収入合計		5,885千円
	賃料収入(共益費含)	賃料収入(共益費含)	5,885千円
		その他	-
		賃貸事業費用合計	1,203千円
	外注委託費	水道光熱費	-
		公租公課	-
		保険料	26千円
		修繕工事費	-
		管理委託料	181千円
		管理組合費	995千円
		その他費用	-
	NOI(=-)	4,682千円	
	減価償却費	4,360千円	
賃貸事業損益(=-)	322千円		
資本的支出	-		
NC F(=-)	4,682千円		
各種指標	年換算NOI利回り(対取得価格)	6.1%	
	年換算NC F利回り(対取得価格)	6.1%	
	年換算ROA(対期末簿価)	0.4%	
	物件売上高利益率	5.5%	
参考数値	年額固定資産税・都市計画税(千円)	16,624千円	

(3) 資本的支出の状況

資本的支出の予定

本投資法人が投資する不動産信託受益権に係わる信託不動産に関し、平成14年6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
朝日生命高松第二ビル	耐震改修 及び ビル内装のイメージ向上(廊下壁の改修等)	自平成14年8月 至平成14年10月	30	-	-
安田生命池袋ビル	耐震改修 及び リニューアル(共用部の改修、空調システム改修等)	自平成14年10月 至平成15年7月	680	-	-

今期中に行った資本的支出

当期本投資法人が信託不動産に対し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206百万円であり、当期費用に区分された修繕費99百万円と併せて305百万円の工事を実施しております。

当期の資本的支出は主に危険防止と機能維持及び外装の美観向上を目的とした建物外部の改修を実施しましたが、その他にもエントランスのイメージ向上を目的とした工事や、貸室内の照明を天井埋込型に改修する等、貸室のイメージ向上による誘致の促進を目的とした工事も実施しております。

不動産等の名称	内容	実施期間	工事費(百万円)
安田生命那覇ビル	建物外部の美装及び改修(外壁、外鉄部、ピロティ天井等の改修)	自平成14年4月 至平成14年6月	44
東京建物本町ビル	耐用年数経過に伴い利便性向上を目的として、エレベーターを更新	自平成13年10月 (前所有者からの譲渡日(平成13年11月16日)以前に着工) 至平成14年3月	55
朝日生命高松第二ビル	建物外部の美装及び改修	自平成13年10月 (前所有者からの譲渡日(平成13年11月16日)以前に着工) 至平成13年12月	21
その他の資本的支出			84
合計			206

修繕費の積み立て

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。

営業期間	第1期(百万円) 自平成13年9月14日 至平成14年6月30日
前期末積立金残高	-
当期積立額	230
当期積立金取崩額	-
次期末繰越額	230

(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1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 数	賃貸事業 収入(注1) 千円	対賃貸事業 収入比率(注2) %	総賃貸 可能面積 ㎡	総賃貸 面積 ㎡	稼働率(注2,3)
						H14/6 %
田無アスタ	1	840,228	18.8%	31,121.71	31,121.71	100.0%
兼松ビル	13	545,332	12.2%	7,958.59	7,958.59	100.0%
小 計	14	1,385,560	31.0%	39,080.30	39,080.30	100.0%
25物件合計	281	4,469,426	100.0%	162,739.50	153,217.63	94.1%

(注1) 賃貸事業収入は各物件の第1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) 小数点第二位を四捨五入しております。

(注3) 稼働率欄につきましては初回決算の為、6月末日の稼働率のみ記載しております。

(5) テナント情報

投資法人全体の賃貸借の概況

	物件数	総テナント数	全賃貸可能面積	稼働率
H13年11月末	13	133	94,935.49m ²	96.3%
H13年12月末	18	208	125,497.31m ²	95.1%
H14年1月末	18	208	125,497.32m ²	95.2%
H14年2月末	18	206	125,494.28m ²	94.9%
H14年3月末	18	209	125,494.28m ²	94.6%
H14年4月末	18	209	125,420.51m ²	94.7%
H14年5月末	18	205	125,424.26m ²	94.0%
H14年6月末	25	281	162,739.50m ²	94.1%

(注) 稼働率は小数点第二位を四捨五入しています。

個別不動産に関する賃貸状況の概要

不動産等の名称	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	当期 自平成13年9月14日 至平成14年6月30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率
兼松ビル	7,958.59	7,958.59	13	100.0%	545,332	12.2%
兼松ビル別館	2,291.13	2,291.13	1	100.0%	111,209	2.5%
安田生命人形町ビル	2,777.68	2,777.68	4	100.0%	137,878	3.1%
新麹町ビル	2,105.44	2,105.44	8	100.0%	97,866	2.2%
クレスト安田ビル	3,265.34	3,265.34	3	100.0%	8,109	0.2%
アルカイスト	7,050.10	7,050.10	4	100.0%	414,608	9.3%
JPR千葉ビル	5,557.05	3,952.13	20	71.1%	172,787	3.9%
朝日生命横浜 日本大通りビル	6,055.56	4,853.00	7	80.1%	209,444	4.7%
田無アスタ	31,121.71	31,121.71	1	100.0%	840,228	18.8%
ツルミフーガ1	9,578.60	9,578.60	1	100.0%	191,598	4.3%
安田生命池袋ビル	4,529.11	3,307.15	8	73.0%	5,540	0.1%
新潟駅南センタービル	5,206.88	5,206.88	18	100.0%	165,033	3.7%
安田生命大阪ビル	9,584.04	9,584.04	20	100.0%	362,220	8.1%
安田生命天六ビル	2,395.12	2,395.12	6	100.0%	55,433	1.2%
東京建物本町ビル	7,210.25	7,210.25	11	100.0%	330,167	7.4%
朝日生命高松第二ビル	2,546.72	2,027.01	19	79.6%	79,124	1.8%
JPR高松ビル	5,057.83	3,796.90	19	75.1%	116,031	2.6%
安田生命博多ビル	6,571.01	5,677.40	26	86.4%	204,292	4.6%
朝日生命福岡 第三・第四ビル	8,409.60	7,976.03	15	94.8%	244,884	5.5%
安田生命那覇ビル	3,947.07	3,654.50	12	92.6%	138,340	3.1%
NORTH33ビル	6,642.76	6,435.19	15	96.9%	13,374	0.3%
パークイースト札幌	7,647.28	6,479.86	17	84.7%	11,242	0.3%
損保ジャパン仙台ビル	7,046.45	7,046.45	9	100.0%	5,531	0.1%
損保ジャパン 和歌山ビル	4,892.17	4,734.59	16	96.8%	3,260	0.1%
天神121ビル	3,292.01	2,732.54	8	83.0%	5,885	0.1%
合計	162,739.50 (全賃貸可能面積)	153,217.63 (全賃貸面積)	281	94.1%	4,469,426 (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」は小数点第二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。

上位 10 テナント

平成 14 年 6 月 30 日現在の賃貸面積ベースの上位 10 社は以下の表の通りです。

順位	テナント名	入居物件名称	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に 占める割合 (注1)
1	株式会社西友	田無アスタ ツルミフーガ 1	40,700.31	26.6%
2	安田火災海上保険株式会社	損保ジャパン仙台ビル 損保ジャパン和歌山ビル	6,541.71	4.3%
3	岩谷産業株式会社	東京建物本町ビル	5,959.86	3.9%
4	安田生命保険相互会社(注2)	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	5,095.01	3.3%
5	日本フィット株式会社	アルカイト	3,993.50	2.6%
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	2.0%
8	日本生命保険相互会社	NORTH33ビル	2,848.69	1.9%
9	旭化成株式会社	アルカイト 安田生命大阪ビル	2,408.56	1.6%
10	株式会社スリーエフ	朝日生命横浜日本大通り ビル	2,372.52	1.5%

(注1) 小数点第二位を四捨五入しております。

(注2) 平成14年7月1日より株式会社損害保険ジャパンに商号変更しています。

主なテナント

本投資法人が平成 14 年 6 月 30 日現在保有している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年間賃料と賃貸面積は、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年間賃料（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年間賃料合計とします。）が、全年間賃料の 10%以上であること。
- B. 当該テナントの契約上の賃貸面積が、全賃貸面積の 10%以上であること。
- C. 当該テナントが利害関係者であること。（「利害関係者」については、2.運用方針及び運用状況（3）資産運用会社 利益相反の防止対策 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	年間賃料 (円) (注1)	比率 (%) (注2)	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	14.9	31,121.71	20.3
A	株式会社西友	小売業	ツルミフーガ1	306,557,280	3.4	9,578.60	6.3
C	安田火災海上保険株式会社(注4)	損害保険業	損保ジャパン 仙台ビル	259,299,360	2.9	4,573.90	3.0
C	安田生命保険相互会社	生命保険業	安田生命大阪ビル (注5)	110,575,320	1.2	1,742.77	1.1
C	安田火災海上保険株式会社(注4)	損害保険業	損保ジャパン 和歌山ビル	97,571,640	1.1	1,967.81	1.3
C	安田生命保険相互会社	生命保険業	安田生命池袋ビル	70,920,720	0.8	1,321.86	0.9
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	43,605,492	0.5	909.72	0.6
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
合計			年間賃料(円) (注6)	9,045,241,752	100.0		
			全賃貸面積(㎡) (注7)			153,217.63	100.0

上表におけるテナント毎の年間賃料及び賃貸面積の小計は、以下の通りです。

該当条件	名称	業種	年間賃料 (円) (注1)	比率 (%) (注2)	賃貸面積(㎡) (注3)	比率 (%) (注2)
A	株式会社西友	小売業	1,650,922,176	18.3	40,700.31	26.6
C	安田火災海上保険株式会社(注4)	損害保険業	356,871,000	3.9	6,541.71	4.3
C	安田生命保険相互会社	生命保険業	284,385,000	3.1	5,095.01	3.3
C	朝日生命保険相互会社	生命保険業	58,121,388	0.6	1,185.71	0.8
合計		年間賃料(円) (注6)	9,045,241,752	100.0		
		全賃貸面積(㎡) (注7)			153,217.63	100.0

(注1) 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。

(注2) 小数点第二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) 安田火災海上保険株式会社は平成 14 年 7 月 1 日より株式会社損害保険ジャパンに商号変更しています。
- (注5) 安田生命保険相互会社の年間賃料及び賃貸面積は、契約上の数値に本投資法人が保有する共有持分割合を乗じて算出された数値です。
- (注6) 平成 14 年 6 月 30 日現在、本投資法人が保有している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7) 平成 14 年 6 月 30 日現在、本投資法人が保有している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 昭和80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。

【利害関係者との主な賃貸条件】

テナント名	安田火災海上保険株式会社(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
契約期間	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
直近更新日	なし	なし	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	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31,582,380円	金79,073,040円	金40,461,040円	金47,983,490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31,269,181円

(注1) 安田火災海上保険株式会社は、平成14年7月1日株式会社 損害保険ジャパンに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。

(6) 利害関係人等との取引

取引状況

区 分	売 買 金 額 等	
	買付額等	売付額等
総額	92,180,000千円	-
	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
	11,700,000千円 (12.7%)	- (-)
利害関係人等との取引状況の内訳		
東京建物株式会社	11,700,000千円 (12.7%)	- (-)

(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条に規定される本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、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及び安田ビル管理株式会社(平成14年7月1日より株式会社損保ジャパン・ビルマネジメントに商号変更しています)について記載しています。

(注2) 上記記載の支払手数料以外に、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	62,708 千円
安田ビルマネジメント株式会社	91,203 千円
朝日不動産管理株式会社	19,922 千円
大阪朝日生命ビル管理株式会社	49,288 千円

(注3) ()内は買付額に対する比率を表しており、小数点第二位を四捨五入しております。

支払手数料等

利害関係人	項目	式	物件等 仲介手数料	管理委託料	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	164,000	63,218	110,461	1,114	338,793
	占率（％）	A/H	35.8%	50.1%	43.1%	28.4%	40.1%
東京建物不動産 販売株式会社	金額（千円）	B	230,000	-	-	-	230,000
	占率（％）	B/H	50.2%	-	-	-	27.2%
安田ビルマネジ メント株式会社	金額（千円）	C	-	41,743	95,467	-	137,211
	占率（％）	C/H	-	33.1%	37.3%	-	16.2%
朝日不動産管理 株式会社	金額（千円）	D	-	9,610	18,296	-	27,907
	占率（％）	D/H	-	7.6%	7.1%	-	3.3%
大阪朝日生命 ビル管理 株式会社	金額（千円）	E	-	11,192	30,649	-	41,841
	占率（％）	E/H	-	8.9%	12.0%	-	5.0%
安田ビル管理 株式会社（注3）	金額（千円）	F	-	277	823	-	1,100
	占率（％）	F/H	-	0.2%	0.3%	-	0.1%
項目小計	金額（千円）	G	394,000	126,042	255,698	1,114	776,855
	占率（％）	G/H	86.0%	99.8%	99.8%	28.4%	92.0%
投資法人計	手数料（円）	H	457,960	126,301	256,268	3,928	844,457
	占率（％）	H/H	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

（注1）物件等仲介手数料は、信託不動産の取得価額に算入しております。

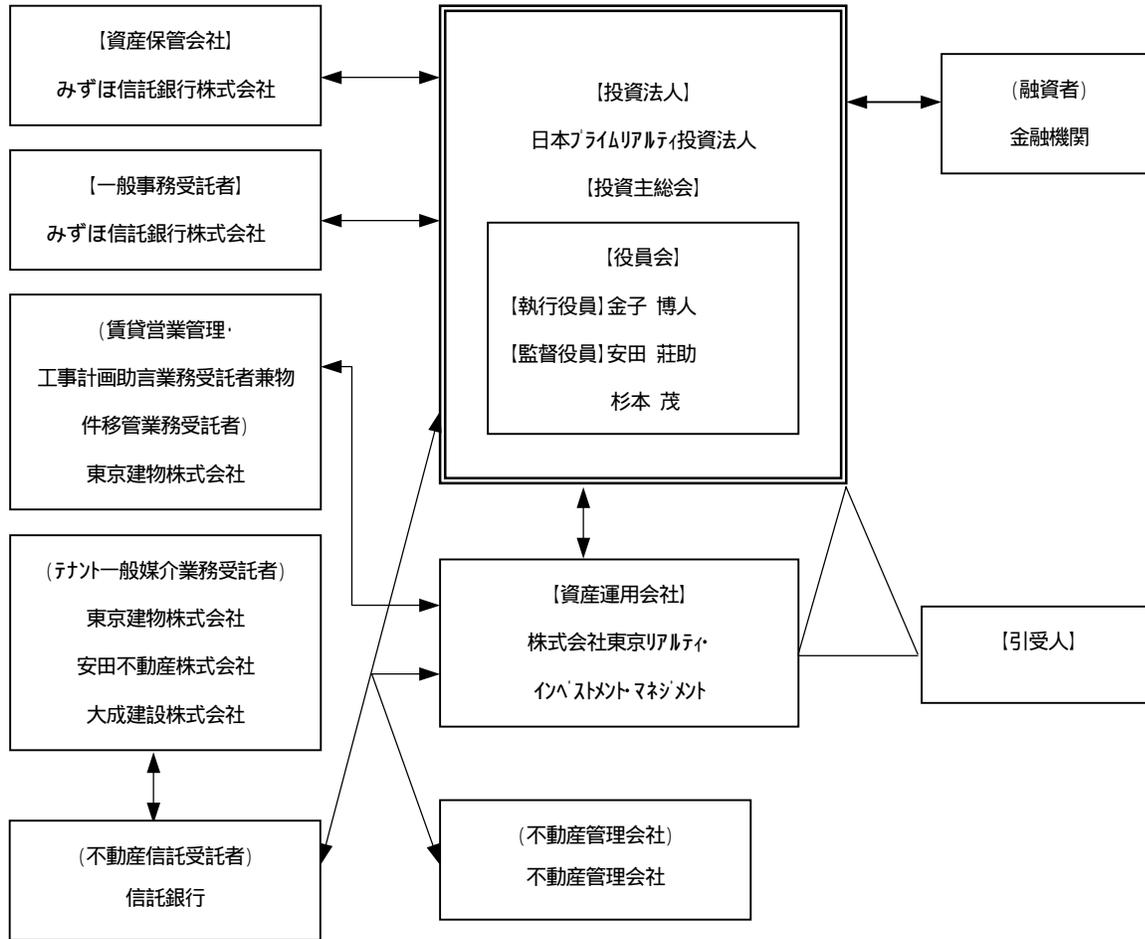
（注2）占率につきましては、小数点第二位を四捨五入しております。

（注3）平成14年7月1日より株式会社損保ジャパン・ビルマネジメントに商号変更しています

(7) その他

ファンド関係法人(参考資料)

a. 本投資法人の仕組図



【契約の種類】	
資産運用委託契約	不動産管理委託契約(注)
事務委託・資産保管業務委託契約	テナント一般媒介業務委託契約
新投資口引受契約及び売出引受契約	
賃貸営業管理・工事計画助言業務委託契約 及び物件移管業務委託契約	

(注) 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。

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

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

c. 上記以外の本投資法人の主な関係者

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

平成 14 年 1 月 18 日付でみずほ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、物件移管準備業務、賃貸状況確認業務、建物管理、施設維持管理状況確認業務、権利関係確認業務、物件引渡作業確認業務、及び上記に関連し又は付随する業務（以下、総称して「物件移管業務」といいます。）を、資産運用会社から受託し、資産運用会社のために物件移管業務を行います。

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

本投資法人は、直接又は不動産信託受益権の形態で保有している各物件について、施設維持管理業務、テナント営業・管理業務、資産保全管理業務、運営計画・報告書作成業務、及びその他上記に関連し又は付随する業務（以下、上記の業務を総称して、「プロパティ・マネジメント業務」又は「PM業務」といひ、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(8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
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
安田ビル管理株式会社(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

(注1)平成14年7月1日より株式会社損保ジャパン・ビルマネジメントに商号変更しています。

ファンドの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）及び繁华性の高い立地に位置する商業施設の建物及びその敷地から構成される不動産等並びにこれらの不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等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發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

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。）

用途

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

地域

- i) 本投資法人は、主として地震リスク、個別市況リスク等を考慮し、またキャッシュフローの増大を図るために、東京だけではなく地方都市への分散投資を図るものとします。地域別の組入比率については、各地域の経済状況、不動産市場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

テナント

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

不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等

- i) 当該投資後における不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の保有価格合計金額の本投資法人の自己資本の額に占める比率は、原則として 10%未満とします。
- ii) 投資判断にあたっては、概ね以下の点を基準とします。

- ・ 投資期間満了時における当該資産対応証券等の投資対象となっている不動産等の取得機会が確保できること
- ・ 投資対象となっている不動産等の価値に対する負債の割合が70%以下であること

開発案件への投資方針

本投資法人は、安定的賃貸事業収入又はこれに類する収入が現に生じている又は生じる見込みがある不動産を取得することを原則とします（規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度(9)」）。

開発投資（投資法人自ら土地を取得して建物を建築することをいいます。）は、行わないものとします。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。

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。

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・インベスターズ・サービス・インク（以下「Moody's」といいます。）及びスタンダード・アンド・プアーズによる A3 又は A- 以上とします。

ii) 地震保険付保基準

地震保険の付保に関しては、ポートフォリオ PML を基準に、災害による影響と損害保険料とを比較検討して付保の判断を行います。なお、PML が高い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、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものを意味します。

売却方針

- i) 本投資法人の保有する不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等のうち、売却対象資産の選定については、当該売却対象資産の現状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。

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

規模

i) オフィス

原則として、延床面積約3,300㎡(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㎡(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㎡(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圈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。

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。

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(取得後に工事实施が可能であれば、取得時点で耐震補強工事が未実施の場合を含みます。)の建物であることとします。

テナント

i) オフィス

1 物件における同一テナント（親子会社の場合は同一とみなします。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。

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。
- ・ 処分を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。
- ・ 処分を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。

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。

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。

(八) 財務方針

資金運用方針

i) 敷金・保証金

・ 不動産信託受益権の場合

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

・ 不動産、不動産の賃借権、地上権の場合

テナントから預かった敷金・保証金は、当面銀行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)」）。

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 口当たりの純資産額又は分配金の減少）に配慮した上で、機動的な投資口の追加発行を行うものとします（規約 別紙 1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度 (4)」）。

借入れ及び投資法人債発行

i) 基本方針

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

ii) LTV (Loan to Value)

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

$(\text{借入金} + \text{投資法人債}) \div \text{資産総額}$ (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。

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るものとします。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。

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。

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

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)」）。

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)」）。

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)」）。

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

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

- i) 資産の効率的運用を図り、高い運用成果の獲得を目指すため、下記「(2) 投資対象 a. 投資対象とする資産の種類」に定める資産のうち、不動産、不動産の賃借権及び地上権について、貸付け（駐車場、看板等の設置を含む。）を行うことができるものとします。
- 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「(八) 財務方針 資金運用方針 i」敷金・保証金」に記載の方針に基づき運用します。
- iii) 資産に属する不動産、不動産の賃借権及び地上権以外の資産の貸付けは行いません。

(2) 投資対象

a. 投資対象とする資産の種類

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

(イ) 不動産等とは以下に掲げるものをいいます。

不動産

不動産の賃借権

地上権

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

イ 不動産

ロ 地上権及び土地の賃借権

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

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

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

資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。）（以下「資産流動化法」といいます。）第2条第8項に規定する優先出資証券
投信法第2条第12項に規定する投資信託の受益証券
投信法第2条第22項に規定する投資証券
資産流動化法第2条第12項に規定する特定目的信託の受益証券（上記（イ）及び に掲げる信託の受益権を除きます。）

- (注) 本投資法人は、平成14年5月30日開催の投資主総会における決議で、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」の一部を変更しました。変更後の規約において、上記 乃至 に掲げる投資対象は、次の通り規定されています。

「 資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。）（以下「資産流動化法」といいます。）に規定する優先出資証券
投信法に規定する投資信託の受益証券
投信法に規定する投資証券
資産流動化法に規定する特定目的信託の受益証券（上記（イ）及び に掲げる信託の受益権を除きます。）」

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

預金
コール・ローン
国債証券
地方債証券
コマーシャル・ペーパー（証券取引法第2条第1項第8号に規定するものをいいます。）
譲渡性預金証書
資産流動化法に規定する特定社債券（証券取引法第2条第1項第3号の2に規定するものをいいます。ただし、当該特定目的会社の流動化に係る業務として取得した資産が主として不動産等であるものに限りません。）
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。）
金銭債権（有価証券、約束手形（投信法施行令第3条第12号に規定するものをいいます。）及び金融デリバティブ取引（投信法施行令第3条第14号に規定するものをいいます。）を除きます。）
金融先物取引等（投信法施行令第3条第13号において定義される意味を有するものとしません。）に係る権利
金融デリバティブ取引（投信法施行令第3条第14号において定義される意味を有するものとしません。）に係る権利
上記 乃至 号に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

b. 投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

- (イ) 投資基準については、前記「(1) 投資方針 b. 投資態度 (ロ) 投資基準」をご参照下さい。
- (ロ) 種類別、地域別、用途別等による投資割合の概要は、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。	