

平成 15 年 3 月期 (平成 14 年 10 月 1 日 ~ 平成 15 年 3 月 31 日) 決算短信

平成 15 年 5 月 20 日

不動産投信発行者名 **ジャパンリアルエステイト投資法人** 上場取引所 東証
 コード番号 8952 (URL <http://www.j-re.co.jp>) 本社所在都道府県 東京都
 問合せ先 運用会社名 ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社
 責任者役職名・氏名 企画部長 山中 拓郎 TEL (03) 3211 7921
 決算役員会開催日 平成 15 年 5 月 20 日
 分配金支払開始日 平成 15 年 6 月 16 日 (予定)

1. 平成 15 年 3 月期の運用、資産の状況 (平成 14 年 10 月 1 日 ~ 平成 15 年 3 月 31 日)

(1) 運用状況

(金額は百万円未満を切捨て)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
15年3月期	8,500	(7.5)	3,687	(8.9)	3,259	(12.5)	3,258	(12.5)
14年9月期	7,910	(21.8)	3,386	(14.4)	2,898	(20.5)	2,897	(20.5)

	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	%	%	%	%	%
15年3月期	14,455	2.8	(5.7)	1.7	(3.4)	38.3
14年9月期	12,853	2.7	(5.4)	1.6	(3.2)	36.6

(注) 平成 14 年 9 月期の計算期間は平成 14 年 4 月 1 日から平成 14 年 9 月 30 日迄の 183 日間、平成 15 年 3 月期の計算期間は平成 14 年 10 月 1 日から平成 15 年 3 月 31 日迄の 182 日間であります。

1口当たり当期利益は上記の計算期間の日数による加重平均投資口数により算出しております。又、平成 14 年 9 月期に新投資口の追加発行を行っておりますが、平成 14 年 9 月期の 1口当たり当期利益は新投資口に対する金銭の分配の起算日(平成 14 年 4 月 1 日、期首)に追加発行があったものとして計算した加重平均投資口(225,400 口)により算出しております。尚、平成 14 年 9 月期、平成 15 年 3 月期共に期末発行済投資口数は 225,400 口であり期末 1口当たり当期利益は各々上記の金額と同額となります。

会計処理の方法の変更 無

営業収益、営業利益、経常利益、当期利益におけるパーセンテージは対前期増減率であり、小数点以下第二位を四捨五入しております。

純資産当期利益率、総資本経常利益率について、平成 14 年 9 月期は、計算期間の純資産額、総資本についてそれぞれ日数、月数を考慮した平均値を使用しております。また、平成 15 年 3 月期は純資産総額、総資本共に期首と期末の平均値を使用しております。

年換算値 = 平成 14 年 9 月期 当該計算期間の数値 / 計算期間日数 (183 日) × 365 日 (年間日数)

平成 15 年 3 月期 当該計算期間の数値 / 計算期間日数 (182 日) × 365 日 (年間日数)

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	期末純資産 分配率
	円	百万円	円	円	%	%
15年3月期	14,455	3,258	0	-	99.9	2.8
14年9月期	12,853	2,897	0	-	99.9	2.5

(注) 配当性向は小数点第 1 位未満を切捨てて表示しております。

(3) 財政状態

	総資産	純資産額	純資産比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
15年3月期	200,022	115,410	57.7	512,026
14年9月期	185,397	115,049	62.1	510,424

(注) 期末発行済投資口数 平成 14 年 9 月期 225,400 口 平成 15 年 3 月期 225,400 口

2. 平成 15 年 9 月期の運用状況の予想 (平成 15 年 4 月 1 日 ~ 平成 15 年 9 月 30 日)

	営業収益	経常利益	当期利益	1口当たり分配金	1口当たり利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	円	円
15年9月期	8,800	3,300	3,300	14,500	0

(参考) 1口当たり予想当期利益 14,500 円

(注) 当該予想は添付資料の「第 4 期(平成 15 年 4 月 1 日 ~ 平成 15 年 9 月 30 日)運用状況の予想の前提」により算出したものであり、状況の変化により、実際の営業収益、経常利益、当期利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

1. 投資法人の関係法人

後記 60 ページ「投資法人の関係法人について」をご参照ください。

2. 方針及び運用状況

a 運用方針

後記 63 ページ「投資法人の運用ならびに分配に関する基本方針」をご参照ください。

b 運用状況

(1) 前期までの運用概況

当投資法人は、平成 13 年 9 月 10 日に東京証券取引所不動産投資信託市場に上場（銘柄コード 8952）した後、第 1 期末（平成 14 年 3 月 31 日）までにオフィスビル 24 物件を取得、さらに第 2 期末（平成 14 年 9 月 30 日）までに 3 物件を取得、合計 27 物件の保有とし、資産規模の増大を実現、一方、この間、稼働率も概ね 94% 台を維持し、着実に収益を拡大させてまいりました。

(2) 当期の運用実績

運用管理と物件の取得

当期の日本経済は、景気の先行きに対する不透明感を払拭できず、個人消費の冷え込みや企業の設備投資抑制等さらにデフレ基調を強めてまいりました。

オフィス賃貸市場においては、企業の統廃合やコスト削減に伴う事務所縮小等が加速しており、オフィス床に対する需給ギャップは更に厳しさを増しております。特に首都圏においては、いわゆる 2003 年問題の影響により、全体としては空室率の上昇並びに賃料相場の下落も懸念されましたが、入居率を維持向上できる物件とテナントが転出してしまう物件の二種類に分かれるという二極化が進み、収益格差の拡大が見られました。このような環境の下、当投資法人におきましては、取得した物件の競争力の高さに加え、堅実な既存テナント管理と精力的な新規テナント営業を実施した結果、期末時点の稼働率 94.4% を維持することができました。

一方、物件取得に関しましては、企業のリストラや、減損会計の導入を控えた企業の資産圧縮の動きは活発化しておりますが、多数の売却情報に対し入念な調査を実施のうえ、当投資法人全体としての収益の安定と期待利回り等総合的な見地から価格を決定し、物件を取得してまいりました。当期におきましては、平成 14 年 10 月 31 日に国際飯田橋ビル（平成 15 年 4 月 1 日付にて「こころとからだの元氣プラザ」に名称変更）（5,000 百万円）、平成 14 年 11 月 22 日にダヴィンチ原宿（4,885 百万円）、平成 15 年 3 月 3 日に金沢パークビルの共有持分（1,700 百万円、共同事業者権利割合 33.87238%。なお、当ビルについては、既に平成 14 年 2 月 28 日に同 55.12762%取得済です。）平成 15 年 3 月 14 日に青山クリスタルビル（7,680 百万円）を取得致しました。上記の結果、平成 15 年 3 月 31 日現在において、当投資法人が保有する資産はオフィスビル 30 物件、取得価格の総額 183,542 百万円、総賃貸可能面積 236,693 m²（約 7.1

万坪) テナント総数 359 となりました。

資金の調達

物件の取得においては、その一部を借入金等の有利子負債で賄っておりますが、当期に関しましては短期借入金による資金調達を実施致しました。平成 15 年 3 月 31 日現在の借入金は総額 418 億円(内、長期借入金は 240 億円)、投資法人債残高は 250 億円となっております。

尚、当期末時点における当投資法人の格付取得状況は以下の通りです。

格付機関	格付内容
スタンダード&プアーズ	長期発行体格付：A+、短期発行体格付：A-1、アトルック：安定的
ムーティーズ・インバスターズ・サービス	発行体格付：A2、アトルック：安定的

投資主総会の開催

当投資法人におきましては、平成 15 年 3 月 28 日に第 2 回投資主総会を開催致しました。本総会は、上場後初めての投資主総会となりました。本総会においては、当投資法人の資産運用会社であるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社に支払う資産運用報酬の料率の引き下げ他規約の変更及び執行役員、監督役員の選任について決議され、すべて原案の通り承認可決されました。

(3) 業績

上記のような運用の結果、当期の業績として、営業収益 8,500 百万円(前期比 7.5%増)、営業利益 3,687 百万円(前期比 8.9%増)となり、さらに、借入金等の支払利息や資産運用報酬他事務委託コスト等の経費等を控除した経常利益は 3,259 百万円(前期比 12.5%増)、当期利益は 3,258 百万円(前期比 12.5%増)を計上致しました。

また、分配金につきましては、当投資法人では、税制の特例(租税特別措置法第 67 条の 15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口 1 口当たり分配金が 1 円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口 1 口当たりの分配金は、14,455 円となりました。

c 次期の見通し

(1) 運用全般に関する見通し

国内景気の回復が遅れる中、東京都心部においては、2003 年問題によってもたらされるオフィス床の新規大量供給や引き続きの需要減退により、東京のオフィス市況は今後も楽観視できない状況が続くと懸念されます。一方、グローバル化や IT 化の進展などにより、今後のオフィスに対するニーズは高度化さらには多様化してくるものと考えられます。また、東京以外の地区においても、企業のリストラや統廃合により、東京都心部への一極集中又は主要都市への事務所集約等オフィス市況は

依然弱含みが続くと思われ、予想されます。

このような環境が予想される中、不動産市況全般としては引き続き軟調に推移するものの、個別で見れば、入居率を維持向上できる物件とテナントが転出してしまふ物件と更なる二極化が進むと考えられ、需要にあったサービスの提供及び競合ビルとの差別化を図る付加価値の提供が不可避となってくると思われます。

一方、不動産流通市場においては、不良債権処理や減損会計を睨んだ不動産処分の流れは更に強まると予想され、当投資法人と致しましては優良物件を取得しやすい環境であるとも考えております。

物件の取得

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

- (イ) 情報の早期入手を図るべく、既存の物件情報ルートをさらに強固なものにし、また、新規ルートの開拓につとめてまいります。
- (ロ) 取得にあたっては、平成 14 年 9 月期と同様、経済的、物理的及び権利関係等の法的な調査・検討を入念に行い、更に運用状況も勘案し、中長期に亘り安定した収益を生み出せる物件を中心に選別をしております。特に建物の物理的な構造については、新耐震基準に適合もしくはそれと同等以上とし、また、設備についても、中長期的に競争力を維持できると想定される物件を対象とします。
- (ハ) なお、物件の所在地域別保有割合の目安は、当投資法人の取得の指針に則り、首都圏に所在する物件を 60～70%、その他の地方都市に所在する物件を 30～40%として運用することを目安としますが、今後のオフィス需要の動向如何によっては、一時的に上記の保有割合から乖離して、首都圏の比率を高めて物件を取得する可能性もあります。

なお、取得に伴う資金の調達については、物件取得の時期が確定できないことから、取得時点では、短期借入金を原則とし、その後、資本市場動向を見ながら、投資法人債の発行を含め、多様な資金調達手段を選択してまいります。また、借入れの実施に当たっては、当投資法人の財務上の指針に則り、資金調達コストの低減化を実現するべく、複数の適格機関投資家と交渉の上、決定してまいります。

物件の運営管理

一方、上記のとおり軟調なオフィスビル賃貸市況が続き、賃貸事業収入の増加は厳しい状況が予想されます。また、一部の物件では、入居率の下がる可能性もあります。この事態に備え、当投資法人では、以下の方針で、運営管理をしてまいります。

(イ) 既存テナントとの信頼関係の強化

当投資法人では、平成 15 年 3 月 31 日現在にて 7 社に不動産管理業務を委託しております。これらのほとんどは、当投資法人が取得する以前からそれぞれ物件の管理を行ってきており、既にテナントとの信頼関係を築いて

おりますが、さらにテナントニーズの先取りやきめ細やかなサービス対応に努め、この関係をさらに強固なものにすることにより、テナントの満足度を高め、解約・返室の抑制に努めます。

(ロ) 空室の早期解消

空室のある物件及び空室の発生が見込まれる物件については、当該物件の不動産管理会社と協力・連携し、当該物件の立地、特徴にあわせて、適切なテナント候補を絞り、積極的に働きかけることで、空室の早期解消に努めてまいります。なお、既存テナントに対しても、借増需要を掘り起こしてまいります。

(ハ) 賃貸借契約の定期借家契約化、契約期間の長期化

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

(二) 運営管理コストの削減

運営管理コストについては、7社の不動産管理会社間に健全な競争原理を導入し、管理体制・コストの見直しを実施することにより、期末時点で保有する物件に関して、不動産管理会社へ支払う管理業務費と水道光熱費との合計額を、取得後3年以内に5%削減してまいります。

(2) 次期の業績の見通し

第4期(平成15年4月1日～平成15年9月30日)の運用状況につきましては、営業収益8,800百万円、経常利益3,300百万円、当期利益3,300百万円、1口当たり分配金14,500円を見込んでおります。なお、この見通しの前提条件につきましては、6ページ記載の「第4期(平成15年4月1日～平成15年9月30日)運用状況の予想の前提」をご覧ください。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、6ページ記載の「第4期(平成15年4月1日～平成15年9月30日)運用状況の予想の前提」がそのまま推移したと想定した場合、第5期(平成15年10月1日～平成16年3月31日)の運用状況につきましては、営業収益8,400百万円、経常利益3,100百万円、当期利益3,100百万円、1口当たり分配金14,000円となります。

なお、当投資法人では、決算日以後、平成15年4月30日に、資金調達の多様化の一環として、第2回及び第3回の投資法人債を発行いたしました。これらによる資金調達額はそれぞれ100億円ずつであります。また、これらの投資法人債につきましては、ともに、スタンダード・アンド・プアーズ社よりA+、ムーディーズ・インベスターズ・サービス社よりA2の債券格付を取得しております。

第4期（平成15年4月1日～平成15年9月30日）運用状況の予想の前提

計算期間	平成15年4月1日～平成15年9月30日（183日）
保有物件	平成15年3月31日現在保有している30物件。 なお、実際にはその他の物件の取得、処分により変動する可能性があります。
発行済投資口数	投資口の追加発行がないことを前提とし、平成15年9月30日現在の発行済投資口数を225,400口としています。
有利子負債比率	平成15年9月30日現在の総資産有利子負債比率は30%程度となる前提としています。
営業費用	保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上いたしますが、計算期間の属する年内に不動産等の新規取得にかかり、譲渡人との間で固定資産税等の精算金（いわゆる「固定資産税相当額」）が発生する場合は、当該精算金は当該不動産等の取得原価に算入するため、当該計算期間の費用には計上されません。
分配金の額	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。よって、当投資法人の規約に基づき、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ことを前提としております。

3. 財務諸表等

(1) 財務諸表

1. 貸借対照表

期 別 科 目	当 期 (平成 15 年 3 月 31 日現在)		前 期 (平成 14 年 9 月 30 日現在)		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
	千円	%	千円	%	千円	%
資産の部						
流動資産						
現金及び預金 * 2	4,801,013		8,873,986		4,072,972	
信託現金及び信託預金 * 2	10,658,408		11,116,016		457,607	
営業未収入金	88,500		83,741		4,759	
未収消費税等	59,327		69,322		9,994	
その他の流動資産	48,825		22,271		26,553	
流動資産合計	15,656,076	7.8	20,165,338	10.9	4,509,262	22.4
固定資産						
1.有形固定資産 * 1, 2						
建物	31,289,636		26,352,756		4,936,880	
構築物	200,240		169,259		30,980	
機械及び装置	401,965		330,113		71,851	
工具器具及び備品	2,549		2,812		263	
土地	70,119,384		55,833,517		14,285,867	
信託建物	23,008,679		23,367,721		359,042	
信託構築物	103,823		103,207		615	
信託機械及び装置	553,361		591,383		38,021	
信託工具器具及び備品	4,989		-		4,989	
信託土地	57,893,814		57,893,814		-	
有形固定資産合計	183,578,444	91.8	164,644,587	88.8	18,933,857	11.5
2.無形固定資産						
借地権	281,439		-		281,439	
信託借地権 * 2	444,160		444,160		-	
その他の無形固定資産	453		453		-	
無形固定資産合計	726,053	0.4	444,614	0.3	281,439	63.3
3.投資等						
差入敷金保証金等	14,100		14,100		-	
長期前払費用	47,639		57,656		10,016	
投資等合計	61,739	0.0	71,756	0.0	10,016	14.0
固定資産合計	184,366,237	92.2	165,160,957	89.1	19,205,279	11.6
繰延資産						
投資法人債発行費	-		70,785		70,785	
繰延資産合計	-	-	70,785	0.0	70,785	100.0
資産合計	200,022,313	100.0	185,397,081	100.0	14,625,231	7.9

期 別 科 目	当 期 (平成 15 年 3 月 31 日現在)		前 期 (平成 14 年 9 月 30 日現在)		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
負債の部	千円	%	千円	%	千円	%
流動負債						
営業未払金	482,612		128,327		354,284	
短期借入金 * 2	17,800,000		5,000,000		12,800,000	
未払金	646,408		551,314		95,093	
未払費用	188,747		169,243		19,504	
未払法人税等	974		914		60	
前受金	1,335,442		1,219,158		116,283	
その他の流動負債	22,140		23,442		1,302	
流動負債合計	20,476,324	10.2	7,092,400	3.8	13,383,924	188.7
固定負債						
投資法人債	25,000,000		25,000,000		-	
長期借入金 * 2	24,000,000		24,000,000		-	
預り敷金保証金	15,135,313		14,255,089		880,224	
固定負債合計	64,135,313	32.1	63,255,089	34.1	880,224	1.4
負債合計	84,611,637	42.3	70,347,489	37.9	14,264,148	20.3
出資の部 * 4						
出資総額						
出資総額 * 3	112,152,420	56.1	112,152,420	60.5	-	-
剰余金						
当期末処分利益	3,258,255		2,897,172		361,083	
(うち当期利益)	(3,258,149)		(2,897,111)		361,038	
剰余金合計	3,258,255	1.6	2,897,172	1.6	361,083	12.5
出資合計	115,410,675	57.7	115,049,592	62.1	361,083	0.3
負債・出資合計	200,022,313	100.0	185,397,081	100.0	14,625,231	7.9

2. 損益計算書

期 別 科 目	当 期 自平成14年10月1日 至平成15年3月31日		前 期 自平成14年4月1日 至平成14年9月30日		増 減	
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	前期比
経常損益の部	千円	%	千円	%	千円	%
営業損益の部						
1. 営業収益	8,500,752	100.0	7,910,283	100.0	590,469	7.5
賃貸事業収入*1	8,449,278		7,889,165		560,113	
その他賃貸事業収入*1	51,473		21,117		30,355	
2. 営業費用	4,812,765	56.6	4,523,415	57.2	289,350	6.4
賃貸事業費用*1	4,109,156		3,893,229		215,927	
資産運用報酬	432,809		382,269		50,539	
資産保管委託報酬	33,717		28,480		5,237	
一般事務委託報酬	124,379		105,440		18,939	
役員報酬	4,200		4,200		-	
その他営業費用	108,501		109,795		1,294	
営業利益	3,687,987	43.4	3,386,867	42.8	301,119	8.9
営業外損益の部						
1. 営業外収益	562	0.0	2,825	0.0	2,262	80.1
受取利息	85		510		425	
その他営業外収益	477		2,314		1,836	
2. 営業外費用	429,407	5.1	491,549	6.2	62,141	12.6
支払利息	175,038		224,827		49,788	
投資法人債利息	164,095		91,315		72,780	
投資法人債発行費償却	70,785		70,785		-	
新投資口発行費	-		70,759		70,759	
その他営業外費用	19,487		33,860		14,373	
経常利益	3,259,142	38.3	2,898,143	36.6	360,998	12.5
税引前当期利益	3,259,142	38.3	2,898,143	36.6	360,998	12.5
法人税、住民税及び事業税	991	0.0	1,016	0.0	25	2.5
法人税等調整額	1	0.0	15	0.0	14	92.1
当期利益	3,258,149	38.3	2,897,111	36.6	361,038	12.5
前期繰越利益	106		60		45	
当期末処分利益	3,258,255		2,897,172		361,083	

(注) 平成14年9月期の計算期間は183日間、平成15年3月期の計算期間は182日間であります。

〔重要な会計方針〕

	当 期 (自 平成 14 年 10 月 1 日) (至 平成 15 年 3 月 31 日)	前 期 (自 平成 14 年 4 月 1 日) (至 平成 14 年 9 月 30 日)
1. 固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 （主な耐用年数） 建物 2～61年 構築物 10～42年 機械及び装置 3～10年 工具器具及び備品 3～6年 (2)長期前払費用 定額法を採用しております。	(1)有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 （主な耐用年数） 建物 2～61年 構築物 10～42年 機械及び装置 3～10年 工具器具及び備品 3～6年 (2)長期前払費用 定額法を採用しております。
2. 繰延資産の処理方法	(1)投資法人債発行費 1年間で均等額を償却しております。	(1)投資法人債発行費 1年間で均等額を償却しております。 (2)新投資口発行費 支払時に全額費用計上しております。 なお、平成14年5月8日の一般公募による投資口の新規発行は、公募価額(引受人が募集期間中に投資家に販売する価格)と発行価額(引受人が買取る価格)が引受人の手取金分が異なる買取引受契約(所謂「スプレッド方式」)によっており、公募価額と発行価額を同額で設定する方式(所謂「従来方式」)の場合に生ずる引受手数料相当分(新投資口発行費用)は会計処理上、発生いたしません。 平成14年5月8日の一般公募による投資口の新規発行においては、公募価額と発行価額の差額は1,021,280千円でした。
3. 収益及び費用の計上方法	固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上しております。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は賃貸事業費用として計上せず、該当不動産等の取得価額に算入しております。	同左
4. 消費税等の処理方法	消費税等の会計処理は税抜方式によるおります。	同左

〔注記事項〕

(貸借対照表関係)

当 期 (平成 15 年 3 月 31 日現在)	前 期 (平成 14 年 9 月 30 日現在)																																																						
* 1 . 有形固定資産の減価償却累計額 3,604,570 千円	* 1 . 有形固定資産の減価償却累計額 2,294,189 千円																																																						
* 2 . 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。 (単位：千円)	* 2 . 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。 (単位：千円)																																																						
<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">担保資産</th> <th style="text-align: center;">金 額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>預金</td><td style="text-align: right;">863,448</td></tr> <tr><td>信託預金</td><td style="text-align: right;">8,084,530</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">4,639,559</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">24,078</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td style="text-align: right;">26,247</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">13,567,985</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">17,256,594</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">71,410</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">451,047</td></tr> <tr><td>信託工具器具及び備品</td><td style="text-align: right;">4,989</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">47,320,932</td></tr> <tr><td>信託借地権</td><td style="text-align: right;">444,160</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">合 計</td><td style="text-align: right;">92,754,985</td></tr> </tbody> </table>	担保資産	金 額	預金	863,448	信託預金	8,084,530	建物	4,639,559	構築物	24,078	機械及び装置	26,247	土地	13,567,985	信託建物	17,256,594	信託構築物	71,410	信託機械及び装置	451,047	信託工具器具及び備品	4,989	信託土地	47,320,932	信託借地権	444,160	合 計	92,754,985	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">担保資産</th> <th style="text-align: center;">金 額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>預金</td><td style="text-align: right;">150,602</td></tr> <tr><td>信託預金</td><td style="text-align: right;">8,539,437</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">2,094,195</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">1,835</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td style="text-align: right;">15,779</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">3,346,079</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">17,508,506</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">70,421</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">482,770</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">47,320,932</td></tr> <tr><td>信託借地権</td><td style="text-align: right;">444,160</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">合 計</td><td style="text-align: right;">79,974,722</td></tr> </tbody> </table>	担保資産	金 額	預金	150,602	信託預金	8,539,437	建物	2,094,195	構築物	1,835	機械及び装置	15,779	土地	3,346,079	信託建物	17,508,506	信託構築物	70,421	信託機械及び装置	482,770	信託土地	47,320,932	信託借地権	444,160	合 計	79,974,722
担保資産	金 額																																																						
預金	863,448																																																						
信託預金	8,084,530																																																						
建物	4,639,559																																																						
構築物	24,078																																																						
機械及び装置	26,247																																																						
土地	13,567,985																																																						
信託建物	17,256,594																																																						
信託構築物	71,410																																																						
信託機械及び装置	451,047																																																						
信託工具器具及び備品	4,989																																																						
信託土地	47,320,932																																																						
信託借地権	444,160																																																						
合 計	92,754,985																																																						
担保資産	金 額																																																						
預金	150,602																																																						
信託預金	8,539,437																																																						
建物	2,094,195																																																						
構築物	1,835																																																						
機械及び装置	15,779																																																						
土地	3,346,079																																																						
信託建物	17,508,506																																																						
信託構築物	70,421																																																						
信託機械及び装置	482,770																																																						
信託土地	47,320,932																																																						
信託借地権	444,160																																																						
合 計	79,974,722																																																						
担保を付している債務は次の通りです。 (単位：千円)	担保を付している債務は次の通りです。 (単位：千円)																																																						
<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">担保付債務</th> <th style="text-align: center;">金 額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">15,800,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">24,000,000</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">合 計</td><td style="text-align: right;">39,800,000</td></tr> </tbody> </table>	担保付債務	金 額	短期借入金	15,800,000	長期借入金	24,000,000	合 計	39,800,000	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">担保付債務</th> <th style="text-align: center;">金 額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">5,000,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">24,000,000</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">合 計</td><td style="text-align: right;">29,000,000</td></tr> </tbody> </table>	担保付債務	金 額	短期借入金	5,000,000	長期借入金	24,000,000	合 計	29,000,000																																						
担保付債務	金 額																																																						
短期借入金	15,800,000																																																						
長期借入金	24,000,000																																																						
合 計	39,800,000																																																						
担保付債務	金 額																																																						
短期借入金	5,000,000																																																						
長期借入金	24,000,000																																																						
合 計	29,000,000																																																						
* 3 . 発行する投資口の総数及び発行済投資口数 発行する投資口の総数 2,000,000 口 発行済投資口数 225,400 口	* 3 . 発行する投資口の総数及び発行済投資口数 発行する投資口の総数 2,000,000 口 発行済投資口数 225,400 口																																																						
* 4 . 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 6 項に定める最低純資産額 50,000 千円	* 4 . 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 6 項に定める最低純資産額 50,000 千円																																																						

(損益計算書関係)

当 期 (自 平成 14 年 10 月 1 日) (至 平成 15 年 3 月 31 日)	前 期 (自 平成 14 年 4 月 1 日) (至 平成 14 年 9 月 30 日)
* 1 . 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位 : 千円) A . 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料 6,047,782 共益費 1,480,426 駐車場収入 321,562 その他賃貸収入 599,508 8,449,278 その他賃貸事業収入 解約違約金 18,112 その他雑収入 33,360 51,473 不動産賃貸事業収益合計 8,500,752 B . 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 1,076,170 水道光熱費 711,475 公租公課 626,499 損害保険料 21,658 修繕費 323,292 減価償却費 1,310,644 その他賃貸事業費用 39,415 4,109,156 不動産賃貸事業費用合計 4,109,156 C . 不動産賃貸事業損益 (A - B) 4,391,595	* 1 . 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位 : 千円) A . 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料 5,520,575 共益費 1,442,740 駐車場収入 306,922 その他賃貸収入 618,927 7,889,165 その他賃貸事業収入 解約違約金 11,030 その他雑収入 10,087 21,117 不動産賃貸事業収益合計 7,910,283 B . 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 1,121,505 水道光熱費 769,499 公租公課 628,567 損害保険料 20,205 修繕費 152,206 減価償却費 1,194,194 その他賃貸事業費用 7,050 3,893,229 不動産賃貸事業費用合計 3,893,229 C . 不動産賃貸事業損益 (A - B) 4,017,053

(リース取引関係)

当 期 (自 平成 14 年 10 月 1 日) (至 平成 15 年 3 月 31 日)	前 期 (自 平成 14 年 4 月 1 日) (至 平成 14 年 9 月 30 日)
オペレーティング・リース取引 (貸主側) 未経過リース料 1年内 3,567,829 千円 1年超 22,733,110 千円 合 計 26,300,940 千円	オペレーティング・リース取引 (貸主側) 未経過リース料 1年内 2,856,633 千円 1年超 17,557,394 千円 合 計 20,414,027 千円

(有価証券関係)

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

(デリバティブ取引関係)

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

(退職給付関係)

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

(税効果会計関係)

当 期 〔 自 平成 14 年 10 月 1 日 至 平成 15 年 3 月 31 日 〕	前 期 〔 自 平成 14 年 4 月 1 日 至 平成 14 年 9 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 19千円 繰延税金資産計 19千円 繰延税金資産の純額 19千円	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 20千円 繰延税金資産計 20千円 繰延税金資産の純額 20千円
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 39.38% その他 0.02% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.03%	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 39.37% その他 0.02% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.04%

(持分法損益等)

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

(関連当事者との取引)

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

(1口当たり情報)

当 期 (自 平成 14 年 10 月 1 日) (至 平成 15 年 3 月 31 日)	前 期 (自 平成 14 年 4 月 1 日) (至 平成 14 年 9 月 30 日)
1口当たり純資産額 512,026 円 1口当たり当期利益 14,455 円 1口当たり当期利益は、当期利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しております。 潜在投資口調整後1口当たり当期利益については、新株引受権付社債、新株予約権付社債及び転換社債の発行がないため記載しておりません。	1口当たり純資産額 510,424 円 1口当たり当期利益 12,853 円 1口当たり当期利益は、当期利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しております。なお、期中に新投資口の追加発行を行っておりますが、新投資口に対する金銭の分配の起算日(平成14年4月1日、期首)に追加発行があったものとみなして、加重平均投資口数を算出しております。 潜在投資口調整後1口当たり当期利益については、新株引受権付社債、新株予約権付社債及び転換社債の発行がないため記載しておりません。

(注) 1口当たり当期利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当 期 (自 平成 14 年 10 月 1 日) (至 平成 15 年 3 月 31 日)	前 期 (自 平成 14 年 4 月 1 日) (至 平成 14 年 9 月 30 日)
当期利益(千円)	3,258,149	2,897,111
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通投資口に係る当期利益(千円)	3,258,149	2,897,111
期中平均投資口数(口)	225,400	225,400

(重要な後発事象)

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

3. 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

科 目	当 期	前 期
	〔 自 平成 14 年 10 月 1 日 〕 〔 至 平成 15 年 3 月 31 日 〕	〔 自 平成 14 年 4 月 1 日 〕 〔 至 平成 14 年 9 月 30 日 〕
当期末処分利益	3,258,255,645	2,897,172,211
分配金額	3,258,157,000	2,897,066,200
(投資口 1 口当たり分配金の額)	(14,455)	(12,853)
次期繰越利益	98,645	106,011

<p>分配金の額の算出方法</p>	<p>当投資法人の規約第 33 条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ、租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている「配当可能所得の金額」の 90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行投資口数 225,400 口の整数倍数の最大値となる 3,258,157,000 円を利益分配金として分配することと致しました。なお、当投資法人規約第 33 条(3)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>当投資法人の規約第 33 条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ、租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている「配当可能所得の金額」の 90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行投資口数 225,400 口の整数倍数の最大値となる 2,897,066,200 円を利益分配金として分配することと致しました。なお、当投資法人規約第 33 条(3)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
-------------------	--	--

(2) 発行済投資口数の増減

当期において投資口発行等は行なっておらず、出資金総額等に異動はありません。なお、前期迄の投資口発行等の状況は以下の通りです。

年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資金総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成13年5月11日	私募設立	400	400	200	200	(1)
平成13年9月10日	追加投資口発行(公募)	160,000	160,400	81,060	81,260	(2)
平成14年5月8日	追加投資口発行(公募)	65,000	225,400	30,892	112,152	(3)

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

(2) 不動産等資産の取得資金に充当することを目的として、1口当たり525,000円(引受価額506,625円)にて投資口を追加発行し、資産の運用を開始しました。

(3) 借入金の一部に対する返済、または不動産等資産の取得資金に充当することを目的として、1口当たり490,980円(引受価額475,268円)にて投資口を追加発行しました。

(3) キャッシュ・フロー計算書 [参考情報]

(単位：千円)

科 目	期 別	当 期	前 期
		自平成14年10月1日 至平成15年3月31日	自平成14年4月1日 至平成14年9月30日
		金 額	金 額
営業活動によるキャッシュフロー			
税引前当期利益		3,259,142	2,898,143
減価償却費		1,310,644	1,194,194
除却損失		388	155
投資法人債発行費償却額		70,785	70,785
新投資口発行費用		-	70,759
受取利息		85	510
支払利息		339,134	316,142
営業未収入金の増加・減少額		4,759	24,466
未収入金の増加・減少額		-	4
未収消費税の増加・減少額		9,994	645,170
前払費用の増加・減少額		26,995	24,522
仮払金の増加・減少額		440	16,426
貯蔵品の増加・減少額		-	1,120
営業未払金の増加・減少額		354,284	131,289
未払金の増加・減少額		95,093	260,089
前受金の増加・減少額		116,283	220,909
預り金の増加・減少額		1,144	2,318
その他流動負債の増加・減少額		157	2,335
長期前払費用の増加・減少額		10,016	3,971
小 計		5,533,067	5,558,204
利息の受取額		85	510
利息の支払額		319,650	301,456
法人税等の支払額		931	1,433
営業活動によるキャッシュフロー		5,212,570	5,255,824
投資活動によるキャッシュフロー			
有形固定資産の取得による支出		20,058,555	20,524,994
信託有形固定資産の取得による支出		186,334	178,541
無形固定資産の取得による支出		281,439	-
預り敷金保証金の収入		1,569,063	2,354,099
預り敷金保証金の支出		688,839	517,110
投資活動によるキャッシュフロー		19,646,105	18,866,547
財務活動によるキャッシュフロー			
短期借入金の借入による収入		12,800,000	5,000,000
短期借入金の返済による支出		-	40,000,000
投資法人債の発行による収入		-	25,000,000
投資法人債発行費の支出		-	141,571
投資口の発行による収入		-	30,892,420
投資口発行費の支出		-	70,759
配当金の支払額		2,897,045	2,403,273
財務活動によるキャッシュ・フロー		9,902,954	18,276,815
現金及び現金同等物の増加・減少額		4,530,580	4,666,092
現金及び現金同等物の期首残高		19,990,002	15,323,910
現金及び現金同等物の期末残高		15,459,422	19,990,002

〔重要な会計方針〕

	当 期 自 平成 14 年 10 月 1 日 至 平成 15 年 3 月 31 日	前 期 自 平成 14 年 4 月 1 日 至 平成 14 年 9 月 30 日
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は以下のものを対象としております。</p> <p>(1) 手許現金及び信託現金</p> <p>(2) 随時引出し可能な預金及び信託預金</p> <p>(3) 容易に換金が可能であり、かつ価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は以下のものを対象としております。</p> <p>(1) 手許現金及び信託現金</p> <p>(2) 随時引出し可能な預金及び信託預金</p> <p>(3) 容易に換金が可能であり、かつ価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資</p>

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

当 期 自 平成 14 年 10 月 1 日 至 平成 15 年 3 月 31 日	前 期 自 平成 14 年 4 月 1 日 至 平成 14 年 9 月 30 日												
<p>1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成 15 年 3 月 31 日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">4,801,013 千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">10,658,408 千円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">15,459,422 千円</td> </tr> </table>	現金及び預金	4,801,013 千円	信託現金及び信託預金	10,658,408 千円	現金及び現金同等物	15,459,422 千円	<p>1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成 14 年 9 月 30 日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">8,873,986 千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">11,116,016 千円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">19,990,002 千円</td> </tr> </table>	現金及び預金	8,873,986 千円	信託現金及び信託預金	11,116,016 千円	現金及び現金同等物	19,990,002 千円
現金及び預金	4,801,013 千円												
信託現金及び信託預金	10,658,408 千円												
現金及び現金同等物	15,459,422 千円												
現金及び預金	8,873,986 千円												
信託現金及び信託預金	11,116,016 千円												
現金及び現金同等物	19,990,002 千円												

4. 役員の異動

当期中の該当事項はありません。

なお、当投資法人の執行役員全員（1名）及び監督役員全員（2名）は平成15年5月10日をもって任期満了を迎えることから、平成15年3月28日に開催されました第2回投資主総会におきまして、執行役員1名及び監督役員2名の選任を行い、以下の役員が再選されました。任期は平成15年5月11日から2年間となります。

役職名	氏名	主要略歴	所有 投資口数
執行役員	馬場 米一郎	昭和30年4月 日本不動産管理株式会社入社 昭和31年1月 三菱地所株式会社入社 昭和61年6月 同社取締役丸の内管理事務所長 昭和62年6月 同社常務取締役丸の内管理事務所長 平成4年6月 同社専務取締役 平成6年6月 三菱地所住宅販売株式会社取締役社長兼職 平成7年6月 三菱地所株式会社常任顧問に就任 三菱地所住宅販売株式会社取締役社長兼職 平成10年6月 同社取締役社長退任 丸の内熱供給株式会社取締役社長兼職 平成12年6月 同社取締役会長兼職 平成13年5月 当投資法人執行役員就任 平成13年6月 丸の内熱供給株式会社取締役会長退任 平成13年7月 三菱地所株式会社顧問就任 平成14年6月 三菱地所株式会社顧問退任	0口
監督役員	河村 綱也	昭和27年4月 株式会社三井銀行入行 昭和56年6月 同行 取締役総務部長 昭和57年10月 同行 取締役福岡支店長 昭和59年6月 同行 常勤監査役 昭和60年1月 株式会社東食 常務取締役 昭和62年1月 同社 専務取締役 平成2年1月 同社 取締役 平成2年1月 株式会社スーパートップ代表取締役会長 平成3年1月 株式会社東食 取締役退任 平成7年1月 株式会社スーパートップ相談役 平成7年11月 同社 相談役退任 平成11年4月 司法修習生 最高裁判所司法研修所入所 平成12年10月 司法修習生修了 平成12年10月 弁護士登録（東京弁護士会） 平成12年10月 河村法律事務所入所(現職) 平成13年5月 当投資法人監督役員就任	0口
監督役員	日下部 健司	昭和61年4月 社団法人東京銀行協会(現全国銀行協会)入社 昭和63年6月 同協会 退社 平成元年10月 太田昭和監査法人 入所 平成8年7月 太田昭和監査法人 退所 平成8年9月 日下部公認会計士事務所 設立(現職) 平成13年5月 当投資法人監督役員就任	0口

5. 参考情報

(1) 当投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	当期 (平成15年3月31日現在)		前期 (平成14年9月30日現在)	
		保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)
不動産	東京23区	73,061	36.5	54,934	29.6
	首都圏(東京23区除く)	5,617	2.8	5,682	3.1
	地方都市	23,615	11.8	22,071	11.9
	計	102,295	51.1	82,688	44.6
信託不動産	東京23区	52,136	26.1	52,313	28.2
	首都圏(東京23区除く)	3,268	1.6	3,301	1.8
	地方都市	26,603	13.3	26,785	14.4
	計	82,008	41.0	82,400	44.4
その他資産		15,718	7.9	20,308	11.0
		(-)	(-)	(-)	(-)
資産総額計		200,022	100.0	185,397	100.0
		(184,304)	(92.1)	(165,088)	(89.0)

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

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

(注)3. 首都圏とは東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

(2) 投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等

当投資法人の保有にかかる不動産等資産の概要(一覧表)

下記の表は、平成15年3月31日時点における当投資法人の保有にかかる不動産等資産(下記「投資法人の運用ならびに分配に関する基本方針」において定義しています。)の概要を一覧表にまとめたものです。個々の不動産等資産については、下記「当投資法人の保有にかかる不動産等資産の概要(個別物件表)」をご参照下さい。

地域区分	物件名称	特定資産の種類	稼働率 (注)1.	期末算定価格 (百万円)(注)2.	取得価格 (注)3.		地域別 比率	
					(百万円)	比率		
首都圏(注)4	東京23区	国際飯田橋ビル(注)5.	不動産(注)6.	100.0%	5,450	5,000	2.7%	67.7%
		MD神田ビル	不動産	100.0%	9,620	9,520	5.2%	
		神田橋パークビルディング	不動産	100.0%	4,900	4,810	2.6%	
		三菱総合研究所ビルディング	不動産信託受益権	96.3%	28,000	27,267	14.9%	
		小伝馬町新日本橋ビルディング	不動産信託受益権(注)6.	100.0%	3,140	3,173	1.7%	
		ピュレックス京橋	不動産	100.0%	5,040	5,250	2.9%	
		青山クリスタルビル	不動産	100.0%	7,430	7,680	4.2%	
		芝二丁目大門ビルディング	不動産信託受益権	86.1%	4,890	4,859	2.6%	
		コスモ金杉橋ビル	不動産信託受益権	100.0%	2,760	2,808	1.5%	
		高輪台ビルディング	不動産信託受益権	100.0%	2,810	2,738	1.5%	
		JTSビル	不動産信託受益権	100.0%	1,500	1,362	0.7%	
		大森駅東口ビルディング	不動産信託受益権	98.6%	5,220	5,123	2.8%	
		ダヴィンチ原宿	不動産	100.0%	4,960	4,885	2.7%	
		渋谷クロスタワー	不動産	100.0%	34,400	34,600	18.9%	
		大塚東池袋ビルディング	不動産信託受益権	94.6%	3,530	3,541	1.9%	
	池袋二丁目ビルディング	不動産信託受益権	88.8%	1,520	1,728	0.9%		
	首都圏(東京23区除く)	浦和第一生命同和火災ビル(注)5.	不動産	91.1%	2,570	1,232 1,342 合計 2,574	1.4%	4.9%
		エリクソン新横浜ビル	不動産	100.0%	3,180	3,000	1.6%	
		川崎砂子ビルディング	不動産信託受益権	100.0%	3,190	3,375	1.8%	
地方都市	仙台北町ホンマビルディング	不動産信託受益権	100.0%	2,940	2,924	1.6%	27.4%	
	新潟礎町西万代橋ビルディング	不動産信託受益権	82.9%	854	1,010	0.6%		
	金沢パークビル	不動産	91.2%	5,170	2,880 1,700 合計 4,580	2.5%		
	金沢南町ビルディング	不動産信託受益権	88.4%	1,200	1,331	0.7%		
	名古屋広小路ビルディング	不動産	93.1%	15,000	14,533	7.9%		
	京都四条河原町ビル	不動産	72.6%	2,380	2,650	1.4%		
	福助堺筋本町ビル	不動産信託受益権	91.6%	2,300	2,264	1.2%		

地域区分	物件名称	特定資産の種類	稼働率 (注)1.	期末算定価格 (百万円)(注)2.	取得価格 (百万円)		地域別 比率
						比率	
(地方都市)	御堂筋ダイワビル	不動産信託受益権	91.4%	14,400	6,934 7,380 合計 14,314	7.8%	(27.4%)
	神戸伊藤町ビルディング	不動産信託受益権	85.1%	1,180	1,436	0.8%	
	東晴天神ビルディング	不動産	76.7%	1,420	1,550	0.8%	
	日之出天神ビルディング	不動産信託受益権	98.7%	3,750	3,657	2.0%	
		合計	94.4%	184,704	183,542	100.0%	

(注)1. 稼働率は、小数点第二位を四捨五入して表示しております。

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

(注)3. 取得価格には、取得に伴う付帯費用は含まれておりません。

(注)4. 首都圏とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。以下同様とします。

(注)5. 平成15年4月1日付けにて、「国際飯田橋ビル」は「こころとからだの元氣プラザ」に、「浦和第一生命同和火災ビル」は「さいたま浦和ビルディング」に名称を変更しております。

(注)6. 「こころとからだの元氣プラザ」の特定資産の種類は、不動産及び土地の賃借権です。また、「小伝馬町新日本橋ビルディング」の特定資産の種類は、不動産及び土地の賃借権を信託する信託の受益権です。

(注)7. 上記の表は、不動産等資産が共有又は区分所有である場合には、当投資法人の保有に係る不動産等資産の概要のみを記載し、他の共有者や区分所有者の保有する権利関係は除外したものであります。

当投資法人の保有に係る不動産等資産の概要（個別物件表）

下記の表は、平成15年3月31日時点における当投資法人の保有に係る不動産等資産を個別に表にまとめたものです(以下「個別物件表」といいます。)

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

A.特定資産の概要に関する説明

「特定資産の概要」は、次の方針に従って記載されています。

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

B.取得価格、鑑定評価額及び期末算定価格等に関する説明

当投資法人の保有する不動産等資産については、財団法人日本不動産研究所による不動産鑑定評価書及び不動産価格調査書が作成されています。かかる不動産鑑定評価書及び不動産価格調査書の取得に関し、資産運用会社としては、不動産等資産の取得時に不動産鑑定評価書を取ることとし、不動産等資産の取得後一定期間経過後、及び決算期末毎にその価格の推移を知るために不動産価格

調査書を取得する方針です。なお、これら不動産鑑定評価書及び不動産価格調査書については、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。以下、不動産鑑定評価書及び不動産価格調査書の概要について記載します。

i. 鑑定評価及び価格調査の基本的事項

(a) 価格の種類

正常価格

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

(b) 利害関係

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

なお、当投資法人与自然不動産鑑定評価書を作成した財団法人日本不動産研究所との間に、利害関係はありません。

ii. 鑑定評価において適用した手法及び試算価格の調整方針

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

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

C. 賃貸借の概況に関する説明

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

D. 損益等の状況に関する説明

- ・前掲の「重要な会計方針」に則して、損益状況を表記しております。

物件名称：国際飯田橋ビル

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産及び土地の賃借権		取得価格	5,000百万円	
取得年月日	平成14年10月31日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	2.7%	
信託受益権の概要	信託設定日	-	取得時の不動産 鑑定概要	価格時点	平成14年9月1日
	信託受託者	-		鑑定評価額	5,450百万円
	信託期間満了日	-		収益価格	5,450百万円
所在地	土地地番	東京都千代田区飯田橋三丁目12番1他3筆	不動産価格調査の概要	積算価格	4,810百万円
	住居表示	東京都千代田区飯田橋三丁目6番5号		調査の基準となる時点	平成15年3月31日
用途地域	商業地域		期末算定価格	5,450百万円	
建物用途	事務所		当期末簿価	5,321百万円	
面積	土地	1,052.80㎡(注)1.	【賃貸借の概況】(平成15年3月31日現在)		
	建物	6,722.02㎡	テナント総数	1	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付8階建		総賃貸可能面積	4,791㎡	
			総賃貸面積	4,791㎡	
建築時期	昭和60年9月		稼働率	100.0%	
所有形態	土地	所有権(一部賃借権)	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権	運用期間	自平成14年10月31日 至平成15年3月31日 (日数152日)	
不動産管理会社	株式会社菱栄ビルマネジメント		(A) 賃貸事業収入	70,686	
【特記事項】 平成15年4月1日付けにて、「国際飯田橋ビル」は「ここ ろとからだの元氣プラザ」に名称を変更しております。 当該土地に含まれる土地の賃借権については、土地の賃貸 借契約期間(平成23年満了)を更新する場合には、地主に 対し更新料を支払う可能性があります。 当該土地の賃借権を他人に譲渡する場合は、地主の承諾が 必要となります。 当該建物の鉄骨に耐火被覆材としてアスベストが使用され ており、当該建物の改修・解体時には法定に従った処理が 必要となります。			(B) 賃貸事業費用	54,700	
			管理業務費	6,852	
			水道光熱費	1,352	
			公租公課(注)2.	28	
			損害保険料	279	
			修繕費	22,742	
			減価償却費	23,445	
			その他費用		
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	15,985	
	(注)1.	当該土地は一部土地の賃借権が含まれており、当該箇所の 面積(93.65㎡)は登記簿面積です。			
(注)2.	(参考)平成14年固定資産税・都市計画税額 39,970千円				

物件名称：MD神田ビル

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産		取得価格	9,520百万円	
取得年月日	平成14年5月31日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	5.2%	
信託受益権 の概要	信託設定日	-	取得時の不動産 鑑定 の概要	価格時点	平成14年3月31日
	信託受託者	-		鑑定評価額	9,530百万円
	信託期間満了日	-		収益価格	9,530百万円
所在地	土地地番	東京都千代田区神田美土代町9番1		積算価格	7,800百万円
	住居表示	東京都千代田区神田美土代町9番1号	不動産価格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成15年3月31日
用途地域	商業地域			期末算定価格	9,620百万円
建物用途	事務所		当期末簿価	9,570百万円	
面積	土地	1,085.83 m ²	【賃貸借の概況】(平成15年3月31日現在)		
	建物	8,185.11 m ² (注)1.	テナント総数	3	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 10階建		総賃貸可能面積	6,334 m ²	
			総賃貸面積	6,334 m ²	
建築時期	平成10年2月		稼働率	100.0%	
所有形態	土地	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権	運用期間	自平成14年10月1日 至平成15年3月31日 (日数182日)	
不動産管理会社	物産不動産株式会社			(A) 賃貸事業収入	375,286
(注)1. 附属建物を含みます。 (注)2. (参考)平成14年固定資産税・都市計画税額 59,607千円			(B) 賃貸事業費用	95,538	
			管理業務費	26,699	
			水道光熱費	18,718	
			公租公課(注)2.	48	
			損害保険料	512	
			修繕費	333	
			減価償却費	49,226	
その他費用					
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	279,747	

物件名称：神田橋パークビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産		取得価格	4,810百万円	
取得年月日	平成14年8月15日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	2.6%	
信託 受益権 の概要	信託設定日	-	取得時 の不動 産鑑定 の概要	価格時点	平成14年7月1日
	信託受託者	-		鑑定評価額	4,920百万円
	信託期間満了日	-		収益価格	4,920百万円
所在地	土地地番	東京都千代田区神田錦町一丁目19番1他 8筆(注)1.	不動産価 格調査の 概要	積算価格	3,900百万円
	住居表示	東京都千代田区神田錦町一丁目19番1号		調査の基準 となる時点	平成15年3月31日
用途地域	商業地域		期末算定価格	4,900百万円	
建物用途	事務所		当期末簿価	4,855百万円	
面積	土地	1,218.56㎡(注)2.	【賃貸借の概況】(平成15年3月31日現在)		
	建物	9,370.25㎡(注)3.	テナント総数	7	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付10階建		総賃貸可能面積	3,687㎡	
			総賃貸面積	3,687㎡	
建築時期	平成5年7月		稼働率	100.0%	
所有 形態	土地	所有権(注)4.	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権(注)5.	運用期間	自平成14年10月1日 至平成15年3月31日 (日数182日)	
不動産管理会社	三菱地所株式会社		(A) 賃貸事業収入	198,004	
(注)1. 9筆の内1筆は建物の他の共有者が共有 (注)2. 建物敷地全体の面積(他の共有者の持分を含みます) (注)3. 建物1棟全体の延床面積(他の共有者の持分を含みます) (注)4. 1筆261.71㎡及び7筆計567.24㎡の各共有持分10,000分の8,817 (注)5. 共有持分10,000分の5,676 (注)6. (参考)平成14年固定資産税・都市計画税額 38,173千円			(B) 賃貸事業費用	30,670	
			管理業務費	1,835	
			水道光熱費		
			公租公課(注)6.	12	
			損害保険料	349	
			修繕費	888	
			減価償却費	27,585	
			その他費用		
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	167,333	

物件名称：三菱総合研究所ビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	27,267百万円	
取得年月日	平成13年9月25日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	14.9%	
信託 受益権 の概要	信託設定日	平成13年3月1日	取得時 の不動 産鑑定 の概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	27,100百万円
	信託期間満了日	平成20年7月31日		収益価格	27,100百万円
所在地	土地地番	東京都千代田区大手町二丁目9番2 他1筆		積算価格	33,400百万円
	住居表示	東京都千代田区大手町二丁目3番6号	不動産価 格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成15年3月31日
用途地域	商業地域			期末算定価格	28,000百万円
建物用途	事務所		当期末簿価	27,190百万円	
面積	土地	3,441.35㎡	【賃貸借の概況】(平成15年3月31日現在)		
	建物	26,372.92㎡(注)1.	テナント総数	3	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付15階建		総賃貸可能面積	18,006㎡	
			総賃貸面積	17,347㎡	
建築時期	昭和45年7月		稼働率	96.3%	
所有 形態	土地	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権	運用期間	自平成14年10月1日 至平成15年3月31日 (日数182日)	
不動産管理会社	株式会社三菱ビルマネジメント			(A) 賃貸事業収入	972,791
【特記事項】 当該土地の北側部分に「東京都市計画道路補助線街路第124号線」の都市計画が計画決定済みです。 当該建物には耐火被覆材料としてアスベストが使用されており飛散防止のため表面に樹脂処理を施しております。当該建物の改修・解体時には法令に従った処理が必要となります。			(B) 賃貸事業費用	415,531	
			管理業務費	103,370	
			水道光熱費	107,433	
			公租公課	73,545	
			損害保険料	1,749	
			修繕費	66,143	
(注)1. 別棟(面積：101.74㎡)として登記されている建物分を含みます。			減価償却費	63,173	
			その他費用	114	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	557,260	

物件名称：小伝馬町新日本橋ビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産及び土地の賃借権を信託する信託の受益権		取得価格	3,173百万円	
取得年月日	平成13年9月25日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	1.7%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年3月1日	取得時の不動産鑑定の概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	3,140百万円
	信託期間満了日	平成20年7月31日		収益価格	3,140百万円
所在地	土地地番	東京都中央区日本橋小伝馬町1番2他5筆		積算価格	2,860百万円
	住居表示	東京都中央区日本橋小伝馬町4番9号	不動産価格調査の概要	調査の基準となる時点	平成15年3月31日
用途地域	商業地域			期末算定価格	3,140百万円
建物用途	事務所・店舗		当期末簿価	3,113百万円	
面積	土地	773.28㎡(注)1.	【賃貸借の概況】(平成15年3月31日現在)		
	建物	5,822.88㎡	テナント総数	5	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付9階建		総賃貸可能面積	3,897㎡	
			総賃貸面積	3,897㎡	
建築時期	平成3年11月		稼働率	100.0%	
所有形態	土地	所有権(一部賃借権)	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権	運用期間	自平成14年10月1日 至平成15年3月31日 (日数182日)	
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング			(A) 賃貸事業収入	161,061
【特記事項】 当該土地に含まれる土地の賃借権については、土地の賃貸借契約期間(平成33年満了)を更新する場合には、地主に対し更新料を支払う必要があります。 当該土地の賃借権を他人に譲渡する場合は、地主の承諾が必要となります。			(B) 賃貸事業費用	83,978	
			管理業務費	18,555	
(注)1. 当該土地は一部土地の賃借権が含まれており、当該箇所の面積(228.18㎡)は登記簿面積でなく土地の賃貸借契約上の面積となっています。			水道光熱費	10,741	
			公租公課	16,707	
			損害保険料	376	
			修繕費	5,014	
			減価償却費	28,033	
			その他費用	4,548	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	77,082	

物件名称：ピュレックス京橋

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産		取得価格	5,250百万円	
取得年月日	平成14年7月22日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	2.9%	
信託 受益権 の概要	信託設定日	-	取得時 の不動 産鑑定 の概要	価格時点	平成14年6月1日
	信託受託者	-		鑑定評価額	5,040百万円
	信託期間満了日	-		収益価格	5,040百万円
所在地	土地地番	東京都中央区京橋二丁目7番11		積算価格	3,930百万円
	住居表示	東京都中央区京橋二丁目7番14号	不動産価 格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成15年3月31日
用途地域	商業地域			期末算定価格	5,040百万円
建物用途	事務所・店舗		当期末簿価	5,440百万円	
面積	土地	756.03㎡	【賃貸借の概況】(平成15年3月31日現在)		
	建物	5,470.54㎡	テナント総数	1	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付8階建		総賃貸可能面積	4,279㎡	
			総賃貸面積	4,279㎡	
建築時期	平成14年2月		稼働率	100.0%	
所有 形態	土地	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権	運 用 期 間	自平成14年10月1日 至平成15年3月31日 (日数182日)	
不動産管理会社	株式会社スペースデザイン			(A) 賃貸事業収入	150,000
			(B) 賃貸事業費用	38,589	
			管理業務費		
			水道光熱費		
			公租公課(注)1.		
			損害保険料	342	
			修繕費	380	
			減価償却費	37,867	
			その他費用		
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	111,410	
(注)1. (参考)平成15年5月20日現在、当該建物に係る固定資産税・都市計画税額は未定であります。なお、当該土地に関わる平成14年固定資産税・都市計画税額は10,783千円であります。					

物件名称：青山クリスタルビル

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産		取得価格	7,680百万円	
取得年月日	平成15年3月14日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	4.2%	
信託受益権 の概要	信託設定日	-	取得時の不動産 鑑定 の概要	価格時点	平成15年1月15日
	信託受託者	-		鑑定評価額	7,430百万円
	信託期間満了日	-		収益価格	7,430百万円
所在地	土地地番	東京都港区北青山三丁目64番 他3筆		積算価格	6,820百万円
	住居表示	東京都港区北青山三丁目5番12号	不動産価格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成15年3月31日
用途地域	商業地域			期末算定価格	7,430百万円
建物用途	事務所		当期末簿価	7,767百万円	
面積	土地	989.30㎡	【賃貸借の概況】(平成15年3月31日現在)		
	建物	8,094.36㎡	テナント総数	9	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下4階付10階建		総賃貸可能面積	4,916㎡	
			総賃貸面積	4,916㎡	
建築時期	昭和57年12月		稼働率	100.0%	
所有形態	土地	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権	運用期間	自平成15年3月14日 至平成15年3月31日 (日数18日)	
不動産管理会社	株式会社ザイマックス			(A) 賃貸事業収入	23,605
			(B) 賃貸事業費用	7,225	
			管理業務費	1,284	
			水道光熱費		
			公租公課(注)1.	18	
			損害保険料	59	
(注)1. (参考)平成14年固定資産税・都市計画税額 46,043千円			修繕費		
			減価償却費	5,837	
			その他費用	25	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	16,379	

物件名称：芝二丁目大門ビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	4,859百万円	
取得年月日	平成13年9月10日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	2.6%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年9月10日	取得時の不動産 鑑定概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	4,740百万円
	信託期間満了日	平成20年7月31日		収益価格	4,740百万円
所在地	土地地番	東京都港区芝二丁目1番1他1筆		積算価格	5,650百万円
	住居表示	東京都港区芝二丁目3番3号	不動産価格調査の概要	調査の基準となる時点	平成15年3月31日
用途地域	商業地域			期末算定価格	4,890百万円
建物用途	事務所・店舗		当期末簿価	4,875百万円	
面積	土地	2,820.90 m ²	【賃貸借の概況】(平成15年3月31日現在)		
	建物	16,235.10 m ²	テナント総数	26	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 地下2階付8階建		総賃貸可能面積	9,622 m ²	
			総賃貸面積	8,289 m ²	
建築時期	昭和59年3月		稼働率	86.1%	
所有形態	土地	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権	運用期間	自平成14年10月1日 至平成15年3月31日 (日数182日)	
不動産管理会社	株式会社東管			(A) 賃貸事業収入	314,228
【特記事項】 当該建物の地下2階機械室に設置されている非常用発電機の一部にアスベストが巻かれています。塔屋1階機械室に設置されている排気ファンとダクトの接続部材にもアスベストを含有している可能性があります。当該建物の改修、解体時には法令に従った処理が必要となります。			(B) 賃貸事業費用	182,894	
			管理業務費	39,187	
			水道光熱費	24,120	
			公租公課	40,481	
			損害保険料	802	
			修繕費	48,237	
			減価償却費	30,058	
			その他費用	5	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	131,334	

物件名称：コスモ金杉橋ビル

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	2,808百万円	
取得年月日	平成13年9月25日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	1.5%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年3月1日	取得時の不動産 鑑定概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	2,730百万円
	信託期間満了日	平成20年7月31日		収益価格	2,730百万円
所在地	土地地番	東京都港区芝一丁目313番7 他5筆		積算価格	2,720百万円
	住居表示	東京都港区芝一丁目10番11号	不動産価格調査の概要	調査の基準となる時点	平成15年3月31日
用途地域	商業地域			期末算定価格	2,760百万円
建物用途	事務所・給油所		当期末簿価	2,777百万円	
面積	土地	758.54 m ²	【賃貸借の概況】(平成15年3月31日現在)		
	建物	5,420.93 m ²	テナント総数	7	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付9階建		総賃貸可能面積	4,062 m ²	
			総賃貸面積	4,062 m ²	
建築時期	平成4年3月		稼働率	100.0%	
所有形態	土地	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権	運用期間	自平成14年10月1日 至平成15年3月31日 (日数182日)	
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング			(A) 賃貸事業収入	111,909
【特記事項】 建物1階給油所部分には、コスモ石油株式会社が所有する次の設備等があります。 給排水設備、オイルタンク、消火水槽、計量機、給油・給気配管、動力・電灯設備、コンプレッサー、電動リフト、ファンクションボックス、ウォールタンク、洗車機、看板類、その他給油所設備 当該物件の所有者である信託の受託者は給油所をコスモ石油株式会社に賃貸(但し、賃借人たるコスモ石油株式会社が給油所内に所有している上記諸設備を除く)しておりますが、賃借人は特約条項により、法令その他の環境基準に定める基準値を超える土壌汚染、地下水汚染等が無いように措置をとる義務を有しており、契約終了に基づく明渡後2年間は土壌汚染、地下水汚染等による信託受託者の損害を補償することになっております。			(B) 賃貸事業費用	84,595	
			管理業務費	22,326	
			水道光熱費	7,837	
			公租公課	15,077	
			損害保険料	343	
			修繕費	3,337	
			減価償却費	22,575	
			その他費用	13,098	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	27,314	

物件名称：高輪台ビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	2,738百万円	
取得年月日	平成13年9月25日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	1.5%	
信託 受益権 の概要	信託設定日	平成13年3月1日	取得時 の不動 産鑑定 の概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	2,750百万円
	信託期間満了日	平成20年7月31日		収益価格	2,750百万円
所在地	土地地番	東京都品川区東五反田三丁目109番1 他1筆		積算価格	2,700百万円
	住居表示	東京都品川区東五反田三丁目1番5号	不動産価 格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成15年3月31日
用途地域	商業地域			期末算定価格	2,810百万円
建物用途	事務所		当期末簿価	2,696百万円	
面積	土地	1,416.17㎡	【賃貸借の概況】(平成15年3月31日現在)		
	建物	5,762.70㎡(注)1.	テナント総数	1	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート 造陸屋根 13階建		総賃貸可能面積	4,091㎡	
			総賃貸面積	4,091㎡	
建築時期	平成3年1月		稼働率	100.0%	
所有 形態	土地	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権	運用期間	自平成14年10月1日 至平成15年3月31日 (日数182日)	
不動産管理会社	相互住宅株式会社			(A) 賃貸事業収入	141,012
【特記事項】 アスベスト含有材料が当該建物の立体駐車場の外壁に使用されています。当該建物の改修・解体時には法令に従った処理が必要となります。			(B) 賃貸事業費用	89,115	
			管理業務費	19,730	
			水道光熱費	11,327	
			公租公課	13,865	
			損害保険料	412	
			修繕費	20,149	
(注)1. 附属建物を含みます。			減価償却費	23,619	
			その他費用	11	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	51,896	

物件名称：JTSビル

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	1,362百万円	
取得年月日	平成13年9月10日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	0.7%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年9月10日	取得時の不動産 鑑定概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	1,330百万円
	信託期間満了日	平成20年7月31日		収益価格	1,330百万円
所在地	土地地番	東京都目黒区下目黒三丁目257番1 他5筆		積算価格	1,550百万円
	住居表示	東京都目黒区下目黒三丁目7番10号	不動産価格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成15年3月31日
用途地域	商業地域、近隣商業地域、第一種住居地域			期末算定価格	1,500百万円
建物用途	事務所		当期末簿価	1,339百万円	
面積	土地	1,401.52㎡	【賃貸借の概況】(平成15年3月31日現在)		
	建物	5,269.58㎡(注)1.	テナント総数	1	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付6階建		総賃貸可能面積	3,383㎡	
			総賃貸面積	3,383㎡	
建築時期	平成3年9月		稼働率	100.0%	
所有形態	土地	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権	運用期間	自平成14年10月1日 至平成15年3月31日 (日数182日)	
不動産管理会社	株式会社東管			(A) 賃貸事業収入	103,821
			(B) 賃貸事業費用	47,768	
			管理業務費	11,048	
			水道光熱費	9,983	
			公租公課	10,519	
			損害保険料	313	
(注)1.附属建物を含みます。			修繕費	858	
			減価償却費	15,044	
			その他費用		
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	56,053	

物件名称：大森駅東口ビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	5,123百万円	
取得年月日	平成13年9月10日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	2.8%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年9月10日	取得時の不動産 鑑定概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	4,950百万円
	信託期間満了日	平成20年7月31日		収益価格	4,950百万円
所在地	土地地番	東京都大田区大森北一丁目5番2		積算価格	5,230百万円
	住居表示	東京都大田区大森北一丁目5番1号	不動産価格調査の概要	調査の基準となる時点	平成15年3月31日
用途地域	商業地域			期末算定価格	5,220百万円
建物用途	事務所		当期末簿価	4,991百万円	
面積	土地	2,199.30 m ²	【賃貸借の概況】(平成15年3月31日現在)		
	建物	14,095.34 m ²	テナント総数	19	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付11階建		総賃貸可能面積	7,708 m ²	
			総賃貸面積	7,598 m ²	
建築時期	平成元年7月		稼働率	98.6%	
所有形態	土地	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権	運用期間	自平成14年10月1日 至平成15年3月31日 (日数182日)	
不動産管理会社	株式会社東管			(A) 賃貸事業収入	292,670
			(B) 賃貸事業費用	145,297	
			管理業務費	28,907	
			水道光熱費	21,082	
			公租公課	28,602	
			損害保険料	786	
			修繕費	5,492	
			減価償却費	60,117	
			その他費用	307	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	147,373	

物件名称：ダヴィンチ原宿

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産		取得価格	4,885百万円	
取得年月日	平成14年11月22日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	2.7%	
信託 受益権 の概要	信託設定日	-	取得時 の不動 産鑑定 の概要	価格時点	平成14年7月1日
	信託受託者	-		鑑定評価額	4,950百万円
	信託期間満了日	-		収益価格	4,950百万円
所在地	土地地番	東京都渋谷区神宮前三丁目25番5		積算価格	4,280百万円
	住居表示	東京都渋谷区神宮前三丁目25番15号	不動産価 格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成15年3月31日
用途地域	商業地域・近隣商業地域			期末算定価格	4,960百万円
建物用途	事務所・店舗		当期末簿価	5,050百万円	
面積	土地	839.66㎡	【賃貸借の概況】(平成15年3月31日現在)		
	建物	4,359.20㎡	テナント総数	6	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付7階建		総賃貸可能面積	3,051㎡	
			総賃貸面積	3,051㎡	
建築時期	昭和62年12月		稼働率	100.0%	
所有 形態	土地	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権	運 用 期 間	自平成14年11月22日 至平成15年3月31日 (日数130日)	
不動産管理会社	株式会社ザイマックス			(A) 賃貸事業収入	132,345
【特記事項】 当該土地の西側都道(明治通り)に「東京都市計画道路幹 線街路環状第5の1号線」の都市計画が計画決定済みです。			(B) 賃貸事業費用	31,761	
			管理業務費	11,614	
			水道光熱費	5,743	
			公租公課(注)1.	30	
			損害保険料	225	
			修繕費	350	
(注)1. (参考)平成14年固定資産税・都市計画税額 23,458千円			減価償却費	13,797	
			その他費用		
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	100,584	

物件名称：渋谷クロスタワー

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産		取得価格	34,600百万円	
取得年月日	平成13年11月30日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	18.9%	
信託 受益権 の概要	信託設定日	-	取得時 の不動 産鑑定 の概要	価格時点	平成13年8月1日
	信託受託者	-		鑑定評価額	34,500百万円
	信託期間満了日	-		収益価格	34,500百万円
所在地	土地地番	東京都渋谷区渋谷二丁目15番1 他1筆	不動産価 格調査の 概要	積算価格	35,000百万円
	住居表示	東京都渋谷区渋谷二丁目15番1号		調査の基準 となる時点	平成15年3月31日
用途地域	商業地域		期末算定価格	34,400百万円	
建物用途	事務所・店舗・ホール		当期末簿価	35,056百万円	
面積	土地	5,153.45 m ²	【賃貸借の概況】(平成15年3月31日現在)		
	建物	61,862.33 m ²	テナント総数	54	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 地下3階付32階建		総賃貸可能面積	28,547 m ²	
			総賃貸面積	28,547 m ²	
建築時期	昭和51年4月		稼働率	100.0%	
所有 形態	土地	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権	運用期間	自平成14年10月1日 至平成15年3月31日 (日数182日)	
不動産管理会社	株式会社菱栄ビルマネジメント		(A) 賃貸事業収入	1,619,884	
【特記事項】 当該建物には耐火被覆材としてアスベストが使用されており、当該建物の改修・解体時には法令に従った処理が必要となります。			(B) 賃貸事業費用	843,994	
			管理業務費	231,932	
			水道光熱費	170,566	
			公租公課	149,156	
			損害保険料	4,187	
			修繕費	39,354	
		減価償却費	245,909		
		その他費用	2,886		
		(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	775,890		

物件名称：大塚東池袋ビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	3,541百万円	
取得年月日	平成13年9月25日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	1.9%	
信託 受益権 の概要	信託設定日	平成13年3月1日	取得時 の不動 産鑑定 の概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	3,440百万円
	信託期間満了日	平成20年7月31日		収益価格	3,440百万円
所在地	土地地番	東京都豊島区東池袋二丁目2421番6		積算価格	2,950百万円
	住居表示	東京都豊島区東池袋二丁目32番22号	不動産価 格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成15年3月31日
用途地域	商業地域・第一種住居地域			期末算定価格	3,530百万円
建物用途	事務所		当期末簿価	3,439百万円	
面積	土地	2,121.39㎡	【賃貸借の概況】(平成15年3月31日現在)		
	建物	9,531.28㎡	テナント総数	8	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付8階建		総賃貸可能面積	7,114㎡	
			総賃貸面積	6,732㎡	
建築時期	昭和62年11月		稼働率	94.6%	
所有 形態	土地	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権	運用期間	自平成14年10月1日 至平成15年3月31日 (日数182日)	
不動産管理会社	相互住宅株式会社		(A) 賃貸事業収入	190,982	
【特記事項】 本物件は、建物竣工(昭和62年11月)後に行なわれた平成4年の都市計画法及び建築基準法の改正により、都市計画区域内における用途制限に変更があったため、現況と同様な建物を再建築することができない可能性があります。			(B) 賃貸事業費用	114,845	
			管理業務費	23,492	
			水道光熱費	17,355	
			公租公課	15,346	
			損害保険料	605	
			修繕費	15,893	
			減価償却費	42,152	
			その他費用		
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	76,137	

物件名称：池袋二丁目ビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	1,728百万円	
取得年月日	平成13年9月25日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	0.9%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年3月1日	取得時の不動産鑑定概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	1,680百万円
	信託期間満了日	平成20年7月31日		収益価格	1,680百万円
所在地	土地地番	東京都豊島区池袋二丁目14番7他3筆		積算価格	1,260百万円
	住居表示	東京都豊島区池袋二丁目14番2号	不動産価格調査の概要	調査の基準となる時点	平成15年3月31日
用途地域	商業地域			期末算定価格	1,520百万円
建物用途	事務所		当期末簿価	1,712百万円	
面積	土地	397.26㎡	【賃貸借の概況】(平成15年3月31日現在)		
	建物	3,157.51㎡	テナント総数	4	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付9階建		総賃貸可能面積	2,186㎡	
			総賃貸面積	1,941㎡	
建築時期	平成2年5月		稼働率	88.8%	
所有形態	土地	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権	運用期間	自平成14年10月1日 至平成15年3月31日 (日数182日)	
不動産管理会社	相互住宅株式会社		(A) 賃貸事業収入	76,038	
			(B) 賃貸事業費用	41,598	
			管理業務費	12,063	
			水道光熱費	6,675	
			公租公課	6,581	
			損害保険料	184	
			修繕費	2,244	
			減価償却費	13,849	
			その他費用		
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	34,439	

物件名称：浦和第一生命同和火災ビル

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産		取得価格	1,232百万円 1,342百万円	
取得年月日(注)1.	平成13年9月25日 平成13年10月11日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	合計で1.4%	
信託受益権の概要	信託設定日	-	取得時の不動産 鑑定概要 (注)2.	価格時点	、平成13年6月1日
	信託受託者	-		鑑定評価額	1,200百万円 2,700百万円
	信託期間満了日	-		収益価格	1,200百万円 2,700百万円
所在地	土地地番	埼玉県さいたま市浦和高砂二丁目133番1他5筆	積算価格	1,140百万円 2,600百万円	
	住居表示	埼玉県さいたま市浦和高砂二丁目2番3号		不動産価格調査の概要 (注)3.	調査の基準となる時点
用途地域	商業地域		期末算定価格	2,570百万円	
建物用途	事務所		当期末簿価	2,571百万円	
面積	土地	1,533.06㎡	【賃貸借の概況】(平成15年3月31日現在)		
	建物	6,258.59㎡	テナント総数	12	
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 8階建		総賃貸可能面積	4,510㎡	
			総賃貸面積	4,111㎡	
建築時期	平成2年3月		稼働率	91.1%	
所有形態	土地	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権	運用期間	自平成14年10月1日 至平成15年3月31日 (日数182日)	
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング		(A) 賃貸事業収入	147,554	
【特記事項】 耐熱・耐火性能を要求される場所の壁等に使用されているフレキシブルボード、配管のガスケット等にアスベストが混合されています。当該建物の改修・解体には、法令に従った処理が必要となります。また、フロンの類がヒートポンプエアコン及びハロンガス消火設備に使用されています。現状では良好に管理され問題はありますが、当該機器の修理・廃棄処分の際には、法令に基づく適正な取扱いが必要となります。 平成15年4月1日付けにて、「浦和第一生命同和火災ビル」は「さいたま浦和ビルディング」に名称を変更しております。			(B) 賃貸事業費用	64,875	
			管理業務費	18,799	
			水道光熱費	8,609	
			公租公課	11,182	
			損害保険料	440	
			修繕費	379	
			減価償却費	23,100	
			その他費用	2,364	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	82,678	
	(注)1.	の取引時において、土地の所有権(4筆における共有持分。4筆の共有持分は56.59%)と建物の区分所有権(所有割合45.58%)を取得しており、の取引時に、残りの土地の所有権と建物の区分所有権を取得しております。			
(注)2.	の不動産鑑定評価は、1棟の建物とその敷地全体としての評価額				
(注)3.	不動産価格調査は、1棟の建物とその敷地全体としての評価額				

物件名称：エリクソン新横浜ビル

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産		取得価格	3,000百万円	
取得年月日	平成14年1月28日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	1.6%	
信託受益権 の概要	信託設定日	-	取得時の不動産 鑑定 の概要	価格時点	平成13年12月1日
	信託受託者	-		鑑定評価額	3,010百万円
	信託期間満了日	-		収益価格	3,010百万円
所在地	土地地番	神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目2番 1他8筆		積算価格	2,490百万円
	住居表示	神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目2番 1号	不動産価格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成15年3月31日
用途地域	商業地域			期末算定価格	3,180百万円
建物用途	事務所		当期末簿価	3,046百万円	
面積	土地	1,528.00 m ²	【賃貸借の概況】(平成15年3月31日現在)		
	建物	10,403.41 m ²	テナント総数	2	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付10階建		総賃貸可能面積	6,964 m ²	
			総賃貸面積	6,964 m ²	
建築時期	平成4年4月		稼働率	100.0%	
所有形態	土地	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権	運用期間	自平成14年10月1日 至平成15年3月31日 (日数182日)	
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング			(A) 賃貸事業収入	186,248
			(B) 賃貸事業費用	101,921	
			管理業務費	21,315	
			水道光熱費	26,515	
			公租公課(注)1.	20	
			損害保険料	629	
(注)1. (参考)平成14年固定資産税・都市計画税額 28,776千円			修繕費	9,106	
			減価償却費	44,334	
			その他費用		
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	84,327	

物件名称：川崎砂子ビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	3,375百万円	
取得年月日	平成13年9月25日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	1.8%	
信託受益権 の概要	信託設定日	平成13年3月1日	取得時の不動産 鑑定 の概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	3,350百万円
	信託期間満了日	平成20年7月31日		収益価格	3,350百万円
所在地	土地地番	神奈川県川崎市川崎区砂子一丁目2番4		積算価格	2,690百万円
	住居表示	神奈川県川崎市川崎区砂子一丁目2番4号	不動産価格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成15年3月31日
用途地域	商業地域			期末算定価格	3,190百万円
建物用途	事務所		当期末簿価	3,268百万円	
面積	土地	1,594.50 m ²	【賃貸借の概況】(平成15年3月31日現在)		
	建物	9,623.83 m ² (注)1.	テナント総数	10	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付12階建		総賃貸可能面積	6,831 m ²	
			総賃貸面積	6,831 m ²	
建築時期	平成2年12月		稼働率	100.0%	
所有形態	土地	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権	運用期間	自平成14年10月1日 至平成15年3月31日 (日数182日)	
不動産管理会社	相互住宅株式会社		(A) 賃貸事業収入	195,772	
【特記事項】 当該土地の南西側角部分に川崎都市計画「都市高速鉄道京浜急行 大師線」の都市計画が事業決定済みです。将来、当該部分に地下 鉄道の軌道を敷設するため区分地上権が設定される予定です。			(B) 賃貸事業費用	117,054	
			管理業務費	28,457	
			水道光熱費	15,754	
			公租公課	17,604	
			損害保険料	638	
			修繕費	9,569	
			減価償却費	45,025	
			その他費用	4	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	78,718	
	(注)1. 附属建物を含みます。				

物件名称：仙台北町ホンマビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	2,924百万円	
取得年月日	平成13年9月25日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	1.6%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年3月1日	取得時の不動産 鑑定概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	2,860百万円
	信託期間満了日	平成20年7月31日		収益価格	2,860百万円
所在地	土地地番	宮城県仙台市青葉区本町二丁目1番3 他2筆		積算価格	3,150百万円
	住居表示	宮城県仙台市青葉区本町二丁目1番29 号	不動産価格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成15年3月31日
用途地域	商業地域			期末算定価格	2,940百万円
建物用途	事務所		当期末簿価	2,846百万円	
面積	土地	1,437.47㎡(注)1.	【賃貸借の概況】(平成15年3月31日現在)		
	建物	8,247.50㎡(注)2.	テナント総数	13	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 11階建		総賃貸可能面積	5,829㎡	
			総賃貸面積	5,829㎡	
建築時期	平成3年11月		稼働率	100.0%	
所有形態	土地	所有権(3筆のうち、1筆は共有持分。 敷地利用権の割合：87.65%)	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	区分所有権(1棟の建物における所有割合： 93.39%)*管理規約あり	運用期間	自平成14年10月1日 至平成15年3月31日 (日数182日)	
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング		(A) 賃貸事業収入	164,996	
【特記事項】 当該建物は区分所有されており、区分所有者間での管理規約においては専有部分及び敷地の譲渡に係る他の区分所有者の優先買取権に関する事項等が定められています。なお、当該土地に対しかかる区分所有建物の敷地権の設定は行われておりません。 他の共有者の持分に抵当権が設定されております。			(B) 賃貸事業費用	76,436	
			管理業務費	19,709	
			水道光熱費	5,556	
			公租公課	18,615	
			損害保険料	447	
			修繕費	1,013	
(注)1. 建物敷地全体の面積(他の共有者の持分を含みます。)			減価償却費	31,094	
(注)2. 建物1棟全体の延床面積(建物の他の区分所有者の持分を含みます。)			その他費用		
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	88,560	

物件名称：新潟礎町西万代橋ビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	1,010百万円	
取得年月日	平成13年9月25日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	0.6%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年3月1日	取得時の不動産鑑定の概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	1,020百万円
	信託期間満了日	平成20年7月31日		収益価格	1,020百万円
所在地	土地地番	新潟県新潟市礎町通二ノ町 2155番6他13筆		積算価格	1,220百万円
	住居表示	新潟県新潟市礎町通一ノ町 1945番1号	不動産価格調査の概要	調査の基準となる時点	平成15年3月31日
用途地域	商業地域			期末算定価格	854百万円
建物用途	事務所		当期末簿価	1,012百万円	
面積	土地	957.90㎡	【賃貸借の概況】(平成15年3月31日現在)		
	建物	6,410.33㎡	テナント総数	7	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付8階建		総賃貸可能面積	4,383㎡	
			総賃貸面積	3,634㎡	
建築時期	昭和59年11月		稼働率	82.9%	
所有形態	土地	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権	運用期間	自平成14年10月1日 至平成15年3月31日 (日数182日)	
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング			(A) 賃貸事業収入	82,639
【特記事項】 アスベスト含有材料が当該建物の各階トイレ、湯沸室、スロップシンク室、駐車場の天井及び壁に使用されており、当該建物の煙突のライニング材もアスベストを含有しています。当該建物の改修、解体時には法令に従った処理が必要となります。			(B) 賃貸事業費用	46,879	
			管理業務費	15,758	
			水道光熱費	8,875	
			公租公課	9,169	
			損害保険料	344	
			修繕費	511	
			減価償却費	12,210	
			その他費用	9	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	35,759	

物件名称：金沢パークビル

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産		取得価格	2,880百万円 1,700百万円	
取得年月日	平成14年2月28日 平成15年3月3日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	、合計で2.5%	
信託受益権の概要	信託設定日	-	取得時の不動産 鑑定概要	価格時点	平成13年12月1日 平成15年1月1日
	信託受託者	-		鑑定評価額	3,090百万円 1,838百万円
	信託期間満了日	-		収益価格	3,090百万円 1,838百万円
所在地	土地地番	石川県金沢市広岡三丁目101番 他4筆	不動産価格調査の 概要	積算価格	4,060百万円 2,299百万円
	住居表示	石川県金沢市広岡三丁目1番1号		調査の基準となる時点	平成15年3月31日
用途地域	商業地域		期末算定価格	5,170百万円	
建物用途	事務所		当期末簿価	4,806百万円	
面積	土地	6,642.71 m ² (注)1.	【賃貸借の概況】(平成15年3月31日現在)		
	建物	43,481.20 m ² (注)2.	テナント総数	64	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付12階建		総賃貸可能面積	21,036 m ²	
			総賃貸面積	19,185 m ²	
建築時期	平成3年10月		稼働率	91.2%	
所有形態	土地	所有権(注)3.	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権(共有持分 6,642,710 分の 5,912,012)	運用期間	自平成14年10月1日 至平成15年3月31日 (日数182日)	
不動産管理会社	三菱地所株式会社		(A) 賃貸事業収入	378,788	
【特記事項】 当該建物の11階の壁材の一部にアスベストが使用されており、 当該建物の改修・解体時には法令に従った処理が必要となります。			(B) 賃貸事業費用	212,750	
			管理業務費	91,614	
			水道光熱費	41,718	
			公租公課(注)4.	144	
			損害保険料	1,434	
			修繕費	17,815	
(注)1. 建物敷地全体の面積(他の共有者の持分を含みます。)			減価償却費	59,908	
(注)2. 建物1棟全体の延床面積(建物の他の共有者の持分を含みます。)			その他費用	112	
(注)3. 1筆5,050.71 m ² の共有持分5,050,710分の4,984,283、4筆1,592.00 m ² の共有持分1,592,000分の927,729			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	166,038	
(注)4. (参考)平成14年固定資産税・都市計画税額 109,563千円					

物件名称：金沢南町ビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	1,331百万円	
取得年月日	平成13年9月25日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	0.7%	
信託 受益権 の概要	信託設定日	平成13年3月1日	取得時 の不動 産鑑定 の概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	1,330百万円
	信託期間満了日	平成20年7月31日		収益価格	1,330百万円
所在地	土地地番	石川県金沢市尾山町113番 他3筆		積算価格	1,300百万円
	住居表示	石川県金沢市尾山町3番10号	不動産価 格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成15年3月31日
用途地域	商業地域			期末算定価格	1,200百万円
建物用途	事務所		当期末簿価	1,301百万円	
面積	土地	887.17 m ²	【賃貸借の概況】(平成15年3月31日現在)		
	建物	5,163.19 m ²	テナント総数	12	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 9階建		総賃貸可能面積	3,773 m ²	
			総賃貸面積	3,337 m ²	
建築時期	昭和62年3月		稼働率	88.4%	
所有 形態	土地	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権	運 用 期 間	自平成14年10月1日 至平成15年3月31日 (日数182日)	
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング			(A) 賃貸事業収入	94,104
【特記事項】 境界確認は、平成15年3月31日現在未了です。			(B) 賃貸事業費用	46,535	
			管理業務費	14,930	
			水道光熱費	9,038	
			公租公課	7,460	
			損害保険料	294	
			修繕費	1,005	
			減価償却費	13,806	
			その他費用		
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	47,568	

物件名称：名古屋広小路ビルヂング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産		取得価格	14,533百万円	
取得年月日	平成13年9月10日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	7.9%	
信託受益権 の概要	信託設定日	-	取得時の不動産 鑑定 の概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	-		鑑定評価額	14,600百万円
	信託期間満了日	-		収益価格	14,600百万円
所在地	土地地番	愛知県名古屋市中区栄二丁目301番他 9筆	不動産価格調査の 概要	積算価格	12,300百万円
	住居表示	愛知県名古屋市中区栄二丁目3番1号		調査の基準 となる時点	平成15年3月31日
用途地域	商業地域		期末算定価格	15,000百万円	
建物用途	事務所・店舗		当期末簿価	14,439百万円	
面積	土地	4,095.81㎡	【賃貸借の概況】(平成15年3月31日現在)		
	建物	33,377.73㎡(注)1.	テナント総数	27	
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コン クリート造陸屋根 地下2階付18階建		総賃貸可能面積	21,590㎡	
			総賃貸面積	20,101㎡	
建築時期	昭和62年5月		稼働率	93.1%	
所有形態	土地	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権	運用期間	自平成14年10月1日 至平成15年3月31日 (日数182日)	
不動産管理会社	株式会社菱栄ビルマネジメント			(A) 賃貸事業収入	811,894
(注)1. 附属建物を含みます。			(B) 賃貸事業費用	448,333	
			管理業務費	127,539	
			水道光熱費	68,669	
			公租公課	70,510	
			損害保険料	1,863	
(注)1. 附属建物を含みます。			修繕費	16,987	
			減価償却費	148,844	
			その他費用	13,920	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	363,561	

物件名称：京都四条河原町ビル

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産		取得価格	2,650百万円	
取得年月日	平成13年12月20日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	1.4%	
信託受益権の概要	信託設定日	-	取得時の不動産鑑定の概要	価格時点	平成13年10月1日
	信託受託者	-		鑑定評価額	2,760百万円
	信託期間満了日	-		収益価格	2,760百万円
所在地	土地地番	京都府京都市下京区河原町通松原上る二丁目富永町338番	不動産価格調査の概要	積算価格	2,480百万円
	住居表示	京都府京都市下京区河原町通松原上ル二丁目富永町338番		調査の基準となる時点	平成15年3月31日
用途地域	商業地域		期末算定価格	2,380百万円	
建物用途	事務所		当期末簿価	2,826百万円	
面積	土地	1,471.57㎡	【賃貸借の概況】(平成15年3月31日現在)		
	建物	9,701.04㎡(注)1.	テナント総数	20	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付9階建		総賃貸可能面積	6,800㎡	
			総賃貸面積	4,934㎡	
建築時期	昭和57年11月		稼働率	72.6%	
所有形態	土地	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権	運用期間	自平成14年10月1日 至平成15年3月31日 (日数182日)	
不動産管理会社	株式会社ザイマックス		(A) 賃貸事業収入	127,790	
【特記事項】 境界確認は、平成15年3月31日現在未了です。 南西側隣接地に存する通用門の一部が越境しています。 フロン類がヒートポンプエアコン及びハロンガス消火設備に使用されています。現状では良好に管理されており問題はありませんが、当該機器の修理・廃棄処分の際には、法令に基づく適切な措置が必要となります。また、冷温水発生機用の煙突の内貼材及びパッキン類、ダクトと送風機の接続部分にアスベストが混合されていると判断されます。現時点では特別な配慮は不要ですが、廃棄物として処分する場合には環境に影響を及ぼすことのないように取り扱うことが必要となります。	(B) 賃貸事業費用	84,451			
	管理業務費	22,603			
	水道光熱費	13,194			
	公租公課	13,521			
	損害保険料	657			
	修繕費	2,330			
	減価償却費	30,788			
	その他費用	1,354			
	(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	43,339			
	(注)1. 附属建物を含みます。				

物件名称：福助堺筋本町ビル

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	2,264百万円	
取得年月日	平成13年9月25日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	1.2%	
信託 受益権 の概要	信託設定日	平成13年3月1日	取得時 の不動 産鑑定 の概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	2,210百万円
	信託期間満了日	平成20年7月31日		収益価格	2,210百万円
所在地	土地地番	大阪府大阪市中央区南本町一丁目50番 他8筆		積算価格	3,520百万円
	住居表示	大阪府大阪市中央区南本町一丁目8番 14号	不動産価 格調査の 概要	調査の基準 となる時点	平成15年3月31日
用途地域	商業地域			期末算定価格	2,300百万円
建物用途	事務所		当期末簿価	2,207百万円	
面積	土地	2,036.22㎡(注)1.	【賃貸借の概況】(平成15年3月31日現在)		
	建物	17,145.59㎡(注)2.	テナント総数	7	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付13階建		総賃貸可能面積	5,337㎡	
			総賃貸面積	4,886㎡	
建築時期	平成4年10月		稼働率	91.6%	
所有 形態	土地	所有権(9筆のうち、6筆は共有持分。 敷地利用権の割合：46.17%)	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	区分所有権の共有(1棟の建物における 所有割合：46.17%)*管理規約あり	運用期間	自平成14年10月1日 至平成15年3月31日 (日数182日)	
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング		(A) 賃貸事業収入	161,642	
【特記事項】 当該建物は区分所有されており、区分所有者間での管理規約においては、(a)専有部分及び敷地の譲渡に係る他の区分所有者の優先買取権に関する事項、(b)共有する専有部分及び敷地の処分制限及び譲渡時における他の共有者の優先買取権に関する事項等が定められています。なお、当該土地に対し係る区分所有建物の敷地権の設定は行われておりません。 他の共有者の持分に根拠権が設定されています。			(B) 賃貸事業費用	89,827	
			管理業務費	22,818	
			水道光熱費	13,248	
			公租公課	23,876	
			損害保険料	489	
			修繕費	3,746	
(注)1. 建物敷地全体の面積(他の共有者持分を含みます。)			減価償却費	25,647	
(注)2. 建物1棟全体の延床面積(他の共有者持分を含みます。)			その他費用		
		(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)		71,815	

物件名称：御堂筋ダイワビル

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	6,934百万円 7,380百万円	
取得年月日(注)1.	平成13年9月25日 平成14年2月28日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	、合計で7.8%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年3月1日 平成14年2月28日	取得時の不動産 鑑定概要 (注)2.	価格時点	平成13年3月15日 平成13年9月30日
	信託受託者	、とも住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	6,890百万円 14,270百万円
	信託期間満了日	、とも平成20年7月31日		収益価格	6,890百万円 14,270百万円
所在地	土地地番	大阪府大阪市中央区久太郎町三丁目25番4 他3筆	不動産価格調査の概要 (注)3.	積算価格	7,610百万円 14,400百万円
	住居表示	大阪府大阪市中央区久太郎町三丁目6番8号		調査の基準となる時点	平成15年3月31日
用途地域	商業地域			期末算定価格	14,400百万円
建物用途	事務所		当期末簿価	14,252百万円	
面積	土地	3,044.65 m ²	【賃貸借の概況】(平成15年3月31日現在)		
	建物	31,213.27 m ²	テナント総数	18	
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付15階建		総賃貸可能面積	20,449 m ²	
			総賃貸面積	18,685 m ²	
建築時期	平成3年9月		稼働率	91.4%	
所有形態	土地	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権 *管理規約あり	運用期間	自平成14年10月1日 至平成15年3月31日 (日数182日)	
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング		(A) 賃貸事業収入	830,653	
【特記事項】 アスベスト含有材料が当該建物の地下1階駐車場スロープに使用されています。当該建物の改修、解体時には法令に従った処理が必要となります。	(注)1. の取引時において、土地の所有権(4筆とも共有持分。敷地利用権の割合は50.0%)と建物の区分所有権の共有及び区分所有権(1棟の建物における所有割合50.0%)を原資産とする不動産信託受益権を取得しており、 の取引時に、残りの土地の所有権と建物の区分所有権の共有及び区分所有権を原資産とする不動産信託受益権を取得しております。 (注)2. の不動産鑑定評価は、1棟の建物とその敷地全体としての評価額 (注)3. 不動産価格調査は、1棟の建物とその敷地全体としての評価額 (注)4. (参考)平成14年固定資産税・都市計画税額 185,968千円		(B) 賃貸事業費用	297,781	
			管理業務費	78,398	
			水道光熱費	51,840	
			公租公課(注)4.	46,676	
			損害保険料	1,788	
			修繕費	16,053	
			減価償却費	102,522	
その他費用	500				
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	532,872	

物件名称：神戸伊藤町ビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	1,436百万円	
取得年月日	平成13年9月25日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	0.8%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年3月1日	取得時の不動産鑑定の概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	1,440百万円
	信託期間満了日	平成20年7月31日		収益価格	1,440百万円
所在地	土地地番	兵庫県神戸市中央区伊藤町121番1他1筆		積算価格	1,450百万円
	住居表示	兵庫県神戸市中央区伊藤町121	不動産価格調査の概要	調査の基準となる時点	平成15年3月31日
用途地域	商業地域			期末算定価格	1,180百万円
建物用途	事務所		当期末簿価	1,405百万円	
面積	土地	808.55 m ²	【賃貸借の概況】(平成15年3月31日現在)		
	建物	4,894.09 m ²	テナント総数	10	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根10階建		総賃貸可能面積	3,478 m ²	
			総賃貸面積	2,961 m ²	
建築時期	平成元年9月		稼働率	85.1%	
所有形態	土地	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権	運用期間	自平成14年10月1日 至平成15年3月31日 (日数182日)	
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング		(A) 賃貸事業収入	70,336	
【特記事項】 アスベスト含有材料が当該建物の10階清掃員控室の壁材ならびに巾木及び立体駐車場の外壁に使用されております。当該建物の改修、解体時には法令に従った処理が必要となります。 平成7年の阪神・淡路大震災の被災により当該建物の損傷、当該土地の液状化等の被害が発生しましたが、その後大規模補修工事を行っています。			(B) 賃貸事業費用	53,797	
			管理業務費	14,553	
			水道光熱費	7,065	
			公租公課	8,006	
			損害保険料	286	
			修繕費	9,143	
			減価償却費	14,588	
			その他費用	152	
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	16,538	

物件名称：東晴天神ビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産		取得価格	1,550百万円	
取得年月日	平成13年9月25日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	0.8%	
信託受益権の概要	信託設定日	-	取得時の不動産鑑定の概要	価格時点	平成13年6月1日
	信託受託者	-		鑑定評価額	1,520百万円
	信託期間満了日	-		収益価格	1,520百万円
所在地	土地地番	福岡県福岡市中央区天神三丁目201番	不動産価格調査の概要	積算価格	1,560百万円
	住居表示	福岡県福岡市中央区天神三丁目9番25号		調査の基準となる時点	平成15年3月31日
用途地域	商業地域		期末算定価格	1,420百万円	
建物用途	事務所		当期末簿価	1,543百万円	
面積	土地	1,221.31 m ²	【賃貸借の概況】(平成15年3月31日現在)		
	建物	5,588.57 m ² (注)1.	テナント総数	16	
構造	鉄骨造陸屋根 8階建		総賃貸可能面積	4,080 m ²	
			総賃貸面積	3,128 m ²	
建築時期	平成4年3月		稼働率	76.7%	
所有形態	土地	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	所有権	運用期間	自平成14年10月1日 至平成15年3月31日 (日数182日)	
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング		(A) 賃貸事業収入	98,028	
【特記事項】 耐熱・耐火性能を要求される場所の壁等に使用されているフレキシブルボード、配管のガスケット等にアスベストが混合されています。当該建物の改修・解体時には、法令に従った処理が必要となります。また、フロン類がヒートポンプエアコン及びハロンガス消火設備に使用されています。現状では良好に管理されており問題はありますが、当該機器の修理・廃棄処分の際には、法令に基づく適切な取扱いが必要となります。	(注)1. 附属建物を含みます。		(B) 賃貸事業費用	59,426	
			管理業務費	14,884	
			水道光熱費	9,095	
			公租公課	11,735	
			損害保険料	349	
			修繕費	1,155	
		減価償却費	22,204		
		その他費用			
		(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	38,601		

物件名称：日之出天神ビルディング

【特定資産の概要】			【取得価格及び鑑定評価額等】		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	3,657百万円	
取得年月日	平成13年9月10日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	2.0%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年9月10日	取得時の不動産鑑定の概要	価格時点	平成13年3月15日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	3,600百万円
	信託期間満了日	平成20年7月31日		収益価格	3,600百万円
所在地	土地地番	福岡県福岡市中央区天神一丁目130番他4筆(注)1.		積算価格	3,310百万円
	住居表示	福岡県福岡市中央区天神一丁目12番20号	不動産価格調査の概要	調査の基準となる時点	平成15年3月31日
用途地域	商業地域			期末算定価格	3,750百万円
建物用途	事務所		当期末簿価	3,578百万円	
面積	土地	1,452.15 m ² (注)2.	【賃貸借の概況】(平成15年3月31日現在)		
	建物	12,527.07 m ² (注)3.	テナント総数	10	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付10階建		総賃貸可能面積	5,944 m ²	
			総賃貸面積	5,866 m ²	
建築時期	昭和62年8月		稼働率	98.7%	
所有形態	土地	所有権	【損益状況】(単位：千円)		
	建物	区分所有権(所有割合：76.18%) *管理規約あり	運用期間	自平成14年10月1日 至平成15年3月31日 (日数182日)	
不動産管理会社	株式会社東管		(A) 賃貸事業収入	215,971	
【特記事項】 当該建物は区分所有されており、区分所有者間での管理規約においては、専有部分及び敷地の譲渡に係る他の区分所有者の優先買取権に関する事項等が定められています。なお、当該土地に対しかかる区分所有建物の敷地権の設定は行われておりません。			(B) 賃貸事業費用	100,972	
			管理業務費	25,885	
			水道光熱費	19,352	
			公租公課	17,949	
			損害保険料	460	
			修繕費	3,051	
(注)1. 5筆のうち1筆分(335.00 m ²)は、建物の他の区分所有者が所有しております。		減価償却費	34,273		
(注)2. 建物敷地全体の面積(建物の他の区分所有者持分を含みません。)		その他費用			
(注)3. 建物1棟全体の延床面積(建物の他の区分所有者持分を含みません。)		(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	114,999		

(3) 資本的支出の状況

資本的支出の予定

既存物件について、平成15年3月31日現在において計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上、費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
渋谷クロスタワー (東京都渋谷区)	機能維持 (基準階トイレ、共用廊下水廻り整備工事)	自 平成15年4月 至 平成16年3月	392		
芝二丁目大門ビルディング (東京都港区)	グレードアップ (ビル空調設備熱源更新工事)	自 平成15年4月 至 平成15年5月	98		
新潟礎町西万代橋ビルディング (新潟県新潟市)	グレードアップ (各階トイレ改修工事)	自 平成15年10月 至 平成16年2月	46		
京都四条河原町ビル (京都府京都市)	グレードアップ (共用部リニューアル工事)	自 平成15年7月 至 平成15年12月	90		
	グレードアップ (個別空調設置工事)	自 平成15年4月 至 平成15年5月	30		
	機能維持 (トイレ、給湯室給排水配管更新工事)	自 平成15年7月 至 平成15年12月	30		

期中に行った資本的支出

取得した不動産等において、期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は609百万円であり、当期費用に区分された修繕費323百万円と併せ、合計933百万円の工事を実施しております。

当期の資本的支出の主要なものとして、国際飯田橋ビルの「貸付関係工事」他下記の工事を実施致しました。その他の不動産等における工事としては、定常的な更新工事に加え、トイレなどの共用部のグレードアップ工事等があげられます。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (百万円)
国際飯田橋ビル (東京都千代田区)	貸付関係工事	自 平成14年11月 至 平成15年3月	77
新潟礎町西万代橋ビルディング (新潟県新潟市)	グレードアップ (群管理に伴う諸工事)	自 平成14年10月 至 平成14年11月	26
その他の不動産等			506
合計			609

(4) 主要な不動産の物件について

当投資法人の保有にかかる不動産等資産の内、第3期の賃貸事業収入の合計額の1割以上(総賃料収入の合計の10%以上)を占める物件は、以下のとおりです。

(ア) 渋谷クロスタワー

テナント総数	54	
賃貸事業収入	1,619,884 千円	
総賃料収入の合計に占める割合	19.1%	
総賃貸面積	28,547 m ²	
総賃貸可能面積	28,547 m ²	
最近5年間の稼働率の推移	平成15年3月31日	100.0%
	平成14年9月30日	100.0%
	平成14年3月31日	95.8%
	平成13年3月31日	-
	平成12年3月31日	-
	平成11年3月31日	-

(イ) 三菱総合研究所ビルヂング

テナント総数	3	
賃貸事業収入	972,791 千円	
総賃料収入の合計に占める割合	11.4%	
総賃貸面積	17,347 m ²	
総賃貸可能面積	18,006 m ²	
最近5年間の稼働率の推移	平成15年3月31日	96.3%
	平成14年9月30日	96.3%
	平成14年3月31日	97.4%
	平成13年3月31日	-
	平成12年3月31日	-
	平成11年3月31日	-

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

(5) 主要なテナントの概況

平成15年3月31日現在において、全賃貸面積の10%以上を占めるテナントはありません。

(6) テナント情報

投資法人全体の賃貸借の概況

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

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

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

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

(注)2. 全賃貸可能面積は、小数点以下を切り捨てて表示してあります。稼働率は、小数点第二位を四捨五入して表示してあります。

(注)3. 平成14年10月31日付にて、国際飯田橋ビルを取得しておりますが、同物件におけるテナントとの賃貸借契約開始日が平成14年11月1日であることから、平成14年10月末稼働率については、同ビルを除いて算出してあります。

大口テナント

平成15年3月31日現在における賃貸面積大口テナント上位5社は、以下のとおりです。

順位	テナント名	入居物件名称	賃貸面積	全賃貸面積に 占める割合 (注)3
1	株式会社三菱総合研究所 (注)1.	三菱総合研究所ビルディング	14,529 m ²	6.5%
2	第一生命保険相互会社(注)2.	御堂筋ダイワビル 他8物件	13,292 m ²	6.0%
3	日本エリクソン株式会社	エリクソン新横浜ビル	5,794 m ²	2.6%
4	東陶機器株式会社	名古屋広小路ビルディング 御堂筋ダイワビル	4,840 m ²	2.2%
5	財団法人東京顕微鏡院	国際飯田橋ビル	4,791 m ²	2.1%

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

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

(注)3. 全賃貸面積に占める割合は小数点第二位を四捨五入して表示しております。

関係法人等による賃貸借

- a. 平成 15 年 3 月 31 日現在において、当投資法人の投資信託委託業者であるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社は、当投資法人の保有に係る不動産等資産には入居しておりません。
- b. 平成 15 年 3 月 31 日現在において、当投資法人の投資信託委託業者であるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社の株主である、三菱地所株式会社、東京海上火災保険株式会社、第一生命保険相互会社、三井物産株式会社による入居状況は以下のとおりです。

入居者名	入居物件名称	賃貸面積
東京海上火災保険株式会社	大森駅東口ビルディング	402 m ²
	金沢パークビル	1,691 m ²
	小 計	2,094 m ²
第一生命保険相互会社	小伝馬町新日本橋ビルディング	1,028 m ²
	大塚東池袋ビルディング	283 m ²
	池袋二丁目ビルディング	244 m ²
	浦和第一生命同和火災ビル	1,590 m ²
	川崎砂子ビルディング	361 m ²
	新潟礎町西万代橋ビルディング	2,641 m ²
	御堂筋ダイワビル	5,828 m ²
	福助堺筋本町ビル	517 m ²
	神戸伊藤町ビルディング	795 m ²
	小 計	13,292 m ²
	合 計	15,386 m ²

(注)倉庫として使用している面積は含まれておりません。

投資法人の関係法人について（１．投資法人の関係法人の参考資料）

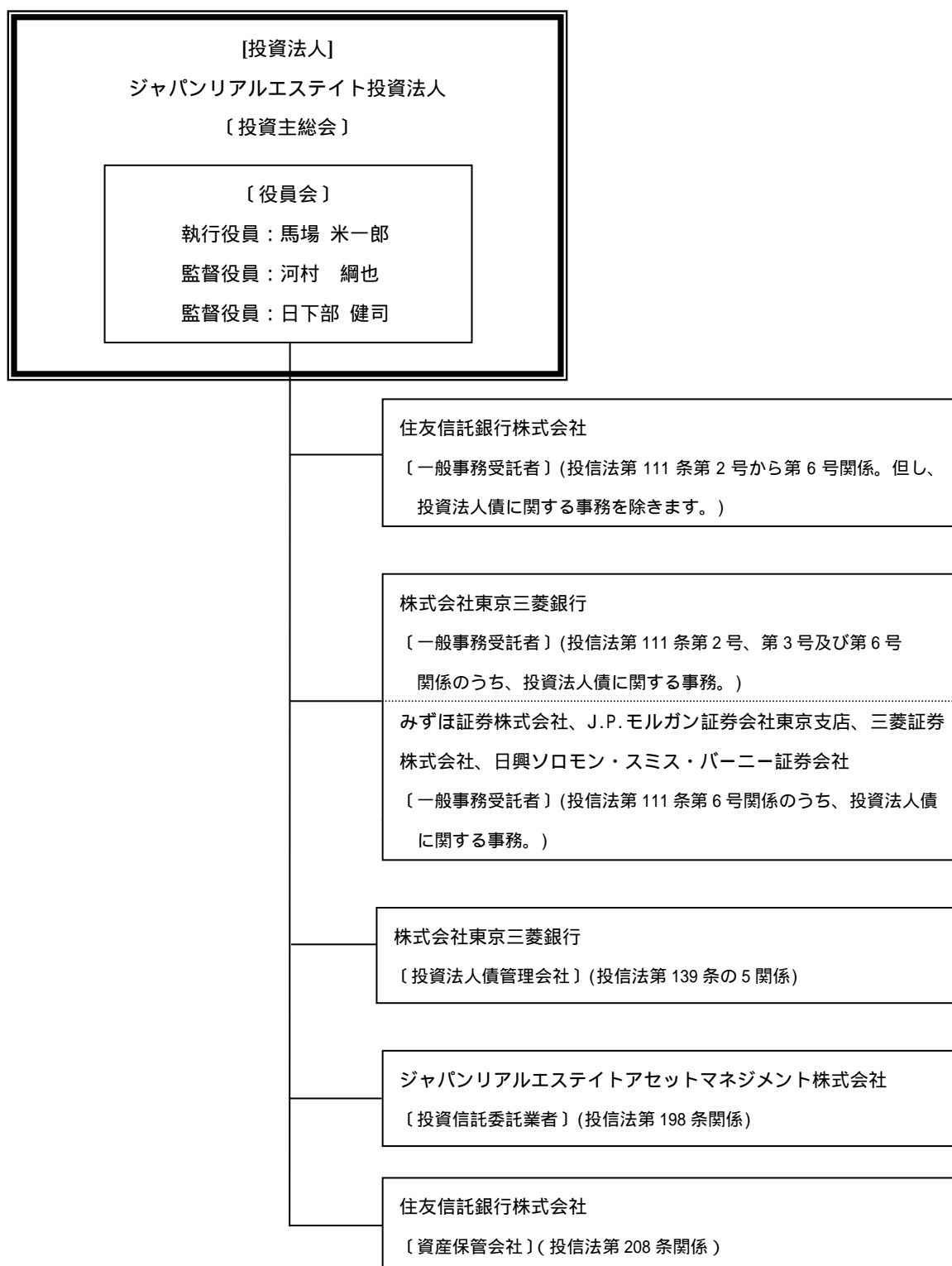
関係	名称	関係業務の内容
<p>一般事務受託者 (投信法第 111 条第 2 号から第 6 号関係。但し、投資法人債に関する事務を除きます。)</p>	<p>住友信託銀行株式会社</p>	<p>以下に掲げる一般事務業務の委託を、当投資法人から受託しています。</p> <p>(業務内容)</p> <ul style="list-style-type: none"> a. 投資口の名義書換に関する事務 b. 投資証券の発行に関する事務 c. 投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務 d. 投資主総会、役員会の機関の運営に関する事務 e. 計算に関する事務 f. 会計帳簿の作成に関する事務 g. 投資主に対して分配をする金銭の支払いに関する事務 h. 納税に関する事務
<p>一般事務受託者 (投信法第 111 条第 2 号、第 3 号及び第 6 号関係のうち、投資法人債に関する事務。)</p>	<p>株式会社東京三菱銀行</p>	<p>当投資法人が平成 14 年 6 月 21 日に発行した第 1 回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定）（以下「第 1 回投資法人債」といいます。）に関わる一般事務業務のうち、以下に掲げる業務の委託を、当投資法人から受託しています。</p> <p>(業務内容)</p> <ul style="list-style-type: none"> a. 投資法人債の名義書換に関する事務 b. 投資法人債券の発行に関する事務 c. 投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務 d. 投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務

関係	名称	関係業務の内容
一般事務受託者 (投信法第 111 条第 6 号関係のうち、投資法人債に関する事務。)	みずほ証券株式会社 J.P.モルガン証券会社東京支店 三菱証券株式会社 日興ソロモン・スミス・バーニー証券会社 (注)1.	第 1 回投資法人債に関わる一般事務業務のうち、以下に掲げる業務の委託を、当投資法人から受託しています。 (業務内容) a. 投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務
投資法人債管理会社 (投信法第 139 条の 5 関係)	株式会社東京三菱銀行	第 1 回投資法人債に関わる投資法人債管理会社です。
投資信託委託業者 (投信法第 198 条関係)	ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社	当投資法人の資産の運用に係る業務の委託を、当投資法人から受けています。
資産保管会社 (投信法第 208 条関係)	住友信託銀行株式会社	当投資法人の資産の保管に係る業務の委託を、当投資法人から受けています。

(注) 1. 平成 15 年 4 月 7 日付けにて、日興ソロモン・スミス・バーニー証券会社は、日興シティグループ証券会社に社名変更しております。

(注) 2. 平成 15 年 4 月 30 日に発行した第 2 回投資法人債及び第 3 回投資法人債に関わる一般事務業務について、平成 15 年 4 月 16 日付けにて、株式会社東京三菱銀行、みずほ証券株式会社、三菱証券株式会社、J.P.モルガン証券会社東京支店、日興シティグループ証券会社、野村證券株式会社、メリルリンチ日本証券株式会社に委託しております。また、第 2 回投資法人債及び第 3 回投資法人債に関わる投資法人債管理会社は株式会社東京三菱銀行であります。

< 当投資法人の組織及び関係法人 >



投資法人の運用ならびに分配に関する基本方針（２．運用方針及び運用状況の参照資料）

(4) 投資の基本方針

(1) 投資の基本方針

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

基本方針（当投資法人規約第 23 条）

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

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

「不動産等」

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

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

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

投資態度（当投資法人規約第 24 条）

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

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

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

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

組入資産の貸付け（当投資法人規約第 27 条）

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

借入金及び投資法人債（当投資法人規約第 30 条）

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

(2) 基本方針に基づく投資対象不動産等に係る運用・管理の指針

資産運用会社は、上記(1) ないし 記載の投資の基本方針を基礎とし、かつ、当投資法人と資産運用会社との間で平成 13 年 5 月 18 日付けで締結され、平成 13 年 8 月 3 日付け及び平成 15 年 4 月 1 日付けで変更済みの資産運用委託契約（以下「資産運用委託契約」といいます。）に従い、当投資法人の資産運用業務を適切に遂行することを目的として、「ジャパンリアルエステイト投資法人資産管理計画書」（以下「資産管理計画書」といいます。）を制定しており、かかる資産管理計画書に従って投資対象不動産等を運用しております。

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

約に適合する限りにおいて、随時変更されることがあります。

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

投資対象不動産等に係る取得の指針

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

A. 地域に関するポートフォリオ構成

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

B. 用途に関するポートフォリオ構成

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

C. 規模、築年数その他の事項に関するポートフォリオ構成

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

D. 取得時のデュー・ディリジェンス

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

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

E. キャップレートの目標値

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

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

投資対象不動産等に係る維持管理の指針

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

A. 維持管理方針

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

B. 保険付保方針

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

(注)1. 企業財産総合補償保険とは、地震・噴火・津波・戦争等を除く災害・事故により企業の財産に損害が発生した場合に、その損害を担保するための保険です。特約として利益補償もあります。

(注)2. 賠償責任補償保険とは、建物・設備の所有・使用・管理に起因して第三者の身体の障害又は財物の滅失・毀損・汚損について、法律上の賠償責任を負うことによって被る損害を担保する保険です。

投資対象不動産等に係る売却の指針

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

(3) 財務上の指針

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

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

当投資法人の借入金と投資法人債を合わせた限度額は1兆円を上限とします。

借入れを行なう場合、借入先は、適格機関投資家に限るものとします。

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

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

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

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

なお、当面の資金の借入及び返済については、以下に基づき行います。

特定資産の追加取得に際し借入を要する場合は、機動的な対応が重要であることから、主に短期借入金により必要な資金の調達を行います。

特定資産の追加取得等に際し調達した短期借入金については、金融環境を勘案しつつ、適宜、固定金利による長期借入金あるいは投資法人債への借換えを進め、低廉かつ安定的な資金調達コストの実現を図ります。

(D) 投資対象

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

不動産等及び不動産対応証券

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

一 以下に掲げる有価証券

(ア) 国債証券

(イ) 地方債証券

(ウ) 特別の法律により法人の発行する債券

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

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

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

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

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

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

(コ) 投資法人債券（投信法第2条第25項に定めるものをいいます。）

(サ) 外国投資証券（投信法第220条第1項に定めるものをいいます。）

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

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

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

(ソ) 外国法人が発行する本邦通貨建の譲渡性預金証書

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

(チ) 外国法人に対する権利で、上記(タ)の権利を有するもの

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

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

(E) 投資制限

当投資法人の規約に基づく投資制限は以下のとおりです。

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

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

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

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

(二) 分配方針

当投資法人は、毎決算期後に、以下の方針に基づき金銭の分配を行います。

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

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

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

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

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

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

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

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

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