

平成 16 年 5 月期 (平成 15 年 11 月 4 日 ~ 平成 16 年 5 月 31 日) 決算短信

平成 16 年 7 月 26 日

不動産投信発行者名 ユナイテッド・アーバン投資法人 上場取引所 東 証
 コード番号 8960 (URL http://www.united-reit.co.jp) 本社所在都道府県 東京都
 問合せ先 (資産運用会社) ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社
 責任者役職名 チーフ・フィナンシャル・オフィサー
 氏名 芝辻 直基 TEL 03-5402-3189

決算役員会開催日 平成 16 年 7 月 26 日
 分配金支払開始日 平成 16 年 8 月 27 日 (予定)

1. 平成 16 年 5 月期の運用、資産の状況 (平成 15 年 11 月 4 日 ~ 平成 16 年 5 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 | | 当期純利益 | |
|-----------|-------|---|-------|---|-------|---|-------|---|
| | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % |
| 16 年 5 月期 | 2,204 | - | 1,347 | - | 1,029 | - | 1,028 | - |

| | 1 口当たり 当期純利益 | 純資産 <参考> 当期純利益率 (年換算値) | | 総資本 <参考> 経常利益率 (年換算値) | | 営業収益 経常利益率 |
|-----------|-----------------|---------------------------|-------|--------------------------|-------|---------------|
| | 円 | % | % | % | % | % |
| 16 年 5 月期 | 12,394 | 2.6 | (5.8) | 1.4 | (3.1) | 46.7 |

(注) 本投資法人における平成 16 年 5 月期の計算期間は平成 15 年 11 月 4 日 ~ 平成 16 年 5 月 31 日ですが、本投資法人の実質的な資産運用期間は平成 15 年 12 月 22 日からの 162 日間であります。
 1 口当たり当期純利益は、次の期中平均投資口数により算出しています。
 期中平均投資口数 平成 16 年 5 月期 82,999 口 (上記実質資産運用期間の平均)
 なお、期末発行済投資口数 (平成 16 年 5 月期: 83,738 口) を用いて算定した 1 口当たり当期純利益は 12,285 円であり
 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、当期純利益におけるパーセント表示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。
 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 (162 日) × 365 (日)
 純資産当期純利益率、総資本経常利益率の純資産及び総資本は期末金額をもって計算しております。

(2) 分配状況 (分配金総額は百万円未満を切捨て)

| | 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 | % | % |
| 16 年 5 月期 | 12,285 | 1,028 | - | - | 99.9 | 2.6 |

(注) 配当性向については小数点第 1 位未満を切捨てにより表示しております。

(3) 財政状態 (金額は百万円未満を切捨て)

| | 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 |
| 16 年 5 月期 | 74,152 | 39,625 | 53.4 | 473,202 |

(注) 期末発行済投資口数 平成 16 年 5 月期 83,738 口

2. 平成 16 年 11 月期の運用状況の予想 (平成 16 年 6 月 1 日 ~ 平成 16 年 11 月 30 日)

| | 営業収益 | 経常利益 | 当期純利益 | 1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない) | 1 口当たり 利益超過分配金 |
|------------|-------|-------|-------|-----------------------------|-------------------|
| | 百万円 | 百万円 | 百万円 | 円 | 円 |
| 16 年 11 月期 | 2,615 | 1,158 | 1,157 | 13,816 | - |

(参考) 1 口当たりの予想当期純利益 13,816 円

(注) 上記予想は添付資料記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、経常利益、当期純利益、1 口当たり分配金及び 1 口当たり利益超過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 47 ページ「投資法人の関係法人」をご参照ください。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

後記 49 ページ「投資法人の運用及び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

A. 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」）に基づき、ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社を設立企画人として、平成 15 年 11 月 4 日に出資総額 125 百万円（250 口）で設立され、平成 15 年 11 月 19 日関東財務局への登録が完了しました（登録番号 関東財務局長第 25 号）。

本投資法人は、平成 15 年 12 月 20 日に公募による新投資口（79,500 口）を発行し、約 36,633 百万円の資金を調達するとともに、同月 22 日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場（J-REIT 市場）に上場しました（銘柄コード 8960）。また、平成 16 年 1 月に第三者割当による新投資口（3,988 口）を発行し、約 1,837 百万円の資金を調達しました。

B. 投資環境と運用実績

当期のわが国経済は、雇用環境の改善もあり、個人消費も堅調さを取り戻した結果、民需、外需のバランスがとれた成長を達成し、景気回復感が醸成されるとともに、漸くデフレ懸念が後退した状況となりました。

不動産市場においては、全国の地価について下落傾向が続いているものの、公示地価等において都市部を中心とする一部地域で地価の下げ止まりが確認され、東京都心部での不動産取引において過熱とも言える価額での売買事例が見られる等、都心部と郊外、東京と地方といった格差拡大による二極化の傾向が一層生じております。

賃貸市場に目を転じてみますと、商業施設においては、テナントである小売業全般において、売上高が既存店ベースで対前年を下回る状況が続いております。

オフィスビルについては、「2003 年問題」として採り上げられた東京都心部での大型ビルの大量供給に伴う空室率の上昇は、予想を上回る新規需要の発生によりピークを過ぎたと見られます。しかしながら、賃料水準の低下傾向は引き続いており、地方においては空室率の高止まりと賃料下落が続く厳しい状況となっております。

ホテルに関しては、長引く景気低迷を背景として法人需要を中心に需要の減退が続いておりますが、個人客をターゲットとした宿泊特化型ホテルの好調さが目立っております。また、東京を中心としてホテル新設が続々と発表される等、今後の競争は激化するものと思われれます。

住宅においても、低金利による分譲マンション住宅需要の一巡化に伴い、賃貸住宅として開発されるマンションの供給増加が見込まれ、借主優位の状況となることが予想されます。

こうした状況下、本投資法人は、公募で調達した資金及び借入金により、12 物件（取得価格の総額 60,186 百万円、売買価格ベース）を取得し、総賃貸可能面積 123,451.02 m²（約 37,344 坪）の投資不動産ポートフォリオを構築し、運用を開始いたしました。

その後、ポートフォリオ拡充の観点から、平成 16 年 3 月 29 日に丸増麹町ビル（取得価格 2,350 百万円）、平成 16 年 3 月 30 日に六番町 K ビル（取得価格 2,150 百万円）をそれぞれ取得いたしました。この結果、平成 16 年 5 月 31 日現在において、本投資法人が保有する資産は、商業施設 3 件、オフィスビル 5 件、ホテル 1 件及び住居 5 件の合計 14 件、取得価格の総額 64,686 百万円、総賃貸可能面積 130,094.58 m²（約 39,353 坪）、テナント総数 54 となりました。

C. 資金調達概要

前述の物件取得にあたっては、上記 A. の新投資口の発行による調達資金に加えて、銀行借入（平成 15 年 12 月に 25,600 百万円、平成 16 年 3 月に 3,400 百万円）を行い、賄っております。この結果、平成 16 年 5 月 31 日現在の銀行借入金は総額 29,000 百万円（短期借入金 3,400 百万円、長期借入金 25,600 百万円）となっております。

D. 当期の業績及び分配概要

上記の運用の結果、当期の実績として営業収益 2,204 百万円、不動産賃貸事業利益 1,587 百万円、資産運用報酬・資産保管及び事務委託コスト等の経費控除後の営業利益は 1,347 百万円となり、借入金にかかる利息及び投資法人が発行する投資証券の東京証券取引所への上場に伴う一時的な公募・上場費用増等の要因を反映した結果、経常利益は、1,029 百万円、当期純利益は 1,028 百万円となりました。

また、分配金につきましては、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 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口 1 口当たりの分配金は 12,285 円となりました。

次期の見通し

A. 運用全般に関する見通し

わが国経済は、企業業績の回復が家計部門へ徐々に波及し、引き続き民需を中心としたバランスの取れた回復軌道を辿るものと見込まれます。しかしながら、物価下落圧力は依然として残っており、デフレ脱却の目途は立っておりません。

不動産市場においても、賃料の下落傾向は継続するものの、減損会計制度の導入に伴う上場企業の不動産売却の動きや証券化された物件の期限到来に伴う処分等により、不動産売買取引は引き続き活発化するものと想定されます。

B. 新規物件取得（外部成長）について

本投資法人は、今期においても、不動産の取得機会が増加することを考慮し、中長期にわたり安定的な収益を確保できるポートフォリオを構築すべく、積極的に質の高い不動産の取得に努めてまいります。特に、最適なポートフォリオを構築する観点から、取得不動産の用途や投資地域の分散には十分留意いたします。

また、物件情報の収集に当たっては、スポンサー企業のみならず外部からの情報収集を当期以上に図ってまいります。

C. 管理運営（内部成長）について

本投資法人の保有物件については、テナントとの間で締結される賃貸借期間が中長期にわたるものが多く、安定収益確保の源泉となっていることから、テナントとの信頼関係の維持向上に引き続き努め、市場賃料の下落の影響を極力抑えてまいります。

また、テナント満足度向上に繋がる資産保全の投資についても、前向きな取り組みを行ってまいります。

D. 運用状況の見通し

- a. 第 2 期（平成 16 年 6 月 1 日～平成 16 年 11 月 30 日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。第 2 期の運用状況の見通しの前提条件につきましては、後記 5 ページ記載の「平成 16 年 11 月期（平成 16 年 6 月 1 日～平成 16 年 11 月 30 日）運用状況予想の前提条件」をご参照ください。

| | |
|---------------|-----------|
| 営業収益 | 2,615 百万円 |
| 経常利益 | 1,158 百万円 |
| 当期純利益 | 1,157 百万円 |
| 1 口当たり分配金 | 13,816 円 |
| 1 口当たり利益超過分配金 | - 円 |

また、5 ページ記載の「平成 16 年 11 月期（平成 16 年 6 月 1 日～平成 16 年 11 月 30 日）運用状況予想の前提条件」がそのまま推移したと想定した場合、第 3 期（平成 16 年 12 月 1 日～平成 17 年 5 月 31 日）の運用状況の予想数値は、以下のとおりとなります。

| | |
|---------------|-----------|
| 営業収益 | 2,568 百万円 |
| 経常利益 | 1,080 百万円 |
| 当期純利益 | 1,079 百万円 |
| 1 口当たり分配金 | 12,885 円 |
| 1 口当たり利益超過分配金 | - 円 |

（注）上記予想は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、経常利益、当期純利益、1 口当たり分配金及び 1 口当たり利益超過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。

- b. 決算後に生じた重要な事実
該当事項はありません。

平成 16 年 11 月期（平成 16 年 6 月 1 日～平成 16 年 11 月 30 日）運用状況予想の前提条件

| 項目 | 前提条件 |
|---------------|---|
| 運用資産 | <ul style="list-style-type: none"> 運用状況の予想にあたっては、平成 16 年 5 月 31 日現在保有している 14 物件を保有し、平成 16 年 11 月期末（平成 16 年 11 月 30 日）までの異動（新規物件の取得、既存物件の売却）がないことを前提としております。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。 |
| 営業収益 | <ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益につきましては、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案して算出しております。 営業収益につきましては、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としております。 |
| 営業費用 | <ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しております。 一般的に、取得する資産の固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算いたしますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため費用計上されません。 建物の修繕費につきましては、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しております。しかし、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意下さい。 減価償却費につきましては、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しております。（第 2 期営業期間 約 376 百万円） |
| 借入金 | <ul style="list-style-type: none"> 第 2 期営業期間末（平成 16 年 11 月 30 日）まで借入金の額及び利率に変動がないことを前提としております。 |
| 投資口の発行 | <ul style="list-style-type: none"> 第 2 期営業期間末（平成 16 年 11 月 30 日）までは投資口の追加発行がないことを前提としております。 |
| 1 口当たり分配金 | <ul style="list-style-type: none"> 分配金（1 口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。 |
| 1 口当たり利益超過分配金 | <ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配（1 口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。 |
| その他 | <ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。 |

3. 財務諸表等

(1) 財務諸表

貸借対照表

| 科 目 | 期 別 | 第 1 期 (平成 16 年 5 月 31 日現在) | | |
|--------------|-----|-------------------------------|------------|-------|
| | | 金額 | | 構成比 |
| | | 千円 | 千円 | % |
| (資産の部) | | | | |
| ・流動資産 | | | | |
| 現金及び預金 | | | 896,274 | |
| 信託現金及び信託預金等 | 1 | | 6,659,964 | |
| 営業未収入金 | | | 50,703 | |
| 未収消費税等 | | | 880,017 | |
| 前払費用 | | | 17,431 | |
| 繰延税金資産 | | | 21 | |
| その他の流動資産 | | | 1,326 | |
| 流動資産合計 | | | 8,505,739 | 11.5 |
| ・固定資産 | | | | |
| 1.有形固定資産 | | | | |
| 信託建物 | 1 | 21,988,357 | | |
| 減価償却累計額 | | 309,149 | 21,679,208 | |
| 信託構築物 | 1 | 89,745 | | |
| 減価償却累計額 | | 4,625 | 85,120 | |
| 信託機械及び装置 | 1 | 84,589 | | |
| 減価償却累計額 | | 4,066 | 80,523 | |
| 信託工具器具備品 | 1 | 367 | | |
| 減価償却累計額 | | 2 | 364 | |
| 信託土地 | 1 | | 43,604,567 | |
| 有形固定資産合計 | | | 65,449,783 | 88.2 |
| 2.無形固定資産 | | | | |
| 信託その他の無形固定資産 | 1 | | 150 | |
| 無形固定資産合計 | | | 150 | 0.0 |
| 3.投資その他の資産 | | | | |
| 差入敷金保証金 | | | 10,000 | |
| 信託差入敷金保証金 | 1 | | 450 | |
| 長期前払費用 | | | 141,963 | |
| 投資その他の資産合計 | | | 152,413 | 0.2 |
| 固定資産合計 | | | 65,602,346 | 88.4 |
| ・繰延資産 | | | | |
| 創業費 | | | 44,641 | |
| 繰延資産合計 | | | 44,641 | 0.1 |
| 資産合計 | | | 74,152,727 | 100.0 |

| 科 目 | 期 別 | 第 1 期 (平成 16 年 5 月 31 日現在) | | |
|-----------|-----|-------------------------------|------------|-------|
| | | 金額 | | 構成比 |
| | | 千円 | 千円 | % |
| (負債の部) | | | | |
| ・流動負債 | | | | |
| 営業未払金 | | | 95,037 | |
| 短期借入金 | 1 | | 3,400,000 | |
| 未払費用 | | | 78,126 | |
| 未払法人税等 | | | 1,015 | |
| 信託前受金 | | | 378,371 | |
| 流動負債合計 | | | 3,952,551 | 5.3 |
| ・固定負債 | | | | |
| 長期借入金 | 1 | | 25,600,000 | |
| 信託預り敷金保証金 | 1 | | 4,975,154 | |
| 固定負債合計 | | | 30,575,154 | 41.3 |
| 負債合計 | | | 34,527,706 | 46.6 |
| (出資の部) | 3 | | | |
| ・出資総額 | | | 38,596,270 | |
| 出資総額 | 2 | | 38,596,270 | 52.0 |
| ・剰余金 | | | | |
| 当期末処分利益 | | | 1,028,750 | |
| 剰余金合計 | | | 1,028,750 | 1.4 |
| 出資合計 | | | 39,625,021 | 53.4 |
| 負債・出資合計 | | | 74,152,727 | 100.0 |

損益計算書

| 科 目 | 期 別 | 第 1 期 (自 平成 15 年 11 月 4 日 至 平成 16 年 5 月 31 日) | | |
|--------------|-----|---|-----------|-------|
| | | 金額 | | 百分比 |
| | | 千円 | 千円 | % |
| (経常損益の部) | | | | |
| ・ 営業損益の部 | | | | |
| 1. 営業収益 | | | | |
| 賃貸事業収入 | 1 | 2,117,465 | | |
| その他賃貸事業収入 | 1 | 87,454 | 2,204,920 | 100.0 |
| 2. 営業費用 | | | | |
| 賃貸事業費用 | 1 | 617,139 | | |
| 資産運用報酬 | | 138,793 | | |
| 資産保管委託報酬 | | 7,604 | | |
| 一般事務委託報酬 | | 31,305 | | |
| 役員報酬 | | 11,900 | | |
| その他営業費用 | | 51,014 | 857,756 | 38.9 |
| 営業利益 | | | 1,347,163 | 61.1 |
| ・ 営業外損益の部 | | | | |
| 1. 営業外収益 | | | | |
| 受取利息 | | 111 | | |
| その他営業外収益 | | 181 | 293 | 0.0 |
| 2. 営業外費用 | | | | |
| 支払利息 | | 154,704 | | |
| 新投資口発行費 | | 79,611 | | |
| 投資口公開関連費用 | | 76,786 | | |
| 創業費償却 | | 5,580 | | |
| その他営業外費用 | | 1,006 | 317,689 | 14.4 |
| 経常利益 | | | 1,029,767 | 46.7 |
| 税引前当期純利益 | | | 1,029,767 | 46.7 |
| 法人税、住民税及び事業税 | | 1,038 | | |
| 法人税等調整額 | | 21 | 1,016 | 0.0 |
| 当期純利益 | | | 1,028,750 | 46.7 |
| 当期末処分利益 | | | 1,028,750 | |

[重要な会計方針]

| 期 別 | 第 1 期 (自 平成 15 年 11 月 4 日 至 平成 16 年 5 月 31 日) | | | | | | | | |
|----------------------------|---|------|--------|-------|--------|----------|-------|----------|-----|
| 科 目 | | | | | | | | | |
| 1. 固定資産の減価償却の方法 | <p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>信託建物</td> <td>2年～50年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>2年～13年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>3年～6年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td>15年</td> </tr> </table> <p>(2) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p> | 信託建物 | 2年～50年 | 信託構築物 | 2年～13年 | 信託機械及び装置 | 3年～6年 | 信託工具器具備品 | 15年 |
| 信託建物 | 2年～50年 | | | | | | | | |
| 信託構築物 | 2年～13年 | | | | | | | | |
| 信託機械及び装置 | 3年～6年 | | | | | | | | |
| 信託工具器具備品 | 15年 | | | | | | | | |
| 2. 繰延資産の処理方法 | <p>創業費 5年間で均等額を償却しております。</p> | | | | | | | | |
| 3. 収益及び費用の計上基準 | <p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等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44,798千円です。</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>(1) 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法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。 信託現金及び信託預金等 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具備品、信託土地 信託その他の無形固定資産 信託差入敷金保証金 信託預り敷金保証金 信託前受金</p> <p>(2) 新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。 なお、平成15年12月20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(「スプレッド方式」といいます。)によっております。 「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、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払はありません。平成15年12月20日付一般募集による新投資口の発行に際し、募集価額と発行価額との差額の総額は1,526,400千円であり、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」といいます。)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。 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1,526,400千円少なく計上され、また、経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。</p> <p>(3) 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。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しております。</p> | | | | | | | | |

[注記事項]

(貸借対照表関係)

| 第 1 期 (平成 16 年 5 月 31 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 | (単位：千円) |
| 担保に供している資産は次のとおりです。 | |
| 信託現金及び信託預金等 | 6,529,479 |
| 信託建物 | 18,997,550 |
| 信託構築物 | 65,887 |
| 信託機械及び装置 | 79,057 |
| 信託工具器具備品 | 364 |
| 信託土地 | 42,095,479 |
| 信託その他の無形固定資産 | 150 |
| 信託差入敷金保証金 | 450 |
| 合計 | 67,768,419 |
| 担保を付している債務は次のとおりです。 | |
| 短期借入金 | 3,400,000 |
| 長期借入金 | 25,600,000 |
| 信託預り敷金保証金 | 605,530 |
| 合計 | 29,605,530 |
| 2. 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 | 83,738 口 |
| 3. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 6 項に定める 最低純資産額 | 50,000 千円 |

(損益計算書関係)

| 第 1 期 | |
|--|-----------|
| 〔 自 平成 15 年 11 月 4 日 至 平成 16 年 5 月 31 日 〕 | |
| (単位：千円) | |
| 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 | |
| 賃料収入 | 1,942,788 |
| 共益費収入 | 115,002 |
| 駐車場収入 | 52,718 |
| その他賃貸収入 (注1) | 6,956 |
| | 2,117,465 |
| その他賃貸事業収入 | |
| 附加使用料 (注2) | 60,276 |
| 賃貸事業一時収入 | 7,799 |
| その他雑収入 | 19,378 |
| | 87,454 |
| 不動産賃貸事業収益合計 | 2,204,920 |
| B. 不動産賃貸事業費用 | |
| 賃貸事業費用 | |
| 公租公課 | 26,441 |
| 外注委託費 | 147,121 |
| 水道光熱費 | 77,530 |
| 損害保険料 | 6,038 |
| 修繕費 (注3) | 31,963 |
| 減価償却費 | 317,843 |
| その他賃貸事業費用 | 10,200 |
| 不動産賃貸事業費用合計 | 617,139 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) | 1,587,780 |
| <p>(注1) 賃料収入、共益費及び駐車場収入以外の定額の収益を記載しております。</p> <p>(注2) 使用料に応じてテナントから受け取る水道光熱費等を記載しております。</p> <p>(注3) 修繕費及び修繕積立金を記載しております。</p> | |

(リース取引関係)

| 第 1 期 | |
|--|-----------|
| 〔 自 平成 15 年 11 月 4 日 至 平成 16 年 5 月 31 日 〕 | |
| (単位：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 | 367,214 |
| 1年超 | 1,713,581 |
| 合計 | 2,080,795 |

(有価証券関係)

| |
|---|
| 第 1 期 〔 自 平成 15 年 11 月 4 日 至 平成 16 年 5 月 31 日 〕 |
| 本投資法人は、有価証券取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。 |

(デリバティブ取引関係)

| |
|---|
| 第 1 期 〔 自 平成 15 年 11 月 4 日 至 平成 16 年 5 月 31 日 〕 |
| 本投資法人は、デリバティブ取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。 |

(退職給付関係)

| |
|---|
| 第 1 期 〔 自 平成 15 年 11 月 4 日 至 平成 16 年 5 月 31 日 〕 |
| 本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。 |

(税効果会計関係)

| | |
|--|----------------------------------|
| 第 1 期 〔 自 平成 15 年 11 月 4 日 至 平成 16 年 5 月 31 日 〕 | |
| 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 | (平成 16 年 5 月 31 日現在) (単位: 千円) |
| (繰延税金資産) | |
| 未払事業税損金不算入額 | 21 |
| 繰延税金資産合計 | 21 |
| (繰延税金資産の純額) | 21 |
| 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 | (単位: %) |
| 法定実効税率 | 39.39 |
| (調整) | |
| 支払分配金の損金算入額 | 39.29 |
| 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 0.10 |

(持分法損益等)

| 第 1 期 (自 平成 15 年 11 月 4 日) (至 平成 16 年 5 月 31 日) | |
|---|--|
| 本投資法人には関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。 | |

(関連当事者との取引)

| 第 1 期 (自 平成 15 年 11 月 4 日) (至 平成 16 年 5 月 31 日) | |
|---|-------------|
| 親会社及び法人主要投資主等 | 該当事項はありません。 |
| 役員及び個人主要投資主等 | 該当事項はありません。 |
| 子会社等 | 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。 |

(投資一口当たり情報)

| 第 1 期 (自 平成 15 年 11 月 4 日) (至 平成 16 年 5 月 31 日) | |
|---|-----------------------|
| 1 口当たり純資産額 | 473,202 円 |
| 1 口当たり当期純利益 | 15,865 円 (12,394 円) |
| なお、1 口当たり当期純利益は、当期純利益を日数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が、関東財務局登録完了後実際に運用を開始した日である平成 15 年 12 月 22 日を期首とみなして日数加重平均投資口数により算定した 1 口当たり当期純利益を括弧内に併記しております。 | |
| また、潜在投資口調整後 1 口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載していません。 | |

(注) 1 口当たりの当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

なお、1 口当たり当期純利益は、当期純利益を日数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が、関東財務局登録完了後実際に運用を開始した日である平成 15 年 12 月 22 日を期首とみなして日数加重平均投資口数により算定しておりますので当該日数加重平均投資口数を括弧内に併記しております。

| | 第 1 期 (自 平成 15 年 11 月 4 日) (至 平成 16 年 5 月 31 日) |
|----------------------|---|
| 当期純利益 (千円) | 1,028,750 |
| 普通投資主に帰属しない金額 (千円) | - |
| 普通投資口に係る当期純利益 (千円) | 1,028,750 |
| 期中平均投資口数 (口) | 64,842 口 (82,999 口) |

(重要な後発事象)

| |
|---|
| 第1期 〔 自 平成15年11月4日 〕 〔 至 平成16年5月31日 〕 |
| 該当事項はありません。 |

金銭の分配に係る計算書

| 期 別 | 第 1 期 (自 平成 15 年 11 月 4 日 至 平成 16 年 5 月 31 日) |
|--|---|
| 項 目 | |
| 当期末処分利益 分配金の額 (投資口 1 口当たりの分配金の額) 次期繰越利益 | 1,028,750,606 円 1,028,721,330 円 (12,285 円) 29,276 円 |
| 分配金の額の算出方法 | 本投資法人の規約第 35 条 (1) 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、かつ、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済投資口数 83,738 口の整数倍の最大値となる 1,028,721,330 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 35 条 (2) に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。 |

(2) 発行済投資口数の増減

当期における発行済投資口数及び出資総額増減の状況は以下のとおりです。

| 年月日 | 摘要 | 発行済投資口数(口) | | 出資総額(百万円) | | 備考 |
|-------------------|---------|------------|--------|-----------|--------|------|
| | | 増減 | 残高 | 増減 | 残高 | |
| 平成 15 年 11 月 4 日 | 私募設立 | 250 | 250 | 125 | 125 | (注1) |
| 平成 15 年 12 月 20 日 | 公募増資 | 79,500 | 79,750 | 36,633 | 36,758 | (注2) |
| 平成 16 年 1 月 21 日 | 第三者割当増資 | 3,988 | 83,738 | 1,837 | 38,596 | (注3) |

(注1) 1口当たり500,000円にて本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり480,000円(引受価額460,800円)にて、物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行いたしました。

(注3) 1口当たり460,800円にて、物件の取得資金等の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行いたしました。

(投資証券の取引所価格の推移)

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格(終値)は以下のとおりです。

| 期 別 | 第 1 期 |
|------|-------------|
| 決算年月 | 平成 16 年 5 月 |
| 最 高 | 610,000 円 |
| 最 低 | 483,000 円 |

(3) キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位:千円)

| 期 別 項 目 | 第 1 期 |
|--------------------|--|
| | (自 平成 15 年 11 月 4 日 至 平成 16 年 5 月 31 日) |
| ・ 営業活動によるキャッシュ・フロー | |
| 税引前当期純利益 | 1,029,767 |
| 減価償却費 | 317,843 |
| 受取利息 | 111 |
| 支払利息 | 154,704 |
| 創業費償却 | 5,580 |
| 営業未収入金の増加・減少額 | 50,703 |
| 未収消費税等の増加・減少額 | 880,017 |
| 前払費用の増加・減少額 | 17,431 |
| その他の流動資産の増加・減少額 | 0 |
| 長期前払費用の増加・減少額 | 141,963 |
| 創業費の増加・減少額 | 50,221 |
| 営業未払金の増加・減少額 | 95,037 |
| 未払費用の増加・減少額 | 0 |
| 信託前受金の増加・減少額 | 378,371 |
| その他 | 17,015 |
| 小 計 | 857,871 |
| 利息の受取額 | 111 |
| 利息の支払額 | 94,920 |
| 法人税等の支払額 | 22 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 763,040 |
| ・ 投資活動によるキャッシュ・フロー | |
| 信託有形固定資産の取得による支出 | 65,767,627 |
| 信託無形固定資産の取得による支出 | 150 |
| 差入敷金保証金の支出 | 10,000 |
| 信託預り敷金保証金の収入 | 4,984,383 |
| 信託預り敷金保証金の支出 | 9,679 |
| 使途制限付信託預金の預入による支出 | 605,530 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | 61,408,602 |
| ・ 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 | 3,400,000 |
| 長期借入金の借入による収入 | 25,600,000 |
| 投資口の発行による収入 | 38,596,270 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 67,596,270 |
| ・ 現金及び現金同等物の増加・減少額 | 6,950,708 |
| ・ 現金及び現金同等物の期首残高 | 0 |
| ・ 現金及び現金同等物の期末残高 | 6,950,708 |

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づき作成し、参考情報として添付しております。

[重要な会計方針] (参考情報)

| 期 別 | 第 1 期 (自 平成 15 年 11 月 4 日 至 平成 16 年 5 月 31 日) |
|-----------------------|---|
| 項 目 | |
| キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 | 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、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なり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からなっております。 |

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項] (参考情報)

(単位：千円)

| 第 1 期 (自 平成 15 年 11 月 4 日 至 平成 16 年 5 月 31 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16年5月31日現在) |
| 現金及び預金 896,274 |
| 信託現金及び信託預金等 6,659,964 |
| 使途制限付信託預金(注) 605,530 |
| 現金及び現金同等物 <u>6,950,708</u> |
| (注) テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金 |

4. 役員の異動

本投資法人は、設立に当たり以下の役員を選任いたしました。
当期中における役員の異動はありません。

| 役職名 | 氏名 | 主要略歴 | | 所有投資口数 |
|------|-------|---|--|--------|
| 執行役員 | 田中 康裕 | 昭和46年4月 昭和52年4月 昭和56年4月 昭和63年10月 平成7年4月 平成10年4月 平成11年4月 平成12年6月 平成15年6月 平成15年10月 平成15年11月 | 丸紅株式会社 名古屋支社 名古屋開発建設部 同 札幌支店 同 住宅事業部 同 名古屋支社 機械建設部 開発建設課長 同 九州支社 機械建設部長代理 同 大阪開発建設第一部長 丸紅不動産株式会社 出向 大阪本店 本店長代理 丸紅建設株式会社 出向 取締役経営企画部長 就任 丸紅設備株式会社 出向 取締役経営企画室長 就任 丸紅株式会社退社 ユナイテッド・アーバン投資法人 執行役員就任 | 0 |
| 監督役員 | 渡瀬 正員 | 昭和50年4月 昭和53年4月 平成15年11月 | 弁護士登録 山本栄則法律事務所勤務 渡瀬・山下法律事務所（現渡瀬法律事務所）開設（現職） ユナイテッド・アーバン投資法人 監督役員就任 | 0 |
| 監督役員 | 剣持 俊夫 | 昭和47年7月 昭和58年7月 平成8年3月 平成10年3月 平成14年1月 平成15年11月 | プライス ウォーターハウス入所 青山監査法人 代表社員 株式会社レックス経営研究所設立、同社代表取締役（現職） 霞が関監査法人設立 代表社員（現職） レックステクノロジー株式会社設立、同社代表取締役（現職） ユナイテッド・アーバン投資法人 監督役員就任 | 0 |

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

| 資産の種類 | 用途 | 地域 | | 第1期(平成16年5月31日現在) | |
|-----------|--------|-------------|------------|-------------------|---------------|
| | | | | 保有総額(注1) (千円) | 対総資産比率 (%) |
| 信託不動産 | 商業施設 | 首都圏 (注2) | 東京都心6区(注3) | - | - |
| | | | 東京23区(注4) | 15,401,903 | 20.8 |
| | | | 首都圏地域(注5) | - | - |
| | | 地方 | 7,541,350 | 10.2 | |
| | オフィスビル | 首都圏 | 東京都心6区 | 6,998,607 | 9.4 |
| | | | 東京23区 | - | - |
| | | | 首都圏地域 | - | - |
| | | 地方 | 7,511,489 | 10.1 | |
| | ホテル | 首都圏 | 東京都心6区 | 21,276,807 | 28.7 |
| | | | 東京23区 | - | - |
| | | | 首都圏地域 | - | - |
| | | 地方 | - | - | |
| | 住居 | 首都圏 | 東京都心6区 | 1,398,011 | 1.9 |
| | | | 東京23区 | 4,537,629 | 6.1 |
| | | | 首都圏地域 | - | - |
| | | 地方 | 784,584 | 1.1 | |
| 預金等のその他資産 | | | | 8,702,343 | 11.7 |
| 資産総額計 | | | | 74,152,727 | 100.0 |

(注1) 「保有総額」は、決算日時点における貸借対照表計上額(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。なお、不動産を主な信託財産とする信託受益権には信託財産内の預金は含まれておりません。

(注2) 首都圏とは、1都7県(東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県)を指します。

(注3) 東京都心6区とは、千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区及び品川区を指します。

(注4) 東京23区とは、東京都内23区から東京都心6区を除いた地域を指します。

(注5) 首都圏地域とは、首都圏から東京都内23区を除いた地域を指します。

| | 第1期 (平成16年5月31日) | |
|-------|---------------------|---------------|
| | 金額 (千円) | 対総資産比率 (%) |
| 負債総額 | 34,527,706 | 46.6 |
| 純資産総額 | 39,625,021 | 53.4 |
| 資産総額 | 74,152,727 | 100.0 |

(2) 投資不動産物件

平成16年5月31日現在において、本投資法人の保有する資産はすべて不動産信託受益権です。かかる不動産信託受益権の信託財産である不動産を以下「信託不動産」といいます。後記「(3) その他投資資産の主要なもの」をご参照下さい。

(3) その他投資資産の主要なもの

信託不動産の概要

信託不動産の概要 1

信託不動産の所在地、敷地面積、延床面積、構造・階数、建築年月及び所有形態は以下のとおりです。

| 物件番号 | 物件名 | 所在地 (地番) (注1) | 敷地面積 (㎡) (注1) | 延床面積 (㎡) (注1) | 構造・階数 (注1) (注4) | 建築年月 (注1) | 所有形態 | |
|------|------------------|-------------------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|-------------------------|
| | | | | | | | 土地 | 建物 |
| A1 | ダイエー碑文谷 | 東京都目黒区碑文谷 四丁目27番1他 | 5,249.86 | 27,032.50 | SRC B1/7F | 昭和50年3月 (注5) | 所有権 | 所有権 |
| A2 | ジョイパーク 泉ヶ丘 | 大阪府堺市三原台 一丁目1番1 | 10,368.45 | 29,250.71 | RC・S 5F | 平成12年11月 | 所有権 | 所有権 |
| A3 | 大丸ピーコック 芦屋川西店 | 兵庫県芦屋市川西町 17番1 | 3,455.30 | 1,488.28 | S 1F | 平成9年4月 | 所有権 | 所有権 |
| B1 | T&G 浜松町ビル | 東京都港区芝大門 二丁目402番10 | 453.81 | 3,296.58 | SRC B1/9F | 昭和63年12月 | 所有権 | 所有権 |
| B2 | SK名古屋 ビルディング | 愛知県名古屋市中区 錦一丁目305番他 | 1,361.96 | 11,795.38 | SRC B1/9F | 昭和61年2月 | 所有権 | 区分所有権 (注6) |
| B3 | 福岡アーセオン ビル | 福岡県福岡市博多区 博多駅東三丁目58 番1他 | 1,358.91 | 6,079.35 | SRC 7F | 平成10年9月 | 所有権 | 所有権 |
| B4 | 丸増麹町ビル | 東京都千代田区麹町 三丁目3番8 | 703.24 | 5,218.55 (注3) | SRC・RC B1/9F | 平成1年9月 | 所有権 (共有) (注7) | 区分所有権 (注7) |
| B5 | 六番町Kビル | 東京都千代田区 六番町2番19他 | 689.70 | 4,031.14 | SRC B1/7F | 昭和63年12月 | 所有権 | 所有権 |
| C1 | 新宿ワシントン ホテル本館 | 東京都新宿区西新宿 三丁目143番2他 | 6,215.31 (注2) | 59,985.37 (注3) | S・SRC B4/25F | 昭和58年10月 | 所有権 (一部共有) (注8) | 区分所有権 (一部共有) (注8) |
| D1 | T&G 東池袋 マンション | 東京都豊島区東池袋 三丁目63番1他 | 398.82 | 3,300.18 | SRC B1/14F | 平成13年12月 | 所有権 | 所有権 |
| D2 | T&G 四谷 マンション | 東京都新宿区 荒木町10番7 | 777.40 | 2,081.19 | RC B1/8F | 平成14年5月 | 所有権 | 所有権 |
| D3 | エクセリア馬込 | 東京都大田区南馬込 五丁目38番3 | 371.29 | 1,110.97 | RC 7F | 平成14年2月 | 所有権 (敷地権) | 区分所有権 (注6) |
| D4 | 駒沢コート | 東京都世田谷区駒沢 二丁目74番1 | 2,943.33 | 3,580.44 | RC 3F | 平成10年10月 | 所有権 | 所有権 |
| D5 | 六本松コート | 福岡県福岡市中央区 六本松四丁目28番 | 1,738.67 | 3,294.36 | RC 6F | 平成6年3月 | 所有権 | 所有権 |
| 合計 | | | 36,086.05 | 161,545.00 | | | | |

信託不動産の概要 2

信託不動産の鑑定評価額、テナント数、賃貸可能面積、賃貸契約面積及び稼働率は、以下のとおりです。

(平成 16 年 5 月 31 日現在)

| 物件番号 | 物件名 | 期末評価額 (百万円) (注 9) | テナント数 (注 10) (注 11) | 賃貸可能面積 (㎡) (注 10) | 賃貸契約面積 (㎡) (注 10) | 稼働率 (%) (注 10) |
|------|--------------|-------------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------|
| A1 | ダイエー碑文谷 | 15,300 | 1 | 26,655.66 | 26,655.66 | 100.0% |
| A2 | ジョイパーク泉ヶ丘 | 6,640 | 17 | 13,662.00 | 13,662.00 | 100.0% |
| A3 | 大丸ピーコック芦屋川西店 | 769 | 1 | 1,558.80 | 1,558.80 | 100.0% |
| B1 | T&G 浜松町ビル | 2,280 | 1 | 2,422.93 | 2,422.93 (注 12) | 100.0% |
| B2 | SK 名古屋ビルディング | 5,656 | 7 | 8,708.57 | 7,716.10 | 88.6% |
| B3 | 福岡アーセオンビル | 2,080 | 4 | 4,934.39 | 4,934.39 | 100.0% |
| B4 | 丸増麴町ビル | 2,440 | 10 | 2,612.42 | 2,612.42 | 100.0% |
| B5 | 六番町 K ビル | 2,150 | 1 | 4,031.14 | 4,031.14 | 100.0% |
| C1 | 新宿ワシントンホテル本館 | 21,100 | 7 | 53,317.45 | 53,220.48 | 99.8% |
| D1 | T&G 東池袋マンション | 2,022 | 1 | 2,603.22 | 2,522.50 (注 12) | 96.9% |
| D2 | T&G 四谷マンション | 1,354 | 1 | 1,679.10 | 1,636.20 (注 12) | 97.4% |
| D3 | エクセリア馬込 | 682 | 1 | 914.98 | 853.25 (注 12) | 93.3% |
| D4 | 駒沢コート | 1,680 | 1 | 3,741.17 | 3,741.17 | 100.0% |
| D5 | 六本松コート | 757 | 1 | 3,252.75 | 3,252.75 | 100.0% |
| 合計 | | 64,910 | 54 | 130,094.58 | 128,819.79 | 99.0% |

信託不動産の概要 3

信託不動産の年間賃料総額、預かり敷金・保証金、地震リスク分析における予想最大損失率及び地震保険付保の有無は、以下のとおりです。

(平成 16 年 5 月 31 日現在)

| 物件番号 | 物件名 | 年間賃料総額 (千円) (注 13) | 預かり敷金・保証金 (千円) (注 14) | 地震リスク分析における 予想最大損失率 (PML) (注 15) | 地震保険付保 の有無 |
|------|--------------|--------------------------|-----------------------------|--|---------------|
| A1 | ダイエー碑文谷 | 1,056,000 | 880,000 | 15% | 無 |
| A2 | ジョイパーク泉ヶ丘 | 657,056 | 702,267 | 10% | 無 |
| A3 | 大丸ピーコック芦屋川西店 | 60,000 | 60,000 | 6% | 無 |
| B1 | T&G 浜松町ビル | 209,684 | 248,655 | 12% | 無 |
| B2 | SK 名古屋ビルディング | 504,511 | 615,725 | 11% | 無 |
| B3 | 福岡アーセオンビル | 257,228 | 121,775 | 1% | 無 |
| B4 | 丸増麴町ビル | 259,793 | 194,597 | 11% | 無 |
| B5 | 六番町 K ビル | 195,007 | 71,778 | 14% | 無 |
| C1 | 新宿ワシントンホテル本館 | 1,653,669 | 2,005,767 | 9% | 無 |
| D1 | T&G 東池袋マンション | 138,948 | 23,263 | 12% | 無 |
| D2 | T&G 四谷マンション | 90,116 | 15,208 | 13% | 無 |
| D3 | エクセリア馬込 | 43,458 | 7,562 | 18% | 無 |
| D4 | 駒沢コート | 103,878 | 16,932 | 11% | 無 |
| D5 | 六本松コート | 69,521 | 11,626 | 1% | 無 |
| 合計 | | 5,298,869 | 4,975,155 | 9.1% | |

(注 1) 「所在地(地番)」、「敷地面積」、「延床面積」、「構造・階数」及び「建築年月」は、登記簿上の記載に基づいています。なお、登記簿上の記載は、当該信託不動産の現況とは一致しない場合があります。

(注 2) 「敷地面積」は、信託建物の敷地全体の面積を記載していますが、新宿ワシントンホテル本館については、他の区分所有者の所有地及び他の共有者の持分を含みます。詳細は、後記「個別信託不動産の概要」記載の注記部分をご参照下さい。

(注 3) 「延床面積」は、信託建物の一棟全体の面積を記載していますが、新宿ワシントンホテル本館については、他の区分所有者の所有に係る専有部分、共用部分及び他の共有者の持分を含みます。また、丸増麴町ビルについては、他の区分所有者の所有に係る専有部分、共用部分を含みます。詳細は、後記「個別信託不動産の概要」記載の注記部分をご参照下さい。

(注 4) 「構造・階数」の略称は、それぞれ次を表します。

S:鉄骨造、RC:鉄筋コンクリート造、SRC:鉄骨鉄筋コンクリート造

- (注5) 建築時期の上記記載は、平成15年7月15日付にて株式会社日本設計及び株式会社インゼックスが作成した建物状況評価報告書の記載に基づいています。
- (注6) SK名古屋ビルディング及びエクセリア馬込については、それぞれの建物に係る区分所有権の全てが信託不動産に含まれます。
- (注7) 信託不動産に含まれる土地の共有持分の割合は、72.3%です。また、信託不動産に含まれる建物の区分所有権の所有分の建物全体に対する割合(以下「建物持分割合」といいます。)は、76.5%です。なお、建物持分割合については、所有している区分所有建物の専有部分の床面積の合計が区分所有建物全体の専有部分の床面積の合計に占める割合です。
- (注8) 信託不動産に含まれる土地の単独所有分及び共有持分の合計の敷地全体に対する割合は、74.3%です。また、信託不動産に含まれる建物の区分所有権の単独所有分及び区分所有権の共有持分の建物全体に対する割合(以下「建物持分割合」といいます。)は、73.9%です。なお、上記の割合は、土地については、単独所有又は共有している土地の面積に対してそれぞれ共有持分割合(但し、単独所有の場合には1)を乗じて得られる数値の合計が敷地面積全体に占める割合であり、建物については、単独所有又は共有している区分所有建物の専有部分の床面積に対してそれぞれ共有持分割合(但し、単独所有の場合には1)を乗じて得られる数値の合計が区分所有建物全体の専有部分の延床面積に占める割合です。
- (注9) 「期末評価額」は、毎決算期末日を調査の時点として鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格です。
- (注10) 「テナント数」、「賃貸可能面積」、「賃貸契約面積」及び「稼働率」は、平成16年5月31日時点のデータに基づき記載しています。なお、「賃貸可能面積」は個々の信託不動産の本投資法人の所有部分における賃貸可能な面積(原則として契約書に記載されている数値です。但し、T&G 浜松町ビル及びT&G 東池袋マンションについては、それぞれ平成16年5月度についての平成ビルディング株式会社作成の管理運営報告書及び三井不動産住宅リース株式会社作成の月次報告書に記載されている数値です。また、ダイエー碑文谷、大丸ピーコック芦屋川西店、六番町Kビル、駒沢コート及び六本松コートについては、建物の延床面積相当の数値ですが、他の信託不動産につきましては、専有面積相当の数値となっています。)の合計を意味し、「賃貸契約面積」は賃貸可能面積のうち、実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積(契約書に記載されている数値です。その内容については、賃貸可能面積と同じです。)の合計を意味します。また、「稼働率」は「賃貸契約面積」÷「賃貸可能面積」の式で求めた百分率によります。なお、新宿ワシントンホテル本館については、他の者と共有している部分についても、当該部分全体の面積を用いて賃貸可能面積及び賃貸契約面積を計算しています。
- (注11) 「テナント数」は、1テナントが複数の貸室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テナント数を記載しています。また、賃借人が転貸しているサブリース物件についてはテナント数を1テナント扱いにしていますが、賃借人が転貸しているサブリーステナント数又は賃貸戸数は次のとおりです。
「ジョイパーク泉ヶ丘」6テナント、「T&G 浜松町ビル」7テナント、「T&G 東池袋マンション」129戸、「T&G 四谷マンション」78戸、「エクセリア馬込」44戸、「駒沢コート」95戸、「六本松コート」100戸
- (注12) T&G 浜松町ビル、T&G 東池袋マンション、T&G 四谷マンション及びエクセリア馬込については、賃料保証がないマスター・リース契約が締結されています。したがって、これらの信託不動産については、現実に転貸借がなされた場合のみ、賃料を収受することができます。
かかる観点から、これらの信託不動産に係る「賃貸契約面積」については、賃借人に対して賃貸している面積ではなく、平成16年5月31日時点において、賃借人が転貸していた面積を記載しています。
- (注13) 「年間賃料総額」は、平成16年5月の円単位のデータに基づく月間賃料総額実績値(貸室賃料、共益費、駐車料、倉庫料、看板使用料、附加使用料等を含みます。)を12倍して千円未満を四捨五入して記載しています。
- (注14) 「預かり敷金・保証金」は、貸室部分、駐車場部分、倉庫部分、看板部分等の敷金を含み、千円未満を四捨五入して記載しています。「預かり敷金・保証金」は、平成16年5月31日時点のデータに基づき記載しています。
- (注15) 「地震リスク分析における予想最大損失率(PML)」は、丸増麹町ビルについては清水建設株式会社作成の平成16年2月24日付地震リスク評価報告書、六番町Kビルについては清水建設株式会社作成の平成16年3月5日付地震リスク評価報告書、その他は清水建設株式会社作成の平成15年9月30日付地震リスク評価報告書に基づいています。また、「地震リスク分析における予想最大損失率(PML)」の合計欄は、ポートフォリオ全体のPMLを記載しています。PMLについては、後記「投資法人の運用及び分配に関する基本方針(1)投資方針 運用方針(2)付保方針」をご参照下さい。

個別信託不動産の概要

信託不動産の個別の概要は、以下のとおりです。なお、記載の不動産の概要はいずれも平成16年5月31日現在のものです。

(イ) 「不動産の概要」に関する説明

- a. 「運用資産の種類」とは、本投資法人が保有する運用資産の状態をいいます。
- b. 「地番」、「面積」、「構造・規模」及び「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。なお、坪数は1㎡を0.3025坪として計算し、小数第3位以下を四捨五入しています。
- c. 「取得価格」は当該不動産の取得に要した諸費用を含まない金額を記載しています。
- d. 「期末評価額」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、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」に基づき、毎決算期末日を調査の時点として不動産鑑定士による鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格を記載しています。
- e. 「用途」は、登記簿上に表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。
- f. 「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる建物の用途及び用途地域の種類を記載しています。
- g. 「信託受託者」については、平成16年5月31日現在において各信託不動産を信託している信託受託者を記載しています。
- h. 「PM会社」については、平成16年5月31日現在において各信託不動産のプロパティ・マネジメント業務を委託している会社を記載しています。
- i. 「所有形態」とは、投資対象不動産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を記載しています。
- j. 「PM会社」及び「代表的テナント」に記載の次の法人につきましては、投信法第15条第2項第1号、投信法施行令第20条に定められる「利害関係人等」に該当致します。
「東西アセット・マネジメント株式会社」、「丸紅不動産株式会社」、「ベニーエーステートサービス株式会社」

(ロ) 「特記事項」に関する説明

- a. 「特記事項」の記載については、信託不動産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項の他、信託不動産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して、「行政法規」、「権利関係等」、「共有者等との取り決め」、「境界等」及び「その他」等の分類により記載しています。
 - (i) 「行政法規」として、法令諸規則上の制限又は規制の主なものを記載しています。
 - (ii) 「権利関係等」として、権利関係等に係る負担又は制限の主なものを記載します。
 - (iii) 「境界等」として、本物件の境界を越えた構築物等がある場合や境界確認等に問題がある場合の主なものとその協定等を記載しています。
 - (iv) 「共有者等との取り決め」として、共有者・区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なものを記載しています。
- b. 既存不適格建築物とは、建築当時において建築基準法（昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）又はこれに基づく命令若しくは条例（以下「建築関係法令」といいます。）の規定に適合していたものの、その後の建築関係法令の制定、改正又は廃止により、新たな建築関係法令の規定に適合しなくなった建築物をいいます。既存不適格建築物については、現況のまま使用する限り、建築関係法令上問題はありせん（建築基準法第3条）。但し、一定の範囲を超える増改築を行う場合には、適用を除外されていた建築関係法令の規定の適用がなされることとなりますので（建築基準法第3条第3項第3号。但し、そ

の要件は緩和されています（建築基準法第 86 条の 7））、以後は新たな建築関係法令の規定に適合することが要求されます。信託不動産のうち、建築基準法上の集団規定に関して既存不適格となっている建築物については、「不動産の概要」にその旨記載しています。

(八) 「損益状況」に関する説明

- a. 「賃貸事業損益」は、各不動産の賃貸事業収益から各不動産に直接かかる賃貸事業費用を控除した、その差額を指しています。信託報酬、資産運用報酬、支払利息等については賃貸事業費用に含まれておりません。
- b. 「貸室賃料・共益費」には、賃料、共益費、月極駐車場使用料等が含まれています。
- c. 「その他収入」には、礼金、附加使用料等が含まれています。
- d. 「公租公課」に含まれる、固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については当該決算期間において納税した額を賃貸事業費用として費用処理しております。なお、不動産の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得年度の固定資産税等相当額の精算金は、その精算額を取得原価に算入しており、「公租公課」には含まれていません。
- e. 「外注委託費」に、「建物管理委託報酬（プロパティ・マネジメント業務報酬）」、「建物管理委託費」が含まれています。
- f. 「損害保険料」には、支払保険料を対象期間で按分した金額を計上しています。
- g. 「修繕費」は、年度による差異が大きいこと及び定期的に発生する金額でないこと等から、対象期間における修繕費が、本投資法人が投資対象不動産を長期にわたり継続して保有する場合の修繕費の金額と大きく異なる可能性があります。
- h. 「その他支出」には、仲介手数料、消耗品費等が含まれています。
- i. 金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。そのため、記載されている金額を足し合わせても合計値とは必ずしも一致していません。

(二) 「賃貸借の概要」に関する説明

- a. 「テナントの総数」、「賃貸可能面積」及び「賃貸契約面積」は、平成 16 年 5 月 31 日現在におけるデータに基づき記載しています。「賃貸可能面積」及び「賃貸契約面積」の意味については、前記「信託不動産の概要（注 8）」をご参照下さい。
- b. 「テナントの総数」は、1 テナントが複数の貸室を賃借している場合には 1 テナントとして記載しています。また、賃借人が転貸しているサブリース物件については、テナント数を 1 テナント扱いにしていますが、賃借人が転貸しているサブリーステナント数又は賃貸戸数は次のとおりです。
 - 「ジョイパーク泉ヶ丘」6 テナント、「T&G 浜松町ビル」7 テナント、
 - 「T&G 東池袋マンション」129 戸、「T&G 四谷マンション」78 戸、
 - 「エクセリア馬込」44 戸、「駒沢コート」95 戸、「六本松コート」100 戸

物件番号 A1： ダイエー碑文谷

[不動産の概要]

| | | | | |
|---------|---|---|----------------------|----------------------------|
| 運用資産の種類 | 不動産を信託する信託の受益権 | | 構造・規模 | 鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付7階建 |
| 所在 | 地番 | 東京都目黒区碑文谷四丁目 27番1、27番6、27番7、27 番8 | 建築時期 | 昭和50年3月(注2) |
| | | 住居表示 | 東京都目黒区碑文谷四丁目 1番1号 | 取得年月日 |
| | | | | 取得価格 |
| | | | | 取得時の鑑定評価額 |
| 用途 | 店舗 | | 信託受託者 | みずほ信託銀行株式会社 |
| 用途地域 | 第一種住居地域 | | PM会社 | 東西アセット・マネジメント株式会社 |
| 容積率 | 300%/200%(注1) | | 地震PML | 15% |
| 建ぺい率 | 60% | | 代表的テナント | 株式会社ダイエー |
| 面積 | 土地： 5,249.86㎡ (1,588.08坪) | | 所有形態 | 土地：所有権 |
| | 建物： 27,032.50㎡ (8,177.33坪) | | | 建物：所有権 |
| 特記事項 | <p>(注1) 本物件の建物建築当時の容積率は500%であり、本物件の建物は建築当時において当時の容積率を満たしていましたが、平成16年5月31日現在では既存不適格の建築物となります。</p> <p>(注2) 建築時期の上記記載は、平成15年7月15日付にて株式会社日本設計及び株式会社インゼックスが作成した建物状況評価報告書の記載に基づいています。</p> <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本物件内に設置された約54台の地下駐車場の他に、敷地外に一定規模の店舗利用者専用駐車場が複数確保されておりますが、これらの敷地外駐車場の賃借人は株式会社ダイエーであり、本投資法人は同契約の当事者となっていません。 ・本物件の建物部分は、昭和56年改正前の建築基準法に基づく耐震基準(いわゆる旧耐震基準)を基本とするものですが、平成12年に耐震工事が施工されており、平成15年10月20日付にて株式会社日本設計及び株式会社インゼックスが作成した確認書において、現行の建築基準法に基づく耐震基準(いわゆる新耐震基準)と同等水準を確保している旨、記載されています。 ・本物件に関する検査済証は存在していません。これは、本物件竣工の際、本物件の建築主が建築基準法第7条第1項に基づく建築主事の検査の申請を行わなかったことを理由とするものと思われれます。このような場合、検査の申請を行わなかったことに対する罰金等の制裁は当時の建築主に対して科されることはありませんが、本投資法人のような本物件の譲受人には承継されません。 | | | |

[損益状況]

| | |
|--------------------|--------------------------------------|
| 運用期間 | 平成15年12月25日 ～平成16年5月31日 (159日) |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 459百万円 |
| 貸室賃料・共益費 | 459百万円 |
| その他収入 | - |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 78百万円 |
| 公租公課 | 0百万円 |
| 外注委託費 | 4百万円 |
| 水道光熱費 | - |
| 損害保険料 | 1百万円 |
| 修繕費 | 7百万円 |
| 減価償却費 | 65百万円 |
| その他支出 | - |
| (C) 賃貸事業損益=(A)-(B) | 381百万円 |

[賃貸借の概要]

(平成16年5月31日現在)

| | |
|---------|------------|
| テナントの総数 | 1 |
| 賃貸可能面積 | 26,655.66㎡ |
| 賃貸契約面積 | 26,655.66㎡ |
| 稼働率 | 100% |

[その他特記事項]

特記すべき事項はありません。

物件番号 A2： ジョイパーク泉ヶ丘

[不動産の概要]

| | | | | |
|---------|---|-------------------|--------------------|---------------------|
| 運用資産の種類 | 不動産を信託する信託の受益権 | | 構造・規模 | 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 5階建 |
| 所在 | 地番 | 大阪府堺市三原台一丁 1番1 | 建築時期 | 平成12年11月 |
| | | 住居表示 | 大阪府堺市三原台一丁 1番3号 | 取得年月日 |
| | 取得価格 | | | 6,770,000千円 |
| | 取得時の鑑定評価額 | | | 6,770,000千円 |
| 用途 | 店舗・駐車場・駐輪場 | | 期末評価額 | 6,640,000千円 |
| 用途地域 | 商業地域 | | 信託受託者 | みずほ信託銀行株式会社 |
| 容積率 | 600% | | PM会社 | 東西アセット・マネジメント株式会社 |
| 建ぺい率 | 100% | | 地震PML | 10% |
| 面積 | 土地： 10,368.45 m ² (3,136.46坪) | | 代表的テナント | 三井住友建設株式会社 |
| | 建物： 29,250.71 m ² (8,848.34坪) | | | 所有形態 |
| 特記事項 | <p>【権利関係等】</p> <p>・本物件の土地の一部には、地域冷暖房用の熱供給管に関する地役権が設定されており、本物件を第三者に譲渡する場合でも、かかる地役権は当該第三者に承継されます。</p> | | | |

[損益状況]

| | |
|--------------------|--------------------------------------|
| 運用期間 | 平成15年12月22日 ～平成16年5月31日 (162日) |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 282 百万円 |
| 貸室賃料・共益費 | 253 百万円 |
| その他収入 | 29 百万円 |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 183 百万円 |
| 公租公課 | 8 百万円 |
| 外注委託費 | 58 百万円 |
| 水道光熱費 | 37 百万円 |
| 損害保険料 | 0 百万円 |
| 修繕費 | 0 百万円 |
| 減価償却費 | 74 百万円 |
| その他支出 | 2 百万円 |
| (C) 賃貸事業損益=(A)-(B) | 99 百万円 |

[賃貸借の概要]

(平成16年5月31日現在)

| | |
|---------|--------------------------|
| テナントの総数 | 17 |
| 賃貸可能面積 | 13,662.00 m ² |
| 賃貸契約面積 | 13,662.00 m ² |
| 稼働率 | 100% |

[その他特記事項]

特記すべき事項はありません。

物件番号 A3： 大丸ピーコック芦屋川西店

[不動産の概要]

| | | | | |
|---------|---|----------------------|-------------|-------------------|
| 運用資産の種類 | 不動産を信託する信託の受益権 | | 構造・規模 | 鉄骨造ALCコンクリート板葺平屋建 |
| 所在 | 地番 | 兵庫県芦屋市川西町 17番1 | 建築時期 | 平成9年4月 |
| | | 取得年月日 | 平成15年12月22日 | |
| | 住居表示 | 兵庫県芦屋市川西町 三丁目28番地 | 取得価格 | 769,000千円 |
| | | | 取得時の鑑定評価額 | 769,000千円 |
| 用途 | 店舗 | 期末評価額 | 769,000千円 | |
| 用途地域 | 第一種住居地域/第一種中高層住居専用地域 | | 信託受託者 | みずほ信託銀行株式会社 |
| 容積率 | 200% | PM会社 | 丸紅不動産株式会社 | |
| 建ぺい率 | 60% | 地震PML | 6% | |
| 面積 | 土地： 3,455.30 m ² (1,045.23坪) | | 代表的テナント | 株式会社大丸ピーコック |
| | 建物： 1,488.28 m ² (450.20坪) | | | |
| 所有形態 | | | 土地：所有権 | |
| 特記事項 | 特記すべき事項はありません。 | | 建物：所有権 | |

[損益状況]

| | |
|--------------------|--------------------------------------|
| 運用期間 | 平成15年12月22日 ～平成16年5月31日 (162日) |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 26百万円 |
| 貸室賃料・共益費 | 26百万円 |
| その他収入 | - |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 4百万円 |
| 公租公課 | 1百万円 |
| 外注委託費 | 0百万円 |
| 水道光熱費 | - |
| 損害保険料 | 0百万円 |
| 修繕費 | - |
| 減価償却費 | 1百万円 |
| その他支出 | - |
| (C) 賃貸事業損益=(A)-(B) | 22百万円 |

[賃貸借の概要]

(平成16年5月31日現在)

| | |
|---------|-------------------------|
| テナントの総数 | 1 |
| 賃貸可能面積 | 1,558.80 m ² |
| 賃貸契約面積 | 1,558.80 m ² |
| 稼働率 | 100% |

[その他特記事項]

特記すべき事項はありません。

物件番号 B1 : T&G 浜松町ビル

[不動産の概要]

| | | | | |
|---------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------|
| 運用資産の種類 | 不動産を信託する信託の受益権 | | 構造・規模 | 鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付9階建 |
| 所在 | 地番 | 東京都港区芝大門二丁目 402番10 | 建築時期 | 昭和63年12月 |
| | | 住居表示 | 東京都港区芝大門二丁目 12番10号 | 取得年月日 |
| | | | | 取得価格 |
| | | | | 取得時の鑑定評価額 |
| | | | 期末評価額 | 2,280,000千円 |
| 用途 | 店舗・事務所・駐車場 | | 信託受託者 | みずほ信託銀行株式会社 |
| 用途地域 | 商業地域 | | PM会社 | 平成ビルディング株式会社 |
| 容積率 | 700% | | 地震PML | 12% |
| 建ぺい率 | 80% | | 代表的テナント | 平成ビルディング株式会社 |
| 面積 | 土地： 453.81㎡ (137.28坪) | | 所有形態 | 土地：所有権 |
| | 建物： 3,296.58㎡ (997.22坪) | | | 建物：所有権 |
| 特記事項 | 特記すべき事項はありません。 | | | |

[損益状況]

| | |
|--------------------|--------------------------------------|
| 運用期間 | 平成15年12月26日 ～平成16年5月31日 (158日) |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 85百万円 |
| 貸室賃料・共益費 | 80百万円 |
| その他収入 | 5百万円 |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 24百万円 |
| 公租公課 | - |
| 外注委託費 | 6百万円 |
| 水道光熱費 | 4百万円 |
| 損害保険料 | 0百万円 |
| 修繕費 | 0百万円 |
| 減価償却費 | 13百万円 |
| その他支出 | 0百万円 |
| (C) 賃貸事業損益=(A)-(B) | 61百万円 |

[賃貸借の概要]

(平成16年5月31日現在)

| | |
|---------|-----------|
| テナントの総数 | 1 |
| 賃貸可能面積 | 2,422.93㎡ |
| 賃貸契約面積 | 2,422.93㎡ |
| 稼働率 | 100% |

[その他特記事項]

特記すべき事項はありません。

物件番号 B2： SK 名古屋ビルディング

[不動産の概要]

| | | | | |
|---------|--|---|-------------|----------------------------|
| 運用資産の種類 | 不動産を信託する信託の受益権 | | 構造・規模 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付9階建 |
| 所在 | 地番 | 愛知県名古屋市中区 錦一丁目305番、306番、 307番、308番、309番 | 建築時期 | 昭和61年2月 |
| | | 取得年月日 | 平成15年12月26日 | |
| | 住居表示 | 愛知県名古屋市中区 錦一丁目3番7号 | 取得価格 | 5,400,000千円 |
| | | | 取得時の鑑定評価額 | 5,754,000千円 |
| 期末評価額 | 5,656,000千円 | | | |
| 用途 | 事務所・店舗 | 信託受託者 | 住友信託銀行株式会社 | |
| 用途地域 | 商業地域 | PM会社 | 株式会社ザイマックス | |
| 容積率 | 800% | 地震PML | 11% | |
| 建ぺい率 | 80% | 代表的テナント | 清水建設株式会社 | |
| 面積 | 土地： 1,361.96 m ² (411.99坪) | | 所有形態 | 土地：所有権 |
| | 建物： 11,795.38 m ² (3,568.10坪) | | | 建物：区分所有権(割合100%) |
| 特記事項 | 特記すべき事項はありません。 | | | |

[損益状況]

| | |
|--------------------|--------------------------------------|
| 運用期間 | 平成15年12月26日 ～平成16年5月31日 (158日) |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 215百万円 |
| 貸室賃料・共益費 | 197百万円 |
| その他収入 | 17百万円 |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 65百万円 |
| 公租公課 | 7百万円 |
| 外注委託費 | 21百万円 |
| 水道光熱費 | 17百万円 |
| 損害保険料 | 0百万円 |
| 修繕費 | 0百万円 |
| 減価償却費 | 17百万円 |
| その他支出 | 0百万円 |
| (C) 賃貸事業損益=(A)-(B) | 149百万円 |

[賃貸借の概要]

(平成16年5月31日現在)

| | |
|---------|-------------------------|
| テナントの総数 | 7 |
| 賃貸可能面積 | 8,708.57 m ² |
| 賃貸契約面積 | 7,716.10 m ² |
| 稼働率 | 88.6% |

[その他特記事項]

特記すべき事項はありません。

物件番号 B3： 福岡アーセオンビル

[不動産の概要]

| | | | | |
|---------|---|---|-----------|-----------------------|
| 運用資産の種類 | 不動産を信託する信託の受益権 | | 構造・規模 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 7階建 |
| 所在 | 地番 | 福岡市博多区博多駅東三丁目 58番1、58番3、59番2、60 番2、61番2 | 建築時期 | 平成10年9月 |
| | | | 取得年月日 | 平成15年12月26日 |
| | 住居表示 | 福岡市博多区博多駅東三丁目 6番32号 | 取得価格 | 2,080,000千円 |
| | | | 取得時の鑑定評価額 | 2,080,000千円 |
| | | | 期末評価額 | 2,080,000千円 |
| 用途 | 事務所 | | 信託受託者 | みずほ信託銀行株式会社 |
| 用途地域 | 商業地域 | | PM会社 | 東西アセット・マネジメント株式会社 |
| 容積率 | 500%/400% | | 地震PML | 1%以下 |
| 建ぺい率 | 90%(注1) | | 代表的テナント | 国際航業株式会社 |
| 面積 | 土地：1,358.91㎡ (411.07坪) | | 所有形態 | 土地：所有権 |
| | 建物：6,079.35㎡ (1,839.00坪)(注2) | | | 建物：所有権 |
| 特記事項 | <p>(注1) 建ぺい率については商業地域であるため本来80%であるところ、防火地域内の角地であることから緩和措置が適用され、その建ぺい率は90%とされています。</p> <p>(注2) 附属建物である駐車場の面積96.73㎡は含まれていません。</p> <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本物件の土地の一部には、高速鉄道事業に要する施設の所有目的の区分地上権が設定されています。 | | | |

[損益状況]

| | |
|--------------------|--------------------------------------|
| 運用期間 | 平成15年12月26日 ～平成16年5月31日 (158日) |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 112百万円 |
| 貸室賃料・共益費 | 102百万円 |
| その他収入 | 10百万円 |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 52百万円 |
| 公租公課 | 4百万円 |
| 外注委託費 | 10百万円 |
| 水道光熱費 | 12百万円 |
| 損害保険料 | 0百万円 |
| 修繕費 | 0百万円 |
| 減価償却費 | 24百万円 |
| その他支出 | 0百万円 |
| (C) 賃貸事業損益=(A)-(B) | 59百万円 |

[賃貸借の概要]

(平成16年5月31日現在)

| | |
|---------|-----------|
| テナントの総数 | 4 |
| 賃貸可能面積 | 4,934.39㎡ |
| 賃貸契約面積 | 4,934.39㎡ |
| 稼働率 | 100% |

[その他特記事項]

特記すべき事項はありません。

物件番号 B4： 丸増麹町ビル

[不動産の概要]

| | | | | |
|---------|---|-----------------|------------|---------------------------------|
| 運用資産の種類 | 不動産を信託する信託の受益権 | | 構造・規模 | 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9階建 |
| 所在 | 地番 | 東京都千代田区麹町三丁目3番8 | 建築時期 | 平成1年9月 |
| | | 取得年月日 | 平成16年3月29日 | |
| | 住居表示 | 東京都千代田区麹町三丁目3番地 | 取得価格 | 2,350,000千円 |
| | | | 取得時の鑑定評価額 | 2,410,000千円 |
| 期末評価額 | 2,440,000千円 | | | |
| 用途 | 事務所・店舗・駐車場 | | 信託受託者 | みずほ信託銀行株式会社 |
| 用途地域 | 商業地域 | | PM会社 | 丸紅不動産株式会社 |
| 容積率 | 800% | | 地震PML | 11% |
| 建ぺい率 | 80% | | 代表的テナント | フランクリン・コヴィー・ジャパン(株) |
| 面積 | 土地：703.24㎡（212.73坪）（注1） | | 所有形態 | 土地：所有権（共有） |
| | 建物：5,218.55㎡（1,578.61坪）（注2） | | | 建物：区分所有権 |
| 特記事項 | <p>（注1） 敷地全体の面積です。本投資法人が共有の形で取得した敷地の持分は10万分の72328です。</p> <p>（注2） 建物全体の登記簿記載の面積です。本投資法人が区分所有の形で取得した区分所有建物の専有部分の面積は3,243.62㎡であり、区分所有建物の専有部分の面積の76.519%です。</p> | | | |

[損益状況]

| | |
|-------------------|------------------------------------|
| 運用期間 | 平成16年3月29日 ～平成16年5月31日 (64日) |
| (A)貸貸事業収入 小計 | 43百万円 |
| 貸室賃料・共益費 | 40百万円 |
| その他収入 | 2百万円 |
| (B)貸貸事業費用 小計 | 11百万円 |
| 公租公課 | - |
| 外注委託費 | 3百万円 |
| 水道光熱費 | 2百万円 |
| 損害保険料 | 0百万円 |
| 修繕費 | 0百万円 |
| 減価償却費 | 4百万円 |
| その他支出 | 0百万円 |
| (C)貸貸事業損益=(A)-(B) | 31百万円 |

[賃貸借の概要]

(平成16年5月31日現在)

| | |
|---------|-----------|
| テナントの総数 | 10 |
| 賃貸可能面積 | 2,612.42㎡ |
| 賃貸契約面積 | 2,612.42㎡ |
| 稼働率 | 100% |

[その他特記事項]

特記すべき事項はありません。

物件番号 B5： 六番町 K ビル

[不動産の概要]

| | | | | |
|---------|-------------------------|--------------------|-----------|------------------------|
| 運用資産の種類 | 不動産を信託する信託の受益権 | | 構造・規模 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建 |
| 所在 | 地番 | 東京都千代田区六番町2番19、4番1 | 建築時期 | 昭和63年12月 |
| | 住居表示 | 東京都千代田区六番町2番地 | 取得年月日 | 平成16年3月30日 |
| | | | 取得価格 | 2,150,000千円 |
| | | | 取得時の鑑定評価額 | 2,150,000千円 |
| | | | 期末評価額 | 2,150,000千円 |
| 用途 | 事務所・駐車場 | | 信託受託者 | みずほ信託銀行株式会社 |
| 用途地域 | 商業地域/第1種住居地域 | | PM会社 | 東西アセット・マネジメント株式会社 |
| 容積率 | 600%/400% | | 地震PML | 14% |
| 建ぺい率 | 80%/60% | | 代表的テナント | 国際航業株式会社 |
| 面積 | 土地：689.70㎡（208.63坪） | | 所有形態 | 土地：所有権 |
| | 建物：4,031.14㎡（1,219.41坪） | | | 建物：所有権 |
| 特記事項 | 特記すべき事項はありません。 | | | |

[損益状況]

| | |
|--------------------|------------------------------------|
| 運用期間 | 平成16年3月30日 ～平成16年5月31日 (63日) |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 33百万円 |
| 貸室賃料・共益費 | 33百万円 |
| その他収入 | - |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 7百万円 |
| 公租公課 | 0百万円 |
| 外注委託費 | 4百万円 |
| 水道光熱費 | - |
| 損害保険料 | 0百万円 |
| 修繕費 | - |
| 減価償却費 | 2百万円 |
| その他支出 | - |
| (C) 賃貸事業損益=(A)-(B) | 26百万円 |

[賃貸借の概要]

(平成16年5月31日現在)

| | |
|---------|-----------|
| テナントの総数 | 1 |
| 賃貸可能面積 | 4,031.14㎡ |
| 賃貸契約面積 | 4,031.14㎡ |
| 稼働率 | 100% |

[その他特記事項]

特記すべき事項はありません。

物件番号 C1： 新宿ワシントンホテル本館

[不動産の概要]

| 運用資産の種類 | 不動産を信託する信託の受益権（注1） | | 構造・規模 | 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下4階付25階建 |
|---------|---|--|-----------|--------------------------------|
| 所在 | 地番 | 東京都新宿区西新宿三丁目 143番2～7・9・13～15、 144-1・2・7～9・12・13・17・ 18・25・33・34・39・43・52 ～56・58～62 | 客室数 | 1,296室 |
| | | | 建築時期 | 昭和58年10月 |
| | | | 取得年月日 | 平成15年12月22日 |
| | 住居表示 | 東京都新宿区西新宿三丁目2 番9号 | 取得価格 | 21,100,000千円 |
| | | | 取得時の鑑定評価額 | 21,100,000千円 |
| | | | 期末評価額 | 21,100,000千円 |
| 用途 | ホテル・店舗・駐車場等 | | 信託受託者 | みずほ信託銀行株式会社 |
| 用途地域 | 商業地域 | | PM会社 | 東西アセット・マネジメント株式会社 |
| 容積率 | 800% | | 地震PML | 9% |
| 建ぺい率 | 80% | | 代表的テナント | 藤田観光株式会社 |
| 面積 | 土地： 6,215.31㎡（1,880.13坪） （注2） | 建物： 59,985.37㎡（18,145.57坪） （注3） | 所有形態 | 土地：所有権（一部共有）（注2） |
| | 建物：区分所有権（一部共有）（注3） | | | |
| 特記事項 | <p>（注1） 本物件に関して、信託受益権は2つあります。ここでの記載の便宜上、各々の信託受益権を「本物件A」、「本物件B」といいます。</p> <p>（注2） 建物敷地全体の面積です。本投資法人が単独所有又は共有の形で取得した敷地の面積は、5,392.13㎡です。なお、単独所有又は共有の形で取得した土地の面積に対して共有持分割合（但し、単独所有の場合は1）を乗じて得られる面積の合計は、4,618.35㎡であり、建物敷地全体の面積に占める割合は、74.3%です。</p> <p>（注3） 建物全体の延床面積です。本投資法人が単独所有又は共有の形で取得した区分所有建物の専有部分の延床面積は、27,013.55㎡です。なお、単独所有又は共有の形で取得した区分所有建物の床面積に対して共有持分割合（但し、単独所有の場合は1）を乗じて得られる床面積の合計は、21,628.26㎡であり、区分所有建物の専有部分の延床面積29,253.30㎡に占める割合は、73.9%です。</p> <p>このほか、本件建物については、新宿ワシントン管理規約上、本件建物の構造上共有部分であるもののうち、原始区分所有者の区分所有権の取得割合の合意上、専有部分に準じて扱われる部分に関し、特定の者が排他的に使用できる権利（管理規約第4条）として、特別専用使用権が設定されており、1階5か所合計103.09㎡、2階31.65㎡、地下2～4階の駐車場部分145区画についての特別専用使用権を取得しております。</p> <p>【権利関係等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本物件Aに関する藤田観光株式会社（賃借人）との間の昭和58年5月30日付賃貸借契約により、賃貸人はその権利を第三者へ譲渡・転売するにつき賃借人の同意を必要とする等の制限が規定されています。従い、本投資法人がかかる信託受益権を将来において譲渡する場合には、賃借人の同意が必要と解されます。 <p>【境界等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本物件の西側にあるファミリー西新宿マンションとの間の隣地境界について境界石が設置されていますが、境界確定合意書の締結について隣地権利者と交渉中です。また、本物件の東側にある立花新宿ビルとの間の隣地境界については、境界石の設置がなく、境界が未確定です。 <p>【共有者等との取り決め】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新宿ワシントンホテル管理規約において、区分所有者は、自己の権利の全部又は一部を譲渡しようとする場合には、他に優先して他の区分所有者に譲渡を申し入れなければならないこと及び区分所有者は、自己の権利の全部又は一部を譲渡しようとする場合には予め書面にて管理者に届け出なければならないことが定められています。 ・本物件Bに関する、本投資法人の前所有者と宗教法人稲足神社との間の共有者間契約における前所有者の地位は、本投資法人に承継されています。当該共有者間契約の承継により、共同で賃貸借している部分については持分割合に応じてそれぞれが賃借人から直接賃料を収受すること及び共有している区分所有権に係る区分所有者集会における議決権は原則として本投資法人の判断により行使することができること等が合意されています。上記宗教法人と本投資法人との持分割合は、本物件Bの建物のうち家屋番号西新宿三丁目144番18の23乃至18の48の建物については24.2%対75.8%、家屋番号西新宿三丁目144番18の49及び18の50については19.1%対59.9%（残りは他の共有者が保有）、家屋番号西新宿三丁目144番18の51については20.2%対63.1%（残りは他の共有者が保有）、家屋番号西新宿三丁目144番18の52については14.9%対46.7%（残りは他の共有者が保有）です。 ・本物件Bに関する本投資法人の前所有者及び宗教法人稲足神社並びに藤田観光株式会社との間の昭和56年10月12日付賃貸借契約における前所有者の地位は、本投資法人に承継されています。当該賃貸借契約の承継により、本投資法人と宗教法人稲足神社は、賃借人である藤田観光株式会社に対する賃貸借契約上の債務を連帯して負っています。 | | | |

| | |
|--|---|
| | <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成 15 年 5 月 15 日付にて株式会社日本設計及び株式会社インゼックスが作成した建物状況評価報告書において、本物件は現行の建築基準法に基づく耐震基準（いわゆる新耐震基準）に適合した建物以上に優れた構造性能を保持している旨記載されています。 ・本物件は、隣接する新宿三井ビル 2 号館及び新宿ワシントンホテル新館と併せて総合設計により一団地として建築されています。また、本物件と新宿三井ビル 2 号館の間の財産及び管理区分に関しては、昭和 59 年 12 月 1 日付で財産区分及び管理区分等に関する覚書が締結されています。 |
|--|---|

[損益状況]

| 運用期間 | 平成 15 年 12 月 22 日 ～平成 16 年 5 月 31 日 (162 日) |
|--------------------|---|
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 747 百万円 |
| 貸室賃料・共益費 | 732 百万円 |
| その他収入 | 14 百万円 |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 104 百万円 |
| 公租公課 | 0 百万円 |
| 外注委託費 | 28 百万円 |
| 水道光熱費 | 2 百万円 |
| 損害保険料 | 2 百万円 |
| 修繕費 | 18 百万円 |
| 減価償却費 | 52 百万円 |
| その他支出 | 0 百万円 |
| (C) 賃貸事業損益=(A)-(B) | 642 百万円 |

[賃貸借の概要]

(平成 16 年 5 月 31 日現在)

| | |
|---------|------------------------------|
| テナントの総数 | 7 |
| 賃貸可能面積 | 53,317.45 m ² (注) |
| 賃貸契約面積 | 53,220.48 m ² (注) |
| 稼働率 | 99.8% |

(注) 他の方と共有している部分についても、当該部分全体の面積を用いて賃貸可能面積及び賃貸契約面積を計算しています。

[その他特記事項]

特記すべき事項はありません。

物件番号 D1 : T&G 東池袋マンション

[不動産の概要]

| | | | | |
|---------|--|--|--------------------------|--------------------------------|
| 運用資産の種類 | 不動産を信託する信託の受益権 | | 構造・規模 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 14 階建 |
| 所在 | 地番 | 東京都豊島区東池袋 三丁目 63 番 1、63 番 2、63 番 3 | 賃貸戸数 | 129 戸 |
| | | 住居表示 | 東京都豊島区東池袋三丁 目 8 番 8 号 | 建築時期 |
| | 取得年月日 | | 平成 15 年 12 月 26 日 | |
| | 取得価格 | 2,021,000 千円 | | |
| 用途 | 共同住宅 | 信託受託者 | みずほ信託銀行株式会社 | |
| 用途地域 | 商業地域 | PM 会社 | 三井不動産住宅リース株式会社 | |
| 容積率 | 800%/700% | 地震 PML | 12% | |
| 建ぺい率 | 100% | 代表的テナント | 三井不動産住宅リース株式会社 | |
| 面積 | 土地： 398.82 m ² (120.64 坪) | | 所有形態 | 土地： 所有権 |
| | 建物： 3,300.18 m ² (998.30 坪) | | | 建物： 所有権 |
| 特記事項 | 特記すべき事項はありません。 | | | |

[損益状況]

| | |
|-------------------|---|
| 運用期間 | 平成 15 年 12 月 26 日 ～平成 16 年 5 月 31 日 (158 日) |
| (A)賃貸事業収入 小計 | 61 百万円 |
| 貸室賃料・共益費 | 58 百万円 |
| その他収入 | 2 百万円 |
| (B)賃貸事業費用 小計 | 32 百万円 |
| 公租公課 | 0 百万円 |
| 外注委託費 | 4 百万円 |
| 水道光熱費 | 0 百万円 |
| 損害保険料 | 0 百万円 |
| 修繕費 | 1 百万円 |
| 減価償却費 | 21 百万円 |
| その他支出 | 3 百万円 |
| (C)賃貸事業損益=(A)-(B) | 28 百万円 |

[賃貸借の概要]

(平成 16 年 5 月 31 日現在)

| | |
|---------|-------------------------|
| テナントの総数 | 1 |
| 賃貸可能面積 | 2,603.22 m ² |
| 賃貸契約面積 | 2,522.50 m ² |
| 稼働率 | 96.9% |

[その他特記事項]

特記すべき事項はありません。

物件番号 D2 : T&G 四谷マンション

[不動産の概要]

| | | | | |
|---------|---------------------------------------|--------------------|----------------|-------------------|
| 運用資産の種類 | 不動産を信託する信託の受益権 | | 構造・規模 | 鉄筋コンクリート造地下1階付8階建 |
| 所在 | 地番 | 東京都新宿区荒木町 10番7 | 賃貸戸数 | 78戸 |
| | | | 建築時期 | 平成14年5月 |
| | | | 取得年月日 | 平成15年12月26日 |
| | 住居表示 | 東京都新宿区荒木町 10番地7 | 取得価格 | 1,355,000千円 |
| | | | 取得時の鑑定評価額 | 1,355,000千円 |
| 用途 | 共同住宅 | 期末評価額 | 1,354,000千円 | |
| 用途地域 | 商業地域 | 信託受託者 | みずほ信託銀行株式会社 | |
| 容積率 | 400% | PM会社 | 三井不動産住宅リース株式会社 | |
| 建ぺい率 | 80% | 地震PML | 13% | |
| 面積 | 土地： 777.40 m ² (235.16坪) | | 代表的テナント | 三井不動産住宅リース株式会社 |
| | 建物： 2,081.19 m ² (629.56坪) | | | |
| 特記事項 | 特記すべき事項はありません。 | | 所有形態 | 土地： 所有権 |
| | | | | 建物： 所有権 |

[損益状況]

| | |
|-------------------|--------------------------------------|
| 運用期間 | 平成15年12月26日 ～平成16年5月31日 (158日) |
| (A)賃貸事業収入 小計 | 39百万円 |
| 貸室賃料・共益費 | 38百万円 |
| その他収入 | 1百万円 |
| (B)賃貸事業費用 小計 | 18百万円 |
| 公租公課 | 0百万円 |
| 外注委託費 | 2百万円 |
| 水道光熱費 | 0百万円 |
| 損害保険料 | 0百万円 |
| 修繕費 | 0百万円 |
| 減価償却費 | 13百万円 |
| その他支出 | 0百万円 |
| (C)賃貸事業損益=(A)-(B) | 21百万円 |

[賃貸借の概要]

(平成16年5月31日現在)

| | |
|---------|-------------------------|
| テナントの総数 | 1 |
| 賃貸可能面積 | 1,679.10 m ² |
| 賃貸契約面積 | 1,636.20 m ² |
| 稼働率 | 97.4% |

[その他特記事項]

特記すべき事項はありません。

物件番号 D3： エクセリア馬込

[不動産の概要]

| | | | | |
|---------|---|-----------------------|--------------------|------------------|
| 運用資産の種類 | 不動産を信託する信託の受益権 | | 構造・規模 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 7階建 |
| 所在 | 地番 | 東京都大田区南馬込五丁目 38番3 | 貸室戸数 | 44戸 |
| | | | 建築時期 | 平成14年2月 |
| | 住居表示 | 東京都大田区南馬込五丁目 20番2号 | 取得年月日 | 平成15年12月26日 |
| | | | 取得価格 | 697,000千円 |
| | | | 取得時の鑑定評価額 | 697,000千円 |
| 用途 | 居宅 | 信託受託者 | みずほ信託銀行株式会社 | |
| 用途地域 | 第一種住居地域 / 準住居地域 | PM会社 | 三井不動産住宅リース株式会社 | |
| 容積率 | 200% / 300% | 地震PML | 18% | |
| 建ぺい率 | 60% | 代表的テナント | 三井不動産住宅リース株式会社 | |
| 面積 | 土地： 371.29㎡ (112.32坪) | 所有形態 | 土地：所有権(敷地権) | |
| | 建物： 1,110.97㎡ (336.07坪) | | 建物：区分所有権(持分割合100%) | |
| 特記事項 | <p>【行政法規】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・バルコニーの避難ハッチに至る避難経路にクーラーの床置き屋外機があるため有効幅員が0.5m程度となっており、消防の指導する有効幅員0.6mを確保できていない住戸があります。 ・本物件の一部(約54㎡)で、現在駐輪機・駐輪ルーフ・バットマウント等が設置された部分が都市計画道路の予定地に指定されています。 | | | |

[損益状況]

| | |
|--------------------|--------------------------------------|
| 運用期間 | 平成15年12月26日 ～平成16年5月31日 (158日) |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 22 百万円 |
| 貸室賃料・共益費 | 18 百万円 |
| その他収入 | 3 百万円 |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 12 百万円 |
| 公租公課 | 0 百万円 |
| 外注委託費 | 1 百万円 |
| 水道光熱費 | 0 百万円 |
| 損害保険料 | 0 百万円 |
| 修繕費 | 0 百万円 |
| 減価償却費 | 7 百万円 |
| その他支出 | 2 百万円 |
| (C) 賃貸事業損益=(A)-(B) | 10 百万円 |

[賃貸借の概要]

(平成16年5月31日現在)

| | |
|---------|---------|
| テナントの総数 | 1 |
| 賃貸可能面積 | 914.98㎡ |
| 賃貸契約面積 | 853.25㎡ |
| 稼働率 | 93.3% |

[その他特記事項]

特記すべき事項はありません。

物件番号 D4： 駒沢コート

[不動産の概要]

| | | | | |
|---------|----------------------------------|-----------------------|-----------|------------------------------|
| 運用資産の種類 | 不動産を信託する信託の受益権 | | 構造・規模 | 鉄筋コンクリート造陸屋根・ルーフing 葺 3階建 |
| 所在 | 地番 | 東京都世田谷区駒沢二丁目 74番1 | 賃貸戸数 | 95戸 |
| | | | 建築時期 | 平成10年10月 |
| | | | 取得年月日 | 平成15年12月26日 |
| | 住居表示 | 東京都世田谷区駒沢二丁目 37番1号 | 取得価格 | 1,680,000千円 |
| | | | 取得時の鑑定評価額 | 1,680,000千円 |
| 期末評価額 | 1,680,000千円 | | | |
| 用途 | 寄宿舍 | | 信託受託者 | みずほ信託銀行株式会社 |
| 用途地域 | 第一種低層住居専用地域 | | PM会社 | ベニーエステートサービス株式会社 |
| 容積率 | 100% | | 地震PML | 11% |
| 建ぺい率 | 50% | | 代表的テナント | ベニーエステートサービス株式会社 |
| 面積 | 土地： 2,943.33㎡ (890.36坪) | | 所有形態 | 土地：所有権 |
| | 建物： 3,580.44㎡ (1,083.08坪) | | | 建物：所有権 |
| 特記事項 | 【権利関係等】 特記すべき事項はありません。 | | | |

[損益状況]

| | |
|-------------------|--------------------------------------|
| 運用期間 | 平成15年12月26日 ～平成16年5月31日 (158日) |
| (A)賃貸事業収入 小計 | 45百万円 |
| 貸室賃料・共益費 | 45百万円 |
| その他収入 | - |
| (B)賃貸事業費用 小計 | 11百万円 |
| 公租公課 | 0百万円 |
| 外注委託費 | 0百万円 |
| 水道光熱費 | - |
| 損害保険料 | 0百万円 |
| 修繕費 | - |
| 減価償却費 | 10百万円 |
| その他支出 | - |
| (C)賃貸事業損益=(A)-(B) | 34百万円 |

[賃貸借の概要]

(平成16年5月31日現在)

| | |
|---------|-----------|
| テナントの総数 | 1 |
| 賃貸可能面積 | 3,741.17㎡ |
| 賃貸契約面積 | 3,741.17㎡ |
| 稼働率 | 100% |

[その他特記事項]

特記すべき事項はありません。

物件番号 D5： 六本松コート

[不動産の概要]

| | | | | |
|---------|----------------------------------|----------------------|------------------|------------------|
| 運用資産の種類 | 不動産を信託する信託の受益権 | | 構造・規模 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 6階建 |
| 所在 | 地番 | 福岡県福岡市中央区六本松四丁目28番 | 貸室戸数 | 100戸 |
| | | | 建築時期 | 平成6年3月 |
| | 住居表示 | 福岡県福岡市中央区六本松四丁目3番11号 | 取得年月日 | 平成15年12月26日 |
| | | | 取得価格 | 757,000千円 |
| | | | 取得時の鑑定評価額 | 757,000千円 |
| 用途 | 共同住宅 | 信託受託者 | みずほ信託銀行株式会社 | |
| 用途地域 | 第一種住居地域 | PM会社 | ベニーエステートサービス株式会社 | |
| 容積率 | 200% | 地震PML | 1% | |
| 建ぺい率 | 60% | 代表的テナント | ベニーエステートサービス株式会社 | |
| 面積 | 土地： 1,738.67㎡ (525.95坪) | | 所有形態 | 土地：所有権 |
| | 建物： 3,294.36㎡ (996.54坪) | | | 建物：所有権 |
| 特記事項 | 【権利関係等】 特記すべき事項はありません。 | | | |

[損益状況]

| | |
|--------------------|--------------------------------------|
| 運用期間 | 平成15年12月26日 ～平成16年5月31日 (158日) |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 29 百万円 |
| 貸室賃料・共益費 | 29 百万円 |
| その他収入 | - |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 11 百万円 |
| 公租公課 | 1 百万円 |
| 外注委託費 | 0 百万円 |
| 水道光熱費 | - |
| 損害保険料 | 0 百万円 |
| 修繕費 | 0 百万円 |
| 減価償却費 | 9 百万円 |
| その他支出 | - |
| (C) 賃貸事業損益=(A)-(B) | 18 百万円 |

[賃貸借の概要]

(平成16年5月31日現在)

| | |
|---------|-----------|
| テナントの総数 | 1 |
| 賃貸可能面積 | 3,252.75㎡ |
| 賃貸契約面積 | 3,252.75㎡ |
| 稼働率 | 100% |

[その他特記事項]

特記すべき事項はありません。

(4) 運用資産の資本的支出

資本的支出の予定

本投資法人が運用する信託不動産に関し、平成16年5月31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おります。

| 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 |
| ダイエー碑文谷 | ガス引込管更新工事 非常用発電機整備工事 昇降機整備工事 変電設備整備工事 | 自 平成16年6月 至 平成16年10月 | 21 | - | 0 |
| SK名古屋ビルディング | OA敷設及び間仕切工事 | 自 平成16年7月 至 平成16年11月 | 15 | - | 0 |

期中に行った資本的支出

本投資法人が今期中に信託不動産に対して実施した資本的支出の額は以下のとおりです。当期における資本的支出は10百万円であり、当期費用に区分された修繕費12百万円と併せ、23百万円の工事を実施しております。

| 不動産等の名称 | 内容 | 実施期間 | 支出金額(百万円) |
|-----------|----------------|------------------------|-----------|
| ダイエー碑文谷 | 非常用直流電源装置改修工事他 | 自 平成16年5月 至 平成16年5月 | 10 |
| その他の資本的支出 | | | 0 |
| 合計 | | | 10 |

修繕費の積み立て

本投資法人は物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュフローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てています。

(単位：百万円)

| 項目 | 営業期間 | 第1期 |
|----------|------|--------------------------------|
| | | (自 平成15年11月4日 至 平成16年5月31日) |
| 前期末積立金残高 | | - |
| 当期積立額 | | 68 |
| 当期積立金取崩額 | | - |
| 次期繰越額 | | 68 |

(注) 信託受益権の売買に伴い、従前の所有者が信託財産内において積み立てた積立金の全部又は一部を承継した場合、当該承継額を当期積立額に含めて記載しております。

(5) 主要な不動産の物件に関する情報

本投資法人の運用する信託不動産のうち、当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)を占める信託不動産は、以下のとおりです。

< 物件番号：C1 新宿ワシントンホテル本館 >

| | | |
|----------------|--------------------------|-------|
| テナント総数 | 7 | |
| 賃貸事業収入 | 747 百万円 | |
| 総賃料収入の合計に占める割合 | 33.9% | |
| 総賃貸契約面積 | 53,220.48 m ² | |
| 総賃貸可能面積 | 53,317.45 m ² | |
| 最近5年間の稼働率の推移 | 平成16年5月31日 | 99.8% |
| | 平成15年5月31日 | - |
| | 平成14年5月31日 | - |
| | 平成13年5月31日 | - |
| | 平成12年5月31日 | - |

< 物件番号：A1 ダイー碑文谷 >

| | | |
|----------------|--------------------------|------|
| テナント総数 | 1 | |
| 賃貸事業収入 | 459 百万円 | |
| 総賃料収入の合計に占める割合 | 20.9% | |
| 総賃貸契約面積 | 26,655.66 m ² | |
| 総賃貸可能面積 | 26,655.66 m ² | |
| 最近5年間の稼働率の推移 | 平成16年5月31日 | 100% |
| | 平成15年5月31日 | 100% |
| | 平成14年5月31日 | 100% |
| | 平成13年5月31日 | 100% |
| | 平成12年5月31日 | 100% |

< 物件番号：A2 ジョイパーク泉ヶ丘 >

| | | |
|----------------|--------------------------|-------|
| テナント総数 | 17 | |
| 賃貸事業収入 | 282 百万円 | |
| 総賃料収入の合計に占める割合 | 12.8% | |
| 総賃貸契約面積 | 13,662.00 m ² | |
| 総賃貸可能面積 | 13,662.00 m ² | |
| 最近5年間の稼働率の推移 | 平成16年5月31日 | 100% |
| | 平成15年5月31日 | 100% |
| | 平成14年5月31日 | 77.6% |
| | 平成13年5月31日 | 100% |
| | 平成12年5月31日 | - |

(注) 賃貸事業収入については、第1期の営業収益を示しており、百万円未満を切り捨てています。

(注) 平成15年5月31日以前の稼働率については、物件の前所有者又は前々所有者等から提供を受けた数値及び情報に基づいて記載しておりますが、一部の物件については前所有者又は前々所有者等からの情報の取得に一定の制約があります。

(6) 主要テナントに関する情報

(イ) 主なテナントの一覧

信託不動産における主なテナント毎の年間賃料と賃貸面積は下表のとおりです。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. 当該テナントの契約上の賃貸契約面積が、ポートフォリオの総賃貸契約面積の 10%以上であること
- b. 当該テナントがスポンサー関係者(注)であること

(注) スポンサー関係者とは資産運用会社の株主又は資産運用会社への役員・職員の派遣を行っている法人並びにそれらが過半数の議決権を保有する会社及びそれらの意向を受けて設立された特別目的会社をいいます。

< 主なテナントの一覧 >

(平成 16 年 5 月 31 日現在)

| NO. | テナント名 | 業種 | 物件名 | 年間賃料(注1) | 賃貸契約面積 |
|--------------------------------|------------------|----------|-----------------|-------------------------|-------------------------------------|
| 1 | 藤田観光株式会社 | サービス業 | 新宿ワシントンホテル本館 | 1,393,450 千円 (注2) | 49,293.84 m ² |
| 2 | 株式会社ダイエー | 総合スーパー | ダイエー碑文谷 | 1,056,000 千円 | 26,655.66 m ² |
| 3 | ベニーエステートサービス株式会社 | マンション管理業 | 駒沢コート 六本松コート | 173.398 千円 | 6,993.92 m ² |
| 主なテナントの合計 (全体ポートフォリオに占める比率) | | | | 2,676,021 千円 (50.4%) | 82,943.42 m ² (64.4%) |
| 全体ポートフォリオの合計 | | | | 5,298,869 千円 | 128,819.79 m ² |

(注1) 当該テナントから受領した、ホテルの他店舗等を含む平成 16 年 5 月の賃料の実績を 12 倍して計算しています。

(注2) ホテルの他店舗等を含む平成 16 年 5 月の賃料の実績を 12 倍して計算しています。なお、建物持分割合に応じた賃料となっています。

(ロ) 主なテナントへの賃貸条件

主なテナントへの賃貸条件は、それぞれ以下のとおりです。

a. (平成 16 年 5 月 31 日現在)

| | |
|------------|--|
| テナント名 | 藤田観光株式会社 |
| 物件名 | 新宿ワシントンホテル本館 |
| 契約期間 | 平成 15 年 11 月 1 日から 10 年間 |
| 契約更改の方法 | 期間満了の 2 年前までに賃貸人・賃借人が相手方に対して書面により何らの意思表示もしないときは、さらに 10 年間更新することができ、以後も同様とします。 |
| 敷金 | 1,725,780,000 円 |
| 定期借家の特約の有無 | なし |
| 賃料改定条件 | 平成 20 年 10 月末日まで、賃貸人・賃借人双方とも増減額請求はできません。平成 20 年 11 月 1 日以降の賃料に関しては、別途協議の上定めます。 |
| その他特記事項 | 売上歩合によって賃料が定められる客室が 10 室あります。 |

b. (平成 16 年 5 月 31 日現在)

| | |
|------------|---|
| テナント名 | 株式会社ダイエー |
| 物件名 | ダイエー碑文谷 |
| 契約期間 | 平成 12 年 1 月 28 日から 11 年間 |
| 契約更改の方法 | 契約更改に関する定めはありません。 |
| 敷金 | 880,000,000 円 |
| 定期借家の特約の有無 | なし |
| 賃料改定条件 | 当初 3 年間は増減額なしとし、以降 2 年毎に協議の上、定めます。(注) |
| その他特記事項 | 電灯取替費用・使用電力料・ガス料及び水道料・冷暖房空調用重油等その他本建物の使用に生ずる費用はテナントの負担とします。 修理・取替費用のうち 10 万円以上のものは賃貸人側の負担とし、10 万円未満のものはテナント側の負担とします。 |

(注) 平成 15 年 11 月 13 日に平成 15 年 11 月 15 日より 2 年間は現行賃料とする旨の覚書が、本テナントとの間に締結されています。

c. (平成 16 年 5 月 31 日現在)

| | |
|------------|---|
| テナント名 | ベニーエステートサービス株式会社 |
| 物件名 | 駒沢コート |
| 契約期間 | 平成 15 年 11 月 10 日から平成 22 年 3 月 31 日まで |
| 契約更改の方法 | 期間満了の 6 か月前までに賃貸人又は借借人いずれか一方より申出があった場合、両者協議の上、さらに 1 年更新することができ、以後も同様とします。 |
| 敷金 | 16,932,320 円 |
| 定期借家の特約の有無 | なし |
| 賃料改定条件 | 平成 18 年 4 月 1 日を初回として、3 年毎に見直します。 |
| その他特記事項 | 平成 15 年 12 月 24 日から平成 18 年 3 月 31 日までの期間に係る年間賃料は、101,593,920 円とし、毎月末時点で入居率が 90%を超えた場合、超過賃料が賃料に加算されます。 |

d. (平成 16 年 5 月 31 日現在)

| | |
|------------|--|
| テナント名 | ベニーエステートサービス株式会社 |
| 物件名 | 六本松コート |
| 契約期間 | 平成 6 年 4 月 1 日から平成 21 年 3 月 31 日まで |
| 契約更改の方法 | 期間満了の 6 か月前までに賃貸人・借借人双方が協議の上、期間を定めて延長をすることができ、以後も同様とします。 |
| 敷金 | 11,625,500 円 |
| 定期借家の特約の有無 | なし |
| 賃料改定条件 | 平成 18 年 4 月 1 日以降の期間に係る年間賃料は、2 年毎に賃貸人・借借人で協議の上、決定します。 |
| その他特記事項 | 特に無し |

(参考) 賃貸契約面積における上位10位までのテナント

(平成16年5月31日現在)

| NO. | テナント名 | 業種 | 物件名 | 賃貸契約面積 (注) | 賃貸借契約終了日 |
|-----|----------------------|--------|--|--------------------------|---|
| 1 | 藤田観光株式会社 | サービス業 | 新宿ワシントンホテル本館 | 49,293.84 m ² | 平成25年10月31日 |
| 2 | 株式会社ダイエー | 総合スーパー | ダイエー碑文谷 | 26,655.66 m ² | 平成23年1月27日 |
| 3 | ベニーエステート サービス株式会社 | 不動産管理業 | 駒沢コート 六本松コート | 6,993.92 m ² | 駒沢コート 平成22年3月31日 六本松コート 平成21年3月31日 |
| 4 | 国際航業株式会社 | 航空測量業 | 福岡アーセオンビル 六番町Kビル | 6,771.68 m ² | 福岡アーセオンビル 平成20年3月24日 六番町Kビル 平成21年3月31日 |
| 5 | 三井住友建設株式会社 | 総合建設業 | ジョイパーク泉ヶ丘 | 5,289.28 m ² | 平成27年11月14日 |
| 6 | 三井不動産住宅リース株式会社 | 不動産業 | T&G 東池袋マンション T&G 四谷マンション エクセリア馬込 | 5,011.95 m ² | T&G 東池袋マンション 平成17年4月30日 T&G 四谷マンション 平成16年10月31日 エクセリア馬込 平成16年6月30日 |
| 7 | 清水建設株式会社 | 総合建設業 | SK 名古屋ビルディング | 3,975.32 m ² | 平成18年2月28日 |
| 8 | 日本トイザラス株式会社 | 玩具販売業 | ジョイパーク泉ヶ丘 | 3,484.32 m ² | 平成27年11月14日 |
| 9 | 有限会社ナイトワン | 食品スーパー | ジョイパーク泉ヶ丘 | 3,063.21 m ² | 平成24年10月23日 |
| 10 | セントラル総合サービス株式会社 | 警備業 | 新宿ワシントンホテル本館 | 1,796.23 m ² | 平成16年6月27日 |

(注) 原則として、賃貸借契約書に記載されている面積です。但し、三井不動産住宅リース株式会社が貸借人となっているT&G四谷マンション及びエクセリア馬込については、三井不動産住宅リース株式会社との間の賃貸借契約書上の専有面積を、T&G東池袋マンションについては、平成16年5月度についての三井不動産住宅リース株式会社作成の月次報告書に記載されている三井不動産住宅リース株式会社による賃借可能面積を、賃貸契約面積とします。また、株式会社ダイエー、ベニーエステートサービス株式会社については、かかる賃貸借契約上の面積は延床面積に相当し、国際航業株式会社について、福岡アーセオンビルは契約上の面積は専有面積に相当し、六番町Kビルは契約上の面積は延床面積に相当し、その他のテナントについては、かかる賃貸借契約上の面積は、専有面積に相当します。

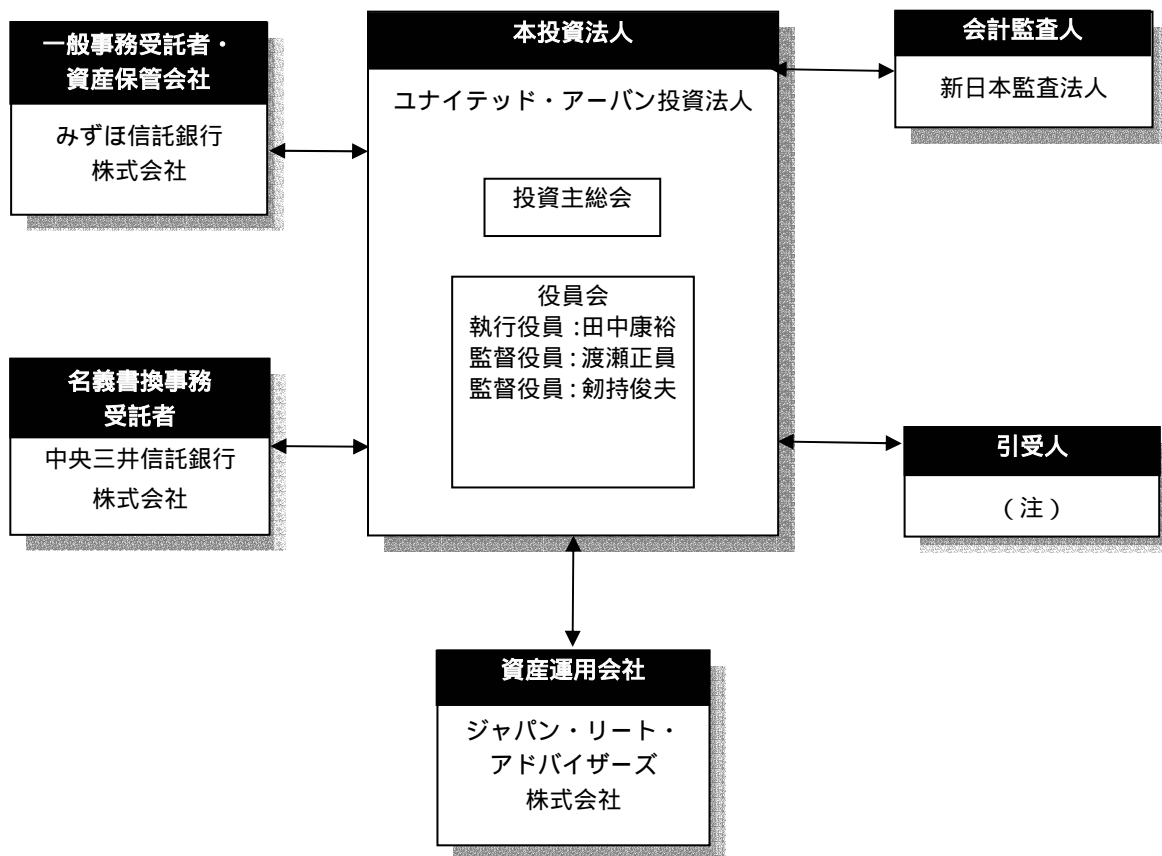
(参考) 稼働率推移

| 用途 | 番号 | 物件名 | 平成 15 年 12 月末日 | 平成 16 年 1 月末日 | 平成 16 年 2 月末日 | 平成 16 年 3 月末日 | 平成 16 年 4 月末日 | 平成 16 年 5 月末日 |
|--------|----------|--------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 商業施設 | A1 | ダイエー碑文谷 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| | A2 | ジョイパーク泉ヶ丘 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| | A3 | 大丸ピーコック芦屋川西店 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| | 商業施設 計 | | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| オフィスビル | B1 | T&G 浜松町ビル | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| | B2 | SK 名古屋ビルディング | 88.6% | 88.6% | 88.6% | 88.6% | 88.6% | 88.6% |
| | B3 | 福岡アーセオンビル | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| | B4 | 丸増麹町ビル | - | - | - | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| | B5 | 六番町 K ビル | - | - | - | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| | オフィスビル 計 | | 93.8% | 93.8% | 93.8% | 95.6% | 95.6% | 95.6% |
| ホテル | C1 | 新宿ワシントンホテル本館 | 99.8% | 99.8% | 99.8% | 99.8% | 99.8% | 99.8% |
| | ホテル 計 | | 99.8% | 99.8% | 99.8% | 99.8% | 99.8% | 99.8% |
| 住居 | D1 | T&G 東池袋マンション | 94.6% | 95.3% | 96.9% | 96.9% | 96.9% | 96.9% |
| | D2 | T&G 四谷マンション | 94.9% | 97.4% | 100.0% | 100.0% | 97.4% | 97.4% |
| | D3 | エクセリア馬込 | 97.8% | 95.5% | 93.3% | 95.5% | 86.5% | 93.3% |
| | D4 | 駒沢コート | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| | D5 | 六本松コート | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| | 住居 計 | | 98.0% | 98.3% | 98.8% | 99.0% | 98.0% | 98.5% |
| 合計 | | | 98.9% | 99.0% | 99.0% | 99.1% | 99.0% | 99.0% |

(注) 「稼働率」は「賃貸契約面積」÷「賃貸可能面積」の式で求めた百分率によります。なお、「賃貸可能面積」は個々の信託不動産の本投資法人の所有部分における賃貸が可能な面積(原則として契約書に記載されている数値です。但し、T&G 浜松町ビル及び T&G 東池袋マンションについては、それぞれ平成ビルディング株式会社作成の管理運営報告書及び三井不動産住宅リース株式会社作成の月次報告書に記載されている数値です。また、ダイエー碑文谷、大丸ピーコック芦屋川西店、六番町 K ビル、駒沢コート及び六本松コートについては、建物の延床面積相当の数値ですが、他の信託不動産につきましては、専有面積相当の数値となっています。)の合計を意味し、「賃貸契約面積」は賃貸可能面積のうち、実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積(契約書に記載されている数値です。その内容については、賃貸可能面積と同じです。)の合計を意味します。なお、新宿ワシントンホテル本館については、他の者と共有している部分についても、当該部分全体の面積を用いて賃貸可能面積及び賃貸契約面積を計算しています。

投資法人の関係法人（「1.投資法人の関係法人」の参考資料）

本投資法人の仕組図



(注) 平成 15 年 12 月中に実施した新投資口の公募追加発行に際し、本投資法人及び資産運用会社との間で、日興シティグループ証券会社を主幹事、クレディスイス ファーストボストン証券会社東京支店を幹事とし、この他、極東証券株式会社、みずほ証券株式会社、野村證券株式会社、大和証券エスエムピーシー株式会社、新光証券株式会社、東海東京証券株式会社、岡三証券株式会社、松井証券株式会社を引受会社とする新投資口引受契約を平成 15 年 12 月 15 日付けにて締結し、引受に係る一般事務業務を委託しましたが、平成 16 年 5 月 31 日現在委託業務は終了しております。

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

| 運営上の役割 | 名 称 | 関係業務の概要 |
|--------------------|----------------------|--|
| 投資法人 | ユナイテッド・アーバン投資法人 | その規約に基づき、投資主より募集した資金等を主として運用資産に投資することにより運用を行います。 |
| 資産運用会社 | ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 | 平成 15 年 11 月 4 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、本投資法人の定める規約及び資産運用会社の社内規程である資産運用ガイドライン等に従い、資産の運用に係る業務を行います。 |
| 一般事務受託者/ 資産保管会社 | みずほ信託銀行株式会社 | 平成 15 年 11 月 4 日付で本投資法人との間で一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約をそれぞれ締結しました。 上記一般事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者として、本投資法人の 投資証券の発行に関する事務、 機関の運営に関する事務の一部、 計算に関する事務、 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、上記資産保管業務委託契約に基づき、投信法上の資産保管会社として、本投資法人の資産保管業務を行います。 |
| 名義書換事務受託者 | 中央三井信託銀行株式会社 | 平成 15 年 11 月 4 日付で本投資法人との間で名義書換事務委託契約を締結しました。 上記名義書換事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者として、本投資法人の 投資口の名義書換に関する事務、 機関の運営に関する事務の一部、 投資主に対して分配する金銭の支払に関する事務、及び 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を行います。 |

投資法人の運用及び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）

(1) 投資方針

本投資法人は、規約において、中長期にわたり安定収益の確保を図ることを目標とし、運用資産に投資して運用を行います（規約第 26 条）。資産運用会社は、本投資法人の規約及び本投資法人との資産運用委託契約に基づいて、本投資法人の規約に定める基本方針を踏まえ、資産運用会社の社内規程として資産運用ガイドラインを制定し、本投資法人の運用資産に係る運用方針を定めています。なお、資産運用ガイドラインは、不動産市場・資本市場・金融市場の現況と推移、一般経済情勢や不動産関連商品の市況、本投資法人の財務内容等を総合的に考慮して定められた、本投資法人の資産運用に係る基本方針を示した社内規程であり、今後これらの状況の変化に即して、本投資法人の規約及び本投資法人との資産運用委託契約の規定を踏まえつつ機動的に改訂を行います。

規約及び資産運用ガイドラインに基づく本投資法人の投資方針は概ね以下のとおりです。

基本方針

投資対象不動産の取得にあたり、本投資法人は、中長期にわたり安定収益の確保を図ることを目標とし、そのため、投資対象不動産の用途及び投資地域の双方において、その時々々の経済情勢・不動産市場動向等に応じた最適なポートフォリオの構築を目指し、各種リスクの軽減を図った資産運用を行います。

(イ) 投資対象不動産の用途

本投資法人は、主として商業施設、オフィスビル、ホテル、住居等の用途の不動産（不動産を除く不動産等及び不動産対応証券の裏付けとなる不動産を含みます。）に対して投資します（規約第 27 条第 2 項）。

資産運用会社は、かかる方針に従い、その時々々の経済情勢、不動産市場動向等を考慮した上で取得する投資対象不動産を決定します。投資に際しては、各用途の投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価額（注）に基づく投資割合の上限を本投資法人がその時点で保有する投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価額（注）の合計額の 60% とし、主として投資する投資対象不動産の用途を限定せず、最適なポートフォリオの構築を目指します。

（注）取得した投資対象不動産について決算期間の末日（毎年 5 月末日又は 11 月末日）を調査の時点として鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格及び期中に取得する投資対象不動産に係る鑑定評価額をいいます。

(ロ) 投資地域

本投資法人は、首都圏並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びそれぞれの周辺部の不動産（不動産を除く不動産等及び不動産対応証券の裏付けとなる不動産を含みます。）に対して投資を行います（規約第 27 条第 2 項）。

資産運用会社は、かかる方針に従い、本書の日付現在における資産運用ガイドラインにより、首都圏の投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価額（注 1）に基づく投資割合を本投資法人がその時点で保有する投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価額（注 1）の合計額の 50%以上とし、それ以外を首都圏を除く政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びその周辺部の投資対象不動産に対して投資することとしています。但し、首都圏を除く政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びその周辺部における投資は、1 地域経済圏（注 2）あたりの投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価額（注 1）による投資割合が本投資法人がその時点で保有する投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価額（注 1）の合計額の 1/3 を超えないように投資を行うものとし、

（注 1）取得した投資対象不動産について決算期間の末日（毎年 5 月末日又は 11 月末日）を調査の時点として鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格及び期中に取得する投資対象不動産に係る鑑定評価額をいいます。

（注 2）本書において「地域経済圏」とは、1 つ又は複数の大都市及びその周辺都市から成る経済圏で、当該大都市の経済情勢及び不動産市場動向の影響等を強く受ける地域を意味します。

< 投資地域 >

| 首都圏（注） | | | 地方 |
|-------------------------|---------------------------|----------------------|-----------------------------------|
| 東京都心 6 区 | 東京 23 区 | 首都圏地域 | 政令指定都市（首都圏所在のものを除く）をはじめとする全国の主要都市 |
| 千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区、品川区 | 東京都内 23 区から東京都心 6 区を除いた地域 | 首都圏から東京都内 23 区を除いた地域 | |

（注）首都圏とは、一般に 1 都 7 県（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県）を指します。

(Ⅱ) 資産運用会社が目指すポートフォリオ構成のメリット

資産運用会社は、資産運用会社が目指すポートフォリオ構成に関して、以下のような利点があるものと考えています。

a. 安定的な収益性

(i) 投資対象不動産の用途

一般的に商業施設、オフィスビル、ホテル、住居等の投資対象不動産の収益性は、その用途にかかわらず、全国レベルの経済情勢、不動産市場動向等の影響を受けることが不可避である一方で、それぞれの用途毎の個別の市場が存在し、需要と供給の市場バランスがそれぞれの用途毎に異なる動向を示す傾向があります。従って、資産運用会社は、本投資法人の投資対象不動産の用途について一定の分散した投資が行われることにより、特定の用途の投資対象不動産に係る市場環境の動向がポートフォリオ全体の収益状況に及ぼす影響が平準化され、中長期的に比較的安定した収益性を確保することが可能になると考えています。

(ii) 投資地域

わが国の現在の経済環境においては、内在するリスク特性と収益性の観点から、東京都を中心とした首都圏における投資のみならず、首都圏以外の地域における投資についても、相当の合理性があるものと考えられます。従って、資産運用会社は、投資地域について一定の分散が行われることにより、特定の地域の経済情勢、不動産市場動向等がポートフォリオ全体の収益状況に及ぼす影響が平準化され、中長期的に比較的安定した収益性を確保することが可能になると考えています。また、資産運用会社は、投資地域について一定の分散が行われることにより、地震等の地域的な自然災害等がポートフォリオ全体に及ぼすリスクを低減させることが可能になると考えています。

b. 潜在的な外部成長力

前述のとおり、投資対象不動産の収益性は、それぞれの用途毎の個別の市場が存在し、需要と供給の市場バランスがそれぞれの用途毎に異なる動向を示す傾向があることに依拠しています。一方、本投資法人は、内包するリスクが比較的 low、収益性が比較的高いと判断され得る条件にて、可能な限りポートフォリオの拡大充実を図ることが重要であると考えています。こうした理解のもと、資産運用会社は、本投資法人が取得する投資対象不動産の用途を限定せず、また、投資地域の分散を行うことは、安定した収益性の確保のみならず、外部成長の機会を増大させるという観点からも、投資主の利益の最大化に寄与するものと考えています。

(2) 最適なポートフォリオの構築を可能にする資産運用会社の能力

資産運用会社における現在の経営陣及び主要な人材は、不動産の開発、購入、管理、売却等について丸紅グループにおいて専門的な知識を培ってきた者、トリニティ・インベストメント・トラスト・エル・エル・シー及びそのグループ会社において国内及び国外における不動産投資に長年携わってきた者、並びに金融機関において投資業務について経験を積んできた者から構成されており、現在の資産運用会社の組織体制は、これらの人材が中核となって本投資法人の資産運用業務にあたることを企図しています。上記経営陣及び主要な人材の主な出身母体となった丸紅グループは、商業施設、オフィスビル、ホテル、住居等の用途の不動産に関する開発・投資・運用等を行って参りまし

た。また、同様にトリニティ・インベストメント・トラスト・エル・エル・シーは、これまで、商業施設、オフィスビル、ホテル、住居等の用途の不動産に関する投資・運用等を行って参りました。

投資態度

- (イ) 本投資法人は、資産の運用の方針として、特定不動産の価額の合計額の本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が100分の75以上となるように運用します（規約第27条第1項）。なお、特定不動産とは、不動産、不動産の賃借権、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意味します。
- (ロ) 本投資法人の投資する不動産（不動産を除く不動産等及び不動産対応証券の裏付けとなる不動産を含みます。）の用途は、主として商業施設、オフィスビル、ホテル、住居等とします（規約第27条第2項）。
- (ハ) 投資対象地域は、首都圏並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びそれぞれの周辺部とします（規約第27条第2項）。
- (ニ) 本投資法人は、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（規約第27条第3項）。

運用方針

資産運用会社は上記のような基本方針及び投資態度に基づき、以下のような運用方針で、本投資法人の資産を運用することを予定しています。

(イ) ポートフォリオ運用基準

a. 保有期間

資産運用会社は、原則として中長期保有を目的とした運用資産の取得を目指し、短期売却を目的とする資産取得を行わないものとします。

b. 取得基準

資産運用会社は、本投資法人が投資を行う主たる投資対象である運用資産に投資を行う際、その現在状況、将来にわたる収益性、リスク、立地、建物及び設備の保守管理状況、修繕履歴、劣化又は陳腐化への対応、耐震性、権利関係、テナントの状況、建物賃貸借契約内容、環境、地質等の調査及び不動産鑑定評価を含むデュー・デリジェンス（詳細調査等。以下「デュー・デリジェンス」といいます。）を行います。資産運用会社は、その結果を踏まえ、将来にわたる経済情勢、不動産市場の動向、物件の将来のテナント入居可能性、今後予想される収益に影響を与える大きな費用項目の有無を勘案し、また当該運用資産の取得がポートフォリオ全体の成長に寄与するか否か、ポートフォリオのパフォーマンスの向上につながるか否かにつき中長期的な観点から評価を行い、投資利回りを重視した総合的な投資判断を行います。さらにポートフォリオの用途・地域構成について、資産運用会社は、不動産毎の用途、地域に応じた市況の動向、中長期の見通しについて常時調査・分析し、必要に応じて組入割合の見直し等を実施します。

(i) 用途

資産運用会社は、ポートフォリオにおける各用途の投資割合については、その時々々の経済動向及び不動産市場の動向等を考慮の上設定します。本書の日付現在、各用途につき、最新の不動産鑑定士による評価額（注）に基づく投資割合の上限を本投資法人がその時点で保有する投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価額（注）の合計額の60%とします。

（注）取得した投資対象不動産について決算期間の末日（毎年5月末日又は11月末日）を調査の時点として鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格及び期中に取得する投資対象不動産に係る鑑定評価額をいいます。

但し、安定収益の確保に資する運用資産でかつポートフォリオ構成上必要な運用資産を取得する場合は、一時的に前記の比率を超過する場合があります。

資産運用会社は、本投資法人が投資対象とする不動産の各用途の現在の市場状況について、以下のとおりと認識しています。

(注) 以下の用途別の特性等の説明は、資産運用会社における本書の日付現在の不動産投資分析に関する見解を記載したものであり、今後の経済動向及び不動産市場の動向により変わる可能性があります。また、将来的な用途別の重要度の動向、変動性及び利回り等を保証するものではありません。

A. 商業施設

商業施設は、一般的には、オフィスビルと比較すると、需給状況が良好な状態にある反面、今後規模の優位性や経営の先進性等により、経営の近代化を図れない零細小売店の淘汰、構造転換が進む状況にある、マクロ景気動向よりも商圈立地、店舗形態、競合店舗等に影響される、オフィスビルと比較すると一般的に長期の賃貸借契約により安定的なキャッシュフローが見込める、及びオフィスビル市場に比べ商業施設は全体の市場規模が小さく、オフィスビルにおける賃料情報及び空室率等の情報整備と比較して情報整備が遅れており、また取引事例も少ないため、流動性が低い傾向にあるという特性があります。

B. オフィスビル

オフィスビルには、全体の市場規模が大きく、流動性が比較的高い傾向にある、需給状況が経済動向の影響を受ける傾向が比較的高いため、経済動向に応じて収益性の変動する可能性が高い傾向にある、及びわが国の通例では、賃貸借契約期間が2年間で、かつ、6か月間の予告期間をおくことによりテナントから随時解約できる賃貸借条件となっていることが多く、収益性の変動する可能性が高い傾向にあるという特性があります。

C. ホテル

ホテルには、一般的には、オフィスビルと比較すると、宿泊比率の高いホテルの需給状況が良好な状態にある、立地型産業であり、競合ホテル等に影響される、オフィスビルと比較すると、一般的に経営形態が「リース方式」の場合、長期の賃貸借契約により安定的なキャッシュフローが見込める、オフィスビル市場に比べ市場規模が小さく、オフィスビルにおける賃料情報、空室率等の情報整備と比較して情報整備が遅れており、また取引事例も少ないため、流動性が低い傾向にある、立地や建物の状態等に加え、ホテル会社の運営能力も収益率を変動させる大きな要因のひとつである、及び他の用途と比較して転用が容易でないという特性があります。

ホテルの分類及び特徴

ホテルの分類及び特徴は以下のとおりです。

< 業態による主なホテルの分類 >

| セグメント分類 | 業態 | | 機能・特徴 |
|--------------|---------|-----------|--|
| ラグジュアリー/多機能型 | シティホテル | 最高級シティホテル | ・多種多様な料飲及び宴会施設 ・宿泊売上げ依存率 50%未満 ・ADR (注) が 30,000 円を超える |
| アップスケール/多機能型 | | 高級シティホテル | ・多種多様な料飲及び宴会施設 ・宿泊売上げ依存率 50%未満 ・ADR が 15,000 円を超える |
| ミッドスケール/複合型 | | 中級シティホテル | ・複数の料飲及び宴会施設 ・宿泊売上げ依存率 50%以上 80%以下 ・ADR が 10,000 ~ 15,000 円の範囲 |
| エコノミー/宿泊特化型 | ビジネスホテル | ビジネスホテル | ・宿泊中心 ・宿泊売上げ依存率 80%超 |
| | | バジェットホテル | ・ADR が 10,000 円未満 |

(注) ADR (Average Daily Rate) は平均客室単価であり、次の算式により「年間客室売上高 ÷ 365 日 ÷ (総客室数 × 客室稼働率)」により算出します。また、上記 ADR 水準は、東京 23 区内における水準を念頭に置いています。

< 経営形態によるホテルの分類 >

| 経営形態 | リース方式 (賃貸借直営方式) (注1) | マネジメント・ コントラクト方式 (運営受託方式)(注2) | フランチャイズ方式 (注3) | 所有直営方式 (注4) |
|---------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| 機能 建物所有 経営主体 運営主体 ブランド・送客 | オーナー オペレーター オペレーター オペレーター | オーナー オーナー オペレーター オペレーター | オーナー オーナー オーナー フランチャイザー | オーナー オーナー オーナー オーナー |

(注1) リース方式(賃貸借直営方式)

リース方式では、建物を所有するオーナーが建物をホテルマネジメント会社(以下「オペレーター」といいます。)に賃貸し、オペレーターはテナントとしてホテル経営を行います。
このリース方式の特徴として、オーナーに経営責任も運営責任もないことがあげられます。オーナーはリース契約上、建物を貸している家主であり、ホテルの経営に関しては全くの第三者です。

(注2) マネジメント・コントラクト方式(運営受託方式)

マネジメント・コントラクト方式では、ホテルのオーナーがオペレーターとの間で運営委託契約を締結し、オペレーターが、かかる契約に基づいてオーナーが所有するホテルを運営します。
マネジメント・コントラクト方式では、オペレーターは運営に対する責任を負いますが、財務責任等の最終的な経営責任は全てオーナーが負います。

(注3) フランチャイズ方式

フランチャイズ方式では、ホテル・チェーン(フランチャイザー)がオーナー(フランチャイジー)との間でフランチャイズ契約を締結し、かかる契約に基づき、ホテル・チェーンはオーナー(フランチャイジー)に確立されたセールスネットワークや認知度の高い商標(ブランド)を利用する権利を与え、その対価としてフランチャイズ料を徴収します。

(注4) 所有直営方式

所有直営方式とは、その名が示すように、ホテル会社がオーナーとしてホテルの所有と運営の両方を行う方式です。

所有直営方式ではオーナーがホテルを事業部や子会社の資産として直接支配し、そのホテルを自ら運営することでキャッシュフローを生み出します。

D. 住居等

賃貸用住居には、基本的に「住む」という実需を有する個人がテナントであり、景気動向等にテナント需要が左右されることは比較的少ないので、オフィスビルと比較して相対的に安定した収益性が期待できる、及び一般的に他

の用途の物件に比べて収益性が相対的に低いという特性があります。

シングル向け賃貸用住居については、本来の需要層である若年者人口が減少の傾向にあることから需要が減退する可能性がある反面、都心部等において、晩婚化、単身赴任の増加、離婚の増加等のライフスタイルの変化を原因として需要が増大する可能性があります。また、賃貸することを前提にした投資向け分譲ワンルームマンションの供給が増大していることから、シングル向け賃貸用住居の供給が増大する可能性があります。

DINKS(注)向け賃貸用住居については、子供をもうけず共働きを続ける世帯が増えていることから、需要が増大する可能性があります。また、同テナントをターゲットとする分譲マンションの供給が増えていることから、DINKS 向け賃貸用住居の供給が増大する可能性があります。

(注) DINKS とは、Double Income No Kids の頭文字をとった略語で、一般的に、子供のいない共働き夫婦のことを意味します。

ファミリー向け賃貸用住居については、一般ファミリー層をターゲットとする分譲マンションの供給が増えていること、分譲価格の下落が著しいこと、企業のリストラにより従業員に対する家賃補助が減り、給与所得者の家賃負担能力が低くなっていることから、需要が減退する可能性がある反面、個人もバランスシートを気にする時代になっており、持家購入可能層があえて借家に住んでいる例が増える傾向にあること、企業のリストラにより社宅が減り、一般の賃貸マンションへの需要が相対的に高まる傾向にあることから、需要が増大する可能性があります。

ハイグレード賃貸用住居については、日本人の中でも富裕者層が増えており、需要が増大する傾向にあります。また、国際的な景気動向、日本の世界経済に占める位置等の変化により、ハイグレード賃貸用住居に対する大きな需要の変動がある可能性があります。また、他の住居クラスに比較して需要・供給共に市場が小規模なため、収益性の変動が大きい傾向が見られます。

(注) 本書の目的上、シングル向け賃貸用住居、DINKS 向け賃貸用住居、ファミリー向け賃貸用住居及びハイグレード賃貸用住居とは、それぞれ以下を意味します。

| | |
|---------------|--|
| シングル向け賃貸用住居 | 単身者を主な入居者として想定した賃貸用住居。これには、専有面積 20 ㎡～30 ㎡程度の一般的なものと、専有面積 30 ㎡～50 ㎡程度のハイクラスなものと 2 種類あり、さらにそれぞれの専有面積で賃料が 2 割から 5 割程度付加された家具付サービスアパートメントの形態をとっているものがあります。 |
| DINKS 向け賃貸用住居 | 子供のいない共働き若年夫婦を主な入居者として想定した賃貸用住居。これには、専有面積 30 ㎡～50 ㎡程度の一般的なものと、専有面積 40 ㎡～70 ㎡程度のハイクラスなものと 2 種類あります。 |
| ファミリー向け賃貸用住居 | 子供を含めた家族数名を主な入居者として想定した賃貸用住居。これには、専有面積 50 ㎡～80 ㎡程度の一般的なものと、専有面積 70 ㎡～100 ㎡程度のハイクラスなものと 2 種類あります。 |
| ハイグレード賃貸用住居 | 欧米系企業・多国籍企業において海外から派遣される赴任者及び国内富裕層を主な入居者として想定した賃貸用住居。これには、専有面積 80 ㎡～150 ㎡程度を中心とするシングル向けのもの、専有面積 150 ㎡～300 ㎡程度を中心とするファミリー向けのもの 2 種類あります。 |

(ii) 投資地域

資産運用ガイドラインにおいて、首都圏における投資は、首都圏に所在する投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価額(注1)に基づく投資割合が、本投資法人がその時点で保有する投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価額(注1)の合計額の 50%以上(注2)となることとします。

また、各地域の経済環境、市場動向等も考慮して、主要経済活動の中心である首都圏以外の各地域経済圏における投資は、それぞれの地域経済圏に所在する投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価額(注1)に基づく投資割合が本投資法人がその時点で保有する投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価額(注1)の合計額の 1/3 を上回らないこととします。

(注1) 取得した投資対象不動産について決算期間の末日(毎年5月末日又は11月末日)を調査の

時点として鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格及び期中に取得する投資対象不動産に係る鑑定評価額をいいます。

- (注2) 首都圏への配分を50%以上とした理由は、首都圏では各用途共に市場規模が他の地域に比べて際立って大きいこと、市場流動性が高いこと等を考慮し、当該地域をポートフォリオのコア部分を構成すべき地域と認識したためです。

(D) 具体的投資基準

上記の各用途に関する現在の市場状況の理解に基づき、資産運用会社は、資産運用ガイドラインに従って本投資法人の投資基準を以下のとおりとします。

a. 投資対象不動産の属性

(i) 商業施設

A. 立地

首都圏並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びそれぞれの周辺部を投資対象エリアとします。

B. テナントとの賃貸借契約

原則として、単一のテナントの場合には当該テナントとの残存契約期間が5年以上、複数のテナントの場合には核テナント及び準核テナントとの残存契約期間が5年以上のものに対して投資を行います。

C. 規模

投資対象不動産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とし、地域の将来性を考慮の上で、適正規模を判断します。原則として、単一のテナントの場合には延賃貸面積500坪(約1,650㎡)以上、複数のテナントの場合には延賃貸面積1,000坪(約3,300㎡)以上のものを投資対象とします。

D. その他

立地特性(交通の便・道路付け等)及び当該商圈の範囲を適正に認識・設定した上で、商圈人口、人口動態、年齢構成、世帯数、平均所得、持ち家比率等多岐にわたる商圈分析の上、当該商圈が有する潜在性、成長性等を的確に把握すると共に、テナントの業態と商圈の適合性についての十分な分析を行います。また、競争力の観点からは、商圈内での競合状況、潜在的な新規競合発生の余地等を含めて、慎重に分析を行います。

(ii) オフィスビル

A. 立地

首都圏及び政令指定都市をはじめとする全国の主要都市を投資対象エリアとします。

特に、東京都心6区(千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区、品川区)に所在するものに重点投資を行います。

首都圏及び政令指定都市以外の全国の主要都市に所在するものに関しては、その都市で十分な競争力のあるものに限定して投資を行います。

B. 規模

原則として、延賃貸面積1,000坪(約3,300㎡)以上のものを投資対象とします。

C. その他

内外装のグレード感、天井高、設備仕様(電気容量、空調方式、通信回線数、セキュリティ等)等のビルの仕様が、当該ビジネスエリアの中で十分な競争力を持っているものを投資対象とします。

(iii) ホテル

A. 立地

首都圏及び政令指定都市をはじめとする全国の主要都市を投資対象エリアとします。

B. テナントとの賃貸借契約

原則として、リース方式(賃貸借直営方式)により運用する形態のものを投資対象とします。

特に、オペレーター(ホテルの経営責任者及び運営責任者)との賃貸借契約の残存契約期間が5年以上で、かつ、賃料の固定部分の収入がポートフォリオの収益に貢献できるものに対して投資を行います。

C. 規模

個別の立地特性による地域性や機能又は業態毎の標準的な規模をベースとし、地域の将来性を考慮の上で、適正規模を判断します。但し、原則として客室数100以上のものに対して投資を行います。

D. 種類

アップスケール/多機能型タイプ、ミッドスケール/複合型タイプ及びエコノミー/宿泊特化型タイプを対象とします。なお、リゾートホテルには投資いたしません。また、ホテルの分類については、前記「(1) 投資方針 運用方針 (イ) ポートフォリオ運用基準 b. 取得基準 (i) 用途 C. ホテル」をご参照下さい。

E. その他

立地特性及びマーケット動向(商圈・競合状況、宿泊目的・種別・人数・料金・稼働率等)、オペレーターの業績、決算内容等信用状況、賃料水準、賃貸借期間、敷金金額、中途解約条件内容、代替テナントの可能性等の検証を総合的に行った上で投資します。

(iv) 住居等

A. シングル向け賃貸用住居

立地、建物グレード、賃料水準等に留意しながら投資を行います。

投資対象エリアは原則として首都圏の都市部の他、政令指定都市をはじめとする全国主要都市の中心部とします。

原則として、1戸あたりの専有面積が20㎡以上で、かつ40戸以上の建物とします。

B. DINKS 向け賃貸用住居

立地、建物グレード、賃料水準等に留意しながら投資を行います。

投資対象エリアは、原則として首都圏の都市部の他、政令指定都市をはじめとする全国主要都市の中心部とします。

原則として、20戸以上の建物とします。

C. ファミリー向け賃貸用住居

立地、建物グレード、賃料水準等に留意しながら投資を行います。

投資対象エリアは、原則として首都圏の都市部の他、政令指定都市をはじめとする全国主要都市の中心部及びその周辺地域とします。

原則として、20戸以上の建物とします。

D. ハイグレード賃貸用住居

立地、建物グレード、賃料水準等に留意しながら、安定した収益を見込むことができるものに限定して慎重に投資を行います。

投資対象エリアは原則として東京都心6区(千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区、品川区)及びその周辺区部とします。

原則として、10戸以上の建物とします。

E. その他

住居等には倉庫等物流施設も含まれます。なお、物流施設については、規模の

定めは行いませんが、地域性・代替テナント確保の容易性・設備の汎用性等を総合的に勘案の上、適正規模を判断します。

b. 投資額

投資額については、資産運用ガイドラインにおいて、以下のとおり定めています。なお、本項における投資額とは取得する運用資産の取得価格を意味します。

(i) 1 運用資産あたりの最低投資額

1 運用資産あたりの最低投資額は、不動産又は信託受益権を対象とする場合は原則として10億円以上としますが、不動産対応証券を対象とする場合は原則として1億円以上とします。但し、用途が住居等である不動産又は信託受益権の場合は、上記記載の戸数の基準を充たすものであれば取得価格にはこだわらないものとします。なお、本投資法人が取得した大丸ピーコック芦屋川西店は本号の投資額の基準を満たしていませんが、その属性、収益性等に鑑みて投資対象としています。

(ii) 1 運用資産あたりの最高投資額

1 運用資産あたりの最高投資額は、原則として当該運用資産取得後の運用資産への投資額累計の40%以下とします。投資額累計とは、前期末における保有運用資産の最新の不動産鑑定士による評価額(価格調査による調査額)の総額に当期に取得した運用資産の取得時における鑑定評価額合計及び当該物件の取得時における鑑定評価額を加算して求められた額とします。

(iii) 取得価格の制限

不動産又は信託受益権に投資する場合の取得価格は、鑑定評価額を参考に判断しますが、ポートフォリオのパフォーマンスの向上につながるか否かにつき中長期的な観点から評価を行い、また投資利回りを重視し、総合的に投資判断を行います。

スポンサー関係者から取得する場合の取得価格は、鑑定評価額と同等か又はそれ未満の金額としますが、第三者から取得する場合は、鑑定評価額を上回って取得する場合があります。

c. 開発中の不動産

資産運用会社は、開発中の不動産への投資は原則として行わないものとします。

但し、建築中の不動産については、竣工後のテナントが確保されており、完工・引渡しに関するリスクが軽減又は最小化されると判断される場合、建物竣工後の取得を条件に投資対象不動産の取得のための契約を締結できるものとします。

(ハ) デュー・デリジェンス

資産運用会社は、運用資産を取得するに際して、デュー・デリジェンスを行うことを予定しています。デュー・デリジェンスに際しては、本投資法人の費用負担において弁護士、公認会計士、不動産鑑定士、エンジニア、マーケットリサーチャー等専門家に調査を依頼し、様々な視点から精緻な調査を行うものとします。

デュー・デリジェンスにおける調査項目は、原則として以下の表に記載する事項とします。但し、個々の記載事項は投資対象不動産の用途・個別特性によってその重要性が異なることがあり、以下の表に記載する全ての項目について調査を行うとは限りません。また、記載事項以外の調査を行うこともあります。

以下の表に記載する項目は、運用資産の取得の判断にあたっての調査項目であり、本投資法人が取得する運用資産が、その特性又は取得の状況等によって、結果的に以下の項目の一部について基準を満たさないこともあります。たとえば、耐震性については、原則として新耐震基準適合又は同水準以上の不動産を投資対象としますが、耐震補強工事実施済(取得後に工事実施が可能な場合を含みます。)の不動産についても投資対象不動産とします。

| | 評価項目 | 調査事項 |
|-------|------------|---|
| 経済的調査 | テナント調査 | テナントの信用情報 テナントの賃料支払状況等 テナントの業種、テナント数、賃借目的、契約内容等 過去の稼働率、賃料推移及び将来の見通し 各建物における各テナントの占有割合、分布割合等 |
| | 市場調査 | 市場賃料、稼働率 競合物件・テナント需要動向等 周辺の開発計画の動向 商圈分析：商圈人口、世帯数、商業指標等（商業施設特有） |
| | 収益関係 | テナント誘致・物件の処分性等の競争力調査 賃貸契約水準、賃貸借契約体系及び更新の可能性 費用水準、費用関連の契約体系及び更新の可能性 適正賃料水準、適正費用水準の調査、将来予想される費用負担の可能性 修繕計画との比較における修繕積立状況 |
| 物理的調査 | 立地要因 | 街路の状況、鉄道等主要交通機関からの利便性 便利施設、経済施設、官公署、娯楽施設等の配置、近接性 周辺土地の利用状況並びに将来の動向 日照、眺望、景観、騒音等環境状況 地域の知名度、評判等の状況 |
| | 建築・設備・仕様概要 | 意匠、主要構造、築年数、設計・施工業者等 内外装の部材の状況 貸室の状況、フリーアクセス床、分割対応、天井高等 電気設備、空調方式、防犯設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場等その他 共用設備の状況等 |
| | 耐震性能診断 | 新耐震基準（昭和56年に改正された建築基準法に基づく建物等の耐震基準を指します。）又はそれと同水準以上の性能の確保 地震リスク分析を実施し、PMLが20%超の物件については詳細な耐震診断実施 |
| | 建物・管理診断 | 関係法規（消防法、都市計画法その他建築法規）の遵守状況等 建物状況報告書における将来（10～15年程度）の修繕費見込み 建物管理状況の良否、管理規約の有無・内容、管理会社へのヒアリング |
| | 環境・土壌等 | アスベスト・フロン・PCB等の有害物質の使用・管理状況 土地利用履歴、土壌等の環境調査 |
| 法的調査 | 権利関係への対応 | 前所有者等の権利の確実性を検討。特に共有・区分所有・借地物件等、本投資法人が所有権を有しないか又は単独では所有権を有しない等権利関係が複雑な物件について、以下の点を含めその権利関係について慎重に検討します。 借地権に関する対抗要件具備の有無及び借地権に優先する他の権利の有無 敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分の制限及びその登記の有無、持分割合の状況 敷金保全措置、長期修繕計画に基づく積立金の方針・措置 共有物不分割特約及びその登記の有無、共有物分割請求及び共有持分売却等に関する適切な措置の有無並びに共有者間における債権債務関係 区分所有の区分性 本投資法人による取得前に設定された担保の設定状況や契約の内容とその承継の有無 借地権設定者、区分所有者及び共有者等と締結された規約・特約等の内容（特に優先譲渡条項の有無とその内容） 借地権設定者、区分所有者及び共有者等の法人・個人の別等の属性 信託受益権については信託契約の内容 |
| | 境界調査 | 境界確定の状況、越境物の有無とその状況 |

（注）資産運用会社は、東西アセット・マネジメント株式会社との間で平成15年7月28日付でデュー・デリジェンス業務委託契約を締結し、同社からデュー・デリジェンスに関する協力を受けることにしています。具体的には、同社から受けるデュー・デリジェンスに関する協力業務は、運用資産取得のためのスケジュール、キャッシュフロー収支計算書等の作成、売主に要求すべき運用資産に関する表明保証の内容案作成、売主に要求すべき運用資産に関する瑕疵担保責任の内容案作成、売主の財務状況の調査、売主の所有権の履歴の調査、投資対象不動産の権利関係の状況の調査、投資対象不動産の法令制限状況に関する調査、投資対象不動産の利用制限状況に関する調査、投資対象不動産の土地の敷地境界線、隣地建物又は構造物の不法侵害、その他の負担の調査、投資対象不動産の賃貸借契約の状況に関する調査、投資対象不動産の建物管理状況及び維持修繕状況の調査、投資対象不動産のマーケット・レポートについての評価、投資対象不動産に関する建物状況評価

報告書に関する評価、並びに 運用資産の移管に関する補助支援です。

(二) 付保方針

付保方針については、資産運用ガイドラインにおいて以下のとおり定めています。

- a. 火災等の災害や事故により生じる建物の損害又は対人対物を保険事由とする第三者からの損害賠償請求による損害等に対応するため、個別の物件の特性に応じて適切と判断される内容の火災保険や包括賠償責任保険等の損害保険の付保を行います。
- b. 地震保険の付保に関しては、ポートフォリオ PML を基準に、災害による影響と保険料とを比較考慮の上、付保の判断を行います。但し、1 物件の PML が 20% を超える物件がある場合には、その物件について個別に地震保険の付保を行います。

(注) PML (Probable Maximum Loss) とは、地震による予想最大損失率をいいます。PML には個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体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 (再現期間 475 年の大地震 = 50 年間に起こる可能性が 10% の大地震) によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達原価に対する比率 (%) で示したものをいいます。

(ホ) 売却方針

売却方針については、資産運用ガイドラインにおいて以下のとおり定めています。

- a. 取得する運用資産は、中長期的な保有を基本方針とします。
- b. 個々の運用資産の売却は、中長期的な不動産市況、将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測、立地エリアの将来性・安定性、不動産の劣化又は陳腐化に対する資本的支出額等の見込み並びにポートフォリオの構成を考慮の上、総合的に判断します。

(ハ) 財務方針

以下のとおりの財務方針に基づき、財務戦略を立案、実行します。

- a. 借入れ及び投資法人債の発行
 - (i) 本投資法人は資産の効率的な運用及び運用の安定を図るため、運用資産の取得資金、賃貸を行う投資対象不動産に係る工事代金、敷金、保証金の返済、分配金の支払、本投資法人の費用の支払、借入金及び投資法人債の債務の履行を含む債務の返済及び運転資金を用途として、借入れを行い又は投資法人債を発行できます。但し、借入金と投資法人債の限度額はそれぞれ 1 兆円とし、かつ、その合計額は 1 兆円を超えないものとします (規約第 33 条第 1 項、第 2 項)。
 - (ii) 前記(i)に基づき借入れを行う場合、借入先は、証券取引法 (昭和 23 年法律第 25 号、その後の改正を含みます。以下「証券取引法」といいます。) 第 2 条第 3 項第 1 号にいう適格機関投資家に限るものとします (規約第 33 条第 3 項)。
 - (iii) 資産運用会社は、前記(i)に基づき借入れを行う場合、資本市場及び金利の動向、本投資法人の資本構成、又は既存投資主への影響等を総合的に考慮し、将来にわたる経済・社会情勢の変化を予測の上、借入期間及び固定・変動の金利形態といった観点から効率的な資金調達手段を選定します。
 - (iv) 本投資法人は、運用資産の新規購入、テナント預り金の返還又は運転資金等への機動的な対応を目的として、特定融資枠設定契約、コミットメントライン契約等の、事前の融資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。
 - (v) 借入れ及び投資法人債の発行に際して、本投資法人は運用資産を担保として提供することができるものとします (規約第 33 条第 4 項)。
 - (vi) 本投資法人の資産総額 (注) のうち、借入金及び投資法人債発行残高が占める割合 (以下「LTV」といいます。) の上限については、60% を目途としますが、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。

(注) 資産総額とは、LTV 計算時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又は鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査に基づいて算定した価格と期末帳簿価格との差額を当該有形固定資産の期末帳簿価格に加減して求めた金額とします。

b. 投資口の追加発行

投資口の希薄化（新規投資口の追加発行による投資口の割合持分の低下）に配慮した上で、投資口の追加発行を適時行うものとします。

(ト) 賃貸方針

資産運用会社は、資産運用ガイドラインに従い取得した投資対象不動産について賃貸を行う場合においては、下記の方針により、中長期的な収入の安定化を図ります。

a. 優良テナントを選別すること。

新規テナントとして入居を希望する法人・個人の業種、業容、業績、財務状況等の信用情報について十分に精査を行った上で賃貸借契約を締結すること。

b. 長期にわたる賃貸借契約（定期借家契約を含みます。）の締結又は更新を図ること。

新規テナントに対しては、可能な限り中長期にわたる賃貸借契約の締結に努めます。既存テナントに対しては、個々の投資対象不動産の良好な管理状態を保つことにより、満足度を向上させ、中長期にわたって賃貸借契約が更新できるように努めます。

(フ) 管理方針

管理方針については、資産運用ガイドラインにおいて以下のとおり定めています。

a. 取得した投資対象不動産においては、中長期的視点から継続的な設備投資による資産価値・競争力の維持・向上を図り、かつ収入拡大（賃料等の増加、空室率の低減、契約期間の長期化及び固定化等）と費用（外注委託費、水道光熱費等）の適正化を図り運用収益の安定的な成長を目指します。

b. 資産運用会社は、各投資対象不動産の特性に応じて、また、過去の関与度合い等を考慮に入れながら、投資対象不動産毎に可能な限り最適なプロパティ・マネジメント会社を選定し、委託するプロパティ・マネジメント業務の具体的な内容や報酬等について細部を交渉します。

平成 16 年 5 月 31 日現在保有する信託不動産に関しては、それぞれ以下のプロパティ・マネジメント会社に対してプロパティ・マネジメント業務を委託しています。

| | |
|-------------------|---|
| 東西アセット・マネジメント株式会社 | ダイエー碑文谷 ジョイパーク泉ヶ丘 新宿ワシントンホテル本館 福岡アーセオンビル 六番町 K ビル |
| 株式会社ザイマックス | SK 名古屋ビルディング |
| 平成ビルディング株式会社 | T&G 浜松町ビル |
| 三井不動産住宅リース株式会社 | T&G 東池袋マンション T&G 四谷マンション エクセリア馬込 |
| 丸紅不動産株式会社 | 大丸ピーコック芦屋川西店 丸増麴町ビル |
| ベニーエスレートサービス株式会社 | 駒沢コート 六本松コート |

c. 本投資法人は、投資対象不動産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、配当準備金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができます。このうち、修理・修繕・貸付工事に対応する積立金は、投資対象不動産毎に定める工事計画に基づき決定します。

- d. 災害やテナントの退去等による収益の大幅な減少や変動を回避するため、地域分散をはじめとする適切な投資配分比率の維持や損害保険（火災保険、賠償責任保険等）の付保等の諸手段を講じます。

(リ) 開示方針

- a. 本投資法人は、投信法、証券取引法、東京証券取引所、投資信託協会等がそれぞれ要請する内容及び様式に沿って開示を行います。
- b. 投資家に対して正確で偏りのない情報をできる限り迅速に伝達できる環境を整えることに努めます。
- c. 投資家に対してできる限りの情報開示に努めると共に、投資家にわかりやすい情報の提供に努めます。

(2) 投資対象

投資対象とする資産の種類

本投資法人は、主として不動産等及び不動産対応証券に投資します（規約第 26 条）。

(イ) 不動産等とは、以下に掲げるものをいいます（規約第 28 条第 2 項）。

- a. 不動産
- b. 不動産の賃借権
- c. 地上権
- d. 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（不動産に付随する金銭と併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。）
- e. 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。）
- f. 当事者の一方が相手方の行う上記 a. から e. 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。）

(ロ) 不動産対応証券とは、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次に掲げるものをいいます（規約第 28 条第 3 項）。

- a. 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 9 項に定める優先出資証券
- b. 投信法第 2 条第 12 項に定める受益証券
- c. 投信法第 2 条第 22 項に定める投資証券
- d. 資産流動化法第 2 条第 15 項に定める特定目的信託の受益証券（上記(イ)d.又は e.に掲げる資産に投資するものを除きます。）

(ハ) 本投資法人は、余剰資金の効率的な運用を図るため、以下に掲げる特定資産に投資することができます（規約第 28 条第 4 項）。

- a. 預金
- b. コールローン
- c. 国債証券
- d. 地方債証券
- e. 特別の法律により法人の発行する債券

- f. 社債券（転換社債、新株引受権付社債券及び新株予約権付社債券を除きます。）
- g. 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。）
- h. 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。）
- i. 外国又は外国法人の発行する証券又は証書で、上記c.からh.までの証券又は証書の性質を有するもの
- j. 受益証券（但し、(ロ)b.に定めるものを除きます。）
- k. 投資証券（但し、(ロ)c.に定めるものを除きます。）
- l. 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。）
- m. 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。）
- n. 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。）
- o. 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。）
- p. 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c.からf.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。）
- q. 外国法人が発行する本邦通貨建の譲渡性預金証書
- r. 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。）
- s. 外国法人に対する権利で、上記r.の権利の性質を有するもの
- t. 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。）
- u. 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します。）に係る権利

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

(3) 分配方針

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

利益の分配

- (イ) 投資主に分配する金銭の総額のうち、投信法第136条第1項に定める利益の金額は、わが国において一般的に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算されるものとしします（規約第35条第1号）。
- (ロ) 分配金額は、原則として租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとしします（規約第35条第1号）。

利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、分配可能金額が配当可能所得の100分の90に相当する金額に満たない場合又は不動産市況の動向等により本投資法人が適切と判断した場合、当該営業期間の減価償却額に相当する金額を限度として、本投資法人が決定した金額を利益を超えた金銭として分配できます。但し、金銭の分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件に合致しない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決めた金額をもって金銭の分配をすることができません（規約第35条第2号）。

本投資法人は、安定配当を重視しますが、利益を超えた金銭の分配に関して、かかる分配

を受けた個人投資主がその分配の都度税務上における譲渡損益の算定を自己において行うことが必要とされる限りにおいては、投資主に対して利益を超えた金銭の分配は行わないものとします。但し、本投資法人が課税の特例規定における要件を満たすことを目的とする場合等で、利益を超えた金銭の分配を行うことが必要であると本投資法人の役員会において判断される場合には、上記の分配方針に従い利益を超えた金銭の分配を行うことができるものとします。

分配金の分配方法

投資主への分配金は金銭によるものとし、原則として決算期から3か月以内に、決算期最終の投資主名簿に記載のある投資主又は登録質権者を対象に投資口の所有口数に応じて分配します（規約第35条第3号）。

金銭の分配の排斥期間

投資主又は登録質権者に対する金銭の分配の支払が行われずにその支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払の義務を免れるものとします。なお、金銭の分配の未払金には利息を付さないものとします（規約第35条第4号）。

投信協会規則

本投資法人は、上記 から の他、金銭の分配にあたっては、社団法人投資信託協会の定める規則等に従うものとします（規約第35条第5号）。