# 【表紙】

| | |
|---|---|
| 【提出書類】 | 有価証券報告書 |
| 【提出先】 | 関東財務局長 |
| 【提出日】 | 平成20年２月26日 |
| 【計算期間】 | 第12期（自平成19年６月１日　至平成19年11月30日） |
| 【発行者名】 | クレッシェンド投資法人 |
| 【代表者の役職氏名】 | 執行役員　　轉　　充宏 |
| 【本店の所在の場所】 | 東京都港区愛宕二丁目５番１号 |
| 【事務連絡者氏名】 | カナル投信株式会社<br>取締役管理部長　　伊藤　真也 |
| 【連絡場所】 | 東京都港区愛宕二丁目５番１号 |
| 【電話番号】 | 03-5402-8731 |
| 【縦覧に供する場所】 | 株式会社東京証券取引所<br>（東京都中央区日本橋兜町２番１号） |

# 第一部【ファンド情報】

# 第１【ファンドの状況】

## １【投資法人の概況】

### (1)【主要な経営指標等の推移】

#### ａ．主要な経営指標等の推移

| 期別<br>決算年月 | 単位 | 第３期<br>平成15年３月 | 第４期<br>平成15年９月 | 第５期<br>平成16年３月 | 第６期<br>平成16年９月 | 第７期<br>平成17年５月 | 第８期<br>平成17年11月 | 第９期<br>平成18年５月 | 第10期<br>平成18年11月 | 第11期<br>平成19年５月 | 第12期<br>平成19年11月 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 営業成績 | | | | | | | | | | | |
| 営業収益 | 百万円 | 34 | － | 2 | 2 | 1,106 | 1,590 | 1,809 | 2,010 | 2,797 | 3,525 |
| 営業費用 | 百万円 | 9 | 3 | 3 | 4 | 489 | 796 | 894 | 1,007 | 1,049 | 1,503 |
| 営業利益又は損失（△） | 百万円 | 25 | △3 | △1 | △2 | 616 | 793 | 915 | 1,003 | 1,748 | 2,022 |
| 経常利益又は損失（△） | 百万円 | 23 | △5 | △2 | △3 | 323 | 593 | 700 | 758 | 1,485 | 1,505 |
| 当期純利益又は純損失（△）（注4） | 百万円 | 19 | △5 | △2 | △4 | 322 | 592 | 699 | 757 | 1,484 | 1,504 |
| １口当たり当期純利益又は純損失（△）（注5） | 円 | 19,870 | △5,312 | △2,823 | △4,002 | 13,511 | 12,653 | 11,776 | 12,522 | 24,216 | 13,846 |
| 事業収支 | | | | | | | | | | | |
| 不動産賃貸事業収益 | 百万円 | － | － | － | － | 1,102 | 1,590 | 1,809 | 1,966 | 1,991 | 3,033 |
| 不動産賃貸事業費用 | 百万円 | － | － | － | － | 330 | 544 | 630 | 724 | 715 | 1,062 |
| 減価償却費 | 百万円 | － | － | － | － | 161 | 238 | 290 | 310 | 315 | 509 |
| 賃貸ＮＯＩ（注6） | 百万円 | － | － | － | － | 933 | 1,284 | 1,469 | 1,552 | 1,592 | 2,480 |
| 資本的支出 | 百万円 | － | － | － | － | 32 | 57 | 45 | 40 | 80 | 97 |
| ＦＦＯ（注7） | 百万円 | 19 | △5 | △2 | △4 | 484 | 830 | 990 | 1,068 | 1,800 | 2,014 |
| １口当たりＦＦＯ（注8） | 円 | 19,871 | △5,312 | △2,823 | △4,002 | 10,360 | 17,746 | 16,377 | 17,661 | 16,566 | 18,539 |

| 期別<br>決算年月 | 単位 | 第３期<br>平成15年３月 | 第４期<br>平成15年９月 | 第５期<br>平成16年３月 | 第６期<br>平成16年９月 | 第７期<br>平成17年５月 | 第８期<br>平成17年11月 | 第９期<br>平成18年５月 | 第10期<br>平成18年11月 | 第11期<br>平成19年５月 | 第12期<br>平成19年11月 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 財産等の状況 | | | | | | | | | | | |
| 総資産額 | 百万円 | 126 | 101 | 98 | 94 | 40,195 | 54,356 | 60,061 | 62,006 | 101,927 | 106,943 |
| 有利子負債額 | 百万円 | － | － | － | － | 16,600 | 29,930 | 28,570 | 30,329 | 39,863 | 45,000 |
| 期末総資産有利子負債比率 | ％ | － | － | － | － | 41.3 | 55.1 | 47.6 | 48.9 | 39.1 | 42.1 |
| 純資産額(注9) | 百万円 | 104 | 94 | 91 | 87 | 22,081 | 22,362 | 29,099 | 29,146 | 57,887 | 57,916 |
| １口当たり純資産額(注9) | 円 | 104,566 | 94,687 | 91,864 | 87,862 | 471,901 | 477,914 | 481,052 | 481,822 | 532,772 | 533,044 |
| 期末自己資本比率(注9) | ％ | 82.7 | 93.3 | 92.9 | 92.5 | 54.9 | 41.1 | 48.4 | 47.0 | 56.8 | 54.2 |
| 出資総額 | 百万円 | 100 | 100 | 100 | 100 | 21,770 | 21,770 | 28,411 | 28,411 | 56,412 | 56,412 |
| 分配金の状況 | | | | | | | | | | | |
| 発行済投資口数(注10) | 口 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 46,792 | 46,792 | 60,492 | 60,492 | 108,653 | 108,653 |
| 分配総額 | 百万円 | 4 | － | － | － | 310 | 592 | 699 | 757 | 1,484 | 1,504 |
| 配当性向(注11) | ％ | 22.9 | － | － | － | 96.2 | 99.9 | 100.0 | 100.0 | 99.9 | 100.0 |
| １口当たり分配金額 | 円 | 4,566 | － | － | － | 6,640 | 12,653 | 11,571 | 12,523 | 13,659 | 13,847 |
| １口当たり利益分配金額 | 円 | 4,566 | － | － | － | 6,640 | 12,653 | 11,571 | 12,523 | 13,659 | 13,847 |
| １口当たり利益超過分配金額 | 円 | － | － | － | － | － | － | － | － | － | － |

| 期　別<br>決算年月 | 単位 | 第３期<br>平成15年３月 | 第４期<br>平成15年９月 | 第５期<br>平成16年３月 | 第６期<br>平成16年９月 | 第７期<br>平成17年５月 | 第８期<br>平成17年11月 | 第９期<br>平成18年５月 | 第10期<br>平成18年11月 | 第11期<br>平成19年５月 | 第12期<br>平成19年11月 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 経営指標 | | | | | | | | | | | |
| 総資産経常利益率又は損失率（△）（注9,12） | % | 20.8 | △4.6 | △2.7 | △4.0 | 1.0 | 1.3 | 1.2 | 1.2 | 1.8 | 1.4 |
| 年換算(注9,12) | % | － | － | － | － | 1.8 | 2.5 | 2.4 | 2.5 | 3.6 | 2.9 |
| 自己資本利益率又は損失率（△）（注9,12） | % | 21.0 | △5.3 | △3.0 | △4.5 | 2.2 | 2.7 | 2.7 | 2.6 | 3.4 | 2.6 |
| 年換算(注9,12) | % | － | － | － | － | 4.0 | 5.3 | 5.4 | 5.2 | 6.8 | 5.2 |
| DSCR(注13) | 倍 | － | － | － | － | 4.7 | 6.3 | 7.2 | 6.2 | 9.3 | 7.1 |
| ポートフォリオ | | | | | | | | | | | |
| 当期運用日数(注12) | 日 | － | － | － | － | 201 | 183 | 182 | 183 | 182 | 183 |
| 不動産等の帳簿価額(注14) | 百万円 | － | － | － | － | 36,420 | 50,347 | 55,068 | 56,634 | 93,071 | 98,109 |
| 期末投資物件数(注14) | 件 | － | － | － | － | 23 | 31 | 34 | 35 | 43 | 45 |
| 期末総賃貸可能面積(注14) | ㎡ | － | － | － | － | 42,649.52 | 58,750.30 | 65,559.85 | 67,951.57 | 106,535.35 | 107,715.56 |
| 期末テナント数(注14) | 件 | － | － | － | － | 51 | 79 | 88 | 89 | 96 | 115 |
| 期末稼働率(注14) | % | － | － | － | － | 97.2 | 92.3 | 97.6 | 97.0 | 96.1 | 93.7 |

（注1）クレッシェンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の営業期間は、毎年６月１日から11月30日まで及び12月１日から翌年５月31日までの各６ヵ月間です。但し、第３期から第６期の営業期間は平成14年10月１日以降毎年４月１日から９月30日まで及び10月１日から翌年３月31日までの各６ヵ月間です。なお、第７期の営業期間は平成16年10月１日から平成17年５月31日までです。

（注2）記載した金額は、特に記載のない限りいずれも記載した単位未満の桁数を切り捨て、百分比については小数点第２位を四捨五入しています。

（注3）消費税及び地方消費税の会計処理については、第３期及び第６期以降は税抜方式、第４期及び第５期は税込方式によっています。

（注4）第３期において本投資法人は、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15に定める利益分配金を損金算入し得るための要件を満たしていなかったため、法人税等が課税されています。

（注5）１口当たり当期純利益又は純損失は、当期純利益又は純損失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出しています。

（注6）賃貸ＮＯＩ＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費

（注7）ＦＦＯ＝当期純利益又は純損失＋減価償却費

（注8）１口当たりＦＦＯ＝ＦＦＯ／発行済投資口数

（注9）第９期より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」（企業会計基準第５号　平成17年12月９日）及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準

等の適用指針」（企業会計基準適用指針第８号　平成17年12月９日）を適用しています。

（注10）平成16年10月19日付で投資口５口を１口に併合しています。

（注11）配当性向については、記載した単位未満の桁数を切り捨てて表示しています。

（注12）第７期は実質的な運用開始日（平成16年11月12日）を期首とみなして計算を行っており、年換算に際しては、実質的な運用日数201日により算出しています。また、期首総資産額には、実質的な運用開始日時点での出資総額、借入金及び預り敷金保証金の合計額を使用し、期首純資産額には実質的な運用開始日時点での出資総額を使用しています。また、第２期から第６期までの期間については、後記の匿名組合出資のみを行っており、実質的な運用を開始していなかったため、年換算は行っていません。

総資産経常利益率又は損失率＝経常利益又は損失／（期首総資産額＋期末総資産額）÷２×100

（年換算）総資産経常利益率又は損失率＝経常利益又は損失／（期首総資産額＋期末総資産額）÷２÷運用日数×365×100

自己資本利益率又は損失率＝当期純利益又は純損失／（期首純資産額＋期末純資産額）÷２×100

（年換算）自己資本利益率又は損失率＝当期純利益又は純損失／（期首純資産額＋期末純資産額）÷２÷運用日数×365×100

（注13）DSCR＝金利償却前当期純利益÷支払利息

（注14）ポートフォリオの詳細については、後記「５ 運用状況 （２）投資資産 ② 投資不動産物件」をご参照下さい。

本投資法人は、第１期及び第５期に、私募によって本投資法人の資産運用会社であるカナル投信株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）が組成したファンド（第１期に組成されたファンドと、第５期に組成された下記の私募ファンドは別のファンドです。）に対して匿名組合出資を行いました。これらのファンドは、それぞれ第３期及び第７期中にそれぞれその事業を終了しています。

本投資法人は、第７期中に、平成16年11月12日付にて、資産運用会社が第５期に組成した匿名組合形式の不動産ファンド（以下「私募ファンド」といいます。）から18個の不動産信託受益権（取得価格の総額：22,170百万円）を取得し、その実質的な運用を開始しました。

**ｂ．当期の資産運用の経過**

本投資法人は、「運用資産の着実な成長」及び「中長期的な安定収益の確保」を基本理念として資産運用を行っています。当期の資産運用の経過については、以下の通りです。

（イ）投資法人の主な推移

本投資法人は、平成17年３月８日に、その発行する投資証券を株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）の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8966）。また、上場後、当期末までに、平成17年12月15日に公募増資、平成17年４月５日及び平成19年５月29日に第三者割当増資を行い、この結果、当期末現在の発行済投資口数は108,653口、出資総額は56,412百万円となっています。本投資法人は、東京都区部を中心とする「中規模オフィスビル」及び「レジデンス」に集中投資する複合型投資法人として、資産運用会社に資産運用業務を委託し、かかる基本理念の実現による投資主価値の最大化を目指してきました。

（ロ）運用環境

①　中規模オフィスビル賃貸マーケット

財団法人日本不動産研究所の全国賃料統計によれば、全国のオフィス賃料指数（平成19年９月末現在）は、前年度よりも6.5%上昇しています（東京圏は11.5%上昇）。東京都区部を中心とするエリアにおいて、中規模オフィスビル賃貸マーケットは上昇基調を継続しており、今後もこの傾向は続くものと思われます。

②　レジデンス賃貸マーケット

財団法人日本不動産研究所の全国賃料統計によれば、東京圏の共同住宅賃料指数は、前年と同様に平成19年９月末には0.2%の上昇となり、安定的なマーケットを形成しているものと思われます。国土交通省作成の平成18年版「首都圏白書」によれば、人口動向については、東京圏では今後10年程度は人口が増加すると見込まれています。東京都区部のレジデンス賃貸マーケットにおいて、テナント需要は安定的に推移し、今後もこの傾向は続くものと思われます。

③　不動産売買マーケット

平成19年都道府県地価調査によれば、東京都区部の地価は、住宅地・商業地ともに前年の上昇率を上回る上昇を示しています。一方で、利便性や収益性等の状況により、地価の個別化傾向も見られるようになってきていると考えられます。不動産取引件数は依然高い水準にあり、今後もこの傾向は続くものと思われます。

（ハ）運用実績

①　外部成長

本投資法人は、中規模オフィスビルとしてOf-15 大和中目黒ビル（不動産、取得価格：2,870百万円）、レジデンスとしてRe-31 グレンパーク学芸大学（不動産、取得価格：1,650百万円）、コア補強アセット(注)としてOt-05 アデッソ西麻布（不動産、取得価格：640百万円）の合計３物件（取得価格の総額：5,160百万円）を平成19年６月29日に取得しました。更に、中規模オフィスビルとしてOf-16 安和司町ビル（不動産、取得価格：1,385百万円）及びOf-17 八丁堀ＭＦビル（不動産、取得価格：1,110百万円）の合計２物件（取得価格の総額：2,495百万円）を平成19年７月13日に取得しました。

一方で、レジデンスであるRe-02 コンコード舞浜（信託受益権、譲渡価格：1,100百万円）、Re-06 エステージ上野毛（信託受益権、譲渡価格：1,265百万円）及びRe-13 サンテラス反町公園（信託受益権、譲渡価格：650百万円）の合計３物件（譲渡価格の総額：3,015百万円）を平成19年７月31日に譲渡しました。かかる物件の詳細については、下記「資産の譲渡」をご参照下さい。

これらの結果、当期末時点での保有資産は、中規模オフィスビル16物件（取得価格の総額：34,955百万円）、レジデンス24物件（取得価格の総額：43,700百万円）、コア補強アセット５物件（取得価格の総額：18,210百万円）、合計45物件（取得価格の総額：96,865百万円）となりました（かかる保有資産を「取得済資産」といい、取得済資産に含まれる不動産及び信託受益権の信託財産たる不動産を併せて以下「保有不動産」といいます。以下同じ。）。中規模オフィスビル、レジデンス及びコア補強アセットの区分の詳細については、後記「２ 投資方針 (1) 投資方針 a. 基本方針（ロ）コア・アセットへの集中投資」をご参照下さい。

（注）平成17年11月21日付でなされたクレッシェンド投資法人運用ガイドライン（以下「運用ガイドライン」といいます。）の改定により、それまで「ノンコア・アセット」と呼んでいた物件を「コア補強アセット」と改称しました。

＜資産の譲渡＞

物件番号：Re-02　　物件名称：コンコード舞浜（譲渡日：平成19年７月31日）

| | | |
|---|---|---|
| 特定資産の種類 | | 不動産を信託財産とする信託受益権 |
| 譲渡価格 | | 1,100,000,000円（但し、固定資産税及び都市計画税相当額の清算分並びに消費税等を除きます。） |
| 帳簿価額（平成19年５月31日現在） | | 947,205,779円 |
| 譲渡価格と帳簿価額の差額 | | 152,794,221円 |
| 期末調査価格 | 調査機関 | 株式会社谷澤総合鑑定所 |
| | 調査時点 | 平成19年５月31日 |
| | 調査価格 | 1,095,000,000円 |
| 譲渡先 | | ジャパン・アセット・エイト・ホールディング特定目的会社（注） |
| 譲渡の理由 | | 本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）に定める「資産運用の対象及び方針」に基づき、将来における収益の見通し、資産価値の増減及びその予測、不動産市況の動向等を勘案し、ポートフォリオの資産構成及び構築方針を総合的に考慮した結果、譲渡することが妥当であると判断しました。 |

（注）ジャパン・アセット・エイト・ホールディング特定目的会社は、モルガン・スタンレー・グループが運営するプライベート・エクイティ・ファンドが間接的に保有する特別目的会社です。

物件番号：Re-06　　物件名称：エステージ上野毛（譲渡日：平成19年７月31日）

| | | |
|---|---|---|
| 特定資産の種類 | | 不動産を信託財産とする信託受益権 |
| 譲渡価格 | | 1,265,000,000円（但し、固定資産税及び都市計画税相当額の清算分並びに消費税等を除きます。） |
| 帳簿価額（平成19年５月31日現在） | | 1,019,350,586円 |
| 譲渡価格と帳簿価額の差額 | | 245,649,414円 |
| 期末調査価格 | 調査機関 | 株式会社谷澤総合鑑定所 |
| | 調査時点 | 平成19年５月31日 |
| | 調査価格 | 1,136,000,000円 |
| 譲渡先 | | ジャパン・アセット・エイト・ホールディング特定目的会社（注） |
| 譲渡の理由 | | 規約に定める「資産運用の対象及び方針」に基づき、将来における収益の見通し、資産価値の増減及びその予測、不動産市況の動向等を勘案し、ポートフォリオの資産構成及び構築方針を総合的に考慮した結果、譲渡することが妥当であると判断しました。 |

（注）ジャパン・アセット・エイト・ホールディング特定目的会社は、モルガン・スタンレー・グループが運営するプライベート・エクイティ・ファンドが間接的に保有する特別目的会社です。

物件番号：Re-13　　物件名称：サンテラス反町公園（譲渡日：平成19年７月31日）

| | | |
|---|---|---|
| 特定資産の種類 | | 不動産を信託財産とする信託受益権 |
| 譲渡価格 | | 650,000,000円（但し、固定資産税及び都市計画税相当額の清算分並びに消費税等を除きます。） |
| 帳簿価額（平成19年５月31日現在） | | 527,478,464円 |
| 譲渡価格と帳簿価額の差額 | | 122,521,536円 |
| 期末調査価格 | 調査機関 | 株式会社谷澤総合鑑定所 |
| | 調査時点 | 平成19年５月31日 |
| | 調査価格 | 641,000,000円 |
| 譲渡先 | | ジャパン・アセット・エイト・ホールディング特定目的会社（注） |
| 譲渡の理由 | | 規約に定める「資産運用の対象及び方針」に基づき、将来における収益の見通し、資産価値の増減及びその予測、不動産市況の動向等を勘案し、ポートフォリオの資産構成及び構築方針を総合的に考慮した結果、譲渡することが妥当であると判断しました。 |

（注）ジャパン・アセット・エイト・ホールディング特定目的会社は、モルガン・スタンレー・グループが運営するプライベート・エクイティ・ファンドが間接的に保有する特別目的会社です。

② 内部成長

将来的な金利の上昇等に備え、費用負担増を上回る賃料収入の増額を目指して従来よりテナント賃料の増額改定に注力しており、当期においてもその流れを引き継いで参りました。この結果、中規模オフィスビルにおいて、賃料改定をして当期中に賃貸借を開始したテナントは件数ベースで11件あり、また、賃料改定の契約等を締結済みで次期に賃貸借を開始するテナントも２件あります。これら、当期中に賃料改定の賃貸借を開始したテナント又は賃料改定の契約等を締結済みのテナントの賃貸面積は4,477.37㎡で、当期末時点で保有中の中規模オフィスビル全体の賃貸可能面積35,961.04㎡の12.45％程度となります。金額ベースで改定前と比較しますと、６ヵ月間換算で、約27百万円の増額

改定が達成できたこととなります。
レジデンスについても、当期末時点で保有中の全賃貸可能住戸数1,027戸（注）のうち、当期は46戸（4.4％：増額43戸、減額３戸）の賃料改定を行っています。金額ベースで改定前と比較しますと、６ヵ月間換算で、約１百万円と小幅ながら増額改定が達成できたこととなります。
また、当期末時点で５物件を保有中のコア補強アセットにおいても、３物件で増額改定を行っています。賃料改定をして当期中に賃貸借を開始したテナントは件数ベースで２件あり、また、賃料改定の契約等を締結済みで次期に賃貸借を開始するテナントも９件あります。金額ベースで改定前と比較しますと、６ヵ月間換算で、約４百万円の増額改定を達成できたこととなります。
かかる賃料改定交渉は現在も継続して行っており、中規模オフィスビル及びコア補強アセットについては、昨今のオフィスビル賃貸マーケットの活況を背景として、更なる収益向上を目指し、レジデンスについては、安定的な収益を確保しつつ、賃料収益の上昇につなげていきたいと考えています。また、当期の月末平均稼働率は93.95％と、従来と比較して低くなっていますので、稼働率の上昇にも注力し、更なる収益向上に努めることが必要と考えています。

（注）全賃貸可能住戸数とは、レジデンスの全賃貸可能戸数1,339戸を基礎として、固定賃料型マスターリース契約物件については賃貸可能住戸数を１戸と数え、そこから居住目的ではない賃貸可能戸数（Re-23 グレファス上石神井の１階店舗部分）を除いた数をいいます。

**ｃ．資金調達の概要**

本投資法人は、0f-15 大和中目黒ビル、0f-16 安和司町ビル、0f-17 八丁堀ＭＦビル、Re-31 グレンパーク学芸大学及び0t-05 アデッソ西麻布の取得資金及びその付帯費用に充てることを目的に、平成19年６月29日付及び平成19年７月13日付で、複数の適格機関投資家（金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。）（以下「金商法」といいます。）第２条第３項第１号に規定する適格機関投資家をいいます。但し、租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号）第22条の19第１項に規定するものに限ります。以下同じ。）から、極度ローン個別契約に係る借入れ（借入金額：4,900百万円）及び短期タームローンに係る借入れ（借入金額：2,600百万円）を行いました。一方で、Re-02 コンコード舞浜、Re-06 エステージ上野毛及びRe-13 サンテラス反町公園の譲渡に伴い、また、手元資金を原資として、平成19年７月31日付及び平成19年９月18日付で、借入金の一部期限前返済を行いました。その後、借入金の返済資金に充てることを目的に、平成19年10月31日付で、複数の適格機関投資家からタームローンに係る借入れ（借入金額：15,000百万円）を行い、併せて、下記の通り第１回投資法人債（発行総額：20,000百万円）及び第２回投資法人債（発行総額：10,000百万円）の発行を行いました。かかる借入金及び投資法人債の発行に伴う手取金を原資として、同日付で、借入金の一括期限前返済を行いました。

［第１回投資法人債］

| | |
|---|---|
| 投資法人債の名称 | クレッシェンド投資法人第１回無担保投資法人債<br>（特定投資法人債間限定同順位特約付） |
| 発行総額 | 20,000百万円 |
| 発行日 | 平成19年10月31日 |
| 発行年限 | ２年 |
| 利率 | 年1.68％ |
| 募集方法 | 一般募集 |
| 担保・保証 | 無担保・無保証 |

［第２回投資法人債］

| | |
|---|---|
| 投資法人債の名称 | クレッシェンド投資法人第２回無担保投資法人債<br>（特定投資法人債間限定同順位特約付） |
| 発行総額 | 10,000百万円 |
| 発行日 | 平成19年10月31日 |
| 発行年限 | ５年 |
| 利率 | 年2.17％ |
| 募集方法 | 一般募集 |
| 担保・保証 | 無担保・無保証 |

これらの結果、当期末時点での投資法人債発行額及び借入れ額の総額は、45,000百万円（期末総資産有利子負債比率：42.1％）でした。

なお、当期末現在における本投資法人の格付けの状況は、以下の通りです。

| 格付機関 | 格付内容 |
|---|---|
| 株式会社格付投資情報センター | 発行体格付け：Ａ、格付けの方向性：安定的 |

**ｄ．業績及び分配の概要**

上記のような運用の結果、当期の実績として、営業収益は3,525百万円、営業利益は2,022百万円となり、借入金及び投資法人債に係る支払利息等を控除した後の経常利益は1,505百万円、当期純利益は1,504百万円を計上しました。

投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）第137条に定める金銭の分配（以下「分配金」といいます。）については、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未処分利益の全額を分配することとしました。この結果、当期における投資口１口当たりの分配金は13,847円となりました。

**ｅ．今後の運用方針及び対処すべき課題**

J－REIT保有物件の取得資産総額は、平成19年11月末現在で6.4兆円に達しており、今後も各J－REITの規模の拡大及び新規上場による銘柄数の増加により、J－REIT市場は拡大していく方向にあると思われます。

このような事業環境下において、本投資法人は、本投資法人が定める投資方針に従い、以下の通り、基本理念である「運用資産の着実な成長」及び「中長期的な安定収益の確保」を目指します。なお、本投資法人は、当期決算日後の平成20年１月22日付で、資産運用会社の内部規則である運用ガイドラインが変更されたことに伴い、投資方針を一部変更しています。変更後の投資方針については、後記「ｆ．決算日後に生じた重要な事実　（ロ）投資方針の変更」をご参照下さい。

① 外部成長

近年の取得競争の激化により、本投資法人の投資方針に適合する優良資産の取得は一段と困難な状況になると予想される一方で、資産規模の拡大は本投資法人の優先課題の一つであると考えています。このような状況において、資産運用会社は、業務提携関係にある平和不動産株式会社（以下「平和不動産」といいます。）、パイプラインサポート会社であるモルガン・スタンレー・キャピタル株式会社（旧株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパン）（以下「ＭＳＣ」といいます。）及び情報提供会社である東洋プロパティ株式会社（以下「東洋プロパティ」といいます。）（以下総称して「業務提携先各社」といいます。）との協力体制により、過度の取得競争を避けつつ適切な価格で取得することで、着実な保有資産の成長を目指します。更に、これらの業務提携先各社との協力体制に加え、新たに物件供給先を拡充することで、取得機会の拡大を実現することを目指します。

また、構造計算書偽造問題やエレベーター事故問題等の懸念事項を払拭すべく、より慎重に不動産のデュー・ディリジェンスを行い、物件を取得して参ります。

② 内部成長

既にオフィス及びレジデンスともに、保有不動産毎の賃料の見直し及び改定は実施していますが、今後も引き続き、テナントの入替え時の空室期間の短縮、テナントの入替え時、更新時、マーケット賃料との乖離が認められる場合等での賃料改定の実施、運営経費の削減等により、保有不動産の更なる収益向上を図ることを重点項目として参ります。また、ポートフォリオ全体の見直し等も含めて、積極的な運営を目指します。

③ 財務戦略

当期において、将来の金利上昇及びリファイナンスのリスク等に備え、有利子負債の全てについてリファイナンスを行い、新たなタームローンによる借入れ及び投資法人債の発行を行うことにより、有利子負債全額が長期借入れ、固定金利、無担保となりましたが、今後についても、状況に応じて調達方法を検討し、更なる財務体質の強化を図って参ります。

④ 一層の適時開示の推進

東京証券取引所の定める「有価証券上場規程」その他の適時開示に関する諸規則及び関連諸法令等を遵守し、正確、公平かつ適時に情報開示を行って参ります。情報開示の時期においては、新規物件の取得等の決定事項については、原則として役員会等の機関決定をした時点で、運用資産等に生じた偶発的事象に起因する損害発生等の発生事項については、発生を認識した時点で開示を行います。情報開示の方法については、原則として、東京証券取引所のTDnetによる開示、東京証券取引所内記者クラブ（兜倶楽部）及び国土交通記者会等へのプレスリリース並びに本投資法人のホームページによる開示を

行っています。

**ｆ．決算日後に生じた重要な事実**

（イ）業務提携内容の変更

当期決算日後に、平和不動産との業務提携の内容を一部変更しました。変更後の業務提携内容は、以下の通りです。

| 運営上の役割 | 社名 | 関係業務の内容 |
|---|---|---|
| 業務提携会社 | 平和不動産株式会社 | 平成16年11月12日付で業務提携に関する協定書（以下「業務協定書」といいます。）、平成19年４月27日付で業務協定書に係る変更合意書及び平成20年１月22日付で業務協定書に係る変更合意書を資産運用会社との間で締結しており、以下の通り資産運用会社に情報・業務等を提供します。<br>①保有・開発・仲介物件に係る情報提供<br>資産運用会社に対して第三者に対する売却活動の開始に遅れることなく当該情報を提供するよう最善の努力をします。<br>②人材派遣<br>資産運用会社に対して下記の人材を派遣することができます。<br>・取締役１名以上<br>・投資委員会の外部委員１名以上<br>詳細については、後記「（ロ）投資方針の変更　ａ．基本方針　（ニ）業務提携先各社とのパートナーシップ」をご参照下さい。 |

（ロ）投資方針の変更

当期決算日後の平成20年１月22日付で、資産運用会社の内部規則である運用ガイドラインが変更されたことに伴い、本投資法人の投資方針を一部変更しました。変更後の投資方針は、以下の通りです。なお、本書の記載は本（ロ）、後記「（ハ）利害関係人との取引制限に関する変更」、前記「ｅ．今後の運用方針及び対処すべき課題」及び後記「３ 投資リスク」を除き、変更前の投資方針に従って記載しています。

ａ．基本方針

本投資法人は、投信法に基づき、規約において、主として投資対象不動産等に投資し、運用資産の着実な成長及び中長期的な安定収益の確保を目指して運用を行うことをその基本理念としています。本投資法人は、本書の日付現在、その資産の運用を資産運用会社に委託しています。資産運用会社は、規約に定める本投資法人の基本方針に従い、かつ本投資法人との資産運用委託契約に基づき、その内部規則として運用ガイドラインを制定しており、運用ガイドラインにおいて、本投資法人の運用資産に適用される投資運用方針を以下の通り定めています。

かかる運用ガイドラインは、本書の日付現在において、経済情勢、不動産市場動向等の推移、動向及び見通し等を総合的に勘案して、規約に定める本投資法人の運用の基本方針の実現のために現時点で最も適切であると判断して制定した資産運用の細則であり、資産運用会社は営業期間毎に運用ガイドラインの見直しを行うこととします。また、今後の経済情勢、不動産市場動向等が変動し、資産運用会社が規約に定める本投資法人の投資運用の基本方針を実現するために最も適切であると判断する場合には、機動的に運用ガイドラインを変更することがあります。

（イ）ポートフォリオ構築方針

本投資法人は、東京都区部を中心とする投資エリア（後記「(ロ) 東京都区部を中心とするオフィス及びレジデンスへの集中投資　② 投資基準」に記載の各類型毎の投資エリアをご参照下さい。）に存するオフィス及びレジデンスに集中的に投資を行います。これらの物件は、以下の理由から運用資産の着実な成長及び中長期的な安定収益の確保を企図する本投資法人の投資方針に合致すると考えます。

① 運用資産の着実な成長

ⅰ 外部成長

・東京都区部のオフィス及びレジデンスは、他の地方都市及び大規模物件に比してその絶対数が多いため、不動産流通マーケットで取引される物件数も多いと考えられます。この恵まれた投資機会を活用しながら物件取得を行います。

・資産運用会社は、これまでに関係を築いてきた仲介会社から物件売却情報を入手することで、継続的な物件取得を図ります。

・資産運用会社は、業務提携先各社から本投資法人の投資基準に適合する投資物件の売却及び仲介情報の提供を受け、投資物件の取得機会を拡大することによってポートフォリオの着実な外部成長を目指します。詳細については、後記「(ニ) 業務提携先各社とのパートナーシップ　① 取得機会の拡大」をご参照下さい。

・開発中の未竣工物件にも投資を行うことによって、有利な経済条件での物件取得の実現を目指します。

ⅱ 内部成長

・テナント満足度の向上ときめ細かな運営管理を実現すべく各種運用計画を定め、プロパティ・マネジメント会社（以下「ＰＭ会社」といいます。）の選定及びその業務についての適切な評価・管理を行うことにより、積極的かつ効率的な運営管理を目指します。詳細については、後記「ｄ．運営管理方針」をご参照下さい。

・賃貸マーケット動向・テナント動向の把握、重点対象先とすべきテナント属性の分析、多数のリーシング会社へのテナント斡旋依頼、最適な賃貸条件の検討及び既入居テナントの動向の把握を通じて、投資物件の早期リースアップの実現を目指します。詳細については、後記「ｄ．運営管理方針」をご参照下さい。

・資産運用会社は、物件に応じたＰＭ会社を選定し、ＰＭ会社と協働しながら各投資物件について、物件特性・エリア特性に応じた積極的かつ効率的な運営管理、管理コストの圧縮及び計画的な修繕の実施を実行することにより、テナント満足度の向上、安定的な高稼働率の維持及び各種経費の低減等を図り、ポートフォリオの収益の極大化を目指します。詳細については、後記「ｄ．運営管理方針」をご参照下さい。

② 中長期的な安定収益の確保

ⅰ 東京都区部を中心とするオフィス及びレジデンスへの集中投資

本投資法人が投資対象とすることを想定している規模の東京都区部のオフィス及びレジデンスは入居の対象となる潜在的なテナントの絶対数が多いため、中長期にわたって安定的な稼働率と賃料水準を維持することが可能と考えられます。また、オフィス及びレジデンスとしてのテナント需要の高さ等を勘案し、近隣エリアの立地特性及びマーケット状況等に合致した、相対的競争力が強いと考えられる物件に投資します。

ⅱ ポートフォリオの分散効果

多数のオフィス及びレジデンスへの投資によって、分散されたポートフォリオを構築し、ポートフォリオの収益変動リスクの極小化を図ります。また、オフィスとレジデンスという複数タイプの物件に投資することで、経済情勢や不動産を取り巻く市場変動等による影響の抑制を図ります。

ⅲ 積極的かつ効率的な運営管理

資産運用会社とＰＭ会社が協働することによって、積極的かつ効率的な運営管理を図り、各投資物件の収益安定性の確保を目指します。

ⅳ 最適な財務戦略

中長期的な安定収益の確保を実現するために、資産運用会社が最適と考える財務戦略を実行します。詳細については、後記「ｆ．財務方針」をご参照下さい。

（ロ）東京都区部を中心とするオフィス及びレジデンスへの集中投資

① マーケット状況

ⅰ オフィス

本投資法人が投資対象とすることを想定している規模のオフィスの主たるテナント層は、相対的に従業員数の少ない事業所になるものと考えられます。全国主要都市における事業所数及び従業者数の比較によると、東京都区部の事業所数及び従業員数が他の主要都市よりも多いとともに、相対的に従業員数の少ない事業所の数が多いことが分かります。これは、本投資法人が投資対象とすることを想定している規模の東京都区部のオフィスに入居し得る潜在的なテナントの絶対数の多さを示しているものといえます。

このことから、本投資法人が投資対象とすることを想定している規模の東京都区部のオフィスは、厚いテナント層による豊富なテナント需要に支えられているという特徴を有するものと考えられ、その傾向は今後も安定的に推移していくものと考えています。

ⅱ レジデンス

東京都の人口及び世帯数は、他の主要府県よりも多いとともに、世帯数については平成12年以降、増加傾向にあります（なお、厚生労働省の設置研究機関である国立社会保障・人口問題研究所の研究結果に基づけば、人口に関しては、今後の予測数値も増加傾向にあります。）。これは、都心部への産業の集中、単身世帯（単身者社会人、学生等をいいます。以下同じ。）・ディンクス世帯・シニア世帯等の都心回帰志向の高まり等によるものと考えられます。

このように東京都を中心とする投資エリアの賃貸住宅市場は、その需要力の高さから今後も引き続き堅調に推移していくものと考えられます。

② 投資基準

ⅰ オフィス

本投資法人は、下記投資額及び投資エリアに合致するオフィス（都心オフィスビル、都市型商業ビル及び地方オフィスビル）に投資していきます。(注1)

| | |
|---|---|
| 投資額 | 原則：１物件当たり10億円以上50億円以下(注2) |
| 投資エリア | 第一投資エリア：東京23区<br>第二投資エリア：東京都下部（東京都三鷹市・武蔵野市・調布市・立川市・国分寺市・町田市・八王子市等）並びに横浜駅及び新横浜駅の駅前至近エリア<br>地方投資エリア：政令指定都市及び首都圏主要都市の主要市街地<br>第一投資エリア、第二投資エリア及び地方投資エリアの投資比率は、後記「(ハ) 分散されたポートフォリオの構築」をご参照下さい。 |

(注1) 「都心オフィスビル」とは、第一投資エリア及び第二投資エリアに存するオフィスビルをいい、「都市型商業ビル」とは、第一投資エリア及び第二投資エリア内で商業地としての知名度が高いエリアに存する商業ビルをいいます（このうち、本投資法人が主に投資するのは、意匠・構造等の面においてオフィスビルとしても使用可能である商業ビルです。）。また、「地方オフィスビル」とは、地方投資エリアに存するオフィスビルをいいます。

(注2) 下記検討事項を考慮した結果、中長期的な収益安定性の確保の観点から望ましいと判断した物件で、当該物件を取得後の本ポートフォリオに与える影響（規模及びテナント数という側面での影響）を検討した上で、下限を５億円として、上記原則に該当しない物件に投資する場合があります。

［大規模（50億円以上）のケース］

・大幅な賃料変動リスク、テナント分散

・テナントニーズに即した効率的かつ迅速な運営管理の実施

［小規模（５億～10億円）のケース］

・投資効率性

・管理状態

・既入居テナントのクレジット

・テナント分散

ⅱ レジデンス

（ⅰ）投資額及び投資エリア

本投資法人は、下記投資額及び投資エリアに合致するレジデンス（都心レジデンス及び地方レジデンス）に投資していきます。(注1)

| | |
|---|---|
| 投資額 | 原則：１物件当たり５億円以上50億円以下(注2) |
| 投資エリア | 第一投資エリア：東京23区<br>第二投資エリア：東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県における都心通勤圏内エリア(注3)<br>地方投資エリア：名古屋市・大阪市・福岡市内における主要ターミナル駅(注4)への通勤・通学圏内(注5) |

| | |
|---|---|
| | 第一投資エリア、第二投資エリア及び地方投資エリアの投資比率は、後記「(ハ) 分散されたポートフォリオの構築」をご参照下さい。 |

(注1) 「都心レジデンス」とは、第一投資エリア及び第二投資エリアに存するレジデンスをいい、「地方レジデンス」とは、地方投資エリアに存するレジデンスをいいます。

(注2) 下記検討事項を考慮した結果、中長期的な収益安定性の確保の観点から望ましいと判断した物件で、当該物件を取得後の本ポートフォリオに与える影響（規模及びテナント数という側面での影響）を検討した上で、下限を３億円として、上記原則に該当しない物件に投資する場合があります。

［大規模（50億円以上）のケース］

・高稼働率の維持の難易度

・精緻なテナント管理の実行の可否

［小規模（３億～５億円）のケース］

・投資効率性

・建物スペック・管理状態等

(注3) 都心の主要ターミナル駅（東京駅、品川駅、渋谷駅、新宿駅、池袋駅、上野駅及び秋葉原駅等）までの電車での所要時間が30分程度までのエリアと定めています。

(注4) 「主要ターミナル駅」とは、名古屋市においては「名古屋駅」・「栄駅」、大阪市においては「大阪駅」・「新大阪駅」・「淀屋橋駅」・「本町駅」・「なんば駅」、福岡市においては「博多駅」・「天神駅」等と定めています。

(注5) 各都市の主要ターミナル駅までの公共交通機関（電車、バス等）の所要時間が約30分までのエリアと定めています。

（ⅱ）投資対象とするレジデンスのタイプ

投資対象とするレジデンスは、主たるテナント層、マーケット状況等により区分した下記の４タイプとします。４つのタイプに分散して投資し、一定のタイプに係るマーケット状況に依拠するリスクや、入居するテナントが一定の層に偏るリスクを低減します。

| タイプ | 特徴 |
|---|---|
| シングルタイプレジデンス | ＜主たるテナント層＞<br>単身世帯<br>＜マーケット状況＞<br>交通利便性、都心接近性の観点から、東京23区（特に都心５区（千代田、港、中央、渋谷及び新宿の５区をいいます。以下同じ。））におけるテナント需要が相対的に強いものと考えます。<br>＜重視する特性＞<br>交通利便性、生活利便性、商業利便性 |
| ディンクスタイプレジデンス | ＜主たるテナント層＞<br>若年（20～30歳代）のディンクス世帯及び相対的所得水準の高い単身世帯<br>＜マーケット状況＞<br>都心５区を中心として、都心接近性の良好な東京23区内の地域にその需要が集中する傾向にあると考えます。<br>＜重視する特性＞<br>交通利便性、生活利便性、商業利便性、文化施設への接近性 |
| ファミリータイプレジデンス | ＜主たるテナント層＞<br>平均的な所得層で、子供を含めた３人以上の家族<br>＜マーケット状況＞<br>子供のいる家族がメインターゲットであり、また貸室面積が大きいことで賃料が高額となりがちなため、都心よりも郊外に集中する傾向にあります。また、本タイプは、他のタイプと比較して、契約更新回数が多く、中 |

| | |
|---|---|
| | 長期的に安定した賃料収入を収受することができると考えます。<br>＜重視する特性＞<br>居住快適性（閑静・治安良好・嫌悪施設なし）、生活利便性、文化・教育施設への接近性 |
| ドミトリータイプレジデンス | ＜主たるテナント層＞<br>若年の単身世帯（学生、若年社会人）<br>＜マーケット状況＞<br>専門のドミトリー・オペレーション会社への一括賃貸（従って稼働率は100%）であることを前提としており、中長期的に安定した賃料収入を収受することができると考えます。<br>＜重視する特性＞<br>共用部分（共同風呂・共同トイレ・共同食堂・クリーニングルーム及び多目的ルーム等）の管理状態、生活利便性 |

（ハ）分散されたポートフォリオの構築

収益変動リスクの極小化及び市場変動等による影響の抑制を図るとともに、オフィス及びレジデンス各々の投資メリットを効率的に享受するため、原則としてそれぞれポートフォリオの50%（取得価格ベース）を目途とします。但し、不動産流通マーケット状況及び取引状況等を総合的に勘案し、同比率を30～70%程度の範囲内において機動的に運用します。

また、オフィス及びレジデンスともに、第一投資エリアを主たる投資地域と位置付けますが、各エリアのマーケット状況（取引物件のストック量、取引価格の状況及び賃貸マーケット状況等）を勘案しながら、第二投資エリア及び地方投資エリアにも投資します。

＜ポートフォリオの投資比率（取得価格ベース）＞

| | | | |
|---|---|---|---|
| オフィス | 原則50%（30～70%） | 第一投資エリア | 70%～ |
| | | 第二投資エリア | ～30% |
| | | 地方投資エリア | （注） |
| レジデンス | 原則50%（30～70%） | 第一投資エリア | 60%～ |
| | | 第二投資エリア | ～40% |
| | | 地方投資エリア | （注） |

（注）地方オフィスビル及び地方レジデンスへの投資比率は、合わせてポートフォリオの20%以下（取得価格ベース）とします。

（ニ）業務提携先各社とのパートナーシップ

① 取得機会の拡大

資産運用会社は、業務提携先各社から本投資法人の投資基準に大要適合する投資物件の売却及び仲介情報の提供を受け、投資物件の取得機会を拡大していきます。

② 業務提携先各社とのパートナーシップ

ⅰ 資産運用業務の助言

資産運用会社は、業務提携先各社から自主的に提供される資産運用業務に関する助言を受けることができます。

ⅱ 人材派遣

資産運用会社は、業務提携先各社から自主的に行われる、取締役の派遣及び投資委員会の外部委員等の人材派遣を受けることができます。

b．投資基準

（イ）投資選定基準

投資物件の取得に当たっては、以下の投資選定基準に合致する物件（実質的に合致する物件も含みます。）に投資します。

| 項目 | 投資選定基準 | |
|---|---|---|
| 法令遵守 | 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。）、建築基準法（昭和25年法律第205号、その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）等、関連する全ての法令を遵守している物件（既存不適格物件を含みます。）に投資します。(注1) | |
| 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨造であること | |
| 耐震性 | 新耐震基準(注2)に適合していること<br>但し、新耐震基準以前に建築された物件であっても、新耐震基準と同等の耐震性(注3)を有すると判断した場合には、投資を行う場合があります。 | |
| スペック | オフィス | 独立エントランスホールの確保<br>１基以上のエレベーターの設置(注4) |
| | レジデンス | オートロック機能の設置<br>室内エアコン・洗濯機置場完備<br>１箇所以上の収納スペース(注5) |
| 有害物質<br>・土壌汚染等 | 資産運用会社が発注した専門会社作成のエンジニアリング・レポートにおいて、有害物質等が内在する可能性が低く、上記有害物質が内在していたとしても、内在する有害物質に関連する全ての法令に基づき、適法に保管あるいは処理等がなされている旨の記載がなされ、かつ同社が後記「(ロ) 調査基準（デュー・ディリジェンス基準）」のデュー・ディリジェンスを実施した結果、有害物質等が内在する可能性が低いと判断した物件であること | |
| 稼働状況 | 原則として、取得時点において既に賃貸に供され、現に賃料収入が発生していること<br>但し、レジデンス（地方レジデンスを含みます。）に関しては、未稼働（開発中）物件であっても、テナント誘致の確度や取得後の本ポートフォリオ全体に対する収益の影響度等を総合的に勘案した上で、建物の竣工（検査済証の取得）を停止条件として投資する場合があります。 | |

（注1）但し、関係法令を遵守できていないと考え得る物件の場合で、当該非遵守の程度が小さく、かつ今後是正可能又は手続的瑕疵のみが存している物件に関しては、投資対象として検討する場合があります。

（注2）新耐震基準とは、昭和56年に改正された建築基準法上の耐震設計基準をいいます。

（注3）同等の耐震性とは、新耐震基準に準拠する設計・施工がなされているか、又は新耐震基準と同等以上の耐震補強を施しているものをいいます。

（注4）上記スペックに加え、外観・意匠等及び共用部分の管理状態等を検討し、投資判断を行います。

（注5）上記スペックに加え、バス・トイレの独立、居間の広さ及び収納スペースの数等を検討し、投資判断を行います。

（ロ）調査基準（デュー・ディリジェンス基準）

投資物件を選別し、投資採算価値の見極めを行うために、資産運用会社が運用ガイドラインで定めた投資選定基準（前記「(イ) 投資選定基準」をご参照下さい。）及び投資検討基準を充足した投資物件につき、経済的調査・物理的調査及び法的調査等のデュー・ディリジェンスを実施します。デュー・ディリジェンス手続では、公正かつ調査能力・経験のあると認められる第三者の専門会社による不動産鑑定評価書、エンジニアリング・レポート、マーケット・レポート等を取得し、これらの内容も考慮しながら、デュー・ディリジェンスを実施した上で取得の可否を総合的に判断するものとします。

| 調査項目 | | 調査事項 |
|---|---|---|
| 経済的調査 | 市場調査 | ①近隣エリアのマーケット賃料水準<br>②近隣エリアのマーケット稼働率の推移及び将来の動向<br>③近隣エリア内の類似物件・競合物件の需要動向<br>④近隣エリア内の取引利回りの水準<br>⑤近隣エリア（及びその周辺エリアを含みます。）の将来の開発計画の有無及びその進捗状況 |
| | テナント調査 | ①入居テナントの属性・信用情報（業種・業歴・決算内容・財務状況（オフィス）・入居者及び保証人の所得水準（レジデンス）等）、賃料支払状況等<br>②入居テナント数、利用目的等（レジデンスの場合には、世帯状況も確認）<br>③同一入居テナントの占有割合等 |
| | 収益関係調査 | ①テナント誘致力等の調査<br>②賃貸借契約形態及び当該契約更新の可能性（契約期間・賃料支払時期、一時金の返却方法、退去通知期間の確認等）<br>③建物運営管理費用の現況確認及び当該費用低減の余地の検討<br>④将来におけるリーシング方針、管理方針及び修繕方針の検討<br>⑤本投資法人のポートフォリオ戦略との整合性（エリア・用途・規模・投資額等）の確認 |
| 物理的調査 | 立地条件 | ①街路の状況（幅員・系統・連続性等）、鉄道等主要交通機関からの接近性、主要交通機関の乗降客数等<br>②生活利便施設、経済施設、官公庁施設、教育関連施設等の配置、接近性及び周辺土地の利用状況並びに将来の動向<br>③日照・眺望・景観・騒音等の状況（主としてレジデンスにて重視）<br>④隣地との境界・越境物の有無<br>⑤嫌悪施設等の有無<br>⑥地域の知名度及び評判、規模の状況 |
| | 建築及び設備の状況 | ①物件共通<br>意匠・主要構造・設備・築年数・施工会社・維持管理の程度・緊急修繕の必要性及び建築確認通知書・検査済証等の書類の確認<br>②オフィス<br>貸室部分の形状（分割対応可能か否か）、フリーアクセス床（ＯＡフロア）、天井高、電気容量、空調方式、床荷重の程度、防犯設備の状態、共用部分の管理状態、給排水設備、昇降機設備、駐車場設備等<br>③レジデンス<br>貸室部分の形状、間取り、天井高、内部仕様（天井・壁・床・キッチン・風呂場等）、内外装の仕様資材、空調設備、衛生設備、電気設備、昇降機設備、駐車場設備、駐輪場、集会室等その他共用設備の状況等 |
| | 耐震性及びＰＭＬ(注1) | ①新耐震基準又はそれと同等の耐震性の確保<br>②ＰＭＬ値の確認（20%未満を原則とします。(注2)） |
| | 建物管理関係 | 実際の管理状況（清掃の程度、残置物の有無等）、館内細則の内容、管理会社の質及び信用力の調査 |
| | 環境・地質等 | ①アスベスト・ＰＣＢ等の建物有害物質の有無<br>②地歴調査及び土壌汚染物質の有無 |
| 法的調査 | 権利関係 | ①関係法令（都市計画法、建築基準法その他関連法規）の遵守状況<br>②所有形態に関する権利関係調査（区分所有物件・借地権物件等か否か） |
| | 境界調査 | 境界確定の状況（官民及び民民）及び越境物の有無とその状況（覚書等の有無を含みます。） |
| | 既入居テナントの調査 | 既入居テナントからのクレームの状況及び紛争の有無 |

（注1）ＰＭＬ（Probable Maximum Loss）とは、地震による予想最大損失をいいます。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、建物の一般的耐用年数50年間に、10％以上の確率で起こり得る最大規模の地震（再現期間475年の地震に相当。）により生ずる損失の再調達価格に対する割合をいいます。

（注2）地震保険を付しても、ＰＭＬ値が20％未満の物件と同等の投資効率性を有すると判断したＰＭＬ値が20％以上の物件については、投資物件として検討する場合があります。

ｃ．保険付保基準

（イ）損害保険

災害及び事故等による建物の損害及び対人・対物事故による第三者への損害賠償を担保するため、投資物件（本項において、投資物件が不動産の場合は投資法人が有する建物、投資物件が不動産を信託財産とする信託受益権の場合は当該信託受益権の信託受託者が有する建物をいいます。）に適切な損害保険（火災保険及び賠償責任保険）を付保します。

火災保険及び賠償責任保険については、原則として投資物件の用途毎に一つの保険契約を締結し、包括的に付保します。但し、投資物件によっては、１物件につき１保険契約を締結し、個別に付保する場合もあります。

付保内容については、基本的に総合保険（オールリスク型保険）とします。

保険会社の選定に当たっては、一定の信用力を有する複数の保険会社に同じ付保内容での見積書を提出させ、それらを比較検討することにより、最も経済的な付保条件を提示した保険会社を選定することとします。

（ロ）地震保険

地震により生じる建物の損害や収益の大幅な減少に関して、エンジニアリング・レポートにおける地震リスクの内容に基づき検討・判断するものとします。特に、かかる地震リスクの判断において、エンジニアリング・レポート記載の各投資物件のＰＭＬ値が20％以上の場合には、当該投資物件につき、地震保険を付保する場合があります。

ｄ．運営管理方針

（イ）基本方針

以下の基本方針に基づき、投資物件に係る賃料等の増額、安定的な高稼働率の維持及び管理コスト等の削減を目的として、ＰＭ会社を通じたマーケット動向を意識したリーシング、テナント満足度を意識したテナント管理・建物管理及び計画的かつ迅速な修繕を実現すべく積極的かつ効率的な運営管理を実施することにより、運用収益の着実な成長を図ります。

・テナント満足度の向上ときめ細かな運営管理のために、決算期毎に各種運用計画を策定します（詳細及び定義については、後記「（ロ）各種運用計画の策定、実行及び検証」をご参照下さい。）。
・運営管理に関して重要な役割を担うＰＭ会社の選定及びその業務についての適切な評価・管理を行います。

（ロ）各種運用計画の策定、実行及び検証

決算期毎に、投資物件全体について「ポートフォリオ計画」、各投資物件について「当期事業計画」及び「当期修繕計画」（これら３つの計画を総称して、以下「各種運用計画」といいます。）を策定し、これらに基づく計画的な運営管理を実施します。また、定期的に運営管理の状況及び実績について検証・評価を行うことにより、投資物件取得

後の運営管理（修正計画の策定）に反映させます。

① 各種運用計画の策定

ⅰ ポートフォリオ計画

ポートフォリオに関する物件取得及び運用計画等を、本投資法人の決算期毎にポートフォリオ計画として策定します。ポートフォリオ計画は、以下によって構成されます。

・外部成長計画
・前期運用実績評価
・当期運用計画
・中長期運用計画
・財務計画

ⅱ 当期事業計画

各投資物件に係る運営管理計画を、本投資法人の決算期毎に当期事業計画として策定します。当期事業計画は、以下によって構成されます。

・収支計画
・リーシング計画
・運営管理計画
・当期修繕計画

ⅲ 当期修繕計画

投資物件の物理的・機能的価値の維持・向上を図るため、ポートフォリオ全体の修繕計画を、本投資法人の決算期毎に当期修繕計画として策定します。なお、前記「ⅱ 当期事業計画」の通り、各投資物件単体の当期修繕計画については、当期事業計画の中において策定します。

② 各種運用計画の検証

各種運用計画に基づく運営管理の状況及び収益実績について、以下の方法により検証・評価を行います。

ⅰ 定期的な検証

各種運用計画に基づく運営管理や収益実績を、月次及び決算期毎に検証します。検証の結果、収支予算と当該収支実績との間に著しい乖離がみられる場合や、当該計画の見直しが必要と判断される場合には、速やかに修正計画を策定します。

ⅱ 適宜行う検証

物件取得、物件売却及び市場環境の変化等、ポートフォリオの状況や投資物件の状況に大きな変化が生じた場合、適宜、各種運用計画の修正や見直しを行います。

(ハ) リーシング方針

① リーシング戦略

投資物件の早期リースアップを実現するため、各種運用計画に基づき、以下の事項に留意して適切な賃貸条件を検討し、リーシング活動を実施します。

ⅰ 賃貸マーケット動向・テナント動向の把握
ⅱ 多数のリーシング会社へのテナント斡旋依頼
ⅲ 重点対象先とすべきテナント属性の分析
ⅳ 最適な賃貸条件の検討
ⅴ 既入居テナントの動向の把握
ⅵ 利益相反対策

② テナント審査基準

社会的な属性を重視したテナント審査を行います。具体的には、ＰＭ会社の審査基準に基づく入居審査を行い、当該入居審査を通過したテナント候補のうち、下表のテナント審査基準に基づく審査手続により、属性及びクレジット等の良好なテナントのみを誘致するよう努めます。

ⅰ　法人審査基準

| 審査項目 | 審査内容 |
|---|---|
| a．業種 | (a) 属性（業種）<br>(b) 業種動向 |
| b．業歴 | (a) 事業継続年数<br>(b) 上場の有無 |
| c．業績 | (a) 財務状況<br>(b) 株価動向（上場している場合） |
| d．信用度 | 企業信用調査会社の評価内容 |
| e．賃貸借契約内容 | (a) 使用目的<br>(b) 賃料・共益費<br>(c) 賃貸借期間<br>(d) 敷金・保証金額 |

ⅱ　個人審査基準

| 審査項目 | 審査内容 |
|---|---|
| a．属性 | (a) 属性<br>(b) 年齢・性別<br>(c) 入居人数・構成（家族構成） |
| b．勤務状況 | (a) 勤務先の業績<br>(b) 勤務年数 |
| c．賃料負担力 | (a) 所得水準（年収）<br>(b) 所得水準に占める賃料総額の割合<br>(c) 連帯保証人の有無及びその属性・所得水準 |
| d．賃貸借契約内容 | (a) 使用目的<br>(b) 賃料・共益費<br>(c) 賃貸借期間<br>(d) 敷金・保証金額 |

（ニ）管理方針

①　テナント管理方針

ⅰ　テナント満足度の向上

（ⅰ）テナントとの良好なリレーションシップを図り、入居の感想・不満・要望点等のヒアリング内容等を反映させたテナント管理を行います。

（ⅱ）専有部分及び共用部分の各種設備の更新・リニューアルに関する適切な提案を行い、テナント満足度の向上につなげます。

（ⅲ）テナントから評価された対応策については、積極的に他の投資物件のテナントに対しても提案していきます。

ⅱ　クレーム対応

資産運用会社とＰＭ会社が協働して、テナントのクレームに対して誠実に対応します。

②　建物管理方針

ⅰ　管理状態の確認

共用部分の管理（清掃）の状態、各種設備の不具合の有無等、投資物件の管理状態

を確認し、常にテナントの満足度の維持・向上に努めます。

ⅱ　費用の低減

建物管理費における各項目別の費用を検証し、費用低減の余地がある場合は建物管理業者（清掃業者・警備業者等）の変更や、複数物件の一括委託等を実施することにより、当該費用の低減を図ります。なお、これらの実施に当たっては、投資物件の競争力やテナントへの影響に留意します。

（ホ）修繕方針

物理的・機能的価値の維持・向上を図るため、入居テナントとの親密なリレーションシップを図り、テナントニーズや物件スペックの検討に基づき迅速かつ的確な修繕工事の実施に努めます。

①　修繕計画の策定

エンジニアリング・レポートにおける中長期修繕計画を参考とし、各修繕項目（経費的修繕項目及び資本的修繕項目）を検討の上、当期事業計画において当期修繕計画を策定し、各種修繕工事を適宜実施します。詳細については、前記「（ロ）各種運用計画の策定、実行及び検証　① 各種運用計画の策定」をご参照下さい。

②　経費的支出工事（経常修繕工事）

ⅰ　当期修繕計画記載の修繕事項の確認

当期修繕計画記載の修繕事項につき、その実施時期、実施内容及び費用等を確認し、最適と考えられる実施方法を策定の上、効率的な経費的支出工事の実施に努めます。

ⅱ　迅速かつ経済的な修繕工事の実施

経費的支出工事を実施する場合には、原則としてＰＭ会社に数社の修繕工事会社から見積書を提出させ（あるいは資産運用会社が自ら取得し）、修繕費用、修繕内容及び修繕期間に関して、最も適切かつ効率的な工事会社に発注します。

ⅲ　テナントニーズに基づく修繕工事の実施

入居テナントから修繕要望等があった場合、要望された修繕項目に関し、速やかにその修繕の要否、内容、時期及び費用等を検討し、その結果修繕工事が必要であると判断した場合には迅速な実施に努めます。

③　資本的支出工事（大規模修繕工事）

当期修繕計画記載の修繕事項のうち、下表の資本的支出工事（大規模修繕工事）に係る実施時期、実施内容及び費用等を確認し、最適と考えられる実施方法を策定の上、効率的な資本的支出工事の実施に努めます。

| | |
|---|---|
| 機能維持を目的とした資本的支出工事 | 各種配管取替工事の実施、各種設備の更新工事の実施、等 |
| 機能向上を目的とした資本的支出工事 | ＜オフィス＞<br>外壁等の意匠の改修、フリーアクセス床への変更、フロア別・貸室別の個別空調設備の新規導入、通信設備の増強等の実施、等<br>＜レジデンス＞<br>外壁等の意匠の改修、貸室内の内装（壁・床・天井）のリフォーム、キッチン・バス・洗面台等の取替え、テナント需要に即した間取りの変更、等 |

④　ポートフォリオ全体での検証

修繕工事を実施するに当たり、ポートフォリオ全体の修繕工事費用の低減につながると判断した場合には、複数の投資物件で同時期に修繕工事を行う場合があります。

また、中長期的な安定収益を確保するため、年度毎の修繕工事費用（経費的支出及び資本的支出）と、修繕積立金累計額とのバランス及びポートフォリオ全体の修繕工事費用の平準化に努めます。

⑤　既入居テナントへの配慮

各種修繕工事を実施するに当たっては、既入居テナントに対する影響度に配慮し、その実施時期、実施内容の適否を十分に検討します。

（へ）ＰＭ会社の選定・管理

下記の基準により選定したＰＭ会社を下記の方針に基づき管理します。

①　ＰＭ会社の選定基準

| 検討項目 | 内容 |
|---|---|
| ａ．経験・実績 | (a) 会社概要、沿革、過去の事業実績<br>(b) ＰＭ受託物件数（管理棟数・管理戸数） |
| ｂ．組織・体制 | 社内組織・社内体制 |
| ｃ．財産基盤・財務状況 | (a) 財務関係書類（貸借対照表・損益計算書等）による財務内容<br>(b) 企業信用調査会社の評価内容 |
| ｄ．リーシング能力の高さ | リーシング会社のネットワークの広さ（提携するリーシング会社数） |
| ｅ．近隣エリアを含む賃貸マーケット市場への精通度 | (a) 事業展開エリアの分布状況<br>(b) 各社員の賃貸マーケットに対する精通度 |
| ｆ．ＰＭレポートの作成能力 | ＰＭレポートの内容 |
| ｇ．クレーム対応能力 | (a) クレーム対応に対する体制<br>(b) クレーム対応能力 |
| ｈ．建物・設備の管理能力 | 建物管理業務体制 |
| ｉ．ＰＭ報酬 | (a) 基本報酬<br>(b) 一般媒介業務報酬（仲介手数料）<br>(c) 契約更新業務に係る報酬 |

②　ＰＭ会社の管理方針

ⅰ　運営管理体制の構築

ＰＭ会社に対して各投資物件の特性に合わせた適切かつ効率的な運営管理体制を構築するように求めるものとします。また、資産運用会社は、本投資法人の決算期毎に、当期事業計画を策定し、当該計画を通じてリーシング、管理及び修繕の各側面からＰＭ会社の運営管理活動をモニタリングします。

ⅱ　業務報告会の実施

運営管理状況の確認及び今後の対応策等について協議するために、原則として毎月、業務報告会を開催し、ＰＭ会社との一体的な運営管理体制を構築します。

ⅲ　ＰＭ会社の評価

原則として年１回、投資物件毎のＰＭ会社の運営管理実績について、リーシング、管理及び修繕の各側面から評価します。その結果によっては、ＰＭ会社に対し改善の指示等を行うほか、ＰＭ会社を変更する場合があります。

ｅ．物件売却

取得した投資物件については、原則として中長期的に保有し、短期的には売却を行わないものとします。但し、以下の点を総合的に勘案した上で、売却によりポートフォリオの収益安定に寄与すると判断される場合には、売却を行う場合があります。

・ポートフォリオの構成状態
・各用途の投資物件に係るマーケット（売買マーケット及び賃貸マーケット）動向予測
・各投資物件の将来における収支動向予測
・各投資物件の将来における資産価値の変動予測

・各投資物件の存する近隣エリアの収益安定の観点からみた将来性予測
・各投資物件の劣化・陳腐化による資本的支出予想額
・各投資物件のマーケットにおける売却予想額

ｆ．財務方針

（イ）基本方針

計画的かつ機動的な資金調達により、ポートフォリオの中長期的な安定収益の確保を目指します。

（ロ）エクイティ・ファイナンス方針

投資口を引受ける者の募集は、下記を勘案し、また投資口の希薄化にも十分に配慮して行います。

① 新規に取得する投資物件の取得時期
② その時点での経済状況等

（ハ）デット・ファイナンス方針

① 借入れによる資金調達

ⅰ 借入方針

以下の方針に基づき、借入れを行います。

・短期・長期、変動金利・固定金利のバランスを取りながら、金利変動リスクを軽減することを目的に、当面の間は長期固定借入れを重視します。
・リファイナンスリスク（資金再調達リスク）を軽減するために返済期限を分散します。
・借入先の分散を図ります。

ⅱ 借入先

借入先は、適格機関投資家に限るものとします。

ⅲ 極度ローン契約

投資物件の新規取得、テナントからの預り金等の一時金の返還又は運転資金等の資金需要への機動的な対応のため、事前の極度ローン契約を締結することがあります。

② 投資法人債発行による資金調達

その時点での金融マーケット、不動産マーケット等を総合的に勘案した上で投資法人債を発行することがあります。

（ニ）デリバティブ取引

本投資法人は、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ため、デリバティブ取引（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２号において定義されています。）を行うことがあります。

（ホ）総資産に対する借入金及び投資法人債の合計額の割合

総資産に対する借入金及び投資法人債の合計額の割合（以下「ＬＴＶ」といいます。）は、概ね40～50％程度を標準的な水準とし、また、上限は原則として65％とします。但し、投資物件の追加取得等により、ＬＴＶは、一時的に65％を超える場合があります。

ｇ．その他

本投資法人は、特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、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いいます。）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を100分の75以上とし

ます（規約第25条第２項）。

（ハ）利害関係人との取引制限に関する変更

当期決算日後の平成19年12月20日付で資産運用会社の社内規程である「利益相反行為防止規程」が変更されたこと、平成20年１月22日付で資産運用会社の内部規則である運用ガイドラインが変更されたことに伴い、利害関係人との取引制限において、本投資法人の自主ルールを一部変更しました。変更後の本投資法人の自主ルールは、以下の通りです。なお、本書の記載は本（ハ）、前記「（ロ）投資方針の変更」及び前記「ｅ．今後の運用方針及び対処すべき課題」を除き、変更前の自主ルールに従って記載しています。

ａ．利害関係者

資産運用会社は、金融商品取引業者等検査マニュアルに基づいて「利益相反行為防止規程」を定め、金商法及び投信法上定義されている利害関係人等に加え、資産運用会社の総株主の議決権の100分の10超の議決権を保有している会社等、かかる会社等がその総株主等の議決権の100分の50超の議決権を保有している会社等並びにこれらの者がその資産の運用・管理に関して助言等を行っている会社等を併せて「利害関係者」と定め、利害関係者との間の利益相反取引を規制しています。

ｂ．利害関係者との取引制限

資産運用会社は、「利益相反行為防止規程」において、利害関係者との取引については、以下の条件をいずれも充たさなければならないものとし、条件を充たすものとして利害関係者との取引が行われた場合には、速やかに本投資法人にその旨を書面で通知し、かつ「情報開示基本方針」に基づいて開示するものとしています。

（イ）物件取得に当たっては、独立した鑑定人の鑑定評価額以下の価格であること

（ロ）取引条件（瑕疵担保責任、仲介手数料等）が、一般的な取引と同様であること

（ハ）「利益相反行為防止規程」に定める利益相反行為に該当していないこと

（ニ）投資委員会において全会一致で承認されること

（ホ）取締役会において全会一致で承認されること

但し、利害関係者に対する修繕に係る一発注案件当たり200万円未満の支出については、投資委員会及び取締役会の審議対象から除外し、取締役会への報告事項とします。

また、資産運用会社は、資産運用会社の総株主の議決権の100分の10超の議決権を保有している株主である平和不動産との間で業務協定書を締結しています。資産運用会社は、当該協定書に基づいて、平和不動産に対して、平和不動産が保有・開発する物件及び仲介物件に係る情報提供その他一定の業務を委託しています。資産運用会社及び平和不動産は、両者間の取引が利害関係者取引に該当することを認識し、平和不動産の保有・開発物件を本投資法人に売却する場合には、予め独立した不動産鑑定士から不動産鑑定評価書を取得し、当該鑑定評価額以下で売却する等の条項を設けることにより、利益相反取引を排除する措置を講じています。

（ニ）資産の譲渡予定

本投資法人は、当期決算日後の平成20年１月22日付で、以下の３物件の不動産をそれぞれ信託財産とする信託受益権の譲渡について、信託受益権売買に関する合意書（Re-05 FLEG目黒及びRe-09 レグルス東葛西）及び信託受益権売買契約（Ot-02 和光学生ハイツ）を締結しており、次期での譲渡を予定しています。

物件番号：Re-05　　物件名称：FLEG目黒（譲渡予定日：平成20年５月31日まで）

| | | |
|---|---|---|
| 特定資産の種類 | | 不動産を信託財産とする信託受益権 |
| 譲渡予定価格 | | 714,000,000円（但し、固定資産税及び都市計画税相当額の清算分並びに消費税等を除きます。） |
| 帳簿価額（平成19年11月30日現在） | | 652,463,339円 |
| 譲渡予定価格と帳簿価額の差額 | | 61,536,661円 |
| 期末調査価格 | 調査機関 | 株式会社谷澤総合鑑定所 |
| | 調査時点 | 平成19年11月30日 |
| | 調査価格 | 622,000,000円 |
| 譲渡先 | | 株式会社レイコフ投資顧問の関連会社又は同社の指定する特別目的会社（注） |
| 譲渡の理由 | | 規約に定める「資産運用の対象及び方針」に基づき、将来における収益の見通し、資産価値の増減及びその予測、不動産市況の動向等を勘案し、ポートフォリオの資産構成及び構築方針を総合的に考慮した結果、譲渡することが妥当であると判断しました。 |

（注）譲渡予定日までに決定します。

物件番号：Re-09　　物件名称：レグルス東葛西（譲渡予定日：平成20年５月31日まで）

| | | |
|---|---|---|
| 特定資産の種類 | | 不動産を信託財産とする信託受益権 |
| 譲渡予定価格 | | 725,000,000円（但し、固定資産税及び都市計画税相当額の清算分並びに消費税等を除きます。） |
| 帳簿価額（平成19年11月30日現在） | | 639,011,852円 |
| 譲渡予定価格と帳簿価額の差額 | | 85,988,148円 |
| 期末調査価格 | 調査機関 | 株式会社谷澤総合鑑定所 |
| | 調査時点 | 平成19年11月30日 |
| | 調査価格 | 702,000,000円 |
| 譲渡先 | | 株式会社レイコフ投資顧問の関連会社又は同社の指定する特別目的会社（注） |
| 譲渡の理由 | | 規約に定める「資産運用の対象及び方針」に基づき、将来における収益の見通し、資産価値の増減及びその予測、不動産市況の動向等を勘案し、ポートフォリオの資産構成及び構築方針を総合的に考慮した結果、譲渡することが妥当であると判断しました。 |

（注）譲渡予定日までに決定します。

物件番号：0t-02　　物件名称：和光学生ハイツ（譲渡予定日：平成20年５月31日まで）

| | | |
|---|---|---|
| 特定資産の種類 | | 不動産を信託財産とする信託受益権 |
| 譲渡予定価格 | | 675,000,000円（但し、固定資産税及び都市計画税相当額の清算分並びに消費税等を除きます。） |
| 帳簿価額（平成19年11月30日現在） | | 528,064,420円 |
| 譲渡予定価格と帳簿価額の差額 | | 146,935,580円 |
| 期末調査価格 | 調査機関 | 株式会社谷澤総合鑑定所 |
| | 調査時点 | 平成19年11月30日 |
| | 調査価格 | 594,000,000円 |
| 譲渡先 | | 伊藤忠商事株式会社 |
| 譲渡の理由 | | 規約に定める「資産運用の対象及び方針」に基づき、将来における収益の見通し、資産価値の増減及びその予測、不動産市況の動向等を勘案し、ポートフォリオの資産構成及び構築方針を総合的に考慮した結果、譲渡することが妥当であると判断しました。 |

（ホ）資産の取得予定

本投資法人は、当期決算日後の平成20年２月20日付で、以下の３物件の不動産をそれぞれ信託財産とする信託受益権の取得について信託受益権売買契約を締結しており、平成20年３月７日の取得を予定しています。なお、かかる信託受益権の取得日と同日付で信託契約を解除し、当該不動産の所有権を受託者から承継し、不動産として保有し、運用を開始する予定です。

物件番号：0f-22　　物件名称：シグマ虎ノ門ビル（取得予定日：平成20年３月７日）

| | | |
|---|---|---|
| 特定資産の種類 | | 不動産を信託財産とする信託受益権（注1） |
| 所在地 | | 東京都港区西新橋二丁目17番２号 |
| 交通 | | 東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅徒歩約６分 |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 |
| | 面積 | 260.55㎡ |
| | 用途地域 | 商業地域 |
| | 建蔽率 | 80％ |
| | 容積率 | 600％ |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 |
| | 用途 | 事務所・店舗 |
| | 構造階層 | ＳＲＣ　９Ｆ |
| | 延床面積 | 1,489.21㎡ |
| | 建築時期 | 平成２年11月26日 |
| ＰＭ予定会社 | | 株式会社エム・エス・ビルサポート |
| マスターリース予定会社 | | － |
| 取得予定価格 | | 1,675,000,000円 |
| 鑑定評価額 | | 1,680,000,000円 |
| 前所有者 | | 有限会社ウォーターウェイ |
| テナントの総数 | | ８（注2） |
| 賃貸可能面積 | | 1,333.94㎡（注2） |
| 賃貸面積 | | 1,333.94㎡（注2） |

（注1）取得した後、取得日と同日付で信託契約を解除し、不動産として保有する予定です。

（注2）平成20年２月19日時点における数値を記載しています。なお、テナントのうち、

①１社（賃貸面積：272.32㎡）が平成20年５月２日に退去、

②１社（賃貸面積：113.33㎡）が平成20年５月31日に退去し、他フロア（賃貸面積：180.00㎡）へ移動する予定です。

（注3）西側隣地から本件土地へ入口部分において塀が越境しています。本件については、本投資法人が合意書を承継する予定です。

（注4）建物設備の概要としては、天井高2,550㎜（基準階：４階）、エレベーター９人乗１基、各階個別空調、ＯＡフロアとなっています。

（注5）建物状況調査報告書において、本件建物の一部にアスベスト含有の可能性のある吹付け材及び建材が使用されており、本件建物解体時には適切な処理を要するが、飛散性等の問題はない旨の記載があります。

（注6）本件建物の屋上に所有者不明のパラボラアンテナが設置されています。

物件番号：0f-23　　物件名称：アリア池袋ビル（取得予定日：平成20年３月７日）

| | | |
|---|---|---|
| 特定資産の種類 | | 不動産を信託財産とする信託受益権（注1） |
| 所在地 | | 東京都豊島区南池袋二丁目29番12号 |
| 交通 | | ＪＲ山手線「池袋」駅徒歩約７分 |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 |
| | 面積 | 188.31㎡ |
| | 用途地域 | 商業地域 |
| | 建蔽率 | 80％ |
| | 容積率 | 800％ |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 |
| | 用途 | 事務所店舗 |
| | 構造階層 | Ｓ・ＲＣ　９Ｆ１Ｂ |
| | 延床面積 | 1,376.66㎡ |
| | 建築時期 | 平成５年12月３日 |
| ＰＭ予定会社 | | 株式会社エム・エス・ビルサポート |
| マスターリース予定会社 | | － |
| 取得予定価格 | | 1,314,000,000円 |
| 鑑定評価額 | | 1,350,000,000円 |
| 前所有者 | | 有限会社ウォーターウェイ |
| テナントの総数 | | ７（注2） |
| 賃貸可能面積 | | 1,213.26㎡（注2） |
| 賃貸面積 | | 1,213.26㎡（注2） |

（注1）取得した後、取得日と同日付で信託契約を解除し、不動産として保有する予定です。

（注2）平成20年２月19日時点における数値を記載しています。

（注3）本件土地の一部に地上権設定登記（地上権者：東京地下鉄株式会社、目的：地下鉄道敷設、存続期間：地下鉄道構築物存続中、地代：無料）がなされています。

（注4）建物設備の概要としては、天井高2,500㎜（基準階：４階）、エレベーター11人乗１基、各階個別空調、ＯＡフロア（７階を除く階層）となっています。

（注5）本件建物に入線している有線が、東側隣地及び西側隣地との境界線を相互に越境しています。本件については、資産区分に関する取り決めがなされていません。

（注6）本件土地から東側隣地及び南側隣地へコンクリート基礎の一部が越境しています。本件については、本投資法人は越境に関する覚書の内容を承継する予定です。

（注7）本件建物の１階部分の袖看板（２箇所）の資産区分が不明ですが、取得予定日までに、売主の責任と負担において所有及び管理の帰属先についての覚書等の締結し、本投資法人へ承継させる予定です。

（注8）建物状況調査報告書において、本件建物の一部にアスベスト含有の可能性のある建材が使用されており、本件建物解体時には適切な処理を要するが、飛散性はないため通常の使用において問題はない旨の記載があります。

物件番号：0f-24　　物件名称：シグマ湯島ビル（取得予定日：平成20年３月７日）

| | | |
|---|---|---|
| 特定資産の種類 | | 不動産を信託財産とする信託受益権（注1） |
| 所在地 | | 東京都文京区湯島三丁目37番４号 |
| 交通 | | 東京メトロ千代田線「湯島」駅徒歩約２分 |
| 土地 | 所有形態 | 借地権及び所有権（注2） |
| | 面積 | 400.86㎡（注2） |
| | 用途地域 | 商業地域 |
| | 建蔽率 | 80％ |
| | 容積率 | 600％ |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 |
| | 用途 | 事務所 |
| | 構造階層 | Ｓ　９Ｆ |
| | 延床面積 | 2,393.53㎡ |
| | 建築時期 | 平成１年７月26日 |
| ＰＭ予定会社 | | 株式会社エム・エス・ビルサポート |
| マスターリース予定会社 | | － |
| 取得予定価格 | | 1,434,000,000円 |
| 鑑定評価額 | | 1,460,000,000円 |
| 前所有者 | | 有限会社ウォーターウェイ |
| テナントの総数 | | ９（注3） |
| 賃貸可能面積 | | 1,771.64㎡（注3） |
| 賃貸面積 | | 1,771.64㎡（注3） |

（注1）取得した後、取得日と同日付で信託契約を解除し、不動産として保有する予定です。

（注2）本件土地の所有形態は一部が借地権、一部が所有権です。借地権部分及び所有権部分の土地面積はそれぞれ260.15㎡及び140.71㎡であり、土地面積の欄にはその合計を記載しています。借地権部分については、昭和61年12月26日付土地賃貸借契約書及び昭和62年10月16日付土地賃貸借契約書が締結されています（賃貸借期間：契約締結日から30年、目的：堅固建物所有）。本投資法人は、借地契約の内容を承継する予定です。

（注3）平成20年２月19日時点における数値を記載しています。なお、テナントのうち、
①１社（賃貸面積：259.39㎡）が平成20年６月17日に退去、
②１社（賃貸面積：112.38㎡）が平成20年３月28日に退去、
する予定です。

（注4）建物設備の概要としては、天井高2,500㎜（基準階：４階）、エレベーター11人乗１基、各階個別空調、ＯＡフロア（一部）となっています。

（注5）北西側隣地との境界上に設置された侵入防止扉が、相互に越境しています。本件については、所有・管理区分は不明です。また、当該越境について覚書は締結されていません。

（注6）本件土地と北側隣地境界上の基礎及びフェンスは、北側隣地地権者との間で資産区分に関する取り決めがなされていません。

（注7）建物状況調査報告書において、本件建物の一部にアスベスト含有の可能性のある建材が使用されており、本件建物解体時には適切な処理を要するが、飛散性はないため通常の使用において問題はない旨の記載があります。

(2) 【投資法人の目的及び基本的性格】

ａ．投資法人の目的及び基本的性格

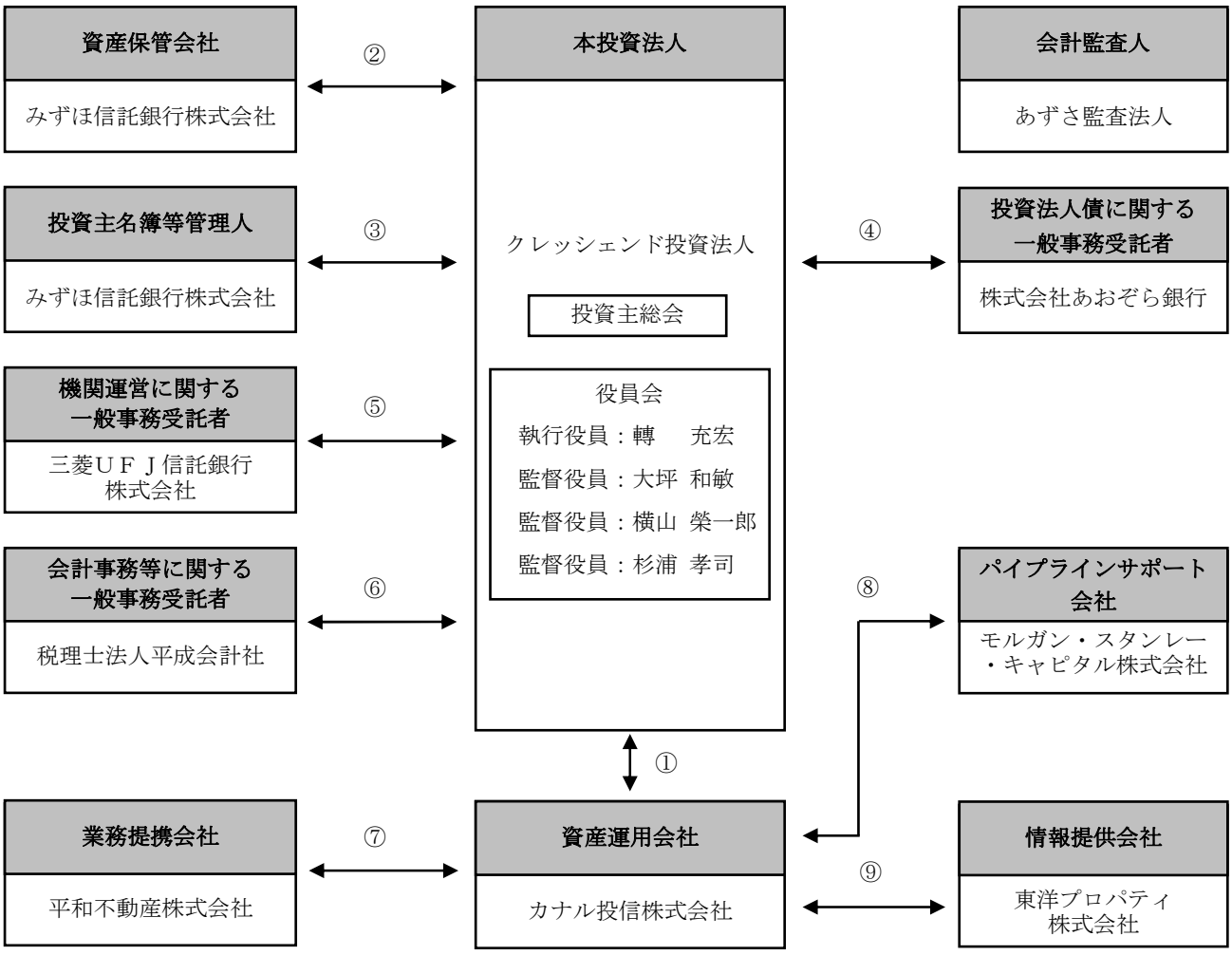
本投資法人は、投信法に基づき、投資法人の資産を主として不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の特定資産（以下「投資対象不動産等」といいます。）に対する投資として運用することを目的とします（規約第２条）。

ｂ．投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、投資法人の資産を主として投資対象不動産等に投資し、運用資産の着実な成長及び中長期的な安定収益の確保を実現すべく運用を行うことを資産運用の基本方針としています（規約第24条）。また、本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、主にオフィスビル及び居住用マンションとし、投資対象地域は、我が国の都心部を中心として、政令指定都市をはじめとする全国の主要都市とします（規約第25条第３項）。本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です（規約第６条）。本投資法人の資産運用は全て、投信法上の資産運用会社に委託してこれを行います。

(3) 【投資法人の仕組み】

ａ．本投資法人の仕組図




| 番号 | 契約名 |
|---|---|
| ① | 資産運用委託契約 |
| ② | 資産保管業務委託契約 |
| ③ | 名義書換事務委託契約 |
| ④ | 投資法人債に関する一般事務委託契約 |
| ⑤ | 機関運営に関する一般事務委託契約 |
| ⑥ | 会計事務等に関する一般事務委託契約 |
| ⑦ | 業務提携に関する協定 |
| ⑧ | パイプラインサポート契約 |
| ⑨ | 情報提供に関する覚書 |

### b．本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称及び運営上の役割並びに関係業務の概要

| 運営上の役割 | 社名 | 関係業務の内容 |
|---|---|---|
| 投資法人 | クレッシェンド投資法人 | 規約に基づき、投資主より募集した資金等を、主として投資対象不動産等に投資し、運用資産の着実な成長及び中長期的な安定収益の確保を実現すべく運用を行います。 |
| 資産運用会社 | カナル投信株式会社 | 平成14年２月７日付で資産運用委託契約及び平成16年10月27日付で資産運用委託契約に係る変更契約を本投資法人との間で締結しており、投信法上の資産運用会社（投信法第198条第１項）として、資産運用委託契約に基づき、規約並びに規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います。<br>資産運用会社に委託された業務の内容は、①資産の取得に係る一任業務、②資産の運用に係る一任業務、③資産の処分に係る一任業務、④投資法人の借入れ、借換え、投資口の発行及び投資法人債の発行、その他資金調達に係る業務、⑤資産の管理業務、賃貸業務に関わる基本的な事項の決定、承認、確認及び審査等に関する業務、並びに⑥その他本投資法人が随時委託するこれらに関連し又は付随する業務です。 |
| 資産保管会社 | みずほ信託銀行株式会社 | 平成16年５月31日付で資産保管業務委託契約及び平成16年10月28日付で資産保管業務委託契約に係る変更合意書並びに平成19年６月１日付で資産保管業務委託契約変更契約を本投資法人との間で締結しました。<br>投信法上の資産保管会社（投信法第208条第１項）として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います。 |
| 投資主名簿等管理人 | みずほ信託銀行株式会社 | 平成16年５月31日付で名義書換事務委託契約を本投資法人との間で締結しました。<br>投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第２号、第３号。但し、投資法人債に関する事務を除きます。投信法第117条第６号、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）第169条第２項第１号、第３号）として、名義書換事務委託契約に基づき、本投資法人の①投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務、②投資証券の発行に関する事務、③投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、並びに④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を行います。 |

| 運営上の役割 | 社名 | 関係業務の内容 |
|---|---|---|
| 投資法人債に関する一般事務受託者 | 株式会社あおぞら銀行 | 平成19年10月12日付で一般事務委託契約を本投資法人との間で締結しました。<br>投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第２号、第３号。但し、投資口に関する事務を除きます。投信法第117条第６号、投信法施行規則第169条第２項第４号、第５号）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の①投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務、②投資法人債券の発行に関する事務、③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、並びに④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を行います。 |
| 機関運営に関する一般事務受託者 | 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社 | 平成16年11月９日付で一般事務委託契約を本投資法人との間で締結しました。<br>投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第４号）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事務を行います。 |
| 会計事務等に関する一般事務受託者 | 税理士法人平成会計社 | 平成16年11月10日付で一般事務委託契約及び平成17年１月26日付で一般事務委託契約に係る変更契約を本投資法人との間で締結しました。<br>投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第５号、第６号、投信法施行規則第169条第２項第６号、第７号）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の①計算に関する事務、②会計帳簿の作成に関する事務、及び③納税に関する事務を行います。 |

### ｃ．上記以外の本投資法人の主な関係者

| 運営上の役割 | 社名 | 関係業務の内容 |
|---|---|---|
| 業務提携会社 | 平和不動産株式会社 | 平成16年11月12日付で業務協定書及び平成19年４月27日付で業務協定書に係る変更合意書を資産運用会社との間で締結しており、以下の通り資産運用会社に情報・業務等を提供します。<br>①保有・開発物件に係る優先的情報提供<br>平和不動産が保有し、又は開発した物件に係る情報を第三者への開示に先立って提供します。<br>②仲介物件に係る優先的情報提供<br>所有者の意向等で情報提供できない場合を除き、平和不動産が取扱う仲介物件情報を速やかに（遅くとも第三者への開示と同時に）提供します。<br>③投資判断に係る助言業務<br>・投資に関する助言<br>・投資基準に基づく各種マーケット分析に関する助言<br>・運用ガイドライン及び各種運用計画（ポートフォリオ計画、当期事業計画、当期修繕計画）の策定・修正に関する助言<br>・運営管理に関する助言<br>④人材派遣<br>・取締役１名以上の派遣<br>・投資委員会の外部委員１名以上の派遣<br>⑤ＰＭ業務の受託<br>リーシング活動から管理業務（テナント管理・建物管理）、更には修繕工事業務等に至るまで、幅広く運営管理業務を実施していきます。<br>詳細については、後記「２ 投資方針 (1) 投資方針 ａ．基本方針 (ニ) 平和不動産とのパートナーシップ」をご参照下さい。 |
| パイプラインサポート会社 | モルガン・スタンレー・キャピタル株式会社 | 平成19年５月21日付でパイプラインサポート契約を資産運用会社との間で締結しており、本投資法人の投資基準に大要適合し、かつ本投資法人への売却が適当であるとＭＳＣが独自の裁量で判断する不動産等で、ＭＳＣがアセット・マネジメント業務を提供する特別目的会社が売却を予定する場合は、資産運用会社に対して第三者に対する売却活動の開始に遅れることなく当該情報を提供するよう最善の努力をします。 |
| 情報提供会社 | 東洋プロパティ株式会社 | 平成19年５月21日付で情報提供に関する覚書を資産運用会社との間で締結しており、第三者から本投資法人の投資基準に大要適合する不動産等の売却の代理又は媒介の委託を受けた場合は、資産運用会社に対して当該情報を速やかに提供するよう努めます。 |

## (4) 【投資法人の機構】

### ａ．投資法人の統治に関する事項

（イ）法人の機関の内容

本書の日付現在、本投資法人の機構は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員１名、監督役員３名、執行役員及び監督役員を構成員とする役員会並びに会計監査人により構成されています。

① 投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会の決議は、原則として発行済投資口の３分の１以上の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第12条第１項）が、規約の変更等一定の重要事項については、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数による決議を経なければなりません（投信法第93条の２第２項、第140条）。但し、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第１項、規約第14条第１項）。投資主総会は、法令に別段の定めがある場合のほか、役員会の決議に基づき、執行役員が１名の場合は当該執行役員が、執行役員が２名の場合は役員会が予め定めた順序により執行役員の１名がこれを招集します（規約第９条第１項）。投資主総会を招集するには、投資主総会の日の２ヵ月前までに当該日を公告し、当該日の２週間前までに規約第15条に定める投資主等に対して書面をもってその通知を発します（規約第10条）。また、本投資法人は、資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています。資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要となります（投信法第205条）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第１項）。

② 執行役員、監督役員及び役員会

本投資法人の執行役員は２名以内、監督役員は３名以内（但し、執行役員の員数に１を加えた数以上とします。）とされています（規約第16条）。

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有しています（投信法第109条第１項、第５項、会社法（平成17年法律第86号、その後の改正を含みます。）（以下「会社法」といいます。）第349条第４項）。但し、資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務の委託、資産運用委託契約又は資産保管業務委託契約の締結又は契約内容の変更その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第109条第２項）。

監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第１項）。

役員会は、全ての執行役員及び監督役員により構成され（投信法第112条）、一定の業務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第２項）ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第114条

第１項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、議決に加わることができる構成員の過半数が出席し、その過半数をもって行われます（投信法第115条第１項、会社法第369条第１項、規約第19条）。

投信法の規定（投信法第115条第１項、会社法第369条第２項）及び本投資法人の役員会規程において、決議について特別の利害関係を有する執行役員及び監督役員は当該決議に参加することができないことが定められています。

③　会計監査人

本投資法人は、あずさ監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います（投信法第115条の２、第115条の３等）。

本投資法人は、第１期から第４期まで監査法人トーマツによる会計監査を受けていましたが、任期満了となったため見直しを行い、第５期よりあずさ監査法人による会計監査を受けています。

（ロ）内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人は、執行役員１名（なお、本書の日付現在において、執行役員は、資産運用会社の代表取締役を兼職しています。）及び監督役員３名により構成される役員会により運営されています。執行役員は、原則として３ヵ月に１回その他必要があるときに役員会を開催し、法令で定められた承認事項に加え、本投資法人の運営状況及び資産運用会社の業務遂行状況の詳細な報告を行います。この報告手続を通じ、資産運用会社又はその利害関係者から独立した地位にある監督役員は的確に情報を入手し、執行役員の業務遂行状況を監視できる体制を維持しています。

本投資法人は、資産運用委託契約上、資産運用会社から各種報告を受ける権利及び資産運用会社の帳簿その他の資料の調査を行う権利を有しています。かかる権利の行使により、本投資法人は、資産運用会社の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。

また、本投資法人は、「内部者取引管理規程」を定めて、役員によるインサイダー取引類似行為の防止に努めています。

（ハ）内部管理、監督役員による監督及び会計監査人との相互連携

各監督役員は、各々が執行役員の職務執行の監督を職責としていますが、限られた員数で組織的・効率的な監督を実施することにより監査の実効性の確保を図るために、各監督役員の経験・知識を踏まえ監督役員が職務を分担し、監督を行います。また、各監督役員は、原則として３ヵ月に１回その他必要があるときに開催される役員会の席上、執行役員及び本投資法人の関係法人から、本投資法人の業務や運用資産の状況について報告を求めるとともに、必要な調査を行うことにより、監督機能を果たします。

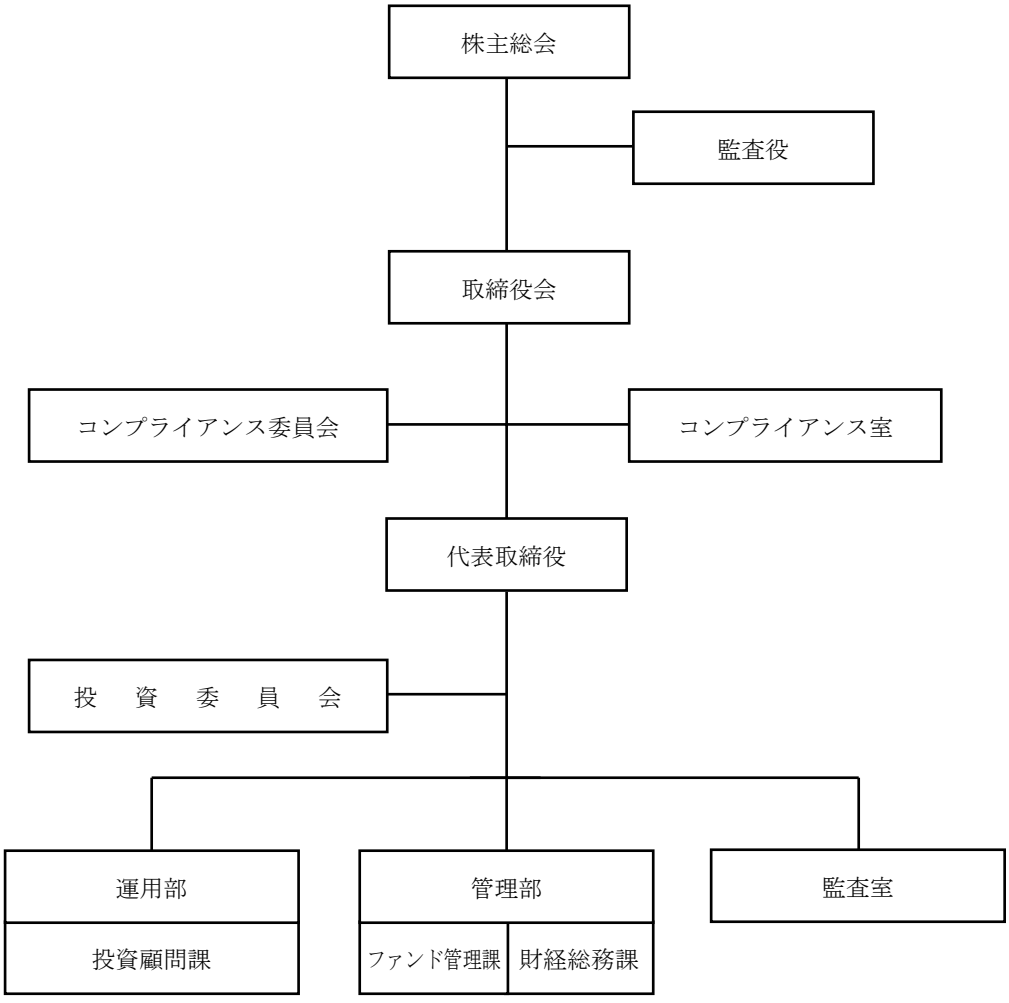
本投資法人は、あずさ監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める職務を行い、監督役員との相互連携を図っています。

（ニ）投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

本投資法人の執行役員は資産運用会社の代表取締役を兼職し、定期的に資産保管会社及び一般事務受託者からそれぞれの業務執行状況に係る報告を受け、本投資法人役員会において、監督役員に対し各関係法人の業務執行状況の報告を行うとともに、必要に応じて各関係法人の内部管理、内部統制状況等をヒアリングし、業務執行状況を管理する体制を整えています。

**b．投資法人の運用体制**

本投資法人は、その資産の運用を資産運用会社に委託しており、資産運用の意思決定は、実質的には資産運用会社にて行われます。資産運用会社の組織体制は以下の通りです。



資産運用会社の各組織・機関の主な業務・権限は、以下の通りです。

① 部・室

ⅰ 取締役会の管轄下のもの

| 組織・機関 | 主な業務の概略 |
|---|---|
| コンプライアンス室 | ・コンプライアンス・チェック<br>・行政機関への定例報告、届出<br>・規程改廃等の審査<br>・広告等の審査<br>・法務<br>・リスク全般の管理<br>・法人関係情報（インサイダー情報等）の管理<br>・従業員教育<br>・苦情等の対処<br>・訴訟行為等 |

コンプライアンス室は取締役会管轄の組織であり、取締役会の決議により任命されたチーフ・コンプライアンス・オフィサーが室長を務めます。

ⅱ 代表取締役の管轄下のもの

| 組織・機関 | | 主な業務の概略 |
|---|---|---|
| 運用部 | 投資顧問課 | ・運用ガイドラインの策定<br>・ポートフォリオ計画・資産管理計画の策定<br>・運用資産の取得・売却に係る計画の策定、実行<br>・運用資産の取得・売却に係るリスク管理<br>・資金調達計画の策定、実行<br>・ＰＭ会社等の選定<br>・余資運用<br>・不動産市場動向に係る調査 |
| 管理部 | ファンド管理課 | ・運用資産の運営管理に係る計画の策定、実行<br>・運用資産の運営管理に係るリスク管理<br>・修繕計画の策定、実行<br>・運用資産のパフォーマンスの確認 |
| | 財経総務課 | 投資法人に係る業務<br>・投資主総会、役員会の運営補佐<br>・投資主情報の管理、投資主対応<br>・投資口・投資法人債の発行<br>・情報開示に係る業務<br>・広報、ＩＲ<br>資産運用会社に係る業務<br>・株主総会、取締役会の運営<br>・経理、財務<br>・人事、総務<br>・システム情報機器の運用、保全、管理<br>・事務リスク管理、システムリスク管理 |
| 監査室 | | ・内部監査<br>・外部監査への対応、検討 |

② コンプライアンス委員会

資産運用会社には、本書の日付現在、取締役会管轄の組織であるコンプライアンス委員会が設置されており、その概要は以下の通りです。

| | |
|---|---|
| 委員 | チーフ・コンプライアンス・オフィサー（委員長）、監査室長、管理部長、管理部財経総務課長 |
| 審議内容 | ・定款、規則等の新設改廃における法令遵守状況<br>・運用資産の運用管理に係る方針・計画等の策定における法令遵守状況<br>・運用資産の取得・売却の企画プロセス及び実行プロセスにおける法令遵守状況<br>・業務一般における法令遵守状況<br>・利害関係者との取引の有無及び妥当性 |
| 審議方法等 | 委員全員が出席し、全員の賛成により決議します。審議結果が全会一致とならない場合、又は重要な契約の締結、官公庁への許認可・届出事項、利害関係者との取引について確認を要する場合は、外部弁護士の判断を仰ぎます。全会一致で決議されない議案であっても、委員長が、外部弁護士の確認を受けてコンプライアンス上問題がないと判断した場合は、投資委員会に付議できるものとします。 |

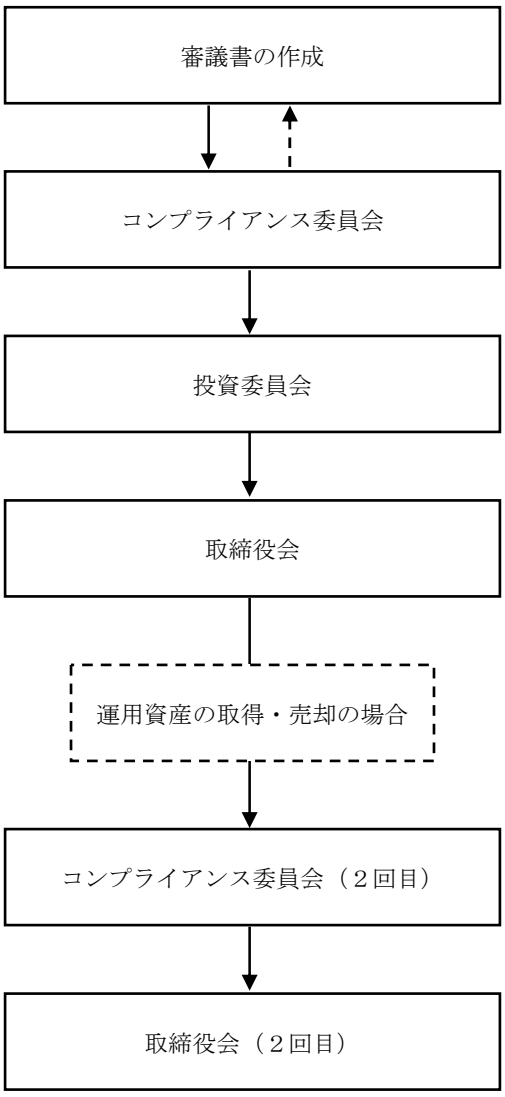
③　投資委員会

資産運用会社には、本書の日付現在、代表取締役管轄の組織である投資委員会が設置されており、その概要は以下の通りです。

| | |
|---|---|
| 委員 | 代表取締役（議長）、チーフ・コンプライアンス・オフィサー、運用部長、管理部長、平和不動産が派遣する外部委員 |
| 審議内容 | ・運用ガイドラインの策定・改定<br>・運用資産の選定、取得及び売却<br>・運用資産に係る各種運用計画（ポートフォリオ計画、当期事業計画、当期修繕計画）の策定<br>・本投資法人の資金調達等の重要な事項に関する方針の決定<br>・営業期間経過の都度における運用実績に対する評価分析 |
| 審議方法等 | 委員全員が出席し、全員の賛成により決議します。審議結果が全会一致とならない場合は、議長の権限で決議し、取締役会に付議できるものとします。但し、利害関係者との取引については、全会一致で決議されない議案は、取締役会に付議できません。 |

**c．投資運用の意思決定機構**

運用資産の運用に係る決定を行うための審議書の作成・提出から決議までのプロセスは、以下の通りです。




① 運用部長及び（又は）管理部長は、運用ガイドライン、ポートフォリオ計画、当期事業計画、修繕計画等の制定・改定及び運用資産の取得・売却等を行うに際し、審議書を作成して、コンプライアンス委員会に提出します。

② コンプライアンス委員会の委員長（チーフ・コンプライアンス・オフィサー）は、コンプライアンス委員会を開催し、法令・諸規則等の遵守状況等、コンプライアンス上の問題点の有無、利害関係者と本投資法人との取引の有無を確認します。

③ コンプライアンス委員会において問題がないと認めた議案のみを、投資委員会に付議できます。コンプライアンス委員会がコンプライアンス上の重要な問題があると判断した場合は、審議書を差し戻し、投資委員会に付議できません。

④ コンプライアンス委員会において問題がないと認められ、投資委員会で決議された議案は、取締役会に付議され、取締役会で最終決議されます。

⑤ 運用資産の取得・売却に関する議案については、契約書作成等取引の実行段階で、当初のコンプライアンス委員会で審議した取引条件等との整合性及び契約書等の内容を確認するため、２回目のコンプライアンス委員会及び取締役会が開催され、審議されます。問題がないと認めた場合に限り、取引が実行できることになります。

**d．コンプライアンス手続**

資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務が本投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという認識の下、法令等の遵守状況を確認し、適正かつ公正な業務運営を遂行するため、以下の通り諸規程を定めてコンプライアンス手続を行っています。

① コンプライアンス委員会は、利害関係者との取引のほか、法令上の問題点の有無、資産運用会社が資産運用の受託者としての責務を遵守しているか等を審議します。コンプライアンス委員会の委員長はチーフ・コンプライアンス・オフィサーが務めます。

② チーフ・コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス体制の運営に当たり、法令諸規則等への適合性及び違反事項に関する処理について判断し、また、法令諸規則等への適合性の判断を行う場合に必要に応じて意見書を作成します。関係当局、外部専門家（弁護士、外部監査人等）の意見・判断を求めた場合は、その記録の作成・管理を行います。関係当局、外部専門家より法令諸規則等違反の意見、判断が付された場合は、それに反する起案は差し戻します。

③ コンプライアンス室は、コンプライアンス遵守の状況について、適宜モニタリングを実施します。モニタリングの実施は、別に定める「内部監査規程」に準じて行います。

④ コンプライアンスの徹底を図るため、コンプライアンス室は、コンプライアンス・プログラムを年１回策定し、実行します。コンプライアンス・プログラムの策定に際しては、コンプライアンス委員会で審議の上、取締役会の承認を受けます。プログラムの内容は、規程・マニュアルの整備計画、自主検査の実施計画、コンプライアンス研修計画等です。当該プログラムの実施状況については、取締役会へ報告します。

⑤ コンプライアンス室は、各部・室毎に必要とされる法令諸規則等に関する知識の蓄積を図るため、また、コンプライアンスの重要性の周知徹底を図るため、適宜社内研修を実施します。社内研修に当たっては、以下の事項を周知徹底させるための手順を確立し、維持します。

（ⅰ）法令諸規則等を遵守することの重要性
（ⅱ）不正な商慣習や無責任な行動が及ぼす影響
（ⅲ）法令諸規則等を遵守することで社会の高い信任が得られること
（ⅳ）法令諸規則等遵守のための各人の役割や責任
（ⅴ）法令諸規則等に違反した際に適用される罰則

⑥ 法令に反した役職員、あるいは社内規則等につき重大な違反行為を行った役職員に対しては、再研修プログラムを策定し、受講を義務付けます。但し、当該法令違反が軽微であるとチーフ・コンプライアンス・オフィサーが判断した場合は、再研修プログラムの受講を免除することがあります。

**e．投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況**

本投資法人の委託を受けた資産運用会社は、投資運用に係るリスクその他のリスクについて、原則として複数の階層における管理体制を通じて管理を行っています。

まず、資産運用会社は、運用部において資産の取得又は譲渡に係るリスク（不動産の瑕疵・欠陥に係るリスク、土壌汚染に係るリスク等）について、管理部において資産の運用管理に係るリスク（災害・事故等による建物の毀損に係るリスク、テナントに係るリスク、修繕・維持管理費用等に係るリスク等）及び資金調達等に係るリスクについて、それぞれ管理を行います。

次に、資産運用会社は、本投資法人の資産運用に際して、資産の取得時、及び運用管理において管理すべきリスクをコンプライアンス委員会及び投資委員会において、それぞれ検証し、またそれらのリスクへの対応策を決めています。

そして、取締役会は、諮問機関であるコンプライアンス委員会及び投資委員会による審議の結果の報告及び意見具申を十分考慮に入れ、意思決定を行います。
更に、利害関係人等との一定の取引については、金商法及び投信法に定める利益相反防止規定を遵守することに加え、金商法及び投信法に定める利害関係人等に関連した行為準則の水準を超える厳格な利益相反防止体制を整え、投資法人本位のリスク管理体制を徹底しています。
また、各種リスクを適切に管理するため、社内規程として「リスク管理規程」を制定し、リスク管理を統括して担当する部署としてコンプライアンス室を設置しています。コンプライアンス室は各部署から独立しており、牽制機能が十分発揮される体制となっています。
このように、本投資法人から委託を受けた資産運用会社は重層的な検証システムを通じ、実効性のあるリスク管理体制を整備し、かかるリスクを極小化するように努めています。

### (5) 【投資法人の出資総額】

a．本書の日付現在の出資総額、本投資法人が発行することができる投資口の総口数及び発行済投資口総口数は、以下の通りです。

| | |
|---|---|
| 出資総額 | 56,412,305,600円 |
| 本投資法人が発行することができる投資口の総口数 | 2,000,000口 |
| 発行済投資口総口数 | 108,653口 |

b．最近５年間における出資総額及び発行済投資口総口数の増減は、以下の通りです。

| 発行日 | 摘要 | 出資総額（千円） | | 発行済投資口総口数（口） | | 備考 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 増減額 | 残高 | 増減数 | 残高 | |
| 平成16年10月19日 | 投資口併合 | － | 100,000 | △800 | 200 | (注1) |
| 平成16年11月11日 | 私募増資 | 6,772,480 | 6,872,480 | 15,392 | 15,592 | (注2) |
| 平成17年３月７日 | 公募増資 | 14,325,000 | 21,197,480 | 30,000 | 45,592 | (注3) |
| 平成17年４月５日 | 第三者割当増資 | 573,000 | 21,770,480 | 1,200 | 46,792 | (注4) |
| 平成17年12月15日 | 公募増資 | 6,641,020 | 28,411,500 | 13,700 | 60,492 | (注5) |
| 平成19年５月29日 | 第三者割当増資 | 28,000,805 | 56,412,305 | 48,161 | 108,653 | (注6) |

(注1) 投資口の併合（５口を１口に併合）を行いました。
(注2) １口当たり発行価格440,000円にて、私募ファンドからの18個の不動産信託受益権取得資金の調達を目的とする投資口の追加発行（私募）を行いました。
(注3) １口当たり発行価格500,000円（発行価額477,500円）にて、３個の不動産信託受益権取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする投資口の追加発行（公募）を行いました。
(注4) １口当たり発行価額477,500円にて、(注3)の公募による追加発行に伴い、野村證券株式会社を割当先とする新投資口の追加発行（第三者割当）を行いました。
(注5) １口当たり発行価格503,430円（発行価額484,746円）にて、１個の不動産取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする投資口の追加発行（公募）を行いました。
(注6) １口当たり発行価額格581,400円にて、11個の不動産信託受益権取得資金の調達を目的として、MSREF Ⅵ River Five, Limited、MSREF Ⅵ River Six, Limited 日本支店、合同会社エスト・ワン、合同会社ラヴィータ・ワン、株式会社ＲＡＭ ＴＷＯ、D.B. Zwirn Special Opportunities Fund, Ltd.、東洋プロパティ、東洋ビルメンテナンス株式会社、ＢＭＳ株式会社及びトータルハウジング株式会社を割当先とする投資口の追加発行（第三者割当）を行いました。

## (6) 【主要な投資主の状況】

a．平成19年11月30日現在の主要な投資主は、以下の通りです。

| 氏名又は名称 | 住所 | 所有投資口数（口） | 発行済投資口総口数に対する所有投資口数の比率（%）（注1） |
|---|---|---|---|
| エムエスアールイーエフ ブイアイ リバー ファイブ リミテッド | CARD CORPORATE SERVICES LTD., 2F, ZEPHYR HOUSE 122 MARY ST. P.O. BOX 709GT, GEORGE TN GRAND CAYMAN C.I. | 20,640 | 18.99 |
| エスアイエス セガ インターセトル エージー | BASLERSTRASSE 100, CH-4600 OLTEN SWITZERLAND | 14,358 | 13.21 |
| エムエスアールイーエフ ブイアイ リバー シックス リミテッド ジャパン | CARD CORPORATE SERVICES LTD., 2F, ZEPHYR HOUSE 122 MARY ST. P.O. BOX 709GT, GEORGE TN GRAND CAYMAN C.I. | 7,740 | 7.12 |
| 日興シティ信託銀行株式会社（投信口） | 東京都品川区東品川二丁目３番14号 | 7,713 | 7.09 |
| 合同会社エスト・ワン | 東京都港区虎ノ門一丁目４番２号 | 4,301 | 3.95 |
| 合同会社ラヴィータ・ワン | 東京都港区芝五丁目29番３号 | 4,301 | 3.95 |
| 株式会社ＲＡＭ ＴＷＯ | 東京都港区南青山二丁目26番37号（注2） | 4,301 | 3.95 |
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口） | 東京都中央区晴海一丁目８番11号 | 2,969 | 2.73 |
| ベア スターンズ クリアリング | ONE METRO TECH CENTER NORTH BROOKLYN NEW YORK 11201-3859 U.S.A. | 2,580 | 2.37 |
| 大和生命保険株式会社 | 東京都千代田区内幸町一丁目１番７号 | 2,272 | 2.09 |
| 平和不動産株式会社 | 東京都中央区日本橋兜町１番10号 | 2,272 | 2.09 |
| 合計 | | 73,447 | 67.59 |

（注1）発行済投資口総口数に対する所有投資口数の比率は、記載未満の桁数を切り捨てて表示しています。

（注2）株式会社ＲＡＭ ＴＷＯは、当期決算日後に住所を「東京都港区虎ノ門一丁目４番２号」に変更しています。

ｂ．所有者別状況

（平成19年11月30日現在）

| 区分 | 投資口の状況 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 政府及び地方公共団体 | 金融機関 | 証券会社 | その他の国内法人 | 外国法人等（うち個人） | 個人その他 | 計 |
| 投資主数（人） | － | 43 | 18 | 69 | 58<br>(4) | 4,214 | 4,402 |
| 所有投資口数（口） | － | 21,220 | 1,404 | 21,348 | 54,218<br>(9) | 10,463 | 108,653 |
| 所有投資口数の割合（％） | － | 19.53 | 1.29 | 19.65 | 49.90<br>(0.01) | 9.63 | 100.00 |

（注）所有投資口数の割合は、記載未満の桁数を四捨五入して表示しています。

## 2【投資方針】

### (1)【投資方針】

当期決算日後の平成20年１月22日付で、資産運用会社の内部規則である運用ガイドラインが変更されたことに伴い、本投資法人の投資方針を一部変更しましたが、以下では変更前の投資方針を記載しています。変更後の投資方針は、前記「１ 投資法人の概況 （１）主要な経営指標等の推移 ｆ．決算日後に生じた重要な事実 （ロ）投資方針の変更」をご参照下さい。なお、本書の記載は前記「１ 投資法人の概況 （１）主要な経営指標等の推移 ｆ．決算日後に生じた重要な事実 （ロ）投資方針の変更」、「１ 投資法人の概況 （１）主要な経営指標等の推移 ｆ．決算日後に生じた重要な事実 （ハ）利害関係人との取引制限に関する変更」、「１ 投資法人の概況 （１）主要な経営指標等の推移 ｅ．今後の運用方針及び対処すべき課題」及び後記「３ 投資リスク」を除き、変更前の投資方針に従って記載しています。

#### ａ．基本方針

本投資法人は、投信法に基づき、規約において、主として投資対象不動産等に投資し、運用資産の着実な成長及び中長期的な安定収益の確保を目指して運用を行うことをその基本理念としています。本投資法人は、本書の日付現在、その資産の運用を資産運用会社に委託しています。資産運用会社は、規約に定める本投資法人の基本方針に従い、かつ本投資法人との資産運用委託契約に基づき、その内部規則として運用ガイドラインを制定しており、運用ガイドラインにおいて、本投資法人の運用資産に適用される投資運用方針を以下の通り定めています。

かかる運用ガイドラインは、本書の日付現在において、経済情勢、不動産市場動向等の推移、動向及び見通し等を総合的に勘案して、規約に定める本投資法人の運用の基本方針の実現のために現時点で最も適切であると判断して制定した資産運用の細則であり、資産運用会社は営業期間毎に運用ガイドラインの見直しを行うこととします。また、今後の経済情勢、不動産市場動向等が変動し、資産運用会社が規約に定める本投資法人の投資運用の基本方針を実現するために最も適切であると判断する場合には、機動的に運用ガイドラインを変更することがあります。

##### （イ）ポートフォリオ構築方針

本投資法人は、東京都区部を中心とする投資エリア（後記「(ロ) コア・アセットへの集中投資 ② コア・アセットの投資基準」に記載の各類型毎の投資エリアをご参照下さい。）に存する中規模オフィスビル及びレジデンスをコア・アセット（以下「コア・アセット」といいます。）と位置付け、これらの物件を中心として投資を行います。これらの物件は、以下の理由から運用資産の着実な成長及び中長期的な安定収益の確保を企図する本投資法人の投資方針に合致すると考えます。

① 運用資産の着実な成長

ｉ 外部成長

・コア・アセットの主たる投資エリアである東京都区部の中規模オフィスビル及びレジデンスは、他の地方都市及び大規模物件に比してその絶対数が多いため、不動産流通マーケットで取引される物件数も多いと考えられます。この恵まれた投資機会を活用しながら物件取得を行います。

・資産運用会社は、これまでに関係を築いてきた仲介会社から物件売却情報を入手することで、継続的な物件取得を図ります。

・資産運用会社は、業務提携関係にある平和不動産が保有・開発・仲介する物件情報を優先的に又は遅くとも第三者に開示するのと同時に入手することにより、投資物件の取得機会の拡大を目指します。詳細については、後記「(ニ) 平和不動産とのパートナーシップ」をご参照下さい。

・開発中の未竣工物件にも投資を行うことによって、有利な経済条件での物件取得の実現を目指します。

ii　内部成長

・テナント満足度の向上ときめ細かな運営管理を実現すべく各種運用計画を定め、ＰＭ会社の選定及びその業務についての適切な評価・管理を行うことにより、積極的かつ効率的な運営管理を目指します。詳細については、後記「ｄ．運営管理方針」をご参照下さい。

・賃貸マーケット動向・テナント動向の把握、重点対象先とすべきテナント属性の分析、多数のリーシング会社へのテナント斡旋依頼、最適な賃貸条件の検討及び既入居テナントの動向の把握を通じて、投資物件の早期リースアップの実現を目指します。詳細については、後記「ｄ．運営管理方針」をご参照下さい。

・資産運用会社は、物件に応じたＰＭ会社を選定し、ＰＭ会社と協働しながら各投資物件について、物件特性・エリア特性に応じた積極的かつ効率的な運営管理、管理コストの圧縮及び計画的な修繕の実施を実行することにより、テナント満足度の向上、安定的な高稼働率の維持及び各種経費の低減等を図り、ポートフォリオの収益の極大化を目指します。詳細については、後記「ｄ．運営管理方針」をご参照下さい。

・コア・アセットのうち、主にオフィスビルに係るＰＭ業務は、原則として業務提携関係にある平和不動産に委託し、同社の有するオフィス・マネジメント能力を積極的に活用することにより、物件の競争力の向上と収益の成長を図ります。詳細については、後記「(ニ) 平和不動産とのパートナーシップ」をご参照下さい。

②　中長期的な安定収益の確保

ｉ　コア・アセットへの集中投資

コア・アセットは入居の対象となる潜在的なテナントの絶対数が多いため、中長期にわたって安定的な稼働率と賃料水準を維持することが可能と考えられます。また、コア・アセットの中でも、中規模オフィスビル及びレジデンスとしてのテナント需要の高さ等を勘案し、近隣エリアの立地特性及びマーケット状況等に合致した、相対的競争力が強いと考えられる物件に投資します。

ii　ポートフォリオの分散効果

多数の中規模オフィスビル及びレジデンスへの投資によって、分散されたポートフォリオを構築し、ポートフォリオの収益変動リスクの極小化を図ります。また、中規模オフィスビルとレジデンスという複数タイプの物件に投資することで、経済情勢や不動産を取り巻く市場変動等による影響の抑制を図ります。

iii　積極的かつ効率的な運営管理

資産運用会社とＰＭ会社が協働することによって、積極的かつ効率的な運営管理を図り、各投資物件の収益安定性の確保を目指します。

iv　最適な財務戦略

中長期的な安定収益の確保を実現するために、資産運用会社が最適と考える財務戦略を実行します。詳細については、後記「ｆ．財務方針」をご参照下さい。

**（ロ）コア・アセットへの集中投資**

①　コア・アセットのマーケット状況

ｉ　中規模オフィスビル

中規模オフィスビルの主たるテナント層は、相対的に従業員数の少ない事業所になるものと考えられます。全国主要都市における事業所数及び従業者数の比較による

と、東京都区部の事業所数及び従業員数が他の主要都市よりも多いとともに、相対的に従業員数の少ない事業所の数が多いことが分かります。これは、東京都区部の中規模オフィスビルに入居し得る潜在的なテナントの絶対数の多さを示しているものといえます。

このことから、東京都区部の中規模オフィスビルは、厚いテナント層による豊富なテナント需要に支えられているという特徴を有するものと考えられ、その傾向は今後も安定的に推移していくものと考えています。

ⅱ　レジデンス

東京都の人口及び世帯数は、他の主要府県よりも多いとともに、世帯数については平成12年以降、増加傾向にあります（なお、厚生労働省の設置研究機関である国立社会保障・人口問題研究所の研究結果に基づけば、人口に関しては、今後の予測数値も増加傾向にあります。）。これは、都心部への産業の集中、単身世帯・ディンクス世帯・シニア世帯等の都心回帰志向の高まり等によるものと考えられます。

このように東京都を中心とする投資エリアの賃貸住宅市場は、その需要力の高さから今後も引き続き堅調に推移していくものと考えられます。

② コア・アセットの投資基準

ⅰ　中規模オフィスビル

本投資法人は、下記投資額及び投資エリアに合致する中規模オフィスビルに投資していきます。

| | |
|---|---|
| 投資額 | 原則：１物件当たり10億円以上50億円以下(注) |
| 投資エリア | 第一投資エリア：東京23区<br>第二投資エリア：東京都下部（東京都三鷹市・武蔵野市・調布市・立川市・国分寺市・町田市・八王子市等）並びに横浜駅及び新横浜駅の駅前至近エリア<br>第一投資エリア及び第二投資エリアの投資比率は、後記「(ハ) 分散されたポートフォリオの構築」をご参照下さい。 |

(注) 下記検討事項を考慮した結果、中長期的な収益安定性の確保の観点から望ましいと判断した物件で、当該物件を取得後の本ポートフォリオに与える影響（規模及びテナント数という側面での影響）を検討した上で、下限を５億円として、上記原則に該当しない物件に投資する場合があります。

［大規模（50億円以上）のケース］

・大幅な賃料変動リスク、テナント分散

・テナントニーズに即した効率的かつ迅速な運営管理の実施

［小規模（５億～10億円）のケース］

・投資効率性

・管理状態

・既入居テナントのクレジット

・テナント分散

ⅱ　レジデンス

（ⅰ）投資額及び投資エリア

本投資法人は、下記投資額及び投資エリアに合致するレジデンスに投資していきます。

| | |
|---|---|
| 投資額 | 原則：１物件当たり５億円以上50億円以下(注1) |
| 投資エリア | 第一投資エリア：東京23区<br>第二投資エリア：東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県における都心通勤圏内エリア(注2) |

| | |
|---|---|
| | 第一投資エリア及び第二投資エリアの投資比率は、後記「(ハ) 分散されたポートフォリオの構築」をご参照下さい。 |

(注1) 下記検討事項を考慮した結果、中長期的な収益安定性の確保の観点から望ましいと判断した物件で、当該物件を取得後の本ポートフォリオに与える影響（規模及びテナント数という側面での影響）を検討した上で、下限を３億円として、上記原則に該当しない物件に投資する場合があります。

［大規模（50億円以上）のケース］

・高稼働率の維持の難易度

・精緻なテナント管理の実行の可否

［小規模（３億～５億円）のケース］

・投資効率性

・建物スペック・管理状態等

(注2) 都心の主要ターミナル駅（東京駅、品川駅、渋谷駅、新宿駅、池袋駅、上野駅及び秋葉原駅等）までの電車での所要時間が30分程度までのエリアと定めています。

（ⅱ）投資対象とするレジデンスのタイプ

投資対象とするレジデンスは、主たるテナント層、マーケット状況等により区分した下記の３タイプとします。３つのタイプに分散して投資し、一定のタイプに係るマーケット状況に依拠するリスクや、入居するテナントが一定の層に偏るリスクを低減します。

| タイプ | 特徴 |
|---|---|
| シングルタイプレジデンス | ＜主たるテナント層＞<br>単身世帯<br>＜マーケット状況＞<br>交通利便性、都心接近性の観点から、東京23区（特に都心５区（千代田、港、中央、渋谷及び新宿の５区をいいます。以下同じ。））におけるテナント需要が相対的に強いものと考えます。<br>＜重視する特性＞<br>交通利便性、生活利便性、商業利便性 |
| ディンクスタイプレジデンス | ＜主たるテナント層＞<br>若年（20～30歳代）のディンクス世帯及び相対的所得水準の高い単身世帯<br>＜マーケット状況＞<br>都心５区を中心として、都心接近性の良好な東京23区内の地域にその需要が集中する傾向にあると考えます。<br>＜重視する特性＞<br>交通利便性、生活利便性、商業利便性、文化施設への接近性 |
| ファミリータイプレジデンス | ＜主たるテナント層＞<br>平均的な所得層で、子供を含めた３人以上の家族<br>＜マーケット状況＞<br>子供のいる家族がメインターゲットであり、また貸室面積が大きいことで賃料が高額となりがちなため、都心よりも郊外に集中する傾向にあります。また、本タイプは、他のタイプと比較して、契約更新回数が多く、中長期的に安定した賃料収入を収受することができると考えます。<br>＜重視する特性＞<br>居住快適性（閑静・治安良好・嫌悪施設なし）、生活利便性、文化・教育施設への接近性 |

③ コア補強アセットへの投資

本投資法人は、コア・アセットに集中的に投資することを基本方針としていますが、コ

ア・アセット以外の物件であっても、コア・アセットと同等以上の投資効果が得られると判断される場合には、コア・アセットに準ずるものとして下記のタイプの物件に限り投資する場合があります（以下当該物件を「コア補強アセット」といいます。）。

ⅰ　地方中規模オフィスビル

| | |
|---|---|
| 投資額 | 中規模オフィスビルと同額（前記「② コア・アセットの投資基準 ⅰ 中規模オフィスビル」参照） |
| 投資エリア | 政令指定都市及び首都圏主要都市の主要市街地 |

ⅱ　地方レジデンス

| | |
|---|---|
| 投資額 | レジデンスと同額（前記「② コア・アセットの投資基準 ⅱ レジデンス」参照） |
| 投資エリア | 政令指定都市のうち、名古屋市・大阪市・福岡市内における主要ターミナル駅(注)への通勤（通学）圏内 |

(注) 名古屋市においては「名古屋駅」・「栄駅」、大阪市においては「大阪駅」・「新大阪駅」・「淀屋橋駅」・「本町駅」・「なんば駅」、福岡市においては「博多駅」・「天神駅」等とします。

ⅲ　都市型中規模商業ビル(注)

| | |
|---|---|
| 投資額 | 中規模オフィスビルと同額（前記「② コア・アセットの投資基準 ⅰ 中規模オフィスビル」参照） |
| 投資エリア | 都心５区（特に、銀座地区、表参道・青山地区及び渋谷地区を中心エリアとします。） |

(注) 都市型中規模商業ビルとは、意匠・構造等の面においてオフィスビルとしても使用可能であり、かつブランドメーカー等の物販店・レストラン等の飲食店のような投資エリアに相応しいテナントが入居している商業ビルを指します。

ⅳ　ドミトリータイプレジデンス(注)

| | |
|---|---|
| 投資額 | 原則：１物件当たり５億円以上20億円以下 |
| 投資エリア | レジデンスと同エリア（前記「② コア・アセットの投資基準 ⅱ レジデンス」参照） |

(注) ドミトリータイプレジデンスとは、主として若年の単身世帯をメインターゲットとしたレジデンス（但し、共同風呂・共同トイレ・共同食堂等、一般的なレジデンスとスペックが異なる場合があります。）を指します。

**（ハ）分散されたポートフォリオの構築**

① コア・アセット及びコア補強アセットへの投資比率

コア・アセットへの投資比率はポートフォリオの80%以上（取得価格ベース）とします。なお、コア補強アセットへの投資比率は、ポートフォリオの20%以下（取得価格ベース）とします。

② コア・アセットにおける投資比率（中規模オフィスビル・レジデンス別及び投資エリア別）

収益変動リスクの極小化及び市場変動等による影響の抑制を図るとともに、中規模オフィスビル及びレジデンス各々の投資メリットを効率的に享受するため、原則としてそれぞれポートフォリオの50%（取得価格ベース）を目途とします。但し、不動産流通マーケット状況及び取引状況等を総合的に勘案し、同比率を30～70%程度の範囲内において機動的に運用します。

また、中規模オフィスビル及びレジデンスともに、第一投資エリアを主たる投資地域と位置付けますが、各エリアのマーケット状況（取引物件のストック量、取引価格の状況及び賃貸マーケット状況等）を勘案しながら、第二投資エリアにも投資します。

＜ポートフォリオの投資比率＞

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| コア・アセット | 80%～ | 中規模オフィスビル | 原則50%（30～70%） | 第一投資エリア | 70%～ |
| | | | | 第二投資エリア | ～30% |
| | | レジデンス | 原則50%（30～70%） | 第一投資エリア | 60%～ |
| | | | | 第二投資エリア | ～40% |
| コア補強アセット | ～20% | | | | |

（注）比率（%）は、ポートフォリオに占める割合（取得価格ベース）を意味します。

**（ニ）平和不動産とのパートナーシップ**

① 平和不動産の位置付け

資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務に関し、平和不動産との間で平成16年11月12日に、業務協定書を締結し、業務提携関係を構築しています。

平和不動産は、東京証券取引所をはじめとした各証券取引所等へ必要施設を提供する等、不動産賃貸事業を主力とする総合不動産会社ですが、近年、不動産証券化・流動化事業にも進出しており、その一環として、資産運用会社との業務提携に至っています。

資産運用会社は、平和不動産が有する総合的な事業ノウハウ・経験・実績等を享受することにより、資産運用業務の質の向上を図ります。

② 平和不動産のサポート体制

ⅰ 物件情報ソースの拡大

資産運用会社独自の物件情報ソースに加え、平和不動産が保有する物件情報ソースを活用することによって、中長期的な安定収益の確保に寄与するための投資物件に関する情報を、より多くかつ多角的に収集することに努めます。

（ⅰ）平和不動産の保有・開発物件

資産運用会社は、平和不動産が自ら保有し、又は今後開発する物件（以下総称して「平和不動産保有物件」といいます。）のうち、本投資法人の投資基準に大要適合する平和不動産保有物件を売却しようとする場合、平和不動産から当該物件情報の提供を第三者への開示に先立って受けるものとされています。また、平和不動産は、本投資法人への売却を想定して、自己のリスク及び投資判断に基づき、自ら先行して物件を取得するよう努めます（ウェアハウズ機能の提供）。

（ⅱ）平和不動産による仲介物件

資産運用会社は、平和不動産が、本投資法人の投資基準に大要適合する物件の所有者その他の関係者から当該物件の仲介の委託を受けた場合には、所有者等の意向等により情報提供できない場合を除き、平和不動産から当該物件情報の提供を速やかに（遅くとも第三者に開示するのと同時に）受けるものとされています。

ⅱ 投資判断に関する助言の提供

資産運用会社は、平和不動産から下記の資産運用業務に関する助言を受けるものとされています。

ア 投資に関する助言

イ 投資基準に基づく各種マーケット分析に関する助言

ウ 運用ガイドライン及び各種運用計画（ポートフォリオ計画、当期事業計画及び当期修繕計画）の策定・修正に関する助言

エ 運営管理に関する助言

ⅲ 平和不動産からの人材派遣

総合的な不動産事業のノウハウを有する平和不動産の人材を最大限活用するため、業務協定書の中で下記を規定しています。

ア　平和不動産は、資産運用会社へ取締役を１名以上派遣し、これを維持すること

イ　平和不動産は、資産運用会社における投資委員会の外部委員として１名以上を派遣し、これを維持すること

ⅳ　ＰＭ業務の実施

資産運用会社は、平和不動産の有するＰＭ能力を積極的に活用するため、主として中規模オフィスビルに関するＰＭ業務を、原則として平和不動産に委託の上、リーシング活動から管理業務（テナント管理・建物管理）、更には修繕工事業務等に至るまで、幅広く運営管理業務を実施していきます（但し、平和不動産がＰＭ会社の選定基準（後記「ｄ．運営管理方針　（へ）ＰＭ会社の選定・管理　① ＰＭ会社の選定基準」をご参照下さい。）を満たしていることを条件としています。）。

ⅴ　平和不動産との利益相反の排除

後記「第二部 投資法人の詳細情報　第３ 管理及び運営　２ 利害関係人との取引制限」をご参照下さい。

**ｂ．投資基準**

**（イ）投資選定基準**

投資物件の取得に当たっては、以下の投資選定基準に合致する物件（実質的に合致する物件も含みます。）に投資します。

| 項目 | 投資選定基準 | |
|---|---|---|
| 法令遵守 | 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。）、建築基準法等、関連する全ての法令を遵守している物件（既存不適格物件を含みます。）に投資します。(注1) | |
| 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨造であること | |
| 耐震性 | 新耐震基準(注2)に適合していること<br>但し、新耐震基準以前に建築された物件であっても、新耐震基準と同等の耐震性(注3)を有すると判断した場合には、投資を行う場合があります。 | |
| スペック | 中規模オフィスビル<br>地方中規模オフィスビル<br>都市型中規模商業ビル | 独立エントランスホールの確保<br>１基以上のエレベーターの設置(注4) |
| | レジデンス<br>地方レジデンス<br>ドミトリータイプレジデンス | オートロック機能の設置<br>室内エアコン・洗濯機置場完備<br>１箇所以上の収納スペース(注5) |
| 有害物質<br>・土壌汚染等 | 資産運用会社が発注した専門会社作成のエンジニアリング・レポートにおいて、有害物質等が内在する可能性が低く、上記有害物質が内在していたとしても、内在する有害物質に関連する全ての法令に基づき、適法に保管あるいは処理等がなされている旨の記載がなされ、かつ同社が後記「(ロ) 調査基準（デュー・ディリジェンス基準）」のデュー・ディリジェンスを実施した結果、有害物質等が内在する可能性が低いと判断した物件であること | |
| 稼働状況 | 原則として、取得時点において既に賃貸に供され、現に賃料収入が発生していること<br>但し、レジデンス（地方レジデンスを含みます。）に関しては、未稼働（開発中）物件であっても、テナント誘致の確度や取得後の本ポートフォリオ全体に対する収益の影響度等を総合的に勘案した上で、建物の竣工（検査済証の取得）を停止条件として投資する場合があります。 | |

(注1) 但し、関係法令を遵守できていないと考え得る物件の場合で、当該非遵守の程度が小さく、かつ今後是正可能又は当該物件の現状が関係法令の実体規制に反していない物件に関しては、投資対象として検討する場合があります。

(注2) 新耐震基準とは、昭和56年に改正された建築基準法上の耐震設計基準をいいます。

(注3) 同等の耐震性とは、新耐震基準に準拠する設計・施工がなされているか、又は新耐震基準と同等以上の耐震補強

を施しているものをいいます。

（注4）上記スペックに加え、外観・意匠等及び共用部分の管理状態等を検討し、投資判断を行います。

（注5）上記スペックに加え、バス・トイレの独立、居間の広さ及び収納スペースの数等を検討し、投資判断を行います。

**（ロ）調査基準（デュー・ディリジェンス基準）**

投資物件を選別し、投資採算価値の見極めを行うために、資産運用会社が運用ガイドラインで定めた投資選定基準（前記「(イ）投資選定基準」をご参照下さい。）及び投資検討基準を充足した投資物件につき、経済的調査・物理的調査及び法的調査等のデュー・ディリジェンスを実施します。デュー・ディリジェンス手続では、公正かつ調査能力・経験のあると認められる第三者の専門会社による不動産鑑定評価書、エンジニアリング・レポート、マーケット・レポート等を取得し、これらの内容も考慮しながら、デュー・ディリジェンスを実施した上で取得の可否を総合的に判断するものとします。なお、コア補強アセットのうち地方中規模オフィスビル及び都市型中規模商業ビルは中規模オフィスビルに、地方レジデンス及びドミトリータイプレジデンスはレジデンスに準じ、デュー・ディリジェンスを実施することとしています。

| 調査項目 | | 調査事項 |
|---|---|---|
| 経済的調査 | 市場調査 | ①近隣エリアのマーケット賃料水準<br>②近隣エリアのマーケット稼働率の推移及び将来の動向<br>③近隣エリア内の類似物件・競合物件の需要動向<br>④近隣エリア内の取引利回りの水準<br>⑤近隣エリア（及びその周辺エリアを含みます。）の将来の開発計画の有無及びその進捗状況 |
| | テナント調査 | ①入居テナントの属性・信用情報（業種・業歴・決算内容・財務状況（中規模オフィスビル、地方中規模オフィスビル、都市型中規模商業ビル）・入居者及び保証人の所得水準（レジデンス、地方レジデンス、ドミトリータイプレジデンス）等）、賃料支払状況等<br>②入居テナント数、利用目的等（レジデンス、地方レジデンス、ドミトリータイプレジデンスの場合には、世帯状況も確認）<br>③同一入居テナントの占有割合等 |
| | 収益関係調査 | ①テナント誘致力等の調査<br>②賃貸借契約形態及び当該契約更新の可能性（契約期間・賃料支払時期、一時金の返却方法、退去通知期間の確認等）<br>③建物運営管理費用の現況確認及び当該費用低減の余地の検討<br>④将来におけるリーシング方針、管理方針及び修繕方針の検討<br>⑤本投資法人のポートフォリオ戦略との整合性（エリア・用途・規模・投資額等）の確認 |
| 物理的調査 | 立地条件 | ①街路の状況（幅員・系統・連続性等）、鉄道等主要交通機関からの接近性、主要交通機関の乗降客数等<br>②生活利便施設、経済施設、官公庁施設、教育関連施設等の配置、接近性及び周辺土地の利用状況並びに将来の動向<br>③日照・眺望・景観・騒音等の状況（主としてレジデンス、地方レジデンス、ドミトリータイプレジデンスにて重視）<br>④隣地との境界・越境物の有無<br>⑤嫌悪施設等の有無<br>⑥地域の知名度及び評判、規模の状況 |
| | 建築及び設備の状況 | ①物件共通<br>意匠・主要構造・設備・築年数・施工会社・維持管理の程度・緊急修繕の必要性及び建築確認通知書・検査済証等の書類の確認<br>②中規模オフィスビル、地方中規模オフィスビル、都市型中規模商業ビル<br>貸室部分の形状（分割対応可能か否か）、フリーアクセス床（ＯＡフロア）、天井高、電気容量、空調方式、床荷重の程度、防犯設備の状態、共用部分の管理状態、給排水設備、昇降機設備、駐車場設備等<br>③レジデンス、地方レジデンス、ドミトリータイプレジデンス<br>貸室部分の形状、間取り、天井高、内部仕様（天井・壁・床・キッチン・風呂場等）、内外装の仕様資材、空調設備、衛生設備、電気設備、昇降機設備、駐車場設備、駐輪場、集会室等その他共用設備の状況等 |
| | 耐震性及びＰＭＬ(注1) | ①新耐震基準又はそれと同等の耐震性の確保<br>②ＰＭＬ値の確認（20%未満を原則とします。(注2)） |
| | 建物管理関係 | 実際の管理状況（清掃の程度、残置物の有無等）、館内細則の内容、管理会社の質及び信用力の調査 |
| | 環境・地質等 | ①アスベスト・ＰＣＢ等の建物有害物質の有無<br>②地歴調査及び土壌汚染物質の有無 |

| | | |
|---|---|---|
| 法的調査 | 権利関係 | ①関係法令（都市計画法、建築基準法その他関連法規）の遵守状況<br>②所有形態に関する権利関係調査（区分所有物件・借地権物件等か否か） |
| | 境界調査 | 境界確定の状況（官民及び民民）及び越境物の有無とその状況（覚書等の有無を含みます。） |
| | 既入居テナントの調査 | 既入居テナントからのクレームの状況及び紛争の有無 |

（注1）ＰＭＬ（Probable Maximum Loss）とは、地震による予想最大損失をいいます。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、建物の一般的耐用年数50年間に、10％以上の確率で起こり得る最大規模の地震（再現期間475年の地震に相当。）により生ずる損失の再調達価格に対する割合をいいます。

（注2）地震保険を付しても、ＰＭＬ値が20％未満の物件と同等の投資効率性を有すると判断したＰＭＬ値が20％以上の物件については、投資物件として検討する場合があります。

**ｃ．保険付保基準**

**（イ）損害保険**

災害及び事故等による建物の損害及び対人・対物事故による第三者への損害賠償を担保するため、投資物件（本項において、投資物件が不動産の場合は投資法人が有する建物、投資物件が不動産を信託財産とする信託受益権の場合は当該信託受益権の信託受託者が有する建物をいいます。）に適切な損害保険（火災保険及び賠償責任保険）を付保します。

火災保険及び賠償責任保険については、原則として投資物件の用途毎に一つの保険契約を締結し、包括的に付保します。但し、投資物件によっては、１物件につき１保険契約を締結し、個別に付保する場合もあります。

付保内容については、基本的に総合保険（オールリスク型保険）とします。

保険会社の選定に当たっては、一定の信用力を有する複数の保険会社に同じ付保内容での見積書を提出させ、それらを比較検討することにより、最も経済的な付保条件を提示した保険会社を選定することとします。

**（ロ）地震保険**

地震により生じる建物の損害や収益の大幅な減少に関して、エンジニアリング・レポートにおける地震リスクの内容に基づき検討・判断するものとします。特に、かかる地震リスクの判断において、エンジニアリング・レポート記載の各投資物件のＰＭＬ値が20％以上の場合には、当該投資物件につき、地震保険を付保する場合があります。

**ｄ．運営管理方針**

**（イ）基本方針**

以下の基本方針に基づき、投資物件に係る賃料等の増額、安定的な高稼働率の維持及び管理コスト等の削減を目的として、ＰＭ会社を通じたマーケット動向を意識したリーシング、テナント満足度を意識したテナント管理・建物管理及び計画的かつ迅速な修繕を実現すべく積極的かつ効率的な運営管理を実施することにより、運用収益の着実な成長を図ります。

・テナント満足度の向上ときめ細かな運営管理のために、決算期毎に各種運用計画を策定します（詳細及び定義については、後記「（ロ）各種運用計画の策定、実行及び検証」をご参照下さい。）。
・運営管理に関して重要な役割を担うＰＭ会社の選定及びその業務についての適切な評価・管理を行います。

**（ロ）各種運用計画の策定、実行及び検証**

決算期毎に、投資物件全体について「ポートフォリオ計画」、各投資物件について「当期事業計画」及び「当期修繕計画」（これら３つの計画を総称して、以下「各種運用計画」といいます。）を策定し、これらに基づく計画的な運営管理を実施します。また、定期的に運営管理の状況及び実績について検証・評価を行うことにより、投資物件取得後の運営管理（修正計画の策定）に反映させます。

① 各種運用計画の策定

ⅰ ポートフォリオ計画

ポートフォリオに関する物件取得及び運用計画等を、本投資法人の決算期毎にポートフォリオ計画として策定します。ポートフォリオ計画は、以下によって構成されます。

・外部成長計画
・前期運用実績評価
・当期運用計画
・中長期運用計画
・財務計画

ⅱ 当期事業計画

各投資物件に係る運営管理計画を、本投資法人の決算期毎に当期事業計画として策定します。当期事業計画は、以下によって構成されます。

・収支計画
・リーシング計画
・運営管理計画
・当期修繕計画

ⅲ 当期修繕計画

投資物件の物理的・機能的価値の維持・向上を図るため、ポートフォリオ全体の修繕計画を、本投資法人の決算期毎に当期修繕計画として策定します。なお、前記「ⅱ 当期事業計画」の通り、各投資物件単体の当期修繕計画については、当期事業計画の中において策定します。

② 各種運用計画の検証

各種運用計画に基づく運営管理の状況及び収益実績について、以下の方法により検証・評価を行います。

ⅰ 定期的な検証

各種運用計画に基づく運営管理や収益実績を、月次及び決算期毎に検証します。検証の結果、収支予算と当該収支実績との間に著しい乖離がみられる場合や、当該計画の見直しが必要と判断される場合には、速やかに修正計画を策定します。

ⅱ 適宜行う検証

物件取得、物件売却及び市場環境の変化等、ポートフォリオの状況や投資物件の状況に大きな変化が生じた場合、適宜、各種運用計画の修正や見直しを行います。

**（ハ）リーシング方針**

① リーシング戦略

投資物件の早期リースアップを実現するため、各種運用計画に基づき、以下の事項に留意して適切な賃貸条件を検討し、リーシング活動を実施します。

ⅰ 賃貸マーケット動向・テナント動向の把握

ⅱ 多数のリーシング会社へのテナント斡旋依頼

ⅲ　重点対象先とすべきテナント属性の分析
ⅳ　最適な賃貸条件の検討
ⅴ　既入居テナントの動向の把握
ⅵ　利益相反対策

② テナント審査基準

社会的な属性を重視したテナント審査を行います。具体的には、ＰＭ会社の審査基準に基づく入居審査を行い、当該入居審査を通過したテナント候補のうち、下表のテナント審査基準に基づく審査手続により、属性及びクレジット等の良好なテナントのみを誘致するよう努めます。

ⅰ　法人審査基準

| 審査項目 | 審査内容 |
|---|---|
| a．業種 | (a) 属性（業種）<br>(b) 業種動向 |
| b．業歴 | (a) 事業継続年数<br>(b) 上場の有無 |
| c．業績 | (a) 財務状況<br>(b) 株価動向（上場している場合） |
| d．信用度 | 企業信用調査会社の評価内容 |
| e．賃貸借契約内容 | (a) 使用目的<br>(b) 賃料・共益費<br>(c) 賃貸借期間<br>(d) 敷金・保証金額 |

ⅱ　個人審査基準

| 審査項目 | 審査内容 |
|---|---|
| a．属性 | (a) 属性<br>(b) 年齢・性別<br>(c) 入居人数・構成（家族構成） |
| b．勤務状況 | (a) 勤務先の業績<br>(b) 勤務年数 |
| c．賃料負担力 | (a) 所得水準（年収）<br>(b) 所得水準に占める賃料総額の割合<br>(c) 連帯保証人の有無及びその属性・所得水準 |
| d．賃貸借契約内容 | (a) 使用目的<br>(b) 賃料・共益費<br>(c) 賃貸借期間<br>(d) 敷金・保証金額 |

**（ニ）管理方針**

① テナント管理方針

ⅰ　テナント満足度の向上

（ⅰ）テナントとの良好なリレーションシップを図り、入居の感想・不満・要望点等のヒアリング内容等を反映させたテナント管理を行います。

（ⅱ）専有部分及び共用部分の各種設備の更新・リニューアルに関する適切な提案を行い、テナント満足度の向上につなげます。

（ⅲ）テナントから評価された対応策については、積極的に他の投資物件のテナントに対しても提案していきます。

ⅱ　クレーム対応

資産運用会社とＰＭ会社が協働して、テナントのクレームに対して誠実に対応します。

② 建物管理方針

ⅰ 管理状態の確認

共用部分の管理（清掃）の状態、各種設備の不具合の有無等、投資物件の管理状態を確認し、常にテナントの満足度の維持・向上に努めます。

ⅱ 費用の低減

建物管理費における各項目別の費用を検証し、費用低減の余地がある場合は建物管理業者（清掃業者・警備業者等）の変更や、複数物件の一括委託等を実施することにより、当該費用の低減を図ります。なお、これらの実施に当たっては、投資物件の競争力やテナントへの影響に留意します。

**（ホ）修繕方針**

物理的・機能的価値の維持・向上を図るため、入居テナントとの親密なリレーションシップを図り、テナントニーズや物件スペックの検討に基づき迅速かつ的確な修繕工事の実施に努めます。

① 修繕計画の策定

エンジニアリング・レポートにおける中長期修繕計画を参考とし、各修繕項目（経費的修繕項目及び資本的修繕項目）を検討の上、当期事業計画において当期修繕計画を策定し、各種修繕工事を適宜実施します。詳細については、前記「(ロ) 各種運用計画の策定、実行及び検証　① 各種運用計画の策定」をご参照下さい。

② 経費的支出工事（経常修繕工事）

ⅰ 当期修繕計画記載の修繕事項の確認

当期修繕計画記載の修繕事項につき、その実施時期、実施内容及び費用等を確認し、最適と考えられる実施方法を策定の上、効率的な経費的支出工事の実施に努めます。

ⅱ 迅速かつ経済的な修繕工事の実施

経費的支出工事を実施する場合には、原則としてＰＭ会社に数社の修繕工事会社から見積書を提出させ（あるいは資産運用会社が自ら取得し）、修繕費用、修繕内容及び修繕期間に関して、最も適切かつ効率的な工事会社に発注します。

ⅲ テナントニーズに基づく修繕工事の実施

入居テナントから修繕要望等があった場合、要望された修繕項目に関し、速やかにその修繕の要否、内容、時期及び費用等を検討し、その結果修繕工事が必要であると判断した場合には迅速な実施に努めます。

③ 資本的支出工事（大規模修繕工事）

当期修繕計画記載の修繕事項のうち、下表の資本的支出工事（大規模修繕工事）に係る実施時期、実施内容及び費用等を確認し、最適と考えられる実施方法を策定の上、効率的な資本的支出工事の実施に努めます。

| | |
|---|---|
| 機能維持を目的とした資本的支出工事 | 各種配管取替工事の実施、各種設備の更新工事の実施、等 |
| 機能向上を目的とした資本的支出工事 | ＜中規模オフィスビル、地方中規模オフィスビル、都市型中規模商業ビル＞<br>外壁等の意匠の改修、フリーアクセス床への変更、フロア別・貸室別の個別空調設備の新規導入、通信設備の増強等の実施、等<br>＜レジデンス、地方レジデンス、ドミトリータイプレジデンス＞<br>外壁等の意匠の改修、貸室内の内装（壁・床・天井）のリフォーム、キッチン・バス・洗面台等の取替え、テナント需要に即した間取りの変更、等 |

④ ポートフォリオ全体での検証

修繕工事を実施するに当たり、ポートフォリオ全体の修繕工事費用の低減につながると判断した場合には、複数の投資物件で同時期に修繕工事を行う場合があります。
また、中長期的な安定収益を確保するため、年度毎の修繕工事費用（経費的支出及び資本的支出）と、修繕積立金累計額とのバランス及びポートフォリオ全体の修繕工事費用の平準化に努めます。

⑤ 既入居テナントへの配慮

各種修繕工事を実施するに当たっては、既入居テナントに対する影響度に配慮し、その実施時期、実施内容の適否を十分に検討します。

**（へ）ＰＭ会社の選定・管理**

下記の基準により選定したＰM会社を下記の方針に基づき管理します。

① ＰM会社の選定基準

| 検討項目 | 内容 |
|---|---|
| a．経験・実績 | (a) 会社概要、沿革、過去の事業実績<br>(b) ＰM受託物件数（管理棟数・管理戸数） |
| b．組織・体制 | 社内組織・社内体制 |
| c．財産基盤・財務状況 | (a) 財務関係書類（貸借対照表・損益計算書等）による財務内容<br>(b) 企業信用調査会社の評価内容 |
| d．リーシング能力の高さ | リーシング会社のネットワークの広さ（提携するリーシング会社数） |
| e．近隣エリアを含む賃貸マーケット市場への精通度 | (a) 事業展開エリアの分布状況<br>(b) 各社員の賃貸マーケットに対する精通度 |
| f．ＰMレポートの作成能力 | ＰMレポートの内容 |
| g．クレーム対応能力 | (a) クレーム対応に対する体制<br>(b) クレーム対応能力 |
| h．建物・設備の管理能力 | 建物管理業務体制 |
| i．ＰM報酬 | (a) 基本報酬<br>(b) 一般媒介業務報酬（仲介手数料）<br>(c) 契約更新業務に係る報酬 |

② ＰM会社の管理方針

ⅰ 運営管理体制の構築

ＰM会社に対して各投資物件の特性に合わせた適切かつ効率的な運営管理体制を構築するように求めるものとします。また、資産運用会社は、本投資法人の決算期毎に、当期事業計画を策定し、当該計画を通じてリーシング、管理及び修繕の各側面からＰM会社の運営管理活動をモニタリングします。

ⅱ 業務報告会の実施

運営管理状況の確認及び今後の対応策等について協議するために、原則として毎月、業務報告会を開催し、ＰM会社との一体的な運営管理体制を構築します。

ⅲ ＰM会社の評価

原則として年１回、投資物件毎のＰM会社の運営管理実績について、リーシング、管理及び修繕の各側面から評価します。その結果によっては、ＰM会社に対し改善の指示等を行うほか、ＰM会社を変更する場合があります。

**（ト）平和不動産とのパートナーシップ**

運営管理業務に関し、平和不動産と以下の業務を協働して行います。詳細については、前記「a．基本方針 （ニ）平和不動産とのパートナーシップ」をご参照下さい。

① 運営管理に関する助言業務

② 主に中規模オフィスビルのＰＭ業務の委託

**ｅ．物件売却**

取得した投資物件については、原則として中長期的に保有し、短期的には売却を行わないものとします。但し、以下の点を総合的に勘案した上で、売却によりポートフォリオの収益安定に寄与すると判断される場合には、売却を行う場合があります。

・ポートフォリオの構成状態
・各用途の投資物件に係るマーケット（売買マーケット及び賃貸マーケット）動向予測
・各投資物件の将来における収支動向予測
・各投資物件の将来における資産価値の変動予測
・各投資物件の存する近隣エリアの収益安定の観点からみた将来性予測
・各投資物件の劣化・陳腐化による資本的支出予想額
・各投資物件のマーケットにおける売却予想額

**ｆ．財務方針**

**（イ）基本方針**

計画的かつ機動的な資金調達により、ポートフォリオの中長期的な安定収益の確保を目指します。

**（ロ）エクイティ・ファイナンス方針**

投資口を引受ける者の募集は、下記を勘案し、また投資口の希薄化にも十分に配慮して行います。

① 新規に取得する投資物件の取得時期
② その時点での経済状況等

**（ハ）デット・ファイナンス方針**

① 借入れによる資金調達

ⅰ 借入方針

以下の方針に基づき、借入れを行います。

・短期・長期、変動金利・固定金利のバランスを取りながら、金利変動リスクを軽減することを目的に、当面の間は長期固定借入れを重視します。
・リファイナンスリスク（資金再調達リスク）を軽減するために返済期限を分散します。
・借入先の分散を図ります。

ⅱ 借入先

借入先は、適格機関投資家に限るものとします。

ⅲ 極度ローン契約

投資物件の新規取得、テナントからの預り金等の一時金の返還又は運転資金等の資金需要への機動的な対応のため、事前の極度ローン契約を締結することがあります。

② 投資法人債発行による資金調達

その時点での金融マーケット、不動産マーケット等を総合的に勘案した上で投資法人債を発行することがあります。

**（ニ）デリバティブ取引**

本投資法人は、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ため、デリバティブ取引（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２号において

規定されています。）を行うことがあります。

**（ホ）総資産に対する借入金及び投資法人債の合計額の割合**

総資産に対する借入金及び投資法人債の合計額の割合（以下「ＬＴＶ」といいます。）は、概ね40～50％程度を標準的な水準とし、また、上限は原則として65％とします。但し、投資物件の追加取得等により、ＬＴＶは、一時的に65％を超える場合があります。

**ｇ．その他**

本投資法人は、特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、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いいます。）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を100分の75以上とします（規約第25条第２項）。

(2) 【投資対象】

ａ．投資対象とする資産の種類、内容等

本投資法人は、以下の投資対象に投資します。

（イ）不動産等（以下の①から⑥までに掲げる各資産をいいます。以下同じ。）（規約第26条第２項）

① 不動産

② 不動産の賃借権

③ 地上権

④ 不動産、不動産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合わせて信託する包括信託を含みますが、投信法施行令第３条第１号に規定される有価証券（以下「有価証券」といいます。）に該当するものを除きます。）

⑤ 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。）

⑥ 当事者の一方が相手方の行う上記①から⑤までに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分

（ロ）不動産対応証券（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各資産をいいます。以下同じ。）（規約第26条第３項）

① 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項に規定する優先出資証券をいいます。）

② 受益証券（投信法第２条第７項に規定する受益証券をいいます。）

③ 投資証券（投信法第２条第15項に規定する投資証券をいいます。）

④ 特定目的信託の受益証券（資産流動化法第２条第13項及び第15項に規定する特定目的信託の受益証券をいいます。但し、上記（イ）④又は⑤に該当するものを除きます。）

（ハ）以下の①から⑰までに掲げる有価証券（規約第26条第４項）

① 国債証券

② 地方債証券

③ 特別の法律により法人の発行する債券

④ 社債券（新株予約権付社債券を除きます。）

⑤ 特定目的会社に係る特定社債券（金商法第２条第１項第４号に定めるもの（但し、証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）による改正前の証券取引法（以下「旧証券取引法」といいます。）第２条第１項第３号の２に定めるものに限ります。）をいいます。）

⑥ コマーシャル・ペーパー（金商法第２条第１項第15号に定めるもの（但し、旧証券取引法第２条第１項第８号に定めるものに限ります。）をいいます。）

⑦ 外国又は外国法人の発行する証券又は証書で、上記①から⑥までの証券又は証書の性質を有するもの

⑧ 貸付信託の受益証券（金商法第２条第１項第12号に定めるもの（但し、旧証券取引法第２条第１項第７号の３に定めるものに限ります。）をいいます。但し、上記（ロ）②に定めるものを除きます。）

⑨ 投資証券（金商法第２条第１項第11号に定めるもの（但し、旧証券取引法第２条第７号の２に定めるものに限ります。）をいいます。但し、上記（ロ）③に定めるものを除きます。）

⑩　投資法人債券（金商法第２条第１項第11号に定めるもの（但し、証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）第５条の規定により改正される前の投信法（以下「旧投信法」といいます。）第２条第25項に定めるものに限ります。）をいいます。）
⑪　外国投資証券（金商法第２条第１項第11号に定めるもの（但し、旧投信法第220条第１項に定めるものに限ります。）をいいます。）
⑫　外国貸付債権信託受益証券（金商法第２条第１項第18号に定めるもの（旧証券取引法第２条第１項第10号に定めるものに限ります。）をいいます。）
⑬　オプションを表示する証券又は証書（金商法第２条第１項第19号に定めるもの（但し、旧証券取引法第２条第１項第10号の２に定めるものに限ります。）をいいます。）
⑭　預託証書（金商法第２条第１項第20号に定めるもの（但し、旧証券取引法第２条第１項第10号の３に定めるものに限ります。）で、上記①から④までの証券の性質を有する本邦通貨建のものとします。）
⑮　外国法人が発行する本邦通貨建の譲渡性預金証書（金商法第２条第１項第21号に定めるもの（旧証券取引法第２条第１項第11号に定めるものに限ります。）をいいます。）
⑯　貸付債権信託受益権（金商法第２条第２項第１号に定めるもの（旧証券取引法第２条第２項第１号に定めるものに限ります。）をいいます。）
⑰　外国法人に対する権利で、上記⑯の権利の性質を有するもの（金商法第２条第２項第２号に定めるもの（但し、旧証券取引法第２条第２項第２号に定めるものに限ります。）をいいます。）

（ニ）金銭債権（投信法施行令第３条第７号に定めるもの（但し、証券取引法等の一部を改正する法律及び証券取引法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令（平成19年政令233号）による改正前の投資信託及び投資法人に関する法律施行令（以下「旧投信法施行令」といいます。）第３条第11号に定めるものに限ります。）をいいます。）（規約第26条第４項）
（ホ）デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第３条第２号において規定されるデリバティブ取引に係る権利をいいます。）（但し、旧投信法施行令第３条第14号に定める権利に限ります。）（規約第26条第４項）をいいます。）
（ヘ）商標権（商標法（昭和34年法律第127号、その後の改正を含みます。）に定めるものをいいます。但し、本投資法人の商号に係る商標権等その組織運営に伴い保有するもの及び上記（イ）に掲げる不動産等と併せて取得することが適当と認められるものに限ります。）（規約第26条第４項）
（ト）地役権（規約第26条第４項）
（チ）建設仮勘定（投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。）（以下「投資法人計算規則」といいます。）第37条第３項第２号ヘに定めるものをいいます。）（規約第26条第４項）
（リ）動産（民法（明治29年法律第89号、その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）で規定されるもののうち、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に付加された物件等）（規約第26条第４項）
（ヌ）特定の不動産に付随する資産で、当該不動産と併せて取得することが適当と法令、東京証券取引所及び社団法人投資信託協会が認めるもの（規約第26条第４項）
（ル）（ヘ）乃至（ヌ）に規定される資産を信託する信託の受益権（規約第26条第４項）

**ｂ．投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合**

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

（ロ）種類別、地域別、用途別等による投資割合については、前記「（１）投資方針　ａ．基本方針」をご参照下さい。

(3) 【分配方針】

ａ．分配方針（規約第32条第１項）

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行います。

（イ）本投資法人の運用資産の運用等によって生じる分配可能金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、投信法及び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決算日毎に計算される利益（貸借対照表上の純資産額から出資総額等の合計額を控除した額をいいます。）の金額とします。

（ロ）分配金額は、租税特別措置法第67条の15（以下「投資法人の課税の特例」といいます。）に規定される本投資法人の配当可能所得の金額（以下「配当可能所得金額」といいます。）の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とします（但し、分配可能金額を上限とします。）。なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を積立てることができます。

（ハ）分配金に充当せず留保した利益又は決算日までの分配可能利益については、規約に記載される資産運用の対象及び方針に基づき運用を行うものとします。

ｂ．利益を超えた金銭の分配（規約第32条第２項）

本投資法人は、以下の場合、出資の戻しとして分配可能金額を超えて金銭で分配することができます。但し、社団法人投資信託協会の規則等において定める額を限度とします。

（イ）分配可能金額が配当可能所得金額に満たない場合で、投資法人の課税の特例の適用要件を充足する目的で出資の戻しを行う場合には、当該適用要件を充足するものとして本投資法人が決定した金額

（ロ）経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により本投資法人が適切と判断する場合、当期における減価償却額から当期における適切な積立金等を控除した額を限度として本投資法人が決定した金額

ｃ．分配金の分配方法（規約第32条第３項）

投資主への分配金は金銭にて分配するものとし、原則として決算日から３ヵ月以内に、決算日において投資主名簿に記載され、又は記録されている投資主又は登録投資口質権者を対象に、投資主又は登録投資口質権者の有する投資口の口数に応じて行います。

ｄ．分配金の除斥期間等（規約第32条第４項）

投資主への分配金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、未払分配金には利息を付さないものとします。

(4) 【投資制限】

ａ．規約に基づく投資制限

（イ）有価証券及び金銭債権に係る制限

前記「（２）投資対象　ａ．投資対象とする資産の種類、内容等」における有価証券及び金銭債権については、積極的に投資を行うものではなく、余資運用として、安全性、換金性を勘案した運用を図るものとします（規約第27条第１項）。

（ロ）デリバティブ取引に係る制限

前記「（２）投資対象　ａ．投資対象とする資産の種類、内容等」におけるデリバティブ取引に係る権利は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします（規約第27条第２項）。

ｂ．法令に基づく投資制限

本投資法人は、金商法及び投信法による投資制限に従います。主たるものは以下の通りです（なお、以下は本投資法人に課される投資制限の全てを網羅するものではありません。）。

（イ）登録投資法人は資産運用会社にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりませんが、資産運用会社は、当該投資法人の資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、登録投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる資産運用会社に対する禁止行為のうち、法令及び自主ルールに基づく利害関係人との取引制限を除き、主なものは以下の通りです。

① 資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用（投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号、その後の改正を含みます。）（以下「金商業等府令」といいます。）第128条で定めるものを除きます。）を行うこと（金商法第42条の２第１号）

② 資産運用会社が運用財産相互間において取引を行うことを内容とした運用（投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして金商業等府令第129条で定めるものを除きます。）を行うこと（金商法第42条の２第２号）

③ 資産運用会社が特定の金融商品、金融指標又はオプションに関し、取引に基づく価格、指標、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は登録投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第42条の２第３号）

④ 資産運用会社が通常の取引の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が登録投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第42条の２第４号）

⑤ 資産運用会社が、以下の権利又は有価証券について、これに関して出資され又は拠出された金銭（これに類するものとして政令で定めるものを含みます。）が、当該金銭を充てて行われる事業を行う者の固有財産その他当該者の行う他の事業に係る財産と分別して管理することが当該権利又は有価証券に係る契約その他の法律行為において確保されているものとして金商業等府令で定めるものでない場合に、当該権利についての取引（金商法第２条第８項第１号、第２号又は第７号乃至第９号に掲げる行為をいいます。）を行うこと（金商法第40条の３）

ⅰ　金商法第２条第２項第５号又は第６号に掲げる権利

ⅱ　金商法第２条第２項第７号に掲げる権利（政令で定めるものに限ります。）

iii　金商法第２条第１項第21号に掲げる有価証券（政令で定めるものに限ります。）

⑥　上記のほか、資産運用会社が行う行為のうち、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるものとして金商業等府令で定める以下の行為（金商法第42条の２第７号、金商業等府令第130条）

ｉ　資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用（金商業等府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）を行うこと（金商業等府令第130条第１項第１号）

ii　資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、登録投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商業等府令第130条第１項第２号）

iii　第三者（資産運用会社の親法人等及び子法人等を含みます。）の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要と認められる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商業等府令第130条第１項第３号）

iv　他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと（金商業等府令第130条第１項第４号）

v　有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商業等府令第130条第１項第５号）

vi　第三者の代理人となって当該第三者との間における取引を行うことを内容とした運用（資産運用会社が予め個別の取引毎に全ての権利者に当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由を説明し、当該権利者の同意を得て行うものを除きます。）を行うこと（金商業等府令第130条第１項第６号）

vii　その他金商業等府令に定める内容の運用を行うこと

（ロ）同一株式の取得制限

登録投資法人は、同一の法人の発行する株式に係る議決権を、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えて取得することができません（投信法第194条、投信法施行規則第221条）。

（ハ）自己の投資口の取得及び質受けの禁止

投資法人は、自らが発行した投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。但し、次に掲げる場合において自らが発行した投資口を取得するときは、この限りではありません（投信法第80条第１項、投信法施行規則第129条）。

①　合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合

②　投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合

③　当該投資法人の投資口を無償で取得する場合

④　当該投資法人が有する他の法人等の株式（持分その他これに準ずるものを含みます。下記⑤において同じ。）につき当該他の法人等が行う剰余金の配当又は残余財産の分配（これらに相当する行為を含みます。）により当該投資法人の投資口の交付を受ける場合

⑤　当該投資法人が有する他の法人等の株式につき当該他の法人等が行う次に掲げる行為に際して当該株式と引換えに当該投資法人の投資口の交付を受ける場合

ｉ　組織の変更

ii　合併

iii　株式交換（会社法以外の法令（外国の法令を含みます。）に基づく株式交換に相当

する行為を含みます。）

⑥ その権利の実行に当たり目的を達成するために当該投資法人の投資口を取得することが必要、かつ、不可欠である場合（投信法第80条第１項第１号及び第２号並びに上記③乃至⑤に掲げる場合を除きます。）

（ニ）子法人による親法人投資口の取得制限

子法人（投資法人が他の投資法人の発行済投資口（投資法人が発行している投資口をいいます。）の過半数の投資口を有する場合における当該他の投資法人をいいます。以下同じ。）は、次に掲げる場合を除くほか、その親法人（他の投資法人を子法人とする投資法人をいいます。）である投資法人の投資口（以下「親法人投資口」といいます。）を取得することができません（投信法第81条第１項、第２項、投信法施行規則第131条）。

① 合併後消滅する投資法人から親法人投資口を承継する場合

② 親法人投資口を無償で取得する場合

③ その有する他の法人等の株式（持分その他これに準ずるものを含みます。下記④において同じ。）につき当該他の法人等が行う剰余金の配当又は残余財産の分配（これらに相当する行為を含みます。）により親法人投資口の交付を受ける場合

④ その有する他の法人等の株式につき当該他の法人等が行う次に掲げる行為に際して当該株式と引換えに当該親法人投資口の交付を受ける場合

ⅰ 組織の変更

ⅱ 合併

ⅲ 株式交換（会社法以外の法令（外国の法令を含みます。）に基づく株式交換に相当する行為を含みます。）

ⅳ 株式移転（会社法以外の法令（外国の法令を含みます。）に基づく株式移転に相当する行為を含みます。）

⑤ その権利の実行に当たり目的を達成するために親法人投資口を取得することが必要、かつ、不可欠である場合（投信法第81条第２項第１号及び上記②乃至④に掲げる場合を除きます。）

**ｃ．その他**

（イ）有価証券の引受け

本投資法人は、有価証券の引受けは行いません。

（ロ）信用取引

本投資法人は、信用取引は行いません。

（ハ）借入れ（規約第31条）

① 資産の効率的な運用並びに運用の安定性を図るため、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、又は債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じ。）の返済を含みます。）、その他の一時的な支出のために必要となる資金の調達を使途とし、借入れあるいは投資法人債の発行を行います。

② 本投資法人の借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ１兆円とし、その合計額は１兆円を上限とします。

③ 借入れを行う場合、借入先は、適格機関投資家に限るものとします。

④ 借入れ又は投資法人債の発行に際しては、運用資産について、抵当権、質権その他の担保権を設定することができるものとします。

（ニ）集中投資

集中投資について制限はありません。但し、ポートフォリオの投資比率に関する本投資法人の運用方針については、前記「（１）投資方針　ａ．基本方針　（ハ）分散されたポートフォリオの構築」をご参照下さい。

（ホ）他のファンドへの投資

運用に当たっては、不動産及び不動産を信託財産と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（規約第26条第２項に掲げる資産のうち不動産及び不動産を信託財産と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（規約第26条第３項に掲げる資産をいいます。）への投資を行います（規約第25条第５項）。

## 3【投資リスク】

### (1) リスク要因

以下には、本投資証券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。但し、以下は本投資証券への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が平成19年11月30日現在保有している24物件の不動産を信託財産とする信託受益権及び21物件の不動産（詳細については、後記「5 運用状況 （2）投資資産 ② 投資不動産物件 （イ）保有資産について」をご参照下さい。）特有のリスクについては、後記「5 運用状況 （2）投資資産 ② 投資不動産物件 （ト）各物件の概要」を併せてご参照下さい。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスク発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券の市場価格は下落し、発行価格に比べ低くなることもあると予想され、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下その他財務状況の悪化により、分配率の低下が生じる可能性があります。

各投資主は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で、本投資証券に関する投資判断を行う必要があります。

本項に記載されているリスク項目は、以下の通りです。

ａ．投資証券に関するリスク
- （イ）投資証券の商品性に関するリスク
- （ロ）投資証券の市場価格の変動に関するリスク
- （ハ）投資口の価値の希薄化に関するリスク
- （ニ）投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一でないリスク

ｂ．本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク
- （イ）収入、費用及びキャッシュ・フローの変動に関するリスク
- （ロ）資金調達に関するリスク
- （ハ）有利子負債比率に関するリスク
- （ニ）資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者に関するリスク
- （ホ）ＰＭ会社に関するリスク
- （ヘ）本投資法人及び資産運用会社の人材に依存しているリスク
- （ト）業務提携先各社に依存しているリスク
- （チ）本投資法人が倒産し又は登録を取消されるリスク
- （リ）インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク
- （ヌ）資産運用会社の兼業業務によるリスク
- （ル）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

ｃ．不動産及び信託受益権に関するリスク
- （イ）不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク
- （ロ）不動産の欠陥・瑕疵等に関するリスク
- （ハ）災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
- （ニ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- （ホ）法令の制定・変更に関するリスク
- （ヘ）売主等に関するリスク
- （ト）共有に関するリスク
- （チ）区分所有に関するリスク
- （リ）借地物件に関するリスク

（ヌ）借家物件に関するリスク
（ル）開発物件に関するリスク
（ヲ）有害物質に関するリスク
（ワ）賃料収入等に関するリスク
（カ）不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
（ヨ）転貸に関するリスク
（タ）テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
（レ）マスターリースに関するリスク
（ソ）不動産の地域的な偏在に関するリスク
（ツ）テナント集中に関するリスク
（ネ）信託受益権に関するリスク

ｄ．税制等に関するリスク
（イ）導管性の維持に関する一般的なリスク
（ロ）会計処理と税務処理との乖離により支払配当要件が満たされないリスク
（ハ）導管性要件が満たされなくなることにより、次年度以降も通常の法人税率により課税が行われるリスク
（ニ）資金不足により計上された利益の全部を配当できないリスク
（ホ）借入れに係る導管性要件に関するリスク
（ヘ）同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク
（ト）投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないリスク
（チ）税務調査等による更正処分のため、支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスク
（リ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
（ヌ）一般的な税制の変更に関するリスク
（ル）減損会計の適用に関するリスク

ｅ．その他
（イ）取得予定資産を組入れることができないリスク
（ロ）本投資法人の資金調達に係るリスク
（ハ）投資対象不動産取得前の情報に関するリスク

**ａ．投資証券に関するリスク**

（イ）投資証券の商品性に関するリスク

① 譲渡性に関するリスク

本投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、原則として、第三者に対する売却のみとなります。東京証券取引所における本投資証券の流動性の程度によっては、本投資証券を投資主の希望する時期及び条件で取引できなかったり、本投資法人の投資口１口当たりの純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や、本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があります。

② 市場性に関するリスク

本投資証券は、東京証券取引所に上場されていますが、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の「有価証券上場規程」その他の規則等に定める一定の上場廃止基準に抵触する場合には、本投資証券の上場が廃止される可能性があります。上場廃止後は東京証券取引所における本投資証券の売却が不可能となり、投資主の換価手段が大きく制限されます。これにより、投資主は、本投資証券を希望す

る時期及び条件で換価できないか、全く換価できない可能性があります。

③　エクイティ証券としてのリスク

投資口・投資証券は、株式会社における株式・株券に類似する性質（いわゆるエクイティ証券としての性質）を有するものであり、投資金額の回収や利回りの如何は本投資法人の財政状態及び経営成績等に影響されます。本投資法人は前記「2 投資方針（3）分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。また、本投資証券に対して投下された投資主からの投資金額については、いかなる保証も付されておらず、金融機関の預金と異なり預金保険等の対象でもありません。本投資法人について破産その他の倒産手続が開始された場合や本投資法人が解散した場合には、投資主は配当・残余財産の分配等において最劣後の地位に置かれ、投資金額の全部又は一部の回収が不可能となる可能性があります。

（ロ）投資証券の市場価格の変動に関するリスク

本投資証券の市場価格は、金融商品取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けます。

①　大量売却による価格下落のリスク

本投資証券が取引所において一時的に大量に売却される場合、本投資証券の市場価格が大幅に下落する可能性があります。

②　市況等による価格下落のリスク

本投資証券の市場価格は、本投資法人の財政状態及び経営成績等により影響を受けることに加え、社会経済一般の事象、例えば一般経済情勢や市場実態の変化を含んだ市場全体の変化、不動産市況、将来の不動産投資信託証券市場一般の規模と流動性、法制や税制等の不動産投資信託に関係する諸制度の変更及び資本市場の低迷や金利の上昇、不動産投資信託以外をも含めた他の金融商品に対する本投資証券の相対的な魅力、その他様々な要因の影響を受け、その価格形成に影響を及ぼす可能性があります。

（ハ）投資口の価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、資産の取得、修繕等、本投資法人の運営に要する資金、又は債務の返済（預り敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債に係る債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として新規投資口を随時発行する予定です。投資口が発行された場合、既存の投資主が、必要口数を新規に取得しない限り、保有する投資口の持分割合は減少します。また、本投資法人の営業期間中に発行された投資口に対して、その保有期間が異なるにもかかわらず、当該営業期間について既存の投資主が有する投資口と同額の金銭の分配が行われる可能性があります。

更に、投資口発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの純資産額や市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

これら諸要因により、既存の投資主が悪影響を受ける可能性があります。

（ニ）投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一でないリスク

投資法人の投資主は、投資主総会を通じて、投資法人の意思決定に参画できるほか、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。例えば、金銭の分配に係る計算書を含む投資法人の計算書類等は、役員会の承認のみで確定し（投信法第131条第2項）、投資主総会の承認を得る必要はないことから、投資主総会は、必ずしも、決算期毎に招集されるわけではありません。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出され

た場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第１項、規約第14条第１項）。
更に、投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を資産運用会社その他の第三者に委託しています。
これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性もあります。

**ｂ．本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク**

（イ）収入、費用及びキャッシュ・フローの変動に関するリスク

本投資法人は、投資対象不動産等を主な投資対象としていますが、投資対象たる不動産及び投資対象とする資産対応証券等の引当てとなる不動産（以下「投資対象不動産」といいます。）からの収入が減少し、又は投資対象不動産に関する費用が増大することにより、投資主への分配がなされず又は分配金額が減少することがあります。

① 収入に関するリスク

本投資法人の収入は、本投資法人が取得する投資対象不動産の賃料収入に主として依存しています。投資対象不動産に係る賃料収入は、投資対象不動産の稼働率の低下、賃料水準の低下、テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延等により、大きく減少し、キャッシュ・フローを減ずる要因となります。本書において開示されている取得済資産及び期中取得資産の過去の収支の状況や賃料総額は、当該資産の今後の収支と必ずしも一致するものではありません。また、当該投資対象不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

② 費用に関するリスク

収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金・保証金の返還、多額の資本的支出、投資対象不動産等の取得等に係る費用の増大もキャッシュ・フローを減ずる要因となります。
また、投資対象不動産に関する費用としては、減価償却費、租税公課、保険料、水道光熱費、設備管理委託費用、警備委託費用、清掃委託費用、造作買取費用、修繕費用等があり、かかる費用の額は状況により増大する可能性があります。

（ロ）資金調達に関するリスク

本投資法人は、本書記載の投資方針に従い、適格機関投資家からの金銭の借入れ及び投資法人債の発行による資金調達を行うことがあります。その限度額は、金銭の借入れ及び投資法人債についてそれぞれ１兆円（但し、合計して１兆円を超えないものとします。）としています（規約第31条）。

① 調達条件に関するリスク

金銭の借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後、本投資法人の希望する時期及び条件で金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はありません。
借入れ及び投資法人債の金利は、借入れ時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合、その後の市場動向にも左右されます。一般的に、市場金利が上昇傾向にある場合、本投資法人の利払額は増加します。
本投資法人が資金を調達しようとする場合、投資口の発行の方法によることもあります。この場合、投資口の発行時期及び発行価格はその時の市場環境に左右され、場合により、本投資法人の希望する時期及び条件でこれを発行することができないこともあり得ます。

また、投資口が発行された場合、前記「ａ．投資証券に関するリスク　（ハ）投資口の価値の希薄化に関するリスク」に記載の通り、本投資証券の市場価格に悪影響を及ぼすおそれがあります。

② 財務制限条項に関するリスク

本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、規約の変更が制限される等の可能性があり、このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。また、金銭の借入れ若しくは投資法人債の発行の際に（又はその後において）運用資産に担保を設定した場合には、本投資法人が当該担保の設定された運用資産の売却を希望する際に、担保の解除の手続等を要することが考えられ、希望通りの時期又は価格で売却できない可能性があります。

③ 弁済資金調達に関するリスク

本投資法人のキャッシュ・フロー、金利情勢その他の理由により（投資対象不動産からのキャッシュ・フローの減少、評価額の下落等を理由として、借入金又は投資法人債の早期返済を強制される場合を含みます。）、本投資法人が保有する運用資産を処分しなければ金銭の借入れ及び投資法人債に係る債務の返済ができなくなる可能性があります。この場合、本投資法人の希望しない時期及び条件で運用資産を処分せざるを得ないこととなる場合があり、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

④ 債務不履行に関するリスク

本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債に係る債務について債務不履行となった場合、それらの債務の債権者により本投資法人の資産に対して仮差押え等の保全処分、差押え等の強制執行又は担保権の実行としての競売等が行われることがあるとともに、本投資法人に対して破産等の倒産手続の申立てが行われる可能性があります。

（ハ）有利子負債比率に関するリスク

ＬＴＶの上限は、資産運用会社の運用ガイドラインにより65％としていますが、資産の取得等に伴い一時的に65％を超えることがあります。一般的にＬＴＶの水準が高くなればなるほど、本投資証券の分配金の利回りは高くなることが想定できるものの、金利上昇の影響を受けやすくなり、その結果投資主の分配額が減少するおそれがあります。

（ニ）資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者に関するリスク

① 任務懈怠等に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依拠するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できる保証はありません。資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、投信法及び金商法上委託を受けた業務の執行につき善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）を負い、かつ法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）を負っています（投信法第118条、第209条、金商法第42条）が、これらの者による業務の懈怠その他義務違反があった場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

② 利益相反に関するリスク

本投資法人の一般事務受託者、資産保管会社、資産運用会社又は資産運用会社の株主等、

本投資法人に現在関与し又は将来関与する可能性がある法人は、それぞれの立場において本投資法人の利益を害し、自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場にあります。これらの関係法人がそれぞれの立場において自己又は第三者の利益を図った場合は、本投資法人の利益が害される可能性があります。

資産運用会社は、本投資法人に対し善管注意義務と忠実義務を負う（投信法第118条、第209条、金商法第42条）ほか、投信法及び金商法において業務遂行に関して行為準則が詳細に規定されており、更に運用ガイドラインに基づく自主的なルールも定めています。しかし、資産運用会社が、上記に反して、自己又は第三者の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行った場合には、投資主に損害が発生する可能性があります。

なお、資産運用会社が、将来において別の投資法人等の資産運用を受託した場合、本投資法人と資産運用会社の間のみならず、本投資法人と当該投資法人等との間でも、利益相反の問題が生じる可能性があります。投信法は、このような場合に備えて、投信法上の資産運用会社が、その資産の運用を行う投資法人相互間において取引を行うことを原則として禁止する等の規定を置いています。また、資産運用会社においても、他の投資法人等の資産を運用することとなる場合には、投資法人等との間の利益相反の問題に対処するために必要な自主的ルールを策定することも想定されます。しかしながら、この場合に、他の投資法人の利益を図るため、本投資法人の利益が害されるリスクが現実化しないという保証はありません。

なお、本投資法人の執行役員である轉充宏は、投信法上の資産運用会社であるカナル投信株式会社の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務していますが、旧投信法第13条の規定に基づき、平成16年12月14日付で金融庁長官から兼職の承認を得ています。

③　解約に関するリスク

一定の場合には、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との契約が解約されることがあります。投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関して第三者へ委託することが要求されているため、各契約が解約された場合には、本投資法人は新たな受託者に委託する必要があります。しかし、本投資法人の希望する時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する新たな受託者を選任できる保証はなく、速やかに選任できない場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

④　倒産等に関するリスク

資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者のそれぞれが、破産手続、再生手続又は更生手続その他の倒産手続等により業務遂行能力を喪失する可能性があるほか、本投資法人は、それらの者に対する債権の回収に困難が生じるおそれがあり、更に、資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者との契約を解約されることがあります。これらにより、本投資法人の日常の業務遂行に影響を及ぼすことになり、また、場合によっては本投資証券の上場が廃止される可能性もあります。そのような場合、投資主が損害を受ける可能性があります。

（ホ）ＰＭ会社に関するリスク

①　能力に関するリスク

一般に、賃借人の管理、建物の保守管理等、不動産の管理全般の成否は、ＰＭ会社の能力、経験及びノウハウによるところが大きく、本投資法人が保有する不動産の管理についても、管理を委託するＰＭ会社の業務遂行能力に大きく依拠することとなります。管理委託先を選定するに当たっては、当該ＰＭ会社の能力、経験及びノウハウを十分考慮

することが前提となりますが、そのＰＭ会社における人的・財産的基盤が維持される保証はありません。

② 利益相反に関するリスク

本投資法人の投資対象不動産に係るＰＭ会社が、他の顧客（他の不動産投資法人を含みます。）から当該顧客の不動産の管理及び運営業務を受託し、本投資法人の投資対象不動産に係るＰＭ業務と類似又は同種の業務を行う可能性があります。これらの場合、当該ＰＭ会社は、本投資法人以外の者の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害する可能性があります。

③ 解約に関するリスク

一定の場合には、ＰＭ会社との契約が解約されることがあります。後任のＰＭ会社が選任されるまではＰＭ会社不在又は機能不全のリスクが生じるため、一時的に当該投資対象不動産の管理状況が悪化する可能性があります。また、本投資法人の希望する時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する新たなＰＭ会社を選任できる保証はなく、速やかに選任できない場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

④ 倒産に関するリスク

ＰＭ会社が、破産手続、再生手続又は更生手続その他の倒産手続等により業務遂行能力を喪失する可能性があるほか、本投資法人は、それらの者に対する債権の回収に困難が生じるおそれがあり、更に、ＰＭ会社との契約を解約されることがあります。これらにより、本投資法人の日常の業務遂行に影響が及ぶことになり、投資主が損害を受ける可能性があります。

（ヘ）本投資法人及び資産運用会社の人材に依存しているリスク

本投資法人の運営は、本投資法人及び資産運用会社の人材の能力、経験及びノウハウに大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、本投資法人の運営に重大な悪影響をもたらす可能性があります。

投信法上、投資法人を代表し、その業務執行を行う執行役員及び執行役員の業務を監督する監督役員は、善管注意義務及び忠実義務を負いますが、職務執行上、本投資法人の執行役員又は監督役員が善管注意義務又は忠実義務に反する行為を行った場合は、結果として投資主が損害を受ける可能性があります。

（ト）業務提携先各社に依存しているリスク

資産運用会社は、平和不動産との間で業務協定書を締結し、情報の提供、人材の派遣等を受けるとともに、保有資産の一部につきＰＭ業務の提供を受けています（詳細は前記「１ 投資法人の概況 （１）主要な経営指標等の推移 ｆ．決算日後に生じた重要な事実 （ロ）投資方針の変更 ａ．基本方針 （ニ）業務提携先各社とのパートナーシップ」をご参照下さい。）。また、資産運用会社はＭＳＣとの間でパイプラインサポート契約を、東洋プロパティとの間で情報提供に関する覚書を締結し、情報の提供を受けています（前記「１ 投資法人の概況 （３）投資法人の仕組み ｃ．上記以外の本投資法人の主な関係者」をご参照下さい。）。このため、本投資法人の運営は、業務提携先各社の能力、経験及びノウハウに大きく依存しており、資産運用会社と業務提携先各社との協働関係が失われた場合、業務提携先各社からの情報の提供、人材の派遣等と同等の情報の提供、人材の派遣等を受けることが不可能又は著しく困難となり、本投資法人の運営に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。

また、業務提携先各社が、本書の日付現在有している情報収集能力、助言能力、人的資源等を維持できなくなった場合には、本投資法人の運営に悪影響を及ぼす可能性があり

ます。
加えて、業務提携先各社の利益は本投資法人の他の投資主の利益と相反する可能性があります。例えば、業務提携先各社は、他の投資法人を含む不動産関連事業に投資を行い、又は行う可能性があることから、これらの事業と本投資法人との取引又は競合において利益相反が起こる可能性があります。

（チ）本投資法人が倒産し又は登録を取消されるリスク
本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号、その後の改正を含みます。）（以下「破産法」といいます。）、民事再生法（平成11年法律第225号、その後の改正を含みます。）（以下「民事再生法」といいます。）及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服します。
本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。
本投資法人が清算される場合、前記「ａ．投資証券に関するリスク　（イ）投資証券の商品性に関するリスク　③ エクイティ証券としてのリスク」に記載の通り、投資主は、全ての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産による分配からしか投資金額を回収することができません。

（リ）インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク
本書の日付現在、投資法人の発行する投資証券は、上場株式等と異なり、金商法に定めるいわゆるインサイダー取引規制の対象ではありません。従って、本投資法人の関係者や取引先がその立場上本投資法人に関する重要な事実を知り、その重要な事実の公表前に本投資証券の取引を行った場合であっても金商法上のインサイダー取引規制に抵触しません。しかし、本投資法人の関係者が金商法で禁じられているインサイダー取引に類似の取引を行った場合には、本投資証券に対する投資家一般の信頼を害し、ひいては本投資証券の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響を及ぼす可能性があります。
金商法で禁じられているインサイダー取引に類似する取引が行われることを未然に防止するため、資産運用会社は、「内部者取引管理規程」を通じて、役職員による本投資法人の投資口等の売買を禁止しています。また、本投資法人においても、役員会にて「内部者取引管理規程」を採択し、執行役員及び監督役員がその立場上知り得た重要事実の公表前に本投資法人の投資口及び投資法人債並びに上場会社の株式等の売買を行うことを禁止しています。但し、かかる社内規程は金商法の定めるインサイダー取引規制とその範囲・内容において一致するとは限らず、かつ、法令に基づかない社内規程等の場合には刑事罰は課されないため、法令と同程度の実効性が確保される保証はありません。

（ヌ）資産運用会社の兼業業務によるリスク
資産運用会社は、投資運用業の他に、不動産投資助言業務の兼業の届出をしています。現在は平和不動産に対し、私募ファンド清算までの手続に関する助言のみを行っていますが、将来広く不動産投資助言業務を行うことになった場合、不動産投資助言業務における顧客と本投資法人が特定の資産の賃貸借、取得又は処分に関して競合する場合において、投資運用業に際して取得したテナントや物件等に関する情報を本投資法人のために利用せず不動産投資助言業務の顧客に提供する等、資産運用会社が本投資法人の利益を優先せず、不動産投資助言業務における顧客の利益を優先し、その結果本投資法人の利益を害することとなる可能性があります。資産運用会社が、投資運用業と不動産投資助言業務の間で情報を分別管理する等の利益相反を生じさせない措置を適切にとらない

場合には、投資主に損害が発生する可能性があります。

（ル）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

規約に定められている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらが変更される可能性があります。

**c．不動産及び信託受益権に関するリスク**

投資対象不動産の価格や流動性等の要因により本投資法人の運用資産である投資対象不動産等の価値が下落した場合、本投資証券の市場価格の下落をもたらす可能性があります。

（イ）不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

① 流動性及び取引コストに関するリスク

不動産は、一般的に代替性がない上、流動性が低く、また、それぞれの物件の個別性が強いため、その売買の際には、不動産鑑定士による鑑定評価、関係者との交渉や物件精査等が必要となり、売却及び取得に多くの時間と費用を要するため、取得又は売却を希望する時期に、希望する物件を取得又は売却することができない可能性があります。特に、不動産が共有物件又は区分所有物件である場合や土地と建物が別人の所有に属する場合等、権利関係の態様によっては、取得及び売却により多くの時間と費用を要することがあり、場合によっては取得又は売却ができない可能性があります。

② 取得競争に関するリスク

今後の政府の政策や景気の動向等の如何によっては、不動産投資信託その他のファンド及び投資家等による不動産に対する投資が本書の日付現在に比べ、より活発化する可能性があり、その結果、不動産の取得競争が激化し、本投資法人が取得を希望した不動産の取得ができない可能性が高まることがあります。また、取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格・時期・条件で取引を行えない可能性等もあります。その結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

（ロ）不動産の欠陥・瑕疵等に関するリスク

① 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

一般に不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥・瑕疵等が存在している可能性があります。資産運用会社が投資対象不動産等の選定・取得の判断を行うに当たっては、原則として投資対象不動産について定評のある専門業者から建物状況調査報告書を取得する等の物件精査を行うとともに、当該投資対象不動産等の元所有者から譲渡の時点における一定の表明及び保証を取得することとしています。また、状況に応じて、元所有者に対し一定の瑕疵担保責任を負担させる場合もあります。しかし、建物状況調査報告書で指摘されなかった事項について取得後に欠陥・瑕疵等が判明する可能性があります。また、元所有者の表明及び保証が全ての欠陥・瑕疵等をカバーしている保証はなく、瑕疵担保責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例です。これらの場合には、買主である本投資法人が当該欠陥・瑕疵等の補修その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあります。

② 権利関係等に関するリスク

不動産を巡る権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する

可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。また、元所有者が表明及び保証した事実が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や元所有者が負担する瑕疵担保責任を追及しようとしても、元所有者の損害賠償責任又は瑕疵担保責任の負担期間が限定されていたり、元所有者の資力が不十分であったり、元所有者が解散等により存在しなくなっている等の事情により、実効性がない可能性があります。なお、取得済資産及び期中取得資産の前売主の多くは、主として不動産信託受益権の保有のみを目的とする法人であるため、契約上瑕疵担保責任を負うこととされている場合であっても瑕疵担保責任を負担するに足りる資力を有しない可能性があります。

更に、売主が表明及び保証を行わない場合又は瑕疵担保責任を負担しない場合であっても、本投資法人が当該不動産を取得する可能性があります。例えば、本投資法人は、競売されている不動産を取得することがありますが、かかる不動産に瑕疵等があった場合には瑕疵担保責任を追及することができません。

③ 瑕疵担保責任を負担するリスク

本投資法人は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号、その後の改正を含みます。）（以下「宅地建物取引業法」といいます。）上、みなし宅地建物取引業者となるため（宅地建物取引業法上の登録をした信託受託者たる信託銀行も同様です。）、不動産の売却の相手方が宅地建物取引業者でない場合、不動産の売主として民法上負う瑕疵担保責任を原則として排除できません。従って、本投資法人又は信託受託者が不動産の売主となる場合には、一定限度の瑕疵担保責任を負うこととなる場合があります。

④ 登記に公信力がないことに関するリスク

我が国の法制度上、不動産登記にはいわゆる公信力がありません。従って、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことや予想に反して当該不動産上に第三者の権利が設定されていることがあります。また、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

⑤ 境界の確定に関するリスク

物件を取得するまでの時間的制約等から、一般に隣接地所有者からの境界確定同意が取得できず又は境界標の確認ができないまま、当該物件を取得する事例が少なからず見られます。本投資法人がこれまでに取得した投資対象不動産にもそのような事例が存在し、今後取得する投資対象不動産等についてもその可能性は小さくありません。従って、状況次第では、後日これを処分するときに事実上の障害が発生し、また、境界に関して紛争が発生して、所有敷地の面積の減少、訴訟費用、損害賠償責任の負担を余儀なくされる等、投資対象不動産について予定外の費用又は損失を負担する可能性があります。同様に、越境物の存在により、投資対象不動産の利用が制限され賃料に悪影響を及ぼす可能性や、越境物の除去等のために追加費用を負担する可能性があります。

（ハ）災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、破裂爆発、落雷、風・ひょう・雪災、水災、地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火及び津波並びに電気的事故、機械的事故その他偶然不測の事故並びに戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により投資対象不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物が不稼働を余儀なくされることにより、賃

料収入が減少し、又は当該投資対象不動産の価値が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。但し、本投資法人は、災害等による損害を補填する火災保険、賠償責任保険等を付保する方針であり（前記「２ 投資方針 （１）投資方針 ｃ．保険付保基準」をご参照下さい。）（但し、地震保険については原則として付保しません。）、このような複数の保険を手配することによって、災害等のリスクが顕在化した場合にも、かかる保険による保険期間及び保険金の範囲内において、原状回復措置が期待できます。もっとも、投資対象不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で補填されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、災害等によりテナントの支払能力等が悪影響を受ける可能性があります。付保方針は、災害等の影響と保険料負担を比較考量して決定されます。また、保険金が支払われた場合であっても、行政規制その他の理由により当該投資対象不動産を災害等の発生前の状態に回復させることが不可能となることがあります。

（ニ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

① 既存不適格に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の際、これらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、原則として当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、費用等追加的な負担が必要となる可能性があり、また、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

② 行政法規・条例に関するリスク

不動産に係る様々な行政法規や、各地の条例による規制が投資対象不動産に適用される可能性があります。例えば、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該投資対象不動産を処分するときや建替え等を行うときに、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な負担が生じたりする可能性があります。

③ 都市計画に関するリスク

投資対象不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し、当該投資対象不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

（ホ）法令の制定・変更に関するリスク

環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。これに関して土壌汚染対策法（平成14年法律第53号、その後の改正を含みます。）（以下「土壌汚染対策法」といいます。）が平成15年２月15日に施行されています。また、消防法（昭和23年法律第186号、その後の改正を含みます。）（以下「消防法」といいます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、投資対象不動産の管理費用等が増加する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により投資対象不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその

変更等が本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ヘ）売主等に関するリスク

本投資法人が、債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主とする投資対象不動産等の取得を行った場合に、破産管財人、監督委員又は管財人（以下「管財人等」といいます。）により売買が否認されるリスクを完全に排除することは困難です。また、本投資法人による売主からの投資対象不動産等の取得又は売主若しくは元所有者による取得行為がいわゆる事後設立（会社法及び会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成17年法律第87号）（以下「整備法」といいます。）に基づく改正前の商法（明治32年法律第48号、その後の改正を含みます。）第246条第１項、整備法に基づく廃止前の有限会社法（昭和13年法律第74号、その後の改正を含みます。）第40条第３項、会社法第467条第１項第５号）に該当するにもかかわらず、所定の手続がとられていない場合には、取得行為が無効と解される可能性があります。

① 詐害行為取消・否認に関するリスク

万一、売主が債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機時期にある状況を認識できずに本投資法人が投資対象不動産等を取得した場合には、当該投資対象不動産等の売買が売主の債権者により取消される可能性が生じます（詐害行為取消権。民法第424条）。また、本投資法人が投資対象不動産等を取得した後、その売主について破産手続、再生手続又は更生手続が開始された場合には、投資対象不動産等の売買が管財人等により否認される可能性が生じます（破産法第160条以下、民事再生法第127条以下、会社更生法（平成14年法律第154号、その後の改正を含みます。）（以下「会社更生法」といいます。）第86条以下）。

② 悪意による取消・否認に関するリスク

本投資法人が、ある売主から投資対象不動産等を取得した者（以下本項において「買主」といいます。）から更に投資対象不動産等の転売を受けた場合において、本投資法人が、当該投資対象不動産等の取得時において、売主と買主間の当該投資対象不動産等の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となり得る事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主・買主間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

③ 真正売買でないとみなされるリスク

売主と本投資法人との間の投資対象不動産等の売買が、担保取引であると判断され、当該投資対象不動産等は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正売買でないとみなされるリスク）があります。

（ト）共有に関するリスク

運用資産である投資対象不動産が第三者との間で共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。

① 持分の過半数を有していない場合のリスク

共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該投資対象不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資

法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

② 分割請求権に関するリスク

共有の場合、単独所有の場合と異なり、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性があります（民法第256条）。分割請求が権利濫用として排斥されない場合には、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性もあります（民法第258条第２項）。このように、共有不動産については、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は５年を超えては効力を有しません。また、不動産共有物全体に対する不分割特約は、その旨の登記をしなければ、対象となる共有持分を新たに取得した譲受人に対抗することができません。仮に、特約があった場合でも、特約をした者が破産手続、再生手続又は更生手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができるものとされています。但し、共有者は、破産手続、再生手続又は更生手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条）。

③ 抵当権に関するリスク

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。従って、運用資産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、分割後の運用資産についても、他の共有者の持分割合に応じて当該抵当権の効力が及ぶこととなります。

④ 優先購入権に関するリスク

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をした場合には、共有者がその共有持分を第三者に売却する場合に他の共有者が優先的に取得できる機会を与えるようにする義務を負います。

⑤ 共有者の信用に関するリスク

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。即ち、他の共有者の債権者により当該共有者の持分を超えて賃料収入全部が差押えの対象となる可能性や、賃借人からの敷金返還債務を他の共有者がその持分等に応じて履行できない際に当該共有者が敷金全部の返還債務を負う可能性があります。ある共有者が他の共有者の債権者から自己の持分に対する賃料を差押えられたり、他の共有者が負担すべき敷金返還債務を負担した場合には、自己の持分に対する賃料相当額や他の共有者のために負担した敷金返還債務の償還を他の共有者に請求することができますが、他の共有者の資力がない場合には償還を受けることができません。また、共有者間において、他の共有者に共有物の賃貸権限を付与し、当該他の共有者からその対価を受領する旨の合意をする場合があります。この場合、共有者の収入は賃貸人である他の共有者の信用リスクに晒されます。これを回避するために、テナントからの賃料を、賃貸人でない共有者の口座に払込むよう取決めをすることがありますが、かかる取決めによっても、賃貸人である他の共有者の債権者により当該他の共有者の各テナントに対する賃料債権が差押えられるということ等もあり得ますので、他の共有者の信用リスクは完全には排除されません。

⑥　減価要因となるリスク

前記のリスクが実現しない場合であっても、共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、上記の流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

(チ) 区分所有に関するリスク

①　管理・処分に関するリスク

区分所有建物とは、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号、その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。

管理規約は、原則として区分所有者及びその議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各４分の３以上の多数決によって変更できるため（区分所有法第31条第１項）、本投資法人が議決権の４分の３を有していない場合には、区分所有建物の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、建替決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各５分の４以上の多数の建替決議が必要とされる等（区分所有法第62条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、区分所有者間で優先的購入権の合意をすることがあることは、共有物件の場合と同様です。

②　敷地に関するリスク

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条）。但し、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、この敷地のうちの一筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

また、敷地利用権が使用貸借及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

③　減価要因となるリスク

前記のリスクが実現しない場合であっても、このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、上記の不動産に係る流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

(リ) 借地物件に関するリスク

①　借地権消滅のリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自己が所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するも

のではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払その他による解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法（平成３年法律第90号、その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）第13条、借地借家法附則第６条、借地法（大正10年法律第49号、その後の改正を含みます。）第４条第２項）を除き、借地上に存在する建物を取壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、取得価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

② 借地権を第三者に対抗できないリスク

本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移ってしまう可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、本投資法人は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

③ 借地権の譲渡に関するリスク

借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することとなるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払が予め約束されていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件として請求してくる場合があります（なお、法律上、借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。）。

④ 借地権設定者の信用に関するリスク

借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差入れた敷金・保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金・保証金等の返還請求権については担保設定や保証はなされないのが通例です。

⑤ 減価要因となるリスク

前記のリスクが実現しない場合であっても、借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、前記のような制限やリスクがあるため、上記の不動産の流動性、取引コスト等に関するリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

（ヌ）借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物を第三者から賃借の上又は（信託受益権の場合は）信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差入れた敷金・保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、前記の借地物件の場合と同じです。加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて結んだ賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、本投資法人又は信託受託者とテナントの間の転貸借契約が終了し、その結果テナントから、転貸借契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされるおそれがあります。

（ル）開発物件に関するリスク

本投資法人が、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結した場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合に比べて、固有のリスクが加わります。即ち、（ⅰ）開発途中において、地中障害物、埋蔵文化財、土壌汚染等が発見された場合、（ⅱ）工事請負業者の倒産又は請負契約の不履行が生じた場合、（ⅲ）開発コストが当初の計画を大きく上回ることになった場合、（ⅳ）天変地異が生じた場合、（ⅴ）予期せぬ行政上の許認可手続が必要となった場合、（ⅵ）開発過程において事故が生じた場合その他予期せぬ事情が発生した場合、（ⅶ）不動産市況に変動が生じた場合には、開発の遅延、変更若しくは中止の可能性、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性又は物件完成時における市価が開発段階で締結した契約における売買代金を下回る可能性があります。また、竣工後のテナントの確保が当初の期待を下回り、見込み通りの賃料収入を得られない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、予定されていない費用、損害又は損失を本投資法人が被る可能性があり、その結果本投資法人の収益等に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。

（ヲ）有害物質に関するリスク

① 土地に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があり、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事より調査・報告を命ぜられることがあり（土壌汚染対策法第４条第１項）、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事よりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります（土壌汚染対策法第７条第１項）。本投資法人がこれらの調査・報告又は措置を命ぜられた場合には、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。

② 建物に関するリスク

本投資法人が建物又は建物を信託する信託受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されている可能性やポリ塩化ビフェニル（ＰＣＢ）が保管されている可能性があり、かかる有害物質が使用又は保管されている場合には、当該建物の価値が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合にはこれに係る予想外の費用や時間が必要となります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。加えて、投資対象不動産において、アスベスト含有建材のうち飛散性の比較的高い吹付け材が使用されている場合、飛散防止措置・被害の補償等のために多額の出費を要する可能性があり、また、リーシングに困難を来す可

能性があります。加えて、通常使用下では飛散可能性がないアスベスト含有建材を使用している物件についても、アスベスト飛散のおそれのある改修又は解体時に飛散防止措置等を行うために多額の費用が発生する可能性があります。アスベスト含有建材を使用する物件については、後記「5 運用状況 （2）投資資産 ② 投資不動産物件 （ト）各物件の概要」の特記事項欄をご参照下さい。

（ワ）賃料収入等に関するリスク

① 不動産の稼働リスク

一般に、不動産の稼働率は、事前に予測することが困難であり、予想し得ない事情により稼働率が低下する可能性があります。賃貸借契約において期間中の解約権を制限していない場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約を解約することが可能であるため、賃借人から賃料が得られることは将来にわたって確定されているものではありません。また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあります。特に、テナント数の少ない不動産において大口テナントが契約を更新しなかった場合、又は複数の賃貸借契約の期間満了時期が短期間に集中した場合において多くの賃借人が契約を更新しなかった場合は、物件の稼働率が大きく低下する可能性があります。その上、通常の場合において、不動産について一定の稼働率又は稼働状況について保証を行っている第三者は存在しません。以上のような事由により稼働率が低下した場合、不動産に係る賃料収入が低下することとなります。なお、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合でも、裁判所によって解約ペナルティが減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

② 賃料不払に関するリスク

賃借人が特に解約の意思を示さなくても、賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、再生手続若しくは更生手続その他の倒産手続の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える場合、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、賃貸人の義務違反を理由とする不払のリスクもあります。特に大口テナントが賃料の支払を怠った場合、本投資法人の収益に重大な悪影響を及ぼすことになります。

③ 賃料改定に係るリスク

契約の更新の際又は賃料等の見直しの際には、その時々における賃料相場も参考にして、賃料が賃借人との協議に基づき改定されることがありますので、本投資法人の取得済資産、期中取得資産及び取得予定資産（本投資法人が本書の日付以降に資産を取得しようとする場合がありますが、その場合の取得対象となる資産をいいます。以下同じ。）について、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、賃料収入が減少することとなります。

④ 賃借人による賃料減額請求権の行使に関するリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において賃料減額請求権を排除する旨の特約がある場合を除き、借地借家法第32条に基づいて賃料減額請求をすることができ、その結果裁判上又は事実上賃料収入の減少をもたらす可能性があります。

⑤ 定期賃貸借契約における賃料減額請求権排除特約に関するリスク

定期建物賃貸借契約の場合には、その有効期間中は契約中に定められた賃料をテナントに対して請求できるのが原則です。しかし、定期賃貸借契約においてテナントが早期解約した場合でも、残存期間全体についてのテナントに対する賃料請求が認められない可能性があります。なお、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合には、同条に基づく賃料増額請求もできなくなる

ので、かかる賃料が契約締結時に予期し得なかった事情により一般的な相場に比べて低額となり、通常の賃貸借契約の場合よりも低い賃料収入しか得られない可能性があります。

（カ）不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

① 所有者責任に関するリスク

投資対象不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上無過失責任を負うこととされています。本書の日付現在所有する投資対象不動産には、本投資法人が適切と考える保険を付保しています。その他今後取得する投資対象不動産等に係る投資対象不動産に関しても、原則として適切な保険を付保する予定ですが、投資対象不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約でカバーされない事故が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。

② 修繕費用に関するリスク

投資対象不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、投資対象不動産からの収入が減少し、又は投資対象不動産の価格が下落する可能性があります。

③ 管理費用に関するリスク

経済状況によっては、インフレーション、水道光熱費等の費用の高騰、不動産管理や建物管理に係る費用、備品調達等の管理コスト及び各種保険料等のコストの上昇、租税公課の増大その他の理由により、投資対象不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。

（ヨ）転貸に関するリスク

① 転借人に関するリスク

賃借人に、投資対象不動産の全部又は一部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人は、投資対象不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があります。また、賃借人の賃料が、転借人から賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

② 敷金等の返還義務に関するリスク

賃貸借契約が合意解約された場合その他一定の場合には賃貸人が転貸人の地位を承継し、転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される可能性があります。この場合において、賃貸人は、賃貸人が賃貸借契約に基づいて賃借人から受領している敷金等の額よりも高額な敷金等を返還する義務を、転借人に対して負担しなければならなくなる可能性があります。

（タ）テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

本投資法人は、テナントの属性や資力に留意しつつ賃貸借契約を締結し、ＰＭ会社を通じてその利用状況を管理していますが、個々のテナントの利用状況をつぶさに監督できるとの保証はなく、テナントの利用状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

例えば、建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、テナントによる

建物への変更工事、内装の変更、その他利用状況等により、建築基準法・消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、本投資法人が、その改善のための費用を負担する必要が生じ、又は法令上不利益を被る可能性があります。また、賃貸借契約における規定の如何にかかわらず、テナントによる転貸や賃貸借の譲渡が本投資法人の承諾なしに行われる可能性があります。その他、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である投資対象不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

（レ）マスターリースに関するリスク

特定の投資対象不動産において、ＰＭ会社が投資対象不動産の所有者である信託受託者又は本投資法人との間でマスターリース契約を締結してマスターリース会社となり、その上でエンドテナントに対して転貸している場合があります。また、今後も同様の形態を用いる場合があります。

この場合、マスターリース会社であるＰＭ会社の財務状態の悪化により、エンドテナントからマスターリース会社に対して賃料が支払われたにもかかわらず、マスターリース会社から賃貸人である信託受託者又は本投資法人への賃料の支払が滞る可能性があります。また、テナントの募集及び管理その他ＰＭ会社としての機能に支障を来たす事由が発生した場合、投資対象不動産の稼働率が大きく低下し、本投資法人の収入が減少する可能性があります。

マスターリース会社であるＰＭ会社と信託受託者との間で締結されたマスターリース契約が、ＰＭ会社の倒産又は契約期間満了等により終了した場合には、本投資法人が信託受託者との間で新たなマスターリース契約（以下「新マスターリース契約」といいます。）を締結し、本投資法人がそれまでのマスターリース会社（以下「旧マスターリース会社」といいます。）とエンドテナントの間の転貸借契約及び旧マスターリース会社のエンドテナントに対する権利及び義務等を承継することが規定されている場合があります。この場合において、本投資法人は、賃貸人である信託受託者に対して、新マスターリース契約に基づいて請求し得る敷金返還請求権等に比して過重な敷金返還債務等をエンドテナントに対して負担しなければならなくなる可能性があります。

また、本投資法人がエンドテナントに対して、賃貸人たる地位を承継した旨を通知する前に、エンドテナントが旧マスターリース会社に賃料等を支払った場合、本投資法人は賃貸人たる信託受託者に対して賃料を支払う必要があるにもかかわらず、エンドテナントに対して賃料を請求できなくなります。

これらの場合、旧マスターリース会社に対して求償権又は不当利得返還請求権を行使することは可能ですが、旧マスターリース会社が破綻状態に陥っており、十分に損害を回復できない場合には、本投資法人は損失を被ることになります。

（ソ）不動産の地域的な偏在に関するリスク

本投資法人は、東京都区部を中心として、政令指定都市をはじめとする全国の主要都市の不動産に投資する予定です。特に、オフィスへの投資の70%以上及びレジデンスへの投資の60%以上をそれぞれ東京23区内の不動産に投資することを基本方針としています。従って、これらの地域における人口、人口動態、世帯数、平均所得等の変化、地震その他の災害、地域経済の悪化、稼働率の低下、賃料水準の下落等により、本投資法人の収益が著しい悪影響を受ける可能性があります。

また、テナント獲得に際し不動産賃貸市場における競争が激化し、結果として、空室率の上昇や賃料水準の低下により賃料収入が減少し、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（ツ）テナント集中に関するリスク

投資対象不動産のテナント数が少なくなればなるほど、本投資法人は特定のテナントの支払能力、退去その他の事情による影響を受けやすくなります。特に、１テナントしか存在しない投資対象不動産においては、本投資法人の当該投資対象不動産からの収益等は、当該テナントの支払能力、当該投資対象不動産からの転出・退去その他の事情により大きく左右されます。また、賃貸面積の大きなテナントが退去したときに、大きな空室が生じ、他のテナントを探し、その空室を回復させるのに時間を要することがあり、その期間が長期になればなるほど、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。また、本投資法人の運用資産における特定の少数のテナントの賃借比率が増大したときは、当該テナントの財務状況や営業状況が悪化した場合、本投資法人の収益も悪影響を受ける可能性があります。

（ネ）信託受益権に関するリスク

本投資法人が、不動産を主たる裏付けとする信託受益権を取得する場合には、以下のような信託受益権特有のリスクがあります。

なお、以下、平成19年９月30日施行の信託法（平成18年法律第108号）を「新信託法」といい、新信託法施行と同時に廃止された信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みます。）を「旧信託法」といいます（信託契約に別段の定めがない限り、平成19年９月30日より前に効力を生じた信託契約については、信託財産についての対抗要件に関する事項を除き、旧信託法が適用されます（信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号）第２条）。）。

① 信託受益者として負うリスク

受益者とは受益権を有する者をいいます（新信託法第２条第６項）。この点、旧信託法の下では、信託受託者が信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、信託受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等の信託費用については、最終的に受益者が負担することになっていました（旧信託法第36条、第37条）。従って、本投資法人が、一旦、信託の受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを受益者たる本投資法人が負担することになっていました。かかる信託の受益権を取得する場合には、信託財産に関する物件精査を実施させ、保険金支払能力を有する保険会社を保険者、信託受託者を被保険者とする損害保険を付保させる等、本投資法人自ら不動産、土地の賃借権又は地上権を取得する場合と同等の注意をもって取得する必要がありますが、それにもかかわらず、上記のような信託費用が発生したときは、その結果、本投資法人ひいては投資主に損害を与える可能性がありました。新信託法の下では、旧信託法第36条第２項が廃止され、原則として信託受益者がこのような責任を負うことはなくなりましたが、信託受益者と信託受託者の間で信託費用等に関し別途の合意をした場合には、当該合意に従い信託受益者に対し信託受託者から信託費用等の請求がなされることがあり（新信託法第48条第５項、第54条第４項）、その場合には同様に本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

② 信託受益権の流動性リスク

本投資法人が信託の受益権を運用の対象とする場合で、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分する場合には、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。また、信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を契約上要求されるのが通常です（新信託法第94条）。また、新信託法第185条以下に定める受益証券発行信託に係る信託受益権を除き、不動産信託受益権は金商法上の有価証券とみなされますが、

譲渡に際しては債権譲渡と同様の譲渡方法によるため、株券や社債券のような代表的な有価証券ほどの流動性があるわけではありません。加えて、信託受託者は原則として瑕疵担保責任を負っての信託不動産の売却を行わないため、本投資法人の意思にかかわらず、信託財産である不動産の売却ができなくなる可能性があります。なお、金商法に基づき、信託受益権の売買又はその代理若しくは媒介を行う営業については、内閣総理大臣の登録を受けた者でなければ、営むことができないとされています（金商法第29条、第28条第２項、第２条第８項第１号）。

③ 信託受託者の破産等に係るリスク

旧信託法上、信託受託者が破産手続、再生手続又は更生手続その他の倒産手続の対象となった場合に、信託財産が破産財団又は再生会社若しくは更生会社の財産その他信託受託者の固有財産に帰属するか否かに関しては明文の規定はないものの、旧信託法の諸規定、とりわけ信託財産の独立性という観点から、信託財産が信託受託者の破産財団又は再生会社若しくは更生会社の財産その他信託受託者の固有財産に帰属するものとされるリスクは極めて低いと考えられていました。また、旧信託法第16条によれば、信託財産に対する信託受託者自身の債権者による差押えは禁止されており、信託財産は信託受託者の債権者との関係では信託受託者自身の債務の引当財産にならないと考えられていました。新信託法においては、信託財産は信託受託者の固有財産に属しない旨が明文で規定されています（新信託法第25条第１項、第４項及び第７項）。但し、不動産について信託財産であることを管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託の公示（信託の登記）をする必要がありますので、主として不動産を信託財産とする信託の受益権について、本投資法人は信託の登記がなされるものに限り取得する予定です。しかしながら、必ずこのような取扱いがなされるとの保証はありません。

④ 信託受託者の不当な行為に伴うリスク

信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託財産とする信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、信託法は信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を受益者に認めていました（旧信託法第31条）。また、新信託法の下では、受託者がその権限に属しない行為をした場合、その行為の取消権を受益者に認めています（新信託法第27条第１項）。しかし、本投資法人は、常にかかる権利の行使により損害を回復することができるとは限りません。

また、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合に、信託受託者が、かかる瑕疵担保責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主に損害を与える可能性があります。

**ｄ．税制等に関するリスク**

（イ）導管性の維持に関する一般的なリスク

税法上、一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。導管性要件のうち一定のものについては、事業年度毎に判定を行う必要があります。本投資法人は、導管性要件を継続して満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の減少、海外投資主比率の増加、資金の調達先、分配金支払原資の不足、法律の改正その他の要因により導管性要件を満たすこ

とができない可能性があります。現行税法上、導管性要件を満たさなかったことについてやむを得ない事情がある場合の救済措置が設けられていないため、同族会社化の場合等、本投資法人の意図しないやむを得ない理由により要件を満たすことができなかった場合においても、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があり、本投資証券の市場価格に影響を及ぼすこともあります。

（ロ）会計処理と税務処理との乖離により支払配当要件が満たされないリスク

事業年度毎に判定を行う導管性要件のうち、配当可能所得又は配当可能額の90%超の分配を行うべきとする要件（以下「支払配当要件」といいます。）においては、投資法人の会計上の利益と税務上の所得との比較により支払配当要件の判定を行うこととされています。従って、会計処理と税務上の取扱いの差異により、この要件を満たすことが困難となる場合があり得ます。

（ハ）導管性要件が満たされなくなることにより、次年度以降も通常の法人税率により課税が行われるリスク

本投資法人において、導管性要件を満たさないこととなる場合、支払配当額が法人税の課税所得の計算上損金不算入となるため、会計上の利益と税務上の課税所得の間に大幅な乖離が生じる可能性があります。このような一事業年度における会計上の利益及び税務上の課税所得の大幅な乖離は、その乖離の生じた事業年度以降の支払配当要件へも影響を及ぼすこととなる場合があります。即ち、本投資法人の租税債務が発生することにより、次年度以降も支払配当要件を満たすことが困難となり、通常の法人と同様に法人税の課税を受けることとなり、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

（ニ）資金不足により計上された利益の全部を配当できないリスク

本投資法人において利益が生じているにもかかわらず金銭の借入れ又は投資法人債の発行に際しての財務制限条項上、一定額を留保しなければならない等、配当原資となる資金が不足する場合は、借入金や資産の処分により配当原資を確保するときがあります。しかしながら、導管性要件に基づく借入先の制限や資産の処分の遅延等により機動的な資金調達ができない場合には、配当の金額が配当可能所得又は配当可能額の90%超とならない可能性があります。かかる場合、利益の配当額を損金算入できなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

（ホ）借入れに係る導管性要件に関するリスク

税法上、上記の事業年度毎に判定を行う導管性要件の一つに、借入れを行う場合には適格機関投資家のみから行うべきという要件があります。従って、本投資法人が何らかの理由により適格機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合、又は保証金若しくは敷金の全部若しくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合においては、導管性要件を満たせないこととなります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

（ヘ）同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

事業年度毎に判定を行う導管性要件のうち、事業年度終了時に同族会社に該当していないこと（上位３位以内の投資主グループ等によって発行済投資口の総口数等の50%を超える投資口等が保有されていないこと）とする要件、即ち、同族会社要件については、本投資証券が市場で流通することにより、本投資法人のコントロールの及ばないところで、公開買付等により、結果として満たされなくなるリスクがあります。かかる場合、

利益の配当等を損金算入できなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

（ト）投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

税法上、導管性要件の一つに、事業年度末において投資法人の投資口が適格機関投資家のみにより保有されること、又は50人以上の投資主に保有されることという要件があります。しかし、本投資法人は投資主による投資口の売買をコントロールすることができないため、公開買付等により、本投資法人の投資口が50人未満の投資主により保有される（適格機関投資家のみに保有される場合を除きます。）こととなる可能性があります。かかる場合、利益の配当等を損金算入できなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

（チ）税務調査等による更正処分のため、支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、税務当局との見解の相違により過年度の課税所得計算について追加の税務否認項目等の更正処分を受けた場合には、過年度における支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスクがあります。現行税法上このような場合の救済措置が設けられていないため、本投資法人が過年度において損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

（リ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、本書の日付現在において、一定の内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産取得税及び登録免許税の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができなくなる可能性があります。

（ヌ）一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、信託の受益権その他投資法人の運用資産に関する税制若しくは投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、租税公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、投資証券に係る利益の配当、出資の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資証券の保有又は売却による手取金の額が減少する可能性があります。

（ル）減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会　平成14年８月９日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第６号　平成15年10月31日）が、平成17年４月１日以後開始する事業年度より強制適用されることになったことに伴い、本投資法人においても「減損会計」が適用されています。「減損会計」とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。「減損会計」の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があり、また、税務上は当該資産の売却まで損金を認識することができない（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。）ため、税務と会計の齟齬が発生することとなり、税務上のコストが増加する

可能性があります。

**e．その他**

（イ）取得予定資産を組入れることができないリスク

本投資法人は、本書の日付以降、取得予定資産を取得することがあります。

しかし、取得予定資産の当該時点での保有者と不動産売買契約又は信託受益権売買契約を締結したとしても、その時々の経済環境により、不動産売買契約又は信託受益権売買契約に規定された一定の条件が成就しないこと等により、取得予定資産を取得することができない可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産を取得するための努力を行う予定ですが、短期間に投資に適した物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得できず、かつ、かかる資金を有利に運用できない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

（ロ）本投資法人の資金調達に係るリスク

本投資法人は、新たな投資対象不動産の取得等を目的として、借入れによる資金調達を行っています。しかし、借入金利が著しく上昇すること、並びに資金の追加借入れ又は借換えに時間を要すること等により、借入コストが増大する可能性があります。

また、本投資法人の資産の売却等に伴って、借入金の期限前返済を行う場合には、期限前返済コスト（ブレークファンディングコスト等）が発生します。このコストは、その発生時点における金利情勢によって決定されることがあり、予測し得ない経済状況の変動によりコストが増大する可能性があります。

（ハ）投資対象不動産取得前の情報に関するリスク

本書に記載の本投資法人が取得済資産、期中取得資産及び取得予定資産を取得する前の情報は、信託不動産又は信託受益権の前所有者における賃貸事業収支等をあくまで参考として記載したものにとどまり、また、未監査の情報を含むため、全てが正確であり、かつ完全な情報であるとの保証はありません。

### (2) 投資リスクに対する管理体制

#### a. 本投資法人の体制

本投資法人は、以上のような投資リスクがあることを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるよう、以下のリスク管理体制を整備しています。

(イ) 執行役員、監督役員及び役員会

本投資法人は、本書の日付現在、執行役員１名及び監督役員３名から構成される役員会により運営されています。本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関としての役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を執行するよう努めています。役員会においては、本投資法人が委託する資産運用会社が執行する資産運用に係る重要な事項を資産運用会社からの報告事項とすることにより、資産運用会社への一定の牽制機能を構築しています。

(ロ) 内部者取引

本投資法人は、役員会において「内部者取引管理規程」を採択し、執行役員及び監督役員がその立場上知り得た重要事実の公表前に本投資法人の投資口及び投資法人債並びに上場投資法人の投資証券等の売買を行うことを禁止し、インサイダー類似取引の防止に努めています。

#### b. 資産運用会社の体制

本投資法人の資産運用に関し、リスクの回避及び最小化を図るべく以下の実効性あるリスク管理体制を敷いています。

(イ) 運用ガイドラインの遵守

資産運用会社は、規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度を踏まえた上で、分散投資によるポートフォリオの構築方針、各投資物件の安定収益確保のための諸方策、投資を決定する際の物件選定基準、物件検討基準、調査（デュー・ディリジェンス）基準、保険付保方針及び運営管理方針（ＰＭ会社の選定基準等）等につき定める運用ガイドラインを策定し、これを遵守することにより、本投資法人の運用の対象となる不動産、不動産信託受益権等に係るリスクの管理に努めます。詳細については、前記「2 投資方針」をご参照下さい。

(ロ) リスク管理規程

資産運用会社は、本投資法人の資産運用会社として社会的使命を的確に果たし、健全な経営を行い、かつ最善の資産運用を行うため、様々なリスクを適切に管理することを基本方針とした「リスク管理規程」を定めています。「リスク管理規程」では、投資リスクに関し、マーケット状況（賃料相場・地価動向・テナント需給等）、立地条件、周辺環境状況、及び建物の属性等、物件の個別性を総合的に勘案して管理すること、並びに個別案件のリスクを十分に認識しつつ、個別物件を集約したポートフォリオ全体のリスク状況を把握・分析するとともに、運用ガイドラインに記載されたリスク判断基準に従い適切に運用を行うことによって、当該リスクの軽減に努めることが定められています。

(ハ) コンプライアンス室によるリスクの統括管理

リスク管理を統括する部署は、資産運用会社のコンプライアンス室とします。第一義的には、リスク管理項目毎に担当部署として定められた資産運用会社の各部署が、当該リスクを管理するものとし、コンプライアンス室が関連部署に対する日常的な指導管理を行います。管理の方法は、証券取引等監視委員会の金融商品取引業者等検査マニュアル（以下「金融商品取引業者等検査マニュアル」といいます。）並びに資産運用会社の社内規程である「コンプライアンス・マニュアル」及びコンプライアンス・チェックリス

トに則って各リスク管理項目をチェックします。

（ニ）利害関係人等との取引

後記「第二部 投資法人の詳細情報　第３ 管理及び運営　２ 利害関係人との取引制限」をご参照下さい。

（ホ）内部者取引

資産運用会社の役職員によるインサイダー取引及びインサイダー類似取引については、「内部者取引管理規程」を定めて防止に努めます。

## 4【手数料等及び税金】

### (1)【申込手数料】

該当事項はありません。

### (2)【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第６条）、該当事項はありません。

### (3)【管理報酬等】

#### a．役員報酬

執行役員及び監督役員の報酬は、執行役員一人当たり月額80万円以内の金額、監督役員一人当たり月額80万円以内の金額で、各々役員会で決定する金額とし、当月分を当月末日までに支払うものとします（規約第23条）。

（注）本投資法人は、投信法第115条の６第１項の執行役員又は監督役員の責任について、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める額から、当該執行役員又は監督役員がその在職中に本投資法人から職務執行の対価として受け、又は受けるべき財産上の利益の１年間当たりの額に相当する額として内閣府令で定める方法により算定される額に４を乗じて得た額を控除して得た額を限度として、役員会の決議によって免除することができます（投信法第115条の６第７項、規約第22条）。

#### b．資産運用会社への支払報酬

資産運用会社に対する報酬は、運用報酬１、運用報酬２及び運用報酬３から構成されます。それぞれの報酬の計算方法及び支払時期は以下の通りとし、当該報酬に係る消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を、資産運用会社の指定する銀行口座へ振込により支払うものとします（規約第38条）。

| 報酬 | 計算方法及び支払時期 |
|---|---|
| 運用報酬１ | 営業期間毎に、運用資産（＊１）の期中平均残高（＊２）の各部分にそれぞれ次の割合を乗じた金額の合計額に、営業期間の月数を12で除した割合を乗じた金額とします。<br>400億円以下の部分　0.60％<br>400億円超1,000億円以下の部分　0.40％<br>1,000億円超の部分　0.15％<br>＊１　本表において運用資産とは、規約第26条に定める資産運用の対象とする特定資産（但し、同条第４項に定める国債証券等を除きます。）をいいます。<br>＊２　運用資産の期中平均残高は、当該営業期間の各月末における運用資産の取得価額を合計した金額を営業期間の月数で除することにより算出します。但し、営業期間中に新たに取得した運用資産の取得価額には、取得価額に算入されることとなる消費税及び地方消費税を含まずに計算します。<br>支払時期は、役員会で当該営業期間に係る計算書類等（投信法第129条に定める計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書をいいます。）を承認後１ヵ月以内とします。 |

| | |
|---|---|
| 運用報酬２ | 営業期間毎に、当該営業期間のＦＦＯ（＊３）に4.50%を乗じた金額とします。但し、営業期間の末日に当期未処理損失がある場合には、当該報酬はないものとします。<br>＊３　ＦＦＯ（Funds From Operation）は、当該報酬（この報酬に係る消費税及び地方消費税で、当該営業期間の費用となるものを含みます。）を控除する前の当期純利益に減価償却費を加えた金額とします。但し、前営業期間末に未処理損失がある場合には、上記の金額から前営業期間末の未処理損失額を控除した後の金額とします。<br>支払時期は、役員会で当該営業期間に係る計算書類等（投信法第129条に定める計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書をいいます。）を承認後１ヵ月以内とします。 |
| 運用報酬３ | 運用資産を新たに取得した場合は、運用資産の取得価額（＊４）に次の割合を乗じた金額とします。複数の運用資産を同時に取得した場合は、運用資産毎に次の割合(注)を乗じた金額の合計額とします。<br>30億円以下の部分　1.00%<br>30億円超50億円以下の部分　0.75%<br>50億円超の部分　0.50%<br>＊４　取得価額には、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う付随費用は含みません。<br>支払時期は、運用資産の取得日の属する月の翌月末までとします。 |

（注）平成16年11月12日付で私募ファンドから取得した18個の不動産信託受益権の取得に関する運用報酬３の算定割合については、別途覚書で定めた次の割合を適用しています。

| | |
|---|---|
| 30億円以下の部分 | 0.50% |
| 30億円超50億円以下の部分 | 0.375% |
| 50億円超の部分 | 0.25% |

**ｃ．資産保管会社及び一般事務受託者への支払手数料**

資産保管会社及び一般事務受託者がそれぞれの業務を遂行することの対価である事務受託手数料は以下の通りとし、それぞれが指定する銀行口座への振込により支払うものとします。

（イ）資産保管会社の報酬

①　支払報酬の計算方法

ⅰ 計算期間（６月若しくは12月の各１日から、その直後に到来する５月又は11月の各末日までとします。）において、本投資法人の保有する資産が不動産信託の受益権又は預金であることを前提に、当該計算期間初日の直前の決算日における貸借対照表上の資産総額（投信法第131条第２項に定める承認を受けた、投信法第129条第２項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。）に基づき、６ヵ月分の料率を記載した下記基準報酬額表により計算した金額を上限として、当事者間で合意した金額に消費税等相当額（地方消費税を含みます。）を加算した金額を支払うものとします。但し、経済情勢の変動等により資産保管業務報酬の金額が不適当となった場合には、当事者間で協議し合意の上、資産保管業務報酬の金額を変更することができるものとします。

ⅱ 本投資法人の保有する資産に現物不動産が含まれることとなった場合には、資産保管業務報酬は、現物不動産１物件当たり月額20万円を上限として当事者間で合意した金額に ⅰに定める金額を加算した金額とします。なお、本投資法人の保有する資産に、現物不動産、不動産信託の受益権又は預金以外の資産が含まれることとなった場合には、その追加的な業務負担を斟酌するため、当事者は、資産保管業務報酬の金額の変

更額について、互いに誠意を持って協議することとします。

＜基準報酬額表＞

| 資産総額 | 算定方法（６ヵ月分） |
|---|---|
| 300億円以下の部分について | 4,500,000円 |
| 300億円超の部分について | 資産総額×0.015% |

② 支払時期

上記 i又はiiにより計算した各計算期間の資産保管業務報酬を、各計算期間の終了日の翌月末日までに資産保管会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替により支払うものとします。但し、支払に要する振込手数料等の費用は、本投資法人の負担とします。

（ロ）投資主名簿等管理人の報酬

① 支払報酬の計算方法並びに支払の時期及び方法に関する事項

ⅰ 下記の「委託事務手数料表」により計算した金額を上限とした金額を支払うものとします。但し、新投資証券の発行（投資口の併合又は分割に際しての投資証券の発行を含みます。）に関する事務、並びに新投資証券の交付に関する事務及び未交付投資証券の保管及び交付に関する事務、その他本投資法人が臨時に委託する事務については、その都度当事者間で協議の上その手数料を定めるものとします。

ⅱ 投資主名簿等管理人は上記ｉの手数料を毎月末に締め切り、翌月20日までに本投資法人に請求し、本投資法人はその月末までにこれを支払うものとします。但し、支払日が銀行休業日の場合は、前営業日を支払日とします。

## ＜委託事務手数料表＞

| 項　　目 | 対象事務の内容 | 計算単位及び計算方法　　（消費税別） |
|---|---|---|
| 基本料 | 1. 投資主名簿の管理<br>投資主名簿の維持管理<br>期末投資主の確定<br>2. 期末統計資料の作成<br>（所有者別、所有数別、地域別分布状況）<br>投資主一覧表の作成<br>（全投資主、大投資主）<br>但し いずれも１部のみ<br>3. 除籍投資主名簿の整理<br>4. 新規投資主の登録 | 1. 毎月の基本料は、各月末現在の投資主数につき下記段階に応じ区分計算したものの合計額の６分の１。但し、月額最低基本料を200,000円とします。<br>（投資主数）　（投資主１名当たりの基本料）<br>投資主数のうち最初の5,000名について……480円<br>5,000名超　10,000名以下の部分について……420円<br>10,000名超 30,000名以下の部分について……360円<br>30,000名超 50,000名以下の部分について……300円<br>50,000名超100,000名以下の部分について……260円<br>100,000名を超える部分について……225円<br>2. 月中に除籍となった投資主１名につき……70円 |
| 名義書換料 | 投資主の名義書換、質権の登録又はその抹消、信託財産の表示又はその抹消並びに投資証券の表示変更に関し投資証券及び投資主名簿への記載 | 名義書換料は、下記料率により計算した金額の合計額<br>（１）受付投資証券の売買１単位につき ……110円<br>（２）受付投資証券の枚数１枚につき ……120円 |
| 投資証券管理料 | 1. 予備投資証券の保管<br>2. 予備投資証券の廃棄<br>3. 除権判決、毀損、汚損、分割、併合、満欄、引換等の事由による投資証券の回収並びに交付<br>4. 未引換及び未交付投資証券の管理<br>5. 未引換及び未交付投資証券の交付 | 1. 予備投資証券の廃棄１枚につき……15円<br>2. 回収投資証券１枚につき……80円<br>交付投資証券１枚につき……80円<br>3. 交付１件につき……80円 |
| 不所持取扱手数料 | 1. 不所持申し出受理<br>2. 不所持投資証券の交付 | 1. 不所持申し出について下記により計算した金額の合計<br>受付投資証券の売買単位１単位につき……60円<br>2. 不所持投資証券の交付について下記により計算した金額の合計<br>交付投資証券の売買１単位につき……60円 |
| 分配金支払管理料 | 1. 分配金支払原簿、分配金領収書（又は郵便振替支払通知書）、指定口座振込票、払込通知書の作成、支払済分配金領収証等による記帳整理、未払分配金確定及び支払調書の作成、印紙税納付の手続<br>2. 銀行取扱期間（又は総務省簡易払取扱期間）経過後の分配金等の支払及び支払原簿の管理 | 1. 分配金等を受領する投資主数につき、下記段階に応じ区分計算したものの合計額<br>但し、１回の対象事務の最低管理料を350,000円とします。<br>（投資主数）　（投資主１名当たりの管理料）<br>投資主数のうち最初の5,000名について……120円<br>5,000名超　10,000名以下の部分について……110円<br>10,000名超 30,000名以下の部分について……100円<br>30,000名超 50,000名以下の部分について ……80円<br>50,000名超100,000名以下の部分について ……60円<br>100,000名を超える部分について ……50円<br>2. 指定口座振込分については１件につき130円を加算<br>3. 各支払基準日現在の未払い対象投資主に対する支払１件につき ……450円 |
| 諸届管理料 | 1. 住所変更届、改印届、分配金受領方法指定書等の諸届の受理<br>電話による所有投資証券、印影、諸届受理有無及び投資口数の確認依頼に対する回答<br>2. 相続等による投資主名簿記載事項の調査、税務関係の調査及び分配金支払証明書、投資主名簿登録証明書等諸証明書の発行<br>分配金振込指定銀行への口座確認 | 1. 諸届受理１件、又は回答１件につき ……600円<br>2. 調査、発行又は確認１件につき ……600円<br>但し、調査・証明事項は名義人１名につき１件とします。 |
| 投資主総会関係手数料 | 1. 議決権行使書面用紙（委任状用紙）の作成並びに返送議決権行使書面（委任状）の受理、集計<br>2. 投資主総会当日出席投資主の受付、議決権個数集計の記録等の事務 | 1. 議決権行使書面用紙（委任状用紙）の作成１通につき…15円<br>議決権行使書面用紙（委任状用紙）の集計１通につき…30円<br>2. 派遣者１名につき……10,000円 |
| 郵便物関係手数料 | 投資主総会の招集通知状、同決議通知状、営業報告書、分配金領収証（又は指定口座振込通知書）等投資主総会、決算関係書類の封入・発送事務。但し、宛名印書、照合作業を含みます。 | 封入物２種まで　期末、基準日現在投資主１名につき…35円<br>封入物３種まで　期末、基準日現在投資主１名につき…35円<br>ハガキ　期末、基準日現在投資主１名につき…23円 |
| 実質投資主管理料 | 1. 実質投資主名簿の管理<br>2. 実質投資主間及び一般投資主と実質投資主間の名寄せ管理 | 1. 毎月の実質投資主管理料は、各月末現在の投資主数（実質投資主間名寄せ後）につき、下記段階に応じ区分計算したものの合計額<br>但し、月額最低管理料を50,000円とします。<br>（実質投資主数）　（実質投資主１名当たりの基本料）<br>実質投資主数のうち最初の5,000名について ……45円<br>5,000名超　10,000名以下の部分について ……40円<br>10,000名超 30,000名以下の部分について ……35円<br>30,000名超 50,000名以下の部分について ……30円<br>50,000名超の部分について……25円<br>2. 除籍となった実質投資主１名につき……55円<br>3. 参加者から提出された実質投資主票１件につき ……200円 |
| データ管理料 | 実質投資主データの受付及び管理 | データ１件につき ……150円 |

（ハ）投資法人債に関する一般事務受託者の報酬

①　発行事務及び期中事務の委託に関する手数料

本投資法人は、第１回投資法人債及び第２回投資法人債（以下「本投資法人債」といいます。）に関する一般事務受託者である株式会社あおぞら銀行に対して、本投資法人債の発行事務、その他の期中事務の委託に関する手数料として、それぞれ以下に掲げる金額を本投資法人債それぞれの払込金から控除することにより、本投資法人債の払込期日に支払いました。

ⅰ　第１回投資法人債の発行事務及び期中事務の委託に関する手数料として4,200,000円

ⅱ　第２回投資法人債の発行事務及び期中事務の委託に関する手数料として10,500,000円

②　元利金支払事務の委託に関する手数料

本投資法人は、本投資法人債に関する一般事務受託者である株式会社あおぞら銀行に対して、本投資法人債の元利金支払事務の委託に関する手数料として、以下に掲げる金額を支払います。

ⅰ　元金支払

支払元金100円につき0.075銭

ⅱ　利金支払

支払利息の対象となる元金100円につき0.075銭

（ニ）機関運営に関する一般事務受託者の報酬

①　支払報酬の計算方法並びに支払の時期及び方法に関する事項

ⅰ　機関運営に関する一般事務受託者の事務に係る報酬は、５月及び11月の末日を最終日とする６ヵ月毎の各計算期間において、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算日における貸借対照表上の資産総額に基づき、下記の「基準報酬額表」により計算した金額を上限として、その資産構成に応じて算出した報酬を支払います。なお、計算期間が６ヵ月に満たない場合又は６ヵ月を超える場合の報酬は、当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額とします。

ⅱ　各計算期間の報酬を、各計算期間の終了日の翌月末日までに、機関運営に関する一般事務受託者の指定する銀行口座に振込又は口座振替により支払うものとします。

＜基準報酬額表＞

| 総資産額 | 算定方法（年間） |
|---|---|
| 100億円以下 | 11,000,000円 |
| 100億円超500億円以下 | 11,000,000円＋（資産総額－　100億円）×0.080% |
| 500億円超1,000億円以下 | 43,000,000円＋（資産総額－　500億円）×0.060% |
| 1,000億円超2,000億円以下 | 73,000,000円＋（資産総額－1,000億円）×0.055% |
| 2,000億円超3,000億円以下 | 128,000,000円＋（資産総額－2,000億円）×0.040% |
| 3,000億円超5,000億円以下 | 168,000,000円＋（資産総額－3,000億円）×0.035% |
| 5,000億円超 | 238,000,000円＋（資産総額－5,000億円）×0.030% |

（ホ）会計事務等に関する一般事務受託者の報酬

①　支払報酬の計算方法並びに支払の時期及び方法に関する事項

ⅰ　各計算期間毎に、以下の合計額（消費税別途）を上限として委託料を支払います。

（ⅰ）固定報酬額　　11,300,000円

（ⅱ）変動報酬額　　20棟を超えて本投資法人が新たに所有し、会計事務等に関する一般事務受託者が委託事務を行う場合、１棟数当たり金

150,000円／月×20棟を超えた棟数

但し、変動報酬額の算定は棟数が増加した月より起算し、月割りにより算定するものとします。また、１ヵ月に満たない月に係る委託料は、日割計算により算出した額とします。

毎期12月１日から翌年５月31日までの期に係る上記金額の支払方法は、計算期間終了日から直近の８月末日までに会計事務等に関する一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込により支払い、６月１日から11月30日までの期に係る委託料の支払方法は、計算期間終了日から直近の２月末日までに、会計事務等に関する一般事務受託者の指定する口座へ振込により支払うものとします。

ii 税務調査の立会等、会計事務等に関する一般事務委託契約に掲げる業務を超える事項が発生した場合の委託料については、当事者間で協議の上決定します。

**d．会計監査人報酬**

会計監査人の報酬額は１営業期間につき、1,500万円を上限として役員会で決定される金額とし、その支払時期は、決算日後３ヵ月以内に会計監査人の指定する口座へ振込みにより支払うものとします（規約第36条）。

**(4) 【その他の手数料等】**

本投資法人は、以下の費用を負担するものとします。

ａ．運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社との間の各委託契約において本投資法人が負担することと定められた委託業務乃至事務を処理するために要した諸費用又は一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社が立て替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合のかかる遅延利息又は損害金

ｂ．投資証券及び投資法人債券の発行に関する費用（券面の作成、印刷及び交付に係る費用を含みます。）

ｃ．投資主及び実質投資主の氏名・住所データ作成費用、投資主・実質投資主宛て書類送付に係る郵送料及び使用済書類等返還（廃棄）に要する運搬費

ｄ．分配金支払に関する費用（分配金領収書、銀行取扱手数料等を含みます。）

ｅ．有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用

ｆ．目論見書等の作成、印刷及び交付に係る費用

ｇ．財務諸表、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用（これを監督官庁に提出する場合の提出費用を含みます。）

ｈ．本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用

ｉ．本投資法人の法律顧問及び税務顧問等に対する報酬及び費用

ｊ．投資主総会及び役員会開催に係る費用並びに投資主に対して送付する書面の作成、印刷及び交付に係る費用

ｋ．執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等

ｌ．運用資産の取得、管理、売却等に係る費用（媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）

ｍ．借入金及び投資法人債に係る利息

ｎ．本投資法人の運営に要する費用

ｏ．本投資法人の投資証券が東京証券取引所に上場し、それを維持するために要する費用

ｐ．信託報酬

ｑ．その他役員会が認める費用

(5) 【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主に対する課税及び投資法人の課税上の一般的取扱いは、以下の通りです。なお、税法等が改正された場合は、以下の内容が変更になることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては、異なる取扱いが行われることがあります。

ａ．個人投資主の税務

（イ）利益の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受取る利益の分配は、株式の配当と同様に配当所得として取扱われます。従って、分配金を受取る際に原則20％の税率（所得税）により源泉徴収された後、総合課税の対象となります。但し、二重課税の調整措置を目的として設けられている配当控除の適用はありません。

なお、平成15年度税制改正により上記配当課税の見直しが行われ、上場株式等の配当等に係る源泉徴収税率等の特例が以下の通り新設されました。

① 発行済投資口総口数の100分の５未満の口数を有する小口個人投資主の取扱い

本投資法人の配当等の支払に関する基準日において、本投資法人の発行済投資口総口数の100分の５以上を有する者以外の個人投資主が、分配金を受取る際の源泉徴収税率は20％（所得税15％、地方税（住民税）５％）とされており、平成21年３月31日までの期間に分配金を受取る際の源泉徴収税率に関しては以下のように軽減されています。

| 利益の分配の受領時期 | 税率 | 所得税 | 地方税 |
|---|---|---|---|
| 平成21年３月31日まで | 10％ | ７％ | ３％ |

また、分配金については、その金額にかかわらず、総合課税に代えて源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が可能となります。

② 発行済投資口総口数の100分の５以上の口数を有する大口個人投資主の取扱い

本投資法人の配当等の支払に関する基準日において、本投資法人の発行済投資口総口数の100分の５以上を有する個人投資主については、総合課税となります。本投資法人より分配金を受取る際の源泉徴収税率は、所得税20％（地方税は課されません。）となります。

（ロ）利益を超える金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受取る利益を超える金銭の分配は、資本の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当として上記（イ）における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、資本の払戻しの額のうち、みなし配当を上回る金額は投資口の譲渡に係る収入金額として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を算定し、投資口の譲渡損益の額を計算します。この譲渡損益の取扱いは下記（ハ）の投資口の譲渡の場合と同様になります。

資本の払戻しを受けた後の投資口の取得価額は、この資本の払戻しを受ける直前の投資口の取得価額から、資本の払戻しに係る上記譲渡原価を控除した金額となります。

（ハ）投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が本投資法人の投資口を譲渡した際の譲渡益の取扱いについては、株式を譲渡した場合と同様に、株式等に係る譲渡所得等として申告分離課税20％（所得税15％、地方税５％）の対象となります。但し、平成20年12月31日までの間に、上場株式等たる本投資法人の投資口を証券会社等を通じて譲渡する場合等には、申告分離課税の税率が10％（所得税７％、地方税３％）に軽減されます。

本投資法人の投資口の譲渡に際し譲渡損が生じた場合には、他の株式等の譲渡に係る譲

渡所得等との相殺は認められますが、株式等の譲渡に係る譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することができません。但し、証券会社等を通じて上場株式等たる本投資法人の投資口を譲渡したこと等により生じた譲渡損失のうち、その譲渡日の属する年分の株式等に係る譲渡所得等の金額の計算上控除しきれない金額は、一定の要件の下で、その年の翌年以後３年以内の各年分の株式等に係る譲渡所得等の金額からの繰越控除が認められます。譲渡損失の繰越控除を受ける場合には、譲渡損失が生じた年以降、連続して確定申告書及び譲渡損失の金額の計算に関する明細書の提出が必要です。

また、「特定口座内上場株式等の申告不要制度」が設けられており、個人投資主が証券会社に特定口座を開設し、上場株式等保管委託契約に基づいてその特定口座に保管されている上場株式等の譲渡所得等について、その年の最初の譲渡のときまでに、証券会社に対して「特定口座源泉徴収選択届出書」を提出した場合には、一定の要件の下に、本投資法人の投資口の譲渡益に相当する金額に対して、所得税15%（平成20年12月31日までは７%）、地方税５%（平成20年12月31日までは３%）の税率により譲渡対価の支払の際に源泉徴収され、申告不要の選択をすることが認められています。

**b．法人投資主の税務**

（イ）利益の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受取る利益の分配は、原則として分配の決議のあった日の属する投資主の事業年度において益金計上されます。利益分配を受取る際には原則20%の税率（所得税）により源泉徴収されますが、この源泉税は法人投資主の法人税の申告上、税額控除の対象となります。また、受取配当金等の益金不算入の規定の適用はありません。

但し、上場株式等の配当等を受取る際の源泉徴収税率に関しては以下のように軽減されています。

| 利益の分配の受領時期 | 所得税 | 地方税 |
|---|---|---|
| 平成21年３月31日まで | ７% | ０% |
| 平成21年４月１日以降 | 15% | ０% |

（ロ）利益を超える金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受取る利益を超える金銭の分配は、資本の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当として上記（イ）における利益の配当と同様の課税関係が適用されます。また、資本の払戻しの額のうち、みなし配当を上回る金額は投資口の譲渡に係る収入金額として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を算定し、投資口の譲渡損益の額を計算します。この譲渡損益の取扱いは下記（ニ）の投資口の譲渡の場合と同様になります。

資本の払戻しを受けた後の投資口の取得価額は、この資本の払戻しを受ける直前の投資口の取得価額から、資本の払戻しに係る上記譲渡原価を控除した金額となります。

（ハ）投資口の期末評価方法

法人投資主による本投資法人の投資口の期末評価方法については、税務上、投資口が売買目的有価証券である場合には時価法、売買目的外有価証券である場合には原価法が適用されます。

（ニ）投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が本投資法人の投資口を譲渡した際の取扱いについては、原則約定日の属する事業年度に益金又は損金として計上されます。

**c．投資法人の税務**

（イ）利益配当等の損金算入要件

税法上、導管性要件を満たす投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。利益の配当等を損金算入するために留意すべき主要な要件は以下の通りです。

① 次のいずれかに該当するものであること。

ⅰ その設立時における投資口の発行が公募でかつその発行価格の総額が１億円以上であること

ⅱ 事業年度終了のときにおいて、その発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は適格機関投資家のみによって所有されていること

② 投資法人の規約においてその発行をする投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が100分の50を超える旨の記載又は記録があること。

③ 事業年度終了のときにおいて、法人税法第２条第10号に規定する同族会社に該当していないこと。

④ 事業年度に係る配当等の額の支払額が当該事業年度の配当可能所得の90％超（又は金銭の分配の額が配当可能額の90％超）であること。

⑤ 他の法人の発行済株式又は出資の総数又は総額の50％以上を有していないこと。

⑥ 借入れは、適格機関投資家からのものであること。

（ロ）不動産流通課税の軽減措置

① 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税価格の２％の税率により課されます。なお、平成18年４月１日から平成20年３月31日までは、売買により取得した土地については税率が１％となります。なお、投資法人の規約に資産運用の方針として、特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の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である特定不動産の割合を100分の75以上とする旨の定めがあることその他の要件を満たす投資法人は、平成18年４月１日から平成20年３月31日までに取得する不動産に対しては、登録免許税の税率が0.8％となります。

② 不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税価格の４％の税率により課されます。なお、この税率は住宅の取得及び土地の取得については平成18年４月１日から平成21年３月31日までは３％、住宅以外の家屋の取得については平成18年４月１日から平成20年３月31日までは3.5％となります。また、平成21年３月31日までに取得する宅地及び宅地比準土地に係る不動産取得税については、その課税標準は当該土地の価格の２分の１に軽減されます。なお、投資法人の規約に資産運用の方針として、特定不動産の割合を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が、平成21年３月31日までに規約に従い特定資産のうち一定の不動産を取得した場合には、当該不動産の取得に係る不動産取得税の上記課税標準が３分の１に軽減されます。

③ 特別土地保有税

平成15年度以降、当分の間、不動産の取得（及び保有）に係る特別土地保有税の課税は停止されています。

## 5【運用状況】

### (1)【投資状況】

（平成19年11月30日現在）

| 資産の種類 | 用途 | | 地域 | 保有総額（注1）（百万円） | 対総資産比率（%） |
|---|---|---|---|---|---|
| 不動産（注2） | コア・アセット | 中規模オフィスビル | 東京23区 | 12,203 | 11.4 |
| | | | 首都圏（注3） | 1,553 | 1.5 |
| | | レジデンス | 東京23区 | 20,885 | 19.5 |
| | | | 首都圏（注3） | 8,034 | 7.5 |
| | コア補強アセット | | 東京23区 | 649 | 0.6 |
| | | | 首都圏（注3） | 3,942 | 3.7 |
| | | | その他（注4） | 8,479 | 7.9 |
| | 小計 | | | 55,748 | 52.1 |
| 信託不動産（注2） | コア・アセット | 中規模オフィスビル | 東京23区 | 21,591 | 20.2 |
| | | | 首都圏（注3） | － | － |
| | | レジデンス | 東京23区 | 15,050 | 14.1 |
| | | | 首都圏（注3） | 428 | 0.4 |
| | コア補強アセット | | 東京23区 | 4,762 | 4.5 |
| | | | 首都圏（注3） | 528 | 0.5 |
| | | | その他（注4） | － | － |
| | 小計 | | | 42,361 | 39.6 |
| 預金その他の資産 | | | | 8,833 | 8.3 |
| 資産総額計 | | | | 106,943 | 100.0 |

（注1）「保有総額」は、期末時点の貸借対照表計上額（信託不動産等については減価償却後の帳簿価額）に基づいています。

（注2）「不動産」及び「信託不動産」の金額には、建設仮勘定の金額は含まれていません。

（注3）「首都圏」とは、東京都（東京23区を除きます。）、神奈川県、埼玉県及び千葉県を指します。

（注4）「その他」とは、東京23区及び首都圏を除く投資対象エリアを指します。

| | 貸借対照表計上額（百万円） | 対総資産比率（%） |
|---|---|---|
| 負債総額 | 49,026 | 45.8 |
| 純資産総額 | 57,916 | 54.2 |

### (2)【投資資産】

#### ①【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

②【投資不動産物件】

（イ）保有資産について

本投資法人は、平成19年11月30日現在、以下の24物件の不動産を信託財産とする信託受益権及び21物件の不動産を取得し、本書の日付現在に至るまで運用を行っています。

| 物件番号 | 物件名称 | 資産形態 | 物件番号 | 物件名称 | 資産形態 |
|---|---|---|---|---|---|
| Of-01 | 朝日生命五反田ビル | 信託受益権 | Re-15 | コスモグラシア麻布十番 | 信託受益権 |
| Of-03 | 第百生命新宿ビル | 信託受益権 | Re-16 | アドバンテージ学芸大学 | 信託受益権 |
| Of-04 | 恵比寿スクエア | 信託受益権 | Re-17 | エルミタージュ東神田 | 信託受益権 |
| Of-05 | 水天宮平和ビル | 信託受益権 | Re-18 | エルミタージュ東日本橋 | 信託受益権 |
| Of-06 | ＮＶ富岡ビル | 信託受益権 | Re-19 | エルミタージュ練馬 | 信託受益権 |
| Of-07 | 浜松町ＳＳビル | 信託受益権 | Re-20 | ランドステージ白金高輪 | 不動産 |
| Of-08 | 国際溜池ビル | 信託受益権 | Re-21 | アーバイルベルジェ明大前 | 不動産 |
| Of-09 | グレイスビル泉岳寺前 | 信託受益権 | Re-22 | ジョイシティ日本橋 | 信託受益権 |
| Of-10 | 日総第15ビル | 不動産 | Re-23 | グレファス上石神井 | 不動産 |
| Of-11 | 日本橋第一ビル | 信託受益権 | Re-24 | Ｔ＆Ｇ錦糸町マンション | 不動産 |
| Of-12 | 八丁堀ＳＦビル | 不動産 | Re-25 | グレンパーク銀座EAST | 不動産 |
| Of-13 | 渋谷ＡＸヒルズ | 不動産 | Re-26 | グレンパーク新横浜 | 不動産 |
| Of-14 | ＫＣＡビル | 不動産 | Re-27 | グレンパーク池田山 | 不動産 |
| Of-15 | 大和中目黒ビル | 不動産 | Re-28 | ルネ東寺尾 | 不動産 |
| Of-16 | 安和司町ビル | 不動産 | Re-29 | レジデンス向丘 | 不動産 |
| Of-17 | 八丁堀ＭＦビル | 不動産 | Re-30 | レジデンス東馬込 | 不動産 |
| Re-03 | コンコード市川 | 信託受益権 | Re-31 | グレンパーク学芸大学 | 不動産 |
| Re-05 | FLEG目黒（注3） | 信託受益権 | Ot-01 | エムズ原宿（注1） | 信託受益権 |
| Re-08 | マイア渋谷桜丘 | 信託受益権 | Ot-02 | 和光学生ハイツ（注1,3） | 信託受益権 |
| Re-09 | レグルス東葛西（注3） | 信託受益権 | Ot-03 | 三宮三和東洋ビル（注1） | 不動産 |
| Re-11 | ミルーム若林公園 | 信託受益権 | Ot-04 | 船橋Faceビル（注1） | 不動産 |
| Re-12 | ミルーム碑文谷 | 信託受益権 | Ot-05 | アデッソ西麻布（注1） | 不動産 |
| Re-14 | メインステージ南麻布Ⅲ | 信託受益権 | | | |

（注1）コア補強アセットの細区分については、Ot-01 エムズ原宿及びOt-05 アデッソ西麻布は「都市型中規模商業ビル」、Ot-02 和光学生ハイツは「ドミトリータイプレジデンス」、Ot-03 三宮三和東洋ビル及びOt-04 船橋Faceビルは「地方中規模オフィスビル」に該当します。

（注2）Re-02 コンコード舞浜、Re-06 エステージ上野毛及びRe-13 サンテラス反町公園については、平成19年７月31日付で譲渡済みです。譲渡内容については、前記「１ 投資法人の概況 （１）主要な経営指標等の推移 ｂ．当期の資産運用の経過 （ハ）運用実績 ① 外部成長 資産の譲渡」をご参照下さい。

（注3）Re-05 FLEG目黒、Re-09 レグルス東葛西及びOt-02 和光学生ハイツについては、次期での譲渡を予定しています。譲渡内容については、前記「１ 投資法人の概況 （１）主要な経営指標等の推移 ｆ．決算日後に生じた重要な事実 （ホ）資産の譲渡予定」をご参照下さい。

（ロ）保有資産の概要

| 物件番号 | 物件名称 | 投資区分 | 所在地 | 投資エリア（注1） | 地積（㎡）（注2） | 用途（注3） | 延床面積（㎡）（注2） | 構造・階層（注2） | 建築時期（注2） | 資産形態（注4） | 所有形態（注5） | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | | 土地 | 建物 |
| 0f-01 | 朝日生命五反田ビル | コア・アセット<br>中規模オフィスビル | 東京都品川区 | Ⅰ．東京23区 | 605.72 | 事務所 | 2,921.56 | SRC・RC 9F2B | S55.5.6 | 信託受益権 | 所有権 | 所有権 |
| 0f-03 | 第百生命新宿ビル | | 東京都新宿区 | Ⅰ．東京23区 | 311.63 | 事務所 | 2,652.07 | SRC 9F2B | S63.9.9 | 信託受益権 | 所有権 | 所有権 |
| 0f-04 | 恵比寿スクエア | | 東京都渋谷区 | Ⅰ．東京23区 | 1,560.77 | 事務所 | 8,644.00 | S・RC 7F1B | H6.5.31 | 信託受益権 | 所有権 | 所有権 |
| 0f-05 | 水天宮平和ビル | | 東京都中央区 | Ⅰ．東京23区 | 316.73 | 事務所 | 2,177.81 | SRC 9F | H3.8.30 | 信託受益権 | 所有権 | 所有権 |
| 0f-06 | ＮＶ富岡ビル | | 東京都江東区 | Ⅰ．東京23区 | 748.36 | 事務所 | 4,558.01 | SRC 8F | H2.12.25 | 信託受益権 | 所有権 | 所有権 |
| 0f-07 | 浜松町ＳＳビル | | 東京都港区 | Ⅰ．東京23区 | 294.50 | 事務所 | 2,184.76 | S 10F | H3.12.16 | 信託受益権 | 所有権 | 所有権 |
| 0f-08 | 国際溜池ビル | | 東京都港区 | Ⅰ．東京23区 | 533.32 | 事務所 | 3,089.73 | SRC 7F1B | H4.2.28 | 信託受益権 | 所有権 | 所有権 |
| 0f-09 | グレイスビル泉岳寺前 | | 東京都港区 | Ⅰ．東京23区 | 538.50（注6） | 事務所 | 2,401.74（注6） | S・RC・SRC 10F1B | H6.6.15 | 信託受益権 | 地上権（注6） | 区分所有権（注6） |
| 0f-10 | 日総第15ビル | | 横浜市港北区 | Ⅱ．新横浜 | 668.00 | 事務所 | 4,321.23 | SRC 8F1B | H5.2.1 | 不動産 | 所有権 | 所有権 |
| 0f-11 | 日本橋第一ビル | | 東京都中央区 | Ⅰ．東京23区 | 520.69 | 事務所 | 3,455.35 | S 9F1B | S63.3.10 | 信託受益権 | 所有権 | 所有権 |
| 0f-12 | 八丁堀ＳＦビル | | 東京都中央区 | Ⅰ．東京23区 | 533.05（注7） | 事務所 | 3,386.85（注7） | SRC 8F1B | H3.10.25 | 不動産 | 所有権（共有）（注7） | 区分所有権（注7） |
| 0f-13 | 渋谷ＡＸヒルズ | | 東京都渋谷区 | Ⅰ．東京23区 | 160.42 | 事務所 | 1,071.22 | S・RC 10F1B | H18.3.15 | 不動産 | 所有権 | 所有権 |
| 0f-14 | ＫＣＡビル | | 東京都千代田区 | Ⅰ．東京23区 | 224.17（注8） | 事務所 | 1,562.30（注8） | SRC 9F1B | S62.11.20 | 不動産 | 所有権（共有）（注8） | 区分所有権（注8） |
| 0f-15 | 大和中目黒ビル | | 東京都目黒区 | Ⅰ．東京23区 | 1,078.04 | 事務所 | 4,040.53 | SRC 8F1B | S63.2.29 | 不動産 | 所有権 | 所有権 |
| 0f-16 | 安和司町ビル | | 東京都千代田区 | Ⅰ．東京23区 | 251.95 | 事務所 | 1,412.45 | S 9F | H2.10.2 | 不動産 | 所有権 | 所有権 |
| 0f-17 | 八丁堀ＭＦビル | | 東京都中央区 | Ⅰ．東京23区 | 205.83 | 事務所 | 1,432.44 | SRC 9F | S63.1.6 | 不動産 | 所有権 | 所有権 |
| Re-03 | コンコード市川 | コア・アセット<br>レジデンス | 千葉県市川市 | Ⅱ．千葉県 | 218.22 | 共同住宅 | 884.60 | RC 9F | H15.3.14 | 信託受益権 | 所有権 | 所有権 |
| Re-05 | FLEG目黒（注15） | | 東京都目黒区 | Ⅰ．東京23区 | 213.45 | 共同住宅 | 948.48 | SRC 12F | H15.4.10 | 信託受益権 | 所有権 | 所有権 |
| Re-08 | マイア渋谷桜丘 | | 東京都渋谷区 | Ⅰ．東京23区 | 295.97 | 共同住宅 | 997.49 | RC 6F1B | H15.12.17 | 信託受益権 | 所有権 | 所有権 |
| Re-09 | レグルス東葛西（注15） | | 東京都江戸川区 | Ⅰ．東京23区 | 約417（注9） | 共同住宅 | 1,392.74 | RC 9F | H14.11.25 | 信託受益権 | 所有権 | 所有権 |
| Re-11 | ミルーム若林公園 | | 東京都世田谷区 | Ⅰ．東京23区 | 2,949.17 | 共同住宅 | 6,689.03 | RC 8F1B | H16.2.13 | 信託受益権 | 所有権 | 所有権 |
| Re-12 | ミルーム碑文谷 | | 東京都目黒区 | Ⅰ．東京23区 | 856.19 | 共同住宅 | 2,412.83 | RC 9F1B | H16.2.13 | 信託受益権 | 所有権 | 所有権 |
| Re-14 | メインステージ南麻布Ⅲ | | 東京都港区 | Ⅰ．東京23区 | 279.73 | 共同住宅 | 1,673.32 | RC 11F | H16.4.30 | 信託受益権 | 所有権 | 所有権 |
| Re-15 | コスモグラシア麻布十番 | | 東京都港区 | Ⅰ．東京23区 | 499.24 | 共同住宅 | 1,225.85（注10） | RC 8F | H17.1.12 | 信託受益権 | 所有権 | 所有権 |
| Re-16 | アドバンテージ学芸大学 | | 東京都目黒区 | Ⅰ．東京23区 | 268.70 | 共同住宅 | 1,431.57 | RC 10F | H17.3.4 | 信託受益権 | 所有権 | 所有権 |

| 物件番号 | 物件名称 | 投資区分 | 所在地 | 投資エリア(注1) | 地積(㎡)(注2) | 用途(注3) | 延床面積(㎡)(注2) | 構造・階層(注2) | 建築時期(注2) | 資産形態(注4) | 所有形態(注5) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | | 土地 | 建物 |
| Re-17 | エルミタージュ東神田 | コア・アセット レジデンス | 東京都千代田区 | Ⅰ.東京23区 | 262.07 | 共同住宅 | 1,596.11 | RC 12F | H17.6.7 | 信託受益権 | 所有権 | 所有権 |
| Re-18 | エルミタージュ東日本橋 | | 東京都中央区 | Ⅰ.東京23区 | 312.76 | 共同住宅 | 2,101.31 | RC 11F | H17.6.2 | 信託受益権 | 所有権 | 所有権 |
| Re-19 | エルミタージュ練馬 | | 東京都練馬区 | Ⅰ.東京23区 | 368.67 | 共同住宅 | 1,200.77 | RC 9F | H17.5.25 | 信託受益権 | 所有権 | 所有権 |
| Re-20 | ランドステージ白金高輪 | | 東京都港区 | Ⅰ.東京23区 | 922.21 | 共同住宅 | 5,282.41 | SRC 14F | H17.8.17 | 不動産 | 所有権 | 所有権 |
| Re-21 | アーバイルベルジェ明大前 | | 東京都世田谷区 | Ⅰ.東京23区 | 485.01 | 共同住宅 | 1,374.87 | RC 8F | H17.6.28 | 不動産 | 所有権 | 所有権 |
| Re-22 | ジョイシティ日本橋 | | 東京都中央区 | Ⅰ.東京23区 | 222.40 | 共同住宅 | 1,546.01 | RC 13F | H17.5.18 | 信託受益権 | 所有権 | 所有権 |
| Re-23 | グレファス上石神井 | | 東京都練馬区 | Ⅰ.東京23区 | 536.09 | 共同住宅 | 1,676.83 | RC 8F | H18.5.23 | 不動産 | 所有権 | 所有権 |
| Re-24 | T&G錦糸町マンション | | 東京都墨田区 | Ⅰ.東京23区 | 256.23 | 共同住宅 | 1,571.87 | RC 11F | H17.3.3 | 不動産 | 所有権 | 所有権 |
| Re-25 | グレンパーク銀座EAST | | 東京都中央区 | Ⅰ.東京23区 | 822.01 | 共同住宅 | 6,387.67 | SRC 13F1B | H17.3.11 | 不動産 | 所有権 | 所有権 |
| Re-26 | グレンパーク新横浜 | | 神奈川県横浜市 | Ⅱ.神奈川県 | 805.00 | 共同住宅 | 5,415.20 | RC 10F | H18.9.11 | 不動産 | 所有権 | 所有権 |
| Re-27 | グレンパーク池田山 | | 東京都品川区 | Ⅰ.東京23区 | 405.86 | 共同住宅 | 1,644.04 | RC 9F1B | H15.7.31 | 不動産 | 所有権 | 区分所有権(注11) |
| Re-28 | ルネ東寺尾 | | 神奈川県横浜市 | Ⅱ.神奈川県 | 8,620.68 | 居宅 | 15,730.54 | RC・SRC 13F | H4.4.21 | 不動産 | 所有権 | 区分所有権(注11) |
| Re-29 | レジデンス向丘 | | 東京都文京区 | Ⅰ.東京23区 | 1,390.68 | 共同住宅 | 3,998.98 | SRC・RC 11F1B | H12.1.31 | 不動産 | 所有権 | 所有権 |
| Re-30 | レジデンス東馬込 | | 東京都大田区 | Ⅰ.東京23区 | 2,357.97 | 共同住宅 | 3,566.18 | RC 3F1B | H13.8.29 | 不動産 | 所有権 | 所有権 |
| Re-31 | グレンパーク学芸大学 | | 東京都目黒区 | Ⅰ.東京23区 | 847.14 | 共同住宅 | 1,863.67 | RC 5F | H17.1.27 | 不動産 | 所有権 | 所有権 |
| Ot-01 | エムズ原宿 | コア補強アセット(注12) | 東京都渋谷区 | 都心５区 | 376.07 | 店舗 | 1,465.04 | RC・S 5F1B | S45.1.30 | 信託受益権 | 所有権 | 所有権 |
| Ot-02 | 和光学生ハイツ(注15) | | 埼玉県和光市 | 埼玉県 | 1,728.40 | 寄宿舎 | 3,434.07 | RC 5F | H2.4.30 | 信託受益権 | 所有権 | 所有権 |
| Ot-03 | 三宮三和東洋ビル | | 兵庫県神戸市 | 兵庫県 | 1,105.97 | 事務所 | 8,647.27 | SRC 12F | H2.11.9 | 不動産 | 所有権 | 所有権 |
| Ot-04 | 船橋Faceビル | | 千葉県船橋市 | 千葉県 | 488.13(注13) | 事務所 | 4,184.56(注13) | S・RC・SRC 14F3B | H15.4.1 | 不動産 | 所有権 | 区分所有権(注13) |
| Ot-05 | アデッソ西麻布 | | 東京都港区 | 都心５区 | 125.91 | 店舗 | 371.59 | RC 3F1B | H15.10.16 | 不動産 | 所有権 | 所有権 |

（注1）「投資エリア」の欄には、以下の基準により投資エリアを記載しています。

（ⅰ）中規模オフィスビルについては、

第一投資エリアである東京23区への投資については「Ⅰ」、

第二投資エリアである東京都下部並びに横浜駅及び新横浜駅の駅前至近エリアへの投資については「Ⅱ」、

と記載しています。

（ⅱ）レジデンスについては、

第一投資エリアである東京23区への投資については「Ⅰ」、

第二投資エリアである東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県における都心通勤圏内エリアへの投資については「Ⅱ」、

と記載しています。

なお、コア補強アセットについては、前記「２ 投資方針 (1) 投資方針 ａ．基本方針 （ロ）コア・アセットへの集中投資 ③ コア補強アセットへの投資」をご参照下さい。

（注2）「地積」「延床面積」「構造・階層」「建築時期」の各欄には、登記簿上の数値等を記載しており、現況とは一致しない場合があります。なお、「建築時期」における「Ｓ」は昭和、「Ｈ」は平成を表します。また、「構造・階層」の記載に当たっては、下記の略号を使用しています。

ＳＲＣ：鉄骨鉄筋コンクリート造
ＲＣ：鉄筋コンクリート造
Ｓ：鉄骨造
Ｂ：地下
Ｆ：階

例えば、「７Ｆ１Ｂ」は、地下１階付地上７階建を表しています。

（注3）「用途」の欄には、登記簿上記載されている用途のうち、主要なものを記載しています。

（注4）「資産形態」の欄には、本投資法人の資産の保有形態を記載しており、登記簿上本投資法人が、受益者として記載されている場合には「信託受益権」、所有者として記載されている場合には「不動産」と記載しています。

（注5）土地・建物の「所有形態」の欄には、（注4）における
（ⅰ）信託受益権については、信託受託者が保有する権利の種類を、
（ⅱ）不動産については、本投資法人が保有する権利の種類を、
記載しています。

（注6）0f-09 グレイスビル泉岳寺前の土地の所有形態は一部が地上権（敷地権）、一部が所有権（敷地権）です。地上権（敷地権）部分及び所有権（敷地権）部分の地積はそれぞれ501.05㎡及び37.45㎡であり、「地積」の欄にはその合計を記載しています。建物の所有形態は区分所有建物であり、信託受託者が一棟の建物のうち83.54%（専有面積割合）を保有しています。「延床面積」の欄には、一棟の建物の延床面積に専有面積割合を乗じて算出した値を記載しています。

（注7）0f-12 八丁堀ＳＦビルの土地の所有形態は一部が所有権、一部が所有権（共有）です。所有権部分及び所有権（共有）部分の地積はそれぞれ475.21㎡及び68.10㎡（共有持分84.94%）であり、「地積」の欄には所有権部分の地積の値に所有権（共有）部分の地積について共有持分を乗じて算出した値を加えた合計を記載しています。建物の所有形態は区分所有建物であり、信託受託者が一棟の建物のうち98.86%（専有面積割合）を保有しています。「延床面積」の欄には、一棟の建物の延床面積に専有面積割合を乗じて算出した値を記載しています。

（注8）0f-14 ＫＣＡビルの土地の所有形態は共有です。一棟の建物の所在する土地の地積は393.57㎡（共有持分56.96%）であり、「地積」の欄には一棟の建物の所在する土地の地積に共有持分を乗じて算出した値を記載しています。建物の所有形態は区分所有建物であり、信託受託者が一棟の建物のうち60.04%（専有面積割合）を保有しています。「延床面積」の欄には、一棟の建物の延床面積に専有面積割合を乗じて算出した値を記載しています。

（注9）Re-09 レグルス東葛西の地積については、葛西土地区画整理組合からの仮換地指定通知における仮換地地積を記載しています。

（注10）Re-15 コスモグラシア麻布十番については、延床面積に附属建物（ゴミ置場：ＲＣ １Ｆ 11.56㎡）が含まれます。

（注11）Re-27 グレンパーク池田山及びRe-28 ルネ東寺尾は区分所有建物ですが、信託受託者はその区分所有部分の100%を保有しています。

（注12）コア補強アセットの細区分については、0t-01 エムズ原宿及び0t-05 アデッソ西麻布は「都市型中規模商業ビル」、0t-02 和光学生ハイツは「ドミトリータイプレジデンス」、0t-03 三宮三和東洋ビル及び0t-04 船橋Faceビルは「地方中規模オフィスビル」に該当します。

（注13）0t-04 船橋Faceビルの土地は敷地権登記がなされており、信託受託者は10.45%（敷地権割合）を保有しています。「地積」の欄には一棟の建物の存する土地の面積4,671.17㎡に敷地権割合を乗じて算出した値を記載しています。建物の所有形態は区分所有建物であり、信託受託者が一棟の建物のうち9.49%（専有面積割合）を保有しています。「延床面積」の欄には、一棟の建物の延床面積に専有面積割合を乗じて算出した値を記載しています。

（注14）Re-02 コンコード舞浜、Re-06 エステージ上野毛及びRe-13 サンテラス反町公園については、平成19年７月31日付で譲渡済みです。譲渡内容については、前記「１ 投資法人の概況 （１）主要な経営指標等の推移 ｂ．当期の資産運用の経過 （ハ）運用実績 ① 外部成長 資産の譲渡」をご参照下さい。

（注15）Re-05 FLEG目黒、Re-09 レグルス東葛西及び0t-02 和光学生ハイツについては、次期での譲渡を予定しています。

譲渡内容については、前記「1 投資法人の概況 （1）主要な経営指標等の推移 f．決算日後に生じた重要な事実 （ホ）資産の譲渡予定」をご参照下さい。

（ハ）保有資産に関する信託受益権及び不動産の概要及び投資比率

| 物件番号 | 物件名称 | 受託者（注1） | 信託期間満了日 | 資産形態（注2） | 鑑定評価額・調査価格（百万円）（注3） | 取得価格（百万円）（注4） | 貸借対照表計上額（百万円）（注5） | 投資比率（%）（注6） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Of-01 | 朝日生命五反田ビル | みずほ信託 | H21.11.30 | 信託受益権 | 1,669 | 1,290 | 1,281 | 1.33 |
| Of-03 | 第百生命新宿ビル | みずほ信託 | H21.11.30 | 信託受益権 | 1,940 | 1,400 | 1,386 | 1.45 |
| Of-04 | 恵比寿スクエア | 三菱ＵＦＪ信託 | H22.3.31 | 信託受益権 | 11,845 | 7,050 | 7,039 | 7.28 |
| Of-05 | 水天宮平和ビル | みずほ信託 | H21.11.30 | 信託受益権 | 1,896 | 1,550 | 1,546 | 1.60 |
| Of-06 | ＮＶ富岡ビル | みずほ信託 | H22.3.31 | 信託受益権 | 2,550 | 2,500 | 2,526 | 2.58 |
| Of-07 | 浜松町ＳＳビル | みずほ信託 | H22.6.30 | 信託受益権 | 1,730 | 1,530 | 1,591 | 1.58 |
| Of-08 | 国際溜池ビル | みずほ信託 | H27.7.31 | 信託受益権 | 2,950 | 2,700 | 2,782 | 2.79 |
| Of-09 | グレイスビル泉岳寺前 | みずほ信託 | H27.8.31 | 信託受益権 | 1,440 | 1,220 | 1,223 | 1.26 |
| Of-10 | 日総第15ビル | － | － | 不動産 | 1,590 | 1,550 | 1,553 | 1.60 |
| Of-11 | 日本橋第一ビル | みずほ信託 | H28.3.31 | 信託受益権 | 2,410 | 2,150 | 2,213 | 2.22 |
| Of-12 | 八丁堀ＳＦビル | － | － | 不動産 | 3,080 | 3,060 | 3,113 | 3.16 |
| Of-13 | 渋谷ＡＸヒルズ | － | － | 不動産 | 1,820 | 1,860 | 1,886 | 1.92 |
| Of-14 | ＫＣＡビル | － | － | 不動産 | 1,781 | 1,730 | 1,759 | 1.79 |
| Of-15 | 大和中目黒ビル | － | － | 不動産 | 2,680 | 2,870 | 2,910 | 2.96 |
| Of-16 | 安和司町ビル | － | － | 不動産 | 1,380 | 1,385 | 1,403 | 1.43 |
| Of-17 | 八丁堀ＭＦビル | － | － | 不動産 | 1,150 | 1,110 | 1,129 | 1.15 |
| **中規模オフィスビル　小計** | | | | | **41,911** | **34,955** | **35,348** | **36.09** |
| Re-03 | コンコード市川 | みずほ信託 | H21.11.30 | 信託受益権 | 495 | 430 | 428 | 0.44 |
| Re-05 | FLEG目黒（注8） | みずほ信託 | H21.11.30 | 信託受益権 | 622 | 660 | 652 | 0.68 |
| Re-08 | マイア渋谷桜丘 | みずほ信託 | H21.11.30 | 信託受益権 | 890 | 820 | 816 | 0.85 |
| Re-09 | レグルス東葛西（注8） | みずほ信託 | H21.11.30 | 信託受益権 | 702 | 650 | 639 | 0.67 |
| Re-11 | ミルーム若林公園 | 中央三井信託 | H21.11.30 | 信託受益権 | 4,073 | 3,610 | 3,532 | 3.73 |
| Re-12 | ミルーム碑文谷 | みずほ信託 | H21.11.30 | 信託受益権 | 1,735 | 1,560 | 1,548 | 1.61 |
| Re-14 | メインステージ南麻布Ⅲ | みずほ信託 | H21.11.30 | 信託受益権 | 1,435 | 1,370 | 1,380 | 1.41 |
| Re-15 | コスモグラシア麻布十番 | みずほ信託 | H22.3.31 | 信託受益権 | 1,278 | 1,260 | 1,300 | 1.30 |

| 物件番号 | 物件名称 | 受託者（注1） | 信託期間満了日 | 資産形態（注2） | 鑑定評価額・調査価格（百万円）（注3） | 取得価格（百万円）（注4） | 貸借対照表計上額（百万円）（注5） | 投資比率（%）（注6） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Re-16 | アドバンテージ学芸大学 | みずほ信託 | H27.6.30 | 信託受益権 | 956 | 1,000 | 997 | 1.03 |
| Re-17 | エルミタージュ東神田 | みずほ信託 | H27.6.30 | 信託受益権 | 1,170 | 1,100 | 1,111 | 1.14 |
| Re-18 | エルミタージュ東日本橋 | みずほ信託 | H27.6.30 | 信託受益権 | 1,290 | 1,210 | 1,224 | 1.25 |
| Re-19 | エルミタージュ練馬 | みずほ信託 | H27.6.30 | 信託受益権 | 754 | 690 | 698 | 0.71 |
| Re-20 | ランドステージ白金高輪 | － | － | 不動産 | 4,450 | 4,030 | 4,159 | 4.16 |
| Re-21 | アーバイルベルジェ明大前 | － | － | 不動産 | 1,110 | 1,070 | 1,085 | 1.10 |
| Re-22 | ジョイシティ日本橋 | みずほ信託 | H28.6.30 | 信託受益権 | 1,120 | 1,130 | 1,148 | 1.17 |
| Re-23 | グレファス上石神井 | － | － | 不動産 | 968 | 950 | 969 | 0.98 |
| Re-24 | Ｔ＆Ｇ錦糸町マンション | － | － | 不動産 | 1,160 | 1,100 | 1,170 | 1.14 |
| Re-25 | グレンパーク銀座EAST | － | － | 不動産 | 5,770 | 5,940 | 6,053 | 6.13 |
| Re-26 | グレンパーク新横浜 | － | － | 不動産 | 2,880 | 3,350 | 3,432 | 3.46 |
| Re-27 | グレンパーク池田山 | － | － | 不動産 | 1,560 | 1,640 | 1,677 | 1.69 |
| Re-28 | ルネ東寺尾 | － | － | 不動産 | 3,630 | 4,500 | 4,601 | 4.65 |
| Re-29 | レジデンス向丘 | － | － | 不動産 | 1,990 | 2,350 | 2,415 | 2.43 |
| Re-30 | レジデンス東馬込 | － | － | 不動産 | 1,350 | 1,630 | 1,673 | 1.68 |
| Re-31 | グレンパーク学芸大学 | － | － | 不動産 | 1,340 | 1,650 | 1,681 | 1.70 |
| **レジデンス　小計** | | | | | **42,728** | **43,700** | **44,398** | **45.11** |
| **コア・アセット　小計** | | | | | **84,639** | **78,655** | **79,747** | **81.20** |
| 0t-01 | エムズ原宿 | みずほ信託 | H21.11.30 | 信託受益権 | 6,065 | 4,760 | 4,762 | 4.91 |
| 0t-02 | 和光学生ハイツ（注8） | みずほ信託 | H22.3.31 | 信託受益権 | 594 | 520 | 528 | 0.54 |
| 0t-03 | 三宮三和東洋ビル | － | － | 不動産 | 7,630 | 8,390 | 8,479 | 8.66 |
| 0t-04 | 船橋Faceビル | － | － | 不動産 | 3,660 | 3,900 | 3,942 | 4.03 |
| 0t-05 | アデッソ西麻布 | － | － | 不動産 | 626 | 640 | 649 | 0.66 |
| **コア補強アセット　小計** | | | | | **18,575** | **18,210** | **18,362** | **18.80** |
| 合計 | | | | | 103,214 | 96,865 | 98,109 | 100.00 |

（注1）「受託者」の欄については、みずほ信託銀行株式会社を「みずほ信託」、三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社を「三菱ＵＦＪ信託」、中央三井信託銀行株式会社を「中央三井信託」と記載しています。

（注2）「資産形態」の欄には、本投資法人の資産の保有形態を記載しており、登記簿上本投資法人が、受益者として記載されている場合には「信託受益権」、所有者として記載されている場合には「不動産」と記載しています。

（注3）「鑑定評価額・調査価格」については、その価格時点を含め、後記「(へ) 不動産鑑定評価書・報告書及び建物状況調査報告書の概要」もご参照下さい。

（注4）「取得価格」の欄には、不動産売買契約書及び信託受益権売買契約書に記載された売買代金（消費税等相当額及び取得に要した諸費用は含みません。以下同じ。）を記載しています。

（注5）「貸借対照表計上額」の欄には、取得価格（取得に係る諸経費及びその後の資本的支出を含みます。）から減価償却累計額を控除した第12期末（平成19年11月30日）時点の価額を記載しています。

（注6）「投資比率」の欄には、当期末時点での取得済資産の取得価格の総額に対する各物件の取得価格の割合を記載しており、小数点第３位を四捨五入しています。

（注7）Re-02 コンコード舞浜、Re-06 エステージ上野毛及びRe-13 サンテラス反町公園については、平成19年７月31日付で譲渡済みです。譲渡内容については、前記「１ 投資法人の概況 （１）主要な経営指標等の推移 ｂ．当期の資産運用の経過 (ハ) 運用実績 ① 外部成長 資産の譲渡」をご参照下さい。

（注8）Re-05 FLEG目黒、Re-09 レグルス東葛西及び0t-02 和光学生ハイツについては、次期での譲渡を予定しています。

譲渡内容については、前記「1 投資法人の概況 （1）主要な経営指標等の推移 f．決算日後に生じた重要な事実 （ホ）資産の譲渡予定」をご参照下さい。

（ニ）運用資産の資本的支出

① 資本的支出の予定

保有する不動産及び信託不動産において、本書の日付現在計画が確定し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通りです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれている可能性があります。

今後とも、中長期的な視点から物件の競争力維持及び向上につながる効率的な修繕計画を物件毎に作成することに努め、修繕及び資本的支出を行います。

| 不動産等の名称（所在地） | | 目的 | 実施予定期間 | 工事予定金額（千円） | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 総額 | 当期支払額 | 既支払総額 |
| 0f-08 | 国際溜池ビル（東京都港区） | 空調設備更新工事 | 自 平成20年１月<br>至 平成20年４月 | 9,300 | － | － |
| 0f-15 | 大和中目黒ビル（東京都目黒区） | 空調設備更新工事 | 自 平成20年１月<br>至 平成20年４月 | 17,000 | － | － |

② 期中に行った資本的支出

保有する不動産及び信託不動産において、当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通りです。

当期の資本的支出は97,972千円であり、費用に区分された修繕費32,733千円と併せ、合計130,706千円の工事を実施しています。当該工事は、既存テナントの満足度の向上及び新規テナント誘致における競争力確保を目的としたリニューアル工事です。

| 不動産等の名称（所在地） | | 目的 | 実施期間 | 工事金額（千円） |
|---|---|---|---|---|
| 0f-04 | 恵比寿スクエア（東京都渋谷区） | 空調設備更新工事 | 自 平成19年10月<br>至 平成19年11月 | 17,599 |
| 0f-05 | 水天宮平和ビル（東京都中央区） | 空調設備更新工事 | 自 平成19年10月<br>至 平成19年11月 | 5,000 |
| 0f-06 | ＮＶ富岡ビル（東京都江東区） | 空調設備更新工事 | 自 平成19年10月<br>至 平成19年11月 | 7,900 |
| 0f-08 | 国際溜池ビル（東京都港区） | 空調設備更新工事 | 自 平成19年10月<br>至 平成19年11月 | 9,300 |
| 0f-10 | 日総第15ビル（神奈川県横浜市） | 空調設備更新工事 | 自 平成19年８月<br>至 平成19年９月 | 11,252 |
| | その他 | 機械式駐車場改修工事他 | 自 平成19年６月<br>至 平成19年11月 | 46,921 |
| 合計 | | | | 97,972 |

③　長期修繕計画のために積立てた金銭

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、以下の通り積立てています。

| 営業期間 | 第８期<br>自　平成17年６月１日<br>至　平成17年11月30日 | 第９期<br>自　平成17年12月１日<br>至　平成18年５月31日 | 第10期<br>自　平成18年６月１日<br>至　平成18年11月30日 | 第11期<br>自　平成18年12月１日<br>至　平成19年５月31日 | 第12期<br>自　平成19年６月１日<br>至　平成19年11月30日 |
|---|---|---|---|---|---|
| 前期末積立金残高（千円） | 294,587 | 471,448 | 506,493 | 509,381 | 649,321 |
| 当期積立額（千円） | 252,911 | 137,250 | 78,200 | 262,680 | － |
| 当期積立金取崩額（千円） | 76,051 | 102,205 | 75,312 | 122,739 | 349,321 |
| 次期繰越額（千円） | 471,448 | 506,493 | 509,381 | 649,321 | 300,000 |

（ホ）賃貸状況の概要

①　賃貸状況の概要

| 物件番号 | 物件名称 | 賃貸可能面積（㎡）（注1） | 賃貸面積（㎡）（注2） | 賃貸可能戸数（戸）（注3） | 賃貸戸数（戸）（注4） | テナント総数（注5） | 稼働率（%）（注6） | 年間賃料収入（千円）（注7） | マスターリース種別（注9） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Of-01 | 朝日生命五反田ビル | 1,743.34 | 1,743.34 | － | － | 9 | 100.00 | 112,946 | － |
| Of-03 | 第百生命新宿ビル | 1,834.96 | 1,834.96 | － | － | 7 | 100.00 | 117,928 | － |
| Of-04 | 恵比寿スクエア | 5,423.94 | 5,423.94 | － | － | 1 | 100.00 | 514,739 | パス・スルー |
| Of-05 | 水天宮平和ビル | 1,897.71 | 1,897.71 | － | － | 1 | 100.00 | 124,762 | パス・スルー |
| Of-06 | ＮＶ富岡ビル | 3,736.53 | 3,736.53 | － | － | 5 | 100.00 | 170,331 | － |
| Of-07 | 浜松町ＳＳビル | 1,822.32 | 1,822.32 | － | － | 8 | 100.00 | 110,600 | － |
| Of-08 | 国際溜池ビル | 2,285.32 | 2,285.32 | － | － | 6 | 100.00 | 165,396 | － |
| Of-09 | グレイスビル泉岳寺前 | 2,146.82 | 2,027.47 | － | － | 7 | 94.44 | 99,714 | － |
| Of-10 | 日総第15ビル | 2,995.59 | 2,995.59 | － | － | 1 | 100.00 | 95,684 | 固定賃料 |
| Of-11 | 日本橋第一ビル | 2,626.71 | 2,626.71 | － | － | 9 | 100.00 | 136,747 | － |
| Of-12 | 八丁堀ＳＦビル | 2,217.24 | 1,886.63 | － | － | 1 | 85.09 | 147,202 | パス・スルー |
| Of-13 | 渋谷ＡＸヒルズ | 928.23 | 928.23 | － | － | 1 | 100.00 | 88,253 | パス・スルー |
| Of-14 | ＫＣＡビル | 1,256.59 | 1,124.48 | － | － | 6 | 89.49 | 83,257 | － |
| Of-15 | 大和中目黒ビル | 2,571.54 | 2,122.29 | － | － | 1 | 82.53 | 123,254 | パス・スルー |
| Of-16 | 安和司町ビル | 1,264.51 | 1,264.51 | － | － | 9 | 100.00 | 77,080 | － |
| Of-17 | 八丁堀ＭＦビル | 1,209.69 | 1,209.69 | － | － | 7 | 100.00 | 65,622 | － |
| **中規模オフィスビル　小計（注8）** | | **35,961.04** | **34,929.72** | **－** | **－** | **79** | **97.13** | **2,233,515** | **－** |
| Re-03 | コンコード市川 | 724.46 | 724.46 | 36 | 36 | 1 | 100.00 | 34,560 | パス・スルー |
| Re-05 | FLEG目黒（注12） | 836.36 | 836.36 | 21 | 17 | 1 | 100.00 | 45,000 | 固定賃料 |
| Re-08 | マイア渋谷桜丘 | 876.03 | 876.03 | 21 | 16 | 1 | 100.00 | 49,762 | 固定賃料 |
| Re-09 | レグルス東葛西（注12） | 1,167.36 | 1,167.36 | 48 | 42 | 1 | 100.00 | 45,316 | 固定賃料 |
| Re-11 | ミルーム若林公園 | 5,490.36 | 5,490.36 | 97 | 88 | 1 | 100.00 | 221,340 | 固定賃料 |
| Re-12 | ミルーム碑文谷 | 1,897.46 | 1,670.85 | 53 | 48 | 1 | 88.06 | 87,672 | パス・スルー |
| Re-14 | メインステージ南麻布Ⅲ | 1,325.20 | 1,280.92 | 60 | 58 | 1 | 96.66 | 75,252 | パス・スルー |
| Re-15 | コスモグラシア麻布十番 | 1,116.78 | 1,116.78 | 29 | 29 | 1 | 100.00 | 70,977 | パス・スルー |

| 物件番号 | 物件名称 | 賃貸可能面積（㎡）（注1） | 賃貸面積（㎡）（注2） | 賃貸可能戸数（戸）（注3） | 賃貸戸数（戸）（注4） | テナント総数（注5） | 稼働率（%）（注6） | 年間賃料収入（千円）（注7） | マスターリース種別（注9） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Re-16 | アドバンテージ学芸大学 | 1,217.46 | 804.26 | 27 | 18 | 1 | 66.06 | 37,440 | パス・スルー |
| Re-17 | エルミタージュ東神田 | 1,462.18 | 1,462.18 | 64 | 61 | 1 | 100.00 | 62,598 | 固定賃料 |
| Re-18 | エルミタージュ東日本橋 | 1,684.40 | 1,684.40 | 66 | 66 | 1 | 100.00 | 69,885 | 固定賃料 |
| Re-19 | エルミタージュ練馬 | 1,024.52 | 965.54 | 51 | 48 | 1 | 94.24 | 45,408 | パス・スルー |
| Re-20 | ランドステージ白金高輪 | 4,457.76 | 4,346.06 | 66 | 64 | 1 | 97.49 | 224,136 | パス・スルー |
| Re-21 | アーバイルベルジェ明大前 | 1,187.25 | 854.77 | 53 | 38 | 1 | 72.00 | 45,276 | パス・スルー |
| Re-22 | ジョイシティ日本橋 | 1,403.93 | 1,083.33 | 48 | 38 | 1 | 77.16 | 56,016 | パス・スルー |
| Re-23 | グレファス上石神井 | 1,494.91 | 1,445.48 | 64 | 62 | 1 | 96.69 | 63,687 | パス・スルー |
| Re-24 | Ｔ＆Ｇ錦糸町マンション | 1,427.58 | 1,328.33 | 56 | 52 | 1 | 93.05 | 60,996 | パス・スルー |
| Re-25 | グレンパーク銀座EAST | 5,459.49 | 4,728.08 | 105 | 90 | 1 | 86.60 | 233,244 | パス・スルー |
| Re-26 | グレンパーク新横浜 | 4,224.61 | 4,016.16 | 113 | 108 | 1 | 95.07 | 152,784 | パス・スルー |
| Re-27 | グレンパーク池田山 | 1,414.75 | 1,095.73 | 31 | 25 | 1 | 77.45 | 59,718 | パス・スルー |
| Re-28 | ルネ東寺尾 | 12,760.85 | 11,415.86 | 127 | 113 | 1 | 89.46 | 226,512 | パス・スルー |
| Re-29 | レジデンス向丘 | 2,809.88 | 2,647.98 | 51 | 48 | 1 | 94.24 | 102,684 | パス・スルー |
| Re-30 | レジデンス東馬込 | 2,643.97 | 2,141.87 | 30 | 26 | 1 | 81.01 | 68,940 | パス・スルー |
| Re-31 | グレンパーク学芸大学 | 1,643.53 | 980.89 | 22 | 13 | 1 | 59.68 | 48,492 | パス・スルー |
| **レジデンス　小計（注8）** | | **59,751.08** | **54,164.04** | **1,339** | **1,204** | **24** | **90.65** | **2,187,695** | **－** |
| **コア・アセット　小計（注8）** | | **95,712.12** | **89,093.76** | **1,339** | **1,204** | **103** | **93.09** | **4,421,210** | **－** |
| 0t-01 | エムズ原宿 | 1,374.86 | 1,374.86 | － | － | 5 | 100.00 | 279,865 | － |
| 0t-02 | 和光学生ハイツ（注12） | 1,684.02 | 1,684.02 | 127 | 125 | 1 | 100.00 | 50,444 | 固定賃料 |
| 0t-03 | 三宮三和東洋ビル | 6,102.70 | 5,964.81 | － | － | 1 | 97.74 | 432,098 | パス・スルー |
| 0t-04 | 船橋Faceビル | 2,520.22 | 2,520.22 | － | － | 1 | 100.00 | 243,385 | パス・スルー |
| 0t-05 | アデッソ西麻布 | 321.64 | 321.64 | － | － | 4 | 100.00 | 32,891 | － |
| **コア補強アセット　小計（注8）** | | **12,003.44** | **11,865.55** | **127** | **125** | **12** | **98.85** | **1,038,683** | **－** |
| 合計（注8） | | 107,715.56 | 100,959.31 | 1,466 | 1,329 | 115 | 93.73 | 5,459,893 | － |

（注1）「賃貸可能面積」の欄には、平成19年11月30日時点における事務所、店舗及び居宅等の用途に賃貸が可能な面積（共用部分は含みません。）を記載しています。なお、賃貸借契約中において面積を「坪」計算しているテナントについては、１坪＝3.305785㎡として計算し、小数点第３位を切り捨てて記載しています。

（注2）「賃貸面積」の欄には、賃貸可能面積のうち、

（ⅰ）「パス・スルー」型の場合は、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転貸借契約に基づく転貸面積（後記（注5）におけるテナントの同意を得ていない場合には、信託受託者又は本投資法人とエンドテナントとの間の賃貸借契約に基づく賃貸面積）の合計、

（ⅱ）「固定賃料」型の場合は、信託受託者又は本投資法人とマスターリース会社との間のマスターリース契約に基づく賃貸面積、

（ⅲ）マスターリース契約を締結していない物件の場合は、信託受託者又は本投資法人とエンドテナントとの間の賃貸借契約に基づく賃貸面積の合計、

をそれぞれ記載しています。

なお、賃貸借契約中において面積を「坪」計算しているテナントについては、１坪＝3.305785㎡として計算し、小数点第３位を切り捨てて記載しています。

（注3）「賃貸可能戸数」の欄には、コア・アセット及びコア補強アセットにおけるレジデンスタイプの物件につき、事務所、店舗及び居宅等の用途に賃貸が可能な戸数を記載しています。中規模オフィスビル等については、区画割りの変更等が可能であり、賃貸可能戸数を特定できないため記載していません。

（注4）「賃貸戸数」の欄には、平成19年11月30日現在、コア・アセット及びコア補強アセットにおけるレジデンスタイプの物件につき、エンドテナントに対して賃貸している戸数を記載しています。

（注5）「テナント総数」の欄には、不動産の所有者及び信託受託者を賃貸人としたテナントの総数を記載しています。

マスターリース会社が一括賃借し、エンドテナントに転貸している場合には、テナント総数を１としています。なお、Re-09 レグルス東葛西、Re-12 ミルーム碑文谷、Re-16 アドバンテージ学芸大学、Re-24 Ｔ＆Ｇ錦糸町マンション、Re-25 グレンパーク銀座EAST、Re-26 グレンパーク新横浜、Re-27 グレンパーク池田山、Re-28 ルネ東寺尾、Re-29 レジデンス向丘、Re-30 レジデンス東馬込及びRe-31 グレンパーク学芸大学の11物件については、信託受託者又は本投資法人と直接の賃貸借関係にあるエンドテナントが存在しますが、信託受託者又は本投資法人とマスターリース会社との間で締結した「パス・スルー」型のマスターリース契約に基づき、信託受託者又は本投資法人から賃貸人がマスターリース会社に変更されることについての同意を取得したエンドテナントについて、順次、信託受託者又は本投資法人を賃貸人、マスターリース会社を賃借人兼転貸人、エンドテナントを転借人とする関係に変更しています。しかし、上記11物件については、平成19年11月30日現在、賃貸人がマスターリース会社に変更されることについての同意を得られていないエンドテナントがおり、これらのエンドテナントとの関係では依然として信託受託者又は本投資法人からエンドテナントに対する直接の賃貸借関係が存続しています。この場合、信託受託者又は本投資法人を賃貸人とするテナント数は２以上となる場合がありますが、上記では便宜上テナント総数を１と記載しています。後記（注9）をご参照下さい。

（注6）「稼働率」の欄には、各物件の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数点第３位を四捨五入しています。

（注7）「年間賃料収入」の欄には、信託受託者又は本投資法人とマスターリース会社又はエンドテナントとの間でそれぞれ締結されている賃貸借契約又は転貸借契約に基づく平成19年11月30日時点の月額賃料（共益費を含みますが、駐車場使用料、その他トランクルーム等の使用料及び消費税額は含みません。）を年換算（12倍）し、千円未満を切り捨てて記載しています。

（注8）「中規模オフィスビル」「レジデンス」「コア・アセット」「コア補強アセット」における稼働率の小計及び合計は、それぞれ「賃貸面積の小計又は合計」÷「賃貸可能面積の小計又は合計」により算出しており、小数点第３位を四捨五入しています。

（注9）「マスターリース種別」の欄には、信託受託者又は本投資法人とマスターリース会社との間で、

（ⅰ）マスターリース会社とエンドテナントとの間の転貸借契約に基づく賃料と同額をマスターリース会社が信託受託者又は本投資法人に支払うことが約束されているものについては「パス・スルー」、

（ⅱ）マスターリース会社が信託受託者又は本投資法人に固定金額の賃料を支払うことが約束されているものについては「固定賃料」、

と記載しています。

マスターリース種別については、原則として「パス・スルー」型を採用しますが、各物件の個別的要因等を勘案した結果、「パス・スルー」型よりも「固定賃料」型を採用した方が投資効率性が高いと資産運用会社が判断した場合には、「固定賃料」型を採用する場合があります。

「固定賃料」型を採用している物件は以下の通りであり、既に締結されている「固定賃料」型のマスターリース形態を維持することが物件取得に係る取引条件であったり、「パス・スルー」型のマスターリースと比較して同等以上の投資効率性を有するものと資産運用会社が判断した場合に、「固定賃料」型を採用しています。

| 物件番号 | 物件名称 | マスターリース会社（ＰＭ会社） | 賃貸借契約の種類 | 月額賃料（注10） | 契約期間 |
|---|---|---|---|---|---|
| Of-10 | 日総第15ビル | 日総ビルディング株式会社 | 普通借家契約 | 7,973,680円 | 平成17年12月20日～平成25年１月31日 |
| Re-05 | FLEG目黒（注12） | 株式会社フレッグインターナショナル | 定期借家契約 | 3,750,000円 | 平成15年５月９日～平成20年５月８日 |
| Re-08 | マイア渋谷桜丘 | スターツアメニティー株式会社 | 普通借家契約 | 4,146,870円 | 平成16年11月12日～平成21年11月30日 |
| Re-09 | レグルス東葛西（注12） | スターツアメニティー株式会社 | 普通借家契約 | 3,776,400円 | 平成18年６月１日～平成23年５月31日 |
| Re-11 | ミルーム若林公園 | スターツアメニティー株式会社 | 普通借家契約 | 18,445,080円 | 平成16年11月12日～平成21年11月30日 |
| Re-17 | エルミタージュ東神田 | 株式会社ディックスクロキ | 普通借家契約 | 5,216,520円 | 平成17年６月30日～平成22年６月30日 |
| Re-18 | エルミタージュ東日本橋 | 株式会社ディックスクロキ | 普通借家契約 | 5,823,780円 | 平成17年６月30日～平成22年６月30日 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 0t-02 | 和光学生ハイツ（注12） | 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 | 普通借家契約 | 4,203,700円 | 平成16年11月12日～平成22年３月31日 |

（注10）「月額賃料」欄には賃貸借契約に記載された平成19年11月30日時点の月額賃料を記載しています（駐車場使用料、その他バイク置場等の使用料及び消費税額は含みません。）。

（注11）Re-02 コンコード舞浜、Re-06 エステージ上野毛及びRe-13 サンテラス反町公園については、平成19年７月31日付で譲渡済みです。譲渡内容については、前記「１ 投資法人の概況 （１）主要な経営指標等の推移 ｂ．当期の資産運用の経過 （ハ）運用実績 ① 外部成長 資産の譲渡」をご参照下さい。

（注12）Re-05 FLEG目黒、Re-09 レグルス東葛西及びOt-02 和光学生ハイツについては、次期での譲渡を予定しています。譲渡内容については、前記「１ 投資法人の概況 （１）主要な経営指標等の推移 ｆ．決算日後に生じた重要な事実 （ホ）資産の譲渡予定」をご参照下さい。

② 稼働率の推移

（単位：%）

| 物件番号 | 物件名称 | H15.5.31 | H15.11.30 | H16.5.31 | H16.11.30 | H17.5.31 | H17.11.30 | H18.5.31 | H18.11.30 | H19.5.31 | H19.6.30 | H19.7.31 | H19.8.31 | H19.9.30 | H19.10.31 | H19.11.30 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0f-01 | 朝日生命五反田ビル | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 89.22 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
| 0f-03 | 第百生命新宿ビル | － | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 88.13 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
| 0f-04 | 恵比寿スクエア | － | － | － | 100.00 | 100.00 | 84.37 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
| 0f-05 | 水天宮平和ビル | － | － | － | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
| 0f-06 | ＮＶ富岡ビル | － | － | － | － | 91.12 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
| 0f-07 | 浜松町ＳＳビル | － | － | － | － | － | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
| 0f-08 | 国際溜池ビル | － | － | － | － | － | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
| 0f-09 | グレイスビル泉岳寺前 | － | － | － | － | － | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 94.44 | 94.44 | 94.44 | 94.44 |
| 0f-10 | 日総第15ビル | － | － | － | － | － | － | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
| 0f-11 | 日本橋第一ビル | － | － | － | － | － | － | 100.00 | 100.00 | 93.09 | 93.09 | 93.09 | 93.09 | 100.00 | 100.00 | 100.00 |

（単位：%）

| 物件番号 | 物件名称 | H15.5.31 | H15.11.30 | H16.5.31 | H16.11.30 | H17.5.31 | H17.11.30 | H18.5.31 | H18.11.30 | H19.5.31 | H19.6.30 | H19.7.31 | H19.8.31 | H19.9.30 | H19.10.31 | H19.11.30 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Of-12 | 八丁堀ＳＦビル | － | － | － | － | － | － | － | － | 92.44 | 77.53 | 85.09 | 85.09 | 85.09 | 85.09 | 85.09 |
| Of-13 | 渋谷ＡＸヒルズ | － | － | － | － | － | － | － | － | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
| Of-14 | ＫＣＡビル | － | － | － | － | － | － | － | － | 89.49 | 89.49 | 89.49 | 89.49 | 89.49 | 89.49 | 89.49 |
| Of-15 | 大和中目黒ビル | － | － | － | － | － | － | － | － | － | 94.18 | 94.18 | 82.53 | 82.53 | 82.53 | 82.53 |
| Of-16 | 安和司町ビル | － | － | － | － | － | － | － | － | － | － | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
| Of-17 | 八丁堀ＭＦビル | － | － | － | － | － | － | － | － | － | － | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
| **中規模オフィスビル小計（注2）** | | **100.00** | **100.00** | **100.00** | **98.40** | **97.91** | **95.19** | **99.32** | **100.00** | **98.44** | **97.13** | **97.79** | **96.63** | **97.13** | **97.13** | **97.13** |
| Re-02 | コンコード舞浜（注3） | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 98.80 | 100.00 | 96.38 | 98.79 | 100.00 | － | － | － | － | － |
| Re-03 | コンコード市川 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
| Re-05 | FLEG目黒（注4） | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
| Re-06 | エステージ上野毛（注3） | － | 96.10 | 96.10 | 96.77 | 90.08 | 96.53 | 84.97 | 84.75 | 100.00 | 96.10 | － | － | － | － | － |

（単位：%）

| 物件番号 | 物件名称 | H15.5.31 | H15.11.30 | H16.5.31 | H16.11.30 | H17.5.31 | H17.11.30 | H18.5.31 | H18.11.30 | H19.5.31 | H19.6.30 | H19.7.31 | H19.8.31 | H19.9.30 | H19.10.31 | H19.11.30 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Re-08 | マイア渋谷桜丘 | － | － | 75.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
| Re-09 | レグルス東葛西（注4） | － | － | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
| Re-11 | ミルーム若林公園 | － | － | 44.22 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
| Re-12 | ミルーム碑文谷 | － | － | 62.24 | 83.65 | 95.07 | 91.98 | 84.70 | 93.10 | 90.58 | 93.10 | 91.33 | 92.97 | 92.97 | 92.97 | 88.06 |
| Re-13 | サンテラス反町公園（注3） | 100.00 | 92.87 | 100.00 | 92.87 | 89.31 | 89.31 | 96.44 | 96.02 | 96.44 | 100.00 | － | － | － | － | － |
| Re-14 | メインステージ南麻布Ⅲ | － | － | － | 89.98 | 91.69 | 100.00 | 95.00 | 96.66 | 94.98 | 93.32 | 93.32 | 93.32 | 96.68 | 98.34 | 96.66 |
| Re-15 | コスモグラシア麻布十番 | － | － | － | － | 83.18 | 96.20 | 100.00 | 88.56 | 89.53 | 92.40 | 93.33 | 100.00 | 93.98 | 96.85 | 100.00 |
| Re-16 | アドバンテージ学芸大学 | － | － | － | － | － | 69.80 | 79.77 | 60.62 | 89.45 | 86.38 | 82.13 | 77.89 | 74.07 | 70.31 | 66.06 |
| Re-17 | エルミタージュ東神田 | － | － | － | － | － | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
| Re-18 | エルミタージュ東日本橋 | － | － | － | － | － | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
| Re-19 | エルミタージュ練馬 | － | － | － | － | － | 100.00 | 96.16 | 94.24 | 100.00 | 96.16 | 92.32 | 94.24 | 92.32 | 96.16 | 94.24 |

（単位：%）

| 物件番号 | 物件名称 | H15.5.31 | H15.11.30 | H16.5.31 | H16.11.30 | H17.5.31 | H17.11.30 | H18.5.31 | H18.11.30 | H19.5.31 | H19.6.30 | H19.7.31 | H19.8.31 | H19.9.30 | H19.10.31 | H19.11.30 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Re-20 | ランドステージ白金高輪 | － | － | － | － | － | 45.15 | 98.43 | 98.22 | 96.05 | 94.19 | 94.19 | 98.14 | 97.08 | 94.31 | 97.49 |
| Re-21 | アーバイルベルジェ明大前 | － | － | － | － | － | － | 84.22 | 90.13 | 82.86 | 82.86 | 82.86 | 81.06 | 81.06 | 77.45 | 72.00 |
| Re-22 | ジョイシティ日本橋 | － | － | － | － | － | － | － | 75.62 | 85.83 | 82.85 | 82.85 | 82.85 | 80.87 | 75.43 | 77.16 |
| Re-23 | グレファス上石神井 | － | － | － | － | － | － | － | 100.00 | 100.00 | 97.28 | 96.75 | 93.87 | 92.55 | 95.33 | 96.69 |
| Re-24 | Ｔ＆Ｇ錦糸町マンション | － | － | － | － | － | － | － | － | 100.00 | 96.28 | 96.28 | 96.33 | 100.00 | 94.84 | 93.05 |
| Re-25 | グレンパーク銀座EAST | － | － | － | － | － | － | － | － | 92.53 | 90.81 | 88.51 | 87.43 | 85.88 | 86.67 | 86.60 |
| Re-26 | グレンパーク新横浜 | － | － | － | － | － | － | － | － | 97.28 | 96.54 | 95.51 | 95.51 | 97.34 | 96.10 | 95.07 |
| Re-27 | グレンパーク池田山 | － | － | － | － | － | － | － | － | 80.93 | 77.45 | 73.52 | 73.52 | 73.52 | 77.45 | 77.45 |
| Re-28 | ルネ東寺尾 | － | － | － | － | － | － | － | － | 93.77 | 90.55 | 88.83 | 87.43 | 90.03 | 90.03 | 89.46 |
| Re-29 | レジデンス向丘 | － | － | － | － | － | － | － | － | 94.00 | 96.18 | 96.18 | 96.18 | 98.10 | 96.18 | 94.24 |

（単位：%）

| 物件番号 | 物件名称 | H15.5.31 | H15.11.30 | H16.5.31 | H16.11.30 | H17.5.31 | H17.11.30 | H18.5.31 | H18.11.30 | H19.5.31 | H19.6.30 | H19.7.31 | H19.8.31 | H19.9.30 | H19.10.31 | H19.11.30 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Re-30 | レジデンス東馬込 | － | － | － | － | － | － | － | － | 77.65 | 75.05 | 72.41 | 72.41 | 75.41 | 78.41 | 81.01 |
| Re-31 | グレンパーク学芸大学 | － | － | － | － | － | － | － | － | － | 67.84 | 63.09 | 63.09 | 59.33 | 59.33 | 59.68 |
| **レジデンス小計（注2）** | | **99.16** | **97.19** | **80.65** | **95.59** | **96.32** | **89.76** | **95.93** | **94.58** | **94.54** | **92.57** | **90.81** | **90.73** | **91.17** | **90.91** | **90.65** |
| **コア・アセット小計（注2）** | | **99.33** | **98.13** | **84.21** | **96.57** | **96.95** | **91.92** | **97.44** | **96.89** | **95.81** | **94.11** | **93.44** | **92.94** | **93.41** | **93.25** | **93.09** |
| 0t-01 | エムズ原宿 | － | － | 85.14 | 85.14 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
| 0t-02 | 和光学生ハイツ（注4） | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
| 0t-03 | 三宮三和東洋ビル | － | － | － | － | － | － | － | － | 97.74 | 97.74 | 97.74 | 96.62 | 96.62 | 96.62 | 97.74 |
| 0t-04 | 船橋Faceビル | － | － | － | － | － | － | － | － | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
| 0t-05 | アデッソ西麻布 | － | － | － | － | － | － | － | － | － | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
| **コア補強アセット小計（注2）** | | **100.00** | **100.00** | **93.32** | **93.32** | **100.00** | **100.00** | **100.00** | **100.00** | **98.82** | **98.85** | **98.85** | **98.28** | **98.28** | **98.28** | **98.85** |
| 合計（注2） | | 99.44 | 98.32 | 85.17 | 96.31 | 97.17 | 92.34 | 97.56 | 97.03 | 96.14 | 94.62 | 94.04 | 93.54 | 93.95 | 93.81 | 93.73 |

（注1）本表には、各年５月末、11月末時点及び平成19年６月末から平成19年11月末までの各月末時点における稼働率を記載しています。なお、本投資法人が取得する以前に私募ファンド又は平和不動産が保有していた場合の稼働率については、各私募ファンド又は平和不動産から提供を受けた情報も記載しています。

（注2）「中規模オフィスビル」「レジデンス」「コア・アセット」「コア補強アセット」における稼働率の小計及び合計は、それぞれ「賃貸面積の小計又は合計」÷「賃貸可能面積の小計又は合計」により算出しており、小数点第３位を四捨五入しています。

（注3）Re－02　コンコード舞浜、Re－06　エステージ上野毛及びRe－13　サンテラス反町公園については、平成19年７月31日付で譲渡済みです。譲渡内容については、前記「１ 投資法人の概況 （１）主要な経営指標等の推移 ｂ．当期の資産運用の経過 （ハ）運用実績 ① 外部成長 資産の譲渡」をご参照下さい。

（注4）Re－05　FLEG目黒、Re－09　レグルス東葛西及び0t－02　和光学生ハイツについては、次期での譲渡を予定しています。譲渡内容については、前記「１ 投資法人の概況 （１）主要な経営指標等の推移 ｆ．決算日後に生じた重要な事実 （ホ）資産の譲渡予定」をご参照下さい。

③　主要なテナントの概要

賃貸面積（マスターリース会社とのマスターリース契約に基づく賃貸面積を含みます。）が総賃貸面積の合計の10%以上を占めるテナント（マスターリース会社を含みます。）の概要は、以下の通りです。

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| テナント名 | 三井ホームエステート株式会社 | 業種 | 不動産業 | 賃貸面積割合合計 | 28.74% |
| 年間賃料合計 | 892,374千円 | 敷金等合計 | 130,027千円 | 賃貸面積合計 | 30,957.08㎡ |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Re-25<br>グレンパーク銀座EAST | 年間賃料（注1） | 233,244千円 | 敷金等 | 41,003千円 |
| | 賃貸面積 | 5,459.49㎡ | 賃貸面積割合（注2） | 5.07% |
| | 契約満了日 | 平成24年５月31日 | | |
| | 契約更改の方法 | 契約は協議の上で延長又は終了。 | | |
| | 特記事項 | 本投資法人との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。 | | |
| Re-26<br>グレンパーク新横浜 | 年間賃料（注1） | 152,784千円 | 敷金等 | 26,325千円 |
| | 賃貸面積 | 4,224.61㎡ | 賃貸面積割合（注2） | 3.92% |
| | 契約満了日 | 平成24年５月31日 | | |
| | 契約更改の方法 | 契約は協議の上で延長又は終了。 | | |
| | 特記事項 | 本投資法人との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。 | | |
| Re-27<br>グレンパーク池田山 | 年間賃料（注1） | 59,718千円 | 敷金等 | 5,409千円 |
| | 賃貸面積 | 1,414.75㎡ | 賃貸面積割合（注2） | 1.31% |
| | 契約満了日 | 平成24年５月31日 | | |
| | 契約更改の方法 | 契約は協議の上で延長又は終了。 | | |
| | 特記事項 | 本投資法人との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。 | | |
| Re-28<br>ルネ東寺尾 | 年間賃料（注1） | 226,512千円 | 敷金等 | 23,883千円 |
| | 賃貸面積 | 12,760.85㎡ | 賃貸面積割合（注2） | 11.85% |
| | 契約満了日 | 平成24年５月31日 | | |
| | 契約更改の方法 | 契約は協議の上で延長又は終了。 | | |
| | 特記事項 | 本投資法人との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。 | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Re-29<br>レジデンス向丘 | 年間賃料（注1） | 102,684千円 | 敷金等 | 16,320千円 |
| | | 賃貸面積 | 2,809.88㎡ | 賃貸面積割合<br>（注2） | 2.61％ |
| | | 契約満了日 | 平成24年５月31日 | | |
| | | 契約更改の方法 | 契約は協議の上で延長又は終了。 | | |
| | | 特記事項 | 本投資法人との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。 | | |
| | Re-30<br>レジデンス東馬込 | 年間賃料（注1） | 68,940千円 | 敷金等 | 11,640千円 |
| | | 賃貸面積 | 2,643.97㎡ | 賃貸面積割合<br>（注2） | 2.45％ |
| | | 契約満了日 | 平成24年５月31日 | | |
| | | 契約更改の方法 | 契約は協議の上で延長又は終了。 | | |
| | | 特記事項 | 本投資法人との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。 | | |
| | Re-31<br>グレンパーク学芸大学 | 年間賃料（注1） | 48,492千円 | 敷金等 | 5,447千円 |
| | | 賃貸面積 | 1,643.53㎡ | 賃貸面積割合<br>（注2） | 1.53％ |
| | | 契約満了日 | 平成24年６月30日 | | |
| | | 契約更改の方法 | 契約は協議の上で延長又は終了。 | | |
| | | 特記事項 | 本投資法人との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。 | | |

（注1）年間賃料は、信託受託者若しくは本投資法人とマスターリース会社若しくはエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約又はマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている転貸借契約に基づく平成19年11月30日時点の月額賃料（共益費を含みますが、駐車場使用料、その他トランクルーム等の使用料及び消費税額は含みません。）を年換算（12倍）し、千円未満を切り捨てて記載しています。

（注2）賃貸面積割合は、「各物件の賃貸面積」÷「総賃貸可能面積の合計」により算出しており、小数点第３位を四捨五入しています。「各物件の賃貸面積」は、マスターリース契約を締結している場合、事務所、店舗及び居宅等の用途に賃貸が可能な面積（共用部分は含みません。）です。なお、賃貸借契約中において面積を「坪」計算しているテナントについては、１坪＝3.305785㎡として計算し、小数点第３位を切り捨てて記載しています。

④　賃貸面積上位10テナントの概要（平成19年11月30日現在）

賃貸面積ベース（マスターリース会社とのマスターリース契約に基づく賃貸面積を含みます。）の上位テナント（マスターリース会社を含みます。）10社は、以下の通りです。

| テナント名 | 業種 | 物件名称（マスターリース種別） | 契約満了日 | 賃貸面積<br>（注1） | 賃貸面積<br>割合<br>（注2） |
|---|---|---|---|---|---|
| 三井ホームエステート<br>株式会社 | 不動産業 | ①Re-25 グレンパーク銀座EAST（パス・スルー）<br>②Re-26 グレンパーク新横浜（パス・スルー）<br>③Re-27 グレンパーク池田山（パス・スルー）<br>④Re-28 ルネ東寺尾（パス・スルー）<br>⑤Re-29 レジデンス向丘（パス・スルー）<br>⑥Re-30 レジデンス東馬込（パス・スルー）<br>⑦Re-31 グレンパーク学芸大学（パス・スルー） | ①H24.5.31<br>②H24.5.31<br>③H24.5.31<br>④H24.5.31<br>⑤H24.5.31<br>⑥H24.5.31<br>⑦H24.6.30 | ①5,459.49㎡<br>②4,224.61㎡<br>③1,414.75㎡<br>④12,760.85㎡<br>⑤2,809.88㎡<br>⑥2,643.97㎡<br>⑦1,643.53㎡<br>合計30,957.08㎡ | 28.74％ |
| スターツアメニティー<br>株式会社 | 不動産業 | ①Re-08 マイア渋谷桜丘（固定賃料）<br>②Re-09 レグルス東葛西（固定賃料）（注4）<br>③Re-11 ミルーム若林公園（固定賃料）<br>④Re-12 ミルーム碑文谷（パス・スルー）<br>⑤Re-16 アドバンテージ学芸大学（パス・スルー） | ①H21.11.30<br>②H23.5.31<br>③H21.11.30<br>④H23.5.31<br>⑤H23.12.19 | ①　876.03㎡<br>②1,167.36㎡<br>③5,490.36㎡<br>④1,897.46㎡<br>⑤1,217.46㎡<br>合計10,648.67㎡ | 9.89％ |
| 阪急阪神ビルマネジメン<br>ト株式会社（注5） | 不動産業 | ①0f-13 渋谷ＡＸヒルズ（パス・スルー）<br>②0f-15 大和中目黒ビル（パス・スルー）<br>③0t-03 三宮三和東洋ビル（パス・スルー） | ①H24.5.31<br>②H24.6.29<br>③H24.5.31 | ①　928.23㎡<br>②2,571.54㎡<br>③6,102.70㎡<br>合計9,602.47㎡ | 8.91％ |
| 平和不動産 | 不動産業 | ①0f-04 恵比寿スクエア（パス・スルー）<br>②0f-05 水天宮平和ビル（パス・スルー） | ①H22.3.31<br>②H21.11.30 | ①5,423.94㎡<br>②1,897.71㎡<br>合計7,321.65㎡ | 6.80％ |
| 株式会社<br>ディックスクロキ | 不動産業 | ①Re-14 メインステージ南麻布Ⅲ（パス・スルー）<br>②Re-17 エルミタージュ東神田（固定賃料）<br>③Re-18 エルミタージュ東日本橋（固定賃料）<br>④Re-19 エルミタージュ練馬（パス・スルー）<br>⑤Re-23 グレファス上石神井（パス・スルー） | ①H21.11.30<br>②H22.6.30<br>③H22.6.30<br>④H22.6.30<br>⑤H23.6.30 | ①1,325.20㎡<br>②1,462.18㎡<br>③1,684.40㎡<br>④1,024.52㎡<br>⑤1,494.91㎡<br>合計6,991.21㎡ | 6.49％ |
| 株式会社<br>コスモスイニシア | 不動産業 | ①Re-15 コスモグラシア麻布十番（パス・スルー）<br>②Re-20 ランドステージ白金高輪（パス・スルー） | ①H19.3.31<br>②H19.9.30 | ①1,116.78㎡<br>②4,457.76㎡<br>合計5,574.54㎡ | 5.18％ |
| ＢＭＳ株式会社 | 不動産業 | ①0f-12 八丁堀ＳＦビル（パス・スルー）<br>②0t-04 船橋Faceビル（パス・スルー） | ①H24.5.31<br>②H24.5.31 | ①2,217.24㎡<br>②2,520.22㎡<br>合計4,737.46㎡ | 4.40％ |
| 株式会社<br>長谷工ライブネット | 不動産業 | ①Re-21 アーバイルベルジェ明大前（パス・スルー）<br>②Re-22 ジョイシティ日本橋（パス・スルー）<br>③Re-24 Ｔ＆Ｇ錦糸町マンション（パス・スルー） | ①H23.3.30<br>②H23.6.30<br>③H24.3.31 | ①1,187.25㎡<br>②1,403.93㎡<br>③1,427.58㎡<br>合計4,018.76㎡ | 3.73％ |
| 日総ビルディング<br>株式会社 | 不動産業 | 0f-10 日総第15ビル（固定賃料） | H25.1.31 | 2,995.59㎡ | 2.78％ |
| 株式会社トラベルプラザ<br>インターナショナル | 旅行業 | 0f-06 ＮＶ富岡ビル | ①H20.3.31<br>②H21.9.27 | ①1,466.77㎡<br>②　331.78㎡<br>合計1,798.55㎡ | 1.67％ |
| | | | 合計 | 84,645.98㎡ | 78.58％ |

（注1）賃貸面積は、マスターリース契約を締結している場合、事務所、店舗及び居宅等の用途に賃貸が可能な面積（共用部分は含みません。）を記載しています。なお、賃貸借契約中において面積を「坪」計算しているテナントについては、１坪＝3.305785㎡として計算し、小数点第３位を切り捨てて記載しています。

（注2）賃貸面積割合は、「各物件の賃貸面積（（注1）参照）」÷「総賃貸可能面積の合計」により算出しており、小数点第３位を四捨五入しています。

（注3）Re-02 コンコード舞浜、Re-06 エステージ上野毛及びRe-13 サンテラス反町公園については、平成19年７月31日付で譲渡済みです。譲渡内容については、前記「１ 投資法人の概況 （１）主要な経営指標等の推移 ｂ．当期の資産運用の経過 （ハ）運用実績 ① 外部成長 資産の譲渡」をご参照下さい。

（注4）Re-09 レグルス東葛西については、次期での譲渡を予定しています。譲渡内容については、前記「１ 投資法人の概況 （１）主要な経営指標等の推移 ｆ．決算日後に生じた重要な事実 （ホ）資産の譲渡予定」をご参照下さい。

（注5）株式会社阪急ファシリティーズは、平成19年10月１日付で阪神エンジニアリング株式会社と合併し、商号を阪急阪神ビルマネジメント株式会社に変更しています。

（へ）不動産鑑定評価書・報告書及び建物状況調査報告書の概要

| 物件番号 | 物件名称 | 不動産鑑定評価書・報告書の概要（注1） | | | | | | | | | 建物状況調査報告書の概要（注5） | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 鑑定評価額・調査価格（百万円）（注2） | 収益価格（百万円） | | | | | | 積算価格（百万円） | 評価機関（注4） | 長期修繕費用の見積額（15年以内）（千円）（注6） | 再調達価格（千円）（注7） | PML（注9） |
| | | | | 直接還元法 | | DCF法 | | | | | | | |
| | | | | 価格 | 利回り（注3） | 価格 | 割引率 | 利回り（注3） | | | | | |
| 0f-01 | 朝日生命五反田ビル | 1,669 | 1,669 | 1,664 | 4.9% | 1,671 | 5.0% | 5.2% | 1,613 | ① | 43,790 | 690,000 | 18% |
| 0f-03 | 第百生命新宿ビル | 1,940 | 1,940 | 1,988 | 4.9% | 1,920 | 5.0% | 5.2% | 1,604 | ① | 93,530 | 718,000 | 13% |
| 0f-04 | 恵比寿スクエア | 11,845 | 11,845 | 12,415 | 4.5% | 11,601 | 4.6% | 4.8% | 5,101 | ① | 74,717 | 1,657,000 | 14% |
| 0f-05 | 水天宮平和ビル | 1,896 | 1,896 | 1,918 | 4.8% | 1,887 | 4.9% | 5.1% | 1,041 | ① | 72,150 | 520,000 | 13% |
| 0f-06 | ＮＶ富岡ビル | 2,550 | 2,550 | 2,660 | 4.8% | 2,550 | 4.75% | 4.85% | 2,470 | ③ | 168,110 | 1,000,000 | 19% |
| 0f-07 | 浜松町ＳＳビル | 1,730 | 1,730 | 1,810 | 4.6% | 1,730 | 4.6% | 4.7% | 1,690 | ③ | 101,580 | 466,000 | 15% |
| 0f-08 | 国際溜池ビル | 2,950 | 2,950 | 3,080 | 4.3% | 2,950 | 4.3% | 4.4% | 3,050 | ③ | 119,500 | 732,000 | 11% |
| 0f-09 | グレイスビル泉岳寺前 | 1,440 | 1,440 | 1,500 | 5.2% | 1,440 | 5.2% | 5.3% | 1,330 | ③ | 115,840 | 775,000 | 15% |
| 0f-10 | 日総第15ビル | 1,590 | 1,590 | 1,650 | 5.1% | 1,590 | 5.1% | 5.2% | 1,410 | ③ | 167,610 | 1,031,000 | 18% |
| 0f-11 | 日本橋第一ビル | 2,410 | 2,410 | 2,510 | 4.5% | 2,410 | 4.5% | 4.6% | 2,400 | ③ | 92,980 | 807,000 | 16% |
| 0f-12 | 八丁堀ＳＦビル（注8） | 3,080 | 3,080 | 3,150 | 4.1% | 3,080 | 4.1% | 4.2% | 3,670 | ③ | 139,150 | 851,000（注8） | 16% |
| 0f-13 | 渋谷ＡＸヒルズ | 1,820 | 1,820 | 1,910 | 4.0% | 1,820 | 4.0% | 4.1% | 1,720 | ③ | 26,860 | 294,000 | 13% |
| 0f-14 | ＫＣＡビル（注8） | 1,781 | 1,781 | 1,840 | 4.7% | 1,756 | 4.7% | 5.0% | 1,008 | ① | 55,050 | 357,000（注8） | 15% |
| 0f-15 | 大和中目黒ビル | 2,680 | 2,680 | 2,750 | 4.7% | 2,650 | 4.6% | 5.0% | 2,706 | ⑥ | 122,780 | 1,006,000 | 18% |
| 0f-16 | 安和司町ビル | 1,380 | 1,380 | 1,400 | 4.7% | 1,370 | 4.6% | 4.9% | 689 | ⑥ | 62,900 | 333,000 | 15% |
| 0f-17 | 八丁堀ＭＦビル | 1,150 | 1,150 | 1,200 | 4.3% | 1,150 | 4.3% | 4.4% | 1,060 | ③ | 50,540 | 316,000 | 17% |

| 物件番号 | 物件名称 | 不動産鑑定評価書・報告書の概要（注1） | | | | | | | | | 建物状況調査報告書の概要（注5） | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 鑑定評価額・調査価格（百万円）（注2） | 収益価格（百万円） | | | | | | 積算価格（百万円） | 評価機関（注4） | 長期修繕費用の見積額（15年以内）（千円）（注6） | 再調達価格（千円）（注7） | PML（注9） |
| | | | | 直接還元法 | | ＤＣＦ法 | | | | | | | |
| | | | | 価格 | 利回り（注3） | 価格 | 割引率 | 利回り（注3） | | | | | |
| Re-03 | コンコード市川 | 495 | 495 | 484 | 5.4% | 500 | 5.4% | 5.7% | 235 | ① | 22,050 | 153,000 | 13% |
| Re-05 | FLEG目黒（注11） | 622 | 622 | 620 | 4.9% | 623 | 4.9% | 5.2% | 387 | ① | 25,790 | 171,000 | 10% |
| Re-08 | マイア渋谷桜丘 | 890 | 890 | 899 | 4.6% | 886 | 4.7% | 4.9% | 803 | ① | 1,690 | 194,000 | 14% |
| Re-09 | レグルス東葛西（注11） | 702 | 702 | 705 | 5.3% | 700 | 5.2% | 5.6% | 437 | ① | 15,186 | 224,000 | 12% |
| Re-11 | ミルーム若林公園 | 4,073 | 4,073 | 4,107 | 4.7% | 4,059 | 4.8% | 5.0% | 3,236 | ① | 71,610 | 1,392,000 | 7% |
| Re-12 | ミルーム碑文谷 | 1,735 | 1,735 | 1,749 | 4.7% | 1,729 | 4.8% | 5.0% | 1,122 | ① | 20,640 | 446,000 | 9% |
| Re-14 | メインステージ南麻布Ⅲ | 1,435 | 1,435 | 1,443 | 4.7% | 1,431 | 4.8% | 5.0% | 1,034 | ① | 29,920 | 305,000 | 10% |
| Re-15 | コスモグラシア麻布十番 | 1,278 | 1,278 | 1,382 | 4.6% | 1,278 | 4.3% | 5.1% | 1,122 | ② | 21,740 | 330,000 | 14% |
| Re-16 | アドバンテージ学芸大学 | 956 | 956 | 981 | 4.7% | 956 | 4.7% | 4.8% | 925 | ③ | 18,950 | 307,000 | 9% |
| Re-17 | エルミタージュ東神田 | 1,170 | 1,170 | 1,210 | 4.4% | 1,170 | 4.4% | 4.5% | 1,100 | ③ | 23,770 | 362,000 | 12% |
| Re-18 | エルミタージュ東日本橋 | 1,290 | 1,290 | 1,330 | 4.4% | 1,290 | 4.4% | 4.5% | 1,280 | ③ | 22,990 | 489,000 | 14% |
| Re-19 | エルミタージュ練馬 | 754 | 754 | 783 | 5.1% | 754 | 5.1% | 5.2% | 743 | ③ | 19,180 | 284,000 | 9% |
| Re-20 | ランドステージ白金高輪 | 4,450 | 4,450 | 4,640 | 4.3% | 4,450 | 4.3% | 4.4% | 4,360 | ③ | 67,360 | 1,388,000 | 8% |
| Re-21 | アーバイルベルジェ明大前 | 1,110 | 1,110 | 1,140 | 4.6% | 1,110 | 4.6% | 4.7% | 1,110 | ③ | 20,520 | 324,000 | 8% |
| Re-22 | ジョイシティ日本橋 | 1,120 | 1,120 | 1,140 | 4.8% | 1,110 | 4.6% | 5.0% | 670 | ④ | 30,150 | 366,000 | 14% |
| Re-23 | グレファス上石神井 | 968 | 968 | 1,008 | 5.4% | 968 | 5.1% | 5.9% | 671 | ② | 33,560 | 427,000 | 8% |

| 物件番号 | 物件名称 | 不動産鑑定評価書・報告書の概要（注1） | | | | | | | | | 建物状況調査報告書の概要（注5） | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 鑑定評価額・調査価格（百万円）（注2） | 収益価格（百万円） | | | | | | 積算価格（百万円） | 評価機関（注4） | 長期修繕費用の見積額（15年以内）（千円）（注6） | 再調達価格（千円）（注7） | PML（注9） |
| | | | | 直接還元法 | | ＤＣＦ法 | | | | | | | |
| | | | | 価格 | 利回り（注3） | 価格 | 割引率 | 利回り（注3） | | | | | |
| Re-24 | Ｔ＆Ｇ錦糸町マンション | 1,160 | 1,160 | 1,210 | 4.6% | 1,160 | 4.6% | 4.7% | 1,130 | ③ | 17,950 | 367,400 | 14% |
| Re-25 | グレンパーク銀座EAST | 5,770 | 5,770 | 6,030 | 4.0% | 5,770 | 4.0% | 4.1% | 4,900 | ③ | 91,000 | 1,477,000 | 9% |
| Re-26 | グレンパーク新横浜 | 2,880 | 2,880 | 2,900 | 4.9% | 2,850 | 4.6% | 5.1% | 2,050 | ⑤ | 55,320 | 1,157,000 | 16% |
| Re-27 | グレンパーク池田山 | 1,560 | 1,560 | 1,630 | 4.1% | 1,560 | 4.1% | 4.2% | 1,510 | ③ | 42,030 | 362,000 | 10% |
| Re-28 | ルネ東寺尾 | 3,630 | 3,630 | 3,660 | 4.9% | 3,620 | 4.7% | 5.1% | 3,510 | ④ | 300,710 | 3,636,000 | 13% |
| Re-29 | レジデンス向丘 | 1,990 | 1,990 | 2,010 | 4.6% | 1,980 | 4.4% | 4.8% | 1,870 | ④ | 84,340 | 859,000 | 10% |
| Re-30 | レジデンス東馬込 | 1,350 | 1,350 | 1,360 | 4.8% | 1,340 | 4.6% | 5.0% | 1,590 | ④ | 67,820 | 774,000 | 11% |
| Re-31 | グレンパーク学芸大学 | 1,340 | 1,340 | 1,360 | 4.6% | 1,330 | 4.4% | 4.8% | 985 | ④ | 32,640 | 412,000 | 10% |
| 0t-01 | エムズ原宿 | 6,065 | 6,065 | 6,190 | 4.3% | 6,011 | 4.5% | 4.6% | 4,585 | ① | 36,440 | 289,800 | 12% |
| 0t-02 | 和光学生ハイツ（注11） | 594 | 594 | 580 | 6.7% | 600 | 6.4% | 7.0% | 746 | ① | 81,900 | 538,000 | 7% |
| 0t-03 | 三宮三和東洋ビル | 7,630 | 7,630 | 7,750 | 4.8% | 7,580 | 4.6% | 5.0% | 4,780 | ⑥ | 292,330 | 2,154,000 | 9% |
| 0t-04 | 船橋Faceビル（注8） | 3,660 | 3,660 | 3,730 | 4.8% | 3,580 | 4.6% | 5.1% | 2,060 | ⑤ | 32,660 | 931,000（注8） | 11% |
| 0t-05 | アデッソ西麻布 | 626 | 626 | 670 | 4.2% | 626 | 4.2% | 4.4% | 632 | ③ | 7,960 | 105,000 | 13% |
| | | | | | | | | | | ポートフォリオＰＭＬ（注9） | | | 9.5% |

（注1）「不動産鑑定評価書・報告書の概要」は、株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価書及び報告書、株式会社中央不動産鑑定所による不動産鑑定評価書、インリックス・コマーシャルアプレイザル株式会社による不動産鑑定評価書、大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価報告書及び調査報告書、森井総合鑑定株式会社による不動産鑑定評価書、株式会社全国不動産鑑定士ネットワークによる不動産鑑定評価書に基づき記載しています。なお、当該各社と本投資法人との間には、資本関係、人的関係等はありません。

（注2）「鑑定評価額・調査価格」は、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。）及び不動産鑑定評価基準に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士の、平成19年11月30日時点における評価対象不動産の価格に関する意見であり、本投資法人が、当該意見の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での現在及び将来における取引の可能性を保証するものではありません。同一の不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。

（注3）直接還元法における「利回り」の欄には還元利回りを、ＤＣＦ法における「利回り」の欄にはターミナルキャップレートを、それぞれ記載しています。

（注4）「評価機関」の欄において、「①」は株式会社谷澤総合鑑定所、「②」は株式会社中央不動産鑑定所、「③」はインリックス・コマーシャルアプレイザル株式会社、「④」は大和不動産鑑定株式会社、「⑤」は森井総合鑑定株式会社、「⑥」は株式会社全国不動産鑑定士ネットワークを表しています。

（注5）「建物状況調査報告書の概要」は、株式会社東京建築検査機構による報告書に基づき記載していますが、下記の物件の項目については、それぞれ清水建設株式会社、株式会社プロパティ・リスク・ソリューション又は株式会社イー・アール・エスによる報告書に基づく記載となっています。

・0f-04 恵比寿スクエア：長期修繕費用：清水建設株式会社
・Re-09 レグルス東葛西：長期修繕費用：清水建設株式会社
・Re-24 Ｔ＆Ｇ錦糸町マンション：長期修繕費用及び再調達価格：株式会社プロパティ・リスク・ソリューション

・0t-01 エムズ原宿：長期修繕費用：株式会社イー・アール・エス

なお、上記４社と本投資法人との間には、資本関係、人的関係等はありません。報告内容は上記調査業者の意見であり、本投資法人が、当該意見の妥当性、正確性を保証するものではありません。

（注6）「長期修繕費用の見積額」の欄には、前記（注5）の建物状況調査報告書に基づく長期修繕費用に関する予測値（調査時点から15年以内に発生すると予測される長期修繕費用（0f-04 恵比寿スクエア及びRe-24 Ｔ＆Ｇ錦糸町マンションについては12年以内）の合計金額）を記載しています。

（注7）「再調達価格」の欄には、調査時点において、各物件を同設計・同仕様により新規に建設した場合の建設工事費の試算結果（建設市場における標準的な建設単価を基に、設計・施工品質・使用資材の種別及び品質等を勘案して概算した結果（消費税は含まれません。））を記載しています。なお、造り家具は含まれていますが、移動家具・什器・備品等は含まれていません。

（注8）0f-12 八丁堀ＳＦビル、0f-14 ＫＣＡビル及び0t-04 船橋Faceビルの建物の所有形態は区分所有建物であり、「再調達価格」の欄には建物状況調査報告書記載の一棟の建物の再調達価格に専有面積割合（0f-12 八丁堀ＳＦビル：98.86％、0f-14 ＫＣＡビル：60.04％、0t-04 船橋Faceビル：9.49％）を乗じ、百万円未満を四捨五入した値を記載しています。

（注9）ＰＭＬ（予想最大損失（Probable Maximum Loss））は、建物の一般的耐用年数50年間に、10％以上の確率で起こり得る最大規模の地震により生ずる損失の再調達価格に対する割合をいいます。なお、各物件に同時に生ずる損失を総和してポートフォリオＰＭＬを算出しています。ポートフォリオＰＭＬの算出日は平成19年９月27日です。

（注10）Re-02 コンコード舞浜、Re-06 エステージ上野毛及びRe-13 サンテラス反町公園については、平成19年７月31日付で譲渡済みです。譲渡内容については、前記「１ 投資法人の概況 （１）主要な経営指標等の推移 ｂ．当期の資産運用の経過 （ハ）運用実績 ① 外部成長 資産の譲渡」をご参照下さい。

（注11）Re-05 FLEG目黒、Re-09 レグルス東葛西及び0t-02 和光学生ハイツについては、次期での譲渡を予定しています。譲渡内容については、前記「１ 投資法人の概況 （１）主要な経営指標等の推移 ｆ．決算日後に生じた重要な事実 （ホ）資産の譲渡予定」をご参照下さい。

（ト）各物件の概要

以下の各表には、本投資法人が保有している資産の各物件に関する建物状況調査報告書の記載に基づき、当該各物件の概要を記載しています。なお、各表中の記載内容は、以下の基準に基づいて記載しています。

① 「物件概要」に関する記載

ⅰ 土地・建物の「所有形態」は、

（ⅰ）信託受益権については、信託受託者が保有する権利の種類を、

（ⅱ）不動産については、本投資法人が保有する又は保有する予定の権利の種類を、

記載しています。

ⅱ 「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。

ⅲ 「建蔽率」は、建築基準法第53条に定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合を記載しています。

ⅳ 「容積率」は、建築基準法第52条に定める建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合を記載しています。

ⅴ 「用途」は、登記簿上記載されている用途のうち、主要なものを記載しています。

ⅵ 「構造・階層」の記載に当たっては、下記の略号を使用しています。

ＳＲＣ：鉄骨鉄筋コンクリート造

ＲＣ：鉄筋コンクリート造

Ｓ：鉄骨造

Ｂ：地下

Ｆ：階

例えば、「７Ｆ１Ｂ」は、地下１階付地上７階建を表しています。

② 「関係者」に関する記載

ⅰ 「ＰＭ会社」は、平成19年11月30日現在のＰＭ会社を記載しています。

ⅱ 「マスターリース会社」は、平成19年11月30日現在のマスターリース会社を記載しています。

③ 「前所有者」に関する記載

情報の開示に関して承諾を得た物件について、前所有者を記載しています。

④ 「損益の状況」に関する記載

ⅰ 「損益の状況」における金額は、第12期の運用結果に基づいて記載しています。また、千円未満を切り捨てて記載しています。

ⅱ 記載の収支金額は、原則として発生主義に基づき記載しています。

ⅲ 「貸室賃料・共益費」には、賃料収入及び共益費が含まれます。但し、例外的に駐車場使用料が賃貸収入として計上されている場合があります。

ⅳ 「その他収入」には、駐車場使用料、倉庫・看板使用料、自動販売機・アンテナ設置料及び礼金等が含まれます。

ⅴ 「管理委託費」には、ＰＭ会社からの請求に基づく管理委託費（賃貸管理費及び建物管理費等が含まれます。）を記載しています。

ⅵ 「公租公課」には、固定資産税、都市計画税等が含まれています。賦課決定された税額のうち各運用期間に対応する額を費用計上していますが、不動産等の取得に伴い精算金として支払った初年度の固定資産税相当額は、費用計上せず不動産等の取得価額に算入しています。

ⅶ 「修繕費」は、定期に発生する金額ではないため、本投資法人が今後、各物件を長期

に保有する場合は、大きく変動する可能性があります。

viii 「保険料」は、保険料を、運用期間で按分した金額を計上しています。

ix 「その他賃貸事業費用」には、道路占用料及び通信費等が含まれます。

x 減価償却費は、賃貸事業費用には含まれていません。

⑤ 「賃貸借の状況」に関する記載

前記「(ホ) 賃貸状況の概要 ① 賃貸状況の概要」の表における注記の記載と同様の基準とし、「月額賃料」の欄には、平成19年11月30日時点における

(i) 「パス・スルー」型の場合は、マスターリース会社とエンドテナントとの間の賃貸借契約に基づく月額賃料（前記「(ホ) 賃貸状況の概要 ① 賃貸状況の概要（注5）」におけるテナント同意を得ていない場合には、本投資法人又は信託受託者とエンドテナントとの間の賃貸借契約に基づく月額賃料）の合計、

(ii) 「固定賃料」型の場合は、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間のマスターリース契約に基づく月額賃料、

(iii) マスターリース契約を締結していない物件の場合は、本投資法人又は信託受託者とエンドテナントとの間の賃貸借契約に基づく月額賃料の合計、

を記載しています。

「敷金・保証金」の欄には本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社又はエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約又は転貸借契約に基づく敷金・保証金等（返還不要な部分がある場合には当該金額を控除後の金額。但し、駐車場に関する敷金・保証金等は含みません。）を、それぞれ千円未満を切り捨てて記載しています。

⑥ 「特記事項」に関する記載

「特記事項」には、各物件の権利関係・利用等及び評価額・収益性・処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

⑦ 「その他」に関する記載

各物件の概要の各項目の記載に当たり、注記が必要な事項について、その説明を記載しています。また、中規模オフィスビルについては、不動産鑑定評価書及び建物竣工図等の記載内容に基づき、建物設備の概要についても記載しています。なお、当該建物設備の概要における「天井高」については、基準階におけるＯＡフロア敷設前の階高を、「エレベーター」については非常用及び荷物用を除いた基数を記載しています。

物件番号：0f-01　　物件名称：朝日生命五反田ビル

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **特定資産の種類** | | 不動産を信託財産とする信託受益権 | **取得価格** | | 1,290,000,000円 |
| **投資区分** | | コア・アセット、中規模オフィスビル | **取得日** | | 平成16年11月12日 |
| **投資エリア** | | 第一投資エリア（東京23区） | **損益の状況（単位：千円）** | | |
| **物件概要** | | | 運用期間 | | 自：平成19年６月１日 |
| 所在地 | 住居表示 | 東京都品川区東五反田五丁目25番16号 | | | 至：平成19年11月30日 |
| | 地番 | 東京都品川区東五反田五丁目25番11他２筆 | 運用日数 | | 183日 |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 賃貸事業収入 | | 60,658 |
| | 地積 | 605.72㎡ | | 貸室賃料・共益費 | 56,224 |
| | 用途地域 | 商業地域（注１） | | その他収入 | 4,434 |
| | 建蔽率 | 80％ | 賃貸事業費用 | | 15,374 |
| | 容積率 | 800％（注１） | | 管理委託費 | 5,649 |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | | 公租公課 | 4,546 |
| | 用途 | 事務所 | | 水道光熱費 | 3,784 |
| | 構造・階層 | ＳＲＣ・ＲＣ　９Ｆ２Ｂ | | 修繕費 | 76 |
| | 延床面積 | 2,921.56㎡ | | 保険料 | 110 |
| | 建築時期 | 昭和55年５月６日 | | 信託報酬 | 949 |
| **関係者（平成19年11月30日現在）** | | | | その他賃貸事業費用 | 258 |
| 信託受託者 | | みずほ信託銀行株式会社 | ＮＯＩ | | 45,283 |
| ＰＭ会社 | | 平和不動産 | 減価償却費 | | 6,367 |
| マスターリース会社 | | － | 賃貸事業損益 | | 38,915 |
| **建物状況調査報告書の概要** | | | **賃貸借の状況（平成19年11月30日現在）** | | |
| 調査機関 | | 株式会社東京建築検査機構 | 賃貸可能面積 | | 1,743.34㎡ |
| 調査時点 | | 平成16年９月１日 | 賃貸面積 | | 1,743.34㎡ |
| 再調達価格 | | 690,000,000円 | テナント総数 | | 9 |
| ＰＭＬ | | 18％ | マスターリース種別 | | － |
| 長期修繕費（15年以内） | | 43,790,000円 | 月額賃料 | | 9,412千円 |
| **前所有者** | | | 敷金・保証金 | | 76,956千円 |
| 有限会社コンコード（注２） | | | 稼働率 | | 100.00％ |

**特記事項**

1. 信託建物は、昭和56年の建築基準法施行令改正以前の耐震基準に基づく建物です。
2. 建物状況調査報告書において、信託建物の一部にアスベスト含有の可能性がある建材が使用されており、信託建物解体時には適切な処理を要するが、飛散性はないため通常の使用においては問題ない旨の記載があります。
3. 信託不動産から東側隣地へ進入扉の一部が越境しています。本件については、越境に関する覚書は締結されていません。
4. 担保権の設定はありません。

**その他**

（注１）信託不動産の南東側道路境界から30ｍまでの区域が商業地域・800％、30ｍを超える区域が第一種中高層住居専用地域・200％となっており、許容される容積率は、加重平均により757.3％となっています。
（注２）前々所有者は、ジェイロック・ファイブ特定目的会社です。
（注３）建物設備の概要としては、天井高2,500㎜（基準階：５階）、エレベーター15人乗１基、各階個別空調、ＯＡフロア（一部）となっています。

物件番号：0f-03　　物件名称：第百生命新宿ビル

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **特定資産の種類** | | 不動産を信託財産とする信託受益権 | **取得価格** | | 1,400,000,000円 |
| **投資区分** | | コア・アセット、中規模オフィスビル | **取得日** | | 平成16年11月12日 |
| **投資エリア** | | 第一投資エリア（東京23区） | **損益の状況（単位：千円）** | | |
| **物件概要** | | | 運用期間 | | 自：平成19年６月１日 |
| 所在地 | 住居表示 | 東京都新宿区新宿二丁目１番９号 | | | 至：平成19年11月30日 |
| | 地番 | 東京都新宿区新宿二丁目１番16 | 運用日数 | | 183日 |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 賃貸事業収入 | | 69,088 |
| | 地積 | 311.63㎡ | | 貸室賃料・共益費 | 58,648 |
| | 用途地域 | 商業地域 | | その他収入 | 10,439 |
| | 建蔽率 | 80％ | 賃貸事業費用 | | 19,406 |
| | 容積率 | 800％ | | 管理委託費 | 6,727 |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | | 公租公課 | 6,333 |
| | 用途 | 事務所・店舗 | | 水道光熱費 | 5,175 |
| | 構造・階層 | ＳＲＣ　９Ｆ２Ｂ | | 修繕費 | 455 |
| | 延床面積 | 2,652.07㎡ | | 保険料 | 124 |
| | 建築時期 | 昭和63年９月９日 | | 信託報酬 | 589 |
| **関係者（平成19年11月30日現在）** | | | | その他賃貸事業費用 | ― |
| 信託受託者 | | みずほ信託銀行株式会社 | ＮＯＩ | | 49,682 |
| ＰＭ会社 | | 平和不動産 | 減価償却費 | | 9.856 |
| マスターリース会社 | | ― | 賃貸事業損益 | | 39,825 |
| **建物状況調査報告書の概要** | | | **賃貸借の状況（平成19年11月30日現在）** | | |
| 調査機関 | | 株式会社東京建築検査機構 | 賃貸可能面積 | | 1,834.96㎡ |
| 調査時点 | | 平成16年９月１日 | 賃貸面積 | | 1,834.96㎡ |
| 再調達価格 | | 718,000,000円 | テナント総数 | | 7 |
| ＰＭＬ | | 13％ | マスターリース種別 | | ― |
| 長期修繕費（15年以内） | | 93,530,000円（注１） | 月額賃料 | | 9,827千円 |
| **前所有者** | | | 敷金・保証金 | | 97,573千円 |
| 有限会社シーアールスリー（注２） | | | 稼働率 | | 100.00％ |

**特記事項**

1.　担保権の設定はありません。

**その他**

（注１）平成15年９月３日現地調査による株式会社東京建築検査機構の建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。
（注２）前々所有者は、有限会社ユニバーサル・リアルティです。
（注３）建物設備の概要としては、天井高2,600㎜（基準階：５階）、エレベーター11人乗２基、各階個別空調、ＯＡフロア（１階倉庫及び地下１階店舗を除く全室）となっています。

物件番号：0f-04　　物件名称：恵比寿スクエア

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **特定資産の種類** | | 不動産を信託財産とする信託受益権 | **取得価格** | | 7,050,000,000円 |
| **投資区分** | | コア・アセット、中規模オフィスビル | **取得日** | | 平成17年３月10日 |
| **投資エリア** | | 第一投資エリア（東京23区） | **損益の状況（単位：千円）** | | |
| **物件概要** | | | 運用期間 | | 自：平成19年６月１日 |
| 所在地 | 住居表示 | 東京都渋谷区恵比寿一丁目23番23号 | | | 至：平成19年11月30日 |
| | 地番 | 東京都渋谷区恵比寿一丁目41番１他２筆 | 運用日数 | | 183日 |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 賃貸事業収入 | | 299,176 |
| | 地積 | 1,560.77㎡（注１） | | 貸室賃料・共益費 | 243,106 |
| | 用途地域 | 近隣商業地域 | | その他収入 | 56,069 |
| | 建蔽率 | 80% | 賃貸事業費用 | | 63,660 |
| | 容積率 | 400% | | 管理委託費 | 28,396 |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | | 公租公課 | 15,590 |
| | 用途 | 事務所 | | 水道光熱費 | 16,855 |
| | 構造・階層 | Ｓ・ＲＣ　７Ｆ１Ｂ | | 修繕費 | 821 |
| | 延床面積 | 8,644.00㎡ | | 保険料 | 263 |
| | 建築時期 | 平成６年５月31日 | | 信託報酬 | 1,695 |
| **関係者（平成19年11月30日現在）** | | | | その他賃貸事業費用 | 36 |
| 信託受託者 | | 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社 | ＮＯＩ | | 235,515 |
| ＰＭ会社 | | 平和不動産 | 減価償却費 | | 24,531 |
| マスターリース会社 | | 平和不動産 | 賃貸事業損益 | | 210,984 |
| **建物状況調査報告書の概要** | | | **賃貸借の状況（平成19年11月30日現在）** | | |
| 調査機関 | | 株式会社東京建築検査機構 | 賃貸可能面積 | | 5,423.94㎡ |
| 調査時点 | | 平成16年９月１日 | 賃貸面積 | | 5,423.94㎡ |
| 再調達価格 | | 1,657,000,000円 | テナント総数 | | 1 |
| ＰＭＬ | | 14% | マスターリース種別 | | パス・スルー |
| 長期修繕費（12年以内） | | 74,717,000円（注２） | 月額賃料 | | 42,894千円 |
| **前所有者** | | | 敷金・保証金 | | 361,424千円 |
| 有限会社カリテス（注３） | | | 稼働率 | | 100.00% |

**特記事項**

1. 地積図における地積（1,862.05㎡）と比べ登記簿上の地積（1,560.77㎡）が301.28㎡少なくなっています。
2. 信託不動産から西側道路へコンクリートブロック塀の一部が越境しています。本件については、越境に関する覚書は締結されていません。
3. 信託建物は、平成14年６月、オフィスビルに用途変更するために大規模改修工事を実施しています。
4. 信託不動産から南側隣地へコンクリート塀の一部、南側隣地から信託不動産側へコンクリートの基礎及び土留めが、それぞれ越境しています。本件については、越境に関する覚書は締結されていません。
5. 担保権の設定はありません。

**その他**

（注１）信託土地の西側一部（10.82㎡）及び北側一部（10.84㎡）は道路敷として利用されており、建築物の敷地面積には算入できません。
（注２）平成15年11月５日現地調査による清水建設株式会社の建物状況評価報告書に基づく数値を記載しています。
（注３）前々所有者は、パール・リアルティ有限会社です。
（注４）建物設備の概要としては、天井高2,730㎜（基準階：４階）、エレベーター15人乗３基、各階個別空調、各階ＯＡフロアとなっています。

物件番号：0f-05　　物件名称：水天宮平和ビル

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **特定資産の種類** | | 不動産を信託財産とする信託受益権 | **取得価格** | | 1,550,000,000円 |
| **投資区分** | | コア・アセット、中規模オフィスビル | **取得日** | | 平成17年３月10日 |
| **投資エリア** | | 第一投資エリア（東京23区） | **損益の状況（単位：千円）** | | |
| **物件概要** | | | 運用期間 | | 自：平成19年６月１日 |
| 所在地 | 住居表示 | 東京都中央区日本橋蛎殻町一丁目16番８号 | | | 至：平成19年11月30日 |
| | 地番 | 東京都中央区日本橋蛎殻町一丁目16番11他５筆 | 運用日数 | | 183日 |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 賃貸事業収入 | | 68,313 |
| | 地積 | 316.73㎡ | | 貸室賃料・共益費 | 61,807 |
| | 用途地域 | 商業地域 | | その他収入 | 6,505 |
| | 建蔽率 | 80% | 賃貸事業費用 | | 18,645 |
| | 容積率 | 700% | | 管理委託費 | 6,748 |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | | 公租公課 | 5,003 |
| | 用途 | 事務所 | | 水道光熱費 | 5,231 |
| | 構造・階層 | ＳＲＣ　９Ｆ | | 修繕費 | 511 |
| | 延床面積 | 2,177.81㎡ | | 保険料 | 81 |
| | 建築時期 | 平成３年８月30日 | | 信託報酬 | 1,036 |
| **関係者（平成19年11月30日現在）** | | | | その他賃貸事業費用 | 32 |
| 信託受託者 | | みずほ信託銀行株式会社 | ＮＯＩ | | 49,668 |
| ＰＭ会社 | | 平和不動産 | 減価償却費 | | 11,583 |
| マスターリース会社 | | 平和不動産 | 賃貸事業損益 | | 38,084 |
| **建物状況調査報告書の概要** | | | **賃貸借の状況（平成19年11月30日現在）** | | |
| 調査機関 | | 株式会社東京建築検査機構 | 賃貸可能面積 | | 1,897.71㎡ |
| 調査時点 | | 平成16年10月19日 | 賃貸面積 | | 1,897.71㎡ |
| 再調達価格 | | 520,000,000円 | テナント総数 | | 1 |
| ＰＭＬ | | 13% | マスターリース種別 | | パス・スルー |
| 長期修繕費（15年以内） | | 72,150,000円 | 月額賃料 | | 10,396千円 |
| **前所有者** | | | 敷金・保証金 | | 101,960千円 |
| 平和不動産 | | | 稼働率 | | 100.00% |

**特記事項**

1. 信託不動産の南西側隣地地権者との間で、信託建物と隣地境界との間に生活通路として幅60㎝の通路を確保する旨の合意が成立しています。
2. 信託不動産から南西側隣地へ縁石及び防犯フェンスが越境しています。本件については、本投資法人が越境に関する覚書の内容を承継しています。
3. 担保権の設定はありません。

**その他**

（注１）建物設備の概要としては、天井高2,700㎜（基準階：５階）、エレベーター11人乗２基、各階個別空調、各階ＯＡフロアとなっています。

物件番号：0f-06　　物件名称：ＮＶ富岡ビル

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **特定資産の種類** | | 不動産を信託財産とする信託受益権 | **取得価格** | | 2,500,000,000円 |
| **投資区分** | | コア・アセット、中規模オフィスビル | **取得日** | | 平成17年３月29日 |
| **投資エリア** | | 第一投資エリア（東京23区） | **損益の状況（単位：千円）** | | |
| **物件概要** | | | 運用期間 | | 自：平成19年６月１日 |
| 所在地 | 住居表示 | 東京都江東区富岡二丁目１番９号 | | | 至：平成19年11月30日 |
| | 地番 | 東京都江東区富岡二丁目１番３他１筆 | 運用日数 | | 183日 |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 賃貸事業収入 | | 95,748 |
| | 地積 | 748.36㎡ | | 貸室賃料・共益費 | 84,574 |
| | 用途地域 | 商業地域 | | その他収入 | 11,173 |
| | 建蔽率 | 80％ | 賃貸事業費用 | | 29,063 |
| | 容積率 | 600％ | | 管理委託費 | 11,139 |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | | 公租公課 | 5,987 |
| | 用途 | 事務所 | | 水道光熱費 | 9,649 |
| | 構造・階層 | ＳＲＣ　８Ｆ | | 修繕費 | 389 |
| | 延床面積 | 4,558.01㎡ | | 保険料 | 163 |
| | 建築時期 | 平成２年12月25日 | | 信託報酬 | 1,707 |
| **関係者（平成19年11月30日現在）** | | | | その他賃貸事業費用 | 25 |
| 信託受託者 | | みずほ信託銀行株式会社 | ＮＯＩ | | 66,685 |
| ＰＭ会社 | | 平和不動産 | 減価償却費 | | 24,651 |
| マスターリース会社 | | － | 賃貸事業損益 | | 42,033 |
| **建物状況調査報告書の概要** | | | **賃貸借の状況（平成19年11月30日現在）** | | |
| 調査機関 | | 株式会社東京建築検査機構 | 賃貸可能面積 | | 3,736.53㎡ |
| 調査時点 | | 平成17年２月28日 | 賃貸面積 | | 3,736.53㎡ |
| 再調達価格 | | 1,000,000,000円 | テナント総数 | | ５ |
| ＰＭＬ | | 19％ | マスターリース種別 | | － |
| 長期修繕費（15年以内） | | 168,110,000円 | 月額賃料 | | 14,194千円 |
| **前所有者** | | | 敷金・保証金 | | 113,619千円 |
| 有限会社足立興産 | | | 稼働率 | | 100.00％ |

**特記事項**

1.　担保権の設定はありません。

**その他**

（注１）建物設備の概要としては、天井高2,755㎜（基準階：４階）、エレベーター９人乗２基、各階個別空調、各階ＯＡフロアとなっています。

物件番号：0f-07　　物件名称：浜松町ＳＳビル

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **特定資産の種類** | | 不動産を信託財産とする信託受益権 | **取得価格** | | 1,530,000,000円 |
| **投資区分** | | コア・アセット、中規模オフィスビル | **取得日** | | 平成17年６月１日 |
| **投資エリア** | | 第一投資エリア（東京23区） | **損益の状況（単位：千円）** | | |
| **物件概要** | | | 運用期間 | | 自：平成19年６月１日 |
| 所在地 | 住居表示 | 東京都港区芝大門二丁目12番９号 | | | 至：平成19年11月30日 |
| | 地番 | 東京都港区芝大門二丁目402番９他１筆 | 運用日数 | | 183日 |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 賃貸事業収入 | | 61,370 |
| | 地積 | 294.50㎡ | | 貸室賃料・共益費 | 55,300 |
| | 用途地域 | 商業地域 | | その他収入 | 6,070 |
| | 建蔽率 | 80％ | 賃貸事業費用 | | 19,276 |
| | 容積率 | 700％ | | 管理委託費 | 4,604 |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | | 公租公課 | 6,429 |
| | 用途 | 事務所・駐車場 | | 水道光熱費 | 4,393 |
| | 構造・階層 | Ｓ　10Ｆ | | 修繕費 | 2,722 |
| | 延床面積 | 2,184.76㎡ | | 保険料 | 74 |
| | 建築時期 | 平成３年12月16日 | | 信託報酬 | 1,052 |
| **関係者（平成19年11月30日現在）** | | | | その他賃貸事業費用 | － |
| 信託受託者 | | みずほ信託銀行株式会社 | ＮＯＩ | | 42,094 |
| ＰＭ会社 | | 平和不動産 | 減価償却費 | | 8,081 |
| マスターリース会社 | | － | 賃貸事業損益 | | 34,012 |
| **建物状況調査報告書の概要** | | | **賃貸借の状況（平成19年11月30日現在）** | | |
| 調査機関 | | 株式会社東京建築検査機構 | 賃貸可能面積 | | 1,822.32㎡ |
| 調査時点 | | 平成17年４月14日 | 賃貸面積 | | 1,822.32㎡ |
| 再調達価格 | | 466,000,000円 | テナント総数 | | ８ |
| ＰＭＬ | | 15％ | マスターリース種別 | | － |
| 長期修繕費（15年以内） | | 101,580,000円 | 月額賃料 | | 9,216千円 |
| **前所有者** | | | 敷金・保証金 | | 67,005千円 |
| ＧＥリアル・エステート株式会社 | | | 稼働率 | | 100.00％ |

**特記事項**

1.　信託不動産側から北側隣地へ門扉が越境しています。本件については、本投資法人は越境に関する覚書の内容を承継しています。
2.　担保権の設定はありません。

**その他**

（注１）建物設備の概要としては、天井高2,500㎜（基準階：５階）、エレベーター９人乗２基、各階個別空調となっています。

物件番号：0f-08　　物件名称：国際溜池ビル

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **特定資産の種類** | | 不動産を信託財産とする信託受益権 | **取得価格** | | 2,700,000,000円 |
| **投資区分** | | コア・アセット、中規模オフィスビル | **取得日** | | 平成17年７月15日 |
| **投資エリア** | | 第一投資エリア（東京23区） | **損益の状況（単位：千円）** | | |
| **物件概要** | | | 運用期間 | | 自：平成19年６月１日 |
| 所在地 | 住居表示 | 東京都港区赤坂二丁目12番10号 | | | 至：平成19年11月30日 |
| | 地番 | 東京都港区赤坂二丁目1218番他３筆 | 運用日数 | | 183日 |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 賃貸事業収入 | | 95,205 |
| | 地積 | 533.32㎡ | | 貸室賃料・共益費 | 82,698 |
| | 用途地域 | 商業地域 | | その他収入 | 12,507 |
| | 建蔽率 | 80% | 賃貸事業費用 | | 24,477 |
| | 容積率 | 600% | | 管理委託費 | 7,324 |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | | 公租公課 | 7,140 |
| | 用途 | 事務所・駐車場 | | 水道光熱費 | 8,203 |
| | 構造・階層 | ＳＲＣ　７Ｆ１Ｂ | | 修繕費 | 329 |
| | 延床面積 | 3,089.73㎡ | | 保険料 | 113 |
| | 建築時期 | 平成４年２月28日 | | 信託報酬 | 1,366 |
| **関係者（平成19年11月30日現在）** | | | | その他賃貸事業費用 | － |
| 信託受託者 | | みずほ信託銀行株式会社 | ＮＯＩ | | 70,728 |
| ＰＭ会社 | | 平和不動産 | 減価償却費 | | 6,794 |
| マスターリース会社 | | － | 賃貸事業損益 | | 63,933 |
| **建物状況調査報告書の概要** | | | **賃貸借の状況（平成19年11月30日現在）** | | |
| 調査機関 | | 株式会社東京建築検査機構 | 賃貸可能面積 | | 2,285.32㎡ |
| 調査時点 | | 平成17年６月13日 | 賃貸面積 | | 2,285.32㎡ |
| 再調達価格 | | 732,000,000円 | テナント総数 | | 6 |
| ＰＭＬ | | 11% | マスターリース種別 | | － |
| 長期修繕費（15年以内） | | 119,500,000円 | 月額賃料 | | 13,783千円 |
| **前所有者** | | | 敷金・保証金 | | 114,048千円 |
| 有限会社ブルークリーク | | | 稼働率 | | 100.00% |

**特記事項**

1. 西側隣地から信託不動産側へ石積、コンクリート擁壁及びコンクリート擁壁を覆う岩の一部が越境しています。本件については、本投資法人は越境に関する確認書の内容を承継しています。
2. 信託不動産側で所有する鉄製防犯扉が東側隣地境界上に跨って設置されています。本件については、本投資法人は設置に関する覚書の内容を承継しています。
3. 信託建物屋上に北側隣地地権者所有のアマチュア無線用アンテナが設置されています。当該アンテナの設置に関して取り交わした書面等はありません。
4. 建物状況調査報告書において、信託建物の一部にアスベスト含有の可能性がある建材が使用されており、信託建物解体時には適切な処理を要するが、飛散性はないため通常の使用においては問題ない旨の記載があります。
5. テナント１社（賃貸面積：307.43㎡）が平成20年３月31日に退去する予定です。
6. 担保権の設定はありません。

**その他**

（注１）建物設備の概要としては、天井高2,550㎜（基準階：４階）、エレベーター10人乗２基、各階個別空調、ＯＡフロア（地下１階の２室を除く全室）となっています。

物件番号：0f-09　　物件名称：グレイスビル泉岳寺前

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **特定資産の種類** | | 不動産を信託財産とする信託受益権 | **取得価格** | | 1,220,000,000円 |
| **投資区分** | | コア・アセット、中規模オフィスビル | **取得日** | | 平成17年８月１日 |
| **投資エリア** | | 第一投資エリア（東京23区） | **損益の状況（単位：千円）** | | |
| **物件概要** | | | 運用期間 | | 自：平成19年６月１日 |
| 所在地 | 住居表示 | 東京都港区高輪二丁目15番８号 | | | 至：平成19年11月30日 |
| | 地番 | 東京都港区高輪二丁目29番他６筆 | 運用日数 | | 183日 |
| 土地 | 所有形態 | 地上権及び所有権（注１） | 賃貸事業収入 | | 60,208 |
| | 地積 | 538.50㎡（注１） | | 貸室賃料・共益費 | 49,766 |
| | 用途地域 | 商業地域（注２） | | その他収入 | 10,441 |
| | 建蔽率 | 80％ | 賃貸事業費用 | | 19,972 |
| | 容積率 | 600％（注２） | | 管理委託費 | 5,385 |
| 建物 | 所有形態 | 区分所有権（注３） | | 公租公課 | 2,590 |
| | 用途 | 店舗・事務所・車庫・社殿・社務所 | | 水道光熱費 | 4,528 |
| | 構造・階層 | Ｓ・ＲＣ・ＳＲＣ　10Ｆ１Ｂ | | 修繕費 | 2,385 |
| | 延床面積 | 2,401.74㎡（注４） | | 保険料 | 101 |
| | 建築時期 | 平成６年６月15日 | | 信託報酬 | 699 |
| **関係者（平成19年11月30日現在）** | | | | その他賃貸事業費用 | 4,282 |
| 信託受託者 | | みずほ信託銀行株式会社 | ＮＯＩ | | 40,235 |
| ＰＭ会社 | | 平和不動産 | 減価償却費 | | 7,378 |
| マスターリース会社 | | － | 賃貸事業損益 | | 32,856 |
| **建物状況調査報告書の概要** | | | **賃貸借の状況（平成19年11月30日現在）** | | |
| 調査機関 | | 株式会社東京建築検査機構 | 賃貸可能面積 | | 2,146.82㎡ |
| 調査時点 | | 平成17年６月13日 | 賃貸面積 | | 2,027.47㎡ |
| 再調達価格 | | 775,000,000円 | テナント総数 | | 7 |
| ＰＭＬ | | 15％ | マスターリース種別 | | － |
| 長期修繕費（15年以内） | | 115,840,000円 | 月額賃料 | | 8,309千円 |
| **前所有者** | | | 敷金・保証金 | | 34,790千円 |
| 株式会社ケン・コーポレーション | | | 稼働率 | | 94.44％ |

**特記事項**

1. 信託受託者と地上権者との間で地代等に関する覚書が締結されています。
2. テナント１社（賃貸面積：234.25㎡）から敷金の預託を受けていません。
3. 建物状況調査報告書において、信託建物の一部にアスベスト含有の可能性がある建材が使用されており、信託建物解体時には適切な処理を要するが、飛散性はないため通常の使用においては問題ない旨の記載があります。
4. 担保権の設定はありません。

**その他**

（注１）信託土地の所有形態は一部が地上権（敷地権）、一部が所有権（敷地権）です。地上権（敷地権）部分及び所有権（敷地権）部分の地積はそれぞれ501.05㎡及び37.45㎡であり、地積の欄にはその合計を記載しています。地上権（敷地権）部分については、平成５年２月10日付で地上権設定登記（目的：建物所有、存続期間：65年）がなされています。
（注２）信託不動産の東側道路境界から30ｍまでの区域が商業地域・600％、30ｍを超える区域が近隣商業地域・400％となっており、許容される容積率は、加重平均により527.1％となっています。
（注３）信託建物は区分所有建物であり、信託受託者が一棟の建物のうち83.54％（専有面積割合）を保有しています。なお、区分所有者の総数は信託受託者を含め２名です。
（注４）延床面積については、一棟の建物の延床面積に上記専有面積割合を乗じた値を記載しています。
（注５）建物設備の概要としては、天井高2,500㎜（基準階：５階）、エレベーター９人乗２基、各階個別空調、ＯＡフロア（１階及び地下１階を除く階層）となっています。

物件番号：0f-10　　物件名称：日総第15ビル

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **特定資産の種類** | | 不動産 | **取得価格** | | 1,550,000,000円 |
| **投資区分** | | コア・アセット、中規模オフィスビル | **取得日** | | 平成17年12月20日 |
| **投資エリア** | | 第二投資エリア（新横浜） | **損益の状況（単位：千円）** | | |
| **物件概要** | | | 運用期間 | | 自：平成19年６月１日 |
| 所在地 | 住居表示 | 神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目17番19号 | | | 至：平成19年11月30日 |
| | 地番 | 神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目17番19 | 運用日数 | | 183日 |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 賃貸事業収入 | | 51,322 |
| | 地積 | 668.00㎡ | | 貸室賃料・共益費 | 47,842 |
| | 用途地域 | 商業地域 | | その他収入 | 3,480 |
| | 建蔽率 | 80％ | 賃貸事業費用 | | 5,615 |
| | 容積率 | 600％ | | 管理委託費 | － |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | | 公租公課 | 5,162 |
| | 用途 | 店舗・事務所・駐車場 | | 水道光熱費 | － |
| | 構造・階層 | ＳＲＣ　８Ｆ１Ｂ | | 修繕費 | 283 |
| | 延床面積 | 4,321.23㎡ | | 保険料 | 170 |
| | 建築時期 | 平成５年２月１日 | | 信託報酬 | － |
| **関係者（平成19年11月30日現在）** | | | | その他賃貸事業費用 | － |
| 信託受託者 | | － | ＮＯＩ | | 45,706 |
| ＰＭ会社 | | 日総ビルディング株式会社 | 減価償却費 | | 25,283 |
| マスターリース会社 | | 日総ビルディング株式会社 | 賃貸事業損益 | | 20,422 |
| **建物状況調査報告書の概要** | | | **賃貸借の状況（平成19年11月30日現在）** | | |
| 調査機関 | | 株式会社東京建築検査機構 | 賃貸可能面積 | | 2,995.59㎡ |
| 調査時点 | | 平成17年８月22日 | 賃貸面積 | | 2,995.59㎡ |
| 再調達価格 | | 1,031,000,000円 | テナント総数 | | 1 |
| ＰＭＬ | | 18％ | マスターリース種別 | | 固定賃料 |
| 長期修繕費（15年以内） | | 167,610,000円 | 月額賃料 | | 7,973千円 |
| **前所有者** | | | 敷金・保証金 | | 99,239千円 |
| 個人２名（注１） | | | 稼働率 | | 100.00％ |

**特記事項**

1. 屋上広告塔、エントランス付近の地上自立看板及びエントランス内部のモニュメント等についてはマスターリース会社の資産となります。なお、地上自立看板は検査済証の交付を受けていません。
2. 建物状況調査報告書において、本件建物の一部にアスベスト含有の可能性がある建材が使用されており、本件建物解体時には適切な処理を要するが、飛散性はないため通常の使用においては問題ない旨の記載があります。
3. 担保権の設定はありません。

**その他**

（注１）利害関係者には該当しません。土地は個人１名が平成５年12月24日に信託財産引継ぎにより、建物は個人２名が平成５年２月12日に相続により、それぞれ所有権を取得しています。
（注２）建物設備の概要としては、天井高2,500㎜（基準階：４階）、エレベーター９人乗２基、各階個別空調、ＯＡフロア（一部）となっています。

物件番号：0f-11　　物件名称：日本橋第一ビル

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **特定資産の種類** | | 不動産を信託財産とする信託受益権 | **取得価格** | | 2,150,000,000円 |
| **投資区分** | | コア・アセット、中規模オフィスビル | **取得日** | | 平成18年３月31日 |
| **投資エリア** | | 第一投資エリア（東京23区） | **損益の状況（単位：千円）** | | |
| **物件概要** | | | 運用期間 | | 自：平成19年６月１日 |
| 所在地 | 住居表示 | 東京都中央区日本橋大伝馬町２番７号 | | | 至：平成19年11月30日 |
| | 地番 | 東京都中央区日本橋大伝馬町１番９ | 運用日数 | | 183日 |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 賃貸事業収入 | | 74,597 |
| | 地積 | 520.69㎡ | | 貸室賃料・共益費 | 64,949 |
| | 用途地域 | 商業地域 | | その他収入 | 9,647 |
| | 建蔽率 | 80% | 賃貸事業費用 | | 18,273 |
| | 容積率 | 600% | | 管理委託費 | 6,619 |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | | 公租公課 | 5,040 |
| | 用途 | 事務所・駐車場 | | 水道光熱費 | 5,077 |
| | 構造・階層 | Ｓ　９Ｆ１Ｂ | | 修繕費 | 75 |
| | 延床面積 | 3,455.35㎡ | | 保険料 | 140 |
| | 建築時期 | 昭和63年３月10日 | | 信託報酬 | 1,256 |
| **関係者（平成19年11月30日現在）** | | | | その他賃貸事業費用 | 62 |
| 信託受託者 | | みずほ信託銀行株式会社 | ＮＯＩ | | 56,324 |
| ＰＭ会社 | | 平和不動産 | 減価償却費 | | 10,620 |
| マスターリース会社 | | － | 賃貸事業損益 | | 45,703 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **建物状況調査報告書の概要** | | **賃貸借の状況（平成19年11月30日現在）** | |
| 調査機関 | 株式会社東京建築検査機構 | 賃貸可能面積 | 2,626.71㎡ |
| 調査時点 | 平成18年２月９日 | 賃貸面積 | 2,626.71㎡ |
| 再調達価格 | 807,000,000円 | テナント総数 | 9 |
| ＰＭＬ | 16% | マスターリース種別 | － |
| 長期修繕費（15年以内） | 92,980,000円 | 月額賃料 | 11,395千円 |
| **前所有者** | | 敷金・保証金 | 97,496千円 |
| 有限会社プレジャー・ハント | | 稼働率 | 100.00% |

**特記事項**

1. 信託不動産から北東側隣地へ柵が越境しています。本件については、越境に関する覚書を締結しています。
2. 信託不動産から東側隣地へたたきの一部が越境しています。本件については、越境に関する確認書を締結しています。
3. 建物状況調査報告書において、信託建物の一部にアスベスト含有の可能性がある建材が使用されており、信託建物解体時には適切な処理を要するが、飛散性はないため通常の使用においては問題ない旨の記載があります。
4. 信託建物の変圧器内の絶縁油から微量のポリ塩化ビフェニルが検出されたため、電気事業法（昭和39年法律第170号、その後の改正を含みます。）及びポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法（平成13年法律第65条、その後の改正を含みます。）に従い、平成19年３月６日付で、経済産業大臣及び東京都知事へ保管状況等の届出を行っています。
5. テナント１社（賃貸面積：204.42㎡）が平成20年２月25日に退去する予定です。
6. 担保権の設定はありません。

**その他**

（注１）建物設備の概要としては、天井高2,580㎜（基準階：４階）、エレベーター９人乗２基、各階個別空調、ＯＡフロア（６階及び８階を除く全室）となっています。

物件番号：0f-12　　物件名称：八丁堀ＳＦビル

| 特定資産の種類 | 不動産 | 取得価格 | 3,060,000,000円 |
|---|---|---|---|
| 投資区分 | コア・アセット、中規模オフィスビル | 取得日 | 平成19年５月31日 |
| 投資エリア | 第一投資エリア（東京23区） | 損益の状況（単位：千円） | |
| 物件概要 | | 運用期間 | 自：平成19年６月１日 |
| 所在地 住居表示 | 東京都中央区八丁堀三丁目12番８号 | | 至：平成19年11月30日 |
| 所在地 地番 | 東京都中央区八丁堀三丁目103番２他１筆 | 運用日数 | 183日 |
| 土地 所有形態 | 所有権（共有）（注１） | 賃貸事業収入 | 75,507 |
| 土地 地積 | 533.05㎡（注１） | 貸室賃料・共益費 | 68,887 |
| 土地 用途地域 | 商業地域 | その他収入 | 6,620 |
| 土地 建蔽率 | 80％ | 賃貸事業費用 | 13,397 |
| 土地 容積率 | 600％ | 管理委託費 | 7,889 |
| 建物 所有形態 | 区分所有権（注２） | 公租公課 | － |
| 建物 用途 | 事務所・車庫・居宅 | 水道光熱費 | 4,320 |
| 建物 構造・階層 | ＳＲＣ　８Ｆ１Ｂ | 修繕費 | 995 |
| 建物 延床面積 | 3,386.85㎡（注３） | 保険料 | 156 |
| 建物 建築時期 | 平成３年10月25日 | 信託報酬 | － |
| 関係者（平成19年11月30日現在） | | その他賃貸事業費用 | 34 |
| 信託受託者 | － | ＮＯＩ | 62,110 |
| ＰＭ会社 | ＢＭＳ株式会社 | 減価償却費 | 9,650 |
| マスターリース会社 | ＢＭＳ株式会社 | 賃貸事業損益 | 52,460 |

| 建物状況調査報告書の概要 | | 賃貸借の状況（平成19年11月30日現在） | |
|---|---|---|---|
| 調査機関 | 株式会社東京建築検査機構 | 賃貸可能面積 | 2,217.24㎡ |
| 調査時点 | 平成19年４月17日 | 賃貸面積 | 1,886.63㎡ |
| 再調達価格 | 851,000,000円（注４） | テナント総数 | 1 |
| ＰＭＬ | 16％ | マスターリース種別 | パス・スルー |
| 長期修繕費（15年以内） | 139,150,000円 | 月額賃料 | 12,266千円 |
| 前所有者 | | 敷金・保証金 | 110,523千円 |
| 自由が丘ホールディング特定目的会社 | | 稼働率 | 85.09％ |

**特記事項**

1. 本投資法人は、他の区分所有者との間の建物の所有及び利用管理に関する覚書の内容を承継しています。本覚書において、区分所有権の譲渡に際しては原則として他の区分所有者に譲渡するものとされています。
2. 建物状況調査報告書において、本件建物の一部にアスベスト含有の可能性がある建材が使用されており、本件建物解体時には適切な処理を要するが、飛散性はないため通常の使用においては問題ない旨の記載があります。
3. 屋上に設置された意匠用の広告版は、検査済証の交付を受けていません。
4. 空室部分330.61㎡について、新テナントとの間で賃貸借契約を締結しています（賃貸借開始日：平成20年３月31日）。
5. 担保権の設定はありません。

**その他**

（注１）本件土地の所有形態は一部が所有権、一部が所有権（共有）です。所有権部分及び所有権（共有）部分の地積はそれぞれ475.21㎡及び68.10㎡（共有持分84.94％）であり、地積の欄には所有権部分の値に所有権（共有）部分について共有持分を乗じて算出した値を加えた合計を記載しています。

（注２）本件建物は区分所有建物であり、本投資法人が一棟の建物のうち98.86％（専有面積割合）を保有しています。なお、区分所有者の総数は本投資法人を含め２名です。

（注３）延床面積については、一棟の建物の延床面積に上記専有面積割合を乗じて算出した値を記載しています。

（注４）建物状況調査報告書記載の一棟の建物の再調達価格に上記専有面積割合を乗じ、百万円未満を四捨五入した値を記載しています。

（注５）建物設備の概要としては、天井高2,640㎜（基準階：４階）、エレベーター11人乗２基、各階個別空調、ＯＡフロアとなっています。

物件番号：0f-13　　物件名称：渋谷ＡＸヒルズ

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **特定資産の種類** | | 不動産 | **取得価格** | | 1,860,000,000円 |
| **投資区分** | | コア・アセット、中規模オフィスビル | **取得日** | | 平成19年５月31日 |
| **投資エリア** | | 第一投資エリア（東京23区） | **損益の状況（単位：千円）** | | |
| **物件概要** | | | 運用期間 | | 自：平成19年６月１日 |
| 所在地 | 住居表示 | 東京都渋谷区道玄坂一丁目18番５号 | | | 至：平成19年11月30日 |
| | 地番 | 東京都渋谷区道玄坂一丁目28番１他１筆 | 運用日数 | | 183日 |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 賃貸事業収入 | | 47,792 |
| | 地積 | 160.42㎡ | | 貸室賃料・共益費 | 44,126 |
| | 用途地域 | 商業地域 | | その他収入 | 3,665 |
| | 建蔽率 | 80％ | 賃貸事業費用 | | 5,973 |
| | 容積率 | 800％ | | 管理委託費 | 3,187 |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | | 公租公課 | － |
| | 用途 | 事務所・店舗 | | 水道光熱費 | 2,703 |
| | 構造・階層 | Ｓ・ＲＣ　10Ｆ１Ｂ | | 修繕費 | 34 |
| | 延床面積 | 1,071.22㎡ | | 保険料 | 48 |
| | 建築時期 | 平成18年３月15日 | | 信託報酬 | － |
| **関係者（平成19年11月30日現在）** | | | | その他賃貸事業費用 | － |
| 信託受託者 | | － | ＮＯＩ | | 41,818 |
| ＰＭ会社 | | 阪急阪神ビルマネジメント株式会社（注１） | 減価償却費 | | 4,576 |
| マスターリース会社 | | 阪急阪神ビルマネジメント株式会社（注１） | 賃貸事業損益 | | 37,242 |
| **建物状況調査報告書の概要** | | | **賃貸借の状況（平成19年11月30日現在）** | | |
| 調査機関 | | 株式会社東京建築検査機構 | 賃貸可能面積 | | 928.23㎡ |
| 調査時点 | | 平成19年４月17日 | 賃貸面積 | | 928.23㎡ |
| 再調達価格 | | 294,000,000円 | テナント総数 | | 1 |
| ＰＭＬ | | 13％ | マスターリース種別 | | パス・スルー |
| 長期修繕費（15年以内） | | 26,860,000円 | 月額賃料 | | 7,354千円 |
| **前所有者** | | | 敷金・保証金 | | 72,935千円 |
| 日吉ホールディング特定目的会社 | | | 稼働率 | | 100.00％ |

**特記事項**

1. 本件土地の西側隣地地権者との間で、本件建物と隣地との間を隣地地権者が緊急避難通路として使用でき、通路出入口の門扉等については各々保守管理する旨の覚書が締結されています。
2. テナント１社（賃貸面積：39.56㎡）が平成20年２月28日に退去する予定です。
3. テナント１社（賃貸面積：96.20㎡）が平成20年４月17日に退去する予定です。
4. テナント１社（賃貸面積：96.20㎡）が平成20年５月18日に退去する予定です。
5. 担保権の設定はありません。

**その他**

（注１）ＰＭ会社及びマスターリース会社であった株式会社阪急ファシリティーズは、平成19年10月１日付で阪神エンジニアリング株式会社と合併し、商号を阪急阪神ビルマネジメント株式会社に変更しています。
（注２）建物設備の概要としては、天井高2,440㎜（基準階：４階）、エレベーター９人乗１基、各階個別空調、ＯＡフロア（地下１階を除く階層）となっています。

物件番号：0f-14　　物件名称：ＫＣＡビル

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **特定資産の種類** | | 不動産 | **取得価格** | | 1,730,000,000円 |
| **投資区分** | | コア・アセット、中規模オフィスビル | **取得日** | | 平成19年５月31日 |
| **投資エリア** | | 第一投資エリア（東京23区） | **損益の状況（単位：千円）** | | |
| **物件概要** | | | 運用期間 | | 自：平成19年６月１日 |
| 所在地 | 住居表示 | 東京都千代田区鍛冶町一丁目７番11号 | | | 至：平成19年11月30日 |
| | 地番 | 東京都千代田区鍛冶町一丁目５番２ | 運用日数 | | 183日 |
| 土地 | 所有形態 | 所有権（共有）（注１） | 賃貸事業収入 | | 42,443 |
| | 地積 | 224.17㎡（注１，５） | | 貸室賃料・共益費 | 41,628 |
| | 用途地域 | 商業地域 | | その他収入 | 814 |
| | 建蔽率 | 80％ | 賃貸事業費用 | | 5,479 |
| | 容積率 | 800％（注２） | | 管理委託費 | 5,229 |
| 建物 | 所有形態 | 区分所有権（注３） | | 公租公課 | － |
| | 用途 | 事務所・店舗 | | 水道光熱費 | 175 |
| | 構造・階層 | ＳＲＣ　９Ｆ１Ｂ | | 修繕費 | － |
| | 延床面積 | 1,562.30㎡（注４） | | 保険料 | 53 |
| | 建築時期 | 昭和62年11月20日 | | 信託報酬 | － |
| **関係者（平成19年11月30日現在）** | | | | その他賃貸事業費用 | 21 |
| 信託受託者 | | － | ＮＯＩ | | 36,963 |
| ＰＭ会社 | | 株式会社プロバイス コーポレーション | 減価償却費 | | 4,886 |
| マスターリース会社 | | － | 賃貸事業損益 | | 32,076 |
| **建物状況調査報告書の概要** | | | **賃貸借の状況（平成19年11月30日現在）** | | |
| 調査機関 | | 株式会社東京建築検査機構 | 賃貸可能面積 | | 1,256.59㎡ |
| 調査時点 | | 平成19年４月17日 | 賃貸面積 | | 1,124.48㎡ |
| 再調達価格 | | 357,000,000円（注６） | テナント総数 | | 6 |
| ＰＭＬ | | 15％ | マスターリース種別 | | － |
| 長期修繕費（15年以内） | | 55,050,000円 | 月額賃料 | | 6,938千円 |
| **前所有者** | | | 敷金・保証金 | | 71,791千円 |
| 世田谷ホールディング特定目的会社 | | | 稼働率 | | 89.49％ |

**特記事項**

1. 本件建物の区分所有に関する管理規約が存在します。
2. 上記管理規約では、区分所有権の譲渡に際しては、他の区分所有者に対して買い取るべき旨の請求を行うものとされています。
3. 建物状況調査報告書において、本件建物の一部にアスベスト含有の可能性がある建材が使用されており、本件建物解体時には適切な処理を要するが、飛散性はないため通常の使用においては問題ない旨の記載があります。
4. 本件建物の変圧器内の絶縁油から微量のポリ塩化ビフェニルが検出されたため、電気事業法（昭和39年法律第170号、その後の改正を含みます。）及びポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法（平成13年法律第65条、その後の改正を含みます。）に従い、平成20年１月22日付で、経済産業大臣及び東京都知事へ保管状況等の届出を行っています。
5. 本件土地南側区道との官民境界以外は境界が未確定となっており、隣地との間で、基礎コンクリートの一部、扉及び鉄柱等について越境及び被越境している可能性があります。
6. 他の区分所有者の専有部分につき、特殊建築物に係る用途に供する部分の床面積が合計で100㎡以上となる模様替が行われていますが、他の区分所有者は建築基準法第６条に基づく建築確認申請を行っていません。
7. 担保権の設定はありません。

**その他**

（注１）本件土地の所有形態は共有です。一棟の建物の所在する土地の地積は393.57㎡（共有持分56.96％）であり、地積の欄には共有持分を乗じて算出した値を記載しています。
（注２）本件土地の東側道路境界線から20ｍまでの区域が商業地域・800％、20ｍを越える区域が商業地域・600％となっており、許容される容積率は、加重平均により738.92％となっています。
（注３）本件建物は区分所有建物であり、本投資法人が一棟の建物のうち60.04％（専有面積割合）を保有しています。なお、登記簿上の区分所有者の総数は本投資法人を含め５名です（但し、他の区分所有者のうちの一人に相続が生じています。）。
（注４）延床面積については、一棟の建物の延床面積に上記専有面積割合を乗じて算出した値を記載しています。
（注５）本件土地の西側一部（36.93㎡）はセットバック部分であり、建築物の敷地面積には算入できません。
（注６）建物状況調査報告書記載の一棟の建物の再調達価格に上記専有面積割合を乗じ、百万円未満を四捨五入した値を記載しています。
（注７）建物設備の概要としては、天井高2,400㎜（基準階：４階）、エレベーター11人乗１基、各階個別空調、ＯＡフロア（地下１階を除く階層）となっています。

物件番号：0f-15　　物件名称：大和中目黒ビル

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **特定資産の種類** | 不動産 | | **取得価格** | 2,870,000,000円 |
| **投資区分** | コア・アセット、中規模オフィスビル | | **取得日** | 平成19年６月29日 |
| **投資エリア** | 第一投資エリア（東京23区） | | **損益の状況（単位：千円）** | |
| **物件概要** | | | 運用期間 | 自：平成19年６月29日 |
| 所在地 | 住居表示 | 東京都目黒区中目黒四丁目６番１号 | | 至：平成19年11月30日 |
| | 地番 | 東京都目黒区中目黒四丁目709番７ | 運用日数 | 155日 |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 賃貸事業収入 | 71,941 |
| | 地積 | 1078.04㎡ | 貸室賃料・共益費 | 53,586 |
| | 用途地域 | 商業地域（注１） | その他収入 | 18,354 |
| | 建蔽率 | 80％ | 賃貸事業費用 | 14,084 |
| | 容積率 | 500％（注１） | 管理委託費 | 4,882 |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 公租公課 | － |
| | 用途 | 事務所 | 水道光熱費 | 6,093 |
| | 構造・階層 | ＳＲＣ　８Ｆ１Ｂ | 修繕費 | 2,885 |
| | 延床面積 | 4,040.53㎡ | 保険料 | 199 |
| | 建築時期 | 昭和63年２月29日 | 信託報酬 | － |
| **関係者（平成19年11月30日現在）** | | | その他賃貸事業費用 | 24 |
| 信託受託者 | | － | ＮＯＩ | 57,856 |
| ＰＭ会社 | | 阪急阪神ビルマネジメント株式会社（注２） | 減価償却費 | 15,243 |
| マスターリース会社 | | 阪急阪神ビルマネジメント株式会社（注２） | 賃貸事業損益 | 42,612 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **建物状況調査報告書の概要** | | **賃貸借の状況（平成19年11月30日現在）** | |
| 調査機関 | 株式会社東京建築検査機構 | 賃貸可能面積 | 2,571.54㎡ |
| 調査時点 | 平成19年５月22日 | 賃貸面積 | 2,122.29㎡ |
| 再調達価格 | 1,006,000,000円 | テナント総数 | 1 |
| ＰＭＬ | 18％ | マスターリース種別 | パス・スルー |
| 長期修繕費（15年以内） | 122,780,000円 | 月額賃料 | 10,271千円 |
| **前所有者** | | 敷金・保証金 | 94,702千円 |
| ＳＧＤ１特定目的会社 | | 稼働率 | 82.53％ |

**特記事項**

1. 南側隣地から本件土地へ建物の庇が空中において越境しています。また、本件土地から南側隣地へフェンス基礎の一部が越境しています。本件については共に越境に関する覚書は締結されていません。
2. 南東側隣地から本件土地へ建物窓の面格子一部等が空中において越境しています。また、本件土地から同南東側隣地へ物置の壁及びブロック基礎等が越境しています。本件については共に越境に関する覚書は締結されていません。
3. 本件土地と南側隣地の各境界については確認書を締結していますが、一部の確認書に署名した者につき確認書を締結する権限がなかった可能性があります。
4. 空室部分149.75㎡について、新テナントとの間で賃貸借契約を締結しています（賃貸借開始日：平成19年12月31日）。
5. 担保権の設定はありません。

**その他**

（注１）本件土地の東側道路境界線から30ｍまでの区域が商業地域・500％、30ｍを越える区域が第一種中高層住居専用地域・200％となっており、許容される容積率は、加重平均により430.58％（株式会社東京建築検査機構の建物状況調査報告書に基づく概算。新築時は350.97％）となっています。

（注２）ＰＭ会社及びマスターリース会社であった株式会社阪急ファシリティーズは、平成19年10月１日付で阪神エンジニアリング株式会社と合併し、商号を阪急阪神ビルマネジメント株式会社に変更しています。

（注３）建物設備の概要としては、天井高2,586㎜（基準階：２階）、エレベーター13人乗２基、各階個別空調、ＯＡフロア（一部）となっています。

物件番号：0f-16　　物件名称：安和司町ビル

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **特定資産の種類** | | 不動産 | **取得価格** | | 1,385,000,000円 |
| **投資区分** | | コア・アセット、中規模オフィスビル | **取得日** | | 平成19年７月13日 |
| **投資エリア** | | 第一投資エリア（東京23区） | **損益の状況（単位：千円）** | | |
| **物件概要** | | | 運用期間 | | 自：平成19年７月13日 |
| 所在地 | 住居表示 | 東京都千代田区神田司町二丁目10番 | | | 至：平成19年11月30日 |
| | 地番 | 東京都千代田区神田司町二丁目10番２他３筆 | 運用日数 | | 141日 |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 賃貸事業収入 | | 32,447 |
| | 地積 | 251.95㎡ | | 貸室賃料・共益費 | 29,630 |
| | 用途地域 | 商業地域 | | その他収入 | 2,817 |
| | 建蔽率 | 80％ | 賃貸事業費用 | | 5,740 |
| | 容積率 | 600％（注１） | | 管理委託費 | 1,892 |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | | 公租公課 | － |
| | 用途 | 事務所 | | 水道光熱費 | 2,037 |
| | 構造・階層 | Ｓ　９Ｆ | | 修繕費 | 222 |
| | 延床面積 | 1,412.45㎡ | | 保険料 | 42 |
| | 建築時期 | 平成２年10月２日 | | 信託報酬 | 1,500 |
| **関係者（平成19年11月30日現在）** | | | | その他賃貸事業費用 | 46 |
| 信託受託者 | | － | ＮＯＩ | | 26,707 |
| ＰＭ会社 | | オフィスデータサービス株式会社 | 減価償却費 | | 9,400 |
| マスターリース会社 | | － | 賃貸事業損益 | | 17,307 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **建物状況調査報告書の概要** | | **賃貸借の状況（平成19年11月30日現在）** | |
| 調査機関 | 株式会社東京建築検査機構 | 賃貸可能面積 | 1,264.51㎡ |
| 調査時点 | 平成19年５月22日 | 賃貸面積 | 1,264.51㎡ |
| 再調達価格 | 333,000,000円 | テナント総数 | 9 |
| ＰＭＬ | 15％ | マスターリース種別 | － |
| 長期修繕費（15年以内） | 62,900,000円 | 月額賃料 | 6,423千円 |
| **前所有者** | | 敷金・保証金 | 43,429千円 |
| マーキュリー・ワン合同会社 | | 稼働率 | 100.00％ |

**特記事項**

1. 本件土地東側の民民境界及び本件土地西側の民民境界が未確定となっています。
2. 建物状況調査報告書において、本件建物の一部にアスベスト含有の可能性がある建材が使用されており、本件建物解体時には適切な処理を要するが、飛散性はないため通常の使用においては問題ない旨の記載があります。
3. 本件建物の屋上に所有者不明の衛星用パラボナアンテナが設置されています。
4. テナント１社（賃貸面積：85.96㎡）が平成19年12月１日で退去済です。
5. テナント１社（賃貸面積：186.80㎡）が平成20年４月30日に退去する予定です。
6. 担保権の設定はありません。

**その他**

（注１）容積率は600％の指定ですが、前面道路の幅員により、許容される容積率は制限されます。但し、建築基準法第52条第９項の規定により許容される容積率は600％となっています。
（注２）建物設備の概要としては、天井高2,450㎜（基準階：４階）、エレベーター９人乗１基、各階個別空調、ＯＡフロア（一部）となっています。

物件番号：0f-17　　物件名称：八丁堀ＭＦビル

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **特定資産の種類** | | 不動産 | **取得価格** | | 1,110,000,000円 |
| **投資区分** | | コア・アセット、中規模オフィスビル | **取得日** | | 平成19年７月13日 |
| **投資エリア** | | 第一投資エリア（東京23区） | **損益の状況（単位：千円）** | | |
| **物件概要** | | | 運用期間 | | 自：平成19年７月13日 |
| 所在地 | 住居表示 | 東京都中央区入船一丁目２番９号 | | | 至：平成19年11月30日 |
| | 地番 | 東京都中央区入船一丁目５番１他１筆 | 運用日数 | | 141日 |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 賃貸事業収入 | | 28,011 |
| | 地積 | 205.83㎡ | | 貸室賃料・共益費 | 24,547 |
| | 用途地域 | 商業地域 | | その他収入 | 3,463 |
| | 建蔽率 | 80％ | 賃貸事業費用 | | 5,393 |
| | 容積率 | 700％ | | 管理委託費 | 2,611 |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | | 公租公課 | － |
| | 用途 | 事務所 | | 水道光熱費 | 1,940 |
| | 構造・階層 | ＳＲＣ　９Ｆ | | 修繕費 | 801 |
| | 延床面積 | 1,432.44㎡ | | 保険料 | 40 |
| | 建築時期 | 昭和63年１月６日 | | 信託報酬 | － |
| **関係者（平成19年11月30日現在）** | | | | その他賃貸事業費用 | － |
| 信託受託者 | | － | ＮＯＩ | | 22,617 |
| ＰＭ会社 | | オフィスデータサービス株式会社 | 減価償却費 | | 3,338 |
| マスターリース会社 | | － | 賃貸事業損益 | | 19,278 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **建物状況調査報告書の概要** | | **賃貸借の状況（平成19年11月30日現在）** | |
| 調査機関 | 株式会社東京建築検査機構 | 賃貸可能面積 | 1,209.69㎡ |
| 調査時点 | 平成19年５月23日 | 賃貸面積 | 1,209.69㎡ |
| 再調達価格 | 316,000,000円 | テナント総数 | 7 |
| ＰＭＬ | 17％ | マスターリース種別 | － |
| 長期修繕費（15年以内） | 50,540,000円 | 月額賃料 | 5,468千円 |
| **前所有者** | | 敷金・保証金 | 55,159千円 |
| ネプチューン・ワン特定目的会社 | | 稼働率 | 100.00％ |

**特記事項**

1. 本件土地と東側隣地境界上の門扉は、東側隣地地権者との間で資産区分に関する取り決めがなされていません。
2. 本件土地と各隣地との境界は確定していますが、東側隣地との間の境界標の一部が現認できません。
3. 建物状況調査報告書において、本件建物の一部にアスベスト含有の可能性がある建材が使用されており、本件建物解体時には適切な処理を要するが、飛散性はないため通常の使用においては問題ない旨の記載があります。
4. 担保権の設定はありません。

**その他**

（注１）建物設備の概要としては、天井高2,450㎜（基準階：４階）、エレベーター13人乗１基、各階個別空調、ＯＡフロア（一部）となっています。

物件番号：Re-03　　物件名称：コンコード市川

| 特定資産の種類 | 不動産を信託財産とする信託受益権 | 取得価格 | 430,000,000円 |
|---|---|---|---|
| 投資区分 | コア・アセット、レジデンス | 取得日 | 平成16年11月12日 |
| 投資エリア | 第二投資エリア（千葉県） | 損益の状況（単位：千円） | |

| 物件概要 | | | 運用期間 | 自：平成19年６月１日 |
|---|---|---|---|---|
| 所在地 | 住居表示 | 千葉県市川市相之川四丁目８番13号 | | 至：平成19年11月30日 |
| | 地番 | 千葉県市川市相之川四丁目８番７ | 運用日数 | 183日 |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 賃貸事業収入 | 17,388 |
| | 地積 | 218.22㎡ | 貸室賃料・共益費 | 17,280 |
| | 用途地域 | 商業地域 | その他収入 | 108 |
| | 建蔽率 | 80% | 賃貸事業費用 | 2,576 |
| | 容積率 | 400%（注１） | 管理委託費 | 1,663 |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 公租公課 | 415 |
| | 用途 | 共同住宅・事務所 | 水道光熱費 | 195 |
| | 構造・階層 | ＲＣ　９Ｆ | 修繕費 | 67 |
| | 延床面積 | 884.60㎡ | 保険料 | 26 |
| | 建築時期 | 平成15年３月14日 | 信託報酬 | 209 |
| 関係者（平成19年11月30日現在） | | | その他賃貸事業費用 | － |

| 信託受託者 | みずほ信託銀行株式会社 | ＮＯＩ | 14,811 |
|---|---|---|---|
| ＰＭ会社 | 株式会社ダイニチ | 減価償却費 | 2,571 |
| マスターリース会社 | 株式会社ダイニチ | 賃貸事業損益 | 12,240 |

| 建物状況調査報告書の概要 | | 賃貸借の状況（平成19年11月30日現在） | |
|---|---|---|---|
| 調査機関 | 株式会社東京建築検査機構 | 賃貸可能面積 | 724.46㎡ |
| 調査時点 | 平成16年９月１日 | 賃貸面積 | 724.46㎡ |
| 再調達価格 | 153,000,000円 | 賃貸可能戸数 | 36戸 |
| ＰＭＬ | 13% | 賃貸戸数 | 36戸 |
| 長期修繕費（15年以内） | 22,050,000円 | テナント総数 | 1 |
| 前所有者 | | マスターリース種別 | パス・スルー |
| 有限会社コンコード（注２） | | 月額賃料 | 2,880千円 |
| | | 敷金・保証金 | 5,400千円 |
| | | 稼働率 | 100.00% |

**特記事項**

1. 「南行徳駅周辺地区地区計画」の制限により、信託建物の一部を事務所用途に供するものとされており、当該事務所部分について、市川市長宛に用途の変更をしない旨の書面を提出しています。
2. 担保権の設定はありません。

**その他**

（注１）容積率は400%の指定ですが、前面道路の幅員により許容される容積率は360%となっています。
（注２）前々所有者は、株式会社ダイニチです。

物件番号：Re-05　　物件名称：FLEG目黒

| 特定資産の種類 | 不動産を信託財産とする信託受益権 | 取得価格 | 660,000,000円 |
|---|---|---|---|
| 投資区分 | コア・アセット、レジデンス | 取得日 | 平成16年11月12日 |
| 投資エリア | 第一投資エリア（東京23区） | 損益の状況（単位：千円） | |

| 物件概要 | | | 運用期間 | 自：平成19年６月１日 |
|---|---|---|---|---|
| 所在地 | 住居表示 | 東京都目黒区下目黒二丁目15番10号 | | 至：平成19年11月30日 |
| | 地番 | 東京都目黒区下目黒二丁目265番５他１筆 | 運用日数 | 183日 |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 賃貸事業収入 | 22,475 |
| | 地積 | 213.45㎡ | 貸室賃料・共益費 | 22,425 |
| | 用途地域 | 商業地域（注１） | その他収入 | 49 |
| | 建蔽率 | 80% | 賃貸事業費用 | 2,858 |
| | 容積率 | 500%（注１） | 管理委託費 | 1,413 |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 公租公課 | 791 |
| | 用途 | 事務所・共同住宅 | 水道光熱費 | － |
| | 構造・階層 | ＳＲＣ　12Ｆ | 修繕費 | 181 |
| | 延床面積 | 948.48㎡ | 保険料 | 28 |
| | 建築時期 | 平成15年４月10日 | 信託報酬 | 444 |
| 関係者（平成19年11月30日現在） | | | その他賃貸事業費用 | － |

| 信託受託者 | みずほ信託銀行株式会社 | ＮＯＩ | 19,616 |
|---|---|---|---|
| ＰＭ会社 | 株式会社フレッグインターナショナル | 減価償却費 | 2,857 |
| マスターリース会社 | 株式会社フレッグインターナショナル | 賃貸事業損益 | 16,758 |

| 建物状況調査報告書の概要 | | 賃貸借の状況（平成19年11月30日現在） | |
|---|---|---|---|
| 調査機関 | 株式会社東京建築検査機構 | 賃貸可能面積 | 836.36㎡ |
| 調査時点 | 平成16年９月１日 | 賃貸面積 | 836.36㎡ |
| 再調達価格 | 171,000,000円 | 賃貸可能戸数 | 21戸 |
| ＰＭＬ | 10% | 賃貸戸数 | 17戸 |
| 長期修繕費（15年以内） | 25,790,000円 | テナント総数 | 1 |
| 前所有者 | | マスターリース種別 | 固定賃料 |
| 有限会社コンコード（注２） | | 月額賃料 | 3,750千円 |
| | | 敷金・保証金 | 3,750千円 |
| | | 稼働率 | 100.00% |

**特記事項**

1. 不動産を信託財産とする信託受益権の売却に関して、平成20年１月22日付で株式会社レイコフ投資顧問との間で信託受益権売買に関する合意書を締結しています。
2. 担保権の設定はありません。

**その他**

（注１）信託不動産の南西側山手通り（都市計画道路）計画線から30ｍまでの区域が商業地域・500%、30ｍを超える区域が準工業地域・300%となっており、許容される容積率は、加重平均により427.4%となっています。
（注２）前々所有者は、株式会社フレッグインターナショナルです。

物件番号：Re-08　　物件名称：マイア渋谷桜丘

| 特定資産の種類 | 不動産を信託財産とする信託受益権 | 取得価格 | 820,000,000円 |
|---|---|---|---|
| 投資区分 | コア・アセット、レジデンス | 取得日 | 平成16年11月12日 |
| 投資エリア | 第一投資エリア（東京23区） | 損益の状況（単位：千円） | |

| 物件概要 | | | 運用期間 | 自：平成19年６月１日 |
|---|---|---|---|---|
| 所在地 | 住居表示 | 東京都渋谷区桜丘町30番12号 | | 至：平成19年11月30日 |
| | 地番 | 東京都渋谷区桜丘町110番６ | 運用日数 | 183日 |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 賃貸事業収入 | 24,881 |
| | 地積 | 295.97㎡ | 貸室賃料・共益費 | 24,881 |
| | 用途地域 | 第二種住居地域 | その他収入 | － |
| | 建蔽率 | 60％ | 賃貸事業費用 | 2,608 |
| | 容積率 | 300％ | 管理委託費 | 798 |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 公租公課 | 964 |
| | 用途 | 共同住宅 | 水道光熱費 | 275 |
| | 構造・階層 | ＲＣ　６Ｆ１Ｂ | 修繕費 | 142 |
| | 延床面積 | 997.49㎡ | 保険料 | 33 |
| | 建築時期 | 平成15年12月17日 | 信託報酬 | 349 |
| 関係者（平成19年11月30日現在） | | | その他賃貸事業費用 | 45 |

| 信託受託者 | みずほ信託銀行株式会社 | ＮＯＩ | 22,272 |
|---|---|---|---|
| ＰＭ会社 | スターツアメニティー株式会社 | 減価償却費 | 3,452 |
| マスターリース会社 | スターツアメニティー株式会社 | 賃貸事業損益 | 18,820 |

| 建物状況調査報告書の概要 | | 賃貸借の状況（平成19年11月30日現在） | |
|---|---|---|---|
| 調査機関 | 株式会社東京建築検査機構 | 賃貸可能面積 | 876.03㎡ |
| 調査時点 | 平成16年９月１日 | 賃貸面積 | 876.03㎡ |
| 再調達価格 | 194,000,000円 | 賃貸可能戸数 | 21戸 |
| ＰＭＬ | 14％ | 賃貸戸数 | 16戸 |
| 長期修繕費（15年以内） | 1,690,000円（注１） | テナント総数 | 1 |
| 前所有者 | | マスターリース種別 | 固定賃料 |
| 有限会社シーアールスリー（注２） | | 月額賃料 | 4,146千円 |
| | | 敷金・保証金 | 7,000千円 |
| | | 稼働率 | 100.00％ |

**特記事項**

1. 信託不動産と東側隣地境界上の擁壁は、隣地地権者との共有になっています。本件については、本投資法人が共有に関する合意書の内容を承継しています。
2. 担保権の設定はありません。

**その他**

（注１）平成16年１月６日現地調査による株式会社東京建築検査機構の建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。
（注２）前々所有者は、株式会社ゼファーです。

物件番号：Re-09　　物件名称：レグルス東葛西

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **特定資産の種類** | | 不動産を信託財産とする信託受益権 | **取得価格** | | 650,000,000円 |
| **投資区分** | | コア・アセット、レジデンス | **取得日** | | 平成16年11月12日 |
| **投資エリア** | | 第一投資エリア（東京23区） | **損益の状況（単位：千円）** | | |
| **物件概要** | | | 運用期間 | | 自：平成19年６月１日 |
| 所在地 | 住居表示 | 東京都江戸川区東葛西七丁目10番６号 | | | 至：平成19年11月30日 |
| | 地番 | 東京都江戸川区葛西一丁目416番他１筆（注１） | 運用日数 | | 183日 |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 賃貸事業収入 | | 23,324 |
| | 地積 | 約417㎡（注１） | | 貸室賃料・共益費 | 22,658 |
| | 用途地域 | 第一種住居地域 | | その他収入 | 665 |
| | 建蔽率 | 60％ | 賃貸事業費用 | | 3,358 |
| | 容積率 | 300％ | | 管理委託費 | 743 |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | | 公租公課 | 1,431 |
| | 用途 | 共同住宅 | | 水道光熱費 | 268 |
| | 構造・階層 | ＲＣ　９Ｆ | | 修繕費 | 311 |
| | 延床面積 | 1,392.74㎡ | | 保険料 | 38 |
| | 建築時期 | 平成14年11月25日 | | 信託報酬 | 349 |
| **関係者（平成19年11月30日現在）** | | | | その他賃貸事業費用 | 217 |
| 信託受託者 | | みずほ信託銀行株式会社 | ＮＯＩ | | 19,965 |
| ＰＭ会社 | | スターツアメニティー株式会社 | 減価償却費 | | 3,647 |
| マスターリース会社 | | スターツアメニティー株式会社 | 賃貸事業損益 | | 16,318 |
| **建物状況調査報告書の概要** | | | **賃貸借の状況（平成19年11月30日現在）** | | |
| 調査機関 | | 株式会社東京建築検査機構 | 賃貸可能面積 | | 1,167.36㎡ |
| 調査時点 | | 平成16年９月１日 | 賃貸面積 | | 1,167.36㎡ |
| 再調達価格 | | 224,000,000円 | 賃貸可能戸数 | | 48戸 |
| ＰＭＬ | | 12％ | 賃貸戸数 | | 42戸 |
| 長期修繕費（15年以内） | | 15,186,000円（注２） | テナント総数 | | 1 |
| **前所有者** | | | マスターリース種別 | | 固定賃料 |
| 有限会社シーアールスリー（注３） | | | 月額賃料 | | 3,776千円 |
| | | | 敷金・保証金 | | 8,500千円 |
| | | | 稼働率 | | 100.00％ |

**特記事項**

1. 不動産を信託財産とする信託受益権の売却に関して、平成20年１月22日付で株式会社レイコフ投資顧問との間で信託受益権売買に関する合意書を締結しています。
2. 信託土地は「東京都市計画事業江戸川南部葛西土地区画整理事業」の施行地区内に所在し、仮換地の指定がされています。換地処分は平成20年10月に予定されており（平成20年１月21日現在）、隣接地との境界確定は、当該換地処分後に行われることになります。
3. 担保権の設定はありません。

**その他**

（注１）登記簿上の地積は594.00㎡ですが、葛西土地区画整理組合からの仮換地指定通知における仮換地地積を記載しています。なお、換地予定地番は「江戸川区葛西一丁目157番１」となります。
（注２）平成14年12月10日現地調査による清水建設株式会社の建物状況評価報告書に基づく数値を記載しています。
（注３）前々所有者は、有限会社あるとアスターです。

物件番号：Re-11　　物件名称：ミルーム若林公園

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **特定資産の種類** | | 不動産を信託財産とする信託受益権 | **取得価格** | | 3,610,000,000円 |
| **投資区分** | | コア・アセット、レジデンス | **取得日** | | 平成16年11月12日 |
| **投資エリア** | | 第一投資エリア（東京23区） | **損益の状況（単位：千円）** | | |
| **物件概要** | | | 運用期間 | | 自：平成19年６月１日 |
| 所在地 | 住居表示 | 東京都世田谷区若林四丁目33番14号 | | | 至：平成19年11月30日 |
| | 地番 | 東京都世田谷区若林四丁目291番６他１筆 | 運用日数 | | 183日 |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 賃貸事業収入 | | 115,554 |
| | 地積 | 2,949.17㎡ | | 貸室賃料・共益費 | 110,670 |
| | 用途地域 | 第一種中高層住居専用地域 | | その他収入 | 4,884 |
| | 建蔽率 | 60％ | 賃貸事業費用 | | 9,993 |
| | 容積率 | 200％ | | 管理委託費 | 3,471 |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | | 公租公課 | 2,574 |
| | 用途 | 共同住宅・駐車場 | | 水道光熱費 | 1,345 |
| | 構造・階層 | ＲＣ　８Ｆ１Ｂ | | 修繕費 | 598 |
| | 延床面積 | 6,689.03㎡ | | 保険料 | 218 |
| | 建築時期 | 平成16年２月13日 | | 信託報酬 | 868 |
| **関係者（平成19年11月30日現在）** | | | | その他賃貸事業費用 | 917 |
| 信託受託者 | | 中央三井信託銀行株式会社 | ＮＯＩ | | 105,561 |
| ＰＭ会社 | | スターツアメニティー株式会社 | 減価償却費 | | 22,148 |
| マスターリース会社 | | スターツアメニティー株式会社 | 賃貸事業損益 | | 83,413 |
| **建物状況調査報告書の概要** | | | **賃貸借の状況（平成19年11月30日現在）** | | |
| 調査機関 | | 株式会社東京建築検査機構 | 賃貸可能面積 | | 5,490.36㎡ |
| 調査時点 | | 平成16年９月１日 | 賃貸面積 | | 5,490.36㎡ |
| 再調達価格 | | 1,392,000,000円 | 賃貸可能戸数 | | 97戸 |
| ＰＭＬ | | ７％ | 賃貸戸数 | | 88戸 |
| 長期修繕費（15年以内） | | 71,610,000円（注１） | テナント総数 | | 1 |
| **前所有者** | | | マスターリース種別 | | 固定賃料 |
| 有限会社ライブラ（注２） | | | 月額賃料 | | 18,445千円 |
| | | | 敷金・保証金 | | 26,242千円 |
| | | | 稼働率 | | 100.00％ |

**特記事項**

1. 信託不動産から西側隣地へフェンスの一部が越境しています。本件については、本投資法人は越境に関する覚書の内容を承継しています。
2. 「世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例」に基づき、信託土地の東側126.5㎡を若林公園に通じる通路として一般に提供しています。当該部分は建築物の敷地面積に算入することができます。
3. 担保権の設定はありません。

**その他**

（注１）平成15年12月25日現地調査による株式会社東京建築検査機構の建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。
（注２）前々所有者は、ティーティーエス開発株式会社です。

物件番号：Re-12　　物件名称：ミルーム碑文谷

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **特定資産の種類** | | 不動産を信託財産とする信託受益権 | **取得価格** | | 1,560,000,000円 |
| **投資区分** | | コア・アセット、レジデンス | **取得日** | | 平成16年11月12日 |
| **投資エリア** | | 第一投資エリア（東京23区） | **損益の状況（単位：千円）** | | |
| **物件概要** | | | 運用期間 | | 自：平成19年６月１日 |
| 所在地 | 住居表示 | 東京都目黒区碑文谷五丁目５番15号 | | | 至：平成19年11月30日 |
| | 地番 | 東京都目黒区碑文谷五丁目67番１ | 運用日数 | | 183日 |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 賃貸事業収入 | | 47,145 |
| | 地積 | 856.19㎡（注１） | | 貸室賃料・共益費 | 45,456 |
| | 用途地域 | 準工業地域 | | その他収入 | 1,689 |
| | 建蔽率 | 60％ | 賃貸事業費用 | | 6,696 |
| | 容積率 | 200％ | | 管理委託費 | 4,185 |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | | 公租公課 | 898 |
| | 用途 | 共同住宅 | | 水道光熱費 | 494 |
| | 構造・階層 | ＲＣ　９Ｆ１Ｂ | | 修繕費 | 432 |
| | 延床面積 | 2,412.83㎡ | | 保険料 | 71 |
| | 建築時期 | 平成16年２月13日 | | 信託報酬 | 549 |
| **関係者（平成19年11月30日現在）** | | | | その他賃貸事業費用 | 64 |
| 信託受託者 | | みずほ信託銀行株式会社 | ＮＯＩ | | 40,449 |
| ＰＭ会社 | | スターツアメニティー株式会社 | 減価償却費 | | 7,195 |
| マスターリース会社 | | スターツアメニティー株式会社 | 賃貸事業損益 | | 33,253 |
| **建物状況調査報告書の概要** | | | **賃貸借の状況（平成19年11月30日現在）** | | |
| 調査機関 | | 株式会社東京建築検査機構 | 賃貸可能面積 | | 1,897.46㎡ |
| 調査時点 | | 平成16年９月１日 | 賃貸面積 | | 1,670.85㎡ |
| 再調達価格 | | 446,000,000円 | 賃貸可能戸数 | | 53戸 |
| ＰＭＬ | | ９％ | 賃貸戸数 | | 48戸 |
| 長期修繕費（15年以内） | | 20,640,000円（注２） | テナント総数 | | １ |
| **前所有者** | | | マスターリース種別 | | パス・スルー |
| 有限会社シーアールスリー（注３） | | | 月額賃料 | | 7,306千円 |
| | | | 敷金・保証金 | | 14,612千円 |
| | | | 稼働率 | | 88.06％ |

**特記事項**

1.　担保権の設定はありません。

**その他**

（注１）信託土地の南側一部（約1.69㎡）はセットバック部分であり、建築物の敷地面積には算入できません。
（注２）平成16年２月17日現地調査による株式会社東京建築検査機構の建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。
（注３）前々所有者は、ティーティーエス開発株式会社です。

物件番号：Re-14　　物件名称：メインステージ南麻布Ⅲ

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **特定資産の種類** | | 不動産を信託財産とする信託受益権 | **取得価格** | | 1,370,600,000円 |
| **投資区分** | | コア・アセット、レジデンス | **取得日** | | 平成17年３月10日 |
| **投資エリア** | | 第一投資エリア（東京23区） | **損益の状況（単位：千円）** | | |
| **物件概要** | | | 運用期間 | | 自：平成19年６月１日 |
| 所在地 | 住居表示 | 東京都港区南麻布二丁目13番20号 | | | 至：平成19年11月30日 |
| | 地番 | 東京都港区南麻布二丁目10番45 | 運用日数 | | 183日 |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 賃貸事業収入 | | 39,696 |
| | 地積 | 279.73㎡ | | 貸室賃料・共益費 | 36,848 |
| | 用途地域 | 商業地域 | | その他収入 | 2,848 |
| | 建蔽率 | 80％ | 賃貸事業費用 | | 6,824 |
| | 容積率 | 500％ | | 管理委託費 | 3,383 |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | | 公租公課 | 1,453 |
| | 用途 | 共同住宅 | | 水道光熱費 | 384 |
| | 構造・階層 | ＲＣ　11Ｆ | | 修繕費 | 828 |
| | 延床面積 | 1,673.32㎡ | | 保険料 | 135 |
| | 建築時期 | 平成16年４月30日 | | 信託報酬 | 565 |
| **関係者（平成19年11月30日現在）** | | | | その他賃貸事業費用 | 72 |
| 信託受託者 | | みずほ信託銀行株式会社 | ＮＯＩ | | 32,872 |
| ＰＭ会社 | | 株式会社ディックスクロキ | 減価償却費 | | 5,000 |
| マスターリース会社 | | 株式会社ディックスクロキ | 賃貸事業損益 | | 27,871 |
| **建物状況調査報告書の概要** | | | **賃貸借の状況（平成19年11月30日現在）** | | |
| 調査機関 | | 株式会社東京建築検査機構 | 賃貸可能面積 | | 1,325.20㎡ |
| 調査時点 | | 平成16年５月18日 | 賃貸面積 | | 1,280.92㎡ |
| 再調達価格 | | 305,000,000円（注１） | 賃貸可能戸数 | | 60戸 |
| ＰＭＬ | | 10％ | 賃貸戸数 | | 58戸 |
| 長期修繕費（15年以内） | | 29,920,000円 | テナント総数 | | 1 |
| **前所有者** | | | マスターリース種別 | | パス・スルー |
| 平和不動産 | | | 月額賃料 | | 6,271千円 |
| | | | 敷金・保証金 | | 12,512千円 |
| | | | 稼働率 | | 96.66％ |

**特記事項**

1. 信託土地南西側の官民境界の一部が未確定となっています。
2. 北側隣地から信託不動産側へ建物の基礎の一部が越境しています。本件については、本投資法人は越境に関する念書の内容を承継しています。
3. 担保権の設定はありません。

**その他**

（注１）再調達価格は平成16年９月１日時点における価格を記載しています。

物件番号：Re-15　　物件名称：コスモグラシア麻布十番

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **特定資産の種類** | | 不動産を信託財産とする信託受益権 | **取得価格** | | 1,260,000,000円 |
| **投資区分** | | コア・アセット、レジデンス | **取得日** | | 平成17年３月31日 |
| **投資エリア** | | 第一投資エリア（東京23区） | **損益の状況（単位：千円）** | | |
| **物件概要** | | | 運用期間 | | 自：平成19年６月１日 |
| 所在地 | 住居表示 | 東京都港区東麻布三丁目３番４号 | | | 至：平成19年11月30日 |
| | 地番 | 東京都港区東麻布三丁目３番４ | 運用日数 | | 183日 |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 賃貸事業収入 | | 38,228 |
| | 地積 | 499.24㎡ | | 貸室賃料・共益費 | 33,627 |
| | 用途地域 | 第一種住居地域 | | その他収入 | 4,600 |
| | 建蔽率 | 60% | 賃貸事業費用 | | 7,623 |
| | 容積率 | 300%（注１） | | 管理委託費 | 4,230 |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | | 公租公課 | 1,493 |
| | 用途 | 共同住宅 | | 水道光熱費 | 310 |
| | 構造・階層 | ＲＣ　８Ｆ | | 修繕費 | 508 |
| | 延床面積 | 1,225.85㎡（注２） | | 保険料 | 118 |
| | 建築時期 | 平成17年１月12日 | | 信託報酬 | 844 |
| **関係者（平成19年11月30日現在）** | | | | その他賃貸事業費用 | 116 |
| 信託受託者 | | みずほ信託銀行株式会社 | ＮＯＩ | | 30,604 |
| ＰＭ会社 | | 株式会社コスモスイニシア | 減価償却費 | | 8,731 |
| マスターリース会社 | | 株式会社コスモスイニシア | 賃貸事業損益 | | 21,873 |
| **建物状況調査報告書の概要** | | | **賃貸借の状況（平成19年11月30日現在）** | | |
| 調査機関 | | 株式会社東京建築検査機構 | 賃貸可能面積 | | 1,116.78㎡ |
| 調査時点 | | 平成17年２月15日 | 賃貸面積 | | 1,116.78㎡ |
| 再調達価格 | | 330,000,000円 | 賃貸可能戸数 | | 29戸 |
| ＰＭＬ | | 14% | 賃貸戸数 | | 29戸 |
| 長期修繕費（15年以内） | | 21,740,000円 | テナント総数 | | 1 |
| **前所有者** | | | マスターリース種別 | | パス・スルー |
| 株式会社リクルートコスモス | | | 月額賃料 | | 5,914千円 |
| | | | 敷金・保証金 | | 11,451千円 |
| | | | 稼働率 | | 100.00% |

**特記事項**

1. 信託土地の南西部分においてシアン化合物が検知されましたが、土壌汚染対策法に準じ、汚染土壌を搬出後、清浄土により埋め戻す等の浄化対策工事を平成17年３月25日に完了しています。平成17年３月28日付株式会社東京建築検査機構作成のエンジニアリングレポートによれば、①当該浄化対策工事が完了し、シアン化合物により汚染された土壌は搬出されていること、②当該南西部分以外の部分において追加土壌調査を行った結果有害物質が検出されなかったこと等により、信託土地に土壌汚染が存在する可能性は極めて低いものと判断されています。
2. 建物状況調査報告書において、信託建物の一部にアスベスト含有の可能性がある建材が使用されており、信託建物解体時には適切な処理を要するが、飛散性はないため通常の使用においては問題ない旨の記載があります。
3. 担保権の設定はありません。

**その他**

（注１）容積率は300%の指定ですが、前面道路の幅員により許容される容積率は242%となっています。
（注２）延床面積には附属建物（ゴミ置場：ＲＣ　１Ｆ　11.56㎡）が含まれます。

物件番号：Re-16　　物件名称：アドバンテージ学芸大学

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **特定資産の種類** | | 不動産を信託財産とする信託受益権 | **取得価格** | | 1,000,000,000円 |
| **投資区分** | | コア・アセット、レジデンス | **取得日** | | 平成17年６月14日 |
| **投資エリア** | | 第一投資エリア（東京23区） | **損益の状況（単位：千円）** | | |
| **物件概要** | | | 運用期間 | | 自：平成19年６月１日 |
| 所在地 | 住居表示 | 東京都目黒区下目黒六丁目18番27号 | | | 至：平成19年11月30日 |
| | 地番 | 東京都目黒区下目黒六丁目1050番４他３筆 | 運用日数 | | 183日 |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 賃貸事業収入 | | 22,309 |
| | 地積 | 268.70㎡ | | 貸室賃料・共益費 | 21,870 |
| | 用途地域 | 商業地域 | | その他収入 | 439 |
| | 建蔽率 | 80％ | 賃貸事業費用 | | 3,367 |
| | 容積率 | 400％ | | 管理委託費 | 1,721 |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | | 公租公課 | 299 |
| | 用途 | 共同住宅 | | 水道光熱費 | 425 |
| | 構造・階層 | ＲＣ　10Ｆ | | 修繕費 | 279 |
| | 延床面積 | 1,431.57㎡ | | 保険料 | 48 |
| | 建築時期 | 平成17年３月４日 | | 信託報酬 | 548 |
| **関係者（平成19年11月30日現在）** | | | | その他賃貸事業費用 | 45 |
| 信託受託者 | | みずほ信託銀行株式会社 | ＮＯＩ | | 18,941 |
| ＰＭ会社 | | スターツアメニティー株式会社 | 減価償却費 | | 4,752 |
| マスターリース会社 | | スターツアメニティー株式会社 | 賃貸事業損益 | | 14,189 |
| **建物状況調査報告書の概要** | | | **賃貸借の状況（平成19年11月30日現在）** | | |
| 調査機関 | | 株式会社東京建築検査機構 | 賃貸可能面積 | | 1,217.46㎡ |
| 調査時点 | | 平成17年５月11日 | 賃貸面積 | | 804.26㎡ |
| 再調達価格 | | 307,000,000円 | 賃貸可能戸数 | | 27戸 |
| ＰＭＬ | | ９％ | 賃貸戸数 | | 18戸 |
| 長期修繕費（15年以内） | | 18,950,000円 | テナント総数 | | 1 |
| **前所有者** | | | マスターリース種別 | | パス・スルー |
| 株式会社アドバンテージ | | | 月額賃料 | | 3,120千円 |
| | | | 敷金・保証金 | | 4,831千円 |
| | | | 稼働率 | | 66.06％ |

**特記事項**

1.　担保権の設定はありません。

**その他**

該当事項はありません。

物件番号：Re-17　　物件名称：エルミタージュ東神田

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **特定資産の種類** | | 不動産を信託財産とする信託受益権 | **取得価格** | | 1,100,000,000円 |
| **投資区分** | | コア・アセット、レジデンス | **取得日** | | 平成17年６月30日 |
| **投資エリア** | | 第一投資エリア（東京23区） | **損益の状況（単位：千円）** | | |
| **物件概要** | | | 運用期間 | | 自：平成19年６月１日 |
| 所在地 | 住居表示 | 東京都千代田区東神田三丁目１番９号 | | | 至：平成19年11月30日 |
| | 地番 | 東京都千代田区東神田三丁目17番 | 運用日数 | | 183日 |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 賃貸事業収入 | | 31,748 |
| | 地積 | 262.07㎡ | | 貸室賃料・共益費 | 31,299 |
| | 用途地域 | 商業地域 | | その他収入 | 448 |
| | 建蔽率 | 80% | 賃貸事業費用 | | 4,848 |
| | 容積率 | 500%（注１） | | 管理委託費 | 2,459 |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | | 公租公課 | 1,161 |
| | 用途 | 共同住宅・駐車場 | | 水道光熱費 | 261 |
| | 構造・階層 | ＲＣ　12Ｆ | | 修繕費 | 181 |
| | 延床面積 | 1,596.11㎡ | | 保険料 | 56 |
| | 建築時期 | 平成17年６月７日 | | 信託報酬 | 574 |
| **関係者（平成19年11月30日現在）** | | | | その他賃貸事業費用 | 153 |
| 信託受託者 | | みずほ信託銀行株式会社 | ＮＯＩ | | 26,899 |
| ＰＭ会社 | | 株式会社ディックスクロキ | 減価償却費 | | 10,658 |
| マスターリース会社 | | 株式会社ディックスクロキ | 賃貸事業損益 | | 16,241 |
| **建物状況調査報告書の概要** | | | **賃貸借の状況（平成19年11月30日現在）** | | |
| 調査機関 | | 株式会社東京建築検査機構 | 賃貸可能面積 | | 1,462.18㎡ |
| 調査時点 | | 平成17年６月３日 | 賃貸面積 | | 1,462.18㎡ |
| 再調達価格 | | 362,000,000円 | 賃貸可能戸数 | | 64戸 |
| ＰＭＬ | | 12% | 賃貸戸数 | | 61戸 |
| 長期修繕費（15年以内） | | 23,770,000円 | テナント総数 | | 1 |
| **前所有者** | | | マスターリース種別 | | 固定賃料 |
| 株式会社トーシン | | | 月額賃料 | | 5,216千円 |
| | | | 敷金・保証金 | | 11,992千円 |
| | | | 稼働率 | | 100.00% |

**特記事項**

1. 建物状況調査報告書において、信託建物の一部にアスベスト含有の可能性がある建材が使用されており、信託建物解体時には適切な処理を要するが、飛散性はないため通常の使用においては問題ない旨の記載があります。
2. 信託土地東側の民民境界の一部が未確定となっています。
3. 担保権の設定はありません。

**その他**

（注１）容積率は500%の指定ですが、信託建物の建築時の神田佐久町地区Ｃ地区地区計画により、基準容積率が580%まで緩和されています。

物件番号：Re-18　　物件名称：エルミタージュ東日本橋

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **特定資産の種類** | | 不動産を信託財産とする信託受益権 | **取得価格** | | 1,210,000,000円 |
| **投資区分** | | コア・アセット、レジデンス | **取得日** | | 平成17年６月30日 |
| **投資エリア** | | 第一投資エリア（東京23区） | **損益の状況（単位：千円）** | | |
| **物件概要** | | | 運用期間 | | 自：平成19年６月１日 |
| 所在地 | 住居表示 | 東京都中央区東日本橋三丁目６番８号 | | | 至：平成19年11月30日 |
| | 地番 | 東京都中央区東日本橋三丁目10番４ | 運用日数 | | 183日 |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 賃貸事業収入 | | 35,391 |
| | 地積 | 312.76㎡ | | 貸室賃料・共益費 | 34,942 |
| | 用途地域 | 商業地域 | | その他収入 | 448 |
| | 建蔽率 | 80% | 賃貸事業費用 | | 5,687 |
| | 容積率 | 600%（注１） | | 管理委託費 | 2,640 |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | | 公租公課 | 1,124 |
| | 用途 | 共同住宅 | | 水道光熱費 | 470 |
| | 構造・階層 | ＲＣ　11Ｆ | | 修繕費 | 786 |
| | 延床面積 | 2,101.31㎡ | | 保険料 | 74 |
| | 建築時期 | 平成17年６月２日 | | 信託報酬 | 592 |
| **関係者（平成19年11月30日現在）** | | | | その他賃貸事業費用 | － |
| 信託受託者 | | みずほ信託銀行株式会社 | ＮＯＩ | | 29,703 |
| ＰＭ会社 | | 株式会社ディックスクロキ | 減価償却費 | | 11,430 |
| マスターリース会社 | | 株式会社ディックスクロキ | 賃貸事業損益 | | 18,272 |
| **建物状況調査報告書の概要** | | | **賃貸借の状況（平成19年11月30日現在）** | | |
| 調査機関 | | 株式会社東京建築検査機構 | 賃貸可能面積 | | 1,684.40㎡ |
| 調査時点 | | 平成17年６月３日 | 賃貸面積 | | 1,684.40㎡ |
| 再調達価格 | | 489,000,000円 | 賃貸可能戸数 | | 66戸 |
| ＰＭＬ | | 14% | 賃貸戸数 | | 66戸 |
| 長期修繕費（15年以内） | | 22,990,000円 | テナント総数 | | 1 |
| **前所有者** | | | マスターリース種別 | | 固定賃料 |
| 株式会社トーシン | | | 月額賃料 | | 5,823千円 |
| | | | 敷金・保証金 | | 13,388千円 |
| | | | 稼働率 | | 100.00% |

**特記事項**

1.　担保権の設定はありません。

**その他**

（注１）容積率は600%の指定ですが、前面道路の幅員により、許容される容積率は制限されます。但し、建築基準法第52条第９項の規定により許容される容積率は600%となっています。

物件番号：Re-19　　物件名称：エルミタージュ練馬

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **特定資産の種類** | | 不動産を信託財産とする信託受益権 | **取得価格** | | 690,000,000円 |
| **投資区分** | | コア・アセット、レジデンス | **取得日** | | 平成17年６月30日 |
| **投資エリア** | | 第一投資エリア（東京23区） | **損益の状況（単位：千円）** | | |
| **物件概要** | | | 運用期間 | | 自：平成19年６月１日 |
| 所在地 | 住居表示 | 東京都練馬区練馬三丁目１番12号 | | | 至：平成19年11月30日 |
| | 地番 | 東京都練馬区練馬三丁目6836番３ | 運用日数 | | 183日 |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 賃貸事業収入 | | 28,151 |
| | 地積 | 368.67㎡ | | 貸室賃料・共益費 | 22,709 |
| | 用途地域 | 商業地域 | | その他収入 | 5,441 |
| | 建蔽率 | 80％ | 賃貸事業費用 | | 6,811 |
| | 容積率 | 500％（注１） | | 管理委託費 | 3,994 |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | | 公租公課 | 910 |
| | 用途 | 共同住宅・駐車場 | | 水道光熱費 | 306 |
| | 構造・階層 | ＲＣ　９Ｆ | | 修繕費 | 1,097 |
| | 延床面積 | 1,200.77㎡ | | 保険料 | 44 |
| | 建築時期 | 平成17年５月25日 | | 信託報酬 | 459 |
| **関係者（平成19年11月30日現在）** | | | | その他賃貸事業費用 | － |
| 信託受託者 | | みずほ信託銀行株式会社 | ＮＯＩ | | 21,339 |
| ＰＭ会社 | | 株式会社ディックスクロキ | 減価償却費 | | 6,707 |
| マスターリース会社 | | 株式会社ディックスクロキ | 賃貸事業損益 | | 14,631 |
| **建物状況調査報告書の概要** | | | **賃貸借の状況（平成19年11月30日現在）** | | |
| 調査機関 | | 株式会社東京建築検査機構 | 賃貸可能面積 | | 1,024.52㎡ |
| 調査時点 | | 平成17年６月３日 | 賃貸面積 | | 965.54㎡ |
| 再調達価格 | | 284,000,000円 | 賃貸可能戸数 | | 51戸 |
| ＰＭＬ | | ９％ | 賃貸戸数 | | 48戸 |
| 長期修繕費（15年以内） | | 19,180,000円 | テナント総数 | | １ |
| **前所有者** | | | マスターリース種別 | | パス・スルー |
| 株式会社トーシン | | | 月額賃料 | | 3,784千円 |
| | | | 敷金・保証金 | | 7,568千円 |
| | | | 稼働率 | | 94.24％ |

**特記事項**

1. 練馬区歩行者空間拡大事業に基づき信託土地の西側道路沿いの一部（幅１ｍ×延長22.4ｍ）が歩行者用空間として整備されており、信託建物が存する限りにおいて当該空間を維持する必要があります。なお、当該部分は建築物の敷地面積に算入することができます。
2. 担保権の設定はありません。

**その他**

（注１）容積率は500％の指定ですが、前面道路の幅員により許容される容積率は300％となっています。

物件番号：Re-20　　物件名称：ランドステージ白金高輪

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **特定資産の種類** | | 不動産 | **取得価格** | | 4,030,000,000円 |
| **投資区分** | | コア・アセット、レジデンス | **取得日** | | 平成17年９月13日 |
| **投資エリア** | | 第一投資エリア（東京23区） | **損益の状況（単位：千円）** | | |
| **物件概要** | | | 運用期間 | | 自：平成19年６月１日 |
| 所在地 | 住居表示 | 東京都港区高輪一丁目２番６号 | | | 至：平成19年11月30日 |
| | 地番 | 東京都港区高輪一丁目139番４他３筆 | 運用日数 | | 183日 |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 賃貸事業収入 | | 123,398 |
| | 地積 | 922.21㎡ | | 貸室賃料・共益費 | 109,697 |
| | 用途地域 | 商業地域 | | その他収入 | 13,701 |
| | 建蔽率 | 80％ | 賃貸事業費用 | | 16,507 |
| | 容積率 | 500％ | | 管理委託費 | 12,654 |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | | 公租公課 | 1,748 |
| | 用途 | 共同住宅・車庫 | | 水道光熱費 | 1,332 |
| | 構造・階層 | ＳＲＣ　14Ｆ | | 修繕費 | 544 |
| | 延床面積 | 5,282.41㎡ | | 保険料 | 205 |
| | 建築時期 | 平成17年８月17日 | | 信託報酬 | － |
| **関係者（平成19年11月30日現在）** | | | | その他賃貸事業費用 | 21 |
| 信託受託者 | | － | ＮＯＩ | | 106,890 |
| ＰＭ会社 | | 株式会社コスモスイニシア | 減価償却費 | | 23,953 |
| マスターリース会社 | | 株式会社コスモスイニシア | 賃貸事業損益 | | 82,937 |
| **建物状況調査報告書の概要** | | | **賃貸借の状況（平成19年11月30日現在）** | | |
| 調査機関 | | 株式会社東京建築検査機構 | 賃貸可能面積 | | 4,457.76㎡ |
| 調査時点 | | 平成17年８月19日 | 賃貸面積 | | 4,346.06㎡ |
| 再調達価格 | | 1,388,000,000円 | 賃貸可能戸数 | | 66戸 |
| ＰＭＬ | | ８％ | 賃貸戸数 | | 64戸 |
| 長期修繕費（15年以内） | | 67,360,000円 | テナント総数 | | 1 |
| **前所有者** | | | マスターリース種別 | | パス・スルー |
| 株式会社青山メインランド | | | 月額賃料 | | 18,678千円 |
| | | | 敷金・保証金 | | 35,728千円 |
| | | | 稼働率 | | 97.49％ |

**特記事項**

1.　担保権の設定はありません。

**その他**

該当事項はありません。

物件番号：Re-21　　物件名称：アーバイルベルジェ明大前

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **特定資産の種類** | | 不動産 | **取得価格** | | 1,070,000,000円 |
| **投資区分** | | コア・アセット、レジデンス | **取得日** | | 平成18年３月31日 |
| **投資エリア** | | 第一投資エリア（東京23区） | **損益の状況（単位：千円）** | | |
| **物件概要** | | | 運用期間 | | 自：平成19年６月１日 |
| 所在地 | 住居表示 | 東京都世田谷区羽根木一丁目27番７号 | | | 至：平成19年11月30日 |
| | 地番 | 東京都世田谷区羽根木一丁目1674番117 | 運用日数 | | 183日 |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 賃貸事業収入 | | 26,913 |
| | 地積 | 485.01㎡ | | 貸室賃料・共益費 | 25,049 |
| | 用途地域 | 近隣商業地域（注１） | | その他収入 | 1,864 |
| | 建蔽率 | 80％ | 賃貸事業費用 | | 5,213 |
| | 容積率 | 300％（注１） | | 管理委託費 | 3,219 |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | | 公租公課 | 1,087 |
| | 用途 | 共同住宅 | | 水道光熱費 | 272 |
| | 構造・階層 | ＲＣ　８Ｆ | | 修繕費 | 300 |
| | 延床面積 | 1,374.87㎡ | | 保険料 | 50 |
| | 建築時期 | 平成17年６月28日 | | 信託報酬 | － |
| **関係者（平成19年11月30日現在）** | | | | その他賃貸事業費用 | 282 |
| 信託受託者 | | － | ＮＯＩ | | 21,699 |
| ＰＭ会社 | | 株式会社長谷工ライブネット | 減価償却費 | | 5,236 |
| マスターリース会社 | | 株式会社長谷工ライブネット | 賃貸事業損益 | | 16,462 |
| **建物状況調査報告書の概要** | | | **賃貸借の状況（平成19年11月30日現在）** | | |
| 調査機関 | | 株式会社東京建築検査機構 | 賃貸可能面積 | | 1,187.25㎡ |
| 調査時点 | | 平成18年２月２日 | 賃貸面積 | | 854.77㎡ |
| 再調達価格 | | 324,000,000円 | 賃貸可能戸数 | | 53戸 |
| ＰＭＬ | | ８％ | 賃貸戸数 | | 38戸 |
| 長期修繕費（15年以内） | | 20,520,000円 | テナント総数 | | 1 |
| **前所有者** | | | マスターリース種別 | | パス・スルー |
| 平和不動産 | | | 月額賃料 | | 3,773千円 |
| | | | 敷金・保証金 | | 7,054千円 |
| | | | 稼働率 | | 72.00％ |

**特記事項**

1. 建物状況調査報告書において、本件建物の一部にアスベスト含有の可能性がある建材が使用されており、本件建物解体時には適切な処理を要するが、飛散性はないため通常の使用においては問題ない旨の記載があります。
2. 担保権の設定はありません。

**その他**

（注１）本件土地の北西側道路境界線から20ｍまでの区域が近隣商業地域・300％、20ｍを超える区域が第一種低層住居専用地域・150％となっており、許容される容積率は、加重平均により270.61％となっています。

物件番号：Re-22　　物件名称：ジョイシティ日本橋

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **特定資産の種類** | | 不動産を信託財産とする信託受益権 | **取得価格** | | 1,130,000,000円 |
| **投資区分** | | コア・アセット、レジデンス | **取得日** | | 平成18年６月23日 |
| **投資エリア** | | 第一投資エリア（東京23区） | **損益の状況（単位：千円）** | | |
| **物件概要** | | | 運用期間 | | 自：平成19年６月１日 |
| 所在地 | 住居表示 | 東京都中央区日本橋小網町９番５号 | | | 至：平成19年11月30日 |
| | 地番 | 東京都中央区日本橋小網町９番10 | 運用日数 | | 183日 |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 賃貸事業収入 | | 31,428 |
| | 地積 | 222.40㎡ | | 貸室賃料・共益費 | 29,324 |
| | 用途地域 | 商業地域 | | その他収入 | 2,103 |
| | 建蔽率 | 80％ | 賃貸事業費用 | | 6,352 |
| | 容積率 | 600％（注１） | | 管理委託費 | 3,338 |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | | 公租公課 | 812 |
| | 用途 | 共同住宅 | | 水道光熱費 | 508 |
| | 構造・階層 | ＲＣ　13Ｆ | | 修繕費 | 443 |
| | 延床面積 | 1,546.01㎡ | | 保険料 | 56 |
| | 建築時期 | 平成17年５月18日 | | 信託報酬 | 953 |
| **関係者（平成19年11月30日現在）** | | | | その他賃貸事業費用 | 238 |
| 信託受託者 | | みずほ信託銀行株式会社 | ＮＯＩ | | 25,076 |
| ＰＭ会社 | | 株式会社長谷工ライブネット | 減価償却費 | | 4,799 |
| マスターリース会社 | | 株式会社長谷工ライブネット | 賃貸事業損益 | | 20,276 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **建物状況調査報告書の概要** | | **賃貸借の状況（平成19年11月30日現在）** | |
| 調査機関 | 株式会社東京建築検査機構 | 賃貸可能面積 | 1,403.93㎡ |
| 調査時点 | 平成18年５月12日 | 賃貸面積 | 1,083.33㎡ |
| 再調達価格 | 366,000,000円 | 賃貸可能戸数 | 48戸 |
| ＰＭＬ | 14％ | 賃貸戸数 | 38戸 |
| 長期修繕費（15年以内） | 30,150,000円 | テナント総数 | 1 |
| **前所有者** | | マスターリース種別 | パス・スルー |
| 有限会社エイチワン（注２） | | 月額賃料 | 4,668千円 |
| | | 敷金・保証金 | 8,740千円 |
| | | 稼働率 | 77.16％ |

**特記事項**

1. 信託建物の建築以前に信託土地上に存在していた建物（以下「既存建物」といいます。）の地下１階の床及び壁部分に存在した物質からシアン及び鉛が検出されましたが、当該物質が付着した箇所につき撤去及びはつり取り並びに信託土地外への搬出等がなされています。株式会社東京建築検査機構作成の平成18年６月２日付建物状況調査報告書によれば、①上記処理後に行われた既存建物地下１階床及び地下２階湧水の検査によれば、シアン及び鉛が検出されていないこと、②平成16年11月付土壌調査報告書において、土壌溶出量、含有量調査を実施したが、シアン及び鉛についての土壌汚染はないと報告されていることから、信託土地に土壌汚染が存在する可能性は極めて低いと判断されています。
2. 担保権の設定はありません。

**その他**

（注１）容積率は600％の指定ですが、信託建物の建築時の人形町・浜町河岸地区地区計画により、基準容積率が692.79％まで緩和されています。
（注２）前々所有者はニチモ株式会社です。

物件番号：Re-23　　物件名称：グレファス上石神井

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **特定資産の種類** | | 不動産 | **取得価格** | | 950,000,000円 |
| **投資区分** | | コア・アセット、レジデンス | **取得日** | | 平成18年６月30日 |
| **投資エリア** | | 第一投資エリア（東京23区） | **損益の状況（単位：千円）** | | |
| **物件概要** | | | 運用期間 | | 自：平成19年６月1日 |
| 所在地 | 住居表示 | 東京都練馬区上石神井三丁目34番12号 | | | 至：平成19年11月30日 |
| | 地番 | 東京都練馬区上石神井三丁目531番９ | 運用日数 | | 183日 |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 賃貸事業収入 | | 33,266 |
| | 地積 | 536.09㎡ | | 貸室賃料・共益費 | 31,351 |
| | 用途地域 | 近隣商業地域（注１） | | その他収入 | 1,914 |
| | 建蔽率 | 80％ | 賃貸事業費用 | | 5,084 |
| | 容積率 | 300％ | | 管理委託費 | 2,711 |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | | 公租公課 | 1,349 |
| | 用途 | 共同住宅・店舗 | | 水道光熱費 | 369 |
| | 構造・階層 | ＲＣ　８Ｆ | | 修繕費 | 588 |
| | 延床面積 | 1,676.83㎡ | | 保険料 | 65 |
| | 建築時期 | 平成18年５月23日 | | 信託報酬 | － |
| **関係者（平成19年11月30日現在）** | | | | その他賃貸事業費用 | － |
| 信託受託者 | | － | ＮＯＩ | | 28,181 |
| ＰＭ会社 | | 株式会社ディックスクロキ | 減価償却費 | | 5,691 |
| マスターリース会社 | | 株式会社ディックスクロキ | 賃貸事業損益 | | 22,489 |
| **建物状況調査報告書の概要** | | | **賃貸借の状況（平成19年11月30日現在）** | | |
| 調査機関 | | 株式会社東京建築検査機構 | 賃貸可能面積 | | 1,494.91㎡ |
| 調査時点 | | 平成18年５月30日 | 賃貸面積 | | 1,445.48㎡ |
| 再調達価格 | | 427,000,000円 | 賃貸可能戸数 | | 64戸 |
| ＰＭＬ | | ８％ | 賃貸戸数 | | 62戸 |
| 長期修繕費（15年以内） | | 33,560,000円 | テナント総数 | | 1 |
| **前所有者** | | | マスターリース種別 | | パス・スルー |
| シーズクリエイト株式会社 | | | 月額賃料 | | 5,307千円 |
| | | | 敷金・保証金 | | 17,500千円 |
| | | | 稼働率 | | 96.69％ |

**特記事項**

1. 本件土地は練馬大泉石神井付近土地区画整理事業区域に該当し、原則として堅固な建物を建築することができませんが、当該事業の施行に支障がないと判断されたため、本件建物は条件付で建築が許可されました。
2. 担保権の設定はありません。

**その他**

（注１）本件土地の西側一部は第一種住居地域に該当します。

物件番号：Re-24　　物件名称：Ｔ＆Ｇ錦糸町マンション

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **特定資産の種類** | | 不動産 | **取得価格** | | 1,100,000,000円 |
| **投資区分** | | コア・アセット、レジデンス | **取得日** | | 平成19年３月29日 |
| **投資エリア** | | 第一投資エリア（東京23区） | **損益の状況（単位：千円）** | | |
| **物件概要** | | | 運用期間 | | 自：平成19年６月１日 |
| 所在地 | 住居表示 | 東京都墨田区江東橋二丁目10番２号 | | | 至：平成19年11月30日 |
| | 地番 | 東京都墨田区江東橋二丁目９番11、９番19 | 運用日数 | | 183日 |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 賃貸事業収入 | | 35,293 |
| | 地積 | 256.23㎡ | | 貸室賃料・共益費 | 31,676 |
| | 用途地域 | 商業地域 | | その他収入 | 3,616 |
| | 建蔽率 | 80％ | 賃貸事業費用 | | 4,906 |
| | 容積率 | 600％ | | 管理委託費 | 4,268 |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | | 公租公課 | － |
| | 用途 | 共同住宅・駐輪場 | | 水道光熱費 | 311 |
| | 構造・階層 | ＲＣ　11Ｆ | | 修繕費 | 249 |
| | 延床面積 | 1,571.87㎡ | | 保険料 | 58 |
| | 建築時期 | 平成17年３月３日 | | 信託報酬 | － |
| **関係者（平成19年11月30日現在）** | | | | その他賃貸事業費用 | 19 |
| 信託受託者 | | － | ＮＯＩ | | 30,386 |
| ＰＭ会社 | | 株式会社長谷工ライブネット | 減価償却費 | | 5,256 |
| マスターリース会社 | | 株式会社長谷工ライブネット | 賃貸事業損益 | | 25,130 |
| **建物状況調査報告書の概要** | | | **賃貸借の状況（平成19年11月30日現在）** | | |
| 調査機関 | | 株式会社プロパティ・リスク・ソリューション | 賃貸可能面積 | | 1,427.58㎡ |
| 調査時点 | | 平成19年２月14日 | 賃貸面積 | | 1,328.33㎡ |
| 再調達価格 | | 367,400,000円 | 賃貸可能戸数 | | 56戸 |
| ＰＭＬ | | 14％（注１） | 賃貸戸数 | | 52戸 |
| 長期修繕費（12年以内） | | 17,950,000円 | テナント総数 | | 1 |
| **前所有者** | | | マスターリース種別 | | パス・スルー |
| アルタイル・インベストメント有限会社 | | | 月額賃料 | | 5,083千円 |
| | | | 敷金・保証金 | | 10,074千円 |
| | | | 稼働率 | | 93.05％ |

**特記事項**

1.　担保権の設定はありません。

**その他**

（注１）平成19年３月９日付株式会社東京建築検査機構の地震リスクＰＭＬ診断報告に基づく数値を記載しています。

物件番号：Re-25　　物件名称：グレンパーク銀座EAST

| 特定資産の種類 | 不動産 | 取得価格 | 5,940,000,000円 |
|---|---|---|---|
| 投資区分 | コア・アセット、レジデンス | 取得日 | 平成19年５月31日 |
| 投資エリア | 第一投資エリア（東京23区） | 損益の状況（単位：千円） | |

| 物件概要 | | | 運用期間 | 自：平成19年６月１日 |
|---|---|---|---|---|
| 所在地 | 住居表示 | 東京都中央区築地七丁目７番８号 | | 至：平成19年11月30日 |
| | 地番 | 東京都中央区築地七丁目６番２他13筆 | 運用日数 | 183日 |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 賃貸事業収入 | 127,754 |
| | 地積 | 822.01㎡ | 貸室賃料・共益費 | 119,160 |
| | 用途地域 | 商業地域 | その他収入 | 8,593 |
| | 建蔽率 | 80％ | 賃貸事業費用 | 11,268 |
| | 容積率 | 500％（注１） | 管理委託費 | 8,800 |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 公租公課 | － |
| | 用途 | 共同住宅 | 水道光熱費 | 1,588 |
| | 構造・階層 | ＳＲＣ　13Ｆ１Ｂ | 修繕費 | 431 |
| | 延床面積 | 6,387.67㎡ | 保険料 | 259 |
| | 建築時期 | 平成17年３月11日 | 信託報酬 | － |
| 関係者（平成19年11月30日現在） | | | その他賃貸事業費用 | 188 |

| 信託受託者 | － | ＮＯＩ | 116,486 |
|---|---|---|---|
| ＰＭ会社 | 三井ホームエステート株式会社 | 減価償却費 | 27,353 |
| マスターリース会社 | 三井ホームエステート株式会社 | 賃貸事業損益 | 89,132 |

| 建物状況調査報告書の概要 | | 賃貸借の状況（平成19年11月30日現在） | |
|---|---|---|---|
| 調査機関 | 株式会社東京建築検査機構 | 賃貸可能面積 | 5,459.49㎡ |
| 調査時点 | 平成19年４月17日 | 賃貸面積 | 4,728.08㎡ |
| 再調達価格 | 1,477,000,000円 | 賃貸可能戸数 | 105戸 |
| ＰＭＬ | ９％ | 賃貸戸数 | 90戸 |
| 長期修繕費（15年以内） | 91,000,000円 | テナント総数 | 1 |
| 前所有者 | | マスターリース種別 | パス・スルー |
| 恵比寿ホールディング特定目的会社 | | 月額賃料 | 19,437千円 |
| | | 敷金・保証金 | 41,003千円 |
| | | 稼働率 | 86.60％ |

**特記事項**

1. 南西側隣地の建物の一部及び水道管が本件土地に越境しています。また、南西側隣地所有の水道・ガスメーター検針、配管の修理及び清掃のために、境界より後退してフェンス等を設置しています。本件については、本投資法人は越境及び土地の利用に関する覚書の内容を承継しています。
2. 担保権の設定はありません。

**その他**

（注１）容積率は500％の指定ですが、本件建物の建築時の街並み誘導型地区計画（築地地区地区計画）により、基準容積率が1.4倍（700％）まで緩和されています。

物件番号：Re-26　　物件名称：グレンパーク新横浜

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **特定資産の種類** | | 不動産 | **取得価格** | | 3,350,000,000円 |
| **投資区分** | | コア・アセット、レジデンス | **取得日** | | 平成19年５月31日 |
| **投資エリア** | | 第二投資エリア（神奈川県） | **損益の状況（単位：千円）** | | |
| **物件概要** | | | 運用期間 | | 自：平成19年６月１日 |
| 所在地 | 住居表示 | 神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目７番６号 | | | 至：平成19年11月30日 |
| | 地番 | 神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目７番６他２筆 | 運用日数 | | 183日 |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 賃貸事業収入 | | 83,750 |
| | 地積 | 805.00㎡ | | 貸室賃料・共益費 | 77,149 |
| | 用途地域 | 商業地域 | | その他収入 | 6,601 |
| | 建蔽率 | 80% | 賃貸事業費用 | | 6,944 |
| | 容積率 | 800% | | 管理委託費 | 5,303 |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | | 公租公課 | － |
| | 用途 | 共同住宅 | | 水道光熱費 | 286 |
| | 構造・階層 | ＲＣ　10Ｆ | | 修繕費 | 15 |
| | 延床面積 | 5,415.20㎡ | | 保険料 | 214 |
| | 建築時期 | 平成18年９月11日 | | 信託報酬 | － |
| **関係者（平成19年11月30日現在）** | | | | その他賃貸事業費用 | 1,124 |
| 信託受託者 | | － | ＮＯＩ | | 76,806 |
| ＰＭ会社 | | 三井ホームエステート株式会社 | 減価償却費 | | 20,432 |
| マスターリース会社 | | 三井ホームエステート株式会社 | 賃貸事業損益 | | 56,374 |
| **建物状況調査報告書の概要** | | | **賃貸借の状況（平成19年11月30日現在）** | | |
| 調査機関 | | 株式会社東京建築検査機構 | 賃貸可能面積 | | 4,224.61㎡ |
| 調査時点 | | 平成19年４月18日 | 賃貸面積 | | 4,016.16㎡ |
| 再調達価格 | | 1,157,000,000円 | 賃貸可能戸数 | | 113戸 |
| ＰＭＬ | | 16% | 賃貸戸数 | | 108戸 |
| 長期修繕費（15年以内） | | 55,320,000円 | テナント総数 | | 1 |
| **前所有者** | | | マスターリース種別 | | パス・スルー |
| 汐留ホールディング特定目的会社 | | | 月額賃料 | | 12,732千円 |
| | | | 敷金・保証金 | | 26,325千円 |
| | | | 稼働率 | | 95.07% |

**特記事項**

1.　担保権の設定はありません。

**その他**

該当事項はありません。

物件番号：Re-27　　物件名称：グレンパーク池田山

| 特定資産の種類 | 不動産 | 取得価格 | 1,640,000,000円 |
|---|---|---|---|
| 投資区分 | コア・アセット、レジデンス | 取得日 | 平成19年５月31日 |
| 投資エリア | 第一投資エリア（東京23区） | 損益の状況（単位：千円） | |
| 物件概要 | | 運用期間 | 自：平成19年６月１日 |
| 所在地 住居表示 | 東京都品川区東五反田五丁目21番14号 | | 至：平成19年11月30日 |
| 所在地 地番 | 東京都品川区東五反田五丁目377番７他５筆 | 運用日数 | 183日 |
| 土地 所有形態 | 所有権 | 賃貸事業収入 | 29,923 |
| 土地 地積 | 405.86㎡ | 貸室賃料・共益費 | 29,173 |
| 土地 用途地域 | 第二種住居地域 | その他収入 | 749 |
| 土地 建蔽率 | 60% | 賃貸事業費用 | 2,351 |
| 土地 容積率 | 400% | 管理委託費 | 1,796 |
| 建物 所有形態 | 区分所有権（注１） | 公租公課 | － |
| 建物 用途 | 居宅 | 水道光熱費 | 290 |
| 建物 構造・階層 | ＲＣ　９Ｆ１Ｂ | 修繕費 | 106 |
| 建物 延床面積 | 1,644.04㎡ | 保険料 | 69 |
| 建物 建築時期 | 平成15年７月31日 | 信託報酬 | － |
| 関係者（平成19年11月30日現在） | | その他賃貸事業費用 | 89 |
| 信託受託者 | － | ＮＯＩ | 27,571 |
| ＰＭ会社 | 三井ホームエステート株式会社 | 減価償却費 | 5,872 |
| マスターリース会社 | 三井ホームエステート株式会社 | 賃貸事業損益 | 21,698 |
| 建物状況調査報告書の概要 | | 賃貸借の状況（平成19年11月30日現在） | |
| 調査機関 | 株式会社東京建築検査機構 | 賃貸可能面積 | 1,414.75㎡ |
| 調査時点 | 平成19年４月18日 | 賃貸面積 | 1,095.73㎡ |
| 再調達価格 | 362,000,000円 | 賃貸可能戸数 | 31戸 |
| ＰＭＬ | 10% | 賃貸戸数 | 25戸 |
| 長期修繕費（15年以内） | 42,030,000円 | テナント総数 | 1 |
| 前所有者 | | マスターリース種別 | パス・スルー |
| 紀尾井町ホールディング特定目的会社 | | 月額賃料 | 4,976千円 |
| | | 敷金・保証金 | 5,409千円 |
| | | 稼働率 | 77.45% |

**特記事項**

1. 本件土地と北側隣地境界線上のコンクリートブロック塀は本投資法人と隣地の所有者との共有となっています。本件については、本投資法人は所有に関する確認書の内容を承継しています。
2. 西側道路から縁石の一部が越境しています。本件については、越境に関する覚書は締結されていません。
3. 担保権の設定はありません。

**その他**

（注１）本件建物は区分所有建物ですが、本投資法人がその区分所有部分の100%を保有しています。

物件番号：Re-28　　物件名称：ルネ東寺尾

| 特定資産の種類 | 不動産 | 取得価格 | 4,500,000,000円 |
|---|---|---|---|
| 投資区分 | コア・アセット、レジデンス | 取得日 | 平成19年５月31日 |
| 投資エリア | 第二投資エリア（神奈川県） | 損益の状況（単位：千円） | |

| 物件概要 | | | 運用期間 | 自：平成19年６月１日 |
|---|---|---|---|---|
| 所在地 | 住居表示 | 神奈川県横浜市鶴見区東寺尾四丁目１番１号 | | 至：平成19年11月30日 |
| | 地番 | 神奈川県横浜市鶴見区東寺尾四丁目634番４他６筆 | 運用日数 | 183日 |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 賃貸事業収入 | 126,616 |
| | 地積 | 8,620.68㎡（注３） | 貸室賃料・共益費 | 113,530 |
| | 用途地域 | 第二種中高層住居専用地域（注１） | その他収入 | 13,085 |
| | 建蔽率 | 60% | 賃貸事業費用 | 22,491 |
| | 容積率 | 150%（注１） | 管理委託費 | 17,407 |
| 建物 | 所有形態 | 区分所有権（注２） | 公租公課 | － |
| | 用途 | 居宅 | 水道光熱費 | 1,255 |
| | 構造・階層 | ＲＣ・ＳＲＣ　13Ｆ | 修繕費 | 3,130 |
| | 延床面積 | 15,730.54㎡ | 保険料 | 637 |
| | 建築時期 | 平成４年４月21日 | 信託報酬 | － |
| 関係者（平成19年11月30日現在） | | | その他賃貸事業費用 | 61 |

| 信託受託者 | － | ＮＯＩ | 104,124 |
|---|---|---|---|
| ＰＭ会社 | 三井ホームエステート株式会社 | 減価償却費 | 44,132 |
| マスターリース会社 | 三井ホームエステート株式会社 | 賃貸事業損益 | 59,991 |

| 建物状況調査報告書の概要 | | 賃貸借の状況（平成19年11月30日現在） | |
|---|---|---|---|
| 調査機関 | 株式会社東京建築検査機構 | 賃貸可能面積 | 12,760.85㎡ |
| 調査時点 | 平成19年４月18日 | 賃貸面積 | 11,415.86㎡ |
| 再調達価格 | 3,636,000,000円 | 賃貸可能戸数 | 127戸 |
| ＰＭＬ | 13% | 賃貸戸数 | 113戸 |
| 長期修繕費（15年以内） | 300,710,000円 | テナント総数 | 1 |
| 前所有者 | | マスターリース種別 | パス・スルー |
| 横浜ホールディング特定目的会社 | | 月額賃料 | 18,876千円 |
| | | 敷金・保証金 | 23,883千円 |
| | | 稼働率 | 89.46% |

**特記事項**

1. 本件土地の東側及び西側の官民境界が未確定となっています。
2. 前所有者は、公有地の拡大の推進に関する法律（昭和47年法律第66号、その後の改正を含みます。）第４条に基づき、本件土地の譲渡に関して平成19年４月25日付で横浜市長に届出を行っています。横浜市長は、本件土地の買取りを希望する場合、届出等のあった日から起算して３週間以内に買取りの協議を行う旨の通知を行う必要がありますが（同法第６条）、平成19年５月14日付で、買取りを希望する地方公共団体等がない旨の通知を受けています。
3. 本件土地の一部に地上権設定登記（地上権者：東日本旅客鉄道株式会社、目的：鉄道施設物設置、存続期間：鉄道施設物存続中、地代：無償）がなされています。
4. 北側隣地所有者との間で、本件土地北西側公園との境界付近にある東側道路から地番635番４及び635番５へ通り抜ける通路及び駐車場（１台分）の無償使用を認める覚書を締結しています。
5. 建物状況調査報告書において、本件建物の一部にアスベスト含有の可能性がある建材が使用されており、本件建物解体時には適切な処理を要するが、飛散性はないため通常の使用においては問題ない旨の記載があります。
6. 担保権の設定はありません。

**その他**

（注１）本件土地の南東側道路計画線から50ｍまでの区域が準住居地域・200%、50ｍを越える区域が第二種中高層住居専用地域・150%となっており、許容される容積率は、加重平均により173.69%となっています。
（注２）本件建物は区分所有建物ですが、本投資法人がその区分所有部分の100%を保有しています。
（注３）本件土地の北側及び東側一部（推計86㎡）はセットバック部分であり、建築物の敷地面積には算入できません。

物件番号：Re-29　　物件名称：レジデンス向丘

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **特定資産の種類** | | 不動産 | **取得価格** | | 2,350,000,000円 |
| **投資区分** | | コア・アセット、レジデンス | **取得日** | | 平成19年５月31日 |
| **投資エリア** | | 第一投資エリア（東京23区） | **損益の状況（単位：千円）** | | |
| **物件概要** | | | 運用期間 | | 自：平成19年６月１日 |
| 所在地 | 住居表示 | 東京都文京区向丘一丁目７番12号 | | | 至：平成19年11月30日 |
| | 地番 | 東京都文京区向丘一丁目52番１他４筆 | 運用日数 | | 183日 |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 賃貸事業収入 | | 58,158 |
| | 地積 | 1,390.68㎡ | | 貸室賃料・共益費 | 52,392 |
| | 用途地域 | 第一種住居地域（注１） | | その他収入 | 5,766 |
| | 建蔽率 | 100％ | 賃貸事業費用 | | 4,738 |
| | 容積率 | 300％（注１） | | 管理委託費 | 3,806 |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | | 公租公課 | － |
| | 用途 | 共同住宅・車庫 | | 水道光熱費 | 503 |
| | 構造・階層 | ＳＲＣ・ＲＣ　11Ｆ１Ｂ | | 修繕費 | 254 |
| | 延床面積 | 3,998.98㎡ | | 保険料 | 159 |
| | 建築時期 | 平成12年１月31日 | | 信託報酬 | － |
| **関係者（平成19年11月30日現在）** | | | | その他賃貸事業費用 | 14 |
| 信託受託者 | | － | ＮＯＩ | | 53,420 |
| ＰＭ会社 | | 三井ホームエステート株式会社 | 減価償却費 | | 12,251 |
| マスターリース会社 | | 三井ホームエステート株式会社 | 賃貸事業損益 | | 41,168 |
| **建物状況調査報告書の概要** | | | **賃貸借の状況（平成19年11月30日現在）** | | |
| 調査機関 | | 株式会社東京建築検査機構 | 賃貸可能面積 | | 2,809.88㎡ |
| 調査時点 | | 平成19年４月17日 | 賃貸面積 | | 2,647.98㎡ |
| 再調達価格 | | 859,000,000円 | 賃貸可能戸数 | | 51戸 |
| ＰＭＬ | | 10％ | 賃貸戸数 | | 48戸 |
| 長期修繕費（15年以内） | | 84,340,000円 | テナント総数 | | 1 |
| **前所有者** | | | マスターリース種別 | | パス・スルー |
| 原宿ホールディング特定目的会社 | | | 月額賃料 | | 8,557千円 |
| | | | 敷金・保証金 | | 16,320千円 |
| | | | 稼働率 | | 94.24％ |

**特記事項**

1. 本件土地西側の官民境界が未確定となっています。また、北東側隣地との間の境界標以外は現認できない箇所があります。
2. 本件建物の東側低層棟の３階開放廊下最上部に、竣工図面にはないアルミ製の屋根が取り付けられています。日影規制等に抵触することが判明したため、撤去工事を行う予定です。
3. 担保権の設定はありません。

**その他**

（注１）本件土地の西側道路境界線から20ｍまでの区域が近隣商業地域・400％、20ｍを越える区域が第一種住居地域・300％となっており、許容される容積率は、加重平均により329.8％となっています。

物件番号：Re-30　　物件名称：レジデンス東馬込

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **特定資産の種類** | | 不動産 | **取得価格** | | 1,630,000,000円 |
| **投資区分** | | コア・アセット、レジデンス | **取得日** | | 平成19年５月31日 |
| **投資エリア** | | 第一投資エリア（東京23区） | **損益の状況（単位：千円）** | | |
| **物件概要** | | | 運用期間 | | 自：平成19年６月１日 |
| 所在地 | 住居表示 | 東京都大田区東馬込一丁目38番８号 | | | 至：平成19年11月30日 |
| | 地番 | 東京都大田区東馬込一丁目23番３他４筆 | 運用日数 | | 183日 |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 賃貸事業収入 | | 36,841 |
| | 地積 | 2,357.97㎡ | | 貸室賃料・共益費 | 31,806 |
| | 用途地域 | 第一種低層住居専用地域 | | その他収入 | 5,035 |
| | 建蔽率 | 50％ | 賃貸事業費用 | | 4,757 |
| | 容積率 | 100％ | | 管理委託費 | 3,200 |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | | 公租公課 | － |
| | 用途 | 共同住宅・車庫 | | 水道光熱費 | 455 |
| | 構造・階層 | ＲＣ　３Ｆ１Ｂ | | 修繕費 | 940 |
| | 延床面積 | 3,566.18㎡ | | 保険料 | 142 |
| | 建築時期 | 平成13年８月29日 | | 信託報酬 | － |
| **関係者（平成19年11月30日現在）** | | | | その他賃貸事業費用 | 19 |
| 信託受託者 | | － | ＮＯＩ | | 32,084 |
| ＰＭ会社 | | 三井ホームエステート株式会社 | 減価償却費 | | 11,136 |
| マスターリース会社 | | 三井ホームエステート株式会社 | 賃貸事業損益 | | 20,947 |
| **建物状況調査報告書の概要** | | | **賃貸借の状況（平成19年11月30日現在）** | | |
| 調査機関 | | 株式会社東京建築検査機構 | 賃貸可能面積 | | 2,643.97㎡ |
| 調査時点 | | 平成19年４月18日 | 賃貸面積 | | 2,141.87㎡ |
| 再調達価格 | | 774,000,000円 | 賃貸可能戸数 | | 30戸 |
| ＰＭＬ | | 11％ | 賃貸戸数 | | 26戸 |
| 長期修繕費（15年以内） | | 67,820,000円 | テナント総数 | | 1 |
| **前所有者** | | | マスターリース種別 | | パス・スルー |
| 原宿ホールディング特定目的会社 | | | 月額賃料 | | 5,745千円 |
| | | | 敷金・保証金 | | 11,640千円 |
| | | | 稼働率 | | 81.01％ |

**特記事項**

1.　本件土地と各隣地間の境界は確定していますが、南側及び西側隣地との間の境界標が一部現認できません。
2.　担保権の設定はありません。

**その他**

該当事項はありません。

物件番号：Re-31　　物件名称：グレンパーク学芸大学

| 特定資産の種類 | 不動産 | 取得価格 | 1,650,000,000円 |
|---|---|---|---|
| 投資区分 | コア・アセット、レジデンス | 取得日 | 平成19年６月29日 |
| 投資エリア | 第一投資エリア（東京23区） | 損益の状況（単位：千円） | |

| 物件概要 | | | 運用期間 | 自：平成19年６月29日 |
|---|---|---|---|---|
| 所在地 | 住居表示 | 東京都目黒区中町一丁目40番７号 | | 至：平成19年11月30日 |
| | 地番 | 東京都目黒区中町一丁目985番15 | 運用日数 | 155日 |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 賃貸事業収入 | 22,496 |
| | 地積 | 847.14㎡（注１） | 貸室賃料・共益費 | 21,098 |
| | 用途地域 | 近隣商業地域（注２） | その他収入 | 1,398 |
| | 建蔽率 | 80％ | 賃貸事業費用 | 3,177 |
| | 容積率 | 300％（注２） | 管理委託費 | 1,643 |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 公租公課 | － |
| | 用途 | 共同住宅 | 水道光熱費 | 241 |
| | 構造・階層 | ＲＣ　５Ｆ | 修繕費 | 99 |
| | 延床面積 | 1,863.67㎡ | 保険料 | 71 |
| | 建築時期 | 平成17年１月27日 | 信託報酬 | 1,000 |
| 関係者（平成19年11月30日現在） | | | その他賃貸事業費用 | 122 |

| 信託受託者 | － | ＮＯＩ | 19,319 |
|---|---|---|---|
| ＰＭ会社 | 三井ホームエステート株式会社 | 減価償却費 | 6,290 |
| マスターリース会社 | 三井ホームエステート株式会社 | 賃貸事業損益 | 13,028 |

| 建物状況調査報告書の概要 | | 賃貸借の状況（平成19年11月30日現在） | |
|---|---|---|---|
| 調査機関 | 株式会社東京建築検査機構 | 賃貸可能面積 | 1,643.53㎡ |
| 調査時点 | 平成19年４月18日 | 賃貸面積 | 980.89㎡ |
| 再調達価格 | 412,000,000円 | 賃貸可能戸数 | 22戸 |
| ＰＭＬ | 10％ | 賃貸戸数 | 13戸 |
| 長期修繕費（15年以内） | 32,640,000円 | テナント総数 | 1 |
| 前所有者 | | マスターリース種別 | パス・スルー |
| 有限会社三鷹プロパティーズ | | 月額賃料 | 4,041千円 |
| | | 敷金・保証金 | 5,447千円 |
| | | 稼働率 | 59.68％ |

**特記事項**

1. 南側隣地から本件土地への門柱の一部及び建物の一部がそれぞれ本件土地に越境しています。本件については、本投資法人が越境に関する確認書の内容を承継しています。
2. 担保権の設定はありません。

**その他**

（注１）本件土地の西側一部（42.05㎡）はセットバック部分であり、建築物の敷地面積には算入できません。
（注２）本件土地の南西側道路境界線から20ｍまでの区域が近隣商業地域・300％、20ｍを越える区域が第一種住居地域・200％となっており、許容される容積率は、加重平均により250.95％となっています。

物件番号：0t-01　　物件名称：エムズ原宿

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **特定資産の種類** | | 不動産を信託財産とする信託受益権 | **取得価格** | | 4,760,000,000円 |
| **投資区分** | | コア補強アセット、都市型中規模商業ビル | **取得日** | | 平成16年11月12日 |
| **投資エリア** | | 都心５区 | **損益の状況（単位：千円）** | | |
| **物件概要** | | | 運用期間 | | 自：平成19年６月１日 |
| 所在地 | 住居表示 | 東京都渋谷区神宮前六丁目27番８号 | | | 至：平成19年11月30日 |
| | 地番 | 東京都渋谷区神宮前六丁目27番８ | 運用日数 | | 183日 |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 賃貸事業収入 | | 166,489 |
| | 地積 | 376.07㎡ | | 貸室賃料・共益費 | 139,134 |
| | 用途地域 | 商業地域 | | その他収入 | 27,355 |
| | 建蔽率 | 80% | 賃貸事業費用 | | 23,507 |
| | 容積率 | 500% | | 管理委託費 | 8,980 |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | | 公租公課 | 4,796 |
| | 用途 | 店舗・事務所 | | 水道光熱費 | 6,711 |
| | 構造・階層 | ＲＣ・Ｓ　５Ｆ１Ｂ | | 修繕費 | 1,650 |
| | 延床面積 | 1,465.04㎡ | | 保険料 | 49 |
| | 建築時期 | 昭和45年１月30日 | | 信託報酬 | 1,300 |
| **関係者（平成19年11月30日現在）** | | | | その他賃貸事業費用 | 18 |
| 信託受託者 | | みずほ信託銀行株式会社 | ＮＯＩ | | 142,982 |
| ＰＭ会社 | | 平和不動産 | 減価償却費 | | 5,401 |
| マスターリース会社 | | － | 賃貸事業損益 | | 137,580 |
| **建物状況調査報告書の概要** | | | **賃貸借の状況（平成19年11月30日現在）** | | |
| 調査機関 | | 株式会社東京建築検査機構 | 賃貸可能面積 | | 1,374.86㎡ |
| 調査時点 | | 平成16年９月１日 | 賃貸面積 | | 1,374.86㎡ |
| 再調達価格 | | 289,800,000円 | テナント総数 | | 5 |
| ＰＭＬ | | 12% | マスターリース種別 | | － |
| 長期修繕費（15年以内） | | 36,440,000円（注１） | 月額賃料 | | 23,322千円 |
| **前所有者** | | | 敷金・保証金 | | 232,289千円 |
| 有限会社シーアールスリー（注２） | | | 稼働率 | | 100.00% |

**特記事項**

1. 信託建物は、平成13年10月、建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成７年法律第123号、その後の改正を含みます。）による認定に基づき大規模改修工事を実施しています。
2. 信託不動産の南東側道路（明治通り）は、都市計画道路（計画幅員：27m）であり、平成16年３月31日に事業決定されています。将来、当該事業の実施により信託土地約115㎡及び信託建物約200㎡が収用及び撤去される予定です。なお、信託建物は当該撤去部分のみの取り壊しが可能な構造となっています。
3. 担保権の設定はありません。

**その他**

（注１）平成16年３月24日現地調査による株式会社イー・アール・エスの建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。
（注２）前々所有者は、コロニー原宿有限会社です。
（注３）建物設備の概要としては、天井高3,835㎜（基準階：３階）、エレベーター９人乗１基となっています。

物件番号：0t-02　　物件名称：和光学生ハイツ

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **特定資産の種類** | | 不動産を信託財産とする信託受益権 | **取得価格** | | 520,000,000円 |
| **投資区分** | | コア補強アセット、ドミトリータイプレジデンス | **取得日** | | 平成16年11月12日 |
| **投資エリア** | | 埼玉県 | **損益の状況（単位：千円）** | | |
| **物件概要** | | | 運用期間 | | 自：平成19年６月１日 |
| 所在地 | 住居表示 | 埼玉県和光市中央一丁目２番９号 | | | 至：平成19年11月30日 |
| | 地番 | 埼玉県和光市中央一丁目1811番１他４筆 | 運用日数 | | 183日 |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 賃貸事業収入 | | 25,222 |
| | 地積 | 1,728.40㎡ | | 貸室賃料・共益費 | 25,222 |
| | 用途地域 | 準工業地域 | | その他収入 | － |
| | 建蔽率 | 60％ | 賃貸事業費用 | | 1,420 |
| | 容積率 | 200％ | | 管理委託費 | － |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | | 公租公課 | 942 |
| | 用途 | 寄宿舎 | | 水道光熱費 | － |
| | 構造・階層 | ＲＣ　５Ｆ | | 修繕費 | － |
| | 延床面積 | 3,434.07㎡ | | 保険料 | 84 |
| | 建築時期 | 平成２年４月30日 | | 信託報酬 | 394 |
| **関係者（平成19年11月30日現在）** | | | | その他賃貸事業費用 | － |
| 信託受託者 | | みずほ信託銀行株式会社 | ＮＯＩ | | 23,802 |
| ＰＭ会社 | | 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 | 減価償却費 | | 4,944 |
| マスターリース会社 | | 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 | 賃貸事業損益 | | 18,857 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **建物状況調査報告書の概要** | | **賃貸借の状況（平成19年11月30日現在）** | |
| 調査機関 | 株式会社東京建築検査機構 | 賃貸可能面積 | 1,684.02㎡ |
| 調査時点 | 平成16年９月１日 | 賃貸面積 | 1,684.02㎡ |
| 再調達価格 | 538,000,000円 | 賃貸可能戸数 | 127戸 |
| ＰＭＬ | ７％ | 賃貸戸数 | 125戸 |
| 長期修繕費（15年以内） | 81,900,000円 | テナント総数 | 1 |
| **前所有者** | | マスターリース種別 | 固定賃料 |
| 有限会社ビーコン（注１） | | 月額賃料 | 4,203千円 |
| | | 敷金・保証金 | 8,890千円 |
| | | 稼働率 | 100.00％ |

**特記事項**

1. 不動産を信託財産とする信託受益権の売却に関して、平成20年１月22日付で伊藤忠商事株式会社との間で信託受益権売買契約を締結しています。
2. 「和光市開発行為等に関する指導要綱」の駐車場設置義務に関して、当該駐車場設置義務の免除を受けるに当たり、和光市長宛に車両を使用しない旨の誓約書を提出しています。
3. 信託不動産の北側道路は、昭和47年４月25日に計画決定を受けた都市計画道路（計画幅員：12m）です。なお、平成20年１月24日現在、事業決定は未定です。
4. 建物状況調査報告書において、信託建物の一部にアスベスト含有の可能性がある建材が使用されており、信託建物解体時には適切な処理を要するが、飛散性はないため通常の使用においては問題ない旨の記載があります。
5. 担保権の設定はありません。

**その他**

（注１）前々所有者は、オムロン株式会社です。

物件番号：0t-03　　物件名称：三宮三和東洋ビル

| 特定資産の種類 | 不動産 | 取得価格 | 8,390,000,000円 |
|---|---|---|---|
| 投資区分 | コア補強アセット、地方中規模オフィスビル | 取得日 | 平成19年５月31日 |
| 投資エリア | 兵庫県 | 損益の状況（単位：千円） | |

| 物件概要 | | | 運用期間 | 自：平成19年６月１日 |
|---|---|---|---|---|
| 所在地 | 住居表示 | 兵庫県神戸市中央区磯上通八丁目３番10号 | | 至：平成19年11月30日 |
| | 地番 | 兵庫県神戸市中央区磯上通八丁目330番 | 運用日数 | 183日 |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 賃貸事業収入 | 245,142 |
| | 地積 | 1,105.97㎡ | 貸室賃料・共益費 | 214,823 |
| | 用途地域 | 商業地域 | その他収入 | 30,318 |
| | 建蔽率 | 80％ | 賃貸事業費用 | 47,650 |
| | 容積率 | 800％ | 管理委託費 | 24,394 |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 公租公課 | 2 |
| | 用途 | 事務所・駐車場 | 水道光熱費 | 18,036 |
| | 構造・階層 | ＳＲＣ　12Ｆ | 修繕費 | 4,717 |
| | 延床面積 | 8,647.27㎡ | 保険料 | 373 |
| | 建築時期 | 平成２年11月９日 | 信託報酬 | － |
| 関係者（平成19年11月30日現在） | | | その他賃貸事業費用 | 126 |

| 信託受託者 | － | ＮＯＩ | 197,491 |
|---|---|---|---|
| ＰＭ会社 | 阪急阪神ビルマネジメント株式会社（注１） | 減価償却費 | 26,516 |
| マスターリース会社 | 阪急阪神ビルマネジメント株式会社（注１） | 賃貸事業損益 | 170,975 |

| 建物状況調査報告書の概要 | | 賃貸借の状況（平成19年11月30日現在） | |
|---|---|---|---|
| 調査機関 | 株式会社東京建築検査機構 | 賃貸可能面積 | 6,102.70㎡ |
| 調査時点 | 平成19年４月18日 | 賃貸面積 | 5,964.81㎡ |
| 再調達価格 | 2,154,000,000円 | テナント総数 | 1 |
| ＰＭＬ | ９％ | マスターリース種別 | パス・スルー |
| 長期修繕費（15年以内） | 292,330,000円 | 月額賃料 | 36,008千円 |
| 前所有者 | | 敷金・保証金 | 539,397千円 |
| 竹橋ホールディング特定目的会社 | | 稼働率 | 97.74％ |

**特記事項**

1. 検査済証の交付を受けていない袖看板の一部は、撤去及び新設工事が完了しており、平成20年１月28日に検査済証の交付を受けています。
2. 建物状況調査報告書において、本件建物の一部にアスベスト含有の可能性がある建材が使用されており、本件建物解体時には適切な処理を要するが、飛散性はないため通常の使用においては問題ない旨の記載があります。
3. テナント１社（賃貸面積：94.75㎡）が平成20年４月30日に退去予定です。
4. テナント１社（賃貸面積：141.67㎡）が平成20年６月30日に退去予定です。
5. 担保権の設定はありません。

**その他**

（注１）ＰＭ会社及びマスターリース会社であった株式会社阪急ファシリティーズは、平成19年10月１日付で阪神エンジニアリング株式会社と合併し、商号を阪急阪神ビルマネジメント株式会社に変更しています。
（注２）建物設備の概要としては、天井高2,600㎜（基準階：４階）、エレベーター15人乗３基、各階個別空調、ＯＡフロア（一部）となっています。

物件番号：0t-04　　物件名称：船橋Faceビル

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **特定資産の種類** | | 不動産 | **取得予定価格** | | 3,900,000,000円 |
| **投資区分** | | コア補強アセット、地方中規模オフィスビル | **取得予定日** | | 平成19年５月31日 |
| **投資エリア** | | 千葉県 | **損益の状況（単位：千円）** | | |
| **物件概要** | | | 運用期間 | | 自：平成19年６月１日 |
| 所在地 | 住居表示 | 千葉県船橋市本町一丁目３番１号 | | | 至：平成19年11月30日 |
| | 地番 | 千葉県船橋市本町一丁目2801番 | 運用日数 | | 183日 |
| 土地 | 所有形態 | 所有権（注１） | 賃貸事業収入 | | 127,254 |
| | 地積 | 488.13㎡（注１） | | 貸室賃料・共益費 | 121,692 |
| | 用途地域 | 商業地域 | | その他収入 | 5,562 |
| | 建蔽率 | 80％ | 賃貸事業費用 | | 27,764 |
| | 容積率 | 800％（注２） | | 管理委託費 | 17,217 |
| 建物 | 所有形態 | 区分所有権（注３） | | 公租公課 | － |
| | 用途 | 店舗・事務所・駐車場 | | 水道光熱費 | 10,309 |
| | 構造・階層 | Ｓ・ＲＣ・ＳＲＣ　14Ｆ３Ｂ | | 修繕費 | 100 |
| | 延床面積 | 4,184.56㎡（注４） | | 保険料 | 137 |
| | 建築時期 | 平成15年４月１日 | | 信託報酬 | － |
| **関係者（平成19年11月30日現在）** | | | | その他賃貸事業費用 | － |
| 信託受託者 | | － | ＮＯＩ | | 99,490 |
| ＰＭ会社 | | ＢＭＳ株式会社 | 減価償却費 | | 20,874 |
| マスターリース会社 | | ＢＭＳ株式会社 | 賃貸事業損益 | | 78,615 |
| **建物状況調査報告書の概要** | | | **賃貸借の状況（平成19年11月30日現在）** | | |
| 調査機関 | | 株式会社東京建築検査機構 | 賃貸可能面積 | | 2,520.22㎡ |
| 調査時点 | | 平成19年４月19日 | 賃貸面積 | | 2,520.22㎡ |
| 再調達価格 | | 931,000,000円（注５） | テナント総数 | | 1 |
| ＰＭＬ | | 11％ | マスターリース種別 | | パス・スルー |
| 長期修繕費（15年以内） | | 32,660,000円 | 月額賃料 | | 20,282千円 |
| **前所有者** | | | 敷金・保証金 | | 193,541千円 |
| 竹橋ホールディング特定目的会社 | | | 稼働率 | | 100.00％ |

**特記事項**

1. 本件建物の区分所有に関する管理規約が存在します。
2. 京成本線連続立体交差事業に関連して京成船橋駅駅舎２階部分の工事の進捗に合わせて、本件建物２階部分と京成船橋駅を結ぶデッキが設置されています。
3. 担保権の設定はありません。

**その他**

（注１）本件土地は敷地権登記がなされており、本投資法人は10.45％（敷地権割合）を保有しています。地積の欄には、一棟の建物の存する土地の面積4,671.17㎡に上記敷地権割合を乗じて算出した値を記載しています。
（注２）容積率は800％の指定ですが、高度利用地区の指定により、基準容積率が900％まで緩和されています。
（注３）本件建物は区分所有建物であり、本投資法人が一棟の建物のうち9.49％（専有面積割合）を保有しています。なお、本件建物全体の区分所有者の総数は本投資法人を含め44名です。
（注４）延床面積については、一棟の建物の延床面積に上記専有面積割合を乗じて算出した値を記載しています。
（注５）建物状況調査報告書記載の一棟の建物の再調達価格に上記専有面積割合を乗じ、百万円未満を四捨五入した値を記載しています。
（注６）建物設備の概要としては、天井高2,700㎜（基準階：10階）、エレベーター17人乗６基、各階個別空調、ＯＡフロア（１～６階を除く階層）となっています。

物件番号：0t-05　　物件名称：アデッソ西麻布

| 特定資産の種類 | 不動産 | 取得価格 | 640,000,000円 |
|---|---|---|---|
| 投資区分 | コア補強アセット、都市型中規模商業ビル | 取得日 | 平成19年６月29日 |
| 投資エリア | 都心５区 | 損益の状況（単位：千円） | |

| 物件概要 | | | 運用期間 | 自：平成19年６月29日 |
|---|---|---|---|---|
| 所在地 | 住居表示 | 東京都港区西麻布一丁目7番２号 | | 至：平成19年11月30日 |
| | 地番 | 東京都港区西麻布一丁目１番202他１筆 | 運用日数 | 155日 |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 賃貸事業収入 | 15,019 |
| | 地積 | 125.91㎡ | 貸室賃料・共益費 | 13,053 |
| | 用途地域 | 商業地域 | その他収入 | 1,965 |
| | 建蔽率 | 80% | 賃貸事業費用 | 2,462 |
| | 容積率 | 600%（注１） | 管理委託費 | 1,447 |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 公租公課 | － |
| | 用途 | 店舗 | 水道光熱費 | 938 |
| | 構造・階層 | ＲＣ　３Ｆ１Ｂ | 修繕費 | 60 |
| | 延床面積 | 371.59㎡ | 保険料 | 16 |
| | 建築時期 | 平成15年10月16日 | 信託報酬 | － |
| 関係者（平成19年11月30日現在） | | | その他賃貸事業費用 | － |

| 信託受託者 | － | ＮＯＩ | 12,556 |
|---|---|---|---|
| ＰＭ会社 | オフィスデータサービス株式会社（注２） | 減価償却費 | 2,129 |
| マスターリース会社 | － | 賃貸事業損益 | 10,427 |

| 建物状況調査報告書の概要 | | 賃貸借の状況（平成19年11月30日現在） | |
|---|---|---|---|
| 調査機関 | 株式会社東京建築検査機構 | 賃貸可能面積 | 321.64㎡ |
| 調査時点 | 平成19年５月23日 | 賃貸面積 | 321.64㎡ |
| 再調達価格 | 105,000,000円 | テナント総数 | 4 |
| ＰＭＬ | 13% | マスターリース種別 | － |
| 長期修繕費（15年以内） | 7,960,000円 | 月額賃料 | 2,740千円 |
| 前所有者 | | 敷金・保証金 | 20,272千円 |
| ネプチューン・ワン特定目的会社 | | 稼働率 | 100.00% |

**特記事項**

1. 本件土地と北側境界線上に跨って設置されているブロック塀は、隣地所有者との間で資産区分に関する取り決めがなされていません。
2. テナント１社（賃貸面積：88.72㎡）が平成19年12月１日で退去済です。
3. 担保権の設定はありません。

**その他**

（注１）容積率は600%の指定ですが、前面道路の幅員により、本件建物建築時に許容された容積率は327%となっています（現在は低減係数変更により、許容される容積率は436%となっています）。

（注２）ＰＭ会社を、平成19年12月１日付でオフィスデータサービス株式会社から株式会社サンケイビルマネジメントに変更しています。

（注３）建物設備の概要としては、天井高2,700㎜（基準階：１階）、エレベーター６人乗１基となっています。

**③【その他投資資産の主要なもの】**

不動産を主な信託財産とする信託受益権は前記「② 投資不動産物件」に一括表記しており、同項記載の物件以外に本投資法人によるその他投資資産の組入れはありません。

## (3) 【運用実績】

### ①【純資産等の推移】

本書の日付の直近の６計算期間における各計算期末の本投資法人における純資産等の推移は、以下の通りです。なお、本書の日付の前月末現在及び同日前１年以内における各月末の本投資法人の総資産額、純資産総額及び１口当たりの純資産額については、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

| 年月日 | 総資産額（千円） | 純資産総額（千円） | １口当たりの純資産額（円） |
|---|---|---|---|
| 第７期計算期間末（平成17年５月31日） | 40,195,337<br>(39,884,638) | 22,081,193<br>(21,770,494) | 471,901<br>(465,261) |
| 第８期計算期間末（平成17年11月30日） | 54,356,358<br>(53,764,299) | 22,362,558<br>(21,770,499) | 477,914<br>(465,261) |
| 第９期計算期間末（平成18年５月31日） | 60,061,880<br>(59,361,927) | 29,099,848<br>(28,399,895) | 481,052<br>(469,481) |
| 第10期計算期間末（平成18年11月30日） | 62,006,408<br>(61,248,866) | 29,146,391<br>(28,388,849) | 481,822<br>(469,299) |
| 第11期計算期間末（平成19年５月31日） | 101,927,272<br>(100,443,181) | 57,887,299<br>(56,403,207) | 532,772<br>(519,113) |
| 第12期計算期間末（平成19年11月30日） | 106,943,545<br>(105,439,027) | 57,916,837<br>(56,412,319) | 533,044<br>(519,197) |

（注1）平成16年10月19日付で投資口５口を１口に併合しています。

（注2）各計算期間末に分配を行った後の分配落の額を括弧内に記載しています。

また、本投資証券は、東京証券取引所に平成17年３月８日以降上場されており、同所における計算期間別の市場相場並びに第12期中及び第12期後の月別の市場相場は以下の通りです。

| | 回次<br>決算年月 | 第８期<br>平成17年11月 | 第９期<br>平成18年５月 | 第10期<br>平成18年11月 | 第11期<br>平成19年５月 | 第12期<br>平成19年11月 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 計算期間別最高・最低投資口価格及び売買高 | 最高（円） | 609,000 | 527,000 | 508,000 | 729,000 | 739,000 |
| | 最低（円） | 537,000 | 459,000 | 393,000 | 495,000 | 448,000 |
| | 売買高（口） | 13,922 | 42,271 | 13,342 | 25,850 | 33,655 |

| | 月別 | 平成19年<br>６月 | 平成19年<br>７月 | 平成19年<br>８月 | 平成19年<br>９月 | 平成19年<br>10月 | 平成19年<br>11月 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 第12期中の月別最高・最低投資口価格及び売買高 | 最高（円） | 735,000 | 739,000 | 692,000 | 534,000 | 511,000 | 505,000 |
| | 最低（円） | 647,000 | 649,000 | 466,000 | 448,000 | 450,000 | 448,000 |
| | 売買高（口） | 10,430 | 5,058 | 5,960 | 4,465 | 3,673 | 4,069 |

| | 月別 | 平成19年<br>12月 | 平成20年<br>１月 |
|---|---|---|---|
| 第12期後の月別最高・最低投資口価格及び売買高 | 最高（円） | 481,000 | 415,000 |
| | 最低（円） | 420,000 | 355,000 |
| | 売買高（口） | 3,524 | 5,734 |

（注）最高・最低投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の取引値（終値）によります。

②【分配の推移】

本書の日付の直近の６計算期間における各計算期末の本投資法人における分配の推移は、以下の通りです。

| 計算期間 | 分配総額（千円） | １口当たりの分配金額（円） |
|---|---|---|
| 第７期（平成16年10月１日～平成17年５月31日） | 310,698 | 6,640 |
| 第８期（平成17年６月１日～平成17年11月30日） | 592,059 | 12,653 |
| 第９期（平成17年12月１日～平成18年５月31日） | 699,952 | 11,571 |
| 第10期（平成18年６月１日～平成18年11月30日） | 757,541 | 12,523 |
| 第11期（平成18年12月１日～平成19年５月31日） | 1,484,091 | 13,659 |
| 第12期（平成19年６月１日～平成19年11月30日） | 1,504,518 | 13,847 |

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

本書の日付の直近の６計算期間における各計算期末の本投資法人における自己資本利益損失率（収益率）の推移は、以下の通りです。

| 計算期間 | 自己資本利益率又は損失率（%）（注） | 年換算（%）（注） | 摘要 |
|---|---|---|---|
| 第７期（平成16年10月１日～平成17年５月31日） | 2.2 | 4.0 | （注） |
| 第８期（平成17年６月１日～平成17年11月30日） | 2.7 | 5.3 | |
| 第９期（平成17年12月１日～平成18年５月31日） | 2.7 | 5.4 | |
| 第10期（平成18年６月１日～平成18年11月30日） | 2.6 | 5.2 | |
| 第11期（平成18年12月１日～平成19年５月31日） | 3.4 | 6.8 | |
| 第12期（平成19年６月１日～平成19年11月30日） | 2.6 | 5.2 | |

（注）自己資本利益（損失）率は、以下の算式により計算し、小数点第２位を四捨五入しています。

自己資本利益率又は損失率＝当期純利益又は純損失／（期首純資産額＋期末純資産額）÷２×100

（年換算）自己資本利益率又は損失率＝当期純利益又は純損失／（期首純資産額＋期末純資産額）÷２÷運用日数×365×100

なお、第７期は実質的な運用開始日（平成16年11月12日）を期首とみなして計算を行っており、年換算に際しては、実質的な運用日数201日により算出しています。また、期首純資産額には実質的な運用開始日時点での出資総額を使用しています。

# 第二部【投資法人の詳細情報】

# 第１【投資法人の追加情報】

## １【投資法人の沿革】

| 年月日 | 事項 |
|---|---|
| 平成14年１月28日 | 設立企画人（カナル投信株式会社）による投信法第69条第１項に基づく本投資法人の設立に係る届出 |
| 平成14年１月31日 | 投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立 |
| 平成14年２月７日 | 投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請<br>規約の変更 |
| 平成14年３月７日 | 内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号　関東財務局長第16号） |
| 平成14年５月31日 | 規約の変更 |
| 平成16年１月15日 | 規約の変更 |
| 平成16年６月１日 | 規約の変更 |
| 平成16年９月13日 | 規約の変更 |
| 平成16年10月19日 | 投資口の併合（５口を１口に併合） |
| 平成16年11月１日 | 規約の変更 |
| 平成16年11月９日 | 規約の変更 |
| 平成17年１月６日 | 規約の変更 |
| 平成17年３月８日 | 東京証券取引所不動産投資信託証券市場への本投資証券の上場 |
| 平成17年８月30日 | 規約の変更 |
| 平成19年８月21日 | 規約の変更 |

## ２【役員の状況】

本書の日付現在の役員の状況は、以下の通りです。

| 役職名 | 氏名 | 主要略歴 | | 所有投資口数（口） |
|---|---|---|---|---|
| 執行役員 | 轉　　充宏<br>（昭和40年１月11日生） | 平成１年４月<br>平成２年10月<br>平成３年７月<br>平成５年10月<br>平成11年１月<br>平成12年３月<br><br><br>平成17年１月 | 伊藤忠商事株式会社入社<br>株式会社クレフィン出向<br>伊藤忠総合ファイナンス株式会社出向<br>伊藤忠商事株式会社復帰<br>伊藤忠キャピタル証券株式会社出向<br>株式会社クレッシェンド（現カナル投信株式会社）設立、代表取締役就任（現任）<br>本投資法人執行役員就任（現任） | － |
| 監督役員 | 大坪　和敏<br>（昭和43年３月25日生） | 平成９年４月<br>平成９年４月<br>平成12年５月<br>平成14年９月<br>平成17年８月 | 弁護士登録<br>坂本法律事務所入所<br>馬場・澤田法律事務所入所（現任）<br>那須興業株式会社取締役（非常勤）就任<br>本投資法人監督役員就任（現任） | － |
| 監督役員 | 横山　榮一郎<br>（昭和19年４月４日生） | 昭和44年４月<br><br>昭和63年11月<br>平成３年８月<br>平成４年８月<br>平成18年５月<br><br><br>平成18年６月<br>平成19年８月 | トレーダックスジャパン株式会社（現株式会社カーギルジャパン）入社<br>KPMG PEATMARWICK（現KPMG税理士法人）入社<br>公認会計士登録<br>税理士登録<br>横山公認会計士事務所開業（現任）<br>アークアウトソーシング株式会社代表取締役就任（現任）<br>日本商品先物取引協会監事（非常勤）就任（現任）<br>本投資法人監督役員就任（現任） | － |
| 監督役員 | 杉浦　孝司<br>（昭和12年２月５日生） | 昭和34年４月<br>昭和62年４月<br>平成７年４月<br>平成８年２月<br>平成11年８月<br>平成14年１月<br>平成19年３月 | 日東証券（三洋証券）株式会社入社<br>中小企業診断士登録<br>株式会社ハウジングコバヤシ入社<br>社団法人中小企業診断協会埼玉県支部所属（現任）<br>株式会社スコラメディア入社<br>本投資法人監督役員就任（現任）<br>エリアスペース株式会社取締役就任（現任） | － |

（注）轉充宏は、資産運用会社であるカナル投信株式会社の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務していますが、旧投信法第13条の規定に基づき、平成16年12月14日付で金融庁長官から兼職の承認を得ています。

## ３【その他】

### (1) 役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条、規約第17条）。

執行役員及び監督役員の任期は、就任日から２年です。但し、補欠又は増員のため選任された執行役員又は監督役員の任期は、他の在任執行役員又は監督役員の任期の満了すべきときまでとします（投信法第99条、第101条、会社法第336条第３項、規約第18条）。

執行役員及び監督役員の解任には、投資主総会において、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもってこれを行う必要があります（投信法第104条、第106条）。執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときは、発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を有する投資主（６ヵ月前より引き続き当該投資口を有するものに限ります。）は、当該投資主総会の日から30日以内に、訴えをもって当該役員の解任を請求することができます（投信法第104条第３項、会社法第854条第１項第２号）。もっとも、一定の事由がある場合には、役員会は執行役員を解任することができます（投信法第114条第２項）。執行役員及び監督役員が変更されたときは、その日から２週間以内に、その旨を監督官庁に対して届け出る必要があります（投信法第191条第１項、第188条第１項第２号）。

### (2) 規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

ａ．規約の変更

規約の変更手続については、後記「第３ 管理及び運営　３ 投資主・投資法人債権者の権利（１）投資主の権利　ａ．投資主総会における議決権」をご参照下さい。

本投資法人は、以下の通り規約を変更しました。

（イ）平成14年２月７日付の投資法人登録申請時における規約の変更
成立時の一般事務を行う一般事務受託会社の名称及び住所並びに一般事務委託契約の概要に係る条文の変更

（ロ）平成14年５月31日開催の投資主総会における規約の変更
(1) 基準日、(2) 借入金及び投資法人債発行の限度額に係る各条文の変更

（ハ）平成16年１月15日開催の投資主総会における規約の変更
(1) 成立時の資産の運用を行う投資信託委託業者の名称及び住所並びに資産運用委託契約の概要、(2) 成立時の資産の保管を行う資産保管会社の名称及び住所並びに資産の保管に係る業務委託契約の概要、(3) 成立時の一般事務を行う一般事務受託会社の名称及び住所並びに一般事務委託契約の概要に係る各条文の変更

（ニ）平成16年５月28日開催の投資主総会における規約の変更（平成16年６月１日付で変更）
(1) 資産の保管を行う資産保管会社の名称及び住所並びに資産の保管に係る業務委託契約の概要、(2) 一般事務を行う一般事務受託会社の名称及び住所並びに一般事務委託契約の概要に係る各条文の変更

（ホ）平成16年９月13日開催の投資主総会における規約の変更
(1) 商号、(2) 公告の方法、(3) 資産の運用を行う投資信託委託業者の名称及び住所並びに資産運用委託契約の概要、(4) 資産の保管を行う資産保管会社の名称及び住所並びに資産の保管に係る業務委託契約の概要、(5) 一般事務を行う一般事務受託会社の名称及び住所並びに一般事務委託契約の概要に係る各条文の変更

（ヘ）平成16年10月27日開催の投資主総会における規約の変更（平成16年11月１日付で変更）

(1) 目的、(2) 投資主の請求による投資口の払戻し、(3) 投資口取扱規程、(4) 招集の公告、通知、(5) 決議、(6) 役員会の招集及び議長、(7) 資産運用の基本方針、(8) 投資態度、(9) 資産運用の対象とする特定資産の種類、目的及び範囲、(10) 資産評価の方法、基準及び基準日、(11) 金銭の分配の方針、(12) 決算期及び営業期間、(13) 任期、(14) 資産の運用、保管及びその他事務に係る業務の委託、(15) 投資信託委託業者に対する資産運用報酬の額又は資産運用報酬の支払に関する基準に係る各条文の変更

(ト) 平成16年11月９日開催の投資主総会における規約の変更
執行役員及び監督役員の報酬の額又は報酬の支払に関する基準に係る条文の変更

(チ) 平成17年１月６日開催の投資主総会における規約の変更
(1) 招集、(2) 資産運用の対象とする特定資産の種類、目的及び範囲、(3) 借入金及び投資法人債発行の限度額に係る各条文の変更

(リ) 平成17年８月30日開催の投資主総会における規約の変更
(1) 設立の際に発行する投資口の発行価額及び口数、(2) 成立時の資産の運用を行う投資信託委託業者の名称及び住所並びに資産運用委託契約の概要、(3) 成立時の資産の保管を行う資産保管会社の名称及び住所並びに資産の保管に係る業務委託契約の概要、(4) 成立時の一般事務を行う一般事務受託会社の名称及び住所並びに一般事務委託契約の概要、(5) 設立企画人の名称及び住所、(6) 設立企画人が受ける報酬、(7) 設立の際に発行する投資証券の引受等、(8) 投資法人の負担に帰すべき設立費用に係る各条文の削除、(9) 執行役員及び監督役員の投資法人に対する責任に係る条文の新設、(10) 投資口取扱規程、(11) 招集、(12) 招集の公告、通知、(13) 議長、(14) 決議、(15) 基準日、(16) 執行役員及び監督役員の選任、(17) 役員会の決議、(18) 投資態度、(19) 資産運用の対象とする特定資産の種類、目的及び範囲、(20) 資産評価の方法、基準及び基準日、(21) 借入金及び投資法人債発行の限度額、(22) 金銭の分配の方針、(23) 決算期及び営業期間、(24) 選任、(25) 投資信託委託業者に対する資産運用報酬の額又は資産運用報酬の支払に関する基準に係る各条文の変更、(26) 上記(1) 乃至(25) に伴う各条数の変更

(ヌ) 平成19年８月21日開催の投資主総会における規約の変更
(1) 目的、(2) 本店の所在地、(3) 公告方法、(4) 発行可能投資口総口数、(5) 投資主の請求による投資口の払戻し、(6) 投資口取扱規程、(7) 最低純資産額、(8) 招集の公告、通知、(9) 決議、(10) みなし賛成、(11) 基準日、(12) 執行役員及び監督役員の選任、(13) 執行役員及び監督役員の任期、(14) 役員会の決議、(15) 役員会の招集及び議長、(16) 執行役員及び監督役員の投資法人に対する責任、(17) 資産運用の基本方針、(18) 投資態度、(19) 資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲、(20) 組入資産の貸付け、(21) 資産評価の方法、基準及び基準日、(22) 借入金及び投資法人債発行の限度額、(23) 金銭の分配の方針、(24) 決算日及び営業期間、(25) 選任、(26) 任期、(27) 資産の運用、保管及びその他事務に係る業務の委託、(28) 投資信託委託業者に対する資産運用報酬の額又は資産運用報酬の支払に関する基準に係る各条文の変更、(29) 経過措置の新設

b．事業譲渡又は事業譲受
該当事項はありません。

c．出資の状況その他の重要事項
該当事項はありません。

### (3) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付前６ヵ月以内において、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び重大な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

# 第２【手続等】

## １【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

## ２【買戻し手続等】

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第６条）。

本投資証券は、東京証券取引所に上場されており、同証券取引所を通じて売買することが可能です。また、同証券取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。

# 第３【管理及び運営】

## １【資産管理等の概要】

### (1)【資産の評価】

ａ．投資口１口当たりの純資産額

本投資法人が発行する投資口１口当たりの純資産額は、後記「（４）計算期間」に記載の決算期毎に、以下の算式にて算出します。

１口当たり純資産額 ＝（総資産の資産評価額 － 負債総額）÷ 発行済投資口総口数

ｂ．資産の評価額

本投資法人は、資産の評価を、投信法その他の法令（投資法人計算規則を含みます。）に従って行うほか、以下に定める方法及び基準により行うものとします（規約第29条第１項）。

（イ）不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額

（ロ）信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が不動産の場合は上記（イ）に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額とするものとします。

（ハ）不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額（取引所における最終価格、証券業協会等が公表する最終価格、これらに準じて随時、売買・換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいいます。）を用いるものとします。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額により評価するものとします。但し、優先出資証券については、上記のような市場価格及び合理的に算定された価格がない場合には、取得原価で評価することができるものとします。

（ニ）有価証券

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額（取引所における最終価格、証券業協会等が公表する最終価格、これらに準じて随時、売買・換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいいます。）を用いるものとします。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額により評価するものとします。

（ホ）金銭債権

取得価額から、貸倒引当金を控除した金額。但し、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額の差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額とします。

（ヘ）金融デリバティブ取引に係る権利

取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務は、当該取引所の最終価格（終値。終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値）。）を用います。同日において最終価格がない場合には、同日前直近における最終価格を用います。取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務は、市場価格に準ずるものとして合理的に算定された価額が得られればその価額とします。公正な評価額を算出することが極めて困難と認められるデリバティブ取引については、取得価額をもって評価します。

（ト）その他の資産

上記に定めのない資産については、社団法人投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる会計基準により付されるべき評価額をもって評価します。

c．資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記ｂ．と異なる方法で評価する場合には、以下のように評価するものとします（規約第29条第２項）。

（イ）不動産、不動産の賃借権及び地上権

収益還元法により求めた価額

（ロ）信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が不動産の場合は上記（イ）に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額とするものとします。

d．資産評価の基準日

資産評価の基準日は、原則として決算日（毎年５月31日と11月30日）とします。但し、上記ｂ．（ハ）、（ニ）及び（ヘ）に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とします（規約第29条第３項）。

e．投資者による照会

貸借対照表を含む計算書類等は決算期毎に作成され（投信法第129条第２項）、役員会により承認された場合に、承認された旨が遅滞なく投資主に対して書面又は電磁的方法にて通知され、承認済みの計算書類等が会計監査報告とともに投資主に提供される（投信法第131条第３項乃至第５項）ほか、金商法に基づいて決算日後３ヵ月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。

また、投資口１口当たりの純資産額は社団法人投資信託協会の規則に従って、公表されます。

**(2) 【保管】**

投資主は、金融商品取引業者（有価証券等管理業務を営むものに限ります。本（２）において以下同じ。）等との間で保護預り契約を締結し、本投資証券の保管を委託できます（本投資証券が東京証券取引所の不動産投資信託証券市場から上場廃止された場合には、保管を委託できない場合があります。以下かかる保管の委託を行うことを「保護預り」といいます。）。保護預りの場合、本投資証券は、混蔵保管され、投資主に対しては「取引残高報告書」を定期的に交付します。保護預りの場合、投資主から本投資証券の保管の委託を受けた金融商品取引業者等は、当該投資主の承諾を得て、また当該投資主の請求に基づいて、当該投資主から保管の委託を受けた本投資証券を株式会社証券保管振替機構（以下「機構」といいます。）に預託することができます。機構に預託する場合、機構は、預託を受けた本投資証券について預託者毎に分別保管せず、他の預託者から預託を受けた本投資証券と混蔵保管することによって集中保管し、投資主に対しては「取引残高報告書」を定期的に交付します。機構は、その預託を受けた本投資証券について、預託後相当の時期に機構名義への書換の請求を本投資法人に対して行います。機構に預託され機構名義に書換えられた本投資証券について売買が行われた場合には、その決済のために本投資証券の券面を実際に授受するのではなく、機構に設けられた口座間の振替によって決済が行われます。本書の日付現在、東京証券取引所に上場されている投資証券の売買の決済については、同取引所の上場内国証券（但し、非同意銘柄を除きます。）の売買の決済と同様に、原則として機構における口座振替の方法によって行われています。但し、機構に本投資証券を預託した投資主は、本投資証券の保管の委託をした金融商品取引業者等に申

し出ることによって、機構に預託した投資証券の交付及び返還を受けることができます。投資主は、記名式の本投資証券の券面を直接保有することもできます。保護預りを行わない場合、本投資証券の券面は、投資主が自らの責任において保管することとなります。

**(3) 【存続期間】**

本投資法人には存続期間の定めはありません。

**(4) 【計算期間】**

本投資法人の営業期間は、毎年６月１日から11月30日まで及び12月１日から翌年５月31日までとします（規約第33条）。

**(5) 【その他】**

ａ．増減資に関する制限

（イ）発行可能投資口総口数

本投資法人の発行可能投資口総口数は、200万口とします（規約第５条第１項）。

（ロ）国内における募集

本投資法人の発行する投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします（規約第５条第２項）。

ｂ．解散又は償還条件

本投資法人における解散事由は以下の通りです（投信法第143条）。

（イ）投資主総会の決議

（ロ）合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）

（ハ）破産手続開始の決定

（ニ）解散を命ずる裁判

（ホ）投信法第187条の登録の取消し

なお、規約には、解散事由に関する定めはありません。

ｃ．規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数をもって可決される必要があります（投信法第140条、第93条の２第２項第３号）。但し、書面による議決権行使が認められていること、及び投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなすことにつき、後記「３ 投資主・投資法人債権者の権利 （１）投資主の権利 ａ．投資主総会における議決権」をご参照下さい。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の上場規程に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金商法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、金商法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

ｄ．関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は、以下の通りです。

（イ）資産運用会社：カナル投信株式会社

資産運用委託契約

| | |
|---|---|
| 期間 | 資産運用委託契約の有効期間は、本投資法人の登録完了日（平成14年３月７日）から３年間とします。期間満了の６ヵ月前までに相手方に対する書面による申出がなされなかったときは、更に３年間延長し、以後も同様とします。 |
| 解約 | 一方から他方当事者に対して６ヵ月前までに書面をもって解約の通知をし、本投資法人は投資主総会の承認を得た上で、資産運用会社は本投資法人の同意を得た上で、契約を解約することができます。本投資法人は、資産運用会社が職務上の義務に違反し若しくは職務を怠ったとき、又は資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由があるときは、役員会の決議により契約を解約することができます。本投資法人は、資産運用会社が金商法第２条第８項第12号イの業務を行う金融商品取引業者（投信法第199条各号に掲げる場合にあっては、当該各号に定める金融商品取引業者）でなくなったとき、又は投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき、又は解散したときは、契約を解約しなければなりません。 |
| 変更等 | 当事者間の合意及び法令に従って変更できます。 |

（ロ）資産保管会社：みずほ信託銀行株式会社

資産保管業務委託契約

| | |
|---|---|
| 期間 | 資産保管業務委託契約の有効期間は、平成21年５月末日までとします。但し、期間満了の３ヵ月前までに当事者のいずれか一方から契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より２年間延長するものとし、その後も同様とします。 |
| 解約 | 資産保管業務委託契約は、以下に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。<br>① 当事者が書面により契約解除に合意した場合（この場合、合意して指定した日に終了します。）。<br>② 当事者のいずれか一方が契約に違反し、契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合において、相手方が書面にて違反を通告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しないときにおいて、相手方が解除した場合。<br>③ 当事者のいずれか一方に解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき、又は、支払停止、手形交換所における取引停止処分、差押、強制執行若しくは滞納処分を受けたときにおいて、相手方が解除した場合。 |
| 変更等 | 当事者間で協議の上、関係法令を遵守するとともに規約との整合性に配慮して、書面による当事者間の合意により契約内容を変更できます。 |

（ハ）投資主名簿等管理人：みずほ信託銀行株式会社

名義書換事務委託契約

| | |
|---|---|
| 期間 | 名義書換事務委託契約の有効期間は、契約締結日（平成16年５月31日）から１年間とします。当事者のいずれか一方から書面による申出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より１年間延長するものとし、その後も同様とします。 |
| 解約 | 名義書換事務委託契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。<br>① 当事者間の文書による解約の合意。但し、この場合には、契約は両当事者の合意によって指定した日から失効します。<br>② 当事者のいずれか一方が契約に違反し、契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を通告してから30日以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。なお、契約は同30日間の経過後に解除することができます。<br>③ 当事者のいずれか一方が、手形交換所の取引停止処分、支払の停止又は破産、再生手続開始、特別清算開始、会社整理開始若しくは更生手続開始の申立等により信用状態が著しく不安定になり、契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合。なお、この場合、契約は直ちに解除することができます。 |
| 変更等 | 特段の規定はありません。 |

（ニ）投資法人債に関する一般事務受託者：株式会社あおぞら銀行

投資法人債に関する一般事務委託契約

| | |
|---|---|
| 期間 | 特段の規定はありません。 |
| 解約 | ① 当事者間で協議の上、双方が合意した日に投資法人債に関する一般事務委託契約を解除することができます。<br>② 契約を解除する場合は、本投資法人は遅滞なくその旨を投資法人債要項第17項に定める方法で公告し、当事者双方は事務の引継ぎ等必要な事務手続を行います。<br>③ 当事者の一方からの申出により契約を解除することとなった場合は、生じた事務の引継ぎに係る費用は、解除を申し出た者の負担とします。<br>④ 理由の如何を問わず、本投資法人債の払込期日に本投資法人債の発行価額の全部の払込がなされない場合、その他本投資法人債が理由の如何を問わず払込期日に発行されない場合は、契約は通知を要さず直ちに終了するものとし、当事者双方は、契約に基づくそれぞれの義務から免れるものとします。但し、本投資法人は、一般事務受託者に対し、契約の締結から終了時までに一般事務受託者に生じた合理的な範囲の費用を払い戻すものとします。 |
| 変更等 | 契約は、当事者間の合意に基づき変更することができるものとします。 |

（ホ）機関運営に関する一般事務受託者：三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

機関運営に関する一般事務委託契約

| | |
|---|---|
| 期間 | 機関運営に関する一般事務委託契約の有効期間は、契約締結日（平成16年11月９日）の翌日から平成18年11月30日までとします。期間満了日の３ヵ月前までに当事者のいずれか一方から書面による申出がなされなかったときは、更に２年間延長するものとし、その後も同様とします。 |
| 解約 | 機関運営に関する一般事務委託契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。<br>① 当事者間のいずれか一方が、相手方に対し契約の終了を申し出た場合にあって、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは、契約は終了します。<br>② 当事者のいずれか一方が契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期限を定めてその履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは、契約を解除することができます。<br>③ 当事者のいずれか一方が、以下の各号に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時契約を解除することができます。<br>・解散決議、破産、特別清算、会社整理手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始その他これらに準ずる申立があったとき<br>・支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき |
| 変更等 | 当事者は、互いに協議の上、投信法その他の関係法令上許容される限り、かつ、これらを遵守して、契約の各条項の定めを変更することができます。協議に当たり、本投資法人が役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を一般事務受託者に行ったときは、当該変更の効力発生時は、当該承認手続の完了時とします。 |

（ヘ）会計事務等に関する一般事務受託者：税理士法人平成会計社

会計事務等に関する一般事務委託契約

| | |
|---|---|
| 期間 | 会計事務等に関する一般事務委託契約の有効期間は、平成16年11月10日（効力発生日）から平成17年11月30日までとします。期間満了日の３ヵ月前までに当事者のいずれか一方から書面による申出がなされなかったときは、更に１年間延長するものとし、その後も同様とします。但し、契約期間中に、本投資法人が解散になった場合は、その解散までとします。 |

| | |
|---|---|
| 解約 | ① 会計事務等に関する一般事務委託契約を解約する場合は、いずれか一方の当事者から相手方に対し、その３ヵ月前までに文書により通知します。但し、一般事務受託者が契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき本業務の委託を義務付けられていることに鑑み、本投資法人が一般事務受託者以外の者との間で本業務の委託に関する契約を締結できるまで、会計事務等に関する一般事務委託契約は引き続き効力を有するものとします。<br>② 当事者双方が、書面により契約解除に合意した場合には、契約を解除することができます。かかる場合、契約は当事者双方が合意して指定した日に終了します。<br>③ 当事者双方は、相手方が以下に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに契約を解約することができます。<br>・契約の各条項に違背し、かつ引き続き契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合<br>・破産申立、又は民事再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理手続開始若しくは特別清算開始その他倒産手続開始の申立がなされたとき、手形交換所の取引停止処分が生じたとき、又は重要財産に対する差押命令、仮差押命令若しくは仮処分命令がなされたとき |
| 変更等 | 契約は、当事者の合意及び法令に従って変更することができるものとします。 |

（ト）会計監査人：あずさ監査法人

本投資法人は、あずさ監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（規約第34条）。会計監査人の任期は、就任後１年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、当該投資主総会において再任されたものとみなします（規約第35条）。

ｅ．公告

本投資法人の公告方法は、日本経済新聞に掲載する方法とします（規約第４条）。

## ２【利害関係人との取引制限】

### ⑴ 法令に基づく制限

#### ａ．利害関係人との取引制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、以下の通りその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金商法第44条の３第１項、投信法第223条の３第３項、投信法施行令第130条第２項）。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい（金商法第31条の４第５項）、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます（金商法第31条の４第６項）。

（イ）通常の取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金商法第44条の３第１項第１号、投信法第223条の３第３項、投信法施行令第130条第２項）。

（ロ）当該金融商品取引業者との間で金商法第２条第８項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金商法第44条の３第１項第２号、投信法第223条の３第３項）。

（ハ）当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第44条の３第１項第３号、投信法第223条の３第３項）。

（ニ）（イ）乃至（ハ）に掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして金商業等府令に定める以下の行為その他の行為（金商法第44条の３第１項第４号、金商業等府令第153条、投信法第223条の３第３項、投信法施行規則第267条）。

（ⅰ）通常の取引の条件と著しく異なる条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と資産の売買その他の取引を行うこと

（ⅱ）当該金融商品取引業者との間で金融商品取引契約（金商法第34条に定義される「金融商品取引契約」をいいます。以下同じ。）を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して通常の取引の条件よりも有利な条件で資産の売買その他の取引を行っていることを知りながら、当該顧客との間で当該金融商品取引契約を締結すること

#### ｂ．利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下本項において同じ。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施

行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第２項）。但し、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第４項、第５条第２項）。

**ｃ．資産の運用の制限**

登録投資法人は、①その執行役員又は監督役員、②その資産運用会社、③その執行役員又は監督役員の親族、④その資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で次に掲げる行為（投資家の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第193条、第195条、投信法施行令第116条乃至第118条）。

（ⅰ）有価証券の取得又は譲渡
（ⅱ）有価証券の貸借
（ⅲ）不動産の取得又は譲渡
（ⅳ）不動産の貸借
（ⅴ）不動産の管理の委託
（ⅵ）宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引（但し、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等は認められています（投信法施行令第117条）。）

**(2) 本投資法人の自主ルール**

当期決算日後の平成19年12月20日付で資産運用会社の社内規程である「利益相反行為防止規程」が変更されたこと、平成20年１月22日付で資産運用会社の内部規則である運用ガイドラインが変更されたことに伴い、利害関係人との取引制限において、本投資法人の自主ルールを一部変更しましたが、以下では変更前の投資方針を記載しています。変更前の本投資法人の自主ルールは、以下の通りです。

変更後の投資方針は、前記「第一部 ファンド情報　第１ ファンドの状況　１ 投資法人の概況 （１）主要な経営指標等の推移　ｆ．決算日後に生じた重要な事実 （ハ）利害関係人との取引制限に関する変更」をご参照下さい。なお、本書の記載は前記「第一部 ファンド情報　第１ ファンドの状況　１ 投資法人の概況 （１）主要な経営指標の推移　ｆ．決算日後に生じた重要な事実 （ロ）投資方針の変更」、「第一部 ファンド情報　第１ ファンドの状況　１ 投資法人の概況 （１）主要な経営指標等の推移　ｆ．決算日後に生じた重要な事実 (ハ）利害関係人との取引制限に関する変更」及び「第一部 ファンド情報　第１ ファンドの状況　１ 投資法人の概況 （１）主要な経営指標等の推移　ｅ．今後の運用方針及び対処すべき課題」を除き、変更前の自主ルールに従って記載しています。

**ａ．利害関係者**

資産運用会社は、金融商品取引業者等検査マニュアルに基づいて「利益相反行為防止規程」を定め、投信法上定義されている利害関係人等に加え、資産運用会社の発行済株式総数の100分の10超を保有している株主並びに利害関係人等及びかかる株主がその資産の運用・管理に関して助言等を行っている会社を併せて「利害関係者」と定め、利害関係者との間の利益相反取引

を規制しています。

**b．利害関係者との取引制限**

資産運用会社は、「利益相反行為防止規程」において、利害関係者との取引については、以下の条件をいずれも充たさなければならないものとし、条件を充たすものとして利害関係者との取引が行われた場合には、速やかに本投資法人にその旨を書面で通知し、かつ「情報開示基本方針」に基づいて開示するものとしています。

（イ）物件取得に当たっては、独立した鑑定人の鑑定評価額以下の価格であること

（ロ）取引条件（瑕疵担保責任、仲介手数料等）が、一般的な取引と同様であること

（ハ）「利益相反行為防止規程」に定める利益相反行為に該当していないこと

（ニ）投資委員会において全会一致で承認されること

（ホ）取締役会において全会一致で承認されること

但し、利害関係者に対する修繕に係る一発注案件当たり200万円未満の支出については、投資委員会及び取締役会の審議対象から除外し、取締役会への報告事項とします。

また、資産運用会社は、資産運用会社の発行済株式総数の100分の10超を保有している株主である平和不動産との間で業務協定書を締結しています。資産運用会社は、当該協定書に基づいて、平和不動産に対して、平和不動産が保有・開発する物件及び仲介物件に係る情報提供、ウェアハウズ機能及びＰＭ業務その他一定の業務を委託しています。資産運用会社及び平和不動産は、両者間の取引が利害関係者取引に該当することを認識し、平和不動産の保有・開発物件を本投資法人に売却する場合には、予め独立した不動産鑑定士から不動産鑑定評価書を取得し、当該鑑定評価額以下で売却する等の条項を設けることにより、利益相反取引を排除する措置を講じています。

**c．利害関係者との取引状況等**

（イ）当期

① 投資対象不動産等の取得

該当事項はありません。

② 投資対象不動産等の譲渡

該当事項はありません。

③ ＰＭ業務の新規委託

該当事項はありません。

④ 当期中に発生した利害関係者への支払手数料等の項目は、以下の通りです。

| 区分 | 支払手数料の総額（A） | 利害関係者との取引の内訳 | | （B）／（A） |
|---|---|---|---|---|
| | | 支払先 | 支払金額（B） | |
| 管理委託費 | 262,996千円 | 平和不動産 | 91,576千円 | 34.8% |
| 損害保険料 | 3,728千円 | 平和サービス株式会社（注1） | 3,728千円 | 100.0% |

（注1）利害関係人等とは、投信法第201条第１項、同施行令第123条、金商法第31条の４第５項及び第６項、同施行令第15条の16並びに金商業等府令第33条及び第34条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。平和サービス株式会社は、旧投信法施行令第20条の下でも、同条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等であったため、法改正前日の平成19年９月29日までの取引についても記載しています。

（注2）上記以外の取引に、当期中に利害関係者へ支払った修繕工事等の支払額は以下の通りです。

平和サービス株式会社　3,611千円

（ロ）当期決算日後の平成19年12月１日から本書の日付現在まで

①　投資対象不動産等の取得

該当事項はありません。

②　投資対象不動産等の譲渡

該当事項はありません。

③　ＰＭ業務の新規委託

該当事項はありません。

④　当期末までに委託した10物件のＰＭ業務につき、平和不動産への管理委託費の支払が発生しています。

また、平和サービス株式会社への損害保険料及び修繕工事等の支払が発生しています。

（注）平和サービス株式会社は、当期決算日後の平成19年12月20日付で変更された資産運用会社の社内規程である「利益相反行為防止規程」において、資産運用会社の利害関係者と定められています。変更後の利害関係者の定義については、前記「第一部 ファンド情報　第１ ファンドの状況　１ 投資法人の概況 （１）主要な経営指標等の推移　ｆ．決算日後に生じた重要な事実 （ハ）利害関係人との取引制限に関する変更」をご参照下さい。

（ハ）投資対象不動産等の取得の検討過程

投資対象不動産等を取得する場合、前記「第一部 ファンド情報　第１ ファンドの状況　１ 投資法人の概況 （４）投資法人の機構　ｂ．投資法人の運用体制」記載の各組織及び機関により、前記「第一部 ファンド情報　第１ ファンドの状況　１ 投資法人の概況 （４）投資法人の機構　ｃ．投資運用の意思決定機構」記載の手続に従って、検討・承認を受けることになります。利害関係者に該当する可能性がある者から投資対象不動産等を取得する場合は、各組織及び機関により以下の内容が特に重点的に検討されることになります。

ⅰ コンプライアンス委員会（１回目）

・当該譲渡人の利害関係者該当性
・運用ガイドラインに基づく投資対象不動産等の取得基準との適合性
・投資対象不動産等の売買価格の適正性（売買価格が本投資法人から独立した第三者により作成された不動産鑑定評価書に基づく鑑定評価額以下であるか。）

ⅱ 投資委員会

・運用ガイドラインに基づく投資対象不動産等の取得基準との適合性
・利害関係者との取引に関する資産運用会社社内規程の遵守状況

ⅲ 取締役会（１回目）

・運用ガイドラインに基づく投資対象不動産等の取得基準との適合性
・利害関係者との取引に関する資産運用会社社内規程の遵守状況

ⅳ コンプライアンス委員会（２回目）

・具体的に締結される契約が、取締役会で承認された内容に合致する契約内容であること
・運用ガイドラインに基づく投資対象不動産等の取得基準との適合性
・利害関係者との取引に関する資産運用会社社内規程の遵守状況

ⅴ 取締役会（２回目）

・運用ガイドラインに基づく投資対象不動産等の取得基準との適合性
・利害関係者との取引に関する資産運用会社社内規程の遵守状況

ⅵ 投資法人役員会

・利害関係者からの投資対象不動産等取得の承認

（ニ）ＰＭ業務の委託の検討過程

ＰＭ業務を委託する場合、前記「第一部 ファンド情報　第１ ファンドの状況　１ 投資法人の概況 （４）投資法人の機構　ｂ．投資法人の運用体制」記載の各組織及び機関により、前記「第一部 ファンド情報　第１ ファンドの状況　１ 投資法人の概況 （４）投資法人の機構　ｃ．投資運用の意思決定機構」記載の手続に従って、検討・承認を受けることになります。利害関係者に該当する可能性がある者に対してＰＭ業務を委託する場合は、各組織及び機関により以下の内容が特に重点的に検討されることになります。

ⅰ コンプライアンス委員会（１回目）

・ＰＭ業者の利害関係者該当性

・ＰＭ業者を不当に優先していないこと及び本投資法人に不利な報酬内容になっていないこと

・ＰＭ業者が平和不動産である場合には、予め平和不動産と締結した業務協定書にて定めたＰＭ報酬の水準以内の報酬額であること

ⅱ 投資委員会

・運用ガイドラインに基づくＰＭ業者への委託基準との適合性

・利害関係者との取引に関する資産運用会社社内規程の遵守状況

ⅲ 取締役会（１回目）

・運用ガイドラインに基づくＰＭ業者への委託基準との適合性

・利害関係者との取引に関する資産運用会社社内規程の遵守状況

ⅳ コンプライアンス委員会（２回目）

・具体的に締結される契約が、取締役会で承認された内容に合致する契約内容であること

・運用ガイドラインに基づくＰＭ業者への委託基準との適合性

・利害関係者との取引に関する資産運用会社社内規程の遵守状況

ⅴ 取締役会（２回目）

・運用ガイドラインに基づくＰＭ業者への委託基準との適合性

・利害関係者との取引に関する資産運用会社社内規程の遵守状況

ⅵ 投資法人役員会

・利害関係者へのＰＭ業務委託の承認

## ３【投資主・投資法人債権者の権利】

### (1) 投資主の権利

ａ．投資主総会における議決権

（イ）本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています（投信法第77条第２項第３号、第94条第１項、会社法第308条第１項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下の通りです。

ⅰ 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（但し、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）と解任（投信法第96条、第104条、第106条）

ⅱ 資産運用会社との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第198条第２項、第205条第２項、第206条第１項）

ⅲ 投資口の併合（投信法第81条の２第２項、会社法第180条第２項）

ⅳ 投資法人の解散（投信法第143条第３号）

ⅴ 規約の変更（投信法第140条）

ⅵ その他投信法又は規約で定める事項（投信法第89条）

（ロ）投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下の通りです。

ⅰ 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、発行済投資口の３分の１以上の口数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行います（投信法第93条の２第１項、規約第12条第１項）。

ⅱ 投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができます（投信法第90条の２第２項、第92条第１項、規約第13条第１項）。

ⅲ 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条第２項、規約第13条第２項）。

ⅳ 電磁的方法による議決権の行使は、予めその用いる電磁的方法の種類及び内容を示し、本投資法人の書面又は電磁的方法による承諾を得て、投資主総会の日時の直前の営業時間の終了時までに議決権行使書面に記載すべき事項を電磁的方法により本投資法人に提供して行います。電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条の２第１項、第３項、投信法施行令第59条、投信法施行規則第157条）。

ⅴ 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第１項、規約第14条第１項）。

ⅵ 上記ⅴによる定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第93条第３項、規約第14条第２項）。

ⅶ 本投資法人は、決算日から３ヵ月以内に投資主総会が開催される場合には、決算日において投資主名簿に記載され又は記録されている投資主を、その招集に係る投資主総会において権利を行使することができる投資主とします（投信法第77条の３第２項、規約第15条第１項）。

ⅷ 上記ⅶにかかわらず、本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議によって、予め公告して、一定の日において投資主名簿に記載され、又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をその権利を行使することができる者とします（投信法第77条の３第２項乃至第４項、会社法第124条第２項、第３項、規約第15条第２項）。

ｂ．その他の共益権

（イ）代表訴訟提起権（投信法第204条第３項、第116条、第119条第３項、会社法第847条第１項、第３項、投信法施行規則第249条）

６ヵ月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対し、書面又は電磁的方法をもって、資産運用会社、一般事務受託者、執行役員又は監督役員の責任を追及する訴えの提起を請求することができ、本投資法人が請求の日から60日以内に訴えを提起しないときは、本投資法人のために訴えを提起することができます。

（ロ）投資主総会決議取消訴権（投信法第94条第２項、会社法第831条）

投資主は、①投資主総会の招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し、又は著しく不公正なとき、②決議の内容が規約に違反しているとき、又は③決議について特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって、著しく不当な決議がなされたときには、決議の日から３ヵ月以内に、訴えをもって当該決議の取消しを請求することができます。

（ハ）執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第109条第５項、第153条の３第２項、会社法第360条第１項）

６ヵ月前から引き続き投資口を有する投資主は、執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が発生するおそれがあるときは、当該執行役員に対し、当該行為をやめることを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

（ニ）新投資口発行無効訴権（投信法第84条第２項、会社法第828条第１項第２号、第２項第２号）

投資主は、投資口の発行について重大な法令・規約違反があった場合には、投資口の発行の効力が生じた日から６ヵ月以内に、本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

（ホ）合併無効訴権（投信法第150条、会社法第828条第１項第７号、第８号、第２項第７号、第８号）

投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、合併の効力が生じた日から６ヵ月以内に、合併無効の訴えを提起することができます。

（ヘ）設立無効訴権（投信法第75条第６項、会社法第828条第１項第１号、第２項第１号）

投資主は、本投資法人の設立につき重大な瑕疵があった場合には、本投資法人に対して成立の日から２年以内に設立無効の訴えを提起することができます。

（ト）投資主提案権（投信法第94条第１項、会社法第303条第２項、第305条第１項本文）

発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を６ヵ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の日の８週間前までに、①一定の事項を投資主総会の会議の目的とするべきことを請求することができ、また、②投資主総会の目的である事項につき当該投資主が提出しようとする議案の要領を投資主総会の招集通知に記載し、又は記録することを請求することができます。

（チ）投資主総会招集権（投信法第90条第３項、会社法第297条第１項、第４項）

発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を６ヵ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の目的である事項及び招集の理由を示して、投資主総会の招集を請求することができ、請求の後遅滞なく招集の手続が行われない場合又は請求があった日から８週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、監督官庁の許可を得て、投資主総会を招集することができます。

（リ）検査役選任請求権（投信法第94条第１項、会社法第306条第１項、投信法第110条）
発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を６ヵ月前から引き続き有する投資主は、投資主総会に係る招集の手続及び決議の方法を調査させるため、当該投資主総会に先立ち、監督官庁に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。また、発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し、不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うに足りる事由があるときは、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため、監督官庁に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。

（ヌ）執行役員・監査役員の解任請求権（投信法第104条第１項、第３項、会社法第854条第１項第２号）
発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を６ヵ月前から引き続き有する投資主は、執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときは、当該投資主総会の日から30日以内に、訴えをもって当該役員の解任を請求することができます。

（ル）解散請求権（投信法第143条の３）
発行済投資口の10分の１以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行において著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ、又は生ずるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で、本投資法人の存立を危うくするときにおいて、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求することができます。

ｃ．分配金請求権（投信法第77条第２項第１号、第137条第１項）
本投資法人の投資主は、規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、各投資主の有する投資口の口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

ｄ．残余財産分配請求権（投信法第77条第２項第２号、第158条）
本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています。

ｅ．払戻請求権
投資主は、投資口の払戻請求権は有していません（規約第６条）。

ｆ．投資口の処分権（投信法第78条第１項、第３項）
投資主は、投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができます。

ｇ．投資証券交付請求権及び不所持請求権（投信法第85条第１項、第３項、会社法第217条）
投資主は、本投資法人が投資口を発行した日以後、遅滞なく、当該投資口に係る投資証券の交付を受けることができます。また、投資主は、当該投資主の有する投資口に係る投資証券の所持を希望しない旨を申し出ることができます。

ｈ．帳簿等閲覧請求権（投信法第128条の３第１項）
投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、会計帳簿又はこれに関する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。但し、この請求は、理由を明らかにしてしなければなりませ

ん。

### (2) 投資法人債権者の権利

a．元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払いを受けることができます。投資法人債の消滅時効は、元金については10年、利息については５年です（投信法第139条の７、会社法第701条）。

b．投資法人債の譲渡

発行済投資法人債は、その全部について社債等の振替に関する法律（平成13年法律第75号、その後の改正を含みます。）（以下「社債等振替法」といいます。）第115条で準用する第66条第２号の定めに従い社債等振替法の規定の適用を受けることとする旨を定めた投資法人債であり、発行済投資法人債の譲渡は、株式会社証券保管振替機構及び一般債振替制度に参加する銀行・金融商品取引業者等の口座管理機関が管理する振替口座簿の記録により行われます。

c．投資法人債権者集会における議決権

（イ）投資法人債権者集会は、投信法に規定する事項及び投資法人債権者の利害に関する事項について、決議を行うことができます（投信法第139条の10第２項、会社法第716条）。

投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、その有する当該種類の投資法人債の金額の合計額（償還済みの額を除きます。）に応じて議決権を行使することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第723条）。

投資法人債権者集会における決議は、裁判所の認可によって効力を生じます（投信法第139条の10第２項、会社法第734条第１項）。

（ロ）投資法人債権者の有する議決権の決議要件は、以下の通りです（投信法第139条の10第２項、会社法第724条）。

ⅰ 投資法人債権者集会の決議は、原則として、出席した投資法人債権者の議決権の総額の２分の１を超える議決権を有する者の同意をもって行われます（普通決議）。

ⅱ 投資法人債権者集会の決議は、一定の重要な事項については、投資法人債権者の議決権の総額の５分の１以上を有する投資法人債権者が出席し、その議決権の総額の３分の２以上の議決権を有する者の同意をもって行われます（特別決議）。

（ハ）投資法人債権者による投資法人債権者集会招集請求権

ある種類の投資法人債の総額（償還済みの額を除きます。）の10分の１以下を保有する投資法人債権者は、会議の目的たる事項及び招集の理由を記載した書面を、本投資法人又は投資法人債管理者に対して提出して投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第718条第１項）。

かかる請求の後、遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続がなされない場合には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会の招集をすることができます（投信法第139条の10第２項、会社法第718条第３項）。

（ニ）投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第731条第３項）。

d．投資法人債管理者

投資法人は、投資法人債を募集する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のた

めに投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。但し、各投資法人債の金額が１億円以上である場合等は、この限りではありません（投信法第139条の８）。発行済投資法人債について投資法人債管理者は定められていません。

ｅ．担保提供制限

本投資法人は、投資法人債の払込期日以降、投資法人債の未償還残高が存する限り、本投資法人が国内で既に発行した、又は国内で今後発行する他の無担保投資法人債（但し、本投資法人債と同時に発行する投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）を含み、下記に定める担付切換条項が特約されている無担保投資法人債を除きます。）のために担保付社債信託法（明治38年法律第52号、その後の改正を含みます。）に基づき、担保権を設定する場合には、投資法人債のために同順位の担保権を設定しなければなりません。なお、上記但書における担付切換条項とは、純資産額維持条項等本投資法人の財務指標に一定の事由が生じた場合に期限の利益を喪失する旨の特約を解除するために担保権を設定する旨の特約、又は本投資法人が自らいつでも担保権を設定することができる旨の特約をいいます。

# 第４【関係法人の状況】

## １【資産運用会社の概況】

### (1) 【名称、資本金の額及び事業の内容】

#### ａ．名称

カナル投信株式会社

#### ｂ．資本金の額

本書の日付現在　295,575,000円

#### ｃ．事業の内容

（イ）投資信託の委託者の業務（注）
（ロ）投資法人の資産の運用に係る業務（注）
（ハ）投資法人の設立企画人の業務
（ニ）宅地建物取引業
（ホ）不動産に関する投資顧問業務及び取引一任代理業務
（ヘ）その他前各号に附帯関連する一切の業務

資産運用会社は、本投資法人の資産運用会社としての業務（投資運用業）のほか、不動産投資助言業務の兼業の届出を行っています。

（注）証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）の施行により、根拠法令が変更され、金融商品取引業（投資運用業）にその業務の名称が変更されています。

#### ｄ．会社の沿革

| 年月日 | 事項 |
|---|---|
| 平成12年３月24日 | 株式会社クレッシェンド設立 |
| 平成13年３月23日 | 宅地建物取引業者としての宅地建物取引業法第３条に基づく免許取得（東京都知事（1）第79529号） |
| 平成13年５月24日 | 株式会社クレッシェンドからカナル投信株式会社（現商号）に商号変更 |
| 平成13年７月３日 | 宅地建物取引業法第50条の２に基づく取引一任代理等の認可取得（国土交通大臣認可第８号） |
| 平成13年７月24日 | 不動産投資顧問業登録規程第６条第３項に基づく総合不動産投資顧問業の登録取得（国土交通大臣総合－000011号）（注1） |
| 平成13年９月14日 | 旧投信法第６条に基づく投資法人資産運用業の認可取得（内閣総理大臣第12号） |
| 平成13年９月14日 | 旧投信法第34条の10第２項に基づく特定資産に係る投資に関する投資助言業務についての兼業届出（注2） |
| 平成14年４月19日 | 社団法人投資信託協会に入会 |
| 平成18年３月23日 | 宅地建物取引業者としての宅地建物取引業法第３条に基づく免許更新（東京都知事（2）第79529号） |
| 平成19年９月30日 | 証券取引法等の一部を改正する法律附則第159条に基づく金融商品取引業のみなし登録（関東財務局長（金商）第316号） |

（注1）総合不動産投資顧問業については、登録未更新に伴い平成18年７月25日以降未登録となっています。

（注2）特定資産に係る投資に関する投資助言業務については、現在行っていません。

**ｅ．株式の総数（本書の日付現在）**

（イ）発行可能株式総数

16,440株

（ロ）発行済株式の総数

4,968株

**ｆ．経理の概況**

資産運用会社の経理の概況は、以下の通りです。

（イ）最近の事業年度における主な資産と負債の概況

| | 第７期<br>（平成18年３月31日現在） | 第８期<br>（平成19年３月31日現在） |
|---|---|---|
| 総資産（千円） | 877,801 | 969,766 |
| 総負債（千円） | 171,182 | 304,939 |
| 純資産（千円） | 706,618 | 664,826 |

（ロ）最近の事業年度における損益の概況

| | 第７期<br>（自平成17年４月１日<br>至平成18年３月31日） | 第８期<br>（自平成18年４月１日<br>至平成19年３月31日） |
|---|---|---|
| 営業収益（千円） | 530,074 | 441,674 |
| 経常利益（千円） | 127,156 | 28,096 |
| 当期純利益（千円） | 65,519 | 56,889 |

**ｇ．その他**

（イ）役員の変更

資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において議決権を行使することができる株主の議決権の３分の１以上を有する株主が出席し、出席した当該株主の議決権の過半数をもって選任します（会社法第329条、第341条、資産運用会社の定款（以下本項において「定款」といいます。）第17条第１項、第２項）。取締役の選任については、累積投票によりません（会社法第342条第１項、定款第17条第３項）。取締役の任期は、選任後２年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結のときまで、監査役の任期は、選任後４年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結のときまでです。但し、増員により、又は任期満了前に退任した取締役の補欠として選任された取締役の任期は、他の在任取締役の任期の満了すべきときまでとし、補欠として選任された監査役の任期は退任した監査役の任期の満了すべきときまでとします（会社法第332条第１項、第336条第１項、第３項、定款第18条第２項、第３項）。資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、監督官庁へ２週間以内に届け出ます（金商法第31条第１項、第29条の２第１項第３号）。また、資産運用会社の取締役又は執行役は、他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役若しくは執行役に就任した場合（他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役が金融商品取引業者の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合を含みます。）又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役を退任した場合には、金商業等府令第31条の定めるところにより、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に届け出なければなりません（金商法第31条の４第４項）。

（ロ）定款の変更

資産運用会社の定款を変更するためには、議決権を行使することができる株主の議決権の３分の１以上を有する株主が出席し、その議決権の３分の２以上をもって行う決議が必要です（会社法第309条第２項第11号、第466条）。本書の日付現在において、資産運用会社の定款の変更は予定されていません。

（ハ）訴訟事件その他資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

(2) 【運用体制】

資産運用会社の運用体制については、前記「第一部 ファンド情報　第１ ファンドの状況　１ 投資法人の概況 （４）投資法人の機構」をご参照下さい。

(3) 【大株主の状況】

（本書の日付現在）

| 氏名又は名称 | 住所 | 所有株式数（株） | 発行済株式数に対する所有株式数の比率(%) |
|---|---|---|---|
| 轉　　充宏 | 東京都品川区 | 3,481 | 70.06 |
| 平和不動産株式会社 | 東京都中央区日本橋兜町１番10号 | 1,452 | 29.22 |
| 岡林　淳二 | 千葉県市川市 | 20 | 0.40 |
| 小林　一郎 | 東京都港区 | 15 | 0.30 |
| 合計 | | 4,968 | 100.00 |

（注）発行済株式数に対する所有株式数の比率は、記載未満の桁数を切り捨てて表示しています。

## (4) 【役員の状況】

本書の日付現在の役員の状況は、以下の通りです。

| 役職名 | 氏名 | 主要略歴 | | 所有株式数（株） |
|---|---|---|---|---|
| 代表取締役 | 轉　　充宏 | 平成１年４月<br>平成２年10月<br>平成３年７月<br>平成５年10月<br>平成11年１月<br>平成12年３月<br><br>平成17年１月 | 伊藤忠商事株式会社入社<br>株式会社クレフィン出向<br>伊藤忠総合ファイナンス株式会社出向<br>伊藤忠商事株式会社復帰<br>伊藤忠キャピタル証券株式会社出向<br>株式会社クレッシェンド（現カナル投信株式会社）設立、代表取締役就任（現任）<br>本投資法人執行役員就任（現任） | 3,481 |
| 取締役<br>運用部長 | 小林　一郎 | 昭和59年４月<br>平成３年９月<br>平成５年11月<br>平成14年４月<br>平成15年４月 | 株式会社鴻池組入社<br>米国ビジネススクール留学<br>株式会社鴻池組復帰<br>カナル投信株式会社入社<br>同社取締役運用部長就任（現任） | 15 |
| 取締役<br>管理部長 | 伊藤　真也 | 平成３年４月<br>平成15年11月<br>平成18年６月<br>平成18年７月 | 株式会社鴻池組入社<br>カナル投信株式会社入社<br>同社取締役就任<br>同社取締役管理部長就任（現任） | － |
| 取締役<br>（非常勤） | 岡林　淳二 | 昭和57年４月<br>平成10年３月<br><br>平成10年８月<br>平成12年７月<br>平成13年４月<br><br>平成13年５月<br><br>平成13年11月<br>平成15年６月<br>平成18年５月 | 山一證券株式会社入社<br>メリルリンチ・インターナショナルバンク東京駐在員事務所入所<br>ＵＢＳ信託銀行株式会社入社<br>クレディスイス・ファーストボストン証券会社入社<br>アカデミーキャピタル・インベストメンツ株式会社取締役就任<br>株式会社クレッシェンド（現カナル投信株式会社）取締役（非常勤）就任（現任）<br>メリルリンチ日本証券株式会社副会長就任<br>同社取締役就任（現任）<br>三菱ＵＦＪメリルリンチＰＢ証券株式会社代表取締役最高経営責任者就任（現任） | 20 |
| 取締役<br>（非常勤） | 髙橋　宏普 | 昭和42年４月<br>平成12年６月<br>平成14年６月<br>平成17年６月<br>平成18年６月<br>平成19年４月<br>平成19年６月 | 東京証券取引所入所<br>平和不動産株式会社取締役就任<br>同社常務取締役就任<br>同社代表取締役常務取締役就任<br>同社代表取締役専務取締役就任<br>同社代表取締役専務取締役執行役員就任<br>カナル投信株式会社取締役（非常勤）就任（現任）<br>平和不動産株式会社代表取締役専務執行役員就任（現任） | － |
| 監査役 | 石原　茂雄 | 昭和42年４月<br>昭和59年11月<br>昭和61年11月<br>平成７年６月<br>平成10年６月<br>平成16年６月 | 東京証券取引所入所<br>東証正会員協会出向<br>東京証券取引所復帰<br>日本証券決済株式会社出向<br>東京証券取引所復帰<br>カナル投信株式会社監査役就任（現任） | － |

（注）轉充宏は、資産運用会社であるカナル投信株式会社の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務していますが、旧投信法第13条の規定に基づき、平成16年12月14日付で金融庁長官から兼職の承認を得ています。

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

ａ．事業の内容

資産運用会社は、投信法上の資産運用会社として投資運用業を行っています。

ｂ．営業の概況

本書の日付現在、資産運用会社が資産の運用を行う投資法人又は運用の指図を行う投資法人は、本投資法人のみです。

ｃ．資産運用会社としての業務

（イ）規約並びに規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、運用資産の管理及び運用を行うこと

（ロ）本投資法人のために投資口の追加発行、資金の借入等を含む資金調達を行うこと

（ハ）運用資産を資産運用会社の資産を含む他の資産と合同せず、単独で管理及び運用すること

（ニ）運用資産の運用状況について、法令の定めるところに従い本投資法人に対して定期的に報告すること

（ホ）運用資産の年度計画を１年毎に年初に、及び期中運用計画（仮期中運用計画を含みます。）をその都度、本投資法人に対して提出すること

（ヘ）上記(ホ）に定めるもののほか、本投資法人から運用資産の運用状況に関し報告を求められたときには、正当な理由がない限りその指示に従い報告を行うこと

ｄ．資本関係

本書の日付現在、資産運用会社は、本投資法人の投資口を631口保有しています。

## ２【その他の関係法人の概況】

### Ａ　資産保管会社（投信法第208条第１項関係）

#### (1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

ａ．名称
　みずほ信託銀行株式会社
ｂ．資本金の額
　平成19年９月30日現在　247,231百万円
ｃ．事業の内容
　銀行法（昭和56年法律第59号、その後の改正を含みます。）（以下「銀行法」といいます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号、その後の改正を含みます。）（以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでいます。

#### (2)【関係業務の概要】

　資産保管会社としての業務
ａ．本投資法人が保有する資産に関して、それぞれの資産に係る権利行使をする際に必要とする当該資産に係る権利を証する書類その他の書類の保管
ｂ．本投資法人名義の預金口座の入出金記録及び資金振替
ｃ．本投資法人名義の預金口座に係る印章の保管
ｄ．保管品に係る投信法に基づく法定帳簿の作成、保存
ｅ．その他ａ．からｄ．に付随する業務

#### (3)【資本関係】

　該当事項はありません。

### Ｂ　投資主名簿等管理人（投信法第117条第２号、第３号関係）

#### (1) 名称、資本金の額及び事業の内容

ａ．名称
　みずほ信託銀行株式会社
ｂ．資本金の額
　平成19年９月30日現在　247,231百万円
ｃ．事業の内容
　銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

#### (2) 関係業務の概要

　投資主名簿等管理人としての業務
ａ．投資主名簿及び実質投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務
ｂ．投資口の名義書換、質権の登録又はその抹消及び信託財産の表示又はその抹消に関する事務
ｃ．投資証券不所持の取扱いに関する事務
ｄ．投資主、実質投資主及び登録投資口質権者又はこれらの者の代理人等の氏名、住所及び印鑑の登録に関する事務
ｅ．実質投資主通知及び実質投資主の登録又はその抹消に関する事項
ｆ．投資主、実質投資主等が委託者に対して提出する届出の受理に関する事務
ｇ．投資主及び実質投資主の名寄せに関する事務

ｈ．新投資証券の発行（投資口の併合又は分割に際しての投資証券の発行を含みます。）に関する事務
ｉ．新投資証券の交付に関する事務及び未交付投資証券の保管及び交付に関する事務
ｊ．投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付、議決権行使書（又は委任状）の作成、並びに投資主総会受付事務補助に関する事務
ｋ．分配金の計算及びその支払のための手続に関する事務
ｌ．分配金支払事務取扱銀行等（郵便局を含みます。）における支払期間経過後の未払分配金の確定及びその支払に関する事務
ｍ．委託者の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・届出の受付に関する事務
ｎ．投資口に関する照会への応答、各種証明書の発行及び事故届出の受理に関する事務
ｏ．受託事務を処理するために使用した投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理・保管に関する事務
ｐ．法令等により投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事務
ｑ．前各号に掲げる委託事務に係る印紙税の代理納付
ｒ．前各号に掲げる事務の他、これらに付随する業務

**(3) 資本関係**

該当事項はありません。

**C　投資法人債に関する一般事務受託者（投信法第117条第２号、第３号関係）**

**(1) 名称、資本金の額及び事業の内容**

ａ．名称
株式会社あおぞら銀行
ｂ．資本金の額
平成19年９月30日現在　419,781百万円
ｃ．事業の内容
銀行法に基づき銀行業を営んでいます。

**(2) 関係業務の概要**

一般事務受託者としての業務
ａ．銘柄情報の振替機関への通知及び銘柄情報に関する登録内容の確認
ｂ．振替機関に対する投資法人債要項の提出
ｃ．業務規程等に定める新規記録情報等の振替機関への通知、確認及び承認
ｄ．新規記録手数料の徴求及び振替機関への支払
ｅ．投資法人債の払込金の受領
ｆ．投資法人債の払込が行われた旨の振替機関への通知
ｇ．元利金支払手数料の料率の振替機関への通知
ｈ．その他業務規程等において発行代理人が行うものとして定められる業務
ｉ．振替機関に対する銘柄情報の変更等に係る通知
ｊ．振替機関からの元利金請求データの確認及び承認
ｋ．元利金の機構加入者（業務規程に定義される機構加入者。以下「機構加入者」といいます。）への交付
ｌ．元利金支払手数料の機構加入者への交付
ｍ．その他業務規程等において支払代理人が行うものとして定められる業務

ｎ．投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務
ｏ．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
ｐ．投資法人債券の発行に関する事務
ｑ．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（投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務は、社債等の振替に関する法律及び業務規程等に従って、支払代理人及び口座管理機関を経て処理されるものとします。）
ｒ．租税特別措置法に基づく利子所得税の納付
ｓ．一般事務委託契約第８条に定める買入消却に係る事務
ｔ．その他当事者間で協議の上必要と認められる事務

**(3) 資本関係**

該当事項はありません。

**Ｄ　機関運営に関する一般事務受託者（投信法第117条第４号関係）**

**(1) 名称、資本金の額及び事業の内容**

ａ．名称
三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
ｂ．資本金の額
平成19年９月30日現在　324,279百万円
ｃ．事業の内容
銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

**(2) 関係業務の概要**

一般事務受託者としての業務
ａ．本投資法人の投資主総会の運営に関する事務
ｂ．本投資法人の役員会の運営に関する事務

**(3) 資本関係**

該当事項はありません。

**Ｅ　会計事務等に関する一般事務受託者（投信法第117条第５号、第６号、投信法施行規則第169条第２項第６号、第７号関係）**

**(1) 名称、資本金の額及び事業の内容**

ａ．名称
税理士法人平成会計社
ｂ．資本金の額
該当事項はありません。
ｃ．事業の内容
税理士法（昭和26年法律第237号、その後の改正を含みます。）に基づき税務に関する業務を営むとともに、会計事務等に関する業務を営んでいます。

**(2) 関係業務の概要**

一般事務受託者としての業務

ａ．投信法第211条第１項に規定される「帳簿書類」の作成（但し、該当する勘定がない場合を除きます。）に関する事項
ｂ．決算整理作業、「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」、「金銭の分配に係る計算書」及びその「附属明細書」の作成（四半期決算における作成業務を含みます。）に関する事項
ｃ．「償却資産申告書」、「事業所税申告書」、「勘定科目内訳書」、「法人税申告書」、「消費税申告書」及び「法人住民税事業税申告書」作成業務に関する事項
ｄ．委託業務に係る事項につき、その他法令上必要と認められる書類、資料等の作成補助等

**(3) 資本関係**

該当事項はありません。

# 第５【投資法人の経理状況】

## 財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、第11期計算期間（平成18年12月１日から平成19年５月31日まで）及び第12期計算期間（平成19年６月１日から平成19年11月30日まで）について、「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、その後の改正を含みます。）及び同規則第２条の規定により、投資法人計算規則に基づいて作成しています。

## 監査証明について

本投資法人は、証券取引法第193条の２の規定に基づき、第11期計算期間（平成18年12月１日から平成19年５月31日まで）の財務諸表について、また金商法第193条の２の規定に基づき、第12期計算期間（平成19年６月１日から平成19年11月30日まで）の財務諸表について、あずさ監査法人により監査を受けています。

## 連結財務諸表について

本投資法人には子会社がないため、連結財務諸表は作成していません。

# 1 【財務諸表】

## (1) 【貸借対照表】

| 区分 | | 第11期<br>(平成19年５月31日現在)<br>金額（千円） | | 構成比<br>(%) | 第12期<br>(平成19年11月30日現在)<br>金額（千円） | | 構成比<br>(%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 資産の部 | | | | | | | |
| Ⅰ 流動資産 | | | | | | | |
| 現金及び預金 | ＊1 | | 4,616,399 | | | 4,978,708 | |
| 信託現金及び信託預金 | ＊1 | | 3,700,975 | | | 3,354,136 | |
| 営業未収入金 | | | 35,725 | | | 44,278 | |
| 未収消費税等 | | | 228,711 | | | ― | |
| 前払費用 | | | 120,979 | | | 80,252 | |
| 繰延税金資産 | | | 20 | | | 18 | |
| その他の流動資産 | | | 755 | | | 115 | |
| 流動資産合計 | | | 8,703,567 | 8.5 | | 8,457,510 | 7.9 |
| Ⅱ 固定資産 | | | | | | | |
| 1.有形固定資産 | | | | | | | |
| 建物 | ＊1 | 13,710,708 | | | 15,753,002 | | |
| 減価償却累計額 | | 164,652 | 13,546,055 | | 437,166 | 15,315,835 | |
| 構築物 | ＊1 | 63,698 | | | 70,164 | | |
| 減価償却累計額 | | 2,337 | 61,361 | | 5,077 | 65,087 | |
| 機械及び装置 | ＊1 | 232,948 | | | 238,763 | | |
| 減価償却累計額 | | 8,722 | 224,226 | | 20,663 | 218,099 | |
| 工具器具備品 | ＊1 | 28,020 | | | 32,711 | | |
| 減価償却累計額 | | 6,905 | 21,114 | | 9,217 | 23,494 | |
| 土地 | ＊1 | | 34,219,492 | | | 40,125,566 | |
| 信託建物 | ＊1 | 13,405,292 | | | 12,409,279 | | |
| 減価償却累計額 | | 985,490 | 12,419,802 | | 1,105,557 | 11,303,722 | |
| 信託構築物 | ＊1 | 91,091 | | | 80,660 | | |
| 減価償却累計額 | | 9,573 | 81,518 | | 9,600 | 71,060 | |
| 信託機械及び装置 | ＊1 | 119,295 | | | 115,023 | | |
| 減価償却累計額 | | 17,143 | 102,151 | | 19,430 | 95,593 | |
| 信託工具器具備品 | ＊1 | 20,335 | | | 9,374 | | |
| 減価償却累計額 | | 3,091 | 17,243 | | 1,692 | 7,681 | |
| 信託土地 | ＊1 | | 31,534,867 | | | 30,040,368 | |
| 有形固定資産合計 | | | 92,227,833 | 90.5 | | 97,266,509 | 91.0 |
| 2.無形固定資産 | | | | | | | |
| 信託借地権 | ＊1 | | 843,410 | | | 843,410 | |
| その他の無形固定資産 | | | 675 | | | 555 | |
| 無形固定資産合計 | | | 844,085 | 0.8 | | 843,965 | 0.8 |

| 区分 | 第11期<br>（平成19年５月31日現在） | | | 第12期<br>（平成19年11月30日現在） | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金額（千円） | | 構成比<br>（％） | 金額（千円） | | 構成比<br>（％） |
| ３．投資その他の資産 | | | | | | |
| 差入保証金 | | 10,000 | | | 10,000 | |
| 長期前払費用 | | 85,210 | | | 176,276 | |
| 繰延税金資産 | | 5,934 | | | － | |
| その他の投資その他の資産 | | 987 | | | 7,494 | |
| 投資その他の資産合計 | | 102,131 | 0.1 | | 193,771 | 0.2 |
| 固定資産合計 | | 93,174,051 | 91.4 | | 98,304,247 | 91.9 |
| Ⅲ 繰延資産 | | | | | | |
| 投資口交付費 | | 49,654 | | | 43,610 | |
| 投資法人債発行費 | | － | | | 138,177 | |
| 繰延資産合計 | | 49,654 | 0.0 | | 181,788 | 0.2 |
| 資産合計 | | 101,927,272 | 100.0 | | 106,943,545 | 100.0 |

| 区分 | | 第11期<br>（平成19年５月31日現在） | | | 第12期<br>（平成19年11月30日現在） | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 金額（千円） | | 構成比<br>（％） | 金額（千円） | | 構成比<br>（％） |
| 負債の部 | | | | | | | |
| Ⅰ 流動負債 | | | | | | | |
| 営業未払金 | | | 83,818 | | | 129,388 | |
| 短期借入金 | ＊1 | | 23,899,000 | | | － | |
| 一年以内返済予定長期借入金 | ＊1 | | 5,582,000 | | | － | |
| 未払費用 | | | 822,082 | | | 461,223 | |
| 未払法人税等 | | | 998 | | | 960 | |
| 未払消費税等 | | | － | | | 25,508 | |
| 前受金 | | | 497,241 | | | 402,528 | |
| その他の流動負債 | | | 12,072 | | | 11,906 | |
| 流動負債合計 | | | 30,897,213 | 30.3 | | 1,031,516 | 1.0 |
| Ⅱ 固定負債 | | | | | | | |
| 投資法人債 | | | － | | | 30,000,000 | |
| 長期借入金 | ＊1 | | 10,382,000 | | | 15,000,000 | |
| 預り敷金保証金 | | | 1,279,413 | | | 1,530,835 | |
| 信託預り敷金保証金 | | | 1,466,280 | | | 1,464,355 | |
| デリバティブ債務 | | | 15,065 | | | － | |
| 固定負債合計 | | | 13,142,759 | 12.9 | | 47,995,190 | 44.9 |
| 負債合計 | | | 44,039,973 | 43.2 | | 49,026,707 | 45.8 |
| 純資産の部 | | | | | | | |
| Ⅰ 投資主資本 | | | | | | | |
| １.出資総額 | | | 56,412,305 | 55.4 | | 56,412,305 | 52.7 |
| ２.剰余金 | | | | | | | |
| 当期未処分利益 | | | 1,484,124 | 1.5 | | 1,504,532 | 1.4 |
| 投資主資本合計 | | | 57,896,430 | 56.8 | | 57,916,837 | 54.2 |
| Ⅱ 評価・換算差額等 | | | | | | | |
| １.繰延ヘッジ損益 | | | △9,131 | 0.0 | | － | － |
| 評価・換算差額等合計 | | | △9,131 | 0.0 | | － | － |
| 純資産合計 | ＊2 | | 57,887,299 | 56.8 | | 57,916,837 | 54.2 |
| 負債・純資産合計 | | | 101,927,272 | 100.0 | | 106,943,545 | 100.0 |

(2) 【損益計算書】

| 区分 | | 第11期<br>自　平成18年12月１日<br>至　平成19年５月31日 | | | 第12期<br>自　平成19年６月１日<br>至　平成19年11月30日 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 金額（千円） | | 百分比（%） | 金額（千円） | | 百分比（%） |
| １.営業収益 | | | | | | | |
| 賃貸事業収入 | ＊１ | 1,818,634 | | | 2,712,559 | | |
| その他の賃貸事業収入 | ＊１ | 172,607 | | | 320,876 | | |
| 不動産等売却益 | ＊２ | 806,438 | 2,797,680 | 100.0 | 492,524 | 3,525,960 | 100.0 |
| ２.営業費用 | | | | | | | |
| 賃貸事業費用 | ＊１ | 715,086 | | | 1,062,476 | | |
| 資産運用委託報酬 | | 253,183 | | | 334,173 | | |
| 資産保管委託報酬 | | 14,173 | | | 19,184 | | |
| 一般事務委託報酬 | | 21,546 | | | 29,354 | | |
| 役員報酬 | | 1,872 | | | 2,184 | | |
| 会計監査人報酬 | | 6,000 | | | 6,000 | | |
| その他営業費用 | | 37,281 | 1,049,142 | 37.5 | 50,030 | 1,503,403 | 42.6 |
| 営業利益 | | | 1,748,537 | 62.5 | | 2,022,556 | 57.4 |
| ３.営業外収益 | | | | | | | |
| 受取利息 | | 49 | | | 117 | | |
| その他営業外収益 | | 5,916 | 5,966 | 0.2 | 4,489 | 4,606 | 0.1 |
| ４.営業外費用 | | | | | | | |
| 支払利息 | | 217,658 | | | 284,979 | | |
| 融資関連費用 | | 48,129 | | | 167,000 | | |
| 投資法人債利息 | | － | | | 45,452 | | |
| 投資法人債発行費償却 | | － | | | 4,533 | | |
| 投資口交付費償却 | | － | | | 8,722 | | |
| その他営業外費用 | | 3,600 | 269,387 | 9.6 | 10,991 | 521,679 | 14.8 |
| 経常利益 | | | 1,485,115 | 53.1 | | 1,505,484 | 42.7 |
| 税引前当期純利益 | | | 1,485,115 | 53.1 | | 1,505,484 | 42.7 |
| 法人税、住民税及び事業税 | | 1,008 | | | 984 | | |
| 法人税等調整額 | | 0 | 1,007 | 0.0 | 1 | 985 | 0.0 |
| 当期純利益 | | | 1,484,107 | 53.0 | | 1,504,499 | 42.7 |
| 前期繰越利益 | | | 16 | | | 33 | |
| 当期未処分利益 | | | 1,484,124 | | | 1,504,532 | |

### (3) 【投資主資本等変動計算書】

第11期（自　平成18年12月１日　至　平成19年５月31日）

| | 投資主資本 | | | 評価・換算差額等 | | 純資産合計 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 出資総額 ＊1 | 剰余金 当期未処分利益 | 投資主資本合計 | 繰延ヘッジ損益 | 評価・換算差額等合計 | |
| 平成18年11月30日残高（千円） | 28,411,500 | 757,557 | 29,169,058 | △22,666 | △22,666 | 29,146,391 |
| 事業年度中の変動額 | | | | | | |
| 新投資口の発行 | 28,000,805 | | 28,000,805 | | | 28,000,805 |
| 剰余金の分配 | | △757,541 | △757,541 | | | △757,541 |
| 当期純利益 | | 1,484,107 | 1,484,107 | | | 1,484,107 |
| 金利スワップ | | | | 13,535 | 13,535 | 13,535 |
| 事業年度中の変動額合計（千円） | 28,000,805 | 726,566 | 28,727,372 | 13,535 | 13,535 | 28,740,907 |
| 平成19年５月31日残高（千円） | 56,412,305 | 1,484,124 | 57,896,430 | △9,131 | △9,131 | 57,887,299 |

第12期（自　平成19年６月１日　至　平成19年11月30日）

| | 投資主資本 | | | 評価・換算差額等 | | 純資産合計 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 出資総額 ＊1 | 剰余金 当期未処分利益 | 投資主資本合計 | 繰延ヘッジ損益 | 評価・換算差額等合計 | |
| 平成19年５月31日残高（千円） | 56,412,305 | 1,484,124 | 57,896,430 | △9,131 | △9,131 | 57,887,299 |
| 事業年度中の変動額 | | | | | | |
| 剰余金の分配 | | △1,484,091 | △1,484,091 | | | △1,484,091 |
| 当期純利益 | | 1,504,499 | 1,504,499 | | | 1,504,499 |
| 金利スワップ | | | | 9,131 | 9,131 | 9,131 |
| 事業年度中の変動額合計（千円） | － | 20,407 | 20,407 | 9,131 | 9,131 | 29,538 |
| 平成19年11月30日残高（千円） | 56,412,305 | 1,504,532 | 57,916,837 | － | － | 57,916,837 |

(4) 【金銭の分配に係る計算書】

| 区分 | 第11期<br>自　平成18年12月１日<br>至　平成19年５月31日 | 第12期<br>自　平成19年６月１日<br>至　平成19年11月30日 |
|---|---|---|
| | 金額（円） | 金額（円） |
| Ⅰ　当期未処分利益 | 1,484,124,626 | 1,504,532,397 |
| Ⅱ　分配金の額 | 1,484,091,327 | 1,504,518,091 |
| （投資口１口当たり分配金額） | (13,659) | (13,847) |
| Ⅲ　次期繰越利益 | 33,299 | 14,306 |
| 分配金の額の算出方法 | 本投資法人の規約第32条第１項に定める方針に基づき、分配金の額は当期未処分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います。かかる方針により、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口108,653の整数倍の最大値となる1,484,091,327円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第32条第２項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていません。 | 本投資法人の規約第32条第１項に定める方針に基づき、分配金の額は当期未処分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います。かかる方針により、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口108,653の整数倍の最大値となる1,504,518,091円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第32条第２項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていません。 |

(5) 【キャッシュ・フロー計算書】

| 区分 | 第11期<br>自　平成18年12月１日<br>至　平成19年５月31日 | 第12期<br>自　平成19年６月１日<br>至　平成19年11月30日 |
|---|---|---|
| | 金額（千円） | 金額（千円） |
| Ⅰ 営業活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 税引前当期純利益 | 1,485,115 | 1,505,484 |
| 減価償却費 | 315,902 | 509,918 |
| 投資法人債発行費償却 | － | 4,533 |
| 投資口交付費償却 | － | 8,722 |
| 受取利息 | △49 | △117 |
| 支払利息 | 217,658 | 330,431 |
| 営業未収入金の増加・減少額 | 16,095 | △8,553 |
| 未収消費税等の増加・減少額 | △228,711 | 228,711 |
| 未払消費税等の増加・減少額 | △31,640 | 25,508 |
| 長期前払費用の増加・減少額 | 33,660 | △91,066 |
| 営業未払金の増加・減少額 | 7,158 | 30,878 |
| 未払費用の増加・減少額 | 445,519 | △307,814 |
| 前受金の増加・減少額 | 208,505 | △94,713 |
| 預り金の増加・減少額 | 4,843 | △2,046 |
| 信託有形固定資産の売却による減少額 | 3,597,915 | 2,488,239 |
| その他 | △70,940 | 32,543 |
| 小計 | 6,001,034 | 4,660,658 |
| 利息の受取額 | 49 | 117 |
| 利息の支払額 | △238,400 | △383,475 |
| 法人税等の支払額 | △1,006 | △1,021 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 5,761,677 | 4,276,279 |

| 区分 | 第11期<br>自　平成18年12月１日<br>至　平成19年５月31日 | 第12期<br>自　平成19年６月１日<br>至　平成19年11月30日 |
|---|---|---|
| | 金額（千円） | 金額（千円） |
| Ⅱ 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 | △40,284,086 | △7,950,649 |
| 信託有形固定資産の取得による支出 | △66,094 | △71,494 |
| 預り敷金保証金の収入 | 1,126,430 | 285,674 |
| 預り敷金保証金の支出 | △11,910 | △34,253 |
| 信託預り敷金保証金の収入 | 53,543 | 171,394 |
| 信託預り敷金保証金の支出 | △129,393 | △173,319 |
| 信託預り敷金保証金対応信託預金の払戻による収入 | 129,393 | 173,319 |
| 信託預り敷金保証金対応信託預金の預入による支出 | △53,543 | △171,394 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △39,235,660 | △7,770,721 |
| Ⅲ 財務活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 短期借入金の純増減額 | 11,220,600 | △23,899,000 |
| 長期借入金の借入による収入 | － | 15,000,000 |
| 長期借入金の返済による支出 | △1,687,000 | △15,964,000 |
| 投資法人債の発行による収入 | － | 29,857,289 |
| 投資口の発行による収入 | 27,979,117 | － |
| 分配金の支払額 | △756,857 | △1,482,452 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 36,755,860 | 3,511,836 |
| Ⅳ 現金及び現金同等物の増加額 | 3,281,877 | 17,393 |
| Ⅴ 現金及び現金同等物の期首残高 | 3,569,217 | 6,851,094 |
| Ⅵ 現金及び現金同等物の期末残高　＊1 | 6,851,094 | 6,868,488 |

**(6) 【注記表】**

(継続企業の前提に関する注記)

第11期（平成19年５月31日現在）

該当事項はありません。

第12期（平成19年11月30日現在）

該当事項はありません。

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

| 区分 | 第11期<br>自　平成18年12月１日<br>至　平成19年５月31日 | 第12期<br>自　平成19年６月１日<br>至　平成19年11月30日 |
|---|---|---|
| 1．固定資産の減価償却の方法 | ①有形固定資産（信託不動産を含みます。）<br>定額法を採用しています。<br>なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。<br>建物　２～50年<br>構築物　４～50年<br>機械及び装置　３～30年<br>工具器具備品　５～15年<br>②無形固定資産<br>定額法を採用しています。<br>③長期前払費用<br>定額法を採用しています。 | ①有形固定資産（信託不動産を含みます。）<br>同左<br>②無形固定資産<br>同左<br>③長期前払費用<br>同左 |
| ２．繰延資産の処理方法 | 投資口交付費<br>３年間で定額法により償却しています。 | ①投資口交付費<br>３年間で定額法により償却しています。<br>②投資法人債発行費<br>償還期間にわたり定額法により償却しています。 |
| ３．収益及び費用の計上基準 | 固定資産税等の処理方法<br>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期に納税した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。<br>なお、不動産等の取得に伴い、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います。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、66,211千円です。 | 固定資産税等の処理方法<br>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期に納税した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。<br>なお、不動産等の取得に伴い、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います。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、14,102千円です。 |

| 区分 | 第11期<br>自　平成18年12月１日<br>至　平成19年５月31日 | 第12期<br>自　平成19年６月１日<br>至　平成19年11月30日 |
|---|---|---|
| ４．ヘッジ会計の方法 | ①繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法<br>繰延ヘッジ処理によっています。<br>②ヘッジ手段とヘッジ対象<br>ヘッジ手段　金利スワップ取引<br>ヘッジ対象　借入金<br>③ヘッジ方針<br>本投資法人は、財務方針に基づき規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。<br>④ヘッジの有効性評価の方法<br>ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。但し、金利スワップの特例処理を満たしているものについては、ヘッジの有効性の評価を省略しています。 | ①繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法<br>同左<br>②ヘッジ手段とヘッジ対象<br>同左<br>③ヘッジ方針<br>同左<br>④ヘッジの有効性評価の方法<br>同左 |
| ５．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いては、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います。<br>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することとしています。<br>(1)　信託現金及び信託預金<br>(2)　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、信託借地権<br>(3)　信託預り敷金保証金 | 同左 |
| ６．キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 | 手許現金及び信託現金、随時引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リスクしか負わない取得日から３ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。 | 同左 |
| ７．その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項 | 消費税等の会計処理<br>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。但し、固定資産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います。 | 同左 |

（会計方針の変更に関する注記）

| 区分 | 第11期<br>自　平成18年12月１日<br>至　平成19年５月31日 | 第12期<br>自　平成19年６月１日<br>至　平成19年11月30日 |
|---|---|---|
| 投資口交付費の処理方法 | 投資口交付費については、「新投資口発行費」として支出時に全額費用処理する方法から、投資口交付に係る全ての直接費用を「投資口交付費」として繰延処理し、３年で定額法により償却する方法に変更しています。<br>この変更は、「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」（平成12年総理府令第134号）の改正により、当期より繰延資産として計上することが適当であると認められるものについては繰延資産計上が可能となったこと、及び投資口発行による資金調達の効果が当期のみならず翌期以降にもわたると考えられることから、資金調達コストをより合理的に配分し、期間損益の平準化を図るために行うものです。また、当期より「繰延資産の会計処理に関する当面の取扱い」（実務対応報告第19号）を適用し、定額法により償却します。<br>この変更により、従来の方法によった場合と比較して営業費用が21,687千円減少し、経常利益及び税引前当期純利益が同額増加しています。 | 該当事項はありません。 |

（貸借対照表に関する注記）

| 区分 | 第11期<br>（平成19年５月31日現在） | 第12期<br>（平成19年11月30日現在） |
|---|---|---|
| ＊1　担保に供している資産及び担保を付している債務 | 担保に供している資産は次の通りです。<br>（単位：千円）<br>現金及び預金　4,514,878<br>信託現金及び信託預金　3,651,579<br>建物　12,490,587<br>信託建物　12,109,446<br>構築物　48,774<br>信託構築物　80,704<br>機械及び装置　213,661<br>信託機械及び装置　102,151<br>工具器具備品　21,114<br>信託工具器具備品　17,243<br>土地　32,643,657<br>信託土地　30,693,865<br>信託借地権　843,410<br>合計　97,431,074<br>担保を付している債務は次の通りです。<br>（単位：千円）<br>短期借入金　23,899,000<br>１年以内返済予定長期借入金　5,582,000<br>長期借入金　10,382,000<br>合計　39,863,000 | 該当事項はありません。 |
| ＊2　投資信託及び投資法人に関する法律第67条第４項に定める最低純資産額 | 50,000千円 | 50,000千円 |

（損益計算書に関する注記）

| 区分 | 第11期<br>自　平成18年12月１日<br>至　平成19年５月31日 | | 第12期<br>自　平成19年６月１日<br>至　平成19年11月30日 | |
|---|---|---|---|---|
| ＊1　不動産賃貸事業損益の内訳 | | （単位：千円） | | （単位：千円） |
| | A. 不動産賃貸事業収益 | | A. 不動産賃貸事業収益 | |
| | 賃貸事業収入 | | 賃貸事業収入 | |
| | 賃料収入 | 1,649,669 | 賃料収入 | 2,427,100 |
| | 共益費収入 | 168,965 | 共益費収入 | 285,458 |
| | 計 | 1,818,634 | 計 | 2,712,559 |
| | その他賃貸事業収入 | | その他賃貸事業収入 | |
| | 駐車場収入 | 55,168 | 駐車場収入 | 84,818 |
| | 付帯収益 | 114,370 | 付帯収益 | 208,088 |
| | 解約違約金 | 896 | 解約違約金 | 25,415 |
| | 雑収入 | 2,171 | 雑収入 | 2,553 |
| | 計 | 172,607 | 計 | 320,876 |
| | 不動産賃貸事業収益合計 | 1,991,241 | 不動産賃貸事業収益合計 | 3,033,435 |
| | B. 不動産賃貸事業費用 | | B. 不動産賃貸事業費用 | |
| | 賃貸事業費用 | | 賃貸事業費用 | |
| | 管理委託費 | 167,009 | 管理委託費 | 262,996 |
| | 公租公課 | 109,970 | 公租公課 | 91,136 |
| | 水道光熱費 | 64,650 | 水道光熱費 | 128,972 |
| | 修繕費 | 22,747 | 修繕費 | 32,733 |
| | 保険料 | 3,272 | 保険料 | 5,523 |
| | 信託報酬 | 23,653 | 信託報酬 | 22,261 |
| | 減価償却費 | 315,902 | 減価償却費 | 509,918 |
| | その他賃貸事業費用 | 7,878 | その他賃貸事業費用 | 8,933 |
| | 不動産賃貸事業費用合計 | 715,086 | 不動産賃貸事業費用合計 | 1,062,476 |
| | C. 不動産賃貸事業損益（A－B） | 1,276,155 | C. 不動産賃貸事業損益（A－B） | 1,970,958 |

| 区分 | 第11期<br>自　平成18年12月１日<br>至　平成19年５月31日 | | 第12期<br>自　平成19年６月１日<br>至　平成19年11月30日 | |
|---|---|---|---|---|
| ＊2　不動産等売買損益の内訳 | | （単位：千円） | | （単位：千円） |
| | 0f-02 紀文第一ビル | | Re-02 コンコード舞浜 | |
| | 不動産等売却収入 | 1,344,172 | 不動産等売却収入 | 1,101,444 |
| | 不動産等売却原価 | 928,496 | 不動産等売却原価 | 945,697 |
| | その他売却費用 | 13,829 | その他売却費用 | 13,133 |
| | 不動産等売却益 | 401,846 | 不動産等売却益 | 142,613 |
| | Re-01 ＤＪＲ北新宿 | | Re-06 エステージ上野毛 | |
| | 不動産等売却収入 | 621,212 | 不動産等売却収入 | 1,267,229 |
| | 不動産等売却原価 | 489,478 | 不動産等売却原価 | 1,016,868 |
| | その他売却費用 | 7,129 | その他売却費用 | 17,064 |
| | 不動産等売却益 | 124,604 | 不動産等売却益 | 233,296 |
| | Re-04 FLEG神楽坂 | | Re-13 サンテラス反町公園 | |
| | 不動産等売却収入 | 1,101,389 | 不動産等売却収入 | 651,446 |
| | 不動産等売却原価 | 962,639 | 不動産等売却原価 | 525,673 |
| | その他売却費用 | 12,614 | その他売却費用 | 9,158 |
| | 不動産等売却益 | 126,135 | 不動産等売却益 | 116,614 |
| | Re-07 ブルーマーレ | | | |
| | 不動産等売却収入 | 1,385,422 | | |
| | 不動産等売却原価 | 1,217,300 | | |
| | その他売却費用 | 14,269 | | |
| | 不動産等売却益 | 153,852 | | |

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

| 区分 | 第11期<br>（平成19年５月31日現在） | 第12期<br>（平成19年11月30日現在） |
|---|---|---|
| ＊1　発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数 | 発行可能投資口の総口数　2,000,000口<br>発行済投資口数　108,653口 | 同左 |

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

| 区分 | 第11期<br>自　平成18年12月１日<br>至　平成19年５月31日 | 第12期<br>自　平成19年６月１日<br>至　平成19年11月30日 |
|---|---|---|
| ＊1　現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 | （平成19年５月31日現在）　（単位：千円）<br>現金及び預金　4,616,399<br>信託現金及び信託預金　3,700,975<br>信託預り敷金保証金対応信託預金(注)　△1,466,280<br>現金及び現金同等物　6,851,094<br>(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です。 | （平成19年11月30日現在）　（単位：千円）<br>現金及び預金　4,978,708<br>信託現金及び信託預金　3,354,136<br>信託預り敷金保証金対応信託預金(注)　△1,464,355<br>現金及び現金同等物　6,868,488<br>(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です。 |

（税効果会計に関する注記）

| 区分 | 第11期<br>自　平成18年12月１日<br>至　平成19年５月31日 | | 第12期<br>自　平成19年６月１日<br>至　平成19年11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内訳 | （繰延税金資産） | （単位：千円） | （繰延税金資産） | （単位：千円） |
| | 未払事業税損金不算入額 | 20 | 未払事業税損金不算入額 | 18 |
| | 繰延ヘッジ損益 | 5,934 | 計 | 18 |
| | 計 | 5,954 | （繰延税金資産の純額） | 18 |
| | 繰延税金資産合計 | 5,954 | | |
| | （繰延税金資産の純額） | 5,954 | | |
| 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ときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 | 法定実効税率 | 39.39％ | 法定実効税率 | 39.39％ |
| | （調整） | | （調整） | |
| | 支払分配金の損金算入額 | △39.36％ | 支払分配金の損金算入額 | △39.36％ |
| | その他 | 0.04％ | その他 | 0.04％ |
| | 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 0.07％ | 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 0.07％ |

（リース取引に関する注記）

| 第11期<br>自　平成18年12月１日<br>至　平成19年５月31日 | | 第12期<br>自　平成19年６月１日<br>至　平成19年11月30日 | |
|---|---|---|---|
| オペレーティングリース取引（貸主側） | | オペレーティングリース取引（貸主側） | |
| 未経過リース料 | （単位：千円） | 未経過リース料 | （単位：千円） |
| １年内 | 655,086 | １年内 | 632,586 |
| １年超 | 1,408,879 | １年超 | 1,102,445 |
| 合計 | 2,063,965 | 合計 | 1,735,031 |

（関連当事者との取引に関する注記）

第11期（自　平成18年12月１日　至　平成19年５月31日）

該当事項はありません。

第12期（自　平成19年６月１日　至　平成19年11月30日）

該当事項はありません。

（１口当たり情報に関する注記）

| 第11期<br>自　平成18年12月１日<br>至　平成19年５月31日 | 第12期<br>自　平成19年６月１日<br>至　平成19年11月30日 |
|---|---|
| １口当たり純資産額　532,772円<br>１口当たり当期純利益　24,216円<br>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います。<br>潜在投資口調整後１口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。 | １口当たり純資産額　533,044円<br>１口当たり当期純利益　13,846円<br>同左 |

（注）１口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

| | 第11期<br>自　平成18年12月１日<br>至　平成19年５月31日 | 第12期<br>自　平成19年６月１日<br>至　平成19年11月30日 |
|---|---|---|
| 当期純利益（千円） | 1,484,107 | 1,504,499 |
| 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） | 1,484,107 | 1,504,499 |
| 期中平均投資口数（口） | 61,285 | 108,653 |

（有価証券に関する注記）

第11期（平成19年５月31日現在）

有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。

第12期（平成19年11月30日現在）

有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。

（デリバティブ取引に関する注記）

| 第11期<br>自　平成18年12月１日<br>至　平成19年５月31日 | 第12期<br>自　平成19年６月１日<br>至　平成19年11月30日 |
|---|---|
| １．取引の状況に関する事項<br>（１）取引の内容<br>本投資法人の利用しているデリバティブ取引は、金利関連では金利スワップ取引です。<br>（２）取引に対する取組方針<br>本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。<br>（３）取引の利用目的<br>本投資法人のデリバティブ取引は、金利関連では借入金利等の将来の金利市場における金利上昇による変動リスクを回避する目的で利用しています。<br>なお、デリバティブ取引を利用しているヘッジ会計を行っています。<br>① 繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法<br>繰延ヘッジ処理によっています。<br>② ヘッジ手段とヘッジ対象<br>ヘッジ手段　金利スワップ取引<br>ヘッジ対象　借入金<br>③ ヘッジ方針<br>本投資法人は、財務方針に基づき規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。<br>④ ヘッジの有効性評価の方法<br>ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。但し、金利スワップの特例処理を満たしているものについては、ヘッジの有効性の評価を省略しています。<br>（４）取引に係るリスクの内容<br>金利スワップ取引は、市場金利の変動によるリスクを有しています。<br>なお、取引相手先は高格付を有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しています。<br>（５）取引に係るリスク管理体制<br>資産運用会社の運用管理手続に基づき、リスク管理を行っています。<br>２．取引の時価等に関する事項<br>全てヘッジ会計が適用されているため、注記を省略しています。 | １．取引の状況に関する事項<br>（１）取引の内容<br>同左<br>（２）取引に対する取組方針<br>同左<br>（３）取引の利用目的<br>同左<br>（４）取引に係るリスクの内容<br>同左<br>（５）取引に係るリスク管理体制<br>同左<br>２．取引の時価等に関する事項<br>同左 |

(退職給付に関する注記)

第11期（自　平成18年12月１日　至　平成19年５月31日）

退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

第12期（自　平成19年６月１日　至　平成19年11月30日）

退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

(持分法損益等の注記)

第11期（自　平成18年12月１日　至　平成19年５月31日）

本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

第12期（自　平成19年６月１日　至　平成19年11月30日）

本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

（重要な後発事象に関する注記）

| 第11期<br>自　平成18年12月１日<br>至　平成19年５月31日 | 第12期<br>自　平成19年６月１日<br>至　平成19年11月30日 |
|---|---|
| （１）資金の調達について<br>下記（２）の各物件の取得資金及び付帯費用に充てることを目的に、下記の通り資金の借入れを行いました。<br>① 第3-7極度ローン・グループ<br>（借入先）　農林中央金庫<br>（借入金額）　4,900百万円<br>（借入条件）　金利　年1.62333％<br>（平成19年７月31日まで）<br>期限一括返済<br>（実施時期）　平成19年６月29日<br>（返済期限）　平成19年12月18日<br>（担保の有無）有担保<br>② 短期タームローンⅡ<br>（借入先）　株式会社あおぞら銀行<br>（借入金額）　2,600百万円<br>（借入条件）　金利　年1.02167％<br>（平成19年７月31日まで）<br>期限一括返済<br>（実施時期）　平成19年７月13日<br>（返済期限）　平成19年12月18日<br>（担保の有無）有担保<br><br>（２）資産の取得について<br>規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、当期の決算日後、下記の資産を取得しました。<br>① 0f-15 大和中目黒ビル<br>取得日　平成19年６月29日<br>取得価額　2,870百万円（消費税等別）<br>所在地　東京都目黒区中目黒四丁目６番１号<br>用途　事務所<br>建築時期　昭和63年２月29日<br>構造　鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付８階建<br>延床面積　4,040.53㎡<br>総賃貸可能面積　2,571.54㎡ | （１）資産の譲渡について<br>規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、当期の決算日後、下記の３物件の不動産をそれぞれ信託財産とする信託受益権の譲渡について、信託受益権売買に関する合意書（Re-05 FLEG目黒及びRe-09 レグルス東葛西）及び信託受益権売買契約（0t-02 和光学生ハイツ）を締結しました。<br>① Re-05 FLEG目黒<br>譲渡予定日　平成20年５月31日まで<br>譲渡予定価格　714百万円（消費税等別）<br>所在地　東京都目黒区下目黒二丁目15番10号<br>特定資産の種類　不動産を信託財産とする信託受益権<br>譲渡先　株式会社レイコフ投資顧問の関連会社又は同社の指定する特別目的会社<br>損益に与える影響　営業収益として不動産等売却益約39百万円を計上する予定です。<br>② Re-09 レグルス東葛西<br>譲渡予定日　平成20年５月31日まで<br>譲渡予定価格　725百万円（消費税等別）<br>所在地　東京都江戸川区東葛西七丁目10番６号<br>特定資産の種類　不動産を信託財産とする信託受益権<br>譲渡先　株式会社レイコフ投資顧問の関連会社又は同社の指定する特別目的会社<br>損益に与える影響　営業収益として不動産等売却益約65百万円を計上する予定です。<br>③ 0t-02 和光学生ハイツ<br>譲渡予定日　平成20年５月31日まで<br>譲渡予定価格　675百万円（消費税等別）<br>所在地　埼玉県和光市中央一丁目２番９号<br>特定資産の種類　不動産を信託財産とする信託受益権<br>譲渡先　伊藤忠商事株式会社<br>損益に与える影響　営業収益として不動産等売却益約128百万円を計上する予定です。 |

| 第11期<br>自　平成18年12月１日<br>至　平成19年５月31日 | 第12期<br>自　平成19年６月１日<br>至　平成19年11月30日 |
|---|---|
| ② Re-31 グレンパーク学芸大学<br>取得日　平成19年６月29日<br>取得価額　1,650百万円（消費税等別）<br>所在地　東京都目黒区中町一丁目40番７号<br>用途　共同住宅<br>建築時期　平成17年１月27日<br>構造　鉄筋コンクリート造陸屋根５階建<br>延床面積　1,863.67㎡<br>総賃貸可能面積 1,643.53㎡<br>③ 0t-05 アデッソ西麻布<br>取得日　平成19年６月29日<br>取得価額　640百万円（消費税等別）<br>所在地　東京都港区西麻布一丁目７番２号<br>用途　店舗<br>建築時期　平成15年10月16日<br>構造　鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付３階建<br>延床面積　371.593㎡<br>総賃貸可能面積 324.64㎡<br>④ 0f-16 安和司町ビル<br>取得日　平成19年７月13日<br>取得価額　1,385百万円（消費税等別）<br>所在地　東京都千代田区神田司町二丁目10番<br>用途　事務所<br>建築時期　平成２年10月２日<br>構造　鉄骨造陸屋根９階建<br>延床面積　1,412.45㎡<br>総賃貸可能面積 1,264.51㎡<br>⑤ 0f-17 八丁堀ＭＦビル<br>取得日　平成19年７月13日<br>取得価額　1,110百万円（消費税等別）<br>所在地　東京都中央区入船一丁目２番９号<br>用途　事務所<br>建築時期　昭和63年１月６日<br>構造　鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根９階建<br>延床面積　1,432.44㎡<br>総賃貸可能面積 1,209.69㎡ | （２）資産の取得について<br>規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、当期の決算日後、下記の３物件の不動産をそれぞれ信託財産とする信託受益権の取得について、信託受益権売買契約を締結しました。<br>① 0f-22 シグマ虎ノ門ビル<br>取得予定日　平成20年３月７日<br>取得予定価格　1,675百万円（消費税等別）<br>所在地　東京都港区西新橋二丁目17番２号<br>特定資産の種類　不動産を信託財産とする信託受益権<br>用途　事務所・店舗<br>建築時期　平成２年11月26日<br>構造　鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根９階建<br>延床面積　1,489.21㎡<br>総賃貸可能面積 1,333.94㎡<br>② 0f-23 アリア池袋ビル<br>取得予定日　平成20年３月７日<br>取得予定価格　1,314百万円（消費税等別）<br>所在地　東京都豊島区南池袋二丁目29番12号<br>特定資産の種類　不動産を信託財産とする信託受益権<br>用途　事務所店舗<br>建築時期　平成５年12月３日<br>構造　鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付９階建<br>延床面積　1,376.66㎡<br>総賃貸可能面積 1,213.26㎡<br>③ 0f-24 シグマ湯島ビル<br>取得予定日　平成20年３月７日<br>取得予定価格　1,434百万円（消費税等別）<br>所在地　東京都文京区湯島三丁目37番４号<br>特定資産の種類　不動産を信託財産とする信託受益権<br>用途　事務所<br>建築時期　平成１年７月26日<br>構造　鉄骨造陸屋根９階建<br>延床面積　2,393.53㎡<br>総賃貸可能面積 1,771.64㎡ |

## (7) 【附属明細表】

### ① 有価証券明細表

該当事項はありません。

### ② 特定取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

| 区分 | 種類 | 契約額等（千円） | | 時価（千円） |
|---|---|---|---|---|
| | | | うち１年超 | |
| 市場取引以外の取引 | 金利スワップ取引<br>受取変動・支払固定 | 15,000,000 | 15,000,000 | △105,709 |
| 合計 | | 15,000,000 | 15,000,000 | △105,709 |

（注1）スワップ取引の残高表示は、想定元本に基づいて表示しています。

（注2）当該取引契約の相手方が市場実勢金利等を基に算出した価額で評価しています。

（注3）時価の金額である△105,709千円については、金融商品に係る会計基準（「金融商品に係る会計基準の設定に係る意見書」（企業会計審議会 平成11年１月22日））に基づき金利スワップの特例処理を適用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

### ③ 不動産等明細表のうち総括表

| 資産の種類 | | 前期末残高（千円） | 当期増加額（千円） | 当期減少額（千円） | 当期末残高（千円） | 減価償却累計額 | | 差引当期末残高（千円） | 摘要 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | 償却累計額（千円） | 当期償却額（千円） | | |
| 有形固定資産 | 建物 | 13,710,708 | 2,042,293 | － | 15,753,002 | 437,166 | 272,514 | 15,315,835 | (注2) |
| | 構築物 | 63,698 | 6,466 | － | 70,164 | 5,077 | 2,740 | 65,087 | (注2) |
| | 機械及び装置 | 232,948 | 5,815 | － | 238,763 | 20,663 | 11,941 | 218,099 | (注2) |
| | 工具器具備品 | 28,020 | 4,691 | － | 32,711 | 9,217 | 2,311 | 23,494 | (注2) |
| | 土地 | 34,219,492 | 5,906,073 | － | 40,125,566 | － | － | 40,125,566 | (注2) |
| | 信託建物 | 13,405,292 | 69,262 | 1,065,275 | 12,409,279 | 1,105,557 | 213,938 | 11,303,722 | (注2) |
| | 信託構築物 | 91,091 | 146 | 10,576 | 80,660 | 9,600 | 1,814 | 71,060 | (注2) |
| | 信託機械及び装置 | 119,295 | 1,060 | 5,331 | 115,023 | 19,430 | 3,696 | 95,593 | (注2) |
| | 信託工具器具備品 | 20,335 | 575 | 11,536 | 9,374 | 1,692 | 961 | 7,681 | (注2) |
| | 信託土地 | 31,534,867 | － | 1,494,498 | 30,040,368 | － | － | 30,040,368 | (注2) |
| | 建設仮勘定 | － | － | － | － | － | － | － | |
| | 小計 | 93,425,750 | 8,036,384 | 2,587,219 | 98,874,915 | 1,608,405 | 509,918 | 97,266,509 | |
| 無形固定資産 | 信託借地権 | 843,410 | － | － | 843,410 | － | － | 843,410 | |
| | 小計 | 843,410 | － | － | 843,410 | － | － | 843,410 | |
| 合計 | | 94,269,160 | 8,036,384 | 2,587,219 | 99,718,325 | 1,608,405 | 509,918 | 98,109,920 | |

（注1）不動産信託受益権についても含めて記載しています。

（注2）当期増加額の主なものは５物件の取得に伴うものであり、当期減少額の主なものは３物件の譲渡に伴うものです。

### ④ その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

⑤　投資法人債明細表

| 銘柄 | 発行年月日 | 前期末残高（千円） | 当期減少額（千円） | 当期末残高（千円） | 利率(%) | 償還期限 | 使途 | 担保 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 第１回無担保投資法人債 | 平成19年10月31日 | － | － | 20,000,000 | 1.68 | 平成21年10月30日 | （注1） | 無担保 |
| 第２回無担保投資法人債 | 平成19年10月31日 | － | － | 10,000,000 | 2.17 | 平成24年10月31日 | | |
| 合計 | | － | － | 30,000,000 | | | | |

（注1）資金使途は、借入金の借換資金等です。

（注2）投資法人債の貸借対照表日後５年以内における１年毎の返済予定額は、以下の通りです。

| | １年超２年以内 | ２年超３年以内 | ３年超４年以内 | ４年超５年以内 |
|---|---|---|---|---|
| 投資法人債(千円) | 20,000,000 | － | － | 10,000,000 |

⑥　借入金明細表

| 区分 | 借入先 | 前期末残高（千円） | 当期増加額（千円） | 当期減少額（千円） | 当期末残高（千円） | 平均利率 | 返済期限 | 使途 | 摘要 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 短期借入金 | 株式会社りそな銀行 | 3,074,000 | － | 3,074,000 | － | 1.72768% | H19.12.18 | （注2） | 有担保無保証 |
| | 農林中央金庫 | 2,260,000 | － | 2,260,000 | － | 1.72768% | H19.12.18 | | |
| | 日興シティグループ証券株式会社 | 1,582,000 | － | 1,582,000 | － | 1.72768% | H19.12.18 | | |
| | 株式会社あおぞら銀行 | 1,356,000 | － | 1,356,000 | － | 1.69488% | H19.12.18 | | |
| | 株式会社新生銀行 | 904,000 | － | 904,000 | － | 1.72768% | H19.12.18 | | |
| | 株式会社新生銀行 | 723,000 | － | 723,000 | － | 1.76526% | H19.12.18 | | |
| | 株式会社あおぞら銀行 | 14,000,000 | － | 14,000,000 | － | 1.14160% | H19.12.18 | | |
| | 農林中央金庫 | － | 4,900,000 | 4,900,000 | － | 1.76093% | H19.12.18 | | |
| | 株式会社あおぞら銀行 | － | 2,600,000 | 2,600,000 | － | 1.17816% | H19.12.18 | | |
| | 小計 | 23,899,000 | 7,500,000 | 31,399,000 | － | | | | |
| 長期借入金（１年以内返済） | 株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行 | 1,460,000 | － | 1,460,000 | － | 0.99500% | H20.1.31 | （注2） | 有担保無保証 |
| | 株式会社あおぞら銀行 | 1,374,000 | － | 1,374,000 | － | | | | |
| | 中央三井信託銀行株式会社 | 687,000 | － | 687,000 | － | | | | |
| | みずほ信託銀行株式会社 | 687,000 | － | 687,000 | － | | | | |
| | 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社 | 687,000 | － | 687,000 | － | | | | |
| | 株式会社りそな銀行 | 687,000 | － | 687,000 | － | | | | |
| | 小計 | 5,582,000 | － | 5,582,000 | － | | | | |
| 短期借入金合計 | | 29,481,000 | 7,500,000 | 36,981,000 | － | | | | |

| 区分 | 借入先 | 前期末残高（千円） | 当期増加額（千円） | 当期減少額（千円） | 当期末残高（千円） | 平均利率 | 返済期限 | 使途 | 摘要 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 長期借入金 | 株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行 | 1,460,000 | － | 1,460,000 | － | 1.57000%（注1） | H22.1.29 | （注2） | 有担保無保証 |
| | 株式会社あおぞら銀行 | 1,374,000 | － | 1,374,000 | － | | | | |
| | 中央三井信託銀行株式会社 | 687,000 | － | 687,000 | － | | | | |
| | みずほ信託銀行株式会社 | 687,000 | － | 687,000 | － | | | | |
| | 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社 | 687,000 | － | 687,000 | － | | | | |
| | 株式会社りそな銀行 | 687,000 | － | 687,000 | － | | | | |
| | 株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行 | 500,000 | － | 500,000 | － | 1.19500%（注1） | H20.12.19 | | |
| | 株式会社あおぞら銀行 | 1,000,000 | － | 1,000,000 | － | | | | |
| | 農林中央金庫 | 500,000 | － | 500,000 | － | | | | |
| | 農林中央金庫 | 1,500,000 | － | 1,500,000 | － | 1.84250%（注1） | H21.3.31 | | |
| | 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社 | 1,300,000 | － | 1,300,000 | － | | | | |
| | 農林中央金庫 | － | 3,000,000 | － | 3,000,000 | 1.71500%（注1） | H22.10.29 | | 無担保無保証 |
| | 株式会社りそな銀行 | － | 2,000,000 | － | 2,000,000 | | | | |
| | 株式会社西日本シティ銀行 | － | 1,000,000 | － | 1,000,000 | | | | |
| | 株式会社損害保険ジャパン | － | 500,000 | － | 500,000 | | | | |
| | 株式会社あおぞら銀行 | － | 300,000 | － | 300,000 | | | | |
| | 株式会社北海道銀行 | － | 200,000 | － | 200,000 | | | | |
| | 株式会社あおぞら銀行 | － | 6,000,000 | － | 6,000,000 | 2.08500%（注1） | H24.10.31 | | |
| | 株式会社りそな銀行 | － | 2,000,000 | － | 2,000,000 | | | | |
| | 小計 | 10,382,000 | 15,000,000 | 10,382,000 | 15,000,000 | | | | |
| 合計 | | 39,863,000 | 22,500,000 | 47,363,000 | 15,000,000 | | | | |

（注1）金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、平均利率にその効果を勘案して記載しています。

（注2）資金の使途は、いずれも不動産信託受益権若しくは不動産の取得資金又は短期借入金の借換資金です。

（注3）長期借入金について貸借対照表日後５年以内における１年毎の返済予定額は、以下の通りです。

| | １年超２年以内 | ２年超３年以内 | ３年超４年以内 | ４年超５年以内 |
|---|---|---|---|---|
| 長期借入金（千円） | － | 7,000,000 | － | 8,000,000 |

## ２【投資法人の現況】

### 【純資産額計算書】

（平成19年11月30日現在）

| | |
|---|---|
| Ⅰ　資産総額 | 106,943,545,417円 |
| Ⅱ　負債総額 | 49,026,707,420円 |
| Ⅲ　純資産総額（Ⅰ－Ⅱ） | 57,916,837,997円 |
| Ⅳ　発行済数量 | 108,653口 |
| Ⅴ　１口当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ） | 533,044円 |

（注）１口当たり純資産額は、記載未満の桁数を切り捨てて表示しています。

# 第６【販売及び買戻しの実績】

| 計算期間 | 発行日 | 発行口数 | 買戻し口数 | 発行済口数 |
|---|---|---|---|---|
| 第７期（平成16年10月１日～平成17年５月31日） | 平成16年10月19日<br>（注1） | － | － | 200口 |
| | 平成16年11月11日 | 15,392口 | － | 15,592口 |
| | 平成17年３月７日 | 30,000口 | － | 45,592口 |
| | 平成17年４月５日 | 1,200口 | － | 46,792口 |
| 第８期（平成17年６月１日～平成17年11月30日） | － | － | － | 46,792口 |
| 第９期（平成17年12月１日～平成18年５月31日） | 平成17年12月15日 | 13,700口 | － | 60,492口 |
| 第10期（平成18年６月１日～平成18年11月30日） | － | － | － | 60,492口 |
| 第11期（平成18年12月１日～平成19年５月31日） | 平成19年５月29日 | 48,161口 | － | 108,653口 |
| 第12期（平成19年６月１日～平成19年11月30日） | － | － | － | 108,653口 |

（注1）投資口の併合（５口を１口に併合）により、発行済口数が1,000口から200口へ減少しました。

（注2）本邦外における販売又は買戻しの実績はありません。

# 第７【参考情報】

当計算期間の開始日から本有価証券報告書提出日までの間に、本投資法人が提出した金商法第25条第１項各号に掲げる書類は、以下の通りです。

有価証券報告書及びその添付書類
　計算期間　第11期（自平成18年12月１日　至平成19年５月31日）
　平成19年８月17日に関東財務局長へ提出しました。

発行登録書及びその添付書類
　平成19年９月10日に関東財務局長へ提出しました。

有価証券報告書（第11期：自平成18年12月１日　至平成19年５月31日）の訂正報告書
　平成19年10月10日に関東財務局長へ提出しました。

訂正発行登録書
　平成19年10月10日に関東財務局長へ提出しました。

発行登録追補書類及びその添付書類
　平成19年10月12日に関東財務局長へ提出しました。

臨時報告書
　臨時報告書を平成20年１月22日に関東財務局長へ提出しました。

訂正発行登録書
　平成20年１月22日に関東財務局長へ提出しました。

# 独立監査人の監査報告書

平成20年２月25日

クレッシェンド投資法人

役員会　御中

あ ず さ 監 査 法 人

指定社員
業務執行社員　公認会計士　宮　裕　印

指定社員
業務執行社員　公認会計士　佐藤　茂　印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているクレッシェンド投資法人の平成19年６月１日から平成19年11月30日までの第12期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、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、クレッシェンド投資法人の平成19年11月30日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報
注記表の重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、投資法人は資産の売買契約を締結している。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

---

※　上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人（有価証券報告書提出会社）が保管しております。

# 独立監査人の監査報告書

平成19年８月10日

クレッシェンド投資法人

役員会　御中

あ ず さ 監 査 法 人

指定社員
業務執行社員　公認会計士　宮　裕　印

指定社員
業務執行社員　公認会計士　佐藤　茂　印

当監査法人は、証券取引法第193条の２の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているクレッシェンド投資法人の平成18年12月１日から平成19年５月31日までの第11期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、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、クレッシェンド投資法人の平成19年５月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

１．注記表の会計方針の変更に関する注記に記載されているとおり、投資法人は当期より投資口交付費の処理方法を変更している。

２．注記表の重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、投資法人は資金の調達及び資産の取得を行っている。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

---

※　上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人（有価証券報告書提出会社）が保管しております。