



平成 20 年 1 月 22 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都港区愛宕二丁目 5 番 1 号
 クレッシュェンド投資法人
 代表者名 執行役員 轉 充 宏
 (コード番号: 8966)

資産運用会社名
 カナル投信株式会社
 代表者名 代表取締役 轉 充 宏
 問合せ先 取締役管理部長 伊藤 真也
 TEL. 03-5402-8731

資産運用会社の内部規則である「運用ガイドライン」の変更に伴う
 投資方針の一部変更に関するお知らせ

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。)は、本日開催の取締役会において、その内部規則である「運用ガイドライン」を一部変更することを決議しましたので、お知らせいたします。本投資法人の投資方針の変更点及び変更理由は下記の通りです。

1 (1) 平和不動産株式会社との業務提携の変更等に関連する変更点

平和不動産株式会社との業務提携について、下線部分を変更・削除いたしました。

現行	改定後
a. 基本方針 (イ) ポートフォリオ構築方針 運用資産の着実な成長 外部成長 <u>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「(二)平和不動産とのパートナーシップ」をご参照下さい。</u> 内部成長 <u>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「(二)平和不動産とのパートナーシップ」をご参照下さい。</u> (二) <u>平和不動産とのパートナーシップ</u> <u>平和不動産の位置付け</u> <u>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</u>	a. 基本方針 (イ) ポートフォリオ構築方針 運用資産の着実な成長 外部成長 <u>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「(二)業務提携先各社とのパートナーシップ 取得機会の拡大」をご参照下さい。</u> 内部成長 【削除】 (二) <u>業務提携先各社とのパートナーシップ</u> <u>取得機会の拡大</u> <u>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</u>

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・実績等を楽しむことにより、資産運用業務の質の向上を図ります。

平和不動産のサポート体制

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。

() 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(ウェアハウス機能の提供)。

() 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。

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

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

PM業務の実施

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。

業務提携先各社とのパートナーシップ

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。

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。

<p>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 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。)</p>	
<p>d. 運営管理方針 (ト) 平和不動産とのパートナーシップ <u>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 (二)平和不動産とのパートナーシップ」をご参照下さい。</u> <u>運営管理に関する助言業務</u> <u>主に中規模オフィスビルのPM業務の委託</u></p>	<p>d. 運営管理方針 【削除】</p>

(2) 変更理由

資産運用会社は、平和不動産株式会社との間で、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。)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締結し、本投資法人の資産運用業務に関し平和不動産株式会社の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、総合的な資産運用業務の質の向上を図り、もって基本方針た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の実現に努めて参りました。その結果、本投資法人の資産規模は、上場直後(平成 17 年 3 月 10 日)の 321 億円から、968.5 億円(平成 20 年 1 月 22 日現在)まで拡大しました。

そこで、今後は物件情報について、平和不動産株式会社、モルガン・スタンレー・キャピタル株式会社及び東洋プロパティ株式会社(以下総称して「業務提携先各社」といいます。)をはじめ、他の関係者からも広く提供を受ける体制をとるとともに、業務提携先各社から資産運用業務について助言や人的派遣を受けることができるようにする等、業務提携関係を活用しながら、更なる資産の拡大、積極的かつ機動的な運営管理を行うことを目指し、平和不動産株式会社との間で、平成 20 年 1 月 22 日付で業務協定書に係る変更合意書を締結し、これに基づき、資産運用会社の内部規則である「運用ガイドライン」の変更を行いました。

かかる変更に伴い、投資方針を変更したものです。

2 (1) 投資区分の変更に関連する変更点

投資区分について、下線部分を変更・削除いたしました。

現行	改定後
<p>a. 基本方針</p> <p>(イ) ポートフォリオ構築方針</p> <p>本投資法人は、東京都区部を中心とする投資エリア(後記「<u>(ロ)コア・アセットへの集中投資</u>」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<u>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。)</u>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。</p> <p>運用資産の着実な成長 外部成長</p> <p><u>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。</u></p> <p>中長期的な安定収益の確保 <u>コア・アセットへの集中投資</u></p> <p><u>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。</u></p> <p>ポートフォリオの分散効果</p> <p>多数の<u>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。</u></p> <p>(ロ) <u>コア・アセットへの集中投資</u> <u>コア・アセットのマーケット状況</u> <u>中規模オフィスビル</u></p> <p><u>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者数の</u></p>	<p>a. 基本方針</p> <p>(イ) ポートフォリオ構築方針</p> <p>本投資法人は、東京都区部を中心とする投資エリア(後記「<u>(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</u>」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<u>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。</u></p> <p>運用資産の着実な成長 外部成長</p> <p><u>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。</u></p> <p>中長期的な安定収益の確保 <u>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</u></p> <p><u>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。</u></p> <p>ポートフォリオの分散効果</p> <p>多数の<u>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。</u></p> <p>(ロ) <u>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</u> <u>マーケット状況</u> <u>オフィス</u></p> <p><u>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</u></p>

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。

コア・アセットの投資基準

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 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 <u>第一投資エリア及び第二投資エリアの投資比率は、後記「(八)分散されたポートフォリオの構築」をご参照下さい。</u>

(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

レジデンス

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。

投資基準

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 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 <u>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</u> <u>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「(八)分散されたポートフォリオの構築」をご参照下さい。</u>

(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

レジデンス

() 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 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。

() 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。

() 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 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) 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。

() 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	タイプ	特 徴
シングル タイプ レジデンス	<p><主たるテナント層> 単身世帯</p> <p><マーケット状況> 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。</p> <p><重視する特性> 交通利便性、生活利便性、商業利便性</p>	シングル タイプ レジデンス	<p><主たるテナント層> 単身世帯</p> <p><マーケット状況> 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。</p> <p><重視する特性> 交通利便性、生活利便性、商業利便性</p>
デINKス タイプ レジデンス	<p><主たるテナント層> 若年(20～30歳代)のデINKス世帯及び相対的所得水準の高い単身世帯</p> <p><マーケット状況> 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。</p> <p><重視する特性> 交通利便性、生活利便性、商業利便性、文化施設への接近性</p>	デINKス タイプ レジデンス	<p><主たるテナント層> 若年(20～30歳代)のデINKス世帯及び相対的所得水準の高い単身世帯</p> <p><マーケット状況> 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。</p> <p><重視する特性> 交通利便性、生活利便性、商業利便性、文化施設への接近性</p>
ファミリー タイプ レジデンス	<p><主たるテナント層> 若年(20～30歳代)のデINKス世帯及び相対的所得水準の高い単身世帯</p> <p><マーケット状況> 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。</p> <p><重視する特性> 交通利便性、生活利便性、商業利便性、文化施設への接近性</p>	ファミリー タイプ レジデンス	<p><主たるテナント層> 若年(20～30歳代)のデINKス世帯及び相対的所得水準の高い単身世帯</p> <p><マーケット状況> 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。</p> <p><重視する特性> 交通利便性、生活利便性、商業利便性、文化施設への接近性</p>
<p>コア補強アセットへの投資</p> <p>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</p>		ドミトリー タイプ レジデンス	<p><主たるテナント層> 若年の単身世帯(学生、若年社会人)</p> <p><マーケット状況> 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。</p> <p><重視する特性> 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</p>
		[削除]	

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」(注)といたします。)

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「コア・アセット」の投資基準 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

地方レジデンス

投資額	レジデンスと同額(前記「コア・アセット」の投資基準 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。

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「コア・アセット」の投資基準 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。

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「コア・アセット」の投資基準 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

(八) 分散されたポートフォリオの構築

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。

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)を目標とします。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。

(八) 分散されたポートフォリオの構築

【削除】

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)を目標とします。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。

b. 投資基準

(イ) 投資選定基準

[表中 - スペック] ()

中規模オフィスビル、地方中規模オフィスビル、都市型中規模オフィスビル

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

(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、かつ今後は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。

(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。

[表中 - 経済的調査-テナント調査] ()

中規模オフィスビル、地方中規模オフィスビル、都市型中規模オフィスビル

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。

b. 投資基準

(イ) 投資選定基準

[表中 - スペック] ()

オフィス

レジデンス

(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、かつ今後は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。

(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。

[以下削除]

[表中 - 経済的調査-テナント調査] ()

オフィス

<u>イスビル</u> <u>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(2箇所)</u> [表中 - 物理的調査-立地条件]() <u>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</u> [表中 - 物理的調査-建築及び設備の状況]() <u>中規模オフィスビル、地方中規模オフィスビル、都市型中規模オフ</u> <u>イスビル</u> <u>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</u> d. 運営管理方針 (ホ) 修繕方針 資本的支出工事(大規模修繕工事) [表中 機能向上を目的とした資本的支出工事]() <u>中規模オフィスビル、地方中規模オフィスビル、都市型中規模オフ</u> <u>イスビル</u> <u>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</u>	<u>レジデンス(2箇所)</u> [表中 - 物理的調査-立地条件]() <u>レジデンス</u> [表中 - 物理的調査-建築及び設備の状況]() <u>オフィス</u> <u>レジデンス</u> d. 運営管理方針 (ホ) 修繕方針 資本的支出工事(大規模修繕工事) [表中 機能向上を目的とした資本的支出工事]() <u>オフィス</u> <u>レジデンス</u>
---	--

() 投資選定基準、調査基準及び資本的支出工事の表については、平成20年1月22日付決算短信の72ページ以下をご参照下さい。

(2) 変更理由

資産運用会社の内部規則である「運用ガイドライン」において、本投資法人の投資対象資産につき、従来よりコア・アセット、コア補強アセットという区分を使用して参りましたが、その区分が必ずしも分かり易いものではありませんでした。そこで投資対象区分を明確に表すため、上記区分を廃止するとともに、資産運用会社が中長期的に亘り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る東京都区部を中心とする投資エリアに存するオフィス及びレジデンスに集中投資し、地方エリアには限定的(20%以下)に投資することが可能であるとの方針に変更するべく、資産運用会社の内部規則である「運用ガイドライン」の変更を行いました。

かかる変更に伴い、投資方針を変更したものです。

以 上

* 本資料の配布先 : 兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

* 本投資法人のホームページアドレス <http://www.c-inv.co.jp/>

【添付資料】投資比率一覧表

物件名		取得（予定）価格	投資比率	用途別投資比率	投資エリア
Of-01	朝日生命五反田ビル	1,290,000,000	1.33%	2.45%	1
Of-03	第百生命新宿ビル	1,400,000,000	1.45%	2.66%	1
Of-04	恵比寿スクエア	7,050,000,000	7.28%	13.39%	1
Of-05	水天宮平和ビル	1,550,000,000	1.60%	2.94%	1
Of-06	NV 富岡ビル	2,500,000,000	2.58%	4.75%	1
Of-07	浜松町 SS ビル	1,530,000,000	1.58%	2.91%	1
Of-08	国際溜池ビル	2,700,000,000	2.79%	5.13%	1
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	1,220,000,000	1.26%	2.32%	1
Of-10	日総第 15 ビル	1,550,000,000	1.60%	2.94%	2
Of-11	日本橋第一ビル	2,150,000,000	2.22%	4.08%	1
Of-12	八丁堀 SF ビル	3,060,000,000	3.16%	5.81%	1
Of-13	渋谷 AX ヒルズ	1,860,000,000	1.92%	3.53%	1
Of-14	KCA ビル	1,730,000,000	1.79%	3.29%	1
Of-15	大和中目黒ビル	2,870,000,000	2.96%	5.45%	1
Of-16	安和司町ビル	1,385,000,000	1.43%	2.63%	1
Of-17	八丁堀 MF ビル	1,110,000,000	1.15%	2.11%	1
Of-18	エムズ原宿	4,760,000,000	4.91%	9.04%	1
Of-19	三宮三和東洋ビル	8,390,000,000	8.66%	15.94%	3
Of-20	船橋 Face ビル	3,900,000,000	4.03%	7.41%	3
Of-21	アデッソ西麻布	640,000,000	0.66%	1.22%	1
オフィス		52,645,000,000	54.35%	100.00%	
Re-03	コンコード市川	430,000,000	0.44%	0.97%	2
Re-05	FLEG 目黒	660,000,000	0.68%	1.49%	1
Re-08	マイア渋谷桜丘	820,000,000	0.85%	1.85%	1
Re-09	レグルス東葛西	650,000,000	0.67%	1.47%	1
Re-11	ミルーム若林公園	3,610,000,000	3.73%	8.16%	1
Re-12	ミルーム碑文谷	1,560,000,000	1.61%	3.53%	1
Re-14	メインステージ南麻布	1,370,600,000	1.41%	3.10%	1
Re-15	コスモグラシア麻布十番	1,260,000,000	1.30%	2.85%	1
Re-16	アドバンテージ学芸大学	1,000,000,000	1.03%	2.26%	1
Re-17	エルミタージュ東神田	1,100,000,000	1.14%	2.49%	1
Re-18	エルミタージュ東日本橋	1,210,000,000	1.25%	2.74%	1
Re-19	エルミタージュ練馬	690,000,000	0.71%	1.56%	1
Re-20	ランドステージ白金高輪	4,030,000,000	4.16%	9.11%	1
Re-21	アーバイルベルジェ明大前	1,070,000,000	1.10%	2.42%	1
Re-22	ジョイシティ日本橋	1,130,000,000	1.17%	2.56%	1
Re-23	グレファス上石神井	950,000,000	0.98%	2.15%	1
Re-24	T&G 錦糸町マンション	1,100,000,000	1.14%	2.49%	1
Re-25	グレンパーク銀座 EAST	5,940,000,000	6.13%	13.43%	1
Re-26	グレンパーク新横浜	3,350,000,000	3.46%	7.58%	2
Re-27	グレンパーク池田山	1,640,000,000	1.69%	3.71%	1
Re-28	ルネ東寺尾	4,500,000,000	4.65%	10.18%	2
Re-29	レジデンス向丘	2,350,000,000	2.43%	5.31%	1
Re-30	レジデンス東馬込	1,630,000,000	1.68%	3.69%	1
Re-31	グレンパーク学芸大学	1,650,000,000	1.70%	3.73%	1
Re-32	和光学生ハイツ	520,000,000	0.54%	1.18%	2
レジデンス		44,220,600,000	45.65%	100.00%	
合計		96,865,600,000	100.00%		

1：第一投資エリア、2：第二投資エリア、3：地方投資エリア