

## 【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成21年10月 6 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 取締役管理部長 伊藤 真也
【電話番号】	03-5402-8731
【届出の対象とした募集（売出）内国 投資証券に係る投資法人の名称】	クレッシェンド投資法人
【届出の対象とした募集（売出）内国 投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：その他の者に対する割当 3,000,025,800円
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町 2 番 1 号)

## 第一部【証券情報】

### 第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

#### （1）【投資法人の名称】

クレッシェンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）

（英文では、CRESCENDO Investment Corporationと表示します。）

#### （2）【内国投資証券の形態等】

本書の記載に従って行われる募集の対象となる有価証券は、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。）に従って設立された本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式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「振替法」といいます。）第226条第1項の定めに従い振替法の適用を受ける振替投資口であり、振替法第227条第1項の定めに従い投資証券（投資口を表示する証券）を発行することができません。なお、振替法第227条第2項に規定される場合には、投資主は本投資法人に投資証券を発行することを請求できます。

また、本投資口は、無額面で、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資口について格付は取得していません。

（注）投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

#### （3）【発行数】

23,238口

（注1）本書に基づき募集する投資口の発行は、第三者割当の方法により行われます。上記発行数は、平和不動産株式会社（以下「平和不動産」といいます。）を割当先として行う第三者割当による新投資口発行（以下「本第三者割当」といいます。）の発行数です。

（注2）本投資法人と割当先との関係等は以下の通りです。

割当先の氏名又は名称		平和不動産株式会社（注3）	
割当口数		23,238口	
払込金額		3,000,025,800円	
割当先の内容	本店所在地	東京都中央区日本橋兜町1番10号	
	代表者の氏名	金原 策太郎	
	資本金の額 （平成21年3月31日現在）	15,797,871,219円	
	事業の内容	ビル事業、住宅事業、資産開発事業、その他の事業	
	大株主 （平成21年3月31日現在）	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）6.58% 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）5.31% 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口4G）4.04% ジェーピーモルガン証券株式会社 2.00%	
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当先の株式数	—
		割当先が保有している本投資法人の投資口数 （本書の日付現在）	2,335口
	取引関係	本投資法人の資産運用会社であるカンタル投信株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）との間で、情報提供等に関する業務提携契約を締結しています。詳細については、参照有価証券報告書「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（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。	
	人的関係	—	
本投資口の保有に関する事項		後記「(15) その他 ④ 売却の制限」をご参照下さい。	

(注3) 資産運用会社は、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。）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。平和不動産は、法令上の利害関係人等に該当しませんが、資産運用会社の利害関係者に該当しています。

(注4) 本投資法人及び資産運用会社は、金商法による有価証券届出書の効力が発生することを条件として、割当先である平和不動産との間で新投資口引受契約を締結する予定です。また、平和不動産と資産運用会社の筆頭株主である轉充宏との間で、株式等譲渡契約を、本書の日付で締結しました。当該新投資口引受契約においては、本株式等譲渡（当該株式等譲渡契約及び本株式等譲渡の内容については、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 その他（5）資産運用会社の株主の異動」をご参照下さい。）の実行が、本第三者割当の実行の前提条件とされる予定であり、当該株式等譲渡契約においては、本投資法人及び資産運用会社と平和不動産の間で新投資口引受契約が締結され有効に維持されていること等が、本株式等譲渡の実行の前提条件とされています。

(4) 【発行価額の総額】

3,000,025,800円

(5) 【発行価格】

1口当たり129,100円

(注) 発行価格は、本書の日付の直前営業日(平成21年10月5日)における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。)が公表した本投資法人の投資口の普通取引の終値に相当する価格です。

(6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位とします。

(8) 【申込期間】

平成21年10月14日(水)

(9) 【申込証拠金】

該当事項はありません。

(10) 【申込取扱場所】

本投資法人 本店  
東京都港区愛宕二丁目5番1号

(11) 【払込期日】

平成21年10月19日(月)

(12) 【払込取扱場所】

株式会社あおぞら銀行 本店  
東京都千代田区九段南一丁目3番1号

(13) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構(以下「振替機関」といいます。)  
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(14) 【手取金の使途】

本第三者割当における手取金(3,000,025,800円)については、主として平成21年10月30日に償還期限を迎える本投資法人の第1回投資法人債の償還資金の一部に充当し、残額を物件の取得等に充当する予定です。

(15) 【その他】

① 募集事務の委託の概要

本投資法人及び資産運用会社は、本書の日付で、大和証券エスエムビーシー株式会社との間

で、本書により募集する本投資口について、投資口を引受ける者の募集に関する事務の委託に関し、投資口の募集の取扱いに関する事務委託契約を締結しています。

## ② 申込みの方法等

- (イ) 申込みは、前記「(8) 申込期間」記載の申込期間内に、前記「(10) 申込取扱場所」記載の申込取扱場所へ申込みをし、前記「(11) 払込期日」記載の払込期日に新投資口払込金額を払い込むものとします。
- (ロ) 割当予定先から割当口数の全部又は一部につき申込みがない場合には、申込みのなかった当該投資口については失権します。

## ③ 本邦以外の地域における発行

該当事項はありません。

## ④ 売却の制限

平和不動産は、本投資法人及び資産運用会社に対し、平成21年10月19日から1年後の応当日（同日を含みます。）までの期間中、本投資法人及び資産運用会社の事前の書面による承諾を受けることなく、平和不動産が本第三者割当により取得することを予定している本投資口23,238口（以下「新投資口」といいます。）につき、第三者に対して、売却、担保提供、貸付けその他の処分を行わない旨を約束する予定です。

## 第2【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

## 第3【短期投資法人債】

該当事項はありません。

## 第二部【参照情報】

### 第1【参照書類】

金商法第27条において準用する金商法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照下さい。

#### 1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第15期（自平成20年12月1日 至平成21年5月31日）  
平成21年8月26日に関東財務局長へ提出しました。

#### 2【半期報告書】

該当事項はありません。

#### 3【臨時報告書】

該当事項はありません。

#### 4【訂正報告書】

該当事項はありません。

## 第2【参照書類の補完情報】

参照書類である平成21年8月26日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、参照有価証券報告書の提出日以降本書の日付現在に至るまでの間に補完すべき情報は、以下に記載の通りです。

なお、本書において、以下の参照有価証券報告書の項目について補完して記載し、又は参照有価証券報告書の日付以後において発生した変更事項を記載しています。

以下の記載事項における将来に関する事項は、特段の記載がない限り、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

参照有価証券報告書には将来に関する事項が記載されていますが、以下の補完又は変更すべき事項に関するものを除き、当該事項は本書の日付現在においてもその判断に変更はありません。



## 1 運用の状況

### (1) 第15期後本書の日付現在に至るまでの資産運用の経過

本投資法人の第15期後本書の日付現在に至るまでの資産運用の経過は、以下の通りです。

#### a. 資産の譲渡

本投資法人は、第15期決算日後の平成21年8月31日付で、オフィスであるOf-03 第百生命新宿ビル（信託受益権、譲渡価格：1,300百万円）及びOf-04 恵比寿スクエア（信託受益権、譲渡価格：6,890百万円）の合計2物件（譲渡価格の総額：8,190百万円）（かかる2物件を以下「第16期譲渡資産」と総称します。）を譲渡しました。また、本書の日付で、第16期中にオフィスであるOf-18 エムズ原宿の土地の一部（信託受益権、譲渡予定価格：1,414百万円）（かかる物件を以下「第16期譲渡予定資産」といいます。）を譲渡する旨の売買契約の締結を決定しました。

譲渡内容については、後記「(3) 投資資産 (へ) 第16期譲渡資産の概要、(ト) 第16期譲渡予定資産の概要」をご参照下さい。

#### b. 借入れの予定

本投資法人は、第1回投資法人債の償還資金の一部として充当するため、以下の借入れを行う予定です。

借入先	借入予定額	返済期限	返済方法	用途	摘要
株式会社あおぞら銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社りそな銀行	85億円	平成22年10月27日	平成22年1月及び7月の各月末日に実行額の0.5%相当額を弁済し期限に残額弁済	第1回投資法人債の償還資金の一部として充当	有担保 無保証

(注1) 上表の借入れは、別途定められる貸付先行条件を全て充足することに加え、上表借入先による貸出審査手続における最終的な決裁の完了及びその他関連手続の充足等を条件とします。

(注2) 上表の借入れに関し、本投資法人が事前に書面にて通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の全部又は一部を期限前弁済することがあります。

## (2) 投資方針

本投資法人は、第15期決算日後の平成21年8月28日に開催した投資主総会において、規約の一部変更の承認決議を行い、同日付で規約を変更しました。規約の変更に伴い、参照有価証券報告書の提出日以降、本投資法人の投資方針について変更又は追加した箇所は、下線で示しています。

### 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⑦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、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と併せて信託する包括信託を含みます。）
- ⑤ 不動産、不動産の賃借権又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
- ⑥ 当事者の一方が相手方の行う上記①から⑤までに定める資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）
- ⑦ 不動産に関する匿名組合出資持分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

(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定め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項に定め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項に定める受益証券をいいます。）
- ③ 投資証券（投信法第2条第15項に定め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項に定める特定目的信託の受益証券をいいます。但し、上記（イ）④、⑤又は⑦に定める資産に投資するものを除きます。）

(ハ) 預金（譲渡性預金を含みます。）（規約第26条第4項）

(ニ) 有価証券（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号、その後の改正を含みます。以下「投信法施行令」といいます。）第3条第1号に定めるものをいいます。以下同じ。）（規約第26条第4項）

(ホ) 金銭債権（投信法施行令第3条第7号に定めるもの（但し、上記（ハ）に定めるものに該当するものを除きます。）（規約第26条第4項）

(ヘ) デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第3条第2号に定めるものをいいます。）（規約第26条第4項）

(ト) 商標法（昭和34年法律第127号、その後の改正を含みます。）に定める商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権（以下「商標権等」といいます。）のうち、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）に定め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、（規約第26条第4項）

(チ) 温泉法（昭和23年法律第125号、その後の改正を含みます。）第2条第1項に定める温泉

の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備

(リ) 地役権（規約第26条第4項）

(ヌ) 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号へに定めるものをいいます。）（規約第26条第4項）

(ル) 資産流動化法第2条第6項に定める特定出資

(ロ) 著作権法（昭和45年法律第48号、その後の改正を含みます。）に定める著作権等

(ワ) 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。）第86条第2項に定めるものをいいます。）（規約第26条第4項）

## b. 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、出資剰余金及び評価・換算差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（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に定める投資法人の課税の特例（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利益の額（以下「配当可能利益の額」といいます。）の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合は、変更後の金額とします。）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。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。

(注) 上記に関して、所得税法等の一部を改正する法律（平成21年法律第13号）第5条の規定による租税特別措置法の改正の結果、同法第67条の15の投資法人に係る課税の特例規定における分配の基準が配当可能所得金額でなくなりました。本投資法人は引き続き、改正後の投資法人に係る課税の特例規定の適用要件を満たす利益の分配を行うものとしします。

(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利益の額の100分の90に相当する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は、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. 投資制限

#### (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及び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用途とし、借入れ又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、租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロに定める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、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (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）。

また、本投資法人は、本投資法人の有する資産の総額のうち占める不動産等（不動産（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「投資法人の計算に関する規則」といいます。）第37条第3項第2号イ、ロ及びホに掲げる資産をいいます。以下この項において同じ。））、不動産の賃借権、同号へに掲げる資産、地上権及び地役権並びにこれらの資産を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の割合を、100分の70以上とします（規約第25条第7項）。

### (3) 投資資産

(イ) 第16期譲渡資産の譲渡後における保有資産について

本投資法人は、本書の日付現在、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22物件の不動産の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
0f-01	朝日生命五反田ビル	信託受益権	Re-09	レグルス東葛西	信託受益権
0f-05	水天宮平和ビル	信託受益権	Re-11	ミルーム若林公園	信託受益権
0f-06	NV富岡ビル	信託受益権	Re-12	ミルーム碑文谷	信託受益権
0f-07	浜松町SSビル	信託受益権	Re-14	メインステージ南麻布Ⅲ	信託受益権
0f-08	国際溜池ビル	信託受益権	Re-15	コスモグラフィア麻布十番	信託受益権
0f-09	グレイスビル泉岳寺前	信託受益権	Re-16	アドバンテージ学芸大学	信託受益権
0f-10	日総第15ビル	不動産	Re-17	エルミタージュ東神田	信託受益権
0f-11	日本橋第一ビル	信託受益権	Re-18	エルミタージュ東日本橋	信託受益権
0f-12	八丁堀SFビル	不動産	Re-19	エルミタージュ練馬	信託受益権
0f-13	渋谷AXヒルズ	不動産	Re-20	ランドステージ白金高輪	不動産
0f-14	KCAビル	不動産	Re-21	アーバイルベルジェ明大前	不動産
0f-15	大和中目黒ビル	不動産	Re-22	ジョイシティ日本橋	信託受益権
0f-16	安和司町ビル	不動産	Re-23	グレファス上石神井	不動産
0f-17	八丁堀MFビル	不動産	Re-24	T&G錦糸町マンション	不動産
0f-18	エムズ原宿(注1)	信託受益権	Re-25	グレンパーク銀座EAST	信託受益権(注2)
0f-19	三宮三和東洋ビル	不動産	Re-26	グレンパーク新横浜	不動産
0f-20	船橋Faceビル	不動産	Re-27	グレンパーク池田山	信託受益権(注2)
0f-21	アデッソ西麻布	信託受益権(注2)	Re-28	ルネ東寺尾	不動産
0f-22	CIC虎ノ門ビル	不動産	Re-29	レジデンス向丘	不動産
0f-23	アリア池袋	不動産	Re-30	レジデンス東馬込	不動産
0f-24	CIC湯島ビル	不動産	Re-31	グレンパーク学芸大学	信託受益権(注2)
Re-03	コンコード市川	信託受益権	Re-33	アドバンス亀戸	不動産
Re-05	FLEG目黒	信託受益権	Re-34	ヴァンテ田無	不動産

(注1) 第16期譲渡予定資産である0f-18 エムズ原宿については、第16期中に土地の一部を譲渡する予定です。譲渡内容については、後記「(ト) 第16期譲渡予定資産の概要」をご参照下さい。

(注2) 0f-21 アデッソ西麻布、Re-25 グレンパーク銀座EAST、Re-27 グレンパーク池田山及びRe-31 グレンパーク学芸大学については、平成21年9月30日付であおぞら信託銀行株式会社を信託受託者として不動産管理信託契約を締結していることから、資産形態が信託受益権に変更されています。

(注3) 本表には、第16期譲渡資産である0f-03 第百生命新宿ビル及び0f-04 恵比寿スクエアを含めていません。譲渡内容については、後記「(ヘ) 第16期譲渡資産の概要」をご参照下さい。

## (ロ) 第16期譲渡資産の譲渡後における保有資産の概要

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	オフィス	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-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
0f-18	エムズ原宿 (注9)		東京都 渋谷区	I. 東京23区	376.07 (注9)	店舗	1,465.04 (注9)	RC・S 5F1B	S45.1.30 (注9)	信託 受益権	所有権	所有権
0f-19	三宮三和東洋 ビル		兵庫県 神戸市	III. 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
0f-20	船橋Faceビル		千葉県 船橋市	III. 千葉県	488.13 (注10)	事務所	4,033.72 (注10)	S・RC・ SRC 14F3B	H15.4.1	不動産	所有権 (注10)	区分 所有権 (注10)
0f-21	アデッソ西麻布		東京都 港区	I. 東京23区	125.91	店舗	371.59	RC 3F1B	H15.10.16	信託 受益権 (注11)	所有権	所有権
0f-22	CIC虎ノ門 ビル		東京都 港区	I. 東京23区	260.55	事務所	1,489.21	SRC 9F	H2.11.26	不動産	所有権	所有権
0f-23	アリア池袋		東京都 豊島区	I. 東京23区	188.31	事務所	1,376.66	S・RC 9F1B	H5.12.3	不動産	所有権	所有権
0f-24	CIC湯島ビル	東京都 文京区	I. 東京23区	400.86 (注12)	事務所	2,393.53	S 9F	H1.7.26	不動産	借地権 (注12)	所有権 (注12)	
Re-03	コンコード市川	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		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-09	レグルス東葛西		東京都 江戸川区	I. 東京23区	約417 (注13)	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	コスモグラフィ 麻布十番		東京都 港区	I. 東京23区	499.24	共同 住宅	1,225.85 (注14)	RC 8F	H17.1.12	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-16	アドバンテージ学芸大学	レジデンス	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
Re-17	エルミタージュ東神田		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	アーバイルベルジュ明大前		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	信託 受益権 (注11)	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	信託 受益権 (注11)	所有権	区分 所有権 (注15)
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16)
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	信託 受益権 (注11)	所有権	所有権
Re-33	アドバンス亀戸		東京都江東区	I. 東京23区	246.34	共同住宅	1,782.74	RC 13F	H20.1.24	不動産	所有権	所有権
Re-34	ヴァンテ田無		東京都西東京市	II 東京都	1,639.65	共同住宅	3,414.75 (注17)	RC 6F	H1.3.15	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) オフィスについては、

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」、

地方投資エリアである政令指定都市及び首都圏主要都市の主要市街地への投資については「III」、

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」、

地方投資エリアである名古屋市、大阪市、福岡市内における主要ターミナル駅への通勤・通学圏内への投資については「III」、

と記載しています。

(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。建物の所有形態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。「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、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。「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) 第16期譲渡予定資産である0f-18 エムズ原宿については、第16期中に土地の一部を譲渡する予定です。譲渡内容については、後記「(ト) 第16期譲渡予定資産の概要」をご参照下さい。
- (注10) 0f-20 船橋Faceビルの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、本投資法人が一棟の建物のうち9.14%（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11) 0f-21 アデッソ西麻布、Re-25 グレンパーク銀座EAST、Re-27 グレンパーク池田山及びRe-31 グレンパーク学芸大学については、平成21年9月30日付であおぞら信託銀行株式会社を信託受託者として不動産管理信託契約を締結していることから、資産形態が信託受益権に変更されています。
- (注12) 0f-24 CIC湯島ビルの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地積はそれぞれ260.15㎡及び140.71㎡であり、「地積」の欄にはその合計を記載しています。
- (注13) 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。なお、平成20年11月28日付で、平成21年1月末日の予定で換地処分公告が行われる旨の換地処分通知を受けました。このことにより、換地処分後の地積は416.87㎡となりますが、平成21年9月16日時点において、換地処分は完了していません。
- (注14) Re-15 コスモグラフィ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㎡）が含まれません。



- (注15) Re-27 グレンパーク池田山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16) Re-28 ルネ東寺尾は区分所有建物ですが、本投資法人はその区分所有部分の100%を保有しています。
- (注17) Re-34 ヴァンテ田無については、延床面積に附属建物（ポンプ室：RC 1F 5.52㎡）及びその他の建物（車庫：RC 1F 210.49㎡）が含まれます。このほか、登記対象とならない増築部分（駐輪場：27.62㎡、ゴミ置場：6.66㎡）があります。
- (注18) 本表には、第16期譲渡資産である0f-03 第百生命新宿ビル及び0f-04 恵比寿スクエアを含めていません。譲渡内容については、後記「(へ) 第16期譲渡資産の概要」をご参照下さい。

(ハ) 第16期譲渡資産の譲渡後における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並びに担保提供の状況

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 ・評価額 (百万円) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注4)	取得価格 (百万円) (注5)	投資比率 (%) (注6)	担保 状況 (注7)	担保 種類 (注7)
Of-01	朝日生命五反田ビル	みずほ信託	H21.11.30	信託受益権	1,542	1,291	1,290	1.38	有担保	質権
Of-05	水天宮平和ビル	みずほ信託	H21.11.30	信託受益権	1,682	1,517	1,550	1.66	有担保	質権
Of-06	NV富岡ビル	みずほ信託	H22.3.31	信託受益権	2,580	2,496	2,500	2.67	有担保	質権
Of-07	浜松町SSビル	みずほ信託	H22.6.30	信託受益権	1,700	1,571	1,530	1.64	有担保	質権
Of-08	国際溜池ビル	みずほ信託	H27.7.31	信託受益権	2,930	2,783	2,700	2.89	有担保	質権
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	1,500	1,211	1,220	1.31	有担保	質権
Of-10	日総第15ビル	—	—	不動産	1,510	1,498	1,550	1.66	有担保	抵当権
Of-11	日本橋第一ビル	みずほ信託	H28.3.31	信託受益権	2,310	2,217	2,150	2.30	有担保	質権
Of-12	八丁堀SFビル	—	—	不動産	2,770	3,114	3,060	3.27	有担保	抵当権
Of-13	渋谷AXヒルズ	—	—	不動産	1,700	1,872	1,860	1.99	無担保	—
Of-14	KCAビル	—	—	不動産	1,207	1,745	1,730	1.85	無担保	—
Of-15	大和中部黒目ビル	—	—	不動産	2,360	2,919	2,870	3.07	有担保	抵当権
Of-16	安和司町ビル	—	—	不動産	1,190	1,384	1,385	1.48	無担保	—
Of-17	八丁堀MFビル	—	—	不動産	1,090	1,131	1,110	1.19	有担保	抵当権
Of-18	エムズ原宿(注8)	みずほ信託	H21.11.30	信託受益権	5,432	4,747	4,760	5.09	無担保	—
Of-19	三宮三和東洋ビル	—	—	不動産	6,610	8,494	8,390	8.98	有担保	抵当権
Of-20	船橋Faceビル	—	—	不動産	3,180	3,880	3,900	4.17	無担保	—
Of-21	アデッソ西麻布	あおぞら 信託	—	信託受益権 (注9)	560	645	640	0.68	無担保	—
Of-22	CIC虎ノ門ビル	—	—	不動産	1,478	1,730	1,675	1.79	無担保	—
Of-23	アリア池袋	—	—	不動産	1,170	1,348	1,314	1.41	有担保	抵当権
Of-24	CIC湯島ビル	—	—	不動産	1,390	1,484	1,434	1.53	無担保	—
オフィス 小計					56,238	57,421	57,068	52.02	—	—
Re-03	コンコード市川	みずほ信託	H21.11.30	信託受益権	438	420	430	0.46	無担保	—
Re-05	FLEG目黒	みずほ信託	H21.11.30	信託受益権	575	646	660	0.71	無担保	—
Re-09	レグルス東葛西	みずほ信託	H21.11.30	信託受益権	642	628	650	0.70	無担保	—
Re-11	ミルーム若林公園	中央三井 信託	H21.11.30	信託受益権	3,644	3,466	3,610	3.86	有担保	質権
Re-12	ミルーム碑文谷	みずほ信託	H21.11.30	信託受益権	1,474	1,528	1,560	1.67	無担保	—
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	1,257	1,366	1,370	1.47	有担保	質権
Re-15	コスモグラフィア麻布十番	みずほ信託	H22.3.31	信託受益権	1,209	1,274	1,260	1.35	無担保	—
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	869	984	1,000	1.07	無担保	—
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	1,100	1,079	1,100	1.18	無担保	—
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	1,240	1,190	1,210	1.29	無担保	—
Re-19	エルミタージュ練馬	みずほ信託	H27.6.30	信託受益権	700	678	690	0.74	有担保	質権
Re-20	ランドステージ白金高輪	—	—	不動産	4,230	4,087	4,030	4.31	無担保	—
Re-21	アーバイルベルジェ明大前	—	—	不動産	968	1,069	1,070	1.14	有担保	抵当権
Re-22	ジョインシティ日本橋	みずほ信託	H28.6.30	信託受益権	979	1,134	1,130	1.21	無担保	—
Re-23	グレファス上石神井	—	—	不動産	927	952	950	1.02	有担保	抵当権
Re-24	T&G錦糸町マンション	—	—	不動産	982	1,154	1,100	1.18	無担保	—
Re-25	グレンパーク銀座EAST	あおぞら 信託	—	信託受益権 (注9)	4,500	5,971	5,940	6.36	無担保	—
Re-26	グレンパーク新横浜	—	—	不動産	2,470	3,371	3,350	3.58	有担保	抵当権

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 ・評価額 (百万円) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注4)	取得価格 (百万円) (注5)	投資比率 (%) (注6)	担保 状況 (注7)	担保 種類 (注7)
Re-27	グレンパーク池田山	あおぞら 信託	—	信託受益権 (注9)	1,100	1,662	1,640	1.75	無担保	—
Re-28	ルネ東寺尾	—	—	不動産	3,070	4,505	4,500	4.81	有担保	抵当権
Re-29	レジデンス向丘	—	—	不動産	1,720	2,383	2,350	2.51	有担保	抵当権
Re-30	レジデンス東馬込	—	—	不動産	1,150	1,643	1,630	1.74	有担保	抵当権
Re-31	グレンパーク学芸大学	あおぞら 信託	—	信託受益権 (注9)	1,090	1,664	1,650	1.77	無担保	—
Re-33	アドバンス亀戸	—	—	不動産	1,070	1,102	1,050	1.12	有担保	抵当権
Re-34	ヴァンテ田無	—	—	不動産	892	944	911	0.97	無担保	—
レジデンス 小計					38,296	44,914	44,841	47.98	—	—
合計					94,534	102,336	101,909	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」、中央三井信託銀行株式会社を「中央三井信託」、あおぞら信託銀行株式会社を「あおぞら信託」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・評価額」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) 「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15期末(平成21年5月31日)時点の価額を記載しています。
- (注5) 「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6) 「投資比率」の欄には、第16期譲渡資産を譲渡後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) 株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、農林中央金庫、株式会社西日本シティ銀行、株式会社損害保険ジャパン及び株式会社北海道銀行を担保権者とする担保権(質権又は抵当権(仮登記))が設定されていますが、第1回投資法人債の償還資金の一部として充当するために行う予定の借入れに伴い、かかる担保権はいずれも解除され、担保対象物件を追加した上、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、農林中央金庫、株式会社西日本シティ銀行、株式会社損害保険ジャパン、株式会社北海道銀行及び株式会社三井住友銀行を担保権者とする根担保権(根質権又は根抵当権(仮登記))が新たに設定される予定です。
- (注8) 第16期譲渡予定資産である0f-18 エムズ原宿については、第16期中に土地の一部を譲渡する予定です。譲渡内容については、後記「(ト) 第16期譲渡予定資産の概要」をご参照下さい。
- (注9) 0f-21 アデッソ西麻布、Re-25 グレンパーク銀座EAST、Re-27 グレンパーク池田山及びRe-31 グレンパーク学芸大学については、平成21年9月30日付であおぞら信託銀行株式会社を信託受託者として不動産管理信託契約を締結していることから、資産形態が信託受益権に変更されています。
- (注10) 本表には、第16期譲渡資産である0f-03 第百生命新宿ビル及び0f-04 恵比寿スクエアを含めていません。譲渡内容については、後記「(へ) 第16期譲渡資産の概要」をご参照下さい。

## (二) 第16期譲渡資産の譲渡後における賃貸状況の概要

## ① 賃貸状況の概要

物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	賃貸可能戸数 (戸) (注4)	賃貸戸数 (戸) (注5)	テナント総数 (注6)	稼働率 (%) (注7)	年間賃料収入 (千円) (注8)	マスターリース種別 (注12)
Of-01	朝日生命五反田ビル	1,743.34	1,743.34	—	—	9	100.00	113,065	—
Of-05	水天宮平和ビル	1,897.71	1,680.16	—	—	1	88.54	110,543	バス・スルー
Of-06	NV富岡ビル	3,736.53	3,736.53	—	—	5	100.00	180,598	—
Of-07	浜松町SSビル	1,822.32	1,822.32	—	—	9	100.00	112,821	—
Of-08	国際溜池ビル	2,285.32	2,028.29	—	—	6	88.75	158,714	—
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	2,146.82	1,924.40	—	—	7	89.64	102,753	—
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	138,903	—
Of-12	八丁堀SFビル	2,217.24	1,886.63	—	—	1	85.09	146,602	バス・スルー
Of-13	渋谷AXヒルズ	928.23	590.59	—	—	8	63.63	56,907	バス・スルー (注11)
Of-14	KCAビル	1,256.59	1,032.87	—	—	7	82.20	75,784	—
Of-15	大和中目黒ビル	2,571.54	2,272.04	—	—	7	88.35	132,166	バス・スルー (注11)
Of-16	安和司町ビル	1,264.51	1,264.51	—	—	9	100.00	77,177	—
Of-17	八丁堀MFビル	1,209.69	1,209.69	—	—	7	100.00	67,875	—
Of-18	エムズ原宿(注10)	1,374.86	1,170.57	—	—	4	85.14	255,207	—
Of-19	三宮三和東洋ビル	6,102.70	5,864.94	—	—	19	96.10	431,421	バス・スルー (注11)
Of-20	船橋Faceビル	2,520.22	2,373.51	—	—	1	94.18	233,267	バス・スルー
Of-21	アデッソ西麻布	318.82	232.92	—	—	3	73.06	24,034	—
Of-22	CIC虎ノ門ビル	1,333.94	1,153.94	—	—	8	86.51	82,508	—
Of-23	アリア池袋	1,213.26	1,213.26	—	—	7	100.00	73,460	—
Of-24	CIC湯島ビル	1,771.64	1,771.64	—	—	9	100.00	97,484	—
オフィス 小計(注9)		43,337.58	40,594.45	—	—	137	93.67	2,766,981	—
Re-03	コンコード市川	724.46	724.46	36	36	1	100.00	34,560	バス・スルー
Re-05	FLEG目黒	836.36	742.35	21	19	1	88.76	37,560	バス・スルー
Re-09	レグルス東葛西	1,167.36	1,167.36	48	42	1	100.00	45,316	固定賃料
Re-11	ミルルーム若林公園	5,490.36	5,490.36	97	85	1	100.00	221,340	固定賃料
Re-12	ミルルーム碑文谷	1,897.46	1,741.19	53	49	1	91.76	89,304	バス・スルー
Re-14	メインステージ南麻布Ⅲ	1,325.20	928.64	60	42	1	70.08	54,468	バス・スルー
Re-15	コスモグラフィア麻布十番	1,116.78	826.53	29	22	1	74.01	53,541	バス・スルー
Re-16	アドバンテージ学芸大学	1,217.46	926.36	27	21	1	76.09	43,020	バス・スルー
Re-17	エルミタージュ東神田	1,462.18	1,304.32	64	57	1	89.20	63,552	バス・スルー
Re-18	エルミタージュ東日本橋	1,684.40	1,412.50	66	56	1	83.86	67,308	バス・スルー
Re-19	エルミタージュ練馬	1,024.52	906.56	51	45	1	88.49	42,648	バス・スルー
Re-20	ランドステージ白金高輪	4,457.76	3,776.38	66	54	1	84.71	196,320	バス・スルー
Re-21	アーバイルベルジェ明大前	1,187.25	1,053.59	53	47	1	88.74	55,968	バス・スルー
Re-22	ジョイシティ日本橋	1,403.93	1,034.46	48	36	1	73.68	52,800	バス・スルー
Re-23	グレファス上石神井	1,494.91	1,369.07	64	58	1	91.58	60,735	バス・スルー
Re-24	T&G錦糸町マンション	1,427.58	1,302.92	56	51	1	91.27	59,892	バス・スルー
Re-25	グレンパーク銀座EAST	5,459.49	3,693.14	105	70	1	67.65	182,448	バス・スルー
Re-26	グレンパーク新横浜	4,224.61	3,829.82	113	102	1	90.65	145,242	バス・スルー

物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	賃貸可能戸数 (戸) (注4)	賃貸戸数 (戸) (注5)	テナント総数 (注6)	稼働率 (%) (注7)	年間賃料収入 (千円) (注8)	マスターリース種別 (注12)
Re-27	グレンパーク池田山	1,414.75	970.79	31	22	1	68.62	47,952	パス・スルー
Re-28	ルネ東寺尾	12,760.85	11,098.16	127	111	1	86.97	221,016	パス・スルー
Re-29	レジデンス向丘	2,809.88	2,544.56	51	46	1	90.56	99,288	パス・スルー
Re-30	レジデンス東馬込	2,643.97	2,354.66	30	28	1	89.06	74,628	パス・スルー
Re-31	グレンパーク学芸大学	1,643.53	1,412.85	22	19	1	85.96	62,064	パス・スルー
Re-33	アドバンス亀戸	1,332.86	1,332.86	61	61	1	100.00	70,800	パス・スルー
Re-34	ヴァンテ田無	2,970.00	2,626.73	35	31	1	88.44	57,624	パス・スルー
レジデンス 小計 (注9)		63,177.91	54,570.62	1,414	1,210	25	86.38	2,139,395	—
合計 (注9)		106,515.49	95,165.07	1,414	1,210	162	89.34	4,906,376	—

(注1) 本表には、平成21年8月31日時点における賃貸状況の概要を記載しています。

(注2) 「賃貸可能面積」の欄には、平成21年8月31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3) 「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6）に記載す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4) 「賃貸可能戸数」の欄には、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。オフィスについては、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5) 「賃貸戸数」の欄には、平成21年8月31日現在、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6) 「テナント総数」の欄には、本投資法人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-11 ミルーム若林公園、Re-18 エルミタージュ東日本橋、Re-19 エルミタージュ練馬、Re-23 グレファス上石神井、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、Re-31 グレンパーク学芸大学及びRe-34 ヴァンテ田無の13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13物件については、平成21年8月31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あり、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7) 「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8) 「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21年8月31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9) 「オフィス」「レジデンス」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10) 第16期譲渡予定資産である0f-18 エムズ原宿については、第16期中に土地の一部を譲渡する予定です。譲渡内容については、後記「(ト) 第16期譲渡予定資産の概要」をご参照下さい。
- (注11) 0f-13 渋谷AXヒルズ、0f-15 大和中目黒ビル及び0f-19 三宮三和東洋ビルについては、平成21年10月1日付で、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人の地位を、マスターリース会社から本投資法人が承継しています。
- (注12) 「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 (プロパティ・マネジメント会社)	賃貸借契約の種類	月額賃料 (注14)	契約期間
0f-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-09	レグルス東葛西	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19年7月1日～平成21年11月30日

- (注13) 本表には、平成21年8月31日時点における賃貸状況の概要を記載しています。
- (注14) 「月額賃料」欄には、賃貸借契約に記載された平成21年8月31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15) 本表には、第16期譲渡資産である0f-03 第百生命新宿ビル及び0f-04 恵比寿スクエアを含めていません。譲渡内容については、後記「(ヘ) 第16期譲渡資産の概要」をご参照下さい。

② 稼働率の推移

(単位：%)

物件 番号	物件名称	H16. 11. 30	H17. 5. 31	H17. 11. 30	H18. 5. 31	H18. 11. 30	H19. 5. 31	H19. 11. 30	H20. 5. 31	H20. 11. 30	H21. 5. 31	H21. 6. 30	H21. 7. 31	H21. 8. 31
Of-01	朝日生命五反田ビル	100.00	100.00	100.00	89.22	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-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	88.54	88.54
Of-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	100.00
Of-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	100.00
Of-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	88.75
Of-09	グレイスビル 泉岳寺前	—	—	100.00	100.00	100.00	100.00	94.44	100.00	100.00	89.64	89.64	89.64	89.64
Of-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	100.00
Of-11	日本橋第一ビル	—	—	—	100.00	100.00	93.09	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-12	八丁堀SFビル	—	—	—	—	—	92.44	85.09	100.00	100.00	100.00	85.09	85.09	85.09
Of-13	渋谷AXヒルズ	—	—	—	—	—	100.00	100.00	100.00	92.21	92.21	81.84	73.99	63.63
Of-14	KCAビル	—	—	—	—	—	89.49	89.49	89.49	91.34	82.20	82.20	82.20	82.20
Of-15	大和中目黒ビル	—	—	—	—	—	—	82.53	88.35	100.00	88.35	88.35	88.35	88.35
Of-16	安和司町ビル	—	—	—	—	—	—	100.00	93.20	73.52	95.82	95.82	100.00	100.00
Of-17	八丁堀MFビル	—	—	—	—	—	—	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-18	エムズ原宿(注2)	85.14	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	85.14	85.14
Of-19	三宮三和東洋ビル	—	—	—	—	—	97.74	97.74	97.74	100.00	96.10	96.10	96.10	96.10
Of-20	船橋Faceビル	—	—	—	—	—	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	94.18
Of-21	アデッソ西麻布	—	—	—	—	—	—	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	73.06
Of-22	CIC虎ノ門ビル	—	—	—	—	—	—	—	100.00	100.00	86.51	86.51	86.51	86.51
Of-23	アリア池袋	—	—	—	—	—	—	—	100.00	100.00	100.00	88.38	100.00	100.00
Of-24	CIC湯島ビル	—	—	—	—	—	—	—	100.00	93.66	100.00	100.00	100.00	100.00
オフィス 小計(注3)		97.05	98.08	95.47	99.35	100.00	98.49	97.47	98.70	97.08	95.78	94.66	94.06	93.67
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
Re-05	FLEG目黒	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	80.39	74.71	84.57	84.57	88.76	88.76
Re-09	レグルス東葛西	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	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-12	ミルーム碑文谷	83.65	95.07	91.98	84.70	93.10	90.58	88.06	94.53	81.25	90.13	90.13	91.76	91.76
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	96.66	93.37	90.03	81.71	80.05	73.39	70.08
Re-15	コスモグラフィア 麻布十番	—	83.18	96.20	100.00	88.56	89.53	100.00	100.00	96.20	89.53	89.53	85.40	74.01
Re-16	アドバンテージ 学芸大学	—	—	69.80	79.77	60.62	89.45	66.06	80.34	76.77	76.09	76.09	76.09	76.09
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	95.38	93.84	89.20	89.20
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	93.76	91.33	82.62	83.86
Re-19	エルミタージュ練馬	—	—	100.00	96.16	94.24	100.00	94.24	98.08	98.08	92.32	94.24	90.41	88.49
Re-20	ランドステージ 白金高輪	—	—	45.15	98.43	98.22	96.05	97.49	96.52	100.00	91.73	85.41	84.44	84.71
Re-21	アーバイルベルジェ 明大前	—	—	—	84.22	90.13	82.86	72.00	96.12	92.45	96.33	92.53	92.60	88.74
Re-22	ジョイシティ日本橋	—	—	—	—	75.62	85.83	77.16	88.05	82.60	77.87	75.90	75.42	73.68
Re-23	グレファス上石神井	—	—	—	—	100.00	100.00	96.69	97.89	97.14	94.36	94.36	94.36	91.58

(単位：%)

物件 番号	物件名称	H16. 11.30	H17. 5.31	H17. 11.30	H18. 5.31	H18. 11.30	H19. 5.31	H19. 11.30	H20. 5.31	H20. 11.30	H21. 5.31	H21. 6.30	H21. 7.31	H21. 8.31
Re-24	T & G 錦糸町 マンション	—	—	—	—	—	100.00	93.05	85.89	91.29	91.27	89.50	89.50	91.27
Re-25	グレンパーク 銀座EAST	—	—	—	—	—	92.53	86.60	82.37	84.52	74.18	71.62	71.62	67.65
Re-26	グレンパーク新横浜	—	—	—	—	—	97.28	95.07	96.84	97.23	93.95	94.02	91.71	90.65
Re-27	グレンパーク池田山	—	—	—	—	—	80.93	77.45	64.03	70.43	72.09	72.09	72.09	68.62
Re-28	ルネ東寺尾	—	—	—	—	—	93.77	89.46	88.41	90.82	90.03	89.21	89.21	86.97
Re-29	レジデンス向丘	—	—	—	—	—	94.00	94.24	86.59	96.18	96.24	96.24	92.40	90.56
Re-30	レジデンス東馬込	—	—	—	—	—	77.65	81.01	84.09	81.09	83.45	88.73	83.06	89.06
Re-31	グレンパーク 学芸大学	—	—	—	—	—	—	59.68	52.73	90.26	90.52	90.52	85.96	85.96
Re-33	アドバンス亀戸	—	—	—	—	—	—	—	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-34	ヴァンテ田無	—	—	—	—	—	—	—	—	97.15	88.43	91.29	88.44	88.44
レジデンス 小計 (注3)		95.89	96.56	90.25	96.12	94.81	94.68	90.91	90.38	92.16	89.67	88.94	87.54	86.38
合計 (注3)		96.31	97.17	92.34	97.56	97.03	96.14	93.73	94.15	94.35	92.39	91.48	90.44	89.34

(注1) 本表には、各年5月末、11月末時点及び平成21年6月末から平成21年8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) 第16期譲渡予定資産であるOf-18 エムズ原宿については、第16期中に土地の一部を譲渡する予定です。譲渡内容については、後記「(ト) 第16期譲渡予定資産の概要」をご参照下さい。

(注3) 「オフィス」「レジデンス」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。なお、各小計及び合計については、譲渡済物件の保有期間中の稼働率も算入しています。

(注4) 本表には、第16期譲渡資産であるOf-03 第百生命新宿ビル及びOf-04 恵比寿スクエアを含めていません。譲渡内容については、後記「(ヘ) 第16期譲渡資産の概要」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	29.06%
年間賃料合計	832,638千円	敷金等合計	123,002千円	賃貸面積合計	30,957.08㎡
Re-25 グレンパーク銀座EAST	年間賃料（注2）	182,448千円	敷金等	31,456千円	
	賃貸面積	5,459.49㎡	賃貸面積割合（注3）	5.13%	
	契約満了日（注4,5）	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（注5）	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 グレンパーク新横浜	年間賃料（注2）	145,242千円	敷金等	22,536千円	
	賃貸面積	4,224.61㎡	賃貸面積割合（注3）	3.97%	
	契約満了日（注4）	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 グレンパーク池田山	年間賃料（注2）	47,952千円	敷金等	6,429千円	
	賃貸面積	1,414.75㎡	賃貸面積割合（注3）	1.33%	
	契約満了日（注4,5）	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（注5）	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 ルネ東寺尾	年間賃料（注2）	221,016千円	敷金等	27,699千円	
	賃貸面積	12,760.85㎡	賃貸面積割合（注3）	11.98%	
	契約満了日（注4）	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 レジデンス向丘	年間賃料（注2）	99,288千円	敷金等	14,349千円	
	賃貸面積	2,809.88㎡	賃貸面積割合（注3）	2.64%	
	契約満了日（注4）	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 レジデンス東馬込	年間賃料（注2）	74,628千円	敷金等	12,403千円	
	賃貸面積	2,643.97㎡	賃貸面積割合（注3）	2.48%	
	契約満了日（注4）	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 グレンパーク学芸大学	年間賃料（注2）	62,064千円	敷金等	8,130千円	
	賃貸面積	1,643.53㎡	賃貸面積割合（注3）	1.54%	
	契約満了日（注4,5）	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（注5）	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) 本表には、平成21年8月31日時点における主要なテナントの概要を記載しています。
- (注2) 年間賃料は、信託受託者若しくは本投資法人与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21年8月31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3) 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。
- (注4) 契約満了日は、平成21年8月31日時点の契約満了日を記載しています。
- (注5) Re-25 グレンパーク銀座EAST、Re-27 グレンパーク池田山及びRe-31 グレンパーク学芸大学については、平成21年9月30日付で不動産管理信託契約を締結していることから、信託受託者であるあおぞら信託銀行株式会社との間で、契約満了日を平成23年9月30日とする「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しました。

④ 賃貸面積上位10テナントの概要

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 (注5)	賃貸面積 (注2)	賃貸面積 割合 (注3)
三井ホームエステート株式会社	不動産業	①Re-25 グレンパーク銀座EAST（パス・スルー） ②Re-26 グレンパーク新横浜（パス・スルー） ③Re-27 グレンパーク池田山（パス・スルー） ④Re-28 ルネ東寺尾（パス・スルー） ⑤Re-29 レジデンス向丘（パス・スルー） ⑥Re-30 レジデンス東馬込（パス・スルー） ⑦Re-31 グレンパーク学芸大学（パス・スルー）	①H24. 5. 31 ②H24. 5. 31 ③H24. 5. 31 ④H24. 5. 31 ⑤H24. 5. 31 ⑥H24. 5. 31 ⑦H24. 6. 30	①5,459.49㎡ ②4,224.61㎡ ③1,414.75㎡ ④12,760.85㎡ ⑤2,809.88㎡ ⑥2,643.97㎡ ⑦1,643.53㎡ 合計30,957.08㎡	29.06%
スターツアメンティアー株式会社	不動産業	①Re-09 レグルス東葛西（固定賃料） ②Re-11 ミルルーム若林公園（固定賃料） ③Re-12 ミルルーム碑文谷（パス・スルー） ④Re-16 アドバンテージ学芸大学（パス・スルー） ⑤Re-18 エルミターージュ東日本橋（パス・スルー） ⑥Re-19 エルミターージュ練馬（パス・スルー）	①H23. 5. 31 ②H21. 11. 30 ③H23. 5. 31 ④H23. 12. 19 ⑤H22. 12. 15 ⑥H22. 12. 15	①1,167.36㎡ ②5,490.36㎡ ③1,897.46㎡ ④1,217.46㎡ ⑤1,684.40㎡ ⑥1,024.52㎡ 合計12,481.56㎡	11.72%
株式会社 長谷工ライブネット	不動産業	①Re-17 エルミターージュ東神田（パス・スルー） ②Re-21 アーパイルベルジェ明大前（パス・スルー） ③Re-22 ジョイシティ日本橋（パス・スルー） ④Re-23 グレファス上石神井（パス・スルー） ⑤Re-24 T&G錦糸町マンション（パス・スルー） ⑥Re-33 アドバンス亀戸（パス・スルー） ⑦Re-34 ヴァンテ田無（パス・スルー）	①H22. 12. 31 ②H23. 3. 30 ③H23. 6. 30 ④H22. 12. 31 ⑤H24. 3. 31 ⑥H22. 2. 28 ⑦H23. 6. 30	①1,462.18㎡ ②1,187.25㎡ ③1,403.93㎡ ④1,494.91㎡ ⑤1,427.58㎡ ⑥1,332.86㎡ ⑦2,970.00㎡ 合計11,278.71㎡	10.59%
阪急阪神ビルマネジメント株式会社 (注4)	不動産業	①Of-13 渋谷AXヒルズ（パス・スルー） ②Of-15 大和中目黒ビル（パス・スルー） ③Of-19 三宮三和東洋ビル（パス・スルー）	①H24. 5. 31 ②H24. 6. 29 ③H24. 5. 31	① 928.23㎡ ②2,571.54㎡ ③6,102.70㎡ 合計9,602.47㎡	9.02%
株式会社 コスモスイニシア	不動産業	①Re-15 コスモグラフィア麻布十番（パス・スルー） ②Re-20 ランドステージ白金高輪（パス・スルー）	①H22. 3. 31 ②H22. 9. 30	①1,116.78㎡ ②4,457.76㎡ 合計5,574.54㎡	5.23%
BMS株式会社	不動産業	①Of-12 八丁堀SFビル（パス・スルー） ②Of-20 船橋Faceビル（パス・スルー）	①H24. 5. 31 ②H24. 5. 31	①2,217.24㎡ ②2,520.22㎡ 合計4,737.46㎡	4.45%
日総ビルディング株式会社	不動産業	Of-10 日総第15ビル（固定賃料）	H25. 1. 31	2,995.59㎡	2.81%
アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	不動産業	①Re-05 FLEG目黒（パス・スルー） ②Re-14 メインステージ南麻布Ⅲ（パス・スルー）	①H21. 11. 30 ②H22. 12. 15	① 836.36㎡ ②1,325.20㎡ 合計2,161.56㎡	2.03%
平和不動産株式会社	不動産業	Of-05 水天宫平和ビル（パス・スルー）	H21. 11. 30	1,897.71㎡	1.78%
株式会社トラベルプラザ インターナショナル	旅行業	Of-06 NV富岡ビル	①H22. 3. 31 ②H23. 9. 27	①1,466.77㎡ ② 331.78㎡ 合計1,798.55㎡	1.69%
			合計	83,485.23㎡	78.38%

(注1) 本表には、平成21年8月31日時点における賃貸面積上位10テナントの概要を記載しています。

(注2) 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3) 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4) Of-13 渋谷AXヒルズ、Of-15 大和中目黒ビル及びOf-19 三宮三和東洋ビルについては、平成21年10月1日付で、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人の地位を、マスターリース会社から本投資法人が承継しています。このことから、本書の日付現在の賃貸面積割合は、それぞれ三井ホームエステート株式会社29.06%、スターツアメンティアー株式会社11.72%、株式会社長谷工ライブネット10.59%、株式会社コスモスイニシア5.23%、BMS株式会社4.45%、日総ビルディング株式会社2.81%、アール・エー・アセット・

マネジメント株式会社2.03%、平和不動産1.78%、株式会社トラベルプラザインターナショナル1.69%、株式会社三菱東京UFJ銀行1.56%となります。

(注5) Re-25 グレンパーク銀座EAST、Re-27 グレンパーク池田山及びRe-31 グレンパーク学芸大学については、平成21年9月30日付で不動産管理信託契約を締結していることから、信託受託者であるあおぞら信託銀行株式会社との間で、契約満了日を平成23年9月30日とする「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しました。

(注6) 本表には、第16期譲渡資産であるOf-04 恵比寿スクエアを含めていません。譲渡内容については、後記「(へ)第16期譲渡資産の概要」をご参照下さい。

(ホ) 第16期譲渡資産の譲渡後における不動産鑑定評価書・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・評価額 (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10)
			直接還元法		DCF法								
価格	利回り (注3)	価格	割引率	利回り (注3)									
Of-01	朝日生命五反田ビル	1,542	1,542	1,580	5.2%	1,526	5.3%	5.5%	1,494	①	43,790	727,000	10%
Of-05	水天宮平和ビル	1,682	1,682	1,718	5.2%	1,667	5.3%	5.5%	1,087	①	72,150	520,000	13%
Of-06	NV富岡ビル	2,580	2,580	2,760	5.2%	2,580	5.2%	5.4%	1,990	③	168,110	1,000,000	19%
Of-07	浜松町SSビル	1,700	1,700	1,770	4.9%	1,700	4.9%	5.0%	1,500	③	101,580	466,000	15%
Of-08	国際溜池ビル	2,930	2,930	3,120	4.6%	2,930	4.6%	4.8%	2,640	③	119,500	732,000	11%
Of-09	グレイスビル泉岳寺前 (注8)	1,500	1,500	1,620	5.5%	1,500	5.5%	5.8%	1,060	③	115,840	594,000 (注8)	15%
Of-10	日総第15ビル	1,510	1,510	1,560	5.4%	1,510	5.4%	5.5%	1,260	③	167,610	1,031,000	18%
Of-11	日本橋第一ビル	2,310	2,310	2,400	4.9%	2,310	4.9%	5.1%	1,930	③	92,980	807,000	16%
Of-12	八丁堀SFビル (注9)	2,770	2,770	2,880	4.5%	2,770	4.5%	4.6%	2,450	③	139,150	851,000 (注9)	16%
Of-13	渋谷AXヒルズ	1,700	1,700	1,770	4.3%	1,700	4.3%	4.4%	1,570	③	26,860	294,000	13%
Of-14	KCAビル (注9)	1,207	1,207	1,233	5.1%	1,196	5.1%	5.4%	986	①	55,050	357,000 (注9)	15%
Of-15	大和中目黒ビル	2,360	2,360	2,410	5.2%	2,340	5.1%	5.5%	2,266	⑥	122,780	1,006,000	18%
Of-16	安和司町ビル	1,190	1,190	1,210	5.2%	1,180	5.1%	5.4%	778	⑥	62,900	333,000	15%
Of-17	八丁堀MFビル	1,090	1,090	1,130	4.6%	1,090	4.6%	4.7%	912	③	50,540	316,000	17%
Of-18	エムズ原宿 (注11)	5,432	5,432	5,620	4.7%	5,351	4.9%	5.0%	4,204	①	36,440	289,800	12%
Of-19	三宮三和東洋ビル	6,610	6,610	6,710	5.3%	6,560	5.1%	5.5%	4,050	⑥	292,330	2,154,000	9%
Of-20	船橋Faceビル (注9)	3,180	3,180	3,220	5.4%	3,140	5.1%	5.7%	2,030	⑤	32,660	897,000 (注9)	11%
Of-21	アデッソ西麻布	560	560	594	4.5%	560	4.5%	4.7%	561	③	7,960	105,000	13%
Of-22	CIC虎ノ門ビル	1,478	1,478	1,486	4.9%	1,475	4.6%	5.2%	938	①	64,870	367,000	13%
Of-23	アリア池袋	1,170	1,170	1,180	5.3%	1,160	5.2%	5.5%	715	⑥	42,170	312,000	13%
Of-24	CIC湯島ビル	1,390	1,390	1,470	4.8%	1,390	4.8%	5.0%	1,180	③	79,180	528,000	15%
Re-03	コンコード市川	438	438	418	6.1%	447	5.9%	6.4%	226	①	22,050	153,000	13%
Re-05	FLEG目黒	575	575	583	5.4%	571	5.4%	5.7%	372	①	25,790	171,000	10%
Re-09	レグルス東葛西	642	642	635	5.8%	645	5.7%	6.1%	395	①	15,186	224,000	12%
Re-11	ミルーム若林公園	3,644	3,644	3,636	5.3%	3,648	5.4%	5.6%	3,448	①	134,088	1,441,900	7%
Re-12	ミルーム碑文谷	1,474	1,474	1,505	5.3%	1,460	5.4%	5.6%	1,040	①	20,640	446,000	9%
Re-14	メインステージ南麻布Ⅲ	1,257	1,257	1,294	5.3%	1,241	5.4%	5.6%	921	①	29,920	305,000	10%
Re-15	コスモグラフィア麻布十番	1,209	1,209	1,290	4.9%	1,209	4.6%	5.4%	1,091	②	21,740	330,000	14%
Re-16	アドバンテージ学芸大学	869	869	903	5.1%	869	5.1%	5.2%	775	③	18,950	307,000	9%
Re-17	エルミタージュ東神田	1,100	1,100	1,170	5.0%	1,100	5.0%	5.2%	967	③	23,770	362,000	12%
Re-18	エルミタージュ東日本橋	1,240	1,240	1,290	5.1%	1,240	5.1%	5.2%	1,140	③	22,990	489,000	14%
Re-19	エルミタージュ練馬	700	700	726	5.4%	700	5.4%	5.5%	648	③	19,180	284,000	9%
Re-20	ランドステージ白金高輪	4,230	4,230	4,410	4.6%	4,230	4.6%	4.7%	3,940	③	67,360	1,388,000	8%
Re-21	アーバイルベルジュ明大前	968	968	1,020	5.1%	968	5.1%	5.2%	885	③	20,520	324,000	8%
Re-22	ジョイシティ日本橋	979	979	994	5.2%	972	5.0%	5.4%	667	④	30,150	366,000	14%
Re-23	グレファス上石神井	927	927	963	5.7%	927	5.4%	6.2%	661	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・評価額 (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10)
			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	982	982	1,020	5.1%	982	5.1%	5.2%	917	③	17,950	367,400	14%
Re-25	グレンパーク 銀座EAST	4,500	4,500	4,580	4.6%	4,500	4.6%	4.7%	3,940	③	91,000	1,477,000	9%
Re-26	グレンパーク 新横浜	2,470	2,470	2,500	5.4%	2,430	5.1%	5.7%	2,050	⑤	55,320	1,157,000	16%
Re-27	グレンパーク 池田山	1,100	1,100	1,140	4.6%	1,100	4.6%	4.7%	1,120	③	42,030	362,000	10%
Re-28	ルネ東寺尾	3,070	3,070	3,080	5.5%	3,060	5.3%	5.7%	3,450	④	300,710	3,636,000	13%
Re-29	レジデンス向丘	1,720	1,720	1,730	5.1%	1,710	4.9%	5.3%	1,830	④	84,340	859,000	10%
Re-30	レジデンス東馬込	1,150	1,150	1,160	5.3%	1,150	5.1%	5.5%	1,520	④	67,820	774,000	11%
Re-31	グレンパーク 学芸大学	1,090	1,090	1,100	5.0%	1,080	4.8%	5.2%	957	④	32,640	412,000	10%
Re-33	アドバンス亀戸	1,070	1,070	1,130	5.2%	1,070	5.2%	5.4%	925	③	25,170	423,000	12%
Re-34	ヴァンテ田無	892	892	926	5.4%	892	5.4%	5.5%	715	③	66,480	670,000	11%
												ポートフォリオPML (注10)	9.6%

(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評価報告書、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・コマーシャルアプライザル株式会社（現アオイ総合評価株式会社）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・評価額」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21年5月31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」の欄には最終還元利回りを、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・コマーシャルアプライザル株式会社（現アオイ総合評価株式会社）、「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、下記の物件の項目について、それぞれ株式会社イー・アール・エス、清水建設株式会社、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社又は株式会社プロパティ・リスク・ソリューションによる報告書に基づき記載していますが、それ以外は、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。

- ・0f-18 エムズ原宿：長期修繕費用：株式会社イー・アール・エス
- ・Re-09 レグルス東葛西：長期修繕費用：清水建設株式会社
- ・Re-11 ミルルーム若林公園：長期修繕費用及び再調達価格：東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
- ・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

なお、上記5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 (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-09 グレイスビル泉岳寺前の建物の所有形態は区分所有建物ですが、「再調達価格」の欄には建物状況調査報告書記載の本投資法人が保有する部分に係る値を記載しています。
- (注9) 0f-12 八丁堀 S F ビル、0f-14 K C A ビル及び0f-20 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 S F ビル : 98.86%、0f-14 K C A ビル : 60.04%、0f-20 船橋Faceビル : 9.14%) 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10) 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21年7月23日です。
- (注11) 第16期譲渡予定資産である0f-18 エムズ原宿については、第16期中に土地の一部を譲渡する予定です。譲渡内容については、後記「(ト) 第16期譲渡予定資産の概要」をご参照下さい。
- (注12) 本表には、第16期譲渡資産である0f-03 第百生命新宿ビル及び0f-04 恵比寿スクエアを含めていません。譲渡内容については、後記「(ヘ) 第16期譲渡資産の概要」をご参照下さい。

(へ) 第16期譲渡資産の概要

本投資法人は、第15期決算日後の平成21年8月31日付で、以下の2物件の不動産を信託財産とする信託受益権を譲渡しました。

物件番号：Of-03 物件名称：第百生命新宿ビル（譲渡日：平成21年8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	1,300,000,000円（但し、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税等を除きます。）	
帳簿価額（平成21年5月31日現在）	1,366,800,841円	
譲渡価格と帳簿価額の差額	△66,800,841円	
期末調査価格（注1）	調査機関	株式会社谷澤総合鑑定所
	調査時点	平成21年5月31日
	調査価格	1,772,000,000円
譲渡先	一般事業法人（注2）	
譲渡の理由	<p>本投資法人は、平成17年3月8日にその発行する投資口を東京証券取引所に上場して以来、資金調達の円滑化及び資産運用の安定性を図るため、資金調達手段の多様化を進めて参りました。平成19年10月31日には、既存借入金全額について、投資法人債の発行及び銀行シンジケート団からの借入れによりリファイナンスを行い、無担保での長期固定化及び直接金融・間接金融両面で資金調達のバランスをとることに努めて参りました。</p> <p>しかしながら、その後の金融情勢の大幅な変化に伴い、現在は、直接金融市場からの資金調達が困難な状況となっています。このような金融情勢の中、平成21年10月30日に償還期限を迎える第1回投資法人債総額200億円の償還資金の調達に、本投資法人の大きな課題となっています。この課題に対して、昨年来より、資金調達に協力を仰ぐことのできるスポンサーとの提携交渉、平成21年5月15日付で既存借入金全額について一部資産を担保提供する等の新規借入れに向けた銀行等金融機関との交渉及び有担保での投資法人債の発行等を検討して参りましたが、これらの活動の継続には有利子負債の圧縮が不可避であり、そのための資産譲渡が必要と考えています。</p> <p>このような状況下において、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並びに財務運営基盤の維持及び強化を目的とした有利子負債の圧縮方針等を総合的に考慮した結果、現時点において本物件を譲渡することが、本投資法人の長期的な利益に適うものと判断しました。</p>	

(注1) 「期末調査価格」については、規約に定める資産評価方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による調査価格を記載しています。

(注2) 譲渡先は一般事業法人ですが、開示について同意を得られていません。本物件の譲渡先である一般事業法人は、資産運用会社の利害関係者に該当しません。



物件番号：0f-04 物件名称：恵比寿スクエア（譲渡日：平成21年8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	6,890,000,000円（但し、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税等を除きます。）	
帳簿価額（平成21年5月31日現在）	6,967,339,654円	
譲渡価格と帳簿価額の差額	△77,339,654円	
期末調査価格（注）	調査機関	株式会社谷澤総合鑑定所
	調査時点	平成21年5月31日
	調査価格	8,575,000,000円
譲渡先	恵比寿ガーデンプレイス株式会社	
譲渡の理由	<p>本投資法人は、平成17年3月8日にその発行する投資口を東京証券取引所に上場して以来、資金調達の円滑化及び資産運用の安定性を図るため、資金調達手段の多様化を進めて参りました。平成19年10月31日には、既存借入金全額について、投資法人債の発行及び銀行シンジケート団からの借入れによりリファイナンスを行い、無担保での長期固定化及び直接金融・間接金融両面で資金調達のバランスをとることに努めて参りました。</p> <p>しかしながら、その後の金融情勢の大幅な変化に伴い、現在は、直接金融市場からの資金調達が困難な状況となっています。このような金融情勢の中、平成21年10月30日に償還期限を迎える第1回投資法人債総額200億円の償還資金の調達、本投資法人の大きな課題となっています。この課題に対して、昨年来より、資金調達に協力を仰ぐことのできるスポンサーとの提携交渉、平成21年5月15日付で既存借入金全額について一部資産を担保提供する等の新規借入れに向けた銀行等金融機関との交渉及び有担保での投資法人債の発行等を検討して参りましたが、これらの活動の継続には有利子負債の圧縮が不可避であり、そのための資産譲渡が必要と考えています。</p> <p>このような状況下において、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並びに財務運営基盤の維持及び強化を目的とした有利子負債の圧縮方針等を総合的に考慮した結果、現時点において本物件を譲渡することが、本投資法人の長期的な利益に適うものと判断しました。</p>	

(注) 「期末調査価格」については、規約に定める資産評価方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による調査価格を記載しています。

(ト) 第16期譲渡予定資産の概要

本投資法人は、本書の日付で、本投資法人の投資資産のうち、以下の1物件の不動産を信託財産とする信託受益権について、信託財産である土地の一部を東京都へ譲渡することを決定しました。

物件番号：0f-18 物件名称：エムズ原宿（譲渡予定日：第16期中）

譲渡予定資産	不動産を信託財産とする信託受益権に係る信託財産である土地の一部
面積	113.64㎡（注1）
譲渡予定価格	1,414,136,160円（注2）
帳簿価額	1,348,865,960円（注3）
譲渡予定価格と帳簿価額の差額	65,270,200円（注4）
契約締結日	平成21年10月6日
所有権移転日	土地売買契約の締結と同時
譲渡先	東京都
譲渡の理由	本物件の敷地の一部は、かねてより「東京都市計画道路事業環状第5の1号線」の事業対象地となっており、また、当該都市計画事業は昭和21年3月26日に計画決定され、本物件が位置する神宮前区間（神宮前三丁目～神宮前六丁目）の地上部整備（明治通り拡幅等）については、平成16年3月31日に事業認可されています。今般、当該都市計画の決定及び事業認可に基づき、当該土地の取得を企図する東京都と本投資法人の間で土地収用に係る協議が調ったため、譲渡を決定しました。

(注1) 実測面積を記載しています。

(注2) 譲渡予定価格のほかに、物件移転補償金として274,408,201円の支払を受ける予定であり、建物撤去工事費等に充当します。

(注3) エムズ原宿の平成21年5月31日時点の信託土地帳簿価額を、本譲渡対象土地面積に応じ按分して算出した金額を記載しています。

(注4) 算出に当たっては、上記土地帳簿価額のみを譲渡原価としており、実際に発生する工作物移転費等を含んでいません。

譲渡予定資産（本譲渡対象土地）の内容

特定資産の種類	不動産
所在地	東京都渋谷区神宮六丁目28番のうち一部
地目	宅地
面積	敷地全体378.00㎡のうち113.64㎡（注1）
所有形態	所有権
譲渡予定価格	1,414,136,160円
鑑定評価額	1,227,000,000円（注2）

(注1) 実測面積を記載しています。

(注2) 株式会社谷澤総合鑑定所による平成21年10月1日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

## 2 その他

### (1) 投資法人の役員の状況

本書の日付現在の役員の状況は、以下の通りです。なお、本投資法人は、今後投資主総会を開催し、執行役員の変更に係る議案を提出する予定です。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数 (口)
執行役員	轉 充宏 (昭和40年1月11日生)	平成元年4月 平成2年10月 平成3年7月 平成5年10月 平成11年1月 平成12年3月 平成17年1月	伊藤忠商事株式会社入社 株式会社クレフィン出向 伊藤忠総合ファイナンス株式会社出向 伊藤忠商事株式会社復帰 伊藤忠キャピタル証券株式会社出向 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) 本投資法人執行役員就任 (現任)	—
監督役員	大坪 和敏 (昭和43年3月25日生)	平成9年4月 平成9年4月 平成12年5月 平成14年9月 平成17年8月	弁護士登録 坂本法律事務所入所 馬場・澤田法律事務所入所 (現任) 那須興業株式会社取締役 (非常勤) 就任 本投資法人監督役員就任 (現任)	—
監督役員	横山 榮一郎 (昭和19年4月4日生)	昭和44年4月  昭和63年11月 平成3年8月 平成4年8月 平成18年5月 平成18年6月 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 KPMG PEATMARWICK (現KPMG税理士法人) 入社 公認会計士登録 税理士登録 横山公認会計士事務所開業 (現任) アークアウトソーシング株式会社代表取締役就任 (現任) 日本商品先物取引協会監事 (非常勤) 就任 (現任) 本投資法人監督役員就任 (現任)	—
監督役員	杉浦 孝司 (昭和12年2月5日生)	昭和34年4月 昭和62年4月 平成7年4月 平成8年2月 平成11年8月 平成14年1月 平成19年3月	日東証券 (三洋証券) 株式会社入社 中小企業診断士登録 株式会社ハウジングコバヤシ入社 社団法人中小企業診断協会埼玉県支部所属 (現任) 株式会社スコラメディア入社 本投資法人監督役員就任 (現任) エリアスペース株式会社取締役就任	—

(注1) 轉充宏は、資産運用会社の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼職していますが、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。

(注2) 小林一郎は、資産運用会社の取締役であるため、本投資法人の執行役員に就任することについて、旧投信法第13条の規定に基づき、平成19年8月14日付で金融庁長官から兼職の承認を得ています。

## (2) 資産運用会社への支払報酬

本投資法人は、第15期決算日後の平成21年8月28日に開催した投資主総会において、規約の一部変更の承認決議を行い、同日付で規約を変更しました。規約の変更に伴い、資産運用会社への支払報酬について変更又は追加した箇所は、下線で示しています。

### a. 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	<p>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。</p> <table data-bbox="544 733 1436 847"> <tr> <td>400億円以下の部分</td> <td>0.60%</td> </tr> <tr> <td>400億円超1,000億円以下の部分</td> <td>0.40%</td> </tr> <tr> <td>1,000億円超の部分</td> <td>0.15%</td> </tr> </table> <p>*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項に定める有価証券（国債証券等に限りません。）を除きます。）をいいます。</p> <p>*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。</p> <p>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。</p>	400億円以下の部分	0.60%	400億円超1,000億円以下の部分	0.40%	1,000億円超の部分	0.15%
400億円以下の部分	0.60%						
400億円超1,000億円以下の部分	0.40%						
1,000億円超の部分	0.15%						

報酬	計算方法及び支払時期						
運用報酬2	<p>営業期間毎に、当該営業期間のF F O（* 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。</p> <p>* 3 F F O（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。</p> <p>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。</p>						
運用報酬3	<p>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。</p> <table data-bbox="550 775 1422 884"> <tr> <td>30億円以下の部分</td> <td>1.00%</td> </tr> <tr> <td>30億円超50億円以下の部分</td> <td>0.75%</td> </tr> <tr> <td>50億円超の部分</td> <td>0.50%</td> </tr> </table> <p>* 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。</p> <p>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。</p>	30億円以下の部分	1.00%	30億円超50億円以下の部分	0.75%	50億円超の部分	0.50%
30億円以下の部分	1.00%						
30億円超50億円以下の部分	0.75%						
50億円超の部分	0.50%						

（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%

### (3) 資産の評価

本投資法人は、第15期決算日後の平成21年8月28日に開催した投資主総会において、規約の一部変更の承認決議を行い、同日付で規約を変更しました。規約の変更に伴い、資産の評価について変更又は追加した箇所は、下線で示しています。

#### 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、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (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。

$$1口当たり純資産額 = (\text{総資産の資産評価額} - \text{負債総額}) \div \text{発行済投資口総口数}$$

#### 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、認可金融商品取引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、認可金融商品取引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) 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。但し、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準により、ヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計を適用できるものとします。また、金融商品に関する会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を満たすものについては、金利スワップの特例処理を適用できるものとします。

(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企業会計の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

(イ) 不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額

(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。

#### (4) 投資主の権利

本投資法人は、第15期決算日後の平成21年8月28日に開催した投資主総会において、規約の一部変更の承認決議を行い、同日付で規約を変更しました。規約の変更に伴い、投資主の投資主総会における議決権について変更又は追加した箇所は、下線で示しています。

##### 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3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、規約第13条第2項、第3項）。
  - 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ものとします（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）。



## (5) 資産運用会社の株主の異動

本投資法人の第1回投資法人債の償還資金の調達及び今後のリファイナンスに向け、安定した資金調達基盤を構築していく必要から、資産運用会社の発行済株式及び新株引受権の全てを平和不動産へ譲渡（以下「本株式等譲渡」といいます。）することとし、本書の日付で株式等譲渡契約を締結しました。

この結果、平和不動産は、資産運用会社の発行済株式の100%を所有することになり、資産運用会社の完全親会社となる予定です。

本株式等譲渡の完了後における資産運用会社の株主の状況は、以下の通りです。

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(%)
平和不動産株式会社	東京都中央区日本橋兜町1番10号	4,968	100.00
合計		4,968	100.00

(注) 本投資法人及び資産運用会社は、金商法による有価証券届出書の効力が発生することを条件として、割当先である平和不動産との間で新投資口引受契約を締結する予定です。また、平和不動産と資産運用会社の筆頭株主である轉充宏との間で、株式等譲渡契約を、本書の日付で締結しました。当該新投資口引受契約においては、本株式等譲渡の実行が、本第三者割当の実行の前提条件とされる予定であり、当該株式等譲渡契約においては、本投資法人及び資産運用会社と平和不動産の間で新投資口引受契約が締結され有効に維持されていること等が、本株式等譲渡の実行の前提条件とされています。

## (6) 資産運用会社の役員の異動

本書の日付現在における役員の状況は、以下の通りです。なお、資産運用会社は、今後株主総会を開催し、新たに平和不動産が指名する取締役4名及び監査役1名の選任に係る議案を提出する予定です（既存の取締役3名及び監査役1名は留任する予定です。）。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数 (株)
代表取締役	轉 充宏	平成元年4月 平成2年10月 平成3年7月 平成5年10月 平成11年1月 平成12年3月 平成17年1月	伊藤忠商事株式会社入社 株式会社クレフィン出向 伊藤忠総合ファイナンス株式会社出向 伊藤忠商事株式会社復帰 伊藤忠キャピタル証券株式会社出向 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） 本投資法人執行役員就任（現任）	3,481
取締役 運用部長	小林 一郎	昭和59年4月 平成3年9月 平成5年11月 平成14年4月 平成15年4月 平成19年8月	株式会社鴻池組入社 米国ビジネススクール留学 株式会社鴻池組復帰 カナル投信株式会社入社 同社取締役運用部長就任（現任） 本投資法人補欠執行役員就任（現任）	15
取締役 管理部長	伊藤 真也	平成3年4月 平成15年11月 平成18年6月 平成18年7月	株式会社鴻池組入社 カナル投信株式会社入社 同社取締役就任 同社取締役管理部長就任（現任）	—
監査役	太田 明彦	昭和44年4月 平成12年7月 平成13年4月 平成16年6月 平成20年6月	伊藤忠商事株式会社入社 イトーピアエステリオ株式会社出向、代表取締役就任 同社転籍 株式会社センチュリー21・ジャパン監査役就任 カナル投信株式会社監査役就任（現任）	—

(注1) 轉充宏は、資産運用会社の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼職していますが、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。

(注2) 小林一郎は、資産運用会社の取締役であるため、本投資法人の執行役員に就任することについて、旧投信法第13条の規定に基づき、平成19年8月14日付で金融庁長官から兼職の承認を得ています。

## (7) 運用実績

東京証券取引所における本投資口の第15期後の月別の市場相場は、以下の通りです。

第15期後の月別 最高・最低投資 口価格及び売買 高	月別	平成21年 6月	平成21年 7月	平成21年 8月
	最高 (円)	191,000	179,000	155,000
	最低 (円)	136,000	135,100	130,000
	売買高 (口)	12,281	11,099	5,290

(注1) 本表には、平成21年8月31日時点における運用実績を記載しています。

(注2) 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。

### 第3【参照書類を縦覧に供している場所】

クレッシェンド投資法人 本店  
(東京都港区愛宕二丁目5番1号)

株式会社東京証券取引所  
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第三部【特別情報】

### 第1【内国投資証券事務の概要】

#### 1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人の名称及び住所並びに手数料

本投資口の所持人は、振替法の施行により、本投資法人及び本投資法人の投資主名簿等管理人であるみずほ信託銀行株式会社（以下「本投資主名簿等管理人」といいます。）に対して、本投資口の名義書換を直接請求することができなくなりました。振替機関としての株式会社証券保管振替機構を頂点とする振替制度の下、本投資法人の投資口は、口座管理機関（証券会社及び銀行等）が加入者（顧客）のために開設した口座に係る振替口座簿に電子的に記録・記載され、本投資口の所持人は、かかる記録・記載によって本投資法人の投資口の権利の帰属が決められることとなります。そして、振替法その他の法令並びに本投資法人、本投資主名簿等管理人及び振替機関の定める手続に従って、振替機関から本投資法人に対する通知により投資主名簿に記載又は記録されます。本投資口の譲渡は、かかる手続によらなければ、本投資法人に対抗することができません。なお、投資主名簿に関する取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人の名称及び住所並びに手数料は、以下の通りです。

取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
取次所	該当事項はありません。
投資主名簿等管理人の名称及び住所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
手数料	該当事項はありません。

#### 2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

#### 3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

#### 4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

## 第2【その他】

該当事項はありません。