

平成21年5月期(平成20年12月1日~平成21年5月31日)決算短信

平成21年7月24日

不動産投信発行者名 クレッシュェンド投資法人

上場取引所 東証

コード番号 8966

(URL <http://www.c-inv.co.jp/>)

代表者 執行役員 轉 充宏

資産運用会社名 カナル投信株式会社

代表者 代表取締役 轉 充宏

問合せ先責任者 取締役管理部長 伊藤真也 TEL 03-5402-8731

有価証券報告書提出予定日 平成21年8月26日

分配金支払開始予定日 平成21年8月21日

(1口当たり数値を除き百万円未満切捨て。1口当たり数値については1円未満切捨て。%表示は小数点第2位を四捨五入しています。)

1. 平成21年5月期の運用、資産の状況(平成20年12月1日~平成21年5月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年5月期	3,135	(5.2)	1,502	(8.9)	961	(14.5)
20年11月期	3,306	(2.2)	1,650	(2.3)	1,124	(4.8)

	当期純利益		1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	百万円	%	円	%	%	%
21年5月期	960	(14.5)	8,840	1.7	0.9	30.7
20年11月期	1,123	(4.8)	10,342	2.0	1.0	34.0

(2) 分配状況

	1口当たり分配 金(利益超過分配 金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
21年5月期	8,841	960	0	0	100.0	1.7
20年11月期	10,342	1,123	0	0	100.0	2.0

(3) 財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
21年5月期	111,233	57,372	51.6	528,038
20年11月期	111,523	57,536	51.6	529,539

(参考)自己資本 平成21年5月期57,372百万円 平成20年11月期57,536百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
21年5月期	1,489	172	1,123	7,265
20年11月期	2,542	1,150	1,180	7,072

2. 平成21年11月期の運用状況の予想(平成21年6月1日~平成21年11月30日) (%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	1口当たり利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
通期	2,823	(10.0)	845	(43.8)	314	(67.3)	313	(67.4)	2,883	-

(参考) 1口当たり予想当期純利益(通期)2,883円

3. その他

(1) 会計方針の変更

会計基準等の改正に伴う変更 無

以外の変更 無

(2) 発行済投資口数

期末発行済投資口数(自己投資口を含みます。)

平成21年5月期 108,653口 平成20年11月期 108,653口

期末自己投資口数 平成21年5月期 0口 平成20年11月期 0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、後記25ページ「3.財務諸表(9)注記事項(1口当たり情報に関する注記)」をご参照下さい。

運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、クレッシェンド投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用に当たっての注意事項については、後記9ページ「2.運用方針及び運用状況(2)運用状況 f.運用状況の見通し」をご参照下さい。

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成 21 年 2 月 26 日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため、開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成 21 年 2 月 26 日提出）における「投資方針」、「投資対象」及び「分配方針」から重要な変更がないため、開示を省略します。

(2) 運用状況

a. 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、その発行する投資口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「オフィス」及び「レジデンス」に集中投資する複合型投資法人として、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。)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

オフィスビル賃貸マーケット

世界的な経済減速の影響を受けて、日本経済の景気後退により企業業績の悪化傾向が強まり、オフィス縮小の動きが加速する等、オフィスの需給緩和傾向が進行しています。三鬼商事株式会社の「オフィスレポート TOKYO 6 月号」によれば、都心 5 区(千代田区、港区、中央区、渋谷区、新宿区)における主要貸事務所ビル(2,623 棟)の平成 21 年 5 月末時点の平均空室率は、6.96%となっています。景気後退に歯止めがかかり、オフィスの需給改善が図られることが期待されますが、当面の間、オフィスビル賃貸マーケットは軟調に推移するものと思われます。

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「住宅マーケットインデックス 2008 年下期」によれば、東京都区部の賃料相場は小幅な上昇又は横這いで比較的安定していますが、都心 5 区の賃料相場は小幅ながら下落傾向を示しています。現状では、東京都区部のレジデンス賃貸マーケットは、全体としては比較的堅調に推移していますが、景気後退局面が長期化すれば、エリア・賃料価格帯等によりマーケットが軟化するという二極化傾向が強くなる可能性があると思われます。

不動産売買マーケット

国土交通省の「平成 21 年地価公示に基づく地価動向について」によれば、東京都区部の地価は、住宅地で平均 8.3%、商業地で平均 8.1%と、ともに前年度の上昇から一転して下落に転じています。これは、資金調達環境の悪化により取引件数が減少していることや、景気停滞により不動産収益力が低下傾向にあること等が続いているためであると思われます。当面の間、不動産売買マーケットは低調に推移するものと思われます。

(ハ) 運用実績

外部成長

本投資法人は、当期において、新たな物件取得は行いませんでした。

そのため、当期末時点での保有資産は、オフィス 23 物件(取得価格の総額:57,068 百万円)、レジデンス 25 物件(取得価格の総額:44,841 百万円)、合計 48 物件(取得価格の総額:101,909 百万円)のままとなっています(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。)。

内部成長

本投資法人は、従来よりテナント賃料の増額改定に注力して参りましたが、日本経済の景気後退の影響を受け、当期においては、増額改定はあったものの減額改定も多くなっており、金額ベースでは減額改定が増額改定を上回る結果となりました。

オフィスにおいて、前期又は当期に締結された賃料改定後の賃貸借契約に基づく賃貸借を当期中に開始した既存テナント及び新規テナントは件数ベースで併せて 23 件（増額 16 件、減額 7 件）あり、また、当期に締結された賃料改定後の賃貸借契約により次期以降に賃貸借を開始する予定のテナントは 4 件（増額 0 件、減額 4 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 8,260.41 m²で、当期末時点で保有中のオフィス全体の賃貸可能面積 50,596.48 m²の約 16.33%程度となります。当期においては、改定件数では増額改定が減額改定を上回ったものの、金額ベースで改定前と比較しますと、6 ヶ月間換算で、約 10 百万円の減額となり、減額改定が増額改定を上回りました。

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 1,268 戸（注）のうち、当期は 62 戸（約 4.9%：増額 22 戸、減額 40 戸）の賃料改定を行っていますが、当期においては、低稼働であった物件について賃料減額によるリースアップを実施することが得策であると判断したこともあり、金額ベースで改定前と比較しますと、6 ヶ月間換算で、約 3 百万円の減額となっています。

オフィスについては、今後、賃貸市場環境の悪化が予想されますが、マーケット賃料の把握に努め、管理状況を適切に保つことにより、賃料下落を最小限に抑えていきたいと考えています。レジデンスについては、賃料収益を安定的に確保し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 93.09%と、従来と比較して低くなっていますので、稼働率の維持向上にも注力し、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 1,414 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-05 FLEG 目黒、Re-33 アドバンス亀戸の 1 階事務所及び 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。

b . 資金調達の概要

本投資法人は、当期において、新たな資金調達は行いませんでした。

この結果、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、49,600 百万円（期末総資産有利子負債比率：44.6%）となりました。

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：B B B（注）、格付けの方向性：ネガティブ

（注）平成 21 年 5 月 29 日付で、発行体格付けが「A - 」から「B B B」へ変更されました。本書の日付現在、レーティング・モニター（格下げ方向）継続となっています。

c . 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 3,135 百万円、営業利益は 1,502 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 961 百万円、当期純利益は 960 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（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 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末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 8,841 円となりました。

d. 今後の運用方針及び対処すべき課題

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。

外部成長

資産規模の拡大については、現状の厳しい市場環境を見極めながら、慎重に検討する必要があると考えています。資産運用会社は、情報提供等業務提携会社で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。）との協力体制を活用し、加えて資産運用会社独自でも物件情報を収集することにより、過度の取得競争を避けつつ適時適切な価格で本投資法人の投資方針に適合する優良資産を取得することで、中長期的な安定収益の確保に努めて参ります。

内部成長

オフィスの賃貸市場環境は、当面は厳しい環境が続くと予想されますが、管理状況を適切に保ち、賃料下落を最小限に抑えるとともに、マーケット賃料の把握に努め、テナントの入替え時の空室期間の短縮、運営経費の削減等により収益の維持に努めて参ります。レジデンスについても、稼働率の維持向上に努め、安定収益の確保に寄与するべく努めて参ります。また、ポートフォリオ全体の見直し等も含めて、着実な運営を目指します。

財務戦略

当期末時点における有利子負債残高は 49,600 百万円であり、総資産に対する有利子負債の比率は 44.6%となっています。

サブプライム問題に端を発した世界的な金融危機の影響で資金調達環境は厳しくなっており、今後においては、有利子負債比率の低減を検討し、また、金融機関と調整を図りながら資金調達を円滑に行うことにより、健全な財務体質の構築に努めて参ります。

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。

e . 決算日後に生じた重要な事実

(イ) 資産の譲渡予定

本投資法人は、当期決算日後の平成 21 年 6 月 1 日から本書の日付現在に至るまでの間に、以下の 2 物件の不動産を信託財産とする信託受益権の譲渡について、信託受益権売買契約を締結しており、次期での譲渡を予定しています。

物件番号：0f-03 物件名称：第百生命新宿ビル（譲渡予定日：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	
譲渡予定価格	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	
譲渡予定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が、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提携交渉を行っており、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、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、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。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。）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。本物

件の譲渡先である一般事業法人は、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（譲渡予定日：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	
譲渡予定価格	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	
譲渡予定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が、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提携交渉を行っており、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、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。

(口) 役員を選任及び規約の変更の予定

平成21年8月28日に開催予定の投資主総会において、役員を選任及び規約の一部変更が行われる予定です。詳細については、後記31ページ「4. 役員の変動 (1) 投資法人 b. 次期での役員の変動の予定」及び別紙「規約の一部変更の予定」をご参照下さい。

f. 運用状況の見通し

平成 21 年 11 月期（平成 21 年 6 月 1 日～平成 21 年 11 月 30 日）の運用状況については、以下の通り見込んでいます。運用状況の予想の前提条件については、下記「平成 21 年 11 月期（平成 21 年 6 月 1 日～平成 21 年 11 月 30 日）の運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

営業収益	2,823 百万円
営業利益	845 百万円
経常利益	314 百万円
当期純利益	313 百万円
1 口当たり分配金	2,883 円
1 口当たり利益超過分配金	- 円

(注) 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の当期純利益、分配金等は変動する可能性があります。また、本予想数値は分配金の額を保証するものではありません。

平成21年11月期（平成21年6月1日～平成21年11月30日）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件								
計算期間	平成 21 年 11 月期：平成 21 年 6 月 1 日～平成 21 年 11 月 30 日（183 日）								
運用資産	・平成 21 年 5 月期末（平成 21 年 5 月 31 日）時点で保有している 48 物件のうち、0f-03 第百生命新宿ビル及び0f-04 恵比寿スクエアを平成 21 年 8 月 31 日付で譲渡すること、並びにこれらの 2 物件の譲渡を除き運用資産の異動（新規物件の取得又は既存物件の譲渡等）がないことを前提としています。なお、実際には、新規物件の取得又は上記 2 物件の譲渡以外の既存物件の譲渡等により変動する可能性があります。								
発行済投資口数	・平成 21 年 5 月期末時点の発行済投資口数 108,653 口を前提としています。								
営業収益・費用	<ul style="list-style-type: none"> ・営業収益及び費用は上記運用資産を前提として算出しています。 ・主な営業費用の前提は以下の通りです。 <table style="margin-left: 20px; border: none;"> <tr> <td>公租公課（固定資産税・都市計画税等）</td> <td>196 百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>80 百万円</td> </tr> <tr> <td>外注委託費（PM費等）</td> <td>227 百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>505 百万円</td> </tr> </table> ・0f-03 第百生命新宿ビルの譲渡による売却損 113 百万円及び0f-04 恵比寿スクエアの譲渡による売却損 262 百万円の発生を見込んでいます。 ・修繕費は、各物件の修繕計画に基づき、当期に必要と想定される経常修繕の金額を費用として計上しています。但し、予想し難い要因により緊急的に修繕費が発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる可能性があります。 	公租公課（固定資産税・都市計画税等）	196 百万円	修繕費	80 百万円	外注委託費（PM費等）	227 百万円	減価償却費	505 百万円
公租公課（固定資産税・都市計画税等）	196 百万円								
修繕費	80 百万円								
外注委託費（PM費等）	227 百万円								
減価償却費	505 百万円								
営業外費用	・支払利息（投資法人債利息を含みます。）として 449 百万円を見込んでいます。また、融資関連費用として 44 百万円、投資法人債発行費償却として 24 百万円を見込んでいます。								
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・平成 21 年 5 月期末時点の有利子負債の残高 49,600 百万円のうち、償還期限が到来する投資法人債総額 20,000 百万円（償還期限：平成 21 年 10 月 30 日）について、12,000 百万円は物件の譲渡代金等の手元資金を充当し、残りの 8,000 百万円については、新たに借入れを行うことにより、償還を行うことを前提としています。 ・これ以外の投資法人債・借入金については、次期に返済期限が到来するものはありません。 								

1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しており、原則として利益を全額分配することを前提としています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益超過の分配については、現時点で行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、東京証券取引所の規則、社団法人投資信託協会の規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(3) 投資リスク

最近の有価証券報告書(平成21年2月26日提出)における「投資リスク」から重要な変更がないため、開示を省略します。

3. 財務諸表
 (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成20年11月30日)	当期 (平成21年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,656,787	5,960,844
信託現金及び信託預金	2,831,698	2,624,138
営業未収入金	14,749	30,977
前払費用	99,760	84,904
繰延税金資産	19	18
その他	394	567
流動資産合計	8,603,410	8,701,450
固定資産		
有形固定資産		
建物	17,392,239	17,519,540
減価償却累計額	1,034,122	1,346,036
建物(純額)	16,358,117	16,173,503
構築物	79,292	79,722
減価償却累計額	11,111	14,268
構築物(純額)	68,180	65,454
機械及び装置	246,922	253,802
減価償却累計額	45,173	57,784
機械及び装置(純額)	201,748	196,017
工具、器具及び備品	52,509	60,011
減価償却累計額	15,544	19,665
工具、器具及び備品(純額)	36,964	40,345
土地	44,570,382	44,573,935
信託建物	11,996,727	12,063,844
減価償却累計額	1,442,960	1,632,973
信託建物(純額)	10,553,766	10,430,871
信託構築物	76,953	77,417
減価償却累計額	11,789	13,319
信託構築物(純額)	65,163	64,098
信託機械及び装置	117,453	117,453
減価償却累計額	26,374	29,791
信託機械及び装置(純額)	91,079	87,661
信託工具、器具及び備品	10,712	14,578
減価償却累計額	2,847	3,793
信託工具、器具及び備品(純額)	7,865	10,784
信託土地	29,134,341	29,134,341
信託建設仮勘定	15,540	-
有形固定資産合計	101,103,150	100,777,013
無形固定資産		
借地権	715,719	715,719
信託借地権	843,410	843,410
その他	397	307
無形固定資産合計	1,559,527	1,559,437

(単位：千円)

	前期 (平成20年11月30日)	当期 (平成21年5月31日)
投資その他の資産		
差入保証金	10,000	10,000
長期前払費用	116,592	84,015
その他	20,625	27,132
投資その他の資産合計	147,217	121,148
固定資産合計	102,809,896	102,457,599
繰延資産		
投資口交付費	26,166	17,444
投資法人債発行費	83,778	56,578
繰延資産合計	109,944	74,022
資産合計	111,523,250	111,233,072
負債の部		
流動負債		
営業未払金	142,831	187,223
1年内償還予定の投資法人債	20,000,000	20,000,000
1年内返済予定の長期借入金	-	4,600,000
未払費用	540,964	538,984
未払法人税等	542	492
未払消費税等	64,427	5,989
前受金	414,940	419,702
その他	9,203	8,193
流動負債合計	21,172,909	25,760,584
固定負債		
投資法人債	10,000,000	10,000,000
長期借入金	19,600,000	15,000,000
預り敷金及び保証金	1,801,561	1,780,556
信託預り敷金及び保証金	1,412,734	1,318,986
固定負債合計	32,814,296	28,099,542
負債合計	53,987,205	53,860,127
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	56,412,305	56,412,305
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失()	1,123,739	960,639
剰余金合計	1,123,739	960,639
投資主資本合計	57,536,045	57,372,945
純資産合計	57,536,045	57,372,945
負債純資産合計	111,523,250	111,233,072

(2) 損益計算書

(単位 : 千円)

	前期 (自 平成20年 6月 1日 至 平成20年11月30日)	当期 (自 平成20年12月 1日 至 平成21年 5月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	2,914,336	2,837,737
その他貸貸事業収入	314,112	297,419
不動産等売却益	78,439	-
営業収益合計	3,306,888	3,135,156
営業費用		
貸貸事業費用	1,227,750	1,209,212
資産運用報酬	321,710	314,186
資産保管手数料	20,814	20,832
一般事務委託手数料	25,247	29,991
役員報酬	4,800	4,800
会計監査人報酬	7,800	7,800
その他営業費用	48,683	45,652
営業費用合計	1,656,806	1,632,475
営業利益	1,650,082	1,502,681
営業外収益		
受取利息	3,413	4,354
未払分配金戻入	705	444
その他	1,849	719
営業外収益合計	5,967	5,518
営業外費用		
支払利息	179,312	176,755
融資関連費用	37,336	56,199
投資法人債利息	276,500	276,500
投資法人債発行費償却	27,199	27,199
投資口交付費償却	8,722	8,722
その他	2,290	1,244
営業外費用合計	531,361	546,621
経常利益	1,124,688	961,578
税引前当期純利益	1,124,688	961,578
法人税、住民税及び事業税	996	988
法人税等調整額	1	0
法人税等合計	998	989
当期純利益	1,123,690	960,589
前期繰越利益	48	50
当期末処分利益又は当期末処理損失 ()	1,123,739	960,639

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位 : 千円)

	前期 (自 平成20年 6 月 1 日 至 平成20年11月30日)	当期 (自 平成20年12月 1 日 至 平成21年 5 月31日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	56,412,305	56,412,305
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	56,412,305	56,412,305
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 ()		
前期末残高	1,180,563	1,123,739
当期変動額		
剰余金の配当	1,180,514	1,123,689
当期純利益	1,123,690	960,589
当期変動額合計	56,824	163,100
当期末残高	1,123,739	960,639
投資主資本合計		
前期末残高	57,592,869	57,536,045
当期変動額		
剰余金の配当	1,180,514	1,123,689
当期純利益	1,123,690	960,589
当期変動額合計	56,824	163,100
当期末残高	57,536,045	57,372,945
純資産合計		
前期末残高	57,592,869	57,536,045
当期変動額		
剰余金の配当	1,180,514	1,123,689
当期純利益	1,123,690	960,589
当期変動額合計	56,824	163,100
当期末残高	57,536,045	57,372,945

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期 (自平成20年6月1日 至平成20年11月30日)	当期 (自平成20年12月1日 至平成21年5月31日)
. 当期末処分利益	1,123,739,715	960,639,582
. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,123,689,326 (10,342)	960,601,173 (8,841)
. 次期繰越利益	50,389	38,409
分配金の額の算出方法	規約第32条第1項に定める方針に基づき、分配金の額は当期末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、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数108,653口の整数倍の最大値となる1,123,689,326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。	規約第32条第1項に定める方針に基づき、分配金の額は当期末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「配当可能利益の金額」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、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数108,653口の整数倍の最大値となる960,601,173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

(単位：千円)

	前期 (自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日)	当期 (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,124,688	961,578
減価償却費	524,468	527,709
投資法人債発行費償却	27,199	27,199
投資口交付費償却	8,722	8,722
受取利息	3,413	4,354
支払利息	455,812	453,255
営業未収入金の増減額(は増加)	6,579	16,227
未払消費税等の増減額(は減少)	51,645	58,437
長期前払費用の増減額(は増加)	44,031	32,577
営業未払金の増減額(は減少)	2,436	2,223
未払費用の増減額(は減少)	1,567	753
前受金の増減額(は減少)	53,233	4,761
預り金の増減額(は減少)	245	105
信託有形固定資産の売却による減少額	811,863	-
その他	13,791	7,155
小計	2,988,330	1,942,363
利息の受取額	3,413	4,354
利息の支払額	447,568	455,988
法人税等の支払額	1,348	1,185
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,542,826	1,489,543
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	1,082,395	102,563
信託有形固定資産の取得による支出	55,114	53,387
預り敷金及び保証金の受入による収入	102,775	57,111
預り敷金及び保証金の返還による支出	116,213	73,375
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	111,018	110,477
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	160,568	207,860
信託預り敷金及び保証金対応信託預金の払戻による収入	160,568	207,860
信託預り敷金及び保証金対応信託預金の預入による支出	111,018	110,477
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,150,948	172,214
財務活動によるキャッシュ・フロー		
分配金の支払額	1,180,768	1,123,448
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,180,768	1,123,448
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	211,110	193,880
現金及び現金同等物の期首残高	6,861,005	7,072,115
現金及び現金同等物の期末残高	7,072,115	7,265,996

(6) 継続企業の前提に関する注記

前期(自平成20年6月1日 至 平成20年11月30日)

該当事項はありません。

当期(自平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)

サブプライム問題に端を発した金融危機により、世界的に資金調達が困難な状況が続いています。J-REITの破綻による金融システム及び実体経済への深刻な影響を防ぐために、不動産市場安定化ファンド(官民ファンド)を創設し、J-REITへの資金供給を行うという政策的な動きもありますが、現時点において未だ詳細が確定しておらず、J-REITの資金調達が困難であるという状況が変わったとは言えない状況となっています。このような環境の中、本投資法人は、貸借対照表日である平成21年5月31日の時点において、平成21年10月30日に償還期限を迎える投資法人債20,000百万円が存在しているため、本投資法人には、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような状況が存在しています。

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、稼働率を維持しながら順調に推移して一定のキャッシュ・フローを生み出しており、当期末における総資産有利子負債比率も44.6%と比較的健全な水準であり、また、資金調達に際して担保に供することが可能な担保権未設定の物件を37,457百万円(当期末における鑑定評価額であり、譲渡予定物件は除いています。)保有していることから、安定的な財務運営を行っていくための基礎的な要件は備えていると考えています。

また、当該投資法人債の償還に備え、既存物件の売却等による自助努力を続け、本投資法人が預金口座内に留保している手元資金等と合わせ、12,000百万円程度の流動性資金を確保している状況です。残りの8,000百万円についても、更なる自助努力、新規借入れに向けた銀行等金融機関との交渉、及び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を進めており、それぞれ交渉は、償還に向けたスケジュール上順調に進んでいるため、当該投資法人債の償還に問題はないと認識しています。

しかしながら、本書の日付時点では、当該投資法人債の償還期限である平成21年10月30日まで3ヵ月程の期間があり、資金調達に向けた各種の交渉は、償還に向けたスケジュール上順調に進んでいるものの、契約の締結等は未了となっていることから、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められます。

なお、財務諸表は継続企業を前提として作成しており、継続企業の前提に関する重要な不確実性の影響を財務諸表に反映していません。

（ 7 ）重要な会計方針

期別 項目	前期 自 平成 20 年 6 月 1 日 至 平成 20 年 11 月 30 日	当期 自 平成 20 年 12 月 1 日 至 平成 21 年 5 月 31 日
1 . 固定資産の減価償却の方法	有形固定資産（信託不動産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。 建物 2 ～ 50 年 構築物 4 ～ 50 年 機械及び装置 3 ～ 30 年 工具、器具及び備品 4 ～ 15 年 無形固定資産 定額法を採用しています。 長期前払費用 定額法を採用しています。	有形固定資産（信託不動産を含みます。） 同左 無形固定資産 同左 長期前払費用 同左
2 . 繰延資産の処理方法	投資口交付費 3 年間で定額法により償却しています。 投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。	投資口交付費 同左 投資法人債発行費 同左
3 . 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当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。 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、2,745 千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当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。 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、ありません。

期別 項目	前期 自 平成20年 6月 1日 至 平成20年 11月 30日	当期 自 平成20年 12月 1日 至 平成21年 5月 31日
4. ヘッジ会計の方法	繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ヘッジ方針 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。 ヘッジの有効性評価の方法 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の要件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。	繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 同左 ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ヘッジ方針 同左 ヘッジの有効性評価の方法 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。 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。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 (3) 信託預り敷金及び保証金	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。 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。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託借地権 (3) 信託預り敷金及び保証金
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り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 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

（ 8 ） 会計方針の変更

項目	期別	前期	当期
		自 平成 20 年 6 月 1 日 至 平成 20 年 11 月 30 日	自 平成 20 年 12 月 1 日 至 平成 21 年 5 月 31 日
リース取引に関する会計基準の適用		当期より、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準委員会 企業会計基準第 13 号 平成 19 年 3 月 30 日改正）及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第 16 号 平成 19 年 3 月 30 日改正）を適用しています。 なお、これによる損益に与える影響はありません。	該当事項はありません。

（ 9 ） 注記事項

（貸借対照表に関する注記）

項目	期別	前期	当期
		（平成 20 年 11 月 30 日）	（平成 21 年 5 月 31 日）
* 1 担保に供している資産及び担保を付している債務		該当事項はありません。	担保に供している資産は次の通りです。 （単位：千円） 現金及び預金 2,204,616 信託現金及び信託預金 1,330,072 建物 9,460,267 信託建物 4,859,760 構築物 44,215 信託構築物 14,729 機械及び装置 96,322 信託機械及び装置 28,082 工具、器具及び備品 21,657 信託工具、器具及び備品 6,108 土地 23,913,225 信託土地 12,850,121 信託借地権 843,410 合 計 55,672,590 担保を付している債務は次の通りです。 （単位：千円） 1 年内返済予定の長期借入金 4,600,000 長期借入金 15,000,000 合 計 19,600,000
* 2 投信法第 67 条第 4 項に定める最低純資産額		50,000千円	同左

(損益計算書に関する注記)

項目	期別	前期	当期	
		自 平成20年 6月 1日 至 平成20年 11月 30日	自 平成20年 12月 1日 至 平成21年 5月 31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	2,598,239	賃料収入	2,525,351
	共益費収入	316,096	共益費収入	312,386
	計	2,914,336	計	2,837,737
	その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
	駐車場収入	84,112	駐車場収入	82,845
	付帯収益	218,281	付帯収益	207,366
	解約違約金収入	8,816	解約違約金収入	4,965
	雑収入	2,901	雑収入	2,241
	計	314,112	計	297,419
	不動産賃貸事業収益合計	3,228,449	不動産賃貸事業収益合計	3,135,156
	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	292,511	管理委託費	290,027	
公租公課	165,699	公租公課	167,519	
水道光熱費	150,377	水道光熱費	142,964	
修繕費	55,328	修繕費	37,276	
保険料	4,825	保険料	4,789	
信託報酬	18,870	信託報酬	19,810	
減価償却費	524,468	減価償却費	527,709	
その他賃貸事業費用	15,667	その他賃貸事業費用	19,116	
不動産賃貸事業費用合計	1,227,750	不動産賃貸事業費用合計	1,209,212	
C.不動産賃貸事業損益 (A-B)	2,000,699	C.不動産賃貸事業損益 (A-B)	1,925,944	
*2 不動産等売買損益の内訳		(単位:千円)	該当事項はありません。	
	Re-08 マイア渋谷桜丘			
	不動産等売却収入	920,000		
	不動産等売却原価	811,863		
	その他売却費用	29,697		
不動産等売却益	78,439			

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

項目	期別	前期	当期
		自 平成20年 6月 1日 至 平成20年 11月 30日	自 平成20年 12月 1日 至 平成21年 5月 31日
*1 発行可能投資口の総口数		発行可能投資口数の総口数 2,000,000口	同左
及び発行済投資口数		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)

項目	期別	前期	当期
		自 平成20年 6月 1日 至 平成20年 11月 30日	自 平成20年 12月 1日 至 平成21年 5月 31日
*1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係		(平成20年11月30日現在) (単位:千円)	(平成21年5月31日現在) (単位:千円)
		現金及び預金 5,656,787	現金及び預金 5,960,844
		信託現金及び信託預金 2,831,698	信託現金及び信託預金 2,624,138
		信託預り敷金及び保証金 1,416,370	信託預り敷金及び保証金 1,318,986
		対応信託預金(注)	対応信託預金(注)
		現金及び現金同等物 <u>7,072,115</u>	現金及び現金同等物 <u>7,265,996</u>
		(注) テナントから預かっている敷金及び保証金の返還のために留保されている信託預金です。	(注) テナントから預かっている敷金及び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）

項目	前期		当期	
	自 平成20年 6月 1日 至 平成20年 11月 30日		自 平成20年 12月 1日 至 平成21年 5月 31日	
1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	（繰延税金資産） （単位：千円） 未払事業税損金不算入額 計 （繰延税金資産の純額）		（繰延税金資産） （単位：千円） 未払事業税損金不算入額 計 （繰延税金資産の純額）	
		19 19 19		18 18 18
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 （調整） 支払分配金の損金算入額 その他 税効果会計適用後の法人税等の負担率	39.39% 39.35% 0.05% 0.09%	法定実効税率 （調整） 支払分配金の損金算入額 その他 税効果会計適用後の法人税等の負担率	39.33% 39.29% 0.06% 0.10%
3 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正	「地方法人特別税等に関する暫定措置法」（平成20年法律第25号）が平成20年10月1日以降に開始する事業年度から適用されることに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の39.39%から39.33%に変更されました。 この税率の変更による影響額は軽微です。		該当事項はありません。	

（リース取引に関する注記）

	前期		当期	
	自 平成20年 6月 1日 至 平成20年 11月 30日		自 平成20年 12月 1日 至 平成21年 5月 31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）		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）		（単位：千円）	
1年内		385,476	1年内	264,668
1年超		394,991	1年超	320,352
合計		780,468	合計	585,020

（関連当事者との取引に関する注記）

前期（自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日）

- 1．親会社及び法人主要投資主等
該当事項はありません。
- 2．関連会社等
該当事項はありません。
- 3．兄弟会社等
該当事項はありません。
- 4．役員及び個人主要投資主等

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金（千円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合	関連当事者との関係		取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社（当該会社の子会社を含む。）	カナル投信株式会社（注1）	東京都港区	295,575	投資運用業	被所有直接0.6%	兼任1名	資産運用委託契約の委託	カナル投信株式会社への資産運用報酬の支払	330,820 （注2,3）	未払費用	337,795 （注3）

（注1）本投資法人の執行役員である轉充宏が議決権の70.1%を直接保有しています。

（注2）資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬9,110千円が含まれています。

（注3）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には含まれています。

当期（自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日）

- 1．親会社及び法人主要投資主等
該当事項はありません。
- 2．関連会社等
該当事項はありません。
- 3．兄弟会社等
該当事項はありません。
- 4．役員及び個人主要投資主等

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金（千円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合	関連当事者との関係		取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社（当該会社の子会社を含む。）	カナル投信株式会社（注1）	東京都港区	295,575	投資運用業	被所有直接0.6%	兼任1名	資産運用委託契約の委託	カナル投信株式会社への資産運用報酬の支払	314,186 （注2）	未払費用	329,896 （注2）

（注1）本投資法人の執行役員である轉充宏が議決権の70.1%を直接保有しています。

（注2）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には含まれています。

（1口当たり情報に関する注記）

前期 自 平成20年 6月 1日 至 平成20年 11月 30日		当期 自 平成20年 12月 1日 至 平成21年 5月 31日	
1口当たり純資産額	529,539 円	1口当たり純資産額	528,038 円
1口当たり当期純利益	10,342 円	1口当たり当期純利益	8,840 円
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。 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口が存在しないため記載していません。		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。

	前期 自 平成20年 6月 1日 至 平成20年 11月 30日	当期 自 平成20年 12月 1日 至 平成21年 5月 31日
	当期純利益（千円）	1,123,690
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）	1,123,690	960,589
期中平均投資口数（口）	108,653	108,653

（有価証券に関する注記）

前期（自 平成20年 6月 1日 至 平成20年11月30日）

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。

当期（自 平成20年12月 1日 至 平成21年 5月31日）

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)

前期 自 平成 20 年 6 月 1 日 至 平成 20 年 11 月 30 日	当期 自 平成 20 年 12 月 1 日 至 平成 21 年 5 月 31 日
<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 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。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 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。</p> <p>(3) 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、借入金金利等の将来の金利市場における利率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。 なお、デリバティブ取引の利用においてヘッジ会計を適用しています。</p> <p style="padding-left: 2em;">繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p style="padding-left: 2em;">ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p style="padding-left: 2em;">ヘッジ方針 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。</p> <p style="padding-left: 2em;">ヘッジの有効性評価の方法 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の要件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。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 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。 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。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 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。</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項 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。</p>	<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 同左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 同左</p> <p>(3) 取引の利用目的 同左</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 同左</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項 同左</p>

(退職給付に関する注記)

前期(自平成20年6月1日至平成20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。

当期(自平成20年12月1日至平成21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。

(持分法損益等に関する注記)

前期(自平成20年6月1日至平成20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。

当期(自平成20年12月1日至平成21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。

(重要な後発事象に関する注記)

前期 自 平成20年 6月 1日 至 平成20年 11月 30日	当期 自 平成20年 12月 1日 至 平成21年 5月 31日
<p>該当事項はありません。</p>	<p>資産の譲渡について 規約に定める資産運用の基本方針に基づき、当期の決算日後、下記の不動産を信託財産とする信託受益権の譲渡について、信託受益権売買契約を締結しました。</p> <p>Of-03 第百生命新宿ビル</p> <p>譲渡予定日 平成21年 8月31日 譲渡予定価格 1,300百万円（消費税等別） 所在地 東京都新宿区新宿二丁目 1 番 9 号 特定資産の種類 不動産を信託財産とする信託受益権 譲渡先 一般事業法人（開示について同意を得られていません。） 譲渡予定価格と帳簿価額の差額 66百万円</p> <p>Of-04 恵比寿スクエア</p> <p>譲渡予定日 平成21年 8月31日 譲渡予定価格 6,890百万円（消費税等別） 所在地 東京都渋谷区恵比寿一丁目23番23号 特定資産の種類 不動産を信託財産とする信託受益権 譲渡先 恵比寿ガーデンプレイス株式会社 譲渡予定価格と帳簿価額の差額 77百万円</p>

(10) 発行済投資口数の増減

発行日	摘要	発行済投資口総数（口）		出資総額（千円）		備考
		増減数	残高	増減額	残高	
平成14年1月31日	私募設立	1,000	1,000	100,000	100,000	(注1)
平成16年10月19日	投資口併合	800	200	-	100,000	(注2)
平成16年11月11日	私募増資	15,392	15,592	6,772,480	6,872,480	(注3)
平成17年3月7日	公募増資	30,000	45,592	14,325,000	21,197,480	(注4)
平成17年4月5日	第三者割当増資	1,200	46,792	573,000	21,770,480	(注5)
平成17年12月15日	公募増資	13,700	60,492	6,641,020	28,411,500	(注6)
平成19年5月29日	第三者割当増資	48,161	108,653	28,000,805	56,412,305	(注7)

(注1) 1口当たり発行価格100,000円にて、本投資法人が設立されました。

(注2) 投資口の併合（5口を1口に併合）を行いました。

(注3) 1口当たり発行価格440,000円にて、私募ファンド（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を指します。以下同じ。）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4) 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5) 1口当たり発行価額477,500円にて、（注4）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6) 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7) 1口当たり発行価格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 River Five, Limited、MSREF 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。

4. 役員の異動

(1) 投資法人

a. 当期中の役員の異動

当期中の役員の異動はありません。本書の日付現在における役員の状況は、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 (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) 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、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。

b. 次期での役員の異動の予定

本投資法人は、平成 21 年 7 月 24 日開催の役員会において、役員の選任に係る議案を平成 21 年 8 月 28 日に開催予定の投資主総会に提出することを決議しています。執行役員候補者及び監督役員候補者は、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 (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) 執行役員が法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、平成 21 年 7 月 24 日開催の役員会において、上記に加え、補欠執行役員として小林一郎を選任する議案を平成 21 年 8 月 28 日に開催予定の投資主総会に提出することを決議しています。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、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

当期決算日後の平成21年6月30日付で、取締役(非常勤)の岡林淳二が退任しました。本書の日付現在における役員状況は、以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴	
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)
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	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)
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) 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、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. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	前期 (平成20年11月30日現在)		当期 (平成21年5月31日現在)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)
不動産 (注2)	オフィス	東京23区	17,376	15.6	17,377	15.6
		首都圏(注3)	5,425	4.9	5,378	4.8
		その他(注4)	8,471	7.6	8,494	7.6
	レジデンス	東京23区	21,788	19.5	21,692	19.5
		首都圏(注3)	8,889	8.0	8,821	7.9
小計		61,951	55.6	61,764	55.5	
信託 不動産 (注2)	オフィス	東京23区	26,209	23.5	26,171	23.5
	レジデンス	東京23区	14,062	12.6	13,979	12.6
		首都圏(注3)	423	0.4	420	0.4
	小計		40,695	36.5	40,571	36.5
不動産等計			102,646	92.0	102,336	92.0
預金その他の資産			8,876	8.0	8,896	8.0
資産総額計			111,523	100.0	111,233	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。

	前期 (平成20年11月30日現在)		当期 (平成21年5月31日現在)	
	貸借対照表 計上額 (百万円)	対総資産比率 (%)	貸借対照表 計上額 (百万円)	対総資産比率 (%)
負債総額	53,987	48.4	53,860	48.4
純資産総額	57,536	51.6	57,372	51.6

(2) 投資資産

a. 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

b. 投資不動産物件

(イ) 保有資産について

本投資法人は、平成21年5月31日現在、以下の22物件の不動産を信託財産とする信託受益権及び26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-05	FLEG目黒	信託受益権
Of-03	第百生命新宿ビル(注)	信託受益権	Re-09	レグルス東葛西	信託受益権
Of-04	恵比寿スクエア(注)	信託受益権	Re-11	ミルーム若林公園	信託受益権
Of-05	水天宮平和ビル	信託受益権	Re-12	ミルーム碑文谷	信託受益権
Of-06	NV富岡ビル	信託受益権	Re-14	メインステージ南麻布	信託受益権
Of-07	浜松町SS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-08	国際溜池ビル	信託受益権	Re-16	アドバンテージ学芸大学	信託受益権
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	信託受益権	Re-17	エルミタージュ東神田	信託受益権
Of-10	日総第15ビル	不動産	Re-18	エルミタージュ東日本橋	信託受益権
Of-11	日本橋第一ビル	信託受益権	Re-19	エルミタージュ練馬	信託受益権
Of-12	八丁堀SFビル	不動産	Re-20	ランドステージ白金高輪	不動産
Of-13	渋谷AXヒルズ	不動産	Re-21	アーバイルベルジェ明大前	不動産
Of-14	KCAビル	不動産	Re-22	ジョイシティ日本橋	信託受益権
Of-15	大和中目黒ビル	不動産	Re-23	グレファス上石神井	不動産
Of-16	安和司町ビル	不動産	Re-24	T&G錦糸町マンション	不動産
Of-17	八丁堀MFビル	不動産	Re-25	グレンパーク銀座EAST	不動産
Of-18	エムズ原宿	信託受益権	Re-26	グレンパーク新横浜	不動産
Of-19	三宮三和東洋ビル	不動産	Re-27	グレンパーク池田山	不動産
Of-20	船橋Faceビル	不動産	Re-28	ルネ東寺尾	不動産
Of-21	アデッソ西麻布	不動産	Re-29	レジデンス向丘	不動産
Of-22	CIC虎ノ門ビル	不動産	Re-30	レジデンス東馬込	不動産
Of-23	アリア池袋	不動産	Re-31	グレンパーク学芸大学	不動産
Of-24	CIC湯島ビル	不動産	Re-33	アドバンス亀戸	不動産
Re-03	コンコード市川	信託受益権	Re-34	ヴァンテ田無	不動産

(注) Of-03 第百生命新宿ビル及びOf-04 恵比寿スクエアについては、平成21年8月31日付で譲渡する予定です。譲渡内容については、前記6ページ「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 e. 決算日後に生じた重要な事実 (イ) 資産の譲渡予定」をご参照下さい。

(口) 保有資産の概要（平成21年5月31日現在）

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
Of-01	朝日生命五反田ビル	オフィス	東京都品川区	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
Of-03	第百生命新宿ビル(注15)		東京都新宿区	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
Of-04	恵比寿スクエア(注15)		東京都渋谷区	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
Of-05	水天宮平和ビル		東京都中央区	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
Of-06	NV富岡ビル		東京都江東区	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
Of-07	浜松町SSビル		東京都港区	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
Of-08	国際溜池ビル		東京都港区	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
Of-09	グレイスビル泉岳寺前		東京都港区	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)
Of-10	日総第15ビル		横浜市港北区	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
Of-11	日本橋第一ビル		東京都中央区	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
Of-12	八丁堀SFビル		東京都中央区	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)
Of-13	渋谷AXヒルズ		東京都渋谷区	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
Of-14	KCAビル		東京都千代田区	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)
Of-15	大和中目黒ビル		東京都目黒区	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
Of-16	安和司町ビル		東京都千代田区	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
Of-17	八丁堀MFビル		東京都中央区	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
Of-18	エムズ原宿		東京都渋谷区	東京23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
Of-19	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
Of-20	船橋Faceビル		千葉県船橋市	千葉県	488.13 (注9)	事務所	4,033.72 (注9)	S・RC・ SRC 14F3B	H15.4.1	不動産	所有権 (注9)	区分 所有権 (注9)
Of-21	アデッソ西麻布		東京都港区	東京23区	125.91	店舗	371.59	RC 3F1B	H15.10.16	不動産	所有権	所有権
Of-22	CIC虎ノ門ビル		東京都港区	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
Of-23	アリア池袋		東京都豊島区	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
Of-24	CIC湯島ビル		東京都文京区	東京23区	400.86 (注10)	事務所	2,393.53	S 9F	H1.7.26	不動産	借地権 (注10)	所有権
Re-03	コンコード市川		レジデンス	千葉県市川市	千葉県	218.22	共同住宅	884.60	RC 9F	H15.3.14	信託 受益権	所有権
Re-05	FLEG目黒	東京都目黒区		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		東京23区	約417 (注11)	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		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		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	東京都港区		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

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-15	コスモグラフィア 麻布十番	レジデンス	東京都港区	東京23区	499.24	共同住宅	1,225.85 (注12)	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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13)
Re-28	ルネ東寺尾		神奈川県横浜市	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13)
Re-29	レジデンス 向丘		東京都文京区	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	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	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
Re-33	アドバンス亀戸		東京都江東区	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	東京都	1,639.65	共同住宅	3,414.75 (注14)	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。

() 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「 」、

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「 」、

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「 」、

と記載しています。

() 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「 」、

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「 」、

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「 」、

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。

S R C：鉄骨鉄筋コンクリート造

R C：鉄筋コンクリート造

S：鉄骨造

B：地下

F：階

例えば、「7 F 1 B」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
 () 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、
 () 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 m²及び 37.45 m²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 S F 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 m²及び 68.10 m²（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 K C A 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 m²（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) 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 m²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 10) 0f-24 C I C 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 m²及び 140.71 m²であり、「地積」の欄にはその合計を記載しています。
- (注 11) 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の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 m²となりますが、平成 21 年 7 月 13 日時点において、換地処分は完了していません。
- (注 12) 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：R C 1 F 11.56 m²）が含まれます。
- (注 13) 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、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 14) 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：R C 1 F 5.52 m²）及びその他の建物（車庫：R C 1 F 210.49 m²）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 m²、ゴミ置場：6.66 m²）があります。
- (注 15) 0f-03 第百生命新宿ビル及び 0f-04 恵比寿スクエアについては、平成 21 年 8 月 31 日付で譲渡する予定です。譲渡内容については、前記 6 ページ「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 e. 決算日後に生じた重要な事実 (イ) 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並びに担保提供の状況(平成21年5月31日現在)

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	1.27	有担保	質権
Of-03	第百生命新宿ビル(注8)	みずほ信託	H21.11.30	信託受益権	1,772	1,366	1,400	1.37	無担保	-
Of-04	恵比寿スクエア(注8)	三菱UFJ信託	H22.3.31	信託受益権	8,575	6,967	7,050	6.92	無担保	-
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	1.52	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	2.45	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	1.50	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	2.65	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	1.20	有担保	質権
Of-10	日総第15ビル	-	-	不動産	1,510	1,498	1,550	1.52	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	2.11	有担保	質権
Of-12	八丁堀SFビル	-	-	不動産	2,770	3,114	3,060	3.00	有担保	抵当権
Of-13	渋谷AXヒルズ	-	-	不動産	1,700	1,872	1,860	1.83	無担保	-
Of-14	KCAビル	-	-	不動産	1,207	1,745	1,730	1.70	無担保	-
Of-15	大和中目黒ビル	-	-	不動産	2,360	2,919	2,870	2.82	有担保	抵当権
Of-16	安和司町ビル	-	-	不動産	1,190	1,384	1,385	1.36	無担保	-
Of-17	八丁堀MFビル	-	-	不動産	1,090	1,131	1,110	1.09	有担保	抵当権
Of-18	エムズ原宿	みずほ信託	H21.11.30	信託受益権	5,432	4,747	4,760	4.67	無担保	-
Of-19	三宮三和東洋ビル	-	-	不動産	6,610	8,494	8,390	8.23	有担保	抵当権
Of-20	船橋Faceビル	-	-	不動産	3,180	3,880	3,900	3.83	無担保	-
Of-21	アデッソ西麻布	-	-	不動産	560	645	640	0.63	無担保	-
Of-22	CIC虎ノ門ビル	-	-	不動産	1,478	1,730	1,675	1.64	無担保	-
Of-23	アリア池袋	-	-	不動産	1,170	1,348	1,314	1.29	有担保	抵当権
Of-24	CIC湯島ビル	-	-	不動産	1,390	1,484	1,434	1.41	無担保	-
オフィス 小計					56,238	57,421	57,068	56.00	-	-
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	0.42	無担保	-
Re-05	FLEG目黒	みずほ信託	H21.11.30	信託受益権	575	646	660	0.65	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	0.64	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	3.54	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	1.53	無担保	-
Re-14	メインステージ南麻布	みずほ信託	H21.11.30	信託受益権	1,257	1,366	1,370	1.34	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	1.24	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	0.98	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	1.08	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	1.19	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	0.68	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	3.95	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	1.05	有担保	抵当権
Re-22	ジョイシティ日本橋	みずほ信託	H28.6.30	信託受益権	979	1,134	1,130	1.11	無担保	-
Re-23	グレファス上石神井	-	-	不動産	927	952	950	0.93	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	1.08	無担保	-
Re-25	グレンパーク銀座EAST	-	-	不動産	4,500	5,971	5,940	5.83	無担保	-

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-26	グレンパーク新横浜	-	-	不動産	2,470	3,371	3,350	3.29	有担保	抵当権
Re-27	グレンパーク池田山	-	-	不動産	1,100	1,662	1,640	1.61	無担保	-
Re-28	ルネ東寺尾	-	-	不動産	3,070	4,505	4,500	4.42	有担保	抵当権
Re-29	レジデンス向丘	-	-	不動産	1,720	2,383	2,350	2.31	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	1.60	有担保	抵当権
Re-31	グレンパーク学芸大学	-	-	不動産	1,090	1,664	1,650	1.62	無担保	-
Re-33	アドバンス亀戸	-	-	不動産	1,070	1,102	1,050	1.03	有担保	抵当権
Re-34	ヴァンテ田無	-	-	不動産	892	944	911	0.89	無担保	-
レジデンス 小計					38,296	44,914	44,841	44.00	-	-
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」、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・評価額」については、その価格時点を含め、後記 50 ページ「(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当期末(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、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) 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。

(注 8) Of-03 第百生命新宿ビル及び Of-04 恵比寿スクエアについては、平成 21 年 8 月 31 日付で譲渡する予定です。譲渡内容については、前記 6 ページ「2.運用方針及び運用状況 (2)運用状況 e.決算日後に生じた重要な事実 (イ)資産の譲渡予定」をご参照下さい。

(二) 運用資産の資本的支出

資本的支出の予定

保有不動産において、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
Of-08 国際溜池ビル (東京都港区)	空調設備更新工事	自 平成21年7月 至 平成21年11月	9,300	-	-
Of-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21年7月 至 平成21年11月	12,000	-	-
Of-19 三宮三和東洋ビル (兵庫県神戸市)	空調設備更新工事	自 平成21年7月 至 平成21年11月	33,000	-	-

期中に行った資本的支出

保有不動産において、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217,112千円であり、費用に区分された修繕費37,276千円と併せ、合計254,388千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)
Of-01 朝日生命五反田ビル (東京都品川区)	耐震改修工事	自 平成20年11月 至 平成20年12月	18,500
Of-06 NV富岡ビル (東京都江東区)	空調設備更新工事	自 平成21年3月 至 平成21年3月	8,800
Of-08 国際溜池ビル (東京都港区)	空調設備更新工事	自 平成21年5月 至 平成21年5月	9,300
Of-11 日本橋第一ビル (東京都中央区)	空調設備更新工事	自 平成21年5月 至 平成21年5月	11,500
Of-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21年4月 至 平成21年5月	12,000
Of-19 三宮三和東洋ビル (兵庫県神戸市)	空調設備更新工事	自 平成21年3月 至 平成21年5月	40,000
その他	機械式駐車場改修工事 他	自 平成20年12月 至 平成21年5月	117,012
合計			217,112

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、以下の通り積立っています。

営業期間	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日	自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日	自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日	自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日	自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日
前期末積立金残高 (千円)	509,381	649,321	300,000	300,000	300,000
当期積立額(千円)	262,680	-	-	-	30,000
当期積立金取崩額 (千円)	122,739	349,321	-	-	-
次期繰越額(千円)	649,321	300,000	300,000	300,000	330,000

(注) 上記の積立金とは別に、区分所有ビル等の管理規約等に基づく修繕積立金として、当期末現在 27,132 千円を積立っています。

(ホ) 賃貸状況の概要

賃貸状況の概要(平成21年5月31日現在)

物件番号	物件名称	賃貸可能面積(m ²) (注1)	賃貸面積(m ²) (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	113,065	-
Of-03	第百生命新宿ビル(注11)	1,834.96	1,834.96	-	-	6	100.00	123,781	-
Of-04	恵比寿スクエア(注11)	5,423.94	4,576.23	-	-	1	84.37	418,728	パス・スルー
Of-05	水天宮平和ビル	1,897.71	1,897.71	-	-	1	100.00	124,361	パス・スルー
Of-06	NV富岡ビル	3,736.53	3,736.53	-	-	5	100.00	187,126	-
Of-07	浜松町SSビル	1,822.32	1,822.32	-	-	8	100.00	113,561	-
Of-08	国際溜池ビル	2,285.32	2,285.32	-	-	7	100.00	177,375	-
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	2,217.24	-	-	1	100.00	176,002	パス・スルー
Of-13	渋谷AXヒルズ	928.23	855.89	-	-	1	92.21	82,825	パス・スルー
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	-	-	1	88.35	132,166	パス・スルー
Of-16	安和司町ビル	1,264.51	1,211.61	-	-	8	95.82	74,663	-
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	1,374.86	1,374.86	-	-	5	100.00	280,050	-
Of-19	三宮三和東洋ビル	6,102.70	5,864.94	-	-	1	96.10	433,690	パス・スルー
Of-20	船橋Faceビル	2,520.22	2,520.22	-	-	1	100.00	242,853	パス・スルー
Of-21	アデッソ西麻布	318.82	318.82	-	-	4	100.00	33,387	-
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	74,646	-
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8)		50,596.48	48,460.13	-	-	114	95.78	3,449,280	-
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	836.36	707.34	21	18	1	84.57	35,832	パス・スルー
Re-09	レグルス東葛西	1,167.36	1,167.36	48	39	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	1,710.10	53	48	1	90.13	87,636	パス・スルー
Re-14	メインステージ南麻布	1,325.20	1,082.80	60	49	1	81.71	63,744	パス・スルー
Re-15	コスモグラフィア麻布十番	1,116.78	999.90	29	26	1	89.53	63,633	パス・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	パス・スルー
Re-17	エルミタージュ東神田	1,462.18	1,394.58	64	61	1	95.38	67,968	パス・スルー
Re-18	エルミタージュ東日本橋	1,684.40	1,579.28	66	62	1	93.76	75,372	パス・スルー
Re-19	エルミタージュ練馬	1,024.52	945.88	51	47	1	92.32	44,616	パス・スルー
Re-20	ランドステージ白金高輪	4,457.76	4,089.19	66	60	1	91.73	212,875	パス・スルー
Re-21	アーパイルベルジェ明大前	1,187.25	1,143.71	53	51	1	96.33	60,648	パス・スルー
Re-22	ジョイシティ日本橋	1,403.93	1,093.31	48	39	1	77.87	56,280	パス・スルー
Re-23	グレファス上石神井	1,494.91	1,410.59	64	60	1	94.36	62,523	パス・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	59,976	パス・スルー
Re-25	グレンパーク銀座EAST	5,459.49	4,049.66	105	77	1	74.18	200,076	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-26	グレンパーク新横浜	4,224.61	3,968.94	113	106	1	93.95	150,750	パス・スルー
Re-27	グレンパーク池田山	1,414.75	1,019.96	31	23	1	72.09	50,784	パス・スルー
Re-28	ルネ東寺尾	12,760.85	11,488.72	127	115	1	90.03	229,284	パス・スルー
Re-29	レジデンス向丘	2,809.88	2,704.22	51	49	1	96.24	105,600	パス・スルー
Re-30	レジデンス東馬込	2,643.97	2,206.39	30	26	1	83.45	70,248	パス・スルー
Re-31	グレンパーク学芸大学	1,643.53	1,487.73	22	20	1	90.52	65,544	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	2,626.43	35	31	1	88.43	58,104	パス・スルー
レジデンス 小計(注8)		63,177.91	56,653.05	1,414	1,264	25	89.67	2,236,531	-
合計(注8)		113,774.39	105,113.18	1,414	1,264	139	92.39	5,685,812	-

(注1) 「賃貸可能面積」の欄には、平成 21 年 5 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2) 「賃貸面積」の欄には、賃貸可能面積のうち、

() 「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、

() 「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、

() 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、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4) 「賃貸戸数」の欄には、平成 21 年 5 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5) 「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 ミルム若林公園、Re-12 ミルム碑文谷、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 レジデンス東馬込及び Re-31 グレンパーク学芸大学の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 5 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 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 21 年 5 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 8) 「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 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、

() 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」、

() 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-09	レグルス東葛西	スタートアップ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	スタートアップ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 10) 「月額賃料」欄には、賃貸借契約に記載された平成 21 年 5 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 11) Of-03 第百生命新宿ビル及び Of-04 恵比寿スクエアについては、平成 21 年 8 月 31 日付で譲渡する予定です。譲渡内容については、前記 6 ページ「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 e. 決算日後に生じた重要な事実 (イ) 資産の譲渡予定」をご参照下さい。

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	H20. 12.31	H21. 1.31	H21. 2.28	H21. 3.31	H21. 4.30	H21. 5.31
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	100.00	100.00
Of-03	第百生命新宿ビル （注3）	100.00	100.00	88.13	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-04	恵比寿スクエア （注3）	100.00	100.00	84.37	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	84.37	68.74	68.74	68.74	84.37	84.37	84.37
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	100.00	88.54	100.00	100.00
Of-06	N V 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	100.00	100.00
Of-07	浜松町 S S 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	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	100.00	100.00	100.00
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	100.00	100.00	100.00	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	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	100.00	100.00
Of-12	八丁堀 S F ビル	-	-	-	-	-	92.44	85.09	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-13	渋谷 A X ヒルズ	-	-	-	-	-	100.00	100.00	100.00	92.21	92.21	92.21	92.21	92.21	92.21	92.21
Of-14	K C A ビル	-	-	-	-	-	89.49	89.49	89.49	91.34	91.34	91.34	100.00	100.00	100.00	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	88.35	88.35
Of-16	安和司町ビル	-	-	-	-	-	-	100.00	93.20	73.52	85.23	85.23	85.23	100.00	100.00	95.82
Of-17	八丁堀 M F ビル	-	-	-	-	-	-	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-18	エムズ原宿	85.14	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
Of-19	三宮三和東洋ビル	-	-	-	-	-	97.74	97.74	97.74	100.00	100.00	98.45	98.45	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	100.00	100.00	100.00
Of-21	アデッソ西麻布	-	-	-	-	-	-	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-22	C I C 虎ノ門ビル	-	-	-	-	-	-	-	100.00	100.00	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	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-24	C I C 湯島ビル	-	-	-	-	-	-	-	100.00	93.66	93.66	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
オフィス 小計（注2）		97.05	98.08	95.47	99.35	100.00	98.49	97.47	98.70	97.08	95.11	95.14	95.00	95.89	96.32	95.78
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	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	80.39	74.71	85.32	85.32	85.32	93.69	93.69	84.57
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	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	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	82.92	81.28	84.01	85.65	87.39	90.13
Re-14	メインステージ 南麻布	89.98	91.69	100.00	95.00	96.66	94.98	96.66	93.37	90.03	90.03	88.37	90.03	86.71	85.05	81.71
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	83.51	92.40	93.33	89.53	89.53
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	76.77	73.70	79.91	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	89.16	84.52	87.63	96.91	96.92	95.38
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	94.02	94.02	98.80	94.97	94.93	93.76
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	98.08	96.16	98.08	98.08	90.41	92.32
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	99.03	99.03	99.03	97.41	94.59	91.73
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	94.52	94.52	94.53	100.00	100.00	96.33
Re-22	ジョイシティ日本橋	-	-	-	-	75.62	85.83	77.16	88.05	82.60	79.61	79.61	85.06	85.06	83.08	77.87
Re-23	グレファス上石神井	-	-	-	-	100.00	100.00	96.69	97.89	97.14	93.88	95.39	96.75	100.00	97.14	94.36
Re-24	T & G 錦糸町 マンション	-	-	-	-	-	100.00	93.05	85.89	91.29	89.50	86.00	91.36	100.00	94.78	91.27
Re-25	グレンパーク 銀座EAST	-	-	-	-	-	92.53	86.60	82.37	84.52	84.52	83.78	82.01	82.34	76.74	74.18

（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	H20. 12.31	H21. 1.31	H21. 2.28	H21. 3.31	H21. 4.30	H21. 5.31
Re-26	グレンパーク新横浜	-	-	-	-	-	97.28	95.07	96.84	97.23	92.94	89.24	92.01	93.17	94.48	93.95
Re-27	グレンパーク池田山	-	-	-	-	-	80.93	77.45	64.03	70.43	73.91	73.91	77.66	72.09	72.09	72.09
Re-28	ルネ東寺尾	-	-	-	-	-	93.77	89.46	88.41	90.82	91.25	91.25	89.55	93.51	91.68	90.03
Re-29	レジデンス向丘	-	-	-	-	-	94.00	94.24	86.59	96.18	98.10	96.24	96.24	94.32	96.24	96.24
Re-30	レジデンス東馬込	-	-	-	-	-	77.65	81.01	84.09	81.09	81.09	81.09	86.45	83.45	83.45	83.45
Re-31	グレンパーク 学芸大学	-	-	-	-	-	-	59.68	52.73	90.26	86.05	86.05	90.26	85.87	90.52	90.52
Re-33	アドバンス亀戸	-	-	-	-	-	-	-	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-34	ヴァンテ田無	-	-	-	-	-	-	-	-	97.15	97.15	97.15	91.15	97.14	91.29	88.43
レジデンス 小計（注2）		95.89	96.56	90.25	96.12	94.81	94.68	90.91	90.38	92.16	91.47	90.64	91.37	92.51	91.07	89.67
合計（注2）		96.31	97.17	92.34	97.56	97.03	96.14	93.73	94.15	94.35	93.09	92.64	92.98	94.02	93.41	92.39

（注1）本表には、各年5月末、11月末時点及び平成20年12月末から平成21年5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）「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3）Of-03 第百生命新宿ビル及びOf-04 恵比寿スクエアについては、平成21年8月31日付で譲渡する予定です。譲渡内容については、前記6ページ「2.運用方針及び運用状況（2）運用状況 e.決算日後に生じた重要な事実（イ）資産の譲渡予定」をご参照下さい。

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	27.21%
年間賃料合計	872,286千円	敷金等合計	127,619千円	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1）	200,076千円	敷金等	34,420千円	
	賃貸面積	5,459.49㎡	賃貸面積割合（注2）	4.80%	
	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 グレンパーク新横浜	年間賃料（注1）	150,750千円	敷金等	23,424千円	
	賃貸面積	4,224.61㎡	賃貸面積割合（注2）	3.71%	
	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 グレンパーク池田山	年間賃料（注1）	50,784千円	敷金等	6,654千円	
	賃貸面積	1,414.75㎡	賃貸面積割合（注2）	1.24%	
	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 ルネ東寺尾	年間賃料（注1）	229,284千円	敷金等	27,847千円	
	賃貸面積	12,760.85㎡	賃貸面積割合（注2）	11.22%	
	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 レジデンス向丘	年間賃料（注1）	105,600千円	敷金等	15,341千円	
	賃貸面積	2,809.88㎡	賃貸面積割合（注2）	2.47%	
	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 レジデンス東馬込	年間賃料（注1）	70,248千円	敷金等	11,528千円	
	賃貸面積	2,643.97㎡	賃貸面積割合（注2）	2.32%	
	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 グレンパーク学芸大学	年間賃料（注1）	65,544千円	敷金等	8,405千円
	賃貸面積	1,643.53m ²	賃貸面積割合 （注2）	1.44%
	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 21 年 5 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 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、店舗及び住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 m²として計算し、小数点第 3 位を切り捨てて記載していません。

賃貸面積上位 10 テナントの概要（平成 21 年 5 月 31 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 （注1）	賃貸面積 割合 （注2）
三井ホームエステート株式会社	不動産業	Re-25 グレンパーク銀座EAST（パス・スルー） Re-26 グレンパーク新横浜（パス・スルー） Re-27 グレンパーク池田山（パス・スルー） Re-28 ルネ東寺尾（パス・スルー） Re-29 レジデンス向丘（パス・スルー） Re-30 レジデンス東馬込（パス・スルー） Re-31 グレンパーク学芸大学（パス・スルー）	H24.5.31 H24.5.31 H24.5.31 H24.5.31 H24.5.31 H24.5.31 H24.6.30	5,459.49㎡ 4,224.61㎡ 1,414.75㎡ 12,760.85㎡ 2,809.88㎡ 2,643.97㎡ 1,643.53㎡ 合計30,957.08㎡	27.21%
スタートアップアメニティー株式会社	不動産業	Re-09 レグルス東葛西（固定賃料） Re-11 ミルーム若林公園（固定賃料） Re-12 ミルーム碑文谷（パス・スルー） Re-16 アドバンテージ学芸大学（パス・スルー） Re-18 エルミターージュ東日本橋（パス・スルー） Re-19 エルミターージュ練馬（パス・スルー）	H23.5.31 H21.11.30 H23.5.31 H23.12.19 H22.12.15 H22.12.15	1,167.36㎡ 5,490.36㎡ 1,897.46㎡ 1,217.46㎡ 1,684.40㎡ 1,024.52㎡ 合計12,481.56㎡	10.97%
阪急阪神ビルマネジメント株式会社	不動産業	Of-13 渋谷A Xヒルズ（パス・スルー） Of-15 大和中目黒ビル（パス・スルー） Of-19 三宮三和東洋ビル（パス・スルー）	H24.5.31 H24.6.29 H24.5.31	928.23㎡ 2,571.54㎡ 6,102.70㎡ 合計9,602.47㎡	8.44%
株式会社長谷工ライブネット	不動産業	Re-17 エルミターージュ東神田（パス・スルー） Re-21 アーパイルベルジェ明大前（パス・スルー） Re-22 ジョイシティ日本橋（パス・スルー） Re-23 グレファス上石神井（パス・スルー） Re-24 T & G錦糸町マンション（パス・スルー） Re-33 アドバンス亀戸（パス・スルー）	H22.12.31 H23.3.30 H23.6.30 H22.12.31 H24.3.31 H22.2.28	1,462.18㎡ 1,187.25㎡ 1,403.93㎡ 1,494.91㎡ 1,427.58㎡ 1,332.86㎡ 合計8,308.71㎡	7.30%
平和不動産	不動産業	Of-04 恵比寿スクエア（パス・スルー）（注4） Of-05 水天宮平和ビル（パス・スルー）	H22.3.31 H21.11.30	5,423.94㎡ 1,897.71㎡ 合計7,321.65㎡	6.44%
株式会社コスモスイニシア	不動産業	Re-15 コスモグラシア麻布十番（パス・スルー） Re-20 ランドステージ白金高輪（パス・スルー）	H21.3.31 H21.9.30	1,116.78㎡ 4,457.76㎡ 合計5,574.54㎡	4.90%
BMS株式会社	不動産業	Of-12 八丁堀S Fビル（パス・スルー） Of-20 船橋Faceビル（パス・スルー）	H24.5.31 H24.5.31	2,217.24㎡ 2,520.22㎡ 合計4,737.46㎡	4.16%
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㎡	2.63%
株式会社ベスト・プロパティ（注3）	不動産業	Re-34 ヴァンテ田無（パス・スルー）	H25.6.30	2,970.00㎡	2.61%
アール・イー・アセット・マネジメント株式会社	不動産業	Re-05 FLEG目黒（パス・スルー） Re-14 メインステージ南麻布（パス・スルー）	H21.11.30 H22.12.15	836.36㎡ 1,325.20㎡ 合計2,161.56㎡	1.90%
			合計	87,110.62㎡	76.56%

（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）平成21年7月1日付でマスターリース会社を変更しており、Re-34 ヴァンテ田無につき株式会社長谷工ライブネットをマスターリース会社としていることから、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 27.21%、スタートアップアメニティー株式会社 10.97%、株式会社長谷工ライブネット 9.91%、阪急阪神ビルマネジメント株式会社 8.44%、平和不動産 6.44%、株式会社コスモスイニシア 4.90%、BMS株式会社 4.16%、日総ビルディング株式会社 2.63%、アール・イー・アセット・マネジメント株式会社 1.90%、株式会社トラベルプラザインターナショナル 1.58%となります。

（注4）Of-04 恵比寿スクエアについては、平成21年8月31日付で譲渡する予定です。譲渡内容については、前記6ページ「2.運用方針及び運用状況（2）運用状況 e.決算日後に生じた重要な事実（イ）資産の譲渡予定」をご参照下さい。

(ハ) 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		43,790	727,000	10%
Of-03	第百生命新宿ビル(注11)	1,772	1,772	1,818	5.3%	1,752	5.4%	5.6%	1,677		93,530	718,000	13%
Of-04	恵比寿スクエア(注11)	8,575	8,575	8,903	4.8%	8,435	4.9%	5.1%	5,100		74,717	1,657,000	14%
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		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		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		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		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		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		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		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		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		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		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		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		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		50,540	316,000	17%
Of-18	エムズ原宿	5,432	5,432	5,620	4.7%	5,351	4.9%	5.0%	4,204		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		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		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		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		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		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		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		22,050	153,000	13%
Re-05	FLEG目黒	575	575	583	5.4%	571	5.4%	5.7%	372		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		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		71,610	1,392,000	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		20,640	446,000	9%
Re-14	メインステージ南麻布	1,257	1,257	1,294	5.3%	1,241	5.4%	5.6%	921		29,920	305,000	10%
Re-15	コスモグラシア麻布十番	1,209	1,209	1,290	4.9%	1,209	4.6%	5.4%	1,091		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		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		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		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		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		67,360	1,388,000	8%
Re-21	アーバイルベルジエ明大前	968	968	1,020	5.1%	968	5.1%	5.2%	885		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		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		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）	P M L（注10）	
			直接還元法		D C F 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		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		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		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		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		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		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		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		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		25,170	423,000	12%
Re-34	ヴァンテ田無	892	892	926	5.4%	892	5.4%	5.5%	715		66,480	670,000	11%
											ポートフォリオ P M L（注10）		9.9%

（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、D C F 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、「」は株式会社谷澤総合鑑定所、「」は株式会社中央不動産鑑定所、「」はインリックス・コマーシャルアプレイザル株式会社、「」は大和不動産鑑定株式会社、「」は森井総合鑑定株式会社、「」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
- ・0f-18 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-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) P M L（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 P M L を算出しています。ポートフォリオ P M L の算出日は平成 21 年 5 月 31 日です。
- (注 11) 0f-03 第百生命新宿ビル及び 0f-04 恵比寿スクエアについては、平成 21 年 8 月 31 日付で譲渡する予定です。譲渡内容については、前記 6 ページ「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 e. 決算日後に生じた重要な事実 (イ) 資産の譲渡予定」をご参照下さい。

【規約の一部変更の予定】

本投資法人は、平成21年7月24日開催の役員会において、以下の規約の一部変更に係る議案を平成21年8月28日に開催予定の投資主総会に提出することを決議しています。

(下線は変更部分を示します。)

現行規約	変更案
第1章 総則	第1章 総則
<p>第2条(目的)</p> <p>この投資法人は、「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。)に基づき、投資法人の資産を主として不動産等(第26条第2項各号に掲げる資産をいいます。以下同じ。)及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等(第26条第3項各号に掲げる資産をいいます。以下「不動産対応証券」といいます。)の特定資産(投信法第2条第1項に掲げる資産をいいます。以下同じ。)に対する投資として運用することを目的とします。</p>	<p>第2条(目的)</p> <p>この投資法人は、「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。)に基づき、投資法人の資産を主として不動産等(第26条第2項各号に<u>定める</u>資産をいいます。以下同じ。)及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等(第26条第3項各号に<u>定める</u>資産をいいます。以下「不動産対応証券」といいます。)の特定資産(投信法第2条第1項に<u>定める</u>資産をいいます。以下同じ。)に対する投資として運用することを目的とします。</p>
<p>第3条(本店の所在地)</p> <p>この投資法人は、本店を東京都港区に置く<u>こと</u>とします。</p>	<p>第3条(本店の所在地)</p> <p>この投資法人は、本店を東京都港区に置く<u>もの</u>とします。</p>
第2章 投資口	第2章 投資口
<p>第5条(発行可能投資口総口数)</p> <p>1. この投資法人の発行可能投資口総口数は200万口とします。</p> <p>2. (記載省略)</p>	<p>第5条(発行可能投資口総口数)</p> <p>1. この投資法人の発行可能投資口総口数は<u>200</u>万口とします。</p> <p>2. (現行通り)</p>
<p>第6条(投資主の請求による投資口の払戻し)</p> <p>この投資法人は、投資主(実質投資主(株券の保管及び振替に関する法律(昭和59年法律第30号、その後の改正を含みます。)<u>第30条及び第39条の2に規定する預託投資証券の共有者をいいます。)</u>を含みます。以下同じ。)の請求による投資口の払戻しをしない<u>こと</u>とします。</p>	<p>第6条(投資主の請求による投資口の払戻し)</p> <p>この投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しをしない<u>もの</u>とします。</p>
<p>第7条(投資口取扱規程)</p> <p>この投資法人の発行する<u>投資証券の種類並びに投資主名簿(実質投資主名簿を含みます。以下同じ。)</u>への記載又は記録、その他投資口に関する手続は、役員会の定める投資口取扱規程によるものとします。</p>	<p>第7条(投資口取扱規程)</p> <p>この投資法人の投資主名簿への記載又は記録、その他投資口に関する手続は、<u>法令又は本規約に定めるもののほか、役員会の定める投資口取扱規程によるもの</u>とします。</p>
<p>第8条(最低純資産額)</p> <p>この投資法人の最低純資産額は5,000万円とします。</p>	<p>第8条(最低純資産額)</p> <p>この投資法人の最低純資産額は<u>5,000</u>万円とします。</p>
第3章 投資主総会	第3章 投資主総会
<p>第9条(招集)</p> <p>1. 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、</p>	<p>第9条(招集)</p> <p>1. 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、</p>

<p>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1名がこれを招集します。</p> <p>2.(記載省略)</p> <p>第10条(招集の公告、通知) 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、各投資主に対して、書面をもってその通知を發します。</p> <p>第11条(議長) 投資主総会の議長は、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1名がこれに当たります。但し、全ての執行役員に欠員又は事故がある場合には、役員会が予め定めた順序に従い、監督役員1名がこれに代ります。</p> <p>第12条(決議) 1.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以上を有する投資主が出席し、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います。 2.投資主は、この投資法人の議決権を有する他の投資主を代理人として、議決権を行使することができます。この場合においては、投資主又は代理人は、投資主総会毎に代理権を証明する書面をこの投資法人に提出することを要します。</p> <p>第13条(書面による議決権の行使) 1.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。 (新設) 2.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。</p> <p>第14条(みなし賛成) 1.(記載省略) 2.前項の規定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。</p> <p>第15条(基準日) 1.この投資法人は、第33条に定める決算日から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</p>	<p>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1名がこれを招集します。</p> <p>2.(現行通り)</p> <p>第10条(招集の公告、通知) 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、各投資主に対して書面をもってその通知を發します。</p> <p>第11条(議長) 投資主総会の議長は、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1名がこれに当たります。但し、全ての執行役員に欠員又は事故がある場合には、役員会が予め定めた順序に従い、監督役員1名がこれに代わります。</p> <p>第12条(決議) 1.投資主総会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがある場合のほか、発行済投資口の3分の1以上を有する投資主が出席し、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います。 2.投資主は、この投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として、議決権を行使することができます。この場合においては、投資主又は代理人は、投資主総会毎に代理権を証明する書面をこの投資法人に提出することを要します。</p> <p>第13条(議決権の行使) 1.投資主総会に出席しない投資主は、<u>議決権を行使するための書面(以下「議決権行使書面」といいます。)</u>によって議決権を行使することができます。 2.<u>この投資法人は、役員会の決議をもって、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使できる旨を定めることができます。電磁的方法による議決権の行使は、法令に定めるところにより、この投資法人の承諾を得て、法令に定める時までに議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法によりこの投資法人に提供して行うものとします。</u> 3.書面によって行使した議決権の数及び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。</p> <p>第14条(みなし賛成) 1.(現行通り) 2.前項の規定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。</p> <p>第15条(基準日) 1.この投資法人は、直前の決算日から3ヵ月以内に投資主総会が開催される場合には、当該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</p>
--	--

<p>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。</p> <p>2. 前項の規定にかかわらず、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投資主又は登録投資口質権者とするものとします。</p> <p style="text-align: center;">第4章 執行役員、監督役員及び役員会</p> <p>第18条（執行役員及び監督役員の任期） 執行役員及び監督役員の任期は、就任日から2年とします。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。</p> <p>第19条（役員会の決議） 役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合のほか、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います。</p> <p>第20条（役員会の招集及び議長） 1. 役員会は、執行役員が1名の場合はその執行役員が、執行役員が2名の場合は、役員会招集権者が招集し、その議長となります。 2. 役員会招集権者は、予め役員会において定めることとします。 3. 役員会招集権者以外の執行役員は投信法第113条第2項の規定により、監督役員は投信法第113条第3項の規定により、役員会の招集を請求することができます。 4. 役員会を招集するには、役員会の日3日前までに各執行役員及び各監督役員に対してその通知を発することとします。但し、緊急の必要又は執行役員及び監督役員の全員の同意がある場合には、更にこれを短縮することができます。</p> <p>第21条（役員会の運営） 役員会に関しては、この規約に規定するもののほか、役員会が定める役員会規程によるものとします。</p> <p>第22条（執行役員及び監督役員の投資法人に対する責任） この投資法人は、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この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</p>	<p>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。</p> <p>2. 前項の規定にかかわらず、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投資主又は登録投資口質権者とするものとします。</p> <p style="text-align: center;">第4章 執行役員、監督役員及び役員会</p> <p>第18条（執行役員及び監督役員の任期） 執行役員及び監督役員の任期は、就任日から2年とします。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時までとします。</p> <p>第19条（役員会の決議） 役員会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがある場合のほか、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います。</p> <p>第20条（役員会の招集及び議長） 1. 役員会は、執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名の場合は役員会招集権者が招集し、その議長となります。 2. 役員会招集権者は、予め役員会において定めるものとします。 3. 役員会招集権者以外の執行役員は投信法第113条第2項の定めにより、監督役員は投信法第113条第3項の定めにより、役員会の招集を請求することができます。 4. 役員会を招集するには、役員会の日3日前までに、各執行役員及び各監督役員に対してその通知を発するものとします。但し、緊急の必要がある場合はこれを短縮し、執行役員及び監督役員の全員の同意がある場合には、これを短縮し又は招集手続を省略することができます。</p> <p>第21条（役員会の運営） 役員会の運営は、法令又は本規約に定めるもののほか、役員会が定める役員会規程によるものとします。</p> <p>第22条（執行役員及び監督役員の投資法人に対する責任） この投資法人は、投信法第115条の6第1項に定める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、賠償の責任を負う額から、当該執行役員又は監督役員がその在職中にこの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法令に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</p>
---	--

として、役員会の決議によって免除することができます。

第 23 条（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）

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は、以下の通りとします。

- (1) 執行役員報酬は、1 ヶ月につき 1 人当たり 80 万円を上限とし、その報酬月額が役員会で決定します。支払時期は毎月末日とし、執行役員の指定する口座へ振込により支払うこととします。
- (2) 監督役員報酬は、1 ヶ月につき 1 人当たり 80 万円を上限とし、その報酬月額が役員会で決定します。支払時期は毎月末日とし、監督役員の指定する口座へ振込により支払うこととします。

第 5 章 資産運用の対象及び方針

第 25 条（投資態度）

- 1.（記載省略）
2. この投資法人は、特定不動産（この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。）の価額の合計額のこの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。
3. ~ 4.（記載省略）
5. 運用に当たっては、不動産及び不動産を信託する信託の受益権への投資を基本としますが、投資環境、資産規模等によっては、その他の不動産等（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する信託の受益権を除いたものをいいます。）及び不動産対応証券への投資を行います。
- 6.（記載省略）

（新設）

第 26 条（資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲）

1. この投資法人が投資対象とする不動産等及び不動産対応証券とは、第 2 項及び第 3 項に掲げるものをいいます。
2. 不動産等とは、次に掲げるものをいいます。
 - (1) ~ (3)（記載省略）
 - (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

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。

第 23 条（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）

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は、以下の通りとします。

- (1) 執行役員報酬は、1 ヶ月につき 1 名当たり 80 万円を上限とし、その報酬月額が役員会で決定します。支払時期は毎月末日とし、執行役員の指定する口座へ振込により支払うものとします。
- (2) 監督役員報酬は、1 ヶ月につき 1 名当たり 80 万円を上限とし、その報酬月額が役員会で決定します。支払時期は毎月末日とし、監督役員の指定する口座へ振込により支払うものとします。

第 5 章 資産運用の対象及び方針

第 25 条（投資態度）

- 1.（現行通り）
2. この投資法人は、特定不動産（この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。）の価額の合計額のこの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。
3. ~ 4.（現行通り）
5. 運用に当たっては、不動産及び不動産を信託する信託の受益権への投資を基本としますが、投資環境、資産規模等によっては、その他の不動産等（次条第 2 項に定める資産のうち、不動産及び不動産を信託する信託の受益権を除いたものをいいます。）及び不動産対応証券への投資を行います。
- 6.（現行通り）
7. この投資法人は、この投資法人の有する資産の総額のうちに占める不動産等（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。

第 26 条（資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲）

1. この投資法人が投資対象とする不動産等及び不動産対応証券とは、第 2 項及び第 3 項に定めるものをいいます。
2. 不動産等とは、次に定めるものをいいます。
 - (1) ~ (3)（現行通り）
 - (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。）

<p>含みます。以下「投信法施行令」といいます。)第3条第1号において定義される有価証券(以下「有価証券」といいます。)に該当するものを除きます。)</p> <p>(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。)</p> <p>(6) 当事者の一方が相手方の行う第1号から第5号までに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分(以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。)</p> <p>(新設)</p> <p>3. 不動産対応証券とは、資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする次に掲げるものをいいます。</p> <p>(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</p> <p>(2) 受益証券 投信法第2条第12項に規定する受益証券</p> <p>(3) 投資証券 投信法第2条第22項に規定する投資証券</p> <p>(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(前項第4号又は第5号に掲げる資産に投資するものを除きます。)</p> <p>4. この投資法人は、第2項及び第3項に掲げる特定資産のほか、次に掲げる資産により運用します。</p> <p>(新設)</p> <p>(1) 以下に掲げる有価証券</p> <p>(ア) 国債証券</p> <p>(イ) 地方債証券</p> <p>(ウ) 特別の法律により法人の発行する債券</p> <p>(エ) 社債券(新株予約権付社債券を除きます。)</p> <p>(オ) 特定目的会社に係る特定社債券(証券取引法(昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。以下「証券取引法」といいます。)第2条第1項第3号の2で定めるものをいいます。)</p> <p>(カ) コマーシャル・ペーパー(証券取引法第2条第1項第8号で定めるものをいいます。)</p> <p>(キ) 外国又は外国法人の発行する証券又は証書で、上記(ア)から(カ)までの証券又は証書の性質を有するもの</p> <p>(ク) 貸付信託の受益証券(証券取引法第2条第1項第7号の3で定めるものをいいます。但し、第3項第2号に定めるものを除きます。)</p> <p>(ケ) 投資証券(証券取引法第2条第1項第7号の2で定</p>	<p>(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</p> <p>(6) 当事者の一方が相手方の行う第1号から第5号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。)</p> <p>(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</p> <p>3. 不動産対応証券とは、資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする次に定めるものをいいます。</p> <p>(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</p> <p>(2) 受益証券 投信法第2条第7項に定める受益証券</p> <p>(3) 投資証券 投信法第2条第15項に定める投資証券</p> <p>(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(前項第4号、第5号又は第7号に定める資産に投資するものを除きます。)</p> <p>4. この投資法人は、第2項及び第3項に定める特定資産のほか、次に定める資産により運用します。</p> <p>(1) 預金(譲渡性預金を含みます。)</p> <p>(2) 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。)</p>
---	---

<p>めるものをいいます。但し、第3項第3号に定めるものを除きます。)</p> <p>(コ) <u>投資法人債券(証券取引法第2条第1項第7号の2で定めるものをいいます。)</u></p> <p>(カ) <u>外国投資証券(証券取引法第2条第1項第7号の2で定めるものをいいます。)</u></p> <p>(キ) <u>外国貸付債権信託受益証券(証券取引法第2条第1項第10号で定めるものをいいます。)</u></p> <p>(ク) <u>オプションを表示する証券又は証書(証券取引法第2条第1項第10号の2で定めるものをいいます。)</u></p> <p>(ケ) <u>預託証書(証券取引法第2条第1項第10号の3で定めるもので、上記(ア)から(イ)までの証券の性質を有する本邦通貨建のものとしします。)</u></p> <p>(コ) <u>外国法人が発行する本邦通貨建の譲渡性預金証書(証券取引法第2条第1項第11号で定めるものをいいます。)</u></p> <p>(カ) <u>貸付債権信託受益権(証券取引法第2条第2項第1号で定めるものをいいます。)</u></p> <p>(キ) <u>外国法人に対する権利で、上記(カ)の権利の性質を有するもの(証券取引法第2条第2項第2号で定めるものをいいます。)</u></p> <p>(2) <u>金銭債権(投信法施行令第3条第11号に定めるものをいいます。)</u></p> <p>(3) <u>金融デリバティブ取引(投信法施行令第3条第14号において定義される意味を有します。)に係る権利</u></p> <p>(4) <u>商標権(商標法(昭和34年法律第127号)に定めるものをいいます。但し、この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第2項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。)</u></p> <p>(新設)</p> <p>(5) <u>地役権</u></p> <p>(6) <u>建設仮勘定(投資法人の計算に関する規則第37条第3項第2号へに定めるものをいいます。)</u></p> <p>(新設)</p> <p>(新設)</p> <p>(7) <u>動産(民法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)</u></p> <p>(8) <u>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、株式会社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</u></p> <p>(9) <u>第4号乃至第8号に規定される資産を信託する信託の受益権</u></p>	<p>(3) <u>金銭債権(投信法施行令第3条第7号に定めるものをいいます。但し、本項第1号に定めるものに該当するものを除きます。)</u></p> <p>(4) <u>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。)</u></p> <p>(5) <u>「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、この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本条第2項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</u></p> <p>(6) <u>「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</u></p> <p>(7) <u>地役権</u></p> <p>(8) <u>建設仮勘定(投資法人の計算に関する規則第37条第3項第2号へに定めるものをいいます。)</u></p> <p>(9) <u>資産流動化法第2条第6項に定める特定出資</u></p> <p>(10) <u>「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</u></p> <p>(11) <u>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。)</u></p> <p>(削除)</p> <p>(削除)</p>
---	---

<p>(新設)</p> <p>(新設)</p> <p>第27条(投資制限)</p> <ol style="list-style-type: none"> 前条第4項第1号及び第2号に定める有価証券及び金銭債権は、積極的に投資を行うものではなく、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。 前条第4項第3号に掲げる金融デリバティブ取引に係る権利は、この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。 <p>第28条(組入資産の貸付け)</p> <ol style="list-style-type: none"> この投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、原則として運用資産に属する全ての不動産(この投資法人が取得する信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産を含みます。)を第三者に賃貸(駐車場、看板等の設置等を含みます。)し又は信託受託者等をして第三者に賃貸させます。 (記載省略) 運用資産に属する不動産(この投資法人が取得する信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産を含みます。)及びこれに付随する動産以外の資産の貸付けは行わないこととします。 <p>第29条(資産評価の方法、基準及び基準日)</p> <ol style="list-style-type: none"> この投資法人の資産評価の方法は、下記の通り運用資産の種類毎に定めます。 <ol style="list-style-type: none"> (記載省略) 第26条第2項第4号から第6号までに定める信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分(記載省略) 第26条第3項に定める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。 第26条第4項第1号に定める有価証券 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 	<p>(12) 組合の出資持分(民法第667条に定めるもののうち、有価証券に該当するものを除きます。)</p> <p>(13) 第1号から第12号までに定めるもののほか、不動産等の投資に付随して取得が必要となるその他の運用資産</p> <p>第27条(投資制限)</p> <ol style="list-style-type: none"> 前条第4項第2号及び第3号に定める有価証券及び金銭債権は、積極的に投資を行うものではなく、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。 前条第4項第4号に定めるデリバティブ取引に係る権利は、この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。 <p>第28条(組入資産の貸付け)</p> <ol style="list-style-type: none"> この投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、原則として運用資産に属する全ての不動産(この投資法人が取得する信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産を含みます。)を第三者に賃貸(駐車場、看板等の設置等を含みます。)し、又は信託受託者等をして第三者に賃貸させます。 (現行通り) 運用資産に属する不動産(この投資法人が取得する信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産を含みます。)及びこれに付随する動産以外の資産の貸付けは、行わないものとします。 <p>第29条(資産評価の方法、基準及び基準日)</p> <ol style="list-style-type: none"> この投資法人の資産評価の方法は、下記の通り運用資産の種類毎に定めます。 <ol style="list-style-type: none"> (現行通り) 第26条第2項第4号から第7号までに定める信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分(現行通り) 第26条第3項に定める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。 第26条第4項第2号に定める有価証券 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
---	--

<p>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。</p> <p>(5) 第26条第4項第2号に定める金銭債権 (記載省略)</p> <p>(6) 第26条第4項第3号に定める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。</p> <p>(7) 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。</p> <p>2. 資産運用報告等に価格を記載する目的で、第1項と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとします。</p> <p>(1) 第26条第2項第1号から第3号までに定める不動産、不動産の賃借権及び地上権 <u>収益還元法により求めた価額</u></p> <p>(2) 第26条第2項第4号から第6号までに定める信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分 (記載省略)</p> <p>3. 資産評価の基準日は、原則として、決算日とします。但し、第1項第3号、第4号及び第6号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。</p> <p>第30条(保有不動産に係る減価償却算定方法) 保有不動産の設備等の減価償却額の算定方法は、定額法を採用します。但し、正当な事由により採用した方法による算定が適当</p>	<p>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。</p> <p>(5) 第26条第4項第3号に定める金銭債権 (現行通り)</p> <p>(6) 第26条第4項第4号に定める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。<u>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。</u></p> <p>(7) 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<u>企業会計の基準</u>により付されるべき評価額をもって評価します。</p> <p>2. 資産運用報告等に価格を記載する目的で、第1項と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとします。</p> <p>(1) 第26条第2項第1号から第3号までに定める不動産、不動産の賃借権及び地上権 <u>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</u></p> <p>(2) 第26条第2項第4号から第7号までに定める信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分 (現行通り)</p> <p>3. 資産評価の基準日は、原則として決算日とします。但し、第1項第3号、第4号及び第6号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。</p> <p>第30条(保有不動産に係る減価償却算定方法) 保有不動産の設備等の減価償却額の算定方法は、定額法を採用します。但し、正当な事由により採用した方法による算定が適当</p>
---	---

ではなくなった場合であり、かつ、投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り他の算定方法により算定することができるものとします。

第31条（借入金及び投資法人債発行の限度額）

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用途とし、借入れ或いは投資法人債の発行を行います。
- 2.（記載省略）
3. 借入れを行う場合、借入れ先は、証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家に限るものとします。
- 4.（記載省略）

第6章 計算

第32条（金銭の分配の方針）

1. 分配方針
この投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行います。
 - (1) この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。
 - (2) 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。）に規定されるこの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、この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、この投資法人は、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することができます。
 - (3)（記載省略）
2. 利益を超えた金銭の分配
この投資法人は、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。
 - (1) 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

ではなくなった場合であり、かつ、投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、他の算定方法により算定することができるものとします。

第31条（借入金及び投資法人債発行の限度額）

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.（現行通り）
3. 借入れを行う場合、借入れ先は、「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第1項第1号に定める機関投資家に限るものとします。
- 4.（現行通り）

第6章 計算

第32条（金銭の分配の方針）

1. 分配方針
この投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行います。
 - (1) この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。
 - (2) 分配金額は、租税特別措置法第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。）に規定されるこの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、この投資法人が決定する金額とします。なお、この投資法人は、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することができます。
 - (3)（現行通り）
2. 利益を超えた金銭の分配
この投資法人は、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。
 - (1) 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

<p>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この投資法人が決定した金額</p> <p>(2) 経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向によりこの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この投資法人が決定した金額</p> <p>3. 分配金の分配方法 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。</p> <p>4. (記載省略)</p> <p>第33条 (決算日及び営業期間) この投資法人の決算日は、毎年5月31日及び11月30日とします。また営業期間は、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。</p> <p style="text-align: center;">第7章 会計監査人</p> <p>第36条 (会計監査人の報酬の額又は報酬の支払に関する基準) 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します。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により支払うものとします。</p> <p>第8章 投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託会社</p> <p>第37条 (資産の運用、保管及びその他事務に係る業務の委託) 1. この投資法人は、投信法第198条及び第208条に基づき、資産の運用に係る業務を投資信託委託業者(以下「投資信託委託業者」といいます。)へ、資産の保管に係る業務を資産保管会社へ委託します。この投資法人は、資産の運用及び保管に係る業務以外の業務に係る事務で投信法第117条に定める事務(以下「一般事務」といいます。)については第三者へ委託します。 2. この投資法人の成立後に委託する一般事務のうち、発行する投資口及び投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、発行する投資法人債の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、投資法人債券の発行に関する事務、投資法人債権者に係る事務(「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。)第169条第2項第4号及び第5号に定める一般事務のことをいいます。)は、募集の都度、一般事務受託会社を役員会で定め、一般事務委託契約を締結することとします。</p> <p>第38条 (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</p>	<p>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この投資法人が決定した金額</p> <p>(2) 経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向によりこの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この投資法人が決定した金額</p> <p>3. 分配金の分配方法 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。</p> <p>4. (現行通り)</p> <p>第33条 (決算日及び営業期間) この投資法人の決算日は、毎年5月31日及び11月30日とします。また、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。</p> <p style="text-align: center;">第7章 会計監査人</p> <p>第36条 (会計監査人の報酬の額又は報酬の支払に関する基準) 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します。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により支払うものとします。</p> <p>第8章 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者</p> <p>第37条 (資産の運用、保管及びその他事務に係る業務の委託) 1. この投資法人は、投信法第198条及び第208条に基づき、資産の運用に係る業務を資産運用会社(以下「資産運用会社」といいます。)へ、資産の保管に係る業務を資産保管会社へ委託します。この投資法人は、資産の運用及び保管に係る業務以外の業務に係る事務で投信法第117条に定める事務(以下「一般事務」といいます。)については、第三者へ委託します。 2. この投資法人の成立後に委託する一般事務のうち、発行する投資口及び投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、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、投資法人債券の発行に関する事務、投資法人債権者に係る事務(「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。)第169条第2項第4号及び第5号に定める一般事務のことをいいます。)は、適宜、一般事務受託者を役員会で定め、一般事務委託契約を締結するものとします。</p> <p>第38条 (資産運用会社に対する資産運用報酬の額又は資産運用報</p>
---	---

用報酬の支払に関する基準)

投資信託委託業者に対する資産運用報酬は、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と支払時期は、以下の通りとします。

報酬	計算方法と支払時期
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> <p>400億円以下の部分 0.60%</p> <p>400億円超1,000億円以下の部分 0.40%</p> <p>1,000億円超の部分 0.15%</p> <p>*1 運用資産とは、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。</p> <p>(以下記載省略)</p>
運用報酬2	(記載省略)
運用報酬3	(記載省略)

なお、各報酬の支払に際しては、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投資信託委託業者の指定する銀行口座へ振込により支払うものとします。

第9章 附 則

第39条(経過措置)

この規約中、短期投資法人債に係る部分については、「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条の施行日から有効となるものとします。

報酬の支払に関する基準)

資産運用会社に対する資産運用報酬は、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と支払時期は、以下の通りとします。

報酬	計算方法と支払時期
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> <p>400億円以下の部分 0.60%</p> <p>400億円超1,000億円以下の部分 0.40%</p> <p>1,000億円超の部分 0.15%</p> <p>*1 運用資産とは、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す。)を除きます。)をいいます。</p> <p>(以下現行通り)</p>
運用報酬2	(現行通り)
運用報酬3	(現行通り)

なお、各報酬の支払に際しては、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。

(削除)

(削除)