

平成20年5月期(平成19年12月1日~平成20年5月31日)決算短信

平成20年7月22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20年8月26日

分配金支払開始予定日 平成20年8月19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20年5月期の運用、資産の状況(平成19年12月1日~平成20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	%
20年5月期	3,235	(8.2)	1,688	(16.5)	1,181	(21.5)
19年11月期	3,525	(26.0)	2,022	(15.7)	1,505	(1.4)

	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	%	%	%
20年5月期	1,180	(21.5)	10,865	2.0	1.1	36.5
19年11月期	1,504	(1.4)	13,846	2.6	1.4	42.7

(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	%	%
20年5月期	10,865	1,180	0	0	100.0	2.0
19年11月期	13,847	1,504	0	0	100.0	2.6

(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
20年5月期	111,644	57,592	51.6	530,062
19年11月期	106,943	57,916	54.2	533,044

(参考)自己資本 平成20年5月期57,592百万円 平成19年11月期57,916百万円

(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
20年5月期	2,389	5,492	3,095	6,861
19年11月期	4,276	7,770	3,511	6,868

2. 平成20年11月期の運用状況の予想(平成20年6月1日~平成20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	3,256	( 0.6)	1,635	( 3.2)	1,107	( 6.3)	1,106	( 6.3)	10,180	-

(参考) 1口当たり予想当期純利益(通期) 10,180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20年5月期 108,653口 平成19年11月期 108,653口

期末自己投資口数

平成20年5月期 0口 平成19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23ページ「3.財務諸表(7)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 g. 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

本投資法人の資産運用会社であるカナル投信株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）は、平成20年1月22日付で、平和不動産株式会社（以下「平和不動産」といいます。）との間の業務提携に関する協定書に係る変更合意書を締結したことに伴い、業務提携の内容を一部変更しました。業務提携の内容については、後記53ページ「投資法人の関係法人（3）上記以外の本投資法人の主な関係者」をご参照下さい。

## 2. 運用方針及び運用状況

### （1）運用方針

本投資法人は、平成19年12月20日付で、資産運用会社の社内規程である「利益相反行為防止規程」が変更されたことに伴い、自主ルールを一部変更しました。自主ルールについては、後記75ページ「利害関係人との取引制限（2）本投資法人の自主ルール」をご参照下さい。

また、本投資法人は、平成20年1月22日付で、資産運用会社の内部規則であるクレッシェンド投資法人運用ガイドライン（以下「運用ガイドライン」といいます。）が変更されたことに伴い、投資方針を一部変更しました。投資方針については、後記54ページ「運用方針（1）投資方針」をご参照下さい。

### （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、その発行する投資証券を株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）の不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）に上場しました（銘柄コード8966）。また、上場後、当期末までに、平成17年12月15日に公募増資、平成17年4月5日及び平成19年5月29日に第三者割当増資を行い、この結果、当期末現在の発行済投資口数は108,653口、出資総額は56,412百万円となっています。本投資法人は、東京都区部を中心とする「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、資産運用会社に資産運用業務を委託し、かかる基本理念の実現による投資主価値の最大化を目指してきました。

#### （ロ）運用環境

##### オフィスビル賃貸マーケット

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

##### レジデンス賃貸マーケット

財団法人日本不動産研究所の全国賃料統計によれば、東京圏の共同住宅賃料指数は、前年と同様に平成19年9月末には0.2%の上昇となり、安定的なマーケットを形成しているものと思われま

平成19年3月に東京都総務局が作成した「東京都区市町村別人口の予測」によれば、東京都区部の総人口は平成27年まで増加傾向にあると予測しており、東京都区部のレジデンス賃貸マーケットにおいて、テナント需要は安定的に推移し、今後もこの傾向は続くものと思われま

##### 不動産売買マーケット

平成20年地価公示に基づく地価動向によれば、東京都区部の地価は、住宅地・商業地ともに前年の上昇率を上回る上昇を示しています。一方で、利便性や収益性等の状況により、地価の個別化傾向も見られるようになってきています。また、平成19年後半の地価動向を見ると、その上昇率が鈍化する傾向にあり、不動産に対する金融機関の融資態度の変化等により、今後の不動産売買マーケットの先行きは、不透明な状態が続くものと思われま

#### （ハ）運用実績

外部成長

本投資法人は、レジデンスとして Re-33 アドバンス亀戸（不動産、取得価格：1,050 百万円）を平成 20 年 2 月 29 日に取得しました。更に、オフィスとして Of-22 C I C 虎ノ門ビル（不動産、取得価格：1,675 百万円）、Of-23 アリア池袋（不動産、取得価格：1,314 百万円）及び Of-24 C I C 湯島ビル（不動産、取得価格：1,434 百万円）の合計 3 物件（取得価格の総額：4,423 百万円）を平成 20 年 3 月 7 日に取得しました。

一方で、レジデンスである Re-32 和光学生ハイツ（信託受益権、譲渡価格：675 百万円）を平成 20 年 4 月 25 日に譲渡しました。かかる物件の詳細については、下記「資産の譲渡」をご参照下さい。

なお、レジデンスである Re-05 FLEG 目黒及び Re-09 レグルス東葛西については、平成 20 年 1 月 22 日付で信託受益権売買に関する合意書を締結しましたが、締結先である株式会社レイコフ投資顧問の親会社である株式会社レイコフが平成 20 年 3 月 20 日に民事再生手続開始の申立てを行ったことに伴い、平成 20 年 3 月 27 日付で同合意書を解除しています。これらの結果、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：44,750 百万円）、合計 48 物件（取得価格の総額：101,818 百万円）となりました（かかる保有資産を「取得済資産」といい、取得済資産に含まれる不動産及び信託受益権の信託財産たる不動産を併せて以下「保有不動産」といいます。以下同じ。）。オフィス及びレジデンスの区分の詳細については、後記 55 ページ「運用方針（1）投資方針 a. 基本方針（ロ）東京都区部を中心とするオフィス及びレジデンスへの集中投資」をご参照下さい。

< 資産の譲渡 >

物件番号：Re-32 物件名称：和光学生ハイツ（譲渡日：平成 20 年 4 月 25 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	675,000,000 円（但し、固定資産税及び都市計画税相当額の清算分並びに消費税等を除きます。）	
帳簿価額（平成 19 年 11 月 30 日現在）	528,064,420 円	
譲渡価格と帳簿価額の差額	146,935,580 円	
期末調査価格	調査機関	株式会社谷澤総合鑑定所
	調査時点	平成 19 年 11 月 30 日
	調査価格	594,000,000 円
譲渡先	アドバンス・レジデンス投資法人	
譲渡の理由	規約に定める「資産運用の対象及び方針」に基づき、将来における収益の見通し、資産価値の増減及びその予測、不動産市況の動向等を勘案し、ポートフォリオの資産構成及び構築方針を総合的に考慮した結果、譲渡することが妥当であると判断しました。	

内部成長

将来的な金利の上昇等に備え、費用負担増を上回る賃料収入の増額を目指して従来よりテナント賃料の増額改定に注力しており、当期においてもその流れを引き継いで参りました。この結果、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 37 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に賃貸借を開始する予定の新規テナントも 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 9,930.22 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>の 19.63%程度となります。金額ベースで改定前と比較しますと、6 ヶ月間換算で、約 29 百万円の増額改定が達成できたこととなります。

レジデンスについても、当期末時点で保有中の全賃貸可能住戸数 1,106 戸（注）のうち、当期は 89 戸（8.0%：増額 69 戸、減額 20 戸）の賃料改定を行っています。金額ベースで改定前と比較しますと、6 ヶ月間換算で、約 1 百万円と小幅ながら増額改定が達成できた

こととなります。

また、かかる賃料改定交渉は現在も継続して行っており、オフィスについては、マーケット賃料との乖離があるテナントについて賃料改定を行うことにより、更なる収益向上を目指し、レジデンスについては、安定的な収益を確保しつつ、賃料収益の上昇につなげていきたいと考えています。また、当期の月末平均稼働率は 93.52%と、従来と比較して低くなっていますので、稼働率の上昇にも注力し、更なる収益向上に努めることが必要と考えています。

(注)全賃貸可能住戸数とは、レジデンスの全賃貸可能戸数 1,400 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. 運用資産の保管状況

Of-14 K C Aビルにおいて、変圧器内の絶縁油から微量のポリ塩化ビフェニルが検出されたため、本投資法人は「電気関係報告規則」及び「ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法」に従い、平成 20 年 1 月 22 日付で、経済産業大臣及び東京都知事へ保管状況等の届出を行いました。

c. 資金調達の概要

本投資法人は、Of-22 C I C 虎ノ門ビル、Of-23 アリア池袋及び Of-24 C I C 湯島ビルの取得資金及びその付帯費用に充てることを目的に、平成 20 年 3 月 7 日付で、機関投資家（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 号ロ（2）において定義されています。以下同じ。）から、平成 20 年 3 月 5 日付第三金銭消費貸借契約証書（平成 19 年 10 月 29 日付基本合意書に準拠）に係る借入れ（借入金額：4,600 百万円）を行いました。

これらの結果、当期末時点での投資法人債発行額及び借入れ額の総額は、49,600 百万円（期末総資産有利子負債比率：44.4%）でした。

なお、当期末現在における本投資法人の格付けの状況は、以下の通りです。

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

d. 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として、営業収益は 3,235 百万円、営業利益は 1,688 百万円となり、借入金及び投資法人債に係る支払利息等を控除した後の経常利益は 1,181 百万円、当期純利益は 1,180 百万円を計上しました。

投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）第 137 条に定める金銭の分配（以下「分配金」といいます。）については、租税特別措置法第 67 条の 15 の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く当期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 10,865 円となりました。

e. 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

資産規模の拡大は、本投資法人の優先課題の一つであると考えています。そのため、資産運用会社は、業務提携関係にある平和不動産、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（以下「MSC」といいます。）及び情報提供会社である東洋プロパティ株式会社（以下「東洋プロパティ」といいます。）（以下総称して「業務提携先各社」といいます。）との協力体制を活用し、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、着実な保有資産の成長を目指します。更に、これらの業務提携先各社との協力体制に加え、新たに物件供給先を拡充することで、取得機会の拡大を実現することを目指します。

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

#### 内部成長

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

#### 財務戦略

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

#### 一層の適時開示の推進

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

f. 決算日後に生じた重要な事実

(イ) 資産の取得

本投資法人は、当期決算日後の平成20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1物件を取得し、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：Re-34 物件名称：ヴァンテ田無(取得日：平成20年6月12日)

所在地	東京都西東京市田無町六丁目5番23号	
交通	西部新宿線「田無」駅徒歩約10分	
土地	所有形態	所有権
	面積	1,639.65 m <sup>2</sup>
	用途地域	近隣商業地域(注1)
	建蔽率	80%
	容積率	200%
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅 車庫(注2)
	構造階層	RC 6F(注2)
	延床面積	3,414.75 m <sup>2</sup> (注2)
	建築時期	平成元年3月15日
特定資産の種類	不動産(注3)	
プロパティ・マネジメント会社	株式会社ベスト・プロパティ	
マスターリース会社	株式会社ベスト・プロパティ	
取得価格	911,000,000円	
鑑定評価額	958,000,000円	
前所有者	有限会社ウォーターウェイ	
テナントの総数	1	
賃貸可能面積	2,970.00 m <sup>2</sup>	
賃貸面積	2,885.24 m <sup>2</sup> (注4)	
賃貸可能戸数	35	
賃貸戸数	34	

(注1) 本件土地の南側一部は第一種住居地域に該当します。

(注2) 登記上、2棟の建物(共同住宅及び車庫)が存在します。

共同住宅(主たる建物)共同住宅 RC 6F : 3,198.74 m<sup>2</sup>、(附属建物)ポンプ室 RC 1F : 5.52 m<sup>2</sup>  
 車庫 RC 1F : 210.49 m<sup>2</sup>

延床面積は、の合計を記載しています。なお、のほかに、登記対象とならない増築部分(駐輪場: 27.62 m<sup>2</sup>及びゴミ置場: 6.66 m<sup>2</sup>)があります。

(注3) 担保権の設定はありません。

(注4) 賃貸面積については、平成20年7月14日現在における数値を記載しています。

(注5) 建物状況調査報告書において、本件建物の一部にアスベスト含有の可能性のある建材が使用されており、本件建物解体時には適切な処理を要するが、飛散性はないため通常の使用において問題はない旨の記載があります。

(注6) 本件土地と南側通路との間の境界標の一部が正規の位置に設置されておらず、本件土地から南側通路へフェンス等が越境している可能性があります。

(注7) 本件土地と北側道路との間の境界標の一部が現認できません。

(注8) 西側隣地から軒樋の一部及び土間タイルの一部が、それぞれ本件土地に越境しています。軒樋については、本投資法人が越境に関する覚書の内容を承継していますが、土間タイルについては、越境に関する覚書は締結されていません。

（ロ）資産の譲渡予定

本投資法人は、当期決算日後の平成 20 年 7 月 4 日付で、以下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：Re-08 物件名称：マイア渋谷桜丘（譲渡予定日：平成 20 年 7 月 28 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	920,000,000 円（但し、固定資産税及び都市計画税相当額の清算分並びに消費税等を除きます。）	
帳簿価額（平成 20 年 5 月 31 日現在）	813,014,108 円	
譲渡予定価格と帳簿価額の差額	106,985,892 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 20 年 5 月 31 日
	調査価格	907,000,000 円
譲渡先	個人 1 名及び綾杉不動産株式会社（注 2）	
譲渡の理由	規約に定める「資産運用の対象及び方針」に基づき、将来における収益の見通し、資産価値の増減及びその予測、不動産市況の動向等を勘案し、ポートフォリオの資産構成及び構築方針を総合的に考慮した結果、譲渡することが妥当であると判断しました。	

（注 1）「期末調査価格」については、株式会社谷澤総合鑑定所による評価報告書に基づき記載しています。

（注 2）資産運用会社は、金商法及び投信法上定義されている利害関係人等に加え、資産運用会社の総株主の議決権の 100 分の 10 超の議決権を保有している会社等、かかる会社等がその総株主等の議決権の 100 分の 50 超の議決権を保有している会社等並びにこれらの者がその資産の運用・管理に関して助言等を行っている会社等を併せて「利害関係者」と定め、利害関係者との間の利益相反取引を規制しています。本物件の譲渡先である個人 1 名及び綾杉不動産株式会社は、利害関係者に該当しません。



g. 運用状況の見通し

平成 20 年 11 月期（平成 20 年 6 月 1 日～平成 20 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 20 年 11 月期（平成 20 年 6 月 1 日～平成 20 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	3,256 百万円
営業利益	1,635 百万円
経常利益	1,107 百万円
当期純利益	1,106 百万円
1 口当たり分配金	10,180 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 20 年 11 月期（平成 20 年 6 月 1 日～平成 20 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 20 年 11 月期：平成 20 年 6 月 1 日～平成 20 年 11 月 30 日（183 日）
運用資産	・平成 20 年 5 月期末（平成 20 年 5 月 31 日）時点で保有している 48 物件に、平成 20 年 6 月 12 日取得の Re-34 ヴァンテ田無を加えた 49 物件から、平成 20 年 7 月 28 日譲渡予定の Re-08 マイア渋谷桜丘を除いた 48 物件を前提としています。なお、実際には、物件の取得又は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 20 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	・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おり、物件の譲渡に伴う売却益として、77 百万円を見込んでいます。 ・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すべき額を賃貸事業費用として計上しています。なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払う初年度の固定資産税等相当額については、当該不動産等の取得原価に算入されるため、費用に計上していません。 ・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。
営業外費用	・支払利息（投資法人債利息を含みます。）として 456 百万円を見込んでいます。
有利子負債	・平成 20 年 5 月期末時点の有利子負債の残高 49,600 百万円を前提としています。
1 口当たり分配金	・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	・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	・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 20 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)

科目	前期 (平成19年11月30日現在)		当期 (平成20年5月31日現在)		増減	
	金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)	金額	前期比 (%)
資産の部						
流動資産						
現金及び預金	4,978,708		5,355,387		376,679	
信託現金及び信託預金	3,354,136		2,971,537		382,598	
営業未収入金	44,278		21,329		22,949	
前払費用	80,252		97,069		16,817	
繰延税金資産	18		20		1	
その他の流動資産	115		431		316	
流動資産合計	8,457,510	7.9	8,445,776	7.6	11,733	0.1
固定資産						
1. 有形固定資産						
建物	15,753,002		16,877,076			
減価償却累計額	437,166	15,315,835	724,887	16,152,189	836,353	
構築物	70,164		77,177			
減価償却累計額	5,077	65,087	7,959	69,218	4,130	
機械及び装置	238,763		241,763			
減価償却累計額	20,663	218,099	32,653	209,110	8,989	
工具器具備品	32,711		38,947			
減価償却累計額	9,217	23,494	11,959	26,987	3,493	
土地		40,125,566		44,030,395	3,904,829	
信託建物	12,409,279		12,199,790			
減価償却累計額	1,105,557	11,303,722	1,278,267	10,921,522	382,199	
信託構築物	80,660		78,788			
減価償却累計額	9,600	71,060	10,543	68,244	2,815	
信託機械及び装置	115,023		115,023			
減価償却累計額	19,430	95,593	23,011	92,011	3,581	
信託工具器具備品	9,374		9,154			
減価償却累計額	1,692	7,681	2,078	7,076	605	
信託土地		30,040,368		29,731,626	308,741	
有形固定資産合計		97,266,509		101,308,382	4,041,872	4.2
2. 無形固定資産						
借地権	-		715,719		715,719	
信託借地権	843,410		843,410		-	
その他の無形固定資産	555		465		90	
無形固定資産合計		843,965		1,559,595	715,629	84.8
3. 投資その他の資産						
差入保証金	10,000		10,000		-	
長期前払費用	176,276		160,623		15,653	
その他の投資その他の資産	7,494		14,001		6,507	
投資その他の資産合計		193,771		184,625	9,145	4.7
固定資産合計		98,304,247		103,052,603	4,748,356	4.8
繰延資産						
投資口交付費	43,610		34,888		8,722	
投資法人債発行費	138,177		110,977		27,199	
繰延資産合計		181,788		145,866	35,921	19.8
資産合計		106,943,545		111,644,246	4,700,701	4.4

(単位:千円)

科目	前期 (平成19年11月30日現在)		当期 (平成20年5月31日現在)		増減	
	金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)	金額	前期比 (%)
負債の部						
流動負債						
営業未払金	129,388		164,891		35,502	
未払費用	461,223		531,153		69,929	
未払法人税等	960		665		294	
未払消費税等	25,508		12,781		12,726	
前受金	402,528		468,174		65,646	
その他の流動負債	11,906		14,512		2,606	
流動負債合計	1,031,516	1.0	1,192,179	1.1	160,663	15.6
固定負債						
投資法人債	30,000,000		30,000,000		-	
長期借入金	15,000,000		19,600,000		4,600,000	
預り敷金保証金	1,530,835		1,793,277		262,442	
信託預り敷金保証金	1,464,355		1,465,920		1,564	
固定負債合計	47,995,190	44.9	52,859,197	47.3	4,864,006	10.1
負債合計	49,026,707	45.8	54,051,377	48.4	5,024,669	10.2
純資産の部						
投資主資本						
1. 出資総額	56,412,305	52.7	56,412,305	50.5	-	0.0
2. 剰余金						
当期未処分利益	1,504,532	1.4	1,180,563	1.1	323,968	21.5
投資主資本合計	57,916,837	54.2	57,592,869	51.6	323,968	0.6
純資産合計 *1	57,916,837	54.2	57,592,869	51.6	323,968	0.6
負債・純資産合計	106,943,545	100.0	111,644,246	100.0	4,700,701	4.4

(2) 損益計算書

(単位:千円)

科目	期別	前期			当期			増減	
		自平成19年6月1日 至平成19年11月30日		百分比 (%)	自平成19年12月1日 至平成20年5月31日		百分比 (%)	金額	前期比 (%)
		金額	金額						
1. 営業収益									
貸貨事業収入	*1	2,712,559			2,788,021				
その他貸貨事業収入	*1	320,876			320,523				
不動産等売却益	*2	492,524	3,525,960	100.0	127,200	3,235,745	100.0	290,214	8.2
2. 営業費用									
貸貨事業費用	*1	1,062,476			1,119,653				
資産運用委託報酬		334,173			321,930				
資産保管委託報酬		19,184			19,744				
一般事務委託報酬		29,354			24,672				
役員報酬		2,184			4,800				
会計監査人報酬		6,000			7,800				
その他営業費用		50,030	1,503,403	42.6	48,326	1,546,927	47.8	43,524	2.9
営業利益			2,022,556	57.4		1,688,817	52.2	333,738	16.5
3. 営業外収益									
受取利息		117			1,782				
その他営業外収益		4,489	4,606	0.1	593	2,376	0.1	2,230	48.4
4. 営業外費用									
支払利息		284,979			160,332				
融資関連費用		167,000			32,056				
投資法人債利息		45,452			277,131				
投資法人債発行費償却		4,533			27,199				
投資口交付費償却		8,722			8,722				
その他営業外費用		10,991	521,679	14.8	4,181	509,624	15.7	12,054	2.3
経常利益			1,505,484	42.7		1,181,569	36.5	323,914	21.5
税引前当期純利益			1,505,484	42.7		1,181,569	36.5	323,914	21.5
法人税、住民税及び事業税		984			1,022				
法人税等調整額		1	985	0.0	1	1,020	0.0	35	3.6
当期純利益			1,504,499	42.7		1,180,549	36.5	323,949	21.5
前期繰越利益			33			14		18	
当期末処分利益			1,504,532			1,180,563		323,968	

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自平成19年6月1日至平成19年11月30日)

(単位:千円)

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額 *1	剰余金	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
		当期末処分利益				
前期末残高	56,412,305	1,484,124	57,896,430	9,131	9,131	57,887,299
当期変動額						
剰余金の分配		1,484,091	1,484,091			1,484,091
当期純利益		1,504,499	1,504,499			1,504,499
金利スワップ				9,131	9,131	9,131
当期変動額合計	-	20,407	20,407	9,131	9,131	29,538
当期末残高	56,412,305	1,504,532	57,916,837	-	-	57,916,837

当期(自平成19年12月1日至平成20年5月31日)

(単位:千円)

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額 *1	剰余金	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
		当期末処分利益				
前期末残高	56,412,305	1,504,532	57,916,837	-	-	57,916,837
当期変動額						
剰余金の分配		1,504,518	1,504,518			1,504,518
当期純利益		1,180,549	1,180,549			1,180,549
当期変動額合計	-	323,968	323,968	-	-	323,968
当期末残高	56,412,305	1,180,563	57,592,869	-	-	57,592,869

（４）金銭の分配に係る計算書

期別 項目	前期	当期
	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
当期末処分利益	(単位：円) 1,504,532,397	(単位：円) 1,180,563,815
分配金の額 (投資口 1 口当たり分配金額)	1,504,518,091 <u>(13,847)</u>	1,180,514,845 <u>(10,865)</u>
次期繰越利益	<u>14,306</u>	<u>48,970</u>
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第 32 条第 1 項に定める方針に基づき、分配金の額は当期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 108,653 の整数倍の最大値となる 1,504,518,091 円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第 32 条第 2 項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていません。</p>	<p>本投資法人の規約第 32 条第 1 項に定める方針に基づき、分配金の額は当期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 108,653 の整数倍の最大値となる 1,180,514,845 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。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

科目	期別	前期		当期		増減 金額(千円)
		自	平成19年6月1日	自	平成19年12月1日	
		至	平成19年11月30日	至	平成20年5月31日	
		金額(千円)		金額(千円)		金額(千円)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>						
税引前当期純利益			1,505,484		1,181,569	
減価償却費			509,918		514,753	
投資法人債発行費償却			4,533		27,199	
投資口交付費償却			8,722		8,722	
受取利息			117		1,782	
支払利息			330,431		437,464	
営業未収入金の増加・減少額			8,553		22,949	
未収消費税等の増加・減少額			228,711		-	
未払消費税等の増加・減少額			25,508		12,726	
長期前払費用の増加・減少額			91,066		15,653	
営業未払金の増加・減少額			30,878		7,718	
未払費用の増加・減少額			307,814		18,732	
前受金の増加・減少額			94,713		65,646	
預り金の増加・減少額			2,046		2,541	
信託有形固定資産の売却による減少額			2,488,239		524,785	
その他			32,543		17,677	
小計			4,660,658		2,737,564	1,923,094
利息の受取額			117		1,782	
利息の支払額			383,475		348,801	
法人税等の支払額			1,021		1,317	
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>			<b>4,276,279</b>		<b>2,389,227</b>	<b>1,887,051</b>
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>						
有形固定資産の取得による支出			7,950,649		5,024,482	
信託有形固定資産の取得による支出			71,494		37,212	
無形固定資産の取得による支出			-		715,719	
預り敷金保証金の収入			285,674		346,758	
預り敷金保証金の支出			34,253		61,763	
信託預り敷金保証金の収入			171,394		52,588	
信託預り敷金保証金の支出			173,319		51,024	
信託預り敷金保証金対応信託預金の払戻による収入			173,319		51,024	
信託預り敷金保証金対応信託預金の預入による支出			171,394		52,588	
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>			<b>7,770,721</b>		<b>5,492,420</b>	<b>2,278,301</b>

科目	期別	前期	当期	増減
		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	
		金額(千円)	金額(千円)	金額(千円)
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の純増減額		23,899,000	-	
長期借入金の借入れによる収入		15,000,000	4,600,000	
長期借入金の返済による支出		15,964,000	-	
投資法人債の発行による収入		29,857,289	-	
分配金の支払額		1,482,452	1,504,290	
財務活動によるキャッシュ・フロー		3,511,836	3,095,709	416,127
現金及び現金同等物の増加額		17,393	7,483	24,877
現金及び現金同等物の期首残高		6,851,094	6,868,488	17,393
現金及び現金同等物の期末残高	* 1	6,868,488	6,861,005	7,483



（6）重要な会計方針

期別 項目	前期 自 平成19年 6月 1日 至 平成19年 11月 30日	当期 自 平成19年 12月 1日 至 平成20年 5月 31日								
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>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。</p> <table border="0"> <tr><td>建物</td><td>2～50年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>4～50年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>3～30年</td></tr> <tr><td>工具器具備品</td><td>5～15年</td></tr> </table> <p>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。</p>	建物	2～50年	構築物	4～50年	機械及び装置	3～30年	工具器具備品	5～15年	<p>有形固定資産（信託不動産を含みます。）                      同左</p> <p>無形固定資産                      同左                      長期前払費用                      同左</p>
建物	2～50年									
構築物	4～50年									
機械及び装置	3～30年									
工具器具備品	5～15年									
2. 繰延資産の処理方法	<p>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せん。</p>	<p>投資口交付費                      同左                      投資法人債発行費                      同左</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法                      保有する不動産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、14,102千円です。</p>	<p>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、14,903千円です。</p>								
4. ヘッジ会計の方法	<p>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>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</p>								
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	<p>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、信託工具器具備品、信託土地、信託借地権                      (3) 信託預り敷金保証金</p>	<p>同左</p>								

期別 項目	前期 自 平成19年 6月 1日 至 平成19年 11月 30日	当期 自 平成19年 12月 1日 至 平成20年 5月 31日
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	同左
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	消費税等の会計処理 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

(7) 注記事項  
(貸借対照表に関する注記)

期別 項目	前期 平成19年11月30日現在	当期 平成20年 5月31日現在
*1 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)

期別 項目	前期 自平成19年6月1日 至平成19年11月30日		当期 自平成19年12月1日 至平成20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	2,427,100	賃料収入	2,488,292
	共益費収入	285,458	共益費収入	299,729
	計	2,712,559	計	2,788,021
	その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
	駐車場収入	84,818	駐車場収入	83,171
	付帯収益	208,088	付帯収益	232,086
	解約違約金収入	25,415	解約違約金収入	2,509
	雑収入	2,553	雑収入	2,755
	計	320,876	計	320,523
	不動産賃貸事業収益合計	3,033,435	不動産賃貸事業収益合計	3,108,545
	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	262,996	管理委託費	298,193
	公租公課	91,136	公租公課	108,588
	水道光熱費	128,972	水道光熱費	127,944
	修繕費	32,733	修繕費	34,477
	保険料	5,523	保険料	4,671
	信託報酬	22,261	信託報酬	19,555
	減価償却費	509,918	減価償却費	514,753
	その他賃貸事業費用	8,933	その他賃貸事業費用	11,469
	不動産賃貸事業費用合計	1,062,476	不動産賃貸事業費用合計	1,119,653
	C.不動産賃貸事業損益 (A-B)	1,970,958	C.不動産賃貸事業損益 (A-B)	1,988,891

期別 項目	前期		当期	
	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	
*2 不動産等売買損益の内訳	(単位:千円)		(単位:千円)	
	Re-02 コンコード舞浜		Re-32 和光学生ハイツ	
	不動産等売却収入	1,101,444	不動産等売却収入	675,000
	不動産等売却原価	945,697	不動産等売却原価	524,785
	その他売却費用	13,133	その他売却費用	23,014
	不動産等売却益	<u>142,613</u>	不動産等売却益	<u>127,200</u>
	Re-06 エステージ上野毛			
	不動産等売却収入	1,267,229		
	不動産等売却原価	1,016,868		
	その他売却費用	17,064		
	不動産等売却益	<u>233,296</u>		
	Re-13 サンテラス反町公園			
	不動産等売却収入	651,446		
	不動産等売却原価	525,673		
	その他売却費用	9,158		
	不動産等売却益	<u>116,614</u>		

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

期別 項目	前期		当期	
	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	
*1 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数	発行可能投資口の総口数	2,000,000口	同左	
	発行済投資口数	108,653口		

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

期別 項目	前期		当期	
	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	
*1 現金及び現金同等物の 期末残高と貸借対 照表に掲記されてい る科目の金額との関 係	(平成19年11月30日現在)	(単位：千円)	(平成20年5月31日現在)	(単位：千円)
	現金及び預金	4,978,708	現金及び預金	5,355,387
	信託現金及び信託預金	3,354,136	信託現金及び信託預金	2,971,537
	信託預り敷金保証金対応	1,464,355	信託預り敷金保証金対応	1,465,920
	信託預金(注)		信託預金(注)	
	現金及び現金同等物	<u>6,868,488</u>	現金及び現金同等物	<u>6,861,005</u>
	(注) テナントから預かっている敷金保証金の返還 のために留保されている信託預金です。		(注) テナントから預かっている敷金保証金の返還 のために留保されている信託預金です。	

(税効果会計に関する注記)

期別 項目	前期 自 平成19年 6月 1日 至 平成19年 11月 30日		当期 自 平成19年 12月 1日 至 平成20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)		(繰延税金資産) (単位:千円)
	未払事業税損金不算入額	18	未払事業税損金不算入額	20
	計	18	計	20
	(繰延税金資産の純額)	18	(繰延税金資産の純額)	20
2.法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	法定実効税率	39.39%	法定実効税率	39.39%
	(調整)		(調整)	
	支払分配金の損金算入額	39.36%	支払分配金の損金算入額	39.35%
	その他	0.04%	その他	0.05%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.07%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.09%

(リース取引に関する注記)

前期 自 平成19年 6月 1日 至 平成19年 11月 30日		当期 自 平成19年 12月 1日 至 平成20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)	
未経過リース料	(単位:千円)	未経過リース料	(単位:千円)
1年内	632,586	1年内	522,631
1年超	1,102,445	1年超	730,490
合計	1,735,031	合計	1,253,121

(関連当事者との取引に関する注記)

前期(自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日)

該当事項はありません。

当期(自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)

該当事項はありません。

(1口当たり情報に関する注記)

前期 自 平成19年 6月 1日 至 平成19年 11月 30日		当期 自 平成19年 12月 1日 至 平成20年 5月 31日	
1口当たり純資産額	533,044 円	1口当たり純資産額	530,062 円
1口当たり当期純利益	13,846 円	1口当たり当期純利益	10,865 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	当期
	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
当期純利益(千円)	1,504,499	1,180,549
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)	1,504,499	1,180,549
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(平成19年11月30日現在)

有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。

当期(平成20年5月31日現在)

有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。

(デリバティブ取引に関する注記)

前期 自 平成19年 6月 1日 至 平成19年11月30日	当期 自 平成19年12月 1日 至 平成20年 5月31日
1. 取引の状況に関する事項 (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。 (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。 (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。 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。 (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。 (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きに基づき、リスク管理を行っています。	1. 取引の状況に関する事項 (1) 取引の内容 同左 (2) 取引に対する取組方針 同左 (3) 取引の利用目的 同左 (4) 取引に係るリスクの内容 同左 (5) 取引に係るリスク管理体制 同左
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。	2. 取引の時価等に関する事項 同左



(退職給付に関する注記)

前期(自平成19年6月1日至平成19年11月30日)

退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

当期(自平成19年12月1日至平成20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19年6月1日至平成19年11月30日)

本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

当期(自平成19年12月1日至平成20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19年 6月 1日 至 平成19年11月30日	当期 自 平成19年12月 1日 至 平成20年 5月31日
<p>資産の譲渡について</p> <p>規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、当期の決算日後、下記の3物件の不動産をそれぞれ信託財産とする信託受益権の譲渡について、信託受益権売買に関する合意書（Re-05 FLEG目黒及びRe-09 レグルス東葛西）及び信託受益権売買契約（Re-32 和光学生ハイツ）を締結しました。</p> <p style="margin-left: 2em;">Re-05 FLEG目黒</p> <p>譲渡予定日 平成20年5月31日まで</p> <p>譲渡予定価格 714百万円（消費税等別）</p> <p>所在地 東京都目黒区下目黒二丁目15番10号</p> <p>特定資産の種類 不動産を信託財産とする信託受益権</p> <p>譲渡先 株式会社レイコフ投資顧問の関連会社又は同社の指定する特別目的会社</p> <p>損益に与える影響 営業収益として不動産等売却益約39百万円を計上する予定です。</p> <p style="margin-left: 2em;">Re-09 レグルス東葛西</p> <p>譲渡予定日 平成20年5月31日まで</p> <p>譲渡予定価格 725百万円（消費税等別）</p> <p>所在地 東京都江戸川区東葛西七丁目10番6号</p> <p>特定資産の種類 不動産を信託財産とする信託受益権</p> <p>譲渡先 株式会社レイコフ投資顧問の関連会社又は同社の指定する特別目的会社</p> <p>損益に与える影響 営業収益として不動産等売却益約65百万円を計上する予定です。</p> <p style="margin-left: 2em;">Re-32 和光学生ハイツ</p> <p>譲渡予定日 平成20年5月31日まで</p> <p>譲渡予定価格 675百万円（消費税等別）</p> <p>所在地 埼玉県和光市中央一丁目2番9号</p> <p>特定資産の種類 不動産を信託財産とする信託受益権</p> <p>譲渡先 伊藤忠商事株式会社</p> <p>損益に与える影響 営業収益として不動産等売却益約128百万円を計上する予定です。</p>	<p>（1）資産の取得について</p> <p>規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、当期の決算日後、下記の資産を取得しました。</p> <p style="margin-left: 2em;">Re-34 ヴァンテ田無</p> <p>取得日 平成20年6月12日</p> <p>取得価額 911百万円（消費税等別）</p> <p>所在地 東京都西東京市田無町六丁目5番23号</p> <p>用途 共同住宅・車庫</p> <p>建築時期 平成元年3月15日</p> <p>構造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建</p> <p>延床面積 3,414.75㎡</p> <p>賃貸可能面積 2,970.00㎡</p> <p>（2）資産の譲渡について</p> <p>規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、当期の決算日後、下記の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 style="margin-left: 2em;">Re-08 マイア渋谷桜丘</p> <p>譲渡予定日 平成20年7月28日</p> <p>譲渡予定価格 920百万円（消費税等別）</p> <p>所在地 東京都渋谷区桜丘町30番12号</p> <p>特定資産の種類 不動産を信託財産とする信託受益権</p> <p>譲渡先 個人1名及び綾杉不動産株式会社</p> <p>損益に与える影響 営業収益として不動産等売却益約77百万円を計上する予定です。</p>

## （8）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

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(現任)	-

(注) 轉充宏は、資産運用会社であるカナル投信株式会社の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼職していますが、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。

（2）資産運用会社

平成20年6月20日付で取締役（非常勤）高橋宏普及び監査役石原茂雄が任期満了に伴い退任し、同日付で太田明彦が監査役に就任しました。本書の日付現在における役員の様子は、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）
取締役 （非常勤）	岡林 淳二	昭和57年4月 平成10年3月 平成10年8月 平成12年7月 平成13年4月 平成13年5月  平成13年11月 平成15年6月 平成18年5月	山一証券株式会社入社 メリルリンチ・インターナショナルバンク東京駐在員事務所入所 UBS信託銀行株式会社入社 クレディスイス・ファーストボストン証券会社入社 アカデミーキャピタル・インベストメンツ株式会社取締役就任 株式会社クレッシェンド（現カナル投信株式会社）取締役（非常勤）就任（現任） メリルリンチ日本証券株式会社副会長就任 同社取締役就任（現任） 三菱UFJメリルリンチPB証券株式会社代表取締役最高経営責任者就任（現任）
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）

5 . 参考情報

( 1 ) 投資状況

資産の種類	用途	地域	前期 (平成 19 年 11 月 30 日現在)		当期 (平成 20 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	12,852	12.0	17,399	15.6
		首都圏(注 3)	5,496	5.1	5,450	4.9
		その他(注 4)	8,479	7.9	8,480	7.6
	レジデンス	東京 23 区	20,885	19.5	21,895	19.6
		首都圏(注 3)	8,034	7.5	7,977	7.1
小計		55,748	52.1	61,203	54.8	
信託 不動産 (注 2)	オフィス	東京 23 区	26,354	24.6	26,277	23.5
	レジデンス	東京 23 区	15,050	14.1	14,960	13.4
		首都圏(注 3)	956	0.9	425	0.4
	小計		42,361	39.6	41,663	37.3
不動産等計			98,109	91.7	102,867	92.1
預金その他の資産			8,833	8.3	8,776	7.9
資産総額計			106,943	100.0	111,644	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 19 年 11 月 30 日現在)		当期 (平成 20 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	49,026	45.8	54,051	48.4
純資産総額	57,916	54.2	57,592	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20年5月31日現在、以下の23物件の不動産を信託財産とする信託受益権及び25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	信託受益権	Re-08	マイア渋谷桜丘（注3）	信託受益権
Of-04	恵比寿スクエア	信託受益権	Re-09	レグルス東葛西	信託受益権
Of-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
Of-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
Of-07	浜松町SS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-08	国際溜池ビル	信託受益権	Re-15	コスモグラシア麻布十番	信託受益権
Of-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
Of-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
Of-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
Of-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
Of-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
Of-14	KCAビル	不動産	Re-21	アーパイルベルジェ明大前	不動産
Of-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
Of-16	安和司町ビル	不動産	Re-23	グレファス上石神井	不動産
Of-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
Of-18	エムズ原宿	信託受益権	Re-25	グレンパーク銀座EAST	不動産
Of-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
Of-20	船橋Faceビル	不動産	Re-27	グレンパーク池田山	不動産
Of-21	アデッソ西麻布	不動産	Re-28	ルネ東寺尾	不動産
Of-22	CIC虎ノ門ビル	不動産	Re-29	レジデンス向丘	不動産
Of-23	アリア池袋	不動産	Re-30	レジデンス東馬込	不動産
Of-24	CIC湯島ビル	不動産	Re-31	グレンパーク学芸大学	不動産
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

(注1) Re-32 和光学生ハイツについては、平成20年4月25日付で譲渡済みです。譲渡内容については、前記4ページ「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 a. 当期の資産運用の経過 (ハ) 運用実績 外部成長資産の譲渡」をご参照下さい。

(注2) 本表には、次期に取得した Re-34 ヴァンテ田無は含めていません。かかる物件の詳細については、前記7ページ「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 f. 決算日後に生じた重要な事実 (イ) 資産の取得」をご参照下さい。

(注3) Re-08 マイア渋谷桜丘については、次期での譲渡を予定しています。譲渡内容については、前記8ページ「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 f. 決算日後に生じた重要な事実 (ロ) 資産の譲渡予定」をご参照下さい。

(口) 保有資産の概要(平成20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		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		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	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-08	マイア渋谷桜丘(注16)	東京都渋谷区		東京23区	295.97	共同住宅	997.49	RC 6F1B	H15.12.17	信託 受益権	所有権	所有権
Re-09	レグルス東葛西	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



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-14	メインステージ 南麻布	レジデンス	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
Re-15	コスモグラフィア 麻布十番		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	

(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。

SRC：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、「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
- ( ) 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) Of-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 m<sup>2</sup>及び 37.45 m<sup>2</sup>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) Of-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 m<sup>2</sup>及び 68.10 m<sup>2</sup>（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) Of-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 m<sup>2</sup>（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) Of-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 m<sup>2</sup>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) Of-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 m<sup>2</sup>及び 140.71 m<sup>2</sup>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。
- (注12) 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：R C 1 F 11.56 m<sup>2</sup>）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-32 和光学生ハイツについては、平成20年4月25日付で譲渡済みです。譲渡内容については、前記4ページ「2.運用方針及び運用状況 (2)運用状況 a. 当期の資産運用の経過 (ハ)運用実績 外部成長 資産の譲渡」をご参照下さい。
- (注15) 本表には、次期に取得した Re-34 ヴァンテ田無は含めていません。かかる物件の詳細については、前記7ページ「2.運用方針及び運用状況 (2)運用状況 f. 決算日後に生じた重要な事実 (イ)資産の取得」をご参照下さい。
- (注16) Re-08 マイア渋谷桜丘については、次期での譲渡を予定しています。譲渡内容については、前記8ページ「2.運用方針及び運用状況 (2)運用状況 f. 決算日後に生じた重要な事実 (ロ)資産の譲渡予定」をご参照下さい。

## (八) 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(平成20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 ・調査価格 (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)
Of-01	朝日生命五反田ビル	みずほ信託	H21.11.30	信託受益権	1,699	1,279	1,290	1.27
Of-03	第百生命新宿ビル	みずほ信託	H21.11.30	信託受益権	1,943	1,379	1,400	1.37
Of-04	恵比寿スクエア	三菱UFJ 信託	H22.3.31	信託受益権	11,911	7,015	7,050	6.92
Of-05	水天宮平和ビル	みずほ信託	H21.11.30	信託受益権	1,902	1,535	1,550	1.52
Of-06	NV富岡ビル	みずほ信託	H22.3.31	信託受益権	2,590	2,506	2,500	2.46
Of-07	浜松町SSビル	みずほ信託	H22.6.30	信託受益権	1,780	1,587	1,530	1.50
Of-08	国際溜池ビル	みずほ信託	H27.7.31	信託受益権	2,990	2,783	2,700	2.65
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	1,490	1,221	1,220	1.20
Of-10	日総第15ビル	-	-	不動産	1,590	1,528	1,550	1.52
Of-11	日本橋第一ビル	みずほ信託	H28.3.31	信託受益権	2,410	2,210	2,150	2.11
Of-12	八丁堀SFビル	-	-	不動産	3,090	3,113	3,060	3.01
Of-13	渋谷AXヒルズ	-	-	不動産	1,870	1,881	1,860	1.83
Of-14	KCAビル	-	-	不動産	1,668	1,754	1,730	1.70
Of-15	大和中目黒ビル	-	-	不動産	2,680	2,911	2,870	2.82
Of-16	安和司町ビル	-	-	不動産	1,380	1,395	1,385	1.36
Of-17	八丁堀MFビル	-	-	不動産	1,180	1,131	1,110	1.09
Of-18	エムズ原宿	みずほ信託	H21.11.30	信託受益権	6,067	4,757	4,760	4.67
Of-19	三宮三和東洋ビル	-	-	不動産	7,670	8,480	8,390	8.24
Of-20	船橋Faceビル	-	-	不動産	3,660	3,921	3,900	3.83
Of-21	アデッソ西麻布	-	-	不動産	626	648	640	0.63
Of-22	CIC虎ノ門ビル	-	-	不動産	1,680	1,730	1,675	1.65
Of-23	アリア池袋	-	-	不動産	1,350	1,352	1,314	1.29
Of-24	CIC湯島ビル	-	-	不動産	1,470	1,478	1,434	1.41
オフィス 小計					64,696	57,608	57,068	56.05
Re-03	コンコード市川	みずほ信託	H21.11.30	信託受益権	493	425	430	0.42
Re-05	FLEG目黒	みずほ信託	H21.11.30	信託受益権	629	649	660	0.65
Re-08	マイア渋谷桜丘(注9)	みずほ信託	H21.11.30	信託受益権	907	813	820	0.81
Re-09	レグルス東葛西	みずほ信託	H21.11.30	信託受益権	702	635	650	0.64
Re-11	ミルルーム若林公園	中央三井 信託	H21.11.30	信託受益権	4,059	3,510	3,610	3.55
Re-12	ミルルーム碑文谷	みずほ信託	H21.11.30	信託受益権	1,737	1,542	1,560	1.53
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	1,433	1,375	1,370	1.35
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	1,275	1,291	1,260	1.24
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	958	993	1,000	0.98
Re-17	エルミタージュ東神田	みずほ信託	H27.6.30	信託受益権	1,170	1,100	1,100	1.08
Re-18	エルミタージュ東日本橋	みずほ信託	H27.6.30	信託受益権	1,290	1,213	1,210	1.19
Re-19	エルミタージュ練馬	みずほ信託	H27.6.30	信託受益権	754	692	690	0.68
Re-20	ランドステージ白金高輪	-	-	不動産	4,450	4,135	4,030	3.96
Re-21	アーバイルベルジェ明大前	-	-	不動産	1,070	1,079	1,070	1.05
Re-22	ジョイシティ日本橋	みずほ信託	H28.6.30	信託受益権	1,120	1,143	1,130	1.11
Re-23	グレファス上石神井	-	-	不動産	969	963	950	0.93
Re-24	T&G錦糸町マンション	-	-	不動産	1,160	1,165	1,100	1.08
Re-25	グレンパーク銀座EAST	-	-	不動産	5,710	6,025	5,940	5.83

物件 番号	物件名称	受託者 (注1)	信託期間 満了日	資産形態 (注2)	鑑定評価額 ・調査価格 (百万円) (注3)	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)
Re-26	グレンパーク新横浜	-	-	不動産	2,880	3,412	3,350	3.29
Re-27	グレンパーク池田山	-	-	不動産	1,530	1,672	1,640	1.61
Re-28	ルネ東寺尾	-	-	不動産	3,630	4,564	4,500	4.42
Re-29	レジデンス向丘	-	-	不動産	1,990	2,406	2,350	2.31
Re-30	レジデンス東馬込	-	-	不動産	1,350	1,665	1,630	1.60
Re-31	グレンパーク学芸大学	-	-	不動産	1,300	1,676	1,650	1.62
Re-33	アドバンス亀戸	-	-	不動産	1,120	1,105	1,050	1.03
レジデンス 小計					43,686	45,259	44,750	43.95
合計					108,382	102,867	101,818	100.00

- (注 1) 「受託者」の欄については、みずほ信託銀行株式会社を「みずほ信託」、三菱UFJ信託銀行株式会社を「三菱UFJ信託」、中央三井信託銀行株式会社を「中央三井信託」と記載しています。
- (注 2) 「資産形態」の欄には、本投資法人の資産の保有形態を記載しており、登記簿上本投資法人が、受益者として記載されている場合には「信託受益権」、所有者として記載されている場合には「不動産」と記載しています。
- (注 3) 「鑑定評価額・調査価格」については、その価格時点を含め、後記 47 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第 13 期末(平成 20 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) Re-32 和光学生ハイツについては、平成 20 年 4 月 25 日付で譲渡済みです。譲渡内容については、前記 4 ページ「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 a. 当期の資産運用の経過 (ハ) 運用実績 外部成長 資産の譲渡」をご参照下さい。
- (注 8) 本表には、次期に取得した Re-34 ヴァンテ田無は含めていません。かかる物件の詳細については、前記 7 ページ「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 f. 決算日後に生じた重要な事実 (イ) 資産の取得」をご参照下さい。
- (注 9) Re-08 マイア渋谷桜丘については、次期での譲渡を予定しています。譲渡内容については、前記 8 ページ「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 f. 決算日後に生じた重要な事実 (ロ) 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-06 N V 富岡ビル (東京都江東区)	空調設備更新工事	自 平成20年9月 至 平成20年11月	8,400	-	-
Of-10 日総第15ビル (横浜市港北区)	南面外壁改修工事	自 平成20年4月 至 平成20年6月	8,700	-	-
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20年7月 至 平成20年9月	9,000	-	-

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122,112千円であり、費用に区分された修繕費34,477千円と併せ、合計156,589千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-08 国際溜池ビル (東京都港区)	空調設備更新工事	自 平成20年4月 至 平成20年5月	8,500
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20年3月 至 平成20年4月	7,000
Of-12 八丁堀S Fビル (東京都中央区)	空調設備更新工事	自 平成20年4月 至 平成20年5月	6,750
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20年4月 至 平成20年5月	13,000
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20年4月 至 平成20年5月	22,800
	その他	自 平成19年12月 至 平成20年5月	64,062
合計			122,112

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、以下の通り積立てています。

営業期間	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
	自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日	自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日	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
前期末積立金残高 (千円)	471,448	506,493	509,381	649,321	300,000
当期積立額(千円)	137,250	78,200	262,680	-	-
当期積立金取崩額 (千円)	102,205	75,312	122,739	349,321	-
次期繰越額(千円)	506,493	509,381	649,321	300,000	300,000

(ホ) 賃貸状況の概要

賃貸状況の概要(平成20年5月31日現在)

物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	テナント 総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	年間賃料 収入 (千円) (注7)	マスターリース 種別 (注9)
Of-01	朝日生命五反田ビル	1,743.34	1,743.34	-	-	9	100.00	112,946	-
Of-03	第百生命新宿ビル	1,834.96	1,834.96	-	-	7	100.00	120,262	-
Of-04	恵比寿スクエア	5,423.94	5,423.94	-	-	1	100.00	525,509	パス・スルー
Of-05	水天宮平和ビル	1,897.71	1,897.71	-	-	1	100.00	124,762	パス・スルー
Of-06	NV富岡ビル	3,736.53	3,736.53	-	-	5	100.00	177,462	-
Of-07	浜松町SSビル	1,822.32	1,822.32	-	-	8	100.00	112,450	-
Of-08	国際溜池ビル	2,285.32	2,285.32	-	-	6	100.00	170,418	-
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	2,146.82	2,146.82	-	-	8	100.00	111,290	-
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	928.23	-	-	1	100.00	89,649	パス・スルー
Of-14	KCAビル	1,256.59	1,124.48	-	-	6	89.49	83,257	-
Of-15	大和中目黒ビル	2,571.54	2,272.04	-	-	1	88.35	132,670	パス・スルー
Of-16	安和司町ビル	1,264.51	1,178.55	-	-	8	93.20	72,088	-
Of-17	八丁堀MFビル	1,209.69	1,209.69	-	-	7	100.00	66,623	-
Of-18	エムズ原宿	1,374.86	1,374.86	-	-	5	100.00	279,865	-
Of-19	三宮三和東洋ビル	6,102.70	5,964.81	-	-	1	97.74	440,646	パス・スルー
Of-20	船橋Faceビル	2,520.22	2,520.22	-	-	1	100.00	243,385	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	1,333.94	-	-	8	100.00	92,259	-
Of-23	アリア池袋	1,213.26	1,213.26	-	-	7	100.00	72,895	-
Of-24	CIC湯島ビル	1,771.64	1,771.64	-	-	9	100.00	96,781	-
オフィス 小計(注8)		50,596.48	49,941.02	-	-	114	98.70	3,569,202	-
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	672.33	21	17	1	80.39	36,396	パス・スルー
Re-08	マイア渋谷桜丘(注13)	876.03	876.03	21	19	1	100.00	49,762	固定賃料
Re-09	レグルス東葛西	1,167.36	1,167.36	48	43	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	1,793.70	53	51	1	94.53	93,252	パス・スルー
Re-14	メインステージ南麻布	1,325.20	1,237.28	60	56	1	93.37	72,660	パス・スルー
Re-15	コスモグラシア麻布十番	1,116.78	1,116.78	29	29	1	100.00	71,097	パス・スルー
Re-16	アドバンテージ学芸大学	1,217.46	978.05	27	22	1	80.34	45,684	パス・スルー
Re-17	エルミタージュ東神田	1,462.18	1,462.18	64	62	1	100.00	62,598	固定賃料
Re-18	エルミタージュ東日本橋	1,684.40	1,684.40	66	66	1	100.00	69,885	固定賃料
Re-19	エルミタージュ練馬	1,024.52	1,004.86	51	50	1	98.08	47,304	パス・スルー
Re-20	ランドステージ白金高輪	4,457.76	4,302.69	66	64	1	96.52	224,155	パス・スルー
Re-21	アーバイルベルジェ 明大前	1,187.25	1,141.15	53	51	1	96.12	60,642	パス・スルー
Re-22	ジョイシティ日本橋	1,403.93	1,236.13	48	44	1	88.05	63,636	パス・スルー
Re-23	グレファス上石神井	1,494.91	1,463.32	64	63	1	97.89	64,611	パス・スルー
Re-24	T&G錦糸町マンション	1,427.58	1,226.17	56	48	1	85.89	56,100	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-25	グレンパーク銀座EAST	5,459.49	4,497.07	105	86	1	82.37	222,348	パス・スルー
Re-26	グレンパーク新横浜	4,224.61	4,090.98	113	109	1	96.84	155,706	パス・スルー
Re-27	グレンパーク池田山	1,414.75	905.80	31	21	1	64.03	48,924	パス・スルー
Re-28	ルネ東寺尾	12,760.85	11,281.24	127	112	1	88.41	223,164	パス・スルー
Re-29	レジデンス向丘	2,809.88	2,433.12	51	44	1	86.59	94,836	パス・スルー
Re-30	レジデンス東馬込	2,643.97	2,223.29	30	27	1	84.09	71,736	パス・スルー
Re-31	グレンパーク学芸大学	1,643.53	866.58	22	12	1	52.73	43,008	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
レジデンス 小計(注8)		61,083.94	55,208.19	1,400	1,281	25	90.38	2,249,523	-
合計(注8)		111,680.42	105,149.21	1,400	1,281	139	94.15	5,818,726	-

(注1) 「賃貸可能面積」の欄には、平成 20 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 20 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-05 FLEG 目黒、Re-09 レグルス東葛西、Re-11 ミルルーム若林公園、Re-12 ミルルーム碑文谷、Re-16 アドバンテージ学芸大学、Re-24 T & G 錦糸町マンション、Re-25 グレンパーク銀座 EAST、Re-26 グレンパーク新横浜、Re-27 グレンパーク池田山、Re-28 ルネ東寺尾、Re-29 レジデンス向丘、Re-30 レジデンス東馬込及び Re-31 グレンパーク学芸大学の 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 20 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賃借契約に基づく平成 20 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賃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-08	マイア渋谷桜丘 (注13)	スターツアメニティー株式会社	普通借家契約	4,146,870円	平成19年7月1日～平成21年11月30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
Re-17	エルミタージュ 東神田	株式会社ディックスクロキ	普通借家契約	5,216,520円	平成17年6月30日～平成22年6月30日
Re-18	エルミタージュ 東日本橋	株式会社ディックスクロキ	普通借家契約	5,823,780円	平成17年6月30日～平成22年6月30日

(注 10) 「月額賃料」欄には賃貸借契約に記載された平成 20 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) Re-32 和光学生ハイツについては、平成 20 年 4 月 25 日付で譲渡済みです。譲渡内容については、前記 4 ページ「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 a. 当期の資産運用の経過 (ハ) 運用実績 外部成長 資産の譲渡」をご参照下さい。

(注 12) 本表には、次期に取得した Re-34 ヴァンテ田無は含めていません。かかる物件の詳細については、前記 7 ページ「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 f. 決算日後に生じた重要な事実 (イ) 資産の取得」をご参照下さい。

(注 13) Re-08 マイア渋谷桜丘については、次期での譲渡を予定しています。譲渡内容については、前記 8 ページ「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 f. 決算日後に生じた重要な事実 (ロ) 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	H15. 11.30	H16. 5.31	H16. 11.30	H17. 5.31	H17. 11.30	H18. 5.31	H18. 11.30	H19. 5.31	H19. 11.30	H19. 12.31	H20. 1.31	H20. 2.29	H20. 3.31	H20. 4.30	H20. 5.31
Of-01	朝日生命五反田ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	89.22	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-03	第百生命新宿ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	88.13	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-04	恵比寿スクエア	-	-	100.00	100.00	84.37	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	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	100.00	100.00
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	100.00
Of-09	グレイスピル 泉岳寺前	-	-	-	-	100.00	100.00	100.00	100.00	94.44	94.44	94.44	94.44	100.00	100.00	100.00
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	92.22	92.22	100.00
Of-12	八丁堀SFビル	-	-	-	-	-	-	-	92.44	85.09	85.09	85.09	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-13	渋谷AXヒルズ	-	-	-	-	-	-	-	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	95.74	95.74	100.00
Of-14	KCAビル	-	-	-	-	-	-	-	89.49	89.49	89.49	89.49	89.49	89.49	89.49	89.49
Of-15	大和中目黒ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	82.53	88.35	88.35	88.35	88.35	88.35	88.35
Of-16	安和司町ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00	93.20	93.20	93.20	93.20	93.20	93.20
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	-	85.14	85.14	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-19	三宮三和東洋ビル	-	-	-	-	-	-	-	97.74	97.74	97.74	97.74	97.74	97.74	97.74	97.74
Of-20	船橋Faceビル	-	-	-	-	-	-	-	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	72.42	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-22	CIC虎ノ門ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00	100.00	100.00
Of-23	アリア池袋	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00	100.00	100.00
Of-24	CIC湯島ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	93.66	100.00	100.00
オフィス 小計(注2)		100.00	96.69	97.05	98.08	95.47	99.35	100.00	98.49	97.47	97.42	97.61	97.88	98.00	98.63	98.70
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	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	80.39
Re-08	マイア渋谷桜丘 (注5)	-	75.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
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
Re-11	ミルーム若林公園	-	44.22	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-12	ミルーム碑文谷	-	62.24	83.65	95.07	91.98	84.70	93.10	90.58	88.06	90.58	91.47	92.01	91.25	91.25	94.53
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	96.66	96.68	100.00	98.34	98.34	93.37
Re-15	コスモグラシア 麻布十番	-	-	-	83.18	96.20	100.00	88.56	89.53	100.00	100.00	97.13	96.20	93.05	96.85	100.00
Re-16	アドバンテージ 学芸大学	-	-	-	-	69.80	79.77	60.62	89.45	66.06	70.31	74.13	77.20	80.34	80.34	80.34
Re-17	エルミタージュ 東神田	-	-	-	-	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-18	エルミタージュ 東日本橋	-	-	-	-	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-19	エルミタージュ練馬	-	-	-	-	100.00	96.16	94.24	100.00	94.24	96.16	98.08	100.00	100.00	98.08	98.08
Re-20	ランドステージ 白金高輪	-	-	-	-	45.15	98.43	98.22	96.05	97.49	97.81	99.06	98.43	96.82	91.82	96.52
Re-21	アーバイルベルジェ 明大前	-	-	-	-	-	84.22	90.13	82.86	72.00	75.60	73.80	80.72	92.20	97.93	96.12
Re-22	ジョイシティ日本橋	-	-	-	-	-	-	75.62	85.83	77.16	80.15	75.19	76.92	86.07	88.05	88.05
Re-23	グレファス上石神井	-	-	-	-	-	-	100.00	100.00	96.69	95.23	96.69	97.08	97.89	97.89	97.89
Re-24	T&G錦糸町 マンション	-	-	-	-	-	-	-	100.00	93.05	91.25	87.71	86.08	91.39	87.92	85.89

（単位：％）

物件番号	物件名称	H15. 11.30	H16. 5.31	H16. 11.30	H17. 5.31	H17. 11.30	H18. 5.31	H18. 11.30	H19. 5.31	H19. 11.30	H19. 12.31	H20. 1.31	H20. 2.29	H20. 3.31	H20. 4.30	H20. 5.31
Re-25	グレンパーク 銀座EAST	-	-	-	-	-	-	-	92.53	86.60	82.23	79.70	80.51	84.29	81.35	82.37
Re-26	グレンパーク新横浜	-	-	-	-	-	-	-	97.28	95.07	90.95	89.39	91.45	97.49	97.67	96.84
Re-27	グレンパーク池田山	-	-	-	-	-	-	-	80.93	77.45	72.02	72.02	72.02	67.96	64.03	64.03
Re-28	ルネ東寺尾	-	-	-	-	-	-	-	93.77	89.46	87.64	88.36	86.51	85.84	88.43	88.41
Re-29	レジデンス向丘	-	-	-	-	-	-	-	94.00	94.24	92.34	92.34	89.99	86.59	86.33	86.59
Re-30	レジデンス東馬込	-	-	-	-	-	-	-	77.65	81.01	81.01	78.01	75.37	83.65	89.45	84.09
Re-31	グレンパーク 学芸大学	-	-	-	-	-	-	-	-	59.68	49.80	49.80	48.47	48.47	52.73	52.73
Re-32	和光学生ハイツ （注3）	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-33	アドバンス亀戸	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00	100.00	100.00	100.00
レジデンス 小計（注2）		97.61	82.07	95.89	96.56	90.25	96.12	94.81	94.68	90.91	89.66	89.32	89.39	90.49	90.53	90.38
合計（注2）		98.32	85.17	96.31	97.17	92.34	97.56	97.03	96.14	93.73	92.99	92.88	93.00	93.84	94.20	94.15

（注1）本表には、各年5月末、11月末時点及び平成19年12月末から平成20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）Re-32 和光学生ハイツについては、平成20年4月25日付で譲渡済みです。譲渡内容については、前記4ページ「2. 運用方針及び運用状況（2）運用状況 a. 当期の資産運用の経過（ハ）運用実績 外部成長 資産の譲渡」をご参照下さい。

（注4）本表には、次期に取得したRe-34 ヴァンテ田無は含めていません。かかる物件の詳細については、前記7ページ「2. 運用方針及び運用状況（2）運用状況 f. 決算日後に生じた重要な事実（イ）資産の取得」をご参照下さい。

（注5）Re-08 マイア渋谷桜丘については、次期での譲渡を予定しています。譲渡内容については、前記8ページ「2. 運用方針及び運用状況（2）運用状況 f. 決算日後に生じた重要な事実（ロ）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	27.72%
年間賃料合計	859,722千円	敷金等合計	125,490千円	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）	222,348千円	敷金等	38,940千円	
	賃貸面積	5,459.49㎡	賃貸面積割合（注2）	4.89%	
	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）	155,706千円	敷金等	25,689千円	
	賃貸面積	4,224.61㎡	賃貸面積割合（注2）	3.78%	
	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）	48,924千円	敷金等	4,892千円	
	賃貸面積	1,414.75㎡	賃貸面積割合（注2）	1.27%	
	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）	223,164千円	敷金等	25,413千円	
	賃貸面積	12,760.85㎡	賃貸面積割合（注2）	11.43%	
	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）	94,836千円	敷金等	14,180千円	
	賃貸面積	2,809.88㎡	賃貸面積割合（注2）	2.52%	
	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）	71,736千円	敷金等	11,816千円	
	賃貸面積	2,643.97㎡	賃貸面積割合（注2）	2.37%	
	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）	43,008千円	敷金等	4,560千円
	賃貸面積	1,643.53㎡	賃貸面積割合 （注2）	1.47%
	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 20 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 3) Re-32 和光学生ハイツについては、平成 20 年 4 月 25 日付で譲渡済みです。譲渡内容については、前記 4 ページ「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 a. 当期の資産運用の経過 (ハ) 運用実績 外部成長 資産の譲渡」をご参照下さい。

(注 4) 本表には、次期に取得した Re-34 ヴァンテ田無は含めていません。かかる物件の詳細については、前記 7 ページ「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 f. 決算日後に生じた重要な事実 (イ) 資産の取得」をご参照下さい。

(注 5) Re-08 マイア渋谷桜丘については、次期での譲渡を予定しています。譲渡内容については、前記 8 ページ「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 f. 決算日後に生じた重要な事実 (ロ) 資産の譲渡予定」をご参照下さい。

賃貸面積上位 10 テナントの概要（平成 20 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㎡	27.72%
スタートアップアメニティー株式会社	不動産業	Re-08 マイア渋谷桜丘(固定賃料)(注5) 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)	H21.11.30 H23.5.31 H21.11.30 H23.5.31 H23.12.19	876.03㎡ 1,167.36㎡ 5,490.36㎡ 1,897.46㎡ 1,217.46㎡ 合計10,648.67㎡	9.53%
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㎡	8.60%
平和不動産	不動産業	Of-04 恵比寿スクエア(パス・スルー) 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㎡	6.56%
株式会社 ディックスクロキ	不動産業	Re-14 メインステージ南麻布(パス・スルー) Re-17 エルミターージュ東神田(固定賃料) Re-18 エルミターージュ東日本橋(固定賃料) Re-19 エルミターージュ練馬(パス・スルー) Re-23 グレファス上石神井(パス・スルー)	H21.11.30 H22.6.30 H22.6.30 H22.6.30 H23.6.30	1,325.20㎡ 1,462.18㎡ 1,684.40㎡ 1,024.52㎡ 1,494.91㎡ 合計6,991.21㎡	6.26%
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 H20.9.30	1,116.78㎡ 4,457.76㎡ 合計5,574.54㎡	4.99%
株式会社 長谷工ライブネット	不動産業	Re-21 アーバ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-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)	H23.3.30 H23.6.30 H24.3.31 H22.2.28	1,187.25㎡ 1,403.93㎡ 1,427.58㎡ 1,332.86㎡ 合計5,351.62㎡	4.79%
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㎡	4.24%
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㎡	2.68%
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	H22.3.31 H21.9.27	1,466.77㎡ 331.78㎡ 合計1,798.55㎡	1.61%
			合計	85,978.84㎡	76.99%

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

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

(注3) Re-32 和光学生ハイツについては、平成20年4月25日付で譲渡済みです。譲渡内容については、前記4ページ「2.運用方針及び運用状況(2)運用状況 a.当期の資産運用の経過(ハ)運用実績 外部成長 資産の譲渡」をご参照下さい。

(注4) 本表には、次期に取得したRe-34 ヴァンテ田無は含めていません。かかる物件の詳細については、前記7ページ「2.運用方針及び運用状況(2)運用状況 f.決算日後に生じた重要な事実(イ)資産の取得」をご参照下さい。

(注5) Re-08 マイア渋谷桜丘については、次期での譲渡を予定しています。譲渡内容については、前記8ページ「2.運用方針及び運用状況(2)運用状況 f.決算日後に生じた重要な事実(ロ)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・調査価格(百万円)(注2)	収益価格(百万円)						積算価格(百万円)	評価機関(注4)	長期修繕費用の見積額(15年以内)(千円)(注6)	再調達価格(千円)(注7)	PML(注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	1,699	1,699	1,691	4.9%	1,702	5.0%	5.2%	1,616		43,790	690,000	18%
Of-03	第百生命新宿ビル	1,943	1,943	1,991	4.9%	1,922	5.0%	5.2%	1,820		93,530	718,000	13%
Of-04	恵比寿スクエア	11,911	11,911	12,401	4.5%	11,701	4.6%	4.8%	5,967		74,717	1,657,000	14%
Of-05	水天宮平和ビル	1,902	1,902	1,918	4.8%	1,895	4.9%	5.1%	1,127		72,150	520,000	13%
Of-06	NV富岡ビル	2,590	2,590	2,770	4.9%	2,590	4.9%	5.1%	2,200		168,110	1,000,000	19%
Of-07	浜松町SSビル	1,780	1,780	1,860	4.6%	1,780	4.6%	4.7%	1,600		101,580	466,000	15%
Of-08	国際溜池ビル	2,990	2,990	3,210	4.3%	2,990	4.3%	4.5%	2,810		119,500	732,000	11%
Of-09	グレイスビル 泉岳寺前(注8)	1,490	1,490	1,620	5.3%	1,490	5.3%	5.6%	1,210		115,840	594,000 (注8)	15%
Of-10	日総第15ビル	1,590	1,590	1,650	5.1%	1,590	5.1%	5.2%	1,400		167,610	1,031,000	18%
Of-11	日本橋第一ビル	2,410	2,410	2,570	4.5%	2,410	4.5%	4.7%	2,190		92,980	807,000	16%
Of-12	八丁堀SFビル (注9)	3,090	3,090	3,270	4.1%	3,090	4.1%	4.2%	3,230		139,150	851,000 (注9)	16%
Of-13	渋谷AXヒルズ	1,870	1,870	1,960	4.0%	1,870	4.0%	4.1%	1,690		26,860	294,000	13%
Of-14	KCAビル(注9)	1,668	1,668	1,712	4.7%	1,649	4.7%	5.0%	1,043		55,050	357,000 (注9)	15%
Of-15	大和中目黒ビル	2,680	2,680	2,760	4.7%	2,650	4.6%	5.0%	2,833		122,780	1,006,000	18%
Of-16	安和司町ビル	1,380	1,380	1,410	4.7%	1,360	4.6%	4.9%	837		62,900	333,000	15%
Of-17	八丁堀MFビル	1,180	1,180	1,230	4.3%	1,180	4.3%	4.4%	1,020		50,540	316,000	17%
Of-18	エムズ原宿	6,067	6,067	6,189	4.3%	6,015	4.5%	4.6%	4,735		36,440	289,800	12%
Of-19	三宮三和東洋ビル	7,670	7,670	7,760	4.8%	7,630	4.6%	5.0%	4,830		292,330	2,154,000	9%
Of-20	船橋Faceビル(注9)	3,660	3,660	3,730	4.8%	3,580	4.6%	5.1%	2,160		32,660	897,000 (注9)	11%
Of-21	アデッソ西麻布	626	626	667	4.2%	626	4.2%	4.4%	632		7,960	105,000	13%
Of-22	CIC虎ノ門ビル	1,680	1,680	1,672	4.5%	1,684	4.2%	4.8%	1,034		64,870	367,000	13%
Of-23	アリア池袋	1,350	1,350	1,360	4.8%	1,350	4.7%	5.0%	910		42,170	312,000	13%
Of-24	CIC湯島ビル	1,470	1,470	1,560	4.5%	1,470	4.5%	4.7%	1,200		79,180	528,000	15%
Re-03	コンコード市川	493	493	482	5.4%	498	5.4%	5.7%	239		22,050	153,000	13%
Re-05	FLEG目黒	629	629	632	4.9%	628	4.9%	5.2%	400		25,790	171,000	10%
Re-08	マイア渋谷桜丘 (注13)	907	907	917	4.6%	903	4.7%	4.9%	833		1,690	194,000	14%
Re-09	レグルス東葛西	702	702	705	5.3%	700	5.2%	5.6%	432		15,186	224,000	12%
Re-11	ミルーム若林公園	4,059	4,059	4,092	4.7%	4,045	4.8%	5.0%	3,375		71,610	1,392,000	7%
Re-12	ミルーム碑文谷	1,737	1,737	1,756	4.7%	1,729	4.8%	5.0%	1,137		20,640	446,000	9%
Re-14	メインステージ 南麻布	1,433	1,433	1,443	4.7%	1,428	4.8%	5.0%	1,150		29,920	305,000	10%
Re-15	コスモグラフィア 麻布十番	1,275	1,275	1,365	4.6%	1,275	4.3%	5.1%	1,178		21,740	330,000	14%
Re-16	アドバンテージ 学芸大学	958	958	988	4.7%	958	4.7%	4.8%	876		18,950	307,000	9%
Re-17	エルミタージュ 東神田	1,170	1,170	1,210	4.4%	1,170	4.4%	4.5%	1,020		23,770	362,000	12%
Re-18	エルミタージュ 東日本橋	1,290	1,290	1,330	4.4%	1,290	4.4%	4.5%	1,260		22,990	489,000	14%
Re-19	エルミタージュ 練馬	754	754	783	5.1%	754	5.1%	5.2%	700		19,180	284,000	9%
Re-20	ランドステージ 白金高輪	4,450	4,450	4,650	4.3%	4,450	4.3%	4.4%	4,280		67,360	1,388,000	8%
Re-21	アーパイルベルジ エ明大前	1,070	1,070	1,130	4.6%	1,070	4.6%	4.7%	1,070		20,520	324,000	8%
Re-22	ジョイシティ 日本橋	1,120	1,120	1,140	4.8%	1,110	4.6%	5.0%	690		30,150	366,000	14%

物件番号	物件名称	不動産鑑定評価書・報告書の概要（注 1）							建物状況調査報告書の概要（注 5）				
		鑑定評価額・調査価格（百万円）（注2）	収益価格（百万円）						積算価格（百万円）	評価機関（注4）	長期修繕費用の見積額（15年以内）（千円）（注6）	再調達価格（千円）（注7）	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-23	グレファス上石神井	969	969	1,008	5.4%	969	5.1%	5.9%	700		33,560	427,000	8%
Re-24	T & G 錦糸町マンション	1,160	1,160	1,200	4.6%	1,160	4.6%	4.7%	1,030		17,950	367,400	14%
Re-25	グレンパーク銀座EAST	5,710	5,710	5,960	4.0%	5,710	4.0%	4.1%	4,480		91,000	1,477,000	9%
Re-26	グレンパーク新横浜	2,880	2,880	2,900	4.9%	2,850	4.6%	5.1%	2,250		55,320	1,157,000	16%
Re-27	グレンパーク池田山	1,530	1,530	1,590	4.1%	1,530	4.1%	4.2%	1,330		42,030	362,000	10%
Re-28	ルネ東寺尾	3,630	3,630	3,660	4.9%	3,610	4.7%	5.1%	3,530		300,710	3,636,000	13%
Re-29	レジデンス向丘	1,990	1,990	2,020	4.6%	1,980	4.4%	4.8%	1,910		84,340	859,000	10%
Re-30	レジデンス東馬込	1,350	1,350	1,360	4.8%	1,340	4.6%	5.0%	1,590		67,820	774,000	11%
Re-31	グレンパーク学芸大学	1,300	1,300	1,330	4.6%	1,290	4.4%	4.8%	1,000		32,640	412,000	10%
Re-33	アドバンス亀戸	1,120	1,120	1,180	4.9%	1,120	4.9%	5.1%	1,060		25,170	423,000	12%
											ポートフォリオ P M L（注10）	10.0%	

（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・コマースリアル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の間には、資本関係、人的関係等はありません。

（注 2）「鑑定評価額・調査価格」は、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和 38 年法律第 152 号、その後の改正を含みます。）及び不動産鑑定評価基準に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士の、平成 20 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・コマースリアル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。

- ・ Of-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
- ・ Ot-01 エムズ原宿：長期修繕費用：株式会社イー・アール・エス

なお、上記 4 社と本投資法人の間には、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（Of-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

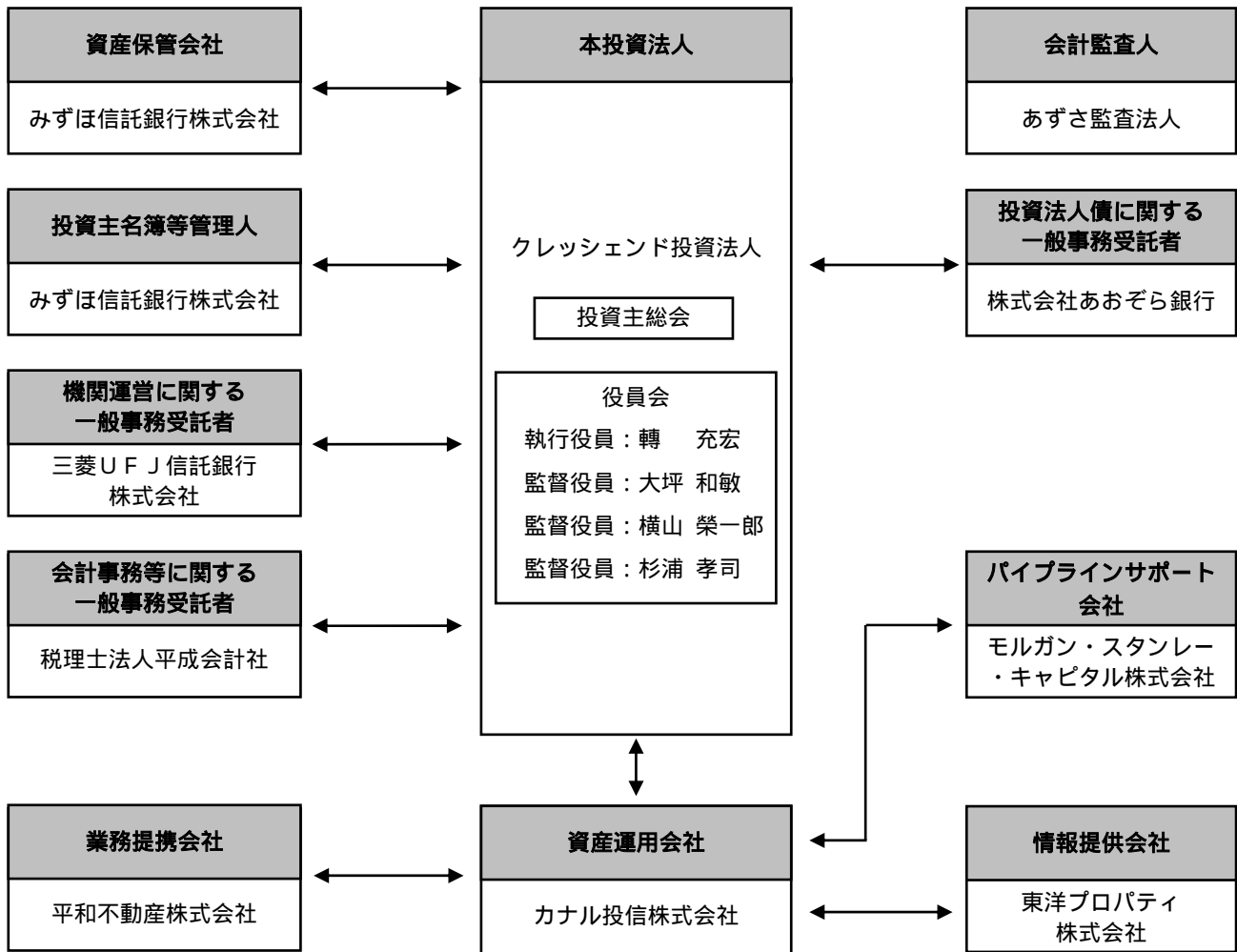


て概算した結果（消費税は含まれません。）を記載しています。なお、造り家具は含まれていますが、移動家具・什器・備品等は含まれていません。

- (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 0t-04 船橋 Face ビルの建物の所有形態は区分所有建物であり、「再調達価格」の欄には建物状況調査報告書記載の一棟の建物の再調達価格に専有面積割合（0f-12 八丁堀 S F ビル：98.86%、0f-14 K C A ビル：60.04%、0t-04 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 20 年 5 月 31 日です。
- (注 11) Re-32 和光学生ハイツについては、平成 20 年 4 月 25 日付で譲渡済みです。譲渡内容については、前記 4 ページ「2. 運用方針及び運用状況（2）運用状況 a. 当期の資産運用の経過（ハ）運用実績 外部成長 資産の譲渡」をご参照下さい。
- (注 12) 本表には、次期に取得した Re-34 ヴァンテ田無は含めていません。かかる物件の詳細については、前記 7 ページ「2. 運用方針及び運用状況（2）運用状況 f. 決算日後に生じた重要な事実（イ）資産の取得」をご参照下さい。
- (注 13) Re-08 マイア渋谷桜丘については、次期での譲渡を予定しています。譲渡内容については、前記 8 ページ「2. 運用方針及び運用状況（2）運用状況 f. 決算日後に生じた重要な事実（ロ）資産の譲渡予定」をご参照下さい。

【投資法人の関係法人】

(1) 本書の日付現在における本投資法人の仕組図は、以下の通りです。



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

(2) 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称及び運営上の役割並びに関係業務の概要は、以下の通りです。

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

運営上の役割	社名	関係業務の内容
投資法人債に関する一般事務受託者	株式会社あおぞら銀行	平成19年10月12日付で一般事務委託契約を本投資法人との間で締結しました。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号。但し、投資口に関する事務を除きます。投信法第117条第6号、投信法施行規則第169条第2項第4号、第5号）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の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、投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、並びに投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務を行います。
機関運営に関する一般事務受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成16年11月9日付で一般事務委託契約を本投資法人との間で締結しました。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事務を行います。
会計事務等に関する一般事務受託者	税理士法人平成会計社	平成16年11月10日付で一般事務委託契約及び平成17年1月26日付で一般事務委託契約に係る変更契約を本投資法人との間で締結しました。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第5号、第6号、投信法施行規則第169条第2項第6号、第7号）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務、及び納税に関する事務を行います。

(3) 上記以外の本投資法人の主な関係者は、以下の通りです。

運営上の役割	社名	関係業務の内容
業務提携会社	平和不動産株式会社	平成16年11月12日付で業務提携に関する協定書（以下「業務協定書」といいます。）、平成19年4月27日付で業務協定書に係る変更合意書及び平成20年1月22日付で業務協定書に係る変更合意書を資産運用会社との間で締結しており、以下の通り資産運用会社に情報・業務等を提供します。 保有・開発・仲介物件に係る情報提供 資産運用会社に対して第三者に対する売却活動の開始に遅れることなく当該情報を提供するよう最善の努力をします。 人材派遣 資産運用会社に対して下記の人材を派遣することができます。 ・取締役1名以上 ・投資委員会の外部委員1名以上
パイプラインサポート会社	モルガン・スタンレー・キャピタル株式会社	平成19年5月21日付でパイプラインサポート契約を資産運用会社との間で締結しており、本投資法人の投資基準に大要適合し、かつ本投資法人への売却が適当であるとMSCが独自の裁量で判断する不動産等で、MSCがアセット・マネジメント業務を提供する特別目的会社が売却を予定する場合は、資産運用会社に対して第三者に対する売却活動の開始に遅れることなく当該情報を提供するよう最善の努力をします。
情報提供会社	東洋プロパティ株式会社	平成19年5月21日付で情報提供に関する覚書を資産運用会社との間で締結しており、第三者から本投資法人の投資基準に大要適合する不動産等の売却の代理又は媒介の委託を受けた場合は、資産運用会社に対して当該情報を速やかに提供するよう努めます。

## 【運用方針】

## (1) 【投資方針】

## a. 基本方針

本投資法人は、投信法に基づき、規約において、主として不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の特定資産に投資し、運用資産の着実な成長及び中長期的な安定収益の確保を目指して運用を行うことをその基本理念としています。本投資法人は、本書の日付現在、その資産の運用を資産運用会社に委託しています。

資産運用会社は、規約に定める本投資法人の基本方針に従い、かつ本投資法人との資産運用委託契約に基づき、その内部規則として運用ガイドラインを制定しており、運用ガイドラインにおいて、本投資法人の運用資産に適用される投資運用方針を以下の通り定めています。

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

## (イ) ポートフォリオ構築方針

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

## 運用資産の着実な成長

## 外部成長

- ・東京都区部のオフィス及びレジデンスは、他の地方都市及び大規模物件に比してその絶対数が多いため、不動産流通マーケットで取引される物件数も多いと考えられます。この恵まれた投資機会を活用しながら物件取得を行います。
- ・資産運用会社は、これまでに関係を築いてきた仲介会社から物件売却情報を入手することで、継続的な物件取得を図ります。
- ・資産運用会社は、業務提携先各社から本投資法人の投資基準に適合する投資物件の売却及び仲介情報の提供を受け、投資物件の取得機会を拡大することによってポートフォリオの着実な外部成長を目指します。詳細については、後記「(二) 業務提携先各社とのパートナーシップ 取得機会の拡大」をご参照下さい。
- ・開発中の未竣工物件にも投資を行うことによって、有利な経済条件での物件取得の実現を目指します。

## 内部成長

- ・テナント満足度の向上ときめ細かな運営管理を実現すべく各種運用計画を定め、プロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）の選定及びその業務についての適切な評価・管理を行うことにより、積極的かつ効率的な運営管理を目指します。詳細については、後記「d. 運営管理方針」をご参照下さい。
- ・賃貸マーケット動向・テナント動向の把握、重点対象先とすべきテナント属性の分析、多数のリーシング会社へのテナント斡旋依頼、最適な賃貸条件の検討及び既入居テナントの動向の把握を通じて、投資物件の早期リースアップの実現を目指します。詳細については、後記「d. 運営管理方針」をご参照下さい。
- ・資産運用会社は、物件に応じたPM会社を選定し、PM会社と協働しながら各投資物件について、物件特性・エリア特性に応じた積極的かつ効率的な運営管理、管理コストの圧縮及び計画的な修繕の実施を実行することにより、テナント満足度の向上、安定的な高稼働率の維持及び各種経費の低減等を図り、ポートフォリオの収益の極大化を目指します。詳細については、後記「d. 運営管理方針」をご参照下さい。

中長期的な安定収益の確保

東京都区部を中心とするオフィス及びレジデンスへの集中投資

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

ポートフォリオの分散効果

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

積極的かつ効率的な運営管理

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

最適な財務戦略

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

(ロ) 東京都区部を中心とするオフィス及びレジデンスへの集中投資

マーケット状況

オフィス

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

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

レジデンス

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

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

投資基準

オフィス

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

投資額	原則：1物件当たり10億円以上50億円以下(注2)
投資エリア	第一投資エリア：東京23区 第二投資エリア：東京都下部（東京都三鷹市・武蔵野市・調布市・立川市・国分寺市・町田市・八王子市等）並びに横浜駅及び新横浜駅の駅前至近エリア 地方投資エリア：政令指定都市及び首都圏主要都市の主要市街地

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

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

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

[ 大規模 (50 億円以上) のケース ]

- ・ 大幅な賃料変動リスク、テナント分散
- ・ テナントニーズに即した効率的かつ迅速な運営管理の実施

[ 小規模 (5 億～10 億円) のケース ]

- ・ 投資効率性
- ・ 管理状態
- ・ 既入居テナントのクレジット
- ・ テナント分散

レジデンス

( ) 投資額及び投資エリア

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

投資額	原則：1 物件当たり 5 億円以上 50 億円以下 (注 2)
投資エリア	第一投資エリア：東京 23 区 第二投資エリア：東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県における都心通勤圏内エリア (注 3) 地方投資エリア：名古屋市・大阪市・福岡市内における主要ターミナル駅 (注 4) への通勤・通学圏内 (注 5) 第一投資エリア、第二投資エリア及び地方投資エリアの投資比率は、後記「(八) 分散されたポートフォリオの構築」をご参照下さい。

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

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

[ 大規模 (50 億円以上) のケース ]

- ・ 高稼働率の維持の難易度
- ・ 精緻なテナント管理の実行の可否

[ 小規模 (3 億～5 億円) のケース ]

- ・ 投資効率性
- ・ 建物スペック・管理状態等

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

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

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



( ) 投資対象とするレジデンスのタイプ

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

タイプ	特徴
シングルタイプ レジデンス	<p>&lt;主たるテナント層&gt; 単身世帯</p> <p>&lt;マーケット状況&gt; 交通利便性、都心接近性の観点から、東京23区（特に都心5区（千代田、港、中央、渋谷及び新宿の5区をいいます。以下同じ。））におけるテナント需要が相対的に強いものと考えます。</p> <p>&lt;重視する特性&gt; 交通利便性、生活利便性、商業利便性</p>
ディンクスタイプ レジデンス	<p>&lt;主たるテナント層&gt; 若年（20～30歳代）のディンクス世帯及び相対的所得水準の高い単身世帯</p> <p>&lt;マーケット状況&gt; 都心5区を中心として、都心接近性の良好な東京23区内の地域にその需要が集中する傾向にあると考えます。</p> <p>&lt;重視する特性&gt; 交通利便性、生活利便性、商業利便性、文化施設への接近性</p>
ファミリータイプ レジデンス	<p>&lt;主たるテナント層&gt; 平均的な所得層で、子供を含めた3人以上の家族</p> <p>&lt;マーケット状況&gt; 子供のいる家族がメインターゲットであり、また貸室面積が大きいことで賃料が高額となりがちのため、都心よりも郊外に集中する傾向にあります。また、本タイプは、他のタイプと比較して、契約更新回数が多く、中長期的に安定した賃料収入を収受することができると考えます。</p> <p>&lt;重視する特性&gt; 居住快適性（閑静・治安良好・嫌悪施設なし）、生活利便性、文化・教育施設への接近性</p>
ドミトリータイプ レジデンス	<p>&lt;主たるテナント層&gt; 若年の単身世帯（学生、若年社会人）</p> <p>&lt;マーケット状況&gt; 専門のドミトリー・オペレーション会社への一括賃貸（従って稼働率は100%）であることを前提としており、中長期的に安定した賃料収入を収受することができると考えます。</p> <p>&lt;重視する特性&gt; 共用部分（共同風呂・共同トイレ・共同食堂・クリーニングルーム及び多目的ルーム等）の管理状態、生活利便性</p>

(ハ) 分散されたポートフォリオの構築

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

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

< ポートフォリオの投資比率（取得価格ベース） >

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

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

（二）業務提携先各社とのパートナーシップ

取得機会の拡大

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

業務提携先各社とのパートナーシップ

資産運用業務の助言

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

人材派遣

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

b. 投資基準

（イ）投資選定基準

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

項目	投資選定基準	
法令遵守	都市計画法（昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）、建築基準法（昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）等、関連する全ての法令を遵守している物件（既存不適格物件を含みます。）に投資します。（注1）	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨造であること	
耐震性	新耐震基準（注2）に適合していること 但し、新耐震基準以前に建築された物件であっても、新耐震基準と同等の耐震性（注3）を有すると判断した場合には、投資を行う場合があります。	
スペック	オフィス	独立エントランスホールの確保 1基以上のエレベーターの設置（注4）
	レジデンス	オートロック機能の設置 室内エアコン・洗濯機置場完備 1箇所以上の収納スペース（注5）
有害物質 ・土壌汚染等	資産運用会社が発注した専門会社作成のエンジニアリング・レポートにおいて、有害物質等が内在する可能性が低く、上記有害物質が内在していたとしても、内在する有害物質に関連する全ての法令に基づき、適法に保管あるいは処理等がなされている旨の記載がなされ、かつ同社が後記「（ロ）調査基準（デュー・ディリジェンス基準）」のデュー・ディリジェンスを実施した結果、有害物質等が内在する可能性が低いと判断した物件であること	
稼働状況	原則として、取得時点において既に賃貸に供され、現に賃料収入が発生していること 但し、レジデンス（地方レジデンスを含みます。）に関しては、未稼働（開発中）物件であっても、テナント誘致の確度や取得後の本ポートフォリオ全体に対する収益の影響度等を総合的に勘案した上で、建物の竣工（検査済証の取得）を停止条件として投資する場合があります。	

- (注1) 但し、関係法令を遵守できていないと考え得る物件の場合で、当該非遵守の程度が小さく、かつ今後は是正可能又は手続的瑕疵のみが存している物件に関しては、投資対象として検討する場合があります。
- (注2) 新耐震基準とは、昭和56年に改正された建築基準法上の耐震設計基準をいいます。
- (注3) 同等の耐震性とは、新耐震基準に準拠する設計・施工がなされているか、又は新耐震基準と同等以上の耐震補強を施しているものをいいます。
- (注4) 上記スペックに加え、外観・意匠等及び共用部分の管理状態等を検討し、投資判断を行います。
- (注5) 上記スペックに加え、バス・トイレの独立、居間の広さ及び収納スペースの数等を検討し、投資判断を行います。

(ロ) 調査基準（デュー・ディリジェンス基準）

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

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

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

(注1) PML (Probable Maximum Loss) とは、地震による予想最大損失をいいます。PMLには、個別物件に関するものとポートフォリオ全体に関するものがあります。PMLについての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、建物の一般的耐用年数50年間に、10%以上の確率で起こり得る最大規模の地震（再現期間475年の地震に相当。）により生ずる損失の再調達価格に対する割合をいいます。

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

### c. 保険付保基準

#### (イ) 損害保険

災害及び事故等による建物の損害及び対人・対物事故による第三者への損害賠償を担保するため、投資物件（本項において、投資物件が不動産の場合は投資法人が有する建物、投資物件が不動産を信託財産とする信託受益権の場合は当該信託受益権の信託受託者が有する建物をいいます。）に適切な損害保険（火災保険及び賠償責任保険）を付保します。火災保険及び賠償責任保険については、原則として投資物件の用途毎に一つの保険契約を締結し、包括的に付保します。但し、投資物件によっては、1物件につき1保険契約を締結し、個別に付保する場合があります。

付保内容については、基本的に総合保険（オールリスク型保険）とします。

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

#### (ロ) 地震保険

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

### d. 運営管理方針

#### (イ) 基本方針

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

- ・テナント満足度の向上ときめ細かな運営管理のために、決算期毎に各種運用計画を策定します（詳細及び定義については、後記「(ロ) 各種運用計画の策定、実行及び検証」をご参照下さい。）。

- ・運営管理に関して重要な役割を担うPM会社の選定及びその業務についての適切な評価・管理を行います。

#### (ロ) 各種運用計画の策定、実行及び検証

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

各種運用計画の策定

ポートフォリオ計画

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

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

当期事業計画

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

- ・収支計画
- ・リーシング計画
- ・運営管理計画
- ・当期修繕計画

当期修繕計画

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

各種運用計画の検証

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

定期的な検証

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

適宜行う検証

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

(八) リーシング方針

リーシング戦略

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

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

テナント審査基準

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

法人審査基準

審査項目	審査内容
a. 業種	(a) 属性（業種） (b) 業種動向
b. 業歴	(a) 事業継続年数 (b) 上場の有無

c . 業績	(a) 財務状況 (b) 株価動向（上場している場合）
d . 信用度	企業信用調査会社の評価内容
e . 賃貸借契約内容	(a) 使用目的 (b) 賃料・共益費 (c) 賃貸借期間 (d) 敷金・保証金額

個人審査基準

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

(二) 管理方針

テナント管理方針

テナント満足度の向上

- ( ) テナントとの良好なリレーションシップを図り、入居の感想・不満・要望点等のヒアリング内容等を反映させたテナント管理を行います。
- ( ) 専有部分及び共用部分の各種設備の更新・リニューアルに関する適切な提案を行い、テナント満足度の向上につなげます。
- ( ) テナントから評価された対応策については、積極的に他の投資物件のテナントに対しても提案していきます。

クレーム対応

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

建物管理方針

管理状態の確認

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

費用の低減

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

(ホ) 修繕方針

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

修繕計画の策定

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

経費的支出工事（経常修繕工事）

当期修繕計画記載の修繕事項の確認

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

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

テナントニーズに基づく修繕工事の実施

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

資本的支出工事（大規模修繕工事）

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

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

ポートフォリオ全体での検証

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

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

既入居テナントへの配慮

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

(へ) PM会社の選定・管理

下記の基準により選定したPM会社を下記の方針に基づき管理します。

PM会社の選定基準

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



i . P M報酬	(a) 基本報酬 (b) 一般媒介業務報酬（仲介手数料） (c) 契約更新業務に係る報酬
-----------	--

P M会社の管理方針

運営管理体制の構築

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

業務報告会の実施

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

P M会社の評価

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

e . 物件売却

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

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

f . 財務方針

(イ) 基本方針

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

(ロ) エクイティ・ファイナンス方針

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

新規に取得する投資物件の取得時期

その時点での経済状況等

(ハ) デット・ファイナンス方針

借入れによる資金調達

借入方針

以下の方針に基づき、借入れを行います。

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

借入先

借入先は、機関投資家に限るものとします。

極度ローン契約

投資物件の新規取得、テナントからの預り金等の一時金の返還又は運転資金等の資金

需要への機動的な対応のため、事前の極度ローン契約を締結することがあります。  
投資法人債発行による資金調達  
その時点での金融マーケット、不動産マーケット等を総合的に勘案した上で投資法人債を発行することがあります。

(二) デリバティブ取引

本投資法人は、負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジするため、デリバティブ取引（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成 12 年政令第 480 号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）第 3 条第 2 号において定義されています。）を行うことがあります。

(ホ) 総資産に対する借入金及び投資法人債の合計額の割合

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

g. その他

本投資法人は、特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を 100分の 75以上とします（規約第 25 条第 2 項）。

(2) 【投資対象】

a. 投資対象とする資産の種類、内容等

本投資法人は、以下の投資対象に投資します。

(イ) 不動産等（以下の から 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）

不動産

不動産の賃借権

地上権

不動産、不動産の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みますが、投信法施行令第 3 条第 1 号に規定される有価証券（以下「有価証券」といいます。）に該当するものを除きます。）

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。）

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

(ロ) 不動産対応証券（資産の 2 分の 1 を超える額を不動産等に投資することを目的とする次に掲げる各資産をいいます。以下同じ。）（規約第 26 条第 3 項）

優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成 10 年法律第 105 号、その後の改正を含みます。）（以下「資産流動化法」といいます。）第 2 条第 9 項に規定する優先出資証券をいいます。）

受益証券（投信法第 2 条第 7 項に規定する受益証券をいいます。）

投資証券（投信法第 2 条第 15 項に規定する投資証券をいいます。）

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

(ハ) 以下の から までに掲げる有価証券（規約第 26 条第 4 項）

国債証券

地方債証券

特別の法律により法人の発行する債券

社債券（新株予約権付社債券を除きます。）

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

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

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

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

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

投資法人債券（金商法第 2 条第 1 項第 11 号に定めるもの（但し、旧投信法第 2 条第 25 項に定めるものに限り）をいいます。）

外国投資証券（金商法第 2 条第 1 項第 11 号に定めるもの（但し、旧投信法第 220 条第 1 項に定めるものに限り）をいいます。）

外国貸付債権信託受益証券（金商法第 2 条第 1 項第 18 号に定めるもの（旧証券取引法第 2 条第 1 項第 10 号に定めるものに限り）をいいます。）

オプションを表示する証券又は証書（金商法第 2 条第 1 項第 19 号に定めるもの（但し、旧証券取引法第 2 条第 1 項第 10 号に定めるものに限り）をいいます。）

預託証書（金商法第 2 条第 1 項第 20 号に定めるもの（但し、旧証券取引法第 2 条第 1 項第 10 号の 3 に定めるものに限ります。）で、上記 から 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。）

外国法人が発行する本邦通貨建の譲渡性預金証書（金商法第 2 条第 1 項第 21 号に定めるもの（旧証券取引法第 2 条第 1 項第 21 号に定めるものに限ります。）をいいます。）

貸付債権信託受益権（金商法第 2 条第 2 項第 1 号に定めるもの（旧証券取引法第 2 条第 2 項第 1 号に定めるものに限ります。）をいいます。）

外国法人に対する権利で、上記 の権利の性質を有するもの（金商法第 2 条第 2 項第 2 号に定めるもの（但し、旧証券取引法第 2 条第 2 項第 2 号に定めるものに限ります。）をいいます。）

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

b . 投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

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

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

(3) 【分配方針】

a. 分配方針（規約第32条第1項）

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行います。

- (イ) 本投資法人の運用資産の運用等によって生じる分配可能金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、投信法及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して決算日毎に計算される利益（貸借対照表上の純資産額から出資総額等の合計額を控除した額をいいます。）の金額とします。
- (ロ) 分配金額は、租税特別措置法第67条の15（以下「投資法人の課税の特例」といいます。）に規定される本投資法人の配当可能所得の金額（以下「配当可能所得金額」といいます。）の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とします（但し、分配可能金額を上限とします。）。なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を積立てることができません。
- (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、

b. 利益を超えた金銭の分配（規約第32条第2項）

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

- (イ) 分配可能金額が配当可能所得金額に満たない場合で、投資法人の課税の特例の適用要件を充足する目的で出資の戻しを行う場合には、当該適用要件を充足するものとして本投資法人が決定した金額
- (ロ) 経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により本投資法人が適切と判断する場合、当期における減価償却額から当期における適切な積立金等を控除した額を限度として本投資法人が決定した金額

c. 分配金の分配方法（規約第32条第3項）

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

d. 分配金の除斥期間等（規約第32条第4項）

投資主への分配金の支払が行われずにその支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払の義務を免れるものとし、なお、未払分配金には利息を付さないものとします。

(4) 【投資制限】

a. 規約に基づく投資制限

(イ) 有価証券及び金銭債権に係る制限

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

(ロ) デリバティブ取引に係る制限

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

b. 法令に基づく投資制限

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

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

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

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

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

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

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

金商法第 2 条第 2 項第 5 号又は第 6 号に掲げる権利

金商法第 2 条第 2 項第 7 号に掲げる権利（政令で定めるものに限ります。）

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

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

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

資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、登録投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第 130 条第 1 項第 2 号）  
 第三者（資産運用会社の親法人等及び子法人等を含みます。）の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要と認められる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第 130 条第 1 項第 3 号）

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

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

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

その他業府令に定める内容の運用を行うこと

(ロ) 同一株式の取得制限

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

(ハ) 自己の投資口の取得及び質受けの禁止

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

合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合

投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合

当該投資法人の投資口を無償で取得する場合

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

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

組織の変更

合併

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

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

(ニ) 子法人による親法人投資口の取得制限

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

合併後消滅する投資法人から親法人投資口を承継する場合

親法人投資口を無償で取得する場合

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

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

組織の変更

合併

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

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

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

c . その他

(イ) 有価証券の引受け

本投資法人は、有価証券の引受けは行いません。

(ロ) 信用取引

本投資法人は、信用取引は行いません。

(ハ) 借入れ（規約第 31 条）

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、借入れあるいは投資法人債の発行を行います。

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。

借入れを行う場合、借入先は、機関投資家に限るものとします。

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

(ニ) 集中投資

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

(ホ) 他のファンドへの投資

運用に当たっては、不動産及び不動産を信託財産とする信託の受益権への投資を基本としますが、投資環境、資産規模等によっては、その他の不動産等（規約第 26 条第 2 項に掲げる資産のうち不動産及び不動産を信託財産とする信託の受益権を除いたものをいいます。）及び不動産対応証券（規約第 26 条第 3 項に掲げる資産をいいます。）への投資を行います（規約第 25 条第 5 項）。



## 【利害関係人との取引制限】

## (1) 法令に基づく制限

## a. 利害関係人との取引制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、以下の通りその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金商法第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい（金商法第31条の4第5項）、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます（金商法第31条の4第6項）。

- (イ) 通常取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金商法第44条の3第1項第1号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。
- (ロ) 当該金融商品取引業者との間で金商法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金商法第44条の3第1項第2号、投信法第223条の3第3項）。
- (ハ) 当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第44条の3第1項第3号、投信法第223条の3第3項）。
- (ニ) (イ)乃至(ハ)に掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして業府令に定める以下の行為その他の行為（金商法第44条の3第1項第4号、業府令第153条、投信法第223条の3第3項、投信法施行規則第267条）。
  - ( ) 通常取引の条件と著しく異なる条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と資産の売買その他の取引を行うこと
  - ( ) 当該金融商品取引業者との間で金融商品取引契約（金商法第34条に定義される「金融商品取引契約」をいいます。以下同じ。）を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して通常取引の条件よりも有利な条件で資産の売買その他の取引を行っていることを知りながら、当該顧客との間で当該金融商品取引契約を締結すること

## b. 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下本項において同じ。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第2項）。但し、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第4項、第5条第2項）。

c . 資産の運用の制限

登録投資法人は、その執行役員又は監督役員、その資産運用会社、その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、その資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で次に掲げる行為（投資家の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第 193 条、第 195 条、投信法施行令第 116 条乃至第 118 条）。

( ) 有価証券の取得又は譲渡

( ) 有価証券の貸借

( ) 不動産の取得又は譲渡

( ) 不動産の貸借

( ) 不動産の管理の委託

( ) 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引（但し、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等は認められています（投信法施行令第 117 条）。）

(2) 本投資法人の自主ルール

a. 利害関係者

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

b. 利害関係者との取引制限

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

- (イ) 物件取得に当たっては、独立した鑑定人の鑑定評価額以下の価格であること
- (ロ) 取引条件（瑕疵担保責任、仲介手数料等）が、一般的な取引と同様であること
- (ハ) 「利益相反行為防止規程」に定める利益相反行為に該当していないこと
- (ニ) 投資委員会において全会一致で承認されること
- (ホ) 取締役会において全会一致で承認されること

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

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