

平成 17 年 5 月期 (平成 16 年 10 月 1 日 ~ 平成 17 年 5 月 31 日) 決算短信

平成 17 年 7 月 27 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/)

本社所在都道府県 東京都

問合せ先 (資産運用会社) カナル投信株式会社

責任者役職名 管理部長

氏名 鳥丸立哉 TEL 03-5402-8731

決算役員会開催日 平成 17 年 7 月 27 日

分配金支払開始日 平成 17 年 8 月 23 日 (予定)

1. 平成 17 年 5 月期の運用、資産の状況 (平成 16 年 10 月 1 日 ~ 平成 17 年 5 月 31 日)

(1) 運用状況

(金額は百万円未満を切捨て)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
17 年 5 月期	1,106	-	616	-	323	-	322	-
16 年 9 月期	2	6.4	2	-	3	-	4	-

	1 口当たり 当期純利益	純資産 当期純利益率	<参考> (年換算値)	総資本 経常利益率	<参考> (年換算値)	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%	%	%
17 年 5 月期	13,511 (11,301)	2.2	(4.0)	1.0	(1.8)	29.3
16 年 9 月期	4,002	4.5	(8.9)	4.0	(8.1)	-

(注) 1 口当たり当期純利益は、次の日数加重平均投資口数により算出しています。

平成 17 年 5 月期 23,894 口 平成 16 年 9 月期 1,000 口

なお、平成 17 年 5 月期については、実質的な運用開始日 (平成 16 年 11 月 12 日) を期首とみなして日数による加重平均投資口数 (28,568 口) により算出した 1 口当たり当期純利益を括弧内に併記しています。また、平成 17 年 5 月期における期末発行済投資口数は 46,792 口であり、期末 1 口当たりの当期純利益は 6,899 円となります。

会計処理の方法の変更 無

営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセンテージは対前期増減率であり、小数点第 1 位未満を四捨五入しています。

年換算値 = 平成 17 年 5 月期: 当該計算期間の数値 / 実質的な資産運用期間の日数 (201 日) × 365 日

= 平成 16 年 9 月期: 当該計算期間の数値 / 期首から期末までの日数 (183 日) × 365 日

純資産当期純利益率、総資本経常利益率の算定には、期首と期末の純資産額、総資本のそれぞれの平均値を使用しています。なお、平成 17 年 5 月期については、実質的な運用開始日を期首とみなして計算を行っており、期首総資本には実質的な運用開始日時点での出資総額、借入金及び預り敷金保証金の合計額を使用し、期首純資産額には実質的な運用開始日時点での出資総額を使用しています。

(2) 分配状況

(分配金総額の金額は百万円未満を切捨て)

	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	%	%
17 年 5 月期	6,640	310	-	-	96.2	1.4
16 年 9 月期	-	-	-	-	-	-

(注) 配当性向は、小数点第 1 位未満を切り捨てて表示しています。

(3) 財政状態

(総資産額と純資産額の金額は百万円未満を切捨て)

	総資産額	純資産額	純資産比率	1 口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
17 年 5 月期	40,195	22,081	54.9	471,901
16 年 9 月期	94	87	92.5	87,862

(注) 期末発行済投資口数 平成 17 年 5 月期 46,792 口 平成 16 年 9 月期 1,000 口

2. 平成 17 年 11 月期の運用状況の予想 (平成 17 年 6 月 1 日 ~ 平成 17 年 11 月 30 日)

	営業収益	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	円	円
17 年 11 月期	1,515	564	563	12,043	-

(参考) 1 口当たり予想当期純利益 (平成 17 年 11 月期) 12,043 円

(注) 本予想数値は別紙記載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、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

1. 投資法人の関係法人

後記 67 ページ「投資法人の関係法人」をご参照下さい。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

後記 70 ページ「運用方針」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おります。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、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、カナル投信株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）を設立企画人として平成 14 年 1 月 31 日に設立され、平成 17 年 3 月 8 日に東京証券取引所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）。

本投資法人は、東京を中心とする「中規模オフィスビル」及び「レジデンス」に集中投資する複合型 REIT 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おります。

(ロ) 運用環境

中規模オフィスビル賃貸マーケット

東京都心部のオフィスビル賃貸マーケット状況としては、従来から懸念されていた「2003 年問題」にも終息感が見られ、ハイスペックな大規模オフィスビルの大量供給に加えて、大企業・外資系企業等の集約・統合移転が活発化したことにより、大規模オフィスビルを中心として相応の空室率の改善が見られました。また、景況感の改善とともに企業の拡張移転ニーズも顕在化してきており、結果として賃料下落にも底入れ感が出始めてきています。株式会社オフィスビル総合研究所の調査によれば、東京 23 区内オフィスビルの成約面積は年間ベースで 160 万坪を超え、統計上（平成 6 年以降）過去最高水準となりました。

中規模オフィスビルに関しては、このような景況感の改善等により、エリアによっては、賃料下落の底入れ及び反転傾向も見られます。立地条件・建物スペック・築年数等の要因により二極化が進み、テナント需要を取り込める物件とそうでない物件の色分けが鮮明になっています。

レジデンス賃貸マーケット

東京都心部への人口流入の増加基調は変わっておらず、テナント需要は旺盛で、賃料相場は安定しています。東京都の賃貸マーケットへの賃貸不動産の供給は増加傾向にあり、供給過剰が懸念されるとの見方もありますが、東京圏においては、平成 12 年～平成 16 年の賃料変動は堅調に推移しています。以上のことから、賃貸不動産の需給バランスは安定的に推移しているものと思われます。

不動産売買マーケット

平成 16 年度の地価公示価格においては、東京圏の商業地・住宅地とも前年度より地価上昇ポイントが増加する等、不動産売買マーケットの特に人気エリアにおいて、価格上昇トレンドが鮮明化してきました。特に収益物件に関しては、J-REIT 各社及び私募ファンド各社の買い意欲は旺盛であり、「品薄感」が広がっています。一方で、このマーケット状況を見て保有物件を売りに出す供給者側も多くありますが、取引価格は全般的に上昇傾向にあります。この取引価格の上昇は、エリアや不動産種別に偏在的に表れています。

(ハ) 運用実績

外部成長

本投資法人は、平成 17 年 2 月 2 日付新投資口発行及び投資口売出自論見書に取得済資産として記載済みの 18 物件（取得価格の合計：22,170 百万円）に加えて、取得予定資産として記載済み

の3物件(取得価格の合計:9,970百万円)を平成17年3月10日に取得しました。
更に、平成17年3月29日に中規模オフィスビルとしてNV富岡ビル(取得価格2,500百万円、東京都江東区富岡二丁目1番3・1番18、鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建、延床面積4,558.01㎡)、平成17年3月31日にレジデンスとしてコスモグラシア麻布十番(取得価格1,260百万円、東京都港区東麻布三丁目3番4、鉄筋コンクリート造陸屋根合金メッキ鋼板葺8階建、延床面積1,214.29㎡、29戸)を追加取得しました。
これらの結果、当期末時点での保有資産は、中規模オフィスビル6物件(取得価格の総額:14,740百万円)、レジデンス15物件(取得価格の総額:15,880百万円)、ノンコア・アセット2物件(取得価格の総額:5,280百万円)となりました。

内部成長

平成17年3月31日に取得したコスモグラシア麻布十番(29戸)については、新築物件であり、取得時の稼働率は16.20%でした。そこで、重点的に賃貸募集活動を実施することで、平成17年5月末現在の稼働率は83.18%に達しました。このように、常に空室部分の早期リースアップに努めております。

b. 資金調達の概要

上記の物件取得に当たり、新投資口発行による資金調達に加えて、複数の適格機関投資家より借入れを行って参りました。

平成17年3月10日に取得した3物件の取得資金への充及びリファイナンスを行うため、合計13,000百万円のタームローンを行いました。更に、新規物件取得における機動的な対応を可能にするため、複数の金融機関との間で「極度ローン(短期借入金)基本契約」を締結し、上記の2物件の追加取得に際しては、当該極度ローン(合計3,600百万円)による借入れを行いました。

これらの結果、当期末時点での借入れは、16,600百万円(期末総資産有利子負債比率41.3%)となっています。

c. 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益1,106百万円、営業利益616百万円となり、借入金に係る支払利息等を控除した後の経常利益は323百万円、当期純利益は322百万円を計上しました。

分配金については、租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。)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、この結果、投資口1口当たりの分配金は6,640円となりました。

d. 今後の運用方針及び対処すべき課題

最近の我が国経済は、景気指標において改善傾向が報じられ、企業収益の改善が続き、設備投資が増加し、更に、雇用の改善により個人消費も緩やかに増加する等、若干の景気回復の兆しを見せています。当業界においては、個人投資家や機関投資家の投資ポートフォリオにおける不動産ファンドのウェイトが高まり、不動産流動化市場が活性化しました。この活性化により、J-REITでは、平成17年5月末現在、東京証券取引所の上場銘柄は16銘柄となり、その組入資産総額も約2兆円(対前年同月比1.33倍)となりました。

このような事業環境下において、本投資法人は、運用ガイドラインに則り、下記の通り、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」を目指して参ります。

外部成長

物件情報ルートをより拡大することにより、着実な外部成長を実現することとします。業務提携先である平和不動産株式会社の保有・開発・仲介物件の情報及び既存の情報ルートに加えて、直接の物件提供先である優良デベロッパーや事業会社等との情報ルートを多く確保することにより、優良な物件の取得に努めます。できる限り早期に運用資産1,000億円の達成を目指します。

内部成長

各運用資産の賃料マーケット動向を常に意識して、テナント退去時にはできる限り早期に新規テ

ナント誘致に努めます。計画的かつ迅速な修繕を行うことで、運用資産の陳腐化・価値低減を抑えるとともに、入居テナントの満足度向上に努めます。

また、長期固定借入れを重視し、返済期限・借入先の分散を図り、借入余力を確保する等の基本方針に基づく財務戦略を適宜実施して行くものとします。

一層の適時開示の推進

法令等に則り情報の適時開示に努めるとともに、法定外の情報についても、投資家にとって有用な情報については、本投資法人のホームページ等により積極的に情報開示を図ります。

e. 決算日後に生じた重要な事実

(イ) 資金の借入れ

不動産信託受益権の取得を目的に、以下の通り資金の借入れを行いました。

【第3極度ローン・グループ】

借入先 : 株式会社りそな銀行
借入金額 : 1,100 百万円
利率 : TIBOR + 1.00%
借入実行日 : 平成 17 年 6 月 1 日
元本返済期日 : 平成 18 年 1 月 31 日
担保の有無 : 有担保

【第4極度ローン・グループ】

借入先 : 株式会社三井住友銀行
借入金額 : 1,050 百万円
利率 : TIBOR + 1.00%
借入実行日 : 平成 17 年 6 月 14 日
元本返済期日 : 平成 18 年 1 月 31 日
担保の有無 : 有担保

【第5極度ローン・グループ】

借入先 : 株式会社あおぞら銀行、三菱信託銀行株式会社、株式会社ユーエフジ
エイ銀行
借入金額 : 3,270 百万円
利率 : TIBOR + 1.00%
借入実行日 : 平成 17 年 6 月 30 日
元本返済期日 : 平成 18 年 1 月 31 日
担保の有無 : 有担保

【第6極度ローン・グループ】

借入先 : 中央三井信託銀行株式会社
借入金額 : 2,890 百万円
利率 : TIBOR + 1.00%
借入実行日 : 平成 17 年 7 月 15 日
元本返済期日 : 平成 18 年 1 月 31 日
担保の有無 : 有担保

(注) TIBOR とは、利息計算期間に対応する期間の日本円 TIBOR の利率のことをいいます。

(ロ) 資産の取得

本投資法人は、第 7 期決算日後の平成 17 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 6 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。

Of-07 浜松町SSビル(取得日:平成17年6月1日)

物件の名称	浜松町SSビル	
所在地	(住居表示)東京都港区芝大門二丁目12番9号 (地番)東京都港区芝大門二丁目402番9、402番24	
交通	JR各線「浜松町」駅から徒歩約5分	
土地	所有形態	所有権
	面積	294.50 m ²
	用途地域	商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	700%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所 駐車場
	構造階層	鉄骨造陸屋根10階建
	延床面積	2,184.76 m ²
	建築時期	平成3年12月16日
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託期間の満了日	平成22年6月30日	
PM会社	平和不動産株式会社	
取得価格	1,530百万円	
鑑定評価額	1,530百万円	
取得先	GEリアルエステート株式会社	
テナントの総数(注1)	8	
賃貸可能面積	1,822.32 m ²	
賃貸面積(注2)	1,822.32 m ²	

Of-08 国際溜池ビル(取得日:平成17年7月15日)

物件の名称	国際溜池ビル	
所在地	(住居表示)東京都港区赤坂二丁目12番10号 (地番)東京都港区赤坂二丁目1218番、1216番、 1217番、1234番	
交通	東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」駅から徒歩約1分	
土地	所有形態	所有権
	面積	533.32 m ²
	用途地域	商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	600%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所 駐車場
	構造階層	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建
	延床面積	3,089.73 m ²
	建築時期	平成4年2月28日
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託期間の満了日	平成27年7月31日	
PM会社	平和不動産株式会社	
取得価格	2,700百万円	
鑑定評価額	2,700百万円	
取得先	有限会社ブルークリーク	
テナントの総数(注1)	6	
賃貸可能面積	2,285.32 m ²	

賃貸面積（注2）	2,095.89 m ²
----------	-------------------------

Re-16 アドバンテージ学芸大学（取得日：平成17年6月14日）

物件の名称		アドバンテージ学芸大学
所在地		(住居表示)東京都目黒区下目黒六丁目18番27号 (地番)東京都目黒区下目黒六丁目1050番4、990番16、990番17、1050番6
交通		東急東横線「学芸大学」駅から徒歩約13分、都営バス「清水」停留所至近
土地	所有形態	所有権
	面積	268.70 m ²
	用途地域	商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	400%
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	構造階層	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	延床面積	1,431.57 m ²
	建築時期	平成17年3月4日
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
信託期間の満了日		平成27年6月30日
PM会社		トータルハウジング株式会社
マスターリース会社		トータルハウジング株式会社
取得価格		1,000百万円
鑑定評価額		1,020百万円
取得先		株式会社アドバンテージ
テナントの総数（注1）		1
賃貸可能面積		1,217.46 m ²
賃貸面積（注2）		728.98 m ²
賃貸可能戸数		27戸
賃貸戸数（注3）		17戸

Re-17 エルミタージュ東神田（取得日：平成17年6月30日）

物件の名称		エルミタージュ東神田
所在地		(住居表示)東京都千代田区東神田三丁目1番9号 (地番)東京都千代田区東神田三丁目17番
交通		JR総武線「浅草橋」駅から徒歩約2分、JR総武本線「馬喰町」駅及び都営浅草線「浅草橋」駅から徒歩約5分
土地	所有形態	所有権
	面積	262.07 m ²
	用途地域	商業地域
	建蔽率	80%
	容積率（注4）	500%（580%）
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅 駐車場
	構造階層	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
	延床面積	1,596.11 m ²
	建築時期	平成17年6月7日
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社

信託期間の満了日	平成 27 年 6 月 30 日
P M会社	株式会社ディックスクロキ
マスターリース会社	株式会社ディックスクロキ
取得価格	1,100 百万円
鑑定評価額	1,102 百万円
取得先	株式会社トーシン
テナントの総数(注1)	1
賃貸可能面積	1,462.18 m ²
賃貸面積(注2)	1,462.18 m ²
賃貸可能戸数	64 戸
賃貸戸数(注3)	0 戸

Re-18 エルミタージュ東日本橋(取得日:平成 17 年 6 月 30 日)

物件の名称	エルミタージュ東日本橋	
所在地	(住居表示)東京都中央区東日本橋三丁目 6 番 8 号 (地 番)東京都中央区東日本橋三丁目 10 番 4	
交通	都営新宿線「馬喰横山」駅から徒歩約 1 分、都営浅草線「東日本橋」駅から徒歩約 1 分	
土地	所有形態	所有権
	面積	312.76 m ²
	用途地域	商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	600%
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	構造階層	鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建
	延床面積	2,101.31 m ²
	建築時期	平成 17 年 6 月 2 日
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託期間の満了日	平成 27 年 6 月 30 日	
P M会社	株式会社ディックスクロキ	
マスターリース会社	株式会社ディックスクロキ	
取得価格	1,210 百万円	
鑑定評価額	1,213 百万円	
取得先	株式会社トーシン	
テナントの総数(注1)	1	
賃貸可能面積	1,684.40 m ²	
賃貸面積(注2)	1,684.40 m ²	
賃貸可能戸数	66 戸	
賃貸戸数(注3)	0 戸	

Re-19 エルミタージュ練馬(取得日:平成 17 年 6 月 30 日)

物件の名称	エルミタージュ練馬	
所在地	(住居表示)東京都練馬区練馬三丁目 1 番 12 号 (地 番)東京都練馬区練馬三丁目 6836 番 3	
交通	都営大江戸線、西武池袋線及び東京メトロ有楽町線「練馬」駅から徒歩約 3 分	
土地	所有形態	所有権
	面積	368.67 m ²

	用途地域	商業地域
	建蔽率	80%
	容積率(注5)	500%(300%)
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅 駐車場
	構造階層	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
	延床面積	1,200.77 m ²
	建築時期	平成17年5月25日
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
信託期間の満了日		平成27年6月30日
PM会社		株式会社ディックスクロキ
マスターリース会社		株式会社ディックスクロキ
取得価格		690 百万円
鑑定評価額		696 百万円
取得先		株式会社トーシン
テナントの総数(注1)		1
賃貸可能面積		1,024.52 m ²
賃貸面積(注2)		0 m ²
賃貸可能戸数		51 戸
賃貸戸数(注3)		0 戸

(注1)「テナントの総数」については、各物件の取得日現在における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。

(注2)「賃貸面積」については、各物件の取得日現在における数値を記載しています。

(注3)「賃貸戸数」については、各物件の取得日現在におけるエンドテナントへの賃貸戸数を記載しています。

(注4) 本物件に係る土地の指定容積率は500%ですが、神田佐久間町地区C地区地区計画により、基準容積率が580%まで緩和されています。

(注5) 本物件に係る土地の指定容積率は500%ですが、前面道路が5mであるため、基準容積率は300%となります。

f. 運用状況の見通し

第8期（平成17年6月1日～平成17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、「第8期（平成17年6月1日～平成17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	1,515百万円
経常利益	564百万円
当期純利益	563百万円
1口当たり分配金	12,043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。

第8期（平成17年6月1日～平成17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	第8期：平成17年6月1日～平成17年11月30日（183日）
運用資産	・第7期末（平成17年5月31日）時点で保有している23物件に、取得済みの6物件及び取得予定を開示済みの2物件の取得を前提としています。なお、実際にはその他の物件の取得、又は既存物件の売却等により変動する可能性があります。
投資口の発行	・第7期末時点の発行済投資口数、46,792口を前提としています。
営業収益	・第7期末時点で保有している23物件に、取得済みの6物件及び取得予定を開示済みの2物件の合計31物件の運用による営業収益に基づいて算出しています。 ・賃料水準については、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案して算出しており、入居テナントによる賃料滞納や不払がないものと想定しています。
営業費用	・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	・支払利息として157百万円を見込んでいます。
借入金	・第7期末時点の借入金の残高は16,600百万円で、8物件の追加取得に伴い13,910百万円を新たに調達することを前提としています。
1口当たり分配金	・本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・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（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、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. 財務諸表等

(1) 経理の状況 貸借対照表

(単位：千円)

科目	期別	当期 (平成17年5月31日現在)		前期 (平成16年9月30日現在)		増減	
		金額		金額		金額	
			構成比 (%)		構成比 (%)		前期比 (%)
資産の部							
流動資産							
現金及び預金		774,551		1,791		772,759	
信託現金及び信託預金	*3	2,447,664		-		2,447,664	
営業未収入金		13,973		-		13,973	
未收受取分配金		-		980		980	
未収消費税等		348,171		-		348,171	
前払費用		48,225		-		48,225	
繰延税金資産		14		-		14	
その他の流動資産		2,512		386		2,126	
流動資産合計		3,635,113	9.0	3,158	3.3	3,631,955	-
固定資産							
1. 有形固定資産							
信託建物	*3	10,870,523		-		-	
減価償却累計額		156,874	10,713,649	-		10,713,649	
信託構築物	*3	89,040		-		-	
減価償却累計額		2,007	87,033	-		87,033	
信託機械及び装置	*3	113,180		-		-	
減価償却累計額		2,993	110,186	-		110,186	
信託工具器具備品	*3	1,115		-		-	
減価償却累計額		29	1,085	-		1,085	
信託土地	*3	25,508,672		-		25,508,672	
建設仮勘定		7,251		-		7,251	
有形固定資産合計		36,427,877	90.6	-	-	36,427,877	-
2. 無形固定資産							
その他の無形固定資産		1,030		-		1,030	
無形固定資産合計		1,030	0.1	-	-	1,030	-
3. 投資その他の資産							
差入保証金		10,000		10,000		-	
長期前払費用		116,220		-		116,220	
匿名組合出資金		-		75,000		75,000	
投資その他の資産合計		126,220	0.3	85,000	89.5	41,220	48.5
固定資産合計		36,555,128	91.0	85,000	89.5	36,470,128	-
繰延資産							
創業費		5,095		6,793		1,698	
繰延資産合計		5,095	0.0	6,793	7.2	1,698	25.0
資産合計		40,195,337	100.0	94,952	100.0	40,100,385	-

(単位：千円)

科目	期別	当期 (平成17年5月31日現在)		前期 (平成16年9月30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		54,439		1,974		52,465	
短期借入金	*3	3,600,000		-		3,600,000	
未払金	*1	36,899		5,000		31,899	
未払費用		183,868		-		183,868	
未払法人税等		886		90		796	
前受金		180,234		-		180,234	
その他の流動負債		7,586		25		7,561	
流動負債合計		4,063,915	10.1	7,090	7.5	4,056,825	-
固定負債							
長期借入金	*3	13,000,000		-		13,000,000	
信託預り敷金保証金		1,050,228		-		1,050,228	
固定負債合計		14,050,228	35.0	-	-	14,050,228	-
負債合計		18,114,143	45.1	7,090	7.5	18,107,053	-
出資の部							
出資総額							
出資総額	*4	21,770,480	54.1	100,000	105.3	21,670,480	-
剰余金							
当期未処分利益 又は当期未処理損失()		310,713		12,137		322,851	
剰余金合計		310,713	0.8	12,137	12.8	322,851	-
出資合計	*2,5	22,081,193	54.9	87,862	92.5	21,993,331	-
負債・出資合計		40,195,337	100.0	94,952	100.0	40,100,385	-

損益計算書

(単位：千円)

科目	期別	当期			前期			増減	
		自平成16年10月1日 至平成17年5月31日			自平成16年4月1日 至平成16年9月30日			金額	前期比 (%)
		金額		百分比 (%)	金額		百分比 (%)		
(経常損益の部)									
営業損益の部									
1. 営業収益									
賃貸事業収入	*1	997,773			-				
その他の賃貸事業収入	*1	104,308			-				
受取分配金		4,470	1,106,552	100.0	2,445	2,445	100.0	1,104,106	-
2. 営業費用									
賃貸事業費用	*1	330,201			-				
資産運用委託報酬		121,642			187				
資産保管委託報酬		960			620				
一般事務委託報酬		7,992			782				
役員報酬		1,840			960				
会計監査人報酬		550			550				
その他営業費用		26,703	489,889	44.3	1,559	4,659	190.5	485,229	-
営業利益又は営業損失()			616,662	55.7		2,213	90.5	618,876	-
営業外損益の部									
1. 営業外収益									
受取利息		3			0				
その他営業外収益		20	23	0.0	0	0	0.0	23	-
2. 営業外費用									
支払利息		128,813			-				
融資関連費用		88,593			-				
新投資口発行費		38,410			-				
投資口公開関連費用		35,237			-				
創業費償却		1,698	292,753	26.5	1,698	1,698	69.4	291,055	-
経常利益又は経常損失()			323,932	29.3		3,912	159.9	327,844	-
税引前当期純利益又は 税引前当期純損失()			323,932	29.3		3,912	159.9	327,844	-
法人税、住民税及び事業税		1,095			90				
法人税等調整額		14	1,081	0.1	-	90	3.7	991	-
当期純利益又は当期純損失()			322,851	29.2		4,002	163.6	326,853	-
前期繰越損失			12,137			8,135		4,002	
当期末処分利益又は 当期末処理損失()			310,713			12,137		322,851	

金銭の分配に係る計算書

項目	期別	当期	前期
		自 平成 16 年 10 月 1 日 至 平成 17 年 5 月 31 日	自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 9 月 30 日
当期末処分利益 又は当期末処理損失 ()		(単位 : 円) 310,713,685	(単位 : 円) 12,137,985
分配金の額 (投資口 1 口当たり分配金額)		310,698,880 <u>(6,640)</u>	- <u>(-)</u>
次期繰越利益 又は次期繰越損失 ()		<u>14,805</u>	<u>12,137,985</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 46,792 の整数倍の最大値となる 310,698,880 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 項に定める方針に従い、分配金額を決定していますが、当期は未処理損失があるため、分配を行っていません。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>

キャッシュ・フロー計算書

科目	期別	当期	前期
		自 平成 16 年 10 月 1 日 至 平成 17 年 5 月 31 日	自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 9 月 30 日
		金額 (千円)	金額 (千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益又は税引前当期純損失 ()		323,932	3,912
減価償却費		161,905	-
創業費償却額		1,698	1,698
受取利息		3	-
支払利息		128,813	-
新投資口発行費		38,410	-
営業未収入金の増加・減少額		13,973	-
未収分配金の増加・減少額		980	748
未収消費税等の増加・減少額		348,171	-
長期前払費用の増加・減少額		158,979	-
営業未払金の増加・減少額		53,838	115
未払金の増加・減少額		1,260	-
未払費用の増加・減少額		137,723	-
前受金の増加・減少額		180,234	-
預り金の増加・減少額		7,561	-
その他		6,711	386
小計		508,519	1,735
利息の受取額		3	-
利息の支払額		84,041	-
法人税等の支払額		1,180	90
営業活動によるキャッシュ・フロー		423,300	1,825
投資活動によるキャッシュ・フロー			
信託有形固定資産の取得による支出		36,559,144	-
無形固定資産の取得による支出		1,030	-
信託預り敷金保証金の収入		1,517,554	-
信託預り敷金保証金の支出		467,326	-
信託預り敷金保証金対応信託預金の払戻による収入		467,326	-
信託預り敷金保証金対応信託預金の預入による支出		1,517,554	-
出資金の回収による収入		75,000	-
投資活動によるキャッシュ・フロー		36,485,174	-
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の増加額		3,600,000	-
長期借入金の借入による収入		13,000,000	-
投資口の発行による収入		21,632,069	-
財務活動によるキャッシュ・フロー		38,232,069	-
現金及び現金同等物の増加額		2,170,196	1,825
現金及び現金同等物の期首残高		1,791	3,617
現金及び現金同等物の期末残高	*1	2,171,987	1,791

[重要な会計方針]

期別 項目	当期 自 平成 16 年 10 月 1 日 至 平成 17 年 5 月 31 日	前期 自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 9 月 30 日
1. 匿名組合出資金の処理方法	出資先の組合の計算期間末日において確定した財産の持分相当額を、匿名組合出資金として計上し、当該組合について計算される計算期間の利益の額の持分相当額を受取分配金として計上しています。なお、その計算期間は、平成 16 年 10 月 1 日から平成 16 年 11 月 11 日までで、同日付をもって匿名組合事業は終了しています。	出資先の組合の計算期間末日において確定した財産の持分相当額を、匿名組合出資金として計上し、当該組合について計算される計算期間の利益の額の持分相当額を受取分配金として計算しています。なお、その計算期間は、平成 16 年 4 月 1 日から平成 16 年 6 月 30 日まで、平成 16 年 7 月 1 日から平成 16 年 9 月 30 日までです。
2. 固定資産の減価償却の方法	有形固定資産（信託不動産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。 信託建物 3～50 年 信託構築物 4～50 年 信託機械及び装置 3～30 年 信託工具器具備品 6 年 無形固定資産 定額法を採用しています。 長期前払費用 定額法を採用しています。	-
3. 繰延資産の処理方法	創業費 5 年間で毎期均等額を償却しています。 新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しています。 なお、平成 17 年 3 月 7 日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受けを行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」といいます。）によっています。 「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払はありません。平成 17 年 3 月 7 日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、675,000 千円であり、引受証券会社が発行価額で引受けを行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」といいます。）による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。 このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、675,000 千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されています。	創業費 同左 新投資口発行費 -
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税した額を賃貸事業費用として費用処理す	-

	<p>る方法を採用しています。</p> <p>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、56,098千円です。</p>	
5.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。</p> <p>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</p> <p>ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>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>	-
6.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。</p> <p>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。</p> <p>(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 (3) 信託預り敷金保証金</p>	-
7.キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。</p>	<p>手許現金、随時引出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。</p>
8.その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>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。</p>	<p>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。</p> <p>(会計方針の変更) 従来、消費税及び地方消費税の処理については、税込方式によっていましたが、当期より税抜方式に変更しました。この変更は、当期より消費税等の納税について課税事業者を選択したことに伴い、消費税等の処理方法を見直し、より合理的な税抜方式を採用したものです。なお、この変更による経常損失及び税引前当期純損失への影響はありません。</p>

〔注記事項〕
 (貸借対照表関係)

期別 項目	当期 平成 17 年 5 月 31 日現在	前期 平成 16 年 9 月 30 日現在
*1 親会社に対する短期 金銭債務	-	未払金 5,000 千円
*2 出資総額の欠損の額	-	12,137 千円
*3 担保に供している資 産及び担保を付して いる債務	担保に供している資産は次の通りです。 (単位：千円) 信託現金及び信託預金 2,447,664 信託建物 10,713,649 信託構築物 87,033 信託機械及び装置 110,186 信託工具器具備品 1,085 信託土地 25,508,672 合計 38,868,291 担保を付している債務は次の通りです。 (単位：千円) 短期借入金 3,600,000 長期借入金 13,000,000 合計 16,600,000	-
*4 発行する投資口の総 数及び発行済投資口 数	発行する投資口の総数 2,000,000 口 発行済投資口数 46,792 口	発行する投資口の総数 2,000,000 口 発行済投資口数 1,000 口
*5 投資信託及び投資法 人に関する法律第 67 条第 6 項に定め る最低純資産額	50,000 千円	50,000 千円

(損益計算書関係)

期別 項目	当期		前期	
	自 平成 16 年 10 月 1 日 至 平成 17 年 5 月 31 日		自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 9 月 30 日	
*1 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位 : 千円)		-	
	A. 不動産賃貸事業収益			
	賃貸事業収入			
	賃料収入	924,328		
	共益費収入	73,445		
	計	997,773		
	その他賃貸事業収入			
	駐車場収入	29,224		
	付帯収益	70,274		
	解約違約金	4,174		
	雑収入	635		
	計	104,308		
	不動産賃貸事業収益合計	1,102,082		
	B. 不動産賃貸事業費用			
	賃貸事業費用			
	管理委託費	101,467		
	公租公課	3,574		
	水道光熱費	31,750		
	修繕費	14,380		
	保険料	3,079		
	信託報酬	13,113		
	減価償却費	161,905		
	その他賃貸事業費用	929		
	不動産賃貸事業費用合計	330,201		
	C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	771,880		

(キャッシュ・フロー計算書関係)

期別 項目	当期		前期	
	自 平成 16 年 10 月 1 日 至 平成 17 年 5 月 31 日		自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 9 月 30 日	
*1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(平成 17 年 5 月 31 日現在)	(単位 : 千円)	(平成 16 年 9 月 30 日現在)	(単位 : 千円)
	現金及び預金	774,551	現金及び預金	1,791
	信託現金及び信託預金	2,447,664	現金及び現金同等物	1,791
	信託預り敷金保証金対応	1,050,228		
	信託預金 (注)			
	現金及び現金同等物	2,171,987		
	(注) テナントから預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。			

(リース取引関係)

当期 自 平成 16 年 10 月 1 日 至 平成 17 年 5 月 31 日	前期 自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 9 月 30 日
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)	
1 年内	112,104
1 年超	<u>217,276</u>
合計	329,380

(有価証券関係)

当期 (平成 17 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。

前期 (平成 16 年 9 月 30 日現在)

有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

当期 自 平成 16 年 10 月 1 日 至 平成 17 年 5 月 31 日	前期 自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 9 月 30 日
<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 本投資法人の利用しているデリバティブ取引は、金利関連では金利スワップ取引です。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。</p> <p>(3) 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、金利関連では借入金利等の将来の金利市場における金利上昇による変動リスクを回避する目的で利用しています。 なお、デリバティブ取引を利用しているヘッジ会計を行っています。 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 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>(4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は、市場金利の変動によるリスクを有しています。 なお、取引相手先は高格付を有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しています。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 資産運用会社の運用管理手続きに基づき、リスク管理を行っています。</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項 全てヘッジ会計が適用されているため、注記を省略しています。</p>	-

(退職給付関係)

当期 (自 平成 16 年 10 月 1 日 至 平成 17 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。

前期 (自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 9 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。

(税効果会計関係)

項目	期別		当期	前期	
			自 平成 16 年 10 月 1 日 至 平成 17 年 5 月 31 日	自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 9 月 30 日	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主原因別内訳			(単位：千円)	(単位：千円)	
	(繰延税金資産)			(繰延税金資産)	
		未払事業税損金不算入額	14	税務上の繰越欠損金	4,797
		繰延税金資産合計	14	評価性引当額	4,797
	(繰延税金資産の純額)	14	繰延税金資産合計	-	
			(繰延税金資産の純額)	-	
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%	税引前当期純損失のため記載を省略しています。	
	(調整)				
		支払分配金の損金算入額	37.78%		
		評価性引当額の増減	1.52%		
		その他	0.24%		
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.33%			

(持分法損益等)

当期 (自 平成 16 年 10 月 1 日 至 平成 17 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。

前期 (自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 9 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。

(関連当事者との取引)

当期 (自 平成 16 年 10 月 1 日 至 平成 17 年 5 月 31 日)

該当事項はありません。

前期 (自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 9 月 30 日)

親会社及び法人主要投資主等

属性	会社等の名称	住所	資本金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の所 有(被所有) 割合(%)	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
親会社	カナル投信 株式会社	東京都 港区	295	投資信託委 託業	(被所有) 直接 100	-	資産運用の 業務委託	資産運用報 酬の支払	-	未払金	5,000

(投資口1口当たり情報)

当期 自 平成16年10月1日 至 平成17年5月31日		前期 自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日	
1口当たり純資産額	471,901円	1口当たり純資産額	87,862円
1口当たり当期純利益	13,511円	1口当たり当期純損失	4,002円
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>本投資法人は、平成16年10月19日付で5口を1口とする投資口併合を行っています。前期首に当該投資口併合が行われたと仮定した場合における前事業年度の1口当たり情報については、以下の通りです。</p>		<p>1口当たり当期純損失は、当期純損失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。</p> <p>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、1口当たり当期純損失であり、また、潜在投資口が存在しないため記載していません。</p>	
1口当たり純資産額	439,310円		
1口当たり当期純損失	20,011円		

(注) 1口当たり当期純利益又は当期純損失の算定上の基礎は、以下の通りです。

	当期 自 平成16年10月1日 至 平成17年5月31日	前期 自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日
	当期純利益又は当期純損失() (千円)	322,851
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又は当期純損失() (千円)	322,851	4,002
期中平均投資口数(口)	23,894	1,000

(重要な後発事象)

当期 自 平成 16 年 10 月 1 日 至 平成 17 年 5 月 31 日	前期 自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 9 月 30 日																								
<p>(1) 資金の借入れ並びに資産の取得について 資金の調達 下記 の各物件の取得代金に充当するため、下記の通り資金の借入れを行いました。</p> <p>(イ) 第3 極度ローン・グループ (借入先) 株式会社りそな銀行 (借入金額) 1,100 百万円 (借入条件) 金利 年 1.07% 期限一括返済 (実施時期) 平成 17 年 6 月 1 日 (返済期限) 平成 18 年 1 月 31 日 (担保提供資産) 下記 を含む全保有物件</p> <p>(ロ) 第4 極度ローン・グループ (借入先) 株式会社三井住友銀行 (借入金額) 1,050 百万円 (借入条件) 金利 年 1.07% 期限一括返済 (実施時期) 平成 17 年 6 月 14 日 (返済期限) 平成 18 年 1 月 31 日 (担保提供資産) 下記 を含む全保有物件</p> <p>(ハ) 第5 極度ローン・グループ (借入先) 株式会社あおぞら銀行 三菱信託銀行株式会社 株式会社ユーエフジェイ銀行 (借入金額) 3,270 百万円 (借入条件) 金利 年 1.06% 期限一括返済 (実施時期) 平成 17 年 6 月 30 日 (返済期限) 平成 18 年 1 月 31 日 (担保提供資産) 下記 を含む全保有物件</p> <p>(ニ) 第6 極度ローン・グループ (借入先) 中央三井信託銀行株式会社 (借入金額) 2,890 百万円 (借入条件) 金利 年 1.06% 期限一括返済 (実施時期) 平成 17 年 7 月 15 日 (返済期限) 平成 18 年 1 月 31 日 (担保提供資産) 下記 を含む全保有物件</p> <p>資産の取得 規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、第7期の決算日後、下記の資産を取得しました。</p> <p>(取得価格) 総額 8,230 百万円 (消費税等別) (資産の種類) 不動産を信託する信託の受益権 (主な資産)</p>	<p>(1) 投資口の併合について 発行済投資口数の見直しを行った結果、平成 16 年 9 月 13 日開催の投資主総会において発行済投資口数について 5 口を 1 口に併合して 1,000 口を 200 口とすることが承認可決され、平成 16 年 10 月 19 日に効力が発生しました。</p> <p>当該投資口併合が前期首に行われたと仮定した場合の前期及び当期における投資口 1 口当たり情報については、以下の通りとなります。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">第 5 期 (自 平成 15 年 10 月 1 日 至 平成 16 年 3 月 31 日)</th> <th style="text-align: center;">第 6 期 (自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 9 月 30 日)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: right;">1 口当たり純資産額 459,321 円</td> <td style="text-align: right;">1 口当たり純資産額 439,310 円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">1 口当たり当期純損失 14,116 円</td> <td style="text-align: right;">1 口当たり当期純損失 20,011 円</td> </tr> </tbody> </table> <p>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、第 5 期及び第 6 期のいずれも 1 口当たり当期純損失であり、また、潜在投資口が存在しないため記載していません。</p> <p>(2) 投資口の追加発行及び資金の借入れ並びに資産の取得について 投資口の追加発行 下記 の各物件の取得代金に充当するため、平成 16 年 10 月 27 日及び平成 16 年 10 月 29 日開催の役員会において、下記の通り投資口の追加発行を決議し、平成 16 年 11 月 11 日に実施しました。この結果、出資総額は 6,872,480,000 円、発行済投資口数は 15,592 口となっています。</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>(募集方法)</td> <td style="text-align: right;">第三者割当</td> </tr> <tr> <td>(追加発行口数)</td> <td style="text-align: right;">15,392 口</td> </tr> <tr> <td>(発行価額)</td> <td style="text-align: right;">1 口当たり 440,000 円</td> </tr> <tr> <td>(発行価額の総額)</td> <td style="text-align: right;">6,772,480,000 円</td> </tr> <tr> <td>(払込期日)</td> <td style="text-align: right;">平成 16 年 11 月 11 日</td> </tr> <tr> <td>(分配起算日)</td> <td style="text-align: right;">平成 16 年 10 月 1 日</td> </tr> </table> <p>(割当先及び割当口数)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>有限会社カーム</td> <td style="text-align: right;">9,073 口</td> </tr> <tr> <td>有限会社ビーコンスリー</td> <td style="text-align: right;">5,635 口</td> </tr> <tr> <td>有限会社クレッシェンド</td> <td style="text-align: right;">684 口</td> </tr> </table> <p>資金の借入れ 下記 の各物件の取得代金に充当するため、下記の通り資金の借入れを行いました。</p> <p>(借入先) みずほ信託銀行株式会社 (借入金額) 16,150 百万円 (借入条件) 金利 年 1.60966% 期限一括返済 (実施時期) 平成 16 年 11 月 12 日 (返済期限) 平成 17 年 8 月 31 日 (担保提供資産) 下記 の全物件</p>	第 5 期 (自 平成 15 年 10 月 1 日 至 平成 16 年 3 月 31 日)	第 6 期 (自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 9 月 30 日)	1 口当たり純資産額 459,321 円	1 口当たり純資産額 439,310 円	1 口当たり当期純損失 14,116 円	1 口当たり当期純損失 20,011 円	(募集方法)	第三者割当	(追加発行口数)	15,392 口	(発行価額)	1 口当たり 440,000 円	(発行価額の総額)	6,772,480,000 円	(払込期日)	平成 16 年 11 月 11 日	(分配起算日)	平成 16 年 10 月 1 日	有限会社カーム	9,073 口	有限会社ビーコンスリー	5,635 口	有限会社クレッシェンド	684 口
第 5 期 (自 平成 15 年 10 月 1 日 至 平成 16 年 3 月 31 日)	第 6 期 (自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 9 月 30 日)																								
1 口当たり純資産額 459,321 円	1 口当たり純資産額 439,310 円																								
1 口当たり当期純損失 14,116 円	1 口当たり当期純損失 20,011 円																								
(募集方法)	第三者割当																								
(追加発行口数)	15,392 口																								
(発行価額)	1 口当たり 440,000 円																								
(発行価額の総額)	6,772,480,000 円																								
(払込期日)	平成 16 年 11 月 11 日																								
(分配起算日)	平成 16 年 10 月 1 日																								
有限会社カーム	9,073 口																								
有限会社ビーコンスリー	5,635 口																								
有限会社クレッシェンド	684 口																								

当期 自 平成 16 年 10 月 1 日 至 平成 17 年 5 月 31 日	前期 自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 9 月 30 日
国際溜池ビル 取得価格 2,700 百万円 (消費税等別) 所在地 東京都港区赤坂 2 - 12 - 10 用途 事務所 建築時期 平成 4 年 2 月 28 日 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下 1 階付 7 階建 延床面積 3,089.73 m ² 総賃貸可能面積 2,285.34 m ²	資産の取得 規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、平成 16 年 11 月 12 日付で 下記の資産を取得しました (取得価格) 総額 22,170 百万円 (消費税等別) (資産の種類) 不動産を信託する信託の受益権 (主な資産) エムズ原宿 取得価格 4,760 百万円 (消費税等別) 所在地 東京都渋谷区神宮前 6 - 27 - 8 用途 店舗・事務所 建築時期 昭和 45 年 1 月 30 日 構造 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 地下 2 階付 5 階建 延床面積 1,465.04 m ² 総賃貸可能面積 1,374.84 m ² ミルーム若林公園 取得価格 3,610 百万円 (消費税等別) 所在地 東京都世田谷区若林 4 - 33 - 14 用途 共同住宅 建築時期 平成 16 年 2 月 13 日 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根 地下 1 階付 8 階建 延床面積 6,689.03 m ² 総賃貸可能面積 5,490.36 m ² (3) 資産の追加取得予定について 平成 16 年 12 月 17 日付にて停止条件付信託受益権売買契約を締結し、平 成 17 年 3 月 10 日付にて以下の資産を取得する予定です。 (取得予定価格) 総額 9,970 百万円 (消費税等別) (資産の種類) 不動産を信託する信託の受益権 (主な資産) 恵比寿スクエア 取得予定価格 7,050 百万円 (消費税等別) 所在地 東京都渋谷区恵比寿 1 - 23 23 用途 事務所 建築時期 平成 6 年 5 月 31 日 構造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下 1 階付 7 階建 延床面積 8,664.00 m ² 総賃貸可能面積 5,423.94 m ²

(2) 発行済投資口数の増減

年月日	摘要	発行済投資口総数(口)		出資総額(千円)		備考
		増減	残高	増減	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)

(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、新規取得資産の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)の公募増資に伴い、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。

4. 役員の異動

(1) 当期中の役員の異動

平成17年1月6日開催の投資主総会において、執行役員相樂行孝の辞任に伴う新執行役員として、同日付で資産運用会社であるカナル投信株式会社の代表取締役轉充宏を選任しました。

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13年5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) カナル投信株式会社に商号変更 本投資法人執行役員就任(現任)	-
監督役員	高木 施文 (昭和37年12月23日生)	平成2年4月 平成2年4月 平成3年12月 平成5年6月 平成7年6月 平成8年11月 平成9年5月 平成10年7月 平成11年5月 平成14年1月 平成14年5月 平成14年7月	弁護士登録 ブレイクモア&三木法律事務所入所 足立・ヘンダーソン・宮武・藤田法律事務所入所 米国ロースクール留学 カプリン&ドライスデール法律事務所入所 ミラー&シェヴァリエ法律事務所入所 足立・ヘンダーソン・宮武・藤田法律事務所入所 UBS信託銀行株式会社入行 東京青山・青木法律事務所入所 本投資法人監督役員就任(現任) ドリームテクノロジーズ株式会社監査役(非常勤)就任 ホワイト&ケース神田橋法律事務所入所(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	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)	-

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

本投資法人は、平成17年7月20日開催の役員会において、平成17年8月30日に投資主総会を開催し、役員の選任に係る議案を提出することを決議しています。執行役員候補者及び監督役員候補者は、以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数 (口)
執行役員	轉 充宏 (昭和40年1月11日生)	平成元年4月 平成2年10月 平成3年7月 平成5年10月 平成11年1月 平成12年3月 平成13年5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) カナル投信株式会社に商号変更 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	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(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	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)	-

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域	当期 (平成17年5月31日現在)		前期 (平成16年9月30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 (%)
信託不動産 (注2)	東京23区	33,939	84.4	-	-
	首都圏(注3)	2,481	6.2	-	-
	小計	36,420	90.6	-	-
預金その他の資産		3,774	9.4	94	100.0
資産総額計		40,195	100.0	94	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)によつています。

(注2)「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。

	当期 (平成17年5月31日現在)		前期 (平成16年9月30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	18,114	45.1	7	7.5
純資産総額	22,081	54.9	87	92.5

(2) 保有資産の概要

物件番号	物件名称	投資区分	所在地	投資エリア (注2)	地積 (㎡) (注3)	用途 (注4)	延床面積 (㎡) (注3)	構造・階層 (注3)	建築時期 (注3)	所有形態(注5)	
										土地	建物
Of-01	朝日生命 五反田ビル	コア・ アセット 中規模 オフィス ビル	東京都 品川区	東京23区	605.72	事務所	2,921.56	SRC・RC 9F2B	S55.5.6	所有権	所有権
Of-02	紀文第一ビル		東京都 中央区	東京23区	331.55	事務所	1,898.80	S・RC 7F1B	H5.3.2	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	所有権	所有権
Of-04	恵比寿スクエア (注1)		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	所有権	所有権
Of-05	水天宮平和ビル (注1)		東京都 中央区	東京23区	316.73	事務所	2,177.81	SRC 9F	H3.8.30	所有権	所有権
Of-06	NV富岡ビル (注1)		東京都 江東区	東京23区	748.36	事務所	4,558.01	SRC 8F	H2.12.25	所有権	所有権
Re-01	DJR北新宿	コア・ アセット レジデ ンス	東京都 新宿区	東京23区	333.22	共同 住宅	1,152.01	RC 8F1B	H4.2.24	所有権	所有権
Re-02	コンコード舞浜		千葉県 浦安市	千葉県	893.00	共同 住宅	1,856.01	RC 6F	H15.3.28	所有権	所有権
Re-03	コンコード市川		千葉県 市川市	千葉県	218.22	共同 住宅	884.60	RC 9F	H15.3.14	所有権	所有権
Re-04	FLEG神楽坂		東京都 新宿区	東京23区	584.55	居宅	1,400.82	RC 6F	H14.12.10	所有権	区分 所有権 (注6)
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	所有権	所有権
Re-06	エステージ 上野毛		東京都 世田谷区	東京23区	1,300.97	共同 住宅	3,664.82	RC 5F1B	H1.3.24	所有権	所有権
Re-07	ブルーマーレ		東京都 中央区	東京23区	432.20	共同 住宅	2,015.33	RC 9F	H15.12.6	所有権	所有権
Re-08	マイア渋谷桜丘		東京都 渋谷区	東京23区	295.97	共同 住宅	997.49	RC 6F1B	H15.12.17	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7)	共同 住宅	1,392.74	RC 9F	H14.11.25	所有権	所有権
Re-10	ZESTY久が原		東京都 大田区	東京23区	238.36	共同 住宅	553.52	RC 4F	H15.9.18	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	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	所有権	所有権
Re-13	サンテラス 反町公園		横浜市 神奈川区	神奈川県	467.75	共同 住宅	1,888.69 (注8)	SRC 10F	H10.2.20	所有権	所有権
Re-14	メインステージ 南麻布(注1)		東京都 港区	東京23区	279.73	共同 住宅	1,673.32	RC 11F	H16.4.30	所有権	所有権
Re-15	コスモグラフィ 麻布十番(注1)		東京都 港区	東京23区	499.24	共同 住宅	1,214.29	RC 8F	H17.1.12	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2)	地積 (㎡) (注3)	用途 (注4)	延床面積 (㎡) (注3)	構造・階層 (注3)	建築時期 (注3)	所有形態(注5)	
										土地	建物
0t-01	エムズ原宿	ノンコア ・アセット (注9)	東京都 渋谷区	都心5区	376.07	店舗	1,465.04	RC・S 5F1B	S45.1.30	所有権	所有権
0t-02	和光学生ハイツ		埼玉県 和光市	埼玉県	1,728.40	寄宿舍	3,434.07	RC 5F	H2.4.30	所有権	所有権

(注1) 全23物件中、0f-04 恵比寿スクエア、0f-05 水天宮平和ビル及びRe-14 メインステージ南麻布 については、平成17年3月10日から運用を開始しています。

また、0f-06 NV 富岡ビルについては、平成17年3月29日から、Re-15 コスモグラシア麻布十番については、平成17年3月31日から運用を開始しています。

なお、その他の保有資産18物件については、平成16年11月12日から運用を開始しています。

(注2) 「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。

() 中規模オフィスビルについては、

第一投資エリアである東京23区への投資については「 」

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「 」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「 」

と記載しています。

なお、ノンコア・アセットについては、後記76ページ「運用方針(1)投資方針 a. 基本方針(口)コア・アセットへの集中投資 ノンコア・アセットへの投資」をご参照下さい。

(注3) 「地積」「延床面積」「構造・階層」「建築時期」の各欄には、登記簿上の数値等を記載しており、現況とは一致しない場合があります。なお、「建築時期」における「S」は昭和、「H」は平成を表します。また、「構造・階層」の記載に当たっては、下記の略号を使用しています。

SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造

RC：鉄筋コンクリート造

S：鉄骨造

B：地下

F：階

例えば、「7F1B」は、地下1階付地上7階建を表しています。

(注4) 「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5) 土地・建物の「所有形態」の欄には、不動産の信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

(注6) Re-04 FLEG 神楽坂は区分所有建物ですが、信託受託者はその区分所有部分の100%を保有しています。

(注7) 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8) Re-13 サンテラス反町公園については、延床面積に附属建物(塵芥室：RC 1F 6.74㎡)が含まれます。

(注9) ノンコア・アセットの細区分については、0t-01 エムズ原宿は「都市型中規模商業ビル」、0t-02 和光学生ハイツは「ドミトリータイプレジデンス」に該当します。

(3) 保有資産に関する信託受益権の概要及び投資比率

物件番号	物件名称	受託者 (注1)	信託期間 満了日	鑑定評価額 ・調査価格 (百万円) (注2)	取得価格 (百万円) (注3)	貸借対照 表計上額 (百万円) (注4)	投資 比率 (%) (注5)
Of-01	朝日生命五反田ビル	みずほ信託	H21.11.30	1,286	1,290	1,296	3.59
Of-02	紀文第一ビル	みずほ信託	H21.11.30	1,008	950	950	2.65
Of-03	第百生命新宿ビル	みずほ信託	H21.11.30	1,438	1,400	1,412	3.90
Of-04	恵比寿スクエア	三菱信託	H22.3.31	7,058	7,050	7,121	19.64
Of-05	水天宮平和ビル	みずほ信託	H21.11.30	1,570	1,550	1,573	4.32
Of-06	NV富岡ビル	みずほ信託	H22.3.31	2,500	2,500	2,603	6.96
中規模オフィスビル 小計				14,860	14,740	14,957	41.06
Re-01	DJR北新宿	みずほ信託	H21.11.30	522	495	502	1.38
Re-02	コンコード舞浜	みずほ信託	H21.11.30	1,009	960	969	2.67
Re-03	コンコード市川	みずほ信託	H21.11.30	452	430	439	1.20
Re-04	FLEG神楽坂	みずほ信託	H21.11.30	982	970	979	2.70
Re-05	FLEG目黒	みずほ信託	H21.11.30	647	660	666	1.84
Re-06	エステージ上野毛	みずほ信託	H21.11.30	1,053	1,020	1,031	2.84
Re-07	ブルーマーレ	みずほ信託	H21.11.30	1,249	1,230	1,241	3.43
Re-08	マイア渋谷桜丘	みずほ信託	H21.11.30	838	820	833	2.28
Re-09	レグルス東葛西	みずほ信託	H21.11.30	671	650	657	1.81
Re-10	ZESTY久が原	みずほ信託	H21.11.30	316	310	316	0.86
Re-11	ミルーム若林公園	中央三井信託	H21.11.30	3,654	3,610	3,640	10.06
Re-12	ミルーム碑文谷	みずほ信託	H21.11.30	1,583	1,560	1,584	4.35
Re-13	サンテラス反町公園	みずほ信託	H21.11.30	568	535	542	1.49
Re-14	メインステージ南麻布	みずほ信託	H21.11.30	1,386	1,370	1,402	3.82
Re-15	コスモグラシア麻布十番	みずほ信託	H22.3.31	1,268	1,260	1,340	3.51
レジデンス 小計				16,198	15,880	16,146	44.23
コア・アセット 小計				31,058	30,620	31,104	85.29
0t-01	エムズ原宿	みずほ信託	H21.11.30	4,904	4,760	4,785	13.26
0t-02	和光学生ハイツ	みずほ信託	H22.3.31	528	520	530	1.45
ノンコア・アセット 小計				5,432	5,280	5,316	14.71
合計				36,490	35,900	36,420	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」、三菱信託銀行株式会社を「三菱信託」、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) 「鑑定評価額・調査価格」の価格時点は平成17年5月31日です。なお、後記「(6) 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3) 「取得価格」の欄には、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4) 「貸借対照表計上額」の欄には、取得価額(取得に係る諸経費を含みます。)から減価償却累計額を控除した価額を記載しています。
- (注5) 「投資比率」の欄には、保有資産の取得価格の合計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。

(4) 運用資産の資本的支出

資本的支出の予定

保有する信託不動産について、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し、修繕及び資本的支出を行ってまいります。

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-03 第百生命新宿ビル (東京都新宿区)	空調設備更新工事	自 平成 17 年 9 月 至 平成 17 年 10 月	8,000	-	-
Of-06 NV富岡ビル (東京都江東区)	空調設備更新工事	自 平成 17 年 10 月 至 平成 17 年 10 月	7,000	-	-
Of-01 朝日生命五反田ビル (東京都品川区)	昇降機改修工事	自 平成 17 年 12 月 至 平成 18 年 1 月	7,000	-	-

期中に行った資本的支出

保有する信託不動産において、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下の通りです。

当期の資本的支出は 32,746 千円であり、費用に区分された修繕費 14,380 千円と併せ、合計 47,126 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-03 第百生命新宿ビル (東京都新宿区)	4,5 階空調設備更新工事	自 平成 16 年 12 月 至 平成 17 年 1 月	8,000
0t-01 エムズ原宿 (東京都渋谷区)	5 階入居対応工事	自 平成 17 年 3 月 至 平成 17 年 4 月	6,850
Of-01 朝日生命五反田ビル (東京都品川区)	エントランス改修工事	自 平成 17 年 4 月 至 平成 17 年 5 月	4,500
Of-03 第百生命新宿ビル (東京都新宿区)	6 階空調設備更新工事	自 平成 17 年 4 月 至 平成 17 年 5 月	3,750
その他	セキュリティ機器導入等	自 平成 16 年 12 月 至 平成 17 年 5 月	9,646
合計			32,746

長期修繕計画のために積み立てた金銭

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、以下の通り積み立てています。

(単位:千円)

営業期間	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
	自 平成 14 年 10 月 1 日 至 平成 15 年 3 月 31 日	自 平成 15 年 4 月 1 日 至 平成 15 年 9 月 30 日	自 平成 15 年 10 月 1 日 至 平成 16 年 3 月 31 日	自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 9 月 30 日	自 平成 16 年 10 月 1 日 至 平成 17 年 5 月 31 日
前期末積立金残高	-	-	-	-	-
当期積立額	-	-	-	-	322,725
当期積立金取崩額	-	-	-	-	28,137
次期繰越額	-	-	-	-	294,587

(5) 賃貸状況の概要
賃貸状況の概要

(平成17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)	賃貸事業 収入 (千円) (注7)	マスター リース種別 (注8)
Of-01	朝日生命五反田ビル	1,743.34	1,743.34	-	-	9	100.00	67,186	-
Of-02	紀文第一ビル	1,246.91	1,246.91	-	-	7	100.00	53,118	-
Of-03	第百生命新宿ビル	1,815.13	1,815.13	-	-	7	100.00	68,702	-
Of-04	恵比寿スクエア	5,423.94	5,423.94	-	-	1	100.00	107,747	パス・スルー (注10)
Of-05	水天宮平和ビル	1,897.71	1,897.71	-	-	1	100.00	30,771	パス・スルー
Of-06	NV富岡ビル	3,736.53	3,404.75	-	-	5	91.12	28,071	-
中規模オフィスビル 小計(注11)		15,863.56	15,531.78	-	-	30	97.91	355,596	-
Re-01	DJR北新宿	1,004.28	983.15	45	44	1	97.90	27,422	パス・スルー
Re-02	コンコード舞浜	1,726.56	1,726.56	83	83	1	100.00	43,027	パス・スルー
Re-03	コンコード市川	724.46	724.46	36	36	1	100.00	19,167	パス・スルー
Re-04	FLEG神楽坂	1,232.38	1,232.38	24	15	1	100.00	36,825	固定賃料
Re-05	FLEG目黒	836.36	836.36	21	18	1	100.00	24,841	固定賃料
Re-06	エステージ上野毛	2,555.42	2,301.93	26	23	1	90.08	50,820	パス・スルー
Re-07	ブルーマーレ	1,718.59	1,676.62	65	64	1	97.56	48,740	パス・スルー
Re-08	マイア渋谷桜丘	876.03	876.03	21	19	1	100.00	27,507	固定賃料
Re-09	レグルス東葛西	1,167.36	1,167.36	48	37	1	100.00	26,261	固定賃料
Re-10	ZESTY久が原	507.12	507.12	16	16	1	100.00	11,448	パス・スルー
Re-11	ミルーム若林公園	5,490.36	5,490.36	97	94	1	100.00	127,570	固定賃料
Re-12	ミルーム碑文谷	1,897.46	1,803.91	53	51	1	95.07	50,812	パス・スルー
Re-13	サンテラス反町公園	1,548.72	1,383.15	27	24	1	89.31	26,454	パス・スルー
Re-14	メインステージ 南麻布	1,325.20	1,215.04	60	55	1	91.69	18,792	パス・スルー
Re-15	コスモグラシア 麻布十番	1,116.78	928.89	29	24	1	83.18	13,049	パス・スルー
レジデンス 小計(注11)		23,727.08	22,853.32	651	603	15	96.32	552,741	-
コア・アセット 小計(注11)		39,590.64	38,385.10	651	603	45	96.95	908,338	-
0t-01	エムズ原宿	1,374.86	1,374.86	-	-	5	100.00	166,781	-
0t-02	和光学生ハイツ	1,684.02	1,684.02	127	127	1	100.00	26,962	固定賃料
ノンコア・アセット 小計(注11)		3,058.88	3,058.88	127	127	6	100.00	193,743	-
合計(注11)		42,649.52	41,443.98	778	730	51	97.17	1,102,082	-

(注1)「賃貸可能面積」の欄には、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)におけるテナントの同意を得ていない場合には、信託受託者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、

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 m²として計算し、小数点第3位を切り捨てて記載しています。

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

(注4)「賃貸戸数」の欄には、平成17年5月31日現在、コア・アセット及びノンコア・アセットにおけるレジデンスタイプの物件につき、エンドテナントに対して賃貸している戸数を記載しています。

(注5)「テナント総数」の欄には、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賃している場合には、テナント総数を1としています。なお、Re-01 DJR 北新宿、Re-06 エステージ上野毛、Re-12 ミルルーム碑文谷の3物件については、平成16年11月12日時点では、信託受託者からエンドテナントに対する直接の賃貸借関係にありましたが、平成16年11月12日付にて信託受託者とマスターリース会社との間で新たに「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結し、エンドテナントに対する賃貸人たる地位を各マスターリース会社が信託受託者から承継することについて同意(以下かかる同意を「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」といいます。)を取得したエンドテナントについて、順次、信託受託者を賃貸人、マスターリース会社を賃借人兼転賃人、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、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8)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)「賃貸事業収入」の欄には、各不動産の当期の賃貸事業収入を記載しています。

(注8)「マスターリース種別」の欄には、信託受託者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6物件であり、いずれも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り、かつ「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ため、「固定賃料」型を採用しました。

物件番号	物件名称	マスターリース会社 (PM会社)	賃貸借契約の種類	月額賃料	契約期間
Re-04	FLEG神楽坂	株式会社フレグインターナショナル	定期借家契約	5,592,000円	平成15年5月9日～平成20年5月8日
Re-05	FLEG目黒	株式会社フレグインターナショナル	定期借家契約	3,750,000円	平成15年5月9日～平成20年5月8日
Re-08	マイア渋谷桜丘	株式会社ノエル	普通借家契約	4,146,870円	平成16年11月12日～平成21年11月30日
Re-09	レグルス東葛西	トータルハウジング株式会社	普通借家契約	3,848,300円	平成16年11月12日～平成21年11月30日
Re-11	ミルルーム若林公園	株式会社ノエル	普通借家契約	18,445,080円	平成16年11月12日～平成21年11月30日
Ot-02	和光学生ハイツ	伊藤忠コムネット株式会社	普通借家契約	4,064,000円	平成16年11月12日～平成22年3月31日

マスターリース契約を締結している物件のうち、平成17年5月31日現在、Re-01 DJR 北新宿、Re-06 エステー

ジ上野毛、Re-12 ミルーム碑文谷の3物件については、各マスターリース会社と信託受託者との間で締結された平成16年11月12日付各マスターリース契約締結以前に、各信託受託者との間で賃貸借契約を締結しているエンドテナントのうち、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同意をしていないため各信託受託者と直接賃貸借契約を締結した状態になっているエンドテナントが存在します。

(注10) Of-04 恵比寿スクエアについては、平和不動産株式会社をマスターリース会社とし、「パス・スルー」型を基本としたマスターリース契約を締結していますが、平成17年5月1日～平成17年8月31日の間に限り、8フロアのうち3フロア(4,6,7階、貸室面積2,543.13㎡)について、「固定賃料」型のマスターリース契約に平成17年4月28日付で変更しています。

変更の理由は、上記3フロアを賃借しているエンドテナントにつき、退去を検討している旨の報告を平和不動産株式会社より受け、(1)平成17年8月31日まで平和不動産株式会社による賃料保証により賃料収入を確実に収受し当該エンドテナントの即時退去リスクを回避すること及び(2)新たなテナントを誘致する十分な期間を確保することを目的としています。

(注11) 「中規模オフィスビル」「レジデンス」「コア・アセット」「ノンコア・アセット」における稼働率の小計、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。

稼働率の推移

物件番号	物件名称	H14.5.31	H14.11.30	H15.5.31	H15.11.30	H16.5.31	H16.11.30	H17.5.31
Of-01	朝日生命五反田ビル	-	-	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
Of-02	紀文第一ビル	-	-	-	100.00%	100.00%	84.45%	100.00%
Of-03	第百生命新宿ビル	-	-	-	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
Of-04	恵比寿スクエア	-	-	-	-	-	100.00%	100.00%
Of-05	水天宮平和ビル	-	-	-	-	-	100.00%	100.00%
Of-06	NV富岡ビル	-	-	-	-	-	-	91.12%
中規模オフィスビル 小計(注2)		-	-	100.00%	100.00%	100.00%	98.40%	97.91%
Re-01	DJR北新宿	-	-	94.12%	93.98%	97.86%	74.22%	97.90%
Re-02	コンコード舞浜	-	-	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
Re-03	コンコード市川	-	-	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
Re-04	FLEG神楽坂	-	-	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%
Re-06	エステージ上野毛	-	-	-	96.10%	96.10%	96.77%	90.08%
Re-07	ブルーマーレ	-	-	-	-	100.00%	97.66%	97.56%
Re-08	マイア渋谷桜丘	-	-	-	-	75.00%	100.00%	100.00%
Re-09	レグルス東葛西	-	-	-	-	100.00%	100.00%	100.00%
Re-10	ZESTY久が原	-	-	-	-	100.00%	87.55%	100.00%
Re-11	ミルーム若林公園	-	-	-	-	44.22%	100.00%	100.00%
Re-12	ミルーム碑文谷	-	-	-	-	62.24%	83.65%	95.07%
Re-13	サンテラス反町公園	-	100.00%	100.00%	92.87%	100.00%	92.87%	89.31%
Re-14	メインステージ南麻布	-	-	-	-	-	89.98%	91.69%
Re-15	コスモグラフィア麻布十番	-	-	-	-	-	-	83.18%
レジデンス 小計(注2)		-	100.00%	99.16%	97.19%	80.65%	95.59%	96.32%
コア・アセット 小計(注2)		-	100.00%	99.33%	98.13%	84.21%	96.57%	96.95%
Ot-01	エムズ原宿	-	-	-	-	85.14%	85.14%	100.00%
Ot-02	和光学生ハイツ	-	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ノンコア・アセット 小計(注2)		-	100.00%	100.00%	100.00%	93.32%	93.32%	100.00%
合計		-	100.00%	99.44%	98.32%	85.17%	96.31%	97.17%

(注1) 本表には、各年5月末及び11月末時点における稼働率を記載しています。なお、平成16年5月末以前の稼働率については、前所有者から提供を受けた情報に基づき記載しています。

(注2) 「中規模オフィスビル」「レジデンス」「コア・アセット」「ノンコア・アセット」における稼働率の小計、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。

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	平和不動産株式会社	業種	不動産業	賃貸面積割合合計 (注)	17.17%
年間賃料合計	551,207千円	敷金等合計	269,099千円	賃貸面積合計	7,321.65㎡
Of-04 恵比寿スクエア	年間賃料	426,538千円	敷金等	162,082千円	
	賃貸面積	5,423.94㎡	賃貸面積割合 (注)	12.72%	
	契約満了日	平成22年3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	平成17年5月31日現在において、信託受託者である三菱信託銀行株式会社との間で、1,2,3,5階は「パス・スルー」型マスターリース契約、4,6,7階は「固定賃料」型（但し、契約期間は平成17年5月1日から平成17年8月31日まで）のマスターリース契約を締結しています。 なお、敷金については、マスターリース契約上、平和不動産株式会社とエンドテナントとの間の転貸借契約に基づく敷金と同額を、敷金として平和不動産株式会社から三菱信託銀行株式会社に差し入れることとなっていますが、「固定賃料」型のマスターリース契約部分については敷金を預かっていません。			
Of-05 水天宮平和ビル	年間賃料	124,668千円	敷金等	107,016千円	
	賃貸面積	1,897.71㎡	賃貸面積割合 (注)	4.45%	
	契約満了日	平成21年11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	信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社との間で、「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。			

テナント名	株式会社ノエル	業種	不動産業	賃貸面積割合合計 (注)	16.12%
年間賃料合計	292,511千円	敷金等合計	36,237千円	賃貸面積合計	6,873.51㎡
Re-08 マイア渋谷桜丘	年間賃料	49,762千円	敷金等	4,917千円	
	賃貸面積	876.03㎡	賃貸面積割合 (注)	2.05%	
	契約満了日	平成21年11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	信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社との間で「固定賃料」型(但し、敷金については、株式会社ノエルが、株式会社ノエルとエンドテナントとの間の転貸借契約に基づく敷金と同額を、敷金として差し入れるものとされています。)のマスターリース契約を締結しています。			
Re-10 ZESTY久が原	年間賃料	21,408千円	敷金等	3,440千円	
	賃貸面積	507.12㎡	賃貸面積割合 (注)	1.19%	
	契約満了日	平成21年11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	信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社との間で「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-11 ミルーム若林公園	年間賃料	221,340千円	敷金等	27,880千円	
	賃貸面積	5,490.36㎡	賃貸面積割合 (注)	12.87%	
	契約満了日	平成21年11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	信託受託者である中央三井信託銀行株式会社との間で「固定賃料」型(但し、敷金については、株式会社ノエルが、株式会社ノエルとエンドテナントとの間の転貸借契約に基づく敷金と同額を、敷金として差し入れるものとされています。)のマスターリース契約を締結しています。			

(注) 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。

賃貸面積上位 10 テナントの概要

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

テナント名	業種	物件名称（マスターリース種別）	契約満了日	賃貸面積 （注2）	賃貸面積 割合 （注3）
平和不動産株式会社	不動産業	Of-04恵比寿スクエア（パス・スルー）（注1） 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㎡	17.17%
株式会社ノエル	不動産業	Re-08マイア渋谷桜丘（固定賃料） Re-10 ZESTY久が原（パス・スルー） Re-11ミルーム若林公園（固定賃料）	H21.11.30 H21.11.30 H21.11.30	876.03㎡ 507.12㎡ 5,490.36㎡ 合計6,873.51㎡	16.12%
トータルハウジング株式会社	不動産業	Re-09レグルス東葛西（固定賃料） Re-12ミルーム碑文谷（パス・スルー）	H21.11.30 H21.11.30	1,167.36㎡ 1,897.46㎡ 合計3,064.82㎡	7.19%
株式会社 ディックスクロキ	不動産業	Re-07ブルーマーレ（パス・スルー） Re-14メインステージ南麻布 （パス・スルー）	H21.11.30 H21.11.30	1,718.59㎡ 1,325.20㎡ 合計3,043.79㎡	7.14%
三井不動産住宅リース株式会社	不動産業	Re-06エステージ上野毛（パス・スルー）	H21.11.30	2,555.42㎡	5.99%
株式会社ダイニチ	不動産業	Re-02コンコード舞浜（パス・スルー） Re-03コンコード市川（パス・スルー）	H21.11.30 H21.11.30	1,726.56㎡ 724.46㎡ 合計2,451.02㎡	5.75%
株式会社フレッグ インターナショナル	不動産業	Re-04 FLEG神楽坂（固定賃料） Re-05 FLEG目黒（固定賃料）	H20.5.8 H20.5.8	1,232.38㎡ 836.36㎡ 合計2,068.74㎡	4.85%
伊藤忠コムネット株式会社	不動産業	0t-02和光学生ハイツ（固定賃料）	H22.3.31	1,684.02㎡	3.95%
株式会社 長谷工ライブネット	不動産業	Re-13サンテラス反町公園（パス・スルー）	H21.11.30	1,548.72㎡	3.63%
株式会社リクルートコスモス	不動産業	Re-15 コスモグラシア麻布十番（パス・スルー）	H18.3.31	1,116.78㎡	2.62%
			合計	31,728.47㎡	74.39%

（注1）Of-04 恵比寿スクエアについては、平和不動産株式会社をマスターリース会社とし、「パス・スルー」型を基本としたマスターリース契約を締結していますが、平成 17 年 5 月 1 日～平成 17 年 8 月 31 日の間に限り、8フロアのうち3フロア（4,6,7 階、貸室面積 2,543.13 ㎡）について、「固定賃料」型のマスターリース契約に平成 17 年 4 月 28 日付で変更しています。

（注2）賃貸面積は、マスターリース契約を締結している場合、事務所、店舗及び居宅等の用途に賃貸が可能な面積（共用部分は含みません。）であり、取得予定資産については、前所有者から提供を受けた情報を基に記載しています。なお、賃貸借契約中において面積を「坪」計算しているテナントについては、1坪=3.305785㎡として計算し、小数点第3位を切り捨てて記載しています。

（注3）賃貸面積割合は、「各物件の賃貸面積（（注2）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。

(6) 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4)			
		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)	長期修繕費用の見積額(15年以内)(千円)(注5)	再調達価格(千円)(注6)	PML(注7)
			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	1,286	1,286	1,286	6.0%	1,286	6.1%	6.3%	1,284	43,790	690,000	18%
Of-02	紀文第一ビル	1,008	1,008	1,014	5.9%	1,005	6.0%	6.2%	672	56,830	500,000	17%
Of-03	第百生命新宿ビル	1,438	1,438	1,451	5.7%	1,433	5.8%	6.0%	1,204	93,530	718,000	13%
Of-04	恵比寿スクエア	7,058	7,058	7,254	5.2%	6,974	5.3%	5.5%	3,216	74,717	1,657,000	14%
Of-05	水天宮平和ビル	1,570	1,570	1,586	5.5%	1,563	5.6%	5.8%	725	72,150	520,000	13%
Of-06	NV富岡ビル	2,500	2,500	2,570	5.1%	2,430	5.1%	5.5%	1,320	168,110	1,000,000	19%
Re-01	DJR北新宿	522	522	523	5.9%	522	5.7%	6.2%	340	57,870	212,000	13%
Re-02	コンコード舞浜	1,009	1,009	1,029	5.8%	1,000	5.8%	6.1%	564	37,900	357,000	15%
Re-03	コンコード市川	452	452	453	5.7%	451	5.8%	6.0%	208	22,050	153,000	13%
Re-04	FLEG神楽坂	982	982	983	5.0%	981	5.0%	5.3%	711	29,920	274,000	13%
Re-05	FLEG目黒	647	647	650	5.3%	646	5.2%	5.6%	321	25,790	171,000	10%
Re-06	エステージ上野毛	1,053	1,053	1,041	5.7%	1,058	5.5%	6.0%	1,283	79,070	840,000	7%
Re-07	ブルーマーレ	1,249	1,249	1,264	5.3%	1,242	5.3%	5.6%	748	5,680	409,000	15%
Re-08	マイア渋谷桜丘	838	838	855	4.9%	830	5.0%	5.2%	622	1,690	194,000	14%
Re-09	レグルス東葛西	671	671	674	5.5%	670	5.4%	5.8%	362	15,186	224,000	12%
Re-10	ZESTY久が原	316	316	320	5.2%	314	5.2%	5.5%	198	9,360	93,000	9%
Re-11	ミルーム若林公園	3,654	3,654	3,681	5.1%	3,642	5.1%	5.4%	2,678	71,610	1,392,000	7%
Re-12	ミルーム碑文谷	1,583	1,583	1,601	5.1%	1,575	5.1%	5.4%	943	20,640	446,000	9%
Re-13	サンテラス反町公園	568	568	558	5.8%	572	5.6%	6.1%	431	38,030	330,000	6%
Re-14	メインステージ南麻布	1,386	1,386	1,409	5.0%	1,376	5.0%	5.3%	615	29,920	305,000	10%
Re-15	コスモグラシア麻布十番	1,268	1,268	1,326	4.7%	1,268	4.4%	5.2%	819	21,740	330,000	14%
Ot-01	エムズ原宿	4,904	4,904	5,055	4.9%	4,839	5.2%	5.2%	1,733	36,440	289,800	12%
Ot-02	和光学生ハイツ	528	528	527	7.1%	529	6.9%	7.4%	733	81,900	538,000	7%
										ポートフォリオPML		11.9%

(注1) 「不動産鑑定評価書・報告書の概要」は、インリックス株式会社、株式会社中央不動産鑑定所による不動産鑑定評価書及び株式会社谷澤総合鑑定所による報告書に基づき記載しています。いずれも、鑑定評価額の価格時点は平成17年5月31日です。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及び不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号。その後の改正も含まれます。)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、各価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見であり、本投資法人が、当該意見の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での現在及び将来における取引の可能性を保証するものではありません。同一の不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。

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

(注4) 「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物件取得時の報告書に基づき記載していま

す。

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

- (注5) 「長期修繕費用の見積額」の欄には、前記(注4)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 恵比寿スクエアについては12年以内)の合計金額)を記載しています。
- (注6) 「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7) PML(予想最大損失(Probable Maximum Loss))は、建物の一般的耐用年数50年間に、10%以上の確率で起こり得る最大規模の地震により生ずる損失の再調達価格に対する割合をいいます。なお、各物件に同時に生ずる損失を総和してポートフォリオPMLを算出しています。ポートフォリオPMLの算出日は平成17年7月1日です。

(7) 各物件の概要

以下の各表には、各物件の概要を記載しています。なお、各表中の記載内容は、以下の基準に基づいて記載しています。

「物件概要」に関する記載

「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

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

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

「損益の状況」に関する記載

「損益の状況」における金額は、取得日以降から第7期末（平成17年5月31日）までの運用結果を記載しています。また、千円未満を切り捨てて記載しています。

記載の収支金額は、原則として発生主義に基づき記載しています。

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

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

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

「修繕費」は、定期に発生する金額ではないため、本投資法人が今後、各物件を長期に保有する場合は、大きく変動する可能性があります。

「保険料」は、保険料を、運用期間で按分した金額を計上しています。

「その他賃貸事業費用」には、道路占用料及び通信費等が含まれます。

「賃貸借の状況」に関する記載

前記「(5) 賃貸状況の概要 賃貸状況の概要」の表における注記の記載と同様の基準とし、

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

「特記事項」に関する記載

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

「その他」に関する記載

各物件の概要の各項目の記載に当たり、注記が必要な事項について、その説明を記載しています。

物件番号：0f-01 物件名称：朝日生命五反田ビル

特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権	取得価格	1,290,000,000円
投資区分		コア・アセット、中規模オフィスビル	取得日	平成16年11月12日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	損益の状況（単位：千円）	
物件概要			運用期間	自：平成16年11月12日 至：平成17年5月31日
所在地	住居表示	東京都品川区東五反田五丁目25番16号	運用日数	201日
	地番	東京都品川区東五反田五丁目25番11他2筆		
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収入	67,186
	地積	605.72㎡	貸室賃料・共益費	58,602
	用途地域	商業地域（注）	その他収入	8,584
	建蔽率	80%	賃貸事業費用	14,395
	容積率	800%（注）	管理委託費	8,516
建物	所有形態	所有権	公租公課	-
	用途	事務所	水道光熱費	3,946
	構造階層	SRC・RC 9F2B	修繕費	426
	延床面積	2,921.56㎡	保険料	203
	建築時期	昭和55年5月6日	信託報酬	1,048
関係者（平成17年5月31日現在）			その他賃貸事業費用	254
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		NOI	52,790
PM会社	平和不動産株式会社		減価償却費	7,176
マスターリース会社	-		賃貸事業損益	45,614
建物状況調査報告書の概要			賃貸借の状況（平成17年5月31日現在）	
調査機関	株式会社東京建築検査機構		賃貸可能面積	1,743.34㎡
調査時点	平成16年9月1日		賃貸面積	1,743.34㎡
再調達価格	690,000,000円		テナント総数	9
PML	18%		マスターリース種別	-
長期修繕費(15年以内)	43,790,000円		月額賃料	9,308千円
前所有者			敷金・保証金	78,454千円
有限会社コンコード			稼働率	100.00%
特記事項				
1. 信託建物は、昭和56年の建築基準法施行令改正以前の耐震基準に基づく建物です。				
その他				
（注）信託不動産の南東側道路境界から30mまでの区域が商業地域・800%、30mを超える区域が第1種中高層住居専用地域・200%となっており、許容される容積率は、加重平均により757.3%となっています。				

物件番号：0f-02 物件名称：紀文第一ビル

特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権	取得価格	950,000,000円
投資区分		コア・アセット、中規模オフィスビル	取得日	平成16年11月12日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	損益の状況（単位：千円）	
物件概要			運用期間	自：平成16年11月12日 至：平成17年5月31日
所在地	住居表示	東京都中央区築地七丁目5番3号	運用日数	201日
	地番	東京都中央区築地七丁目10番1他2筆		
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収入	53,118
	地積	331.55㎡	貸室賃料・共益費	41,034
	用途地域	商業地域	その他収入	12,083
	建蔽率	80%	賃貸事業費用	14,677
	容積率	500%	管理委託費	6,619
建物	所有形態	所有権	公租公課	-
	用途	事務所・駐車場	水道光熱費	3,102
	構造階層	S・RC 7F1B	修繕費	4,320
	延床面積	1,898.80㎡	保険料	145
	建築時期	平成5年3月2日	信託報酬	453
関係者（平成17年5月31日現在）			その他賃貸事業費用	36
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		NOI	38,441
PM会社	平和不動産株式会社		減価償却費	9,198
マスターリース会社	-		賃貸事業損益	29,242
建物状況調査報告書の概要			賃貸借の状況（平成17年5月31日現在）	
調査機関	株式会社東京建築検査機構		賃貸可能面積	1,246.91㎡
調査時点	平成16年9月1日		賃貸面積	1,246.91㎡
再調達価格	500,000,000円		テナント総数	7
PML	17%		マスターリース種別	-
長期修繕費(15年以内)	56,830,000円		月額賃料	6,745千円
前所有者			敷金・保証金	60,404千円
有限会社シーアールスリー			稼働率	100.00%
特記事項				
該当事項はありません。				
その他				
該当事項はありません。				

物件番号：0f-03 物件名称：第百生命新宿ビル

特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権	取得価格	1,400,000,000円
投資区分		コア・アセット、中規模オフィスビル	取得日	平成16年11月12日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	損益の状況（単位：千円）	
物件概要			運用期間	自：平成16年11月12日 至：平成17年5月31日
所在地	住居表示	東京都新宿区新宿二丁目1番9号	運用日数	201日
	地番	東京都新宿区新宿二丁目1番16		
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収入	68,702
	地積	311.63㎡	貸室賃料・共益費	60,790
	用途地域	商業地域	その他収入	7,912
	建蔽率	80%	賃貸事業費用	16,025
	容積率	800%	管理委託費	9,509
建物	所有形態	所有権	公租公課	-
	用途	事務所・店舗	水道光熱費	4,425
	構造階層	SRC 9F2B	修繕費	1,216
	延床面積	2,652.07㎡	保険料	222
	建築時期	昭和63年9月9日	信託報酬	652
関係者（平成17年5月31日現在）			その他賃貸事業費用	-
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		NOI	52,676
PM会社	平和不動産株式会社		減価償却費	10,521
マスターリース会社	-		賃貸事業損益	42,155
建物状況調査報告書の概要			賃貸借の状況（平成17年5月31日現在）	
調査機関	株式会社東京建築検査機構		賃貸可能面積	1,815.13㎡
調査時点	平成16年9月1日		賃貸面積	1,815.13㎡
再調達価格	718,000,000円		テナント総数	7
PML	13%		マスターリース種別	-
長期修繕費(15年以内)	93,530,000円（注）		月額賃料	9,860千円
前所有者			敷金・保証金	96,390千円
有限会社シーアールスリー			稼働率	100.00%
特記事項				
該当事項はありません。				
その他				
（注）平成15年9月3日現地調査による株式会社東京建築検査機構の建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。				

物件番号：0f-04 物件名称：恵比寿スクエア

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	7,050,000,000円
投資区分	コア・アセット、中規模オフィスビル		取得日	平成17年3月10日
投資エリア	第一投資エリア（東京23区）		損益の状況（単位：千円）	
物件概要			運用期間	自：平成17年3月10日 至：平成17年5月31日
所在地	住居表示	東京都渋谷区恵比寿一丁目23番23号	運用日数	83日
	地番	東京都渋谷区恵比寿一丁目41番1他2筆		
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収入	107,747
	地積	1,560.77㎡（注1）	貸室賃料・共益費	96,315
	用途地域	近隣商業地域	その他収入	11,431
	建蔽率	80%	賃貸事業費用	14,724
	容積率	400%	管理委託費	8,098
建物	所有形態	所有権	公租公課	-
	用途	事務所	水道光熱費	5,496
	構造階層	S・RC 7F1B	修繕費	128
	延床面積	8,644.00㎡	保険料	211
	建築時期	平成6年5月31日	信託報酬	784
関係者（平成17年5月31日現在）			その他賃貸事業費用	6
信託受託者	三菱信託銀行株式会社		NOI	93,022
PM会社	平和不動産株式会社		減価償却費	12,218
マスターリース会社	平和不動産株式会社		賃貸事業損益	80,803
建物状況調査報告書の概要			賃貸借の状況（平成17年5月31日現在）	
調査機関	株式会社東京建築検査機構		賃貸可能面積	5,423.94㎡
調査時点	平成16年9月1日		賃貸面積	5,423.94㎡
再調達価格	1,657,000,000円		テナント総数	1
PML	14%		マスターリース種別	パス・スルー
長期修繕費(12年以内)	74,717,000円（注2）		月額賃料	35,544千円
前所有者			敷金・保証金	162,082千円
有限会社カリテス			稼働率	100.00%
特記事項				
<p>1. 地積図における地積（1,862.05㎡）と比べ登記簿上の地積（1,560.77㎡）が301.28㎡少なくなっています。</p> <p>2. 信託不動産から西側道路へコンクリートブロック塀の一部が越境しています。</p> <p>3. 信託建物は、平成14年6月、オフィスビルに用途変更するために大規模改修工事を実施しています。</p> <p>4. 信託受託者である三菱信託銀行株式会社との間で、1,2,3,5階は「パス・スルー」型マスターリース契約、4,6,7階は「固定賃料」型（但し、契約期間は平成17年5月1日から平成17年8月31日まで）のマスターリース契約を締結しています。</p>				
その他				
<p>（注1）信託土地の西側一部（10.82㎡）及び北側一部（10.84㎡）は道路敷として利用されており、建築物の敷地面積には算入できません。</p> <p>（注2）平成15年11月5日現地調査による清水建設株式会社の建物状況評価報告書に基づく数値を記載しています。</p>				

物件番号：0f-05 物件名称：水天宮平和ビル

特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権	取得価格	1,550,000,000円
投資区分		コア・アセット、中規模オフィスビル	取得日	平成17年3月10日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	損益の状況（単位：千円）	
物件概要			運用期間	自：平成17年3月10日 至：平成17年5月31日
所在地	住居表示	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目16番8号	運用日数	83日
	地番	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目16番11他5筆		
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収入	30,771
	地積	316.73㎡	貸室賃料・共益費	28,150
	用途地域	商業地域	その他収入	2,620
	建蔽率	80%	賃貸事業費用	5,855
	容積率	700%	管理委託費	3,093
建物	所有形態	所有権	公租公課	-
	用途	事務所	水道光熱費	2,181
	構造階層	SRC 9F	修繕費	5
	延床面積	2,177.81㎡	保険料	70
	建築時期	平成3年8月30日	信託報酬	493
関係者（平成17年5月31日現在）			その他賃貸事業費用	10
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		NOI	24,915
PM会社	平和不動産株式会社		減価償却費	5,576
マスターリース会社	平和不動産株式会社		賃貸事業損益	19,338
建物状況調査報告書の概要			賃貸借の状況（平成17年5月31日現在）	
調査機関	株式会社東京建築検査機構		賃貸可能面積	1,897.71㎡
調査時点	平成16年10月19日		賃貸面積	1,897.71㎡
再調達価格	520,000,000円		テナント総数	1
PML	13%		マスターリース種別	パス・スルー
長期修繕費(15年以内)	72,150,000円		月額賃料	10,389千円
前所有者			敷金・保証金	107,016千円
平和不動産株式会社			稼働率	100.00%
特記事項				
<p>1. 信託不動産の南西側隣地地権者との間で信託建物と隣地境界との間に生活通路として幅60cmの通路を確保する旨の合意が成立しています。</p> <p>2. 信託不動産から南西側隣地へ縁石及び防犯フェンスが越境しています。</p>				
その他				
該当事項はありません。				

物件番号：0f-06 物件名称：N V 富岡ビル

特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権	取得価格	2,500,000,000円
投資区分		コア・アセット、中規模オフィスビル	取得日	平成17年3月29日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	損益の状況（単位：千円）	
物件概要			運用期間	自：平成17年3月29日 至：平成17年5月31日
所在地	住居表示	東京都江東区富岡二丁目1番9号	運用日数	64日
	地番	東京都江東区富岡二丁目1番3他1筆		
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収入	28,071
	地積	748.36㎡	貸室賃料・共益費	25,205
	用途地域	商業地域	その他収入	2,866
	建蔽率	80%	賃貸事業費用	7,416
	容積率	600%	管理委託費	4,193
建物	所有形態	所有権	公租公課	-
	用途	事務所	水道光熱費	2,136
	構造階層	SRC 8F	修繕費	235
	延床面積	4,558.01㎡	保険料	102
	建築時期	平成2年12月25日	信託報酬	741
関係者（平成17年5月31日現在）			その他賃貸事業費用	6
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		NOI	20,654
PM会社	平和不動産株式会社		減価償却費	11,497
マスターリース会社	-		賃貸事業損益	9,156
建物状況調査報告書の概要			賃貸借の状況（平成17年5月31日現在）	
調査機関	株式会社東京建築検査機構		賃貸可能面積	3,736.53㎡
調査時点	平成17年2月28日		賃貸面積	3,404.75㎡
再調達価格	1,000,000,000円		テナント総数	5
PML	19%		マスターリース種別	-
長期修繕費(15年以内)	168,110,000円		月額賃料	12,794千円
前所有者			敷金・保証金	100,221千円
有限会社足立興産			稼働率	91.12%
特記事項				
該当事項はありません。				
その他				
該当事項はありません。				

物件番号：Re-01 物件名称：DJR 北新宿

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	取得価格	495,000,000円	
投資区分	コア・アセット、レジデンス	取得日	平成16年11月12日	
投資エリア	第一投資エリア（東京23区）	損益の状況（単位：千円）		
物件概要		運用期間	自：平成16年11月12日 至：平成17年5月31日	
所在地	住居表示	東京都新宿区北新宿一丁目29番10号	運用日数	201日
	地番	東京都新宿区北新宿一丁目915番5他1筆		
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収入	27,422
	地積	333.22㎡（注1）	貸室賃料・共益費	23,104
	用途地域	近隣商業地域（注2）	その他収入	4,318
	建蔽率	80%	賃貸事業費用	5,548
	容積率	400%（注2）	管理委託費	4,546
建物	所有形態	所有権	公租公課	-
	用途	共同住宅・事務所	水道光熱費	342
	構造階層	RC 8F1B	修繕費	129
	延床面積	1,152.01㎡	保険料	68
	建築時期	平成4年2月24日	信託報酬	445
関係者（平成17年5月31日現在）		その他賃貸事業費用	15	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	NOI	21,874	
PM会社	株式会社大京住宅流通	減価償却費	4,114	
マスターリース会社	株式会社大京住宅流通	賃貸事業損益	17,760	
建物状況調査報告書の概要		賃貸借の状況（平成17年5月31日現在）		
調査機関	株式会社東京建築検査機構	賃貸可能面積	1,004.28㎡	
調査時点	平成16年9月1日	賃貸面積	983.15㎡	
再調達価格	212,000,000円	賃貸可能戸数	45戸	
PML	13%	賃貸戸数	44戸	
長期修繕費(15年以内)	57,870,000円	テナント総数	1	
前所有者		マスターリース種別	パス・スルー	
有限会社コンコード		月額賃料	4,015千円	
		敷金・保証金	12,910千円	
		稼働率	97.90%	
特記事項				
1. 信託不動産の北側道路は、昭和21年4月25日に計画決定を受けた都市計画道路（計画幅員：15m）です。なお、事業決定は未定です。				
その他				
（注1）信託土地の西側一部（3.99㎡）はセットバック部分であり、建築物の敷地面積には算入できません。 （注2）信託不動産の北側道路計画線から20mまでの区域が近隣商業地域・400%、20mを超える区域が第1種中高層住居専用地域・300%となっており、許容される容積率は、加重平均により399.4%となっています。				

物件番号：Re-02 物件名称：コンコード舞浜

特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権	取得価格	960,000,000円
投資区分		コア・アセット、レジデンス	取得日	平成16年11月12日
投資エリア		第二投資エリア（千葉県）	損益の状況（単位：千円）	
物件概要			運用期間	自：平成16年11月12日 至：平成17年5月31日
所在地	住居表示	千葉県浦安市富士見五丁目18番8号	運用日数	201日
	地番	千葉県浦安市富士見五丁目2425番		
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収入	43,027
	地積	893.00㎡	貸室賃料・共益費	41,399
	用途地域	第1種中高層住居専用地域	その他収入	1,628
	建蔽率	60%	賃貸事業費用	5,194
	容積率	200%	管理委託費	3,274
建物	所有形態	所有権	公租公課	1,051
	用途	共同住宅	水道光熱費	305
	構造階層	RC 6F	修繕費	24
	延床面積	1,856.01㎡	保険料	107
	建築時期	平成15年3月28日	信託報酬	431
関係者（平成17年5月31日現在）			その他賃貸事業費用	-
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		NOI	37,833
PM会社	株式会社ダイニチ		減価償却費	6,835
マスターリース会社	株式会社ダイニチ		賃貸事業損益	30,997
建物状況調査報告書の概要			賃貸借の状況（平成17年5月31日現在）	
調査機関	株式会社東京建築検査機構		賃貸可能面積	1,726.56㎡
調査時点	平成16年9月1日		賃貸面積	1,726.56㎡
再調達価格	357,000,000円		賃貸可能戸数	83戸
PML	15%		賃貸戸数	83戸
長期修繕費(15年以内)	37,900,000円		テナント総数	1
前所有者			マスターリース種別	パス・スルー
有限会社コンコード			月額賃料	6,308千円
			敷金・保証金	11,786千円
			稼働率	100.00%
特記事項				
1. 「浦安市宅地開発等指導要綱」における駐車場の確保台数を満たしていませんが、浦安市との間で、駐車場の確保台数に関して、信託不動産内に15台分の駐車場を設置することで協議が成立しています。				
その他				
該当事項はありません。				

物件番号：Re-03 物件名称：コンコード市川

特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権	取得価格	430,000,000円
投資区分		コア・アセット、レジデンス	取得日	平成16年11月12日
投資エリア		第二投資エリア（千葉県）	損益の状況（単位：千円）	
物件概要			運用期間	自：平成16年11月12日 至：平成17年5月31日
所在地	住居表示	千葉県市川市相之川四丁目8番13号	運用日数	201日
	地番	千葉県市川市相之川四丁目8番7		
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収入	19,167
	地積	218.22㎡	貸室賃料・共益費	19,104
	用途地域	商業地域	その他収入	63
	建蔽率	80%	賃貸事業費用	2,894
	容積率	400%（注）	管理委託費	1,836
建物	所有形態	所有権	公租公課	511
	用途	共同住宅・事務所	水道光熱費	180
	構造階層	RC 9F	修繕費	85
	延床面積	884.60㎡	保険料	47
	建築時期	平成15年3月14日	信託報酬	233
関係者（平成17年5月31日現在）			その他賃貸事業費用	-
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		NOI	16,273
PM会社	株式会社ダイニチ		減価償却費	2,998
マスターリース会社	株式会社ダイニチ		賃貸事業損益	13,274
建物状況調査報告書の概要			賃貸借の状況（平成17年5月31日現在）	
調査機関	株式会社東京建築検査機構		賃貸可能面積	724.46㎡
調査時点	平成16年9月1日		賃貸面積	724.46㎡
再調達価格	153,000,000円		賃貸可能戸数	36戸
PML	13%		賃貸戸数	36戸
長期修繕費(15年以内)	22,050,000円		テナント総数	1
前所有者			マスターリース種別	パス・スルー
有限会社コンコード			月額賃料	2,880千円
			敷金・保証金	5,400千円
			稼働率	100.00%
特記事項				
<p>1. 「南行徳駅周辺地区地区計画」の制限により、信託建物の一部を事務所用途に供するものとされており、当該事務所部分について、市川市長宛に用途の変更をしない旨の書面を提出しています。</p> <p>2. 信託不動産内において「市川市ワンルーム形式共同住宅・中高層建築物の建築に関する指導要綱」に基づく駐車場整備基準を満たすことができないため、市川市長宛に隔地駐車場を確保する旨の書面を提出し、信託不動産外に1台分の駐車場を確保しています。</p>				
その他				
(注)容積率は400%の指定ですが、前面道路の幅員により許容される容積率は360%となっています。				

物件番号：Re-04 物件名称：FLEG 神楽坂

特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権	取得価格	970,000,000円
投資区分		コア・アセット、レジデンス	取得日	平成16年11月12日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	損益の状況（単位：千円）	
物件概要			運用期間	自：平成16年11月12日 至：平成17年5月31日
所在地	住居表示	東京都新宿区南町34番1号	運用日数	201日
	地番	東京都新宿区南町34番1		
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収入	36,825
	地積	584.55㎡	貸室賃料・共益費	36,825
	用途地域	第1種中高層住居専用地域	その他収入	-
	建蔽率	60%	賃貸事業費用	2,534
	容積率	300%（注1）	管理委託費	1,677
建物	所有形態	区分所有権（注2）	公租公課	-
	用途	居宅	水道光熱費	-
	構造階層	RC 6F	修繕費	-
	延床面積	1,400.82㎡	保険料	82
	建築時期	平成14年12月10日	信託報酬	774
関係者（平成17年5月31日現在）			その他賃貸事業費用	-
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		NOI	34,290
PM会社	株式会社フレグインターナショナル		減価償却費	5,051
マスターリース会社	株式会社フレグインターナショナル		賃貸事業損益	29,238
建物状況調査報告書の概要			賃貸借の状況（平成17年5月31日現在）	
調査機関	株式会社東京建築検査機構		賃貸可能面積	1,232.38㎡
調査時点	平成16年9月1日		賃貸面積	1,232.38㎡
再調達価格	274,000,000円		賃貸可能戸数	24戸
PML	13%		賃貸戸数	15戸
長期修繕費(15年以内)	29,920,000円		テナント総数	1
前所有者			マスターリース種別	固定賃料
有限会社コンコード			月額賃料	5,592千円
			敷金・保証金	5,592千円
			稼働率	100.00%
特記事項				
<p>1. 信託不動産と西側隣地境界線上の万年堀は、隣地地権者との共有になっており、また当該万年堀は、北側隣地へ越境しています。</p> <p>2. 信託不動産と北側隣地境界線上のコンクリート堀は、隣地地権者との共有になっています。</p> <p>3. 信託不動産と東側隣地との間の堀は、隣地地権者との間で資産区分に関する取り決めがなされていません。</p>				
その他				
<p>（注1）容積率は300%の指定ですが、前面道路の幅員により許容される容積率は243.6%となっています。</p> <p>（注2）信託建物は区分所有建物ですが、信託受託者がその区分所有部分の100%を保有しています。</p>				

物件番号：Re-05 物件名称：FLEG 目黒

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	660,000,000円
投資区分	コア・アセット、レジデンス		取得日	平成16年11月12日
投資エリア	第一投資エリア（東京23区）		損益の状況（単位：千円）	
物件概要			運用期間	自：平成16年11月12日 至：平成17年5月31日
所在地	住居表示	東京都目黒区下目黒二丁目15番10号	運用日数	201日
	地番	東京都目黒区下目黒二丁目265番5他1筆		
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収入	24,841
	地積	213.45㎡	貸室賃料・共益費	24,810
	用途地域	商業地域	その他収入	31
	建蔽率	80%	賃貸事業費用	2,117
	容積率	500%（注）	管理委託費	1,562
建物	所有形態	所有権	公租公課	-
	用途	事務所・共同住宅	水道光熱費	-
	構造階層	SRC 12F	修繕費	-
	延床面積	948.48㎡	保険料	52
	建築時期	平成15年4月10日	信託報酬	502
関係者（平成17年5月31日現在）			その他賃貸事業費用	-
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		NOI	22,724
PM会社	株式会社フレグインターナショナル		減価償却費	3,326
マスターリース会社	株式会社フレグインターナショナル		賃貸事業損益	19,398
建物状況調査報告書の概要			賃貸借の状況（平成17年5月31日現在）	
調査機関	株式会社東京建築検査機構		賃貸可能面積	836.36㎡
調査時点	平成16年9月1日		賃貸面積	836.36㎡
再調達価格	171,000,000円		賃貸可能戸数	21戸
PML	10%		賃貸戸数	18戸
長期修繕費(15年以内)	25,790,000円		テナント総数	1
前所有者			マスターリース種別	固定賃料
有限会社コンコード			月額賃料	3,750千円
			敷金・保証金	3,750千円
			稼働率	100.00%
特記事項				
該当事項はありません。				
その他				
（注）信託不動産の南西側山手通り（都市計画道路）計画線から30mまでの区域が商業地域・500%、30mを超える区域が準工業地域・300%となっており、許容される容積率は、加重平均により427.4%となっています。				

物件番号：Re-06 物件名称：エステージ上野毛

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	1,020,000,000円
投資区分	コア・アセット、レジデンス		取得日	平成16年11月12日
投資エリア	第一投資エリア（東京23区）		損益の状況（単位：千円）	
物件概要			運用期間	自：平成16年11月12日 至：平成17年5月31日
所在地	住居表示	東京都世田谷区上野毛一丁目33番13号	運用日数	201日
	地番	東京都世田谷区上野毛一丁目270番1		
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収入	50,820
	地積	1,300.97㎡	貸室賃料・共益費	45,835
	用途地域	第1種住居地域	その他収入	4,985
	建蔽率	60%	賃貸事業費用	11,213
	容積率	200%	管理委託費	6,767
建物	所有形態	所有権	公租公課	-
	用途	共同住宅・駐車場	水道光熱費	471
	構造階層	RC 5F1B	修繕費	3,170
	延床面積	3,664.82㎡	保険料	288
	建築時期	平成1年3月24日	信託報酬	481
関係者（平成17年5月31日現在）			その他賃貸事業費用	34
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		NOI	39,606
PM会社	三井不動産住宅リース株式会社		減価償却費	7,551
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式会社		賃貸事業損益	32,054
建物状況調査報告書の概要			賃貸借の状況（平成17年5月31日現在）	
調査機関	株式会社東京建築検査機構		賃貸可能面積	2,555.42㎡
調査時点	平成16年9月1日		賃貸面積	2,301.93㎡
再調達価格	840,000,000円		賃貸可能戸数	26戸
PML	7%		賃貸戸数	23戸
長期修繕費(15年以内)	79,070,000円		テナント総数	1
前所有者			マスターリース種別	パス・スルー
有限会社シーアールスリー			月額賃料	6,892千円
			敷金・保証金	17,248千円
			稼働率	90.08%
特記事項				
1. 信託建物は適法に建築されていますが、平成8年に北西側都市計画道路の事業実施による道路拡幅のため、敷地の一部が東京都に収用されており、容積率と建蔽率について既存不適格の状態になっています。				
その他				
該当事項はありません。				

物件番号：Re-07 物件名称：ブルーマーレ

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	1,230,000,000円
投資区分	コア・アセット、レジデンス		取得日	平成16年11月12日
投資エリア	第一投資エリア（東京23区）		損益の状況（単位：千円）	
物件概要			運用期間	自：平成16年11月12日 至：平成17年5月31日
所在地	住居表示	東京都中央区佃三丁目6番7号	運用日数	201日
	地番	東京都中央区佃三丁目18番他1筆		
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収入	48,740
	地積	432.20㎡	貸室賃料・共益費	45,422
	用途地域	第2種住居地域	その他収入	3,317
	建蔽率	60%	賃貸事業費用	6,408
	容積率	400%（注1）	管理委託費	4,406
建物	所有形態	所有権	公租公課	-
	用途	共同住宅	水道光熱費	559
	構造階層	RC 9F	修繕費	755
	延床面積	2,015.33㎡	保険料	144
	建築時期	平成15年12月6日	信託報酬	541
関係者（平成17年5月31日現在）			その他賃貸事業費用	-
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		NOI	42,331
PM会社	株式会社ディックスクロキ		減価償却費	7,265
マスターリース会社	株式会社ディックスクロキ		賃貸事業損益	35,065
建物状況調査報告書の概要			賃貸借の状況（平成17年5月31日現在）	
調査機関	株式会社東京建築検査機構		賃貸可能面積	1,718.59㎡
調査時点	平成16年9月1日		賃貸面積	1,676.62㎡
再調達価格	409,000,000円		賃貸可能戸数	65戸
PML	15%		賃貸戸数	64戸
長期修繕費(15年以内)	5,680,000円（注2）		テナント総数	1
前所有者			マスターリース種別	パス・スルー
有限会社シーアールスリー			月額賃料	6,831千円
			敷金・保証金	13,662千円
			稼働率	97.56%
特記事項				
該当事項はありません。				
その他				
（注1）容積率は400%の指定ですが、信託建物の建築時の街並み誘導型地区計画（月島地区地区計画）により基準容積率が1.2倍まで緩和されています。				
（注2）平成15年12月9日現地調査による株式会社東京建築検査機構の建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。				

物件番号：Re-08 物件名称：マイア渋谷桜丘

特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権	取得価格	820,000,000円
投資区分		コア・アセット、レジデンス	取得日	平成16年11月12日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	損益の状況（単位：千円）	
物件概要			運用期間	自：平成16年11月12日 至：平成17年5月31日
所在地	住居表示	東京都渋谷区桜丘町30番12号	運用日数	201日
	地番	東京都渋谷区桜丘町110番6		
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収入	27,507
	地積	295.97㎡	貸室賃料・共益費	27,507
	用途地域	第2種住居地域	その他収入	-
	建蔽率	60%	賃貸事業費用	1,581
	容積率	300%	管理委託費	882
建物	所有形態	所有権	公租公課	-
	用途	共同住宅	水道光熱費	193
	構造階層	RC 6F1B	修繕費	-
	延床面積	997.49㎡	保険料	68
	建築時期	平成15年12月17日	信託報酬	387
関係者（平成17年5月31日現在）			その他賃貸事業費用	49
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		NOI	25,926
PM会社	株式会社ノエル		減価償却費	4,068
マスターリース会社	株式会社ノエル		賃貸事業損益	21,857
建物状況調査報告書の概要			賃貸借の状況（平成17年5月31日現在）	
調査機関	株式会社東京建築検査機構		賃貸可能面積	876.03㎡
調査時点	平成16年9月1日		賃貸面積	876.03㎡
再調達価格	194,000,000円		賃貸可能戸数	21戸
PML	14%		賃貸戸数	19戸
長期修繕費(15年以内)	1,690,000円（注）		テナント総数	1
前所有者			マスターリース種別	固定賃料
有限会社シーアールスリー			月額賃料	4,146千円
			敷金・保証金	4,917千円
			稼働率	100.00%
特記事項				
1. 信託不動産と東側隣地境界上の擁壁は、隣地地権者との共有になっています。				
その他				
（注）平成16年1月6日現地調査による株式会社東京建築検査機構の建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。				

物件番号：Re-09 物件名称：レグルス東葛西

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	650,000,000円
投資区分	コア・アセット、レジデンス		取得日	平成16年11月12日
投資エリア	第一投資エリア（東京23区）		損益の状況（単位：千円）	
物件概要			運用期間	自：平成16年11月12日 至：平成17年5月31日
所在地	住居表示	東京都江戸川区東葛西七丁目10番6号	運用日数	201日
	地番	東京都江戸川区葛西一丁目416番他1筆(注1)		
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収入	26,261
	地積	約417㎡(注1)	貸室賃料・共益費	25,527
	用途地域	第1種住居地域	その他収入	734
	建蔽率	60%	賃貸事業費用	2,212
	容積率	300%	管理委託費	1,203
建物	所有形態	所有権	公租公課	-
	用途	共同住宅	水道光熱費	265
	構造階層	RC 9F	修繕費	35
	延床面積	1,392.74㎡	保険料	80
	建築時期	平成14年11月25日	信託報酬	387
関係者（平成17年5月31日現在）			その他賃貸事業費用	240
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		NOI	24,048
PM会社	トータルハウジング株式会社		減価償却費	4,261
マスターリース会社	トータルハウジング株式会社		賃貸事業損益	19,787
建物状況調査報告書の概要			賃貸借の状況（平成17年5月31日現在）	
調査機関	株式会社東京建築検査機構		賃貸可能面積	1,167.36㎡
調査時点	平成16年9月1日		賃貸面積	1,167.36㎡
再調達価格	224,000,000円		賃貸可能戸数	48戸
PML	12%		賃貸戸数	37戸
長期修繕費(15年以内)	15,186,000円(注2)		テナント総数	1
前所有者			マスターリース種別	固定賃料
有限会社シーアールスリー			月額賃料	3,848千円
			敷金・保証金	10,000千円
			稼働率	100.00%
特記事項				
1. 信託土地は「東京都市計画事業江戸川南部葛西土地区画整理事業」の施行地区内に所在し、仮換地の指定がされています。換地処分は平成19年3月に予定されており（平成17年7月6日現在）、隣接地との境界確定は、当該換地処分後に行われることとなります。				
その他				
(注1) 登記簿上の地積は594.00㎡ですが、葛西土地区画整理組合からの仮換地指定通知における仮換地地積を記載しています。なお、換地予定地番は「江戸川区葛西一丁目157番1」となります。				
(注2) 平成14年12月10日現地調査による清水建設株式会社の建物状況評価報告書に基づく数値を記載しています。				

物件番号：Re-10 物件名称：ZESTY 久が原

特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権	取得価格	310,000,000円
投資区分		コア・アセット、レジデンス	取得日	平成16年11月12日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	損益の状況（単位：千円）	
物件概要			運用期間	自：平成16年11月12日 至：平成17年5月31日
所在地	住居表示	東京都大田区西嶺町19番3号	運用日数	201日
	地番	東京都大田区西嶺町143番18		
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収入	11,448
	地積	238.36㎡	貸室賃料・共益費	11,038
	用途地域	準住居地域	その他収入	410
	建蔽率	60%	賃貸事業費用	1,275
	容積率	300%（注1）	管理委託費	937
建物	所有形態	所有権	公租公課	-
	用途	共同住宅	水道光熱費	38
	構造階層	RC 4F	修繕費	27
	延床面積	553.52㎡	保険料	33
	建築時期	平成15年9月18日	信託報酬	222
関係者（平成17年5月31日現在）			その他賃貸事業費用	15
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		NOI	10,172
PM会社	株式会社ノエル		減価償却費	1,713
マスターリース会社	株式会社ノエル		賃貸事業損益	8,459
建物状況調査報告書の概要			賃貸借の状況（平成17年5月31日現在）	
調査機関	株式会社東京建築検査機構		賃貸可能面積	507.12㎡
調査時点	平成16年9月1日		賃貸面積	507.12㎡
再調達価格	93,000,000円		賃貸可能戸数	16戸
PML	9%		賃貸戸数	16戸
長期修繕費(15年以内)	9,360,000円（注2）		テナント総数	1
前所有者			マスターリース種別	パス・スルー
有限会社シーアールスリー			月額賃料	1,784千円
			敷金・保証金	3,440千円
			稼働率	100.00%
特記事項				
1. 信託不動産と南西側及び南側隣地境界上の基礎ブロックを含むフェンスは、各隣地地権者との共有になっています。				
その他				
（注1）容積率は300%の指定ですが、前面道路の幅員により許容される容積率は247.2%となっています。				
（注2）平成16年1月6日現地調査による株式会社東京建築検査機構の建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。				

物件番号：Re-11 物件名称：ミルーム若林公園

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	取得価格	3,610,000,000円	
投資区分	コア・アセット、レジデンス	取得日	平成16年11月12日	
投資エリア	第一投資エリア（東京23区）	損益の状況（単位：千円）		
物件概要		運用期間	自：平成16年11月12日 至：平成17年5月31日	
所在地	住居表示	東京都世田谷区若林四丁目33番14号	運用日数	201日
	地番	東京都世田谷区若林四丁目291番6他1筆		
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収入	127,570
	地積	2,949.17㎡	貸室賃料・共益費	122,352
	用途地域	第1種中高層住居専用地域	その他収入	5,217
	建蔽率	60%	賃貸事業費用	8,370
	容積率	200%	管理委託費	5,445
建物	所有形態	所有権	公租公課	-
	用途	共同住宅・駐車場	水道光熱費	1,428
	構造階層	RC 8F1B	修繕費	45
	延床面積	6,689.03㎡	保険料	423
	建築時期	平成16年2月13日	信託報酬	963
関係者（平成17年5月31日現在）		その他賃貸事業費用	64	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	NOI	119,199	
PM会社	株式会社ノエル	減価償却費	26,041	
マスターリース会社	株式会社ノエル	賃貸事業損益	93,157	
建物状況調査報告書の概要		賃貸借の状況（平成17年5月31日現在）		
調査機関	株式会社東京建築検査機構	賃貸可能面積	5,490.36㎡	
調査時点	平成16年9月1日	賃貸面積	5,490.36㎡	
再調達価格	1,392,000,000円	賃貸可能戸数	97戸	
PML	7%	賃貸戸数	94戸	
長期修繕費(15年以内)	71,610,000円（注）	テナント総数	1	
前所有者		マスターリース種別	固定賃料	
有限会社ライブラ		月額賃料	18,445千円	
		敷金・保証金	27,880千円	
		稼働率	100.00%	
特記事項				
<p>1. 信託不動産から西側隣地へフェンスの一部が越境しています。</p> <p>2. 「世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例」に基づき、信託土地の東側126.5㎡を若林公園に通じる通路として一般に提供しています。</p>				
その他				
（注）平成15年12月25日現地調査による株式会社東京建築検査機構の建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。				

物件番号：Re-12 物件名称：ミルーム碑文谷

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	1,560,000,000円
投資区分	コア・アセット、レジデンス		取得日	平成16年11月12日
投資エリア	第一投資エリア（東京23区）		損益の状況（単位：千円）	
物件概要			運用期間	自：平成16年11月12日 至：平成17年5月31日
所在地	住居表示	東京都目黒区碑文谷五丁目5番15号	運用日数	201日
	地番	東京都目黒区碑文谷五丁目67番1		
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収入	50,812
	地積	856.19㎡（注1）	貸室賃料・共益費	48,825
	用途地域	準工業地域	その他収入	1,987
	建蔽率	60%	賃貸事業費用	6,151
	容積率	200%	管理委託費	4,820
建物	所有形態	所有権	公租公課	-
	用途	共同住宅	水道光熱費	519
	構造階層	RC 9F1B	修繕費	5
	延床面積	2,412.83㎡	保険料	137
	建築時期	平成16年2月13日	信託報酬	608
関係者（平成17年5月31日現在）			その他賃貸事業費用	60
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		NOI	44,660
PM会社	トータルハウジング株式会社		減価償却費	8,480
マスターリース会社	トータルハウジング株式会社		賃貸事業損益	36,179
建物状況調査報告書の概要			賃貸借の状況（平成17年5月31日現在）	
調査機関	株式会社東京建築検査機構		賃貸可能面積	1,897.46㎡
調査時点	平成16年9月1日		賃貸面積	1,803.91㎡
再調達価格	446,000,000円		賃貸可能戸数	53戸
PML	9%		賃貸戸数	51戸
長期修繕費(15年以内)	20,640,000円（注2）		テナント総数	1
前所有者			マスターリース種別	パス・スルー
有限会社シーアールスリー			月額賃料	7,867千円
			敷金・保証金	15,735千円
			稼働率	95.07%
特記事項				
該当事項はありません。				
その他				
（注1）信託土地の南側一部（約1.69㎡）はセットバック部分であり、建築物の敷地面積には算入できません。 （注2）平成16年2月17日現地調査による株式会社東京建築検査機構の建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。				

物件番号：Re-13 物件名称：サンテラス反町公園

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	535,000,000円
投資区分	コア・アセット、レジデンス		取得日	平成16年11月12日
投資エリア	第二投資エリア（神奈川県）		損益の状況（単位：千円）	
物件概要			運用期間	自：平成16年11月12日 至：平成17年5月31日
所在地	住居表示	神奈川県横浜市神奈川区反町二丁目15番2号	運用日数	201日
	地番	神奈川県横浜市神奈川区反町二丁目15番2他5筆		
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収入	26,454
	地積	467.75㎡	貸室賃料・共益費	24,566
	用途地域	商業地域	その他収入	1,887
	建蔽率	80%	賃貸事業費用	5,081
	容積率	400%	管理委託費	2,640
建物	所有形態	所有権	公租公課	971
	用途	共同住宅・駐車場	水道光熱費	326
	構造階層	SRC 10F	修繕費	488
	延床面積	1,888.69㎡（注1）	保険料	117
	建築時期	平成10年2月20日	信託報酬	459
関係者（平成17年5月31日現在）			その他賃貸事業費用	77
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		NOI	21,372
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		減価償却費	5,949
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		賃貸事業損益	15,423
建物状況調査報告書の概要			賃貸借の状況（平成17年5月31日現在）	
調査機関	株式会社東京建築検査機構		賃貸可能面積	1,548.72㎡
調査時点	平成16年9月1日		賃貸面積	1,383.15㎡
再調達価格	330,000,000円		賃貸可能戸数	27戸
PML	6%		賃貸戸数	24戸
長期修繕費(15年以内)	38,030,000円		テナント総数	1
前所有者			マスターリース種別	パス・スルー
(有限会社ビーコンスリー) 有限会社ビーコン（注2）			月額賃料	3,601千円
			敷金・保証金	6,872千円
			稼働率	89.31%
特記事項				
1. 信託不動産と西側隣地との間のブロック塀は、各隣地地権者との間で資産区分に関する取り決めがなされていません。				
2. 信託不動産から東側隣地へブロック塀の一部が越境しています。				
その他				
(注1) 延床面積には、附属建物（塵芥室：RC 1F・6.74㎡）が含まれます。				
(注2) 有限会社ビーコンスリーは、平成14年8月20日付で前々所有者より土地建物を取得し、同日付で有限会社ビーコンが有限会社ビーコンスリーより信託受益権を取得しています。				

物件番号：Re-14 物件名称：メインステージ南麻布

特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権	取得価格	1,370,600,000円
投資区分		コア・アセット、レジデンス	取得日	平成17年3月10日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	損益の状況（単位：千円）	
物件概要			運用期間	自：平成17年3月10日 至：平成17年5月31日
所在地	住居表示	東京都港区南麻布二丁目13番20号	運用日数	83日
	地番	東京都港区南麻布二丁目10番45		
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収入	18,792
	地積	279.73㎡	貸室賃料・共益費	16,402
	用途地域	商業地域	その他収入	2,390
	建蔽率	80%	賃貸事業費用	2,070
	容積率	500%	管理委託費	1,400
建物	所有形態	所有権	公租公課	-
	用途	共同住宅	水道光熱費	130
	構造階層	RC 11F	修繕費	201
	延床面積	1,673.32㎡	保険料	45
	建築時期	平成16年4月30日	信託報酬	260
関係者（平成17年5月31日現在）			その他賃貸事業費用	32
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		NOI	16,722
PM会社	株式会社ディックスクロキ		減価償却費	2,512
マスターリース予定会社	株式会社ディックスクロキ		賃貸事業損益	14,209
建物状況調査報告書の概要			賃貸借の状況（平成17年5月31日現在）	
調査機関	株式会社東京建築検査機構		賃貸可能面積	1,325.20㎡
調査時点	平成16年5月18日		賃貸面積	1,215.04㎡
再調達価格	305,000,000円（注）		賃貸可能戸数	60戸
PML	10%		賃貸戸数	55戸
長期修繕費（15年以内）	29,920,000円		テナント総数	1
前所有者			マスターリース種別	パス・スルー
平和不動産株式会社			月額賃料	5,919千円
			敷金・保証金	11,808千円
			稼働率	91.69%
特記事項				
1. 信託土地南西側の官民境界の一部が未確定となっています。				
その他				
（注）再調達価格は平成16年9月1日時点における価格を記載しています。				

物件番号：Re-15 物件名称：コスモグラシア麻布十番

特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権	取得価格	1,260,000,000円
投資区分		コア・アセット、レジデンス	取得日	平成17年3月31日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	損益の状況（単位：千円）	
物件概要			運用期間	自：平成17年3月31日 至：平成17年5月31日
所在地	住居表示	東京都港区東麻布三丁目3番4号	運用日数	62日
	地番	東京都港区東麻布三丁目3番4		
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収入	13,049
	地積	499.24㎡	貸室賃料・共益費	5,666
	用途地域	第一種住居地域	その他収入	7,383
	建蔽率	60%	賃貸事業費用	4,321
	容積率	300%（注）	管理委託費	3,730
建物	所有形態	所有権	公租公課	-
	用途	共同住宅	水道光熱費	59
	構造階層	RC 8F	修繕費	-
	延床面積	1,214.29㎡	保険料	172
	建築時期	平成17年1月12日	信託報酬	358
関係者（平成17年5月31日現在）			その他賃貸事業費用	-
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		NOI	8,728
PM会社	株式会社リクルートコスモス		減価償却費	4,390
マスターリース予定会社	株式会社リクルートコスモス		賃貸事業損益	4,338
建物状況調査報告書の概要			賃貸借の状況（平成17年5月31日現在）	
調査機関	株式会社東京建築検査機構		賃貸可能面積	1,116.78㎡
調査時点	平成17年2月15日		賃貸面積	928.89㎡
再調達価格	330,000,000円		賃貸可能戸数	29戸
PML	14%		賃貸戸数	24戸
長期修繕費(15年以内)	21,740,000円		テナント総数	1
前所有者			マスターリース種別	パス・スルー
株式会社リクルートコスモス			月額賃料	4,822千円
			敷金・保証金	9,238千円
			稼働率	83.18%
特記事項				
該当事項はありません。				
その他				
（注）容積率は300%の指定ですが、前面道路の幅員により許容される容積率は242%となっています。				

物件番号：0t-01 物件名称：エムズ原宿

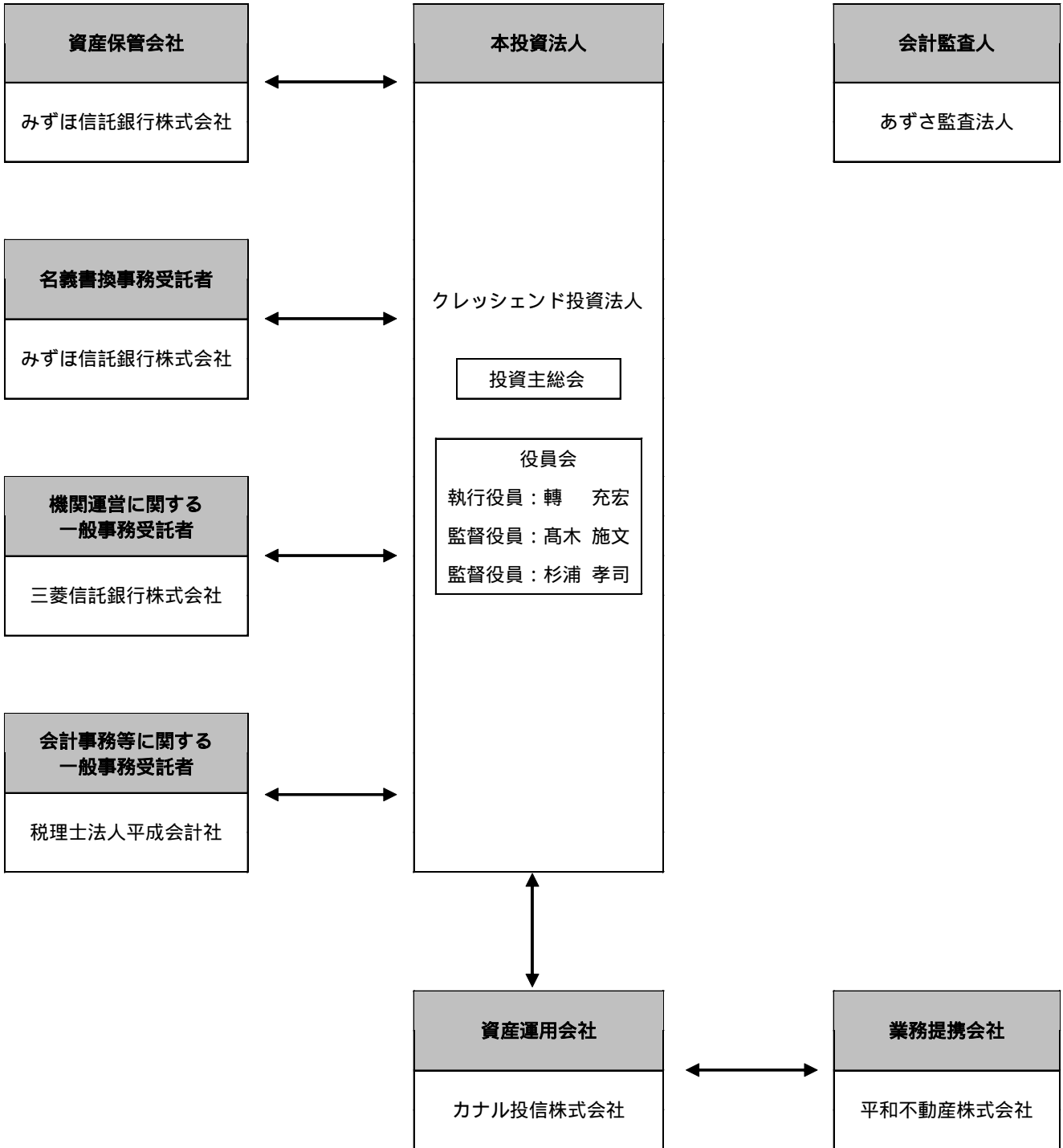
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権	取得価格	4,760,000,000円
投資区分		ノンコア・アセット、都市型中規模商業ビル	取得日	平成16年11月12日
投資エリア		都心5区	損益の状況（単位：千円）	
物件概要			運用期間	自：平成16年11月12日 至：平成17年5月31日
所在地	住居表示	東京都渋谷区神宮前六丁目27番8号	運用日数	201日
	地番	東京都渋谷区神宮前六丁目27番8		
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収入	166,781
	地積	376.07㎡	貸室賃料・共益費	142,329
	用途地域	商業地域	その他収入	24,451
	建蔽率	80%	賃貸事業費用	24,726
	容積率	500%	管理委託費	16,303
建物	所有形態	所有権	公租公課	-
	用途	店舗・事務所	水道光熱費	5,640
	構造階層	RC・S 5F1B	修繕費	1,244
	延床面積	1,465.04㎡	保険料	87
	建築時期	昭和45年1月30日	信託報酬	1,435
関係者（平成17年5月31日現在）			その他賃貸事業費用	16
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		NOI	142,054
PM会社	平和不動産株式会社		減価償却費	6,119
マスターリース会社	-		賃貸事業損益	135,935
建物状況調査報告書の概要			賃貸借の状況（平成17年5月31日現在）	
調査機関	株式会社東京建築検査機構		賃貸可能面積	1,374.86㎡
調査時点	平成16年9月1日		賃貸面積	1,374.86㎡
再調達価格	289,800,000円		テナント総数	5
PML	12%		マスターリース種別	-
長期修繕費(15年以内)	36,440,000円（注）		月額賃料	22,711千円
前所有者			敷金・保証金	259,132千円
有限会社シーアールスリー			稼働率	100.00%
特記事項				
<p>1. 信託建物は、平成13年10月、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」による認定に基づき大規模改修工事を実施しています。</p> <p>2. 信託不動産の南東側道路（明治通り）は、都市計画道路（計画幅員：27m）であり、平成16年3月31日に事業決定されています。将来、当該事業の実施により信託土地約115㎡及び信託建物約200㎡が収用及び撤去される予定です。なお、信託建物は当該撤去部分のみの取り壊しが可能な構造となっています。</p> <p>3. 信託建物のエントランスの出入りにあたり、北東側私道の一部を利用していますが、当該私道の利用に関して私道所有者との間で利用に関する取り決めがなされていません。</p>				
その他				
（注）平成16年3月24日現地調査による株式会社イー・アール・エスの建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。				

物件番号：0t-02 物件名称：和光学生ハイツ

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	520,000,000円
投資区分	ノンコア・アセット、 ドミトリータイプレジデンス		取得日	平成16年11月12日
投資エリア	埼玉県		損益の状況（単位：千円）	
物件概要			運用期間	自：平成16年11月12日 至：平成17年5月31日
所在地	住居表示	埼玉県和光市中央一丁目2番9号	運用日数	201日
	地番	埼玉県和光市中央一丁目1811番1他4筆		
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収入	26,962
	地積	1,728.40㎡	貸室賃料・共益費	26,957
	用途地域	準工業地域	その他収入	4
	建蔽率	60%	賃貸事業費用	3,495
	容積率	200%	管理委託費	-
建物	所有形態	所有権	公租公課	1,040
	用途	寄宿舍	水道光熱費	-
	構造階層	RC 5F	修繕費	1,838
	延床面積	3,434.07㎡	保険料	165
	建築時期	平成2年4月30日	信託報酬	443
関係者（平成17年5月31日現在）			その他賃貸事業費用	7
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		NOI	23,466
PM会社	伊藤忠コムネット株式会社		減価償却費	5,035
マスターリース会社	伊藤忠コムネット株式会社		賃貸事業損益	18,431
建物状況調査報告書の概要			賃貸借の状況（平成17年5月31日現在）	
調査機関	株式会社東京建築検査機構		賃貸可能面積	1,684.02㎡
調査時点	平成16年9月1日		賃貸面積	1,684.02㎡
再調達価格	538,000,000円		賃貸可能戸数	127戸
PML	7%		賃貸戸数	127戸
長期修繕費(15年以内)	81,900,000円		テナント総数	1
前所有者			マスターリース種別	固定賃料
有限会社ビーコン			月額賃料	4,064千円
			敷金・保証金	8,890千円
			稼働率	100.00%
特記事項				
<p>1. 「和光市開発行為等に関する指導要綱」の駐車場設置義務に関して、当該駐車場設置義務の免除を受けるにあたり、和光市長宛に車両を使用しない旨の書面を提出しています。</p> <p>2. 信託不動産の北側道路は、昭和47年4月25日に計画決定を受けた都市計画道路（計画幅員：12m）です。なお、事業決定は未定です。</p>				
その他				
該当事項はありません。				

【投資法人の関係法人】

(1) 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
	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

(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、投信法上の投資信託委託業者として、資産運用委託契約に基づき、本投資法人の規約並びに同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（投信法第198条第1項）。 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。
名義書換事務受託者	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111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111条第6号、同法施行規則第124条第2項第1号、第3号）として、同契約に基づき、本投資法人の発行する投資口の名義書換に関する事務、新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、及び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。
機関運営に関する一般事務受託者	三菱信託銀行株式会社	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111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。

運営上の役割	社名	関係業務の内容
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	<p>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。</p> <p>投信法上の一般事務受託者（投信法第111条第5号、第6号、同法施行規則第124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、及び 納税に関する事務を行います。</p>
業務提携会社	平和不動産株式会社	<p>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。）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。</p> <p>保有・開発物件に係る優先的の情報提供 平和不動産が保有し、又は開発した物件に係る情報を第三者への開示に先立って提供します。</p> <p>仲介物件に係る優先的の情報提供 所有者の意向等で情報提供できない場合を除き、平和不動産が取扱う仲介物件情報を速やかに（遅くとも第三者への開示と同時に）提供します。</p> <p>投資判断に係る助言業務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・投資に関する助言 ・投資基準に基づく各種マーケット分析に関する助言 ・運用ガイドライン及び各種運用計画の策定・修正に関する助言 ・運営管理に関する助言 <p>人材派遣</p> <ul style="list-style-type: none"> ・取締役1名以上の派遣 ・投資委員会の外部委員1名以上の派遣 <p>プロパティ・マネジメント（以下「PM」といいます。）業務の受託</p> <p>リーシング活動から管理業務（テナント管理・建物管理）、更には修繕工事業務等に至るまで、幅広く管理運用業務を実施していきます。</p>

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

運用資産の着実な成長

外部成長

- ・コア・アセットの主たる投資エリアである東京都区部の中規模オフィスビル及びレジデンスは、他の地方都市及び大規模物件に比してその絶対数が多いため、不動産流通マーケットで取引される物件数も多いと考えられます。この恵まれた投資機会を活用しながら物件取得を行います。
- ・資産運用会社はこれまでに関係を築いてきた仲介会社から物件売却情報を入手することで、継続的な物件取得を図ります。
- ・資産運用会社は業務提携関係にある平和不動産からの物件情報を優先的に入手することにより、投資物件の取得機会の拡大を目指します。詳細については、後記「(二) 平和不動産とのパートナーシップ」をご参照下さい。

内部成長

- ・資産運用会社は物件特性に見合った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積極的かつ効率的な運営管理を実行することにより、テナント満足度の向上、稼働率の維持・向上、各種経費の低減等を図り、ポートフォリオの収益の極大化を目指します。詳細については、後記「d. 運営管理方針」をご参照下さい。
- ・コア・アセットのうち、主にオフィスビルに係るPM業務は、原則として業務提携関係にある平和不動産に委託し、同社の有するオフィス・マネジメント能力を積極的に活用することにより物件の競争力の向上と収益の成長を図ります。詳細につい

ては、後記「(二) 平和不動産とのパートナーシップ」をご参照下さい。

中長期的な安定収益の確保

コア・アセットへの集中投資

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

ポートフォリオの分散効果

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

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) コア・アセットへの集中投資

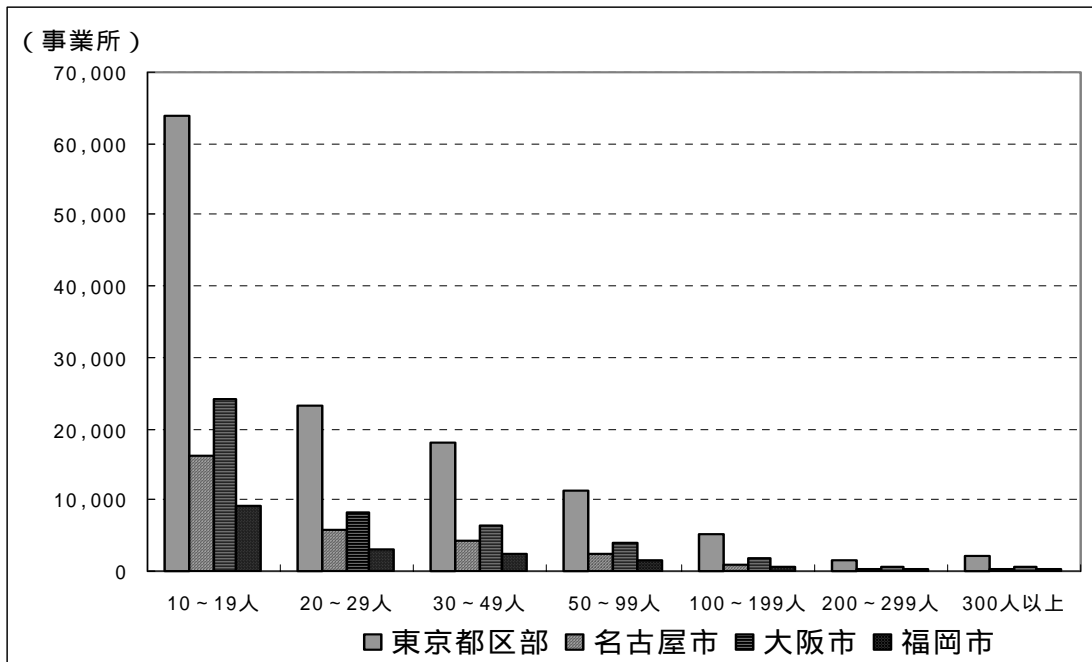
コア・アセットのマーケット状況

中規模オフィスビル

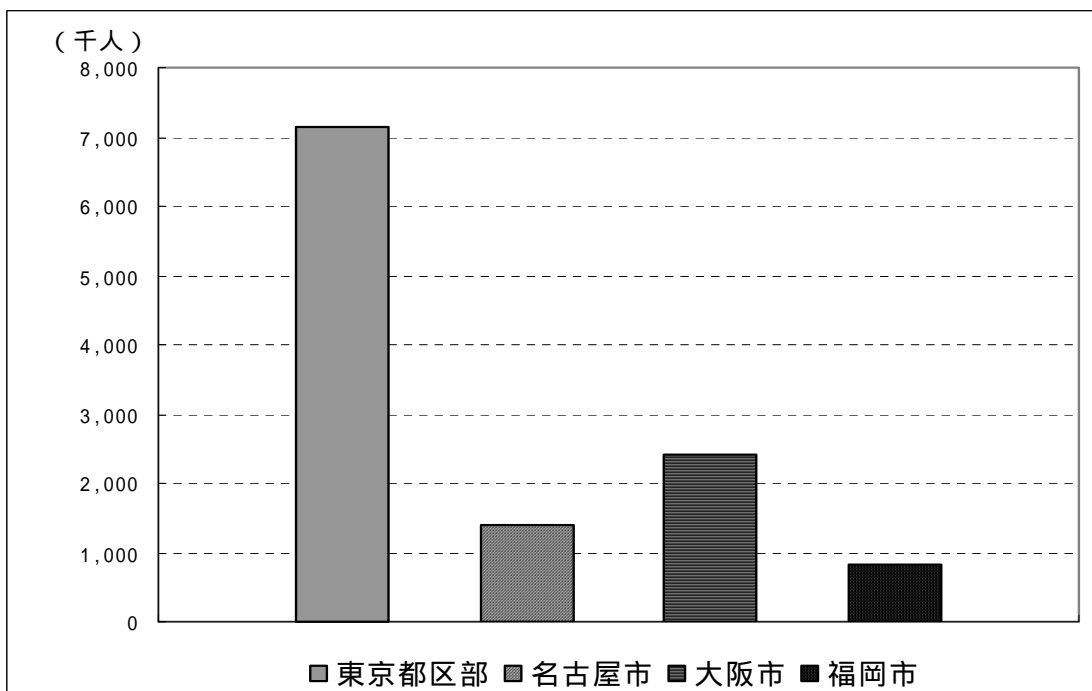
中規模オフィスビルの主たるテナント層は、相対的に従業員数の少ない事業所になるものと考えられます。全国主要都市における事業所数及び従業者数の比較によると、東京都区部の事業所数及び従業員数が他の主要都市よりも多いとともに、相対的に従業員数の少ない事業所の数が多いことが分かります(図A参照)。これは、東京都区部の中規模オフィスビルに入居し得る潜在的なテナントの絶対数の多さを示しているものといえます。

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

(図A) 平成13年度 全国主要都市別・事業所数及び従業員数(全産業)
(事業所数)



(従業員数)



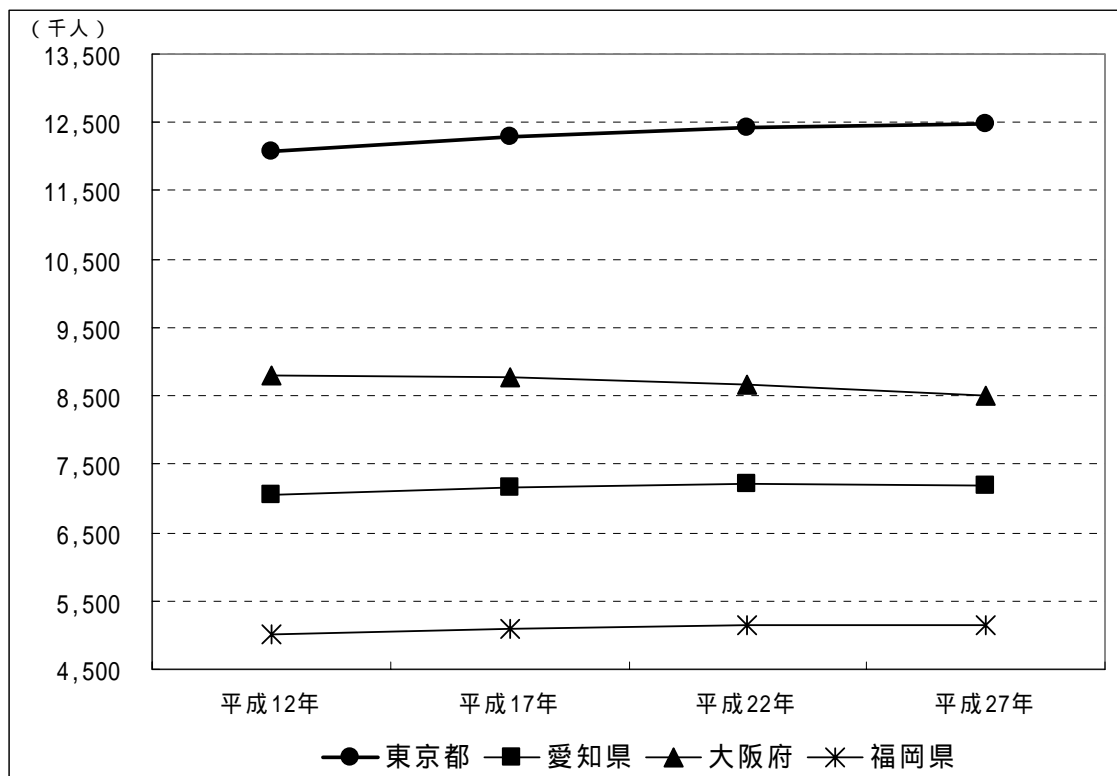
(出所) 総務省統計局「平成13年度事業所・企業統計調査全国結果事業所に関する集計」

(注) 上記グラフは、出所記載の書類掲載の数値を抜粋し、グラフ化したものです。

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。図B - 1・図B - 2参照）。これは、都心部への産業の集中、単身世帯・デュクス世帯・シニア世帯等の都心回帰志向の高まり等によるものと考えられます。この人口及び世帯数の増加に伴う住宅需要の高さから、東京都における賃貸住宅の供給戸数も増加傾向にあります（図C参照）。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。

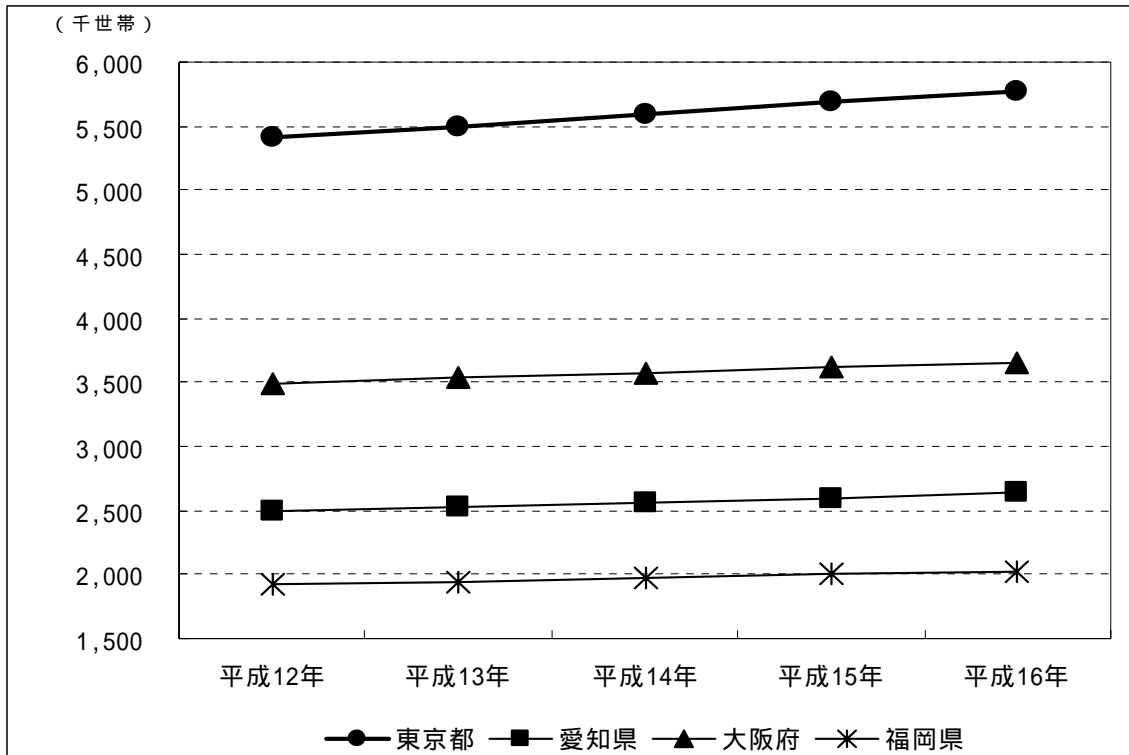
（図B - 1）全国主要都府県別人口の推移（予想）



（出所）国立社会保障・人口問題研究所「都道府県の将来推計人口（平成14年3月推計）」

（注）上記グラフは、出所記載の書類掲載の数値を抜粋し、グラフ化したものです。

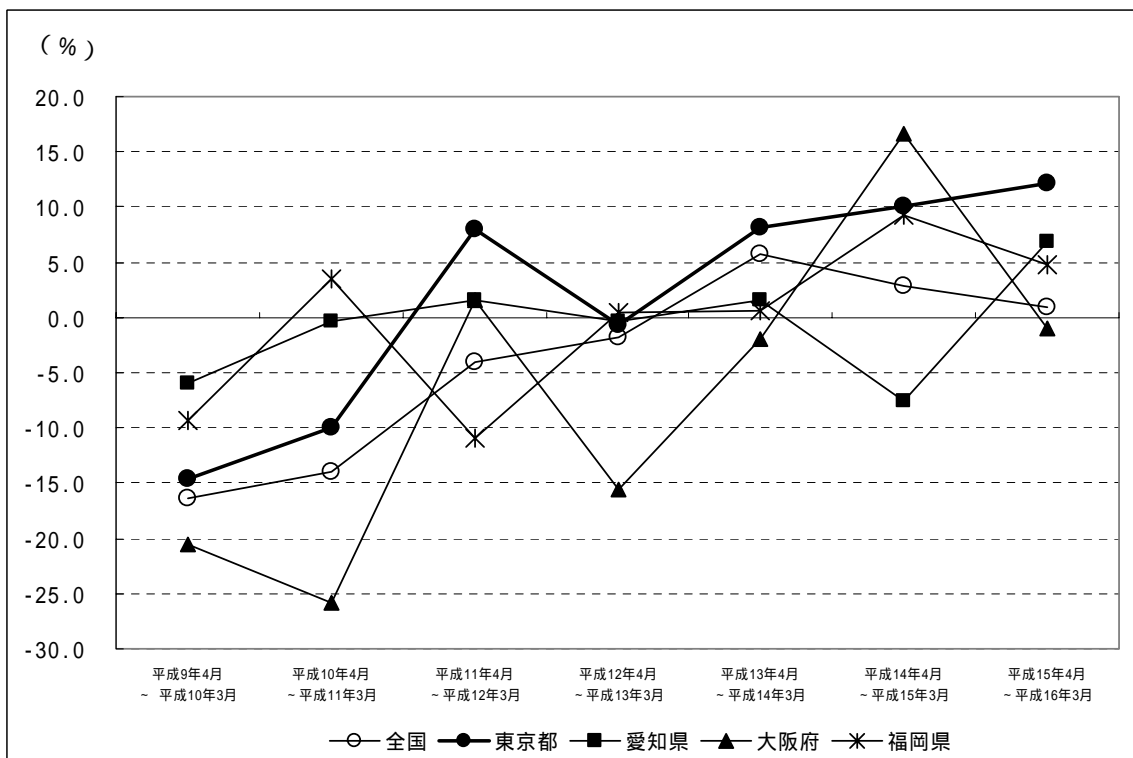
(図B-2) 全国主要都府県別世帯数の推移



(出所) 総務省統計局「住民基本台帳人口要覧」

(注) 上記グラフは、出所記載の書類掲載の数値を抜粋し、グラフ化したものです。

(図C) 全国主要都府県別着工新設住宅戸数(貸家)(前年比の推移)



(出所) 国土交通省「建築着工統計調査」

(注) 上記グラフは、出所記載の書類掲載の数値を抜粋し、グラフ化したものです。

コア・アセットの投資基準

中規模オフィスビル

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

投資額	原則：1物件当たり10億円以上50億円以下（注）
投資エリア	第一投資エリア：東京23区 第二投資エリア：東京都下部（東京都三鷹市・武蔵野市・調布市・立川市・国分寺市・町田市・八王子市等）並びに横浜駅及び新横浜駅の駅前至近エリア 第一投資エリア及び第二投資エリアの投資比率は、後記「(八) 分散されたポートフォリオの構築」をご参照下さい。

（注）下記検討事項を考慮した結果、中長期的な収益安定性の確保の観点から望ましいと判断した場合には、1物件当たり上限100億円、下限5億円までの範囲で、上記原則に該当しない物件に投資する場合があります。但し、投資後のポートフォリオに対する当該物件への投資額の割合が25%以内であることを条件とします。

[大規模（50億～100億円）のケース]

- ・大幅な賃料変動リスク、テナント分散
- ・貸床部分の細区分の可否
- ・テナントニーズに即した運営管理の実施の可否

[小規模（5億～10億円）のケース]

- ・投資効率性
- ・既入居テナントのクレジット
- ・テナント分散

レジデンス

() 投資額及び投資エリア

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

投資額	原則：1物件当たり5億円以上50億円以下（注1）
投資エリア	第一投資エリア：東京23区 第二投資エリア：東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県における都心通勤圏内エリア(注2) 第一投資エリア及び第二投資エリアの投資比率は、後記「(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）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場合には、1物件当たり上限80億円、下限3億円までの範囲で、上記原則に該当しない物件に投資する場合があります。但し、投資後のポートフォリオに対する当該物件への投資額の割合が15%以内であることを条件とします。

[大規模（50億～80億円）のケース]

- ・高稼働率の維持の難易度
- ・精緻なテナント管理の実行の可否

[小規模（3億～5億円）のケース]

- ・投資効率性
- ・建物スペック・管理状態等

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

() 投資対象とするレジデンスタイプ

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

タイプ	特徴
シングルタイプ レジデンス	<p><主たるテナント層> 単身世帯（単身サラリーマン、学生等）</p> <p><マーケット状況> 交通利便性、都心接近性の観点から、東京23区（特に都心5区（以下千代田、港、中央、渋谷及び新宿の5区をいいます。））におけるテナント需要が相対的に強いものと考えます。</p> <p><重視する特性> 交通利便性、生活利便性、商業利便性</p>
ディンクスタイプ レジデンス	<p><主たるテナント層> 若年（20～30歳代）のディンクス世帯及び相対的所得水準の高い単身世帯</p> <p><マーケット状況> 都心5区を中心として、都心接近性の良好な東京23区内の地域にその需要が集中する傾向にあると考えます。</p> <p><重視する特性> 交通利便性、生活利便性、商業利便性、文化施設への接近性</p>
ファミリータイプ レジデンス	<p><主たるテナント層> 平均的な所得層で、子供を含めた3人以上の家族</p> <p><マーケット状況> 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><重視する特性> 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>

ノンコア・アセットへの投資

本投資法人は、コア・アセットに集中的に投資することを基本方針としていますが、コア・アセット以外の物件であっても、コア・アセットと同等以上の投資効果が得られると判断される場合には、コア・アセットに準ずるものとして下記のタイプの物件に限り投資する場合があります（以下当該物件を「ノンコア・アセット」といいます。）。

地方中規模オフィスビル

投資額	中規模オフィスビルと同額（前記「コア・アセットの投資基準 中規模オフィスビル」参照）
投資エリア	千葉市・船橋市・さいたま市・名古屋市・大阪市・福岡市内における主要ターミナル駅(注1)の駅前至近地域

(注1) 千葉市においては「千葉駅」、船橋市においては「津田沼駅」・「船橋駅」、さいたま市においては「大宮駅」・「浦和駅」、名古屋市においては「名古屋駅」・「栄駅」、大阪市においては「大阪駅」・「新大阪駅」・「淀屋橋駅」・「本町駅」・「なんば駅」、福岡市において

は「博多駅」・「天神駅」等とします。

地方レジデンス

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

（注2）名古屋市においては「名古屋駅」・「栄駅」、大阪市においては「大阪駅」・「新大阪駅」・「淀屋橋駅」・「本町駅」・「なんば駅」、福岡市においては「博多駅」・「天神駅」等とします。

都市型中規模商業ビル

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

都市型中規模商業ビルとは、ブランドメーカー等の物販店・レストラン等の飲食店のような投資エリアに相応しいテナントが入居している商業ビルを指します。

ドミトリータイプレジデンス

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

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

(八) 分散されたポートフォリオの構築

コア・アセット及びノンコア・アセットへの投資比率

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

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

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

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

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

< ポートフォリオの投資比率 >

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

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

(二) 平和不動産とのパートナーシップ

平和不動産の位置付け

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

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

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

平和不動産のサポート体制

物件情報ソースの拡大

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

() 平和不動産の保有・開発物件

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

() 平和不動産による仲介物件

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

投資判断に関する助言の提供

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

ア 投資に関する助言

イ 投資基準に基づく各種マーケット分析に関する助言

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

エ 運営管理に関する助言

平和不動産からの人材派遣

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

ア 平和不動産は、資産運用会社へ取締役を1名以上派遣し、これを維持すること

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

PM業務の実施

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

平和不動産との利益相反の排除

後記94ページ「利害関係人との取引制限」をご参照下さい。

b. 投資基準

(イ) 投資選定基準

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

項目	投資選定基準		
法令遵守	都市計画法、建築基準法等、関連する全ての法令を遵守している物件（既存不適格物件を含みます。）に投資します。（注1）		
床面積	延床面積	中規模オフィスビル 地方中規模オフィスビル 都市型中規模商業ビル	約1,000㎡から約10,000㎡
		レジデンス 地方レジデンス ドミトリータイプレジデンス	約500㎡から約8,000㎡（注2）
	基準階面積	約150㎡から約1,000㎡（注3）	
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4）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5）を有すると判断した場合には、投資を行う場合があります。		
スペック	中規模オフィスビル 地方中規模オフィスビル 都市型中規模商業ビル	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6）	
	レジデンス 地方レジデンス ドミトリータイプレジデンス	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7）	
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、関連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、且つ今後は正可能又は当該物件の現状が関係法令の実体規制に反していない物件に関しては、投資対象として検討する場合があります。
- (注2) レジデンス及び地方レジデンスについては、延床面積に加え、1戸当たりの貸室面積を下記の通りと設定しています。
- シングルタイプレジデンス：約20～約35㎡
ディンクスタイプレジデンス：約35～約50㎡
ファミリータイプレジデンス：約50～約100㎡
- (注3) 基準階面積の基準については、中規模オフィスビル、地方中規模オフィスビル及び都市型中規模商業ビルに限ります。
- (注4) 新耐震基準とは、1981年に改正された建築基準法（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。）上の耐震設計基準をいいます。
- (注5) 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6) 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7) 上記スペックに加え、バス・トイレの独立、居間の広さ及び収納スペースの数等を検討し、投資判断を行います。

(ロ) 調査基準（デュー・ディリジェンス基準）

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

なお、ノンコア・アセットのうち地方中規模オフィスビル及び都市型中規模商業ビルは中規模オフィスビルに、地方レジデンス及びドミトリータイプレジデンスはレジデンスに準じ、デュー・ディリジェンスを実施することとしています。

調査項目		調査事項
経済的調査	市場調査	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 中規模オフィスビル、地方中規模オフィスビル、都市型中規模商業ビル 貸室部分の形状（分割対応可能か否か）、フリーアクセス床（OAフロア）、天井高、電気容量、空調方式、床荷重の程度、防犯設備の状態、共用部分の管理状態、給排水設備、昇降機設備、駐車場設備等 レジデンス、地方レジデンス、ドミトリータイプレジデンス 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

調査項目		調査事項
法的調査	権利関係	関係法令（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。））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（官民及び民間）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、20%未満の物件と同等の投資効率性を有すると判断した物件については、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する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。

- ・ 決算期毎に策定する各種運用計画（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」参照）に基づき、テナント満足度の向上ときめ細かな運営管理を実施します。
- ・ 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

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

業務を委託するリーシング会社の選定

リーシングに関して重点対象先とすべきテナント属性

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	<オフィスビル> 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 <レジデンス> 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

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) P M会社の選定・管理

下記の基準により選定したP M会社を下記の方針に基づき管理します。

P M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) P M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. P Mレポートの作成能力	P M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。

(ト) 平和不動産とのパートナーシップ

運営管理業務に関し、平和不動産と以下の業務を協働して行います。詳細については、前記「a. 基本方針（二）平和不動産とのパートナーシップ」をご参照下さい。

運営管理に関する助言業務

主に中規模オフィスビルのP M業務の委託

e. 物件売却

取得した投資物件については、原則として中長期的に保有し、短期的には売却を行わないも

のとします。但し、以下の点を総合的に勘案した上で、売却によりポートフォリオの収益安定に寄与すると判断される場合には、売却を行う場合があります。

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

f. 財務方針

(イ) 基本方針

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

(ロ) エクイティ・ファイナンス方針

投資口の追加発行は、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、証券取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。）（以下「証券取引法」といいます。）第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家に限るものとし、

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。

(ニ) デリバティブ取引

本投資法人は、負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジするため、金融デリバティブ取引（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14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。

(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、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と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号に定義される有価証券（以下「有価証券」といいます。）に該当するものを除きます。）

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（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）

(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項に定める優先出資証券をいいます。）

受益証券（投信法第2条第12項に定める受益証券をいいます。）

投資証券（投信法第2条第22項に定め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項に定める特定目的信託の受益証券をいいます。但し、上記(イ) 又は に該当するものを除きます。）

(ハ) 有価証券（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（証券取引法第2条第1項第3号の2で定めるものをいいます。）

コマーシャル・ペーパー（証券取引法第2条第1項第8号で定めるものをいいます。）

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（証券取引法第2条第1項第7号の3で定めるものをいいます。但し、上記(ロ) に定めるものを除きます。）

投資証券（証券取引法第2条第1項第7号の2で定めるものをいいます。但し、上記(ロ) に定めるものを除きます。）

投資法人債券（証券取引法第2条第1項第7号の2で定めるものをいいます。）

外国投資証券（証券取引法第2条第1項第7号の2で定めるものをいいます。）

外国貸付債権信託受益証券（証券取引法第2条第1項第10号で定めるものをいいます。）

オプションを表示する証券又は証書（証券取引法第2条第1項第10号の2で定めるものをいいます。）

預託証書（証券取引法第2条第1項第10号の3で定めるもので、上記 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（証券取引法第2条第1項第11号で定めるものをいいます。）

貸付債権信託受益権（証券取引法第2条第2項第1号で定めるものをいいます。）

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（証券取引法第2条第2項第2号で定めるものをいいます。）

(二) 金銭債権（投信法施行令第3条第11号に定めるものをいいます。）（規約第26条第4項）

(ホ) 金融デリバティブ取引（投信法施行令第3条第14号において定義される意味を有しません。）に係る権利（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、出資剰余金及び評価差額金の合計額を控除した額をいいます。）の金額とします。

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

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

b . 利益を超えた金銭の分配（規約第32条第2項）

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

(イ) 分配可能金額が配当可能所得金額に満たない場合で、投資法人の課税の特例の適用要件を充足する目的で出資の戻しを行う場合には、当該適用要件を充足するものとしてこの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、決算日における最終の投資主名簿に記載された投資主又は登録質権者を対象に投資口の所有口数に応じて行います。また、営業期間の途中で新たに発行された投資口については、役員会の決定により日割り配当とすることができるものとします。

d . 分配金の時効等（規約第32条第4項）

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

(4) 【投資制限】

a . 規約に基づく投資制限

(イ) 有価証券及び金銭債権に係る制限

前記「(2) 投資対象 a . 投資対象とする資産の種類、内容等」における有価証券及び金銭債権については、積極的に投資を行うものではなく、余資運用の対象として、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) 金融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」における金融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、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) 投資法人は投資信託委託業者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。投資信託委託業者は、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、投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる投資信託委託業者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。

資産の運用を行う投資法人相互間において取引（双方の投資法人の投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる取引として政令で定めるものを除く。）を行うこと（投信法第34条の3第1項第5号、投信法施行令第33条）

その運用の指図を行う投資信託財産と資産の運用を行う投資法人との間において取引（投資信託財産に係る受益者又は投資法人の投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる取引として政令で定めるものを除く。）を行うことを受託会社に指図すること（投信法第15条第1項第3号、投信法施行令第18条）

投信法第15条第1項第4号に規定する有価証券等に関し、当該投資法人の資産の運用としての取引に基づく価格、指数、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は当該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（投信法第34条の3第1項第6号）

通常取引の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が当該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（投信法第34条の3第1項第7号）

その他投資主の保護に欠け、若しくは投資法人の資産の運用の適正を害し、又は投資法人の信用を失墜させるおそれのあるものとして投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年11月17日総理府令第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。）で定める取引（投信法第34条の3第1項第8号、投信法施行規則第52条）

(ロ) 同一株式の取得制限

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142条）。

(ハ) 自己投資口の取得及び質受けの制限

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）。

合併によるとき

投資法人の権利の実行に当たりその目的を達成するため必要であるとき

投信法の規定により投資口の買取りをするとき

(ニ) 子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人の発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資法人（親法人）の投資口については、次に掲げる場合を除くほか、当該他の投資法人（子法人）は、取得することができません（投信法第81条第1項）。

合併によるとき

投資法人の権利の実行に当たりその目的を達成するため必要であるとき

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、特定資産の取得資金、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、証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家に限るものとします。

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 (八) 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、その他の不動産等及び不動産対応証券（規約第26条第3項）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】

a. 法令に基づく制限

(イ) 利害関係人との取引制限

資産運用会社は、投信法の定めるところにより、利害関係人等との取引について、一定行為を行うことが禁じられています。

(ロ) 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、一定の者との間における利益相反のおそれのある取引が行われたときは、原則として投信法の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等に対して交付しなければなりません。

(ハ) 資産の運用の制限

投資法人は、その執行役員又は監督役員、その資産の運用を行う投資信託委託業者、その執行役員又は監督役員の親族、その資産の運用を行う投資信託委託業者の取締役若しくは監査役若しくはこれらに属する役職にある者又は使用人との間で、原則として次に掲げる行為を行ってはなりません。

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行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

b. 本投資法人の自主ルール

(イ) 利害関係者

資産運用会社は、投信法上定義されている利害関係人等に加え、資産運用会社の発行済株式総数の100分の10超を保有している株主並びに利害関係人等及びかかる株主がその資産の運用・管理に関して助言等を行っている会社を併せて「利害関係者」と定め、利害関係者との間の利益相反取引を規制しています。

(ロ) 利害関係者との取引制限

資産運用会社は、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。

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

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

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

投資委員会において全会一致で承認されること

取締役会において全会一致で承認されること

また、資産運用会社は、資産運用会社の発行済株式総数の100分の10超を保有している株主である平和不動産との間で業務協定書を締結しています。資産運用会社は、当該協定書に基づいて、平和不動産に対して、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、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、一定の利益相反取引を排除する措置を講じています。

【規約の変更の予定】

本投資法人は、平成 17 年 7 月 20 日開催の役員会において、平成 17 年 8 月 30 日に投資主総会を開催し、以下の規約の変更に係る議案を提出することを決議しています。

現行規約	変更案
<p>第 6 条（設立の際に発行する投資口の発行価額及び口数） <u>この投資法人の設立時に発行する投資口の発行価額は、1 口を 10 万円とし、発行口数 1,000 口とします。</u></p> <p>第 7 条（投資主の請求による投資口の払戻し） （記載省略）</p> <p>第 8 条（投資口取扱規程） この投資法人の発行する投資証券の種類並びに投資口の名義書換（実質投資主名簿への記載を含みます。）その他投資口に関する手続は、役員会の定める投資口取扱規程によるものとします。</p> <p>第 9 条（投資法人が常時保持する最低限度の純資産額） （記載省略）</p> <p>第 10 条（招集） 1．投資主総会は、法令に別段の定めがある場合のほか、役員会の決議に基づき執行役員がこれを招集します。 2．（記載省略）</p> <p>第 11 条（招集の公告、通知） 投資主総会を招集するには、会日から 2 ヶ月前までに会日を公告し、会日から 2 週間前までに第 16 条に定める投資主等に対して通知します。<u>投資主総会は、その総会において議決権を行使することができる全ての投資主の同意がある場合には、招集の手続を経ずに開催することができます。</u></p> <p>第 12 条（議長） 投資主総会の議長は、<u>この投資法人を代表する執行役員がこれに当たります。</u>但し、執行役員に欠員又は事故がある場合には、役員会が予め定めた順序に従い、他の執行役員又は監督役員の 1 名がこれに代ります。</p>	<p>（削除）</p> <p>第 6 条（投資主の請求による投資口の払戻し） （現行通り）</p> <p>第 7 条（投資口取扱規程） この投資法人の発行する投資証券の種類並びに投資口の名義書換（実質投資主名簿への記載又は記録を含みます。）その他投資口に関する手続は、役員会の定める投資口取扱規程によるものとします。</p> <p>第 8 条（投資法人が常時保持する最低限度の純資産額） （現行通り）</p> <p>第 9 条（招集） 1．投資主総会は、法令に別段の定めがある場合のほか、役員会の決議に基づき、<u>執行役員が 1 名の場合は当該執行役員が、執行役員が 2 名の場合は役員会が予め定めた順序により執行役員の 1 名がこれを招集します。</u> 2．（現行通り）</p> <p>第 10 条（招集の公告、通知） 投資主総会を招集するには、会日から 2 ヶ月前までに会日を公告し、会日から 2 週間前までに各投資主に対して通知します。</p> <p>第 11 条（議長） 投資主総会の議長は、<u>執行役員が 1 名の場合は当該執行役員が、執行役員が 2 名の場合は役員会が予め定めた順序により執行役員の 1 名がこれに当たります。</u>但し、<u>全ての執行役員に欠員又は事故がある場合には、役員会が予め定めた順序に従い、監督役員の 1 名がこれに代ります。</u></p>

第 13 条（決議）

1. 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合のほか、発行済投資口の総数の 3 分の 1 以上を有する投資主が出席し、出席した投資主の議決権（第 14 条第 2 項及び第 15 条第 2 項に掲げる議決権を含みます。）の過半数をもって決めます。

2.（記載省略）

第 14 条（書面による議決権の行使）

（記載省略）

第 15 条（みなし賛成）

（記載省略）

第 16 条（基準日）

1. この投資法人は、第 33 条に定める決算期末日（以下「決算日」といいます。）における最終の投資主名簿に記載された投資主又は登録質権者をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することのできる投資主（本規約において「投資主等」といいます。）とします。

2. 前項のほか、必要があるときは、役員会の決議により、予め公告して、一定の日における投資主名簿に記載されている投資主又は登録質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録質権者とするものとします。

第 17 条（執行役員及び監督役員の員数）

（記載省略）

第 18 条（執行役員及び監督役員の選任）

執行役員及び監督役員は、投資主総会において選任します。但し、法令の規定により、成立時の投資口申込証に記載された執行役員及び監督役員の候補者は、当該投資口の割当てが終了したときに、それぞれ執行役員及び監督役員に選任されたものとみなされます。

第 19 条（執行役員及び監督役員の任期）

（記載省略）

第 20 条（役員会の決議）

役員会の決議は、執行役員及び監督役員の過半数が出席し、その出席役員の過半数をもってこれを決めます。

第 21 条（役員会の招集及び議長）

12 条（決議）

1. 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合のほか、発行済投資口の総数の 3 分の 1 以上を有する投資主が出席し、出席した投資主の議決権の過半数をもって決めます。

2.（現行通り）

第 13 条（書面による議決権の行使）

（現行通り）

第 14 条（みなし賛成）

（現行通り）

第 15 条（基準日）

1. この投資法人は、第 33 条に定める決算期末日（以下「決算日」といいます。）における最終の投資主名簿（実質投資主名簿を含みます。以下同じ。）に記載又は記録された投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することのできる投資主とします。

2. 前項のほか、必要があるときは、役員会の決議により、予め公告して、一定の日における投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録質権者とするものとします。

第 16 条（執行役員及び監督役員の員数）

（現行通り）

第 17 条（執行役員及び監督役員の選任）

執行役員及び監督役員は、投資主総会において選任します。

第 18 条（執行役員及び監督役員の任期）

（現行通り）

第 19 条（役員会の決議）

役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合のほか、執行役員及び監督役員の過半数が出席し、その出席役員の過半数をもってこれを決めます。

第 20 条（役員会の招集及び議長）

<p>(記載省略)</p> <p>第 22 条 (役員会の運営)</p> <p>(記載省略)</p> <p>(新設)</p>	<p>(現行通り)</p> <p>第 21 条 (役員会の運営)</p> <p>(現行通り)</p> <p><u>第 22 条 (執行役員及び監督役員の投資法人に対する責任)</u></p> <p><u>この投資法人は、投信法第 109 条第 1 項第 4 号の行為に関する執行役員又は監督役員の責任について、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務遂行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、賠償の責めに任ずべき額から次の各号に掲げる金額を控除した額を限度として、役員会の決議をもって免除することができます。</u></p> <p><u>(1) 役員会の決議の日の属する営業期間(第 33 条に定める営業期間をいいます。以下同じ。)又はその前の各営業期間において、当該執行役員又は監督役員が報酬その他の職務遂行の対価として投資法人から受け、又は受けるべき財産上の利益(以下の(2)に定めるものを除きます。)の額の営業期間毎の合計額のうち、最も高い額の 4 年分に相当する額</u></p> <p><u>(2) 当該執行役員又は監督役員がこの投資法人から受けた退職慰労金の額及びその性質を有する財産上の利益の額の合計額と当該合計額をその職に就いていた年数で除した額に 4 を乗じた額とのいずれか低い額</u></p>
<p>第 25 条 (投資態度)</p> <p>1 . (記載省略)</p> <p>2 . この投資法人が取得する資産の組入比率は、以下の(1)及び(2)の方針によるものとします。</p> <p>(1) (記載省略)</p> <p>(2) 資産総額のうち占める不動産、信託の受益権(不動産のみを信託をするものに限ります。)及び投信法施行令第 3 条第 16 号に規定する匿名組合出資持分(不動産のみに運用するものに限ります。)の価額の割合として租税特別措置法施行規則(昭和 32 年大蔵省令第 15 号、その後の改正を含みます。)第 22 条の 19 第 3 項で定める割合を 100 分の 75 以</p>	<p>第 25 条 (投資態度)</p> <p>1 . (現行通り)</p> <p>2 . この投資法人が取得する資産の組入比率は、以下の(1)及び(2)の方針によるものとします。</p> <p>(1) (現行通り)</p> <p>(2) 資産総額のうち占める不動産、<u>不動産の賃借権、地上権、</u>信託の受益権(不動産、地上権及び土地の賃借権のみを信託するものに限ります。)及び投信法施行令第 3 条第 16 号に規定する匿名組合出資持分(不動産、<u>不動産の賃借権及び地上権のみ</u>に運用するものに限ります。)の価額の割合として租税特別措置法施行規則(昭和 32 年大蔵省令第</p>

<p>上とします。</p> <p>3 .(記載省略)</p> <p>4 .(記載省略)</p> <p>5 .(記載省略)</p> <p>第 26 条 (資産運用の対象とする<u>特定資産の種類、目的及び範囲</u>)</p> <p>1 .(記載省略)</p> <p>2 .(記載省略)</p> <p>3 .(記載省略)</p> <p>4 . この投資法人は、第 2 項及び第 3 項に掲げる特定資産のほか、次に掲げる<u>特定資産</u>により運用します。</p> <p>(1) (記載省略)</p> <p>(2) (記載省略)</p> <p>(3) (記載省略)</p> <p style="text-align: center;">(新設)</p> <p>第 29 条 (資産評価の方法、基準及び基準日)</p> <p>1 .(記載省略)</p> <p>2 .(記載省略)</p> <p>3 . 資産評価の基準日は、原則として、決算日 <u>(毎年 5 月 31 日と 11 月 30 日)</u> とします。但し、第 1 項第 3 号、第 4 号及び第 6 号に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とします。</p> <p>第 31 条 (借入金及び投資法人債発行の限度額)</p> <p>1 . 資産の効率的な運用並びに運用の安定性を図るため、<u>特定資産の取得資金、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の返済を含みます。)</u> その他の一時的な支出のために必要となる資金の調達を用途とし、借入れ或いは投資法人債の発行を行います。</p> <p>2 .(記載省略)</p>	<p>15 号、その後の改正を含みます。) 第 22 条の 19 第 3 項で定める割合を 100 分の 75 以上とします。</p> <p>3 .(現行通り)</p> <p>4 .(現行通り)</p> <p>5 .(現行通り)</p> <p>第 26 条 (資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲)</p> <p>1 .(現行通り)</p> <p>2 .(現行通り)</p> <p>3 .(現行通り)</p> <p>4 . この投資法人は、第 2 項及び第 3 項に掲げる特定資産のほか、次に掲げる資産により運用します。</p> <p>(1) (現行通り)</p> <p>(2) (現行通り)</p> <p>(3) (現行通り)</p> <p><u>(4) 商標権 (商標法 (昭和 34 年法律第 127 号) に定めるものをいいます。但し、この投資法人の商号に係る商標権等その組織運営に伴い保有するもの及び第 2 項に掲げる不動産等と併せて取得することが適当と認められるものに限りま</u>す。)</p> <p>第 29 条 (資産評価の方法、基準及び基準日)</p> <p>1 .(現行通り)</p> <p>2 .(現行通り)</p> <p>3 . 資産評価の基準日は、原則として、決算日とします。但し、第 1 項第 3 号、第 4 号及び第 6 号に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とします。</p> <p>第 31 条 (借入金及び投資法人債発行の限度額)</p> <p>1 . 資産の効率的な運用並びに運用の安定性を図るため、資産の取得資金、貸付けを行う不動産及び信託受益権に係る信託財産である不動産に係る工事代金及び運転資金、又は債務の返済 (敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の返済を含みます。)、その他の一時的な支出のために必要となる資金の調達を用途とし、借入れ或いは投資法人債の発行を行います。</p> <p>2 .(現行通り)</p>
---	--

3.(記載省略)

4.(記載省略)

第32条(金銭の分配の方針)

1.(記載省略)

2.(記載省略)

3.分配金の分配方法

投資主への分配金は金銭にて分配するものとし、原則として決算日から3ヵ月以内に、決算日における最終の投資主名簿に記載された投資主又は登録質権者を対象に投資口の所有口数に応じて行います。また、営業期間の途中で新たに発行された投資口については、役員会の決定により日割り配当とすることができるものとします。

4.(記載省略)

第33条(決算期及び営業期間)

この投資法人の決算期は、毎年5月31日及び11月30日とします。また営業期間は、毎年6月1日から11月30日まで及び12月1日から翌年5月31日までとします。但し、第1期の営業期間については、この投資法人の成立の日から平成14年3月31日まで、第2期から第6期の営業期間については、毎年4月1日から9月30日まで及び10月1日から翌年3月31日までの各6ヵ月間、第7期の営業期間については、平成16年10月1日から平成17年5月31日までとします。

第34条(選任)

会計監査人は、投資主総会において選任します。但し、法令の規定により、成立時の投資口申込証に記載された会計監査人の候補者は、当該投資口の割当てが終了したときに、会計監査人に選任されたものとみなされます。

第38条(投資信託委託業者に対する資産運用報酬の額又は資産運用報酬の支払に関する基準)

投資信託委託業者に対する資産運用報酬は、運用報酬1、運用報酬2及び運用報酬3から構成されます。それぞれの報酬の計算方法と支払時期は、以下の通りとします。

報酬	計算方法と支払時期
運用報酬 1	営業期間毎に、運用資産(*1)の期中平均残高(*2)の各部分にそれぞれ

3.(現行通り)

4.(現行通り)

第32条(金銭の分配の方針)

1.(現行通り)

2.(現行通り)

3.分配金の分配方法

投資主への分配金は金銭にて分配するものとし、原則として決算日から3ヵ月以内に、決算日における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録質権者を対象に投資口の所有口数に応じて行います。また、営業期間の途中で新たに発行された投資口については、役員会の決定により日割り配当とすることができるものとします。

4.(現行通り)

第33条(決算期及び営業期間)

この投資法人の決算期は、毎年5月31日及び11月30日とします。また営業期間は、毎年6月1日から11月30日まで及び12月1日から翌年5月31日までとします。

第34条(選任)

会計監査人は、投資主総会において選任します。

第38条(投資信託委託業者に対する資産運用報酬の額又は資産運用報酬の支払に関する基準)

投資信託委託業者に対する資産運用報酬は、運用報酬1、運用報酬2及び運用報酬3から構成されます。それぞれの報酬の計算方法と支払時期は、以下の通りとします。

報酬	計算方法と支払時期
運用報酬 1	営業期間毎に、運用資産(*1)の期中平均残高(*2)の各部分にそれぞれ

	<p>れ次の割合を乗じた金額の合計額に、営業期間の月数を 12 で除した割合を乗じた金額とします(第 7 期については、平成 16 年 11 月から平成 17 年 5 月までの 7 ヶ月間の営業期間として計算します。)</p> <p>400 億円以下の部分 0.60%</p> <p>400 億円超 1,000 億円以下の部分 0.40%</p> <p>1,000 億円超の部分 0.15%</p> <p>* 1 運用資産とは、第 26 条に定める資産運用の対象とする特定資産(但し、同条第 4 項に定める国債証券等を除きます。)をいいます。</p> <p>* 2 運用資産の期中平均残高は、当該営業期間の各月末における運用資産の取得価額を合計した金額を営業期間の月数で除することにより算出します。但し、営業期間中に新たに取得した運用資産の取得価額には、取得価額に算入されることとなる消費税及び地方消費税を含まずに計算します。支払時期は、役員会で当該営業期間に係る計算書類等(投信法第 129 条に定める計算書類等をいいます。)を承認後 1 ヶ月以内とします。</p>		<p>れ次の割合を乗じた金額の合計額に、営業期間の月数を 12 で除した割合を乗じた金額とします。</p> <p>400 億円以下の部分 0.60%</p> <p>400 億円超 1,000 億円以下の部分 0.40%</p> <p>1,000 億円超の部分 0.15%</p> <p>* 1 運用資産とは、第 26 条に定める資産運用の対象とする特定資産(但し、同条第 4 項に定める国債証券等を除きます。)をいいます。</p> <p>* 2 運用資産の期中平均残高は、当該営業期間の各月末における運用資産の取得価額を合計した金額を営業期間の月数で除することにより算出します。但し、営業期間中に新たに取得した運用資産の取得価額には、取得価額に算入されることとなる消費税及び地方消費税を含まずに計算します。支払時期は、役員会で当該営業期間に係る計算書類等(投信法第 129 条に定める計算書類等をいいます。)を承認後 1 ヶ月以内とします。</p>
<p>運用報酬 2</p>	<p>(記載省略)</p>	<p>運用報酬 2</p>	<p>(現行通り)</p>
<p>運用報酬 3</p>	<p>(記載省略)</p>	<p>運用報酬 3</p>	<p>(現行通り)</p>
<p>なお、各報酬の支払に際しては、当該報酬に係る消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を資産運用会社の指定する銀行口座へ振込により支払うものとします。</p>		<p>なお、各報酬の支払に際しては、当該報酬に係る消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を資産運用会社の指定する銀行口座へ振込により支払うものとします。</p>	
<p>第 39 条(成立時の資産の運用を行う投資信託委託業者の名称及び住所並びに資産運用委託契約の概要) <全文削除></p>		<p>(削除)</p>	

<p><u>第 40 条 (成立時の資産の保管を行う資産保管会社の名称及び住所並びに資産の保管に係る業務委託契約の概要)</u></p>	(削除)
<p><全文削除></p>	
<p><u>第 41 条 (成立時の一般事務を行う一般事務受託会社の名称及び住所並びに一般事務委託契約の概要)</u></p>	(削除)
<p><全文削除></p>	
<p>第 9 章 設立企画人</p>	(削除)
<p><u>第 42 条 (設立企画人の名称及び住所)</u></p>	(削除)
<p><u>成立時までの業務は、全て下記の設立企画人がこれを行うものとしします。</u></p>	
<p><u>カナル投信株式会社</u></p>	
<p><u>東京都港区愛宕二丁目 5 番 1 号</u></p>	
<p><u>第 43 条 (設立企画人が受ける報酬)</u></p>	(削除)
<p><u>設立企画人の、成立までの役務は、執行役員、監督役員及び会計監査人の候補者の選任、規約及び契約書の作成、届出等であり、その報酬として、1,000 万円を受けます。</u></p>	
<p>第 10 章 附 則</p>	(削除)
<p><u>第 44 条 (設立の際に発行する投資証券の引受等)</u></p>	(削除)
<p><u>この投資法人の設立時に発行する投資証券の引受等は設立企画人が行うものとしします。</u></p>	
<p><u>第 45 条 (投資法人の負担に帰すべき設立費用)</u></p>	(削除)
<p><u>この投資法人の負担に帰すべき設立費用は、以下の内容としします。但し、これらの設立費用は、総額 4,000 万円を上限としします。</u></p>	
<p><u>(1) 設立登記の登録免許税</u></p>	
<p><u>(2) 金融機関の取扱手数料</u></p>	
<p><u>(3) 創立総会に関する費用</u></p>	
<p><u>(4) その他設立事務に必要な費用</u></p>	
<p><u>(5) 弁護士、税理士、会計士に関する費用</u></p>	