

平成 19 年 11 月期 (平成 19 年 6 月 1 日 ~ 平成 19 年 11 月 30 日) 決算短信

平成 20 年 1 月 22 日

不動産投信発行者名 クレッシュェンド投資法人

上場取引所 東 証

コード番号 8966

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

代表者 執行役員 轉 充宏

資産運用会社名 カナル投信株式会社

代表者 代表取締役 轉 充宏

問合せ先責任者 取締役管理部長 伊藤真也 TEL 03-5402-8731

有価証券報告書提出予定日 平成 20 年 2 月 26 日

分配金支払開始予定日 平成 20 年 2 月 20 日

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

1. 平成19年11月期の運用、資産の状況 (平成19年6月1日 ~ 平成19年11月30日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19年11月期	3,525	(26.0)	2,022	(15.7)	1,505	(1.4)
19年5月期	2,797	(39.1)	1,748	(74.3)	1,485	(95.8)

	当期純利益		1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	百万円	%	円	%	%	%
19年11月期	1,504	(1.4)	13,846	2.6	1.4	42.7
19年5月期	1,484	(95.9)	24,216	3.4	1.8	53.1

(注) 自己資本当期純利益率、総資産経常利益率の算定には、期首と期末の自己資本、総資産のそれぞれの平均値を使用しています。  
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19年11月期108,653口 平成19年5月期61,285口

(2) 分配状況

	1口当たり分配 金(利益超過分配 金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
19年11月期	13,847	1,504	0	0	100.0	2.6
19年5月期	13,659	1,484	0	0	100.0	2.6

(3) 財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
19年11月期	106,943	57,916	54.2	533,044
19年5月期	101,927	57,887	56.8	532,772

(参考) 自己資本 平成19年11月期57,916百万円 平成19年5月期57,887百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
19年11月期	4,276	7,770	3,511	6,868
19年5月期	5,761	39,235	36,755	6,851

2. 平成20年5月期の運用状況の予想(平成19年12月1日~平成20年5月31日) (%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	1口当たり利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
通期	3,264	(7.4)	1,789	(11.6)	1,305	(13.3)	1,304	(13.3)	12,000	-

(参考) 1口当たり予想当期純利益(通期) 12,000円

3. その他

(1) 会計方針の変更

会計基準等の改正に伴う変更 無  
 以外の変更 無

(2) 発行済投資口数

期末発行済投資口数(自己投資口を含みます。)

平成19年11月期 108,653口 平成19年5月期 108,653口

期末自己投資口数

平成19年11月期 0口 平成19年5月期 0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、後記36ページ「3.財務諸表(8)注記事項 1口当たり情報」をご参照下さい。

運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、クレッシェンド投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用に当たっての注意事項については、後記24ページ「2.運用方針及び運用状況(2)運用状況 f.運用状況の見通し」をご参照下さい。

## 1. 投資法人の関係法人

平成19年8月21日開催の投資主総会において、投資主総会当時就任していた執行役員及び監督役員に加え、新たに監督役員として横山榮一郎が選任され、平成19年8月31日に就任しました。また、第1回・第2回投資法人債の発行に伴い、平成19年10月12日付で、投資法人債に関する一般事務受託者を設置しました。更に、本投資法人の資産運用会社であるカナル投信株式会社(以下「資産運用会社」といいます。)のパイプラインサポート会社が、平成19年12月1日付で、商号をモルガン・スタンレー・キャピタル株式会社(以下「MSC」といいます。)に変更しました(旧株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパン)。本投資法人の関係法人については、後記63ページ「投資法人の関係法人」をご参照下さい。

(注)資産運用会社は、当期決算日後の平成20年1月22日付で、平和不動産株式会社(以下「平和不動産」といいます。)との間の業務提携に関する協定書に係る変更合意書を締結したことに伴い、業務提携の内容の一部を変更しています。変更後の業務提携の内容については、後記8ページ「2.運用方針及び運用状況(2)運用状況 e.決算日後に生じた重要な事実 (イ)業務提携内容の変更」をご参照下さい。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

平成19年8月21日開催の投資主総会において、本投資法人の規約(以下「規約」といいます。)が変更されたことに伴い、運用方針を一部変更しました。変更後の運用方針については、後記67ページ「運用方針」をご参照下さい。

(注)本投資法人は、当期決算日後の平成20年1月22日付で、資産運用会社の内部規則であるクレッシェンド投資法人運用ガイドライン(以下「運用ガイドライン」といいます。)が変更されたことに伴い、運用方針を更に一部変更しています。変更後の運用方針については、後記8ページ「(2)運用状況 e.決算日後に生じた重要な事実 (ロ)運用方針の変更」をご参照下さい。

### (2) 運用状況

#### a. 当期の資産運用の経過

本投資法人は、「運用資産の着実な成長」及び「中長期的な安定収益の確保」を基本理念として資産運用を行っています。当期の資産運用の経過については、以下の通りです。

#### (イ) 投資法人の主な推移

本投資法人は、平成17年3月8日に、その発行する投資証券を株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)の不動産投資信託証券市場(J-REIT市場)に上場しました(銘柄コード8966)。また、上場後、当期末までに、平成17年12月15日に公募増資、平成17年4月5日及び平成19年5月29日に第三者割当増資を行い、この結果、当期末現在の発行済投資口数は108,653口、出資総額は56,412百万円となっています。本投資法人は、東京都区部を中心とする「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投資法人として、資産運用会社に資産運用業務を委託し、かかる基本理念の実現による投資主価値の最大化を目指してきました。

#### (ロ) 運用環境

##### 中規模オフィスビル賃貸マーケット

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

##### レジデンス賃貸マーケット

財団法人日本不動産研究所の全国賃料統計によれば、東京圏の共同住宅賃料指数は、前年と同様に平成19年9月末には0.2%の上昇となり、安定的なマーケットを形成しているものと思われれます。国土交通省作成の平成18年版「首都圏白書」によれば、人口動向については、東京圏では今後10年程度は人口が増加すると見込まれています。東京都区部のレジデンス賃貸マーケットにおいて、テナント需要は安定的に推移し、今後もこの傾向は続くものと思われれます。

##### 不動産売買マーケット

平成19年都道府県地価調査によれば、東京都区部の地価は、住宅地・商業地ともに前年

の上昇率を上回る上昇を示しています。一方で、利便性や収益性等の状況により、地価の個別化傾向も見られるようになってきていると考えられます。不動産取引件数は依然高い水準にあり、今後もこの傾向は続くものと思われます。

(八) 運用実績

外部成長

本投資法人は、中規模オフィスビルとして Of-15 大和中目黒ビル(不動産、取得価格:2,870百万円)、レジデンスとして Re-31 グレパーク学芸大学(不動産、取得価格:1,650百万円)、コア補強アセットとして Ot-05 アデッソ西麻布(不動産、取得価格640百万円)の合計3物件(取得価格の総額:5,160百万円)を平成19年6月29日に取得しました。更に、中規模オフィスビルとして Of-16 安和司町ビル(不動産、取得価格:1,385百万円)及び Of-17 八丁堀MFビル(不動産、取得価格:1,110百万円)の合計2物件(取得価格の総額:2,495百万円)を平成19年7月13日に取得しました。

一方で、レジデンスである Re-02 コンコード舞浜(信託受益権、譲渡価格:1,100百万円)、Re-06 エステージ上野毛(信託受益権、譲渡価格:1,265百万円)及び Re-13 サンテラス反町公園(信託受益権、譲渡価格:650百万円)の合計3物件(譲渡価格の総額:3,015百万円)を平成19年7月31日に譲渡しました。かかる物件の詳細については、下記「資産の譲渡」をご参照下さい。

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16物件(取得価格の総額:34,955百万円)、レジデンス24物件(取得価格の総額:43,700百万円)、コア補強アセット5物件(取得価格の総額:18,210百万円)、合計45物件(取得価格の総額:96,865百万円)となりました(かかる保有資産を「取得済資産」といい、取得済資産に含まれる不動産及び信託受益権の信託財産たる不動産を併せて以下「保有不動産」といいます。以下同じ。)。中規模オフィスビル、レジデンス及びコア補強アセットの区分の詳細については、後記68ページ「運用方針(1)投資方針 a. 基本方針(ロ)コア・アセットへの集中投資」をご参照下さい。

< 資産の譲渡 >

物件番号: Re-02 物件名称: コンコード舞浜(譲渡日:平成19年7月31日)

特定資産の種類	不動産を信託する信託受益権	
譲渡価格	1,100,000,000円(但し、固定資産税及び都市計画税相当額の清算分並びに消費税等を除きます。)	
帳簿価額(平成19年5月31日現在)	947,205,779円	
譲渡価格と帳簿価額の差額	152,794,221円	
期末調査価格	調査機関	株式会社谷澤総合鑑定所
	調査時点	平成19年5月31日
	調査価格	1,095,000,000円
譲渡先	ジャパン・アセット・エイト・ホールディング特定目的会社(注)	
譲渡の理由	規約に定める「資産運用の対象及び方針」に基づき、将来における収益の見通し、資産価値の増減及びその予測、不動産市況の動向等を勘案し、ポートフォリオの資産構成及び構築方針を総合的に考慮した結果、譲渡することが妥当であると判断しました。	

(注) ジャパン・アセット・エイト・ホールディング特定目的会社は、モルガン・スタンレー・グループが運営するプライベート・エクイティ・ファンドが間接的に保有する特別目的会社です。

物件番号: Re-06 物件名称: エステージ上野毛(譲渡日:平成19年7月31日)

特定資産の種類	不動産を信託する信託受益権	
譲渡価格	1,265,000,000円(但し、固定資産税及び都市計画税相当額の清算分並びに消費税等を除きます。)	
帳簿価額(平成19年5月31日現在)	1,019,350,586円	
譲渡価格と帳簿価額の差額	245,649,414円	

期末調査価格	調査機関	株式会社谷澤総合鑑定所
	調査時点	平成 19 年 5 月 31 日
	調査価格	1,136,000,000 円
譲渡先	ジャパン・アセット・エイト・ホールディング特定目的会社(注)	
譲渡の理由	規約に定める「資産運用の対象及び方針」に基づき、将来における収益の見通し、資産価値の増減及びその予測、不動産市況の動向等を勘案し、ポートフォリオの資産構成及び構築方針を総合的に考慮した結果、譲渡することが妥当であると判断しました。	

(注) ジャパン・アセット・エイト・ホールディング特定目的会社は、モルガン・スタンレー・グループが運営するプライベート・エクイティ・ファンドが間接的に保有する特別目的会社です。

物件番号：Re-13 物件名称：サンテラス反町公園（譲渡日：平成 19 年 7 月 31 日）

特定資産の種類	不動産を信託する信託受益権	
譲渡価格	650,000,000 円（但し、固定資産税及び都市計画税相当額の清算分並びに消費税等を除きます。）	
帳簿価額（平成 19 年 5 月 31 日現在）	527,478,464 円	
譲渡価格と帳簿価額の差額	122,521,536 円	
期末調査価格	調査機関	株式会社谷澤総合鑑定所
	調査時点	平成 19 年 5 月 31 日
	調査価格	641,000,000 円
譲渡先	ジャパン・アセット・エイト・ホールディング特定目的会社(注)	
譲渡の理由	規約に定める「資産運用の対象及び方針」に基づき、将来における収益の見通し、資産価値の増減及びその予測、不動産市況の動向等を勘案し、ポートフォリオの資産構成及び構築方針を総合的に考慮した結果、譲渡することが妥当であると判断しました。	

(注) ジャパン・アセット・エイト・ホールディング特定目的会社は、モルガン・スタンレー・グループが運営するプライベート・エクイティ・ファンドが間接的に保有する特別目的会社です。

#### 内部成長

将来的な金利の上昇等に備え、費用負担増を上回る賃料収入の増額を目指して従来よりテナント賃料の増額改定に注力しており、当期においてもその流れを引き継いで参りました。この結果、中規模オフィスビルにおいて、賃料改定をして当期中に賃貸借を開始したテナントは件数ベースで 11 件あり、また、賃料改定の契約等を締結済みで次期に賃貸借を開始するテナントも 2 件あります。これら、当期中に賃料改定の賃貸借を開始したテナント又は賃料改定の契約等を締結済みのテナントの賃貸面積は 4,477.37 m<sup>2</sup>で、当期末時点で保有中の中規模オフィスビル全体の賃貸可能面積 35,961.04 m<sup>2</sup>の 12.45%程度となります。金額ベースで改定前と比較しますと、6 ヶ月間換算で、約 27 百万円の増額改定が達成できたこととなります。

レジデンスについても、当期末時点で保有中の全賃貸可能住戸数 1,027 戸（注）のうち、当期は 46 戸（4.4%：増額 43 戸、減額 3 戸）の賃料改定を行っています。金額ベースで改定前と比較しますと、6 ヶ月間換算で、約 1 百万円と小幅ながら増額改定が達成できたこととなります。

また、当期末時点で 5 物件を保有中のコア補強アセットにおいても、3 物件で増額改定を行っています。賃料改定をして当期中に賃貸借を開始したテナントは件数ベースで 2 件あり、また、賃料改定の契約等を締結済みで次期に賃貸借を開始するテナントも 9 件あります。金額ベースで改定前と比較しますと、6 ヶ月間換算で、約 4 百万円の増額改定を達成できたこととなります。

かかる賃料改定交渉は現在も継続して行っており、中規模オフィスビル及びコア補強アセットについては、昨今のオフィスビル賃貸マーケットの活況を背景として、更なる収益向

上を目指し、レジデンスについては、安定的な収益を確保しつつ、賃料収益の上昇につなげていきたいと考えています。また、当期の月末平均稼働率は93.95%と、従来と比較して低くなっていますので、稼働率の上昇にも注力し、更なる収益向上に努めることが必要と考えています。

(注)全賃貸可能住戸数とは、レジデンスの全賃貸可能戸数1,339戸を基礎として、固定賃料型マスターリース契約物件については賃貸可能住戸数を1戸と数え、そこから居住目的ではない賃貸可能戸数(Re-23 グレファス上石神井の1階店舗部分)を除いた数をいいます。

b. 資金調達の概要

本投資法人は、Of-15 大和中目黒ビル、Of-16 安和司町ビル、Of-17 八丁堀MFビル、Re-31 グレパーク学芸大学及びOt-05 アデッソ西麻布の取得資金及びその付帯費用に充てることを目的に、平成19年6月29日付及び平成19年7月13日付で、複数の適格機関投資家(金融商品取引法(昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。)(以下「金商法」といいます。))第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家をいいます。但し、租税特別措置法施行規則(昭和32年3月31日大蔵省令第15号)(以下「租税特別措置法施行規則」といいます。))第22条の19第1項に規定するものに限り、以下同様。から、極度ローン個別契約に係る借入れ(借入金額:4,900百万円)及び短期タームローンに係る借入れ(借入金額:2,600百万円)を行いました。一方で、Re-02 コンコード舞浜、Re-06 エステージ上野毛及びRe-13 サンテラス反町公園の譲渡に伴い、また、手元資金を原資として、平成19年7月31日付及び平成19年9月18日付で、借入金の一部期限前返済を行いました。その後、借入金の返済資金に充てることを目的に、平成19年10月31日付で、複数の適格機関投資家からタームローンに係る借入れ(借入金額:15,000百万円)を行い、併せて、下記の通り第1回投資法人債(発行総額:20,000百万円)及び第2回投資法人債(発行総額:10,000百万円)の発行を行いました。かかる借入金及び投資法人債の発行に伴う手取金を原資として、同日付で、借入金の一括期限前返済を行いました。

[ 第1回投資法人債 ]

投資法人債の名称	クレッシェンド投資法人第1回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)
発行総額	20,000百万円
発行日	平成19年10月31日
発行年限	2年
利率	年1.68%
募集方法	一般募集
担保・保証	無担保・無保証

[ 第2回投資法人債 ]

投資法人債の名称	クレッシェンド投資法人第2回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)
発行総額	10,000百万円
発行日	平成19年10月31日
発行年限	5年
利率	年2.17%
募集方法	一般募集
担保・保証	無担保・無保証

これらの結果、当期末時点での投資法人債発行額及び借入れ額の総額は、45,000百万円(期末総資産有利子負債比率:42.1%)でした。

なお、当期末現在における本投資法人の格付けの状況は、以下の通りです。

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

c. 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として、営業収益は3,525百万円、営業利益は2,022百万円となり、借入金及び投資法人債に係る支払利息等を控除した後の経常利益は1,505百万円、当期純利益は1,504百万円を計上しました。

投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。)(以下「投信法」といいます。 )第137条に定める金銭の分配(以下「分配金」といいます。 )については、租税特別措置法(昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。 )(以下「租税特別措置法」といいます。 )第67条の15の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとしました。この結果、当期における投資口1口当たりの分配金は13,847円となりました。

d. 今後の運用方針及び対処すべき課題

J-REIT保有物件の取得資産総額は、平成19年11月末現在で6.4兆円に達しており、今後も各J-REITの規模の拡大及び新規上場による銘柄数の増加により、J-REIT市場は拡大していく方向にあると思われま

す。このような事業環境下において、本投資法人は、本投資法人が定める投資方針に従い、以下の通り、基本理念である「運用資産の着実な成長」及び「中長期的な安定収益の確保」を目指します。なお、本投資法人は、当期決算日後の平成20年1月22日付で、資産運用会社の内部規則である運用ガイドラインが変更されたことに伴い、運用方針を一部変更しています。変更後の運用方針については、後記8ページ「(2)運用状況 e. 決算日後に生じた重要な事実 (ロ)運用方針の変更」をご参照下さい。

外部成長

近年の取得競争の激化により、本投資法人の投資方針に適合する優良資産の取得は一段と困難な状況になると予想される一方で、資産規模の拡大は本投資法人の優先課題の一つであると考えています。このような状況において、資産運用会社は、業務提携関係にある平和不動産、パイプラインサポート会社であるMSC及び情報提供会社である東洋プロパティ株式会社(以下「東洋プロパティ」といいます。 )(以下総称して「業務提携先各社」といいます。 )との協力体制により、過度の取得競争を避けつつ適切な価格で取得することで、着実な保有資産の成長を目指します。更に、これらの業務提携先各社との協力体制に加え、新たに物件供給先を拡充することで、取得機会の拡大を実現することを目指します。

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

内部成長

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

財務戦略

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

一層の適時開示の推進

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

e. 決算日後に生じた重要な事実

(イ) 業務提携内容の変更

当期決算日後に、平和不動産との業務提携の内容を一部変更しました。変更後の業務提携内容は、以下の通りです。

運営上の役割	社名	関係業務の内容
業務提携会社	平和不動産株式会社	平成16年11月12日付で業務提携に関する協定書（以下「業務協定書」といいます。）、平成19年4月27日付で業務協定書に係る変更合意書及び平成20年1月22日付で業務協定書に係る変更合意書を資産運用会社との間で締結しており、以下の通り資産運用会社に情報・業務等を提供します。 保有・開発・仲介物件に係る情報提供 資産運用会社に対して第三者に対する売却活動の開始に遅れることなく当該情報を提供するよう最善の努力をします。 人材派遣 資産運用会社に対して下記の人材を派遣することができます。 ・取締役1名以上 ・投資委員会の外部委員1名以上 詳細については、後記12ページ「(ロ)運用方針の変更 a. 基本方針 (二)業務提携先各社とのパートナーシップ」をご参照下さい。

(ロ) 運用方針の変更

当期決算日後の平成20年1月22日付で、資産運用会社の内部規則である運用ガイドラインが変更されたことに伴い、本投資法人の運用方針を一部変更しました。変更後の運用方針は、以下の通りです。なお、本書の記載は本(ロ)及び前記7ページ「d. 今後の運用方針及び対処すべき課題」を除き、変更前の運用方針に従って記載しています。

a. 基本方針

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

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

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

(イ) ポートフォリオ構築方針

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

運用資産の着実な成長  
 外部成長

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

#### 内部成長

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

#### 中長期的な安定収益の確保

##### 東京都区部を中心とするオフィス及びレジデンスへの集中投資

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

##### ポートフォリオの分散効果

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

##### 積極的かつ効率的な運営管理

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

##### 最適な財務戦略

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

#### (ロ) 東京都区部を中心とするオフィス及びレジデンスへの集中投資

##### マーケット状況

##### オフィス

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

都区部のオフィスに入居し得る潜在的なテナントの絶対数の多さを示しているものといえます。

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

レジデンス

東京都の人口及び世帯数は、他の主要府県よりも多いとともに、世帯数については平成 12 年以降、増加傾向にあります（なお、厚生労働省の設置研究機関である国立社会保障・人口問題研究所の研究結果に基づけば、人口に関しては、今後の予測数値も増加傾向にあります。）。これは、都心部への産業の集中、単身世帯（単身者社会人、学生等をいいます。以下同じ。）・ディンクス世帯・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。

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

投資基準

オフィス

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

投資額	原則：1 物件当たり10億円以上50億円以下(注2)
投資エリア	第一投資エリア：東京23区 第二投資エリア：東京都下部（東京都三鷹市・武蔵野市・調布市・立川市・国分寺市・町田市・八王子市等）並びに横浜駅及び新横浜駅の駅前至近エリア 地方投資エリア：政令指定都市及び首都圏主要都市の主要市街地 第一投資エリア、第二投資エリア及び地方投資エリアの投資比率は、後記「(八) 分散されたポートフォリオの構築」をご参照下さい。

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

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

[ 大規模（50 億円以上）のケース ]

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

[ 小規模（5 億～10 億円）のケース ]

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

レジデンス

( ) 投資額及び投資エリア

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

投資額	原則：1 物件当たり5 億円以上50億円以下(注2)
投資エリア	第一投資エリア：東京23区 第二投資エリア：東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県における都心通勤圏

	<p>内エリア(注3)</p> <p>地方投資エリア：名古屋市・大阪市・福岡市内における主要ターミナル駅(注4)への通勤・通学圏内(注5)</p> <p>第一投資エリア、第二投資エリア及び地方投資エリアの投資比率は、後記「(八)分散されたポートフォリオの構築」をご参照下さい。</p>
--	--

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

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

[大規模（50億円以上）のケース]

- ・高稼働率の維持の難易度
- ・精緻なテナント管理の実行の可否

[小規模（3億～5億円）のケース]

- ・投資効率性
- ・建物スペック・管理状態等

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

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

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

( ) 投資対象とするレジデンスのタイプ

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

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

	<p>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なため、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思います。</p> <p>&lt;重視する特性&gt; 居住快適性（閑静・治安良好・嫌悪施設なし）、生活利便性、文化・教育施設への接近性</p>
ドミトリータイプ レジデンス	<p>&lt;主たるテナント層&gt; 若年の単身世帯（学生、若年社会人）</p> <p>&lt;マーケット状況&gt; 専門のドミトリー・オペレーション会社への一括賃貸（従って稼働率は100%）であることを前提としており、中長期的に安定した賃料収入を収受することができると思います。</p> <p>&lt;重視する特性&gt; 共用部分（共同風呂・共同トイレ・共同食堂・クリーニングルーム及び多目的ルーム等）の管理状態、生活利便性</p>

(八) 分散されたポートフォリオの構築

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

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

<ポートフォリオの投資比率（取得価格ベース）>

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

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

(二) 業務提携先各社とのパートナーシップ

取得機会の拡大

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

業務提携先各社とのパートナーシップ

資産運用業務の助言

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

人材派遣

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

b. 投資基準

(イ) 投資選定基準

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

項目	投資選定基準	
法令遵守	都市計画法(昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。)(以下「都市計画法」といいます。)、建築基準法(昭和25年法律第205号、その後の改正を含みます。)(以下「建築基準法」といいます。)等、関連する全ての法令を遵守している物件(既存不適格物件を含みます。)に投資します。(注1)	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨造であること	
耐震性	新耐震基準(注2)に適合していること 但し、新耐震基準以前に建築された物件であっても、新耐震基準と同等の耐震性(注3)を有すると判断した場合には、投資を行う場合があります。	
スペック	オフィス	独立エントランスホールの確保 1基以上のエレベーターの設置(注4)
	レジデンス	オートロック機能の設置 室内エアコン・洗濯機置場完備 1箇所以上の収納スペース(注5)
有害物質・土壌汚染等	資産運用会社が発注した専門会社作成のエンジニアリング・レポートにおいて、有害物質等が内在する可能性が低く、上記有害物質が内在していたとしても、内在する有害物質に関連する全ての法令に基づき、適法に保管あるいは処理等がなされている旨の記載がなされ、かつ同社が後記「(ロ)調査基準(デュー・ディリジェンス基準)」のデュー・ディリジェンスを実施した結果、有害物質等が内在する可能性が低いと判断した物件であること	
稼働状況	原則として、取得時点において既に賃貸に供され、現に賃料収入が発生していること 但し、レジデンス(地方レジデンスを含みます。)に関しては、未稼働(開発中)物件であっても、テナント誘致の確度や取得後の本ポートフォリオ全体に対する収益の影響度等を総合的に勘案した上で、建物の竣工(検査済証の取得)を停止条件として投資する場合があります。	

(注1) 但し、関係法令を遵守できていないと考え得る物件の場合で、当該非遵守の程度が小さく、かつ今後は正可能又は手続的瑕疵のみが存している物件に関しては、投資対象として検討する場合があります。

(注2) 新耐震基準とは、昭和56年に改正された建築基準法上の耐震設計基準をいいます。

(注3) 同等の耐震性とは、新耐震基準に準拠する設計・施工がなされているか、又は新耐震基準と同等以上の耐震補強を施しているものをいいます。

(注4) 上記スペックに加え、外観・意匠等及び共用部分の管理状態等を検討し、投資判断を行います。

(注5) 上記スペックに加え、バス・トイレの独立、居間の広さ及び収納スペースの数等を検討し、投資判断を行います。

(ロ) 調査基準(デュー・ディリジェンス基準)

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

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

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

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

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

c. 保険付保基準

(イ) 損害保険

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

付保内容については、基本的に総合保険（オールリスク型保険）とします。

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

(ロ) 地震保険

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

d. 運営管理方針

(イ) 基本方針

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

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

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

(ロ) 各種運用計画の策定、実行及び検証

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

各種運用計画の策定

ポートフォリオ計画

ポートフォリオに関する物件取得及び運用計画等を、本投資法人の決算期毎にポート

フォリオ計画として策定します。ポートフォリオ計画は、以下によって構成されます。

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

当期事業計画

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

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

当期修繕計画

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

各種運用計画の検証

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

定期的な検証

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

適宜行う検証

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

(八) リーシング方針

リーシング戦略

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

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

テナント審査基準

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

法人審査基準

審査項目	審査内容
a. 業種	(a) 属性（業種） (b) 業種動向
b. 業歴	(a) 事業継続年数 (b) 上場の有無
c. 業績	(a) 財務状況 (b) 株価動向（上場している場合）

d.信用度	企業信用調査会社の評価内容
e.賃貸借契約内容	(a)使用目的 (b)賃料・共益費 (c)賃貸借期間 (d)敷金・保証金額

個人審査基準

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

(二)管理方針

テナント管理方針

テナント満足度の向上

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

クレーム対応

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

建物管理方針

管理状態の確認

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

費用の低減

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

(ホ)修繕方針

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

修繕計画の策定

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

経費的支出工事(経常修繕工事)

当期修繕計画記載の修繕事項の確認

当期修繕計画記載の修繕事項につき、その実施時期、実施内容及び費用等を確認し、

最適と考えられる実施方法を策定の上、効率的な経費的支出工事の実施に努めます。  
 迅速かつ経済的な修繕工事の実施  
 経費的支出工事を実施する場合には、原則としてPM会社に数社の修繕工事会社から見積書を提出させ（あるいは資産運用会社が自ら取得し）、修繕費用、修繕内容及び修繕期間に関して、最も適切かつ効率的な工事会社に発注します。  
 テナントニーズに基づく修繕工事の実施  
 入居テナントから修繕要望等があった場合、要望された修繕項目に関し、速やかにその修繕の要否、内容、時期及び費用等を検討し、その結果修繕工事が必要であると判断した場合には迅速な実施に努めます。

資本的支出工事（大規模修繕工事）

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

機能維持を目的とした資本的支出工事	各種配管取替工事の実施、各種設備の更新工事の実施、等
機能向上を目的とした資本的支出工事	<オフィス> 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) PM会社の選定・管理

下記の基準により選定したPM会社を下記の方針に基づき管理します。

PM会社の選定基準

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

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

P M 会社の管理方針

運営管理体制の構築

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

業務報告会の実施

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

P M 会社の評価

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

e . 物件売却

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

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

f . 財務方針

(イ) 基本方針

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

(ロ) エクイティ・ファイナンス方針

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

新規に取得する投資物件の取得時期

その時点での経済状況等

(ハ) デット・ファイナンス方針

借入れによる資金調達

借入方針

以下の方針に基づき、借入れを行います。

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

借入先

借入先は、適格機関投資家（金融商品取引法第 2 条第 3 項第 1 号。但し、租税特別措置法施行規則第 22 条の 19 第 1 項に規定するものに限ります。）に限るものとします。

極度ローン契約

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

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

(二) デリバティブ取引

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

(ホ) 総資産に対する借入金及び投資法人債の合計額の割合

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

g. その他

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

(八) 利害関係人との取引制限に関する変更

当期決算日後の平成19年12月20日付で、資産運用会社の社内規程である「利益相反行為防止規程」が変更されました。変更後の利害関係人との取引制限については、後記87ページ「利害関係人との取引制限」をご参照下さい。

[ 参考情報 ]

本投資法人は、当期決算日後の平成 20 年 1 月 22 日付で、以下の 3 物件の不動産をそれぞれ信託する信託受益権の譲渡について、信託受益権売買に関する合意書( Re-05 FLEG 目黒及び Re-09 レグルス東葛西 ) 及び信託受益権売買契約 ( 0t-02 和光学生ハイツ ) を締結しており、次期での譲渡を予定しています。

物件番号：Re-05 物件名称：FLEG 目黒（譲渡予定日：平成 20 年 5 月 31 日まで）

特定資産の種類	不動産を信託する信託受益権	
譲渡予定価格	714,000,000 円（但し、固定資産税及び都市計画税相当額の清算分並びに消費税等を除きます。）	
帳簿価額（平成 19 年 11 月 30 日現在）	652,463,339 円	
譲渡予定価格と帳簿価額の差額	61,536,661 円	
期末調査価格	調査機関	株式会社谷澤総合鑑定所
	調査時点	平成 19 年 11 月 30 日
	調査価格	622,000,000 円
譲渡先	株式会社レイコフ投資顧問の関連会社又は同社の指定する特別目的会社（注）	
譲渡の理由	規約に定める「資産運用の対象及び方針」に基づき、将来における収益の見通し、資産価値の増減及びその予測、不動産市況の動向等を勘案し、ポートフォリオの資産構成及び構築方針を総合的に考慮した結果、譲渡することが妥当であると判断しました。	

(注) 譲渡予定日までに決定します。

物件番号：Re-09 物件名称：レグルス東葛西（譲渡予定日：平成 20 年 5 月 31 日まで）

特定資産の種類	不動産を信託する信託受益権	
譲渡予定価格	725,000,000 円（但し、固定資産税及び都市計画税相当額の清算分並びに消費税等を除きます。）	
帳簿価額（平成 19 年 11 月 30 日現在）	639,011,852 円	
譲渡予定価格と帳簿価額の差額	85,988,148 円	
期末調査価格	調査機関	株式会社谷澤総合鑑定所
	調査時点	平成 19 年 11 月 30 日
	調査価格	702,000,000 円
譲渡先	株式会社レイコフ投資顧問の関連会社又は同社の指定する特別目的会社（注）	
譲渡の理由	規約に定める「資産運用の対象及び方針」に基づき、将来における収益の見通し、資産価値の増減及びその予測、不動産市況の動向等を勘案し、ポートフォリオの資産構成及び構築方針を総合的に考慮した結果、譲渡することが妥当であると判断しました。	

(注) 譲渡予定日までに決定します。

物件番号：0t-02 物件名称：和光学生ハイツ（譲渡予定日：平成 20 年 5 月 31 日まで）

特定資産の種類	不動産を信託する信託受益権	
譲渡予定価格	675,000,000 円（但し、固定資産税及び都市計画税相当額の清算分並びに消費税等を除きます。）	
帳簿価額（平成 19 年 11 月 30 日現在）	528,064,420 円	
譲渡予定価格と帳簿価額の差額	146,935,580 円	
期末調査価格	調査機関	株式会社谷澤総合鑑定所
	調査時点	平成 19 年 11 月 30 日

	調査価格	594,000,000 円
譲渡先		伊藤忠商事株式会社
譲渡の理由		規約に定める「資産運用の対象及び方針」に基づき、将来における収益の見通し、資産価値の増減及びその予測、不動産市況の動向等を勘案し、ポートフォリオの資産構成及び構築方針を総合的に考慮した結果、譲渡することが妥当であると判断しました。

f. 運用状況の見通し

平成 20 年 5 月期（平成 19 年 12 月 1 日～平成 20 年 5 月 31 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、後記「平成 20 年 5 月期（平成 19 年 12 月 1 日～平成 20 年 5 月 31 日）の運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

営業収益	3,264 百万円
営業利益	1,789 百万円
経常利益	1,305 百万円
当期純利益	1,304 百万円
1 口当たり分配金	12,000 円
1 口当たり利益超過分配金	- 円

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

平成 20 年 5 月期（平成 19 年 12 月 1 日～平成 20 年 5 月 31 日）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	平成 20 年 5 月期：平成 19 年 12 月 1 日～平成 20 年 5 月 31 日（183 日）
運用資産	・平成 19 年 11 月期末（平成 19 年 11 月 30 日）時点で保有している 45 物件に、当期決算日以後の平成 20 年 5 月 31 日までに予定されている 3 物件の譲渡を前提としています。なお、実際には、物件の取得又は既存物件の譲渡等により変動する可能性があります。
投資口の発行	・平成 19 年 11 月期末時点の発行済投資口数、108,653 口を前提としています。
営業収益・費用	・営業収益及び費用は上記運用資産を前提として算出しており、物件の譲渡に伴う売却益として、232 百万円を見込んでいます。 ・保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税すべき額を賃貸事業費用として計上しています。なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払う初年度の固定資産税等相当額については、当該不動産等の取得原価に算入されるため、費用に計上していません。 ・修繕費は、各物件の修繕計画に基づき、当期に必要と想定される経常修繕の金額を費用として計上しています。但し、予想し難い要因により緊急的に修繕費が発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる可能性があります。
営業外費用	・支払利息（投資法人債利息を含みます。）として421百万円を見込んでいます。
有利子負債	・平成 19 年 11 月期末時点の有利子負債の残高 45,000 百万円を前提としています。
1 口当たり分配金	・規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しており、原則として利益を全額分配することを前提としています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。
1 口当たり利益超過分配金	・利益超過の分配については、現時点で行う予定はありません。
その他	・法令、税制、会計基準、東京証券取引所の規則、社団法人投資信託協会の規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(3) 投資リスク

最近の有価証券報告書（平成 19 年 8 月 17 日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため、開示を省略します。

3. 財務諸表  
(1) 貸借対照表

(単位:千円)

科目	期別	前期 (平成19年5月31日現在)		当期 (平成19年11月30日現在)		増減	
		金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)	金額	前期比 (%)
資産の部							
流動資産							
現金及び預金	*1	4,616,399		4,978,708		362,308	
信託現金及び信託預金	*1	3,700,975		3,354,136		346,839	
営業未収入金		35,725		44,278		8,553	
未収消費税等		228,711		-		228,711	
前払費用		120,979		80,252		40,726	
繰延税金資産		20		18		1	
その他の流動資産		755		115		640	
流動資産合計		8,703,567	8.5	8,457,510	7.9	246,056	2.8
固定資産							
1. 有形固定資産							
建物	*1	13,710,708		15,753,002		1,769,779	
減価償却累計額		164,652		437,166			
構築物	*1	63,698		70,164		3,726	
減価償却累計額		2,337		5,077			
機械及び装置	*1	232,948		238,763		6,126	
減価償却累計額		8,722		20,663			
工具器具備品	*1	28,020		32,711		2,379	
減価償却累計額		6,905		9,217			
土地	*1					5,906,073	
信託建物	*1	13,405,292		12,409,279		1,116,080	
減価償却累計額		985,490		1,105,557			
信託構築物	*1	91,091		80,660		10,457	
減価償却累計額		9,573		9,600			
信託機械及び装置	*1	119,295		115,023		6,557	
減価償却累計額		17,143		19,430			
信託工具器具備品	*1	20,335		9,374		9,562	
減価償却累計額		3,091		1,692			
信託土地	*1					1,494,498	
有形固定資産合計		92,227,833	90.5	97,266,509	91.0	5,038,676	5.5
2. 無形固定資産							
信託借地権	*1	843,410		843,410		-	
その他の無形固定資産		675		555		120	
無形固定資産合計		844,085	0.8	843,965	0.8	120	0.0
3. 投資その他の資産							
差入保証金		10,000		10,000		-	
長期前払費用		85,210		176,276		91,066	
繰延税金資産		5,934		-		5,934	
その他の投資その他の資産		987		7,494		6,507	
投資その他の資産合計		102,131	0.1	193,771	0.2	91,639	89.7
固定資産合計		93,174,051	91.4	98,304,247	91.9	5,130,195	5.5
繰延資産							
投資口交付費		49,654		43,610		6,043	
投資法人債発行費		-		138,177		138,177	
繰延資産合計		49,654	0.0	181,788	0.2	132,133	266.1
資産合計		101,927,272	100.0	106,943,545	100.0	5,016,272	4.9

(単位:千円)

科目	期別	前期 (平成19年5月31日現在)		当期 (平成19年11月30日現在)		増減	
		金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)	金額	前期比 (%)
<b>負債の部</b>							
流動負債							
営業未払金		83,818		129,388		45,570	
短期借入金	*1	23,899,000		-		23,899,000	
一年以内返済予定長期借入金	*1	5,582,000		-		5,582,000	
未払費用		822,082		461,223		360,858	
未払法人税等		998		960		37	
未払消費税等		-		25,508		25,508	
前受金		497,241		402,528		94,713	
その他の流動負債		12,072		11,906		166	
流動負債合計		30,897,213	30.3	1,031,516	1.0	29,865,697	96.7
固定負債							
投資法人債		-		30,000,000		30,000,000	
長期借入金	*1	10,382,000		15,000,000		4,618,000	
預り敷金保証金		1,279,413		1,530,835		251,421	
信託預り敷金保証金		1,466,280		1,464,355		1,924	
デリバティブ債務		15,065		-		15,065	
固定負債合計		13,142,759	12.9	47,995,190	44.9	34,852,431	265.2
負債合計		44,039,973	43.2	49,026,707	45.8	4,986,734	11.3
<b>純資産の部</b>							
投資主資本							
1. 出資総額		56,412,305	55.4	56,412,305	52.7	-	
2. 剰余金							
当期未処分利益		1,484,124	1.5	1,504,532	1.4	20,407	1.4
投資主資本合計		57,896,430	56.8	57,916,837	54.2	20,407	0.0
評価・換算差額等							
1. 繰延ヘッジ損益		9,131	0.0	-	-	9,131	100.0
評価・換算差額等合計		9,131	0.0	-	-	9,131	100.0
純資産合計	*2	57,887,299	56.8	57,916,837	54.2	29,538	0.1
負債・純資産合計		101,927,272	100.0	106,943,545	100.0	5,016,272	4.9

(2) 損益計算書

(単位:千円)

科目	期別	前期			当期			増減	
		自平成18年12月1日 至平成19年5月31日		百分比 (%)	自平成19年6月1日 至平成19年11月30日		百分比 (%)	金額	前期比 (%)
		金額	金額		金額				
1. 営業収益									
貸貨事業収入	*1	1,818,634			2,712,559				
その他の貸貨事業収入	*1	172,607			320,876				
不動産等売却益	*2	806,438	2,797,680	100.0	492,524	3,525,960	100.0	728,280	26.0
2. 営業費用									
貸貨事業費用	*1	715,086			1,062,476				
資産運用委託報酬		253,183			334,173				
資産保管委託報酬		14,173			19,184				
一般事務委託報酬		21,546			29,354				
役員報酬		1,872			2,184				
会計監査人報酬		6,000			6,000				
その他営業費用		37,281	1,049,142	37.5	50,030	1,503,403	42.6	454,260	43.3
営業利益			1,748,537	62.5		2,022,556	57.4	274,019	15.7
3. 営業外収益									
受取利息		49			117				
その他営業外収益		5,916	5,966	0.2	4,489	4,606	0.1	1,359	22.8
4. 営業外費用									
支払利息		217,658			284,979				
融資関連費用		48,129			167,000				
投資法人債利息		-			45,452				
投資法人債発行費償却		-			4,533				
投資口交付費償却		-			8,722				
その他営業外費用		3,600	269,387	9.6	10,991	521,679	14.8	252,291	93.7
経常利益			1,485,115	53.1		1,505,484	42.7	20,368	1.4
税引前当期純利益			1,485,115	53.1		1,505,484	42.7	20,368	1.4
法人税、住民税及び事業税		1,008			984				
法人税等調整額		0	1,007	0.0	1	985	0.0	22	2.2
当期純利益			1,484,107	53.0		1,504,499	42.7	20,391	1.4
前期繰越利益			16			33		16	
当期末処分利益			1,484,124			1,504,532		20,407	

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自平成18年12月1日至平成19年5月31日)

(単位:千円)

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
		当期末処分利益				
平成18年11月30日残高	28,411,500	757,557	29,169,058	22,666	22,666	29,146,391
事業年度中の変動額						
新投資口の発行	28,000,805		28,000,805			28,000,805
剰余金の分配		757,541	757,541			757,541
当期純利益		1,484,107	1,484,107			1,484,107
金利スワップ				13,535	13,535	13,535
事業年度中の変動額合計	28,000,805	726,566	28,727,372	13,535	13,535	28,740,907
平成19年5月31日残高	56,412,305	1,484,124	57,896,430	9,131	9,131	57,887,299

当期(自平成19年6月1日至平成19年11月30日)

(単位:千円)

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
		当期末処分利益				
平成19年5月31日残高	56,412,305	1,484,124	57,896,430	9,131	9,131	57,887,299
事業年度中の変動額						
剰余金の分配		1,484,091	1,484,091			1,484,091
当期純利益		1,504,499	1,504,499			1,504,499
金利スワップ				9,131	9,131	9,131
事業年度中の変動額合計	-	20,407	20,407	9,131	9,131	29,538
平成19年11月30日残高	56,412,305	1,504,532	57,916,837	-	-	57,916,837

(4) 金銭の分配に係る計算書

期別 項目	前期	当期
	自 平成 18 年 12 月 1 日 至 平成 19 年 5 月 31 日	自 平成 19 年 6 月 1 日 至 平成 19 年 11 月 30 日
当期末処分利益	(単位:円) 1,484,124,626	(単位:円) 1,504,532,397
分配金の額 (投資口1口当たり分配金額)	1,484,091,327 <u>(13,659)</u>	1,504,518,091 <u>(13,847)</u>
次期繰越利益	<u>33,299</u>	<u>14,306</u>
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第32条第1項に定める方針に基づき、分配金の額は当期末処分利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口108,653の整数倍の最大値となる1,484,091,327円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第32条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていません。</p>	<p>本投資法人の規約第32条第1項に定める方針に基づき、分配金の額は当期末処分利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口108,653の整数倍の最大値となる1,504,518,091円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第32条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

科目	期別	前期		当期		増減 金額(千円)
		自	平成18年12月1日	自	平成19年6月1日	
		至	平成19年5月31日	至	平成19年11月30日	
		金額(千円)		金額(千円)		金額(千円)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>						
税引前当期純利益		1,485,115		1,505,484		
減価償却費		315,902		509,918		
投資法人債発行費償却		-		4,533		
投資口交付費償却		-		8,722		
受取利息		49		117		
支払利息		217,658		330,431		
営業未収入金の増加・減少額		16,095		8,553		
未収消費税等の増加・減少額		228,711		228,711		
未払消費税等の増加・減少額		31,640		25,508		
長期前払費用の増加・減少額		33,660		91,066		
営業未払金の増加・減少額		7,158		30,878		
未払費用の増加・減少額		445,519		307,814		
前受金の増加・減少額		208,505		94,713		
預り金の増加・減少額		4,843		2,046		
信託有形固定資産の売却による減少額		3,597,915		2,488,239		
その他		70,940		32,543		
小計		6,001,034		4,660,658		1,340,376
利息の受取額		49		117		
利息の支払額		238,400		383,475		
法人税等の支払額		1,006		1,021		
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		<b>5,761,677</b>		<b>4,276,279</b>		<b>1,485,398</b>
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>						
有形固定資産の取得による支出		40,284,086		7,950,649		
信託有形固定資産の取得による支出		66,094		71,494		
預り敷金保証金の収入		1,126,430		285,674		
預り敷金保証金の支出		11,910		34,253		
信託預り敷金保証金の収入		53,543		171,394		
信託預り敷金保証金の支出		129,393		173,319		
信託預り敷金保証金対応信託預金の払戻による収入		129,393		173,319		
信託預り敷金保証金対応信託預金の預入による支出		53,543		171,394		
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		<b>39,235,660</b>		<b>7,770,721</b>		<b>31,464,938</b>

科目	期別	前期	当期	増減
		自平成18年12月1日 至平成19年5月31日	自平成19年6月1日 至平成19年11月30日	
		金額(千円)	金額(千円)	金額(千円)
財務活動によるキャッシュ・フロー				
	短期借入金の純増減額	11,220,600	23,899,000	
	長期借入金の借入れによる収入	-	15,000,000	
	長期借入金の返済による支出	1,687,000	15,964,000	
	投資法人債の発行による収入	-	29,857,289	
	投資口の発行による収入	27,979,117	-	
	分配金の支払額	756,857	1,482,452	
	財務活動によるキャッシュ・フロー	36,755,860	3,511,836	33,244,023
	現金及び現金同等物の増加額	3,281,877	17,393	3,264,483
	現金及び現金同等物の期首残高	3,569,217	6,851,094	3,281,877
	現金及び現金同等物の期末残高	6,851,094	6,868,488	17,393

(6) 重要な会計方針

項目	期別	前期	当期
		自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日	自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日
繰延資産の処理方法		投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。	投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。 投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法で償却しています。

なお、上記繰延資産の処理方法以外は、最近の有価証券報告書(平成19年8月17日提出)における記載から重要な変更がないため、開示を省略します。

(7) 会計方針の変更

項目	期別	前期	当期
		自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日	自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日
投資口交付費の処理方法		投資口交付費については、「新投資口発行費」として支出時に全額費用処理する方法から、投資口交付に係る全ての直接費用を「投資口交付費」として繰延処理し、3年で定額法により償却する方法に変更しています。 この変更は、「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」(平成12年総理府令第134号)の改正により、当期より繰延資産として計上することが適当であると認められるものについては繰延資産計上が可能となったこと、及び投資口発行による資金調達の効果は当期のみならず翌期以降にもわたると考えられることから、資金調達コストをより合理的に配分し、期間損益の平準化を図るために行うものです。また、当期より「繰延資産の会計処理に関する当面の取扱い」(実務対応報告第19号)を適用し、定額法により償却します。この変更により、従来の方法によった場合と比較して営業外費用が21,687千円減少し、経常利益及び税引前当期純利益が同額増加しています。	該当事項はありません。

(8) 注記事項

投資主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、税効果会計、リース取引、関連当事者との取引、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、持分法損益等に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため、開示を省略します。

貸借対照表関係

期別 項目	前期 平成19年 5月31日現在	当期 平成19年11月30日現在																																				
*1 担保に供している 資産及び担保を付 している債務	<p>担保に供している資産は次の通りです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">4,514,878</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">3,651,579</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">12,490,587</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">12,109,446</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">48,774</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">80,704</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td style="text-align: right;">213,661</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">102,151</td></tr> <tr><td>工具器具備品</td><td style="text-align: right;">21,114</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td style="text-align: right;">17,243</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">32,643,657</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">30,693,865</td></tr> <tr><td>信託借地権</td><td style="text-align: right;">843,410</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">97,431,074</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">23,899,000</td></tr> <tr><td>1年以内返済予定長期借入金</td><td style="text-align: right;">5,582,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">10,382,000</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">39,863,000</td></tr> </table>	現金及び預金	4,514,878	信託現金及び信託預金	3,651,579	建物	12,490,587	信託建物	12,109,446	構築物	48,774	信託構築物	80,704	機械及び装置	213,661	信託機械及び装置	102,151	工具器具備品	21,114	信託工具器具備品	17,243	土地	32,643,657	信託土地	30,693,865	信託借地権	843,410	合計	97,431,074	短期借入金	23,899,000	1年以内返済予定長期借入金	5,582,000	長期借入金	10,382,000	合計	39,863,000	該当事項はありません。
現金及び預金	4,514,878																																					
信託現金及び信託預金	3,651,579																																					
建物	12,490,587																																					
信託建物	12,109,446																																					
構築物	48,774																																					
信託構築物	80,704																																					
機械及び装置	213,661																																					
信託機械及び装置	102,151																																					
工具器具備品	21,114																																					
信託工具器具備品	17,243																																					
土地	32,643,657																																					
信託土地	30,693,865																																					
信託借地権	843,410																																					
合計	97,431,074																																					
短期借入金	23,899,000																																					
1年以内返済予定長期借入金	5,582,000																																					
長期借入金	10,382,000																																					
合計	39,863,000																																					
*2 投資信託及び投資 法人に関する法律 第67条第4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	前期		当期	
	自 平成 18 年 12 月 1 日 至 平成 19 年 5 月 31 日		自 平成 19 年 6 月 1 日 至 平成 19 年 11 月 30 日	
* 1 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)		(単位：千円)	
	A.不動産賃貸事業収益		A.不動産賃貸事業収益	
	賃貸事業収入		賃貸事業収入	
	賃料収入	1,649,669	賃料収入	2,427,100
	共益費収入	168,965	共益費収入	285,458
	計	1,818,634	計	2,712,559
	その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
	駐車場収入	55,168	駐車場収入	84,818
	付帯収益	114,370	付帯収益	208,088
	解約違約金	896	解約違約金	25,415
	雑収入	2,171	雑収入	2,553
	計	172,607	計	320,876
	不動産賃貸事業収益合計	1,991,241	不動産賃貸事業収益合計	3,033,435
	B.不動産賃貸事業費用		B.不動産賃貸事業費用	
	賃貸事業費用		賃貸事業費用	
	管理委託費	167,009	管理委託費	262,996
	公租公課	109,970	公租公課	91,136
	水道光熱費	64,650	水道光熱費	128,972
	修繕費	22,747	修繕費	32,733
	保険料	3,272	保険料	5,523
	信託報酬	23,653	信託報酬	22,261
	減価償却費	315,902	減価償却費	509,918
	その他賃貸事業費用	7,878	その他賃貸事業費用	8,933
	不動産賃貸事業費用合計	715,086	不動産賃貸事業費用合計	1,062,476
	C.不動産賃貸事業損益 (A-B)	1,276,155	C.不動産賃貸事業損益 (A-B)	1,970,958

期別 項目	前期 自平成18年12月1日 至平成19年5月31日		当期 自平成19年6月1日 至平成19年11月30日	
	*2 不動産等売買損益 の内訳	(単位:千円)		(単位:千円)
	Of-02 紀文第一ビル		Re-02 コンコード舞浜	
	不動産等売却収入	1,344,172	不動産等売却収入	1,101,444
	不動産等売却原価	928,496	不動産等売却原価	945,697
	その他売却費用	13,829	その他売却費用	13,133
	不動産等売却益	401,846	不動産等売却益	142,613
	Re-01 DJR北新宿		Re-06 エステージ上野毛	
	不動産等売却収入	621,212	不動産等売却収入	1,267,229
	不動産等売却原価	489,478	不動産等売却原価	1,016,868
	その他売却費用	7,129	その他売却費用	17,064
	不動産等売却益	124,604	不動産等売却益	233,296
	Re-04 FLEG神楽坂		Re-13 サンテラス反町公園	
	不動産等売却収入	1,101,389	不動産等売却収入	651,446
	不動産等売却原価	962,639	不動産等売却原価	525,673
	その他売却費用	12,614	その他売却費用	9,158
	不動産等売却益	126,135	不動産等売却益	116,614
	Re-07 ブルーマーレ			
	不動産等売却収入	1,385,422		
	不動産等売却原価	1,217,300		
	その他売却費用	14,269		
	不動産等売却益	153,852		

1口当たり情報

前期 自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日		当期 自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日	
1口当たり純資産額	532,772 円	1口当たり純資産額	533,044 円
1口当たり当期純利益	24,216 円	1口当たり当期純利益	13,846 円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口が存在しないため記載していません。		同左	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

	前期	当期
	自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日	自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日
当期純利益(千円)	1,484,107	1,504,499
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益(千円)	1,484,107	1,504,499
期中平均投資口数(口)	61,285	108,653

重要な後発事象

前期 自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日	当期 自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日
<p>(1) 資金の調達について 下記(2)の各物件の取得資金及び付帯費用に充てることを目的に、下記の通り資金の借入れを行いました。</p> <p>第3-7 極度ローン・グループ</p> <p>(借入先) 農林中央金庫 (借入金額) 4,900百万円 (借入条件) 金利 年1.62333%(平成19年7月31日まで) 期限一括返済 (実施時期) 平成19年6月29日 (返済期限) 平成19年12月18日 (担保の有無) 有担保</p> <p>短期タームローン</p> <p>(借入先) 株式会社あおぞら銀行 (借入金額) 2,600百万円 (借入条件) 金利 年1.02167%(平成19年7月31日まで) 期限一括返済 (実施時期) 平成19年7月13日 (返済期限) 平成19年12月18日 (担保の有無) 有担保</p> <p>(2) 資産の取得について 規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、当期の決算日後、下記の資産を取得しました。</p> <p>0f-15 大和中目黒ビル</p> <p>取得日 平成19年6月29日 取得価格 2,870百万円(消費税等別) 所在地 東京都目黒区中目黒四丁目6番1号 用途 事務所 建築時期 昭和63年2月29日 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建 延床面積 4,040.53㎡ 総賃貸可能面積 2,571.54㎡</p> <p>Re-31 グレンパーク学芸大学</p> <p>取得日 平成19年6月29日 取得価格 1,650百万円(消費税等別) 所在地 東京都目黒区中町一丁目40番7号 用途 共同住宅 建築時期 平成17年1月27日 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 延床面積 1,863.67㎡ 総賃貸可能面積 1,643.53㎡</p>	<p>資産の譲渡について 規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、当期の決算日後、以下の3物件の不動産をそれぞれ信託する信託受益権の譲渡について、信託受益権売買に関する合意書(Re-05 FLEG目黒及びRe-09 レグルス東葛西)及び信託受益権売買契約(0t-02 和光学生ハイツ)を締結しました。</p> <p>Re-05 FLEG目黒</p> <p>譲渡予定日 平成20年5月31日まで 譲渡予定価格 714百万円(消費税等別) 所在地 東京都目黒区下目黒二丁目15番10号 特定資産の種類 不動産を信託する信託受益権 譲渡先 株式会社レイコフ投資顧問の関連会社又は同社の指定する特別目的会社 損益に与える影響 営業収益として不動産等売却益約39百万円を計上する予定です。</p> <p>Re-09 レグルス東葛西</p> <p>譲渡予定日 平成20年5月31日まで 譲渡予定価格 725百万円(消費税等別) 所在地 東京都江戸川区東葛西七丁目10番6号 特定資産の種類 不動産を信託する信託受益権 譲渡先 株式会社レイコフ投資顧問の関連会社又は同社の指定する特別目的会社 損益に与える影響 営業収益として不動産等売却益約65百万円を計上する予定です。</p> <p>0t-02 和光学生ハイツ</p> <p>譲渡予定日 平成20年5月31日まで 譲渡予定価格 675百万円(消費税等別) 所在地 埼玉県和光市中央一丁目2番9号 特定資産の種類 不動産を信託する信託受益権 譲渡先 伊藤忠商事株式会社 損益に与える影響 営業収益として不動産等売却益約128百万円を計上する予定です。</p>

前期 自 平成 18 年 12 月 1 日 至 平成 19 年 5 月 31 日	当期 自 平成 19 年 6 月 1 日 至 平成 19 年 11 月 30 日
<p>0t-05 アデッソ西麻布</p> <p>取得日 平成 19 年 6 月 29 日</p> <p>取得価格 640 百万円 (消費税等別)</p> <p>所在地 東京都港区西麻布一丁目 7 番 2 号</p> <p>用途 店舗</p> <p>建築時期 平成 15 年 10 月 16 日</p> <p>構造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 3 階建</p> <p>延床面積 371.59 m<sup>2</sup></p> <p>総賃貸可能面積 324.64 m<sup>2</sup></p> <p>0f-16 安和司町ビル</p> <p>取得日 平成 19 年 7 月 13 日</p> <p>取得価格 1,385 百万円 (消費税等別)</p> <p>所在地 東京都千代田区神田司町二丁目 10 番</p> <p>用途 事務所</p> <p>建築時期 平成 2 年 10 月 2 日</p> <p>構造 鉄骨造陸屋根 9 階建</p> <p>延床面積 1,412.45 m<sup>2</sup></p> <p>総賃貸可能面積 1,264.51 m<sup>2</sup></p> <p>0f-17 八丁堀MFビル</p> <p>取得日 平成 19 年 7 月 13 日</p> <p>取得価格 1,110 百万円 (消費税等別)</p> <p>所在地 東京都中央区入船一丁目 2 番 9 号</p> <p>用途 事務所</p> <p>建築時期 昭和 63 年 1 月 6 日</p> <p>構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建</p> <p>延床面積 1,432.44 m<sup>2</sup></p> <p>総賃貸可能面積 1,209.69 m<sup>2</sup></p>	

（9）発行済投資口数の増減

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

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

（注2）投資口の併合（5口を1口に併合）を行いました。

（注3）1口当たり発行価格440,000円にて、私募ファンド（資産運用会社が第5期に組成した匿名組合形式の不動産ファンドを指します。以下同じ。）からの18個の不動産信託受益権取得資金の調達を目的とする投資口の追加発行（私募）を行いました。

（注4）1口当たり発行価格500,000円（発行価額477,500円）にて、3個の不動産信託受益権取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする投資口の追加発行（公募）を行いました。

（注5）1口当たり発行価額477,500円にて、（注4）の公募による追加発行に伴い、野村證券株式会社を割当先とする新投資口の追加発行（第三者割当）を行いました。

（注6）1口当たり発行価格503,430円（発行価額484,746円）にて、1個の不動産取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする投資口の追加発行（公募）を行いました。

（注7）1口当たり発行価格581,400円にて、11個の不動産信託受益権取得資金の調達を目的として、MSREF River Five, Limited、MSREF River Six, Limited 日本支店、合同会社エスト・ワン、合同会社ラヴィータ・ワン、株式会社RAM TWO、D.B. Zwiirn Special Opportunities Fund, Ltd.、東洋プロパティ、東洋ビルメンテナンス株式会社、BMS株式会社及びトータルハウジング株式会社を割当先とする投資口の追加発行（第三者割当）を行いました。

#### 4. 役員の異動

##### (1) 投資法人

平成19年8月21日開催の投資主総会において、新たに監督役員として横山榮一郎が選任され、平成19年8月31日に就任しました。本書の日付現在における役員の状況は、以下の通りです。

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

(注) 轉充宏は、資産運用会社であるカナル投信株式会社の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務していますが、証券取引法等の一部を改正する法律(平成18年法律第65号)第5条の規定により改正される前の投信法第13条の規定に基づき、平成16年12月14日付で金融庁長官から兼職の承認を得ています。

（2）資産運用会社

平成19年6月7日付で、高橋宏普が取締役（非常勤）に就任しました。本書の日付現在における役員状況は、以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴	
代表取締役	轉 充宏	平成元年4月 平成2年10月 平成3年7月 平成5年10月 平成11年1月 平成12年3月 平成17年1月	伊藤忠商事株式会社入社 株式会社クレフィン出向 伊藤忠総合ファイナンス株式会社出向 伊藤忠商事株式会社復帰 伊藤忠キャピタル証券株式会社出向 株式会社クレッシェンド（現カナル投信株式会社）設立、代表取締役就任（現任） 本投資法人執行役員就任（現任）
取締役 運用部長	小林 一郎	昭和59年4月 平成3年9月 平成5年11月 平成14年4月 平成15年4月	株式会社鴻池組入社 米国ビジネススクール留学 株式会社鴻池組復帰 カナル投信株式会社入社 同社取締役運用部長就任（現任）
取締役 管理部長	伊藤 真也	平成3年4月 平成15年11月 平成18年6月 平成18年7月	株式会社鴻池組入社 カナル投信株式会社入社 同社取締役就任 同社取締役管理部長就任（現任）
取締役 （非常勤）	岡林 淳二	昭和57年4月 平成10年3月 平成10年8月 平成12年7月 平成13年4月 平成13年5月 平成13年11月 平成15年6月 平成18年5月	山一證券株式会社入社 メリルリンチ・インターナショナルバンク東京駐在員事務所入所 UBS信託銀行株式会社入社 クレディスイス・ファーストポストン証券会社入社 アカデミーキャピタル・インベストメンツ株式会社取締役就任 株式会社クレッシェンド（現カナル投信株式会社）取締役（非常勤）就任（現任） メリルリンチ日本証券株式会社副会長就任 同社取締役就任（現任） 三菱UFJメリルリンチPB証券株式会社代表取締役最高経営責任者就任（現任）
取締役 （非常勤）	高橋 宏普	昭和42年4月 平成12年6月 平成14年6月 平成17年6月 平成18年6月 平成19年4月 平成19年6月	東京証券取引所入所 平和不動産株式会社取締役就任 同社常務取締役就任 同社代表取締役常務取締役就任 同社代表取締役専務取締役就任 同社代表取締役専務取締役執行役員就任 カナル投信株式会社取締役（非常勤）就任（現任） 平和不動産株式会社代表取締役専務執行役員就任（現任）
監査役	石原 茂雄	昭和42年4月 昭和59年11月 昭和61年11月 平成7年6月 平成10年6月 平成16年6月	東京証券取引所入所 東証正会員協会出向 東京証券取引所復帰 日本証券決済株式会社出向 東京証券取引所復帰 カナル投信株式会社監査役就任（現任）

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	地域	前期 (平成19年5月31日現在)		当期 (平成19年11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 (%)
不動産 (注2)	東京23区	25,990	25.5	33,738	31.5
	首都圏(注3)	13,593	13.3	13,530	12.7
	その他(注4)	8,487	8.3	8,479	7.9
	小計	48,072	47.2	55,748	52.1
信託不動産 (注2)	東京23区	42,564	41.8	41,405	38.7
	首都圏(注3)	2,434	2.4	956	0.9
	小計	44,998	44.2	42,361	39.6
不動産等計		93,071	91.3	98,109	91.7
預金その他の資産		8,856	8.7	8,833	8.3
資産総額計		101,927	100.0	106,943	100.0

(注1)「保有総額」は、期末時点の貸借対照表計上額(信託不動産等については減価償却後の帳簿価額)に基づいています。

(注2)「不動産」及び「信託不動産」の金額には、建設仮勘定の金額は含まれていません。

(注3)「首都圏」とは、東京都(東京23区を除きます。)、神奈川県、埼玉県及び千葉県を指します。

(注4)「その他」とは、東京23区及び首都圏を除く投資対象エリアを指します。

	前期 (平成19年5月31日現在)		当期 (平成19年11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	44,039	43.2	49,026	45.8
純資産総額	57,887	56.8	57,916	54.2

(2) 投資資産

a. 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

b. 投資不動産物件

(イ) 保有資産について

本投資法人は、平成19年11月30日現在、以下の24物件の不動産を信託財産とする信託受益権及び21物件の不動産を取得し、本書の日付現在に至るまで運用を行っています。

物件番号	物件名称	資産形態	物件番号	物件名称	資産形態
Of-01	朝日生命五反田ビル	信託受益権	Re-15	コスモグラシア麻布十番	信託受益権
Of-03	第百生命新宿ビル	信託受益権	Re-16	アドバンテージ学芸大学	信託受益権
Of-04	恵比寿スクエア	信託受益権	Re-17	エルミタージュ東神田	信託受益権
Of-05	水天宮平和ビル	信託受益権	Re-18	エルミタージュ東日本橋	信託受益権
Of-06	NV富岡ビル	信託受益権	Re-19	エルミタージュ練馬	信託受益権
Of-07	浜松町SSビル	信託受益権	Re-20	ランドステージ白金高輪	不動産
Of-08	国際溜池ビル	信託受益権	Re-21	アーバイルベルジェ明大前	不動産
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	信託受益権	Re-22	ジョイシティ日本橋	信託受益権
Of-10	日総第15ビル	不動産	Re-23	グレファス上石神井	不動産
Of-11	日本橋第一ビル	信託受益権	Re-24	T & G 錦糸町マンション	不動産
Of-12	八丁堀SFビル	不動産	Re-25	グレンパーク銀座EAST	不動産
Of-13	渋谷AXヒルズ	不動産	Re-26	グレンパーク新横浜	不動産
Of-14	KCAビル	不動産	Re-27	グレンパーク池田山	不動産
Of-15	大和中目黒ビル	不動産	Re-28	ルネ東寺尾	不動産
Of-16	安和司町ビル	不動産	Re-29	レジデンス向丘	不動産
Of-17	八丁堀MFビル	不動産	Re-30	レジデンス東馬込	不動産
Re-03	コンコード市川	信託受益権	Re-31	グレンパーク学芸大学	不動産
Re-05	FLEG目黒（注3）	信託受益権	0t-01	エムズ原宿（注1）	信託受益権
Re-08	マイア渋谷桜丘	信託受益権	0t-02	和光学生ハイツ（注1、3）	信託受益権
Re-09	レグルス東葛西（注3）	信託受益権	0t-03	三宮三和東洋ビル（注1）	不動産
Re-11	ミルーム若林公園	信託受益権	0t-04	船橋Faceビル（注1）	不動産
Re-12	ミルーム碑文谷	信託受益権	0t-05	アデッソ西麻布（注1）	不動産
Re-14	メインステージ南麻布	信託受益権			

(注1) コア補強アセットの細区分については、0t-01 エムズ原宿及び0t-05 アデッソ西麻布は「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」、0t-03 三宮三和東洋ビル及び0t-04 船橋Faceビルは「地方中規模オフィスビル」に該当します。

(注2) Re-02 コンコード舞浜、Re-06 エステージ上野毛及びRe-13 サンテラス反町公園については、平成19年7月31日付で譲渡済みです。譲渡内容については、前記4ページ「2.運用方針及び運用状況 (2)運用状況 a. 当期の資産運用の経過 (ハ)運用実績 外部成長 資産の譲渡」をご参照下さい。

(注3) Re-05 FLEG目黒、Re-09 レグルス東葛西及び0t-02 和光学生ハイツについては、次期での譲渡を予定しています。譲渡内容については、前記22ページ「2.運用方針及び運用状況 (2)運用状況 e. 決算日後に生じた重要な事実 参考情報」をご参照下さい。

(口) 保有資産の概要(平成19年11月30日現在)

物件番号	物件名称	投資区分	所在地	投資エリア (注1)	地積 (㎡) (注2)	用途 (注3)	延床面積 (㎡) (注2)	構造・階層 (注2)	建築時期 (注2)	資産形態 (注4)	所有形態(注5)	
											土地	建物
Of-01	朝日生命五反田ビル	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	信託受益権	所有権	所有権
Of-03	第百生命新宿ビル		東京都新宿区	東京23区	311.63	事務所	2,652.07	SRC 9F2B	S63.9.9	信託受益権	所有権	所有権
Of-04	恵比寿スクエア		東京都渋谷区	東京23区	1,560.77	事務所	8,644.00	S・RC 7F1B	H6.5.31	信託受益権	所有権	所有権
Of-05	水天宮平和ビル		東京都中央区	東京23区	316.73	事務所	2,177.81	SRC 9F	H3.8.30	信託受益権	所有権	所有権
Of-06	NV富岡ビル		東京都江東区	東京23区	748.36	事務所	4,558.01	SRC 8F	H2.12.25	信託受益権	所有権	所有権
Of-07	浜松町SSビル		東京都港区	東京23区	294.50	事務所	2,184.76	S 10F	H3.12.16	信託受益権	所有権	所有権
Of-08	国際溜池ビル		東京都港区	東京23区	533.32	事務所	3,089.73	SRC 7F1B	H4.2.28	信託受益権	所有権	所有権
Of-09	グレイスビル泉岳寺前		東京都港区	東京23区	538.50 (注6)	事務所	2,401.74 (注6)	S・RC・SRC 10F1B	H6.6.15	信託受益権	地上権 (注6)	区分所有権 (注6)
Of-10	日総第15ビル		横浜市港北区	新横浜	668.00	事務所	4,321.23	SRC 8F1B	H5.2.1	不動産	所有権	所有権
Of-11	日本橋第一ビル		東京都中央区	東京23区	520.69	事務所	3,455.35	S 9F1B	S63.3.10	信託受益権	所有権	所有権
Of-12	八丁堀SFビル		東京都中央区	東京23区	533.05 (注7)	事務所	3,386.85 (注7)	SRC 8F1B	H3.10.25	不動産	所有権 (共有) (注7)	区分所有権 (注7)
Of-13	渋谷AXヒルズ		東京都渋谷区	東京23区	160.42	事務所	1,071.22	S・RC 10F1B	H18.3.15	不動産	所有権	所有権
Of-14	KCAビル		東京都千代田区	東京23区	224.17 (注8)	事務所	1,562.30 (注8)	SRC 9F1B	S62.11.20	不動産	所有権 (共有) (注8)	区分所有権 (注8)
Of-15	大和中目黒ビル		東京都目黒区	東京23区	1,078.04	事務所	4,040.53	SRC 8F1B	S63.2.29	不動産	所有権	所有権
Of-16	安和司町ビル		東京都千代田区	東京23区	251.95	事務所	1,412.45	S 9F	H2.10.2	不動産	所有権	所有権
Of-17	八丁堀MFビル		東京都中央区	東京23区	205.83	事務所	1,432.44	SRC 9F	S63.1.6	不動産	所有権	所有権
Re-03	コンコード市川		コア・アセット レジデンス	千葉県市川市	千葉県	218.22	共同住宅	884.60	RC 9F	H15.3.14	信託受益権	所有権
Re-05	FLEG目黒(注15)	東京都目黒区		東京23区	213.45	共同住宅	948.48	SRC 12F	H15.4.10	信託受益権	所有権	所有権
Re-08	マイア渋谷桜丘	東京都渋谷区		東京23区	295.97	共同住宅	997.49	RC 6F1B	H15.12.17	信託受益権	所有権	所有権
Re-09	レグリス東葛西(注15)	東京都江戸川区		東京23区	約417 (注9)	共同住宅	1,392.74	RC 9F	H14.11.25	信託受益権	所有権	所有権
Re-11	ミルーム若林公園	東京都世田谷区		東京23区	2,949.17	共同住宅	6,689.03	RC 8F1B	H16.2.13	信託受益権	所有権	所有権
Re-12	ミルーム碑文谷	東京都目黒区		東京23区	856.19	共同住宅	2,412.83	RC 9F1B	H16.2.13	信託受益権	所有権	所有権
Re-14	メインステージ南麻布	東京都港区		東京23区	279.73	共同住宅	1,673.32	RC 11F	H16.4.30	信託受益権	所有権	所有権
Re-15	コスモグラシア麻布十番	東京都港区		東京23区	499.24	共同住宅	1,225.85 (注10)	RC 8F	H17.1.12	信託受益権	所有権	所有権
Re-16	アドバンテージ学芸大学	東京都目黒区		東京23区	268.70	共同住宅	1,431.57	RC 10F	H17.3.4	信託受益権	所有権	所有権

物件番号	物件名称	投資区分	所在地	投資エリア (注1)	地積 (㎡) (注2)	用途 (注3)	延床面積 (㎡) (注2)	構造・階層 (注2)	建築時期 (注2)	資産形態 (注4)	所有形態(注5)	
											土地	建物
Re-17	エルミタージュ東神田	コア・アセットレジデンス	東京都千代田区	東京23区	262.07	共同住宅	1,596.11	RC 12F	H17.6.7	信託受益権	所有権	所有権
Re-18	エルミタージュ東日本橋		東京都中央区	東京23区	312.76	共同住宅	2,101.31	RC 11F	H17.6.2	信託受益権	所有権	所有権
Re-19	エルミタージュ練馬		東京都練馬区	東京23区	368.67	共同住宅	1,200.77	RC 9F	H17.5.25	信託受益権	所有権	所有権
Re-20	ランドステージ白金高輪		東京都港区	東京23区	922.21	共同住宅	5,282.41	SRC 14F	H17.8.17	不動産	所有権	所有権
Re-21	アーバイルベルジェ明大前		東京都世田谷区	東京23区	485.01	共同住宅	1,374.87	RC 8F	H17.6.28	不動産	所有権	所有権
Re-22	ジョイシティ日本橋		東京都中央区	東京23区	222.40	共同住宅	1,546.01	RC 13F	H17.5.18	信託受益権	所有権	所有権
Re-23	グレファス上石神井		東京都練馬区	東京23区	536.09	共同住宅	1,676.83	RC 8F	H18.5.23	不動産	所有権	所有権
Re-24	T & G 錦糸町マンション		東京都墨田区	東京23区	256.23	共同住宅	1,571.87	RC 11F	H17.3.3	不動産	所有権	所有権
Re-25	グレンパーク銀座EAST		東京都中央区	東京23区	822.01	共同住宅	6,387.67	SRC 13F1B	H17.3.11	不動産	所有権	所有権
Re-26	グレンパーク新横浜		神奈川県横浜市	神奈川県	805.00	共同住宅	5,415.20	RC 10F	H18.9.11	不動産	所有権	所有権
Re-27	グレンパーク池田山		東京都品川区	東京23区	405.86	共同住宅	1,644.04	RC 9F1B	H15.7.31	不動産	所有権	区分所有権(注11)
Re-28	ルネ東寺尾		神奈川県横浜市	神奈川県	8,620.68	居宅	15,730.54	RC・SRC 13F	H4.4.21	不動産	所有権	区分所有権(注11)
Re-29	レジデンス向丘		東京都文京区	東京23区	1,390.68	共同住宅	3,998.98	SRC・RC 11F1B	H12.1.31	不動産	所有権	所有権
Re-30	レジデンス東馬込		東京都大田区	東京23区	2,357.97	共同住宅	3,566.18	RC 3F1B	H13.8.29	不動産	所有権	所有権
Re-31	グレンパーク学芸大学		東京都目黒区	東京23区	847.14	共同住宅	1,863.67	RC 5F	H17.1.27	不動産	所有権	所有権
Ot-01	エムズ原宿	コア補強アセット(注12)	東京都渋谷区	都心5区	376.07	店舗	1,465.04	RC・S 5F1B	S45.1.30	信託受益権	所有権	所有権
Ot-02	和光学生ハイツ(注15)		埼玉県和光市	埼玉県	1,728.40	寄宿舎	3,434.07	RC 5F	H2.4.30	信託受益権	所有権	所有権
Ot-03	三宮三和東洋ビル		兵庫県神戸市	兵庫県	1,105.97	事務所	8,647.27	SRC 12F	H2.11.9	不動産	所有権	所有権
Ot-04	船橋Faceビル		千葉県船橋市	千葉県	488.13(注13)	事務所	4,184.56(注13)	S・RC・SRC 14F3B	H15.4.1	不動産	所有権	区分所有権(注13)
Ot-05	アデッソ西麻布		東京都港区	都心5区	125.91	店舗	371.59	RC 3F1B	H15.10.16	不動産	所有権	所有権

(注1)「投資エリア」の欄には、以下の基準により投資エリアを記載しています。

( ) 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、コア補強アセットについては、後記 70 ページ「運用方針（1）投資方針 a. 基本方針（ロ）コア・アセットへの集中投資 コア補強アセットへの投資」をご参照下さい。

（注 2）「地積」「延床面積」「構造・階層」「建築時期」の各欄には、登記簿上の数値等を記載しており、現況とは一致しない場合があります。なお、「建築時期」における「S」は昭和、「H」は平成を表します。また、「構造・階層」の記載に当たっては、下記の略号を使用しています。

SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造

RC：鉄筋コンクリート造

S：鉄骨造

B：地下

F：階

例えば、「7F1B」は、地下 1 階付地上 7 階建を表しています。

（注 3）「用途」の欄には、登記簿上記載されている用途のうち、主要なものを記載しています。

（注 4）「資産形態」の欄には、本投資法人の資産の保有形態を記載しており、登記簿上本投資法人が、受益者として記載されている場合には「信託受益権」、所有者として記載されている場合には「不動産」と記載しています。

（注 5）土地・建物の「所有形態」の欄には、（注 4）における

（ ）信託受益権については、信託受託者が保有する権利の種類を、

（ ）不動産については、本投資法人が保有する権利の種類を、記載しています。

（注 6）Of-09 グレイスピル泉岳寺前の土地の所有形態は一部が地上権（敷地権）、一部が所有権（敷地権）です。地上権（敷地権）部分及び所有権（敷地権）部分の地積はそれぞれ 501.05 m<sup>2</sup>及び 37.45 m<sup>2</sup>であり、「地積」の欄にはその合計を記載しています。建物の所有形態は区分所有建物であり、信託受託者が一棟の建物のうち 83.54%（専有面積割合）を保有しています。「延床面積」の欄には、一棟の建物の延床面積に専有面積割合を乗じて算出した値を記載しています。

（注 7）Of-12 八丁堀 S F ビルの土地の所有形態は一部が所有権、一部が所有権（共有）です。所有権部分及び所有権（共有）部分の地積はそれぞれ 475.21 m<sup>2</sup>及び 68.10 m<sup>2</sup>（共有持分 84.94%）であり、「地積」の欄には所有権部分の値に所有権（共有）部分について共有持分を乗じて算出した値を加えた合計を記載しています。建物の所有形態は区分所有建物であり、信託受託者が一棟の建物のうち 98.86%（専有面積割合）を保有しています。「延床面積」の欄には、一棟の建物の延床面積に専有面積割合を乗じて算出した値を記載しています。

（注 8）Of-14 K C A ビルの土地の所有形態は共有です。一棟の建物の所在する土地の地積は 393.57 m<sup>2</sup>（共有持分 56.96%）であり、「地積」の欄には共有持分を乗じて算出した値を記載しています。建物の所有形態は区分所有建物であり、信託受託者が一棟の建物のうち 60.04%（専有面積割合）を保有しています。「延床面積」の欄には、一棟の建物の延床面積に専有面積割合を乗じて算出した値を記載しています。

（注 9）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 10）Re-15 コスモグラフィア麻布十番については、延床面積に附属建物（ゴミ置場：RC 1F 11.56 m<sup>2</sup>）が含まれません。

（注 11）Re-27 グレンパーク池田山及び Re-28 ルネ東寺尾は区分所有建物ですが、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 12）コア補強アセットの細区分については、0t-01 エムズ原宿及び 0t-05 アデッソ西麻布は「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」、0t-03 三宮三和東洋ビル及び 0t-04 船橋 Face ビルは「地方中規模オフィスビル」に該当します。

（注 13）0t-04 船橋 Face ビルの土地は敷地権登記がなされており、信託受託者は 10.45%（敷地権割合）を保有しています。「地積」の欄には一棟の建物の存する土地の面積 4,671.17 m<sup>2</sup>に敷地権割合を乗じて算出した値を記載しています。建物の所有形態は区分所有建物であり、信託受託者が一棟の建物のうち 9.49%（専有面積割合）を保有しています。「延床面積」の欄には、一棟の建物の延床面積に専有面積割合を乗じて算出した値を記載しています。

（注 14）Re-02 コンコード舞浜、Re-06 エステージ上野毛及び Re-13 サンテラス反町公園については、平成 19 年 7 月 31 日付で譲渡済みです。譲渡内容については、前記 4 ページ「2. 運用方針及び運用状況（2）運用状況 a. 当期の資産運用の経過（ハ）運用実績 外部成長 資産の譲渡」をご参照下さい。

（注 15）Re-05 FLEG 目黒、Re-09 レグルス東葛西及び 0t-02 和光学生ハイツについては、次期での譲渡を予定していま

す。譲渡内容については、前記22ページ「2.運用方針及び運用状況 (2)運用状況 e. 決算日後に生じた重要な事実 参考情報」をご参照下さい。

(ハ)保有資産に関する信託受益権及び不動産の概要及び投資比率(平成19年11月30日現在)

物件番号	物件名称	受託者 (注1)	信託期間 満了日	資産形態 (注2)	鑑定評価額 ・調査価格 (百万円) (注3)	取得価格 (百万円) (注4)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注5)	投資比率 (%) (注6)
Of-01	朝日生命五反田ビル	みずほ信託	H21.11.30	信託受益権	1,669	1,290	1,281	1.33
Of-03	第百生命新宿ビル	みずほ信託	H21.11.30	信託受益権	1,940	1,400	1,386	1.45
Of-04	恵比寿スクエア	三菱UFJ 信託	H22.3.31	信託受益権	11,845	7,050	7,039	7.28
Of-05	水天宮平和ビル	みずほ信託	H21.11.30	信託受益権	1,896	1,550	1,546	1.60
Of-06	NV富岡ビル	みずほ信託	H22.3.31	信託受益権	2,550	2,500	2,526	2.58
Of-07	浜松町SSビル	みずほ信託	H22.6.30	信託受益権	1,730	1,530	1,591	1.58
Of-08	国際溜池ビル	みずほ信託	H27.7.31	信託受益権	2,950	2,700	2,782	2.79
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	みずほ信託	H27.8.31	信託受益権	1,440	1,220	1,223	1.26
Of-10	日総第15ビル	-	-	不動産	1,590	1,550	1,553	1.60
Of-11	日本橋第一ビル	みずほ信託	H28.3.31	信託受益権	2,410	2,150	2,213	2.22
Of-12	八丁堀SFビル	-	-	不動産	3,080	3,060	3,113	3.16
Of-13	渋谷AXヒルズ	-	-	不動産	1,820	1,860	1,886	1.92
Of-14	KCAビル	-	-	不動産	1,781	1,730	1,759	1.79
Of-15	大和中目黒ビル	-	-	不動産	2,680	2,870	2,910	2.96
Of-16	安和司町ビル	-	-	不動産	1,380	1,385	1,403	1.43
Of-17	八丁堀MFビル	-	-	不動産	1,150	1,110	1,129	1.15
中規模オフィスビル 小計					41,911	34,955	35,348	36.09
Re-03	コンコード市川	みずほ信託	H21.11.30	信託受益権	495	430	428	0.44
Re-05	FLEG目黒(注8)	みずほ信託	H21.11.30	信託受益権	622	660	652	0.68
Re-08	マイア渋谷桜丘	みずほ信託	H21.11.30	信託受益権	890	820	816	0.85
Re-09	レグルス東葛西(注8)	みずほ信託	H21.11.30	信託受益権	702	650	639	0.67
Re-11	ミルーム若林公園	中央三井 信託	H21.11.30	信託受益権	4,073	3,610	3,532	3.73
Re-12	ミルーム碑文谷	みずほ信託	H21.11.30	信託受益権	1,735	1,560	1,548	1.61
Re-14	メインステージ南麻布	みずほ信託	H21.11.30	信託受益権	1,435	1,370	1,380	1.41
Re-15	コスモグラシア麻布十番	みずほ信託	H22.3.31	信託受益権	1,278	1,260	1,300	1.30
Re-16	アドバンテージ学芸大学	みずほ信託	H27.6.30	信託受益権	956	1,000	997	1.03
Re-17	エルミタージュ東神田	みずほ信託	H27.6.30	信託受益権	1,170	1,100	1,111	1.14
Re-18	エルミタージュ東日本橋	みずほ信託	H27.6.30	信託受益権	1,290	1,210	1,224	1.25
Re-19	エルミタージュ練馬	みずほ信託	H27.6.30	信託受益権	754	690	698	0.71
Re-20	ランドステージ白金高輪	-	-	不動産	4,450	4,030	4,159	4.16
Re-21	アーバイルベルジェ明大前	-	-	不動産	1,110	1,070	1,085	1.10
Re-22	ジョイシティ日本橋	みずほ信託	H28.6.30	信託受益権	1,120	1,130	1,148	1.17
Re-23	グレファス上石神井	-	-	不動産	968	950	969	0.98
Re-24	T&G錦糸町マンション	-	-	不動産	1,160	1,100	1,170	1.14
Re-25	グレンパーク銀座EAST	-	-	不動産	5,770	5,940	6,053	6.13
Re-26	グレンパーク新横浜	-	-	不動産	2,880	3,350	3,432	3.46

物件 番号	物件名称	受託者 (注1)	信託期間 満了日	資産形態 (注2)	鑑定評価額 ・調査価格 (百万円) (注3)	取得価格 (百万円) (注4)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注5)	投資比率 (%) (注6)
Re-27	グレンパーク池田山	-	-	不動産	1,560	1,640	1,677	1.69
Re-28	ルネ東寺尾	-	-	不動産	3,630	4,500	4,601	4.65
Re-29	レジデンス向丘	-	-	不動産	1,990	2,350	2,415	2.43
Re-30	レジデンス東馬込	-	-	不動産	1,350	1,630	1,673	1.68
Re-31	グレンパーク学芸大学	-	-	不動産	1,340	1,650	1,681	1.70
レジデンス 小計					42,728	43,700	44,398	45.11
コア・アセット 小計					84,639	78,655	79,747	81.20
Ot-01	エムズ原宿	みずほ信託	H21.11.30	信託受益権	6,065	4,760	4,762	4.91
Ot-02	和光学生ハイツ(注8)	みずほ信託	H22.3.31	信託受益権	594	520	528	0.54
Ot-03	三宮三和東洋ビル	-	-	不動産	7,630	8,390	8,479	8.66
Ot-04	船橋Faceビル	-	-	不動産	3,660	3,900	3,942	4.03
Ot-05	アデッソ西麻布	-	-	不動産	626	640	649	0.66
コア補強アセット 小計					18,575	18,210	18,362	18.80
合計					103,214	96,865	98,109	100.00

(注1) 「受託者」の欄については、みずほ信託銀行株式会社を「みずほ信託」、三菱UFJ信託銀行株式会社を「三菱UFJ信託」、中央三井信託銀行株式会社を「中央三井信託」と記載しています。

(注2) 「資産形態」の欄には、本投資法人の資産の保有形態を記載しており、登記簿上本投資法人が、受益者として記載されている場合には「信託受益権」、所有者として記載されている場合には「不動産」と記載しています。

(注3) 「鑑定評価額・調査価格」については、その価格時点を含め、後記60ページ「(へ)不動産鑑定評価書・報告書及び建物状況調査報告書の概要」もご参照下さい。

(注4) 「取得価格」の欄には、不動産売買契約書及び信託受益権売買契約書に記載された売買代金(消費税等相当額及び取得に要した諸費用は含みません。以下同じ。)を記載しています。

(注5) 「貸借対照表計上額」の欄には、取得価格(取得に係る諸経費及びその後の資本的支出を含みます。)から減価償却累計額を控除した第11期末(平成19年5月31日)時点の価額を記載しています。

(注6) 「投資比率」の欄には、当期末時点での取得済資産の取得価格の総額に対する各物件の取得価格の割合を記載しており、小数点第3位を四捨五入しています。

(注7) Re-02 コンコード舞浜、Re-06 エステージ上野毛及びRe-13 サンテラス反町公園については、平成19年7月31日付で譲渡済みです。譲渡内容については、前記4ページ「2.運用方針及び運用状況 (2)運用状況 a.当期の資産運用の経過(ハ)運用実績 外部成長 資産の譲渡」をご参照下さい。

(注8) Re-05 FLEG 目黒、Re-09 レグルス東葛西及びOt-02 和光学生ハイツについては、次期での譲渡を予定しています。譲渡内容については、前記22ページ「2.運用方針及び運用状況 (2)運用状況 e.決算日後に生じた重要な事実 参考情報」をご参照下さい。

(二) 運用資産の資本的支出

資本的支出の予定

保有する不動産及び信託不動産において、本書の日付現在計画が確定している改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下の通りです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれている可能性があります。

今後とも、中長期的な視点から物件の競争力維持及び向上につながる効率的な修繕計画を物件毎に作成することに努め、修繕及び資本的支出を行います。

不動産等の名称 (所在地)	目的	実施予定期間	工事予定金額(千円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
Of-08 国際溜池ビル (東京都港区)	空調設備更新工事	自 平成20年1月 至 平成20年4月	9,300	-	-
Of-15 大和中目黒ビル (東京都目黒区)	空調設備更新工事	自 平成20年1月 至 平成20年4月	17,000	-	-

期中に行った資本的支出

保有する不動産及び信託不動産において、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97,972千円であり、費用に区分された修繕費32,733千円と併せ、合計130,706千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-04 恵比寿スクエア (東京都渋谷区)	空調設備更新工事	自 平成19年10月 至 平成19年11月	17,599
Of-05 水天宮平和ビル (東京都中央区)	空調設備更新工事	自 平成19年10月 至 平成19年11月	5,000
Of-06 N.V.富岡ビル (東京都江東区)	空調設備更新工事	自 平成19年10月 至 平成19年11月	7,900
Of-08 国際溜池ビル (東京都港区)	空調設備更新工事	自 平成19年10月 至 平成19年11月	9,300
Of-10 日総第15ビル (神奈川県横浜市)	空調設備更新工事	自 平成19年8月 至 平成19年9月	11,252
その他	機械式駐車場改修工事 他	自 平成19年6月 至 平成19年11月	46,921
合計			97,972

長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下の通り積立てています。

営業期間	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
	自 平成17年6月1日 至 平成17年11月30日	自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日	自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日	自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日	自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日
前期末積立金残高 (千円)	294,587	471,448	506,493	509,381	649,321
当期積立額(千円)	252,911	137,250	78,200	262,680	-
当期積立金取崩額 (千円)	76,051	102,205	75,312	122,739	349,321
次期繰越額(千円)	471,448	506,493	509,381	649,321	300,000

(ホ) 賃貸状況の概要

賃貸状況の概要(平成19年11月30日現在)

物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	テナント 総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	年間賃料 収入 (千円) (注7)	マスターリース 種別 (注9)
Of-01	朝日生命五反田ビル	1,743.34	1,743.34	-	-	9	100.00	112,946	-
Of-03	第百生命新宿ビル	1,834.96	1,834.96	-	-	7	100.00	117,928	-
Of-04	恵比寿スクエア	5,423.94	5,423.94	-	-	1	100.00	514,739	バス・スルー
Of-05	水天宮平和ビル	1,897.71	1,897.71	-	-	1	100.00	124,762	バス・スルー
Of-06	NV富岡ビル	3,736.53	3,736.53	-	-	5	100.00	170,331	-
Of-07	浜松町SSビル	1,822.32	1,822.32	-	-	8	100.00	110,600	-
Of-08	国際溜池ビル	2,285.32	2,285.32	-	-	6	100.00	165,396	-
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	2,146.82	2,027.47	-	-	7	94.44	99,714	-
Of-10	日総第15ビル	2,995.59	2,995.59	-	-	1	100.00	95,684	固定賃料
Of-11	日本橋第一ビル	2,626.71	2,626.71	-	-	9	100.00	136,747	-
Of-12	八丁堀SFビル	2,217.24	1,886.63	-	-	1	85.09	147,202	バス・スルー
Of-13	渋谷AXヒルズ	928.23	928.23	-	-	1	100.00	88,253	バス・スルー
Of-14	KCAビル	1,256.59	1,124.48	-	-	6	89.49	83,257	-
Of-15	大和中目黒ビル	2,571.54	2,122.29	-	-	1	82.53	123,254	バス・スルー
Of-16	安和司町ビル	1,264.51	1,264.51	-	-	9	100.00	77,080	-
Of-17	八丁堀MFビル	1,209.69	1,209.69	-	-	7	100.00	65,622	-
中規模オフィスビル 小計(注8)		35,961.04	34,929.72	-	-	79	97.13	2,233,515	-
Re-03	コンコード市川	724.46	724.46	36	36	1	100.00	34,560	バス・スルー
Re-05	FLEG目黒(注12)	836.36	836.36	21	17	1	100.00	45,000	固定賃料
Re-08	マイア渋谷桜丘	876.03	876.03	21	16	1	100.00	49,762	固定賃料
Re-09	レグルス東葛西(注12)	1,167.36	1,167.36	48	42	1	100.00	45,316	固定賃料
Re-11	ミルーム若林公園	5,490.36	5,490.36	97	88	1	100.00	221,340	固定賃料
Re-12	ミルーム碑文谷	1,897.46	1,670.85	53	48	1	88.06	87,672	バス・スルー
Re-14	メインステージ南麻布	1,325.20	1,280.92	60	58	1	96.66	75,252	バス・スルー
Re-15	コスモグラシア麻布十番	1,116.78	1,116.78	29	29	1	100.00	70,977	バス・スルー
Re-16	アドバンテージ学芸大学	1,217.46	804.26	27	18	1	66.06	37,440	バス・スルー
Re-17	エルミタージュ東神田	1,462.18	1,462.18	64	61	1	100.00	62,598	固定賃料
Re-18	エルミタージュ東日本橋	1,684.40	1,684.40	66	66	1	100.00	69,885	固定賃料
Re-19	エルミタージュ練馬	1,024.52	965.54	51	48	1	94.24	45,408	バス・スルー
Re-20	ランドステージ白金高輪	4,457.76	4,346.06	66	64	1	97.49	224,136	バス・スルー
Re-21	アーパイルベルジェ 明大前	1,187.25	854.77	53	38	1	72.00	45,276	バス・スルー
Re-22	ジョイシティ日本橋	1,403.93	1,083.33	48	38	1	77.16	56,016	バス・スルー
Re-23	グレファス上石神井	1,494.91	1,445.48	64	62	1	96.69	63,687	バス・スルー
Re-24	T&G錦糸町マンション	1,427.58	1,328.33	56	52	1	93.05	60,996	バス・スルー
Re-25	グレンパーク銀座EAST	5,459.49	4,728.08	105	90	1	86.60	233,244	バス・スルー
Re-26	グレンパーク新横浜	4,224.61	4,016.16	113	108	1	95.07	152,784	バス・スルー
Re-27	グレンパーク池田山	1,414.75	1,095.73	31	25	1	77.45	59,718	バス・スルー
Re-28	ルネ東寺尾	12,760.85	11,415.86	127	113	1	89.46	226,512	バス・スルー
Re-29	レジデンス向丘	2,809.88	2,647.98	51	48	1	94.24	102,684	バス・スルー
Re-30	レジデンス東馬込	2,643.97	2,141.87	30	26	1	81.01	68,940	バス・スルー
Re-31	グレンパーク学芸大学	1,643.53	980.89	22	13	1	59.68	48,492	バス・スルー
レジデンス 小計(注8)		59,751.08	54,164.04	1,339	1,204	24	90.65	2,187,695	-

物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	テナント総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	年間賃料収入 (千円) (注7)	マスターリース種別 (注9)
コア・アセット 小計(注8)		95,712.12	89,093.76	1,339	1,204	103	93.09	4,421,210	-
0t-01	エムズ原宿	1,374.86	1,374.86	-	-	5	100.00	279,865	-
0t-02	和光学生ハイツ(注12)	1,684.02	1,684.02	127	125	1	100.00	50,444	固定賃料
0t-03	三宮三和東洋ビル	6,102.70	5,964.81	-	-	1	97.74	432,098	パス・スルー
0t-04	船橋Faceビル	2,520.22	2,520.22	-	-	1	100.00	243,385	パス・スルー
0t-05	アデッソ西麻布	321.64	321.64	-	-	4	100.00	32,891	-
コア補強アセット 小計(注8)		12,003.44	11,865.55	127	125	12	98.85	1,038,683	-
合計(注8)		107,715.56	100,959.31	1,466	1,329	115	93.73	5,459,893	-

(注1) 「賃貸可能面積」の欄には、平成19年11月30日時点における事務所、店舗及び居宅等の用途に賃貸が可能な面積（共用部分は含みません。）を記載しています。なお、賃貸借契約中において面積を「坪」計算しているテナントについては、1坪=3.305785㎡として計算し、小数点第3位を切り捨てて記載しています。

(注2) 「賃貸面積」の欄には、賃貸可能面積のうち、

( ) 「パス・スルー」型の場合は、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転賃借契約に基づく賃貸面積（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、信託受託者又は本投資法人とエンドテナントとの間の賃貸借契約に基づく賃貸面積）の合計、

( ) 「固定賃料」型の場合は、信託受託者又は本投資法人とマスターリース会社との間のマスターリース契約に基づく賃貸面積、

( ) マスターリース契約を締結していない物件の場合は、信託受託者又は本投資法人とエンドテナントとの間の賃貸借契約に基づく賃貸面積の合計、

をそれぞれ記載しています。

なお、賃貸借契約中において面積を「坪」計算しているテナントについては、1坪=3.305785㎡として計算し、小数点第3位を切り捨てて記載しています。

(注3) 「賃貸可能戸数」の欄には、コア・アセット及びコア補強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19年11月30日現在、コア・アセット及びコア補強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、不動産の所有者及び信託受託者を賃貸人としたテナントの総数を記載しています。マスターリース会社が一括賃借し、エンドテナントに転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-09 レグルス東葛西、Re-12 ミルルーム碑文谷及びRe-16 アドバンテージ学芸大学の3物件については、信託受託者と直接の賃貸借関係にあるエンドテナントが存在しますが、信託受託者とマスターリース会社との間で締結した「パス・スルー」型のマスターリース契約に基づき、信託受託者から賃貸人がマスターリース会社に変更されることについての同意を取得したエンドテナントについて、順次、信託受託者を賃貸人、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賃人とする関係に変更しています。しかし、上記3物件については、平成19年11月30日現在、賃貸人がマスターリース会社に変更されることについての同意を得られていないエンドテナントがあり、これらのエンドテナントとの関係では依然として信託受託者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9)をご参照下さい。

(注6) 「稼働率」の欄には、各物件の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数点第3位を四捨五入しています。

(注7) 「年間賃料収入」の欄には、信託受託者又は本投資法人とマスターリース会社又はエンドテナントとの間でそれぞれ締結されている賃貸借契約又は転賃借契約に基づく平成19年11月30日時点の月額賃料（共益費を含みますが、駐車場使用料、その他トランクルーム等の使用料及び消費税額は含みません。）を年換算（12倍）し、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注8) 「中規模オフィスビル」「レジデンス」「コア・アセット」「コア補強アセット」における稼働率の小計及び合

計は、それぞれ「賃貸面積の小計又は合計」÷「賃貸可能面積の小計又は合計」により算出しており、小数点第3位を四捨五入しています。

- (注9) 「マスターリース種別」の欄には、信託受託者又は本投資法人とマスターリース会社との間で、
- ( ) マスターリース会社とエンドテナントとの間の転貸借契約に基づく賃料と同額をマスターリース会社が信託受託者又は本投資法人に支払うことが約束されているものについては「パス・スルー」、
  - ( ) マスターリース会社が信託受託者又は本投資法人に固定金額の賃料を支払うことが約束されているものについては「固定賃料」、
- と記載しています。

マスターリース種別については、原則として「パス・スルー」型を採用しますが、各物件の個別的要因等を勘案した結果、「パス・スルー」型よりも「固定賃料」型を採用した方が投資効率性が高いと資産運用会社が判断した場合には、「固定賃料」型を採用する場合があります。

「固定賃料」型を採用している物件は以下の通りであり、既に締結されている「固定賃料」型のマスターリース形態を維持することが物件取得に係る取引条件であったり、「パス・スルー」型のマスターリースと比較して同等以上の投資効率性を有するものと資産運用会社が判断した場合に、「固定賃料」型を採用しています。

物件番号	物件名称	マスターリース会社 (PM会社)	賃貸借契約の種類	月額賃料 (注10)	契約期間
Of-10	日総第15ビル	日総ビルディング株式会社	普通借家契約	7,973,680円	平成17年12月20日～平成25年1月31日
Re-05	FLEG目黒(注12)	株式会社フレッ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	スターツアメニティー株式会社	普通借家契約	4,146,870円	平成16年11月12日～平成21年11月30日
Re-09	レグルス東葛西(注12)	スターツアメニティー株式会社	普通借家契約	3,776,400円	平成18年6月1日～平成23年5月31日
Re-11	ミルーム若林公園	スターツアメニティー株式会社	普通借家契約	18,445,080円	平成16年11月12日～平成21年11月30日
Re-17	エルミタージュ東神田	株式会社ディックスクロキ	普通借家契約	5,216,520円	平成17年6月30日～平成22年6月30日
Re-18	エルミタージュ東日本橋	株式会社ディックスクロキ	普通借家契約	5,823,780円	平成17年6月30日～平成22年6月30日
Ot-02	和光学生ハイツ(注12)	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	普通借家契約	4,203,700円	平成16年11月12日～平成22年3月31日

(注10) 「月額賃料」欄には賃貸借契約に記載された平成19年11月30日時点の月額賃料を記載しています(駐車場使用料、その他バイク置場等の使用料及び消費税額は含みません。)

(注11) Re-02 コンコード舞浜、Re-06 エステージ上野毛及びRe-13 サンテラス反町公園については、平成19年7月31日付で譲渡済みです。譲渡内容については、前記4ページ「2.運用方針及び運用状況 (2)運用状況 a.当期の資産運用の経過 (ハ)運用実績 外部成長 資産の譲渡」をご参照下さい。

(注12) Re-05 FLEG目黒、Re-09 レグルス東葛西及びOt-02 和光学生ハイツについては、次期での譲渡を予定しています。譲渡内容については、前記22ページ「2.運用方針及び運用状況 (2)運用状況 e.決算日後に生じた重要な事実 参考情報」をご参照下さい。

稼働率の推移

(単位: %)

物件番号	物件名称	H15. 5.31	H15. 11.30	H16. 5.31	H16. 11.30	H17. 5.31	H17. 11.30	H18. 5.31	H18. 11.30	H19. 5.31	H19. 6.30	H19. 7.31	H19. 8.31	H19. 9.30	H19. 10.31	H19. 11.30
Of-01	朝日生命五反田ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	89.22	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-03	第百生命新宿ビル	-	100.00	100.00	100.00	100.00	88.13	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-04	恵比寿スクエア	-	-	-	100.00	100.00	84.37	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-05	水天宮平和ビル	-	-	-	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-06	N V 富岡ビル	-	-	-	-	91.12	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-07	浜松町 S S ビル	-	-	-	-	-	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-08	国際溜池ビル	-	-	-	-	-	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-09	グレイスビル 泉岳寺前	-	-	-	-	-	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	94.44	94.44	94.44	94.44
Of-10	日総第15ビル	-	-	-	-	-	-	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-11	日本橋第一ビル	-	-	-	-	-	-	100.00	100.00	93.09	93.09	93.09	93.09	100.00	100.00	100.00
Of-12	八丁堀 S F ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	92.44	77.53	85.09	85.09	85.09	85.09	85.09
Of-13	渋谷 A X ヒルズ	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-14	K C A ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	89.49	89.49	89.49	89.49	89.49	89.49	89.49
Of-15	大和中目黒ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	94.18	94.18	82.53	82.53	82.53	82.53
Of-16	安和司町ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-17	八丁堀 M F ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	中規模オフィスビル 小計(注2)	100.00	100.00	100.00	98.40	97.91	95.19	99.32	100.00	98.44	97.13	97.79	96.63	97.13	97.13	97.13
Re-02	コンコード舞浜 (注3)	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	98.80	100.00	96.38	98.79	100.00	-	-	-	-	-
Re-03	コンコード市川	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-05	FLEG目黒(注4)	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-06	エステージ上野毛 (注3)	-	96.10	96.10	96.77	90.08	96.53	84.97	84.75	100.00	96.10	-	-	-	-	-
Re-08	マイア渋谷桜丘	-	-	75.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-09	レグリス東葛西 (注4)	-	-	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-11	ミルーム若林公園	-	-	44.22	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-12	ミルーム碑文谷	-	-	62.24	83.65	95.07	91.98	84.70	93.10	90.58	93.10	91.33	92.97	92.97	92.97	88.06
Re-13	サンテラス反町公園 (注3)	100.00	92.87	100.00	92.87	89.31	89.31	96.44	96.02	96.44	100.00	-	-	-	-	-
Re-14	メインステージ 南麻布	-	-	-	89.98	91.69	100.00	95.00	96.66	94.98	93.32	93.32	93.32	96.68	98.34	96.66
Re-15	コスモグロシア 麻布十番	-	-	-	-	83.18	96.20	100.00	88.56	89.53	92.40	93.33	100.00	93.98	96.85	100.00
Re-16	アドバンテージ 学芸大学	-	-	-	-	-	69.80	79.77	60.62	89.45	86.38	82.13	77.89	74.07	70.31	66.06
Re-17	エルミタージュ 東神田	-	-	-	-	-	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-18	エルミタージュ 東日本橋	-	-	-	-	-	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-19	エルミタージュ練馬	-	-	-	-	-	100.00	96.16	94.24	100.00	96.16	92.32	94.24	92.32	96.16	94.24
Re-20	ランドステージ 白金高輪	-	-	-	-	-	45.15	98.43	98.22	96.05	94.19	94.19	98.14	97.08	94.31	97.49
Re-21	アーバイルベルジェ 明大前	-	-	-	-	-	-	84.22	90.13	82.86	82.86	82.86	81.06	81.06	77.45	72.00
Re-22	ジョイシティ日本橋	-	-	-	-	-	-	-	75.62	85.83	82.85	82.85	82.85	80.87	75.43	77.16
Re-23	グレファス上石神井	-	-	-	-	-	-	-	100.00	100.00	97.28	96.75	93.87	92.55	95.33	96.69
Re-24	T & G 錦糸町 マンション	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00	96.28	96.28	96.33	100.00	94.84	93.05
Re-25	グレンパーク 銀座EAST	-	-	-	-	-	-	-	-	92.53	90.81	88.51	87.43	85.88	86.67	86.60
Re-26	グレンパーク新横浜	-	-	-	-	-	-	-	-	97.28	96.54	95.51	95.51	97.34	96.10	95.07
Re-27	グレンパーク池田山	-	-	-	-	-	-	-	-	80.93	77.45	73.52	73.52	73.52	77.45	77.45

物件 番号	物件名称	H15. 5.31	H15. 11.30	H16. 5.31	H16. 11.30	H17. 5.31	H17. 11.30	H18. 5.31	H18. 11.30	H19. 5.31	H19. 6.30	H19. 7.31	H19. 8.31	H19. 9.30	H19. 10.31	H19. 11.30
Re-28	ルネ東寺尾	-	-	-	-	-	-	-	-	93.77	90.55	88.83	87.43	90.03	90.03	89.46
Re-29	レジデンス向丘	-	-	-	-	-	-	-	-	94.00	96.18	96.18	96.18	98.10	96.18	94.24
Re-30	レジデンス東馬込	-	-	-	-	-	-	-	-	77.65	75.05	72.41	72.41	75.41	78.41	81.01
Re-31	グレンパーク 学芸大学	-	-	-	-	-	-	-	-	-	67.84	63.09	63.09	59.33	59.33	59.68
	レジデンス 小計（注2）	99.16	97.19	80.65	95.59	96.32	89.76	95.93	94.58	94.54	92.57	90.81	90.73	91.17	90.91	90.65
	コア・アセット 小計（注2）	99.33	98.13	84.21	96.57	96.95	91.92	97.44	96.89	95.81	94.11	93.44	92.94	93.41	93.25	93.09
Ot-01	エムズ原宿	-	-	85.14	85.14	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Ot-02	和光学生ハイツ （注4）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Ot-03	三宮三和東洋ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	97.74	97.74	97.74	96.62	96.62	96.62	97.74
Ot-04	船橋Faceビル	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Ot-05	アデッソ西麻布	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	コア補強アセット 小計（注2）	100.00	100.00	93.32	93.32	100.00	100.00	100.00	100.00	98.82	98.85	98.85	98.28	98.28	98.28	98.85
	合計（注2）	99.44	98.32	85.17	96.31	97.17	92.34	97.56	97.03	96.14	94.62	94.04	93.54	93.95	93.81	93.73

（注1）本表には、各年5月末、11月末時点及び平成19年6月末から平成19年11月末までの各月末時点における稼働率を記載しています。なお、本投資法人が取得する以前に私募ファンド又は平和不動産が保有していた場合の稼働率については、各私募ファンド又は平和不動産から提供を受けた情報も記載していますが、平成14年5月末以前の稼働率については、情報の提供を受けていないため記載していません。

（注2）「中規模オフィスビル」「レジデンス」「コア・アセット」「コア補強アセット」における稼働率の小計及び合計は、それぞれ「賃貸面積の小計又は合計」÷「賃貸可能面積の小計又は合計」により算出しており、小数点第3位を四捨五入しています。

（注3）Re-02 コンコード舞浜、Re-06 エステージ上野毛及びRe-13 サンテラス反町公園については、平成19年7月31日付で譲渡済みです。譲渡内容については、前記4ページ「2.運用方針及び運用状況（2）運用状況 a.当期の資産運用の経過（ハ）運用実績 外部成長 資産の譲渡」をご参照下さい。

（注4）Re-05 FLEG 目黒、Re-09 レグルス東葛西及びOt-02 和光学生ハイツについては、次期での譲渡を予定していません。譲渡内容については、前記22ページ「2.運用方針及び運用状況（2）運用状況 e.決算日後に生じた重要な事実 参考情報」をご参照下さい。

主要なテナントの概要

賃貸面積(マスターリース会社とのマスターリース契約に基づく賃貸面積を含みます。)が総賃貸面積の合計の10%以上を占めるテナント(マスターリース会社を含みます。)の概要は、以下の通りです。

テナント名	三井ホームエステート株式会社	業種	不動産業	賃貸面積割合合計	28.74%
年間賃料合計	892,374千円	敷金等合計	130,027千円	賃貸面積合計	30,957.08㎡
Re-25 グレンパーク銀座EAST	年間賃料(注1)	233,244千円	敷金等	41,003千円	
	賃貸面積	5,459.49㎡	賃貸面積割合(注2)	5.07%	
	契約満了日	平成24年5月31日			
	契約更改の方法	契約は協議の上で延長又は終了。			
	特記事項	本投資法人との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。			
Re-26 グレンパーク新横浜	年間賃料(注1)	152,784千円	敷金等	26,325千円	
	賃貸面積	4,224.61㎡	賃貸面積割合(注2)	3.92%	
	契約満了日	平成24年5月31日			
	契約更改の方法	契約は協議の上で延長又は終了。			
	特記事項	本投資法人との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。			
Re-27 グレンパーク池田山	年間賃料(注1)	59,718千円	敷金等	5,409千円	
	賃貸面積	1,414.75㎡	賃貸面積割合(注2)	1.31%	
	契約満了日	平成24年5月31日			
	契約更改の方法	契約は協議の上で延長又は終了。			
	特記事項	本投資法人との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。			
Re-28 ルネ東寺尾	年間賃料(注1)	226,512千円	敷金等	23,883千円	
	賃貸面積	12,760.85㎡	賃貸面積割合(注2)	11.85%	
	契約満了日	平成24年5月31日			
	契約更改の方法	契約は協議の上で延長又は終了。			
	特記事項	本投資法人との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。			
Re-29 レジデンス向丘	年間賃料(注1)	102,684千円	敷金等	16,320千円	
	賃貸面積	2,809.88㎡	賃貸面積割合(注2)	2.61%	
	契約満了日	平成24年5月31日			
	契約更改の方法	契約は協議の上で延長又は終了。			
	特記事項	本投資法人との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。			

Re-30 レジデンス東馬込	年間賃料（注1）	68,940千円	敷金等	11,640千円
	賃貸面積	2,643.97㎡	賃貸面積割合 （注2）	2.45%
	契約満了日	平成24年5月31日		
	契約更改の方法	契約は協議の上で延長又は終了。		
	特記事項	本投資法人との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。		
Re-31 グレンパーク学芸大学	年間賃料（注1）	48,492千円	敷金等	5,447千円
	賃貸面積	1,643.53㎡	賃貸面積割合 （注2）	1.53%
	契約満了日	平成24年6月30日		
	契約更改の方法	契約は協議の上で延長又は終了。		
	特記事項	本投資法人との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。		

（注1）年間賃料は、信託受託者若しくは本投資法人とマスターリース会社若しくはエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約又はマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている転貸借契約に基づく平成19年11月30日時点の月額賃料（共益費を含みますが、駐車場使用料、その他トランクルーム等の使用料及び消費税額は含みません。）を年換算（12倍）し、千円未満を切り捨てて記載しています。

（注2）賃貸面積割合は、「各物件の賃貸面積」÷「総賃貸可能面積の合計」により算出しており、小数点第3位を四捨五入しています。「各物件の賃貸面積」は、マスターリース契約を締結している場合、事務所、店舗及び住宅等の用途に賃貸が可能な面積（共用部分は含みません。）です。なお、賃貸借契約中において面積を「坪」計算しているテナントについては、1坪=3.305785㎡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(平成19年11月30日現在)

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

テナント名	業種	物件名称(マスターリース種別)	契約満了日	賃貸面積 (注1)	賃貸面積 割合 (注2)
三井ホームエステート株式会社	不動産業	Re-25 グレンパーク銀座EAST(パス・スルー) Re-26 グレンパーク新横浜(パス・スルー) Re-27 グレンパーク池田山(パス・スルー) Re-28 ルネ東寺尾(パス・スルー) Re-29 レジデンス向丘(パス・スルー) Re-30 レジデンス東馬込(パス・スルー) Re-31 グレンパーク学芸大学(パス・スルー)	H24.5.31 H24.5.31 H24.5.31 H24.5.31 H24.5.31 H24.5.31 H24.6.30	5,459.49㎡ 4,224.61㎡ 1,414.75㎡ 12,760.85㎡ 2,809.88㎡ 2,643.97㎡ 1,643.53㎡ 合計30,957.08㎡	28.74%
スターツアメニティー株式会社	不動産業	Re-08 マイア渋谷桜丘(固定賃料) Re-09 レグルス東葛西(固定賃料)(注4) Re-11 ミルーム若林公園(固定賃料) Re-12 ミルーム碑文谷(パス・スルー) Re-16 アドバンテージ学芸大学(パス・スルー)	H21.11.30 H23.5.31 H21.11.30 H23.5.31 H23.12.19	876.03㎡ 1,167.36㎡ 5,490.36㎡ 1,897.46㎡ 1,217.46㎡ 合計10,648.67㎡	9.89%
阪急阪神ビルマネジメント株式会社(注5)	不動産業	Of-13 渋谷A Xヒルズ(パス・スルー) Of-15 大和中目黒ビル(パス・スルー) Ot-03 三宮三和東洋ビル(パス・スルー)	H24.5.31 H24.6.29 H24.5.31	928.23㎡ 2,571.54㎡ 6,102.70㎡ 合計9,602.47㎡	8.91%
平和不動産	不動産業	Of-04 恵比寿スクエア(パス・スルー) Of-05 水天宮平和ビル(パス・スルー)	H22.3.31 H21.11.30	5,423.94㎡ 1,897.71㎡ 合計7,321.65㎡	6.80%
株式会社 ディックスクロキ	不動産業	Re-14 メインステージ南麻布(パス・スルー) Re-17 エルミターージュ東神田(固定賃料) Re-18 エルミターージュ東日本橋(固定賃料) Re-19 エルミターージュ練馬(パス・スルー) Re-23 グレファス上石神井(パス・スルー)	H21.11.30 H22.6.30 H22.6.30 H22.6.30 H23.6.30	1,325.20㎡ 1,462.18㎡ 1,684.40㎡ 1,024.52㎡ 1,494.91㎡ 合計6,991.21㎡	6.49%
株式会社 コスモスイニシア	不動産業	Re-15 コスモグラシア麻布十番(パス・スルー) Re-20 ランドステージ白金高輪(パス・スルー)	H19.3.31 H19.9.30	1,116.78㎡ 4,457.76㎡ 合計5,574.54㎡	5.18%
BMS株式会社	不動産業	Of-12 八丁堀SFビル(パス・スルー) Ot-04 船橋Faceビル(パス・スルー)	H24.5.31 H24.5.31	2,217.24㎡ 2,520.22㎡ 合計4,737.46㎡	4.40%
株式会社 長谷工ライブネット	不動産業	Re-21 アーバイルベルジェ明大前(パス・スルー) Re-22 ジョイシティ日本橋(パス・スルー) Re-24 T & G 錦糸町マンション(パス・スルー)	H23.3.30 H23.6.30 H24.3.31	1,187.25㎡ 1,403.93㎡ 1,427.58㎡ 合計4,018.76㎡	3.73%
日総ビルディング株式会社	不動産業	Of-10 日総第15ビル(固定賃料)	H25.1.31	2,995.59㎡	2.78%
株式会社トラベルプラザ インターナショナル	旅行業	Of-06 NV富岡ビル	H20.3.31 H21.9.27	1,466.77㎡ 331.78㎡ 合計1,798.55㎡	1.67%
			合計	84,645.98㎡	78.58%

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

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

(注3) Re-02 コンコード舞浜、Re-06 エステージ上野毛及びRe-13 サンテラス反町公園については、平成19年7月31日付で譲渡済みです。譲渡内容については、前記4ページ「2.運用方針及び運用状況(2)運用状況 a.当期の資産運用の経過(ハ)運用実績 外部成長 資産の譲渡」をご参照下さい。

(注4) Re-09 レグルス東葛西については、次期での譲渡を予定しています。譲渡内容については、前記22ページ「2.運用方針及び運用状況(2)運用状況 e.決算日後に生じた重要な事実 参考情報」をご参照下さい。

(注5) 株式会社阪急ファシリティーズは、平成19年10月1日付で阪神エンジニアリング株式会社と合併し、商号を阪急阪神ビルマネジメント株式会社に変更しています。

(ハ) 不動産鑑定評価書・報告書及び建物状況調査報告書の概要

物件 番号	物件名称	不動産鑑定評価書・報告書の概要(注1)								建物状況調査報告書の概要 (注5)			
		鑑定評価 額・調査 価格 (百万円) (注2)	収益価格(百万円)						積算 価格 (百万円)	評価 機関 (注4)	長期修繕 費用の 見積額 (15年以内) (千円) (注6)	再調達価格 (千円) (注7)	P M L (注9)
			直接還元法		D C F 法								
			価格	利回り (注3)	価格	割引率	利回り (注3)						
Of-01	朝日生命 五反田ビル	1,669	1,669	1,664	4.9%	1,671	5.0%	5.2%	1,613		43,790	690,000	18%
Of-03	第百生命新宿ビル	1,940	1,940	1,988	4.9%	1,920	5.0%	5.2%	1,604		93,530	718,000	13%
Of-04	恵比寿スクエア	11,845	11,845	12,415	4.5%	11,601	4.6%	4.8%	5,101		74,717	1,657,000	14%
Of-05	水天宮平和ビル	1,896	1,896	1,918	4.8%	1,887	4.9%	5.1%	1,041		72,150	520,000	13%
Of-06	N V 富岡ビル	2,550	2,550	2,660	4.8%	2,550	4.75%	4.85%	2,470		168,110	1,000,000	19%
Of-07	浜松町 S S ビル	1,730	1,730	1,810	4.6%	1,730	4.6%	4.7%	1,690		101,580	466,000	15%
Of-08	国際溜池ビル	2,950	2,950	3,080	4.3%	2,950	4.3%	4.4%	3,050		119,500	732,000	11%
Of-09	グレイスビル 泉岳寺前	1,440	1,440	1,500	5.2%	1,440	5.2%	5.3%	1,330		115,840	775,000	15%
Of-10	日総第15ビル	1,590	1,590	1,650	5.1%	1,590	5.1%	5.2%	1,410		167,610	1,031,000	18%
Of-11	日本橋第一ビル	2,410	2,410	2,510	4.5%	2,410	4.5%	4.6%	2,400		92,980	807,000	16%
Of-12	八丁堀 S F ビル (注8)	3,080	3,080	3,150	4.1%	3,080	4.1%	4.2%	3,670		139,150	851,000 (注8)	16%
Of-13	渋谷 A X ヒルズ	1,820	1,820	1,910	4.0%	1,820	4.0%	4.1%	1,720		26,860	294,000	13%
Of-14	K C A ビル(注8)	1,781	1,781	1,840	4.7%	1,756	4.7%	5.0%	1,008		55,050	357,000 (注8)	15%
Of-15	大和中目黒ビル	2,680	2,680	2,750	4.7%	2,650	4.6%	5.0%	2,706		122,780	1,006,000	18%
Of-16	安和司町ビル	1,380	1,380	1,400	4.7%	1,370	4.6%	4.9%	689		62,900	333,000	15%
Of-17	八丁堀 M F ビル	1,150	1,150	1,200	4.3%	1,150	4.3%	4.4%	1,060		50,540	316,000	17%
Re-03	コンコード市川	495	495	484	5.4%	500	5.4%	5.7%	235		22,050	153,000	13%
Re-05	FLEG目黒(注11)	622	622	620	4.9%	623	4.9%	5.2%	387		25,790	171,000	10%
Re-08	マイア渋谷桜丘	890	890	899	4.6%	886	4.7%	4.9%	803		1,690	194,000	14%
Re-09	レグルス東葛西 (注11)	702	702	705	5.3%	700	5.2%	5.6%	437		15,186	224,000	12%
Re-11	ミルーム若林公園	4,073	4,073	4,107	4.7%	4,059	4.8%	5.0%	3,236		71,610	1,392,000	7%
Re-12	ミルーム碑文谷	1,735	1,735	1,749	4.7%	1,729	4.8%	5.0%	1,122		20,640	446,000	9%
Re-14	メインステージ 南麻布	1,435	1,435	1,443	4.7%	1,431	4.8%	5.0%	1,034		29,920	305,000	10%
Re-15	コスモグラシア 麻布十番	1,278	1,278	1,382	4.6%	1,278	4.3%	5.1%	1,122		21,740	330,000	14%
Re-16	アドバンテージ 学芸大学	956	956	981	4.7%	956	4.7%	4.8%	925		18,950	307,000	9%
Re-17	エルミタージュ 東神田	1,170	1,170	1,210	4.4%	1,170	4.4%	4.5%	1,100		23,770	362,000	12%
Re-18	エルミタージュ 東日本橋	1,290	1,290	1,330	4.4%	1,290	4.4%	4.5%	1,280		22,990	489,000	14%
Re-19	エルミタージュ 練馬	754	754	783	5.1%	754	5.1%	5.2%	743		19,180	284,000	9%
Re-20	ランドステージ 白金高輪	4,450	4,450	4,640	4.3%	4,450	4.3%	4.4%	4,360		67,360	1,388,000	8%
Re-21	アーバイルベルジ エ明大前	1,110	1,110	1,140	4.6%	1,110	4.6%	4.7%	1,110		20,520	324,000	8%
Re-22	ジョイシティ 日本橋	1,120	1,120	1,140	4.8%	1,110	4.6%	5.0%	670		30,150	366,000	14%
Re-23	グレファス 上石神井	968	968	1,008	5.4%	968	5.1%	5.9%	671		33,560	427,000	8%

物件番号	物件名称	不動産鑑定評価書・報告書の概要(注1)								建物状況調査報告書の概要(注5)			
		鑑定評価額・調査価格(百万円)(注2)	収益価格(百万円)						積算価格(百万円)	評価機関(注4)	長期修繕費用の見積額(15年以内)(千円)(注6)	再調達価格(千円)(注7)	PML(注9)
			直接還元法		DCF法								
価格	利回り(注3)	価格	割引率	利回り(注3)									
Re-24	T & G 錦糸町マンション	1,160	1,160	1,210	4.6%	1,160	4.6%	4.7%	1,130		17,950	367,400	14%
Re-25	グレンパーク銀座EAST	5,770	5,770	6,030	4.0%	5,770	4.0%	4.1%	4,900		91,000	1,477,000	9%
Re-26	グレンパーク新横浜	2,880	2,880	2,900	4.9%	2,850	4.6%	5.1%	2,050		55,320	1,157,000	16%
Re-27	グレンパーク池田山	1,560	1,560	1,630	4.1%	1,560	4.1%	4.2%	1,510		42,030	362,000	10%
Re-28	ルネ東寺尾	3,630	3,630	3,660	4.9%	3,620	4.7%	5.1%	3,510		300,710	3,636,000	13%
Re-29	レジデンス向丘	1,990	1,990	2,010	4.6%	1,980	4.4%	4.8%	1,870		84,340	859,000	10%
Re-30	レジデンス東馬込	1,350	1,350	1,360	4.8%	1,340	4.6%	5.0%	1,590		67,820	774,000	11%
Re-31	グレンパーク学芸大学	1,340	1,340	1,360	4.6%	1,330	4.4%	4.8%	985		32,640	412,000	10%
Ot-01	エムズ原宿	6,065	6,065	6,190	4.3%	6,011	4.5%	4.6%	4,585		36,440	289,800	12%
Ot-02	和光学生ハイソ(注11)	594	594	580	6.7%	600	6.4%	7.0%	746		81,900	538,000	7%
Ot-03	三宮三和東洋ビル	7,630	7,630	7,750	4.8%	7,580	4.6%	5.0%	4,780		292,330	2,154,000	9%
Ot-04	船橋Faceビル(注8)	3,660	3,660	3,730	4.8%	3,580	4.6%	5.1%	2,060		32,660	931,000(注8)	11%
Ot-05	アデッソ西麻布	626	626	670	4.2%	626	4.2%	4.4%	632		7,960	105,000	13%
											ポートフォリオPML(注9)	9.5%	

(注1)「不動産鑑定評価書・報告書の概要」は、株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価書及び報告書、株式会社中央不動産鑑定所による不動産鑑定評価書、インリックス・コマーシャルアプレイザル株式会社による不動産鑑定評価書、大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価報告書及び調査報告書、森井総合鑑定株式会社による不動産鑑定評価書、株式会社全国不動産鑑定士ネットワークによる不動産鑑定評価書に基づき記載しています。なお、当該各社と本投資法人との間には、資本関係、人的関係等はありません。

(注2)「鑑定評価額・調査価格」は、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項、不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。)及び不動産鑑定評価基準に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士の、平成19年11月30日時点における評価対象不動産の価格に関する意見であり、本投資法人が、当該意見の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での現在及び将来における取引の可能性を保証するものではありません。同一の不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。

(注3)直接還元法における「利回り」の欄には還元利回りを、DCF法における「利回り」の欄には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)「評価機関」の欄において、「」は株式会社谷澤総合鑑定所、「」は株式会社中央不動産鑑定所、「」はインリックス・コマーシャルアプレイザル株式会社、「」は大和不動産鑑定株式会社、「」は森井総合鑑定株式会社、「」は株式会社全国不動産鑑定士ネットワークを表しています。

(注5)「建物状況調査報告書の概要」は、株式会社東京建築検査機構による報告書に基づき記載していますが、下記の物件の項目については、それぞれ清水建設株式会社、株式会社プロパティ・リスク・ソリューション又は株式会社イー・アール・エスによる報告書に基づく記載となっています。

- ・Of-04 恵比寿スクエア：長期修繕費用：清水建設株式会社
- ・Re-09 レグルス東葛西：長期修繕費用：清水建設株式会社
- ・Re-24 T & G 錦糸町マンション：長期修繕費用及び再調達価格：株式会社プロパティ・リスク・ソリューション

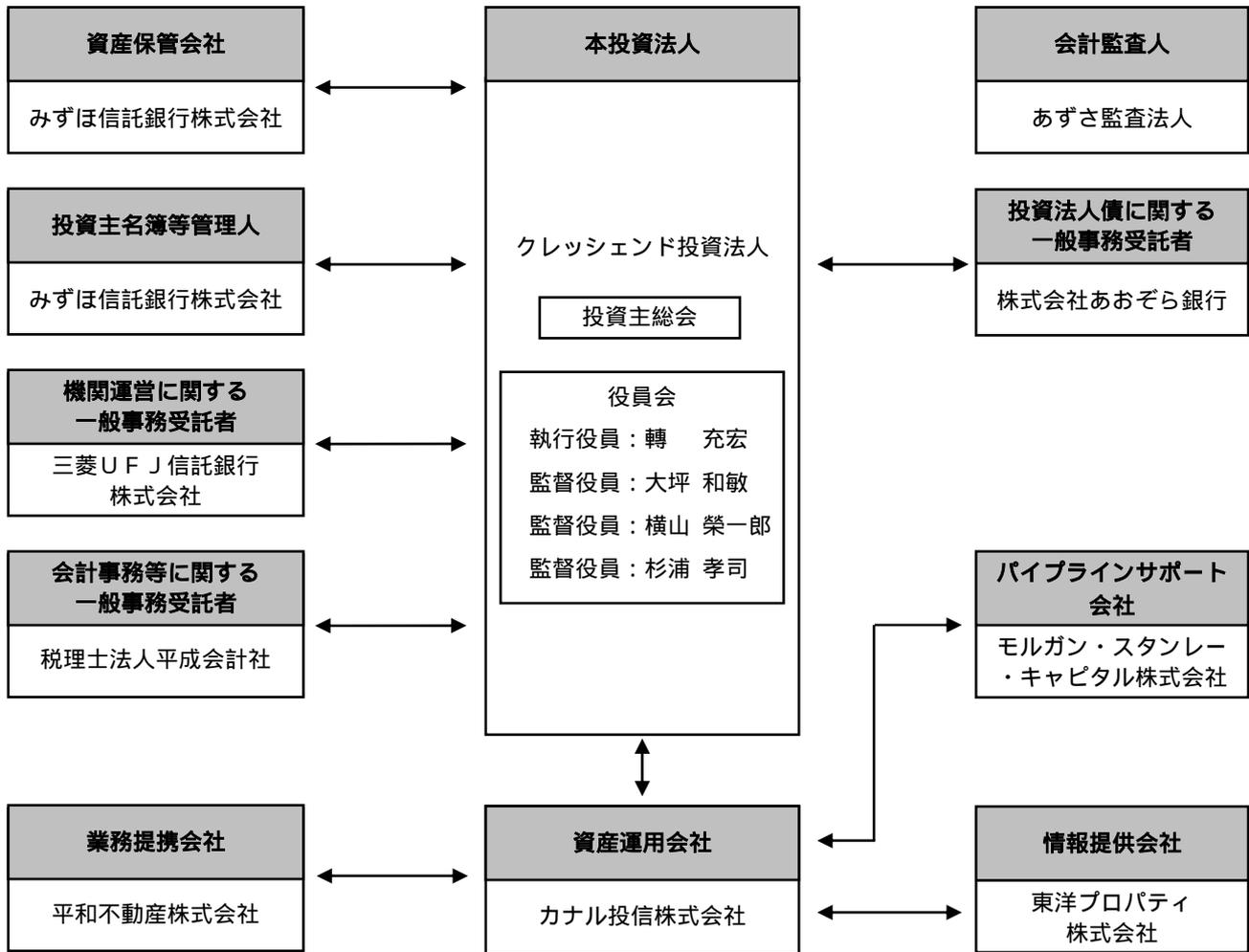
・0t-01 エムズ原宿：長期修繕費用：株式会社イー・アール・エス

なお、上記 4 社と本投資法人との間には、資本関係、人的関係等はありません。報告内容は上記調査業者の意見であり、本投資法人が、当該意見の妥当性、正確性を保証するものではありません。

- (注 6) 「長期修繕費用の見積額」の欄には、前記(注 5)の建物状況調査報告書に基づく長期修繕費用に関する予測値(調査時点から 15 年以内に発生すると予測される長期修繕費用(0f-04 恵比寿スクエア及び Re-24 T & G 錦糸町マンションについては 12 年以内)の合計金額)を記載しています。
- (注 7) 「再調達価格」の欄には、調査時点において、各物件を同設計・同仕様により新規に建設した場合の建設工事費の試算結果(建設市場における標準的な建設単価を基に、設計・施工品質・使用資材の種別及び品質等を勘案して概算した結果(消費税は含まれません。))を記載しています。なお、造り家具は含まれていますが、移動家具・什器・備品等は含まれていません。
- (注 8) 0f-12 八丁堀 S F ビル、0f-14 K C A ビル及び 0t-04 船橋 Face ビルの建物の所有形態は区分所有建物であり、「再調達価格」の欄には建物状況調査報告書記載の一棟の建物の再調達価格に専有面積割合(0f-12 八丁堀 S F ビル：98.86%、0f-14 K C A ビル：60.04%、0t-04 船橋 Face ビル：9.49%)を乗じ、百万円未満を四捨五入した値を記載しています。
- (注 9) P M L (予想最大損失(Probable Maximum Loss))は、建物の一般的耐用年数 50 年間に、10%以上の確率で起こり得る最大規模の地震により生ずる損失の再調達価格に対する割合をいいます。なお、各物件に同時に生ずる損失を総和してポートフォリオ P M L を算出しています。ポートフォリオ P M L の算出日は平成 19 年 9 月 27 日です。
- (注 10) Re-02 コンコード舞浜、Re-06 エステージ上野毛及び Re-13 サンテラス反町公園については、平成 19 年 7 月 31 日付で譲渡済みです。譲渡内容については、前記 4 ページ「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 a. 当期の資産運用の経過 (ハ) 運用実績 外部成長 資産の譲渡」をご参照下さい。
- (注 11) Re-05 FLEG 目黒、Re-09 レグルス東葛西及び 0t-02 和光学生ハイツについては、次期での譲渡を予定しています。譲渡内容については、前記 22 ページ「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 e. 決算日後に生じた重要な事実 参考情報」をご参照下さい。

【投資法人の関係法人】

(1) 本書の日付現在における本投資法人の仕組図は、以下の通りです。



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

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

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

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

(3) 上記以外の本投資法人の主な関係者は、以下の通りです。

運営上の役割	社名	関係業務の内容
業務提携会社	平和不動産株式会社	<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。）及び平成19年4月27日付で業務協定書に係る変更合意書を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"> <li>・投資に関する助言</li> <li>・投資基準に基づく各種マーケット分析に関する助言</li> <li>・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、当期修繕計画）の策定・修正に関する助言</li> <li>・運営管理に関する助言</li> </ul> <p>人材派遣</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・取締役1名以上の派遣</li> <li>・投資委員会の外部委員1名以上の派遣</li> </ul> <p>PM業務の受託 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。</p> <p>詳細については、後記71ページ「運用方針（1）投資方針 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。</p>
パイプラインサポート会社	モルガン・スタンレー・キャピタル株式会社	<p>平成19年5月21日付でパイプラインサポート契約を資産運用会社との間で締結しており、本投資法人の投資基準に大要適合し、かつ本投資法人への売却が適当であるとMSCが独自の裁量で判断する不動産等で、MSCがアセット・マネジメント業務を提供する特別目的会社が売却を予定する場合は、資産運用会社に対して第三者に対する売却活動の開始に遅れることなく当該情報を提供するよう最善の努力をします。</p>
情報提供会社	東洋プロパティ株式会社	<p>平成19年5月21日付で情報提供に関する覚書を資産運用会社との間で締結しており、第三者から本投資法人の投資基準に大要適合する不動産等の売却の代理又は媒介の委託を受けた場合は、資産運用会社に対して当該情報を速やかに提供するよう努めます。</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クレッシュェンド投資法人運用ガイドライン(以下「運用ガイドライン」といいます。)を制定しており、運用ガイドラインにおいて、本投資法人の運用資産に適用される投資運用方針を以下の通り定めています。

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

## (イ) ポートフォリオ構築方針

本投資法人は、東京都区部を中心とする投資エリア(後記「(ロ)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、これらの物件を中心として投資を行います。これらの物件は、以下の理由から運用資産の着実な成長及び中長期的な安定収益の確保を企図する本投資法人の投資方針に合致すると考えます。

## 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が保有・開発・仲介する物件情報を優先的に又は遅くとも第三者に開示すると同時に入手することにより、投資物件の取得機会の拡大を目指します。詳細については、後記「(二) 平和不動産とのパートナーシップ」をご参照下さい。
- ・開発中の未竣工物件にも投資を行うことによって、有利な経済条件での物件取得の実現を目指します。

## 内部成長

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

上、安定的な高稼働率の維持及び各種経費の低減等を図り、ポートフォリオの収益の極大化を目指します。詳細については、後記「d. 運営管理方針」をご参照下さい。

- ・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。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。

レジデンス

東京都の人口及び世帯数は、他の主要府県よりも多いとともに、世帯数については平成12年以降、増加傾向にあります(なお、厚生労働省の設置研究機関である国立社会保障・人口問題研究所の研究結果に基づけば、人口に関しては、今後の予測数値も増加傾向にあります。)。これは、都心部への産業の集中、単身世帯(単身者社会人、学生等をいいます。以下同じ。)、ディンクス世帯・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。

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物件で、当該物件を取得後の本ポートフォリオに与える影響（規模及びテナント数という側面での影響）を検討した上で、下限を 5 億円として、上記原則に該当しない物件に投資する場合があります。

[ 大規模（50 億円以上）のケース ]

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

[ 小規模（5 億～10 億円）のケース ]

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

レジデンス

( ) 投資額及び投資エリア

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

投資額	原則：1 物件当たり 5 億円以上50億円以下(注1)
投資エリア	第一投資エリア：東京23区 第二投資エリア：東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県における都心通勤圏内エリア(注2) 第一投資エリア及び第二投資エリアの投資比率は、後記「(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物件で、当該物件を取得後の本ポートフォリオに与える影響（規模及びテナント数という側面での影響）を検討した上で、下限を 3 億円として、上記原則に該当しない物件に投資する場合があります。

[ 大規模（50 億円以上）のケース ]

- ・ 高稼働率の維持の難易度
- ・ 精緻なテナント管理の実行の可否

[ 小規模（3 億～5 億円）のケース ]

- ・ 投資効率性
- ・ 建物スペック・管理状態等

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

( ) 投資対象とするレジデンスのタイプ

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

タイプ	特徴
シングルタイプ レジデンス	<主たるテナント層> 単身世帯 <マーケット状況> 交通利便性、都心接近性の観点から、東京23区（特に都心5区（千代田、港、中央、渋谷及び新宿の5区をいいます。以下同じ。））におけるテナ

	<p>ント需要が相対的に強いものと考えます。</p> <p>&lt;重視する特性&gt;                  交通利便性、生活利便性、商業利便性</p>
ディンクスタ レジデンス	<p>&lt;主たるテナント層&gt;                  若年(20~30歳代)のディンクス世帯及び相対的所得水準の高い単身世帯</p> <p>&lt;マーケット状況&gt;                  都心5区を中心として、都心接近性の良好な東京23区内の地域にその需要が集中する傾向にあると考えます。</p> <p>&lt;重視する特性&gt;                  交通利便性、生活利便性、商業利便性、文化施設への接近性</p>
タイプ	特徴
ファミリー レジデンス	<p>&lt;主たるテナント層&gt;                  平均的な所得層で、子供を含めた3人以上の家族</p> <p>&lt;マーケット状況&gt;                  子供のいる家族がメインターゲットであり、また貸室面積が大きいことで賃料が高額となりがちのため、都心よりも郊外に集中する傾向にあります。また、本タイプは、他のタイプと比較して、契約更新回数が多く、中長期的に安定した賃料収入を収受することができると考えます。</p> <p>&lt;重視する特性&gt;                  居住快適性(閑静・治安良好・嫌悪施設なし)、生活利便性、文化・教育施設への接近性</p>

コア補強アセットへの投資

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「コア補強アセット」(注)といたします。)

(注)平成17年11月21日付でなされた運用ガイドラインの改定により、それまで「ノンコア・アセット」と呼んでいた物件を「コア補強アセット」と改称しました。

地方中規模オフィスビル

投資額	中規模オフィスビルと同額(前記「コア・アセットの投資基準 中規模オフィスビル」参照)
投資エリア	政令指定都市及び首都圏主要都市の主要市街地

地方レジデンス

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

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

都市型中規模商業ビル(注)

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

(注)都市型中規模商業ビルとは、意匠・構造等の面においてオフィスビルとしても使用可能であり、かつブランドメーカー等の物販店・レストラン等の飲食店のような投資エリアに相応しいテナントが入居している商業ビルを指します。

ドミトリータイプレジデンス(注)

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

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

(八) 分散されたポートフォリオの構築

コア・アセット及びコア補強アセットへの投資比率

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

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

コア・アセットにおける投資比率(中規模オフィスビル・レジデンス別及び投資エリア別)収益変動リスクの極小化及び市場変動等による影響の抑制を図るとともに、中規模オフィスビル及びレジデンス各々の投資メリットを効率的に享受するため、原則としてそれぞれポートフォリオの 50%(取得価格ベース)を目途とします。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%
コア補強アセット	～20%				

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

(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・実績等を受容することにより、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(ウェアハウズ機能の提供)。

( ) 平和不動産による仲介物件

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

投資判断に関する助言の提供

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

ア 投資に関する助言

イ 投資基準に基づく各種マーケット分析に関する助言

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

エ 運営管理に関する助言

平和不動産からの人材派遣

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

ア 平和不動産は、資産運用会社へ取締役を1名以上派遣し、これを維持すること

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

PM業務の実施

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

資産運用会社は、以下の措置を講じることにより、利益相反関係を最大限払拭し、本投資法人及び本投資法人の投資主に損害を及ぼすことのないよう努めています(「利益相反行為防止規程」に従います。)

ア 平和不動産から物件を取得する場合

予め取得した不動産鑑定評価書記載の鑑定評価額以下で購入すること

イ 平和不動産の仲介により物件を取得する場合

予め業務協定書で定めた仲介手数料水準以内の手数料を支払うこと

ウ 平和不動産にPM業務を委託する場合

予め業務協定書で定めたPM会社に支払われるPM業務に関するPM報酬の水準以内の報酬を支払うこと

b. 投資基準

(イ) 投資選定基準

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

項目	投資選定基準
法令遵守	都市計画法(昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。)(以下「都市計画法」といいます。)、建築基準法等、関連する全ての法令を遵守している物件(既存不適格物件を含みます。)に投資します。(注1)
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨造であること
耐震性	新耐震基準(注2)に適合していること 但し、新耐震基準以前に建築された物件であっても、新耐震基準と同等の耐震性(注3)を有すると判断した場合には、投資を行う場合があります。

スペック	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4)
	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5)
有害物質 ・土壌汚染等	資産運用会社が発注した専門会社作成のエンジニアリング・レポートにおいて、有害物質等が内在する可能性が低く、上記有害物質が内在していたとしても、内在する有害物質に関連する全ての法令に基づき、適法に保管あるいは処理等がなされている旨の記載がなされ、かつ同社が後記「(ロ)調査基準(デュー・ディリジェンス基準)」のデュー・ディリジェンスを実施した結果、有害物質等が内在する可能性が低いと判断した物件であること	
稼働状況	原則として、取得時点において既に賃貸に供され、現に賃料収入が発生していること 但し、レジデンス(地方レジデンスを含みます。)に関しては、未稼働(開発中)物件であっても、テナント誘致の確度や取得後の本ポートフォリオ全体に対する収益の影響度等を総合的に勘案した上で、建物の竣工(検査済証の取得)を停止条件として投資する場合があります。	

(注1) 但し、関係法令を遵守できていないと考え得る物件の場合で、当該非遵守の程度が小さく、かつ今後は是正可能又は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) 新耐震基準とは、昭和56年に改正された建築基準法上の耐震設計基準をいいます。

(注3) 同等の耐震性とは、新耐震基準に準拠する設計・施工がなされているか、又は新耐震基準と同等以上の耐震補強を施しているものをいいます。

(注4) 上記スペックに加え、外観・意匠等及び共用部分の管理状態等を検討し、投資判断を行います。

(注5) 上記スペックに加え、バス・トイレの独立、居間の広さ及び収納スペースの数等を検討し、投資判断を行います。

(ロ) 調査基準(デュー・ディリジェンス基準)

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

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

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（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）・入居者及び保証人の所得水準（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）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、地方レジデンス、ドミトリータイプ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、地方レジデンス、ドミトリータイプ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

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

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

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

c. 保険付保基準

(イ) 損害保険

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

付保内容については、基本的に総合保険（オールリスク型保険）とします。

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

(ロ) 地震保険

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

d. 運営管理方針

(イ) 基本方針

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

- ・テナント満足度の向上ときめ細かな運営管理のために、決算期毎に各種運用計画を策定します（詳細及び定義については、後記「(ロ) 各種運用計画の策定、実行及び検証」をご参照下さい。）。
- ・運営管理に関して重要な役割を担うPM会社の選定及びその業務についての適切な評価・管理を行います。

(ロ) 各種運用計画の策定、実行及び検証

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

各種運用計画の策定

ポートフォリオ計画

ポートフォリオに関する物件取得及び運用計画等を、本投資法人の決算期毎にポート

フォリオ計画として策定します。ポートフォリオ計画は、以下によって構成されます。

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

当期事業計画

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

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

当期修繕計画

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

各種運用計画の検証

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

定期的な検証

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

適宜行う検証

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

(八) リーシング方針

リーシング戦略

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

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

テナント審査基準

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

法人審査基準

審査項目	審査内容
a. 業種	(a) 属性（業種） (b) 業種動向
b. 業歴	(a) 事業継続年数 (b) 上場の有無
c. 業績	(a) 財務状況 (b) 株価動向（上場している場合）

d.信用度	企業信用調査会社の評価内容
e.賃貸借契約内容	(a)使用目的 (b)賃料・共益費 (c)賃貸借期間 (d)敷金・保証金額

個人審査基準

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

(二)管理方針

テナント管理方針

テナント満足度の向上

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

クレーム対応

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

建物管理方針

管理状態の確認

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

費用の低減

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

(ホ)修繕方針

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

修繕計画の策定

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

経費的支出工事(経常修繕工事)

当期修繕計画記載の修繕事項の確認

当期修繕計画記載の修繕事項につき、その実施時期、実施内容及び費用等を確認し、

最適と考えられる実施方法を策定の上、効率的な経費的支出工事の実施に努めます。  
 迅速かつ経済的な修繕工事の実施  
 経費的支出工事を実施する場合には、原則としてPM会社に数社の修繕工事会社から見積書を提出させ（あるいは資産運用会社が自ら取得し）、修繕費用、修繕内容及び修繕期間に関して、最も適切かつ効率的な工事会社に発注します。  
 テナントニーズに基づく修繕工事の実施  
 入居テナントから修繕要望等があった場合、要望された修繕項目に関し、速やかにその修繕の要否、内容、時期及び費用等を検討し、その結果修繕工事が必要であると判断した場合には迅速な実施に努めます。

資本的支出工事（大規模修繕工事）

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

機能維持を目的とした資本的支出工事	各種配管取替工事の実施、各種設備の更新工事の実施、等
機能向上を目的とした資本的支出工事	<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> 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、地方レジデンス、ドミトリタイプレジデンス> 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) PM会社の選定・管理

下記の基準により選定したPM会社を下記の方針に基づき管理します。

PM会社の選定基準

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

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

P M会社の管理方針

運営管理体制の構築

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

業務報告会の実施

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

P M会社の評価

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

(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

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

新規に取得する投資物件の取得時期

その時点での経済状況等

(ハ) デット・ファイナンス方針

借入れによる資金調達

借入方針

以下の方針に基づき、借入れを行います。

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

借入先

借入先は、適格機関投資家(金融商品取引法第2条第3項第1号。但し、租税特別措置法施行規則第22条の19第1項に規定するものに限ります。)に限るものとします。

極度ローン契約

投資物件の新規取得、テナントからの預り金等の一時金の返還又は運転資金等の資金需要への機動的な対応のため、事前の極度ローン契約を締結することがあります。

投資法人債発行による資金調達

その時点での金融マーケット、不動産マーケット等を総合的に勘案した上で投資法人債を発行することがあります。

(二) デリバティブ取引

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

(ホ) 総資産に対する借入金及び投資法人債の合計額の割合

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

g. その他

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

(2)【投資対象】

a. 投資対象とする資産の種類、内容等

本投資法人は、以下の投資対象に投資します。

(イ) 不動産等(以下の から までに掲げる各資産をいいます。以下同じ。)(規約第26条第2項)

不動産

不動産の賃借権

地上権

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

不動産、不動産の賃借権若しくは地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権(有価証券に該当するものを除きます。)

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

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

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

受益証券(投信法第2条第7項に規定する受益証券をいいます。)

投資証券(投信法第2条第15項に規定する投資証券をいいます。)

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

(ハ) 以下の から までに掲げる有価証券(規約第26条第4項)

国債証券

地方債証券

特別の法律により法人の発行する債券

社債券(新株予約権付社債券を除きます。)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

預託証書(金商法第2条第1項第20号に定めるもの(但し、旧証券取引法第2条第1項第10号の3に定めるものに限ります。))で、上記 から までの証券の性質を有する本邦通貨建のものとしします。)

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

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

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

- (ニ) 金銭債権(投信法施行令第3条第7号に定めるもの(但し、証券取引法等の一部を改正する法律及び証券取引法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令(平成19年政令233号)による改正前の投資信託及び投資法人に関する法律施行令(以下「旧投信法施行令」といいます。))第3条第11号に定めるものに限ります。))をいいます。)(規約第26条第4項)
- (ホ) デリバティブ取引(投信法施行令第3条第2号において規定されるデリバティブ取引をいいます。))に係る権利(但し、旧投信法施行令第3条第14号に定める権利に限ります。)(規約第26条第4項)
- (ヘ) 商標権(商標法(昭和34年法律第127号、その後の改正を含みます。))に定めるものをいいます。但し、本投資法人の商号に係る商標権等その組織運営に伴い保有するもの及び上記(イ)に掲げる不動産等と併せて取得することが適当と認められるものに限ります。)(規約第26条第4項)
- (ト) 地役権(規約第26条第4項)
- (チ) 建設仮勘定(投資法人の計算に関する規則第37条第3項第2号へに定めるものをいいます。)(規約第26条第4項)
- (リ) 動産(民法に規定されるもののうち、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に付加された物件等)(規約第26条第4項)
- (ヌ) 特定の不動産に付随する資産で、当該不動産と併せて取得することが適当と法令、東京証券取引所及び社団法人投資信託協会が認めるもの(規約第26条第4項)
- (ル) (ヘ)乃至(ヌ)に規定される資産を信託する信託の受益権(規約第26条第4項)

b. 投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

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

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

(3)【分配方針】

a. 分配方針(規約第32条第1項)

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行います。

(イ)本投資法人の運用資産の運用等によって生じる分配可能金額(以下「分配可能金額」といいます。)は、投信法及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して決算日毎に計算される利益(貸借対照表上の純資産額から出資総額等の合計額を控除した額をいいます。)の金額とします。

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

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

b. 利益を超えた金銭の分配(規約第32条第2項)

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

(イ)分配可能金額が配当可能所得金額に満たない場合で、投資法人の課税の特例の適用要件を充足する目的で出資の戻しを行う場合には、当該適用要件を充足するものとして本投資法人が決定した金額

(ロ)経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により本投資法人が適切と判断する場合、当期における減価償却額から当期における適切な積立金等を控除した額を限度として本投資法人が決定した金額

c. 分配金の分配方法(規約第32条第3項)

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

d. 分配金の除斥期間等(規約第32条第4項)

投資主への分配金の支払が行われずにその支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払の義務を免れるものとし、

未払分配金には利息を付さないものとします。

(4) 【投資制限】

a . 規約に基づく投資制限

(イ) 有価証券及び金銭債権に係る制限

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

(ロ) デリバティブ取引に係る制限

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

b . 法令に基づく投資制限

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

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

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

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

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

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

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

金商法第 2 条第 2 項第 5 号又は第 6 号に掲げる権利

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

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

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

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

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

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

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

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

その他業府令に定める内容の運用を行うこと

(ロ) 同一株式の取得制限

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

(ハ) 自己の投資口の取得及び質受けの禁止

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

合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合

投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合

当該投資法人の投資口を無償で取得する場合

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

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

組織の変更

合併

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

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

(ニ) 子法人による親法人投資口の取得制限

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

合併後消滅する投資法人から親法人投資口を承継する場合

親法人投資口を無償で取得する場合

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

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

組織の変更

合併

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

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

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

c. その他

(イ) 有価証券の引受け

本投資法人は、有価証券の引受けは行いません。

(ロ) 信用取引

本投資法人は、信用取引は行いません。

(ハ) 借入れ(規約第31条)

資産の効率的な運用並びに運用の安定性を図るため、資産の取得資金、貸付けを行う不動産及び信託受益権に係る信託財産である不動産に係る工事代金及び運転資金、又は債務の返済(敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債(短期投資法人債を含みます。以下同じ。))の返済を含みます。)その他の一時的な支出のために必要となる資金の調達を用途とし、借入れあるいは投資法人債の発行を行います。

本投資法人の借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、その合計額は1兆円を上限とします。

借入れを行う場合、借入先は、適格機関投資家(金融商品取引法第2条第3項第1号。但し、租税特別措置法施行規則第22条の19第1項に規定するものに限ります。)に限るものとします。

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

(ニ) 集中投資

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

(ホ) 他のファンドへの投資

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

## 【利害関係人との取引制限】

以下の記載は、平成19年12月20日付で行われた資産運用会社の社内規程である「利益相反行為防止規程」変更後のものとなります。

### (1) 法令に基づく制限

#### a. 利害関係人との取引制限

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

(イ)通常取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと(金商法第44条の3第1項第1号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項)。

(ロ)当該金融商品取引業者との間で金商法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること(金商法第44条の3第1項第2号、投信法第223条の3第3項)。

(ハ)当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと(金商法第44条の3第1項第3号、投信法第223条の3第3項)。

(ニ)(イ)乃至(ハ)に掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして業府令に定める以下の行為その他の行為(金商法第44条の3第1項第4号、業府令第153条、投信法第223条の3第3項、投信法施行規則第267条)。

( ) 通常取引の条件と著しく異なる条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と資産の売買その他の取引を行うこと

( ) 当該金融商品取引業者との間で金融商品取引契約(金商法第34条に定義される「金融商品取引契約」をいいます。以下同じ。)を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して通常取引の条件よりも有利な条件で資産の売買その他の取引を行っていることを知りながら、当該顧客との間で当該金融商品取引契約を締結すること

#### b. 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

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

施行規則に定めるものにより提供することができます(投信法第203条第4項、第5条第2項)。

c. 資産の運用の制限

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

( ) 有価証券の取得又は譲渡

( ) 有価証券の貸借

( ) 不動産の取得又は譲渡

( ) 不動産の貸借

( ) 不動産の管理の委託

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

(2) 本投資法人の自主ルール

a. 利害関係者

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

b. 利害関係者との取引制限

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

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

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

また、資産運用会社は、資産運用会社の発行済株式総数の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、平和不動産が保有・開発する物件及び仲介物件に係る情報提供、ウェアハウズ機能及びPM業務その他一定の業務を委託しています。資産運用会社及び平和不動産は、両者間の取引が利害関係者取引に該当することを認識し、平和不動産の保有・開発物件を本投資法人に売却する場合には、予め独立した不動産鑑定士から不動産鑑定評価書を取得し、当該鑑定評価額以下で売却する等の条項を設けることにより、利益相反取引を排除する措置を講じています。