

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成17年2月2日
【発行者名】	クレッシェンド投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 轉 充宏
【本店の所在の場所】	東京都港区愛宕二丁目5番1号
【事務連絡者氏名】	カナル投信株式会社 管理部長 袴田 浩
【電話番号】	03-5402-8731
【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券に係る投資法人の名称】	クレッシェンド投資法人
【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：一般募集 14,400,000,000円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し 576,000,000円
	(注1) 発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。 但し、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引 受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一 般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上 記の金額とは異なります。
	(注2) 売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。 該当事項はありません。
【縦覧に供する場所】	

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

1【募集内国投資証券】

(1)【投資法人の名称】

クレッシェンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）

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

(2)【内国投資証券の形態等】

本書により募集又は売出しされる有価証券は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に従って設立された本投資法人の投資口を表章する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）です。本投資証券は記名式かつ無額面であり、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資証券について格付は取得していません。

（注）投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員たる地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。「投資証券」は、投資法人の投資口を表章する有価証券であり、本投資証券を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

(3)【発行数】

30,000口

（注）後記「2 売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）」に記載の通り、本「1 募集内国投資証券」に記載の募集（以下「一般募集」といいます。）に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の主幹会社である野村證券株式会社（以下「野村證券」といいます。）から1,200口を上限として借入れる本投資証券の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。

(4)【発行価額の総額】

14,400,000,000円

（注）後記「(14) その他 a. 引受け等の概要」に記載の通り、上記の発行価額の総額は、後記「(14) その他 a. 引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

(5)【発行価格】

未定

（注1）発行価格は、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。）の定める「不動産投資信託証券の上場前の公募又は売出し等に関する規則」第4条に規定するブックビルディング方式（投資口の取得の申込みの勧誘時において発行価格に係る仮条件を投資家に提示し、投資口に係る投資家の需要状況等を把握した上で発行価格等を決定する方法をいいます。）により決定します。

（注2）発行価格の決定に当たり、平成17年2月17日（木）に仮条件を提示する予定です。提示される仮条件は、本投資法人の保有する資産及び取得予定の資産の内容その他本投資法人に係る情報、本投資証券の価格算定を行う能力が高いと推定される機関投資家等の意見その他を総合的に勘案し決定する予定です。

投資家は、本投資証券の買付けの申込みに先立ち、平成17年2月18日（金）から平成17年2月24日

(木)までの間に、引受人に対して、当該仮条件を参考として需要の申告を行うことができます。
なお、当該需要の申告は、変更又は撤回することが可能です。

引受人は、当該仮条件に基づく需要の申告の受け付けに当たり、本投資証券が市場において適正な評価を受けることを目的に、本投資証券の価格算定を行う能力が高いと推定される機関投資家等を中心に需要の申告を促す予定です。

当該仮条件に基づく需要状況、上場（売買開始）日までの価格変動リスク等を総合的に勘案した上で、本投資法人の保有する資産及び取得予定の資産の内容に照らし公正な価額と評価し得る範囲内で、平成17年2月25日（金）（以下「発行価格決定日」といいます。）に発行価格及び発行価額を決定する予定です。

(注3) 後記「(14) その他 a. 引受け等の概要」に記載の通り、発行価格と発行価額（引受価額）とは異なります。発行価格と発行価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。

(注4) 販売に当たっては、東京証券取引所の「不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例」に定める投資主数基準の充足、上場後の本投資証券の流通性の確保等を勘案し、需要の申告を行わなかった投資家に販売が行われることがあります。

引受人は、需要の申告を行った投資家への販売については、各社の定める販売に関する社内規程等に従い、発行価格又はそれ以上の需要の申告を行った投資家の中から、原則として需要の申告への積極的参加の程度、証券投資についての経験・知識、投資方針への適合性等を勘案した上で、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。

引受人は、需要の申告を行わなかった投資家への販売については、各社の定める販売に関する社内規程等に従い、原則として証券投資についての経験・知識、投資方針への適合性、引受人との取引状況等を勘案した上で、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。

(注5) 本投資証券に対する金銭の分配の起算日は、平成16年10月1日（金）とします。

(6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

平成17年2月28日（月）から平成17年3月3日（木）まで

(9) 【申込証拠金】

申込証拠金は、発行価格と同一の金額です。

(10) 【申込取扱場所】

引受人の本店並びに全国各支店及び営業所において、申込みの取扱いを行います。

(11) 【払込期日】

平成17年3月7日（月）

(12) 【払込取扱場所】

みずほ信託銀行株式会社 本店
東京都中央区八重洲一丁目2番1号

(注) 上記払込取扱場所での申込みの取扱いは行いません。

(13) 【手取金の使途】

一般募集における手取金（14,400,000,000円）については、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金（上限576,000,000円）と併せて、本投資法人による特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。）の取得資金及び既存借入金の返済等に充当します。

（注）上記の手取金は、本書の日付現在における見込額です。

(14) 【その他】

a. 引受け等の概要

以下に記載する引受人は、発行価格決定日に決定される予定の発行価額（引受価額）にて本投資証券の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で募集を行います。引受人は払込期日に発行価額の総額を本投資法人に払込み、発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金とします。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

名称	住所	引受投資口数
野村証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	未定
大和証券エスエムビーシー株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目8番1号	
日興シティグループ証券株式会社	東京都港区赤坂五丁目2番20号	
三菱証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目4番1号	
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
コスモ証券株式会社	大阪府中央区今橋一丁目8番12号	
合計		30,000口

（注1）引受投資口数及び引受けの条件は、発行価格決定日に決定する予定です。

（注2）本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託しているカナル投信株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）は、発行価格決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結する予定です。

（注3）上記引受人は、引受人以外の証券会社に本投資証券の販売を委託することがあります。

b. 申込みの方法等

（イ）申込みの方法は、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとしします。

（ロ）申込証拠金のうち発行価額（引受価額）相当額は、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金に振替充当します。

（ハ）申込証拠金には利息をつけません。

（ニ）本投資法人は、東京証券取引所に本投資証券の上場を申請していますが、上場が承認された場合、上場（売買開始）日は、払込期日（前記「(11) 払込期日」をご参照下さい。）の翌営業日である平成17年3月8日（火）（以下「上場（売買開始）日」といいます。）となります。

（ホ）本投資証券の受渡期日は、上場（売買開始）日である平成17年3月8日（火）となります。本投資証券は、株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）の業務規程第98条第1項で準用される同規程第42条第1項に従い、一括して保管振替機構に預託されますので、本書の日付現在申請中である本投資証券の東京証券取引所への上場が承認された場合、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。なお、本

投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知した方には、上場（売買開始）日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。

- (へ) 引受人は、本投資法人の指定する販売先として、資産運用会社の株主である平和不動産及び資産運用会社（以下本投資法人の指定する販売先という文脈においては平和不動産と併せて「指定先」と総称します。）に対し、一般募集の対象となる本投資証券のうちそれぞれ1,284口及び200口を販売する予定です。

2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

(1)【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券 (1) 投資法人の名称」に同じ。

(2)【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券 (2) 内国投資証券の形態等」に同じ。

(3)【売出数】

1,200口

(注) オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の主幹事会社である野村證券株式会社が前記「1 募集内国投資証券 (14) その他 b. 申込みの方法等 (へ)」に記載の指定先である平和不動産から1,200口を上限として借入れる本投資証券（但し、かかる貸借は、前記「1 募集内国投資証券 (14) その他 b. 申込みの方法等 (へ)」に記載する通り、平和不動産への販売がなされることを条件とします。）の売出しです。上記売出数はオーバーアロットメントによる売出しの上限口数を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われなない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに際し、野村證券株式会社が平和不動産から借入れた本投資証券（以下「借入投資証券」といいます。）の返還に必要な本投資証券を取得させるために、本投資法人は、平成17年2月2日（水）開催の本投資法人役員会において、野村證券株式会社を割当先とする本投資法人の投資口1,200口の第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）を、平成17年4月5日（火）を払込期日として行うことを決議しています。

また、野村證券株式会社は、平成17年3月8日（火）から平成17年3月29日（火）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資証券の返還を目的として、東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資証券の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。野村證券株式会社がシンジケートカバー取引により買付けた本投資証券は、その口数の全てが借入投資証券の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、野村證券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、シンジケートカバー取引によって買付け、借入投資証券の返還に充当する口数を減じた口数について、野村證券株式会社は本件第三者割当に係る割当てに応じ、本投資証券を取得する予定です。そのため本件第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われなない場合があります。

(4)【売出価額の総額】

576,000,000円

(注) 売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

(5) 【売出価格】

未定

(注) 売出価格は、前記「1 募集内国投資証券 (5) 発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

(6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

平成17年2月28日(月)から平成17年3月3日(木)まで

(9) 【申込証拠金】

申込証拠金は、売出価格と同一の金額です。

(10) 【申込取扱場所】

野村證券株式会社の本店及び全国各支店

(11) 【受渡期日】

平成17年3月8日(火)

(12) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

(14) 【その他】

a. 引受け等の概要

該当事項はありません。

b. 申込みの方法等

(イ) 申込みの方法は、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。

(ロ) 申込証拠金には利息をつけません。

(ハ) 本投資証券は、保管振替機構の業務規程第98条第1項で準用される同規程第42条第1項に従い、一括して保管振替機構に預託されますので、本書の日付現在申請中である本投資証券の東京証券取引所への上場が承認された場合、上場(売買開始)日から売買を行うことができます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知した方には、上場(売買開始)日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。

3【その他の事項】

(前記1及び2の各「(14) その他」に記載されていない事項で記載すべき事項)

(1) 本邦以外の地域における発行

該当事項はありません。

(2) 売却・追加発行等の制限

- a. 一般募集の行われる前から本投資法人の投資口を保有している投資主である平和不動産及び資産運用会社は、前記「1 募集内国投資証券 (14) その他 b. 申込みの方法等 (へ)」に記載の通り一般募集の対象となる本投資証券のうちそれぞれ1,284口及び200口を取得予定ですが、両社及び両社と同様に一般募集の行われる前から本投資法人の投資口を保有している投資主である大和生命保険株式会社は、一般募集に関連して、一般募集の主幹事会社である野村證券株式会社との間で、上場(売買開始)日から上場日の1年後の応答日までの期間中、野村證券株式会社の事前の書面による同意なしには、その保有する本投資証券の売却等(但し、平和不動産がオーバーアロットメントによる売出しのために本投資証券を野村證券株式会社に貸し渡すこと等を除きます。)を行わない旨それぞれ合意しています。
- b. 一般募集に関連して、本投資法人は、一般募集の主幹事会社である野村證券株式会社との間で、上場(売買開始)日から上場日の3ヵ月後の応答日までの期間中、野村證券株式会社の事前の書面による同意なしには、本投資証券の追加発行等(但し、本件第三者割当及び投資口分割による追加発行等を除きます。)を行わない旨合意しています。
- c. 上記a.及びb.のいずれの場合においても、野村證券株式会社は制限期間中にその裁量で当該合意内容の一部又は全部を解除する権限を有しています。

なお、上記a.及びb.における制限とは別に、本書の日付現在における投資主は、東京証券取引所の定める「不動産投資信託証券の上場前の公募又は売出し等に関する規則」その他の適用規則に準じて本投資法人との間で継続所有に関する確約を行っており、平成16年11月11日から1年間を経過する日までの間は、原則として本書の日付現在における所有投資口(但し、資産運用会社については本書の日付現在における所有投資口のうち231口のみが制限対象となります。)の全部又は一部を第三者に譲渡しないこととなっています。

第2【投資法人債券】

該当事項はありません。

第二部【ファンド情報】

第1【ファンドの状況】

1【投資法人の概況】

(1)【主要な経営指標等の推移】

回次	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
決算年月	平成14年3月	平成14年9月	平成15年3月	平成15年9月	平成16年3月	平成16年9月
営業収益(千円)	-	-	34,748	-	2,613	2,445
経常利益又は損失()(千円)	4,318	10,865	23,585	5,222	2,733	3,912
当期純利益又は純損失()(注4)(千円)	4,348	10,955	19,870	5,312	2,823	4,002
出資総額(千円)	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
発行済投資口数(口)	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
純資産額(千円)	95,651	84,696	104,566	94,687	91,864	87,862
総資産額(千円)	113,749	100,901	126,376	101,538	98,839	94,952
1口当たり純資産額(円)	95,651	84,696	104,566	94,687	91,864	87,862
1口当たり当期純利益又は純損失()(注5)(円)	4,348	10,955	19,870	5,312	2,823	4,002
分配総額(千円)	-	-	4,566	-	-	-
1口当たり分配金額(円)	-	-	4,566	-	-	-
(うち1口当たり利益分配金額)(円)	-	-	4,566	-	-	-
(うち1口当たり利益超過分配金額)(円)	-	-	-	-	-	-
自己資本比率(%)	84.1	83.9	82.7	93.3	92.9	92.5
自己資本利益率又は損失率()(注6)(%)	13.5	12.1	21.0	5.3	3.0	4.5
[その他参考情報]						
総資産経常利益率又は損失率()(注6)(%)	12.3	10.1	20.8	4.6	2.7	4.0

(注1) 本投資法人の計算期間は、毎年6月1日から11月30日まで及び12月1日から翌年5月31日までの各6ヵ月間です。

但し、第1期の計算期間は本投資法人の成立日である平成14年1月31日から平成14年3月31日まで、第2期から第6期の計算期間は平成14年4月1日以降毎年4月1日から9月30日まで及び10月1日から翌年3月31日までの各6ヵ月間です。なお、第7期の計算期間は平成16年10月1日から平成17年5月31日までです。

(注2) 記載した金額は、特に記載のない限りいずれも記載未満の桁数を切り捨て、百分比については小数点第2位を四捨五入しています。

(注3) 消費税及び地方消費税の会計処理については、第1期から第3期まで及び第6期は税抜方式、第4期及び第5期は税込方式によっています。

(注4) 第3期において本投資法人は、租税特別措置法(昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。)(以下「租税特別措置法」といいます。)第67条の15に定める利益分配金を損金算入し得るための要件を満たしていなかったため、法人税等が課税されています。

(注5) 1口当たり当期純利益又は純損失は、当期純利益又は純損失を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。

(注6) 第1期については営業期間が平成14年1月31日から平成14年3月31日までの60日間のため、当期純損失及び経常損失を6ヵ月(182日)に換算して計算しています。

なお、自己資本利益率又は損失率及び総資産経常利益率又は損失率は、それぞれ以下の計算式により計算してい

ます。

「自己資本利益率又は損失率」

= 当期純利益又は純損失 / (期首の出資の部合計と期末の出資の部合計の平均) × 100

「総資産経常利益率又は損失率」

= 経常利益又は損失 / (期首の資産の部合計と期末の資産の部合計の平均) × 100

本投資法人は、第7期中に、平成16年11月12日付にて、資産運用会社が組成していた匿名組合形式の不動産ファンド(以下「私募ファンド」といいます。)から18個の不動産信託受益権(総額22,170,000千円)を取得しています。

なお、本投資法人は、第1期及び第5期に、私募によって組成されたファンド(第1期については、上記私募ファンドとは別のファンドです。)に対して匿名組合出資を行いました。これらのファンドは、それぞれ第3期及び第7期中にそれぞれその事業を終了しています。

(2) 【投資法人の目的及び基本的性格】

a. 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、投信法に基づき、投資法人の資産を主として不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の特定資産に対する投資として運用することを目的とします(本投資法人規約(以下「規約」といいます。)第2条)。

b. 投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、投資法人の資産を主として不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の特定資産に投資し、運用資産の着実な成長及び中長期的な安定収益の確保を実現すべく運用を行うことを資産運用の基本方針としています(規約第24条)。また、本投資法人の投資する不動産及び信託財産である不動産の用途は、主にオフィスビル及び居住用マンションとし、投資対象地域は、我が国の都心部を中心として、政令指定都市をはじめとする全国の主要都市とします(規約第25条第3項)。本投資法人は、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型です(規約第7条)。本投資法人の資産運用は全て、投信法上の投資信託委託業者である資産運用会社に委託してこれを行います。

(注) 投資法人に関する法的枠組みは、大要以下の通りです。

投資法人は、投資信託委託業者等の一定の資格を有する設立企画人により設立されます。投資法人を設立するには、設立企画人が規約を作成しなければなりません。規約とは、株式会社における定款に相当するものであり、投資法人の商号、発行する投資口の口数、資産運用の対象及び方針、金銭の分配の方針等を規定する投資法人の根本規則です。投資法人は、かかる規約に沿って運営されます。なお、規約は、投資法人の成立後には、投資主総会の特別決議により変更することができます。

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、一定の重要事項につき投資法人の意思決定に参画できるほか、投資法人に対して一定の権利を行使できますが、かかる権利は株式会社における株主の権利と必ずしも同一ではありません。投資法人の業務の執行は、執行役員により行われます。執行役員は、投資法人を代表します。また、執行役員の職務の執行を監督する機関として、監督役員が存在します。執行役員と監督役員は、役員会を構成します。役員会は、執行役員の一一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等(金銭の分配に係る計算書を含みます。)の承認等、投資法人の一一定の業務の執行に係る意思決定を行います。

更に、投資法人には、会計監査を行う者として、会計監査人が存在します。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会において選任されます(但し、設立の際には投資口申

込証に記載された者が選任されたものとみなされます。)。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「(4) 投資法人の機構」をご参照下さい。

投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができるほか、投資主の請求により投資口の払戻しをしない旨を規約に定めたクローズド・エンド型の投資法人の場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を募集することもできます。

投資法人は、投資口及び投資法人債の発行による手取金及び借入金を、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります(以下、この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。)。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「2 投資方針(1) 投資方針」及び「2 投資方針(2) 投資対象」をご参照下さい。

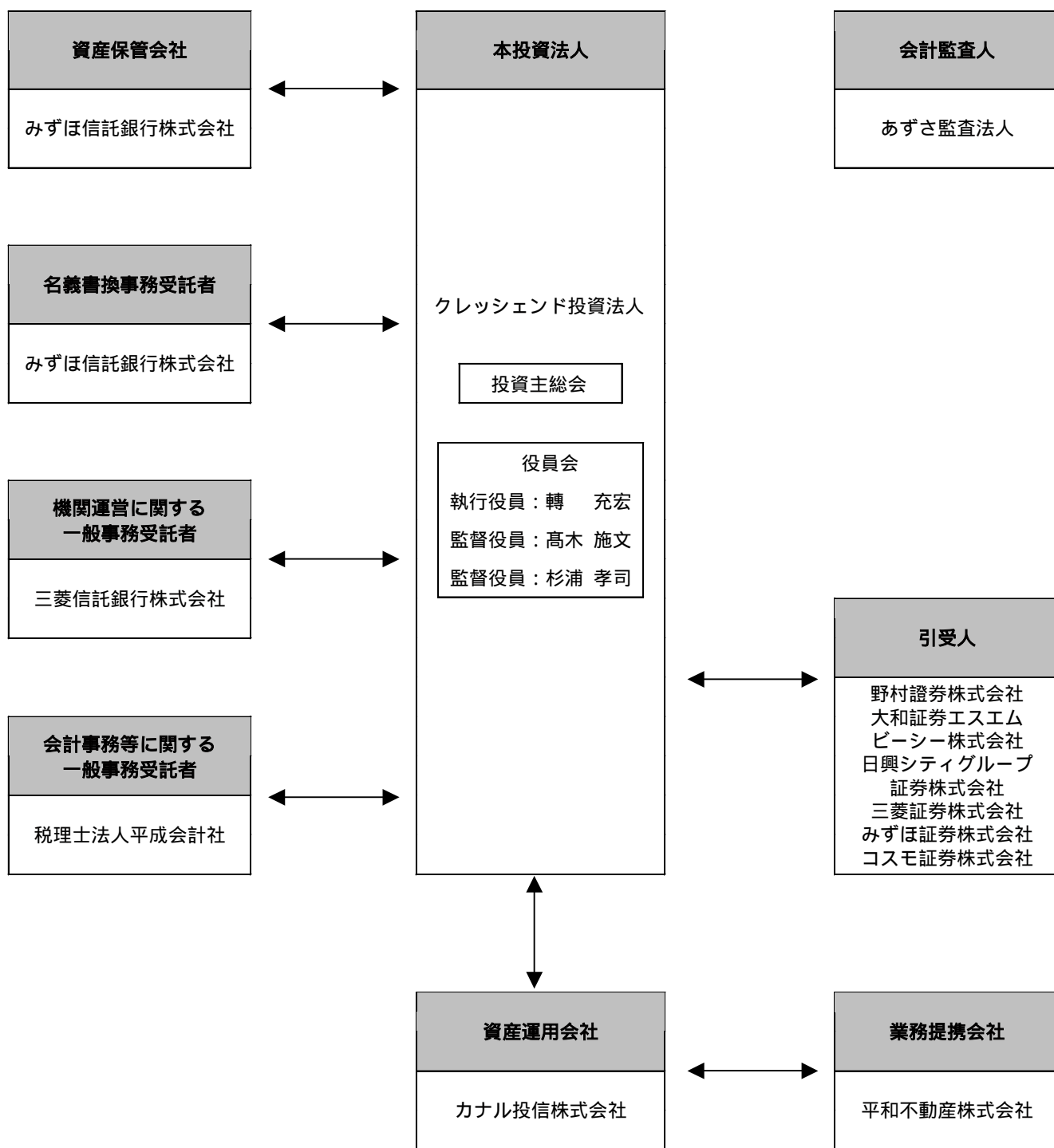
投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針に従って、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に対する分配方針については、後記「2 投資方針(3) 分配方針」をご参照下さい。

登録投資法人は、内閣総理大臣の認可を受けた投資法人資産運用業を営む投資信託委託業者(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。また、登録投資法人は、信託銀行等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。

更に、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債の募集に関する事務、名義書換に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者については、後記「(3) 投資法人の仕組み」をご参照下さい。

(3) 【投資法人の仕組み】

a. 本投資法人の仕組み図



番号	契約名
	資産運用委託契約
	資産保管業務委託契約
	名義書換事務委託契約
	機関運営に関する一般事務委託契約
	会計事務等に関する一般事務委託契約
	新投資口引受契約
	業務提携に関する協定

ｂ．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

運営上の役割	社名	関係業務の内容
投資法人	クレッシェンド投資法人	規約に基づき、投資主より募集した資金等を、主として不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の特定資産に投資し、運用資産の着実な成長及び中長期的な安定収益の確保を実現すべく運用を行います。
資産運用会社	カナル投信株式会社	平成14年2月7日付で資産運用委託契約及び平成16年10月27日付で資産運用委託契約に係る変更契約を本投資法人との間で締結しており、投信法上の投資信託委託業者として、資産運用委託契約に基づき、本投資法人の規約並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います（投信法第198条第1項）。 資産運用会社に委託された業務の内容は、資産の取得に係る一任業務、資産の運用に係る一任業務、資産の処分に係る一任業務、投資法人の借入れ、借換え、投資口の発行及び投資法人債の発行、その他資金調達に係る業務、資産の管理業務、賃貸業務に関わる基本的な事項の決定、承認、確認及び審査等に関する業務、並びに その他本投資法人が随時委託するこれらに関連し又は付随する業務です。
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	平成16年5月31日付で資産保管業務委託契約及び平成16年10月28日付で資産保管業務委託契約に係る変更合意書を本投資法人との間で締結しました。 投信法上の資産保管会社（投信法第208条第1項）として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います。
名義書換事務受託者	みずほ信託銀行株式会社	平成16年5月31日付で名義書換事務委託契約を本投資法人との間で締結しました。 投信法上の一般事務受託者（投信法第111条第2号、第3号。但し、投資法人債に関する事務を除きます。投信法第111条第6号、同法施行規則第124条第2項第1号、第3号）として、同契約に基づき、本投資法人の発行する投資口の名義書換に関する事務、新投資証券の発行に関する事務、投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、及び投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務を行います。
機関運営に関する一般事務受託者	三菱信託銀行株式会社	平成16年11月9日付で一般事務委託契約を本投資法人との間で締結しました。 投信法上の一般事務受託者（投信法第111条第4号）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事務を行います。

運営上の役割	社名	関係業務の内容
会計事務等に関する一般事務受託者	税理士法人平成会計社	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111条第5号、第6号、同法施行規則第124条第2項第6号、第7号）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の計算に関する事務、会計帳簿の作成、及び納税に関する事務を行います。
引受人	野村證券株式会社 大和証券エスエムピーシー株式会社 日興シティグループ証券株式会社 三菱証券株式会社 みずほ証券株式会社 コスモ証券株式会社	発行価格決定日付で本投資法人及び資産運用会社との間で、新投資口引受契約を締結し、投信法上の一般事務受託者（投信法第111条第1号）として、本投資証券の買取引受けを行う予定です。

c . 上記以外の本投資法人の主な関係者

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。）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。 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。 投資判断に係る助言業務 ・投資に関する助言 ・投資基準に基づく各種マーケット分析に関する助言 ・運用ガイドライン及び各種運用計画の策定・修正に関する助言 ・運営管理に関する助言 人材派遣 ・取締役1名以上の派遣 ・投資委員会の外部委員1名以上の派遣 プロパティ・マネジメント（以下「PM」といいます。）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、幅広く管理運用業務を実施していきます。 詳細については、後記「2 投資方針（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。

(4) 【投資法人の機構】

a. 投資法人の機構

本書の日付現在、本投資法人の機構は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員2名並びに執行役員及び監督役員を構成員とする役員会により構成されています。

(イ) 投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会の決議は、原則として発行済投資口の総数の3分の1以上を有する投資主が出席し、出席した投資主の議決権の過半数をもって決めます（規約第13条第1項）が、規約の変更（投信法第140条、商法（明治32年法律第48号、その後の改正を含みます。）（以下「商法」といいます。）第343条第1項）等一定の重要事項については、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の3分の2以上による決議（以下「特別決議」といいます。）を経なければなりません。但し、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成したものとみなします（投信法第93条第1項、規約第15条第1項）。投資主総会は、法令に別段の定めがある場合のほか、役員会の決議に基づき執行役員がこれを招集します（規約第10条第1項）。投資主総会を招集するには、会日から2ヵ月前までに会日を公告し、会日から2週間前までに規約第16条に定める投資主等に対して通知します。但し、その総会において議決権を行使することができる全ての投資主の同意がある場合には、招集の手続を経ずに開催することができます（規約第11条）。

また、本投資法人は、資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています。資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要となります（投信法第34条の9）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第1項）。

(ロ) 執行役員、監督役員及び役員会

本投資法人の執行役員は2名以内、監督役員は3名以内（但し、執行役員の員数に1を加えた数以上とします。）とされています（規約第17条）。

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の営業に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第97条第1項、第99条第1項、商法第78条）。但し、資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務の委託、資産運用委託契約又は資産保管業務委託契約の締結又は契約内容の変更その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第97条第2項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第103条第1項）。

役員会は、執行役員及び監督役員により構成され（投信法第105条）、一定の業務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第97条第2項）ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第107条第1項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、構成員の過半数が出席

し、その出席者の過半数をもって決議されます（投信法第108条第1項、商法第260条の2第1項、規約第20条）。

投信法の規定（投信法第108条第1項、商法第260条の2第2項、第3項）及び本投資法人の役員会規程において、決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は当該決議に参加することができないこと及びその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員及び監督役員の数に算入しないことが定められています。

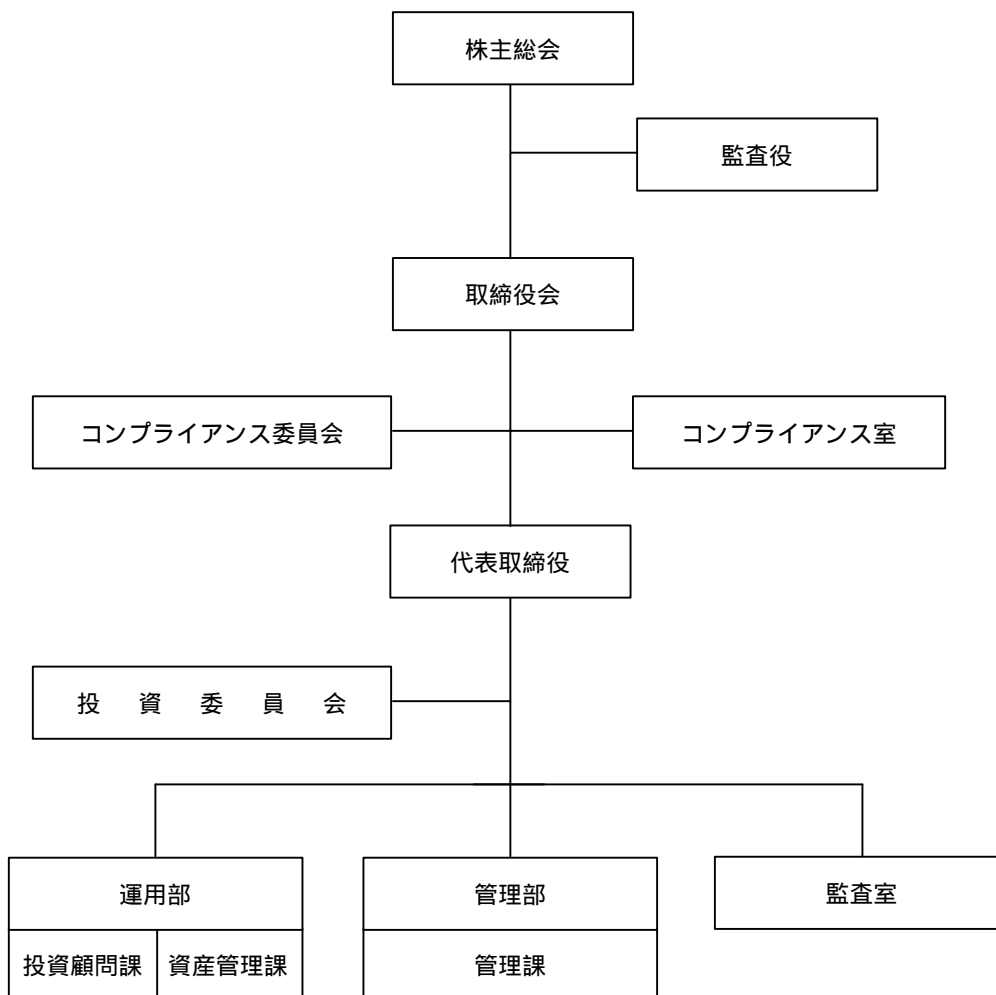
(八) 会計監査人

本投資法人は、あずさ監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います（投信法第130条、第118条第1項等）。

本投資法人は、第1期から第4期まで監査法人トーマツによる会計監査を受けていましたが、任期満了となったため見直しを行い、第5期からあずさ監査法人による会計監査を受けています。

b. 投資法人の運用体制

本投資法人は、その資産の運用を資産運用会社に委託しており、資産運用の意思決定は、実質的には資産運用会社にて行われます。資産運用会社の組織体制は以下の通りです。



(イ) 資産運用会社の各組織・機関の業務の概要

各組織・機関の主な業務・権限は、以下の通りです。

部・室

取締役会の管轄下のもの

組織・機関	主な業務の概略
コンプライアンス室	<ul style="list-style-type: none"> ・コンプライアンス・チェック ・行政機関への定例報告、届出 ・規程改廃等の審査 ・法務 ・リスク全般の管理 ・従業員教育

コンプライアンス室は取締役会管轄の組織であり、取締役会の決議により任命されたチーフ・コンプライアンス・オフィサーが室長を務めます。

代表取締役の管轄下のもの

組織・機関	主な業務の概略	
運用部	投資顧問課	<ul style="list-style-type: none"> ・運用ガイドラインの策定 ・ポートフォリオ計画・資産管理計画の策定 ・運用資産の取得・売却に係る計画の策定、実行 ・運用資産の取得・売却に係るリスク管理 ・資金調達計画の策定、実行 ・P M会社等の選定 ・余資運用 ・不動産市場動向に係る調査
	資産管理課	<ul style="list-style-type: none"> ・運用資産の運営管理に係る計画の策定、実行 ・運用資産の運営管理に係るリスク管理 ・修繕計画の策定、実行 ・運用資産のパフォーマンスの確認
管理部	管理課	投資法人に係る業務 <ul style="list-style-type: none"> ・投資主総会、役員会の運営補佐 ・投資主情報の管理、投資主対応 ・訴訟行為等 ・情報開示に係る業務 ・広報、I R 資産運用会社に係る業務 <ul style="list-style-type: none"> ・株主総会、取締役会の運営 ・経理、財務 ・人事、総務 ・システム情報機器の運用、保全、管理 ・事務リスク管理、システムリスク管理 ・訴訟行為等
監査室		<ul style="list-style-type: none"> ・内部監査 ・外部監査への対応、検討

コンプライアンス委員会

資産運用会社には、本書の日付現在、取締役会管轄の組織であるコンプライアンス委員会が設置されており、その概要は以下の通りです。

委員	チーフ・コンプライアンス・オフィサー（委員長）、監査室長、管理部長、管理部管理課長
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> ・定款、規則等の新設改廃における法令遵守状況 ・運用資産の運用管理に係る方針・計画等の策定における法令遵守状況 ・運用資産の取得・売却の企画プロセス及び実行プロセスにおける法令遵守状況 ・業務一般における法令遵守状況 ・投信法上定義されている利害関係人等及び資産運用会社の発行済株式総数の100分の10超を保有している株主並びに利害関係人等及びかかる株主がその資産の運用・管理に関して助言等を行っている会社（以下「利害関係者」といいます。）との取引の有無及び妥当性
審議方法等	委員全員が出席し、全員の賛成により決議します。審議結果が全会一致とならない場合、又は重要な契約の締結、官公庁への許認可・届出事項、利害関係者との取引について確認を要する場合は、外部弁護士の判断を仰ぎます。全会一致で決議されない議案であっても、委員長が、外部弁護士の確認を受けてコンプライアンス上問題がないと判断した場合は、投資委員会に付議できるものとします。

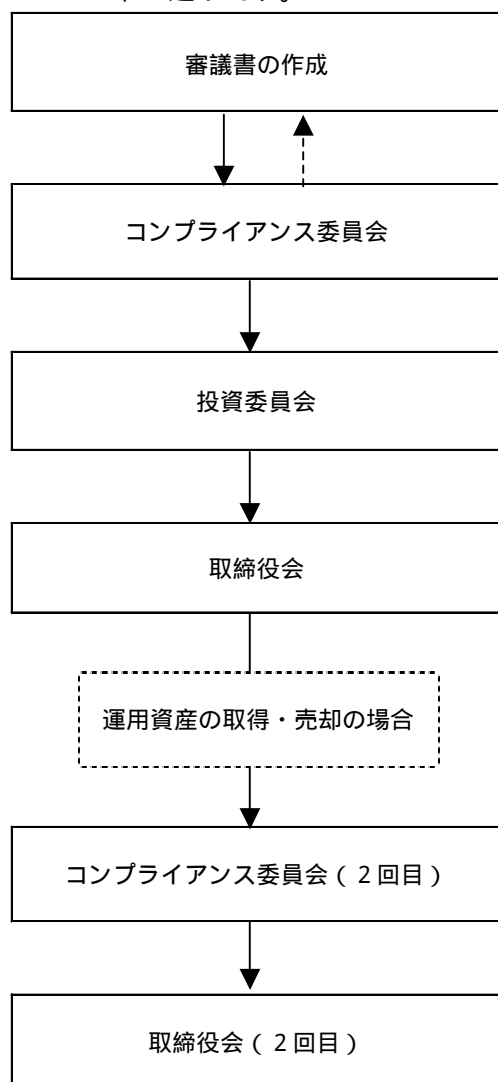
投資委員会

資産運用会社には、本書の日付現在、代表取締役管轄の組織である投資委員会が設置されており、その概要は以下の通りです。

委員	代表取締役（議長）、チーフ・コンプライアンス・オフィサー、運用部長、管理部長、平和不動産が派遣する外部委員
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> ・運用ガイドラインの策定・改定 ・運用資産の選定、取得及び売却 ・運用資産に係る各種運用計画（ポートフォリオ計画、当期事業計画、当期修繕計画）の策定 ・本投資法人の資金調達等の重要な事項に関する方針の決定 ・営業期間経過の都度における運用実績に対する評価分析
審議方法等	委員全員が出席し、全員の賛成により決議します。審議結果が全会一致とならない場合は、議長の権限で決議し、取締役会に付議できるものとします。但し、利害関係者との取引については、全会一致で決議されない議案は、取締役会に付議できません。

c. 投資運用の意思決定機構

運用資産の運用に係る決定を行うための審議書の作成・提出から決議までのプロセスは、以下の通りです。



運用部長は、運用ガイドライン、ポートフォリオ計画、当期事業計画、修繕計画等の制定・改訂及び運用資産の取得・売却等を行うに際し、審議書を作成して、コンプライアンス委員会に提出します。

コンプライアンス委員会の委員長（チーフ・コンプライアンス・オフィサー）は、コンプライアンス委員会を開催し、法令・諸規則等の遵守状況等、コンプライアンス上の問題点の有無、利害関係者と本投資法人との取引の有無を確認します。コンプライアンス委員会において問題がないと認められた議案のみを、投資委員会に付議できます。コンプライアンス委員会がコンプライアンス上の重要な問題があると判断した場合は、審議書を差し戻し、投資委員会に付議できません。

コンプライアンス委員会において問題がないと認められ、投資委員会で決議された議案は、取締役会に付議され、取締役会で最終決議されます。

運用資産の取得・売却に関する議案については、契約書作成等取引の実行段階で、当初のコンプライアンス委員会で審議した取引条件等との整合性及び契約書等の内容を確認するため、2回目のコンプライアンス委員会及び取締役会が開催され、審議されます。問題がないと認められた場合に限り、取引が実行できることとなります。

d. コンプライアンス手続

資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務が本投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという認識の下、法令等の遵守状況を確認し、適正かつ公正な業務運営を遂行するため、以下の通り諸規程を定めてコンプライアンス手続を行っています。

コンプライアンス委員会は、利害関係者との取引のほか、法令上の問題点の有無、資産運用会社が資産運用の受託者としての責務を遵守しているか等を審議します。コンプライアンス委員会の委員長はチーフ・コンプライアンス・オフィサーが務めます。

チーフ・コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス体制の運営に当たり、法令諸規則等への適合性及び違反事項に関する処理について判断し、また、法令諸規則等への適合性の判断を行う場合に必要に応じて意見書を作成します。関係当局、外部専門家（弁護士、外部監査人等）の意見・判断を求めた場合は、その記録の作成・管理を行います。関係当局、外部専門家より法令諸規則等違反の意見、判断が付された場合は、それに反する起案は差し戻します。

コンプライアンス室は、コンプライアンス遵守の状況について、適宜モニタリングを実施

します。モニタリングの実施は、別に定める「内部監査規程」に準じて行います。コンプライアンスの徹底を図るため、コンプライアンス室は、コンプライアンス・プログラムを年1回策定し、実行します。コンプライアンス・プログラムの策定に際しては、コンプライアンス委員会で審議の上、取締役会の承認を受けます。プログラムの内容は、規程・マニュアルの整備計画、自主検査の実施計画、コンプライアンス研修計画等です。当該プログラムの実施状況については、取締役会へ報告します。

コンプライアンス室は、各部・室毎に必要とされる法令諸規則等に関する知識の蓄積を図るため、また、コンプライアンスの重要性の周知徹底を図るため、適宜社内研修を実施します。社内研修に当たっては、以下の事項を周知徹底させるための手順を確立し、維持します。

- () 法令諸規則等を遵守することの重要性
- () 不正な商慣習や無責任な行動が及ぼす影響
- () 法令諸規則等を遵守することで社会の高い信頼が得られること
- () 法令諸規則等遵守のための各人の役割や責任
- () 法令諸規則等に違反した際に適用される罰則

法令に反した役職員、あるいは社内規則等につき重大な違反行為を行った役職員に対しては、再研修プログラムを策定し、受講を義務付けます。但し、当該法令違反が軽微であるとチーフ・コンプライアンス・オフィサーが判断した場合は、再研修プログラムの受講を免除することがあります。

(5) 【投資法人の出資総額】

- a . 本書の日付現在の出資総額、本投資法人が発行する投資口の総口数及び発行済投資口総数は、以下の通りです。

出資総額	6,872,480,000円
本投資法人が発行する投資口の総口数	2,000,000口
発行済投資口総数	15,592口

- b . 最近5年間における出資総額及び発行済投資口総数の増減は、以下の通りです。

発行日	出資総額（円）		発行済投資口総数（口）	
	増減額	残高	増減数	残高
平成14年1月31日（注1）	100,000,000	100,000,000	1,000	1,000
平成16年10月19日（注2）		100,000,000	800	200
平成16年11月11日（注3）	6,772,480,000	6,872,480,000	15,392	15,592

（注1）本投資法人の設立の際に発行された投資口であり、発行価額は1口当たり100,000円です。

（注2）投資口の併合（投資口5口を1口に併合）により、発行済投資口総数が減少しました。

（注3）本投資法人は、第7期中に、平成16年11月12日付にて、私募ファンドから18個の不動産信託受益権（総額22,170,000千円）を取得していますが、これに伴って行われた投資口の追加発行（私募）による増加であり、発行価額は1口当たり440,000円です。当該発行価額は、投信法第121条第2項の定めにより、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、直前期末の1口当たり純資産額を基準として決定しました。

(6) 【主要な投資主の状況】

a . 本書の日付現在の主要な投資主は、以下の通りです。

名称	住所	所有投資口数(口)	発行済投資口総数に対する所有投資口数の比率(%) (注1)
大和生命保険株式会社	東京都千代田区内幸町一丁目1番7号	2,272	14.57
富士火災海上保険株式会社	大阪府大阪市中央区南船場一丁目18番11号	2,272	14.57
Biovision Investments Ltd.	94 Wigmore Street, 6th Floor, London W1U3RF, UK	2,000	12.82
マスマチュアル生命保険株式会社	東京都渋谷区桜丘町26番1号	1,124	7.20
平和不動産株式会社(注2)	東京都中央区日本橋兜町1番10号	988	6.33
Madrax Ltd.	86 Jermyn Street, 5th Floor, London SW1Y6AW, UK	681	4.36
アルプス証券株式会社	長野県上田市常田二丁目3番3号	681	4.36
東京証券信用組合	東京都中央区日本橋兜町7番2号	681	4.36
Nesac Ltd.	86 Jermyn Street, 5th Floor, London SW1Y6AW, UK	636	4.07
株式会社実栄	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目16番8号	454	2.91
株式会社北海道銀行	北海道札幌市中央区大通西四丁目1番地	454	2.91
株式会社南日本銀行	鹿児島県鹿児島市山下町1番1号	454	2.91
株式会社香川銀行	香川県高松市亀井町6番地1	454	2.91
新日本実業株式会社	東京都中央区銀座六丁目6番5号	454	2.91
その他(注3)		1,987	12.74
合計		15,592	100.00

(注1) 発行済投資口総数に対する所有投資口数の比率は、記載未満の桁数を切り捨てて表示しています。

(注2) 平和不動産は、前記「第一部 証券情報 第1 国内投資証券(投資法人債券を除く。) 1 募集国内投資証券(14) その他 b. 申込みの方法等(へ)」に記載の通り、本投資法人の指定する販売先として、一般募集の対象となる本投資証券のうち1,284口を取得する予定です。

(注3) 内訳は、金融機関2社、その他の法人6社、個人その他12名であり、政府及び地方公共団体、証券会社、外国法人等及び外国法人等のうち個人については該当ありません。

b . 本書の日付現在の所有者別状況は、以下の通りです。

区分	投資口の状況							計
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	証券会社	その他の 法人	外国法人 等	外国法人 等のうち 個人	個人その 他	
投資主数(人)	-	9	1	9	3	-	12	34
所有投資口数 (口)	-	8,278	681	2,710	3,317	-	606	15,592
所有投資口数の 割合(%)	-	53.09	4.37	17.38	21.27	-	3.89	100.00

(注) 本書の日付現在における投資主34名は、継続保有に関する確約を行っています。詳細は前記「第一部 証券情報 第1 内国投資証券(投資法人債券を除く。) 3 その他の事項(2) 売却・追加発行等の制限」をご参照下さい。

2【投資方針】

(1)【投資方針】

a. 基本方針

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

資産運用会社は、規約に定める本投資法人の基本方針に従い、かつ本投資法人との資産運用委託契約に基づき、その内部規則として運用ガイドラインを制定しており、運用ガイドラインにおいて、本投資法人の運用資産に適用される投資運用方針を以下の通り定めています。かかる運用ガイドラインは、本書の日付現在において、経済情勢、不動産市場動向等の推移、動向及び見通し等を総合的に勘案して、規約に定める本投資法人の運用の基本方針の実現のために現時点で最も適切であると判断して制定した資産運用の細則であり、資産運用会社は営業期間毎に運用ガイドラインの見直しを行うこととします。また、今後の経済情勢、不動産市場動向等が変動し、資産運用会社が規約に定める本投資法人の投資運用の基本方針を実現するために最も適切であると判断する場合には、機動的に運用ガイドラインを変更することがあります。

(イ) ポートフォリオ構築方針

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

運用資産の着実な成長

外部成長

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

内部成長

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

ては、後記「(二) 平和不動産とのパートナーシップ」をご参照下さい。

中長期的な安定収益の確保

コア・アセットへの集中投資

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

ポートフォリオの分散効果

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

積極的かつ効率的な運営管理

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

最適な財務戦略

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

(ロ) コア・アセットへの集中投資

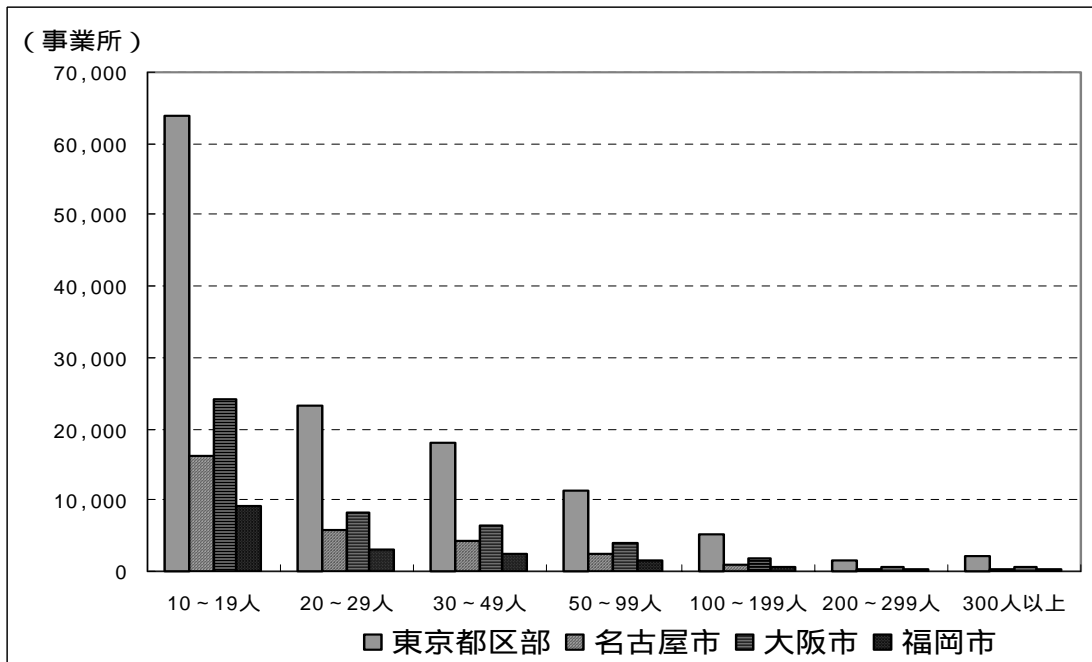
コア・アセットのマーケット状況

中規模オフィスビル

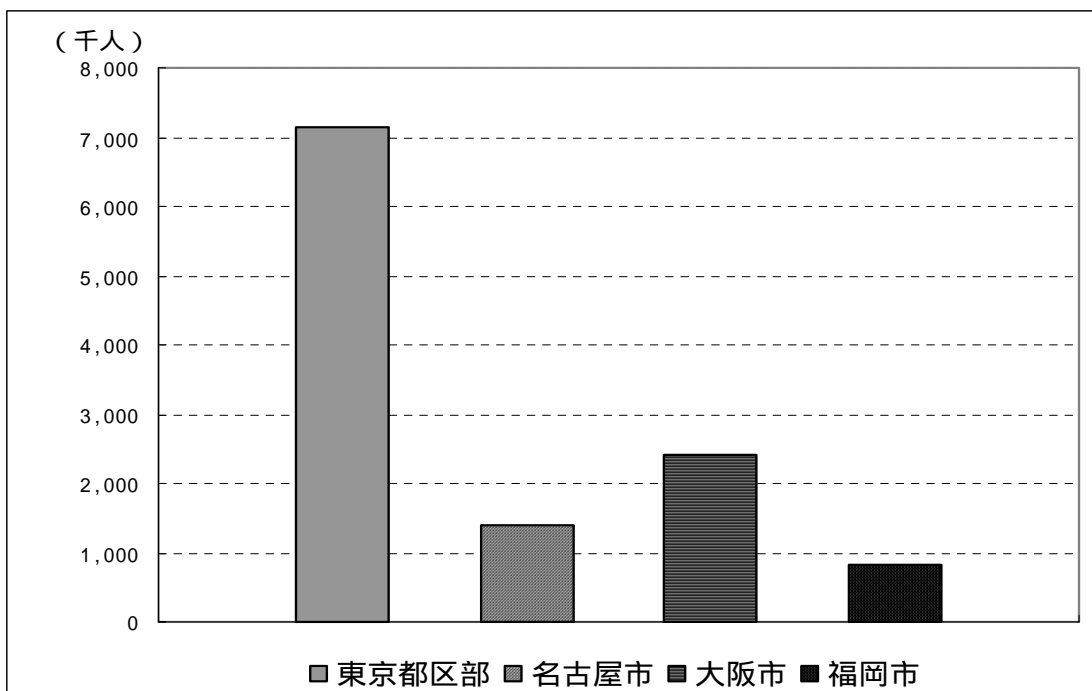
中規模オフィスビルの主たるテナント層は、相対的に従業員数の少ない事業所になるものと考えられます。全国主要都市における事業所数及び従業者数の比較によると、東京都区部の事業所数及び従業員数が他の主要都市よりも多いとともに、相対的に従業員数の少ない事業所の数が多いことが分かります(図A参照)。これは、東京都区部の中規模オフィスビルに入居し得る潜在的なテナントの絶対数の多さを示しているものといえます。

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

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



(従業員数)



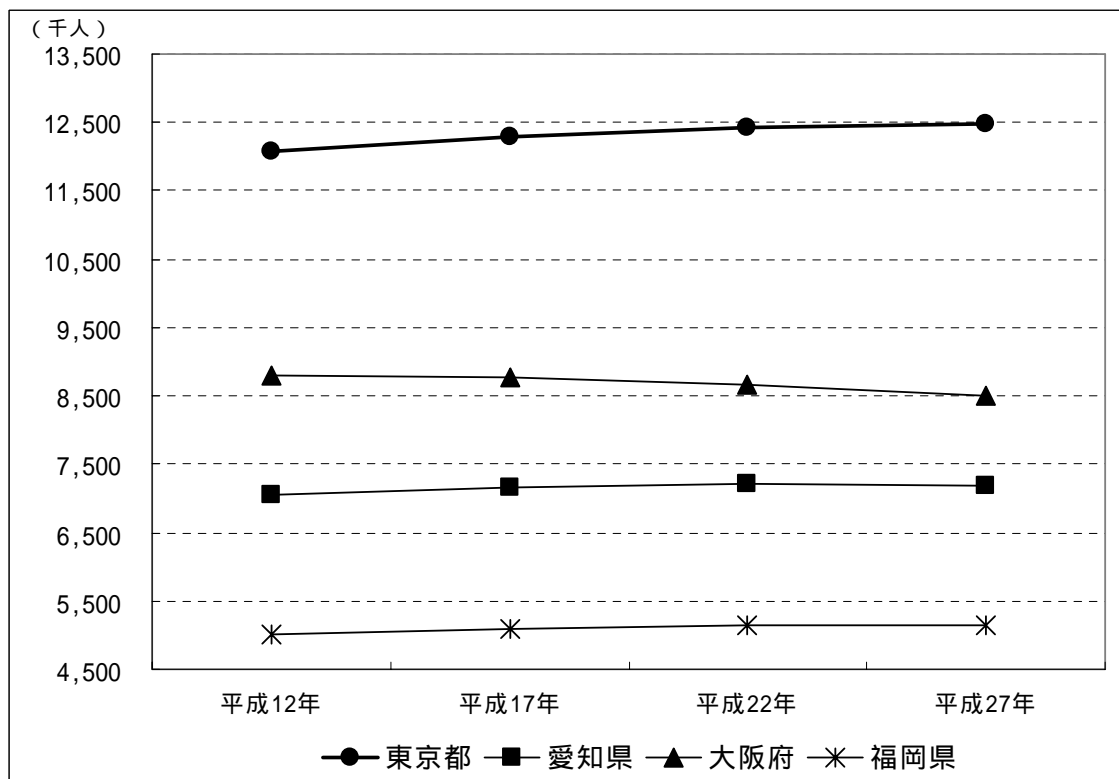
(出所) 総務省統計局「平成13年度事業所・企業統計調査全国結果事業所に関する集計」

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

レジデンス

東京都の人口及び世帯数は、他の主要府県よりも多いとともに、世帯数については平成12年以降、増加傾向にあります（なお、厚生労働省の設置研究機関である国立社会保障・人口問題研究所の研究結果に基づけば、人口に関しては、今後の予測数値も増加傾向にあります。図B - 1・図B - 2参照）。これは、都心部への産業の集中、単身世帯・デュクス世帯・シニア世帯等の都心回帰志向の高まり等によるものと考えられます。この人口及び世帯数の増加に伴う住宅需要の高さから、東京都における賃貸住宅の供給戸数も増加傾向にあります（図C参照）。このように東京都を中心とする投資エリアの賃貸住宅市場は、その需要力の高さから今後も引き続き堅調に推移していくものと考えられます。

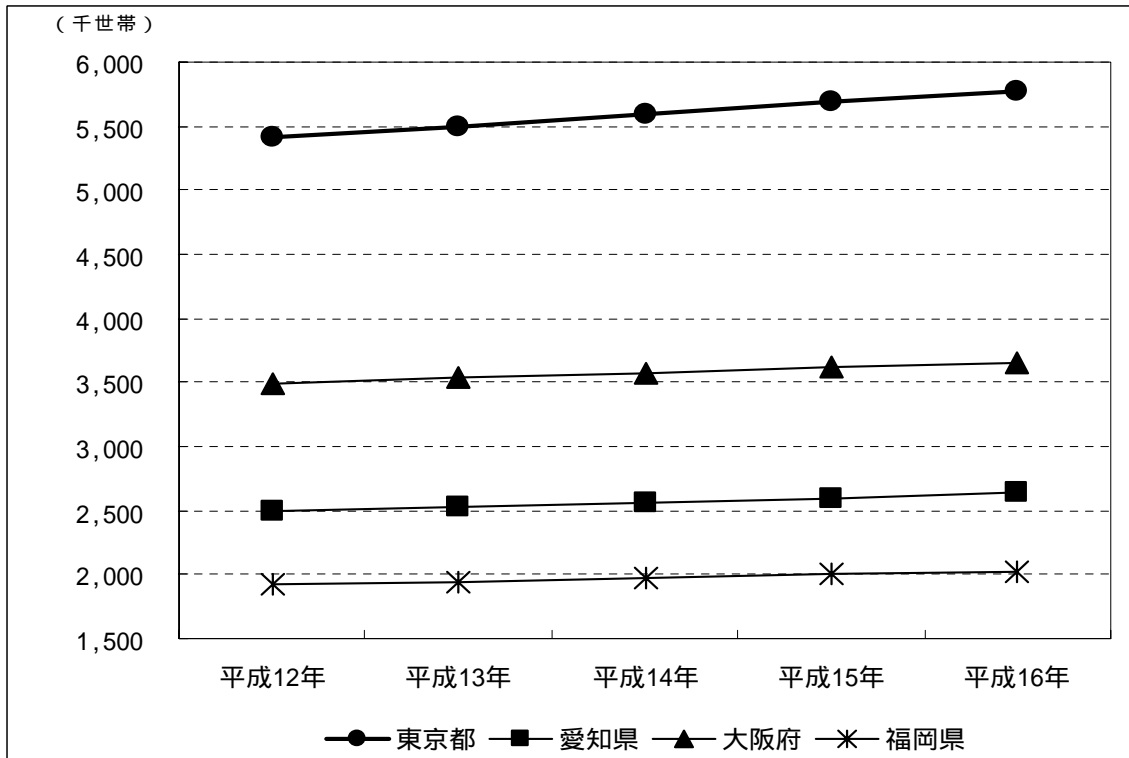
（図B - 1）全国主要都府県別人口の推移（予想）



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

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

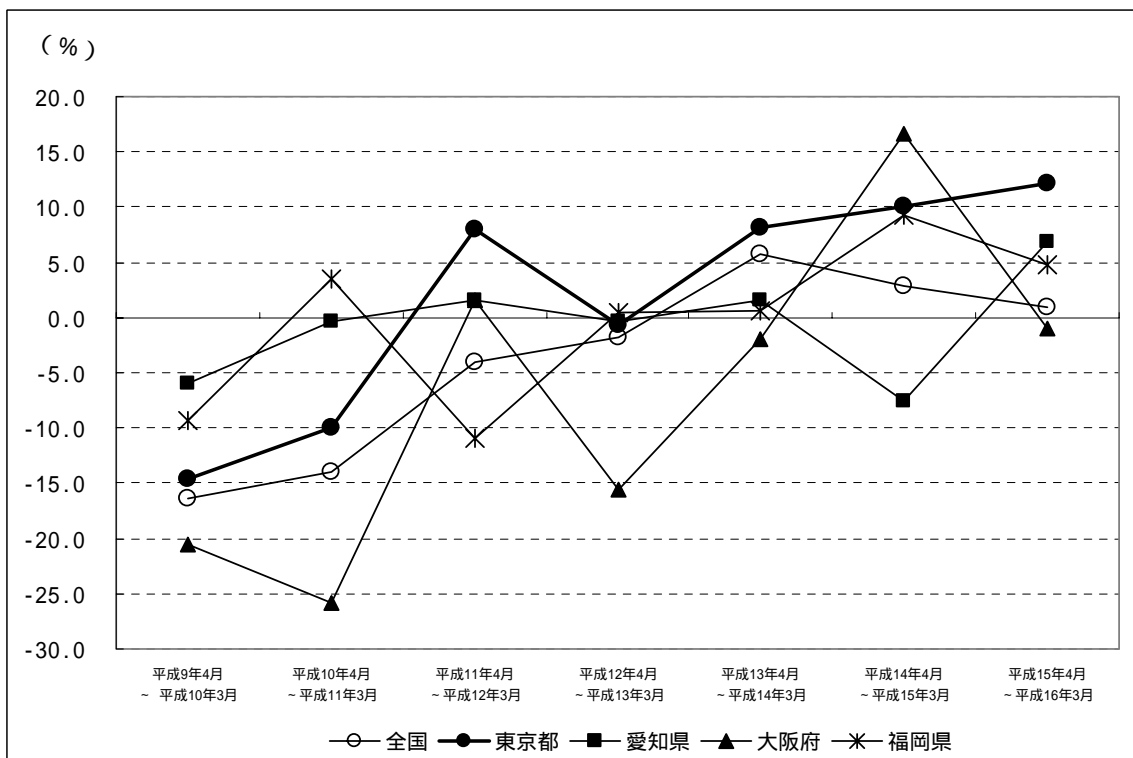
(図B-2) 全国主要都府県別世帯数の推移



(出所) 総務省統計局「住民基本台帳人口要覧」

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

(図C) 全国主要都府県別着工新設住宅戸数(貸家)(前年比の推移)



(出所) 国土交通省「建築着工統計調査」

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

コア・アセットの投資基準

中規模オフィスビル

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

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

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

[大規模（50億～100億円）のケース]

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

[小規模（5億～10億円）のケース]

- ・投資効率性
- ・既入居テナントのクレジット
- ・テナント分散

レジデンス

() 投資額及び投資エリア

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

投資額	原則：1物件当たり5億円以上50億円以下（注1）
投資エリア	第一投資エリア：東京23区 第二投資エリア：東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県における都心通勤圏内エリア(注2) 第一投資エリア及び第二投資エリアの投資比率は、後記「(八) 分散されたポートフォリオの構築」をご参照下さい。

（注1）下記検討事項を考慮した結果、中長期的な収益安定性の確保の観点から望ましいと判断した場合には、1物件当たり上限80億円、下限3億円までの範囲で、上記原則に該当しない物件に投資する場合があります。但し、投資後のポートフォリオに対する当該物件への投資額の割合が15%以内であることを条件とします。

[大規模（50億～80億円）のケース]

- ・高稼働率の維持の難易度
- ・精緻なテナント管理の実行の可否

[小規模（3億～5億円）のケース]

- ・投資効率性
- ・建物スペック・管理状態等

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

() 投資対象とするレジデンスタイプ

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

タイプ	特徴
シングルタイプ レジデンス	<p><主たるテナント層> 単身世帯（単身サラリーマン、学生等）</p> <p><マーケット状況> 交通利便性、都心接近性の観点から、東京23区（特に都心5区（以下千代田、港、中央、渋谷及び新宿の5区をいいます。））におけるテナント需要が相対的に強いものと考えます。</p> <p><重視する特性> 交通利便性、生活利便性、商業利便性</p>
ディンクスタイプ レジデンス	<p><主たるテナント層> 若年（20～30歳代）のディンクス世帯及び相対的所得水準の高い単身世帯</p> <p><マーケット状況> 都心5区を中心として、都心接近性の良好な東京23区内の地域にその需要が集中する傾向にあると考えます。</p> <p><重視する特性> 交通利便性、生活利便性、商業利便性、文化施設への接近性</p>
ファミリータイプ レジデンス	<p><主たるテナント層> 平均的な所得層で、子供を含めた3人以上の家族</p> <p><マーケット状況> 子供のいる家族がメインターゲットであり、また貸室面積が大きいことで賃料が高額となりがちのため、都心よりも郊外に集中する傾向にあります。また、本タイプは、他のタイプと比較して、契約更新回数が多く、中長期的に安定した賃料収入を収受することができると考えます。</p> <p><重視する特性> 居住快適性（閑静・治安良好・嫌悪施設なし）、生活利便性、文化・教育施設への接近性</p>

ノンコア・アセットへの投資

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

地方中規模オフィスビル

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

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

は「博多駅」・「天神駅」等とします。

地方レジデンス

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

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

都市型中規模商業ビル

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

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

ドミトリータイプレジデンス

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

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

(八) 分散されたポートフォリオの構築

コア・アセット及びノンコア・アセットへの投資比率

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

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

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

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

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

< ポートフォリオの投資比率 >

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

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

(二) 平和不動産とのパートナーシップ

平和不動産の位置付け

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

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

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

平和不動産のサポート体制

物件情報ソースの拡大

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

() 平和不動産の保有・開発物件

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

() 平和不動産による仲介物件

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

投資判断に関する助言の提供

資産運用会社は、平和不動産から下記の資産運用業務に関する助言を受けます。

ア 投資に関する助言

イ 投資基準に基づく各種マーケット分析に関する助言

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

エ 運営管理に関する助言

平和不動産からの人材派遣

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

ア 平和不動産は、資産運用会社へ取締役を1名以上派遣し、これを維持すること

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

PM業務の実施

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

平和不動産との利益相反の排除

後記「7 管理及び運営の概要（2）利害関係人との取引制限」をご参照下さい。

b. 投資基準

(イ) 投資選定基準

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

項目	投資選定基準		
法令遵守	都市計画法、建築基準法等、関連する全ての法令を遵守している物件（既存不適格物件を含みます。）に投資します。（注1）		
床面積	延床面積	中規模オフィスビル 地方中規模オフィスビル 都市型中規模商業ビル	約1,000㎡から約10,000㎡
		レジデンス 地方レジデンス ドミトリータイプレジデンス	約500㎡から約8,000㎡（注2）
	基準階面積	約150㎡から約1,000㎡（注3）	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨造であること		
耐震性	新耐震基準（注4）に適合していること 但し、新耐震基準以前に建築された物件であっても、新耐震基準と同等の耐震性（注5）を有すると判断した場合には、投資を行う場合があります。		
スペック	中規模オフィスビル 地方中規模オフィスビル 都市型中規模商業ビル	独立エントランスホールの確保 1基以上のエレベーターの設置（注6）	
	レジデンス 地方レジデンス ドミトリータイプレジデンス	オートロック機能の設置 室内エアコン・洗濯機置場完備 1箇所以上の収納スペース（注7）	
有害物質・土壌汚染等	資産運用会社が発注した専門会社作成のエンジニアリング・レポートにおいて、有害物質等が内在する可能性が低く、上記有害物質が内在していたとしても、内在する有害物質に関連する全ての法令に基づき、適法に保管あるいは処理等がなされている旨の記載がなされ、かつ同社が後記「(ロ) 調査基準(デュー・ディリジェンス基準)」のデュー・ディリジェンスを実施した結果、有害物質等が内在する可能性が低いと判断した物件であること		
稼働状況	原則として、取得時点において既に賃貸に供され、現に賃料収入が発生していること 但し、レジデンス（地方レジデンスを含みます。）に関しては、未稼働（開発中）物件であっても、テナント誘致の確度や取得後の本ポートフォリオ全体に対する収益の影響度等を総合的に勘案した上で、建物の竣工（検査済証の取得）を停止条件として投資する場合があります。		

- (注1) 但し、関連法令を遵守できていないと考え得る物件の場合で、当該非遵守の程度が小さく、且つ今後は正可能又は当該物件の現状が関係法令の実体規制に反していない物件に関しては、投資対象として検討する場合があります。
- (注2) レジデンス及び地方レジデンスについては、延床面積に加え、1戸当たりの貸室面積を下記の通りと設定しています。
- シングルタイプレジデンス：約20～約35㎡
ディンクスタイプレジデンス：約35～約50㎡
ファミリータイプレジデンス：約50～約100㎡
- (注3) 基準階面積の基準については、中規模オフィスビル、地方中規模オフィスビル及び都市型中規模商業ビルに限ります。
- (注4) 新耐震基準とは、1981年に改正された建築基準法（昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）上の耐震設計基準をいいます。
- (注5) 同等の耐震性とは、新耐震基準に準拠する設計・施工がなされているか、又は新耐震基準と同等以上の耐震補強を施しているものをいいます。
- (注6) 上記スペックに加え、外観・意匠等及び共用部分の管理状態等を検討し、投資判断を行います。
- (注7) 上記スペックに加え、バス・トイレの独立、居間の広さ及び収納スペースの数等を検討し、投資判断を行います。

(ロ) 調査基準（デュー・ディリジェンス基準）

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

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

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

調査項目		調査事項
法的調査	権利関係	関係法令（都市計画法（昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。））（以下「都市計画法」といいます。））、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（官民及び民間）及び越境物の有無とその状況（覚書等の有無を含みます。）
	既入居テナントの調査	既入居テナントからのクレームの状況及び紛争の有無

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

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

c. 保険付保基準

（イ）損害保険

災害及び事故等による建物の損害及び対人・対物事故による第三者への損害賠償を担保するため、投資物件に適切な損害保険（火災保険及び賠償責任保険）を付保します。

火災保険及び賠償責任保険については、原則として投資物件の用途毎に一つの保険契約を締結し、包括的に付保します。但し、投資物件によっては、1物件につき1保険契約を締結し、個別に付保する場合があります。

付保内容については、基本的に総合保険（オールリスク型保険）とします。

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

（ロ）地震保険

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

d. 運営管理方針

（イ）基本方針

以下の基本方針に基づき、投資物件に係る賃料等の増額、安定的な高稼働率の維持及び管理コスト等の削減を目的とする積極的かつ効率的な運営管理を実施することにより、運用収益の着実な成長を図ります。

- ・ 決算期毎に策定する各種運用計画（詳細及び定義については後記「（ロ）各種運用計画の策定、実行及び検証」参照）に基づき、テナント満足度の向上ときめ細かな運営管理を実施します。
- ・ 運営管理に関して重要な役割を担うPM会社の選定及びその業務についての適切な評価・管理を行います。

（ロ）各種運用計画の策定、実行及び検証

決算期毎に、投資物件全体について「ポートフォリオ計画」、各投資物件について「当期

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

各種運用計画の策定

ポートフォリオ計画

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

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

当期事業計画

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

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

当期修繕計画

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

各種運用計画の検証

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

定期的な検証

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

適宜行う検証

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

(八) リーシング方針

リーシング戦略

各種運用計画に基づき、以下の事項に留意して適切な賃貸条件を検討し、リーシング活動を実施します。

賃貸マーケット動向・テナント動向

業務を委託するリーシング会社の選定

リーシングに関して重点対象先とすべきテナント属性

既入居テナントの動向の把握

利益相反対策

テナント審査基準

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

法人審査基準

審査項目	審査内容
a. 業種	(a) 属性（業種） (b) 業種動向
b. 業歴	(a) 事業継続年数 (b) 上場の有無
c. 業績	(a) 財務状況 (b) 株価動向（上場している場合）
d. 信用度	企業信用調査会社の評価内容
e. 賃貸借契約内容	(a) 使用目的 (b) 賃料・共益費 (c) 賃貸借期間 (d) 敷金・保証金額

個人審査基準

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

(二) 管理方針

テナント管理方針

テナント満足度の向上

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

クレーム対応

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

建物管理方針

管理状態の確認

共用部分の管理（清掃）の状態、各種設備の不具合の有無等、投資物件の管理状態を

確認し、常にテナントの満足度の維持・向上に努めます。

費用の低減

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

(ホ) 修繕方針

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

修繕計画の策定

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

経費的支出工事（経常修繕工事）

当期修繕計画記載の修繕事項の確認

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

迅速かつ経済的な修繕工事の実施

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

テナントニーズに基づく修繕工事の実施

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

資本的支出工事（大規模修繕工事）

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

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

ポートフォリオ全体での検証

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

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

既入居テナントへの配慮

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

(へ) P M会社の選定・管理

下記の基準により選定したP M会社を下記の方針に基づき管理します。

P M会社の選定基準

検討項目	内容
a. 経験・実績	(a) 会社概要、沿革、過去の事業実績 (b) P M受託物件数（管理棟数・管理戸数）
b. 組織・体制	社内組織・社内体制
c. 財産基盤・財務状況	(a) 財務関係書類（貸借対照表・損益計算書等）による財務内容 (b) 企業信用調査会社の評価内容
d. リーシング能力の高さ	リーシング会社のネットワークの広さ（提携するリーシング会社数）
e. 近隣エリアを含む賃貸マーケット市場への精通度	(a) 事業展開エリアの分布状況 (b) 各社員の賃貸マーケットに対する精通度
f. P Mレポートの作成能力	P Mレポートの内容
g. クレーム対応能力	(a) クレーム対応に対する体制 (b) クレーム対応能力
h. 建物・設備の管理能力	建物管理業務体制
i. P M報酬	(a) 基本報酬 (b) 一般媒介業務報酬（仲介手数料） (c) 契約更新業務に係る報酬

P M会社の管理方針

運営管理体制の構築

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

業務報告会の実施

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

P M会社の評価

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

(ト) 平和不動産とのパートナーシップ

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

運営管理に関する助言業務

主に中規模オフィスビルのP M業務の委託

e. 物件売却

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

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

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

f . 財務方針

(イ) 基本方針

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

(ロ) エクイティ・ファイナンス方針

投資口の追加発行は、下記を勘案し、また投資口の希薄化にも十分に配慮して行います。

新規に取得する投資物件の取得時期

その時点での経済状況等

(ハ) デット・ファイナンス方針

借入れによる資金調達

借入方針

以下の方針に基づき、借入れを行います。

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

借入先

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

極度ローン契約

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

投資法人債発行による資金調達

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

(ニ) デリバティブ取引

本投資法人は、負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジするため、金融デリバティブ取引（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）第3条第14号において定義されています。）を行うことがあります。

(ホ) 総資産に対する借入金及び投資法人債の合計額の割合

総資産に対する借入金及び投資法人債の合計額の割合（以下「LTV」といいます。）は、

概ね40～50%程度を標準的な水準とし、また、上限は原則として65%とします。但し、投資物件の追加取得等により、LTVは、一時的に65%を超える場合があります。

(2) 【投資対象】

a. 投資対象とする資産の種類、内容等

本投資法人は、以下の投資対象に投資します。

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

不動産

不動産の賃借権

地上権

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

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

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

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

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

受益証券（投信法第2条第12項に定める受益証券をいいます。）

投資証券（投信法第2条第22項に定める投資証券をいいます。）

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

(ハ) 有価証券（以下の から までに掲げる各資産をいいます。以下同じ。）（規約第26条第4項）

国債証券

地方債証券

特別の法律により法人の発行する債券

社債券（新株予約権付社債券を除きます。）

特定目的会社に係る特定社債券（証券取引法第2条第1項第3号の2で定めるものをいいます。）

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

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

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

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

投資法人債券（証券取引法第2条第1項第7号の2で定めるものをいいます。）

外国投資証券（証券取引法第2条第1項第7号の2で定めるものをいいます。）

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

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

預託証書（証券取引法第2条第1項第10号の3で定めるもので、上記 から までの証券の性質を有する本邦通貨建のものとしします。）

外国法人が発行する本邦通貨建の譲渡性預金証書（証券取引法第2条第1項第11号で定めるものをいいます。）

貸付債権信託受益権（証券取引法第2条第2項第1号で定めるものをいいます。）

外国法人に対する権利で、上記 の権利の性質を有するもの（証券取引法第2条第2項第2号で定めるものをいいます。）

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

(ホ) 金融デリバティブ取引（投信法施行令第3条第14号において定義される意味を有しません。）に係る権利（規約第26条第4項）

b . 投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

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

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

c . 取得済資産及び取得予定資産の概要

(イ) 取得済資産及び取得予定資産について

取得済資産

本投資法人は、平成16年11月12日付にて以下の18物件の不動産をそれぞれ信託財産とする18個の不動産信託受益権を取得し、本書の日付現在に至るまで運用を行っていません（以下、かかる物件を「取得済資産」といいます。）。

物件番号	物件名称	物件番号	物件名称
Of-01	朝日生命五反田ビル	Re-07	ブルーマーレ
Of-02	紀文第一ビル	Re-08	マイア渋谷桜丘
Of-03	第百生命新宿ビル	Re-09	レグルス東葛西
Re-01	DJR北新宿	Re-10	ZESTY久が原
Re-02	コンコード舞浜	Re-11	ミルーム若林公園
Re-03	コンコード市川	Re-12	ミルーム碑文谷
Re-04	FLEG神楽坂	Re-13	サンテラス反町公園
Re-05	FLEG目黒	0t-01	エムズ原宿
Re-06	エステージ上野毛	0t-02	和光学生ハイツ

(注) 本書中における「物件番号」は、本投資法人の取得済資産及び取得予定資産について、コア・アセットである中規模オフィスビル (office) を「Of」、レジデンス (residence) を「Re」、ノンコア・アセット (other) を「0t」の略称を用いて分類しています。なお、ノンコア・アセットの細区分については、0t-01エムズ原宿は「都市型中規模商業ビル」、0t-02和光学生ハイツは「ドミトリータイプレジデンス」に該当します。

取得予定資産

本投資法人は、平成16年12月17日付にて停止条件付信託受益権売買契約を締結し、平成17年3月10日付にて以下の3物件の不動産をそれぞれ信託財産とする3個の不動産信託受益権を取得する予定です（以下、かかる物件を「取得予定資産」といいます。）。

物件番号	物件名称
Of-04	恵比寿スクエア
Of-05	水天宮平和ビル
Re-14	メインステージ南麻布

(口) 取得済資産及び取得予定資産の概要

物件番号	物件名称	投資区分	所在地	投資エリア (注2)	地積 (㎡) (注3)	用途 (注4)	延床面積 (㎡) (注3)	構造・階層 (注3)	建築時期 (注3)	所有形態(注5)	
										土地	建物
Of-01	朝日生命 五反田ビル	コア・ アセット 中規模 オフィス ビル	東京都 品川区	東京23区	605.72	事務所	2,921.56	SRC・RC 9F2B	S55.5.6	所有権	所有権
Of-02	紀文第一ビル		東京都 中央区	東京23区	331.55	事務所	1,898.80	S・RC 7F1B	H5.3.2	所有権	所有権
Of-03	第百生命 新宿ビル		東京都 新宿区	東京23区	311.63	事務所	2,652.07	SRC 9F2B	S63.9.9	所有権	所有権
Of-04	恵比寿スクエア (注1)		東京都 渋谷区	東京23区	1,560.77	事務所	8,644.00	S・RC 7F1B	H6.5.31	所有権	所有権
Of-05	水天宮平和ビル (注1)		東京都 中央区	東京23区	316.73	事務所	2,177.81	SRC 9F	H3.8.30	所有権	所有権
Re-01	DJR北新宿	コア・ アセット レジデンス	東京都 新宿区	東京23区	333.22	共同 住宅	1,152.01	RC 8F1B	H4.2.24	所有権	所有権
Re-02	コンコード舞浜		千葉県 浦安市	千葉県	893.00	共同 住宅	1,856.01	RC 6F	H15.3.28	所有権	所有権
Re-03	コンコード市川		千葉県 市川市	千葉県	218.22	共同 住宅	884.60	RC 9F	H15.3.14	所有権	所有権
Re-04	FLEG神楽坂		東京都 新宿区	東京23区	584.55	居宅	1,400.82	RC 6F	H14.12.10	所有権	区分 所有権(注6)
Re-05	FLEG目黒		東京都 目黒区	東京23区	213.45	共同 住宅	948.48	SRC 12F	H15.4.10	所有権	所有権
Re-06	エステージ 上野毛		東京都 世田谷区	東京23区	1,300.97	共同 住宅	3,664.82	RC 5F1B	H1.3.24	所有権	所有権
Re-07	ブルーマーレ		東京都 中央区	東京23区	432.20	共同 住宅	2,015.33	RC 9F	H15.12.6	所有権	所有権
Re-08	マイア渋谷桜丘		東京都 渋谷区	東京23区	295.97	共同 住宅	997.49	RC 6F1B	H15.12.17	所有権	所有権

物件番号	物件名称	投資区分	所在地	投資エリア (注2)	地積 (m ²) (注3)	用途 (注4)	延床面積 (m ²) (注3)	構造・階層 (注3)	建築時期 (注3)	所有形態(注5)	
										土地	建物
Re-09	レグルス東葛西	コア・アセット レジデンス	東京都江戸川区	東京23区	約417 (注7)	共同住宅	1,392.74	RC 9F	H14.11.25	所有権	所有権
Re-10	ZESTY久が原		東京都大田区	東京23区	238.36	共同住宅	553.52	RC 4F	H15.9.18	所有権	所有権
Re-11	ミルーム若林公園		東京都世田谷区	東京23区	2,949.17	共同住宅	6,689.03	RC 8F1B	H16.2.13	所有権	所有権
Re-12	ミルーム碑文谷		東京都目黒区	東京23区	856.19	共同住宅	2,412.83	RC 9F1B	H16.2.13	所有権	所有権
Re-13	サンテラス反町公園		横浜市神奈川区	神奈川県	467.75	共同住宅	1,888.69 (注8)	SRC 10F	H10.2.20	所有権	所有権
Re-14	メインステージ南麻布(注1)		東京都港区	東京23区	279.73	共同住宅	1,673.32	RC 11F	H16.4.30	所有権	所有権
Ot-01	エムズ原宿		ノンコア・アセット (注9)	東京都渋谷区	都心5区	376.07	店舗	1,465.04	RC・S 5F1B	S45.1.30	所有権
Ot-02	和光学生ハイツ	埼玉県和光市		埼玉県	1,728.40	寄宿舎	3,434.07	RC 5F	H2.4.30	所有権	所有権

(注1) 全21物件中、取得予定資産3物件(Ot-04 恵比寿スクエア、Ot-05 水天宮平和ビル及びRe-14 メインステージ南麻布)については、平成16年12月17日付停止条件付信託受益権売買契約に基づき、平成17年3月10日から運用を開始する予定です。なお、取得済資産18物件については、平成16年11月12日から運用を開始しています。

(注2) 「投資エリア」の欄には、以下の基準により投資エリアを記載しています。

() 中規模オフィスビルについては、

第一投資エリアである東京23区への投資については「 」、

第二投資エリアである東京都下部並びに横浜駅及び新横浜駅の駅前至近エリアへの投資については「 」、

と記載しています。

() レジデンスについては、

第一投資エリアである東京23区への投資については「 」、

第二投資エリアである東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県における都心通勤圏内エリアへの投資については「 」、

と記載しています。

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

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

SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造

RC：鉄筋コンクリート造

S：鉄骨造

B：地下

F：階

例えば、「7F1B」は、地下1階付地上7階建を表しています。

(注4) 「用途」の欄には、登記簿上記載されている用途のうち、主要なものを記載しています。

(注5) 土地・建物の「所有形態」の欄には、

() 取得済資産に関しては、不動産の信託受託者が保有する権利の種類、

() 取得予定資産に関しては、不動産の信託受託者が保有する権利の種類又は不動産の信託受託者が保有する予定の権利の種類、
をそれぞれ記載しています。

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

(注7) Re-09 レグルス東葛西の地積については、葛西土地区画整理組合からの仮換地指定通知における仮換地地積を記載しています。

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

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

(八) 取得済資産及び取得予定資産に関する信託受益権の概要及び投資比率

物件番号	物件名称	受託者(注2)	信託期間満了日	鑑定評価額 (百万円) (注3)	取得(予定) 価格 (百万円) (注4)	投資比率 (%) (注5)
Of-01	朝日生命五反田ビル	みずほ信託	H21.11.30	1,311	1,290	4.01
Of-02	紀文第一ビル	みずほ信託	H21.11.30	978	950	2.96
Of-03	第百生命新宿ビル	みずほ信託	H21.11.30	1,409	1,400	4.36
Of-04	恵比寿スクエア(注1)	三菱信託	H22.3.31	7,050	7,050	21.93
Of-05	水天宮平和ビル(注1)	(注6)		1,550	1,550	4.82
中規模オフィスビル 小計					12,240	38.08
Re-01	DJR北新宿	みずほ信託	H21.11.30	510	495	1.54
Re-02	コンコード舞浜	みずほ信託	H21.11.30	984	960	2.99
Re-03	コンコード市川	みずほ信託	H21.11.30	443	430	1.34
Re-04	FLEG神楽坂	みずほ信託	H21.11.30	982	970	3.02
Re-05	FLEG目黒	みずほ信託	H21.11.30	668	660	2.05
Re-06	エステージ上野毛	みずほ信託	H21.11.30	1,043	1,020	3.17
Re-07	ブルーマーレ	みずほ信託	H21.11.30	1,242	1,230	3.83
Re-08	マイア渋谷桜丘	みずほ信託	H21.11.30	823	820	2.55
Re-09	レグルス東葛西	みずほ信託	H21.11.30	663	650	2.02
Re-10	ZESTY久が原	みずほ信託	H21.11.30	316	310	0.96
Re-11	ミルルーム若林公園	中央三井信託	H21.11.30	3,610	3,610	11.23
Re-12	ミルルーム碑文谷	みずほ信託	H21.11.30	1,574	1,560	4.85
Re-13	サンテラス反町公園	みずほ信託	H21.11.30	539	535	1.66
Re-14	メインステージ南麻布 (注1)	みずほ信託	H21.6.30 (注7)	1,372	1,370	4.26
レジデンス 小計					14,620	45.49
コア・アセット 小計					26,860	83.57
Ot-01	エムズ原宿	みずほ信託	H21.11.30	4,760	4,760	14.81
Ot-02	和光学生ハイツ	みずほ信託	H22.3.31	520	520	1.62
ノンコア・アセット 小計					5,280	16.43
合計					32,140	100.00

(注1) 全21物件中、取得予定資産3物件(Of-04 恵比寿スクエア、Of-05 水天宮平和ビル及びRe-14 メインステージ南麻布)については、平成16年12月17日付停止条件付信託受益権売買契約に基づき、平成17年3月10日から運用を開始する予定です。なお、取得済資産18物件については、平成16年11月12日から運用を開始しています。

(注2) 「受託者」の欄については、みずほ信託銀行株式会社を「みずほ信託」、三菱信託銀行株式会社を「三菱信託」、中央三井信託銀行株式会社を「中央三井信託」と記載しています。

(注3) 「鑑定評価額」については、後記「(ホ) 不動産鑑定評価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(予定)価格」の欄には、
- ()取得済資産については、平成16年11月12日付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。)、
 - ()取得予定資産については、平成16年12月17日付停止条件付信託受益権売買契約書に記載された売買代金、をそれぞれ記載しています。
- (注5)「投資比率」の欄には、取得済資産及び取得予定資産の取得(予定)価格の合計に対する各物件の取得(予定)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6) Of-05 水天宮平和ビルについては、本書の日付現在で信託設定していません。なお、本投資法人が運用を開始する予定の平成17年3月10日に信託設定する予定ですが、信託受託者は未定です。
- (注7) Re-14 メインステージ南麻布 については、本投資法人が運用を開始する予定の平成17年3月10日に、信託期間満了日を平成21年11月30日に変更する予定です。

(二) 賃貸状況の概要
賃貸状況の概要

(平成16年11月30日現在)

物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	賃貸可能戸数 (戸) (注4)	賃貸戸数 (戸) (注5)	テナント 総数 (注6)	稼働率 (%) (注7)	年間賃料 収入 (千円) (注8)	敷金等 (千円) (注9)	マスター リース種別 (注10)
Of-01	朝日生命五反田ビル	1,743.35	1,743.35			9	100.00	116,300	82,895	
Of-02	紀文第一ビル	1,246.93	1,053.00			5	84.45	69,888	51,456	
Of-03	第百生命新宿ビル	1,815.13	1,815.13			7	100.00	121,460	103,759	
Of-04	恵比寿スクエア (注1)	5,423.94	5,423.94			1 (注12)	100.00	426,538	339,019	パス・スルー (注12)
Of-05	水天宮平和ビル (注1)	1,897.71	1,897.71			1 (注13)	100.00	124,668	107,016	パス・スルー (注13)
中規模オフィスビル 小計(注11)		12,127.06	11,933.13			23	98.40	858,854	684,146	
Re-01	DJR北新宿	1,004.28	745.35	45	32	1	74.22	36,612	10,982	パス・スルー
Re-02	コンコード舞浜	1,726.56	1,726.56	83	83	1	100.00	75,696	11,786	パス・スルー
Re-03	コンコード市川	724.46	724.46	36	36	1	100.00	34,560	5,400	パス・スルー
Re-04	FLEG神楽坂	1,232.38	1,232.38	24	15	1	100.00	67,104	5,592	固定賃料
Re-05	FLEG目黒	836.36	836.36	21	18	1	100.00	45,000	3,750	固定賃料
Re-06	エステージ上野毛	2,555.42	2,472.98	26	25	1	96.77	88,803	17,708	パス・スルー
Re-07	ブルーマーレ	1,718.59	1,678.39	65	63	1	97.66	81,720	13,620	パス・スルー
Re-08	マイア渋谷桜丘	876.03	876.03	21	20	1	100.00	49,762	5,488	固定賃料
Re-09	レグルス東葛西	1,167.36	1,167.36	48	43	1	100.00	47,498	10,000	固定賃料
Re-10	ZESTY久が原	507.12	443.98	16	14	1	87.55	18,852	3,030	パス・スルー
Re-11	ミルーム若林公園	5,490.36	5,490.36	97	82	1	100.00	230,780	25,206	固定賃料
Re-12	ミルーム碑文谷	1,897.46	1,587.25	53	46	1	83.65	83,376	13,896	パス・スルー
Re-13	サンテラス反町公園	1,548.72	1,438.34	27	25	1	92.87	44,933	7,142	パス・スルー
Re-14	メインステージ 南麻布(注1)	1,325.20	1,192.44	60	54	1 (注14)	89.98	69,840	11,610	パス・スルー (注14)
レジデンス 小計(注11)		22,610.30	21,612.24	622	556	14	95.59	974,536	145,211	
コア・アセット 小計(注11)		34,737.36	33,545.37	622	556	37	96.57	1,833,390	829,358	
0t-01	エムズ原宿	1,374.84	1,170.55			5	85.14	245,738	401,404	
0t-02	和光学生ハイツ	1,684.02	1,684.02	127	121	1	100.00	48,768	8,890	固定賃料
ノンコア・アセット 小計(注11)		3,058.86	2,854.57	127	121	6	93.32	294,506	410,294	
合計		37,796.22	36,399.94	749	677	43	96.31	2,127,896	1,239,652	

(注1) 全21物件中、取得予定資産3物件(Of-04 恵比寿スクエア、Of-05 水天宮平和ビル及びRe-14 メインステージ南麻布)については、平成16年12月17日付停止条件付信託受益権売買契約に基づき、平成17年3月10日から運用を開始する予定です。なお、取得済資産18物件については、平成16年11月12日から運用を開始しています。

(注2) 「賃貸可能面積」の欄には、事務所、店舗及び居宅等の用途に賃貸が可能な面積(共用部分は含みません。)を記載しています。取得予定資産については、取得予定資産の現受益者又は現所有者(以下、総称して「前所有者」といいます。)から提供を受けた情報を基に記載しています。なお賃貸借契約中において面積を「坪」計算しているテナントについては、1坪=3.305785㎡として計算し、小数点第3位を切り捨てて記載しています。

(注3) 「賃貸面積」の欄には、賃貸可能面積のうち、

() 「パス・スルー」型の場合は、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転貸借契約に基づく転貸面積

(後記(注6)におけるテナントの同意を得ていない場合には、信託受託者とエンドテナントとの間の賃貸借契約に基づく賃貸面積)の合計、

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

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

をそれぞれ記載しています。

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

(注4)「賃貸可能戸数」の欄には、コア・アセット及びノンコア・アセットにおけるレジデンスタイプの物件につき、事務所、店舗及び住宅等の用途に賃貸が可能な戸数を記載しています。取得予定資産については、前所有者から提供を受けた情報を基に記載しています。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5)「賃貸戸数」の欄には、平成16年11月30日現在、コア・アセット及びノンコア・アセットにおけるレジデンスタイプの物件につき、エンドテナントに対して賃貸している戸数を記載しています。

(注6)「テナント総数」の欄には、信託受託者を賃貸人としたテナントの総数を記載しています。マスターリース会社が一括賃借し、エンドテナントに転貸している場合には、テナント総数を1としています。なお、取得済資産のうち、Re-01 DJR北新宿、Re-06 エステージ上野毛、Re-07 ブルーマーレ、Re-10 ZESTY久が原、Re-12 ミルム碑文谷及びRe-13 サンテラス反町公園の6物件については、平成16年11月12日時点では、信託受託者からエンドテナントに対する直接の賃貸借関係にありましたが、平成16年11月12日付にて信託受託者とマスターリース会社との間で新たに「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結し、エンドテナントに対する賃貸人たる地位を各マスターリース会社が信託受託者から承継することについて同意(以下かかる同意を「賃貸人がマスターリース会社に変更されることについての同意」といいます。)を取得したエンドテナントについて、順次、信託受託者を賃貸人、マスターリース会社を賃借人兼転貸人、エンドテナントを転借人とする関係に変更しています。しかし、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継続しています。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10)をご参照下さい。

なお、取得予定資産のテナント総数については、後記(注12)乃至(注14)をご参照下さい。

(注7)「稼働率」の欄には、各物件の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数点第3位を四捨五入しています。

(注8)「年間賃料収入」の欄には、取得済資産については信託受託者、取得予定資産については前所有者又は信託受託者とマスターリース会社又はエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約又は転貸借契約に基づく月額賃料(共益費を含みますが、駐車場使用料、その他トランクルーム等の使用料及び消費税額は含みません。)を年換算(12倍)し、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注9)「敷金等」の欄には、取得済資産については信託受託者、取得予定資産については前所有者又は信託受託者とマスターリース会社又はエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約又は転貸借契約に基づく敷金・保証金等(返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額)の合計額について、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注10)「マスターリース種別」の欄には、信託受託者とマスターリース会社との間で、

()マスターリース会社とエンドテナントとの間の転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に支払うことが約束されているものについては「パス・スルー」、

()マスターリース会社が信託受託者に固定金額の賃料を支払うことが約束されているものについては「固定賃料」、

と記載しています。

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

取得済資産及び取得予定資産のうち、「固定賃料」型を採用している物件は以下の6物件であり、いずれも既に締結されている「固定賃料」型のマスターリース形態を維持することが物件取得に係る取引条件であり、かつ

「パス・スルー」型のマスターリースと比較して同等以上の投資効率性を有するものと資産運用会社が判断したため、「固定賃料」型を採用しました。

物件番号	物件名称	マスターリース会社 (PM会社)	賃貸借契約の種類	月額賃料	契約期間
Re-04	FLEG神楽坂	株式会社フレグインターナショナル	定期借家契約	5,592,000円	平成15年5月9日～平成20年5月8日
Re-05	FLEG目黒	株式会社フレグインターナショナル	定期借家契約	3,750,000円	平成15年5月9日～平成20年5月8日
Re-08	マイア渋谷桜丘	株式会社ノエル	普通借家契約	4,146,870円	平成16年11月12日～平成21年11月30日
Re-09	レグルス東葛西	トータルハウジング株式会社	普通借家契約	3,958,200円	平成16年11月12日～平成21年11月30日
Re-11	ミルーム若林公園	株式会社ノエル	普通借家契約	19,231,680円	平成16年11月12日～平成21年11月30日
0t-02	和光学生ハイツ	伊藤忠コムネット株式会社	普通借家契約	4,064,000円	平成16年11月12日～平成22年3月31日

マスターリース契約を締結している物件のうち、平成17年1月15日現在、Re-01 DJR北新宿、Re-06 エステージ上野毛、Re-07 ブルーマーレ、Re-12 ミルーム碑文谷及びRe-13 サンテラス反町公園の5物件については、各マスターリース会社と信託受託者との間で締結された平成16年11月12日付各マスターリース契約締結以前に、各信託受託者との間で賃貸借契約を締結しているエンドテナントのうち、賃貸人がマスターリース会社に変更されることについて同意をしていないため各信託受託者と直接賃貸借契約を締結した状態になっているエンドテナントが存在します。かかるエンドテナントに関する賃料等は、エンドテナントが直接信託口座に入金しています。

- (注11) 「中規模オフィスビル」「レジデンス」「コア・アセット」「ノンコア・アセット」における稼働率の小計、合計は、それぞれ「賃貸面積の小計又は合計」÷「賃貸可能面積の小計又は合計」により算出しており、小数点第3位を四捨五入しています。
- (注12) 0f-04 恵比寿スクエアについては、本書の日付現在において、信託受託者との間で平和不動産をマスターリース会社とするマスターリース契約を締結していますが、本投資法人が運用を開始する予定の平成17年3月10日に、平和不動産をマスターリース会社とし、賃料を「パス・スルー」型とし、かつ平和不動産とエンドテナントとの間の転貸借契約に基づく敷金と同額を、平和不動産が敷金として差し入れることとするマスターリース契約に変更する予定です。これによりテナント総数を1と記載していますが、平成16年11月30日現在エンドテナント数は4です。
- (注13) 0f-05 水天宮平和ビルについては、本投資法人が運用を開始する予定の平成17年3月10日に、平和不動産をマスターリース会社とし、「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結する予定です。これによりテナント総数を1と記載していますが、平成16年11月30日現在エンドテナント数は8です。
- (注14) Re-14 メインステージ南麻布 については、本投資法人が運用を開始する予定の平成17年3月10日に、株式会社ディックスクロキをマスターリース会社とし、「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結する予定です。これによりテナント総数を1と記載しています。

稼働率の推移

物件番号	物件名称	H14.5.31	H14.11.30	H15.5.31	H15.11.30	H16.5.31	H16.11.30
Of-01	朝日生命五反田ビル			100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
Of-02	紀文第一ビル				100.00%	100.00%	84.45%
Of-03	第百生命新宿ビル				100.00%	100.00%	100.00%
Of-04	恵比寿スクエア (注1)						100.00%
Of-05	水天宮平和ビル (注1)						100.00%
中規模オフィスビル 小計(注3)				100.00%	100.00%	100.00%	98.40%
Re-01	DJR北新宿			94.12%	93.98%	97.86%	74.22%
Re-02	コンコード舞浜			100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
Re-03	コンコード市川			100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
Re-04	FLEG神楽坂			100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
Re-05	FLEG目黒			100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
Re-06	エステージ上野毛				96.10%	96.10%	96.77%
Re-07	ブルーマーレ					100.00%	97.66%
Re-08	マイア渋谷桜丘					75.00%	100.00%
Re-09	レグルス東葛西					100.00%	100.00%
Re-10	ZESTY久が原					100.00%	87.55%
Re-11	ミルーム若林公園					44.22%	100.00%
Re-12	ミルーム碑文谷					62.24%	83.65%
Re-13	サンテラス反町公園		100.00%	100.00%	92.87%	100.00%	92.87%
Re-14	メインステージ 南麻布 (注1)						89.98%
レジデンス 小計(注3)			100.00%	99.16%	97.19%	80.65%	95.59%
コア・アセット 小計(注3)			100.00%	99.33%	98.13%	84.21%	96.57%
Ot-01	エムズ原宿					85.14%	85.14%
Ot-02	和光学生ハイツ		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ノンコア・アセット 小計(注3)			100.00%	100.00%	100.00%	93.32%	93.32%
合計			100.00%	99.44%	98.32%	85.17%	96.31%

(注1) 全21物件中、取得予定資産3物件(Of-04 恵比寿スクエア、Of-05 水天宮平和ビル及びRe-14 メインステージ南麻布)については、平成16年12月17日付停止条件付信託受益権売買契約に基づき、平成17年3月10日から運用を開始する予定です。なお、取得済資産18物件については、平成16年11月12日から運用を開始しています。

(注2) 本表には、平成16年11月30日時点基準として、各年5月末及び11月末時点における稼働率を記載しています。なお、平成16年5月末以前の稼働率及び取得予定資産の稼働率については、前所有者から提供を受けた情報に基づき記載しています。

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

主要なテナントの概要

取得予定資産取得後（注1）における賃貸面積（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%以上を占めることが予想されるテナント（マスターリース会社を含みます。）の概要は以下の通りです。

テナント名	平和不動産	業種	不動産業	賃貸面積割合合計 (注3)	19.37%
年間賃料合計	551,206千円	敷金等合計	446,035千円	賃貸面積合計	7,321.65㎡
Of-04 恵比寿スクエア (注2)	年間賃料	426,538千円	敷金等	339,019千円	
	賃貸面積	5,423.94㎡	賃貸面積割合 (注3)	14.35%	
	契約満了日	平成22年3月31日			
	契約更改の方法	契約は協議の上で延長又は終了。			
	特記事項	本書の日付現在において、信託受託者である三菱信託銀行株式会社との間で平和不動産をマスターリース会社とするマスターリース契約を締結していますが、本投資法人が運用を開始する予定の平成17年3月10日に、賃料を「パス・スルー」型とし、かつ平和不動産が、平和不動産とエンドテナントとの間の転貸借契約に基づく敷金と同額を、敷金として差し入れることとするマスターリース契約に変更する予定です。			
Of-05 水天宮平和ビル (注2)	年間賃料	124,668千円	敷金等	107,016千円	
	賃貸面積	1,897.71㎡	賃貸面積割合 (注3)	5.02%	
	契約満了日	未定(注4)			
	契約更改の方法	未定(注4)			
	特記事項	本投資法人が運用を開始する予定の平成17年3月10日に、信託受託者との間で、平和不動産をマスターリース会社とする「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結する予定です。			

テナント名	株式会社ノエル	業種	不動産業	賃貸面積割合合計 (注3)	18.19%
年間賃料合計	299,394千円	敷金等合計	33,724千円	賃貸面積合計	6,873.51㎡
Re-08 マイア渋谷桜丘	年間賃料	49,762千円	敷金等	5,488千円	
	賃貸面積	876.03㎡	賃貸面積割合 (注3)	2.32%	
	契約満了日	平成21年11月30日			
	契約更改の方法	契約は協議の上で延長又は終了。			
	特記事項	信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社との間で「固定賃料」型(但し、敷金については、株式会社ノエルが、株式会社ノエルとエンドテナントとの間の転貸借契約に基づく敷金と同額を、敷金として差し入れるものとされています。)のマスターリース契約を締結しています。			
Re-10 ZESTY久が原	年間賃料	18,852千円	敷金等	3,030千円	
	賃貸面積	507.12㎡	賃貸面積割合 (注3)	1.34%	
	契約満了日	平成21年11月30日			
	契約更改の方法	契約は協議の上で延長又は終了。			
	特記事項	信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。			
Re-11 ミルーム若林公園	年間賃料	230,780千円	敷金等	25,206千円	
	賃貸面積	5,490.36㎡	賃貸面積割合 (注3)	14.53%	
	契約満了日	平成21年11月30日			
	契約更改の方法	契約は協議の上で延長又は終了。			
	特記事項	信託受託者である中央三井信託銀行株式会社との間で「固定賃料」型(但し、敷金については、株式会社ノエルが、株式会社ノエルとエンドテナントとの間の転貸借契約に基づく敷金と同額を、敷金として差し入れるものとされています。)のマスターリース契約を締結しています。			

(注1) 0f-04 恵比寿スクエア及び0f-05 水天宮平和ビルについて記載した年間賃料及び敷金等の額は、平成16年11月30日現在のエンドテナントへの賃貸状況を基に算定した金額となります。なお、本書の日付現在、0f-04 恵比寿スクエア、0f-05 水天宮平和ビル及びRe-14メインステージ南麻布 については運用を開始していないため、本書の日付現在の賃貸面積が総賃貸面積の合計の10%以上を占めるテナントは、株式会社ノエル及びトータルハウジング株式会社が該当することとなります(下表をご参照下さい。)

(注2) 0f-04 恵比寿スクエア及び0f-05 水天宮平和ビルについては、平成16年12月17日付停止条件付信託受益権売買契約に基づき、平成17年3月10日から運用を開始する予定です。

(注3) 賃貸面積割合は、「各物件の賃貸面積」÷「総賃貸面積の合計」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。)であり、取得予定資産については、前所有者から提供を受けた情報を基に記載しています。なお賃貸借契約中において面積を「坪」計算しているテナントについては、1坪=3.305785㎡として計算し、小数点第3位を切り捨てて記載しています。

(注4) 0f-05水天宮平和ビルについては、本書の日付現在で信託設定していません。本投資法人が運用を開始する予定の平成17年3月10日に信託設定する予定ですが、信託受託者は未定です。なお、信託受託者との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結する予定です。

なお、本書の日付現在（取得予定資産取得前）における賃貸面積（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	株式会社ノエル	業種	不動産業	賃貸面積割合合計 (注)	23.58%
年間賃料合計	299,394千円	敷金等合計	33,724千円	賃貸面積合計	6,873.51㎡
Re-08 マイア渋谷桜丘	年間賃料	49,762千円	敷金等	5,488千円	
	賃貸面積	876.03㎡	賃貸面積割合(注)	3.01%	
	契約満了日	平成21年11月30日			
	契約更改の方法	契約は協議の上で延長又は終了。			
	特記事項	信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社との間で「固定賃料」型（但し、敷金については、株式会社ノエルが、株式会社ノエルとエンドテナントとの間の転貸借契約に基づく敷金と同額を、敷金として差し入れるものとされています。）のマスターリース契約を締結しています。			
Re-10 ZESTY久が原	年間賃料	18,852千円	敷金等	3,030千円	
	賃貸面積	507.12㎡	賃貸面積割合(注)	1.74%	
	契約満了日	平成21年11月30日			
	契約更改の方法	契約は協議の上で延長又は終了。			
	特記事項	信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。			
Re-11 ミルーム若林公園	年間賃料	230,780千円	敷金等	25,206千円	
	賃貸面積	5,490.36㎡	賃貸面積割合(注)	18.84%	
	契約満了日	平成21年11月30日			
	契約更改の方法	契約は協議の上で延長又は終了。			
	特記事項	信託受託者である中央三井信託銀行株式会社との間で「固定賃料」型（但し、敷金については、株式会社ノエルが、株式会社ノエルとエンドテナントとの間の転貸借契約に基づく敷金と同額を、敷金として差し入れるものとされています。）のマスターリース契約を締結しています。			

テナント名	トータルハウジング株式会社	業種	不動産業	賃貸面積割合合計 (注)	10.51%
年間賃料合計	130,874千円	敷金等合計	23,896千円	賃貸面積合計	3,064.82㎡
Re-09 レグルス東葛西	年間賃料	47,498千円	敷金等	10,000千円	
	賃貸面積	1,167.36㎡	賃貸面積割合(注)	4.00%	
	契約満了日	平成21年11月30日			
	契約更改の方法	契約は協議の上で延長又は終了。			
	特記事項	信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社との間で「固定賃料」型のマスターリース契約を締結しています。			
Re-12 ミルルーム碑文谷	年間賃料	83,376千円	敷金等	13,896千円	
	賃貸面積	1,897.46㎡	賃貸面積割合(注)	6.51%	
	契約満了日	平成21年11月30日			
	契約更改の方法	契約は協議の上で延長又は終了			
	特記事項	信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。			

(注) 賃貸面積割合は、「各物件の賃貸面積」÷「総賃貸面積の合計」により算出しており、小数点第3位を四捨五入しています。「各物件の賃貸面積」は、マスターリース契約を締結している場合、事務所、店舗及び居宅等の用途に賃貸が可能な面積です(共用部分は含みません。)。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

取得予定資産取得後（注1）の賃貸面積ベース（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5）	賃貸面積 割合 （注6）
平和不動産	不動産業	Of-04恵比寿スクエア（パス・スルー）（注2） Of-05水天宮平和ビル（パス・スルー）（注2）	H22.3.31 未定（注3）	5,423.94㎡ 1,897.71㎡ 合計7,321.65㎡	19.37%
株式会社ノエル	不動産業	Re-08マイア渋谷桜丘（固定賃料） Re-10 ZESTY久が原（パス・スルー） Re-11ミルーム若林公園（固定賃料）	H21.11.30 H21.11.30 H21.11.30	876.03㎡ 507.12㎡ 5,490.36㎡ 合計6,873.51㎡	18.19%
トータルハウジング株式会社	不動産業	Re-09レグルス東葛西（固定賃料） Re-12ミルーム碑文谷（パス・スルー）	H21.11.30 H21.11.30	1,167.36㎡ 1,897.46㎡ 合計3,064.82㎡	8.11%
株式会社 ディックスクロキ	不動産業	Re-07ブルーマーレ（パス・スルー） Re-14メインステージ南麻布 （パス・スルー）（注2）	H21.11.30 H21.6.30 （注4）	1,718.59㎡ 1,325.20㎡ 合計3,043.79㎡	8.05%
三井不動産住宅リース株式会社	不動産業	Re-06エステージ上野毛（パス・スルー）	H21.11.30	2,555.42㎡	6.76%
株式会社ダイニチ	不動産業	Re-02コンコード舞浜（パス・スルー） Re-03コンコード市川（パス・スルー）	H21.11.30 H21.11.30	1,726.56㎡ 724.46㎡ 合計2,451.02㎡	6.48%
株式会社フレッグ インターナショナル	不動産業	Re-04 FLEG神楽坂（固定賃料） Re-05 FLEG目黒（固定賃料）	H20.5.8 H20.5.8	1,232.38㎡ 836.36㎡ 合計2,068.74㎡	5.47%
伊藤忠コムネット株式会社	不動産業	0t-02和光学生ハイツ（固定賃料）	H22.3.31	1,684.02㎡	4.46%
株式会社 長谷工ライブネット	不動産業	Re-13サンテラス反町公園（パス・スルー）	H21.11.30	1,548.72㎡	4.10%
株式会社大京住宅流通	不動産業	Re-01 DJR北新宿（パス・スルー）	H21.11.30	1,004.28㎡	2.66%
		合計		31,615.97㎡	83.65%

（注1）本書の日付現在、Of-04 恵比寿スクエア、Of-05 水天宮平和ビル及びRe-14メインステージ南麻布 については運用を開始していないため、本書の日付現在の賃貸面積割合はそれぞれ、平和不動産0%、株式会社ノエル23.58%、トータルハウジング株式会社10.51%、株式会社ディックスクロキ5.90%、三井不動産住宅リース株式会社8.77%、株式会社ダイニチ8.41%、株式会社フレッグインターナショナル7.10%、伊藤忠コムネット株式会社5.78%、株式会社長谷工ライブネット5.31%、株式会社大京住宅流通3.45%となります。

（注2）Of-04 恵比寿スクエア、Of-05 水天宮平和ビル及びRe-14 メインステージ南麻布 については、平成16年12月17日付停止条件付信託受益権売買契約に基づき、平成17年3月10日から運用を開始する予定です。

（注3）Of-05 水天宮平和ビルについては、本書の日付現在で信託設定していません。本投資法人が運用を開始する予定の平成17年3月10日に信託設定する予定ですが、信託受託者は未定です。なお、信託受託者との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結する予定です。

（注4）Re-14 メインステージ南麻布 については、本投資法人が運用を開始する予定の平成17年3月10日に、契約満了日を平成21年11月30日に変更する予定です。

（注5）賃貸面積は、マスターリース契約を締結している場合、事務所、店舗及び居宅等の用途に賃貸が可能な面積（共用部分は含みません。）であり、取得予定資産については、前所有者から提供を受けた情報を基に記載していません。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6）賃貸面積割合は、「各物件の賃貸面積（（注5）参照）」÷「総賃貸面積の合計」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。

(ホ) 不動産鑑定評価書及び建物状況調査報告書の概要

物件 番号	物件名称	不動産鑑定評価書の概要(注2)							建物状況調査報告書の概要 (注5)			
		鑑定 評価額 (百万円) (注3)	収益価格(百万円)						積算 価格 (百万円)	長期修繕費 用の見積額 (15年以内) (千円) (注6)	再調達 価格 (千円) (注7)	PML (注8)
			直接還元法		DCF法							
			価格	利回り (注4)	価格	割引率	利回り (注4)					
Of-01	朝日生命五反田ビル	1,311	1,311	1,334	5.9%	1,301	6.1%	6.5%	1,303	43,790	690,000	18%
Of-02	紀文第一ビル	978	978	1,014	5.9%	962	6.0%	6.4%	677	56,830	500,000	17%
Of-03	第百生命新宿ビル	1,409	1,409	1,449	5.7%	1,392	5.8%	6.2%	1,229	93,530	718,000	13%
Of-04	恵比寿スクエア (注1)	7,050	7,050	7,329	5.2%	6,930	5.4%	5.7%	3,264	74,717	1,657,000	14%
Of-05	水天宮平和ビル (注1)	1,550	1,550	1,591	5.5%	1,532	5.6%	6.0%	741	72,150	520,000	13%
Re-01	DJR北新宿	510	510	519	5.9%	506	5.7%	6.4%	342	57,870	212,000	13%
Re-02	コンコード舞浜	984	984	1,003	5.8%	976	5.8%	6.3%	577	37,900	357,000	15%
Re-03	コンコード市川	443	443	455	5.7%	438	5.8%	6.2%	213	22,050	153,000	13%
Re-04	FLEG神楽坂	982	982	995	5.0%	976	5.0%	5.5%	708	29,920	274,000	13%
Re-05	FLEG目黒	668	668	683	5.3%	662	5.2%	5.8%	330	25,790	171,000	10%
Re-06	エステージ上野毛	1,043	1,043	1,045	5.7%	1,042	5.5%	6.2%	1,391	79,070	840,000	7%
Re-07	ブルーマーレ	1,242	1,242	1,277	5.3%	1,227	5.3%	5.8%	745	5,680	409,000	15%
Re-08	マイア渋谷桜丘	823	823	855	4.9%	809	5.0%	5.4%	607	1,690	194,000	14%
Re-09	レグルス東葛西	663	663	676	5.5%	657	5.4%	6.0%	370	15,186	224,000	12%
Re-10	ZESTY久が原	316	316	325	5.2%	312	5.2%	5.7%	201	9,360	93,000	9%
Re-11	ミルーム若林公園	3,610	3,610	3,707	5.1%	3,568	5.1%	5.6%	2,684	71,610	1,392,000	7%
Re-12	ミルーム碑文谷	1,574	1,574	1,623	5.1%	1,553	5.1%	5.6%	943	20,640	446,000	9%
Re-13	サンテラス反町公園	539	539	535	5.8%	541	5.6%	6.3%	436	38,030	330,000	6%
Re-14	メインステージ 南麻布 (注1)	1,372	1,372	1,427	5.0%	1,348	5.0%	5.5%	621	29,920	305,000	10%
Ot-01	エムズ原宿	4,760	4,760	5,006	5.0%	4,654	5.3%	5.5%	1,643	36,440	289,800	12%
Ot-02	和光学生ハイツ	520	520	526	7.1%	517	6.9%	7.6%	758	81,900	538,000	7%
										ポートフォリオPML(注9)		11.3%

(注1) 全21物件中、取得予定資産3物件(Of-04 恵比寿スクエア、Of-05 水天宮平和ビル及びRe-14 メインステージ南麻布)については、平成16年12月17日付停止条件付信託受益権売買契約に基づき、平成17年3月10日から運用を開始する予定です。なお、取得済資産18物件については、平成16年11月12日から運用を開始しています。

(注2) 「不動産鑑定評価書の概要」は、株式会社谷澤総合鑑定所による不動産鑑定評価書に基づき記載しています。鑑定評価額の価格時点は平成16年9月1日です。なお、株式会社谷澤総合鑑定所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。各物件の鑑定評価の詳細については後記「(ハ) 各物件の概要」をご参照下さい。

(注3) 「鑑定評価額」は、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号、その後の改正も含まれます。)及び不動産鑑定評価基準に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士の、各価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見であり、本投資法人が、当該意見の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での現在及び将来における取引の可能性を保証するものではありません。同一の不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。

(注4) 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

レートと、それぞれ記載しています。

(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又は株式会社イー・アール・エスによる報告書に基づく記載となっています。

- ・0f-04恵比寿スクエア：長期修繕費用：清水建設株式会社
- ・Re-09レグルス東葛西：長期修繕費用：清水建設株式会社
- ・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3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・使用資材の種類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。再調達価格は、株式会社東京建築検査機構が作成した報告書の記載内容に基づき記載しています。

(注8) PML(予想最大損失(Probable Maximum Loss))は、建物の一般的耐用年数50年間に、10%以上の確率で起こり得る最大規模の地震により生ずる損失の再調達価格に対する割合をいいます。なお、各物件に同時に生ずる損失を総和してポートフォリオPMLを算出しています。PML及びポートフォリオPMLは、株式会社東京建築検査機構が作成した報告書の記載内容に基づき記載しています。

(注9) ポートフォリオPMLは、平成16年11月18日に算出された数値です。

(ハ) 各物件の概要

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

「物件概要」に関する記載

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

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

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

「関係者」に関する記載

「PM会社」又は「PM予定会社」は、本書の日付現在のPM会社又は本書の日付現在で予定されているPM会社を記載しています。

「マスターリース会社」又は「マスターリース予定会社」は、本書の日付現在でマスターリース契約を締結している会社又は本書の日付現在でマスターリース契約の締結が予定されている会社を記載しています。

「前所有者」等に関する記載

原則として、情報の開示に関して承諾を得た物件について、取得済資産については

「前所有者」を、取得予定資産については「現所有者」を記載しています。但し、前所有者又は現所有者が不動産ファンドの匿名組合営業者である特別目的会社の場合には、取得済資産については「前々所有者」、取得予定資産については「前所有者」も記載しています。

なお、取得済資産における「前所有者」は、有限会社コンコード、有限会社シーアー

ルスリー、有限会社ライブラ及び有限会社ビーコンの4社で、いずれも資産運用会社の利害関係者である平和不動産が不動産投資顧問契約を締結している不動産ファンドの匿名組合営業者です。また、取得予定資産における「現所有者」は、平和不動産及び有限会社カリテス（平和不動産が不動産投資顧問契約を締結している不動産ファンドの匿名組合営業者）です。

「損益の状況」に関する記載

「損益の状況」における金額は、取得済資産及び取得予定資産の前所有者から提供を受けた金額に基づいて記載しています。また、千円未満を切り捨てて記載しています。

記載の収支金額は、原則として発生主義に基づき記載しています。

「賃貸収入」には、賃料収入及び共益費が含まれます。但し、例外的に駐車場使用料が賃貸収入として計上されている場合があります。

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

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

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

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

「保険料」は、保険料を、運用期間で按分した金額を計上しています。

「その他」には、道路占用料及び通信費等が含まれます。

減価償却費は、賃貸事業費用には含まれていません。

「賃貸借の状況」に関する記載

前記「(二) 賃貸状況の概要 賃貸状況の概要」の表における注記の記載と同様の基準で記載しています。

「特記事項」に関する記載

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

「その他」に関する記載

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

「物件特性」に関する記載

「物件特性」欄の記載内容は、株式会社谷澤総合鑑定所作成の不動産鑑定評価書記載の内容に基づき記載しています。

物件番号：0f-01 物件名称：朝日生命五反田ビル

特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権	取得価格	1,290,000,000円	
投資区分		コア・アセット、中規模オフィスビル	取得日	平成16年11月12日	
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	損益の状況（単位：千円）		
物件概要			運用期間	自：平成15年10月1日	自：平成16年4月1日
所在地	住居表示	東京都品川区東五反田五丁目25番16号		至：平成16年3月31日	至：平成16年9月30日
	地番	東京都品川区東五反田五丁目25番11他2筆	運用日数	183日	183日
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	68,718	65,110
	地積	605.72㎡	賃貸収入	57,369	57,958
	用途地域	商業地域（注1）	その他収入	11,349	7,152
	建蔽率	80%	賃貸事業費用	15,044	18,553
	容積率	800%（注1）	管理委託費	6,691	7,233
建物	所有形態	所有権	公租公課	2,328	4,529
	用途	事務所	水道光熱費	3,857	4,478
	構造階層	SRC・RC 9F2B	修繕費	1,587	1,782
	延床面積	2,921.56㎡	保険料	310	268
	建築時期	昭和55年5月6日	その他	270	260
関係者			NOI	53,674	46,557
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸借の状況（平成16年11月30日現在）		
PM会社	平和不動産		賃貸可能面積	1,743.35㎡	
マスターリース会社			賃貸面積	1,743.35㎡	
建物状況調査報告書の概要			テナント総数	9	
調査機関	株式会社東京建築検査機構		マスターリース種別		
調査時点	平成16年9月1日		月額賃料	9,691千円	
再調達価格	690,000,000円		敷金・保証金	82,895千円	
PML	18%		稼働率	100.00%	
長期修繕費(15年以内)	43,790,000円				
前々所有者	ジェイロック・ファイブ特定目的会社		（権利取得日）	平成14年8月23日	
前所有者	有限会社コンコード		（権利取得日）	平成15年3月27日	
特記事項					
<p>1. テナント1社（賃貸面積：350.72㎡）が平成17年1月31日に退去する予定です。</p> <p>2. 信託建物は、昭和56年の建築基準法施行令改正以前の耐震基準に基づく建物です。</p>					
その他					
<p>（注1）信託不動産の南東側道路境界から30mまでの区域が商業地域・800%、30mを超える区域が第1種中高層住居専用地域・200%となっており、許容される容積率は、加重平均により757.3%となっています。</p>					

不動産鑑定評価書の概要（単位：円）

物件番号：Of-01 物件名称：朝日生命五反田ビル

鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	価格時点	平成16年9月1日
鑑定評価額	1,311,000,000	収益価格をもって鑑定評価額を決定。	
A.積算価格	1,303,000,000		
B.収益価格	1,311,000,000	DCF法を重視し、直接還元法からの検証を行い、試算。	
1.直接還元法による収益価格	1,334,000,000		
(1)総収益	113,145,761	- + + + + +	
可能貸室賃料収入	75,759,204		
空室損失等	3,787,960		
共益費等収入	30,924,772	水道光熱費収入を含む。	
敷金等の運用益	1,479,745	運用利回りを2.0%として査定。	
礼金等収入			
更新料等収入			
その他収入	8,770,000	駐車場収入、倉庫、看板使用料等の合計。	
(2)総費用	34,464,739	+ +	
運営支出	30,989,412	からの合計。	
維持管理費	8,786,635		
水道光熱費	8,159,018		
運営管理委託料	3,915,709	PMフィー、AMフィーの合計。	
公租公課等	9,143,784		
損害保険料	624,410		
その他費用	359,856		
大規模修繕費年間積立額	2,844,000	建物状況調査報告書等を参考に査定。	
テナント募集費用等	631,327	年間10.0%のテナントが入れ替わることを想定。	
(3)純収益（NOI）	82,156,349	(1) -	
(4)純収益（NCF）	78,681,022	(1) - (2)	
(5)還元利回り	5.9%		
2.DCF法による収益価格	1,301,000,000	初年度において、現行テナントの退去予定を反映。	
割引率	6.1%		
ターミナルキャップレート	6.5%		
物件特性	本物件は、都営浅草線「五反田」駅至近、JR山手線及び東急池上線「五反田」駅からそれぞれ徒歩2～3分で、五反田エリアのメインストリートである桜田通り沿いに中高層事務所ビルが建ち並び業務商業地域に位置している。建物の設備水準も標準的なレベルを満たしており、賃貸市場において高位の競争力を有するオフィスビルである。		

物件番号：0f-02 物件名称：紀文第一ビル

特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権	取得価格	950,000,000円	
投資区分		コア・アセット、中規模オフィスビル	取得日	平成16年11月12日	
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	損益の状況（単位：千円）		
物件概要			運用期間	自：平成15年10月1日	自：平成16年4月1日
所在地	住居表示	東京都中央区築地七丁目5番3号		至：平成16年3月31日	至：平成16年9月30日
	地番	東京都中央区築地七丁目10番1他2筆	運用日数	183日	183日
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	53,544	50,289
	地積	331.55㎡	賃貸収入	41,807	38,575
	用途地域	商業地域	その他収入	11,737	11,713
	建蔽率	80%	賃貸事業費用	11,697	13,908
	容積率	500%	管理委託費	5,714	5,276
建物	所有形態	所有権	公租公課	1,953	3,826
	用途	事務所・駐車場	水道光熱費	3,168	3,417
	構造階層	S・RC 7F1B	修繕費	595	1,095
	延床面積	1,898.80㎡	保険料	207	205
	建築時期	平成5年3月2日	その他	59	85
関係者			NOI	41,847	36,380
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸借の状況（平成16年11月30日現在）		
PM会社	平和不動産		賃貸可能面積	1,246.93㎡	
マスターリース会社			賃貸面積	1,053.00㎡	
建物状況調査報告書の概要			テナント総数	5	
調査機関	株式会社東京建築検査機構		マスターリース種別		
調査時点	平成16年9月1日		月額賃料	5,824千円	
再調達価格	500,000,000円		敷金・保証金	51,456千円	
PML	17%		稼働率	84.45%	
長期修繕費(15年以内)	56,830,000円				
前々所有者	株式会社豊珠興産		（権利取得日）	平成6年1月1日	
前所有者	有限会社シーアールスリー		（権利取得日）	平成15年7月24日	
特記事項					
1. 空室部分193.93㎡のうち、138.05㎡について、新テナントとの間で賃貸借契約を締結しています（賃貸借開始日：平成17年3月1日、賃料発生日：平成17年3月1日）。					
その他					
該当事項はありません。					

不動産鑑定評価書の概要（単位：円）

物件番号：Of-02 物件名称：紀文第一ビル

鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	価格時点	平成16年9月1日
鑑定評価額	978,000,000	収益価格をもって鑑定評価額を決定。	
A.積算価格	677,000,000		
B.収益価格	978,000,000	DCF法を重視し、直接還元法からの検証を行い、試算。	
1.直接還元法による収益価格	1,014,000,000		
(1)総収益	91,400,341	- + + + + +	
可能貸室賃料収入	76,955,532		
空室損失等	3,847,777		
共益費等収入	6,609,976	水道光熱費収入を含む。	
敷金等の運用益	1,026,610	運用利回りを2.0%として査定。	
礼金等収入			
更新料等収入			
その他収入	10,656,000	駐車場収入等の合計。	
(2)総費用	31,576,052	+ +	
運営支出	25,784,756	からの合計。	
維持管理費	7,752,000		
水道光熱費	6,583,790		
運営管理委託料	2,961,275	PMフィー、AMフィーの合計。	
公租公課等	7,706,182		
損害保険料	415,970		
その他費用	365,539		
大規模修繕費年間積立額	5,150,000	建物状況調査報告書等を参考に査定。	
テナント募集費用等	641,296	年間10.0%のテナントが入れ替わることを想定。	
(3)純収益（NOI）	65,615,585	(1) -	
(4)純収益（NCF）	59,824,289	(1) - (2)	
(5)還元利回り	5.9%		
2.DCF法による収益価格	962,000,000		
割引率	6.0%		
ターミナルキャップレート	6.4%		
物件特性	本物件は、東京メトロ日比谷線「築地」駅から徒歩4分の新大橋通り及び晴海通りの背後地に所在し、築地エリアにおいては比較的業務集積度の高い地域内に所在する。また、築古・小規模ビルの多い当該地域の中では、規模・築年・グレード等において、相対的競争力の認められる物件である。		

物件番号：0f-03 物件名称：第百生命新宿ビル

特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権	取得価格	1,400,000,000円	
投資区分		コア・アセット、中規模オフィスビル	取得日	平成16年11月12日	
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	損益の状況（単位：千円）		
物件概要			運用期間	自：平成15年10月1日	自：平成16年4月1日
所在地	住居表示	東京都新宿区新宿二丁目1番9号		至：平成16年3月31日	至：平成16年9月30日
	地番	東京都新宿区新宿二丁目1番16	運用日数	183日	183日
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	69,920	69,770
	地積	311.63㎡	賃貸収入	61,174	61,174
	用途地域	商業地域	その他収入	8,746	8,596
	建蔽率	80%	賃貸事業費用	14,808	20,750
	容積率	800%	管理委託費	6,397	6,301
建物	所有形態	所有権	公租公課	3,531	7,069
	用途	事務所・店舗	水道光熱費	4,238	4,762
	構造階層	SRC 9F2B	修繕費	416	2,409
	延床面積	2,652.07㎡	保険料	207	184
	建築時期	昭和63年9月9日	その他	16	23
関係者			NOI	55,111	49,020
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸借の状況（平成16年11月30日現在）		
PM会社	平和不動産		賃貸可能面積	1,815.13㎡	
マスターリース会社			賃貸面積	1,815.13㎡	
建物状況調査報告書の概要			テナント総数	7	
調査機関	株式会社東京建築検査機構		マスターリース種別		
調査時点	平成16年9月1日		月額賃料	10,121千円	
再調達価格	718,000,000円		敷金・保証金	103,759千円	
PML	13%		稼働率	100.00%	
長期修繕費(15年以内)	93,530,000円（注1）				
前々所有者	有限会社ユニバーサル・リアルティ		（権利取得日）	平成13年3月14日	
前所有者	有限会社シーアールスリー		（権利取得日）	平成15年9月30日	
特記事項					
1. テナント1社（賃貸面積：430.94㎡）が平成16年11月30日付で退去済ですが、当該退去部分のうち215.47㎡について、新テナントとの間で賃貸借契約を締結し（賃貸借開始日：平成17年2月1日、賃料発生日：平成17年2月1日）、215.47㎡について、別の新テナントとの間で賃貸借契約を締結しています（賃貸借開始日：平成17年2月21日、賃料発生日：平成17年2月21日）。					
その他					
（注1）平成15年9月3日現地調査による株式会社東京建築検査機構の建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。					

不動産鑑定評価書の概要（単位：円）

物件番号：Of-03 物件名称：第百生命新宿ビル

鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	価格時点	平成16年9月1日
鑑定評価額	1,409,000,000	収益価格をもって鑑定評価額を決定。	
A.積算価格	1,229,000,000		
B.収益価格	1,409,000,000	DCF法を重視し、直接還元法からの検証を行い、試算。	
1.直接還元法による収益価格	1,449,000,000		
(1)総収益	125,875,947	- + + + + +	
可能貸室賃料収入	93,622,260		
空室損失等	4,681,113		
共益費等収入	28,360,014	水道光熱費収入を含む。	
敷金等の運用益	1,855,986	運用利回りを2.0%として査定。	
礼金等収入			
更新料等収入			
その他収入	6,718,800	駐車場収入、自動販売機・アンテナ設置料等の合計。	
(2)総費用	43,294,513	+ +	
運営支出	35,854,327	からの合計。	
維持管理費	8,737,360		
水道光熱費	8,075,439		
運営管理委託料	4,070,152	PMフィー、AMフィーの合計。	
公租公課等	14,134,700		
損害保険料	391,970		
その他費用	444,706		
大規模修繕費年間積立額	6,660,000	建物状況調査報告書等を参考に査定。	
テナント募集費用等	780,186	年間10.0%のテナントが入れ替わることを想定。	
(3)純収益（NOI）	90,021,620	(1) -	
(4)純収益（NCF）	82,581,434	(1) - (2)	
(5)還元利回り	5.7%		
2.DCF法による収益価格	1,392,000,000	初年度において、現行テナントの退去予定を反映。	
割引率	5.8%		
ターミナルキャップレート	6.2%		
物件特性	本物件は、東京メトロ丸の内線「新宿御苑前」駅から徒歩1分の新宿通り沿いに中高層事務所ビル・店舗ビルが建ち並ぶ商業地域に位置しており、利便性の高さから立地条件は良好である。建物の維持管理状態、設備水準、基準階面積規模等を踏まえると安定的な収益を確保できる競争力の高い物件である。		

物件番号：0f-04 物件名称：恵比寿スクエア

特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権	取得予定価格	7,050,000,000円	
投資区分		コア・アセット、中規模オフィスビル	取得予定日	平成17年3月10日	
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	損益の状況（単位：千円）		
物件概要			運用期間	自：平成 - 年 - 月 - 日	自：平成16年6月30日
所在地	住居表示	東京都渋谷区恵比寿一丁目23番23号		至：平成 - 年 - 月 - 日	至：平成16年9月30日
	地番	東京都渋谷区恵比寿一丁目41番1他2筆	運用日数	日	93日
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益		112,882
	地積	1,560.77㎡（注1）	賃貸収入		93,706
	用途地域	近隣商業地域	その他収入		19,176
	建蔽率	80%	賃貸事業費用		19,184
	容積率	400%	管理委託費		8,586
建物	所有形態	所有権	公租公課		-
	用途	事務所	水道光熱費		10,221
	構造階層	S・RC 7F1B	修繕費		68
	延床面積	8,644.00㎡	保険料		272
	建築時期	平成6年5月31日	その他		36
関係者			NOI		93,698
信託受託者	三菱信託銀行株式会社		賃貸借の状況（平成16年11月30日現在）		
PM会社	平和不動産		賃貸可能面積	5,423.94㎡	
マスターリース会社	平和不動産		賃貸面積	5,423.94㎡	
建物状況調査報告書の概要			テナント総数	1	
調査機関	株式会社東京建築検査機構		マスターリース種別	パス・スルー	
調査時点	平成16年9月1日		月額賃料	35,544千円	
再調達価格	1,657,000,000円		敷金・保証金	339,019千円	
PML	14%		稼働率	100.00%	
長期修繕費(12年以内)	74,717,000円（注2）				
前々所有者	パール・リアルティ有限公司		（権利取得日）	平成16年2月17日	
前所有者	有限会社カリテス		（権利取得日）	平成16年6月30日	
特記事項					
<p>1. 地積図における地積（1,862.05㎡）と比べ登記簿上の地積（1,560.77㎡）が301.28㎡少なくなっています。</p> <p>2. 信託不動産から西側道路へコンクリートブロック塀の一部が越境しています。</p> <p>3. 信託建物は、平成14年6月、オフィスビルに用途変更するために大規模改修工事を実施しています。</p> <p>4. 駐車場25台分について新テナントとの間で賃貸借契約を締結しています（賃貸借開始日：平成16年12月1日、賃料発生日：平成17年4月1日）。</p>					
その他					
<p>（注1）信託土地の西側一部（10.82㎡）及び北側一部（10.84㎡）は道路敷として利用されており、建築物の敷地面積には算入できません。</p> <p>（注2）平成15年11月5日現地調査による清水建設株式会社の建物状況評価報告書に基づく数値を記載しています。</p>					

不動産鑑定評価書の概要（単位：円）

物件番号：Of-04 物件名称：恵比寿スクエア

鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	価格時点	平成16年9月1日
鑑定評価額	7,050,000,000	収益価格をもって鑑定評価額を決定。	
A. 積算価格	3,264,000,000		
B. 収益価格	7,050,000,000	DCF法を重視し、直接還元法からの検証を行い、試算。	
1. 直接還元法による収益価格	7,329,000,000		
(1) 総収益	481,907,433	- + + + + +	
可能貸室賃料収入	354,400,236		
空室損失等	17,720,012		
共益費等収入	113,092,405	水道光熱費収入を含む。	
敷金等の運用益	6,814,804	運用利回りを2.0%として査定。	
礼金等収入			
更新料等収入			
その他収入	25,320,000	駐車場収入、自動販売機設置料等の合計。	
(2) 総費用	100,775,574	+ +	
運営支出	90,994,239	からの合計。	
維持管理費	21,484,800		
水道光熱費	31,241,894		
運営管理委託料	6,674,750	PMフィー、AMフィーの合計。	
公租公課等	29,672,174		
損害保険料	1,078,920		
その他費用	841,701		
大規模修繕費年間積立額	6,828,000	建物状況調査報告書等を参考に査定。	
テナント募集費用等	2,953,335	年間10.0%のテナントが入れ替わることを想定。	
(3) 純収益（NOI）	390,913,194	(1) -	
(4) 純収益（NCF）	381,131,859	(1) - (2)	
(5) 還元利回り	5.2%		
2. DCF法による収益価格	6,930,000,000		
割引率	5.4%		
ターミナルキャップレート	5.7%		
物件特性	本物件は、東京メトロ日比谷線・JR各「恵比寿」駅から徒歩5分の大規模事務所ビルの中に住宅が散見される住商混在地域に位置する。本物件周辺では、恵比寿NRビル・恵比寿ビジネスタワー等が竣工し、オフィスエリアとして業務集積度が飛躍的に高まっている。フリーアクセスフロア・7分割制御の個別空調等エリアの標準的水準の設備を有し、テナント訴求力を持つ物件である。		

物件番号：0f-05 物件名称：水天宮平和ビル

特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権	取得予定価格	1,550,000,000円	
投資区分		コア・アセット、中規模オフィスビル	取得予定日	平成17年3月10日	
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	損益の状況（単位：千円）		
物件概要			運用期間	自：平成15年4月1日	自：平成16年4月1日
所在地	住居表示	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目16番8号		至：平成16年3月31日	至：平成16年9月30日
	地番	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目16番11他5筆	運用日数	366日	183日
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	128,460	63,594
	地積	316.73㎡	賃貸収入	125,660	62,334
	用途地域	商業地域	その他収入	2,800	1,260
	建蔽率	80%	賃貸事業費用	26,755	11,183
	容積率	700%	管理委託費	9,872	4,927
建物	所有形態	所有権	公租公課	11,016	5,420
	用途	事務所	水道光熱費	765	274
	構造階層	SRC 9F	修繕費	4,820	381
	延床面積	2,177.81㎡	保険料	279	179
	建築時期	平成3年8月30日	その他		
関係者			NOI	101,704	52,410
信託受託者	未定		賃貸借の状況（平成16年11月30日現在）		
PM予定会社	平和不動産		賃貸可能面積	1,897.71㎡	
マスターリース予定会社	平和不動産		賃貸面積	1,897.71㎡	
建物状況調査報告書の概要			テナント総数	1	
調査機関	株式会社東京建築検査機構		マスターリース種別	パス・スルー	
調査時点	平成16年10月19日		月額賃料	10,389千円	
再調達価格	520,000,000円		敷金・保証金	107,016千円	
PML	13%		稼働率	100.00%	
長期修繕費(15年以内)	72,150,000円				
前々所有者	(権利取得日)				
前所有者	平和不動産		(権利取得日)		平成9年5月30日(注1)
特記事項					
<p>1. 信託不動産の南西側隣地地権者との間で信託建物と隣地境界との間に生活通路として幅60cmの通路を確保する旨の合意が成立しています。</p> <p>2. 信託不動産から南西側隣地へ縁石及び防犯フェンスが越境しています。</p>					
その他					
(注1) 共有者の共有持分を取得した日を記載しています。					

不動産鑑定評価書の概要（単位：円）

物件番号：Of-05 物件名称：水天宮平和ビル

鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	価格時点	平成16年9月1日
鑑定評価額	1,550,000,000	収益価格をもって鑑定評価額を決定。	
A. 積算価格	741,000,000		
B. 収益価格	1,550,000,000	DCF法を重視し、直接還元法からの検証を行い、試算。	
1. 直接還元法による収益価格	1,591,000,000		
(1) 総収益	129,551,608	- + + + + +	
可能貸室賃料収入	98,890,536		
空室損失等	4,944,527		
共益費等収入	31,152,807	水道光熱費収入を含む。	
敷金等の運用益	1,932,792	運用利回りを2.0%として査定。	
礼金等収入			
更新料等収入			
その他収入	2,520,000	看板使用料。	
(2) 総費用	42,051,984	+ +	
運営支出	36,403,896	からの合計。	
維持管理費	9,504,000		
水道光熱費	11,386,260		
運営管理委託料	4,082,704	PMフィー、AMフィーの合計。	
公租公課等	10,841,173		
損害保険料	307,921		
その他費用	281,838		
大規模修繕費年間積立額	4,824,000	建物状況調査報告書等を参考に査定。	
テナント募集費用等	824,088	年間10.0%のテナントが入れ替わることを想定。	
(3) 純収益（NOI）	93,147,712	(1) -	
(4) 純収益（NCF）	87,499,624	(1) - (2)	
(5) 還元利回り	5.5%		
2. DCF法による収益価格	1,532,000,000		
割引率	5.6%		
ターミナルキャップレート	6.0%		
物件特性	本物件は、東京メトロ半蔵門線「水天宮」駅徒歩2分・東京メトロ日比谷線及び都営浅草線「人形町」駅徒歩4分の新大橋通り沿いで、日本橋蛸殻町エリアにあって比較的業務集積度の高い地域に位置する。視認性も良好で、築古・小規模ビルの多い当該エリアの中では、規模・築年・グレード等相対的競争力の認められる物件である。		

物件番号：Re-01 物件名称：DJR北新宿

特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権	取得価格	495,000,000円	
投資区分		コア・アセット、レジデンス	取得日	平成16年11月12日	
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	損益の状況（単位：千円）		
物件概要			運用期間	自：平成15年10月1日	自：平成16年4月1日
所在地	住居表示	東京都新宿区北新宿一丁目29番10号		至：平成16年3月31日	至：平成16年9月30日
	地番	東京都新宿区北新宿一丁目915番5他1筆	運用日数	183日	183日
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	24,127	23,891
	地積	333.22㎡（注1）	賃貸収入	23,371	23,699
	用途地域	近隣商業地域（注2）	その他収入	756	191
	建蔽率	80%	賃貸事業費用	3,733	4,913
	容積率	400%（注2）	管理委託費	2,584	2,217
建物	所有形態	所有権	公租公課	606	1,049
	用途	共同住宅・事務所	水道光熱費	319	367
	構造階層	RC 8F1B	修繕費		1,095
	延床面積	1,152.01㎡	保険料	162	145
	建築時期	平成4年2月24日	その他	60	37
関係者			NOI	20,394	18,978
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	賃貸借の状況（平成16年11月30日現在）		
PM会社	株式会社大京住宅流通	賃貸可能面積	1,004.28㎡		
マスターリース会社	株式会社大京住宅流通	賃貸面積	745.35㎡		
建物状況調査報告書の概要			賃貸可能戸数	45戸	
調査機関	株式会社東京建築検査機構	賃貸戸数	32戸		
調査時点	平成16年9月1日	テナント総数	1		
再調達価格	212,000,000円	マスターリース種別	パス・スルー		
PML	13%	月額賃料	3,051千円		
長期修繕費(15年以内)	57,870,000円	敷金・保証金	10,982千円		
		稼働率	74.22%		
前々所有者	株式会社大京住宅流通	（権利取得日）	平成2年8月27日（注3）		
前所有者	有限会社コンコード	（権利取得日）	平成15年3月27日		
特記事項					
1. 信託不動産の北側道路は、昭和21年4月25日に計画決定を受けた都市計画道路（計画幅員：15m）です。なお、事業決定は未定です。					
その他					
（注1）信託土地の西側一部（3.99㎡）はセットバック部分であり、建築物の敷地面積には算入できません。					
（注2）信託不動産の北側道路計画線から20mまでの区域が近隣商業地域・400%、20mを超える区域が第1種中高層住居専用地域・300%となっており、許容される容積率は、加重平均により399.4%となっています。					
（注3）土地の取得日を記載しています。					

不動産鑑定評価書の概要（単位：円）

物件番号：Re-01 物件名称：DJR北新宿

鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	価格時点	平成16年9月1日
鑑定評価額	510,000,000	収益価格をもって鑑定評価額を決定。	
A. 積算価格	342,000,000		
B. 収益価格	510,000,000	DCF法を重視し、直接還元法からの検証を行い、試算。	
1. 直接還元法による収益価格	519,000,000		
(1) 総収益	46,174,923	- + + + + +	
可能貸室賃料収入	45,998,592		
空室損失等	2,299,930		
共益費等収入			
敷金等の運用益	233,436	運用利回りを2.0%として査定。	
礼金等収入	1,497,648		
更新料等収入	745,177		
その他収入			
(2) 総費用	15,541,212	+ +	
運営支出	7,920,255	からの合計。	
維持管理費	2,976,000		
水道光熱費	795,390		
運営管理委託料	1,541,835	PMフィー、AMフィーの合計。	
公租公課等	2,207,243		
損害保険料	290,540		
その他費用	109,247		
大規模修繕費年間積立額	5,668,000	建物状況調査報告書等を参考に査定。	
テナント募集費用等	1,952,957	年間23.0%のテナントが入れ替わることを想定。（更新を含む）	
(3) 純収益（NOI）	38,254,668	(1) -	
(4) 純収益（NCF）	30,633,711	(1) - (2)	
(5) 還元利回り	5.9%		
2. DCF法による収益価格	506,000,000		
割引率	5.7%		
ターミナルキャップレート	6.4%		
物件特性	本物件は、JR総武線「大久保」駅から徒歩7分の大久保通り沿いの商住混在地域に位置する低層階を店舗利用とするワンルームマンションである。地域の需要特性に適合した間取りとなっており、清潔なイメージを与える建物外観や良好な日照条件と相俟って、今後も安定的な収益を確保できる物件である。		

物件番号：Re-02 物件名称：コンコード舞浜

特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権	取得価格	960,000,000円	
投資区分		コア・アセット、レジデンス	取得日	平成16年11月12日	
投資エリア		第二投資エリア（千葉県）	損益の状況（単位：千円）		
物件概要			運用期間	自：平成15年10月1日	自：平成16年4月1日
所在地	住居表示	千葉県浦安市富士見五丁目18番8号		至：平成16年3月31日	至：平成16年9月30日
	地番	千葉県浦安市富士見五丁目2425番	運用日数	183日	183日
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	38,721	38,803
	地積	893.00㎡	賃貸収入	37,848	37,277
	用途地域	第1種中高層住居専用地域	その他収入	873	1,525
	建蔽率	60%	賃貸事業費用	4,142	5,184
	容積率	200%	管理委託費	2,962	2,958
建物	所有形態	所有権	公租公課	759	1,716
	用途	共同住宅	水道光熱費	318	375
	構造階層	RC 6F	修繕費		23
	延床面積	1,856.01㎡	保険料	88	90
	建築時期	平成15年3月28日	その他	14	19
関係者			NOI	34,578	33,619
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸借の状況（平成16年11月30日現在）		
PM会社	株式会社ダイニチ		賃貸可能面積	1,726.56㎡	
マスターリース会社	株式会社ダイニチ		賃貸面積	1,726.56㎡	
建物状況調査報告書の概要			賃貸可能戸数	83戸	
調査機関	株式会社東京建築検査機構		賃貸戸数	83戸	
調査時点	平成16年9月1日		テナント総数	1	
再調達価格	357,000,000円		マスターリース種別	パス・スルー	
PML	15%		月額賃料	6,308千円	
長期修繕費(15年以内)	37,900,000円		敷金・保証金	11,786千円	
			稼働率	100.00%	
前々所有者	株式会社ダイニチ		（権利取得日）	平成13年7月19日（注1）	
前所有者	有限会社コンコード		（権利取得日）	平成15年4月28日	
特記事項					
1. 「浦安市宅地開発等指導要綱」における駐車場の確保台数を満たしていませんが、浦安市との間で、駐車場の確保台数に関して、信託不動産内に15台分の駐車場を設置することで協議が成立しています。					
その他					
（注1）土地の取得日を記載しています。					

不動産鑑定評価書の概要（単位：円）

物件番号：Re-02 物件名称：コンコード舞浜

鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	価格時点	平成16年9月1日
鑑定評価額	984,000,000	収益価格をもって鑑定評価額を決定。	
A. 積算価格	577,000,000		
B. 収益価格	984,000,000	DCF法を重視し、直接還元法からの検証を行い、試算。	
1. 直接還元法による収益価格	1,003,000,000		
(1) 総収益	73,638,298	- + + + + +	
可能貸室賃料収入	67,253,940		
空室損失等	3,362,697		
共益費等収入	4,718,123		
敷金等の運用益	217,021	運用利回りを2.0%として査定。	
礼金等収入	1,401,124		
更新料等収入	980,787		
その他収入	2,430,000	駐車場収入。	
(2) 総費用	15,482,615	+ +	
運営支出	10,441,975	からの合計。	
維持管理費	2,152,126		
水道光熱費	724,273		
運営管理委託料	3,920,159	PMフィー、AMフィーの合計。	
公租公課等	3,300,709		
損害保険料	184,980		
その他費用	159,728		
大規模修繕費年間積立額	1,845,000	建物状況調査報告書等を参考に査定。	
テナント募集費用等	3,195,640	年間25.0%のテナントが入れ替わることを想定。（更新を含む）	
(3) 純収益（NOI）	63,196,323	(1) -	
(4) 純収益（NCF）	58,155,683	(1) - (2)	
(5) 還元利回り	5.8%		
2. DCF法による収益価格	976,000,000		
割引率	5.8%		
ターミナルキャップレート	6.3%		
物件特性	本物件は、「JR京葉線「舞浜」駅から徒歩約10分の比較的良好な利便性・住環境を兼ね備えた地域に所在し、建物も近時に要求される設備を充足しており、1Rタイプの賃貸マンションとして標準的な物件である。共同住宅として嗜好性の高い築浅物件であることから、競争力を有する物件である。		

物件番号：Re-03 物件名称：コンコード市川

特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権	取得価格	430,000,000円	
投資区分		コア・アセット、レジデンス	取得日	平成16年11月12日	
投資エリア		第二投資エリア（千葉県）	損益の状況（単位：千円）		
物件概要			運用期間	自：平成15年10月1日	自：平成16年4月1日
所在地	住居表示	千葉県市川市相之川四丁目8番13号		至：平成16年3月31日	至：平成16年9月30日
	地番	千葉県市川市相之川四丁目8番7	運用日数	183日	183日
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	17,280	17,280
	地積	218.22㎡	賃貸収入	17,280	17,280
	用途地域	商業地域	その他収入		
	建蔽率	80%	賃貸事業費用	2,487	2,589
	容積率	400%（注1）	管理委託費	1,657	1,657
建物	所有形態	所有権	公租公課	582	672
	用途	共同住宅・事務所	水道光熱費	185	193
	構造階層	RC 9F	修繕費		
	延床面積	884.60㎡	保険料	48	49
	建築時期	平成15年3月14日	その他	14	16
関係者			NOI	14,792	14,690
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸借の状況（平成16年11月30日現在）		
PM会社	株式会社ダイニチ		賃貸可能面積	724.46㎡	
マスターリース会社	株式会社ダイニチ		賃貸面積	724.46㎡	
建物状況調査報告書の概要			賃貸可能戸数	36戸	
調査機関	株式会社東京建築検査機構		賃貸戸数	36戸	
調査時点	平成16年9月1日		テナント総数	1	
再調達価格	153,000,000円		マスターリース種別	パス・スルー	
PML	13%		月額賃料	2,880千円	
長期修繕費(15年以内)	22,050,000円		敷金・保証金	5,400千円	
			稼働率	100.00%	
前々所有者	株式会社ダイニチ		（権利取得日）	平成13年12月14日（注2）	
前所有者	有限会社コンコード		（権利取得日）	平成15年4月28日	
特記事項					
<p>1. 「南行徳駅周辺地区地区計画」の制限により、信託建物の一部を事務所用途に供するものとされており、当該事務所部分について、市川市長宛に用途の変更をしない旨の書面を提出しています。</p> <p>2. 信託不動産内において「市川市ワンルーム形式共同住宅・中高層建築物の建築に関する指導要綱」に基づく駐車場整備基準を満たすことができないため、市川市長宛に隔地駐車場を確保する旨の書面を提出し、信託不動産外に1台分の駐車場を確保しています。</p>					
その他					
<p>（注1）容積率は400%の指定ですが、前面道路の幅員により許容される容積率は360%となっています。</p> <p>（注2）土地の取得日を記載しています。</p>					

不動産鑑定評価書の概要（単位：円）

物件番号：Re-03 物件名称：コンコード市川

鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	価格時点	平成16年9月1日
鑑定評価額	443,000,000	収益価格をもって鑑定評価額を決定。	
A. 積算価格	213,000,000		
B. 収益価格	443,000,000	DCF法を重視し、直接還元法からの検証を行い、試算。	
1. 直接還元法による収益価格	455,000,000		
(1) 総収益	32,750,544	- + + + + +	
可能貸室賃料収入	32,087,784		
空室損失等	1,604,389		
共益費等収入			
敷金等の運用益	102,211	運用利回りを2.0%として査定。	
礼金等収入	1,336,991		
更新料等収入	467,947		
その他収入	360,000	駐車場収入。	
(2) 総費用	6,805,692	+ +	
運営支出	5,699,692	からの合計。	
維持管理費	1,666,656		
水道光熱費	391,208		
運営管理委託料	1,796,170	PMフィー、AMフィーの合計。	
公租公課等	1,672,700		
損害保険料	96,750		
その他費用	76,208		
大規模修繕費年間積立額	1,106,000	建物状況調査報告書等を参考に査定。	
テナント募集費用等		運営管理委託料に含まれる。	
(3) 純収益（NOI）	27,050,852	(1) -	
(4) 純収益（NCF）	25,944,852	(1) - (2)	
(5) 還元利回り	5.7%		
2. DCF法による収益価格	438,000,000		
割引率	5.8%	転売時割引率5.6%	
ターミナルキャップレート	6.2%		
物件特性	本物件は、東京メトロ東西線「南行徳」駅前ロータリー背後に、娯楽施設・駐車場・中高層マンション等の混在する商業地域内に位置する。間取りも地域の需要に適合しており、建物も近時に要求される高設備を充足している築浅物件であることから、高い競争力を有する物件である。		

物件番号：Re-04 物件名称：FLEG神楽坂

特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権	取得価格	970,000,000円	
投資区分		コア・アセット、レジデンス	取得日	平成16年11月12日	
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	損益の状況（単位：千円）		
物件概要			運用期間	自：平成15年10月1日	自：平成16年4月1日
所在地	住居表示	東京都新宿区南町34番1号		至：平成16年3月31日	至：平成16年9月30日
	地番	東京都新宿区南町34番1	運用日数	183日	183日
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	33,552	33,161
	地積	584.55㎡	賃貸収入	33,552	33,161
	用途地域	第1種中高層住居専用地域	その他収入		
	建蔽率	60%	賃貸事業費用	1,710	1,976
	容積率	300%（注1）	管理委託費	1,517	1,517
建物	所有形態	区分所有権（注2）	公租公課	90	348
	用途	居宅	水道光熱費		
	構造階層	RC 6F	修繕費		
	延床面積	1,400.82㎡	保険料	92	93
	建築時期	平成14年12月10日	その他	11	17
関係者			NOI	31,841	31,184
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸借の状況（平成16年11月30日現在）		
PM会社	株式会社フレグインターナショナル		賃貸可能面積	1,232.38㎡	
マスターリース会社	株式会社フレグインターナショナル		賃貸面積	1,232.38㎡	
建物状況調査報告書の概要			賃貸可能戸数	24戸	
調査機関	株式会社東京建築検査機構		賃貸戸数	15戸	
調査時点	平成16年9月1日		テナント総数	1	
再調達価格	274,000,000円		マスターリース種別	固定賃料	
PML	13%		月額賃料	5,592千円	
長期修繕費(15年以内)	29,920,000円		敷金・保証金	5,592千円	
			稼働率	100.00%	
前々所有者	株式会社フレグインターナショナル（権利取得日）		平成13年11月16日（注3）		
前所有者	有限会社コンコード（権利取得日）		平成15年4月28日		
特記事項					
<p>1. 信託不動産と西側隣地境界線上の万年堀は、隣地地権者との共有になっており、また当該万年堀は、北側隣地へ越境しています。</p> <p>2. 信託不動産と北側隣地境界線上のコンクリート堀は、隣地地権者との共有になっています。</p> <p>3. 信託不動産と東側隣地との間の堀は、隣地地権者との間で資産区分に関する取り決めがなされていません。</p>					
その他					
<p>（注1）容積率は300%の指定ですが、前面道路の幅員により許容される容積率は243.6%となっています。</p> <p>（注2）信託建物は区分所有建物ですが、信託受託者がその区分所有部分の100%を保有しています。</p> <p>（注3）土地の取得日を記載しています。</p>					

不動産鑑定評価書の概要（単位：円）

物件番号：Re-04 物件名称：FLEG神楽坂

鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	価格時点	平成16年9月1日
鑑定評価額	982,000,000	収益価格をもって鑑定評価額を決定。	
A. 積算価格	708,000,000		
B. 収益価格	982,000,000	DCF法を重視し、直接還元法からの検証を行い、試算。	
1. 直接還元法による収益価格	995,000,000		
(1) 総収益	57,934,453	- + + + + +	
可能貸室賃料収入	57,838,056		
空室損失等			
共益費等収入			
敷金等の運用益	96,397	運用利回りを2.0%として査定。	
礼金等収入			
更新料等収入			
その他収入			
(2) 総費用	8,193,991	+ +	
運営支出	6,778,991	からの合計。	
維持管理費	3,034,512		
水道光熱費			
運営管理委託料	289,672	AMフィー。	
公租公課等	3,270,797		
損害保険料	184,010		
その他費用			
大規模修繕費年間積立額	1,415,000	建物状況調査報告書等を参考に査定。	
テナント募集費用等			
(3) 純収益（NOI）	51,155,462	(1) -	
(4) 純収益（NCF）	49,740,462	(1) - (2)	
(5) 還元利回り	5.0%		
2. DCF法による収益価格	976,000,000	現契約終了後も一棟貸しされることを想定。	
割引率	5.0%	5年目以降は、5.1%	
ターミナルキャップレート	5.5%		
物件特性	本物件は、都営大江戸線「牛込神楽坂」駅から徒歩5分、東京メトロ東西線「飯田橋」駅から徒歩7分の閑静な優良住宅地域に立地し、建物の設備水準は高く、1R・1Kが中心の間取りは地域の需要に適合しており、デザイン性の高い建物の内・外装と相俟って、今後も競争力を有する物件である。		

物件番号：Re-05 物件名称：FLEG目黒

特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権	取得価格	660,000,000円	
投資区分		コア・アセット、レジデンス	取得日	平成16年11月12日	
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	損益の状況（単位：千円）		
物件概要			運用期間	自：平成15年10月1日	自：平成16年4月1日
所在地	住居表示	東京都目黒区下目黒二丁目15番10号		至：平成16年3月31日	至：平成16年9月30日
	地番	東京都目黒区下目黒二丁目265番5他1筆	運用日数	183日	183日
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	22,528	22,421
	地積	213.45㎡	賃貸収入	22,500	22,392
	用途地域	商業地域	その他収入	28	28
	建蔽率	80%	賃貸事業費用	1,662	1,558
	容積率	500%（注1）	管理委託費	1,413	1,413
建物	所有形態	所有権	公租公課	171	63
	用途	事務所・共同住宅	水道光熱費		
	構造階層	SRC 12F	修繕費		
	延床面積	948.48㎡	保険料	64	65
	建築時期	平成15年4月10日	その他	14	17
関係者			NOI	20,865	20,862
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸借の状況（平成16年11月30日現在）		
PM会社	株式会社フレグインターナショナル		賃貸可能面積	836.36㎡	
マスターリース会社	株式会社フレグインターナショナル		賃貸面積	836.36㎡	
建物状況調査報告書の概要			賃貸可能戸数	21戸	
調査機関	株式会社東京建築検査機構		賃貸戸数	18戸	
調査時点	平成16年9月1日		テナント総数	1	
再調達価格	171,000,000円		マスターリース種別	固定賃料	
PML	10%		月額賃料	3,750千円	
長期修繕費(15年以内)	25,790,000円		敷金・保証金	3,750千円	
			稼働率	100.00%	
前々所有者	株式会社フレグインターナショナル		（権利取得日）		平成13年3月30日（注2）
前所有者	有限会社コンコード		（権利取得日）		平成15年4月28日
特記事項					
該当事項はありません。					
その他					
（注1）信託不動産の南西側山手通り（都市計画道路）計画線から30mまでの区域が商業地域・500%、30mを超える区域が準工業地域・300%となっており、許容される容積率は、加重平均により427.4%となっています。					
（注2）土地の取得日を記載しています。					

不動産鑑定評価書の概要（単位：円）

物件番号：Re-05 物件名称：FLEG目黒

鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	価格時点	平成16年9月1日
鑑定評価額	668,000,000	収益価格をもって鑑定評価額を決定。	
A. 積算価格	330,000,000		
B. 収益価格	668,000,000	DCF法を重視し、直接還元法からの検証を行い、試算。	
1. 直接還元法による収益価格	683,000,000		
(1) 総収益	43,399,312	- + + + + +	
可能貸室賃料収入	43,267,200		
空室損失等			
共益費等収入			
敷金等の運用益	72,112	運用利回りを2.0%として査定。	
礼金等収入			
更新料等収入			
その他収入	60,000	看板料。	
(2) 総費用	7,212,257	+ +	
運営支出	5,452,257	からの合計。	
維持管理費	2,826,096		
水道光熱費		マスターリース契約のため計上しない。	
運営管理委託料	216,997	AMフィー。	
公租公課等	2,280,994		
損害保険料	128,170		
その他費用			
大規模修繕費年間積立額	1,760,000	建物状況調査報告書等を参考に査定。	
テナント募集費用等			
(3) 純収益（NOI）	37,947,055	(1) -	
(4) 純収益（NCF）	36,187,055	(1) - (2)	
(5) 還元利回り	5.3%		
2. DCF法による収益価格	662,000,000	現契約終了後も一棟貸しされることを想定。	
割引率	5.2%	5年目以降は、5.3%	
ターミナルキャップレート	5.8%		
物件特性	本物件は、東急目黒線「不動前」駅から徒歩6分、JR山手線「目黒」駅から徒歩10分の柳通り沿いにオフィスビル及びマンション等が建ち並ぶ商住混在地域に位置する中層のデザイナーズマンションである。築年・規模・設備水準等から品等が高く、また目黒駅から徒歩圏内であること等から都心接近性を重視する単身者・ディンクス世帯への訴求力の高い物件である。		

物件番号：Re-06 物件名称：エステージ上野毛

特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権	取得価格	1,020,000,000円	
投資区分		コア・アセット、レジデンス	取得日	平成16年11月12日	
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	損益の状況（単位：千円）		
物件概要			運用期間	自：平成15年11月11日	自：平成16年4月1日
所在地	住居表示	東京都世田谷区上野毛一丁目33番13号		至：平成16年3月31日	至：平成16年9月30日
	地番	東京都世田谷区上野毛一丁目270番1	運用日数	142日	183日
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	38,722	51,577
	地積	1,300.97㎡	賃貸収入	33,826	42,875
	用途地域	第1種住居地域	その他収入	4,896	8,701
	建蔽率	60%	賃貸事業費用	7,461	16,303
	容積率	200%	管理委託費	5,111	9,237
建物	所有形態	所有権	公租公課	1,374	2,770
	用途	共同住宅・駐車場	水道光熱費	406	454
	構造階層	RC 5F1B	修繕費	346	3,510
	延床面積	3,664.82㎡	保険料	198	255
	建築時期	平成1年3月24日	その他	25	75
関係者			NOI	31,260	35,273
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸借の状況（平成16年11月30日現在）		
PM会社	三井不動産住宅リース株式会社		賃貸可能面積	2,555.42㎡	
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式会社		賃貸面積	2,472.98㎡	
建物状況調査報告書の概要			賃貸可能戸数	26戸	
調査機関	株式会社東京建築検査機構		賃貸戸数	25戸	
調査時点	平成16年9月1日		テナント総数	1	
再調達価格	840,000,000円		マスターリース種別	パス・スルー	
PML	7%		月額賃料	7,400千円	
長期修繕費(15年以内)	79,070,000円		敷金・保証金	17,708千円	
			稼働率	96.77%	
前々所有者	個人5名（注1）（権利取得日）				
前所有者	有限会社シーアールスリー		（権利取得日）		平成15年11月11日
特記事項					
1. 信託建物は適法に建築されていますが、平成8年に北西側都市計画道路の事業実施による道路拡幅のため、敷地の一部が東京都に収用されており、容積率と建蔽率について既存不適格の状態になっています。					
その他					
（注1）利害関係者には該当しません。					

不動産鑑定評価書の概要（単位：円）

物件番号：Re-06 物件名称：エステージ上野毛

鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	価格時点	平成16年9月1日
鑑定評価額	1,043,000,000	収益価格をもって鑑定評価額を決定。	
A. 積算価格	1,391,000,000		
B. 収益価格	1,043,000,000	DCF法を重視し、直接還元法からの検証を行い、試算。	
1. 直接還元法による収益価格	1,045,000,000		
(1) 総収益	91,685,624	- + + + + +	
可能貸室賃料収入	83,470,236		
空室損失等	4,173,512		
共益費等収入			
敷金等の運用益	276,292	運用利回りを2.0%として査定。	
礼金等収入	2,782,341		
更新料等収入	1,565,067		
その他収入	7,765,200	駐車場収入、トランクルーム使用料の合計。	
(2) 総費用	32,102,578	+ +	
運営支出	18,878,845	からの合計。	
維持管理費	7,758,255		
水道光熱費	1,379,927		
運営管理委託料	3,505,595	PMフィー、AMフィーの合計。	
公租公課等	5,526,116		
損害保険料	510,710		
その他費用	198,242		
大規模修繕費年間積立額	9,504,000	建物状況調査報告書等を参考に査定。	
テナント募集費用等	3,719,733	年間20.0%のテナントが入れ替わることを想定。（更新を含む）	
(3) 純収益（NOI）	72,806,779	(1) -	
(4) 純収益（NCF）	59,583,046	(1) - (2)	
(5) 還元利回り	5.7%		
2. DCF法による収益価格	1,042,000,000		
割引率	5.5%		
ターミナルキャップレート	6.2%		
物件特性	本物件は、東急大井町線「上野毛」駅から徒歩6分の駒沢通り沿いに面し、都心接近性・利便性を指向する都心通勤者や外国人・富裕層等にとって嗜好性の強いエリアに所在する。重厚感のある外観で、各戸は2LDK～3LDKの広めの間取りであり、家賃負担能力の高い需要者層を見込むことが可能な物件である。		

物件番号：Re-07 物件名称：ブルーマーレ

特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権	取得価格	1,230,000,000円	
投資区分		コア・アセット、レジデンス	取得日	平成16年11月12日	
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	損益の状況（単位：千円）		
物件概要			運用期間	自：平成15年12月25日	自：平成16年4月1日
所在地	住居表示	東京都中央区佃三丁目6番7号		至：平成16年3月31日	至：平成16年9月30日
	地番	東京都中央区佃三丁目18番他1筆	運用日数	98日	183日
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	30,367	43,150
	地積	432.20㎡	賃貸収入	16,277	41,595
	用途地域	第2種住居地域	その他収入	14,090	1,555
	建蔽率	60%	賃貸事業費用	9,732	4,716
	容積率	400%（注1）	管理委託費	8,504	3,260
建物	所有形態	所有権	公租公課	786	531
	用途	共同住宅	水道光熱費	341	550
	構造階層	RC 9F	修繕費		190
	延床面積	2,015.33㎡	保険料	84	156
	建築時期	平成15年12月6日	その他	15	26
関係者			NOI	20,635	38,434
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸借の状況（平成16年11月30日現在）		
PM会社	株式会社ディックスクロキ		賃貸可能面積	1,718.59㎡	
マスターリース会社	株式会社ディックスクロキ		賃貸面積	1,678.39㎡	
建物状況調査報告書の概要			賃貸可能戸数	65戸	
調査機関	株式会社東京建築検査機構		賃貸戸数	63戸	
調査時点	平成16年9月1日		テナント総数	1	
再調達価格	409,000,000円		マスターリース種別	パス・スルー	
PML	15%		月額賃料	6,810千円	
長期修繕費(15年以内)	5,680,000円（注2）		敷金・保証金	13,620千円	
			稼働率	97.66%	
前々所有者	株式会社ディックスクロキ（権利取得日）		平成15年12月25日（注3）		
前所有者	有限会社シーアールスリー（権利取得日）		平成15年12月25日		
特記事項					
該当事項はありません。					
その他					
（注1）容積率は400%の指定ですが、信託建物の建築時の街並み誘導型地区計画（月島地区地区計画）により基準容積率が1.2倍まで緩和されています。					
（注2）平成15年12月9日現地調査による株式会社東京建築検査機構の建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。					
（注3）土地の取得日を記載しています。					

不動産鑑定評価書の概要（単位：円）

物件番号：Re-07 物件名称：ブルーマーレ

鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	価格時点	平成16年9月1日
鑑定評価額	1,242,000,000	収益価格をもって鑑定評価額を決定。	
A. 積算価格	745,000,000		
B. 収益価格	1,242,000,000	DCF法を重視し、直接還元法からの検証を行い、試算。	
1. 直接還元法による収益価格	1,277,000,000		
(1) 総収益	85,796,671	- + + + + +	
可能貸室賃料収入	83,795,976		
空室損失等	4,189,799		
共益費等収入			
敷金等の運用益	267,370	運用利回りを2.0%として査定。	
礼金等収入	3,491,499		
更新料等収入	1,222,025		
その他収入	1,209,600	駐車場収入。	
(2) 総費用	18,119,265	+ +	
運営支出	12,782,819	からの合計。	
維持管理費	3,180,000		
水道光熱費	1,258,008		
運営管理委託料	2,853,456	PMフィー、AMフィーの合計。	
公租公課等	4,978,970		
損害保険料	313,370		
その他費用	199,015		
大規模修繕費年間積立額	1,680,000	建物状況調査報告書等を参考に査定。	
テナント募集費用等	3,656,446	年間25.0%のテナントが入れ替わることを想定。（更新を含む）	
(3) 純収益（NOI）	73,013,852	(1) -	
(4) 純収益（NCF）	67,677,406	(1) - (2)	
(5) 還元利回り	5.3%		
2. DCF法による収益価格	1,227,000,000		
割引率	5.3%		
ターミナルキャップレート	5.8%		
物件特性	本物件は、東京メトロ有楽町線及び都営大江戸線「月島」駅に近接し、都心部主要各所へは15分以内という優れた交通利便性を有している。また、南東側は公園になっており、日照・開放感等の点で有利な点を持つ。築浅であり、防犯・生活利便機能等、高設備水準を充足していることから、単身者・ディンクスを中心に安定した需要を期待できる物件である。		

物件番号：Re-08 物件名称：マイア渋谷桜丘

特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権	取得価格	820,000,000円	
投資区分		コア・アセット、レジデンス	取得日	平成16年11月12日	
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	損益の状況（単位：千円）		
物件概要			運用期間	自：平成16年1月30日	自：平成16年4月1日
所在地	住居表示	東京都渋谷区桜丘町30番12号		至：平成16年3月31日	至：平成16年9月30日
	地番	東京都渋谷区桜丘町110番6	運用日数	62日	183日
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	2,093	21,505
	地積	295.97㎡	賃貸収入	2,093	21,305
	用途地域	第2種住居地域	その他収入		200
	建蔽率	60%	賃貸事業費用	1,011	2,177
	容積率	300%	管理委託費	602	1,737
建物	所有形態	所有権	公租公課		
	用途	共同住宅	水道光熱費	174	104
	構造階層	RC 6F1B	修繕費	200	180
	延床面積	997.49㎡	保険料	27	80
	建築時期	平成15年12月17日	その他	7	74
関係者			NOI	1,081	19,327
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸借の状況（平成16年11月30日現在）		
PM会社	株式会社ノエル		賃貸可能面積	876.03㎡	
マスターリース会社	株式会社ノエル		賃貸面積	876.03㎡	
建物状況調査報告書の概要			賃貸可能戸数	21戸	
調査機関	株式会社東京建築検査機構		賃貸戸数	20戸	
調査時点	平成16年9月1日		テナント総数	1	
再調達価格	194,000,000円		マスターリース種別	固定賃料	
PML	14%		月額賃料	4,146千円	
長期修繕費(15年以内)	1,690,000円（注1）		敷金・保証金	5,488千円	
			稼働率	100.00%	
前々所有者	株式会社ゼファー		（権利取得日）	平成14年11月12日（注2）	
前所有者	有限会社シーアールスリー		（権利取得日）	平成16年1月30日	
特記事項					
1. 信託不動産と東側隣地境界上の擁壁は、隣地地権者との共有になっています。					
その他					
（注1）平成16年1月6日現地調査による株式会社東京建築検査機構の建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。 （注2）土地の取得日を記載しています。					

不動産鑑定評価書の概要（単位：円）

物件番号：Re-08 物件名称：マイア渋谷桜丘

鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	価格時点	平成16年9月1日
鑑定評価額	823,000,000	収益価格をもって鑑定評価額を決定。	
A. 積算価格	607,000,000		
B. 収益価格	823,000,000	DCF法を重視し、直接還元法からの検証を行い、試算。	
1. 直接還元法による収益価格	855,000,000		
(1) 総収益	48,881,922	- + + + + +	
可能貸室賃料収入	48,794,477		
空室損失等			
共益費等収入			
敷金等の運用益	87,445	運用利回りを2.0%として査定。	
礼金等収入			
更新料等収入			
その他収入			
(2) 総費用	6,995,148	+ +	
運営支出	5,197,650	からの合計。	
維持管理費	1,596,000		
水道光熱費	641,254		
運営管理委託料	244,410	AMフィー。	
公租公課等	2,457,800		
損害保険料	136,200		
その他費用	121,986		
大規模修繕費年間積立額	1,135,000	建物状況調査報告書等を参考に査定。	
テナント募集費用等	662,498	原状回復費用。	
(3) 純収益（NOI）	43,684,272	(1) -	
(4) 純収益（NCF）	41,886,774	(1) - (2)	
(5) 還元利回り	4.9%		
2. DCF法による収益価格	809,000,000	投資期間中及び転売時のマスターリース契約の継続を想定。	
割引率	5.0%		
ターミナルキャップレート	5.4%		
物件特性	本物件は、「JR各線「渋谷」駅徒歩6分の距離にありながら、比較的閑静な住環境を有する。STUDIOタイプを中心として、追い炊き機能付フルオートバス・ドラム式洗濯乾燥機等を標準装備しており、都心接近性および利便性を指向する比較的富裕層に属する都心通勤者・若年単身者を中心として堅調な需要を見込める高位の競争力を有する物件である。		

物件番号：Re-09 物件名称：レグルス東葛西

特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権	取得価格	650,000,000円	
投資区分		コア・アセット、レジデンス	取得日	平成16年11月12日	
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	損益の状況（単位：千円）		
物件概要			運用期間	自：平成16年1月30日	自：平成16年4月1日
所在地	住居表示	東京都江戸川区東葛西七丁目10番6号		至：平成16年3月31日	至：平成16年9月30日
	地番	東京都江戸川区葛西一丁目416番他1筆(注1)	運用日数	62日	183日
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	8,171	23,749
	地積	約417㎡（注1）	賃貸収入	8,171	22,870
	用途地域	第1種住居地域	その他収入		879
	建蔽率	60%	賃貸事業費用	627	1,709
	容積率	300%	管理委託費	374	1,089
建物	所有形態	所有権	公租公課		
	用途	共同住宅	水道光熱費	140	228
	構造階層	RC 9F	修繕費		48
	延床面積	1,392.74㎡	保険料	35	104
	建築時期	平成14年11月25日	その他	76	239
関係者			NOI	7,543	22,039
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸借の状況（平成16年11月30日現在）		
PM会社	トータルハウジング株式会社		賃貸可能面積	1,167.36㎡	
マスターリース会社	トータルハウジング株式会社		賃貸面積	1,167.36㎡	
建物状況調査報告書の概要			賃貸可能戸数	48戸	
調査機関	株式会社東京建築検査機構		賃貸戸数	43戸	
調査時点	平成16年9月1日		テナント総数	1	
再調達価格	224,000,000円		マスターリース種別	固定賃料	
PML	12%		月額賃料	3,958千円	
長期修繕費(15年以内)	15,186,000円（注2）		敷金・保証金	10,000千円	
			稼働率	100.00%	
前々所有者	有限会社あるとアスター		（権利取得日）	平成15年4月18日	
前所有者	有限会社シーアールスリー		（権利取得日）	平成16年1月30日	
特記事項					
1. 信託土地は「東京都市計画事業江戸川南部葛西土地区画整理事業」の施行地区内に所在し、仮換地の指定がされています。換地処分は平成17年3月に予定されており、隣接地との境界確定は、当該換地処分後に行われることとなります。					
その他					
（注1）登記簿上の地積は594.00㎡ですが、葛西土地区画整理組合からの仮換地指定通知における仮換地地積を記載しています。なお、換地予定地番は「江戸川区葛西一丁目157番1」となります。					
（注2）平成14年12月10日現地調査による清水建設株式会社の建物状況評価報告書に基づく数値を記載しています。					

不動産鑑定評価書の概要（単位：円）

物件番号：Re-09 物件名称：レグルス東葛西

鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	価格時点	平成16年9月1日
鑑定評価額	663,000,000	収益価格をもって鑑定評価額を決定。	
A. 積算価格	370,000,000		
B. 収益価格	663,000,000	DCF法を重視し、直接還元法からの検証を行い、試算。	
1. 直接還元法による収益価格	676,000,000		
(1) 総収益	44,998,400	- + + + + +	
可能貸室賃料収入	44,798,400		
空室損失等			
共益費等収入			
敷金等の運用益	200,000	運用利回りを2.0%として査定。	
礼金等収入			
更新料等収入			
その他収入			
(2) 総費用	7,814,709	+ +	
運営支出	6,188,456	からの合計。	
維持管理費	2,178,000		
水道光熱費	630,374		
運営管理委託料	224,992	AMフィー。	
公租公課等	2,946,500		
損害保険料	208,590		
その他費用			
大規模修繕費年間積立額	920,000	建物状況調査報告書等を参考に査定。	
テナント募集費用等	706,253	原状回復費用。	
(3) 純収益（NOI）	38,809,944	(1) -	
(4) 純収益（NCF）	37,183,691	(1) - (2)	
(5) 還元利回り	5.5%		
2. DCF法による収益価格	657,000,000	投資期間中及び転売時のマスターリース契約の継続を想定。	
割引率	5.4%		
ターミナルキャップレート	6.0%		
物件特性	本物件は、東京メトロ東西線「葛西」駅徒歩8分の準幹線通り沿いに位置する。比較的良好な利便性・住環境を兼ね備えた地域に所在し、建物も近時に要求される高設備を充足しており、築浅のワンルームマンションであることから、都心接近性及び利便性を指向する若年者等を中心に法人契約等も期待できる物件である。		

物件番号：Re-10 物件名称：ZESTY久が原

特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権	取得価格	310,000,000円	
投資区分		コア・アセット、レジデンス	取得日	平成16年11月12日	
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	損益の状況（単位：千円）		
物件概要			運用期間	自：平成16年1月30日	自：平成16年4月1日
所在地	住居表示	東京都大田区西嶺町19番3号		至：平成16年3月31日	至：平成16年9月30日
	地番	東京都大田区西嶺町143番18	運用日数	62日	183日
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	3,696	10,680
	地積	238.36㎡	賃貸収入	3,696	10,516
	用途地域	準住居地域	その他収入		164
	建蔽率	60%	賃貸事業費用	338	867
	容積率	300%（注1）	管理委託費	197	694
建物	所有形態	所有権	公租公課		
	用途	共同住宅	水道光熱費	121	39
	構造階層	RC 4F	修繕費		52
	延床面積	553.52㎡	保険料	13	38
	建築時期	平成15年9月18日	その他	7	42
関係者			NOI	3,357	9,813
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸借の状況（平成16年11月30日現在）		
PM会社	株式会社ノエル		賃貸可能面積	507.12㎡	
マスターリース会社	株式会社ノエル		賃貸面積	443.98㎡	
建物状況調査報告書の概要			賃貸可能戸数	16戸	
調査機関	株式会社東京建築検査機構		賃貸戸数	14戸	
調査時点	平成16年9月1日		テナント総数	1	
再調達価格	93,000,000円		マスターリース種別	パス・スルー	
PML	9%		月額賃料	1,571千円	
長期修繕費(15年以内)	9,360,000円（注2）		敷金・保証金	3,030千円	
			稼働率	87.55%	
前々所有者	株式会社ゼファー		（権利取得日）	平成15年2月28日（注3）	
前所有者	有限会社シーアールスリー		（権利取得日）	平成16年1月30日	
特記事項					
1. 信託不動産と南西側及び南側隣地境界上の基礎ブロックを含むフェンスは、各隣地地権者との共有になっています。					
その他					
（注1）容積率は300%の指定ですが、前面道路の幅員により許容される容積率は247.2%となっています。					
（注2）平成16年1月6日現地調査による株式会社東京建築検査機構の建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。					
（注3）土地の取得日を記載しています。					

不動産鑑定評価書の概要（単位：円）

物件番号：Re-10 物件名称：ZESTY久が原

鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	価格時点	平成16年9月1日
鑑定評価額	316,000,000	収益価格をもって鑑定評価額を決定。	
A.積算価格	201,000,000		
B.収益価格	316,000,000	DCF法を重視し、直接還元法からの検証を行い、試算。	
1.直接還元法による収益価格	325,000,000		
(1)総収益	21,302,532	- + + + + +	
可能貸室賃料収入	21,548,544		
空室損失等	1,077,427		
共益費等収入			
敷金等の運用益	68,237	運用利回りを2.0%として査定。	
礼金等収入	448,928		
更新料等収入	314,250		
その他収入			
(2)総費用	4,377,212	+ +	
運営支出	3,003,649	からの合計。	
維持管理費	723,600		
水道光熱費	328,614		
運営管理委託料	720,647	PMフィー、AMフィーの合計。	
公租公課等	1,103,100		
損害保険料	76,510		
その他費用	51,178		
大規模修繕費年間積立額	384,000	建物状況調査報告書等を参考に査定。	
テナント募集費用等	989,563	年間25.0%のテナントが入れ替わることを想定。（更新を含む）	
(3)純収益（NOI）	18,298,883	(1) -	
(4)純収益（NCF）	16,925,320	(1) - (2)	
(5)還元利回り	5.2%		
2.DCF法による収益価格	312,000,000		
割引率	5.2%		
ターミナルキャップレート	5.7%		
物件特性	本物件は、東急池上線「久が原」駅徒歩4分の環八通り背後に位置する。地元商店街にも近く、久が原エリア内においても相対的に選好性の高い地域である。建物は築浅で、防犯・生活利便機能等1R賃貸マンションとして、高水準設備を充足しており、都心接近性及び利便性を指向する若年者等を中心に高位の競争力を有する物件である。		

物件番号：Re-11 物件名称：ミルーム若林公園

特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権	取得価格	3,610,000,000円	
投資区分		コア・アセット、レジデンス	取得日	平成16年11月12日	
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	損益の状況（単位：千円）		
物件概要			運用期間	自：平成16年2月27日	自：平成16年4月1日
所在地	住居表示	東京都世田谷区若林四丁目33番14号		至：平成16年3月31日	至：平成16年9月30日
	地番	東京都世田谷区若林四丁目291番6他1筆	運用日数	34日	183日
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	979	70,001
	地積	2,949.17㎡	賃貸収入	919	66,988
	用途地域	第1種中高層住居専用地域	その他収入	59	3,012
	建蔽率	60%	賃貸事業費用	1,504	9,933
	容積率	200%	管理委託費	1,412	7,695
建物	所有形態	所有権	公租公課		
	用途	共同住宅・駐車場	水道光熱費		1,611
	構造階層	RC 8F1B	修繕費		
	延床面積	6,689.03㎡	保険料	83	453
	建築時期	平成16年2月13日	その他	9	172
関係者			NOI	- 525	60,068
信託受託者		中央三井信託銀行株式会社	賃貸借の状況（平成16年11月30日現在）		
PM会社	株式会社ノエル		賃貸可能面積	5,490.36㎡	
マスターリース会社	株式会社ノエル		賃貸面積	5,490.36㎡	
建物状況調査報告書の概要			賃貸可能戸数	97戸	
調査機関	株式会社東京建築検査機構		賃貸戸数	82戸	
調査時点	平成16年9月1日		テナント総数	1	
再調達価格	1,392,000,000円		マスターリース種別	固定賃料	
PML	7%		月額賃料	19,231千円	
長期修繕費(15年以内)	71,610,000円（注1）		敷金・保証金	25,206千円	
			稼働率	100.00%	
前々所有者	ティーティーエス開発株式会社		（権利取得日）	平成14年6月12日（注2）	
前所有者	有限会社ライブラ		（権利取得日）	平成16年2月27日	
特記事項					
<p>1. 信託不動産から西側隣地へフェンスの一部が越境しています。</p> <p>2. 「世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例」に基づき、信託土地の東側126.5㎡を若林公園に通じる通路として一般に提供しています。</p>					
その他					
<p>（注1）平成15年12月25日現地調査による株式会社東京建築検査機構の建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。</p> <p>（注2）土地の取得日を記載しています。</p>					

不動産鑑定評価書の概要（単位：円）

物件番号：Re-11 物件名称：ミルーム若林公園

鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	価格時点	平成16年9月1日
鑑定評価額	3,610,000,000	収益価格をもって鑑定評価額を決定。	
A. 積算価格	2,684,000,000		
B. 収益価格	3,610,000,000	DCF法を重視し、直接還元法からの検証を行い、試算。	
1. 直接還元法による収益価格	3,707,000,000		
(1) 総収益	225,725,839	- + + + + +	
可能貸室賃料収入	225,324,372		
空室損失等			
共益費等収入			
敷金等の運用益	401,467	運用利回りを2.0%として査定。	
礼金等収入			
更新料等収入			
その他収入			
(2) 総費用	36,664,356	+ +	
運営支出	30,052,688	からの合計。	
維持管理費	9,852,000		
水道光熱費	2,964,794		
運営管理委託料	1,128,629	AMフィー。	
公租公課等	14,636,074		
損害保険料	907,880		
その他費用	563,311		
大規模修繕費年間積立額	3,290,000	建物状況調査報告書等を参考に査定。	
テナント募集費用等	3,321,668	原状回復費用。	
(3) 純収益（NOI）	195,673,151	(1) -	
(4) 純収益（NCF）	189,061,483	(1) - (2)	
(5) 還元利回り	5.1%		
2. DCF法による収益価格	3,568,000,000	投資期間中及び転売時のマスターリース契約の継続を想定。	
割引率	5.1%		
ターミナルキャップレート	5.6%		
物件特性	本物件は、東急世田谷線「若林」駅から徒歩約6分の若林公園に隣接する住環境の優れた住宅地域に所在する。建物品等・設備水準・規模等に関して、エリア内において最高水準であり、快適性を重視するファミリー・デイクス世帯への訴求力の高い物件である。		

物件番号：Re-12 物件名称：ミルーム碑文谷

特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権	取得価格	1,560,000,000円	
投資区分		コア・アセット、レジデンス	取得日	平成16年11月12日	
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	損益の状況（単位：千円）		
物件概要			運用期間	自：平成16年3月2日	自：平成16年4月1日
所在地	住居表示	東京都目黒区碑文谷五丁目5番15号		至：平成16年3月31日	至：平成16年9月30日
	地番	東京都目黒区碑文谷五丁目67番1	運用日数	30日	183日
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	7,966	37,880
	地積	856.19㎡（注1）	賃貸収入	1,374	31,953
	用途地域	準工業地域	その他収入	6,592	5,927
	建蔽率	60%	賃貸事業費用	6,478	8,770
	容積率	200%	管理委託費	6,355	7,967
建物	所有形態	所有権	公租公課		
	用途	共同住宅	水道光熱費	90	483
	構造階層	RC 9F1B	修繕費		88
	延床面積	2,412.83㎡	保険料	25	153
	建築時期	平成16年2月13日	その他	8	76
関係者			NOI	1,488	29,110
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸借の状況（平成16年11月30日現在）		
PM会社	トータルハウジング株式会社		賃貸可能面積	1,897.46㎡	
マスターリース会社	トータルハウジング株式会社		賃貸面積	1,587.25㎡	
建物状況調査報告書の概要			賃貸可能戸数	53戸	
調査機関	株式会社東京建築検査機構		賃貸戸数	46戸	
調査時点	平成16年9月1日		テナント総数	1	
再調達価格	446,000,000円		マスターリース種別	パス・スルー	
PML	9%		月額賃料	6,948千円	
長期修繕費(15年以内)	20,640,000円（注2）		敷金・保証金	13,896千円	
			稼働率	83.65%	
前々所有者	ティーティーエス開発株式会社		（権利取得日）	平成14年4月25日（注3）	
前所有者	有限会社シーアールスリー		（権利取得日）	平成16年3月2日	
特記事項					
該当事項はありません。					
その他					
<p>（注1）信託土地の南側一部（約1.69㎡）はセットバック部分であり、建築物の敷地面積には算入できません。</p> <p>（注2）平成16年2月17日現地調査による株式会社東京建築検査機構の建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。</p> <p>（注3）土地の取得日を記載しています。</p>					

不動産鑑定評価書の概要（単位：円）

物件番号：Re-12 物件名称：ミルーム碑文谷

鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	価格時点	平成16年9月1日
鑑定評価額	1,574,000,000	収益価格をもって鑑定評価額を決定。	
A. 積算価格	943,000,000		
B. 収益価格	1,574,000,000	DCF法を重視し、直接還元法からの検証を行い、試算。	
1. 直接還元法による収益価格	1,623,000,000		
(1) 総収益	103,724,070	- + + + + +	
可能貸室賃料収入	99,867,115		
空室損失等	4,993,356		
共益費等収入			
敷金等の運用益	316,786	運用利回りを2.0%として査定。	
礼金等収入	4,161,130		
更新料等収入	1,456,395		
その他収入	2,916,000	駐車場収入。	
(2) 総費用	20,970,300	+ +	
運営支出	13,978,583	からの合計。	
維持管理費	3,600,000		
水道光熱費	1,388,941		
運営管理委託料	3,452,313	PMフィー、AMフィーの合計。	
公租公課等	4,756,000		
損害保険料	306,960		
その他費用	474,369		
大規模修繕費年間積立額	2,748,000	建物状況調査報告書等を参考に査定。	
テナント募集費用等	4,243,717	年間25.0%のテナントが入れ替わることを想定。（更新を含む）	
(3) 純収益（NOI）	89,745,487	(1) -	
(4) 純収益（NCF）	82,753,770	(1) - (2)	
(5) 還元利回り	5.1%		
2. DCF法による収益価格	1,553,000,000		
割引率	5.1%		
ターミナルキャップレート	5.6%		
物件特性	本物件の所在する碑文谷エリアは目黒区を代表する良好な住宅地域の一つであり、中規模の戸建住宅・グレードの高い共同住宅が多く見受けられる。東急東横線「学芸大学」駅から徒歩8分の好立地に位置し、周辺には大型小売店舗等も見受けられる。また新築であることから、単身の高所得者層を中心に需要の高い物件である。		

物件番号：Re-13 物件名称：サンテラス反町公園

特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権	取得価格	535,000,000円	
投資区分		コア・アセット、レジデンス	取得日	平成16年11月12日	
投資エリア		第二投資エリア（神奈川県）	損益の状況（単位：千円）		
物件概要			運用期間	自：平成16年1月1日	自：平成16年7月1日
所在地	住居表示	神奈川県横浜市神奈川区反町二丁目15番2号		至：平成16年6月30日	至：平成16年9月30日
	地番	神奈川県横浜市神奈川区反町二丁目15番2他5筆	運用日数	182日	92日
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	29,223	13,211
	地積	467.75㎡	賃貸収入	23,788	11,916
	用途地域	商業地域	その他収入	5,435	1,294
	建蔽率	80%	賃貸事業費用	7,742	2,577
	容積率	400%	管理委託費	3,823	1,268
建物	所有形態	所有権	公租公課	1,744	872
	用途	共同住宅・駐車場	水道光熱費	404	118
	構造階層	SRC 10F	修繕費	1,454	202
	延床面積	1,888.69㎡（注1）	保険料	236	90
	建築時期	平成10年2月20日	その他	79	25
関係者			NOI	21,481	10,634
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸借の状況（平成16年11月30日現在）		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		賃貸可能面積	1,548.72㎡	
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		賃貸面積	1,438.34㎡	
建物状況調査報告書の概要			賃貸可能戸数	27戸	
調査機関	株式会社東京建築検査機構		賃貸戸数	25戸	
調査時点	平成16年9月1日		テナント総数	1	
再調達価格	330,000,000円		マスターリース種別	パス・スルー	
PML	6%		月額賃料	3,744千円	
長期修繕費(15年以内)	38,030,000円		敷金・保証金	7,142千円	
			稼働率	92.87%	
前々所有者	新橋総合開発株式会社		（権利取得日）	平成7年9月1日（注2）	
前所有者	（有限会社ビーコンスリー） 有限会社ビーコン（注3）		（権利取得日）	平成14年8月20日	
特記事項					
<p>1. 信託不動産と西側隣地との間のブロック塀は、各隣地地権者との間で資産区分に関する取り決めがなされていません。</p> <p>2. 信託不動産から東側隣地へブロック塀の一部が越境しています。</p>					
その他					
<p>（注1）延床面積には、附属建物（塵芥室：RC 1F・6.74㎡）が含まれます。</p> <p>（注2）土地の取得日を記載しています。</p> <p>（注3）有限会社ビーコンスリーは、平成14年8月20日付で前々所有者より土地建物を取得し、同日付で有限会社ビーコンが有限会社ビーコンスリーより信託受益権を取得しています。</p>					

不動産鑑定評価書の概要（単位：円）

物件番号：Re-13 物件名称：サンテラス反町公園

鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	価格時点	平成16年9月1日
鑑定評価額	539,000,000	収益価格をもって鑑定評価額を決定。	
A. 積算価格	436,000,000		
B. 収益価格	539,000,000	DCF法を重視し、直接還元法からの検証を行い、試算。	
1. 直接還元法による収益価格	535,000,000		
(1) 総収益	44,654,851	- + + + + +	
可能貸室賃料収入	41,813,520		
空室損失等	2,090,676		
共益費等収入			
敷金等の運用益	136,659	運用利回りを2.0%として査定。	
礼金等収入	1,393,784		
更新料等収入	784,004		
その他収入	2,617,560	駐車場収入等。	
(2) 総費用	13,647,587	+ +	
運営支出	8,893,760	からの合計。	
維持管理費	2,496,000		
水道光熱費	780,519		
運営管理委託料	1,705,188	PMフィー、AMフィーの合計。	
公租公課等	3,488,339		
損害保険料	225,100		
その他費用	198,614		
大規模修繕費年間積立額	2,728,000	建物状況調査報告書等を参考に査定。	
テナント募集費用等	2,025,827	年間20.0%のテナントが入れ替わることを想定。（更新を含む）	
(3) 純収益（NOI）	35,761,091	(1) -	
(4) 純収益（NCF）	31,007,264	(1) - (2)	
(5) 還元利回り	5.8%		
2. DCF法による収益価格	541,000,000		
割引率	5.6%		
ターミナルキャップレート	6.3%		
物件特性	本物件は、東急東横線「反町」駅徒歩4分の国道1号線沿いの商住混在地域に所在する。各都心方面への接近性・交通利便性に優れることから、横浜市において賃貸需要の旺盛な地域である。周辺地域におけるファミリータイプの賃貸マンションは高稼働率のものが多いこと、比較的品等の高い築浅物件であることから、競争力の高い物件である。		

物件番号：Re-14 物件名称：メインステージ南麻布

特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権	取得予定価格	1,370,600,000円
投資区分		コア・アセット、レジデンス	取得予定日	平成17年3月10日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	損益の状況（単位：千円）	
物件概要			運用期間	自：平成 - 年 - 月 - 日 自：平成16年6月30日
所在地	住居表示	東京都港区南麻布二丁目13番20号		至：平成 - 年 - 月 - 日 至：平成16年9月30日
	地番	東京都港区南麻布二丁目10番45	運用日数	日 93日
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	21,262
	地積	279.73㎡	賃貸収入	8,935
	用途地域	商業地域	その他収入	12,327
	建蔽率	80%	賃貸事業費用	11,543
	容積率	500%	管理委託費	11,177
建物	所有形態	所有権	公租公課	
	用途	共同住宅	水道光熱費	186
	構造階層	RC 11F	修繕費	95
	延床面積	1,673.32㎡	保険料	46
	建築時期	平成16年4月30日	その他	38
関係者			NOI	9,719
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸借の状況（平成16年11月30日現在）	
PM会社	株式会社ディックスクロキ		賃貸可能面積	1,325.20㎡
マスターリース予定会社	株式会社ディックスクロキ		賃貸面積	1,192.44㎡
建物状況調査報告書の概要			賃貸可能戸数	60戸
調査機関	株式会社東京建築検査機構		賃貸戸数	54戸
調査時点	平成16年5月18日		テナント総数	1
再調達価格	305,000,000円（注1）		マスターリース種別	パス・スルー
PML	10%		月額賃料	5,820千円
長期修繕費（15年以内）	29,920,000円		敷金・保証金	11,610千円
			稼働率	89.98%
前々所有者	（権利取得日）			
前所有者	平和不動産		（権利取得日） 平成16年6月30日	
特記事項				
1. 信託土地南西側の官民境界の一部が未確定となっています。				
その他				
（注1）再調達価格は平成16年9月1日時点における価格を記載しています。				

不動産鑑定評価書の概要（単位：円）

物件番号：Re-14 物件名称：メインステージ南麻布

鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	価格時点	平成16年9月1日
鑑定評価額	1,372,000,000	収益価格をもって鑑定評価額を決定。	
A. 積算価格	621,000,000		
B. 収益価格	1,372,000,000	DCF法を重視し、直接還元法からの検証を行い、試算。	
1. 直接還元法による収益価格	1,427,000,000		
(1) 総収益	84,424,360	- + + + + +	
可能貸室賃料収入	77,444,688		
空室損失等	3,872,234		
共益費等収入			
敷金等の運用益	255,642	運用利回りを2.0%として査定。	
礼金等収入	3,226,862		
更新料等収入	1,129,402		
その他収入	6,240,000	広告塔収入。	
(2) 総費用	13,089,024	+ +	
運営支出	9,282,709	からの合計。	
維持管理費	2,400,000		
水道光熱費	477,072		
運営管理委託料	2,816,496	PMフィー、AMフィーの合計。	
公租公課等	3,224,050		
損害保険料	181,160		
その他費用	183,931		
大規模修繕費年間積立額	626,000	建物状況調査報告書等を参考に査定。	
テナント募集費用等	3,180,315	年間25.0%のテナントが入れ替わることを想定。（更新を含む）	
(3) 純収益（NOI）	75,141,651	(1) -	
(4) 純収益（NCF）	71,335,336	(1) - (2)	
(5) 還元利回り	5.0%		
2. DCF法による収益価格	1,348,000,000		
割引率	5.0%		
ターミナルキャップレート	5.5%		
物件特性	<p>本物件は、「白金高輪」駅（徒歩7分）・「麻布十番」駅（徒歩10分）の両駅が徒歩圏にあり、白金商店街・麻布十番商店街が利用可能であることから、交通・生活利便性の高い地域に所在する。加えて、白金一丁目再開発エリアにも近接することから、利便性が更に向上するものと期待される。また、建物は分譲仕様の新築物件として各種生活利便設備を備えており、単身用として都心接近性・利便性を指向する若年層を中心に高位の競争力を有する物件である。</p>		

物件番号：0t-01 物件名称：エムズ原宿

特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権	取得価格	4,760,000,000円
投資区分		ノンコア・アセット、都市型中規模商業ビル	取得日	平成16年11月12日
投資エリア		都心5区	損益の状況（単位：千円）	
物件概要			運用期間	自：平成 - 年 - 月 - 日 自：平成16年4月15日
所在地	住居表示	東京都渋谷区神宮前六丁目27番8号	至：平成 - 年 - 月 - 日	至：平成16年9月30日
	地番	東京都渋谷区神宮前六丁目27番8	運用日数	日 169日
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	126,491
	地積	376.07㎡	賃貸収入	113,312
	用途地域	商業地域	その他収入	13,178
	建蔽率	80%	賃貸事業費用	11,503
	容積率	500%	管理委託費	4,929
建物	所有形態	所有権	公租公課	
	用途	店舗・事務所	水道光熱費	6,349
	構造階層	RC・S 5F1B	修繕費	5
	延床面積	1,465.04㎡	保険料	147
	建築時期	昭和45年1月30日	その他	71
関係者			NOI	114,987
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸借の状況（平成16年11月30日現在）	
PM会社	平和不動産		賃貸可能面積	1,374.84㎡
マスターリース会社			賃貸面積	1,170.55㎡
建物状況調査報告書の概要			テナント総数	5
調査機関	株式会社東京建築検査機構		マスターリース種別	
調査時点	平成16年9月1日		月額賃料	20,478千円
再調達価格	289,800,000円		敷金・保証金	401,404千円
PML	12%		稼働率	85.14%
長期修繕費(15年以内)	36,440,000円（注1）			
前々所有者	コロニー原宿有限会社	（権利取得日）	平成14年12月19日	
前所有者	有限会社シーアールスリー	（権利取得日）	平成16年4月15日	
特記事項				
<p>1. テナント1社（賃貸面積：311.73㎡）が平成17年4月10日に退去する予定です。なお、当該退去部分について新テナントとの間で賃貸借契約を締結しています（賃貸借開始日：平成17年4月11日、賃料発生日：平成17年4月11日）。</p> <p>2. 信託建物は、平成13年10月、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」による認定に基づき大規模改修工事を実施しています。</p> <p>3. 信託不動産の南東側道路（明治通り）は、都市計画道路（計画幅員：27m）であり、平成16年3月31日に事業決定されています。将来、当該事業の実施により信託土地約115㎡及び信託建物約200㎡が収用及び撤去される予定です。なお、信託建物は当該撤去部分のみの取り壊しが可能な構造となっています。</p> <p>4. 信託建物のエントランスの出入りにあたり、北東側私道の一部を利用していますが、当該私道の利用に関して私道所有者との間で利用に関する取り決めがなされていません。</p>				
その他				
（注1）平成16年3月24日現地調査による株式会社イー・アール・エスの建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。				

不動産鑑定評価書の概要（単位：円）

物件番号：0t-01 物件名称：エムズ原宿

鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	価格時点	平成16年9月1日
鑑定評価額	4,760,000,000	収益価格をもって鑑定評価額を決定。	
A.積算価格	1,643,000,000		
B.収益価格	4,760,000,000	DCF法を重視し、直接還元法からの検証を行い、試算。	
1.直接還元法による収益価格	5,006,000,000		
(1)総収益	292,939,390	- + + + + +	
可能貸室賃料収入	239,774,016		
空室損失等	11,988,701		
共益費等収入	30,391,393	水道光熱費収入を含む。	
敷金等の運用益	6,447,755	運用利回りを2.0%として査定。	
礼金等収入	12,775,023		
更新料等収入	3,496,704		
その他収入	12,043,200	自動販売機・看板・アンテナ設置料の合計。	
(2)総費用	42,632,435	+ +	
運営支出	34,100,791	からの合計。	
維持管理費	3,960,000		
水道光熱費	13,231,941		
運営管理委託料	9,157,507	PMフィー、AMフィーの合計。	
公租公課等	6,861,700		
損害保険料	320,180		
その他費用	569,463		
大規模修繕費年間積立額	1,788,000	建物状況調査報告書等を参考に査定。	
テナント募集費用等	6,743,644	年間25.0%のテナントが入れ替わることを想定。（更新を含む）	
(3)純収益（NOI）	258,838,599	(1) -	
(4)純収益（NCF）	250,306,955	(1) - (2)	
(5)還元利回り	5.0%		
2.DCF法による収益価格	4,654,000,000	初年度において、現行テナントの退去予定を反映。	
割引率	5.3%		
ターミナルキャップレート	5.5%		
物件特性	本物件は、東京メトロ千代田線「明治神宮前」駅から徒歩3分の視認性が良好な明治通り沿いに位置し、商業立地としてポテンシャルの高い地域に存する。近年大規模な改修工事が行われ、テナント・一般消費者にとって訴求力のある外観となっており、エリアにおいて高い競争力を有する物件である。		

物件番号：0t-02 物件名称：和光学生ハイツ

特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権	取得価格	520,000,000円	
投資区分		ノンコア・アセット、 ドミトリータイプレジデンス	取得日	平成16年11月12日	
投資エリア		埼玉県	損益の状況（単位：千円）		
物件概要			運用期間	自：平成16年1月1日	自：平成16年7月1日
所在地	住居表示	埼玉県和光市中央一丁目2番9号		至：平成16年6月30日	至：平成16年9月30日
	地番	埼玉県和光市中央一丁目1811番1他4筆	運用日数	182日	92日
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	24,384	12,192
	地積	1,728.40m ²	賃貸収入	24,384	12,192
	用途地域	準工業地域	その他収入		
	建蔽率	60%	賃貸事業費用	3,659	1,462
	容積率	200%	管理委託費		
建物	所有形態	所有権	公租公課	2,018	1,009
	用途	寄宿舎	水道光熱費		
	構造階層	RC 5F	修繕費	1,365	314
	延床面積	3,434.07m ²	保険料	246	119
	建築時期	平成2年4月30日	その他	29	19
関係者			NOI	20,724	10,729
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸借の状況（平成16年11月30日現在）		
PM会社	伊藤忠コムネット株式会社		賃貸可能面積	1,684.02m ²	
マスターリース会社	伊藤忠コムネット株式会社		賃貸面積	1,684.02m ²	
建物状況調査報告書の概要			賃貸可能戸数	127戸	
調査機関	株式会社東京建築検査機構		賃貸戸数	121戸	
調査時点	平成16年9月1日		テナント総数	1	
再調達価格	538,000,000円		マスターリース種別	固定賃料	
PML	7%		月額賃料	4,064千円	
長期修繕費(15年以内)	81,900,000円		敷金・保証金	8,890千円	
			稼働率	100.00%	
前々所有者	オムロン株式会社		(権利取得日)	平成1年10月31日(注1)	
前所有者	有限会社ピーコン		(権利取得日)	平成14年8月23日	
特記事項					
<p>1. 「和光市開発行為等に関する指導要綱」の駐車場設置義務に関して、当該駐車場設置義務の免除を受けるにあたり、和光市長宛に車両を使用しない旨の書面を提出しています。</p> <p>2. 信託不動産の北側道路は、昭和47年4月25日に計画決定を受けた都市計画道路（計画幅員：12m）です。なお、事業決定は未定です。</p>					
その他					
(注1) 土地の取得日を記載しています。					

不動産鑑定評価書の概要（単位：円）

物件番号：0t-02 物件名称：和光学生ハイツ

鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	価格時点	平成16年9月1日
鑑定評価額	520,000,000	収益価格をもって鑑定評価額を決定。	
A. 積算価格	758,000,000		
B. 収益価格	520,000,000	DCF法を重視し、直接還元法からの検証を行い、試算。	
1. 直接還元法による収益価格	526,000,000		
(1) 総収益	48,920,400	- + + + + +	
可能貸室賃料収入	48,768,000		
空室損失等			
共益費等収入			
敷金等の運用益	152,400	運用利回りを2.0%として査定。	
礼金等収入			
更新料等収入			
その他収入			
(2) 総費用	11,605,633	+ +	
運営支出	4,680,633	からの合計。	
維持管理費		マスターリース会社負担のため計上しない。	
水道光熱費		マスターリース会社負担のため計上しない。	
運営管理委託料	244,602	AMフィー。	
公租公課等	4,036,731		
損害保険料	399,300		
その他費用			
大規模修繕費年間積立額	6,925,000	建物状況調査報告書等を参考に査定。	
テナント募集費用等			
(3) 純収益（NOI）	44,239,767	(1) -	
(4) 純収益（NCF）	37,314,767	(1) - (2)	
(5) 還元利回り	7.1%		
2. DCF法による収益価格	517,000,000	10年間は、マスターリース契約が継続することを想定。	
割引率	6.9%		
ターミナルキャップレート	7.6%		
物件特性	本物件は、東武東上線・東京メトロ有楽町線「和光市」駅徒歩10分に位置し、東洋大学（朝霞キャンパス）・立教大学（武蔵野新座キャンパス）等への通学利便性・都心へのアクセス性が高いことから、学生寮としてのニーズが高く、また平成13年9月には建物を全面リニューアルしており、設備等も充実している物件である。		

(3) 【分配方針】

a . 分配方針（規約第32条第1項）

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行います。

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

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

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

b . 利益を超えた金銭の分配（規約第32条第2項）

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

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

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

c . 分配金の分配方法（規約第32条第3項）

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

d . 分配金の時効等（規約第32条第4項）

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

(4) 【投資制限】

a . 規約に基づく投資制限

(イ) 有価証券及び金銭債権に係る制限

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

(ロ) 金融デリバティブ取引に係る制限

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

b. 法令に基づく投資制限

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

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

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

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

投信法第15条第1項第4号に規定する有価証券等に関し、当該投資法人の資産の運用としての取引に基づく価格、指数、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は当該投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うこと（投信法第34条の3第1項第6号）

通常取引の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が当該投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うこと（投信法第34条の3第1項第7号）

その他投資主の保護に欠け、若しくは投資法人の資産の運用の適正を害し、又は投資法人の信用を失墜させるおそれのあるものとして投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年11月17日総理府令第129号、その後の改正を含みます。）

（以下「投信法施行規則」といいます。）で定める取引（投信法第34条の3第1項第8号、投信法施行規則第52条）

(ロ) 同一株式の取得制限

投資法人は、同一の法人の発行する株式に係る議決権を、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えて取得することができません（投信法第194条、投信法施行規則第142条）。

(ハ) 自己投資口の取得及び質受けの制限

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

合併によるとき

投資法人の権利の実行に当たりその目的を達成するため必要であるとき

投信法の規定により投資口の買取りをするとき

(ニ) 子法人による親法人投資口の取得制限

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

合併によるとき

投資法人の権利の実行に当たりその目的を達成するため必要であるとき

c . その他

(イ) 有価証券の引受け

本投資法人は、有価証券の引受けは行いません。

(ロ) 信用取引

本投資法人は、信用取引は行いません。

(ハ) 借入れ（規約第31条）

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

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

借入れを行う場合、借入先は、証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家に限るものとします。

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

(ニ) 集中投資

集中投資について制限はありません。但し、ポートフォリオの投資比率に関する本投資法人の運用方針については、前記「2 投資方針（1）投資方針 a . 基本方針（八）分散されたポートフォリオの構築」をご参照下さい。

(ホ) 他のファンドへの投資

運用に当たっては、不動産及び不動産を信託する信託の受益権への投資を基本としますが、投資環境、資産規模等によっては、その他の不動産等及び不動産対応証券（規約第26条第3項）への投資を行います（規約第25条第5項）。

3【投資リスク】

(1) リスク要因

以下には、本投資証券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。但し、以下は本投資証券への投資に関する全てのリスクを網羅したのではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人の取得済資産及び取得予定資産に特有のリスクについては、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 c . 取得済資産及び取得予定資産の概要」を併せてご参照下さい。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスク発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券の市場価格は下落し、発行価格に比べ低くなることもあると予想され、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下その他財務状況の悪化により、分配率の低下が生じる可能性があります。

各投資主は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で、本投資証券に関する投資判断を行う必要があります。

本項に記載されているリスク項目は、以下の通りです。

a . 投資証券に関するリスク

- (イ) 投資証券の商品性に関するリスク
- (ロ) 投資証券の市場価格の変動に関するリスク
- (ハ) 投資口の価値の希薄化に関するリスク
- (ニ) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一でないリスク

b . 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

- (イ) 収入、費用及びキャッシュ・フローの変動に関するリスク
- (ロ) 資金調達に関するリスク
- (ハ) 有利子負債比率に関するリスク
- (ニ) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者に関するリスク
- (ホ) PM会社に関するリスク
- (ヘ) 本投資法人及び資産運用会社の人材に依存しているリスク
- (ト) 平和不動産に依存しているリスク
- (チ) 本投資法人が倒産し又は登録を取消されるリスク
- (リ) インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定及び大量保有報告書制度に関する規制が存在しないことによるリスク
- (ヌ) 資産運用会社の兼業業務によるリスク
- (ル) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

c . 不動産及び信託受益権に関するリスク

- (イ) 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク
- (ロ) 不動産の欠陥・瑕疵等に関するリスク
- (ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
- (ニ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- (ホ) 法令の制定・変更に関するリスク
- (ヘ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (ト) 共有に関するリスク
- (チ) 区分所有に関するリスク
- (リ) 借地物件に関するリスク
- (ヌ) 借家物件に関するリスク

- (ル) 開発物件に関するリスク
- (ヲ) 有害物質に関するリスク
- (ワ) 賃料収入に関するリスク
- (カ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
- (ヨ) 転貸に関するリスク
- (タ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
- (レ) マスターリースに関するリスク
- (ソ) 不動産の地域的な偏在に関するリスク
- (ツ) テナント集中に関するリスク
- (ネ) 信託受益権に関するリスク

d . 税制に関するリスク

- (イ) 導管性の維持に関する一般的なリスク
- (ロ) 会計処理と税務処理との乖離により支払配当要件が満たされないリスク
- (ハ) 導管性要件が満たされなくなるにより、次年度以降も通常の法人税率により課税が行われるリスク
- (ニ) 資金不足により計上された利益の全部を配当できないリスク
- (ホ) 借入れに係る導管性要件に関するリスク
- (ヘ) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク
- (ト) 投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないリスク
- (チ) 税務調査等による更正処分のため、支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスク
- (リ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (ヌ) 一般的な税制の変更に関するリスク

e . その他

- (イ) 取得予定資産を組入れることができないリスク
- (ロ) 本投資法人の資金調達に係るリスク
- (ハ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

a . 投資証券に関するリスク

(イ) 投資証券の商品性に関するリスク

譲渡性に関するリスク

本投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、原則として、第三者に対する売却（証券取引所に上場されている場合には取引市場を通じた売却を含みます。）のみとなります。東京証券取引所における本投資証券の流動性の程度によっては、本投資証券を投資主の希望する時期及び条件で取引できなかつたり、本投資法人の投資口1口当たりの純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や、本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があります。

市場性に関するリスク

本投資証券は、本書による募集及び売出しの完了後、東京証券取引所に上場される予定ですが、東京証券取引所の定める「不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例」に規定される上場審査基準を満たすことができない場合、かかる上場は認められないこととなります。また、上場後においても本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の上場規程の特例、規則等に定める一定の上場廃止

基準に抵触する場合には、本投資証券の上場が廃止される可能性があります。上場廃止後は東京証券取引所における本投資証券の売却が不可能となり、投資主の換価手段が大きく制限されます。これにより、投資主は、本投資証券を希望する時期及び条件で換価できないか、全く換価できない可能性があります。

エクイティ証券としてのリスク

投資口・投資証券は、株式会社における株式・株券に類似する性質（いわゆるエクイティ証券としての性質）を有するものであり、投資金額の回収や利回りの如何は本投資法人の財政状態及び経営成績等に影響されます。本投資法人は前記「2 投資方針（3）分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。また、本投資証券に対して投下された投資主からの投資金額については、いかなる保証も付されておらず、金融機関の預金と異なり預金保険等の対象でもありません。本投資法人について破産その他の倒産手続が開始された場合や本投資法人が解散した場合には、投資主は配当・残余財産の分配等において最劣後の地位に置かれ、投資金額の全部又は一部の回収が不可能となる可能性があります。

(ロ) 投資証券の市場価格の変動に関するリスク

本投資証券の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けます。

大量売却による価格下落のリスク

本投資証券が取引所において一時的に大量に売却される場合、本投資証券の市場価格が大幅に下落する可能性があります。このような可能性に対処するため、一般募集の指定先である平和不動産及び資産運用会社並びに本書の日付現在における主要な投資主である大和生命保険株式会社は、一般募集の主幹事会社である野村證券株式会社との間で一定の売却制限について合意しています。また、それとは別に本書の日付現在における投資主34名は、本投資法人に対し継続保有に関する確約を行っています（当該合意及び確約の詳細は前記「第一部 証券情報 第1 内国投資証券（投資法人債券を除く。）3 その他の事項（2）売却・追加発行等の制限」をご参照下さい。）。

しかし、このような合意又は確約にもかかわらず、あるいは、上記の合意又は確約により売却等ができない期間が経過した後においては、大口保有者の保有する本投資証券が取引所において売却される可能性があります。このような場合、本投資証券の市場価格が悪影響を受ける可能性があります。

市況等による価格下落のリスク

本投資証券の市場価格は、本投資法人の財政状態及び経営成績等により影響を受けることに加え、社会経済一般の事象、例えば一般経済情勢や市場実態の変化を含んだ市場全体の変化、不動産市況、将来の不動産投資信託証券市場一般の規模と流動性、法制や税制等の不動産投資信託に関係する諸制度の変更及び資本市場の低迷や金利の上昇、不動産投資信託以外をも含めた他の金融商品に対する本投資証券の相対的な魅力、その他様々な要因の影響を受け、その価格形成に影響を及ぼす可能性があります。

(ハ) 投資口の価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、資産の取得、修繕等、本投資法人の運営に要する資金、又は債務の返済（預り敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債に係る債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として新規投資口を随時追加発行する予定です。投資口が追加発行された場合、既存の投資主が、必要口数を新規に取得しない限り、保有する投資口の持分割合は減少します。また、本投資法人の営業期間中に追加発行された投資口に対して、その保

有期間が異なるにもかかわらず、当該営業期間について既存の投資主が有する投資口と同額の金銭の分配が行われる可能性があります。

更に、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの純資産額や市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

これら諸要因により、既存の投資主が悪影響を受ける可能性があります。

(二) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一でないリスク

投資法人の投資主は、投資主総会を通じて、投資法人の意思決定に参画できるほか、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。例えば、金銭の分配に係る計算書を含む投資法人の計算書類等は、役員会の承認のみで確定し（投信法第131条第1項）、投資主総会の承認を得る必要はないことから、投資主総会は、必ずしも、決算期毎に招集されるわけではありません。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第15条第1項）。

更に、投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を資産運用会社その他の第三者に委託しています。

これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性もあります。

b. 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) 収入、費用及びキャッシュ・フローの変動に関するリスク

本投資法人は、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（以下「投資対象不動産等」といいます。）を主な投資対象としていますが、投資対象たる不動産及び投資対象とする資産対応証券等の引当てとなる不動産（以下「投資対象不動産」といいます。）からの収入が減少し、又は投資対象不動産に関する費用が増大することにより、投資主への分配がなされず又は分配金額が減少することがあります。

収入に関するリスク

本投資法人の収入は、本投資法人が取得する投資対象不動産の賃料収入に主として依存しています。投資対象不動産に係る賃料収入は、投資対象不動産の稼働率の低下、賃料水準の低下、テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延等により、大きく減少し、キャッシュ・フローを減ずる要因となります。本書において開示されている取得済資産及び取得予定資産の過去の収支の状況や賃料総額は、当該資産の今後の収支と必ずしも一致するものではありません。また、当該投資対象不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

費用に関するリスク

収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金・保証金の返還、多額の資本的支出、投資対象不動産等の取得等に係る費用の増大もキャッシュ・フローを減ずる要因となります。

また、投資対象不動産に関する費用としては、減価償却費、租税公課、保険料、水道光熱費、設備管理委託費用、警備委託費用、清掃委託費用、造作買取費用、修繕費用等があり、かかる費用の額は状況により増大する可能性があります。

(ロ) 資金調達に関するリスク

本投資法人は、本書記載の投資方針に従い、適格機関投資家からの金銭の借入れ及び投資法人債の発行による資金調達を行うことがあります。その限度額は、金銭の借入れ及び投

資法人債についてそれぞれ1兆円（但し、合計して1兆円を超えないものとします。）としています。

調達条件に関するリスク

金銭の借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後、本投資法人の希望する時期及び条件で金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はありません。

借入れ及び投資法人債の金利は、借入れ時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合、その後の市場動向にも左右されます。一般的に、市場金利が上昇傾向にある場合、本投資法人の利払額は増加します。

本投資法人が資金を調達しようとする場合、投資口の追加発行の方法によることもあります。この場合、投資口の発行時期及び発行価格はその時の市場環境に左右され、場合により、本投資法人の希望する時期及び条件でこれを発行することができないこともあります。また、投資口が追加発行された場合、前記「a. 投資証券に関するリスク（八）投資口の価値の希薄化に関するリスク」に記載の通り、本投資証券の市場価格に悪影響を及ぼすおそれがあります。

財務制限条項に関するリスク

本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、規約の変更が制限される等の可能性があり、このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらす、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。また、金銭の借入れ若しくは投資法人債の発行の際に（又はその後において）運用資産に担保を設定した場合には、本投資法人が当該担保の設定された運用資産の売却を希望する際に、担保の解除の手續等を要することが考えられ、希望通りの時期又は価格で売却できない可能性があります。

弁済資金調達に関するリスク

本投資法人のキャッシュ・フロー、金利情勢その他の理由により（投資対象不動産からのキャッシュ・フローの減少、評価額の下落等を理由として、借入金又は投資法人債の早期返済を強制される場合を含みます。）、本投資法人が保有する運用資産を処分しなければ金銭の借入れ及び投資法人債に係る債務の返済ができなくなる可能性があります。この場合、本投資法人の希望しない時期及び条件で運用資産を処分せざるを得ないこととなる場合があり、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

債務不履行に関するリスク

本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債に係る債務について債務不履行となった場合、それらの債務の債権者により本投資法人の資産に対して仮差押え等の保全処分、差押え等の強制執行又は担保権の実行としての競売等が行われることがあるとともに、本投資法人に対して破産等の倒産手續の申立てが行われる可能性があります。

(八) 有利子負債比率に関するリスク

LTVの上限は、資産運用会社の運用ガイドラインにより65%としていますが、資産の取得等に伴い一時的に65%を超えることがあります。一般的にLTVの水準が高くなればなるほど、本投資証券の分配金の利回りは高くなることが想定できるものの、金利上昇の影響を受けやすくなり、その結果投資主の分配額が減少するおそれがあります。

(二) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者に関するリスク

任務懈怠等に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を資産運用会社に、資産の保管を資産保管

会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依拠するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できる保証はありません。資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、投信法上委託を受けた業務の執行につき善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）を負い、かつ法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）を負っていますが、これらの者による業務の懈怠その他義務違反があった場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

利益相反に関するリスク

本投資法人の一般事務受託者、資産保管会社、資産運用会社又は資産運用会社の株主等、本投資法人に現在関与し又は将来関与する可能性がある法人は、それぞれの立場において本投資法人の利益を害し、自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場にあります。これらの関係法人がそれぞれの立場において自己又は第三者の利益を図った場合は、本投資法人の利益が害される可能性があります。

資産運用会社は、本投資法人に対し善管注意義務と忠実義務を負うほか、投信法において業務遂行に関して行為準則が詳細に規定されており、更に運用ガイドラインに基づく自主的なルールも定めています。

しかし、資産運用会社が、上記に反して、自己又は第三者の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行った場合には、投資主に損害が発生する可能性があります。

なお、資産運用会社が、将来において別の投資法人等の資産運用を受託した場合、本投資法人と資産運用会社の間のみならず、本投資法人と当該投資法人等との間でも、利益相反の問題が生じる可能性があります。投信法は、このような場合に備えて、投資信託委託業者が、その資産の運用を行う投資法人相互間において取引を行うことを原則として禁止する等の規定を置いています。また、資産運用会社においても、他の投資法人等の資産を運用することとなる場合には、投資法人等との間の利益相反の問題に対処するために必要な自主的ルールを策定することも想定されます。しかしながら、この場合に、他の投資法人の利益を図るため、本投資法人の利益が害されるリスクが現実化しないという保証はありません。

なお、本投資法人の執行役員である轉充宏は、資産運用会社であるカナル投信株式会社の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務していますが、投信法第13条の規定に基づき、平成16年12月14日付で金融庁長官から兼職の承認を得ています。

解除に関するリスク

一定の場合には、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との契約が解約されることがあります。投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関して第三者へ委託することが要求されているため、各契約が解約された場合には、本投資法人は新たな受託者に委託する必要があります。しかし、本投資法人の希望する時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する新たな受託者を選任できる保証はなく、速やかに選任できない場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

倒産等に関するリスク

資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者のそれぞれが、破産手続、再生手続又は更生手続その他の倒産手続等により業務遂行能力を喪失する可能性があるほか、本投

資法人は、それらの者に対する債権の回収に困難が生じるおそれがあり、更に、資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者との契約を解約されることがあります。これらにより、本投資法人の日常の業務遂行に影響を及ぼすことになり、また、場合によっては本投資証券の上場が廃止される可能性もあります。そのような場合、投資主が損害を受ける可能性があります。

(ホ) P M会社に関するリスク

能力に関するリスク

一般に、賃借人の管理、建物の保守管理等、不動産の管理全般の成否は、P M会社の能力、経験及びノウハウによるところが大きく、本投資法人が保有する不動産の管理についても、管理を委託するP M会社の業務遂行能力に大きく依拠することとなります。管理委託先を選定するに当たっては、当該P M会社の能力、経験及びノウハウを十分考慮することが前提となりますが、そのP M会社における人的・財産的基盤が維持される保証はありません。

利益相反に関するリスク

本投資法人の投資対象不動産に係るP M会社が、他の顧客（他の不動産投資法人を含みます。）から当該顧客の不動産の管理及び運営業務を受託し、本投資法人の投資対象不動産に係るP M業務と類似又は同種の業務を行う可能性があります。これらの場合、当該P M会社は、本投資法人以外の者の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害する可能性があります。

解除に関するリスク

一定の場合には、P M会社との契約が解約されることがあります。後任のP M会社が選任されるまではP M会社不在又は機能不全のリスクが生じるため、一時的に当該投資対象不動産の管理状況が悪化する可能性があります。また、本投資法人の希望する時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する新たなP M会社を選任できる保証はなく、速やかに選任できない場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

倒産に関するリスク

P M会社が、破産手続、再生手続又は更生手続その他の倒産手続等により業務遂行能力を喪失する可能性があるほか、本投資法人は、それらの者に対する債権の回収に困難が生じるおそれがあり、更に、P M会社との契約を解約されることがあります。これらにより、本投資法人の日常の業務遂行に影響が及ぶことになり、投資主が損害を受ける可能性があります。

(ヘ) 本投資法人及び資産運用会社の人材に依存しているリスク

本投資法人の運営は、本投資法人及び資産運用会社の人材の能力、経験及びノウハウに大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、本投資法人の運営に重大な悪影響をもたらす可能性があります。

投信法上、投資法人を代表し、その業務執行を行う執行役員及び執行役員の業務を監督する監督役員は、善管注意義務及び忠実義務を負いますが、職務遂行上、本投資法人の執行役員又は監督役員が善管注意義務又は忠実義務に反する行為を行った場合は、結果として投資主が損害を受ける可能性があります。

(ト) 平和不動産に依存しているリスク

資産運用会社は、平和不動産との間で業務協定書を締結し、平和不動産より取得済資産及び取得予定資産の一部につきP M業務の提供を受けるとともに、情報の提供、助言業務、人材の派遣等を受けています（詳細は前記「2 投資方針（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。)。このため、本投資法人の運営は、平和不動産の能力、経験及びノウハウに大きく依存しており、資産運用会社と平和不動産との協働関係が失われた場合、平和不動産からの情報の提供、助言業務、人材の派遣等と同等の情報の提供、助言業務、人材の派遣等を受けることが不可能又は著しく困難となり、本投資法人の運営に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。

また、平和不動産が、本書の日付現在有している情報収集能力、助言能力、人的資源等を維持できなくなった場合には、本投資法人の運営に悪影響を及ぼす可能性があります。

加えて、平和不動産の利益は本投資法人の他の投資主の利益と相反する可能性があります。例えば、平和不動産は、他の投資法人を含む不動産関連事業に投資を行い、又は行う可能性があることから、これらの事業と本投資法人との取引又は競合において利益相反が起こる可能性があります。

(チ) 本投資法人が倒産し又は登録を取消されるリスク

本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号、その後の改正を含みます。）（以下「破産法」といいます。）、民事再生法（平成11年法律第225号、その後の改正を含みます。）（以下「民事再生法」といいます。）及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服します。

本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。本投資法人が清算される場合、上記「a. 投資証券に関するリスク（イ）投資証券の商品性に関するリスク エクイティ証券としてのリスク」に記載の通り、投資主は、全ての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産による分配からしか投資金額を回収することができません。

(リ) インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定及び大量保有報告書制度に関する規制が存在しないことによるリスク

投資証券がインサイダー取引規制の対象ではないことに関するリスク

本書の日付現在、投資法人の発行する投資証券は、上場株式等と異なり、証券取引法に定めるいわゆるインサイダー取引規制の対象ではありません。従って、本投資法人の関係者や取引先がその立場上本投資法人に関する重要な事実を知り、その重要な事実の公表前に本投資証券の取引を行った場合であっても証券取引法上のインサイダー取引規制に抵触しません。しかし、本投資法人の関係者が証券取引法で禁じられているインサイダー取引に類似の取引を行った場合には、本投資証券に対する投資家一般の信頼を害し、ひいては本投資証券の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響を及ぼす可能性があります。

証券取引法で禁じられているインサイダー取引に類似する取引が行われることを未然に防止するため、資産運用会社は、「内部者取引管理規程」を通じて、役職員による本投資法人の投資口等の売買を禁止しています。また、本投資法人においても、役員会にて「内部者取引管理規程」を採択し、執行役員及び監督役員がその立場上知り得た重要事実の公表前に本投資法人の投資口及び投資法人債並びに上場会社の株式等の売買を行うことを禁止しています。但し、かかる社内規程は証券取引法の定めるインサイダー取引規制とその範囲・内容において一致するとは限らず、かつ、法令に基づかない社内規程等の場合には刑事罰は課されないため、法令と同程度の実効性が確保される保証はありません。

大量保有報告書制度がないことに関するリスク

投資法人の発行する投資証券については、上場株式等と異なり、一定比率以上の投資証券を取得しても大量保有報告書の提出対象とはなりませんので、本投資証券につき支配権獲得その他を意図した取得が情報開示なしに行われる可能性があります。

その場合、大口の投資主が支配権を獲得した後の投資主総会での決議等の結果として、本投資法人の運用方針、運営形態等が他の投資主の想定しなかった方針、形態等に変更される可能性があります。

(ヌ) 資産運用会社の兼業業務によるリスク

資産運用会社は、投資法人資産運用業の他に、不動産投資助言業務の兼業の届出をしています。現在は平和不動産に対し、私募ファンド清算までの手続に関する助言のみを行っていますが、将来広く不動産投資助言業務を行うことになった場合、不動産投資助言業務における顧客と本投資法人が特定の資産の賃貸借、取得又は処分に関して競合する場合において、投資法人資産運用業に際して取得したテナントや物件等に関する情報を本投資法人のために利用せず不動産投資助言業務の顧客に提供する等、資産運用会社が本投資法人の利益を優先せず、不動産投資助言業務における顧客の利益を優先し、その結果本投資法人の利益を害することとなる可能性があります。資産運用会社が、投資法人資産運用業と不動産投資助言業務の間で情報を分別管理する等の利益相反を生じさせない措置を適切にとらない場合には、投資主に損害が発生する可能性があります。

(ル) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に定められている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び資産運用会社の取締役会が定めたいより詳細な投資方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらに変更される可能性があります。

c. 不動産及び信託受益権に関するリスク

投資対象不動産の価格や流動性等の要因により本投資法人の運用資産である投資対象不動産等の価値が下落した場合、本投資証券の市場価格の下落をもたらす可能性があります。

(イ) 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

流動性及び取引コストに関するリスク

不動産は、一般的に代替性がない上、流動性が低く、また、それぞれの物件の個別性が強いいため、その売買の際には、不動産鑑定士による鑑定評価、関係者との交渉や物件精査等が必要となり、売却及び取得に多くの時間と費用を要するため、取得又は売却を希望する時期に、希望する物件を取得又は売却することができない可能性があります。特に、不動産が共有物件又は区分所有物件である場合や土地と建物が別人の所有に属する場合等、権利関係の態様によっては、取得及び売却により多くの時間と費用を要することがあり、場合によっては取得又は売却ができない可能性があります。

取得競争に関するリスク

今後の政府の政策や景気の動向等の如何によっては、不動産投資信託その他のファンド及び投資家等による不動産に対する投資が本書の日付現在に比べより活発化する可能性があります。その結果、不動産の取得競争が激化し、本投資法人が取得を希望した不動産の取得ができない可能性が高まる可能性があります。また、取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格・時期・条件で取引を行えない可能性等もあります。その結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

(ロ) 不動産の欠陥・瑕疵等に関するリスク

不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

一般に不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥・瑕疵等が存在している可能性があります。資産運用会社が投資対象不動産等の選定・取得の判断を行うに当たっては、原則として投資対象不動産について定評のある専門業者から建物状況調査報告書を取得する等の物件精査を行うとともに、当該投資対象不動産等の元所有者から譲渡の時点における一定の表明及び保証を取得することとしています。また、状況に応じて、元所有者に対し一定の瑕疵担保責任を負担させる場合もあります。しかし、建物状況調査報告書で指摘されなかった事項について取得後に欠陥・瑕疵等が判明する可能性があります。また、元所有者の表明及び保証が全ての欠陥・瑕疵等をカバーしている保証はなく、瑕疵担保責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例です。これらの場合には、買主である本投資法人が当該欠陥・瑕疵等の補修その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあります。

権利関係等に関するリスク

不動産を巡る権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。また、元所有者が表明及び保証した事実が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や元所有者が負担する瑕疵担保責任を追及しようとしても、元所有者の損害賠償責任又は瑕疵担保責任の負担期間が限定されていたり、元所有者の資力が不十分であったり、元所有者が解散等により存在しなくなっている等の事情により、実効性がない可能性があります。なお、取得済資産及び取得予定資産（水天宮平和ビル及びメインステージ南麻布を除きます。）の前売主は、いずれも主として不動産信託受益権の保有のみを目的とする法人であるため、契約上瑕疵担保責任を負うこととされている場合であっても瑕疵担保責任を負担するに足りる資力を有しない可能性があります。

更に、売主が表明及び保証を行わない場合又は瑕疵担保責任を負担しない場合であっても、本投資法人が当該不動産を取得する可能性があります。例えば、本投資法人は、競売されている不動産を取得することがありますが、かかる不動産に瑕疵等があった場合には瑕疵担保責任を追及することができません。

瑕疵担保責任を負担するリスク

本投資法人は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号、その後の改正を含みます。）（以下「宅地建物取引業法」といいます。）上、みなし宅地建物取引業者となるため（宅地建物取引業法上の登録をした信託受託者たる信託銀行も同様です。）、不動産の売却の相手方が宅地建物取引業者でない場合、不動産の売主として民法（明治29年法律第89号、その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）上負う瑕疵担保責任を原則として排除できません。従って、本投資法人又は信託受託者が不動産の売主となる場合には、一定限度の瑕疵担保責任を負うこととなる場合があります。

登記に公信力がないことに関するリスク

我が国の法制度上、不動産登記にはいわゆる公信力がありません。従って、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことや予想に反して当該不動産上に第三者の権利が設定されていることがあります。また、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性が

あるとの保証はありません。

境界の確定に関するリスク

物件を取得するまでの時間的制約等から、一般に隣接地所有者からの境界確定同意が取得できず又は境界標の確認ができないまま、当該物件を取得する事例が少なからず見られます。本投資法人がこれまでに取得した投資対象不動産にもそのような事例が存在し、今後取得する投資対象不動産等についてもその可能性は小さくありません。従って、状況次第では、後日これを処分するときに事実上の障害が発生し、また、境界に関して紛争が発生して、所有敷地の面積の減少、訴訟費用、損害賠償責任の負担を余儀なくされる等、投資対象不動産について予定外の費用又は損失を負担する可能性があります。同様に、越境物の存在により、投資対象不動産の利用が制限され賃料に悪影響を及ぼす可能性や、越境物の除去等のために追加費用を負担する可能性があります。

(八) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、破裂爆発、落雷、風・ひょう・雪災、水災、地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火及び津波並びに電気的事故、機械的事故その他偶然不測の事故並びに戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により投資対象不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物が不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該投資対象不動産の価値が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。但し、本投資法人は、災害等による損害を補填する火災保険、賠償責任保険等を付保する方針であり（前記「2 投資方針（1）投資方針 c . 保険付保基準」をご参照下さい。）（但し、地震保険については原則として付保しません。）、このような複数の保険を手配することによって、災害等のリスクが顕在化した場合にも、かかる保険による保険期間及び保険金の範囲内において、原状回復措置が期待できます。もっとも、投資対象不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で補填されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、災害等によりテナントの支払能力等が悪影響を受ける可能性があります。付保方針は、災害等の影響と保険料負担を比較考量して決定されます。また、保険金が支払われた場合であっても、行政規制その他の理由により当該投資対象不動産を災害等の発生前の状態に回復させることが不可能となる場合があります。

(二) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

既存不適格に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の際、これらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、原則として当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、費用等追加的な負担が必要となる可能性があります。また、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

行政法規・条例に関するリスク

不動産に係る様々な行政法規や、各地の条例による規制が投資対象不動産に適用される可能性があります。例えば、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該投資対象不動産を処分するときや建替え等

を行うときに、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な負担が生じたりする可能性があります。

都市計画に関するリスク

投資対象不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し、当該投資対象不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

(ホ) 法令の制定・変更に関するリスク

環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。これに関して土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）（以下「土壌汚染対策法」といいます。）が平成15年2月15日に施行されています。また、消防法（昭和23年法律第186号、その後の改正を含みます。）（以下「消防法」といいます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、投資対象不動産の管理費用等が増加する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により投資対象不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ヘ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人が、債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主とする投資対象不動産等の取得を行った場合に、破産管財人、監督委員又は管財人（以下「管財人等」といいます。）により売買が否認されるリスクを完全に排除することは困難です。

詐害行為取消・否認に関するリスク

万一、売主が債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機時期にある状況を認識できずに本投資法人が投資対象不動産等を取得した場合には、当該投資対象不動産等の売買が売主の債権者により取消される可能性があります（詐害行為取消権。民法第424条）。また、本投資法人が投資対象不動産等を取得した後、その売主について破産手続、再生手続又は更生手続が開始された場合には、投資対象不動産等の売買が管財人等により否認される可能性があります（破産法第160条以下、民事再生法第127条以下、会社更生法（平成14年法律第154号、その後の改正を含みます。）（以下「会社更生法」といいます。）第86条以下）。

悪意による取消・否認に関するリスク

本投資法人が、ある売主から投資対象不動産等を取得した者（以下本項において「買主」といいます。）から更に投資対象不動産等の転売を受けた場合において、本投資法人が、当該投資対象不動産等の取得時において、売主と買主間の当該投資対象不動産等の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となり得る事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主・買主間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

真正売買でないといみなされるリスク

売主と本投資法人との間の投資対象不動産等の売買が、担保取引であると判断され、当該投資対象不動産等は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正売買でないといみなされるリスク）があります。

(ト) 共有に関するリスク

運用資産である投資対象不動産が第三者との間で共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。

持分の過半数を有していない場合のリスク

共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該投資対象不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

分割請求権に関するリスク

共有の場合、単独所有の場合と異なり、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性があります（民法第256条）。分割請求が権利濫用として排斥されない場合には、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性もあります（民法第258条第2項）。このように、共有不動産については、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません。また、不動産共有物全体に対する不分割特約は、その旨の登記をしなければ、対象となる共有持分を新たに取得した譲受人に対抗することができません。仮に、特約があった場合でも、特約をした者について破産手続、再生手続又は更生手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができるものとされています。但し、共有者は、破産手続、再生手続又は更生手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条第1項）。

抵当権に関するリスク

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。従って、運用資産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、分割後の運用資産についても、他の共有者の持分割合に応じて当該抵当権の効力が及ぶこととなります。

優先購入権に関するリスク

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をした場合には、共有者がその共有持分を第三者に売却する場合に他の共有者が優先的に取得できる機会を与えるようにする義務を負います。

共有者の信用に関するリスク

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。即ち、他の共有者の債権者により当該共有者の持分を超えて賃料収入全部が差押えの対象となる可能性や、賃借人からの敷金返還債務を他の共有者がその持分等に応じて履行できない際に当該共有者が敷金全部の返還債務を負う可能性があります。ある共有者が他の共有者の債権者から自己の持分に対する

賃料を差押えられたり、他の共有者が負担すべき敷金返還債務を負担した場合には、自己の持分に対する賃料相当額や他の共有者のために負担した敷金返還債務の償還を他の共有者に請求することができますが、他の共有者の資力がない場合には償還を受けることができません。また、共有者間において、他の共有者に共有物の賃貸権限を付与し、当該他の共有者からその対価を受領する旨の合意をする場合があります。この場合、共有者の収入は賃貸人である他の共有者の信用リスクに晒されます。これを回避するために、テナントからの賃料を、賃貸人でない共有者の口座に払込むよう取決めをすることがありますが、かかる取決めによっても、賃貸人である他の共有者の債権者により当該他の共有者の各テナントに対する賃料債権が差押えられるということ等もあり得ますので、他の共有者の信用リスクは完全には排除されません。

減価要因となるリスク

前記のリスクが実現しない場合であっても、共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、上記の流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

(チ) 区分所有に関するリスク

管理・処分に関するリスク

区分所有建物とは、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号、その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。管理規約は、原則として区分所有者及びその議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各4分の3以上の多数決によって変更できるため（区分所有法第31条第1項）、本投資法人が議決権の4分の3を有していない場合には、区分所有建物の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、建替決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各5分の4以上の多数の建替決議が必要とされる等（区分所有法第62条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、区分所有者間で優先的購入権の合意をすることがあることは、共有物件の場合と同様です。

敷地に関するリスク

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条）。但し、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、この敷地のうちの一筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。また、敷地利用権が使用貸借及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、

競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

減価要因となるリスク

前記のリスクが実現しない場合であっても、このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、上記の不動産に係る流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

(リ) 借地物件に関するリスク

借地権消滅のリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自己が所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法（平成3年法律第90号、その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）第13条、借地借家法附則第6条、借地法（大正10年法律第49号、その後の改正を含みます。）第4条）を除き、借地上に存在する建物を取壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、取得価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

借地権を第三者に対抗できないリスク

本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移ってしまう可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、本投資法人は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

借地権の譲渡に関するリスク

借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することとなるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払が予め約束されていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件として請求してくる場合があります（なお、法律上借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。）。

借地権設定者の信用に関するリスク

借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差入れた敷金・保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金・保証金等の返還請求権については担保設定や保証はなされないのが通例です。

減価要因となるリスク

前記のリスクが実現しない場合であっても、借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、前記のような制限やリスクがあるため、上記の不動産の流動性、取引コスト等に関するリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

(ヌ) 借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物を第三者から賃借の上又は（信託受益権の場合は）信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差入れた敷金・保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、前記の借地物件の場合と同じです。加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて結んだ賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、本投資法人又は信託受託者とテナントの間の転貸借契約が終了し、その結果テナントから、転貸借契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされるおそれがあります。

(ル) 開発物件に関するリスク

本投資法人が、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結した場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合に比べて、固有のリスクが加わります。即ち、()開発途中において、地中障害物、埋蔵文化財、土壌汚染等が発見された場合、()工事請負業者の倒産又は請負契約の不履行が生じた場合、()開発コストが当初の計画を大きく上回るようになった場合、()天変地異が生じた場合、()予期せぬ行政上の許認可手続が必要となった場合、()開発過程において事故が生じた場合その他予期せぬ事情が発生した場合には、開発の遅延、変更若しくは中止又は売買契約通りの引渡しを受けられない可能性があります。また、竣工後のテナントの確保が当初の期待を下回り、見込み通りの賃料収入を得られない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、予定されていない費用、損害又は損失を本投資法人が被る可能性があり、その結果本投資法人の収益等に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。

(ロ) 有害物質に関するリスク

土地に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があり、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事より調査・報告を命ぜられることがあります（土壌汚染対策法第4条第1項）、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事よりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります（土壌汚染対策法第7条第1項）。本投資法人がこれらの調査・報告又は措置を命ぜられた場合には、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。

建物に関するリスク

本投資法人が建物又は建物を信託する信託受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されている可能性やポリ塩化ビ

フェニル（PCB）が保管されている可能性があり、かかる有害物質が使用又は保管されている場合には、当該建物の価値が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合にはこれに係る予想外の費用や時間が必要となります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

(ワ) 賃料収入に関するリスク

不動産の稼働リスク

一般に、不動産の稼働率は、事前に予測することが困難であり、予想し得ない事情により稼働率が低下する可能性があります。賃貸借契約において期間中の解約権を制限していない場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約を解約することが可能であるため、賃借人から賃料が得られることは将来にわたって確定されているものではありません。また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあります。特に、テナント数の少ない不動産において大口テナントが契約を更新しなかった場合、又は複数の賃貸借契約の期間満了時期が短期間に集中した場合において多くの賃借人が契約を更新しなかった場合は、物件の稼働率が大きく低下する可能性があります。その上、通常の場合において、不動産について一定の稼働率又は稼働状況について保証を行っている第三者は存在しません。以上のような事由により稼働率が低下した場合、不動産に係る賃料収入が低下することとなります。なお、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合でも、裁判所によって解約ペナルティが減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

賃料不払に関するリスク

賃借人が特に解約の意思を示さなくても、賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、再生手続若しくは更生手続その他の倒産手続の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があります。この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える場合、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、賃借人の義務違反を理由とする不払いのリスクもあります。特に大口テナントが賃料の支払を怠った場合、本投資法人の収益に重大な悪影響を及ぼすこととなります。

賃料改定に係るリスク

契約の更新の際又は賃料等の見直しの際には、その時々における賃料相場も参考にして、賃料が賃借人との協議に基づき改定されることがありますので、本投資法人の取得済資産及び取得予定資産について、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、賃料収入が減少することとなります。

賃借人による賃料減額請求権の行使に関するリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において賃料減額請求権を排除する旨の特約がある場合を除き、借地借家法第32条に基づいて賃料減額請求をすることができ、その結果裁判上又は事実上賃料収入の減少をもたらす可能性があります。

定期賃貸借契約における賃料減額請求権排除特約に関するリスク

定期建物賃貸借契約の場合には、その有効期間中は契約中に定められた賃料をテナントに対して請求できるのが原則です。しかし、定期賃貸借契約においてテナントが早期解約した場合でも、残存期間全体についてのテナントに対する賃料請求が認められない可能性があります。なお、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合には、同条に基づく賃料増額請求もできなくなるので、かかる賃料が契約締結時に予期し得なかった事情により一般的な相場に比べて低

額となり、通常の賃貸借契約の場合よりも低い賃料収入しか得られない可能性があります。

(カ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

所有者責任に関するリスク

投資対象不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上無過失責任を負うこととされています。取得済資産には本投資法人が適切と考える保険を付保しています。取得予定資産その他今後取得する投資対象不動産等に係る投資対象不動産に関しても、原則として適切な保険を付保する予定ですが、投資対象不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約でカバーされない事故が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。

修繕費用に関するリスク

投資対象不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、投資対象不動産からの収入が減少し、又は投資対象不動産の価格が下落する可能性があります。

管理費用に関するリスク

経済状況によっては、インフレーション、水道光熱費等の費用の高騰、不動産管理や建物管理に係る費用、備品調達等の管理コスト及び各種保険料等のコストの上昇、租税公課の増大その他の理由により、投資対象不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。

(コ) 転貸に関するリスク

転借人に関するリスク

賃借人に、投資対象不動産の全部又は一部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人は、投資対象不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があります。また、賃借人の賃料が、転借人から賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

敷金等の返還義務に関するリスク

賃貸借契約が合意解約された場合その他一定の場合には賃貸人が転貸人の地位を承継し、転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される可能性があります。

(ク) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

本投資法人は、テナントの属性や資力に留意しつつ賃貸借契約を締結し、PM会社を通じてその利用状況を管理していますが、個々のテナントの利用状況をつぶさに監督できるとの保証はなく、テナントの利用状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

例えば、建物そのものが法令や条例等の基準を満たさず場合であっても、テナントによる建物への変更工事、内装の変更、その他利用状況等により、建築基準法・消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、本投資法人が、その改善のための費用を負担する必要が生じ、又は法令上不利益を被る可能性があります。また、賃貸借契約における規定の如何にかかわらず、テナントによる転貸や賃貸借の譲渡が本投資法人の承諾なしに行われる

可能性があります。その他、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である投資対象不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

(レ) マスターリースに関するリスク

特定の投資対象不動産において、PM会社が投資対象不動産の所有者である信託受託者との間でマスターリース契約を締結してマスターリース会社となり、その上でエンドテナントに対して転貸している場合があります。また、今後も同様の形態を用いる場合があります。

この場合、マスターリース会社であるPM会社の財務状態の悪化により、エンドテナントからマスターリース会社に対して賃料が支払われたにもかかわらず、マスターリース会社から賃貸人である信託受託者への賃料の支払いが滞る可能性があります。また、テナントの募集及び管理その他PM会社としての機能に支障を来す事由が発生した場合、投資対象不動産の稼働率が大きく低下し、本投資法人の収入が減少する可能性があります。

マスターリース契約上、PM会社の倒産又は契約期間満了等によりマスターリース契約が終了した場合には、本投資法人が信託受託者との間で新たなマスターリース契約（以下「新マスターリース契約」といいます。）を締結し、それまでのマスターリース会社（以下「旧マスターリース会社」といいます。）とエンドテナントの間の転貸借契約及び旧マスターリース会社のエンドテナントに対する権利及び義務等を承継することが規定されている場合があります。この場合において、本投資法人は、賃貸人である信託受託者に対して、新マスターリース契約に基づいて請求し得る敷金返還請求権等に比して過重な敷金返還債務等をエンドテナントに対して負担しなければならない可能性があります。

また、本投資法人がエンドテナントに対して、賃貸人たる地位を承継した旨を通知する前に、エンドテナントが旧マスターリース会社に賃料等を支払った場合、本投資法人は賃貸人たる信託受託者に対して賃料を支払う必要があるにもかかわらず、エンドテナントに対して賃料を請求できなくなります。

これらの場合、旧マスターリース会社に対して求償権又は不当利得返還請求権を行使することは可能ですが、旧マスターリース会社が破綻状態に陥っており、十分に損害を回復できない場合には、本投資法人は損失を被ることになります。

(ロ) 不動産の地域的な偏在に関するリスク

本投資法人は、東京都区部を中心として、政令指定都市をはじめとする全国の主要都市の不動産に投資する予定です。特に、コア・アセットである中規模オフィスビルへの投資の70%以上及びレジデンスへの投資の60%以上をそれぞれ東京23区内の不動産に投資することを基本方針としています。従って、これらの地域における人口、人口動態、世帯数、平均所得等の変化、地震その他の災害、地域経済の悪化、稼働率の低下、賃料水準の下落等により、本投資法人の収益が著しい悪影響を受ける可能性があります。

また、テナント獲得に際し不動産賃貸市場における競争が激化し、結果として、空室率の上昇や賃料水準の低下により賃料収入が減少し、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(ツ) テナント集中に関するリスク

投資対象不動産のテナント数が少なくなればなるほど、本投資法人は特定のテナントの支払能力、退去その他の事情による影響を受けやすくなります。特に、一テナントしか存在しない投資対象不動産においては、本投資法人の当該投資対象不動産からの収益等は、当該テナントの支払能力、当該投資対象不動産からの転出・退去その他の事情により大きく左右されます。また、賃貸面積の大きなテナントが退去したときに、大きな空室が生じ、

他のテナントを探しその空室を回復させるのに時間を要することがあり、その期間が長期になればなるほど、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。また、本投資法人の運用資産における特定の少数のテナントの賃借比率が増大したときは、当該テナントの財務状況や営業状況が悪化した場合、本投資法人の収益も悪影響を受ける可能性があります。

(ネ) 信託受益権に関するリスク

信託受益者として負うリスク

信託受益者とは信託の利益を享受する者ですが（信託法（大正11年法律第62号、その後の改正を含みます。）（以下「信託法」といいます。）第7条）、他方で信託受託者が信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、信託受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等の信託費用については、最終的に受益者が負担することになっています（信託法第36条、第37条）。従って、本投資法人が、一旦、信託の受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを受益者たる本投資法人が負担することになります。かかる信託の受益権を取得する場合には、信託財産に関する物件精査を実施させ、保険金支払能力を有する保険会社を保険者、信託受託者を被保険者とする損害保険を付保させる等、本投資法人自ら不動産、土地の賃借権又は地上権を取得する場合と同等の注意をもって取得する必要がありますが、それにもかかわらず、上記のような信託費用が発生したときは、その結果、本投資法人ひいては投資主に損害を与える可能性があります。

信託受益権の流動性リスク

本投資法人が信託の受益権を運用の対象とする場合で、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分する場合には、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。また、信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を契約上要求されるのが通常です。更に、不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権については証券取引法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することとなり、有価証券のような流動性がありません。加えて、信託の受益権の流通市場が存在するわけでもありません。このように信託の受益権は流動性が低いというリスクが存在します。また、信託受託者は原則として瑕疵担保責任を負っての信託不動産の売却を行わないため、本投資法人の意思にかかわらず、信託財産である不動産の売却ができなくなる可能性があります。

信託受託者の破産等に係るリスク

信託法上、信託受託者が破産手続、再生手続又は更生手続その他の倒産手続の対象となった場合に、信託財産が破産財団又は再生会社若しくは更生会社の財産その他信託受託者の固有財産に帰属するか否かに関しては明文の規定はないものの、信託法の諸規定、とりわけ信託財産の独立性という観点から、信託財産が信託受託者の破産財団又は再生会社若しくは更生会社の財産その他信託受託者の固有財産に帰属するものとされるリスクは極めて低いと判断されます。また、信託法第16条によれば、信託財産に対する信託受託者自身の債権者による差押えは禁止されており、信託財産は信託受託者の債権者との関係では信託受託者自身の債務の引当財産にならないと考えられます。但し、不動産について信託財産であることを管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要がありますので、主として不動産を信託財産とする信託の受益権について、本投資法人は信託設定登記がなされるものにより取得する予定です。しかしながら、必ずこのような取扱いがなされるとの保証はありません。

信託受託者の不当な行為に伴うリスク

信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、信託法は信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を受益者に認めています（信託法第31条）。しかし、本投資法人は、常にかかる権利の行使により損害を回復することができるとは限りません。

また、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合に、信託受託者が、かかる瑕疵担保責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主に損害を与える可能性があります。

d．税制に関するリスク

(イ) 導管性の維持に関する一般的リスク

税法上、一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。導管性要件のうち一定のものについては、事業年度毎に判定を行う必要があります。本投資法人は、導管性要件を継続して満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の減少、海外投資主比率の増加、資金の調達先、分配金支払原資の不足、法律の改正その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。現行税法上、導管性要件を満たさなかったことについてやむを得ない事情がある場合の救済措置が設けられていないため、同族会社化の場合等、本投資法人の意図しないやむを得ない理由により要件を満たすことができなかった場合においても、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があり、本投資証券の市場価格に影響を及ぼすこともあります。

(ロ) 会計処理と税務処理との乖離により支払配当要件が満たされないリスク

事業年度毎に判定を行う導管性要件のうち、配当可能所得又は配当可能額の90%超の分配を行うべきとする要件（以下「支払配当要件」といいます。）においては、投資法人の会計上の利益と税務上の所得との比較により支払配当要件の判定を行うこととされています。従って、会計処理と税務上の取扱いの差異により、この要件を満たすことが困難となる場合があります。

(ハ) 導管性要件が満たされなくなることにより、次年度以降も通常の法人税率により課税が行われるリスク

本投資法人において、導管性要件を満たさないこととなる場合、支払配当額が法人税の課税所得の計算上損金不算入となるため、会計上の利益と税務上の課税所得の間に大幅な乖離が生じる可能性があります。このような一事業年度における会計上の利益及び税務上の課税所得の大幅な乖離は、その乖離の生じた事業年度以降の支払配当要件へも影響を及ぼすこととなる場合があります。即ち、本投資法人の租税債務が発生することにより、次年度以降も支払配当要件を満たすことが困難となり、通常の法人と同様に法人税の課税を受けることとなり、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(ニ) 資金不足により計上された利益の全部を配当できないリスク

本投資法人において利益が生じているにもかかわらず金銭の借入れ又は投資法人債の発行に際しての財務制限条項上、一定額をリザーブしなければならない等、配当原資となる資

金が不足する場合は、借入金や資産の処分により配当原資を確保する場合があります。しかしながら、導管性要件に基づく借入先の制限や資産の処分の遅延等により機動的な資金調達ができない場合には、配当の金額が配当可能所得又は配当可能額の90%超とならない可能性があります。かかる場合、利益の配当額を損金算入できなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(ホ) 借入に係る導管性要件に関するリスク

税法上、上記の事業年度毎に判定を行う導管性要件の一つに、借入れを行う場合には証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家のみから行うべきという要件があります。従って、本投資法人が何らかの理由により適格機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合、又は保証金若しくは敷金の全部若しくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合においては、導管性要件を満たせないこととなります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(ヘ) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

事業年度毎に判定を行う導管性要件のうち、事業年度終了時に同族会社に該当していないこと（発行済投資口の総数が上位3位以内の投資主グループによって50%を超える投資口を保有されていないこと）とする要件、即ち、同族会社要件については、本投資証券が市場で流通することにより、本投資法人のコントロールの及ばないところで、公開買付等により、結果として満たされなくなるリスクがあります。かかる場合、利益の配当等を損金算入できなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(ト) 投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

税法上、導管性要件の一つに、事業年度末において投資法人の投資口が適格機関投資家のみにより保有されること、又は50人以上の投資主に保有されることという要件があります。しかし、本投資法人は投資主による投資口の売買をコントロールすることができないため、公開買付等により、本投資法人の投資口が50人未満の投資主により保有される（適格機関投資家のみに保有される場合を除きます。）こととなる可能性があります。かかる場合、利益の配当等を損金算入できなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(チ) 税務調査等による更正処分のため、支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、税務当局との見解の相違により過年度の課税所得計算について追加の税務否認項目等の更正処分を受けた場合には、過年度における支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスクがあります。現行税法上このような場合の救済措置が設けられていないため、本投資法人が過年度において損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(リ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、本書の日付現在において、一定の内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産取得税及び登録免許税の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができなくなる可能性があります。

(ヌ) 一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、信託の受益権その他投資法人の運用資産に関する税制若しくは投資法人に関する税制又は係る税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、租税公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、投資証券に係る利益の配当、出資の払戻し、譲渡等に関する税制又は係る税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資証券の保有又は売却による手取金の額が減少する可能性があります。

e . その他

(イ) 取得予定資産を組入れることができないリスク

本投資法人は、本投資証券の払込期日後遅滞なく、取得予定資産を取得する予定です。これに関し、本投資法人は、取得予定資産のそれぞれの現所有者との間で、停止条件付信託受益権売買契約を締結しています。

しかし、本書の日付以後、経済環境が著しく変わり、停止条件付信託受益権売買契約に規定された一定の条件が成就しないこと等により、取得予定資産を取得することができない可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産を取得するための努力を行う予定ですが、短期間に投資に適した物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得できず、かつ、かかる資金を有利に運用できない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

(ロ) 本投資法人の資金調達に係るリスク

本投資法人は、取得予定資産の取得等を目的として、本書による募集によって調達した資金のほか、借入れによる資金調達を予定しています。しかし、取得予定資産の取得が予定より遅延し、その遅延期間中に借入金利が著しく上昇する等により、借入コストが増大する可能性があります。

また、資金の借入れを予定通り行い、本投資法人が取得予定資産を取得した後においても、本投資法人の資産の売却等に伴って、借入金の期限前返済を行う場合には、期限前返済コスト（ブレイクファンディングコスト等）が発生します。このコストは、その発生時点における金利情勢によって決定されることがあり、予測し得ない経済状況の変動によりコストが増大する可能性があります。

(ハ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

前記「2 投資方針 (2) 投資対象 c . 取得済資産及び取得予定資産の概要 (ハ) 各物件の概要」に記載の過去の収支状況は、信託不動産又は信託受益権の前所有者及び現所有者における賃貸事業収支をあくまで参考として記載したものです。これらは信託不動産又は信託受益権の前所有者及び現所有者から提供を受けた未監査の情報を基礎としているため、全てが正確であり、かつ完全な情報であるとの保証はありません。また、これらの情報は本投資法人に適用される会計原則と同じ基準に基づいて作成されたとの保証もありません。従って、今後の本投資法人の収支はこれと大幅に異なるおそれがあります。

(2) 投資リスクに対する管理体制

a . 本投資法人の体制

本投資法人は、以上のような投資リスクがあることを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるよう、以下のリスク管理体制を整備しています。

(イ) 執行役員、監督役員及び役員会

本投資法人は、本書の日付現在、執行役員 1 名及び監督役員 2 名から構成される役員会により運営されています。本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機

関としての役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。役員会においては、本投資法人が委託する資産運用会社が執行する資産運用に係る重要な事項を資産運用会社からの報告事項とすることにより、資産運用会社への一定の牽制機能を構築しています。

(ロ) 内部者取引

本投資法人は、役員会において「内部者取引管理規程」を採択し、執行役員及び監督役員がその立場上知り得た重要事実の公表前に本投資法人の投資口及び投資法人債並びに上場投資法人の投資証券等の売買を行うことを禁止し、インサイダー類似取引の防止に努めています。

b. 資産運用会社の体制

本投資法人の資産運用に関し、リスクの回避及び最小化を図るべく以下の実効性あるリスク管理体制を敷いています。

(イ) 運用ガイドラインの遵守

資産運用会社は、本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度を踏まえた上で、分散投資によるポートフォリオの構築方針、各投資物件の安定収益確保のための諸方策、投資を決定する際の物件選定基準、物件検討基準、調査（デュー・ディリジェンス）基準、保険付保方針及び運営管理方針（PM会社の選定基準等）等につき定める運用ガイドラインを策定し、これを遵守することにより、本投資法人の運用の対象となる不動産、不動産信託受益権等に係るリスクの管理に努めます。詳細については、前記「2 投資方針」をご参照下さい。

(ロ) リスク管理規程

資産運用会社は、本投資法人の資産運用会社として社会的使命を的確に果たし、健全な経営を行い、かつ最善の資産運用を行うため、様々なリスクを適切に管理することを基本方針とした「リスク管理規程」を定めています。「リスク管理規程」では、投資リスクに関し、マーケット状況（賃料相場・地価動向・テナント需給等）、立地条件、周辺環境状況、及び建物の属性等、物件の個別性を総合的に勘案して管理すること、並びに個別案件のリスクを十分に認識しつつ、個別物件を集約したポートフォリオ全体のリスク状況を把握・分析すると共に、運用ガイドラインに記載されたリスク判断基準に従い適切に運用を行うことによって、当該リスクの軽減に努めることが定められています。

(ハ) コンプライアンス室によるリスクの統括管理

リスク管理を統括する部署は、資産運用会社のコンプライアンス室とします。第一義的には、リスク管理項目毎に担当部署として定められた資産運用会社の各部署が、当該リスクを管理するものとし、コンプライアンス室が関連部署に対する日常的な指導管理を行います。管理の方法は、金融庁作成の「投信・投資顧問検査マニュアル」及び資産運用会社の社内規程等に基づき作成した「コンプライアンス・マニュアル」におけるコンプライアンス・チェックリストに則って各リスク管理項目をチェックします。

(ニ) 利害関係人等との取引

後記「7 管理及び運営の概要（2）利害関係人との取引制限」をご参照下さい。

(ホ) 内部者取引

資産運用会社の役職員によるインサイダー取引及びインサイダー類似取引については、「内部者取引管理規程」を定めて防止に努めます。

4 【手数料等及び税金】

(1) 【申込手数料】

該当事項はありません。

(2) 【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第7条）、該当事項はありません。

(3) 【管理報酬等】

a . 役員報酬

執行役員及び監督役員の報酬は、執行役員一人当たり月額80万円以内の金額、監督役員一人当たり月額80万円以内の金額で、各々役員会で決定する金額とし、当月分を当月末日までに支払うものとし（規約第23条）。

b . 資産運用会社への支払報酬

資産運用会社に対する報酬は、運用報酬1、運用報酬2及び運用報酬3から構成されます。それぞれの報酬の計算方法及び支払時期は以下の通りとし、当該報酬に係る消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を、資産運用会社の指定する銀行口座へ振込により支払うものとし（規約第38条）。

報酬	計算方法及び支払時期						
運用報酬1	<p>営業期間毎に、運用資産（*1）の期中平均残高（*2）の各部分にそれぞれ次の割合を乗じた金額の合計額に、営業期間の月数を12で除した割合を乗じた金額とします（第7期については、平成16年11月から平成17年5月までの7ヵ月間の営業期間として計算します。）。</p> <table> <tr> <td>400億円以下の部分</td> <td>0.60%</td> </tr> <tr> <td>400億円超1,000億円以下の部分</td> <td>0.40%</td> </tr> <tr> <td>1,000億円超の部分</td> <td>0.15%</td> </tr> </table> <p>*1 本表において運用資産とは、規約第26条に定める資産運用の対象とする特定資産（但し、同条第4項に定める国債証券等を除きます。）をいいます。 *2 運用資産の期中平均残高は、当該営業期間の各月末における運用資産の取得価額を合計した金額を営業期間の月数で除することにより算出します。但し、営業期間中に新たに取得した運用資産の取得価額には、取得価額に算入されることとなる消費税及び地方消費税を含まずに計算します。</p> <p>支払時期は、役員会で当該営業期間に係る計算書類等（投信法第129条に定める計算書類等をいいます。）を承認後1ヵ月以内とします。</p>	400億円以下の部分	0.60%	400億円超1,000億円以下の部分	0.40%	1,000億円超の部分	0.15%
400億円以下の部分	0.60%						
400億円超1,000億円以下の部分	0.40%						
1,000億円超の部分	0.15%						
運用報酬2	<p>営業期間毎に、当該営業期間のFF0（*3）に4.50%を乗じた金額とします。但し、営業期間の末日に当期未処理損失がある場合には、当該報酬はないものとします。</p> <p>*3 FF0（Funds From Operation）は、当該報酬（この報酬に係る消費税及び地方消費税で、当該営業期間の費用となるものを含みます。）を控除する前の当期純利益に減価償却費を加えた金額とします。但し、前営業期間末に未処理損失がある場合には、上記の金額から前営業期間末の未処理損失額を控除した後の金額とします。</p> <p>支払時期は、役員会で当該営業期間に係る計算書類等（投信法第129条に定める計算書類等をいいます。）を承認後1ヵ月以内とします。</p>						

運用報酬 3	運用資産を新たに取得した場合は、運用資産の取得価額（*4）に次の割合を乗じた金額とします。複数の運用資産を同時に取得した場合は、運用資産毎に次の割合（注）を乗じた金額の合計額とします。	
	30億円以下の部分	1.00%
	30億円超50億円以下の部分	0.75%
	50億円超の部分	0.50%
	*4 取得価額には、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う付随費用は含みません。	
	支払時期は、運用資産の取得日の属する月の翌月末までとします。	

（注）平成16年11月12日付で私募ファンドから取得した18個の不動産信託受益権の取得については、別途覚書で定めた次の割合を適用しています。

30億円以下の部分	0.50%
30億円超50億円以下の部分	0.375%
50億円超の部分	0.25%

c. 資産保管会社及び一般事務受託者への支払手数料

資産保管会社及び一般事務受託者がそれぞれの業務を遂行することの対価である事務受託手数料は以下の通りとし、それぞれが指定する銀行口座への振込により支払うものとします。

(イ) 資産保管会社の報酬

支払報酬の計算方法

計算期間において、以下の「及び」に定める額の合計額を上限として、当事者間で合意した金額に消費税相当額を加算した金額を支払うものとします。但し、計算期間が6ヵ月に満たない場合は、以下の「及び」に定める額について、それぞれ当該期間の実日数をもとに日割計算するものとします。また、経済情勢の変動等により資産保管業務委託報酬の金額が不相当となった場合には、当事者間で協議し合意の上、資産保管業務報酬の金額を変更することができるものとします。

本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算日における貸借対照表上の資産総額（投信法第131条第1項に定める承認を受けた、投信法第129条第1項第1号に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。以下同じ。）に6ヵ月当たり0.015%を乗じた金額と、月額15万円で月割計算した金額の、いずれか高い方

当該計算期間において本投資法人が保有する資産に不動産又は不動産の賃借権及び地上権が含まれる場合において、当該資産毎に6ヵ月当たり120万円で計算される金額。但し、当該資産のうち受入日又は出庫日が当該計算期間中である資産については、当該計算期間の実日数をもとに、受入日及び出庫日を含めた資産保管期間について日割計算した金額とします。

上記にかかわらず、資産保管業務委託契約締結後、第1回目の計算期間（平成16年6月1日から平成16年9月30日まで）は業務開始日を初日として業務開始日以降に到来する本投資法人の初めての決算日を最終日とし、当該計算期間の資産保管業務報酬は、以下の「及び」に定める額の合計額を上限として、当事者間で合意した金額に消費税相当額を加算した金額とします。

月額75万円で計算期間の月数を乗じて計算される金額

当該計算期間において本投資法人が保有する資産に不動産又は不動産の賃借権及び地上権が含まれる場合において、当該資産毎に月額20万円で計算期間の月数を乗じて計算される金額。但し、当該資産のうち受入日若しくは出庫日が当該計算期間中である資産については、当該計算期間の実日数をもとに、受入日及び出庫日を含めた資産

保管期間について日割計算した金額とします。

支払時期

上記 又は により計算した各計算期間の資産保管業務報酬を、各計算期間の終了日の翌月末日までに資産保管会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替により支払うものとします。但し、支払に要する振込手数料等の費用は、本投資法人の負担とします。

(ロ) 名義書換事務受託者の報酬

支払報酬の計算方法並びに支払の時期及び方法に関する事項

下記の「委託事務手数料表」により計算した金額を上限とした金額を支払うものとします。但し、新投資証券の発行（投資口の併合又は分割に際しての投資証券の発行を含みます。）に関する事務、並びに新投資証券の交付に関する事務及び未交付投資証券の保管及び交付に関する事務、その他本投資法人が臨時に委託する事務については、その都度当事者間で協議の上その手数料を定めるものとします。

名義書換事務受託者は上記 i の手数料を毎月末に締め切り、翌月20日までに本投資法人に請求し、本投資法人はその月末までにこれを支払うものとします。但し、支払日が銀行休業日の場合は、前営業日を支払日とします。

< 委託事務手数料表 >

項 目	対象事務の内容	計算単位及び計算方法 (消費税別)
基本料	1. 投資主名簿の管理 投資主名簿の維持管理 期末投資主の確定 2. 期末統計資料の作成 (所有者別、所有数別、地域別分布状況) 投資主一覧表の作成 (全投資主、大投資主) 但し いずれも 1部のみ 3. 除籍投資主名簿の整理 4. 新規投資主の登録	1. 毎月の基本料は、各月末現在の投資主数につき下記段階に応じ区分計算したものの合計額の6分の1。但し、月額最低基本料を200,000円とします。 (投資主数) (投資主1名当たりの基本料) 投資主数のうち最初の5,000名について.....480円 5,000名超 10,000名以下の部分について.....420円 10,000名超 30,000名以下の部分について360円 30,000名超 50,000名以下の部分について300円 50,000名超 100,000名以下の部分について260円 100,000名を超える部分について.....225円 2. 月中に除籍となった投資主1名につき.....70円
名義書換料	投資主の名義書換、質権の登録又はその抹消、信託財産の表示又はその抹消並びに投資証券の表示変更に関し投資証券及び投資主名簿への記載	名義書換料は、下記料率により計算した金額の合計額。 (1) 受付投資証券の売買1単位につき110円 (2) 受付投資証券の枚数1枚につき120円
投資証券管理料	1. 予備投資証券の保管 2. 予備投資証券の廃棄 3. 除権判決、毀損、汚損、分割、併合、満欄、引換等の事由による投資証券の回収並びに交付 4. 未引換及び未交付投資証券の管理 5. 未引換及び未交付投資証券の交付	1. 予備投資証券の廃棄1枚につき.....15円 2. 回収投資証券1枚につき.....80円 交付投資証券1枚につき.....80円 3. 交付1件につき.....80円
不所持取扱手数料	1. 不所持申し出受理 2. 不所持投資証券の交付	1. 不所持申し出について下記により計算した金額の合計 受付投資証券の売買単位1単位につき.....60円 2. 不所持投資証券の交付について下記により計算した金額の合計 交付投資証券の売買1単位につき.....60円
分配金支払管理料	1. 分配金支払原簿、分配金領収書(又は郵便振替支払通知書)、指定口座振込票、払込通知書の作成、支払済分配金領収証等による記帳整理、未払分配金確定及び支払調書の作成、印紙税納付の手続。 2. 銀行取扱期間(又は総務省簡易払取扱期間)経過後の分配金等の支払及び支払原簿の管理。	1. 分配金等を受領する投資主数につき、下記段階に応じ区分計算したものの合計額。 但し、1回の対象事務の最低管理料を350,000円とします。 (投資主数) (投資主1名当たりの管理料) 投資主数のうち最初の5,000名について.....120円 5,000名超10,000名以下の部分について.....110円 10,000名超30,000名以下の部分について100円 30,000名超50,000名以下の部分について.....80円 50,000名超100,000名以下の部分について60円 100,000名を超える部分について50円 2. 指定口座振込分については1件につき130円を加算。 3. 各支払基準日現在の未払い対象投資主に対する支払1件につき450円
諸届管理料	1. 住所変更届、改印届、分配金受領方法指定書等の諸届の受理。 電話による所有投資証券、印影、諸届受理有無及び投資口数の確認依頼に対する回答。 2. 相続等による投資主名簿記載事項の調査、税務関係の調査及び分配金支払証明書、投資主名簿登録証明書等諸証明書の発行。 分配金振込指定銀行への口座確認。	1. 諸届受理1件、又は回答1件につき600円 2. 調査、発行又は確認1件につき600円 但し、調査・証明事項は名義人1名につき1件とします。
投資主総会関係手数料	1. 議決権行使書用紙(委任状用紙)の作成並びに返送議決権行使書(委任状)の受理、集計。 2. 投資主総会当日出席投資主の受付、議決権個数集計の記録等の事務。	1. 議決権行使書用紙(委任状用紙)の作成1通につき.....15円 議決権行使書用紙(委任状用紙)の集計1通につき.....30円 2. 派遣者1名につき.....10,000円
郵便物関係手数料	投資主総会の招集通知状、同決議通知状、営業報告書、分配金領収証(又は指定口座振込通知書)等投資主総会、決算関係書類の封入・発送事務。但し、宛名印書、照合作業を含みます。	封入物2種まで 期末、基準日現在投資主1名につき...35円 封入物3種まで 期末、基準日現在投資主1名につき...35円 八ガキ 期末、基準日現在投資主1名につき...23円
実質投資主管理料	1. 実質投資主名簿の管理 2. 実質投資主間及び一般投資主と実質投資主間の名寄せ管理	1. 毎月の実質投資主管理料は、各月末現在の投資主数(実質投資主間名寄せ後)につき、下記段階に応じ区分計算したものの合計額。 但し、月額最低管理料を50,000円とします。 (実質投資主数) (実質投資主1名当たりの基本料) 実質投資主数のうち最初の5,000名について45円 5,000名超 10,000名以下の部分について40円 10,000名超 30,000名以下の部分について.....35円 30,000名超 50,000名以下の部分について.....30円 50,000名超 の部分について.....25円 2. 除籍となった実質投資主1名につき.....55円 3. 参加者から提出された実質投資主票1件につき200円
データ管理料	実質投資主データの受付及び管理	データ1件につき150円

(八) 機関運営に関する一般事務受託者の報酬

支払報酬の計算方法並びに支払の時期及び方法に関する事項

機関運営に関する一般事務受託者の事務に係る報酬は、5月及び11月の末日を最終日とする6ヵ月毎の各計算期間（但し、第7期計算期間については、一般事務委託契約締結日の翌日から平成17年5月の末日を最終日とする期間とします。）において、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算日における貸借対照表上の資産総額に基づき、下記の「基準報酬額表」により計算した金額を上限として、その資産構成に応じて算出した報酬を支払います。なお、計算期間が6ヵ月に満たない場合又は6ヵ月を超える場合の報酬は、当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額とします。

各計算期間の報酬を、各計算期間の終了日の翌月末日までに、機関運営に関する一般事務受託者の指定する銀行口座に振込又は口座振替により支払うものとします。

< 基準報酬額表 >

総資産額	算定方法（年間）
100億円以下	11,000,000円
100億円超500億円以下	11,000,000円 + (資産総額 - 100億円) × 0.080%
500億円超1,000億円以下	43,000,000円 + (資産総額 - 500億円) × 0.060%
1,000億円超2,000億円以下	73,000,000円 + (資産総額 - 1,000億円) × 0.055%
2,000億円超3,000億円以下	128,000,000円 + (資産総額 - 2,000億円) × 0.040%
3,000億円超5,000億円以下	168,000,000円 + (資産総額 - 3,000億円) × 0.035%
5,000億円超	238,000,000円 + (資産総額 - 5,000億円) × 0.030%

(二) 会計事務等に関する一般事務受託者の報酬

支払報酬の計算方法並びに支払の時期及び方法に関する事項

各計算期間毎に、以下の合計額（消費税別途）を上限として委託料を支払います。

() 固定報酬額 11,300,000円

() 変動報酬額 20棟を超えて本投資法人が新たに所有し、会計事務等に関する一般事務受託者が委託事務を行う場合、1棟数当たり金150,000円 / 月 × 20棟を超えた棟数

但し、変動報酬額の算定は棟数が増加した月より起算し、月割りにより算定するものとします。また、1ヵ月に満たない月に係る委託料は、日割計算により算出した額とします。

每期12月1日から5月31日までの期に係る上記金額の支払方法は、計算期間終了日から直近の8月末日までに会計事務等に関する一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込により支払い、6月1日から11月30日までの期に係る委託料の支払方法は、計算期間終了日から直近の2月末日までに、会計事務等に関する一般事務受託者の指定する口座へ振込により支払うものとします。

税務調査の立会等、会計事務等に関する一般事務委託契約に掲げる業務を超える事項が発生した場合の委託料については、当事者間で協議の上決定します。

d. 引受手数料

本投資証券の本書による募集につき報酬は支払われません。前記「第一部 証券情報 第1内国投資証券（投資法人債券を除く。） 1 募集内国投資証券（14）その他 a. 引受け等の概

要」をご参照下さい。

e . 会計監査人報酬

会計監査人の報酬額は1営業期間につき、1,500万円を上限として役員会で決定される金額とし、その支払時期は、決算日後3ヵ月以内に会計監査人の指定する口座へ振込みにより支払うものとします（規約第36条）。

(4) 【その他の手数料等】

本投資法人は、以下の費用を負担するものとします。

- a . 運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社との間の各委託契約において本投資法人が負担することと定められた委託業務乃至事務を処理するために要した諸費用又は一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社が立て替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合のかかる遅延利息又は損害金
- b . 投資証券及び投資法人債券の発行に関する費用（券面の作成、印刷及び交付に係る費用を含みます。）
- c . 投資主及び実質投資主の氏名・住所データ作成費用、投資主・実質投資主宛て書類送付に係る郵送料及び使用済書類等返還（廃棄）に要する運搬費
- d . 分配金支払に関する費用（振替支払通知書用紙、銀行取扱手数料等を含みます。）
- e . 有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用
- f . 目論見書等の作成、印刷及び交付に係る費用
- g . 財務諸表、資産運用報告書等の作成、印刷及び交付に係る費用（これを監督官庁に提出する場合の提出費用を含みます。）
- h . 本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用
- i . 本投資法人の法律顧問及び税務顧問等に対する報酬及び費用
- j . 投資主総会及び役員会開催に係る費用並びに投資主に対して送付する書面の作成、印刷及び交付に係る費用
- k . 執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等
- l . 運用資産の取得、管理、売却等に係る費用（媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）
- m . 借入金及び投資法人債に係る利息
- n . 本投資法人の運営に要する費用
- o . 本投資法人の投資証券が東京証券取引所に上場し、それを維持するために要する費用
- p . 信託報酬
- q . その他役員会が認める費用

(5) 【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主に対する課税及び投資法人の課税上の一般的取扱いは、以下の通りです。なお、税法等が改正された場合は、以下の内容が変更になることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては、異なる取扱いが行われることがあります。

a . 個人投資主の税務

(イ) 利益の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受取る利益の分配は、株式の配当と同様に配当所得として取扱われます。従って、分配金を受取る際に20%の税率（所得税）により源泉徴収された後、総合課税の対象となります。但し、二重課税の調整措置を目的として設けられている配当控除の適用はありません。

なお、平成15年度税制改正により上記配当課税の見直しが行われ、上場株式等の配当等に係る源泉徴収税率等の特例が以下の通り新設されました。

発行済投資口総数の100分の5未満の口数を有する小口個人投資主の取扱い

本投資法人の事業年度終了の日において、本投資法人の発行済投資口総数の100分の5以上を有する者以外の個人投資主が、分配金を受取る際の源泉徴収税率は20%（所得税15%、地方税（住民税）5%）とされており、平成20年3月31日までの期間に分配金を受取る際の源泉徴収税率に関しては以下のように軽減されています。

利益の分配の受領時期	税率	所得税	地方税
平成20年3月31日まで	10%	7%	3%

また、分配金については、その金額にかかわらず、総合課税に代えて源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が可能となります（地方税についても申告不要です。）。

発行済投資口総数の100分の5以上の口数を有する大口個人投資主の取扱い

本投資法人の事業年度終了の日において、本投資法人の発行済投資口総数の100分の5以上を有する個人投資主については、総合課税となります。本投資法人より分配金を受取る際の源泉徴収税率は、所得税20%（地方税は課されません。）となります。

(ロ) 利益を超える金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受取る利益を超える金銭の分配は、投資口の消却を伴わない出資の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当として上記(イ)における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻しの額のうち、みなし配当を上回る金額は投資口の譲渡に係る収入金額として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を算定し、投資口の譲渡損益の額を計算します。この譲渡損益の取扱いは下記(ハ)の投資口の譲渡の場合と同様になります。

出資の払戻しを受けた後の投資口の取得価額は、この出資の払戻しを受ける直前の投資口の取得価額から、出資の払戻しに係る上記譲渡原価を控除した金額となります。

(ハ) 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が本投資法人の投資口を譲渡した際の譲渡益の取扱いについては、株式を譲渡した場合と同様に、株式等に係る譲渡所得等として申告分離課税20%（所得税15%、地方税5%）の対象となります。但し、平成19年12月31日までの間に、上場株式等たる本投資法人の投資口を証券会社等を通じて譲渡する場合等には、申告分離課税の税率が10%（所得税7%、地方税3%）に軽減されます。

本投資法人の投資口の譲渡に際し譲渡損が生じた場合には、他の株式等の譲渡に係る譲渡所得等との相殺は認められますが、株式等の譲渡に係る譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することができません。但し、証券会社等を通じて上場株式等たる本投資法人の投資口を譲渡したこと等により生じた譲渡損失のうち、その譲渡日の属する年分の株式等に係る譲渡所得等の金額の計算上控除しきれない金額は、一定の要件の下で、その年の翌年以後3年以内の各年分の株式等に係る譲渡所得等の金額からの繰越控除が認められます。譲渡損失の繰越控除を受ける場合には、譲渡損失が生じた年以降、連続して確定申告書及び譲渡損失の金額の計算に関する明細書の提出が必要です。

また、「特定口座内上場株式等の申告不要制度」が設けられており、個人投資主が証券会社に特定口座を開設し、上場株式等保管委託契約に基づいてその特定口座に保管されている上場株式等の譲渡所得等について、その年の最初の譲渡のときまでに、証券会社に対して「特定口座源泉徴収選択届出書」を提出した場合には、一定の要件の下に、本投資法人の投資口の譲渡益に相当する金額に対して、所得税15%（平成15年4月1日から平成19年12月31日までの間の譲渡については7%）、地方税5%（平成16年より源泉徴収が開始され、平成16年1月1日から平成19年12月31日までの間の譲渡については3%）の税率により譲渡対価の支払の際に源泉徴収され、申告不要の選択をすることが認められています。

b. 法人投資主の税務

(イ) 利益の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受取る利益の分配は、原則として分配の決議のあった日の属する投資主の事業年度において益金計上されます。利益分配を受取る際には20%の税率（所得税）により源泉徴収されますが、この源泉税は法人投資主の法人税の申告上、税額控除の対象となります。また、受取配当金等の益金不算入の規定の適用はありません。

但し、上場株式等の配当等を受取る際の源泉徴収税率に関しては以下のように軽減されています。

利益の分配の受領時期	所得税	地方税
平成20年3月31日まで	7%	0%
平成20年4月1日以降	15%	0%

(ロ) 利益を超える金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受取る利益を超える金銭の分配は、投資口の消却を伴わない出資の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当として上記(イ)における利益の配当と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻しの額のうち、みなし配当を上回る金額は投資口の譲渡に係る収入金額として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を算定し、投資口の譲渡損益の額を計算します。この譲渡損益の取扱いは下記(二)の投資口の譲渡の場合と同様になります。

出資の払戻しを受けた後の投資口の取得価額は、この出資の払戻しを受ける直前の投資口の取得価額から、出資の払戻しに係る上記譲渡原価を控除した金額となります。

(ハ) 投資口の期末評価方法

法人投資主による本投資法人の投資口の期末評価方法については、税務上、投資口が売

買目的有価証券である場合には時価法、売買目的外有価証券である場合には原価法が適用されます。

(二) 投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が本投資法人の投資口を譲渡した際の取扱いについては、原則約定日の属する事業年度に益金又は損金として計上されます。

c. 投資法人の税務

(イ) 利益配当等の損金算入要件

税法上、導管性要件を満たす投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。利益の配当等を損金算入するために留意すべき主要な要件は以下の通りです。

次のいずれかに該当するものであること。

その設立時における投資口の発行が公募でかつその発行価格の総額が1億円以上であること

事業年度終了のときにおいて、その発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家のみによって所有されていること

投資法人の規約においてその発行をする投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が100分の50を超える旨の記載又は記録があること

事業年度終了のときにおいて、法人税法（昭和40年法律第34号、その後の改正を含みます。）第2条第10号に規定する同族会社に該当していないこと。

事業年度に係る配当等の額の支払額が当該事業年度の配当可能所得の90%超（又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超）であること。

他の法人（一定の要件を満たす場合には特定目的会社を除きます。）の発行済株式又は出資の総数の50%以上を有していないこと。

借入れは、証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家からのものであること。

(ロ) 不動産流通課税の軽減措置

登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税価格の2%の税率により課されます。但し、平成18年3月31日までに登記される不動産については、税率が1%に軽減されます。なお、投資法人の規約に資産運用の方針として、特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産、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である「特定不動産の割合」を100分の75以上とする旨の定めがあることその他の要件を満たす投資法人が、平成18年3月31日までに規約に従い特定資産のうち不動産の所有権を取得した場合には、当該所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が0.6%に軽減されます。

不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税価格の4%の税率により課されます。但し、平成18年3月31日までに取得される不動産については、税率が3%に軽減されます。また、平成17年12月31日までに取得する宅地及び宅地比準土地に係る不動産取得税については、その課税標準は当該土地の価格の2分の1に軽減されま

す。なお、投資法人の規約に資産運用の方針として、「特定不動産の割合」を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が、平成17年3月31日までに規約に従い特定資産のうち一定の不動産を取得した場合には、当該不動産の取得に係る不動産取得税の上記課税標準が3分の1に軽減されます（平成17年度税制改正により、平成19年3月31日までに延長される可能性があります。）。

特別土地保有税

平成15年度以降、当分の間、不動産の取得（及び保有）に係る特別土地保有税の課税は停止されています。

5【運用状況】

(1)【投資状況】

(平成16年9月30日現在)

資産の種類	保有総額(百万円)	対総資産比率(%)
匿名組合出資持分	75	79.0
預金・その他の資産	19	21.0
資産総額	94	100.0

	金額(百万円)	資産総額に対する比率(%)
負債総額	7	7.5
純資産総額	87	92.5

本投資法人は、平成16年11月12日付にて、私募ファンドから18個の不動産信託受益権(総額22,170,000千円)を取得しています。

(2)【投資資産】

【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

【投資不動産物件】

平成16年9月30日現在、該当事項はありません。本投資法人は、平成16年11月12日付にて、私募ファンドから18個の不動産信託受益権(総額22,170,000千円)を取得しています。前記「2投資方針(2)投資対象c.取得済資産及び取得予定資産の概要」をご参照下さい。

【その他投資資産の主要なもの】

平成16年9月30日現在、本投資法人は、私募ファンドに対して行っていた匿名組合出資に係る持分75,000千円を保有していました。但し、本投資法人は、平成16年11月12日付で当該匿名組合出資持分の償還を受けています。

(3) 【運用実績】

【純資産等の推移】

本書の日付の直近の6計算期間における各計算期末の本投資法人における純資産等の推移は、以下の通りです。なお、本書の日付の前月末現在及び同日前1年以内における各月末の本投資法人の総資産額、純資産総額及び1単位当たりの純資産額については、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

年月日	総資産額(千円)	純資産総額(千円)	1単位当たりの純資産額(円)
第1期計算期間末(平成14年3月31日)	113,749	95,651	95,651
第2期計算期間末(平成14年9月30日)	100,901	84,696	84,696
第3期計算期間末(平成15年3月31日)	126,376	104,566	104,566
第4期計算期間末(平成15年9月30日)	101,538	94,687	94,687
第5期計算期間末(平成16年3月31日)	98,839	91,864	91,864
第6期計算期間末(平成16年9月30日)	94,952	87,862	87,862

(注)平成16年10月19日付の投資口の併合(投資口5口を1口に併合)により、発行済投資口総数が減少しています。

【分配の推移】

本書の日付の直近の6計算期間における各計算期末の本投資法人における分配の推移は、以下の通りです。

計算期間	分配総額(千円)	1単位当たりの分配金額(円)
第1期(平成14年1月31日～平成14年3月31日)	-	-
第2期(平成14年4月1日～平成14年9月30日)	-	-
第3期(平成14年10月1日～平成15年3月31日)	4,566	4,566
第4期(平成15年4月1日～平成15年9月30日)	-	-
第5期(平成15年10月1日～平成16年3月31日)	-	-
第6期(平成16年4月1日～平成16年9月30日)	-	-

【自己資本利益率(収益率)の推移】

本書の日付の直近の6計算期間における各計算期末の本投資法人における自己資本利益損失率(収益率)の推移は、以下の通りです。

計算期間	自己資本利益率 又は損失率(%) (注1)	年換算(%) (注2)	摘要
第1期(平成14年1月31日～平成14年3月31日)	13.5	27.0	(注3)
第2期(平成14年4月1日～平成14年9月30日)	12.1	24.3	
第3期(平成14年10月1日～平成15年3月31日)	21.0	42.0	
第4期(平成15年4月1日～平成15年9月30日)	5.3	10.7	
第5期(平成15年10月1日～平成16年3月31日)	3.0	6.1	
第6期(平成16年4月1日～平成16年9月30日)	4.5	8.9	

(注1) 自己資本利益(損失)率は、以下の算式により計算し、小数点第2位を四捨五入しています。

「自己資本利益(損失)率」= 当期純利益又は純損失 / (期首の出資の部合計と期末の出資の部合計の平均) × 100

(注2) 計算期間の月数により年換算し、小数点第2位を四捨五入しています。

(注3) 第1期については、営業期間が平成14年1月31日から平成14年3月31日までの60日間のため、自己資本損失率は当期純損失を6ヵ月(182日)に換算して計算しています。

6【手続等の概要】

(1) 申込（販売）手続等

- a. 申込みの方法は、平成17年2月28日（月）から平成17年3月3日（木）までの期間内に申込取扱場所である引受人の本店並びに全国各支店及び営業所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。
- b. 本投資証券の受渡期日は、上場（売買開始）日である平成17年3月8日（火）となります。本投資証券は、保管振替機構の業務規程第98条第1項で準用される同規程第42条第1項に従い、一括して保管振替機構に預託されますので、本書の日付現在申請中である本投資証券の東京証券取引所への上場が承認された場合、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知した申込者には、上場（売買開始）日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。

(2) 買戻し手続等

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第7条）。

本書の日付現在本投資法人及び資産運用会社は、本投資証券の上場を東京証券取引所に申請しています。本投資証券の東京証券取引所への上場後は、本投資証券を東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、証券取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。なお、投資口の価格については、証券会社に問い合わせること等により確認できます。

7【管理及び運営の概要】

(1) 資産管理等の概要

a. 資産の評価

(イ) 投資口1口当たりの純資産額

本投資法人が発行する投資口1口当たりの純資産額は、決算期毎に、以下の算式にて算出します。

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

(ロ) 資産の評価額

本投資法人は、資産の評価を、投信法その他の法令に従って行うほか、取得する資産の種類（不動産、信託受益権等）毎に定められた方法及び基準により行うものとします。

(ハ) 資産評価の基準日

資産評価の基準日は、原則として、決算日（毎年5月31日と11月30日）とします。

(ニ) 投資者による照会

貸借対照表を含む計算書類等は決算期毎に作成され、役員会により承認された場合には、承認された旨が遅滞なく投資主に対して書面にて通知され、承認済みの計算書類等が監査報告書の謄本とともに投資主に交付されるほか、証券取引法に基づいて決算日後3ヵ月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。

また、投資口1口当たりの純資産額は社団法人投資信託協会の規則に従って、公表されます。

b. 保管

投資主は、原則として、証券会社等との間で保護預り契約を締結し、本投資証券の保管を委託できます（以下、かかる保管の委託を行うことを「保護預り」といいます。なお、本投資証券が東京証券取引所に上場できない場合には、保管を委託できないことがあります。）。保護預りの場合、本投資証券は、混蔵保管され、投資主に対しては「取引残高報告書」を定期的に交付します。

投資主から本投資証券の保管の委託を受けた証券会社等は、当該投資主の承諾を得て、また当該投資主の請求に基づいて、当該投資主から保管の委託を受けた本投資証券を保管振替機構に預託することができます。

投資主は、記名式の本投資証券の券面を直接保有することもできます。保護預りを行わない場合、本投資証券の券面は、投資主が自らの責任において保管することとなります。

c．存続期間

本投資法人には存続期間の定めはありません。

d．計算期間

本投資法人の計算期間は、毎年6月1日から11月30日まで及び12月1日から翌年5月31日までの各6ヵ月間です。但し、第1期の計算期間は本投資法人の成立日である平成14年1月31日から平成14年3月31日まで、第2期から第6期の計算期間は平成14年4月1日以降毎年4月1日から9月30日まで及び10月1日から翌年3月31日までの各6ヵ月間、第7期の計算期間は平成16年10月1日から平成17年5月31日までです。なお、本書においては、その文脈等により計算期間を営業期間と記載することがあります。

e．その他

(イ) 増減資に関する制限

本投資法人が発行する投資口の総口数は、200万口とします。

本投資法人が発行する投資口の発行価額総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします。

投資口の追加発行に関しては、役員会の承認を得た上でできるものとします。

(ロ) 解散又は償還条件

本投資法人は、投資主総会の決議、合併、破産手続開始の決定、解散を命ずる裁判及び投信法第187条の登録の取消しを解散事由とします。

(ハ) 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席者の議決権の3分の2以上により可決される必要があります。

本投資証券の上場日以降に投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の上場規程に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は分配方針に関する重要な変更該当する場合には、証券取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、証券取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

(ニ) 関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定の概要は、以下の通りです。

資産運用会社：カナル投信株式会社

資産運用委託契約

期間	3年間。6ヵ月前の書面による申出がない限り3年間延長され、以後も同様。
解約	一方から6ヵ月前の書面通知で解約可（本投資法人は投資主総会の承認、資産運用会社は本投資法人の同意が必要）。本投資法人は、資産運用会社の職務上の義務違反等の場合、役員会の決議により解約可。その他一定の場合に強制解約あり。
変更等	当事者間の合意及び法令に従って変更可。

資産保管会社：みずほ信託銀行株式会社

資産保管業務委託契約

期間	3年間。3ヵ月前の書面による申出がない限り2年間延長され、以後も同様。
解約	解約の合意により失効。 一方の他方に対する文書による解約通知。この場合には、通知到達の日から6ヵ月以上経過後の当該通知書に記載された解約日に失効。 当事者のいずれか一方に倒産等、支払不能その他の事由が生じたときは、文書の通知により、直ちに解除可。
変更等	当事者間の合意及び法令に従って変更可。

名義書換事務受託者：みずほ信託銀行株式会社

名義書換事務委託契約

期間	1年間。書面による申出がない限り1年間延長され、以後も同様。
解約	文書による解約の合意により失効。 一方が契約違反をして名義書換事務委託契約の履行に重大な支障を及ぼすときに、相手方が違反通告30日以内に同違反を是正しない場合解除可。 一方の信用状態が著しく不安定になり、名義書換事務委託契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合。直ちに解除可。
変更等	特段の規定なし。

機関運営に関する一般事務受託者：三菱信託銀行株式会社

機関運営に関する一般事務委託契約

期間	平成18年11月30日まで。3ヵ月前の書面による申出がない限り2年間延長され、以後も同様。
解約	文書による解約の合意により失効。 一方の契約違反につき、相手方が相当の期限を定めてその履行を催告したにもかかわらず、当該期間内に履行がないときは、解除可。 当事者のいずれか一方が、倒産等、支払不能その他の事項に該当したときは、即時解除可。
変更等	当事者間の合意及び投信法その他関係法令上許容される限り変更可。

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

会計事務等に関する一般事務委託契約

期間	平成17年11月30日まで。3ヵ月前の書面による申出がない限り1年間延長され、以後も同様。
解約	一方から相手方に対し、3ヵ月前までに文書により通知することにより解約。但し、一般事務受託者が会計事務等に関する一般事務委託契約を解約する場合、本投資法人が一般事務受託者以外の者との間で本業務の委託に関する契約を締結できるまで、引続き効力を有する。 書面により契約解除に合意した場合解除可。 相手方が契約履行に重大な支障を及ぼす違反、倒産等、支払不能等の事由に該当する場合、文書による通知により、直ちに解約可。
変更等	当事者間の合意及び法令に従って変更可。

会計監査人：あずさ監査法人

本投資法人は、あずさ監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会において選任します。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結のときまでとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなされます。

(ホ) 公告

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います。

(2) 利害関係人との取引制限

a. 法令に基づく制限

(イ) 利害関係人との取引制限

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

(ロ) 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、一定の者との間における利益相反のおそれのある取引が行われたときは、原則として投信法の定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人等に対して交付しなければなりません。

(ハ) 資産の運用の制限

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

有価証券の取得又は譲渡

有価証券の貸借

不動産の取得又は譲渡

不動産の貸借

不動産の管理の委託

宅地の造成又は建物の建築を行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

b. 本投資法人の自主ルール

(イ) 利害関係者

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

(ロ) 利害関係者との取引制限

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

物件取得に当たっては、独立した鑑定人の鑑定評価額以下の価格であること

取引条件（瑕疵担保責任、仲介手数料等）が、一般的な取引と同様であること

利益相反行為防止規程に定める利益相反行為に該当していないこと

投資委員会において全会一致で承認されること

取締役会において全会一致で承認されること

また、資産運用会社は、資産運用会社の発行済株式総数の100分の10超を保有している株主である平和不動産との間で業務協定書を締結しています。資産運用会社は、当該協定書に基づいて、平和不動産に対して、一定の業務を委託しています。資産運用会社及び平和不動産は、平和不動産の保有・開発物件を本投資法人に売却する場合には、一定の利益相反取引を排除する措置を講じています。

(八)利害関係者との取引状況等

第7期中における不動産信託受益権の取得

本投資法人は、資産運用会社の利害関係者である平和不動産が不動産投資顧問契約を締結している有限会社コンコード、有限会社シーアールスリー、有限会社ライブラ及び有限会社ビーコンから、合計18個の不動産信託受益権（総額22,170,000千円）を取得しました。

本投資法人は、その投資する信託受益権に係る4物件の不動産につき、資産運用会社の利害関係者である平和不動産にPM業務を委託しています。

本投資法人は、資産運用会社の利害関係者である平和不動産及び平和不動産が不動産投資顧問契約を締結している者から、平成17年3月に3個の不動産信託受益権を取得する予定です。なお、そのうち2物件については、平和不動産にPM業務を委託する予定です。

第7期中に発生する予定の利害関係者への支払手数料等の項目は以下の通りです。

区分	支払手数料の総額 (A)	利害関係者との取引の内訳		(B)/(A)
		支払先	支払金額(B)	
PM関連業務委託費	業務協定書に基づき、手数料が支払われます。(注)	平和不動産	業務協定書に基づき、手数料が支払われます。(注)	100%

(注)平和不動産との間で締結している業務協定書に基づくPM関連業務手数料には、賃貸仲介手数料、工事管理手数料、建物管理委託料、契約管理業務料、賃貸借更新手数料が含まれます。本書の日付現在、一部のPM契約は締結前につき金額は記載していません。なお、支払手数料の総額と支払金額は同額となる予定です。

不動産信託受益権取得及び平和不動産へのPM業務の委託の検討過程

上記記載の18個の不動産信託受益権の取得及び上記記載の平和不動産へのPM業務の委託に関して、平成16年11月9日に開催されたコンプライアンス委員会における審議、平成16年11月9日に開催された投資委員会における審議、平成16年11月10日に開催された資産運用会社取締役会における審議、平成16年11月10日に開催されたコンプライアンス委員会における審議、平成16年12月10日開催の本投資法人役員会への報告、上記記載の3個の不動産信託受益権の取得に関して、平成16年12月6日に開催されたコンプライアンス委員会における審議、平成16年12月7日に開催された投資委員会における審議、平成16年12月9日に開催された資産運用会社取締役会における審議、平成16年12月10日開催の本投資法人役員会への報告、平成16年12月15日に開催されたコンプライアンス委員会における審議、平成16年12月16日に開催された資産運用会社取締役会における審議及び平成16年12月16日に開催された本投資法人役員会における承認を経ていきます。

(3) 投資主・投資法人債権者の権利

a. 投資主総会における議決権

(イ) 本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています。投資主総会において決議される事項は、以下の通りです。

執行役員、監督役員及び会計監査人の選任と解任

投資信託委託業者との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意

投資口の併合

投資法人の解散

規約の変更

その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項

(ロ) 投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下の通りです。

投資主総会の決議は、原則として、発行済投資口の総数の3分の1以上を有する投資主が出席し、出席した投資主の議決権の過半数をもって決めます。

投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができます。

書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。

本投資法人は、役員会の決議をもって、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨を定めることができます。

投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案について賛成したものとみなします。

上記の定めに基づき議案に賛成したものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。

本投資法人は、決算日の最終の投資主名簿に記載された投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することのできる投資主とします。

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

b . その他の共益権

一定の条件を充足する投資主は、法令の定めるところにより代表訴訟提起権、投資主総会決議取消権、執行役員等の違法行為差止請求権、新投資口発行無効訴権、合併無効訴権、設立無効訴権、投資主提案権、投資主総会招集権、検査役選任請求権、執行役員等解任請求権及び解散請求権を有しています。

c . 財産的な権利

分配金請求権及び残余財産分配請求権を有していますが、払戻請求権は有していません。

d . その他の権利

投資口の処分権、投資証券交付請求権及び不所持請求権並びに帳簿等閲覧請求権を有していません。

第2【財務ハイライト情報】

本投資法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、第5期計算期間（平成15年10月1日から平成16年3月31日まで）及び第6期計算期間（平成16年4月1日から平成16年9月30日まで）の財務諸表について、あずさ監査法人により監査を受けています。なお、第5期計算期間及び第6期計算期間の監査報告書は、「第三部 投資法人の詳細情報 第5 投資法人の経理状況」に記載されている財務諸表に添付されています。

以下は、「第三部 投資法人の詳細情報 第5 投資法人の経理状況 1 財務諸表」に記載された財務諸表からの抜粋です。

1 【貸借対照表】

区分	注記 番号	第5期 (平成16年3月31日)		第6期 (平成16年9月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(資産の部)					
流動資産					
現金及び預金		3,617		1,791	
未収受取分配金		1,729		980	
その他の流動資産		-		386	
流動資産合計		5,346	5.4	3,158	3.3
固定資産					
投資その他の資産					
差入保証金		10,000		10,000	
匿名組合出資金		75,000		75,000	
投資その他の資産合計		85,000		85,000	
固定資産合計		85,000	86.0	85,000	89.5
繰延資産					
創業費		8,492		6,793	
繰延資産合計		8,492	8.6	6,793	7.2
資産合計		98,839	100.0	94,952	100.0
(負債の部)					
流動負債					
営業未払金		1,859		1,974	
未払金	* 1	5,000		5,000	
未払法人税等		90		90	
その他の流動負債		25		25	
流動負債合計		6,974	7.1	7,090	7.5
負債合計		6,974	7.1	7,090	7.5
(出資の部)					
出資総額					
出資総額	* 3	100,000	101.2	100,000	105.3
剰余金					
当期末処理損失		8,135		12,137	
剰余金合計		8,135	8.3	12,137	12.8
出資合計	* 2、4	91,864	92.9	87,862	92.5
負債・出資合計		98,839	100.0	94,952	100.0

2【損益計算書】

区分	注記 番号	第5期 (自 平成15年10月1日 至 平成16年3月31日)			第6期 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)		
		金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)		百分比 (%)
(経常損益の部)							
営業損益の部							
1 営業収益							
受取分配金		2,613	2,613	100.0	2,445	2,445	100.0
2 営業費用							
資産運用委託報酬		164			187		
資産保管委託報酬		1,575			620		
一般事務委託報酬		277			782		
役員報酬		960			960		
会計監査人報酬		630			550		
その他営業費用		41	3,648	139.6	1,559	4,659	190.5
営業損失			1,035	39.6		2,213	90.5
営業外損益の部							
1 営業外収益							
受取利息		0			0		
その他営業外収益		0	0	0.0	0	0	0.0
2 営業外費用							
創業費償却		1,698	1,698	65.0	1,698	1,698	69.4
経常損失			2,733	104.6		3,912	159.9
税引前当期純損失			2,733	104.6		3,912	159.9
法人税、住民税及び事業税			90	3.4		90	3.7
当期純損失			2,823	108.0		4,002	163.6
前期繰越損失			5,312			8,135	
当期末処理損失			8,135			12,137	

3【金銭の分配に係る計算書】

区分	第5期 (自 平成15年10月1日 至 平成16年3月31日)	第6期 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)
	金額(円)	金額(円)
当期末処理損失	8,135,689	12,137,985
分配金の額 (投資口1口当たり分配金額)	(-)	(-)
次期繰越損失	8,135,689	12,137,985

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第32条第1項に定める方針に従い、分配金額を決定していますが、当期は未処理損失があるため、分配を行っていません。なお、規約第32条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていません。	同左
------------	--	----

4【キャッシュ・フロー計算書】

区分	注記 番号	第5期 (自 平成15年10月1日 至 平成16年3月31日)	第6期 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)
		金額(千円)	金額(千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純損失		2,733	3,912
創業費償却額		1,698	1,698
未収分配金の増減額(: 増加)		1,729	748
営業未払金の増加額		149	115
その他		25	386
小 計		2,640	1,735
法人税等の支払額		90	90
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,730	1,825
投資活動によるキャッシュ・フロー			
匿名組合出資による支出		75,000	-
投資活動によるキャッシュ・フロー		75,000	-
財務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の減少額		77,730	1,825
現金及び現金同等物の期首残高		81,347	3,617
現金及び現金同等物の期末残高	* 1	3,617	1,791

重要な会計方針

	第5期 (自 平成15年10月1日 至 平成16年3月31日)	第6期 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)
1. 匿名組合出資金の処理方法	出資先の組合の計算期間末日において確定した財産の持分相当額を、匿名組合出資金として計上し、当該組合について計算される計算期間の利益の額の持分相当額を受取分配金として計上しています。なお、その計算期間は、平成15年10月1日から平成15年12月31日まで、平成16年1月1日から平成16年3月31日までです。	出資先の組合の計算期間末日において確定した財産の持分相当額を、匿名組合出資金として計上し、当該組合について計算される計算期間の利益の額の持分相当額を受取分配金として計上しています。なお、その計算期間は、平成16年4月1日から平成16年6月30日まで、平成16年7月1日から平成16年9月30日までです。
2. 繰延資産の処理方法	創業費 5年間で毎期均等額を償却しています。	創業費 同左
3. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金、随時引出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	同左
4. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	消費税等の会計処理 消費税及び地方消費税の会計処理は、税込方式によっています。	消費税等の会計処理 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。 (会計方針の変更) 従来、消費税及び地方消費税の処理については、税込方式によっていましたが、当期より税抜方式に変更しました。この変更は、当期より消費税等の納税について課税事業者を選択したことに伴い、消費税等の処理方法を見直し、より合理的な税抜方式を採用したものです。なお、この変更による経常損失及び税引前当期純損失への影響はありません。

注記事項

(貸借対照表関係)

第5期 (平成16年3月31日)	第6期 (平成16年9月30日)
* 1 親会社に対する短期金銭債務 未払金 5,000千円	* 1 親会社に対する短期金銭債務 未払金 5,000千円
* 2 出資総額の欠損の額 8,135千円	* 2 出資総額の欠損の額 12,137千円
* 3 発行する投資口の総数及び発行済投資口数 発行する投資口の総数 2,000,000口 発行済投資口数 1,000口	* 3 発行する投資口の総数及び発行済投資口数 発行する投資口の総数 2,000,000口 発行済投資口数 1,000口
* 4 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額 50,000千円	* 4 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額 50,000千円

(損益計算書関係)

該当事項はありません。

(キャッシュ・フロー計算書関係)

第5期 (自平成15年10月1日 至平成16年3月31日)	第6期 (自平成16年4月1日 至平成16年9月30日)
* 1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 現金及び預金勘定 3,617千円 現金及び現金同等物 3,617千円	* 1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 現金及び預金勘定 1,791千円 現金及び現金同等物 1,791千円

(リース取引関係)

該当事項はありません。

(有価証券関係)

該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

該当事項はありません。

(退職給付関係)

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

第 5 期 (平成16年 3月31日)	第 6 期 (平成16年 9月30日)																
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">税務上の繰越欠損金</td> <td style="text-align: right;">3,300千円</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">3,300千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">- 千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">- 千円</td> </tr> </table> <p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <p>税引前当期純損失のため記載を省略しています。</p>	税務上の繰越欠損金	3,300千円	評価性引当額	3,300千円	繰延税金資産合計	- 千円	繰延税金資産の純額	- 千円	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">税務上の繰越欠損金</td> <td style="text-align: right;">4,797千円</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">4,797千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">- 千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">- 千円</td> </tr> </table> <p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <p>同左</p>	税務上の繰越欠損金	4,797千円	評価性引当額	4,797千円	繰延税金資産合計	- 千円	繰延税金資産の純額	- 千円
税務上の繰越欠損金	3,300千円																
評価性引当額	3,300千円																
繰延税金資産合計	- 千円																
繰延税金資産の純額	- 千円																
税務上の繰越欠損金	4,797千円																
評価性引当額	4,797千円																
繰延税金資産合計	- 千円																
繰延税金資産の純額	- 千円																

(持分法損益等)

該当事項はありません。

(関連当事者との取引)

第 5 期 (自 平成15年10月 1 日 至 平成16年 3月31日)

(1) 親会社及び法人主要投資主等

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

第 6 期 (自 平成16年 4月 1 日 至 平成16年 9月30日)

(1) 親会社及び法人主要投資主等

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

(投資口1口当たり情報)

第5期 (自 平成15年10月1日 至 平成16年3月31日)		第6期 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	
1口当たり純資産額	91,864円	1口当たり純資産額	87,862円
1口当たり当期純損失	2,823円	1口当たり当期純損失	4,002円
1口当たり当期純損失は、当期純損失を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、1口当たり当期純損失であり、また、潜在投資口が存在しないため記載していません。		1口当たり当期純損失は、当期純損失を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、1口当たり当期純損失であり、また、潜在投資口が存在しないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純損失金額の算定上の基礎は、以下の通りです。

	第5期 (自 平成15年10月1日 至 平成16年3月31日)	第6期 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)
当期純損失(千円)	2,823	4,002
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損失(千円)	2,823	4,002
期中平均投資口数(口)	1,000	1,000

(重要な後発事象)

第5期 (自 平成15年10月1日 至 平成16年3月31日)	第6期 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)												
	<p>(1) 投資口の併合について</p> <p>発行済投資口数の見直しを行った結果、平成16年9月13日開催の投資主総会において発行済投資口数について5口を1口に併合して1,000口を200口とすることが承認可決され、平成16年10月19日に効力が発生しました。当該投資口併合が前期首に行われたと仮定した場合の前期及び当期における投資口1口当たり情報については、以下の通りとなります。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">第5期 (自 平成15年10月1日 至 平成16年3月31日)</th> <th style="text-align: center;">第6期 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1口当たり純資産額 459,321円</td> <td>1口当たり純資産額 439,310円</td> </tr> <tr> <td>1口当たり当期純損失 14,116円</td> <td>1口当たり当期純損失 20,011円</td> </tr> </tbody> </table> <p>潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、第5期及び第6期のいずれも1口当たり当期純損失であり、また、潜在投資口が存在しないため記載していません。</p> <p>(2) 投資口の追加発行及び資金の借入並びに資産の取得について</p> <p>投資口の追加発行</p> <p>下記の各物件の取得代金に充当するため、平成16年10月27日及び平成16年10月29日開催の役員会において、下記の通り投資口の追加発行を決議し、平成16年11月11日に実施しました。この結果、出資総額は6,872,480,000円、発行済投資口数は15,592口となっています。</p> <p>(募集方法) 第三者割当 (追加発行口数) 15,392口 (発行価額) 1口当たり440,000円 (発行価額の総額) 6,772,480,000円 (払込期日) 平成16年11月11日 (分配起算日) 平成16年10月1日 (割当先及び割当口数)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>有限会社カーム</td> <td style="text-align: right;">9,073口</td> </tr> <tr> <td>有限会社ビーコンスリー</td> <td style="text-align: right;">5,635口</td> </tr> <tr> <td>有限会社クレッシェンド</td> <td style="text-align: right;">684口</td> </tr> </table>	第5期 (自 平成15年10月1日 至 平成16年3月31日)	第6期 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	1口当たり純資産額 459,321円	1口当たり純資産額 439,310円	1口当たり当期純損失 14,116円	1口当たり当期純損失 20,011円	有限会社カーム	9,073口	有限会社ビーコンスリー	5,635口	有限会社クレッシェンド	684口
第5期 (自 平成15年10月1日 至 平成16年3月31日)	第6期 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)												
1口当たり純資産額 459,321円	1口当たり純資産額 439,310円												
1口当たり当期純損失 14,116円	1口当たり当期純損失 20,011円												
有限会社カーム	9,073口												
有限会社ビーコンスリー	5,635口												
有限会社クレッシェンド	684口												

<p style="text-align: center;">第5期 (自 平成15年10月1日 至 平成16年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">第6期 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)</p>
	<p style="text-align: center;">資金の借入</p> <p>下記 の各物件の取得代金に充当するため、下記の通り資金の借入れを行いました。</p> <p>(借入先) みずほ信託銀行株式会社 (借入金額) 16,150百万円 (借入条件) 金利 年1.60966%、期限一括返済 (実施時期) 平成16年11月12日 (返済期限) 平成17年8月31日 (担保提供資産) 下記 の全物件</p> <p style="text-align: center;">資産の取得</p> <p>規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、平成16年11月12日付で下記の資産を取得しました。</p> <p>(取得価格) 総額22,170百万円(消費税等別) (資産の種類) 不動産を信託する信託の受益権 (主な資産)</p> <p style="text-align: center;">エムズ原宿</p> <p>取得価格 4,760百万円(消費税等別) 所在地 東京都渋谷区原宿神宮前6-27-8 用途 店舗・事務所 建築時期 昭和45年1月30日 構造 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 地下2階付5階建</p> <p>延床面積 1,465.04㎡ 総賃貸可能面積 1,374.84㎡</p> <p style="text-align: center;">ミルーム若林公園</p> <p>取得価格 3,610百万円(消費税等別) 所在地 東京都世田谷区若林4-33-14 用途 共同住宅 建築時期 平成16年2月13日 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付8階建</p> <p>延床面積 6,689.03㎡ 総賃貸可能面積 5,490.36㎡</p>

<p style="text-align: center;">第 5 期 (自 平成15年10月 1 日 至 平成16年 3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">第 6 期 (自 平成16年 4月 1 日 至 平成16年 9月30日)</p>
	<p>(3) 資産の追加取得予定について</p> <p>平成16年12月17日付にて停止条件付信託受益権売買契約を締結し、平成17年 3月10日付にて以下の資産を取得する予定です。</p> <p>(取得価格) 総額9,970百万円 (消費税等別)</p> <p>(資産の種類) 不動産を信託する信託の受益権</p> <p>(主な資産)</p> <p> 恵比寿スクエア</p> <p> 取得予定価格 7,050百万円 (消費税等別)</p> <p> 所在地 東京都渋谷区恵比寿 1 - 23 23</p> <p> 用途 事務所</p> <p> 建築時期 平成 6 年 5 月31日</p> <p> 構造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋</p> <p> 根地下 1 階付 7 階建</p> <p> 延床面積 8,664.00㎡</p> <p> 総賃貸可能面積 5,423.94㎡</p>

第3【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、事務受託者の名称及び住所並びに手数料

本投資証券の所持人は、本投資法人及び本投資法人の名義書換事務受託者であるみずほ信託銀行株式会社の定める手続に従って、本投資証券の名義書換を本投資法人に請求することができます。本投資証券の譲渡は、かかる名義書換によらなければ、本投資法人に対抗することができません。名義書換手続の取扱場所、取次所、事務取扱者の名称及び住所並びに手数料は以下の通りです。

取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
取次所	みずほ信託銀行株式会社 全国各支店 みずほインベスターズ証券株式会社 本店及び全国各支店
事務受託者の名称及び住所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
手数料	なし（名義書換を名義書換等に関する一般事務受託者であるみずほ信託銀行株式会社に直接請求する場合は手数料は不要ですが、証券会社を通じて名義書換手続を行う場合には、当該証券会社に対する手数料がかかる場合があります。）

2 投資主名簿の閉鎖の時期

該当事項はありません。

3 投資主に対する特典

該当事項はありません。

4 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

5 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第4【投資法人の詳細情報の項目】

第1 投資法人の追加情報

- 1 投資法人の沿革
- 2 役員の状況
- 3 その他

第2 手続等

- 1 申込（販売）手続等
- 2 買戻し手続等

第3 管理及び運営

- 1 資産管理等の概要
 - (1) 資産の評価
 - (2) 保管
 - (3) 存続期間
 - (4) 計算期間
 - (5) その他
- 2 利害関係人との取引制限
- 3 投資主・投資法人債権者の権利

第4 関係法人の状況

- 1 資産運用会社の概況
 - (1) 名称、資本の額及び事業の内容
 - (2) 運用体制
 - (3) 大株主の状況
 - (4) 役員の状況
 - (5) 事業の内容及び営業の概況
- 2 その他の関係法人の概況
 - A 資産保管会社（投信法第208条第1項関係）
 - (1) 名称、資本の額及び事業の内容
 - (2) 関係業務の概要
 - (3) 資本関係
 - B 名義書換事務受託者（投信法第111条第2号、第3号関係）
 - (1) 名称、資本の額及び事業の内容
 - (2) 関係業務の概要
 - (3) 資本関係
 - C 機関運営に関する一般事務受託者（投信法第111条第4号関係）
 - (1) 名称、資本の額及び事業の内容
 - (2) 関係業務の概要
 - (3) 資本関係
 - D 会計事務等に関する一般事務受託者（投信法第111条第5号、第6号、同法施行規則第124条第2項第6号、第7号関係）
 - (1) 名称、資本の額及び事業の内容
 - (2) 関係業務の概要
 - (3) 資本関係
 - E 引受人（投信法第111条第1号関係）

- (1) 名称、資本の額及び事業の内容
- (2) 関係業務の概要
- (3) 資本関係

第5 投資法人の経理状況

1 財務諸表

- (1) 貸借対照表
- (2) 損益計算書
- (3) 金銭の分配に係る計算書
- (4) キャッシュ・フロー計算書
- (5) 附属明細表

2 投資法人の現況

(1) 純資産額計算書

資産総額

負債総額

純資産総額 (-)

発行済数量

1 単位当たり純資産額 (/)

(2) 借入れの予定

第6 販売及び買戻しの実績

第三部【投資法人の詳細情報】

第1【投資法人の追加情報】

1【投資法人の沿革】

年月日	事項
平成14年1月28日	設立企画人（カナル投信株式会社）による投信法第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出
平成14年1月31日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投信法人の成立
平成14年2月7日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請 規約の変更
平成14年3月7日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号 関東財務局長第16号）
平成14年5月31日	規約の変更
平成16年1月15日	規約の変更
平成16年6月1日	規約の変更
平成16年9月13日	規約の変更
平成16年10月19日	投信法第85条に基づく投資口の併合（5口を1口に併合）
平成16年11月1日	規約の変更
平成16年11月9日	規約の変更
平成16年11月11日	投資口の追加発行（出資総額を1億円から68億7,248万円に増額）
平成16年11月12日	不動産信託受益権18個の取得
平成17年1月6日	規約の変更

（注）規約の変更内容については、後記「3 その他（2）規約の変更、営業譲渡又は営業譲受、出資の状況その他の重要事項 a．規約の変更」をご参照下さい。

a. 本投資法人による不動産信託受益権の取得の経緯

(イ) 取得した不動産信託受益権

本投資法人は、平成16年11月12日付で、資産運用会社が組成していた私募ファンドより下表の通り、18個の不動産信託受益権（総額22,170,000千円）を各売主から取得しました。

取得年月日	売主 (前所有者)	物件番号	信託不動産の名称	取得金額(円)
平成16年 11月12日	有限会社 コンコード	Of-01	朝日生命五反田ビル	1,290,000,000
		Re-01	DJR北新宿	495,000,000
		Re-02	コンコード舞浜	960,000,000
		Re-03	コンコード市川	430,000,000
		Re-04	FLEG神楽坂	970,000,000
		Re-05	FLEG目黒	660,000,000
	有限会社 シーアール スリー	Of-02	紀文第一ビル	950,000,000
		Of-03	第百生命新宿ビル	1,400,000,000
		Re-06	エステージ上野毛	1,020,000,000
		Re-07	ブルーマーレ	1,230,000,000
		Re-08	マイア渋谷桜丘	820,000,000
		Re-09	レグルス東葛西	650,000,000
		Re-10	ZESTY久が原	310,000,000
		Re-12	ミルルーム碑文谷	1,560,000,000
	有限会社ライブラ	0t-01	エムズ原宿	4,760,000,000
		Re-11	ミルルーム若林公園	3,610,000,000
	有限会社ビーコン	Re-13	サンテラス反町公園	535,000,000
		0t-02	和光学生ハイツ	520,000,000
合計				22,170,000,000

(注) 本書中における「物件番号」は、本投資法人の取得済資産及び取得予定資産について、コア・アセットである中規模オフィスビル(office)を「Of」、レジデンス(residence)を「Re」、ノンコア・アセット(other)を「0t」の略称を用いて分類しています。なお、ノンコア・アセットの細区分については、0t-01エムズ原宿は「都市型中規模商業ビル」、0t-02和光学生ハイツは「ドミトリータイプレジデンス」に該当します。

(ロ) 不動産信託受益権取得のための資金調達

投資口の追加発行

本投資法人は、上記(イ)記載の不動産信託受益権を取得するため、平成16年11月11日付にて、有限会社クレッシェンド、有限会社カーム及び有限会社ビーコンスリーを割当先とする投資口合計15,392口の追加発行(少数私募(証券取引法第2条第3項第2号口))により、投資口出資金合計6,772,480千円を調達しました。

なお、これらの割当先は、いずれも私募ファンドにおいて、投資家からの投資資金を受入れ、これを上記の不動産信託受益権の各売主に投資する事業を行っていた特別目的会

社でしたが、平成16年11月12日に当該事業を終了し、それぞれに投資していた本投資法人を除く全ての投資主合計34名に対して、割当を受けた投資口15,392口を出資の払戻しとして交付しました。

金融機関による借入れ

本投資法人は、平成16年11月12日付にて、みずほ信託銀行株式会社を借入先として、16,150,000千円の借入れによる調達を行いました。

b. 不動産信託受益権の各売主について

(イ) 有限会社コンコードについて

上記a.の表における売主である有限会社コンコードは、英領ケイマン諸島に設立された英領ケイマン諸島法人であるCaIm (Cayman) Ltd.の100%出資子会社として、不動産信託受益権その他資産の保有を目的として設立された特別目的会社です。

(ロ) 有限会社シーアールスリー及び有限会社ライブラについて

上記a.の表における売主である有限会社シーアールスリー及び有限会社ライブラは、英領ケイマン諸島に設立された英領ケイマン諸島法人であるCR (Cayman) Ltd.の100%出資子会社として、不動産信託受益権その他資産の保有を目的として設立された特別目的会社です。

(ハ) 有限会社ビーコンについて

上記a.の表における売主である有限会社ビーコンは、英領ケイマン諸島に設立された英領ケイマン諸島法人であるBeacon (Cayman) Ltd.の100%出資子会社として、不動産信託受益権その他資産の保有を目的として設立された特別目的会社です(以下、有限会社コンコード、有限会社シーアールスリー、有限会社ライブラ及び有限会社ビーコンをそれぞれ「各特別目的会社」といいます。)。

c. 各特別目的会社による不動産信託受益権の取得の経緯

各特別目的会社は、下表の通り、不動産信託受益権を各売主から取得しました。

(イ) 有限会社コンコード

物件番号	信託不動産の名称	売主
Of-01	朝日生命五反田ビル	ジェイロック・ファイブ特定目的会社
Re-01	DJR北新宿	株式会社大京住宅流通
Re-02	コンコード舞浜	株式会社ダイニチ
Re-03	コンコード市川	株式会社ダイニチ
Re-04	FLEG神楽坂	株式会社フレッグインターナショナル
Re-05	FLEG目黒	株式会社フレッグインターナショナル

(ロ) 有限会社シーアールスリー

物件番号	信託不動産の名称	売主
Of-02	紀文第一ビル	株式会社豊珠興産
Of-03	第百生命新宿ビル	有限会社ユニバーサル・リアルティ
Re-06	エステージ上野毛	個人5名(注)
Re-07	ブルーマーレ	株式会社ディックスクロキ
Re-08	マイア渋谷桜丘	株式会社ゼファー
Re-09	レグルス東葛西	有限会社あるとアスター
Re-10	ZESTY久が原	株式会社ゼファー
Re-12	ミルルーム碑文谷	ティーティーエス開発株式会社
Ot-01	エムズ原宿	コロニー原宿有限会社

(注) 個人5名は、利害関係者に該当しません。

(ハ) 有限会社ライブラ

物件番号	信託不動産の名称	売主
Re-11	ミルルーム若林公園	ティーティーエス開発株式会社

(ニ) 有限会社ビーコン

物件番号	信託不動産の名称	売主
Re-13	サンテラス反町公園	有限会社ビーコンスリー (前売主 新橋総合開発株式会社)
Ot-02	和光学生ハイツ	オムロン株式会社

2【役員の状況】

本書の日付現在の役員の状況は、以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数 (口)
執行役員	轉 充宏 (昭和40年1月11日生)	平成元年4月 平成2年10月 平成3年7月 平成5年10月 平成11年1月 平成12年3月 平成13年5月 平成17年1月	伊藤忠商事株式会社入社 株式会社クレフィン出向 伊藤忠総合ファイナンス株式会社出向 伊藤忠商事株式会社復帰 伊藤忠キャピタル証券株式会社出向 株式会社クレッシェンド(現カナル投信株式会社) 設立 代表取締役就任(現任) カナル投信株式会社に商号変更 本投資法人執行役員就任(現任)	-
監督役員	高木 施文 (昭和37年12月23日生)	平成2年4月 平成2年4月 平成3年12月 平成5年6月 平成7年6月 平成8年11月 平成9年5月 平成10年7月 平成11年5月 平成14年1月 平成14年5月 平成14年7月	弁護士登録 ブレイクモア&三木法律事務所入所 足立・ヘンダーソン・宮武・藤田法律事務所入所 米国ロースクール留学 カプリン&ドライスデール法律事務所入所 ミラー&シェヴァリエ法律事務所入所 足立・ヘンダーソン・宮武・藤田法律事務所入所 UBS信託銀行株式会社入行 東京青山・青木法律事務所入所 本投資法人監督役員就任(現任) ドリームテクノロジーズ株式会社監査役(非常勤) 就任 ホワイト&ケース神田橋法律事務所入所(現任)	-
監督役員	杉浦 孝司 (昭和12年2月5日生)	昭和34年4月 昭和62年4月 平成7年4月 平成8年2月 平成11年8月 平成14年1月	日東証券(三洋証券)株式会社入社 中小企業診断士登録 株式会社ハウジングコバヤシ入社 社団法人中小企業診断協会埼玉県支部所属(現任) 株式会社スコラメディア入社 本投資法人監督役員就任(現任)	-

(注) 轉充宏は、資産運用会社であるカナル投信株式会社の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務していますが、投信法第13条の規定に基づき、平成16年12月14日付で金融庁長官から兼職の承認を得ています。

3【その他】

(1) 役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議をもって選任されます（投信法第95条、第100条、規約第18条本文）。但し、法令の規定により、設立の際選任されたものとみなされる執行役員及び監督役員はこの限りではありません（投信法第72条、規約第18条但書）。

執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年です。但し、補欠又は増員のため選任された執行役員又は監督役員の任期は、他の在任執行役員又は監督役員の任期の満了すべきときまでとします（投信法第99条、第104条、商法第256条第1項、規約第19条）。

執行役員及び監督役員の解任には、投資主総会の特別決議が必要とされ、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の3分の2以上に当たる多数をもってこれを行う必要があります（投信法第99条第1項、第104条、商法第257条第1項、第2項、第343条第1項）。執行役員又は監督役員の職務遂行に関して不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決された場合には、発行済投資口の総数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6ヵ月前より引続き当該投資口を有するものに限り、）は、30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます（投信法第99条第1項、第104条、商法第257条第3項）。もっとも、一定の事由がある場合には、役員会は執行役員を解任することができます（投信法第107条第2項）。執行役員及び監督役員が変更されたときは、その日から2週間以内に、その旨を監督官庁に対して届け出る必要があります（投信法第191条第1項、第188条第1項第2号）。

(2) 規約の変更、営業譲渡又は営業譲受、出資の状況その他の重要事項

a. 規約の変更

規約の変更手続については、後記「第3 管理及び運営 3 投資主・投資法人債権者の権利

(1) 投資主総会における議決権」をご参照下さい。

本投資法人は、以下の通り規約を変更しました。

(イ) 平成14年2月7日付の投資法人登録申請時における規約の変更

成立時の一般事務を行う一般事務受託会社の名称及び住所並びに一般事務委託契約の概要に係る条文の変更

(ロ) 平成14年5月31日開催の投資主総会における規約の変更

()基準日、()借入金及び投資法人債発行の限度額に係る各条文の変更

(ハ) 平成16年1月15日開催の投資主総会における規約の変更

()成立時の資産の運用を行う投資信託委託業者の名称及び住所並びに資産運用委託契約の概要、()成立時の資産の保管を行う資産保管会社の名称及び住所並びに資産の保管に係る業務委託契約の概要、並びに()成立時の一般事務を行う一般事務受託会社の名称及び住所並びに一般事務委託契約の概要に係る各条文の変更

(ニ) 平成16年5月28日開催の投資主総会における規約の変更（平成16年6月1日付で変更）

()資産の保管を行う資産保管会社の名称及び住所並びに資産の保管に係る業務委託契約の概要、並びに()一般事務を行う一般事務受託会社の名称及び住所並びに一般事務委託契約の概要に係る各条文の変更

(ホ) 平成16年9月13日開催の投資主総会における規約の変更

()商号、()公告の方法、()資産の運用を行う投資信託委託業者の名称及び住所並びに資産運用委託契約の概要、()資産の保管を行う資産保管会社の名称及び住所並び

に資産の保管に係る業務委託契約の概要、並びに()一般事務を行う一般事務受託会社の名称及び住所並びに一般事務委託契約の概要に係る各条文の変更

(ハ) 平成16年10月27日開催の投資主総会における規約の変更(平成16年11月1日付で変更)

()目的、()投資主の請求による投資口の払戻し、()投資口取扱規程、()招集の公告、通知、()決議、()役員会の招集及び議長、()資産運用の基本方針、()投資態度、()資産運用の対象とする特定資産の種類、目的及び範囲、()資産評価の方法、基準及び基準日、(x)金銭の分配の方針、(x)決算期及び営業期間、(x)任期、(x)資産の運用、保管及びその他事務に係る業務の委託、並びに(xv)投資信託委託業者に対する資産運用報酬の額又は資産運用報酬の支払に関する基準に係る各条文の変更

(ト) 平成16年11月9日開催の投資主総会における規約の変更

執行役員及び監督役員の報酬の額又は報酬の支払に関する基準に係る条文の変更

(チ) 平成17年1月6日開催の投資主総会における規約の変更

()招集、()資産運用の対象とする特定資産の種類、目的及び範囲、並びに()借入金及び投資法人債発行の限度額に係る各条文の変更

b. 営業譲渡又は営業譲受

該当事項はありません。

c. 出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

(3) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

第2【手続等】

1【申込（販売）手続等】

- (1) 申込みの方法は、平成17年2月28日（月）から平成17年3月3日（木）までの期間内に申込取扱場所である引受人の本店並びに全国各支店及び営業所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとしします。
- (2) 本投資証券の受渡期日は、上場（売買開始）日である平成17年3月8日（火）となります。本投資証券は、保管振替機構の業務規程第98条第1項で準用される同規程第42条第1項に従い、一括して保管振替機構に預託されますので、本書の日付現在申請中である本投資証券の東京証券取引所への上場が承認された場合、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知した方には、上場（売買開始）日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。

2【買戻し手続等】

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第7条）。

本書の日付現在本投資法人及び資産運用会社は、本投資証券の上場を東京証券取引所に申請しています。本投資証券の東京証券取引所への上場後は、本投資証券を東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、証券取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。なお、投資口の価格については、証券会社に問い合わせること等により確認できます。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

(1)【資産の評価】

a. 投資口1口当たりの純資産額

本投資法人が発行する投資口1口当たりの純資産額は、後記「(4) 計算期間」に記載の決算期毎に、以下の算式にて算出します。

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

b. 資産の評価額

本投資法人は、資産の評価を、投信法その他の法令（投資法人の貸借対照表、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134号、その後の改正を含みます。以下「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」といいます。）を含みます。）に従って行うほか、以下に定める方法及び基準により行うものとします（規約第29条第1項）。

(イ) 不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額

(ロ) 信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が不動産の場合は上記(イ)に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額とするものとします。

(ハ) 不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額（取引所における最終価格、証券業協会等が公表する最終価格、これらに準じて随時、売買・換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいいます。）を用いるものとします。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額により評価するものとします。但し、優先出資証券については、上記のような市場価格及び合理的に算定された価格がない場合には、取得原価で評価することができるものとします。

(ニ) 有価証券

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額（取引所における最終価格、証券業協会等が公表する最終価格、これらに準じて随時、売買・換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいいます。）を用いるものとします。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額により評価するものとします。

(ホ) 金銭債権

取得価額から、貸倒引当金を控除した金額。但し、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額の差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額とします。

(ヘ) 金融デリバティブ取引に係る権利

取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務は、当該取引所の最終価格（終値。終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値）。）を用います。同日において最終価格がない場合には、同日直近における最終価格を用います。取引所の相場

がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務は、市場価格に準ずるものとして合理的に算定された価額が得られればその価額とします。公正な評価額を算出することが極めて困難と認められるデリバティブ取引については、取得価額をもって評価します。

c. 資産運用報告書等に価格を記載する目的で、b. と異なる方法で評価する場合には、以下のよう

(イ) 不動産、不動産の賃借権及び地上権

収益還元法により求めた価額

(ロ) 信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が不動産の場合は(イ)に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額とするものとします。

d. 資産評価の基準日

資産評価の基準日は、原則として決算日（毎年5月31日と11月30日）とします。但し、b. (ハ)、(ニ)及び(ヘ)に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とします（規約第29条第3項）。

e. 投資者による照会

貸借対照表を含む計算書類等は決算期毎に作成され（投信法第129条）、役員会により承認された場合に、承認された旨が遅滞なく投資主に対して書面にて通知され、承認済みの計算書類等が監査報告書の謄本とともに投資主に交付される（投信法第131条第2項、第4項）ほか、証券取引法に基づいて決算日後3ヵ月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。

また、投資口1口当たりの純資産額は社団法人投資信託協会の規則に従って、公表されます。

(2) 【保管】

投資主は、証券会社等との間で保護預り契約を締結し、本投資証券の保管を委託できます（本投資証券が東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場できない場合には、保管を委託できない場合があります。）。保護預りの場合、本投資証券は、混蔵保管され、投資主に対しては「取引残高報告書」を定期的に交付します。保護預りの場合、投資主から本投資証券の保管の委託を受けた証券会社等は、当該投資主の承諾を得て、また当該投資主の請求に基づいて、当該投資主から保管の委託を受けた本投資証券を保管振替機構に預託することができます。保管振替機構に預託する場合、保管振替機構は、預託を受けた本投資証券について預託者毎に分別保管せず、他の預託者から預託を受けた本投資証券と混蔵保管することによって集中保管し、投資主に対しては「取引残高報告書」を定期的に交付します。保管振替機構は、その預託を受けた本投資証券について、預託後相当の時期に保管振替機構名義への書換の請求を本投資法人に対して行います。保管振替機構に預託され保管振替機構名義に書換えられた本投資証券について売買が行われた場合には、その決済のために本投資証券の券面を実際に授受するのではなく、保管振替機構に設けられた口座間の振替によって決済が行われます。本書の日付現在、東京証券取引所に上場されている投資証券の売買の決済については、同取引所の上場内国証券（但し、非同意銘柄を除きます。）の売買の決済と同様に、原則として保管振替機構における口座振替の方法によって行われています。但し、保管振替機構に本投資証券を預託した投資主は、本投資証券の保管の委託をした証券会社等に申し出ることによって、保管振替機構に預託した投資証券の交付及び返還を受けることができます。

なお、本投資証券が同不動産投資信託証券市場に上場できない場合には、保管振替機構に預託することはできません。

投資主は、記名式の本投資証券の券面を直接保有することもできます。保護預りを行わない場合、本投資証券の券面は、投資主が自らの責任において保管することとなります。

(3) 【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

(4) 【計算期間】

本投資法人の計算期間は、毎年6月1日から11月30日まで及び12月1日から翌年5月31日までの各6ヵ月間です。但し、第1期の計算期間は本投資法人の成立日である平成14年1月31日から平成14年3月31日まで、第2期から第6期の計算期間は平成14年4月1日以降毎年4月1日から9月30日まで及び10月1日から翌年3月31日までの各6ヵ月間、第7期の計算期間は平成16年10月1日から平成17年5月31日までです（規約第33条）。

(5) 【その他】

a. 増減資に関する制限

(イ) 発行する投資口の総口数

本投資法人が発行する投資口の総口数は、200万口とします（規約第5条第1項）。

(ロ) 国内における募集

本投資法人が発行する投資口の発行価額総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします（規約第5条第2項前段）。

(ハ) 投資口の追加発行

投資口の追加発行に関しては、役員会の承認を得た上でできるものとします（規約第5条第2項後段）。

b. 解散又は償還条件

本投資法人における解散事由は以下の通りです（投信法第143条）。

(イ) 投資主総会の決議

(ロ) 合併

(ハ) 破産手続開始の決定

(ニ) 解散を命ずる裁判

(ホ) 投信法第187条の登録の取消し

なお、規約には、解散事由に関する定めはありません。

c. 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席者の議決権の3分の2以上により可決される必要があります（投信法第140条、商法第343条第1項）。但し、書面による議決権行使が認められていること、及び投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなすことにつき、後記「3 投資主・投資法人債権者の権利（1）投資主総会における議決権」をご参照下さい。

本投資証券の上場日以降に投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の上場規程に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は分配方針に関する重要な変更該当する場合には、証券取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、証券取引法

に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

d. 関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は、以下の通りです。

(イ) 資産運用会社：カナル投信株式会社

資産運用委託契約

期間	資産運用委託契約の有効期間は、本投資法人の登録完了日（平成14年3月7日）から3年間とします。期間満了の6ヵ月前までに相手方に対する書面による申出がなされなかったときは、更に3年間延長し、以後も同様とします。
解約	一方から他方当事者に対して6ヵ月前までに書面をもって解約の通知をし、本投資法人は投資主総会の承認を得た上で、資産運用会社は本投資法人の同意を得た上で、契約を解約することができます。本投資法人は、資産運用会社が職務上の義務に違反し若しくは職務を怠ったとき、又は資産の運用に係る業務を引続き委託することに堪えない重大な事由があるときは、役員会の決議により契約を解約することができます。本投資法人は、資産運用会社が投資信託委託業者でなくなったとき、又は投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき、又は解散したときは、契約を解約しなければなりません。
変更等	当事者間の合意及び法令に従って変更できます。

(ロ) 資産保管会社：みずほ信託銀行株式会社

資産保管業務委託契約

期間	資産保管業務委託契約の有効期間は、業務開始日（平成16年6月1日）から3年間とします。期間満了の3ヵ月前までに当事者のいずれか一方から書面による申出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より2年間延長するものとし、その後も同様とします。但し、契約期間中に本投資法人が解散となった場合は、本投資法人の解散日までとします。
解約	資産保管業務委託契約は、以下に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。 当事者間の解約の合意。 当事者のいずれか一方より他方に対する文書による解約の通知。この場合には、資産保管業務委託契約はその通知到達の日から6ヵ月以上経過後の、当該通知書に記載された解約日に失効します。 当事者のいずれか一方に次に掲げる事由が生じたときは、他の当事者は契約の解除を文書で通知することにより、直ちに資産保管業務委託契約を解除することができます。 解散原因の発生、破産、特別清算開始、会社整理開始、会社更生手続開始又は民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき 資産保管業務委託契約の各条項に違背し、かつ引続き契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められたとき
変更等	当事者間で協議の上、関係法令及び本投資法人の規約との整合性及び準則性を遵守して、書面による当事者間の合意により契約内容を変更できます。

(八) 名義書換事務受託者：みずほ信託銀行株式会社

名義書換事務委託契約

期間	名義書換事務委託契約の有効期間は、契約締結日（平成16年5月31日）から1年間とします。当事者のいずれか一方から書面による申出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より1年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	名義書換事務委託契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。 当事者間の文書による解約の合意。但し、この場合には、名義書換事務委託契約は両当事者の合意によって指定した日から失効します。 当事者のいずれか一方が名義書換事務委託契約に違反し、名義書換事務委託契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を通告してから30日以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。なお、名義書換事務委託契約は同30日間の経過後に解除することができます。 当事者のいずれか一方が、手形交換所の取引停止処分、支払の停止又は破産、再生手続開始、特別清算開始、会社整理開始若しくは更生手続開始の申立等により信用状態が著しく不安定になり、名義書換事務委託契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合。なお、この場合、名義書換事務委託契約は直ちに解除することができます。
変更等	特段の規定はありません。

(二) 機関運営に関する一般事務受託者：三菱信託銀行株式会社

機関運営に関する一般事務委託契約

期間	機関運営に関する一般事務委託契約の有効期間は、契約締結日（平成16年11月9日）の翌日から平成18年11月30日までとします。期間満了日の3ヵ月前までに当事者のいずれか一方から書面による申出がなされなかったときは、更に2年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	機関運営に関する一般事務委託契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。 当事者間のいずれか一方が、相手方に対し機関運営に関する一般事務委託契約の終了を申し出た場合にあつて、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは、機関運営に関する一般事務委託契約は終了します。 当事者のいずれか一方が機関運営に関する一般事務委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期限を定めてその履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは、機関運営に関する一般事務委託契約を解除することができます。 当事者のいずれか一方が、以下の各号に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時機関運営に関する一般事務委託契約を解除することができます。 ・ 解散決議、破産、特別清算、会社整理手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始その他これらに準ずる申立があつたとき ・ 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき
変更等	当事者は、互いに協議の上、投信法その他の関係法令上許容される限り、かつ、これらを遵守して、機関運営に関する一般事務委託契約の各条項の定めを変更することができます。協議に当たり、本投資法人が役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を一般事務受託者に行ったときは、当該変更の効力発生時は、当該承認手続の完了時とします。

(ホ) 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

会計事務等に関する一般事務委託契約

期間	会計事務等に関する一般事務委託契約の有効期間は、平成16年11月10日（効力発生日）から平成17年11月30日までとします。期間満了日の3ヵ月前までに当事者のいずれか一方から書面による申出がなされなかったときは、更に1年間延長するものとし、その後も同様とします。但し、契約期間中に、本投資法人が解散になった場合は、その解散までとします。
解約	会計事務等に関する一般事務委託契約を解約する場合は、いずれか一方の当事者から相手方に対し、その3ヵ月前までに文書により通知します。但し、一般事務受託者が会計事務等に関する一般事務委託契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき本業務の委託を義務付けられていることに鑑み、本投資法人が一般事務受託者以外の者との間で本業務の委託に関する契約を締結できるまで、会計事務等に関する一般事務委託契約は引続き効力を有するものとします。 当事者双方が、書面により契約解除に合意した場合には、会計事務等に関する一般事務委託契約を解除することができます。かかる場合、会計事務等に関する一般事務委託契約は当事者双方が合意して指定した日に終了します。 当事者双方は、相手方が以下に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに会計事務等に関する一般事務委託契約を解約することができます。 ・ 会計事務等に関する一般事務委託契約の各条項に違背し、かつ引続き契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合 ・ 破産申立、又は民事再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理手続開始若しくは特別清算開始その他倒産手続開始の申立がなされたとき、手形交換所の取引停止処分が生じたとき、又は重要財産に対する差押命令、仮差押命令若しくは仮処分命令がなされたとき
変更等	会計事務等に関する一般事務委託契約は、当事者の合意及び法令に従って変更することができるものとします。

(ヘ) 会計監査人：あずさ監査法人

本投資法人は、あずさ監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会において選任します（規約第34条本文）。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結のときまでとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなされます（規約第35条）。

e. 公告

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います（規約第4条）。

2【利害関係人との取引制限】

(1) 法令に基づく制限

a. 利害関係人との取引制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、利害関係人等との取引について次の行為を行うことが禁じられています（投信法第34条の3第2項、投信法施行令第21条、投信法施行規則第53条）。ここで、「利害関係人等」とは、資産運用会社の総株主の議決権の過半数を保有していることその他の当該資産運用会社と密接な関係を有する者として投信法施行令で定める者をいいます（投信法第15条第2項第1号、投信法施行令第20条）。

(イ) 資産運用会社の利害関係人等である次の()から()までに掲げる者の当該()から()までのそれぞれに定める顧客等の利益を図るため、本投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと（投信法第34条の3第2項第1号）。

- () 投資信託委託業者 投資信託委託業に係る受益者又は投資法人資産運用業に係る投資法人
 - () 信託会社 信託の引受けを行う業務に係る受益者
 - () 信託業務を営む金融機関 信託の引受けを行う業務に係る受益者
 - () 投資顧問業者 投資顧問業に係る顧客又は当該投資顧問業者が締結した投資一任契約に係る顧客
 - () 宅地建物取引業者 宅地建物取引業に係る顧客
 - () 不動産特定共同事業者 不動産特定共同事業の事業参加者
 - () 上記()から()までに掲げる者のほか、特定資産に係る業務を営む者として投信法施行令で定める者 投信法施行令で定める顧客等
- (ロ) 資産運用会社の利害関係人等の利益を図るため、本投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと(投信法第34条の3第2項第2号)。
- (ハ) 資産運用会社の利害関係人等である次に掲げる者の利益を図るため、本投資法人の資産の運用の方針、本投資法人の純資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(投信法第34条の3第2項第3号)。
- () 証券会社等
 - () 登録金融機関
 - () 宅地建物取引業者
 - () 上記()から()までに掲げる者のほか、投信法施行令で定める者
- (ニ) 資産運用会社の利害関係人等である証券会社が有価証券の引受けに係る主幹事会社(投信法第15条第2項第4号に定める主幹事会社をいいます。)である場合において、当該有価証券の募集又は売出しの条件に影響を及ぼすために実勢を反映しない作為的な相場を形成することを目的とした取引を行うこと(投信法第34条の3第2項第4号)。
- (ホ) 資産運用会社の利害関係人等である発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関が有価証券の募集、私募若しくは売出し又は募集、私募若しくは売出しの取扱いを行っている場合において、当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関に対する当該有価証券の取得又は買付けの申込みの額が当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関の要請を受けて、当該有価証券を投資法人の資産をもって取得し、又は買付けること(投信法施行規則第53条第1号)。
- (ヘ) 資産運用会社の利害関係人等である不動産特定共同事業者が不動産特定共同事業契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該不動産特定共同事業契約の締結額が当該不動産特定共同事業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該不動産特定共同事業者の要請を受けて、当該不動産特定共同事業契約に係る匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること(投信法施行規則第53条第2号)。
- (ト) 資産運用会社の利害関係人等である匿名組合契約の営業者が匿名組合契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該匿名組合契約の出資額が当該匿名組合契約の営業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該匿名組合の営業者の要請を受けて、当該匿名組合契約に係る匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること(投信法施行規則第53条第3号)。
- (チ) 資産運用会社の利害関係人等である信託業者等が信託契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該信託契約に係る信託財産の額が当該信託業者等が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該信託業者等の要請を受けて、当該信託契約に係る受益権を投資法人の資産をもって取得すること(投信法施行規則第53条第4号)。

(リ) 資産運用会社の利害関係人等である信託受益権販売業者が信託受益権の販売又はその代理若しくは媒介を行っている場合において、当該信託受益権販売業者に対する当該信託受益権の買付けの申込みの額が当該信託受益権販売業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該信託受益権販売業者の要請を受けて、当該信託受益権を投資法人の資産をもって買い付けること（投信法施行規則第53条第5号）。

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、運用の指図を行う投資信託財産、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です。）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す。）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34条の6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す。）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34条の6第4項、第26条第3項）。

c. 資産の運用の制限

投資法人は、その執行役員又は監督役員、その資産の運用を行う投資信託委託業者、その執行役員又は監督役員の親族、その資産の運用を行う投資信託委託業者の取締役若しくは監査役若しくはこれらに属する役職にある者又は使用人との間で次に掲げる行為（投資主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（投信法第34条の10第2項の届出をして不動産の管理業務を営む投資信託委託業者に、不動産の管理をすること及び投資信託委託業者に、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）を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第95条、第96条、第97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

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

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

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、ウェアハウス機能及び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。

c. 利害関係者との取引状況等

(イ) 第7期中における不動産信託受益権の取得

本投資法人は、以下の不動産につき、資産運用会社の利害関係者である平和不動産が不動産投資顧問契約を締結している下記の各売主から、下表の通り、18個の不動産信託受益権（総額22,170,000千円）を取得しました。

取得年月日	売主 (前所有者)	物件番号	信託不動産の名称	合計金額(円)
平成16年 11月12日	有限会社 コンコード	Of-01	朝日生命五反田ビル	4,805,000,000
		Re-01	DJR北新宿	
		Re-02	コンコード舞浜	
		Re-03	コンコード市川	
		Re-04	FLEG神楽坂	
		Re-05	FLEG目黒	
	有限会社 シーアール スリー	Of-02	紀文第一ビル	12,700,000,000
		Of-03	第百生命新宿ビル	
		Re-06	エステージ上野毛	
		Re-07	ブルーマーレ	
		Re-08	マイア渋谷桜丘	
		Re-09	レグルス東葛西	
		Re-10	ZESTY久が原	
		Re-12	ミルーム碑文谷	
	0t-01	エムズ原宿	3,610,000,000	
	有限会社ライブラ	Re-11		ミルーム若林公園
	有限会社ビーコン	Re-13	サンテラス反町公園	1,055,000,000
		0t-02	和光学生ハイツ	
合計				22,170,000,000

本投資法人は、以下の不動産につき、資産運用会社の利害関係者である平和不動産にPM業務を委託しています。

委託年月日	物件番号	信託不動産の名称	PM会社
平成16年11月12日	Of-01	朝日生命五反田ビル	平和不動産
	Of-02	紀文第一ビル	平和不動産
	Of-03	第百生命新宿ビル	平和不動産
	0t-01	エムズ原宿	平和不動産

本投資法人は、資産運用会社の利害関係者である平和不動産及び平和不動産が不動産投資顧問契約を締結している有限会社カリテスから、下表の通り、3個の不動産信託受益権を取得する予定です。なお、恵比寿スクエア及び水天宮平和ビルについては、平和不動産にPM業務を委託する予定です。

取得予定年月	売主（前所有者）	物件番号	信託不動産の名称
平成17年3月	有限会社カリテス	Of-04	恵比寿スクエア
	平和不動産	Of-05	水天宮平和ビル
		Re-14	メインステージ南麻布

(ロ) 第7期中に発生する予定の利害関係者への支払手数料等の項目は以下の通りです。

区分	支払手数料の総額 (A)	利害関係者との取引の内訳		(B)/(A)
		支払先	支払金額(B)	
PM関連業務委託費	業務協定書に基づき、手数料が支払われます。(注)	平和不動産	業務協定書に基づき、手数料が支払われます。(注)	100%

(注) 平和不動産との間で締結している業務協定書に基づくPM関連業務手数料には、賃貸仲介手数料、工事管理手数料、建物管理委託料、契約管理業務料及び賃貸借更新手数料が含まれます。本書の日付現在、一部のPM契約は締結前につき金額は記載していません。なお、支払手数料の総額と支払金額は同額となる予定です。

(ハ) 不動産信託受益権取得及び平和不動産へのPM業務の委託の検討過程

平成16年11月9日に開催されたコンプライアンス委員会における審議

- ・上記(イ) 記載の18個の不動産信託受益権の取得及び上記(イ) 記載の平和不動産へのPM業務の委託に関して、運用ガイドラインに基づく投資対象不動産等の取得基準との適合性を確認しました。
- ・各不動産信託受益権の売主である有限会社コンコード、有限会社シーアールスリー、有限会社ライブラ及び有限会社ビーコンは、資産運用会社の利害関係者であることを確認しました。
- ・各不動産信託受益権の売買価格が適正な価格であるか否かについて、本投資法人から独立した第三者である株式会社谷澤総合鑑定所の作成した不動産鑑定評価書に基づく鑑定評価額以下で取得することを確認しました。
- ・上記(イ) 記載の通り、資産運用会社の利害関係者である平和不動産が、本投資法人が取得する信託不動産のPM業務を受託することに関して、予め平和不動産との間で締結した業務協定書にて定めたPM報酬の水準以内の報酬であって、利害関係者である平和不動産を不当に優先していないこと及び本投資法人に不利な報酬契約になっていないことを確認しました。

平成16年11月9日に開催された投資委員会における審議

上記のコンプライアンス委員会による審議結果を受けて、運用ガイドラインに基づく投資対象不動産等の取得基準との適合性、及び利害関係者との取引について資産運用会社社内規程の遵守状況を確認し、全会一致で承認しました。

平成16年11月10日に開催された資産運用会社取締役会における審議

上記の投資委員会の審議結果を受けて、運用ガイドラインに基づく投資対象不動産等の取得基準との適合性、及び利害関係者との取引について資産運用会社社内規程の遵守状況を確認し、上記(イ) 記載の18個の不動産信託受益権に係る売買契約等を締結することにつき、全会一致で承認しました。

平成16年11月10日に開催されたコンプライアンス委員会(上記の2回目)における

審議

上記(イ) 記載の18個の不動産信託受益権売買契約締結に際し、取締役会で承認された契約書であること並びに運用ガイドラインに基づく投資対象不動産等の取得基準及び利害関係者との取引について、資産運用会社社内規程に適合した内容であることを確認しました。

平成16年12月10日開催の本投資法人役員会への報告(注)

上記の資産運用会社取締役会の決議を受けて、本投資法人の執行役員は、決議結果を本投資法人の役員会に報告しました。

(注)この時点では、物件売買に係る契約書類等の締結について、投資法人役員会の承認を得るという運営が社内規程上定められていなかったため、投資法人役員会へは報告のみがなされています。

平成16年12月6日に開催されたコンプライアンス委員会における審議

- ・上記(イ) 記載の3個の不動産信託受益権の取得に関して、運用ガイドラインに基づく投資対象不動産等の取得基準との適合性を確認しました。
- ・各不動産信託受益権の売主である平和不動産及び有限会社カリテスは、利害関係者であることを確認しました。
- ・各不動産信託受益権の売買価格が適正な価格であるか否かについて、本投資法人から独立した第三者である株式会社谷澤総合鑑定所の作成した不動産鑑定評価書に基づく不動産鑑定評価額以下で取得することを確認しました。
- ・上記(イ) 記載の通り、資産運用会社の利害関係者である平和不動産が、本投資法人が取得する信託不動産のPM業務を受託することにつき、予め平和不動産との間で締結した業務協定書にて定めたPM報酬の水準以内の報酬であって、利害関係者である平和不動産を不当に優先していないこと及び本投資法人に不利な報酬契約になっていないことを確認しました。

平成16年12月7日に開催された投資委員会における審議

上記のコンプライアンス委員会による審議結果を受けて、運用ガイドラインに基づく投資対象不動産等の取得基準との適合性、及び利害関係者との取引について資産運用会社社内規程の遵守状況を確認し、全会一致で承認しました。

平成16年12月9日に開催された資産運用会社取締役会における審議

上記の投資委員会の審議結果を受けて、運用ガイドラインに基づく投資対象不動産等の取得基準との適合性、及び利害関係者との取引について資産運用会社社内規程の遵守状況を確認し、全会一致で承認しました。

平成16年12月10日開催の本投資法人役員会への報告

上記の資産運用会社取締役会の決議を受けて、本投資法人の執行役員は、決議結果を本投資法人の役員会に報告しました。

平成16年12月15日に開催されたコンプライアンス委員会(上記の2回目)における審議

上記(イ) 記載の3個の不動産信託受益権の取得に関する停止条件付信託受益権売買契約書について、運用ガイドラインに基づく投資対象不動産等の取得基準及び利害関係者との取引について、資産運用会社社内規程に適合した内容であることを確認しました。

平成16年12月16日に開催された資産運用会社取締役会における審議

上記のコンプライアンス委員会の審議結果を受けて、契約内容について、運用ガイドラインに基づく投資対象不動産等の取得基準との適合性及び利害関係者との取引に

ついて資産運用会社社内規程の遵守状況を確認し、全会一致で承認しました。
平成16年12月16日に開催された本投資法人役員会における承認
上記の資産運用会社取締役会の決議を受けて、本投資法人の執行役員は、停止条件付信託受益権売買契約書の締結につき役員会に諮り、全会一致で承認しました。

3【投資主・投資法人債権者の権利】

(1) 投資主総会における議決権

a. 本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有していません（投信法第94条第1項、商法第241条第1項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下の通りです。

(イ) 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（但し、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）と解任（投信法第95条、第100条、第114条、第99条第1項、第104条、第119条、商法第257条第1項、第2項、株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律（昭和49年法律第22号、その後の改正を含みます。）第6条第1項）

(ロ) 投資信託委託業者との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第198条第2項、第206条第1項、第34条の9第2項本文）

(ハ) 投資口の併合（投信法第85条第1項）

(ニ) 投資法人の解散（投信法第143条第2号）

(ホ) 規約の変更（投信法第140条第1項）

(ヘ) その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項（投信法第89条）

b. 投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下の通りです。

(イ) 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合のほか、発行済投資口の総数の3分の1以上を有する投資主が出席し、出席した投資主の議決権の過半数をもって決します（投信法第94条第1項、商法第239条第1項、規約第13条第1項）。

(ロ) 投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができます（投信法第92条第1項、規約第14条第1項）。

(ハ) 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条第3項、規約第14条第2項）。

(ニ) 本投資法人は、役員会の決議をもって、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨を定めることができます（投信法第92条の2第1項）。

(ホ) 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成したものとみなします（投信法第93条第1項、規約第15条第1項）。

(ヘ) 上記(ホ)の定めに基づき議案に賛成したものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第93条第3項、規約第15条第2項）。

(ト) 本投資法人は、決算日の最終の投資主名簿に記載された投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することのできる投資主とします（規約第16条第1項）。

(チ) 上記(ト)のほか、本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議により、予め公告して、一定の日における投資主名簿に記載されている投資主又は登録質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録質権者とします（投信法第82条第3項、商法第224条の3、規約第16条第2項）。

(2) その他の共益権

- a . 代表訴訟提起権（投信法第34条の8第3項、第110条、第113条第3項、商法第267条第1項、第3項）

6ヵ月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面をもって、資産運用会社、一般事務受託者、執行役員又は監督役員の責任を追及する訴訟の提起を請求することができ、本投資法人が請求のあった日から60日以内に訴訟を提起しないときは、本投資法人のために訴訟を提起することができます。
- b . 投資主総会決議取消権（投信法第94条第1項、商法第247条第1項、第248条第1項）

投資主は、投資主総会の招集の手續又は決議の方法が法令若しくは規約に違反している又は著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反しているとき、又は決議について特別の利害関係を有している投資主が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときには、決議の日から3ヵ月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます。
- c . 執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第110条、第163条第1項、商法第272条）

執行役員が本投資法人の目的の範囲内ではない行為その他法令又は規約に違反する行為をすることにより本投資法人に回復できない損害が発生するおそれがある場合には、6ヵ月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人のために執行役員に対してその行為の差止めを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。
- d . 新投資口発行無効訴権（投信法第123条第1項、商法第280条の15第1項）

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の払込期日の翌日から6ヵ月以内に、本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。
- e . 合併無効訴権（投信法第150条、商法第415条第1項、第2項）

投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の日から6ヵ月以内に合併無効の訴えを提起することができます。
- f . 設立無効訴権（投信法第163条、商法第428条第1項、第2項）

投資主は、本投資法人の設立につき重大な瑕疵があった場合には、本投資法人に対して設立の日から2年以内に設立無効の訴えを提起することができます。
- g . 投資主提案権（投信法第94条第1項、商法第232条の2第1項、第2項）

発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主（6ヵ月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員に対して会日より8週間前に書面をもって、一定の事項を投資主総会の会議の目的とするべきことを請求することができ、また、会議の目的である事項についてその投資主の提出する議案の要領を投資主総会の招集通知に記載することを請求することができます。
- h . 投資主総会招集権（投信法第94条第1項、商法第237条第1項、第3項）

発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6ヵ月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、会議の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を提出して執行役員に対して投資主総会の招集を請求することができ、遅滞なく投資主総会招集の手續がなされない場合には、内閣総理大臣の許可を得て招集することができます。
- i . 検査役選任請求権（投信法第94条第1項、商法第237条の2第1項、投信法第139条、商法第294条第1項）

発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主（6ヵ月前から引続

き当該投資口を有する投資主に限ります。)は、投資主総会招集の手續及び決議方法を調査させるため、投資主総会に先立って検査役の選任を内閣総理大臣に請求することができます。また、発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うべき事由があるときに、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるために検査役の選任を内閣総理大臣に請求することができます。

j. 執行役員等解任請求権(投信法第99条、第104条、商法第257条第3項)

発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主(6ヵ月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。)は、執行役員又は監督役員の職務遂行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会で当該役員の解任が否決された場合には、30日以内に裁判所に当該役員の解任を請求することができます。

k. 解散請求権(投信法第144条、商法第406条の2第1項)

発行済投資口の総口数の10分の1以上に当たる投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行上著しい難局により本投資法人に回復できないような損害が生じるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で投資法人の存立を危殆ならしめる場合には、裁判所に解散請求をすることができます。

(3) 分配金請求権(投信法第136条)

本投資法人の投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

(4) 残余財産分配請求権(投信法第163条第1項、商法第425条本文)

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています。

(5) 払戻請求権

投資主は、投資口の払戻請求権は有していません(規約第7条)。

(6) 投資口の処分権(投信法第78条第1項、第4項)

投資主は、投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができます。

(7) 投資証券交付請求権及び不所持請求権(投信法第83条第2項、第5項、商法第226条の2)

投資主は、本投資法人の成立(その成立後に投資口を発行するときは、その払込期日)の後、遅滞なく投資証券の交付を受けることができます。また、投資主は、投資証券の不所持を申し出ることもできます。

(8) 帳簿等閲覧請求権(投信法第138条第1項、第2項)

投資主は、執行役員に対し、会計の帳簿及び資料の閲覧又は謄写を請求することができます。但し、この請求は、理由を付した書面をもってしなければなりません。

第4【関係法人の状況】

1【資産運用会社の概況】

(1)【名称、資本の額及び事業の内容】

a．名称

カナル投信株式会社

b．資本の額

本書の日付現在 295,575,000円

c．事業の内容

- (イ) 投資信託の委託者の業務
- (ロ) 投資法人の資産の運用に係る業務
- (ハ) 投信法第66条に規定する投資法人の設立企画人の業務
- (ニ) 宅地建物取引業
- (ホ) 不動産に関する投資顧問業務及び取引一任代理業務
- (ヘ) その他前各号に附帯する業務

資産運用会社は、本投資法人の資産運用会社としての業務（投資法人資産運用業等）のほか、不動産投資助言業務の兼業の届出を行っています。

d．会社の沿革

年月日	事項
平成12年3月24日	株式会社クレッシェンド設立
平成13年3月23日	宅地建物取引業者としての宅地建物取引業法第3条に基づく免許取得（東京都知事（1）第79529号）
平成13年5月24日	株式会社クレッシェンドからカナル投信株式会社（現商号）に商号変更
平成13年7月3日	宅地建物取引業法第50条の2に基づく取引一任代理等の認可取得（国土交通大臣認可第8号）
平成13年7月24日	不動産投資顧問業登録規程第6条第3項に基づく総合不動産投資顧問業の登録取得（国土交通大臣総合 - 000011号）
平成13年9月14日	投信法第6条に基づく投資法人資産運用業の認可取得（内閣総理大臣第12号）
平成13年9月14日	投信法第34条の10第2項に基づく特定資産に係る投資に関する投資助言業務についての兼業届出
平成14年4月19日	社団法人投資信託協会に入会

e．株式の総数（本書の日付現在）

(イ) 発行する株式の総数

16,440株

(ロ) 発行済株式の総数

4,968株

f . 経理の概況

資産運用会社の経理の概況は、以下の通りです。

(イ) 最近の事業年度における主な資産と負債の概況

	第4期 (平成15年3月31日現在)	第5期 (平成16年3月31日現在)
総資産(千円)	398,477	759,133
総負債(千円)	20,533	167,577
純資産(千円)	377,943	591,556

(ロ) 最近の事業年度における損益の概況

	第4期 (自平成14年4月1日 至平成15年3月31日)	第5期 (自平成15年4月1日 至平成16年3月31日)
営業収益(千円)	191,708	326,004
経常利益(千円)	12,217	92,340
当期純利益(千円)	11,927	64,752

g . その他

(イ) 役員の変更

資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において議決権のある発行済株式の総数の3分の1以上の株主が出席し、その議決権の過半数の決議によって選任します(商法第239条第1項、第256条の2、第280条第1項、資産運用会社の定款(以下「定款」といいます。))第20条第1項)。取締役の選任については、累積投票によりません(商法第256条の3、定款第20条第2項)。取締役の任期は、就任後2年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結のときまで、監査役の任期は、就任後4年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結のときまでです。但し、補欠又は増員として就任した取締役の任期は、他の在任取締役の任期が満了すべきときまでとし、補欠として就任した監査役の任期は前任者の任期が満了すべきときまでとします(商法第256条、第273条、定款第21条第2項、第3項)。資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、監督官庁へ遅滞なく届け出ます(投信法第10条の3第2項第1号、第8条第1項第3号)。また、資産運用会社の常務に従事する取締役が他の会社の常務に従事し又は事業を営もうとする場合には、監督官庁の承認を必要とします(投信法第13条)。

(ロ) 定款の変更

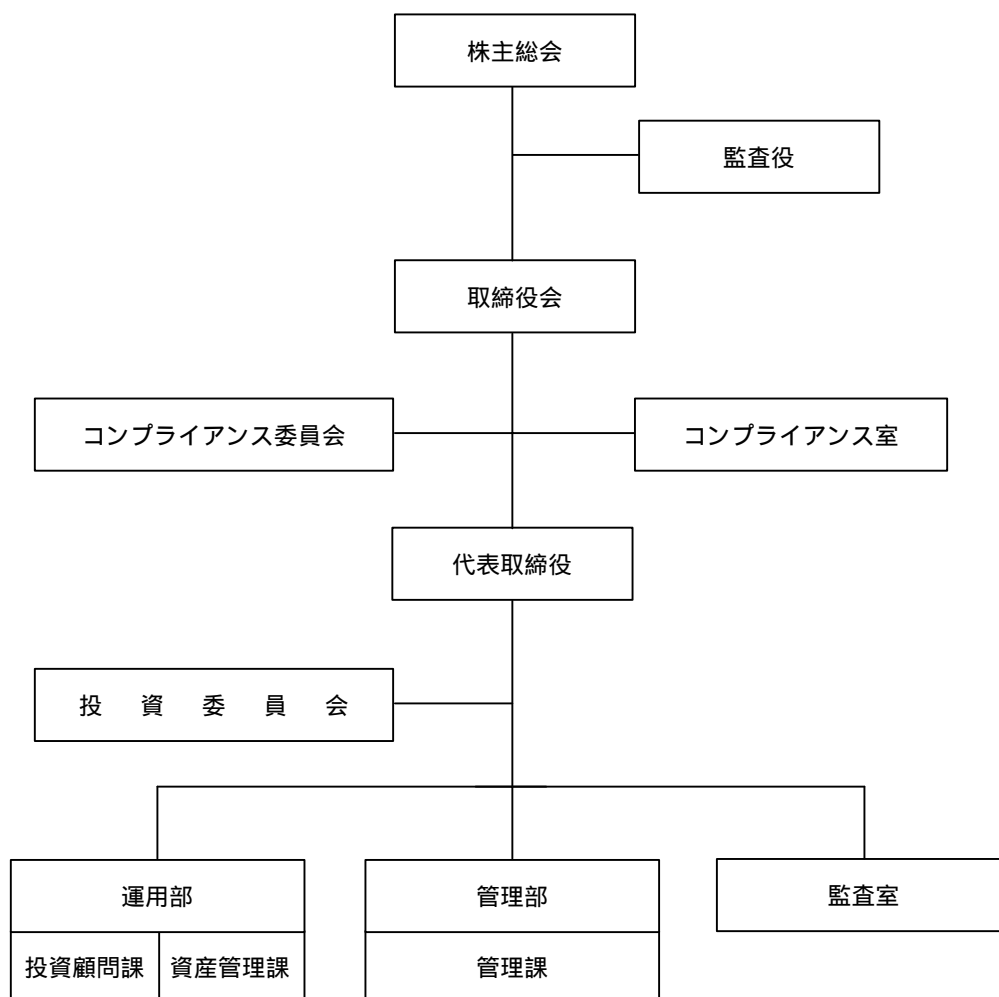
資産運用会社の定款を変更するためには、株主総会の特別決議が必要です(商法第343条)。本書の日付現在において、資産運用会社の定款の変更は予定されていません。

(ハ) 訴訟事件その他資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

(2) 【運用体制】

資産運用会社の組織体制は以下の通りです。



- a. 資産運用会社の各組織・機関の業務の概要
各組織・機関の主な業務・権限は、以下の通りです。

(イ) 部・室

取締役会の管轄下のもの

組織・機関	主な業務の概略
コンプライアンス室	<ul style="list-style-type: none"> ・コンプライアンス・チェック ・行政機関への定例報告、届出 ・規程改廃等の審査 ・法務 ・リスク全般の管理 ・従業員教育

コンプライアンス室は取締役会管轄の組織であり、取締役会の決議により任命されたチーフ・コンプライアンス・オフィサーが室長を務めます。

代表取締役の管轄下のもの

組織・機関	主な業務の概略
運用部	<ul style="list-style-type: none"> ・運用ガイドラインの策定 ・ポートフォリオ計画・資産管理計画の策定 ・運用資産の取得・売却に係る計画の策定、実行 ・運用資産の取得・売却に係るリスク管理 ・資金調達計画の策定、実行 ・PM会社等の選定 ・余資運用 ・不動産市場動向に係る調査
資産管理課	<ul style="list-style-type: none"> ・運用資産の運営管理に係る計画の策定、実行 ・運用資産の運営管理に係るリスク管理 ・修繕計画の策定、実行 ・運用資産パフォーマンスの確認
管理部	<p>投資法人に係る業務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・投資主総会、役員会の運営補佐 ・投資主情報の管理、投資主対応 ・訴訟行為等 ・情報開示に係る業務 ・広報、IR <p>資産運用会社に係る業務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・株主総会、取締役会の運営 ・経理、財務 ・人事、総務 ・システム情報機器の運用、保全、管理 ・事務リスク管理、システムリスク管理 ・訴訟行為等
監査室	<ul style="list-style-type: none"> ・内部監査 ・外部監査への対応、検討

(ロ) コンプライアンス委員会

資産運用会社には、本書の日付現在、取締役会管轄の組織であるコンプライアンス委員会が設置されており、その概要は以下の通りです。

委員	チーフ・コンプライアンス・オフィサー（委員長）、監査室長、管理部長、管理部管理課長
審議内容	<ul style="list-style-type: none">・定款、規則等の新設改廃における法令遵守状況・運用資産の運用管理に係る方針・計画等の策定における法令遵守状況・運用資産の取得・売却の企画プロセス及び実行プロセスにおける法令遵守状況・業務一般における法令遵守状況・利害関係者との取引の有無及び妥当性
審議方法等	委員全員が出席し、全員の賛成により決議します。審議結果が全会一致とならない場合、又は重要な契約の締結、官公庁への許認可・届出事項、利害関係者との取引について確認を要する場合は、外部弁護士の判断を仰ぎます。全会一致で決議されない議案であっても、委員長が、外部弁護士の確認を受けてコンプライアンス上問題がないと判断した場合は、投資委員会に付議できるものとします。

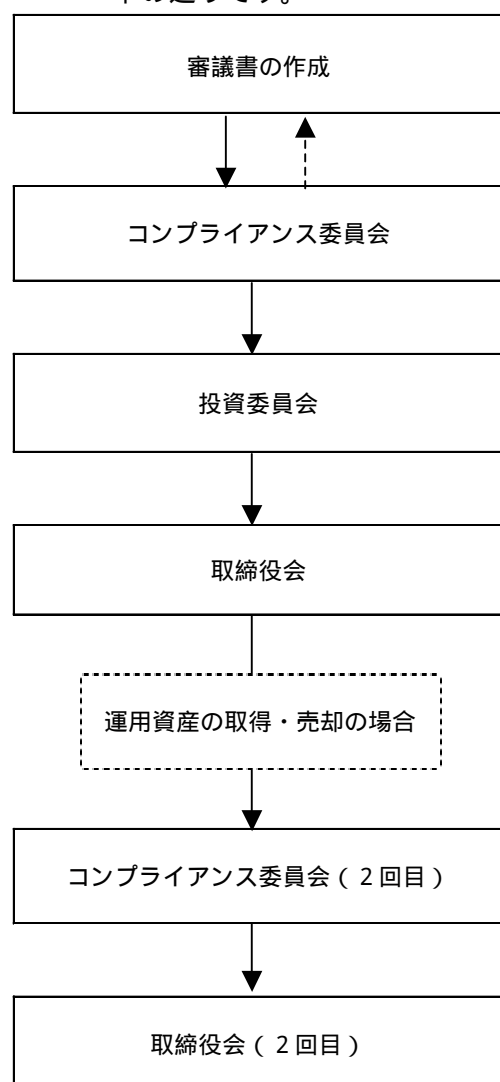
(ハ) 投資委員会

資産運用会社には、本書の日付現在、代表取締役管轄の組織である投資委員会が設置されており、その概要は以下の通りです。

委員	代表取締役（議長）、チーフ・コンプライアンス・オフィサー、運用部長、管理部長、平和不動産が派遣する外部委員
審議内容	<ul style="list-style-type: none">・運用ガイドラインの策定・改定・運用資産の選定、取得及び売却・運用資産に係る各種運用計画（ポートフォリオ計画、当期事業計画、当期修繕計画）の策定・本投資法人の資金調達等の重要な事項に関する方針の決定・営業期間経過の都度における運用実績に対する評価分析
審議方法等	委員全員が出席し、全員の賛成により決議します。審議結果が全会一致とならない場合は、議長の権限で決議し、取締役会に付議できるものとします。但し、利害関係者との取引については、全会一致で決議されない議案は、取締役会に付議できません。

b. 投資運用の意思決定機構

運用資産の運用に係る決定を行うための審議書の作成・提出から決議までのプロセスは、以下の通りです。



運用部長は、運用ガイドライン、ポートフォリオ計画、当期事業計画、修繕計画等の制定・改訂及び運用資産の取得・売却等を行うに際し、審議書を作成して、コンプライアンス委員会に提出します。

コンプライアンス委員会の委員長（チーフ・コンプライアンス・オフィサー）は、コンプライアンス委員会を開催し、法令・諸規則等の遵守状況等、コンプライアンス上の問題点の有無、利害関係者と本投資法人との取引の有無を確認します。コンプライアンス委員会において問題がないと認められた議案のみを、投資委員会に付議できます。コンプライアンス委員会がコンプライアンス上の重要な問題があると判断した場合は、審議書を差し戻し、投資委員会に付議できません。

コンプライアンス委員会において問題がないと認められ、投資委員会で決議された議案は、取締役会に付議され、取締役会で最終決議されます。

運用資産の取得・売却に関する議案については、契約書作成等取引の実行段階で、当初のコンプライアンス委員会で審議した取引条件等との整合性及び契約書等の内容を確認するため、2回目のコンプライアンス委員会及び取締役会が開催され、審議されます。問題がないと認められた場合に限り、取引が実行できることとなります。

c. コンプライアンス手続

資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務が本投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという認識の下、法令等の遵守状況を確認し、適正かつ公正な業務運営を遂行するため、以下の通り諸規程を定めてコンプライアンス手続を行っています。

コンプライアンス委員会は、利害関係者との取引のほか、法令上の問題点の有無、資産運用会社が資産運用の受託者としての責務を遵守しているか等を審議します。コンプライアンス委員会の委員長はチーフ・コンプライアンス・オフィサーが務めます。

チーフ・コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス体制の運営に当たり、法令諸規則等への適合性及び違反事項に関する処理について判断し、また、法令諸規則等への適合性の判断を行う場合に必要に応じて意見書を作成します。関係当局、外部専門家（弁護士、外部監査人等）の意見・判断を求めた場合は、その記録の作成・管理を行います。関係当局、外部専門家より法令諸規則等違反の意見、判断が付された場合は、それに反する起案は差し戻します。

コンプライアンス室は、コンプライアンス遵守の状況について、適宜モニタリングを実

施します。モニタリングの実施は、別に定める「内部監査規程」に準じて行います。コンプライアンスの徹底を図るため、コンプライアンス室は、コンプライアンス・プログラムを年1回策定し、実行します。コンプライアンス・プログラムの策定に際しては、コンプライアンス委員会で審議の上、取締役会の承認を受けます。プログラムの内容は、規程・マニュアルの整備計画、自主検査の実施計画、コンプライアンス研修計画等です。当該プログラムの実施状況については、取締役会へ報告します。

コンプライアンス室は、各部・室毎に必要とされる法令諸規則等に関する知識の蓄積を図るため、また、コンプライアンスの重要性の周知徹底を図るため、適宜社内研修を実施します。社内研修に当たっては、以下の事項を周知徹底させるための手順を確立し、維持します。

- () 法令諸規則等を遵守することの重要性
- () 不正な商慣習や無責任な行動が及ぼす影響
- () 法令諸規則等を遵守することで社会の高い信頼が得られること
- () 法令諸規則等遵守のための各人の役割や責任
- () 法令諸規則等に違反した際に適用される罰則

法令に反した役職員、あるいは社内規則等につき重大な違反行為を行った役職員に対しては、再研修プログラムを策定し、受講を義務付けます。但し、当該法令違反が軽微であるとチーフ・コンプライアンス・オフィサーが判断した場合は、再研修プログラムの受講を免除することがあります。

(3) 【大株主の状況】

(本書の日付現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式数に対する 所有株式数の比率(%)
轉 充宏	東京都大田区石川町二丁目3番16-317号	1,036	20.85
平和不動産株式会社	東京都中央区日本橋兜町1番10号	880	17.71
AKIYAMA HOLDING & FINANCE S.A.	Road Town Pasea Estate P.O. Box 3149 Tortola British Virgin Islands	790	15.90
株式会社インボイス	東京都港区芝四丁目1番23号	572	11.51
伊藤忠ファイナンス株式会社	東京都港区北青山二丁目5番1号	350	7.04
ジャフコ・ジー8(エー)号 投資事業組合	東京都千代田区丸の内一丁目8番2号	170	3.42
ジャフコ・ジー8(ビー)号 投資事業組合	東京都千代田区丸の内一丁目8番2号	170	3.42
ジャフコ・ジーシー1号 投資事業組合	東京都千代田区丸の内一丁目8番2号	170	3.42
ジャフコ・エル式号 投資事業有限責任組合	東京都千代田区丸の内一丁目8番2号	170	3.42
NOTEZIA INVESTMENT INC.	Calle Aquilino de la Guardia no 8 Panama City Republic Panama	160	3.22
その他		500	10.06
合計		4,968	100.00

(注) 発行済株式数に対する所有株式数の比率は、記載未満の桁数を切り捨てて表示しています。

(4) 【役員の状況】

本書の日付現在の役員の状況は、以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数 (株)
代表取締役	轉 充宏	平成元年4月 平成2年10月 平成3年7月 平成5年10月 平成11年1月 平成12年3月 平成13年5月 平成17年1月	伊藤忠商事株式会社入社 株式会社クレフィン出向 伊藤忠総合ファイナンス株式会社出向 伊藤忠商事株式会社復帰 伊藤忠キャピタル証券株式会社出向 株式会社クレッシェンド(現カナル投信株式会社) 設立、代表取締役就任(現任) カナル投信株式会社に商号変更 本投資法人執行役員就任(現任)	1,036
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 取締役運用部長就任(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	山一証券株式会社入社 メリルリンチ・インターナショナルバンク東京駐在 員事務所入所 U B S 信託銀行株式会社入行 クレディスイス・ファーストボストン証券会社入社 アカデミーキャピタル・インベストメンツ株式会社 取締役就任 株式会社クレッシェンド(現カナル投信株式会社) 取締役(非常勤)就任(現任) メリルリンチ日本証券株式会社副会長就任(現任)	20
取締役 (非常勤)	網野 茂樹	昭和53年4月 平成13年7月 平成16年6月	平和不動産株式会社入社 同社事業開発部長(現任) カナル投信株式会社取締役(非常勤)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)	-

(注) 轉充宏は、資産運用会社であるカナル投信株式会社の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務していますが、投信法第13条の規定に基づき、平成16年12月14日付で金融庁長官から兼職の承認を得ています。

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

a . 事業の内容

資産運用会社は、投信法上の投資信託委託業者として投資法人資産運用業を行うほか、投資助言業務の届出を行っています。

b . 営業の概況

本書の日付現在、資産運用会社が資産の運用を行う投資法人又は運用の指図を行う投資法人は、本投資法人のみです。また、資産運用会社は平和不動産に対し、私募ファンド清算までの手続に関する助言を行うことがあります。

c . 資産運用会社としての業務

(イ) 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、運用資産の管理及び運用を行うこと

(ロ) 本投資法人のために投資口の追加発行、資金の借入等を含む資金調達を行うこと

(ハ) 運用資産を資産運用会社の資産を含む他の資産と合同せず、単独で管理及び運用すること

(ニ) 運用資産の運用状況について、法令の定めるところに従い本投資法人に対して定期的に報告すること

(ホ) 運用資産の年度計画を1年毎に年初に、及び期中運用計画（仮期中運用計画を含みます。）をその都度、本投資法人に対して提出すること

(ヘ) (ホ)に定めるもののほか、本投資法人から運用資産の運用状況に関し報告を求められたときには、正当な理由がない限りその指示に従い報告を行うこと

d . 資本関係

本書の日付現在、資産運用会社は、本投資法人の投資口を431口保有しています。このうち231口について、東京証券取引所の定める「不動産投資信託証券の上場前の公募又は売出し等に関する規則」その他の適用規則に準じて平成16年11月11日から1年間を経過する日までの間は、原則として投資口の全部又は一部を第三者に譲渡しないことを確約しています。

2【その他の関係法人の概況】

A 資産保管会社（投信法第208条第1項関係）

(1)【名称、資本の額及び事業の内容】

a. 名称

みずほ信託銀行株式会社

b. 資本の額

平成16年9月30日現在 247,231百万円

c. 事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号、その後の改正を含みます。）（以下「銀行法」といいます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関ノ信託業務ノ兼営等ニ関スル法律（昭和18年法律第43号、その後の改正を含みます。）（以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでいます。

(2)【関係業務の概要】

資産保管会社としての業務

- a. 本投資法人が保有する資産に関して、それぞれの資産に係る権利行使をする際に必要とする当該資産に係る権利を証する書類その他の書類の保管
- b. 本投資法人名義の預金口座の入出金記録及び資金振替
- c. 本投資法人名義の預金口座に係る印章の保管
- d. 保管品に係る投信法に基づく法定帳簿の作成、保存
- e. その他 a. から d. に付随する業務

(3)【資本関係】

該当事項はありません。

B 名義書換事務受託者（投信法第111条第2号、第3号関係）

(1) 名称、資本の額及び事業の内容

a. 名称

みずほ信託銀行株式会社

b. 資本の額

平成16年9月30日現在 247,231百万円

c. 事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

名義書換事務受託者としての業務

- a. 投資主名簿及び実質投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務
- b. 投資口の名義書換、質権の登録又はその抹消及び信託財産の表示又はその抹消に関する事務
- c. 投資証券不所持の取扱いに関する事務
- d. 投資主、実質投資主及び登録質権者又はこれらの者の代理人等の氏名、住所及び印鑑の登録に関する事務
- e. 実質投資主通知及び実質投資主の登録又はその抹消に関する事項
- f. 投資主、実質投資主等が委託者に対して提出する届出の受理に関する事務

- g . 投資主及び実質投資主の名寄せに関する事務
- h . 新投資証券の発行（投資口の併合又は分割に際しての投資証券の発行を含みます。）に関する事務
- i . 新投資証券の交付に関する事務及び未交付投資証券の保管及び交付に関する事務
- j . 投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付、議決権行使書（又は委任状）の作成、並びに投資主総会受付事務補助に関する事務
- k . 投信法第136条に定める金銭の分配（以下「分配金」といいます。）の計算及びその支払のための手続に関する事務
- l . 分配金支払事務取扱銀行等（郵便局を含みます。）における支払期間経過後の未払分配金の確定及びその支払に関する事務
- m . 委託者の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・届出の受付に関する事務
- n . 投資口に関する照会への応答、各種証明書の発行及び事故届出の受理に関する事務
- o . 受託事務を処理するために使用した投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理・保管に関する事務
- p . 法令等により投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事務
- q . 前各号に掲げる委託事務に係る印紙税の代理納付
- r . 前各号に掲げる事務の他、これらに付随する業務

(3) 資本関係

該当事項はありません。

C 機関運営に関する一般事務受託者（投信法第111条第4号関係）

(1) 名称、資本の額及び事業の内容

- a . 名称
三菱信託銀行株式会社
- b . 資本の額
平成16年9月30日現在 324,279百万円
- c . 事業の内容
銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

一般事務受託者としての業務

- a . 本投資法人の投資主総会の運営に関する事務
- b . 本投資法人の役員会の運営に関する事務

(3) 資本関係

該当事項はありません。

D 会計事務等に関する一般事務受託者（投信法第111条第5号、第6号、同法施行規則第124条第2項第6号、第7号関係）

(1) 名称、資本の額及び事業の内容

- a . 名称
税理士法人平成会計社

b. 資本の額

該当事項はありません。

c. 事業の内容

税理士法に基づき税務に関する業務を営むとともに、会計事務等に関する業務を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

一般事務受託者としての業務

- a. 投信法第211条第1項に規定される「帳簿書類」の作成（但し、該当する勘定がない場合を除きます。）に関する事項
- b. 決算整理作業、「貸借対照表」「損益計算書」「金銭の分配に係る計算書」及びその「附属明細書」の作成（四半期決算における作成業務を含みます。）に関する事項
- c. 「償却資産申告書」、「事業所税申告書」、「勘定科目内訳書」、「法人税申告書」、「消費税申告書」及び「法人住民税事業税申告書」作成業務に関する事項
- d. 委託業務に係る事項につき、その他法令上必要と認められる書類、資料等の作成補助等

(3) 資本関係

該当事項はありません。

E 引受人（投信法第111条第1号関係）

(1) 名称、資本の額及び事業の内容

名称	資本の額 (平成16年9月30日現在)	事業の内容
野村證券株式会社	10,000百万円	証券取引法に基づき証券業を営んでいます。
大和証券エスエムビーシー株式会社	205,600百万円	
日興シティグループ証券株式会社	76,308百万円	
三菱証券株式会社	65,518百万円	
みずほ証券株式会社	195,146百万円	
コスモ証券株式会社	32,366百万円	

(2) 関係業務の概要

本投資法人の一般事務受託者（投信法第111条第1号）として一般募集に関する事務を行います。

(3) 資本関係

該当事項はありません。

第5【投資法人の経理状況】

財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、第5期計算期間（平成15年10月1日から平成16年3月31日まで）及び第6期計算期間（平成16年4月1日から平成16年9月30日まで）について、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。）（以下「財務諸表等規則」といいます。）及び同規則第2条の規定により、「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、その後の改正を含みます。）に基づいて作成しています。

なお、第5期計算期間及び第6期計算期間につき、いずれも「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（平成16年1月30日内閣府令第5号）附則第2項のただし書きにより、改正前の財務諸表等規則に基づいて作成しています。財務諸表に記載している金額は原則、千円単位で表示し、単位未満を切り捨てています。

監査証明について

本投資法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、第5期計算期間（平成15年10月1日から平成16年3月31日まで）及び第6期計算期間（平成16年4月1日から平成16年9月30日まで）の財務諸表について、あずさ監査法人により監査を受けています。

連結財務諸表について

本投資法人には子会社がないため、連結財務諸表は作成していません。

1【財務諸表】

(1)【貸借対照表】

区分	注記 番号	第5期 (平成16年3月31日)		第6期 (平成16年9月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(資産の部)					
流動資産					
現金及び預金		3,617		1,791	
未収受取分配金		1,729		980	
その他の流動資産		-		386	
流動資産合計		5,346	5.4	3,158	3.3
固定資産					
投資その他の資産					
差入保証金		10,000		10,000	
匿名組合出資金		75,000		75,000	
投資その他の資産合計		85,000		85,000	
固定資産合計		85,000	86.0	85,000	89.5
繰延資産					
創業費		8,492		6,793	
繰延資産合計		8,492	8.6	6,793	7.2
資産合計		98,839	100.0	94,952	100.0
(負債の部)					
流動負債					
営業未払金		1,859		1,974	
未払金	* 1	5,000		5,000	
未払法人税等		90		90	
その他の流動負債		25		25	
流動負債合計		6,974	7.1	7,090	7.5
負債合計		6,974	7.1	7,090	7.5
(出資の部)					
出資総額					
出資総額	* 3	100,000	101.2	100,000	105.3
剰余金					
当期末処理損失		8,135		12,137	
剰余金合計		8,135	8.3	12,137	12.8
出資合計	* 2、4	91,864	92.9	87,862	92.5
負債・出資合計		98,839	100.0	94,952	100.0

(2) 【損益計算書】

区分	注記 番号	第5期 (自 平成15年10月1日 至 平成16年3月31日)			第6期 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)		
		金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)		百分比 (%)
(経常損益の部)							
営業損益の部							
1 営業収益							
受取分配金		2,613	2,613	100.0	2,445	2,445	100.0
2 営業費用							
資産運用委託報酬		164			187		
資産保管委託報酬		1,575			620		
一般事務委託報酬		277			782		
役員報酬		960			960		
会計監査人報酬		630			550		
その他営業費用		41	3,648	139.6	1,559	4,659	190.5
営業損失			1,035	39.6		2,213	90.5
営業外損益の部							
1 営業外収益							
受取利息		0			0		
その他営業外収益		0	0	0.0	0	0	0.0
2 営業外費用							
創業費償却		1,698	1,698	65.0	1,698	1,698	69.4
経常損失			2,733	104.6		3,912	159.9
税引前当期純損失			2,733	104.6		3,912	159.9
法人税、住民税及び事業税			90	3.4		90	3.7
当期純損失			2,823	108.0		4,002	163.6
前期繰越損失			5,312			8,135	
当期末処理損失			8,135			12,137	

(3) 【金銭の分配に係る計算書】

区分	第5期 (自 平成15年10月1日 至 平成16年3月31日)	第6期 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)
	金額(円)	金額(円)
当期末処理損失	8,135,689	12,137,985
分配金の額	-	-
(投資口1口当たり分配金額)	(-)	(-)
次期繰越損失	8,135,689	12,137,985

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第32条第1項に定める方針に従い、分配金額を決定していますが、当期は未処理損失があるため、分配を行っていません。なお、規約第32条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていません。	同左
------------	--	----

(4) 【キャッシュ・フロー計算書】

区分	注記 番号	第5期 (自 平成15年10月1日 至 平成16年3月31日)	第6期 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)
		金額(千円)	金額(千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純損失		2,733	3,912
創業費償却額		1,698	1,698
未収分配金の増減額(: 増加)		1,729	748
営業未払金の増加額		149	115
その他		25	386
小 計		2,640	1,735
法人税等の支払額		90	90
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,730	1,825
投資活動によるキャッシュ・フロー			
匿名組合出資による支出		75,000	-
投資活動によるキャッシュ・フロー		75,000	-
財務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の減少額		77,730	1,825
現金及び現金同等物の期首残高		81,347	3,617
現金及び現金同等物の期末残高	* 1	3,617	1,791

重要な会計方針

	第5期 (自 平成15年10月1日 至 平成16年3月31日)	第6期 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)
1. 匿名組合出資金の処理方法	出資先の組合の計算期間末日において確定した財産の持分相当額を、匿名組合出資金として計上し、当該組合について計算される計算期間の利益の額の持分相当額を受取分配金として計上しています。なお、その計算期間は、平成15年10月1日から平成15年12月31日まで、平成16年1月1日から平成16年3月31日までです。	出資先の組合の計算期間末日において確定した財産の持分相当額を、匿名組合出資金として計上し、当該組合について計算される計算期間の利益の額の持分相当額を受取分配金として計上しています。なお、その計算期間は、平成16年4月1日から平成16年6月30日まで、平成16年7月1日から平成16年9月30日までです。
2. 繰延資産の処理方法	創業費 5年間で毎期均等額を償却しています。	創業費 同左
3. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金、随時引出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	同左
4. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	消費税等の会計処理 消費税及び地方消費税の会計処理は、税込方式によっています。	消費税等の会計処理 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。 (会計方針の変更) 従来、消費税及び地方消費税の処理については、税込方式によっていましたが、当期より税抜方式に変更しました。この変更は、当期より消費税等の納税について課税事業者を選択したことに伴い、消費税等の処理方法を見直し、より合理的な税抜方式を採用したものです。なお、この変更による経常損失及び税引前当期純損失への影響はありません。

注記事項

(貸借対照表関係)

第5期 (平成16年3月31日)	第6期 (平成16年9月30日)
* 1 親会社に対する短期金銭債務 未払金 5,000千円	* 1 親会社に対する短期金銭債務 未払金 5,000千円
* 2 出資総額の欠損の額 8,135千円	* 2 出資総額の欠損の額 12,137千円
* 3 発行する投資口の総数及び発行済投資口数 発行する投資口の総数 2,000,000口 発行済投資口数 1,000口	* 3 発行する投資口の総数及び発行済投資口数 発行する投資口の総数 2,000,000口 発行済投資口数 1,000口
* 4 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額 50,000千円	* 4 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額 50,000千円

(損益計算書関係)

該当事項はありません。

(キャッシュ・フロー計算書関係)

第5期 (自平成15年10月1日 至平成16年3月31日)	第6期 (自平成16年4月1日 至平成16年9月30日)
* 1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 現金及び預金勘定 3,617千円 現金及び現金同等物 3,617千円	* 1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 現金及び預金勘定 1,791千円 現金及び現金同等物 1,791千円

(リース取引関係)

該当事項はありません。

(有価証券関係)

該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

該当事項はありません。

(退職給付関係)

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

第 5 期 (平成16年 3月31日)	第 6 期 (平成16年 9月30日)																
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">税務上の繰越欠損金</td> <td style="text-align: right;">3,300千円</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">3,300千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">- 千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">- 千円</td> </tr> </table> <p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <p>税引前当期純損失のため記載を省略しています。</p>	税務上の繰越欠損金	3,300千円	評価性引当額	3,300千円	繰延税金資産合計	- 千円	繰延税金資産の純額	- 千円	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">税務上の繰越欠損金</td> <td style="text-align: right;">4,797千円</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">4,797千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">- 千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">- 千円</td> </tr> </table> <p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <p>同左</p>	税務上の繰越欠損金	4,797千円	評価性引当額	4,797千円	繰延税金資産合計	- 千円	繰延税金資産の純額	- 千円
税務上の繰越欠損金	3,300千円																
評価性引当額	3,300千円																
繰延税金資産合計	- 千円																
繰延税金資産の純額	- 千円																
税務上の繰越欠損金	4,797千円																
評価性引当額	4,797千円																
繰延税金資産合計	- 千円																
繰延税金資産の純額	- 千円																

(持分法損益等)

該当事項はありません。

(関連当事者との取引)

第 5 期 (自 平成15年10月 1 日 至 平成16年 3月31日)

(1) 親会社及び法人主要投資主等

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

第 6 期 (自 平成16年 4月 1 日 至 平成16年 9月30日)

(1) 親会社及び法人主要投資主等

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

(投資口1口当たり情報)

第5期 (自 平成15年10月1日 至 平成16年3月31日)		第6期 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	
1口当たり純資産額	91,864円	1口当たり純資産額	87,862円
1口当たり当期純損失	2,823円	1口当たり当期純損失	4,002円
1口当たり当期純損失は、当期純損失を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、1口当たり当期純損失であり、また、潜在投資口が存在しないため記載していません。		1口当たり当期純損失は、当期純損失を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、1口当たり当期純損失であり、また、潜在投資口が存在しないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純損失金額の算定上の基礎は、以下の通りです。

	第5期 (自 平成15年10月1日 至 平成16年3月31日)	第6期 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)
当期純損失(千円)	2,823	4,002
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損失(千円)	2,823	4,002
期中平均投資口数(口)	1,000	1,000

(重要な後発事象)

第5期 (自 平成15年10月1日 至 平成16年3月31日)	第6期 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)												
	<p>(1) 投資口の併合について</p> <p>発行済投資口数の見直しを行った結果、平成16年9月13日開催の投資主総会において発行済投資口数について5口を1口に併合して1,000口を200口とすることが承認可決され、平成16年10月19日に効力が発生しました。</p> <p>当該投資口併合が前期首に行われたと仮定した場合の前期及び当期における投資口1口当たり情報については、以下の通りとなります。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">第5期 (自 平成15年10月1日 至 平成16年3月31日)</th> <th style="text-align: center;">第6期 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1口当たり純資産額 459,321円</td> <td>1口当たり純資産額 439,310円</td> </tr> <tr> <td>1口当たり当期純損失 14,116円</td> <td>1口当たり当期純損失 20,011円</td> </tr> </tbody> </table> <p>潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、第5期及び第6期のいずれも1口当たり当期純損失であり、また、潜在投資口が存在しないため記載していません。</p> <p>(2) 投資口の追加発行及び資金の借入並びに資産の取得について</p> <p>投資口の追加発行</p> <p>下記 の各物件の取得代金に充当するため、平成16年10月27日及び平成16年10月29日開催の役員会において、下記の通り投資口の追加発行を決議し、平成16年11月11日に実施しました。この結果、出資総額は6,872,480,000円、発行済投資口数は15,592口となっています。</p> <p>(募集方法) 第三者割当 (追加発行口数) 15,392口 (発行価額) 1口当たり440,000円 (発行価額の総額) 6,772,480,000円 (払込期日) 平成16年11月11日 (分配起算日) 平成16年10月1日 (割当先及び割当口数)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>有限会社カーム</td> <td style="text-align: right;">9,073口</td> </tr> <tr> <td>有限会社ビーコンスリー</td> <td style="text-align: right;">5,635口</td> </tr> <tr> <td>有限会社クレッシェンド</td> <td style="text-align: right;">684口</td> </tr> </table>	第5期 (自 平成15年10月1日 至 平成16年3月31日)	第6期 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	1口当たり純資産額 459,321円	1口当たり純資産額 439,310円	1口当たり当期純損失 14,116円	1口当たり当期純損失 20,011円	有限会社カーム	9,073口	有限会社ビーコンスリー	5,635口	有限会社クレッシェンド	684口
第5期 (自 平成15年10月1日 至 平成16年3月31日)	第6期 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)												
1口当たり純資産額 459,321円	1口当たり純資産額 439,310円												
1口当たり当期純損失 14,116円	1口当たり当期純損失 20,011円												
有限会社カーム	9,073口												
有限会社ビーコンスリー	5,635口												
有限会社クレッシェンド	684口												

<p style="text-align: center;">第5期 (自 平成15年10月1日 至 平成16年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">第6期 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)</p>
	<p style="text-align: center;">資金の借入</p> <p>下記 の各物件の取得代金に充当するため、下記の通り資金の借入れを行いました。</p> <p>(借入先) みずほ信託銀行株式会社 (借入金額) 16,150百万円 (借入条件) 金利 年1.60966%、期限一括返済 (実施時期) 平成16年11月12日 (返済期限) 平成17年8月31日 (担保提供資産) 下記 の全物件</p> <p style="text-align: center;">資産の取得</p> <p>規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、平成16年11月12日付で下記の資産を取得しました。</p> <p>(取得価格) 総額22,170百万円(消費税等別) (資産の種類) 不動産を信託する信託の受益権 (主な資産)</p> <p style="text-align: center;">エムズ原宿</p> <p>取得価格 4,760百万円(消費税等別) 所在地 東京都渋谷区原宿神宮前6-27-8 用途 店舗・事務所 建築時期 昭和45年1月30日 構造 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 地下2階付5階建</p> <p>延床面積 1,465.04㎡ 総賃貸可能面積 1,374.84㎡</p> <p style="text-align: center;">ミルーム若林公園</p> <p>取得価格 3,610百万円(消費税等別) 所在地 東京都世田谷区若林4-33-14 用途 共同住宅 建築時期 平成16年2月13日 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付8階建</p> <p>延床面積 6,689.03㎡ 総賃貸可能面積 5,490.36㎡</p>

<p style="text-align: center;">第 5 期 (自 平成15年10月 1 日 至 平成16年 3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">第 6 期 (自 平成16年 4月 1 日 至 平成16年 9月30日)</p>
	<p>(3) 資産の追加取得予定について</p> <p>平成16年12月17日付にて停止条件付信託受益権売買契約を締結し、平成17年 3月10日付にて以下の資産を取得する予定です。</p> <p>(取得予定価格) 総額9,970百万円(消費税等別)</p> <p>(資産の種類) 不動産を信託する信託の受益権</p> <p>(主な資産)</p> <p style="padding-left: 20px;">恵比寿スクエア</p> <p style="padding-left: 40px;">取得予定価格 7,050百万円(消費税等別)</p> <p style="padding-left: 40px;">所在地 東京都渋谷区恵比寿 1 - 23 23</p> <p style="padding-left: 40px;">用途 事務所</p> <p style="padding-left: 40px;">建築時期 平成 6 年 5 月31日</p> <p style="padding-left: 40px;">構造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋</p> <p style="padding-left: 40px;">根地下 1 階付 7 階建</p> <p style="padding-left: 40px;">延床面積 8,664.00㎡</p> <p style="padding-left: 40px;">総賃貸可能面積 5,423.94㎡</p>

(5) 【附属明細表】

有価証券明細表

該当事項はありません。

特定取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

不動産等明細表のうち総括表

該当事項はありません。

その他特定資産の明細表

特定資産の種類	数量	帳簿価額		評価額		評価損益 (千円)	備考
		単価(千円)	金額(千円)	単価(千円)	金額(千円)		
匿名組合出資金	7.5口	10,000	75,000	10,000	75,000	-	

本投資法人は、有限会社カームを営業者として運営管理を行う匿名組合（以下「クレッシェンド・ファンド」といいます。）に対して平成15年11月6日に出資しました。同組合は、当該出資金を他の匿名組合員の出資金と合同して下記の「不動産を信託する信託の受益権」を所有する他の匿名組合に出資しており、平成16年9月30日現在のクレッシェンド・ファンドに対する本投資法人の持分割合は6,556分の75です。

匿名組合出資金の目的物である信託受益権の総括表

資産の種類		前期末 残高 (百万円)	当期 増加額 (百万円)	当期 減少額 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	減価償却累計額		差引当期末 残高 (百万円)	摘要
						又は償却 累計額 (百万円)	当期 償却額 (百万円)		
流動資産	販売用 信託建物	7,160	401	-	7,561	-	-	7,561	(注2)
	販売用 信託土地	8,704	4,467	0	13,170	-	-	13,170	(注2)
合計		15,864	4,868	0	20,732	-	-	20,732	

(注1) 上表は、「不動産を信託する信託の受益権」を所有する匿名組合の営業者から入手した情報です。

なお、本投資法人の計算期間中の匿名組合の計算期間は、平成16年4月1日から平成16年6月30日まで及び平成16年7月1日から平成16年9月30日までです。

(注2) 当期増加額の主要な内訳は以下の通りです。

販売用信託建物の増加

新規取得(エムズ原宿) 304百万円

販売用信託土地の増加

新規取得(エムズ原宿) 4,455百万円

投資法人債明細表

該当事項はありません。

借入金明細表

該当事項はありません。

出資総額増減明細表及び出資剰余金増減明細表

区分	期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	期末残高 (千円)	摘要
出資総額	100,000	-	-	100,000	
合計	100,000	-	-	100,000	

2【投資法人の現況】

(1)【純資産額計算書】

(平成16年9月30日現在)

資産総額	94,952,037円
負債総額	7,090,022円
純資産総額(-)	87,862,015円
発行済数量	1,000口
1単位当たり純資産額(/)	87,862円

(注) 1単位当たり純資産額は、記載未満の桁数を切り捨てて表示しています。

(2)【借入れの予定】

本投資法人は、取得予定資産の取得資金の充当及びリファイナンスを行うため、以下の借入れを行う予定です。

a. タームローン

区分 (注2)	借入先	借入予定額 (注3)	返済期限	返済方法	用途	摘要
中期	株式会社東京三菱銀行 をアレンジャーとする 協調融資団	65億円	借入実行日より 3年後の応答日	期限一括返済 (注4)	取得予定資産の購 入資金及びリファ イナンス	有担保 無保証
長期		65億円	借入実行日より 5年後の応答日	期限一括返済 (注4)	取得予定資産の購 入資金及びリファ イナンス	有担保 無保証
合計		130億円				

(注1) 上表の借入れは、別途定められる貸付先行条件を全て充足することに加え、上表協調融資団による貸出審査手続における最終的な決裁の完了等を条件とします。

(注2) 中期とは1年超5年未満の借入れ、長期とは5年以上の借入れをいいます。

(注3) 上表の借入予定額は本書の日付現在において予定する本投資法人の借入れの予定額であり、本書に基づく募集による手取金額等を勘案した上、本投資法人より最終的な借入実行の時点までに変更される可能性があります。

(注4) 上表の借入れに関し、本投資法人が事前に書面にて通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は借入金の全部又は一部を期限前返済することがあります。

b. 極度ローン(アンコミットメントベース)

本投資法人は、前記 a. のタームローンによる借入れのほかに、将来、資金調達の必要性が生じた場合に備えて、株式会社東京三菱銀行をアレンジャーとする協調融資団との間で極度ローン基本契約書を締結する予定です。

第6【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	発行口数	買戻し口数	発行済口数
第1期(平成14年1月31日～平成14年3月31日)	平成14年1月31日	1,000口		1,000口
第2期(平成14年4月1日～平成14年9月30日)	-	-		1,000口
第3期(平成14年10月1日～平成15年3月31日)	-	-		1,000口
第4期(平成15年4月1日～平成15年9月30日)	-	-		1,000口
第5期(平成15年10月1日～平成16年3月31日)	-	-		1,000口
第6期(平成16年4月1日～平成16年9月30日)	-	-		1,000口
第7期(平成16年10月1日～平成17年5月31日) (注1)	平成16年10月19日 (注2)	-		200口
	平成16年11月11日 (注3)	15,392口		15,592口

(注1) 第7期営業期間については、本書の日付現在の数値を記載しています。

(注2) 投資口の併合(投資口5口を1口に併合)により、発行済口数が減少しました。

(注3) 本投資法人は、手取金により、平成16年11月12日付で、私募ファンドより18個の不動産信託受益権(総額22,170,000千円)を取得しています。

(注4) 本邦外における販売又は買戻しの実績はありません。

第四部【その他】

- 1 本書に基づく本投資証券の一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに関して、証券取引法に基づいて交付目論見書及び請求目論見書が作成されますが、これらを合冊して投資家に配布することがあります（合冊した目論見書を以下「目論見書」といいます。）。
- 2 目論見書、交付目論見書及び請求目論見書の各表紙及び裏表紙に、本投資法人の名称及び本店の所在地を記載することがあり、また、本投資法人のロゴマークや写真、図案を使用することがあります。また、キャッチ・コピーを使用することもあります。
- 3 交付目論見書及び請求目論見書の表紙又は表紙裏に金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第161号、その後の改正を含みます。）に係る重要事項又はリスク要因について記載することがあります。
- 4 請求目論見書の表紙又は表紙裏に、請求目論見書で用いられている用語が、請求目論見書に別段の定めがある場合を除いて、交付目論見書において使用される用語と同様の意味を有する旨を記載することがあります。
- 5 本書「第二部 ファンド情報」及び「第三部 投資法人の詳細情報」の主な内容を要約した文章及び図案を、交付目論見書に記載することがあります。
- 6 本書「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針（2）投資対象」に記載される取得済資産及び取得予定資産の主な内容を要約して交付目論見書に記載することがあるとともに、それらの写真及び所在分布等を交付目論見書に掲載することがあります。
- 7 目論見書の末尾に用語の説明を記載することがあります。

<用語の説明> (50音順)

用語	用語に関する説明
一般事務受託者	投資法人の委託を受けてその資産の運用及び保管に係る業務以外の業務に係る事務を行う一又は複数の者をいいます。具体的には、投資証券の募集、発行事務、名義書換事務、投資法人の機関の運営に関する事務、分配金の支払事務、計算事務、納税事務等を行います。
インサイダー取引	上場会社等の役員・大株主・その他の会社関係者が有価証券の投資判断に影響を及ぼす重要な未公開の内部情報を有する場合に、それを利用して行う不正な証券取引、売買取引の公正と投資者保護のために規制される取引をいいます。但し、投資法人において法令上は規制されていません。
エンドテナント	本書においては、マスターリース会社との間で転貸借契約を締結している転借人及び信託受託者との間で直接の賃貸借契約を締結している賃借人(マスターリース会社を除きます。)をいいます。
価格時点	不動産の鑑定評価において、価格判定の基準日をいい、鑑定評価の実査の日や鑑定評価書の作成の日とは観念上別となります。不動産の価格形成要因は常に変動的であることから、不動産の価格は価格時点においてのみ妥当性を有します。
瑕疵担保責任	売買の目的物に隠れた瑕疵があったときに売主が買主に対して負う責任をいいます。
稼働率	賃貸面積÷賃貸可能面積により算出されます。 賃貸可能面積とは、事務所、店舗、居宅等の用途に賃貸が可能な面積合計のうち本投資法人の保有持分に相当する面積(共用部等を賃貸している場合はその賃貸面積を含みます。)をいいます。また、賃貸面積とは、賃貸可能面積のうち、実際に賃貸借契約が締結され、賃貸されている面積合計のうち本投資法人の保有持分に相当する面積をいいます。
監督役員	投信法に基づき、執行役員の職務の執行を監督する役員をいいます。
基準階面積	建物の標準的なフロアの面積をいいます。
既存不適格	建物が建築された当時の建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例(以下「建築基準法等」といいます。)の規定には適合していたが、その後の建築基準法等の改正に伴い、当該改正規定の施行又は適用の際、これらの規定に適合しない現に存する建物(現に建築中のものを含みます。)として、当該規定が適用されない扱いとされているものをいいます。
極度ローン契約	一定の金額を上限として金銭の貸借を行うことを予め約束する金銭消費貸借契約をいいます。
区分所有建物	一棟の建物であっても、構造上複数の部分に区分され、独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に使用される場合には、各々の建物部分は分離してそれぞれ所有権の対象とすることができます。このような所有権のことを区分所有権といい、区分所有権を有する者のことを区分所有者、区分所有の対象となる建物をそれぞれ区分所有建物といいます。
嫌悪施設	工場・高圧鉄塔・ガスタンク等、不動産の経済価値等に影響を及ぼすような施設をいいます。
原価法	不動産の鑑定評価において、価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格を求める方法をいいます。
建築確認通知書・検査済証	建築基準法第6条に基づく建築物の新築や増改築の際の建築確認の申請に対して、建築主事の確認後、適法である場合に交付される書面を建築確認通知書、建築基準法第7条に基づき、工事完了後に完了届を提出した上建築主事の検査を受けて、適法である場合に交付される書面を検査済証といいます。

用語	用語に関する説明
建蔽率	建築基準法第53条に定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合をいい、本書では用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。なお、本書で記載する建蔽率は、敷地が街区の角にあることその他の要因により、実際に適用される割合とは異なる場合があります。
コア・アセット	本書においては、本投資法人が主な投資対象とする東京を中心とする投資エリアに存する中規模オフィスビル及びレジデンスをいいます。
「固定賃料」型	本書においては、マスターリース会社が信託受託者に固定金額の賃料を支払うことが約束されているマスターリース契約の種別をいいます。
再調達価格	建物状況調査評価において、既存の建物と同程度のもを調査時に新築するとした場合の費用（解体撤去費用、設計料、移転引越費、仮事務所費、営業補償費等を含みません。）をいいます。
敷地利用権	区分所有者が区分所有建物の専有部分を所有するための建物の敷地に関する権利をいいます。
資産運用会社 （投資信託委託業者）	内閣総理大臣の認可を受けて資産運用委託契約に基づき、投資法人の資産の運用に係る業務を行う者をいいます。投資法人は、資産の運用業務（投資法人資産運用業）を外部の専門家に委託することが義務付けられていますが、資産運用会社がこの外部の専門家に該当します。
資産保管会社	投資法人の委託を受けてその資産の保管に係る業務を行うものをいいます。具体的には、金銭、有価証券、不動産権利証等の保管や資産保管に係る帳簿の作成事務等を行います。
執行役員	投信法に基づき、本投資法人の業務を執行するとともに、投資法人を代表する役員をいいます。
資本的支出及び修繕費	固定資産（建物・設備等）の修理や改良等により支出した金額のうち、固定資産の機能、価値の増加又は使用可能期間の延長をもたらす増加分として、固定資産の取得価額に加算される支出を「資本的支出」、その支出事業年度の損金となるその他の支出を「修繕費」といいます。
収益価格	不動産の鑑定評価において、収益還元法により求められた試算価格をいいます。
収益還元法	不動産の鑑定評価において、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める方法をいいます。
修繕	劣化した部材・部品・機器等の性能・機能を原状あるいは実務上支障のない状態までに回復させることをいいます。但し、保守の範囲に含まれる定期的な小部品の取替え等は除きます。
積算価格	不動産の鑑定評価において、原価法により求められた試算価格を言います。
信託受益権	信託契約に基づいて行われる信託財産の管理や運用等の結果を享受する権利のことをいいます。
信託受託者	委託者から財産権の委託その他の処分を受け、一定の目的に従い、その財産の管理又は処分をなす者をいいます。
設立企画人	投資法人を設立するために規約を作成する者をいいます。
宅地建物取引業者	宅地建物取引業法第3条第1項に基づく国土交通大臣又は都道府県知事の免許を受けて、宅地建物の売買・交換又は貸借の代理又は媒介等を不特定多数の者に対して反復継続して営む者をいいます。
建物状況調査報告書（エンジニアリング・レポート）	建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価について、専門家が調査したレポートをいいます。

用語	用語に関する説明
ターミナルキャップレート	不動産の鑑定評価において、収益還元法におけるDCF法の適用において、復帰価格を求める際に採用する対象不動産の保有期間の満了時点における還元利回り（最終還元利回り）をいいます。
地上権	民法に基づき、他人の土地において、工作物（建物を含みます。）又は竹木を所有するため、その土地を使用する権利をいいます。建物所有を目的とする地上権は、借地権として借地借家法の保護を受けます。
長期修繕積立金	長期修繕計画に基づき積み立てる各期毎の積立金（資本的支出及び修繕費に充当するものを含みます。）をいいます。
直接還元法	不動産の鑑定評価において、収益還元法によって収益価格を求める方法のうち、一期間の純収益を還元利回りによって還元する方法をいいます。
地歴	建物が建築される以前の当該建物の敷地の利用履歴をいいます。
ディンクス世帯	夫婦共稼ぎで収入源が2つあり(Double Income)、かつ子供がいない(No Kids)世帯をいいます。
適格機関投資家	証券取引法第2条第3項第1号に基づき、有価証券に対する投資に係る専門的知識及び経験を有する者として内閣府令で定める者をいいます。具体的には、証券会社、生命保険会社、損害保険会社、銀行、信託銀行、年金資金運用基金、信用金庫、信用組合、農林系金融機関、投資信託委託業者、投資法人等、大量の有価証券等を保有し、また売買を行う法人、団体等が含まれます。
デュー・ディリジェンス	不動産又は不動産を裏付け若しくは引当てとする資産を取得する際に、経済的側面、法的側面、物理的側面から多角的に不動産の価値に影響を及ぼす事項について詳細調査を実施することをいいます。具体的には、経済的調査（価格調査、賃貸市場調査）、物理的調査（建物診断、地震リスク評価、土壌汚染調査）、法的調査（権利関係調査）等が行われます。
登記の公信力	登記上の表示を信頼して不動産の取引をした者は、たとえ登記名義人が真実の権利者でない場合でも、一定の要件のもとでその権利を取得することが認められることをいいます。日本法上、登記の公信力は認められていません。
投資口の希薄化	投資口の追加発行により発行済投資口総数が増加し、投資口1口当たりの利益や配金、純資産等が減少することをいいます。
匿名組合契約	投資を行う出資者が営業を行う相手方に出資し、営業者が営業によって得られた利益を分配することを約した商法上の匿名組合契約をいいます。
都心5区	本書においては、千代田、港、中央、渋谷及び新宿の5区をいいます。
投資対象不動産	投資対象たる不動産及び投資対象とする資産対応証券等の引当てとなる不動産をいいます。
投資対象不動産等	本投資法人が主に投資対象とする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をいいます。
特定資産	投資対象資産のうち、投信法、税法等で「特定資産」と呼ばれる資産を示す場合に用いています。
取引一任代理	宅地建物取引業法に基づき、宅地建物取引業者が、宅地又は建物の売買、交換又は貸借に係る判断の全部又は一部を一任されるとともに当該判断に基づきこれらの取引の代理又は媒介を行うことをいいます。
取引利回り	実際の取引に基づく不動産価格に対する当該不動産の収益の割合をいいます。
延床面積	登記簿上に記載されている建物の各階の床面積の合計数値をいいます。
ノンコア・アセット	本書においては、コア・アセット以外の物件であって、コア・アセットと同等以上の投資効果が得られると判断し、コア・アセットに準ずるものとして本投資法人が投資対象とする物件をいいます。

用語	用語に関する説明
「パス・スルー」型	本書においては、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転貸借契約に基づく賃料と同額をマスターリース会社が信託受託者に支払うことが約束されているマスターリース契約の種別をいいます。
ブックビルディング方式	新投資口等の発行時の価格決定の際に用いられる発行条件の決定方式の一つです。投資口の取得の申込みの勧誘時において発行価格に係る仮条件を投資家に提示し、投資口に係る投資家の需要状況を把握した上で発行価格等を決定する方法をいいます。
不動産鑑定評価	土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利の経済価値を判定し、その結果を価額に表示する行為をいいます（不動産の鑑定評価に関する法律第2条第1項）。不動産の鑑定評価によって求める価格は、基本的には正常価格ですが、投資信託及び投資法人に関する法律に基づく評価目的の下で、投資家に示すための投資採算価値を表す価格を求める場合には特定価格となります。この場合の鑑定評価の方法は、基本的に収益還元法（DCF法及び直接還元法）による収益価格に基づき、取引事例比較法による比準価格及び原価法による積算価格による検証を行い、鑑定評価額を決定します。
不動産信託	不動産を信託財産とする信託（不動産と併せて金銭を信託する場合も含まれます。）であり、主として信託不動産をテナントへ賃貸することにより管理運用すること及び信託期間中に信託不動産を処分することを信託事務の内容に含む信託をいいます。
不動産投資顧問契約	不動産ファンドや投資家のためのアドバイザー業務に関して、投資運用方針・計画の立案及び実施、PM会社等を使った物件管理やリーシング、資金調達や会計業務等、不動産ファンドの価値の最大化を図ることを目的として締結する契約をいいます。
フリーアクセス床（OAフロア）	オフィスビル等の床で、OA機器の増加に伴う各種配線容量の確保と配線替えの自由度を目的として電源や情報線が任意の床位置から簡便に取り出せるように二重構造の床となっているものをいいます。
ポートフォリオ	リスクを分散させるために、規模・用途・地域等の異なる要因を持つ物件の集合体をいいます。
マスターリース会社	本書においては、信託受託者から各投資対象不動産を一括して賃借する会社をいいます。
マスターリース契約	本書においては、信託受託者がマスターリース会社に対して各投資対象不動産を一括して賃貸する旨の信託受託者とマスターリース会社との間で締結される賃貸借契約をいいます。
マーケット稼働率	投資対象不動産が所在するエリアにおいて、一般賃貸市場を前提とした不動産の稼働率水準をいいます。
マーケット賃料水準	投資対象不動産が所在するエリアにおいて、一般賃貸市場を前提とした不動産の賃料水準をいいます。
マーケット・レポート	投資対象不動産の所在するエリアにおける賃貸市場の分析、投資対象不動産のマーケット賃料水準等について専門家が作成した調査レポートをいいます。
有害物質	土地については、鉛・砒素・トリクロロエチレン、建物については、アスベスト・PCB等人体・環境等に対して、被害・汚染を生じさせる又は生じさせる恐れのある物質をいいます。
床荷重	床に作用する荷重のことをいいます。
容積率	建築基準法第52条により定める建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合をいい、本書では用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。なお、本書で記載する容積率は、前面道路の幅員その他の要因により、実際に適用される割合とは異なる場合があります。

用語	用語に関する説明
用途地域	都市計画法第8条第1項に掲げられている地域をいいます。各地域内で建築（新築・増築・改築・移転）したり建物の用途を変更したりするような場合には、各用途地域の種類によって一定の制限を受けることがあります。
割引率	不動産の鑑定評価において、収益還元法におけるDCF法の適用の際に、ある将来時点の収益を現在時点の価値に割り戻す際に使用される率をいいます。
AMフィー（アセット・マネジメント・フィー）	本書においては、不動産投資顧問契約に基づく報酬をいいます。
DCF法（Discounted Cash Flow Method）	不動産の鑑定評価において、収益還元法によって収益価格を求める方法のうち、連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計する方法をいいます。
LTV（Loan to Value）	物件の価値に対する、借入金に代表される負債の割合を表す指標を意味します。本書においては、総資産に対する借入金及び投資法人債の合計額の割合をいいます。
NOI（Net Operating Income）	各物件に係る賃貸事業収益の合計から賃貸事業費用の合計を控除した金額をいいます。
PM会社（プロパティ・マネジメント会社）	本書においては、PM業務（プロパティ・マネジメント業務）を受託する会社をいいます。
PM業務（プロパティ・マネジメント業務）	本書においては、取得済資産及び取得予定資産の信託受託者から委託を受け、建物管理・テナント管理（テナント営業戦略の策定・賃貸借条件交渉・クレーム対応等）・修繕計画策定及び入出金管理等を行う業務をいいます。
PMフィー（プロパティ・マネジメント・フィー）	本書においては、PM業務に対する報酬をいいます。
PMレポート（プロパティ・マネジメントレポート）	本書においては、PM業務の一環として、PM業者により各物件毎の入出金・テナントの入退居等に係る管理を目的として作成されるレポートをいいます。
PML（Probable Maximum Loss）	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。

独立監査人の監査報告書

平成17年 1月31日

クレッシェンド投資法人

役員会 御中

あずさ監査法人

代表社員 公認会計士 宮 裕 印
関与社員

関与社員 公認会計士 佐藤 茂 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているクレッシェンド投資法人の平成15年10月1日から平成16年3月31日までの第5期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において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、クレッシェンド投資法人の平成16年3月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益の状況及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

投資法人と当監査法人又は関与社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人（有価証券届出書提出会社）が保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成17年 1月31日

クレッシェンド投資法人

役員会 御中

あずさ監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 宮 裕 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 佐藤 茂 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているクレッシェンド投資法人の平成16年4月1日から平成16年9月30日までの第6期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において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、クレッシェンド投資法人の平成16年9月30日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益の状況及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

1. 重要な会計方針4に記載されているとおり、投資法人は消費税等の会計処理を税込方式から税抜方式に変更した。
2. 重要な後発事象(1)に記載されているとおり、投資法人は平成16年10月19日に投資口の併合を行った。
3. 重要な後発事象(2)に記載されているとおり、投資法人は平成16年11月11日に投資口の追加発行を行い、平成16年11月12日に資金の借入及び資産の取得を行った。
4. 重要な後発事象(3)に記載されているとおり、投資法人は平成16年12月17日に資産の追加取得に関する売買契約を締結した。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人(有価証券届出書提出会社)が保管しております。