

## 【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19年5月21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 取締役管理部長 伊藤 真也
【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：その他の者に対する割当 28,000,805,400円
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 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) 【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】

本書の記載に従って行われる募集の対象となる有価証券は、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示する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）であり、記名式かつ無額面で、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。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の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。

(3) 【発行数】

48,161口

（注1）本書に基づき募集する投資口の発行（以下「本割当」といいます。）は、第三者割当の方法により行われます。上記発行数は、MSREF VI River Five, Limited、MSREF VI River Six, Limited 日本支店、合同会社エスト・ワン、合同会社ラヴィータ・ワン、株式会社RAM TWO、D.B. Zwirn Special Opportunities Fund, Ltd.、東洋プロパティ株式会社、東洋ビルメンテナンス株式会社、BMS株式会社及びトータルハウジング株式会社を割当先として行う第三者割当による新投資口発行の発行数です。

（注2）本投資法人と割当先との関係等は以下の通りです。

割当先の氏名又は名称		MSREF VI River Five, Limited (注)	
割当口数		20,640口	
払込金額		12,000,096,000円	
割当先の内容	本店所在地	CARD Corporate Services Ltd., Second Floor, Zephyr House, 122 Mary Street, P.O. Box 709, Grand Cayman KY1-1107, Cayman Islands	
	代表者の氏名	Andrew Yoon	
	資本金の額 (本書の日付現在)	—	
	事業の内容	—	
	大株主 (本書の日付現在)	—	
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当先の株式数	—
		割当先が保有している本投資法人の投資口数	—
	取引関係		—
	人的関係		—
本投資証券の保有に関する事項		本割当により取得する本投資証券について、払込期日から平成19年11月29日までの期間中、売却等を行いません。詳細については、後記「(14) その他 ④ 売却・追加取得等の制限」をご参照下さい。	

(注) MSREF VI River Five, Limitedは、モルガン・スタンレー・グループが運営するプライベート・エクイティ・ファンドが間接的に保有する特別目的会社です。

割当先の氏名又は名称		MSREF VI River Six, Limited 日本支店 (注)	
割当口数		7,740口	
払込金額		4,500,036,000円	
割当先の内容	本店所在地	CARD Corporate Services Ltd., Second Floor, Zephyr House, 122 Mary Street, P.O. Box 709, Grand Cayman KY1-1107, Cayman Islands	
	代表者の氏名	日本における代表者 山田 智明	
	資本金の額 (本書の日付現在)	—	
	事業の内容	投資法人の投資口の取得、保有及び処分、それらに附帯又は関連する一切の業務	
	大株主 (本書の日付現在)	—	
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当先の株式数	—
		割当先が保有している本投資法人の投資口数	—
	取引関係		—
	人的関係		—
本投資証券の保有に関する事項		本割当により取得する本投資証券について、払込期日から平成19年11月29日までの期間中、売却等を行いません。詳細については、後記「(14) その他 ④ 売却・追加取得等の制限」をご参照下さい。	

(注) MSREF VI River Six, Limited 日本支店は、モルガン・スタンレー・グループが運営するプライベート・エクイティ・ファンドが間接的に保有する特別目的会社の日本支店です。

割当先の氏名又は名称		合同会社エスト・ワン	
割当口数		4,301口	
払込金額		2,500,601,400円	
割当先の内容	本店所在地	東京都港区虎ノ門一丁目4番2号	
	代表者の氏名	代表社員 株式会社キャピタルメディカ 職務執行者 瀬山 剛	
	資本金の額（本書の日付現在）	1百万円	
	事業の内容	企業戦略、事業戦略立案に当たっての財務コンサルティング他	
	大株主（本書の日付現在）	株式会社キャピタルメディカ（100%）	
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当先の株式数	—
		割当先が保有している本投資法人の投資口数	—
	取引関係		—
	人的関係		—
本投資証券の保有に関する事項		本割当により取得する本投資証券について、払込期日から平成19年8月29日までの期間中、売却等を行いません。詳細については、後記「(14) その他 ④ 売却・追加取得等の制限」をご参照下さい。	

割当先の氏名又は名称		合同会社ラヴィータ・ワン	
割当口数		4,301口	
払込金額		2,500,601,400円	
割当先の内容	本店所在地	東京都港区芝五丁目29番3号	
	代表者の氏名	代表社員 CarVal Investors Pte, Ltd. 職務執行者 横山 美帆、伊澤 径生	
	資本金の額（本書の日付現在）	1百万円	
	事業の内容	企業戦略、事業戦略立案に当たっての財務コンサルティング他	
	大株主（本書の日付現在）	CarVal Investors Pte, Ltd.（51.0%）、株式会社キャピタルメディカ（49.0%）	
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当先の株式数	—
		割当先が保有している本投資法人の投資口数	—
	取引関係		—
	人的関係		—
本投資証券の保有に関する事項		本割当により取得する本投資証券について、払込期日から平成19年8月29日までの期間中、売却等を行いません。詳細については、後記「(14) その他 ④ 売却・追加取得等の制限」をご参照下さい。	

割当先の氏名又は名称		株式会社RAM TWO	
割当口数		4,301口	
払込金額		2,500,601,400円	
割当先の内容	本店所在地	東京都港区南青山二丁目26番37号	
	代表者の氏名	代表取締役 伊久間 努	
	資本金の額（本書の日付現在）	10万円	
	事業の内容	不動産の賃貸、管理及び所有 他	
	大株主（本書の日付現在）	株式会社リヴァンプ（100%）	
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当先の株式数	—
		割当先が保有している本投資法人の投資口数	—
	取引関係		—
	人的関係		—
本投資証券の保有に関する事項		本割当により取得する本投資証券について、払込期日から平成19年8月29日までの期間中、売却等を行いません。詳細については、後記「(14) その他 ④ 売却・追加取得等の制限」をご参照下さい。	

割当先の氏名又は名称		D. B. Zwirn Special Opportunities Fund, Ltd.	
割当口数		2,580口	
払込金額		1,500,012,000円	
割当先の内容	本店所在地	M & C Corporate Services Limited, P.O. Box 309GT, Uglan House, South Church Street, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands	
	代表者の氏名	運用会社D. B. ZWIRN & Co., L.P. 代表者Daniel B. Zwirn	
	資本金の額（本書の日付現在）	—	
	事業の内容	投資事業	
	大株主（本書の日付現在）	—	
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当先の株式数	—
		割当先が保有している本投資法人の投資口数	—
	取引関係		—
	人的関係		—
本投資証券の保有に関する事項		本割当により取得する本投資証券について、払込期日から平成19年8月29日までの期間中、売却等を行いません。詳細については、後記「(14) その他 ④ 売却・追加取得等の制限」をご参照下さい。	

割当先の氏名又は名称		東洋プロパティ株式会社	
割当口数		1,977口	
払込金額		1,149,427,800円	
割当先の内容	本店所在地	東京都港区虎ノ門一丁目4番2号	
	代表者の氏名	取締役社長 古宮 健一郎	
	資本金の額（本書の日付現在）	160百万円	
	事業の内容	不動産の仲介、鑑定及びデュー・ディリジェンス 他	
	大株主（本書の日付現在）	T I S株式会社（14.6%）、株式会社大林組（14.6%）、三信株式会社（14.6%）、田村駒株式会社（14.6%）	
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当先の株式数	—
		割当先が保有している本投資法人の投資口数	—
	取引関係		—
	人的関係		—
本投資証券の保有に関する事項		本割当により取得する本投資証券について、払込期日から平成19年8月29日までの期間中、売却等を行いません。詳細については、後記「(14) その他 ④ 売却・追加取得等の制限」をご参照下さい。	

割当先の氏名又は名称		東洋ビルメンテナンス株式会社	
割当口数		516口	
払込金額		300,002,400円	
割当先の内容	本店所在地	東京都港区虎ノ門一丁目12番15号	
	代表者の氏名	取締役社長 小菅 恭彦	
	資本金の額（本書の日付現在）	80百万円	
	事業の内容	設備の管理 等	
	大株主（本書の日付現在）	東洋プロパティ株式会社（43.8%）、オークラヤ住宅株式会社（24.7%）、三信株式会社（10.0%）	
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当先の株式数	—
		割当先が保有している本投資法人の投資口数	—
	取引関係		—
	人的関係		—
本投資証券の保有に関する事項		本割当により取得する本投資証券について、払込期日から平成19年8月29日までの期間中、売却等を行いません。詳細については、後記「(14) その他 ④ 売却・追加取得等の制限」をご参照下さい。	

割当先の氏名又は名称		BMS株式会社	
割当口数		85口	
払込金額		49,419,000円	
割当先の内容	本店所在地	東京都千代田区神田小川町二丁目5番地	
	代表者の氏名	取締役社長 濱沖 哲男	
	資本金の額（本書の日付現在）	200百万円	
	事業の内容	不動産の運営管理、賃貸借 等	
	大株主（本書の日付現在）	オークラヤ住宅株式会社（30.0%）、東洋プロパティ株式会社（19.9%）、東洋ビルメンテナンス株式会社（9.5%）	
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当先の株式数	—
		割当先が保有している本投資法人の投資口数	—
	取引関係		—
	人的関係		—
本投資証券の保有に関する事項		本割当により取得する本投資証券について、払込期日から平成19年8月29日までの期間中、売却等を行いません。詳細については、後記「(14) その他 ④ 売却・追加取得等の制限」をご参照下さい。	

割当先の氏名又は名称		トータルハウジング株式会社	
割当口数		1,720口	
払込金額		1,000,008,000円	
割当先の内容	本店所在地	東京都港区芝公園二丁目4番1号	
	代表者の氏名	代表取締役社長 松岡 瑞樹	
	資本金の額（本書の日付現在）	300百万円	
	事業の内容	賃貸事業全般、建物管理事業	
	大株主（本書の日付現在）	総合地所株式会社（100%）	
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当先の株式数	—
		割当先が保有している本投資法人の投資口数	—
	取引関係		—
	人的関係		—
本投資証券の保有に関する事項		本割当により取得する本投資証券について、払込期日から平成19年8月29日までの期間中、売却等を行いません。詳細については、後記「(14) その他 ④ 売却・追加取得等の制限」をご参照下さい。	

(4) **【発行価額の総額】**

28,000,805,400円

(5) **【発行価格】**

1口当たり581,400円

(注) 発行価格は、本書の日付の直前営業日（平成19年5月18日）における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。）が公表した本投資法人の投資口を表示する投資証券の普通取引の終値に0.9を乗じた価格です。

(6) **【申込手数料】**

該当事項はありません。

(7) **【申込単位】**

1口以上1口単位とします。

(8) **【申込期間】**

平成19年5月29日（火）

(9) **【申込証拠金】**

該当事項はありません。

(10) **【申込取扱場所】**

本投資法人 本店  
東京都港区愛宕二丁目5番1号

(11) **【払込期日】**

平成19年5月29日（火）

(12) **【払込取扱場所】**

株式会社三菱東京UFJ銀行 新橋支店  
東京都港区新橋二丁目12番11号

(13) **【手取金の使途】**

本書に基づく募集における本投資法人の手取金（28,000,805,400円）については、本投資法人による新たな特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じ。）の取得資金に充当します。

(14) **【その他】**

① **募集事務の委託の概要**

本投資法人及び資産運用会社は、本書の日付で、大和証券エスエムビーシー株式会社との間で、本書により募集する本投資証券に関する、投資口を引受ける者の募集に関する事務の委託に関し、新投資口募集事務委託契約を締結しています。本投資法人は、当該新投資口募集事務受託者に対し、募集事務受託手数料として、金10,000,000円を支払います。



## ② 申込みの方法等

- (イ) 申込みは、申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」記載の申込取扱場所へ申込みをし、払込期日に新投資口払込金額を払い込むものとします。
- (ロ) 割当予定先から割当口数の全部又は一部につき申込みがない場合には、申込みのなかった当該投資証券については失権します。
- (ハ) 本投資証券の受渡期日は、払込期日の翌営業日である平成19年5月30日（水）の予定です。

## ③ 本邦以外の地域における発行

該当事項はありません。

## ④ 売却・追加取得等の制限

割当先であるMSREF VI River Five, Limited及びMSREF VI River Six, Limited 日本支店は、本投資法人及び資産運用会社との間で、本割当により取得する本投資証券について、払込期日から平成19年11月29日までの期間中、自ら売却等を行わず、法人税法（昭和40年法律第34号、その後の改正を含みます。）（以下「法人税法」といいます。）第2条第10号に規定される税務上の同族会社の判定において当該各割当先と保有投資口に合算して計算すべき法人税法施行令（昭和40年政令第97号、その後の改正を含みます。）（以下「法人税法施行令」といいます。）第4条に定める特殊の関係にある個人又は法人（以下「同族関係者」といいます。）に売却させないことについて合意しています。また、割当先である合同会社エスト・ワン、合同会社ラヴィータ・ワン、株式会社RAM TWO、D.B. Zwirn Special Opportunities Fund, Ltd.、東洋プロパティ株式会社、東洋ビルメンテナンス株式会社、BMS株式会社及びトータルハウジング株式会社は、本投資法人及び資産運用会社との間で、本割当により取得する本投資証券について、払込期日から平成19年8月29日までの期間中、自ら売却等を行わず、同族関係者に売却させないことについて合意しています。

更に、全ての割当先であるMSREF VI River Five, Limited、MSREF VI River Six, Limited 日本支店、合同会社エスト・ワン、合同会社ラヴィータ・ワン、株式会社RAM TWO、D.B. Zwirn Special Opportunities Fund, Ltd.、東洋プロパティ株式会社、東洋ビルメンテナンス株式会社、BMS株式会社及びトータルハウジング株式会社（以下「同時引受人」といいます。）は、払込期日から平成19年11月29日までの期間、本投資法人の投資主より提出された大量保有報告書、本投資法人の投資主名簿、その他本投資法人及び資産運用会社が独自に入手した資料等（以下「本投資主名簿等」といいます。）に基づき、各同時引受人及びその同族関係者の保有割合の合計が投資主（同族関係者を含みます。本④において以下同じです。）の保有割合における上位3位以内に該当している場合であって、本投資法人及び資産運用会社から、本投資法人の投資証券の一部売却を依頼する旨の申し入れを、導管性要件を充足するために当該売却を必要とすることを合理的に示す資料の提出とともに受けたときは、かかる申し入れの趣旨を勘案した上で誠実に協議し、本投資法人の導管性要件を満たすために自ら合理的な対応をするか又は同族関係者に合理的な対応をさせることについて合意しています。また、同時引受人は、払込期日から平成19年11月29日までの期間、本投資主名簿等に基づき、各同時引受人及びその同族関係者の保有割合の合計が投資主の保有割合における上位3位以内に該当している場合であって、同時引受人又は同族関係者が本投資法人の投資証券を追加取得しようとするときは、その目的、取得しようとする投資証券の数及び取得の時期を本投資法人及び資産運用会社に事前に通知し、通知を受領した本投資法人及び資産運用会社から、かかる追加取得により導管性要件を満たさなくなるおそれがあることを

合理的に示す資料の提出とともに協議の申し入れがあった場合には、その追加取得について、本投資法人及び資産運用会社との間で誠実に協議し、本投資法人の導管性要件を満たすために自ら合理的な対応をするか又は同族関係者に合理的な対応をさせることについて合意しています。

但し、上記の合意内容は、本投資法人又は資産運用会社につき、(イ) 本投資法人若しくは資産運用会社の業務運営に重大な悪影響を及ぼし得る法令違反が生じた場合、又は、(ロ) 司法・行政機関等により本投資法人若しくは資産運用会社の業務運営に重大な悪影響を及ぼし得る業務改善命令その他の処分（但し、一般に公表されることのない報告書提出命令等を除きます。）がなされる場合は、同時引受人に適用されません。

## 第2【投資法人債券】

該当事項はありません。

## 第二部【参照情報】

### 第1【参照書類】

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27条において準用する証券取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照下さい。

#### 1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第10期（自平成18年6月1日 至平成18年11月30日）  
平成19年2月23日に関東財務局長へ提出しました。

#### 2【半期報告書】

該当事項はありません。

#### 3【臨時報告書】

該当事項はありません。

#### 4【訂正報告書】

該当事項はありません。

## 第2【参照書類の補完情報】

参照書類である平成19年2月23日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、参照有価証券報告書の提出日以降本書の日付現在に至るまでの間に補完すべき情報は、以下に記載の通りです。

なお、本書において、以下の参照有価証券報告書の項目について補完して記載し、又は参照有価証券報告書の日付以後において発生した変更事項を記載しています。

以下の記載事項における将来に関する事項は、特段の記載がない限り、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

参照有価証券報告書には将来に関する事項が記載されていますが、以下の補完又は変更すべき事項に関するものを除き、当該事項は本書の日付現在においてもその判断に変更はありません。

### 1 運用の状況

- (1) 参照有価証券報告書「第一部 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」に記載された第10期の資産運用の経過、今後の運用方針及び対処すべき課題に係る記述
- (2) 参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針」に記載された投資方針に係る記述
- (3) 参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産」に記載された保有資産の概要、投資比率、賃貸状況の概要、稼働率の推移、主要なテナントの概要、賃貸面積上位10テナントの概要、不動産鑑定評価書・報告書及び建物状況調査報告書の概要、各物件の概要に係る記述
- (4) 参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第5 投資法人の経理状況」に記載された借入金明細表に係る記述

### 2 投資リスク

- (1) 参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」に記載されたリスク要因及び投資リスクに対する管理体制に係る記述

### 3 その他

- (1) 参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (3) 投資法人の仕組み」に記載された本投資法人の仕組図、関係法人及び主な関係者の概要に係る記述
- (2) 参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い」に記載された課税上の取扱いに係る記述
- (3) 参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況 (3) 大株主の状況」に記載された資産運用会社の大株主の状況に係る記述
- (4) 参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況 (4) 役員」に記載された資産運用会社の役員に係る記述
- (5) 参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第4 関係法人の状況 2 その他の関係法人の概況」に記載されたその他の関係法人の概況に係る記述
- (6) 参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (3) 運用実績」に記載された月別の市場相場に係る記述

## 1 運用の状況

### (1) 第10期後本書の日付現在に至るまでの資産運用の経過並びに今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人の第10期後本書の日付現在に至るまでの資産運用の経過並びに今後の運用方針及び対処すべき課題は以下の通りです。

#### a. 第10期後本書の日付現在に至るまでの資産運用の経過

本投資法人の第10期後本書の日付現在に至るまでの資産運用の経過については、以下の通りです。

##### (イ) 投資法人の主な推移

本投資法人は、平成17年3月8日に、本投資証券を東京証券取引所の不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）に上場しました（銘柄コード8966）。平成17年12月15日には上場後初めての公募増資を行い、新たに13,700口の投資口を発行しました。この結果、第10期末現在の発行済投資口数は60,492口、出資総額は28,411百万円となっています。本投資法人は、東京都区部を中心とする「中規模オフィスビル」及び「レジデンス」に集中投資する複合型投資法人として、本投資法人の資産運用会社であるカナル投信株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）に資産運用業務を委託し、かかる基本理念の実現による投資主価値の最大化を目指しています。

##### (ロ) 運用環境

###### ① 中規模オフィスビル賃貸マーケット

財団法人日本不動産研究所の全国賃料統計によれば、全国のオフィス賃料指数（平成18年9月末現在）は、前年度よりも8.9%上昇しています（東京圏は16.1%上昇）。東京都区部を中心とするエリアにおいて、中規模オフィスビル賃貸マーケットは回復基調にあり、今後もこの傾向は続くものと思われま

###### ② レジデンス賃貸マーケット

財団法人日本不動産研究所の全国賃料統計によれば、東京圏の共同住宅賃料指数は、ここ数年来のほぼ横這い状態から平成18年9月末には0.2%の上昇となり、安定的なマーケットを形成しているものと思われま

###### ③ 不動産売買マーケット

平成19年地価公示によれば、東京都区部の地価は全ての地域で上昇しており、2年連続して商業地・住宅地共に全体で上昇となりました。一方で、利便性や収益性等の状況により、地価の個別化傾向も見られるようになってきていると考えられます。不動産売買件数は依然盛況であり、今後もこの傾向は続くものと思われま

##### (ハ) 運用実績

###### ① 外部成長

本投資法人は、平成19年3月29日にレジデンス1物件（取得価格：1,100百万円）（かかる物件を以下「期中取得資産」といいます。）の不動産を取得しました。

また、本投資法人は、株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパン（以下「MSP」といいます。）がアセット・マネジメント業務を提供する特別目的会社から、中規模オフィスビル3物件（取得価格の総額：6,650百万円）、レジデンス6物件（取得価格の総額：19,410百万円）及びコア補強アセット2物件（取得価格の総額：12,290百万円）の合計11物件（取得価格の総額：38,350百万円）（かかる物件を以下

「取得予定資産」といいます。)の不動産をそれぞれ信託する信託受益権の取得並びに中規模オフィスビル1物件(譲渡価格:1,340百万円)及びレジデンス3物件(譲渡価格の総額:3,104百万円)の合計4物件(譲渡価格の総額:4,444百万円)(かかる物件を以下「第11期譲渡予定資産」といいます。)の不動産をそれぞれ信託する信託受益権の譲渡に係る信託受益権売買契約を締結しており、平成19年5月31日付でそれぞれ取得及び譲渡を行います。かかる物件の詳細については、後記「(3)取得済資産、期中取得資産、取得予定資産及び譲渡予定資産(ト)期中取得資産、取得予定資産及び譲渡予定資産の各物件の概要[期中取得資産]、[取得予定資産]、[第11期譲渡予定資産]」をご参照下さい。

これらの結果、第11期末時点での保有資産は、中規模オフィスビル13物件(取得価格の総額:29,590百万円)、レジデンス26物件(取得価格の総額:44,565百万円)、コア補強アセット4物件(取得価格の総額:17,570百万円)、合計43物件(取得価格の総額:91,725百万円)となる予定です。

## ② 内部成長

第10期後(注1)においても、第10期に引き続き、テナント賃料の増額改定に注力して参りました。この結果、保有中の中規模オフィスビル全体の賃貸可能面積27,760.15㎡のうち、1,561.11㎡(5.62%)のテナントについて改定賃料での賃貸借を開始しました。このうち、1,119.79㎡(4.03%)のテナントについては、既存テナントの継続賃料の改定となっています。これを金額ベースで改定前と比較しますと、第11期中では約2.6百万円、第12期以降1期当たり(6ヵ月間)の換算で、賃料収入は、約5百万円の増加が見込まれることとなります。

レジデンスについては、保有中の全賃貸可能住戸数794戸(注2)のうち、37戸

(4.65%)のテナントについて賃料改定を行いました。このうち、26戸が増額改定、11戸が減額改定となっています。この結果、第12期以降1期当たり(6ヵ月間)の換算で、賃料収入は、改定前と比較しますと、約0.6百万円減少しました。減額改定の主なものは、低稼働物件のRe-06エステージ上野毛及びRe-16アドバンテージ学芸大学に対する賃料見直しによるものであり、かかる見直しの結果、両物件の稼働率は、第10期末時点でのそれぞれ84.75%、60.62%から、平成19年3月31日時点では100%、91.93%となり、両物件の総賃料収入を向上させることができました。今後は、増額改定に注力して参ります。コア補強アセットについては、賃貸可能面積3,058.88㎡のうち、204.30㎡(6.67%)のテナントについて改定賃料での賃貸借を開始しました。これを金額ベースで改定前と比較しますと、第11期中では約0.4百万円、第12期以降1期当たり(6ヵ月間)の換算で、賃料収入は、約0.6百万円の増加が見込まれることとなります。

かかる賃料改定交渉は継続して行っており、更なる収益向上を目指して参ります。

このような賃料改定による収益向上は、高稼働率の維持を前提としているため、本投資法人は稼働率の維持向上にも注力しています。第10期後(注1)においては、ポートフォリオ全体で稼働率が96.5%を下回ることはなく、また、平均稼働率も97.32%、平成19年3月31日時点では98.47%と安定的に高稼働を維持しています。

(注1) 第10期後については、平成18年12月1日から平成19年3月31日の情報を記載しています。

(注2) 全賃貸可能住戸数とは、レジデンスの全賃貸可能戸数1,130戸を基礎として、固定賃料型マ

スターリース契約物件については賃貸可能住戸数を1戸と数え、そこから居住目的ではない賃貸可能戸数(Re-01 DJR北新宿の1階店舗部分、Re-23 グレファス上石神井の1階店舗部分)を除いた数をいいます。

#### b. 第10期後本書の日付現在に至るまでの運用資産の保管状況

Of-11 日本橋第一ビルにおいて、変圧器内の絶縁油から微量のポリ塩化ビフェニルが検出されたため、本投資法人は「電気関係報告規則」及び「ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法」に従い、平成19年3月6日付で、経済産業大臣及び東京都知事へ保管状況等の届出を行っています。

#### c. 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。

タームローン

借入先	借入予定額	返済期限	返済方法	用途	摘要
株式会社あおぞら銀行	140億円	平成19年12月18日	期限一括返済 (注2)	特定資産の購入資金及びリファイナンス	有担保 無保証

(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、上表借入先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) 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。

#### d. 今後の運用方針及び対処すべき課題

J-REIT保有物件の取得資産総額は、平成19年2月末現在で5.6兆円に達しており、今後も各J-REITの規模の拡大及び新規上場による銘柄数の増加により、J-REIT市場は拡大していく方向にあると思われれます。

このような事業環境下において、本投資法人は、本投資法人が定める投資方針に従い、以下の通り、基本理念である「運用資産の着実な成長」及び「中長期的な安定収益の確保」を目指します。

##### ① 外部成長

資産運用会社は、本書の日付で、本投資法人の投資方針に適合する資産に関する情報提供について、MSPとの間でパイプラインサポート契約及び東洋プロパティ株式会社（以下「東洋プロパティ」といいます。）との間で情報提供に関する覚書を締結しました。近年、取得競争の激化により、本投資法人の投資方針に適合する優良資産の取得は一段と困難な状況になる一方で、資産規模の拡大は本投資法人の最優先課題です。資産運用会社は、MSP及び東洋プロパティとの協力体制を堅固なものとするとともに、新たな業務提携先も拡充し、取得機会の拡大を実現して参ります。なお、資産運用会社の業務提携先である平和不動産株式会社（以下「平和不動産」といいます。）及び現在の情報収集先等からの情報収集についても、引き続き強化すべく努力して参ります。また、構造計算書偽造問題やエレベーター事故問題等の懸念事項を払拭すべく、より慎重に不動産のデュー・ディリジェンスを行い、物件を取得して参ります。

##### ② 内部成長

既に中規模オフィスビル、レジデンス及びコア補強アセット共に、保有不動産毎の賃料の見直しは実施していますが、今後も引き続き、テナントの入替え時の空室期間の短縮、テナントの入替え時及び更新時等での賃料改定の実施、運営経費の削減等により、保有不動産の更なる収益向上を図ることを重点項目として参ります。また、ポートフォリオ全体の見直し等も含めて、積極的な運営を目指します。

##### ③ 財務戦略



金利上昇及びリファイナンスのリスク等を見極めながら、検討して参ります。

また、平和不動産等のウェアハウス機能を活用して不動産の取得時期をコントロールすることにより、総資産に対する借入比率を抑えていく方針です。

④ 一層の適時開示の推進

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

## (2) 投資方針

### a. 基本方針

本投資法人は、投信法に基づき、本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）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（以下「投資対象不動産等」といいます。）に投資し、運用資産の着実な成長及び中長期的な安定収益の確保を目指して運用を行うことをその基本理念としています。本投資法人は、本書の日付現在、その資産の運用を資産運用会社に委託しています。

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

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

なお、資産運用会社は、本書の日付で、運用ガイドラインを変更しました。参照有価証券報告書の提出日以降、本投資法人の投資方針について変更又は追加した箇所は下線で示しています。

#### (イ) ポートフォリオ構築方針

本投資法人は、東京都区部を中心とする投資エリア（後記「(ロ) コア・アセットへの集中投資 ② コア・アセットの投資基準」に記載の各類型毎の投資エリアをご参照下さい。）に存する中規模オフィスビル及びレジデンスをコア・アセット（以下「コア・アセット」といいます。）と位置付け、これらの物件を中心として投資を行います。これらの物件は、以下の理由から運用資産の着実な成長及び中長期的な安定収益の確保を企図する本投資法人の投資方針に合致すると考えます。

#### ① 運用資産の着実な成長

##### i 外部成長

- ・コア・アセットの主たる投資エリアである東京都区部の中規模オフィスビル及びレジデンスは、他の地方都市及び大規模物件に比してその絶対数が多いため、不動産流通マーケットで取引される物件数も多いと考えられます。この恵まれた投資機会を活用しながら物件取得を行います。
- ・資産運用会社は、これまでに関係を築いてきた仲介会社から物件売却情報を入手することで、継続的な物件取得を図ります。
- ・資産運用会社は、業務提携関係にある平和不動産が保有・開発・仲介する物件情報を優先的に又は遅くとも第三者に開示すると同時に入手することにより、投資物件の取得機会の拡大を目指します。詳細については、後記「(ニ) 平和不動産とのパートナーシップ」をご参照下さい。
- ・開発中の未竣工物件にも投資を行うことによって、有利な経済条件での物件取得の実現を目指します。

## ii 内部成長

- ・テナント満足度の向上ときめ細かな運営管理を実現すべく各種運用計画を定め、プロパティ・マネジメント（以下「PM」といいます。）会社の選定及びその業務についての適切な評価・管理を行うことにより、積極的かつ効率的な運営管理を目指します。詳細については、後記「d. 運営管理方針」をご参照下さい。
- ・賃貸マーケット動向・テナント動向の把握、重点対象先とすべきテナント属性の分析、多数のリーシング会社へのテナント斡旋依頼、最適な賃貸条件の検討及び既入居テナントの動向の把握を通じて、投資物件の早期リースアップの実現を目指します。詳細については、後記「d. 運営管理方針」をご参照下さい。
- ・資産運用会社は、物件に応じたPM会社を選定し、PM会社と協働しながら各投資物件について、物件特性・エリア特性に応じた積極的かつ効率的な運営管理、管理コストの圧縮及び計画的な修繕の実施を実行することにより、テナント満足度の向上、安定的な高稼働率の維持及び各種経費の低減等を図り、ポートフォリオの収益の極大化を目指します。詳細については、後記「d. 運営管理方針」をご参照下さい。
- ・コア・アセットのうち、主にオフィスビルに係るPM業務は、原則として業務提携関係にある平和不動産に委託し、同社の有するオフィス・マネジメント能力を積極的に活用することにより、物件の競争力の向上と収益の成長を図ります。詳細については、後記「(二) 平和不動産とのパートナーシップ」をご参照下さい。

## ② 中長期的な安定収益の確保

### i 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。

### ii 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。

### iii 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。

### iv 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

### ① コア・アセットのマーケット状況

#### i 中規模オフィスビル

中規模オフィスビルの主たるテナント層は、相対的に従業員数の少ない事業所になるものと考えられます。全国主要都市における事業所数及び従業者数の比較によると、東京都区部の事業所数及び従業員数が他の主要都市よりも多いとともに、相対的に従業員数の少ない事業所の数が多いことが分かります。これは、東京都区部の

中規模オフィスビルに入居し得る潜在的なテナントの絶対数の多さを示しているものといえます。

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

ii レジデンス

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

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

② コア・アセットの投資基準

i 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	<p>第一投資エリア：東京23区</p> <p>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</p> <p>第一投資エリア及び第二投資エリアの投資比率は、後記「(ハ) 分散されたポートフォリオの構築」をご参照下さい。</p>

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

[大規模（50億円以上）のケース]

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

[小規模（5億～10億円）のケース]

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

ii レジデンス

(i) 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	<p>第一投資エリア：東京23区</p> <p>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)</p> <p>第一投資エリア及び第二投資エリアの投資比率は、後記「(ハ) 分散されたポートフォリオの構築」をご参照下さい。</p>

(注1) 下記検討事項を考慮した結果、中長期的な収益安定性の確保の観点から望ましいと判断した物件で、当該物件を取得後の本ポートフォリオに与える影響（規模及びテナント数という側面での影響）を検討した上で、下限を3億円として、上記原則に該当しない物件に投資する場合があります。

[大規模（50億円以上）のケース]

- ・高稼働率の維持の難易度
- ・精緻なテナント管理の実行の可否

[小規模（3億～5億円）のケース]

- ・投資効率性
- ・建物スペック・管理状態等

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

(ii) 投資対象とするレジデンスのタイプ

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

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

タイプ	特徴
ファミリータイプ レジデンス	<p>&lt;主たるテナント層&gt; 平均的な所得層で、子供を含めた3人以上の家族</p> <p>&lt;マーケット状況&gt; 子供のいる家族がメインターゲットであり、また貸室面積が大きいことで賃料が高額となりがちなため、都心よりも郊外に集中する傾向にあります。また、本タイプは、他のタイプと比較して、契約更新回数が多く、中長期的に安定した賃料収入を収受することができると思います。</p> <p>&lt;重視する特性&gt; 居住快適性（閑静・治安良好・嫌悪施設なし）、生活利便性、文化・教育施設への接近性</p>

### ③ コア補強アセットへの投資

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

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

#### i 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「② コア・アセットの投資基準 i 中規模オフィスビル」参照）
投資エリア	政令指定都市及び首都圏主要都市の主要市街地

#### ii 地方レジデンス

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

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

#### iii 都市型中規模商業ビル（注）

投資額	中規模オフィスビルと同額（前記「② コア・アセットの投資基準 i 中規模オフィスビル」参照）
投資エリア	都心5区（特に、銀座地区、表参道・青山地区及び渋谷地区を中心エリアとします。）

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

#### iv ドミトリータイプレジデンス（注）

投資額	原則：1物件当たり5億円以上20億円以下
投資エリア	レジデンスと同エリア（前記「② コア・アセットの投資基準 ii レジデンス」参照）

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

### (ハ) 分散されたポートフォリオの構築

#### ① コア・アセット及びコア補強アセットへの投資比率

コア・アセットへの投資比率はポートフォリオの80%以上（取得価格ベース）とします。なお、コア補強アセットへの投資比率は、ポートフォリオの20%以下（取得価格ベース）とします。

② 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ともに、第一投資エリアを主たる投資地域と位置付けますが、各エリアのマーケット状況（取引物件のストック量、取引価格の状況及び賃貸マーケット状況等）を勘案しながら、第二投資エリアにも投資します。

＜ポートフォリオの投資比率＞

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

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

(二) 平和不動産とのパートナーシップ

① 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、業務提携に関する協定書（以下「業務協定書」といいます。）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。

② 平和不動産のサポート体制

i 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。

(i) 平和不動産の保有・開発物件

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

(ii) 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。

ii 投資判断に関する助言の提供

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

ア 投資に関する助言

イ 投資基準に基づく各種マーケット分析に関する助言

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

エ 運営管理に関する助言

iii 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

iv 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まいります（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 ① 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。）。

v 平和不動産との利益相反の排除

参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 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まれます。）に投資します。

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

(注1) 但し、関係法令を遵守できていないと考え得る物件の場合で、当該非遵守の程度が小さく、かつ今後は是正可能又は当該物件の現状が関係法令の実体規制に反していない物件に関しては、投資対象として検討する場合があります。

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

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

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

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

### (ロ) 調査基準 (デュー・ディリジェンス基準)

投資物件を選別し、投資採算価値の見極めを行うために、資産運用会社が運用ガイドラインで定めた投資選定基準（前記「(イ) 投資選定基準」をご参照下さい。）及び投資検討基準を充足した投資物件につき、経済的調査・物理的調査及び法的調査等のデュー・ディリジェンスを実施します。デュー・ディリジェンス手続では、公正かつ調査能力・経験のあると認められる第三者の専門会社による不動産鑑定評価書、エンジニアリング・レポート、マーケット・レポート等を取得し、これらの内容も考慮しながら、デュー・ディリジェンスを実施した上で取得の可否を総合的に判断するものとします。なお、コア補強アセットのうち地方中規模オフィスビル及び都市型中規模商業ビルは中規模オフィスビルに、地方レジデンス及びドミトリータイプレジデンスはレジデンスに準じ、デュー・ディリジェンスを実施することとしています。

調査項目		調査事項
経済的調査	市場調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>①近隣エリアのマーケット賃料水準</li> <li>②近隣エリアのマーケット稼働率の推移及び将来の動向</li> <li>③近隣エリア内の類似物件・競合物件の需要動向</li> <li>④近隣エリア内の取引利回りの水準</li> <li>⑤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</li> </ul>
	テナント調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>①入居テナントの属性・信用情報（業種・業歴・決算内容・財務状況（中規模オフィスビル、地方中規模オフィスビル、都市型中規模商業ビル）・入居者及び保証人の所得水準（レジデンス、地方レジデンス、ドミトリータイプレジデンス）等）、賃料支払状況等</li> <li>②入居テナント数、利用目的等（レジデンス、地方レジデンス、ドミトリータイプレジデンスの場合には、世帯状況も確認）</li> <li>③同一入居テナントの占有割合等</li> </ul>
	収益関係調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>①テナント誘致力等の調査</li> <li>②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）</li> <li>③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</li> <li>④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</li> <li>⑤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</li> </ul>
物理的調査	立地条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>①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</li> <li>②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</li> <li>③日照・眺望・景観・騒音等の状況（主としてレジデンス、地方レジデンス、ドミトリータイプレジデンスにて重視）</li> <li>④隣地との境界・越境物の有無</li> <li>⑤嫌悪施設等の有無</li> <li>⑥地域の知名度及び評判、規模の状況</li> </ul>
	建築及び設備の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>①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</li> <li>②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</li> <li>③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</li> </ul>
	耐震性及びPML(注1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>①新耐震基準又はそれと同等の耐震性の確保</li> <li>②PML値の確認（20%未満を原則とします。（注2））</li> </ul>
	建物管理関係	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>
	環境・地質等	<ul style="list-style-type: none"> <li>① アスベスト・PCB等の建物有害物質の有無</li> <li>② 地歴調査及び土壌汚染物質の有無</li> </ul>

調査項目		調査事項
法的調査	権利関係	①関係法令（都市計画法、建築基準法その他関連法規）の遵守状況 ②所有形態に関する権利関係調査（区分所有物件・借地権物件等か否か）
	境界調査	境界確定の状況（官民及び民民）及び越境物の有無とその状況（覚書等の有無を含みます。）
	既入居テナントの調査	既入居テナントからのクレームの状況及び紛争の有無

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

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

### c. 保険付保基準

#### (イ) 損害保険

災害及び事故等による建物の損害及び対人・対物事故による第三者への損害賠償を担保するため、投資物件（本項において、投資物件が不動産の場合は投資法人が有する建物、投資物件が不動産を信託財産とする信託受益権の場合は当該信託受益権の信託受託者が有する建物をいいます。）に適切な損害保険（火災保険及び賠償責任保険）を付保します。

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

付保内容については、基本的に総合保険（オールリスク型保険）とします。

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

#### (ロ) 地震保険

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

### d. 運営管理方針

#### (イ) 基本方針

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

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

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

(ロ) 各種運用計画の策定、実行及び検証

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

① 各種運用計画の策定

i 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

ii 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

iii 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「ii 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。

② 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。

i 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。

ii 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。

(ハ) リーシング方針

① リーシング戦略

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

- i 賃貸マーケット動向・テナント動向の把握
  - ii 多数のリーシング会社へのテナント斡旋依頼
  - iii 重点対象先とすべきテナント属性の分析
  - iv 最適な賃貸条件の検討
  - v 既入居テナントの動向の把握
  - vi 利益相反対策
- ② 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。

i 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

ii 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

① テナント管理方針

i テナント満足度の向上

- (i) 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。
- (ii) 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。
- (iii) 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。

- ii 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。

② 建物管理方針

- i 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。
- ii 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。

① 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 ① 各種運用計画の策定」をご参照下さい。

② 経費的支出工事（経常修繕工事）

- i 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。
- ii 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。
- iii 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。

③ 資本的支出工事（大規模修繕工事）

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

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

④ 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。

⑤ 既入居テナントへの配慮

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

(へ) PM会社の選定・管理

下記の基準により選定したPM会社を下記の方針に基づき管理します。

① PM会社の選定基準

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

② PM会社の管理方針

i 運営管理体制の構築

PM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PM会社の運営管理活動をモニタリングします。

ii 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、PM会社との一体的な運営管理体制を構築します。

iii PM会社の評価

原則として年1回、投資物件毎のPM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、PM会社に対し改善の指示等を行うほか、PM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。

- ① 運営管理に関する助言業務
- ② 主に中規模オフィスビルのPM業務の委託

e. 物件売却

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

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

f. 財務方針

(イ) 基本方針

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

(ロ) エクイティ・ファイナンス方針

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

- ① 新規に取得する投資物件の取得時期
- ② その時点での経済状況等

(ハ) デット・ファイナンス方針

① 借入れによる資金調達

i 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。

ii 借入先

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。



iii 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。

② 投資法人債発行による資金調達

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

(二) デリバティブ取引

本投資法人は、負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジするため、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。

g. その他

(イ) 本投資法人は、特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権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（以下「特定不動産の割合」といいます。）を100分の75以上とします（規約第25条第2項第1号）。

(ロ) 本投資法人は、資産総額のうちに占める不動産、不動産の賃借権、地上権、信託の受益権（不動産、地上権及び土地の賃借権のみを信託するものに限ります。）及び投信法施行令第3条第16号に規定する匿名組合出資持分（不動産、不動産の賃借権及び地上権のみに運用するものに限ります。）の価額の割合として租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号、その後の改正を含みます。）に定める割合を100分の75以上とします（規約第25条第2項第2号）。

### (3) 取得済資産、期中取得資産、取得予定資産及び譲渡予定資産

本書の日付現在における本投資法人が第10期末までに取得した不動産（以下「取得済資産」といいます。）、「期中取得資産、取得予定資産及び譲渡予定資産（後記「(イ) 期中取得資産、取得予定資産及び譲渡予定資産について ④ 第12期譲渡予定資産」に定義します。）の概要等は以下の通りです。

(イ) 期中取得資産、取得予定資産及び譲渡予定資産について

#### ① 期中取得資産

本投資法人は、第10期決算日後の平成18年12月1日から本書の日付現在に至るまでの間に、以下の1物件の不動産を取得し、本書の日付現在に至るまで運用を行っています。

物件番号	物件名称
Re-24	T&G 錦糸町マンション

#### ② 取得予定資産

本投資法人は、本書の日付で、以下の11物件の不動産をそれぞれ信託する信託受益権の取得について、9個の信託受益権売買契約（注）を締結しています。なお、かかる信託受益権の取得日と同日付で信託契約を解除し、不動産として保有し、運用を開始する予定です。

物件番号	物件名称
Of-12	八丁堀S Fビル
Of-13	渋谷A Xヒルズ
Of-14	K C Aビル
Re-25	グレンパーク銀座EAST
Re-26	グレンパーク新横浜
Re-27	グレンパーク池田山
Re-28	ルネ東寺尾
Re-29	レジデンス向丘
Re-30	レジデンス東馬込
Ot-03	三宮三和東洋ビル
Ot-04	船橋Faceビル

(注) Re-29 レジデンス向丘及びRe-30 レジデンス東馬込は原宿ホールディング特定目的会社から、Ot-03 三宮三和東洋ビル及びOt-04 船橋Faceビルは竹橋ホールディング特定目的会社から、それぞれ一つの信託受益権売買契約にて取得するため、信託受益権売買契約は合計で9個となります。

#### ③ 第11期譲渡予定資産

本投資法人は、本書の日付で、以下の4物件の不動産をそれぞれ信託する信託受益権の譲渡について、一つの信託受益権売買契約（注）を締結しています。

物件番号	物件名称
Of-02	紀文第一ビル
Re-01	D J R北新宿
Re-04	FLEG神楽坂
Re-07	ブルーマーレ

(注) 上記4物件の譲渡先は、ジャパン・アセット・エイト・ホールディング特定目的会社です。

#### ④ 第12期譲渡予定資産

本投資法人は、本書の日付で、以下の3物件（かかる物件を以下「第12期譲渡予定資産」といい、第11期譲渡予定資産と併せて以下「譲渡予定資産」と総称します。）の不動産をそれぞれ信託する信託受益権の譲渡について、一つの信託受益権売買契約（注）

を締結しています。

物件番号	物件名称
Re-02	コンコード舞浜
Re-06	エステージ上野毛
Re-13	サンテラス反町公園

(注) 上記3物件の譲渡先は、ジャパン・アセット・エイト・ホールディング特定目的会社です。

## (ロ) 取得済資産、期中取得資産、取得予定資産及び譲渡予定資産の概要

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)	資産形態 (注5)	所有形態(注6)		取得分類 (注7)
											土地	建物	
0f-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	I. 東京23区	605.72	事務所	2,921.56	SRC・RC 9F2B	S55.5.6	信託 受益権	所有権	所有権	取得済
0f-03	第百生命新宿ビル		東京都新宿区	I. 東京23区	311.63	事務所	2,652.07	SRC 9F2B	S63.9.9	信託 受益権	所有権	所有権	取得済
0f-04	恵比寿スクエア		東京都渋谷区	I. 東京23区	1,560.77	事務所	8,644.00	S・RC 7F1B	H6.5.31	信託 受益権	所有権	所有権	取得済
0f-05	水天宮平和ビル		東京都中央区	I. 東京23区	316.73	事務所	2,177.81	SRC 9F	H3.8.30	信託 受益権	所有権	所有権	取得済
0f-06	NV富岡ビル		東京都江東区	I. 東京23区	748.36	事務所	4,558.01	SRC 8F	H2.12.25	信託 受益権	所有権	所有権	取得済
0f-07	浜松町SSビル		東京都港区	I. 東京23区	294.50	事務所	2,184.76	S 10F	H3.12.16	信託 受益権	所有権	所有権	取得済
0f-08	国際溜池ビル		東京都港区	I. 東京23区	533.32	事務所	3,089.73	SRC 7F1B	H4.2.28	信託 受益権	所有権	所有権	取得済
0f-09	グレイスビル 泉岳寺前		東京都港区	I. 東京23区	538.50 (注8)	事務所	2,401.74 (注8)	S・RC・ SRC 10F1B	H6.6.15	信託 受益権	地上権 (注8)	区分 所有権 (注8)	取得済
0f-10	日総第15ビル		横浜市港北区	II. 新横浜	668.00	事務所	4,321.23	SRC 8F1B	H5.2.1	不動産	所有権	所有権	取得済
0f-11	日本橋第一ビル		東京都中央区	I. 東京23区	520.69	事務所	3,455.35	S 9F1B	S63.3.10	信託 受益権	所有権	所有権	取得済
0f-12	八丁堀SFビル (注1)		東京都中央区	I. 東京23区	533.05 (注9)	事務所	3,386.85 (注9)	SRC 8F1B	H3.10.25	不動産	所有権 (共有) (注9)	区分 所有権 (注9)	取得予定
0f-13	渋谷AXヒルズ (注1)		東京都渋谷区	I. 東京23区	160.42	事務所	1,071.22	S・RC 10F1B	H18.3.15	不動産	所有権	所有権	取得予定
0f-14	KCAビル (注1)		東京都千代田区	I. 東京23区	224.17 (注10)	事務所	1,562.30 (注10)	SRC 9F1B	S62.11.20	不動産	所有権 (共有) (注10)	区分 所有権 (注10)	取得予定
Re-02	コンコード舞浜		コア・アセット レジデンス	千葉県浦安市	II. 千葉県	893.00	共同 住宅	1,856.01	RC 6F	H15.3.28	信託 受益権	所有権	所有権
Re-03	コンコード市川	千葉県市川市		II. 千葉県	218.22	共同 住宅	884.60	RC 9F	H15.3.14	信託 受益権	所有権	所有権	取得済
Re-05	FLEG目黒	東京都目黒区		I. 東京23区	213.45	共同 住宅	948.48	SRC 12F	H15.4.10	信託 受益権	所有権	所有権	取得済
Re-06	エステージ 上野毛	東京都世田谷区		I. 東京23区	1,300.97	共同 住宅	3,664.82	RC 5F1B	H1.3.24	信託 受益権	所有権	所有権	第12期 譲渡予定
Re-08	マイア渋谷桜丘	東京都渋谷区		I. 東京23区	295.97	共同 住宅	997.49	RC 6F1B	H15.12.17	信託 受益権	所有権	所有権	取得済
Re-09	レグルス東葛西	東京都江戸川区		I. 東京23区	約417 (注11)	共同 住宅	1,392.74	RC 9F	H14.11.25	信託 受益権	所有権	所有権	取得済
Re-11	ミルルーム 若林公園	東京都世田谷区		I. 東京23区	2,949.17	共同 住宅	6,689.03	RC 8F1B	H16.2.13	信託 受益権	所有権	所有権	取得済
Re-12	ミルルーム碑文谷	東京都目黒区		I. 東京23区	856.19	共同 住宅	2,412.83	RC 9F1B	H16.2.13	信託 受益権	所有権	所有権	取得済
Re-13	サンテラス 反町公園	横浜市神奈川区		II. 神奈川県	467.75	共同 住宅	1,888.69 (注12)	SRC 10F	H10.2.20	信託 受益権	所有権	所有権	第12期 譲渡予定

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)	資産形態 (注5)	所有形態(注6)		取得分類 (注7)	
											土地	建物		
Re-14	メインステージ 南麻布Ⅲ	コア・ アセット レジデンス	東京都港区	I. 東京23区	279.73	共同住宅	1,673.32	RC 11F	H16.4.30	信託 受益権	所有権	所有権	取得済	
Re-15	コスモグラフィア 麻布十番		東京都港区	I. 東京23区	499.24	共同住宅	1,225.85 (注13)	RC 8F	H17.1.12	信託 受益権	所有権	所有権	取得済	
Re-16	アドバンテージ 学芸大学		東京都目黒区	I. 東京23区	268.70	共同住宅	1,431.57	RC 10F	H17.3.4	信託 受益権	所有権	所有権	取得済	
Re-17	エルミタージュ 東神田		東京都千代田区	I. 東京23区	262.07	共同住宅	1,596.11	RC 12F	H17.6.7	信託 受益権	所有権	所有権	取得済	
Re-18	エルミタージュ 東日本橋		東京都中央区	I. 東京23区	312.76	共同住宅	2,101.31	RC 11F	H17.6.2	信託 受益権	所有権	所有権	取得済	
Re-19	エルミタージュ 練馬		東京都練馬区	I. 東京23区	368.67	共同住宅	1,200.77	RC 9F	H17.5.25	信託 受益権	所有権	所有権	取得済	
Re-20	ランドステージ 白金高輪		東京都港区	I. 東京23区	922.21	共同住宅	5,282.41	SRC 14F	H17.8.17	不動産	所有権	所有権	取得済	
Re-21	アーバイルベル ジュ明大前		東京都世田谷区	I. 東京23区	485.01	共同住宅	1,374.87	RC 8F	H17.6.28	不動産	所有権	所有権	取得済	
Re-22	ジョイシティ 日本橋		東京都中央区	I. 東京23区	222.40	共同住宅	1,546.01	RC 13F	H17.5.18	信託 受益権	所有権	所有権	取得済	
Re-23	グレファス 上石神井		東京都練馬区	I. 東京23区	536.09	共同住宅	1,676.83	RC 8F	H18.5.23	不動産	所有権	所有権	取得済	
Re-24	T&G錦糸町 マンション		東京都墨田区	I. 東京23区	256.23	共同住宅	1,571.87	RC 11F	H17.3.3	不動産	所有権	所有権	期中取得	
Re-25	グレンパーク 銀座EAST (注1)		東京都中央区	I. 東京23区	822.01	共同住宅	6,387.67	SRC 13F1B	H17.3.11	不動産	所有権	所有権	取得予定	
Re-26	グレンパーク 新横浜(注1)		神奈川県横浜市	II. 神奈川県	805.00	共同住宅	5,415.20	RC 10F	H18.9.11	不動産	所有権	所有権	取得予定	
Re-27	グレンパーク 池田山(注1)		東京都品川区	I. 東京23区	405.86	共同住宅	1,644.04	RC 9F1B	H15.7.31	不動産	所有権	区分 所有権 (注14)	取得予定	
Re-28	ルネ東寺尾 (注1)		神奈川県横浜市	II. 神奈川県	8,620.68	居宅	15,730.54	RC・SRC 13F	H4.4.21	不動産	所有権	区分 所有権 (注14)	取得予定	
Re-29	レジデンス 向丘(注1)		東京都文京区	I. 東京23区	1,390.68	共同住宅	3,998.98	SRC・RC 11F1B	H12.1.31	不動産	所有権	所有権	取得予定	
Re-30	レジデンス 東馬込(注1)		東京都大田区	I. 東京23区	2,357.97	共同住宅	3,566.18	RC 3F1B	H13.8.29	不動産	所有権	所有権	取得予定	
0t-01	エムズ原宿		コア補強 アセット (注15)	東京都渋谷区	都心5区	376.07	店舗	1,465.04	RC・S 5F1B	S45.1.30	信託 受益権	所有権	所有権	取得済
0t-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	信託 受益権	所有権	所有権	取得済
0t-03	三宮三和東洋 ビル(注1)			兵庫県神戸市	兵庫県	1,105.97	事務所	8,647.27	SRC 12F	H2.11.9	不動産	所有権	所有権	取得予定
0t-04	船橋Faceビル (注1)	千葉県船橋市		千葉県	488.13 (注16)	事務所	4,184.56 (注16)	S・RC・ SRC 14F3B	H15.4.1	不動産	所有権	区分 所有権 (注16)	取得予定	

(注1) 取得予定資産である0f-12 八丁堀S Fビル、0f-13 渋谷A Xヒルズ、0f-14 K C Aビル、Re-25 グレンパーク銀座EAST、Re-26 グレンパーク新横浜、Re-27 グレンパーク池田山、Re-28 ルネ東寺尾、Re-29 レジデンス向丘、Re-30 レジデンス東馬込、0t-03 三宮三和東洋ビル及び0t-04 船橋Faceビルについては、本書の日付で締結した信託受益権売買契約に基づき平成19年5月31日付で取得した後に、取得日と同日付で信託契約を解除し、不動産として保有し、運用を開始する予定です。

(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。

(i) 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「I」、

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「II」、

と記載しています。

(ii) 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「Ⅰ」、

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「Ⅱ」、

と記載しています。

なお、コア補強アセットについては、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 a. 基本方針 (ロ) コア・アセットへの集中投資 ③ コア補強アセットへの投資」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) 「資産形態」の欄には、本投資法人の資産の保有形態を記載しており、登記簿上本投資法人が、受益者として記載されている場合には「信託受益権」、所有者として記載されている場合には「不動産」と記載しています。なお、取得予定資産については、取得直後の所有形態を記載しています。前記(注1)をご参照下さい。

(注6) 土地・建物の「所有形態」の欄には、(注5)における

(i) 信託受益権については、信託受託者が保有する権利の種類を、

(ii) 不動産については、本投資法人が保有する権利の種類を、

記載しています。なお、取得予定資産については、信託契約解除後の所有形態を記載しています。前記(注1)をご参照下さい。

(注7) 「取得分類」の欄には、取得済資産については「取得済」、期中取得資産については「期中取得」、取得予定資産については「取得予定」、第12期譲渡予定資産については「第12期譲渡予定」と記載しています。

(注8) 0f-09 グレイスビル泉岳寺前の土地の所有形態は一部が地上権(敷地権)、一部が所有権(敷地権)です。地上権(敷地権)部分及び所有権(敷地権)部分の地積はそれぞれ501.05㎡及び37.45㎡であり、「地積」の欄にはその合計を記載しています。建物の所有形態は区分所有建物であり、信託受託者が一棟の建物のうち83.54%(専有面積割合)を保有しています。「延床面積」の欄には、一棟の建物の延床面積に専有面積割合を乗じて算出した値を記載しています。

(注9) 0f-12 八丁堀SFBビルの土地の所有形態は一部が所有権、一部が所有権(共有)です。所有権部分及び所有権(共有)部分の地積はそれぞれ475.21㎡及び68.10㎡(共有持分84.94%)であり、「地積」の欄には所有権部分の値に所有権(共有)部分について共有持分を乗じて算出した値を加えた合計を記載しています。建物の所有形態は区分所有建物であり、信託受託者が一棟の建物のうち98.86%(専有面積割合)を保有しています。「延床面積」の欄には、一棟の建物の延床面積に専有面積割合を乗じて算出した値を記載しています。

(注10) 0f-14 KCAビルの土地の所有形態は共有です。一棟の建物の所在する土地の地積は393.57㎡(共有持分56.96%)であり、「地積」の欄には共有持分を乗じて算出した値を記載しています。建物の所有形態は区分所有建物であり、信託受託者が一棟の建物のうち60.04%(専有面積割合)を保有しています。「延床面積」の欄には、一棟の建物の延床面積に専有面積割合を乗じて算出した値を記載しています。

(注11) Re-09 レグルス東葛西の地積については、葛西土地区画整理組合からの仮換地指定通知における仮換地地積を記載しています。

(注12) Re-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13) Re-15 コスモグラフィア麻布十番については、延床面積に附属建物(ゴミ置場：RC 1F 11.56㎡)が含まれません。

(注14) Re-27 グレンパーク池田山及びRe-28 ルネ東寺尾は区分所有建物ですが、信託受託者はその区分所有部分の

100%を保有しています。

- (注15) コア補強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」、0t-03 三宮三和東洋ビル及び0t-04 船橋Faceビルは「地方中規模オフィスビル」に該当します。
- (注16) 0t-04 船橋Faceビルの土地は敷地権登記がなされており、信託受託者は10.45%（敷地権割合）を保有しています。「地積」の欄には一棟の建物の存する土地の面積4,671.17㎡に敷地権割合を乗じて算出した値を記載しています。建物の所有形態は区分所有建物であり、信託受託者が一棟の建物のうち9.49%（専有面積割合）を保有しています。「延床面積」の欄には、一棟の建物の延床面積に専有面積割合を乗じて算出した値を記載しています。
- (注17) 本表には、第11期譲渡予定資産である0f-02 紀文第一ビル、Re-01 D J R北新宿、Re-04 FLEG神楽坂及びRe-07 ブルーマーレは含めていません。かかる物件の詳細については、後記「(ト) 期中取得資産、取得予定資産及び譲渡予定資産の各物件の概要〔第11期譲渡予定資産〕」をご参照下さい。

(ハ) 取得済資産、期中取得資産、取得予定資産及び譲渡予定資産に関する信託受益権及び不動産の概要及び投資比率

物件番号	物件名称	受託者 (注2)	信託期間 満了日	資産形態 (注3)	鑑定評価額 ・調査価格 (百万円) (注4)	取得(予定) 価格 (百万円) (注5)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注6)	投資比率 (%) (注7)
Of-01	朝日生命五反田ビル	みずほ信託	H21. 11. 30	信託受益権	1,485	1,290	1,293	1.41
Of-03	第百生命新宿ビル	みずほ信託	H21. 11. 30	信託受益権	1,692	1,400	1,394	1.53
Of-04	恵比寿スクエア	三菱UFJ 信託	H22. 3. 31	信託受益権	8,531	7,050	7,053	7.69
Of-05	水天宮平和ビル	みずほ信託	H21. 11. 30	信託受益権	1,686	1,550	1,555	1.69
Of-06	NV富岡ビル	みずほ信託	H22. 3. 31	信託受益権	2,500	2,500	2,559	2.73
Of-07	浜松町SSビル	みずほ信託	H22. 6. 30	信託受益権	1,700	1,530	1,597	1.67
Of-08	国際溜池ビル	みずほ信託	H27. 7. 31	信託受益権	2,860	2,700	2,786	2.94
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	みずほ信託	H27. 8. 31	信託受益権	1,400	1,220	1,227	1.33
Of-10	日総第15ビル	—	—	不動産	1,570	1,550	1,577	1.69
Of-11	日本橋第一ビル	みずほ信託	H28. 3. 31	信託受益権	2,320	2,150	2,233	2.34
Of-12	八丁堀SFビル(注1)	—	—	不動産	3,060	3,060	—	3.34
Of-13	渋谷AXヒルズ(注1)	—	—	不動産	1,800	1,860	—	2.03
Of-14	KCAビル(注1)	—	—	不動産	1,730	1,730	—	1.89
中規模オフィスビル 小計					32,334	29,590	23,279	32.26
Re-02	コンコード舞浜	みずほ信託	H21. 11. 30	信託受益権	1,035	960	951	1.05
Re-03	コンコード市川	みずほ信託	H21. 11. 30	信託受益権	450	430	431	0.47
Re-05	FLEG目黒	みずほ信託	H21. 11. 30	信託受益権	620	660	657	0.72
Re-06	エステージ上野毛	みずほ信託	H21. 11. 30	信託受益権	1,107	1,020	1,021	1.11
Re-08	マイア渋谷桜丘	みずほ信託	H21. 11. 30	信託受益権	837	820	823	0.89
Re-09	レグルス東葛西	みずほ信託	H21. 11. 30	信託受益権	686	650	646	0.71
Re-11	ミルーム若林公園	中央三井 信託	H21. 11. 30	信託受益権	3,704	3,610	3,575	3.94
Re-12	ミルーム碑文谷	みずほ信託	H21. 11. 30	信託受益権	1,609	1,560	1,563	1.70
Re-13	サンテラス反町公園	みずほ信託	H21. 11. 30	信託受益権	637	535	531	0.58
Re-14	メインステージ南麻布Ⅲ	みずほ信託	H21. 11. 30	信託受益権	1,375	1,370	1,390	1.49
Re-15	コスモグラフィア麻布十番	みずほ信託	H22. 3. 31	信託受益権	1,291	1,260	1,317	1.37
Re-16	アドバンテージ学芸大学	みずほ信託	H27. 6. 30	信託受益権	1,010	1,000	1,006	1.09
Re-17	エルミタージュ東神田	みずほ信託	H27. 6. 30	信託受益権	1,170	1,100	1,132	1.20
Re-18	エルミタージュ東日本橋	みずほ信託	H27. 6. 30	信託受益権	1,290	1,210	1,247	1.32
Re-19	エルミタージュ練馬	みずほ信託	H27. 6. 30	信託受益権	753	690	712	0.75
Re-20	ランドステージ白金高輪	—	—	不動産	4,390	4,030	4,206	4.39



物件番号	物件名称	受託者 (注2)	信託期間 満了日	資産形態 (注3)	鑑定評価額 ・調査価格 (百万円) (注4)	取得(予定) 価格 (百万円) (注5)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注6)	投資比率 (%) (注7)
Re-21	アーバイルベルジュ明大前	—	—	不動産	1,120	1,070	1,094	1.17
Re-22	ジョイシティ日本橋	みずほ信託	H28.6.30	信託受益権	1,140	1,130	1,156	1.23
Re-23	グレファス上石神井	—	—	不動産	951	950	971	1.04
Re-24	T&G錦糸町マンション	—	—	不動産	1,130	1,100	—	1.20
Re-25	グレンパーク銀座EAST (注1)	—	—	不動産	5,770	5,940	—	6.48
Re-26	グレンパーク新横浜 (注1)	—	—	不動産	2,880	3,350	—	3.65
Re-27	グレンパーク池田山 (注1)	—	—	不動産	1,560	1,640	—	1.79
Re-28	ルネ東寺尾 (注1)	—	—	不動産	3,620	4,500	—	4.91
Re-29	レジデンス向丘 (注1)	—	—	不動産	1,980	2,350	—	2.56
Re-30	レジデンス東馬込 (注1)	—	—	不動産	1,340	1,630	—	1.78
レジデンス 小計					43,455	44,565	24,642	48.59
コア・アセット 小計					75,789	74,155	47,922	80.85
Ot-01	エムズ原宿	みずほ信託	H21.11.30	信託受益権	5,672	4,760	4,770	5.19
Ot-02	和光学生ハイツ	みずほ信託	H22.3.31	信託受益権	548	520	530	0.57
Ot-03	三宮三和東洋ビル (注1)	—	—	不動産	7,470	8,390	—	9.15
Ot-04	船橋Faceビル (注1)	—	—	不動産	3,510	3,900	—	4.25
コア補強アセット 小計					17,200	17,570	5,301	19.15
合計					92,989	91,725	53,223	100.00

(注1) 取得予定資産であるOf-12 八丁堀S Fビル、Of-13 渋谷A Xヒルズ、Of-14 K C Aビル、Re-25 グレンパーク銀座EAST、Re-26 グレンパーク新横浜、Re-27 グレンパーク池田山、Re-28 ルネ東寺尾、Re-29 レジデンス向丘、Re-30 レジデンス東馬込、Ot-03 三宮三和東洋ビル及びOt-04 船橋Faceビルについては、本書の日付で締結した信託受益権売買契約に基づき平成19年5月31日付で取得した後に、取得日と同日付で信託契約を解除し、不動産として保有し、運用を開始する予定です。

(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UFJ信託銀行株式会社を「三菱UFJ信託」、中央三井信託銀行株式会社を「中央三井信託」と記載しています。なお、取得予定資産については、取得日と同日付で信託契約を解除するため、受託者欄への記載を行っていません。前記(注1)をご参照下さい。

(注3) 「資産形態」の欄には、本投資法人の資産の保有形態を記載しており、登記簿上本投資法人が、受益者として記載されている場合には「信託受益権」、所有者として記載されている場合には「不動産」と記載しています。なお、取得予定資産については、信託契約解除後の所有形態を記載しています。前記(注1)をご参照下さい。

(注4) 「鑑定評価額・調査価格」については、その価格時点を含め、後記「(へ) 取得済資産、期中取得資産、取得予定資産及び譲渡予定資産に係る不動産の不動産鑑定評価書・報告書及び建物状況調査報告書の概要」もご参照下さい。

(注5) 「取得(予定)価格」の欄には、不動産売買契約書及び信託受益権売買契約書に記載された売買代金(消費税等相当額及び取得に要した諸費用は含みません。以下同じ。)を記載しています。

(注6) 「貸借対照表計上額」の欄には、取得価格(取得に係る諸経費及びその後の資本的支出を含みます。)から減価償却累計額を控除した第10期末(平成18年11月30日)時点の価額を記載しています。期中取得資産及び取得予定資産については、第11期以降の運用開始であるため記載していません。

(注7) 「投資比率」の欄には、取得済資産(第11期譲渡予定資産を除きます。)、期中取得資産及び取得予定資産の取得(予定)価格の総額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8) 本表には、第11期譲渡予定資産であるOf-02 紀文第一ビル、Re-01 D J R北新宿、Re-04 FLEG神楽坂及びRe-07

ブルーマーレは含めていません。かかる物件の詳細については、後記「(ト) 期中取得資産、取得予定資産及び譲渡予定資産の各物件の概要 [第11期譲渡予定資産]」をご参照下さい。

(ニ) ポートフォリオの状況

① 取得予定資産取得後及び第11期譲渡予定資産譲渡後のポートフォリオの状況

i 投資区分

投資区分	物件数	取得（予定）価格 （百万円）	投資比率（%） （注）
中規模オフィスビル	13	29,590	32.26
レジデンス	26	44,565	48.59
コア・アセット	39	74,155	80.85
コア補強アセット	4	17,570	19.15
合計	43	91,725	100

（注）「投資比率」の欄には、各区分における取得（予定）価格の合計に対する各項目の取得（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。

ii 投資エリア区分

投資エリア区分	物件数	取得（予定）価格 （百万円）	投資比率（%） （注）
都心5区	19	45,870	50.01
東京23区	15	21,720	23.68
その他	9	24,135	26.31
合計	43	91,725	100

（注）「投資比率」の欄には、各区分における取得（予定）価格の合計に対する各項目の取得（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。

iii 築年数区分

・ポートフォリオ全体

築年数区分 （ポートフォリオ全体）	物件数	取得（予定）価格 （百万円）	投資比率（%） （注）
5年未満	23	40,290	43.94
5年以上10年未満	3	4,515	4.92
10年以上15年未満	3	9,820	10.71
15年以上20年未満	12	31,050	33.85
20年以上	2	6,050	6.60
合計	43	91,725	100

（注）「投資比率」の欄には、各区分における取得（予定）価格の合計に対する各項目の取得（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。

・中規模オフィスビル

築年数区分 (中規模オフィスビル)	物件数	取得(予定)価格 (百万円)	投資比率(%) (注)
5年未満	1	1,860	6.29
5年以上10年未満	—	—	—
10年以上15年未満	3	9,820	33.19
15年以上20年未満	8	16,620	56.17
20年以上	1	1,290	4.36
合計	13	29,590	100

(注) 「投資比率」の欄には、各区分における取得(予定)価格の合計に対する各項目の取得(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。

・レジデンス

築年数区分 (レジデンス)	物件数	取得(予定)価格 (百万円)	投資比率(%) (注)
5年未満	21	34,530	77.48
5年以上10年未満	3	4,515	10.13
10年以上15年未満	—	—	—
15年以上20年未満	2	5,520	12.39
20年以上	—	—	—
合計	26	44,565	100

(注) 「投資比率」の欄には、各区分における取得(予定)価格の合計に対する各項目の取得(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。

・コア補強アセット

築年数区分 (コア補強アセット)	物件数	取得(予定)価格 (百万円)	投資比率(%) (注)
5年未満	1	3,900	22.20
5年以上10年未満	—	—	—
10年以上15年未満	—	—	—
15年以上20年未満	2	8,910	50.71
20年以上	1	4,760	27.09
合計	4	17,570	100

(注) 「投資比率」の欄には、各区分における取得(予定)価格の合計に対する各項目の取得(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。

② 本書の日付現在におけるポートフォリオの状況

i 投資区分

投資区分	物件数	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注)
中規模オフィスビル	11	23,890	41.90
レジデンス	23	27,850	48.84
コア・アセット	34	51,740	90.74
コア補強アセット	2	5,280	9.26
合計	36	57,020	100

(注) 「投資比率」の欄には、各区分における取得価格の合計に対する各項目の取得価格の割合を記載しており、小数点第3位を四捨五入しています。

ii 投資エリア区分

投資エリア区分	物件数	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注)
都心5区	19	36,925	64.76
東京23区	12	16,100	28.24
その他	5	3,995	7.01
合計	36	57,020	100

(注) 「投資比率」の欄には、各区分における取得価格の合計に対する各項目の取得価格の割合を記載しており、小数点第3位を四捨五入しています。

iii 築年数区分

・ポートフォリオ全体

築年数区分 (ポートフォリオ全体)	物件数	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注)
5年未満	20	25,800	45.25
5年以上10年未満	1	535	0.94
10年以上15年未満	4	10,770	18.89
15年以上20年未満	9	13,865	24.32
20年以上	2	6,050	10.61
合計	36	57,020	100

(注) 「投資比率」の欄には、各区分における取得価格の合計に対する各項目の取得価格の割合を記載しており、小数点第3位を四捨五入しています。

・中規模オフィスビル

築年数区分 (中規模オフィスビル)	物件数	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注)
5年未満	—	—	—
5年以上10年未満	—	—	—
10年以上15年未満	4	10,770	45.08
15年以上20年未満	6	11,830	49.52
20年以上	1	1,290	5.40
合計	11	23,890	100

(注) 「投資比率」の欄には、各区分における取得価格の合計に対する各項目の取得価格の割合を記載しており、小数点第3位を四捨五入しています。

・レジデンス

築年数区分 (レジデンス)	物件数	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注)
5年未満	20	25,800	92.64
5年以上10年未満	1	535	1.92
10年以上15年未満	—	—	—
15年以上20年未満	2	1,515	5.44
20年以上	—	—	—
合計	23	27,850	100

(注) 「投資比率」の欄には、各区分における取得価格の合計に対する各項目の取得価格の割合を記載しており、小数点第3位を四捨五入しています。

・コア補強アセット

築年数区分 (コア補強アセット)	物件数	取得(予定)価格 (百万円)	投資比率 (%) (注)
5年未満	—	—	—
5年以上10年未満	—	—	—
10年以上15年未満	—	—	—
15年以上20年未満	1	520	9.85
20年以上	1	4,760	90.15
合計	2	5,280	100

(注) 「投資比率」の欄には、各区分における取得価格の合計に対する各項目の取得価格の割合を記載しており、小数点第3位を四捨五入しています。

(ホ) 取得済資産、期中取得資産、取得予定資産及び譲渡予定資産に係る不動産の賃貸状況の概要

① 賃貸状況の概要

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)	マスターリース種別 (注10)
Of-01	朝日生命五反田ビル	1,743.34	1,743.34	—	—	9	100.00	112,946	—
Of-03	第百生命新宿ビル	1,834.96	1,834.96	—	—	7	100.00	117,089	—
Of-04	恵比寿スクエア	5,423.94	5,423.94	—	—	1	100.00	482,429	パス・スルー
Of-05	水天宮平和ビル	1,897.71	1,897.71	—	—	1	100.00	124,762	パス・スルー
Of-06	NV富岡ビル	3,736.53	3,736.53	—	—	5	100.00	166,781	—
Of-07	浜松町SSビル	1,822.32	1,822.32	—	—	8	100.00	108,643	—
Of-08	国際溜池ビル	2,285.32	2,285.32	—	—	6	100.00	165,396	—
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	2,146.82	2,146.82	—	—	8	100.00	101,161	—
Of-10	日総第15ビル	2,995.59	2,995.59	—	—	1	100.00	95,684	固定賃料
Of-11	日本橋第一ビル	2,626.71	2,626.71	—	—	9	100.00	132,936	—
Of-12	八丁堀SFビル(注1)	2,217.24	1,719.03	—	—	1	77.53	117,966	パス・スルー
Of-13	渋谷AXヒルズ(注1)	928.23	928.23	—	—	1	100.00	88,253	パス・スルー
Of-14	KCAビル(注1)	1,256.59	1,256.59	—	—	7	100.00	92,849	—
中規模オフィスビル 小計(注9)		30,915.30	30,417.09	—	—	64	98.39	1,906,901	—
Re-02	コンコード舞浜	1,726.56	1,664.40	83	80	1	96.40	72,960	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	パス・スルー
Re-05	FLEG目黒	836.36	836.36	21	10	1	100.00	45,000	固定賃料
Re-06	エステージ上野毛	2,555.42	2,555.42	26	26	1	100.00	90,621	パス・スルー
Re-08	マイア渋谷桜丘	876.03	876.03	21	18	1	100.00	49,762	固定賃料
Re-09	レグルス東葛西	1,167.36	1,167.36	48	44	1	100.00	45,316	固定賃料
Re-11	ミルーム若林公園	5,490.36	5,490.36	97	93	1	100.00	221,340	固定賃料
Re-12	ミルーム碑文谷	1,897.46	1,718.73	53	49	1	90.58	89,976	パス・スルー
Re-13	サンテラス反町公園	1,548.72	1,548.72	27	27	1	100.00	49,039	パス・スルー
Re-14	メインステージ南麻布Ⅲ	1,325.20	1,325.20	60	60	1	100.00	77,628	パス・スルー
Re-15	コスモグラフィア麻布十番	1,116.78	1,084.72	29	28	1	97.13	68,265	パス・スルー
Re-16	アドバンテージ学芸大学	1,217.46	1,119.27	27	25	1	91.93	52,836	パス・スルー
Re-17	エルミタージュ東神田	1,462.18	1,462.18	64	64	1	100.00	62,598	固定賃料
Re-18	エルミタージュ東日本橋	1,684.40	1,684.40	66	66	1	100.00	69,885	固定賃料
Re-19	エルミタージュ練馬	1,024.52	1,004.86	51	50	1	98.08	47,304	パス・スルー
Re-20	ランドステージ白金高輪	4,457.76	4,243.27	66	63	1	95.19	216,492	パス・スルー
Re-21	アーバイルベルジェ明大前	1,187.25	1,047.96	53	47	1	88.27	55,932	パス・スルー
Re-22	ジョイシティ日本橋	1,403.93	1,251.24	48	44	1	89.12	64,644	パス・スルー

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)	マスターリース種別 (注10)
Re-23	グレファス上石神井	1,494.91	1,473.75	64	63	1	98.58	64,767	パス・スルー
Re-24	T&G錦糸町マンション	1,427.58	1,427.58	56	56	1	100.00	65,484	パス・スルー
Re-25	グレンパーク銀座EAST (注1)	5,459.49	5,148.17	105	99	1	94.30	254,316	パス・スルー
Re-26	グレンパーク新横浜 (注1)	4,224.61	4,097.61	113	109	1	96.99	155,628	パス・スルー
Re-27	グレンパーク池田山 (注1)	1,414.75	1,200.53	31	27	1	84.86	65,832	パス・スルー
Re-28	ルネ東寺尾 (注1)	12,760.85	11,966.00	127	119	1	93.77	238,464	パス・スルー
Re-29	レジデンス向丘 (注1)	2,809.88	2,531.62	51	46	1	90.10	98,124	パス・スルー
Re-30	レジデンス東馬込 (注1)	2,643.97	2,332.01	30	27	1	88.20	74,136	パス・スルー
レジデンス 小計 (注9)		63,938.25	60,982.21	1,453	1,376	26	95.38	2,430,912	—
コア・アセット 小計 (注9)		94,853.55	91,399.30	1,453	1,376	90	96.36	4,337,813	—
Ot-01	エムズ原宿	1,374.86	1,374.86	—	—	5	100.00	273,829	—
Ot-02	和光学生ハイソ	1,684.02	1,684.02	127	90	1	100.00	48,768	固定賃料
Ot-03	三宮三和東洋ビル (注1)	6,102.70	5,959.69	—	—	1	97.66	430,821	パス・スルー
Ot-04	船橋Faceビル (注1)	2,520.22	2,520.22	—	—	1	100.00	243,385	パス・スルー
コア補強アセット 小計 (注9)		11,681.80	11,538.79	127	90	8	98.78	996,805	—
合計 (注9)		106,535.35	102,938.09	1,580	1,466	98	96.62	5,334,619	—

(注1) 取得予定資産であるOf-12 八丁堀 S F ビル、Of-13 渋谷 A X ヒルズ、Of-14 K C A ビル、Re-25 グレンパーク銀座EAST、Re-26 グレンパーク新横浜、Re-27 グレンパーク池田山、Re-28 ルネ東寺尾、Re-29 レジデンス向丘、Re-30 レジデンス東馬込、Ot-03 三宮三和東洋ビル及びOt-04 船橋Faceビルについては、本書の日付で締結した信託受益権売買契約に基づき平成19年5月31日付で取得した後に、取得日と同日付で信託契約を解除し、不動産として保有し、運用を開始する予定です。取得予定資産については、本書の日付現在の所有者から提供を受けた情報を基に記載しています。

(注2) 「賃貸可能面積」の欄には、平成19年3月31日時点における事務所、店舗及び居宅等の用途に賃貸が可能な面積（共用部分は含みません。）を記載しています。なお、賃貸借契約中において面積を「坪」計算しているテナントについては、1坪=3.305785㎡として計算し、小数点第3位を切り捨てて記載しています。

(注3) 「賃貸面積」の欄には、賃貸可能面積のうち、

(i) 「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賃貸面積（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、信託受託者又は本投資法人とエンドテナントとの間の賃貸借契約に基づく賃貸面積）の合計、

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

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

をそれぞれ記載しています。

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

(注4) 「賃貸可能戸数」の欄には、コア・アセット及びコア補強アセットにおけるレジデンスタイプの物件につき、事務所、店舗及び居宅等の用途に賃貸が可能な戸数を記載しています。中規模オフィスビル等については、区画割りの変更等が可能であり、賃貸可能戸数を特定できないため記載していません。

(注5) 「賃貸戸数」の欄には、平成19年3月31日現在、コア・アセット及びコア補強アセットにおけるレジデンスタイプの物件につき、エンドテナントに対して賃貸している戸数を記載しています。

(注6) 「テナント総数」の欄には、不動産の所有者及び信託受託者を賃貸人としたテナントの総数を記載しています。マスターリース会社が一括賃借し、エンドテナントに転貸している場合には、テナント総数を1としています。なお、Re-06 エステージ上野毛、Re-09 レグルス東葛西、Re-12 ミルルーム碑文谷及びRe-16 アドバンテージ学芸大学の4物件については、信託受託者と直接の賃貸借関係にあるエンドテナントが存在しますが、信託受託者と



マスターリース会社との間で締結した「パス・スルー」型のマスターリース契約に基づき、信託受託者から賃貸人がマスターリース会社に変更されることについての同意を取得したエンドテナントについて、順次、信託受託者を賃貸人、マスターリース会社を賃借人兼転貸人、エンドテナントを転借人とする関係に変更しています。しかし、上記4物件については、平成19年3月31日現在、賃貸人がマスターリース会社に変更されることについての同意を得られていないエンドテナントがあり、これらのエンドテナントとの関係では依然として信託受託者からエンドテナントに対する直接の賃貸借関係が存続しています。この場合、信託受託者を賃貸人とするテナント数は2以上となる場合がありますが、上記では便宜上テナント総数を1と記載しています。後記（注10）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、信託受託者又は本投資法人とマスターリース会社又はエンドテナントとの間で、取得予定資産については、本書の日付現在の所有者とマスターリース会社との間で、それぞれ締結されている賃貸借契約又は転貸借契約に基づく平成19年3月31日時点の月額賃料（共益費を含みますが、駐車場使用料、その他トランクルーム等の使用料及び消費税額は含みません。）を年換算（12倍）し、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注9) 「中規模オフィスビル」「レジデンス」「コア・アセット」「コア補強アセット」における稼働率の小計及び合計は、それぞれ「賃貸面積の小計又は合計」÷「賃貸可能面積の小計又は合計」により算出しており、小数点第3位を四捨五入しています。
- (注10) 「マスターリース種別」の欄には、信託受託者又は本投資法人とマスターリース会社との間で、
- (i) マスターリース会社とエンドテナントとの間の転貸借契約に基づく賃料と同額をマスターリース会社が信託受託者又は本投資法人に支払うことが約束されているものについては「パス・スルー」、
  - (ii) マスターリース会社が信託受託者又は本投資法人に固定金額の賃料を支払うことが約束されているものについては「固定賃料」、
- と記載しています。取得予定資産については、取得日以降に採用する予定であるマスターリースの種別を記載しています。

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

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

物件番号	物件名称	マスターリース会社 (PM会社)	賃貸借契約の種類	月額賃料 (注11)	契約期間
Of-10	日総第15ビル	日総ビルディング株式会社	普通借家契約	7,973,680円	平成17年12月20日～平成25年1月31日
Re-05	FLEG目黒	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	スターツアメニティー株式会社	普通借家契約	3,776,400円	平成18年6月1日～平成23年5月31日
Re-11	ミルルーム若林公園	株式会社ノエル	普通借家契約	18,445,080円	平成16年11月12日～平成21年11月30日
Re-17	エルミターージュ東神田	株式会社ディックスクロキ	普通借家契約	5,216,520円	平成17年6月30日～平成22年6月30日
Re-18	エルミターージュ東日本橋	株式会社ディックスクロキ	普通借家契約	5,823,780円	平成17年6月30日～平成22年6月30日
0t-02	和光学生ハイツ	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	普通借家契約	4,064,000円 (注12)	平成16年11月12日～平成22年3月31日

- (注11) 「月額賃料」欄には賃貸借契約に記載された平成19年3月31日時点の月額賃料を記載しています（駐車場使用料、その他バイク置場等の使用料及び消費税額は含みません。）。

- (注12) 0t-02 和光学生ハイツの月額賃料は、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社と協議の上、平成19年4月1日から4,203,700円に改定しています。
- (注13) 本表には、第11期譲渡予定資産である0f-02 紀文第一ビル、Re-01 D J R北新宿、Re-04 FLEG神楽坂及びRe-07 ブルーマーレは含めていません。かかる物件の詳細については、後記「(ト) 期中取得資産、取得予定資産及び譲渡予定資産の各物件の概要 [第11期譲渡予定資産]」をご参照下さい。

② 稼働率の推移

(単位：%)

物件 番号	物件名称	H14. 11.30	H15. 5.31	H15. 11.30	H16. 5.31	H16. 11.30	H17. 5.31	H17. 11.30	H18. 5.31	H18. 11.30	H18. 12.31	H19. 1.31	H19. 2.28	H19. 3.31
0f-01	朝日生命五反田ビル	—	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-02	紀文第一ビル (注4)	—	—	100.00	100.00	84.45	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-03	第百生命新宿ビル	—	—	100.00	100.00	100.00	100.00	88.13	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-04	恵比寿スクエア	—	—	—	—	100.00	100.00	84.37	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-05	水天宮平和ビル	—	—	—	—	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	88.54	88.54	100.00
0f-06	NV富岡ビル	—	—	—	—	—	91.12	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-07	浜松町SSビル	—	—	—	—	—	—	100.00	100.00	100.00	100.00	88.81	100.00	100.00
0f-08	国際溜池ビル	—	—	—	—	—	—	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-09	グレイスビル泉岳寺前	—	—	—	—	—	—	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-10	日総第15ビル	—	—	—	—	—	—	—	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-11	日本橋第一ビル	—	—	—	—	—	—	—	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-12	八丁堀SFビル (注1)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0f-13	渋谷AXヒルズ (注1)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0f-14	KCAビル (注1)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	中規模オフィスビル 小計 (注3)	—	100.00	100.00	100.00	98.40	97.91	95.19	99.32	100.00	100.00	98.48	99.22	100.00

物件 番号	物件名称	H14. 11.30	H15. 5.31	H15. 11.30	H16. 5.31	H16. 11.30	H17. 5.31	H17. 11.30	H18. 5.31	H18. 11.30	H18. 12.31	H19. 1.31	H19. 2.28	H19. 3.31
Re-01	D J R北新宿 (注4)	—	94.12	93.98	97.86	74.22	97.90	90.05	95.98	87.91	87.91	81.68	81.66	85.79
Re-02	コンコード舞浜	—	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	98.80	100.00	96.38	96.38	92.78	89.16	96.40
Re-03	コンコード市川	—	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-04	FLEG神楽坂 (注4)	—	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-05	FLEG目黒	—	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-06	エステージ上野毛	—	—	96.10	96.10	96.77	90.08	96.53	84.97	84.75	84.75	84.75	84.75	100.00
Re-07	ブルーマーレ (注4)	—	—	—	100.00	97.66	97.56	98.83	100.00	100.00	96.36	96.36	100.00	100.00
Re-08	マイア渋谷桜丘	—	—	—	75.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-09	レグルス東葛西	—	—	—	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-11	ミルーム若林公園	—	—	—	44.22	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-12	ミルーム碑文谷	—	—	—	62.24	83.65	95.07	91.98	84.70	93.10	88.81	88.06	91.47	90.58
Re-13	サンテラス反町公園	100.00	100.00	92.87	100.00	92.87	89.31	89.31	96.44	96.02	96.02	100.00	100.00	100.00
Re-14	メインステージ南麻布Ⅲ	—	—	—	—	89.98	91.69	100.00	95.00	96.66	98.32	96.64	98.34	100.00
Re-15	コスモグラフィア麻布十番	—	—	—	—	—	83.18	96.20	100.00	88.56	89.49	100.00	100.00	97.13
Re-16	アドバンテージ学芸大学	—	—	—	—	—	—	69.80	79.77	60.62	72.45	75.52	87.84	91.93
Re-17	エルミタージュ東神田	—	—	—	—	—	—	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-18	エルミタージュ東日本橋	—	—	—	—	—	—	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-19	エルミタージュ練馬	—	—	—	—	—	—	100.00	96.16	94.24	94.24	94.24	93.70	98.08
Re-20	ランドステージ白金高輪	—	—	—	—	—	—	45.15	98.43	98.22	96.82	97.69	97.25	95.19

物件 番号	物件名称	H14. 11.30	H15. 5.31	H15. 11.30	H16. 5.31	H16. 11.30	H17. 5.31	H17. 11.30	H18. 5.31	H18. 11.30	H18. 12.31	H19. 1.31	H19. 2.28	H19. 3.31
Re-21	アーバイルベルジェ 明大前	—	—	—	—	—	—	—	84.22	90.13	90.13	90.13	88.27	88.27
Re-22	ジョイシティ日本橋	—	—	—	—	—	—	—	—	75.62	75.62	77.35	83.33	89.12
Re-23	グレファス上石神井	—	—	—	—	—	—	—	—	100.00	100.00	100.00	100.00	98.58
Re-24	T & G 錦糸町マンション	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	100.00
Re-25	グレンパーク銀座EAST (注1)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Re-26	グレンパーク新横浜 (注1)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Re-27	グレンパーク池田山 (注1)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Re-28	ルネ東寺尾 (注1)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Re-29	レジデンス向丘 (注1)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Re-30	レジデンス東馬込 (注1)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
レジデンス 小計 (注3)		100.00	99.16	97.19	80.65	95.59	96.32	89.76	95.93	94.58	94.49	94.81	95.55	97.25
コア・アセット 小計 (注3)		100.00	99.33	98.13	84.21	96.57	96.95	91.92	97.44	96.89	96.85	96.38	97.12	98.40
0t-01	エムズ原宿	—	—	—	85.14	85.14	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0t-02	和光学生ハイツ	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0t-03	三宮三和東洋ビル (注1)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
0t-04	船橋Faceビル (注1)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
コア補強アセット 小計 (注3)		100.00	100.00	100.00	93.32	93.32	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
合計 (注3)		100.00	99.44	98.32	85.17	96.31	97.17	92.34	97.56	97.03	96.99	96.54	97.25	98.47

(注1) 取得予定資産である0f-12 八丁堀 S F ビル、0f-13 渋谷 A X ヒルズ、0f-14 K C A ビル、Re-25 グレンパーク銀座EAST、Re-26 グレンパーク新横浜、Re-27 グレンパーク池田山、Re-28 ルネ東寺尾、Re-29 レジデンス向丘、Re-30 レジデンス東馬込、0t-03 三宮三和東洋ビル及び0t-04 船橋Faceビルについては、本書の日付で締結した信託受益権売買契約に基づき平成19年5月31日付で取得した後に、取得日と同日付で信託契約を解除し、不動産として保有し、運用を開始する予定です。

(注2) 本表には、各年5月末、11月末時点及び平成18年12月末から平成19年3月末までの各月末時点における稼働率を記載しています。なお、本投資法人が取得する以前に私募ファンド（資産運用会社が第5期に組成した匿名組合形式の不動産ファンド）又は平和不動産が保有していた場合の稼働率については、各私募ファンド又は平和不動産から提供を受けた情報も記載していますが、平成14年5月末以前の稼働率については、情報の提供を受けていないため記載していません。

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

(注4) 本表には、第11期譲渡予定資産である0f-02 紀文第一ビル、Re-01 D J R 北新宿、Re-04 FLEG神楽坂及びRe-07 ブルーマーレを含めています。かかる物件の詳細については、後記「(ト) 期中取得資産、取得予定資産及び譲渡予定資産の各物件の概要 [第11期譲渡予定資産]」をご参照下さい。

③ 主要なテナントの概要

取得予定資産取得後及び第11期譲渡予定資産譲渡後における賃貸面積（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	三井ホームエステート株式会社	業種	不動産業	賃貸面積割合合計	29.91%
年間賃料合計	977,121千円	敷金等合計	149,352千円	賃貸面積合計	31,868.97㎡
Re-06 エステージ上野毛	年間賃料（注2）	90,621千円	敷金等	18,267千円	
	賃貸面積	2,555.42㎡	賃貸面積割合（注3）	2.40%	
	契約満了日	平成23年5月31日			
	契約更改の方法	契約は協議の上で延長又は終了。			
	特記事項	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-25 グレンパーク銀座EAST （注1）	年間賃料（注2）	254,316千円	敷金等	45,269千円	
	賃貸面積	5,459.49㎡	賃貸面積割合（注3）	5.12%	
	契約満了日	—			
	契約更改の方法	—			
	特記事項	本投資法人との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結する予定です。			
Re-26 グレンパーク新横浜 （注1）	年間賃料（注2）	155,628千円	敷金等	26,462千円	
	賃貸面積	4,224.61㎡	賃貸面積割合（注3）	3.97%	
	契約満了日	—			
	契約更改の方法	—			
	特記事項	本投資法人との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結する予定です。			
Re-27 グレンパーク池田山 （注1）	年間賃料（注2）	65,832千円	敷金等	6,143千円	
	賃貸面積	1,414.75㎡	賃貸面積割合（注3）	1.33%	
	契約満了日	—			
	契約更改の方法	—			
	特記事項	本投資法人との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結する予定です。			
Re-28 ルネ東寺尾 （注1）	年間賃料（注2）	238,464千円	敷金等	25,235千円	
	賃貸面積	12,760.85㎡	賃貸面積割合（注3）	11.98%	
	契約満了日	—			
	契約更改の方法	—			

	特記事項	本投資法人との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結する予定です。		
Re-29 レジデンス向丘 (注1)	年間賃料 (注2)	98,124千円	敷金等	15,580千円
	賃貸面積	2,809.88㎡	賃貸面積割合 (注3)	2.64%
	契約満了日	—		
	契約更改の方法	—		
	特記事項	本投資法人との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結する予定です。		
Re-30 レジデンス東馬込 (注1)	年間賃料 (注2)	74,136千円	敷金等	12,395千円
	賃貸面積	2,643.97㎡	賃貸面積割合 (注3)	2.48%
	契約満了日	—		
	契約更改の方法	—		
	特記事項	本投資法人との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結する予定です。		

- (注1) 取得予定資産であるRe-25 グレンパーク銀座EAST、Re-26 グレンパーク新横浜、Re-27 グレンパーク池田山、Re-28 ルネ東寺尾、Re-29 レジデンス向丘及びRe-30 レジデンス東馬込については、本書の日付で締結した信託受益権売買契約に基づき平成19年5月31日付で取得した後に、取得日と同日付で信託契約を解除し、不動産として保有し、運用を開始する予定です。取得予定資産については、本書の日付現在の所有者から提供を受けた情報を基に記載しています。また、取得日以降に採用する予定であるマスターリースの種別を基に記載しています。
- (注2) 年間賃料は、信託受託者若しくは本投資法人とマスターリース会社若しくはエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約又はマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている転貸借契約に基づく平成19年3月31日時点の月額賃料（共益費を含みますが、駐車場使用料、その他トランクルーム等の使用料及び消費税額は含みません。）を年換算（12倍）し、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注3) 賃貸面積割合は、「各物件の賃貸面積」÷「総賃貸可能面積の合計」により算出しており、小数点第3位を四捨五入しています。「各物件の賃貸面積」は、マスターリース契約を締結している場合、事務所、店舗及び居宅等の用途に賃貸が可能な面積（共用部分は含みません。）です。なお、賃貸借契約中において面積を「坪」計算しているテナントについては、1坪=3.305785㎡として計算し、小数点第3位を切り捨てて記載しています。
- (注4) 本表には、第11期譲渡予定資産であるOf-02 紀文第一ビル、Re-01 D J R北新宿、Re-04 FLEG神楽坂及びRe-07 ブルーマーレは含めていません。かかる物件の詳細については、後記「(ト) 期中取得資産、取得予定資産及び譲渡予定資産の各物件の概要 [第11期譲渡予定資産]」をご参照下さい。

④ 賃貸面積上位10テナントの概要

取得予定資産取得後及び第11期譲渡予定資産譲渡後における賃貸面積ベース（マスターリース会社とのマスターリース契約に基づく賃貸面積を含みます。）の上位テナント（マスターリース会社を含みます。）10社は以下の通りです。

テナント名	業種	物件名称（マスターリース種別）	契約満了日	賃貸面積 （注2）	賃貸面積 割合 （注3）
三井ホームエステート株式会社	不動産業	①Re-06 エステージ上野毛（パス・スルー） ②Re-25 グレンパーク銀座EAST（パス・スルー）（注1） ③Re-26 グレンパーク新横浜（パス・スルー）（注1） ④Re-27 グレンパーク池田山（パス・スルー）（注1） ⑤Re-28 ルネ東寺尾（パス・スルー）（注1） ⑥Re-29 レジデンス向丘（パス・スルー）（注1） ⑦Re-30 レジデンス東馬込（パス・スルー）（注1）	①H23. 5. 31 ②－ ③－ ④－ ⑤－ ⑥－ ⑦－	①2, 555. 42㎡ ②5, 459. 49㎡ ③4, 224. 61㎡ ④1, 414. 75㎡ ⑤12, 760. 85㎡ ⑥2, 809. 88㎡ ⑦2, 643. 97㎡ 合計31, 868. 97㎡	29. 91%
平和不動産	不動産業	①Of-04 恵比寿スクエア（パス・スルー） ②Of-05 水天宮平和ビル（パス・スルー）	①H22. 3. 31 ②H21. 11. 30	①5, 423. 94㎡ ②1, 897. 71㎡ 合計7, 321. 65㎡	6. 87%
株式会社 阪急ファシリティアーズ	不動産業	①Of-13 渋谷AXヒルズ（パス・スルー）（注1） ②Ot-03 三宮三和東洋ビル（パス・スルー）（注1）	①－ ②－	① 928. 23㎡ ②6, 102. 70㎡ 合計7, 030. 93㎡	6. 60%
株式会社 ディックスクロキ	不動産業	①Re-14 メインステージ南麻布Ⅲ（パス・スルー） ②Re-17 エルミタージュ東神田（固定賃料） ③Re-18 エルミタージュ東日本橋（固定賃料） ④Re-19 エルミタージュ練馬（パス・スルー） ⑤Re-23 グレファス上石神井（パス・スルー）	①H21. 11. 30 ②H22. 6. 30 ③H22. 6. 30 ④H22. 6. 30 ⑤H23. 6. 30	①1, 325. 20㎡ ②1, 462. 18㎡ ③1, 684. 40㎡ ④1, 024. 52㎡ ⑤1, 494. 91㎡ 合計6, 991. 21㎡	6. 56%
株式会社ノエル	不動産業	①Re-08 マイア渋谷桜丘（固定賃料） ②Re-11 ミルーム若林公園（固定賃料）	①H21. 11. 30 ②H21. 11. 30	① 876. 03㎡ ②5, 490. 36㎡ 合計6, 366. 39㎡	5. 98%
株式会社 コスモスイニシア	不動産業	①Re-15 コスモグラフィ麻布十番（パス・スルー） ②Re-20 ランドステージ白金高輪（パス・スルー）	①H19. 3. 31 ②H19. 9. 30	①1, 116. 78㎡ ②4, 457. 76㎡ 合計5, 574. 54㎡	5. 23%
株式会社 長谷工ライブネット	不動産業	①Re-13 サンテラス反町公園（パス・スルー） ②Re-21 アーパイルベルジェ明大前（パス・スルー） ③Re-22 ジョイシティ日本橋（パス・スルー） ④Re-24 T&G錦糸町マンション（パス・スルー）	①H21. 11. 30 ②H23. 3. 30 ③H23. 6. 30 ④H24. 3. 31	①1, 548. 72㎡ ②1, 187. 25㎡ ③1, 403. 93㎡ ④1, 427. 58㎡ 合計5, 567. 48㎡	5. 23%
BMS株式会社	不動産業	①Of-12 八丁堀SFビル（パス・スルー）（注1） ②Ot-04 船橋Faceビル（パス・スルー）（注1）	①－ ②－	①2, 217. 24㎡ ②2, 520. 22㎡ 合計4, 737. 46㎡	4. 45%
スターツアメニティー株式会社	不動産業	①Re-09 レグルス東葛西（固定賃料） ②Re-12 ミルーム碑文谷（パス・スルー） ③Re-16 アドバンテージ学芸大学（パス・スルー）	①H23. 5. 31 ②H23. 5. 31 ③H23. 12. 19	①1, 167. 36㎡ ②1, 897. 46㎡ ③1, 217. 46㎡ 合計4, 282. 28㎡	4. 02%
日総ビルディング株式会社	不動産業	Of-10 日総第15ビル（固定賃料）	H25. 1. 31	2, 995. 59㎡	2. 81%
			合計	82, 736. 50㎡	77. 66%

（注1）取得予定資産であるOf-12 八丁堀SFビル、Of-13 渋谷AXヒルズ、Re-25 グレンパーク銀座EAST、Re-26 グレンパーク新横浜、Re-27 グレンパーク池田山、Re-28 ルネ東寺尾、Re-29 レジデンス向丘、Re-30 レジデンス東馬込、Ot-03 三宮三和東洋ビル及びOt-04 船橋Faceビルについては、本書の日付で締結した信託受益権売買契約に基づき平成19年5月31日付で取得した後に、取得日と同日付で信託契約を解除し、不動産として保有し、運用を開始する予定です。取得予定資産については、本書の日付現在の所有者から提供を受けた情報を基に記載しています。また、取得日以降に採用する予定であるマスターリースの種別を基に記載しています。

（注2）賃貸面積は、マスターリース契約を締結している場合、事務所、店舗及び居宅等の用途に賃貸が可能な面積（共用部分は含みません。）を記載しています。なお、賃貸借契約中において面積を「坪」計算しているテナントに



については、1坪=3.305785㎡として計算し、小数点第3位を切り捨てて記載しています。

- (注3) 賃貸面積割合は、「各物件の賃貸面積（（注2）参照）」÷「総賃貸可能面積の合計」により算出しており、小数点第3位を四捨五入しています。
- (注4) 株式会社大京住宅流通は、平成19年4月1日付で株式会社大京リアルドに商号変更しています。
- (注5) 本表には、第11期譲渡予定資産である0f-02 紀文第一ビル、Re-01 DJR北新宿、Re-04 FLEG神楽坂及びRe-07 ブルーマーレは含めていません。かかる物件の詳細については、後記「(ト) 期中取得資産、取得予定資産及び譲渡予定資産の各物件の概要 [第11期譲渡予定資産]」をご参照下さい。

(へ) 取得済資産、期中取得資産、取得予定資産及び譲渡予定資産に係る不動産の不動産鑑定  
 評価書・報告書及び建物状況調査報告書の概要

物件 番号	物件名称	不動産鑑定評価書・報告書の概要 (注2)								建物状況調査報告書の概要 (注6)			
		鑑定評価 額・調査 価格 (百万円) (注3)	収益価格 (百万円)						積算 価格 (百万円)	評価 機関 (注5)	長期修繕 費用の 見積額 (15年以内) (千円) (注7)	再調達価格 (千円) (注8)	PML (注10)
			直接還元法		DCF法								
価格	利回り (注4)	価格	割引率	利回り (注4)	積算 価格 (百万円)	評価 機関 (注5)	長期修繕 費用の 見積額 (15年以内) (千円) (注7)	再調達価格 (千円) (注8)	PML (注10)				
0f-01	朝日生命 五反田ビル	1,485	1,485	1,471	5.3%	1,491	5.3%	5.6%	1,384	①	43,790	690,000	18%
0f-03	第百生命新宿ビル	1,692	1,692	1,758	5.2%	1,663	5.3%	5.5%	1,359	①	93,530	718,000	13%
0f-04	恵比寿スクエア	8,531	8,531	8,788	4.8%	8,421	4.9%	5.1%	3,233	①	74,717	1,657,000	14%
0f-05	水天宮平和ビル	1,686	1,686	1,689	5.2%	1,685	5.2%	5.5%	749	①	72,150	520,000	13%
0f-06	NV富岡ビル	2,500	2,500	2,570	4.9%	2,430	4.9%	5.25%	2,610	③	168,110	1,000,000	19%
0f-07	浜松町SSビル	1,700	1,700	1,750	4.7%	1,650	4.7%	5.05%	1,600	③	101,580	466,000	15%
0f-08	国際溜池ビル	2,860	2,860	2,940	4.4%	2,770	4.4%	4.75%	2,960	③	119,500	732,000	11%
0f-09	グレイスビル 泉岳寺前	1,400	1,400	1,430	5.6%	1,370	5.6%	5.95%	1,210	③	115,840	775,000	15%
0f-10	日総第15ビル	1,570	1,570	1,600	5.6%	1,530	5.6%	5.95%	1,190	③	167,610	1,031,000	18%
0f-11	日本橋第一ビル	2,320	2,320	2,380	4.7%	2,250	4.7%	5.05%	2,230	③	92,980	807,000	16%
0f-12	八丁堀SFビル (注1)	3,060	3,060	3,190	4.1%	3,060	4.1%	4.32%	3,410	③	139,150	851,000 (注9)	16%
0f-13	渋谷AXヒルズ (注1)	1,800	1,800	1,870	4.0%	1,800	4.0%	4.2%	1,800	③	26,860	294,000	13%
0f-14	KCAビル (注1)	1,730	1,730	1,790	4.8%	1,700	4.9%	5.0%	900	①	55,050	357,000 (注9)	15%
Re-02	コンコード舞浜	1,035	1,035	1,047	5.8%	1,030	5.8%	6.1%	552	①	37,900	357,000	15%
Re-03	コンコード市川	450	450	452	5.7%	449	5.8%	6.0%	202	①	22,050	153,000	13%
Re-05	FLEG目黒	620	620	623	5.2%	618	5.1%	5.5%	341	①	25,790	171,000	10%
Re-06	エステージ上野毛	1,107	1,107	1,112	5.5%	1,105	5.5%	5.8%	1,341	①	79,070	840,000	7%
Re-08	マイア渋谷桜丘	837	837	856	4.9%	829	5.0%	5.2%	648	①	1,690	194,000	14%
Re-09	レグルス東葛西	686	686	689	5.5%	684	5.4%	5.8%	364	①	15,186	224,000	12%
Re-11	ミルーム若林公園	3,704	3,704	3,750	4.9%	3,684	5.0%	5.2%	2,780	①	71,610	1,392,000	7%
Re-12	ミルーム碑文谷	1,609	1,609	1,638	5.0%	1,596	5.0%	5.3%	962	①	20,640	446,000	9%
Re-13	サンテラス 反町公園	637	637	636	5.8%	637	5.6%	6.1%	409	①	38,030	330,000	6%

物件番号	物件名称	不動産鑑定評価書・報告書の概要 (注2)								建物状況調査報告書の概要 (注6)			
		鑑定評価額・調査価格 (百万円) (注3)	収益価格 (百万円)						積算価格 (百万円)	評価機関 (注5)	長期修繕費用の見積額 (15年以内) (千円) (注7)	再調達価格 (千円) (注8)	PML (注10)
			直接還元法		DCF法								
価格	利回り (注4)	価格	割引率	利回り (注4)									
Re-14	メインステージ南麻布Ⅲ	1,375	1,375	1,402	5.0%	1,363	5.0%	5.3%	710	①	29,920	305,000	10%
Re-15	コスモグラフィア麻布十番	1,291	1,291	1,382	4.7%	1,291	4.4%	5.2%	973	②	21,740	330,000	14%
Re-16	アドバンテージ学芸大学	1,010	1,010	1,030	5.0%	980	5.0%	5.35%	904	③	18,950	307,000	9%
Re-17	エルミタージュ東神田	1,170	1,170	1,200	4.5%	1,130	4.5%	4.85%	1,140	③	23,770	362,000	12%
Re-18	エルミタージュ東日本橋	1,290	1,290	1,330	4.5%	1,250	4.5%	4.85%	1,290	③	22,990	489,000	14%
Re-19	エルミタージュ練馬	753	753	771	5.4%	735	5.4%	5.75%	730	③	19,180	284,000	9%
Re-20	ランドステージ白金高輪	4,390	4,390	4,520	4.5%	4,260	4.5%	4.85%	4,310	③	67,360	1,388,000	8%
Re-21	アーバイルベルジュ明大前	1,120	1,120	1,150	4.8%	1,080	4.8%	5.15%	1,100	③	20,520	324,000	8%
Re-22	ジョイシティ日本橋	1,140	1,140	1,150	4.8%	1,120	4.7%	5.0%	627	④	30,150	366,000	14%
Re-23	グレファス上石神井	951	951	978	5.4%	951	5.1%	5.9%	668	②	33,560	427,000	8%
Re-24	T&G錦糸町マンション	1,130	1,130	1,160	4.9%	1,100	4.9%	5.25%	1,080	③	17,950	367,400	14%
Re-25	グレンパーク銀座EAST (注1)	5,770	5,770	6,000	4.0%	5,770	4.0%	4.2%	5,840	③	91,000	1,477,000	9%
Re-26	グレンパーク新横浜 (注1)	2,880	2,880	2,900	4.9%	2,850	4.6%	5.1%	1,980	⑤	55,320	1,157,000	16%
Re-27	グレンパーク池田山 (注1)	1,560	1,560	1,620	4.1%	1,560	4.1%	4.3%	1,510	③	42,030	362,000	10%
Re-28	ルネ東寺尾 (注1)	3,620	3,620	3,660	4.9%	3,570	4.8%	5.1%	3,590	④	300,710	3,636,000	13%
Re-29	レジデンス向丘 (注1)	1,980	1,980	2,010	4.6%	1,940	4.5%	4.8%	1,820	④	84,340	859,000	10%
Re-30	レジデンス東馬込 (注1)	1,340	1,340	1,360	4.8%	1,320	4.7%	5.0%	1,560	④	67,820	774,000	11%
Ot-01	エムズ原宿	5,672	5,672	5,851	4.4%	5,595	4.6%	4.7%	2,795	①	36,440	289,800	12%
Ot-02	和光学生ハイツ	548	553	552	7.1%	553	6.9%	7.4%	712	①	81,900	538,000	7%
Ot-03	三宮三和東洋ビル (注1)	7,470	7,470	7,490	4.9%	7,440	4.7%	5.1%	4,609	⑥	292,330	2,154,000	9%
Ot-04	船橋Faceビル (注1)	3,510	3,510	3,570	4.8%	3,450	4.6%	5.1%	2,010	⑤	32,660	931,000 (注9)	11%
											ポートフォリオPML (注10)		9.5%

(注1) 取得予定資産であるOf-12 八丁堀S Fビル、Of-13 渋谷A Xヒルズ、Of-14 K C Aビル、Re-25 グレンパーク銀座EAST、Re-26 グレンパーク新横浜、Re-27 グレンパーク池田山、Re-28 ルネ東寺尾、Re-29 レジデンス向丘、Re-30 レジデンス東馬込、Ot-03 三宮三和東洋ビル及びOt-04 船橋Faceビルについては、本書の日付で締結した信託受益権売買契約に基づき平成19年5月31日付で取得した後に、取得日と同日付で信託契約を解除し、不動産として保有し、運用を開始する予定です。

(注2) 「不動産鑑定評価書・報告書の概要」は、株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価書及び報告書、株式会社中央不動産鑑定所による不動産鑑定評価書、インリックス株式会社による不動産鑑定評価書、大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価報告書及び調査報告書、森井総合鑑定株式会社による不動産鑑定評価書、株式会社全国不動産鑑定士ネットワークによる不動産鑑定評価書に基づき記載しています。なお、当該各社と本投資法人の間には、資本関係、人的関係等はありません。

(注3) 「鑑定評価額・調査価格」は、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項、不動産の鑑定評価に関する法律

(昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。)及び不動産鑑定評価基準に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士の、各時点(取得済資産は平成18年11月30日、期中取得資産は平成19年3月29日、取得予定資産は平成19年5月10日)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を、それぞれ記載しています。
- (注5) 「評価機関」の欄において、「①」は株式会社谷澤総合鑑定所、「②」は株式会社中央不動産鑑定所、「③」はインリックス株式会社、「④」は大和不動産鑑定株式会社、「⑤」は森井総合鑑定株式会社、「⑥」は株式会社全国不動産鑑定士ネットワークを表しています。
- (注6) 「建物状況調査報告書の概要」は、株式会社東京建築検査機構による報告書に基づき記載していますが、下記の物件の項目については、それぞれ清水建設株式会社、株式会社プロパティ・リスク・ソリューション又は株式会社イー・アール・エスによる報告書に基づく記載となっています。
- ・0f-04 恵比寿スクエア：長期修繕費用：清水建設株式会社
  - ・Re-09 レグルス東葛西：長期修繕費用：清水建設株式会社
  - ・Re-24 T & G 錦糸町マンション：長期修繕費用及び再調達価格：株式会社プロパティ・リスク・ソリューション
  - ・0t-01 エムズ原宿：長期修繕費用：株式会社イー・アール・エス
- なお、上記4社と本投資法人との間には、資本関係、人的関係等はありません。報告内容は上記調査業者の意見であり、本投資法人が、当該意見の妥当性、正確性を保証するものではありません。
- (注7) 「長期修繕費用の見積額」の欄には、前記(注6)の建物状況調査報告書に基づく長期修繕費用に関する予測値(調査時点から15年以内に発生すると予測される長期修繕費用(0f-04 恵比寿スクエア及びRe-24 T & G 錦糸町マンションについては12年以内)の合計金額)を記載しています。
- (注8) 「再調達価格」の欄には、調査時点において、各物件を同設計・同仕様により新規に建設した場合の建設工事費の試算結果(建設市場における標準的な建設単価を基に、設計・施工品質・使用資材の種別及び品質等を勘案して概算した結果(消費税は含まれません。))を記載しています。なお、造り家具は含まれていますが、移動家具・什器・備品等は含まれていません。
- (注9) 0f-12 八丁堀SFビル、0f-14 KCAビル及び0t-04 船橋Faceビルの建物の所有形態は区分所有建物であり、「再調達価格」の欄には建物状況調査報告書記載の一棟の建物の再調達価格に専有面積割合(0f-12 八丁堀SFビル：98.86%、0f-14 KCAビル：60.04%、0t-04 船橋Faceビル：9.49%)を乗じ、百万円未満を四捨五入した値を記載しています。
- (注10) PML(予想最大損失(Probable Maximum Loss))は、建物の一般的耐用年数50年間に、10%以上の確率で起こり得る最大規模の地震により生ずる損失の再調達価格に対する割合をいいます。なお、各物件に同時に生ずる損失を総和してポートフォリオPMLを算出しています。ポートフォリオPMLの算出日は平成19年5月10日です。
- (注11) 本表には、第11期譲渡予定資産である0f-02 紀文第一ビル、Re-01 DJR北新宿、Re-04 FLEG神楽坂及びRe-07 ブルーマーレは含めていません。かかる物件の詳細については、後記「(ト) 期中取得資産、取得予定資産及び譲渡予定資産の各物件の概要[第11期譲渡予定資産]」をご参照下さい。

(ト) 期中取得資産、取得予定資産及び譲渡予定資産の各物件の概要

以下の各表には、期中取得資産、取得予定資産及び譲渡予定資産の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。

① 「物件概要」に関する記載

- i 土地・建物の「所有形態」は、
  - (i) 信託受益権については、信託受託者が保有する権利の種類を、
  - (ii) 不動産については、本投資法人が保有する又は保有する予定の権利の種類を、記載しています。
- ii 「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。
- iii 「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。
- iv 「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。
- v 「用途」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。
- vi 「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。

② 「関係者」に関する記載

- i 「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。
- ii 「マスターリース会社」又は「マスターリース予定会社」は、本書の日付現在のマスターリース会社又は本書の日付現在で予定されているマスターリース会社を記載しています。

③ 「前所有者」に関する記載

情報の開示に関して承諾を得た物件について、期中取得資産については「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。

④ 「損益の状況」に関する記載

- i 「損益の状況」における金額は、第10期の運用結果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。
- ii 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。
- iii 「貸室賃料・共益費」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。
- iv 「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。
- v 「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。
- vi 「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。

- vii 「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。
- viii 「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。
- ix 「その他賃貸事業費用」には、道路占用料及び通信費等が含まれます。
- x 減価償却費は、賃貸事業費用には含まれていません。

⑤ 「賃貸借の状況」に関する記載

前記「(ホ) 取得済資産、期中取得資産、取得予定資産及び譲渡予定資産に係る不動産の賃貸状況の概要 ① 賃貸状況の概要」の表における注記の記載と同様の基準とし、「月額賃料」の欄には、平成19年3月31日時点における

- (i) 「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賃貸借契約に基づく月額賃料(前記「(ホ) 取得済資産、期中取得資産、取得予定資産及び譲渡予定資産に係る不動産の賃貸状況の概要 ① 賃貸状況の概要(注6)」におけるテナント同意を得ていない場合には、本投資法人又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月額賃料)の合計、
- (ii) 「固定賃料」型の場合は、本投資法人又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月額賃料、
- (iii) マスターリース契約を締結していない物件の場合は、本投資法人又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月額賃料の合計、

を記載しています。

「敷金・保証金」の欄には本投資法人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を控除後の金額。但し、駐車場に関する敷金・保証金等は含みません。)を、それぞれ千円未満を切り捨てて記載しています。

⑥ 「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。

⑦ 「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。また、中規模オフィスビルについては、不動産鑑定評価書及び建物竣工図等の記載内容に基づき、建物設備の概要についても記載しています。なお、当該建物設備の概要における「天井高」については、基準階におけるOAフロア敷設前の階高を、「エレベーター」については非常用及び荷物用を除いた基数を記載しています。

⑧ 「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、インリックス株式会社作成の不動産鑑定評価書、大和不動産鑑定株式会社作成の鑑定評価報告書、森井総合鑑定株式会社作成の不動産鑑定評価書及び株式会社全国不動産鑑定士ネットワーク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。

[期中取得資産]

物件番号：Re-24 物件名称：T & G 錦糸町マンション

特定資産の種類		不動産	取得価格	1,100,000,000円
投資区分		コア・アセット、レジデンス	取得日	平成19年3月29日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	損益の状況（単位：千円）	
物件概要			運用期間	—
所在地	住居表示	東京都墨田区江東橋二丁目10番2号	運用日数	—
	地番	東京都墨田区江東橋二丁目9番11、9番19		—
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収入	—
	地積	256.23㎡	貸室賃料・共益費	—
	用途地域	商業地域	その他収入	—
	建蔽率	80%	賃貸事業費用	—
	容積率	600%	管理委託費	—
建物	所有形態	所有権	公租公課	—
	用途	共同住宅 駐輪場	水道光熱費	—
	構造・階層	RC 11F	修繕費	—
	延床面積	1,571.87㎡	保険料	—
	建築時期	平成17年3月3日	信託報酬	—
関係者			その他賃貸事業費用	—
信託受託者		—	NOI	—
PM会社		株式会社長谷工ライブネット	減価償却費	—
マスターリース会社		株式会社長谷工ライブネット	賃貸事業損益	—
建物状況調査報告書の概要			賃貸借の状況（平成19年3月31日現在）	
調査機関	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション		賃貸可能面積	1,427.58㎡
調査時点	平成19年2月14日		賃貸面積	1,427.58㎡
再調達価格	367,400,000円		賃貸可能戸数	56戸
PML	14%（注1）		賃貸戸数	56戸
長期修繕費（12年以内）	17,950,000円		テナント総数	1
前所有者			マスターリース種別	パス・スルー
アルタイル・インベストメント有限公司			月額賃料	5,457千円
			敷金・保証金	10,882千円
			稼働率	100.00%
特記事項				
該当事項はありません。				
その他				
（注1）平成19年3月9日付株式会社東京建築検査機構の地震リスクPML診断報告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-24 物件名称：T & G 錦糸町マンション			
鑑定評価機関	インリックス株式会社	価格時点	平成19年2月20日
鑑定評価額	1,130,000,000	収益価格を重視し、積算価格を参考にして鑑定評価額を決定。	
A. 積算価格	1,080,000,000	-	
B. 収益価格	1,130,000,000	DCF法・直接還元法による収益価格を関連付け、試算。	
1. 直接還元法による収益価格	1,160,000,000	-	
(1) 総収益	66,729,000	①-②+③+④+⑤+⑥+⑦	
①可能貸室賃料収入	65,292,000	-	
②空室損失等	1,965,000	-	
③共益費等収入	192,000	-	
④敷金等の運用益	211,000	運用利回りを2.0%として査定。	
⑤礼金等収入	880,000	-	
⑥更新料等収入	1,759,000	-	
⑦その他収入	360,000	バイク置場収入、自動販売機収入等の合計。	
(2) 総費用	10,026,000	⑧+⑨+⑩	
⑧運営支出	8,530,000	i から vi の合計。	
i 維持管理費	2,928,000	-	
ii 水道光熱費	693,000	-	
iii 運営管理委託料	1,916,000	PMフィー。	
iv 公租公課等	2,700,000	-	
v 損害保険料	293,000	-	
vi その他費用	-	-	
⑨大規模修繕費年間積立額	1,496,000	建物状況調査報告書等を参考に査定。	
⑩テナント募集費用等	-	-	
(3) 純収益（NOI）	58,199,000	(1)-⑧	
(4) 純収益（NCF）	56,703,000	(1)-(2)	
(5) 還元利回り	4.90%	-	
2. DCF法による収益価格	1,100,000,000	-	
割引率	4.90%	-	
ターミナルキャップレート	5.25%	-	
物件特性	<p>本物件は、JR総武本線及び東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅徒歩約4分に位置する24～27㎡程度の1Kタイプ56戸から構成される11階建の単身者向けレジデンス物件である。錦糸町駅周辺は商業施設及び公共施設等が集積し、都心部各方面への良好な交通接近性から、高い都市機能の集積性が認められる。近時に要求される設備水準を備えていることから、都心通勤者及び若年単身者を中心に底堅い需要を見込め、安定収益を収受できる物件であると考えられる。</p>		



[取得予定資産]

物件番号：0f-12 物件名称：八丁堀SFビル

特定資産の種類		不動産	取得予定価格	3,060,000,000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19年5月31日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	損益の状況（単位：千円）	
物件概要			運用期間	—
所在地	住居表示	東京都中央区八丁堀三丁目12番8号	運用日数	—
	地番	東京都中央区八丁堀三丁目103番2他1筆		—
土地	所有形態	所有権（共有）（注1）	賃貸事業収入	—
	地積	533.05㎡（注1）	貸室賃料・共益費	—
	用途地域	商業地域	その他収入	—
	建蔽率	80%	賃貸事業費用	—
	容積率	600%	管理委託費	—
建物	所有形態	区分所有権（注2）	公租公課	—
	用途	事務所 車庫	水道光熱費	—
	構造・階層	SRC 8F1B	修繕費	—
	延床面積	3,386.85㎡（注3）	保険料	—
	建築時期	平成3年10月25日	信託報酬	—
関係者			その他賃貸事業費用	—
信託受託者	—		NOI	—
PM予定会社	BMS株式会社		減価償却費	—
マスターリース予定会社	BMS株式会社		賃貸事業損益	—
建物状況調査報告書の概要			賃貸借の状況（平成19年3月31日現在）	
調査機関	株式会社東京建築検査機構		賃貸可能面積	2,217.24㎡
調査時点	平成19年4月17日		賃貸面積	1,719.03㎡
再調達価格	851,000,000円（注4）		テナント総数	1
PML	16%		マスターリース種別	パス・スルー
長期修繕費（15年以内）	139,150,000円		月額賃料	9,830千円
前所有者			敷金・保証金	85,984千円
自由が丘ホールディング特定目的会社			稼働率	77.53%
特記事項				
<p>1. 信託受託者と他の区分所有者との間で、建物の所有及び利用管理に関する覚書が締結されています。本覚書に関して、区分所有権の譲渡に際しては原則として他の区分所有者に譲渡するものとされています。</p> <p>2. 建物状況調査報告書において、本件建物の一部にアスベスト含有の可能性のある建材が使用されており、本件建物解体時には適切な処理を要するが、飛散性はないため通常の使用においては問題ない旨の記載があります。</p> <p>3. 屋上に設置された意匠用の広告版は、検査済証の交付を受けていません。</p> <p>4. 空室部分498.21㎡のうち330.61㎡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（賃貸開始日：平成19年4月1日）。</p> <p>5. テナント1社（賃貸面積：330.61㎡）が平成19年5月31日に退去する予定です。</p>				
その他				
<p>（注1）本件土地の所有形態は一部が所有権、一部が所有権（共有）です。所有権部分及び所有権（共有）部分の地積はそれぞれ475.21㎡及び68.10㎡（共有持分84.94%）であり、地積の欄には所有権部分の値に所有権（共有）部分について共有持分を乗じて算出した値を加えた合計を記載しています。</p> <p>（注2）本件建物は区分所有建物であり、信託受託者が一棟の建物のうち98.86%（専有面積割合）を保有しています。なお、区分所有者の総数は信託受託者を含め2名です。</p> <p>（注3）延床面積については、一棟の建物の延床面積に上記専有面積割合を乗じて算出した値を記載しています。</p> <p>（注4）建物状況調査報告書記載の一棟の建物の再調達価格に上記専有面積割合を乗じ、百万円未満を四捨五入した値を記載しています。</p> <p>（注5）建物設備の概要としては、天井高2,640mm（基準階：4階）、エレベーター11人乗2基、各階個別空調、OAフロアとなっています。</p>				

不動産鑑定評価書の概要（単位：円）			
物件番号：0f-12 物件名称：八丁堀S Fビル			
鑑定評価機関	インリックス株式会社	価格時点	平成19年5月10日
鑑定評価額	3,060,000,000	収益価格を重視し、積算価格を参考にして鑑定評価額を決定。	
A. 積算価格	3,410,000,000	-	
B. 収益価格	3,060,000,000	DCF法による収益価格を標準とし、直接還元法による収益価格から検証を行い、試算。	
1. 直接還元法による収益価格	3,190,000,000	-	
(1) 総収益	183,740,000	①-②+③+④+⑤+⑥+⑦	
①可能貸室賃料収入	139,560,000	-	
②空室損失等	3,957,000	(空室率) 貸室部分：2.0%、駐車場部分：8.0%	
③共益費等収入	31,416,000	-	
④敷金等の運用益	2,585,000	運用利回りを2.0%として査定。	
⑤礼金等収入	-	-	
⑥更新料等収入	-	-	
⑦その他収入	14,136,000	駐車場収入、水道光熱費。	
(2) 総費用	52,748,000	⑧+⑨+⑩	
⑧運営支出	41,568,000	i から vi の合計。	
i 維持管理費	10,123,000	-	
ii 水道光熱費	10,769,000	-	
iii 運営管理委託料	3,475,000	PMフィー。	
iv 公租公課等	16,664,000	-	
v 損害保険料	537,000	-	
vi その他費用	-	-	
⑨大規模修繕費年間積立額	9,277,000	建物状況調査報告書等を参考に査定。	
⑩テナント募集費用等	1,903,000	-	
(3) 純収益 (NOI)	142,172,000	(1)-⑧	
(4) 純収益 (NCF)	130,992,000	(1)-(2)	
(5) 還元利回り	4.10%	-	
2. DCF法による収益価格	3,060,000,000	-	
割引率	4.10%	-	
ターミナルキャップレート	4.3%	-	
物件特性	本物件は、東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅徒歩約4分の中高層店舗事務所ビルが建ち並ぶ商業地域に所在する地下1階付8階建ての事務所店舗ビルである。視認性は良好であり、1フロア当たり約100坪とまとまった床面積を有し、OAフロア・無柱空間等のスペックを有することから、テナント獲得能力は高いものと判断される。		

物件番号：0f-13 物件名称：渋谷AXヒルズ

特定資産の種類		不動産	取得予定価格	1,860,000,000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19年5月31日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	損益の状況（単位：千円）	
物件概要			運用期間	—
所在地	住居表示	東京都渋谷区道玄坂一丁目18番5号		—
	地番	東京都渋谷区道玄坂一丁目28番1他1筆	運用日数	—
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収入	—
	地積	160.42㎡	貸室賃料・共益費	—
	用途地域	商業地域	その他収入	—
	建蔽率	80%	賃貸事業費用	—
	容積率	800%	管理委託費	—
建物	所有形態	所有権	公租公課	—
	用途	事務所 店舗	水道光熱費	—
	構造・階層	S・RC 10F1B	修繕費	—
	延床面積	1,071.22㎡	保険料	—
	建築時期	平成18年3月15日	信託報酬	—
関係者			その他賃貸事業費用	—
信託受託者		—	NOI	—
PM予定会社		株式会社阪急ファシリティーズ	減価償却費	—
マスターリース予定会社		株式会社阪急ファシリティーズ	賃貸事業損益	—
建物状況調査報告書の概要			賃貸借の状況（平成19年3月31日現在）	
調査機関	株式会社東京建築検査機構		賃貸可能面積	928.23㎡
調査時点	平成19年4月17日		賃貸面積	928.23㎡
再調達価格	294,000,000円		テナント総数	1
PML	13%		マスターリース種別	パス・スルー
長期修繕費（15年以内）	26,860,000円		月額賃料	7,354千円
前所有者			敷金・保証金	72,935千円
日吉ホールディング特定目的会社			稼働率	100.00%
特記事項				
<p>1. 北側隣地から本件土地へ塀の一部が越境しています。本件については、本投資法人は越境に関する覚書の内容を承継します。</p> <p>2. 本件土地の西側隣地地権者との間で、本件建物と隣地との間を隣地地権者が緊急避難通路として使用でき、通路出入口の門扉等については各々保守管理する旨の覚書が締結されています。</p>				
その他				
<p>（注1）建物設備の概要としては、天井高2,440mm（基準階：4階）、エレベーター9人乗1基、各階個別空調、OAフロア（地下1階を除く階層）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-13 物件名称：渋谷AXヒルズ			
鑑定評価機関	インリックス株式会社	価格時点	平成19年5月10日
鑑定評価額	1,800,000,000	収益価格を重視し、積算価格を参考にして鑑定評価額を決定。	
A. 積算価格	1,800,000,000	-	
B. 収益価格	1,800,000,000	DCF法による収益価格を標準とし、直接還元法による収益価格から検証を行い、試算。	
1. 直接還元法による収益価格	1,870,000,000	-	
(1) 総収益	94,792,000	①-②+③+④+⑤+⑥+⑦	
①可能貸室賃料収入	78,144,000	-	
②空室損失等	1,786,000	(空室率) 貸室部分：2.0%	
③共益費等収入	10,116,000	-	
④敷金等の運用益	1,430,000	運用利回りを2.0%として査定。	
⑤礼金等収入	-	-	
⑥更新料等収入	-	-	
⑦その他収入	6,888,000	水道光熱費・看板使用料。	
(2) 総費用	19,919,000	⑧+⑨+⑩	
⑧運営支出	17,062,000	i から vi の合計。	
i 維持管理費	4,800,000	-	
ii 水道光熱費	5,736,000	-	
iii 運営管理委託料	1,312,000	PMフィー。	
iv 公租公課等	4,969,000	-	
v 損害保険料	245,000	-	
vi その他費用	-	-	
⑨大規模修繕費年間積立額	1,791,000	建物状況調査報告書等を参考に査定。	
⑩テナント募集費用等	1,066,000	-	
(3) 純収益 (NOI)	77,730,000	(1)-⑧	
(4) 純収益 (NCF)	74,873,000	(1)-(2)	
(5) 還元利回り	4.0%	-	
2. DCF法による収益価格	1,800,000,000	-	
割引率	4.0%	-	
ターミナルキャップレート	4.2%	-	
物件特性	本物件は、ターミナル駅である「渋谷」駅至近に所在する平成18年築の店舗事務所ビルである。「渋谷マークシティ」にも近接し、周辺は繁华性の高い商業地域が形成されている。フロア面積は最大でも約30坪程度と規模が小さいものの、相当の設備水準を備え、IT企業及びベンチャー企業層が厚い渋谷のエリア特性により、テナント獲得能力は高いものと判断される。		

物件番号：0f-14 物件名称：K C Aビル

特定資産の種類		不動産	取得予定価格	1,730,000,000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19年5月31日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	損益の状況（単位：千円）	
物件概要			運用期間	—
所在地	住居表示	東京都千代田区鍛冶町一丁目7番11号	運用日数	—
	地番	東京都千代田区鍛冶町一丁目5番2		
土地	所有形態	所有権（共有）（注1）	賃貸事業収入	—
	地積	224.17㎡（注1）	貸室賃料・共益費	—
	用途地域	商業地域	その他収入	—
	建蔽率	80%	賃貸事業費用	—
	容積率	800%（注2）	管理委託費	—
建物	所有形態	区分所有権（注3）	公租公課	—
	用途	事務所 店舗	水道光熱費	—
	構造・階層	S R C 9 F 1 B	修繕費	—
	延床面積	1,562.30㎡（注4）	保険料	—
	建築時期	昭和62年11月20日	信託報酬	—
関係者			その他賃貸事業費用	—
信託受託者	—		NOI	—
PM予定会社	株式会社プロバイス コーポレーション		減価償却費	—
マスターリース予定会社	—		賃貸事業損益	—
建物状況調査報告書の概要			賃貸借の状況（平成19年3月31日現在）	
調査機関	株式会社東京建築検査機構		賃貸可能面積	1,256.59㎡
調査時点	平成19年4月17日		賃貸面積	1,256.59㎡
再調達価格	357,000,000円（注6）		テナント総数	7
PML	15%		マスターリース種別	—
長期修繕費（15年以内）	55,050,000円		月額賃料	7,737千円
前所有者			敷金・保証金	79,226千円
世田谷ホールディング特定目的会社			稼働率	100.00%
特記事項				
<p>1. 本物件に関する管理規約が存在します。</p> <p>2. 上記管理規約では、区分所有権の譲渡に際しては、他の区分所有者に対して買い取るべき旨の請求を行うものとされています。</p> <p>3. 袖看板は検査済証の交付を受けていませんが、前所有者の責任と負担において、当該袖看板を撤去する予定です。また、その後、前所有者の責任と負担において、新しい袖看板を設置するとともに、検査済証を取得する予定です。</p> <p>4. 建物状況調査報告書において、本件建物の一部にアスベスト含有の可能性がある建材が使用されており、本件建物解体時には適切な処理を要するが、飛散性はないため通常の使用においては問題ない旨の記載があります。</p> <p>5. 本件土地南側区道との官民境界以外は境界が未確定となっており、隣地との間で、基礎コンクリートの一部、扉及び鉄柱等について越境及び被越境している可能性があります。</p> <p>6. テナント1社（賃貸面積：132.11㎡）が平成19年4月30日に退去済みです。</p> <p>7. 他の区分所有者の専有部分につき、特殊建築物に係る用途に供する部分の床面積が合計で100㎡以上となる模様替が行われていますが、他の区分所有者は建築基準法第6条に基づく建築確認申請を行っていません。</p>				
その他				
<p>（注1）本件土地の所有形態は共有です。一棟の建物の所在する土地の地積は393.57㎡（共有持分56.96%）であり、地積の欄には共有持分を乗じて算出した値を記載しています。</p> <p>（注2）本件土地の東側道路境界線から20mまでの区域が商業地域・800%、20mを越える区域が商業地域・600%となっており、許容される容積率は、加重平均により738.92%となっています。</p> <p>（注3）本件建物は区分所有建物であり、信託受託者が一棟の建物のうち60.04%（専有面積割合）を保有しています。なお、登記簿上の区分所有者の総数は信託受託者を含め4名です（但し、他の区分所有者のうちの一人に相続が生じています。）。</p> <p>（注4）延床面積については、一棟の建物の延床面積に上記専有面積割合を乗じて算出した値を記載しています。</p> <p>（注5）本件土地の西側一部（36.93㎡）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6）建物状況調査報告書記載の一棟の建物の再調達価格に上記専有面積割合を乗じ、百万円未満を四捨五入した値を記載しています。</p> <p>（注7）建物設備の概要としては、天井高2,400mm（基準階：4階）、エレベーター11人乗1基、各階個別空調、OAフロア（地下1階を除く階層）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：0f-14 物件名称：K C A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19年5月10日
鑑定評価額	1,730,000,000	収益価格をもって鑑定評価額を決定。	
A. 積算価格	900,000,000	-	
B. 収益価格	1,730,000,000	D C F法を重視し、直接還元法による収益価格から検証を行い、試算。	
1. 直接還元法による収益価格	1,790,000,000	-	
(1) 総収益	110,157,155	①-②+③+④+⑤+⑥+⑦	
①可能貸室賃料収入	91,859,184	-	
②空室損失等	4,592,959	(空室率) 貸室部分：5.0%	
③共益費等収入	19,496,497	-	
④敷金等の運用益	1,765,433	運用利回りを2.0%として査定。	
⑤礼金等収入	-	-	
⑥更新料等収入	-	-	
⑦その他収入	1,629,000	看板収入。	
(2) 総費用	24,188,302	⑧+⑨+⑩	
⑧運営支出	19,822,809	i から vi の合計。	
i 維持管理費	9,004,800	-	
ii 水道光熱費	603,163	各供給処理施設会社への支払額とテナントからの収受額の差額を計上。	
iii 運営管理委託料	2,176,662	PMフィー、AMフィー。	
iv 公租公課等	7,501,329	-	
v 損害保険料	100,524	-	
vi その他費用	436,331	-	
⑨大規模修繕費年間積立額	3,600,000	建物状況調査報告書等を参考に査定。	
⑩テナント募集費用等	765,493	-	
(3) 純収益 (NOI)	90,334,346	(1)-⑧	
(4) 純収益 (NCF)	85,968,853	(1)-(2)	
(5) 還元利回り	4.80%	-	
2. D C F法による収益価格	1,700,000,000	-	
割引率	4.9%	-	
ターミナルキャップレート	5.0%	-	
物件特性	<p>本物件は、「神田」駅徒歩約2分の中央通り沿いに位置する中規模事務所ビルである。街路条件に恵まれていることに加え、神田駅はJR各線及び東京メトロ銀座線が乗り入れていることから、都心接近性は極めて良好であり、北方の秋葉原地区再開発及び南方の室町東地区再開発計画により一定の発展性向を有する。1フロア当たり約220㎡とまとまった床面積の供給は困難であるが、駅前立地を志向するサービス店舗及び各種事務所等、需要層は厚いものと思料される。</p>		

物件番号：Re-25 物件名称：グレンパーク銀座EAST

特定資産の種類		不動産	取得予定価格	5,940,000,000円
投資区分		コア・アセット、レジデンス	取得予定日	平成19年5月31日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	損益の状況（単位：千円）	
物件概要			運用期間	—
所在地	住居表示	東京都中央区築地七丁目7番8号	運用日数	—
	地番	東京都中央区築地七丁目6番2他13筆		—
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収入	—
	地積	822.01㎡	貸室賃料・共益費	—
	用途地域	商業地域	その他収入	—
	建蔽率	80%	賃貸事業費用	—
	容積率	500%（注1）	管理委託費	—
建物	所有形態	所有権	公租公課	—
	用途	共同住宅	水道光熱費	—
	構造・階層	SRC 13F1B	修繕費	—
	延床面積	6,387.67㎡	保険料	—
	建築時期	平成17年3月11日	信託報酬	—
関係者			その他賃貸事業費用	—
信託受託者	—		NOI	—
PM予定会社	三井ホームエステート株式会社		減価償却費	—
マスターリース予定会社	三井ホームエステート株式会社		賃貸事業損益	—
建物状況調査報告書の概要			賃貸借の状況（平成19年3月31日現在）	
調査機関	株式会社東京建築検査機構		賃貸可能面積	5,459.49㎡
調査時点	平成19年4月17日		賃貸面積	5,148.17㎡
再調達価格	1,477,000,000円		賃貸可能戸数	105戸
PML	9%		賃貸戸数	99戸
長期修繕費（15年以内）	91,000,000円		テナント総数	1
前所有者			マスターリース種別	パス・スルー
恵比寿ホールディング特定目的会社			月額賃料	21,193千円
			敷金・保証金	45,269千円
			稼働率	94.30%
特記事項				
1. 南西側隣地の建物の一部及び水道管が本件土地に越境しています。また、南西側隣地所有の水道・ガスメーター検針、配管の修理及び清掃のために、境界より後退してフェンス等を設置しています。本件については、本投資法人は越境及び土地の利用に関する覚書の内容を承継します。				
その他				
（注1）容積率は500%の指定ですが、本件建物の建築時の街並み誘導型地区計画（築地地区地区計画）により、基準容積率が1.4倍（700%）まで緩和されています。				

不動産鑑定評価書の概要（単位：円）			
物件番号：Re-25 物件名称：グレンパーク銀座EAST			
鑑定評価機関	インリックス株式会社	価格時点	平成19年5月10日
鑑定評価額	5,770,000,000	収益価格を重視し、積算価格を参考にして鑑定評価額を決定。	
A. 積算価格	5,840,000,000	-	
B. 収益価格	5,770,000,000	DCF法による収益価格を標準とし、直接還元法による収益価格から検証を行い、試算。	
1. 直接還元法による収益価格	6,000,000,000	-	
(1) 総収益	282,796,000	①-②+③+④+⑤+⑥+⑦	
①可能貸室賃料収入	265,044,000	-	
②空室損失等	7,180,000	(空室率) 貸室部分：2.0%、駐車場部分15.0%	
③共益費等収入	4,860,000	-	
④敷金等の運用益	961,000	運用利回りを2.0%として査定。	
⑤礼金等収入	69,000	-	
⑥更新料等収入	7,162,000	-	
⑦その他収入	11,880,000	駐車場収入・バイク置場収入の合計。	
(2) 総費用	42,744,000	⑧+⑨+⑩	
⑧運営支出	29,458,000	i から vi の合計。	
i 維持管理費	8,472,000	-	
ii 水道光熱費	3,687,000	-	
iii 運営管理委託料	4,119,000	PMフィー。	
iv 公租公課等	11,940,000	-	
v 損害保険料	1,240,000	-	
vi その他費用	-	-	
⑨大規模修繕費年間積立額	6,067,000	建物状況調査報告書等を参考に査定。	
⑩テナント募集費用等	7,219,000	-	
(3) 純収益 (NOI)	253,338,000	(1) - ⑧	
(4) 純収益 (NCF)	240,052,000	(1) - (2)	
(5) 還元利回り	4.0%	-	
2. DCF法による収益価格	5,770,000,000	-	
割引率	4.00%	-	
ターミナルキャップレート	4.20%	-	
物件特性	本物件は、東京メトロ日比谷線「築地」駅徒歩約3分の商住混在地域に所在する1K・1LDK・2LDKタイプ105戸から構成されるレジデンス物件である。銀座エリア至近という利便性及び立地特性からテナント獲得能力は高く、安定した収益力を有する物件である。		



物件番号：Re-26 物件名称：グレンパーク新横浜

特定資産の種類		不動産	取得予定価格	3,350,000,000円
投資区分		コア・アセット、レジデンス	取得予定日	平成19年5月31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	—
所在地	住居表示	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目7番6号	運用日数	—
	地番	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目7番6他2筆		—
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収入	—
	地積	805.00㎡	貸室賃料・共益費	—
	用途地域	商業地域	その他収入	—
	建蔽率	80%	賃貸事業費用	—
	容積率	800%	管理委託費	—
建物	所有形態	所有権	公租公課	—
	用途	共同住宅	水道光熱費	—
	構造・階層	RC 10F	修繕費	—
	延床面積	5,415.20㎡	保険料	—
	建築時期	平成18年9月11日	信託報酬	—
関係者			その他賃貸事業費用	—
信託受託者	—		NOI	—
PM予定会社	三井ホームエステート株式会社		減価償却費	—
マスターリース予定会社	三井ホームエステート株式会社		賃貸事業損益	—
建物状況調査報告書の概要			賃貸借の状況（平成19年3月31日現在）	
調査機関	株式会社東京建築検査機構		賃貸可能面積	4,224.61㎡
調査時点	平成19年4月18日		賃貸面積	4,097.61㎡
再調達価格	1,157,000,000円		賃貸可能戸数	113戸
PML	16%		賃貸戸数	109戸
長期修繕費（15年以内）	55,320,000円		テナント総数	1
前所有者			マスターリース種別	パス・スルー
汐留ホールディング特定目的会社			月額賃料	12,969千円
			敷金・保証金	26,462千円
			稼働率	96.99%
特記事項				
1. 本件土地北西側の官民境界が未確定となっています。				
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：Re-26 物件名称：グレンパーク新横浜			
鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社	価格時点	平成19年5月10日
鑑定評価額	2,880,000,000	収益価格を採用して鑑定評価額を決定。	
A. 積算価格	1,980,000,000	-	
B. 収益価格	2,880,000,000	DCF法・直接還元法による収益価格を関連付け、試算。	
1. 直接還元法による収益価格	2,900,000,000	-	
(1) 総収益	174,363,000	①-②+③+④+⑤+⑥+⑦	
①可能貸室賃料収入	160,856,000	-	
②空室損失等	7,229,000	(空室率) 貸室部分：4.0%、駐車場部分：5.0%	
③共益費等収入	-	-	
④敷金等の運用益	535,000	運用利回りを2.0%として査定。	
⑤礼金等収入	6,758,000	-	
⑥更新料等収入	2,955,000	-	
⑦その他収入	10,488,000	駐車場収入。	
(2) 総費用	32,317,000	⑧+⑨+⑩	
⑧運営支出	23,958,000	i から vi の合計。	
i 維持管理費	7,000,000	-	
ii 水道光熱費	2,300,000	-	
iii 運営管理委託料	2,462,000	PMフィー。	
iv 公租公課等	9,742,000	-	
v 損害保険料	464,000	-	
vi その他費用	1,990,000	防火管理者選任費用、CATV施設利用料、住宅原状回復費用。	
⑨大規模修繕費年間積立額	3,688,000	建物状況調査報告書等を参考に査定。	
⑩テナント募集費用等	4,671,000	更新手数料を含む。	
(3) 純収益 (NOI)	150,405,000	(1) - ⑧	
(4) 純収益 (NCF)	142,046,000	(1) - (2)	
(5) 還元利回り	4.90%	-	
2. DCF法による収益価格	2,850,000,000	-	
割引率	4.60%	-	
ターミナルキャップレート	5.10%	-	
物件特性	本物件は、JR東海道新幹線・同横浜線「新横浜」駅徒歩約9分、市営地下鉄横浜線「新横浜」駅徒歩約7分の高層共同住宅・高層事務所ビルが建ち並ぶ商住混在地域に位置する共同住宅である。1K・1LDKを中心とした構成で市場のニーズに合致しており、生活利便性の高さ及び平成20年の駅ビル（複合商業施設）の完成により、安定的な稼働が見込まれる物件である。		

物件番号：Re-27 物件名称：グレンパーク池田山

特定資産の種類		不動産	取得予定価格	1,640,000,000円
投資区分		コア・アセット、レジデンス	取得予定日	平成19年5月31日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	損益の状況（単位：千円）	
物件概要			運用期間	—
所在地	住居表示	東京都品川区東五反田五丁目21番14号	運用日数	—
	地番	東京都品川区東五反田五丁目377番7他5筆		—
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収入	—
	地積	405.86㎡	貸室賃料・共益費	—
	用途地域	第二種住居地域	その他収入	—
	建蔽率	60%	賃貸事業費用	—
	容積率	400%	管理委託費	—
建物	所有形態	区分所有権（注1）	公租公課	—
	用途	共同住宅	水道光熱費	—
	構造・階層	RC 9F1B	修繕費	—
	延床面積	1,644.04㎡	保険料	—
	建築時期	平成15年7月31日	信託報酬	—
関係者			その他賃貸事業費用	—
信託受託者	—		NOI	—
PM予定会社	三井ホームエステート株式会社		減価償却費	—
マスターリース予定会社	三井ホームエステート株式会社		賃貸事業損益	—
建物状況調査報告書の概要			賃貸借の状況（平成19年3月31日現在）	
調査機関	株式会社東京建築検査機構		賃貸可能面積	1,414.75㎡
調査時点	平成19年4月18日		賃貸面積	1,200.53㎡
再調達価格	362,000,000円		賃貸可能戸数	31戸
PML	10%		賃貸戸数	27戸
長期修繕費（15年以内）	42,030,000円		テナント総数	1
前所有者			マスターリース種別	パス・スルー
紀尾井町ホールディング特定目的会社			月額賃料	5,486千円
			敷金・保証金	6,143千円
			稼働率	84.86%
特記事項				
<p>1. 本件土地と北側隣地境界線上のコンクリートブロック塀は本件土地の所有者と隣地の所有者との共有となっています。本件については、本投資法人は所有に関する確認書の内容を承継します。</p> <p>2. 西側道路から縁石の一部が越境しています。本件については、越境に関する覚書は締結されていません。</p> <p>3. 屋上広告板は検査済証の交付を受けていませんが、前所有者の責任と負担において撤去する予定です。</p>				
その他				
（注1）本件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。				

不動産鑑定評価書の概要（単位：円）			
物件番号：Re-27 物件名称：グレンパーク池田山			
鑑定評価機関	インリックス株式会社	価格時点	平成19年5月10日
鑑定評価額	1,560,000,000	収益価格を重視し、積算価格を参考にして鑑定評価額を決定。	
A. 積算価格	1,510,000,000	-	
B. 収益価格	1,560,000,000	DCF法による収益価格を標準とし、直接還元法による収益価格から検証を行い、試算。	
1. 直接還元法による収益価格	1,620,000,000	-	
(1) 総収益	79,634,000	①-②+③+④+⑤+⑥+⑦	
①可能貸室賃料収入	75,300,000	-	
②空室損失等	4,097,000	(空室率) 貸室部分：5.0%、駐車場部分：10%	
③共益費等収入	2,796,000	-	
④敷金等の運用益	138,000	運用利回りを2.0%として査定。	
⑤礼金等収入	1,192,000	-	
⑥更新料等収入	2,385,000	-	
⑦その他収入	1,920,000	駐車場収入。	
(2) 総費用	13,101,000	⑧+⑨+⑩	
⑧運営支出	7,915,000	i から vi の合計。	
i 維持管理費	2,824,000	-	
ii 水道光熱費	768,000	-	
iii 運営管理委託料	1,139,000	PMフィー。	
iv 公租公課等	2,884,000	-	
v 損害保険料	300,000	-	
vi その他費用	-	-	
⑨大規模修繕費年間積立額	2,802,000	建物状況調査報告書等を参考に査定。	
⑩テナント募集費用等	2,384,000	-	
(3) 純収益 (NOI)	71,719,000	(1) - ⑧	
(4) 純収益 (NCF)	66,533,000	(1) - (2)	
(5) 還元利回り	4.10%	-	
2. DCF法による収益価格	1,560,000,000	-	
割引率	4.10%	-	
ターミナルキャップレート	4.30%	-	
物件特性	<p>本物件は、JR山手線「五反田」駅徒歩約7分の高級住宅街「城南五山」の一つである「池田山」エリアに所在するレジデンス物件である。当該エリアには、中高層の高級マンションが多く建ち並び、流行に左右されにくい安定した賃貸需要が見込めるエリアとなっている。DINKS、子供の小さなファミリーを対象としたコンパクトタイプ、単身富裕層を対象としたシングルタイプから構成され、建物品等設備水準は地域標準レベルであり、テナント獲得能力は比較的高いものと判断される。</p>		

物件番号：Re-28 物件名称：ルネ東寺尾

特定資産の種類		不動産	取得予定価格	4,500,000,000円
投資区分		コア・アセット、レジデンス	取得予定日	平成19年5月31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	—
所在地	住居表示	神奈川県横浜市鶴見区東寺尾四丁目1番1号	運用日数	—
	地番	神奈川県横浜市鶴見区東寺尾四丁目634番4他6筆		
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収入	—
	地積	8,620.68㎡	貸室賃料・共益費	—
	用途地域	第二種中高層住居専用地域（注1）	その他収入	—
	建蔽率	60%	賃貸事業費用	—
	容積率	150%（注1）	管理委託費	—
建物	所有形態	区分所有権（注2）	公租公課	—
	用途	居宅	水道光熱費	—
	構造・階層	RC・SRC 13F	修繕費	—
	延床面積	15,730.54㎡	保険料	—
	建築時期	平成4年4月21日	信託報酬	—
関係者			その他賃貸事業費用	—
信託受託者		—	NOI	—
PM予定会社		三井ホームエステート株式会社	減価償却費	—
マスターリース予定会社		三井ホームエステート株式会社	賃貸事業損益	—
建物状況調査報告書の概要			賃貸借の状況（平成19年3月31日現在）	
調査機関	株式会社東京建築検査機構		賃貸可能面積	12,760.85㎡
調査時点	平成19年4月18日		賃貸面積	11,966.00㎡
再調達価格	3,636,000,000円		賃貸可能戸数	127戸
PML	13%		賃貸戸数	119戸
長期修繕費（15年以内）	300,710,000円		テナント総数	1
前所有者			マスターリース種別	パス・スルー
横浜ホールディング特定目的会社			月額賃料	19,872千円
			敷金・保証金	25,235千円
			稼働率	93.77%
特記事項				
<p>1. 本件土地の東側及び西側の官民境界が未確定となっています。</p> <p>2. 前所有者は、公有地の拡大の推進に関する法律第4条に基づき、本件土地の譲渡に関して平成19年4月25日付で横浜市長に届出を行っています。横浜市長は、本件土地の買取りを希望する場合、届出等のあった日から起算して3週間以内に行取りの協議を行う旨の通知を行う必要がありますが（同法第6条）、平成19年5月14日付で、買取りを希望する地方公共団体等がない旨の通知を受けています。</p> <p>3. 本件土地の一部に地上権設定登記（地上権者：東日本旅客鉄道株式会社、目的：鉄道施設物設置、存続期間：鉄道施設物存続中、地代：無償）がなされています。</p> <p>4. 北側隣地所有者との間で、本件土地北西側公園との境界付近にある東側道路から地番635番4及び635番5へ通り抜ける通路及び駐車場（1台分）の無償使用を認める覚書を締結しています。</p> <p>5. 建物状況調査報告書において、本件建物の一部にアスベスト含有の可能性がある建材が使用されており、本件建物解体時には適切な処理を要するが、飛散性はないため通常の使用においては問題ない旨の記載があります。</p>				
その他				
<p>（注1）本件土地の南東側道路計画線から50mまでの区域が準住居地域・200%、50mを越える区域が第二種中高層住居専用地域・150%となっており、許容される容積率は、加重平均により173.69%となっています。</p> <p>（注2）本件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）本件土地の北側及び東側一部（推計86㎡）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>				

不動産鑑定評価書の概要（単位：円）			
物件番号：Re-28 物件名称：ルネ東寺尾			
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	価格時点	平成19年5月10日
鑑定評価額	3,620,000,000	収益価格を標準とし、積算価格を参考にして鑑定評価額を決定。	
A. 積算価格	3,590,000,000	-	
B. 収益価格	3,620,000,000	直接還元法・DCF法による収益価格を関連付け、試算。	
1. 直接還元法による収益価格	3,660,000,000	-	
(1) 総収益	272,990,480	①-②+③+④+⑤+⑥+⑦	
①可能貸室賃料収入	257,420,196	-	
②空室損失等	14,002,609	(空室率) 貸室部分：5.0%、駐車場部分：5.0%	
③共益費等収入	-	-	
④敷金等の運用益	815,164	運用利回りを2.0%として査定。	
⑤礼金等収入	4,075,820	-	
⑥更新料等収入	2,037,909	-	
⑦その他収入	22,644,000	駐車場収入その他（NTT電柱設置料）。	
(2) 総費用	93,520,549	⑧+⑨+⑩	
⑧運営支出	69,039,056	i から vi の合計。	
i 維持管理費	26,858,849	-	
ii 水道光熱費	4,630,836	-	
iii 運営管理委託料	7,981,848	PMフィー。	
iv 公租公課等	24,232,900	-	
v 損害保険料	2,290,680	-	
vi その他費用	3,043,943	CATV共架使用料、共架電線道路占有料、入居者入替費用。	
⑨大規模修繕費年間積立額	20,047,333	建物状況調査報告書等を参考に査定。	
⑩テナント募集費用等	4,434,160	-	
(3) 純収益（NOI）	203,951,424	(1)-⑧	
(4) 純収益（NCF）	179,469,931	(1)-(2)	
(5) 還元利回り	4.90%	-	
2. DCF法による収益価格	3,570,000,000	-	
割引率	4.8%	-	
ターミナルキャップレート	5.10%	-	
物件特性	本物件は、JR京浜東北線「新子安」駅及び京浜急行本線「生麦」駅から約1,100mの国道1号線沿いに所在する3LDK～4LDK（約70㎡～約150㎡）によって構成される総戸数127戸のファミリータイプレジデンスである。敷地内に設けられた空中庭園及び充実した設備水準により、建物グレードは当エリアにおいて比較的高位にあり、ファミリー向け賃貸マンションとして安定的な稼働が見込まれる物件である。		

物件番号：Re-29 物件名称：レジデンス向丘

特定資産の種類		不動産	取得予定価格	2,350,000,000円
投資区分		コア・アセット、レジデンス	取得予定日	平成19年5月31日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	損益の状況（単位：千円）	
物件概要			運用期間	—
所在地	住居表示	東京都文京区向丘一丁目7番12号	運用日数	—
	地番	東京都文京区向丘一丁目52番1他4筆		—
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収入	—
	地積	1,390.68㎡	貸室賃料・共益費	—
	用途地域	第一種住居地域（注1）	その他収入	—
	建蔽率	100%	賃貸事業費用	—
	容積率	300%（注1）	管理委託費	—
建物	所有形態	所有権	公租公課	—
	用途	共同住宅 車庫	水道光熱費	—
	構造・階層	SRC・RC 11F1B	修繕費	—
	延床面積	3,998.98㎡	保険料	—
	建築時期	平成12年1月31日	信託報酬	—
関係者			その他賃貸事業費用	—
信託受託者	—		NOI	—
PM予定会社	三井ホームエステート株式会社		減価償却費	—
マスターリース予定会社	三井ホームエステート株式会社		賃貸事業損益	—
建物状況調査報告書の概要			賃貸借の状況（平成19年3月31日現在）	
調査機関	株式会社東京建築検査機構		賃貸可能面積	2,809.88㎡
調査時点	平成19年4月17日		賃貸面積	2,531.62㎡
再調達価格	859,000,000円		賃貸可能戸数	51戸
PML	10%		賃貸戸数	46戸
長期修繕費（15年以内）	84,340,000円		テナント総数	1
前所有者			マスターリース種別	パス・スルー
原宿ホールディング特定目的会社			月額賃料	8,177千円
			敷金・保証金	15,580千円
			稼働率	90.10%
特記事項				
<p>1. 本件土地西側の官民境界が未確定となっています。また、北東側隣地との間の境界標以外は現認できない箇所があります。</p> <p>2. 本件建物の東側低層棟の3階開放廊下最上部に、竣工図面にはないアルミ製の屋根が取り付けられています。本投資法人は、本物件取得後、日陰規制等に抵触しないかを調査し、問題が発見された場合には速やかに撤去等の対処を行います。</p>				
その他				
<p>（注1）本件土地の西側道路境界線から20mまでの区域が近隣商業地域・400%、20mを越える区域が第一種住居地域・300%となっており、許容される容積率は、加重平均により329.8%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：Re-29 物件名称：レジデンス向丘			
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	価格時点	平成19年5月10日
鑑定評価額	1,980,000,000	収益価格を標準とし、積算価格を参考にして鑑定評価額を決定。	
A. 積算価格	1,820,000,000	-	
B. 収益価格	1,980,000,000	直接還元法・DCF法による収益価格を関連付け、試算。	
1. 直接還元法による収益価格	2,010,000,000	-	
(1) 総収益	117,837,458	①-②+③+④+⑤+⑥+⑦	
①可能貸室賃料収入	111,785,580	-	
②空室損失等	6,093,279	(空室率) 貸室部分：5.0%、駐車場部分：5.0%	
③共益費等収入	-	-	
④敷金等の運用益	353,988	運用利回りを2.0%として査定。	
⑤礼金等収入	-	-	
⑥更新料等収入	884,969	-	
⑦その他収入	10,906,200	駐車場収入、バイク置場収入、トランクルーム収入の合計。	
(2) 総費用	25,578,731	⑧+⑨+⑩	
⑧運営支出	18,026,193	i から vi の合計。	
i 維持管理費	4,284,252	-	
ii 水道光熱費	1,326,078	-	
iii 運営管理委託料	3,497,955	PMフィー。	
iv 公租公課等	7,730,700	-	
v 損害保険料	541,170	-	
vi その他費用	646,038	入居者入替費用。	
⑨大規模修繕費年間積立額	5,623,000	建物状況調査報告書等を参考に査定。	
⑩テナント募集費用等	1,929,538	-	
(3) 純収益 (NOI)	99,811,265	(1) - ⑧	
(4) 純収益 (NCF)	92,258,727	(1) - (2)	
(5) 還元利回り	4.60%	-	
2. DCF法による収益価格	1,940,000,000	-	
割引率	4.5%	-	
ターミナルキャップレート	4.8%	-	
物件特性	本物件は、都営三田線「白山」駅徒歩約5分の商住混在地域に所在する約40㎡～60㎡の1LDK、50㎡～60㎡の2LDK及び約80㎡の3LDKの総戸数51戸から構成されるファミリー層向けのレジデンス物件である。当該エリアにおいて、建物グレードは比較的高位にあり、都心中心部に近接しながらも良好な住環境から、ファミリー向け賃貸マンションとして安定的な稼働が見込まれる物件である。		



物件番号：Re-30 物件名称：レジデンス東馬込

特定資産の種類		不動産	取得予定価格	1,630,000,000円
投資区分		コア・アセット、レジデンス	取得予定日	平成19年5月31日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	損益の状況（単位：千円）	
物件概要			運用期間	—
所在地	住居表示	東京都大田区東馬込一丁目38番8号		—
	地番	東京都大田区東馬込一丁目23番3他4筆	運用日数	—
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収入	—
	地積	2,357.97㎡	貸室賃料・共益費	—
	用途地域	第一種低層住居専用地域	その他収入	—
	建蔽率	50%	賃貸事業費用	—
	容積率	100%	管理委託費	—
建物	所有形態	所有権	公租公課	—
	用途	共同住宅 車庫	水道光熱費	—
	構造・階層	RC 3F1B	修繕費	—
	延床面積	3,566.18㎡	保険料	—
	建築時期	平成13年8月29日	信託報酬	—
関係者			その他賃貸事業費用	—
信託受託者	—		NOI	—
PM予定会社	三井ホームエステート株式会社		減価償却費	—
マスターリース予定会社	三井ホームエステート株式会社		賃貸事業損益	—
建物状況調査報告書の概要			賃貸借の状況（平成19年3月31日現在）	
調査機関	株式会社東京建築検査機構		賃貸可能面積	2,643.97㎡
調査時点	平成19年4月18日		賃貸面積	2,332.01㎡
再調達価格	774,000,000円		賃貸可能戸数	30戸
PML	11%		賃貸戸数	27戸
長期修繕費（15年以内）	67,820,000円		テナント総数	1
前所有者			マスターリース種別	パス・スルー
原宿ホールディング特定目的会社			月額賃料	6,178千円
			敷金・保証金	12,395千円
			稼働率	88.20%
特記事項				
1. 本件土地と各隣地間の境界は確定していますが、南側及び西側隣地との間の境界標が一部現認できません。				
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：Re-30 物件名称：レジデンス東馬込			
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	価格時点	平成19年5月10日
鑑定評価額	1,340,000,000	収益価格を標準とし、積算価格を参考にして鑑定評価額を決定。	
A. 積算価格	1,560,000,000	-	
B. 収益価格	1,340,000,000	直接還元法・DCF法による収益価格を関連付け、試算。	
1. 直接還元法による収益価格	1,360,000,000	-	
(1) 総収益	86,995,141	①-②+③+④+⑤+⑥+⑦	
①可能貸室賃料収入	82,955,988	-	
②空室損失等	6,436,919	(空室率) 貸室部分：7.0%、駐車場部分：7.0%	
③共益費等収入	-	-	
④敷金等の運用益	257,164	運用利回りを2.0%として査定。	
⑤礼金等収入	-	-	
⑥更新料等収入	642,908	-	
⑦その他収入	9,576,000	駐車場収入、バイク置場収入、トランクルーム収入の合計。	
(2) 総費用	21,529,120	⑧+⑨+⑩	
⑧運営支出	15,582,469	i から vi の合計。	
i 維持管理費	4,318,596	-	
ii 水道光熱費	1,247,594	-	
iii 運営管理委託料	2,582,852	PMフィー。	
iv 公租公課等	6,320,800	-	
v 損害保険料	487,620	-	
vi その他費用	625,007	町内会費、入居者入替費用。	
⑨大規模修繕費年間積立額	4,521,333	建物状況調査報告書等を参考に査定。	
⑩テナント募集費用等	1,425,318	-	
(3) 純収益 (NOI)	71,412,672	(1)-⑧	
(4) 純収益 (NCF)	65,466,021	(1)-(2)	
(5) 還元利回り	4.8%	-	
2. DCF法による収益価格	1,320,000,000	-	
割引率	4.7%	-	
ターミナルキャップレート	5.0%	-	
物件特性	本物件は、都営浅草線「馬込」駅徒歩約4分の戸建住宅・低層の共同住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域に所在する約70㎡～約150㎡の2LDK～4LDK30戸で構成されるファミリータイプレジデンス物件である。馬込駅を利用することにより、「五反田」「新橋」等の都心主要エリアへのアクセスに優れ、交通利便性・生活利便性に加え、住環境も重視するファミリー層を中心として安定的な稼動が見込まれる物件である。		

物件番号：0t-03 物件名称：三宮三和東洋ビル

特定資産の種類		不動産	取得予定価格	8,390,000,000円
投資区分		コア補強アセット、地方中規模オフィスビル	取得予定日	平成19年5月31日
投資エリア		兵庫県	損益の状況（単位：千円）	
物件概要			運用期間	—
所在地	住居表示	兵庫県神戸市中央区磯上通八丁目3番10号	運用日数	—
	地番	兵庫県神戸市中央区磯上通八丁目330番		—
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収入	—
	地積	1,105.97㎡	貸室賃料・共益費	—
	用途地域	商業地域	その他収入	—
	建蔽率	80%	賃貸事業費用	—
	容積率	800%	管理委託費	—
建物	所有形態	所有権	公租公課	—
	用途	事務所 駐車場	水道光熱費	—
	構造・階層	SRC 12F	修繕費	—
	延床面積	8,647.27㎡	保険料	—
	建築時期	平成2年11月9日	信託報酬	—
関係者			その他賃貸事業費用	—
信託受託者	—		NOI	—
PM予定会社	株式会社阪急ファシリティーズ		減価償却費	—
マスターリース予定会社	株式会社阪急ファシリティーズ		賃貸事業損益	—
建物状況調査報告書の概要			賃貸借の状況（平成19年3月31日現在）	
調査機関	株式会社東京建築検査機構		賃貸可能面積	6,102.70㎡
調査時点	平成19年4月18日		賃貸面積	5,959.69㎡
再調達価格	2,154,000,000円		テナント総数	1
PML	9%		マスターリース種別	パス・スルー
長期修繕費（15年以内）	292,330,000円		月額賃料	35,901千円
前所有者			敷金・保証金	539,496千円
竹橋ホールディング特定目的会社			稼働率	97.66%
特記事項				
<p>1. 空室部分143.01㎡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（賃貸開始日：平成19年4月20日）。</p> <p>2. 袖看板の一部は検査済証の交付を受けていませんが、前所有者の責任と負担において、当該袖看板を撤去する予定です。また、前所有者の責任と負担において、新しい袖看板を設置するとともに、検査済証を取得する予定です。</p> <p>3. タワーパーキングの屋上に鋼製の物置（2.04㎡）が増築されており、防・耐火規定を満たしていませんが、前所有者の責任と負担において撤去する予定です。</p> <p>4. 建物状況調査報告書において、本件建物の一部にアスベスト含有の可能性がある建材が使用されており、本件建物解体時には適切な処理を要するが、飛散性はないため通常の使用においては問題ない旨の記載があります。</p>				
その他				
<p>（注1）建物設備の概要としては、天井高2,600mm（基準階：4階）、エレベーター15人乗3基、各階個別空調、OAフロア（4階及び6階の全部並びに7階～12階の一部）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：0t-03 物件名称：三宮三和東洋ビル			
鑑定評価機関	株式会社全国不動産鑑定士ネットワーク	価格時点	平成19年5月10日
鑑定評価額	7,470,000,000	直接還元法及びDCF法による収益価格を関連付け、積算価格を参考にして鑑定評価額を決定。	
A. 積算価格	4,609,000,000	-	
B. 収益価格	7,470,000,000	直接還元法・DCF法による収益価格を関連付け、試算。	
1. 直接還元法による収益価格	7,490,000,000	-	
(1) 総収益	521,366,797	①-②+③+④+⑤+⑥+⑦	
①可能貸室賃料収入	455,896,315	-	
②空室損失等	14,501,623	(空室率) 貸室部分：3.6%、駐車場部分：5.0%	
③共益費等収入	-	-	
④敷金等の運用益	15,940,609	運用利回りを3.0%として査定。	
⑤礼金等収入	-	-	
⑥更新料等収入	-	-	
⑦その他収入	64,031,496	駐車場収入その他。	
(2) 総費用	154,147,375	⑧+⑨+⑩	
⑧運営支出	131,267,814	i から vi の合計。	
i 維持管理費	48,187,080	-	
ii 水道光熱費	41,499,996	過去実績データより想定し計上。	
iii 運営管理委託料	8,305,747	PMフィー。	
iv 公租公課等	26,252,016	-	
v 損害保険料	1,125,000	-	
vi その他費用	5,897,975	更新手数料を計上。	
⑨大規模修繕費年間積立額	19,500,000	建物状況調査報告書等を参考に査定。	
⑩テナント募集費用等	3,379,561	-	
(3) 純収益 (NOI)	390,098,983	(1) - ⑧	
(4) 純収益 (NCF)	367,219,422	(1) - (2)	
(5) 還元利回り	4.9%	-	
2. DCF法による収益価格	7,440,000,000	-	
割引率	4.7%	-	
ターミナルキャップレート	5.1%	-	
物件特性	本物件は、阪急線・阪神線「三宮」駅、JR東海道本線「三ノ宮」駅徒歩約4分及び神戸市営地下鉄海岸線「三宮・花時計前」駅至近の「フラワーロード」沿いに中高層ビルが建ち並ぶ商業地域に所在する視認性の良好なオフィスビルである。賃貸規模・建物グレード等から、代替競争物件と比較して十分な競争力を有していると考えられる。		

物件番号：0t-04 物件名称：船橋Faceビル

特定資産の種類		不動産	取得予定価格	3,900,000,000円
投資区分		コア補強アセット、地方中規模オフィスビル	取得予定日	平成19年5月31日
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	—
所在地	住居表示	千葉県船橋市本町一丁目3番1号		—
	地番	千葉県船橋市本町一丁目2801番	運用日数	—
土地	所有形態	所有権（注1）	賃貸事業収入	—
	地積	488.13㎡（注1）	貸室賃料・共益費	—
	用途地域	商業地域	その他収入	—
	建蔽率	80%	賃貸事業費用	—
	容積率	800%（注2）	管理委託費	—
建物	所有形態	区分所有権（注3）	公租公課	—
	用途	店舗 事務所 駐車場	水道光熱費	—
	構造・階層	S・RC・SRC 14F3B	修繕費	—
	延床面積	4,184.56㎡（注4）	保険料	—
	建築時期	平成15年4月1日	信託報酬	—
関係者			その他賃貸事業費用	—
信託受託者	—		NOI	—
PM予定会社	BMS株式会社		減価償却費	—
マスターリース予定会社	BMS株式会社		賃貸事業損益	—
建物状況調査報告書の概要			賃貸借の状況（平成19年3月31日現在）	
調査機関	株式会社東京建築検査機構		賃貸可能面積	2,520.22㎡
調査時点	平成19年4月19日		賃貸面積	2,520.22㎡
再調達価格	931,000,000円（注5）		テナント総数	1
PML	11%		マスターリース種別	パス・スルー
長期修繕費（15年以内）	32,660,000円		月額賃料	20,282千円
前所有者			敷金・保証金	193,541千円
竹橋ホールディング特定目的会社			稼働率	100.00%
特記事項				
<p>1. 本物件に関する管理規約が存在します。</p> <p>2. 京成本線連続立体交差事業に関連して京成船橋駅舎2階部分の工事の進捗に合わせて、本物件2階部分と京成船橋駅を結ぶデッキが設置される予定です。</p>				
その他				
<p>（注1）本件土地は敷地権登記がなされており、信託受託者は10.45%（敷地権割合）を保有しています。地積の欄には、一棟の建物の存する土地の面積4,671.17㎡に上記敷地権割合を乗じて算出した値を記載しています。</p> <p>（注2）容積率は800%の指定ですが、高度利用地区の指定により、基準容積率が900%まで緩和されています。</p> <p>（注3）本件建物は区分所有建物であり、信託受託者が一棟の建物のうち9.49%（専有面積割合）を保有しています。なお、区分所有者の総数は信託受託者を含め5名です。</p> <p>（注4）延床面積については、一棟の建物の延床面積に上記専有面積割合を乗じて算出した値を記載しています。</p> <p>（注5）建物状況調査報告書記載の一棟の建物の再調達価格に上記専有面積割合を乗じ、百万円未満を四捨五入した値を記載しています。</p> <p>（注6）建物設備の概要としては、天井高2,700mm（基準階：10階）、エレベーター17人乗6基、各階個別空調、OAフロア（1～6階を除く階層）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：0t-04 物件名称：船橋Faceビル			
鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社	価格時点	平成19年5月10日
鑑定評価額	3,510,000,000	収益価格を採用して鑑定評価額を決定。	
A. 積算価格	2,010,000,000	-	
B. 収益価格	3,510,000,000	DCF法・直接還元法による収益価格を関連付けて、試算。	
1. 直接還元法による収益価格	3,570,000,000	-	
(1) 総収益	252,886,000	①-②+③+④+⑤+⑥+⑦	
①可能貸室賃料収入	243,792,000	-	
②空室損失等	8,016,000	-	
③共益費等収入	-	-	
④敷金等の運用益	3,760,000	運用利回りを2.0%として査定。	
⑤礼金等収入	-	-	
⑥更新料等収入	-	-	
⑦その他収入	13,350,000	駐車場・水道光熱費。	
(2) 総費用	81,340,000	⑧+⑨+⑩	
⑧運営支出	74,731,000	i から vi の合計。	
i 維持管理費	38,127,000	-	
ii 水道光熱費	17,674,000	-	
iii 運営管理委託料	4,735,000	PMフィー。	
iv 公租公課等	13,636,000	-	
v 損害保険料	559,000	-	
vi その他費用	-	-	
⑨大規模修繕費年間積立額	2,177,000	建物状況調査報告書等を参考に査定。	
⑩テナント募集費用等	4,432,000	更新手数料を含む。	
(3) 純収益（NOI）	178,155,000	(1)-⑧	
(4) 純収益（NCF）	171,546,000	(1)-(2)	
(5) 還元利回り	4.80%	-	
2. DCF法による収益価格	3,450,000,000	-	
割引率	4.60%	-	
ターミナルキャップレート	5.10%	-	
物件特性	<p>本物件は、JR総武線「船橋」駅近くに位置する複合ビルである。当エリアにおけるランドマーク的な存在感を有し、各種金融機関、公共性の高いテナント及び集客力の高い物販飲食テナントが入居している。駅前からペDESTリアンデッキで接続された回遊性に加え、平成20年完成予定の駅周辺京成本線連続立体交差事業より京成船橋駅と本物件が連絡通路で結ばれることから、更なる集客力の向上が期待される。基準階賃貸面積は約420坪であり、規模・グレード、立地の希少性から、高い優位性を持つ物件である。</p>		

[第11期譲渡予定資産]

物件番号：Of-02 物件名称：紀文第一ビル（譲渡予定日：平成19年5月31日）

特定資産の種類	不動産を信託する信託受益権	
譲渡予定価格	1,340,000,000円（但し、固定資産税及び都市計画税相当額の清算分並びに消費税等を除きます。）	
帳簿価額（平成18年11月30日現在）	929,378,244円	
譲渡予定価格と帳簿価額の差額	410,621,756円	
期末調査価格	調査機関	株式会社谷澤総合鑑定所
	調査時点	平成18年11月30日
	調査価格	1,074,000,000円
譲渡先	ジャパン・アセット・エイト・ホールディング特定目的会社 （注）	
譲渡の理由	規約に定める「資産運用の対象及び方針」に基づき、将来における収益の見通し、資産価値の増減及びその予測、不動産市況の動向等を勘案し、ポートフォリオの資産構成及び構築方針を総合的に考慮した結果、譲渡することが妥当であると判断しました。	

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

物件番号：Re-01 物件名称：D J R北新宿（譲渡予定日：平成19年5月31日）

特定資産の種類	不動産を信託する信託受益権	
譲渡予定価格	620,000,000円（但し、固定資産税及び都市計画税相当額の清算分並びに消費税等を除きます。）	
帳簿価額（平成18年11月30日現在）	493,041,237円	
譲渡予定価格と帳簿価額の差額	126,958,763円	
期末調査価格	調査機関	株式会社谷澤総合鑑定所
	調査時点	平成18年11月30日
	調査価格	526,000,000円
譲渡先	ジャパン・アセット・エイト・ホールディング特定目的会社 （注）	
譲渡の理由	規約に定める「資産運用の対象及び方針」に基づき、将来における収益の見通し、資産価値の増減及びその予測、不動産市況の動向等を勘案し、ポートフォリオの資産構成及び構築方針を総合的に考慮した結果、譲渡することが妥当であると判断しました。	

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

物件番号：Re-04 物件名称：FLEG神楽坂（譲渡予定日：平成19年5月31日）

特定資産の種類	不動産を信託する信託受益権	
譲渡予定価格	1,100,000,000円（但し、固定資産税及び都市計画税相当額の清算分並びに消費税等を除きます。）	
帳簿価額（平成18年11月30日現在）	966,863,839円	
譲渡予定価格と帳簿価額の差額	133,136,161円	
期末調査価格	調査機関	株式会社谷澤総合鑑定所
	調査時点	平成18年11月30日
	調査価格	977,000,000円
譲渡先	ジャパン・アセット・エイト・ホールディング特定目的会社 （注）	
譲渡の理由	規約に定める「資産運用の対象及び方針」に基づき、将来における収益の見通し、資産価値の増減及びその予測、不動産市況の動向等を勘案し、ポートフォリオの資産構成及び構築方針を総合的に考慮した結果、譲渡することが妥当であると判断しました。	

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

物件番号：Re-07 物件名称：ブルーマーレ（譲渡予定日：平成19年5月31日）

特定資産の種類	不動産を信託する信託受益権	
譲渡予定価格	1,384,000,000円（但し、固定資産税及び都市計画税相当額の清算分並びに消費税等を除きます。）	
帳簿価額（平成18年11月30日現在）	1,223,457,879円	
譲渡予定価格と帳簿価額の差額	160,542,121円	
期末調査価格	調査機関	株式会社谷澤総合鑑定所
	調査時点	平成18年11月30日
	調査価格	1,294,000,000円
譲渡先	ジャパン・アセット・エイト・ホールディング特定目的会社 （注）	
譲渡の理由	規約に定める「資産運用の対象及び方針」に基づき、将来における収益の見通し、資産価値の増減及びその予測、不動産市況の動向等を勘案し、ポートフォリオの資産構成及び構築方針を総合的に考慮した結果、譲渡することが妥当であると判断しました。	

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



[第12期譲渡予定資産]

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

特定資産の種類	不動産を信託する信託受益権	
譲渡予定価格	1,100,000,000円（但し、固定資産税及び都市計画税相当額の清算分並びに消費税等を除きます。）	
帳簿価額（平成18年11月30日現在）	951,902,802円	
譲渡予定価格と帳簿価額の差額	148,097,198円	
期末調査価格	調査機関	株式会社谷澤総合鑑定所
	調査時点	平成18年11月30日
	調査価格	1,035,000,000円
譲渡先	ジャパン・アセット・エイト・ホールディング特定目的会社 (注)	
譲渡の理由	規約に定める「資産運用の対象及び方針」に基づき、将来における収益の見通し、資産価値の増減及びその予測、不動産市況の動向等を勘案し、ポートフォリオの資産構成及び構築方針を総合的に考慮した結果、譲渡することが妥当であると判断しました。	

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

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

特定資産の種類	不動産を信託する信託受益権	
譲渡予定価格	1,265,000,000円（但し、固定資産税及び都市計画税相当額の清算分並びに消費税等を除きます。）	
帳簿価額（平成18年11月30日現在）	1,021,879,392円	
譲渡予定価格と帳簿価額の差額	243,120,608円	
期末調査価格	調査機関	株式会社谷澤総合鑑定所
	調査時点	平成18年11月30日
	調査価格	1,107,000,000円
譲渡先	ジャパン・アセット・エイト・ホールディング特定目的会社 (注)	
譲渡の理由	規約に定める「資産運用の対象及び方針」に基づき、将来における収益の見通し、資産価値の増減及びその予測、不動産市況の動向等を勘案し、ポートフォリオの資産構成及び構築方針を総合的に考慮した結果、譲渡することが妥当であると判断しました。	

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

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

特定資産の種類	不動産を信託する信託受益権	
譲渡予定価格	650,000,000円（但し、固定資産税及び都市計画税相当額の清算分並びに消費税等を除きます。）	
帳簿価額（平成18年11月30日現在）	531,997,257円	
譲渡予定価格と帳簿価額の差額	118,002,743円	
期末調査価格	調査機関	株式会社谷澤総合鑑定所
	調査時点	平成18年11月30日
	調査価格	637,000,000円
譲渡先	ジャパン・アセット・エイト・ホールディング特定目的会社 (注)	
譲渡の理由	規約に定める「資産運用の対象及び方針」に基づき、将来における収益の見通し、資産価値の増減及びその予測、不動産市況の動向等を勘案し、ポートフォリオの資産構成及び構築方針を総合的に考慮した結果、譲渡することが妥当であると判断しました。	

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

#### (4) 資金調達状況

平成19年4月30日現在における本投資法人の借入状況は以下の通りです。

##### 借入金明細表

区分	借入先	第10期末 残高 (千円)	平成19年4 月末までの 増加額 (千円)	平成19年4 月末までの 減少額 (千円)	現在残高 (千円)	平成19年4 月末現在の 利率	返済期限	使途	摘要
短期 借入金	農林中央金庫	5,453,300	—	5,453,300	—	—	H18.12.19	(注2)	有担保 無保証
	株式会社りそな銀行	3,737,900	—	3,737,900	—	—	H18.12.19		
	株式会社あおぞら銀行	1,487,200	—	1,487,200	—	—	H18.12.19		
	株式会社りそな銀行	1,100,000	—	—	1,100,000	1.58273%	H19.6.22		
	株式会社あおぞら銀行	900,000	—	—	900,000	1.58273%	H19.6.29		
	株式会社りそな銀行	—	3,400,000	—	3,400,000	1.60364%	H19.12.18		
	農林中央金庫	—	2,500,000	—	2,500,000	1.60364%	H19.12.18		
	日興シティグループ証券株式会社	—	1,750,000	—	1,750,000	1.60364%	H19.12.18		
	株式会社あおぞら銀行	—	1,500,000	—	1,500,000	1.60364%	H19.12.18		
	株式会社新生銀行	—	1,000,000	—	1,000,000	1.60364%	H19.12.18		
	株式会社新生銀行	—	800,000	—	800,000	1.69727%	H19.12.18		
	小計	12,678,400	10,950,000	10,678,400	12,950,000				
長期 借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,680,600	—	—	1,680,600	0.99500% (注1)	H20.1.31	(注2)	有担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行	1,581,700	—	—	1,581,700				
	中央三井信託銀行株式会社	790,800	—	—	790,800				
	みずほ信託銀行株式会社	790,800	—	—	790,800				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	790,800	—	—	790,800				
	株式会社りそな銀行	790,800	—	—	790,800				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,680,600	—	—	1,680,600	1.57000% (注1)	H22.1.29		
	株式会社あおぞら銀行	1,581,700	—	—	1,581,700				
	中央三井信託銀行株式会社	790,800	—	—	790,800				
	みずほ信託銀行株式会社	790,800	—	—	790,800				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	790,800	—	—	790,800				
	株式会社りそな銀行	790,800	—	—	790,800				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	500,000	—	—	500,000	1.19500% (注1)	H20.12.19		
	株式会社あおぞら銀行	1,000,000	—	—	1,000,000				
	農林中央金庫	500,000	—	—	500,000				
	農林中央金庫	1,500,000	—	—	1,500,000	1.84250%	H21.3.31		
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,300,000	—	—	1,300,000				
	小計	17,651,000	—	—	17,651,000				
合計	30,329,400	10,950,000	10,678,400	30,601,000					

(注1) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、利率にその効果を勘案して記載しています。

(注2) 資金の使途は、いずれも不動産信託受益権若しくは不動産の取得資金又は短期借入金の借換資金です。

## 2 投資リスク

### (1) リスク要因及び投資リスクに対する管理体制

#### (1) リスク要因

参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」に記載の投資リスク全文を記載しています。参照有価証券報告書の提出日以降、投資リスクについて変更又は追加した箇所は下線で示しています。

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、本投資法人が平成18年11月30日現在保有している31物件の不動産をそれぞれ信託する信託受益権及び4物件の不動産（詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ② 投資不動産物件 (イ) 保有資産について」をご参照下さい。）特有のリスクについては、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ② 投資不動産物件 (ト) 各物件の概要」を併せてご参照下さい。また、期中取得資産及び取得予定資産特有のリスクについては前記「1 運用の状況 (3) 取得済資産、期中取得資産、取得予定資産及び譲渡予定資産 (ト) 期中取得資産、取得予定資産及び譲渡予定資産の各物件の概要」をご参照下さい。

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であると予想され、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、本項及び参照有価証券報告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) 売主等に関するリスク
- (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) 賃料収入等に関するリスク
- (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. 税制等に関するリスク

- (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
- (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
- (ル) 減損会計の適用に関するリスク

#### 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) 投資対象不動産取得前の情報に関するリスク

#### 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

##### ① 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。

② 市場性に関するリスク

本投資証券は、東京証券取引所に上場されていますが、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「不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例」その他の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。

③ 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。本投資法人は参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 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、証券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。

① 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。

② 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発行する予定です。投資口が発行された場合、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、投資口発行の結果、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。

(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

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2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（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されます（投信法第93条第1項、規約第14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、投資対象不動産等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。

① 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。参照有価証券報告書又は本書において開示されている取得済資産、期中取得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。

② 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(規約第31条)。

① 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得ます。また、投資口が発行された場合、前記「a. 投資証券に関するリスク (ハ) 投資口の価値の希薄化に関するリスク」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。

② 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し、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。

③ 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。

④ 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り、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。

(ハ) 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の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。

(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

① 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。

#### ② 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。

#### ③ 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。

#### ④ 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) PM会社に関するリスク

① 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、PM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PM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PM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PM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。

② 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PM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PM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PM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。

③ 解除に関するリスク

一定の場合には、PM会社との契約が解約されることがあります。後任のPM会社が選任されるまではPM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PM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。

④ 倒産に関するリスク

PM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、PM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、職務執行上、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、取得済資産及び期中取得資産（第10期末以降に取得し、本書の日付現在、本投資法人が保有する資産をいいます。）の一部につきPM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「1 運用の状況 (2) 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、前記「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 ③ 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が存在しないことによるリスク

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。

(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

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

① 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。

② 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、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

① 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。

② 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、取得済資産及び期中取得資産の前売主の多くは、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。

③ 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。

④ 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。

⑤ 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。

(ハ) 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氣的事故、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「1 運用の状況 (2) 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。もともと、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。

(ニ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

① 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。

② 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。

③ 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、その後の改正を含みます。）（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。

(へ) 売主等に関するリスク

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。また、本投資法人による売主からの投資対象不動産等の取得又は売主若しくは元所有者による取得行為がいわゆる事後設立（会社法及び会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成17年法律第87号）（以下「整備法」といいます。）に基づく改正前の商法（明治32年法律第48号、その後の改正を含みます。）第246条第1項、整備法に基づく廃止前の有限会社法（昭和13年法律第74号、その後の改正を含みます。）第40条第3項、会社法第467条第1項第5号）に該当するにもかかわらず、所定の手続がとられていない場合には、取得行為が無効と解される可能性があります。

① 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生じます（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生じます（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）。

② 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。

③ 真正売買でないとみなされるリスク

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。

① 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。

② 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、特約をした者が破産手続、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）。

③ 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。

④ 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。

⑤ 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。

⑥ 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

① 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。

② 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。

③ 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

① 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る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条第2項）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。

② 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。

③ 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。）。

④ 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。

⑤ 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、(i) 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、(ii) 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、(iii) 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、(iv) 天変地異が生じた場合、(v) 予期せぬ行政上の許認可手続が必要となった場合、(vi) 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、(vii) 不動産市況に変動が生じた場合には、開発の遅延、変更若しくは中止の可能性、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性又は物件完成時における市価が開発段階で締結した契約における売買代金を下回る可能性があります。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ます、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。

(ヲ) 有害物質に関するリスク

① 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ます。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。

② 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。加えて、投資対象不動産において、アスベスト含有建材のうち飛散性の比較的高い吹付け材が使用されている場合、飛散防止措置・被害の補償等のために多額の出費を要する可能性があります。また、リーシングに困難を来す可能性があります。加えて、通常使用下では飛散可能性がないアスベスト含有建材を使用している物件についても、アスベスト飛散のおそれのある改修又は解体時に飛散防止措置等を行うために多額の費用が発生する可能性があります。アスベスト含有建材を使用する物件については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ② 投資不動産物件 (ト) 各物件の概要」及び前記「1 運用の状況 (3) 取得済資産、期中取得資産、取得予定資産及び譲渡予定資産 (ト) 期中取得資産、取得予定資産及び譲渡予定資産の各物件の概要」の特記事項欄をご参照下さい。

(ワ) 賃料収入等に関するリスク

① 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。

② 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。

③ 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、期中取得資産及び取得予定資産（本投資法人が本書の日付以降に資産を取得しようとする場合がありますが、その場合の取得対象となる資産をいいます。以下同じ。）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。

④ 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。

⑤ 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

① 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。本書の日付現在所有する投資対象不動産には、本投資法人が適切と考える保険を付保しています。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。

② 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。

③ 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。

(ヨ) 転貸に関するリスク

① 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。

② 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。この場合において、賃貸人は、賃貸人が賃貸借契約に基づいて賃借人から受領している敷金等の額よりも高額な敷金等を返還する義務を、転借人に対して負担しなければならない可能性があります。

(タ) 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す場合であっても、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又は本投資法人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又は本投資法人への賃料の支払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。

マスターリース会社であるPM会社と信託受託者との間で締結されたマスターリース契約が、PM会社の倒産又は契約期間満了等により終了した場合には、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、本投資法人が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。

(ソ) 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、1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

① 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。

② 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はありません。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。

③ 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限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。

④ 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. 税制等に関するリスク

(イ) 導管性の維持に関する一般的なリスク

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ます。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) 借入れ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（上位3位以内の投資主グループによって発行済投資口の総口数の50%を超える投資口が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。

- (ヘ) 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より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かか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かか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。
- (ル) 減損会計の適用に関するリスク  
固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日）が、平成17年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されることになったことに伴い、本投資法人においても「減損会計」が適用されています。「減損会計」とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。「減損会計」の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、税務上は当該資産の売却まで損金を認識することができない（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。）ため、税務と会計の齟齬が発生することとなり、税務上のコストが増加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、本書の日付以降、取得予定資産を取得することがあります。しかし、取得予定資産の当該時点での保有者と不動産売買契約又は信託受益権売買契約を締結した

としても、その時々<sup>1</sup>の経済環境により、不動産売買契約又は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、新たな投資対象不動産の取得等を目的として、借入れによる資金調達を行っています。しかし、借入金利が著しく上昇すること、並びに資金の追加借入れ又は借換えに時間を要すること等により、借入コストが増大する可能性があります。

また、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) 投資対象不動産取得前の情報に関するリスク

参照有価証券報告書又は本書に記載の本投資法人が取得済資産、期中取得資産及び取得予定資産を取得する前の情報は、信託不動産又は信託受益権の前所有者における賃貸事業収支等をあくまで参考として記載したものととどまり、また、未監査の情報を含むため、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。

## (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執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、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「1 運用の状況 (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、証券取引等監視委員会の投信・投資顧問検査マニュアル（以下「金融検査マニュアル」といいます。）並びに資産運用会社の社内規程である「コンプライアンス・マニュアル」及びコンプライアンス・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

参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 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

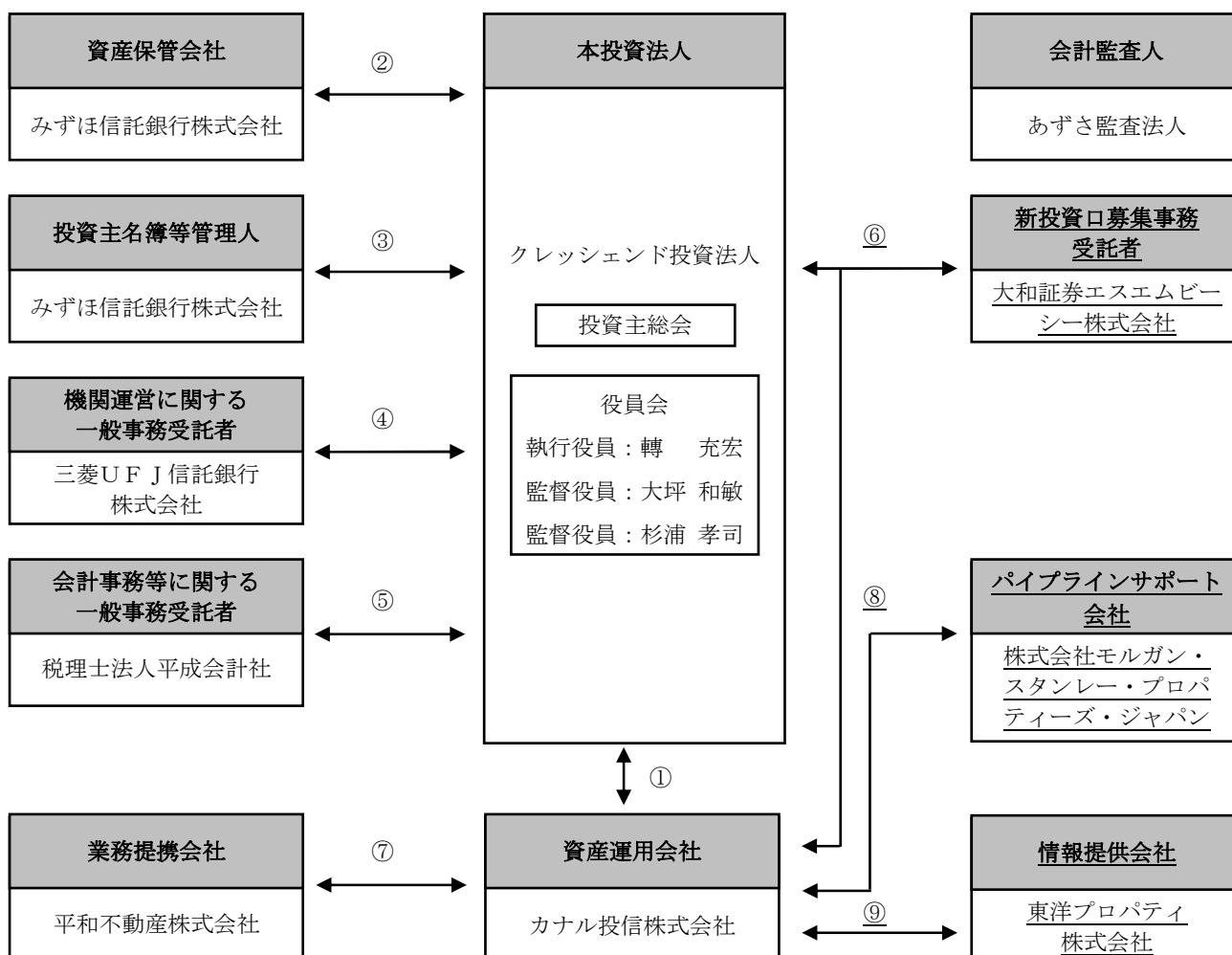
資産運用会社の役職員によるインサイダー取引及びインサイダー類似取引については、「内部者取引管理規程」を定めて防止に努めます。

### 3 その他

#### (1) 本投資法人の仕組図、関係法人及び主な関係者の概要

資産運用会社は、本書の日付で、MSPとの間でパイプラインサポート契約を締結しました。参照有価証券報告書の提出日以降、本投資法人の仕組図、関係法人及び主な関係者の概要について変更又は追加した箇所は下線で示しています。

##### a. 本投資法人の仕組図



番号	契約名
①	資産運用委託契約
②	資産保管業務委託契約
③	名義書換事務委託契約
④	機関運営に関する一般事務委託契約
⑤	会計事務等に関する一般事務委託契約
⑥	新投資口募集事務委託契約
⑦	業務提携に関する協定
⑧	パイプラインサポート契約
⑨	情報提供に関する覚書

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、主として投資対象不動産等に投資し、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（投信法第198条第1項）として、資産運用委託契約に基づき、規約並びに規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います。 資産運用会社に委託された業務の内容は、①資産の取得に係る一任業務、②資産の運用に係る一任業務、③資産の処分に係る一任業務、④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、⑤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⑥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。
投資主名簿等管理人	みずほ信託銀行株式会社	平成16年5月31日付で名義書換事務委託契約を本投資法人との間で締結しました。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号。但し、投資法人債に関する事務を除きます。投信法第117条第6号、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年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。）第169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①投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務、②新投資証券の発行に関する事務、③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④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UFJ信託銀行株式会社	平成16年11月9日付で一般事務委託契約を本投資法人との間で締結しました。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事務を行います。

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117条第5号、第6号、投信法施行規則第169条第2項第6号、第7号）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の①計算に関する事務、②会計帳簿の作成に関する事務、及び③納税に関する事務を行います。
新投資口募集事務受託者	大和証券エスエムビーシー株式会社	本書の日付で新投資口募集事務委託契約を本投資法人及び資産運用会社との間で締結しており、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号）として、本投資証券を引受ける者の募集に関する事務を行います。

### 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	業務協定書及び平成19年4月27日付で業務協定書に係る変更合意書を資産運用会社との間で締結しており、以下の通り資産運用会社に情報・業務等を提供します。 ①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。 ②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。 ③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（ポートフォリオ計画、当期事業計画、当期修繕計画）の策定・修正に関する助言 ・運営管理に関する助言 ④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 ⑤PM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、前記「1 運用の状況 (2) 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。



運営上の役割	社名	関係業務の内容
<u>パイプラインサポート会社</u>	<u>株式会社モルガン・スタンレー ・プロパティーズ・ジャパン</u>	<u>本書の日付でパイプラインサポート契約を資産運用会社との間で締結しており、本投資法人の投資基準に大要適合し、かつ本投資法人への売却が適当であるとMSPが独自の裁量で判断する不動産等で、MSPがアセット・マネジメント業務を提供する特別目的会社が売却を予定する場合は、資産運用会社に対して第三者に対する売却活動の開始に遅れることなく当該情報を提供するよう最善の努力をします。</u>
<u>情報提供会社</u>	<u>東洋プロパティ株式会社</u>	<u>本書の日付で情報提供に関する覚書を資産運用会社との間で締結しており、第三者から本投資法人の投資基準に大要適合する不動産等の売却の代理又は媒介の委託を受けた場合は、資産運用会社に対して当該情報を速やかに提供するよう努めます。</u>

## (2) 課税上の取扱い

本書の日付現在における課税上の取扱いは以下の通りです。参照有価証券報告書の提出日以降、課税上の取扱いについて変更又は追加した箇所は下線で示しています。

### 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原則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。

#### ① 発行済投資口総口数の100分の5未満の口数を有する小口個人投資主の取扱い

本投資法人の配当等の支払に関する基準日において、本投資法人の発行済投資口総口数の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21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21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。

#### ② 発行済投資口総口数の100分の5以上の口数を有する大口個人投資主の取扱い

本投資法人の配当等の支払に関する基準日において、本投資法人の発行済投資口総口数の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、資本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資本金等の額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、資本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。

資本の払戻しを受けた後の投資口の取得価額は、この資本の払戻しを受ける直前の投資口の取得価額から、資本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20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20年12月31日までは7%）、地方税5%（平成20年12月31日までは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原則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21年3月31日まで	7%	0%
平成21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、資本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資本金等の額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、資本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(ニ)の投資口の譲渡の場合と同様になります。

資本の払戻しを受けた後の投資口の取得価額は、この資本の払戻しを受ける直前の投資口の取得価額から、資本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。

### (ニ) 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。

- ① 次のいずれかに該当するものであること。
  - i 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
  - ii 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
- ② 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に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。
- ③ 事業年度終了のときにおいて、法人税法第2条第10号に規定する同族会社に該当していないこと。
- ④ 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。
- ⑤ 他の法人の発行済株式又は出資の総数又は総額の50%以上を有していないこと。
- ⑥ 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

##### ① 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。なお、平成18年4月1日から平成20年3月31日までは、売買により取得した土地については税率が1%となります。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は、平成18年4月1日から平成20年3月31日までに取得する不動産に対しては、登録免許税の税率が0.8%となります。

##### ② 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。なお、この税率は住宅の取得及び土地の取得については平成18年4月1日から平成21年3月31日までは3%、住宅以外の家屋の取得については平成18年4月1日から平成20年3月31日までは3.5%となります。また、平成21年3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21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。

③ 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。

### (3) 資産運用会社の大株主の異動

平成19年5月18日付で、大株主が異動しました。本書の日付現在における大株主の状況は以下の通りです。

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	東京都品川区	2,061	41.48
平和不動産株式会社	東京都中央区日本橋兜町1番10号	1,452	29.22
秋山 健一	神奈川県横浜市	790	15.90
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
合計		4,653	93.65

(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) 資産運用会社の役員の異動

平成19年3月31日付で、取締役（非常勤）の網野茂樹が辞任しました。本書の日付現在における役員の状況は以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数 (株)
代表取締役	轉 充宏 (注1)	平成元年4月 平成2年10月 平成3年7月 平成5年10月 平成11年1月 平成12年3月 平成17年1月	伊藤忠商事株式会社入社 株式会社クレフィン出向 伊藤忠総合ファイナンス株式会社出向 伊藤忠商事株式会社復帰 伊藤忠キャピタル証券株式会社出向 株式会社クレッシェンド（現カナル投信株式会社）設立、代表取締役就任（現任） 本投資法人執行役員就任（現任）	2,061
取締役 運用部長	小林 一郎	昭和59年4月 平成3年9月 平成5年11月 平成14年4月 平成15年4月	株式会社鴻池組入社 米国ビジネススクール留学 株式会社鴻池組復帰 カナル投信株式会社入社 同社取締役運用部長就任（現任）	15
取締役 管理部長	伊藤 真也	平成3年4月 平成15年11月 平成18年6月 平成18年7月	株式会社鴻池組入社 カナル投信株式会社入社 同社取締役就任 同社取締役管理部長（現任）	—
取締役 (非常勤)	岡林 淳二	昭和57年4月 平成10年3月 平成10年8月 平成12年7月 平成13年4月 平成13年5月 平成13年11月 平成18年5月	山一証券株式会社入社 メリルリンチ・インターナショナルバンク東京駐在員事務所入所 UBS信託銀行株式会社入社 クレディスイス・ファーストボストン証券会社入社 アカデミーキャピタル・インベストメント株式会社取締役就任 株式会社クレッシェンド（現カナル投信株式会社）取締役（非常勤）就任（現任） メリルリンチ日本証券株式会社副会長就任 同社取締役就任（現任） 三菱UFJメリルリンチPB証券株式会社代表取締役最高経営責任者就任（現任）	20
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1) 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。

(注2) 資産運用会社は、平成19年4月27日開催の取締役会において、平成19年6月7日開催予定の定時株主総会に平和不動産株式会社代表取締役専務取締役執行役員の高橋宏普の取締役（非常勤）選任に係る議案を提出することを決議しています。

## (5) その他の関係法人の概況

本書の日付現在におけるその他の関係法人の概況は以下の通りです。参照有価証券報告書の提出日以降、その他の関係法人の概況について変更又は追加した箇所は下線で示しています。

### a. 資産保管会社（投信法第208条第1項関係）

#### (イ) 名称、資本金の額及び事業の内容

##### ① 名称

みずほ信託銀行株式会社

##### ② 資本金の額

平成18年9月30日現在 247,231百万円

##### ③ 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。

#### (ロ) 関係業務の概要

資産保管会社としての業務

- ① 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
- ② 本投資法人名義の預金口座の入出金記録及び資金振替
- ③ 本投資法人名義の預金口座に係る印章の保管
- ④ 保管品に係る投信法に基づく法定帳簿の作成、保存
- ⑤ その他①から④に付随する業務

#### (ハ) 資本関係

該当事項はありません。

### b. 投資主名簿等管理人（投信法第117条第2号、第3号関係）

#### (イ) 名称、資本金の額及び事業の内容

##### ① 名称

みずほ信託銀行株式会社

##### ② 資本金の額

平成18年9月30日現在 247,231百万円

##### ③ 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。

#### (ロ) 関係業務の概要

投資主名簿等管理人としての業務

- ① 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
- ② 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
- ③ 投資証券不所持の取扱いに関する事務
- ④ 投資主、実質投資主及び登録投資口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
- ⑤ 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
- ⑥ 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
- ⑦ 投資主及び実質投資主の名寄せに関する事務



- ⑧ 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
  - ⑨ 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
  - ⑩ 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
  - ⑪ 分配金の計算及びその支払のための手続に関する事務
  - ⑫ 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
  - ⑬ 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
  - ⑭ 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
  - ⑮ 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
  - ⑯ 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
  - ⑰ 前各号に掲げる委託事務に係る印紙税の代理納付
  - ⑱ 前各号に掲げる事務の他、これらに付随する業務
- (ハ) 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117条第4号関係）**

- (イ) 名称、資本金の額及び事業の内容
- ① 名称  
三菱UFJ信託銀行株式会社
  - ② 資本金の額  
平成18年9月30日現在 324,279百万円
  - ③ 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。
- (ロ) 関係業務の概要  
一般事務受託者としての業務
- ① 本投資法人の投資主総会の運営に関する事務
  - ② 本投資法人の役員会の運営に関する事務
- (ハ) 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117条第5号、第6号、投信法施行規則第169条第2項第6号、第7号関係）**

- (イ) 名称、資本金の額及び事業の内容
- ① 名称  
税理士法人平成会計社
  - ② 資本金の額  
該当事項はありません。
  - ③ 事業の内容  
税理士法（昭和26年法律第237号、その後の改正を含みます。）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。

(ロ) 関係業務の概要

一般事務受託者としての業務

- ① 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
- ② 決算整理作業、「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」、「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
- ③ 「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
- ④ 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

(ハ) 資本関係

該当事項はありません。

Ｅ. 新投資口募集事務取扱者（投信法第117条第1号関係）

(イ) 名称、資本金の額及び事業の内容

① 名称

大和証券エスエムビーシー株式会社

② 資本金の額

平成18年9月30日現在 255,700百万円

③ 事業の内容

証券取引法に基づき証券業を営んでいます。

(ロ) 関係業務の概要

一般事務受託者としての業務

投資証券を引受ける者の募集に関する事務

(ハ) 資本関係

該当事項はありません。

## (6) 運用実績

東京証券取引所における本投資証券の計算期間別の市場相場並びに第10期中及び第10期後の月別の市場相場は以下の通りです。

	回次 決算年月	第7期 平成17年5月	第8期 平成17年11月	第9期 平成18年5月	第10期 平成18年11月
計算期間別最高 ・最低投資口価 格及び売買高	最高(円)	624,000	609,000	527,000	508,000
	最低(円)	541,000	537,000	459,000	393,000
	売買高(口)	26,587	13,922	42,271	13,342

	月別	平成18年 6月	平成18年 7月	平成18年 8月	平成18年 9月	平成18年 10月	平成18年 11月
第10期中の月別 最高・最低投資 口価格及び売買 高	最高(円)	494,000	448,000	460,000	484,000	491,000	508,000
	最低(円)	431,000	393,000	417,000	448,000	475,000	492,000
	売買高(口)	1,960	2,121	1,853	1,914	1,842	3,652

	月別	平成18年 12月	平成19年 1月	平成19年 2月	平成19年 3月	平成19年 4月
第10期後の月別 最高・最低投資 口価格及び売買 高	最高(円)	545,000	559,000	625,000	624,000	633,000
	最低(円)	495,000	534,000	556,000	562,000	600,000
	売買高(口)	2,852	3,492	6,381	3,547	3,171

(注) 最高・最低投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の取引値(終値)によります。

### 第3【参照書類を縦覧に供している場所】

クレッシェンド投資法人 本店  
(東京都港区愛宕二丁目5番1号)

株式会社東京証券取引所  
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第三部【特別情報】

### 第1【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、代理人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投資主名簿等管理人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、代理人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
代理人の名称及び住所	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（名義書換を投資主名簿等管理人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 投資主に対する特典

該当事項はありません。

#### 3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

#### 4 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2【その他】

該当事項はありません。