



平成 22 年 8 月 4 日

各 位

不動産投信発行者名

東京都港区麻布台一丁目 7 番 2 号
神谷町サンケイビル 9 階
ジャパン・シングルレジデンス投資法人
代表者名 執行役員 曾我彰彦
(コード番号：8970)

資産運用会社

ジャパン・シングルレジデンス・アセットマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役 曾我彰彦
問合せ先 財務企画部長 戸田裕久
TEL. 03-4412-1040 (代表)

吸収合併契約の承認等に関する投資主総会の招集に関するお知らせ

ジャパン・シングルレジデンス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日開催の役員会におきまして、クレッシュェンド投資法人との合併契約の承認及びジャパン・シングルレジデンス・アセットマネジメント株式会社との資産運用委託契約の解約について、平成 22 年 9 月 1 日に開催予定の第 6 回投資主総会（以下「本投資主総会」といいます。）に付議することを決議いたしましたので、お知らせいたします。

なお、下記事項は、本投資主総会での承認可決をもって効力を生じます。

記

1. クレッシュェンド投資法人との合併契約の承認について

平成 22 年 6 月 21 日「クレッシュェンド投資法人とジャパン・シングルレジデンス投資法人の合併契約締結に関するお知らせ」にて公表しましたとおり、本投資法人は、平成 22 年 10 月 1 日を合併の効力が生ずる日（以下「効力発生日」といいます。）として、クレッシュェンド投資法人（以下「CIC」といいます。）との間で合併（以下「本合併」といいます。）を行うことを合意しました。

わが国の不動産市場は、サブプライムローン問題に端を発した世界的な金融危機の影響による景気後退により、依然として需給緩和が進んでいる中、賃料相場の弱含み傾向は継続しており、当面の間、オフィス、レジデンスともに厳しい賃貸市場環境が続くことが予想されますが、J-REIT を取り巻く環境につきましては、政府の経済危機対策にもとづく「不動産市場安定化ファンド」の創設等により投資家や金融機関の不安が軽減され、昨年秋以降は合併による再編、公募増資や新規物件購入が発表されるなど、回復の兆しが見られております。

このような環境の中、本投資法人と CIC は、本合併により資金調達コストの増加やリファイナンスに対する懸念等の財務上の問題を解消し財務面の安定化を図るとともに、資産規模の拡大、ポートフォリオの再構築による質の向上、投資口の流動性の向上等を実現することが、新たな成長及び両投資法人の投資主価値の向上に資するという共通の認識を得るに至り、平成 22 年 6 月 21 日付けで本合併契約を締結しました。本合併の方式は、CIC を吸収合併存続法人とする吸収合併方式で、本投資法人は解散します。

なお、吸収合併契約の詳細につきましては、別紙「第 6 回投資主総会招集ご通知」をご参照下さい。

投資主の皆様におかれましては、本合併の趣旨にご賛同頂き、合併契約のご承認を賜りますようお願い申し上げます。

2. ジャパン・シングルレジデンス・アセットマネジメント株式会社との資産運用委託契約の解約について

本投資法人と CIC との合併に伴い、本投資法人が現在締結しているジャパン・シングルレジデンス・アセットマネジメント株式会社との間の資産運用委託契約を、本合併の効力発生を条件として、本合併の効力発生日をもって解約することといたしましたので、かかる解約についての承認をお願い



するものです。

なお、CIC は、平和不動産アセットマネジメント株式会社との間で資産運用委託契約を締結し、その資産の運用を委託しており、本合併後も引き続き平和不動産アセットマネジメント株式会社が CIC の資産運用にあたる予定です。

資産運用委託契約の解約につきましては、別紙「第 6 回投資主総会招集ご通知」をご参照下さい。

3. 日程

平成 22 年 8 月 4 日 投資主総会提出議案承認役員会
平成 22 年 8 月 17 日 投資主総会召集通知の発送（予定）
平成 22 年 9 月 1 日 投資主総会開催（予定）

以 上

☐ 本資料の配付先：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門誌記者会

☐ 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.jsreit.co.jp/>

平成22年 8 月 17 日

投資主各位

東京都港区麻布台一丁目 7 番 2 号
神谷町サンケイビル 9 階

ジャパン・シングルレジデンス投資法人

執行役員 曾 我 彰 彦

第 6 回投資主総会招集ご通知

拝啓 投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。

さて、本投資法人の第 6 回投資主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご出席くださいますようお願い申し上げます。

なお、当日ご出席願えない場合は、書面によって議決権を行使することができますので、お手数ながら後記の参考書類をご検討いただき、同封の議決権行使書面に賛否をご記入の上、平成22年 8 月 31 日（火曜日）午後 6 時までに到着するようご返送いただきますようお願い申し上げます。

また、本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第 93 条第 1 項の規定に基づき、規約第 14 条第 1 項において、「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く。）について賛成したものとみなす」旨定めております。

従いまして、投資主様が当日投資主総会にご出席になられず、かつ、議決権行使書面による議決権の行使をなされない場合、本投資主総会における各議案について、賛成するものとみなし、投資主様の議決権の数は、出席した投資主様の議決権の数に算入することとなりますので、ご留意くださいますようお願い申し上げます。

敬具

記

1. 日 時 平成22年 9 月 1 日（水曜日）午前10時

2. 場 所 東京都港区新橋一丁目18番 1 号
航空会館 5 階 501+502会議室
（末尾の会場ご案内図をご参照ください。）

3. 投資主総会の目的である事項

決 議 事 項

第 1 号議案 クレッシュェンド投資法人との合併契約承認の件

第 2 号議案 ジャパン・シングルレジデンス・アセットマネジメント株式会社との資産運用委託契約
解約の件

以上

~~~~~

◎当日ご出席の際は、お手数ですが同封の議決権行使書面を会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。

◎代理人がご出席の際は、代理権を証する書面を議決権行使書面と共に会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます（代理人の資格は、規約第12条の定めにより、議決権を行使することができる投資主の方 1 名に限ります。）。

◎投資主総会参考書類を修正する場合の周知方法

投資主総会参考書類に記載すべき事項について、本投資主総会の前日までの間に修正する必要がある場合は、修正後の事項を本投資法人のホームページ（<http://www.jsreit.co.jp/>）に掲載いたします。

## 投資主総会参考書類

### 議案及び参考事項

#### 第1号議案 クレッシュェンド投資法人との合併契約承認の件

##### 1. 吸収合併を行う理由

本投資法人は、平成22年10月1日を合併の効力が生ずる日（以下「効力発生日」といいます。）として、クレッシュェンド投資法人（以下「CIC」といいます。）との間で合併（以下「本合併」といいます。）を行うことを合意しました。

わが国の不動産市場は、サブプライムローン問題に端を発した世界的な金融危機の影響による景気後退により、依然として需給緩和が進んでいる中、賃料相場の弱含み傾向は継続しており、当面の間、オフィス、レジデンスともに厳しい賃貸市場環境が続くことが予想されますが、J-REITを取り巻く環境につきましては、政府の経済危機対策にもとづく「不動産市場安定化ファンド」の創設等により投資家や金融機関の不安が軽減され、昨年秋以降は合併による再編、公募増資や新規物件購入が発表されるなど、回復の兆しが見られております。

このような環境の中、本投資法人とCICは、本合併により資金調達コストの増加やリファイナンスに対する懸念等の財務上の問題を解消し財務面の安定化を図るとともに、資産規模の拡大、ポートフォリオの再構築による質の向上、投資口の流動性の向上等を実現することが、新たな成長及び両投資法人の投資主価値の向上に資するという共通の認識を得るに至り、平成22年6月21日付けで本合併契約を締結しました。本合併の方式は、CICを吸収合併存続法人とする吸収合併方式で、本投資法人は解散する予定です。

なお、本合併に伴い、本投資法人の資産運用会社であるジャパン・シングルレジデンス・アセットマネジメント株式会社（以下「ジャパン・シングルレジデンス・アセットマネジメント」といいます。）と本投資法人との間の資産運用委託契約は、第2号議案として上程する議案により本投資法人の投資主総会の承認を得た上で、本合併の効力発生を条件として解約し、本合併後の投資法人の資産運用は、CICの資産運用会社である平和不動産アセットマネジメント株式会社（以下「HRAM」といいます。）が継続して行うことを予定しております。また、平成22年6月21日付け「資産運用会社の株式譲渡（親会社の異動）に関するお知らせ」のとおりHRAMは、本合併に先立ち、ジャパン・シングルレジデンス・アセットマネジメントの全株式を平成22年9月2日付けにて取得し（以下「本株式譲渡」といいます。）、ジャパン・シングルレジデンス・アセットマネジメントをHRAMの完全子会社とする予定です。

なお、本合併は、本投資主総会において本議案及び第2号議案のご承認が得られることを条件としております。

投資主の皆様におかれましては、本合併の趣旨にご賛同いただき、吸収合併契約のご承認を賜りますようお願い申し上げます。

##### 2. 吸収合併契約の内容の概要

別紙1のとおりです。

### 3. 投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第193条第1項第1号に定める合併対価の相当性に関する事項の内容の概要

#### (1) 合併対価の総計、算定方法及び割当ての相当性に関する事項

本合併における合併対価の総計、合併比率及び割当てに関する事項は、①に記載のとおりです。本投資法人は、以下②、③及び④に掲げる事情に基づき、本合併における合併対価の総計、合併比率及び割当てに関する事項は相当であると判断しております。

##### ① 合併対価の総計、合併比率及び割当てに関する事項

CICは、効力発生日の前日の本投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（本投資法人、CIC及び投資信託及び投資法人に関する法律第149条3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求した本投資法人の投資主を除きます。以下「割当対象投資主」といいます。）に対して、その所有する本投資法人の投資口1口につき、CICの投資口3口の割合をもって、割当交付します。なお、本合併におきましては、本投資法人の投資主に対する割当てに先立ち、CICの投資口1口につき4口の割合による投資口の分割（以下「本投資口分割」といいます。）を行い、CICは、本投資法人の投資口1口に対して、かかる投資口分割後のCIC投資口3口を割当交付します。

|              | CIC<br>(吸収合併存続法人) | 本投資法人<br>(吸収合併消滅法人)        |
|--------------|-------------------|----------------------------|
| 本合併に係る割当ての内容 | 1                 | 3                          |
|              |                   | (ご参考：投資口分割考慮前)<br>0.75 (注) |

(注) CICは平成22年9月30日を分割の基準日とし平成22年10月1日を効力発生日として、投資口1口を4口とする投資口分割を予定しており、上記割当て比率及びCICが割当交付する新投資口数は、当該投資口分割の効力発生を前提としております。かかる投資口分割考慮前の本合併の合併比率は、1:0.75となりますが、かかる投資口分割考慮前の合併比率により本投資法人投資口1口に対してCICの投資口0.75口を割当てる場合には、交付されるCICの投資口の口数が1口未満となる本投資法人の投資主が多数生じることとなるため、本合併におきましては、本投資法人の投資主に対する割当てに先立ち、CICの投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行い、本投資法人の投資口1口に対して、かかる投資口分割後のCICの投資口3口を割当交付します。

また、CICは吸収合併契約に基づき、本合併の効力発生日（平成22年10月1日を予定）の前日の時点で本投資法人に分配可能利益がある場合には、本合併の効力発生日の直前の本投資法人の決算期である平成22年8月1日以降本合併の効力発生日前日までの営業期間に係る金銭の分配の代わりとして、本投資法人の投資主に対してこれに見合う合併交付金（合併効力発生日の前日における分配可能利益の額を合併効力発生日の前日における本投資法人の発行済投資口総数で除した額の合併交付金）を支払う予定です。

##### ② 算定の基礎

本投資法人及びCICは、本合併に用いられる合併比率の算定にあたって、公正性・妥当性を確保するため、それぞれ両投資法人から独立した第三者算定機関に合併比率の分析を依頼することといたしました。

本投資法人はアビームM&Aコンサルティング株式会社（以下「アビームM&Aコンサルティング」といいます。）を、CICは日興コーディアル証券株式会社（以下「日興コーディアル証券」といいます。）及びGCAアドバイザー株式会社（以下「GCA」といいます。）をそれぞれ本合併のための財務アドバイザーに任命し、それぞれの財務アドバイザーに本合併に用いられる合併比率に関する財務分析を依頼しました。

アビームM&Aコンサルティング、日興コーディアル証券及びGCAによる算定結果の概要は、以



下のとおりです。なお、これらはいずれも、前記「①合併対価の総計、合併比率及び割当てに関する事項」記載の、CICによる投資口1口を4口とする投資口分割考慮前の数値を記載しています。

アビームM&Aコンサルティングは、両投資法人の投資口について多角的に分析するため、本投資法人及びCICのそれぞれについて、市場投資口価格法、配当還元法、時価純資産法により当該合併比率の分析を行いました。アビームM&Aコンサルティングによる算定結果の概要は、以下のとおりです。

|          | 合併比率のレンジ（投資口分割考慮前） |           |
|----------|--------------------|-----------|
|          | CIC                | 本投資法人     |
| 市場投資口価格法 | 1                  | 0.61～0.69 |
| 配当還元法    | 1                  | 0.16～0.38 |
| 時価純資産法   | 1                  | 0.93      |

日興コーディアル証券は、両投資法人の投資口について多角的に分析するため、本投資法人及びCICのそれぞれについて、市場投資口価格法、類似上場投資法人比較法、ディスカунテッド・キャッシュフロー法（以下「DCF法」といいます。）、時価純資産法により当該合併比率の分析を行いました。日興コーディアル証券による算定結果の概要は、以下のとおりです。

|             | 合併比率のレンジ（投資口分割考慮前） |           |
|-------------|--------------------|-----------|
|             | CIC                | 本投資法人     |
| 市場投資口価格法    | 1                  | 0.61～0.68 |
| 類似上場投資法人比較法 | 1                  | 0.59～0.97 |
| DCF法        | 1                  | 0.69～1.01 |
| 時価純資産法      | 1                  | 0.90～0.95 |

GCAは、両投資法人の投資口について多角的に分析するため、本投資法人及びCICのそれぞれについて、市場投資口価格法、類似投資法人比較法、DCF法、時価純資産法により当該合併比率の分析を行いました。GCAによる算定結果の概要は、以下のとおりです。

|           | 合併比率のレンジ（投資口分割考慮前） |           |
|-----------|--------------------|-----------|
|           | CIC                | 本投資法人     |
| 市場投資口価格法  | 1                  | 0.61～0.68 |
| 類似投資法人比較法 | 1                  | 0.53～0.80 |
| DCF法      | 1                  | 0.54～0.78 |
| 時価純資産法    | 1                  | 0.94      |

### ③ 算定の経緯

本投資法人及びCICは、それぞれ本投資法人及びCICの財務実績や資産・負債の状況、今後の事業の見通し、本合併によるメリット、本投資法人及びCICの財務アドバイザーがそれぞれ行った財務分析の結果等の要因を総合的に勘案し、協議・交渉を慎重に重ねた結果、最終的に前記「①合併対価の総計、合併比率及び割当てに関する事項」記載の合併比率が妥当であると判断し、合意しました。

### ④ 算定機関との関係

アビームM&Aコンサルティング、日興コーディアル証券及びGCAは、いずれも、本投資法人及びCICの投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。）第67条第4項に定める関連当事者に該当いたしません。

(2) 吸収合併存続法人（CIC）の出資総額に関する事項についての定め相当性に関する事項

① 出資総額：0円

② 出資剰余金：投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含む。）

第22条第1項に定める投資主資本等変動額から前号に定める額を減じて得た額

本投資法人は、上記出資総額に関する事項について、投資法人の計算に関する規則その他公正な会計基準等を斟酌の上決定しており、その内容が相当であると判断しております。

(3) 合併対価の一部として金銭（合併交付金）を選択した理由

CICは、吸収合併契約に基づき、本合併の効力発生日（平成22年10月1日を予定）の前日の時点で本投資法人に分配可能利益がある場合には、本合併の効力発生日の直前の本投資法人の決算期である平成22年8月1日以降本合併の効力発生日前日までの営業期間に係る金銭の分配の代わりとして、本投資法人の投資主に対してこれに見合う合併交付金（合併効力発生日の前日における分配可能利益の額を合併効力発生日の前日における本投資法人の発行済投資口総数で除した額の合併交付金）を支払う予定です。これは、本合併の効力発生日により、本投資法人の営業期間が終了するため、当該営業期間の分配金に対応する金銭を本投資法人の投資主に交付することにより、両投資法人の投資主間の公平を図ることを目的とした定めです。

4. 投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第193条第1項第2号に定める合併対価について参考となるべき事項

(1) CICの規約の定め

別紙2のとおりです。

なお、CICは、規約の一部変更に関する議案を、平成22年9月17日開催予定の投資主総会に付議することを予定しています。なお、当該議案の内容は、現時点ではまだ確定していません。

(2) 合併対価として交付される投資口の換価の方法に関する事項

① 当該投資口を取引する市場

CICの投資口は、東京証券取引所 不動産投資信託証券市場に上場しております。

② 当該投資口の取引の媒介、取次ぎを又は代理を行う者

①の証券取引所の取引参加者又は会員である証券会社等となります。

(3) 合併対価として交付される投資口の市場価格に関する事項

CICの最近6か月間の月別最高・最低投資口価格及び売買高は以下のとおりです。

| 月別最高・最低投資口価格<br>及び売買高 | 月別     | 平成22年<br>1月 | 平成22年<br>2月 | 平成22年<br>3月 | 平成22年<br>4月 | 平成22年<br>5月 | 平成22年<br>6月 |
|-----------------------|--------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                       | 最高（円）  | 126,300     | 124,700     | 129,800     | 170,600     | 163,000     | 156,600     |
|                       | 最低（円）  | 121,400     | 116,100     | 119,600     | 129,000     | 147,600     | 138,000     |
|                       | 売買高（口） | 5,256       | 4,310       | 4,214       | 8,647       | 4,808       | 4,868       |

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

5. 投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第193条第1項第3号に定める計算書類等に関する事項

(1) 吸収合併存続法人（CIC）についての事項

- ① 最終営業期間に係る計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書の内容  
別紙3のとおりです。
- ② 最終営業期間の末日後に生じた重大な財産の処分、重大な債務の負担その他の投資法人の財産の状況に重要な影響を与える事象の内容  
投資口の分割

CICは、平成22年6月21日開催の役員会において、平成22年9月30日の投資主名簿に記載された投資主の所有投資口1口につき、4口の割合をもって投資口の分割を行うことを決議しました。本投資口分割は、CICの投資主総会及び本投資主総会において、本合併に関連する議案についての承認が得られること並びに本合併の効力発生日の前日までに本合併に係る合併契約が解除され又は失効していないことを条件として、本合併の効力発生日である平成22年10月1日に効力を生じるものとされています。

(2) 吸収合併消滅法人（本投資法人）についての事項

最終営業期間の末日後に生じた重大な財産の処分、重大な債務の負担その他の投資法人の財産の状況に重要な影響を与える事象の内容

本投資法人において、第9期末（平成22年1月31日）後に生じた重要な事実は以下のとおりです。なお、第10期（平成22年2月1日から平成22年7月31日まで）の計算書類については、まだ、投信法第131条第2項の承認を受けていないことから、最終営業期間の末日は、第9期末となります。

① 資金の借入

- i. 本投資法人は、平成22年3月31日返済期限の短期借入金519百万円の借換え資金に充当することを目的として、平成22年3月31日付で資金の借入れを行いました。

|        |                |
|--------|----------------|
| 借入先    | 株式会社武蔵野銀行      |
| 借入金額   | 519百万円         |
| 金利     | 3か月TIBOR+1.50% |
| 借入日    | 平成22年3月31日     |
| 元本返済方法 | 元本返済期日に一括返済    |
| 返済期日   | 平成22年9月30日     |
| 担保     | 有担保            |

- ii. 本投資法人は、平成22年6月30日返済期限の長期借入金13,250百万円の借換え資金に充当することを目的として、平成22年6月30日付で資金の借入れを行いました。

|        |                       |
|--------|-----------------------|
| 借入先    | 株式会社東京スター銀行           |
| 借入金額   | 13,250百万円             |
| 金利     | 利息計算期間に応じたTIBOR+3.00% |
| 借入日    | 平成22年6月30日            |
| 元本返済方法 | 元本返済期日に一括返済           |
| 返済期日   | 平成23年6月30日            |
| 担保     | 有担保                   |



② 借入期限の延長

- i. 本投資法人は、平成22年2月26日返済期限の短期借入金について、各金融機関との間で下記のとおり返済期日の変更に合意しました。

| 借入先          | 借入金額      | 変更前返済期日    | 変更後返済期日    |
|--------------|-----------|------------|------------|
| シンジケート団6行(※) | 10,554百万円 | 平成22年2月26日 | 平成22年5月31日 |
| 株式会社あおぞら銀行   | 6,130百万円  | 平成22年2月26日 | 平成22年3月31日 |
| 株式会社武蔵野銀行    | 519百万円    | 平成22年2月26日 | 平成22年3月31日 |

(※) シンジケート団6行とは、中央三井信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行、みずほ信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行及び株式会社りそな銀行の6行をいいます。

- ii. 本投資法人は、平成22年3月31日返済期限の短期借入金及び長期借入金について、各金融機関との間で下記のとおり返済期日の変更に合意しました。

| 借入先        | 借入金額      | 変更前返済期日    | 変更後返済期日    |
|------------|-----------|------------|------------|
| 株式会社あおぞら銀行 | 6,130百万円  | 平成22年3月31日 | 平成22年4月30日 |
| 日本GE株式会社   | 13,300百万円 | 平成22年3月31日 | 平成22年4月30日 |

なお、日本GE株式会社からの借入金については、借入期限の延長にあたり、300百万円の一部期限前返済を行っています。

- iii. 本投資法人は、平成22年4月30日返済期限の短期借入金及び長期借入金について、各金融機関との間で下記のとおり返済期日の変更に合意しました。

| 借入先        | 借入金額      | 変更前返済期日    | 変更後返済期日    |
|------------|-----------|------------|------------|
| 株式会社あおぞら銀行 | 6,130百万円  | 平成22年4月30日 | 平成22年5月31日 |
| 日本GE株式会社   | 13,250百万円 | 平成22年4月30日 | 平成22年5月31日 |

なお、日本GE株式会社からの借入金については、借入期限の延長にあたり、50百万円の一部期限前返済を行っています。

- iv. 本投資法人は、平成22年5月31日返済期限の短期借入金及び長期借入金について、各金融機関との間で下記のとおり返済期日の変更に合意しました。

| 借入先          | 借入金額      | 変更前返済期日    | 変更後返済期日    |
|--------------|-----------|------------|------------|
| シンジケート団6行(※) | 10,554百万円 | 平成22年5月31日 | 平成22年8月31日 |
| 株式会社あおぞら銀行   | 6,130百万円  | 平成22年5月31日 | 平成22年8月31日 |
| 日本GE株式会社     | 13,250百万円 | 平成22年5月31日 | 平成22年6月30日 |

(※) シンジケート団6行とは、中央三井信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行、みずほ信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行及び株式会社りそな銀行の6行をいいます。

なお、日本GE株式会社からの借入金については、平成22年6月30日付で返済を行っています。

## 第2号議案 ジャパン・シングルレジデンス・アセットマネジメント株式会社との資産運用委託契約解約の件

本投資法人とCICとの合併に伴い、本投資法人が現在締結しているジャパン・シングルレジデンス・アセットマネジメントとの間の資産運用委託契約を、本合併の効力発生を条件として、本合併の効力発生日をもって解約することといたしましたので、かかる解約についての承認をお願いするものです。

なお、CICは、HRAMとの間で資産運用委託契約を締結し、その資産の運用を委託しており、本合併後も引き続きHRAMがCICの資産運用にあたることを予定しております。

本議案は、第1号議案「クレッシェンド投資法人との合併契約承認の件」が原案どおり承認可決されることを条件とします。

### 参考事項

本投資主総会に提出される議案のうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれにも、本投資法人の規約第14条第1項に定める「みなし賛成」の規定は適用されません。なお、上記の第1号議案及び第2号議案の各議案につきましては、いずれも相反する趣旨の議案には該当していません。

以上

# 合 併 契 約 書

平成22年 6 月 21 日

# 合併契約書

クレッシェンド投資法人（以下「甲」という。）及びジャパン・シングルレジデンス投資法人（以下「乙」という。）は、甲及び乙の合併（以下「本合併」という。）に関し、以下の通り合併契約（以下「本契約」という。）を締結する。

## 第1条（合併の方法）

甲及び乙は、本契約の規定に従い、甲を吸収合併存続法人とし、乙を吸収合併消滅法人として、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、その後の改正を含む。以下「投信法」という。）第147条に基づく吸収合併を行う。

## 第2条（合併当事法人の商号及び住所）

吸収合併存続法人及び吸収合併消滅法人の商号及び住所は、以下の通りである。

### （1）吸収合併存続法人の商号及び住所

商号：クレッシェンド投資法人

住所：東京都港区愛宕二丁目5番1号

### （2）吸収合併消滅法人の商号及び住所

商号：ジャパン・シングルレジデンス投資法人

住所：東京都港区麻布台一丁目7番2号

## 第3条（甲の投資口の分割）

甲は、第16条で定める本合併の前提条件が全て成就されていることを条件として、本合併の効力発生日（以下「効力発生日」という。）の前日の甲の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の有する投資口1口を、効力発生日までに投資口4口に分割（以下「本投資口分割」という。）する。

## 第4条（本合併に際して交付する投資口の口数の算定方法及びその割当てに関する事項）

1. 甲は本合併に際し、効力発生日の前日の乙の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（甲、乙及び投信法第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取を請求した乙の投資主を除く。以下「割当対象投資主」という。）の有する乙の投資口の合計数に3を乗じた数の投資口を新たに発行し、割当対象投資主に対して、その所有する乙の投資口1口につき、甲の投資口3口の割合（以下「本合併比率」という。）をもって、割当交付する。ただし、かかる割当交付及び本合併の効力発生は、本投資口分割を効力発生日までに完了したことを停止条件とし、本投資口分割が効力発生日までに完了しない場合には、甲及び乙は誠実に協議して合意の上、第6条に規定する効力発生日を変更し、その他本合併の効力の発生に向けて必要な対応を行うものとする。
2. 前項の場合において、割当対象投資主に対して交付しなければならない甲の投資口の口数に1口に満たない端数があるときは、甲は投信法第149条の17の規定に従って、その端数を処理する。

## 第5条（吸収合併存続法人の出資総額に関する事項）

本合併に際して増加すべき甲の出資総額及び出資剰余金の額は、以下の通りとする。ただし、甲及び乙は、効力発生日の前日における甲及び乙の財産状態を考慮して協議の上、これを変更することができる。

- (1) 出資総額 : 0円
- (2) 出資剰余金 : 投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含む。）  
第22条第1項に定める投資主資本等変動額から前号に定める額を減じて得た額

#### 第6条（効力発生日）

効力発生日は、平成22年10月1日とする。ただし、甲及び乙は、本合併に係る手続進行上の必要性その他の事由により、協議し、合意の上、効力発生日を変更することができる。

#### 第7条（投資主総会）

1. 甲は、投信法第149条の7第2項の規定により、本契約につき同条第1項の投資主総会の承認を受けずに吸収合併を行う。ただし、甲は、平成22年9月17日又は甲及び乙が別途合意して決定する日に、投資主総会を開催して、本合併の効力発生を条件とする、規約の変更その他甲及び乙が別途合意する内容の議案について、承認を求める。
2. 乙は、平成22年9月1日又は甲及び乙が別途合意して決定する日に、投資主総会を開催して、（i）本契約の承認及び（ii）本合併の効力発生を条件とする、ジャパン・シングルレジデンス・アセットマネジメント株式会社との平成17年2月16日付資産運用委託契約（その後の変更も含む。以下「JSR資産運用委託契約」という。）の解約及び（iii）その他甲及び乙が別途合意する内容の議案について、承認を求める。乙は、当該総会において議案が承認されるよう最大限努力するものとし、甲が合理的に要請する措置を講じる（大口投資主への説明、要請を含むがこれらに限られない。）。

#### 第8条（本合併後の甲の商号及び関係法人等）

1. 甲の商号は、本合併に際して変更せず、クレッシェンド投資法人とする。ただし、甲乙協議し合意の上、これを変更することができる。
2. 本合併後の甲の役員は、以下の通りとする。ただし、甲乙協議し合意の上、これを変更することができる。
  - (1) 執行役員 : 東原 正明
  - (2) 監督役員 : 大坪 和敏、横山 榮一郎及び杉浦 孝司
3. 甲の資産運用会社（投信法第2条第19項に定める資産運用会社をいう。以下同じ。）、資産保管会社（投信法第2条第20項に定める資産保管会社をいう。以下同じ。）、一般事務受託者（投信法第117条各号に定める事務の委託を受ける投信法第2条第21項に定める一般事務受託者を総称する。以下同じ。）及び会計監査人は、本合併に際して変更しない。ただし、甲及び乙が別途協議し合意した場合は、この限りでない。ただし、乙の一般事務受託者のうち、特別口座管理人である中央三井信託銀行株式会社（以下「中央三井信託銀行」という。）との契約は、本合併により甲が承継し、中央三井信託銀行は甲の一般事務受託者となる。
4. 乙は、JSR資産運用委託契約を、本合併の効力発生を条件として、JSR資産運用委託契約第9条第1項に基づき支払うべき効力発生日までの報酬並びにジャパン・シングルレジデンス・アセットマネジメント株式会社がJSR資産運用委託契約第10条第3項に定められた負担区分に基づき払戻しを請求することができる乙に代わって支払った費用、立替金、前払金等に相当する額の払戻し以外の支払を要することなく解約する。また、乙は、当該解約が第7条第2項の乙の投資主総会で承認されるよう最大限努力するものとする。なお、疑義を避けるため、甲及び乙は、本合併による乙保有資産の承継がJSR資産運用委



託契約に定めるジャパン・シングルレジデンス・アセットマネジメント株式会社に対する運用報酬3の発生原因となる資産の売却に含まれないことを相互に確認する。

5. 乙は、資産保管会社との間の資産保管委託契約、会計監査人との監査契約及び一般事務受託者との間の事務委託契約（ただし、特別口座の管理に関する中央三井信託銀行株式会社との間の契約を除く。）並びにその他の甲及び乙が別途合意する契約を甲が合理的に満足する内容で違約金等を支払うことなく、効力発生日（又は甲及び乙が別途合意する日）付けにて解約する。ただし、甲及び乙が別途協議し合意した場合は、この限りでない。乙は、解約に際し、乙の資産保管会社、会計監査人及び一般事務受託者をして、甲の資産保管会社、会計監査人及び一般事務受託者に対し十分に業務の引継ぎを行わせるよう努めるものとする。
6. 前項に拘わらず、乙は、乙の会計監査人に、乙の平成22年7月末日を最終日とする営業期間に関して金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含む。）に基づき必要とされる乙の財務諸表の監査を行わせるようにするものとする。

#### 第9条（合併交付金）

甲は、効力発生日の前日に終了する乙の営業期間（以下「乙の営業期間」という。）に係る乙の投資主に対する金銭の分配の代わり金として、割当対象投資主に対して、その有する乙の投資口1口につき以下の算式により算定される金額（1円未満切捨て）の合併交付金を効力発生日後、乙の営業期間に係る乙の収益算定、合併交付金支払の事務手続等を考慮して合理的な期間内に支払うものとする。

$$\text{1口当たり合併交付金の金額} = \frac{\text{効力発生日の前日における乙の分配可能利益の額}}{\text{効力発生日の前日における乙の発行済投資口数}}$$

上記において、「効力発生日の前日における乙の分配可能金額」とは、効力発生日の前日における乙の純資産から出資総額、出資剰余金及び評価・換算差額等の合計額を控除した額をいう。

#### 第10条（利益分配）

1. 効力発生日より前に終了する甲乙の各営業期間（ただし、前条に定める乙の営業期間を除く。）に係る金銭の分配については、投信法第137条第1項に定める利益（以下「分配可能利益」という。）の概ね全額を、各営業期間の末日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対して分配する（ただし、投資口1口あたりの分配金が1円未満となる端数部分を除く）。
2. 甲は、平成22年5月31日に終了した営業期間に係る分配可能利益の分配について、平成22年7月中に開催される役員会において決議し、効力発生日までにかかる分配金の支払を開始するものとする。

#### 第11条（法人財産の承継）

甲は、効力発生日において、効力発生日現在における乙の資産、負債及び権利義務の一切を承継する。

#### 第12条（法人財産の管理等）

甲及び乙は、本契約締結日から効力発生日に至るまで、それぞれ善良なる管理者としての注意をもって自らの業務の執行並びに財産の管理及び運営を行い、また、資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者その他の第三者をして行わせるものとし、それぞれの財産又は権利義務に重大な影響を及ぼす行為（投資口の発行、借入れ、投資法人債の発行、これらの条件変更、繰上弁済、和解契約の締結、物件の売却又は取得に係る契約の締結又はその実行を含むが、これらに限られない。）については、事前に相手方の書面による

同意を得た上で、これを行うものとする。ただし、本契約に明示的に定めるものは、この限りではない。また、相手方は、当該同意を合理的理由なく留保又は拒絶しない。

### 第13条（通知・協議事項）

1. 前条及び第15条第2項⑤の規定に拘わらず、甲は、本契約の定めに従うことを前提として、本合併に伴う甲の規約、資産運用委託契約、資産保管契約、一般事務委託契約その他の第三者との契約等の変更を行うことができるものとし、この場合、事前に乙に対して通知するものとする。
2. 乙は、乙が締結している第三者との契約等の変更又は解約の要否について、甲及びカナル投信株式会社と今後誠意をもって協議・検討の上、合意するものとし、当該合意された内容に従って契約等の変更又は解約がなされるよう最大限努力する。ただし、乙は、乙の保有する信託受益権に係る信託受託者が締結しているプロパティ・マネジメント契約については、当該信託受託者をして、甲が合理的に満足する内容に変更させるものとする。なお、乙は、本契約の締結後2ヶ月以内に、甲に対し、かかるプロパティ・マネジメント契約の変更内容について通知するものとし、甲は、かかる通知を受けた日から2週間以内に、乙に対し、当該変更内容を合理的に満足するものとして認めるか否かを理由を付して回答するものとする。かかる変更内容につき、甲が合理的に満足するものとして認めなかった場合には、乙は、甲と誠実に協議をし、変更内容につき再度検討を行い、甲及び乙は、前文に準じた手続を行うものとする。
3. 甲及び乙はそれぞれ、効力発生日までの間に、それぞれの事業若しくは財務状態又は本合併に重大な影響を与える合理的可能性がある事象（主要なテナントからの解約予告、賃料減額請求、ローン契約上の財務制限条項その他の条項の違反等を含むが、これらに限られない。）を知ったときは、遅滞なく相手方に通知するものとする。この場合、甲及び乙は、対応策について誠実に協議・検討するものとし、かつ、当該事象を解決するよう最大限努力する。

### 第14条（米国証券法上の手続）

乙は、甲に対し、甲の要請に従い、乙の投資主に関する情報その他甲が本合併に際し米国証券法上Form F-4による届出手続を要するか否かを確認するために必要とされる情報を提供し、甲及び乙は、それぞれ、かかる手続の要否を確認できるよう相互に最大限協力する。

### 第15条（第三者との契約）

1. 乙は、①効力発生日の前日まで継続して、乙が当事者となっているローン契約、信託契約その他の第三者との契約（以下「乙既存契約」という。）に基づき負担する義務を遵守するものとし、②①にも拘わらず効力発生日の前日までに金融機関からの借入れについて財務制限条項その他の条項への違反が発生した場合には、当該金融機関から、当該違反について、期限の利益喪失請求の猶予、喪失した期限の利益の再度の付与その他の甲が合理的に要求する合意を取得するよう最大限努力するものとし、③平成22年6月30日を返済期日とする借入金につき、返済期日、利率、その他の条件について乙が甲に対し別途事前に提示する内容による借入金によるリファイナンスを行うよう最大限努力するものとし、④平成22年7月1日以降効力発生日までに返済期日が到来する乙の借入金につき、返済期日、利率、その他の条件について甲が合理的に満足する内容による借入金によるリファイナンスを行うよう、また効力発生日までに返済期日が到来しない乙の借入金につき、返済期日、利率、その他の条件について甲が合理的に要請する内容への借入条件の変更を行うよう最大限努力するものとし、かつ、かかるリファイナンス及

び条件変更について甲又は甲の指定する者が乙の借入先である金融機関に対する乙の働きかけに合理的な範囲で協力することを承諾し、⑤乙既存契約において、本合併又は本契約において企図される乙若しくは本合併後の甲による行為が、当該乙既存契約の相手方当事者等の同意等を必要とするものである場合、効力発生日の前日までに、対象となる相手方当事者等から、書面により当該同意等を取得するよう最大限努力するものとし、且つ、⑥上記①から⑤までのほか、乙既存契約に関して、甲の事前承諾なく重大な変更又は新規契約の締結をせず（ただし、監査法人との契約及び物件の維持管理に係る請負契約その他の通常の業務の過程で締結される定型的契約で支払金額が300万円を超えないものの新規契約を除くが、この場合は、甲に対し書面で通知をするものとする。）、かつ、甲の合理的要請に従い、本合併又は本契約において企図される乙若しくは本合併後の甲の行為を行うために、必要とされる対応を行うよう最大限努力するものとする。甲は、乙がこれらの措置を講じることにつき最大限協力するものとする。

2. 甲は、①効力発生日の前日まで継続して、甲が当事者となっているローン契約、信託契約その他の第三者との契約（以下「甲既存契約」という。）に基づき負担する義務を遵守するものとし、②①にも拘わらず効力発生日の前日までに金融機関からの借入れについて財務制限条項その他の条項への違反が発生した場合には、当該金融機関から、当該違反について、期限の利益喪失請求の猶予、喪失した期限の利益の再度の付与その他の乙が合理的に要求する合意を取得するよう最大限努力するものとし、③平成22年7月1日以降効力発生日までに返済期日が到来する乙の借入金につき、返済期日、利率、その他の条件について甲が合理的に満足する内容による借入金によるリファイナンスを行うことができるよう、また効力発生日までに返済期日が到来しない乙の借入金につき、返済期日、利率、その他の条件について甲が合理的に要請する内容への借入条件の変更を行うよう、乙の借入先である金融機関に対する乙の働きかけに協力するものとし、④甲既存契約において、本合併又は本契約において企図される甲による行為が、当該甲既存契約の相手方当事者等の同意等を必要とするものである場合、効力発生日の前日までに、対象となる相手方当事者等から、書面により当該同意等を取得するよう最大限努力するものとし、且つ、⑤上記①から④までのほか、乙の事前承諾なく新規契約の締結をせず（ただし、監査法人との契約及び物件の維持管理に係る請負契約その他の通常の業務の過程で締結される定型的契約で支払金額が1,000万円を超えないものの新規契約を除くが、この場合は、乙に対し書面で通知をするものとする。）、かつ、乙の合理的要請に従い、本合併又は本契約において企図される甲の行為を行うために、必要とされる対応を行うよう最大限努力するものとする。乙は、甲がこれらの措置を講じることにつき最大限協力するものとする。
3. 甲及び乙は、①本合併により甲が乙の借入金債務を承継することに起因して、甲の借入れについて財務制限条項その他の条項への違反が発生するおそれがある場合、甲の借入先である金融機関と交渉を行い、財務制限条項の緩和、当該違反についての期限の利益喪失請求の猶予、喪失した期限の利益の再度の付与その他の治癒を得るよう最大限努力するものとし、また、②各自が保有する物件について、治癒対象事項として別途合意した事項については、別途合意する内容・方法による対応を行うものとする。

#### 第16条（本合併の前提条件）

本合併は、効力発生日の到来時において、以下の各号が満たされていることを効力発生の前提条件とする。なお、効力発生日の到来時において下記各号が一部でも満たされていない場合には、以下の各条件が条件となっていることにより利益を受ける当事者は、本合併を実行しないことを選択することができるものとするが、以下の各条件が成就しない場合に本合併を実行しないことを選択できることとなる当事者は、他方当事

者と協議の上、当該条件の全部又は一部を放棄することができる。ただし、かかる条件の全部又は一部の放棄によっても、以下の各号が充足されたとみなされるものではなく、また、第19条に基づく損害賠償又は補償請求その他本契約に基づく当事者の権利が妨げられるものではない。

- (1) 本合併に関し又はこれに関連して企図された事項を遂行するために必要とされる甲及び乙の各投資主総会の承認その他適用法令に従った手続の完了及び許認可等の取得が完了すること
- (2) 本契約に規定した両当事者の義務がすべての重要な点において履行されていること
- (3) 平成22年6月30日を返済期日とする乙の借入金につき、返済期日、利率、その他の条件について乙が甲に対し別途事前に提示する内容による借入金によるリファイナンスが実行されていること
- (4) 平成22年7月1日以降効力発生日までに返済期日が到来する乙の借入金につき、返済期日、利率、その他の条件について甲が合理的に満足する内容による借入金によるリファイナンスが実行されていること、及び効力発生日までに返済期日が到来しない乙の借入金につき、返済期日、利率、その他の条件について甲が合理的に要請する内容への借入条件の変更が行われていること
- (5) 第15条第1項に定める事項が乙により遵守され、効力発生日の前日までに、同項②に定める合意及び同項⑤に定める同意等が取得され、かつ、同条第3項に定める対応が行われたこと
- (6) 第15条第2項に定める事項が甲により遵守され、効力発生日の前日までに、同項②に定める合意及び同項④に定める同意等が取得され、かつ、同条第3項に定める対応が行われたこと
- (7) 甲及び乙が、それぞれ、米国証券法上、本合併について、Form F-4による届出手続が必要とされない旨を合理的に確認したこと
- (8) 乙とその資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との間でそれぞれ締結しているJSR資産運用委託契約、資産保管委託契約及び各事務委託契約が、本合併の効力発生を条件として解約される見込みがあると甲が合理的に判断したこと
- (9) 第13条第2項に定める乙が締結しているプロパティ・マネジメント契約その他第三者との契約等について、甲が合理的に必要と認める契約等の変更又は解約が行われた又は行われる見込みがあると甲が合理的に判断したこと
- (10) 甲及び乙が、本合併において正ののれんが認識されないことを確認し（正ののれんが認識されないこととするための方策について合意することを含む。）、本合併後の甲における適切な負ののれんの償却方法について合意したこと
- (11) 甲又は乙が破産手続開始、民事再生手続開始又はこれに類する法的倒産手続開始の申立てを受けていないこと
- (12) 本合併の実現を阻害する又は著しく困難にする重大な事由又は事象（相手方の企業価値、財政状態、経営成績、キャッシュフロー、事業、資産、負債又は将来の収益計画に重大な悪影響を与える変化を含むがこれに限らない）が存在しないと甲及び乙が合理的に判断していること

#### 第17条（合併条件の変更及び本契約の解除）

1. 甲は、本契約締結後効力発生日までの間において、下記の事由のいずれかが発生し存続した場合には、乙と協議のうえ、乙に対して書面により通知することにより、本契約を解除することができるものとする。
  - (1) 乙が破産手続開始、民事再生手続開始又はこれに類する法的倒産手続開始の申立てを受けた場合
  - (2) 乙に本契約に基づく義務の重大な違反があり、書面による是正を求める旨の催告の到達後2週間を経過してもなお当該違反が治癒されない場合



- (3) 乙が監督官庁からの登録の取消その他本合併の遂行に重大な支障が生ずる行政処分を受けた場合
  - (4) 天災地変その他事由の如何を問わず、乙の保有する物件について重大な瑕疵が発見される等乙の資産又は経営状態に重要な変動が生じたことにより、本合併の実施が不可能又は著しく困難となったと合理的に判断される場合
  - (5) 甲の責めに帰すべき事由によらずに、平成23年3月1日までに、本合併が実行されなかった場合
2. 乙は、本契約締結後効力発生日までの間において、下記の事由のいずれかが発生し存続する場合には、甲と協議のうえ、甲に対して書面により通知することにより、本契約を解除することができるものとする。
- (1) 甲が破産手続開始、民事再生手続開始又はこれに類する法的倒産手続開始の申立てを受けた場合
  - (2) 甲に本契約に基づく義務の重大な違反があり、書面による是正を求める旨の催告の到達後2週間を経過してもなお当該違反が治癒されない場合
  - (3) 甲が監督官庁からの登録の取消その他本合併の遂行に重大な支障が生ずる行政処分を受けた場合
  - (4) 天災地変その他事由の如何を問わず、甲の保有する物件について重大な瑕疵が発見される等甲の資産又は経営状態に重要な変動が生じたことにより、本合併の実施が不可能又は著しく困難となったと合理的に判断される場合
  - (5) 乙の責めに帰すべき事由によらずに、平成23年3月1日までに、本合併が実行されなかった場合
3. 第20条に定める秘密保持義務は、本契約の解除による終了後もなお3年間効力を有するものとする。
4. 第19条ないし第28条の規定は、本契約の解除後もなお効力を有する。

#### 第18条（本契約の変更）

甲及び乙は、前二条のいずれかの事態が生じ又はこれらの事態が生じる可能性があることが明らかとなった場合には、前二条の規定に拘わらず、本合併の目的を達成するため、誠実に協議し、合意の上、本合併の条件その他本契約の内容を変更することができる。

#### 第19条（損害賠償）

甲及び乙は、相手方当事者が本契約に定めるそれぞれの義務に違反し、これに関連して損害、損失又は費用（合理的な弁護士費用を含む。以下同じ。）を被った場合、相手方当事者に対して相当因果関係の範囲内において当該損害、損失又は費用の賠償を請求することができるものとする。

#### 第20条（秘密保持義務）

1. 本契約において「機密情報」とは、甲若しくは乙又はそのアドバイザー、資産運用会社若しくは代理人が、本合併に関連して相手方に開示した全ての情報（甲又は乙に関する情報に限られず、甲及び乙の資産運用会社に関する情報を含むものとし、書面、口頭、電磁的記録媒体によるものを含む。）をいい、本契約の存在及び内容並びに本合併に関する協議、検討及び交渉の状況も含まれる。ただし、次の各号のいずれかに該当するものは機密情報に含まれない。
- (1) 開示者から開示された時点において既に公知であったもの
  - (2) 開示者から開示された時点で既に受領者が自ら保有していたもの（開示者により他の機会に開示されていたもので受領者が守秘義務を負担しているものを除く。）
  - (3) 受領者が第三者から守秘義務を負担することなく適法に得たもの
  - (4) 開示者から開示された後で、受領者の責に帰すべき理由によらず公知となったもの

(5) 開示された機密情報を使用することなく受領者が独自に開発したことを証明し得るもの

2. 甲及び乙は、機密情報を次の通り取り扱う。

(1) 受領者は機密情報を本合併の検討又は実行のためにのみ使用するものとし、開示者の書面による事前の承認なくして第三者（その投資主を含む。）に対して開示又は漏洩しない。

(2) 前号に拘わらず、受領者は、以下の場合には機密情報を開示することができる。

(i) 法令又は司法機関、監督当局を含む行政機関若しくは金融商品取引所の法的手続、指導、要求等（会計監査人による監査、本合併に関連する金融商品取引所との折衝を含む。）に基づき開示する場合

(ii) 受領者が本合併に係るデュー・ディリジェンス、本契約等締結の検討又はそれらの履行に関して開示が必要と認めた①受領者の役員及び職員、②融資若しくは出資に関わる金融機関等及び格付機関、③保険契約に関わる保険会社、④本合併に関与する公認会計士、税理士、弁護士、不動産鑑定士、調査会社等の専門家、⑤本合併に関与するアドバイザー、⑥甲若しくは乙の資産運用会社、甲若しくは乙の資産保管会社、甲若しくは乙の一般事務受託者その他の業務受託者又は資産運用会社の株主に開示する場合。この場合、受領者は、法令上守秘義務を負わない関係者については本契約の趣旨に合致した守秘義務を課した上で、必要な範囲の情報に限り開示するものとし、かつ、当該開示先による機密情報の漏洩に関して開示者に対して責任を負うものとする。また、甲及びその資産運用会社が乙に係る機密情報を効力発生日後に当該吸収合併存続法人の事業の運営のために利用することは一切妨げられない。

3. 受領者は、開示者からの書面による要請があった場合には、実務上合理的に可能な範囲内で全ての書面又は電磁的方式により保存された機密情報を開示者に返却、処分又は消去その他の方法で再利用できないようにする。ただし、法令諸規則等で要求される場合や訴訟等に関連して必要とされる場合、又は当該当事者の内部使用目的で作成されたもので、当該機密情報が分離不能な状態で含まれている場合は保存することができる。

## 第21条（公表）

甲及び乙は、本契約の締結又はそれらの内容、その他本合併に関して対外発表を行う場合には、その内容、時期及び方法等について、当事者間で事前に合意の上、これを行うものとする。

## 第22条（インサイダー取引の防止）

甲及び乙は、本契約の締結以降、株式会社東京証券取引所の定める有価証券上場規程第1213条第2項第1号又は第1213条第3項に定める投資法人又は資産運用会社に関する事実（以下「重要事実」という。）を知った自己の役員又は代理人（以下「役員等」という。）及び役員等のいずれかから重要事実の伝達を受けた者（その者が法人である場合にはその役員等も含む。）が、当該重要事実の公表前に両投資法人の投資口に係る売買その他有償の譲渡若しくは譲受け又はデリバティブ取引を行わないよう、合理的に必要とされる措置を講ずる。

## 第23条（契約上の地位の移転）

甲及び乙は、他の当事者の事前の書面による同意なくしては、本契約上の地位及びこれに基づく権利・義務の一切を第三者に譲渡その他の処分をすること又は承継させることはできない。



#### 第24条（完全合意）

本契約は、本契約の対象事項に関する当事者間の完全な合意を構成するものであり、本契約において別途規定される場合のほか、書面によると口頭によるとを問わず、かかる対象事項に関する本契約当事者間の本契約締結までにおけるすべての合意及び了解に優先するものとする。

#### 第25条（費用負担）

甲及び乙は、本契約に別途明確に定める場合を除き、本契約の締結及び履行に関連して各自に発生する費用については、各自これを負担するものとする。

#### 第26条（準拠法）

本契約は、日本法に準拠し、これに従って解釈されるものとする。

#### 第27条（管轄）

甲及び乙は、本契約に関する一切の紛争について、東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とすることに合意する。

#### 第28条（誠実協議）

本契約に定める事項のほか、本合併に関し必要な事項は、本契約の趣旨に従い、甲及び乙が別途協議の上、これを定める。

（以下余白）

本契約の締結を証するため、本契約書正本を2通作成し、甲及び乙は、各自記名押印の上、各1通を保有する。

平成22年6月21日

甲： 東京都港区愛宕二丁目5番1号  
クレッシェンド投資法人  
執行役員 東原 正明

乙： 東京都港区麻布台一丁目7番2号  
神谷町サンケイビル9階  
ジャパン・シングルレジデンス投資法人  
執行役員 曾我 彰彦

# 投資法人規約

クレッシェンド投資法人

# 投 資 法 人 規 約

## 第 1 章 総 則

### 第 1 条（商号）

この投資法人の商号は、クレッシェンド投資法人と称し、英文では、CRESCENDO Investment Corporation と表示します。

### 第 2 条（目的）

この投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、投資法人の資産を主として不動産等（第26条第2項各号に定める資産をいいます。以下同じ。）及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等（第26条第3項各号に定める資産をいいます。以下「不動産対応証券」といいます。）の特定資産（投信法第2条第1項に定める資産をいいます。以下同じ。）に対する投資として運用することを目的とします。

### 第 3 条（本店の所在地）

この投資法人は、本店を東京都港区に置くものとします。

### 第 4 条（公告方法）

この投資法人の公告方法は、日本経済新聞に掲載する方法とします。

## 第 2 章 投資口

### 第 5 条（発行可能投資口総口数）

1. この投資法人の発行可能投資口総口数は、200万口とします。
2. この投資法人の発行する投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします。

### 第 6 条（投資主の請求による投資口の払戻し）

この投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しをしないものとします。

### 第 7 条（投資口取扱規程）

この投資法人の投資主名簿への記載又は記録、その他投資口に関する手続は、法令又は本規約に定めるもののほか、役員会の定める投資口取扱規程によるものとします。

### 第 8 条（最低純資産額）

この投資法人の最低純資産額は、5,000万円とします。

### 第3章 投資主総会

#### 第9条（招集）

1. 投資主総会は、法令に別段の定めがある場合のほか、役員会の決議に基づき、執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名の場合は、役員会が予め定めた順序により執行役員の1名がこれを招集します。
2. 投資主総会は、東京都23区内において開催します。

#### 第10条（招集の公告、通知）

投資主総会を招集するには、投資主総会の日を2ヵ月前までに当該日を公告し、当該日の2週間前までに、各投資主に対して書面をもってその通知を發します。

#### 第11条（議長）

投資主総会の議長は、執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名の場合は、役員会が予め定めた順序により執行役員の1名がこれに当たります。但し、全ての執行役員に欠員又は事故がある場合には、役員会が予め定めた順序に従い、監督役員の1名がこれに代わります。

#### 第12条（決議）

1. 投資主総会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがある場合のほか、発行済投資口の3分の1以上を有する投資主が出席し、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います。
2. 投資主は、この投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として、議決権を行使することができます。この場合においては、投資主又は代理人は、投資主総会毎に代理権を証明する書面をこの投資法人に提出することを要します。

#### 第13条（議決権の行使）

1. 投資主総会に出席しない投資主は、議決権を行使するための書面（以下「議決権行使書面」といいます。）によって議決権を行使することができます。
2. この投資法人は、役員会の決議をもって、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使できる旨を定めることができます。電磁的方法による議決権の行使は、法令に定めるところにより、この投資法人の承諾を得て、法令に定める時までに議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法によりこの投資法人に提供して行うものとします。
3. 書面によって行使した議決権の数及び電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。

#### 第14条（みなし賛成）

1. 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。）について賛成するものとみなします。
2. 前項の規定に基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。



#### 第15条（基準日）

1. この投資法人は、直前の決算日から3ヵ月以内に投資主総会が開催される場合には、当該決算日において投資主名簿に記載され又は記録されている投資主を、その招集に係る投資主総会において権利を行使することができる投資主とします。
2. 前項の規定にかかわらず、必要があるときは、役員会の決議によって、予め公告して、一定の日において投資主名簿に記載され又は記録されている投資主又は登録投資口質権者を、その権利を行使することができる投資主又は登録投資口質権者とするものとします。

### 第4章 執行役員、監督役員及び役員会

#### 第16条（執行役員及び監督役員の員数）

執行役員は2名以内、監督役員は3名以内とします。但し、監督役員の員数は、執行役員の員数に1を加えた数以上とします。

#### 第17条（執行役員及び監督役員の選任）

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任します。

#### 第18条（執行役員及び監督役員の任期）

執行役員及び監督役員の任期は、就任日から2年とします。補欠又は増員のため選任された執行役員又は監督役員の任期は、他の在任執行役員又は監督役員の任期の満了すべき時までとします。

#### 第19条（役員会の決議）

役員会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがある場合のほか、議決に加わることができる構成員の過半数が出席し、その過半数をもって行います。

#### 第20条（役員会の招集及び議長）

1. 役員会は、執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名の場合は役員会招集権者が招集し、その議長となります。
2. 役員会招集権者は、予め役員会において定めるものとします。
3. 役員会招集権者以外の執行役員は投信法第113条第2項の定めにより、監督役員は投信法第113条第3項の定めにより、役員会の招集を請求することができます。
4. 役員会を招集するには、役員会の日の3日前までに、各執行役員及び各監督役員に対してその通知を発するものとします。但し、緊急の必要がある場合はこれを短縮し、執行役員及び監督役員の全員の同意がある場合には、これを短縮し又は招集手続を省略することができます。

#### 第21条（役員会の運営）

役員会の運営は、法令又は本規約に定めるもののほか、役員会の定める役員会規程によるものとします。

## 第22条（執行役員及び監督役員の投資法人に対する責任）

この投資法人は、投信法第115条の6第1項に定める執行役員又は監督役員の責任について、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、賠償の責任を負う額から、当該執行役員又は監督役員がその在職中にこの投資法人から職務執行の対価として受け、又は受けるべき財産上の利益の1年間当たりの額に相当する額として法令に定める方法により算定される額に4を乗じて得た額を控除して得た額を限度として、役員会の決議によって免除することができます。

## 第23条（執行役員及び監督役員の報酬の額又は報酬の支払に関する基準）

執行役員及び監督役員の報酬の額又は報酬の支払に関する基準は、以下の通りとします。

- (1) 執行役員報酬は、1ヵ月につき1名当たり80万円を上限とし、その報酬月額は役員会で決定します。支払時期は毎月末日とし、執行役員の指定する口座へ振込により支払うものとします。
- (2) 監督役員報酬は、1ヵ月につき1名当たり80万円を上限とし、その報酬月額は役員会で決定します。支払時期は毎月末日とし、監督役員の指定する口座へ振込により支払うものとします。

## 第5章 資産運用の対象及び方針

### 第24条（資産運用の基本方針）

この投資法人は、主として不動産等及び不動産対応証券の特定資産に投資し、運用資産の着実な成長及び中長期的な安定収益の確保を実現すべく運用を行います。

### 第25条（投資態度）

1. この投資法人は、我が国の不動産及び不動産を信託する信託の受益権を主要投資対象とします。
2. この投資法人は、特定不動産（この投資法人が取得する特定資産のうち、不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額のこの投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を、100分の75以上とします。
3. この投資法人の投資する不動産及び信託財産である不動産の用途は、主にオフィスビル及び居住用マンションとし、投資対象地域は、我が国の都心部を中心として、政令指定都市をはじめとする全国の主要都市とします。
4. この投資法人は、不動産等への投資に際しては、十分なデュー・ディリジェンス（詳細調査等）を実施し、その投資採算価値を見極めた上で、投資環境等に応じてその投資を決定します。
5. 運用に当たっては、不動産及び不動産を信託する信託の受益権への投資を基本としますが、投資環境、資産規模等によっては、その他の不動産等（次条第2項に定める資産のうち、不動産及び不動産を信託する信託の受益権を除いたものをいいます。）及び不動産対応証券への投資を行います。
6. 次条第2項及び第3項に定める不動産等及び不動産対応証券の資産の運用に当たっては、運用する資産の流動性に留意するものとします。
7. この投資法人は、この投資法人の有する資産の総額のうちに占める不動産等（不動産（「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。以下「投資法人の計算に

関する規則」といいます。) 第37条第3項第2号イ、ロ及びホに掲げる資産をいいます。以下この項において同じ。)、不動産の賃借権、同号へに掲げる資産、地上権及び地役権並びにこれらの資産を信託する信託の受益権をいいます。) の価額の割合を、100分の70以上とします。

## 第26条 (資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲)

1. この投資法人が投資対象とする不動産等及び不動産対応証券とは、第2項及び第3項に定めるものをいいます。
2. 不動産等とは、次に定めるものをいいます。
  - (1) 不動産
  - (2) 不動産の賃借権
  - (3) 地上権
  - (4) 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と併せて信託する包括信託を含みます。）
  - (5) 不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
  - (6) 当事者の一方が相手方の行う第1号から第5号までに定める資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）
  - (7) 不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
3. 不動産対応証券とは、資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする次に定めるものをいいます。
  - (1) 優先出資証券  
「資産の流動化に関する法律」（平成10年法律第105号、その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。）第2条第9項に定める優先出資証券
  - (2) 受益証券  
投信法第2条第7項に定める受益証券
  - (3) 投資証券  
投信法第2条第15項に定める投資証券
  - (4) 特定目的信託の受益証券  
資産流動化法第2条第13項及び第15項に定める特定目的信託の受益証券（前項第4号、第5号又は第7号に定める資産に投資するものを除きます。）
4. この投資法人は、第2項及び第3項に定める特定資産のほか、次に定める資産により運用します。
  - (1) 預金（譲渡性預金を含みます。）
  - (2) 有価証券（「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1号に定めるものをいいます。以下同じ。）
  - (3) 金銭債権（投信法施行令第3条第7号に定めるものをいいます。但し、本項第1号に定めるものに該当するものを除きます。）

- (4) デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第3条第2号に定めるものをいいます。）
- (5) 「商標法」（昭和34年法律第127号、その後の改正を含みます。）に定める商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権（以下「商標権等」といいます。）のうち、この投資法人の商号に係る商標権等その組織運営に伴い保有するもの及び本条第2項に定める不動産等と併せて取得することが適当と認められるもの
- (6) 「温泉法」（昭和23年法律第125号、その後の改正を含みます。）第2条第1項に定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備
- (7) 地役権
- (8) 建設仮勘定（投資法人の計算に関する規則第37条第3項第2号へに定めるものをいいます。）
- (9) 資産流動化法第2条第6項に定める特定出資
- (10) 「著作権法」（昭和45年法律第48号、その後の改正を含みます。）に定める著作権等
- (11) 動産（「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。）第86条第2項に定めるものをいいます。）
- (12) 組合の出資持分（民法第667条に定めるもののうち、有価証券に該当するものを除きます。）
- (13) 第1号から第12号までに定めるもののほか、不動産等の投資に付随して取得が必要となるその他の運用資産

#### 第27条（投資制限）

- 1. 前条第4項第2号及び第3号に定める有価証券及び金銭債権は、積極的に投資を行うものではなく、余資運用として、安全性、換金性を勘案した運用を図るものとします。
- 2. 前条第4項第4号に定めるデリバティブ取引に係る権利は、この投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします。

#### 第28条（組入資産の貸付け）

- 1. この投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、原則として運用資産に属する全ての不動産（この投資法人が取得する信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産を含みます。）を第三者に賃貸（駐車場、看板等の設置等を含みます。）し、又は信託受託者等をして第三者に賃貸させます。
- 2. 不動産の賃貸に際しては、敷金又は保証金等これらに類する金銭（以下「敷金等」といいます。）を受入れ又は差入れることがあり、受入れた敷金等は、この運用方針の定めに基づき運用します。
- 3. 運用資産に属する不動産（この投資法人が取得する信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産を含みます。）及びこれに付随する動産以外の資産の貸付けは、行わないものとします。

#### 第29条（資産評価の方法、基準及び基準日）

- 1. この投資法人の資産評価の方法は、下記の通り運用資産の種類毎に定めます。
  - (1) 第26条第2項第1号から第3号までに定める不動産、不動産の賃借権及び地上権  
取得価額から減価償却累計額を控除した価額
  - (2) 第26条第2項第4号から第7号までに定める信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分  
信託財産又は匿名組合の構成資産が不動産の場合は第1号に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の

額を控除して当該信託の受益権の持分相当額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額とするものとします。

(3) 第26条第3項に定める不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券

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

(4) 第26条第4項第2号に定める有価証券

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

(5) 第26条第4項第3号に定める金銭債権

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

(6) 第26条第4項第4号に定めるデリバティブ取引に係る権利

取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務は、当該取引所の最終価格（終値、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））を用います。同日において最終価格がない場合には、同日前直近における最終価格を用います。取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務は、市場価格に準ずるものとして合理的に算定された価額が得られれば、その価額とします。公正な評価額を算出することが極めて困難と認められるデリバティブ取引については、取得価額をもって評価します。但し、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準により、ヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計を適用できるものとします。また、金融商品に関する会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を満たすものについては、金利スワップの特例処理を適用できるものとします。

(7) その他の資産

上記に定めのない資産については、社団法人投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準により付されるべき評価額をもって評価します。

2. 資産運用報告等に価格を記載する目的で、第1項と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとします。

(1) 第26条第2項第1号から第3号までに定める不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額

(2) 第26条第2項第4号から第7号までに定める信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分信託財産又は匿名組合の構成資産が不動産の場合は第1号に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の



額を控除して当該信託の受益権の持分相当額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額とするものとします。

3. 資産評価の基準日は、原則として決算日とします。但し、第1項第3号、第4号及び第6号に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とします。

#### 第30条（保有不動産に係る減価償却算定方法）

保有不動産の設備等の減価償却額の算定方法は、定額法を採用します。但し、正当な事由により採用した方法による算定が適当ではなくなった場合であり、かつ、投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、他の算定方法により算定することができるものとします。

#### 第31条（借入金及び投資法人債発行の限度額）

1. 資産の効率的な運用及び運用の安定性を図るため、資産の取得資金、貸付けを行う不動産及び信託受益権に係る信託財産である不動産に係る工事代金及び運転資金、又は債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じ。）の返済を含みます。）、その他の一時的な支出のために必要となる資金の調達を用途とし、借入れ又は投資法人債の発行を行います。
2. この投資法人の借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、その合計額は1兆円を上限とします。
3. 借入れを行う場合、借入れ先は、「租税特別措置法」（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15第1項第1号ロに定める機関投資家に限るものとします。
4. 借入れ又は投資法人債の発行に際しては、運用資産について、抵当権、質権その他の担保権を設定することができるものとします。

## 第6章 計 算

#### 第32条（金銭の分配の方針）

##### 1. 分配方針

この投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行います。

- (1) この投資法人の運用資産の運用等によって生じる分配可能金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、投信法及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して決算日毎に計算される利益（貸借対照表上の純資産額から出資総額、出資剰余金及び評価・換算差額等の合計額を控除した額をいいます。）の金額とします。
- (2) 分配金額は、租税特別措置法第67条の15に定める投資法人の課税の特例（以下「投資法人の課税の特例」といいます。）に規定されるこの投資法人の配当可能利益の額（以下「配当可能利益の額」といいます。）の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合は、変更後の金額とします。）を超えて分配するものとして、この投資法人が決定する金額とします。なお、この投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を積立てることができるものとします。



(3) 分配金に充当せず留保した利益又は決算日までの分配可能利益については、「第5章 資産運用の対象及び方針」に基づき運用を行うものとします。

## 2. 利益を超えた金銭の分配

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

- (1) 分配可能金額が配当可能利益の額の100分の90に相当する金額に満たない場合で、投資法人の課税の特例の適用要件を充足する目的で出資の戻しを行う場合には、当該適用要件を充足するものとしてこの投資法人が決定した金額
- (2) 経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向によりこの投資法人が適切と判断する場合は、当期における減価償却額から当期における適切な積立金等を控除した額を限度としてこの投資法人が決定した金額

## 3. 分配金の分配方法

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

## 4. 分配金の除斥期間等

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

## 第33条（決算日及び営業期間）

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

# 第7章 会計監査人

## 第34条（選任）

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します。

## 第35条（任期）

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

## 第36条（会計監査人の報酬の額又は報酬の支払に関する基準）

会計監査人の報酬額は、1営業期間につき1,500万円を上限として役員会で決定します。その支払時期は、決算日後3ヵ月以内に、会計監査人の指定する口座へ振込により支払うものとします。

## 第8章 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

### 第37条（資産の運用、保管及びその他事務に係る業務の委託）

1. この投資法人は、投信法第198条及び第208条に基づき、資産の運用に係る業務を資産運用会社（以下「資産運用会社」といいます。）へ、資産の保管に係る業務を資産保管会社へ委託します。この投資法人は、資産の運用及び保管に係る業務以外の業務に係る事務で投信法第117条に定める事務（以下「一般事務」といいます。）については、第三者へ委託します。
2. この投資法人の成立後に委託する一般事務のうち、発行する投資口及び投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務、投資法人債券の発行に関する事務、投資法人債権者に係る事務（「投資信託及び投資法人に関する法律施行規則」（平成12年総理府令第129号、その後の改正を含みます。）第169条第2項第4号及び第5号に定める一般事務のことをいいます。）は、適宜、一般事務受託者を役員会で定め、一般事務委託契約を締結するものとします。

### 第38条（資産運用会社に対する資産運用報酬の額又は資産運用報酬の支払に関する基準）

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

| 報 酬                | 計 算 方 法 と 支 払 時 期                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |       |                    |       |             |       |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------|--------------------|-------|-------------|-------|
| 運 用 報 酬 1          | <p>営業期間毎に、運用資産（＊1）の期中平均残高（＊2）の各部分にそれぞれ次の割合を乗じた金額の合計額に、営業期間の月数を12で除した割合を乗じた金額とします。</p> <table><tr><td>400億円以下の部分</td><td>0.60%</td></tr><tr><td>400億円超1,000億円以下の部分</td><td>0.40%</td></tr><tr><td>1,000億円超の部分</td><td>0.15%</td></tr></table> <p>＊1 運用資産とは、第26条に定める資産運用の対象とする特定資産（但し、同条第4項に定める有価証券（国債証券等に限ります。）を除きます。）をいいます。</p> <p>＊2 運用資産の期中平均残高は、当該営業期間の各月末における運用資産の取得価額を合計した金額を営業期間の月数で除することにより算出します。但し、営業期間中に新たに取得した運用資産の取得価額には、取得価額に算入されることとなる消費税及び地方消費税を含まずに計算します。</p> <p>支払時期は、役員会で当該営業期間に係る計算書類等（投信法第129条に定める計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書をいいます。）を承認後1ヵ月以内とします。</p> | 400億円以下の部分 | 0.60% | 400億円超1,000億円以下の部分 | 0.40% | 1,000億円超の部分 | 0.15% |
| 400億円以下の部分         | 0.60%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |       |                    |       |             |       |
| 400億円超1,000億円以下の部分 | 0.40%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |       |                    |       |             |       |
| 1,000億円超の部分        | 0.15%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |       |                    |       |             |       |

| 報 酬            | 計 算 方 法 と 支 払 時 期                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |           |       |                |       |          |       |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|----------------|-------|----------|-------|
| 運 用 報 酬 2      | <p>営業期間毎に、当該営業期間のFFO（※3）に4.50%を乗じた金額とします。但し、営業期間の末日に当期末処理損失がある場合には、当該報酬はないものとします。</p> <p>※3 FFO（Funds From Operation）は、当該報酬（この報酬に係る消費税及び地方消費税で、当該営業期間の費用となるものを含みます。）を控除する前の当期純利益に減価償却費を加えた金額とします。但し、前営業期間末に未処理損失がある場合には、上記の金額から前営業期間末の未処理損失額を控除した後の金額とします。</p> <p>支払時期は、役員会で当該営業期間に係る計算書類等（投信法第129条に定める計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書をいいます。）を承認後1ヵ月以内とします。</p> |           |       |                |       |          |       |
| 運 用 報 酬 3      | <p>運用資産を新たに取得した場合は、運用資産の取得価額（※4）に次の割合を乗じた金額とします。複数の運用資産を同時に取得した場合は、運用資産毎に次の割合を乗じた金額の合計額とします。</p> <table border="0"> <tr> <td>30億円以下の部分</td><td>1.00%</td></tr> <tr> <td>30億円超50億円以下の部分</td><td>0.75%</td></tr> <tr> <td>50億円超の部分</td><td>0.50%</td></tr> </table> <p>※4 取得価額には、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う付随費用は含みません。</p> <p>支払時期は、運用資産の取得日の属する月の翌月末までとします。</p>               | 30億円以下の部分 | 1.00% | 30億円超50億円以下の部分 | 0.75% | 50億円超の部分 | 0.50% |
| 30億円以下の部分      | 1.00%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           |       |                |       |          |       |
| 30億円超50億円以下の部分 | 0.75%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           |       |                |       |          |       |
| 50億円超の部分       | 0.50%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           |       |                |       |          |       |

なお、各報酬の支払に際しては、当該報酬に係る消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を、資産運用会社の指定する銀行口座へ振込により支払うものとします。

制定 平成14年1月28日  
 改定 平成14年2月7日  
 改定 平成14年5月31日  
 改定 平成16年1月15日  
 改定 平成16年6月1日  
 改定 平成16年9月13日  
 改定 平成16年11月1日  
 改定 平成16年11月9日  
 改定 平成17年1月6日  
 改定 平成17年8月30日  
 改定 平成19年8月21日  
 改定 平成21年8月28日

東京都港区愛宕二丁目5番1号  
クレッシェンド投資法人

クレッシェンド投資法人の最終営業期間に係る  
計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書

- I. 資 産 運 用 報 告
- II. 貸 借 対 照 表
- III. 損 益 計 算 書
- IV. 投 資 主 資 本 等 変 動 計 算 書
- V. 注 記 表
- VI. 金 銭 の 分 配 に 係 る 計 算 書
- VII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

## I. 資産運用報告

### 1. 資産運用の概況

#### (1) 投資法人の運用状況等の推移

| 期別      |                   | 単位             | 第13期       | 第14期       | 第15期       | 第16期       | 第17期       |
|---------|-------------------|----------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 決算年月    |                   |                | 平成20年 5 月  | 平成20年11月   | 平成21年 5 月  | 平成21年11月   | 平成22年 5 月  |
| 営業成績    | 営業収益              | 百万円            | 3,235      | 3,306      | 3,135      | 2,889      | 2,830      |
|         | (うち不動産賃貸事業収益)     | 百万円            | (3,108)    | (3,228)    | (3,135)    | (2,840)    | (2,703)    |
|         | 営業費用              | 百万円            | 1,546      | 1,656      | 1,632      | 1,974      | 1,611      |
|         | (うち不動産賃貸事業費用)     | 百万円            | (1,119)    | (1,227)    | (1,209)    | (1,195)    | (1,203)    |
|         | 営業利益              | 百万円            | 1,688      | 1,650      | 1,502      | 915        | 1,218      |
|         | 経常利益              | 百万円            | 1,181      | 1,124      | 961        | 388        | 695        |
|         | 当期純利益             | 百万円            | 1,180      | 1,123      | 960        | 387        | 694        |
| 財産等の状況  | 総資産額              | 百万円            | 111,644    | 111,523    | 111,233    | 101,753    | 104,461    |
|         | (対前期増減比)          | %              | (4.4)      | (△0.1)     | (△0.3)     | (△8.5)     | (2.7)      |
|         | 有利子負債額            | 百万円            | 49,600     | 49,600     | 49,600     | 38,100     | 39,959     |
|         | 純資産額              | 百万円            | 57,592     | 57,536     | 57,372     | 59,799     | 60,107     |
|         | (対前期増減比)          | %              | (△0.6)     | (△0.1)     | (△0.3)     | (4.2)      | (0.5)      |
|         | 出資総額              | 百万円            | 56,412     | 56,412     | 56,412     | 59,412     | 59,412     |
| 分配      | 分配総額              | 百万円            | 1,180      | 1,123      | 960        | 387        | 694        |
|         | 配当性向(注2)          | %              | 99.9       | 99.9       | 100.0      | 100.0      | 99.9       |
| 一口当たり情報 | 発行済投資口数           | 口              | 108,653    | 108,653    | 108,653    | 131,891    | 131,891    |
|         | 1口当たり純資産額         | 円              | 530,062    | 529,539    | 528,038    | 453,403    | 455,733    |
|         | 1口当たり分配金額         | 円              | 10,865     | 10,342     | 8,841      | 2,938      | 5,268      |
|         | (うち1口当たり利益分配金額)   | 円              | (10,865)   | (10,342)   | (8,841)    | (2,938)    | (5,268)    |
|         | (うち1口当たり利益超過分配金額) | 円              | (－)        | (－)        | (－)        | (－)        | (－)        |
| 財務指標    | 総資産経常利益率(注3)      | %              | 1.1        | 1.0        | 0.9        | 0.4        | 0.7        |
|         | (年換算)(注3)         | %              | (2.2)      | (2.0)      | (1.7)      | (0.7)      | (1.4)      |
|         | 自己資本当期純利益率(注4)    | %              | 2.0        | 2.0        | 1.7        | 0.7        | 1.2        |
|         | (年換算)(注4)         | %              | (4.1)      | (3.9)      | (3.4)      | (1.3)      | (2.3)      |
|         | 期末自己資本比率(注5)      | %              | 51.6       | 51.6       | 51.6       | 58.8       | 57.5       |
|         | 期末総資産有利子負債比率(注6)  | %              | 44.4       | 44.5       | 44.6       | 37.4       | 38.3       |
| ポートフォリオ | 不動産等の帳簿価額(注7)     | 百万円            | 102,867    | 102,646    | 102,336    | 92,304     | 96,933     |
|         | 期末投資物件数(注7)       | 件              | 48         | 48         | 48         | 46         | 47         |
|         | 期末総賃貸可能面積(注7)     | m <sup>2</sup> | 111,680.42 | 113,774.39 | 113,774.39 | 106,515.49 | 110,672.02 |
|         | 期末テナント数(注7)       | 件              | 139        | 139        | 139        | 136        | 132        |
|         | 期末稼働率(注7)         | %              | 94.2       | 94.4       | 92.4       | 87.7       | 91.5       |
| その他参考情報 | 減価償却費             | 百万円            | 514        | 524        | 527        | 506        | 491        |
|         | 資本的支出額            | 百万円            | 122        | 159        | 217        | 141        | 260        |
|         | 賃貸NOI(注8)         | 百万円            | 2,503      | 2,525      | 2,453      | 2,151      | 1,990      |
|         | FFO(注9)           | 百万円            | 1,695      | 1,648      | 1,488      | 893        | 1,185      |
|         | 1口当たりFFO          | 円              | 15,602     | 15,169     | 13,697     | 6,777      | 8,991      |
|         | DSCR(注10)         | 倍              | 5.0        | 4.7        | 4.4        | 3.1        | 4.3        |
|         | 当期運用日数            | 日              | 183        | 183        | 182        | 183        | 182        |

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

(注2) 配当性向については、記載未満の桁数を切り捨てて記載しています。

(注3) 総資産経常利益率＝経常利益／平均総資産額×100 平均総資産額＝（期首総資産額＋期末総資産額）÷2

(注4) 自己資本当期純利益率＝当期純利益／平均純資産額×100 平均純資産額＝（期首純資産額＋期末純資産額）÷2  
なお、上記（注3）、（注4）ともに、運用日数により年換算した数値を記載しています。

(注5) 期末自己資本比率＝期末純資産額／期末総資産額×100

(注6) 期末総資産有利子負債比率＝期末有利子負債額／期末総資産額×100

(注7) ポートフォリオの詳細については、「3. 投資法人の運用資産の状況 (3) 不動産等組入資産明細」をご参照下さい。

(注8) 賃貸NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費

(注9) FF0＝当期純利益＋減価償却費

(注10) DSCR＝金利償却前当期純利益÷支払利息（投資法人債利息を含みます。）

## (2) 当期の資産の運用の経過

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

### ① 投資法人の主な推移

本投資法人は、平成17年3月8日に、その発行する投資口を株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）の不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）に上場しました（銘柄コード8966）。また、上場後、当期末までに、平成17年12月15日に公募増資、平成17年4月5日、平成19年5月29日及び平成21年10月19日に第三者割当増資を行い、この結果、当期末現在の発行済投資口数は131,891口、出資総額は59,412百万円となっています。本投資法人は、東京都区部を中心とする「オフィス」及び「レジデンス」に集中投資する複合型投資法人として、資産運用会社に資産運用業務を委託し、かかる基本理念の実現による投資主価値の最大化を目指してきました。

### ② 運用環境

#### <オフィスビル賃貸マーケット>

三鬼商事株式会社の最新オフィスビル市況（平成22年4月末）によれば、都心5区（千代田区、港区、中央区、渋谷区、新宿区）のオフィスビルの平均空室率は8.82%となり、継続的な市況の悪化が確認されました。また、平均賃料は18,154円／坪と、前年同月比13.41%下落しました。いずれも悪化幅縮小の傾向は見られますが、需給改善の兆しを感じることはできません。現在の厳しい経済状況に鑑みれば、賃貸市場の回復傾向を確認できるようになるには、まだ時間を要するものと思われます。

#### <レジデンス賃貸マーケット>

株式会社IPDジャパンのリクルート住宅価格指数によれば、平成22年3月期の首都圏のマンション賃料指数は、前年同期比4.3%下落しました。特に東京都区部の下落幅が大きく、全ての物件タイプにおいて、都心部の賃料下落圧力の強さをうかがうことができる結果となっています。一方で、東京周辺地域においては賃料の下げ止まり又は上昇傾向が見られ、首都圏においても地域格差が鮮明に見られるようになってきました。都心部において本格的な賃料回復傾向が確認できるようになるには、まだ時間を要するものと思われ、地域、物件タイプ、賃料水準等によって異なる傾向を表しながらも、当面は厳しい市場環境が続くものと思われます。

#### <不動産売買マーケット>

平成22年の公示地価は2年連続の下落を記録し、価格面では引き続き厳しい状況が示されましたが、国土交通省の土地関連市場マンスリーレポートによれば、平成22年に入ってから売買による土地所有権移転登記件数に下げ止まり傾向が見られる等、不動産売買件数には反転の兆しを感じられるようになってきました。依然として大きな地域間格差や力強さに欠けた回復力等、市場全体が本格的な回復基調に乗るには、まだ時間を要するものと思われ、最近では比較的大規模な売買取引も散見されるようになり、市況の回復に期待が持てるようになりつつあるものと思われます。



### ③ 運用実績

#### <外部成長>

本投資法人は、オフィスとしてOf-25 茅場町平和ビル（信託受益権、取得価格：4,798百万円）を、平成22年3月29日に取得しました。

この結果、当期末時点での保有資産は、オフィス22物件（取得価格の総額：52,074百万円）、レジデンス25物件（取得価格の総額：44,841百万円）、合計47物件（取得価格の総額：96,915百万円）となりました（かかる保有資産を「取得済資産」といい、取得済資産に含まれる不動産及び信託受益権の信託財産たる不動産を併せて以下「保有不動産」といいます。以下同じ。）。

#### <内部成長>

本投資法人は、従来より稼働率の維持向上及びテナント賃料の増額改定等に注力することにより、収益向上に努めて参りました。しかし、当期においては、厳しい経済環境及び不動産市況に鑑み、賃料水準の見直しを含め、積極的なテナント獲得活動を行いました。オフィスにおいては、稼働率が前期末時点の92.65%から当期末時点では93.60%と若干回復しました。また、レジデンスの稼働率は、前期末時点の84.38%から当期末時点で89.89%と大きく上昇しました。全物件合計の稼働率は、前期末時点の87.74%に対して当期末時点で91.48%となっています。

オフィス、レジデンスともに、今後も厳しい賃貸市場環境が続くことが予想されますが、保有物件周辺のマーケット環境の把握に努め、管理状況を適切に保ち、また、物件毎に従来の手法にとらわれないリーシング方針を策定・実施することにより、稼働率を向上させ収益向上を図ることが、本投資法人の喫緊の課題であると考えています。

### ④ 資金調達の概要

本投資法人は、平成22年3月6日に返済期限を迎える借入金4,577百万円の返済資金に充当することを目的に、平成22年3月5日付で借入れ（借入金額：4,577百万円）を行いました。また、Of-25 茅場町平和ビルの取得資金及びその付帯費用に充当することを目的に、平成22年3月29日付で借入れ（借入金額：2,000百万円）を行いました。

これらの結果、当期末時点での投資法人債発行額及び借入額の総額は、39,959百万円（期末総資産有利子負債比率：38.3%）となりました。

### ⑤ 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として、営業収益は2,830百万円、営業利益は1,218百万円となり、借入金及び投資法人債に係る支払利息等を控除した後の経常利益は695百万円、当期純利益は694百万円を計上しました。

投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）第137条に定める金銭の分配（以下「分配金」といいます。）については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとしました。この結果、当期における投資口1口当たりの分配金は5,268円となりました。

### (3) 増資等の状況

当期及び前期以前の発行済投資口総数及び出資総額の増減の状況は、以下の通りです。

| 年月日           | 摘要      | 発行済投資口総数（口） |         | 出資総額（百万円） |        | 備考    |
|---------------|---------|-------------|---------|-----------|--------|-------|
|               |         | 増減          | 残高      | 増減        | 残高     |       |
| 平成14年 1 月31日  | 私 募 設 立 | 1,000       | 1,000   | 100       | 100    | (注 1) |
| 平成16年10月19日   | 投資口の併合  | △800        | 200     | —         | 100    | (注 2) |
| 平成16年11月11日   | 私 募 増 資 | 15,392      | 15,592  | 6,772     | 6,872  | (注 3) |
| 平成17年 3 月 7 日 | 公 募 増 資 | 30,000      | 45,592  | 14,325    | 21,197 | (注 4) |
| 平成17年 4 月 5 日 | 第三者割当増資 | 1,200       | 46,792  | 573       | 21,770 | (注 5) |
| 平成17年12月15日   | 公 募 増 資 | 13,700      | 60,492  | 6,641     | 28,411 | (注 6) |
| 平成19年 5 月29日  | 第三者割当増資 | 48,161      | 108,653 | 28,000    | 56,412 | (注 7) |
| 平成21年10月19日   | 第三者割当増資 | 23,238      | 131,891 | 3,000     | 59,412 | (注 8) |

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

(注 2) 投資口の併合（5口を1口に併合）を行いました。

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

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

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

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

(注 7) 1口当たり発行価格581,400円にて、11個の不動産信託受益権取得資金の調達を目的として、MSREF 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、東洋ビルメンテナンス株式会社、BMS株式会社及びトータルハウジング株式会社を割当先とする投資口の追加発行（第三者割当）を行いました。

(注 8) 1口当たり発行価格129,100円にて、平和不動産株式会社を割当先とする投資口の追加発行（第三者割当）を行いました。

#### 【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は、以下の通りです。

（単位：円）

| 期別   | 第13期      | 第14期     | 第15期      | 第16期     | 第17期      |
|------|-----------|----------|-----------|----------|-----------|
| 決算年月 | 平成20年 5 月 | 平成20年11月 | 平成21年 5 月 | 平成21年11月 | 平成22年 5 月 |
| 最高   | 481,000   | 299,000  | 158,800   | 191,000  | 170,600   |
| 最低   | 287,000   | 78,500   | 81,200    | 111,000  | 111,600   |

#### (4) 分配金等の実績

当期の分配金については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を5,268円としました。

| 期別           |    | 第13期                                 | 第14期                                 | 第15期                                 | 第16期                                 | 第17期                                 |
|--------------|----|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
|              |    | 自 平成19年<br>12月1日<br>至 平成20年<br>5月31日 | 自 平成20年<br>6月1日<br>至 平成20年<br>11月30日 | 自 平成20年<br>12月1日<br>至 平成21年<br>5月31日 | 自 平成21年<br>6月1日<br>至 平成21年<br>11月30日 | 自 平成21年<br>12月1日<br>至 平成22年<br>5月31日 |
| 当期末処分利益総額    | 千円 | 1,180,563                            | 1,123,739                            | 960,639                              | 387,519                              | 694,874                              |
| 利益留保額        | 千円 | 48                                   | 50                                   | 38                                   | 23                                   | 72                                   |
| 金銭の分配金総額     | 千円 | 1,180,514                            | 1,123,689                            | 960,601                              | 387,495                              | 694,801                              |
| (1口当たり分配金)   | 円  | (10,865)                             | (10,342)                             | (8,841)                              | (2,938)                              | (5,268)                              |
| うち利益分配金総額    | 千円 | 1,180,514                            | 1,123,689                            | 960,601                              | 387,495                              | 694,801                              |
| (1口当たり利益分配金) | 円  | (10,865)                             | (10,342)                             | (8,841)                              | (2,938)                              | (5,268)                              |
| うち出資払戻総額     | 千円 | —                                    | —                                    | —                                    | —                                    | —                                    |
| (1口当たり出資払戻額) | 円  | (—)                                  | (—)                                  | (—)                                  | (—)                                  | (—)                                  |

#### (5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

##### ① 外部成長

資産規模の拡大については、現状の厳しい市場環境を見極めながら、慎重に検討する必要があると考えています。その中で、本投資法人は、ジャパン・シングルレジデンス投資法人（以下「JSR」といいます。）との合併により、ポートフォリオの再構築による質の向上に資するような資産規模の拡大を目指して参ります（JSRとの合併の詳細については、後記「(6) 決算後に生じた重要な事実 ① 本投資法人とジャパン・シングルレジデンス投資法人との合併」をご参照下さい。）。また、資産運用会社は、親会社かつ情報提供等業務提携会社である平和不動産株式会社（以下「平和不動産」といいます。）を中心に、パイプラインサポート会社であるモルガン・スタンレー・キャピタル株式会社及び情報提供会社である東洋プロパティ株式会社（以下「東洋プロパティ」といいます。）との協力体制を活用し、加えて資産運用会社独自でも物件情報を収集することにより、過度の取得競争を避けつつ適時適切な価格で優良資産を取得することで、中長期的な安定収益の確保に努めて参ります。

##### ② 内部成長

オフィスの賃貸市場環境は、当面は厳しい環境が続くと予想されますが、管理状況を適切に保ち、賃料下落を最小限に抑えけるとともに、マーケット賃料の把握に努め、テナントの入替え時の空室期間の短縮、運営経費の削減等により収益の維持に努めて参ります。レジデンスについても、稼働率の維持向上に努め、安定収益の確保に寄与するべく努めて参ります。また、ポートフォリオ全体の見直し等も含めて、着実な運営を目指します。

##### ③ 財務戦略

当期末時点における有利子負債残高は39,959百万円であり、総資産に対する有利子負債の比率は38.3%となっています。

サブプライム問題に端を発した世界的な金融危機の影響により、依然として資金調達環境は厳しく、今後も、金融機関と調整を図りながら資金調達を円滑に行うことにより、健全な財務体質の構築に努

めて参ります。

#### ④ 一層の適時開示の推進

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

### (6) 決算後に生じた重要な事実

#### ① 本投資法人とジャパン・シングルレジデンス投資法人との合併

本投資法人は、平成22年6月21日開催の役員会において、以下の通り、JSRと合併すること（以下「本合併」といいます。）を決定し、同日付でJSRとの間で合併契約（以下「本合併契約」といいます。）を締結しました。

##### (i) 合併の目的

本投資法人とJSRは、本合併により資金調達コストの増加及びリファイナンスに対する懸念等の財務上の問題を解消し、財務面の安定化を図るとともに、資産規模の拡大、ポートフォリオの再構築による質の向上及び投資口の流動性の向上等を実現することが、両投資法人の投資主価値の向上に資するという共通の認識を得るに至りました。本合併後の新投資法人においては、総合型REITとして、資産規模の拡大、キャッシュ・フローの安定化及びバランスシートの安定化が見込まれます。両投資法人は、本合併契約に基づき、両投資法人の主要投資主及び主要金融機関のサポートのもと、本合併の実現を目指して参ります。

##### (ii) 合併の方式

本投資法人を吸収合併存続法人とし、JSRを吸収合併消滅法人とする吸収合併方式を予定しています。

##### (iii) 投資口の割当比率

本投資法人とJSRは、下記「② 投資口の分割」の通り、投資口の分割を行った上で、本合併に際して、JSRの投資口1口につき、本投資法人の投資口3口を割当交付することで合意しました（かかる投資口分割考慮前の本合併の合併比率は1：0.75となります。）。なお、かかる割当比率の算定根拠に重大な影響を与える事象が発生又は判明した場合には、両投資法人は協議し、合意の上で、かかる割当比率を変更することがあります。

##### (iv) 合併の時期

本合併の効力発生日については、平成22年10月1日を予定しています。

##### (v) 吸収合併消滅法人（JSR）の直前期（平成22年1月期）の決算概要

|       |                                 |
|-------|---------------------------------|
| 事業内容  | 不動産等及び不動産対応証券等の特定資産に投資して運用を行うこと |
| 営業収益  | 1,766百万円                        |
| 当期純利益 | 236百万円                          |
| 資産額   | 59,249百万円                       |
| 負債額   | 31,749百万円                       |
| 純資産額  | 27,500百万円                       |

## ② 投資口の分割

本投資法人は、平成22年6月21日開催の役員会において、以下の通り、投資口の分割（以下「本投資口分割」といいます。）を行うことを決定しました。

### （i）分割の目的

本投資口分割を考慮する前の合併比率は、本投資法人1に対しJSR0.75となります。しかしながら、かかる合併比率では、JSR投資口1口に対して、本投資法人の投資口0.75口が割当交付されることとなり、交付される本投資法人の投資口の口数が1口未満となるJSRの投資主が多数生じることとなります。このため、本合併後もJSRの投資主が本投資法人の投資口を継続して保有することを可能とするべく、JSRの全ての投資主に対し1口以上の本投資法人の投資口を交付することを目的として、本投資法人の投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行うこととしました。

本投資口分割の実施により、JSRの投資主には、JSRの投資口1口に対して、本投資口分割後の本投資法人の投資口3口が割当交付されることとなります。

### （ii）分割の方法

本合併の効力発生日の前日である平成22年9月30日の最終の投資主名簿に記載された投資主の所有投資口1口につき、4口の割合をもって分割します。本投資口分割は、本合併契約に規定される前提条件が全て成就していることを条件として、本合併の効力発生日である平成22年10月1日において効力を生じるものとします。

### （iii）分割により増加する投資口数

- ・ 分割前の本投資法人発行済口数 : 131,891口
- ・ 今回の分割により増加する口数 : 395,673口
- ・ 分割後の本投資法人発行済口数 : 527,564口
- ・ 本合併後の本投資法人発行済口数 : 695,897口（注）

（注）本合併により、JSRの投資口1口に対して、本投資口分割後の本投資法人の投資口3口を、全てのJSR投資口について、割当交付した場合の口数となります。なお、JSRの発行済投資口数は56,111口です。

なお、前期首に本投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値はそれぞれ以下の通りです。

前期（自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日）

1口当たり純資産額 113,351円

1口当たり当期純利益 849円

1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

当期（自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日）

1口当たり純資産額 113,933円

1口当たり当期純利益 1,317円

1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(参考情報)

- ① 資産運用会社によるジャパン・シングルレジデンス・アセットマネジメント株式会社（以下「JSAM」といいます。）の株式取得

資産運用会社は、平成22年6月21日開催の取締役会において、資産運用会社が株式会社アパマンショップサブリース、リーマン・ブラザーズ・インベストメンツ・ジャパン・インク及び株式会社ダヴィンチ・ホールディングスからそれぞれの全保有株式を取得してJSAMを子会社とすることを決定し、同日付で資産運用会社と3社との間で本株式譲渡契約を締結しました。資産運用会社は、平成22年9月1日に開催予定のJSRの投資主総会において本合併契約が承認されること等を条件として、本株式譲渡契約に基づき、平成22年9月2日付で本株式譲渡を実施し、JSAMを子会社とする予定です。

- ② 資産運用会社の商号変更

資産運用会社は、平成22年7月1日付で、商号をカナル投信株式会社から平和不動産アセットマネジメント株式会社に変更しました。



## 2. 投資法人の概況

### (1) 出資の状況

| 期別         |     | 第13期             | 第14期              | 第15期             | 第16期              | 第17期             |
|------------|-----|------------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|
|            |     | 平成20年<br>5月31日現在 | 平成20年<br>11月30日現在 | 平成21年<br>5月31日現在 | 平成21年<br>11月30日現在 | 平成22年<br>5月31日現在 |
| 発行可能投資口総口数 | 口   | 2,000,000        | 2,000,000         | 2,000,000        | 2,000,000         | 2,000,000        |
| 発行済投資口の総数  | 口   | 108,653          | 108,653           | 108,653          | 131,891           | 131,891          |
| 出資総額       | 百万円 | 56,412           | 56,412            | 56,412           | 59,412            | 59,412           |
| 投資主数       | 人   | 4,960            | 5,225             | 5,806            | 5,466             | 5,363            |

### (2) 投資口に関する事項

当期末における主要な投資主は、以下の通りです。

| 氏名又は名称                                            | 所有投資口数（口） | 発行済投資口数の総数<br>に対する所有投資口数<br>の割合（注）（％） |
|---------------------------------------------------|-----------|---------------------------------------|
| 平和不動産株式会社                                         | 25,573    | 19.38                                 |
| GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL                       | 25,023    | 18.97                                 |
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）                         | 11,587    | 8.78                                  |
| NCT信託銀行株式会社（投信口）                                  | 9,665     | 7.32                                  |
| 資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）                         | 4,377     | 3.31                                  |
| MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC            | 4,148     | 3.14                                  |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）                           | 3,733     | 2.83                                  |
| DEUTSCHE BANK AG LONDON-PB NON-TREATY CLIENTS 613 | 3,370     | 2.55                                  |
| MSREF VI RIVER SIX, LIMITED JAPAN                 | 2,558     | 1.93                                  |
| 合同会社ラヴィータ・ワン                                      | 2,301     | 1.74                                  |
| 合計                                                | 92,335    | 70.00                                 |

（注）「発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合」は、小数第3位を切り捨てて記載しています。

### (3) 役員等に関する事項

当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は、以下の通りです。

| 役職名        | 役員等の氏名又は名称 | 主な兼職等                          | 当該営業期間における役職毎の報酬の総額<br>(千円) |
|------------|------------|--------------------------------|-----------------------------|
| 執行役員（注１、２） | 轉 充 宏      | カナル投信株式会社代表取締役（注３）             | 70                          |
| 執行役員（注１、２） | 東 原 正 明    | —                              | 3,974                       |
| 監督役員（注１）   | 大 坪 和 敏    | 馬場・澤田法律事務所弁護士                  | 3,600                       |
| 監督役員（注１）   | 横 山 榮一郎    | 横山公認会計士事務所公認会計士・税理士            |                             |
| 監督役員（注１）   | 杉 浦 孝 司    | 社団法人中小企業診断協会埼玉県支部所属<br>中小企業診断士 |                             |
| 会計監査人（注４）  | あずさ監査法人    | —                              | 8,300                       |

（注１）執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。

また、監督役員は上記以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

（注２）平成21年12月11日に開催された投資主総会の終結の時をもって、轉充宏は執行役員を辞任し、東原正明が後任の執行役員に選任されました。

（注３）轉充宏は、平成22年１月21日付で、カナル投信株式会社の代表取締役を辞任し、市川隆也が平成22年１月21日付で新たに代表取締役に就任しています。

（注４）諸般の事情を考慮し、本投資法人にとって必要であると判断した場合には、会計監査人の解任又は不再任の決定を行うことがあります。

### (4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

当期末における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、以下の通りです。

| 委託区分                 | 名称            |
|----------------------|---------------|
| 資産運用会社               | カナル投信株式会社     |
| 資産保管会社               | みずほ信託銀行株式会社   |
| 一般事務受託者（会計事務等）       | 税理士法人平成会計社    |
| 一般事務受託者（投資主名簿管理等）    | みずほ信託銀行株式会社   |
| 一般事務受託者（機関の運営等）      | 三菱UFJ信託銀行株式会社 |
| 一般事務受託者（投資法人債に関する事務） | 株式会社あおぞら銀行    |

### 3. 投資法人の運用資産の状況

#### (1) 不動産投資法人の財産の構成

| 資産<br>の種類    | 用途             | 地域        | 第16期<br>(平成21年11月30日現在) |                | 第17期<br>(平成22年 5 月31日現在) |                |
|--------------|----------------|-----------|-------------------------|----------------|--------------------------|----------------|
|              |                |           | 保有総額<br>(注 1)<br>(百万円)  | 対総資産<br>比率 (%) | 保有総額<br>(注 1)<br>(百万円)   | 対総資産<br>比率 (%) |
| 不動産<br>(注 2) | オフィス           | 東京23区     | 16, 712                 | 16. 4          | 16, 686                  | 16. 0          |
|              |                | 首都圏 (注 3) | 5, 333                  | 5. 2           | 5, 292                   | 5. 1           |
|              |                | その他       | 8, 504                  | 8. 4           | 8, 523                   | 8. 2           |
|              | レジデンス          | 東京23区     | 12, 327                 | 12. 1          | 12, 261                  | 11. 7          |
|              |                | 首都圏 (注 3) | 8, 765                  | 8. 6           | 8, 702                   | 8. 3           |
|              | 小計             |           | 51, 642                 | 50. 8          | 51, 465                  | 49. 3          |
|              | 信託不動産<br>(注 2) | オフィス      | 東京23区                   | 17, 089        | 16. 8                    | 22, 019        |
| レジデンス        |                | 東京23区     | 23, 154                 | 22. 8          | 23, 032                  | 22. 1          |
|              |                | 首都圏 (注 3) | 417                     | 0. 4           | 415                      | 0. 4           |
| 小計           |                | 40, 662   | 40. 0                   | 45, 467        | 43. 5                    |                |
| 不動産等計        |                |           | 92, 304                 | 90. 7          | 96, 933                  | 92. 8          |
| 預金その他の資産     |                |           | 9, 448                  | 9. 3           | 7, 527                   | 7. 2           |
| 資産総額計        |                |           | 101, 753                | 100. 0         | 104, 461                 | 100. 0         |

(注1) 「保有総額」は、期末時点の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっています。

(注2) 建物等と併せて保有している借地権等については、建物等と合算して「不動産」及び「信託不動産」の欄に記載しています。

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

## (2) 主要な保有資産

当期末において本投資法人が保有する主要な資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は、以下の通りです。

| 不動産等の名称           | 帳簿価額<br>(百万円) | 賃貸可能面積<br>(注1)<br>(㎡) | 賃貸面積<br>(注2)<br>(㎡) | 稼働率<br>(注3)<br>(%) | 対総賃貸事業<br>収入比率<br>(注4)<br>(%) | 主たる用途 |
|-------------------|---------------|-----------------------|---------------------|--------------------|-------------------------------|-------|
| Of-19 三宮三和東洋ビル    | 8,523         | 6,102.70              | 5,289.89            | 86.7               | 8.4                           | 事務所   |
| Re-25 グレパーク銀座EAST | 5,917         | 5,459.49              | 3,979.68            | 72.9               | 3.5                           | 共同住宅  |
| Of-25 茅場町平和ビル     | 4,870         | 4,156.53              | 4,156.53            | 100.0              | 2.7                           | 事務所   |
| Re-28 ルネ東寺尾       | 4,441         | 12,760.85             | 11,412.28           | 89.4               | 4.4                           | 共同住宅  |
| Re-20 ランドステージ白金高輪 | 4,039         | 4,457.76              | 4,222.12            | 94.7               | 4.0                           | 共同住宅  |
| Of-20 船橋Faceビル    | 3,838         | 2,520.22              | 2,520.22            | 100.0              | 4.7                           | 事務所   |
| Of-18 エムズ原宿       | 3,498         | 1,374.86              | 1,374.86            | 100.0              | 5.7                           | 店舗    |
| Re-11 ミルム若林公園     | 3,423         | 5,490.36              | 5,134.15            | 93.5               | 4.1                           | 共同住宅  |
| Re-26 グレパーク新横浜    | 3,330         | 4,224.61              | 4,049.91            | 95.9               | 2.8                           | 共同住宅  |
| Of-12 八丁堀SFビル     | 3,110         | 2,217.24              | 2,217.24            | 100.0              | 3.0                           | 事務所   |
| 合計                | 44,994        | 48,764.62             | 44,356.88           | 91.0               | 43.4                          |       |

(注1) 「賃貸可能面積」は、事務所、店舗及び居宅等の用途に賃貸が可能な面積（共用部分は含みません。）を記載しています。

(注2) 「賃貸面積」は、賃貸借契約書に基づく賃貸面積を記載しています。

(注3) 「稼働率」は、期末時点における賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を記載しています。

(注4) 「対総賃貸事業収入比率」は、ポートフォリオ全体の賃貸事業収入に対して各物件の賃貸事業収入が占める割合を記載しています。

## (3) 不動産等組入資産明細

当期末において本投資法人が保有する不動産等の明細は、以下の通りです。

| 不動産等の名称          | 所在地（住居表示）              | 所有形態  | 期末算定<br>価額（注1）<br>(百万円) | 帳簿価額<br>(百万円) |
|------------------|------------------------|-------|-------------------------|---------------|
| Of-01 朝日生命五反田ビル  | 東京都品川区東五反田五丁目25番16号    | 信託受益権 | 1,515                   | 1,282         |
| Of-05 水天宮平和ビル    | 東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目16番8号   | 信託受益権 | 1,579                   | 1,502         |
| Of-06 NV富岡ビル     | 東京都江東区富岡二丁目1番9号        | 信託受益権 | 2,560                   | 2,472         |
| Of-07 浜松町SSビル    | 東京都港区芝大門二丁目12番9号       | 信託受益権 | 1,600                   | 1,560         |
| Of-08 国際溜池ビル     | 東京都港区赤坂二丁目12番10号       | 信託受益権 | 2,720                   | 2,781         |
| Of-09 グレイスビル泉岳寺前 | 東京都港区高輪二丁目15番8号        | 信託受益権 | 1,450                   | 1,196         |
| Of-10 日総第15ビル    | 神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目17番19号 | 不動産   | 1,450                   | 1,453         |
| Of-11 日本橋第一ビル    | 東京都中央区日本橋大伝馬町2番7号      | 信託受益権 | 2,180                   | 2,213         |
| Of-12 八丁堀SFビル    | 東京都中央区八丁堀三丁目12番8号      | 不動産   | 2,450                   | 3,110         |
| Of-13 渋谷AXヒルズ    | 東京都渋谷区道玄坂一丁目18番5号      | 不動産   | 1,580                   | 1,863         |
| Of-14 KCAビル      | 東京都千代田区鍛冶町一丁目7番11号     | 不動産   | 1,130                   | 1,735         |
| Of-15 大和中目黒ビル    | 東京都目黒区中目黒四丁目6番1号       | 不動産   | 2,240                   | 2,927         |
| Of-16 安和司町ビル     | 東京都千代田区神田司町二丁目10番      | 不動産   | 1,100                   | 1,364         |
| Of-17 八丁堀MFビル    | 東京都中央区入船一丁目2番9号        | 不動産   | 1,020                   | 1,132         |
| Of-18 エムズ原宿（注2）  | 東京都渋谷区神宮前六丁目27番8号      | 信託受益権 | 4,134                   | 3,498         |
| Of-19 三宮三和東洋ビル   | 兵庫県神戸市中央区磯上通八丁目3番10号   | 不動産   | 6,330                   | 8,523         |
| Of-20 船橋Faceビル   | 千葉県船橋市本町一丁目3番1号        | 不動産   | 3,150                   | 3,838         |
| Of-21 アデッソ西麻布    | 東京都港区西麻布一丁目7番2号        | 信託受益権 | 522                     | 641           |
| Of-22 CIC虎ノ門ビル   | 東京都港区西新橋二丁目17番2号       | 不動産   | 1,336                   | 1,729         |

| 不動産等の名称  |              | 所在地（住居表示）            | 所有形態  | 期末算定<br>価額（注１）<br>（百万円） | 帳簿価額<br>（百万円） |
|----------|--------------|----------------------|-------|-------------------------|---------------|
| Of-23    | アリア池袋        | 東京都豊島区南池袋二丁目29番12号   | 不動産   | 1,090                   | 1,342         |
| Of-24    | CIC湯島ビル      | 東京都文京区湯島三丁目37番4号     | 不動産   | 1,320                   | 1,480         |
| Of-25    | 茅場町平和ビル（注３）  | 東京都中央区日本橋茅場町三丁目1番2号  | 信託受益権 | 5,080                   | 4,870         |
| オフィス 小計  |              |                      |       | 47,536                  | 52,522        |
| Re-03    | コンコード市川      | 千葉県市川市相之川四丁目8番13号    | 信託受益権 | 438                     | 415           |
| Re-05    | CIC目黒（注４）    | 東京都目黒区下目黒二丁目15番10号   | 信託受益権 | 529                     | 641           |
| Re-09    | レグルス東葛西      | 東京都江戸川区東葛西七丁目10番6号   | 信託受益権 | 628                     | 621           |
| Re-11    | ミルーム若林公園     | 東京都世田谷区若林四丁目33番14号   | 信託受益権 | 3,399                   | 3,423         |
| Re-12    | ミルーム碑文谷      | 東京都目黒区碑文谷五丁目5番15号    | 信託受益権 | 1,434                   | 1,515         |
| Re-14    | メインステージ南麻布Ⅲ  | 東京都港区南麻布二丁目13番20号    | 信託受益権 | 1,201                   | 1,357         |
| Re-15    | コスモグラフィア麻布十番 | 東京都港区東麻布三丁目3番4号      | 信託受益権 | 1,081                   | 1,256         |
| Re-16    | アドバンテージ学芸大学  | 東京都目黒区下目黒六丁目18番27号   | 信託受益権 | 837                     | 976           |
| Re-17    | エルミタージュ東神田   | 東京都千代田区東神田三丁目1番9号    | 信託受益権 | 1,070                   | 1,058         |
| Re-18    | エルミタージュ東日本橋  | 東京都中央区東日本橋三丁目6番8号    | 信託受益権 | 1,200                   | 1,168         |
| Re-19    | エルミタージュ練馬    | 東京都練馬区練馬三丁目1番12号     | 信託受益権 | 678                     | 666           |
| Re-20    | ランドステージ白金高輪  | 東京都港区高輪一丁目2番6号       | 不動産   | 3,980                   | 4,039         |
| Re-21    | アーバイルベルジェ明大前 | 東京都世田谷区羽根木一丁目27番7号   | 不動産   | 886                     | 1,058         |
| Re-22    | ジョイシティ日本橋    | 東京都中央区日本橋小網町9番5号     | 信託受益権 | 925                     | 1,124         |
| Re-23    | グレファス上石神井    | 東京都練馬区上石神井三丁目34番12   | 不動産   | 905                     | 940           |
| Re-24    | T&G錦糸町マンション  | 東京都墨田区江東橋二丁目10番2号    | 不動産   | 970                     | 1,144         |
| Re-25    | グレンパーク銀座EAST | 東京都中央区築地七丁目7番8号      | 信託受益権 | 4,200                   | 5,917         |
| Re-26    | グレンパーク新横浜    | 神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目7番6号 | 不動産   | 2,330                   | 3,330         |
| Re-27    | グレンパーク池田山    | 東京都品川区東五反田五丁目21番14号  | 信託受益権 | 1,050                   | 1,651         |
| Re-28    | ルネ東寺尾        | 神奈川県横浜市鶴見区東寺尾四丁目1番1号 | 不動産   | 2,900                   | 4,441         |
| Re-29    | レジデンス向丘      | 東京都文京区向丘一丁目7番12号     | 不動産   | 1,600                   | 2,361         |
| Re-30    | レジデンス東馬込     | 東京都大田区東馬込一丁目38番8号    | 不動産   | 1,140                   | 1,624         |
| Re-31    | グレンパーク学芸大学   | 東京都目黒区中町一丁目40番7号     | 信託受益権 | 1,050                   | 1,652         |
| Re-33    | アドバンス亀戸      | 東京都江東区亀戸二丁目36番13号    | 不動産   | 962                     | 1,090         |
| Re-34    | ヴァンテ田無       | 東京都西東京市田無町六丁目5番23号   | 不動産   | 823                     | 930           |
| レジデンス 小計 |              |                      |       | 36,216                  | 44,411        |
| 合計       |              |                      |       | 83,752                  | 96,933        |

（注１）「期末算定価額」は、規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

（注２）Of-18 エムズ原宿は、平成21年10月6日付で、東京都による土地収用により敷地の一部を譲渡しています。

（注３）Of-25 茅場町平和ビルは、平成22年3月29日付で取得しています。

（注４）Re-05 CIC目黒は、平成21年11月30日付で、名称をFLEG目黒から変更しています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の状況は、以下の通りです。

| 不動産等の名称 |               | 第16期<br>(H21. 6. 1～H21. 11. 30) |                              |                                 |                               | 第17期<br>(H21. 12. 1～H22. 5. 31) |                              |                                 |                               |
|---------|---------------|---------------------------------|------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
|         |               | テナント総数<br>〔期末時点〕<br>(注1)<br>(件) | 稼働率<br>〔期末時点〕<br>(注2)<br>(%) | 賃貸事業収入<br>〔期間中〕<br>(注3)<br>(千円) | 対総賃貸事<br>業収入比率<br>(注4)<br>(%) | テナント総数<br>〔期末時点〕<br>(注1)<br>(件) | 稼働率<br>〔期末時点〕<br>(注2)<br>(%) | 賃貸事業収入<br>〔期間中〕<br>(注3)<br>(千円) | 対総賃貸事<br>業収入比率<br>(注4)<br>(%) |
| Of-01   | 朝日生命五反田ビル     | 1                               | 100.0                        | 60,947                          | 2.1                           | 1                               | 100.0                        | 60,504                          | 2.2                           |
| Of-03   | 第百生命新宿ビル (注5) | —                               | —                            | 37,415                          | 1.3                           | —                               | —                            | —                               | —                             |
| Of-04   | 恵比寿スクエア (注5)  | —                               | —                            | 116,903                         | 4.1                           | —                               | —                            | —                               | —                             |
| Of-05   | 水天宮平和ビル       | 1                               | 88.5                         | 61,257                          | 2.2                           | 1                               | 100.0                        | 62,755                          | 2.3                           |
| Of-06   | NV富岡ビル        | 1                               | 100.0                        | 100,943                         | 3.6                           | 1                               | 100.0                        | 98,563                          | 3.6                           |
| Of-07   | 浜松町SSビル       | 1                               | 100.0                        | 63,132                          | 2.2                           | 1                               | 88.8                         | 59,401                          | 2.2                           |
| Of-08   | 国際溜池ビル        | 5                               | 75.3                         | 90,844                          | 3.2                           | 5                               | 75.3                         | 69,945                          | 2.6                           |
| Of-09   | グレイスビル泉岳寺前    | 7                               | 89.6                         | 60,686                          | 2.1                           | 7                               | 89.6                         | 63,599                          | 2.4                           |
| Of-10   | 日総第15ビル       | 1                               | 100.0                        | 51,322                          | 1.8                           | 1                               | 100.0                        | 51,322                          | 1.9                           |
| Of-11   | 日本橋第一ビル       | 9                               | 100.0                        | 77,709                          | 2.7                           | 9                               | 100.0                        | 75,971                          | 2.8                           |
| Of-12   | 八丁堀SFビル       | 1                               | 85.1                         | 79,630                          | 2.8                           | 1                               | 100.0                        | 81,284                          | 3.0                           |
| Of-13   | 渋谷AXヒルズ       | 8                               | 63.6                         | 35,033                          | 1.2                           | 7                               | 61.2                         | 32,294                          | 1.2                           |
| Of-14   | KCAビル         | 6                               | 64.4                         | 35,745                          | 1.3                           | 7                               | 82.2                         | 32,682                          | 1.2                           |
| Of-15   | 大和中目黒ビル       | 7                               | 88.4                         | 83,106                          | 2.9                           | 6                               | 100.0                        | 82,791                          | 3.1                           |
| Of-16   | 安和司町ビル        | 9                               | 100.0                        | 42,184                          | 1.5                           | 9                               | 100.0                        | 42,615                          | 1.6                           |
| Of-17   | 八丁堀MFビル       | 7                               | 100.0                        | 36,992                          | 1.3                           | 6                               | 79.8                         | 34,516                          | 1.3                           |
| Of-18   | エムズ原宿 (注6)    | 1                               | 100.0                        | 130,074                         | 4.6                           | 1                               | 100.0                        | 155,098                         | 5.7                           |
| Of-19   | 三宮三和東洋ビル      | 18                              | 94.2                         | 245,489                         | 8.6                           | 16                              | 86.7                         | 227,529                         | 8.4                           |
| Of-20   | 船橋Faceビル      | 1                               | 94.2                         | 124,423                         | 4.4                           | 1                               | 100.0                        | 126,331                         | 4.7                           |
| Of-21   | アデッソ西麻布       | 3                               | 73.1                         | 15,477                          | 0.5                           | 3                               | 73.1                         | 11,926                          | 0.4                           |
| Of-22   | CIC虎ノ門ビル      | 8                               | 86.5                         | 43,541                          | 1.5                           | 8                               | 86.5                         | 43,141                          | 1.6                           |
| Of-23   | アリア池袋         | 7                               | 100.0                        | 40,505                          | 1.4                           | 6                               | 88.4                         | 39,538                          | 1.5                           |
| Of-24   | CIC湯島ビル       | 9                               | 100.0                        | 54,329                          | 1.9                           | 9                               | 100.0                        | 53,580                          | 2.0                           |
| Of-25   | 茅場町平和ビル (注7)  | —                               | —                            | —                               | —                             | 1                               | 100.0                        | 73,326                          | 2.7                           |
| オフィス 小計 |               | 111                             | 92.7                         | 1,687,696                       | 59.4                          | 107                             | 93.6                         | 1,578,720                       | 58.4                          |
| Re-03   | コンコード市川       | 1                               | 100.0                        | 17,280                          | 0.6                           | 1                               | 100.0                        | 17,301                          | 0.6                           |
| Re-05   | CIC目黒 (注8)    | 1                               | 93.7                         | 18,791                          | 0.7                           | 1                               | 100.0                        | 19,086                          | 0.7                           |
| Re-09   | レグルス東葛西       | 1                               | 100.0                        | 23,324                          | 0.8                           | 1                               | 100.0                        | 23,344                          | 0.9                           |
| Re-11   | ミルーム若林公園      | 1                               | 100.0                        | 115,614                         | 4.1                           | 1                               | 93.5                         | 110,730                         | 4.1                           |
| Re-12   | ミルーム碑文谷       | 1                               | 88.5                         | 46,495                          | 1.6                           | 1                               | 90.1                         | 44,653                          | 1.7                           |
| Re-14   | メインステージ南麻布Ⅲ   | 1                               | 66.7                         | 28,797                          | 1.0                           | 1                               | 95.0                         | 29,830                          | 1.1                           |
| Re-15   | コスモグラフィア麻布十番  | 1                               | 74.7                         | 31,221                          | 1.1                           | 1                               | 88.6                         | 26,278                          | 1.0                           |
| Re-16   | アドバンテージ学芸大学   | 1                               | 76.1                         | 22,189                          | 0.8                           | 1                               | 76.8                         | 22,198                          | 0.8                           |
| Re-17   | エルミタージュ東神田    | 1                               | 87.7                         | 34,160                          | 1.2                           | 1                               | 93.3                         | 31,801                          | 1.2                           |
| Re-18   | エルミタージュ東日本橋   | 1                               | 86.1                         | 37,928                          | 1.3                           | 1                               | 96.2                         | 38,622                          | 1.4                           |
| Re-19   | エルミタージュ練馬     | 1                               | 96.2                         | 25,020                          | 0.9                           | 1                               | 91.8                         | 23,731                          | 0.9                           |
| Re-20   | ランドステージ白金高輪   | 1                               | 85.5                         | 110,382                         | 3.9                           | 1                               | 94.7                         | 108,846                         | 4.0                           |
| Re-21   | アーパイルベルジェ明大前  | 1                               | 83.0                         | 29,292                          | 1.0                           | 1                               | 94.3                         | 28,744                          | 1.1                           |
| Re-22   | ジョイシティ日本橋     | 1                               | 82.7                         | 28,854                          | 1.0                           | 1                               | 91.2                         | 32,203                          | 1.2                           |



| 不動産等の名称  |              | 第16期<br>(H21. 6. 1～H21. 11. 30) |                              |                                 |                               | 第17期<br>(H21. 12. 1～H22. 5. 31) |                              |                                 |                               |
|----------|--------------|---------------------------------|------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
|          |              | テナント総数<br>[期末時点]<br>(注1)<br>(件) | 稼働率<br>[期末時点]<br>(注2)<br>(%) | 賃貸事業収入<br>[期間中]<br>(注3)<br>(千円) | 対総賃貸事<br>業収入比率<br>(注4)<br>(%) | テナント総数<br>[期末時点]<br>(注1)<br>(件) | 稼働率<br>[期末時点]<br>(注2)<br>(%) | 賃貸事業収入<br>[期間中]<br>(注3)<br>(千円) | 対総賃貸事<br>業収入比率<br>(注4)<br>(%) |
| Re-23    | グレファス上石神井    | 1                               | 86.8                         | 31,274                          | 1.1                           | 1                               | 94.9                         | 32,201                          | 1.2                           |
| Re-24    | T&G錦糸町マンション  | 1                               | 91.0                         | 31,486                          | 1.1                           | 1                               | 91.0                         | 31,826                          | 1.2                           |
| Re-25    | グレンパーク銀座EAST | 1                               | 67.8                         | 100,530                         | 3.5                           | 1                               | 72.9                         | 94,777                          | 3.5                           |
| Re-26    | グレンパーク新横浜    | 1                               | 84.8                         | 78,168                          | 2.8                           | 1                               | 95.9                         | 75,784                          | 2.8                           |
| Re-27    | グレンパーク池田山    | 1                               | 73.8                         | 26,473                          | 0.9                           | 1                               | 61.0                         | 22,035                          | 0.8                           |
| Re-28    | ルネ東寺尾        | 1                               | 82.4                         | 123,449                         | 4.3                           | 1                               | 89.4                         | 118,927                         | 4.4                           |
| Re-29    | レジデンス向丘      | 1                               | 88.7                         | 53,423                          | 1.9                           | 1                               | 96.7                         | 53,062                          | 2.0                           |
| Re-30    | レジデンス東馬込     | 1                               | 83.1                         | 41,117                          | 1.4                           | 1                               | 89.2                         | 40,431                          | 1.5                           |
| Re-31    | グレンパーク学芸大学   | 1                               | 78.2                         | 31,400                          | 1.1                           | 1                               | 81.6                         | 28,773                          | 1.1                           |
| Re-33    | アドバンス亀戸      | 1                               | 100.0                        | 35,505                          | 1.3                           | 1                               | 100.0                        | 40,279                          | 1.5                           |
| Re-34    | ヴァンテ田無       | 1                               | 80.5                         | 30,379                          | 1.1                           | 1                               | 91.4                         | 29,020                          | 1.1                           |
| レジデンス 小計 |              | 25                              | 84.4                         | 1,152,563                       | 40.6                          | 25                              | 89.9                         | 1,124,494                       | 41.6                          |
| 合計       |              | 136                             | 87.7                         | 2,840,259                       | 100.0                         | 132                             | 91.5                         | 2,703,214                       | 100.0                         |

(注1) 「テナント総数」は、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件の場合は1テナントとして、複数の物件にわたる場合には、複数のテナントとして記載しています。

(注2) 「稼働率」は、期末時点における賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を記載しています。

(注3) 「賃貸事業収入」は、各不動産等の当期の賃貸事業収入を記載しています。

(注4) 「対総賃貸事業収入比率」は、ポートフォリオ全体の賃貸事業収入に対して各物件の賃貸事業収入が占める割合を記載しています。

(注5) 0f-03 第百生命新宿ビル及び0f-04 恵比寿スクエアは、平成21年8月31日付で譲渡しています。

(注6) 0f-18 エムズ原宿は、平成21年10月6日付で、東京都による土地収用により敷地の一部を譲渡しています。

(注7) 0f-25 茅場町平和ビルは、平成22年3月29日付で取得しています。

(注8) Re-05 CIC目黒は、平成21年11月30日付で、名称をFLEG目黒から変更しています。

#### (4) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

当期末における、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下の通りです。

(単位：百万円)

| 区分        | 種類        | 契約額等（注１） |       | 時価<br>（注２、３） |
|-----------|-----------|----------|-------|--------------|
|           |           |          | うち１年超 |              |
| 市場取引以外の取引 | 金利スワップ取引  |          |       |              |
|           | 受取変動・支払固定 | 14,925   | 7,960 | △227         |
| 合計        |           | 14,925   | 7,960 | △227         |

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。

(注2) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等を基に算出した価額で評価しています。

(注3) 時価の金額については、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成20年3月10日 企業会計基準第10号)に基づき金利スワップの特例処理を適用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

#### (5) その他資産の状況

本投資法人が保有する不動産を信託財産とする信託受益権及び不動産は、前記「3. (3) 不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。当期末現在、同欄以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

#### 4. 保有不動産の資本的支出

##### (1) 資本的支出の予定

保有する不動産等について、本報告作成日現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下の通りです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれている可能性があります。

| 不動産等の名称 |          | 所在地    | 目的       | 実施予定期間                | 工事予定金額（千円） |       |       |
|---------|----------|--------|----------|-----------------------|------------|-------|-------|
|         |          |        |          |                       | 総額         | 当期支払額 | 既支払総額 |
| 0f-11   | 日本橋第一ビル  | 東京都中央区 | 空調設備更新工事 | 自平成22年6月<br>至平成22年11月 | 11,700     | —     | —     |
| 0f-15   | 大和中目黒ビル  | 東京都目黒区 | 空調設備更新工事 | 自平成22年6月<br>至平成22年11月 | 10,000     | —     | —     |
| 0f-19   | 三宮三和東洋ビル | 兵庫県神戸市 | 空調設備更新工事 | 自平成22年6月<br>至平成22年11月 | 30,000     | —     | —     |

##### (2) 期中の資本的支出

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

当期の資本的支出は260,671千円であり、費用に区分された修繕費81,969千円と併せ、合計342,640千円の工事を実施しています。

| 不動産等の名称 |          | 所在地     | 目的          | 実施期間                  | 工事金額<br>(千円) |
|---------|----------|---------|-------------|-----------------------|--------------|
| 0f-12   | 八丁堀SFビル  | 東京都中央区  | 空調設備更新工事    | 自平成22年5月<br>至平成22年5月  | 7,300        |
| 0f-15   | 大和中目黒ビル  | 東京都目黒区  | 空調設備更新工事    | 自平成22年3月<br>至平成22年3月  | 12,000       |
| 0f-18   | エムズ原宿    | 東京都渋谷区  | 道路収用対応工事    | 自平成21年12月<br>至平成22年5月 | 114,420      |
| 0f-19   | 三宮三和東洋ビル | 兵庫県神戸市  | 空調設備更新工事    | 自平成22年4月<br>至平成22年5月  | 35,500       |
| Re-28   | ルネ東寺尾    | 神奈川県横浜市 | 防災設備更新工事    | 自平成22年1月<br>至平成22年3月  | 5,000        |
|         | その他      |         | 機械式駐車場改修工事他 | 自平成21年12月<br>至平成22年5月 | 86,451       |
| 合計      |          |         |             |                       | 260,671      |

### (3) 長期修繕計画のために積み立てた金銭

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

(単位：千円)

| 営業期間     | 第13期 |                                    | 第14期 |                                    | 第15期 |                                    | 第16期 |                                    | 第17期 |                                    |
|----------|------|------------------------------------|------|------------------------------------|------|------------------------------------|------|------------------------------------|------|------------------------------------|
|          | 自    | 平成19年<br>12月1日<br>至 平成20年<br>5月31日 | 自    | 平成20年<br>6月1日<br>至 平成20年<br>11月30日 | 自    | 平成20年<br>12月1日<br>至 平成21年<br>5月31日 | 自    | 平成21年<br>6月1日<br>至 平成21年<br>11月30日 | 自    | 平成21年<br>12月1日<br>至 平成22年<br>5月31日 |
| 前期末積立金残高 |      | 300,000                            |      | 300,000                            |      | 300,000                            |      | 330,000                            |      | 495,000                            |
| 当期積立額    |      | —                                  |      | —                                  |      | 30,000                             |      | 200,000                            |      | —                                  |
| 当期積立金取崩額 |      | —                                  |      | —                                  |      | —                                  |      | 35,000                             |      | 107,000                            |
| 次期繰越額    |      | 300,000                            |      | 300,000                            |      | 330,000                            |      | 495,000                            |      | 388,000                            |

(注) 上記に記載した積立金とは別に、区分所有ビル等の管理規約等に基づく修繕積立金として、当期末現在40,263千円を積み立てています。

## 5. 費用・負債の状況

### (1) 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

| 項目             | 第16期 |                            | 第17期 |                            |
|----------------|------|----------------------------|------|----------------------------|
|                | 自    | 平成21年6月1日<br>至 平成21年11月30日 | 自    | 平成21年12月1日<br>至 平成22年5月31日 |
| (a) 資産運用報酬 (注) |      | 280,811                    |      | 292,222                    |
| (b) 資産保管手数料    |      | 20,563                     |      | 19,135                     |
| (c) 一般事務委託手数料  |      | 27,824                     |      | 31,116                     |
| (d) 役員報酬       |      | 4,800                      |      | 7,645                      |
| (e) 会計監査人報酬    |      | 9,200                      |      | 8,300                      |
| (f) その他営業費用    |      | 65,665                     |      | 49,920                     |
| 合計             |      | 408,863                    |      | 408,339                    |

(注) 「資産運用報酬」には、上記記載の金額の他、個々の不動産等の取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬分が、第17期に43,485千円あります。

## (2) 借入状況

当期末及び前期末における金融機関毎の借入金の状況は、以下の通りです。

(単位：千円)

| 区 分                  |              | 借入日             | 前期末残高      | 当期末残高      | 平均<br>利率<br>(%)<br>(注 1) | 返済期限            | 返済<br>方法<br>(注 2) | 使 途   | 摘 要        |
|----------------------|--------------|-----------------|------------|------------|--------------------------|-----------------|-------------------|-------|------------|
| 借入先                  |              |                 |            |            |                          |                 |                   |       |            |
| 短期借入金                | 株式会社あおぞら銀行   | 平成21年<br>10月27日 | 4,500,000  | 4,477,500  | 1.87685                  | 平成22年<br>10月27日 | 分割<br>返済<br>(注 2) | (注 5) | 有担保<br>無保証 |
|                      | 株式会社三井住友銀行   |                 | 3,000,000  | 2,985,000  |                          |                 |                   |       |            |
|                      | 株式会社りそな銀行    |                 | 1,000,000  | 995,000    |                          |                 |                   |       |            |
|                      | 小計           |                 |            | 8,500,000  | 8,457,500                |                 |                   |       |            |
| 一年内返済<br>予定<br>長期借入金 | 株式会社あおぞら銀行   | 平成20年<br>3月7日   | 4,600,000  | —          | 1.17143                  | 平成22年<br>3月6日   | 分割<br>返済<br>(注 2) | (注 5) | 有担保<br>無保証 |
|                      | 農林中央金庫       | 平成19年<br>10月31日 | 3,000,000  | 2,985,000  | 1.71500                  | 平成22年<br>10月29日 |                   |       |            |
|                      | 株式会社りそな銀行    |                 | 2,000,000  | 1,990,000  |                          |                 |                   |       |            |
|                      | 株式会社西日本シティ銀行 |                 | 1,000,000  | 995,000    |                          |                 |                   |       |            |
|                      | 株式会社損害保険ジャパン |                 | 500,000    | 497,500    |                          |                 |                   |       |            |
|                      | 株式会社あおぞら銀行   |                 | 300,000    | 298,500    |                          |                 |                   |       |            |
|                      | 株式会社北海道銀行    |                 | 200,000    | 199,000    |                          |                 |                   |       |            |
|                      | 小計           |                 |            | 11,600,000 | 6,965,000                |                 |                   |       |            |
| 長期借入金                | 株式会社あおぞら銀行   | 平成19年<br>10月31日 | 6,000,000  | 5,970,000  | 2.08500                  | 平成24年<br>10月31日 | 分割<br>返済<br>(注 2) | (注 5) | 有担保<br>無保証 |
|                      | 株式会社りそな銀行    |                 | 2,000,000  | 1,990,000  |                          |                 |                   |       |            |
|                      | 株式会社あおぞら銀行   | 平成22年<br>3月5日   | —          | 4,577,000  | 1.62636                  | 平成23年<br>10月31日 | 分割<br>返済<br>(注 3) |       |            |
|                      | 株式会社あおぞら銀行   | 平成22年<br>3月29日  | —          | 1,000,000  | 1.82636                  | 平成24年<br>10月31日 | 分割<br>返済<br>(注 4) |       |            |
|                      | 株式会社りそな銀行    |                 | —          | 1,000,000  |                          |                 |                   |       |            |
|                      | 小計           |                 |            | 8,000,000  | 14,537,000               |                 |                   |       |            |
| 合計                   |              |                 | 28,100,000 | 29,959,500 |                          |                 |                   |       |            |

(注 1) 平均利率は、期中の加重平均を記載しています。なお、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、平均利率にその効果を勘案して記載しています。

(注 2) 平成22年1月29日を初回とし、以降6カ月おきに、借入金額の0.5%相当額を返済し、最終の返済期限に残額を返済する予定です。

(注 3) 平成22年7月30日を初回とし、以降6カ月おきに、各23,000千円を返済し、最終の返済期限に残額を返済する予定です。

(注 4) 平成22年7月30日を初回とし、以降6カ月おきに、借入金額の0.5%相当額を返済し、最終の返済期限に残額を返済する予定です。

(注 5) 資金の使途は、いずれも不動産等の取得資金又は有利子負債の借換資金です。

### (3) 投資法人債

当期末及び前期末における発行済投資法人債の状況は、以下の通りです。

| 銘柄          | 発行年月日       | 前期末残高<br>(百万円) | 当期末残高<br>(百万円) | 利率<br>(%) | 償還期限        | 償還方法 | 使途   | 摘要   |
|-------------|-------------|----------------|----------------|-----------|-------------|------|------|------|
| 第2回無担保投資法人債 | 平成19年10月31日 | 10,000         | 10,000         | 2.17      | 平成24年10月31日 | 期限一括 | (注1) | (注2) |
| 合計          |             | 10,000         | 10,000         |           |             |      |      |      |

(注1) 資金使途は借入金の借換資金です。

(注2) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

## 6. 期中の売買状況

### (1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

| 不動産等の名称 |         | 取 得            |                       | 譲 渡   |                       |               |                       |
|---------|---------|----------------|-----------------------|-------|-----------------------|---------------|-----------------------|
|         |         | 取得年月日          | 取得価額<br>(注1)<br>(百万円) | 譲渡年月日 | 譲渡価額<br>(注1)<br>(百万円) | 帳簿価額<br>(百万円) | 売却損益<br>(注2)<br>(百万円) |
| Of-25   | 茅場町平和ビル | 平成22年<br>3月29日 | 4,798                 | —     | —                     | —             | —                     |
| 合計      |         | —              | 4,798                 | —     | —                     | —             | —                     |

(注1) 「取得価額」及び「譲渡価額」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（譲渡契約書等に記載された譲渡金額）を記載しています。

(注2) 「売却損益」は、譲渡価額から帳簿価額及びその他売却費用を控除して記載しています。

### (2) その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

### (3) 特定資産の価格等の調査

| 取得<br>又は<br>譲渡 | 資産の種類 | 不動産の名称 |         | 取引年月日      | 取得価額<br>又は譲渡価額<br>(注2) (百万円) | 特定資産の<br>調査価格<br>(百万円) |
|----------------|-------|--------|---------|------------|------------------------------|------------------------|
| 取得             | 信託受益権 | Of-25  | 茅場町平和ビル | 平成22年3月29日 | 4,798                        | 5,080                  |

(注1) 上記の特定資産の価格等の調査は、あずさ監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っています。また、上記の調査価格のほか、不動産等の所在、地番その他当該不動産等を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しています。

(注2) 「取得価額」及び「譲渡価額」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（譲渡契約書等に記載された譲渡金額）を記載しています。

#### (4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

##### ① 取引状況

(単位：百万円)

| 区分 | 売買金額等（注２）                |                         |
|----|--------------------------|-------------------------|
|    | 買付額等                     | 売付額等                    |
| 総額 | 4,798                    | —                       |
|    | うち利害関係人等及び主要株主からの買付額（注１） | うち利害関係人等及び主要株主への売付額（注１） |
|    | 4,798 (100.0%)           | —                       |

利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳（注１）

|           |                |   |
|-----------|----------------|---|
| 平和不動産株式会社 | 4,798 (100.0%) | — |
| 合計        | 4,798 (100.0%) | — |

##### ② 支払手数料等の金額

(単位：千円)

| 区分    | 支払手数料等<br>総額(A) | 利害関係人等及び主要株主との取引内訳（注１） |         | (B)／(A) |
|-------|-----------------|------------------------|---------|---------|
|       |                 | 支払先                    | 支払金額(B) |         |
| 管理委託費 | 309,395         | 平和不動産株式会社              | 13,681  | 4.4%    |
|       |                 | 平和サービス株式会社             | 38,763  | 12.5%   |
| 損害保険料 | 4,286           | 平和サービス株式会社             | 4,286   | 100.0%  |

(注１) 利害関係人等とは、投信法第201条第１項、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。）第123条並びに社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される、本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。また主要株主とは、金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。）第29条の４第２項に規定される、資産運用会社の主要株主をいいます。

(注２) 売買金額等は、不動産又は不動産信託受益権の売買契約書に記載された売買価格を記載しています。

(注３) ( ) 内の数値は、それぞれの総額に対する比率を記載しています。

(注４) 上記記載の取引以外に、当期中に利害関係人等又は主要株主へ支払った修繕工事等の支払額は以下の通りです。  
平和サービス株式会社 1,759千円

#### (5) 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社である平和不動産アセットマネジメント株式会社は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当事項はありません。



## 7. 経理の状況

### (1) 資産、負債、元本及び損益の状況等

後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照下さい。

### (2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

### (3) 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

### (4) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

#### ① 取得等の状況

本投資法人の資産運用会社が保有している本投資法人の投資口の状況は以下の通りです。

| 年月日         | 取得口数（口）       | 処分口数（口） | 保有口数（口） |
|-------------|---------------|---------|---------|
| 平成14年1月31日  | 1,000         | —       | 1,000   |
| 平成16年10月19日 | 5口を1口に併合 △800 | —       | 200     |
| 平成16年11月11日 | 231           | —       | 431     |
| 平成17年3月7日   | 200           | —       | 631     |
| 累計          | 631           | —       | 631     |

#### ② 保有等の状況

|                                      | 期末保有口数（口） | 期末保有総額（注）<br>（百万円） | 総発行済口数<br>に対する比率（%） |
|--------------------------------------|-----------|--------------------|---------------------|
| 第8期<br>自 平成17年6月1日<br>至 平成17年11月30日  | 631       | 301                | 1.3                 |
| 第9期<br>自 平成17年12月1日<br>至 平成18年5月31日  | 631       | 301                | 1.0                 |
| 第10期<br>自 平成18年6月1日<br>至 平成18年11月30日 | 631       | 301                | 1.0                 |
| 第11期<br>自 平成18年12月1日<br>至 平成19年5月31日 | 631       | 301                | 0.6                 |
| 第12期<br>自 平成19年6月1日<br>至 平成19年11月30日 | 631       | 301                | 0.6                 |
| 第13期<br>自 平成19年12月1日<br>至 平成20年5月31日 | 631       | 301                | 0.6                 |
| 第14期<br>自 平成20年6月1日<br>至 平成20年11月30日 | 631       | 301                | 0.6                 |

|                                      | 期末保有口数（口） | 期末保有総額（注）<br>（百万円） | 総発行済口数<br>に対する比率（％） |
|--------------------------------------|-----------|--------------------|---------------------|
| 第15期<br>自 平成20年12月1日<br>至 平成21年5月31日 | 631       | 301                | 0.6                 |
| 第16期<br>自 平成21年6月1日<br>至 平成21年11月30日 | 631       | 301                | 0.5                 |
| 第17期<br>自 平成21年12月1日<br>至 平成22年5月31日 | 631       | 301                | 0.5                 |

（注）期末保有総額は、取得価格を記載しています。

## 8. その他

### (1) お知らせ

#### ① 投資主総会

当期において、本投資法人の第11回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された主要な議案の概要は以下の通りです。

| 承認日         | 議案           | 概要                  |
|-------------|--------------|---------------------|
| 平成21年12月11日 | 執行役員1名選任の件   | 東原正明が執行役員に選任されました。  |
|             | 補欠執行役員1名選任の件 | 岡榮司が補欠執行役員に選任されました。 |

#### ② 投資法人役員会

当期決算日後の平成22年6月21日に本投資法人の役員会が開催されました。承認された主要な議案の概要は以下の通りです。

なお、それぞれの項目に記載された事項の詳細については、前記「1. 資産運用の概況 (6) 決算後に生じた重要な事実」の①及び②をご参照下さい。

| 承認日        | 項目          | 概要                                                 |
|------------|-------------|----------------------------------------------------|
| 平成22年6月21日 | 投資法人合併の件    | 本投資法人を吸収合併存続法人とし、JSRを吸収合併消滅法人とする合併契約書を締結することとしました。 |
|            | 投資法人投資口分割の件 | 本投資法人の投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行うこととしました。            |

### (2) 金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、記載未満の端数について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

## Ⅱ. 貸借対照表

(単位：千円)

|                  | 前 期 (ご参考)<br>(平成21年11月30日) |             | 当 期<br>(平成22年 5 月31日) |             |
|------------------|----------------------------|-------------|-----------------------|-------------|
| 資産の部             |                            |             |                       |             |
| 流動資産             |                            |             |                       |             |
| 現金及び預金           | * 1                        | 6,770,811   | * 1                   | 4,098,754   |
| 信託現金及び信託預金       | * 1                        | 2,200,002   | * 1                   | 2,915,488   |
| 営業未収入金           |                            | 14,845      |                       | 24,780      |
| 前払費用             |                            | 243,430     |                       | 169,807     |
| 繰延税金資産           |                            | —           |                       | 21          |
| その他              |                            | 434         |                       | 97,097      |
| 流動資産合計           |                            | 9,229,523   |                       | 7,305,950   |
| 固定資産             |                            |             |                       |             |
| 有形固定資産           |                            |             |                       |             |
| 建物               | * 1                        | 15,048,690  | * 1                   | 15,152,725  |
| 減価償却累計額          |                            | △1,459,195  |                       | △1,729,129  |
| 建物 (純額)          |                            | 13,589,494  |                       | 13,423,596  |
| 構築物              | * 1                        | 71,184      | * 1                   | 72,205      |
| 減価償却累計額          |                            | △16,179     |                       | △19,186     |
| 構築物 (純額)         |                            | 55,005      |                       | 53,018      |
| 機械及び装置           | * 1                        | 212,829     | * 1                   | 214,829     |
| 減価償却累計額          |                            | △62,556     |                       | △73,274     |
| 機械及び装置 (純額)      |                            | 150,272     |                       | 141,555     |
| 工具、器具及び備品        | * 1                        | 63,731      | * 1                   | 68,564      |
| 減価償却累計額          |                            | △23,477     |                       | △28,400     |
| 工具、器具及び備品 (純額)   |                            | 40,254      |                       | 40,164      |
| 土地               | * 1                        | 37,091,822  | * 1                   | 37,091,822  |
| 信託建物             | * 1                        | 12,304,252  | * 1                   | 13,005,033  |
| 減価償却累計額          |                            | △1,704,318  |                       | △1,896,319  |
| 信託建物 (純額)        |                            | 10,599,933  |                       | 11,108,714  |
| 信託構築物            | * 1                        | 59,719      | * 1                   | 60,688      |
| 減価償却累計額          |                            | △13,270     |                       | △14,799     |
| 信託構築物 (純額)       |                            | 46,448      |                       | 45,889      |
| 信託機械及び装置         | * 1                        | 114,308     | * 1                   | 115,880     |
| 減価償却累計額          |                            | △33,647     |                       | △37,431     |
| 信託機械及び装置 (純額)    |                            | 80,661      |                       | 78,448      |
| 信託工具、器具及び備品      | * 1                        | 20,679      | * 1                   | 25,371      |
| 減価償却累計額          |                            | △5,708      |                       | △7,433      |
| 信託工具、器具及び備品 (純額) |                            | 14,970      |                       | 17,937      |
| 信託土地             | * 1                        | 29,076,994  | * 1                   | 33,373,413  |
| 有形固定資産合計         |                            | 90,745,857  |                       | 95,374,560  |
| 無形固定資産           |                            |             |                       |             |
| 借地権              |                            | 715,719     |                       | 715,719     |
| 信託借地権            | * 1                        | 843,410     | * 1                   | 843,410     |
| その他              |                            | 217         |                       | 172         |
| 無形固定資産合計         |                            | 1,559,347   |                       | 1,559,302   |
| 投資その他の資産         |                            |             |                       |             |
| 差入保証金            |                            | 10,000      |                       | 10,000      |
| 長期前払費用           |                            | 114,924     |                       | 128,924     |
| その他              |                            | 33,755      |                       | 40,263      |
| 投資その他の資産合計       |                            | 158,679     |                       | 179,187     |
| 固定資産合計           |                            | 92,463,885  |                       | 97,113,050  |
| 繰延資産             |                            |             |                       |             |
| 投資口交付費           |                            | 26,768      |                       | 14,861      |
| 投資法人債発行費         |                            | 32,970      |                       | 27,318      |
| 繰延資産合計           |                            | 59,738      |                       | 42,179      |
| 資産合計             |                            | 101,753,147 |                       | 104,461,180 |

(単位：千円)

|                      | 前 期 (ご参考)     |             | 当 期            |             |
|----------------------|---------------|-------------|----------------|-------------|
|                      | (平成21年11月30日) |             | (平成22年 5 月31日) |             |
| 負債の部                 |               |             |                |             |
| 流動負債                 |               |             |                |             |
| 営業未払金                |               | 201,301     |                | 213,265     |
| 短期借入金                | * 1           | 8,500,000   | * 1            | 8,457,500   |
| 1年内返済予定の長期借入金        | * 1           | 11,600,000  | * 1            | 6,965,000   |
| 未払費用                 |               | 484,591     |                | 535,456     |
| 未払法人税等               |               | 490         |                | 633         |
| 未払消費税等               |               | 109,363     |                | —           |
| 前受金                  |               | 346,314     |                | 411,310     |
| その他                  |               | 231,521     |                | 7,742       |
| 流動負債合計               |               | 21,473,583  |                | 16,590,908  |
| 固定負債                 |               |             |                |             |
| 投資法人債                |               | 10,000,000  |                | 10,000,000  |
| 長期借入金                | * 1           | 8,000,000   | * 1            | 14,537,000  |
| 預り敷金及び保証金            |               | 1,548,166   |                | 1,508,951   |
| 信託預り敷金及び保証金          |               | 931,547     |                | 1,717,115   |
| 固定負債合計               |               | 20,479,714  |                | 27,763,066  |
| 負債合計                 |               | 41,953,297  |                | 44,353,975  |
| 純資産の部                |               |             |                |             |
| 投資主資本                |               |             |                |             |
| 出資総額                 |               | 59,412,331  |                | 59,412,331  |
| 剰余金                  |               |             |                |             |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失 (△) |               | 387,519     |                | 694,874     |
| 剰余金合計                |               | 387,519     |                | 694,874     |
| 投資主資本合計              |               | 59,799,850  |                | 60,107,205  |
| 純資産合計                | * 2           | 59,799,850  | * 2            | 60,107,205  |
| 負債純資産合計              |               | 101,753,147 |                | 104,461,180 |

### Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

|                      | 前 期 (ご参考)                          |           | 当 期                                |           |
|----------------------|------------------------------------|-----------|------------------------------------|-----------|
|                      | (自 平成21年 6 月 1 日<br>至 平成21年11月30日) |           | (自 平成21年12月 1 日<br>至 平成22年 5 月31日) |           |
| 営業収益                 |                                    |           |                                    |           |
| 賃貸事業収入               | * 1                                | 2,565,203 | * 1                                | 2,349,032 |
| その他賃貸事業収入            | * 1                                | 275,056   | * 1                                | 354,181   |
| 不動産等売却益              | * 2                                | 49,507    |                                    | —         |
| 物件移転補償金等             |                                    | —         |                                    | 126,923   |
| 営業収益合計               |                                    | 2,889,767 |                                    | 2,830,138 |
| 営業費用                 |                                    |           |                                    |           |
| 賃貸事業費用               | * 1                                | 1,195,329 | * 1                                | 1,203,593 |
| 不動産等売却損              | * 2                                | 369,934   |                                    | —         |
| 資産運用報酬               |                                    | 280,811   |                                    | 292,222   |
| 資産保管手数料              |                                    | 20,563    |                                    | 19,135    |
| 一般事務委託手数料            |                                    | 27,824    |                                    | 31,116    |
| 役員報酬                 |                                    | 4,800     |                                    | 7,645     |
| 会計監査人報酬              |                                    | 9,200     |                                    | 8,300     |
| その他営業費用              |                                    | 65,665    |                                    | 49,920    |
| 営業費用合計               |                                    | 1,974,127 |                                    | 1,611,933 |
| 営業利益                 |                                    | 915,639   |                                    | 1,218,205 |
| 営業外収益                |                                    |           |                                    |           |
| 受取利息                 |                                    | 2,292     |                                    | 2,082     |
| 未払分配金戻入              |                                    | 689       |                                    | 912       |
| その他                  |                                    | 1,146     |                                    | 819       |
| 営業外収益合計              |                                    | 4,129     |                                    | 3,814     |
| 営業外費用                |                                    |           |                                    |           |
| 支払利息                 |                                    | 190,408   |                                    | 260,036   |
| 融資関連費用               |                                    | 58,866    |                                    | 138,471   |
| 投資法人債利息              |                                    | 247,586   |                                    | 108,500   |
| 投資法人債発行費償却           |                                    | 23,608    |                                    | 5,652     |
| 投資口交付費償却             |                                    | 9,783     |                                    | 11,906    |
| その他                  |                                    | 1,410     |                                    | 1,574     |
| 営業外費用合計              |                                    | 531,665   |                                    | 526,141   |
| 経常利益                 |                                    | 388,104   |                                    | 695,878   |
| 税引前当期純利益             |                                    | 388,104   |                                    | 695,878   |
| 法人税、住民税及び事業税         |                                    | 605       |                                    | 1,049     |
| 法人税等調整額              |                                    | 18        |                                    | △21       |
| 法人税等合計               |                                    | 623       |                                    | 1,027     |
| 当期純利益                |                                    | 387,480   |                                    | 694,850   |
| 前期繰越利益               |                                    | 38        |                                    | 23        |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失 (△) |                                    | 387,519   |                                    | 694,874   |

#### IV. 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

|                      | 前 期 (ご参考)                          |     | 当 期                                |  |
|----------------------|------------------------------------|-----|------------------------------------|--|
|                      | (自 平成21年 6 月 1 日<br>至 平成21年11月30日) |     | (自 平成21年12月 1 日<br>至 平成22年 5 月31日) |  |
| 投資主資本                |                                    |     |                                    |  |
| 出資総額                 |                                    |     |                                    |  |
| 前期末残高                | 56,412,305                         |     | 59,412,331                         |  |
| 当期変動額                |                                    |     |                                    |  |
| 新投資口の発行              | 3,000,025                          |     | —                                  |  |
| 当期変動額合計              | 3,000,025                          |     | —                                  |  |
| 当期末残高                | * 1 59,412,331                     | * 1 | 59,412,331                         |  |
| 剰余金                  |                                    |     |                                    |  |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失 (△) |                                    |     |                                    |  |
| 前期末残高                | 960,639                            |     | 387,519                            |  |
| 当期変動額                |                                    |     |                                    |  |
| 剰余金の配当               | △960,601                           |     | △387,495                           |  |
| 当期純利益                | 387,480                            |     | 694,850                            |  |
| 当期変動額合計              | △573,120                           |     | 307,354                            |  |
| 当期末残高                | 387,519                            |     | 694,874                            |  |
| 投資主資本合計              |                                    |     |                                    |  |
| 前期末残高                | 57,372,945                         |     | 59,799,850                         |  |
| 当期変動額                |                                    |     |                                    |  |
| 新投資口の発行              | 3,000,025                          |     | —                                  |  |
| 剰余金の配当               | △960,601                           |     | △387,495                           |  |
| 当期純利益                | 387,480                            |     | 694,850                            |  |
| 当期変動額合計              | 2,426,905                          |     | 307,354                            |  |
| 当期末残高                | 59,799,850                         |     | 60,107,205                         |  |
| 純資産合計                |                                    |     |                                    |  |
| 前期末残高                | 57,372,945                         |     | 59,799,850                         |  |
| 当期変動額                |                                    |     |                                    |  |
| 新投資口の発行              | 3,000,025                          |     | —                                  |  |
| 剰余金の配当               | △960,601                           |     | △387,495                           |  |
| 当期純利益                | 387,480                            |     | 694,850                            |  |
| 当期変動額合計              | 2,426,905                          |     | 307,354                            |  |
| 当期末残高                | 59,799,850                         |     | 60,107,205                         |  |



## V. 注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

| 期 別<br>項 目      | 前 期 (ご参考)<br>(自 平成21年6月1日<br>至 平成21年11月30日)                                                                                                                                                                           | 当 期<br>(自 平成21年12月1日<br>至 平成22年5月31日)                                                                                                                                                                                      |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. 固定資産の減価償却の方法 | ①有形固定資産（信託不動産を含みます。）<br>定額法を採用しています。<br>なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。<br>建物 2～50年<br>構築物 4～50年<br>機械及び装置 3～30年<br>工具、器具及び備品 4～15年<br>②無形固定資産<br>定額法を採用しています。<br>③長期前払費用<br>定額法を採用しています。                                  | ①有形固定資産（信託不動産を含みます。）<br>同左<br>②無形固定資産<br>同左<br>③長期前払費用<br>同左                                                                                                                                                               |
| 2. 繰延資産の処理方法    | ①投資口交付費<br>3年間で定額法により償却しています。<br>②投資法人債発行費<br>償還期間にわたり定額法により償却しています。                                                                                                                                                  | ①投資口交付費<br>同左<br>②投資法人債発行費<br>同左                                                                                                                                                                                           |
| 3. 収益及び費用の計上基準  | 固定資産税等の処理方法<br>保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。<br>なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。 | 固定資産税等の処理方法<br>保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。<br>なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は15,455千円です。 |
| 4. ヘッジ会計の方法     | ①繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法<br>繰延ヘッジ処理によっています。<br>②ヘッジ手段とヘッジ対象<br>ヘッジ手段 金利スワップ取引<br>ヘッジ対象 借入金金利<br>③ヘッジ方針<br>本投資法人は財務方針に基づき規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。                                                                   | ①繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法<br>同左<br>②ヘッジ手段とヘッジ対象<br>同左<br>③ヘッジ方針<br>同左                                                                                                                                                               |

| <div>期 別</div> <div>項 目</div>         | <div>前 期 (ご参考)</div> <div>(自 平成21年 6 月 1 日<br/>至 平成21年11月30日)</div>                                                                                                                                                                                                                 | <div>当 期</div> <div>(自 平成21年12月 1 日<br/>至 平成22年 5 月31日)</div> |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
|                                       | <p>④ヘッジの有効性評価の方法</p> <p>ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。但し、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、ヘッジの有効性の評価を省略しています。</p>                                                                                                                  | <p>④ヘッジの有効性評価の方法</p> <p>同左</p>                                |
| <p>5. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> | <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金</p> <p>(2) 信託建物 信託構築物 信託機械及び装置 信託工具、器具及び備品 信託土地 信託借地権</p> <p>(3) 信託預り敷金及び保証金</p> | <p>同左</p>                                                     |
| <p>6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項</p>     | <p>消費税等の会計処理</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。但し、固定資産に係る控除対象外消費税は、個々の資産の取得原価に算入しています。</p>                                                                                                                                                                                        | <p>同左</p>                                                     |

## (貸借対照表に関する注記)

| 期 別<br>項 目                         | 前 期（ご参考）<br>（平成21年11月30日現在） | 当 期<br>（平成22年 5 月31日現在） |
|------------------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| ＊ 1 担保に供している<br>資産及び担保を付<br>している債務 | 担保に供している資産は次の通りです。          | 担保に供している資産は次の通りです。      |
|                                    | (単位：千円)                     | (単位：千円)                 |
|                                    | 現金及び預金 4,463,206            | 現金及び預金 3,028,004        |
|                                    | 信託現金及び信託預金 1,517,766        | 信託現金及び信託預金 2,318,122    |
|                                    | 建物 13,337,802               | 建物 13,174,252           |
|                                    | 信託建物 7,271,532              | 信託建物 7,725,616          |
|                                    | 構築物 54,896                  | 構築物 52,924              |
|                                    | 信託構築物 33,284                | 信託構築物 33,403            |
|                                    | 機械及び装置 150,272              | 機械及び装置 141,555          |
|                                    | 信託機械及び装置 43,938             | 信託機械及び装置 43,332         |
|                                    | 工具、器具及び備品 40,254            | 工具、器具及び備品 39,952        |
|                                    | 信託工具、器具及び備品 8,093           | 信託工具、器具及び備品 9,554       |
|                                    | 土地 36,576,545               | 土地 36,576,545           |
|                                    | 信託土地 16,412,160             | 信託土地 20,708,579         |
|                                    | 信託借地権 843,410               | 信託借地権 843,410           |
|                                    | 合計 80,753,163               | 合計 84,695,254           |
|                                    | 担保を付している債務は次の通りです。          | 担保を付している債務は次の通りです。      |
|                                    | (単位：千円)                     | (単位：千円)                 |
|                                    | 短期借入金 8,500,000             | 短期借入金 8,457,500         |
|                                    | 1年内返済予定の長期借入金 11,600,000    | 1年内返済予定の長期借入金 6,965,000 |
|                                    | 長期借入金 8,000,000             | 長期借入金 14,537,000        |
| 合計 28,100,000                      | 合計 29,959,500               |                         |
| ＊ 2 投信法第67条第4<br>項に定める最低純<br>資産額   | 50,000千円                    | 同左                      |

## (損益計算書に関する注記)

| 期 別<br>項 目       | 前 期 (ご参考)<br>(自 平成21年 6 月 1 日<br>至 平成21年11月30日) | 当 期<br>(自 平成21年12月 1 日<br>至 平成22年 5 月31日) |
|------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| * 1 不動産賃貸事業損益の内訳 | (単位：千円)                                         |                                           |
|                  | A. 不動産賃貸事業収益                                    | A. 不動産賃貸事業収益                              |
|                  | 賃貸事業収入                                          | 賃貸事業収入                                    |
|                  | 賃料収入 2,280,564                                  | 賃料収入 2,084,346                            |
|                  | 共益費収入 284,638                                   | 共益費収入 264,685                             |
|                  | 計 2,565,203                                     | 計 2,349,032                               |
|                  | その他賃貸事業収入                                       | その他賃貸事業収入                                 |
|                  | 駐車場収入 74,615                                    | 駐車場収入 66,175                              |
|                  | 付帯収益 197,930                                    | 付帯収益 164,746                              |
|                  | 解約違約金収入 611                                     | 解約違約金収入 5,783                             |
|                  | 雑収入 1,898                                       | 雑収入 117,475                               |
|                  | 計 275,056                                       | 計 354,181                                 |
|                  | 不動産賃貸事業収益合計 2,840,259                           | 不動産賃貸事業収益合計 2,703,214                     |
|                  | B. 不動産賃貸事業費用                                    | B. 不動産賃貸事業費用                              |
|                  | 賃貸事業費用                                          | 賃貸事業費用                                    |
|                  | 管理委託費 259,665                                   | 管理委託費 309,395                             |
|                  | 公租公課 184,100                                    | 公租公課 173,664                              |
|                  | 水道光熱費 125,759                                   | 水道光熱費 104,530                             |
|                  | 修繕費 75,249                                      | 修繕費 81,969                                |
|                  | 保険料 5,137                                       | 保険料 4,286                                 |
|                  | 信託報酬 20,567                                     | 信託報酬 20,492                               |
|                  | 減価償却費 506,399                                   | 減価償却費 491,001                             |
|                  | その他賃貸事業費用 18,449                                | その他賃貸事業費用 18,253                          |
|                  | 不動産賃貸事業費用合計 1,195,329                           | 不動産賃貸事業費用合計 1,203,593                     |
|                  | C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 1,644,930                    | C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 1,499,621              |



(リースにより使用する固定資産に関する注記)

| 前 期 (ご参考)<br>(自 平成21年 6 月 1 日<br>至 平成21年11月30日) | 当 期<br>(自 平成21年12月 1 日<br>至 平成22年 5 月31日) |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 該当事項はありません。                                     | 同左                                        |

(関連当事者との取引に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成21年 6 月 1 日 至 平成21年11月30日)

(単位：千円)

| 属性            | 会社等の名称          | 事業の内容  | 投資口等の<br>所有割合<br>(%) | 取引の内容     | 取引金額<br>(注 1) | 科目    | 期末残高<br>(注 1) |
|---------------|-----------------|--------|----------------------|-----------|---------------|-------|---------------|
| 主要投資主         | 平和不動産株式会社       | 不動産業   | 19.38                | 管理委託費     | 16,091        | 営業未払金 | 8,750         |
| 主要投資主の<br>子会社 | 平和サービス株式<br>会社  | 不動産管理業 | なし                   | 管理委託費     | 1,999         | 営業未払金 | 1,228         |
|               |                 |        |                      | 損害保険料     | 1,956         | 前払費用  | 15,068        |
|               |                 |        |                      | 修繕工事等     | 2,712         | 営業未払金 | 1,701         |
| 資産保管会社        | みずほ信託銀行株<br>式会社 | 信託銀行業  | なし                   | 一般事務受託報酬等 | 8,352         | —     | —             |
|               |                 |        |                      | 信託報酬      | 32,537        | 営業未払金 | 14,700        |
|               |                 |        |                      | 仲介手数料     | 150,000       | —     | —             |

(注 1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には含まれています。

(注 2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

当期 (自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日)

(単位：千円)

| 属性            | 会社等の名称          | 事業の内容  | 投資口等の<br>所有割合<br>(%) | 取引の内容                 | 取引金額<br>(注 1) | 科目    | 期末残高<br>(注 1) |
|---------------|-----------------|--------|----------------------|-----------------------|---------------|-------|---------------|
| 主要投資主         | 平和不動産株式<br>会社   | 不動産業   | 19.38                | 管理委託費                 | 13,681        | 営業未払金 | 4,730         |
|               |                 |        |                      | 不動産信託受益権<br>の購入 (注 3) | 4,813,455     | —     | —             |
| 主要投資主の<br>子会社 | 平和サービス株式<br>会社  | 不動産管理業 | なし                   | 管理委託費                 | 38,763        | 営業未払金 | 8,313         |
|               |                 |        |                      | 損害保険料                 | 4,286         | 前払費用  | 11,092        |
|               |                 |        |                      | 修繕工事等                 | 1,759         | 営業未払金 | 920           |
| 資産保管会社        | みずほ信託銀行株<br>式会社 | 信託銀行業  | なし                   | 一般事務受託報酬等             | 9,086         | —     | —             |
|               |                 |        |                      | 信託報酬                  | 16,464        | —     | —             |

(注 1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には含まれています。

(注 2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注 3) 上記記載の不動産信託受益権の購入は、茅場町平和ビルに係るもので、取引金額には売買契約書等に記載された  
売買価格のほか、売主との精算に係る固定資産税及び都市計画税の相当額を含みますが、その他の取得に係る  
諸経費は含んでおりません。



(金融商品に関する注記)

当期 (自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では、新たな投資対象不動産等の取得に当たっては、銀行借入れ、投資法人債の発行、投資口の発行等による資金調達を行います。デリバティブ取引については、借入金の金利変動リスクのヘッジ等を目的として利用し、投機的な取引は行いません。余資運用に関しては、有価証券及び金銭債権に投資することもできますが、積極的には投資を行っていません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債の資金使途は、主に物件の取得又は既往の借入れ・投資法人債のリファイナンスです。これらは満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が資金繰計画を作成する等の方法により管理しています。変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、このうち長期借入金の一部については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用しています。なお、ヘッジの有効性の評価方法については、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、その判定をもって有効性の判断を省略しています。デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理方針を定めた規程に従い、資産運用会社の助言に基づき行っており、また、デリバティブ取引の利用にあたっては、信用リスクを軽減するために、格付けの高い金融機関とのみ取引を行っています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価値がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合もありえます。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成22年 5 月31日における貸借対照表上、時価及びこれらの差額については、以下の通りです。

なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（（注2）参照）。

|                    | 貸借対照表計上額<br>(千円) | 時価 (千円)      | 差額 (千円)   |
|--------------------|------------------|--------------|-----------|
| (1) 現金及び預金         | 4, 098, 754      | 4, 098, 754  | —         |
| (2) 信託現金及び信託預金     | 2, 915, 488      | 2, 915, 488  | —         |
| (3) 短期借入金          | 8, 457, 500      | 8, 457, 500  | —         |
| (4) 1 年内返済予定の長期借入金 | 6, 965, 000      | 6, 963, 080  | △1, 920   |
| (5) 投資法人債          | 10, 000, 000     | 9, 426, 000  | △574, 000 |
| (6) 長期借入金          | 14, 537, 000     | 14, 585, 724 | 48, 724   |
| (7) デリバティブ取引       | —                | —            | —         |

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金並びに(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価格にほぼ等しいことから、当該帳簿価格によって

います。

(3) 短期借入金

これらは短期間で決済され、かつ変動金利であるため、時価は帳簿価格にほぼ等しいことから、当該帳簿価格によっています。

(4) 1年内返済予定の長期借入金並びに(6) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価格と近似していると考えられるため、当該帳簿価格によっています。金利スワップにより固定金利化しているものは、特例処理の対象とされており（下記(7)②参照）、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を残存期間に対応した同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(5) 投資法人債

時価については、金融データ提供会社による公表参考値によっています。

(7) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものではありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次の通りです。

(単位：百万円)

|           | 種類                    | 主なヘッジ対象 | 契約額等   |       | 時価  |
|-----------|-----------------------|---------|--------|-------|-----|
|           |                       |         |        | うち1年超 |     |
| 市場取引以外の取引 | 金利スワップ取引<br>受取変動・支払固定 | 長期借入金   | 14,925 | 7,960 | (*) |
| 合計        |                       |         | 14,925 | 7,960 |     |

(\*) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（上記(6)参照）。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

| 区分              | 貸借対照表計上額（千円） |
|-----------------|--------------|
| 預り敷金及び保証金 * 1   | 1,508,951    |
| 信託預り敷金及び保証金 * 1 | 1,717,115    |

\* 1 賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

|            | 1年以内      | 1年超2年以内 | 2年超3年以内 | 3年超4年以内 | 4年超5年以内 | 5年超 |
|------------|-----------|---------|---------|---------|---------|-----|
| 現金及び預金     | 4,098,754 | —       | —       | —       | —       | —   |
| 信託現金及び信託預金 | 2,915,488 | —       | —       | —       | —       | —   |
| 合計         | 7,014,243 | —       | —       | —       | —       | —   |

(注4) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

|       | 1年以内       | 1年超2年以内   | 2年超3年以内    | 3年超4年以内 | 4年超5年以内 | 5年超 |
|-------|------------|-----------|------------|---------|---------|-----|
| 短期借入金 | 8,457,500  | —         | —          | —       | —       | —   |
| 投資法人債 | —          | —         | 10,000,000 | —       | —       | —   |
| 長期借入金 | 6,965,000  | 4,577,000 | 9,960,000  | —       | —       | —   |
| 合計    | 15,422,500 | 4,577,000 | 19,960,000 | —       | —       | —   |

(追加情報)

当期より、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日)を適用しています。

(1口当たり情報に関する注記)

| 前 期 (ご参考)<br>(自 平成21年6月1日<br>至 平成21年11月30日)                                                                                                  | 当 期<br>(自 平成21年12月1日<br>至 平成22年5月31日)         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 1口当たり純資産額 453,403円<br>1口当たり当期純利益 3,395円<br>1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。<br>潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口が存在しないため記載していません。 | 1口当たり純資産額 455,733円<br>1口当たり当期純利益 5,268円<br>同左 |

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

|                    | 前 期 (ご参考)<br>(自 平成21年6月1日<br>至 平成21年11月30日) | 当 期<br>(自 平成21年12月1日<br>至 平成22年5月31日) |
|--------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------|
| 当期純利益 (千円)         | 387,480                                     | 694,850                               |
| 普通投資主に帰属しない金額 (千円) | —                                           | —                                     |
| 普通投資口に係る当期純利益 (千円) | 387,480                                     | 694,850                               |
| 期中平均投資口数 (口)       | 114,113                                     | 131,891                               |

（賃貸等不動産に関する注記）

当期（自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日）

本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸オフィスビル、賃貸住宅等を保有しています。

これら賃貸等不動産に関する貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次の通りであります。

（単位：百万円）

| 貸借対照表計上額 |       |        | 当期末時価  |
|----------|-------|--------|--------|
| 前期末残高    | 当期増減額 | 当期末残高  |        |
| 92,304   | 4,629 | 96,933 | 83,752 |

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注2）当期増減額のうち、主な増減額は茅場町平和ビル取得（期末帳簿価額：4,870百万円）によるものです。

（注3）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額に基づく金額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成22年5月期における賃貸損益については、（損益計算書に関する注記）をご参照下さい。

（追加情報）

当期より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第20号 平成20年11月28日）及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日）を適用しています。

(重要な後発事象に関する注記)

| <p>前 期 (ご参考)<br/>(自 平成21年 6 月 1 日<br/>至 平成21年11月30日)</p> | <p>当 期<br/>(自 平成21年12月 1 日<br/>至 平成22年 5 月31日)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                          | <p>1. 本投資法人とジャパン・シングルレジデンス投資法人との合併</p> <p>(1) 合併の目的</p> <p>本投資法人は、平成22年 6 月21日付で、以下の通り、ジャパン・シングルレジデンス投資法人（以下「JSR」といいます。）と合併すること（以下「本合併」といいます。）を決定し、同日付でJSRとの間で合併契約（以下「本合併契約」といいます。）を締結しました。本投資法人とJSRは、本合併により資金調達コストの増加及びリファイナンスに対する懸念等の財務上の問題を解消し、財務面の安定化を図るとともに、資産規模の拡大、ポートフォリオの再構築による質の向上及び投資口の流動性の向上等を実現することが、両投資法人の投資主価値の向上に資するという共通の認識を得るに至りました。本合併後の新投資法人においては、総合型REITとして、資産規模の拡大、キャッシュ・フローの安定化及びバランスシートの安定化が見込まれます。両投資法人は、本合併契約に基づき、両投資法人の主要投資主及び主要金融機関のサポートのもと、本合併の実現を目指して参ります。</p> <p>なお、本合併の効力発生日付で、JSRとその資産を運用するジャパン・シングルレジデンス・アセットマネジメント株式会社（以下「JSAM」といいます。）との間の資産運用委託契約は合意解約され、本合併後の新投資法人の資産運用は、資産運用会社が行う予定です。これに先立ち、資産運用会社は、JSAMの親会社である株式会社アパマンショップサブリース（以下「ASSL」といいます。）、リーマン・ブラザーズ・インベストメンツ・ジャパン・インク（以下「リーマン・ブラザーズ」といいます。）及び株式会社ダヴィンチ・ホールディングス（以下「ダヴィンチ」といいます。）からそれぞれの全保有株式を取得してJSAMを子会社とするため、平成22年 6 月21日付で3社と株式譲渡（以下「本株式譲渡」といいます。）に関する契約（以下「本株式譲渡契約」といいます。）を締結しました。</p> |

| <p>前 期（ご参考）<br/>（自 平成21年6月1日<br/>至 平成21年11月30日）</p> | <p>当 期<br/>（自 平成21年12月1日<br/>至 平成22年5月31日）</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |      |                                 |      |          |       |        |     |           |     |           |      |           |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------------|------|----------|-------|--------|-----|-----------|-----|-----------|------|-----------|
|                                                     | <p>(2) 合併の方式</p> <p>本投資法人を吸収合併存続法人とし、J S R を吸収合併消滅法人とする吸収合併方式を予定しています。</p> <p>(3) 投資口の割当比率</p> <p>本投資法人とJSRは、下記「2. 投資口の分割」の通り、投資口の分割を行った上で、本合併に際してJSRの投資口1口につき、本投資法人の投資口3口を割当交付することで合意しました（かかる投資口分割考慮前の本合併の合併比率は、1：0.75となります。）。なお、かかる割当比率の算定根拠に重大な影響を与える事象が発生又は判明した場合には、両投資法人は協議し、合意の上で、かかる割当比率を変更することがあります。</p> <p>(4) 合併の時期</p> <p>本合併の効力発生日については、平成22年10月1日を予定しています。</p> <p>(5) JSRの直前期（平成22年1月期）の決算概要</p> <table data-bbox="877 1041 1460 1377"> <tr> <td>事業内容</td><td>不動産等及び不動産対応証券等の特定資産に投資して運用を行うこと</td></tr> <tr> <td>営業収益</td><td>1,766百万円</td></tr> <tr> <td>当期純利益</td><td>236百万円</td></tr> <tr> <td>資産額</td><td>59,249百万円</td></tr> <tr> <td>負債額</td><td>31,749百万円</td></tr> <tr> <td>純資産額</td><td>27,500百万円</td></tr> </table> | 事業内容 | 不動産等及び不動産対応証券等の特定資産に投資して運用を行うこと | 営業収益 | 1,766百万円 | 当期純利益 | 236百万円 | 資産額 | 59,249百万円 | 負債額 | 31,749百万円 | 純資産額 | 27,500百万円 |
| 事業内容                                                | 不動産等及び不動産対応証券等の特定資産に投資して運用を行うこと                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |      |                                 |      |          |       |        |     |           |     |           |      |           |
| 営業収益                                                | 1,766百万円                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |      |                                 |      |          |       |        |     |           |     |           |      |           |
| 当期純利益                                               | 236百万円                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |                                 |      |          |       |        |     |           |     |           |      |           |
| 資産額                                                 | 59,249百万円                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |      |                                 |      |          |       |        |     |           |     |           |      |           |
| 負債額                                                 | 31,749百万円                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |      |                                 |      |          |       |        |     |           |     |           |      |           |
| 純資産額                                                | 27,500百万円                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |      |                                 |      |          |       |        |     |           |     |           |      |           |



| <p>前 期（ご参考）<br/>（自 平成21年 6 月 1 日<br/>至 平成21年11月30日）</p> | <p>当 期<br/>（自 平成21年12月 1 日<br/>至 平成22年 5 月31日）</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                         | <p>2. 投資口の分割</p> <p>本投資法人は、平成22年 6 月21日開催の役員会において、以下の通り、投資口の分割（以下「本投資口分割」といいます。）を行うことを決定しました。</p> <p>(1) 分割の目的</p> <p>本投資口分割を考慮する前の合併比率は、本投資法人 1 に対しJSR0.75となります。しかしながら、かかる合併比率では、JSR投資口 1 口に対して、本投資法人の投資口0.75口が割当交付されることとなり、交付される本投資法人の投資口の口数が 1 口未満となるJSRの投資主が多数生じることとなります。このため、本合併後もJSRの投資主が本投資法人の投資口を継続して保有することを可能とするべく、JSRの全ての投資主に対し 1 口以上の本投資法人の投資口を交付することを目的として、本投資法人の投資口 1 口につき 4 口の割合による投資口の分割を行うこととしました。本投資口分割の実施により、JSRの投資主には、JSRの投資口 1 口に対して、本投資口分割後の本投資法人の投資口 3 口が割当交付されることとなります。</p> <p>(2) 分割の方法</p> <p>本合併の効力発生日の前日である平成22年 9 月30日の最終の投資主名簿に記載された投資主の所有投資口 1 口につき、4 口の割合をもって分割します。本投資口分割は、本合併契約に規定される前提条件が全て成就していることを条件として、本合併の効力発生日である平成22年 10 月 1 日において効力を生じるものとします。</p> <p>(3) 分割により増加する投資口数</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・分割前の本投資法人発行済口数 : 131,891口</li> <li>・今回の分割により増加する口数 : 395,673口</li> <li>・分割後の本投資法人発行済口数 : 527,564口</li> <li>・本合併後の本投資法人発行済口数 : 695,897口(注)</li> </ul> <p>(注) 本合併により、JSRの投資口 1 口に対して、本投資口分割後の本投資法人の投資口 3 口を、全てのJSR投資口について、割当交付した場合の口数となります。なお、JSRの発行済投資口数は56,111口です。</p> <p>なお、前期首に本投資口分割が実施されたと仮定した場合における 1 口当たり情報の各数値はそれぞれ以下の通りです。</p> |

| <p>前 期（ご参考）<br/>（自 平成21年 6 月 1 日<br/>至 平成21年11月30日）</p> | <p>当 期<br/>（自 平成21年12月 1 日<br/>至 平成22年 5 月31日）</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                         | <p>前期（自 平成21年 6 月 1 日 至 平成21年 11月30日）</p> <p>1 口当たり純資産額 113,351円</p> <p>1 口当たり当期純利益 849円</p> <p>1 口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。なお、潜在投資口調整後 1 口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。</p> <p>当期（自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日）</p> <p>1 口当たり純資産額 113,933円</p> <p>1 口当たり当期純利益 1,317円</p> <p>1 口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。なお、潜在投資口調整後 1 口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。</p> |

## VI. 金銭の分配に係る計算書

| <div>期 別</div> <div>項 目</div>                                                        | <div>前 期 (ご参考)</div> <div>(自 平成21年 6 月 1 日<br/>至 平成21年11月30日)</div>                                                                                                                                                                                               | <div>当 期</div> <div>(自 平成21年12月 1 日<br/>至 平成22年 5 月31日)</div>                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div>I 当期末処分利益</div> <div>II 分配金の額<br/>(投資口 1 口当たり分配金の額)</div> <div>III 次期繰越利益</div> | <div>(単位：円)</div> <div>387, 519, 070</div> <div>387, 495, 758</div> <div>(2, 938)</div> <hr/> <div>23, 312</div>                                                                                                                                                  | <div>(単位：円)</div> <div>694, 874, 026</div> <div>694, 801, 788</div> <div>(5, 268)</div> <hr/> <div>72, 238</div>                                                                                                                                                  |
| <div>分配金の額の算出方法</div>                                                                | <div>規約第32条第 1 項に定める方針に基づき、分配金の額は当期末処分利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている「配当可能利益の額」の 90% に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数 131, 891 口の整数倍の最大値となる 387, 495, 758 円を利益分配金として分配することとしました。</div> <div>なお、規約第32条第 2 項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていない。</div> | <div>規約第32条第 1 項に定める方針に基づき、分配金の額は当期末処分利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている「配当可能利益の額」の 90% に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数 131, 891 口の整数倍の最大値となる 694, 801, 788 円を利益分配金として分配することとしました。</div> <div>なお、規約第32条第 2 項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていない。</div> |

## VII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

|                           | 前 期 |                               | 当 期 |                               |
|---------------------------|-----|-------------------------------|-----|-------------------------------|
|                           | （自  | 平成21年 6 月 1 日<br>平成21年11月30日） | （自  | 平成21年12月 1 日<br>平成22年 5 月31日） |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー          |     |                               |     |                               |
| 税引前当期純利益                  |     | 388,104                       |     | 695,878                       |
| 減価償却費                     |     | 506,399                       |     | 491,001                       |
| 投資法人債発行費償却                |     | 23,608                        |     | 5,652                         |
| 投資口交付費償却                  |     | 9,783                         |     | 11,906                        |
| 受取利息                      |     | △2,292                        |     | △2,082                        |
| 支払利息                      |     | 437,995                       |     | 368,536                       |
| 営業未収入金の増減額（△は増加）          |     | 16,132                        |     | △9,934                        |
| 未収消費税等の増減額（△は増加）          |     | —                             |     | △96,928                       |
| 未払消費税等の増減額（△は減少）          |     | 103,373                       |     | △109,363                      |
| 長期前払費用の増減額（△は増加）          |     | △30,908                       |     | △14,000                       |
| 営業未払金の増減額（△は減少）           |     | △61,483                       |     | 68,969                        |
| 未払費用の増減額（△は減少）            |     | △40,911                       |     | 9,381                         |
| 前受金の増減額（△は減少）             |     | △73,387                       |     | 64,996                        |
| 預り金の増減額（△は減少）             |     | 3,090                         |     | △2,282                        |
| 信託有形固定資産の売却による減少額         |     | 9,666,712                     |     | —                             |
| その他                       |     | 55,093                        |     | △136,335                      |
| 小計                        |     | 11,001,309                    |     | 1,345,396                     |
| 利息の受取額                    |     | 2,292                         |     | 2,082                         |
| 利息の支払額                    |     | △451,476                      |     | △327,053                      |
| 法人税等の支払額                  |     | △575                          |     | △562                          |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー          |     | 10,551,550                    |     | 1,019,862                     |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー          |     |                               |     |                               |
| 有形固定資産の取得による支出            |     | △88,555                       |     | △146,400                      |
| 信託有形固定資産の取得による支出          |     | △12,970                       |     | △5,027,440                    |
| 預り敷金及び保証金の受入による収入         |     | 40,015                        |     | 71,672                        |
| 預り敷金及び保証金の返還による支出         |     | △265,759                      |     | △102,067                      |
| 信託預り敷金及び保証金の受入による収入       |     | 160,726                       |     | 905,896                       |
| 信託預り敷金及び保証金の返還による支出       |     | △519,790                      |     | △148,703                      |
| 信託預り敷金及び保証金対応信託預金の払戻による収入 |     | 519,790                       |     | 148,703                       |
| 信託預り敷金及び保証金対応信託預金の預入による支出 |     | △160,726                      |     | △905,896                      |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー          |     | △327,269                      |     | △5,204,235                    |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー          |     |                               |     |                               |
| 短期借入れによる収入                |     | 8,500,000                     |     | —                             |
| 短期借入金の返済による支出             |     | —                             |     | △42,500                       |
| 長期借入れによる収入                |     | —                             |     | 6,577,000                     |
| 長期借入金の返済による支出             |     | —                             |     | △4,675,000                    |
| 投資法人債の償還による支出             |     | △20,000,000                   |     | —                             |
| 投資口の発行による収入               |     | 2,980,917                     |     | —                             |
| 分配金の支払額                   |     | △960,302                      |     | △388,890                      |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー          |     | △9,479,385                    |     | 1,470,609                     |
| 現金及び現金同等物の増減額（△は減少）       |     | 744,895                       |     | △2,713,763                    |
| 現金及び現金同等物の期首残高            |     | 7,265,996                     |     | 8,010,891                     |
| 現金及び現金同等物の期末残高            | * 1 | 8,010,891                     | * 1 | 5,297,127                     |

（注）キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。）に基づき作成し、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象でないため、会計監査人の監査は受けていません。

(重要な会計方針に係る事項に関する注記) (参考情報)

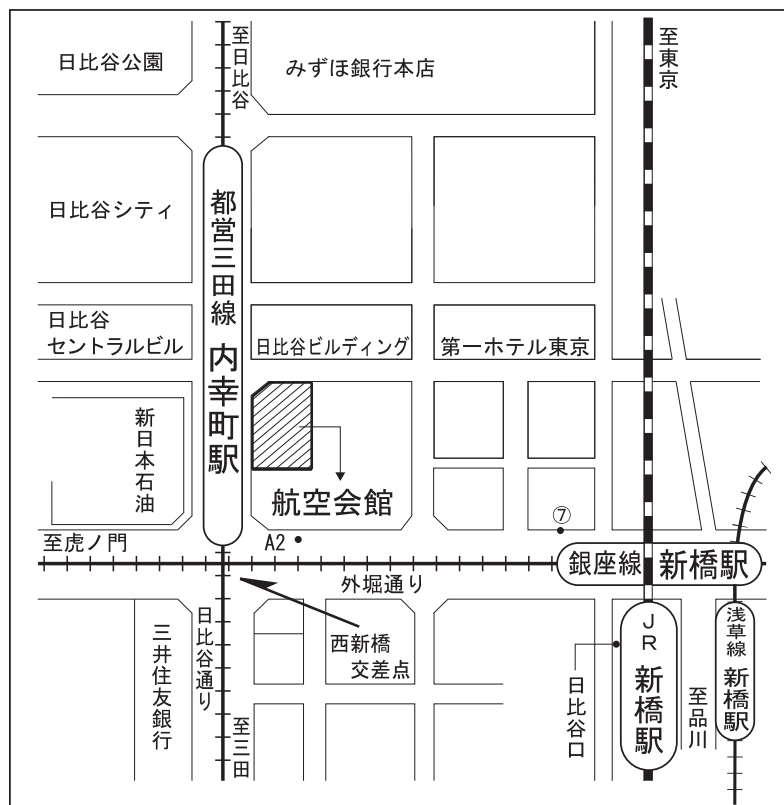
| 期 別<br>項 目            | 前 期<br>(自 平成21年 6 月 1 日<br>至 平成21年11月30日)                                                        | 当 期<br>(自 平成21年12月 1 日<br>至 平成22年 5 月31日) |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 | 手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。 | 同左                                        |

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記) (参考情報)

| <div>期 別</div> <div>項 目</div>             | <div>前 期</div> <div>(自 平成21年 6 月 1 日<br/>至 平成21年11月30日)</div>                                                                                                                                                                                                                                                            | <div>当 期</div> <div>(自 平成21年12月 1 日<br/>至 平成22年 5 月31日)</div> |             |            |             |                          |           |           |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |        |             |            |             |                          |              |           |                    |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------|------------|-------------|--------------------------|-----------|-----------|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------|------------|-------------|--------------------------|--------------|-----------|--------------------|
| * 1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 | <div>(平成21年11月30日現在) (単位：千円)</div> <table><tr><td>現金及び預金</td><td>6, 770, 811</td></tr><tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>2, 200, 002</td></tr><tr><td>信託預り敷金及び保証金<br/>対応信託預金（注）</td><td>△959, 921</td></tr><tr><td>現金及び現金同等物</td><td><u>8, 010, 891</u></td></tr></table> <div>（注）テナントから預かっている敷金及び保証金の返還のために留保されている信託預金です。</div> | 現金及び預金                                                        | 6, 770, 811 | 信託現金及び信託預金 | 2, 200, 002 | 信託預り敷金及び保証金<br>対応信託預金（注） | △959, 921 | 現金及び現金同等物 | <u>8, 010, 891</u> | <div>(平成22年 5 月31日現在) (単位：千円)</div> <table><tr><td>現金及び預金</td><td>4, 098, 754</td></tr><tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>2, 915, 488</td></tr><tr><td>信託預り敷金及び保証金<br/>対応信託預金（注）</td><td>△1, 717, 115</td></tr><tr><td>現金及び現金同等物</td><td><u>5, 297, 127</u></td></tr></table> <div>（注）テナントから預かっている敷金及び保証金の返還のために留保されている信託預金です。</div> | 現金及び預金 | 4, 098, 754 | 信託現金及び信託預金 | 2, 915, 488 | 信託預り敷金及び保証金<br>対応信託預金（注） | △1, 717, 115 | 現金及び現金同等物 | <u>5, 297, 127</u> |
| 現金及び預金                                    | 6, 770, 811                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                               |             |            |             |                          |           |           |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |        |             |            |             |                          |              |           |                    |
| 信託現金及び信託預金                                | 2, 200, 002                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                               |             |            |             |                          |           |           |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |        |             |            |             |                          |              |           |                    |
| 信託預り敷金及び保証金<br>対応信託預金（注）                  | △959, 921                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                               |             |            |             |                          |           |           |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |        |             |            |             |                          |              |           |                    |
| 現金及び現金同等物                                 | <u>8, 010, 891</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                               |             |            |             |                          |           |           |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |        |             |            |             |                          |              |           |                    |
| 現金及び預金                                    | 4, 098, 754                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                               |             |            |             |                          |           |           |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |        |             |            |             |                          |              |           |                    |
| 信託現金及び信託預金                                | 2, 915, 488                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                               |             |            |             |                          |           |           |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |        |             |            |             |                          |              |           |                    |
| 信託預り敷金及び保証金<br>対応信託預金（注）                  | △1, 717, 115                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                               |             |            |             |                          |           |           |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |        |             |            |             |                          |              |           |                    |
| 現金及び現金同等物                                 | <u>5, 297, 127</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                               |             |            |             |                          |           |           |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |        |             |            |             |                          |              |           |                    |

## 投資主総会会場ご案内図

|      |                    |
|------|--------------------|
| 会 場  | 東京都港区新橋一丁目18番1号    |
|      | 航空会館 5階 501+502会議室 |
| 交通機関 | J R 線              |
|      | 新橋駅下車              |
|      | 日比谷口より徒歩約5分        |
|      | 都営地下鉄／三田線          |
|      | 内幸町駅下車             |
|      | A2出口より徒歩約1分        |
|      | 東京メトロ／銀座線          |
|      | 新橋駅下車              |
|      | 7番出口より徒歩約5分        |
|      | 都営地下鉄／浅草線          |
|      | 新橋駅下車              |
|      | 7番出口より徒歩約5分        |



<お願い>駐車場の用意をしておりませんので、お車でのご来場はご遠慮ください。