

【表紙】

|            |                                       |
|------------|---------------------------------------|
| 【提出書類】     | 有価証券報告書                               |
| 【提出先】      | 関東財務局長                                |
| 【提出日】      | 平成19年 1 月31日                          |
| 【計算期間】     | 第 1 期（自 平成17年11月18日 至 平成18年10月31日）    |
| 【発行者名】     | クリード・オフィス投資法人                         |
| 【代表者の役職氏名】 | 執行役員 山中 秀哉                            |
| 【本店の所在の場所】 | 東京都千代田区霞が関三丁目 2 番 5 号                 |
| 【事務連絡者氏名】  | クリード・リート・アドバイザーズ株式会社<br>取締役財務部長 砥綿 久喜 |
| 【連絡場所】     | 東京都千代田区霞が関三丁目 2 番 5 号                 |
| 【電話番号】     | 03-3539-5943                          |
| 【縦覧に供する場所】 | 株式会社東京証券取引所<br>（東京都中央区日本橋兜町 2 番 1 号）  |

## 第一部【ファンド情報】

### 第1【ファンドの状況】

#### 1【投資法人の概況】

##### (1)【主要な経営指標等の推移】

##### ① 主要な経営指標等の推移

| 期別      |                   | 単位  | 第1期<br>平成18年10月期 |
|---------|-------------------|-----|------------------|
| 営業成績    | 営業収益              | 百万円 | 4,384            |
|         | うち不動産賃貸事業収益       | 百万円 | (4,384)          |
|         | 営業費用              | 百万円 | 2,096            |
|         | うち不動産賃貸事業費用       | 百万円 | (1,710)          |
|         | 営業利益金額            | 百万円 | 2,288            |
|         | 経常利益金額            | 百万円 | 1,653            |
|         | 当期純利益金額           | 百万円 | 1,651            |
| 財産等の状況  | 総資産額              | 百万円 | 98,999           |
|         | 純資産額              | 百万円 | 48,653           |
|         | 出資総額              | 百万円 | 47,002           |
| 分配の状況   | 分配総額              | 百万円 | 1,651            |
|         | 配当性向 (注1)         | %   | 99.9             |
| 1口当たり情報 | 発行済投資口総数          | 口   | 97,400           |
|         | 1口当たり純資産額         | 円   | 499,527          |
|         | 1口当たり分配金額         | 円   | 16,955           |
|         | 1口当たり当期純利益金額 (注2) | 円   | 16,955           |
|         | (うち1口当たり利益分配金額)   | 円   | (16,955)         |
|         | (うち1口当たり利益超過分配金額) | 円   | (一)              |
| 財務指標    | 総資産経常利益率 (注3)     | %   | 1.8              |
|         | (年換算) (注3)        | %   | (2.8)            |
|         | 自己資本当期純利益率 (注3)   | %   | 3.5              |
|         | (年換算) (注3)        | %   | (5.5)            |
|         | 期末自己資本比率          | %   | 49.1             |

(注1) 配当性向については、小数第1位未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 1口当たり当期純利益金額は、第1期の期中平均投資口数97,400口により算出しています。

(注3) 第1期は、実質的な運用開始日（平成18年3月15日）を期首とみなして計算を行っており、年換算に際しては、実質的な運用日数231日により算出しています。また期首総資産額には実質的な運用開始日時点での出資総額、借入金及び信託預り敷金保証金の合計を使用し、期首純資産には実質的な運用開始日時点での出資総額を使用しています。

自己資本当期純利益率＝当期純利益金額／（期首純資産額＋期末純資産額）÷2×100

総資産経常利益率＝経常利益金額／（期首総資産額＋期末総資産額）÷2×100

(注4) 百万円単位で表示している金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

## ② 当期の資産運用の経過

### (イ) 投資法人の主な推移

クリード・オフィス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）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。）に基づきクリード・リート・アドバイザーズ株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）を設立企画人として平成17年11月18日に出資金200百万円（400口）で設立され、平成17年12月8日に投信法第187条に基づく関東財務局への登録が完了し（登録番号 関東財務局長 第49号）、平成18年3月15日に発行済投資口数97,400口で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。）不動産投資信託証券市場に上場しました。（銘柄コード 8983）

本投資法人は、不動産等を主たる投資対象として、中長期的な観点から運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指し、投資口価値の増大を実現すべく運用を行います。本投資法人は、かかる目的を達成するため、首都圏、関西圏、5大都市圏、その他主要都市に所在する中規模オフィスビル（賃貸可能面積1,000㎡から10,000㎡までのオフィスビルをいいます。以下同じです。）に主として投資を行う特化型の不動産投資信託です。

### (ロ) 投資環境

当期の国内経済は景気が回復基調にあり、企業収益は改善し、設備投資は増加いたしました。雇用情勢については厳しさが残るものの、賃金は穏やかながら増加傾向にあり、全体的に消費マインドの改善ならびに個人消費の増加が見受けられました。

オフィス賃貸市場については、昨今の企業収益の好転等を背景とするオフィス拡張移転及び増床需要等が見受けられ、全般的に賃料は上昇傾向を示しました。また、東京周辺部及び一部の地方主要都市において、空室率の改善傾向が見受けられ、また賃料についても、緩やかながら増加する傾向が見受けられました。

不動産売買市場については、昨年来の不動産投資信託(J-REIT)上場ラッシュや旺盛な不動産私募ファンドの投資需要を背景に、不動産の取得競争の激化が見受けられました。

### (ハ) 運用実績

本投資法人は、平成18年3月15日に新投資口発行及び投資口売出届出目論見書に取得資産として記載された38物件をもって運用を開始し、平成18年4月24日に1物件、平成18年5月16日に4物件、平成18年6月1日に1物件、平成18年6月30日に1物件をそれぞれ追加取得致しました。

## ③ 資金調達概要

本投資法人は、上場時に投資口発行(97,000口)を行い、46,802百万円の資金調達を実施しました。また、当期において、複数の金融機関から当期取得資産の取得に際して総額43,800百万円の借入れを行いました。このうち長期借入金11,000百万円について、変動金利の将来の金利上昇のリスクをヘッジするために、金利の固定化を図りました。また、長期借入金9,000百万円について、変動金利の将来の金利上昇のリスクをヘッジするために金利キャップ取引について契約しました。

## ④ 業績及び分配概要

上記の運用の結果、本投資法人は、当期の実績として営業収益4,384百万円、営業利益金額2,288百万円、経常利益金額1,653百万円、当期純利益金額1,651百万円を計上しました。

分配金については、投資法人に係る課税の特例規定（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金相当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未処分利益の全額を分配することにし、この結果、投資口1口当たりの分配金を16,955円としました。

#### ⑤ 決算日後に生じた重要な事実

平成18年12月4日付で「D.B.ビル」の譲渡について信託受益権売買契約を締結しており、平成19年5月8日に譲渡の予定です。当該資産の概要は、以下の通りです。

|        |                   |
|--------|-------------------|
| 譲渡資産   | 不動産信託受益権          |
| 物件名称   | D.B.ビル            |
| 譲渡予定価格 | 2,850,000,000円（注） |

（注）「譲渡予定価格」は、譲渡に係る諸費用、固定資産税・都市計画税相当額の精算分及び消費税等相当額を含まない信託受益権の売買代金を記載しています。

平成18年12月20日付で「24山京ビル」の譲渡について信託受益権売買契約を締結しており、平成19年1月16日に譲渡しました。当該資産の概要は、以下の通りです。

|      |                |
|------|----------------|
| 譲渡資産 | 不動産信託受益権       |
| 物件名称 | 24山京ビル         |
| 譲渡価格 | 2,200,000,000円 |

（注）「譲渡価格」は、譲渡に係る諸費用、固定資産税・都市計画税相当額の精算分及び消費税等相当額を含まない信託受益権の売買代金を記載しています。

## (2) 【投資法人の目的及び基本的性格】

### ① 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、不動産等（後記「2 投資方針（2）投資対象 ① 投資対象とする資産の種類（イ）不動産等」に列挙される資産をいいます。以下同じです。）を主たる投資対象として、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して資産運用を行います（規約別紙1「資産運用の対象及び方針 1 投資方針」）。

### ② 投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人が発行する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）は、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資法人の資産運用は、投信法上の投資信託委託業者である資産運用会社にすべて委託してこれを行います。

（注）投資法人に関する法的枠組みは、大要以下の通りです。

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

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、投資法人の意思決定に参画できる他、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。

投資法人の業務の執行は、執行役員により行われます。執行役員は、投資法人を代表します。また、執行役員の職務の執行を監督する機関の一つとして、監督役員が存在します。執行役員と監督役員は、役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等（金銭の分配に係る計算書を含みます。）の承認等、投資法人の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。更に、投資法人には、会計監査を行う者として、会計監査人が存在します。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人は、いずれも投資主総会において選任されます（ただし、設立の際には投資口申込証に記載された者が選任されたものとみなされます。）。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「(4) 投資法人の機構 ① 投資法人の機構」をご参照下さい。

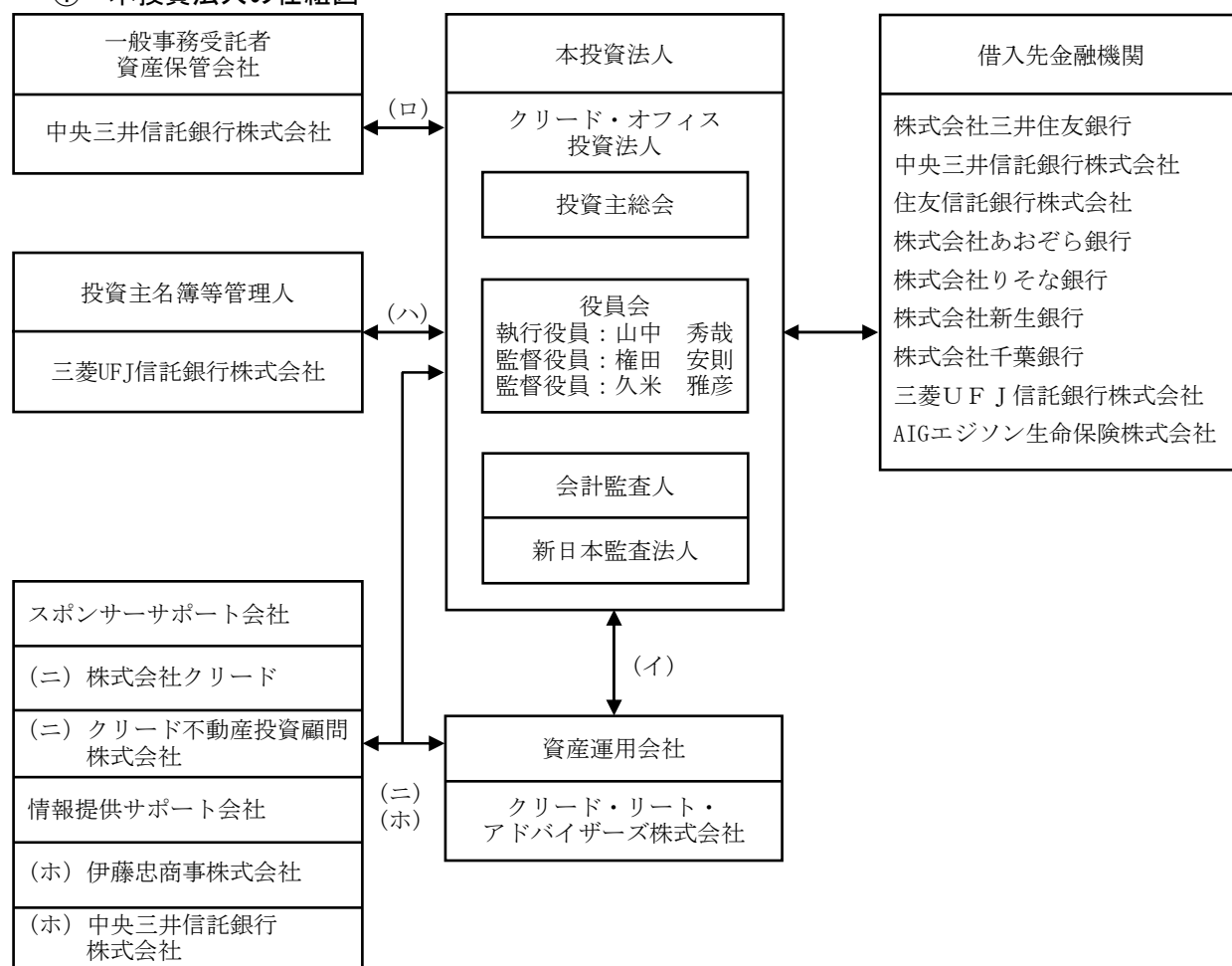
投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができるほか、投資主の請求により投資口の払戻しをしない旨を規約に定めたクローズド・エンド型の投資法人の場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を募集することもできます。

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

投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針に従って、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に対する分配方針については、後記「2 投資方針（3）分配方針」をご参照下さい。登録投資法人は、内閣総理大臣の認可を受け投資法人資産運用業を営む投資信託委託業者（資産運用会社）にその資産の運用に係る業務を委託しなければなりません。また、登録投資法人は、信託銀行等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。更に、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債の募集に関する事務、投資主名簿等に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。本投資法人の資産運用会社、資産保管会社、一般事務受託者及び投資主名簿等管理人については、後記「(3) 投資法人の仕組み」をご参照下さい。

### (3) 【投資法人の仕組み】

#### ① 本投資法人の仕組み図



(イ) 資産運用委託契約

(ロ) 一般事務委託契約／資産保管委託契約

(ハ) 名義書換事務委託契約

(ニ) 不動産情報提供等に関する覚書

(ホ) 不動産等の仲介情報提供に関する基本協定書

## ② 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

| 運営上の役割            | 名称                   | 関係業務の概要                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 投資法人              | クリード・オフィス投資法人        | 規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等に投資することにより運用を行います。                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 資産運用会社            | クリード・リート・アドバイザーズ株式会社 | <p>本投資法人との間で平成17年11月18日付資産運用委託契約を締結しています。</p> <p>投信法上の投資信託委託業者として、同契約に基づき、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います（投信法第198条第1項）。</p> <p>資産運用会社に委託された業務の内容は、（i）本投資法人の資産の運用に係る業務、（ii）本投資法人の資金調達に係る業務、（iii）本投資法人への報告業務及び（iv）その他本投資法人が随時委託する上記（i）から（iii）に関連又は付随する業務（本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。）です。</p> |
| 一般事務受託者<br>資産保管会社 | 中央三井信託銀行株式会社         | <p>本投資法人との間で平成17年11月18日付一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約をそれぞれ締結しています。</p> <p>投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号、第5号及び第6号）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の（i）機関の運営に関する事務、（ii）計算に関する事務、（iii）会計帳簿の作成に関する事務及び（iv）納税に関する事務を行います。</p> <p>また、投信法上の資産保管会社（投信法第208条第1項）として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います。</p>                      |
| 投資主名簿等管理人         | 三菱UFJ信託銀行株式会社        | <p>本投資法人との間で平成17年11月18日付名義書換事務委託契約を締結しています。</p> <p>投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、名義書換事務委託契約に基づき、（i）投資主名簿に関する事務、（ii）本投資証券の発行に関する事務、（iii）投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、及び（iv）投資主の権利行使に関する請求その他投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。</p>                                                      |

## ③ 上記以外の本投資法人の主な関係者

| 役割          | 名称                          | 業務の内容                                                                                                                                                                         |
|-------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| スポンサーサポート会社 | 株式会社クリード<br>クリード不動産投資顧問株式会社 | 本投資法人及び資産運用会社との間で、平成18年2月13日付不動産情報提供等に関する覚書を締結しています。業務の内容は、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 ② 本投資法人の成長戦略 (二) クリードのサポート」をご参照下さい。                                                             |
| 情報提供サポート会社  | 伊藤忠商事株式会社<br>中央三井信託銀行株式会社   | 本投資法人及び資産運用会社との間で、平成17年12月9日付不動産等の仲介情報提供に関する基本協定書を締結しています。かかる基本協定書に基づき、伊藤忠商事株式会社及び中央三井信託銀行株式会社は収益用不動産の売却・仲介情報を資産運用会社に提供し、資産運用会社が、本投資法人による購入の検討を開始する場合には、検討を開始する旨及び検討期間を通知します。 |

#### (4) 【投資法人の機構】

##### ① 投資法人の機構

本投資法人の執行役員は2名以内、監督役員は3名以内（ただし、執行役員の数に1を加えた数以上とします。）とされています（規約第19条）。

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

##### (イ) 投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合の他、出席した投資主の議決権の過半数でこれを行います（規約第11条）が、規約の変更（投信法第140条）等、一定の重要事項については、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって行われなければなりません（投信法第93条の2第2項）。ただし、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成したものとみなします（投信法第93条第1項、規約第15条第1項）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、本投資法人の規約に定められています（規約第6章「資産運用の対象及び方針」及び別紙1）。かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、上記の通り投資主総会の特別決議による規約の変更が必要となります。

本投資法人の投資主総会は、その開催場所を東京都23区内として、2年に1回以上開催されます（規約第9条第1項）。

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

##### (ロ) 執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の営業に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第109条第1項、第5項、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。以下「会社法」といいます。）第349条）。ただし、資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第109条第2項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督します（投信法第111条第1項）。また、役員会は、上記の一定の職務執行に関する承認権限のほか、投信法及び規約に定める権限を有し、執行役員の職務執行を監督します（投信法第114条第1項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、その構成員の過半数が出席の上、出席者の過半数の議決をもって行います（投信法第115条第1項、会社法第369条第1項及び規約第24条）。

投信法の規定（投信法第115条第1項並びに会社法第369条第2項）において、決議につい



て特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は決議に参加することができないこと及びその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員及び監督役員の数に算入しないことが定められています。

執行役員又は監督役員は、その任務を怠ったときは、投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負い、その他一定の場合に本投資法人に一定の金員を弁済する責任を負いますが（投信法第115条の6第1項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第115条の6第7項）により、規約をもって、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、役員会の決議により、上記賠償責任を法令の限度において免除することができるものとしています（規約第22条）。なお、免除は、賠償の責めに任ずべき額から以下の各号に掲げる金額を控除した額を限度とします。

- ・ 役員会の決議の日の属する営業期間又はその前の各営業期間において、当該執行役員又は監督役員が報酬その他の職務遂行上の対価として本投資法人から受け、又は受けるべき財産上の利益（下記に定めるものを除きます。）の額の営業期間毎の合計額のうち、最も高い額の4年分に相当する額（規約第22条第1号）
- ・ 当該執行役員又は監督役員が本投資法人から受けた退職慰労金の額及びその性質を有する財産上の利益の額の合計額と当該合計額をその職に就いていた年数で除した額に4を乗じた額とのいずれか低い額（規約第22条第2号）

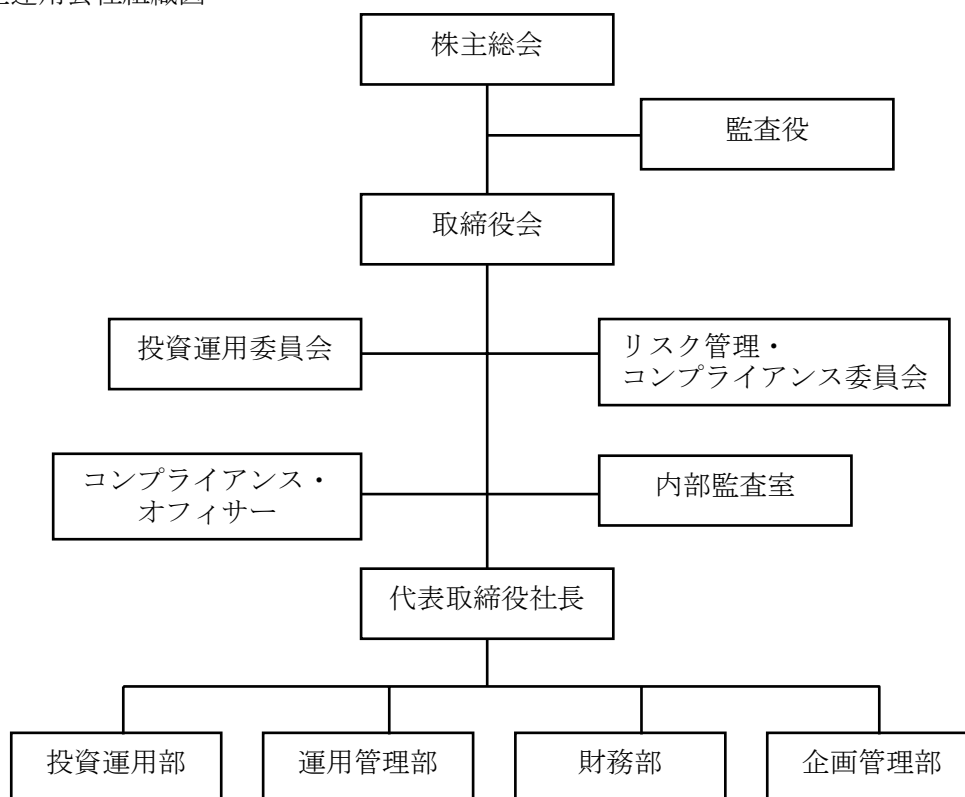
#### （ハ）会計監査人

本投資法人は、新日本監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める職務を行います（投信法第115条の3の第1項等）。

## ② 投資法人の運用体制

前記の通り、本投資法人の資産運用は、資産運用会社に委託して行います。  
資産運用会社の組織及びそれぞれの業務の概略は、以下の通りです。

資産運用会社組織図



(注) コンプライアンス・オフィサーは、内部監査室長を兼務しています。

財務部長は企画管理部長を兼務しています。

資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。資産運用会社の各種業務は、投資運用部、運用管理部、財務部及び企画管理部の各部署に分掌され、それぞれの部は担当の部長が統括します。また、内部監査室及びコンプライアンス・オフィサーがそれぞれの分掌業務を行います。

また、資産の運用に関する審議を行う機関として投資運用委員会を、リスク管理及びコンプライアンスに関する審議を行う機関としてリスク管理・コンプライアンス委員会を設置しています。

(イ) 資産運用会社の各組織の業務の概要

各組織の主な業務は以下の通りです。

| 部署名            | 分掌業務                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 投資運用部          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・運用資産の取得及び売却に係る基本方針、規程及び計画の立案</li> <li>・運用資産の取得及び売却に係る一次的な判断</li> <li>・運用資産の取得及び売却に係るリスクの管理</li> <li>・運用資産の取得及び売却に付随する業務</li> <li>・運用資産の調査及び評価</li> <li>・不動産市場の調査及び分析</li> <li>・投資運用委員会の事務局</li> </ul>                                                                                                                    |
| 運用管理部          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・運用資産の運用及び管理に関する基本方針及び規程の立案</li> <li>・運用資産の運用及び管理計画の立案</li> <li>・運用資産の管理業者の選定、指示及び監督</li> <li>・運用資産の賃貸及び修繕等に係る業務</li> <li>・運用資産の運用及び管理に係るリスクの管理</li> <li>・運用実績報告の取纏め</li> <li>・その他運用資産の運用及び管理に係る業務</li> </ul>                                                                                                             |
| 財務部            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・資産運用会社及び本投資法人の資金調達の立案・実施</li> <li>・資産運用会社及び本投資法人のIR及びディスクロージャー活動</li> <li>・本投資法人の財務戦略及び資本政策の立案</li> <li>・本投資法人の予算立案、経理、会計及び税務に係る業務</li> <li>・資産運用会社及び本投資法人の財務に係るリスクの管理</li> <li>・その他本投資法人の運営業務</li> <li>・投資主からの照会及び苦情等への対応</li> <li>・金融機関の窓口対応</li> </ul>                                                                |
| 企画管理部          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・資産運用会社の運営企画</li> <li>・資産運用会社の株主総会、取締役会及び本投資法人の投資主総会の運営</li> <li>・資産運用会社の総務及び人事業務</li> <li>・資産運用会社の経理、会計及び税務業務</li> <li>・コンピューターシステムの開発及び保守業務</li> <li>・資産運用会社の事務及びシステムに係るリスクの管理</li> <li>・その他資産運用会社の運営業務</li> <li>・官公庁及び業界団体等の窓口対応</li> </ul>                                                                            |
| 内部監査室          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・内部監査の企画、立案及び実施統括</li> <li>・内部監査規程及び内部監査計画の立案</li> <li>・内部監査結果の取纏めと要改善事項の事後フォロー</li> <li>・その他内部監査に係る業務</li> </ul>                                                                                                                                                                                                         |
| コンプライアンス・オフィサー | <ul style="list-style-type: none"> <li>・リスク管理及びコンプライアンス全般の企画、立案及び推進</li> <li>・全社的なリスク管理及びコンプライアンス体制の整備</li> <li>・コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの立案</li> <li>・業務全般についての法令等の遵守状況及びリスク管理状況の検証及び報告</li> <li>・苦情等解決の適正性の検証</li> <li>・法人関係情報の管理</li> <li>・リスク管理上又はコンプライアンス上の不適切な行為の改善及び指導</li> <li>・リスク管理・コンプライアンス委員会の事務局</li> <li>・その他リスク管理又はコンプライアンスに係る業務</li> </ul> |

(ロ) 委員会

各委員会の概要は以下の通りです。

a. 投資運用委員会

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 委員           | 投資運用部長（委員長）、代表取締役社長、運用管理部長、財務部長、企画管理部長、コンプライアンス・オフィサー                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 審議内容         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・運用資産の取得、売却及び運用管理に関する審議及び決議</li> <li>・資産運用管理計画の策定・変更に関する審議及び決議</li> <li>・資産運用実績及び計画進捗状況に対する検証・評価</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 開催、審議及び決議方法等 | <p>委員会は、委員の過半数の出席により成立します。</p> <p>委員長は、可能な限り事前に欠席委員の意見を聴取の上、委員会において当該意見を報告します。</p> <p>決議は、出席委員の過半数の賛成によります。</p> <p>投資運用委員会に付議する議案については、原則として、コンプライアンス・オフィサーが事前に検証し、リスク管理上又はコンプライアンス上の重要な問題がないことが確認されます。コンプライアンス・オフィサーは、同席できるものの議決権を有していません。ただし、出席している場合には、投資運用委員会の議案にリスク管理上又はコンプライアンス上の重要な問題があると判断した場合には、委員会の審議を中止し、当該議案を起案部署に差し戻すか、又は投資運用委員会決議後にリスク管理・コンプライアンス委員会で審議するよう求めることができます。</p> <p>投資運用委員会での少数意見を含む審議の経過及び決議結果は、委員長により取締役会に報告されます。</p> |

b. リスク管理・コンプライアンス委員会

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 委員           | コンプライアンス・オフィサー（委員長）、代表取締役社長、投資運用部長、運用管理部長、財務部長、企画管理部長、社外委員(注)                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 審議内容         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・リスク管理全般に関する審議及び決議</li> <li>・コンプライアンス全般に関する審議及び決議</li> <li>・リスク管理規程、コンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアル、コンプライアンス・プログラムの策定及び変更に関する審議及び決議</li> <li>・本投資法人と「利害関係者取引規程」に定める利害関係者との取引の妥当性の審議及び決議</li> <li>・その他リスク管理上又はコンプライアンス上重要な事項の審議及び決議</li> <li>・資産運用業務に係るリスク及びリスク管理状況についての検証・評価</li> </ul> |
| 開催、審議及び決議方法等 | <p>委員会は、コンプライアンス・オフィサー又は1名以上の社外委員を含む委員の過半数の出席により成立します。</p> <p>委員長は、可能な限り事前に欠席委員の意見を聴取の上、委員会において当該意見を報告します。</p> <p>決議は、出席委員の全員一致によります。</p> <p>リスク管理・コンプライアンス委員会での審議の経過及び決議結果は、委員長より取締役会に報告されます。</p>                                                                                                                       |

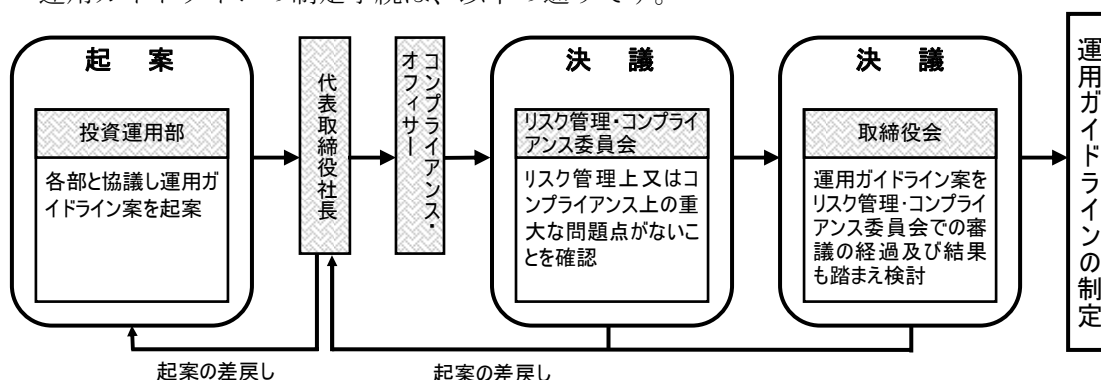
(注) 社外委員として弁護士1名が選任されています。

### ③ 投資運用の意思決定機構

(イ) 本投資法人の資産の運用に係る投資方針の決定を行う社内組織に関する事項

資産運用会社は、本投資法人との資産運用委託契約に基づき、規約に沿って、投資方針、利害関係者との取引のルール、分配の方針等（以下「運用ガイドライン」といいます。）を定めています。

運用ガイドラインの制定手続は、以下の通りです。



- i. 投資運用部が、運用管理部、財務部及び企画管理部と協議の上、運用ガイドライン案を起案し、代表取締役社長に提出します。
- ii. 代表取締役社長は、決裁後、コンプライアンス・オフィサーに対して運用ガイドライン案を提出します。
- iii. コンプライアンス・オフィサーは、リスク管理・コンプライアンス委員会を招集し、同委員会に運用ガイドライン案を付議します。リスク管理・コンプライアンス委員会での審議で、運用ガイドライン案の内容にリスク管理上又はコンプライアンス上の重大な問題があると判断された場合には、代表取締役社長に差し戻されます。リスク管理・コンプライアンス委員会において運用ガイドライン案が適切であると出席委員の全員一致で決議された場合、次いで取締役会に付議されます。
- iv. 取締役会には、運用ガイドライン案とともに、リスク管理・コンプライアンス委員会での審議の経過及びその結果が同委員会委員長より報告されます。取締役会においては、運用ガイドライン案及びリスク管理・コンプライアンス委員会での審議内容が精査され、審議の上決議されます。

運用ガイドライン案に問題がある場合には、代表取締役社長は投資運用部に、リスク管理・コンプライアンス委員会及び取締役会は代表取締役社長を経由して投資運用部に、運用ガイドライン案をそれぞれ差し戻し再検討させます。差戻しを受けた投資運用部は、改めて運用ガイドライン案を起案し、上記と同一の手続が履践されます。

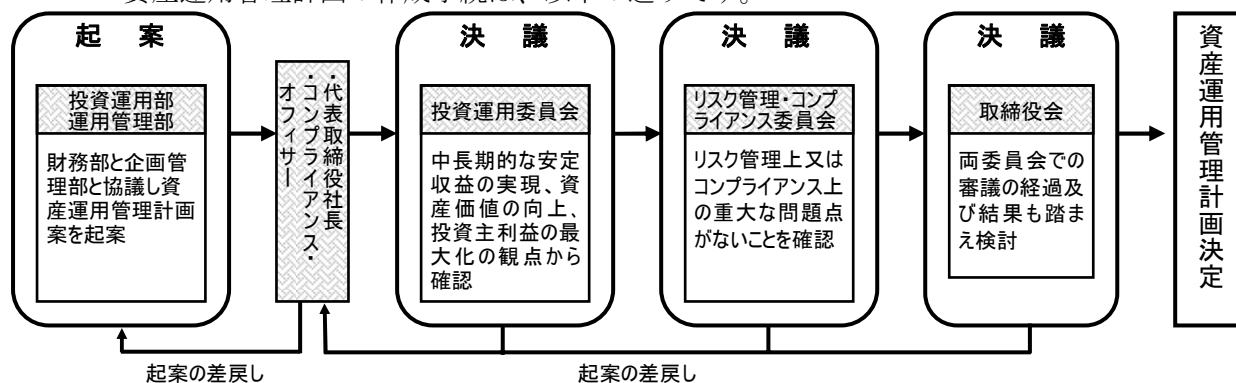
運用ガイドラインは、一年に一度見直しを行うことを原則としますが、見直しの結果、変更を行わないこともあります。また、投資環境の大幅な変化があったときは、運用ガイドラインを随時変更するものとします。運用ガイドラインの変更については、上記制定と同一の手続が履践されます。

(ロ) 本投資法人の資産の運用を行う部門における運用体制

本投資法人の資産の運用に際して、投資運用部及び運用管理部は、運用ガイドライン、資産運用管理規程及び資産運用管理計画に従います。

資産運用会社は、運用ガイドライン及び資産運用管理規程に従って、資産運用管理計画を策定します。

資産運用管理計画の作成手続は、以下の通りです。

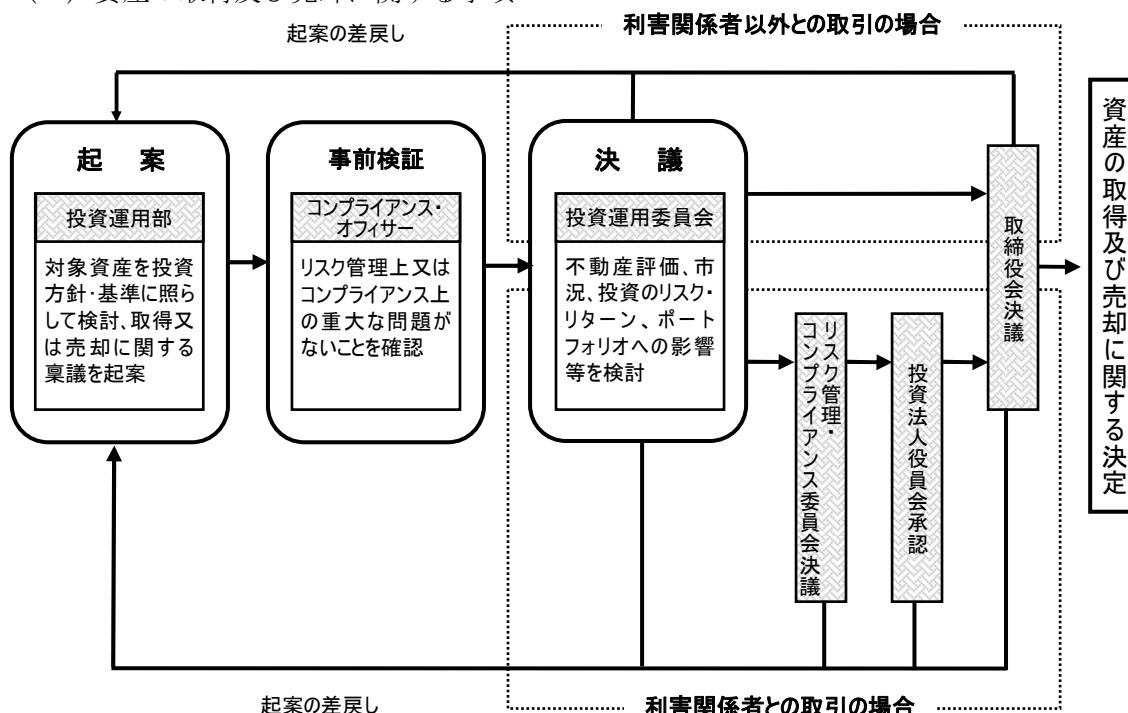


- i. 投資運用部及び運用管理部が、財務部及び企画管理部と協議の上、資産運用管理計画案を起案し、代表取締役社長及びコンプライアンス・オフィサーの決裁を経て、投資運用委員会に付議します。
- ii. 投資運用委員会では、資産運用管理計画案が中長期的な安定収益の実現、資産価値の向上及び投資主利益の最大化という観点から適切かどうかについて審議され、承認決議がなされた場合には、審議の経過及びその結果と共に、リスク管理・コンプライアンス委員会に付議されます。
- iii. リスク管理・コンプライアンス委員会では、資産運用管理計画案にリスク管理上又はコンプライアンス上の重大な問題があるかどうかについて審議がなされます。リスク管理・コンプライアンス委員会において資産運用管理計画案が適切であると出席委員の全員一致で決議された場合には、次いで取締役会に付議されます。
- iv. 取締役会には、資産運用管理計画案とともに、投資運用委員会及びリスク管理・コンプライアンス委員会での審議の経過及びその結果が両委員会委員長より報告されます。取締役会においては、資産運用管理計画案の内容及び各委員会での審議内容が精査され、審議の上決議がなされます。

資産運用管理計画案に問題がある場合には、代表取締役社長及びコンプライアンス・オフィサーは投資運用部及び運用管理部に、投資運用委員会、リスク管理・コンプライアンス委員会及び取締役会は代表取締役社長及びコンプライアンス・オフィサーを経由して投資運用部及び運用管理部に、資産運用管理計画案をそれぞれ差し戻し再検討させます。差戻しを受けた投資運用部及び運用管理部は、改めて資産運用管理計画案を起案し、上記と同一の手続が履践されます。

資産運用管理計画は、一年に一度見直しを行うことを原則としますが、見直しの結果、変更を行わないこともあります。また、上記期間中に資産運用管理計画を変更する必要がある場合には、随時変更することもあります。変更の手続は、上記制定と同一の手続が履践されます。

(ハ) 資産の取得及び売却に関する事項



- i. 投資運用部は、対象資産を精査し本投資法人の投資方針及び投資基準に照らして検討の上、当該資産の取得又は売却に関する稟議を起案し、コンプライアンス・オフィサーの事前検証によりリスク管理上又はコンプライアンス上の重大な問題がないことを確認の上、投資運用委員会に付議します。ただし、コンプライアンス・オフィサーに事故等があり事前に検証ができない緊急の場合には、投資運用委員会の決議後かつ取締役会付議前に、コンプライアンス・オフィサーが検証を行い、又はリスク管理・コンプライアンス委員会に付議することで、コンプライアンス・オフィサーの事前検証に代えることができます。
- ii. 投資運用委員会で議案が審議され、承認決議がなされた場合には、1件1億円を超える資産（以下、本項において「重要な資産」ということがあります。）以外の資産については、当該決議をもって、取得又は売却が決定され、結果が取締役に報告されます。また、重要な資産に関しては取締役会に付議します。ただし、コンプライアンス・オフィサーは、リスク管理上又はコンプライアンス上の重大な問題があると判断した場合、投資運用委員会の審議を中止し当該議案を投資運用部に差し戻すか、又は、投資運用委員会決議後にリスク管理・コンプライアンス委員会に付議するよう求めることができます。  
利害関係者を相手方とする場合には、同委員会委員長は、リスク管理・コンプライアンス委員会に対して、投資運用委員会での審議の経過及びその結果を報告するとともに、当該議案を付議します。
- iii. リスク管理・コンプライアンス委員会に付された議案については同委員会において、審議を行います。出席委員全員の承認が得られない場合は、当該議案を投資運用部に差し戻します。全員一致で承認決議がなされた場合は、次いで取締役会に付議されます。ただし、利害関係者を相手方とする場合には、取締役会への付議の前に、本投資法人の役員会の事前承認が必要です。
- iv. 取締役会には、議案の付議とともに、投資運用委員会及びリスク管理・コンプライアンス委員会に付議された場合はその審議の経過及びその結果が各委員会委員長より報告されます。取締役会において、議案及び各委員会での審議内容が精査され、審議の上承認決議

がなされた場合に、当該資産の取得又は売却が決定されます。

v. 上記 ii. 乃至 iv. において議案が差し戻された場合には、投資運用部は資産の取得又は売却を中止するか、又は諸条件を変更する等の措置を講じた改案を起案し、上記と同一の手続が履践されます。

なお、利害関係者との取引については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 利害関係者取引規程」をご参照下さい。

## (二) 資産の運用管理に関する事項

運用管理部は、運用ガイドライン、資産運用管理規程及び資産運用管理計画に従って取得した資産の運用管理を適正かつ効率的に行い、その状況を取り纏め、定期的に取り締役会及び投資運用委員会に対し報告します。資産の運用管理に関し、利害関係者との間で不動産等の賃貸契約、管理委託契約、媒介契約等を締結又は変更する場合には、利害関係者を相手方とする物件の取得又は売却の場合に準じて、リスク管理・コンプライアンス委員会の全会一致の承認決議を必要とします。リスク管理・コンプライアンス委員会の承認決議後、取締役会に付議され決定されます。ただし、投資法人の役員会の事前承認は必要ありません。



## (5) 【投資法人の出資総額】

(平成18年10月31日現在)

|           |              |
|-----------|--------------|
| 出資総額      | 47,002,500千円 |
| 発行可能投資口総数 | 2,000,000口   |
| 発行済投資口総数  | 97,400口      |

最近5年間ににおける出資総額及び発行済投資口総数の増減は、以下の通りです。

| 年月日         | 摘要   | 出資総額 (百万円) |        | 発行済投資口総数 |        | 備考   |
|-------------|------|------------|--------|----------|--------|------|
|             |      | 増減         | 残高     | 増減       | 残高     |      |
| 平成17年11月18日 | 私募設立 | 200        | 200    | 400      | 400    | (注1) |
| 平成18年3月14日  | 公募増資 | 46,802     | 47,002 | 97,000   | 97,400 | (注2) |

(注1) 1口当たりの発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たりの発行価格500,000円(引受価額482,500円)にて、上場時取得物件の取得資金等の調達を目的とする公募新投資口を発行しました。

## (6) 【主要な投資主の状況】

① 平成18年10月31日現在の主要な投資主は、以下の通りです。

| 氏名又は名称                                                                   | 住所                                       | 所有投資口数(口) | 発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の比率(%) (注) |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------|--------------------------------|
| ゴールドマン・サックス・インターナショナル<br>常任代理人 ゴールドマン・サックス証券株式会社                         | 東京都港区六本木六丁目10番1号<br>六本木ヒルズ森タワー           | 9,923     | 10.18                          |
| 日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)<br>代表取締役社長 横山 利夫                                     | 東京都品川区東品川二丁目3番14号                        | 7,574     | 7.77                           |
| ルクセンブルグ・オフショア・ジャスディック・レンディング・アカウント<br>常任代理人 株式会社みずほコーポレート銀行<br>兜町証券決済業務室 | 東京都中央区日本橋兜町6番7号                          | 4,210     | 4.32                           |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)<br>取締役社長 豊川 圭一                                  | 東京都港区浜松町二丁目11番3号                         | 4,027     | 4.13                           |
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社<br>(信託口) 取締役社長 伊戸 富士雄                               | 東京都中央区晴海一丁目8番11号                         | 3,856     | 3.95                           |
| モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インク<br>常任代理人 モルガン・スタンレー証券株式会社                       | 東京都渋谷区恵比寿四丁目20番3号<br>恵比寿ガーデンプレイスタワー      | 3,840     | 3.94                           |
| モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インターナショナル<br>リミテッド<br>常任代理人 モルガン・スタンレー証券株式会社        | 東京都渋谷区恵比寿四丁目20番3号<br>恵比寿ガーデンプレイスタワー      | 3,106     | 3.18                           |
| 日興シティグループ証券株式会社<br>代表執行役社長 安倍 秀雄                                         | 東京都港区赤坂五丁目2番20号<br>赤坂パークビルディング           | 2,887     | 2.96                           |
| ユー・ビー・エス・エイ・ジー・ロンドン・アジア・エクイティーズ 常任代理人 UBS証券会社                            | 東京都千代田区大手町一丁目5番1号<br>大手町ファーストスクエア・アイスタワー | 2,228     | 2.28                           |
| 株式会社クリード 代表取締役 宗吉 敏彦                                                     | 東京都千代田区霞ヶ関三丁目2番5号<br>霞ヶ関ビル20階            | 2,200     | 2.25                           |
| 合 計                                                                      |                                          | 43,851    | 45.02                          |

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

② 平成18年10月31日現在の所有者別状況は、以下の通りです。

| 区分           | 投資口の状況     |        |       |        |        |        |        |
|--------------|------------|--------|-------|--------|--------|--------|--------|
|              | 政府及び地方公共団体 | 金融機関   | 証券会社  | その他の法人 | 外国法人等  | 個人・その他 | 計      |
| 投資主数(人)      | —          | 41     | 12    | 161    | 57     | 6,808  | 7,079  |
| 所有投資口数(口)    | —          | 27,564 | 4,278 | 6,504  | 36,519 | 22,535 | 97,400 |
| 所有投資口数の割合(%) | —          | 28.30  | 4.39  | 6.68   | 37.49  | 23.14  | 100.00 |

(注) 所有投資口数の割合は、記載未満の桁数を四捨五入して記載しています。

## 2【投資方針】

### (1)【投資方針】

#### ① 本投資法人の基本方針

##### (イ) 基本方針

本投資法人は、不動産等を主たる投資対象として、中長期的な観点から運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指し、投資口価値の増大を実現すべく運用を行います。本投資法人は、かかる目的を達成するため、首都圏、関西圏、5大都市圏、その他主要都市（後記「③ ポートフォリオ構築方針（イ）投資対象地域」をご参照下さい。）に所在する中規模オフィスビル（賃貸可能面積1,000㎡から10,000㎡までのオフィスビルをいいます。以下同じです。）に主として投資を行う特化型の不動産投資信託です。

不動産については、取得や売却にあたっては、その運用管理により内部成長を図るにあたっては、不動産のタイプにより異なる知識やノウハウが必要とされますが、本投資法人は、投資対象の資産タイプを得意分野に絞ることにより、効率的かつ着実な資産運用を行うことを狙いとしています。

投資対象としてのオフィスビルは、運用管理の方法が比較的均一で標準化されていることにより効率的な運用管理が可能で、賃貸期間中の賃料が固定されており、かつテナントの代替性が高く稼働率も安定していることから、安定した収益が見込めると考えられます。特に、中規模オフィスビルは、大規模オフィスビルに比べて絶対的な物件数が多く、取得機会が多く存在し、また、流動性が高く、市況に応じた機動的なポートフォリオの入替えも容易であると、本投資法人は考えています。

中規模オフィスビルに対する需要面を見ると、テナントの大多数は中小事業所（従業員が30人未満の事業所をいいます。ただし、大企業の支店や関係会社を含みます。）であり、平成16年6月1日現在、総務省発表の従業員規模別事業所数によれば、東京都区部及び8大都市（札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市、京都市、神戸市、広島市及び福岡市）における全事業所数1,254,316件の内9割以上に当たる1,180,356件を占めています。また、本投資法人は、こうしたテナントには今後成長の期待される新興企業も多く含まれていると分析していることもあり、中規模オフィスビルには旺盛な需要が存在し、空室が出た際にも速やかに埋まる可能性が高く、底堅い賃貸需要と安定収益が見込めると考えています。

また、供給面を見ると、主たるオフィスビル市場である東京都区部において、ここ10年程の新規供給は延床面積で10,000㎡以上の大規模オフィスビルに偏っており、中規模オフィスビルの新規供給は減少しています。このため、本投資法人は、中規模オフィスビル市場が供給過多になることによる賃料水準及び稼働率の大幅な下落のおそれは相対的に低いと考えています。また中小事業所にとり、大規模のオフィスビルを賃借することは、事業規模の観点から賃料等のコストが割高であり、またビルそのものも使い勝手が良いとはいえないため、賃借に際して考慮すべき要素として、大規模新築ビルであることは必ずしも優先順位が高いとは限りません。したがって、本投資法人は、新築の大規模オフィスビルの開発が中規模オフィスビルからの大規模なテナントのシフトを招くとは考えにくいと分析しています。実際に、直近の5年間の実績を見ると、大規模オフィスビルに比較して中規模オフィスビルの賃料水準の変動は小さく稼働率も安定していました。

本投資法人は、竣工から年月が経っているものを取得することがあります。多くのテナントにとって重要なのは築年数よりもむしろ交通至便で駅まで徒歩圏等といった立地環境であると、本投資法人は考えています。そして、立地環境の良好な地域は、テナントのニーズが見込めるからこそ早くから開発が行われ、オフィスエリアとしての成熟度が高く、結果として築年数が経っている物件が多くなっていると、分析しています。そうした地域にあるオ

フィスビルでは、適切に保守修繕を行い定期的に設備更新を実施することにより、築年数が経っても市場での競争力を十分維持できると、本投資法人は考えています。したがって、本投資法人は、好立地にあり良質の、それ故に安定した収益が見込める物件を選別し投資していく方針であり、投資物件の市場競争力及びテナント満足度の維持向上を図るためのリニューアル工事を、必要に応じて実施していきます。

本投資法人は、首都圏に所在する物件を中心に投資しますが、首都圏以外でも底堅いテナント需要を見込めるエリアがあります。またポートフォリオの地域分散及び自然災害リスクの軽減を図るため、リスクとリターンを勘案しながら、物件数や地域分布においてよく分散されたポートフォリオを構築することが、安定的な収益を上げるために有益と考えています。首都圏以外のエリアにある物件については、首都圏に比べ市場が小さいので、首都圏物件以上に注意して市場の状況、市場内における当該物件の競争力、市場の将来動向等の正確な把握・予測に努めるようにします。特に、関西圏及び5大都市圏以外の主要都市の物件に投資する時には、市場規模を勘案し、その都市において確かな需要が見込める地域にある、競争力の高い良質なビルに投資していきます。本投資法人は、こうした選択的な投資を行うことによって、首都圏以外のエリアにある物件でも安定的な収益が期待できると考えています。

なお、中規模ビルの中には、オフィス以外の物品販売や飲食・サービス提供等の商業店舗を主たる用途とするもの（以下「その他都市型ビル」といいます。）があります。本投資法人は、投資機会の有効活用とポートフォリオ分散の観点から、こうした物件にも一定の投資比率の範囲内で投資することがあります。また、本投資法人は、開発物件への投資にも積極的に取り組みたいと考えています。

本投資法人は、上記投資方針を達成するため株式会社クリード、その子会社及び関連会社（以下「クリードグループ」といいます。）の出身者を中心として構成された資産運用会社に、その運用を委託します。クリードグループは、本投資法人の主たる投資対象である中規模オフィスの投資運用に深い経験とノウハウを有しています。過去に12,000件を超える不動産のデュー・デリジェンス（詳細調査）を手がけており、その中で培われた不動産本来の価値を見抜く力、運用資産残高が着実に増加していることに示される不動産を取得する力、美観工事、オペレーションの最適化等により不動産本来の価値を実現させる力（新たな価値の創造（『Creativityクリエイティビティ』））をもって、不動産の投資運用において実績を挙げています。資産運用会社は、不動産投資運用事業のプロフェッショナルとして、投資物件の購入や売却、テナントの誘致、管理コストの削減及び物件の価値向上につながるリニューアル等の優れたノウハウを持つクリードグループの出身者を中心に構成され、かつ、クリードグループから不動産の投資情報の提供を受けることにより、かかるクリードグループの力を活用し、また、クリードグループ及びその他の提携先との協働（『Collaboration コラボレーション』）により、中規模オフィスビル投資において市場優位性を確保し、キャッシュフローの持続的な成長を目指します。

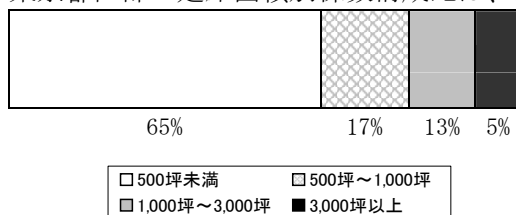
なお、中規模オフィスビルへの投資に際して、本投資法人は、その地域不動産市場内で競争力を有する物件を選別するためのポイントを定めており、中でも過去のテナントの履歴を重要な要素と考えています（後記「③ ポートフォリオ構築方針 （ハ） 取得基準」をご参照下さい。）。

また、本投資法人は、投資家の信頼が得られるよう強固なコンプライアンスと透明度の高い情報開示を重視した事業運営を行います（『Credibilityクレディビリティ』）。

(ロ) オフィスビルに係る市場概況

a. 東京都区部の規模別ストック構成比 ー棟数ー

東京都区部の延床面積別棟数構成比は、以下の通りです。



(出所) 株式会社生駒データサービスシステム資料

(注1) 株式会社生駒データサービスシステムは、東京都区部に所在する賃貸ビルのうち、地上階数が4階以上で主な用途がオフィスであり、かつ自用の建物ではなく一般に賃貸募集されたものの延床面積を所有者等の協力に基づき聞き取り等の方法により調査しています。ただし、当該調査は必ずしも東京都区部に所在するすべての物件を網羅するものではありません。同社は、シービー・リチャードエリス株式会社が培ってきた不動産情報と実証的なノウハウを基盤として、昭和62年4月に設立された調査・コンサルティング会社であり、10万棟に及ぶオフィスビルデータベースをはじめ、同社独自のデータベースに基づくオフィスマーケット指標（空室率、賃料水準等）を新聞等で公表しています。以下同じです。

(注2) 上記グラフは平成17年9月末を基準として作成しています。

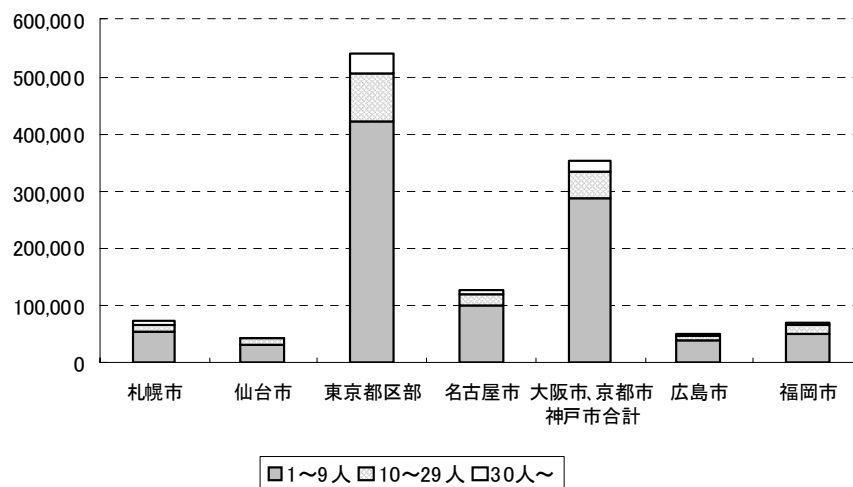
(注3) 上記グラフの面積区分は、本投資法人の定義する中規模オフィスの面積区分と同一ではありません。

(注4) 1坪は、約3.3058㎡です。

b. 従業者規模別民営事業所数

全国主要都市の従業者規模別民営事業所数は、以下の通りです。

(事業所数)

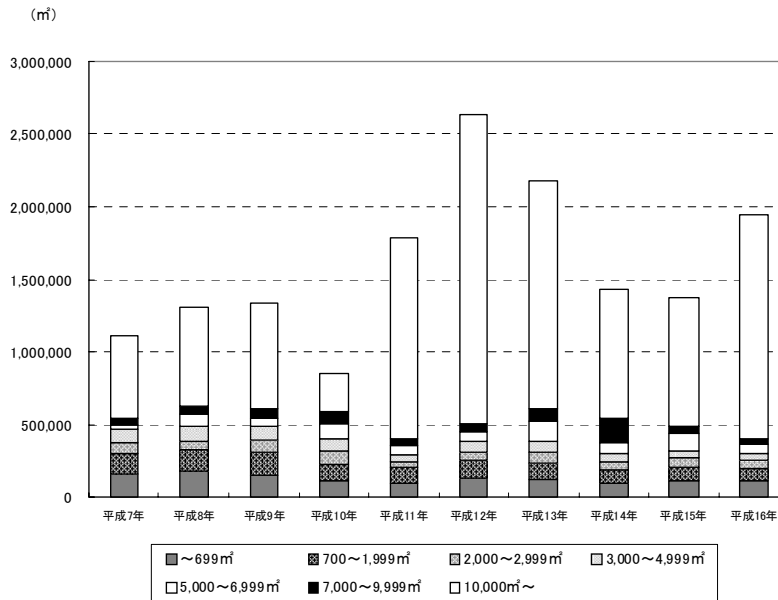


(出所) 総務省「事業所・企業統計調査」をもとに株式会社住信基礎研究所作成

(注) 平成16年6月1日現在の数値です。

c. 東京都区部の延床面積別オフィス着工量

東京都区部の延床面積別のオフィス着工量の推移は、以下の通りです。



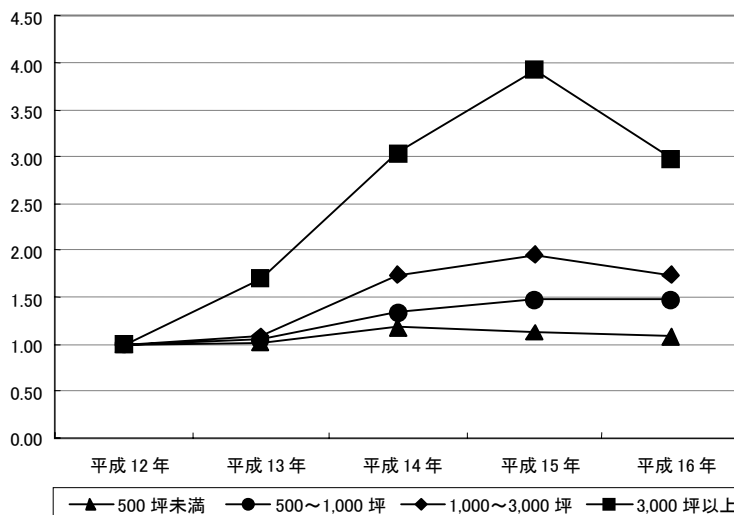
(出所) 国土交通省「建築着工統計」をもとに株式会社住信基礎研究所作成

(注) 当該集計は「建築着工統計」の構造別、用途別、規模別集計の「事務所」用途を再集計したものです。「建築着工統計」にある「鉄筋コンクリート造」の床面積「5,000㎡以上」の着工量を当該集計では「5,000~6,999㎡」とみなして再集計しています。また、「建築着工統計」で規模別に集計されていない「木造」、「コンクリートブロック造」、「その他」の着工量を当該集計では「699㎡以下」とみなして再集計しています。

d. 東京都区部の規模別空室率の指数の推移

東京都区部の規模別空室率の指数の推移は、以下の通りです。

平成12年=1.00



(出所) 株式会社生駒データサービスシステム資料

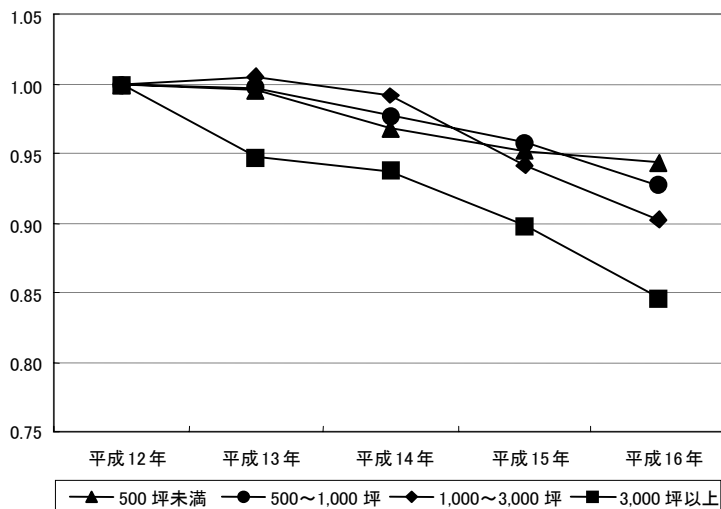
(注1) 空室率は、賃貸面積の合計の賃貸可能面積の合計に対する割合を百分率で示したものであり(小数第2位以下を四捨五入)、上記グラフは各年12月末日を基準とし、平成12年の空室率を1.00とした場合の指数に置き換え、グラフ化したものです。

(注2) 上記グラフの面積区分は、本投資法人の定義する中規模オフィスビルの面積区分と同一ではありません。

e. 東京都区部の規模別平均募集賃料の指数の推移

東京都区部の規模別平均募集賃料の指数の推移は、以下の通りです。

平成12年=1.00



(出所) 株式会社生駒データサービスシステム資料

(注1) 平均募集賃料は、各ビルの坪当たり平均募集賃料の合計を賃貸ビルの棟数で除したものであり（1円未満四捨五入）、各年（1月～12月）に募集賃料を公表してテナント募集を行ったビルの賃料に基づいて算出しています。上記グラフは各年（1月～12月）の平均募集賃料を平成12年の平均募集賃料を1.00とした場合の指数に置き換え、グラフ化したものです。

(注2) 上記グラフの面積区分は、本投資法人の定義する中規模オフィスビルの面積区分と同一ではありません。

## ② 本投資法人の成長戦略

### (イ) 外部成長戦略

本投資法人は、資産運用会社の独自のネットワーク、並びにスポンサーサポート会社及び情報提供サポート会社のネットワークをフル活用し、良質な投資情報を継続的に取得して、着実な外部成長を図ります。

#### a. 資産運用会社独自のネットワークによる物件取得

本投資法人より運用の委託を受けた資産運用会社は、クリードグループからの人材に加え、不動産会社、金融機関等外部から積極的に人材を採用しています。本投資法人は、こうした人材の持つ、不動産の投資・運営ノウハウ、不動産ファイナンス・スキル及びネットワークを駆使し、物件取得の機会を追求します。

また、独自の物件取得ルートの充実が着実な外部成長の鍵となるとの認識のもと、有力不動産仲介会社をはじめとした仲介業者、開発業者、信託銀行などの金融機関、不動産投資ファンドの管理会社等との情報ネットワークの構築・強化に努め、より多くの良質な投資情報の取得を目指します。

#### b. クリードグループのネットワークによる物件取得

本投資法人及び資産運用会社は、株式会社クリード及びクリード不動産投資顧問株式会社と不動産情報提供等に関する覚書を締結しています。このサポート契約により、資産運用会社は、クリードグループが取扱う不動産について、随時情報が提供される体制となっています。後記「(二) クリードのサポート」をご参照下さい。

本投資法人は、クリードグループが運用を受託している不動産ファンドやその他の法人との物件の売買について、資産運用会社の自主ルール（後記「第二部 投資法人の詳細情報

第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 利害関係者取引規程」をご参照下さい。)の適用を受け、利益相反の排除に努めています。

c. 伊藤忠商事株式会社及び中央三井信託銀行株式会社のネットワークによる不動産情報の活用

本投資法人及び資産運用会社は、広範な情報ネットワークを有する伊藤忠商事株式会社及び中央三井信託銀行株式会社と不動産等の仲介情報提供に関する基本協定書を締結し、両社が入手する第三者が保有し又は開発保有する予定の収益用不動産等に関する売却・仲介情報のうち、本投資法人の投資方針及び投資基準に合致するものについて情報提供を受けることとしています。

(ロ) 内部成長戦略

中規模オフィスビルのオーナー属性は多岐（不動産会社、事業会社、個人等）にわたるため、物件管理レベルの格差は大きいと考えられます。本投資法人の取得物件については、資産運用会社がそのノウハウを駆使して高い管理レベルを実現し、賃料水準の向上、稼働率の向上、及び運営管理コストの削減による内部成長を目指します。実行にあたっては立地、物件用途、地域性等の物件特性に適合したプロパティ・マネジメント（以下「PM」といいます。）会社を選定し、PM会社と協働して積極的かつ効率的な運営管理を行います。

・テナント満足度の向上

既存テナントのニーズ（不満・要望等）を的確に把握するために、定期的にテナントへのヒアリングを実施します。そこで収集した情報に基づき的確かつ迅速に対応することで、テナント満足度の維持・向上を図り、既存テナントの退去防止に努めます。

・戦略的なリーシング

新規テナントのリーシングにあたっては、テナントニーズを分析し、物件の立地特性に即したきめ細かいリーシング戦略を策定・実行することで、早期のテナント確保に努めます。

・積極的な設備投資

現状のオフィス環境を維持する修繕工事はもとより、例えば、新規テナントのリーシングにあたり、施設面での快適性向上が最も有効と判断される場合には、これを主眼とする改修工事も積極的に検討実施します。

・スケールメリットの追求

積極的な外部成長によりポートフォリオを拡大することで得られるスケールメリットにより、建物管理業務（設備保守、清掃、警備等）を複数物件で一括委託することで、運営管理コストの低減を図ります。

・外部委託業務への競争原理導入

運営管理業務（PM業務、建物管理業務、修繕工事等）の外部委託にあたっては、スポンサーサポート会社である株式会社クリードが旧来の企業グループに属さない独立性の高い会社であることから、品質レベルの高い専門業者の中から複数の候補業者を選定した上で入札を実施する等、透明性の高い方法を採用することにより、高品質かつ低コストの物件管理を実現することができます。

(ハ) スポンサーサポート会社の概要と実績

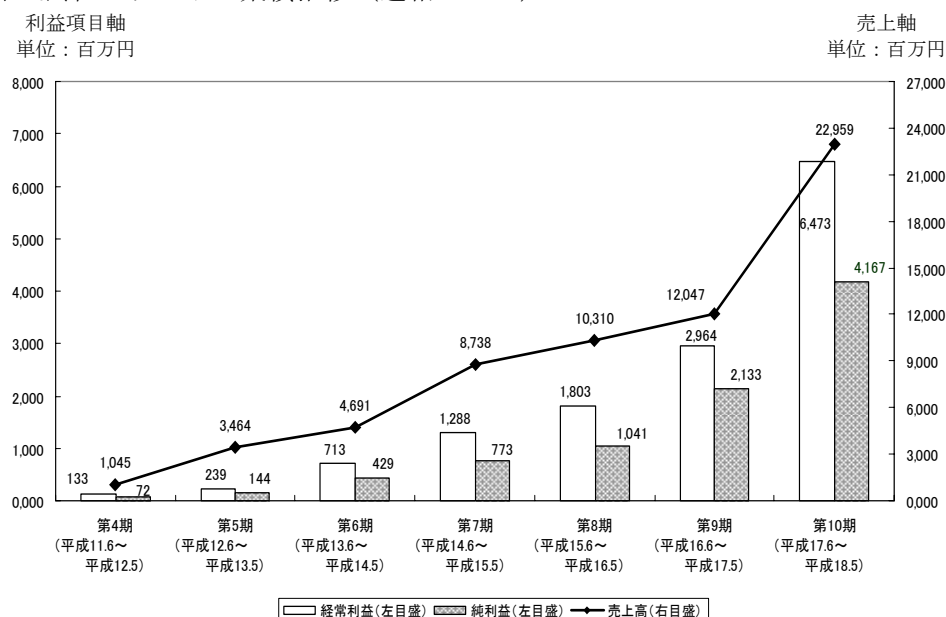
株式会社クリードは、平成8年に創業され、平成13年にナスダック・ジャパン（現ヘラクレス）に上場、平成16年より東京証券取引所第二部に上場し、翌平成17年には第一部の指定を受けており、不動産と金融の融合分野をそのビジネス領域としています。

株式会社クリードは、日本経済のパラダイム転換期における「不動産と金融」「国内と国外」におけるギャップに着目し、不動産に対する分析的・合理的なアプローチと現場における不動産技術力を強みとして、積極的な事業展開を図ってきました。

#### <株式会社クリードの沿革>

| 年月       | 事業内容                     |
|----------|--------------------------|
| 平成8年6月   | 株式会社クリード設立               |
| 平成9年10月  | 収益不動産投資開始                |
| 平成12年11月 | 初めての不動産ファンドを設立           |
| 平成13年1月  | クリード不動産投資顧問株式会社設立        |
| 平成13年2月  | ナスダック・ジャパン（現ヘラクレス）に株式を上場 |
| 平成16年4月  | 株式を東証二部に上場               |
| 平成17年5月  | 東証一部に指定                  |

#### <株式会社クリードの業績推移（連結ベース）>

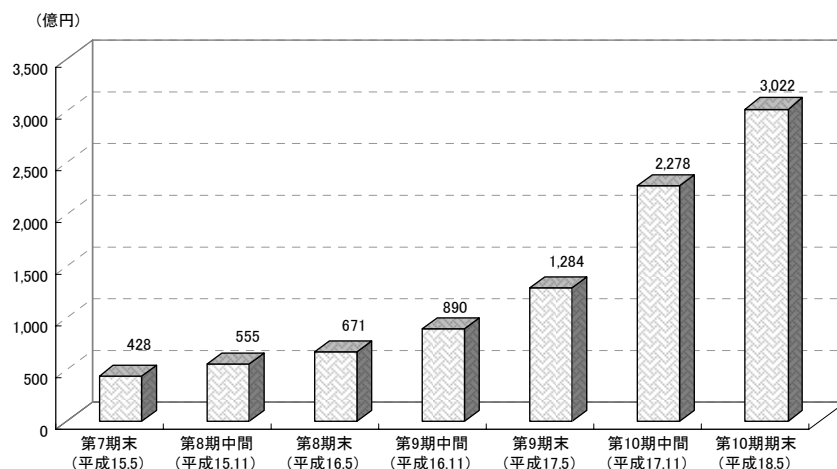


（出所）株式会社クリード

クリードグループの現在の中核ビジネスは、不動産ファンド運用事業、不動産ファンドから委託を受け投資助言や物件管理・投資家報告を行う事業です。クリードグループの成長は、各専門分野のプロフェッショナルであるスタッフによる、不動産投資・不動産運営管理・デューデリジェンス・不動産開発・建築設計・金融・税務会計等、その知識やノウハウ、ネットワークを駆使した、投資家ニーズに対応した質の高いサービスの提供により支えられています。クリードグループは、株式会社クリードの創業以来、多岐に渡る不動産種別について12,000件を超える不動産デュー・デリジェンスの経験を積み重ねてきており、そこで培われた不動産本来の価値を見抜く力、不動産を取得する力、不動産の本来価値を実現する力を結集して、高いパフォーマンスを実現、着実に実績を積み上げてきました。



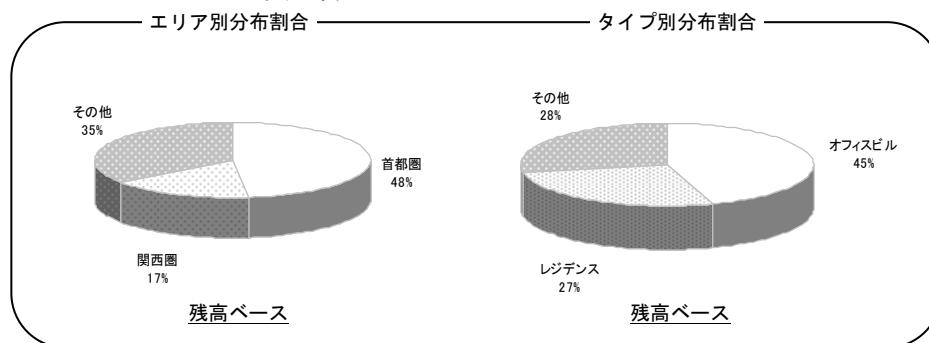
## <クリードグループ運用資産残高推移>



(出所) 株式会社クリード

(注) 投資家又はクリードグループ自身の資金で運用している資産残高及びREIT (ジャパン・シングルレジデンス投資法人) の運用資産残高の合計額です。

## <クリードグループ運用資産分布>



運用資産残高計：3,022億円／物件数計：280件(平成18年5月末日現在)

(出所) 株式会社クリード

## (二) クリードのサポート (不動産情報提供等に関する覚書の内容)

### a. 株式会社クリードが入手した不動産等情報に係る情報提供

株式会社クリードは、株式会社クリード、クリード不動産投資顧問株式会社、本投資法人及び資産運用会社以外の者により保有又は運用される不動産等の売却情報 (以下「不動産等情報」といいます。) で、かつ、本投資法人の投資対象として相当であると合理的に判断するものを自ら入手した場合、原則として、下記の通りこれを取り扱います。

- i. 株式会社クリードは、自ら入手した不動産等情報に係る不動産等が、クリード不動産投資顧問株式会社がアセットマネジメント業務を受託する不動産投資ファンド (以下「クリード不動産投資顧問受託ファンド」といいます。) の投資対象として相当であると合理的に判断する場合、当該不動産等情報をクリード不動産投資顧問株式会社に対して優先的に提供します。株式会社クリードは、かかる情報提供を行った後、合理的期間内にクリード不動産投資顧問受託ファンドによる取得が成就しない場合、当該不動産等情報を資産運用会社に対して優先的に提供することができます。
- ii. 株式会社クリードは、自ら入手した不動産等情報に係る不動産等が、クリード不動産投資顧問受託ファンドの投資対象として不相当であると合理的に判断する場合、当該不動産

等情報を資産運用会社に対して優先的に提供することができます。

b. 株式会社クリードの自己投資不動産の売却

株式会社クリードが、自ら若しくはその子会社（クリード不動産投資顧問株式会社を除きます。）が保有し、又は自己若しくはその子会社（クリード不動産投資顧問株式会社を除きます。）が運営する（アセットマネジメント業務を受託することを含みますが、これに限られません。）ファンドが保有する不動産等で、かつ、本投資法人の投資対象として相当であると合理的に判断するもの（以下「クリード自己投資不動産」といいます。）をクリード不動産投資顧問株式会社とのアセットマネジメント契約に基づき、クリード不動産投資顧問株式会社の助言により売却を行う場合には、クリード不動産投資顧問株式会社は、原則として、下記e. に準ずるものとします。

c. 株式会社クリードによるウェアハウジング

資産運用会社は、将来における本投資法人による取得を目的として、株式会社クリード以外の者が所有する不動産等の取得及び一時的な所有を株式会社クリードに依頼することができます。株式会社クリードは、資産運用会社からかかる依頼を受けた場合は、これを誠実に検討します。

資産運用会社の依頼に基づき株式会社クリード又はその子会社が不動産等を取得した場合、当該不動産等の売却に関し上記b. の規定の適用はありません。

d. クリード不動産投資顧問株式会社が入手した不動産等情報にかかる情報提供

クリード不動産投資顧問株式会社は、本投資法人の投資対象として相当であると合理的に判断する不動産等情報を自ら入手した場合、かかる不動産等がクリード不動産投資顧問受託ファンドの投資対象として相当ではないと合理的に判断する場合に限り、当該不動産等情報を資産運用会社に対して優先的に提供することができます。

e. クリード不動産投資顧問受託ファンド不動産等の売却に係る情報提供

クリード不動産投資顧問株式会社は、クリード不動産投資顧問受託ファンドが所有する不動産等で、本投資法人の投資対象として相当であると合理的に判断するもの（以下「クリード不動産投資顧問受託ファンド不動産等」といいます。）を売却助言する場合、クリード不動産投資顧問株式会社は、クリード不動産投資顧問受託ファンド不動産等の本投資法人への売却を資産運用会社に対して優先的に申し入れることができます。

クリード不動産投資顧問株式会社は、かかる申入れの後、資産運用会社と当該クリード不動産投資顧問受託ファンド不動産等の売買条件について誠実に協議するものとし、当該協議期間中、資産運用会社以外の者に売却その他の処分を原則として行わないものとします。

クリード不動産投資顧問株式会社は、かかる協議の結果、当該クリード不動産投資顧問受託ファンド不動産等の売買について合意に至らなかった場合、原則として、当該クリード不動産投資顧問受託ファンド不動産等の売却を資産運用会社以外の者に申し入れる旨を資産運用会社に通知した上で、当該者に当該クリード不動産投資顧問受託ファンド不動産等の売却を申し入れることができます。

### ③ ポートフォリオ構築方針

#### (イ) 投資対象地域

投資対象地域は、下記の通りです。

| 地域区分    | 所在地                                     | 投資比率（注） |
|---------|-----------------------------------------|---------|
| 首都圏     | 東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県                        | 60%～80% |
| 関西圏     | 大阪府、京都府、兵庫県                             | 20%～40% |
| 5大都市圏   | 名古屋市、福岡市、札幌市、仙台市、広島市                    |         |
| その他主要都市 | 上記以外の地域の主要都市（県庁所在地及びそれに準ずる経済規模を有する地方都市） |         |
| 合 計     | —                                       | 100%    |

（注）投資比率とは各区分の取得価格総額を全区分の取得価格総額で除したものです。投資比率は目標であり、一時的に上記比率を満たさないことがあります。

本投資法人は、首都圏以外の主要都市への投資にあたり、その地域不動産市場の成熟度、同市場内における当該物件の立地・スペック等の位置づけ、建物の品質及び同市場の将来動向を正確に把握し、かつ予測するよう努め、競争力を有する物件に投資するものとします。

#### (ロ) 用途区分

| 用途区分     | 投資比率（注） |
|----------|---------|
| オフィスビル   | 80%以上   |
| その他都市型ビル | 20%以下   |
| 合 計      | 100%    |

（注）投資比率とは各区分の取得価格総額を全区分の取得価格総額で除したものです。投資比率は目標であり、一時的に上記比率を満たさないことがあります。

本投資法人は、事務所（教育施設・医療施設等を含みます。）を主たる用途とするオフィスビル及びこれらの不動産に係る不動産信託受益権等に主として投資します。ただし、投資機会の活用及び分散投資の観点から、物品販売や飲食・サービス提供等の商業店舗を主たる用途とするその他都市型ビル及びこれらの不動産に係る不動産信託受益権等にも一部投資します。

これらについては、原則として、集客力のある繁華な立地にあり、賃料負担力が高いテナントが入居中又は入居する見込みがあり、安定的収益を期待できる物件を投資対象とします。

#### (ハ) 取得基準

##### a. 物件選別ポイント

本投資法人は、中規模オフィスビルへの投資に際して、賃貸オフィスマーケット内で競争力を有する物件を選別するため、以下のポイントを重視します。

- ・ 駅からの距離
- ・ 最寄駅のグレード及びその属性分析
- ・ 築年数、建物のスペック（OA床、空調方式、天井高等）

- ・ 外観・共用部分等のグレード
- ・ テナントの質、過去のテナント履歴
- ・ テナントの使い勝手（貸室形状、共用部分の人の動線、トイレ等の快適性等）
- ・ 大企業が周辺にあるか否か等エリアの集積度・成熟度

特に判断材料として重視するのは過去のテナント履歴です。過去のテナント履歴からは賃料水準の推移はもちろんのこと、空室率、テナント属性、テナントの信用力の良否、フリーレントの有無等当該ビルの過去トレンドが把握でき、かつ将来動向の予測も容易となるため、選別にあたり重要な要素と本投資法人は考えています。

b. 基本スペック

投資対象物件の取得にあたり、原則として以下の基準を考慮します。なお、本投資法人は、以下の基準を考慮するものの、物件の競争力、収益性等を勘案した上で、総合的に判断して、以下の基準の一部を満たさない物件を取得することがあります。

| 事 項                    | 基 準                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 立地                     | 最寄駅から徒歩10分以内、前面道路の幅員が10m以上                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                  |
| 築年数                    | 原則として30年以内。ただし、大規模修繕等により建物性能が向上したものについては、この限りでない。                                                                                              |                                                                                                                                                                                                  |
| 面積                     | 賃貸可能面積1,000㎡以上、基準階面積150㎡以上                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                  |
| 天井高                    | 2.5m以上                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                  |
| 空調方式                   | 個別空調、又は将来的にその対応が可能であること。                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                  |
| 床                      | 0A床対応、又は将来的にその対応が可能であること。<br>床荷重300kg／㎡以上                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                  |
| 警備方法                   | 機械による24時間対応、又は将来的にその対応が可能であること。                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                  |
| 遵法性                    | 都市計画法・建築基準法等の各種公法上の法規制を遵守していることを原則とする。ただし、既存不適格物件、又は各種法規制に適合していない物件であっても将来的にその違法性が是正されることが見込まれている物件については、投資することがある。                            |                                                                                                                                                                                                  |
| 耐震性能                   | 新耐震基準（注1）又は同等の耐震性能を有するものとする。                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                  |
| 地震PML<br>（予想最大損失率）     | 非超過確率90%信頼値で投資不動産単体のPML（注2）20%以下。<br>ポートフォリオのPMLは10%以下を維持するものとする。                                                                              |                                                                                                                                                                                                  |
| アスベスト・PCB等の有害物質についての基準 | アスベスト                                                                                                                                          | 原則として、アスベストを使用している建物は、投資不動産の対象外とする。ただし、環境調査等によりアスベストの飛散防止措置がなされており飛散の可能性が極めて低いと判明した場合には、法令遵守のために建物解体時に発生する費用等を考慮して、取得することも可能とする。アスベストに関する法的規制の動向を、注意深く見守り、将来的に規制が変更強化された場合には、本スペックも速やかに見直すこととする。 |
|                        | PCB                                                                                                                                            | PCBがポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法（平成13年法律第65号）に従って保管されていれば投資不動産の対象とする。ただし、保管費用等を考慮して取得価格を決定するものとする。                                                                                             |
|                        | その他                                                                                                                                            | 上記以外の有害物質についても十分に考慮する。                                                                                                                                                                           |
| 土壌汚染                   | 投資不動産の所在土地が、指定区域（注3）に指定されている、又は過去に指定区域に指定されていた場合は投資対象外とする。<br>また、投資不動産について、環境調査により土壌汚染（注4）が存することが判明した場合は、汚染の分布状況・除去等に要する費用を考慮して取得価格を決定するものとする。 |                                                                                                                                                                                                  |

（注1）新耐震基準とは、昭和55年建築基準法改正（昭和56年施行）に基づく構造基準をいいます。

（注2）PML（Probable Maximum Loss）とは、地震による予想最大損失率をいいます。PMLには個々の建築物に関するものと、ポートフォリオに関するものがあります。PMLについての統一的な定義はありませんが、本書においては、PMLとは50年間に10%の超過確率（＝再現期間475年）で発生する大きさの地震が1回発生した場合に、その建物に生ずる損失コストの90%信頼値としての予想最大損失率（被災前の状態に復旧する補修工事費の、総建替工事費（再調達価格）に対する割合）をいいます。また、ポートフォリオに関するPMLとは、複数の建築物をまとめて1つの建築物群としたとき、被害の相関性を考慮して、建築物群の中の1ないし複数の建築物に影響

を与えるような50年間に10%の超過確率（＝再現期間475年）で発生する地震（シナリオ地震）を想定し、それらの地震が1回発生した場合の、建築物群全体に生ずる損失コストの90%信頼値としての予想最大損失率の最大値（個々の地震によって生じた建築物群の補修工事費合計の、建築物群の総建替工事費（再調達価格）合計に対する割合の最大値）をいいます。

（注3）指定区域とは、土壤汚染対策法（平成14年法律第53号）第5条第4項で定義されるものをいいます。

（注4）土壤汚染とは、土壤汚染対策法及び国・地方公共団体により施行（公布後の場合は予定も含まれます。）された土壤汚染にかかる法令・指針等によって定められた有害物質についての基準値を超過する状態であることを指します。

#### c. 投資金額

投資対象物件の検討にあたり、下記の点に留意し、原則として最低投資額である5億円以上の規模の物件に投資します。ただし、一つの物件への投資について、当該物件取得後のポートフォリオ総額に対する当該物件の投資額の比率の上限を25%とします。

- i. ポートフォリオ全体に及ぼす影響
- ii. 物件の属する地域不動産市場の状況及び同市場における当該物件の位置付け
- iii. 運用管理面からみた投資採算性
- iv. テナントの質、個別賃貸借契約の内容

#### d. 開発物件

取得決議時において未竣工のいわゆる開発物件のうち、売買契約時までに下記の条件を満たす物件については、完工・引渡等のリスクが十分軽減できていると考えられるため、本投資法人はこれを取得することができるものとします。ただし、投資法人が自ら土地を購入し当該土地上に新たに建物を建築する開発型投資は行いません。

- i. 建物が所定の図面通りに竣工し、検査済証の交付及び建物診断が行われ遵法性が確認されること、瑕疵の指摘がないこと等が売買契約の停止条件となっていること。
- ii. 不動産鑑定業者から不動産鑑定評価書又はこれに準ずる不動産価格調査報告書が得られること。
- iii. ポートフォリオ全体の稼働率への影響を検証した上で、竣工後の十分な稼働率の確保が可能と見込まれること。

#### e. その他

稼働率が低い物件や未稼働物件については、ポートフォリオ全体の稼働率への影響を検証した上で、購入後に十分な稼働率の確保が見込めると判断した場合に限り、本投資法人はこれを取得することができるものとします。

### ④ デュー・デリジェンス基準

運用資産を取得するに際しては下表に挙げる調査項目に基づいて、経済的調査、物理的調査及び法律的調査を十分実施し、キャッシュ・フローの安定性・成長性等を阻害する要因等の存否等の把握を中心とした、当該運用資産の投資対象としての妥当性を検討します。

その際に、原則として、専門性、客観性及び透明性の確保のため、建物状況評価、耐震性調査、環境調査、不動産鑑定評価及び市場調査について、利害関係を有しない独立した外部業者へ調査を委託し、その結果をもとに詳細に検討します。

| 調 査 項 目 | 調 査 内 容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 経済的調査   | (イ)投資対象物件の不動産鑑定評価(注)<br>(ロ)テナントの信用力、過去の賃料収入状況<br>(ハ)過去稼働率の推移、賃料水準の動向<br>(ニ)投資対象物件の立地するエリア特性（周辺不動産の利用状況、商圈分析等）<br>(ホ)投資対象物件の立地するエリアの空室率の推移及び予測<br>(ヘ)投資対象物件の用途・規模の適合性<br>(ト)鉄道等主要交通機関からの利便性<br>(チ)投資対象物件の収益（賃料・共益費等）の適正性<br>(リ)投資対象物件の敷金・保証金等の適正性<br>(ヌ)投資対象物件の建物管理状況の適正性<br>(ル)投資対象物件の費用（管理費・水光熱費・修繕費等）の適正性                                                                         |
| 物理的調査   | (イ)建築基準法・都市計画法等関連法令に対する遵守状況<br>(ロ)建物主要構造・規模・築年数・設計者・確認検査機関・施工業者等<br>(ハ)賃貸可能面積・貸室形状（分割対応か否か）・天井高・電気容量・空調方式・床荷重・OA床・防災設備・警備方法・共用部分（エレベーター・ホール、トイレ、給湯室、共用廊下等）・駐車場・昇降機設備等の状況<br>(ニ)耐震性能<br>(ホ)地震PML（予想最大損失率）の検証<br>(ヘ)長期修繕計画の検証<br>(ト)アスベスト・PCB等の有害物質の使用・保管状況<br>(チ)土壌汚染状況等環境調査                                                                                                         |
| 法律的調査   | (イ)不動産登記簿謄本・公図の調査<br>(ロ)土地境界確定の状況、境界紛争の調査<br>(ハ)賃貸借契約・転貸借契約・使用貸借契約等の調査<br>(ニ)区分所有建物の場合<br>a. 管理規約・協定書等の調査<br>b. 敷地権登記設定の有無・専有部分とその敷地利用権の分離処分禁止の措置<br>(ホ)共有持分の場合<br>a. 共有持分不分割特約及びその旨の登記の調査<br>b. 共有者間における特約・協定・債権債務等の有無<br>c. 賃貸借契約の内容・賃料債権・敷金返還債務の調査<br>(ヘ)借地権の場合<br>a. 借地権に対する対抗要件の具備の状況<br>b. 借地権売却時の承諾料の有無及び金額<br>(ト)テナントとの紛争の可能性<br>(チ)優先交渉権の有無<br>(リ)前所有者の状況（否認権及び詐害行為取消権の確認） |

(注) 不動産鑑定評価により求める価格は、適正な投資採算価値を表す特定価格とします。なお、不動産鑑定業者は、特定価格の鑑定実績、又は不動産投資信託に組込まれている不動産等の鑑定実績に乏しい鑑定業者は選定しないものとします。

開発物件で対象建物が未竣工のため不動産鑑定評価を得ることが困難な場合、竣工予定の建物が予定通り竣工したものと想定した価格を不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して求めた不動産価格調査報告書をもって不動産鑑定評価に代えることがあります。その場合は、建物竣工後速やかに不動産鑑定評価を取得するものとします。

## ⑤ リーシング方針

(イ) 安定した収益確保を図るべく、投資不動産毎に情報を収集し、各投資不動産が所在する地域不動産市場における需給状況、賃料相場、空室率、競合物件の動向等を分析した上で、投資不動産毎にリーシング方針を策定し、テナント募集活動を行います。

(ロ) 投資不動産の効率的な運営管理を行う上で合理的と判断される場合、マスターリース会社（エンドテナントに転賃することを目的として賃貸借契約＝マスターリース契約を締結する賃借会社をいいます。賃料保証型と賃料保証をしないパス・スルー型があります。）を利用することも検討します。マスターリース会社の選定にあたり、投資不動産及び地域不動産市場の特性を勘案し、マスターリース候補会社の特徴・実績等を総合判断の上決定します。

(ハ) テナントの選定・対応については、以下を基本とします。

- a. 入居予定テナントについては、以下に記載する項目に関しチェックを行います。必要に応じて外部の調査機関のデータベース等も活用します。信用調査等の結果、問題がないと判断される場合、賃料水準・賃貸借契約期間・敷金金額・テナント業種・当該物件における他テナントとのバランス・要求されるスペースの規模及び形状等を総合的に検討し、賃貸借契約締結の可否を判断します。
  - i. 業種、業歴、決算内容（財務の健全性）等
  - ii. 賃貸借の内容（賃借の目的、契約形態、契約期間、賃料、敷金、賃借面積、内装工事内容等）
  - iii. 保証人の有無及びその属性
- b. 既存テナント及び新規に賃貸借契約を締結したテナントについて、定期的にヒアリングを実施する等、そのニーズ（不満・要望等）を適切に汲み上げ、可能な限り長期的な関係を維持することを企図します。

(ニ) 賃貸借契約における賃料、敷金及び契約期間の扱いについては、以下を基本とします。

### a. 賃料

対象不動産の所在する地域の不動産賃貸市場における市場実勢水準及び地域内における対象不動産の競争力に鑑み、適切な賃料設定を行うことにより、機会損失を回避しテナントを確保するように努めます。ただし、適切に設定された賃料水準において、十分な賃料負担能力と信用力を持つテナントがすぐに確保できない場合には、一定期間空室が発生することもあります。

### b. 敷金

賃貸借契約期間、物件の特性、不動産賃貸市場の状況、テナントの信用力、賃貸借の目的等に鑑み、都度適切な水準に決定します。

### c. 契約期間

2年間の普通借家契約を基本としますが、物件の特性や不動産賃貸市場の状況に応じて更に長期間の契約締結が有利と判断される場合には、契約期間の長期化又は定期借家契約（借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）第38条第1項）の導入も検討します。



## ⑥ 管理方針

### (イ) PM会社の選定

投資不動産にかかる管理業務においては、資産価値の維持向上を図りつつ、併せて不動産からの収益を拡大するよう努めるものとします。

これを実現するために、投資不動産毎にその特性を踏まえ、最適なPM会社を選定し、建物運営管理、賃貸営業管理、工事・営繕管理等の管理業務を一括委託することを基本とします。

### (ロ) PM会社の選定基準

PM会社の選定にあたっては、下表記載の審査項目を総合的に検討した上で、最適と判断されるPM会社を、原則として個別の投資不動産毎に決定します。

| 審査項目    | 審査内容                                                                                                     |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 業容      | PM事業概要、人員体制、事業地域等                                                                                        |
| 経験・実績   | 不動産用途別又は地域別の管理実績、専門とする不動産の用途又は地域                                                                         |
| 財務健全性   | 過去の決算内容、信用度                                                                                              |
| PM内容・能力 | 建物運営管理（設備保守・清掃・警備等）、工事・営繕管理（建物の修理・修繕・更新・改修工事にかかる管理等）、賃貸営業管理（テナントリーシング等）、これに伴う報告業務、管理企画提案、渉外業務等の体制・質・スピード |
| 報酬額     | PM内容との相応性                                                                                                |
| その他     | 近隣競合建物の受託状況                                                                                              |

### (ハ) 運営のモニタリング

PM会社と相互に綿密な連携をとることにより、円滑な管理体制を構築します。定期的（原則として毎月）に投資不動産の運営管理状況（賃貸収支状況、稼動状況、既存テナント動向、新規テナント募集状況、修繕工事实績及び今後の予定等）を報告させるとともに、必要に応じてその対応内容等についての協議を行います。

PM会社との契約期間は原則1年間とし、当該契約期間の運用実績について、日頃のモニタリング及び運営管理状況の定期報告等の内容に基づき原則として毎年パフォーマンス評価を実施し、その結果が不良の場合にはPM会社の変更を検討します。

## (ニ) 修繕及び資本的支出に関する基本方針

### a. 修繕計画の策定

投資不動産の機能的価値の維持及び向上を図るため、建物エンジニアリング・レポートにおける中長期修繕計画を参考に、投資不動産毎に修繕計画を策定し、必要な修理、修繕、更新及び改修を行います。

修繕計画は、本投資法人の決算期までに翌営業期間及び翌々営業期間分を策定します。

### b. 修繕

建物・設備機能の維持保全を目的とした修繕については、過去の修繕履歴、設備水準、建物エンジニアリング・レポートの内容等を踏まえ、その実施時期、実施内容、実施額等を検討の上、効率的な実施に努めます。

### c. 資本的支出

通常必要とされる資本的支出（建物の経年劣化に伴う諸対応、機能維持を目的とした各種設備の更新）の他、中長期にわたり投資不動産の市場競争力及びテナント満足度の維持向上を図るためのリニューアル（OA床の設置、個別空調設備の導入、24時間警備装置の設置、外壁・共用部等の美観及び利便性の向上等）についても必要に応じて十分な検討を行った上で実施します。工事の実施にあたり、実施時期、実施内容、実施額等を検討の上、効率的な実施に努めます。

d. ポートフォリオ全体での検証

上記修繕工事の実施にあたり、内容の共通した工事を複数物件で実施することによりポートフォリオ全体の費用低減につながると判断した場合には、当該工事を同時期に行うことも検討します。

また、ポートフォリオ全体の収支の安定性を確保するため、営業期間毎の修繕費用と留保資金（減価償却費）とのバランス及びポートフォリオ全体の修繕工事費用の平準化に留意します。

(ホ) 付保方針

- a. 火災等の災害や事故等により生じる建物の損害及び対人対物事故を原因とする第三者からの損害賠償請求による損害等に対応するため、所定の付保基準に基づき火災保険及び損害賠償保険の付保を行います。また、災害、事故等による利益損失等を回避するため、利益保険を付保します。
- b. 地震保険の付保に関しては、ポートフォリオ全体のPMLを基準に、災害による影響と地震保険料とを比較検討した上で付保の判断を行います。なお、PMLが20%を超える物件については、個別に超過部分に対する地震保険の付保を検討します。
- c. 引受保険会社の選定にあたり、適当と認められる保険代理店を通じて複数の保険会社の引受条件や信用状況を比較検討の上、公正な選定を行います。

⑦ 売却方針

(イ) ポートフォリオの見直し

国内の経済動向及び不動産市場の動向を分析し、ポートフォリオの資産構成が中長期的な観点から見て適切かどうか、個別投資不動産等の現状の収益状況や将来収益の予測も考慮した上で、ポートフォリオの構成を適宜見直し、適切な構成を維持するよう努めるものとします。

(ロ) 資産運用会社は、個別の投資不動産等について以下のいずれかの事項に該当すると判断した場合、その売却を検討します。

- a. 各個別投資不動産等の収益分析、ポートフォリオのアロケーション分析、物件取得状況分析等の結果、売却することが本投資法人の中長期的な運用戦略から見て適切と判断した場合
- b. 実勢価格を超える購入価格を提示する購入希望者が現れる等、売却を行うことが本投資法人の収益に寄与すると判断した場合
- c. 経済情勢の著しい変化又は災害等による建物の毀損・劣化等により当初想定した収益の確保が困難となり、追加的措置によっても回復の見込みがないと判断した場合

(ハ) 売却にあたり、より高い価格での売却が実現できるように、競争入札方式の導入、有力不動産仲介業者の活用、専任媒介業者の活用等の方策を検討します。また、購入先の属性や購入目的等の調査を行い、不測のトラブルの回避を図るものとします。

## ⑧ 財務方針

(イ) 本投資法人の安定収益の確保及び運用資産の着実な成長を目的として、以下の基本方針の下で計画的かつ機動的な財務戦略を立案し実行します。

- a. 調達面では、資産の取得・修繕設備投資・分配金の支払・本投資法人の運営又は債務の返済（敷金及び保証金の返還・借入金の返済・投資法人債の償還を含みます。）等に必要な資金の確保を目的として、バランスのとれた調達を行います。
- b. 運用面では、資金の安全性、流動性及び効率性を重視した運用を行います。

(ロ) 投資口の追加発行は、総資産額に対する借入金及び投資法人債の合計額の割合（以下「有利子負債比率」といいます。）や投資物件の取得計画等を勘案した上で、投資口の希薄化にも配慮しつつ、実行します。

(ハ) 負債による資金調達については、下記の基本方針に従って実施します。

- a. 有利子負債比率は、原則として60%を上限とします。ただし、新たな投資不動産等の取得に伴い、一時的に60%を超えることがあります。
- b. 金融機関等からの資金の借入れについては、下記の方針によります。
  - ・全体の金利コストの削減に努めつつ、金利変動リスクを軽減するため、長期・短期の借入期間、固定・変動の金利形態等のバランスを図り、また、資金の再調達リスクを軽減するため、返済期限や借入先の分散を図ります。
  - ・借入先の選定にあたり、金融市場の状況を勘案しつつ、借入期間・金利・担保提供の要否・手数料等の諸条件につき複数の借入候補先と交渉し、その内容を総合的に比較して合理的に決定します。なお、借入先は、証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家に限るものとします。
  - ・必要資金の機動的な調達を目的として極度ローン契約等の締結を必要に応じ検討します。
- c. 長期かつ安定的な資金調達と調達先の分散を目的として投資法人債の発行も検討します。そのために上場後速やかに格付取得を目指します。
- d. 資金調達のための必要に応じ投資法人の資産を担保として提供することがあります。
- e. 金融先物取引等に係る権利及び金融デリバティブ取引に係る権利（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13号及び第14号にそれぞれ定めるものをいいます。）への投資を、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスク、その他のリスクをヘッジすることを目的としたものに限って行うことがあります。ただし、リスクヘッジの対象となった負債が返済等により消滅する場合にも、対応するヘッジ取引についてはその解約コストを勘案し、解約しないこともありえます。

(ニ) 資金運用については、下記の基本方針に従って実施します。

- a. 本投資法人に帰属する余剰資金（本投資法人の固有勘定内及び不動産信託の信託勘定内）は、無利息型の口座（預金保険制度により全額保護の対象となる決済用預金）又は短期債務格付が最上級格若しくはその次格である銀行の預金口座に預け入れます。  
規約上は安全性及び換金性を重視した上で有価証券及び金銭債権への投資ができることとされていますが、当面は運用を目的とした有価証券又は金銭債権への投資は行わないこととします。
- b. 投資物件の賃貸に際し収受した敷金又は保証金等の預り金の運用についても、原則として上記a. に準じて取扱います。

## ⑨ 情報開示方針

本投資法人は、投信法、証券取引法、東京証券取引所及び社団法人投資信託協会等がそれぞれ要請する内容及び様式に従って、迅速・正確かつ公平な情報開示とともに、投資家にとって分かりやすい情報の提供に努めます。

## (2) 【投資対象】

### ① 投資対象とする資産の種類（規約別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 資産運用の対象とする特定資産の種類、目的及び範囲」）

#### (イ) 不動産等

- a. 不動産
- b. 不動産の賃借権
- c. 地上権
- d. 不動産、不動産の賃借権及び地上権のみを信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合せて信託する包括信託を含みますが、有価証券（投信法施行令第3条第1号に定めるものをいいます。）に該当するものを除きます。）
- e. 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権及び地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）
- f. 当事者の一方が相手方の行う上記に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産のみ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「不動産等に関する匿名組合出資持分」といいます。）
- g. 信託財産を主として不動産等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（有価証券に該当するものを除きます。）

(ロ) 本投資法人は、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もので次に掲げる資産に投資することができます。

- a. 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。）に規定する特定目的会社の優先出資証券
- b. 投信法に規定する受益証券
- c. 投信法に規定する投資証券
- d. 資産流動化法に規定する特定目的信託の受益証券
- e. 有限会社法（昭和13年法律第74号。その後の改正を含みます。）第18条に規定する有限会社の出資持分

（注）会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成17年法律第87号。その後の改正を含みます。）（以下「整備法」といいます。）第1条に基づき、有限会社法は廃止され、整備法第2条に基づき、廃止前の有限会社法に基づく有限会社は会社法の規定による株式会社（以下、整備法第2条に基づく株式会社を「特例有限会社」といいます。）として存続しますので、特例有限会社の株式に投資できることとなっています。

(ハ) 本投資法人は、上記(イ)及び(ロ)に掲げるもののほか、次に掲げる資産に投資することができます。

- a. 預金
- b. 有価証券
- c. 金融先物取引等に係る権利（投信法施行令第3条第13号に定めるものをいいます。）
- d. 金融デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第3条第14号に定めるものをいいます。）

す。)

- e. 金銭債権（投信法施行令第3条第11号に定めるものをいいます。）
- f. 信託財産を上記 a. 乃至 e. に掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）

(二) 本投資法人は、必要がある場合には、次に掲げる資産に投資することができます。

- a. 資産流動化法に規定する特定出資（実質的に不動産等に投資することを目的とするものに限ります。）
- b. 商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）に規定する商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権（不動産等への投資に付随するものに限ります。）
- c. 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
- d. 信託財産を上記 b. 及び c. に掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）
- e. 不動産等への投資に付随して取得が必要となるその他の権利

## ② 投資基準及び地域別、用途別等による投資割合

投資基準及び地域別、用途別等による投資割合については、前記「(1)投資方針 ③ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。

## (3) 【分配方針】

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします。

### ① 利益の分配（規約第34条第1号）

- a. 投資主に分配する金銭の総額のうち、投信法第136条に定める利益の金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、わが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算される利益（決算期の貸借対照表上の資産合計額から負債合計額を控除した金額（純資産額）から出資総額、出資剰余金及び評価差額金の合計額（出資総額等）を控除した金額をいいます。）とします。
- b. 分配金額は、原則として租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額（以下「配当可能所得の金額」といいます。）の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとして本投資法人が決定する金額とします。

なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を分配可能金額から積み立てることができます。

### ② 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、分配可能金額が配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額に満たない場合、又は本投資法人が適切と判断した場合、社団法人投資信託協会の規則に定められる金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができます。ただし、上記の場合において、金銭の分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます（規約第34条第2号）。

本投資法人は、安定的な分配金の支払を重視しますが、利益を超えた金銭の分配に関して、

かかる分配を受けた個人投資主がその分配の都度、税務上の譲渡損益の算定を自己において行うことが必要とされる限りにおいては、投資主に対して利益を超えた金銭の分配は行わないものとします。ただし、本投資法人が課税の特例規定における要件を満たすことを目的とする場合等で、利益を超えた金銭の分配を行うことが必要であると本投資法人の役員会において判断される場合には、上記の分配方針に従い利益を超えた金銭の分配を行うことがあります。

**③ 分配金の分配方法（規約第34条第3号）**

分配は、金銭により行うものとし、原則として決算期から3か月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿（実質投資主名簿を含みます。）に記載のある投資主又は登録質権者を対象に投資口の所有口数に応じて分配します。

**④ 分配金請求権の除斥期間（規約第34条第4号）**

本投資法人は、金銭の分配が受領されずにその支払開始の日から満3年を経過したときは、その分配金の支払義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします。

**⑤ 社団法人投資信託協会規則（規約第34条第5号）**

本投資法人は、上記①から④のほか、金銭の分配にあたっては、社団法人投資信託協会の定める規則等に従うものとします。

**(4) 【投資制限】**

本投資法人の規約に基づく投資制限は以下の通りです。

**① 投資制限（規約別紙1「資産運用の対象及び方針 4. 投資制限」）**

**(イ) 有価証券及び金銭債権に係る制限**

本投資法人は、有価証券及び金銭債権への投資による運用は、積極的に行うものではなく、安全性及び換金性を勘案した運用を図るものとします。

**(ロ) 金融先物取引及び金融デリバティブ取引に係る制限**

本投資法人は、金融先物取引に係る権利及び金融デリバティブ取引に係る権利への投資による運用は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としたものに限るものとします。

**(ハ) 本投資法人は、日本国以外に所在する不動産（不動産を除く不動産等及び不動産対応証券の裏付けとなる不動産等を含みます。）及び外貨建資産への投資は行わないものとします。**

**(ニ) 本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行わないものとします。**

**② 組入資産の貸付（規約別紙1「資産運用の対象及び方針 5. 組入資産の貸付の目的及び範囲」）**

**(イ) 本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、運用資産に属するすべての不動産（本投資法人が取得する不動産等以外の不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含みます。）を賃貸（駐車場、看板等の設置等を含みます。）することができます。**

**(ロ) 本投資法人は、不動産の賃貸に際し、敷金又は保証金等これらに類する金銭を受け入れ又は差し入れることがあり、それらの金銭を受け入れた場合には、前記投資方針に従い運用することができます。**

**(ハ) 本投資法人は、運用資産に属する不動産（本投資法人が取得する不動産以外の不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含みます。）以外の運用資産の貸付を行うことがあります。**

③ 借入れ及び投資法人債発行に係る制限（規約第32条）

（イ）借入れの目的

本投資法人は、安定した収益の確保及び運用資産を着実に成長させることを目的として、資金の借入れ又は投資法人債の発行を行うことができます。

借入れ及び投資法人債により収受した金銭の使途は、資産の取得、設備投資、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（敷金及び保証金の返還、借入金の返済及び投資法人債の償還を含みます。）等とします。

（ロ）借入金の限度額

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、かつ、その合計額が1兆円を超えないものとします。

（ハ）借入先

資金を借入れる場合は、証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家からの借入れに限るものとします。

（ニ）担保の提供

上記（イ）の規定に基づき借入れを行う場合又は投資法人債を発行する場合、本投資法人は、運用資産を担保として提供することができます。

### 3【投資リスク】

#### (1) リスク要因

以下には、本投資証券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が既に取得した個別の信託の受益権の信託財産である不動産に特有のリスクについては、後記「5 運用状況 (2) 投資資産 ②投資不動産物件 (ハ) 個別不動産及び個別信託不動産等の概要」を併せてご参照下さい。

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

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

本項に記載されているリスク項目は、以下の通りです。

##### ① 本投資証券の商品性に関するリスク

- (イ) 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク
- (ロ) 金銭の分配に関するリスク
- (ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク
- (ニ) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

##### ② 本投資法人の運用方針に関するリスク

- (イ) 不動産情報提供等に関する覚書に基づき想定通り物件取得が行えないリスク
- (ロ) 投資対象を単一用途に限定していることによるリスク
- (ハ) 地域的な偏在に関するリスク
- (ニ) 不動産を取得又は売却できないリスク
- (ホ) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

##### ③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

- (イ) クリッドグループへの依存、利益相反に関するリスク
- (ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
- (ハ) 本投資法人及び資産運用会社の実績が浅いことによるリスク
- (ニ) インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク
- (ホ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
- (ヘ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
- (ト) 敷金及び保証金に関するリスク

##### ④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク

- (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
- (ロ) 賃貸借契約に関するリスク
- (ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
- (ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
- (ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク



- (ヘ) 法令の制定・変更に関するリスク
- (ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (チ) マスターリース会社に関するリスク
- (リ) 転貸に関するリスク
- (ヌ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
- (ル) 共有物件に関するリスク
- (ヲ) 区分所有建物に関するリスク
- (ワ) 借地物件に関するリスク
- (カ) 借家物件に関するリスク
- (ヨ) 開発物件に関するリスク
- (タ) 有害物質に関するリスク
- (レ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

#### ⑤ 税制に関するリスク

- (イ) 導管性要件に関するリスク
- (ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
- (ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (ニ) 一般的な税制の変更に関するリスク

#### ⑥ その他

- (イ) 専門家報告書等に関するリスク
- (ロ) 統計情報の正確性・客観性に関するリスク

### ① 本投資証券の商品性に関するリスク

- (イ) 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク

本投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。

本投資証券の市場価格は、取引所における需給バランスにより影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。また、市場価格は、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。

そのため、投資主は、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

- (ロ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は前記「2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（以下、本「(1) リスク要因」の項において「不動産」と総称します。）の賃貸状況、売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が変動し、投資主への分配金が増減することがあります。

- (ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収

入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約通りの増額改定を行えない可能性があります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク（ロ）賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。）。運用資産の過去の収支の状況や賃料総額も、当該資産の今後の収支の状況や賃料総額を必ずしも予測させ又は保証するものではありません。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、大規模修繕等に要する費用支出、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があります。これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が減少したり、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

## （二）投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新規投資口を随時追加発行する予定ですが、かかる追加発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の計算期間中に追加発行された投資口に対して、当該計算期間の期初から存在する投資口と同額の金銭の分配が行われる場合には、既存の投資主は、追加発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。

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

## ② 本投資法人の運用方針に関するリスク

### （イ）不動産情報提供等に関する覚書に基づき想定通り物件取得が行えないリスク

本投資法人及び資産運用会社は、株式会社クリード及びクリード不動産投資顧問株式会社との間で、不動産情報提供等に関する覚書を締結しています。しかし、株式会社クリード及びクリード不動産投資顧問株式会社は、本投資法人に対して、不動産を本投資法人に売却する義務又はかかる不動産について本投資法人への売却を仲介する義務を負っているわけではありません。即ち、本投資法人は、不動産情報提供等に関する覚書により、本投資法人が適切であると判断する不動産を適切な価格で取得できることまで常に確保されているわけではありません。

したがって、本投資法人は、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

### （ロ）投資対象を単一用途に限定していることによるリスク

本投資法人は、投資対象のほとんどを中規模オフィスビルとしています。経済動向が良好なときは、中規模オフィスビルは、大規模オフィスビルや商業施設と比べた場合にはそのメリットを享受する度合いが少なく、本投資法人は、高い収益性をあげることができない可能性があります。一方で、経済動向が悪化したときは、中規模オフィスビルの主たるテナントとなる中小企業はその影響を受け易く、結果として需要が停滞し、本投資法人は、安定した収益を確保できない可能性があります。また、居住施設と比べた場合には、中規模オフィス

ビルへの投資による収益は、安定性に劣る可能性があります。こうした可能性等が顕在化した場合には、中規模オフィスビルへの集中的な投資をしている本投資法人は、他の用途に集中投資するか又は多様な用途に分散投資する投資法人に比べて、収益の水準や安定性において劣ることがあります。

(ハ) 地域的な偏在に関するリスク

本投資法人は、取得価格ベースで60%～80%を首都圏に所在する不動産等に投資する予定です。このように、投資対象となる不動産が地域的に偏在していることから、首都圏における地域経済や不動産マーケットの変動、地震・台風等の災害、人口変動等の特有な事象の発生によって、本投資法人の収益に重大な悪影響が生じる可能性があります。

(ニ) 不動産を取得又は売却できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個別性が強いために代替性がなく、流動性が低いため、希望する時期に希望する物件を取得又は売却できない可能性があります。また、不動産投資信託、その他のファンド及び投資家等による不動産に対する投資は活発化する傾向にあり、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産等及び不動産対応証券等を取得することができるとは限りません。取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。更に、本投資法人が不動産等及び不動産対応証券等を取得した後にこれらを売却する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。

以上の結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があり、またポートフォリオの組替えが適時に行えない可能性があります。

(ホ) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、市場情勢、金利動向その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかったり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる可能性があります。

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、運用資産に担保を設定することとなったり、規約の変更が制限される等の可能性があります、このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

更に、借入れ及び投資法人債の金利は、借入時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) クリードグループへの依存、利益相反に関するリスク

株式会社クリードは、本書の日付現在、本投資法人の資産運用会社の発行済株式数の80%

を保有しており、資産運用会社の主要な役職員の出向元であり、資産運用会社の取締役（非常勤）及び監査役（非常勤）の兼任先です。また、本投資法人及び資産運用会社は、株式会社クリード等と不動産情報提供等に関する覚書を締結しています（不動産情報提供等に関する覚書については、前記「2 投資方針（1）投資方針（2）本投資法人の成長戦略（ニ）クリードのサポート」をご参照下さい。）。

即ち、本投資法人及び資産運用会社は、クリードグループと密接な関係を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対する影響は相当程度高いといえることができます。

したがって、本投資法人及び資産運用会社がクリードグループとの間で、本書の日付現在における関係と同様の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

更に、本投資法人や資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、クリードグループ又は同グループが運用するファンドとの間で取引を行う場合、クリードグループ又は同グループが運用するファンドの利益を図るために、本投資法人の投資主の利益に反する行為を行う可能性もあり、その場合には、本投資法人の投資主に損害が発生する可能性があります。

#### （ロ）本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、執行役員及び監督役員から構成される役員会において重要な意思決定を行い、資産の運用を資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。それらが失われた場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。また、投信法は、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本投資法人の関係者に関する義務及び責任を定めていますが、これらの本投資法人の関係者が投信法その他の法令に反し、又は、法定の措置をとらないときは、投資主に損害が発生する可能性があります。

また、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務（善管注意義務）、本投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（忠実義務）、利益相反状況にある場合に本投資法人の利益を害してはならない義務、その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損害を受ける可能性があります。

このほかに、資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である不動産信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、プロパティ・マネジメント会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反があった場合や業務遂行能力が失われた場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

#### （ハ）本投資法人及び資産運用会社の実績が浅いことによるリスク

本投資法人及び資産運用会社は、それぞれ平成17年11月18日及び平成16年12月15日に設立されました。資産運用会社にとって、本投資法人が、投資法人資産運用業務を行う初めての投資法人であるために、今後の実績を予測することは困難です。

(ニ) インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク

本書の日付現在、本投資法人の発行する投資証券は、上場株式等と異なり、証券取引法に定めるいわゆるインサイダー取引規制の対象ではありません。

本投資法人及び資産運用会社は、その内部規則において、役職員が本投資法人の発行する投資証券の売買を行うことを禁止していますが、本投資法人及び資産運用会社の役職員等がかかる規則を遵守せずにインサイダー取引に類似の取引を行った場合には、本投資証券に対する一般の信頼を害し、ひいては市場価格の下落や本投資証券の流動性の低下等の悪影響をもたらす可能性があります。

(ホ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

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

(ヘ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「破産法」といいます。）上の破産手続、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。）（以下「民事再生法」といいます。）上の再生手続及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服する可能性があります。

本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産の分配にあずかることによってしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

(ト) 敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人は、運用資産の賃借人が無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を運用資産の取得資金の一部として利用する場合があります。しかし、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があります。この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなります。また、敷金又は保証金を本投資法人が利用する条件として、本投資法人が敷金又は保証金の返還債務を負う場合があり、当該返還債務の履行に必要な資金を借入れ等により調達する可能性があります。これらの結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類」に記載の通り、不動産等及び不動産対応証券です。本投資法人は、主として不動産を信託する信託の受益権を取得する予定です。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を

裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「(レ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照下さい。

#### (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があり、また、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経由した不動産についても、建築基準関係規定の求める安全性や構造耐力等を有するとの保証はありませんし、不動産に想定し得ない隠れた欠陥・瑕疵等が存在し、それが取得後に判明する可能性もあります。本投資法人は、前所有者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任を負担させる場合もありますが、必ずしも常にそうであるとは限りません。また、表明及び保証をさせ、又は瑕疵担保責任を負担させることにより、かかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるをえなくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。

また、本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）（以下「宅地建物取引業法」といいます。）上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。従って、本投資法人が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

また、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。更に、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上可能な範囲で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

#### (ロ) 賃貸借契約に関するリスク

##### a. 賃貸借契約の解約リスク、更新がなされないリスク

賃借人が賃貸借契約上解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約が終了したり、また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあるため、稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。なお、解約禁

止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合でも、裁判所によって解約ペナルティが減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

以上のような事由により、賃料収入が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

b. 賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、民事再生法上の再生手続若しくは会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）（以下「会社更生法」といいます。）上の更生手続その他の倒産手続（以下、併せて「倒産等手続」と総称します。）の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況になった場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

c. 賃料改定に係るリスク

テナントとの賃貸借契約の期間が比較的長期間である場合には、多くの場合、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。

したがって、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

また、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉いかんによっては、必ずしも、規定通りに賃料を増額できるとは限りません。

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

(ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

(二) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）上無過失責任を負うことがあります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、上記(ハ)と同様、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修

繕に関連して多額の費用を要する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価格が下落する可能性があります。

(ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

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

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法による河川保全区域における工作物の新築等の制限、海岸法による海岸保全区域における土地の掘削等の制限、港湾法による港湾区域内における工事等の制限、文化財保護法に基づく試掘調査義務、電波法に基づく高層建築物等の工事の制限、一定割合において住宅を付置する義務や駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し収益が減少する可能性があります。また、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

(ヘ) 法令の制定・変更に関するリスク

土壤汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壤汚染対策法」といいます。）のほか、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

また、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

(ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人が、債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取消される（詐害行為取消）可能性があります。また、本投資法人が不動産を取得した後、売主について倒産等手続が開始した場合には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者（以下、本項において「買



主」といいます。)から更に不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の取得時において、売主と買主間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主・買主間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

本投資法人は、管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等を回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

更に、取引の態様如何によっては売主と本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正譲渡でないといみなされるリスク）もあります。

#### (チ) マスターリース会社に関するリスク

運用資産である特定の不動産において、本投資法人又は不動産の所有者である信託受託者がマスターリース契約を締結し、マスターリース会社がエンドテナントに対して転貸する場合があります。

この場合、マスターリース会社の財務状態の悪化により、エンドテナントからマスターリース会社に対して賃料が支払われたにもかかわらず、マスターリース会社から賃貸人である本投資法人又は信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があります。

#### (リ) 転貸に関するリスク

賃借人（転借人を含みます。）に、不動産の一部又は全部を転貸する権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人の賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される旨規定されている場合等には、かかる敷金等の返還義務が、賃貸人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

#### (ヌ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

テナントによる不動産の利用・管理状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

#### (ル) 共有物件に関するリスク

運用資産である不動産が第三者との間で共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々のリスクがあります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため

（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

更に、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性（民法第256条）、及び裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性（民法第258条第2項）があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができるとされています。ただし、共有者は、倒産手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条）。

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

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

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

#### （ヲ）区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。建替決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各5分の4以上の多数の建替決議が必要とされる等（区分所有法第62条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

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

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条）。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の

禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの1筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

また、敷地利用権が使用借権及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

#### （ワ）借地物件に関するリスク

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

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

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

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

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

なお、建物の所有を目的としない土地の賃貸借については、借地借家法又は借地法の適用はありません。このため、当該土地に関する賃貸借契約が終了する場合、又は当該土地が他

に転売される等して所有者が変わる場合には、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

(カ) 借家物件に関するリスク

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

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、上記(ワ)の借地物件の場合と同じです。

加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人又は当該受託者とテナントの間の転貸借契約も終了するとされているため、テナントから、転貸借契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされるおそれがあります。

(コ) 開発物件に関するリスク

本投資法人は、将来、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結する可能性があります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(ク) 有害物質に関するリスク

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

この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合やPCBが保管されている場合等には、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的若しくは部分的交

換が必要となる場合又は有害物質の処分若しくは保管が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人にかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

#### (レ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形式で取得することがあります。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを負担することになります。

信託契約上信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。更に、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は有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。

信託法上、信託受託者が倒産手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があります。仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

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

### ⑤ 税制に関するリスク

#### (イ) 導管性要件に関するリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、投資法人による利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、借入金等の定義に係る不明確性、会計処理と税務処理の取扱いの差異、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらし、本投資証券の市場価格に影響を及ぼす可能性があります。なお、導管性要件に関しては、後記「4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い ② 投資法人の税務 (イ) 利益配当等の損金算入」をご参照下さい。

(ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により税務否認等の更正処分を受けた場合には、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

(ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、その有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産（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。）の価額の合計額の割合が100分の75以上となるように資産を運用すること（規約別紙1「資産運用の対象及び方針 投資方針」第2項）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

(二) 一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、投資証券に係る利益の配当、出資の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資証券の保有若しくは売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

## ⑥ その他

(イ) 専門家報告書等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものとどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

建物エンジニアリング・レポートについても、建物の評価に関する専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、不動産に欠陥、瑕疵が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、不動産に関して算出されるPMLも個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎません。PMLは、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

(ロ) 統計情報の正確性・客観性に関するリスク

本書に記載された統計情報については、政府機関の公表する資料及び情報に加えて、調査

分析会社が政府機関の公表する資料及び情報をもとに分析を行って表示方法に加工をしたもの、並びに調査分析会社が一定の調査方法に基づいて収集した資料及び情報を一定の分析方法に基づいて作成及び表示したものが含まれています。これらの統計情報は、調査方法、分析方法、表示方法等により異なる可能性があり、他の第三者が作成する統計情報と一致する保証はありませんし、また、客観的な現在又は将来の市場動向に一致する保証はありません。

## (2) 投資リスクに対する管理体制

本投資法人及び資産運用会社は、以上のようなリスクが投資リスクであることを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるようリスク管理体制を整備しています。

しかしながら、当該リスク管理体制については、十分に効果があることが保証されているものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、投資主に損害が及ぶおそれがあります。

### (イ) 本投資法人の体制

本投資法人は、投信法に基づき設立され、執行役員1名（なお、本書の日付現在において、執行役員は資産運用会社の代表取締役社長と兼任しています。）及び監督役員2名により構成される役員会により運営されています。執行役員は、3か月に一回以上の頻度で役員会を開催し、法令で定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び資産運用会社の業務遂行状況の詳細な報告を行います。この報告手続を通じ、資産運用会社又はその利害関係者から独立した地位にある監督役員は的確に情報を入手し、執行役員の業務遂行状況を監視できる体制を維持しています。同時にかかる報告により、本投資法人は、資産運用会社の利害関係者との取引について、利益相反取引のおそれがあるか否かについての確認を行い、利益相反等に係るリスクの管理に努めています。

本投資法人は、資産運用委託契約上、資産運用会社から各種報告を受ける権利及び資産運用会社の帳簿その他の資料の調査を行う権利を有しています。かかる権利の行使により、本投資法人は、資産運用会社の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。

また、本投資法人は、内部者取引管理規程を定めて、役員によるインサイダー取引類似行為の防止に努めています。

### (ロ) 資産運用会社の体制

資産運用会社は、前記のようなリスクの存在及びそのリスク量を十分に把握するよう努めており、それらのリスクを回避する手段を以下のように構築し、厳格なルールに則り運用資産への投資及び運用を行っています。

- a. 資産運用会社は、リスク管理に関する基本的事項を定め、経営の健全性を確保することを目的として「リスク管理規程」を定めています。「リスク管理規程」では、リスクを運用リスク、財務リスク、事務リスク及びシステムリスクに分類した上で、リスクを管理する方法や体制について定めています。
- b. 資産運用会社は、「運用ガイドライン」、「資産運用管理規程」、「利害関係者取引規程」、「内部者取引等管理規程」、コンプライアンス関連規定その他各種の事務規定を策定し、当該規定を遵守することで、リスクの適切なコントロールに努めるものとします。
  - i. 運用ガイドライン等

資産運用会社は、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針を踏まえた上で、基本方針、アロケーション方針、取得方針、リーシング方針、管理方針、修繕及び資本的支出に関する基本方針、付保方針、ポートフォリオの見直し・売却方針及び財務方針等について定めた「運用ガイドライン」、資産運用及び資金調達に関する各種計画の内容及び策定方法並びに各種計画に基づいた資産運用及び資金調達等の実施手続について

定めた「資産運用管理規程」並びに本投資法人与利益相反のおそれのある当事者間での取引等について行為基準、手続について定めた「利害関係者取引規程」を遵守することにより本投資法人の運用の対象となる不動産等の投資リスクの管理に努めます。詳細については、前記「2 投資方針」をご参照下さい。

ii. 内部者取引等管理規程

資産運用会社は、資産運用会社の役職員によるインサイダー取引類似行為について、役職員がその業務に関して取得した未公表の法人関係情報の管理及び役職員の服務等について定めた「内部者取引等管理規程」を遵守することにより、その未然防止に努めます。

iii. コンプライアンス関連規程

資産運用会社は、コンプライアンスを「当社業務に関連するあらゆる法令、諸規則、市場ルール及び社内規程類を厳格に遵守することはもとより、社会規範を十分にわきまへ誠実かつ公正な企業活動を全うすること」とコンプライアンス規程で定義した上で、「コンプライアンス・マニュアル」及び「コンプライアンスプログラム」を定め、コンプライアンスに関する適切な運営体制を確立し、資産運用会社の役職員は当該各種規定を遵守することにより、投資リスクの管理に努めます。

iv. その他

資産運用会社は、内部監査の方針、内部監査の内容及び監査の方法に関し、「内部監査規程」を定め、当該業務の遂行状況を定期的に監査することで、不正、誤謬の発見及び未然防止、業務活動の改善向上等を図り、投資法人資産運用業務の円滑かつ効果的な運営が可能となるよう努めます。



## 4【手数料等及び税金】

### (1)【申込手数料】

該当事項はありません。

### (2)【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第8条）、該当事項はありません。

### (3)【管理報酬等】

#### ① 役員報酬（規約第21条）

本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払基準及び支払の時期は、次の通りとします。

（イ）各執行役員の報酬は、1人当たり月額80万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

（ロ）各監督役員の報酬は、1人当たり月額35万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

#### ② 資産運用会社への資産運用報酬（規約第36条及び別紙3「投資信託委託業者に対する資産運用報酬」）

資産運用会社に支払う報酬の金額、計算方法及び支払時期はそれぞれ以下の通りとします。

なお、本投資法人は、当該報酬の金額並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額を資産運用会社の指定する銀行口座に入金する方法で支払うものとします。

##### （イ）運用報酬Ⅰ

本投資法人の直前の決算期の翌日から3か月目の末日までの期間（以下「計算期間Ⅰ」といいます。）及び計算期間Ⅰの末日の翌日から決算期までの期間（以下「計算期間Ⅱ」といいます。）毎に、次に定める方法により算出される本投資法人の総資産額に0.25%を上限（当初0.20%）とする料率を乗じて得た金額の2分の1に相当する金額（1円未満切捨て）。

##### 「計算期間Ⅰ」における総資産額

本投資法人の直前の営業期間の決算期の貸借対照表（投信法第131条第1項の承認を受けたものに限り、以下「貸借対照表」といいます。）に記載された総資産額。

##### 「計算期間Ⅱ」における総資産額

「計算期間Ⅰ」における総資産額に、計算期間Ⅰの期間中に本投資法人が規約第6章の「資産運用の対象及び方針」に定める不動産等又は不動産対応証券の特定資産（以下「特定資産」といいます。）を取得又は処分した場合には、取得した特定資産の売買価格（建物に係る消費税及び地方消費税相当分並びに取得に伴う費用を除きます。以下同じです。）の合計と処分した特定資産の直近の貸借対照表額の合計の差額を加減した額。

支払時期は、計算期間Ⅰの末日及び計算期間Ⅱの末日から3か月以内とします。

上記にかかわらず、本投資法人の第1期の営業期間に限り、第1期に取得した特定資産の売買価格に0.20%の料率を乗じて得た金額を本投資法人が当該特定資産を取得した日（同日を含みます。）から、第1期決算期（同日を含みます。）までの実日数による183日の日割計算（1円未満切捨て）により算出した金額の合計額。

#### (ロ) 運用報酬Ⅱ

本投資法人の各決算期の経常キャッシュフローに3.00%を上限とする料率（当初3.00%）を乗じて得た金額。なお、ここで経常キャッシュフローとは、本投資法人の損益計算書上の経常損益に減価償却費及び繰延資産償却費を加えて、特定資産の売却損益及び評価損益（特別損益に計上されるものを除きます。）を除いた金額とします（以下「CF」といいます。）。また、運用報酬Ⅱの計算に際しては、運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ及びインセンティブ報酬控除前のCFを基準とします。

支払時期は、本投資法人の各決算期から3か月以内とします。

#### (ハ) 取得報酬

本投資法人が不動産等又は不動産対応証券の特定資産を取得した場合において、その売買価格に0.5%の料率を乗じて得た金額。ただし、資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者からの特定資産の取得については、その売買価格に0.25%の料率を乗じて得た金額。

支払時期は、当該資産を取得した日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の月末から1か月以内とします。

#### (ニ) 譲渡報酬

本投資法人が不動産等又は不動産対応証券の特定資産を譲渡した場合において、その譲渡価額（建物に係る消費税及び地方消費税相当分並びに譲渡に伴う費用を除きます。以下同じです。）に0.5%の料率を乗じて得た金額。ただし、資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者への特定資産の譲渡については、その譲渡価額に0.25%の料率を乗じて得た金額。

支払時期は、当該資産を譲渡した日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の月末から1か月以内とします。

#### (ホ) インセンティブ報酬

- i. 投資口1口当たりのCFが(i)直近の6営業期間（インセンティブ報酬を計算する時点における当該営業期間を含みます。以下同様とします。なお、平成20年10月31日に終了する第5期の営業期間までは、「直近の6営業期間」ではなく「直近の全ての営業期間」とします。）連続で前期間と同額か増加し、かつ(ii)インセンティブ報酬を計算する時点における当該営業期間における投資口1口当たりのCFが前営業期間比で増加した場合は、下記の計算により求められた金額。

<計算式>

（当該営業期間に係る決算期の投資口1口当たりCF－前営業期間に係る決算期の投資口1口当たりCF）×当該営業期間に係る決算期の発行済投資口総数×30.0%

- ii. 上記i. (i)の条件を満たせなかった場合であっても、投資口1口当たりのCFが直近の6営業期間（なお、平成20年10月31日に終了する第5期の営業期間までは、「直近の6営業期間」ではなく「直近の全ての営業期間」とします。）の単純平均を上回り、かつ上記i. (ii)の条件を満たしている場合は、下記の計算式により求められた金額。

<計算式>

（当該営業期間に係る決算期の投資口1口当たりCF－当該営業期間を含む直近の6営業期間の単純平均の投資口1口当たりCF）×当該営業期間に係る決算期の発行済投資口総数×30.0%

iii. 上記 i. 及び ii. とともに、投資口 1 口当たり CF は、CF を各営業期間末時点の発行済投資口総数で除することにより算出します。また、インセンティブ報酬の計算に際しては、インセンティブ報酬控除前の CF を基準とします。支払時期は、各営業期間に係る決算期後 3 か月以内とします。

(へ) 資産保管会社、一般事務受託者及び投資主名簿等管理人への支払手数料

資産保管会社、一般事務受託会社及び投資主名簿等管理人がそれぞれの業務を遂行することに対する対価である事務受託手数料は、以下の通りです。

a. 資産保管会社の報酬

本投資法人は、委託事務遂行の対価として資産保管会社に対し、資産総額に年率 0.02% を乗じた額を上限とする委託報酬並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額を支払うものとし、資産保管会社は、各決算期の末日の属する月の翌月末日までに本投資法人に対して請求し、本投資法人は、請求を受けた日の属する月の翌月末日までに、資産保管会社の指定する銀行口座への振込み又は口座振替の方法により支払うものとします。

b. 一般事務を行う一般事務受託者の報酬

本投資法人は、委託事務遂行の対価として一般事務受託者に対し、資産総額に年率 0.085% を乗じた額を上限とする委託報酬並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額を支払うものとし、一般事務受託者は各決算期の末日の属する月の翌月末日までに本投資法人に対して請求し、本投資法人は、請求を受けた日の属する月の翌月末日までに、一般事務受託者の指定する銀行口座への振込み又は口座振替の方法により支払うものとします。

c. 投資主名簿等管理人の報酬

本投資法人は、委託事務代行の対価として、投資主名簿等管理人に対し、下記に掲げる手数料を支払うものとし、投資主名簿等管理人は手数料を毎月計算して翌月中に請求し、本投資法人は請求を受けた月の末日までに投資主名簿等管理人の指定する銀行口座へ振込又は口座振替による方法により支払うものとします。

# I. 通常事務手数料

| 項目                | 手数料                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 対象事務                                                                                                                                                     |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 投資主名簿管理料<br>(基本料) | <p>1. 月末現在の投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額の6分の1(月額)</p> <p>5,000名まで 390円</p> <p>10,000名まで 330円</p> <p>30,000名まで 280円</p> <p>50,000名まで 230円</p> <p>100,000名まで 180円</p> <p>100,001名以上 150円</p> <p>ただし、月額の最低額を220,000円とする</p> <p>2. 月中に失格となった投資主1名につき55円</p>                                                             | <p>投資主名簿及び投資証券不所持投資主名簿の作成、保管、管理に関する事務</p> <p>投資証券未引換投資主の管理、名義書換未引取投資証券の保管事務</p> <p>決算期日における投資主確定並びに投資主リスト、統計諸資料の作成に関する事務</p> <p>分配金振込指定投資主の管理に関する事務</p>  |
| 名義書換料             | <p>1. 名義書換</p> <p>(1) 書換投資証券枚数1枚につき115円</p> <p>(2) 書換投資口数1口につき①から③の場合を除き120円</p> <p>証券保管振替機構名義への書換の場合100円</p> <p>商号変更の提出の際に投資証券上への投資主名表示の変更を行なった場合60円</p> <p>合併による名義書換の場合60円</p> <p>2. 投資証券不所持</p> <p>(1) 不所持申出又は交付返還1枚につき115円の2分の1</p> <p>(2) 不所持申出又は交付返還1口につき、証券保管振替機構名義の場合を除き、120円の2分の1(証券保管振替機構の場合50円)</p> | <p>投資主の名義書換、質権登録(抹消)及び信託財産表示(抹消)に関し投資証券並びに投資主名簿への記載に関する事項</p> <p>なお諸届のうち同時に投資証券上への投資主名表示の変更を行なった分を含む</p> <p>投資証券不所持申出・投資証券交付返還による投資主名簿への表示又は抹消に関する事項</p> |
| 分配金計算料            | <p>1. 投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額</p> <p>5,000名まで 120円</p> <p>10,000名まで 105円</p> <p>30,000名まで 90円</p> <p>50,000名まで 75円</p> <p>100,000名まで 60円</p> <p>100,001名以上 50円</p> <p>ただし、1回の最低額を350,000円とする</p> <p>2. 振込指定分 1件につき130円加算</p>                                                                                  | <p>分配金の計算、分配金支払原簿の作成、領収証又は振込通知の作成、振込票又は振込磁気テープの作成、支払済領収証の整理集計、支払調書の作成、特別税率(分離課税を含む)及び分配金振込適用等の事務</p>                                                     |
| 分配金支払料            | <p>1. 分配金領収証又は郵便振替支払通知書 1枚につき500円</p> <p>2. 月末現在未払投資主 1名につき5円</p>                                                                                                                                                                                                                                              | <p>取扱期間経過後の分配金の支払事務</p> <p>未払投資主の管理に関する事務</p>                                                                                                            |
| 投資証券交換分合料         | <p>1. 交付投資証券1枚につき75円</p> <p>2. 回収投資証券1枚につき70円</p>                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>分割、併合、除権判決、毀損、汚損、満欄、引換、投資証券不所持の申出及び交付・返還等による投資証券の回収、交付に関する事務</p>                                                                                      |

| 項目          |                 | 手数料                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 対象事務                                                                                                                                          |
|-------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 諸届受理料       |                 | 諸届受理 1 件につき 550 円                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 住所変更、商号変更、代表者変更、改姓名、常任代理人等の投資主名簿の記載の変更を要する届出<br>及び事故届、改印届、分配金振込指定書の受理並びに特別税率（分離課税を含む）及び告知の届出の受理に関する事務<br>ただし、名義書換料を適用するものを除く                  |
| 諸通知封入発送料    |                 | 1. 封入発送料<br>(1) 封書<br>機械封入の場合 封入物 2 種まで 1 通につき 25 円<br>1 種増すごとに 5 円加算<br>手作業封入の場合 封入物 2 種まで 1 通につき 35 円<br>1 種増すごとに 10 円加算<br>(2) はがき 1 通につき 15 円<br>ただし、1 回の発送につき最低額を 30,000 円とする<br>2. 書留適用分 1 通につき 30 円加算<br>3. 発送差止・送付先指定 1 通につき 200 円<br>4. 振込通知を分配金計算書と分配金振込先確認書に分割した場合 1 件につき 25 円加算<br>5. ラベル貼付料 1 通につき 5 円 | 投資主総会招集通知状、同決議通知状、議決権行使書、事業報告書、分配金領収証等投資主総会関係書類の封入発送事務                                                                                        |
| 返戻郵便物整理料    |                 | 返戻郵便物 1 通につき 250 円                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 投資主総会招集通知状、同決議通知状、事業報告書等の返戻郵便物の整理、再発送に関する事務                                                                                                   |
| 議決権行使書作成集計料 |                 | 1. 議決権行使書作成料 作成 1 枚につき 18 円<br>2. 議決権行使書集計料 集計 1 枚につき 25 円<br>ただし、1 回の集計につき最低額を 25,000 円とする                                                                                                                                                                                                                         | 議決権行使書の作成、提出議決権行使書の整理及び集計の事務                                                                                                                  |
| 証明・調査料      |                 | 発行証明書 1 枚、又は調査 1 件 1 名義につき 600 円                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 分配金支払、投資主名簿記載等に関する証明書の作成及び投資口の取得、移動（譲渡、相続、贈与等）に関する調査資料の作成事務                                                                                   |
| 保管振替制度関係    | 実質投資主管理料        | 1. 末現在の実質投資主 1 名につき下記段階により区分計算した合計額の 6 分の 1（月額）<br>5,000 名まで 210 円<br>10,000 名まで 180 円<br>30,000 名まで 150 円<br>50,000 名まで 120 円<br>50,001 名以上 100 円<br>ただし、月額の最低を 60,000 円とする<br>2. 月中に失格となった実質投資主 1 名につき 40 円                                                                                                       | 実質投資主名簿の作成、保管及び管理に関する事務<br>実質投資主間及び実質投資主と投資主を名寄せする事務<br>照合用実質投資主データの受理、点検及び実質投資主票との照合並びに実質投資主名簿の仮更新に関する事務<br>失格した実質投資主の実質投資主名簿及び実質投資主票を管理する事務 |
|             | 実質投資主に関するデータ受理料 | 1. 実質投資主票登録料<br>受理 1 件につき 200 円<br>2. 実質投資主通知受理料<br>受理 1 件につき 100 円                                                                                                                                                                                                                                                 | 実質投資主票・同送付明細表に基づき、実質投資主を仮登録する事務<br>実質投資主通知の受理、点検及び実質投資主票との照合並びに実質投資主名簿の更新に関する事務                                                               |

本表に定めのない臨時事務（新投資口の発行事務、臨時に行う投資主確定事務及び投資口分布統計表作成事務、

商号変更等による投資証券一斉引換事務又は解約に関する事務等）については本投資法人及び投資主名簿等管理人協議の上その都度手数料を定めるものとします。

（ト）会計監査人報酬（規約第29条）

会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期毎に1,500万円を上限とし、役員会で決定する金額を、当該決算期後3か月以内に支払うものとします。

（チ）設立企画人報酬

設立企画人である資産運用会社は、本投資法人の設立に係る成立までの役務に対する報酬として、5,000万円を受領しました。

**(4) 【その他の手数料等】**

本投資法人は、本投資証券の発行及びその他運用資産の運用に係る以下の費用を負担します。

- ① 本投資証券の発行に関する費用（券面の作成、印刷及び交付に係る費用を含みます。）
- ② 有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用
- ③ 目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用
- ④ 財務諸表、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用（これを監督官庁に提出する場合の提出費用を含みます。）
- ⑤ 本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用
- ⑥ 本投資法人の法律顧問及び税務顧問等に対する報酬及び費用
- ⑦ 投資主総会及び役員会開催に係る費用及び公告に係る費用並びに投資主に対して送付する書面の作成、印刷及び交付に係る費用
- ⑧ 執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等
- ⑨ 運用資産の取得、管理、売却等に係る費用（媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）
- ⑩ 借入金及び投資法人債に係る利息
- ⑪ 本投資法人の運営に要する費用
- ⑫ その他前各号に類する費用で役員会が認めるもの

**(5) 【課税上の取扱い】**

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは下記の通りです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては、異なる取扱いが行われることがあります。

**① 投資主の税務**

（イ）個人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

個人投資主が投資法人から受け取る利益の分配は、配当所得として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。ただし、本投資法人から受け取る利益の分配は特例の対象となり、個人投資主は金額にかかわらず源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が可能となります。また、利益の分配に係る源泉徴収税率は、特例により平成20年3月31日までに支払を受

けるべきものに関しては10%（所得税7%、住民税3%）、平成20年4月1日以後に支払を受けるべきものに関しては20%（所得税15%、住民税5%）となります。なお、大口個人投資主（発行済投資口総数の5%以上を保有）はこれらの特例の対象とはならず、原則通り20%の税率により所得税が源泉徴収され、総合課税による確定申告が要求されます。

b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配は、出資の払戻しとして取り扱われ、この出資の払戻し額のうち払戻しを行った本投資法人の出資金等に相当する額を超える金額がある場合には、みなし配当（注1）として上記a.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうち、みなし配当以外の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額（注2）として取り扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注3）を算定し、投資口の譲渡損益の額（注4）を計算します。この譲渡損益の取扱い、下記c.の投資口の譲渡における本投資法人の投資口を証券会社等を通じて譲渡等する場合と原則同様になります。

c. 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益は、株式等の譲渡所得等として原則20%（所得税15%、住民税5%）の税率による申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の株式等の譲渡所得等との相殺は認められますが、株式等の譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。ただし、本投資法人の投資口を証券会社等を通じて譲渡等した場合は、以下の特例の対象となります。

（i）申告分離課税の上記20%の税率は、平成19年12月31日までの譲渡等に関しては10%（所得税7%、住民税3%）となります。

（ii）本投資法人の投資口の譲渡等により損失が生じた場合において、その損失をその譲渡日の属する年度における他の株式等の譲渡所得等の金額から控除しきれないため株式等の譲渡所得等の合計が損失となった場合は、申告を要件に、翌年以降3年間にわたりこの損失を株式等に係る譲渡所得等の金額から繰越控除することが認められます。

（iii）証券会社等における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内において譲渡等した場合の所得に関しては源泉徴収による申告不要の選択が認められます。源泉徴収税率は、平成19年12月31日までの譲渡等に対しては10%（所得税7%、住民税3%）、平成20年1月1日以後の譲渡等に対しては20%（所得税15%、住民税5%）となります。

（ロ）法人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配は、受取配当等として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収されます。ただし、本投資法人から受け取る利益の分配は特例の対象となり、この所得税の源泉徴収税率は平成20年3月31日までに支払を受けるべきものに関しては7%、平成20年4月1日以後に支払を受けるべきものに関しては15%となります。この源泉税は、利子配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。

b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配は出資の払戻しとして取り扱われ、この出資の払戻し額のうち払戻しを行った本投資法人の出資金等に相当する額を超える金額がある場合には、みなし配当（注1）として上記a.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうち、みなし配当以外の金額は、投資口

の譲渡に係る収入金額（注2）として取り扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注3）を算定し、投資口の譲渡損益の額（注4）を計算します。

c. 投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の取扱いについては、有価証券の譲渡として、原則約定日の属する事業年度に譲渡損益を計上します。

（注1）みなし配当の金額は、次のように計算されます。なお、この金額は、本投資法人からお知らせします。

$$\text{みなし配当の金額} = \text{出資の払戻し額} - \text{投資主の所有投資口に相当する投資法人の出資金等の額}$$

（注2）投資口の譲渡に係る収入金額は、以下の通り算定されます。

$$\text{投資口の譲渡に係る収入金額} = \text{出資の払戻し額} - \text{みなし配当の金額（注1）}$$

（注3）投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

$$\text{出資払戻し直前の取得価額} \times \frac{\text{投資法人の出資払戻し総額}}{\text{投資法人の前期末の簿価純資産価額}} ※$$

※この割合は、小数点以下3位未満の端数がある時は切り上げとなります。この割合に関しては、本投資法人からお知らせします。

（注4）投資口の譲渡損益は、次のように計算されます。

$$\text{投資口の譲渡損益の額} = \text{譲渡収入金額（注2）} - \text{譲渡原価の額（注3）}$$

## ② 投資法人の税務

### （イ）利益配当等の損金算入

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により一定の要件を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を損金に算入することが認められています。利益の配当等を損金算入するために留意すべき主要な要件（導管性要件）は以下の通りです。

- a. 配当等の額が配当可能所得の90%超（又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超）であること
- b. 他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（注）
- c. 適格機関投資家（証券取引法第2条第3項第1号）以外の者から借入れを行っていないこと
- d. 事業年度の終了時において、同族会社に該当していない（3人以下の投資主及びその特殊関係者により発行済投資口総数の50%超を保有されていない）こと
- e. 発行する投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約に記載・記録されていること
- f. 事業年度の終了時において発行済の投資口が50人以上の者によって所有されていること

（注）一定の要件を満たすことにより、平成19年3月31日までに特定目的会社の優先出資証券の全部を取得した際には、特定の事業年度において、上記b.の要件の除外事項となります。

### （ロ）不動産流通税の軽減措置

#### a. 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税標準額に対して2%の税率により課されますが、土地に対しては平成18年4月1日から平成20年3月31日までは1%とされています。ただし、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産（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。）の価額の合計額が本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とする旨の記載があ



ること、借入れは適格機関投資家からのものであること等の要件を満たす投資法人が平成18年4月1日から平成20年3月31日までに取得する不動産に対しては、登録免許税の税率が特例により0.8%に軽減されます。

b. 不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税標準額に対して4%の税率により課されますが、土地及び住宅用の建物に対しては平成18年4月1日から平成21年3月31日までは3%、また住宅用以外の建物に対しては平成18年4月1日から平成20年3月31日までは3.5%とされています。ただし、上記a.の要件を満たす投資法人が平成19年3月31日までに取得する不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準額が3分の1に軽減されます。

## 5【運用状況】

### (1) 【投資状況】

| 資産の種類        | 用途<br>(注 1) | 地域<br>(注 2) | 第 1 期<br>(平成18年10月31日) |                      |
|--------------|-------------|-------------|------------------------|----------------------|
|              |             |             | 保有総額<br>(百万円)<br>(注 3) | 投資比率<br>(%)<br>(注 4) |
| 不動産          | オフィスビル      | 首都圏         | 5,590                  | 5.7                  |
|              |             | 5 大都市圏      | 7,840                  | 7.9                  |
|              | 小計          |             | 13,431                 | 13.6                 |
| 不動産信託<br>受益権 | オフィスビル      | 首都圏         | 51,117                 | 51.6                 |
|              |             | 関西圏         | 3,312                  | 3.3                  |
|              |             | 5 大都市圏      | 5,693                  | 5.8                  |
|              |             | その他主要都市     | 7,711                  | 7.8                  |
|              | その他都市型ビル    | 首都圏         | 6,931                  | 7.0                  |
|              | 小計          |             | 74,766<br>(注 5)        | 75.5                 |
| 預金等のその他資産    |             |             | 10,802                 | 10.9                 |
| 資産総額合計       |             |             | 98,999                 | 100.0                |

(注1) 「用途」は、前記「2投資方針(1)投資方針 ③ポートフォリオ構築方針 (ロ)用途区分」に基づいて記載しています。

(注2) 「地域」は、前記「2投資方針(1)投資方針 ③ポートフォリオ構築方針 (イ)投資対象地域」に基づいて記載しています。

(注3) 「保有総額」は、当期末現在の貸借対照表計上額（不動産及び不動産信託受益権については、減価償却後の帳簿価額）によっており百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注4) 「投資比率」は、資産総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注5) 取得予定資産（（仮称）COI高松ビル）の信託建設仮勘定2百万円が含まれています。

|       | 第1期<br>(平成18年10月31日) |               |
|-------|----------------------|---------------|
|       | 金額（百万円）              | 資産総額に対する比率（%） |
| 負債総額  | 50,345               | 50.9          |
| 純資産総額 | 48,653               | 49.1          |
| 資産総額  | 98,999               | 100.0         |

### (2) 【投資資産】

#### ①【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

## ②【投資不動産物件】

本投資法人は、平成18年10月31日現在、以下の38物件の不動産を信託する信託受益権及び7物件の不動産を保有しております。

(イ) 保有不動産の賃貸借の概要

| 物件<br>番号 | 地域<br>(注1) | 用途<br>(注2)   | 物件名称          | 賃貸可能<br>面積<br>(㎡)<br>(注3) | 賃貸面積<br>(㎡)<br>(注4) | 稼働率<br>(%)<br>(注5) | テナント<br>総数<br>(注6) | 第1期<br>総賃料収入<br>(千円)<br>(注7) |
|----------|------------|--------------|---------------|---------------------------|---------------------|--------------------|--------------------|------------------------------|
| A-1      | 首都圏        | オフィスビル       | 新一ビル          | 6,092.79                  | 6,092.79            | 100.0              | 6                  | 373,759                      |
| A-2      | 首都圏        | オフィスビル       | 西参道山貴ビル       | 5,226.40                  | 5,065.25            | 96.9               | 10                 | 198,149                      |
| A-3      | 首都圏        | オフィスビル       | 六本木DKビル       | 2,396.75                  | 2,396.75            | 100.0              | 4                  | 102,605                      |
| A-4      | 首都圏        | オフィスビル       | MTCビル         | 4,044.76                  | 4,044.76            | 100.0              | 9                  | 143,648                      |
| A-5      | 首都圏        | オフィスビル       | COI東日本橋ビル(注8) | 3,679.91                  | 2,826.09            | 76.7               | 8                  | 129,636                      |
| A-6      | 首都圏        | オフィスビル       | D.B.ビル        | 2,913.35                  | 2,913.35            | 100.0              | 1                  | 85,334                       |
| A-7      | 首都圏        | オフィスビル       | 南平台千代田ビル      | 1,926.37                  | 1,926.37            | 100.0              | 11                 | 102,408                      |
| A-8      | 首都圏        | オフィスビル       | ジョワレ半蔵門       | 2,080.37                  | 2,080.37            | 100.0              | 6                  | 93,731                       |
| A-9      | 首都圏        | オフィスビル       | 第20中央ビル       | 3,703.10                  | 3,579.95            | 96.6               | 7                  | 75,918                       |
| A-10     | 首都圏        | オフィスビル       | アンフィニ赤坂       | 1,684.27                  | 1,684.27            | 100.0              | 7                  | 90,371                       |
| A-11     | 首都圏        | オフィスビル       | 24山京ビル        | 2,172.51                  | 0.00                | 0.0                | 0                  | 72,517                       |
| A-12     | 首都圏        | オフィスビル       | プロフィットリンク聖坂   | 1,971.45                  | 1,826.41            | 92.6               | 7                  | 61,122                       |
| A-13     | 首都圏        | オフィスビル       | 平河町ビル         | 1,342.35                  | 1,342.35            | 100.0              | 9                  | 50,775                       |
| A-14     | 首都圏        | オフィスビル       | 新橋スカイビル       | 1,007.63                  | 1,007.63            | 100.0              | 9                  | 41,134                       |
| A-15     | 首都圏        | オフィスビル       | 大門佐野ビル        | 1,082.01                  | 1,082.01            | 100.0              | 5                  | 40,726                       |
| A-16     | 首都圏        | オフィスビル       | 田町片岡ビル        | 1,241.11                  | 1,074.11            | 86.5               | 1                  | 38,522                       |
| A-17     | 首都圏        | オフィスビル       | 銀座轟ビル         | 736.05                    | 635.40              | 86.3               | 8                  | 23,005                       |
| A-18     | 首都圏        | オフィスビル       | COI渋谷神山町ビル    | 1,321.54                  | 1,321.54            | 100.0              | 6                  | 44,311                       |
| A-19     | 首都圏        | オフィスビル       | 赤坂若宮ビル        | 704.37                    | 619.43              | 87.9               | 8                  | 22,994                       |
| B-1      | 首都圏        | オフィスビル       | 五反田富士ビル       | 5,470.52                  | 4,926.47            | 90.0               | 12                 | 235,312                      |
| B-2      | 首都圏        | その他<br>都市型ビル | ブルク大森         | 5,295.06                  | 5,097.84            | 96.2               | 35                 | 255,891                      |
| B-3      | 首都圏        | オフィスビル       | BENEX S-2     | 4,486.64                  | 4,486.64            | 100.0              | 12                 | 145,132                      |
| B-4      | 首都圏        | オフィスビル       | 大和国立ビル        | 3,466.43                  | 3,466.43            | 100.0              | 9                  | 148,500                      |
| B-5      | 首都圏        | その他<br>都市型ビル | 浅草雷門SIAビル     | 2,091.27                  | 2,091.27            | 100.0              | 6                  | 110,329                      |
| B-6      | 首都圏        | オフィスビル       | グリーンパークビル     | 1,487.55                  | 1,383.35            | 92.9               | 9                  | 69,998                       |
| B-7      | 首都圏        | その他<br>都市型ビル | REGALOビル      | 2,183.63                  | 2,183.63            | 100.0              | 9                  | 86,781                       |
| B-8      | 首都圏        | オフィスビル       | オーティービル       | 1,849.77                  | 1,849.77            | 100.0              | 2                  | 52,283                       |
| B-9      | 首都圏        | オフィスビル       | レスポアール296     | 1,291.91                  | 1,212.74            | 93.8               | 7                  | 52,194                       |
| B-10     | 首都圏        | オフィスビル       | テクノス中野ビル      | 1,250.85                  | 915.82              | 73.2               | 4                  | 36,571                       |

| 物件<br>番号 | 地域<br>(注1)  | 用途<br>(注2) | 物件名称          | 賃貸可能<br>面積<br>(㎡)<br>(注3) | 賃貸面積<br>(㎡)<br>(注4) | 稼働率<br>(%)<br>(注5) | テナント<br>総数<br>(注6) | 第1期<br>総賃料収入<br>(千円)<br>(注7) |
|----------|-------------|------------|---------------|---------------------------|---------------------|--------------------|--------------------|------------------------------|
| B-11     | 首都圏         | オフィスビル     | 永信ビル          | 2,602.30                  | 2,602.30            | 100.0              | 7                  | 61,634                       |
| B-12     | 首都圏         | オフィスビル     | 横須賀ベイサイドビル    | 2,184.92                  | 1,902.04            | 87.0               | 8                  | 53,710                       |
| C-1      | 関西圏         | オフィスビル     | 四ツ橋中央ビル       | 5,391.79                  | 4,969.16            | 92.1               | 18                 | 125,765                      |
| C-2      | 関西圏         | オフィスビル     | アスパイア7番館      | 2,408.84                  | 2,408.84            | 100.0              | 13                 | 72,891                       |
| C-3      | 関西圏         | オフィスビル     | 茨木恒和ビル        | 2,197.92                  | 1,594.79            | 72.5               | 4                  | 60,222                       |
| D-1      | 5大<br>都市圏   | オフィスビル     | 仙台一番町ビル       | 5,690.72                  | 5,028.09            | 88.3               | 16                 | 155,473                      |
| D-2      | 5大<br>都市圏   | オフィスビル     | カーニープレイス広島紙屋町 | 2,922.42                  | 2,364.69            | 80.9               | 24                 | 89,483                       |
| D-3      | 5大<br>都市圏   | オフィスビル     | COI名駅ビル       | 2,063.52                  | 2,063.52            | 100.0              | 6                  | 74,078                       |
| D-4      | 5大<br>都市圏   | オフィスビル     | 名古屋プラザビル      | 3,970.75                  | 3,549.08            | 89.3               | 18                 | 169,583                      |
| D-5      | 5大<br>都市圏   | オフィスビル     | 南二条プラムビル      | 1,285.49                  | 966.85              | 75.2               | 5                  | 37,528                       |
| D-6      | 5大<br>都市圏   | オフィスビル     | MY仙台中央ビル(注9)  | 2,368.88                  | 1,650.88            | 69.6               | 10                 | 22,686                       |
| E-1      | その他<br>主要都市 | オフィスビル     | 富山駅西ビル        | 8,591.89                  | 8,309.11            | 96.7               | 13                 | 159,961                      |
| E-2      | その他<br>主要都市 | オフィスビル     | 第百・みらい信金ビル    | 3,248.44                  | 2,936.23            | 90.3               | 16                 | 100,900                      |
| E-3      | その他<br>主要都市 | オフィスビル     | カーニープレイス佐賀    | 2,843.28                  | 2,157.44            | 75.8               | 16                 | 63,777                       |
| E-4      | その他<br>主要都市 | オフィスビル     | 那覇トラストビル      | 3,212.84                  | 3,212.84            | 100.0              | 3                  | 97,958                       |
| E-5      | その他<br>主要都市 | オフィスビル     | カーニープレイス金沢駅前  | 2,454.12                  | 2,075.04            | 84.5               | 10                 | 55,438                       |
| 合計       |             |            |               | 127,638.32                | 116,923.69          | 91.6               | 414                | 4,384,765                    |

- (注1) 「地域」は、前記「2投資方針(1)投資方針 ③ポートフォリオ構築方針 (イ)投資対象地域」に基づいて記載しています。
- (注2) 「用途」は、前記「2投資方針(1)投資方針 ③ポートフォリオ構築方針 (ロ)用途区分」に基づいて記載しています。
- (注3) 「賃貸可能面積」は、個々の保有不動産において賃貸が可能な面積を意味し、改装や賃貸借契約形態等により多少の変動が生じます。
- (注4) 「賃貸面積」は、平成18年10月31日現在、テナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。
- (注5) 「稼働率」は、個々の保有不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数第2位を切り捨てて記載しています。
- (注6) 「テナント総数」は、平成18年10月31日現在、本投資法人又は信託受託者と賃貸借契約が締結されているテナント(賃料保証型マスターリース契約が締結されているマスターリース会社を含みます。)の数を記載しています。なお、複数の物件にまたがって入居しているテナントが存する場合には、当該テナントについてそれぞれの物件毎に計上し、合計を記載しています。
- (注7) 「第1期総賃料収入」は、賃料収入、共益費収入、駐車場収入等、当期中に保有不動産から生じた収入(その他賃貸事業収入を含みます。)をいい、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注8) 平成18年9月30日以前の名称は「日幸東日本橋ビル」であり、平成18年10月1日より上記名称に変更されました。
- (注9) 平成18年12月31日以前の名称は上記名称であり、平成19年1月1日より「COI仙台中央ビル」に変更されました。

## (ロ) 保有不動産の期末評価額及び期末帳簿価額

| 物件<br>番号 | 不動産等の名称     | 所在地<br>(住居表示)    | 所有形態     | 期末<br>評価額<br>(百万円)<br>(注1) | 期末<br>帳簿価額<br>(百万円) | 投資<br>比率<br>(注2) | PML値<br>(%)<br>(注3)  |
|----------|-------------|------------------|----------|----------------------------|---------------------|------------------|----------------------|
| A-1      | 新一ビル        | 東京都港区新橋一丁目       | 不動産信託受益権 | 8,314                      | 7,220               | 8.2              | 17.6                 |
| A-2      | 西参道山貴ビル     | 東京都渋谷区代々木三丁目     | 不動産信託受益権 | 4,362                      | 4,471               | 5.1              | 15.5<br>12.7<br>(注4) |
| A-3      | 六本木DKビル     | 東京都港区六本木七丁目      | 不動産信託受益権 | 3,318                      | 2,905               | 3.3              | 14.5                 |
| A-4      | MTCビル       | 東京都港区芝五丁目        | 不動産信託受益権 | 3,004                      | 2,717               | 3.1              | 12.0                 |
| A-5      | COI東日本橋ビル   | 東京都中央区東日本橋一丁目    | 不動産信託受益権 | 2,870                      | 2,357               | 2.7              | 12.6                 |
| A-6      | D.B.ビル      | 東京都新宿区若葉一丁目      | 不動産信託受益権 | 2,222                      | 2,202               | 2.5              | 12.4                 |
| A-7      | 南平台千代田ビル    | 東京都渋谷区南平台町       | 不動産信託受益権 | 2,300                      | 2,135               | 2.4              | 13.7                 |
| A-8      | ジョワレ半蔵門     | 東京都千代田区隼町        | 不動産信託受益権 | 2,240                      | 2,089               | 2.4              | 13.5                 |
| A-9      | 第20中央ビル     | 東京都中央区日本橋本町四丁目   | 不動産信託受益権 | 2,288                      | 1,874               | 2.1              | 16.7                 |
| A-10     | アンフィニ赤坂     | 東京都港区赤坂八丁目       | 不動産信託受益権 | 1,863                      | 1,892               | 2.1              | 14.6                 |
| A-11     | 24山京ビル      | 東京都新宿区弘方町        | 不動産信託受益権 | 1,599                      | 1,667               | 1.9              | 10.9                 |
| A-12     | プロフィットリンク聖坂 | 東京都港区三田三丁目       | 不動産信託受益権 | 1,340                      | 1,295               | 1.5              | 14.3                 |
| A-13     | 平河町ビル       | 東京都千代田区平河町一丁目    | 不動産信託受益権 | 1,020                      | 988                 | 1.1              | 11.9                 |
| A-14     | 新橋スカイビル     | 東京都港区新橋三丁目       | 不動産信託受益権 | 989                        | 874                 | 1.0              | 16.4                 |
| A-15     | 大門佐野ビル      | 東京都港区芝大門一丁目      | 不動産信託受益権 | 800                        | 731                 | 0.8              | 17.1                 |
| A-16     | 田町片岡ビル      | 東京都港区芝浦二丁目       | 不動産信託受益権 | 641                        | 607                 | 0.7              | 13.2                 |
| A-17     | 銀座轟ビル       | 東京都中央区銀座八丁目      | 不動産信託受益権 | 594                        | 559                 | 0.6              | 15.1                 |
| A-18     | COI渋谷神山町ビル  | 東京都渋谷区神山町        | 不動産      | 1,586                      | 1,471               | 1.7              | 11.9                 |
| A-19     | 赤坂若宮ビル      | 東京都港区赤坂五丁目       | 不動産      | 856                        | 863                 | 1.0              | 13.3                 |
| B-1      | 五反田富士ビル     | 東京都品川区東五反田一丁目    | 不動産信託受益権 | 5,379                      | 5,239               | 5.9              | 15.0                 |
| B-2      | ブルク大森       | 東京都大田区大森北一丁目     | 不動産信託受益権 | 3,709                      | 3,386               | 3.8              | 16.1<br>14.0<br>(注5) |
| B-3      | BENEX S-2   | 神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目 | 不動産信託受益権 | 2,526                      | 2,426               | 2.8              | 18.7                 |
| B-4      | 大和国立ビル      | 東京都国立市東一丁目       | 不動産信託受益権 | 2,160                      | 2,070               | 2.3              | 14.1                 |
| B-5      | 浅草雷門SIAビル   | 東京都台東区雷門二丁目      | 不動産信託受益権 | 2,000                      | 1,873               | 2.1              | 15.9                 |
| B-6      | グリーンパークビル   | 東京都豊島区南池袋二丁目     | 不動産信託受益権 | 1,663                      | 1,603               | 1.8              | 15.9                 |
| B-7      | REGALOビル    | 東京都町田市原町田四丁目     | 不動産信託受益権 | 1,741                      | 1,671               | 1.9              | 16.5                 |
| B-8      | オーティールビル    | 東京都文京区本郷一丁目      | 不動産信託受益権 | 1,213                      | 1,112               | 1.3              | 16.8                 |
| B-9      | レスポアール296   | 神奈川県横浜市西区南幸二丁目   | 不動産信託受益権 | 1,076                      | 1,086               | 1.2              | 19.4                 |
| B-10     | テクノス中野ビル    | 東京都中野区新井一丁目      | 不動産信託受益権 | 896                        | 986                 | 1.1              | 14.2                 |
| B-11     | 永信ビル        | 東京都江東区永代二丁目      | 不動産      | 1,670                      | 1,692               | 1.9              | 15.6                 |
| B-12     | 横須賀ベイサイドビル  | 神奈川県横須賀市若松町一丁目   | 不動産      | 1,545                      | 1,562               | 1.8              | 16.7<br>12.7<br>(注6) |

| 物件<br>番号 | 不動産等の名称       | 所在地<br>(住居表示)    | 所有形態     | 期末<br>評価額<br>(百万円)<br>(注1) | 期末<br>帳簿価額<br>(百万円) | 投資<br>比率<br>(注2) | PML値<br>(%)<br>(注3)  |
|----------|---------------|------------------|----------|----------------------------|---------------------|------------------|----------------------|
| C-1      | 四ツ橋中央ビル       | 大阪府大阪市西区新町一丁目    | 不動産信託受益権 | 1,729                      | 1,784               | 2.0              | 19.8                 |
| C-2      | アスパイア7番館      | 兵庫県尼崎市東難波町五丁目    | 不動産信託受益権 | 829                        | 724                 | 0.8              | 12.9                 |
| C-3      | 茨木恒和ビル        | 大阪府茨木市永代町        | 不動産信託受益権 | 735                        | 803                 | 0.9              | 21.7                 |
| D-1      | 仙台一番町ビル       | 宮城県仙台市青葉区一番町二丁目  | 不動産信託受益権 | 2,540                      | 2,481               | 2.8              | 8.1                  |
| D-2      | カーニープレイス広島紙屋町 | 広島県広島市中区基町       | 不動産信託受益権 | 1,721                      | 1,740               | 2.0              | 15.6                 |
| D-3      | COI名駅ビル       | 愛知県名古屋市中村区名駅五丁目  | 不動産信託受益権 | 1,524                      | 1,471               | 1.7              | 13.5                 |
| D-4      | 名古屋プラザビル      | 愛知県名古屋市中区栄三丁目    | 不動産      | 5,838                      | 5,973               | 6.8              | 17.1                 |
| D-5      | 南二条プラムビル      | 北海道札幌市中央区南二条西三丁目 | 不動産      | 1,034                      | 1,043               | 1.2              | 1.0                  |
| D-6      | COI仙台中央ビル     | 宮城県仙台市青葉区中央三丁目   | 不動産      | 705                        | 823                 | 0.9              | 17.7                 |
| E-1      | 富山駅西ビル        | 富山県富山市神通本町一丁目    | 不動産信託受益権 | 2,282                      | 2,353               | 2.7              | 13.9                 |
| E-2      | 第百・みらい信金ビル    | 大分県大分市荷揚町都都一丁目   | 不動産信託受益権 | 1,879                      | 1,887               | 2.1              | 13.7<br>11.7<br>(注7) |
| E-3      | カーニープレイス佐賀    | 佐賀県佐賀市駅前中央一丁目    | 不動産信託受益権 | 1,144                      | 1,196               | 1.4              | 4.7                  |
| E-4      | 那覇トラストビル      | 沖縄県那覇市久米二丁目      | 不動産信託受益権 | 1,202                      | 1,197               | 1.4              | 4.8                  |
| E-5      | カーニープレイス金沢駅前  | 石川県金沢市堀川町        | 不動産信託受益権 | 1,064                      | 1,073               | 1.2              | 7.1                  |
| 合計       |               |                  |          | 92,010                     | 88,194              | 100.0            | 8.50<br>(注8)         |

(注1) 「期末評価額」は、平成18年10月31日を評価時点とする不動産鑑定評価額を記載しています。A-19及びB-11については、不動産調査価格を記載しています。

(注2) 投資比率は、期末帳簿価額の総額に対する不動産（信託受益権）の期末帳簿価額の比率をいい、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) PML値は、清水建設株式会社の調査による数値です。

(注4) 本物件は、本館部分・別館部分に分けてPMLが算定されていることから、上段に本館部分、下段に別館部分の数値を記載しています。

(注5) 本物件は、増築部分・既存部分に分けてPMLが算定されていることから、上段に増築部分、下段に既存部分の数値を記載しています。

(注6) 本物件は、事務所部分・店舗部分に分けてPMLが算定されていることから、上段に事務所部分、下段に店舗部分の数値を記載しています。

(注7) 本物件はオフィスビルと立体駐車場の2つに分かれていることから、上段にオフィスビル部分、下段に立体駐車場部分の数値を記載しています。

(注8) PML値の合計欄は、清水建設株式会社の平成18年10月26日付地震リスク評価報告書ポートフォリオPML」に基づき、全45物件のポートフォリオPML値を記載しています。

#### (ハ) 個別不動産及び個別信託不動産等の概要

本投資法人が平成18年10月31日現在保有する不動産及び信託不動産の個別の概要は、以下のとおりです。なお、記載事項に関する説明は以下のとおりです。

- ・ 「取得価格」は、信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金（消費税等相当額を除きます。）を記載しています。
- ・ 「所在地」は、登記簿上表示されている地番及び住居表示を記載しています。住居表示のない物件は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載し

ています。

- ・ 土地及び建物の「所有形態」には、不動産に関して本投資法人が保有する権利の種類又は信託不動産に関して不動産信託の受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- ・ 土地の「面積」は、登記簿上表示されている地積を記載しています。
- ・ 土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・ 土地の「建ぺい率」は、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。
- ・ 土地の「容積率」は、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。
- ・ 建物の「用途」は、登記簿上表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。
- ・ 建物の「延床面積」は、登記簿上表示されている床面積の合計を記載しています。
- ・ 建物の「構造・階数」は、登記簿上表示されている構造を記載しています。なお、「構造・階数」欄の記載の略称は、それぞれ次を表します。  
RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造、F：階、B：地下
- ・ 建物の「建築時期」は、登記簿上表示されている新築年月日を記載しています。
- ・ 「PM会社」は、平成18年10月31日現在において、各不動産及び信託不動産についてプロパティ・マネジメント業務を委託しているPM会社を記載しています。
- ・ 「特記事項」は、各不動産及び信託不動産の権利関係や利用等及び評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

#### 新一ビル

|         |                                                                                                                                                                         |             |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権                                                                                                                                                                |             |
| 取得価格    | 7,162百万円                                                                                                                                                                |             |
| 取得年月    | 平成18年3月17日                                                                                                                                                              |             |
| 所在地     | 東京都港区新橋一丁目9番6号                                                                                                                                                          |             |
| 土地      | 所有形態                                                                                                                                                                    | 所有権         |
|         | 面積（㎡）                                                                                                                                                                   | 730.67      |
|         | 用途地域                                                                                                                                                                    | 商業地域        |
|         | 建ぺい率／容積率                                                                                                                                                                | 80％／800％    |
| 建物      | 所有形態                                                                                                                                                                    | 所有権         |
|         | 用途                                                                                                                                                                      | 事務所         |
|         | 延床面積（㎡）                                                                                                                                                                 | 7,906.41    |
|         | 構造・階数                                                                                                                                                                   | SRC B2/9F   |
|         | 建築時期                                                                                                                                                                    | 昭和35年11月22日 |
| 信託受託者   | 三菱UFJ信託銀行株式会社                                                                                                                                                           |             |
| 鑑定評価会社  | 株式会社立地評価研究所                                                                                                                                                             |             |
| PM会社    | 三幸エステート株式会社                                                                                                                                                             |             |
| 特記事項    | 1. 本件建物は建築後の法令の改正により、本件建物の容積率は現行の基準容積率を上回っており、既存不適格の状態になっています。<br>2. 北側隣地（地番6－11）の建物の一部が本件土地内に越境しています。かかる被越境については、当該隣地所有者との間で、所有建物を再建築等する際は、越境状況を解消することを内容とする確認書が存在します。 |             |

西参道山貴ビル

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                      |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                      |
| 取得価格    | 4,439百万円                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                      |
| 取得年月    | 平成18年3月15日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                      |
| 所在地     | 東京都渋谷区代々木三丁目28番6号／7号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                      |
| 土地      | 所有形態                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 所有権／賃借権              |
|         | 面積（㎡）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 2,106.52             |
|         | 用途地域                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 第2種住居地域／第2種中高層住居専用地域 |
|         | 建ぺい率／容積率                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 60％／400％、300％        |
| 建物      | 所有形態                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 所有権                  |
|         | 用途                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 事務所／駐車場、事務所          |
|         | 延床面積（㎡）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 5,862.13／456.93      |
|         | 構造・階数                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | SRC B1/8F、RC 2F      |
|         | 建築時期                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 昭和63年10月19日          |
| 信託受託者   | 中央三井信託銀行株式会社                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                      |
| 鑑定評価会社  | 株式会社立地評価研究所                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                      |
| PM会社    | 三幸エステート株式会社                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                      |
| 特記事項    | <p>1. 地番62-13（借地権部分）及び地番62-15（土地一時使用賃借権部分）と北側緑道との間の境界確定書類は交わされていません。北側緑道（無地番）については国から都への所有権移転が決定され、現在移行期間中で移転登記がなされない状態です。</p> <p>2. 本物件の土留擁壁が東側隣地へ越境しています。かかる越境に関しては、当該隣地所有者との間で、今後、土留擁壁の作り替え等を行う際には本物件所有者の責任と負担において越境物を撤去し、越境状態を解消すること等を内容とする覚書が存在します。</p> <p>3. 本件土地の内、地番62-13及び62-14については、当該土地所有者を賃貸人、信託受託者（中央三井信託銀行株式会社）を賃借人とする土地賃貸借契約（期間は昭和62年4月1日より30年間）が締結されており、売主（現信託受益者）が信託受益権を譲渡する場合、賃貸人に譲渡承諾料を支払って書面による承諾を得るものとされています。</p> <p>4. 本件土地の内、地番62-15については、当該土地所有者を賃貸人、信託受託者を賃借人とする駐車場使用目的の土地一時賃貸借契約が締結されています（期間は2006年4月1日から2007年3月31日まで）。</p> |                      |

六本木DKビル

|         |                                                 |                   |
|---------|-------------------------------------------------|-------------------|
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権                                        |                   |
| 取得価格    | 2,800百万円                                        |                   |
| 取得年月    | 平成18年3月16日                                      |                   |
| 所在地     | 東京都港区六本木七丁目18番23号                               |                   |
| 土地      | 所有形態                                            | 所有権               |
|         | 面積（㎡）                                           | 757.51            |
|         | 用途地域                                            | 商業地域／第1種住居地域      |
|         | 建ぺい率／容積率                                        | 80％、60％／700％、400％ |
| 建物      | 所有形態                                            | 区分所有権             |
|         | 用途                                              | 事務所、駐車場、居宅        |
|         | 延床面積（㎡）                                         | 3,496.24          |
|         | 構造・階数                                           | SRC B1/7F         |
|         | 建築時期                                            | 平成3年8月29日         |
| 信託受託者   | 中央三井信託銀行株式会社                                    |                   |
| 鑑定評価会社  | 株式会社立地評価研究所                                     |                   |
| PM会社    | 株式会社エム・エス・ビルサポート                                |                   |
| 特記事項    | 本件建物は区分所有建物として登記されていますが、信託受託者は専有部分のすべてを所有しています。 |                   |



## MTCビル

|         |                                                                                                                            |                        |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権                                                                                                                   |                        |
| 取得価格    | 2,690百万円                                                                                                                   |                        |
| 取得年月    | 平成18年3月16日                                                                                                                 |                        |
| 所在地     | 東京都港区芝五丁目13番18号                                                                                                            |                        |
| 土地      | 所有形態                                                                                                                       | 所有権                    |
|         | 面積 (㎡)                                                                                                                     | 912.22                 |
|         | 用途地域                                                                                                                       | 商業地域                   |
|         | 建ぺい率／容積率                                                                                                                   | 80％／600％               |
| 建物      | 所有形態                                                                                                                       | 所有権                    |
|         | 用途                                                                                                                         | 事務所、店舗、車庫              |
|         | 延床面積 (㎡)                                                                                                                   | 5,346.17               |
|         | 構造・階数                                                                                                                      | SRC/RC B1/9F           |
|         | 建築時期                                                                                                                       | 昭和57年7月9日／平成10年1月30日増築 |
| 信託受託者   | 中央三井信託銀行株式会社                                                                                                               |                        |
| 鑑定評価会社  | 株式会社立地評価研究所                                                                                                                |                        |
| PM会社    | 株式会社エム・エス・ビルサポート                                                                                                           |                        |
| 特記事項    | 本物件に設置されたフェンス及び塀の一部が東側隣地（地番2-358）内に越境しています。かかる越境に関しては、当該隣地所有者との間で、将来、当該フェンス及び塀を取り壊し再構築する際は、越境部分を撤去又は移設すること等を内容とする覚書が存在します。 |                        |

## COI東日本橋ビル

|         |                                                                                                                                                                 |             |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権                                                                                                                                                        |             |
| 取得価格    | 2,280百万円                                                                                                                                                        |             |
| 取得年月    | 平成18年3月16日                                                                                                                                                      |             |
| 所在地     | 東京都中央区東日本橋一丁目1番5号                                                                                                                                               |             |
| 土地      | 所有形態                                                                                                                                                            | 所有権         |
|         | 面積 (㎡)                                                                                                                                                          | 748.93      |
|         | 用途地域                                                                                                                                                            | 商業地域        |
|         | 建ぺい率／容積率                                                                                                                                                        | 80％／700％    |
| 建物      | 所有形態                                                                                                                                                            | 所有権         |
|         | 用途                                                                                                                                                              | 事務所、駐車場     |
|         | 延床面積 (㎡)                                                                                                                                                        | 5,520.29    |
|         | 構造・階数                                                                                                                                                           | S/SRC B1/9F |
|         | 建築時期                                                                                                                                                            | 平成8年11月5日   |
| 信託受託者   | 中央三井信託銀行株式会社                                                                                                                                                    |             |
| 鑑定評価会社  | 株式会社立地評価研究所                                                                                                                                                     |             |
| PM会社    | 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社                                                                                                                                               |             |
| 特記事項    | 1. 本件土地の一部（地番119-8、119-9、119-10）には、東京都を地上権者として、地下鉄道施設所有を目的とする無償の地上権が設定されています。<br>2. 北側通路は、以前に位置指定道路の指定を受けていましたが、現通路維持を条件に廃止承諾を受けており、本物件所有者及び北側隣地所有者が共同で管理しています。 |             |

## D. B. ビル

|         |                                                                                                            |                   |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権                                                                                                   |                   |
| 取得価格    | 2,192百万円                                                                                                   |                   |
| 取得年月    | 平成18年3月15日                                                                                                 |                   |
| 所在地     | 東京都新宿区若葉一丁目4番地                                                                                             |                   |
| 土地      | 所有形態                                                                                                       | 所有権               |
|         | 面積 (㎡)                                                                                                     | 1,112.95          |
|         | 用途地域                                                                                                       | 商業地域／第1種住居地域      |
|         | 建ぺい率／容積率                                                                                                   | 80%、60%／700%、300% |
| 建物      | 所有形態                                                                                                       | 所有権               |
|         | 用途                                                                                                         | 事務所、共同住宅          |
|         | 延床面積 (㎡)                                                                                                   | 2,913.35          |
|         | 構造・階数                                                                                                      | S 6F              |
|         | 建築時期                                                                                                       | 平成12年12月20日       |
| 信託受託者   | 中央三井信託銀行株式会社                                                                                               |                   |
| 鑑定評価会社  | 株式会社立地評価研究所                                                                                                |                   |
| PM会社    | 株式会社ザイマックスアクシス                                                                                             |                   |
| 特記事項    | 本物件のフェンス基礎が西側隣地（地番3-44）および南側隣地（地番4-16）に越境しています。かかる越境に関しては、当該隣地所有者との間で、現状変更する際には本件土地内に収去することを内容とする覚書が存在します。 |                   |

## 南平台千代田ビル

|         |                 |               |
|---------|-----------------|---------------|
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権        |               |
| 取得価格    | 2,120百万円        |               |
| 取得年月    | 平成18年3月17日      |               |
| 所在地     | 東京都渋谷区南平台町1番10号 |               |
| 土地      | 所有形態            | 所有権           |
|         | 面積 (㎡)          | 434.96        |
|         | 用途地域            | 商業地域          |
|         | 建ぺい率／容積率        | 80%／800%、500% |
| 建物      | 所有形態            | 所有権           |
|         | 用途              | 事務所、店舗、駐車場    |
|         | 延床面積 (㎡)        | 3,008.95      |
|         | 構造・階数           | S/RC B1/10F   |
|         | 建築時期            | 平成5年7月16日     |
| 信託受託者   | 三菱UFJ信託銀行株式会社   |               |
| 鑑定評価会社  | 株式会社立地評価研究所     |               |
| PM会社    | 株式会社ザイマックスアクシス  |               |
| 特記事項    | 該当事項はありません。     |               |

ジョウレ半蔵門

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |           |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           |
| 取得価格    | 2,076百万円                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           |
| 取得年月    | 平成18年3月16日                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           |
| 所在地     | 東京都千代田区隼町2番19号                                                                                                                                                                                                                                                                                            |           |
| 土地      | 所有形態                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 所有権       |
|         | 面積 (㎡)                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 492.39    |
|         | 用途地域                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 商業地域      |
|         | 建ぺい率／容積率                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 80％／600％  |
| 建物      | 所有形態                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 所有権       |
|         | 用途                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 事務所、車庫    |
|         | 延床面積 (㎡)                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 2,509.35  |
|         | 構造・階数                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | SRC B1/8F |
|         | 建築時期                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 平成3年1月10日 |
| 信託受託者   | 中央三井信託銀行株式会社                                                                                                                                                                                                                                                                                              |           |
| 鑑定評価会社  | 株式会社立地評価研究所                                                                                                                                                                                                                                                                                               |           |
| PM会社    | 三幸エステート株式会社                                                                                                                                                                                                                                                                                               |           |
| 特記事項    | <p>1. 本物件に設置されたマンホール等が、西側隣地（地番1－6）内に越境しています。かかる越境に関しては、当該隣地所有者との間で、本物件建物の建替又は解体等を行う場合には、境界内に築造又は移動すること等を内容とする合意がなされています。</p> <p>2. 本物件に設置されたコンクリート土留めが、南側隣地（地番5－9）内に越境しています。かかる越境に関しては、当該隣地所有者との間で、①本物件建物の建替又は解体等を行う場合には、境界内に築造又は移動すること、②隣地所有者がその建物の建替又は解体等を行う場合には、本物件の所有者が築造又は移動すること等を内容とする覚書が存在します。</p> |           |

第20中央ビル

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |              |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |              |
| 取得価格    | 1,864百万円                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |              |
| 取得年月    | 平成18年3月15日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |              |
| 所在地     | 東京都中央区日本橋本町四丁目13番5号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |              |
| 土地      | 所有形態                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 所有権          |
|         | 面積 (㎡)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 793.39       |
|         | 用途地域                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 商業地域         |
|         | 建ぺい率／容積率                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 80％／600％     |
| 建物      | 所有形態                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 所有権          |
|         | 用途                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 事務所          |
|         | 延床面積 (㎡)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 4,740.51     |
|         | 構造・階数                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | SRC/RC B1/8F |
|         | 建築時期                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 昭和56年8月31日   |
| 信託受託者   | 中央三井信託銀行株式会社                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |              |
| 鑑定評価会社  | 株式会社立地評価研究所                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |              |
| PM会社    | 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |              |
| 特記事項    | <p>1. 本物件の鉄扉が東側隣地（地番10－4、10－13）内に越境しています。かかる越境に関しては、当該隣地所有者との間で今後、本物件敷地内において建物等の建築又は、改築をする場合には、越境物を解消すること等を内容とする確認書が締結されています。</p> <p>2. 本物件のコンクリート基礎の一部が西側隣地（地番10－21）内に越境しています。かかる越境に関しては、当該隣地所有者との間で今後、本物件敷地内において建物等の建築又は、改築をする場合には、越境物を解消すること等を内容とする確認書が締結されています。</p> <p>3. 本物件の建物付属施設の一部が西側隣地（地番10－2）内に越境しています。かかる越境に関しては、当該隣地所有者との間で今後、本物件敷地内において建物等の建築又は、改築をする場合には、越境物を解消すること等を内容とする確認書が締結されています。</p> |              |

## アンフィニ赤坂

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                         |              |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権                                                                                                                                                                                                                                                                |              |
| 取得価格    | 1,862百万円                                                                                                                                                                                                                                                                |              |
| 取得年月    | 平成18年3月17日                                                                                                                                                                                                                                                              |              |
| 所在地     | 東京都港区赤坂八丁目7番15号                                                                                                                                                                                                                                                         |              |
| 土地      | 所有形態                                                                                                                                                                                                                                                                    | 所有権          |
|         | 面積（㎡）                                                                                                                                                                                                                                                                   | 855.50       |
|         | 用途地域                                                                                                                                                                                                                                                                    | 第1種中高層住居専用地域 |
|         | 建ぺい率／容積率                                                                                                                                                                                                                                                                | 60％／300％     |
| 建物      | 所有形態                                                                                                                                                                                                                                                                    | 区分所有権        |
|         | 用途                                                                                                                                                                                                                                                                      | 事務所、居宅       |
|         | 延床面積（㎡）                                                                                                                                                                                                                                                                 | 2,075.08     |
|         | 構造・階数                                                                                                                                                                                                                                                                   | RC B3/3F     |
|         | 建築時期                                                                                                                                                                                                                                                                    | 平成2年2月27日    |
| 信託受託者   | 中央三井信託銀行株式会社                                                                                                                                                                                                                                                            |              |
| 鑑定評価会社  | 株式会社立地評価研究所                                                                                                                                                                                                                                                             |              |
| PM会社    | 三幸エステート株式会社                                                                                                                                                                                                                                                             |              |
| 特記事項    | <p>1. 本物件に設置されたタタキ、門扉柱及びU字溝の一部が南側隣地（地番229）内に、タタキの一部が東側隣地（地番230）内に越境しています。かかる越境に関しては、当該隣地所有者との間で、将来建替、改修等により越境物の現状を変更する場合には両者協議の上越境状態を解消すること等を内容とする覚書が存在します。</p> <p>2. 本件建物は、建築後の用途地域の変更により既存不適格の状態にあります。</p> <p>3. 本件建物は、区分所有建物として登記されていますが、信託受託者は専有部分のすべてを所有しています。</p> |              |

## 24山京ビル

|         |                   |                     |
|---------|-------------------|---------------------|
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権          |                     |
| 取得価格    | 1,659百万円          |                     |
| 取得年月    | 平成18年3月15日        |                     |
| 所在地     | 東京都新宿区払方町14番1号    |                     |
| 土地      | 所有形態              | 所有権                 |
|         | 面積（㎡）             | 639.40              |
|         | 用途地域              | 近隣商業地域／第1種中高層住居専用地域 |
|         | 建ぺい率／容積率          | 80％、60％／400％、300％   |
| 建物      | 所有形態              | 所有権                 |
|         | 用途                | 事務所、駐車場             |
|         | 延床面積（㎡）           | 2,791.47            |
|         | 構造・階数             | RC B2/4F            |
|         | 建築時期              | 平成3年4月5日            |
| 信託受託者   | 中央三井信託銀行株式会社      |                     |
| 鑑定評価会社  | 株式会社立地評価研究所       |                     |
| PM会社    | 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 |                     |
| 特記事項    | 該当事項はありません。       |                     |

プロフィットリンク聖坂

|         |                                                                                                                                                                                           |                   |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権                                                                                                                                                                                  |                   |
| 取得価格    | 1,270百万円                                                                                                                                                                                  |                   |
| 取得年月    | 平成18年3月17日                                                                                                                                                                                |                   |
| 所在地     | 東京都港区三田三丁目4番2号                                                                                                                                                                            |                   |
| 土地      | 所有形態                                                                                                                                                                                      | 所有権               |
|         | 面積（㎡）                                                                                                                                                                                     | 557.63            |
|         | 用途地域                                                                                                                                                                                      | 商業地域／第1種住居地域      |
|         | 建ぺい率／容積率                                                                                                                                                                                  | 80％、60％／500％、300％ |
| 建物      | 所有形態                                                                                                                                                                                      | 区分所有権             |
|         | 用途                                                                                                                                                                                        | 事務所、駐車場           |
|         | 延床面積（㎡）                                                                                                                                                                                   | 2,452.66          |
|         | 構造・階数                                                                                                                                                                                     | RC 7F             |
|         | 建築時期                                                                                                                                                                                      | 昭和57年3月31日        |
| 信託受託者   | 中央三井信託銀行株式会社                                                                                                                                                                              |                   |
| 鑑定評価会社  | 株式会社立地評価研究所                                                                                                                                                                               |                   |
| PM会社    | 株式会社エム・エス・ビルサポート                                                                                                                                                                          |                   |
| 特記事項    | <p>1. 本物件北西側道路は都市計画道路（昭和21年4月25日決定）の対象となっています。当該計画が実施された場合の本件土地の後退概算面積は約40㎡であり、この場合、本件建物は、容積、高さ超過等について既存不適格建築物となる可能性があります。</p> <p>2. 本件建物は、区分所有建物として登記されていますが、信託受託者は専有部分のすべてを所有しています。</p> |                   |

平河町ビル

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                  |               |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権                                                                                                                                                                                                                                                         |               |
| 取得価格    | 980百万円                                                                                                                                                                                                                                                           |               |
| 取得年月    | 平成18年3月15日                                                                                                                                                                                                                                                       |               |
| 所在地     | 東京都千代田区平河町一丁目7番20号                                                                                                                                                                                                                                               |               |
| 土地      | 所有形態                                                                                                                                                                                                                                                             | 所有権           |
|         | 面積（㎡）                                                                                                                                                                                                                                                            | 283.32        |
|         | 用途地域                                                                                                                                                                                                                                                             | 商業地域          |
|         | 建ぺい率／容積率                                                                                                                                                                                                                                                         | 80％／600％、500％ |
| 建物      | 所有形態                                                                                                                                                                                                                                                             | 所有権           |
|         | 用途                                                                                                                                                                                                                                                               | 事務所           |
|         | 延床面積（㎡）                                                                                                                                                                                                                                                          | 1,614.89      |
|         | 構造・階数                                                                                                                                                                                                                                                            | SRC 9F        |
|         | 建築時期                                                                                                                                                                                                                                                             | 平成元年2月16日     |
| 信託受託者   | 中央三井信託銀行株式会社                                                                                                                                                                                                                                                     |               |
| 鑑定評価会社  | 株式会社立地評価研究所                                                                                                                                                                                                                                                      |               |
| PM会社    | 株式会社ザイマックスアクシス                                                                                                                                                                                                                                                   |               |
| 特記事項    | <p>1. 南西側隣地（地番5-2）の旧所有者との間には筆界確認書（平成10年4月10日付）が存在していますが、現所有者との間では境界確認は行われていません。</p> <p>2. 西側隣地（地番5-32）の旧所有者との間には境界確認合意書（昭和56年付）が存在していますが、現所有者との間では境界確認は行われていません。</p> <p>3. 西側隣地（地番5-32、5-1、5-2）との境界線上にあるブロック塀は、各隣地所有者との共有又はいずれかからの越境物である可能性があります。覚書等は存在しません。</p> |               |

# 新橋スカイビル

|         |                    |                |
|---------|--------------------|----------------|
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権           |                |
| 取得価格    | 865百万円             |                |
| 取得年月    | 平成18年 3 月17日       |                |
| 所在地     | 東京都港区新橋三丁目 7 番 3 号 |                |
| 土地      | 所有形態               | 所有権            |
|         | 面積 (㎡)             | 165. 11        |
|         | 用途地域               | 商業地域           |
|         | 建ぺい率／容積率           | 80％／700％       |
| 建物      | 所有形態               | 所有権            |
|         | 用途                 | 事務所、店舗         |
|         | 延床面積 (㎡)           | 1, 110. 83     |
|         | 構造・階数              | S/RC B1/9F     |
|         | 建築時期               | 平成 4 年 8 月 5 日 |
| 信託受託者   | 中央三井信託銀行株式会社       |                |
| 鑑定評価会社  | 株式会社立地評価研究所        |                |
| PM会社    | 三幸エステート株式会社        |                |
| 特記事項    | 該当事項はありません。        |                |

# 大門佐野ビル

|         |                    |              |
|---------|--------------------|--------------|
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権           |              |
| 取得価格    | 722百万円             |              |
| 取得年月    | 平成18年 3 月17日       |              |
| 所在地     | 東京都港区芝大門一丁目 1 番35号 |              |
| 土地      | 所有形態               | 所有権          |
|         | 面積 (㎡)             | 197. 17      |
|         | 用途地域               | 商業地域         |
|         | 建ぺい率／容積率           | 80％／600％     |
| 建物      | 所有形態               | 所有権          |
|         | 用途                 | 事務所          |
|         | 延床面積 (㎡)           | 1, 147. 25   |
|         | 構造・階数              | S/RC 8F      |
|         | 建築時期               | 昭和61年 3 月31日 |
| 信託受託者   | 三菱UFJ信託銀行株式会社      |              |
| 鑑定評価会社  | 株式会社立地評価研究所        |              |
| PM会社    | 三幸エステート株式会社        |              |
| 特記事項    | 該当事項はありません。        |              |

田町片岡ビル

|         |                  |              |
|---------|------------------|--------------|
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権         |              |
| 取得価格    | 577百万円           |              |
| 取得年月    | 平成18年 3 月17日     |              |
| 所在地     | 東京都港区芝浦二丁目13番11号 |              |
| 土地      | 所有形態             | 所有権          |
|         | 面積（㎡）            | 366.94       |
|         | 用途地域             | 商業地域／準工業地域   |
|         | 建ぺい率／容積率         | 80％、60％／400％ |
| 建物      | 所有形態             | 所有権          |
|         | 用途               | 事務所、駐車場、居宅   |
|         | 延床面積（㎡）          | 1,598.91     |
|         | 構造・階数            | SRC 7F       |
|         | 建築時期             | 昭和62年 3 月15日 |
| 信託受託者   | 三菱UFJ信託銀行株式会社    |              |
| 鑑定評価会社  | 株式会社立地評価研究所      |              |
| PM会社    | 三幸エステート株式会社      |              |
| 特記事項    | 該当事項はありません。      |              |

銀座轟ビル

|         |                                                                                                               |              |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権                                                                                                      |              |
| 取得価格    | 548百万円                                                                                                        |              |
| 取得年月    | 平成18年 3 月17日                                                                                                  |              |
| 所在地     | 東京都中央区銀座八丁目16番 5 号                                                                                            |              |
| 土地      | 所有形態                                                                                                          | 所有権          |
|         | 面積（㎡）                                                                                                         | 160.33       |
|         | 用途地域                                                                                                          | 商業地域         |
|         | 建ぺい率／容積率                                                                                                      | 80％／700％     |
| 建物      | 所有形態                                                                                                          | 所有権          |
|         | 用途                                                                                                            | 事務所          |
|         | 延床面積（㎡）                                                                                                       | 863.14       |
|         | 構造・階数                                                                                                         | SRC B1/8F    |
|         | 建築時期                                                                                                          | 平成元年 6 月 1 日 |
| 信託受託者   | 中央三井信託銀行株式会社                                                                                                  |              |
| 鑑定評価会社  | 株式会社立地評価研究所                                                                                                   |              |
| PM会社    | 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社                                                                                             |              |
| 特記事項    | 本物件に設置された鉄扉が東側隣地（地番211－7）内に越境しています。かかる越境に関しては、当該隣地所有者との間で、現状のままの使用を認めること及び改築等を行う場合には越境を解消すること等を内容とする覚書が存在します。 |              |

五反田富士ビル

|         |                                                                                                                                                                                                                              |            |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権                                                                                                                                                                                                                     |            |
| 取得価格    | 5,208百万円                                                                                                                                                                                                                     |            |
| 取得年月    | 平成18年3月16日                                                                                                                                                                                                                   |            |
| 所在地     | 東京都品川区東五反田一丁目13番12号                                                                                                                                                                                                          |            |
| 土地      | 所有形態                                                                                                                                                                                                                         | 所有権        |
|         | 面積（㎡）                                                                                                                                                                                                                        | 692.96     |
|         | 用途地域                                                                                                                                                                                                                         | 商業地域       |
|         | 建ぺい率／容積率                                                                                                                                                                                                                     | 80％／800％   |
| 建物      | 所有形態                                                                                                                                                                                                                         | 所有権        |
|         | 用途                                                                                                                                                                                                                           | 事務所        |
|         | 延床面積（㎡）                                                                                                                                                                                                                      | 6,943.23   |
|         | 構造・階数                                                                                                                                                                                                                        | SRC B1/11F |
|         | 建築時期                                                                                                                                                                                                                         | 昭和47年11月1日 |
| 信託受託者   | 中央三井信託銀行株式会社                                                                                                                                                                                                                 |            |
| 鑑定評価会社  | 株式会社立地評価研究所                                                                                                                                                                                                                  |            |
| PM会社    | 三幸エステート株式会社                                                                                                                                                                                                                  |            |
| 特記事項    | <p>1. 本件建物は建築後の法令の改正により、本件建物の容積率は現行の基準容積率を上回っており、既存不適格の状態になっています。</p> <p>2. 本物件に設置された進入防止柵が北側隣地（地番13－10）内に越境しています。かかる越境に関しては、当該隣地所有者との間に①進入防止柵が境界に跨って設置されていることを確認すること、②進入防止扉は前所有者が所有し、前所有者の責任と負担にて管理すること等を内容とする覚書が存在します。</p> |            |

ブルク大森

|         |                                                                                                                                                                         |                        |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権                                                                                                                                                                |                        |
| 取得価格    | 3,370百万円                                                                                                                                                                |                        |
| 取得年月    | 平成18年3月17日                                                                                                                                                              |                        |
| 所在地     | 東京都大田区大森北一丁目1番2号、5号                                                                                                                                                     |                        |
| 土地      | 所有形態                                                                                                                                                                    | 所有権                    |
|         | 面積（㎡）                                                                                                                                                                   | 1,210.70               |
|         | 用途地域                                                                                                                                                                    | 商業地域                   |
|         | 建ぺい率／容積率                                                                                                                                                                | 80％／600％               |
| 建物      | 所有形態                                                                                                                                                                    | 所有権                    |
|         | 用途                                                                                                                                                                      | 事務所、店舗                 |
|         | 延床面積（㎡）                                                                                                                                                                 | 7,411.31               |
|         | 構造・階数                                                                                                                                                                   | SRC/RC B3/8F           |
|         | 建築時期                                                                                                                                                                    | 昭和43年6月1日/平成2年8月1日（増築） |
| 信託受託者   | 中央三井信託銀行株式会社                                                                                                                                                            |                        |
| 鑑定評価会社  | 株式会社立地評価研究所                                                                                                                                                             |                        |
| PM会社    | 株式会社スペーストラスト                                                                                                                                                            |                        |
| 特記事項    | <p>本件土地に設置されたコンクリート基礎ネットフェンスが南東側隣地（地番1－12）内に越境しています。かかる越境に関しては、当該隣地所有者との間で、将来当方の都合により、当方の費用と負担において当該越境物を撤去し、当方の敷地内に塀・フェンス等を新設する場合、当該隣地所有者はこれを承諾すること等を内容とする覚書が存在します。</p> |                        |



## BENEX S-2

|         |                       |              |
|---------|-----------------------|--------------|
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権              |              |
| 取得価格    | 2,438百万円              |              |
| 取得年月    | 平成18年3月17日            |              |
| 所在地     | 神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目17番地5 |              |
| 土地      | 所有形態                  | 所有権          |
|         | 面積 (㎡)                | 641.00       |
|         | 用途地域                  | 商業地域         |
|         | 建ぺい率／容積率              | 80％／800％     |
| 建物      | 所有形態                  | 所有権          |
|         | 用途                    | 事務所、店舗       |
|         | 延床面積 (㎡)              | 5,448.19     |
|         | 構造・階数                 | SRC/RC B2/9F |
|         | 建築時期                  | 平成4年3月9日     |
| 信託受託者   | 中央三井信託銀行株式会社          |              |
| 鑑定評価会社  | 株式会社立地評価研究所           |              |
| PM会社    | 三幸エステート株式会社           |              |
| 特記事項    | 該当事項はありません。           |              |

## 大和国立ビル

|         |                                                                                                                                         |               |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権                                                                                                                                |               |
| 取得価格    | 2,057百万円                                                                                                                                |               |
| 取得年月    | 平成18年3月17日                                                                                                                              |               |
| 所在地     | 東京都国立市東一丁目4番13号                                                                                                                         |               |
| 土地      | 所有形態                                                                                                                                    | 所有権           |
|         | 面積 (㎡)                                                                                                                                  | 829.08        |
|         | 用途地域                                                                                                                                    | 商業地域          |
|         | 建ぺい率／容積率                                                                                                                                | 80％／600％、500％ |
| 建物      | 所有形態                                                                                                                                    | 所有権           |
|         | 用途                                                                                                                                      | 事務所、駐車場       |
|         | 延床面積 (㎡)                                                                                                                                | 4,758.68      |
|         | 構造・階数                                                                                                                                   | SRC/S B1/8F   |
|         | 建築時期                                                                                                                                    | 平成5年6月15日     |
| 信託受託者   | 三菱UFJ信託銀行株式会社                                                                                                                           |               |
| 鑑定評価会社  | 株式会社立地評価研究所                                                                                                                             |               |
| PM会社    | 三幸エステート株式会社                                                                                                                             |               |
| 特記事項    | 1. 隣地との境界確定が一部未了です。<br>2. 本件建物の門の一部が西側隣地（地番4-12）内に越境しています。かかる越境に関しては、当該隣地所有者との間で将来所有建物の建替え等を行う場合、信託受託者の負担により越境を解消すること等を内容とする覚書が存在しています。 |               |

# 浅草雷門SIAビル

|         |                                                           |           |
|---------|-----------------------------------------------------------|-----------|
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権                                                  |           |
| 取得価格    | 1,871百万円                                                  |           |
| 取得年月    | 平成18年3月15日                                                |           |
| 所在地     | 東京都台東区雷門二丁目16番9号                                          |           |
| 土地      | 所有形態                                                      | 所有権       |
|         | 面積（㎡）                                                     | 421.75    |
|         | 用途地域                                                      | 商業地域      |
|         | 建ぺい率／容積率                                                  | 80％／700％  |
| 建物      | 所有形態                                                      | 所有権       |
|         | 用途                                                        | 事務所       |
|         | 延床面積（㎡）                                                   | 2,785.59  |
|         | 構造・階数                                                     | SRC B1/9F |
|         | 建築時期                                                      | 平成5年5月25日 |
| 信託受託者   | 中央三井信託銀行株式会社                                              |           |
| 鑑定評価会社  | 株式会社立地評価研究所                                               |           |
| PM会社    | 三幸エステート株式会社                                               |           |
| 特記事項    | 本物件に設置された進入防止扉が東側隣地（地番11－3）内に越境しています。かかる越境に関して覚書等は存在しません。 |           |

# グリーンパークビル

|         |                    |           |
|---------|--------------------|-----------|
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権           |           |
| 取得価格    | 1,600百万円           |           |
| 取得年月    | 平成18年3月16日         |           |
| 所在地     | 東京都豊島区南池袋二丁目27番17号 |           |
| 土地      | 所有形態               | 所有権       |
|         | 面積（㎡）              | 308.39    |
|         | 用途地域               | 商業地域      |
|         | 建ぺい率／容積率           | 80％／800％  |
| 建物      | 所有形態               | 所有権       |
|         | 用途                 | 事務所、店舗、車庫 |
|         | 延床面積（㎡）            | 1,884.21  |
|         | 構造・階数              | SRC B1/9F |
|         | 建築時期               | 平成10年5月1日 |
| 信託受託者   | 中央三井信託銀行株式会社       |           |
| 鑑定評価会社  | 株式会社立地評価研究所        |           |
| PM会社    | 株式会社エム・エス・ビルサポート   |           |
| 特記事項    | 該当事項はありません。        |           |

# REGALOビル

|         |                                                                                                                                       |            |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権                                                                                                                              |            |
| 取得価格    | 1,664百万円                                                                                                                              |            |
| 取得年月    | 平成18年3月15日                                                                                                                            |            |
| 所在地     | 東京都町田市原町田四丁目5番8号                                                                                                                      |            |
| 土地      | 所有形態                                                                                                                                  | 所有権        |
|         | 面積（㎡）                                                                                                                                 | 505.71     |
|         | 用途地域                                                                                                                                  | 商業地域       |
|         | 建ぺい率／容積率                                                                                                                              | 80％／600％   |
| 建物      | 所有形態                                                                                                                                  | 所有権        |
|         | 用途                                                                                                                                    | 店舗、事務所     |
|         | 延床面積（㎡）                                                                                                                               | 2,530.16   |
|         | 構造・階数                                                                                                                                 | RC/S B1/7F |
|         | 建築時期                                                                                                                                  | 平成元年5月2日   |
| 信託受託者   | 中央三井信託銀行株式会社                                                                                                                          |            |
| 鑑定評価会社  | 株式会社立地評価研究所                                                                                                                           |            |
| PM会社    | 株式会社スペーストラスト                                                                                                                          |            |
| 特記事項    | 本物件の北東側道路は「町田市市街地道路拡幅整備要綱」において計画幅員12mの計画道路となっています。それに伴い、本件敷地内の負担部分を含めて上記道路に一部重なる形で、幅員6mの位置指定道路となっている部分が存在します。（負担面積は新築工事図面によれば約51㎡です。） |            |

# オーティービル

|         |                                                                                                            |           |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権                                                                                                   |           |
| 取得価格    | 1,103百万円                                                                                                   |           |
| 取得年月    | 平成18年3月16日                                                                                                 |           |
| 所在地     | 東京都文京区本郷一丁目28番24号                                                                                          |           |
| 土地      | 所有形態                                                                                                       | 所有権       |
|         | 面積（㎡）                                                                                                      | 336.30    |
|         | 用途地域                                                                                                       | 商業地域      |
|         | 建ぺい率／容積率                                                                                                   | 80％／600％  |
| 建物      | 所有形態                                                                                                       | 所有権       |
|         | 用途                                                                                                         | 事務所、駐車場   |
|         | 延床面積（㎡）                                                                                                    | 2,043.39  |
|         | 構造・階数                                                                                                      | S 10F     |
|         | 建築時期                                                                                                       | 平成3年1月31日 |
| 信託受託者   | 中央三井信託銀行株式会社                                                                                               |           |
| 鑑定評価会社  | 株式会社立地評価研究所                                                                                                |           |
| PM会社    | 株式会社サプリース                                                                                                  |           |
| 特記事項    | 本物件に設置されたコンクリート塀の基礎の一部が東側隣地（地番113－1）内に越境しています。かかる越境については、当該隣地所有者との間に、将来建替え等を行う場合、これを解消すること等を内容とする覚書が存在します。 |           |

## レスポール296

|         |                                                                                                           |            |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権                                                                                                  |            |
| 取得価格    | 1,074百万円                                                                                                  |            |
| 取得年月    | 平成18年3月16日                                                                                                |            |
| 所在地     | 神奈川県横浜市西区南幸二丁目13番                                                                                         |            |
| 土地      | 所有形態                                                                                                      | 所有権        |
|         | 面積（㎡）                                                                                                     | 289.65     |
|         | 用途地域                                                                                                      | 商業地域       |
|         | 建ぺい率／容積率                                                                                                  | 80％／500％   |
| 建物      | 所有形態                                                                                                      | 所有権        |
|         | 用途                                                                                                        | 事務所        |
|         | 延床面積（㎡）                                                                                                   | 1,315.19   |
|         | 構造・階数                                                                                                     | SRC 8F     |
|         | 建築時期                                                                                                      | 昭和59年1月26日 |
| 信託受託者   | 中央三井信託銀行株式会社                                                                                              |            |
| 鑑定評価会社  | 株式会社立地評価研究所                                                                                               |            |
| PM会社    | 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社                                                                                         |            |
| 特記事項    | 本件建物に設置された外階段の外構部分等が北西側隣地（地番13－1）内に越境しています。かかる越境に関しては、当該隣地所有者との間で、本件建物の取壊しの際に撤去又は移設すること等を内容とする合意がなされています。 |            |

## テクノス中野ビル

|         |                   |            |
|---------|-------------------|------------|
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権          |            |
| 取得価格    | 979百万円            |            |
| 取得年月    | 平成18年3月17日        |            |
| 所在地     | 東京都中野区新井一丁目26番6号  |            |
| 土地      | 所有形態              | 所有権        |
|         | 面積（㎡）             | 381.80     |
|         | 用途地域              | 近隣商業地域     |
|         | 建ぺい率／容積率          | 80％／400％   |
| 建物      | 所有形態              | 所有権        |
|         | 用途                | 店舗、事務所、車庫  |
|         | 延床面積（㎡）           | 1,599.08   |
|         | 構造・階数             | RC B1/6F   |
|         | 建築時期              | 平成4年11月26日 |
| 信託受託者   | 中央三井信託銀行株式会社      |            |
| 鑑定評価会社  | 株式会社立地評価研究所       |            |
| PM会社    | 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 |            |
| 特記事項    | 該当事項はありません。       |            |

四ツ橋中央ビル

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |             |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |             |
| 取得価格    | 1,700百万円                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |             |
| 取得年月    | 平成18年3月16日                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |             |
| 所在地     | 大阪府大阪市西区新町一丁目4番26号                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |             |
| 土地      | 所有形態                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 所有権         |
|         | 面積（㎡）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 881.17      |
|         | 用途地域                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 商業地域        |
|         | 建ぺい率／容積率                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 80％／800％    |
| 建物      | 所有形態                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 所有権         |
|         | 用途                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 事務所         |
|         | 延床面積（㎡）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 7,116.72    |
|         | 構造・階数                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | RC 10F      |
|         | 建築時期                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 昭和48年11月19日 |
| 信託受託者   | 中央三井信託銀行株式会社                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |             |
| 鑑定評価会社  | 株式会社立地評価研究所                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |             |
| PM会社    | 株式会社ザイマックスアクシス                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |
| 特記事項    | <p>1. 南側隣地（地番16－3）の塀が本件土地内に越境していますが、当該隣地所有者との間で、本件構築物の取壊しの際に撤去又は移設すること等を内容とする合意がなされています。</p> <p>2. 進入防止扉が本物件と南側隣地（地番16－3）との間に設置されております。かかる進入防止扉に関しては、当該隣地所有者と共同で管理しており、当該隣地所有者との間で、本件構築物の取壊しの際に撤去又は移設すること等を内容とする合意がなされています。</p> <p>3. 本物件に設置された袖看板は、建築確認申請を経て確認済証は取得していますが、確認検査を受けていないため、確認検査機関と協議し、相当と認める措置をとる予定です。</p> |             |

アスパイア7番館

|         |                     |           |
|---------|---------------------|-----------|
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権            |           |
| 取得価格    | 721百万円              |           |
| 取得年月    | 平成18年3月17日          |           |
| 所在地     | 兵庫県尼崎市東難波町五丁目30番17号 |           |
| 土地      | 所有形態                | 所有権       |
|         | 面積（㎡）               | 598.41    |
|         | 用途地域                | 商業地域      |
|         | 建ぺい率／容積率            | 80％／600％  |
| 建物      | 所有形態                | 所有権       |
|         | 用途                  | 事務所       |
|         | 延床面積（㎡）             | 3,517.55  |
|         | 構造・階数               | S B1/8F   |
|         | 建築時期                | 平成4年4月17日 |
| 信託受託者   | 中央三井信託銀行株式会社        |           |
| 鑑定評価会社  | 株式会社立地評価研究所         |           |
| PM会社    | 三幸エステート株式会社         |           |
| 特記事項    | 該当事項はありません。         |           |

茨木恒和ビル

|         |                                                                               |               |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権                                                                      |               |
| 取得価格    | 789百万円                                                                        |               |
| 取得年月    | 平成18年 3 月17日                                                                  |               |
| 所在地     | 大阪府茨木市永代町 7 番 1 号                                                             |               |
| 土地      | 所有形態                                                                          | 所有権           |
|         | 面積 (㎡)                                                                        | 608.78        |
|         | 用途地域                                                                          | 商業地域／近隣商業地域   |
|         | 建ぺい率／容積率                                                                      | 80％／600％、300％ |
| 建物      | 所有形態                                                                          | 所有権           |
|         | 用途                                                                            | 店舗、事務所        |
|         | 延床面積 (㎡)                                                                      | 3,111.78      |
|         | 構造・階数                                                                         | SRC B1/9F     |
|         | 建築時期                                                                          | 昭和44年12月11日   |
| 信託受託者   | 三菱UFJ信託銀行株式会社                                                                 |               |
| 鑑定評価会社  | 株式会社立地評価研究所                                                                   |               |
| PM会社    | 株式会社ザイマックスアクセス                                                                |               |
| 特記事項    | 本件土地には里道敷及び水路敷が存在しています。現況の水路敷は茨木町耕地整理組合の許可を得て本件敷地北側に付け替えしているため、公図と現況に相違があります。 |               |

仙台一番町ビル

|         |                       |               |
|---------|-----------------------|---------------|
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権              |               |
| 取得価格    | 2,480百万円              |               |
| 取得年月    | 平成18年 3 月17日          |               |
| 所在地     | 宮城県仙台市青葉区一番町二丁目10番17号 |               |
| 土地      | 所有形態                  | 所有権           |
|         | 面積 (㎡)                | 1,545.67      |
|         | 用途地域                  | 商業地域          |
|         | 建ぺい率／容積率              | 80％／500％      |
| 建物      | 所有形態                  | 所有権           |
|         | 用途                    | 事務所、駐車場       |
|         | 延床面積 (㎡)              | 8,600.59      |
|         | 構造・階数                 | SRC/S 11F     |
|         | 建築時期                  | 平成 5 年 4 月22日 |
| 信託受託者   | 中央三井信託銀行株式会社          |               |
| 鑑定評価会社  | 株式会社立地評価研究所           |               |
| PM会社    | 三幸エステート株式会社           |               |
| 特記事項    | 該当事項はありません。           |               |

カーニープレイス広島紙屋町

|         |                                                                                                                                                                                                                                               |             |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権                                                                                                                                                                                                                                      |             |
| 取得価格    | 1,709百万円                                                                                                                                                                                                                                      |             |
| 取得年月    | 平成18年3月15日                                                                                                                                                                                                                                    |             |
| 所在地     | 広島県広島市中区基町12番3号                                                                                                                                                                                                                               |             |
| 土地      | 所有形態                                                                                                                                                                                                                                          | 所有権         |
|         | 面積（㎡）                                                                                                                                                                                                                                         | 525.85      |
|         | 用途地域                                                                                                                                                                                                                                          | 商業地域        |
|         | 建ぺい率／容積率                                                                                                                                                                                                                                      | 80％／900％    |
| 建物      | 所有形態                                                                                                                                                                                                                                          | 所有権         |
|         | 用途                                                                                                                                                                                                                                            | 事務所、店舗      |
|         | 延床面積（㎡）                                                                                                                                                                                                                                       | 4,265.11    |
|         | 構造・階数                                                                                                                                                                                                                                         | SRC B1/9F   |
|         | 建築時期                                                                                                                                                                                                                                          | 昭和49年12月14日 |
| 信託受託者   | 中央三井信託銀行株式会社                                                                                                                                                                                                                                  |             |
| 鑑定評価会社  | 株式会社立地評価研究所                                                                                                                                                                                                                                   |             |
| PM会社    | 株式会社ザイマックスアクシス                                                                                                                                                                                                                                |             |
| 特記事項    | <p>1. 本物件のブロック塀が西側隣地（地番14－2）に越境しています。かかる越境に関しては、当該隣地所有者との間で、本件建物を取り壊す場合、自らの費用と責任において撤去することを内容とする覚書が存在しています。</p> <p>2. 本件建物と西側隣接ビル屋上との間に渡り（避難梯子）が架設されています。かかる渡りに関しては、当該隣地所有者との間で、本件建物又は隣接地の建物の取り壊しを行う者が自らの費用と責任において撤去することを内容とする覚書が存在しています。</p> |             |

COI名駅ビル

|         |                      |            |
|---------|----------------------|------------|
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権             |            |
| 取得価格    | 1,474百万円             |            |
| 取得年月    | 平成18年3月15日           |            |
| 所在地     | 愛知県名古屋市中村区名駅五丁目30番1号 |            |
| 土地      | 所有形態                 | 所有権        |
|         | 面積（㎡）                | 374.39     |
|         | 用途地域                 | 商業地域       |
|         | 建ぺい率／容積率             | 80％／800％   |
| 建物      | 所有形態                 | 所有権        |
|         | 用途                   | 事務所、診療所、店舗 |
|         | 延床面積（㎡）              | 2,716.21   |
|         | 構造・階数                | S 10F      |
|         | 建築時期                 | 平成13年3月22日 |
| 信託受託者   | 中央三井信託銀行株式会社         |            |
| 鑑定評価会社  | 株式会社立地評価研究所          |            |
| PM会社    | 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社    |            |
| 特記事項    | 該当事項はありません。          |            |

# 富山駅西ビル

|         |                                                                                      |               |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権                                                                             |               |
| 取得価格    | 2,345百万円                                                                             |               |
| 取得年月    | 平成18年3月15日                                                                           |               |
| 所在地     | 富山県富山市神通本町一丁目1番19号                                                                   |               |
| 土地      | 所有形態                                                                                 | 所有権           |
|         | 面積（㎡）                                                                                | 3,718.62      |
|         | 用途地域                                                                                 | 近隣商業地域／商業地域   |
|         | 建ぺい率／容積率                                                                             | 80％／300％、500％ |
| 建物      | 所有形態                                                                                 | 所有権           |
|         | 用途                                                                                   | 事務所、共同住宅、駐車場  |
|         | 延床面積（㎡）                                                                              | 15,868.61     |
|         | 構造・階数                                                                                | S/RC B1/11F   |
|         | 建築時期                                                                                 | 平成12年1月8日     |
| 信託受託者   | 中央三井信託銀行株式会社                                                                         |               |
| 鑑定評価会社  | 株式会社立地評価研究所                                                                          |               |
| PM会社    | 株式会社ザイマックスアクシス                                                                       |               |
| 特記事項    | 北西側道路は都市計画道路です（牛島蛭川線）（計画決定：平成17年4月27日）。当該都市計画が実施された場合には、本件土地の北西側は現在の道路境界線より約3m後退します。 |               |

# 第百・みらい信金ビル

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                      |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                      |
| 取得価格    | 1,892百万円                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                      |
| 取得年月    | 平成18年3月15日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                      |
| 所在地     | 大分県大分市荷揚町3番1号、都町一丁目31番地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                      |
| 土地      | 所有形態                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 所有権                  |
|         | 面積（㎡）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1,027.74／230.24      |
|         | 用途地域                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 商業地域                 |
|         | 建ぺい率／容積率                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 80％／500％             |
| 建物      | 所有形態                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 区分所有権／所有権            |
|         | 用途                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 事務所、駐車場              |
|         | 延床面積（㎡）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 5,591.20／105.96      |
|         | 構造・階数                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | S/RC 8F、S 1F         |
|         | 建築時期                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 平成6年2月10日／平成6年10月21日 |
| 信託受託者   | 中央三井信託銀行株式会社                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                      |
| 鑑定評価会社  | 株式会社立地評価研究所                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                      |
| PM会社    | 株式会社ザイマックスアクシス                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                      |
| 特記事項    | <p>1. 本件建物は区分所有建物であり「建物の区分所有に関する法律」の適用を受けます。なお、区分所有専有面積部分の持分割合は83.33％（4,409.37㎡/5,291.27㎡）、敷地権割合は82.971％となっています。なお、他の区分所有者は一名です。</p> <p>2. 当初委託者（前々所有者）とみらい信用金庫とは本件建物一棟の建物、敷地及び付属施設の管理・使用に関し「規約」を定めています。「規約」の規定により区分所有者が、その専有部分の全部又は一部を第三者に譲渡する場合には、それぞれの相手方に対して第三者に優先して譲渡の申込をするものとされています。</p> <p>3. 本物件のブロック塀が、南側隣地（地番30－1）に越境しています。かかる越境に関しては、当該隣地所有者との間に将来建替え等を行う場合、これを解消すること等を内容とする覚書が存在します。</p> |                      |



# カーニープレイス佐賀

|         |                    |           |
|---------|--------------------|-----------|
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権           |           |
| 取得価格    | 1,200百万円           |           |
| 取得年月    | 平成18年3月15日         |           |
| 所在地     | 佐賀県佐賀市駅前中央一丁目9番38号 |           |
| 土地      | 所有形態               | 所有権       |
|         | 面積（㎡）              | 817.01    |
|         | 用途地域               | 商業地域      |
|         | 建ぺい率／容積率           | 80％／500％  |
| 建物      | 所有形態               | 所有権       |
|         | 用途                 | 事務所       |
|         | 延床面積（㎡）            | 4,139.09  |
|         | 構造・階数              | S/RC 8F   |
|         | 建築時期               | 平成4年1月23日 |
| 信託受託者   | 中央三井信託銀行株式会社       |           |
| 鑑定評価会社  | 株式会社立地評価研究所        |           |
| PM会社    | 株式会社ザイマックスアクシス     |           |
| 特記事項    | 該当事項はありません。        |           |

# 那覇トラストビル

|         |                                                                                                                           |            |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権                                                                                                                  |            |
| 取得価格    | 1,197百万円                                                                                                                  |            |
| 取得年月    | 平成18年3月16日                                                                                                                |            |
| 所在地     | 沖縄県那覇市久米二丁目3番15号                                                                                                          |            |
| 土地      | 所有形態                                                                                                                      | 所有権        |
|         | 面積（㎡）                                                                                                                     | 681.98     |
|         | 用途地域                                                                                                                      | 商業地域       |
|         | 建ぺい率／容積率                                                                                                                  | 80％／600％   |
| 建物      | 所有形態                                                                                                                      | 所有権        |
|         | 用途                                                                                                                        | 事務所、車庫     |
|         | 延床面積（㎡）                                                                                                                   | 4,186.72   |
|         | 構造・階数                                                                                                                     | RC/S B1/8F |
|         | 建築時期                                                                                                                      | 平成2年2月28日  |
| 信託受託者   | 中央三井信託銀行株式会社                                                                                                              |            |
| 鑑定評価会社  | 株式会社立地評価研究所                                                                                                               |            |
| PM会社    | 株式会社ザイマックスアクシス                                                                                                            |            |
| 特記事項    | 1. 隣地との境界確定は一部未了です。<br>2. 北側隣地（地番3-2、3-3、3-9）の建物構築物の一部及び北側隣地（地番3-10）のコンクリート塀の一部が本件土地内に越境していますが、いずれも当該越境に関する覚書等は締結されていません。 |            |

カーニープレイス金沢駅前

|         |                |           |
|---------|----------------|-----------|
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権       |           |
| 取得価格    | 1,071百万円       |           |
| 取得年月    | 平成18年3月15日     |           |
| 所在地     | 石川県金沢市堀川町2番13号 |           |
| 土地      | 所有形態           | 所有権       |
|         | 面積（㎡）          | 878.22    |
|         | 用途地域           | 商業地域      |
|         | 建ぺい率／容積率       | 80％／600％  |
| 建物      | 所有形態           | 所有権       |
|         | 用途             | 事務所、店舗    |
|         | 延床面積（㎡）        | 3,449.43  |
|         | 構造・階数          | SRC 8F    |
|         | 建築時期           | 平成2年4月27日 |
| 信託受託者   | 中央三井信託銀行株式会社   |           |
| 鑑定評価会社  | 株式会社立地評価研究所    |           |
| PM会社    | 株式会社ザイマックスアックス |           |
| 特記事項    | 該当事項はありません。    |           |

名古屋プラザビル

|               |                     |            |
|---------------|---------------------|------------|
| 特定資産の種類       | 不動産                 |            |
| 取得価格          | 5,807百万円            |            |
| 取得年月          | 平成18年4月24日          |            |
| 所在地<br>(住居表示) | 愛知県名古屋市中区栄三丁目15番27号 |            |
| 土地            | 所有形態                | 所有権        |
|               | 敷地面積（㎡）             | 666.74     |
|               | 用途地域                | 商業地域       |
|               | 建蔽率／容積率             | 80％／800％   |
| 建物            | 所有形態                | 所有権        |
|               | 用途                  | 事務所、店舗     |
|               | 延床面積（㎡）             | 5,398.32   |
|               | 構造・階数               | SRC B1/11F |
|               | 建築時期                | 昭和57年4月23日 |
| 鑑定評価会社        | 株式会社立地評価研究所         |            |
| PM会社          | 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社   |            |
| 特記事項          | 該当事項はありません。         |            |

## COI渋谷神山町ビル

|         |                  |                   |
|---------|------------------|-------------------|
| 特定資産の種類 | 不動産              |                   |
| 取得価格    | 1,460百万円         |                   |
| 取得年月    | 平成18年 5 月16日     |                   |
| 所在地     | 東京都渋谷区神山町 7 番10号 |                   |
| 土地      | 所有形態             | 所有権               |
|         | 敷地面積 (㎡)         | 497.95            |
|         | 用途地域             | 近隣商業地域            |
|         | 建蔽率／容積率          | 80％／300％          |
| 建物      | 所有形態             | 所有権               |
|         | 用途               | 事務所               |
|         | 延床面積 (㎡)         | 1,524.95          |
|         | 構造・階数            | S 5F              |
|         | 建築時期             | 平成18年 3 月15日      |
| 鑑定評価会社  |                  | 株式会社立地評価研究所       |
| PM会社    |                  | 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 |
| 特記事項    | 該当事項はありません。      |                   |

## 赤坂若宮ビル

|         |                    |                   |
|---------|--------------------|-------------------|
| 特定資産の種類 | 不動産                |                   |
| 取得価格    | 850百万円             |                   |
| 取得年月    | 平成18年 5 月16日       |                   |
| 所在地     | 東京都港区赤坂五丁目 4 番 9 号 |                   |
| 土地      | 所有形態               | 所有権               |
|         | 敷地面積 (㎡)           | 119.16            |
|         | 用途地域               | 商業地域              |
|         | 建蔽率／容積率            | 80％／600％          |
| 建物      | 所有形態               | 所有権               |
|         | 用途                 | 事務所、店舗            |
|         | 延床面積 (㎡)           | 791.97            |
|         | 構造・階数              | SRC B1/8F         |
|         | 建築時期               | 昭和63年 5 月17日      |
| 鑑定評価会社  |                    | 財団法人 日本不動産研究所     |
| PM会社    |                    | 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 |
| 特記事項    | 該当事項はありません。        |                   |

横須賀ベイサイドビル

|         |                                                |                           |
|---------|------------------------------------------------|---------------------------|
| 特定資産の種類 | 不動産                                            |                           |
| 取得価格    | 1,545百万円                                       |                           |
| 取得年月    | 平成18年 5 月16日                                   |                           |
| 所在地     | 神奈川県横須賀市若松町一丁目21番10号                           |                           |
| 土地      | 所有形態                                           | 所有権                       |
|         | 敷地面積（㎡）                                        | 800.32                    |
|         | 用途地域                                           | 商業地域                      |
|         | 建蔽率／容積率                                        | 80％／600％                  |
| 建物      | 所有形態                                           | 区分所有権                     |
|         | 用途                                             | 事務所/店舗                    |
|         | 延床面積（㎡）                                        | 3,310.85                  |
|         | 構造・階数                                          | SRC/RC B1/7F              |
|         | 建築時期                                           | 昭和56年12月 7 日／昭和57年 4 月14日 |
| 鑑定評価会社  |                                                | 株式会社立地評価研究所               |
| PM会社    |                                                | 株式会社エム・エス・ビルサポート          |
| 特記事項    | 本件建物は、区分所有建物として登記されていますが、その専有部分全てが取得対象となっています。 |                           |

南二条プラムビル

|               |                         |                |
|---------------|-------------------------|----------------|
| 特定資産の種類       | 不動産                     |                |
| 取得価格          | 1,030百万円                |                |
| 取得年月          | 平成18年 5 月16日            |                |
| 所在地<br>(住居表示) | 北海道札幌市中央区南二条西三丁目11番 1 号 |                |
| 土地            | 所有形態                    | 所有権            |
|               | 敷地面積（㎡）                 | 200.36         |
|               | 用途地域                    | 商業地域           |
|               | 建蔽率／容積率                 | 80％／800％       |
| 建物            | 所有形態                    | 区分所有権          |
|               | 用途                      | 店舗、事務所/事務所     |
|               | 延床面積（㎡）                 | 1,396.39       |
|               | 構造・階数                   | SRC B1/7F      |
|               | 建築時期                    | 平成 2 年 6 月 5 日 |
| 鑑定評価会社        |                         | 株式会社立地評価研究所    |
| PM会社          |                         | 三幸エステート株式会社    |
| 特記事項          | 該当事項はありません。             |                |

## 永信ビル

|         |                  |               |
|---------|------------------|---------------|
| 特定資産の種類 | 不動産              |               |
| 取得価格    | 1,650百万円         |               |
| 取得年月    | 平成18年6月1日        |               |
| 所在地     | 東京都江東区永代二丁目31番1号 |               |
| 土地      | 所有形態             | 所有権           |
|         | 敷地面積（㎡）          | 611.65        |
|         | 用途地域             | 商業地域          |
|         | 建蔽率／容積率          | 80％／600％      |
| 建物      | 所有形態             | 所有権           |
|         | 用途               | 事務所、駐車場       |
|         | 延床面積（㎡）          | 4,025.44      |
|         | 構造・階数            | SRC B1/8F     |
|         | 建築時期             | 平成4年6月25日     |
| 鑑定評価会社  |                  | 財団法人 日本不動産研究所 |
| PM会社    |                  | 三幸エステート株式会社   |
| 特記事項    | 該当事項はありません。      |               |

## MY仙台ビル

|               |                     |              |
|---------------|---------------------|--------------|
| 特定資産の種類       | 不動産                 |              |
| 取得価格          | 786百万円              |              |
| 取得年月          | 平成18年6月30日          |              |
| 所在地<br>(住居表示) | 宮城県仙台市青葉区中央三丁目4番12号 |              |
| 土地            | 所有形態                | 所有権          |
|               | 敷地面積（㎡）             | 565.28       |
|               | 用途地域                | 商業地域         |
|               | 建蔽率／容積率             | 80％／600％     |
| 建物            | 所有形態                | 所有権          |
|               | 用途                  | 事務所・店舗       |
|               | 延床面積（㎡）             | 3,696.53     |
|               | 構造・階数               | SRC/RC B2/8F |
|               | 建築時期                | 昭和56年10月9日   |
| 鑑定評価会社        |                     | 株式会社立地評価研究所  |
| PM会社          |                     | 三幸エステート株式会社  |
| 特記事項          | 該当事項はありません。         |              |

### (二) 主要なテナント

「主要テナント」とは、当該テナントへの賃貸面積がポートフォリオ全体に係る総賃貸面積の10%以上を占めるテナントをいいますが、「主要テナント」に該当するテナントはありません。

### (ホ) 資本的支出の状況

#### a. 資本的支出の予定

既存保有物件に関し、本報告作成日現在計画が確定している改修工事に伴う資本的支出のうち、主なものは、以下の通りです。なお、工事予定金額は、会計上の費用に区分経理

される部分が含まれております。

| 不動産等資産の名称<br>(所在地)    | 内容              | 予定期間                     | 工事予定金額（百万円） |       |       |
|-----------------------|-----------------|--------------------------|-------------|-------|-------|
|                       |                 |                          | 総額          | 当期支払額 | 既支払総額 |
| COI仙台中央ビル<br>(宮城県仙台市) | 外装及び共用部リニューアル工事 | 自 平成18年10月<br>至 平成18年12月 | 96          | —     | —     |
|                       | 空調設備更新工事        | 自 平成18年10月<br>至 平成18年12月 | 19          | —     | —     |
| 新一ビル<br>(東京都港区)       | 共用部リニューアル工事     | 自 平成18年12月<br>至 平成19年4月  | 24          | —     | —     |
| MTCビル<br>(東京都港区)      | 共用部リニューアル工事     | 自 平成18年9月<br>至 平成18年11月  | 15          | —     | —     |
| 五反田富士ビル<br>(東京都品川区)   | 外装及び共用部リニューアル工事 | 自 平成19年1月<br>至 平成19年4月   | 169         | —     | —     |

b. 期中の資本的支出

既存保有物件において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は、以下の通りです。

| 不動産等資産の名称<br>(所在地) | 内容           | 実施期間               | 支出金額<br>(百万円) |
|--------------------|--------------|--------------------|---------------|
| 田町片岡ビル             | 7階コンバージョン工事  | 自平成18年8月～至平成18年10月 | 21            |
| カーニープレイス広島紙屋町      | 共用部リニューアル工事等 | 自平成18年9月～至平成18年10月 | 15            |
| プロフィットリンク聖坂        | 空調設備更新工事     | 自平成18年5月～至平成18年7月  | 9             |
| その他                |              |                    | 64            |
| 合計                 |              |                    | 109           |

c. 長期修繕計画のため積み立てた金銭（修繕積立金）

本投資法人は、物件ごと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。

| 営業期間     | 第1期    |
|----------|--------|
| 前期末積立金残高 | —      |
| 当期積立額    | 267百万円 |
| 当期積立金取崩額 | 72百万円  |
| 次期繰越額    | 195百万円 |

③【その他投資資産の主要なもの】

不動産を主な信託財産とする信託受益権は前記「②投資不動産物件」に一括表記しており、同項記載の物件以外に本投資法人によるその他投資資産の組入れはありません。

### (3) 【運用実績】

#### ① 【純資産等の推移】

下記計算期間末における本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たりの純資産額は、以下の通りです。なお、各月末の本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たりの純資産額については、期中では正確に把握できないため、記載していません。

| 年月日                       | 総資産額（百万円） | 純資産総額（百万円） | 1口当たりの純資産額（円） |
|---------------------------|-----------|------------|---------------|
| 第1期計算期間末<br>（平成18年10月31日） | 98,999    | 48,653     | 499,527       |

また、本投資証券は、東京証券取引所に平成18年3月15日以降上場されており、同所における本投資証券の取引価格の推移は、以下の通りです。

| 期 別  | 第1期      |
|------|----------|
| 決算年月 | 平成18年10月 |
| 最 高  | 498,000円 |
| 最 低  | 401,000円 |

|                       |       |          |          |         |          |
|-----------------------|-------|----------|----------|---------|----------|
| 月別最高・最低投資口<br>価格及び売買高 | 月別    | 平成18年3月  | 平成18年4月  | 平成18年5月 | 平成18年6月  |
|                       | 最高（円） | 476,000  | 498,000  | 495,000 | 462,000  |
|                       | 最低（円） | 426,000  | 456,000  | 450,000 | 401,000  |
|                       | 売買高   | 40,690   | 34,035   | 10,905  | 10,647   |
|                       | 月別    | 平成18年7月  | 平成18年8月  | 平成18年9月 | 平成18年10月 |
|                       | 最高（円） | 436,000  | 459,000  | 477,000 | 478,000  |
|                       | 最低（円） | 404,000  | 417,000  | 454,000 | 441,000  |
|                       | 売買高   | 5,824    | 5,755    | 7,437   | 8,194    |
|                       | 月別    | 平成18年11月 | 平成18年12月 |         |          |
|                       | 最高（円） | 458,000  | 525,000  |         |          |
|                       | 最低（円） | 444,000  | 448,000  |         |          |
|                       | 売買高   | 8,018    | 14,761   |         |          |

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

#### ② 【分配の推移】

| 計算期間                                    | 分配総額（百万円） | 1口当たりの分配金額（円） |
|-----------------------------------------|-----------|---------------|
| 第1期<br>（自 平成17年11月18日<br>至 平成18年10月31日） | 1,651     | 16,955        |

#### ③ 【自己資本利益率（収益率）の推移】

| 計算期間                                    | 自己資本利益率（%）<br>（注1） | 年換算（%）<br>（注1） | 摘要   |
|-----------------------------------------|--------------------|----------------|------|
| 第1期<br>（自 平成17年11月18日<br>至 平成18年10月31日） | 3.5                | 5.5            | （注2） |

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

自己資本利益率＝当期純利益金額／（期首純資産額＋期末純資産額）÷2×100

（年換算）自己資本利益率＝当期純利益金額／（期首純資産額＋期末純資産額）÷2÷運用日数×365×100

（注2）第1期は実質的な運用開始日（平成18年3月15日）を期首とみなして計算を行っており、年換算に際しては、実質的な運用日数231日により算出しています。また、期首純資産額には実質的な運用開始

日時点での出資総額を使用しています。



## 第二部【投資法人の詳細情報】

### 第1【投資法人の追加情報】

#### 1【投資法人の沿革】

|             |                                                           |
|-------------|-----------------------------------------------------------|
| 平成17年11月14日 | 設立企画人（クリード・リート・アドバイザーズ株式会社）による投信法第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出 |
| 平成17年11月18日 | 投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立                          |
| 平成17年11月21日 | 投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請                                   |
| 平成17年12月8日  | 内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号 関東財務局長 第49号）        |
| 平成17年12月28日 | 規約の変更                                                     |
| 平成18年3月15日  | 投資証券を株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場                            |

#### 2【役員の状況】

本書の日付現在における本投資法人の役員は以下の通りです。

| 役職名  | 氏名   | 主要略歴                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                   | 所有投資口数 |
|------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 執行役員 | 山中秀哉 | 昭和59年4月<br>平成6年6月<br>平成6年7月<br>平成9年7月<br>平成12年10月<br><br>平成13年10月<br>平成15年2月<br><br>平成17年5月<br><br>平成17年11月 | 東京海上火災保険株式会社 入社<br>シカゴ大学経営大学院修士課程（MBA）修了<br>東京海上火災保険株式会社 財務企画部 副参事<br>同社 不動産部 投資開発グループ副参事<br>ジャパン リアルエステイト アセットマネジメント株式会社 業務部長<br>東京海上火災保険株式会社 金融開発部 課長<br>ミレア・リアルエステイトリスク・マネジメント株式会社 取締役資産運用本部長<br>クリード・リート・アドバイザーズ株式会社 代表取締役社長（現任）<br>クリード・オフィス投資法人 執行役員（現在に至る） | 0      |
| 監督役員 | 権田安則 | 昭和59年4月<br><br>昭和62年11月<br>平成2年7月<br>平成3年7月<br><br>平成17年11月                                                 | 弁護士登録（第一東京弁護士会）<br>小松・友常法律事務所 入所<br>東京平河法律事務所 入所<br>ペンシルヴァニア大学ロースクール留学<br>ニューヨーク州司法試験合格<br>東京平河法律事務所パートナー（現任）<br>クリード・オフィス投資法人 監督役員（現在に至る）                                                                                                                        | 0      |
| 監督役員 | 久米雅彦 | 平成5年10月<br>平成10年5月<br>平成12年4月<br>平成13年6月<br>平成15年10月<br>平成17年11月                                            | センチュリー監査法人 入所 監査第三部<br>公認会計士登録（登録番号3014581）<br>株式会社エイ・ジー・エス・コンサルティング入社<br>新日本監査法人 入所 監査第二部 マネージャー<br>久米公認会計士事務所 開業 所長（現任）<br>クリード・オフィス投資法人 監督役員（現在に至る）                                                                                                            | 0      |

### 3【その他】

#### (1) 役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議をもって選任されます（投信法第96条、規約第20条第1項本文）。ただし、法令の規定により、設立の際に選任されたものとみなされる執行役員及び監督役員はこの限りではありません（投信法第72条、規約第20条第1項但書）。

執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年です（規約第20条第2項）。ただし、補欠又は増員のため選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第20条第2項但書）。

執行役員及び監督役員の解任は、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行われます（投信法第106条）。執行役員又は監督役員の職務の遂行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず、投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決されたときは、発行済投資口の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前より引き続き当該投資口を有するものに限ります。）は、当該投資主総会の日から30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます。（投信法第104条第3項、会社法第854条）

#### (2) 規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

##### ① 規約等の重要事項の変更

後記「第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他 (ハ) 規約の変更に関する手続」をご参照下さい。

本投資法人は、平成17年12月28日開催の投資主総会において、附則の削除等の規約の変更を行いました。

##### ② 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

##### ③ 出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

#### (3) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

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

## 第2【手続等】

### 1【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

### 2【買戻し手続等】

本投資法人の発行する投資証券は、クローズド・エンド型であり、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第8条）。

本投資証券は、東京証券取引所に上場されており、同証券取引所を通じて売買することが可能です。また、証券取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。

### 第3【管理及び運営】

#### 1【資産管理等の概要】

##### (1)【資産の評価】

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

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

(ロ) 本投資法人の資産評価の方法及び基準は、次の通り投資対象資産の種類毎に定めます（規約別紙2「資産評価の方法、基準及び基準日」第1項）。

a. 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により評価します。なお、建物及び設備等についての減価償却額の算定方法は定額法によります。ただし、本投資法人が採用する算定方法が正当な事由により適当ではないと判断する場合でかつ投資者保護上、問題ないと合理的に判断できる場合には、他の算定方法に変更することができるものとします。

b. 不動産、不動産の賃借権又は地上権のみを信託する信託の受益権

信託財産が上記a.に掲げる資産の場合は、上記a.に従った評価を行い、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行った上で、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を算定した価額により評価します。

c. 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権及び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

信託財産の構成資産が上記a.に掲げる資産の場合は、上記a.に従った評価を行い、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行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該金銭の信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

d. 不動産等に関する匿名組合出資持分

匿名組合出資持分の構成資産が上記a.乃至c.に掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従った評価を行い、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行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額を算定した価額により評価します。

e. 信託財産を主として不動産等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

信託財産である匿名組合出資持分について上記d.に従った評価を行い、金融資産について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行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該金銭信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

f. 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を用います。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します。

g. 金銭債権

取得価額から、貸倒引当金を控除した金額により評価します。ただし、当該金銭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と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により評価します。

h. 金融先物取引等に係る権利及び金融デリバティブ取引に係る権利

(i) 取引所に上場している金融先物取引及びデリバティブ取引により生じる債権及び債務  
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））に基づき算出  
した価額により評価します。

(ii) 取引所の相場がない非上場金融先物取引及びデリバティブ取引により生じる債権及び債務  
市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額。なお、公正な評価額を  
算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価します。

i. 金銭の信託の受益権

投資運用する資産に応じて、上記 a. 乃至 h.、下記 j. に定める当該投資資産の評価方法  
に従い評価を行い、上記 a. 乃至 h. に定めのない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行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該金銭  
の信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

j. その他

上記に定めがない場合は、投信法、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会計基準により付されるべき評価額をもって評価しま  
す。

(ハ) 資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記(ロ)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（規約別紙 2「資産評価の方法、基準及び基準日」第 2 項）。

a. 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等により求めた評価額。

b. 不動産、不動産の賃借権又は地上権のみを信託する信託の受益権並びに不動産等に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合出資持分の構成資産が上記 a. に掲げる資産については上記 a. に  
従った評価を、金融資産について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  
を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託  
の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

(ニ) 本投資法人の資産評価の基準日は、各決算期（毎年 4 月末日及び 10 月末日）とします。ただ  
し、前記(ロ) f. 乃至 i. に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産に  
ついては、毎月末とします（規約別紙 2「資産評価の方法、基準及び基準日」第 3 項）。

(ホ) 1 口当たりの純資産額については、計算書類の注記表に記載されることになっています（投  
資法人の計算に関する規則（平成 18 年内閣府令 47 号。その後の改正を含みます。）（以下「投  
資法人計算規則」といいます。）第 58 条、第 68 条）が、貸借対照表を含む計算書類等は決算期  
毎に作成され（投信法第 129 条）、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して  
承認された旨が通知され、承認済みの計算書類等が会計監査報告とともに投資主に提供される  
（投信法第 131 条第 2 項、第 5 項、投資法人計算規則第 81 条）ほか、証券取引法に基づいて決  
算日後 3 ヶ月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。

投資主は、本投資法人のウェブサイトにおいて、計算書類等を閲覧することができます。

## (2) 【保管】

投資主は、証券会社等との間で保護預り契約を締結し、本投資証券の保管を委託することができます（本投資証券が東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場できない場合には、保管を委託できない場合があります。）。保護預りの場合、本投資証券は、混蔵保管され、投資主に対しては取引残高報告書が定期的に交付されます。

投資主から本投資証券の保管の委託を受けた証券会社等は、当該投資主の承諾を得て、また当該投資主の請求に基づいて、当該投資主から保管の委託を受けた本投資証券を保管振替機構に預託する場合、保管振替機構は、預託を受けた本投資証券について預託者毎に分別保管せず、他の預託者から預託を受けた本投資証券と混蔵保管することによって集中保管します。保管振替機構は、その預託を受けた本投資証券について預託後相当の時期に保管振替機構名義への書換の請求を本投資法人に対して行います。保管振替機構に預託され保管振替機構名義に書き換えられた本投資証券について売買が行われた場合には、その決済のために本投資証券の券面を実際に授受するのではなく、保管振替機構に設けられた口座間の振替によって決済が行われます。ただし、保管振替機構に本投資証券を預託した投資主は本投資証券の保管の委託をした証券会社等に申し出ることによって、保管振替機構に預託した投資証券の交付及び返還を受けることができます。なお、本投資証券が東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場できない場合には保管振替機構に預託することはできません。

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

## (3) 【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

## (4) 【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年5月1日から10月末日まで、及び11月1日から翌年4月末日までの各6か月間とし、各営業期間の末日をそれぞれ決算期といいます。ただし、本投資法人の第1期営業期間は、本投資法人成立の日（平成17年11月18日）から平成18年10月末日までとした（規約第33条）。

## (5) 【その他】

### (イ) 増減資に関する制限

#### a. 最低純資産額

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円です（規約第7条）。

#### b. 投資口の追加発行

本投資法人の発行することができる投資口の総口数は、200万口とします。本投資法人は、かかる投資口数の範囲内において、役員会の承認を得て投資口の追加発行ができます。当該投資口の追加発行における1口当たりの発行価額は、発行日毎に均等に定めるものとし、本投資法人に属する資産の内容に照らし公正な価額として執行役員が決定し役員会で承認する価額とします（規約第5条第1項及び第3項）。

#### c. 国内における募集

本投資法人が発行する投資口の発行価額の総額のうち、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（規約第5条第2項）。

(ロ) 解散条件

本投資法人における解散事由は以下の通りです（投信法第143条）。

- a. 投資主総会の決議
- b. 合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）
- c. 破産手続開始の決定
- d. 解散を命ずる裁判
- e. 投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

(ハ) 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって可決される必要があります（投信法第140条、第93条の2第2項）。ただし、書面による議決権行使が認められていること、及び投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなすことにつき、後記「3 投資主・投資法人債権者の権利 (1) 投資主総会における議決権 ②」をご参照下さい。

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

(二) 関係法人との契約の更改等に関する手続

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

① 資産運用会社：クリード・リート・アドバイザーズ株式会社

資産運用委託契約

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 期間  | 資産運用委託契約は、本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日に効力を生じるものとし、契約期間は定めないものとします。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 更新  | 該当事項はありません。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 解約  | <p>i. 本投資法人又は資産運用会社は、相手方当事者に対し、6か月前に書面による通知を行い、本投資法人は事前に投資主総会の決議を経た上で、資産運用会社は本投資法人の同意を得た上で、同契約を解約することができます。ただし、本投資法人の同意は、投資主総会の承認又は内閣総理大臣の許可を得たものでなければなりません。</p> <p>ii. 本投資法人は、次に掲げるいずれかに該当する場合、役員会の決議により、直ちに同契約を解約することができます。</p> <p>(i) 資産運用会社が職務上の義務に違反し、又は職務を怠った場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。）</p> <p>(ii) 資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、民事再生法上の再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立て、重要な財産に対する差押命令の送達等の事由が発生した場合</p> <p>(iii) 上記に掲げる場合のほか、資産運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合</p> <p>iii. 本投資法人は、資産運用会社が次に掲げるいずれかの事由に該当する場合、同契約を解約します。</p> <p>(i) 投資信託委託業者（投信法に定義されます。）でなくなった場合</p> <p>(ii) 投信法第200条各号のいずれかに該当する場合</p> <p>(iii) 解散した場合</p> |
| 変更等 | 本投資法人及び資産運用会社の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って、変更することができます。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

② 一般事務受託者兼資産保管会社：中央三井信託銀行株式会社  
一般事務委託契約

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 期間  | 本契約の期間は、本契約締結日から2年間とします。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 更新  | 期間満了の3か月前までに本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方から文書による申し出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より1年間延長するものとし、その後も同様とします。ただし、契約期間中に本投資法人が解散となった場合は、その解散日までとします。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 解約  | <p>i. 本契約を解約する場合は、いずれかの一方から相手方に対し、その3か月前までに文書により通知します。ただし、一般事務受託者が本契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき一般事務の委託を義務付けられていることを鑑み、本投資法人が一般事務受託者以外の者（以下「後任一般事務受託者」といいます。）との間で委託事務の委託に関する契約を締結できるまで、解約通知で指定の解約日（解約の効力が発生する日をいいます。以下同じです。）より更に90日間解約の効力発生を延期できるものとします。具体的には以下の通り取り扱います。</p> <p>（i）解約日時点で本投資法人と後任一般事務受託者との間で一般事務委託契約が締結されている場合は、当該解約日で本契約は終了します。</p> <p>（ii）解約日時点で本投資法人と後任一般事務受託者との間で一般事務委託契約が締結されていない場合は、当初の解約日より90日間経過時に本契約が終了するものとします。ただし、本投資法人が当該90日の期間内に後任一般事務受託者との一般事務委託契約締結に向けて真摯な努力をしていないと一般事務受託者が合理的に判断する事由がない場合には、一般事務受託者は、解約の効力発生時を更に延長することにつき、本投資法人と誠実に協議するものとします。</p> <p>ii. 本投資法人及び一般事務受託者は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに本契約を解約することができます。</p> <p>（i）本契約の各条項に違背し、かつ引続き本契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合</p> <p>（ii）破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき</p> |
| 変更等 | 本投資法人及び一般事務受託者の書面による合意並びに法令に従って変更することができます。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |



資産保管業務委託契約

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 期間  | 本契約の期間は、本契約締結日から2年間とします。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 更新  | 期間満了の3か月前までに本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方から文書による申し出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より1年間延長するものとし、その後も同様とします。ただし、契約期間中に本投資法人が解散となった場合は、その解散日までとします。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 解約  | <p>i. 本契約を解約する場合は、いずれかの一方から相手方に対し、その3か月前までに文書により通知します。ただし、資産保管会社が本契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき資産保管業務の委託を義務付けられていることを鑑み、本投資法人が資産保管会社以外の者（以下「後任保管会社」といいます。）との間で資産保管業務の委託に関する契約を締結できるまで、解約通知で指定の解約日（解約の効力が発生する日をいいます。以下同じです。）より更に90日間解約の効力発生を延期できるものとします。具体的には以下の通り取り扱います。</p> <p>（i）解約日時点で本投資法人と後任保管会社との間で資産保管業務委託契約が締結されている場合は、当該解約日で本契約は終了します。</p> <p>（ii）解約日時点で本投資法人と後任保管会社との間で資産保管業務委託契約が締結されていない場合は、当初の解約日より90日間経過時に本契約が終了するものとします。ただし、本投資法人が当該90日の期間内に後任保管会社との資産保管業務委託契約締結に向けて真摯な努力をしていないと資産保管会社が合理的に判断する事由がない場合には、資産保管会社は、解約の効力発生時を更に延長することにつき、本投資法人と誠実に協議するものとします。</p> <p>ii. 本投資法人及び資産保管会社は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに本契約を解約することができます。</p> <p>（i）本契約の各条項に違背し、かつ引続き本契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合</p> <p>（ii）破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき</p> |
| 変更等 | 本契約の内容が法令その他当事者の一方若しくは双方の事情によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは、本投資法人と資産保管会社が協議の上、これを改定することができます。改定にあたっては関係法令及び本投資法人の規約との整合性及び準則性を遵守するものとし、書面（本投資法人については役員会での承認があったことを示す書類を含みます。）をもって行うものとします。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

③ 投資主名簿等管理人：三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社  
名義書換事務委託契約

|     |                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 期間  | 有効期間は、平成17年11月18日から２年間とします。                                                                                                                                                                                                                      |
| 更新  | 有効期間満了の６か月前までに当事者のいずれか一方から文書による別段の申し出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に１年間延長するものとし、その後も同様とします。                                                                                                                                                           |
| 解約  | 次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。<br>i．当事者間の文書による解約の合意。ただし、この場合には、本契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。<br>ii．当事者のいずれか一方に次に掲げる事由が生じたときは、他の当事者は契約の解除を文書で通知することができます。本契約は、解除を通知する文書において指定する日に失効するものとし、<br>（i）会社更生、民事再生手続、破産、その他いわゆる倒産の申立て<br>（ii）本契約につき、重大な違反をした場合 |
| 変更等 | 本契約の内容が法令の変更その他当事者の一方若しくは双方の事情の変更によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは、本投資法人と投資主名簿等管理人が協議の上、これを改定することができます。                                                                                                                                         |

④ 会計監査人：新日本監査法人

本投資法人は、新日本監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会において選任します。ただし、法令の規定により設立の際に選任されたものとみなされる設立時会計監査人はこの限りではありません（規約第27条）。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。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなします（規約第28条）。

(ホ) 公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います（規約第４条）。

## 2【利害関係人との取引制限】

### (1) 法令に基づく制限

#### ① 利益相反取引の制限

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

(イ) 資産運用会社の利害関係人等である次のa. からg. までの掲げる者の当該a. からg. までのそれぞれに定める顧客等の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと。

- a. 投資信託委託業者 投資信託委託業に係る受益者又は投資法人資産運用業に係る投資法人
- b. 信託会社 信託の引受けを行う業務に係る受益者
- c. 信託業務を営む金融機関 信託の引受けを行う業務に係る受益者
- d. 投資顧問業者 投資顧問業に係る顧客又は当該投資顧問業者が締結した投資一任契約に係る顧客
- e. 宅地建物取引業者 宅地建物取引業に係る顧客
- f. 不動産特定共同事業者 不動産特定共同事業の事業参加者
- g. 上記a. からf. までの掲げる者のほか、特定資産に係る業務を営む者として投信法施行令で定める者 投信法施行令で定める顧客等

(ロ) 資産運用会社の利害関係人等の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと。

(ハ) 資産運用会社の利害関係人等である次に掲げる者の利益を図るため、投資法人の資産の運用の方針、投資法人の純資産の額又は市場の状況に照らして不必要と認められる取引を行うこと。

- a. 証券会社等
- b. 登録金融機関
- c. 宅地建物取引業者
- d. 上記a. からc. までの掲げる者のほか、投信法施行令で定める者

(ニ) 資産運用会社の利害関係人等である証券会社が有価証券の引受けに係る主幹事会社である場合において、当該有価証券の募集又は売出しの条件に影響を及ぼすために実勢を反映しない作為的な相場を形成することを目的とした取引を行うこと。

(ホ) 資産運用会社の利害関係人等である発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関が有価証券の募集、私募若しくは売出し又は募集、私募若しくは売出しの取扱いを行っている場合において、当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関に対する当該有価証券の取得又は買付けの申込みの額が当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関の要請を受けて、当該有価証券を投資法人の資産をもって取得し、又は買い付けること。

(ヘ) 資産運用会社の利害関係人等である不動産特定共同事業者が不動産特定共同事業契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該不動産特定共同事業契約の締結額が当該不動産特定共同事業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該不動産特定共同事業者の要請を受けて、当該不動産特定共同事業契約に係る匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること。

- (ト) 資産運用会社の利害関係人等である匿名組合の営業者が匿名組合契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該匿名組合契約の出資額が当該匿名組合の営業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該匿名組合の営業者の要請を受けて、当該匿名組合契約に係る匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること。
- (チ) 資産運用会社の利害関係人等である信託業者等が信託契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該信託契約に係る信託財産の額が当該信託業者等が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該信託業者等の要請を受けて、当該信託契約に係る受益権を投資法人の資産をもって取得すること。
- (リ) 資産運用会社の利害関係人等である信託受益権販売業者が信託受益権の販売又はその代理若しくは媒介を行っている場合において、当該信託受益権販売業者に対する当該信託受益権の買付けの申込みの額が当該信託受益権販売業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該信託受益権販売業者の要請を受けて当該信託受益権を投資法人の資産をもって買い付けること。

## ② 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本項において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第34条の6第2項）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第34条の6第4項、第26条第3項）。

## ③ 資産の運用の制限

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

(イ) 有価証券の取得又は譲渡

(ロ) 有価証券の貸借

(ハ) 不動産の取得又は譲渡

(ニ) 不動産の貸借

(ホ) 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

（ただし、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等は認められています。）

#### ④ 特定資産の価格等の調査

投信法第34条の4及びこれに関する法令並びに金融庁事務ガイドラインにより定められた特定資産（指定資産を除きます。）について取得及び譲渡等の取引が行われた場合は、資産運用会社の利害関係人等及びその資産保管会社を除く外部の所定の第三者により価格等の調査を受けるものとします。

ここで、外部の所定の第三者とは、以下のもの（投信法施行令に定める者を除きます。）をいいます。

- (イ) 弁護士又は弁護士法人
- (ロ) 公認会計士又は監査法人
- (ハ) 不動産鑑定士

なお、調査の対象である資産が不動産（土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利をいいます。）であるときは、不動産鑑定士による鑑定評価を踏まえて調査します。

また、ここで規定する価格等の調査は、利害関係人等以外の第三者との間で取引が行われた場合にも、実施しなければならないことに留意します。

#### (2) 利害関係者取引規程

資産運用会社は、資産運用業務に関する取引を行う上で、利害関係者取引規程を大要以下の通り定めています。

##### ① 法令の遵守

資産運用会社は、利害関係者との間において、本投資法人の利益を害する取引又は不必要な取引を行ってはなりません。利害関係者と取引を行う場合は、投信法及び利害関係者取引規程の定めを遵守するものとします。

##### ② 利害関係者

利害関係者とは次の者をいいます。

- (イ) 投信法に定める利害関係人等
- (ロ) 資産運用会社の総株主の議決権の10%以上を保有する株主及びその役員
- (ハ) 上記(イ)又は(ロ)に該当する者が過半の出資を行う等重要な影響を及ぼし得る特別目的会社（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。以下同じです。）において定義される特定目的会社、有限会社、株式会社等を含みます（上記(イ)に該当するものを除きます。）。）

##### ③ 利害関係者との取引

(イ) 運用資産の取得

- a. 利害関係者から不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、土地の賃借権及び地上権を信託する信託受益権を取得する場合は、売買契約締結日前の3か月以内に利害関係者でない不動産鑑定士（法人を含みます。以下同じです。）が鑑定した鑑定評価額（建物が未竣工の場合には、不動産価格調査報告書に記載された価額）を超えて取得してはなりません。ただし、鑑定評価額は、物件そのものの価格であり、そこに含まれない税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等については、別途考慮します。
- b. 利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的に特別目的会社等の組成を行う等して負担した費用が存する場合、上記a.にかかわらず、当該費用を鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。この場合には、客観的な資料に基づいて費用の金額を確認し

ます。

- c. 利害関係者からその他の特定資産を取得する場合には、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記 a. 及び b. に準ずるものとします。

(ロ) 運用資産の譲渡

- a. 利害関係者へ不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、土地の賃借権及び地上権を信託する不動産信託受益権を譲渡する場合には、利害関係者でない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額未満で譲渡してはなりません。ただし、鑑定評価額は、物件そのものの価格であり、そこに含まれない税金、売却費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等については、別途考慮します。
- b. 利害関係者へその他の特定資産を譲渡する場合には、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記 a. に準ずるものとします。

(ハ) 運用資産の賃貸

利害関係者へ特定資産を賃貸する場合は、市場価格、周辺相場等を調査し、利害関係者でない第三者の意見書等を考慮の上、適正と判断される条件で賃貸しなければなりません。

(ニ) 不動産管理業務等委託

- a. 利害関係者へ不動産管理業務等を委託する場合には、実績、会社信用度等を調査するとともに、委託料については、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、合理的に決定します。
- b. 取得する物件について、利害関係者が既に不動産管理業務等を行っている場合には、取得後の不動産管理業務等は、引き続き当該利害関係者に委託することができるものとしますが、委託料の決定については上記 a. に準じます。

(ホ) 売買及び賃貸の媒介委託

- a. 利害関係者へ特定資産の取得又は売買の媒介を委託する場合には、宅地建物取引業法（昭和27年法第176号。その後の改正を含みます。以下「宅建業法」といいます。）に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。
- b. 利害関係者へ賃貸の媒介を委託する場合には、宅建業法に規定する報酬以下とし、賃料水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。

(ヘ) 工事等発注

利害関係者へ工事等を発注した場合には、第三者の見積り価格及び内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で工事の発注を行うものとします。

#### ④ 利害関係者との取引内容の審議

(イ) 利害関係者との間で不動産等の賃貸契約、管理委託契約、媒介契約、工事請負契約を締結又は変更する場合における審議の方法は以下の通りです。

- a. 当該利害関係者との間の取引内容を、リスク管理・コンプライアンス委員会で審議します。
- b. リスク管理・コンプライアンス委員会での審議の結果、当該利害関係者との間の取引が本投資法人にとって不利益を生じないと全員一致で決議された場合には、取締役会に付議します。ただし、当該利害関係者との間の単発の取引に関しては1件当たり1,000万円未満である場合、継続取引に関しては1年の支出額が1,000万円未満である場合には、賃貸契約、管理委託契約、媒介契約の締結の場合を除いて、取締役会への付議を要さず、事後の報告で足りります。
- c. 取締役会での審議の結果、当該利害関係者との間の取引が承認されれば契約締結が決定されます。

(ロ) 利害関係者との間の不動産等の売買取引を行う場合における審議の方法は、以下の通りで

す。

- a. コンプライアンス・オフィサーが事前検証によりリスク管理上及びコンプライアンス上の重大な問題がないことを確認の上、投資運用委員会に付議します。ただし、コンプライアンス・オフィサーに事故等があり事前に検証できない緊急の場合には、投資運用委員会における決議後かつ取締役会付議前に行うコンプライアンス・オフィサーの事後検証又はリスク管理・コンプライアンス委員会での承認により、コンプライアンス・オフィサーの事前検証に代えることができるものとします。
- b. 投資運用委員会での審議の結果、当該利害関係者との間の取引が承認された場合には、リスク管理・コンプライアンス委員会に付議します。
- c. リスク管理・コンプライアンス委員会での審議の結果、当該利害関係者との間の取引が全員一致で承認された場合には、本投資法人の役員会に承認を求めます。
- d. 本投資法人の役員会の承認が得られた場合には、取締役会に付議します。
- e. 取締役会での審議の結果、当該利害関係者との間の取引が承認されれば取引実行が決定されます。

### ⑤ 本投資法人への報告

資産運用会社の指図に基づき、本投資法人が資産運用会社又はその取締役、資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、資産運用会社が運用の指図を行う投資信託財産、利害関係者との間において投信法において定義される特定資産の売買その他投信法施行令で定める取引を行ったときは、投信法及び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129号。その後の改正を含みます。）の定めに従い、当該取引に係る事項を記載した書面を、本投資法人、資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、その他投信法施行令で定める者に対して交付するものとします。

## (3) 利害関係人等との取引状況

### ① 取引状況

| 区分              | 売買金額等            |  |               |  |
|-----------------|------------------|--|---------------|--|
|                 | 買付額等             |  | 売付額等          |  |
| 総額              | 87,179百万円        |  | —             |  |
|                 | うち利害関係人等からの買付額   |  | うち利害関係人からの買付額 |  |
|                 | 14,418百万円（16.5%） |  | —             |  |
| 利害関係人等との取引状況の内訳 |                  |  |               |  |
| 株式会社クリード        | 14,418百万円（100%）  |  | —             |  |

### ② 利害関係人等への支払手数料等の金額

| 区分         | 支払手数料等総額<br>(A) | 利害関係人等との取引内訳    |          | (B) / (A) |
|------------|-----------------|-----------------|----------|-----------|
|            |                 | 支払先             | 支払金額(B)  |           |
| 不動産売買媒介手数料 | 411,673千円       | クリード不動産投資顧問株式会社 | 76,965千円 | 18.7%     |

(注) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等です。

### 3【投資主・投資法人債権者の権利】

#### (1) 投資主総会における議決権

- ① 本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています（投信法第77条第2項第3号、第94条第1項、会社法第308条第1項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下の通りです。
- (イ) 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）及び解任（投信法第96条、第104条、第106条）
  - (ロ) 投資信託委託業者との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第198条第2項、第206条第1項、第34条の9第2項）
  - (ハ) 投資口の併合（投信法第81条の2第2項、会社法第180条第2項）
  - (ニ) 投資法人の解散（投信法第143条第3号）
  - (ホ) 規約の変更（投信法第140条）
  - (ヘ) その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項（投信法第89条）
- ② 投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下の通りです。
- (イ) 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合の他、出席した投資主の議決権の過半数でこれを行います（規約第11条）。
  - (ロ) 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主を代理人として、議決権を行使することができます（規約第12条第1項）。ただし、投資主又は代理人に選任された投資主は、投資主総会毎に代理権を証する書面を予め本投資法人に提出しなければなりません（投信法第94条第1項、会社法第310条第1項、規約第12条第2項）。
  - (ハ) 本投資法人は、役員会の決議をもって、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨を定めることができます（投信法第92条の2第1項、規約第13条）。
  - (ニ) 投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができます（投信法第92条第1項、規約第14条第1項）。
  - (ホ) 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条第2項、規約第14条第2項）。
  - (ヘ) 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成したものとみなします（投信法第93条第1項、規約第15条第1項）。
  - (ト) 上記(ヘ)の定めに基づき議案に賛成するものとみなされた投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第93条第3項、規約第15条第2項）。
  - (チ) 決算期から3か月以内の日を会日とする投資主総会を開催する場合、本投資法人は、直前の決算期の最終の投資主名簿（実質投資主名簿を含みます。以下同じです。）に記載された投資主又は登録質権者をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することのできる投資主又は登録質権者とします（規約第16条第1項）。
  - (リ) 上記(チ)のほか、本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議を経て法令に従い予め公告し、一定の日における最終の投資主名簿に記載されている投資主又は登録質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録質権者とするものとします（投信法第77条の3第2項、規約第16条第2項）。



## (2) その他の共益権

### ① 代表訴訟提起権（投信法第34条の8第3項、第116条、第119条、会社法第847条）

6 か月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面をもって、資産運用会社、一般事務受託者、執行役員又は監督役員の責任を追及する訴訟の提起を請求することができ、本投資法人が請求のあった日から60日以内に訴訟を提起しないときは、本投資法人のために訴訟を提起することができます。

### ② 投資主総会決議取消権（投信法第94条第2項、会社法第831条）

投資主は、投資主総会の招集の手續若しくは決議の方法が法令若しくは規約に違反している若しくは著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反しているとき、又は決議について特別の利害関係を有している投資主が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときには、決議の日から3か月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます。

### ③ 執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第109条第5項、第153条の3第2項、会社法第360条第1項）

執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくはは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復できない損害が発生するおそれがある場合には、6 か月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人のために執行役員に対してその行為の差止めを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

### ④ 新投資口発行無効訴権（投信法第84条第2項、会社法第828条第1項第2号）

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行の効力が生じた日から6か月以内に、本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

### ⑤ 合併無効訴権（投信法第150条、会社法第828条第1項第7号及び第8号）

投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の日から6か月以内に合併無効の訴えを提起することができます。

### ⑥ 設立無効訴権（投信法第75条第6項、会社法第828条第1項第1号）

投資主は、本投資法人の設立につき重大な瑕疵があった場合には、本投資法人に対して設立の日から2年以内に設立無効の訴えを提起することができます。

### ⑦ 投資主提案権（投信法第94条第1項、会社法第303条第2項、第305条）

発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主（6 か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員に対して会日より8週間前に書面をもって、一定の事項を投資主総会の会議の目的とするべきことを請求することができ、また、会議の目的である事項についてその投資主の提出する議案の要領を投資主総会の招集通知に記載することを請求することができます。

### ⑧ 投資主総会招集権（投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項）

発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6 か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、会議の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を提出して執行役員に対して投資主総会の招集を請求することができ、遅滞なく投資主総会招集の手續がなされない場合又は請求の日から8週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、内閣総理大臣の許可を得て招集することができます。

### ⑨ 検査役選任請求権（投信法第94条第1項、会社法第306条、投信法第110条）

発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主（6 か月前から引続

き当該投資口を有する投資主に限ります。)は、投資主総会招集の方法及び決議方法を調査させるため投資主総会に先立って検査役の選任を内閣総理大臣に請求することができます。また、発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うに足りる事由があるときは、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため内閣総理大臣に対し検査役の選任の申立をすることができます。

⑩ 執行役員等解任請求権（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員又は監督役員の職務の遂行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会で当該役員の解任が否決された場合には、当該投資主総会の日から30日以内に裁判所に当該役員の解任を請求することができます。

⑪ 解散請求権（投信法第143条の3）

発行済投資口の総口数の10分の1以上に当たる投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行によって著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ又は生じるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で本投資法人の存立を危うくする場合において、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求をすることができます。

### **(3) 分配金請求権（投信法第77条第2項第1号、第137条）**

投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

### **(4) 残余財産分配請求権（投信法第77条第2項第2号、第158条）**

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の所有する投資口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています。

### **(5) 払戻請求権（規約第8条）**

投資主は、投資口の払戻請求権を有していません。

### **(6) 投資口の処分権（投信法第78条第1項、第3項）**

投資主は、投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができます。

### **(7) 投資証券交付請求権及び不所持請求権（投信法第85条第1項、第3項、会社法第217条）**

投資主は、本投資法人の成立（その成立後に投資口を発行するときは、その払込期日）の後、遅滞なく投資証券の交付を受けることができます。また、投資主は、投資証券の不所持を申し出ることもできます。

### **(8) 帳簿閲覧請求権（投信法第128条の3）**

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも会計の帳簿及びこれに関する資料又は電磁的記録の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この請求は、理由を明らかにして行わなければなりません。

## 第4【関係法人の状況】

### 1【資産運用会社の概況】

#### (1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

##### ① 名称

クリード・リート・アドバイザーズ株式会社

##### ② 資本金の額（本書の日付現在）

400百万円

##### ③ 事業の内容

（イ）投資信託委託業

（ロ）投資法人資産運用業

（ハ）不動産投資顧問業及び投資一任契約に関する業務

（ニ）投資法人の設立企画人としての業務

（ホ）投資信託及び投資法人に関する法律に基づく一般事務の受託業務

（ヘ）宅地建物取引業

（ト）不動産の管理業務

（チ）不動産特定共同事業法に基づく事業

（リ）上記各号に付帯する一切の業務

##### ④ 会社の沿革

| 年月日         | 事項                                            |
|-------------|-----------------------------------------------|
| 平成16年12月15日 | クリード・リート・アドバイザーズ株式会社設立                        |
| 平成17年2月10日  | 宅地建物取引業の免許取得<br>(免許証番号 東京都知事(1) 第84119号)      |
| 平成17年7月22日  | 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得<br>(認可番号 国土交通大臣認可第42号) |
| 平成17年10月4日  | 投信法上の投資法人資産運用業の認可取得<br>(認可番号 内閣総理大臣第55号)      |

##### ⑤ 株式の総数及び資本金の額の増減

（イ）発行可能株式総数（本書の日付現在）

32,000株

（ロ）発行済株式の総数（本書の日付現在）

8,000株

（ハ）最近5年間における資本金の額の増減

| 年月日        | 資本金の増減                |
|------------|-----------------------|
| 平成17年5月24日 | 資本金の額を1,000万円から4億円に増額 |

## ⑥ その他

### (イ) 役員の変更

資産運用会社の取締役及び監査役は、議決権を行使することができる議決権の3分の1以上に当たる株式を有する株主が出席し、その株主の議決権の過半数の賛成によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、選任後2年以内に終了する最終の事業年度に関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、選任後4年以内に終了する最終の事業年度に関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、補欠又は増員により選任された取締役の任期は、前任取締役又は他の在任取締役の満了する時までとし、補欠として選任された監査役の任期は前任監査役の任期の満了する時までとします。資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、監督官庁へ遅滞なく届け出ます（投信法第10条の3第2項第1号、第8条第1項第3号）。また、資産運用会社の常務に従事する取締役が他の会社の常務に従事し又は事業を営もうとする場合には、監督官庁の承認を必要とします（投信法第13条）。

### (ロ) 訴訟事件その他資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

## ⑦ 関係業務の概要

本投資法人が、資産運用会社に委託する業務の内容は次の通りです。

### (イ) 本投資法人の資産の運用に係る業務

### (ロ) 本投資法人が行う資金調達に係る業務

### (ハ) 本投資法人への報告業務

### (ニ) その他本投資法人が随時委託する上記に関連し又は付随する業務

## (2) 【運用体制】

資産運用会社の運用体制については、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構」をご参照下さい。

(3) 【大株主の状況】

(本書の日付現在)

| 名称                              | 住所                                  | 所有株式数 | 比率<br>(%)<br>(注1) |
|---------------------------------|-------------------------------------|-------|-------------------|
| 株式会社クリード                        | 東京都千代田区霞が関三丁目2番5号                   | 6,400 | 80.0              |
| 伊藤忠商事株式会社                       | 東京都港区北青山二丁目5番1号                     | 400   | 5.0               |
| 中央三井信託銀行株式会社                    | 東京都港区芝三丁目33番1号                      | 400   | 5.0               |
| 株式会社三井住友銀行                      | 東京都千代田区有楽町一丁目1番2号                   | 400   | 5.0               |
| 株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパン(注2) | 東京都渋谷区恵比寿四丁目20番3号<br>恵比寿ガーデンプレイスタワー | 400   | 5.0               |
| 合 計                             | —————                               | 8,000 | 100.0             |

(注1) 比率とは、発行済株式数に対する所有株式数の比率をいいます。

(注2) 共同主幹事会社の1つであるモルガン・スタンレー証券会社東京支店のグループ会社です。引受証券会社の関連会社が引受けようとする投資証券の発行を行う投資法人より資産運用を受託する資産運用会社について上記の通り株主となることは、投信法において特段禁止されていません。

#### (4) 【役員の状況】

(本書の日付現在)

| 役職名          | 氏 名   | 主要略歴                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 所 有<br>株式数<br>(株) |
|--------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 代表取締役社長      | 山中 秀哉 | 昭和59年4月<br>平成6年6月<br>平成6年7月<br>平成9年7月<br>平成12年10月<br><br>平成13年10月<br>平成15年2月<br><br>平成17年5月<br><br>平成17年11月                                 | 東京海上火災保険株式会社 入社<br>シカゴ大学経営大学院修士課程(MBA)修了<br>東京海上火災保険株式会社 財務企画部 副参事<br>同社 不動産部 投資開発グループ 副参事<br>ジャパン リアルエステイト アセットマネジメント株式会社 業務部長<br>東京海上火災保険株式会社 金融開発部 課長<br>ミレア・リアルエステイトリスク・マネジメント株式会社 取締役資産運用本部長<br>クリード・リート・アドバイザーズ株式会社 代表取締役社長(現任)<br>クリード・オフィス投資法人執行役員(現在に至る)               | 0                 |
| 取締役(常勤)      | 砥綿 久喜 | 平成5年4月<br>平成11年10月<br>平成14年3月<br><br>平成15年11月<br>平成17年6月<br>平成18年10月                                                                        | 株式会社第一勧業銀行 入社<br>同社 営業第三部 部長代理<br>株式会社クリード 入社 財務チーム バイスプレジデント<br>同社 投資事業部長<br>同社 ポートフォリオマネジメント部長<br>クリード・リート・アドバイザーズ株式会社 出向 財務部長兼企画管理部長(現在に至る)                                                                                                                                  | 0                 |
| 取締役(常勤)      | 田崎 浩友 | 昭和61年4月<br>平成5年4月<br>平成6年7月<br>平成10年10月<br>平成11年10月<br>平成13年10月<br>平成15年8月<br>平成16年2月<br><br>平成17年4月<br><br>平成17年7月                         | 日本たばこ産業株式会社 入社<br>同社 不動産部 不動産開発室<br>同社 不動産開発事業部<br>同社 不動産部<br>ジェイティ不動産株式会社 出向 不動産事業部<br>日本たばこ産業株式会社 不動産部<br>同社 財務グループ<br>フロンティア・リート・マネジメント株式会社 出向 投資運用部<br>株式会社クリード 入社 クリード不動産投資顧問株式会社 出向 アセットマネジメント部 バイスプレジデント<br>クリード・リート・アドバイザーズ株式会社 出向 運用管理部長(現在に至る)                        | 0                 |
| 監査役<br>(非常勤) | 奥山 龍一 | 昭和42年4月<br>平成4年5月<br>平成5年5月<br>平成5年6月<br>平成8年6月<br>平成15年6月<br>平成17年8月<br>平成18年8月<br><br>平成18年8月<br>平成18年8月<br>平成18年8月<br>平成18年8月<br>平成18年8月 | 日本銀行入行<br>同行 考査役就任<br>株式会社名古屋銀行入行<br>同行 取締役検査部長就任<br>同行 常務取締役就任<br>同行 代表取締役常務就任<br>株式会社クリード 常勤監査役就任<br>クリード・ホテル・マネジメント株式会社 非常勤監査役就任<br>株式会社サフィン 非常勤監査役就任<br>クリード不動産鑑定株式会社 非常勤監査役就任<br>クリード不動産投資顧問株式会社 非常勤監査役就任<br>株式会社溜池管財 非常勤監査役就任<br>株式会社クリード・グローバル・インベストメンツ 非常勤監査役 就任(現在に至る) | 0                 |

| 役職名          | 氏 名   | 主要略歴                                                                      |                                                                                                                                                                 | 所 有<br>株式数<br>(株) |
|--------------|-------|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 取締役<br>(非常勤) | 小林 広征 | 平成3年4月<br>平成10年4月<br>平成12年3月<br>平成13年4月<br>平成15年2月                        | 山一証券株式会社 入社<br>AIU保険会社 入社<br>日興アセットマネジメント株式会社 入社<br>同社 人事部 課長<br>株式会社クリード 入社 人事部長                                                                               | 0                 |
| 監査役<br>(非常勤) | 宮本 英樹 | 昭和45年4月<br>平成6年5月<br>平成10年4月<br>平成13年7月<br>平成13年10月<br>平成14年7月<br>平成17年6月 | 株式会社三井銀行 入社<br>さくらファイナンスオーストラリア 社長<br>さくらデルシャー社(米国 シカゴ) 社長<br>株式会社クリード(出向) 顧問就任<br>株式会社クリード 執行役員 管理部長<br>株式会社クリード(転籍) リスク管理・コンプライアンス室長<br>株式会社クリード 執行役員 リスク統括部長 | 0                 |

(注1) 本書の日付現在、資産運用会社の従業員数は、14名(出向者14名)です。

(注2) 山中秀哉は、資産運用会社であるクリード・リート・アドバイザーズ株式会社の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務しており、投信法第13条に基づき、平成17年10月4日付で金融庁長官より兼職の承認を得ています。

#### (5) 【事業の内容及び営業の概況】

資産運用会社は、投信法に定める投資信託委託業者として、投資法人資産運用業を行っています。

本書の日付現在、資産運用会社が資産の運用を行う投資法人は、本投資法人のみです。

## 2【その他の関係法人の概況】

### A. 一般事務受託者及び資産保管会社（投信法第117条第4号乃至第6号並びに第208条関係）

#### (1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

- ① 名称  
中央三井信託銀行株式会社
- ② 資本金の額  
356,444百万円（平成18年9月30日現在）
- ③ 事業の内容  
銀行法（昭和56年法律第59号 その後の改正を含みます。）（以下「銀行法」といいます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関ノ信託業務ノ兼営等ニ関スル法律（昭和18年法律第43号、その後の改正を含みます。）（以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでいます。

#### (2)【関係業務の概要】

- ① 一般事務受託者としての業務
  - ・ 本投資法人の計算に関する事務
  - ・ 本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務
  - ・ 本投資法人の納税に関する事務
  - ・ 本投資法人の機関の運営に関する事務
- ② 資産保管会社としての業務
  - ・ 本投資法人の保有する資産に関して、それぞれの資産に係る権利行使をする際に必要とする当該資産に係る権利を証する書類等（不動産の登記済権利証、信託受益権証書、契約書、有価証券その他の証書、書類）その他の書類等の保管
  - ・ 預金口座の入出金の管理及び振替管理事務
  - ・ 帳簿等の作成事務
  - ・ 前記に関して必要となる配送及び輸送業務
  - ・ 本投資法人の印鑑の保管事務
  - ・ その他上記に準ずる業務又は付随する業務

#### (3)【資本関係】

該当事項はありません。

### B. 投資主名簿等管理人（投信法第117条第2号、第3号及び第6号関係）

#### (1) 名称、資本金の額及び事業の内容

- (イ) 名称  
三菱UFJ信託銀行株式会社
- (ロ) 資本金の額  
324,279百万円（平成18年9月30日現在）
- (ハ) 事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

#### (2) 関係業務の概要

- ① 投資主名簿及び株券保管振替制度による実質投資主名簿その他これに付属する帳簿の作成、管理及び備置に関する事務



- ② 投資口の名義書換、質権の登録又は抹消、信託財産の表示又はその抹消及び株券保管振替制度による実質投資主の通知の受理に関する事務
- ③ 投資主名簿の投資口の数と実質投資主名簿の投資口の数との合算に関する事務
- ④ 投資証券の発行に関する事務
- ⑤ 投資主の投資証券不所持申し出並びに投資証券の発行又は返還請求の受理等に関する事務
- ⑥ 投資主、実質投資主ならびに登録質権者、これらの法定代理人又は以上の者の常任代理人の氏名、住所及び印鑑の登録又はその変更の登録に関する事務
- ⑦ 上記①乃至⑥に掲げるもののほか、投資口に関し投資主、実質投資主の提出する届出の受理に関する事務
- ⑧ 投資主総会招集通知の発送、議決権行使書に関する事務
- ⑨ 投資主及び実質投資主に対して分配する金銭の支払に関する事務
- ⑩ 投資主及び実質投資主からの照会に対する応答に関する事務
- ⑪ 投資口に関する統計及び法令又は契約に基づく官庁、証券取引所、保管振替機関等への届出又は報告のための資料の作成に関する事務
- ⑫ 新投資口の発行、投資口の併合・分割その他本投資法人が臨時に指定する事務
- ⑬ 投資主及び実質投資主に対する通知、催告、報告等の発送に関する事務
- ⑭ 投資主及び実質投資主の権利行使に関する請求その他の投資主及び実質投資主からの申し出の受付に関する事務（上記①乃至⑬の事務に関連するものに限りします。）
- ⑮ 上記①至⑭に掲げる事務に付帯する印紙税等の納付に関する事務
- ⑯ 上記①乃至⑭に掲げる事項に付随する事務

### (3) 資本関係

該当事項はありません。

## 第5【投資法人の経理状況】

### 1 財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「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。）（以下「財務諸表等規則」といいます。）及び同規則第2条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。）に基づいて作成しています。

### 2 監査証明について

本投資法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、第1期計算期間（平成17年11月18日から平成18年10月31日まで）の財務諸表について、新日本監査法人により監査を受けています。

### 3 連結財務諸表について

本投資法人には子会社がないため、連結財務諸表は作成していません。

# 1 【財務諸表】

## (1) 【貸借対照表】

| 区 分         | 注記<br>番号 | 第 1 期<br>(平成18年10月31日現在) |            |            |
|-------------|----------|--------------------------|------------|------------|
|             |          | 金 額<br>(千円)              |            | 構成比<br>(%) |
| (資産の部)      |          |                          |            |            |
| I 流動資産      |          |                          |            |            |
| 現金及び預金      |          |                          | 4,493,766  |            |
| 信託現金及び信託預金  | ※ 1      |                          | 5,909,232  |            |
| 営業未収入金      |          |                          | 78,903     |            |
| 前払費用        |          |                          | 94,765     |            |
| 繰延税金資産      |          |                          | 39         |            |
| その他         |          |                          | 40,225     |            |
| 流動資産合計      |          |                          | 10,616,933 | 10.7       |
| II 固定資産     |          |                          |            |            |
| 1. 有形固定資産   |          |                          |            |            |
| 建物          | ※ 1      | 3,361,717                |            |            |
| 減価償却累計額     |          | △55,457                  | 3,306,259  |            |
| 構築物         | ※ 1      | 11,451                   |            |            |
| 減価償却累計額     |          | △940                     | 10,510     |            |
| 機械及び装置      | ※ 1      | 37,058                   |            |            |
| 減価償却累計額     |          | △4,555                   | 32,502     |            |
| 土地          | ※ 1      |                          | 10,081,960 |            |
| 信託建物        | ※ 1      | 25,148,423               |            |            |
| 減価償却累計額     |          | △567,970                 | 24,580,453 |            |
| 信託構築物       | ※ 1      | 4,831                    |            |            |
| 減価償却累計額     |          | △1,449                   | 3,382      |            |
| 信託機械及び装置    | ※ 1      | 437,482                  |            |            |
| 減価償却累計額     |          | △50,334                  | 387,147    |            |
| 信託器具備品      | ※ 1      | 5,068                    |            |            |
| 減価償却累計額     |          | △129                     | 4,938      |            |
| 信託土地        | ※ 1      |                          | 49,787,350 |            |
| 信託建設仮勘定     |          |                          | 2,750      |            |
| 有形固定資産合計    |          |                          | 88,197,255 | 89.1       |
| 2. 無形固定資産   |          |                          |            |            |
| 商標権         |          |                          | 972        |            |
| 無形固定資産合計    |          |                          | 972        | 0.0        |
| 3. 投資その他の資産 |          |                          |            |            |
| 出資金         |          |                          | 5          |            |
| 差入保証金       |          |                          | 10,000     |            |
| 長期前払費用      |          |                          | 174,688    |            |
| 投資その他の資産合計  |          |                          | 184,693    | 0.2        |
| 固定資産合計      |          |                          | 88,382,921 | 89.3       |
| 資産合計        |          |                          | 98,999,854 | 100.0      |

| 区 分       | 注記<br>番号 | 第 1 期<br>(平成18年10月31日現在) |            |            |
|-----------|----------|--------------------------|------------|------------|
|           |          | 金 額<br>(千円)              |            | 構成比<br>(%) |
| (負債の部)    |          |                          |            |            |
| I 流動負債    |          |                          |            |            |
| 営業未払金     |          |                          | 503,471    |            |
| 短期借入金     | ※ 1      |                          | 10,300,000 |            |
| 未払金       |          |                          | 357,805    |            |
| 未払費用      |          |                          | 87,195     |            |
| 前受金       |          |                          | 517,093    |            |
| 預り金       |          |                          | 191        |            |
| その他       |          |                          | 29,577     |            |
| 流動負債合計    |          |                          | 11,795,334 | 11.9       |
| II 固定負債   |          |                          |            |            |
| 長期借入金     | ※ 1      |                          | 33,500,000 |            |
| 預り敷金保証金   |          |                          | 839,746    |            |
| 信託預り敷金保証金 |          |                          | 4,210,806  |            |
| 固定負債合計    |          |                          | 38,550,552 | 39.0       |
| 負債合計      |          |                          | 50,345,886 | 50.9       |
| (純資産の部)   |          |                          |            |            |
| I 投資主資本   |          |                          |            |            |
| 1. 出資総額   |          |                          | 47,002,500 |            |
| 2. 剰余金    |          |                          |            |            |
| 当期未処分利益   |          |                          | 1,651,467  |            |
| 投資主資本合計   |          |                          | 48,653,967 | 49.1       |
| 純資産合計     | ※ 2      |                          | 48,653,967 | 49.1       |
| 負債・純資産合計  |          |                          | 98,999,854 | 100.0      |

## (2) 【損益計算書】

| 区 分          | 注記<br>番号 | 第 1 期<br>(自 平成17年11月18日<br>至 平成18年10月31日) |             |            |
|--------------|----------|-------------------------------------------|-------------|------------|
|              |          | 金 額<br>(千円)                               |             | 百分比<br>(%) |
| 1. 営業収益      |          |                                           |             |            |
| 貸貸事業収入       | ※ 1      | 3, 898, 760                               |             |            |
| その他貸貸事業収入    | ※ 1      | 486, 005                                  | 4, 384, 765 | 100. 0     |
| 2. 営業費用      |          |                                           |             |            |
| 貸貸事業費用       | ※ 1      | 1, 710, 170                               |             |            |
| 資産運用報酬       |          | 289, 788                                  |             |            |
| 資産保管委託報酬     |          | 12, 491                                   |             |            |
| 一般事務委託報酬     |          | 42, 415                                   |             |            |
| 役員報酬         |          | 7, 099                                    |             |            |
| その他営業費用      |          | 34, 602                                   | 2, 096, 568 | 47. 8      |
| 営業利益金額       |          |                                           | 2, 288, 197 | 52. 2      |
| 3. 営業外収益     |          |                                           |             |            |
| 受取利息         |          | 716                                       |             |            |
| 固定資産税等精算差額   |          | 25, 036                                   |             |            |
| 消費税等還付加算金    |          | 13, 527                                   |             |            |
| その他          |          | 291                                       | 39, 572     | 0. 9       |
| 4. 営業外費用     |          |                                           |             |            |
| 支払利息         |          | 331, 772                                  |             |            |
| 新投資口公開関連費用   |          | 130, 030                                  |             |            |
| 融資関連費用       |          | 150, 377                                  |             |            |
| その他          |          | 62, 258                                   | 674, 439    | 15. 4      |
| 経常利益金額       |          |                                           | 1, 653, 330 | 37. 7      |
| 税引前当期純利益金額   |          |                                           | 1, 653, 330 | 37. 7      |
| 法人税、住民税及び事業税 |          | 1, 901                                    |             |            |
| 法人税等調整額      |          | △39                                       | 1, 862      | 0. 0       |
| 当期純利益金額      |          |                                           | 1, 651, 467 | 37. 7      |
| 当期末処分利益      |          |                                           | 1, 651, 467 | 37. 7      |

## (3) 【投資主資本等変動計算書】

第1期（自 平成17年11月18日 至 平成18年10月31日）

|         | 投資主資本        |                 |               |                 | 純資産合計<br>(千円) |
|---------|--------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|
|         | 出資総額<br>(千円) | 剰余金             |               | 投資主資本合計<br>(千円) |               |
|         |              | 当期末処分利益<br>(千円) | 剰余金合計<br>(千円) |                 |               |
| 当期首残高   | —            | —               | —             | —               | —             |
| 当期変動額   |              |                 |               |                 |               |
| 新投資口の発行 | 47, 002, 500 | —               | —             | 47, 002, 500    | 47, 002, 500  |
| 当期純利益金額 | —            | 1, 651, 467     | 1, 651, 467   | 1, 651, 467     | 1, 651, 467   |
| 当期変動額合計 | 47, 002, 500 | 1, 651, 467     | 1, 651, 467   | 48, 653, 967    | 48, 653, 967  |
| 当期末残高   | 47, 002, 500 | 1, 651, 467     | 1, 651, 467   | 48, 653, 967    | 48, 653, 967  |

(4) 【注記表】

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

| 区 分             | 第 1 期<br>(自 平成17年11月18日<br>至 平成18年10月31日)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |    |        |        |       |     |       |        |       |      |        |          |       |       |    |          |       |        |      |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--------|--------|-------|-----|-------|--------|-------|------|--------|----------|-------|-------|----|----------|-------|--------|------|
| 1. 固定資産の減価償却の方法 | <p>(1) 有形固定資産<br/>定額法を採用しております。<br/>なお、有形固定資産の主な耐用年数は以下の通りです。</p> <table data-bbox="644 504 1038 860"> <tr><td>建物</td><td>41～65年</td></tr> <tr><td>建物附属設備</td><td>3～17年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>2～10年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>3～15年</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>20～56年</td></tr> <tr><td>信託建物附属設備</td><td>3～18年</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>2年</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>3～15年</td></tr> <tr><td>信託器具備品</td><td>3～8年</td></tr> </table> <p>(2) 無形固定資産<br/>定額法を採用しております。</p> <p>(3) 長期前払費用<br/>定額法を採用しております。</p> | 建物 | 41～65年 | 建物附属設備 | 3～17年 | 構築物 | 2～10年 | 機械及び装置 | 3～15年 | 信託建物 | 20～56年 | 信託建物附属設備 | 3～18年 | 信託構築物 | 2年 | 信託機械及び装置 | 3～15年 | 信託器具備品 | 3～8年 |
| 建物              | 41～65年                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |    |        |        |       |     |       |        |       |      |        |          |       |       |    |          |       |        |      |
| 建物附属設備          | 3～17年                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |        |        |       |     |       |        |       |      |        |          |       |       |    |          |       |        |      |
| 構築物             | 2～10年                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |        |        |       |     |       |        |       |      |        |          |       |       |    |          |       |        |      |
| 機械及び装置          | 3～15年                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |        |        |       |     |       |        |       |      |        |          |       |       |    |          |       |        |      |
| 信託建物            | 20～56年                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |    |        |        |       |     |       |        |       |      |        |          |       |       |    |          |       |        |      |
| 信託建物附属設備        | 3～18年                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |        |        |       |     |       |        |       |      |        |          |       |       |    |          |       |        |      |
| 信託構築物           | 2年                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |    |        |        |       |     |       |        |       |      |        |          |       |       |    |          |       |        |      |
| 信託機械及び装置        | 3～15年                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |        |        |       |     |       |        |       |      |        |          |       |       |    |          |       |        |      |
| 信託器具備品          | 3～8年                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |    |        |        |       |     |       |        |       |      |        |          |       |       |    |          |       |        |      |
| 2. 繰延資産の処理方法    | <p>(1) 創業費<br/>支出時に全額費用として計上しております。</p> <p>(2) 投資口交付費<br/>支出時に全額費用として計上しております。</p> <p>なお、平成18年3月15日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっております。「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払はありません。平成18年3月15日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額は1,697,500千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口発行であれば、投資口交付費として処理されていたものであります。このため「スプレッド方式」では「従来方式」に比べ、投資口交付費は1,697,500千円少なく計上され、また経常利益金額及び税引前当期純利益金額は同額多く計上されております。</p> |    |        |        |       |     |       |        |       |      |        |          |       |       |    |          |       |        |      |

| 区 分                         | 第 1 期<br>(自 平成17年11月18日<br>至 平成18年10月31日)                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3. 収益及び費用の計上基準              | <p>固定資産税等の処理方法</p> <p>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、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、当投資法人が負担すべき初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。</p> <p>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相当額は445,623千円であります。</p>                                                                             |
| 4. ヘッジ会計の方法                 | <p>(1) ヘッジ会計の方法</p> <p>特例処理の要件を満たす金利スワップ、金利キャップについては、特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>ヘッジ手段<br/>金利スワップ取引、金利キャップ取引</p> <p>ヘッジ対象<br/>借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針</p> <p>本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人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おります。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法</p> <p>金利スワップ及び金利キャップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しております。</p>                        |
| 5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲    | <p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>                                                                                                                                                                                                         |
| 6. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項 | <p>(1) 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おります。</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しております。</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、信託器具備品、信託土地、信託建設仮勘定</p> <p>③信託預り敷金保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>税抜方式によっております。</p> |



## (貸借対照表関係に関する注記)

| 第 1 期<br>(平成18年10月31日現在)               |              |
|----------------------------------------|--------------|
| ※ 1. 担保に供している資産及び担保を付している債務            |              |
| 担保に供している資産は次の通りです。                     |              |
| 信託現金及び信託預金                             | 5,909,232千円  |
| 建物                                     | 3,306,259    |
| 構築物                                    | 10,510       |
| 機械及び装置                                 | 32,502       |
| 土地                                     | 10,081,960   |
| 信託建物                                   | 24,580,453   |
| 信託構築物                                  | 3,382        |
| 信託機械及び装置                               | 387,147      |
| 信託器具備品                                 | 4,938        |
| 信託土地                                   | 49,787,350   |
| 合計                                     | 94,103,738   |
| 担保を付している債務は次の通りです。                     |              |
| 短期借入金                                  | 10,300,000千円 |
| 長期借入金                                  | 33,500,000   |
| 合計                                     | 43,800,000   |
| ※ 2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 |              |
|                                        | 50,000千円     |

## (損益計算書に関する注記)

| 第 1 期<br>(自 平成17年11月18日<br>至 平成18年10月31日) |           |             |
|-------------------------------------------|-----------|-------------|
| ※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳                         |           |             |
| A. 不動産賃貸事業収益                              |           |             |
| 賃貸事業収入                                    |           |             |
| 賃料収入                                      | 3,010,451 | 千円          |
| 共益費収入                                     | 703,279   |             |
| 駐車場収入                                     | 155,900   |             |
| 施設使用料                                     | 29,128    | 3,898,760   |
| その他賃貸事業収入                                 |           |             |
| 水道光熱費収入                                   | 425,241   |             |
| その他収入                                     | 60,764    | 486,005     |
| 不動産賃貸事業収益合計                               |           | 4,384,765   |
| B. 不動産賃貸事業費用                              |           |             |
| 賃貸事業費用                                    |           |             |
| 外注委託費                                     | 451,330   | 千円          |
| 水道光熱費                                     | 414,512   |             |
| 減価償却費                                     | 680,839   |             |
| その他賃貸事業費用                                 | 163,488   | 1,710,170   |
| 不動産賃貸事業費用合計                               |           | 1,710,170   |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)                      |           | 2,674,595千円 |

## (投資主資本等変動計算書に関する注記)

| 区 分                     | 第 1 期<br>(自 平成17年11月18日<br>至 平成18年10月31日) |            |
|-------------------------|-------------------------------------------|------------|
| 1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数 | 発行可能投資口の総口数                               | 2,000,000口 |
|                         | 発行済投資口数                                   | 97,400口    |

## (キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

| 第 1 期<br>(自 平成17年11月18日<br>至 平成18年10月31日)                     |  |              |
|---------------------------------------------------------------|--|--------------|
| ※ 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係<br>(平成18年10月31日現在) |  |              |
| 現金及び預金                                                        |  | 4,493,766千円  |
| 信託現金及び信託預金                                                    |  | 5,909,232千円  |
| 現金及び現金同等物                                                     |  | 10,402,999千円 |

(リース取引関係に関する注記)

| 第1期<br>(自 平成17年11月18日<br>至 平成18年10月31日) |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| オペレーティング・リース取引<br>(貸主側)                 |             |
| 未経過リース料                                 |             |
| 1 年内                                    | 4,932,429千円 |
| 1 年超                                    | 3,881,954千円 |
| 合計                                      | 8,814,384千円 |

(有価証券関係に関する注記)

| 第1期<br>(自 平成17年11月18日<br>至 平成18年10月31日) |  |
|-----------------------------------------|--|
| 該当事項はありません。                             |  |

(デリバティブ取引関係に関する注記)

|                                         |                                                                                                    |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 第1期<br>(自 平成17年11月18日<br>至 平成18年10月31日) |                                                                                                    |
| (1) 取引の内容                               | 本投資法人の利用しているデリバティブ取引は、金利スワップ取引及び金利キャップ取引です。                                                        |
| (2) 取引に対する取組方針                          | 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。                                          |
| (3) 取引の利用目的                             | 本投資法人のデリバティブ取引は、借入金金利等の将来の金利市場における利率上昇を回避する目的で利用しています。                                             |
| ①ヘッジ会計の方法                               | 特例処理の要件を満たす金利スワップ、金利キャップについては、特例処理を採用しております。                                                       |
| ②ヘッジ手段とヘッジ対象                            | ヘッジ手段<br>金利スワップ取引、金利キャップ取引<br>ヘッジ対象<br>借入金金利                                                       |
| ③ヘッジ方針                                  | 本投資法人はリスク管理基本方針にもとづき投資法人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おります。                                       |
| ④ヘッジの有効性評価の方法                           | 金利スワップ及び金利キャップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しております。                                                   |
| (4) 取引に係るリスクの内容                         | 金利スワップ取引及び金利キャップ取引は、市場金利の変動によるリスクを有しております。<br>なお、取引相手先は高格付を有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しております。 |
| (5) 取引に係るリスク管理体制                        | 資産運用会社の管理手続きに基づき、リスク管理を行っております。                                                                    |

(退職給付関係に関する注記)

|                                         |  |
|-----------------------------------------|--|
| 第1期<br>(自 平成17年11月18日<br>至 平成18年10月31日) |  |
| 該当事項はありません。                             |  |

## (税効果会計関係に関する注記)

| 第 1 期<br>(自 平成17年11月18日<br>至 平成18年10月31日)                  |         |
|------------------------------------------------------------|---------|
| 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳                               |         |
| (繰延税金資産)                                                   |         |
| 未払事業税損金不算入額                                                | 39千円    |
| 繰延税金資産合計                                                   | 39千円    |
| (繰延税金資産の純額)                                                | 39千円    |
| 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 |         |
| 法定実効税率                                                     | 39.39%  |
| (調整)                                                       |         |
| 支払分配金の損金算入額                                                | ▲39.34% |
| その他                                                        | 0.06%   |
| 税効果会計適用後の法人税等の負担率                                          | 0.11%   |

## (持分法損益等に関する注記)

| 第 1 期<br>(自 平成17年11月18日<br>至 平成18年10月31日) |
|-------------------------------------------|
| 該当事項はありません。                               |

## (関連当事者との取引に関する注記)

| 第 1 期<br>(自 平成17年11月18日<br>至 平成18年10月31日)                       |          |                                                               |                    |         |              |     |              |
|-----------------------------------------------------------------|----------|---------------------------------------------------------------|--------------------|---------|--------------|-----|--------------|
| 1. 親会社及び法人主要投資主等<br>該当事項はありません。                                 |          |                                                               |                    |         |              |     |              |
| 2. 役員及び個人主要投資主等                                                 |          |                                                               |                    |         |              |     |              |
| 属性                                                              | 氏名       | 事業の内容<br>又は職業                                                 | 議決権等の<br>所有（被所有）割合 | 取引の内容   | 取引金額<br>（千円） | 科目  | 期末残高<br>（千円） |
| 役員及び<br>その近親者                                                   | 山中<br>秀哉 | 本投資法人執行<br>役員兼クリー<br>ド・リート・ア<br>ドバイザーズ株<br>式会社<br>代表取締役<br>社長 | —                  | 設立企画人報酬 | 50,000       | 創業費 | —            |
|                                                                 |          |                                                               |                    | 運用報酬    | 524,224      | 未払金 | 304,278      |
| (注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税額等が含まれておりません。                             |          |                                                               |                    |         |              |     |              |
| (注2) 運用報酬には、個々の不動産等の取得原価に算入した物件取得にかかわる報酬289,788千円が含まれておりま<br>す。 |          |                                                               |                    |         |              |     |              |
| 3. 子会社等<br>当社が出資する子会社等は一切存在せず、該当事項はありません。                       |          |                                                               |                    |         |              |     |              |
| 4. 兄弟会社等<br>該当事項はありません。                                         |          |                                                               |                    |         |              |     |              |

## (1口当たり情報に関する注記)

| 第1期<br>(自 平成17年11月18日<br>至 平成18年10月31日)                                                                                                                                                                 |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 1口当たり純資産額                                                                                                                                                                                               | 499,527円          |
| 1口当たり当期純利益                                                                                                                                                                                              | 25,381円 (16,955円) |
| <p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数で除することにより算定しておりますが、関東財務局登録完了後実際に運用を開始した日である平成18年3月15日を期首とみなして日数加重平均投資口数により算定した1口当たり当期純利益を括弧内に併記しております。</p> <p>また、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、潜在投資口がないため記載しておりません。</p> |                   |

(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。

|                      | 第1期<br>(自 平成17年11月18日<br>至 平成18年10月31日) |
|----------------------|-----------------------------------------|
| 当期純利益金額 (千円)         | 1,651,467                               |
| 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金額 (千円) | 1,651,467                               |
| 期中平均投資口数 (口)         | 97,400                                  |

## (重要な後発事象に関する注記)

| 第1期<br>(自 平成17年11月18日<br>至 平成18年10月31日)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>資産譲渡について</p> <p>規約に定める投資方針にに基づき、以下の資産の譲渡についての売買契約を締結しています。</p> <p>〔D. B. ビル〕</p> <p>譲渡価格 (注) 2,850百万円</p> <p>所在地 東京都新宿区若葉一丁目4番地1</p> <p>資産の種類 不動産信託受益権</p> <p>契約日 平成18年12月4日</p> <p>引渡予定日 平成19年5月8日</p> <p>損益に及ぼす影響 営業収益として不動産売却益を約480百万円計上する予定です。</p> <p>〔24山京ビル〕</p> <p>譲渡価格 (注) 2,200百万円</p> <p>所在地 東京都新宿区払方町14番地1</p> <p>資産の種類 不動産信託受益権</p> <p>契約日 平成18年12月20日</p> <p>引渡日 平成19年1月16日</p> <p>損益に及ぼす影響 営業収益として不動産売却益を約457百万円計上する予定です。</p> <p>(注) 譲渡価格は、譲渡に係る諸費用、固定資産税、都市計画税相当額の精算分及び消費税相当額を含まない信託受益権の売買代金を記載しています。</p> |  |

## (5) 【金銭の分配に係る計算書】

| 区 分                        | 第 1 期<br>(自 平成17年11月18日<br>至 平成18年10月31日)                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ⅰ 当期末処分利益                  | 1,651,467,823円                                                                                                                                                                                                                                  |
| Ⅱ 分配金額<br>(投資口1口当たりの分配金の額) | 1,651,417,000円<br>(16,955円)                                                                                                                                                                                                                     |
| Ⅲ 次期繰越利益                   | 50,823円                                                                                                                                                                                                                                         |
| 分配金額の算出方法                  | <p>本投資法人の規約第34条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の100分の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97,400口の整数倍数となる1,651,417,000円を利益分配金として分配することと致しました。なお、本投資法人規約第34条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p> |

## (6) 【キャッシュ・フロー計算書】

| 区 分                  | 注記<br>番号 | 第 1 期<br>(自 平成17年11月18日<br>至 平成18年10月31日) |
|----------------------|----------|-------------------------------------------|
|                      |          | 金 額 (千円)                                  |
| I 営業活動によるキャッシュ・フロー   |          |                                           |
| 税引前当期純利益金額           |          | 1,653,330                                 |
| 減価償却費                |          | 680,864                                   |
| 受取利息                 |          | △716                                      |
| 支払利息                 |          | 331,772                                   |
| 営業未収入金の増加・減少額        |          | △78,903                                   |
| 前払費用の増加・減少額          |          | △94,765                                   |
| 長期前払費用の増加・減少額        |          | △174,688                                  |
| 営業未払金の増加・減少額         |          | 432,732                                   |
| 未払金の増加・減少額           |          | 357,805                                   |
| 前受金の増加・減少額           |          | 517,093                                   |
| その他                  |          | △49,954                                   |
| 小 計                  |          | 3,574,570                                 |
| 利息の受取額               |          | 716                                       |
| 利息の支払額               |          | △244,577                                  |
| 法人税等の支払額             |          | △143                                      |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー     |          | 3,330,566                                 |
| II 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       |          | △13,492,187                               |
| 信託有形固定資産の取得による支出     |          | △75,315,168                               |
| 無形固定資産の取得による支出       |          | △997                                      |
| 差入保証金の支出             |          | △10,005                                   |
| 預り敷金保証金の収入           |          | 846,135                                   |
| 預り敷金保証金の支出           |          | △5,863                                    |
| 信託預り敷金保証金の収入         |          | 4,461,297                                 |
| 信託預り敷金保証金の支出         |          | △213,279                                  |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー     |          | △83,730,067                               |
| III 財務活動によるキャッシュ・フロー |          |                                           |
| 短期借入金の借入による収入        |          | 10,300,000                                |
| 長期借入金の借入による収入        |          | 33,500,000                                |
| 投資口発行による収入           |          | 47,002,500                                |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー     |          | 90,802,500                                |
| IV 現金及び現金同等物の増加・減少額  |          | 10,402,999                                |
| V 現金及び現金同等物の期首残高     |          | —                                         |
| VI 現金及び現金同等物の期末残高    | ※ 1      | 10,402,999                                |



(7) 【附属明細表】

① 有価証券明細表

該当事項はありません。

② 有価証券先物取引等及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

| 区分        | 種類                    | 契約額等（千円）   |            | 時価（千円） |
|-----------|-----------------------|------------|------------|--------|
|           |                       |            | 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 | 11,000,000 | 11,000,000 | —      |
|           | 金利オプション取引<br>金利キャップ   | 9,000,000  | 9,000,000  | —      |

（注1）金利スワップ及び金利キャップの契約額等は想定元本に基づいて表示しています。

（注2）当該取引は、金融商品会計基準上の特例処理の要件を満たしていますので時価は記載していません。

③ 不動産等明細表のうち総括表

| 資産の種類  |          | 前期末<br>残 高<br>(千円) | 当 期<br>増加額<br>(千円) | 当 期<br>減少額<br>(千円) | 当期末<br>残 高<br>(千円) | 減価償却累計額             |                    | 差 引<br>当期末<br>残 高<br>(千円) | 摘 要  |
|--------|----------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------------|------|
|        |          |                    |                    |                    |                    | 又は償却<br>累計額<br>(千円) | 当 期<br>償却額<br>(千円) |                           |      |
| 有形固定資産 | 建物       | —                  | 3,361,717          | —                  | 3,361,717          | 55,457              | 55,457             | 3,306,259                 | (注1) |
|        | 構築物      | —                  | 11,451             | —                  | 11,451             | 940                 | 940                | 10,510                    |      |
|        | 機械及び装置   | —                  | 37,058             | —                  | 37,058             | 4,555               | 4,555              | 32,502                    |      |
|        | 土地       | —                  | 10,081,960         | —                  | 10,081,960         | —                   | —                  | 10,081,960                | (注1) |
|        | 信託建物     | —                  | 25,148,423         | —                  | 25,148,423         | 567,970             | 567,970            | 24,580,453                | (注2) |
|        | 信託構築物    | —                  | 4,831              | —                  | 4,831              | 1,449               | 1,449              | 3,382                     |      |
|        | 信託機械及び装置 | —                  | 437,482            | —                  | 437,482            | 50,334              | 50,334             | 387,147                   |      |
|        | 信託器具備品   | —                  | 5,068              | —                  | 5,068              | 129                 | 129                | 4,938                     |      |
|        | 信託土地     | —                  | 49,787,350         | —                  | 49,787,350         | —                   | —                  | 49,787,350                | (注2) |
|        | 信託建設仮勘定  | —                  | 2,750              | —                  | 2,750              | —                   | —                  | 2,750                     |      |
|        | 合計       | —                  | 88,878,095         | —                  | 88,878,095         | 680,839             | 680,839            | 88,197,255                |      |
| 無形固定資産 | 商標権      | —                  | 997                | —                  | 997                | 24                  | 24                 | 972                       |      |
|        | 合計       | —                  | 997                | —                  | 997                | 24                  | 24                 | 972                       |      |

（注1）当期増加額は、名古屋プラザビルをはじめ7物件の取得によるものです。

（注2）当期増加額は、新一ビルをはじめ38物件の取得によるものです。

④ その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

⑤ 投資法人債明細表

該当事項はありません。

⑥ 借入金明細表

|               | 区 分                 | 前期末<br>残 高<br>(千円) | 当 期<br>増加額<br>(千円) | 当 期<br>減少額<br>(千円) | 当期末<br>残 高<br>(千円) | 平 均<br>利 率<br>(%)<br>(注 1) | 返 済<br>期 限     | 使 途   | 摘 要        |
|---------------|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------------|----------------|-------|------------|
|               | 借入先                 |                    |                    |                    |                    |                            |                |       |            |
| 短期<br>借入<br>金 | 株式会社三井住友銀行          | —                  | 1,000,000          | —                  | 1,000,000          | 0.839                      | 平成19年<br>4月24日 | (注 3) | 有担保<br>無保証 |
|               | 中央三井信託銀行株式会社        |                    | 650,000            |                    | 650,000            |                            |                |       |            |
|               | 住友信託銀行株式会社          |                    | 650,000            |                    | 650,000            |                            |                |       |            |
|               | 株式会社あおぞら銀行          |                    | 500,000            |                    | 500,000            |                            |                |       |            |
|               | 株式会社三井住友銀行          |                    | 1,330,000          |                    | 1,330,000          | 0.911                      | 平成19年<br>5月16日 |       |            |
|               | 中央三井信託銀行株式会社        |                    | 1,330,000          |                    | 1,330,000          |                            |                |       |            |
|               | 住友信託銀行株式会社          |                    | 1,330,000          |                    | 1,330,000          |                            |                |       |            |
|               | 株式会社あおぞら銀行          |                    | 1,310,000          |                    | 1,310,000          |                            |                |       |            |
|               | 株式会社三井住友銀行          |                    | 430,000            |                    | 430,000            | 1.028                      | 平成19年<br>6月1日  |       |            |
|               | 中央三井信託銀行株式会社        |                    | 430,000            |                    | 430,000            |                            |                |       |            |
|               | 住友信託銀行株式会社          |                    | 430,000            |                    | 430,000            |                            |                |       |            |
|               | 株式会社あおぞら銀行          |                    | 410,000            |                    | 410,000            |                            |                |       |            |
|               | 株式会社三井住友銀行          |                    | 200,000            |                    | 200,000            | 1.064                      | 平成19年<br>6月29日 |       |            |
|               | 中央三井信託銀行株式会社        |                    | 300,000            |                    | 300,000            |                            |                |       |            |
|               | 合 計                 |                    | —                  |                    | 10,300,000         | —                          | 10,300,000     |       |            |
| 長期<br>借入<br>金 | AIGエジソン生命保険株式<br>会社 | —                  | 5,500,000          | —                  | 5,500,000          | 2.481                      | 平成25年<br>3月16日 | (注 4) | 有担保<br>無保証 |
|               | 株式会社三井住友銀行          |                    | 3,500,000          |                    | 3,500,000          | 0.654                      | 平成20年<br>3月17日 |       |            |
|               | 中央三井信託銀行株式会社        |                    | 500,000            |                    | 500,000            |                            |                |       |            |
|               | 株式会社新生銀行            |                    | 1,000,000          |                    | 1,000,000          |                            |                |       |            |
|               | 株式会社千葉銀行            |                    | 1,000,000          |                    | 1,000,000          |                            |                |       |            |
|               | 三菱UFJ信託銀行株式会社       |                    | 2,000,000          |                    | 2,000,000          |                            |                |       |            |
|               | 株式会社三井住友銀行          |                    | 1,000,000          |                    | 1,000,000          | 0.754                      | 平成21年<br>3月17日 |       |            |
|               | 中央三井信託銀行株式会社        |                    | 3,000,000          |                    | 3,000,000          |                            |                |       |            |
|               | 住友信託銀行株式会社          |                    | 1,000,000          |                    | 1,000,000          |                            |                |       |            |
|               | 株式会社あおぞら銀行          |                    | 1,000,000          |                    | 1,000,000          |                            |                |       |            |
|               | 株式会社りそな銀行           |                    | 1,000,000          |                    | 1,000,000          |                            |                |       |            |
|               | 株式会社新生銀行            |                    | 2,000,000          |                    | 2,000,000          | 1.843                      | 平成22年<br>3月17日 |       |            |
|               | 中央三井信託銀行株式会社        |                    | 1,000,000          |                    | 1,000,000          |                            |                |       |            |
|               | 住友信託銀行株式会社          |                    | 3,000,000          |                    | 3,000,000          |                            |                |       |            |
|               | 株式会社あおぞら銀行          |                    | 2,500,000          |                    | 2,500,000          |                            |                |       |            |
|               | 株式会社りそな銀行           |                    | 2,500,000          |                    | 2,500,000          |                            |                |       |            |
|               | 株式会社千葉銀行            |                    | 2,000,000          |                    | 2,000,000          |                            |                |       |            |
|               | 合 計                 |                    | —                  |                    | 33,500,000         | —                          | 33,500,000     |       |            |

(注 1) 平均利率は、日数による期中加重平均を記載しており、また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金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。また小数第 4 位を四捨五入しています。

(注 2) 貸借対照表日以後 5 年以内における 1 年ごとの返済予定額の総額

|       | 1 年超 2 年以内 (千円) | 2 年超 3 年以内 (千円) | 3 年超 4 年以内 (千円) | 4 年超 5 年以内 (千円) |
|-------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 長期借入金 | 8,000,000       | 9,000,000       | 11,000,000      | —               |

(注 3) 資金使途は不動産または不動産信託受益権の購入資金です。

(注 4) 資金使途は不動産信託受益権の購入資金です。

## 2 【投資法人の現況】

### 【純資産額計算書】

(平成18年10月31日現在)

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| I 資産総額                 | 98,999,854,644円 |
| II 負債総額                | 50,345,886,821円 |
| III 純資産総額 (I - II)     | 48,653,967,823円 |
| IV 発行済数量               | 97,400口         |
| V 1口当たり純資産額 (III / IV) | 499,527円        |

第6【販売及び買戻しの実績】

| 計算期間                                 | 発行日         | 販売口数<br>(口) | 買戻し口数<br>(口) | 発行済口数<br>(口) |
|--------------------------------------|-------------|-------------|--------------|--------------|
| 第1期<br>(平成17年11月18日<br>～平成18年10月31日) | 平成17年11月18日 | 400         | 0            | 400          |
|                                      | 平成18年3月14日  | 97,000      | 0            | 97,400       |

(注) 本邦外における販売又は買戻しの実績はありません。

## 第 7 【参考情報】

当計算期間の開始日から本有価証券報告書提出日までの間に、本投資法人が提出した証券取引法第25条第1項各号に掲げる書類は、以下の通りです。

- (1) 有価証券届出書及びその添付書類  
平成18年2月13日に関東財務局へ提出しました。
- (2) 有価証券届出書の訂正届出書及びその添付書類  
平成18年2月22日に関東財務局へ提出しました。
- (3) 有価証券届出書の訂正届出書及びその添付書類  
平成18年2月28日に関東財務局へ提出しました。
- (4) 有価証券届出書の訂正届出書及びその添付書類  
平成18年3月3日に関東財務局へ提出しました。

# 独立監査人の監査報告書

平成19年1月22日

クリード・オフィス投資法人

役員会 御中

## 新日本監査法人

指定社員 公認会計士 田代 清和 印  
業務執行社員

指定社員 公認会計士 岡本 和巳 印  
業務執行社員

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているクリード・オフィス投資法人の平成17年11月18日から平成18年10月31日までの第1期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、クリード・オフィス投資法人の平成18年10月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 追記情報

「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は資産の譲渡に関する決議を行っている。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

---

(注) 上記は、独立監査人の監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しております。