

## 【表紙】

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 【提出書類】                               | 有価証券届出書                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 【提出先】                                | 関東財務局長                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 【提出日】                                | 平成18年2月13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 齋藤 敬之                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 【電話番号】                               | 03-3539-5943                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 【届出の対象とした募集（売出）内国<br>投資証券に係る投資法人の名称】 | クリード・オフィス投資法人                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 【届出の対象とした募集（売出）内国<br>投資証券の形態及び金額】    | 形態：投資証券<br>発行価額の総額：一般募集 48,500,000,000円<br>売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し<br>1,100,000,000円<br><br>（注1）発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。<br>ただし、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取<br>引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で<br>一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は<br>上記の金額とは異なります。<br><br>（注2）売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。<br>該当事項はありません。 |
| 【縦覧に供する場所】                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

## 第一部【証券情報】

### 第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

#### 1【募集内国投資証券】

##### (1)【投資法人の名称】

クリード・オフィス投資法人

（英文表示：Creed Office Investment Corporation）

（以下「本投資法人」といいます。）

（注）本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき設立された投資法人です。

##### (2)【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集及び売出しの対象である本投資法人の投資口を表示する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）は、記名式かつ無額面で、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型の投資証券です。

本投資証券について、格付は、取得していません。

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

##### (3)【発行数】

97,000口

（注1）本「1 募集内国投資証券」に記載の募集（以下「本募集」といいます。）にあたり、その需要状況等を勘案した上で、本募集とは別に、大和証券エスエムビーシー株式会社が指定先（後記「(14) その他 ② 申込みの方法等（ホ）」に定義されます。）である株式会社クリードから2,200口を上限として借り入れる本投資証券の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。後記「2 売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）」をご参照下さい。

（注2）上記（注1）の取引に関しては、大和証券エスエムビーシー株式会社とモルガン・スタンレー証券会社東京支店が協議の上、これを行います。

##### (4)【発行価額の総額】

48,500,000,000円

（注）上記の発行価額の総額は、後記「(14) その他 ① 引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。後記「(14) その他 ① 引受け等の概要」をご参照下さい。発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

##### (5)【発行価格】

未定

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

- (注2) 発行価格の決定に先立って、平成18年2月22日(水)に発行価格に係る仮条件を提示する予定です。  
当該仮条件は、本投資法人の取得予定資産の内容その他本投資法人に係る情報、価格算定能力が高いと推定される機関投資家等の意見その他を総合的に勘案し決定する予定です。
- (注3) 投資家は、本投資証券の買付けの申込みに先立ち、平成18年2月23日(木)から平成18年3月2日(木)までの間に、引受人に対して、上記仮条件を参考として需要の申告を行うことができます。引受人は、本投資証券が市場において適正な評価を受けることを目的に、価格算定能力が高いと推定される機関投資家等を中心に当該仮条件に基づく需要の申告を促す予定です。なお、当該需要の申告は、変更又は撤回することが可能です。
- (注4) 発行価格及び発行価額は、上記仮条件に基づく需要状況、上場(売買開始)日(後記「(14) その他 ② 申込みの方法等 (二)」をご参照下さい。)までの価格変動リスク等を総合的に勘案した上で、本投資法人の取得予定資産の内容に照らし公正な価額と評価し得る範囲内で、平成18年3月3日(金)(以下「発行価格決定日」といいます。)に、決定する予定です。
- (注5) 後記「(14) その他 ① 引受け等の概要」の冒頭に記載の通り、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金となります。
- (注6) 販売にあたっては、東京証券取引所の「不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例」(以下「上場規程の特例」といいます。)に定める投資主数基準の充足、上場後の本投資証券の流通性の確保等を勘案し、需要の申告を行わなかった投資家に販売が行われることがあります。引受人は、需要の申告を行った投資家への販売については、各社の定める販売に関する社内規程等に従い、発行価格又はそれ以上の需要の申告を行った投資家の中から、原則として需要の申告への積極的参加の程度、証券投資についての経験・知識、投資方針への適合性等を勘案した上で、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。引受人は、需要の申告を行わなかった投資家への販売については、各社の定める販売に関する社内規程等に従い、原則として証券投資についての経験・知識、投資方針への適合性、引受人との取引状況等を勘案した上で、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。
- (注7) 本投資証券に対する金銭の分配の起算日は、平成17年11月18日(本投資法人成立日)とします。

(6) **【申込手数料】**

申込手数料はありません。

(7) **【申込単位】**

1口以上1口単位

(8) **【申込期間】**

平成18年3月7日(火)から平成18年3月10日(金)まで

(9) **【申込証拠金】**

発行価格と同一の金額です。

(10) **【申込取扱場所】**

後記「(14) その他 ① 引受け等の概要」記載の引受人の本店及び全国各支店

(11) **【払込期日】**

平成18年3月14日(火)

(12) 【払込取扱場所】

中央三井信託銀行株式会社 本店営業部  
東京都港区芝三丁目33番1号

(注) 上記払込取扱場所では、本投資証券の買付けの申込みの取扱いを行いません。

(13) 【手取金の使途】

本募集における手取金（48,500,000,000円）については、本募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金（上限1,100,000,000円）と併せて、本投資法人による特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。以下同様とします。）の取得資金等に充当します。

(注1) 上記の第三者割当については、後記「2 売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し） (3) 売出数 (注1)」をご参照下さい。

(注2) 上記の手取金は、本書の日付現在における見込額です。

(14) 【その他】

① 引受け等の概要

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

| 引受人の名称             | 住所                | 引受投資口数  |
|--------------------|-------------------|---------|
| 大和証券エスエムビーシー株式会社   | 東京都千代田区丸の内一丁目8番1号 | 未定      |
| モルガン・スタンレー証券会社東京支店 | 東京都渋谷区恵比寿四丁目20番3号 |         |
| 日興シティグループ証券株式会社    | 東京都港区赤坂五丁目2番20号   |         |
| 野村證券株式会社           | 東京都中央区日本橋一丁目9番1号  |         |
| イー・トレード証券株式会社      | 東京都港区六本木一丁目6番1号   |         |
| 新光証券株式会社           | 東京都中央区八重洲二丁目4番1号  |         |
| みずほ証券株式会社          | 東京都千代田区大手町一丁目5番1号 |         |
| 三菱UFJ証券株式会社        | 東京都千代田区丸の内二丁目4番1号 |         |
| 合計                 |                   | 97,000口 |

(注1) 引受投資口数及び引受けの条件は、発行価格決定日に決定する予定です。

(注2) 本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託しているクリード・リート・アドバイザーズ株式会社は、発行価格決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結する予定です。

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

(注4) 以下、大和証券エスエムビーシー株式会社及びモルガン・スタンレー証券会社東京支店を併せて「共同主幹事会社」といいます。

## ② 申込みの方法等

- (イ) 申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。
- (ロ) 申込証拠金には利息をつけません。
- (ハ) 申込証拠金のうち発行価額相当額は、払込期日に新投資口発行払込金に振替充当します。
- (ニ) 本投資証券の受渡期日は、上場（売買開始）日である平成18年3月15日（水）（以下「上場（売買開始）日」といいます。）となります。本投資証券は、株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）の業務規程第98条第1項で準用される同規程第42条第1項に従い、一括して保管振替機構に預託されますので、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知した投資家には、上場（売買開始）日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。
- (ホ) 引受人は、本投資法人の指定する販売先として、本投資法人が資産の運用に係る業務を委託しているクリード・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。）の株主である株式会社クリード（以下「指定先」といいます。）に対し、本募集の対象となる本投資証券のうち1,800口を販売する予定です。

## 2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

### (1)【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券 (1) 投資法人の名称」に同じ。

### (2)【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券 (2) 内国投資証券の形態等」に同じ。

### (3)【売出数】

2,200口

(注1) オーバーアロットメントによる売出しは、本募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、本募集とは別に、大和証券エスエムビーシー株式会社が前記「1 募集内国投資証券 (14) その他 ② 申込みの方法等 (ホ)」に記載の指定先である株式会社クリードから2,200口を上限として借入れる本投資証券（ただし、かかる貸借は、前記「1 募集内国投資証券 (14) その他 ② 申込みの方法等 (ホ)」に記載する通り、本投資証券の当該指定先への販売がなされることを条件とします。）の売出しです。上記売出数はオーバーアロットメントによる売出しの上限口数を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに際し、大和証券エスエムビーシー株式会社が当該指定先から借り入れた本投資証券（以下「借入投資証券」といいます。）の返還に必要な本投資証券を取得させるために、本投資法人は、平成18年2月13日（月）開催の本投資法人役員会において、大和証券エスエムビーシー株式会社を割当先とする本投資法人の投資口2,200口の第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）を、平成18年4月12日（水）を払込期日として行うことを決議しています。

また、大和証券エスエムビーシー株式会社は、平成18年3月15日（水）から平成18年4月7日（金）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資証券の返還を目的として、東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資証券の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。大和証券エスエムビーシー株式会社がシンジケートカバー取引により買付けた本投資証券は、その口数のすべてが借入投資証券の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内においても、大和証券エスエムビーシー株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

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

(注2) 上記（注1）記載の取引に関しては、大和証券エスエムビーシー株式会社がモルガン・スタンレー証券会社東京支店と協議の上、これらを行うものとしています。

### (4)【売出価額の総額】

1,100,000,000円

(注) 売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

(5) **【売出価格】**

未定

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

(6) **【申込手数料】**

申込手数料はありません。

(7) **【申込単位】**

1 口以上 1 口単位

(8) **【申込期間】**

平成18年 3 月 7 日 (火) から平成18年 3 月10日 (金) まで

(9) **【申込証拠金】**

売出価格と同一の金額です。

(10) **【申込取扱場所】**

大和証券エスエムビーシー株式会社の本店及び全国各支店

(11) **【受渡期日】**

平成18年 3 月15日 (水)

(12) **【払込取扱場所】**

該当事項はありません。

(13) **【手取金の使途】**

該当事項はありません。

(14) **【その他】**

① **引受け等の概要**

該当事項はありません。

② **申込みの方法等**

(イ) 申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。

(ロ) 申込証拠金には利息をつけません。

(ハ) 本投資証券は、保管振替機構に預託されますので、前記「(11) 受渡期日」記載の受渡期日から売買を行うことができます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知した投資家には、当該受渡期日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。

### 3【その他の事項】

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

#### (1) 本邦以外の地域における発行

該当事項はありません。

#### (2) 売却・追加発行等の制限

- ① 株式会社クリードは、本書の日付現在本投資証券を400口保有する投資主であり、更に、本募集の対象となる本投資証券のうち1,800口を取得する予定です。

株式会社クリードは、本募集に関し、共同主幹事会社との間で、上場（売買開始）日から平成19年3月14日までの期間、本募集において取得する本投資証券及び本募集前から所有している本投資証券につき、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、売却、担保提供、貸出し等（ただし、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資証券の貸出し等を除きます。）を行わない旨を合意しています。

- ② 本投資法人は、本募集に関し、上場（売買開始）日以降90日を経過するまでの期間、共同主幹事会社との間で、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、投資口の追加発行等（ただし、本件第三者割当による本投資証券の追加発行等を除きます。）を行わない旨を合意しています。

なお、共同主幹事会社は、その裁量で上記①及び②における制限の一部又は全部を解除する権限を有しています。

更に、上記①及び②に記載した制限とは別に、本書の日付現在における投資主は、東京証券取引所の定める「不動産投資信託証券の上場前の公募又は売出し等に関する規則」その他の適用規則に基づき本投資法人との間で継続所有に関する確約を行っており、平成17年11月18日から1年間を経過する日までの間は、原則として本書の日付現在における所有投資口の全部又は一部を第三者に譲渡しないこととなっています。



## 第 2 【投資法人債券】

該当事項はありません。

## 第二部【ファンド情報】

### 第1【ファンドの状況】

#### 1【投資法人の概況】

##### (1)【主要な経営指標等の推移】

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（以下、各営業期間の末日をそれぞれ「決算期」といいます。）の各6か月間ですが、第1期営業期間は、本投資法人成立の日である平成17年11月18日から平成18年10月末日までです（規約第33条）。したがって、本書の日付現在、第1期営業期間は終了しておらず、該当事項はありません。

##### (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、発行する投資口の総口数、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。

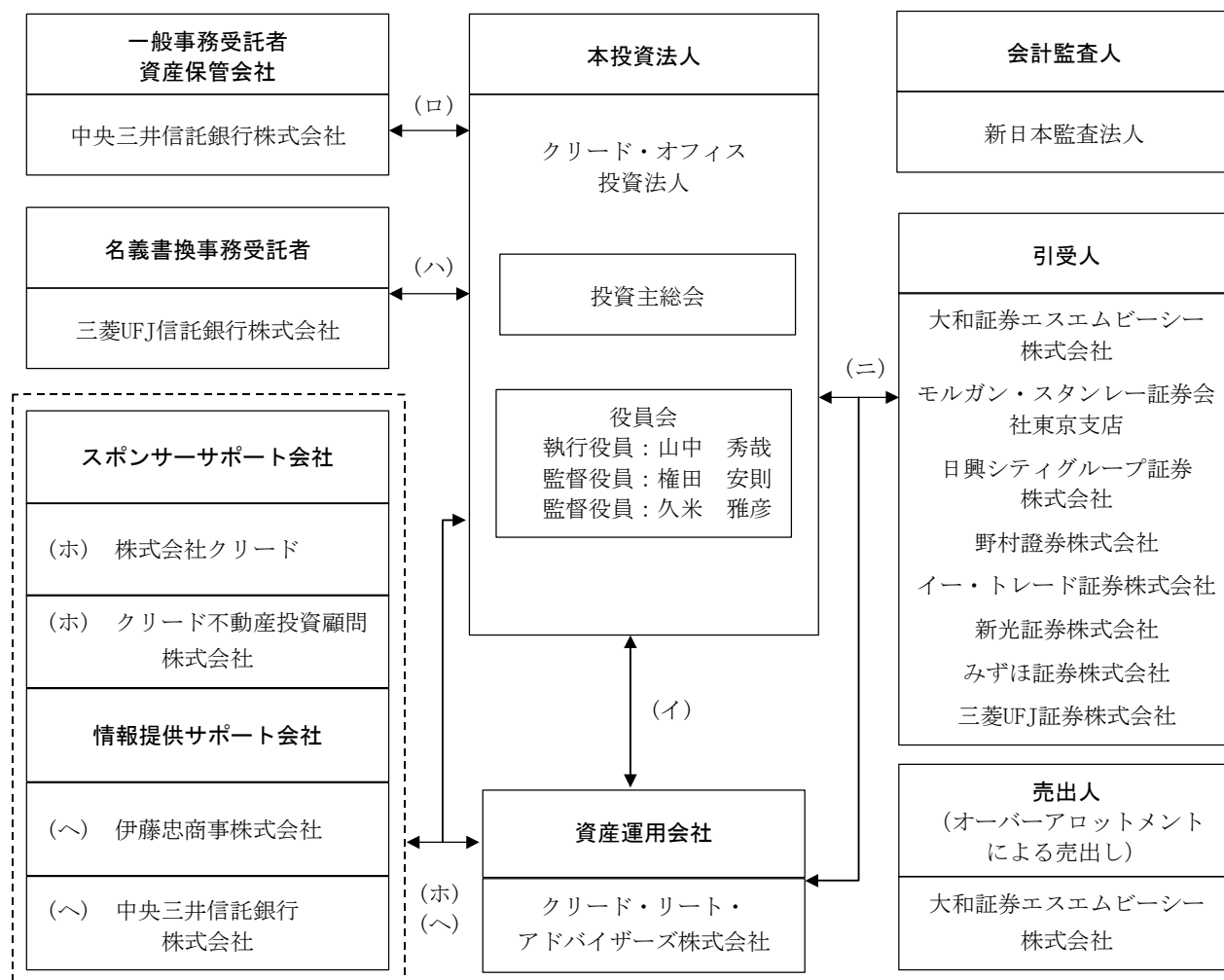
投資法人は、投資口及び投資法人債の発行による手取金並びに借入金を、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります（以下、この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。）。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 及び (2) 投資対象」をご参照下さい。

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

### (3) 【投資法人の仕組み】

#### 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／資産保管業務委託契約

(ハ) 名義書換事務委託契約

(ニ) 新投資口引受契約

(ホ) 不動産情報提供等に関する覚書

(へ) 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111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>                      |
| 名義書換事務受託者     | 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111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）投資口の名義書換に関する事務、（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>                                                   |
| 引受人           | 大和証券エスエムビーシー株式会社<br>モルガン・スタンレー証券会社<br>東京支店<br>日興シティグループ証券株式会社<br>野村証券株式会社<br>イー・トレード証券株式会社<br>新光証券株式会社<br>みずほ証券株式会社<br>三菱UFJ証券株式会社 | 発行価格決定日付で本投資法人及び資産運用会社との間で、新投資口引受契約を締結します。本投資法人から委託された投信法上の一般事務受託者（投信法第111条第1号）として、本投資証券の買取引受けを行います。                                                                                                                                                                                                  |

### 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、商法（明治32年法律第48号。その後の改正を含みます。）（以下「商法」といいます。）第343条第1項）等、一定の重要事項については、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の3分の2以上による決議（以下「特別決議」といいます。）を経なければなりません。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97条第1項及び第99条第1項並びに商法第78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97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103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107条第1項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、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108条第1項、商法第260条の2第1項及び規約第24条）。

投信法の規定（投信法第108条第1項並びに商法第260条の2第2項及び第3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、法令又は規約に違反する行為により本投資法人に損害を与えた場合はこれ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109条第1項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第109条第9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遂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。

- a. 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b.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）
- b. 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）

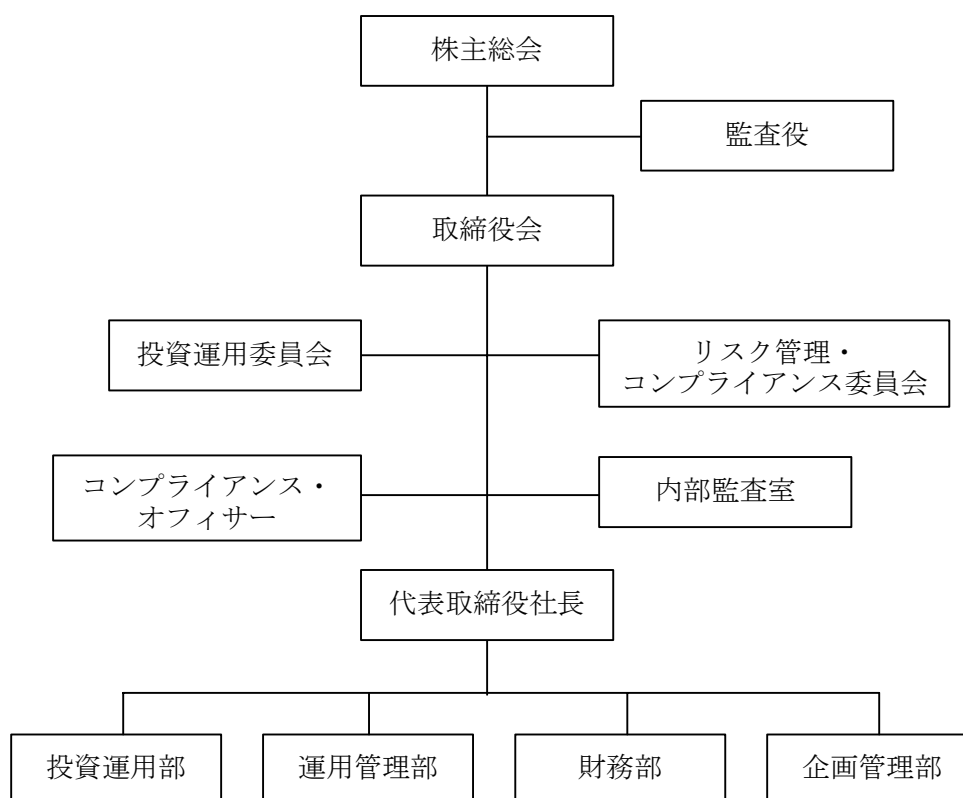
（ハ）会計監査人

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118条第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。

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>                                                                                                                                      |

| 部署名            | 分掌業務                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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>                                                                                                                             |

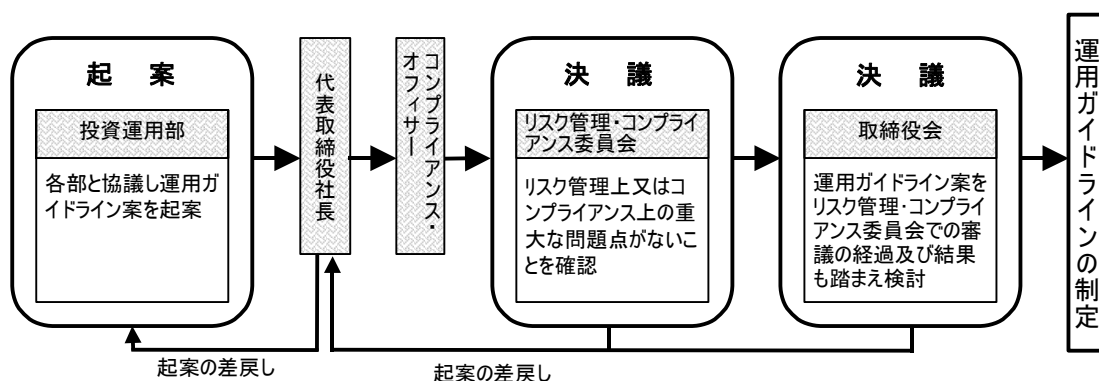
（注）社外委員として弁護士1名が選任されています。

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。



a. 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。

b. 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。

- c. 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。
- d. 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。差し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。

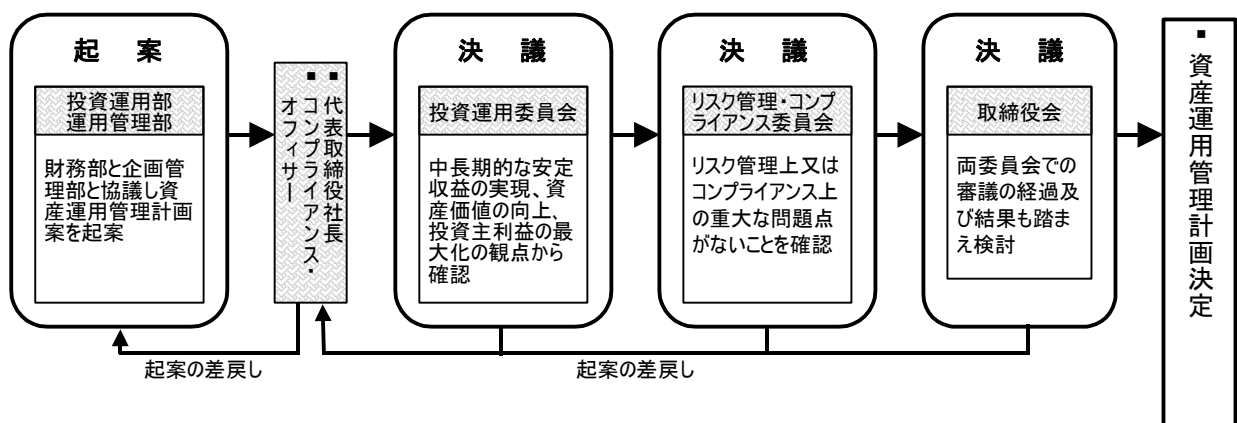
#### (ロ) 本投資法人の資産の運用を行う部門における運用体制

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。

##### a. 資産運用管理計画に関する事項

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

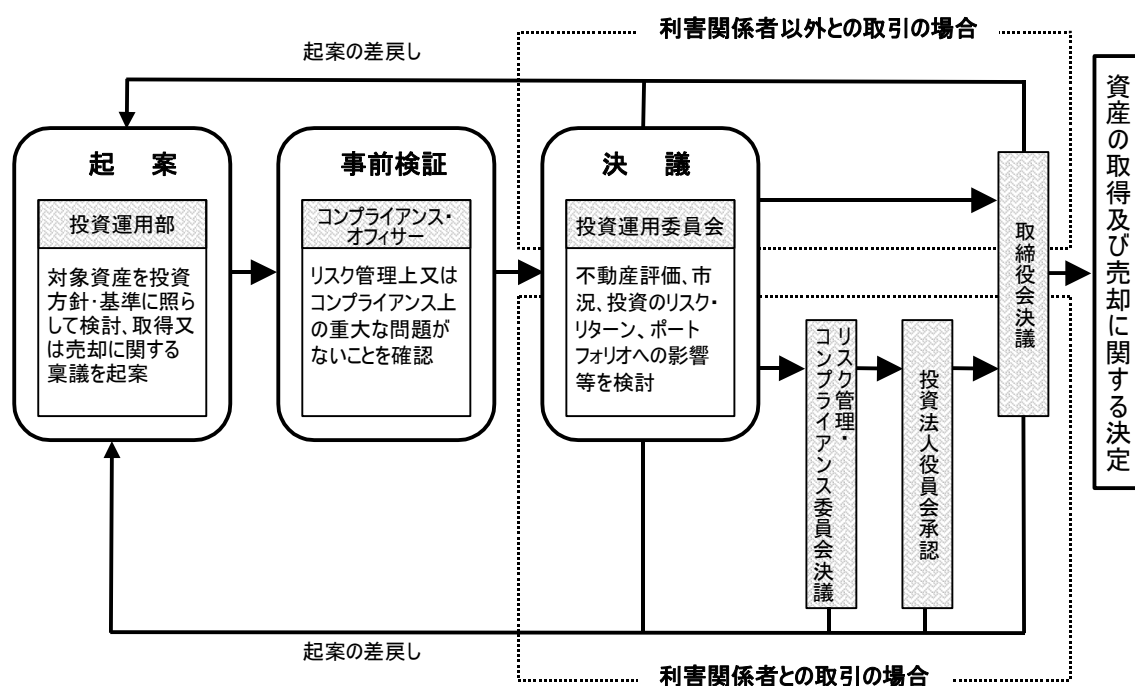
向上及び投資主利益の最大化という観点から適切かどうかについて審議され、承認決議がなされた場合には、審議の経過及びその結果と共に、リスク管理・コンプライアンス委員会に付議されます。

- 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。

#### b. 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、結果が取締役会に報告されます。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. ～ 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「7 管理及び運営の概要 (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。

#### c. 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】

(本書の日付現在)

|                   |              |
|-------------------|--------------|
| 出資総額              | 200,000,000円 |
| 本投資法人が発行する投資口の総口数 | 2,000,000口   |
| 発行済投資口総数          | 400口         |

最近5年間における出資総額及び発行済投資口総数の増減は、以下の通りです。

| 年月日             | 出資総額         | 発行済投資口総数 |
|-----------------|--------------|----------|
| 平成17年11月18日 (注) | 200,000,000円 | 400口     |

(注) 本投資法人は、平成17年11月18日に成立しました。

(6) 【主要な投資主の状況】

(本書の日付現在)

| 名称 (氏名)  | 住所                | 所有投資口数 (口) | 比率 (%) |
|----------|-------------------|------------|--------|
| 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 | 400        | 100.00 |

## 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割以上にあたる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。

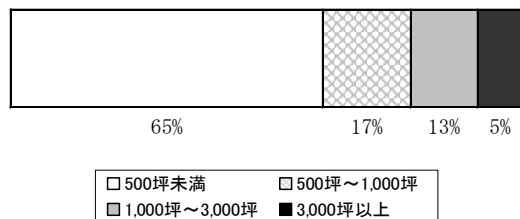
なお、中規模オフィスビルへの投資に際して、本投資法人は、その地域不動産市場内で競争力を有する物件を選別するためのポイントを定めており、中でも過去のテナントの履歴を重要な要素と考えています（後記「③ ポートフォリオ構築方針（ハ）取得基準」をご参照下さい。）。

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 一棟数－

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。

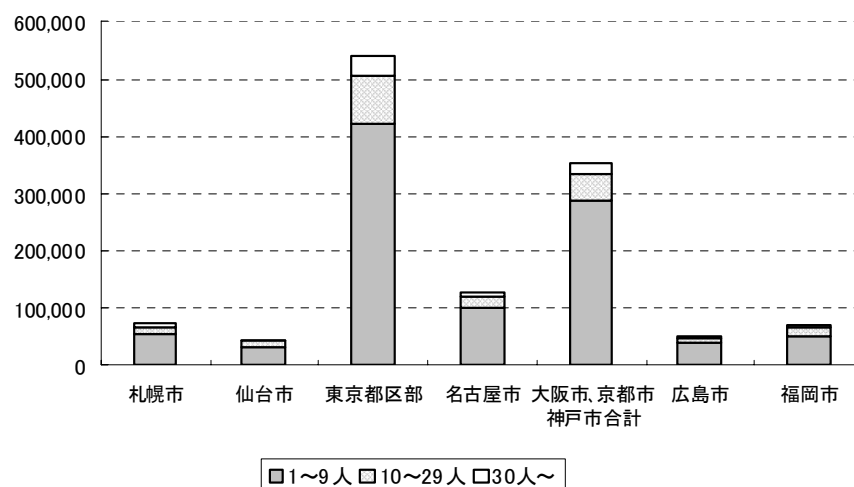
(注3) 上記グラフの面積区分は、本投資法人の定義する中規模オフィスの面積区分と同一ではありません。

(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)

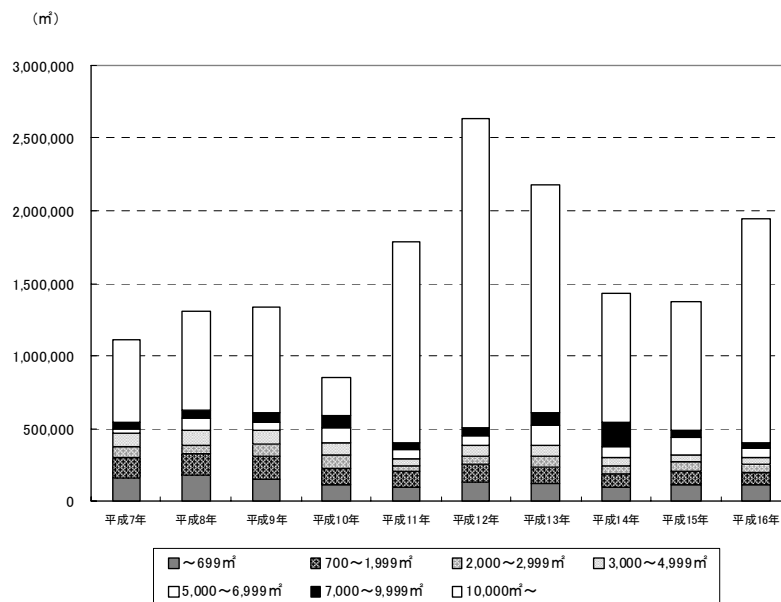


(出所) 総務省「事業所・企業統計調査」をもとに株式会社住信基礎研究所作成

(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。



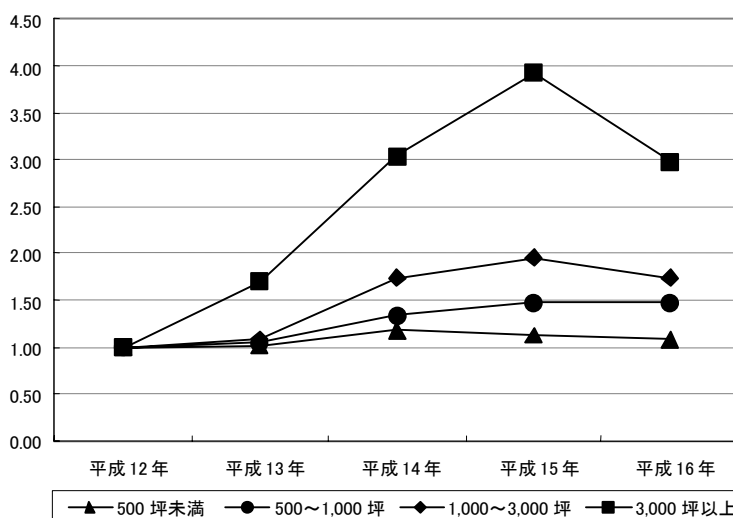
(出所) 国土交通省「建築着工統計」をもとに株式会社住信基礎研究所作成

(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。

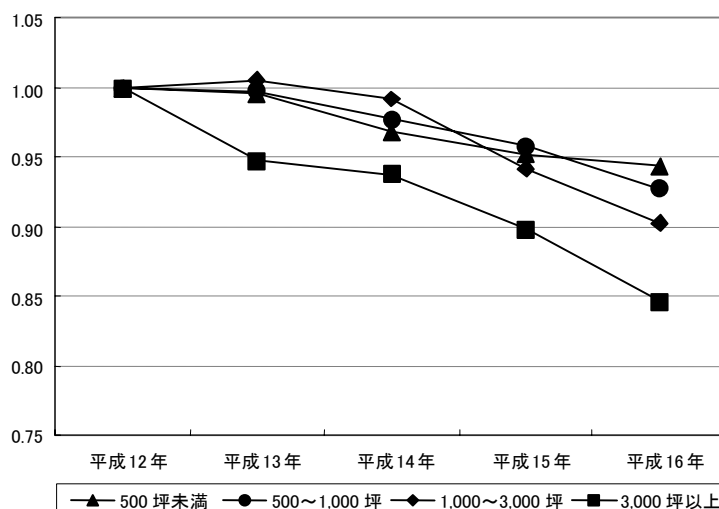
(注2) 上記グラフの面積区分は、本投資法人の定義する中規模オフィスの面積区分と同一では

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実力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「(ニ) 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「7 管理及び運営の概要（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

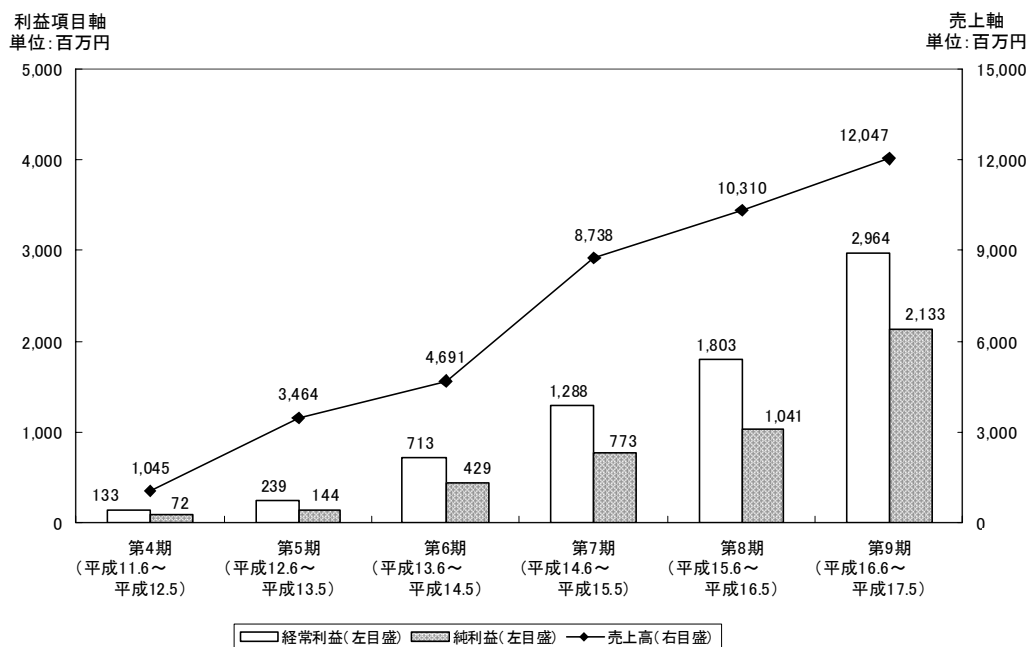
株式会社クリードは、平成8年に創業され、平成13年にナスダック・ジャパン（現ヘラクレス）に上場、平成16年より東京証券取引所第二部に上場し、翌平成17年には第一部の指定を受けており、不動産と金融の融合分野をそのビジネス領域としています。

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。現在、ファンド（不動産ファンド運用関連）事業、プリンシパルインベストメント（自己投資）事業、デュー・デリジェンス（不動産詳細調査・評価）事業、ソリューション（不動産関連アドバイス・コンサルティング提供）事業等の事業分野を、相互にシナジー効果を発揮させながら推進しています。

<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）>



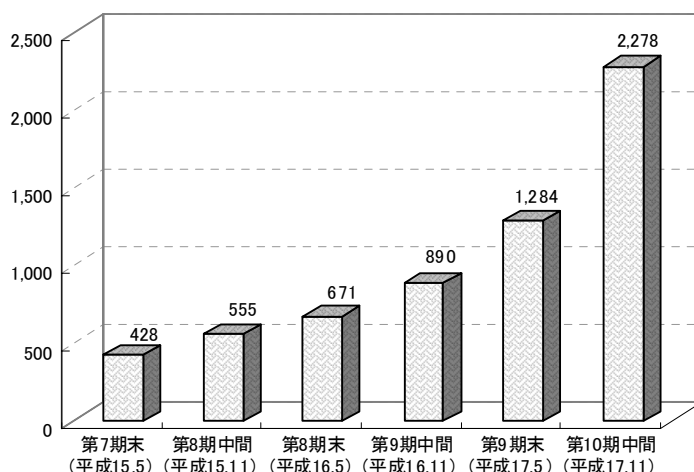
(出所) 株式会社クリード

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>

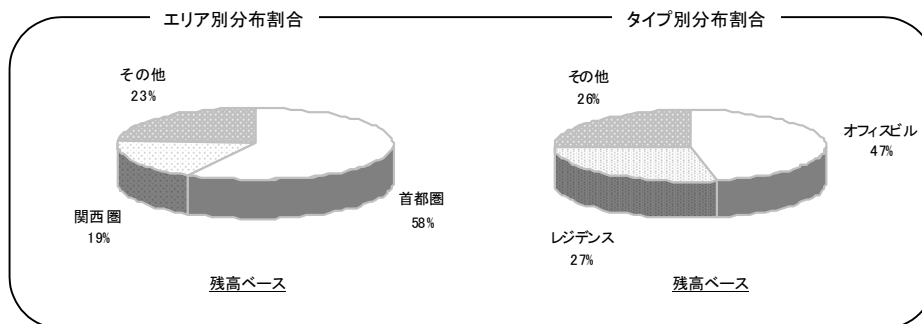
(億円)



(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: 2,278 億円 / 物件数計: 254 件 (平成 17 年 11 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エアハウジング

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の申入れ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                      | OA床対応、又は将来的にその対応が可能であること。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。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。<br>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みます。)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、売買契約時までには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) 土壤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貸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 a. 乃至 e. 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

(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。）

- 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。
- 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。
- 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 取得予定資産の概要

本投資法人は、本書の日付現在、本募集の対象とする本投資証券の発行により調達した資金及び借入金によって、下表に掲げる信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）を本投資法人の発行する本投資証券が東京証券取引所へ上場された後遅滞なく取得する予定です。本投資法人は、取得予定資産の確保を図るために、取得予定資産のそれぞれについて、本投資法人の発行する投資口の上場等を停止条件とする停止条件付信託受益権売買契約（以下「停止条件付信託受益権売買契約」といいます。）を、売主との間で既に締結しています。

信託受益権の売主は、資産運用会社の自主ルールである利害関係者取引規程に定義する利害関係者に該当することから、資産運用会社は、同規程に則り、平成17年12月19日開催の投資運用委員会及び平成17年12月20日開催のリスク管理・コンプライアンス委員会における審議及び決議を経て、平成17年12月21日開催の本投資法人役員会において承認され、平成17年12月22日及び平成18年1月30日開催の取締役会においてその取得及び取得条件を決議しています。同ルールについては、後記「7 管理及び運営の概要 (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。

なお、取得予定資産のうち、六本木DKビル、日幸東日本橋ビル、D. B. ビル、アンフィニ赤坂、24山京ビル、銀座轟ビル、ブルク大森、グリーンパークビル、REGALOビル、オーティービル、テクノス中野ビル、四ツ橋中央ビル、COI名駅ビル及び仙台一番町ビル以外の物件に関する売主との停止条件付信託受益権売買契約において、売主は買主に対して瑕疵担保責任を負わないものとされています。

＜本投資法人の取得予定資産の概要＞

| 物件<br>番号 | 地域<br>(注1) | 用途<br>(注2) | 物件名称        | 信託受託者                | 信託期間満了日            | 取得予定<br>価格<br>(百万円)<br>(注3) | 投資<br>比率<br>(%)<br>(注4) | 不動産鑑<br>定評価額<br>(百万円)<br>(注5) |
|----------|------------|------------|-------------|----------------------|--------------------|-----------------------------|-------------------------|-------------------------------|
| A-1      | 首都圏        | オフィスビル     | 新一ビル        | 三菱UFJ信託銀行株式会社        | 平成20年10月31日        | 7,162                       | 9.7                     | 7,180                         |
| A-2      | 首都圏        | オフィスビル     | 西参道山貴ビル     | 中央三井信託銀行株式会社         | 平成22年1月31日         | 4,439                       | 6.0                     | 4,439                         |
| A-3      | 首都圏        | オフィスビル     | 六本木DKビル     | 中央三井信託銀行株式会社         | 平成22年1月31日         | 2,800                       | 3.8                     | 2,800                         |
| A-4      | 首都圏        | オフィスビル     | MTCビル       | 中央三井信託銀行株式会社         | 平成22年1月31日         | 2,690                       | 3.6                     | 2,690                         |
| A-5      | 首都圏        | オフィスビル     | 日幸東日本橋ビル    | 中央三井信託銀行株式会社         | 平成22年1月31日         | 2,280                       | 3.1                     | 2,280                         |
| A-6      | 首都圏        | オフィスビル     | D. B. ビル    | 中央三井信託銀行株式会社         | 平成22年1月31日         | 2,192                       | 3.0                     | 2,192                         |
| A-7      | 首都圏        | オフィスビル     | 南平台千代田ビル    | 三菱UFJ信託銀行株式会社        | 平成20年10月31日        | 2,120                       | 2.9                     | 2,130                         |
| A-8      | 首都圏        | オフィスビル     | ジョワレ半蔵門     | 中央三井信託銀行株式会社         | 平成22年1月31日         | 2,076                       | 2.8                     | 2,076                         |
| A-9      | 首都圏        | オフィスビル     | 第20中央ビル     | 中央三井信託銀行株式会社         | 平成22年1月31日         | 1,864                       | 2.5                     | 1,864                         |
| A-10     | 首都圏        | オフィスビル     | アンフィニ赤坂     | 中央三井信託銀行株式会社         | 平成22年1月31日         | 1,862                       | 2.5                     | 1,862                         |
| A-11     | 首都圏        | オフィスビル     | 24山京ビル      | 中央三井信託銀行株式会社         | 平成22年1月31日         | 1,659                       | 2.2                     | 1,659                         |
| A-12     | 首都圏        | オフィスビル     | プロフィットリンク聖坂 | 中央三井信託銀行株式会社         | 平成22年1月31日         | 1,270                       | 1.7                     | 1,270                         |
| A-13     | 首都圏        | オフィスビル     | 平河町ビル       | 中央三井信託銀行株式会社         | 平成22年1月31日         | 980                         | 1.3                     | 980                           |
| A-14     | 首都圏        | オフィスビル     | 新橋スカイビル     | 中央三井信託銀行株式会社         | 平成22年1月31日         | 865                         | 1.2                     | 865                           |
| A-15     | 首都圏        | オフィスビル     | 大門佐野ビル      | 三菱UFJ信託銀行株式会社        | 平成21年1月31日         | 722                         | 1.0                     | 725                           |
| A-16     | 首都圏        | オフィスビル     | 田町片岡ビル      | 三菱UFJ信託銀行株式会社        | 平成20年12月31日        | 577                         | 0.8                     | 578                           |
| A-17     | 首都圏        | オフィスビル     | 銀座轟ビル       | 中央三井信託銀行株式会社         | 平成22年1月31日         | 548                         | 0.7                     | 548                           |
| B-1      | 首都圏        | オフィスビル     | 五反田富士ビル     | 中央三井信託銀行株式会社         | 平成22年1月31日         | 5,208                       | 7.0                     | 5,208                         |
| B-2      | 首都圏        | その他都市型ビル   | ブルク大森       | 中央三井信託銀行株式会社         | 平成22年1月31日         | 3,370                       | 4.6                     | 3,370                         |
| B-3      | 首都圏        | オフィスビル     | BENEX S-2   | 中央三井信託銀行株式会社         | 平成22年1月31日         | 2,438                       | 3.3                     | 2,438                         |
| B-4      | 首都圏        | オフィスビル     | 大和国立ビル      | 三菱UFJ信託銀行株式会社        | 平成20年10月31日        | 2,057                       | 2.8                     | 2,070                         |
| B-5      | 首都圏        | その他都市型ビル   | 浅草雷門SIAビル   | 中央三井信託銀行株式会社         | 平成22年1月31日         | 1,871                       | 2.5                     | 1,871                         |
| B-6      | 首都圏        | オフィスビル     | グリーンパークビル   | 中央三井信託銀行株式会社         | 平成22年1月31日         | 1,600                       | 2.2                     | 1,600                         |
| B-7      | 首都圏        | その他都市型ビル   | REGALOビル    | 中央三井信託銀行株式会社         | 平成22年1月31日         | 1,664                       | 2.2                     | 1,664                         |
| B-8      | 首都圏        | オフィスビル     | オーティービル     | 中央三井信託銀行株式会社<br>(注6) | 平成22年1月31日<br>(注6) | 1,103                       | 1.5                     | 1,105                         |
| B-9      | 首都圏        | オフィスビル     | レスポアール296   | 中央三井信託銀行株式会社         | 平成22年1月31日         | 1,074                       | 1.5                     | 1,074                         |
| B-10     | 首都圏        | オフィスビル     | テクノス中野ビル    | 中央三井信託銀行株式会社         | 平成22年1月31日         | 979                         | 1.3                     | 979                           |

| 物件<br>番号 | 地域<br>(注1)  | 用途<br>(注2) | 物件名称              | 信託受託者             | 信託期間満了日     | 取得予定<br>価格<br>(百万円)<br>(注3) | 投資<br>比率<br>(%)<br>(注4) | 不動産鑑<br>定評価額<br>(百万円)<br>(注5) |
|----------|-------------|------------|-------------------|-------------------|-------------|-----------------------------|-------------------------|-------------------------------|
| C-1      | 関西圏         | オフィスビル     | 四ツ橋中央ビル<br>(注7)   | 中央三井信託銀行<br>株式会社  | 平成22年1月31日  | 1,700                       | 2.3                     | 1,700                         |
| C-2      | 関西圏         | オフィスビル     | アスパイア7番館          | 中央三井信託銀行<br>株式会社  | 平成22年1月31日  | 721                         | 1.0                     | 721                           |
| C-3      | 関西圏         | オフィスビル     | 茨木恒和ビル            | 三菱UFJ信託銀行<br>株式会社 | 平成20年12月31日 | 789                         | 1.1                     | 791                           |
| D-1      | 5大都市圏       | オフィスビル     | 仙台一番町ビル<br>(注8)   | 中央三井信託銀行<br>株式会社  | 平成22年1月31日  | 2,480                       | 3.3                     | 2,480                         |
| D-2      | 5大都市圏       | オフィスビル     | カーニーブレイス広<br>島紙屋町 | 中央三井信託銀行<br>株式会社  | 平成22年1月31日  | 1,709                       | 2.3                     | 1,709                         |
| D-3      | 5大都市圏       | オフィスビル     | COI名駅ビル<br>(注9)   | 中央三井信託銀行<br>株式会社  | 平成22年1月31日  | 1,474                       | 2.0                     | 1,474                         |
| E-1      | その他主要都<br>市 | オフィスビル     | 富山駅西ビル            | 中央三井信託銀行<br>株式会社  | 平成22年1月31日  | 2,345                       | 3.2                     | 2,345                         |
| E-2      | その他主要都<br>市 | オフィスビル     | 第百・みらい信金ビ<br>ル    | 中央三井信託銀行<br>株式会社  | 平成22年1月31日  | 1,892                       | 2.6                     | 1,892                         |
| E-3      | その他主要都<br>市 | オフィスビル     | カーニーブレイス佐<br>賀    | 中央三井信託銀行<br>株式会社  | 平成22年1月31日  | 1,200                       | 1.6                     | 1,200                         |
| E-4      | その他主要都<br>市 | オフィスビル     | 那覇トラストビル          | 中央三井信託銀行<br>株式会社  | 平成22年1月31日  | 1,197                       | 1.6                     | 1,197                         |
| E-5      | その他主要都<br>市 | オフィスビル     | カーニーブレイス金<br>沢駅前  | 中央三井信託銀行<br>株式会社  | 平成22年1月31日  | 1,071                       | 1.4                     | 1,071                         |
| 合計       |             |            | ———               | ———               | ———         | 74,050                      | 100.0                   | 74,097                        |

(注1) 「地域」欄は、前記「(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」欄は、前記「(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) 「取得予定価格」欄には、停止条件付信託受益権売買契約に記載された売買代金（消費税等相当額を除きます。）（百万円未満切捨て）を記載しています。したがって、記載されている金額を足し合わせても合計額と必ずしも一致しません。

(注4) 「投資比率」欄には、取得予定資産の取得予定価格の総額に対する当該取得予定資産の取得予定価格の比率を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。したがって、記載されている数字を足し合わせても合計数字と必ずしも一致しません。

(注5) 「不動産鑑定評価額」欄には、信託財産である各不動産に対する平成17年11月1日を価格時点とする不動産鑑定評価額を記載しています。A-3については、不動産調査価格を記載しています。

(注6) 本書の日付現在、信託設定されていないため現信託受託者ではありませんが、同社が引渡期日までに信託契約の受託者になる予定です。また、信託期間満了日は予定です。

(注7) 本書の日付現在の名称は「栄泉四ツ橋中央ビル」であり、平成18年3月20日より上記名称に変わります。

(注8) 本書の日付現在の名称は「ニッセイ仙台一番町ビル」であり、平成18年9月1日より上記名称に変わります。

(注9) 本書の日付現在の名称は「ミネルヴァ2001」であり、平成18年6月1日より上記名称に変わります。

| 物件<br>番号 | 物件名称            | 所在               | 所有形態<br>(注1) |       | 敷地面積<br>(㎡)<br>(注2)<br>(注3) | 延床面積<br>(㎡)<br>(注2)<br>(注3) | 構造・階数<br>(注2)<br>(注4)            | 建築時期<br>(注2)          |
|----------|-----------------|------------------|--------------|-------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------------|-----------------------|
|          |                 |                  | 土地           | 建物    |                             |                             |                                  |                       |
| A-1      | 新一ビル            | 東京都港区新橋一丁目       | 所有権          | 所有権   | 730.67                      | 7,906.41                    | SRC<br>B2/9F                     | 昭和35年11月              |
| A-2      | 西参道山貴ビル         | 東京都渋谷区代々木三丁目     | 所有権<br>賃借権   | 所有権   | 2,106.52                    | 5,862.13<br>456.93<br>(注5)  | SRC<br>B1/8F<br>RC<br>2F<br>(注5) | 昭和63年10月              |
| A-3      | 六本木DKビル         | 東京都港区六本木七丁目      | 所有権          | 区分所有権 | 757.51                      | 3,295.21                    | SRC<br>B1/6F                     | 平成3年8月                |
| A-4      | MTCビル           | 東京都港区芝五丁目        | 所有権          | 所有権   | 912.22                      | 5,346.17                    | SRC/RC<br>B1/9F                  | 昭和57年7月/<br>平成10年1月増築 |
| A-5      | 日幸東日本橋ビル        | 東京都中央区東日本橋一丁目    | 所有権          | 所有権   | 748.93                      | 5,520.29                    | S/SRC<br>B1/9F                   | 平成8年11月               |
| A-6      | D. B. ビル        | 東京都新宿区若葉一丁目      | 所有権          | 所有権   | 1,112.95                    | 2,913.35                    | S<br>6F                          | 平成12年12月              |
| A-7      | 南平台千代田ビル        | 東京都渋谷区南平台町       | 所有権          | 所有権   | 434.96                      | 3,008.95                    | S/RC<br>B1/10F                   | 平成5年7月                |
| A-8      | ジョワレ半蔵門         | 東京都千代田区隼町        | 所有権          | 所有権   | 492.39                      | 2,509.35                    | SRC<br>B1/8F                     | 平成3年1月                |
| A-9      | 第20中央ビル         | 東京都中央区日本橋本町四丁目   | 所有権          | 所有権   | 793.39                      | 4,740.51                    | SRC/RC<br>B1/8F                  | 昭和56年8月               |
| A-10     | アンフィニ赤坂         | 東京都港区赤坂八丁目       | 所有権          | 区分所有権 | 855.50                      | 2,075.08                    | RC<br>B3/3F                      | 平成2年2月                |
| A-11     | 24山京ビル          | 東京都新宿区払方町        | 所有権          | 所有権   | 639.40                      | 2,791.47                    | RC<br>B2/4F                      | 平成3年4月                |
| A-12     | プロフィットリンク<br>聖坂 | 東京都港区三田三丁目       | 所有権          | 区分所有権 | 557.63                      | 2,452.66                    | RC<br>7F                         | 昭和57年3月               |
| A-13     | 平河町ビル           | 東京都千代田区平河町一丁目    | 所有権          | 所有権   | 283.32                      | 1,614.89                    | SRC<br>9F                        | 平成元年2月                |
| A-14     | 新橋スカイビル         | 東京都港区新橋三丁目       | 所有権          | 所有権   | 165.11                      | 1,110.83                    | S/RC<br>B1/9F                    | 平成4年8月                |
| A-15     | 大門佐野ビル          | 東京都港区芝大門一丁目      | 所有権          | 所有権   | 197.17                      | 1,147.25                    | S/RC<br>8F                       | 昭和61年3月               |
| A-16     | 田町片岡ビル          | 東京都港区芝浦二丁目       | 所有権          | 所有権   | 366.94                      | 1,598.91                    | SRC<br>7F                        | 昭和62年3月               |
| A-17     | 銀座轟ビル           | 東京都中央区銀座八丁目      | 所有権          | 所有権   | 160.33                      | 863.14                      | SRC<br>B1/8F                     | 平成元年6月                |
| B-1      | 五反田富士ビル         | 東京都品川区東五反田一丁目    | 所有権          | 所有権   | 692.96                      | 6,943.23                    | SRC<br>B1/11F                    | 昭和47年11月              |
| B-2      | ブルク大森           | 東京都大田区大森北一丁目     | 所有権          | 所有権   | 1,210.70                    | 7,411.31                    | SRC/RC<br>B3/8F                  | 昭和43年6月/<br>平成2年8月増築  |
| B-3      | BENEX S-2       | 神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目 | 所有権          | 所有権   | 641.00                      | 5,448.19                    | SRC/RC<br>B2/9F                  | 平成4年3月                |
| B-4      | 大和国立ビル          | 東京都国立市東一丁目       | 所有権          | 所有権   | 829.08                      | 4,758.68                    | SRC/S<br>B1/8F                   | 平成5年6月                |
| B-5      | 浅草雷門SIAビル       | 東京都台東区雷門二丁目      | 所有権          | 所有権   | 421.75                      | 2,785.59                    | SRC<br>B1/9F                     | 平成5年5月                |
| B-6      | グリーンパークビル       | 東京都豊島区南池袋二丁目     | 所有権          | 所有権   | 308.39                      | 1,884.21                    | SRC<br>B1/9F                     | 平成10年5月               |
| B-7      | REGALOビル        | 東京都町田市原町田四丁目     | 所有権          | 所有権   | 505.71                      | 2,530.16                    | RC/S<br>B1/7F                    | 平成元年5月                |

| 物件<br>番号 | 物件名称          | 所在                       | 所有形態<br>(注1) |               | 敷地面積<br>(㎡)<br>(注2)<br>(注3) | 延床面積<br>(㎡)<br>(注2)<br>(注3) | 構造・階数<br>(注2)<br>(注4)     | 建築時期<br>(注2)               |
|----------|---------------|--------------------------|--------------|---------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------------------|----------------------------|
|          |               |                          | 土地           | 建物            |                             |                             |                           |                            |
| B-8      | オーティービル       | 東京都文京区本郷一丁目              | 所有権          | 所有権           | 336.30                      | 2,043.39                    | S<br>10F                  | 平成3年1月                     |
| B-9      | レスポール296      | 神奈川県横浜市西区南幸二丁目           | 所有権          | 所有権           | 289.65                      | 1,315.19                    | SRC<br>8F                 | 昭和59年1月                    |
| B-10     | テクノ中野ビル       | 東京都中野区新井一丁目              | 所有権          | 所有権           | 381.80                      | 1,599.08                    | RC<br>B1/6F               | 平成4年11月                    |
| C-1      | 四ツ橋中央ビル       | 大阪府大阪市西区新町一丁目            | 所有権          | 所有権           | 881.17                      | 7,116.72                    | RC<br>10F                 | 昭和48年11月                   |
| C-2      | アスパイア7番館      | 兵庫県尼崎市東難波町五丁目            | 所有権          | 所有権           | 598.41                      | 3,517.55                    | S<br>B1/8F                | 平成4年4月                     |
| C-3      | 茨木恒和ビル        | 大阪府茨木市永代町                | 所有権          | 所有権           | 608.78                      | 3,111.78                    | SRC<br>B1/9F              | 昭和44年12月                   |
| D-1      | 仙台一番町ビル       | 宮城県仙台市青葉区一番町二丁目          | 所有権          | 所有権           | 1,545.67                    | 8,600.59                    | SRC/S<br>11F              | 平成5年4月                     |
| 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               | 所有権          | 所有権           | 525.85                      | 4,265.11                    | SRC<br>B1/9F              | 昭和49年12月                   |
| D-3      | COI名駅ビル       | 愛知県名古屋市中村区名駅五丁目          | 所有権          | 所有権           | 374.39                      | 2,716.21                    | S<br>10F                  | 平成13年3月                    |
| E-1      | 富山駅西ビル        | 富山県富山市神通本町一丁目            | 所有権          | 所有権           | 3,718.62                    | 15,868.61                   | S/RC<br>B1/11F            | 平成12年1月                    |
| E-2      | 第百・みらい信金ビル    | 大分県大分市荷揚町<br>大分県大分市都町一丁目 | 所有権          | 区分所有権/<br>所有権 | 1,027.74<br>230.24<br>(注6)  | 5,591.20<br>105.96<br>(注6)  | S/RC<br>8F<br>S1F<br>(注6) | 平成6年2月/<br>平成6年10月<br>(注6) |
| 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            | 所有権          | 所有権           | 817.01                      | 4,139.09                    | S/RC<br>8F                | 平成4年1月                     |
| E-4      | 那覇トラストビル      | 沖縄県那覇市久米二丁目              | 所有権          | 所有権           | 681.98                      | 4,186.72                    | RC/S<br>B1/8F             | 平成2年2月                     |
| E-5      | カーニープレイス金沢駅前  | 石川県金沢市堀川町                | 所有権          | 所有権           | 877.21<br>(注7)              | 3,449.43                    | SRC<br>8F                 | 平成2年4月                     |

(注1) 「所有形態」欄には、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。

(注2) 「敷地面積」欄、「延床面積」欄、「構造・階数」欄及び「建築時期」欄は、登記簿上の記載に基づいています。なお、登記簿上の記載は、当該不動産の現況とは一致しない場合があります。

(注3) 区分所有物件については、「敷地面積」欄には、一棟の建物全体にかかる土地の敷地面積を、「延床面積」欄には、一棟の建物全体の延床面積を記載しています。

(注4) 「構造・階数」欄に記載の略称は、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

(注5) 本物件は建物2棟からなり、延床面積、構造・階数について、上・下段に分けて記載しています。

(注6) 本物件は、オフィスビルと立体駐車場の2つに分かれており、敷地面積、延床面積、構造・階数、建築時期について、上段にオフィスビル部分、下段に立体駐車場部分を記載しています。

(注7) 本物件は区画整理事業施工中のため、敷地面積は仮換地・付換地の合計面積を記載しています。

(平成17年9月30日現在)

| 物件<br>番号 | 物件名称          | 賃貸可能<br>面積<br>(㎡)<br>(注1) | 賃貸面積<br>(㎡)<br>(注2) | 稼働率<br>(%)<br>(注3) | テナント<br>総数<br>(注4) | 年間賃料<br>(千円)<br>(注5) | 敷金・保<br>証金等<br>(千円)<br>(注6) |
|----------|---------------|---------------------------|---------------------|--------------------|--------------------|----------------------|-----------------------------|
| A-1      | 新一ビル          | 6,092.79                  | 5,878.51            | 96.4               | 1(5)               | 494,716              | 369,511                     |
| A-2      | 西参道山貴ビル       | 5,226.40                  | 4,945.41            | 94.6               | 1(10)              | 264,175              | 130,574                     |
| A-3      | 六本木DKビル       | 2,243.53                  | 2,243.53            | 100.0              | 1(5)               | 140,228              | 114,685                     |
| A-4      | MTCビル         | 4,044.76                  | 4,044.76            | 100.0              | 1(9)               | 195,184              | 145,621                     |
| A-5      | 日幸東日本橋ビル      | 3,686.48                  | 3,686.48            | 100.0              | 1(6)               | 194,323              | 153,287                     |
| A-6      | D. B. ビル      | 2,913.35                  | 2,913.35            | 100.0              | 1(1)               | 135,660              | 0                           |
| A-7      | 南平台千代田ビル      | 1,926.37                  | 1,926.37            | 100.0              | 1(11)              | 136,625              | 87,720                      |
| A-8      | ジョワレ半蔵門       | 2,080.37                  | 1,924.87            | 92.5               | 1(6)               | 127,203              | 77,037                      |
| A-9      | 第20中央ビル       | 3,703.10                  | 2,954.40            | 79.7               | 1(7)               | 133,768              | 91,572                      |
| A-10     | アンフィニ赤坂       | 1,684.27                  | 1,461.50            | 86.7               | 1(7)               | 118,631              | 74,412                      |
| A-11     | 24山京ビル        | 2,172.51                  | 2,172.51            | 100.0              | 1(1)               | 118,292              | 159,005                     |
| A-12     | プロフィットリンク聖坂   | 1,989.99                  | 1,989.99            | 100.0              | 1(9)               | 91,815               | 49,222                      |
| A-13     | 平河町ビル         | 1,342.35                  | 746.98              | 55.6               | 1(6)               | 40,284               | 22,518                      |
| A-14     | 新橋スカイビル       | 1,008.91                  | 543.99              | 53.9               | 1(6)               | 39,038               | 47,314                      |
| A-15     | 大門佐野ビル        | 1,082.01                  | 1,082.01            | 100.0              | 1(5)               | 59,129               | 43,380                      |
| A-16     | 田町片岡ビル        | 1,246.71                  | 1,074.11            | 86.1               | 1(1)               | 52,630               | 51,168                      |
| A-17     | 銀座轟ビル         | 730.43                    | 730.43              | 100.0              | 1(9)               | 37,753               | 15,543                      |
| B-1      | 五反田富士ビル       | 5,484.91                  | 5,484.91            | 100.0              | 1(14)              | 352,760              | 378,101                     |
| B-2      | ブルク大森         | 5,193.03                  | 4,776.16            | 91.9               | 1(35)              | 264,120              | 357,418                     |
| B-3      | BENEX S-2     | 4,486.64                  | 3,267.97            | 72.8               | 1(8)               | 149,854              | 94,846                      |
| B-4      | 大和国立ビル        | 3,466.43                  | 3,199.36            | 92.2               | 1(8)               | 189,610              | 126,103                     |
| B-5      | 浅草雷門SIAビル     | 2,091.27                  | 2,091.27            | 100.0              | 1(6)               | 111,986              | 87,266                      |
| B-6      | グリーンパークビル     | 1,487.55                  | 1,279.19            | 85.9               | 1(9)               | 84,539               | 48,296                      |
| B-7      | REGALOビル      | 2,179.50                  | 2,026.50            | 92.9               | 1(8)               | 108,049              | 109,429                     |
| B-8      | オーティービル       | 1,824.15                  | 1,824.15            | 100.0              | 2                  | 62,474               | 47,906                      |
| B-9      | レスポール296      | 1,291.91                  | 1,185.96            | 91.7               | 1(6)               | 67,398               | 123,667                     |
| B-10     | テクノス中野ビル      | 1,261.59                  | 553.45              | 43.8               | 1(2)               | 33,600               | 12,308                      |
| C-1      | 四ツ橋中央ビル       | 5,391.61                  | 5,296.57            | 98.2               | 1(20)              | 181,455              | 128,574                     |
| C-2      | アスパイア7番館      | 2,407.57                  | 1,948.80            | 80.9               | 1(12)              | 78,497               | 55,776                      |
| C-3      | 茨木恒和ビル        | 2,213.40                  | 2,064.90            | 93.2               | 1(5)               | 104,677              | 51,213                      |
| D-1      | 仙台一番町ビル       | 5,690.97                  | 4,250.94            | 74.6               | 1(16)              | 195,560              | 127,494                     |
| D-2      | カーニープレイス広島紙屋町 | 2,931.08                  | 2,796.10            | 95.3               | 1(26)              | 133,179              | 92,759                      |
| D-3      | COI名駅ビル       | 2,063.52                  | 1,848.82            | 89.5               | 1(5)               | 90,930               | 38,080                      |
| E-1      | 富山駅西ビル        | 8,591.89                  | 8,349.46            | 97.1               | 1(14)              | 209,444              | 85,538                      |
| E-2      | 第百・みらい信金ビル    | 3,247.76                  | 3,073.26            | 94.6               | 1(17)              | 125,365              | 75,605                      |
| E-3      | カーニープレイス佐賀    | 2,843.21                  | 2,686.79            | 94.4               | 1(21)              | 101,975              | 63,782                      |
| E-4      | 那覇トラストビル      | 3,212.84                  | 3,212.84            | 100.0              | 1(3)               | 134,364              | 99,497                      |
| E-5      | カーニープレイス金沢駅前  | 2,454.12                  | 2,290.94            | 93.3               | 1(10)              | 89,304               | 63,378                      |
| 合計       |               | 112,989.28                | 103,827.54          | 91.8               | 39(349)            | 5,248,610            | 3,899,622                   |

(注1) 「賃貸可能面積」欄は、個々の不動産について本投資法人の取得予定部分における賃貸が可能な面積を意味し、取得予定資産の所有者から提供を受けた平成17年9月30日現在の情報を基に記載しています。

(注2) 「賃貸面積」欄には、実際にエンド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を記載しており、原則として信託受託者又はマスターリース会社とエンドテナントとの間の賃貸借契約書又は転賃借

契約書に表示されている賃貸面積を記載しています。

- (注3) 「稼働率」欄には、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。
- (注4) 「テナント総数」欄には、平成17年9月30日現在、マスターリース契約が締結されている場合、「1」とし、物件ごとのエンドテナントの数を括弧内に記載しています。なお、複数の建物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建物毎に計上し、小計及び合計を記載しています。
- (注5) 「年間賃料」欄には、平成17年9月30日現在の賃貸借契約又は転貸借契約上の平成17年9月に適用されている賃料月額（税金、駐車場使用料及びトランクルーム代は含みません。）を年換算（12倍）し、千円未満を切り捨てて記載しています。したがって、記載されている金額を足し合わせても合計額と必ずしも一致しません。
- (注6) 「敷金・保証金等」欄には、平成17年9月30日現在の個々の信託不動産の各賃貸借契約に規定する敷金（返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額）及び保証金の残高の合計額を千円未満を切り捨てて記載しています。したがって、記載されている金額を足し合わせても合計額と必ずしも一致しません。



| 物件<br>番号 | 信託不動産<br>(物件名称) | 前信託受益者 (注2)<br>(前所有者)       | 現信託受益者 (注3)<br>(現所有者) |
|----------|-----------------|-----------------------------|-----------------------|
| A-1      | 新一ビル            | 株式会社クリード                    | 有限会社エヌ・シー・アール・アイ・ワン   |
| A-2      | 西参道山貴ビル         | リバイバルプロパティーズ有限<br>会社        | 有限会社ハドリアヌス・インベストメント   |
| A-3      | 六本木DKビル         | 小松崎林業株式会社<br>大通興業株式会社       | 株式会社クリード              |
| A-4      | MT Cビル          | 合資会社田中政商店                   | 有限会社アントニウス・インベストメント   |
| A-5      | 日幸東日本橋ビル        | 日新建物株式会社                    | 株式会社クリード              |
| A-6      | D. B. ビル        | 株式会社クリード                    | 有限会社ハドリアヌス・インベストメント   |
| A-7      | 南平台千代田ビル        | 有限会社フォレスト・グリーン              | 有限会社エヌ・シー・アール・アイ・ワン   |
| A-8      | ジョワレ半蔵門         | 株式会社クリード                    | 有限会社アントニウス・インベストメント   |
| A-9      | 第20中央ビル         | ネプチューンアセット特定目的<br>会社        | 有限会社ハドリアヌス・インベストメント   |
| A-10     | アンフィニ赤坂         | 株式会社クリード                    | 有限会社トラヤヌス・インベストメント    |
| A-11     | 24山京ビル          | エル・ビー・ディー有限会社               | 有限会社ハドリアヌス・インベストメント   |
| A-12     | プロフィットリンク聖坂     | 株式会社クリード                    | 有限会社トラヤヌス・インベストメント    |
| A-13     | 平河町ビル           | 日比谷ホールディング特定目的<br>会社        | 有限会社ハドリアヌス・インベストメント   |
| A-14     | 新橋スカイビル         | 振興不動産株式会社<br>三井アセット信託銀行株式会社 | 有限会社トラヤヌス・インベストメント    |
| A-15     | 大門佐野ビル          | 佐野不動産株式会社                   | 有限会社エヌ・シー・アール・アイ・ワン   |
| A-16     | 田町片岡ビル          | 株式会社クリード                    | 有限会社エヌ・シー・アール・アイ・ワン   |
| A-17     | 銀座轟ビル           | 株式会社ノエル                     | 有限会社ネルヴァ・インベストメント     |
| B-1      | 五反田富士ビル         | 公共建物株式会社                    | 有限会社アントニウス・インベストメント   |
| B-2      | ブルク大森           | 株式会社クリード                    | 有限会社トラヤヌス・インベストメント    |
| B-3      | B E N E X S-2   | 株式会社クリード                    | 有限会社トラヤヌス・インベストメント    |
| B-4      | 大和国立ビル          | 株式会社クリード                    | 有限会社エヌ・シー・アール・アイ・ワン   |
| B-5      | 浅草雷門S I Aビル     | 有限会社グローバル・リート・<br>パートナーズB号  | 有限会社ハドリアヌス・インベストメント   |
| B-6      | グリーンパークビル       | 株式会社グリーンパーク                 | 有限会社アントニウス・インベストメント   |
| B-7      | R E G A L Oビル   | 株式会社クリード                    | 有限会社ハドリアヌス・インベストメント   |
| B-8      | オーティービル         | 個人1名                        | 株式会社クリード (注4)         |
| B-9      | レスポアール296       | 津久見建設株式会社                   | 有限会社アントニウス・インベストメント   |
| B-10     | テクノス中野ビル        | 有限会社リュウ・コンサルティ<br>ング        | 有限会社トラヤヌス・インベストメント    |
| C-1      | 四ツ橋中央ビル         | 住友生命保険相互会社                  | 株式会社クリード              |
| C-2      | アスパイア7番館        | 株式会社クリード                    | 有限会社トラヤヌス・インベストメント    |
| C-3      | 茨木恒和ビル          | 恒和興業株式会社                    | 有限会社エヌ・シー・アール・アイ・ワン   |
| D-1      | 仙台一番町ビル         | 株式会社クリード                    | 有限会社ネルヴァ・インベストメント     |
| D-2      | カーニープレイス広島紙屋町   | ジェイロック・ファイブ特定目的<br>会社       | 有限会社ハドリアヌス・インベストメント   |
| D-3      | C O I 名駅ビル      | 株式会社クリード                    | 有限会社ハドリアヌス・インベストメント   |
| E-1      | 富山駅西ビル          | 霞ヶ関ホールディング特定目的<br>会社        | 有限会社ハドリアヌス・インベストメント   |
| E-2      | 第百・みらい信金ビル      | 株式会社クリード                    | 有限会社ハドリアヌス・インベストメント   |
| E-3      | カーニープレイス佐賀      | 株式会社クリード                    | 有限会社ハドリアヌス・インベストメント   |
| E-4      | 那覇トラストビル        | 個人2名                        | 有限会社アントニウス・インベストメント   |
| E-5      | カーニープレイス金沢駅前    | 株式会社クリード                    | 有限会社ハドリアヌス・インベストメント   |

(注1) 「有限会社アントニウス・インベストメント」、「有限会社トラヤヌス・インベストメント」、「有限会社ハ

ドリアヌス・インベストメント」、「有限会社ネルヴァ・インベストメント」及び「有限会社エヌ・シー・アール・アイ・ワン」は、資産運用会社の利害関係者取引規程に規定された利害関係者に該当します。

(注2) 「前信託受益者」欄は、各取得予定資産の信託受益権を現信託受益者に譲渡した者を記載しています。

(注3) 「現信託受益者」欄は、本書の日付現在、各取得予定資産に関する信託受益権を保有している信託受益者を記載しています。「現信託受益者」欄は、全て利害関係者に該当します。なお、株式会社クリードは投信法上の利害関係人等にも該当します。

(注4) 本書の日付現在、信託設定されていないため現信託受益者ではありませんが、同社が引渡期日までに信託契約の当初委託者兼受益者になる予定です。

(注5) 物件番号A-1、A-6、A-8、A-10、A-12、A-16、B-2、B-3、B-4、B-7、C-2、D-1、D-3、E-2、E-3及びE-5の各物件の前所有者は、利害関係者及び投信法上の利害関係人等に該当します。なお、これらの物件の前々所有者（前々受益者）は、A-1は新一ビル株式会社、A-6はオリックス・リアルエステート株式会社、A-8はスワロー・キャピタル・リミテッド、A-10は株式会社長谷工アーバン、A-12は株式会社ノエル、A-16は個人1名、B-2は大東興産株式会社と個人3名、B-3有限会社シー・エス・ファンド・ファイブ、B-4は大彌商事株式会社、B-7は合資会社大営商事と個人2名、C-2は武荘不動産株式会社、D-1はペンタクルキャピタル特定目的会社、D-3はミネルヴァ学院株式会社、E-2はシティトラスト信託銀行株式会社、E-3はシティトラスト信託銀行株式会社、E-5はシティトラスト信託銀行株式会社であり、B-3以外はいずれも利害関係者及び投信法上の利害関係人等には該当しません。B-3の前々所有者（前々受益者）の前所有者は個人1名であり、利害関係者及び投信法上の利害関係人等には該当しません。

(注6) 物件番号A-13、D-2及びE-1の各物件の前所有者である日比谷ホールディング特定目的会社、ジェイロック・ファイブ特定目的会社及び霞ヶ関ホールディング特定目的会社は、デラウェア州リミテッド・ライアビリティ・カンパニーの出資子会社であると共に、モルガン・スタンレー証券会社東京支店のグループ会社が運営する不動産投資を目的とするプライベートファンドにより間接的に保有されており、資産流動化法に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受及びその管理処分に係る業務並びにその他特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務を行うことを目的として設立された特定目的会社です。なお、日比谷ホールディング特定目的会社、ジェイロック・ファイブ特定目的会社及び霞ヶ関ホールディング特定目的会社に係るアセット・マネジメント業務は、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あり、資産運用会社の発行済株式数の5.0%を保有する株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパンにより行われています。

(注7) 現信託受益者及びその前信託受益者（前所有者）が利害関係者に該当する場合のそれぞれの取得の経緯は以下の通りです。

現信託受益者有限会社アントニウス・インベストメントは、平成17年3月23日にA-8、B-1及びE-4を、平成17年3月24日にB-9を、平成17年3月28日にA-4及びB-6をそれぞれ取得しています。また、前信託受益者株式会社クリードは、平成16年12月27日にA-8を取得し、有限会社アントニウス・インベストメントにおける匿名組合事業の開始日（平成17年3月23日）までの間、一時的に所有しました。

現信託受益者有限会社トラヤヌス・インベストメントは、平成17年5月24日にA-10、A-12、B-2、B-3及びC-2を、平成17年5月25日にB-10を、平成17年5月27日にA-14をそれぞれ取得しています。また、前信託受益者株式会社クリードは、平成17年2月25日にA-12を、平成17年3月10日にA-10を、平成17年3月25日にB-2を、平成17年3月30日にC-2を、平成17年4月26日にB-3をそれぞれ取得し、有限会社トラヤヌス・インベストメントにおける匿名組合事業の開始日（平成17年5月24日）までの間、これらの物件を一時的に所有しました。

現信託受益者有限会社ハドリアヌス・インベストメントは、平成17年8月23日にA-6、D-3、E-3及びE-5を、平成17年8月24日にA-13、D-2及びE-1を、平成17年8月25日にB-5、平成17年8月26日にA-11、平成17年8月30日にA-9及びB-7を、平成17年8月31日にA-2及びE-2をそれぞれ取得し

ています。また、前信託受益者株式会社クリードは、平成17年6月10日にA-6を、平成17年7月15日にD-3を、平成17年7月26日にE-2、E-3及びE-5を、平成17年8月30日にB-7をそれぞれ取得し、有限会社ハドリアヌス・インベストメントにおける匿名組合事業の開始日（平成17年8月23日）までの間、これらの物件を一時的に所有しました。なお、B-7は、平成17年8月30日に株式会社クリードが取得した後、同日付で有限会社ハドリアヌス・インベストメントに譲渡しています。

現信託受益者有限会社ネルヴァ・インベストメントは、平成17年11月10日にA-17及びD-1をそれぞれ取得しています。また、前信託受益者株式会社クリードは、平成17年10月19日にD-1を取得し、有限会社ネルヴァ・インベストメントにおける匿名組合事業の開始日（平成17年11月10日）までの間、一時的に所有しました。

現信託受益者有限会社エヌ・シー・アール・アイ・ワンは、平成15年10月31日にA-7を、平成15年11月21日にA-1及びB-4を、平成15年12月5日にA-16を、平成15年12月17日にC-3を、平成16年1月16日にA-15をそれぞれ取得しています。また、前信託受益者株式会社クリードは、平成15年9月25日にB-4を、平成15年9月30日にA-1を、平成15年12月5日にA-16をそれぞれ取得し、B-4とA-1を有限会社エヌ・シー・アール・アイ・ワンにおける匿名組合事業の開始日（平成15年10月31日）までの間、一時的に所有しました。なお、A-16は、平成15年12月5日に株式会社クリードが取得した後、同日付で信託設定を行ったうえで有限会社エヌ・シー・アール・アイ・ワンに譲渡しています。

現信託受益者株式会社クリードは、平成16年2月26日にB-8を、平成17年9月28日にA-5を、平成17年9月29日にC-1を、平成17年9月30日にA-3をそれぞれ取得しています。

#### ④ 個別取得予定資産の概要

個別取得予定資産の概要は、以下の通りです。

(イ) 「特定資産の種類及び信託不動産の概要」欄に関する説明

- a. 「取得予定価格」欄には、停止条件付信託受益権売買契約に記載された売買代金（消費税相当額を除きます。）（百万円未満切捨て）を記載しています。
- b. 「現所有者」欄には、取得予定資産である信託受益権を現に保有する信託受益者を記載しており、「前所有者」欄には、かかる信託受益権を現所有者に譲渡した者を記載しています。
- c. 「所在地」欄には、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。
- d. 土地及び建物の「所有形態」欄には、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。
- e. 土地の「面積」欄には、登記簿上表示されている地積を記載しています。
- f. 土地の「用途地域」欄には、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。
- g. 土地の「建ぺい率」欄には、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。
- h. 土地の「容積率」欄には、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。
- i. 建物の「用途」欄には、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。
- j. 建物の「延床面積」欄には、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。
- k. 建物の「構造・階数」欄には、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

1. 建物の「建築時期」欄には、登記簿上表示されている新築年月日を記載しています。

(ロ) 「賃貸借の概況」欄に関する説明

- a. 「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は、取得予定資産の現所有者から提供を受けた数値及び情報を基に記載しています。
- b. 「テナント総数」欄において、マスターリース会社とマスターリース契約（一括賃貸借契約）が締結されている場合、テナント数は1として記載し、エンドテナントの数を括弧内に記載しています。また、1テナントが複数の貸室を賃借している場合には、1テナントとして計算しています。
- c. 「賃貸可能面積」欄は、個々の信託不動産について本投資法人の取得予定部分における賃貸が可能な面積を意味し、取得予定資産の現所有者から提供を受けた平成17年9月30日現在の情報を基に記載しています。
- d. 「賃貸面積」欄には、賃貸可能面積のうち、実際にエンド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を意味し、原則として信託受託者又はマスターリース会社とエンドテナントとの間の賃貸借契約書又は転貸借契約書に表示されている賃貸面積を記載しています。ただし、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合は、取得予定資産の現所有者から提供を受けた情報、竣工図面等に基づき記載しています。
- e. 「月額賃料」欄には、原則として、平成17年9月30日現在において信託受託者又はマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書に表示された平成17年9月に適用ある月間賃料（共益費を含みますが、税金、駐車場使用料及びトランクルーム代は含みません。）の合計額を記載し、千円未満を切り捨てています。また、契約により、一定期間賃料が免除されているテナントについては、当該免除期間を考慮していません。
- f. 「敷金・保証金等」欄については、原則として平成17年9月30日現在において信託受託者又はマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書に基づく各賃借人の敷金・保証金等の平成17年9月30日現在における合計額（返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額）を記載し、千円未満を切り捨てています。
- g. 「稼働率」欄には、個々の信託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位以下を切り捨てて記載しています。
- h. 「PM会社」欄には、本書の日付現在において、各信託不動産についてプロパティ・マネジメント業務を受託している予定のプロパティ・マネジメント会社を記載しています。
- i. 「マスターリース会社」欄には、本書の日付現在において、第三者に転貸することを目的とした賃貸借契約を所有者又は信託受託者との間で締結している賃借人（以下「マスターリース会社」といいます。）を記載しています。なお、本投資法人による取得予定資産の取得と同時に信託受託者とマスターリース会社との間で締結している当該賃貸借契約はすべて解約されます。
- j. 「マスターリース種別」欄は、賃料保証のないマスターリース契約が締結されているものについて「パス・スルー型」、賃料保証が付されているマスターリース契約が締結されているものについて「賃料保証型」と記載しています。「パス・スルー型」については、現実に転貸借がなされた場合にのみ、賃料を収受することができます。

(ハ) 「過年度の収支状況等」欄に関する説明

- a. 収益状況における金額は、本投資法人が取得予定資産の信託受託者、又は前所有者若しくは前信託受託者等から提供を受けた金額に基づいて記載をしています。信託受託者、又は前所有者若しくは前信託受託者等から収支金額の開示を受けていない場合は「－」と記載しています。
- b. 金額は、千円未満を切り捨てて記載しています。したがって、記載されている金額を足し合わせても合計値は必ずしも一致しません。
- c. 収支金額は、原則として現金主義にて計上しています。従って、当該収支金額は月額賃料の計上日の違い等により発生主義による収支金額と比較した場合、大幅に変動することがあります。
- d. 「賃貸料・共益費」欄には、賃料、共益費、駐車場使用料等が含まれています。
- e. 「その他収入」欄には、更新時手数料、水道光熱費収入、自動販売機収入及び敷金償却額等が含まれています。
- f. 「維持管理費」欄は、プロパティ・マネジメント報酬その他信託不動産の管理に係る費用が計上されています。
- g. 「公租公課」欄に含まれる固定資産税、都市計画税及び償却資産税の納付義務は原則として毎年1月1日現在における所有者に課されます。取得時における前所有者との未経過固定資産税相当額の精算額は付随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上されていません。
- h. 「その他賃貸事業費用」欄には、修繕費、損害保険料、信託報酬、水道光熱費、テナント募集関連費用等が含まれています。
- i. 減価償却費は、「その他賃貸事業費用」欄には含まれていません。

(ニ) 「不動産鑑定評価書の概要」欄に関する説明

- a. 本投資法人が、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）（以下「不動産鑑定評価に関する法律」といいます。）及び不動産鑑定評価基準等に基づき、株式会社立地評価研究所に投資対象不動産の鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書等の概要を記載しています。
- b. 不動産の鑑定評価額は、不動産鑑定評価に関する法律及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証するものではありません。
- c. 開発案件で対象建物が未竣工の場合や増改築工事を行っている案件で不動産鑑定評価を得ることが困難な場合、竣工予定又は工事後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。
- d. 鑑定評価を行った株式会社立地評価研究所と本投資法人との間に、利害関係はありません。

(ホ) 「その他情報」欄に関する説明

「その他情報」欄の記載は、各信託不動産の概要の各項目の記載にあたり、注記が必要な事項について、その説明を記載しています。

(へ) 「立地環境等の地域特性及び物件特性」欄に関する説明

「立地環境等の地域特性及び物件特性」欄の記載は、原則として株式会社立地評価研究所（鑑定評価会社）作成の各信託不動産にかかる鑑定評価書、不動産価格調査報告書及び株式会社生駒データサービスシステムの作成するレポートにおける記載に基づき作成しています。

(ト) 「特記事項」欄に関する説明

「特記事項」欄の記載については、以下の事項を含む、取得予定資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、取得予定資産の評価額、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。

- a. 法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
- b. 権利関係等にかかる負担又は制限の主なもの
- c. 本物件の境界を越えた構築物等がある場合や境界確認等に問題がある場合の主なものと  
その協定等
- d. 共有者・区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの

# A-1 新ビル

| 特定資産の種類及び信託不動産の概要                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                            |                                     |                                    | 賃貸借の概況            |                     |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-------------------|---------------------|-------------|
| 特定資産の種類                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                            | 不動産信託受益権                            |                                    | テナント総数            | 1(5)                |             |
| 取得予定価格                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                            | 7,162百万円                            |                                    | 賃貸可能面積（㎡）         | 6,092.79            |             |
| 取得予定日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                            | 平成18年3月17日                          |                                    | 賃貸面積（㎡）           | 5,878.51            |             |
| 現所有者                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                            | 有限会社エヌ・シー・アール・アイ・ワン                 |                                    | 月額賃料（共益費込）（千円）    | 41,226              |             |
| 前所有者                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                            | 株式会社クリード                            |                                    | 敷金・保証金等（千円）       | 369,511             |             |
| 信託設定日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                            | 平成15年9月30日                          |                                    | 稼働率（面積ベース）        | 96.4%               |             |
| 信託受託者                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                            | 三菱UFJ信託銀行株式会社                       |                                    | PM会社              | 三幸エステート株式会社         |             |
| 信託期間満了日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                            | 平成20年10月31日                         |                                    | マスターリース会社         | 有限会社エヌ・シー・アール・アイ・ワン |             |
| 所在地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 地番：東京都港区新橋一丁目6番1他6筆<br>住居表示：東京都港区新橋一丁目9番6号 |                                     |                                    | マスターリース種別         | パス・スルー型             |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                            |                                     |                                    | 不動産鑑定評価書の概要（金額：円） |                     |             |
| 土地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 所有形態                                       | 所有権                                 |                                    | 鑑定評価会社            | 株式会社立地評価研究所         |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 面積（㎡）                                      | 730.67                              |                                    | 鑑定評価額             | 7,180,000,000       |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 用途地域                                       | 商業地域                                |                                    | 価格時点              | 平成17年11月1日          |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 建ぺい率／容積率                                   | 80％／800％（注1）                        |                                    | 直接還元法による収益価格      | 7,263,000,000       |             |
| 建物                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 所有形態                                       | 所有権                                 |                                    | 収入                | 480,976,062         |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 用途                                         | 事務所                                 |                                    |                   | 可能賃料収入              | 501,838,800 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 延床面積（㎡）                                    | 7,906.41                            |                                    |                   | 空室損失相当額             | －22,582,746 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 構造・階数                                      | SRC B2／9F                           |                                    |                   | その他収入               | 1,720,008   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 建築時期                                       | 昭和35年11月22日（注2）                     |                                    | 支出                | 83,795,420          |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 駐車場台数                                      | －                                   |                                    |                   | 維持管理費等              | 47,118,740  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                            |                                     | 公租公課                               |                   | 35,625,900          |             |
| 過年度の収支状況等（金額：千円）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                            |                                     |                                    | その他経費             | 1,050,780           |             |
| 運用期間（日数）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 自 至                                        | 平成15年11月21日<br>平成16年9月30日<br>（315日） | 平成16年10月1日<br>平成17年9月30日<br>（365日） | 賃貸純収益（NOI）        | 397,180,642         |             |
| (A) 賃貸事業収入                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                            | 499,692                             | 556,670                            | 資本的支出（修繕積立金）等     | 12,221,620          |             |
| 賃貸料・共益費                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                            | 466,171                             | 515,640                            | 正味純収益（NCF）        | 384,959,022         |             |
| その他収入                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                            | 33,521                              | 41,030                             | 還元利回り             | 5.3%                |             |
| (B) 賃貸事業費用小計                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                            | 84,196                              | 109,251                            | D C F法による収益価格     | 7,144,000,000       |             |
| 維持管理費                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                            | 27,497                              | 29,663                             | 割引率               | 5.0%                |             |
| 公租公課                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                            | 17,812                              | 35,625                             | 最終還元利回り           | 5.4%                |             |
| その他賃貸事業費用                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                            | 38,886                              | 43,962                             | 原価法による積算価格        | 6,075,000,000       |             |
| (C) NOI＝(A)－(B)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                            | 415,495                             | 447,419                            | 土地比率              | 95.3%               |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                            |                                     |                                    | 建物比率              | 4.7%                |             |
| その他情報                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                            |                                     |                                    |                   |                     |             |
| (注1) 本物件の建ぺい率の限度は100%です（建築基準法第53条第5項：耐火建築物）。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                            |                                     |                                    |                   |                     |             |
| (注2) 本物件は、平成15年に大規模なリニューアル工事を実施しています。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                            |                                     |                                    |                   |                     |             |
| 立地環境等の地域特性及び物件特性                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                            |                                     |                                    |                   |                     |             |
| 本物件は、東京メトロ銀座線「新橋」駅近接、JR山手線「新橋」駅東方約130mに位置するオフィスビルです。「新橋」駅に近接し、かつ外堀通り沿いに存しているため、都心主要部へのアクセスは良好です。視認性もよく、周辺は、中高層の店舗・オフィスビル等が建ち並ぶ高度商業地域です。<br>本物件が所在する「新橋」ゾーンは、延床面積が1,652㎡（500坪）未満の建物が約72％（棟数ベース）を占め、小規模な物件が多く集積するゾーンです。テナントの傾向としては、「新橋」駅西側の丸の内・内幸町周辺には大企業の本社の集積度が高く、霞ヶ関・虎ノ門周辺には金融機関や官公庁及び官公庁関連の外郭団体の集積度が高いという特徴があります。また、「新橋」駅周辺には飲食店等の店舗やサービス産業系の店舗兼事務所の集積度が高いという特徴があります。 |                                            |                                     |                                    |                   |                     |             |
| 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. 袖看板（テナント資産）について確認通知書及び検査済証が現存していません。当該テナントに相当と認める措置をとるよう申し入れています。<br>3. 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。<br>4. 本件建物に設置された広告塔は建築基準法に基づく検査済証を取得していないため、確認検査機関による建築基準法適合判定調査を受ける予定です。                                               |                                            |                                     |                                    |                   |                     |             |

## A-2 西参道山貴ビル

| 特定資産の種類及び信託不動産の概要                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                     |                                   |                                   | 賃貸借の概況            |                        |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-------------------|------------------------|-------------|
| 特定資産の種類                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                     | 不動産信託受益権                          |                                   | テナント総数            | 1(10)                  |             |
| 取得予定価格                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                     | 4,439百万円                          |                                   | 賃貸可能面積（㎡）         | 5,226.40               |             |
| 取得予定日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                     | 平成18年3月15日                        |                                   | 賃貸面積（㎡）           | 4,945.41               |             |
| 現所有者                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                     | 有限会社ハドリアス・インベストメント                |                                   | 月額賃料（共益費込）（千円）    | 22,014                 |             |
| 前所有者                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                     | リバイバルプロパティーズ有限公司                  |                                   | 敷金・保証金等（千円）       | 130,574                |             |
| 信託設定日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                     | 平成17年3月25日                        |                                   | 稼働率（面積ベース）        | 94.6%                  |             |
| 信託受託者                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                     | 中央三井信託銀行株式会社                      |                                   | P M会社             | 三幸エステート株式会社            |             |
| 信託期間満了日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                     | 平成22年1月31日                        |                                   | マスターリース会社         | 有限会社ハドリアス・インベ<br>ストメント |             |
| 所在地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 地番：東京都渋谷区代々木三丁目28番4他6筆<br>住居表示：東京都渋谷区代々木三丁目28番6号／7号 |                                   |                                   | マスターリース種別         | バス・スルー型                |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                     |                                   |                                   | 不動産鑑定評価書の概要（金額：円） |                        |             |
| 土地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 所有形態                                                | 所有権／賃借権（注1）                       |                                   | 鑑定評価会社            | 株式会社立地評価研究所            |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 面積（㎡）                                               | 2,106.52（注2）                      |                                   | 鑑定評価額             | 4,439,000,000          |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 用途地域                                                | 第2種住居地域／第2種中高層住<br>居専用地域          |                                   | 価格時点              | 平成17年11月1日             |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 建ぺい率／容積率                                            | 60％／400％、300％<br>（注3）（注4）         |                                   | 直接還元法による収益価格      | 4,557,000,000          |             |
| 建物                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 所有形態                                                | 所有権                               |                                   | 収入                | 349,214,714            |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 用途                                                  | 事務所／駐車場、事務所                       |                                   |                   | 可能賃料収入                 | 307,602,360 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 延床面積（㎡）                                             | 5,862.13／456.93（注5）               |                                   |                   | 空室損失相当額                | －12,304,094 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 構造・階数                                               | S R C B 1／8 F、R C 2 F             |                                   |                   | その他収入                  | 53,916,448  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 建築時期                                                | 昭和63年10月19日                       |                                   | 支出                | 101,658,628            |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 駐車場台数                                               | 37台                               |                                   |                   | 維持管理費等                 | 28,686,415  |
| 過年度の収支状況等（金額：千円）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                     |                                   |                                   |                   | 公租公課                   | 24,863,800  |
| 運用期間<br>（日数）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 自<br>至                                              | 平成17年4月1日<br>平成17年8月30日<br>（152日） | 平成17年8月31日<br>平成17年9月30日<br>（31日） | その他経費             | 48,108,412             |             |
| (A) 賃貸事業収入                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                     | 110,941                           | 47,720                            | 賃貸純収益（N O I）      | 247,556,086            |             |
| 賃貸料・共益費                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                     | 98,441                            | 44,868                            | 資本的支出（修繕積立金）等     | 19,713,429             |             |
| その他収入                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                     | 12,500                            | 2,851                             | 正味純収益（N C F）      | 227,842,657            |             |
| (B) 賃貸事業費用小計                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                     | －                                 | 1,824                             | 還元利回り             | 5.0%                   |             |
| 維持管理費                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                     | －                                 | 0                                 | D C F法による収益価格     | 4,366,000,000          |             |
| 公租公課                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                     | －                                 | 0                                 | 割引率               | 4.7%                   |             |
| その他賃貸事業費用                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                     | －                                 | 1,824                             | 最終還元利回り           | 5.1%                   |             |
| (C) N O I = (A)－(B)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                     | －                                 | 45,895                            | 原価法による積算価格        | 3,435,000,000          |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                     |                                   |                                   | 土地比率              | 77.2%                  |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                     |                                   |                                   | 建物比率              | 22.8%                  |             |
| その他情報                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                     |                                   |                                   |                   |                        |             |
| (注1) 本件土地の一部は借地であり、「面積」欄には借地部分を含めた面積を記載しています。借地部分の面積は借地権部分が208.00㎡、<br>土地一時賃貸借部分が81.98㎡となっています。                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                     |                                   |                                   |                   |                        |             |
| (注2) 建築基準法第42条第2項に基づく道路後退部分（面積約10.96㎡）があります。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                     |                                   |                                   |                   |                        |             |
| (注3) 本物件は、建ぺい率／容積率が60％／400％の地域と60％／300％の地域と異なる二つの用途地域に跨っています。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                     |                                   |                                   |                   |                        |             |
| (注4) 本物件の建ぺい率の限度は80％です（建築基準法第53条第3項：耐火建築物、角地）。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                     |                                   |                                   |                   |                        |             |
| (注5) 本物件は建物2棟からなり、「延床面積」欄には、それぞれの建物の延床面積を記載しています。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                     |                                   |                                   |                   |                        |             |
| 立地環境等の地域特性及び物件特性                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                     |                                   |                                   |                   |                        |             |
| 本物件は、都営地下鉄新宿線「初台」駅より北東方約600mに位置するオフィスビルです。本物件は、J R山手線「新宿」駅へのアクセスも<br>可能な幹線道路沿いに存し、かつ超高層ビルが集積する西新宿に隣接しているため、都心や郊外への交通利便性も比較的良好な位置に存しま<br>す。<br>本物件が所在する「代々木」ゾーンは、延床面積が1,652㎡（500坪）未満の建物が約67％（棟数ベース）を占め、小規模の物件が多く集積す<br>るゾーンです。テナントの傾向としては、代々木駅前には中小規模の地元密着型サービス産業や学校法人、各種学校等が集積しています。一<br>方、西新宿エリアに隣接する立地にあたる「甲州街道」沿いや「新宿」駅南口は、西新宿の補完性が強く、鉄道会社の本社をはじめとして大<br>手企業の本社機能等も集積しています。 |                                                     |                                   |                                   |                   |                        |             |



#### 特記事項

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。
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。
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。
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2005年3月25日から2006年3月31日まで）。

### A-3 六本木DKビル

| 特定資産の種類及び信託不動産の概要                                                                                                                                                                                                                                 |                                                  |                       |                         | 賃貸借の概況         |                  |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|----------------|------------------|-------------|
| 特定資産の種類                                                                                                                                                                                                                                           |                                                  | 不動産信託受益権              |                         | テナント総数         | 1(5)             |             |
| 取得予定価格                                                                                                                                                                                                                                            |                                                  | 2,800百万円              |                         | 賃貸可能面積（㎡）      | 2,243.53         |             |
| 取得予定日                                                                                                                                                                                                                                             |                                                  | 平成18年3月16日            |                         | 賃貸面積（㎡）        | 2,243.53         |             |
| 現所有者                                                                                                                                                                                                                                              |                                                  | 株式会社クリード              |                         | 月額賃料（共益費込）（千円） | 11,685           |             |
| 前所有者                                                                                                                                                                                                                                              |                                                  | 小松崎林業株式会社・大通興業株式会社    |                         | 敷金・保証金等（千円）    | 114,685          |             |
| 信託設定日                                                                                                                                                                                                                                             |                                                  | 平成17年9月30日            |                         | 稼働率（面積ベース）     | 100.0%           |             |
| 信託受託者                                                                                                                                                                                                                                             |                                                  | 中央三井信託銀行株式会社          |                         | P M会社          | 株式会社エム・エス・ビルサポート |             |
| 信託期間満了日                                                                                                                                                                                                                                           |                                                  | 平成22年1月31日            |                         | マスターリース会社      | 株式会社クリード         |             |
| 所在地                                                                                                                                                                                                                                               | 地番：東京都港区六本木七丁目402番5他2筆<br>住居表示：東京都港区六本木七丁目18番23号 |                       | マスターリース種別               |                |                  | バス・スルー型     |
|                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                  |                       | 不動産価格調査報告書の概要（金額：円）（注2） |                |                  |             |
| 土地                                                                                                                                                                                                                                                | 所有形態                                             | 所有権                   |                         | 鑑定評価会社         | 株式会社立地評価研究所      |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                   | 面積（㎡）                                            | 757.51                |                         | 調査価格           | 2,800,000,000    |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                   | 用途地域                                             | 商業地域／第1種住居地域          |                         | 価格時点           | 平成17年11月1日       |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                   | 建ぺい率／容積率                                         | 80%、60%／700%、400%（注1） |                         | 直接還元法による収益価格   | 2,829,000,000    |             |
| 建物                                                                                                                                                                                                                                                | 所有形態                                             | 区分所有権                 |                         | 収入             | 183,423,190      |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                   | 用途                                               | 事務所、駐車場、居宅            |                         |                | 可能賃料収入           | 185,288,280 |
|                                                                                                                                                                                                                                                   | 延床面積（㎡）                                          | 3,295.21（注2）          |                         |                | 空室損失相当額          | －6,485,090  |
|                                                                                                                                                                                                                                                   | 構造・階数                                            | S R C B 1／6 F         |                         |                | その他収入            | 4,620,000   |
|                                                                                                                                                                                                                                                   | 建築時期                                             | 平成3年8月29日             |                         |                | 支出               | 33,687,828  |
|                                                                                                                                                                                                                                                   | 駐車場台数                                            | 10台                   |                         | 維持管理費等         | 16,913,628       |             |
| 過年度の収支状況等（金額：千円）                                                                                                                                                                                                                                  |                                                  |                       |                         | 公租公課           | 16,351,200       |             |
| 運用期間（日数）                                                                                                                                                                                                                                          | 自至                                               | －                     | －                       | その他経費          | 423,000          |             |
| (A) 賃貸事業収入                                                                                                                                                                                                                                        |                                                  | －                     | －                       | 賃貸純収益（N O I）   | 149,735,362      |             |
| 賃貸料・共益費                                                                                                                                                                                                                                           |                                                  | －                     | －                       | 資本的支出（修繕積立金）等  | 8,279,263        |             |
| その他収入                                                                                                                                                                                                                                             |                                                  | －                     | －                       | 正味純収益（N C F）   | 141,456,100      |             |
| (B) 賃貸事業費用小計                                                                                                                                                                                                                                      |                                                  | －                     | －                       | 還元利回り          | 5.0%             |             |
| 維持管理費                                                                                                                                                                                                                                             |                                                  | －                     | －                       | D C F法による収益価格  | 2,787,000,000    |             |
| 公租公課                                                                                                                                                                                                                                              |                                                  | －                     | －                       | 割引率            | 4.7%             |             |
| その他賃貸事業費用                                                                                                                                                                                                                                         |                                                  | －                     | －                       | 最終還元利回り        | 5.1%             |             |
| (C) N O I＝(A)－(B)                                                                                                                                                                                                                                 |                                                  | －                     | －                       | 原価法による積算価格     | 1,459,000,000    |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                  |                       |                         | 土地比率           | 69.6%            |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                  |                       |                         | 建物比率           | 30.4%            |             |
| その他情報                                                                                                                                                                                                                                             |                                                  |                       |                         |                |                  |             |
| (注1) 本物件は、建ぺい率／容積率が80%／700%の地域と60%／400%の地域と異なる二つの用途地域に跨っています。                                                                                                                                                                                     |                                                  |                       |                         |                |                  |             |
| (注2) 本物件は、現所有者により一部増築予定であり、調査価格は、当該増築工事後の価格です。なお、上記の延床面積は現状（増築前）のものを記載しています。                                                                                                                                                                      |                                                  |                       |                         |                |                  |             |
| 立地環境等の地域特性及び物件特性                                                                                                                                                                                                                                  |                                                  |                       |                         |                |                  |             |
| 本物件は、東京メトロ日比谷線「六本木」駅より約210m、都営地下鉄大江戸線「六本木」駅より約500mに位置するオフィスビルです。当駅は複数路線の利用が可能であり、都心主要部へのアクセスも良好です。近年周辺にオフィス・商業施設の開発等が行われ、オフィスニーズが急速に高まってきている地域に立地しています。                                                                                           |                                                  |                       |                         |                |                  |             |
| 本物件が所在する「六本木」ゾーンは、延床面積が1,652㎡（500坪）未満の物件が約48%（棟数ベース）を占め、比較的小規模な物件が多く集積するゾーンです。テナントの傾向としては、六本木交差点を基点に飲食や物販店舗の集積が多く、純粋なオフィスビルは少なくなっています。また、オフィスビルでは従前からデザイン・マスコミ・芸能関連の中小企業の集積が目立つという特徴があります。近年においては、新築の大型ビルに入居する I T 関連企業や外資系企業の集積度及び存在感が拡大してきています。 |                                                  |                       |                         |                |                  |             |
| 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。                                                                                                                                                                                                   |                                                  |                       |                         |                |                  |             |

# A-4 MTCビル

| 特定資産の種類及び信託不動産の概要                                                                                                                                                                                                       |                                            |                            |                                | 賃貸借の概況            |                     |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------|-------------------|---------------------|---------------|
| 特定資産の種類                                                                                                                                                                                                                 |                                            | 不動産信託受益権                   |                                | テナント総数            | 1(9)                |               |
| 取得予定価格                                                                                                                                                                                                                  |                                            | 2,690百万円                   |                                | 賃貸可能面積（㎡）         | 4,044.76            |               |
| 取得予定日                                                                                                                                                                                                                   |                                            | 平成18年3月16日                 |                                | 賃貸面積（㎡）           | 4,044.76            |               |
| 現所有者                                                                                                                                                                                                                    |                                            | 有限会社アントニウス・インベストメント        |                                | 月額賃料（共益費込）（千円）    | 16,265              |               |
| 前所有者                                                                                                                                                                                                                    |                                            | 合資会社田中政商店                  |                                | 敷金・保証金等（千円）       | 145,621             |               |
| 信託設定日                                                                                                                                                                                                                   |                                            | 平成17年3月28日                 |                                | 稼働率（面積ベース）        | 100.0%              |               |
| 信託受託者                                                                                                                                                                                                                   |                                            | 中央三井信託銀行株式会社               |                                | P M会社             | 株式会社エム・エス・ビルサポート    |               |
| 信託期間満了日                                                                                                                                                                                                                 |                                            | 平成22年1月31日                 |                                | マスターリース会社         | 有限会社アントニウス・インベストメント |               |
| 所在地                                                                                                                                                                                                                     | 地番：東京都港区芝五丁目3番8他1筆<br>住居表示：東京都港区芝五丁目13番18号 |                            |                                | マスターリース種別         | パス・スルー型             |               |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                            |                            |                                | 不動産鑑定評価書の概要（金額：円） |                     |               |
| 土地                                                                                                                                                                                                                      | 所有形態                                       | 所有権                        |                                | 鑑定評価会社            | 株式会社立地評価研究所         |               |
|                                                                                                                                                                                                                         | 面積（㎡）                                      | 912.22                     |                                | 鑑定評価額             | 2,690,000,000       |               |
|                                                                                                                                                                                                                         | 用途地域                                       | 商業地域                       |                                | 価格時点              | 平成17年11月1日          |               |
|                                                                                                                                                                                                                         | 建ぺい率／容積率                                   | 80％／600％（注1）               |                                | 直接還元法による収益価格      | 2,726,000,000       |               |
| 建物                                                                                                                                                                                                                      | 所有形態                                       | 所有権                        |                                | 収入                | 201,389,155         |               |
|                                                                                                                                                                                                                         | 用途                                         | 事務所、店舗、車庫                  |                                |                   | 可能賃料収入              | 207,322,080   |
|                                                                                                                                                                                                                         | 延床面積（㎡）                                    | 5,346.17（注2）（注3）           |                                |                   | 空室損失相当額             | －12,439,325   |
|                                                                                                                                                                                                                         | 構造・階数                                      | SRC／RC B1／9F               |                                |                   | その他収入               | 6,506,400     |
|                                                                                                                                                                                                                         | 建築時期                                       | 昭和57年7月9日／平成10年1月30日増築（注2） |                                | 支出                | 46,076,027          |               |
|                                                                                                                                                                                                                         | 駐車場台数                                      | 17台                        |                                |                   | 維持管理費等              | 23,673,467    |
| 過年度の収支状況等（金額：千円）                                                                                                                                                                                                        |                                            |                            |                                |                   |                     |               |
| 運用期間（日数）                                                                                                                                                                                                                | 自至                                         | －                          | 平成17年3月28日<br>平成17年9月30日（187日） | 公租公課              | 21,724,000          |               |
| (A) 賃貸事業収入                                                                                                                                                                                                              |                                            | －                          | 116,413                        | その他経費             | 678,560             |               |
| 賃賃料・共益費                                                                                                                                                                                                                 |                                            | －                          | 107,220                        | 賃貸純収益（NOI）        | 155,313,129         |               |
| その他収入                                                                                                                                                                                                                   |                                            | －                          | 9,192                          | 資本的支出（修繕積立金）等     | 13,541,812          |               |
| (B) 賃貸事業費用小計                                                                                                                                                                                                            |                                            | －                          | 21,865                         | 正味純収益（NCF）        | 141,771,316         |               |
| 維持管理費                                                                                                                                                                                                                   |                                            | －                          | 8,942                          | 還元利回り             | 5.2%                |               |
| 公租公課                                                                                                                                                                                                                    |                                            | －                          | 0                              | DCF法による収益価格       | 2,679,000,000       |               |
| その他賃貸事業費用                                                                                                                                                                                                               |                                            | －                          | 12,923                         | 割引率               | 4.9%                |               |
| (C) NOI＝(A)－(B)                                                                                                                                                                                                         |                                            | －                          | 94,547                         | 最終還元利回り           | 5.3%                |               |
| 原価法による積算価格                                                                                                                                                                                                              |                                            |                            |                                |                   |                     | 2,146,000,000 |
| 土地比率                                                                                                                                                                                                                    |                                            |                            |                                |                   |                     | 81.2%         |
| 建物比率                                                                                                                                                                                                                    |                                            |                            |                                |                   |                     | 18.8%         |
| その他情報                                                                                                                                                                                                                   |                                            |                            |                                |                   |                     |               |
| (注1) 本物件の建ぺい率の限度は100%です（建築基準法第53条第5項：耐火建築物）。                                                                                                                                                                            |                                            |                            |                                |                   |                     |               |
| (注2) 延床面積のうち、増築面積は714.41㎡です。                                                                                                                                                                                            |                                            |                            |                                |                   |                     |               |
| (注3) 付属建物（建物種類：倉庫、建物構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建、床面積：31.04㎡）の床面積を含んでいません。                                                                                                                                                          |                                            |                            |                                |                   |                     |               |
| 立地環境等の地域特性及び物件特性                                                                                                                                                                                                        |                                            |                            |                                |                   |                     |               |
| 本物件は、都営三田線「三田」駅西方約430m、都営浅草線「三田」駅北西方約570m、J R山手線・京浜東北線「田町」駅北西方約800mに位置するオフィスビルです。桜田通り沿いに存するため視認性もよく、また鉄道も複数路線を利用することが可能です。周辺は、桜田通り沿いに中高層の店舗、オフィスビル等が建ち並ぶ商業地域であり、本エリアは品川と丸の内エリアのほぼ中間に位置するため、主要オフィスエリアへのアクセスに優れたロケーションです。 |                                            |                            |                                |                   |                     |               |
| 本物件が所在する「芝・三田」ゾーンは、延床面積が1,652㎡（500坪）未満の物件が約58%（棟数ベース）を占め、比較的小規模な物件が多く集積するゾーンです。テナントの傾向としては、当該ゾーン内に電機関連企業の本社が在り、そのグループ企業・関連企業の集積が目立つとともに、総じて京浜工業地帯に集積しているメーカー系企業の関連及び取引先等の企業集積が高いという特徴があります。                             |                                            |                            |                                |                   |                     |               |
| 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。                                                                                              |                                            |                            |                                |                   |                     |               |

## A-5 日幸東日本橋ビル

| 特定資産の種類及び信託不動産の概要                                                                                                                                                                                                                     |                                                    |              |                               | 賃貸借の概況            |                   |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------|-------------------------------|-------------------|-------------------|-------------|
| 特定資産の種類                                                                                                                                                                                                                               |                                                    | 不動産信託受益権     |                               | テナント総数            | 1(6)              |             |
| 取得予定価格                                                                                                                                                                                                                                |                                                    | 2,280百万円     |                               | 賃貸可能面積（㎡）         | 3,686.48          |             |
| 取得予定日                                                                                                                                                                                                                                 |                                                    | 平成18年3月16日   |                               | 賃貸面積（㎡）           | 3,686.48          |             |
| 現所有者                                                                                                                                                                                                                                  |                                                    | 株式会社クリード     |                               | 月額賃料（共益費込）（千円）    | 16,193            |             |
| 前所有者                                                                                                                                                                                                                                  |                                                    | 日新建物株式会社     |                               | 敷金・保証金等（千円）       | 153,287           |             |
| 信託設定日                                                                                                                                                                                                                                 |                                                    | 平成17年9月28日   |                               | 稼働率（面積ベース）        | 100.0%            |             |
| 信託受託者                                                                                                                                                                                                                                 |                                                    | 中央三井信託銀行株式会社 |                               | PM会社              | 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 |             |
| 信託期間満了日                                                                                                                                                                                                                               |                                                    | 平成22年1月31日   |                               | マスターリース会社         | 株式会社クリード          |             |
| 所在地                                                                                                                                                                                                                                   | 地番：東京都中央区東日本橋一丁目119番1他3筆<br>住居表示：東京都中央区東日本橋一丁目1番5号 |              |                               | マスターリース種別         | パス・スルー型           |             |
|                                                                                                                                                                                                                                       |                                                    |              |                               | 不動産鑑定評価書の概要（金額：円） |                   |             |
| 土地                                                                                                                                                                                                                                    | 所有形態                                               | 所有権          |                               | 鑑定評価会社            | 株式会社立地評価研究所       |             |
|                                                                                                                                                                                                                                       | 面積（㎡）                                              | 748.93       |                               | 鑑定評価額             | 2,280,000,000     |             |
|                                                                                                                                                                                                                                       | 用途地域                                               | 商業地域         |                               | 価格時点              | 平成17年11月1日        |             |
|                                                                                                                                                                                                                                       | 建ぺい率／容積率                                           | 80％／700％（注）  |                               | 直接還元法による収益価格      | 2,290,000,000     |             |
| 建物                                                                                                                                                                                                                                    | 所有形態                                               | 所有権          |                               | 収入                | 186,811,761       |             |
|                                                                                                                                                                                                                                       | 用途                                                 | 事務所、駐車場      |                               |                   | 可能賃料収入            | 191,692,380 |
|                                                                                                                                                                                                                                       | 延床面積（㎡）                                            | 5,520.29     |                               |                   | 空室損失相当額           | －9,584,619  |
|                                                                                                                                                                                                                                       | 構造・階数                                              | S／SRC B1／9F  |                               |                   | その他収入             | 4,704,000   |
|                                                                                                                                                                                                                                       | 建築時期                                               | 平成8年11月5日    |                               | 支出                | 49,429,207        |             |
|                                                                                                                                                                                                                                       | 駐車場台数                                              | 17台          |                               |                   | 維持管理費等            | 27,092,353  |
| 過年度の収支状況等（金額：千円）                                                                                                                                                                                                                      |                                                    |              |                               |                   | 公租公課              | 18,888,792  |
| 運用期間（日数）                                                                                                                                                                                                                              | 自至                                                 | －            | 平成17年4月1日<br>平成17年9月27日（180日） | その他経費             | 3,448,062         |             |
| (A) 賃貸事業収入                                                                                                                                                                                                                            |                                                    | －            | 86,169                        | 賃貸純収益（NOI）        | 137,382,554       |             |
| 賃貸料・共益費                                                                                                                                                                                                                               |                                                    | －            | 78,206                        | 資本的支出（修繕積立金）等     | 13,749,346        |             |
| その他収入                                                                                                                                                                                                                                 |                                                    | －            | 7,963                         | 正味純収益（NCF）        | 123,633,208       |             |
| (B) 賃貸事業費用小計                                                                                                                                                                                                                          |                                                    | －            | 45,565                        | 還元利回り             | 5.4%              |             |
| 維持管理費                                                                                                                                                                                                                                 |                                                    | －            | 18,316                        | DCF法による収益価格       | 2,280,000,000     |             |
| 公租公課                                                                                                                                                                                                                                  |                                                    | －            | 9,445                         | 割引率               | 5.1%              |             |
| その他賃貸事業費用                                                                                                                                                                                                                             |                                                    | －            | 17,803                        | 最終還元利回り           | 5.5%              |             |
| (C) NOI＝(A)－(B)                                                                                                                                                                                                                       |                                                    | －            | 40,604                        | 原価法による積算価格        | 1,824,000,000     |             |
|                                                                                                                                                                                                                                       |                                                    |              |                               | 土地比率              | 48.5%             |             |
|                                                                                                                                                                                                                                       |                                                    |              |                               | 建物比率              | 51.5%             |             |
| その他情報                                                                                                                                                                                                                                 |                                                    |              |                               |                   |                   |             |
| (注) 本物件の建ぺい率の限度は100%です（建築基準法第53条第5項：耐火建築物）。                                                                                                                                                                                           |                                                    |              |                               |                   |                   |             |
| 立地環境等の地域特性及び物件特性                                                                                                                                                                                                                      |                                                    |              |                               |                   |                   |             |
| 本物件は、都営浅草線「東日本橋」駅より南方約150mに位置するオフィスビルです。清澄通りに面し、周辺の清澄通り沿いの地域は、事務所のほか店舗、ビジネスホテル等が建ち並ぶ商業地域です。<br>本物件が所在する「堀留町・東日本橋」ゾーンは、延床面積が1,652㎡（500坪）未満の物件が約68%（棟数ベース）を占め、小規模な物件が多く集積するゾーンです。テナントの傾向としては、繊維業の卸売・デザインといったアパレル関連の企業の集積度が高いという特徴があります。 |                                                    |              |                               |                   |                   |             |
| 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。                                                                       |                                                    |              |                               |                   |                   |             |

## A-6 D. B. ビル

| 特定資産の種類及び信託不動産の概要                                                                                                                                                                                                    |                                          |                                        |                   | 賃貸借の概況         |                     |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------|----------------|---------------------|--|
| 特定資産の種類                                                                                                                                                                                                              |                                          | 不動産信託受益権                               |                   | テナント総数         | 1(1)                |  |
| 取得予定価格                                                                                                                                                                                                               |                                          | 2,192百万円                               |                   | 賃貸可能面積（㎡）      | 2,913.35            |  |
| 取得予定日                                                                                                                                                                                                                |                                          | 平成18年3月15日                             |                   | 賃貸面積（㎡）        | 2,913.35            |  |
| 現所有者                                                                                                                                                                                                                 |                                          | 有限会社ハドリアヌス・インベストメント                    |                   | 月額賃料（共益費込）（千円） | 11,305              |  |
| 前所有者                                                                                                                                                                                                                 |                                          | 株式会社クリード                               |                   | 敷金・保証金等（千円）    | 0                   |  |
| 信託設定日                                                                                                                                                                                                                |                                          | 平成17年6月10日                             |                   | 稼働率（面積ベース）     | 100.0%              |  |
| 信託受託者                                                                                                                                                                                                                |                                          | 中央三井信託銀行株式会社                           |                   | PM会社           | 株式会社ザイマックス          |  |
| 信託期間満了日                                                                                                                                                                                                              |                                          | 平成22年1月31日                             |                   | マスターリース会社      | 有限会社ハドリアヌス・インベストメント |  |
| 所在地                                                                                                                                                                                                                  | 地番：東京都新宿区若葉一丁目4番1<br>住居表示：東京都新宿区若葉一丁目4番地 |                                        | マスターリース種別         |                | バス・スルー型             |  |
|                                                                                                                                                                                                                      |                                          |                                        | 不動産鑑定評価書の概要（金額：円） |                |                     |  |
| 土地                                                                                                                                                                                                                   | 所有形態                                     | 所有権                                    | 鑑定評価会社            | 株式会社立地評価研究所    |                     |  |
|                                                                                                                                                                                                                      | 面積（㎡）                                    | 1,112.95（注1）                           | 鑑定評価額             | 2,192,000,000  |                     |  |
|                                                                                                                                                                                                                      | 用途地域                                     | 商業地域／第1種住居地域                           | 価格時点              | 平成17年11月1日     |                     |  |
|                                                                                                                                                                                                                      | 建ぺい率／容積率                                 | 80％、60％／700％、300％（注2）                  | 直接還元法による収益価格      | 2,206,000,000  |                     |  |
| 建物                                                                                                                                                                                                                   | 所有形態                                     | 所有権                                    | 収入                | 149,375,180    |                     |  |
|                                                                                                                                                                                                                      | 用途                                       | 事務所、共同住宅                               |                   | 可能賃料収入         | 154,704,900         |  |
|                                                                                                                                                                                                                      | 延床面積（㎡）                                  | 2,913.35                               |                   | 空室損失相当額        | －6,961,721          |  |
|                                                                                                                                                                                                                      | 構造・階数                                    | S 6F                                   |                   | その他収入          | 1,632,000           |  |
|                                                                                                                                                                                                                      | 建築時期                                     | 平成12年12月20日                            |                   | 支出             | 27,693,514          |  |
|                                                                                                                                                                                                                      | 駐車場台数                                    | 4台                                     |                   | 維持管理費等         | 13,906,160          |  |
| 過年度の収支状況等（金額：千円）                                                                                                                                                                                                     |                                          |                                        | 公租公課              | 13,359,354     |                     |  |
| 運用期間（日数）                                                                                                                                                                                                             | 自至                                       | －                                      | その他経費             | 428,000        |                     |  |
|                                                                                                                                                                                                                      |                                          | 平成17年6月10日<br>平成17年9月30日<br>（113日）（注3） | 賃貸純収益（NOI）        | 121,681,666    |                     |  |
| (A) 賃貸事業収入                                                                                                                                                                                                           |                                          | －                                      | 41,828            | 資本的支出（修繕積立金）等  | 6,948,605           |  |
| 賃貸料・共益費                                                                                                                                                                                                              |                                          | －                                      | 41,828            | 正味純収益（NCF）     | 114,733,061         |  |
| その他収入                                                                                                                                                                                                                |                                          | －                                      | 0                 | 還元利回り          | 5.2%                |  |
| (B) 賃貸事業費用小計                                                                                                                                                                                                         |                                          | －                                      | 999               | DCF法による収益価格    | 2,188,000,000       |  |
| 維持管理費                                                                                                                                                                                                                |                                          | －                                      | 544               | 割引率            | 4.9%                |  |
| 公租公課                                                                                                                                                                                                                 |                                          | －                                      | 0                 | 最終還元利回り        | 5.3%                |  |
| その他賃貸事業費用                                                                                                                                                                                                            |                                          | －                                      | 455               | 原価法による積算価格     | 1,362,000,000       |  |
| (C) NOI＝(A)－(B)                                                                                                                                                                                                      |                                          | －                                      | 40,828            | 土地比率           | 62.3%               |  |
|                                                                                                                                                                                                                      |                                          |                                        |                   | 建物比率           | 37.7%               |  |
| その他情報                                                                                                                                                                                                                |                                          |                                        |                   |                |                     |  |
| (注1) 建築基準法第42条第2項に基づく道路後退部分（面積約3.98㎡）があります。                                                                                                                                                                          |                                          |                                        |                   |                |                     |  |
| (注2) 本物件は、建ぺい率／容積率が80％／700％の地域と60％／300％の地域と異なる二つの用途地域に跨っています。                                                                                                                                                        |                                          |                                        |                   |                |                     |  |
| (注3) 株式会社クリードと有限会社ハドリアヌス・インベストメントにおける金額を合算しています。                                                                                                                                                                     |                                          |                                        |                   |                |                     |  |
| 立地環境等の地域特性及び物件特性                                                                                                                                                                                                     |                                          |                                        |                   |                |                     |  |
| 本物件は、JR・東京メトロ丸ノ内線「四ツ谷」駅より約350m、東京メトロ丸ノ内線「四谷三丁目」駅より約420mに位置するオフィスビルです。                                                                                                                                                |                                          |                                        |                   |                |                     |  |
| 本物件が所在する「四谷三丁目」ゾーンは、延床面積が1,652㎡（500坪）未満の物件が約73％（棟数ベース）を占め、小規模の物件が多く集積するゾーンです。テナントの傾向としては、一部の店舗を除くと、多店舗展開型ではない中小の専門・情報サービス系企業（弁護士事務所や会計士事務所を含みます。）の集積が多く、全国展開型企業の集積はあまりみられません。また、後背地の住民向けサービスの提供を中心とするテナント企業も複数みられます。 |                                          |                                        |                   |                |                     |  |
| 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。                                                                                                           |                                          |                                        |                   |                |                     |  |

# A-7 南平台千代田ビル

| 特定資産の種類及び信託不動産の概要                                                                                                                                                                                                                 |                                              |                                     |                                    | 賃貸借の概況            |                     |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-------------------|---------------------|-------------|
| 特定資産の種類                                                                                                                                                                                                                           |                                              | 不動産信託受益権                            |                                    | テナント総数            | 1(11)               |             |
| 取得予定価格                                                                                                                                                                                                                            |                                              | 2,120百万円                            |                                    | 賃貸可能面積（㎡）         | 1,926.37            |             |
| 取得予定日                                                                                                                                                                                                                             |                                              | 平成18年3月17日                          |                                    | 賃貸面積（㎡）           | 1,926.37            |             |
| 現所有者                                                                                                                                                                                                                              |                                              | 有限会社エヌ・シー・アール・アイ・ワン                 |                                    | 月額賃料（共益費込）（千円）    | 11,385              |             |
| 前所有者                                                                                                                                                                                                                              |                                              | 有限会社フォレスト・グリーン                      |                                    | 敷金・保証金等（千円）       | 87,720              |             |
| 信託設定日                                                                                                                                                                                                                             |                                              | 平成13年3月9日                           |                                    | 稼働率（面積ベース）        | 100.0%              |             |
| 信託受託者                                                                                                                                                                                                                             |                                              | 三菱UFJ信託銀行株式会社                       |                                    | PM会社              | 三幸エステート株式会社         |             |
| 信託期間満了日                                                                                                                                                                                                                           |                                              | 平成20年10月31日                         |                                    | マスターリース会社         | 有限会社エヌ・シー・アール・アイ・ワン |             |
| 所在地                                                                                                                                                                                                                               | 地番：東京都渋谷区南平台町11番7他4筆<br>住居表示：東京都渋谷区南平台町1番10号 |                                     |                                    | マスターリース種別         | バス・スルー型             |             |
|                                                                                                                                                                                                                                   |                                              |                                     |                                    | 不動産鑑定評価書の概要（金額：円） |                     |             |
| 土地                                                                                                                                                                                                                                | 所有形態                                         | 所有権                                 |                                    | 鑑定評価会社            | 株式会社立地評価研究所         |             |
|                                                                                                                                                                                                                                   | 面積（㎡）                                        | 434.96                              |                                    | 鑑定評価額             | 2,130,000,000       |             |
|                                                                                                                                                                                                                                   | 用途地域                                         | 商業地域                                |                                    | 価格時点              | 平成17年11月1日          |             |
|                                                                                                                                                                                                                                   | 建ぺい率／容積率                                     | 80％／800％、500％<br>（注1）（注2）           |                                    | 直接還元法による収益価格      | 2,154,000,000       |             |
| 建物                                                                                                                                                                                                                                | 所有形態                                         | 所有権                                 |                                    | 収入                | 158,038,758         |             |
|                                                                                                                                                                                                                                   | 用途                                           | 事務所、店舗、駐車場                          |                                    |                   | 可能賃料収入              | 138,176,040 |
|                                                                                                                                                                                                                                   | 延床面積（㎡）                                      | 3,008.95                            |                                    |                   | 空室損失相当額             | －6,908,802  |
|                                                                                                                                                                                                                                   | 構造・階数                                        | S／RC B1／10F                         |                                    |                   | その他収入               | 26,771,520  |
|                                                                                                                                                                                                                                   | 建築時期                                         | 平成5年7月16日                           |                                    | 支出                | 44,912,969          |             |
|                                                                                                                                                                                                                                   | 駐車場台数                                        | 35台                                 |                                    |                   | 維持管理費等              | 14,932,713  |
| 過年度の収支状況等（金額：千円）                                                                                                                                                                                                                  |                                              |                                     | 公租公課                               |                   | 16,653,300          |             |
| 運用期間<br>（日数）                                                                                                                                                                                                                      | 自<br>至                                       | 平成15年10月31日<br>平成16年9月30日<br>（336日） | 平成16年10月1日<br>平成17年9月30日<br>（365日） | その他経費             | 13,326,956          |             |
|                                                                                                                                                                                                                                   |                                              | 賃貸純収益（NOI）                          |                                    |                   |                     | 113,125,789 |
| (A) 賃貸事業収入                                                                                                                                                                                                                        |                                              | 120,230                             | 138,048                            | 資本的支出（修繕積立金）等     | 7,583,458           |             |
| 賃貸料・共益費                                                                                                                                                                                                                           |                                              | 112,093                             | 126,826                            | 正味純収益（NCF）        | 105,542,330         |             |
| その他収入                                                                                                                                                                                                                             |                                              | 8,137                               | 11,222                             | 還元利回り             | 4.9%                |             |
| (B) 賃貸事業費用小計                                                                                                                                                                                                                      |                                              | 39,934                              | 51,276                             | D C F法による収益価格     | 2,115,000,000       |             |
| 維持管理費                                                                                                                                                                                                                             |                                              | 11,065                              | 11,146                             | 割引率               | 4.6%                |             |
| 公租公課                                                                                                                                                                                                                              |                                              | 9,583                               | 17,876                             | 最終還元利回り           | 5.0%                |             |
| その他賃貸事業費用                                                                                                                                                                                                                         |                                              | 19,285                              | 22,252                             | 原価法による積算価格        | 2,422,000,000       |             |
| (C) NOI＝(A)－(B)                                                                                                                                                                                                                   |                                              | 80,295                              | 86,772                             | 土地比率              | 70.9%               |             |
|                                                                                                                                                                                                                                   |                                              |                                     |                                    | 建物比率              | 29.1%               |             |
| その他情報                                                                                                                                                                                                                             |                                              |                                     |                                    |                   |                     |             |
| (注1) 本物件は、建ぺい率／容積率が80％／800％の地域と80％／500％の地域に跨っています。                                                                                                                                                                                |                                              |                                     |                                    |                   |                     |             |
| (注2) 本物件の建ぺい率の限度は100%です（建築基準法第53条第5項：耐火建築物）。                                                                                                                                                                                      |                                              |                                     |                                    |                   |                     |             |
| 立地環境等の地域特性及び物件特性                                                                                                                                                                                                                  |                                              |                                     |                                    |                   |                     |             |
| 本物件は、JR山手線「渋谷」駅の南西方約500mに位置するオフィスビルです。鉄道はJR線その他、京王井の頭線や東京メトロ銀座線等、複数路線の利用が可能なため、都心部や他の副都心等へのアクセスが良好です。また周辺には国道246号、旧山手通り等の幹線道路が多く、交通アクセスも良好です。                                                                                     |                                              |                                     |                                    |                   |                     |             |
| 本物件が所在する「神南・宇田川町・道玄坂」ゾーンは、延床面積が1,652㎡（500坪）未満の物件が約63％（棟数ベース）を占め、比較的小規模な物件が多く集積するゾーンです。テナントの傾向としては、「渋谷」駅を中心に、若者の集まる飲食・物販店舗、各種学校等の集積度が高いという特徴ありますが、このような来客型・集客型のテナント以外にも「玉川通り（国道246号線）」沿いの物件には、新興のソフト産業やサービス産業系企業の集積度が高いという特徴があります。 |                                              |                                     |                                    |                   |                     |             |
| 特記事項                                                                                                                                                                                                                              |                                              |                                     |                                    |                   |                     |             |
| 該当事項はありません。                                                                                                                                                                                                                       |                                              |                                     |                                    |                   |                     |             |

# A-8 ジョウレ半蔵門

| 特定資産の種類及び信託不動産の概要                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                           |                     |   | 賃貸借の概況                                  |               |                     |             |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------|---|-----------------------------------------|---------------|---------------------|-------------|------------|
| 特定資産の種類                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                           | 不動産信託受益権            |   | テナント総数                                  |               | 1(6)                |             |            |
| 取得予定価格                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                           | 2,076百万円            |   | 賃貸可能面積（㎡）                               |               | 2,080.37            |             |            |
| 取得予定日                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                           | 平成18年3月16日          |   | 賃貸面積（㎡）                                 |               | 1,924.87            |             |            |
| 現所有者                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                           | 有限会社アントニウス・インベストメント |   | 月額賃料（共益費込）（千円）                          |               | 10,600              |             |            |
| 前所有者                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                           | 株式会社クリード            |   | 敷金・保証金等（千円）                             |               | 77,037              |             |            |
| 信託設定日                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                           | 平成16年3月31日          |   | 稼働率（面積ベース）                              |               | 92.5%               |             |            |
| 信託受託者                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                           | 中央三井信託銀行株式会社        |   | PM会社                                    |               | 三幸エステート株式会社         |             |            |
| 信託期間満了日                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                           | 平成22年1月31日          |   | マスターリース会社                               |               | 有限会社アントニウス・インベストメント |             |            |
| 所在地                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 地番：東京都千代田区隼町1番3他2筆<br>住居表示：東京都千代田区隼町2番19号 |                     |   | マスターリース種別                               |               | バス・スルー型             |             |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                           |                     |   | 不動産鑑定評価書の概要（金額：円）                       |               |                     |             |            |
| 土地                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 所有形態                                      | 所有権                 |   | 鑑定評価会社                                  |               | 株式会社立地評価研究所         |             |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 面積（㎡）                                     | 492.39（注1）          |   | 鑑定評価額                                   |               | 2,076,000,000       |             |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 用途地域                                      | 商業地域                |   | 価格時点                                    |               | 平成17年11月1日          |             |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 建ぺい率／容積率                                  | 80％／600％（注2）        |   | 直接還元法による収益価格                            |               | 2,088,000,000       |             |            |
| 建物                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 所有形態                                      | 所有権                 |   | 収入                                      |               | 139,082,312         |             |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 用途                                        | 事務所、車庫              |   |                                         |               | 可能賃料収入              | 134,523,720 |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 延床面積（㎡）                                   | 2,509.35            |   |                                         |               | 空室損失相当額             | －6,726,186  |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 構造・階数                                     | SRC B1／8F           |   |                                         |               | その他収入               | 11,284,778  |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 建築時期                                      | 平成3年1月10日           |   |                                         |               | 支出                  |             | 24,564,574 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 駐車場台数                                     | 4台                  |   | 維持管理費等                                  |               | 12,947,074          |             |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 過年度の収支状況等（金額：千円）                          |                     |   |                                         | 公租公課          |                     | 11,358,500  |            |
| 運用期間（日数）                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 自                                         | 至                   | － | 平成16年12月27日<br>平成17年9月30日<br>(278日)（注3） | その他経費         | 259,000             |             |            |
| (A) 賃貸事業収入                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                           |                     | － | 97,889                                  | 賃貸純収益（NOI）    | 114,517,738         |             |            |
| 賃貸料・共益費                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                           |                     | － | 92,126                                  | 資本的支出（修繕積立金）等 | 5,917,064           |             |            |
| その他収入                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                           |                     | － | 5,762                                   | 正味純収益（NCF）    | 108,600,674         |             |            |
| (B) 賃貸事業費用小計                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                           |                     | － | 22,877                                  | 還元利回り         | 5.2%                |             |            |
| 維持管理費                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                           |                     | － | 6,252                                   | DCF法による収益価格   | 2,073,000,000       |             |            |
| 公租公課                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                           |                     | － | 2,635                                   | 割引率           | 4.9%                |             |            |
| その他賃貸事業費用                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                           |                     | － | 13,989                                  | 最終還元利回り       | 5.3%                |             |            |
| (C) NOI＝(A)－(B)                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                           |                     | － | 75,011                                  | 原価法による積算価格    | 1,115,000,000       |             |            |
| 土地比率                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                           |                     |   |                                         |               |                     |             | 72.5%      |
| 建物比率                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                           |                     |   |                                         |               |                     |             | 27.5%      |
| その他情報                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                           |                     |   |                                         |               |                     |             |            |
| (注1) 建築基準法第42条第2項に基づく道路後退部分（面積約2㎡）があります。                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                           |                     |   |                                         |               |                     |             |            |
| (注2) 本物件の建ぺい率の限度は100%です（建築基準法第53条第5項：耐火建築物）。                                                                                                                                                                                                                                                             |                                           |                     |   |                                         |               |                     |             |            |
| (注3) 株式会社クリードと有限会社アントニウス・インベストメントにおける金額を合算しています。                                                                                                                                                                                                                                                         |                                           |                     |   |                                         |               |                     |             |            |
| 立地環境等の地域特性及び物件特性                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                           |                     |   |                                         |               |                     |             |            |
| 本物件は、東京メトロ半蔵門線「半蔵門」駅より約80m、東京メトロ有楽町線「麹町」駅より約430mに位置するオフィスビルです。都心主要部へのアクセスも良好で、かつ皇居を見渡せる快適な環境も併せ持っており、オフィスとして優れたロケーションを有しています。<br>本物件が所在する「麹町・平河町・紀尾井町」ゾーンは、延床面積が1,652㎡（500坪）未満の物件が約60%（棟数ベース）を占め、比較的小規模な物件が多く集積するゾーンです。テナントの傾向としては、議員事務所や法律・弁護士等の専門サービス業の事務所や政府関連の外部団体や閑静な立地を志向する外資系企業の集積度が高いという特徴があります。 |                                           |                     |   |                                         |               |                     |             |            |
| 特記事項                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                           |                     |   |                                         |               |                     |             |            |
| 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。<br>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。             |                                           |                     |   |                                         |               |                     |             |            |

# A－9 第20中央ビル

| 特定資産の種類及び信託不動産の概要                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                      |                    |                               | 賃貸借の概況            |                    |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------|-------------------|--------------------|-------------|
| 特定資産の種類                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                      | 不動産信託受益権           |                               | テナント総数            | 1(7)               |             |
| 取得予定価格                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                      | 1,864百万円           |                               | 賃貸可能面積（㎡）         | 3,703.10           |             |
| 取得予定日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                      | 平成18年3月15日         |                               | 賃貸面積（㎡）           | 2,954.40           |             |
| 現所有者                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                      | 有限会社ハドリアス・インベストメント |                               | 月額賃料（共益費込）（千円）    | 11,147             |             |
| 前所有者                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                      | ネプチューンアセット特定目的会社   |                               | 敷金・保証金等（千円）       | 91,572             |             |
| 信託設定日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                      | 平成16年12月15日        |                               | 稼働率（面積ベース）        | 79.7%              |             |
| 信託受託者                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                      | 中央三井信託銀行株式会社       |                               | PM会社              | 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社  |             |
| 信託期間満了日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                      | 平成22年1月31日         |                               | マスターリース会社         | 有限会社ハドリアス・インベストメント |             |
| 所在地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 地番：東京都中央区日本橋本町四丁目10番9他6筆<br>住居表示：東京都中央区日本橋本町四丁目13番5号 |                    |                               | マスターリース種別         | パス・スルー型            |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                      |                    |                               | 不動産鑑定評価書の概要（金額：円） |                    |             |
| 土地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 所有形態                                                 | 所有権                |                               | 鑑定評価会社            | 株式会社立地評価研究所        |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 面積（㎡）                                                | 793.39             |                               | 鑑定評価額             | 1,864,000,000      |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 用途地域                                                 | 商業地域               |                               | 価格時点              | 平成17年11月1日         |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 建ぺい率／容積率                                             | 80％／600％（注1）       |                               | 直接還元法による収益価格      | 1,889,000,000      |             |
| 建物                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 所有形態                                                 | 所有権                |                               | 収入                | 172,514,625        |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 用途                                                   | 事務所                |                               |                   | 可能賃料収入             | 164,236,800 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 延床面積（㎡）                                              | 4,740.51（注2）       |                               |                   | 空室損失相当額            | －9,854,208  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 構造・階数                                                | SRC／RC B1／8F       |                               |                   | その他収入              | 18,132,033  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 建築時期                                                 | 昭和56年8月31日         |                               | 支出                | 48,916,992         |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 駐車場台数                                                | 9台                 |                               |                   | 維持管理費等             | 17,323,250  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                      |                    | 公租公課                          |                   | 13,273,000         |             |
| 過年度の収支状況等（金額：千円）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                      |                    |                               | その他経費             | 18,320,742         |             |
| 運用期間（日数）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 自至                                                   | —                  | 平成17年8月30日<br>平成17年9月30日（32日） | 賃貸純収益（NOI）        | 123,597,633        |             |
| (A) 賃貸事業収入                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                      | —                  | 11,238                        | 資本的支出（修繕積立金）等     | 15,913,559         |             |
| 賃貸料・共益費                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                      | —                  | 10,284                        | 正味純収益（NCF）        | 107,684,075        |             |
| その他収入                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                      | —                  | 953                           | 還元利回り             | 5.7%               |             |
| (B) 賃貸事業費用小計                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                      | —                  | 75                            | DCF法による収益価格       | 1,844,000,000      |             |
| 維持管理費                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                      | —                  | 0                             | 割引率               | 5.4%               |             |
| 公租公課                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                      | —                  | 0                             | 最終還元利回り           | 5.8%               |             |
| その他賃貸事業費用                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                      | —                  | 75                            | 原価法による積算価格        | 1,076,000,000      |             |
| (C) NOI＝(A)－(B)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                      | —                  | 11,162                        | 土地比率              | 70.6%              |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                      |                    |                               | 建物比率              | 29.4%              |             |
| その他情報                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                      |                    |                               |                   |                    |             |
| (注1) 本物件の建ぺい率の限度は100%です（建築基準法第53条第5項：耐火建築物）。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                      |                    |                               |                   |                    |             |
| (注2) 付属建物（建物種類：物置、建物構造：コンクリートブロック造陸屋根平家建、床面積：8.28㎡）の床面積を含んでいません。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                      |                    |                               |                   |                    |             |
| 立地環境等の地域特性及び物件特性                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                      |                    |                               |                   |                    |             |
| 本物件は、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅より北西方約250mに位置するオフィスビルです。周辺は、中小規模のオフィスビルが集積する地域です。<br>本物件が所在する「室町・本町」ゾーンは、延床面積が1,652㎡（500坪）未満の物件が約61％（棟数ベース）を占め、比較的小規模な物件が多く集積するゾーンです。テナントの傾向としては、JR線や地下鉄が利用可能な交通至便なエリアとして、成熟したオフィス街が形成されており、日本銀行が所在することから、地方金融機関の東京の拠点ををはじめ各種金融関連事業者の拠点集積、また、製薬関連企業の集積等が高いという特徴があります。                                                                                                                                                              |                                                      |                    |                               |                   |                    |             |
| 特記事項                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                      |                    |                               |                   |                    |             |
| 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。<br>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。<br>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。<br>4. 本物件に設置された袖看板は、建築基準法に基づく建築確認申請等を経ていません。当該袖看板は撤去する予定です。 |                                                      |                    |                               |                   |                    |             |



## A-10 アンフィニ赤坂

| 特定資産の種類及び信託不動産の概要                                                                                                                                                                             |                                           |                    |                                        | 賃貸借の概況         |                    |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------|----------------|--------------------|-------------|
| 特定資産の種類                                                                                                                                                                                       |                                           | 不動産信託受益権           |                                        | テナント総数         | 1(7)               |             |
| 取得予定価格                                                                                                                                                                                        |                                           | 1,862百万円           |                                        | 賃貸可能面積（㎡）      | 1,684.27           |             |
| 取得予定日                                                                                                                                                                                         |                                           | 平成18年3月17日         |                                        | 賃貸面積（㎡）        | 1,461.50           |             |
| 現所有者                                                                                                                                                                                          |                                           | 有限会社トラヤヌス・インベストメント |                                        | 月額賃料（共益費込）（千円） | 9,885              |             |
| 前所有者                                                                                                                                                                                          |                                           | 株式会社クリード           |                                        | 敷金・保証金等（千円）    | 74,412             |             |
| 信託設定日                                                                                                                                                                                         |                                           | 平成2年3月30日          |                                        | 稼働率（面積ベース）     | 86.7%              |             |
| 信託受託者                                                                                                                                                                                         |                                           | 中央三井信託銀行株式会社       |                                        | PM会社           | 三幸エステート株式会社        |             |
| 信託期間満了日                                                                                                                                                                                       |                                           | 平成22年1月31日         |                                        | マスターリース会社      | 有限会社トラヤヌス・インベストメント |             |
| 所在地                                                                                                                                                                                           | 地番：東京都港区赤坂八丁目231番<br>住居表示：東京都港区赤坂八丁目7番15号 |                    | マスターリース種別                              |                |                    | バス・スルー型     |
|                                                                                                                                                                                               |                                           |                    | 不動産鑑定評価書の概要（金額：円）                      |                |                    |             |
| 土地                                                                                                                                                                                            | 所有形態                                      | 所有権                |                                        | 鑑定評価会社         | 株式会社立地評価研究所        |             |
|                                                                                                                                                                                               | 面積（㎡）                                     | 855.50（注1）         |                                        | 鑑定評価額          | 1,862,000,000      |             |
|                                                                                                                                                                                               | 用途地域                                      | 第1種中高層住居専用地域       |                                        | 価格時点           | 平成17年11月1日         |             |
|                                                                                                                                                                                               | 建ぺい率／容積率                                  | 60％／300％（注2）       |                                        | 直接還元法による収益価格   | 1,871,000,000      |             |
| 建物                                                                                                                                                                                            | 所有形態                                      | 区分所有権              |                                        | 収入             | 126,226,030        |             |
|                                                                                                                                                                                               | 用途                                        | 事務所、居宅             |                                        |                | 可能賃料収入             | 126,387,660 |
|                                                                                                                                                                                               | 延床面積（㎡）                                   | 2,075.08           |                                        |                | 空室損失相当額            | －3,791,630  |
|                                                                                                                                                                                               | 構造・階数                                     | RC B3／3F           |                                        |                | その他収入              | 3,630,000   |
|                                                                                                                                                                                               | 建築時期                                      | 平成2年2月27日          |                                        |                | 支出                 | 32,071,931  |
|                                                                                                                                                                                               | 駐車場台数                                     | 12台                |                                        | 維持管理費等         | 13,568,781         |             |
| 過年度の収支状況等（金額：千円）                                                                                                                                                                              |                                           |                    |                                        | 公租公課           | 18,016,600         |             |
| 運用期間（日数）                                                                                                                                                                                      | 自                                         | 至                  | －                                      | その他経費          | 486,550            |             |
|                                                                                                                                                                                               |                                           |                    | 平成17年3月10日<br>平成17年9月30日<br>(205日)（注3） | 賃貸純収益（NOI）     | 94,154,099         |             |
| (A) 賃貸事業収入                                                                                                                                                                                    |                                           | －                  | 89,974                                 | 資本的支出（修繕積立金）等  | 6,238,834          |             |
| 賃貸料・共益費                                                                                                                                                                                       |                                           | －                  | 83,610                                 | 正味純収益（NCF）     | 87,915,266         |             |
| その他収入                                                                                                                                                                                         |                                           | －                  | 6,364                                  | 還元利回り          | 4.7%               |             |
| (B) 賃貸事業費用小計                                                                                                                                                                                  |                                           | －                  | 19,316                                 | DCF法による収益価格    | 1,855,000,000      |             |
| 維持管理費                                                                                                                                                                                         |                                           | －                  | 11,480                                 | 割引率            | 4.4%               |             |
| 公租公課                                                                                                                                                                                          |                                           | －                  | 0                                      | 最終還元利回り        | 4.8%               |             |
| その他賃貸事業費用                                                                                                                                                                                     |                                           | －                  | 7,835                                  | 原価法による積算価格     | 1,314,000,000      |             |
| (C) NOI＝(A)－(B)                                                                                                                                                                               |                                           | －                  | 70,657                                 | 土地比率           | 78.8%              |             |
|                                                                                                                                                                                               |                                           |                    |                                        | 建物比率           | 21.2%              |             |
| その他情報                                                                                                                                                                                         |                                           |                    |                                        |                |                    |             |
| (注1) 本物件には建築基準法第42条第1項第3号の道路部分が含まれており、当該部分の負担面積は4.06㎡です（持分：敷地権割合に従います。）。                                                                                                                      |                                           |                    |                                        |                |                    |             |
| (注2) 本物件の建ぺい率の限度は70%です（建築基準法第53条第3項：角地）。                                                                                                                                                      |                                           |                    |                                        |                |                    |             |
| (注3) 株式会社クリードと有限会社トラヤヌス・インベストメントにおける金額を合算しています。                                                                                                                                               |                                           |                    |                                        |                |                    |             |
| 立地環境等の地域特性及び物件特性                                                                                                                                                                              |                                           |                    |                                        |                |                    |             |
| 本物件は、東京メトロ銀座線「青山一丁目」駅より約560mの所に位置するオフィスビルです。周辺は大使館、中低層の共同住宅やオフィスビル、飲食店舗等が建ち並ぶ閑静な住宅地域ですが、都市主要部へのアクセスも良好で、かつ周辺に多くの緑地が存する快適な環境も併せ持っており、オフィスとしても優れたロケーションを有します。                                   |                                           |                    |                                        |                |                    |             |
| 本物件が所在する「赤坂」ゾーンは、延床面積が1,652㎡（500坪）未満の物件が約62%（棟数ベース）を占め、比較的小規模な物件が多く集積するゾーンです。テナントの傾向としては、当該ゾーンの周辺には青山・麻布・広尾等外国人の居住割合の高い街があることや六本木・神谷町といった隣接するオフィスエリアにも外資系企業が集積しているために、外資系企業の集積度が高いという特徴があります。 |                                           |                    |                                        |                |                    |             |
| 特記事項                                                                                                                                                                                          |                                           |                    |                                        |                |                    |             |
| 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。                                      |                                           |                    |                                        |                |                    |             |
| 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。                                                                                                                                                         |                                           |                    |                                        |                |                    |             |
| 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。                                                                                                                                           |                                           |                    |                                        |                |                    |             |

## A-11 24山京ビル

| 特定資産の種類及び信託不動産の概要                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                         |                                   |                                   | 賃貸借の概況         |                     |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------|---------------------|-------------|
| 特定資産の種類                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                         | 不動産信託受益権                          |                                   | テナント総数         | 1(1)                |             |
| 取得予定価格                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                         | 1,659百万円                          |                                   | 賃貸可能面積（㎡）      | 2,172.51            |             |
| 取得予定日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                         | 平成18年3月15日                        |                                   | 賃貸面積（㎡）        | 2,172.51            |             |
| 現所有者                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                         | 有限会社ハドリアヌス・インベストメント               |                                   | 月額賃料（共益費込）（千円） | 9,857               |             |
| 前所有者                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                         | エル・ビー・ディー有限会社                     |                                   | 敷金・保証金等（千円）    | 159,005             |             |
| 信託設定日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                         | 平成14年3月6日                         |                                   | 稼働率（面積ベース）     | 100.0%              |             |
| 信託受託者                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                         | 中央三井信託銀行株式会社                      |                                   | PM会社           | 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社   |             |
| 信託期間満了日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                         | 平成22年1月31日                        |                                   | マスターリース会社      | 有限会社ハドリアヌス・インベストメント |             |
| 所在地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 地番：東京都新宿区払方町14番1<br>住居表示：東京都新宿区払方町14番1号 |                                   | マスターリース種別                         |                | パス・スルー型             |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                         |                                   | 不動産鑑定評価書の概要（金額：円）                 |                |                     |             |
| 土地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 所有形態                                    | 所有権                               |                                   | 鑑定評価会社         | 株式会社立地評価研究所         |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 面積（㎡）                                   | 639.40                            |                                   | 鑑定評価額          | 1,659,000,000       |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 用途地域                                    | 近隣商業地域／第1種中高層住居専用地域               |                                   | 価格時点           | 平成17年11月1日          |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 建ぺい率／容積率                                | 80%、60%／400%、300%（注）              |                                   | 直接還元法による収益価格   | 1,666,000,000       |             |
| 建物                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 所有形態                                    | 所有権                               |                                   | 収入             | 119,301,904         |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 用途                                      | 事務所、駐車場                           |                                   |                | 可能賃料収入              | 118,292,400 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 延床面積（㎡）                                 | 2,791.47                          |                                   |                | 空室損失相当額             | －4,731,696  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 構造・階数                                   | RC B2／4F                          |                                   |                | その他収入               | 5,741,200   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 建築時期                                    | 平成3年4月5日                          |                                   | 支出             | 22,841,990          |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 駐車場台数                                   | 13台                               |                                   |                | 維持管理費等              | 11,845,990  |
| 過年度の収支状況等（金額：千円）                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                         |                                   | 公租公課                              |                | 10,741,000          |             |
| 運用期間（日数）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 自至                                      | 平成16年9月1日<br>平成17年8月25日<br>（359日） | 平成17年8月26日<br>平成17年9月30日<br>（36日） | その他経費          | 255,000             |             |
| (A) 賃貸事業収入                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                         | 123,983                           | 23,937                            | 賃貸純収益（NOI）     | 96,459,914          |             |
| 賃賃料・共益費                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                         | 112,619                           | 22,851                            | 資本的支出（修繕積立金）等  | 6,509,879           |             |
| その他収入                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                         | 11,364                            | 1,085                             | 正味純収益（NCF）     | 89,950,035          |             |
| (B) 賃貸事業費用小計                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                         | －                                 | 29                                | 還元利回り          | 5.4%                |             |
| 維持管理費                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                         | －                                 | 0                                 | DCF法による収益価格    | 1,657,000,000       |             |
| 公租公課                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                         | －                                 | 0                                 | 割引率            | 5.1%                |             |
| その他賃貸事業費用                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                         | －                                 | 29                                | 最終還元利回り        | 5.5%                |             |
| (C) NOI＝(A)－(B)                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                         | －                                 | 23,908                            | 原価法による積算価格     | 796,000,000         |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                         |                                   |                                   | 土地比率           | 67.1%               |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                         |                                   |                                   | 建物比率           | 32.9%               |             |
| その他情報                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                         |                                   |                                   |                |                     |             |
| （注）本物件は、建ぺい率／容積率が80%／400%の地域と60%／300%の地域と異なる二つの用途地域に跨っています。                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                         |                                   |                                   |                |                     |             |
| 立地環境等の地域特性及び物件特性                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                         |                                   |                                   |                |                     |             |
| 本物件は、ＪＲ・都営地下鉄新宿線・東京メトロ南北・有楽町線「市ヶ谷」駅より約450m、都営地下鉄大江戸線「牛込神楽坂」駅より約500mに位置するオフィスビルです。周辺は牛込中央通り沿いに、主に中層のオフィスビルを中心としてマンション等も建ち並ぶ地域です。本物件が近接する「後楽・神楽坂」ゾーンは、延床面積が1,652㎡（500坪）未満の物件が約64%（棟数ベース）を占め、比較的小規模な物件が多く集積するゾーンです。テナントの傾向としては、出版・印刷関連企業の業務集積度は伝統的に高い特徴を持っています。また、市ヶ谷駅の千代田区側と比較して賃料が低廉なことや閑静なロケーションを有することで当ゾーンを選好する企業や団体等もみられます。 |                                         |                                   |                                   |                |                     |             |
| 特記事項                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                         |                                   |                                   |                |                     |             |
| 該当事項はありません。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                         |                                   |                                   |                |                     |             |

## A-12 プロフィットリンク聖坂

| 特定資産の種類及び信託不動産の概要                                                                                                                                                                           |                                            |                       |                                        | 賃貸借の概況            |                    |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------|-------------------|--------------------|---------------|
| 特定資産の種類                                                                                                                                                                                     |                                            | 不動産信託受益権              |                                        | テナント総数            | 1(9)               |               |
| 取得予定価格                                                                                                                                                                                      |                                            | 1,270百万円              |                                        | 賃貸可能面積（㎡）         | 1,989.99           |               |
| 取得予定日                                                                                                                                                                                       |                                            | 平成18年3月17日            |                                        | 賃貸面積（㎡）           | 1,989.99           |               |
| 現所有者                                                                                                                                                                                        |                                            | 有限会社トラヤヌス・インベストメント    |                                        | 月額賃料（共益費込）（千円）    | 7,651              |               |
| 前所有者                                                                                                                                                                                        |                                            | 株式会社クリード              |                                        | 敷金・保証金等（千円）       | 49,222             |               |
| 信託設定日                                                                                                                                                                                       |                                            | 平成15年5月26日            |                                        | 稼働率（面積ベース）        | 100.0%             |               |
| 信託受託者                                                                                                                                                                                       |                                            | 中央三井信託銀行株式会社          |                                        | P M会社             | 株式会社エム・エス・ビルサポート   |               |
| 信託期間満了日                                                                                                                                                                                     |                                            | 平成22年1月31日            |                                        | マスターリース会社         | 有限会社トラヤヌス・インベストメント |               |
| 所在地                                                                                                                                                                                         | 地番：東京都港区三田三丁目10番他2筆<br>住居表示：東京都港区三田三丁目4番2号 |                       |                                        | マスターリース種別         | パス・スルー型            |               |
|                                                                                                                                                                                             |                                            |                       |                                        | 不動産鑑定評価書の概要（金額：円） |                    |               |
| 土地                                                                                                                                                                                          | 所有形態                                       | 所有権                   |                                        | 鑑定評価会社            | 株式会社立地評価研究所        |               |
|                                                                                                                                                                                             | 面積（㎡）                                      | 557.63                |                                        | 鑑定評価額             | 1,270,000,000      |               |
|                                                                                                                                                                                             | 用途地域                                       | 商業地域／第1種住居地域          |                                        | 価格時点              | 平成17年11月1日         |               |
|                                                                                                                                                                                             | 建ぺい率／容積率                                   | 80%、60%／500%、300%（注1） |                                        | 直接還元法による収益価格      | 1,281,000,000      |               |
| 建物                                                                                                                                                                                          | 所有形態                                       | 区分所有権                 |                                        | 収入                | 91,541,705         |               |
|                                                                                                                                                                                             | 用途                                         | 事務所、駐車場               |                                        |                   | 可能賃料収入             | 92,399,688    |
|                                                                                                                                                                                             | 延床面積（㎡）                                    | 2,452.66              |                                        |                   | 空室損失相当額            | －5,081,983    |
|                                                                                                                                                                                             | 構造・階数                                      | R C 7 F               |                                        |                   | その他収入              | 4,224,000     |
|                                                                                                                                                                                             | 建築時期                                       | 昭和57年3月31日            |                                        | 支出                | 18,375,052         |               |
|                                                                                                                                                                                             | 駐車場台数                                      | 8台                    |                                        |                   | 維持管理費等             | 7,348,052     |
| 過年度の収支状況等（金額：千円）                                                                                                                                                                            |                                            |                       |                                        |                   |                    |               |
| 運用期間（日数）                                                                                                                                                                                    | 自至                                         | －                     | 平成17年2月25日<br>平成17年9月30日<br>（218日）（注2） | 公租公課              | 10,632,000         |               |
| (A) 賃貸事業収入                                                                                                                                                                                  |                                            | －                     | 71,739                                 | その他経費             | 395,000            |               |
| 賃賃料・共益費                                                                                                                                                                                     |                                            | －                     | 65,488                                 | 賃貸純収益（NOI）        | 73,166,653         |               |
| その他収入                                                                                                                                                                                       |                                            | －                     | 6,251                                  | 資本的支出（修繕積立金）等     | 5,263,921          |               |
| (B) 賃貸事業費用小計                                                                                                                                                                                |                                            | －                     | 9,036                                  | 正味純収益（NCF）        | 67,902,732         |               |
| 維持管理費                                                                                                                                                                                       |                                            | －                     | 4,557                                  | 還元利回り             | 5.3%               |               |
| 公租公課                                                                                                                                                                                        |                                            | －                     | 0                                      | DCF法による収益価格       | 1,266,000,000      |               |
| その他賃貸事業費用                                                                                                                                                                                   |                                            | －                     | 4,479                                  | 割引率               | 5.0%               |               |
| (C) NOI＝(A)－(B)                                                                                                                                                                             |                                            | －                     | 62,702                                 | 最終還元利回り           | 5.4%               |               |
| 原価法による積算価格                                                                                                                                                                                  |                                            |                       |                                        |                   |                    | 1,008,000,000 |
| 土地比率                                                                                                                                                                                        |                                            |                       |                                        |                   |                    | 85.7%         |
| 建物比率                                                                                                                                                                                        |                                            |                       |                                        |                   |                    | 14.3%         |
| その他情報                                                                                                                                                                                       |                                            |                       |                                        |                   |                    |               |
| (注1) 本物件は、建ぺい率／容積率が80%／500%の地域と60%／300%の地域と異なる二つの用途地域に跨っています。                                                                                                                               |                                            |                       |                                        |                   |                    |               |
| (注2) 株式会社クリードと有限会社トラヤヌス・インベストメントにおける金額を合算しています。                                                                                                                                             |                                            |                       |                                        |                   |                    |               |
| 立地環境等の地域特性及び物件特性                                                                                                                                                                            |                                            |                       |                                        |                   |                    |               |
| 本物件は、J R山手線「田町」駅より西方約650m、都営三田線「三田」駅より西方約500mに位置するオフィスビルです。鉄道はJ R線、都営地下鉄等複数利用でき、都心の主要地域へのアクセスは良好です。                                                                                         |                                            |                       |                                        |                   |                    |               |
| 本物件が所在する「芝・三田」ゾーンは、延床面積が1,652㎡（500坪）未満の物件が約58%（棟数ベース）を占め、比較的小規模な物件が多く集積するゾーンです。テナントの傾向としては、当該ゾーン内に電機関連企業の本社が在り、そのグループ企業・関連企業の集積が目立つとともに、総じて京浜工業地帯に集積しているメーカー系企業の関連及び取引先等の企業集積が高いという特徴があります。 |                                            |                       |                                        |                   |                    |               |
| 特記事項                                                                                                                                                                                        |                                            |                       |                                        |                   |                    |               |
| 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。                                                                     |                                            |                       |                                        |                   |                    |               |
| 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。                                                                                                                                         |                                            |                       |                                        |                   |                    |               |

## A-13 平河町ビル

| 特定資産の種類及び信託不動産の概要                                                                                                                                                       |                                                 |                                    |                                   | 賃貸借の概況         |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|----------------|------------------------|
| 特定資産の種類                                                                                                                                                                 |                                                 | 不動産信託受益権                           |                                   | テナント総数         | 1(6)                   |
| 取得予定価格                                                                                                                                                                  |                                                 | 980百万円                             |                                   | 賃貸可能面積（㎡）      | 1,342.35               |
| 取得予定日                                                                                                                                                                   |                                                 | 平成18年3月15日                         |                                   | 賃貸面積（㎡）        | 746.98                 |
| 現所有者                                                                                                                                                                    |                                                 | 有限会社ハドリアス・インベストメント                 |                                   | 月額賃料（共益費込）（千円） | 3,357                  |
| 前所有者                                                                                                                                                                    |                                                 | 日比谷ホールディング特定目的会社                   |                                   | 敷金・保証金等（千円）    | 22,518                 |
| 信託設定日                                                                                                                                                                   |                                                 | 平成15年10月8日                         |                                   | 稼働率（面積ベース）     | 55.6%                  |
| 信託受託者                                                                                                                                                                   |                                                 | 中央三井信託銀行株式会社                       |                                   | PM会社           | 株式会社ザイマックス             |
| 信託期間満了日                                                                                                                                                                 |                                                 | 平成22年1月31日                         |                                   | マスターリース会社      | 有限会社ハドリアス・インベ<br>ストメント |
| 所在地                                                                                                                                                                     | 地番：東京都千代田区平河町一丁目5番21<br>住居表示：東京都千代田区平河町一丁目7番20号 |                                    | マスターリース種別                         |                | バス・スルー型                |
|                                                                                                                                                                         |                                                 |                                    | 不動産鑑定評価書の概要（金額：円）                 |                |                        |
| 土地                                                                                                                                                                      | 所有形態                                            | 所有権                                | 鑑定評価会社                            | 株式会社立地評価研究所    |                        |
|                                                                                                                                                                         | 面積（㎡）                                           | 283.32                             | 鑑定評価額                             | 980,000,000    |                        |
|                                                                                                                                                                         | 用途地域                                            | 商業地域                               | 価格時点                              | 平成17年11月1日     |                        |
|                                                                                                                                                                         | 建ぺい率／容積率                                        | 80％／600％、500％<br>（注1）（注2）          | 直接還元法による収益価格                      | 1,001,000,000  |                        |
| 建物                                                                                                                                                                      | 所有形態                                            | 所有権                                | 収入                                | 77,124,779     |                        |
|                                                                                                                                                                         | 用途                                              | 事務所                                |                                   | 可能賃料収入         | 72,781,680             |
|                                                                                                                                                                         | 延床面積（㎡）                                         | 1,614.89                           |                                   | 空室損失相当額        | －4,366,901             |
|                                                                                                                                                                         | 構造・階数                                           | S R C 9 F                          |                                   | その他収入          | 8,710,000              |
|                                                                                                                                                                         | 建築時期                                            | 平成元年2月16日                          | 支出                                | 19,977,319     |                        |
|                                                                                                                                                                         | 駐車場台数                                           | 3台                                 |                                   | 維持管理費等         | 7,395,319              |
| 過年度の収支状況等（金額：千円）                                                                                                                                                        |                                                 | 公租公課                               |                                   | 5,803,000      |                        |
| 運用期間<br>（日数）                                                                                                                                                            | 自<br>至                                          | 平成16年7月15日<br>平成17年7月14日<br>（365日） | 平成17年8月24日<br>平成17年9月30日<br>（38日） | その他経費          | 6,779,000              |
|                                                                                                                                                                         |                                                 |                                    | 賃貸純収益（NOI）                        | 57,147,460     |                        |
| (A) 賃貸事業収入                                                                                                                                                              |                                                 | 41,258                             | 7,680                             | 資本的支出（修繕積立金）等  | 6,120,438              |
| 賃賃料・共益費                                                                                                                                                                 |                                                 | 36,544                             | 6,887                             | 正味純収益（NCF）     | 51,027,023             |
| その他収入                                                                                                                                                                   |                                                 | 4,714                              | 793                               | 還元利回り          | 5.1%                   |
| (B) 賃貸事業費用小計                                                                                                                                                            |                                                 | －                                  | 18                                | D C F法による収益価格  | 970,000,000            |
| 維持管理費                                                                                                                                                                   |                                                 | －                                  | 0                                 | 割引率            | 4.8%                   |
| 公租公課                                                                                                                                                                    |                                                 | －                                  | 0                                 | 最終還元利回り        | 5.2%                   |
| その他賃貸事業費用                                                                                                                                                               |                                                 | －                                  | 18                                | 原価法による積算価格     | 542,000,000            |
| (C) NOI＝(A)－(B)                                                                                                                                                         |                                                 | －                                  | 7,661                             | 土地比率           | 67.0%                  |
|                                                                                                                                                                         |                                                 |                                    |                                   | 建物比率           | 33.0%                  |
| その他情報                                                                                                                                                                   |                                                 |                                    |                                   |                |                        |
| (注1) 本物件は、建ぺい率／容積率が80％／600％の地域と80％／500％の地域に跨っています。                                                                                                                      |                                                 |                                    |                                   |                |                        |
| (注2) 本物件の建ぺい率の限度は100％です（建築基準法第53条第5項：耐火建築物）。                                                                                                                            |                                                 |                                    |                                   |                |                        |
| 立地環境等の地域特性及び物件特性                                                                                                                                                        |                                                 |                                    |                                   |                |                        |
| 本物件は、東京メトロ半蔵門線「半蔵門」駅の南西方約150m、東京メトロ有楽町線「麹町」駅より約350mに位置するオフィスビルです。都心主要部へのアクセスも良好で、中小規模の事務所が集積する地域に存しています。                                                                |                                                 |                                    |                                   |                |                        |
| 本物件が所在する「麹町・平河町・紀尾井町」ゾーンは、延床面積が1,652㎡（500坪）未満の物件が約60％（棟数ベース）を占め、比較的小規模な物件が多く集積するゾーンです。テナントの傾向としては、議員事務所や法律・弁護士等の専門サービス業の事務所や政府関連の外部団体や閑静な立地を志向する外資系企業の集積度が高いという特徴があります。 |                                                 |                                    |                                   |                |                        |
| 特記事項                                                                                                                                                                    |                                                 |                                    |                                   |                |                        |
| 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。                                                                                            |                                                 |                                    |                                   |                |                        |
| 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。                                                                                               |                                                 |                                    |                                   |                |                        |
| 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。                                                                                    |                                                 |                                    |                                   |                |                        |

## A-14 新橋スカイビル

| 特定資産の種類及び信託不動産の概要                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                             |                                   |                                    | 賃貸借の概況         |                    |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|----------------|--------------------|------------|
| 特定資産の種類                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                             | 不動産信託受益権                          |                                    | テナント総数         | 1(6)               |            |
| 取得予定価格                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                             | 865百万円                            |                                    | 賃貸可能面積（㎡）      | 1,008.91           |            |
| 取得予定日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                             | 平成18年3月17日                        |                                    | 賃貸面積（㎡）        | 543.99             |            |
| 現所有者                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                             | 有限会社トラヤヌス・インベストメント                |                                    | 月額賃料（共益費込）（千円） | 3,253              |            |
| 前所有者                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                             | 振興不動産株式会社・三井アセット信託銀行株式会社          |                                    | 敷金・保証金等（千円）    | 47,314             |            |
| 信託設定日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                             | 平成17年5月27日                        |                                    | 稼働率（面積ベース）     | 53.9%              |            |
| 信託受託者                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                             | 中央三井信託銀行株式会社                      |                                    | P M会社          | 三幸エステート株式会社        |            |
| 信託期間満了日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                             | 平成22年1月31日                        |                                    | マスターリース会社      | 有限会社トラヤヌス・インベストメント |            |
| 所在地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 地番：東京都港区新橋三丁目13番3他2筆<br>住居表示：東京都港区新橋三丁目7番3号 |                                   | マスターリース種別                          |                | パス・スルー型            |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                             |                                   | 不動産鑑定評価書の概要（金額：円）                  |                |                    |            |
| 土地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 所有形態                                        | 所有権                               |                                    | 鑑定評価会社         | 株式会社立地評価研究所        |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 面積（㎡）                                       | 165.11                            |                                    | 鑑定評価額          | 865,000,000        |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 用途地域                                        | 商業地域                              |                                    | 価格時点           | 平成17年11月1日         |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 建ぺい率／容積率                                    | 80％／700％（注）                       |                                    | 直接還元法による収益価格   | 869,000,000        |            |
| 建物                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 所有形態                                        | 所有権                               |                                    | 収入             | 62,831,784         |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 用途                                          | 事務所、店舗                            |                                    |                | 可能賃料収入             | 68,230,200 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 延床面積（㎡）                                     | 1,110.83                          |                                    |                | 空室損失相当額            | －5,458,416 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 構造・階数                                       | S／RC B1／9F                        |                                    |                | その他収入              | 60,000     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 建築時期                                        | 平成4年8月5日                          |                                    | 支出             | 12,826,174         |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 駐車場台数                                       | －                                 |                                    |                | 維持管理費等             | 6,741,174  |
| 過年度の収支状況等（金額：千円）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                             | 公租公課                              | 5,955,000                          |                |                    |            |
| 運用期間<br>（日数）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 自至                                          | 平成16年4月1日<br>平成17年3月31日<br>（365日） | 平成17年5月27日<br>平成17年9月30日<br>（127日） | その他経費          | 130,000            |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | (A) 賃貸事業収入                                  | 45,554                            | 15,618                             | 賃貸純収益（NOI）     | 50,005,610         |            |
| 賃貸料・共益費                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 41,663                                      | 14,476                            | 資本的支出（修繕積立金）等                      | 3,066,839      |                    |            |
| その他収入                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 3,891                                       | 1,141                             | 正味純収益（NCF）                         | 46,938,772     |                    |            |
| (B) 賃貸事業費用小計                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | －                                           | 3,241                             | 還元利回り                              | 5.4%           |                    |            |
| 維持管理費                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | －                                           | 1,664                             | DCF法による収益価格                        | 862,000,000    |                    |            |
| 公租公課                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | －                                           | 0                                 | 割引率                                | 5.1%           |                    |            |
| その他賃貸事業費用                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | －                                           | 1,577                             |                                    | 最終還元利回り        | 5.5%               |            |
| (C) NOI＝(A)－(B)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | －                                           | 12,376                            |                                    | 原価法による積算価格     | 686,000,000        |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                             |                                   | 土地比率                               | 77.6%          |                    |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                             |                                   | 建物比率                               | 22.4%          |                    |            |
| その他情報                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                             |                                   |                                    |                |                    |            |
| (注) 本物件の建ぺい率の限度は100%です（建築基準法第53条第5項：耐火建築物）。                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                             |                                   |                                    |                |                    |            |
| 立地環境等の地域特性及び物件特性                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                             |                                   |                                    |                |                    |            |
| 本物件は、ＪＲ山手線「新橋」駅より西方約300mに位置するオフィスビルです。ＪＲ線その他、東京メトロ銀座線、都営地下鉄浅草線等複数の鉄道が利用でき、都心の主要地域へのアクセスは良好です。また赤レンガ通りに面し、商業繁華性も有します。<br>本物件が所在する「新橋」ゾーンは、延床面積が1,652㎡（500坪）未満の建物が約72％（棟数ベース）を占め、小規模な物件が多く集積するゾーンです。テナントの傾向としては、「新橋」駅西側の丸の内・内幸町周辺には大企業の本社の集積度が高く、霞ヶ関・虎ノ門周辺には金融機関や官公庁及び官公庁関連の外郭団体の集積度が高いという特徴があります。また、「新橋」駅周辺には飲食店等の店舗やサービス産業系の店舗兼事務所の集積度が高いという特徴があります。 |                                             |                                   |                                    |                |                    |            |
| 特記事項                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                             |                                   |                                    |                |                    |            |
| 該当事項はありません。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                             |                                   |                                    |                |                    |            |

## A-15 大門佐野ビル

| 特定資産の種類及び信託不動産の概要                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                  |                                    |                                    | 賃貸借の概況            |                     |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|-------------------|---------------------|------------|
| 特定資産の種類                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                  | 不動産信託受益権                           |                                    | テナント総数            | 1(5)                |            |
| 取得予定価格                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                  | 722百万円                             |                                    | 賃貸可能面積（㎡）         | 1,082.01            |            |
| 取得予定日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                  | 平成18年3月17日                         |                                    | 賃貸面積（㎡）           | 1,082.01            |            |
| 現所有者                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                  | 有限会社エヌ・シー・アール・アイ・ワン                |                                    | 月額賃料（共益費込）（千円）    | 4,927               |            |
| 前所有者                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                  | 佐野不動産株式会社                          |                                    | 敷金・保証金等（千円）       | 43,380              |            |
| 信託設定日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                  | 平成16年1月16日                         |                                    | 稼働率（面積ベース）        | 100.0%              |            |
| 信託受託者                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                  | 三菱UFJ信託銀行株式会社                      |                                    | PM会社              | 三幸エステート株式会社         |            |
| 信託期間満了日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                  | 平成21年1月31日                         |                                    | マスターリース会社         | 有限会社エヌ・シー・アール・アイ・ワン |            |
| 所在地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 地番：東京都港区芝大門一丁目812番15他1筆<br>住居表示：東京都港区芝大門一丁目1番35号 |                                    |                                    | マスターリース種別         | バス・スルー型             |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                  |                                    |                                    | 不動産鑑定評価書の概要（金額：円） |                     |            |
| 土地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 所有形態                                             | 所有権                                |                                    | 鑑定評価会社            | 株式会社立地評価研究所         |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 面積（㎡）                                            | 197.17                             |                                    | 鑑定評価額             | 725,000,000         |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 用途地域                                             | 商業地域                               |                                    | 価格時点              | 平成17年11月1日          |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 建ぺい率／容積率                                         | 80％／600％（注）                        |                                    | 直接還元法による収益価格      | 726,000,000         |            |
| 建物                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 所有形態                                             | 所有権                                |                                    | 収入                | 54,729,432          |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 用途                                               | 事務所                                |                                    |                   | 可能賃料収入              | 58,222,800 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 延床面積（㎡）                                          | 1,147.25                           |                                    |                   | 空室損失相当額             | －3,493,368 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 構造・階数                                            | S／RC 8F                            |                                    |                   | その他収入               | 0          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 建築時期                                             | 昭和61年3月31日                         |                                    |                   | 支出                  | 11,377,119 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 駐車場台数                                            | －                                  |                                    | 維持管理費等            | 6,355,119           |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 過年度の収支状況等（金額：千円）                                 |                                    |                                    |                   | 公租公課                | 4,123,000  |
| 運用期間<br>（日数）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 自<br>至                                           | 平成16年1月16日<br>平成16年9月30日<br>（259日） | 平成16年10月1日<br>平成17年9月30日<br>（365日） | その他経費             | 899,000             |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                  |                                    |                                    |                   | 賃貸純収益（NOI）          | 43,352,313 |
| (A) 賃貸事業収入                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                  | 44,345                             | 61,961                             | 資本的支出（修繕積立金）等     | 4,132,339           |            |
| 賃貸料・共益費                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                  | 42,401                             | 58,879                             | 正味純収益（NCF）        | 39,219,975          |            |
| その他収入                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                  | 1,943                              | 3,081                              | 還元利回り             | 5.4%                |            |
| (B) 賃貸事業費用小計                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                  | 8,121                              | 11,859                             | DCF法による収益価格       | 725,000,000         |            |
| 維持管理費                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                  | 4,629                              | 6,287                              | 割引率               | 5.1%                |            |
| 公租公課                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                  | 0                                  | 2,061                              | 最終還元利回り           | 5.5%                |            |
| その他賃貸事業費用                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                  | 3,491                              | 3,510                              | 原価法による積算価格        | 452,000,000         |            |
| (C) NOI＝(A)－(B)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                  | 36,224                             | 50,101                             | 土地比率              | 75.4%               |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                  |                                    |                                    | 建物比率              | 24.6%               |            |
| その他情報                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                  |                                    |                                    |                   |                     |            |
| (注) 本物件の建ぺい率の限度は100%です（建築基準法第53条第5項：耐火建築物）。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                  |                                    |                                    |                   |                     |            |
| 立地環境等の地域特性及び物件特性                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                  |                                    |                                    |                   |                     |            |
| 本物件は、都営地下鉄三田線「御成門」駅の東方約130m、都営地下鉄浅草線・大江戸線「大門」駅の北西方約550mに位置するオフィスビルです。「御成門」「大門」の2駅へのアクセスが可能であり、交通利便性に優れています。<br>本物件が所在する「浜松町・芝公園」ゾーンは、延床面積が1,652㎡（500坪）未満の建物が約69％（棟数ベース）を占め、小規模な物件が多く集積するゾーンです。テナントの傾向としては、業種・業態による偏向性は見られませんが、「東京」駅～「品川」駅間という山手線内で最も業務集積の高いエリアの一角を占めており、中堅企業の本社ならびに大手企業の関連会社等も多数集積しています。また、羽田空港へのアクセスに優れていることから地方本社企業の東京における拠点が配置されるケースも目立ちます。 |                                                  |                                    |                                    |                   |                     |            |
| 特記事項                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                  |                                    |                                    |                   |                     |            |
| 該当事項はありません。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                  |                                    |                                    |                   |                     |            |

## A-16 田町片岡ビル

| 特定資産の種類及び信託不動産の概要                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                            |                                    |                                    | 賃貸借の概況         |                     |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|----------------|---------------------|------------|
| 特定資産の種類                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                            | 不動産信託受益権                           |                                    | テナント総数         | 1(1)                |            |
| 取得予定価格                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                            | 577百万円                             |                                    | 賃貸可能面積（㎡）      | 1,246.71            |            |
| 取得予定日                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                            | 平成18年3月17日                         |                                    | 賃貸面積（㎡）        | 1,074.11            |            |
| 現所有者                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                            | 有限会社エヌ・シー・アール・アイ・ワン                |                                    | 月額賃料（共益費込）（千円） | 4,385               |            |
| 前所有者                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                            | 株式会社クリード                           |                                    | 敷金・保証金等（千円）    | 51,168              |            |
| 信託設定日                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                            | 平成15年12月5日                         |                                    | 稼働率（面積ベース）     | 86.1%               |            |
| 信託受託者                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                            | 三菱UFJ信託銀行株式会社                      |                                    | PM会社           | 三幸エステート株式会社         |            |
| 信託期間満了日                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                            | 平成20年12月31日                        |                                    | マスターリース会社      | 有限会社エヌ・シー・アール・アイ・ワン |            |
| 所在地                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 地番：東京都港区芝浦二丁目3番35<br>住居表示：東京都港区芝浦二丁目13番11号 |                                    | マスターリース種別                          |                | バス・スルー型             |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                            |                                    | 不動産鑑定評価書の概要（金額：円）                  |                |                     |            |
| 土地                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 所有形態                                       | 所有権                                |                                    | 鑑定評価会社         | 株式会社立地評価研究所         |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 面積（㎡）                                      | 366.94                             |                                    | 鑑定評価額          | 578,000,000         |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 用途地域                                       | 商業地域／準工業地域                         |                                    | 価格時点           | 平成17年11月1日          |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 建ぺい率／容積率                                   | 80%、60％／400％（注）                    |                                    | 直接還元法による収益価格   | 581,000,000         |            |
| 建物                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 所有形態                                       | 所有権                                |                                    | 収入             | 55,804,508          |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 用途                                         | 事務所、駐車場、居宅                         |                                    |                | 可能賃料収入              | 56,563,500 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 延床面積（㎡）                                    | 1,598.91                           |                                    |                | 空室損失相当額             | －3,110,993 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 構造・階数                                      | SRC 7F                             |                                    |                | その他収入               | 2,352,000  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 建築時期                                       | 昭和62年3月15日                         |                                    | 支出             | 12,576,303          |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 駐車場台数                                      | 7台                                 |                                    |                | 維持管理費等              | 7,782,993  |
| 過年度の収支状況等（金額：千円）                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                            |                                    |                                    | 公租公課           | 4,592,200           |            |
| 運用期間<br>（日数）                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 自<br>至                                     | 平成15年12月5日<br>平成16年9月30日<br>（301日） | 平成16年10月1日<br>平成17年9月30日<br>（365日） | その他経費          | 201,110             |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                | (A) 賃貸事業収入                                 |                                    | 48,941                             | 60,415         | 賃貸純収益（NOI）          | 43,228,204 |
| 賃貸料・共益費                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                            | 44,914                             | 55,309                             | 資本的支出（修繕積立金）等  | 9,026,536           |            |
| その他収入                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                            | 4,026                              | 5,106                              | 正味純収益（NCF）     | 34,201,668          |            |
| (B) 賃貸事業費用小計                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                            | 15,257                             | 19,339                             | 還元利回り          | 5.6%                |            |
| 維持管理費                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                            | 5,510                              | 6,523                              | DCF法による収益価格    | 576,000,000         |            |
| 公租公課                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                            | 2,487                              | 4,682                              | 割引率            | 5.3%                |            |
| その他賃貸事業費用                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                            | 7,259                              | 8,133                              | 最終還元利回り        | 5.7%                |            |
| (C) NOI＝(A)－(B)                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                            | 33,684                             | 41,075                             | 原価法による積算価格     | 467,000,000         |            |
| その他情報                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                            |                                    |                                    |                |                     |            |
| (注) 本物件は、建ぺい率／容積率が80％／400％の地域と60％／400％の地域と異なる二つの用途地域に跨っています。                                                                                                                                                                                                                                   |                                            |                                    |                                    |                |                     |            |
| 立地環境等の地域特性及び物件特性                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                            |                                    |                                    |                |                     |            |
| 本物件は、ＪＲ山手線「田町」駅より約600mに位置するオフィスビルです。当駅は複数路線の利用が可能であり、都心主要部へのアクセスも良好です。<br>本物件が所在する「芝浦・海岸」ゾーンは、延床面積が1,652㎡（500坪）未満の物件が約49％（棟数ベース）を占め、比較的小規模な物件が多く集積するゾーンです。テナントの傾向としては、平成以降にウォーターフロント開発の一環として供給された大型ビル中心に、大手電機メーカーや石油会社等の本社機能やバックオフィス機能を当ゾーンに移転した大手メーカー系企業が多くみられます。また、これら大手企業の関連企業も一定の集積がみられます。 |                                            |                                    |                                    |                |                     |            |
| 特記事項                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                            |                                    |                                    |                |                     |            |
| 該当事項はありません。                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                            |                                    |                                    |                |                     |            |

## A-17 銀座轟ビル

| 特定資産の種類及び信託不動産の概要                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                               |                   |   | 賃貸借の概況            |                   |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------|---|-------------------|-------------------|------------|
| 特定資産の種類                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                               | 不動産信託受益権          |   | テナント総数            | 1(9)              |            |
| 取得予定価格                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                               | 548百万円            |   | 賃貸可能面積（㎡）         | 730.43            |            |
| 取得予定日                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                               | 平成18年3月17日        |   | 賃貸面積（㎡）           | 730.43            |            |
| 現所有者                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                               | 有限会社ネルヴァ・インベストメント |   | 月額賃料（共益費込）（千円）    | 3,146             |            |
| 前所有者                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                               | 株式会社ノエル           |   | 敷金・保証金等（千円）       | 15,543            |            |
| 信託設定日                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                               | 平成17年11月10日       |   | 稼働率（面積ベース）        | 100.0%            |            |
| 信託受託者                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                               | 中央三井信託銀行株式会社      |   | PM会社              | 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 |            |
| 信託期間満了日                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                               | 平成22年1月31日        |   | マスターリース会社         | 有限会社ネルヴァ・インベストメント |            |
| 所在地                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 地番：東京都中央区銀座八丁目211番11<br>住居表示：東京都中央区銀座八丁目16番5号 |                   |   | マスターリース種別         | バス・スルー型           |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                               |                   |   | 不動産鑑定評価書の概要（金額：円） |                   |            |
| 土地                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 所有形態                                          | 所有権               |   | 鑑定評価会社            | 株式会社立地評価研究所       |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 面積（㎡）                                         | 160.33            |   | 鑑定評価額             | 548,000,000       |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 用途地域                                          | 商業地域              |   | 価格時点              | 平成17年11月1日        |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 建ぺい率／容積率                                      | 80％／700％（注）       |   | 直接還元法による収益価格      | 551,000,000       |            |
| 建物                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 所有形態                                          | 所有権               |   | 収入                | 35,325,942        |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 用途                                            | 事務所               |   |                   | 可能賃料収入            | 36,797,856 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 延床面積（㎡）                                       | 863.14            |   |                   | 空室損失相当額           | －1,471,914 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 構造・階数                                         | SRC B1／8F         |   |                   | その他収入             | 0          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 建築時期                                          | 平成元年6月1日          |   |                   | 支出                | 7,113,238  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 駐車場台数                                         | －                 |   | 維持管理費等            | 3,710,818         |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 過年度の収支状況等（金額：千円）                              |                   |   |                   | 公租公課              | 3,242,420  |
| 運用期間（日数）                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 自至                                            | －                 | － | その他経費             | 160,000           |            |
| (A) 賃貸事業収入                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                               | －                 | － | 賃貸純収益（NOI）        | 28,212,704        |            |
| 賃貸料・共益費                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                               | －                 | － | 資本的支出（修繕積立金）等     | 2,308,524         |            |
| その他収入                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                               | －                 | － | 正味純収益（NCF）        | 25,904,180        |            |
| (B) 賃貸事業費用小計                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                               | －                 | － | 還元利回り             | 4.7%              |            |
| 維持管理費                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                               | －                 | － | DCF法による収益価格       | 547,000,000       |            |
| 公租公課                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                               | －                 | － | 割引率               | 4.4%              |            |
| その他賃貸事業費用                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                               | －                 | － | 最終還元利回り           | 4.8%              |            |
| (C) NOI＝(A)－(B)                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                               | －                 | － | 原価法による積算価格        | 290,000,000       |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                               |                   |   | 土地比率              | 64.1%             |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                               |                   |   | 建物比率              | 35.9%             |            |
| その他情報                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                               |                   |   |                   |                   |            |
| （注）本物件の建ぺい率の限度は100％です（建築基準法第53条第5項：耐火建築物）。                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                               |                   |   |                   |                   |            |
| 立地環境等の地域特性及び物件特性                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                               |                   |   |                   |                   |            |
| 本物件は、都営大江戸線「汐留」駅より北東方約350mに位置するオフィスビルです。本物件は、複数の鉄道が利用可能であり、進展が著しい汐留再開発地区にも近く、中高層のオフィスビル、共同住宅、飲食店舗等が混在する商業地域に存します。<br>本物件が所在する「銀座」ゾーンは、延床面積が1,652㎡（500坪）未満の物件が約61％（棟数ベース）を占め、比較的小規模な物件が多く集積するゾーンです。テナントの傾向としては、アパレル・広告・放送（メディア関連）・化粧品等のブランドイメージを重視する企業、都内のみならず国内随一の繁華街「銀座」という地域の名声がビジネスに寄与する企業の集積度が高いという特徴があります。 |                                               |                   |   |                   |                   |            |
| 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。                                                                                                                                                                                                   |                                               |                   |   |                   |                   |            |



## B－１ 五反田富士ビル

| 特定資産の種類及び信託不動産の概要                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                     |                     |                                | 賃貸借の概況            |                     |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------|--------------------------------|-------------------|---------------------|-------------|
| 特定資産の種類                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                     | 不動産信託受益権            |                                | テナント総数            | 1(14)               |             |
| 取得予定価格                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                     | 5,208百万円            |                                | 賃貸可能面積（㎡）         | 5,484.91            |             |
| 取得予定日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                     | 平成18年3月16日          |                                | 賃貸面積（㎡）           | 5,484.91            |             |
| 現所有者                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                     | 有限会社アントニウス・インベストメント |                                | 月額賃料（共益費込）（千円）    | 29,396              |             |
| 前所有者                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                     | 公共建物株式会社            |                                | 敷金・保証金等（千円）       | 378,101             |             |
| 信託設定日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                     | 平成17年3月23日          |                                | 稼働率（面積ベース）        | 100.0%              |             |
| 信託受託者                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                     | 中央三井信託銀行株式会社        |                                | P M会社             | 三幸エステート株式会社         |             |
| 信託期間満了日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                     | 平成22年1月31日          |                                | マスターリース会社         | 有限会社アントニウス・インベストメント |             |
| 所在地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 地番：東京都品川区東五反田一丁目13番8他4筆<br>住居表示：東京都品川区東五反田一丁目13番12号 |                     |                                | マスターリース種別         | バス・スルー型             |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                     |                     |                                | 不動産鑑定評価書の概要（金額：円） |                     |             |
| 土地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 所有形態                                                | 所有権                 |                                | 鑑定評価会社            | 株式会社立地評価研究所         |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 面積（㎡）                                               | 692.96              |                                | 鑑定評価額             | 5,208,000,000       |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 用途地域                                                | 商業地域                |                                | 価格時点              | 平成17年11月1日          |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 建ぺい率／容積率                                            | 80％／800％（注）         |                                | 直接還元法による収益価格      | 5,252,000,000       |             |
| 建物                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 所有形態                                                | 所有権                 |                                | 収入                | 366,937,708         |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 用途                                                  | 事務所                 |                                |                   | 可能賃料収入              | 352,760,112 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 延床面積（㎡）                                             | 6,943.23            |                                |                   | 空室損失相当額             | －14,110,404 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 構造・階数                                               | S R C B 1／11F       |                                |                   | その他収入               | 28,288,000  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 建築時期                                                | 昭和47年11月1日          |                                |                   | 支出                  | 74,145,294  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 駐車場台数                                               | 14台                 |                                | 維持管理費等            | 26,342,754          |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 過年度の収支状況等（金額：千円）                                    |                     |                                |                   | 公租公課                | 19,122,000  |
| 運用期間（日数）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 自至                                                  | －                   | 平成17年3月23日<br>平成17年9月30日（192日） | その他経費             | 28,680,540          |             |
| (A) 賃貸事業収入                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                     | －                   | 226,329                        | 賃貸純収益（NOI）        | 292,792,413         |             |
| 賃貸料・共益費                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                     | －                   | 213,552                        | 資本的支出（修繕積立金）等     | 14,420,626          |             |
| その他収入                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                     | －                   | 12,777                         | 正味純収益（NCF）        | 278,371,788         |             |
| (B) 賃貸事業費用小計                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                     | －                   | 29,244                         | 還元利回り             | 5.3%                |             |
| 維持管理費                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                     | －                   | 11,620                         | DCF法による収益価格       | 5,190,000,000       |             |
| 公租公課                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                     | －                   | 8                              | 割引率               | 5.0%                |             |
| その他賃貸事業費用                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                     | －                   | 17,616                         | 最終還元利回り           | 5.4%                |             |
| (C) NOI＝(A)－(B)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                     | －                   | 197,084                        | 原価法による積算価格        | 2,074,000,000       |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                     |                     |                                | 土地比率              | 89.5%               |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                     |                     |                                | 建物比率              | 10.5%               |             |
| その他情報                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                     |                     |                                |                   |                     |             |
| (注) 本物件の建ぺい率の限度は100%です（建築基準法第53条第5項：耐火建築物）。                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                     |                     |                                |                   |                     |             |
| 立地環境等の地域特性及び物件特性                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                     |                     |                                |                   |                     |             |
| 本物件は、ＪＲ山手線「五反田」駅より北東方至近に位置するオフィスビルです。本物件は駅前広場に存し、駅至近で、視認性も優れています。また電車での都心へのアクセスも良好であり、国道1号沿いにも存するため、車でのアクセスも良好です。<br>本物件が所在する「五反田」ゾーンは、延床面積が1,652㎡（500坪）未満の物件が約56%（棟数ベース）を占め、比較的小規模な物件が多く集積するゾーンです。テナントの傾向としては、業種・業態による偏向性は見られませんが、都内の主要オフィスエリアへの交通利便性が比較的良好いこともあり、製造関連企業のバックオフィスとしての集積が見られます。また、一方では城南エリアにおける営業拠点としての集積度が高いという特徴もあります。 |                                                     |                     |                                |                   |                     |             |
| 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. 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。                                                                                                                       |                                                     |                     |                                |                   |                     |             |

## B-2 ブルク大森

| 特定資産の種類及び信託不動産の概要                                                                                                                                                                                          |                                                   |                            |                                    | 賃貸借の概況            |                    |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------|-------------------|--------------------|-------------|
| 特定資産の種類                                                                                                                                                                                                    |                                                   | 不動産信託受益権                   |                                    | テナント総数            | 1(35)              |             |
| 取得予定価格                                                                                                                                                                                                     |                                                   | 3,370百万円                   |                                    | 賃貸可能面積（㎡）         | 5,193.03           |             |
| 取得予定日                                                                                                                                                                                                      |                                                   | 平成18年3月17日                 |                                    | 賃貸面積（㎡）           | 4,776.16           |             |
| 現所有者                                                                                                                                                                                                       |                                                   | 有限会社トラヤヌス・インベストメント         |                                    | 月額賃料（共益費込）（千円）    | 22,010             |             |
| 前所有者                                                                                                                                                                                                       |                                                   | 株式会社クリード                   |                                    | 敷金・保証金等（千円）       | 357,418            |             |
| 信託設定日                                                                                                                                                                                                      |                                                   | 平成17年3月25日                 |                                    | 稼働率（面積ベース）        | 91.9%              |             |
| 信託受託者                                                                                                                                                                                                      |                                                   | 中央三井信託銀行株式会社               |                                    | PM会社              | 株式会社スペーストラスト       |             |
| 信託期間満了日                                                                                                                                                                                                    |                                                   | 平成22年1月31日                 |                                    | マスターリース会社         | 有限会社トラヤヌス・インベストメント |             |
| 所在地                                                                                                                                                                                                        | 地番：東京都大田区大森北一丁目1番2他4筆<br>住居表示：東京都大田区大森北一丁目1番2号、5号 |                            |                                    | マスターリース種別         | バス・スルー型            |             |
|                                                                                                                                                                                                            |                                                   |                            |                                    | 不動産鑑定評価書の概要（金額：円） |                    |             |
| 土地                                                                                                                                                                                                         | 所有形態                                              | 所有権                        |                                    | 鑑定評価会社            | 株式会社立地評価研究所        |             |
|                                                                                                                                                                                                            | 面積（㎡）                                             | 1,210.70                   |                                    | 鑑定評価額             | 3,370,000,000      |             |
|                                                                                                                                                                                                            | 用途地域                                              | 商業地域                       |                                    | 価格時点              | 平成17年11月1日         |             |
|                                                                                                                                                                                                            | 建ぺい率／容積率                                          | 80％／600％（注1）               |                                    | 直接還元法による収益価格      | 3,454,000,000      |             |
| 建物                                                                                                                                                                                                         | 所有形態                                              | 所有権                        |                                    | 収入                | 288,775,781        |             |
|                                                                                                                                                                                                            | 用途                                                | 事務所、店舗                     |                                    |                   | 可能賃料収入             | 295,782,495 |
|                                                                                                                                                                                                            | 延床面積（㎡）                                           | 7,411.31（注2）               |                                    |                   | 空室損失相当額            | －14,587,714 |
|                                                                                                                                                                                                            | 構造・階数                                             | SRC／RC B3／8F               |                                    |                   | その他収入              | 7,581,000   |
|                                                                                                                                                                                                            | 建築時期                                              | 昭和43年6月1日／平成2年8月1日（増築）（注3） |                                    |                   | 支出                 | 58,872,699  |
|                                                                                                                                                                                                            | 駐車場台数                                             | 18台                        |                                    | 維持管理費等            | 38,884,700         |             |
| 過年度の収支状況等（金額：千円）                                                                                                                                                                                           |                                                   |                            |                                    | 公租公課              | 18,895,000         |             |
| 運用期間（日数）                                                                                                                                                                                                   | 自至                                                | －                          | 平成17年3月25日<br>平成17年9月30日（190日）（注4） | その他経費             | 1,093,000          |             |
| (A) 賃貸事業収入                                                                                                                                                                                                 |                                                   | －                          | 192,401                            | 賃貸純収益（NOI）        | 229,903,082        |             |
| 賃賃料・共益費                                                                                                                                                                                                    |                                                   | －                          | 158,809                            | 資本的支出（修繕積立金）等     | 12,309,493         |             |
| その他収入                                                                                                                                                                                                      |                                                   | －                          | 33,591                             | 正味純収益（NCF）        | 217,593,589        |             |
| (B) 賃貸事業費用小計                                                                                                                                                                                               |                                                   | －                          | 42,466                             | 還元利回り             | 6.3%               |             |
| 維持管理費                                                                                                                                                                                                      |                                                   | －                          | 17,838                             | DCF法による収益価格       | 3,337,000,000      |             |
| 公租公課                                                                                                                                                                                                       |                                                   | －                          | 180                                | 割引率               | 6.0%               |             |
| その他賃貸事業費用                                                                                                                                                                                                  |                                                   | －                          | 24,448                             | 最終還元利回り           | 6.6%               |             |
| (C) NOI＝(A)－(B)                                                                                                                                                                                            |                                                   | －                          | 149,934                            | 原価法による積算価格        | 1,989,000,000      |             |
|                                                                                                                                                                                                            |                                                   |                            |                                    | 土地比率              | 70.6%              |             |
|                                                                                                                                                                                                            |                                                   |                            |                                    | 建物比率              | 29.4%              |             |
| その他情報                                                                                                                                                                                                      |                                                   |                            |                                    |                   |                    |             |
| (注1) 本物件の建ぺい率の限度は100%です（建築基準法第53条第5項：耐火建築物）。                                                                                                                                                               |                                                   |                            |                                    |                   |                    |             |
| (注2) 延床面積のうち、増築面積は5,115.56㎡です。                                                                                                                                                                             |                                                   |                            |                                    |                   |                    |             |
| (注3) 本物件は、平成17年に大規模なリニューアル工事を実施しています。                                                                                                                                                                      |                                                   |                            |                                    |                   |                    |             |
| (注4) 株式会社クリードと有限会社トラヤヌス・インベストメントにおける金額を合算しています。                                                                                                                                                            |                                                   |                            |                                    |                   |                    |             |
| 立地環境等の地域特性及び物件特性                                                                                                                                                                                           |                                                   |                            |                                    |                   |                    |             |
| 本物件は、ＪＲ京浜東北線「大森」駅より北東方約100mに位置する飲食店舗ビル・オフィスビルです。周辺は店舗ビル、共同住宅、事務所等ビルが建ち並ぶ駅前商業地域です。駅から至近に位置することから、繁华性、交通利便性にも優れています。                                                                                         |                                                   |                            |                                    |                   |                    |             |
| 本物件が所在する「大森」ゾーンは、延床面積が1,652㎡（500坪）未満の物件が約57％（棟数ベース）を占め、比較的小規模な物件が多く集積するゾーンです。テナントの傾向としては、駅周辺には飲食店等の店舗や地域密着型のサービス系企業の小規模オフィスが多くみられます。また、他方では、自動車会社の本社や製造・通信関連企業の拠点が在り、それらの関連企業が、一社でまとまった面積を使用している例も複数みられます。 |                                                   |                            |                                    |                   |                    |             |
| 特記事項                                                                                                                                                                                                       |                                                   |                            |                                    |                   |                    |             |
| 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。                                           |                                                   |                            |                                    |                   |                    |             |

## B-3 BENEX S-2

| 特定資産の種類及び信託不動産の概要                                                                                                                                                                                                                               |                                                       |                                    |                                        | 賃貸借の概況         |                        |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------|----------------|------------------------|-------------|
| 特定資産の種類                                                                                                                                                                                                                                         |                                                       | 不動産信託受益権                           |                                        | テナント総数         | 1(8)                   |             |
| 取得予定価格                                                                                                                                                                                                                                          |                                                       | 2,438百万円                           |                                        | 賃貸可能面積（㎡）      | 4,486.64               |             |
| 取得予定日                                                                                                                                                                                                                                           |                                                       | 平成18年3月17日                         |                                        | 賃貸面積（㎡）        | 3,267.97               |             |
| 現所有者                                                                                                                                                                                                                                            |                                                       | 有限会社トラヤヌス・インベストメント                 |                                        | 月額賃料（共益費込）（千円） | 12,487                 |             |
| 前所有者                                                                                                                                                                                                                                            |                                                       | 株式会社クリード                           |                                        | 敷金・保証金等（千円）    | 94,846                 |             |
| 信託設定日                                                                                                                                                                                                                                           |                                                       | 平成15年5月14日                         |                                        | 稼働率（面積ベース）     | 72.8%                  |             |
| 信託受託者                                                                                                                                                                                                                                           |                                                       | 中央三井信託銀行株式会社                       |                                        | P M会社          | 三幸エステート株式会社            |             |
| 信託期間満了日                                                                                                                                                                                                                                         |                                                       | 平成22年1月31日                         |                                        | マスターリース会社      | 有限会社トラヤヌス・インベ<br>ストメント |             |
| 所在地                                                                                                                                                                                                                                             | 地番：神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目17番5<br>住居表示：神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目17番地5 |                                    | マスターリース種別                              |                |                        | バス・スルー型     |
|                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                       |                                    | 不動産鑑定評価書の概要（金額：円）                      |                |                        |             |
| 土地                                                                                                                                                                                                                                              | 所有形態                                                  | 所有権                                |                                        | 鑑定評価会社         | 株式会社立地評価研究所            |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                 | 面積（㎡）                                                 | 641.00                             |                                        | 鑑定評価額          | 2,438,000,000          |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                 | 用途地域                                                  | 商業地域                               |                                        | 価格時点           | 平成17年11月1日             |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                 | 建ぺい率／容積率                                              | 80％／800％（注1）                       |                                        | 直接還元法による収益価格   | 2,450,000,000          |             |
| 建物                                                                                                                                                                                                                                              | 所有形態                                                  | 所有権                                |                                        | 収入             | 195,484,069            |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                 | 用途                                                    | 事務所、店舗                             |                                        |                | 可能賃料収入                 | 203,182,440 |
|                                                                                                                                                                                                                                                 | 延床面積（㎡）                                               | 5,448.19                           |                                        |                | 空室損失相当額                | －14,222,771 |
|                                                                                                                                                                                                                                                 | 構造・階数                                                 | SRC／RC B2／9F                       |                                        |                | その他収入                  | 6,524,400   |
|                                                                                                                                                                                                                                                 | 建築時期                                                  | 平成4年3月9日                           |                                        | 支出             | 34,071,793             |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                 | 駐車場台数                                                 | 27台                                |                                        |                | 維持管理費等                 | 17,708,793  |
| 過年度の収支状況等（金額：千円）                                                                                                                                                                                                                                |                                                       |                                    |                                        | 公租公課           | 15,743,000             |             |
| 運用期間<br>（日数）                                                                                                                                                                                                                                    | 自<br>至                                                | 平成15年5月14日<br>平成17年4月25日<br>（713日） | 平成17年4月26日<br>平成17年9月30日<br>（158日）（注2） | その他経費          | 620,000                |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                       |                                    |                                        | 賃貸純収益（NOI）     | 161,412,276            |             |
| (A) 賃貸事業収入                                                                                                                                                                                                                                      |                                                       | 329,638                            | 87,347                                 | 資本的支出（修繕積立金）等  | 11,992,219             |             |
| 賃貸料・共益費                                                                                                                                                                                                                                         |                                                       | 296,831                            | 80,782                                 | 正味純収益（NCF）     | 149,420,058            |             |
| その他収入                                                                                                                                                                                                                                           |                                                       | 32,807                             | 6,565                                  | 還元利回り          | 6.1%                   |             |
| (B) 賃貸事業費用小計                                                                                                                                                                                                                                    |                                                       | 113,702                            | 11,249                                 | D C F法による収益価格  | 2,430,000,000          |             |
| 維持管理費                                                                                                                                                                                                                                           |                                                       | 34,920                             | 6,036                                  | 割引率            | 5.8%                   |             |
| 公租公課                                                                                                                                                                                                                                            |                                                       | 21,087                             | 0                                      | 最終還元利回り        | 6.2%                   |             |
| その他賃貸事業費用                                                                                                                                                                                                                                       |                                                       | 57,694                             | 5,213                                  | 原価法による積算価格     | 1,108,000,000          |             |
| (C) NOI＝(A)－(B)                                                                                                                                                                                                                                 |                                                       | 215,936                            | 76,098                                 | 土地比率           | 39.5%                  |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                       |                                    |                                        | 建物比率           | 60.5%                  |             |
| その他情報                                                                                                                                                                                                                                           |                                                       |                                    |                                        |                |                        |             |
| (注1) 本物件の建ぺい率の限度は100%です（建築基準法第53条第5項：耐火建築物）。                                                                                                                                                                                                    |                                                       |                                    |                                        |                |                        |             |
| (注2) 株式会社クリードと有限会社トラヤヌス・インベストメントにおける金額を合算しています。                                                                                                                                                                                                 |                                                       |                                    |                                        |                |                        |             |
| 立地環境等の地域特性及び物件特性                                                                                                                                                                                                                                |                                                       |                                    |                                        |                |                        |             |
| 本物件は、ＪＲ横浜線「新横浜」駅より北方約500mに位置するオフィスビルです。周辺は、駅前の繁華性の高い商業地域であり、新幹線も利用可能な交通利便性に優れた立地に存しています。                                                                                                                                                        |                                                       |                                    |                                        |                |                        |             |
| 本物件が所在する「新横浜」ゾーンは、延床面積が3,306㎡（1,000坪）以上の物件が57%（棟数ベース）を占め、中でも3,306㎡（1,000坪）～9,917㎡（3,000坪）の物件が約46%（棟数ベース）となっており、中規模（以上）の物件が非常に多く集積するゾーンです。テナントの傾向としては、東海道新幹線を利用する地方企業の首都圏拠点、港北ＩＣへのアクセスに優れることから営業車両を多数必要とする企業の支店・営業所、また、半導体関連企業の集積度が高いという特徴があります。 |                                                       |                                    |                                        |                |                        |             |
| 特記事項                                                                                                                                                                                                                                            |                                                       |                                    |                                        |                |                        |             |
| 該当事項はありません。                                                                                                                                                                                                                                     |                                                       |                                    |                                        |                |                        |             |

## B－４ 大和国立ビル

| 特定資産の種類及び信託不動産の概要                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                           |                                     |                                    | 賃貸借の概況            |                     |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-------------------|---------------------|---------------|
| 特定資産の種類                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                           | 不動産信託受益権                            |                                    | テナント総数            | 1(8)                |               |
| 取得予定価格                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                           | 2,057百万円                            |                                    | 賃貸可能面積（㎡）         | 3,466.43            |               |
| 取得予定日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                           | 平成18年3月17日                          |                                    | 賃貸面積（㎡）           | 3,199.36            |               |
| 現所有者                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                           | 有限会社エヌ・シー・アール・アイ・ワン                 |                                    | 月額賃料（共益費込）（千円）    | 15,800              |               |
| 前所有者                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                           | 株式会社クリード                            |                                    | 敷金・保証金等（千円）       | 126,103             |               |
| 信託設定日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                           | 平成15年9月25日                          |                                    | 稼働率（面積ベース）        | 92.2%               |               |
| 信託受託者                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                           | 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社                       |                                    | ＰＭ会社              | 三幸エステート株式会社         |               |
| 信託期間満了日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                           | 平成20年10月31日                         |                                    | マスターリース会社         | 有限会社エヌ・シー・アール・アイ・ワン |               |
| 所在地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 地番：東京都国立市東一丁目4番13<br>住居表示：東京都国立市東一丁目4番13号 |                                     |                                    | マスターリース種別         | バス・スルー型             |               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                           |                                     |                                    | 不動産鑑定評価書の概要（金額：円） |                     |               |
| 土地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 所有形態                                      | 所有権                                 |                                    | 鑑定評価会社            | 株式会社立地評価研究所         |               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 面積（㎡）                                     | 829.08                              |                                    | 鑑定評価額             | 2,070,000,000       |               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 用途地域                                      | 商業地域                                |                                    | 価格時点              | 平成17年11月1日          |               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 建ぺい率／容積率                                  | 80％／600％、500％<br>（注１）（注２）           |                                    | 直接還元法による収益価格      | 2,060,000,000       |               |
| 建物                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 所有形態                                      | 所有権                                 |                                    | 収入                | 181,983,632         |               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 用途                                        | 事務所、駐車場                             |                                    |                   | 可能賃料収入              | 180,680,460   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 延床面積（㎡）                                   | 4,758.68                            |                                    |                   | 空室損失相当額             | －10,840,828   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 構造・階数                                     | ＳＲＣ／ＳＢ１／８Ｆ                          |                                    |                   | その他収入               | 12,144,000    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 建築時期                                      | 平成5年6月15日                           |                                    | 支出                | 44,908,209          |               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 駐車場台数                                     | 32台                                 |                                    |                   | 維持管理費等              | 23,358,228    |
| 過年度の収支状況等（金額：千円）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                           |                                     |                                    |                   |                     |               |
| 運用期間<br>（日数）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 自<br>至                                    | 平成15年11月21日<br>平成16年9月30日<br>（315日） | 平成16年10月1日<br>平成17年9月30日<br>（365日） | 公租公課              | 18,381,445          |               |
| (A) 賃貸事業収入                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                           | 188,694                             | 225,365                            | その他経費             | 3,168,536           |               |
| 賃貸料・共益費                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                           | 167,652                             | 198,483                            | 賃貸純収益（ＮＯＩ）        | 137,075,423         |               |
| その他収入                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                           | 21,041                              | 26,882                             | 資本的支出（修繕積立金）等     | 15,798,062          |               |
| (B) 賃貸事業費用小計                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                           | 50,459                              | 68,071                             | 正味純収益（ＮＣＦ）        | 121,277,362         |               |
| 維持管理費                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                           | 20,963                              | 24,420                             | 還元利回り             | 5.9%                |               |
| 公租公課                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                           | 9,416                               | 18,682                             | ＤＣＦ法による収益価格       | 2,080,000,000       |               |
| その他賃貸事業費用                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                           | 20,078                              | 24,968                             | 割引率               | 5.6%                |               |
| (C) ＮＯＩ＝(A)－(B)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                           | 138,234                             | 157,294                            | 最終還元利回り           | 6.0%                |               |
| 原価法による積算価格                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                           |                                     |                                    |                   |                     | 1,578,000,000 |
| 土地比率                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                           |                                     |                                    |                   |                     | 65.7%         |
| 建物比率                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                           |                                     |                                    |                   |                     | 34.3%         |
| その他情報                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                           |                                     |                                    |                   |                     |               |
| (注１) 本物件は、建ぺい率／容積率が80％／600％の地域と80％／500％の地域に跨っています。                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                           |                                     |                                    |                   |                     |               |
| (注２) 本物件の建ぺい率の限度は100％です（建築基準法第53条第５項：耐火建築物）。                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                           |                                     |                                    |                   |                     |               |
| 立地環境等の地域特性及び物件特性                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                           |                                     |                                    |                   |                     |               |
| 本物件は、ＪＲ中央線「国立」駅の駅前ロータリーに面するオフィスビルです。駅前ロータリーからは、国立市のシンボルである大学通りのほか、旭通り、富士見通りが放射状に延びています。この駅前ロータリー周辺は金融機関や商業施設が建ち並ぶ商業地域です。<br>本物件が所在する「国立市」は、都心から西26kmに位置する人口7万人の文教住宅都市です。一橋大学の歴史と共に街が整備され、ＪＲ中央線「国立」駅の南側から伸びる大学通りを中心に、区画の整った街並みが形成されています。地域イメージは、閑静な住宅街として高い評価を受けています。テナントの傾向としては、店舗系テナントを除くと、全国展開企業の営業拠点等は少なく、国立のみで事業を展開する企業や地域住民に向けたサービス提供型の事業所が中心となっています。 |                                           |                                     |                                    |                   |                     |               |
| 特記事項                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                           |                                     |                                    |                   |                     |               |
| 1．隣地との境界確定が一部未了です。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                           |                                     |                                    |                   |                     |               |
| 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。                                                                                                                                                                                                                                            |                                           |                                     |                                    |                   |                     |               |

Ｂ－５ 浅草雷門ＳＩＡビル

| 特定資産の種類及び信託不動産の概要                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                |                                    |                                   | 賃貸借の概況            |                    |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|-------------------|--------------------|-------------|
| 特定資産の種類                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                | 不動産信託受益権                           |                                   | テナント総数            | 1(6)               |             |
| 取得予定価格                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                | 1,871百万円                           |                                   | 賃貸可能面積（㎡）         | 2,091.27           |             |
| 取得予定日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                | 平成18年3月15日                         |                                   | 賃貸面積（㎡）           | 2,091.27           |             |
| 現所有者                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                | 有限会社ハドリアス・インベストメント                 |                                   | 月額賃料（共益費込）（千円）    | 9,332              |             |
| 前所有者                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                | 有限会社グローバル・リート・パートナーズB号             |                                   | 敷金・保証金等（千円）       | 87,266             |             |
| 信託設定日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                | 平成16年7月23日                         |                                   | 稼働率（面積ベース）        | 100.0%             |             |
| 信託受託者                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                | 中央三井信託銀行株式会社                       |                                   | PM会社              | 三幸エステート株式会社        |             |
| 信託期間満了日                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                | 平成22年1月31日                         |                                   | マスターリース会社         | 有限会社ハドリアス・インベストメント |             |
| 所在地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 地番：東京都台東区雷門二丁目11番8他1筆<br>住居表示：東京都台東区雷門二丁目16番9号 |                                    |                                   | マスターリース種別         | パス・スルー型            |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                |                                    |                                   | 不動産鑑定評価書の概要（金額：円） |                    |             |
| 土地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 所有形態                                           | 所有権                                |                                   | 鑑定評価会社            | 株式会社立地評価研究所        |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 面積（㎡）                                          | 421.75（注1）                         |                                   | 鑑定評価額             | 1,871,000,000      |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 用途地域                                           | 商業地域                               |                                   | 価格時点              | 平成17年11月1日         |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 建ぺい率／容積率                                       | 80％／700％（注2）                       |                                   | 直接還元法による収益価格      | 1,885,000,000      |             |
| 建物                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 所有形態                                           | 所有権                                |                                   | 収入                | 122,643,060        |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 用途                                             | 事務所（注3）                            |                                   |                   | 可能賃料収入             | 112,236,000 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 延床面積（㎡）                                        | 2,785.59                           |                                   |                   | 空室損失相当額            | －4,489,440  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 構造・階数                                          | SRC B1／9F                          |                                   |                   | その他収入              | 14,896,500  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 建築時期                                           | 平成5年5月25日                          |                                   | 支出                | 22,903,577         |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 駐車場台数                                          | 2台                                 |                                   |                   | 維持管理費等             | 11,858,577  |
| 過年度の収支状況等（金額：千円）                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                |                                    | 公租公課                              |                   | 9,901,000          |             |
| 運用期間（日数）                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 自至                                             | 平成16年12月1日<br>平成17年6月30日<br>（212日） | 平成17年8月25日<br>平成17年9月30日<br>（37日） | その他経費             | 1,144,000          |             |
| (A) 賃貸事業収入                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                | 63,041                             | 26,796                            | 賃貸純収益（NOI）        | 99,739,483         |             |
| 賃貸料・共益費                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                | 63,041                             | 20,774                            | 資本的支出（修繕積立金）等     | 1,722,112          |             |
| その他収入                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                | －                                  | 6,022                             | 正味純収益（NCF）        | 98,017,371         |             |
| (B) 賃貸事業費用小計                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                | －                                  | 104                               | 還元利回り             | 5.2%               |             |
| 維持管理費                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                | －                                  | 0                                 | DCF法による収益価格       | 1,861,000,000      |             |
| 公租公課                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                | －                                  | 0                                 | 割引率               | 4.9%               |             |
| その他賃貸事業費用                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                | －                                  | 104                               | 最終還元利回り           | 5.3%               |             |
| (C) NOI＝(A)－(B)                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                | －                                  | 26,692                            | 原価法による積算価格        | 772,000,000        |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                |                                    |                                   |                   |                    |             |
| 土地比率                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                |                                    |                                   |                   |                    | 56.5%       |
| 建物比率                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                |                                    |                                   |                   |                    | 43.5%       |
| その他情報                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                |                                    |                                   |                   |                    |             |
| (注1) 本物件南側通路状部分（地番11－11）の私道負担（39.93㎡：持分4分の1）は含んでいません。                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                |                                    |                                   |                   |                    |             |
| (注2) 本物件の建ぺい率の限度は100%です（建築基準法第53条第5項：耐火建築物）。                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                |                                    |                                   |                   |                    |             |
| (注3) 登記簿上の建物用途は、事務所となっていますが、現況は店舗となっています。                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                |                                    |                                   |                   |                    |             |
| 立地環境等の地域特性及び物件特性                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                |                                    |                                   |                   |                    |             |
| 本物件は、東京メトロ銀座線「浅草」駅より西方約240m（道路距離）、都営地下鉄浅草線「浅草」駅の北西方約320mに位置する飲食店舗ビルです。雷門の至近に位置し、観光客等が多いことから、賃貸需要が見込まれます。                                                                                                                                                                                                              |                                                |                                    |                                   |                   |                    |             |
| 本物件が所在する「浅草橋」ゾーンは、延床面積が1,652㎡（500坪）未満の建物が約78%（棟数ベース）を占め、小規模の物件が多く集積するゾーンであり、また、当該ゾーンは、歴史的に古く東京の観光行楽地及び都内有数の中小企業と地場産業の集積地として栄え、浅草寺・仲見世の浅草地区、人形玩具の浅草橋・蔵前地区、厨房器具の合羽橋地区、貴金属の上野五丁目、神仏具の田原町、履物・皮革製品の花川戸・東浅草等の小売、製造及び卸売業が多く集積しています。そのようなことからテナントの傾向としては、前述のような業種の取引先関連企業が集積しています。また、都内から千葉方面にかけての城東エリアを管轄する営業所機能の集積も多くみられます。 |                                                |                                    |                                   |                   |                    |             |
| 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は覚書等は存在しません。                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                |                                    |                                   |                   |                    |             |

## B-6 グリーンパークビル

| 特定資産の種類及び信託不動産の概要                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                |                                   |                                    | 賃貸借の概況         |                     |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|----------------|---------------------|---------------|
| 特定資産の種類                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                | 不動産信託受益権                          |                                    | テナント総数         | 1(9)                |               |
| 取得予定価格                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                | 1,600百万円                          |                                    | 賃貸可能面積（㎡）      | 1,487.55            |               |
| 取得予定日                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                | 平成18年3月16日                        |                                    | 賃貸面積（㎡）        | 1,279.19            |               |
| 現所有者                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                | 有限会社アントニウス・インベストメント               |                                    | 月額賃料（共益費込）（千円） | 7,044               |               |
| 前所有者                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                | 株式会社グリーンパーク                       |                                    | 敷金・保証金等（千円）    | 48,296              |               |
| 信託設定日                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                | 平成17年3月28日                        |                                    | 稼働率（面積ベース）     | 85.9%               |               |
| 信託受託者                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                | 中央三井信託銀行株式会社                      |                                    | PM会社           | 株式会社エム・エス・ビルサポート    |               |
| 信託期間満了日                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                | 平成22年1月31日                        |                                    | マスターリース会社      | 有限会社アントニウス・インベストメント |               |
| 所在地                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 地番：東京都豊島区南池袋二丁目97番3<br>住居表示：東京都豊島区南池袋二丁目27番17号 |                                   | マスターリース種別                          |                |                     | パス・スルー型       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                |                                   | 不動産鑑定評価書の概要（金額：円）                  |                |                     |               |
| 土地                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 所有形態                                           | 所有権                               |                                    | 鑑定評価会社         | 株式会社立地評価研究所         |               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 面積（㎡）                                          | 308.39                            |                                    | 鑑定評価額          | 1,600,000,000       |               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 用途地域                                           | 商業地域                              |                                    | 価格時点           | 平成17年11月1日          |               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 建ぺい率／容積率                                       | 80％／800％（注）                       |                                    | 直接還元法による収益価格   | 1,616,000,000       |               |
| 建物                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 所有形態                                           | 所有権                               |                                    | 収入             | 105,122,239         |               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 用途                                             | 事務所、店舗、車庫                         |                                    |                | 可能賃料収入              | 99,018,051    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 延床面積（㎡）                                        | 1,884.21                          |                                    |                | 空室損失相当額             | －4,455,812    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 構造・階数                                          | SRC B1／9F                         |                                    |                | その他収入               | 10,560,000    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 建築時期                                           | 平成10年5月1日                         |                                    | 支出             | 14,966,688          |               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 駐車場台数                                          | 18台                               |                                    |                | 維持管理費等              | 8,123,288     |
| 過年度の収支状況等（金額：千円）                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                |                                   | 公租公課                               |                | 6,600,400           |               |
| 運用期間<br>（日数）                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 自<br>至                                         | 平成16年4月1日<br>平成17年3月27日<br>（361日） | 平成17年3月28日<br>平成17年9月30日<br>（187日） | その他経費          | 243,000             |               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | (A) 賃貸事業収入                                     |                                   |                                    |                | 賃貸純収益（NOI）          | 90,155,551    |
| 賃貸料・共益費                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                | 105,156                           | 68,223                             | 資本的支出（修繕積立金）等  |                     | 4,487,696     |
| 賃貸料・共益費                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                | 91,232                            | 62,179                             | 正味純収益（NCF）     |                     | 85,667,855    |
| その他収入                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                | 13,924                            | 6,044                              | 還元利回り          |                     | 5.3%          |
| (B) 賃貸事業費用小計                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                | －                                 | 7,107                              | DCF法による収益価格    |                     | 1,590,000,000 |
| 維持管理費                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                | －                                 | 3,223                              | 割引率            |                     | 5.0%          |
| 公租公課                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                | －                                 | 0                                  | 最終還元利回り        |                     | 5.4%          |
| その他賃貸事業費用                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                | －                                 | 3,883                              | 原価法による積算価格     |                     | 718,000,000   |
| (C) NOI＝(A)－(B)                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                | －                                 | 61,116                             | 土地比率           |                     | 57.9%         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                |                                   |                                    | 建物比率           |                     | 42.1%         |
| その他情報                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                |                                   |                                    |                |                     |               |
| (注) 本物件の建ぺい率の限度は100%です（建築基準法第53条第5項：耐火建築物）。                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                |                                   |                                    |                |                     |               |
| 立地環境等の地域特性及び物件特性                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                |                                   |                                    |                |                     |               |
| 本物件は、ＪＲ山手線「池袋」駅より約400mに位置するオフィスビルです。交通アクセス条件も良好で、オフィスとしてロケーションに優れた物件です。<br>本物件が所在する「東池袋・南池袋」ゾーンは、延床面積が1,652㎡（500坪）未満の物件が約55％（棟数ベース）を占め、比較的小規模な物件が多く集積するゾーンです。テナントの状況は、「池袋」駅を中心に、若者の集まる飲食・物販店舗、各種学校等の集積度が高く、都内有数の商業地となっています。このような店舗、各種学校等を除くと、城北エリアや埼玉方面までカバーする拠点としての機能を有する事業所の集積度が高いという特徴があります。 |                                                |                                   |                                    |                |                     |               |
| 特記事項                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                |                                   |                                    |                |                     |               |
| 本物件に設置された袖看板は建築基準法に基づく建築確認申請等を経ていませんが、撤去し、新設する予定です。                                                                                                                                                                                                                                             |                                                |                                   |                                    |                |                     |               |

## B-7 REGALOビル

| 特定資産の種類及び信託不動産の概要                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                   |                     |                                   | 賃貸借の概況            |                         |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------|-------------------|-------------------------|-------------|
| 特定資産の種類                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                   | 不動産信託受益権            |                                   | テナント総数            | 1(8)                    |             |
| 取得予定価格                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                   | 1,664百万円            |                                   | 賃貸可能面積（㎡）         | 2,179.50                |             |
| 取得予定日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                   | 平成18年3月15日          |                                   | 賃貸面積（㎡）           | 2,026.50                |             |
| 現所有者                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                   | 有限会社ハドリアヌス・インベストメント |                                   | 月額賃料（共益費込）（千円）    | 9,004                   |             |
| 前所有者                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                   | 株式会社クリード            |                                   | 敷金・保証金等（千円）       | 109,429                 |             |
| 信託設定日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                   | 平成17年8月30日          |                                   | 稼働率（面積ベース）        | 92.9%                   |             |
| 信託受託者                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                   | 中央三井信託銀行株式会社        |                                   | P M会社             | 株式会社スペーストラスト            |             |
| 信託期間満了日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                   | 平成22年1月31日          |                                   | マスターリース会社         | 有限会社ハドリアヌス・インベ<br>ストメント |             |
| 所在地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 地番：東京都町田市原町田四丁目1254番2他8筆<br>住居表示：東京都町田市原町田四丁目5番8号 |                     |                                   | マスターリース種別         | バス・スルー型                 |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                   |                     |                                   | 不動産鑑定評価書の概要（金額：円） |                         |             |
| 土地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 所有形態                                              | 所有権                 |                                   | 鑑定評価会社            | 株式会社立地評価研究所             |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 面積（㎡）                                             | 505.71（注1）          |                                   | 鑑定評価額             | 1,664,000,000           |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 用途地域                                              | 商業地域                |                                   | 価格時点              | 平成17年11月1日              |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 建ぺい率／容積率                                          | 80％／600％（注2）        |                                   | 直接還元法による収益価格      | 1,677,000,000           |             |
| 建物                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 所有形態                                              | 所有権                 |                                   | 収入                | 115,527,606             |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 用途                                                | 店舗、事務所              |                                   |                   | 可能賃料収入                  | 121,197,480 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 延床面積（㎡）                                           | 2,530.16            |                                   |                   | 空室損失相当額                 | －6,059,874  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 構造・階数                                             | R C／S B 1／7 F       |                                   |                   | その他収入                   | 390,000     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 建築時期                                              | 平成元年5月2日            |                                   |                   | 支出                      | 19,416,308  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 駐車場台数                                             | －                   |                                   | 維持管理費等            | 11,646,808              |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 過年度の収支状況等（金額：千円）                                  |                     |                                   |                   | 公租公課                    | 7,528,500   |
| 運用期間<br>（日数）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 自至                                                | －                   | 平成17年8月30日<br>平成17年9月30日<br>（32日） | その他経費             | 241,000                 |             |
| (A) 賃貸事業収入                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                   | －                   | 17,554                            | 賃貸純収益（N O I）      | 96,111,298              |             |
| 賃貸料・共益費                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                   | －                   | 17,554                            | 資本的支出（修繕積立金）等     | 7,245,520               |             |
| その他収入                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                   | －                   | 0                                 | 正味純収益（N C F）      | 88,865,778              |             |
| (B) 賃貸事業費用小計                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                   | －                   | 24                                | 還元利回り             | 5.3%                    |             |
| 維持管理費                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                   | －                   | 0                                 | D C F法による収益価格     | 1,659,000,000           |             |
| 公租公課                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                   | －                   | 0                                 | 割引率               | 5.0%                    |             |
| その他賃貸事業費用                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                   | －                   | 24                                | 最終還元利回り           | 5.4%                    |             |
| (C) N O I＝(A)－(B)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                   | －                   | 17,530                            | 原価法による積算価格        | 588,000,000             |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                   |                     |                                   | 土地比率              | 59.7%                   |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                   |                     |                                   | 建物比率              | 40.3%                   |             |
| その他情報                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                   |                     |                                   |                   |                         |             |
| (注1) 私道負担部分が約51㎡存在します。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                   |                     |                                   |                   |                         |             |
| (注2) 本物件の建ぺい率の限度は100%です（建築基準法第53条第5項：耐火建築物）。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                   |                     |                                   |                   |                         |             |
| 立地環境等の地域特性及び物件特性                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                   |                     |                                   |                   |                         |             |
| 本物件は、小田急小田原線・J R横浜線「町田」駅より約400mに位置する店舗・オフィスビルです。本物件は広域的な商圏を有する町田駅周辺の店舗が集積するエリア内に位置します。<br>本物件が所在する「町田市」は、都心から南西方約30kmに位置する人口40万人を有する商業住宅都市です。平成11年には首都圏業務核都市にも指定され、広域をカバーする拠点地として様々な業務施設の集積の進展が期待されています。J R横浜線「町田」駅、小田急小田原線「町田」駅を中心に大型商業施設が数多く進出し周辺都市を取り込んだ商圏を形成しています。<br>「町田市」では、「町田」駅より徒歩圏に所在し、昭和60年頃から平成7年頃までに竣工した延床面積が1,652㎡（500坪）～3,306㎡（1,000坪）程度の規模のビルが主要なオフィスビルとして位置付けされます。テナントの傾向としては、飲食・物販店舗や住民向けにビジネスを展開する集客型サービス産業の事業所が大半を占めています。純粋な業務系の事務所は、東京南西部や隣接する相模原市周辺をカバーする営業拠点としての機能を有する事務所が見受けられます。 |                                                   |                     |                                   |                   |                         |             |
| 特記事項                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                   |                     |                                   |                   |                         |             |
| 1．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6 m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。）。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                   |                     |                                   |                   |                         |             |
| 2．本件建物壁面の屋外広告物（テナント資産）については屋外広告物許可を受けていませんが、当該テナントに対して許可を取得するように申し入れています。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                   |                     |                                   |                   |                         |             |

## B-8 オーティービル

| 特定資産の種類及び信託不動産の概要                                                                                                                                                                                                              |                                               |                                    |                                    | 賃貸借の概況            |               |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|-------------------|---------------|------------|
| 特定資産の種類                                                                                                                                                                                                                        |                                               | 不動産信託受益権（注１）                       |                                    | テナント総数            | 2             |            |
| 取得予定価格                                                                                                                                                                                                                         |                                               | 1,103百万円                           |                                    | 賃貸可能面積（㎡）         | 1,824.15      |            |
| 取得予定日                                                                                                                                                                                                                          |                                               | 平成18年３月16日                         |                                    | 賃貸面積（㎡）           | 1,824.15      |            |
| 現所有者                                                                                                                                                                                                                           |                                               | 株式会社クリード                           |                                    | 月額賃料（共益費込）（千円）    | 5,206         |            |
| 前所有者                                                                                                                                                                                                                           |                                               | 個人１名                               |                                    | 敷金・保証金等（千円）       | 47,906        |            |
| 信託設定日                                                                                                                                                                                                                          |                                               | 平成18年３月16日（予定）                     |                                    | 稼働率（面積ベース）        | 100.0%        |            |
| 信託受託者                                                                                                                                                                                                                          |                                               | 中央三井信託銀行株式会社（予定）                   |                                    | PＭ会社              | 株式会社サプリース     |            |
| 信託期間満了日                                                                                                                                                                                                                        |                                               | 平成22年１月31日（予定）                     |                                    | マスターリース会社         | 株式会社サプリース     |            |
| 所在地                                                                                                                                                                                                                            | 地番：東京都文京区本郷一丁目112番３<br>住居表示：東京都文京区本郷一丁目28番24号 |                                    |                                    | マスターリース種別         | 賃料保証型（注３）     |            |
|                                                                                                                                                                                                                                |                                               |                                    |                                    | 不動産鑑定評価書の概要（金額：円） |               |            |
| 土地                                                                                                                                                                                                                             | 所有形態                                          | 所有権                                |                                    | 鑑定評価会社            | 株式会社地価評価研究所   |            |
|                                                                                                                                                                                                                                | 面積（㎡）                                         | 336.30                             |                                    | 鑑定評価額             | 1,105,000,000 |            |
|                                                                                                                                                                                                                                | 用途地域                                          | 商業地域                               |                                    | 価格時点              | 平成17年11月１日    |            |
|                                                                                                                                                                                                                                | 建ぺい率／容積率                                      | 80％／600％（注２）                       |                                    | 直接還元法による収益価格      | 1,109,000,000 |            |
| 建物                                                                                                                                                                                                                             | 所有形態                                          | 所有権                                |                                    | 収入                | 93,738,375    |            |
|                                                                                                                                                                                                                                | 用途                                            | 事務所、駐車場                            |                                    |                   | 可能賃料収入        | 87,682,500 |
|                                                                                                                                                                                                                                | 延床面積（㎡）                                       | 2,043.39                           |                                    |                   | 空室損失相当額       | －4,384,125 |
|                                                                                                                                                                                                                                | 構造・階数                                         | S 10F                              |                                    |                   | その他収入         | 10,440,000 |
|                                                                                                                                                                                                                                | 建築時期                                          | 平成３年１月31日                          |                                    |                   | 支出            | 20,538,298 |
|                                                                                                                                                                                                                                | 駐車場台数                                         | 30台                                |                                    | 維持管理費等            | 11,580,799    |            |
|                                                                                                                                                                                                                                | 過年度の収支状況等（金額：千円）                              |                                    |                                    |                   | 公租公課          | 8,729,500  |
| 運用期間<br>（日数）                                                                                                                                                                                                                   | 自                                             | 平成16年２月26日<br>平成16年９月30日<br>（217日） | 平成16年10月１日<br>平成17年９月30日<br>（365日） | その他経費             | 228,000       |            |
|                                                                                                                                                                                                                                |                                               |                                    |                                    | 賃貸純収益（NOI）        | 73,200,077    |            |
| (A) 賃貸事業収入                                                                                                                                                                                                                     |                                               | 44,880                             | 76,759                             | 資本的支出（修繕積立金）等     | 7,779,661     |            |
| 賃貸料・共益費                                                                                                                                                                                                                        |                                               | 44,880                             | 76,634                             | 正味純収益（NCF）        | 65,420,416    |            |
| その他収入                                                                                                                                                                                                                          |                                               | 0                                  | 125                                | 還元利回り             | 5.9%          |            |
| (B) 賃貸事業費用小計                                                                                                                                                                                                                   |                                               | 4,587                              | 13,271                             | DCF法による収益価格       | 1,103,000,000 |            |
| 維持管理費                                                                                                                                                                                                                          |                                               | 1,452                              | 2,292                              | 割引率               | 5.6%          |            |
| 公租公課                                                                                                                                                                                                                           |                                               | 0                                  | 6,546                              | 最終還元利回り           | 6.0%          |            |
| その他賃貸事業費用                                                                                                                                                                                                                      |                                               | 3,134                              | 4,431                              | 原価法による積算価格        | 771,000,000   |            |
| (C) NOI＝(A)－(B)                                                                                                                                                                                                                |                                               | 40,293                             | 63,488                             | 土地比率              | 64.6%         |            |
|                                                                                                                                                                                                                                |                                               |                                    |                                    | 建物比率              | 35.4%         |            |
| その他情報                                                                                                                                                                                                                          |                                               |                                    |                                    |                   |               |            |
| (注１) 本物件は、取得予定日に信託を設定する予定です。                                                                                                                                                                                                   |                                               |                                    |                                    |                   |               |            |
| (注２) 本物件の建ぺい率の限度は100%です（建築基準法第53条第５項：耐火建築物）。                                                                                                                                                                                   |                                               |                                    |                                    |                   |               |            |
| (注３) 株式会社サプリースとのマスターリース契約（契約期間：平成16年２月26日から平成19年２月25日まで）において、エンドテナントとの転貸借契約が終了した場合には、当該貸室部分をマスターリース契約の対象から除外するものとされています。                                                                                                       |                                               |                                    |                                    |                   |               |            |
| 立地環境等の地域特性及び物件特性                                                                                                                                                                                                               |                                               |                                    |                                    |                   |               |            |
| 本物件は、東京メトロ丸ノ内線「本郷三丁目」駅から約200mに位置するオフィスビルです。春日通り沿いに面しており、周辺は事務所・店舗等が建ち並ぶ地域です。                                                                                                                                                   |                                               |                                    |                                    |                   |               |            |
| 本物件が所在する「本郷・湯島」ゾーンは、延床面積が1,652㎡（500坪）未満の物件が約64％（棟数ベース）を占め、小規模の物件が多く集積するゾーンです。テナントの傾向としては、当該ゾーン内に東京大学や東京医科歯科大学等の付属病院が在り、医薬・医療関連企業の集積度が高いという特徴があります。また、御茶ノ水周辺の千代田区側を希望するテナントが、結果的に賃料水準が低廉な当該ゾーンを選択した場合も多く、比較的中小規模の企業の集積も多くみられます。 |                                               |                                    |                                    |                   |               |            |
| 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。                                                                                                                     |                                               |                                    |                                    |                   |               |            |



B-9 レスポール296

| 特定資産の種類及び信託不動産の概要                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                     |                     |                                | 賃貸借の概況         |                     |            |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------|--------------------------------|----------------|---------------------|------------|------------|
| 特定資産の種類                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                     | 不動産信託受益権            |                                | テナント総数         | 1(6)                |            |            |
| 取得予定価格                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                     | 1,074百万円            |                                | 賃貸可能面積（㎡）      | 1,291.91            |            |            |
| 取得予定日                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                     | 平成18年3月16日          |                                | 賃貸面積（㎡）        | 1,185.96            |            |            |
| 現所有者                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                     | 有限会社アントニウス・インベストメント |                                | 月額賃料（共益費込）（千円） | 5,616               |            |            |
| 前所有者                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                     | 津久見建設株式会社           |                                | 敷金・保証金等（千円）    | 123,667             |            |            |
| 信託設定日                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                     | 平成17年3月24日          |                                | 稼働率（面積ベース）     | 91.7%               |            |            |
| 信託受託者                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                     | 中央三井信託銀行株式会社        |                                | PM会社           | 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社   |            |            |
| 信託期間満了日                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                     | 平成22年1月31日          |                                | マスターリース会社      | 有限会社アントニウス・インベストメント |            |            |
| 所在地                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 地番：神奈川県横浜市西区南幸二丁目13番12<br>住居表示：神奈川県横浜市西区南幸二丁目13番12号 |                     | マスターリース種別                      |                | バス・スルー型             |            |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                     |                     | 不動産鑑定評価書の概要（金額：円）              |                |                     |            |            |
| 土地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 所有形態                                                | 所有権                 | 鑑定評価会社                         |                | 株式会社立地評価研究所         |            |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 面積（㎡）                                               | 289.65              | 鑑定評価額                          |                | 1,074,000,000       |            |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 用途地域                                                | 商業地域                | 価格時点                           |                | 平成17年11月1日          |            |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 建ぺい率／容積率                                            | 80％／500％（注）         | 直接還元法による収益価格                   |                | 1,082,000,000       |            |            |
| 建物                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 所有形態                                                | 所有権                 | 収入                             |                | 78,602,683          |            |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 用途                                                  | 事務所                 |                                |                | 可能賃料収入              | 73,552,356 |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 延床面積（㎡）                                             | 1,315.19            |                                |                | 空室損失相当額             | －4,045,380 |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 構造・階数                                               | SRC 8F              |                                |                | その他収入               | 9,095,707  |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 建築時期                                                | 昭和59年1月26日          |                                |                | 支出                  |            | 15,371,151 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 駐車場台数                                               | －                   |                                |                |                     |            | 維持管理費等     |
| 過年度の収支状況等（金額：千円）                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                     |                     |                                | 公租公課           | 5,127,600           |            |            |
| 運用期間（日数）                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 自至                                                  | －                   | 平成17年3月24日<br>平成17年9月30日（191日） | その他経費          | 4,489,019           |            |            |
| (A) 賃貸事業収入                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                     | －                   | 46,336                         | 賃貸純収益（NOI）     | 63,231,532          |            |            |
| 賃貸料・共益費                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                     | －                   | 46,007                         | 資本的支出（修繕積立金）等  | 3,728,651           |            |            |
| その他収入                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                     | －                   | 3,328                          | 正味純収益（NCF）     | 59,502,880          |            |            |
| (B) 賃貸事業費用小計                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                     | －                   | 5,456                          | 還元利回り          | 5.5%                |            |            |
| 維持管理費                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                     | －                   | 2,401                          | DCF法による収益価格    | 1,069,000,000       |            |            |
| 公租公課                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                     | －                   | 0                              | 割引率            | 5.2%                |            |            |
| その他賃貸事業費用                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                     | －                   | 3,054                          | 最終還元利回り        | 5.6%                |            |            |
| (C) NOI＝(A)－(B)                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                     | －                   | 40,880                         | 原価法による積算価格     | 446,000,000         |            |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                     |                     |                                | 土地比率           | 72.6%               |            |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                     |                     |                                | 建物比率           | 27.4%               |            |            |
| その他情報                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                     |                     |                                |                |                     |            |            |
| (注) 本物件の建ぺい率の限度は100%です（建築基準法第53条第5項：耐火建築物）。                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                     |                     |                                |                |                     |            |            |
| 立地環境等の地域特性及び物件特性                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                     |                     |                                |                |                     |            |            |
| 本物件は、JR・東急東横線ほか「横浜」駅より約500mに位置するオフィスビルです。鉄道が複数利用できるため、都心の主要地域へのアクセスは良好です。<br>本物件が所在する「横浜西口」ゾーンは、延床面積が1,652㎡（500坪）未満の建物が約53％（棟数ベース）を占め、小規模な物件が多く集積するゾーンです。<br>当ゾーンが、首都圏第二の都市横浜で最も東京とのアクセスに恵まれていることから、テナントの傾向としては、業種を問わず全国の企業が支店・営業所機能を集積させています。また、県内随一の商業集積を誇ることから集客型サービス業の集積も多くみられます。近年は、特に人材派遣会社や専門学校等の集積が目立ちます。 |                                                     |                     |                                |                |                     |            |            |
| 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。                                                                                                                                                                                                         |                                                     |                     |                                |                |                     |            |            |

## B-10 テクノス中野ビル

| 特定資産の種類及び信託不動産の概要                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                |                    |                                    | 賃貸借の概況            |  |                    |            |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------|-------------------|--|--------------------|------------|--|
| 特定資産の種類                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                | 不動産信託受益権           |                                    | テナント総数            |  | 1(2)               |            |  |
| 取得予定価格                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                | 979百万円             |                                    | 賃貸可能面積（㎡）         |  | 1,261.59           |            |  |
| 取得予定日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                | 平成18年3月17日         |                                    | 賃貸面積（㎡）           |  | 553.45             |            |  |
| 現所有者                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                | 有限会社トラヤヌス・インベストメント |                                    | 月額賃料（共益費込）（千円）    |  | 2,800              |            |  |
| 前所有者                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                | 有限会社リュウ・コンサルティング   |                                    | 敷金・保証金等（千円）       |  | 12,308             |            |  |
| 信託設定日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                | 平成17年5月25日         |                                    | 稼働率（面積ベース）        |  | 43.8%              |            |  |
| 信託受託者                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                | 中央三井信託銀行株式会社       |                                    | PM会社              |  | 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社  |            |  |
| 信託期間満了日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                | 平成22年1月31日         |                                    | マスターリース会社         |  | 有限会社トラヤヌス・インベストメント |            |  |
| 所在地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 地番：東京都中野区新井一丁目37番7他1筆<br>住居表示：東京都中野区新井一丁目26番6号 |                    |                                    | マスターリース種別         |  | バス・スルー型            |            |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                |                    |                                    | 不動産鑑定評価書の概要（金額：円） |  |                    |            |  |
| 土地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 所有形態                                           | 所有権                |                                    | 鑑定評価会社            |  | 株式会社立地評価研究所        |            |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 面積（㎡）                                          | 381.80             |                                    | 鑑定評価額             |  | 979,000,000        |            |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 用途地域                                           | 近隣商業地域             |                                    | 価格時点              |  | 平成17年11月1日         |            |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 建ぺい率／容積率                                       | 80％／400％（注）        |                                    | 直接還元法による収益価格      |  | 984,000,000        |            |  |
| 建物                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 所有形態                                           | 所有権                |                                    | 収入                |  | 75,034,829         |            |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 用途                                             | 店舗、事務所、車庫          |                                    |                   |  | 可能賃料収入             | 74,561,280 |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 延床面積（㎡）                                        | 1,599.08           |                                    |                   |  | 空室損失相当額            | －2,982,451 |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 構造・階数                                          | RC B1／6F           |                                    |                   |  | その他収入              | 3,456,000  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 建築時期                                           | 平成4年11月26日         |                                    | 支出                |  | 13,339,497         |            |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 駐車場台数                                          | 12台                |                                    |                   |  | 維持管理費等             | 6,967,497  |  |
| 過年度の収支状況等（金額：千円）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                |                    |                                    | 公租公課              |  | 6,160,000          |            |  |
| 運用期間（日数）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                | 自至                 | －                                  | その他経費             |  | 212,000            |            |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                |                    | 平成17年5月25日<br>平成17年9月30日<br>（129日） | 賃貸純収益（NOI）        |  | 61,695,332         |            |  |
| (A) 賃貸事業収入                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                |                    | －                                  | 資本的支出（修繕積立金）等     |  | 3,616,796          |            |  |
| 賃賃料・共益費                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                |                    | －                                  | 正味純収益（NCF）        |  | 58,078,536         |            |  |
| その他収入                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                |                    | －                                  | 還元利回り             |  | 5.9%               |            |  |
| (B) 賃貸事業費用小計                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                |                    | －                                  | DCF法による収益価格       |  | 977,000,000        |            |  |
| 維持管理費                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                |                    | －                                  | 割引率               |  | 5.6%               |            |  |
| 公租公課                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                |                    | －                                  | 最終還元利回り           |  | 6.0%               |            |  |
| その他賃貸事業費用                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                |                    | －                                  | 原価法による積算価格        |  | 593,000,000        |            |  |
| (C) NOI＝(A)－(B)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                |                    | －                                  | 土地比率              |  | 54.1%              |            |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                |                    | 21,779                             | 建物比率              |  | 45.9%              |            |  |
| その他情報                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                |                    |                                    |                   |  |                    |            |  |
| （注）本物件の建ぺい率の限度は100％です（建築基準法第53条第5項：耐火建築物）。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                |                    |                                    |                   |  |                    |            |  |
| 立地環境等の地域特性及び物件特性                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                |                    |                                    |                   |  |                    |            |  |
| 本物件は、JR中央線・総武線・東京メトロ東西線「中野」駅より約800mに位置するオフィスビルです。本物件は中野通り沿いに面し、各種幹線道路も整備され、かつ「中野」駅からは都心主要部まで20分圏内と、交通アクセスは良好であり、周辺には区立新井薬師公園等の快適な環境も併せ持っており、オフィスとして比較的優れたロケーションを有しています。<br>本物件が近接する「中野」ゾーンは、延床面積が1,652㎡（500坪）未満の建物が約70％（棟数ベース）を占め、小規模の物件が多く集積するゾーンです。また、新耐震基準を満たす建物は約84％（棟数ベース）と新しい建物が多いという特徴を持っています。テナントの傾向としては、新宿エリアに隣接する立地にある「中野坂上」駅周辺を中心とするエリアについては、西新宿の補完性が強く、また、「中野」駅周辺には地元住民に対するサービス提供を目的とする企業の集積が目立ちます。 |                                                |                    |                                    |                   |  |                    |            |  |
| 特記事項                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                |                    |                                    |                   |  |                    |            |  |
| 該当事項はありません。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                |                    |                                    |                   |  |                    |            |  |

## C－1 四ツ橋中央ビル

| 特定資産の種類及び信託不動産の概要                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                |              |                                   | 賃貸借の概況             |               |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------|-----------------------------------|--------------------|---------------|-------------|
| 特定資産の種類                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                | 不動産信託受益権     |                                   | テナント総数             | 1 (20)        |             |
| 取得予定価格                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                | 1,700百万円     |                                   | 賃貸可能面積 (㎡)         | 5,391.61      |             |
| 取得予定日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                | 平成18年3月16日   |                                   | 賃貸面積 (㎡)           | 5,296.57      |             |
| 現所有者                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                | 株式会社クリード     |                                   | 月額賃料 (共益費込) (千円)   | 15,121        |             |
| 前所有者                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                | 住友生命保険相互会社   |                                   | 敷金・保証金等 (千円)       | 128,574       |             |
| 信託設定日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                | 平成17年9月29日   |                                   | 稼働率 (面積ベース)        | 98.2%         |             |
| 信託受託者                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                | 中央三井信託銀行株式会社 |                                   | P M会社              | 株式会社ザイマックス    |             |
| 信託期間満了日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                | 平成22年1月31日   |                                   | マスターリース会社          | 株式会社ザイマックス    |             |
| 所在地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 地番：大阪府大阪市西区新町一丁目7番7<br>住居表示：大阪府大阪市西区新町一丁目4番26号 |              |                                   | マスターリース種別          | バス・スルー型       |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                |              |                                   | 不動産鑑定評価書の概要 (金額：円) |               |             |
| 土地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 所有形態                                           | 所有権          |                                   | 鑑定評価会社             | 株式会社立地評価研究所   |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 面積 (㎡)                                         | 881.17       |                                   | 鑑定評価額              | 1,700,000,000 |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 用途地域                                           | 商業地域         |                                   | 価格時点               | 平成17年11月1日    |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 建べい率／容積率                                       | 80％／800％ (注) |                                   | 直接還元法による収益価格       | 1,720,000,000 |             |
| 建物                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 所有形態                                           | 所有権          |                                   | 収入                 | 176,855,536   |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 用途                                             | 事務所          |                                   |                    | 可能賃料収入        | 172,036,728 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 延床面積 (㎡)                                       | 7,116.72     |                                   |                    | 空室損失相当額       | －8,601,836  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 構造・階数                                          | R C 10F      |                                   |                    | その他収入         | 13,420,644  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 建築時期                                           | 昭和48年11月19日  |                                   | 支出                 | 42,530,732    |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 駐車場台数                                          | 38台          |                                   | 維持管理費等             | 27,619,932    |             |
| 過年度の収支状況等 (金額：千円)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                |              |                                   | 公租公課               | 14,403,800    |             |
| 運用期間<br>(日数)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 自                                              | 至            | —                                 | その他経費              | 507,000       |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                |              | 平成17年4月1日<br>平成17年9月28日<br>(181日) | 賃貸純収益 (NOI)        | 134,324,804   |             |
| (A) 賃貸事業収入                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                | —            | 93,835                            | 資本的支出 (修繕積立金) 等    | 31,127,850    |             |
| 賃貸料・共益費                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                | —            | 81,974                            | 正味純収益 (NCF)        | 103,196,953   |             |
| その他収入                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                | —            | 11,861                            | 還元利回り              | 6.0%          |             |
| (B) 賃貸事業費用小計                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                | —            | 50,627                            | D C F 法による収益価格     | 1,692,000,000 |             |
| 維持管理費                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                | —            | 13,596                            | 割引率                | 5.7%          |             |
| 公租公課                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                | —            | 7,142                             | 最終還元利回り            | 6.1%          |             |
| その他賃貸事業費用                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                | —            | 29,888                            | 原価法による積算価格         | 1,121,000,000 |             |
| (C) NOI = (A)－(B)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                | —            | 43,208                            | 土地比率               | 82.5%         |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                |              |                                   | 建物比率               | 17.5%         |             |
| その他情報                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                |              |                                   |                    |               |             |
| (注) 本物件の建べい率の限度は100%です (建築基準法第53条第5項：耐火建築物)。                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                |              |                                   |                    |               |             |
| 立地環境等の地域特性及び物件特性                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                |              |                                   |                    |               |             |
| 本物件は、地下鉄四つ橋線「四ツ橋」駅より約70m、地下鉄御堂筋・長堀鶴見緑地線「心斎橋」駅より約180mに位置するオフィスビルです。鉄道が複数利用できるため、都心接近性及び利便性ともに良好です。<br>本物件が所在する「四ツ橋」ゾーンは、延床面積が1,652㎡ (500坪) 未満の物件が約53% (棟数ベース) を占め、小規模の物件が多く集積するゾーンです。テナントの傾向としては、大阪市の主要オフィスエリアである「御堂筋」周辺エリアに該当し、地元中堅企業の本社や全国展開企業の支店・営業所の集積度が高いという特徴があります。また、近年は、堀江地区を中心に、1階店舗にカフェ・アパレルショップ・インテリアショップの集積が進展し、商業エリアとしての評価が高まっています。 |                                                |              |                                   |                    |               |             |
| 特記事項                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                |              |                                   |                    |               |             |
| 1. 本物件に設置された袖看板は、建築確認申請等を経たおらず、道路占用許可を得ていないため、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。<br>2. 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、覚書等を締結する予定です。<br>3. 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覚書等を締結する予定です。<br>4. 本物件に入居中のテナント (賃貸面積527.48㎡) に、平成17年12月末日現在、累計4,442千円の賃料 (共益費込) 滞納があります。                     |                                                |              |                                   |                    |               |             |

## C-2 アスパイア7番館

| 特定資産の種類及び信託不動産の概要                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                  |                    |                                         | 賃貸借の概況             |                        |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------|--------------------|------------------------|------------|
| 特定資産の種類                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                  | 不動産信託受益権           |                                         | テナント総数             | 1 (12)                 |            |
| 取得予定価格                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                  | 721百万円             |                                         | 賃貸可能面積 (㎡)         | 2,407.57               |            |
| 取得予定日                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                  | 平成18年3月17日         |                                         | 賃貸面積 (㎡)           | 1,948.80               |            |
| 現所有者                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                  | 有限会社トラヤヌス・インベストメント |                                         | 月額賃料 (共益費込) (千円)   | 6,541                  |            |
| 前所有者                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                  | 株式会社クリード           |                                         | 敷金・保証金等 (千円)       | 55,776                 |            |
| 信託設定日                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                  | 平成17年5月24日         |                                         | 稼働率 (面積ベース)        | 80.9%                  |            |
| 信託受託者                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                  | 中央三井信託銀行株式会社       |                                         | P M会社              | 三幸エステート株式会社            |            |
| 信託期間満了日                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                  | 平成22年1月31日         |                                         | マスターリース会社          | 有限会社トラヤヌス・インベ<br>ストメント |            |
| 所在地                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 地番：兵庫県尼崎市東難波町五丁目456番<br>住居表示：兵庫県尼崎市東難波町五丁目30番17号 |                    |                                         | マスターリース種別          | バス・スルー型                |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                  |                    |                                         | 不動産鑑定評価書の概要 (金額：円) |                        |            |
| 土地                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 所有形態                                             | 所有権                |                                         | 鑑定評価会社             | 株式会社立地評価研究所            |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 面積 (㎡)                                           | 598.41             |                                         | 鑑定評価額              | 721,000,000            |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 用途地域                                             | 商業地域               |                                         | 価格時点               | 平成17年11月1日             |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 建ぺい率／容積率                                         | 80％／600％ (注1)      |                                         | 直接還元法による収益価格       | 733,000,000            |            |
| 建物                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 所有形態                                             | 所有権                |                                         | 収入                 | 89,687,326             |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 用途                                               | 事務所                |                                         |                    | 可能賃料収入                 | 90,750,908 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 延床面積 (㎡)                                         | 3,517.55 (注2)      |                                         |                    | 空室損失相当額                | －8,167,582 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 構造・階数                                            | S B 1／8 F          |                                         |                    | その他収入                  | 7,104,000  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 建築時期                                             | 平成4年4月17日          |                                         |                    | 支出                     | 26,925,050 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 駐車場台数                                            | 37台                |                                         | 維持管理費等             | 16,405,050             |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 過年度の収支状況等 (金額：千円)                                |                    |                                         |                    | 公租公課                   | 10,072,000 |
| 運用期間<br>(日数)                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 自                                                | 至                  | —                                       | その他経費              | 448,000                |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                  |                    | 平成17年3月30日<br>平成17年9月30日<br>(185日) (注3) | 賃貸純収益 (NO I)       | 62,762,276             |            |
| (A) 賃貸事業収入                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                  | —                  | 50,753                                  | 資本的支出 (修繕積立金) 等    | 11,481,595             |            |
| 賃貸料・共益費                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                  | —                  | 46,596                                  | 正味純収益 (NC F)       | 51,280,680             |            |
| その他収入                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                  | —                  | 4,156                                   | 還元利回り              | 7.0%                   |            |
| (B) 賃貸事業費用小計                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                  | —                  | 12,030                                  | D C F法による収益価格      | 715,000,000            |            |
| 維持管理費                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                  | —                  | 6,029                                   | 割引率                | 6.7%                   |            |
| 公租公課                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                  | —                  | 0                                       | 最終還元利回り            | 7.1%                   |            |
| その他賃貸事業費用                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                  | —                  | 6,000                                   | 原価法による積算価格         | 662,000,000            |            |
| (C) NO I = (A)－(B)                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                  | —                  | 38,723                                  | 土地比率               | 31.4%                  |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                  |                    |                                         | 建物比率               | 68.6%                  |            |
| その他情報                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                  |                    |                                         |                    |                        |            |
| (注1) 本物件の建ぺい率の限度は100%です (建築基準法第53条第5項：耐火建築物)。                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                  |                    |                                         |                    |                        |            |
| (注2) 付属建物 (建物種類：駐車場、建物構造：鉄骨造陸屋根平屋建、床面積：44.25㎡) の床面積を含んでいません。                                                                                                                                                                                                                                   |                                                  |                    |                                         |                    |                        |            |
| (注3) 株式会社クリードと有限会社トラヤヌス・インベストメントにおける金額を合算しています。                                                                                                                                                                                                                                                |                                                  |                    |                                         |                    |                        |            |
| 立地環境等の地域特性及び物件特性                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                  |                    |                                         |                    |                        |            |
| 本物件は、阪神電鉄本線「尼崎」駅より約300mに位置するオフィスビルです。市内主要幹線道路である国道2号沿いにあり、駅からのアクセス条件も良好です。                                                                                                                                                                                                                     |                                                  |                    |                                         |                    |                        |            |
| 本物件が所在する「尼崎市」は、県の東端、大阪市に隣接する県内第3位の人口46万人を有する兵庫県の中核都市です。                                                                                                                                                                                                                                        |                                                  |                    |                                         |                    |                        |            |
| オフィスビルは、駅前型の需要の受け皿となる地場企業や個人所有のビル、自社使用割合の高い生命保険や損害保険会社のビルが主要なビルとして位置付けられます。大半のビルが平成元年前後に竣工しており、延床面積が1,652㎡ (500坪) ～3,306㎡ (1,000坪) 程度の規模となっています。テナントの傾向としては、飲食・物販店舗や住民向けにビジネスを展開する集客型サービス関連の事業所が大半を占めています。大阪まで各鉄道経由で10分程度と近接しているために営業所機能が大阪市内に統合されやすく、大阪のオフィス市況の動向によってテナント需要が影響を受けやすい傾向がみられます。 |                                                  |                    |                                         |                    |                        |            |
| 特記事項                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                  |                    |                                         |                    |                        |            |
| 本件土地上に設置されたコンクリートブロックが西側隣地 (地番450、454、455) 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、将来当該コンクリートブロックを改築する場合、その責任と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。また、当該隣地において進行中の建築工事にあわせて当該コンクリートブロックの撤去が行われる予定です。                                                                                                       |                                                  |                    |                                         |                    |                        |            |

## C－3 茨木恒和ビル

| 特定資産の種類及び信託不動産の概要                                                                                                                                                 |                                            |                                     |                                    | 賃貸借の概況             |                     |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|--------------------|---------------------|------------|
| 特定資産の種類                                                                                                                                                           |                                            | 不動産信託受益権                            |                                    | テナント総数             | 1 (5)               |            |
| 取得予定価格                                                                                                                                                            |                                            | 789百万円                              |                                    | 賃貸可能面積 (㎡)         | 2,213.40            |            |
| 取得予定日                                                                                                                                                             |                                            | 平成18年3月17日                          |                                    | 賃貸面積 (㎡)           | 2,064.90            |            |
| 現所有者                                                                                                                                                              |                                            | 有限会社エヌ・シー・アール・アイ・ワン                 |                                    | 月額賃料 (共益費込) (千円)   | 8,723               |            |
| 前所有者                                                                                                                                                              |                                            | 恒和興業株式会社                            |                                    | 敷金・保証金等 (千円)       | 51,213              |            |
| 信託設定日                                                                                                                                                             |                                            | 平成15年12月17日                         |                                    | 稼働率 (面積ベース)        | 93.2%               |            |
| 信託受託者                                                                                                                                                             |                                            | 三菱UFJ 信託銀行株式会社                      |                                    | PM会社               | 第一建物管理株式会社          |            |
| 信託期間満了日                                                                                                                                                           |                                            | 平成20年12月31日                         |                                    | マスターリース会社          | 有限会社エヌ・シー・アール・アイ・ワン |            |
| 所在地                                                                                                                                                               | 地番：大阪府茨木市永代町291番9他7筆<br>住居表示：大阪府茨木市永代町7番1号 |                                     |                                    | マスターリース種別          | バス・スルー型             |            |
|                                                                                                                                                                   |                                            |                                     |                                    | 不動産鑑定評価書の概要 (金額：円) |                     |            |
| 土地                                                                                                                                                                | 所有形態                                       | 所有権                                 |                                    | 鑑定評価会社             | 株式会社立地評価研究所         |            |
|                                                                                                                                                                   | 面積 (㎡)                                     | 608.78                              |                                    | 鑑定評価額              | 791,000,000         |            |
|                                                                                                                                                                   | 用途地域                                       | 商業地域／近隣商業地域                         |                                    | 価格時点               | 平成17年11月1日          |            |
|                                                                                                                                                                   | 建ぺい率／容積率                                   | 80％／600％、300％<br>(注1) (注2)          |                                    | 直接還元法による収益価格       | 785,000,000         |            |
| 建物                                                                                                                                                                | 所有形態                                       | 所有権                                 |                                    | 収入                 | 94,977,890          |            |
|                                                                                                                                                                   | 用途                                         | 店舗、事務所                              |                                    |                    | 可能賃料収入              | 95,798,820 |
|                                                                                                                                                                   | 延床面積 (㎡)                                   | 3,111.78                            |                                    |                    | 空室損失相当額             | －7,663,906 |
|                                                                                                                                                                   | 構造・階数                                      | SRC B1／9F                           |                                    |                    | その他収入               | 6,842,976  |
|                                                                                                                                                                   | 建築時期                                       | 昭和44年12月11日                         |                                    | 支出                 | 28,541,814          |            |
|                                                                                                                                                                   | 駐車場台数                                      | －                                   |                                    |                    | 維持管理費等              | 13,109,775 |
| 過年度の収支状況等 (金額：千円)                                                                                                                                                 |                                            |                                     |                                    |                    | 公租公課                | 5,153,000  |
| 運用期間<br>(日数)                                                                                                                                                      | 自<br>至                                     | 平成15年12月17日<br>平成16年9月30日<br>(289日) | 平成16年10月1日<br>平成17年9月30日<br>(365日) | その他経費              | 10,279,039          |            |
|                                                                                                                                                                   |                                            | 賃貸純収益 (NOI)                         |                                    |                    |                     | 66,436,076 |
| (A) 賃貸事業収入                                                                                                                                                        |                                            | 78,040                              | 112,231                            | 資本的支出 (修繕積立金) 等    | 9,132,589           |            |
| 賃貸料・共益費                                                                                                                                                           |                                            | 71,477                              | 103,437                            | 正味純収益 (NCF)        | 57,303,487          |            |
| その他収入                                                                                                                                                             |                                            | 6,562                               | 8,794                              | 還元利回り              | 7.3%                |            |
| (B) 賃貸事業費用小計                                                                                                                                                      |                                            | 26,775                              | 37,595                             | DCF法による収益価格        | 793,000,000         |            |
| 維持管理費                                                                                                                                                             |                                            | 12,986                              | 14,550                             | 割引率                | 7.0%                |            |
| 公租公課                                                                                                                                                              |                                            | 3,979                               | 5,190                              | 最終還元利回り            | 7.4%                |            |
| その他賃貸事業費用                                                                                                                                                         |                                            | 9,809                               | 17,854                             | 原価法による積算価格         | 256,000,000         |            |
| (C) NOI＝(A)－(B)                                                                                                                                                   |                                            | 51,264                              | 74,636                             | 土地比率               | 78.5%               |            |
| 建物比率 21.5%                                                                                                                                                        |                                            |                                     |                                    |                    |                     |            |
| その他情報                                                                                                                                                             |                                            |                                     |                                    |                    |                     |            |
| (注1) 本物件は、建ぺい率／容積率が80％／600％の地域と80％／300％の地域と異なる二つの用途地域に跨っています。                                                                                                     |                                            |                                     |                                    |                    |                     |            |
| (注2) 本物件の建ぺい率の限度は100%です (建築基準法第53条第5項：耐火建築物)。                                                                                                                     |                                            |                                     |                                    |                    |                     |            |
| 立地環境等の地域特性及び物件特性                                                                                                                                                  |                                            |                                     |                                    |                    |                     |            |
| 本物件は、阪急電鉄京都線「茨木市」駅より北方約150mに位置するオフィスビルです。駅から近く視認性に優れており、主要部へのアクセスも良好のため、店舗・オフィスとして比較的優れたロケーションを有しています。                                                            |                                            |                                     |                                    |                    |                     |            |
| 本物件が所在する「茨木市」は、名神・近畿道の結節点として広域的な利便性が高く北大阪の交通・産業の要衝であり、人口26万人を有する住宅・工業都市です。                                                                                        |                                            |                                     |                                    |                    |                     |            |
| オフィスビルは、「茨木市」駅より徒歩圏に所在し、1990年代以降に竣工した延床面積が1,652㎡ (500坪) ～3,306㎡ (1,000坪) 程度の規模のビルが主要なオフィスビルとして位置付けられます。テナントの傾向としては、飲食・物販店舗や住民向けにビジネスを展開する集客型サービス関連の事業所が大半を占めています。 |                                            |                                     |                                    |                    |                     |            |
| 特記事項                                                                                                                                                              |                                            |                                     |                                    |                    |                     |            |
| 1. 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。                                                                                  |                                            |                                     |                                    |                    |                     |            |
| 2. 本物件には、建築確認申請等を経っていない通用門が増築されており、また通用門西寄りに波型プラスチック屋根が設置されていますが、改修工事を実施し是正する予定です。                                                                                |                                            |                                     |                                    |                    |                     |            |
| 3. 本物件に設置された袖看板 (テナント資産) は、建築確認申請等を経っていないため、当該テナントに相当と認める措置をとるよう申し入れています。                                                                                         |                                            |                                     |                                    |                    |                     |            |
| 4. 北東側隣地のブロック塀が、本件土地内に越境している可能性があります。                                                                                                                             |                                            |                                     |                                    |                    |                     |            |

## D－１ 仙台一番町ビル

| 特定資産の種類及び信託不動産の概要                                                                                                                                                                                                                                |                                                         |                    |                    | 賃貸借の概況           |                   |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|------------------|-------------------|-------------|
| 特定資産の種類                                                                                                                                                                                                                                          |                                                         | 不動産信託受益権           |                    | テナント総数           | 1 (16)            |             |
| 取得予定価格                                                                                                                                                                                                                                           |                                                         | 2,480百万円           |                    | 賃貸可能面積 (㎡)       | 5,690.97          |             |
| 取得予定日                                                                                                                                                                                                                                            |                                                         | 平成18年3月17日         |                    | 賃貸面積 (㎡)         | 4,250.94          |             |
| 現所有者                                                                                                                                                                                                                                             |                                                         | 有限会社ネルヴァ・インベストメント  |                    | 月額賃料 (共益費込) (千円) | 16,296            |             |
| 前所有者                                                                                                                                                                                                                                             |                                                         | 株式会社クリード           |                    | 敷金・保証金等 (千円)     | 127,494           |             |
| 信託設定日                                                                                                                                                                                                                                            |                                                         | 平成13年2月9日          |                    | 稼働率 (面積ベース)      | 74.6%             |             |
| 信託受託者                                                                                                                                                                                                                                            |                                                         | 中央三井信託銀行株式会社       |                    | P M会社            | 三幸エステート株式会社       |             |
| 信託期間満了日                                                                                                                                                                                                                                          |                                                         | 平成22年1月31日         |                    | マスターリース会社        | 有限会社ネルヴァ・インベストメント |             |
| 所在地                                                                                                                                                                                                                                              | 地番：宮城県仙台市青葉区一番町二丁目10番7他3筆<br>住居表示：宮城県仙台市青葉区一番町二丁目10番17号 |                    | マスターリース種別          |                  | バス・スルー型           |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                         |                    | 不動産鑑定評価書の概要 (金額：円) |                  |                   |             |
| 土地                                                                                                                                                                                                                                               | 所有形態                                                    | 所有権                | 鑑定評価会社             | 株式会社立地評価研究所      |                   |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                  | 面積 (㎡)                                                  | 1,545.67           | 鑑定評価額              | 2,480,000,000    |                   |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                  | 用途地域                                                    | 商業地域               | 価格時点               | 平成17年11月1日       |                   |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                  | 建ぺい率／容積率                                                | 80％／500％ (注1) (注2) | 直接還元法による収益価格       | 2,540,000,000    |                   |             |
| 建物                                                                                                                                                                                                                                               | 所有形態                                                    | 所有権                | 収入                 | 243,803,040      |                   |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                  | 用途                                                      | 事務所、駐車場            |                    | 可能賃料収入           | 249,648,000       |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                  | 延床面積 (㎡)                                                | 8,600.59           |                    | 空室損失相当額          | －29,957,760       |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                  | 構造・階数                                                   | S R C／S 11F        |                    | その他収入            | 24,112,800        |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                  | 建築時期                                                    | 平成5年4月22日          |                    | 支出               | 74,147,124        |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                  | 駐車場台数                                                   | 62台                |                    | 維持管理費等           | 38,291,273        |             |
| 過年度の収支状況等 (金額：千円)                                                                                                                                                                                                                                |                                                         |                    | 公租公課               | 30,747,000       |                   |             |
| 運用期間<br>(日数)                                                                                                                                                                                                                                     | 自                                                       | 至                  | －                  | －                | その他経費             | 5,108,851   |
|                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                         |                    |                    |                  | 賃貸純収益 (NO I)      | 169,655,916 |
| (A) 賃貸事業収入                                                                                                                                                                                                                                       |                                                         | －                  | －                  | 資本的支出 (修繕積立金) 等  | 24,886,903        |             |
| 賃貸料・共益費                                                                                                                                                                                                                                          |                                                         | －                  | －                  | 正味純収益 (N C F)    | 144,769,013       |             |
| その他収入                                                                                                                                                                                                                                            |                                                         | －                  | －                  | 還元利回り            | 5.7%              |             |
| (B) 賃貸事業費用小計                                                                                                                                                                                                                                     |                                                         | －                  | －                  | D C F法による収益価格    | 2,457,000,000     |             |
| 維持管理費                                                                                                                                                                                                                                            |                                                         | －                  | －                  | 割引率              | 5.4%              |             |
| 公租公課                                                                                                                                                                                                                                             |                                                         | －                  | －                  | 最終還元利回り          | 5.8%              |             |
| その他賃貸事業費用                                                                                                                                                                                                                                        |                                                         | －                  | －                  | 原価法による積算価格       | 1,730,000,000     |             |
| (C) NO I = (A)－(B)                                                                                                                                                                                                                               |                                                         | －                  | －                  | 土地比率             | 28.7%             |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                         |                    |                    | 建物比率             | 71.3%             |             |
| その他情報                                                                                                                                                                                                                                            |                                                         |                    |                    |                  |                   |             |
| (注1) 本物件の建ぺい率の限度は100%です (建築基準法第53条第5項：耐火建築物)。                                                                                                                                                                                                    |                                                         |                    |                    |                  |                   |             |
| (注2) 本物件は、総合設計制度 (建築基準法第59条の2) による許可を受けており、公開空地を設けることで容積率の割増を受けており、容積率の限度は556%に緩和されています。なお、当該公開空地内は、自己使用ができません。                                                                                                                                  |                                                         |                    |                    |                  |                   |             |
| 立地環境等の地域特性及び物件特性                                                                                                                                                                                                                                 |                                                         |                    |                    |                  |                   |             |
| 本物件は、市営地下鉄南北線「仙台」駅の西方約1,000m、J R東北本線「仙台」駅の西方約1,200mに位置するオフィスビルです。晩翠通りに接面しているため道路交通の系統連続性、視認性に優れています。                                                                                                                                             |                                                         |                    |                    |                  |                   |             |
| 本物件が所在する「南町通り・五橋」ゾーンは、延床面積が3,305㎡ (1,000坪) 以上の物件が約76% (棟数ベース) を占め、「青葉通り・広瀬通り」ゾーンと並び、仙台のオフィスの中心地として、中規模以上の物件が多いという特徴を持っています。テナントの傾向としては、「青葉通り・広瀬通り」ゾーンと並んで全国展開企業の集積が目立ちます。また、当該ゾーンの周辺には、高等裁判所をはじめとする司法関連施設や東北大学が在り、これらの施設に関連したビジネスを行う企業の集積も目立ちます。 |                                                         |                    |                    |                  |                   |             |
| 特記事項                                                                                                                                                                                                                                             |                                                         |                    |                    |                  |                   |             |
| 該当事項はありません。                                                                                                                                                                                                                                      |                                                         |                    |                    |                  |                   |             |

## D-2 カーニープレイス広島紙屋町

| 特定資産の種類及び信託不動産の概要                                                                                                                                        |                                           |                                    |                                   | 賃貸借の概況             |                         |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|--------------------|-------------------------|---------------|
| 特定資産の種類                                                                                                                                                  |                                           | 不動産信託受益権                           |                                   | テナント総数             | 1 (26)                  |               |
| 取得予定価格                                                                                                                                                   |                                           | 1,709百万円                           |                                   | 賃貸可能面積 (㎡)         | 2,931.08                |               |
| 取得予定日                                                                                                                                                    |                                           | 平成18年3月15日                         |                                   | 賃貸面積 (㎡)           | 2,796.10                |               |
| 現所有者                                                                                                                                                     |                                           | 有限会社ハドリアヌス・インベストメント                |                                   | 月額賃料 (共益費込) (千円)   | 11,098                  |               |
| 前所有者                                                                                                                                                     |                                           | ジェイロック・ファイブ特定目的会社                  |                                   | 敷金・保証金等 (千円)       | 92,759                  |               |
| 信託設定日                                                                                                                                                    |                                           | 平成14年3月25日                         |                                   | 稼働率 (面積ベース)        | 95.3%                   |               |
| 信託受託者                                                                                                                                                    |                                           | 中央三井信託銀行株式会社                       |                                   | P M会社              | 株式会社ザイマックス              |               |
| 信託期間満了日                                                                                                                                                  |                                           | 平成22年1月31日                         |                                   | マスターリース会社          | 有限会社ハドリアヌス・インベ<br>ストメント |               |
| 所在地                                                                                                                                                      | 地番：広島県広島市中区基町14番1<br>住居表示：広島県広島市中区基町12番3号 |                                    |                                   | マスターリース種別          | バス・スルー型                 |               |
|                                                                                                                                                          |                                           |                                    |                                   | 不動産鑑定評価書の概要 (金額：円) |                         |               |
| 土地                                                                                                                                                       | 所有形態                                      | 所有権                                |                                   | 鑑定評価会社             | 株式会社立地評価研究所             |               |
|                                                                                                                                                          | 面積 (㎡)                                    | 525.85                             |                                   | 鑑定評価額              | 1,709,000,000           |               |
|                                                                                                                                                          | 用途地域                                      | 商業地域                               |                                   | 価格時点               | 平成17年11月1日              |               |
|                                                                                                                                                          | 建ぺい率／容積率                                  | 80％／900％ (注1)                      |                                   | 直接還元法による収益価格       | 1,717,000,000           |               |
| 建物                                                                                                                                                       | 所有形態                                      | 所有権                                |                                   | 収入                 | 141,727,975             |               |
|                                                                                                                                                          | 用途                                        | 事務所、店舗                             |                                   |                    | 可能賃料収入                  | 139,466,640   |
|                                                                                                                                                          | 延床面積 (㎡)                                  | 4,265.11                           |                                   |                    | 空室損失相当額                 | －9,762,665    |
|                                                                                                                                                          | 構造・階数                                     | S R C B 1／9 F                      |                                   |                    | その他収入                   | 12,024,000    |
|                                                                                                                                                          | 建築時期                                      | 昭和49年12月14日                        |                                   | 支出                 | 33,230,032              |               |
|                                                                                                                                                          | 駐車場台数                                     | 30台                                |                                   |                    | 維持管理費等                  | 19,832,032    |
|                                                                                                                                                          |                                           |                                    | 公租公課                              |                    | 12,949,000              |               |
| 過年度の収支状況等 (金額：千円)                                                                                                                                        |                                           |                                    |                                   | その他経費              | 449,000                 |               |
| 運用期間<br>(日数)                                                                                                                                             | 自<br>至                                    | 平成16年8月15日<br>平成17年7月14日<br>(334日) | 平成17年8月24日<br>平成17年9月30日<br>(38日) | 賃貸純収益 (NO I)       | 108,497,944             |               |
|                                                                                                                                                          | (A) 賃貸事業収入                                |                                    | 126,925                           | 22,484             | 資本的支出 (修繕積立金) 等         | 14,041,523    |
|                                                                                                                                                          | 賃貸料・共益費                                   |                                    | 115,884                           | 21,270             | 正味純収益 (N C F)           | 94,456,420    |
|                                                                                                                                                          | その他収入                                     |                                    | 11,040 (注2)                       | 1,213              | 還元利回り                   | 5.5%          |
| (B) 賃貸事業費用小計                                                                                                                                             |                                           |                                    | －                                 | 1,635              | D C F法による収益価格           | 1,706,000,000 |
|                                                                                                                                                          | 維持管理費                                     |                                    | －                                 | 0                  | 割引率                     | 5.2%          |
|                                                                                                                                                          | 公租公課                                      |                                    | －                                 | 0                  | 最終還元利回り                 | 5.6%          |
|                                                                                                                                                          | その他賃貸事業費用                                 |                                    | －                                 | 1,635              | 原価法による積算価格              | 998,000,000   |
| (C) NO I = (A)－(B)                                                                                                                                       |                                           |                                    | －                                 | 20,848             | 土地比率                    | 80.1%         |
|                                                                                                                                                          |                                           |                                    |                                   |                    | 建物比率                    | 19.9%         |
| その他情報                                                                                                                                                    |                                           |                                    |                                   |                    |                         |               |
| (注1) 本物件の建ぺい率の限度は100%です (建築基準法第53条第5項：耐火建築物)。                                                                                                            |                                           |                                    |                                   |                    |                         |               |
| (注2) 自動販売機収入は含まれていません。                                                                                                                                   |                                           |                                    |                                   |                    |                         |               |
| 立地環境等の地域特性及び物件特性                                                                                                                                         |                                           |                                    |                                   |                    |                         |               |
| 本物件は、J R山陽本線「広島」駅より約1,900m、市電「紙屋町」駅約100mに位置するオフィスビルです。本物件の視認性は高く、広島市有数の商業ゾーンである紙屋町交差点付近の相生通りに面した生保・損保系等を中心としたオフィスビルが建ち並ぶ商業地域に存しています。                     |                                           |                                    |                                   |                    |                         |               |
| 本物件が所在する「紙屋町」ゾーンは、延床面積が3,306㎡ (1,000坪) 以上の物件が約57% (棟数ベース) を占め、中規模以上の物件が多く集積するゾーンです。テナントの状況は、「相生通り」沿いを中心に、全国展開企業の支店・営業所が多数集積しており、広島では古くからの代表的なオフィス街と言えます。 |                                           |                                    |                                   |                    |                         |               |
| 特記事項                                                                                                                                                     |                                           |                                    |                                   |                    |                         |               |
| 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。                                               |                                           |                                    |                                   |                    |                         |               |
| 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。                                 |                                           |                                    |                                   |                    |                         |               |
| 3. 本物件に設置されている袖看板について、現在建築確認手続中です。                                                                                                                       |                                           |                                    |                                   |                    |                         |               |

## D-3 COI名駅ビル

| 特定資産の種類及び信託不動産の概要                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                         |                    |                                        | 賃貸借の概況           |                    |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------|------------------|--------------------|-------------|
| 特定資産の種類                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                         | 不動産信託受益権           |                                        | テナント総数           | 1 (5)              |             |
| 取得予定価格                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                         | 1,474百万円           |                                        | 賃貸可能面積 (㎡)       | 2,063.52           |             |
| 取得予定日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                         | 平成18年3月15日         |                                        | 賃貸面積 (㎡)         | 1,848.82           |             |
| 現所有者                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                         | 有限会社ハドリアス・インベストメント |                                        | 月額賃料 (共益費込) (千円) | 7,577              |             |
| 前所有者                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                         | 株式会社クリード           |                                        | 敷金・保証金等 (千円)     | 38,080             |             |
| 信託設定日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                         | 平成17年7月15日         |                                        | 稼働率 (面積ベース)      | 89.5%              |             |
| 信託受託者                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                         | 中央三井信託銀行株式会社       |                                        | P M会社            | 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社  |             |
| 信託期間満了日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                         | 平成22年1月31日         |                                        | マスターリース会社        | 有限会社ハドリアス・インベストメント |             |
| 所在地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 地番：愛知県名古屋市中村区名駅五丁目3001番他1筆<br>住居表示：愛知県名古屋市中村区名駅五丁目30番1号 |                    | マスターリース種別                              |                  | バス・スルー型            |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                         |                    | 不動産鑑定評価書の概要 (金額：円)                     |                  |                    |             |
| 土地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 所有形態                                                    | 所有権                | 鑑定評価会社                                 |                  | 株式会社立地評価研究所        |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 面積 (㎡)                                                  | 374.39             | 鑑定評価額                                  |                  | 1,474,000,000      |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 用途地域                                                    | 商業地域               | 価格時点                                   |                  | 平成17年11月1日         |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 建ぺい率／容積率                                                | 80％／800％ (注1)      | 直接還元法による収益価格                           |                  | 1,485,000,000      |             |
| 建物                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 所有形態                                                    | 所有権                | 収入                                     |                  | 107,356,500        |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 用途                                                      | 事務所、診療所、店舗         |                                        |                  | 可能賃料収入             | 101,070,000 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 延床面積 (㎡)                                                | 2,716.21           |                                        |                  | 空室損失相当額            | －5,053,500  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 構造・階数                                                   | S 10F              |                                        |                  | その他収入              | 11,340,000  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 建築時期                                                    | 平成13年3月22日         | 支出                                     |                  | 18,219,849         |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 駐車場台数                                                   | 30台                |                                        |                  | 維持管理費等             | 9,148,357   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                         |                    |                                        |                  | 公租公課               | 7,569,000   |
| 過年度の収支状況等 (金額：千円)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                         |                    | その他経費                                  |                  | 1,502,492          |             |
| 運用期間 (日数)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 自至                                                      | －                  | 平成17年7月15日<br>平成17年9月30日<br>(78日) (注2) | 賃貸純収益 (NOI)      | 89,136,651         |             |
| (A) 賃貸事業収入                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                         | －                  | 30,164                                 | 資本的支出 (修繕積立金) 等  | 5,959,038          |             |
| 賃貸料・共益費                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                         | －                  | 29,186                                 | 正味純収益 (NCF)      | 83,177,613         |             |
| その他収入                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                         | －                  | 978                                    | 還元利回り            | 5.6%               |             |
| (B) 賃貸事業費用小計                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                         | －                  | 1,648                                  | DCF法による収益価格      | 1,468,000,000      |             |
| 維持管理費                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                         | －                  | 982                                    | 割引率              | 5.3%               |             |
| 公租公課                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                         | －                  | 0                                      | 最終還元利回り          | 5.7%               |             |
| その他賃貸事業費用                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                         | －                  | 665                                    | 原価法による積算価格       | 905,000,000        |             |
| (C) NOI = (A)－(B)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                         | －                  | 28,516                                 | 土地比率             | 34.1%              |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                         |                    |                                        | 建物比率             | 65.9%              |             |
| その他情報                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                         |                    |                                        |                  |                    |             |
| (注1) 本物件の建ぺい率の限度は100%です (建築基準法第53条第5項：耐火建築物)。                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                         |                    |                                        |                  |                    |             |
| (注2) 株式会社クリードと有限会社ハドリアス・インベストメントにおける金額を合算しています。                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                         |                    |                                        |                  |                    |             |
| 立地環境等の地域特性及び物件特性                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                         |                    |                                        |                  |                    |             |
| 本物件は、市営地下鉄桜通線「国際センター」駅より南方約350m、近鉄「名古屋」駅より東方約550m、J R「名古屋」駅より南東方約850mに位置するオフィスビルです。「名古屋」駅徒歩圏に位置し、また各種幹線道路に面しているため、主要地域へのアクセスは良好です。本物件が所在する「名駅」ゾーンは、延床面積が3,306㎡ (1,000坪) 以上の物件が約43% (棟数ベース) を占め、中規模以上の物件が多く集積するゾーンです。テナントの傾向としては、J R新幹線や在来線、私鉄 (名鉄、近鉄)、地下鉄が集中する「名古屋」駅に近接するために、全国展開企業の集積度が高いことに特徴があります。東京、大阪に次ぐ国内の中核都市として、支店・営業所が集積すると共に、本社機能の集積も多くみられます。 |                                                         |                    |                                        |                  |                    |             |
| 特記事項                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                         |                    |                                        |                  |                    |             |
| 該当事項はありません。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                         |                    |                                        |                  |                    |             |



E-1 富山駅西ビル

| 特定資産の種類及び信託不動産の概要                                                                                                                                                                                                          |                                               |                                    |                                   | 賃貸借の概況             |                        |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|--------------------|------------------------|-------------|
| 特定資産の種類                                                                                                                                                                                                                    |                                               | 不動産信託受益権                           |                                   | テナント総数             | 1 (14)                 |             |
| 取得予定価格                                                                                                                                                                                                                     |                                               | 2,345百万円                           |                                   | 賃貸可能面積 (㎡)         | 8,591.89               |             |
| 取得予定日                                                                                                                                                                                                                      |                                               | 平成18年3月15日                         |                                   | 賃貸面積 (㎡)           | 8,349.46               |             |
| 現所有者                                                                                                                                                                                                                       |                                               | 有限会社ハドリアス・インベストメント                 |                                   | 月額賃料 (共益費込) (千円)   | 17,453 (注3)            |             |
| 前所有者                                                                                                                                                                                                                       |                                               | 霞ヶ関ホールディング特定目的会社                   |                                   | 敷金・保証金等 (千円)       | 85,538                 |             |
| 信託設定日                                                                                                                                                                                                                      |                                               | 平成15年10月21日                        |                                   | 稼働率 (面積ベース)        | 97.1%                  |             |
| 信託受託者                                                                                                                                                                                                                      |                                               | 中央三井信託銀行株式会社                       |                                   | P M会社              | 株式会社ザイマックス             |             |
| 信託期間満了日                                                                                                                                                                                                                    |                                               | 平成22年1月31日                         |                                   | マスターリース会社          | 有限会社ハドリアス・インベ<br>ストメント |             |
| 所在地                                                                                                                                                                                                                        | 地番：富山県富山市神通本町一丁目1番<br>住居表示：富山県富山市神通本町一丁目1番19号 |                                    |                                   | マスターリース種別          | バス・スルー型                |             |
|                                                                                                                                                                                                                            |                                               |                                    |                                   | 不動産鑑定評価書の概要 (金額：円) |                        |             |
| 土地                                                                                                                                                                                                                         | 所有形態                                          | 所有権                                |                                   | 鑑定評価会社             | 株式会社立地評価研究所            |             |
|                                                                                                                                                                                                                            | 面積 (㎡)                                        | 3,718.62                           |                                   | 鑑定評価額              | 2,345,000,000          |             |
|                                                                                                                                                                                                                            | 用途地域                                          | 近隣商業地域／商業地域                        |                                   | 価格時点               | 平成17年11月1日             |             |
|                                                                                                                                                                                                                            | 建ぺい率／容積率                                      | 80％／300%、500%<br>(注1) (注2)         |                                   | 直接還元法による収益価格       | 2,372,000,000          |             |
| 建物                                                                                                                                                                                                                         | 所有形態                                          | 所有権                                |                                   | 収入                 | 239,116,996            |             |
|                                                                                                                                                                                                                            | 用途                                            | 事務所、共同住宅、駐車場                       |                                   |                    | 可能賃料収入                 | 234,510,048 |
|                                                                                                                                                                                                                            | 延床面積 (㎡)                                      | 15,868.61                          |                                   |                    | 空室損失相当額                | －14,569,052 |
|                                                                                                                                                                                                                            | 構造・階数                                         | S／RC B1／11F                        |                                   |                    | その他収入                  | 19,176,000  |
|                                                                                                                                                                                                                            | 建築時期                                          | 平成12年1月8日                          |                                   | 支出                 | 60,904,555             |             |
|                                                                                                                                                                                                                            | 駐車場台数                                         | 200台                               |                                   | 維持管理費等             | 28,105,877             |             |
| 過年度の収支状況等 (金額：千円)                                                                                                                                                                                                          |                                               |                                    |                                   |                    |                        |             |
| 運用期間<br>(日数)                                                                                                                                                                                                               | 自<br>至                                        | 平成16年6月15日<br>平成17年7月14日<br>(395日) | 平成17年8月24日<br>平成17年9月30日<br>(38日) | 公租公課               | 29,906,500             |             |
|                                                                                                                                                                                                                            |                                               |                                    |                                   | その他経費              | 2,892,178              |             |
| (A) 賃貸事業収入                                                                                                                                                                                                                 |                                               | 291,249                            | 32,301                            | 賃貸純収益 (NOI)        | 178,212,441            |             |
| 賃賃料・共益費                                                                                                                                                                                                                    |                                               | 267,983                            | 30,170                            | 資本的支出 (修繕積立金) 等    | 31,131,936             |             |
| その他収入                                                                                                                                                                                                                      |                                               | 23,266                             | 2,131                             | 正味純収益 (NCF)        | 147,080,505            |             |
| (B) 賃貸事業費用小計                                                                                                                                                                                                               |                                               | －                                  | 447                               | 還元利回り              | 6.2%                   |             |
| 維持管理費                                                                                                                                                                                                                      |                                               | －                                  | 0                                 | D C F法による収益価格      | 2,331,000,000          |             |
| 公租公課                                                                                                                                                                                                                       |                                               | －                                  | 0                                 | 割引率                | 5.9%                   |             |
| その他賃貸事業費用                                                                                                                                                                                                                  |                                               | －                                  | 447                               | 最終還元利回り            | 6.3%                   |             |
| (C) NOI = (A)－(B)                                                                                                                                                                                                          |                                               | －                                  | 31,854                            | 原価法による積算価格         | 2,815,000,000          |             |
|                                                                                                                                                                                                                            |                                               |                                    |                                   | 土地比率               | 13.1%                  |             |
|                                                                                                                                                                                                                            |                                               |                                    |                                   | 建物比率               | 86.9%                  |             |
| その他情報                                                                                                                                                                                                                      |                                               |                                    |                                   |                    |                        |             |
| (注1) 本物件は、建ぺい率／容積率が80％／300%の地域と80％／500%の地域と異なる二つの用途地域に跨っています。                                                                                                                                                              |                                               |                                    |                                   |                    |                        |             |
| (注2) 本物件の建ぺい率の限度は90%です (建築基準法第53条第3項：角地割増)。                                                                                                                                                                                |                                               |                                    |                                   |                    |                        |             |
| (注3) 本物件敷地内にある駐車場の使用料は含まれていません。なお、駐車場使用料の月額は2,077千円です。                                                                                                                                                                     |                                               |                                    |                                   |                    |                        |             |
| 立地環境等の地域特性及び物件特性                                                                                                                                                                                                           |                                               |                                    |                                   |                    |                        |             |
| 本物件は、J R北陸本線「富山」駅より北西方約560mに位置するオフィスビルです。富山駅から比較的近く、県道沿いに位置するため、アクセスは比較的良好です。                                                                                                                                              |                                               |                                    |                                   |                    |                        |             |
| 本物件が所在する「富山」ゾーンは、延床面積が3,306㎡ (1,000坪) 以上の物件が約67% (棟数ベース) を占め、中規模以上の物件が多く集積するゾーンです。テナントの傾向としては、「富山」駅南側の「桜橋通り」や「城址大通り」沿いのオフィスビルを中心に全国展開企業の支店・営業所が集積しています。しかし、立地は優れるものの、築年数の経過した物件が多いために、「富山」駅北側の築年数の浅い大規模ビルを嗜好する企業も少なくありません。 |                                               |                                    |                                   |                    |                        |             |
| 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、本件土地の北東側は現在の道路境界線より約3m後退します。                                                                                                                                     |                                               |                                    |                                   |                    |                        |             |

E-2 第百・みらい信金ビル

| 特定資産の種類及び信託不動産の概要                                                                                                                                           |                                                                               |                                    |                                        | 賃貸借の概況             |                     |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------|--------------------|---------------------|-------------|
| 特定資産の種類                                                                                                                                                     |                                                                               | 不動産信託受益権                           |                                        | テナント総数             | 1 (17)              |             |
| 取得予定価格                                                                                                                                                      |                                                                               | 1,892百万円                           |                                        | 賃貸可能面積 (㎡)         | 3,247.76            |             |
| 取得予定日                                                                                                                                                       |                                                                               | 平成18年3月15日                         |                                        | 賃貸面積 (㎡)           | 3,073.26            |             |
| 現所有者                                                                                                                                                        |                                                                               | 有限会社ハドリアヌス・インベストメント                |                                        | 月額賃料 (共益費込) (千円)   | 10,447 (注6)         |             |
| 前所有者                                                                                                                                                        |                                                                               | 株式会社クリード                           |                                        | 敷金・保証金等 (千円)       | 75,605              |             |
| 信託設定日                                                                                                                                                       |                                                                               | 平成17年7月26日                         |                                        | 稼働率 (面積ベース)        | 94.6%               |             |
| 信託受託者                                                                                                                                                       |                                                                               | 中央三井信託銀行株式会社                       |                                        | PM会社               | 株式会社ザイマックス          |             |
| 信託期間満了日                                                                                                                                                     |                                                                               | 平成22年1月31日                         |                                        | マスターリース会社          | 有限会社ハドリアヌス・インベストメント |             |
| 所在地<br>(注1)                                                                                                                                                 | 地番：大分県大分市荷揚町29番他3筆<br>大分県大分市都町一丁目31番<br>住居表示：大分県大分市荷揚町3番1号<br>大分県大分市都町一丁目31番地 |                                    |                                        | マスターリース種別          | パス・スルー型             |             |
|                                                                                                                                                             |                                                                               |                                    |                                        | 不動産鑑定評価書の概要 (金額：円) |                     |             |
| 土地                                                                                                                                                          | 所有形態                                                                          | 所有権                                |                                        | 鑑定評価会社             | 株式会社立地評価研究所         |             |
|                                                                                                                                                             | 面積 (㎡)                                                                        | 1,027.74/230.24 (注1)               |                                        | 鑑定評価額              | 1,736,000,000       |             |
|                                                                                                                                                             | 用途地域                                                                          | 商業地域                               |                                        | 価格時点               | 平成17年11月1日          |             |
|                                                                                                                                                             | 建ぺい率/容積率                                                                      | 80%/500% (注2)                      |                                        | 直接還元法による収益価格       | 1,741,000,000       |             |
| 建物                                                                                                                                                          | 所有形態                                                                          | 区分所有権/所有権                          |                                        | 収入                 | 150,567,729         |             |
|                                                                                                                                                             | 用途                                                                            | 事務所、駐車場                            |                                        |                    | 可能賃料収入              | 133,397,520 |
|                                                                                                                                                             | 延床面積 (㎡)                                                                      | 5,591.20/105.96 (注3)               |                                        |                    | 空室損失相当額             | －6,669,876  |
|                                                                                                                                                             | 構造・階数                                                                         | S/RC 8F、S 1F                       |                                        |                    | その他収入               | 23,840,085  |
|                                                                                                                                                             | 建築時期                                                                          | 平成6年2月10日/平成6年10月21日               |                                        |                    | 支出                  | 43,416,605  |
|                                                                                                                                                             | 駐車場台数                                                                         | 106台                               |                                        | 維持管理費等             | 13,284,977          |             |
| 過年度の収支状況等 (金額：千円)                                                                                                                                           |                                                                               |                                    |                                        |                    |                     |             |
| 運用期間<br>(日数)                                                                                                                                                | 自<br>至                                                                        | 平成16年7月15日<br>平成17年7月14日<br>(365日) | 平成17年7月26日<br>平成17年9月30日<br>(67日) (注5) | その他経費              | 17,335,664          |             |
| (A) 賃貸事業収入                                                                                                                                                  |                                                                               | 141,038                            | 35,086                                 | 賃貸純収益 (NOI)        | 107,151,124         |             |
| 賃貸料・共益費                                                                                                                                                     |                                                                               | 141,038 (注4)                       | 33,411                                 | 資本的支出 (修繕積立金) 等    | 11,376,589          |             |
| その他収入                                                                                                                                                       |                                                                               | －                                  | 1,675                                  | 正味純収益 (NCF)        | 95,774,535          |             |
| (B) 賃貸事業費用小計                                                                                                                                                |                                                                               | －                                  | 2,673                                  | 還元利回り              | 5.5%                |             |
| 維持管理費                                                                                                                                                       |                                                                               | －                                  | 1,760                                  | DCF法による収益価格        | 1,732,000,000       |             |
| 公租公課                                                                                                                                                        |                                                                               | －                                  | 0                                      | 割引率                | 5.2%                |             |
| その他賃貸事業費用                                                                                                                                                   |                                                                               | －                                  | 912                                    | 最終還元利回り            | 5.6%                |             |
| (C) NOI = (A)－(B)                                                                                                                                           |                                                                               | －                                  | 32,413                                 | 原価法による積算価格         | 879,000,000         |             |
|                                                                                                                                                             |                                                                               |                                    |                                        | 土地比率               | 44.1%               |             |
|                                                                                                                                                             |                                                                               |                                    |                                        | 建物比率               | 55.9%               |             |
| その他情報                                                                                                                                                       |                                                                               |                                    |                                        |                    |                     |             |
| (注1) 本物件は、オフィスビルと立体駐車場の2物件からなります。「所在地」欄の地番及び住居表示は、上段にオフィスビル部分、下段に立体駐車場部分を記載しています。また、オフィスビルは区分所有物件であり、「面積」欄には一棟の建物全体にかかる敷地面積を、「延床面積」欄には一棟の建物全体の延床面積を記載しています。 |                                                                               |                                    |                                        |                    |                     |             |
| (注2) 本物件の建ぺい率の限度は100%です (建築基準法第53条第5項：耐火建築物)。                                                                                                               |                                                                               |                                    |                                        |                    |                     |             |
| (注3) 本物件 (立体駐車場) には以下の付属建物がありますが、延床面積には含まれていません (建物種類：管理人室、建物構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：6.00㎡)。                                                                |                                                                               |                                    |                                        |                    |                     |             |
| (注4) 本物件の立体駐車場の使用料は含まれていません。                                                                                                                                |                                                                               |                                    |                                        |                    |                     |             |
| (注5) 株式会社クリードと有限会社ハドリアヌス・インベストメントにおける金額を合算しています。                                                                                                            |                                                                               |                                    |                                        |                    |                     |             |
| (注6) 本物件のオフィスビル敷地内駐車場及び立体駐車場の使用料は含まれていません。なお、オフィスビル敷地内駐車場の使用料は660千円、立体駐車場の使用料は1,277千円です。                                                                    |                                                                               |                                    |                                        |                    |                     |             |

| 立地環境等の地域特性及び物件特性                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>本物件は、ＪＲ日豊本線「大分」駅より北方約800mに位置するオフィスビル及びタワーパーキングです。本物件の視認性は高く、生保・損保等のオフィスビルが建ち並ぶ商業地域に存します。</p> <p>本物件が所在する「大分」ゾーンは、延床面積が3,306㎡（1,000坪）以上の物件が51％（棟数ベース）を占め、中でも3,306㎡（1,000坪）～9,917㎡（3,000坪）の物件が約46％（棟数ベース）となっており、中規模（以上）の物件が非常に多く集積しています。テナントの状況は、「中央通り」や「昭和通り」沿いの物件を中心に、全国展開企業の支店・営業所が業種を問わず集積しています。</p>                                                                                                                                                                                |
| 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. 本物件に設置された屋外広告（テナント資産）については、屋外広告物許可を受けていませんが、当該テナントに対して許可を取得するように申し入れています。</p> <p>4. 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> |

（注）立体駐車場についての不動産鑑定評価書の概要は以下の通りです。

## E－2 第百・みらい信金ビル（立体駐車場）

|               |             |
|---------------|-------------|
| 鑑定評価会社        | 株式会社立地評価研究所 |
| 鑑定評価額         | 156,000,000 |
| 価格時点          | 平成17年11月1日  |
| 直接還元法による収益価格  | 155,000,000 |
| 収入            | 16,447,500  |
| 可能賃料収入        | 19,350,000  |
| 空室損失相当額       | －2,902,500  |
| その他収入         | 0           |
| 支出            | 4,709,556   |
| 維持管理費等        | 3,327,800   |
| 公租公課          | 1,331,128   |
| その他経費         | 50,628      |
| 賃貸純収益（NOI）    | 11,737,944  |
| 資本的支出（修繕積立金）等 | 1,995,510   |
| 正味純収益（NCF）    | 9,742,434   |
| 還元利回り         | 6.3％        |
| D C F法による収益価格 | 156,000,000 |
| 割引率           | 6.0％        |
| 最終還元利回り       | 6.4％        |
| 原価法による積算価格    | 205,000,000 |
| 土地比率          | 51.7％       |
| 建物比率          | 48.3％       |

### E-3 カーニープレイス佐賀

| 特定資産の種類及び信託不動産の概要                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                 |                                    |                                       | 賃貸借の概況           |                     |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|------------------|---------------------|-------------|
| 特定資産の種類                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                 | 不動産信託受益権                           |                                       | テナント総数           | 1 (21)              |             |
| 取得予定価格                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                 | 1,200百万円                           |                                       | 賃貸可能面積 (㎡)       | 2,843.21            |             |
| 取得予定日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                 | 平成18年3月15日                         |                                       | 賃貸面積 (㎡)         | 2,686.79            |             |
| 現所有者                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                 | 有限会社ハドリアヌス・インベストメント                |                                       | 月額賃料 (共益費込) (千円) | 8,497               |             |
| 前所有者                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                 | 株式会社クリード                           |                                       | 敷金・保証金等 (千円)     | 63,782              |             |
| 信託設定日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                 | 平成17年7月26日                         |                                       | 稼働率 (面積ベース)      | 94.4%               |             |
| 信託受託者                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                 | 中央三井信託銀行株式会社                       |                                       | PM会社             | 株式会社ザイマックス          |             |
| 信託期間満了日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                 | 平成22年1月31日                         |                                       | マスターリース会社        | 有限会社ハドリアヌス・インベストメント |             |
| 所在地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 地番：佐賀県佐賀市駅前中央一丁目107番<br>住居表示：佐賀県佐賀市駅前中央一丁目9番38号 |                                    | マスターリース種別                             |                  | バス・スルー型             |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                 |                                    | 不動産鑑定評価書の概要 (金額：円)                    |                  |                     |             |
| 土地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 所有形態                                            | 所有権                                |                                       | 鑑定評価会社           | 株式会社立地評価研究所         |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 面積 (㎡)                                          | 817.01                             |                                       | 鑑定評価額            | 1,200,000,000       |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 用途地域                                            | 商業地域                               |                                       | 価格時点             | 平成17年11月1日          |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 建ぺい率／容積率                                        | 80％／500％                           |                                       | 直接還元法による収益価格     | 1,201,000,000       |             |
| 建物                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 所有形態                                            | 所有権                                |                                       | 収入               | 122,033,503         |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 用途                                              | 事務所                                |                                       |                  | 可能賃料収入              | 107,528,184 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 延床面積 (㎡)                                        | 4,139.09                           |                                       |                  | 空室損失相当額             | －7,526,973  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 構造・階数                                           | S／RC 8F                            |                                       |                  | その他収入               | 22,032,292  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 建築時期                                            | 平成4年1月23日                          |                                       | 支出               | 34,772,591          |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 駐車場台数                                           | 32台                                |                                       |                  | 維持管理費等              | 10,177,915  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                 |                                    | 公租公課                                  |                  | 9,436,000           |             |
| 過年度の収支状況等 (金額：千円)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                 |                                    |                                       | その他経費            | 15,158,676          |             |
| 運用期間<br>(日数)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 自                                               | 平成16年7月15日<br>平成17年7月14日<br>(365日) | 平成17年7月26日<br>平成17年9月30日<br>(67日) (注) | 賃貸純収益 (NOI)      | 87,260,912          |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 至                                               |                                    |                                       | 資本的支出 (修繕積立金) 等  | 11,566,662          |             |
| (A) 賃貸事業収入                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                 | 111,482                            | 31,195                                | 正味純収益 (NCF)      | 75,694,249          |             |
| 賃貸料・共益費                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                 | 111,482                            | 29,283                                | 還元利回り            | 6.3%                |             |
| その他収入                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                 | －                                  | 1,912                                 | D C F法による収益価格    | 1,200,000,000       |             |
| (B) 賃貸事業費用小計                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                 | －                                  | 1,360                                 | 割引率              | 6.0%                |             |
| 維持管理費                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                 | －                                  | 945                                   | 最終還元利回り          | 6.4%                |             |
| 公租公課                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                 | －                                  | 0                                     | 原価法による積算価格       | 747,000,000         |             |
| その他賃貸事業費用                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                 | －                                  | 414                                   | 土地比率             | 29.6%               |             |
| (C) NOI＝(A)－(B)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                 | －                                  | 29,835                                | 建物比率             | 70.4%               |             |
| その他情報                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                 |                                    |                                       |                  |                     |             |
| (注) 株式会社クリードと有限会社ハドリアヌス・インベストメントにおける金額を合算しています。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                 |                                    |                                       |                  |                     |             |
| 立地環境等の地域特性及び物件特性                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                 |                                    |                                       |                  |                     |             |
| 本物件は、JR長崎本線「佐賀」駅より南西方約80mに位置するオフィスビルです。駅前広場に隣接し視認性は高く、周辺は、生保・損保等のオフィスビル、店舗、ホテル等が存する駅前商業地域です。<br>本物件が所在する「佐賀市」は、九州の北西部に位置し、県内1位の人口16万人を有する佐賀県の文化・産業・経済の中核都市となっています。<br>オフィスビルは、生命保険や損害保険会社所有のビルで占められており、その大半のビルが昭和60年前後に竣工し、延床面積が3,306㎡ (1,000坪) ～6,612㎡ (2,000坪) の規模となっています。テナントの傾向としては、全国展開企業が支店・営業所として事業所を構えるケースもみられますが、他の県庁所在地の都市と比べると少なく、地場企業の事業所として使用されるケースも散見されます。 |                                                 |                                    |                                       |                  |                     |             |
| 特記事項                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                 |                                    |                                       |                  |                     |             |
| 該当事項はありません。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                 |                                    |                                       |                  |                     |             |

# E－4 那覇トラストビル

| 特定資産の種類及び信託不動産の概要                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                            |                     |                                 | 賃貸借の概況           |                     |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------|---------------------------------|------------------|---------------------|-------------|
| 特定資産の種類                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                            | 不動産信託受益権            |                                 | テナント総数           | 1 (3)               |             |
| 取得予定価格                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                            | 1,197百万円            |                                 | 賃貸可能面積 (㎡)       | 3,212.84            |             |
| 取得予定日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                            | 平成18年3月16日          |                                 | 賃貸面積 (㎡)         | 3,212.84            |             |
| 現所有者                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                            | 有限会社アントニウス・インベストメント |                                 | 月額賃料 (共益費込) (千円) | 11,197              |             |
| 前所有者                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                            | 個人2名                |                                 | 敷金・保証金等 (千円)     | 99,497              |             |
| 信託設定日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                            | 平成17年3月23日          |                                 | 稼働率 (面積ベース)      | 100.0%              |             |
| 信託受託者                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                            | 中央三井信託銀行株式会社        |                                 | P M会社            | 株式会社ザイマックス          |             |
| 信託期間満了日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                            | 平成22年1月31日          |                                 | マスターリース会社        | 有限会社アントニウス・インベストメント |             |
| 所在地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 地番：沖縄県那覇市久米二丁目3番7<br>住居表示：沖縄県那覇市久米二丁目3番15号 |                     | マスターリース種別                       |                  | バス・スルー型             |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                            |                     | 不動産鑑定評価書の概要 (金額：円)              |                  |                     |             |
| 土地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 所有形態                                       | 所有権                 |                                 | 鑑定評価会社           | 株式会社立地評価研究所         |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 面積 (㎡)                                     | 681.98              |                                 | 鑑定評価額            | 1,197,000,000       |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 用途地域                                       | 商業地域                |                                 | 価格時点             | 平成17年11月1日          |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 建ぺい率／容積率                                   | 80％／600％ (注)        |                                 | 直接還元法による収益価格     | 1,183,000,000       |             |
| 建物                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 所有形態                                       | 所有権                 |                                 | 収入               | 134,461,907         |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 用途                                         | 事務所、車庫              |                                 |                  | 可能賃料収入              | 125,093,880 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 延床面積 (㎡)                                   | 4,186.72            |                                 |                  | 空室損失相当額             | －8,756,572  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 構造・階数                                      | R C／S B 1／8 F       |                                 |                  | その他収入               | 18,124,599  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 建築時期                                       | 平成2年2月28日           |                                 | 支出               | 45,604,345          |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 駐車場台数                                      | 32台                 |                                 |                  | 維持管理費等              | 15,306,389  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                            |                     | 公租公課                            |                  | 7,394,300           |             |
| 過年度の収支状況等 (金額：千円)                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                            |                     |                                 | その他経費            | 22,903,656          |             |
| 運用期間 (日数)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 自 至                                        | —                   | 平成17年3月23日<br>平成17年9月30日 (192日) | 賃貸純収益 (NO I)     | 88,857,562          |             |
| (A) 賃貸事業収入                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                            | —                   | 91,649                          | 資本的支出 (修繕積立金) 等  | 6,079,975           |             |
| 賃貸料・共益費                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                            | —                   | 85,010                          | 正味純収益 (NCF)      | 82,777,587          |             |
| その他収入                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                            | —                   | 6,638                           | 還元利回り            | 7.0%                |             |
| (B) 賃貸事業費用小計                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                            | —                   | 16,665                          | D C F法による収益価格    | 1,201,000,000       |             |
| 維持管理費                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                            | —                   | 7,342                           | 割引率              | 6.7%                |             |
| 公租公課                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                            | —                   | 13                              | 最終還元利回り          | 7.1%                |             |
| その他賃貸事業費用                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                            | —                   | 9,309                           | 原価法による積算価格       | 778,000,000         |             |
| (C) NO I = (A)－(B)                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                            | —                   | 74,983                          | 土地比率             | 45.6%               |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                            |                     |                                 | 建物比率             | 54.4%               |             |
| その他情報                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                            |                     |                                 |                  |                     |             |
| (注) 本物件の建ぺい率の限度は100%です (建築基準法第53条第5項：耐火建築物)。                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                            |                     |                                 |                  |                     |             |
| 立地環境等の地域特性及び物件特性                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                            |                     |                                 |                  |                     |             |
| 本物件は、ゆいレール「県庁前」駅より約300mに位置するオフィスビルです。那覇空港から約5km、国際通りへ約500mの国道58号沿いに位置しており、交通アクセスに優れています。周辺は沖縄本島の中心市街地に当たり、オフィスビル、金融機関の本支店、行政機関等が集積する商業地域です。<br>本物件が所在する「那覇市」は、延床面積が1,652㎡ (500坪) 以上の建物が約89% (棟数ベース) を占め、中規模以上の建築物が多く集積するゾーンです。テナントの状況は、「国道58号線」沿いを中心に、県外に本社を持つ企業の支店・営業所等の集積度が高いという特徴があります。また、近年は同市にコールセンターを設ける企業も複数みられます。 |                                            |                     |                                 |                  |                     |             |
| 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。                                                                                                                                                                                             |                                            |                     |                                 |                  |                     |             |

E-5 カーニープレイス金沢駅前

| 特定資産の種類及び信託不動産の概要                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                            |                                    |                                        | 賃貸借の概況           |                         |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------|------------------|-------------------------|------------|
| 特定資産の種類                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                            | 不動産信託受益権                           |                                        | テナント総数           | 1 (10)                  |            |
| 取得予定価格                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                            | 1,071百万円                           |                                        | 賃貸可能面積 (㎡)       | 2,454.12                |            |
| 取得予定日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                            | 平成18年3月15日                         |                                        | 賃貸面積 (㎡)         | 2,290.94                |            |
| 現所有者                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                            | 有限会社ハドリアヌス・インベストメント                |                                        | 月額賃料 (共益費込) (千円) | 7,442                   |            |
| 前所有者                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                            | 株式会社クリード                           |                                        | 敷金・保証金等 (千円)     | 63,378                  |            |
| 信託設定日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                            | 平成17年7月26日                         |                                        | 稼働率 (面積ベース)      | 93.3%                   |            |
| 信託受託者                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                            | 中央三井信託銀行株式会社                       |                                        | P M会社            | 株式会社ザイマックス              |            |
| 信託期間満了日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                            | 平成22年1月31日                         |                                        | マスターリース会社        | 有限会社ハドリアヌス・インベ<br>ストメント |            |
| 所在地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 地番：石川県金沢市堀川町89番他12筆<br>住居表示：石川県金沢市堀川町2番13号 |                                    | マスターリース種別                              |                  | バス・スルー型                 |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                            |                                    | 不動産鑑定評価書の概要 (金額：円)                     |                  |                         |            |
| 土地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 所有形態                                       | 所有権                                |                                        | 鑑定評価会社           | 株式会社立地評価研究所             |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 面積 (㎡)                                     | 877.21 (注1)                        |                                        | 鑑定評価額            | 1,071,000,000           |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 用途地域                                       | 商業地域                               |                                        | 価格時点             | 平成17年11月1日              |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 建ぺい率／容積率                                   | 80％／600％ (注2)                      |                                        | 直接還元法による収益価格     | 1,074,000,000           |            |
| 建物                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 所有形態                                       | 所有権                                |                                        | 収入               | 109,142,208             |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 用途                                         | 事務所、店舗                             |                                        |                  | 可能賃料収入                  | 96,997,320 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 延床面積 (㎡)                                   | 3,449.43                           |                                        |                  | 空室損失相当額                 | －5,819,839 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 構造・階数                                      | S R C 8 F                          |                                        |                  | その他収入                   | 17,964,727 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 建築時期                                       | 平成2年4月27日                          |                                        | 支出               | 31,922,909              |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 駐車場台数                                      | 51台                                |                                        |                  | 維持管理費等                  | 12,071,151 |
| 過年度の収支状況等 (金額：千円)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                            |                                    |                                        | 公租公課             | 10,036,000              |            |
| 運用期間<br>(日数)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 自                                          | 平成16年7月15日<br>平成17年7月14日<br>(365日) | 平成17年7月26日<br>平成17年9月30日<br>(67日) (注3) | その他経費            | 9,815,758               |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | (A) 賃貸事業収入                                 | 99,752                             | 24,913                                 | 賃貸純収益 (NOI)      | 77,219,299              |            |
| 賃貸料・共益費                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 91,969                                     | 23,776                             | 資本的支出 (修繕積立金) 等                        | 14,941,194       |                         |            |
| その他収入                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 7,782                                      | 1,137                              | 正味純収益 (NCF)                            | 62,278,104       |                         |            |
| (B) 賃貸事業費用小計                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | －                                          | 1,874                              | 還元利回り                                  | 5.8%             |                         |            |
| 維持管理費                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | －                                          | 832                                | D C F法による収益価格                          | 1,070,000,000    |                         |            |
| 公租公課                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | －                                          | 0                                  | 割引率                                    | 5.5%             |                         |            |
| その他賃貸事業費用                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | －                                          | 1,042                              | 最終還元利回り                                | 5.9%             |                         |            |
| (C) NOI = (A)－(B)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | －                                          | 23,039                             | 原価法による積算価格                             | 664,000,000      |                         |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                            |                                    |                                        | 土地比率             | 42.2%                   |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                            |                                    |                                        | 建物比率             | 57.8%                   |            |
| その他情報                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                            |                                    |                                        |                  |                         |            |
| (注1) 仮換地地積836㎡と付換地41.21㎡を合算して記載しています。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                            |                                    |                                        |                  |                         |            |
| (注2) 本物件の建ぺい率の限度は100%です (建築基準法第53条第5項：耐火建築物)。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                            |                                    |                                        |                  |                         |            |
| (注3) 株式会社クリードと有限会社ハドリアヌス・インベストメントにおける金額を合算しています。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                            |                                    |                                        |                  |                         |            |
| 立地環境等の地域特性及び物件特性                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                            |                                    |                                        |                  |                         |            |
| 本物件は、J R北陸本線「金沢」駅より東方約250m、北鉄鉄道浅野川線「金沢」駅より東方約120mに位置するオフィスビルです。「金沢」駅徒歩圏に位置し、また各種幹線道路に面しているため、主要地域へのアクセスは良好です。<br>本物件が所在する「金沢駅周辺」ゾーンは、延床面積が3,306㎡ (1,000坪) 以上の物件が約57% (棟数ベース) を占め、中規模以上の物件が多く集積するゾーンです。テナントの傾向としては、業種を問わず、全国展開企業の支店・営業所が集積しています。また、近年の傾向としては、金沢市内で最も全国展開企業の支店や営業所の集積する「百万石通り」沿いのオフィスビルにおいて老朽化が進んでいることから、機能 (設備) 改善を求める企業が当該ゾーンに移転してくるケースがみられます。また、駐車場の確保の面でも「百万石通り」沿いに比べて有利であることを移転の動機付けとするケースも散見されます。 |                                            |                                    |                                        |                  |                         |            |
| 特記事項                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                            |                                    |                                        |                  |                         |            |
| 本物件は金沢都市計画事業金沢駅北土地区画整理事業地内に所在します。当該土地区画整理事業の確定測量はその施行者である金沢市が本年中に実施し、境界標を附設することが予定されていますが、本物件の地積は確定測量の結果、多少増減することがあります。また、付換地売買契約書に基づき、区画整理事業の換地処分に伴う登記完了までの間に付換地を第三者に譲渡する場合は、金沢市の承認を受けなければなりません。                                                                                                                                                                                                                     |                                            |                                    |                                        |                  |                         |            |

## ⑤ 不動産鑑定評価の概要

本投資法人は、取得予定資産毎に、株式会社立地評価研究所から不動産鑑定評価書を取得しています。不動産の鑑定評価額は、不動産鑑定評価に関する法律及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。不動産の鑑定評価は現在及び将来において当該鑑定評価額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。なお、鑑定評価を行った株式会社立地評価研究所と本投資法人との間に、利害関係はありません。本投資法人が、平成17年11月1日を価格時点として、取得している不動産鑑定評価書の概要は以下の通りです。

| 物件<br>番号 | 物件名称             | 不動産鑑定評<br>価額<br>(百万円) | 試算価格情報                  |              |                           |            |                 | 積算価格<br>(百万円) |
|----------|------------------|-----------------------|-------------------------|--------------|---------------------------|------------|-----------------|---------------|
|          |                  |                       | 収益価格                    |              |                           |            |                 |               |
|          |                  |                       | 直接還元法<br>による価格<br>(百万円) | 還元利回り<br>(%) | D C F 法に<br>よる価格<br>(百万円) | 割引率<br>(%) | 最終還元利<br>回り (%) |               |
| A－1      | 新一ビル             | 7,180                 | 7,263                   | 5.3          | 7,144                     | 5.0        | 5.4             | 6,075         |
| A－2      | 西参道山貴ビル          | 4,439                 | 4,557                   | 5.0          | 4,366                     | 4.7        | 5.1             | 3,435         |
| A－3      | 六本木DKビル（注１）      | 2,800                 | 2,829                   | 5.0          | 2,787                     | 4.7        | 5.1             | 1,459         |
| A－4      | M T Cビル          | 2,690                 | 2,726                   | 5.2          | 2,679                     | 4.9        | 5.3             | 2,146         |
| A－5      | 日幸東日本橋ビル         | 2,280                 | 2,290                   | 5.4          | 2,280                     | 5.1        | 5.5             | 1,824         |
| A－6      | D． B． ビル         | 2,192                 | 2,206                   | 5.2          | 2,188                     | 4.9        | 5.3             | 1,362         |
| A－7      | 南平台千代田ビル         | 2,130                 | 2,154                   | 4.9          | 2,115                     | 4.6        | 5.0             | 2,422         |
| A－8      | ジョワレ半蔵門          | 2,076                 | 2,088                   | 5.2          | 2,073                     | 4.9        | 5.3             | 1,115         |
| A－9      | 第20中央ビル          | 1,864                 | 1,889                   | 5.7          | 1,844                     | 5.4        | 5.8             | 1,076         |
| A－10     | アンフィニ赤坂          | 1,862                 | 1,871                   | 4.7          | 1,855                     | 4.4        | 4.8             | 1,314         |
| A－11     | 24山京ビル           | 1,659                 | 1,666                   | 5.4          | 1,657                     | 5.1        | 5.5             | 796           |
| A－12     | プロフィットリンク聖坂      | 1,270                 | 1,281                   | 5.3          | 1,266                     | 5.0        | 5.4             | 1,008         |
| A－13     | 平河町ビル            | 980                   | 1,001                   | 5.1          | 970                       | 4.8        | 5.2             | 542           |
| A－14     | 新橋スカイビル          | 865                   | 869                     | 5.4          | 862                       | 5.1        | 5.5             | 686           |
| A－15     | 大門佐野ビル           | 725                   | 726                     | 5.4          | 725                       | 5.1        | 5.5             | 452           |
| A－16     | 田町片岡ビル           | 578                   | 581                     | 5.6          | 576                       | 5.3        | 5.7             | 467           |
| A－17     | 銀座轟ビル            | 548                   | 551                     | 4.7          | 547                       | 4.4        | 4.8             | 290           |
| B－1      | 五反田富士ビル          | 5,208                 | 5,252                   | 5.3          | 5,190                     | 5.0        | 5.4             | 2,074         |
| B－2      | ブルク大森            | 3,370                 | 3,454                   | 6.3          | 3,337                     | 6.0        | 6.6             | 1,989         |
| B－3      | B E N E X    S－2 | 2,438                 | 2,450                   | 6.1          | 2,430                     | 5.8        | 6.2             | 1,108         |
| B－4      | 大和国立ビル           | 2,070                 | 2,060                   | 5.9          | 2,080                     | 5.6        | 6.0             | 1,578         |
| B－5      | 浅草雷門S I Aビル      | 1,871                 | 1,885                   | 5.2          | 1,861                     | 4.9        | 5.3             | 772           |
| B－6      | グリーンパークビル        | 1,600                 | 1,616                   | 5.3          | 1,590                     | 5.0        | 5.4             | 718           |
| B－7      | R E G A L Oビル    | 1,664                 | 1,677                   | 5.3          | 1,659                     | 5.0        | 5.4             | 588           |
| B－8      | オーティービル          | 1,105                 | 1,109                   | 5.9          | 1,103                     | 5.6        | 6.0             | 771           |

| 物件<br>番号 | 物件名称               | 不動産鑑定評<br>価額<br>(百万円) | 試算価格情報                  |              |                           |            |                 | 積算価格<br>(百万円) |
|----------|--------------------|-----------------------|-------------------------|--------------|---------------------------|------------|-----------------|---------------|
|          |                    |                       | 収益価格                    |              |                           |            |                 |               |
|          |                    |                       | 直接還元法<br>による価格<br>(百万円) | 還元利回り<br>(%) | D C F 法に<br>よる価格<br>(百万円) | 割引率<br>(%) | 最終還元利<br>回り (%) |               |
| B－9      | レスポアール296          | 1,074                 | 1,082                   | 5.5          | 1,069                     | 5.2        | 5.6             | 446           |
| B－10     | テクノス中野ビル           | 979                   | 984                     | 5.9          | 977                       | 5.6        | 6.0             | 593           |
| C－1      | 四ッ橋中央ビル            | 1,700                 | 1,720                   | 6.0          | 1,692                     | 5.7        | 6.1             | 1,121         |
| C－2      | アスパイア7番館           | 721                   | 733                     | 7.0          | 715                       | 6.7        | 7.1             | 662           |
| C－3      | 茨木恒和ビル             | 791                   | 785                     | 7.3          | 793                       | 7.0        | 7.4             | 256           |
| D－1      | 仙台一番町ビル            | 2,480                 | 2,540                   | 5.7          | 2,457                     | 5.4        | 5.8             | 1,730         |
| D－2      | カーニープレイス広島紙<br>屋町  | 1,709                 | 1,717                   | 5.5          | 1,706                     | 5.2        | 5.6             | 998           |
| D－3      | C O I 名駅ビル         | 1,474                 | 1,485                   | 5.6          | 1,468                     | 5.3        | 5.7             | 905           |
| E－1      | 富山駅西ビル             | 2,345                 | 2,372                   | 6.2          | 2,331                     | 5.9        | 6.3             | 2,815         |
| E－2      | 第百・みらい信金ビル<br>(注2) | 1,736<br>156          | 1,741<br>155            | 5.5<br>6.3   | 1,732<br>156              | 5.2<br>6.0 | 5.6<br>6.4      | 879<br>205    |
| E－3      | カーニープレイス佐賀         | 1,200                 | 1,201                   | 6.3          | 1,200                     | 6.0        | 6.4             | 747           |
| E－4      | 那覇トラストビル           | 1,197                 | 1,183                   | 7.0          | 1,201                     | 6.7        | 7.1             | 778           |
| E－5      | カーニープレイス金沢駅<br>前   | 1,071                 | 1,074                   | 5.8          | 1,070                     | 5.5        | 5.9             | 664           |
| 合計       |                    | 74,097                | 74,823                  | －            | 73,751                    | －          | －               | 48,866        |

(注1) 本物件は、不動産価格調査報告書に基づいて記載しています。

(注2) 本物件は、オフィスビルと立体駐車場の2つに分かれており、鑑定評価額が分けて算出されていることから、上段にオフィスビル部分、下段に立体駐車場部分の評価額を記載しています。

## ⑥ 建物エンジニアリング・レポートの概要

本投資法人は、各取得予定資産毎に、建物検査、建物評価、関連法規の遵守、修繕費評価、環境アセスメント及び地震リスク分析等に関する建物エンジニアリング・レポートを清水建設株式会社及び株式会社竹中工務店から取得しています。本投資法人は、物件を取得する際のデューディリジェンスにおいて清水建設株式会社に地震リスク調査を依頼し、耐震性の評価を行っています。当該調査においては、設計図書（建築一般図面、構造図面、構造計算書等を指します。）に基づいた定性的な判断と、独自の評価手法を用いた定量的分析により建物の耐震性評価を行い、地震ハザード及び地盤条件を含めた総合的な評価結果に基づき、地震による建物の予想最大損失率（PML）が算定されています（なお、本投資法人が保有する個別物件及びポートフォリオ全体のPMLは、決算期末毎に開示します。）。建物エンジニアリング・レポートの記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。



本投資法人が、取得している建物エンジニアリング・レポートの概要は以下の通りです。

| 物件番号 | 物件名称        | 委託調査業者 | 修繕費用見積額（千円）（注１） |       |              | 建物再調達<br>価格<br>（百万円）<br>（注１） | 予想最大損<br>失率<br>（PML）<br>（注２） |
|------|-------------|--------|-----------------|-------|--------------|------------------------------|------------------------------|
|      |             |        | 緊急              | 短期    | 長期<br>（12年間） |                              |                              |
| A－１  | 新一ビル        | 清水建設   | 0               | 0     | 146,307      | 1,720                        | 17.6%                        |
| A－３  | 六本木DKビル     | 清水建設   | 0               | 1,800 | 118,662      | 840                          | 12.4%                        |
| A－８  | ジョワレ半蔵門     | 清水建設   | 0               | 610   | 97,878       | 650                          | 13.5%                        |
| A－９  | 第20中央ビル     | 清水建設   | 0               | 600   | 197,138      | 1,050                        | 16.7%                        |
| A－15 | 大門佐野ビル      | 清水建設   | 0               | 0     | 48,690       | 290                          | 17.1%                        |
| A－16 | 田町片岡ビル      | 清水建設   | 0               | 2,000 | 111,309      | 360                          | 13.2%                        |
| A－17 | 銀座轟ビル       | 清水建設   | 0               | 600   | 35,511       | 230                          | 15.1%                        |
| B－４  | 大和国立ビル      | 清水建設   | 0               | 50    | 201,138      | 1,130                        | 14.1%                        |
| B－５  | 浅草雷門S I Aビル | 清水建設   | 0               | 1,530 | 30,744       | 650                          | 15.9%                        |
| B－８  | オーティービル     | 清水建設   | 0               | 840   | 86,293       | 682                          | 16.8%                        |
| C－１  | 四ツ橋中央ビル     | 清水建設   | 0               | 400   | 386,963      | 1,300                        | 19.8%                        |
| C－３  | 茨木恒和ビル      | 清水建設   | 100             | 250   | 110,106      | 627                          | 21.7%<br>（注３）                |
| 合計   |             |        | 100             | 8,680 | 1,570,739    | 9,529                        | —                            |

| 物件番号 | 物件名称              | 委託調査業者 | 修繕費用見積額（千円）（注１） |               |                 | 建物再調達<br>価格<br>（百万円）<br>（注１） | 予想最大損<br>失率<br>（PML）<br>（注２） |
|------|-------------------|--------|-----------------|---------------|-----------------|------------------------------|------------------------------|
|      |                   |        | 緊急              | １年以内          | 長期<br>（12年間）    |                              |                              |
| A－２  | 西参道山貴ビル           | 竹中工務店  | 0               | 3,880         | 379,970         | 1,605<br>107<br>（注４）         | 15.5%<br>12.7%<br>（注４）       |
| A－４  | MTCビル             | 竹中工務店  | 0               | 1,150         | 254,080         | 1,260                        | 12.0%                        |
| A－５  | 日幸東日本橋ビル          | 竹中工務店  | 0               | 0             | 157,810         | 1,417                        | 12.6%                        |
| A－６  | D．B．ビル            | 竹中工務店  | 0               | 20            | 135,770         | 654                          | 12.4%                        |
| A－７  | 南平台千代田ビル          | 竹中工務店  | 0               | 1,460         | 126,370         | 1,341                        | 13.7%                        |
| A－10 | アンフィニ赤坂           | 竹中工務店  | 0               | 3,740         | 96,830          | 689                          | 14.6%                        |
| A－11 | 24山京ビル            | 竹中工務店  | 0               | 2,470         | 86,940          | 636                          | 10.9%                        |
| A－12 | プロフィットリンク<br>聖坂   | 竹中工務店  | 0               | 2,250         | 93,080          | 546                          | 14.3%                        |
| A－13 | 平河町ビル             | 竹中工務店  | 0               | 1,020         | 88,440          | 412                          | 11.9%                        |
| A－14 | 新橋スカイビル           | 竹中工務店  | 0               | 2,640         | 44,770          | 296                          | 16.4%                        |
| B－１  | 五反田富士ビル           | 竹中工務店  | 0               | 1,430         | 218,600         | 1,475                        | 15.0%                        |
| B－２  | ブルク大森             | 竹中工務店  | 0               | 940           | 211,170         | 504<br>1,062<br>（注５）         | 16.1%<br>14.0%<br>（注５）       |
| B－３  | BENEX S－２         | 竹中工務店  | 0               | 1,890         | 176,350         | 1,412                        | 18.7%                        |
| B－６  | グリーンパークビル         | 竹中工務店  | 0               | 370           | 58,800          | 524                          | 15.9%                        |
| B－７  | REGALOビル          | 竹中工務店  | 0               | 2,530         | 142,760         | 546                          | 16.5%                        |
| B－９  | レスポアール296         | 竹中工務店  | 0               | 390           | 90,180          | 357                          | 19.4%                        |
| B－10 | テクノス中野ビル          | 竹中工務店  | 0               | 100           | 53,940          | 530                          | 14.2%                        |
| C－２  | アスパイア７番館          | 竹中工務店  | 0               | 2,390         | 128,780         | 974                          | 12.9%                        |
| D－１  | 仙台一番町ビル           | 竹中工務店  | 0               | 480           | 313,300         | 2,383                        | 8.1%                         |
| D－２  | カーニープレイス広<br>島紙屋町 | 竹中工務店  | 0               | 250           | 257,530         | 1,129                        | 15.6%                        |
| D－３  | COI名駅ビル           | 竹中工務店  | 0               | 2,260         | 69,150          | 768                          | 13.5%                        |
| E－１  | 富山駅西ビル            | 竹中工務店  | 0               | 200           | 331,660         | 3,155                        | 13.9%                        |
| E－２  | 第百・みらい信金ビ<br>ル    | 竹中工務店  | 0               | 2,750<br>（注６） | 131,070<br>（注６） | 1,345<br>177<br>（注６）         | 13.7%<br>11.7%<br>（注６）       |
| E－３  | カーニープレイス佐<br>賀    | 竹中工務店  | 0               | 3,140         | 153,450         | 1,068                        | 4.7%                         |
| E－４  | 那覇トラストビル          | 竹中工務店  | 0               | 9,190         | 95,980          | 933                          | 4.8%                         |
| E－５  | カーニープレイス金<br>沢駅前  | 竹中工務店  | 0               | 2,600         | 268,870         | 995                          | 7.1%                         |
| 合計   |                   |        | 0               | 49,540        | 4,165,650       | 28,312                       | —                            |

|                          |        |       |
|--------------------------|--------|-------|
| 再調達価格合計／ポートフォリオ地震PML（注7） | 37,841 | 8.52% |
|--------------------------|--------|-------|

- （注1）清水建設株式会社に調査を委託した物件については、同社作成に係る平成18年1月10日付レポートの記載に基づき、株式会社竹中工務店に調査を委託した物件については、同社作成に係る平成17年12月9日付のレポートの記載に基づき、それぞれ記載しています。「修繕費用見積額」欄及び「建物再調達価格」欄については、それぞれ千円未満、百万円未満を切り捨てています。したがって、記載されている金額を足し合わせても合計額と必ずしも一致しません。
- （注2）予想最大損失率（PML）は、地震動の再現期間475年に対応する地震による予想損害額の、再調達価格に対する割合をいいます。PMLは、清水建設株式会社作成の平成18年1月10日付「建物状況評価報告書」「建物地震リスク評価報告書」に基づき記載しています。清水建設株式会社は、取得予定物件の地震PML評価において、提示された設計図書（建築図面、構造図面あるいは構造計算書等）より構造耐震性能について照査の上PMLを算定しており、その照査範囲においては準拠した建築基準法に則った耐震設計がなされていることを確認しています。
- （注3）本物件については、PML20%超過部分の予想損害額に対し地震保険を付保する予定です。尚、取得予定物件について、C-3 茨木恒和ビルを除いて、地震保険を付保する予定はありません。
- （注4）本物件については、本館部分・別館部分に分けて建物再調達価格、PMLが算出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）本物件については、増築部分・既存部分に分けて建物再調達価格、PMLが算出されていることから、上段に既存部分、下段に増築部分の数値を記載しています。
- （注6）本物件は、オフィスビルと立体駐車場の2つに分かれています。オフィスビルは区分所有権の物件ですが、「修繕費用見積額」欄及び「建物再調達価格」欄について、本投資法人の持分にかかわらず1棟の建物全体に係る金額を記載しています。また、オフィスビル・立体駐車場の建物毎に建物再調達価格、PMLが算出されていることから、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7）ポートフォリオ地震PMLは、38物件合計41棟の集合体に対して、個別物件と同様に475年に対応する予想損害額の、再調達価格に対する割合をいいます。ポートフォリオPMLは、清水建設株式会社作成の平成18年1月18日付「地震リスク評価報告書ポートフォリオPML」に基づき記載しています。

⑦ 取得予定資産に係る設計者、施工者及び確認検査機関

取得予定資産に係る設計者、施工者及び確認検査機関は以下の通りです。

| 物件<br>番号 | 物件名称        | 設計者                              | 施工者                              | 確認検査機関                 |
|----------|-------------|----------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| A-1      | 新一ビル        | 株式会社大林組                          | 株式会社大林組                          | 建築主事（東京都）              |
| A-2      | 西参道山貴ビル     | 株式会社日建設計                         | 東急建設株式会社・京王建設株式会社共同企業体           | 建築主事（渋谷区）              |
| A-3      | 六本木DKビル     | 株式会社竹中工務店                        | 株式会社竹中工務店                        | 建築主事（港区）               |
| A-4      | MTCビル       | 三和建物株式会社<br>三和建物エンジニアリング株式会社（増築） | 三和建物株式会社<br>三和建物エンジニアリング株式会社（増築） | 建築主事（港区）／（増築）建築主事（東京都） |
| A-5      | 日幸東日本橋ビル    | 株式会社石本建築事務所                      | 佐藤工業株式会社                         | 建築主事（東京都）              |
| A-6      | D. B. ビル    | 三井建設株式会社                         | 三井建設株式会社                         | 建築主事（新宿区）              |
| A-7      | 南平台千代田ビル    | 株式会社木村建築設計事務所                    | 大成建設・日産建設共同企業体                   | 建築主事（渋谷区）              |
| A-8      | ジョワレ半蔵門     | 株式会社空間創造研究所                      | 株式会社佐藤秀工務店                       | 建築主事（千代田区）             |
| A-9      | 第20中央ビル     | 佐藤工業株式会社一級建築士事務所                 | 佐藤工業株式会社                         | 建築主事（中央区）              |
| A-10     | アンフィニ赤坂     | 菊竹清訓建築設計事務所                      | 鹿島建設株式会社                         | 建築主事（港区）               |
| A-11     | 24山京ビル      | 株式会社幸和建築事務所                      | 株式会社フジタ                          | 建築主事（新宿区）              |
| A-12     | プロフィットリンク聖坂 | 古久根建設株式会社                        | 古久根建設株式会社                        | 建築主事（港区）               |
| A-13     | 平河町ビル       | 株式会社日本設計                         | 清水建設株式会社                         | 建築主事（千代田区）             |
| A-14     | 新橋スカイビル     | 株式会社NCA建築総合設計社                   | 北野建設株式会社                         | 建築主事（港区）               |
| A-15     | 大門佐野ビル      | 辻設計事務所                           | 株式会社辰村組                          | 建築主事（港区）               |
| A-16     | 田町片岡ビル      | 株式会社アーバンライフ建築事務所                 | 西松建設株式会社                         | 建築主事（港区）               |
| A-17     | 銀座轟ビル       | 前田建設工業株式会社                       | 前田建設工業株式会社                       | 建築主事（中央区）              |
| B-1      | 五反田富士ビル     | 森京介建築事務所                         | 大末建設株式会社                         | 建築主事（東京都）              |
| B-2      | ブルク大森       | 株式会社第一建築事務所<br>株式会社新都市建築事務所（増築）  | 真柄建設株式会社                         | 建築主事（東京都）（増築含）         |
| B-3      | BENEX S-2   | 株式会社類設計室                         | 鹿島建設株式会社                         | 建築主事（横浜市）              |
| B-4      | 大和国立ビル      | 株式会社竹中工務店                        | 株式会社竹中工務店                        | 建築主事（東京都多摩西部建築指導事務所）   |
| B-5      | 浅草雷門SIAビル   | 野村不動産一級建築士事務所                    | 株式会社長谷工コーポレーション                  | 建築主事（台東区）              |
| B-6      | グリーンパークビル   | 株式会社石川正義一級建築士事務所                 | 清水建設株式会社                         | 建築主事（豊島区）              |
| B-7      | REGALOビル    | ユーデック株式会社                        | 大末建設株式会社                         | 建築主事（町田市）              |

| 物件<br>番号 | 物件名称               | 設計者                            | 施工者                    | 確認検査機関       |
|----------|--------------------|--------------------------------|------------------------|--------------|
| B-8      | オーティービル            | 株式会社山中デザイン研究所                  | 株式会社大林組                | 建築主事（文京区）    |
| B-9      | レスポアール296          | 株式会社幸和建築事務所                    | 佐藤工業株式会社               | 建築主事（横浜市）    |
| B-10     | テクノス中野ビル           | 株式会社横峯建築設計事務所                  | 西松建設株式会社               | 建築主事（中野区）    |
| C-1      | 四ッ橋中央ビル            | 株式会社竹中工務店                      | 株式会社竹中工務店              | 建築主事（大阪市）    |
| C-2      | アスパイア7番館           | 株式会社三和設計事務所                    | 村本建設株式会社               | 建築主事（尼崎市）    |
| C-3      | 茨木恒和ビル             | 株式会社鴻池組                        | 株式会社鴻池組                | 建築主事（大阪府）    |
| D-1      | 仙台一番町ビル            | 清水建設株式会社                       | 清水建設株式会社               | 建築主事（仙台市青葉区） |
| D-2      | カーニープレイス広島紙屋町      | 清水建設株式会社                       | 清水建設株式会社               | 建築主事（広島市）    |
| D-3      | COI名駅ビル            | 株式会社中村工業一級建築士事務所               | 株式会社中村工業               | 建築主事（名古屋市）   |
| E-1      | 富山駅西ビル             | 株式会社竹中工務店                      | 株式会社竹中工務店              | 建築主事（富山市）    |
| E-2      | 第百・みらい信金ビル（オフィスビル） | 株式会社レーモンド田邊設計事務所               | 株式会社佐藤組                | 建築主事（大分市）    |
|          | 第百・みらい信金ビル（立体駐車場）  | 三菱重工株式会社                       | 三菱重工株式会社               | 建築主事（大分市）    |
| E-3      | カーニープレイス佐賀         | 株式会社梓設計                        | 不二建設株式会社・松尾建設株式会社共同企業体 | 建築主事（佐賀県）    |
| E-4      | 那覇トラストビル           | 三井建設株式会社                       | 三井建設株式会社、株式会社大米建設      | 建築主事（那覇市）    |
| E-5      | カーニープレイス金沢駅前       | 株式会社レーモンド設計事務所<br>清水建設株式会社（改修） | 清水建設株式会社               | 建築主事（金沢市）    |

## ⑧ ポートフォリオの分散状況

本投資法人が本書の日付現在取得を予定する取得予定資産の(イ) 地域別の分散状況、(ロ) 用途別の分散状況、(ハ) 規模別の分散状況は以下の通りです。

### (イ) 地域別の分散状況

| 地域（注１）  | 物件数 | 取得予定価格<br>（百万円）（注２） | 投資比率<br>（％）（注３） |
|---------|-----|---------------------|-----------------|
| 首都圏     | 27  | 57,472              | 77.6            |
| 関西圏     | 3   | 3,210               | 4.3             |
| ５大都市圏   | 3   | 5,663               | 7.6             |
| その他主要都市 | 5   | 7,705               | 10.4            |
| 合計      | 38  | 74,050              | 100.0           |

### (ロ) 用途別の分散状況

| 用途       | 物件数 | 取得予定価格<br>（百万円）（注２） | 投資比率<br>（％）（注３） |
|----------|-----|---------------------|-----------------|
| オフィスビル   | 35  | 67,145              | 90.7            |
| その他都市型ビル | 3   | 6,905               | 9.3             |
| 合計       | 38  | 74,050              | 100.0           |

### (ハ) 規模別の分散状況

| 規模                   | 物件数 | 取得予定価格<br>（百万円）（注２） | 投資比率<br>（％）（注３） |
|----------------------|-----|---------------------|-----------------|
| 1,000百万円未満           | 8   | 6,182               | 8.3             |
| 1,000百万円以上2,000百万円未満 | 16  | 24,210              | 32.7            |
| 2,000百万円以上3,000百万円未満 | 10  | 23,478              | 31.7            |
| 3,000百万円以上4,000百万円未満 | 1   | 3,370               | 4.6             |
| 4,000百万円以上5,000百万円未満 | 1   | 4,439               | 6.0             |
| 5,000百万円以上           | 2   | 12,370              | 16.7            |
| 合計                   | 38  | 74,050              | 100.0           |

（注１）「地域」欄に記載されている「首都圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県を、「関西圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県を、「５大都市圏」とは、名古屋市、福岡市、札幌市、仙台市、広島市を、「その他主要都市」とは首都圏、関西圏及び５大都市圏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）をそれぞれ表します。

（注2）「取得予定価格」欄には、停止条件付信託受益権売買契約に記載された売買代金（消費税等相当額を除きます。）（百万円未満切捨て）を記載しています。したがって、記載されている金額を足し合わせても合計額と必ずしも一致しません。

（注3）「投資比率」欄には、取得予定資産の取得予定価格の総額に対する当該取得予定資産の取得予定価格の比率を記載しており、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。したがって、記載されている数字を足し合わせても合計数字と必ずしも一致しません。

## ⑨ 主なテナントへの賃貸借の状況

### （イ）主なテナントの一覧

取得予定資産にかかる信託不動産における主なテナント毎の物件名称、賃貸面積及び賃貸面積比率は、以下の通りです。ここで「主なテナント」とは、ポートフォリオ全体の総賃貸面積に占める当該テナントの賃貸面積の比率が10%以上のテナントをいいます。なお、以下の主なテナントは、いずれもマスターリース契約におけるマスターリース会社です。

（平成17年9月30日現在）

| テナント名                           | 業種             | 物件名称              | 賃貸面積<br>(㎡)<br>(注1) | 総賃貸面積<br>に占める割合 (%)<br>(注2) | 年間賃料<br>(千円)<br>(注3) | 敷金・保証<br>金等<br>(千円)<br>(注4) | 契約期間満了日    |
|---------------------------------|----------------|-------------------|---------------------|-----------------------------|----------------------|-----------------------------|------------|
| 有限会社<br>ハドリアヌス・<br>インベストメン<br>ト | 特別<br>目的<br>会社 | 24山京ビル            | 2,172.51            | 2.1                         | 118,292              | 159,005                     | 平成22年1月31日 |
|                                 |                | 平河町ビル             | 746.98              | 0.7                         | 40,284               | 22,518                      | 平成22年1月31日 |
|                                 |                | 富山駅西ビル            | 8,349.46            | 8.0                         | 209,444              | 85,538                      | 平成22年1月31日 |
|                                 |                | 第百・みらい信金<br>ビル    | 3,073.26            | 3.0                         | 125,365              | 75,605                      | 平成22年1月31日 |
|                                 |                | カーニープレイス<br>広島紙屋町 | 2,796.10            | 2.7                         | 133,179              | 92,759                      | 平成22年1月31日 |
|                                 |                | カーニープレイス<br>金沢駅前  | 2,290.94            | 2.2                         | 89,304               | 63,378                      | 平成22年1月31日 |
|                                 |                | カーニープレイス<br>佐賀    | 2,686.79            | 2.6                         | 101,975              | 63,782                      | 平成22年1月31日 |
|                                 |                | COI名駅ビル           | 1,848.82            | 1.8                         | 90,930               | 38,080                      | 平成22年1月31日 |
|                                 |                | 西参道山貴ビル           | 4,945.41            | 4.8                         | 264,175              | 130,574                     | 平成22年1月31日 |
|                                 |                | 第20中央ビル           | 2,954.40            | 2.8                         | 133,768              | 91,572                      | 平成22年1月31日 |
|                                 |                | REGALOビル          | 2,026.50            | 2.0                         | 108,049              | 109,429                     | 平成22年1月31日 |
|                                 |                | 浅草雷門SIAビ<br>ル     | 2,091.27            | 2.0                         | 111,986              | 87,266                      | 平成22年1月31日 |
|                                 |                | D. B. ビル          | 2,913.35            | 2.8                         | 135,660              | 0                           | 平成22年1月31日 |
|                                 |                | 小計                | 38,895.79           | 37.5                        | 1,662,416            | 1,019,510                   | ——         |

| テナント名                           | 業種             | 物件名称        | 賃貸面積<br>(㎡)<br>(注1) | 総賃貸面積<br>に占める割合<br>(%)<br>(注2) | 年間賃料<br>(千円)<br>(注3) | 敷金・保証<br>金等<br>(千円)<br>(注4) | 契約期間満了日     |
|---------------------------------|----------------|-------------|---------------------|--------------------------------|----------------------|-----------------------------|-------------|
| 有限会社<br>アントニウス・<br>インベストメント     | 特別<br>目的<br>会社 | ジョワレ半蔵門     | 1,924.87            | 1.9                            | 127,203              | 77,037                      | 平成22年1月31日  |
|                                 |                | 五反田富士ビル     | 5,484.91            | 5.3                            | 352,760              | 378,101                     | 平成22年1月31日  |
|                                 |                | 那覇トラストビル    | 3,212.84            | 3.1                            | 134,364              | 99,497                      | 平成22年1月31日  |
|                                 |                | レスポアール296   | 1,185.96            | 1.1                            | 67,398               | 123,667                     | 平成22年1月31日  |
|                                 |                | グリーンパークビル   | 1,279.19            | 1.2                            | 84,539               | 48,296                      | 平成22年1月31日  |
|                                 |                | MTCビル       | 4,044.76            | 3.9                            | 195,184              | 145,621                     | 平成22年1月31日  |
|                                 |                | 小計          | 17,132.53           | 16.5                           | 961,449              | 872,222                     | ——          |
| 有限会社<br>エヌ・シー・<br>アール・アイ・<br>ワン | 特別<br>目的<br>会社 | 田町片岡ビル      | 1,074.11            | 1.0                            | 52,630               | 51,168                      | 平成20年12月31日 |
|                                 |                | 大門佐野ビル      | 1,082.01            | 1.0                            | 59,129               | 43,380                      | 平成21年1月31日  |
|                                 |                | 大和国立ビル      | 3,199.36            | 3.1                            | 189,610              | 126,103                     | 平成20年10月31日 |
|                                 |                | 南平台千代田ビル    | 1,926.37            | 1.9                            | 136,625              | 87,720                      | 平成20年10月31日 |
|                                 |                | 茨木恒和ビル      | 2,064.90            | 2.0                            | 104,677              | 51,213                      | 平成20年12月31日 |
|                                 |                | 新一ビル        | 5,878.51            | 5.7                            | 494,716              | 369,511                     | 平成20年10月31日 |
|                                 |                | 小計          | 15,225.26           | 14.7                           | 1,037,391            | 729,098                     | ——          |
| 有限会社<br>トラヤヌス・イ<br>ンベストメント      | 特別<br>目的<br>会社 | テクノス中野ビル    | 553.45              | 0.5                            | 33,600               | 12,308                      | 平成22年1月31日  |
|                                 |                | アンフィニ赤坂     | 1,461.50            | 1.4                            | 118,631              | 74,412                      | 平成22年1月31日  |
|                                 |                | BENEX S-2   | 3,267.97            | 3.1                            | 149,854              | 94,846                      | 平成22年1月31日  |
|                                 |                | アスパイア7番館    | 1,948.80            | 1.9                            | 78,497               | 55,776                      | 平成22年1月31日  |
|                                 |                | 新橋スカイビル     | 543.99              | 0.5                            | 39,038               | 47,314                      | 平成22年1月31日  |
|                                 |                | プロフィットリンク聖坂 | 1,989.99            | 1.9                            | 91,815               | 49,222                      | 平成22年1月31日  |
|                                 |                | ブルク大森       | 4,776.16            | 4.6                            | 264,120              | 357,418                     | 平成22年1月31日  |
|                                 |                | 小計          | 14,541.86           | 14.0                           | 775,557              | 691,299                     | ——          |
| 主なテナントの合計                       |                |             | 85,795.44           | 82.6                           | 4,436,814            | 3,312,129                   | ——          |

|           |            |       |           |           |    |
|-----------|------------|-------|-----------|-----------|----|
| ポートフォリオ全体 | 103,827.54 | 100.0 | 5,248,610 | 3,899,622 | —— |
|-----------|------------|-------|-----------|-----------|----|

(注1) 「賃貸面積」欄には、実際にエンド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を記載しており、原則として信託受託者又はマスターリース会社とエンドテナントとの間の賃貸借契約書又は転貸借契約書に表示されている賃貸面積を記載しています。

(注2) 「総賃貸面積に占める割合」欄には、ポートフォリオ全体の賃貸面積に占めるマスターリース会社がマスターリース契約を締結している各取得予定資産の賃貸面積の割合を、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注3) 「年間賃料」欄には、平成17年9月30日現在の賃貸借契約又は転貸借契約上の平成17年9月に適用されている



賃料月額（税金、駐車場使用料及びトランクルーム代は含みません。）を年換算（12倍）し、千円未満を切り捨てて記載しています。したがって、記載されている金額を足し合わせても合計額と必ずしも一致しません。

（注４）「敷金・保証金等」欄には、平成17年9月30日現在の賃貸借契約又は転貸借契約上の敷金（返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額）及び保証金の残高の合計額を千円未満を切り捨てて記載しています。したがって、記載されている金額を足し合わせても合計額と必ずしも一致しません。

（ロ）賃貸面積上位10テナント（エンドテナント）

賃貸面積上位10テナントについては、以下の通りです。

（平成17年9月30日現在）

| 順位        | テナント名                 | 業種    | 入居物件名称   | 賃貸面積<br>(㎡)<br>(注1) | 総賃貸面積<br>に占める割合<br>(%)<br>(注2) |
|-----------|-----------------------|-------|----------|---------------------|--------------------------------|
| 1         | 南陽株式会社                | 建設    | 富山駅西ビル   | 4,799.26            | 4.6                            |
| 2         | 株式会社東京商工<br>リサーチ      | サービス  | 新一ビル     | 3,426.60            | 3.3                            |
| 3         | SBIパートナーズ<br>株式会社     | 不動産   | D. B. ビル | 2,913.35            | 2.8                            |
| 4         | 株式会社トミー               | その他製品 | 日幸東日本橋ビル | 2,852.27            | 2.7                            |
| 5         | NECファシリティーズ<br>株式会社   | 建設    | 那覇トラストビル | 2,389.14            | 2.3                            |
| 6         | 大日本印刷株式会社             | その他製品 | 24山京ビル   | 2,172.51            | 2.1                            |
| 7         | 株式会社りそな銀行             | 銀行    | 大和国立ビル   | 784.15              | 0.8                            |
|           |                       |       | 茨木恒和ビル   | 1,172.10            | 1.1                            |
| 8         | サブリース株式会社             | 不動産   | オーティービル  | 1,559.99            | 1.5                            |
| 9         | エス・イー・エス<br>株式会社      | 精密機器  | 大和国立ビル   | 1,228.19            | 1.2                            |
| 10        | 株式会社トータル<br>オーエーシステムズ | 情報・通信 | 西参道山貴ビル  | 1,200.86            | 1.2                            |
| 小計        |                       |       |          | 24,498.42           | 23.6                           |
| ポートフォリオ全体 |                       |       |          | 103,827.54          | 100.0                          |

（注1）「賃貸面積」欄には、実際にエンド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を記載しており、原則として信託受託者又はマスターリース会社とエンドテナントとの間の賃貸借契約書又は転貸借契約書に表示されている賃貸面積を記載しています。

（注2）「総賃貸面積に占める割合」欄には、ポートフォリオ全体の賃貸面積に占める当該テナントの賃貸面積の割合を、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(ハ) 利害関係者への賃貸状況

本書の日付現在において、本投資法人が取得を予定している取得予定資産に係る信託不動産の利害関係者への賃貸状況は、以下の通りです。

(平成17年9月30日現在)

|         |                                                                                                                                           |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| テナント名称  | 株式会社クリード・ホテル・マネジメント                                                                                                                       |
| テナント業種  | サービス                                                                                                                                      |
| 入居物件名称  | 新橋スカイビル                                                                                                                                   |
| 契約期間    | 平成17年9月30日から平成19年9月29日まで                                                                                                                  |
| 賃貸面積    | 96.81㎡                                                                                                                                    |
| 年間賃料収入  | 5,270千円                                                                                                                                   |
| 敷金      | 1,932千円                                                                                                                                   |
| 契約更改の方法 | 賃貸借期間満了と同時に本契約を終了させようとするときは、賃貸人及び賃借人とも6か月前までに各々相手方に対して、その旨を書面により通知しなければなりません。賃貸人又は賃借人より6か月前までに通知がない場合は、本契約は期間満了日の翌日より更に2年間更新され、以後も同様とします。 |
| 特記事項    | エンドテナントとして入居しています。                                                                                                                        |

(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）

(イ) 投資主に分配する金銭の総額のうち、投信法第136条第1項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。

(ロ) 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。

### (イ) 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」）

#### a. 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。

#### b. 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。

#### c. 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。

#### d. 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。

### (ロ) 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」）

#### a. 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。

#### b. 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。

#### c. 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けを行うことがあります。

(ハ) 借入れ及び投資法人債発行に係る制限 (規約第32条)

a. 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。

b. 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。

c. 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。

d. 担保の提供

上記 a. 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、本投資法人が取得を予定している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、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 ④ 個別取得予定資産の概要」を併せてご参照下さい。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスク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な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及び大量保有報告書制度に関する規制が存在しないことによるリスク
- (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) 取得予定資産を組み入れることができないリスク
  - (ロ) 専門家報告書等に関するリスク
  - (ハ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク
  - (ニ) 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もあります（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。）。本書において開示されている取得予定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（なお、後記「⑥ その他（ハ）過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク」も併せてご参照下さい。）。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な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。本投資法人は、本書の日付現在において資産の運用を開始していません。また、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及び大量保有報告書制度に関する規制が存在しないことによるリスク

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。

また、本投資法人の発行する投資証券については、上場株式等と異なり、大量保有報告書制度に関する規制は設けられていませんので、本投資証券につき支配権獲得その他を意図した取得が情報開示なしに行われる可能性があります。かかる支配権獲得その他を意図した取得が行われた場合、投資主総会での決議等の結果として本投資法人の運用方針、運営形態等が他の投資主の想定しなかった方針、形態等に変更される可能性があります。

## (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、これらに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、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 ③ 取得予定資産の概要」に記載する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す、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も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P C B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す、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) 取得予定資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、本書による本投資証券の募集にかかる払込期日後遅滞なく、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 ③ 取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産の取得を予定しています。

しかし、本書の日付以後、信託受益権売買契約において定められた停止条件が成就しない場合等においては、取得予定資産を取得することができない可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産を取得するための努力を行う予定ですが、短期間に投資に適した物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得できず、かつ、かかる資金を有

利に運用できない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

#### (ロ) 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。

#### (ハ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

前記「2 投資方針 (2) 投資対象 ④ 個別取得予定資産の概要」記載の過去の収支状況は、不動産信託受益権の現所有者における賃貸事業収支をあくまで参考として記載したものです。これらは不動産信託受益権に係る不動産の現所有者から提供を受けた情報を基礎としているため、すべてが正確であり、かつ完全な情報であるとの保証はありません。また、これらの情報は本投資法人に適用される会計原則と同じ基準に基づいて作成されたとの保証もありません。したがって、今後の本投資法人の収支が過去の収支状況と一致する保証はなく、これと大幅に異なる可能性があります。

#### (二) 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」並びに本投資法人と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態制を確立し、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】

#### (イ) 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。

- ① 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。
- ② 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。

#### (ロ) 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。

##### a. 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取得価額（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1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取得価額（建物に係る消費税及び地方消費税相当分を除きます。）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。

支払時期は、本投資法人の第1期終了後から1か月以内とします。

## b. 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。

## c. 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、その取得価額に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、その取得価額に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。

## d. 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。

## e. 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. とも、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。

(ハ) 資産保管会社、一般事務受託者及び名義書換事務受託者への支払手数料

資産保管会社、一般事務受託会社及び名義書換事務受託者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。

① 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。

② 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。

③ 名義書換事務受託者の報酬

本投資法人は、委託事務代行の対価として、名義書換事務受託者に対し、下記に掲げる手数料を支払うものとし、名義書換事務受託者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名義書換事務受託者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>① 証券保管振替機構名義への書換の場合 100円</p> <p>② 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>③ 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>                                                                                                           |

| 項目          | 手数料                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 対象事務                                                                                                                         |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 投資証券交換分合料   | 1. 交付投資証券 1枚につき 75円<br>2. 回収投資証券 1枚につき 70円                                                                                                                                                                                                                                             | 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                                                                 |
| 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>① 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>② 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                                                                  |

| 項目       |                 | 手数料                                                                                                                                                                                       | 対象事務                                                                                                                                          |
|----------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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、月額を最低を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名義書換事務受託者協議の上その都度手数料を定めるものとします。

## （二）引受手数料

本募集による新投資口の発行に際し、本投資法人から引受人に対して引受手数料は支払われません。ただし、引受人が本投資法人に支払う発行価額の総額と、投資者向けに募集する価格（発行価格）の総額との差額は、引受人の手取金となります（前記「第一部 証券情報 第1 内国投資証券（投資法人債券を除く。） 1 募集内国投資証券（14）その他 ① 引受け等の概要」をご参照下さい。）。

## （ホ）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。

## （ヘ）設立企画人報酬

設立企画人は、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す。

## （4）【その他の手数料等】

本投資法人の負担に帰すべき設立費用は、本投資法人の設立に係る専門家（弁護士、公認会計士及び税理士等を含みます。）に対する報酬及びその他設立のための事務に必要な費用（設立登記の登録免許税、創立総会に関する費用、投信法第187条に規定する登録のために支出した費用及び投資証券の作成印刷費等を含みます。）とし、その金額は2,000万円を上限とします。

## (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、株式の配当と同様に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、利益の分配に係る特例による源泉徴収税率は、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、投資口の消却を伴わない出資の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（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、みなし配当を上回る金額は、投資口の譲渡に係る収入金額（注2）として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（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は、下記c.の投資口の譲渡における証券会社等を通じた譲渡等の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の取扱いについては、株式を譲渡した場合と同様に、株式等の譲渡所得等として申告分離課税の対象となり、原則20%（所得税15%、住民税5%）の税率により課税されます。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利益の分配を受け取る際には、株式の配当と同様に取り扱われ、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、投資口の消却を伴わない出資の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（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、みなし配当を上回る金額は、投資口の譲渡に係る収入金額（注2）として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（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。

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

（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、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%超を保有される同族会社に該当していないこと
- 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が保有された場合は、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平成18年3月31日までは課税標準額の1%、そして平成18年4月1日以後は2%の税率により課されます。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0.6%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平成18年3月31日までは課税標準額の3%、そして平成18年4月1日以後は4%の税率により課されます。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】

該当事項はありません。

### (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】

該当事項はありません。

#### ③【その他投資資産の主要なもの】

該当事項はありません。

### (3)【運用実績】

#### ①【純資産等の推移】

| 年月日                  | 総資産額（円）     | 純資産総額（円）    | 1口当たりの純資産額（円） |
|----------------------|-------------|-------------|---------------|
| 平成17年11月18日<br>（成立時） | 200,000,000 | 200,000,000 | 500,000       |

（注）総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

#### ②【分配の推移】

該当事項はありません。

#### ③【自己資本利益率（収益率）の推移】

該当事項はありません。



## 6【手続等の概要】

### (1) 申込（販売）手続等

申込期間中の各営業日に、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しが行われます。  
申込みは、申込期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。  
本投資証券の受渡期日は、上場（売買開始）日と同日となります。

### (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）。

本投資法人及び資産運用会社は、平成18年1月31日付で本投資証券の上場を東京証券取引所に申請しています。本投資証券の上場後は、本投資証券を東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、証券取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。

## 7【管理及び運営の概要】

### (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

1口当たり純資産額＝（総資産の資産評価額－負債総額）÷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

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

(ハ) 本投資法人の資産評価の基準日は、原則として、各決算期（毎年4月末日及び10月末日）とします。

(ニ) 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書面にて通知され、承認済みの計算書類等が監査報告書の謄本とともに投資主に交付されます（投信法第131条第2項、第4項）。

#### 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証明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ことができます。

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

#### 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月末日までとします（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. 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
- 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、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席者の議決権の3分の2以上により可決される必要があります（投信法第140条、商法第343条第1項）。

本投資証券の上場日以降に投資主総会において規約の変更が決議された場合には、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。

(ニ) 関係法人との契約の更改等に関する手続

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

a. 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、会社整理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。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

b. 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、会社整理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、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、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、</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、会社整理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、                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

c. 名義書換事務受託者：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、本投資法人と名義書換事務受託者が協議の上、これを改定することができます。                                                                                                                                             |

d. 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

(イ) 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一定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）。

(ロ) 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、一定の者との間における利益相反のおそれがある取引が行われたときは、原則として投信法の定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人等に対して交付しなければなりません（投信法第34条の6第2項）。

(ハ) 資産の運用の制限

登録投資法人は、a. その執行役員又は監督役員、b. その資産の運用を行う投資信託委託業者、c. その執行役員又は監督役員の親族、d. その資産の運用を行う投資信託委託業者の取締役若しくは監査役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、原則

として、次に掲げる行為を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第95条乃至第97条）。

- i. 有価証券の取得又は譲渡
- ii. 有価証券の貸借
- iii. 不動産の取得又は譲渡
- iv. 不動産の貸借
- v. 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。）

## 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。

### （イ）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。

### （ロ）利害関係者

利害関係者とは次の者をいいます。

- a. 投信法に定める利害関係人等
- b. 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
- c. 上記 a. 又は b. 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 a. に該当するものを除きます。）。）

### （ハ）利害関係者との取引

#### a. 運用資産の取得

- i. 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。
- ii. 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 i. 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。
- iii. 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 i. 及び ii. に準ずるものとします。

#### b. 運用資産の譲渡

- i. 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。

- ii. 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 i. に準ずるものとします。
- c. 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。
- d. 不動産管理業務等委託
  - i. 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。
  - ii. 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 i. に準じます。
- e. 売買及び賃貸の媒介委託
  - i. 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。
  - ii. 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。
- f. 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。

## （二）利害関係者との取引内容の審議

- a. 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。
  - i. 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。
  - ii. 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せず、事後の報告で足りります。
  - iii. 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。
- b. 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。
  - i. 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。

- ii. 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。
- iii. 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。
- iv. 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。
- v. 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。

(ホ) 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) 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

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

- a. 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任及び解任
- b. 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
- c. 投資口の併合
- d. 投資法人の解散
- e. 規約の変更
- f. その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項

(ロ) 投資主の有する議決権の権利行使の手續は、以下の通りです。

- a. 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）。
- b. 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）。
- c. 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（規約第14条第1項）。
- d. 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（規約第14条第2項）。
- e. 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（規約第13条）。
- f. 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、当該議案のいずれも除きます。）について賛成したものとみなします（規約第15条第1項）。
- g. 上記 f. の定めに基づき議案に賛成した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（規約第15条第2項）。
- h. 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）。

- i. 上記h.のほか、本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議により、予め公告して、一定の日における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します（規約第16条第2項）。

## ② その他の共益権

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

## ③ 財産的な権利

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

## ④ その他の権利

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

## 第 2 【財務ハイライト情報】

本投資法人の第 1 期営業期間は、平成17年11月18日（成立日）から平成18年10月末日までです。本書の日付現在、本投資法人は、第 1 期営業期間を終了していませんので、第 1 期に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。

なお、本投資法人は、証券取引法第193条の 2 の規定に基づき、財務諸表について新日本監査法人の監査を受けます。

### 第3【内国投資証券事務の概要】

#### 1. 名義書換の手続、取扱場所、取次所、事務受託者の名称及び住所並びに手数料

本投資証券の所持人は、本投資法人及び本投資法人の名義書換事務受託者である三菱UFJ信託銀行株式会社の定める手続に従って本投資証券の名義書換を本投資法人に請求することができます。本投資証券の譲渡は、かかる名義書換によらなければ、本投資法人に対抗することができません。名義書換手続の取扱場所、取次所、事務取扱者及び手数料は次の通りです。

|              |                                          |
|--------------|------------------------------------------|
| 取扱場所         | 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号<br>三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 |
| 取次所          | 三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店                      |
| 事務受託者の名称及び住所 | 三菱UFJ信託銀行株式会社<br>東京都千代田区丸の内一丁目4番5号       |
| 手数料          | なし                                       |

#### 2. 投資主に対する特典

該当事項はありません。

#### 3. 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

#### 4. その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

## 第4【投資法人の詳細情報の項目】

- 第1 投資法人の追加情報
  - 1 投資法人の沿革
  - 2 役員の状況
  - 3 その他
- 第2 手続等
  - 1 申込（販売）手続等
  - 2 買戻し手続等
- 第3 管理及び運営
  - 1 資産管理等の概要
    - (1) 資産の評価
    - (2) 保管
    - (3) 存続期間
    - (4) 計算期間
    - (5) その他
  - 2 利害関係人との取引制限
  - 3 投資主・投資法人債権者の権利
- 第4 関係法人の状況
  - 1 資産運用会社の概況
    - (1) 名称、資本の額及び事業の内容
    - (2) 運用体制
    - (3) 大株主の状況
    - (4) 役員の状況
    - (5) 事業の内容及び営業の概況
  - 2 その他の関係法人の概況
    - A 一般事務受託者及び資産保管会社
      - (1) 名称、資本の額及び事業の内容
      - (2) 関係業務の概要
      - (3) 資本関係
    - B 名義書換事務受託者
      - (1) 名称、資本の額及び事業の内容
      - (2) 関係業務の概要
      - (3) 資本関係
    - C 引受人
      - (1) 名称、資本の額及び事業の内容
      - (2) 関係業務の概要
      - (3) 資本関係
- 第5 投資法人の経理状況
  - 1 財務諸表
  - 2 投資法人の現況
    - (1) 純資産額計算書
    - (2) 借入れの概況
- 第6 販売及び買戻しの実績

### 第三部【投資法人の詳細情報】

#### 第1【投資法人の追加情報】

##### 1【投資法人の沿革】

|             |                                                           |
|-------------|-----------------------------------------------------------|
| 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                                                     |

##### 2【役員の状況】

（本書の日付現在）

| 役職名  | 氏名   | 主要略歴                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                    | 所有投資口数<br>（口） |
|------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 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>平成13年10月<br>平成15年2月<br>平成17年5月<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>昭和62年11月<br>平成2年7月<br>平成3年7月<br>平成17年11月                                             | 弁護士登録（第一東京弁護士会）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 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             |

| 役職名  | 氏名   | 主要略歴                                                                     |                                                                                                                                                        | 所有投資口数<br>(口) |
|------|------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 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><br>平成13年6月<br><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             |

（注）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。

### 3 【その他】

#### (1) 役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議をもって選任されます（投信法第95条、第100条、規約第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には、投資主総会の特別決議が必要とされ、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の3分の2以上に当たる多数をもってこれを行う必要があります（投信法第99条第1項、第104条、商法第257条第1項及び第2項、第343条第1項）。執行役員又は監督役員の職務遂行に関して不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決された場合には、発行済投資口の総数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前より引き続き当該投資口を有するものに限りです。）は、30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます（投信法第99条第1項、第104条、商法第257条第3項）。

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

##### 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 営業譲渡又は営業譲受

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】

- (1) 申込みの方法は、申込期間内に申込取扱場所である引受人の全国本支店及び営業所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。
- (2) 本投資証券の受渡期日は、上場（売買開始）日である平成18年3月15日（水）となります。本投資証券は、保管振替機構に預託されますので、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知した方には、上場（売買開始）日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。

### 2【買戻し手続等】

本投資法人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）。

本投資法人及び資産運用会社は、平成18年1月31日付で本投資証券の上場を東京証券取引所に申請しています。本投資証券の上場後は、本投資証券を東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、証券取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。

### 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）。

##### i. 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。

##### ii. 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i.に掲げる資産の場合は、上記i.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。

##### iii. 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i.に掲げる資産の場合は、上記i.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。

##### iv. 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i.乃至iii.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。

##### v. 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iv.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。

##### vi. 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。

##### vii. 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。

viii. 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。

ix. 金銭の信託の受益権

投資運用する資産に応じて、上記 i. 乃至 viii.、下記 x. 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 i. 乃至 viii. 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。

x. 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) 資産運用報告書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）。

i. 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。

ii. 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 i. に掲げる資産については上記 i. 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) vi. 乃至 ix. 」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、貸借対照表に注記されることになっています（投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則（平成12年総理府令第134号。その後の改正を含みます。）（以下「投資法人計算規則」といいます。）第48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書面にて通知され、承認済みの計算書類等が監査報告書の謄本とともに投資主に交付されます（投信法第131条第2項、第4項）。

投資主は、本投資法人のウェブサイト（上場（売買開始）日以降速やかに開設される予定です。）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月末日までとします（規約第33条）。

## (5) 【その他】

### (イ) 増減資に関する制限

#### i. 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）。

#### ii. 投資口の追加発行

本投資法人の発行す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）。

#### iii. 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）。

- i. 投資主総会の決議
- ii. 合併
- iii. 破産手続開始の決定
- iv. 解散を命ずる裁判
- v. 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、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席者の議決権の3分の2以上により可決される必要があります（投信法第140条、商法第343条第1項）。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。

本投資証券の上場日以降に投資主総会において規約の変更が決議された場合には、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。

（ニ）関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は、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、会社整理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、会社整理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產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、会社整理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 名義書換事務受託者：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、本投資法人と名義書換事務受託者が協議の上、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、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せん。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第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せん。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第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、執行役若しくは監査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95条乃至第97条）。

- a. 有価証券の取得又は譲渡
- b. 有価証券の貸借
- c. 不動産の取得又は譲渡
- d. 不動産の貸借
- e. 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。

- a. 弁護士又は弁護士法人
- b. 公認会計士又は監査法人
- c. 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せず、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【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94条第1項、商法第241条第1項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下の通りです。
  - (イ) 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（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95条、第100条、第114条、第99条第1項、第104条、第119条、商法第257条、株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律（昭和49年法律第22号。その後の改正を含みます。）第6条第1項）
  - (ロ) 投資信託委託業者との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第198条第2項、第206条第1項、第34条の9第2項）
  - (ハ) 投資口の併合（投信法第85条第1項）
- (二) 投資法人の解散（投信法第143条第2号）
- (ホ) 規約の変更（投信法第140条第1項）
- (ヘ) その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項（投信法第89条）
- 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、商法第239条第2項但書、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3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（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（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110条、第113条、商法第267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1項、商法第247条、第248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110条、第163条第1項、商法第272条）

執行役員が本投資法人の目的の範囲内ではない行為その他法令又は規約に違反する行為をすることにより本投資法人に回復できない損害が発生するおそれがある場合には、6 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123条第1項、商法第280条の15）

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条第1項、商法第415条第1項、第2項、第105条第1項）

投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の日から6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163条第1項、商法第428条第1項、第2項）

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

### ⑦ 投資主提案権（投信法第94条第1項、商法第232条の2第1項、第2項）

発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主（6 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、i. 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、ii. 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94条第1項、商法第237条第1項、第3項）

発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6 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、商法第237条の2第1項、投信法第139条、商法第294条第1項）

発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主（6 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、投資主総会招集の手續及び決議方法を調査させるため投資主総会に先立って検査役の選任を内閣総理大臣に請求することができます。また、発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主は、本投資法人の業務

及び財産の状況を調査させるため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。

⑩ 執行役員等解任請求権（投信法第99条、第104条、商法第257条第3項）

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

⑪ 解散請求権（投信法第144条、商法第406条の2第1項）

発行済投資口の総口数の10分の1以上に当たる投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行上著しい難局により本投資法人に回復できないような損害が生じ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殆ならしめる場合には裁判所に解散請求をすることができます。

(3) 分配金請求権（投信法第136条第1項）

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

(4) 残余財産分配請求権（投信法第163条第1項、商法第425条本文）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の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は有していません。

(6) 投資口の処分権（投信法第78条第1項、第4項）

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

(7) 投資証券交付請求権及び不所持請求権（投信法第83条第2項、第5項、商法第226条の2）

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

(8) 帳簿閲覧請求権（投信法第138条第1項、第2項）

投資主は、執行役員に対し、会計の帳簿及び資料の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この請求は、理由を付した書面をもってしなければなりません。

## 第4【関係法人の状況】

### 1【資産運用会社の概況】

#### (1)【名称、資本の額及び事業の内容】

- a. 名称  
クリード・リート・アドバイザーズ株式会社
- b. 資本の額  
本書の日付現在 400百万円
- c. 事業の内容
  - i 投資信託委託業
  - ii 投資法人資産運用業
  - iii 不動産投資顧問業及び投資一任契約に関する業務
  - iv 投資法人の設立企画人としての業務
  - v 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
  - vi 宅地建物取引業
  - vii 不動産の管理業務
  - viii 不動産特定共同事業法に基づく事業
  - ix 上記各号に付帯する一切の業務

#### ① 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)      |

#### ② 株式の総数及び資本の額の増減

- (イ) 発行する株式の総数（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年間における資本の額の増減

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

#### ③ その他

- (イ) 役員の変更  
資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において総株主の議決権の3分の1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、就任後2年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、就任後4年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、補欠又は増員として就任した取締役の任期は、前任取締役又は他の在任取締役の任期の残存期間と同一とし、補欠として就任した監査役の任期は前任監査役の任期の残存期間と同一とします。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。

#### ④ 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。

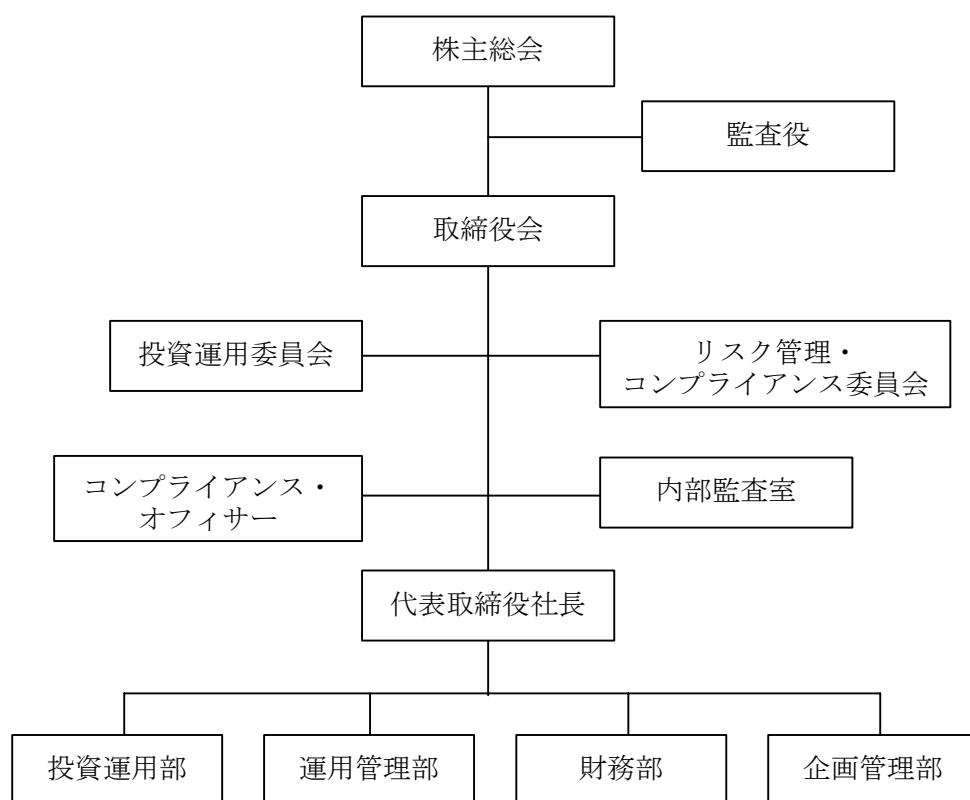
- (イ) 本投資法人の資産の運用に係る業務
- (ロ) 本投資法人が行う資金調達に係る業務
- (ハ) 本投資法人への報告業務
- (ニ) その他本投資法人が随時委託する上記に関連し又は付随する業務

### (2) 【運用体制】

#### ① 投資法人の運用体制

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。

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>                                                                                                                                      |

| 部署名            | 分掌業務                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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>・ 本投資法人与「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>                                                                                                                             |

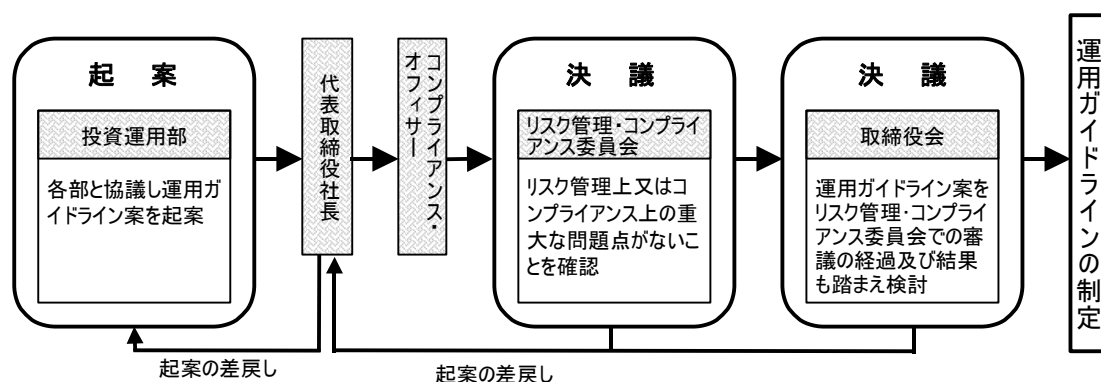
（注）社外委員として弁護士1名が選任されています。

② 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。



a. 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。



- b. 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。
- c. 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。
- d. 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。差し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。

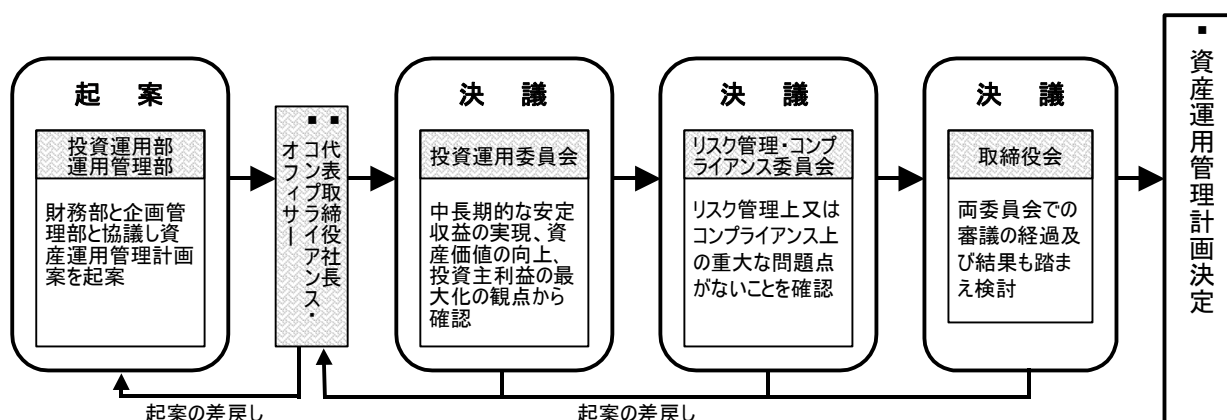
#### (ロ) 本投資法人の資産の運用を行う部門における運用体制

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。

##### a. 資産運用管理計画に関する事項

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。



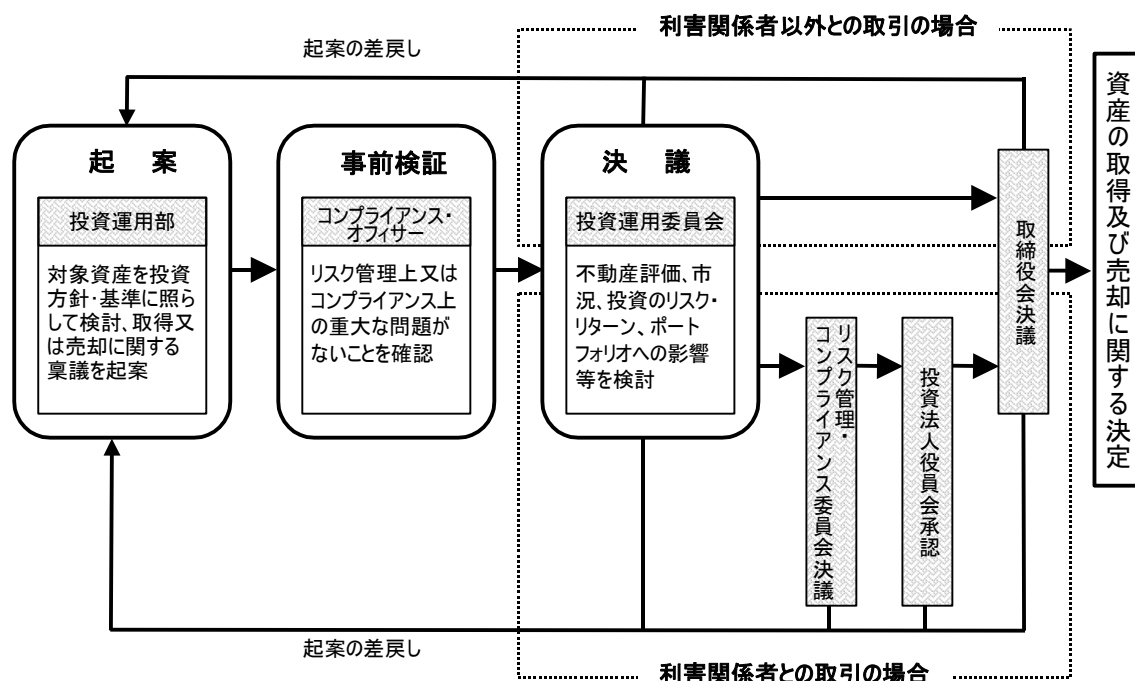
- i. 投資運用部及び運用管理部が、財務部及び企画管理部と協議の上、資産運用管理計画案を起案し、代表取締役社長及びコンプライアンス・オフィサーの決裁を経て、投資運用委員会に付議します。

- 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。差し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性が生じた場合には、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。

#### b. 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、結果が取締役会に報告されます。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. ～ 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、前記「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」をご参照ください。

#### c. 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。

(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>(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>平成13年10月<br>平成15年2月<br>平成17年5月<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            |
| 取締役財務部長 | 齋藤敬之 | 昭和57年4月<br>昭和61年7月<br>平成元年1月<br>平成4年7月<br>平成11年7月<br>平成13年4月<br>平成14年10月<br>平成15年10月<br>平成16年12月<br>平成17年4月<br>平成17年5月 | 株式会社三井銀行 入社<br>シカゴ大学ロースクール留学<br>ニューヨーク州弁護士資格取得<br>株式会社さくら銀行 米州部 主任調査役<br>さくら証券株式会社 (出向)<br>ストラクチャードファイナンス部長<br>大和証券エスエムビーシー株式会社 (出向)<br>ストラクチャード・ファイナンス部 部長<br>株式会社三井住友銀行 業務監査部 上席審査役<br>三井住友フィナンシャルグループ (出向)<br>リスク統括部 上席推進役<br>株式会社クリード入社 営業企画部 ディレクター<br>クリード・リート・アドバイザーズ株式会社 (出向)<br>クリード・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役財務部長 (現在に至る) | 0            |

| 役職名          | 氏名   | 主要略歴                                                                      |                                                                                                                                                                     | 所有株式数<br>(株) |
|--------------|------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 取締役<br>(非常勤) | 松本明宏 | 昭和61年4月<br>平成11年11月<br>平成16年4月<br>平成16年12月<br>平成17年5月<br>平成17年6月          | ニチメン株式会社 入社<br>ニチメン土地建物株式会社<br>株式会社クリード入社 営業企画部 ディレクター (現任)<br>クリード・リート・アドバイザーズ株式会社 代表取締役<br>クリード・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役 (非常勤) (現任)<br>株式会社クリード 戦略投資部 ディレクター (現在に至る)   | 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5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>さくらデルシャール社 (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)<br>クリード・リート・アドバイザーズ株式会社 監査役 (非常勤) (現在に至る) | 0            |

(注1) 本書の日付現在、資産運用会社の従業員数は、10名 (出向者10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。

また、重要な役職員は以下の通りです。

| 役職名                       | 氏名   | 主要略歴                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                   | 所有株式数<br>(株) |
|---------------------------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| コンプライアンス・オフィサー<br>兼内部監査室長 | 松尾明彦 | 昭和52年4月<br>平成3年8月<br>平成5年7月<br>平成7年7月<br>平成9年5月<br><br>平成10年3月<br>平成11年7月<br>平成13年5月<br><br>平成16年1月<br>平成17年5月 | 三井信託銀行株式会社 入社 神戸支店<br>同 資金為替部 担当課長<br>同 資金為替部 室長<br>同 ロンドン支店 次長<br>同 マーケット営業部 部店長席付 ロンドン支店 次長<br>同 総合資金部 次長<br>同 吉祥寺支店 支店長<br>中央三井信託銀行株式会社 内部監査部 主席業務監査役<br>中央三井信用保証株式会社 審査第三部長<br>クリード・リート・アドバイザーズ株式会社<br>(出向)<br>コンプライアンス・オフィサー兼内部監査室長 (現在に至る)  | 0            |
| 投資運用部長                    | 山口隆司 | 平成8年4月<br>平成10年1月<br><br>平成12年12月<br>平成13年6月<br><br>平成14年6月<br>平成15年6月<br>平成15年9月<br>平成17年7月                   | 株式会社穴吹工務店 入社<br>安田信託銀行株式会社 (現みずほ信託銀行株式会社) (出向)<br><br>株式会社穴吹工務店 営業企画部<br>GEキャピタル・リアル・エステート社 (現GEリアル・エステート株式会社) 入社 アクイジション (物件取得) 担当<br>同 ディスポジション (物件売却) 担当<br>株式会社クリード 入社<br>クリード不動産投資顧問株式会社 (出向)<br>クリード・リート・アドバイザーズ株式会社<br>(出向) 投資運用部長 (現在に至る) | 0            |

| 役職名    | 氏名   | 主要略歴                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                           | 所有株式数<br>(株) |
|--------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 運用管理部長 | 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><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 不動産部 不動産開発室<br>同 不動産開発事業部<br>同 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 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<br>クリード不動産投資顧問株式会社（出向）<br>アセットマネジメント部<br>クリード・リート・アドバイザーズ株式会社<br>（出向） 運用管理部長 （現在に至る） | 0            |

#### (5) 【事業の内容及び営業の概況】

##### ① 事業の内容

資産運用会社は、投信法上の投資信託委託業者として投資法人資産運用業を行っています。

##### ② 営業の概況

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

##### ③ 関係業務の概況

###### (イ) 資産運用業務

資産運用会社は、投信法及び規約の規定に従い、本投資法人の資産の運用業務を行います。また、資産の運用業務に関し第三者より苦情を申し立てられた場合における当該苦情の処理その他必要な行為、及びその他本投資法人の資産の運用に関連し又は付随する業務を行います。

###### (ロ) 資金調達業務

資産運用会社は、本投資法人が行う、投資口の追加発行、投資法人債の発行、資金の借入れ若しくは借換え、又はこれらに類似する資金調達行為に関し、本投資法人に代わり業務を行います。

###### (ハ) 報告業務

資産運用会社は、投信法に従った報告書の作成及び交付、その他本投資法人の要求に基づき委託業務に関する報告を行います。

###### (ニ) その他上記に付随する業務を行います。

##### ④ 資本関係

該当事項はありません。



## 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111条第4号、第5号及び第6号並びに第208条関係）

#### (1)【名称、資本の額及び事業の内容】

##### a. 名称

中央三井信託銀行株式会社

##### b. 資本の額

平成17年3月31日現在 356,306百万円

##### c. 事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。）（以下「銀行法」といいます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関ノ信託業務ノ兼営等ニ関スル法律（昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。）（以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでいます。

#### (2)【関係業務の概要】

##### a. 一般事務受託者としての業務

- i. 本投資法人の計算に関する事務
- ii. 本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務
- iii. 本投資法人の納税に関する事務
- iv. 本投資法人の機関の運営に関する事務

##### b. 資産保管会社としての業務

- i. 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
- ii. 預金口座の入出金の管理及び振替管理事務
- iii. 帳簿等の作成事務
- iv. 前記に関して必要となる配送及び輸送業務
- v. 本投資法人の印鑑の保管事務
- vi. その他上記 i 乃至 v 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 名義書換事務受託者（投信法第111条第2号、第3号及び第6号関係）

#### (1) 名称、資本の額及び事業の内容

##### a. 名称

三菱UFJ信託銀行株式会社

##### b. 資本の額

平成17年10月1日現在 324,279百万円

##### c. 事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。）（以下「銀行法」といいます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関ノ信託業務ノ兼営等ニ関スル法律（昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。）（以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでいます。

## (2) 関係業務の概要

- i. 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
- ii. 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
- iii. 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
- iv. 投資証券の発行に関する事務
- v. 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
- vi. 投資主、実質投資主並びに登録質権者、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
- vii. 上記 i 乃至 vi 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
- viii. 投資主総会招集通知の発送、議決権行使書に関する事務
- ix. 投資主及び実質投資主に対して分配する金銭の支払いに関する事務
- x. 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
- xi. 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
- xii. 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
- xiii. 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
- xiv. 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 i 乃至 xiii の事務に関連するものに限ります。）
- xv. 上記 i 乃至 xiv に掲げる事務に付帯する印紙税等の納付に関する事務
- xvi. 上記 i 乃至 xv 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。

## C 引受人

### (1) 名称、資本の額及び事業の内容

| 名称                     | 資本の額<br>(平成17年10月1日現在) | 事業の内容                                                                 |
|------------------------|------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 大和証券エスエムビーシー株式会社       | 205,600百万円             | 証券取引法に基づく証券業を営んでいます。                                                  |
| モルガン・スタンレー証券会社<br>東京支店 | 66,004百万円              | 外国証券業者に関する法律<br>(昭和46年法律第5号。その<br>後の改正を含みます。)に基<br>づき、証券業を営んでいま<br>す。 |
| 日興シティグループ証券株式会<br>社    | 76,307百万円              | 証券取引法に基づく証券業を<br>営んでいます。                                              |
| 野村證券株式会社               | 10,000百万円              | 証券取引法に基づく証券業を<br>営んでいます。                                              |
| イー・トレード証券株式会社          | 21,731百万円              | 証券取引法に基づく証券業を<br>営んでいます。                                              |
| 新光証券株式会社               | 125,167百万円             | 証券取引法に基づく証券業を<br>営んでいます。                                              |
| みずほ証券株式会社              | 195,146百万円             | 証券取引法に基づく証券業を<br>営んでいます。                                              |
| 三菱UFJ証券株式会社            | 65,518百万円              | 証券取引法に基づく証券業を<br>営んでいます。                                              |

(注) 資本の額は、百万円未満を切り捨てています。

### (2) 関係業務の概要

各引受人は、本投資法人の一般事務受託者（投信法第111条第1号）として本募集に関する事務を行います。

### (3) 資本関係

該当事項はありません。

## 第5【投資法人の経理状況】

本投資法人の第1期営業期間は、平成17年11月18日（成立日）から平成18年10月末日までです。本書の日付現在、本投資法人は、第1期営業期間を終了していませんので、第1期に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。本投資法人の第2期営業期間以後については、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月末日までの期間を営業期間とします。

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。）及び同規則第2条の規定により、投資法人計算規則に基づいて作成されます。

本投資法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、財務諸表について新日本監査法人の監査を受けます。

### 1【財務諸表】

該当事項はありません。

## 2【投資法人の現況】

### (1) 【純資産額計算書】

(平成17年11月18日現在)

|                        |              |
|------------------------|--------------|
| I 資産総額                 | 200,000,000円 |
| II 負債総額                | 0円           |
| III 純資産総額 (I - II)     | 200,000,000円 |
| IV 発行済数量               | 400口         |
| V 1口当たり純資産額 (III / IV) | 500,000円     |

(注) 資産総額、負債総額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

### (2) 【借入れの概況】

#### ① 借入れの概況

本投資法人は、本書の日付現在借入れを行っていませんが、取得予定資産の取得資金の一部等に充当するため、以下の借入れを行う予定です。

#### (イ) タームローン (注1)

| 区分<br>(注2) | 借入先                                               | 借入予定額<br>(億円) (注3) | 返済期限             | 返済方法<br>(注4) | 使途              | 摘要  |
|------------|---------------------------------------------------|--------------------|------------------|--------------|-----------------|-----|
| 中期         | 株式会社三井住友銀行、中央三井信託銀行株式会社、住友信託銀行株式会社をアレンジャーとする協調融資団 | 280                | 借入実行日より2～4年後の応当日 | 期限一括返済       | 資産の購入及びそれらの付帯費用 | 有担保 |
| 長期         | A I Gエジソン生命保険株式会社                                 | 55                 | 借入実行日より7年後の応当日   | 期限一括返済       | 資産の購入及びそれらの付帯費用 | 有担保 |
| 合計         | —                                                 | 335                | —                | —            | —               | —   |

(注1) 借入れは、本投資証券の東京証券取引所への上場が承認され売買が開始されること、その他の別途定められる貸出前提条件をすべて充足することに加え、各貸主による貸出審査手続における最終的な決裁の完了等を条件とします。

(注2) 短期とは1年以下、中期とは1年超5年未満、長期とは5年以上の借入れをいいます。

(注3) 借入予定額は、本書の日付現在における本投資法人の借入れの可能限度額であり、本募集による手取金額等を勘案した上、最終的な借入実行の時点までに変更される可能性があります。

(注4) 借入れに関し、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前弁済することができます。

#### (ロ) 極度ローン (アンコミットテッドベース)

本投資法人は上記(イ)記載のタームローンによる借入れのほかに将来資金調達必要性が生じた場合に備えて、株式会社三井住友銀行、中央三井信託銀行株式会社、住友信託銀行株式会社をアレンジャーとする協調融資団との間で極度ローン基本契約書を締結する予定です。

## ② 財務制限条項

上記借入れに伴い、有利子負債比率やデット・サービス・カバレッジ・レシオ等の財務制限や担保提供制限を受けることに加え、本投資法人の財務状況によって、キャッシュ・リザーブ積立額の付加や配当の制限等の追加制限を受ける場合があります。

第6【販売及び買戻しの実績】

| 計算期間                                    | 発行日         | 発行口数（口） | 発行済口数（口） |
|-----------------------------------------|-------------|---------|----------|
| 第1期<br>（自 平成17年11月18日<br>至 平成18年10月31日） | 平成17年11月18日 | 400     | 400      |

（注1）本邦外における販売又は買戻しの実績はありません。

（注2）本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

## 第四部【その他】

1. 本書に基づく本投資証券の本募集及びオーバーアロットメントによる売出しに関して、証券取引法に基づいて交付目論見書及び請求目論見書が作成されますが、これらを合冊して投資家に配布することがあります（以下、合冊した目論見書を「目論見書」といいます。）。
2. 目論見書、交付目論見書及び請求目論見書の各表紙及び表紙裏並びに交付目論見書の表紙の次に本投資法人の名称及び本店の所在地を記載し、本投資法人、資産運用会社、株式会社クリード、伊藤忠商事株式会社及び中央三井信託銀行株式会社のロゴマークや写真、図案を使用することがあります。
3. 交付目論見書及び請求目論見書の各表紙又は表紙裏に金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号。その後の改正を含みます。）に係る重要事項又はリスク要因について記載することがあります。
4. 請求目論見書の表紙又は表紙裏に、請求目論見書で用いられている用語が、請求目論見書に別段の定めがある場合を除いて、交付目論見書において使用される用語と同様の意味を有する旨を記載することがあります。
5. 本書「第二部 ファンド情報」及び「第三部 投資法人の詳細情報」の主な内容を要約した文章及び図案を「投資法人の概要」として交付目論見書の表紙の次に記載することがあります。
6. 本書「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象」に記載される投資資産の主な内容を要約して交付目論見書の表紙の次に記載することがあるとともに、かかる投資資産の写真及び所在分布図等を交付目論見書の表紙の次に掲載することがあります。





CREED OFFICE Investment Corporation  
クリード・オフィス投資法人

新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(交付目論見書)



# C R E E D   O F F I C E   I n v e



クリード・オフィス投資法人の  
不動産投資・運用の  
キーワード 『3C』

*Creativity*  
クリエイティビティ

不動産投資運用事業のプロフェッショナルとして、  
新たな価値の創造により、投資口価値の増大を  
図ります。



s t m e n t C o r p o r a t i o n



## Collaboration

コラボレーション

クリードグループや提携先との協働効果によって、  
キャッシュ・フローの持続的な成長を目指します。

## Credibility

クレディビリティ

投資家の信頼を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。



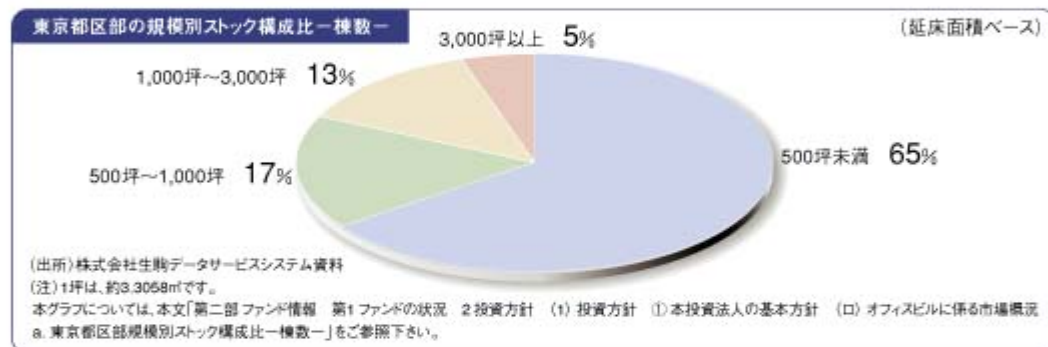


## 投資対象 ー中規模オフィスビルの特徴

本投資法人は、中規模のオフィスビル(賃貸可能面積1,000㎡から10,000㎡までのオフィスビル)に主として投資を行うことにより、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。

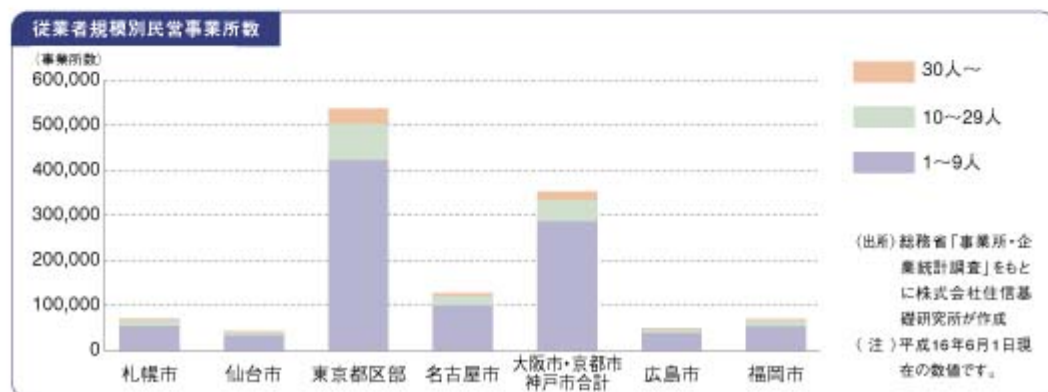
### 多くの取得・売却機会

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。



### 旺盛なテナント需要

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、東京都区部及び8大都市における全事業所の9割以上を占めています。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。



## 限られた新規供給

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。

東京都区部の延床面積別オフィス着工量の推移



(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

本グラフについては、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ① 本投資法人の基本方針 (ロ) オフィスビルに係る市場概況 c. 東京都区部の延床面積別オフィス着工量」をご参照下さい。

## 安定的な稼働率と賃料水準

最近の実績では、大規模オフィスビルと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、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。

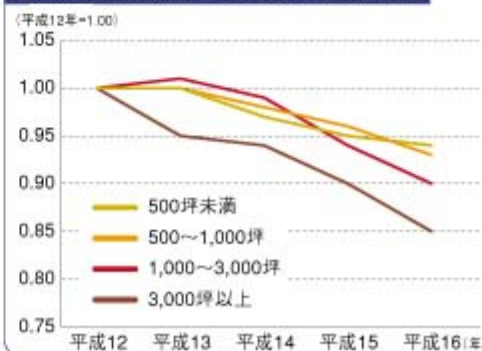
東京都区部の規模別空室率の指数の推移



(出所) 株式会社生駒データサービスシステム資料。

上記両グラフについては、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ① 本投資法人の基本方針 (ロ) オフィスビルに係る市場概況 d. 東京都区部の規模別空室率の指数の推移 及び e. 東京都区部の規模別平均募集賃料の指数の推移」をご参照下さい。

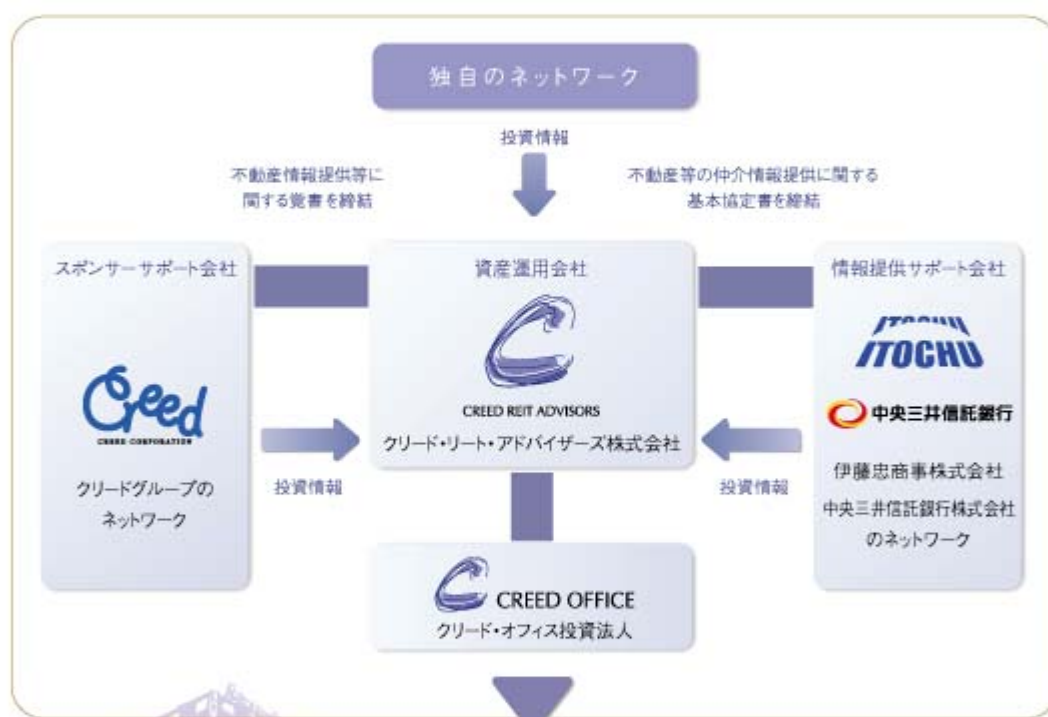
東京都区部の規模別平均募集賃料の指数の推移



## 本投資法人の成長戦略

### 外部成長戦略

クリード・オフィス投資法人は、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。



着実な外部成長＝良質な投資情報の継続的な取得

Q. 資産運用会社の独自のネットワークとは何ですか？

A. 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。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。

## 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、クリード・リート・アドバイザーズ株式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。

- クリードグループのノウハウを駆使した物件管理レベルの向上
- 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・マネジメント会社の選定

### PM会社と協働した積極的かつ効率的な運営管理

#### 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、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します。



### 内部成長＝物件の収益性向上

賃料水準の向上

稼働率の向上

運営管理コストの削減



## クリードグループの概要と実績

### 不動産と金融の融合を目指して

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・ジャパンに上場、平成16年より東京証券取引所第二部に上場し、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。現在、ファンド（不動産ファンド運用関連）事業、プリンシパルインベストメント（自己投資）事業、デュー・デリジェンス（不動産詳細調査・評価）事業、ソリューション（不動産関連アドバイス・コンサルティング提供）事業等の事業分野を、相互にシナジー効果を発揮させながら推進しています。

### 不動産投資運用ビジネスでの実績

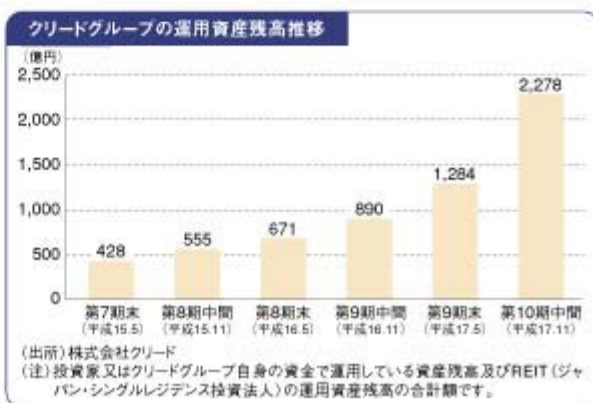
クリードグループの現在の中核ビジネスは、不動産ファンド運用事業、不動産ファンドから委託を受け投資助言や物件管理・投資家報告を行う事業です。「不動産の本来価値を見抜く力」、「不動産を取得する力」、「不動産の本来価値を実現する力」を結集して、高い運用パフォーマンスを実現し、着実に運用資産を積み上げてきました。平成17年11月末日現在における運用資産残高は2,278億円に上っています。



### プロフェッショナルなスタッフ達

クリードグループの成長は、各専門分野におけるプロフェッショナルである各スタッフによる、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。

本投資法人の資産運用会社は、このクリードグループの出身者を中心として構成されています。





## ポートフォリオ構築方針

### 投資対象地域

| 地域区分    | 所在地                                         | 投資比率 <sup>(注)</sup> |
|---------|---------------------------------------------|---------------------|
| 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<br>(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。

### 用途区分

| 用途区分                     | 投資比率 <sup>(注1)</sup> |
|--------------------------|----------------------|
| オフィスビル                   | 80%以上                |
| その他都市型ビル <sup>(注2)</sup> | 20%以下                |
| 合 計                      | 100%                 |

(注1) 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。

(注2) その他都市型ビルとは、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ビルで、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。

### 物件選別ポイント

本投資法人は、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に、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。

**Q.** 東京では次々と大規模高層ビルが開発されるようですが、今後中規模オフィスビルのテナントが流出して稼働率が下がる恐れがあるのではないですか？

**A.** 中規模オフィスビルのテナントの大多数は中小事業所ですが、平成16年6月1日現在、東京都区部と8大都市だけでも従業員30名未満の中小事業所が100万件以上あります。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、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。中規模オフィスビルの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すると考えています。

**Q.** 築年数が経っている物件が多いようですが、競争力に問題はないのでしょうか？

**A.** 本投資法人の取得予定資産には竣工から年月が経っているものが多く含まれていますが、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、結果として築年数を経ている物件も多くなっていると、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。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。築年数を経ている取得予定物件の一部（A-1新一ビル、B-2ブルク大森）には大規模なリニューアル工事が既に実施されています。



**Q. 耐震性に問題はないのでしょうか？**

**A.** 本投資法人の取得予定資産は、すべて外部専門家による耐震性調査を実施し、PML（地震による予想最大損失率（詳細については本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針 (ハ) 取得基準 b. 基本スペック」の(注2)をご参照下さい。))を算出しています。本投資法人は、原則としてPMLが20%以下の物件に投資し、かつポートフォリオ全体のPMLを10%以下に維持します。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PML 20%以上の物件を取得することもあります。その場合に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。



**Q. 首都圏以外のエリアにある物件に何故投資するのですか？**

**A.** 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と自然災害リスクの軽減を図るため、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。

**Q. 首都圏以外のエリアにある物件で安定的な収益が得られるのでしょうか？  
将来、収益性が悪化する惧れはないのでしょうか？**

**A.** 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、首都圏の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。



## ポートフォリオMAP Portfolio Map

首都圏 A-1 新一ビル  
A-2 西参道山貴ビル  
A-3 六本木DKビル  
A-4 MTCビル  
A-5 日幸東日本橋ビル  
A-6 D.B.ビル  
A-7 南平台千代田ビル  
A-8 ジョフレ半蔵門  
A-9 第20中央ビル  
A-10 アンフィニ赤坂  
A-11 24山京ビル  
A-12 プロフィットリンク聖坂  
A-13 平河町ビル  
A-14 新橋スカイビル  
A-15 大門佐野ビル  
A-16 田町片岡ビル  
A-17 銀座轟ビル

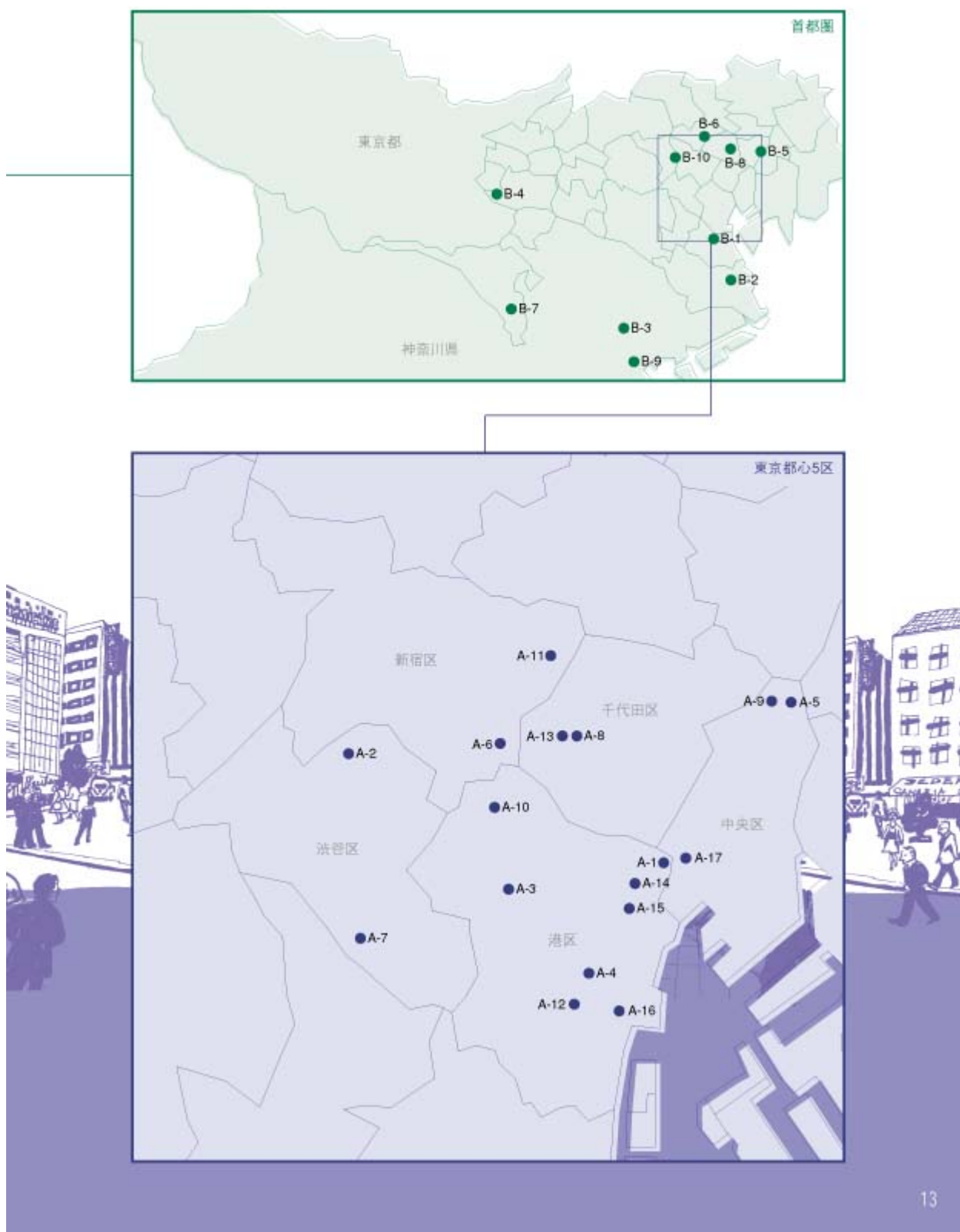
B-1 五反田富士ビル  
B-2 ブルク大森  
B-3 BENEX S-2  
B-4 大和国立ビル  
B-5 浅草雷門SIAビル  
B-6 グリーンパークビル  
B-7 REGALOビル  
B-8 オーティールビル  
B-9 レスポール296  
B-10 テクノス中野ビル

関西圏 C-1 四ツ橋中央ビル  
C-2 アスノピア7番館  
C-3 茨木恒和ビル

5大都市圏 D-1 仙台一番町ビル  
D-2 カーニープレイス広島紙屋町  
D-3 COI名駅ビル

その他 E-1 富山駅西ビル  
主要都市 E-2 第百・みらい信金ビル  
E-3 カーニープレイス佐賀  
E-4 那覇トラストビル  
E-5 カーニープレイス金沢駅前





# ポートフォリオの概要 PORTFOLIO PROFILE

## ポートフォリオ一覧

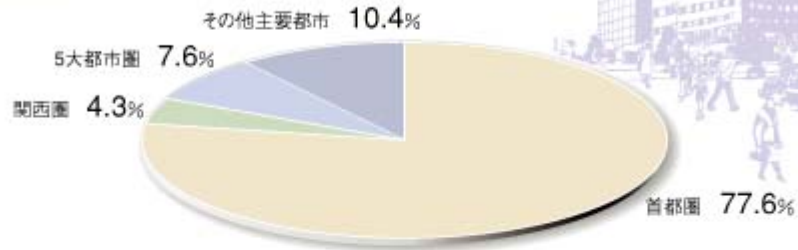
| 地域          | 物件番号 | 物件名称         | 所在地                   | 取得予定価格<br>(百万円) | 投資比率<br>(%) | 賃貸可能面積<br>(㎡) | テナント数   | 稼働率<br>(%) |
|-------------|------|--------------|-----------------------|-----------------|-------------|---------------|---------|------------|
| 首都圏         | A-1  | 新一ビル         | 東京都港区新橋一丁目            | 7,162           | 9.7         | 6,092.79      | 1(5)    | 96.4       |
|             | A-2  | 西参道山貴ビル      | 東京都渋谷区代々木三丁目          | 4,439           | 6.0         | 5,226.40      | 1(10)   | 94.6       |
|             | A-3  | 六本木DKビル      | 東京都港区六本木七丁目           | 2,900           | 3.8         | 2,243.53      | 1(5)    | 100.0      |
|             | A-4  | MTCビル        | 東京都港区芝五丁目             | 2,690           | 3.6         | 4,044.76      | 1(9)    | 100.0      |
|             | A-5  | 日幸東日本橋ビル     | 東京都中央区東日本橋一丁目         | 2,280           | 3.1         | 3,686.48      | 1(6)    | 100.0      |
|             | A-6  | D.B.ビル       | 東京都新宿区若葉一丁目           | 2,192           | 3.0         | 2,913.35      | 1(1)    | 100.0      |
|             | A-7  | 南平台千代田ビル     | 東京都渋谷区南平台町            | 2,120           | 2.9         | 1,926.37      | 1(11)   | 100.0      |
|             | A-8  | ジョフレ半蔵門      | 東京都千代田区隼町             | 2,076           | 2.8         | 2,080.37      | 1(6)    | 92.5       |
|             | A-9  | 第20中央ビル      | 東京都中央区日本橋本町四丁目        | 1,864           | 2.5         | 3,703.10      | 1(7)    | 79.7       |
|             | A-10 | アンフィニ赤坂      | 東京都港区赤坂八丁目            | 1,862           | 2.5         | 1,684.27      | 1(7)    | 86.7       |
|             | A-11 | 24山京ビル       | 東京都新宿区弘方町             | 1,659           | 2.2         | 2,172.51      | 1(1)    | 100.0      |
|             | A-12 | プロフィットリンク聖坂  | 東京都港区三田三丁目            | 1,270           | 1.7         | 1,989.99      | 1(9)    | 100.0      |
|             | A-13 | 平河町ビル        | 東京都千代田区平河町一丁目         | 980             | 1.3         | 1,342.35      | 1(6)    | 55.6       |
|             | A-14 | 新橋スカイビル      | 東京都港区新橋三丁目            | 865             | 1.2         | 1,008.91      | 1(6)    | 53.9       |
|             | A-15 | 大門佐野ビル       | 東京都港区芝大門一丁目           | 722             | 1.0         | 1,082.01      | 1(5)    | 100.0      |
|             | A-16 | 田町片岡ビル       | 東京都港区芝浦二丁目            | 577             | 0.8         | 1,246.71      | 1(1)    | 86.1       |
|             | A-17 | 銀座森ビル        | 東京都中央区銀座八丁目           | 548             | 0.7         | 730.43        | 1(9)    | 100.0      |
|             | B-1  | 五反田富士ビル      | 東京都品川区東五反田一丁目         | 5,208           | 7.0         | 5,484.91      | 1(14)   | 100.0      |
|             | B-2  | ブルク大森        | 東京都大田区大森北一丁目          | 3,370           | 4.6         | 5,193.03      | 1(35)   | 91.9       |
|             | B-3  | BENEX S-2    | 神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目      | 2,438           | 3.3         | 4,486.64      | 1(8)    | 72.8       |
|             | B-4  | 大和国立ビル       | 東京都国立市東一丁目            | 2,057           | 2.8         | 3,466.43      | 1(8)    | 92.2       |
|             | B-5  | 浅草雷門SIAビル    | 東京都台東区雷門二丁目           | 1,871           | 2.5         | 2,091.27      | 1(6)    | 100.0      |
|             | B-6  | グリーンパークビル    | 東京都豊島区南油袋二丁目          | 1,600           | 2.2         | 1,487.55      | 1(9)    | 85.9       |
|             | B-7  | REGALOビル     | 東京都町田市源町田四丁目          | 1,664           | 2.2         | 2,179.50      | 1(8)    | 92.9       |
|             | B-8  | オーティビル       | 東京都文京区本郷一丁目           | 1,103           | 1.5         | 1,824.15      | 2       | 100.0      |
|             | B-9  | レスポアール296    | 神奈川県横浜市西区南幸二丁目        | 1,074           | 1.5         | 1,291.91      | 1(6)    | 91.7       |
|             | B-10 | テクノス中野ビル     | 東京都中野区新井一丁目           | 979             | 1.3         | 1,261.59      | 1(2)    | 43.8       |
| 関西圏         | C-1  | 四ツ橋中央ビル      | 大阪府大阪市西区新町一丁目         | 1,700           | 2.3         | 5,391.61      | 1(20)   | 98.2       |
|             | C-2  | アスパイア7番館     | 兵庫県尼崎市東灘波町五丁目         | 721             | 1.0         | 2,407.57      | 1(12)   | 80.9       |
|             | C-3  | 茂木恒和ビル       | 大阪府茨木市永代町             | 789             | 1.1         | 2,213.40      | 1(5)    | 93.2       |
| 5大<br>都市圏   | D-1  | 仙台一番町ビル      | 宮城県仙台市青葉区一番町二丁目       | 2,480           | 3.3         | 5,690.97      | 1(16)   | 74.6       |
|             | D-2  | カーニブレイス広島紙屋町 | 広島県広島市中区基町            | 1,709           | 2.3         | 2,931.08      | 1(26)   | 95.3       |
|             | D-3  | COI名駅ビル      | 愛知県名古屋市中村区名駅五丁目       | 1,474           | 2.0         | 2,063.52      | 1(5)    | 89.5       |
| その他<br>主要都市 | E-1  | 富山駅西ビル       | 富山県富山市神通本町一丁目         | 2,345           | 3.2         | 8,591.89      | 1(14)   | 97.1       |
|             | E-2  | 第百・みらい信金ビル   | 大分県大分市南堀町 大分県大分市駅前一丁目 | 1,892           | 2.6         | 3,247.76      | 1(17)   | 94.6       |
|             | E-3  | カーニブレイス佐賀    | 佐賀県佐賀市駅前中央一丁目         | 1,200           | 1.6         | 2,843.21      | 1(21)   | 94.4       |
|             | E-4  | 都覇トラストビル     | 沖縄県那覇市久米二丁目           | 1,197           | 1.6         | 3,212.84      | 1(3)    | 100.0      |
|             | E-5  | カーニブレイス金沢駅前  | 石川県金沢市堀川町             | 1,071           | 1.4         | 2,454.12      | 1(10)   | 93.3       |
| 合計          |      |              |                       | 74,050          | 100.0       | 112,989.28    | 39(349) | 91.8       |

上表については、本文「第2部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 ② 投資方針 ③ 投資対象 ④ 取得予定資産の概要」をご参照下さい。

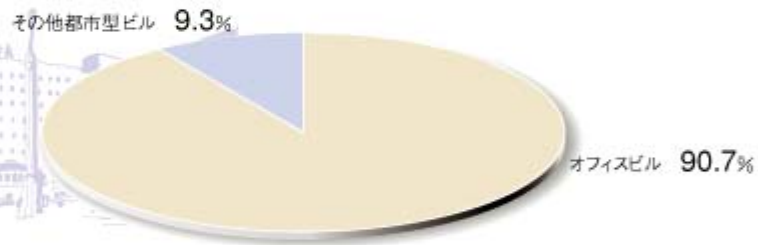


## ポートフォリオの分散状況

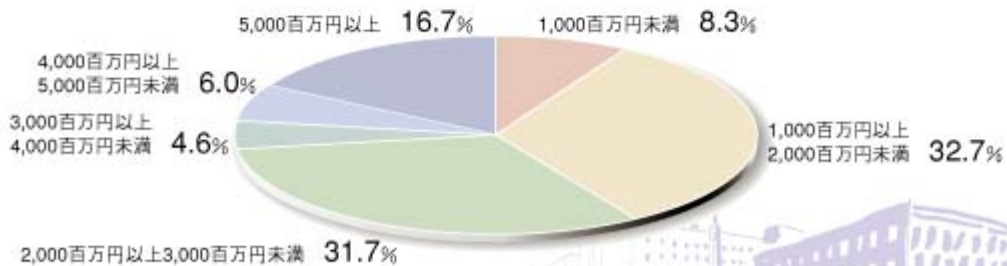
### 1. 地域別



### 2. 用途別



### 3. 規模別



〔注1〕地域別に記載されている「首都圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県を、「関西圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県を、「5大都市圏」とは、名古屋市、福岡市、札幌市、仙台市、広島市を、「その他主要都市」とは首都圏、関西圏及び5大都市圏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都市）をそれぞれ表します。

〔注2〕比率は、取得予定資産の取得予定価格の総額に対する当該取得予定資産の取得予定価格の合計額の比率を記載しており、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

# Portfolio Profile 1



## A-1 Shinichi Building

### 新一ビル

所在地：東京都港区新橋  
一丁目9番6号

構造：SRC

階数：B2/9F

敷地面積：730.67㎡

延床面積：7,906.41㎡

建築時期：昭和35年

11月22日



〈注〉本物件は、平成15年に大規模なリニューアル工事を実施しています。





## ⑧ Joware Hanzomon

### ジョワレ半蔵門

所在地：東京都千代田区  
隼町2番19号

構造：SRC

階数：B1/8F

敷地面積：492.39㎡

延床面積：2,509.35㎡

建築時期：平成3年1月10日



## ⑦ Nanpeidai Chiyoda Building

### 南平台千代田ビル

所在地：東京都渋谷区  
南平台町1番10号

構造：S/RC

階数：B1/10F

敷地面積：434.96㎡

延床面積：3,008.95㎡

建築時期：平成5年7月16日



## Portfolio Profile 2



### N-3 Roppongi DK Building

#### 六本木DKビル

所在地：東京都港区  
六本木七丁目  
18番23号

構造：SRC

階数：B1/6F

敷地面積：757.51㎡

延床面積：3,295.21㎡

建築時期：平成3年8月29日



### N-4 MTC Building

#### MTCビル

所在地：東京都港区芝五丁目  
13番18号

構造：SRC/RC

階数：B1/9F

敷地面積：912.22㎡

延床面積：5,346.17㎡

建築時期：昭和57年7月9日/  
平成10年1月30日増築







### アンフィニ赤坂

所在地：東京都港区赤坂  
八丁目7番15号

構造：RC

階数：B3/3F

敷地面積：855.50㎡

延床面積：2,075.08㎡

建築時期：平成2年2月27日

**A-10** Infini Akasaka



**B-1** Gotanda Fuji Building

### 五反田富士ビル

所在地：東京都品川区  
東五反田一丁目  
13番12号

構造：SRC

階数：B1/11F

敷地面積：692.96㎡

延床面積：6,943.23㎡

建築時期：昭和47年11月1日



## Portfolio Profile 3



### B-2 Burc Omori

ブルク大森

所在地：東京都大田区大森北一丁目1番2号/5号 敷地面積：1,210.70㎡  
構造：SRC/RC 延床面積：7,411.31㎡  
階数：B3/8F 建築時期：昭和43年6月1日/平成2年8月1日(増築)

(注) 本物件は、平成17年に大規模なリニューアル工事を実施しています。



### B-3 Benex S-2

BENEX S-2

所在地：神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目17番地5  
構造：SRC/RC  
階数：B2/9F  
敷地面積：641.00㎡  
延床面積：5,448.19㎡  
建築時期：平成4年3月9日



### B-4 OT Building

オーティービル

所在地：東京都文京区本郷一丁目28番24号  
構造：S  
階数：10F  
敷地面積：336.30㎡  
延床面積：2,043.39㎡  
建築時期：平成3年1月31日



**A-2 Nishisando Yamaki Building**  
**西参道山貴ビル**

所在地：東京都渋谷区代々木  
三丁目28番6号/7号

構造：SRC、RC

階数：B1/8F、2F

敷地面積：2,106.52㎡

延床面積：5,862.13㎡/456.93㎡

建築時期：昭和63年10月19日



**A-5 Nikko Higashi-Nihonbashi Building**  
**日幸東日本橋ビル**

所在地：東京都中央区東日本橋  
一丁目1番5号

構造：S/SRC

階数：B1/9F

敷地面積：748.93㎡

延床面積：5,520.29㎡

建築時期：平成8年11月5日



**A-6 D.B. Building**  
**D.B.ビル**

所在地：東京都新宿区若葉一丁目  
4番地

構造：S

階数：6F

敷地面積：1,112.95㎡

延床面積：2,913.35㎡

建築時期：平成12年12月20日



**A-9 Dai20 Chuo Building**  
**第20中央ビル**

所在地：東京都中央区日本橋本町  
四丁目13番5号

構造：SRC/RC

階数：B1/8F

敷地面積：793.39㎡

延床面積：4,740.51㎡

建築時期：昭和56年8月31日



**A-11 24Sankyo Building**  
**24山京ビル**

所在地：東京都新宿区弘方町  
14番1号

構造：RC

階数：B2/4F

敷地面積：639.40㎡

延床面積：2,791.47㎡

建築時期：平成3年4月5日





## Portfolio Profile 4



**Profitlink Hijirizaka**  
プロフィットリンク聖坂

所在地：東京都港区三田三丁目  
4番2号

構造：RC

階数：7F

敷地面積：557.63㎡

延床面積：2,452.66㎡

建築時期：昭和57年3月31日



**Hirakawacho Building**  
平河町ビル

所在地：東京都千代田区平河町  
一丁目7番20号

構造：SRC

階数：9F

敷地面積：283.32㎡

延床面積：1,614.89㎡

建築時期：平成元年2月16日



**Shinbashi Sky Building**  
新橋スカイビル

所在地：東京都港区新橋三丁目  
7番3号

構造：S/RC

階数：B1/9F

敷地面積：165.11㎡

延床面積：1,110.83㎡

建築時期：平成4年8月5日



**Daimon Sano Building**  
大門佐野ビル

所在地：東京都港区芝大門一丁目  
1番35号

構造：S/RC

階数：8F

敷地面積：197.17㎡

延床面積：1,147.25㎡

建築時期：昭和61年3月31日



**Tamachi Kataoka Building**  
田町片岡ビル

所在地：東京都港区芝浦二丁目  
13番11号

構造：SRC

階数：7F

敷地面積：366.94㎡

延床面積：1,598.91㎡

建築時期：昭和62年3月15日



**Ginza Todoroki Building**  
銀座轟ビル

所在地：東京都中央区銀座八丁目  
16番5号

構造：SRC

階数：B1/8F

敷地面積：160.33㎡

延床面積：863.14㎡

建築時期：平成元年6月1日



**④-4 Daiwa Kunitachi Building**  
大和国立ビル

所在地：東京都国立市東一丁目  
4番13号

構造：SRC/S

階数：B1/8F

敷地面積：829.08㎡

延床面積：4,758.68㎡

建築時期：平成5年6月15日



**④-5 Asakusa Kaminarimon SIA Building**  
浅草雷門SIAビル

所在地：東京都台東区雷門  
二丁目16番9号

構造：SRC

階数：B1/9F

敷地面積：421.75㎡

延床面積：2,785.59㎡

建築時期：平成5年5月25日



**④-6 Green-Park Building**  
グリーンパークビル

所在地：東京都豊島区南池袋  
二丁目27番17号

構造：SRC

階数：B1/9F

敷地面積：308.39㎡

延床面積：1,884.21㎡

建築時期：平成10年5月1日



**④-7 Regalo Building**  
REGALO ビル

所在地：東京都町田市原町田四丁目  
5番8号

構造：RC/S

階数：B1/7F

敷地面積：505.71㎡

延床面積：2,530.16㎡

建築時期：平成元年5月2日



**④-9 Lespoir 296**  
レスポアル296

所在地：神奈川県横浜市西区  
南幸二丁目13番12号

構造：SRC

階数：8F

敷地面積：289.65㎡

延床面積：1,315.19㎡

建築時期：昭和59年1月26日



**④-10 Technos Nakano Building**  
テクノス中野ビル

所在地：東京都中野区新井一丁目  
26番6号

構造：RC

階数：B1/6F

敷地面積：381.80㎡

延床面積：1,599.08㎡

建築時期：平成4年11月26日





## 5-1 Sendai Ichibancho Building

### 仙台一番町ビル

所在地：宮城県仙台市  
青葉区一番町  
二丁目10番17号

構造：SRC/S

階数：11F

敷地面積：1,545.67㎡

延床面積：8,600.59㎡

建築時期：平成5年4月22日



(注) 本物件の平成18年8月31日以前の名称は「ニッセイ仙台一番町ビル」です。



## 5-2 Toyamaeki Nishi Building

### 富山駅西ビル

所在地：富山県富山市  
神通水町一丁目  
1番19号

構造：S/RC

階数：B1/11F

敷地面積：3,718.62㎡

延床面積：15,868.61㎡

建築時期：平成12年1月8日







## D-2 Daihyaku-Mirai-Shinkin Building

### 第百・みらい信金ビル

所在地：大分県大分市岡田3番1号

構造：S/RC

階数：8F

敷地面積：1,027.74㎡

延床面積：5,591.20㎡

建築時期：平成6年2月10日



(注) 本物件は、上記オフィスビルと立体駐車場の2物件からなります。詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 (4) 個別取得予定資産の概要」をご参照下さい。



## D-2 Kearney Place Hiroshima Kamiyacho

### カーニープレイス広島紙屋町

所在地：広島県広島市中区基町12番3号

構造：SRC

階数：B1/9F

敷地面積：525.85㎡

延床面積：4,265.11㎡

建築時期：昭和49年12月14日



## Portfolio Profile 6



### 6-1 Yotsubashi-Chuo Building

#### 四ツ橋中央ビル

所在地：大阪府大阪市西区  
新町一丁目4番26号

構造：RC

階数：10F

敷地面積：881.17㎡

延床面積：7,116.72㎡

建築時期：昭和48年11月19日

(注) 本物件の平成18年3月19日以前の名称は「東豊四ツ橋中央ビル」です。



### 6-2 Aspire 7Bankan

#### アスパイア7番館

所在地：兵庫県尼崎市東灘波町  
五丁目30番17号

構造：S

階数：B1/8F

敷地面積：598.41㎡

延床面積：3,517.55㎡

建築時期：平成4年4月17日



### 6-3 Ibaraki Kowa Building

#### 茨木恒和ビル

所在地：大阪府茨木市  
永代町7番1号

構造：SRC

階数：B1/9F

敷地面積：608.78㎡

延床面積：3,111.78㎡

建築時期：昭和44年12月11日



### 6-4 COI Mei-Eki Building

#### COI名駅ビル

所在地：愛知県名古屋市中村区  
名駅五丁目30番1号

構造：S

階数：10F

敷地面積：374.39㎡

延床面積：2,716.21㎡

建築時期：平成13年3月22日

(注) 本物件の平成18年5月31日以前の名称は「ミネルヴァ2001」です。







### ③-3 Kearney Place Saga

カーニープレイス佐賀

所在地：佐賀県佐賀市駅前  
中央一丁目9番38号

構造：S/RC

階数：8F

敷地面積：817.01㎡

延床面積：4,139.09㎡

建築時期：平成4年1月23日



### ③-4 Naha Trust Building

那覇トラストビル

所在地：沖縄県那覇市  
久米二丁目3番15号

構造：RC/S

階数：B1/8F

敷地面積：681.98㎡

延床面積：4,186.72㎡

建築時期：平成2年2月28日



### ③-5 Kearney Place Kanazawaeki-Mae

カーニープレイス金沢駅前

所在地：石川県金沢市  
堀川町2番13号

構造：SRC

階数：8F

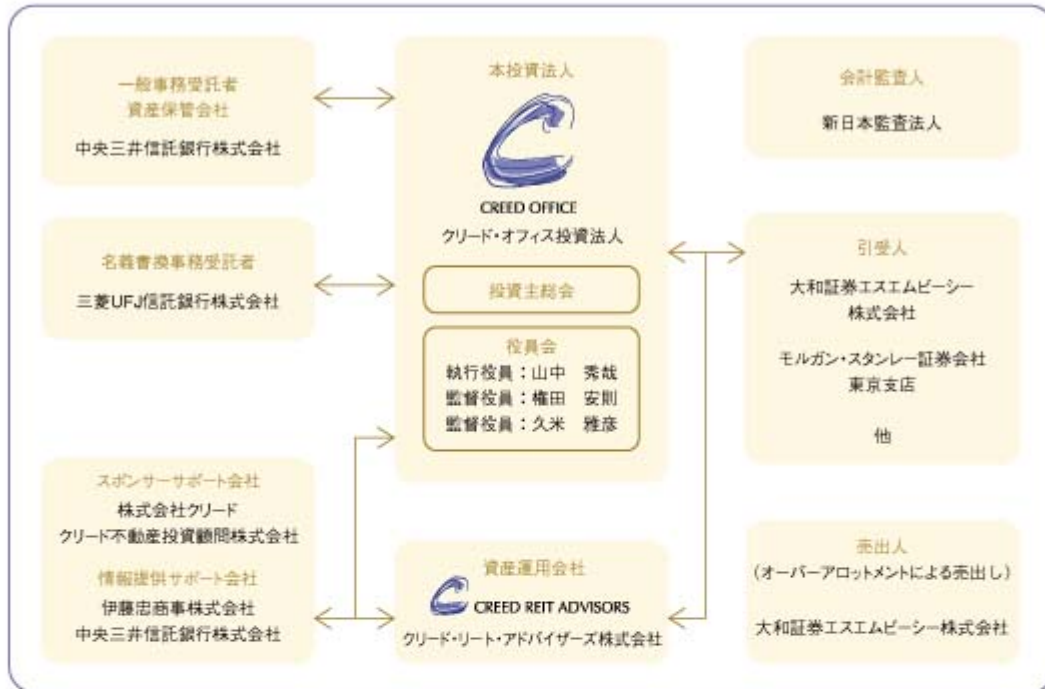
敷地面積：877.21㎡

延床面積：3,449.43㎡

建築時期：平成2年4月27日



投資法人の概要



資産運用会社の概要

名 称 クリード・リート・アドバイザーズ株式会社

資 本 400百万円  
(株式会社クリード 80.0%、伊藤忠商事株式会社 5.0%、中央三井信託銀行株式会社 5.0%、株式会社三井住友銀行 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 5.0%)

沿革 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(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(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(認可番号 内閣総理大臣第55号)

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。