



第9期 資産運用報告

自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日

クレッシェンド投資法人
東京都港区愛宕二丁目5番1号
<http://www.c-inv.co.jp/>



決算ハイライト

一口当たり分配金額について

第9期分配金額

第9期(平成17年12月1日～平成18年5月31日)分配金 **11,571円**

当初予想分配金額(11,003円)に比べて568円(+5.2%)増加しました。

第9期の営業期間は平成17年12月1日～平成18年5月31日の182日間です。

決算ハイライト

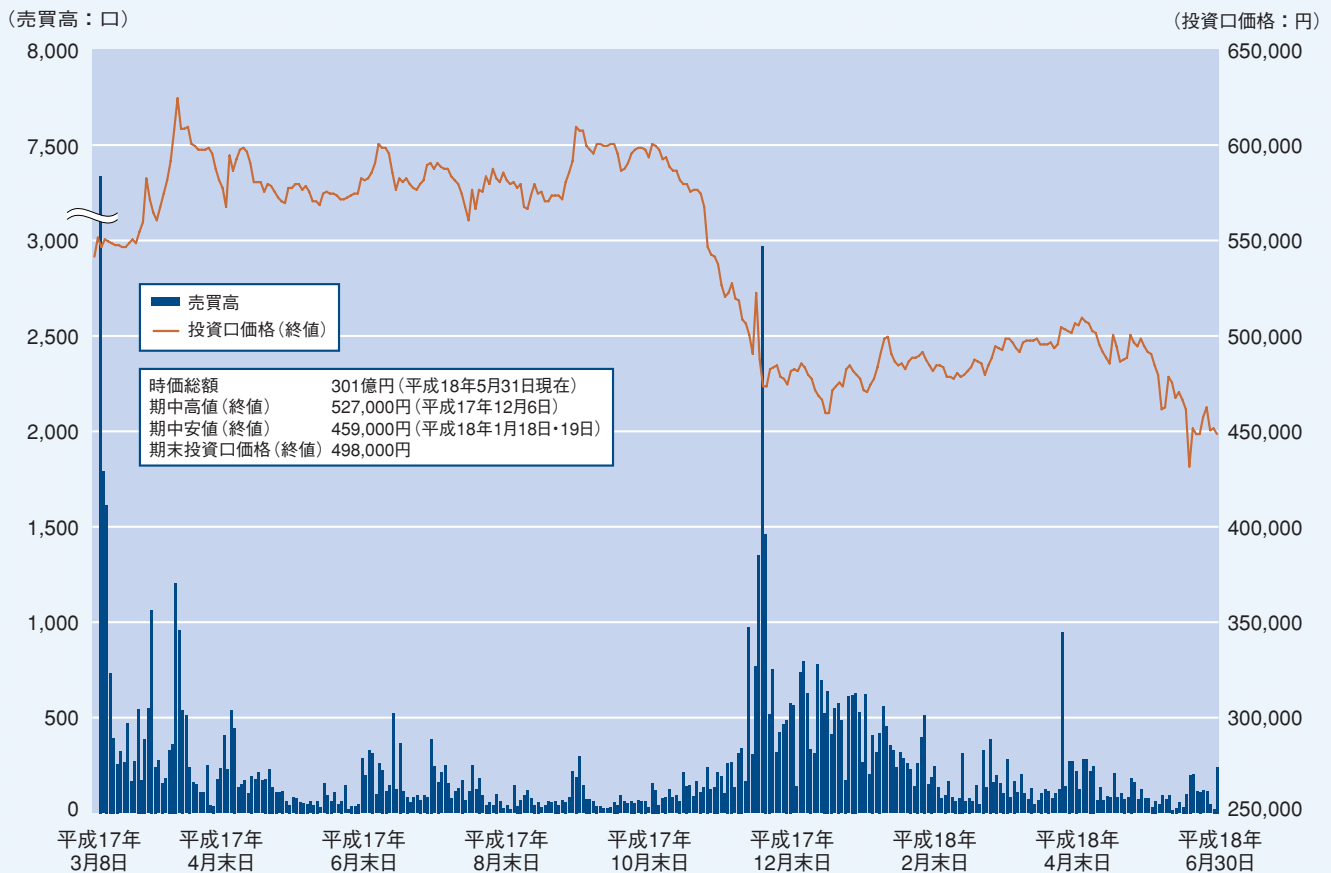
	第9期(予想)	第9期実績	第10期(予想)
営業収益	1,710百万円	1,809百万円	1,962百万円
営業利益	—	915百万円	—
経常利益	666百万円	700百万円	734百万円
当期純利益	665百万円	699百万円	733百万円
一口当たり分配金	11,003円	11,571円	12,123円

Contents

決算ハイライト	02
I. 投資法人の概要	04
投資主の皆様へ	04
外部成長戦略	07
内部成長戦略	10
財務戦略	12
ポートフォリオ	13
II. 資産運用報告	25
III. 貸借対照表	41
IV. 損益計算書	43
V. 投資主資本等変動計算書	44
VI. 注記表	45
VII. 金銭の分配に係る計算書	51
VIII. 監査報告書	52
IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	53
X. 投資主インフォメーション	55

投資口価格の推移

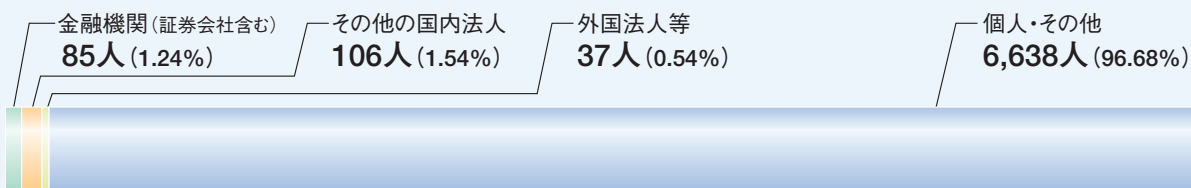
本投資法人の投資証券が上場された平成17年3月8日から平成18年6月30日までの株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口価格(終値)及び売買高の推移は以下の通りです。



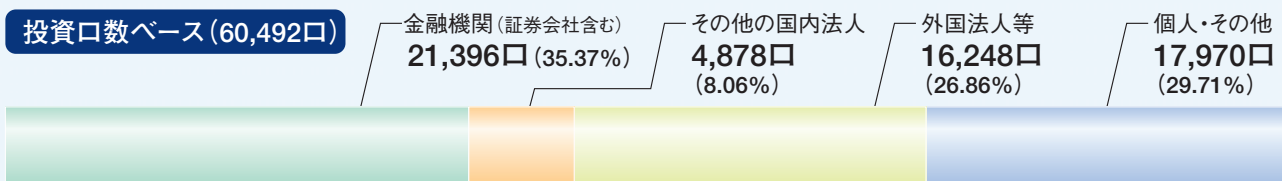
投資主の構成

(平成18年5月31日現在)

投資主数ベース(6,866人)



投資口数ベース(60,492口)



※投資主の構成比率は、小数点以下第3位を四捨五入しています。

投資主の皆様へ

投資主の皆様におかれましては、益々ご清栄の段、お慶び申し上げます。
平素よりご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、第9期の運用状況についてのご報告並びに今後の運用についての取
組み方針のご説明をさせていただきます。

本投資法人におきましては、投資口価格が下落しております
ことをお詫び申し上げますと共に、投資口価格の回復を至上
命題としまして運用に邁進して参ります。



クレッシェンド投資法人 執行役員
カナル投信株式会社 代表取締役社長

轉 充宏

本投資法人の基本理念

本投資法人では、「不動産の価値の高さ」＝「テナント需要の強さ」であるというのが、考え方の根底を成しております。言い方を代えますと、本投資法人において取得すべき不動産とは、テナントの立場から見て借りたいと思える物件であるということです。仮に、既存のテナントが退去したとしても、次のテナントを早急に誘致することができる不動産であれば、安定的な賃料収入を得ることが可能であり、その結果として不動産価値の下落も防ぐことができます。テナント需要の高い不動産を数多く取得し（外部成長）、かつ取得した建物の管理運営に力を入れることによりテナントの満足度を高め、賃料収入の維持向上を図ること（内部成長）によって、「運用資産の着実な成長」、「中長期的な安定収益の確保」という基本理念の達成を目指して参ります。

運用の特色

本投資法人では、外部成長と内部成長を支える運用方針において、3つの特色を有しております。

- 1 コア・アセット^(※)への集中投資
- 2 分散されたポートフォリオの構築
- 3 平和不動産とのパートナーシップ

(※) コア・アセットとは、東京都区部を中心とする投資エリアに存する中規模オフィスビル及びレジデンスをいいます。

1 コア・アセットへの集中投資

2 分散されたポートフォリオの構築

3 平和不動産とのパートナーシップ

内部成長

外部成長

運用資産の着実な成長

中長期的な安定収益の確保

1 コア・アセットへの集中投資

本投資法人は、コア・アセットである「東京都区部を中心とする投資エリアに存する中規模オフィスビル及びレジデンス」に集中投資していきます。

中規模オフィスビル

中規模オフィスビルの主たるテナント層であると考えられる中小規模の事業所数の相対的な多さ

東京都区部における事業所数及び従業員の多さ

厚いテナント層による豊富なテナント需要

レジデンス

東京都における人口増加傾向

他の主要府県との比較における人口及び世帯数の多さ

高い住宅需要に支えられた堅調なテナント需要

2 分散されたポートフォリオの構築

本投資法人は、厳格な投資基準に基づき、多数の物件へ投資することにより、用途、棟数及びテナントの分散を行い、ポートフォリオの収益変動リスクの極小化を図ります。

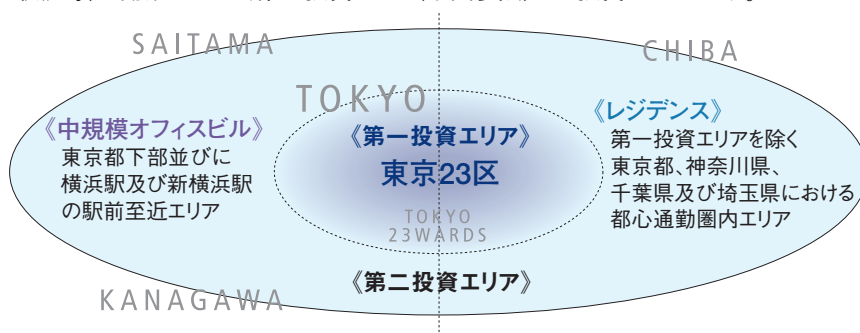
コア・アセットへの投資比率

ポートフォリオの80%以上（取得価格ベース）をコア・アセットに集中投資していきます。

コア・アセットにおける投資比率

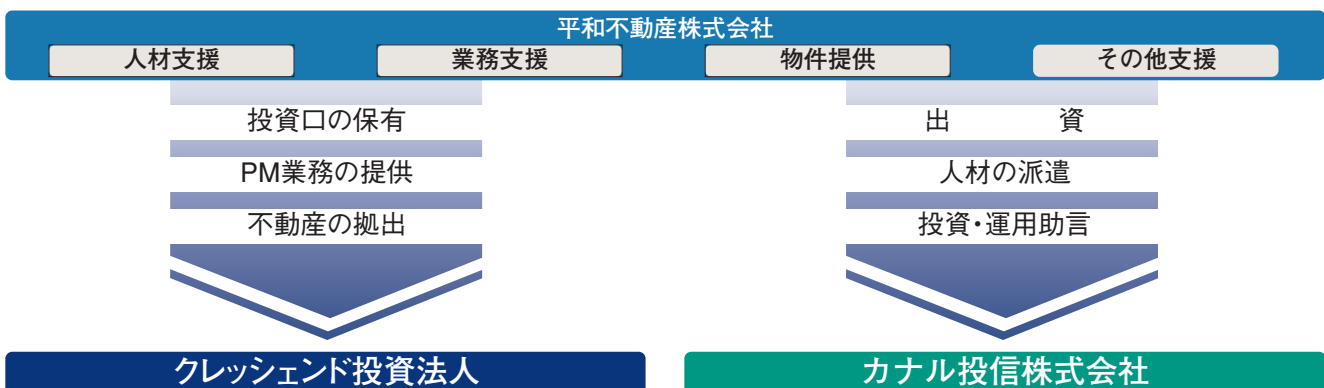
収益変動リスクの極小化及び市場変動等による影響の抑制を図るとともに、中規模オフィスビル及びレジデンス各々の投資メリットを効率的に享受するため、原則としてそれぞれポートフォリオの50%（取得価格ベース）を目標とします。

また、第一投資エリア（東京23区）を主たる投資エリアと位置付けますが、各エリアのマーケット状況（取引物件のストック量、取引価格の状況及び賃貸マーケット状況等）を勘案しながら、第二投資エリア（下図参照）にも投資していきます。



3 平和不動産とのパートナーシップ

本投資法人の資産運用会社であるカナル投信株式会社と業務提携関係にある平和不動産株式会社は、今後も本投資法人への仲介物件の速やかな情報提供や開発物件の優先的情報提供及び保有オフィスビルにおけるPM業務の実施並びにカナル投信株式会社への投資判断に関する助言の提供及び取締役の派遣等を通じ、より強固な業務提携関係を構築することを目指します。



投資主の皆様へ

第9期の運用状況のご報告及び今後の運用方針

■ 第9期の運用状況のご報告

当期におきましては賃上げに注力し、保有しております中規模オフィスビル全体の賃貸可能面積27,740㎡のうち16.6%にあたる4,589㎡につき従前賃料から賃料を改定した契約の開始若しくは締結をいたしました。(平成18年7月13日現在) この結果として、1期当たり(6ヶ月間)の賃料は、約28百万円の増加が見込まれています。これは第9期中規模オフィスビル賃料総額の3.8%に当たる金額ですが、改定賃料は第9期後半乃至第10期初旬から中旬にかけてのスタートとなるものが多い為、決算への影響は第10期以降に大きくなります。前述改定には新規入居テナント賃料のみでなく契約更新の既存テナントの継続賃料の改定も含まれており、他の既存テナントについても現在賃料改定の交渉を進めております。

レジデンスにつきましては、保有しております全賃貸可能住戸数643戸のうち4.0%にあたる26戸の従前テナント賃料から賃料の改定を行っております。この結果として、1期当たり(6ヶ月間)の賃料は、第9期のレジデンス賃料総額の0.02%にあたる約0.2百万円の増加となります。賃料の増加幅は小さいものの、安定的な収益の確保は進めていけるものと判断しております。

このような賃料改定による収益向上は、高稼働率の維持を前提としている為、本投資法人は稼働率の向上にも注力しており、稼働率は前期末92.34%から当期末97.56%へと向上しました。

外部成長につきましては、不動産価格の高騰が叫ばれるなか、ポートフォリオ全体の利回りを下げないよう、慎重な姿勢での物件取得を続けております。当期中に3棟47.7億円の取得を行いました。その他にも平和不動産のウェアハウス機能及び開発機能を最大限活用することにより、分配金のダイリューションを起こさない様に当投資法人においての取得時期を調整しながら進めております。

このような、内部成長及び外部成長の推進により、ポートフォリオ全体のNOI利回りは、前期末5.45%に対して、当期末では5.67%に向上しました。また、保有資産の鑑定評価額

につきましても、取得価格に対して前期末2.5%の増加から、当期末6.2%の増加に向上しました。更に当期においてZESTY久が原の売却に係る売買契約を締結しましたが(売却日は平成18年6月23日)、当期末の鑑定評価額320百万円(取得価格310百万円)に対して、369百万円での売却となっており、ポートフォリオ全体の価値は今後も増加させて行くことが可能であると判断しております。財務戦略につきましては、金利上昇に備えて、前期末において短期借入金169億円、長期借入金130億円であったのに対して、増資資金による短期借入金の返済及び短期借入金の長期借入金への変更により、当期末においては、短期借入金107億円、長期借入金177億円となり、長期借入金の比率が上昇しました。

(注) 全賃貸可能住戸数は、レジデンスの全賃貸可能戸数978戸を基礎として、固定賃料型マスターリース契約物件については賃貸可能住戸数を1戸と数え、そこから居住目的ではない賃貸可能戸数(Re-01 DJR北新宿の1階店舗部分)を除いた数をいいます。

■ 今後の運用方針

金利上昇による経費の増加を賄いながら、一口当たり分配金を増加させて行くことを命題とし、当該命題を達成する為に次の二つの重点目標の達成を図るべく運用を行って参ります。

① 賃料の増収による、収益の増加

当期において推進して参りました、オフィス賃料改定による増収を引き続き徹底して参ります。現時点では、未だオフィス全体の16.6%の改定を行ったのみであり、第10期以降は賃料改定交渉を更に広げて参ります。

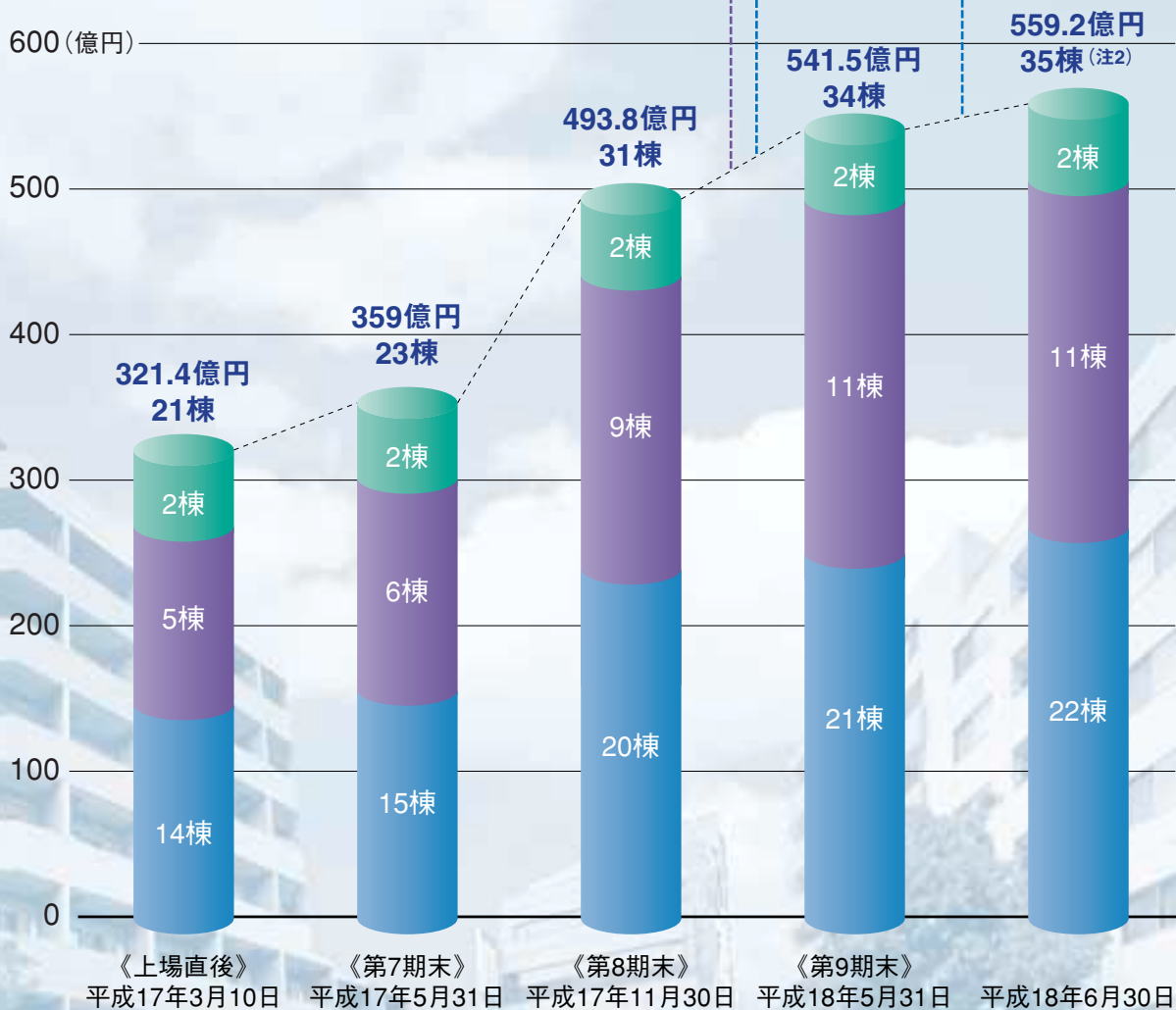
賃料の増収は、収益の向上のみならず、賃料をベースにした不動産の収益還元価額自体も増加させることになり、ポートフォリオ全体の含み益も増大させることができるものと考えております。

② ポートフォリオ全体の利回りを維持向上させながらの資産規模の拡大

平和不動産のウェアハウス機能及び開発機能を活用することにより、無理な取得競争を行うのではなく、ポートフォリオ全体のNOI利回りを維持向上させながら、資産規模の拡大を図って参ります。

外部成長戦略

ポートフォリオ構築までの軌跡



(注1) 金額は総ポートフォリオの投資金額 (取得価格ベース) となっています。
 (注2) ZESTY久が原については、平成18年6月23日に譲渡が完了しており、金額には含まれておりません。



外部成長戦略

期中取得資産



日総第15ビル

Nisso Dai 15 Building

日総第15ビルは、JR横浜線・東海道新幹線、横浜市営地下鉄「新横浜」駅から徒歩約7分の中規模事務所ビル等が建ち並ぶ業務商業地域内に立地する地下1階付8階建のオフィスビルです。本物件は1フロアあたり約450㎡と一定規模の貸室を有し、各種設備等に関してもオフィスビルとして標準的な設備水準を備えていると考えられます。

所在地：神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目17番19号
敷地面積：668.00㎡
延床面積：4,321.23㎡
構造・階層：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建
建築時期：平成5年2月



日本橋第一ビル

Nihonbashi Daiichi Building

日本橋第一ビルは、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅徒歩約1分に立地する地下1階付9階建のオフィスビルです。JR総武本線「新日本橋」駅からも徒歩約6分であることも含め、徒歩で5路線5駅の利用が可能であることから、都心部の各方面へのアクセスに優れています。本物件は、機械式駐車場27台のほか、オフィスビルとして標準的な設備水準を備えていると考えられます。

所在地：東京都中央区日本橋大伝馬町2番7号
敷地面積：520.69㎡
延床面積：3,455.35㎡
構造・階層：鉄骨造陸屋根地下1階付9階建
建築時期：昭和63年3月



アーバイルベルジェ明大前

Urbyl Berger Meidaimae

アーバイルベルジェ明大前は、京王井の頭線「東松原」駅徒歩約5分で、低層の戸建住宅及び中層程度の共同住宅が建ち並ぶ住宅地域に立地する、21㎡～24㎡程度の1Kタイプを中心とした総戸数53戸から構成される8階建のレジデンスです。若年層に人気のある新宿・渋谷・吉祥寺・下北沢等を中心とした都心へのアクセスが良好と考えられます。

所在地：東京都世田谷区羽根木一丁目27番7号
敷地面積：485.01㎡
延床面積：1,374.87㎡
構造・階層：鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
建築時期：平成17年6月
賃貸可能戸数：53戸



第10期取得資産

Re
-22

ジョイシティ日本橋

Joy City Nihonbashi

ジョイシティ日本橋は、東京メトロ東西線・日比谷線「茅場町」駅徒歩約5分に立地する1Kタイプ36戸及び1LDKタイプ12戸の総戸数48戸から構成される13階建のレジデンスです。大手町・丸の内・銀座・新宿・渋谷等の都心部各方面へのアクセスにも優れる交通接近性、生活利便性等を有することから立地条件は良好と考えられます。

所在地：東京都中央区日本橋小網町9番5号

敷地面積：222.40㎡

延床面積：1,546.01㎡

構造・階層：鉄筋コンクリート造
陸屋根13階建

建築時期：平成17年5月

賃貸可能戸数：48戸



Re
-23

グレファス上石神井

Grefas Kamishakujii

グレファス上石神井は、1階を店舗利用（コンビニエンスストア）とし、約20㎡から22㎡程度の1Kタイプ61戸及び約30㎡前後の1Kタイプ2戸の総戸数64戸から構成される8階建の新築レジデンスです。西武新宿線「上石神井」駅から徒歩約8分、「上石神井北口大通り商店街」の外延部で「新青梅街道」沿いに立地しており、交通接近性、生活利便性等は良好と考えられます。

所在地：東京都練馬区上石神井三丁目34番12号

敷地面積：536.09㎡

延床面積：1,676.83㎡

構造・階層：鉄筋コンクリート造
陸屋根8階建

建築時期：平成18年5月

賃貸可能戸数：64戸

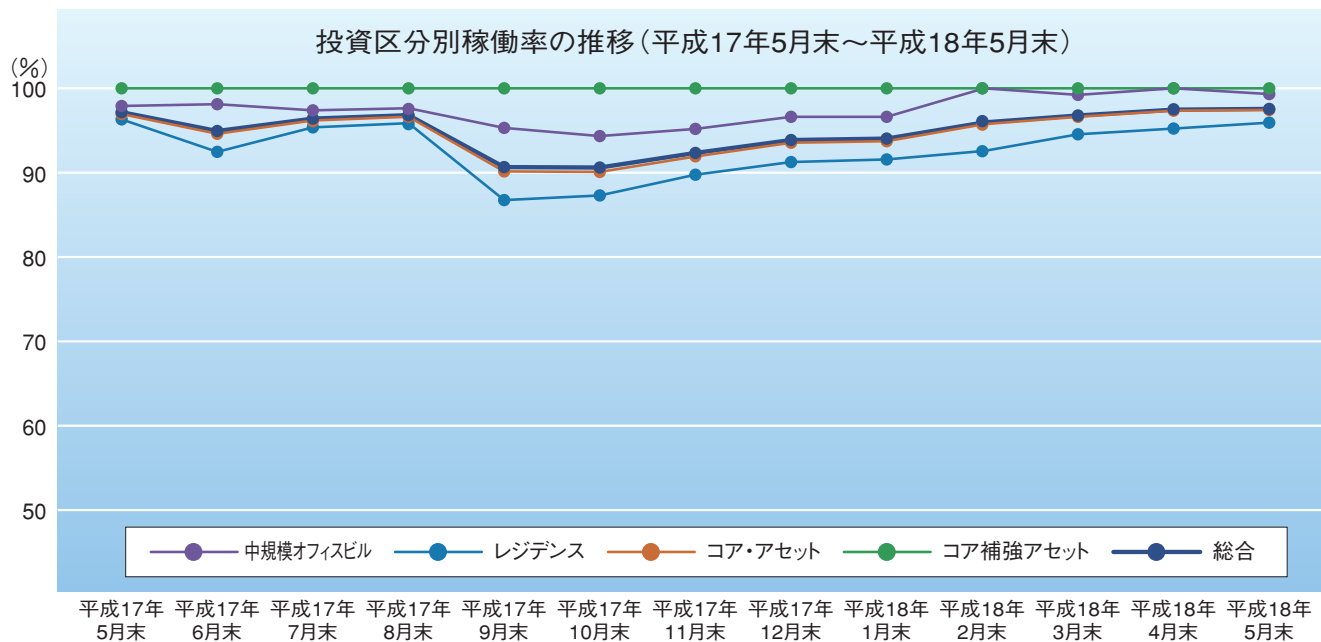


※上記各物件のコメントは、本投資法人が各物件取得時において発表した「資産の取得に関するお知らせ」等を基に記載しております。

内部成長戦略（運営管理戦略）

内部成長実績

高稼働率の維持



中規模オフィスビルテナント賃料改定実績

	面積		賃料改定増減		増減率
			月額増減	6か月分賃料増減	
平成18年5月31日現在オフィス総合	27,740.32㎡	8,391.44坪	—	—	—
新規賃料改定	215.47㎡	65.18坪	△32,590円	△195,540円	△3.03%
	847.71㎡	256.43坪	769,290円	4,615,740円	13.64%
	217.55㎡	65.80坪	65,500円	393,000円	6.34%
	234.25㎡	70.86坪	141,720円	850,320円	16.67%
	193.93㎡	58.66坪	△146,650円	△879,900円	△12.82%
	932.16㎡	281.97坪	2,255,760円	13,534,560円	40.00%
小計	2,641.07㎡	798.90坪	3,053,030円	18,318,180円	
継続賃料改定	847.71㎡	256.43坪	769,290円	4,615,740円	15.00%
	1,100.94㎡	333.02坪	863,205円	5,179,230円	11.76%
小計	1,948.65㎡	589.45坪	1,632,495円	9,794,970円	
合計	4,589.72㎡	1,388.35坪	4,685,525円	28,113,150円	

中規模オフィスビル合計に対する改定実績の割合（面積ベース） 16.55%

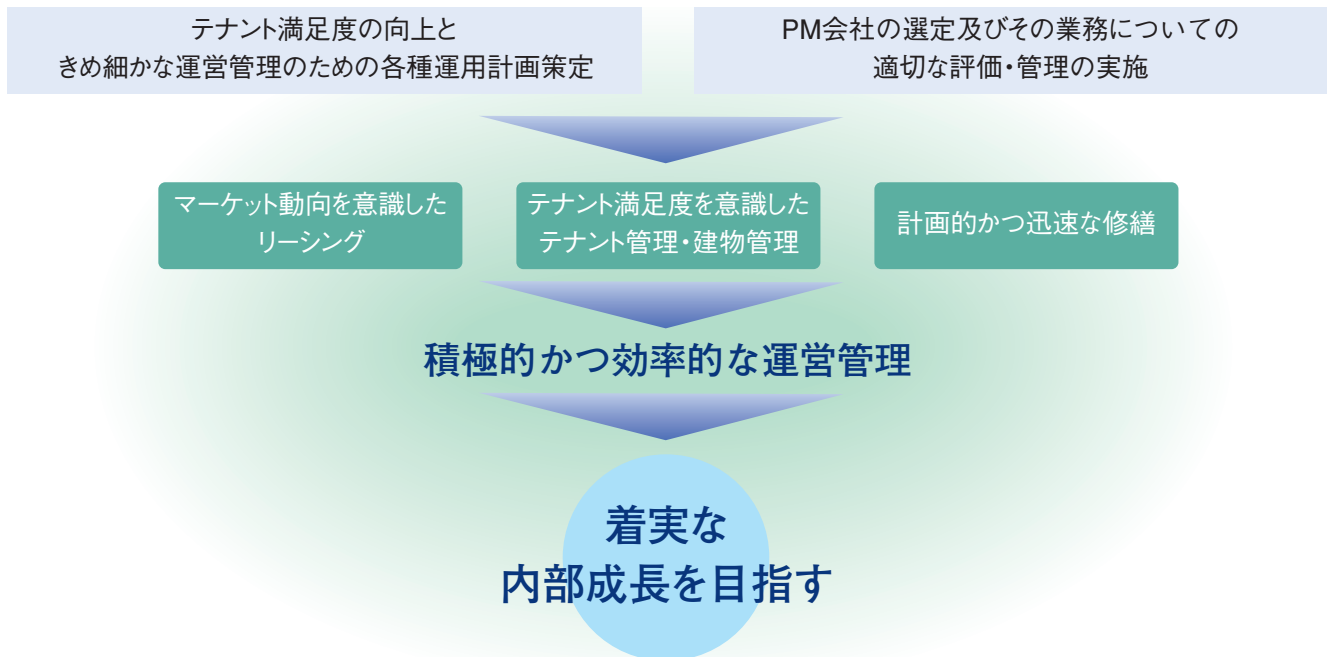
（注）9期中賃貸開始テナント及び契約締結済テナント（平成18年7月13日現在）

内部成長計画

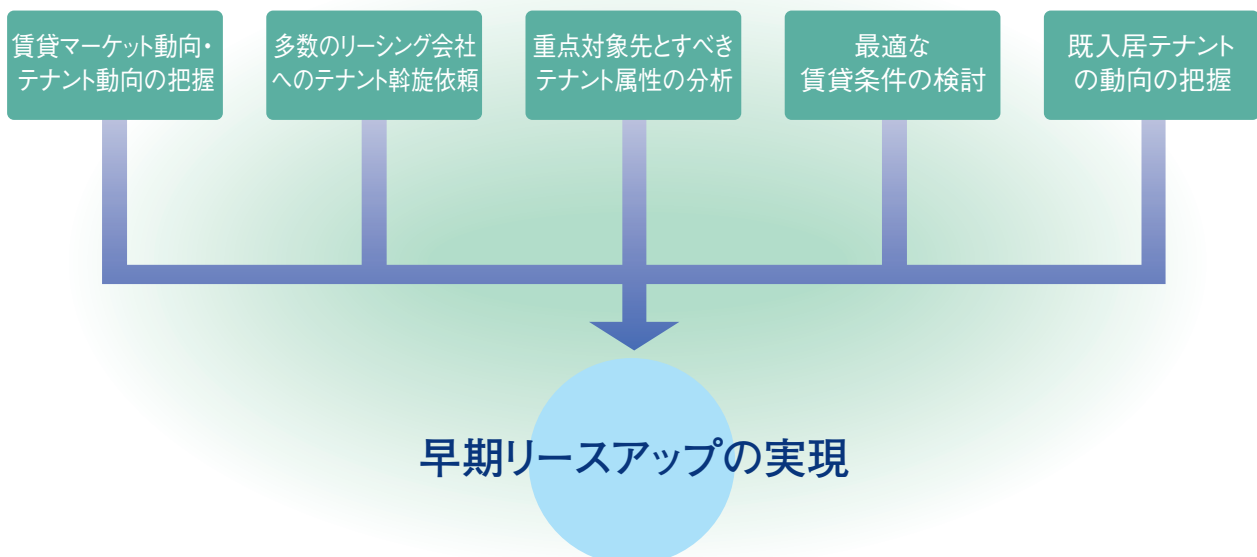
本投資法人は、以下の戦略に基づく積極的かつ効率的な運営管理により、着実な内部成長を目指します。

着実な内部成長

投資物件に係る賃料等の増額、安定的な高稼働率の維持及び管理コスト等の削減を図ります。



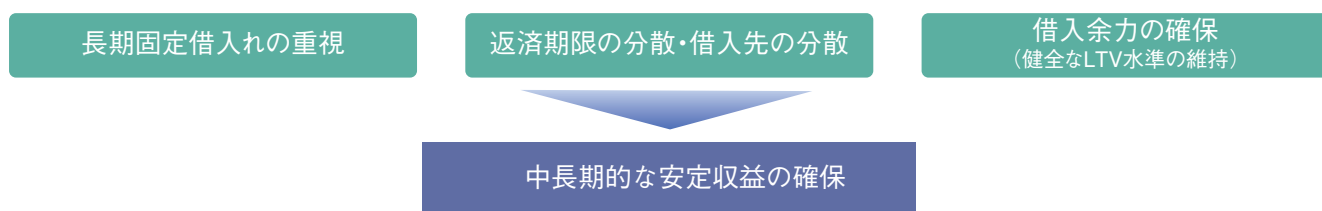
マーケット動向を意識したリーシング



財務戦略

財務戦略

本投資法人は、ポートフォリオの中長期的な安定収益の確保を実現するため、計画的かつ機動的な資金調達を目指します。具体的には、長期固定借入を重視し、リファイナンスリスク（資金再調達リスク）を軽減するための返済期限の分散、また借入先の分散等を図ります。



借入金明細表

平成18年6月30日現在における借入金は以下の通りです。

短期借入金（極度ローン）

借入先	借入金残高	金利	借入日	返済日	担保の有無
農林中央金庫	5,453.3百万円	1.11091%	平成17年12月20日	平成18年12月19日	有担保
株式会社りそな銀行	3,737.9百万円	1.11091%	平成17年12月20日	平成18年12月19日	有担保
株式会社あおぞら銀行	1,487.2百万円	1.11091%	平成17年12月20日	平成18年12月19日	有担保
株式会社りそな銀行	1,100百万円	1.23636%	平成18年6月23日	平成19年6月22日	有担保
株式会社あおぞら銀行	900百万円	1.17455%	平成18年6月30日	平成19年6月29日	有担保
合計	12,678.4百万円				

(注) 各極度ローンは変動金利を採用しています。上記利率は平成18年6月30日現在のものです。

中期及び長期借入金（タームローン）

借入先	借入金残高	金利	借入日	返済日	担保の有無
株式会社三菱東京UFJ銀行	6,425.5百万円	0.995%	平成17年3月10日	平成20年1月31日	有担保
株式会社あおぞら銀行					
中央三井信託銀行株式会社					
みずほ信託銀行株式会社					
株式会社三井住友銀行					
三菱UFJ信託銀行株式会社	6,425.5百万円	1.57%	平成17年3月10日	平成22年1月29日	有担保
株式会社りそな銀行					
株式会社三菱東京UFJ銀行					
株式会社あおぞら銀行					
中央三井信託銀行株式会社					
株式会社三井住友銀行	2,000百万円	1.195%	平成17年12月20日	平成20年12月19日	有担保
株式会社三菱東京UFJ銀行					
株式会社あおぞら銀行					
農林中央金庫	2,800百万円	1.8425%	平成18年3月31日	平成21年3月31日	有担保
農林中央金庫					
三菱UFJ信託銀行株式会社					
合計	17,651百万円				

(注) 中期及び長期借入金については、変動金利が設定されていますが、本投資法人は、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ契約を締結しているため、その効果を勘案した利率を記載しています。

ポ ー ト フ ォ リ オ

(平成18年6月30日現在)

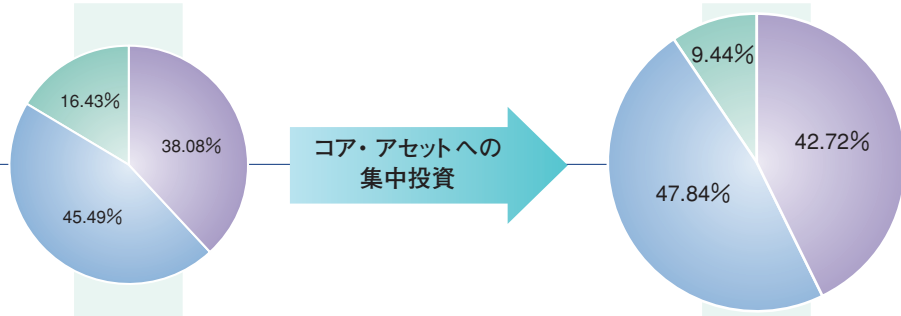
ポ ー ト フ ォ リ オ デ ー タ [取得価格ベース]

【上場直後(平成17年3月10日現在)】
資産規模321.4億円

【平成18年6月30日現在】
資産規模 559.2億円

■ 投資区分

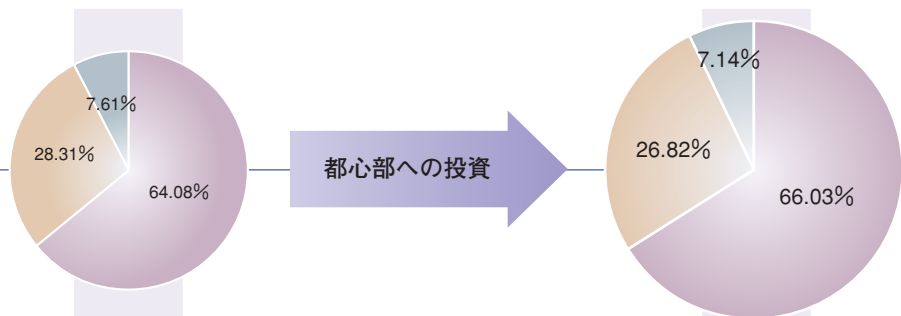
■ 中規模オフィスビル ■ レジデンス ■ コア補強アセット



■ 投資エリア区分

■ 都心5区(*) ■ 東京23区 ■ その他

(※) 千代田、港、中央、渋谷及び新宿の5区をいいます。



■ 築年数区分

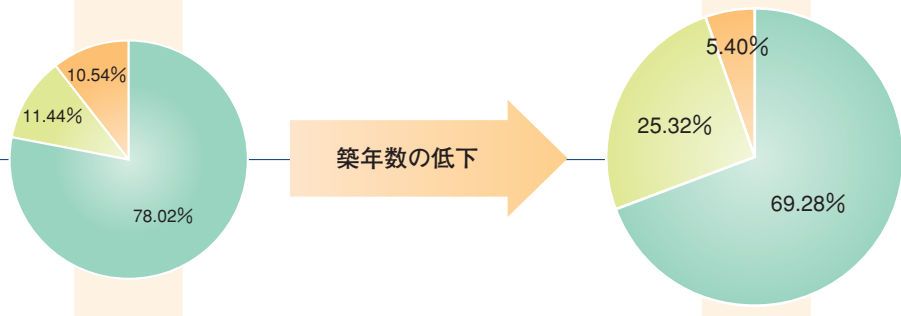
ポートフォリオ全体

■ 5年未満 ■ 5年以上10年未満
■ 10年以上15年未満 ■ 15年以上20年未満
■ 20年以上



■ 中規模オフィスビル

■ 10年以上15年未満 ■ 15年以上20年未満
■ 20年以上



■ レジデンス

■ 5年未満 ■ 5年以上10年未満
■ 10年以上15年未満 ■ 15年以上20年未満



(注) グラフ中の数値は、第10期取得資産であるジョイシティ日本橋(Re-22)及びグレファス上石神井(Re-23)の取得価格を含め、第10期譲渡資産であるZESTY久が原(Re-10)の取得価格を除いた比率です。
各数値は、各区分における取得価格の合計に対する各項目の取得価格の割合を記載しており、小数点第3位を四捨五入しています。

ポ ー ト フ ォ リ オ

ポ ー ト フ ォ リ オ サ マ リ ー

(平成18年5月31日現在)

投資区分	取得価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 ・調査価格 (百万円)	当期賃貸 事業収入 (千円)	当期NOI (千円) (注2)	賃貸可能 面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	賃貸可能 戸数 (戸)	稼働率 (%)
中規模オフィスビル	23,890	25,718	843,837	668,315	27,740.32	27,552.37	—	99.32
レジデンス	24,980	26,068	792,918	654,199	34,760.65	33,347.20	978	95.93
コア・アセット 小計	48,870	51,786	1,636,755	1,322,514	62,500.97	60,899.57	978	97.44
コア補強アセット 小計	5,280	5,705	172,683	146,915	3,058.88	3,058.88	127	100.00
合計	54,150	57,491	1,809,439	1,469,430	65,559.85	63,958.45	1,105	97.56

コア・アセット 中規模オフィスビル

番号	物件名	所在地	建築時期	取得価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 ・調査価格 (百万円)
Of-01	朝日生命五反田ビル	東京都品川区東五反田	昭和55年5月	1,290	1,367
Of-02	紀文第一ビル	東京都中央区築地	平成5年3月	950	1,061
Of-03	第百生命新宿ビル	東京都新宿区新宿	昭和63年9月	1,400	1,533
Of-04	恵比寿スクエア	東京都渋谷区恵比寿	平成6年5月	7,050	7,869
Of-05	水天宮平和ビル	東京都中央区日本橋蛸殻町	平成3年8月	1,550	1,648
Of-06	NV富岡ビル	東京都江東区富岡	平成2年12月	2,500	2,500
Of-07	浜松町SSビル	東京都港区芝大門	平成3年12月	1,530	1,650
Of-08	国際溜池ビル	東京都港区赤坂	平成4年2月	2,700	2,850
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	東京都港区高輪	平成6年6月	1,220	1,380
Of-10	日総第15ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜	平成5年2月	1,550	1,570
Of-11	日本橋第一ビル	東京都中央区日本橋大伝馬町	昭和63年3月	2,150	2,290
中規模オフィスビル 小計				23,890	25,718

(注1) 「取得価格」の欄には、不動産売買契約書及び信託受益権売買契約書に記載された売買代金（消費税等相当額及び取得に要した諸費用は含みません。以下同じ。）を記載しています。

(注2) 「当期NOI」の欄には、各物件に係る当期賃貸事業収益の合計から当期賃貸事業費用（各物件の当期減価償却費は含みません。）の合計を控除した金額を記載しています。

(注3) 「テナント総数」の欄には、信託受託者及び不動産の所有者（以下「信託受託者等」といいます。）を賃貸人としたテナントの総数を記載しています。例えば、マスターリース会社（信託受託者等から各投資対象不動産を一括して賃借する会社）が一括して賃借し、エンドテナントに転貸している場合には、テナント総数を1としています。しかし、一部の物件については平成18年5月31日現在、賃貸人がマスターリース会社に変更されることについての同意を得られていないエンドテナントがあり、信託受託者等を賃貸人とするテナント数は2以上となる場合がありますが、ここでは便宜上テナント総数を1と記載しています。



(平成18年5月31日現在)

当期賃貸 事業収入 (千円)	当期NOI (千円) (注2)	運用日数 (日)	賃貸可能 面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	賃貸可能 戸数 (戸)	賃貸戸数 (戸)	テナント 総数 (件) (注3)	稼働率 (%)	マスター リース 種別
61,981	45,182	182	1,743.34	1,555.39	—	—	8	89.22	—
49,964	36,156	182	1,246.91	1,246.91	—	—	7	100.00	—
66,165	46,819	182	1,815.13	1,815.13	—	—	6	100.00	—
224,707	189,096	182	5,423.94	5,423.94	—	—	1	100.00	パス・スルー
69,525	53,452	182	1,897.71	1,897.71	—	—	1	100.00	パス・スルー
93,361	69,906	182	3,736.53	3,736.53	—	—	5	100.00	—
56,633	45,858	182	1,822.32	1,822.32	—	—	9	100.00	—
88,967	73,468	182	2,285.32	2,285.32	—	—	6	100.00	—
61,511	45,155	182	2,146.82	2,146.82	—	—	8	100.00	—
46,079	43,262	163	2,995.59	2,995.59	—	—	1	100.00	固定賃料
24,938	19,956	62	2,626.71	2,626.71	—	—	9	100.00	—
843,837	668,315	—	27,740.32	27,552.37	—	—	61	99.32	—

ポ ー ト フ ォ リ オ

コア・アセット レジデンス

番号	物件名	所在地	建築時期	取得価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 ・調査価格 (百万円)
Re-01	DJR北新宿	東京都新宿区北新宿	平成4年2月	495	528
Re-02	コンコード舞浜	千葉県浦安市富士見	平成15年3月	960	1,025
Re-03	コンコード市川	千葉県市川市相之川	平成15年3月	430	445
Re-04	FLEG神楽坂	東京都新宿区南町	平成14年12月	970	973
Re-05	FLEG目黒	東京都目黒区下目黒	平成15年4月	660	636
Re-06	エステージ上野毛	東京都世田谷区上野毛	平成1年3月	1,020	1,073
Re-07	ブルーマーレ	東京都中央区佃	平成15年12月	1,230	1,266
Re-08	マイア渋谷桜丘	東京都渋谷区桜丘町	平成15年12月	820	836
Re-09	レグルス東葛西	東京都江戸川区東葛西	平成14年11月	650	663
Re-10	ZESTY久が原*	東京都大田区西嶺町	平成15年9月	310	320
Re-11	ミルーム若林公園	東京都世田谷区若林	平成16年2月	3,610	3,692
Re-12	ミルーム碑文谷	東京都目黒区碑文谷	平成16年2月	1,560	1,608
Re-13	サンテラス反町公園	神奈川県横浜市神奈川区反町	平成10年2月	535	607
Re-14	メインステージ南麻布Ⅲ	東京都港区南麻布	平成16年4月	1,370	1,395
Re-15	コスモグラシア麻布十番	東京都港区東麻布	平成17年1月	1,260	1,291
Re-16	アドバンテージ学芸大学	東京都目黒区下目黒	平成17年3月	1,000	1,040
Re-17	エルミタージュ東神田	東京都千代田区東神田	平成17年6月	1,100	1,180
Re-18	エルミタージュ東日本橋	東京都中央区東日本橋	平成17年6月	1,210	1,290
Re-19	エルミタージュ練馬	東京都練馬区練馬	平成17年5月	690	750
Re-20	ランドステージ白金高輪	東京都港区高輪	平成17年8月	4,030	4,340
Re-21	アーバイルベルジェ明大前	東京都世田谷区羽根木	平成17年6月	1,070	1,110
レジデンス 小計				24,980	26,068

*Re-10 ZESTY久が原については、平成18年6月23日に譲渡済です。

コア補強アセット

番号	物件名	所在地	建築時期	取得価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 ・調査価格 (百万円)
Ot-01	エムズ原宿	東京都渋谷区神宮前	昭和45年1月	4,760	5,177
Ot-02	和光学生ハイツ	埼玉県和光市中央	平成2年4月	520	528
コア補強アセット 小計				5,280	5,705

(平成18年5月31日現在)

当期賃貸 事業収入 (千円)	当期NOI (千円) (注2)	運用日数 (日)	賃貸可能 面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	賃貸可能 戸数 (戸)	賃貸戸数 (戸)	テナント 総数 (件) (注3)	稼働率 (%)	マスター リース 種別
23,734	18,278	182	1,004.28	963.90	45	43	1	95.98	パス・スルー
38,515	31,568	182	1,726.56	1,726.56	83	83	1	100.00	パス・スルー
17,406	13,813	182	724.46	724.46	36	36	1	100.00	パス・スルー
33,250	29,990	182	1,232.38	1,232.38	24	20	1	100.00	固定賃料
22,387	19,770	182	836.36	836.36	21	15	1	100.00	固定賃料
44,287	28,391	182	2,555.42	2,171.27	26	22	1	84.97	パス・スルー
49,122	39,296	182	1,718.59	1,718.59	65	65	1	100.00	パス・スルー
24,881	22,661	182	876.03	876.03	21	19	1	100.00	固定賃料
23,756	20,525	182	1,167.36	1,167.36	48	45	1	100.00	固定賃料
11,060	9,235	182	507.12	472.79	16	15	1	93.23	パス・スルー
115,390	104,077	182	5,490.36	5,490.36	97	87	1	100.00	固定賃料
46,483	37,500	182	1,897.46	1,607.16	53	45	1	84.70	パス・スルー
27,948	18,676	182	1,548.72	1,493.53	27	26	1	96.44	パス・スルー
44,212	38,264	182	1,325.20	1,258.96	60	57	1	95.00	パス・スルー
36,751	32,146	182	1,116.78	1,116.78	29	29	1	100.00	パス・スルー
25,919	21,217	182	1,217.46	971.17	27	22	1	79.77	パス・スルー
31,748	28,179	182	1,462.18	1,462.18	64	60	1	100.00	固定賃料
35,391	31,555	182	1,684.40	1,684.40	66	64	1	100.00	固定賃料
25,058	21,447	182	1,024.52	985.20	51	49	1	96.16	パス・スルー
105,491	78,685	182	4,457.76	4,387.86	66	65	1	98.43	パス・スルー
10,123	8,916	62	1,187.25	999.90	53	45	1	84.22	パス・スルー
792,918	654,199	—	34,760.65	33,347.20	978	912	21	95.93	—

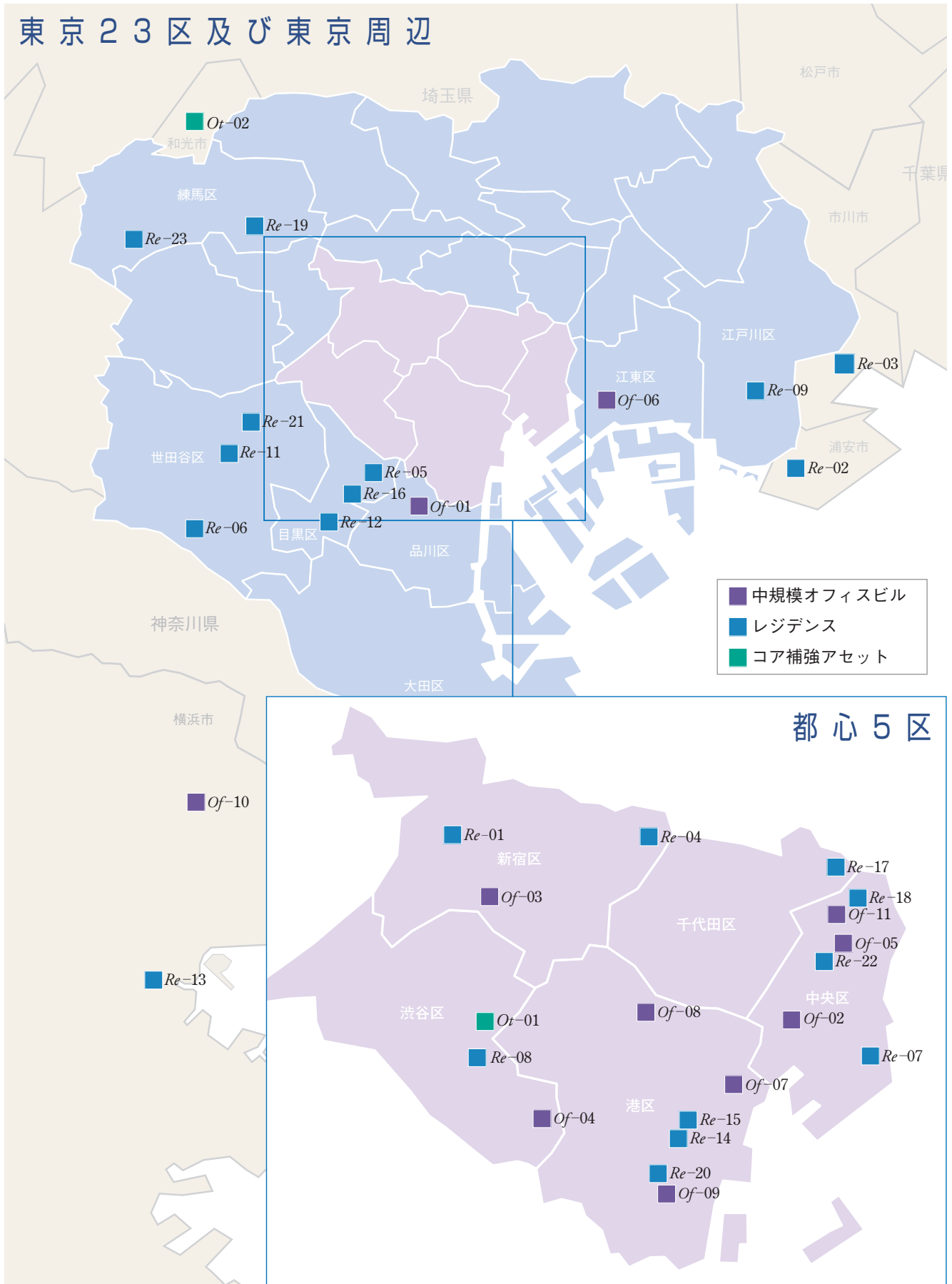
(平成18年5月31日現在)

当期賃貸 事業収入 (千円)	当期NOI (千円) (注2)	運用日数 (日)	賃貸可能 面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	賃貸可能 戸数 (戸)	賃貸戸数 (戸)	テナント 総数 (件) (注3)	稼働率 (%)	マスター リース 種別
148,299	129,643	182	1,374.86	1,374.86	—	—	5	100.00	—
24,384	17,272	182	1,684.02	1,684.02	127	106	1	100.00	固定賃料
172,683	146,915	—	3,058.88	3,058.88	127	106	6	100.00	—

ポ ー ト フ ォ リ オ

(平成18年6月30日現在)

ポ ー ト フ ォ リ オ 地 図



ポ ー ト フ ォ リ オ 物 件 一 覧

取得済資産

Of
-01 朝日生命五反田ビル
Asahi Life Insurance Gotanda Building

所在地：東京都品川区東五反田五丁目25番16号
敷地面積：605.72㎡
延床面積：2,921.56㎡
構造・階層：鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造地下2階付9階建
建築時期：昭和55年5月



Of
-02 紀文第一ビル
Kibun Daiichi Building

所在地：東京都中央区築地七丁目5番3号
敷地面積：331.55㎡
延床面積：1,898.80㎡
構造・階層：鉄骨造・鉄筋コンクリート造地下1階付7階建
建築時期：平成5年3月



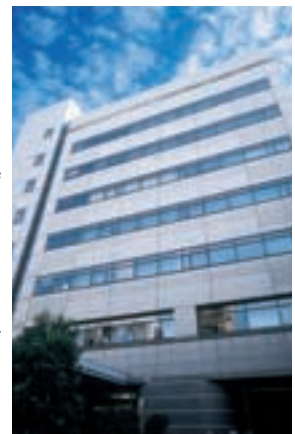
Of
-03 第百生命新宿ビル
Daihyaku Life Insurance Shinjuku Building

所在地：東京都新宿区新宿二丁目1番9号
敷地面積：311.63㎡
延床面積：2,652.07㎡
構造・階層：鉄骨鉄筋コンクリート造地下2階付9階建
建築時期：昭和63年9月



Of
-04 恵比寿スクエア
Ebisu Square

所在地：東京都渋谷区恵比寿一丁目23番23号
敷地面積：1,560.77㎡
延床面積：8,644.00㎡
構造・階層：鉄骨造・鉄筋コンクリート造地下1階付7階建
建築時期：平成6年5月



Of
-05 水天宮平和ビル
Suitengu Heiwa Building

所在地：東京都中央区日本橋蛸船町一丁目16番8号
敷地面積：316.73㎡
延床面積：2,177.81㎡
構造・階層：鉄骨鉄筋コンクリート造9階建
建築時期：平成3年8月



Of
-06 NV富岡ビル
NV Tomioka Building

所在地：東京都江東区富岡二丁目1番9号
敷地面積：748.36㎡
延床面積：4,558.01㎡
構造・階層：鉄骨鉄筋コンクリート造8階建
建築時期：平成2年12月



ポ ー ト フ ォ リ オ

ポ ー ト フ ォ リ オ 物 件 一 覧

取得済資産

Of-07 浜松町SSビル Hamamatsucho SS Building

所在地：東京都港区芝大門二丁目12番9号
敷地面積：294.50㎡
延床面積：2,184.76㎡
構造・階層：鉄骨造10階建
建築時期：平成3年12月



Of-08 国際溜池ビル Kokusai Tameike Building

所在地：東京都港区赤坂二丁目12番10号
敷地面積：533.32㎡
延床面積：3,089.73㎡
構造・階層：鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階付7階建
建築時期：平成4年2月



Of-09 グレイスビル泉岳寺前 Grace Building Sengakujimae

所在地：東京都港区高輪二丁目15番8号
敷地面積：538.50㎡（注1）
延床面積：2,401.74㎡（注2）
構造・階層：鉄骨造・鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階付10階建
建築時期：平成6年6月

（注1）地上権（敷地権）部分：501.05㎡及び所有権（敷地権）部分：37.45㎡の合計を記載しています。
（注2）一棟の延床面積：2,874.96㎡に専有面積割合：83.54%を乗じた数値を記載しています。



Re
-01 DJR北新宿
DJR Kitashinjuku

所在地：東京都新宿区北新宿
一丁目29番10号
敷地面積：333.22㎡
延床面積：1,152.01㎡
構造・階層：鉄筋コンクリート造
地下1階付8階建
建築時期：平成4年2月
賃貸可能戸数：45戸



Re
-02 コンコード舞浜
Concord Maihama

所在地：千葉県浦安市富士見
五丁目18番8号
敷地面積：893.00㎡
延床面積：1,856.01㎡
構造・階層：鉄筋コンクリート造
6階建
建築時期：平成15年3月
賃貸可能戸数：83戸



Re
-03 コンコード市川
Concord Ichikawa

所在地：千葉県市川市相之川
四丁目8番13号
敷地面積：218.22㎡
延床面積：884.60㎡
構造・階層：鉄筋コンクリート造
9階建
建築時期：平成15年3月
賃貸可能戸数：36戸



Re
-04 FLEG神楽坂
FLEG Kagurazaka

所在地：東京都新宿区南町
34番1号
敷地面積：584.55㎡
延床面積：1,400.82㎡
構造・階層：鉄筋コンクリート造
6階建
建築時期：平成14年12月
賃貸可能戸数：24戸



Re
-05 FLEG目黒
FLEG Meguro

所在地：東京都目黒区下目黒
二丁目15番10号
敷地面積：213.45㎡
延床面積：948.48㎡
構造・階層：鉄骨鉄筋コンクリート造12階建
建築時期：平成15年4月
賃貸可能戸数：21戸



Re
-06 エステージ上野毛
E-stage Kaminoge

所在地：東京都世田谷区上野
毛一丁目33番13号
敷地面積：1,300.97㎡
延床面積：3,664.82㎡
構造・階層：鉄筋コンクリート造
地下1階付5階建
建築時期：平成1年3月
賃貸可能戸数：26戸



ポ ー ト フ ォ リ オ

ポ ー ト フ ォ リ オ 物 件 一 覧

取得済資産

Re -07 ブルーマーレ Blue Mare

所在地：東京都中央区佃三丁目6番7号
敷地面積：432.20㎡
延床面積：2,015.33㎡
構造・階層：鉄筋コンクリート造
9階建
建築時期：平成15年12月
賃貸可能戸数：65戸



Re -08 マイア渋谷桜丘 Maia Shibuya Sakuragaoka

所在地：東京都渋谷区桜丘町30番12号
敷地面積：295.97㎡
延床面積：997.49㎡
構造・階層：鉄筋コンクリート造
地下1階付6階建
建築時期：平成15年12月
賃貸可能戸数：21戸



Re -09 レグルス東葛西 Regulus Higashikasai

所在地：東京都江戸川区東葛西七丁目10番6号
敷地面積：約417㎡（注）
延床面積：1,392.74㎡
構造・階層：鉄筋コンクリート造
9階建
建築時期：平成14年11月
賃貸可能戸数：48戸

（注）葛西土地区画整理組合からの仮換地指定通知における仮換地地積を記載しています。



Re -10 ZESTY久が原 Zesty Kugahara

所在地：東京都大田区西嶺町19番3号
敷地面積：238.36㎡
延床面積：553.52㎡
構造・階層：鉄筋コンクリート造
4階建
建築時期：平成15年9月
賃貸可能戸数：16戸
※平成18年6月23日に譲渡済です。



Re -11 ミルーム若林公園 Mirum Wakabayashi Koen

所在地：東京都世田谷区若林四丁目33番14号
敷地面積：2,949.17㎡
延床面積：6,689.03㎡
構造・階層：鉄筋コンクリート造
地下1階付8階建
建築時期：平成16年2月
賃貸可能戸数：97戸



Re -12 ミルーム碑文谷 Mirum Himonya

所在地：東京都目黒区碑文谷五丁目5番15号
敷地面積：856.19㎡
延床面積：2,412.83㎡
構造・階層：鉄筋コンクリート造
地下1階付9階建
建築時期：平成16年2月
賃貸可能戸数：53戸



Re
-13 サンテラス反町公園
Sun Terrace Tanmachi Koen

所在地：神奈川県横浜市神奈川区反町二丁目15番2号
敷地面積：467.75㎡
延床面積：1,888.69㎡（注）
構造・階層：鉄骨鉄筋コンクリート造10階建
建築時期：平成10年2月
賃貸可能戸数：27戸
 （注）附属建物（塵芥室：RC1F 6.74㎡）が含まれます。



Re
-14 メインステージ南麻布Ⅲ
Main Stage Minami Azabu III

所在地：東京都港区南麻布二丁目13番20号
敷地面積：279.73㎡
延床面積：1,673.32㎡
構造・階層：鉄筋コンクリート造11階建
建築時期：平成16年4月
賃貸可能戸数：60戸



Re
-15 コスモグラシア麻布十番
Cosmos Gracia Azabujuban

所在地：東京都港区東麻布三丁目3番4号
敷地面積：499.24㎡
延床面積：1,225.85㎡（注）
構造・階層：鉄筋コンクリート造8階建
建築時期：平成17年1月
賃貸可能戸数：29戸
 （注）附属建物（ゴミ置場：RC1F 11.56㎡）が含まれます。



Re
-16 アドバンテージ学芸大学
Advantage Gakugeidaigaku

所在地：東京都目黒区下目黒六丁目18番27号
敷地面積：268.70㎡
延床面積：1,431.57㎡
構造・階層：鉄筋コンクリート造10階建
建築時期：平成17年3月
賃貸可能戸数：27戸



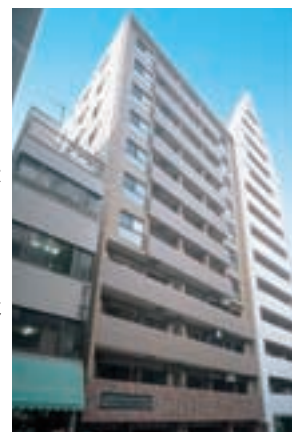
Re
-17 エルミタージュ東神田
Hermitage Higashikanda

所在地：東京都千代田区東神田三丁目1番9号
敷地面積：262.07㎡
延床面積：1,596.11㎡
構造・階層：鉄筋コンクリート造12階建
建築時期：平成17年6月
賃貸可能戸数：64戸



Re
-18 エルミタージュ東日本橋
Hermitage Higashinohonbashi

所在地：東京都中央区東日本橋三丁目6番8号
敷地面積：312.76㎡
延床面積：2,101.31㎡
構造・階層：鉄筋コンクリート造11階建
建築時期：平成17年6月
賃貸可能戸数：66戸



ポ ー ト フ ォ リ オ

ポ ー ト フ ォ リ オ 物 件 一 覧

取得済資産

Re-19 エルミタージュ練馬 Hermitage Nerima

所在地：東京都練馬区練馬三丁目1番12号
敷地面積：368.67㎡
延床面積：1,200.77㎡
構造・階層：鉄筋コンクリート造9階建
建築時期：平成17年5月
賃貸可能戸数：51戸



Re-20 ランドステージ白金高輪 Landstage Shirokanetakanawa

所在地：東京都港区高輪一丁目2番6号
敷地面積：922.21㎡
延床面積：5,282.41㎡
構造・階層：鉄骨鉄筋コンクリート造14階建
建築時期：平成17年8月
賃貸可能戸数：66戸



Ot-01 エムズ原宿 m Harajuku

所在地：東京都渋谷区神宮前六丁目27番8号
敷地面積：376.07㎡
延床面積：1,465.04㎡
構造・階層：鉄筋コンクリート造・鉄骨造地下1階付5階建
建築時期：昭和45年1月



Ot-02 和光学生ハイツ Wako Gakusei Heights

所在地：埼玉県和光市中央一丁目2番9号
敷地面積：1,728.40㎡
延床面積：3,434.07㎡
構造・階層：鉄筋コンクリート造5階建
建築時期：平成2年4月
賃貸可能戸数：127戸



1 資産運用の現況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

	期別 決算年月	単位	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
			平成16年3月	平成16年9月	平成17年5月	平成17年11月	平成18年5月
営業成績	営業収益 ^(注2)	百万円	2	2	1,106	1,590	1,809
	営業費用	百万円	3	4	489	796	894
	営業利益又は損失(△)	百万円	△1	△2	616	793	915
	経常利益又は損失(△)	百万円	△2	△3	323	593	700
	当期純利益又は純損失(△)	百万円	△2	△4	322	592	699
事業収支	不動産賃貸事業収益	百万円	—	—	1,102	1,590	1,809
	不動産賃貸事業費用	百万円	—	—	330	544	630
	減価償却費	百万円	—	—	161	238	290
	賃貸NOI ^(注4)	百万円	—	—	933	1,284	1,469
	資本的支出額	百万円	—	—	32	57	45
	FFO ^(注5)	百万円	△2	△4	484	830	990
	1口当たりFFO ^(注6)	円	△2,823	△4,002	10,360	17,746	16,377
財産等の状況	総資産額	百万円	98	94	40,195	54,356	60,061
	有利子負債額	百万円	—	—	16,600	29,930	28,570
	期末総資産有利子負債比率	%	—	—	41.3	55.1	47.6
	純資産額 ^(注7)	百万円	91	87	22,081	22,362	29,099
	1口当たり純資産額 ^(注7)	円	91,864	87,862	471,901	477,914	481,052
	期末自己資本比率 ^(注7)	%	92.9	92.5	54.9	41.1	48.4
	出資総額	百万円	100	100	21,770	21,770	28,411
分配金の状況	発行済投資口数 ^(注8)	口	1,000	1,000	46,792	46,792	60,492
	分配金総額	百万円	—	—	310	592	699
	配当性向 ^(注9)	%	—	—	96.2	99.9	100.0
	1口当たり分配金額	円	—	—	6,640	12,653	11,571
	1口当たり利益分配金額	円	—	—	6,640	12,653	11,571
	1口当たり利益超過分配金額	円	—	—	—	—	—
経営指標	総資産経常利益率又は損失率(△) ^(注7, 10)	%	△2.7	△4.0	1.0	1.3	1.2
	年換算 ^(注7, 10)	%	—	—	1.8	2.5	2.4
	自己資本利益率又は損失率(△) ^(注7, 10)	%	△3.0	△4.5	2.2	2.7	2.7
	年換算 ^(注7, 10)	%	—	—	4.0	5.3	5.4
	DSCR ^(注11)	倍	—	—	4.7	6.3	7.2
ポートフォリオ	当期運用日数 ^(注10)	日	—	—	201	183	182
	不動産等の帳簿価額 ^(注12)	百万円	—	—	36,420	50,347	55,068
	期末投資物件数 ^(注12)	件	—	—	23	31	34
	期末総賃貸可能面積 ^(注12)	m ²	—	—	42,649.52	58,750.30	65,559.85
	期末テナント数 ^(注12)	件	—	—	51	79	88
	期末稼働率 ^(注12)	%	—	—	97.2	92.3	97.6

(注1) 本投資法人の営業期間は、毎年6月1日から11月30日まで及び12月1日から翌年5月31日までの各6ヵ月間です。但し、第5期の営業期間は10月1日から翌年3月31日まで、第6期の営業期間は4月1日から9月30日までの各6ヵ月間です。なお、第7期の営業期間は平成16年10月1日から平成17年5月31日までです。

(注2) 第5期に、私募によって組成されたファンドに対して匿名組合出資を行いました。このファンドは、第7期中に事業を終了しています。

(注3) 消費税及び地方消費税の会計処理については、第5期は税込方式、第6期以降は税抜方式によっています。

(注4) 賃貸NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用－減価償却費

(注5) FFO＝当期純利益又は当期純損失－減価償却費

(注6) 1口当たりFFO＝FFO／発行済投資口数

(注7) 第9期より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準（企業会計基準第5号 平成17年12月9日）」及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針（企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日）」を適用しています。

(注8) 平成16年10月19日付で投資口5口を1口に併合しています。

(注9) 配当性向については、記載未満の桁数を切捨てにより表示しています。

(注10) 第7期は実質的な運用開始日（平成16年11月12日）を期首とみなして計算を行っており、年換算に際しては、実質的な運用日数201日により算出しています。また、期首総資産額には、実質的な運用開始日時点での出資総額、借入金及び預り敷金保証金の合計額を使用し、期首純資産額には実質的な運用開始日時点での出資総額を使用しています。

総資産経常利益率又は損失率＝経常利益又は損失／（期首総資産額＋期末総資産額）÷2×100

（年換算）総資産経常利益率又は損失率＝経常利益又は損失／（期首総資産額＋期末総資産額）÷2÷運用日数×365×100

自己資本利益率又は損失率＝当期純利益又は純損失／（期首純資産額＋期末純資産額）÷2×100

（年換算）自己資本利益率又は損失率＝当期純利益又は純損失／（期首純資産額＋期末純資産額）÷2÷運用日数×365×100

(注11) DSCR＝金利償却前当期純利益÷支払利息

(注12) ポートフォリオの詳細については、「3. 投資法人の運用資産の状況（3）不動産等組入資産明細」をご参照下さい。

(2) 当期の資産運用の経過

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

①投資法人の主な推移

本投資法人は、平成17年3月8日に、その発行する本投資証券を株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）の不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）に上場しました（銘柄コード8966）。平成17年12月15日には上場後初めての公募増資を行い、新たに13,700口の投資口を発行し、発行済投資口数は60,492口、出資総額は28,411百万円（平成18年5月31日現在）となりました。本投資法人は、東京都区部を中心とする「中規模オフィスビル」及び「レジデンス」に集中投資する複合型投資法人として、本投資法人の資産運用会社であるカナル投信株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）に資産運用業務を委託し、かかる基本理念の実現による投資主価値の最大化を目指しています。

②運用環境

〈中規模オフィスビル賃貸マーケット〉

財団法人日本不動産研究所の全国賃料統計によれば、東京圏のオフィス賃料指数（平成17年9月末現在）は、前年度よりも4.1%上昇しており、その後も賃料・稼働率共に上昇傾向にあります。東京都区部を中心とするエリアにおいて、中規模オフィスビル賃貸マーケットは回復基調にあり、今後もこの傾向は続くものと思われま

〈レジデンス賃貸マーケット〉

財団法人日本不動産研究所の全国賃料統計によれば、東京圏の共同住宅賃料指数はここ数年ほとんど変動しておらず、安定的なマーケットを形成しているものと思われま

〈不動産売買マーケット〉

平成18年の地価公示によりますと、東京都区部の地価は、商業地・住宅地とも全体で上昇となりました。一方で、利便性や収益性等の状況により、地価の個別化傾向も見られるようになってきていると考えられます。不動産売買件数は依然盛況であり、今後もこの傾向は続くと思われま

③運用実績

〈外部成長〉

本投資法人は、平成17年12月20日に中規模オフィスビルとしてOf-10日総第15ビル（不動産、取得価格1,550百万円）、平成18年3月31日に中規模オフィスビルとしてOf-11日本橋第一ビル（信託受益権、取得価格2,150百万円）並びにレジデンスとしてRe-21アーパイルベルジェ明大前（不動産、取得価格1,070百万円）を取得しました。

これらの結果、当期末時点での保有資産は、中規模オフィスビル11物件（取得価格の総額：23,890百万円）、レジデンス21物件（取得価格の総額：24,980百万円）、コア補強アセット2物件（取得価格の総額：5,280百万円）となりました。

なお、本投資法人は、当期決算日後の平成18年6月1日から本書の日付現在に至るまでの間に、レジデンスとしてRe-22ジョイシティ日本橋（信託受益権、取得価格1,130百万円）並びに平成17年9月2日付で不動産売買契約を締結済みのRe-23グレファス上石神井（不動産、取得価格950百万円）を取得し、本書の日付現在に至るまで運用を行っています。また、レジデンスのRe-10ZESTY久が原（信託受益権、譲渡価格369百万円）を譲渡しました。

〈内部成長〉

当期においては、保有中の中規模オフィスビル全体の賃貸可能面積27,740㎡の16.6%に当たる4,589㎡について、賃料改定の契約を締結しました（平成18年7月13日現在）。この結果、1期当たり（6ヵ月間）の賃料は、約28百万円の増加が見込まれています。これは当期の中規模オフィスビル賃料総額の3.8%に当たる金額ですが、賃料改定は当期末又は次期初旬から中旬にかけての開始となるため、実際の決算への影響は主に次期以降となります。かかる改定には、新規入居テナントのみならず契約更新の既存テナントも含まれており、他の既存テナントについても現在賃料改定の交渉を進めています。

レジデンスについては、保有中の全賃貸可能住戸数643戸の4.0%に当たる26戸の賃料改定を行っています。この結果、1期当たり（6ヵ月間）の賃料は、当期のレジデンス賃料総額の0.02%に当たる約0.2百万円の増加となります。賃料の増加幅は小さいものの、安定的な収益を維持していけるものと判断しています。

このような賃料改定による収益向上は、高稼働率の維持を前提としているため、本投資法人は稼働率の向上にも注力しており、稼働率は前期末92.34%から当期末97.56%へと向上しました。

（注）全賃貸可能住戸数は、レジデンスの全賃貸可能戸数978戸を基礎として、固定賃料型マスターリース契約物件については賃貸可能住戸数を1戸と数え、そこから居住目的ではない賃貸可能戸数（Re-01 DJR北新宿の1階店舗部分）を除いた数をいいます。

④資金調達の概要

本投資法人は、平成17年12月15日付で、上記の1物件（Of-10日総第15ビル）の取得及び借入金の返済等を目的として公募による新投資口の発行を行いました。（新発行投資口数：13,700口、手取金額：6,641百万円）また、平成17年12月20日付で、借入金のリファイナンスを行うため、複数の適格機関投資家（証券取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。）第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家をいいます。）から借入れを行いました。

当期中における上記の2物件（Of-11日本橋第一ビル及びRe-21アーバイルベルジェ明大前）の取得に際しては、平成18年3月29日付で締結した「タームローン契約書」に基づく中長期借入れ（借入金額：2,800百万円）を行いました。

これらの結果、当期末時点での借入れ総額は、28,570百万円（期末総資産有利子負債比率47.6%）でした。

⑤業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として、営業収益は1,809百万円、営業利益は915百万円となり、借入金に係る支払利息等を控除した後の経常利益は700百万円、当期純利益は699百万円を計上しました。

分配金については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、当期における投資口1口当たりの分配金は11,571円となりました。

⑥構造計算書偽造問題に関する情報開示

当期においては、国土交通省より発表がありました構造計算書偽造問題に関して、平成18年5月18日付で、本投資法人の資産運用会社が本投資法人が保有するレジデンス及びドミトリータイプレジデンス全22物件に係る構造計算書について、第三者調査機関による再調査を実施しました。その結果、調査したすべての物件に係る構造計算書について、差替えによる偽装の可能性はなく、記載内容の一貫性に疑義はないとの調査結果を得ましたので、その旨の情報開示を行っています。今後も引続き、東京証券取引所の定める「不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例」その他の適時開示に関する諸規則及び関連諸法令等（以下「適時開示規則等」といいます。）に照らして情報の開示が必要と判断される場合には、適時適確な情報開示に努めます。

(3) 増資等の状況

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

年月日	摘要	発行済投資口総数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成14年1月31日	私募設立	1,000	1,000	100	100	(注1)
平成16年10月19日	投資口の併合	△800	200	—	100	(注2)
平成16年11月11日	私募増資	15,392	15,592	6,772	6,872	(注3)
平成17年3月7日	公募増資	30,000	45,592	14,325	21,197	(注4)
平成17年4月5日	第三者割当増資	1,200	46,792	573	21,770	(注5)
平成17年12月15日	公募増資	13,700	60,492	6,641	28,411	(注6)

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

(注2) 投資口の併合(5口を1口に併合)を行いました。

(注3) 1口当たり発行価格440,000円にて、物件の取得資金の調達を目的とする私募投資口の追加発行を行い、運用を開始しました。

(注4) 1口当たり発行価格500,000円(発行価額477,500円)にて、借入金の返済資金及び新規物件の取得資金の調達を目的とする公募新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価額477,500円にて、新規物件の取得資金の調達を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。

(注6) 1口当たり発行価格503,430円(発行価額484,746円)にて、新規物件の取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする公募新投資口13,700口を発行しました。

【投資証券の取引所価格の推移】

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

(単位:円)

期別	第7期	第8期	第9期
決算年月	平成17年5月	平成17年11月	平成18年5月
最高	624,000	609,000	527,000
最低	541,000	537,000	459,000

(4) 分配金等の実績

当期(第9期)の分配金につきましては、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を11,571円としました。

期別		第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
		自平成15年10月1日 至平成16年3月31日	自平成16年4月1日 至平成16年9月30日	自平成16年10月1日 至平成17年5月31日	自平成17年6月1日 至平成17年11月30日	自平成17年12月1日 至平成18年5月31日
当期未処分利益総額又は当期未処理損失総額(△)	千円	△8,135	△12,137	310,713	592,078	699,971
利益留保額	千円	—	—	14	19	18
金銭の分配金総額	千円	—	—	310,698	592,059	699,952
(1口当たり分配金)	円	(—)	(—)	(6,640)	(12,653)	(11,571)
うち利益分配金総額	千円	—	—	310,698	592,059	699,952
(1口当たり利益分配金)	円	(—)	(—)	(6,640)	(12,653)	(11,571)
うち出資払戻総額	千円	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

J-REIT保有物件の取得資産総額は、平成18年5月末現在で4兆円に達しており、今後も各J-REITの規模の拡大及び新規上場による銘柄数の増加でJ-REIT市場は拡大していく方向にあると思われま

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

①外部成長

従来の投資方針である、テナント需要の高い不動産を取得していくことを目標として、運用を進めていきます。物件の取得に関しては、本投資法人による直接の取得と、本投資法人及び資産運用会社との間で業務提携関係を有する平和不動産株式会社（以下「平和不動産」といいます。）のウェアハウス機能の活用とのバランスをとりながら進めることを目指します。

また引続き、耐震偽装問題等の観点から、取得する不動産に係る構造計算書については、建築基準法に基づく確認検査機関による審査に加えて、別途、外部の専門家（設計事務所等）に構造計算書の調査を依頼し、二重の審査を行うことにより、より慎重な不動産のデュー・ディリジェンスを行います。

②内部成長

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

③財務戦略

金利上昇及びリファイナンスのリスクに備えて、長期固定借入れの比率を高めていくと共に、借入先の分散を図ります。

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

④一層の適時開示の推進

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

(6) 決算後に生じた重要な事実

①資金の調達

資金の借入れ

下記②の各物件の取得資金及び付帯費用に充てることを目的に、下記の通り資金の借入れを行いました。

(イ) 第2-4極度ローン・グループ
 (借入先) 株式会社りそな銀行
 (借入金額) 1,100百万円
 (借入条件) 金利 年1.23636%
 (平成18年7月31日まで)
 期限一括返済
 (実施時期) 平成18年6月23日
 (返済期限) 平成19年6月22日
 (担保の有無) 有担保

(ロ) 第2-5極度ローン・グループ
 (借入先) 株式会社あおぞら銀行
 (借入金額) 900百万円
 (借入条件) 金利 年1.17455%
 (平成18年7月31日まで)
 期限一括返済
 (実施時期) 平成18年6月30日
 (返済期限) 平成19年6月29日
 (担保の有無) 有担保

②資産の取得

規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、当期の決算日後、下記の資産を取得しました。

(イ) ジョイシティ日本橋
 取得日 平成18年6月23日
 取得価格 1,130百万円 (消費税等別)
 所在地 東京都中央区日本橋小網町9番5号
 用途 共同住宅
 建築時期 平成17年5月18日
 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根
 13階建
 延床面積 1,546.01㎡
 総賃貸可能面積 1,403.93㎡

(ロ) グレファス上石神井
 取得日 平成18年6月30日
 取得価格 950百万円 (消費税等別)
 所在地 東京都練馬区上石神井三丁目
 34番12号
 用途 共同住宅 店舗
 建築時期 平成18年5月23日
 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
 延床面積 1,676.83㎡
 総賃貸可能面積 1,494.91㎡

③資産の譲渡

規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、当期の決算日後、下記の資産を譲渡しました。

ZESTY久が原
 譲渡日 平成18年6月23日
 譲渡価格 369百万円 (消費税等別)
 所在地 東京都大田区西嶺町19番3号
 資産の種類 不動産を信託する信託の受益権
 譲渡先 個人1名

2 投資法人の現況

(1) 出資の状況

期別		第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
		平成16年3月31日現在	平成16年9月30日現在	平成17年5月31日現在	平成17年11月30日現在	平成18年5月31日現在
発行可能投資口総口数	口	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総数	口	1,000	1,000	46,792	46,792	60,492
出資総額	百万円	100	100	21,770	21,770	28,411
投資主数	人	1	1	5,705	4,722	6,866

(2) 投資口に関する事項

平成18年5月31日現在の主要な投資主は、以下の通りです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の 総数に対する所有 投資口数の割合 (%)
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505025	P.O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A.	5,577	9.21
モルガン・スタンレーアンドカンパニーインク	1585 BROADWAY NEW YORK, NEW YORK 10036, U.S.A.	4,980	8.23
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	東京都品川区東品川二丁目3番14号	3,729	6.16
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	2,610	4.31
平和不動産株式会社	東京都中央区日本橋兜町1番10号	2,272	3.75
大和生命保険株式会社	東京都千代田区内幸町一丁目1番7号	2,272	3.75
エイエスピーシー バンク ビーエルシー クライアツ ハタックス トリート	8 CANADA SQUARE, LONDON E14 5HQ	1,895	3.13
株式会社近畿大阪銀行	大阪府大阪市中央区城見一丁目4番27号	1,336	2.20
資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号晴海アイランドビルソクエアオフィスタワー2棟	937	1.54
ユービーオーシー ユー. エス. エイ.	350 CALIFORNIA ST. SAN FRANCISCO CA 94104 U.S.A.	659	1.08
合計		26,267	43.42

(注)「発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合」は、小数第2位未満を切り捨てにより表示しています。

(3) 役員等に関する事項

役職名	役員等の氏名 又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	轉 充宏	カナル投信株式会社 代表取締役	600
監督役員	大坪 和敏	馬場・澤田法律事務所 弁護士	600
監督役員	杉浦 孝司	社団法人中小企業診断協会埼玉県支部所属 中小企業診断士	600
会計監査人	あずさ監査法人	—	11,300

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

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

(注2) 轉充宏は、資産運用会社であるカナル投信株式会社の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務していますが、投信法第13条に基づき、平成16年12月14日付で金融庁長官から兼職の承認を得ています。

(注3) あずさ監査法人への支払報酬総額には、監査証明業務との同時提供が可能な平成17年12月に行われた新投資口発行の際の、コンフォートレター作成業務等に係る報酬(5,300千円)が含まれています。

(4) 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者

平成18年5月31日現在の投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者は以下の通りです。

委託区分	氏名又は名称
投資信託委託業者(資産運用会社)	カナル投信株式会社
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者(会計事務等)	税理士法人平成会計社
一般事務受託者(投資主名簿管理等)	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者(機関の運営等)	三菱UFJ信託銀行株式会社

3 投資法人の運用資産の状況

(1) 不動産投資法人の財産の構成

資産の種類	地域	第8期		第9期	
		保有総額 (百万円) ^(注1)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) ^(注1)	対総資産比率 (%)
不動産 ^(注2)	東京23区	4,250	7.8	5,323	8.9
	首都圏 ^(注4)	—	—	1,595	2.6
	小計	4,250	7.8	6,918	11.5
信託不動産 ^(注2,3)	東京23区	43,624	80.3	45,691	76.1
	首都圏 ^(注4)	2,471	4.5	2,458	4.1
	小計	46,096	84.8	48,150	80.2
預金その他の資産		4,009	7.4	4,993	8.3
資産総額計		54,356	100.0	60,061	100.0

(注1)「保有総額」は、期末時点の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっています。
(注2)「不動産」及び「信託不動産」には、建設仮勘定の金額は含まれていません。
(注3) 信託建物等と併わせて保有している信託借地権につきましては、信託建物等と合算して「信託不動産」の欄に記載しています。
(注4)「首都圏」とは、東京都（東京23区を除く）、神奈川県、埼玉県及び千葉県を指します。

(2) 主要な保有資産

平成18年5月31日現在、本投資法人が保有する主要な資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は以下の通りです。

物件番号	不動産の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	主たる用途
Of-04	恵比寿スクエア	7,076	5,423.94	5,423.94	100.0	12.4	事務所
Ot-01	エムズ原宿	4,775	1,374.86	1,374.86	100.0	8.2	店舗
Re-20	ランドステージ白金高輪	4,230	4,457.76	4,387.86	98.4	5.8	共同住宅
Re-11	ミルーム若林公園	3,597	5,490.36	5,490.36	100.0	6.4	共同住宅
Of-08	国際溜池ビル	2,793	2,285.32	2,285.32	100.0	4.9	事務所
Of-06	NV富岡ビル	2,573	3,736.53	3,736.53	100.0	5.2	事務所
Of-11	日本橋第一ビル	2,244	2,626.71	2,626.71	100.0	1.4	事務所
Of-07	浜松町SSビル	1,600	1,822.32	1,822.32	100.0	3.1	事務所
Of-10	日総第15ビル	1,595	2,995.59	2,995.59	100.0	2.5	事務所
Re-12	ミルーム碑文谷	1,570	1,897.46	1,607.16	84.7	2.6	共同住宅
	合計	32,057	32,110.85	31,750.65	98.9	52.5	

(注1)「物件番号」は、本投資法人の保有資産についてOf（中規模オフィスビル）、Re（レジデンス）、Ot（コア補強アセット）の3つに分類し、各物件毎に番号を付したものです。
(注2)「賃貸可能面積」は、事務所、店舗及び居宅等の用途に賃貸が可能な面積（共用部分は含みません。）に記載しています。
(注3)「賃貸面積」は、賃貸借契約書に基づく賃貸面積に記載しています。
(注4)「稼働率」は、期末時点における賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を記載しています。
(注5)「対総賃貸事業収入比率」は、ポートフォリオ全体の賃貸事業収入に対して各物件の賃貸事業収入が占める割合を記載しています。

(3) 不動産等組入資産明細

平成18年5月31日現在、本投資法人が保有する不動産等は以下の通りです。

不動産の名称		所在地 (住居表示)	所有形態	期末算定価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)
Of-01	朝日生命五反田ビル	東京都品川区東五反田五丁目25番16号	不動産 信託受益権	1,367	1,299
Of-02	紀文第一ビル	東京都中央区築地七丁目5番3号	不動産 信託受益権	1,061	934
Of-03	第百生命新宿ビル	東京都新宿区新宿二丁目1番9号	不動産 信託受益権	1,533	1,403
Of-04	恵比寿スクエア	東京都渋谷区恵比寿一丁目23番23号	不動産 信託受益権	7,869	7,076
Of-05	水天宮平和ビル	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目16番8号	不動産 信託受益権	1,648	1,561
Of-06	NV富岡ビル	東京都江東区富岡二丁目1番9号	不動産 信託受益権	2,500	2,573
Of-07	浜松町SSビル	東京都港区芝大門二丁目12番9号	不動産 信託受益権	1,650	1,600
Of-08	国際溜池ビル	東京都港区赤坂二丁目12番10号	不動産 信託受益権	2,850	2,793
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	東京都港区高輪二丁目15番8号	不動産 信託受益権	1,380	1,234
Of-10	日総第15ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目17番19号	不動産	1,570	1,595
Of-11	日本橋第一ビル	東京都中央区日本橋大伝馬町2番7号	不動産 信託受益権	2,290	2,244
中規模オフィスビル 小計				25,718	24,317
Re-01	DJR北新宿	東京都新宿区北新宿一丁目29番10号	不動産 信託受益権	528	496
Re-02	コンコード舞浜	千葉県浦安市富士見五丁目18番8号	不動産 信託受益権	1,025	957
Re-03	コンコード市川	千葉県市川市相之川四丁目8番13号	不動産 信託受益権	445	433
Re-04	FLEG神楽坂	東京都新宿区南町34番1号	不動産 信託受益権	973	970
Re-05	FLEG目黒	東京都目黒区下目黒二丁目15番10号	不動産 信託受益権	636	660
Re-06	エステージ上野毛	東京都世田谷区上野毛一丁目33番13号	不動産 信託受益権	1,073	1,024
Re-07	ブルーマーレ	東京都中央区佃三丁目6番7号	不動産 信託受益権	1,266	1,229
Re-08	マイア渋谷桜丘	東京都渋谷区桜丘町30番12号	不動産 信託受益権	836	826
Re-09	レグルス東葛西	東京都江戸川区東葛西七丁目10番6号	不動産 信託受益権	663	649
Re-10	ZESTY久が原	東京都大田区西嶺町19番3号	不動産 信託受益権	320	313
Re-11	ミルルーム若林公園	東京都世田谷区若林四丁目33番14号	不動産 信託受益権	3,692	3,597
Re-12	ミルルーム碑文谷	東京都目黒区碑文谷五丁目5番15号	不動産 信託受益権	1,608	1,570
Re-13	サンテラス反町公園	神奈川県横浜市神奈川区反町二丁目15番2号	不動産 信託受益権	607	536
Re-14	メインステージ南麻布Ⅲ	東京都港区南麻布二丁目13番20号	不動産 信託受益権	1,395	1,395
Re-15	コスモグラフィア麻布十番	東京都港区東麻布三丁目3番4号	不動産 信託受益権	1,291	1,326
Re-16	アドバンテージ学芸大学	東京都目黒区下目黒六丁目18番27号	不動産 信託受益権	1,040	1,011
Re-17	エルミタージュ東神田	東京都千代田区東神田三丁目1番9号	不動産 信託受益権	1,180	1,143
Re-18	エルミタージュ東日本橋	東京都中央区東日本橋三丁目6番8号	不動産 信託受益権	1,290	1,258
Re-19	エルミタージュ練馬	東京都練馬区練馬三丁目1番12号	不動産 信託受益権	750	718
Re-20	ランドステージ白金高輪	東京都港区高輪一丁目2番6号	不動産	4,340	4,230
Re-21	アーバイルベルジェ明大前	東京都世田谷区羽根木一丁目27番7号	不動産	1,110	1,092
レジデンス 小計				26,068	25,444
コア・アセット 小計				51,786	49,762
Ot-01	エムズ原宿	東京都渋谷区神宮前六丁目27番8号	不動産 信託受益権	5,177	4,775
Ot-02	和光学生ハイツ	埼玉県和光市中央一丁目2番9号	不動産 信託受益権	528	530
コア補強アセット 小計				5,705	5,306
合計				57,491	55,068

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

Ⅱ．資産運用報告

Asset Management Report

平成18年5月31日現在、本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の状況は以下の通りです。

不動産の名称	第8期 (H17.6.1～H17.11.30)				第9期 (H17.12.1～H18.5.31)				
	テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業収入 期間中 (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業収入 期間中 (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	
Of-01	朝日生命五反田ビル	9	100.0	59,900	3.8	8	89.2	61,981	3.4
Of-02	紀文第一ビル	7	100.0	51,144	3.2	7	100.0	49,964	2.8
Of-03	第百生命新宿ビル	6	88.1	68,578	4.3	6	100.0	66,165	3.7
Of-04	恵比寿スクエア	1	84.4	217,219	13.7	1	100.0	224,707	12.4
Of-05	水天宮平和ビル	1	100.0	69,791	4.4	1	100.0	69,525	3.8
Of-06	NV富岡ビル	5	100.0	89,830	5.6	5	100.0	93,361	5.2
Of-07	浜松町SSビル	9	100.0	56,296	3.5	9	100.0	56,633	3.1
Of-08	国際溜池ビル	6	100.0	65,651	4.1	6	100.0	88,967	4.9
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	9	100.0	44,544	2.8	8	100.0	61,511	3.4
Of-10	日総第15ビル	—	—	—	—	1	100.0	46,079	2.5
Of-11	日本橋第一ビル	—	—	—	—	9	100.0	24,938	1.4
中規模オフィスビル 小計		53	95.2	722,956	45.4	61	99.3	843,837	46.6
Re-01	DJR北新宿	1	90.1	22,891	1.4	1	96.0	23,734	1.3
Re-02	コンコード舞浜	1	98.8	38,439	2.4	1	100.0	38,515	2.1
Re-03	コンコード市川	1	100.0	17,388	1.1	1	100.0	17,406	1.0
Re-04	FLEG神楽坂	1	100.0	33,210	2.1	1	100.0	33,250	1.8
Re-05	FLEG目黒	1	100.0	22,445	1.4	1	100.0	22,387	1.2
Re-06	エステージ上野毛	1	96.5	48,793	3.1	1	85.0	44,287	2.4
Re-07	ブルーマーレ	1	98.8	45,317	2.8	1	100.0	49,122	2.7
Re-08	マイア渋谷桜丘	1	100.0	24,881	1.6	1	100.0	24,881	1.4
Re-09	レグルス東葛西	1	100.0	23,749	1.5	1	100.0	23,756	1.3
Re-10	ZESTY久が原	1	93.2	10,415	0.7	1	93.2	11,060	0.6
Re-11	ミルーム若林公園	1	100.0	115,390	7.3	1	100.0	115,390	6.4
Re-12	ミルーム碑文谷	1	92.0	48,598	3.1	1	84.7	46,483	2.6
Re-13	サンテラス反町公園	1	89.3	22,578	1.4	1	96.4	27,948	1.5
Re-14	メインステージ南麻布Ⅲ	1	100.0	43,740	2.7	1	95.0	44,212	2.4
Re-15	コスモグラシア麻布十番	1	96.2	35,280	2.2	1	100.0	36,751	2.0
Re-16	アドバンテージ学芸大学	1	69.8	21,257	1.3	1	79.8	25,919	1.4
Re-17	エルミタージュ東神田	1	100.0	24,632	1.5	1	100.0	31,748	1.8
Re-18	エルミタージュ東日本橋	1	100.0	27,463	1.7	1	100.0	35,391	2.0
Re-19	エルミタージュ練馬	1	100.0	25,997	1.6	1	96.2	25,058	1.4
Re-20	ランドステージ白金高輪	1	45.2	29,831	1.9	1	98.4	105,491	5.8
Re-21	アーバイルベルジェ明大前	—	—	—	—	1	84.2	10,123	0.6
レジデンス 小計		20	89.8	682,301	42.9	21	95.9	792,918	43.8
コア・アセット 小計		73	91.9	1,405,258	88.3	82	97.4	1,636,755	90.5
Ot-01	エムズ原宿	5	100.0	161,227	10.1	5	100.0	148,299	8.2
Ot-02	和光学生ハイツ	1	100.0	24,384	1.5	1	100.0	24,384	1.3
コア補強アセット 小計		6	100.0	185,611	11.7	6	100.0	172,683	9.5
合計		79	92.3	1,590,869	100.0	88	97.6	1,809,439	100.0

(注1)「テナント総数期末時点」は、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合には、複数のテナントとする方法で延べテナント数を記載しています。

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

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

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

(4) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成18年5月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額及び時価の状況は以下の通りです。 (単位：百万円)

区 分	種 類	契約額等	うち1年超	時 価
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	17,800	17,800	99
合 計		17,800	17,800	99

(注1) スワップ取引の残高表示は、想定元本に基づいて表示しています。

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

(5) その他資産の状況

不動産を信託する信託の受益権は、前記「不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。

平成18年5月31日現在、同欄以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

4 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

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

今後とも、中長期的な視野から物件の競争力維持及び向上につながる効率的な修繕計画を物件毎に作成し、修繕及び資本的支出を行って参ります。

不動産等の名称	所在地	目的	実施予定期間	工事予定金額(千円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
Of-05 水天宮平和ビル	東京都中央区	空調設備更新工事	自平成18年7月 至平成18年8月	4,700	—	—

(2) 期中の資本的支出

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

当期の資本的支出は45,674千円であり、費用に区分された修繕費26,694千円と併せ、合計72,368千円の工事を実施しています。当該工事は、既存テナントの満足度の向上及び新規テナント誘致における競争力確保を目的としたリニューアル工事です。

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	工事金額(千円)
Of-01 朝日生命五反田ビル	東京都品川区	昇降機改修工事	自平成17年12月 至平成18年1月	6,850
Of-01 朝日生命五反田ビル	東京都品川区	駐車場改修工事	自平成18年4月 至平成18年5月	4,398
Of-05 水天宮平和ビル	東京都中央区	空調設備更新工事	自平成18年2月 至平成18年2月	5,000
Of-06 NV富岡ビル	東京都江東区	空調設備更新工事	自平成18年4月 至平成18年4月	6,000
Of-07 浜松町SSビル	東京都港区	空調設備更新工事	自平成18年5月 至平成18年5月	4,400
Ot-02 和光学生ハイツ	埼玉県和光市	浴槽用ろ過器更新工事	自平成18年4月 至平成18年4月	3,517
その他		貸室用設備増強工事等	自平成17年12月 至平成18年5月	15,507
合計				45,674

(3) 長期修繕計画のために積み立てた金銭

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

(単位：千円)

営業期間	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
	自平成15年10月1日 至平成16年3月31日	自平成16年4月1日 至平成16年9月30日	自平成16年10月1日 至平成17年5月31日	自平成17年6月1日 至平成17年11月30日	自平成17年12月1日 至平成18年5月31日
前期末積立金残高	—	—	—	294,587	471,448
当期積立額	—	—	322,725	252,911	137,250
当期積立金取崩額	—	—	28,137	76,051	102,205
次期繰越額	—	—	294,587	471,448	506,493

5 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第8期	第9期
	自平成17年6月1日 至平成17年11月30日	自平成17年12月1日 至平成18年5月31日
(a) 資産運用委託報酬	175,301	193,954
(b) 資産保管委託報酬	6,547	10,836
(c) 一般事務委託報酬	13,651	16,520
(d) 役員報酬	1,800	1,800
(e) 会計監査人報酬	6,000	6,000
(f) その他営業費用	49,070	34,244
合計	252,370	263,357

(注) 「資産運用委託報酬」には、上記記載の金額の他、個々の不動産等の取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬分が、第8期は132,225千円、第9期は47,700千円あります。

(2) 借入状況

平成18年5月31日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下の通りです。

(単位：百万円)

区分	借入先	借入日	前期末 残高	当期末 残高	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
短期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成17年3月29日	1,100	—	1.10000	平成18年1月31日	期限一括	(注2)	有担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	平成17年3月31日	1,400	—	1.10000	平成18年1月31日			
	株式会社りそな銀行	平成17年6月1日	1,100	—	1.10000	平成18年1月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成17年6月14日	1,050	—	1.10000	平成18年1月31日			
	株式会社あおぞら銀行		1,090	—					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年6月30日	1,090	—	1.10000	平成18年1月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,090	—					
	中央三井信託銀行株式会社	平成17年7月15日	2,890	—	1.10000	平成18年1月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成17年8月1日	1,250	—	1.10000	平成18年1月31日			
	みずほ信託銀行株式会社	平成17年9月13日	3,770	—	1.10000	平成18年1月31日			
	農林中央金庫	平成17年12月20日	—	5,500	1.10276	平成18年12月19日			
	株式会社りそな銀行	平成17年12月20日	—	3,770	1.10276	平成18年12月19日			
	株式会社あおぞら銀行	平成17年12月20日	—	1,500	1.10276	平成18年12月19日			
小計		16,930	10,770						
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,700	1,700			期限一括	(注2)	有担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行		800	1,600					
	中央三井信託銀行株式会社		800	800					
	みずほ信託銀行株式会社	平成17年3月10日	800	800	0.99500	平成20年1月31日			
	株式会社三井住友銀行		800	—					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		800	800					
	株式会社りそな銀行		800	800					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,700	1,700					
	株式会社あおぞら銀行		800	1,600					
	中央三井信託銀行株式会社		800	800					
	みずほ信託銀行株式会社	平成17年3月10日	800	800	1.57000	平成22年1月29日			
	株式会社三井住友銀行		800	—					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		800	800					
	株式会社りそな銀行		800	800					
株式会社三菱東京UFJ銀行		—	500						
株式会社あおぞら銀行	平成17年12月20日	—	1,000	1.19500	平成20年12月19日				
農林中央金庫		—	500						
農林中央金庫		—	1,500						
三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年3月31日	—	1,300	0.73455	平成21年3月31日				
小計		13,000	17,800						
合計		29,930	28,570						

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

(注2) 資金の用途は、いずれも不動産等の購入資金又は短期借入金の借換資金です。

(注3) 平成18年3月31日付で、株式会社三井住友銀行から株式会社あおぞら銀行に対し、本投資法人への貸付金（1,600百万円）の譲渡を行っております。

(3) 投資法人債

該当事項はありません。

6 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況

不動産の名称		取得		譲渡			
		取得年月日	取得価格 (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
Of-10	日総第15ビル	平成17年12月20日	1,550	—	—	—	—
Of-11	日本橋第一ビル	平成18年3月31日	2,150	—	—	—	—
中規模オフィスビル 小計			3,700	—	—	—	—
Re-21	アーバイルベルジェ明大前	平成18年3月31日	1,070	—	—	—	—
レジデンス 小計			1,070	—	—	—	—
コア・アセット 小計			4,770	—	—	—	—
合計			4,770	—	—	—	—

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

(2) その他の資産の売買状況等

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

(3) 特定資産の価格等の調査

資産の種類	不動産の名称		取得年月日	取得価格 (百万円)	調査価格 (百万円)
信託不動産	Of-11	日本橋第一ビル	平成18年3月31日	2,150	2,160
不動産	Of-10	日総第15ビル	平成17年12月20日	1,550	1,560
	Re-21	アーバイルベルジェ明大前	平成18年3月31日	1,070	1,100
合計				4,770	4,820

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

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

(4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

①取引状況

(単位：千円)

区 分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総 額	4,770,000	—
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 1,070,000 (22.4%)	うち利害関係人等及び主要株主への売付額 — (—%)
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
平和不動産株式会社	1,070,000 (100%)	— (—%)
合 計	1,070,000 (100%)	— (—%)

②支払手数料等の金額

(単位：千円)

区 分	支払手数料総額 (A)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		(B) / (A)
		支払先	支払額 (B)	
管理委託費	166,044	平和不動産株式会社	75,302	45.4%
損害保険料	3,229	平和サービス株式会社	3,229	100.0%

(注1) 利害関係人等とは、投信法施行令第20条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等をいい、当期末日現在支払手数料等の支払実績がある平和サービス株式会社について記載しています。

(注2) 主要株主とは、投信法第9条第3項に定義される投資信託委託業者の主要株主をいい、当期末現在買付実績がある平和不動産株式会社について記載しています。

(注3) 売買金額等は、不動産又は不動産信託受益権の売買契約書に記載された売買価格を記載しています。

(注4) () 内の数値は、それぞれの総額に対する比率を記載しています。

(注5) 上記記載の取引以外に、当期中に利害関係人等へ支払った修繕工事等の支払額は以下の通りです。

平和サービス株式会社 23,606千円

(5) 資産の運用を行う委託業者が営む兼業業務に係る当該委託業者との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社であるカナル投信株式会社は、証券業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当事項はありません。

7 経理の状況

(1) 資産、負債、元本（出資）及び損益の状況等

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

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8 その他

(1) お知らせ

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下の通りです。

承認日	項目	概要
平成17年12月7日	新投資口発行に係る価格等決定	公募による新投資口の追加発行に際し、発行価格等を下記のとおり決定した。 (1) 発行価格：1口につき503,430円 (2) 発行価額：1口につき484,746円 (3) 申込期間：平成17年12月8日から平成17年12月12日まで。 (4) 払込期日：平成17年12月15日

(2) 金額及び比率の端数処理

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

科目	期別	第9期 (平成18年5月31日現在)		第8期 (ご参考) (平成17年11月30日現在)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
(資産の部)					
I 流動資産					
現金及び預金	*1	970,382		174,526	
信託現金及び信託預金	*1	3,658,449		3,384,148	
営業未収入金		59,904		51,208	
未収消費税等		63,546		135,761	
前払費用		75,475		56,477	
繰延税金資産		19		20	
その他の流動資産		234		318	
流動資産合計		4,828,013	8.0	3,802,460	7.0
II 固定資産					
1. 有形固定資産					
建物	*1	2,827,786		1,327,191	
減価償却累計額		55,062	2,772,723	10,072	1,317,119
構築物	*1	20,748		8,583	
減価償却累計額		767	19,981	96	8,486
機械及び装置	*1	59,844		50,427	
減価償却累計額		3,305	56,538	748	49,678
工具器具備品	*1	27,670		27,670	
減価償却累計額		2,755	24,914	688	26,981
土地	*1		4,044,229		2,848,580
信託建物	*1	14,506,876		14,067,927	
減価償却累計額		611,765	13,895,110	377,734	13,690,193
信託構築物	*1	99,239		98,904	
減価償却累計額		6,495	92,743	4,216	94,687
信託機械及び装置	*1	117,888		115,631	
減価償却累計額		9,516	108,371	6,454	109,176
信託工具器具備品	*1	8,902		3,579	
減価償却累計額		690	8,211	224	3,354
信託土地	*1		33,202,578		31,355,331
建設仮勘定			896		57,448
有形固定資産合計		54,226,300	90.3	49,561,038	91.2
2. 無形固定資産					
信託借地権	*1		843,410		843,410
その他の無形固定資産			860		940
無形固定資産合計		844,270	1.4	844,350	1.5
3. 投資その他の資産					
差入保証金			10,000		10,000
長期前払費用			151,598		135,112
投資その他の資産合計			161,598		145,112
固定資産合計		55,232,169	92.0	50,550,501	93.0
III 繰延資産					
創業費			1,698		3,396
繰延資産合計			1,698		3,396
資産合計		60,061,880	100.0	54,356,358	100.0

科 目	期 別	第9期 (平成18年5月31日現在)		第8期 (ご参考) (平成17年11月30日現在)	
		金 額 (千円)	構成比 (%)	金 額 (千円)	構成比 (%)
(負債の部)					
I 流動負債					
営業未払金		79,118		100,258	
短期借入金	*1	10,770,000		16,930,000	
未払金		411		16,506	
未払費用		335,947		318,476	
未払法人税等		996		1,005	
前受金		289,493		232,744	
その他の流動負債		4,633		4,629	
流動負債合計		11,480,600	19.1	17,603,621	32.4
II 固定負債					
長期借入金	*1	17,800,000		13,000,000	
預り敷金保証金		145,744		17,080	
信託預り敷金保証金		1,524,064		1,373,098	
デリバティブ債務		11,622		—	
固定負債合計		19,481,431	32.5	14,390,178	26.5
負債合計		30,962,031	51.6	31,993,800	58.9
(純資産の部)					
I 投資主資本					
1 出資総額	*2	28,411,500	47.3	21,770,480	40.0
2 剰余金					
当期末処分利益		699,971	1.1	592,078	1.1
投資主資本合計		29,111,471	48.4	22,362,558	41.1
II 評価・換算差額等					
1 繰延ヘッジ損益		△ 11,622	0.0	—	—
評価・換算差額等合計		△ 11,622	0.0	—	—
純資産合計	*3, 4	29,099,848	48.4	22,362,558	41.1
負債・純資産合計		60,061,880	100.0	54,356,358	100.0

科 目	期 別	第9期 自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日			第8期（ご参考） 自 平成17年6月1日 至 平成17年11月30日		
		金 額 (千円)		百分比 (%)	金 額 (千円)		百分比 (%)
1. 営業収益							
賃貸事業収入	*1	1,616,928			1,410,459		
その他賃貸事業収入	*1	192,510	1,809,439	100.0	180,410	1,590,869	100.0
2. 営業費用							
賃貸事業費用	*1	630,744			544,507		
資産運用委託報酬		193,954			175,301		
資産保管委託報酬		10,836			6,547		
一般事務委託報酬		16,520			13,651		
役員報酬		1,800			1,800		
会計監査人報酬		6,000			6,000		
その他営業費用		34,244	894,102	49.4	49,070	796,877	50.1
営業利益			915,337	50.6		793,992	49.9
3. 営業外収益							
受取利息		0			5		
その他営業外収益		463	464	0.0	1,270	1,275	0.1
4. 営業外費用							
支払利息		160,543			155,497		
融資関連費用		33,678			21,868		
新投資口発行費		17,754			23,139		
創業費償却		1,698			1,698		
その他営業外費用		1,178	214,853	11.9	—	202,203	12.7
経常利益			700,948	38.7		593,064	37.3
税引前当期純利益			700,948	38.7		593,064	37.3
法人税、住民税及び事業税		996			1,006		
法人税等調整額		0	996	0.1	△5	1,000	0.1
当期純利益			699,951	38.7		592,064	37.2
前期繰越利益			19			14	
当期末処分利益			699,971			592,078	

V. 投資主資本等変動計算書
Statements of Changes in Unitholders' Equity

第9期（自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日）

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額 *1	剰余金 当期 未処分利益	投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
平成17年11月30日残高 (千円)	21,770,480	592,078	22,362,558			22,362,558
事業年度中の変動額						
新投資口の発行	6,641,020		6,641,020			6,641,020
剰余金の分配		△ 592,059	△ 592,059			△ 592,059
当期純利益		699,951	699,951			699,951
金利スワップ				△ 11,622	△ 11,622	△ 11,622
事業年度中の変動額合計 (千円)	6,641,020	107,892	6,748,912	△ 11,622	△ 11,622	6,737,289
平成18年5月31日残高 (千円)	28,411,500	699,971	29,111,471	△ 11,622	△ 11,622	29,099,848

(注) 当期より「投資法人の計算に関する規則（平成18年4月20日内閣府令第47号）」を適用しており、「投資主資本等変動計算書」を作成しています。

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期 別 項 目	第9期 自 平成17年12月 1 日 至 平成18年 5月31日	第8期 (ご参考) 自 平成17年 6月 1 日 至 平成17年11月30日																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産 (信託不動産を含みます。) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2~50年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>4~50年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3~30年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>5~6年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産 定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2~50年	構築物	4~50年	機械及び装置	3~30年	工具器具備品	5~6年	<p>①有形固定資産 (信託不動産を含みます。) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2~50年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>4~50年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3~30年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>6年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産 同左 ③長期前払費用 同左</p>	建物	2~50年	構築物	4~50年	機械及び装置	3~30年	工具器具備品	6年
建物	2~50年																	
構築物	4~50年																	
機械及び装置	3~30年																	
工具器具備品	5~6年																	
建物	2~50年																	
構築物	4~50年																	
機械及び装置	3~30年																	
工具器具備品	6年																	
2. 繰延資産の処理方法	<p>①創業費 5年間で毎期均等額を償却しています。 ②新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しています。 なお、平成17年12月15日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受けを行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約 (「スプレッド方式」といいます。) によっています。 「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払はありません。平成17年12月15日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、255,970千円であり、引受証券会社が発行価額で引受けを行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約 (「従来方式」といいます。) による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。 このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、255,970千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されています。</p>	<p>①創業費 同左 ②新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しています。</p>																
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、16,390千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、22,132千円です。</p>																
4. ヘッジ会計の方法	<p>①繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金 ③ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。但し、金利スワップの特例処理を満たしているものについては、ヘッジの有効性の評価を省略しています。</p>	<p>①繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 同左 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ③ヘッジ方針 同左 ④ヘッジの有効性評価の方法 同左</p>																

期別 項目	第9期 自平成17年12月1日 至平成18年5月31日	第8期（ご参考） 自平成17年6月1日 至平成17年11月30日
5. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具備品、信託土地、信託借地権 (3) 信託預り敷金保証金</p>	同左
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>消費税の会計処理</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。但し、固定資産に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。</p>	同左

(会計方針の変更に関する注記)

期別 項目	第9期 自平成17年12月1日 至平成18年5月31日	第8期（ご参考） 自平成17年6月1日 至平成17年11月30日
1. 固定資産の減損に係る会計基準	—————	<p>当期より、固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日）を適用しています。</p> <p>なお、これによる損益への影響はありません。</p>
2. 貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準	<p>当期より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」（企業会計基準第5号 平成17年12月9日）及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」（企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日）を適用しています。</p> <p>なお、従来の方法による「出資の部」の合計に相当する金額は29,111,471千円です。</p>	—————

(貸借対照表に関する注記)

項 目	期 別																																																								
	第9期 平成18年5月31日現在	第8期 (ご参考) 平成17年11月30日現在																																																							
*1 担保に供している資産 及び担保を付している 債務	担保に供している資産は次の通りです。 (単位：千円)	担保に供している資産は次の通りです。 (単位：千円)																																																							
	<table border="0"> <tr><td>現金及び預金</td><td>409,578</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>3,658,449</td></tr> <tr><td>建物</td><td>2,772,723</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>13,895,110</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>19,981</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>92,743</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>56,538</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>108,371</td></tr> <tr><td>工具器具備品</td><td>24,914</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td>8,211</td></tr> <tr><td>土地</td><td>4,044,229</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>33,202,578</td></tr> <tr><td>信託借地権</td><td>843,410</td></tr> <tr><td>合 計</td><td>59,136,842</td></tr> </table>	現金及び預金	409,578	信託現金及び信託預金	3,658,449	建物	2,772,723	信託建物	13,895,110	構築物	19,981	信託構築物	92,743	機械及び装置	56,538	信託機械及び装置	108,371	工具器具備品	24,914	信託工具器具備品	8,211	土地	4,044,229	信託土地	33,202,578	信託借地権	843,410	合 計	59,136,842	<table border="0"> <tr><td>現金及び預金</td><td>74,183</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>3,384,148</td></tr> <tr><td>建物</td><td>1,317,119</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>13,690,193</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>8,486</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>94,687</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>49,678</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>109,176</td></tr> <tr><td>工具器具備品</td><td>26,981</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td>3,354</td></tr> <tr><td>土地</td><td>2,848,580</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>31,355,331</td></tr> <tr><td>信託借地権</td><td>843,410</td></tr> <tr><td>合 計</td><td>53,805,332</td></tr> </table>	現金及び預金	74,183	信託現金及び信託預金	3,384,148	建物	1,317,119	信託建物	13,690,193	構築物	8,486	信託構築物	94,687	機械及び装置	49,678	信託機械及び装置	109,176	工具器具備品	26,981	信託工具器具備品	3,354	土地	2,848,580	信託土地	31,355,331	信託借地権	843,410	合 計
現金及び預金	409,578																																																								
信託現金及び信託預金	3,658,449																																																								
建物	2,772,723																																																								
信託建物	13,895,110																																																								
構築物	19,981																																																								
信託構築物	92,743																																																								
機械及び装置	56,538																																																								
信託機械及び装置	108,371																																																								
工具器具備品	24,914																																																								
信託工具器具備品	8,211																																																								
土地	4,044,229																																																								
信託土地	33,202,578																																																								
信託借地権	843,410																																																								
合 計	59,136,842																																																								
現金及び預金	74,183																																																								
信託現金及び信託預金	3,384,148																																																								
建物	1,317,119																																																								
信託建物	13,690,193																																																								
構築物	8,486																																																								
信託構築物	94,687																																																								
機械及び装置	49,678																																																								
信託機械及び装置	109,176																																																								
工具器具備品	26,981																																																								
信託工具器具備品	3,354																																																								
土地	2,848,580																																																								
信託土地	31,355,331																																																								
信託借地権	843,410																																																								
合 計	53,805,332																																																								
	担保を付している債務は次の通りです。 (単位：千円)	担保を付している債務は次の通りです。 (単位：千円)																																																							
	<table border="0"> <tr><td>短期借入金</td><td>10,770,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>17,800,000</td></tr> <tr><td>合 計</td><td>28,570,000</td></tr> </table>	短期借入金	10,770,000	長期借入金	17,800,000	合 計	28,570,000	<table border="0"> <tr><td>短期借入金</td><td>16,930,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>13,000,000</td></tr> <tr><td>合 計</td><td>29,930,000</td></tr> </table>	短期借入金	16,930,000	長期借入金	13,000,000	合 計	29,930,000																																											
短期借入金	10,770,000																																																								
長期借入金	17,800,000																																																								
合 計	28,570,000																																																								
短期借入金	16,930,000																																																								
長期借入金	13,000,000																																																								
合 計	29,930,000																																																								
*2 発行する投資口の総数 及び発行済投資口数	_____	発行する投資口の総数 2,000,000口 発行済投資口数 46,792口																																																							
*3 投資口1口当たり純資 産額	_____	477,914円																																																							
*4 投資信託及び投資法人 に関する法律第67条 第4項に定める最低純 資産額	50,000千円	50,000千円																																																							

(損益計算書に関する注記)

項 目	期 別		第9期 自 平成17年12月 1 日 至 平成18年 5 月31日		第8期 (ご参考) 自 平成17年 6 月 1 日 至 平成17年11月30日	
*1 不動産賃貸事業損益の内訳	A. 不動産賃貸事業収益	(単位：千円)			A. 不動産賃貸事業収益	(単位：千円)
	賃貸事業収入				賃貸事業収入	
	賃料収入	1,464,548			賃料収入	1,275,085
	共益費収入	152,379			共益費収入	135,374
	計	1,616,928			計	1,410,459
	その他賃貸事業収入				その他賃貸事業収入	
	駐車場収入	48,404			駐車場収入	41,179
	付帯収益	136,147			付帯収益	135,863
	解約違約金	5,837			解約違約金	2,121
	雑収入	2,121			雑収入	1,245
	計	192,510			計	180,410
	不動産賃貸事業収益合計	1,809,439			不動産賃貸事業収益合計	1,590,869
	B. 不動産賃貸事業費用				B. 不動産賃貸事業費用	
	賃貸事業費用				賃貸事業費用	
	管理委託費	166,044			管理委託費	154,556
	公租公課	45,928			公租公課	35,473
	水道光熱費	70,086			水道光熱費	62,969
	修繕費	26,694			修繕費	24,514
	保険料	3,229			保険料	4,728
	信託報酬	22,071			信託報酬	19,825
	減価償却費	290,735			減価償却費	238,331
	その他賃貸事業費用	5,952			その他賃貸事業費用	4,108
	不動産賃貸事業費用合計	630,744			不動産賃貸事業費用合計	544,507
	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	1,178,694			C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	1,046,362

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

項 目	期 別		第9期 平成18年5月31日現在		第8期 (ご参考) 平成17年11月30日現在	
*1 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数	発行可能投資口の総口数	2,000,000口				
	発行済投資口数	60,492口				

(税効果会計に関する注記)

項 目	期 別		第9期 自 平成17年12月 1 日 至 平成18年 5 月31日		第8期 (ご参考) 自 平成17年 6 月 1 日 至 平成17年11月30日	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	(繰延税金資産)	(単位：千円)			(繰延税金資産)	(単位：千円)
	未払事業税損金不算入額	19			未払事業税損金不算入額	20
	繰延ヘッジ損益	4,578			繰延税金資産合計	20
	計	4,597			(繰延税金資産の純額)	20
	評価性引当額	△ 4,578				
	繰延税金資産合計	19				
	(繰延税金資産の純額)	19				
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	法定実効税率	39.39%			法定実効税率	39.39%
	(調整)				(調整)	
	支払分配金の損金算入額	△ 39.33%			支払分配金の損金算入額	△ 39.32%
	その他	0.08%			その他	0.10%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.14%			税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.17%

(一口当たり情報に関する注記)

第9期 自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日		第8期 (ご参考) 自 平成17年6月1日 至 平成17年11月30日
1口当たり純資産額	481,052円	
1口当たり当期純利益	11,776円	
<p>1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。</p> <p>潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口が存在しないため記載していません。</p>		—

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

	第9期 自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日	第8期 (ご参考) 自 平成17年6月1日 至 平成17年11月30日
当期純利益 (千円)	699,951	—
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	699,951	—
期中平均投資口数 (口)	59,438	—

(重要な後発事象に関する注記)

第9期 自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日	第8期 (ご参考) 自 平成17年6月1日 至 平成17年11月30日
<p>(1) 資金の調達について 下記(2)の各物件の取得資金及び付帯費用に充てることを目的に、下記の通り資金の借入れを行いました。</p> <p>①第2-4極度ローン・グループ (借入先) 株式会社りそな銀行 (借入金額) 1,100百万円 (借入条件) 金利 年1.23636% (平成18年7月31日まで) 期限一括返済 (実施時期) 平成18年6月23日 (返済期限) 平成19年6月22日 (担保の有無) 有担保</p> <p>②第2-5極度ローン・グループ (借入先) 株式会社あおぞら銀行 (借入金額) 900百万円 (借入条件) 金利 年1.17455% (平成18年7月31日まで) 期限一括返済 (実施時期) 平成18年6月30日 (返済期限) 平成19年6月29日 (担保の有無) 有担保</p> <p>(2) 資産の取得について 規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、当期の決算日後、下記の資産を取得しました。</p> <p>①Re-22 ジョイシティ日本橋 取得日 平成18年6月23日 取得価格 1,130百万円 (消費税等別) 所在地 東京都中央区日本橋小網町9番5号 用途 共同住宅 建築時期 平成17年5月18日 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根13階建 延床面積 1,546.01㎡ 総賃貸可能面積 1,403.93㎡</p> <p>②Re-23 グレファス上石神井 取得日 平成18年6月30日 取得価格 950百万円 (消費税等別) 所在地 東京都練馬区上石神井三丁目34番12号 用途 共同住宅 店舗 建築時期 平成18年5月23日 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根8階建 延床面積 1,676.83㎡ 総賃貸可能面積 1,494.91㎡</p> <p>(3) 資産の譲渡について 規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、当期の決算日後、下記の資産を譲渡しました。</p> <p>Re-10 ZESTY久が原 譲渡日 平成18年6月23日 譲渡価格 369百万円 (消費税等別) 所在地 東京都大田区西嶺町19番3号 資産の種類 不動産を信託する信託の受益権 譲渡先 個人1名</p>	<p>(1) 資金の調達について</p> <p>①新投資口の発行 平成17年11月21日開催の役員会において、新たな特定資産の取得資金及び借入金の返済等への充当を目的に、下記の通り新投資口の発行を決議し、平成17年12月15日に払込が完了しました。 この結果、出資総額は28,411,500,200円、発行済投資口数は60,492口となりました。 (発行新投資口数) 13,700口 (発行価格) 1口当たり503,430円 (発行価格の総額) 6,896,991,000円 (発行価額) 1口当たり484,746円 (発行価額の総額) 6,641,020,200円 (払込期日) 平成17年12月15日 (分配金起算日) 平成17年12月1日</p> <p>②資金の借入れ 既存の短期借入金のリファイナンスを目的に、下記の通り資金の借入れを行いました。</p> <p>(イ) タームローンC (借入先) 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社あおぞら銀行 農林中央金庫 (借入金額) 2,000百万円 (借入条件) 金利 年1.195%、期限一括返済 (実施時期) 平成17年12月20日 (返済期限) 平成20年12月19日 (担保の有無) 有担保</p> <p>(ロ) 第2-1極度ローン・グループ (借入先) 農林中央金庫 (借入金額) 5,500百万円 (借入条件) 金利 年1.08%、期限一括返済 (実施時期) 平成17年12月20日 (返済期限) 平成18年12月19日 (担保の有無) 有担保</p> <p>(ハ) 第2-2極度ローン・グループ (借入先) 株式会社りそな銀行 (借入金額) 3,770百万円 (借入条件) 金利 年1.08%、期限一括返済 (実施時期) 平成17年12月20日 (返済期限) 平成18年12月19日 (担保の有無) 有担保</p> <p>(ニ) 第2-3極度ローン・グループ (借入先) 株式会社あおぞら銀行 (借入金額) 1,500百万円 (借入条件) 金利 年1.08%、期限一括返済 (実施時期) 平成17年12月20日 (返済期限) 平成18年12月19日 (担保の有無) 有担保</p> <p>(2) 資産の取得について 規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、第8期の決算日後、平成17年12月20日付で、下記の資産を取得しました。</p> <p>日総第15ビル 取得価格 1,550百万円 (消費税等別) 所在地 神奈川県横浜市港北区新横浜2-17-19 用途 店舗・事務所・駐車場 建築時期 平成5年2月1日 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付8階建 延床面積 4,321.23㎡ 総賃貸可能面積 2,995.59㎡</p>

Ⅶ. 金銭の分配に係る計算書
Statement of Cash Distribution

項 目	期 別	
	第9期 自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日	第8期（ご参考） 自 平成17年6月1日 至 平成17年11月30日
	(単位：円)	(単位：円)
I 当期末処分利益	699,971,109	592,078,878
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金額)	699,952,932 (11,571)	592,059,176 (12,653)
III 次期繰越利益	18,177	19,702
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第32条第1項に定める方針に基づき、分配金の額は当期末処分利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口60,492の整数倍の最大値となる699,952,932円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第32条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていません。</p>	<p>本投資法人の規約第32条第1項に定める方針に基づき、分配金の額は当期末処分利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口46,792の整数倍の最大値となる592,059,176円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第32条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていません。</p>

独立監査人の監査報告書

平成18年7月19日

クレッシェンド投資法人
役員会 御中

あずさ監査法人

指定社員 公認会計士
業務執行社員

高 福

指定社員 公認会計士
業務執行社員

佐藤 茂

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、クレッシェンド投資法人の平成17年12月1日から平成18年5月31日までの第9期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。)について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。)が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示していると認める。

追記情報

1. 注記表の会計方針の変更に関する注記に記載されているとおり、投資法人は当営業期間より貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準が適用されることとなるため、この会計基準により計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成している。
2. 資産運用報告の決算後に生じた重要な事実及び注記表の重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、投資法人は資金の調達、資産の取得及び資産の譲渡を行っている。

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

以 上

科 目	期 別	第9期 自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日	第8期（ご参考） 自 平成17年6月1日 至 平成17年11月30日
		金 額（千円）	金 額（千円）
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		700,948	593,064
減価償却費		290,735	238,331
創業費償却額		1,698	1,698
受取利息		△ 0	△ 5
支払利息		160,543	155,497
新投資口発行費		17,754	23,139
営業未収入金の増加・減少額		△ 8,695	△ 37,235
未収消費税等の増加・減少額		72,214	212,410
長期前払費用の増加・減少額		△ 37,371	△ 26,453
営業未払金の増加・減少額		△ 21,140	45,818
未払金の増加・減少額		△ 775	△ 5,073
未払費用の増加・減少額		26,691	64,660
前受金の増加・減少額		46,749	52,510
預り金の増加・減少額		△ 1,006	△ 5,021
その他		2,729	1,593
小計		1,251,073	1,314,934
利息の受取額		0	5
利息の支払額		△ 169,763	△ 85,549
法人税等の支払額		△ 1,005	△ 887
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,080,305	1,228,503
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
有形固定資産の取得による支出		△ 2,661,273	△ 4,319,901
信託有形固定資産の取得による支出		△ 2,310,720	△ 9,066,910
信託有形固定資産の売却による収入		10,000	—
信託無形固定資産の取得による支出		—	△ 843,410
預り敷金保証金の収入		130,725	17,080
預り敷金保証金の支出		△ 2,060	—
信託預り敷金保証金の収入		192,660	374,952
信託預り敷金保証金の支出		△ 41,694	△ 52,081
信託預り敷金保証金対応信託預金の払戻による収入		41,694	52,081
信託預り敷金保証金対応信託預金の預入による支出		△ 192,660	△ 374,952
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 4,833,329	△ 14,213,141
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の純増減額		△ 6,160,000	13,330,000
長期借入金の借入による収入		4,800,000	—
投資口の発行による収入		6,641,020	—
投資口の発行による支出		△ 17,754	△ 23,139
分配金の支払額		△ 591,049	△ 308,634
財務活動によるキャッシュ・フロー		4,672,216	12,998,226
IV 現金及び現金同等物の増加額		919,192	13,588
V 現金及び現金同等物の期首残高		2,185,575	2,171,987
VI 現金及び現金同等物の期末残高	*1	3,104,768	2,185,575

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

〔注記事項〕（参考情報）

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

期 別	第9期 自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日	第8期（ご参考） 自 平成17年6月1日 至 平成17年11月30日
項 目		
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	同左

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

期 別	第9期 自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日	第8期（ご参考） 自 平成17年6月1日 至 平成17年11月30日
項 目		
*1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	（平成18年5月31日現在）（単位：千円） 現金及び預金 970,382 信託現金及び信託預金 3,658,449 信託預り敷金保証金対応 △ 1,524,064 信託預金（注） 現金及び現金同等物 <u>3,104,768</u>	（平成17年11月30日現在）（単位：千円） 現金及び預金 174,526 信託現金及び信託預金 3,384,148 信託預り敷金保証金対応 △ 1,373,098 信託預金（注） 現金及び現金同等物 <u>2,185,575</u>
	（注）テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金です。	（注）テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金です。

ホームページのご案内

ホームページアドレス <http://www.c-inv.co.jp/>

本投資法人のホームページへお越し下さい。本投資法人は、ホームページを通して投資主の皆様へ、わかりやすくタイムリーな情報をご提供させていただいております。

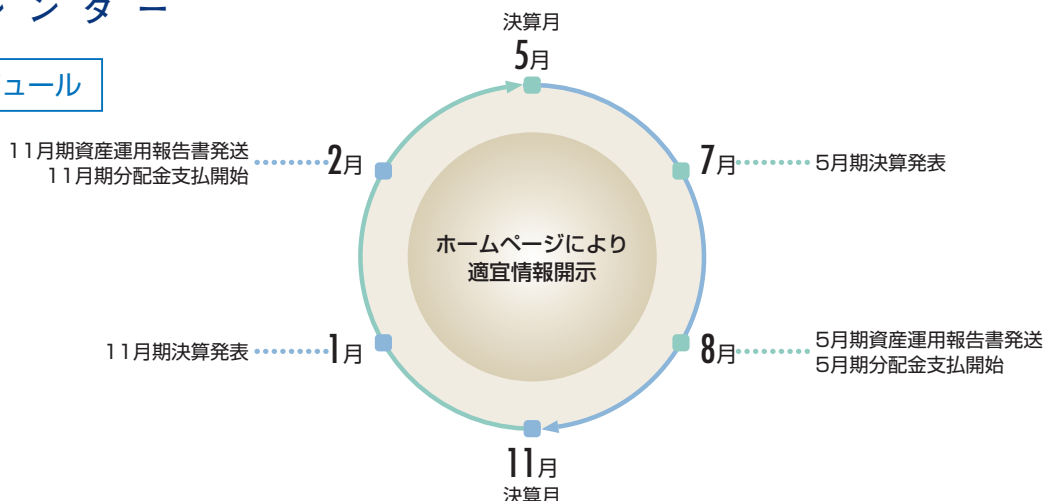
- 本投資法人の最新のニュースを「新着情報」でご覧いただけます。
- 本投資法人が保有する各物件毎の稼働率を「ポートフォリオ」ページで原則として毎月15日に更新しています。
- これまでに発表したニュースや開示資料を「開示情報」ページでご覧いただけます。
- リスク情報を「投資リスク」ページに掲載しています。

今後もさまざまな情報を、わかりやすく配信して参ります。



IRカレンダー

年間スケジュール



IRカレンダー

- 平成17年3月8日 ● 東京証券取引所へ上場
- 平成17年7月27日 ● 第7期決算短信公表
- 平成17年7月28日 ● 第7期決算説明会（アナリスト・ミーティング）開催
- 平成17年8月30日 ● 第8回投資主総会開催
- 平成18年1月26日 ● 第8期決算短信公表
- 平成18年1月27日 ● 第8期決算説明会（アナリスト・ミーティング）開催
- 平成18年7月20日 ● 第9期決算短信公表
- 平成18年7月21日 ● 第9期決算説明会（アナリスト・ミーティング）開催
- 平成19年1月下旬 ● 第10期決算短信公表（予定）
- 平成19年1月下旬 ● 第10期決算説明会（アナリスト・ミーティング）開催（予定）

投資主メモ

- 上場証券取引所
- 決算期日
- 分配金支払い確定基準日

東京証券取引所（銘柄コード：8966）
毎年5月31日・11月30日
毎年5月31日・11月30日
（分配金は支払い確定基準日より3ヶ月以内にお支払いします。）

- 名義書換等に関するお問い合わせ先

みずほ信託銀行株式会社 証券代行部
〒135-8722 東京都江東区佐賀一丁目17番7号
電話（フリーダイヤル） 0120-288-324

- 投資主総会
- 公告掲載新聞

2年に1回以上開催
日本経済新聞

