



第10期 資産運用報告

自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30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

1口当たり分配金額について

第10期分配金額

第10期(平成18年6月1日～平成18年11月30日)分配金 **12,523円**

当初予想分配金額(12,123円)に比べて400円(+3.3%)増加しました。

第10期の営業期間は平成18年6月1日～平成18年11月30日の183日間です。

決算ハイライト

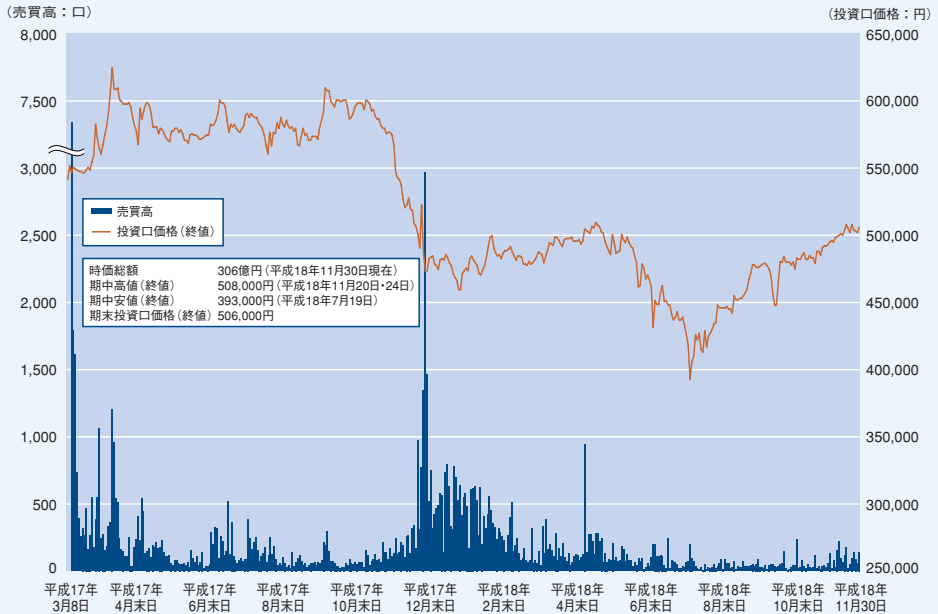
	第10期(予想)	第10期実績	第11期(予想)
営業収益	1,962百万円	2,010百万円	1,969百万円
営業利益	—	1,003百万円	986百万円
経常利益	734百万円	758百万円	727百万円
当期純利益	733百万円	757百万円	726百万円
1口当たり分配金	12,123円	12,523円	12,000円

C o n t e n t s

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	09
財務戦略	12
ポートフォリオ	13
II. 資産運用報告	23
III. 貸借対照表	40
IV. 損益計算書	42
V. 投資主資本等変動計算書	43
VI. 注記表	44
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

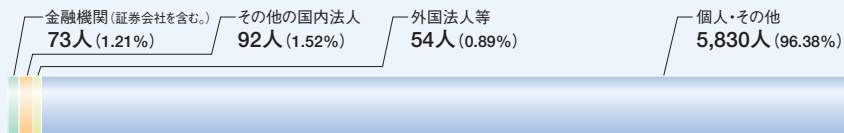
本投資法人の投資証券が上場された平成17年3月8日から平成18年11月30日までの株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口価格（終値）及び売買高の推移は、以下の通りです。



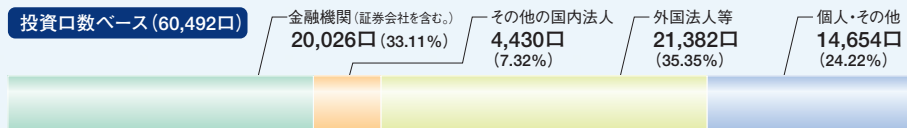
投資主の構成

(平成18年11月30日現在)

投資主数ベース (6,049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10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、平成18年11月に上場後4回目の
決算を迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様
のご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

今後下記に掲げます基本理念のもと、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（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

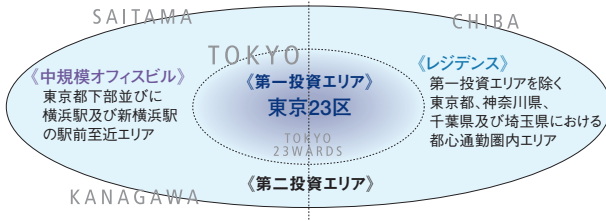
本投資法人は、厳格な投資基準に基づき、多数の物件へ投資することにより、用途、棟数及びテナントの分散を行い、ポートフォリオの収益変動リスクの極小化を図ります。

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）を目途とします。
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10期の運用状況のご報告及び今後の運用方針

■第10期の運用状況のご報告

①内部成長

前期に引き続き将来的な金利の上昇に備え、金利の上昇を上回る賃料収入の増額を目指して、テナント賃料の増額改定に注力して参りました。この結果、保有しております中規模オフィスビル全体の賃貸可能面積27,740.32㎡のうち前期中に1,514.98㎡（5.5%）のテナントについて賃料改定の賃貸借を開始し、当期中に5,916.59㎡（21.3%）のテナントについて賃料改定の賃貸借を開始し、若しくは契約を締結し、2期合計では7,431.57㎡（26.8%）の賃料改定を行いました。

これを金額ベースで改定前と比較しますと、1期当たり（6ヵ月間）の換算で、賃料収入は前期で約2百万円、当期で約21百万円増加し、次期では約32百万円の増加が見込まれることとなります。かかる賃料改定には新規入居テナント賃料のみならず、既存テナントの継続賃料の改定も複数含まれております。

レジデンスにつきましても、保有中の全賃貸可能住戸数738戸^(注)のうち前期中に26戸（3.5%）、当期中に32戸（4.3%）、2期合計では58戸（7.9%）のテナントについて賃料改定を行いました。この結果、1期当たり（6ヵ月間）の賃料収入は、改定前と比較しますと前期で約0.2百万円、当期で約0.2百万円と小幅ながら増加し、次期では約0.4百万円の増加が見込まれることとなります。

かかる賃料改定交渉は現在も継続して行っており、更なる収益向上を目指して参ります。このような賃料改定による収益向上は高稼働率の維持を前提としているため、本投資法人は稼働率の維持向上にも注力しております。当期においてはポートフォリオ全体で期中各月末稼働率が96.7%を下回ることはなく、また、期中月末平均稼働率が97.0%と高稼働で安定的に推移させることができました。

②外部成長

外部成長につきましては、当期において2棟20.8億円（取得価格）の取得を行いました。ポートフォリオ全体の利回りを下げないようにすることを念頭におき、また構造計算書偽造問題やエレベーター事故問題等の懸念事項を払拭すべく、より慎重に不動産のデュー・ディリジェンスを行い、慎重な姿勢での物件取得を行って参ります。こうした前提で、今後の物件取得につきましては、平和不動産等の

ウェアハウス機能及び開発機能を最大限活用し、本投資法人の取得時期を調整することにより、分配金の安定化を目指して参ります。また、当期においてZESTY久が原の売却を行い、その売却益約44百万円を計上いたしました。物件売却につきましては、必要に応じて検討を行うこととしております。

③財務戦略

当期末時点における借入金の状況は短期借入金126億円、長期借入金176億円で借入金合計303億円となっております。また、平成18年12月19日に短期借入金126億円のうち、106億円につきリファイナンスを行いました。3社からの借入金106億円の返済を行い、5社から新たに101億円の借入れをいたしました。今後の財務戦略につきましては、金利上昇及びリファイナンスのリスク等を見極めながら、検討して参ります。

(注) 全賃貸可能住戸数とは、レジデンスの全賃貸可能戸数1,074戸を基礎として、固定賃料型マスターリース契約物件については賃貸可能住戸数を1戸と数え、そこから居住目的ではない賃貸可能戸数(Re-01 DJR北新宿の1階店舗部分、Re-23 グレファス上石神井の1階店舗部分)を除いた数をいいます。

■今後の運用方針

今後の金利上昇等による費用の増加を賄うべく、賃料収入の増加による収益向上に努め、安定的成長を達成するため、前期に引き続き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、更なる収益の増加

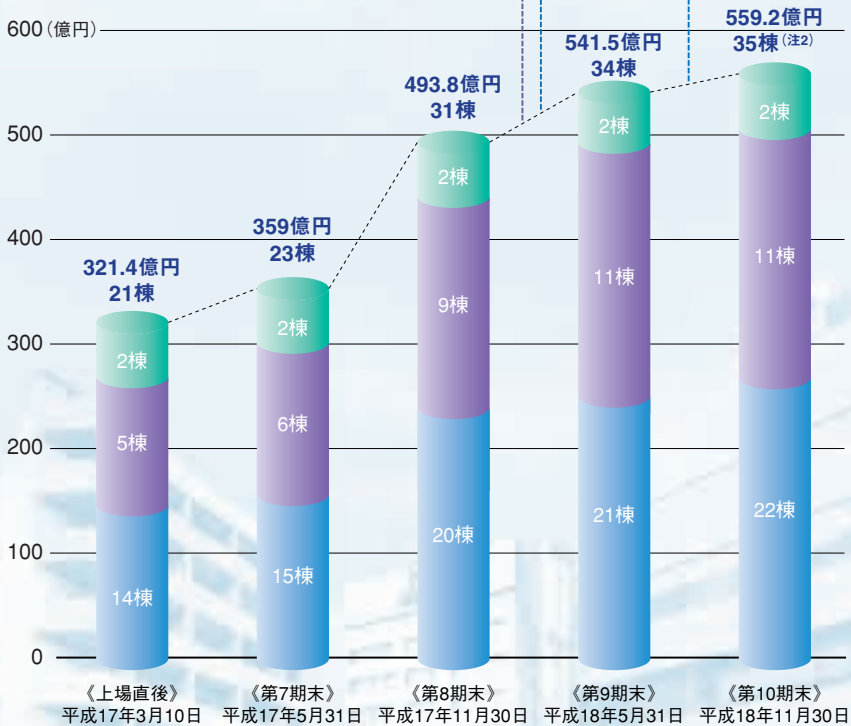
従前より継続して邁進して参りました、オフィステナントの賃料改定による増収を引き続き行って参ります。オフィス賃貸マーケットは活況を呈していくと考えられるため、第11期以降も賃料改定による増収の絶好の機会と捉え、賃料改定交渉を更に広げて行うことにより、収益向上のみならず、収益還元価格の増大によるポートフォリオ全体の物件価値が向上することにも繋がると考えております。

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慎重な物件取得

平和不動産等のウェアハウス機能及び開発機能を活用し、本投資法人の取得時期を調整しつつ、過当競争を行うことなく慎重な姿勢での物件取得を行い、ポートフォリオ全体のNOI利回りを維持向上させることを目指して参ります。

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、金額には含まれていません。



外部成長戦略

期中取得資産

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」等を基に記載しています。

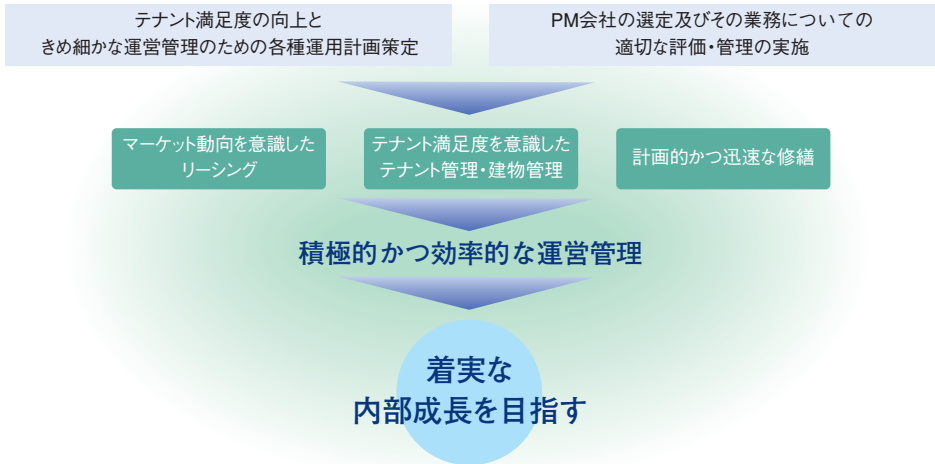
内部成長戦略（運営管理戦略）

内部成長計画

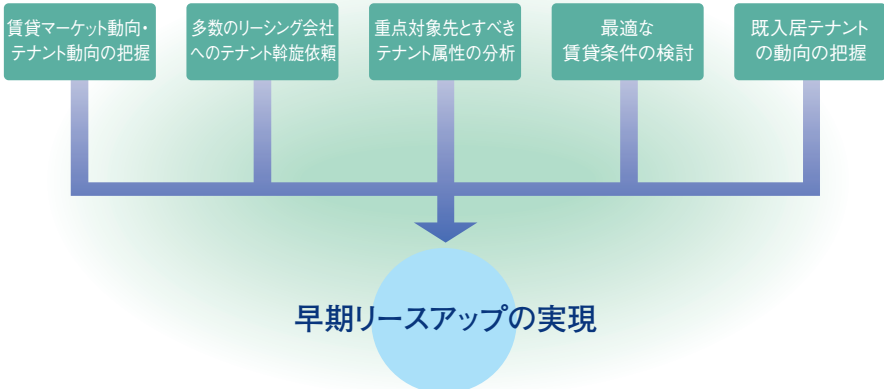
本投資法人は、以下の戦略に基づく積極的かつ効率的な運営管理により、着実な内部成長を目指します。

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



内部成長戦略（運営管理戦略）

テナント賃料の改定に注力

①中規模オフィスビル テナント賃料改定実績

期別	改定区分	物件名	賃貸面積ベース		月額賃料ベース	
			m ²	坪	増減金額	増減率
9期	新規入居	Of-03第百生命新宿ビル	215.47m ²	65.18坪	△32,590円	△3.03%
	新規入居	Of-04恵比寿スクエア	847.71m ²	256.43坪	769,290円	13.64%
	新規入居	Of-05水天宮平和ビル	217.55m ²	65.80坪	65,500円	6.34%
	新規入居	Of-09グレイスビル泉岳寺前	234.25m ²	70.86坪	141,720円	16.67%
9期小計			1,514.98m ²	458.27坪	943,920円	
10期	新規入居	Of-02紀文第一ビル	193.93m ²	58.66坪	△146,650円	△12.82%
	新規入居	Of-04恵比寿スクエア	932.16m ²	281.97坪	2,255,760円	40.00%
	継続賃料改定	Of-04恵比寿スクエア	847.71m ²	256.43坪	769,290円	15.00%
	継続賃料改定	Of-04恵比寿スクエア	1,100.94m ²	333.02坪	863,205円	11.76%
	新規入居	Of-01朝日生命五反田ビル	187.95m ²	56.85坪	28,425円	3.03%
	新規入居	Of-07浜松町SSビル	203.94m ²	61.69坪	154,225円	15.63%
	新規入居	Of-05水天宮平和ビル	217.55m ²	65.80坪	△132,310円	△10.58%
	継続賃料改定	Of-07浜松町SSビル	203.94m ²	61.69坪	61,690円	6.67%
	継続賃料改定	Of-01朝日生命五反田ビル	65.71m ²	19.88坪	39,760円	14.29%
	継続賃料改定	Of-01朝日生命五反田ビル	62.77m ²	18.98坪	37,960円	13.33%
継続賃料改定	Of-07浜松町SSビル	203.94m ²	61.69坪	123,358円	13.33%	
継続賃料改定	Of-11日本橋第一ビル	181.52m ²	54.90坪	27,455円	3.70%	
10期小計			4,402.06m ²	1,331.56坪	4,082,168円	
11期以降	継続賃料改定	Of-01朝日生命五反田ビル	59.44m ²	17.98坪	53,940円	21.43%
	継続賃料改定	Of-07浜松町SSビル	203.94m ²	61.69坪	30,845円	3.13%
	継続賃料改定	Of-08国際溜池ビル	532.02m ²	160.93坪	358,993円	12.55%
	継続賃料改定	Of-07浜松町SSビル	190.80m ²	57.71坪	86,565円	9.68%
	継続賃料改定	Of-07浜松町SSビル	203.94m ²	61.69坪	76,496円	8.40%
	継続賃料改定	Of-08国際溜池ビル	324.39m ²	98.13坪	98,131円	5.56%
11期小計			1,514.53m ²	458.13坪	704,970円	
合計(A)			7,431.57m ²	2,247.96坪	5,731,058円	
平成18年11月30日現在 中規模オフィスビル合計(B)			27,740.32m ²	8,391.44坪		
改定面積割合(A)／(B)					26.79%	

(注) 平成17年12月1日から平成18年11月30日までの期間に賃料改定の賃貸借を開始し又は契約を締結したテナントが対象となっています。

②レジデンス テナント賃料改定実績

■ 住戸数ベース

	9期実績		10期実績		9期・10期実績合計	
	住戸数	対全賃貸可能住戸数(注1)	住戸数	対全賃貸可能住戸数(注1)	住戸数	対全賃貸可能住戸数(注1)
平成18年11月30日現在全賃貸可能住戸数(注1)	738戸		738戸		738戸	
賃上げ改定	22戸	2.98%	28戸	3.79%	50戸	6.78%
賃下げ改定	4戸	0.54%	4戸	0.54%	8戸	1.08%
改定合計	26戸	3.52%	32戸	4.34%	58戸	7.86%

■ 賃料ベース

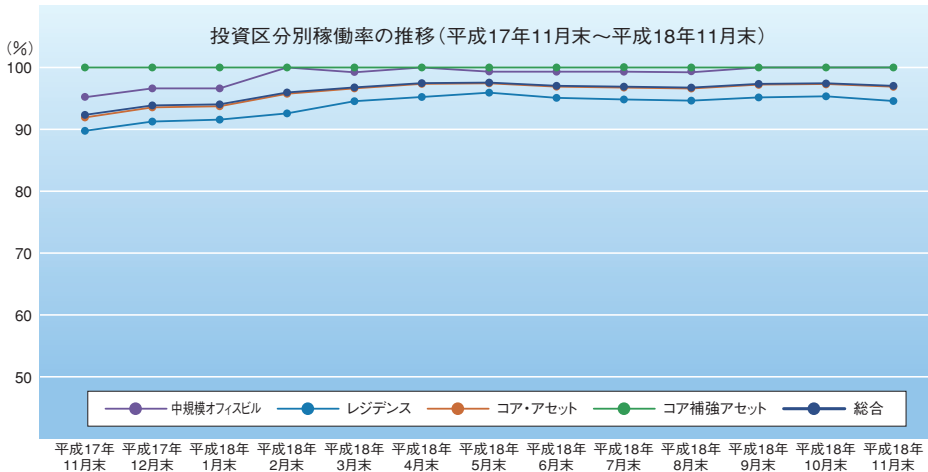
	9期実績		10期実績		9期・10期実績合計	
	月額増減	6ヵ月換算	月額増減	6ヵ月換算	月額増減	6ヵ月換算
平成18年11月30日現在全賃貸可能住戸数(注1)						
賃上げ改定	47,400円	284,400円	106,350円	638,100円	153,750円	922,500円
賃下げ改定	△14,750円	△88,500円	△74,500円	△447,000円	△89,250円	△535,500円
改定合計	32,650円	195,900円	31,850円	191,100円	64,500円	387,000円

(注1) 全賃貸可能住戸数とは、レジデンスの全賃貸可能戸数1,074戸を基礎として、固定賃料型マスターリース契約物件については賃貸可能住戸数を1戸と数え、そこから居住目的ではない賃貸可能戸数(Re-01 DJR北新宿の1階店舗部分、Re-23 グレファス上石神井の1階店舗部分)を除いた数をいいます。

(注2) 平成17年12月1日から平成18年11月30日までの期間に賃料改定の賃貸借を開始したテナントが対象となっています。

改定による各期収入の増減額		
9期増減	10期増減	11期増減
△195,540円	△195,540円	△195,540円
2,417,769円	4,615,740円	4,615,740円
67,683円	393,000円	393,000円
137,148円	850,320円	850,320円
2,427,060円	5,663,520円	5,663,520円
—	△515,640円	△879,900円
—	9,386,872円	13,534,560円
—	3,846,450円	4,615,740円
—	1,726,410円	5,179,230円
—	97,195円	170,550円
—	278,600円	925,350円
—	△299,903円	△793,860円
—	123,380円	370,140円
—	15,904円	238,560円
—	75,920円	227,760円
—	246,716円	740,148円
—	20,134円	164,730円
—	15,002,038円	24,493,008円
—	—	161,820円
—	—	154,225円
—	—	1,076,979円
—	—	—
—	—	152,992円
—	—	490,655円
—	—	2,036,671円
2,427,060円	20,665,558円	32,193,199円

高稼働率の維持



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、長期固定借入力を重視し、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。

長期固定借入力の重視

返済期限の分散・借入先の分散

借入余力の確保
(健全なLTV水準の維持)

中長期的な安定収益の確保

借入金明細表

平成18年12月31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
株式会社りそな銀行	1,100百万円	1.51545%	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	1.51545%	平成18年6月30日	平成19年6月29日	有担保
株式会社りそな銀行	3,400百万円	1.48000%	平成18年12月19日	平成19年12月18日	有担保
農林中央金庫	2,500百万円	1.48000%	平成18年12月19日	平成19年12月18日	有担保
日興シティグループ証券株式会社	1,750百万円	1.48000%	平成18年12月19日	平成19年12月18日	有担保
株式会社あおぞら銀行	1,500百万円	1.48000%	平成18年12月19日	平成19年12月18日	有担保
株式会社新生銀行	1,000百万円	1.48000%	平成18年12月19日	平成19年12月18日	有担保
合計	12,150百万円				

(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12月31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	0.99500%	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	1.57000%	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					
みずほ信託銀行株式会社	2,000百万円	1.19500%	平成17年12月20日	平成20年12月19日	有担保
株式会社三井住友銀行					
三菱UFJ信託銀行株式会社					
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	2,800百万円	1.84250%	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					
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11月30日現在)

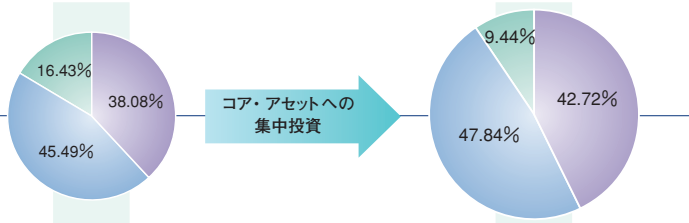
ポ ー ト フ ォ リ オ デ ー タ [取 得 価 格 ベ ー ス]

【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11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

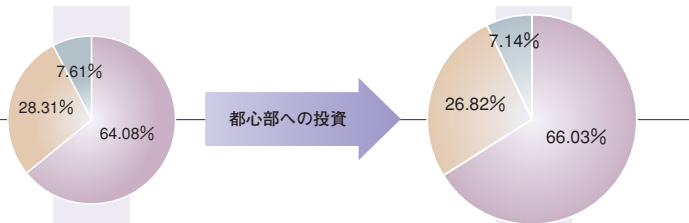


コア・アセットへの
集中投資

■ 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。

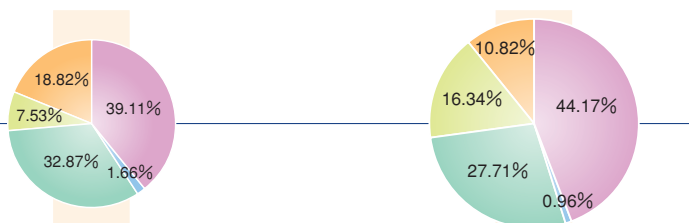


都心部への投資

■ 築年数区分

ポートフォリオ全体

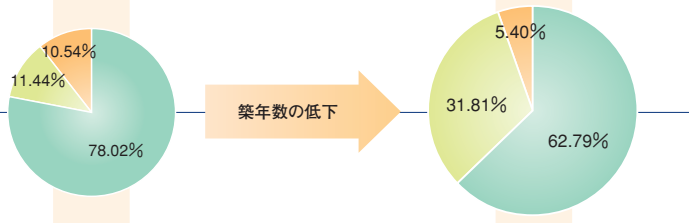
- 5年未満
- 5年以上10年未満
- 10年以上15年未満
- 15年以上20年未満
- 20年以上



築年数の低下

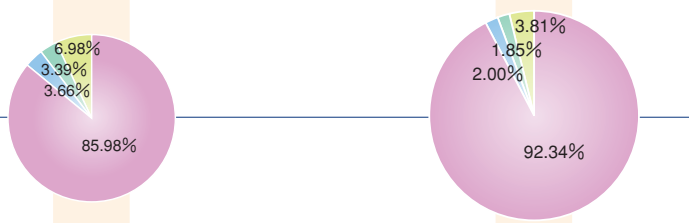
■ 中規模オフィスビル

- 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



■ 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11月30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	26,818	931,393	685,205	27,740.32	27,740.32	—	100.00
レジデンス	26,750	27,972	862,415	718,947	37,152.37	35,137.16	1,074	94.58
コア・アセット 小計	50,640	54,790	1,793,809	1,404,152	64,892.69	62,877.48	1,074	96.89
コア補強アセット 小計	5,280	6,220	172,609	148,552	3,058.88	3,058.88	127	100.00
合計	55,920	61,010	1,966,418	1,552,704	67,951.57	65,936.36	1,201	97.03

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	1,485
Of-02	紀文第一ビル	東京都中央区築地	平成5年3月	950	1,074
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	1,692
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	8,531
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	1,686
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	1,700
Of-08	国際溜池ビル	東京都港区赤坂	平成4年2月	2,700	2,860
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	1,400
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	2,320
中規模オフィスビル 小計				23,890	26,818

(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。なお、不動産等売却益は含んでいません。

(注3) 「テナント総数」の欄には、信託受託者又は本投資法人（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11月30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。ここでは便宜上テナント総数を1と記載しています。

(注4) Re-10 ZESTY久が原は、平成18年6月23日付で譲渡しています。

(平成18年11月30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
57,321	37,509	183	1,743.34	1,743.34	—	—	9	100.00	—
48,597	33,736	183	1,246.91	1,246.91	—	—	7	100.00	—
66,398	48,089	183	1,815.13	1,815.13	—	—	6	100.00	—
260,173	200,455	183	5,423.94	5,423.94	—	—	1	100.00	バス・スルー
68,148	47,808	183	1,897.71	1,897.71	—	—	1	100.00	バス・スルー
94,599	65,009	183	3,736.53	3,736.53	—	—	5	100.00	—
59,402	40,012	183	1,822.32	1,822.32	—	—	8	100.00	—
91,448	68,071	183	2,285.32	2,285.32	—	—	6	100.00	—
58,170	36,669	183	2,146.82	2,146.82	—	—	8	100.00	—
51,322	46,095	183	2,995.59	2,995.59	—	—	1	100.00	固定賃料
75,812	61,747	183	2,626.71	2,626.71	—	—	9	100.00	—
931,393	685,205	—	27,740.32	27,740.32	—	—	61	100.00	—

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	526
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	1,035
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	450
Re-04	FLEG神楽坂	東京都新宿区南町	平成14年12月	970	977
Re-05	FLEG目黒	東京都目黒区下目黒	平成15年4月	660	620
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	1,107
Re-07	ブルーマーレ	東京都中央区佃	平成15年12月	1,230	1,294
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	837
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	686
Re-10	ZESTY久が原(注4)	東京都大田区西嶺町	平成15年9月	—	—
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	3,704
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	1,609
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	637
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	1,375
Re-15	コスモグラフィア麻布十番	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	1,010
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	1,170
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	753
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	4,390
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	1,120
Re-22	ジョイシティ日本橋	東京都中央区日本橋小綱町	平成17年5月	1,130	1,140
Re-23	グレファス上石神井	東京都練馬区上石神井	平成18年5月	950	951
レジデンス 小計				26,750	27,972

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)
Or-01	エムズ原宿	東京都渋谷区神宮前	昭和45年1月	4,760	5,672
Or-02	和光学生ハイツ	埼玉県和光市中央	平成2年4月	520	548
コア補強アセット 小計				5,280	6,220

(平成18年11月30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
22,150	12,327	183	1,004.28	882.85	45	39	1	87.91	パス・スルー
38,443	32,605	183	1,726.56	1,664.08	83	80	1	96.38	パス・スルー
17,392	14,490	183	724.46	724.46	36	36	1	100.00	パス・スルー
33,139	29,567	183	1,232.38	1,232.38	24	15	1	100.00	固定賃料
22,371	19,999	183	836.36	836.36	21	12	1	100.00	固定賃料
43,269	27,707	183	2,555.42	2,165.73	26	22	1	84.75	パス・スルー
43,503	36,517	183	1,718.59	1,718.59	65	65	1	100.00	パス・スルー
24,881	22,793	183	876.03	876.03	21	16	1	100.00	固定賃料
23,324	19,771	183	1,167.36	1,167.36	48	47	1	100.00	固定賃料
1,222	500	22	—	—	—	—	—	—	—
115,390	104,606	183	5,490.36	5,490.36	97	94	1	100.00	固定賃料
46,926	39,020	183	1,897.46	1,766.61	53	50	1	93.10	パス・スルー
26,669	15,554	183	1,548.72	1,487.02	27	26	1	96.02	パス・スルー
47,363	38,313	183	1,325.20	1,280.92	60	58	1	96.66	パス・スルー
36,363	29,458	183	1,116.78	989.03	29	26	1	88.56	パス・スルー
20,326	15,228	183	1,217.46	738.08	27	17	1	60.62	パス・スルー
31,748	27,182	183	1,462.18	1,462.18	64	63	1	100.00	固定賃料
35,391	30,434	183	1,684.40	1,684.40	66	65	1	100.00	固定賃料
25,380	20,290	183	1,024.52	965.54	51	48	1	94.24	パス・スルー
119,361	106,906	183	4,457.76	4,378.61	66	65	1	98.22	パス・スルー
30,264	26,264	183	1,187.25	1,070.06	53	48	1	90.13	パス・スルー
27,510	23,711	161	1,403.93	1,061.60	48	37	1	75.62	パス・スルー
30,022	25,693	154	1,494.91	1,494.91	64	64	1	100.00	パス・スルー
862,415	718,947	—	37,152.37	35,137.16	1,074	993	22	94.58	—

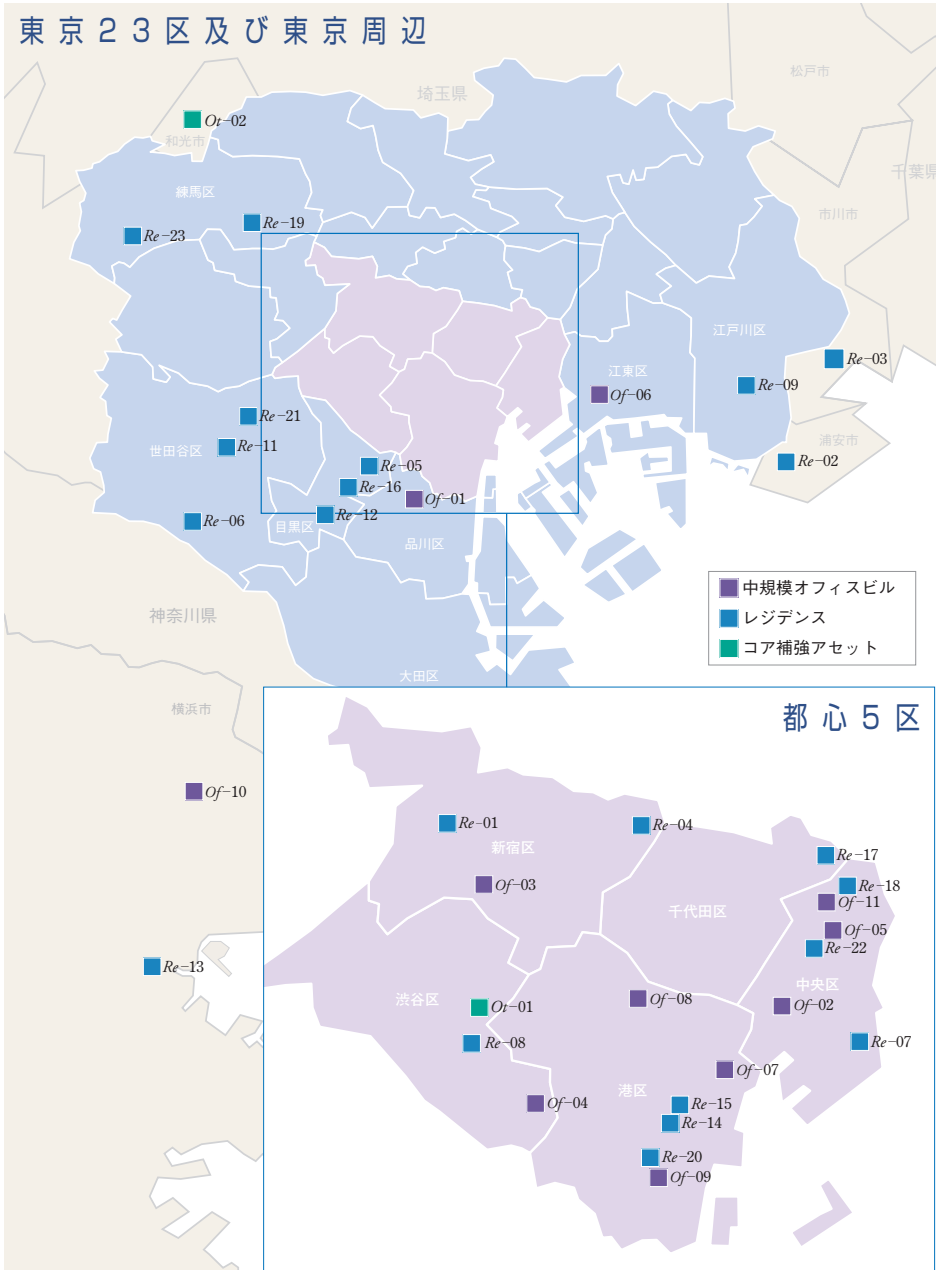
(平成18年11月30日現在)

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
148,221	127,245	183	1,374.86	1,374.86	—	—	5	100.00	—
24,388	21,306	183	1,684.02	1,684.02	127	98	1	100.00	固定賃料
172,609	148,552	—	3,058.88	3,058.88	127	98	6	100.00	—

ポ ー ト フ ォ リ オ

(平成18年11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



Of
-02 紀文第一ビル
Kibun Daiichi Building



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



Of
-04 恵比寿スクエア
Ebisu Square



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



Of
-06 NV富岡ビル
NV Tomioka Building



Of
-07 浜松町SSビル
Hamamatsucho SS Building



Of
-08 国際溜池ビル
Kokusai Tameike Building



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



ポ ー ト フ ォ リ オ

ポ ー ト フ ォ リ オ 物 件 一 覧 取得済資産

Of
-10 日総第15ビル
Nisso Dai 15 Building



Of
-11 日本橋第一ビル
Nihonbashi Daiichi Building



Re
-01 DJR北新宿
DJR Kitashinjuku



Re
-02 コンコード舞浜
Concord Maihama



Re
-03 コンコード市川
Concord Ichikawa



Re
-04 FLEG神楽坂
FLEG Kagurazaka



Re
-05 FLEG目黒
FLEG Meguro



Re
-06 エステージ上野毛
E-stage Kaminoge



Re-07 ブルーマール
Blue Mare



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



Re-09 レグルス東葛西
Regulus Higashikasai



Re-11 ミルム若林公園
Mirum Wakabayashi Koen



Re-12 ミルム碑文谷
Mirum Himonya



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



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



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



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



I . 投資法人の概要
Overview of Investment Corporation

ポ ー ト フ ォ リ オ

ポ ー ト フ ォ リ オ 物 件 一 覧 取得済資産

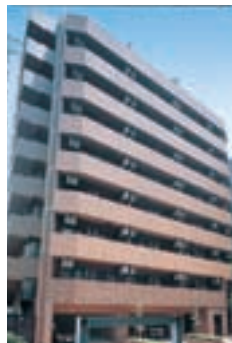
Re
-17 エルミタージュ東神田
Hermitage Higashikanda



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



Re
-19 エルミタージュ練馬
Hermitage Nerima



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



Re
-21 アーバイルベルジェ明大前
Urbyl Berger Meidaimae



Of
-01 エムズ原宿
m Harajuku



Of
-02 和光学生ハイツ
Wako Gakusei Heights



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6期	第7期	第8期	第9期	第10期	
		平成16年9月	平成17年5月	平成17年11月	平成18年5月	平成18年11月	
営業成績	営業収益	百万円	2	1,106	1,590	1,809	2,010
	(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	—	1,102	1,590	1,809	1,966
	営業費用	百万円	4	489	796	894	1,007
	(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	—	330	544	630	724
	減価償却費	百万円	—	161	238	290	310
	営業利益又は損失(△)	百万円	△2	616	793	915	1,003
	経常利益又は損失(△)	百万円	△3	323	593	700	758
	当期純利益又は純損失(△)	百万円	△4	322	592	699	757
	賃貸NOI ^(注3)	百万円	—	933	1,284	1,469	1,552
	資本的支出額	百万円	—	32	57	45	40
FFO ^(注4)	百万円	△4	484	830	990	1,068	
1口当たりFFO ^(注5)	円	△4,002	10,360	17,746	16,377	17,661	
財産等の状況	総資産額	百万円	94	40,195	54,356	60,061	62,006
	有利子負債額	百万円	—	16,600	29,930	28,570	30,329
	期末総資産有利子負債比率	%	—	41.3	55.1	47.6	48.9
	純資産額 ^(注6)	百万円	87	22,081	22,362	29,099	29,146
	1口当たり純資産額 ^(注6)	円	87,862	471,901	477,914	481,052	481,822
	期末自己資本比率 ^(注6)	%	92.5	54.9	41.1	48.4	47.0
分配金の状況	発行済投資口数 ^(注7)	口	1,000	46,792	46,792	60,492	60,492
	分配金総額	百万円	—	310	592	699	757
	配当性向 ^(注8)	%	—	96.2	99.9	100.0	100.0
	1口当たり分配金額	円	—	6,640	12,653	11,571	12,523
	1口当たり純利益分配金額	円	—	6,640	12,653	11,571	12,523
	1口当たり利益超過分配金額	円	—	—	—	—	—
	総資産経常利益率又は損失率(△) ^(注8,9)	%	△4.0	1.0	1.3	1.2	1.2
経営指標	年換算 ^(注8,9)	%	—	1.8	2.5	2.4	2.5
	自己資本利益率又は損失率(△) ^(注8,9)	%	△4.5	2.2	2.7	2.7	2.6
	年換算 ^(注8,9)	%	—	4.0	5.3	5.4	5.2
	DSCR ^(注10)	倍	—	4.7	6.3	7.2	6.2
ポートフォリオ	当期運用日数 ^(注9)	日	—	201	183	182	183
	不動産等の帳簿価額 ^(注11)	百万円	—	36,420	50,347	55,068	56,634
	期末投資物件数 ^(注11)	件	—	23	31	34	35
	期末総賃貸可能面積 ^(注11)	m ²	—	42,649.52	58,750.30	65,559.85	67,951.57
	期末テナント数 ^(注11)	件	—	51	79	88	89
期末稼働率 ^(注11)	%	—	97.2	92.3	97.6	97.0	

(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6期の営業期間は4月1日から9月30日までの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) 消費税及び地方消費税の会計処理については、税抜方式によっています。

(注3) 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4) FFO＝当期純利益又は当期純損失－減価償却費

(注5) 1口当たりFFO＝FFO／発行済投資口数

(注6) 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7) 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8) 配当性向については、記載未満の桁数を切捨ててにより表示しています。

(注9) 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10) DSCR＝金利償却前当期純利益÷支払利息

(注11) 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) 不動産等組入資産内細」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います。当期の資産運用の経過については、以下の通りです。

①投資法人の主な推移

本投資法人は、平成17年3月8日に、その発行する投資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ました。この結果、当期末現在の発行済投資口数は60,492口、出資総額は28,411百万円となっています。本投資法人は、東京都区部を中心とする「中規模オフィスビル」及び「レジデンス」に集中投資する複合型投資法人として、本投資法人の資産運用会社であるカナル投信株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）に資産運用業務を委託し、かかる基本理念の実現による投資主価値の最大化を目指しています。

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

〈レジデンス賃貸マーケット〉

財団法人日本不動産研究所の全国賃料統計によれば、東京圏の共同住宅賃料指数は、ここ数年来のほぼ横這い状態から平成18年9月末には0.2%の上昇となり、安定的なマーケットを形成しているものと思われれます。国土交通省作成の平成18年版「首都圏白書」によれば、人口動向については、東京圏を中心に、今後10年程度は人口が増加すると見込まれています。東京都区部のレジデンス賃貸マーケットにおいて、テナント需要は安定的に推移し、今後もこの傾向は続くものと思われれます。

〈不動産売買マーケット〉

平成18年度都道府県地価調査によれば、東京都区部の地価は全ての地点で上昇しており、2年連続して商業地・住宅地共に全体で上昇となりました。一方で、利便性や収益性等の状況により、地価の個別化傾向も見られるようになってきていると考えられます。不動産売買件数は依然盛況であり、今後もこの傾向は続くものと思われれます。

③運用実績

〈外部成長〉

本投資法人は、平成18年6月23日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）、平成18年6月30日にレジデンスとしてRe-23 グレファス上石神井（不動産、取得価格950百万円）を取得しました。一方で、平成18年6月23日にレジデンスのRe-10 ZESTY久が原（信託受益権、譲渡価格369百万円）を譲渡しました。

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22物件（取得価格の総額：26,750百万円）、コア補強アセット2物件（取得価格の総額：5,280百万円）、合計35物件（取得価格の総額：55,920百万円）となりました。

＜内部成長＞

前期に引き続き、将来的な金利の上昇に備え、金利の上昇を上回る賃料収入の増額を目指して、テナント賃料の増額改定に注力して参りました。この結果、保有中の中規模オフィスビル全体の賃貸可能面積27,740.32㎡のうち、前期中に1,514.98㎡（5.5%）のテナントについて賃料改定の賃貸借を開始し、当期中に5,916.59㎡（21.3%）のテナントについて賃料改定の賃貸借を開始し若しくは契約を締結し、2期合計では7,431.57㎡（26.8%）の賃料改定を行いました。これを金額ベースで改定前と比較しますと、1期当たり（6ヵ月間）の換算で、賃料収入は、前期で約2百万円、当期で約21百万円増加し、次期では約32百万円の増加が見込まれることとなります。かかる賃料改定には、新規入居テナント賃料のみならず、既存テナントの継続賃料の改定も複数含まれています。

レジデンスについても、保有中の全賃貸可能住戸数738戸（注）のうち、前期中に26戸（3.5%）、当期中に32戸（4.3%）、2期合計では58戸（7.9%）のテナントについて、賃料改定を行いました。この結果、1期当たり（6ヵ月間）の賃料収入は、改定前と比較しますと、前期で約0.2百万円、当期で約0.2百万円と小幅ながら増加し、次期では約0.4百万円の増加が見込まれることとなります。

かかる賃料改定交渉は現在も継続して行っており、更なる収益向上を目指して参ります。

このような賃料改定による収益向上は、高稼働率の維持を前提としているため、本投資法人は稼働率の維持向上にも注力しています。当期においては、ポートフォリオ全体で期中各月末稼働率が96.7%を下回ることはなく、また、期中月末平均稼働率も97.0%と高稼働で安定的に推移させることができました。

（注）全賃貸可能住戸数とは、レジデンスの全賃貸可能戸数1,074戸を基礎として、固定賃料型マスターリース契約物件については賃貸可能住戸数を1戸と数え、そこから居住目的ではない賃貸可能戸数（Re-01 DJR北新宿の1階店舗部分、Re-23 グレファス上石神井の1階店舗部分）を除いた数をいいます。

④ 資金調達概要

本投資法人は、Re-22 ジョイシティ日本橋及びRe-23 グレファス上石神井の取得資金及びその付帯費用に充てることを目的に、平成18年6月23日付及び平成18年6月30日付で、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。）（以下「証券取引法」といいます。）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。以下同じ。）から資金の借入れを行いました。一方で、Re-10 ZESTY久が原の譲渡に伴い、借入金の一部期限前返済を行いました。

当期中における上記の2物件（Re-22 ジョイシティ日本橋及びRe-23 グレファス上石神井）の取得に際しては、平成17年3月8日付で締結した「極度ローン基本契約」に基づく極度ローン個別契約に係る借入れ（借入金額：2,000百万円）を行いました。

これらの結果、当期末時点での借入れ総額は、30,329百万円（期末総資産有利子負債比率48.9%）でした。

⑤ 業績及び分配概要

上記のような運用の結果、当期の実績として、営業収益は2,010百万円、営業利益は1,003百万円となり、借入金に係る支払利息等を控除した後の経常利益は758百万円、当期純利益は757百万円を計上しました。

投信法第137条に定める金銭の分配（以下「分配金」といいます。）については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとしました。この結果、当期における投資口1口当たりの分配金は12,523円となりました。

(3) 増資等の状況

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

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

(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	第10期
決算年月	平成17年5月	平成17年11月	平成18年5月	平成18年11月
最高	624,000	609,000	527,000	508,000
最低	541,000	537,000	459,000	393,000

(4) 分配金等の実績

当期 (第10期) の分配金については、税制の特例 (租税特別措置法第67条の15) の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を12,523円としました。

期別	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
	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	自平成18年6月1日 至平成18年11月30日
当期末処分利益総額又は当期末処理損失総額 (△) 千円	△ 12,137	310,713	592,078	699,971	757,557
利益留保額 千円	—	14	19	18	16
金銭の分配金総額 千円	—	310,698	592,059	699,952	757,541
(1口当たり分配金) 円	(—)	(6,640)	(12,653)	(11,571)	(12,523)
うち利益分配金総額 千円	—	310,698	592,059	699,952	757,541
(1口当たり利益分配金) 円	(—)	(6,640)	(12,653)	(11,571)	(12,523)
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11月末現在で5.3兆円に達しており、今後も各J-REITの規模の拡大及び新規上場による銘柄数の増加により、J-REIT市場は拡大していく方向にあると思われれます。

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

①外部成長

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、NOI利回りを維持向上させ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、本投資法人と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。）等のウェアハウス機能の活用とのバランスをとりながら、本投資法人の取得時期を調整し、過当競争を行うことなく慎重な姿勢で取得を進めることを目指します。物件の譲渡については、必要に応じて検討を行うこととしています。

また、構造計算書偽造問題やエレベーター事故問題等の懸念事項を払拭すべく、より慎重に不動産のデュー・ディリジェンスを行い、物件を取得して参ります。

②内部成長

既の中規模オフィスビル、レジデンス及びコア補強アセット共に、保有不動産毎の賃料の見直しは実施していますが、今後も引き続き、テナントの入替え時の空室期間の短縮、テナントの入替え時及び更新時等での賃料改定の実施、運営経費の削減等により、保有不動産の更なる収益向上を図ることを重点項目としていきます。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等を見極めながら、検討して参ります。

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

④一層の適時開示の推進

東京証券取引所の定める「不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例」その他の適時開示に関する諸規則及び関連諸法令等を遵守し、正確、公平かつ適時に情報開示を行っていきます。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

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。

(イ) 第3-1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) 3,400百万円
 (借入条件) 金利 年1.48%
 (平成19年1月31日まで)
 期限一括返済
 (実施時期) 平成18年12月19日
 (返済期限) 平成19年12月18日
 (担保の有無) 有担保

(ロ) 第3-2極度ローン・グループ
 (借入先) 農林中央金庫
 (借入金額) 2,500百万円
 (借入条件) 金利 年1.48%
 (平成19年1月31日まで)
 期限一括返済
 (実施時期) 平成18年12月19日
 (返済期限) 平成19年12月18日
 (担保の有無) 有担保

(ハ) 第3-3極度ローン・グループ
 (借入先) 日興シティグループ証券株式会社
 (借入金額) 1,750百万円
 (借入条件) 金利 年1.48%
 (平成19年1月31日まで)
 期限一括返済
 (実施時期) 平成18年12月19日
 (返済期限) 平成19年12月18日
 (担保の有無) 有担保

(ニ) 第3-4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1.48%
 (平成19年1月31日まで)
 期限一括返済
 (実施時期) 平成18年12月19日
 (返済期限) 平成19年12月18日
 (担保の有無) 有担保

(ホ) 第3-5極度ローン・グループ
 (借入先) 株式会社新生銀行
 (借入金額) 1,000百万円
 (借入条件) 金利 年1.48%
 (平成19年1月31日まで)
 期限一括返済
 (実施時期) 平成18年12月19日
 (返済期限) 平成19年12月18日
 (担保の有無) 有担保

2 投資法人の現況

(1) 出資の状況

期別		第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
		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	平成18年11月30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	46,792	46,792	60,492	60,492
出資総額	百万円	100	21,770	21,770	28,411	28,411
投資主数	人	1	5,705	4,722	6,866	6,049

(2) 投資口に関する事項

平成18年11月30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 (%)
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.	6,914	11.42
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 506155	49 AVENUE JF KENNEDY L-1855 LUXEMBOURG	5,390	8.91
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	4,483	7.41
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	2,578	4.26
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
エイズビシー・バンク・ビルディング・クライアンツ・リソリテティ	8 CANADA SQUARE, LONDON E14 5HQ	2,262	3.73
モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インターナショナル・リミテッド	25 CABOT SQUARE, CANARY WHARF, LONDON E14 4QA ENGLAND	947	1.56
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号晴海アイランドリソシアエアオフィスタワー2棟	917	1.51
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	877	1.44
合計		28,912	47.79

(注)「発行済投資口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	624
監督役員	大坪 和敏	馬場・澤田法律事務所 弁護士	624
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	624
会計監査人	あざさ監査法人	—	6,000

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

(4) 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者

平成18年11月30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9期		第10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	5,323	8.9	6,272	10.1
	首都圏 (注4)	1,595	2.6	1,577	2.5
	小計	6,918	11.5	7,850	12.7
信託不動産 (注2,3)	東京23区	45,691	76.1	46,338	74.7
	首都圏 (注4)	2,458	4.1	2,445	3.9
	小計	48,150	80.2	48,784	78.7
預金その他の資産		4,993	8.3	5,371	8.7
資産総額計		60,061	100.0	62,006	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)信託建物等と併せて保有している信託借地権については、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11月30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	7,053	5,423.94	5,423.94	100.0	13.2	事務所
Ot-01	エムズ原宿	4,770	1,374.86	1,374.86	100.0	7.5	店舗
Re-20	ランドステージ白金高輪	4,206	4,457.76	4,378.61	98.2	6.1	共同住宅
Re-11	ミルーム若林公園	3,575	5,490.36	5,490.36	100.0	5.9	共同住宅
Of-08	国際溜池ビル	2,786	2,285.32	2,285.32	100.0	4.7	事務所
Of-06	NV富岡ビル	2,559	3,736.53	3,736.53	100.0	4.8	事務所
Of-11	日本橋第一ビル	2,233	2,626.71	2,626.71	100.0	3.9	事務所
Of-07	浜松町SSビル	1,597	1,822.32	1,822.32	100.0	3.0	事務所
Of-10	日総第15ビル	1,577	2,995.59	2,995.59	100.0	2.6	事務所
Re-12	ミルーム碑文谷	1,563	1,897.46	1,766.61	93.1	2.4	共同住宅
合計		31,924	32,110.85	31,900.85	99.3	54.0	

(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。）を記載しています。

(注3)「賃貸面積」は、賃貸借契約書に基づく賃貸面積を記載しています。

(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11月30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	1,485	1,293
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	1,074	929
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	1,692	1,394
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	8,531	7,053
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	1,686	1,555
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	2,559
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	1,700	1,597
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	2,860	2,786
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	1,400	1,227
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	1,577
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	2,320	2,233
中規模オフィスビル 小計			26,818	24,208
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	526	493
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	1,035	951
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	450	431
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	977	966
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	620	657
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	1,107	1,021
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	1,294	1,223
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	837	823
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	686	646
Re-11	ミルーム若林公園	東京都世田谷区若林四丁目33番14号 不動産 信託受益権	3,704	3,575
Re-12	ミルーム碑文谷	東京都目黒区碑文谷五丁目5番15号 不動産 信託受益権	1,609	1,563
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	637	531
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	1,375	1,390
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	1,317
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	1,010	1,006
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	1,170	1,132
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	1,247
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	753	712
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	4,390	4,206
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	1,120	1,094
Re-22	ジョイシティ日本橋	東京都中央区日本橋小網町9番5号 不動産 信託受益権	1,140	1,156
Re-23	グレファス上石神井	東京都練馬区上石神井三丁目34番12 不動産	951	971
レジデンス 小計			27,972	27,124
コア・アセット 小計			54,790	51,333
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	5,672	4,770
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	548	530
コア補強アセット 小計			6,220	5,301
合 計			61,010	56,634

(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11月30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9期 (H17.12.1～H18.5.31)				第10期 (H18.6.1～H18.11.30)			
	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	8	89.2	61,981	3.4	9	100.0	57,321	2.9
Of-02 紀文第一ビル	7	100.0	49,964	2.8	7	100.0	48,597	2.5
Of-03 第百生命新宿ビル	6	100.0	66,165	3.7	6	100.0	66,398	3.4
Of-04 恵比寿スクエア	1	100.0	224,707	12.4	1	100.0	260,173	13.2
Of-05 水天宮平和ビル	1	100.0	69,525	3.8	1	100.0	68,148	3.5
Of-06 NV富岡ビル	5	100.0	93,361	5.2	5	100.0	94,599	4.8
Of-07 浜松町SSビル	9	100.0	56,633	3.1	8	100.0	59,402	3.0
Of-08 国際溜池ビル	6	100.0	88,967	4.9	6	100.0	91,448	4.7
Of-09 グレイスビル泉岳寺前	8	100.0	61,511	3.4	8	100.0	58,170	3.0
Of-10 日総第15ビル	1	100.0	46,079	2.5	1	100.0	51,322	2.6
Of-11 日本橋第一ビル	9	100.0	24,938	1.4	9	100.0	75,812	3.9
中規模オフィスビル 小計	61	99.3	843,837	46.6	61	100.0	931,393	47.4
Re-01 DJR北新宿	1	96.0	23,734	1.3	1	87.9	22,150	1.1
Re-02 コンコード舞浜	1	100.0	38,515	2.1	1	96.4	38,443	2.0
Re-03 コンコード市川	1	100.0	17,406	1.0	1	100.0	17,392	0.9
Re-04 FLEG神楽坂	1	100.0	33,250	1.8	1	100.0	33,139	1.7
Re-05 FLEG目黒	1	100.0	22,387	1.2	1	100.0	22,371	1.1
Re-06 エステージ上野毛	1	85.0	44,287	2.4	1	84.8	43,269	2.2
Re-07 ブルーマーレ	1	100.0	49,122	2.7	1	100.0	43,503	2.2
Re-08 マリア渋谷桜丘	1	100.0	24,881	1.4	1	100.0	24,881	1.3
Re-09 レグルス東葛西	1	100.0	23,756	1.3	1	100.0	23,324	1.2
Re-10 ZESTY久が原 ^(注5)	1	93.2	11,060	0.6	—	—	1,222	0.1
Re-11 ミルーム若林公園	1	100.0	115,390	6.4	1	100.0	115,390	5.9
Re-12 ミルーム碑文谷	1	84.7	46,483	2.6	1	93.1	46,926	2.4
Re-13 サンテラス反町公園	1	96.4	27,948	1.5	1	96.0	26,669	1.4
Re-14 メインステージ南麻布Ⅲ	1	95.0	44,212	2.4	1	96.7	47,363	2.4
Re-15 コスモグランシア麻布十番	1	100.0	36,751	2.0	1	88.6	36,363	1.9
Re-16 アドバンテージ学芸大学	1	79.8	25,919	1.4	1	60.6	20,326	1.0
Re-17 エルミタージュ東神田	1	100.0	31,748	1.8	1	100.0	31,748	1.6
Re-18 エルミタージュ東日本橋	1	100.0	35,391	2.0	1	100.0	35,391	1.8
Re-19 エルミタージュ練馬	1	96.2	25,058	1.4	1	94.2	25,380	1.3
Re-20 ランドステージ白金高輪	1	98.4	105,491	5.8	1	98.2	119,361	6.1
Re-21 アーパイルベルジェ明大前	1	84.2	10,123	0.6	1	90.1	30,264	1.5
Re-22 ジョイシティ日本橋	—	—	—	—	1	75.6	27,510	1.4
Re-23 グレファス上石神井	—	—	—	—	1	100.0	30,022	1.5
レジデンス 小計	21	95.9	792,918	43.8	22	94.6	862,415	43.9
コア・アセット 小計	82	97.4	1,636,755	90.5	83	96.9	1,793,809	91.2
Ot-01 エムズ原宿	5	100.0	148,299	8.2	5	100.0	148,221	7.5
Ot-02 和光学生ハイツ	1	100.0	24,384	1.3	1	100.0	24,388	1.2
コア補強アセット 小計	6	100.0	172,683	9.5	6	100.0	172,609	8.8
合計	88	97.6	1,809,439	100.0	89	97.0	1,966,418	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。

(注5) Re-10 ZESTY久が原は、平成18年6月23日付で譲渡しています。

(4) 金融デリバティブ取引の契約額等及び時価の状況表

平成18年11月30日現在、本投資法人における金融デリバティブ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	17,651	17,651	51
合 計		17,651	17,651	51

(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。

(注3) 時価の金額のうち、74百万円については、金融商品に係る会計基準（「金融商品に係る会計基準の設定に係る意見書」（企業会計審議会平成11年1月22日））に基づき金利スワップの特例処理を適用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

(5) その他資産の状況

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11月30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とは以下の通りです。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12月 至平成19年1月	4,650	—	—
Of-02 和光学生ハイツ	埼玉県和光市	食堂改修工事	自平成18年12月 至平成19年3月	4,750	—	—
Of-02 紀文第一ビル	東京都中央区	空調設備更新工事	自平成19年2月 至平成19年5月	4,300	—	—
Of-03 第百生命新宿ビル	東京都新宿区	トイレリニューアル工事 (1フロア)	自平成19年2月 至平成19年5月	4,000	—	—

(2) 期中の資本的支出

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

当期の資本的支出は40,277千円であり、費用に区分された修繕費42,620千円と併せ、合計82,898千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-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6月 至平成18年7月	4,700
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11月 至平成18年11月	7,700
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8月 至平成18年9月	4,400
その他		電気温水器更新工事他	自平成18年6月 至平成18年11月	23,477
合計				40,277

(3) 長期修繕計画のために積み立てた金銭

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

(単位：千円)

営業期間	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
	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	自平成18年6月1日 至平成18年11月30日
前期末積立金残高	—	—	294,587	471,448	506,493
当期積立額	—	322,725	252,911	137,250	78,200
当期積立金取崩額	—	28,137	76,051	102,205	75,312
次期繰越額	—	294,587	471,448	506,493	509,381

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9期	第10期
	自平成17年12月1日 至平成18年5月31日	自平成18年6月1日 至平成18年11月30日
(a) 資産運用委託報酬	193,954	205,600
(b) 資産保管委託報酬	10,836	13,619
(c) 一般事務委託報酬	16,520	19,366
(d) 役員報酬	1,800	1,872
(e) 会計監査人報酬	6,000	6,000
(f) その他営業費用	34,244	36,412
合計	263,357	282,870

(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9期は47,700千円、第10期は20,800千円あります。

(2) 借入状況

平成18年11月30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	使途	摘要
短期借入金	農林中央金庫	平成17年12月20日	5,500	5,453	1.36303	平成18年12月19日	期限一括	(注2)	有担保 無保証
	株式会社りそな銀行	平成17年12月20日	3,770	3,737	1.36303	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	1,487	1.36303	平成18年12月19日			
	株式会社りそな銀行	平成18年6月23日	—	1,100	1.44784	平成19年6月22日			
	株式会社あおぞら銀行	平成18年6月30日	—	900	1.44461	平成19年6月29日			
小計			10,770	12,678					
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成17年3月10日	1,700	1,680	0.99500	平成20年1月31日	期限一括	(注2)	有担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行		1,600	1,581					
	中央三井信託銀行株式会社		800	790					
	みずほ信託銀行株式会社		800	790					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		800	790					
	株式会社りそな銀行	800	790	1.57000	平成22年1月29日				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,700	1,680						
	株式会社あおぞら銀行	1,600	1,581						
	中央三井信託銀行株式会社	800	790						
	みずほ信託銀行株式会社	800	790						
	株式会社りそな銀行	800	790	1.19500	平成20年12月19日				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	500	500						
	株式会社あおぞら銀行	1,000	1,000						
	農林中央金庫	平成18年3月31日	500	500	1.84250	平成21年3月31日			
	農林中央金庫		1,500	1,500					
三菱UFJ信託銀行株式会社	1,300		1,300						
小計			17,800	17,651					
合計			28,570	30,329					

(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) 資金の使途は、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。

(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)
Re-10 ZESTY久が原	—	—	平成18年6月23日	369	313	44
Re-22 ジョイシティ日本橋	平成18年6月23日	1,130	—	—	—	—
Re-23 グレファス上石神井	平成18年6月30日	950	—	—	—	—
レジデンス 小計		2,080		369	313	44
コア・アセット 小計		2,080		369	313	44
合計		2,080		369	313	44

(注1)「取得価格」及び「譲渡価額」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。

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

(2) その他の資産の売買状況等

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

(3) 特定資産の価格等の調査

取得又は譲渡	資産の種類	不動産の名称	取引年月日	取得価格又は譲渡価額 (百万円)	調査価格 (百万円)
譲渡	信託不動産	Re-10 ZESTY久が原	平成18年6月23日	369	320
取得	信託不動産	Re-22 ジョイシティ日本橋	平成18年6月23日	1,130	1,130
取得	不動産	Re-23 グレファス上石神井	平成18年6月30日	950	951

(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」及び「譲渡価額」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	売金額等	
	買付額等	売付額等
総 額	2,080,000 うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 1,130,000 (54.3%)	369,000 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		
有限会社エイチワン	1,130,000 (100.0%)	— (—%)
合 計	1,130,000 (100.0%)	— (—%)

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	168,089	平和不動産株式会社	82,551	49.1%
損害保険料	3,578	平和サービス株式会社	3,578	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ですが、本「(4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況等」においては、それに加えて、主要株主がその資産の運用・管理に関して助言等を行っている会社についても記載しており、当期に取引実績又は支払手数料等の支払実績のある、有限会社エイチワン及び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 6,247千円

(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) 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。

Ⅲ. 貸借対照表
Balance Sheet

科 目	期 別	第10期 (平成18年11月30日現在)		第9期 (ご参考) (平成18年5月31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	1,397,362		970,382	
信託現金及び信託預金	*1	3,713,985		3,658,449	
営業未収入金		51,820		59,904	
未収消費税等		—		63,546	
前払費用		78,484		75,475	
繰延税金資産		19		19	
その他の流動資産		213		234	
流動資産合計		5,241,886	8.5	4,828,013	8.0
II 固定資産					
1. 有形固定資産					
建物	*1	3,197,608		2,827,786	
減価償却累計額		108,023	3,089,585	55,062	2,772,723
構築物	*1	23,526		20,748	
減価償却累計額		1,539	21,986	767	19,981
機械及び装置	*1	65,398		59,844	
減価償却累計額		6,000	59,398	3,305	56,538
工具器具備品	*1	28,020		27,670	
減価償却累計額		4,828	23,191	2,755	24,914
土地	*1		4,656,227		4,044,229
信託建物	*1	14,750,707		14,506,876	
減価償却累計額		851,685	13,899,022	611,765	13,895,110
信託構築物	*1	99,753		99,239	
減価償却累計額		8,719	91,033	6,495	92,743
信託機械及び装置	*1	120,268		117,888	
減価償却累計額		13,388	106,879	9,516	108,371
信託工具器具備品	*1	18,486		8,902	
減価償却累計額		1,731	16,754	690	8,211
信託土地	*1		33,827,390		33,202,578
建設仮勘定			—		896
有形固定資産合計		55,791,470	90.0	54,226,300	90.3
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		770		860	
無形固定資産合計		844,180	1.4	844,270	1.4
3. 投資その他の資産					
差入保証金		10,000		10,000	
長期前払費用		118,871		151,598	
投資その他の資産合計		128,871	0.2	161,598	0.3
固定資産合計		56,764,522	91.5	55,232,169	92.0
III 繰延資産					
創業費		—		1,698	
繰延資産合計		—	—	1,698	0.0
資産合計		62,006,408	100.0	60,061,880	100.0

科 目	期 別	第10期 (平成18年11月30日現在)		第9期 (ご参考) (平成18年5月31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		76,660		79,118	
短期借入金	*1	12,678,400		10,770,000	
未払金		—		411	
未払費用		397,304		335,947	
未払法人税等		996		996	
未払消費税等		31,640		—	
前受金		288,735		289,493	
その他の流動負債		5,589		4,633	
流動負債合計		13,479,326	21.7	11,480,600	19.1
II 固定負債					
長期借入金	*1	17,651,000		17,800,000	
預り敷金保証金		164,893		145,744	
信託預り敷金保証金		1,542,130		1,524,064	
デリバティブ債務		22,666		11,622	
固定負債合計		19,380,690	31.4	19,481,431	32.5
負債合計		32,860,017	53.0	30,962,031	51.6
(純資産の部)					
I 投資主資本					
1. 出資総額		28,411,500	45.8	28,411,500	47.3
2. 剰余金					
当期未処分利益		757,557	1.1	699,971	1.1
投資主資本合計		29,169,058	46.9	29,111,471	48.4
II 評価・換算差額等					
1. 繰延ヘッジ損益		△ 22,666	0.0	△ 11,622	0.0
評価・換算差額等合計		△ 22,666	0.0	△ 11,622	0.0
純資産合計	*2	29,146,391	47.0	29,099,848	48.4
負債・純資産合計		62,006,408	100.0	60,061,880	100.0

Ⅳ . 損 益 計 算 書
Statement of Income

科 目	期 別	第10期 自 平成18年 6 月 1 日 至 平成18年11月30日		第9期 (ご参考) 自 平成17年12月 1 日 至 平成18年 5 月31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	1,782,728		1,616,928	
その他賃貸事業収入	*1	183,690		192,510	
不動産等売却益	*2	44,188	2,010,607	—	1,809,439
2. 営業費用					
賃貸事業費用	*1	724,529		630,744	
資産運用委託報酬		205,600		193,954	
資産保管委託報酬		13,619		10,836	
一般事務委託報酬		19,366		16,520	
役員報酬		1,872		1,800	
会計監査人報酬		6,000		6,000	
その他営業費用		36,412	1,007,399	34,244	894,102
営業利益			1,003,207		915,337
3. 営業外収益					
受取利息		7		0	
その他営業外収益		1,432	1,439	463	464
4. 営業外費用					
支払利息		205,731		160,543	
融資関連費用		37,284		33,678	
新投資口発行費		—		17,754	
創業費償却		1,698		1,698	
その他営業外費用		1,394	246,110	1,178	214,853
経常利益			758,536		700,948
税引前当期純利益			758,536		700,948
法人税、住民税及び事業税		997		996	
法人税等調整額		0	997	0	996
当期純利益			757,539		699,951
前期繰越利益			18		19
当期末処分利益			757,557		699,971

第10期（自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30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
事業年度中の変動額						
剰余金の分配		△ 699,952	△ 699,952			△ 699,952
当期純利益		757,539	757,539			757,539
金利スワップ				△ 11,044	△ 11,044	△ 11,044
事業年度中の変動額合計 (千円)		57,586	57,586	△ 11,044	△ 11,044	46,542
平成18年11月30日残高 (千円)	28,411,500	757,557	29,169,058	△ 22,666	△ 22,666	29,146,391

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

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期 別 項 目	第10期 自 平成18年 6 月 1 日 至 平成18年11月30日	第9期 (ご参考) 自 平成17年12月 1 日 至 平成18年 5 月31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 style="margin-left: 20px;"> <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>5～15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	5～15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 style="margin-left: 20px;"> <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 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	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	5～15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																	
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。</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。 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>																
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、1,526千円です。</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、16,390千円です。</p>																

期 別 項 目	第10期 自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日	第9期（ご参考） 自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日
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。</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ヘッジ方針 同左</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 同左</p>
5. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法	<p>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 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10期 自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日	第9期（ご参考） 自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日
1. 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)

期 別	第10期 平成18年11月30日現在	第9期 (ご参考) 平成18年5月31日現在
項 目		
*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)
	現金及び預金 461,441	現金及び預金 409,578
	信託現金及び信託預金 3,713,985	信託現金及び信託預金 3,658,449
	建物 3,089,585	建物 2,772,723
	信託建物 13,899,022	信託建物 13,895,110
	構築物 21,986	構築物 19,981
	信託構築物 91,033	信託構築物 92,743
	機械及び装置 59,398	機械及び装置 56,538
	信託機械及び装置 106,879	信託機械及び装置 108,371
	工具器具備品 23,191	工具器具備品 24,914
	信託工具器具備品 16,754	信託工具器具備品 8,211
	土地 4,656,227	土地 4,044,229
	信託土地 33,827,390	信託土地 33,202,578
	信託借地権 843,410	信託借地権 843,410
	合 計 60,810,307	合 計 59,136,842
	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)
	短期借入金 12,678,400	短期借入金 10,770,000
	長期借入金 17,651,000	長期借入金 17,800,000
	合 計 30,329,400	合 計 28,570,000
*2 投資信託及び投資法人 に関する法律第67条 第4項に定める最低純 資産額	50,000千円	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

項 目	期 別		第10期 自 平成18年 6 月 1 日 至 平成18年11月30日		第9期 (ご参考) 自 平成17年12月 1 日 至 平成18年 5 月31日	
*1 不動産賃貸事業損益の内訳	A. 不動産賃貸事業収益	(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	1,614,000			賃料収入	1,464,548
	共益費収入	168,727			共益費収入	152,379
	計	1,782,728			計	1,616,928
	その他賃貸事業収入				その他賃貸事業収入	
	駐車場収入	53,879			駐車場収入	48,404
	付帯収益	123,030			付帯収益	136,147
	解約違約金	4,767			解約違約金	5,837
	雑収入	2,013			雑収入	2,121
	計	183,690			計	192,510
	不動産賃貸事業収益合計	1,966,418			不動産賃貸事業収益合計	1,809,439
	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	168,088			管理委託費	166,044
	公租公課	92,583			公租公課	45,928
	水道光熱費	78,042			水道光熱費	70,086
	修繕費	42,620			修繕費	26,694
	保険料	3,578			保険料	3,229
	信託報酬	22,504			信託報酬	22,071
	減価償却費	310,815			減価償却費	290,735
	その他賃貸事業費用	6,296			その他賃貸事業費用	5,952
	不動産賃貸事業費用合計	724,529			不動産賃貸事業費用合計	630,744
	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	1,241,889			C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	1,178,694
*2 不動産等売買損益の内訳	Re-10 ZESTY久が原	(単位：千円)				
	不動産等売却収入	369,182				
	不動産等売却原価	313,179				
	その他売却費用	11,815				
	不動産等売却益	44,188				

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

項 目	期 別		第10期 平成18年11月30日現在		第9期 (ご参考) 平成18年5月31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	発行可能投資口の総口数	2,000,000口	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	発行済投資口数	60,492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10期 自平成18年6月1日 至平成18年11月30日		第9期(ご参考) 自平成17年12月1日 至平成18年5月31日	
			(単位:千円)		(単位:千円)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主原因別内訳	(繰延税金資産)			(繰延税金資産)	
	未払事業税損金不算入額	19		未払事業税損金不算入額	19
	繰延ヘッジ損益	8,928		繰延ヘッジ損益	4,578
	計	8,948		計	4,597
	評価性引当額	△ 8,928		評価性引当額	△ 4,578
	繰延税金資産合計	19		繰延税金資産合計	19
	(繰延税金資産の純額)	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	△ 39.34%		支払分配金の損金算入額	△ 39.33%
	その他	0.08%		その他	0.08%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.13%		税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.14%

(関連当事者との取引に関する注記)

第10期(自平成18年6月1日 至平成18年11月30日)

(1) 投資信託委託業者の利害関係人等

属性	会社等の名称	事業の内容	投資口等の所有割合(%)	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
投資信託委託業者の主要株主の子会社	平和サービス株式会社	建物総合管理業等	なし	修繕工事費等	6,247	営業未払金	1,900
				損害保険料	3,578	前払費用	6,182

(2) 資産保管会社

属性	会社等の名称	事業の内容	投資口等の所有割合(%)	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	信託銀行業	なし	一般事務受託報酬等	5,412	未払費用	1,084
				信託報酬	19,859	—	—
				借入金の返済	18,400	長期借入金	1,581,600
				支払利息	10,184	未払費用	6,779
				仲介手数料	11,130	—	—

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

(注2) 取引条件の決定方法等

- ・上記記載の取引金額は全て市場の実勢に基づいて決定しています。
- ・資金の借入に係る金利については、市場金利に基づき決定しています。

(一口当たり情報に関する注記)

第10期 自 平成18年 6 月 1 日 至 平成18年11月30日		第9期 (ご参考) 自 平成17年12月 1 日 至 平成18年 5 月31日	
1口当たり純資産額	481,822円	1口当たり純資産額	481,052円
1口当たり当期純利益	12,522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>		同左	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

	第10期 自 平成18年 6 月 1 日 至 平成18年11月30日	第9期 (ご参考) 自 平成17年12月 1 日 至 平成18年 5 月31日
当期純利益 (千円)	757,539	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)	757,539	699,951
期中平均投資口数 (口)	60,492	59,438

(重要な後発事象に関する注記)

第10期 自 平成19年 6月 1日 至 平成19年11月30日	第9期 (ご参考) 自 平成17年12月 1日 至 平成18年 5月31日																																																																																																																														
<p>(1) 資金の調達について 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>①第3-1極度ローン・グループ</p> <table border="0"> <tr><td>(借入先)</td><td>株式会社りそな銀行</td></tr> <tr><td>(借入金額)</td><td>3,400百万円</td></tr> <tr><td>(借入条件)</td><td>金利 年1.48% (平成19年1月31日まで) 期限一括返済</td></tr> <tr><td>(実施時期)</td><td>平成18年12月19日</td></tr> <tr><td>(返済期限)</td><td>平成19年12月18日</td></tr> <tr><td>(担保の有無)</td><td>有担保</td></tr> </table> <p>②第3-2極度ローン・グループ</p> <table border="0"> <tr><td>(借入先)</td><td>農林中央金庫</td></tr> <tr><td>(借入金額)</td><td>2,500百万円</td></tr> <tr><td>(借入条件)</td><td>金利 年1.48% (平成19年1月31日まで) 期限一括返済</td></tr> <tr><td>(実施時期)</td><td>平成18年12月19日</td></tr> <tr><td>(返済期限)</td><td>平成19年12月18日</td></tr> <tr><td>(担保の有無)</td><td>有担保</td></tr> </table> <p>③第3-3極度ローン・グループ</p> <table border="0"> <tr><td>(借入先)</td><td>日興シティグループ証券株式会社</td></tr> <tr><td>(借入金額)</td><td>1,750百万円</td></tr> <tr><td>(借入条件)</td><td>金利 年1.48% (平成19年1月31日まで) 期限一括返済</td></tr> <tr><td>(実施時期)</td><td>平成18年12月19日</td></tr> <tr><td>(返済期限)</td><td>平成19年12月18日</td></tr> <tr><td>(担保の有無)</td><td>有担保</td></tr> </table> <p>④第3-4極度ローン・グループ</p> <table border="0"> <tr><td>(借入先)</td><td>株式会社あおぞら銀行</td></tr> <tr><td>(借入金額)</td><td>1,500百万円</td></tr> <tr><td>(借入条件)</td><td>金利 年1.48% (平成19年1月31日まで) 期限一括返済</td></tr> <tr><td>(実施時期)</td><td>平成18年12月19日</td></tr> <tr><td>(返済期限)</td><td>平成19年12月18日</td></tr> <tr><td>(担保の有無)</td><td>有担保</td></tr> </table> <p>⑤第3-5極度ローン・グループ</p> <table border="0"> <tr><td>(借入先)</td><td>株式会社新生銀行</td></tr> <tr><td>(借入金額)</td><td>1,000百万円</td></tr> <tr><td>(借入条件)</td><td>金利 年1.48% (平成19年1月31日まで) 期限一括返済</td></tr> <tr><td>(実施時期)</td><td>平成18年12月19日</td></tr> <tr><td>(返済期限)</td><td>平成19年12月18日</td></tr> <tr><td>(担保の有無)</td><td>有担保</td></tr> </table>	(借入先)	株式会社りそな銀行	(借入金額)	3,400百万円	(借入条件)	金利 年1.48% (平成19年1月31日まで) 期限一括返済	(実施時期)	平成18年12月19日	(返済期限)	平成19年12月18日	(担保の有無)	有担保	(借入先)	農林中央金庫	(借入金額)	2,500百万円	(借入条件)	金利 年1.48% (平成19年1月31日まで) 期限一括返済	(実施時期)	平成18年12月19日	(返済期限)	平成19年12月18日	(担保の有無)	有担保	(借入先)	日興シティグループ証券株式会社	(借入金額)	1,750百万円	(借入条件)	金利 年1.48% (平成19年1月31日まで) 期限一括返済	(実施時期)	平成18年12月19日	(返済期限)	平成19年12月18日	(担保の有無)	有担保	(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1.48% (平成19年1月31日まで) 期限一括返済	(実施時期)	平成18年12月19日	(返済期限)	平成19年12月18日	(担保の有無)	有担保	(借入先)	株式会社新生銀行	(借入金額)	1,000百万円	(借入条件)	金利 年1.48% (平成19年1月31日まで) 期限一括返済	(実施時期)	平成18年12月19日	(返済期限)	平成19年12月18日	(担保の有無)	有担保	<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</p> <table border="0"> <tr><td>(借入先)</td><td>株式会社りそな銀行</td></tr> <tr><td>(借入金額)</td><td>1,100百万円</td></tr> <tr><td>(借入条件)</td><td>金利 年1.23636% (平成18年7月31日まで) 期限一括返済</td></tr> <tr><td>(実施時期)</td><td>平成18年6月23日</td></tr> <tr><td>(返済期限)</td><td>平成19年6月22日</td></tr> <tr><td>(担保の有無)</td><td>有担保</td></tr> </table> <p>②第2-5極度ローン・グループ</p> <table border="0"> <tr><td>(借入先)</td><td>株式会社あおぞら銀行</td></tr> <tr><td>(借入金額)</td><td>900百万円</td></tr> <tr><td>(借入条件)</td><td>金利 年1.17455% (平成18年7月31日まで) 期限一括返済</td></tr> <tr><td>(実施時期)</td><td>平成18年6月30日</td></tr> <tr><td>(返済期限)</td><td>平成19年6月29日</td></tr> <tr><td>(担保の有無)</td><td>有担保</td></tr> </table> <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</p> <table border="0"> <tr><td>取得日</td><td>平成18年6月23日</td></tr> <tr><td>取得価格</td><td>1,130百万円 (消費税等別)</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>東京都中央区日本橋小網町9番5号</td></tr> <tr><td>用途</td><td>共同住宅</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>平成17年5月18日</td></tr> <tr><td>構造</td><td>鉄筋コンクリート造陸屋根13階建</td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>1,546.01㎡</td></tr> <tr><td>総賃貸可能面積</td><td>1,403.93㎡</td></tr> </table> <p>②Re-23 グレファス上石神井</p> <table border="0"> <tr><td>取得日</td><td>平成18年6月30日</td></tr> <tr><td>取得価格</td><td>950百万円 (消費税等別)</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>東京都練馬区上石神井 三丁目34番12</td></tr> <tr><td>用途</td><td>共同住宅 店舗</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>平成18年5月23日</td></tr> <tr><td>構造</td><td>鉄筋コンクリート造陸屋根8階建</td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>1,676.83㎡</td></tr> <tr><td>総賃貸可能面積</td><td>1,494.91㎡</td></tr> </table> <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</p> <table border="0"> <tr><td>譲渡日</td><td>平成18年6月23日</td></tr> <tr><td>譲渡価格</td><td>369百万円 (消費税等別)</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>東京都大田区西嶺町19番3号</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>不動産を信託する信託の受益権</td></tr> <tr><td>譲渡先</td><td>個人1名</td></tr> </table>	(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	(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	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㎡	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	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㎡	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
(借入先)	株式会社りそな銀行																																																																																																																														
(借入金額)	3,400百万円																																																																																																																														
(借入条件)	金利 年1.48% (平成19年1月31日まで) 期限一括返済																																																																																																																														
(実施時期)	平成18年12月19日																																																																																																																														
(返済期限)	平成19年12月18日																																																																																																																														
(担保の有無)	有担保																																																																																																																														
(借入先)	農林中央金庫																																																																																																																														
(借入金額)	2,500百万円																																																																																																																														
(借入条件)	金利 年1.48% (平成19年1月31日まで) 期限一括返済																																																																																																																														
(実施時期)	平成18年12月19日																																																																																																																														
(返済期限)	平成19年12月18日																																																																																																																														
(担保の有無)	有担保																																																																																																																														
(借入先)	日興シティグループ証券株式会社																																																																																																																														
(借入金額)	1,750百万円																																																																																																																														
(借入条件)	金利 年1.48% (平成19年1月31日まで) 期限一括返済																																																																																																																														
(実施時期)	平成18年12月19日																																																																																																																														
(返済期限)	平成19年12月18日																																																																																																																														
(担保の有無)	有担保																																																																																																																														
(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1.48% (平成19年1月31日まで) 期限一括返済																																																																																																																														
(実施時期)	平成18年12月19日																																																																																																																														
(返済期限)	平成19年12月18日																																																																																																																														
(担保の有無)	有担保																																																																																																																														
(借入先)	株式会社新生銀行																																																																																																																														
(借入金額)	1,000百万円																																																																																																																														
(借入条件)	金利 年1.48% (平成19年1月31日まで) 期限一括返済																																																																																																																														
(実施時期)	平成18年12月19日																																																																																																																														
(返済期限)	平成19年12月18日																																																																																																																														
(担保の有無)	有担保																																																																																																																														
(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																																																																																																																														
(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																																																																																																																														
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㎡																																																																																																																														
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																																																																																																																														
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㎡																																																																																																																														
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																																																																																																																														

項目	期 別	
	第10期 自平成18年6月1日 至平成18年11月30日	第9期（ご参考） 自平成17年12月1日 至平成18年5月31日
	（単位：円）	（単位：円）
I 当期末処分利益	757,557,976	699,971,109
II 分配金の額 （投資口1口当たり分配金額）	757,541,316	699,952,932
III 次期繰越利益	16,660	18,177
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おりません。</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おりません。</p>

独立監査人の監査報告書

平成 19 年 1 月 22 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



指定社員 公認会計士
業務執行社員



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 18 年 6 月 1 日から平成 18 年 11 月 30 日までの第 10 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

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

Ⅸ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

Statement of Cash Flow

科 目	期 別	第10期	第9期（ご参考）
		自 平成18年 6 月 1 日 至 平成18年11月30日	自 平成17年12月 1 日 至 平成18年 5 月31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		758,536	700,948
減価償却費		310,815	290,735
創業費償却額		1,698	1,698
受取利息		△ 7	△ 0
支払利息		205,731	160,543
新投資口発行費		—	17,754
営業未収入金の増加・減少額		8,083	△ 8,695
未収消費税等の増加・減少額		63,546	72,214
未払消費税等の増加・減少額		31,640	—
長期前払費用の増加・減少額		32,727	△ 37,371
営業未払金の増加・減少額		△ 2,458	△ 21,140
未払金の増加・減少額		△ 411	△ 775
未払費用の増加・減少額		23,256	26,691
前受金の増加・減少額		△ 757	46,749
預り金の増加・減少額		△ 1,053	△ 1,006
信託有形固定資産の売却による減少額		313,179	—
その他		△ 1,503	2,729
小計		1,743,025	1,251,073
利息の受取額		7	0
利息の支払額		△ 167,631	△ 169,763
法人税等の支払額		△ 997	△ 1,005
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,574,402	1,080,305
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		△ 989,606	△ 2,661,273
信託有形固定資産の取得による支出		△ 1,200,952	△ 2,310,720
信託有形固定資産の売却による収入		—	10,000
預り敷金保証金の収入		21,189	130,725
預り敷金保証金の支出		△ 2,041	△ 2,060
信託預り敷金保証金の収入		116,701	192,660
信託預り敷金保証金の支出		△ 98,635	△ 41,694
信託預り敷金保証金対応信託預金の払戻による収入		98,635	41,694
信託預り敷金保証金対応信託預金の預入による支出		△ 116,701	△ 192,660
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 2,171,410	△ 4,833,329
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		1,908,400	△ 6,160,000
長期借入金の借入による収入		—	4,800,000
長期借入金の返済による支出		△ 149,000	—
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
分配金の支払額		△ 697,943	△ 591,049
財務活動によるキャッシュ・フロー		1,061,456	4,672,216
IV 現金及び現金同等物の増加額		464,448	919,192
V 現金及び現金同等物の期首残高		3,104,768	2,185,575
VI 現金及び現金同等物の期末残高	*1	3,569,217	3,104,768

(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 項 目	第10期	第9期（ご参考）
	自 平成18年 6 月 1 日 至 平成18年11月30日	自 平成17年12月 1 日 至 平成18年 5 月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少な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 項 目	第10期		第9期（ご参考）	
	自 平成18年 6 月 1 日 至 平成18年11月30日		自 平成17年12月 1 日 至 平成18年 5 月31日	
*1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(平成18年11月30日現在)	(単位：千円)	(平成18年5月31日現在)	(単位：千円)
	現金及び預金	1,397,362	現金及び預金	970,382
	信託現金及び信託預金	3,713,985	信託現金及び信託預金	3,658,449
	信託預り敷金保証金対応 信託預金（注）	△ 1,542,130	信託預り敷金保証金対応 信託預金（注）	△ 1,524,064
	現金及び現金同等物	<u>3,569,217</u>	現金及び現金同等物	<u>3,104,768</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。

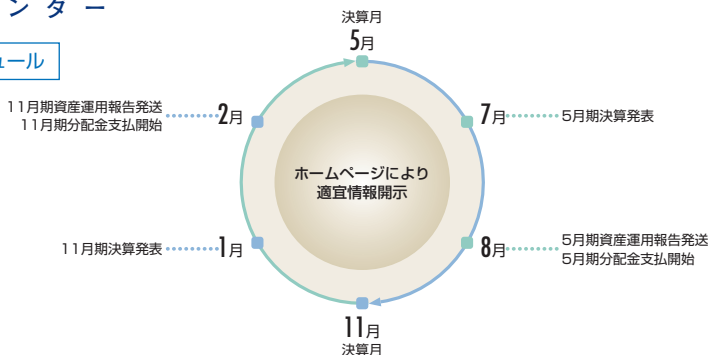
- 本投資法人の最新のニュースを「新着情報」でご覧いただけます。
- 本投資法人が保有する各物件毎の稼働率を「ポートフォリオ」ページで原則として毎月15日に更新しています。
- これまでに発表したニュースや開示資料を「開示情報」ページでご覧いただけます。
- リスク情報を「投資リスク」ページに掲載しています。

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23日 ● 第10期決算短信公表
- 平成19年1月24日 ● 第10期決算説明会（アナリスト・ミーティング）開催
- 平成19年7月下旬 ● 第11期決算短信公表（予定）
- 平成19年7月下旬 ● 第11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
- 名義書換等に関するお問い合わせ先
- 投資主総会
- 公告掲載新聞

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ヵ月以内にお支払いします。）
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
2年に1回以上開催
日本経済新聞

